

Documento 60

Tipo documento:

LAUDO/PERÍCIA

Evento:

JUNTADA - SAJ

Data:

12/12/2017 13:04:30

Usuário:

MIG - SISTEMA DE PROCESSO ELETRÔNICO

Processo:

4000008-78.2015.8.26.0002

Sequência Evento:

52

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

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

CUMPRIMENTO DE SENTENÇA

PROCESSO Nº. 1060871-85.2014.8.26.0002/01

EXEQUENTE: SEE-SAW JARDIM DA INFÂNCIA LTDA.

EXECUTADO: JORGE LUIZ ROSA MARINHO E OUTRO

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

LAUDO TÉCNICO PERICIAL

consubstanciado nas seguintes razões:

Sumário

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

1. INTRODUÇÃO

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

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

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

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

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

Estes, em breve narrativa, os fatos.

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



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



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

3. VISTORIA DO IMÓVEL OBJETO DA PRESENTE AÇÃO

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

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

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

3.1 Edificações e estruturas

É explorado por atividade Residencial e possui **área privativa é de 304,80 m²**.

3.2 Descrição dos elementos que compõem o imóvel

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

3.3 Classificação das benfeitorias do imóvel objeto da presente ação

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

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

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

Resumo:

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

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

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

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

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

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

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

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

Resumo:

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

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

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

$$Foc = 0,672$$

4. AVALIAÇÃO

4.1 Diagnóstico do Mercado

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



4.2 Metodologia avaliatória

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

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

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

4.3 Pesquisa de preços

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

4.3.1 Discriminação dos elementos de pesquisa

ELEMENTO 1 – 04/12/2017

INFORMANTE	A.K.F IMÓVEIS – SRA. SANDRA ☎ 3746-6856
DESCRIÇÃO	APARTAMENTO RESIDENCIAL – 4 VAGAS
PREÇO:	R\$1.820.000,00 (OFERTA)
LOCALIZAÇÃO:	RUA PROF. ALEXANDRE CORREIA, 219- 4º ANDAR – PANAMBY SETOR: 170 QUADRA: 184 IF: R\$1.812,00
MELHORAMENTOS:	TODOS OS USUAIS DA REGIÃO, OU SEJA, RUAS ASFALTADAS, GUIAS, SARJETAS E DOTADAS REDES DE ÁGUA ENCANADA E COLETORA DE ESGOTOS, LUZ ELÉTRICA, COM ILUMINAÇÃO PÚBLICA, REDE TELEFÔNICA COM INTERNET DE ALTA VELOCIDADE, GÁS ENCANADO E TV A CABO.
ZONA DE USO:	ZM
EDIFICAÇÃO	
PADRÃO:	PADRÃO FINO – 3,066
ÁREA:	304,80 M ²
IDADE:	20 ANOS – CONSERVAÇÃO: NECESSITANDO DE REPAROS SIMPLES

$$\begin{aligned} Foc &= R + K (1-R) \\ Foc &= 0,20 + 0,590 (1,00-0,20) \\ Foc &= \mathbf{0,672} \end{aligned}$$

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

ELEMENTO 2 - 04/12/2017

INFORMANTE ESTOQUE IMÓVEIS - SR. MIGUEL
☎ 3995-7808

DESCRIÇÃO APARTAMENTO RESIDENCIAL - 4 VAGAS

PREÇO: R\$ 2.500.000,00 (OFERTA)

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

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

ZONA DE USO: ZM

EDIFICAÇÃO
PADRÃO: PADRÃO FINO - 3,066
ÁREA: 205,00 M²
IDADE: 5 ANOS - CONSERVAÇÃO: ENTRE NOVA E REGULAR

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

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

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

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

ELEMENTO 3 - 04/12/2017

INFORMANTE CORRETORA AUTÔNOMA - SRA. SUELI
☎ 99187-5555

DESCRIÇÃO APARTAMENTO RESIDENCIAL - 3 VAGAS

PREÇO: R\$2.090.000,00 (OFERTA)

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

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

ZONA DE USO: ZM

EDIFICAÇÃO
PADRÃO: PADRÃO SUPERIOR - 2,406
ÁREA: 256 M²
IDADE: 5 ANOS - CONSERVAÇÃO: REGULAR

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

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

$$Foc = 0,946$$

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

ELEMENTO 4 - 04/12/2017

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

DESCRIÇÃO APARTAMENTO RESIDENCIAL – 4 VAGAS

PREÇO: R\$ 1.800.000,00 (OFERTA)

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

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

ZONA DE USO: ZM

EDIFICAÇÃO
PADRÃO: PADRÃO SUPERIOR – 2,406
ÁREA: 250 M²
IDADE: 15 ANOS – CONSERVAÇÃO: NECESSITANDO DE REPAROS SIMPLES

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

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

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

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

ELEMENTO 5 -04/12/2017

INFORMANTE PORTO IMÓVEIS - SRA. VANESSA
☎ 2842-5600

DESCRIÇÃO APARTAMENTO RESIDENCIAL - 4 VAGAS

PREÇO: R\$ 1.600.000,00 (OFERTA)

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

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

ZONA DE USO: ZM

EDIFICAÇÃO

PADRÃO: PADRÃO SUPERIOR - 2,406

ÁREA: 250 M²

IDADE: 25 ANOS - CONSERVAÇÃO: NECESSITANDO DE REPAROS SIMPLES

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

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

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

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

ELEMENTO 6 - 05/12/2017

INFORMANTE AKF IMÓVEIS – SRA. SANDRA
☎ 3746-6856

DESCRIÇÃO APARTAMENTO RESIDENCIAL – 4 VAGAS

PREÇO: R\$ 1.710.000,00 (OFERTA)

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

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

ZONA DE USO: ZM

EDIFICAÇÃO
PADRÃO: PADRÃO – SUPERIOR 2,406
ÁREA: 210,00 M²
IDADE: 10 ANOS – CONSERVAÇÃO: REGULAR

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

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

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

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

ELEMENTO 7 - 04/12/2017

INFORMANTE AKF IMÓVEIS - SRA. SANDRA
☎ 3746-6856

DESCRIÇÃO APARTAMENTO RESIDENCIAL - 4 VAGAS

PREÇO: R\$ 1.400.000,00 (OFERTA)

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

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

ZONA DE USO: ZM

EDIFICAÇÃO

PADRÃO: PADRÃO SUPERIOR - 2,406

ÁREA: 210,00 M²

IDADE: 10 ANOS - CONSERVAÇÃO: NECESSITANDO DE REPAROS SIMPLES

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

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

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

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

ELEMENTO 8 - 05/12/2017

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

DESCRIÇÃO APARTAMENTO RESIDENCIAL - 4 VAGAS

PREÇO: R\$ 1.600.000,00 (OFERTA)

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

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

ZONA DE USO: ZM

EDIFICAÇÃO

PADRÃO: PADRÃO FINO - 3,066

ÁREA: 287 M²

IDADE: 20 ANOS - CONSERVAÇÃO: NECESSITANDO DE REPAROS SIMPLES

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

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

$$Foc = 0,711$$

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

ELEMENTO 9 - 05/12/2017

INFORMANTE AKF IMÓVEIS - SRA. SANDRA
☎ 3746-6856

DESCRIÇÃO APARTAMENTO RESIDENCIAL - 5 VAGAS

PREÇO: R\$ 2.500.000,00 (OFERTA)

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

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

ZONA DE USO: ZM

EDIFICAÇÃO
PADRÃO: PADRÃO FINO - 3,066
ÁREA: 438,00 M²
IDADE: 15 ANOS - CONSERVAÇÃO: NECESSITANDO DE REPAROS SIMPLES

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

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

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

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

ELEMENTO 10 - 04/12/2017

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

DESCRIÇÃO APARTAMENTO RESIDENCIAL - 6 VAGAS

PREÇO: R\$ 2.500.000,00 (OFERTA)

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

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

ZONA DE USO: ZM

EDIFICAÇÃO

PADRÃO: FINO - 3,066

ÁREA: 350 M²

IDADE: 5 ANOS - CONSERVAÇÃO: REULAR

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

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

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

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

ELEMENTO 11 - 05/12/2017

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

DESCRIÇÃO APARTAMENTO RESIDENCIAL - 5 VAGAS

PREÇO: R\$ 2.400.000,00 (OFERTA)

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

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

ZONA DE USO: ZM

EDIFICAÇÃO

PADRÃO: PADRÃO FINO - 3,066

ÁREA: 450,00 M²

IDADE: 15 ANOS - NECESSITANDO DE REPAROS SIMPLES

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

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

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

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

ELEMENTO 12 - 05/12/2017

INFORMANTE REALTON IMÓVEIS - SR. VALDO
☎ 3050-1440

DESCRIÇÃO APARTAMENTO RESIDENCIAL - 4 VAGAS

PREÇO: R\$ 1.680.000,00 (OFERTA)

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

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

ZONA DE USO: ZM

EDIFICAÇÃO

PADRÃO: PADRÃO FINO - 3,066

ÁREA: 260,00 M²

IDADE: 10 ANOS - CONSERVAÇÃO: NECESSITANDO DE REPAROS SIMPLES

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

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

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

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

ELEMENTO 13 – 05/12/2017

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

DESCRIÇÃO APARTAMENTO RESIDENCIAL – 4 VAGAS

PREÇO: R\$ 1.300.000,00 (OFERTA)

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

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

ZONA DE USO: ZM

EDIFICAÇÃO

PADRÃO: PADRÃO SUPERIOR – 2,640

ÁREA: 280,00 M²

IDADE: 20 ANOS – CONSERVAÇÃO: NECESSITANDO DE REPAROS SIMPLES

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

4.3.2 Análise da amostra

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

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

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

ELEMENTO	FATOR OFERTA	I.F	I.F AVAL.	FATOR I.F	PADRÃO R\$N	PADRÃO R\$N/AVAL.	FATOR R\$N	FOC	FOC AVAL.	FATOR FOC	VALOR	ÁREA	VALOR UNIT M ²
1	0,9	1.812,00	1.812,00	1,000	3,066	3,066	1,000	0,672	0,672	1,000	R\$ 1.820.000,00	304,80	R\$ 5.374,02
2	0,9	1.812,00	1.812,00	1,000	3,066	3,066	1,000	0,963	0,672	0,698	R\$ 2.500.000,00	205,00	R\$ 7.658,99
3	0,9	1.759,00	1.812,00	1,030	2,406	3,066	1,274	0,946	0,672	0,710	R\$ 2.090.000,00	256,00	R\$ 6.851,66
4	0,9	1.812,00	1.812,00	1,000	2,406	3,066	1,274	0,753	0,672	0,892	R\$ 1.800.000,00	250,00	R\$ 7.369,29
5	0,9	1.812,00	1.812,00	1,000	2,406	3,066	1,274	0,66	0,672	1,018	R\$ 1.600.000,00	250,00	R\$ 7.479,51
6	0,9	1.812,00	1.812,00	1,000	2,406	3,066	1,274	0,907	0,672	0,741	R\$ 1.710.000,00	210,00	R\$ 6.919,23
7	0,9	1.812,00	1.812,00	1,000	2,406	3,066	1,274	0,794	0,672	0,846	R\$ 1.400.000,00	210,00	R\$ 6.471,08
8	0,9	1.812,00	1.812,00	1,000	3,066	3,066	1,000	0,711	0,672	0,945	R\$ 1.600.000,00	287,00	R\$ 4.742,20
9	0,9	1.759,00	1.812,00	1,030	3,066	3,066	1,000	0,753	0,672	0,892	R\$ 2.500.000,00	438,00	R\$ 4.722,53
10	0,9	1.759,00	1.812,00	1,030	3,066	3,066	1,000	0,937	0,672	0,717	R\$ 2.500.000,00	350,00	R\$ 4.749,38
11	0,9	1.759,00	1.812,00	1,030	3,066	3,066	1,000	0,759	0,672	0,885	R\$ 2.400.000,00	450,00	R\$ 4.377,85
12	0,9	1.812,00	1.812,00	1,000	3,066	3,066	1,000	0,794	0,672	0,846	R\$ 1.680.000,00	260,00	R\$ 4.921,84
13	0,9	1.375,00	1.812,00	1,318	2,640	3,066	1,161	0,711	0,672	0,945	R\$ 1.300.000,00	280,00	R\$ 6.044,37

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

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

Fórmula que determina o valor unitário dos elementos amostrais homogeneizados:

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

Onde:

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

Valor do Imóvel = Qu X Au

Valor do Imóvel = R\$ 5.975,02 X 304,80 m²

Valor do Imóvel = R\$ 1.821.186,10

Onde:

- ✓ Qu = Valor unitário médio homogeneizado (R\$) – Neste caso soma-se todos 13 os valores de m² homogeneizados encontrados na tabela acima e divide-se pelo número de elementos (*13 elementos*), obtendo assim a média aritmética;
- ✓ Au = Área útil do imóvel avaliando – Neste caso 304,80 m².

Em números redondos:

Valor do Imóvel = R\$ 1.821.200,00

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

Referente a **dezembro de 2017**.

5 RELATÓRIO FOTOGRÁFICO



Foto 01 - Vista da sala de estar.



Foto 02 - Vista da sala de estar.

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



Foto 03 - Vista da cozinha.



Foto 04 - Vista da piscina na varanda do apartamento.

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



Foto 05 - Vista da varanda do apartamento.



Foto 06 - Vista da sala de jantar.

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



Foto 07 - Vista do lavabo.



Foto 08 - Vista da lavanderia.

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



Foto 09 - Vista do banheiro de funcionária.



Foto 10 - Vista da sala de TV.

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

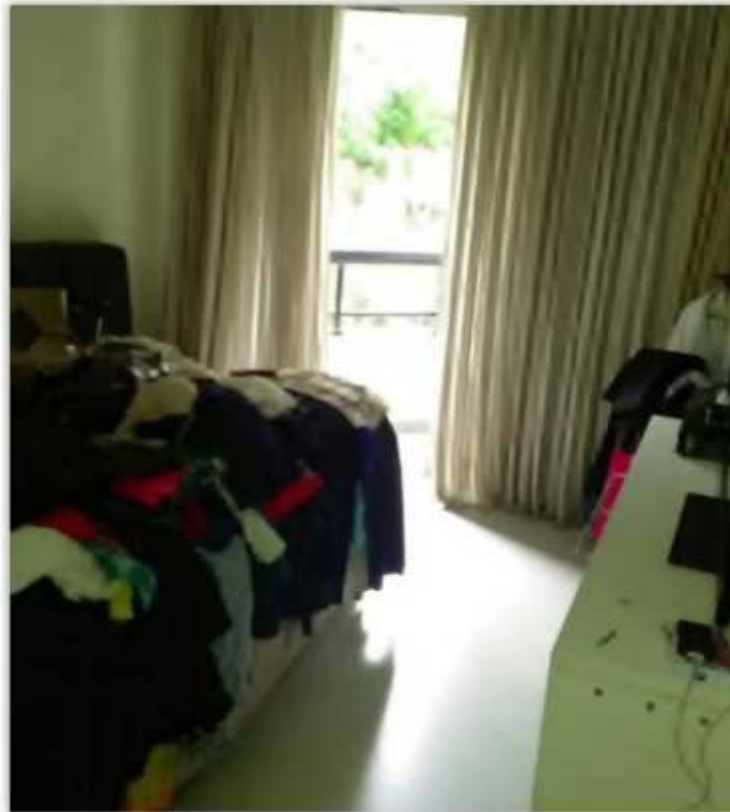


Foto 11 - Vista da suíte master.



Foto 12 - Vista da suíte master.

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



Foto 13 – Vista do closet da suíte master.



Foto 14 – Vista do banheiro da suíte master.

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



Foto 15 - Vista do segundo banheiro.



Foto 16 - Vista do escritório.

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



Foto 17 - Vista da entrada do Edifício.



Foto 18 - Vista do Hall de entrada no Térreo.

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

6 CONCLUSÃO

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

7 QUESITOS

Não constam quesitos das Partes.

8 ENCERRAMENTO

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

Este laudo atende as especificações e exigências da ABNT 14653-2:2011 e foi complementado pela Norma Para Avaliações de Imóveis Urbanos do IBAPE/SP.

Encerra-se, nesta página, **o presente LAUDO TÉCNICO PERICIAL de engenharia, que contém 49 (quarenta e nove)**, devidamente datada e assinada.

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



Eng. VIVIANE REMAILI SACCAB
CREA/SP nº 5069210948

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

ANEXO I: MATRÍCULA IMOBILIÁRIA Nº 148.789 DO 15º RI (FLS.62/73)

LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL		15.º SERVIÇO DE REGISTRO DE IMÓVEIS de São Paulo	
matrícula	ficha		
148.789	01	São Paulo, 29 de Dezembro de 1997	
<p><u>IMÓVEL:</u> O apartamento tipo n.º. 03, localizado no 3.º andar do CONDOMÍNIO EDIFÍCIO FLÁVIA, situado na Rua Professor Alexandre Correia n.º. 219, no 30.º Subdistrito Ibirapuera, contendo a área útil privativa de 304,80 metros quadrados, a área comum de 447,984 metros quadrados e a área total de 752,784 metros quadrados, cabendo a cada um uma fração ideal correspondente a 12,5% do terreno e nas coisas de uso e propriedade comum do edifício.</p> <p><u>PROPRIETÁRIOS:</u> FLÁVIO VELLINI FERREIRA e sua mulher VERA QUEIROZ COTRIM FERREIRA, brasileiros, ele dentista, ela professora, casados sob o regime da comunhão de bens, antes da Lei 6.515/77, respectivamente RG n.ºs. 1.708.888 e 2.366.618, CPF em comum n.º.003.834.658/35, residentes e domiciliados na rua Leandro Dupré, 980, Vila Clementino, nesta Capital; LUIZ CARLOS ASCAR e sua mulher VERA CRISTINA FURTADO DE MENDONÇA ASCAR, brasileiros, casados no regime da comunhão parcial de bens, na vigência da Lei 6.515/77, ele engenheiro civil, ela professora, RG n.ºs. 2.751.308 e 4.649.874, respectivamente, CPF em comum n.º. 033.520.648-49, residentes e domiciliados na rua Camilo Nader, n.º 15 - 15º andar, Morumbi, nesta Capital; REMO RINALDI NADDEO e sua mulher SIDÔNIA SOARES DE OLIVEIRA NADDEO, brasileiros, professores, casados sob o regime da comunhão de bens, antes da Lei 6.515/77, RG n.ºs. 476.641-SP e 3.306.478-SP e CPF n.ºs. 011.603.468-87 e 938.645.158-15, respectivamente, residentes e domiciliados nesta Capital, na rua Angelina Maffei Vita, 282, 15º andar,</p> <p style="text-align: center;">continua no verso</p>			
MOD. 008 - 5.900 - 10/87 - PLATINA			

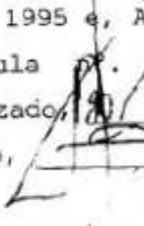
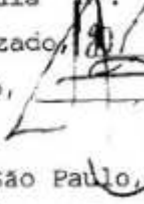
matricula 148.789	ficha 01
verso	

Edifício Monfort, nesta Capital; RAYMUNDO MAGLIANO FILHO e sua mulher REGINA DE MORAES MAGLIANO, brasileiros, ele corretor de valores, ela do lar, casados no regime da comunhão de bens, antes da Lei 6.515/77, respectivamente com RG nº 2.737.295, CPF nº. 032.883.076-04 e RG nº 3.467.332, CPF nº. 531.923.548-87, residentes e domiciliados na rua Antonio Gouveia Giudice, nº 268, Pinheiros, nesta Capital; ALCIDES DOS SANTOS DINIZ, casado com RENATA MC CLELLAND SCARPA DINIZ, brasileiros, ele administrador de empresas, ela proprietária, casados no regime da completa e absoluta separação de bens, conforme escritura de pacto antenupcial das notas do 11º Tabelionato desta Capital, em 07/10/93, no livro 3451, fls.92v., registrada sob nº 8535 em 30/11/93 neste Registro, respectivamente RG/SP nºs 2.903.276 e 4.422.220, CPF nºs. 001.636.608-59 e 910.813.198-87, residentes na rua Antonio de Andrade Rebelo, 299, nesta Capital; JOSÉ PAULO FERRAZ DO AMARAL e sua mulher MARIA SÍLVIA MOLITERNO FERRAZ DO AMARAL, brasileiros, ele administrador de empresas, ela historiadora, casados sob o regime da comunhão de bens, antes da Lei 6.515/77, respectivamente RG nºs. 3.036.124 e 4.883.018, CPF em comum nº. 038.857.128-49, residente e domiciliado nesta Capital na Av. Antonio Baturra, 354, Pinheiros; REINALDO RUBENS DE BARROS e sua mulher SÔNIA ANDRADE DE BARROS, ele médico, ela do lar, casados sob o regime da comunhão total de bens, antes da Lei 6.515/77, ambos brasileiros, RG nºs

continua na ficha 02

Visualização disponibilizada pela Central Registradores de Imóveis(www.registradores.org.br)-Visualizado em:29/3/2017 13:28:04

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

LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL		15.º SERVIÇO DE REGISTRO DE IMÓVEIS de São Paulo	
matricula	ficha	São Paulo, 29 de Dezembro de 1997	
148.789	02		
<p>3.171.929/SSP/SP e 4.427.350-SSP/SP, respectivamente, CPF/ME em COMUM n.º. 330.933.348-53, residentes e domiciliados nesta Capital na rua Cassiano Ricardo, n.º. 521; NELSON DE BARROS PEREIRA JUNIOR e sua mulher CLÁUDIA MARIA SCHENDEL DE BARROS PEREIRA, brasileiros, ele engenheiro, ela professora, casados sob o regime da comunhão de bens, antes da Lei 6.515/77, respectivamente RG n.ºs. 3.636.838 e 2.003.917 e CPF n.ºs. 412.566.388-20 e 871.535.488-15, residentes e domiciliados na rua Camilo Nader, 15, 11.º andar, Morumbi, nesta Capital; e, ANTÔNIO CARLOS ASCAR e sua mulher RAQUEL DE FÁTIMA ROLIM BORZANI ASCAR, brasileiros, ele administrador de empresas, RG n.º 2.733.696-SP e CPF n.º 027.838.948-15, ela médica, RG n.º 7.551.367 e CPF n.º 965.929.668-15, casados sob o regime da comunhão parcial de bens, na vigência da Lei 6.515/77, residentes e domiciliados na rua Camilo Nader, n.º. 15, 16.º andar, Morumbi, nesta Capital.</p> <p><u>TÍTULOS AQUISITIVOS:</u> R.01 e 02 em 12 de maio de 1986, R.5 em 03 de abril de 1991, R.7 em 23 de maio de 1995, R.08 em 20 de novembro de 1995 e, R.9 e R.10 em 29 de dezembro de 1997, da matrícula n.º. 82.851, deste Registro. O Escrevente autorizado,  (Gilberto Bonício). O Oficial substituto,  (Nelson Amoroso).</p> <p>R.01 - 148.789 - São Paulo, 29 de Dezembro de 1997</p> <p><u>TRANSMITENTES:</u> FLÁVIO VELLINI FERREIRA e sua mulher VERA QUEIROZ COTRIM FERREIRA; LUIZ CARLOS ASCAR e sua mulher</p> <p>continua no verso</p>			
MOD. 069 - 8.000 - 11/97 - PLATINA			



matrícula 148.789	ficha 02
----------------------	-------------

VERA CRISTINA FURTADO DE MENDONÇA ASCAR; RAYMUNDO MAGLIANO FILHO e sua mulher REGINA DE MORAES MAGLIANO; ALCIDES DOS SANTOS DINIZ, assistido por sua mulher RENATA MC CLELLAND SCARPA DINIZ; JOSÉ PAULO FERRAZ DO AMARAL e sua mulher MARIA SÍLVIA MOLITERNO FERRAZ DO AMARAL; REINALDO RUBENS DE BARROS e sua mulher SONIA ANDRADE DE BARROS; NELSON DE BARROS PEREIRA JÚNIOR e sua mulher CLÁUDIA MARIA SCHENDEL DE BARROS PEREIRA; e, ANTÔNIO CARLOS ASCAR e sua mulher RAQUEL DE FÁTIMA ROLIM BORZANI ASCAR, todos já qualificados.

ADQUIRENTES: REMO RINALDI NADDEO e sua mulher SIDÔNIA SOARES DE OLIVEIRA NADDEO, já qualificados.

TÍTULO: ATRIBUIÇÃO.

FORMA DO TÍTULO: Instrumento particular de 24 de novembro de 1997.

VALOR: R\$ 422.546,32 (Quatrocentos e vinte e dois mil, quinhentos e quarenta e seis reais e trinta e dois centavos). O Escrevente autorizado,  (Gilberto Bonício). O Oficial substituto,  (Nelson Amoroso).

.....

Av.02 - 148.789 - São Paulo, 26 de Junho de 1998.

Pelo Instrumento Particular de 18 de junho de 1998, os proprietários e instituidores, Flávio Vellini Ferreira, sua mulher Vera Queiróz Cotrim Ferreira; Vera Cristina Furtado de Mendonça Ascar, seu marido Luiz Carlos Ascar; Remo Rinaldi Naddeo, sua mulher Sidônia Soares de Oliveira Naddeo; Raymundo Magliano Filho, sua mulher Regina de Moraes Magliano; José Paulo Ferraz do Amaral, sua mulher Maria Silva Moliterno Fer-

(continua na ficha 03)

Visualização disponibilizada pela Central Registradores de Imóveis/www.registradores.org.br-Visualizado em:20/3/2017 13:26:04

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

LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL		15.º SERVIÇO DE REGISTRO DE IMÓVEIS de São Paulo	
matricula	ficha	São Paulo, 26 de Junho de 19 98	
148.789	03		
<p>raz do Amaral; Nelson de Barros Pereira Junior, sua mulher Cláudia Maria Schendel de Barros Pereira; Antonio Carlos Ascar, sua mulher Raquel de Fátima Rolim Borzani Ascar; Reinaldo Rubens de Barros, sua mulher Sônia Andrade de Barros; e, Renata MC Clelland Scarpa, todos qualificados anteriormente, RETIFICARAM E RATIFICARAM o Instrumento Particular de 24 de novembro de 1997, que deu origem ao R.01 desta matrícula, para ficar constando que o apartamento objeto desta matrícula, tem direito ao uso de 4 (quatro) vagas de garagem coletiva localizadas na 1ª e 2ª garagem; e 1 (um) depósito também localizado na 1ª e 2ª garagem, cujas áreas se acham incluídas na área comum do apartamento. O Escrevente autorizado, _____ (Gilberto Bonício). O Oficial Substituto, _____ (Nelson Amoroso).</p> <p>.....</p> <p>AV.03 - 148.789 - São Paulo, 16 de Novembro de 2.000. Do aviso recibo de imposto expedido para o exercício de 2000, pela Prefeitura do Município de São Paulo, verifica-se que o imóvel da presente matrícula foi cadastrado pelo contribuinte nº 170.184-0404-4. O Escrevente autorizado,..... _____ (José Odival Figueiredo Malheiros). O Oficial Substituto, _____ (Nelson Amoroso).</p> <p>.....</p> <p>R.04 - 148.789 - São Paulo, 16 de Novembro de 2.000. TRANSMITENTES: REMO RINALDI NADDEO e sua mulher SIDÔNIA SOARES DE OLIVEIRA NADDEO, brasileiros, casados sob o regime da comunhão de bens, anteriormente à vigência da Lei nº 6.515/77 ambos professores, RG nºs 476.641-SSP/SP e 3.306.478-SSP/SP, - CPF nºs 011.603.468-87 e 938.645.158-15, residentes e domiciliados nesta Capital, à Rua Professor Alexandre Correia, nº 219, aptº 03.</p> <p style="text-align: center;">continua no verso</p>			
Mod. 009 - 2000 - 1297 - PLATINA			

matrícula	ficha
148.789	03 verso

ADQUIRENTES: JORGE LUIZ ROSA MARINHO e sua mulher SIMONE ROCHA MARINHO, brasileiros, casados sob o regime da comunhão... parcial de bens, na vigência da Lei nº 6.515/77, ele empresário e ela administradora de empresas, RG nºs 28.042.836-4-SSP SP e 18.386.279-SSP/SP, CPF nºs 774.526.237-20 e..... 092.592.888-78, residentes e domiciliados nesta Capital, na Rua Iaia, nº 112, aptº 64.

TÍTULO: VENDA E COMPRA.

FORMA DO TÍTULO: Escritura de 28 de agosto de 2.000, do 13º Tabelião de Notas, desta Capital, livro nº 3237, fls. 349.

VALOR: R\$553.213,00 (Quinhentos e cinquenta e três mil, duzentos e treze reais). O Escrevente autorizado,..... (José Odival Figueiredo Malheiros). O Oficial Substituto,..... (Nelson Amoroso).

R.05 - 148.789 - São Paulo, 16 de Novembro de 2.000.

DEVEDORES: JORGE LUIZ ROSA MARINHO e sua mulher SIMONE ROCHA-MARINHO, já qualificados.

CREDORES: REMO RINALDI NADDEO e sua mulher SIDÔNIA SOARES DE OLIVEIRA NADDEO, já qualificados.

TÍTULO: HIPOTECA.

FORMA DO TÍTULO: Escritura de 28 de agosto de 2.000, do 13º Tabelião de Notas, desta Capital, livro nº 3.237, fls. 349.

VALOR: R\$375.000,00 (Trezentos e setenta e cinco mil reais), - pagáveis na forma e condições constante do título. O Escrevente autorizado,..... (José Odival Figueiredo Malheiros). O Oficial Substituto,..... (Nelson Amoroso).

Av.06 - 148.789: - São Paulo, 24 de maio de 2.004.

> **Do Formal de Partilha, passado em 09 de maio de 2.003, subscrito pela Escrivã Diretora do 12º Ofício e assinado**

Continua na ficha 004

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

LIVRO Nº. 2 - REGISTRO GERAL		15º. OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS de São Paulo	
MATRÍCULA 148.789	FICHA 004	São Paulo, 24 de Maio de 2004	

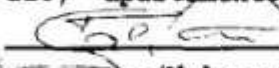

pelo MMº Juiz de Direito da 12ª Vara, ambos da Família e Sucessões, do Forum Central, desta Capital, extraído dos respectivos autos de Inventário processo nº 00.628872-3 (1427), consta que o nome correto da esposa do transmitente e credor REMO RINALDI NADDEO, é SIDONEA SOARES DE OLIVEIRA NADDEO, e não como constou no R.4 e R.05, da presente matrícula, conforme prova certidão de casamento, extraída em 21 de agosto de 2.000, do termo nº 1510, do livro B-004, às fls. 058, pelo Cartório de Registro Civil do 24º Subdistrito-Indianópolis, desta Capital. O Escrevente autorizado, Walter Vicente (Walter Vicente). O Oficial Substituto, Nelson Amoroso (Nelson Amoroso).

Av.07 - 148.789. - São Paulo, 24 de maio de 2.004.

Do Formal de Partilha, passado em 09 de maio de 2.003, subscrito pela Escrivã Diretora do 12º Ofício e assinado pelo MMº Juiz de Direito da 12ª Vara, ambos da Família e Sucessões, do Forum Central, desta Capital, extraído dos respectivos autos de Inventário processo nº 00.628872-3 (1427), em virtude do falecimento do credor REMO RINALDI NADDEO, ocorrido em 04 de outubro de 2.000, (RG nº 476.641-SSP-SP, CPF/MF nº 011.603.468-87), que fora casado com SIDONEA SOARES DE OLIVEIRA NADDEO, pelo regime da comunhão de bens, anteriormente à Lei 6.515/77, os direitos creditórios, decorrentes da hipoteca, constante do R.05, da presente matrícula, avaliados em R\$ 250.000,00, foi objeto da partilha, homologada por sentença de 05 de março de 2.003, foram atribuídos metade ideal, no valor de R\$ 125.000,00 para a viúva meeira SIDONEA SOARES DE OLIVEIRA NADDEO, brasileira, empresária, RG nº 3.306.478, CPF/MF 938.645.158-15, residente e domiciliado nesta Capital, na



Continua no Verso

MATRÍCULA 148.789	FICHA 004 VERSO
----------------------	-----------------------

Rua Angelina Maffei Vita, nº 280; e 1/6 parte ideal, no valor de R\$ 41.666,67, para cada um dos herdeiros filhos, CHRISTINA MARIA NADDEO LOPES DA CRUZ, brasileira, professora, RG nº 4.630.162-8, CPF/ME nº 576.818.568-20, casada no regime da comunhão universal de bens, anteriormente à Lei 6.515/77, com RUBENS LOPES DA CRUZ, brasileiro, professor, RG nº 3.891.483-9, CPF/ME nº 237.183.748-20, ambos residentes e domiciliados nesta Capital, na Rua Salvador Cardoso, nº 122, apto. 71, Itaim Bibi; SÉRGIO AUGUSTO SOARES DE OLIVEIRA NADDEO, brasileiro, separado judicialmente, administrador de empresas, RG nº 5.146.483, CPF/ME nº 636.689.558-91, residente e domiciliado nesta Capital, na Rua Campo Verde, nº 330, apartamento 71; e PAULO EDUARDO SOARES DE OLIVEIRA NADDEO, brasileiro, professor, RG nº 5.604.883, CPF/ME nº 006.576.018-29, casado no regime da comunhão parcial de bens, na vigência da Lei 6.515/77, com SANDRA CRISTINA MATIOTTA NADDEO, brasileira, fisioterapeuta, RG nº 17.506.457, CPF/ME nº 087.927.158-26, ambos residentes e domiciliados nesta Capital, na Rua Fernandes de Abreu, nº 228, apartamento nº 81. O Escrevente autorizado,  (Walter Vicente). O Oficial Substituto,  (Nelson Amoroso).

.....

Av.08 - 148.789 - São Paulo, 24 de maio de 2.004.

Nos termos do instrumento particular de 09 de janeiro de 2004, verifica-se, que a hipoteca, objeto do R.05 e Av.06 da presente matrícula, foi quitada, ficando em consequência cancelada. O Escrevente autorizado,  (Walter Vicente). O Oficial Substituto,  (Nelson Amoroso).

continua na ficha 005

Visualização disponibilizada pela Central Registradores de Imóveis(www.registradores.org.br)-Visualizado em:29/3/2017 13:26:04

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

LIVRO Nº. 2 - REGISTRO GERAL		15º. OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS de São Paulo	
MATRÍCULA 148.789	FICHA 005	São Paulo, 17 de Junho de 2006	
<p>R.09 - 148.789 - São Paulo, 12 de junho de 2006. RÉUS: JORGE LUIZ ROSA MARINHO e sua mulher SIMONE ROCHA MARINHO, brasileiros, casados sob o regime da comunhão parcial de bens, na vigência da Lei 6.515/77, ele empresário, ela administradora de empresas, RG nºs 28.042.836-4-SSP/SP e 18.385.279-SSP/SP, CPF nºs 774.526.237-20 e 092.592.888-78. AUTORA: PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE SÃO PAULO. TÍTULO: PENHORA. FORMA DO TÍTULO: Mandado passado em 20 de dezembro de 2005, subscrito e assinado pela Escrevente-Chefe, por determinação da M^{ma}. Juíza de Direito Dra. Alessandra Laperuta Nascimento Alves de Moura, ambas do Ofício das Execuções Fiscais Municipais, e Auto de Penhora, Depósito e Avaliação datado de 26 de maio de 2006, extraídos dos respectivos autos da ação de Execução Fiscal - processo nº 85.612/03, Dívida Ativa nº 5.828.36-8/03-6 série 17/02, que a autora move contra os réus, sendo nomeado depositário Evanir Nascimento de Souza. VALOR: R\$ 17.781,22 (dezessete mil, setecentos e oitenta e um reais, e vinte e dois centavos) atualizado até 30/03/2005, inclusive o valor do arresto objeto do R.10 da matrícula. A penhora recai sobre 50% do imóvel da matrícula. A Escrevente autorizada, <u>Renata Tizue Mikami Miranda</u> (Renata Tizue Mikami Miranda). O Oficial Substituto, <u>Nelson Amoroso</u> (Nelson Amoroso). .-.-.-.-.-.-. R.10 - 148.789 - São Paulo, 12 de junho de 2006. RÉUS: JORGE LUIZ ROSA MARINHO e sua mulher SIMONE ROCHA MARINHO, brasileiros, casados sob o regime da comunhão parcial de bens, na vigência da Lei 6.515/77, ele</p>			
Continua no Verso			

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

MATRÍCULA 148.789	FICHA 005 VEREJO
----------------------	------------------------

empresário, ela administradora de empresas, RG n°s 28.042.836-4-SSP/SP e 18.386.279-SSP/SP, CPF n°s 774.526.237-20 e 092.592.888-78.

AUTORA: PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE SÃO PAULO.

TÍTULO: ARRESTO.

FORMA DO TÍTULO: Mandado passado em 20 de dezembro de 2005, subscrito e assinado pela Escrevente-Chefe, por determinação da M^{ma}. Juíza de Direito Dra. Alessandra Laperuta Nascimento Alves de Moura, ambas do Ofício das Execuções Fiscais Municipais, e Auto de Arresto, Depósito e Avaliação datado de 26 de maio de 2006, extraídos dos respectivos autos da ação de Execução Fiscal - processo n° 85.612/03, Dívida Ativa n° 5.828.36-8/03-6 série 17/02, que a autora move contra os réus, sendo nomeado depositário Evanir Nascimento de Souza.

VALOR: R\$ 17.781,22 (dezessete mil, setecentos e oitenta e um reais, e vinte e dois centavos) atualizado até 30/03/2005, inclusive o valor da penhora objeto do R.09 da matrícula. O arresto recai sobre 50% do imóvel da matrícula. A Escrevente autorizada, Miranda (Renata Tizue Mikami Miranda). O Oficial Substituto, Nelson Amoroso.

.....

Av.11 - 148.789 - São Paulo, 14 de agosto de 2013.
(prenotação n° 683.753 - 08/08/2013).

RÉU: JORGE LUIZ ROSA MARIANHO, CPF n° 774.526.237-20.

AUTORA: PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO PAULO, CNPJ n° 46.392.130/0003-80.

TÍTULO: PENHORA.

Continua na ficha 006

Visualização disponibilizada pela Central Registradores de Imóveis(www.registradores.org.br)-Visualizado em:26/3/2017 13:26:04

ns. / 2

LIVRO Nº. 2 - REGISTRO GERAL **15º. OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS de São Paulo**

MATRÍCULA FIGHA
148.789 006

São Paulo, 14 de Agosto de 2013

FORMA DO TÍTULO: Certidão eletrônica passada em 08 de agosto de 2013 (10:27:08) emitida por Luciana Paula Marques Sertek, Escrevente do Ofício de Execuções Fiscais Municipais Foro Vergueiro desta Capital, extraída dos autos da ação de Execução Fiscal - processo nº 42.234/09 que a autora move contra o réu, sendo nomeado depositário Jorge Luiz Rosa Marinho.

VALOR: R\$ 32.315,73 (trinta e dois mil, trezentos e quinze reais e setenta e três centavos). A penhora recai sobre 50% do imóvel da matrícula, e é praticada a teor do Parecer nº 312/2012-E exarado no Provimento CG nº 22/2012. A Escrevente autorizada, *Luciana Paula Marques Sertek* (Renata Tizue Mikami Miranda). O Oficial Substituto, *Nelson Amcroso* (Nelson Amcroso).

Av.12 - 148.789 - São Paulo, 19 de fevereiro de 2014.
(prenotação nº. 698.819 - 14/02/2014).

RÉU: JORGE LUIZ ROSA MARINHO, CPF nº 774.526.237-20.

AUTORA: PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE SÃO PAULO, CNPJ nº 46.392.130/0003-80.

TÍTULO: PENHORA.

FORMA DO TÍTULO: Certidão eletrônica PH000054306 passada em 13 de fevereiro de 2014 (17:47:24) emitida por Luciana Paula Marques Sertek, Escrevente do Ofício de Execuções Fiscais Municipais do Foro Vergueiro, desta Capital, extraída dos autos da ação de Execução Fiscal - processo nº 185.658/06, que a autora move contra o réu, sendo nomeado depositário Jorge Luiz Rosa Marinho.

VALOR: R\$ 40.996,11 (quarenta mil, novecentos e noventa e seis reais e onze centavos). A penhora recai sobre 50% do

Continua no Verso

MATRÍCULA	FIGRA
148.789	006
	VENSO

imóvel da matrícula, e é praticada a teor do Parecer nº 312/2012-E exarado no Provimento CG nº 22/2012. A Escrevente autorizada, Renata Tizue Mikami Miranda. O Oficial Substituto, Nelson Amoroso, (Nelson Amoroso).
#MD5:F9E42D27BB5ACAB9CE12F25577D59291#

Av.13 - 148.789 - São Paulo, 23 de junho de 2016.
(prenotação nº. 770.450 - 15/06/2016).

RÉU: JORGE LUIZ ROSA MARINHO, brasileiro, RG nº 28.042.836-4, CPF nº 774.526.237-20, residente e domiciliado na Rua Professor Alexandre Correia, nº 219, apartamento 03, Vila Andrade, nesta Capital; e SIMONE ROCHA MARINHO, RG nº 18.386.279, CPF nº 092.592.888-78.

AUTORA: SEE-SAW JARDIM DA INFÂNCIA LTDA, CNPJ nº 00.076.397/0001-03, situada nesta Capital, na Rua Visconde de Nacar, nº 86, Real Parque.

TÍTULO: PENHORA.

FORMA DO TÍTULO: Nos termos da r.decisão proferida em 16 de maio de 2016, com força de Termo de Penhora, assinada digitalmente pelo MM Juiz de Direito Drº Ricardo Dal Pizzol, da 2ª Vara Cível do Foro Regional II - Santo Amaro, desta Capital, extraída dos autos da ação de Cumprimento de Sentença - processo nº 1060871-85.2014.8.26.0002/01, movida pela autora contra o réu.

VALOR: R\$ 192.211,19 (cento e noventa e dois mil, duzentos e onze reais e dezenove centavos). A Escrevente autorizada, Renata Tizue Mikami Miranda. O Oficial Substituto, Nelson Amoroso, (Nelson Amoroso).
#MD5:9D07F94CEFF34C83134687D24153A4C3#