

Membro Titular do IBAPE/SP nº.1954

Página 1 de 38

Membro Titular do IBAPE/SP nº.1954

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	Metodologia avaliatória.....	12
4.2	Pesquisa de preços	12
4.3.1	Discriminação dos elementos de pesquisa	13
4.3.2	Análise da amostra	29
5	ConclusÃO	33
6	Quesitos.....	33
7	Encerramento	33

Membro Titular do IBAPE/SP nº.1954

Membro Titular do IBAPE/SP nº.1954

Membro Titular do IBAPE/SP nº.1954



Fachada do Condomínio Jardim Vista Bella.

VIVIANE REMAILI SACCAB

Engenheira Civil - CREA/SP nº.5069210948

Membro Titular do IBAPE/SP nº.1954



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

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



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

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

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

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

Página 6 de 38

Membro Titular do IBAPE/SP nº.1954

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

A Rua Jupi é pavimentada e dotada de guias e sarjetas, possui leito carroçável com aproximadamente 375m (trezentos e setenta e cinco metros).

A vistoria do imóvel foi previamente agendada, para o dia 26/08/2025 às 10:00 horas (*fls. 375*), outrossim, apesar de diversas tentativas de adentrar ao imóvel avaliando e mesmo com o agendamento prévio, a Perícia não foi autorizada a entrar no apartamento nº. 280 pela Executada.

Deste modo, a perícia esclarece que devido a não autorização para adentrar ao imóvel avaliando, prosseguiu com a confecção do laudo para avaliação do imóvel como sugere o item 7.3 da ABNT 14.653 – Avaliação de Bens:

“Em casos excepcionais, quando for impossível o acesso ao bem avaliando, admite-se a adoção de uma situação paradigma, desde que acordada entre as partes e explicitada no laudo.”

O imóvel registrado sob a Matrícula de nº 473.390 é explorado por atividade residencial e possui estruturas típicas do segmento. De acordo com a matrícula anexa, o imóvel objeto da perícia possui **área ocupada pela construção de 70,79m²**.

Não foi possível descrever os cômodos e características que compõem o imóvel periciando, pois está signatária não foi autorizada a adentrar no referido apartamento pela Executada.

Membro Titular do IBAPE/SP nº.1954

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	

VIVIANE REMAILI SACCAB

Engenheira Civil - CREA/SP nº.5069210948

Membro Titular do IBAPE/SP nº.1954

Ref.	ESTADO DA EDIFICAÇÃO:	Depreciação (%)	Características
a	Nova	0,00	Edificação nova ou com reforma geral e substancial, com menos de dois anos, que apresente apenas sinais de desgaste natural da pintura externa.
b	Entre nova e regular	0,32	Edificação nova ou com reforma geral e substancial, com menos de dois anos, que apresente necessidade apenas de uma demão leve de pintura para recompor a sua aparência.
c	Regular	2,52	Edificação seminova ou com reforma geral e substancial entre 2 e 5 anos, cujo estado geral possa ser recuperado apenas com reparos de eventuais fissuras superficiais localizadas e/ou pintura externa e interna.
d	Entre regular e necessitando de 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;
- ✓ 1.3.3 Padrão Médio;
- ✓ Idade Aparente Estimada: 04 anos;
- ✓ Estado de Conservação: entre regular e necessitando de reparos simples (d).

VIVIANE REMAILI SACCAB

Engenheira Civil - CREA/SP nº.5069210948

Membro Titular do IBAPE/SP nº.1954

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

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

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

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

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

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

Membro Titular do IBAPE/SP nº.1954

Página 11 de 38

Resumo:

- ✓ Ir (vida referencial): 60 anos;
- ✓ Ie (idade da edificação): 04 anos;
- ✓ R (valor residual): 20% = 0,2;
- ✓ Idade em % da vida referencial: 0,06 ou 6%;
- ✓ Estado de Conservação: entre regular a necessitando de reparos simples
- ✓ K (coeficiente de Ross/Heideck): 0,8899

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

$$Foc = 0,20 + 0,8899 (1,00 - 0,20)$$

$$Foc = 0,9119$$

4. AVALIAÇÃO**4.1 Metodologia avaliatória**

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

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

4.2 Pesquisa de preços

Desenvolveu-se ampla pesquisa de preços na região do imóvel em apreço que **concluiu por 16 (dezesseis) elementos comparativos**, cujas informações e características são detalhadas na sequência.

VIVIANE REMAILI SACCAB

Engenheira Civil - CREA/SP nº.5069210948

Membro Titular do IBAPE/SP nº.1954

4.3.1 Discriminação dos elementos de pesquisa**ELEMENTO 1 - 28/10/2025**

INFORMANTE	NEW CORE IMÓVEIS – SR. HELENO ☎ (11) 4580-4274
DESCRIÇÃO	APARTAMENTO RESIDENCIAL – 01 VAGA
PREÇO:	R\$ 750.000,00 (OFERTA)
LOCALIZAÇÃO:	RUA JUPI, 251, CONDOMÍNIO JARDIM VISTA BELLA – 2º ANDAR SETOR: 087 QUADRA: 055 IF: R\$ 2.100,00/25
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:	ZEIS-5
EDIFICAÇÃO	
PADRÃO:	PADRÃO MÉDIO – 1,926
ÁREA:	70,79M ²
IDADE:	04 ANOS – CONSERVAÇÃO: REGULAR

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

$$Foc = 0,20 + 0,8899 (1,00-0,20)$$

$$\mathbf{Foc = 0,9119}$$



Membro Titular do IBAPE/SP nº.1954

INFORMANTE	REVENDA IMÓVEIS – SRA. ROSE ☎ (11) 2768-6261
DESCRIÇÃO	APARTAMENTO RESIDENCIAL – 01 VAGA
PREÇO:	R\$ 850.000,00 (OFERTA)
LOCALIZAÇÃO:	RUA JUPI, 251, CONDOMÍNIO JARDIM VISTA BELLA – 19º ANDAR SETOR: 087 QUADRA: 055 IF: R\$ 2.100,00/25
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:	ZEIS-5
EDIFICAÇÃO	
PADRÃO:	PADRÃO MÉDIO – 1,926
ÁREA:	70,79M ²
IDADE:	04 ANOS – CONSERVAÇÃO: REGULAR

Foc = 0,9119



VIVIANE REMAILI SACCAB

Engenheira Civil - CREA/SP nº.5069210948

Membro Titular do IBAPE/SP nº.1954

ELEMENTO 3 – 28/10/2025

INFORMANTE	REVENDA IMÓVEIS – SRA. ROSE ☎ (11) 2768-6261
DESCRIÇÃO	APARTAMENTO RESIDENCIAL – 01 VAGA
PREÇO:	R\$ 820.000,00 (OFERTA)
LOCALIZAÇÃO:	RUA JUPI, 251, CONDOMÍNIO JARDIM VISTA BELLA – 13º ANDAR SETOR: 087 QUADRA: 055 IF: R\$ 2.100,00/25
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:	ZEIS-5
EDIFICAÇÃO	
PADRÃO:	PADRÃO MÉDIO – 1,926
ÁREA:	70,79M ²
IDADE:	04 ANOS – CONSERVAÇÃO: REGULAR

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

$$\text{Foc} = 0,20 + 0,8899 (1,00-0,20)$$

$$\text{Foc} = 0,9119$$



Membro Titular do IBAPE/SP nº.1954

INFORMANTE	QUINTO ANDAR IMÓVEIS – SR. FELIPE ☎ (11) 4020-1955
DESCRIÇÃO	APARTAMENTO RESIDENCIAL – 01 VAGA
PREÇO:	R\$ 838.000,00 (OFERTA)
LOCALIZAÇÃO:	RUA JUPI, 251, CONDOMÍNIO JARDIM VISTA BELLA – 7º ANDAR SETOR: 087 QUADRA: 055 IF: R\$ 2.100,00/25
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:	ZEIS-5
EDIFICAÇÃO	
PADRÃO:	PADRÃO MÉDIO – 1,926
ÁREA:	70,79M ²
IDADE:	04 ANOS – CONSERVAÇÃO: REGULAR

Foc = 0,9119



Membro Titular do IBAPE/SP nº.1954

INFORMANTE	QUINTO ANDAR IMÓVEIS – SR. FELIPE ☎ (11) 4020-1955
DESCRIÇÃO	APARTAMENTO RESIDENCIAL – 01 VAGA
PREÇO:	R\$ 970.000,00 (OFERTA)
LOCALIZAÇÃO:	RUA JUPI, 251, CONDOMÍNIO JARDIM VISTA BELLA – 2º ANDAR SETOR: 087 QUADRA: 055 IF: R\$ 2.100,00/25
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:	ZEIS-5
EDIFICAÇÃO	
PADRÃO:	PADRÃO MÉDIO – 1,926
ÁREA:	70,79M ²
IDADE:	04 ANOS – CONSERVAÇÃO: REGULAR

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

$$\text{Foc} = 0,20 + 0,8899 (1,00 - 0,20)$$

Foc = 0,9119



Membro Titular do IBAPE/SP nº.1954

INFORMANTE	HIDAKA IMÓVEIS – SR. ARTHUR ☎ (11) 93226-0097
DESCRIÇÃO	APARTAMENTO RESIDENCIAL – 01 VAGA
PREÇO:	R\$ 848.000,00 (OFERTA)
LOCALIZAÇÃO:	RUA JUPI, 251, CONDOMÍNIO JARDIM VISTA BELLA – 6º ANDAR SETOR: 087 QUADRA: 055 IF: R\$ 2.100,00/25
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:	ZEIS-5
EDIFICAÇÃO	
PADRÃO:	PADRÃO MÉDIO – 1,926
ÁREA:	70,79M ²
IDADE:	04 ANOS – CONSERVAÇÃO: REGULAR

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

$$\text{Foc} = 0,20 + 0,8899 (1,00 - 0,20)$$

Foc = 0,9119



VIVIANE REMAILI SACCAB

Engenheira Civil - CREA/SP nº.5069210948

Membro Titular do IBAPE/SP nº.1954

ELEMENTO 7 – 28/10/2025

INFORMANTE	HIDAKA IMÓVEIS – SR. ARTHUR ☎ (11) 93226-0097
DESCRIÇÃO	APARTAMENTO RESIDENCIAL – 01 VAGA
PREÇO:	R\$ 809.000,00 (OFERTA)
LOCALIZAÇÃO:	RUA JUPI, 251, CONDOMÍNIO JARDIM VISTA BELLA – 4º ANDAR SETOR: 087 QUADRA: 055 IF: R\$ 2.100,00/25
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:	ZEIS-5
EDIFICAÇÃO	
PADRÃO:	PADRÃO MÉDIO – 1,926
ÁREA:	70,79M ²
IDADE:	04 ANOS – CONSERVAÇÃO: REGULAR

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

$$\text{Foc} = 0,20 + 0,8899 (1,00-0,20)$$

$$\text{Foc} = 0,9119$$



Membro Titular do IBAPE/SP nº.1954

INFORMANTE	HIDAKA IMÓVEIS – SR. ARTHUR ☎ (11) 93226-0097
DESCRIÇÃO	APARTAMENTO RESIDENCIAL – 01 VAGA
PREÇO:	R\$ 580.000,00 (OFERTA)
LOCALIZAÇÃO:	RUA JUPI, 251, CONDOMÍNIO JARDIM VISTA BELLA – 12º ANDAR SETOR: 087 QUADRA: 055 IF: R\$ 2.100,00/25
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:	ZEIS-5
EDIFICAÇÃO	
PADRÃO:	PADRÃO MÉDIO – 1,926
ÁREA:	55,00M ²
IDADE:	04 ANOS – CONSERVAÇÃO: REGULAR

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

$$\text{Foc} = 0,20 + 0,8899 (1,00 - 0,20)$$

Foc = 0,9119



Membro Titular do IBAPE/SP nº.1954

INFORMANTE	REVENDA IMÓVEIS – SRA. ROSE ☎ (11) 2768-6261
DESCRIÇÃO	APARTAMENTO RESIDENCIAL – 01 VAGA
PREÇO:	R\$ 650.000,00 (OFERTA)
LOCALIZAÇÃO:	RUA JUPI, 251, CONDOMÍNIO JARDIM VISTA BELLA – 14º ANDAR SETOR: 087 QUADRA: 055 IF: R\$ 2.100,00/25
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:	ZEIS-5
EDIFICAÇÃO	
PADRÃO:	PADRÃO MÉDIO – 1,926
ÁREA:	55,00M ²
IDADE:	04 ANOS – CONSERVAÇÃO: REGULAR

Foc = 0,9119



VIVIANE REMAILI SACCAB

Engenheira Civil - CREA/SP nº.5069210948

Membro Titular do IBAPE/SP nº.1954

ELEMENTO 10 - 28/10/2025

INFORMANTE	PAULO ROBERTO LEARD IMÓVEIS - SRA. DANIELE ☎ (11) 3284-7000
DESCRIÇÃO	APARTAMENTO RESIDENCIAL - 01 VAGA
PREÇO:	R\$ 500.000,00 (OFERTA)
LOCALIZAÇÃO:	RUA JUPI, 251, CONDOMÍNIO JARDIM VISTA BELLA - 3º ANDAR SETOR: 087 QUADRA: 055 IF: R\$ 2.100,00/25
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:	ZEIS-5
EDIFICAÇÃO	
PADRÃO:	PADRÃO MÉDIO - 1,926
ÁREA:	55,00M ²
IDADE:	04 ANOS - CONSERVAÇÃO: REGULAR

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

$$\text{Foc} = 0,20 + 0,8899 (1,00-0,20)$$

$$\text{Foc} = 0,9119$$



Membro Titular do IBAPE/SP nº.1954

INFORMANTE	SURIEL IMÓVEIS – SRA. ADRIANA ☎ (11) 98209-2271
DESCRIÇÃO	APARTAMENTO RESIDENCIAL – 02 VAGAS
PREÇO:	R\$ 570.000,00 (OFERTA)
LOCALIZAÇÃO:	RUA JUPI, 251, CONDOMÍNIO JARDIM VISTA BELLA – 6º ANDAR SETOR: 087 QUADRA: 055 IF: R\$ 2.100,00/25
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:	ZEIS-5
EDIFICAÇÃO	
PADRÃO:	PADRÃO MÉDIO – 1,926
ÁREA:	55,00M ²
IDADE:	04 ANOS – CONSERVAÇÃO: REGULAR

Foc = 0,9119



VIVIANE REMAILI SACCAB

Engenheira Civil - CREA/SP nº.5069210948

Membro Titular do IBAPE/SP nº.1954

ELEMENTO 12 - 28/10/2025

INFORMANTE	B&G IMÓVEIS - SR. JARDEL ☎ (11) 2592-9010
DESCRIÇÃO	APARTAMENTO RESIDENCIAL - 01 VAGA
PREÇO:	R\$ 479.000,00 (OFERTA)
LOCALIZAÇÃO:	RUA PLÁCIDO VIEIRA, 251, CONDOMÍNIO JARDIM BOTÂNICO - 16º ANDAR SETOR: 087 QUADRA: 055 IF: R\$ 2.429,00/25
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:	ZEIS-5
EDIFICAÇÃO	
PADRÃO:	PADRÃO MÉDIO - 1,926
ÁREA:	43,00M ²
IDADE:	04 ANOS - CONSERVAÇÃO: REGULAR

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

$$Foc = 0,20 + 0,8899 (1,00-0,20)$$

$$\mathbf{Foc = 0,9119}$$



VIVIANE REMAILI SACCAB

Engenheira Civil - CREA/SP nº.5069210948

Membro Titular do IBAPE/SP nº.1954

ELEMENTO 13 - 28/10/2025

INFORMANTE	SANDEL IMÓVEIS – SR. LEANDRO ☎ (11) 5631-4479
DESCRIÇÃO	APARTAMENTO RESIDENCIAL – 01 VAGA
PREÇO:	R\$ 500.000,00 (OFERTA)
LOCALIZAÇÃO:	RUA PLÁCIDO VIEIRA, 251, CONDOMÍNIO JARDIM BOTÂNICO – 10º ANDAR SETOR: 087 QUADRA: 055 IF: R\$ 2.429,00/25
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:	ZEIS-5
EDIFICAÇÃO	
PADRÃO:	PADRÃO MÉDIO – 1,926
ÁREA:	43,00M ²
IDADE:	04 ANOS – CONSERVAÇÃO: REGULAR

$$\begin{aligned} Foc &= R + K (1-R) \\ Foc &= 0,20 + 0,8899 (1,00-0,20) \\ \mathbf{Foc} &= \mathbf{0,9119} \end{aligned}$$



VIVIANE REMAILI SACCAB

Engenheira Civil - CREA/SP nº.5069210948

Membro Titular do IBAPE/SP nº.1954

ELEMENTO 14 - 28/10/2025

INFORMANTE	QUINTO ANDAR IMÓVEIS – SR. FELIPE ☎ (11) 4020-1955
DESCRIÇÃO	APARTAMENTO RESIDENCIAL – 01 VAGA
PREÇO:	R\$ 495.000,00 (OFERTA)
LOCALIZAÇÃO:	RUA PLÁCIDO VIEIRA, 251, CONDOMÍNIO JARDIM BOTÂNICO – 18º ANDAR SETOR: 087 QUADRA: 055 IF: R\$ 2.429,00/25
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:	ZEIS-5
EDIFICAÇÃO	
PADRÃO:	PADRÃO MÉDIO – 1,926
ÁREA:	43,00M ²
IDADE:	04 ANOS – CONSERVAÇÃO: REGULAR

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

$$Foc = 0,20 + 0,8899 (1,00-0,20)$$

$$\mathbf{Foc = 0,9119}$$



VIVIANE REMAILI SACCAB

Engenheira Civil - CREA/SP nº.5069210948

Membro Titular do IBAPE/SP nº.1954

ELEMENTO 15 - 28/10/2025

INFORMANTE	QUINTO ANDAR IMÓVEIS – SRA. LUCIANA ☎ (11) 4020-1955
DESCRIÇÃO	APARTAMENTO RESIDENCIAL – 01 VAGA
PREÇO:	R\$ 470.000,00 (OFERTA)
LOCALIZAÇÃO:	RUA VIGÁRIO TAQUES BITENCOURT, 273, CONDOMÍNIO SPAZIO SAINT EMILION –2º ANDAR SETOR: 087 QUADRA: 055 IF: R\$ 2.466,00/25
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:	ZEIS-3
EDIFICAÇÃO	
PADRÃO:	PADRÃO MÉDIO – 1,926
ÁREA:	50,00M ²
IDADE:	13 ANOS – CONSERVAÇÃO: NECESSITANDO DE REPAROS SIMPLES

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

$$Foc = 0,20 + 0,7091 (1,00-0,20)$$

$$Foc = 0,7672$$



VIVIANE REMAILI SACCAB

Engenheira Civil - CREA/SP nº.5069210948

Membro Titular do IBAPE/SP nº.1954

ELEMENTO 16 - 28/10/2025

INFORMANTE	QUINTO ANDAR IMÓVEIS – SRA. LUCIANA ☎ (11) 4020-1955
DESCRIÇÃO	APARTAMENTO RESIDENCIAL – 01 VAGA
PREÇO:	R\$ 440.000,00 (OFERTA)
LOCALIZAÇÃO:	RUA VIGÁRIO TAQUES BITENCOURT, 273, CONDOMÍNIO SPAZIO SAINT EMILION –1º ANDAR SETOR: 087 QUADRA: 055 IF: R\$ 2.466,00/25
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:	ZEIS-3
EDIFICAÇÃO	
PADRÃO:	PADRÃO MÉDIO – 1,926
ÁREA:	50,00M ²
IDADE:	13 ANOS – CONSERVAÇÃO: NECESSITANDO DE REPAROS SIMPLES

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

$$Foc = 0,20 + 0,7091 (1,00-0,20)$$

$$\mathbf{Foc = 0,7672}$$



VIVIANE REMAILI SACCAB

Engenheira Civil - CREA/SP nº.5069210948

Membro Titular do IBAPE/SP nº.1954

4.3.2 Análise da amostra

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

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

Os comparativos foram coletados em outubro de 2025. A tabela abaixo demonstra a homogeneização (*tratamento matemático por fatores*) dos 16 elementos de pesquisa:

ELEMENTO	FATOR OFERTA	I.F	I.F AVAL.	FATOR I.F	PADRÃO R8N	PADRÃO R8N AVAL	FATOR R8N	FOC	FOC AVAL.	FATOR FOC	VALOR	ÁREA	VALOR UNIT M²
1	0,9	2.100,00	2.100,00	1,000	1,926	1,926	1,000	0,912	0,9119	1,000	R\$ 750.000,00	70,79	R\$ 9.535,25
2	0,9	2.100,00	2.100,00	1,000	1,926	1,926	1,000	0,912	0,9119	1,000	R\$ 850.000,00	70,79	R\$ 10.806,61
3	0,9	2.100,00	2.100,00	1,000	1,926	1,926	1,000	0,912	0,9119	1,000	R\$ 820.000,00	70,79	R\$ 10.425,20
4	0,9	2.100,00	2.100,00	1,000	1,926	1,926	1,000	0,912	0,9119	1,000	R\$ 838.000,00	70,79	R\$ 10.654,05
5	0,9	2.100,00	2.100,00	1,000	1,926	1,926	1,000	0,912	0,9119	1,000	R\$ 970.000,00	70,79	R\$ 12.332,25
6	0,9	2.100,00	2.100,00	1,000	1,926	1,926	1,000	0,912	0,9119	1,000	R\$ 848.000,00	70,79	R\$ 10.781,18
7	0,9	2.100,00	2.100,00	1,000	1,926	1,926	1,000	0,912	0,9119	1,000	R\$ 809.000,00	70,79	R\$ 10.285,35
8	0,9	2.100,00	2.100,00	1,000	1,926	1,926	1,000	0,912	0,9119	1,000	R\$ 580.000,00	55,00	R\$ 9.490,91
9	0,9	2.100,00	2.100,00	1,000	1,926	1,926	1,000	0,912	0,9119	1,000	R\$ 650.000,00	55,00	R\$ 10.636,36
10	0,9	2.100,00	2.100,00	1,000	1,926	1,926	1,000	0,912	0,9119	1,000	R\$ 500.000,00	55,00	R\$ 8.181,82
11	0,9	2.100,00	2.100,00	1,000	1,926	1,926	1,000	0,912	0,9119	1,000	R\$ 570.000,00	55,00	R\$ 9.327,27
12	0,9	2.429,00	2.100,00	0,865	1,926	1,926	1,000	0,912	0,9119	1,000	R\$ 479.000,00	43,00	R\$ 8.667,65
13	0,9	2.429,00	2.100,00	0,865	1,926	1,926	1,000	0,912	0,9119	1,000	R\$ 500.000,00	43,00	R\$ 9.047,65
14	0,9	2.429,00	2.100,00	0,865	1,926	1,926	1,000	0,912	0,9119	1,000	R\$ 495.000,00	43,00	R\$ 8.957,17
15	0,9	2.466,00	2.100,00	0,852	1,926	1,926	1,000	0,767	0,9119	1,189	R\$ 470.000,00	50,00	R\$ 8.800,00
16	0,9	2.466,00	2.100,00	0,852	1,926	1,926	1,000	0,767	0,9119	1,189	R\$ 440.000,00	50,00	R\$ 8.238,30

Após o tratamento dos fatores, a **média aritmética calculada entre os 16 elementos foi de R\$ 9.760,44 e a média ponderada ficou entre R\$ 6.832,31 e R\$ 12.688,57.** Portanto, não foram identificados pontos atípicos a excluir aprioristicamente nenhum dos elementos pesquisados.

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

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

VIVIANE REMAILI SACCAB

Engenheira Civil - CREA/SP nº.5069210948

Membro Titular do IBAPE/SP nº.1954

Fórmula que determina o valor unitário dos elementos amostrais homogeneizados:

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

Onde:

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

Valor do Imóvel = Qu X Au

Valor do Imóvel = R\$ 9.760,44 X 70,79m²

Valor do Imóvel = R\$ 690.941,51

Onde:

- ✓ Qu = Valor unitário médio homogeneizado (R\$ 9.760,44) – Neste caso soma-se todos os 16 valores de m² homogeneizados encontrados na tabela acima e divide-se pelo número de elementos (16 elementos), obtendo assim a média aritmética;
- ✓ Au = Área útil do imóvel avaliando – Neste caso 70,79m².

EM NÚMEROS REDONDOS:

Valor do Imóvel = R\$ 691.000,00

(seiscentos e noventa e um mil reais)

Referente a **novembro de 2025**.

VIVIANE REMAILI SACCAB

Engenheira Civil - CREA/SP nº.5069210948

Membro Titular do IBAPE/SP nº.1954

RELATÓRIO FOTOGRÁFICO

Foto 01 - Vista geral da fachada do Condomínio.



Foto 02 - Vista geral da identificação do Condomínio.

VIVIANE REMAILI SACCAB

Engenheira Civil - CREA/SP nº.5069210948

Membro Titular do IBAPE/SP nº.1954



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



Foto 04 - Vista geral do entorno do Condomínio e suas melhorias.

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

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

VIVIANE REMAILI SACCAB

Engenheira Civil - CREA/SP nº.5069210948

Membro Titular do IBAPE/SP nº.1954

5 CONCLUSÃO

O valor de mercado do Apartamento nº. 280, integrante do Condomínio Jardim Vista Bella, situado à Rua Jupí, nº. 251 – Santo Amaro, São Paulo/SP, CEP: 04755-050, constante na Matrícula de nº 473.390, registrado no 11º Cartório Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de São Paulo – SP é, em números redondos **R\$691.000,00 (seiscentos e noventa e um mil reais), referente a novembro de 2025.**

6 QUESITOS

Não constam quesitos das Partes.

7 ENCERRAMENTO

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

Esta signatária reitera que a vistoria dos imóveis foi previamente agendada, para o dia 26/08/2025 às 10:00 horas, contudo, apesar de diversas tentativas de adentrar ao imóvel avaliando e mesmo com o agendamento prévio, a Perícia não foi autorizada a entrar no apartamento nº. 280 pela Executada.

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

Membro Titular do IBAPE/SP nº.1954

Encerra-se, nesta página, o presente LAUDO TÉCNICO PERICIAL de engenharia, que **contém 38 (trinta e oito) páginas**, devidamente datada e assinada.

Thiriane R. Saccab

Membro Titular do IBAPE/SP n.º.1954

Membro Titular do IBAPE/SP nº.1954

PLÍNIO ANTONIO CHAGAS, Bacharel em Direito, Decimo Primeiro Oficial de Registro de Imóveis da Comarca da Capital do Estado de São Paulo, República Federativa do Brasil, **CERTIFICA**, a pedido do(a,s) interessado(a,s), que, revendo o Livro 2 (dois) de Registro Geral do Serviço de Registro de Imóveis a seu cargo, dele consta a **matriculado** teor seguinte:

Membro Titular do IBAPE/SP nº.1954

Novo Endereço: Rua Maestro Cardim, nº.1293, cj.122 – Bela Vista, São Paulo/SP, CEP 01323-001
E-mail: visaccab@hotmail.com | Contato: (011) 9-7282-7309 / (011) 2628-9305
Página **36** de **38**

Membro Titular do IBAPE/SP nº.1954

Página 37 de 38

Membro Titular do IBAPE/SP nº.1954



São Paulo, 14 de Junho de 1974

Custas e emolumentos da presente certidão incluídos no registro do título.

Para conferir a procedência deste documento efetue a leitura do QR Code impresso ou acesse o endereço eletrônico <http://selodigital.tjap.jus.br>



1111793910000001872411248