Técnica
Engenharia Diagnóstica

Técnica Engenharia Diagnóstica

Laudo Técnico

12ª VARA CÍVEL DO FORO REGIONAL DE SANTO AMARO – COMARCA DE SÃO PAULO - SP

PROCESSO Nº:
1052309-38.2024.8.26.0002

REQUERENTE:
CONDOMÍNIO EDIFÍCIO PRACTICAL LIFE NEBRASKA.

REQUERIDO (A):
NEYDE GRANHA.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MAIRA DE MORAES MODOTTI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 23/07/2026 às 13:12 , sob o número WSTA26703461724
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1052309-38.2024.8.26.0002 e código 0V821ppe.

Técnica
Engenharia Diagnóstica

EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUÍZ DE DIREITO DA 12ª VARA CÍVEL DO FORO REGIONAL DE SANTO AMARO – COMARCA DE SÃO PAULO - SP.

AUTOS N°: 1052309-38.2024.8.26.0002

MAÍRA DE MORAES MODOTTI, Engenheira, Perita Judicial, nomeado nos autos da **AÇÃO DE EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL,** requerida por **CONDOMÍNIO EDIFÍCIO PRACTICAL LIFE NEBRASKA**, em face de **NEYDE GRANHA,** dando por terminados seus estudos, diligências e vistorias, vem apresentar suas conclusões, expressas no seguinte:

LAUDO PERICIAL

Termos em que,
P. Deferimento
São Paulo, 23 de julho de 2026.

MAÍRA DE MORAES MODOTTI
CREA/SP: 5.063.173.950

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MAIRA DE MORAES MODOTTI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 23/07/2026 às 13:12 , sob o número WSTA26703461724
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1052309-38.2024.8.26.0002 e código 0V821ppe.

Técnica
Engenharia Diagnóstica

Sumário

I – RESUMO..... 4

II – OBSERVAÇÕES PRELIMINARES..... 5

III – VISTORIA 5

III.1 – DO LOCAL 6

III.2 - DO IMÓVEL 9

III.3– REGISTRO FOTOGRÁFICO 14

IV – CRITÉRIOS DE AVALIAÇÃO 20

V – CÁLCULOS AVALIATÓRIOS 27

V.1 – VALOR DE MERCADO 27

VI – CONCLUSÃO 31

VII – ENCERRAMENTO 32

ANEXO I: ELEMENTOS COMPARATIVOS 33

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MAIRA DE MORAES MODOTTI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 23/07/2026 às 13:12 , sob o número WSTA26703461724
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1052309-38.2024.8.26.0002 e código 0V821ppe.

Técnica
Engenharia Diagnóstica

I – RESUMO

Avaliação de imóvel situado na Rua Nebraska, 190 - Brooklin Novo, São Paulo - SP, 04560-010.

VALOR DE MERCADO DO IMÓVEL DE MATRÍCULA N°184.105 DO 15° CRI DE SÃO PAULO

R$ 1.160.000,00
(um milhão e cento e sessenta mil reais)

Válido para julho de 2.026



VISTA DA FACHADA DO IMÓVEL AVALIANDO

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MAIRA DE MORAES MODOTTI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 23/07/2026 às 13:12 , sob o número WSTA26703461724
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1052309-38.2024.8.26.0002 e código 0V821ppe.

Técnica
Engenharia Diagnóstica

II – OBSERVAÇÕES PRELIMINARES

O presente laudo refere-se à **AÇÃO DE EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL**, requerida por **CONDOMÍNIO EDIFÍCIO PRACTICAL LIFE NEBRASKA**, em face de **NEYDE GRANHA,** em curso na **12ª VARA CÍVEL DO FORO REGIONAL DE SANTO AMARO – COMARCA DE SÃO PAULO – SP, AUTOS N°: 1052309-38.2024.8.26.0002**

Este laudo tem por objetivo avaliar o seguinte imóvel:

Apartamento de n° 72 no 7° andar — localizado no Edifício Practical Life Nebraska – Rua Nebraska, 190 – Brooklin Novo - São Paulo—SP, matriculado sob n° 184.1805 do Décimo Quinto Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo

III – VISTORIA

Atendendo ao disposto no artigo 466, parágrafo 2, do Código de Processo Civil de março de 2015, as partes foram comunicadas sobre o dia e horário da vistoria realizada no local.

A vistoria foi realizada no dia 11 de maio de 2.026, às 14:30 horas, e teve por objetivo inspecionar as dependências do imóvel envolvido na ação, com a presença de:

- Sr. Moisés – Zelador do condomínio.

Destarte, a equipe da signatária diligenciou nos locais obtendo fotografias, as quais serão apresentadas na sequência, todas acompanhadas por legendas explicativas dos temas nelas enfocados. Lembrando que as referidas fotos retratam tão somente a atual situação do local.

19 98111-5178 contato@tecnicaengenharia.com.br www.tecnicaengenharia.com.br

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MAIRA DE MORAES MODOTTI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 23/07/2026 às 13:12 , sob o número WSTA26703461724
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1052309-38.2024.8.26.0002 e código 0V821ppe.

Técnica
Engenharia Diagnóstica

III.1 – DO LOCAL

III.1.1- CARACTERÍSTICAS GERAIS

O imóvel, objeto da presente Ação, está localizado na R. Nebraska, 190 - Brooklin Novo, São Paulo - SP, 04560-010.

A reprodução do Mapa Oficial da Cidade e a fotografia via satélite, utilizando a plataforma Google Maps, ilustram a localização do imóvel.

Figura 1 – Identificação do local do objeto da Perícia (Fonte: Google Maps).



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MAIRA DE MORAES MODOTTI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 23/07/2026 às 13:12 , sob o número WSTA26703461724
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1052309-38.2024.8.26.0002 e código 0V821ppe.

Técnica
Engenharia Diagnóstica

Figura 2 – Identificação do local do objeto da Perícia (Fonte: Google Maps).



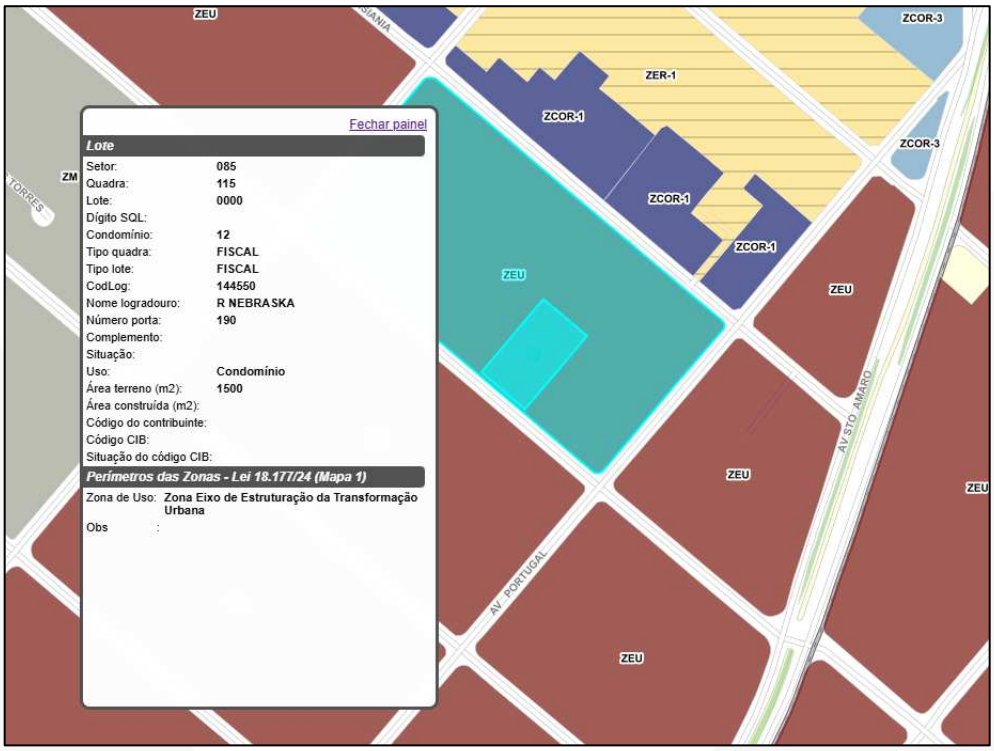
III.1.2- ZONEAMENTO

De acordo como o Serviço de Consulta de Zoneamento, Planta de Zoneamento publicada pela Prefeitura Municipal de São Paulo, bem como a Lei Municipal nº18.177 de 17 de julho de 2024, o imóvel está localizado em Zona Eixo de Estruturação da Transformação Urbana – ZEU, com área caracterizada predominantemente por porções do território em que pretende promover usos residenciais e não residenciais com densidades demográfica e construtiva altas e promover a qualificação paisagística e dos espaços públicos de modo articulado ao sistema de transporte público coletivo.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MAIRA DE MORAES MODOTTI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 23/07/2026 às 13:12 , sob o número WSTA26703461724
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1052309-38.2024.8.26.0002 e código 0V821ppe.

Técnica
Engenharia Diagnóstica

Figura 3 – Identificação do zoneamento local.



Mapa do zoneamento publicado pela municipalidade em:
https://geosampa.prefeitura.sp.gov.br/PaginasPublicas/_SBC.aspx#

III.1.3 – MELHORAMENTOS PÚBLICOS

O local é servido por todos os melhoramentos urbanos existentes, como: rede de distribuição de água potável, energia elétrica, iluminação pública, rede coletora de esgoto, coleta de lixo, linhas de transporte urbano, pavimentação etc.

III.1.4 – CARACTERÍSTICAS EFETIVAS DA REGIÃO

O local apresenta características de uso predominantemente residencial, caracterizada por residências unifamiliares e multifamiliares, de **padrão construtivo médio a superior**, de acordo com a classificação publicada pelo IBAPE no Estudo de Valores de Edificações de Imóveis Urbanos – 2019.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MAIRA DE MORAES MODOTTI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 23/07/2026 às 13:12 , sob o número WSTA26703461724
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1052309-38.2024.8.26.0002 e código 0V821ppe.

Técnica
Engenharia Diagnóstica

III.2 - DO IMÓVEL

Figura 4 – Certidão de dados cadastrais do imóvel objeto da lide.

PREFEITURA DE SÃO PAULO

Certidão de Dados Cadastrais do Imóvel - IPTU 2026

Cadastro do Imóvel: 085.115.0275-0

Local do Imóvel:
R NEBRASKA, 190 - AP 72 2VAGAS
PRACTICAL L NEBRASCA CEP 04560-010
Imóvel localizado na 1ª Subdivisão da Zona Urbana

Endereço para entrega da notificação:
R NEBRASKA, 190 - AP 72 2VAGAS
PRACTICAL L NEBRASCA CEP 04560-010

Contribuinte(s):
INFORMAÇÃO PROTEGIDA POR SIGILO FISCAL

Dados cadastrais do terreno:

Área incorporada (m²):	1.500	Testada (m):	30,00
Área não incorporada (m²):	0	Fração ideal:	0,0313
Área total (m²):	1.500		

Dados cadastrais da construção:

Área construída (m²):	195	Padrão da construção:	2-C
Área ocupada pela construção (m²):	1.190	Uso:	residência
Ano da construção corrigido:	2006		

Valores de m² (R$):

- de terreno:	4.933,00
- da construção:	3.693,00

Valores para fins de cálculo do IPTU (R$):

- da área incorporada:	331.436,00
- da área não incorporada:	0,00
- da construção:	590.511,00
Base de cálculo do IPTU:	921.947,00

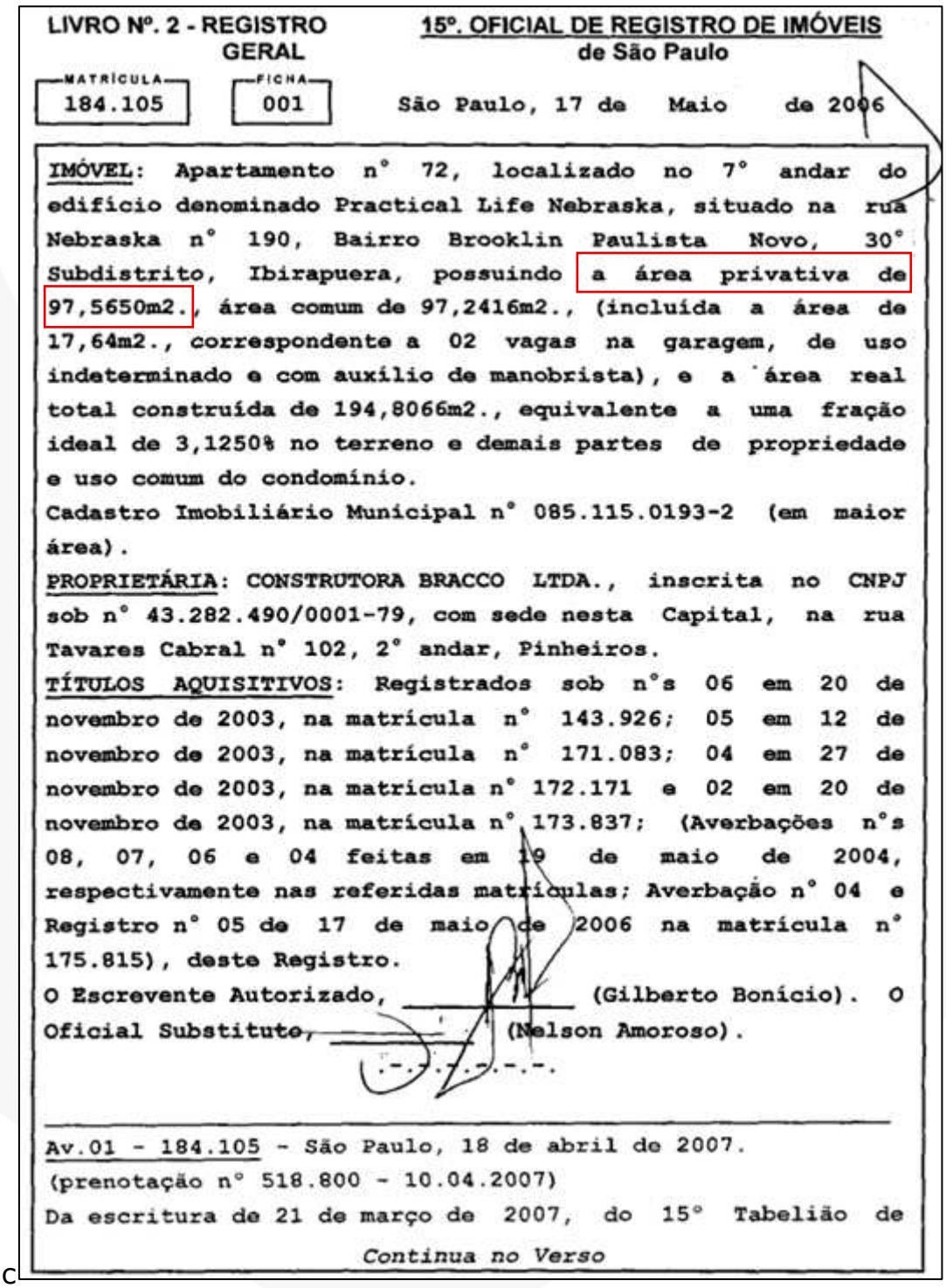
Ressalvado o direito da Fazenda Pública do Município de São Paulo atualizar os dados constantes do Cadastro Imobiliário Fiscal, apurados ou verificados a qualquer tempo, inclusive em relação ao exercício abrangido por esta certidão, a Secretaria Municipal da Fazenda **CERTIFICA** que os dados cadastrais acima foram utilizados no lançamento do Imposto Predial e Territorial Urbano do imóvel do exercício de 2026.

Certidão expedida via Internet - Portaria SF nº 008/2004, de 28/01/2004.
A autenticidade desta certidão poderá ser confirmada, até o dia 20/10/2026, em
http://www.prefeitura.sp.gov.br/cidade/secretarias/financas/servicos/certidoes/

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MAIRA DE MORAES MODOTTI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 23/07/2026 às 13:12 , sob o número WSTA26703461724
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1052309-38.2024.8.26.0002 e código 0V821ppe.

Técnica
Engenharia Diagnóstica

Figura 5 – Trecho da matrícula do imóvel.



LIVRO Nº. 2 - REGISTRO GERAL

15º. OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS de São Paulo

MATRÍCULA 184.105 | FICHA 001 | São Paulo, 17 de Maio de 2006

IMÓVEL: Apartamento nº 72, localizado no 7º andar do edifício denominado Practical Life Nebraska, situado na rua Nebraska nº 190, Bairro Brooklin Paulista Novo, 30º Subdistrito, Ibirapuera, possuindo a área privativa de 97,5650m2., área comum de 97,2416m2., (incluída a área de 17,64m2., correspondente a 02 vagas na garagem, de uso indeterminado e com auxílio de manobrista), e a área real total construída de 194,8066m2., equivalente a uma fração ideal de 3,1250% no terreno e demais partes de propriedade e uso comum do condomínio.

Cadastro Imobiliário Municipal nº 085.115.0193-2 (em maior área).

PROPRIETÁRIA: CONSTRUTORA BRACCO LTDA., inscrita no CNPJ sob nº 43.282.490/0001-79, com sede nesta Capital, na rua Tavares Cabral nº 102, 2º andar, Pinheiros.

TÍTULOS AQUISITIVOS: Registrados sob nºs 06 em 20 de novembro de 2003, na matrícula nº 143.926; 05 em 12 de novembro de 2003, na matrícula nº 171.083; 04 em 27 de novembro de 2003, na matrícula nº 172.171 e 02 em 20 de novembro de 2003, na matrícula nº 173.837; (Averbações nºs 08, 07, 06 e 04 feitas em 19 de maio de 2004, respectivamente nas referidas matrículas; Averbação nº 04 e Registro nº 05 de 17 de maio de 2006 na matrícula nº 175.815), deste Registro.

O Escrevente Autorizado, _____ (Gilberto Bonício). O Oficial Substituto, _____ (Nelson Amoroso).

.-.-.-.-.-.-.-.

Av.01 - 184.105 - São Paulo, 18 de abril de 2007.

(prenotação nº 518.800 - 10.04.2007)

Da escritura de 21 de março de 2007, do 15º Tabelião de

Continua no Verso

C

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MAIRA DE MORAES MODOTTI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 23/07/2026 às 13:12 , sob o número WSTA26703461724
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1052309-38.2024.8.26.0002 e código 0V821ppe.

Técnica
Engenharia Diagnóstica

III.2.1 – DESCRIÇÃO DAS BENFEITORIAS

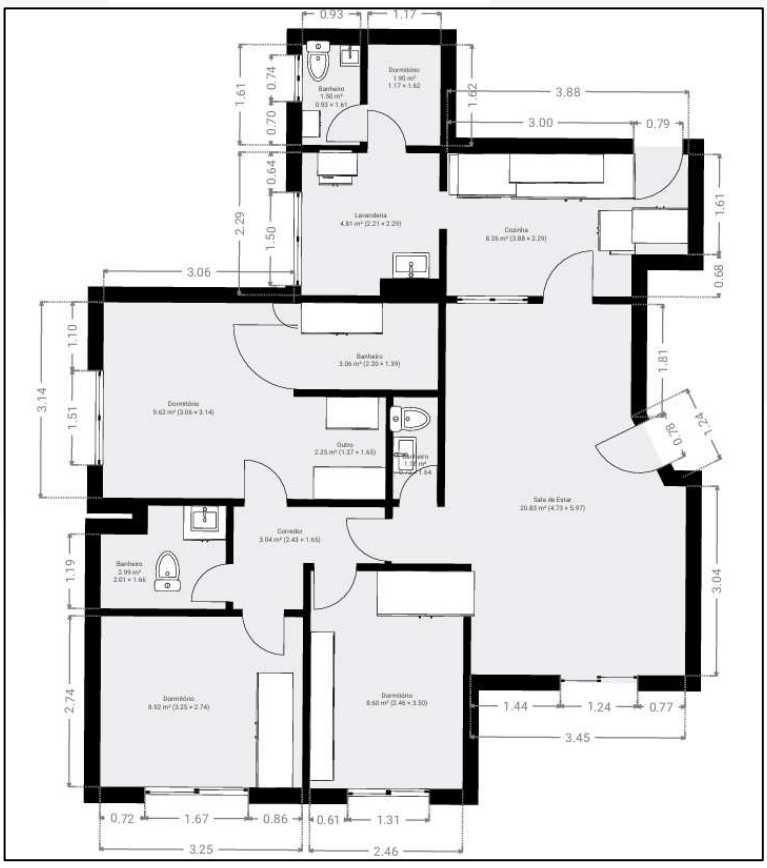
- DO CONDOMÍNIO EDIFÍCIO PRACTICAL LIFE NEBRASKA

O Condomínio onde está localizado o imóvel avaliando constitui-se de um prédio de uso residencial, com 10 pavimentos, contendo 4 apartamentos por andar e garagem. Possui área de lazer com piscina, churrasqueira, área kids, brinquedoteca, salão de festas, sala de jogos e academia.

- DO APARTAMENTO AVALIANDO

No momento da vistoria, o imóvel encontrava-se fechado, o que impediu esta signatária de acessar o interior da edificação e realizar a inspeção interna da unidade nº 72. O zelador permitiu acesso à unidade n°51, similar ao avaliando, adotada como paradigma para a presente análise.

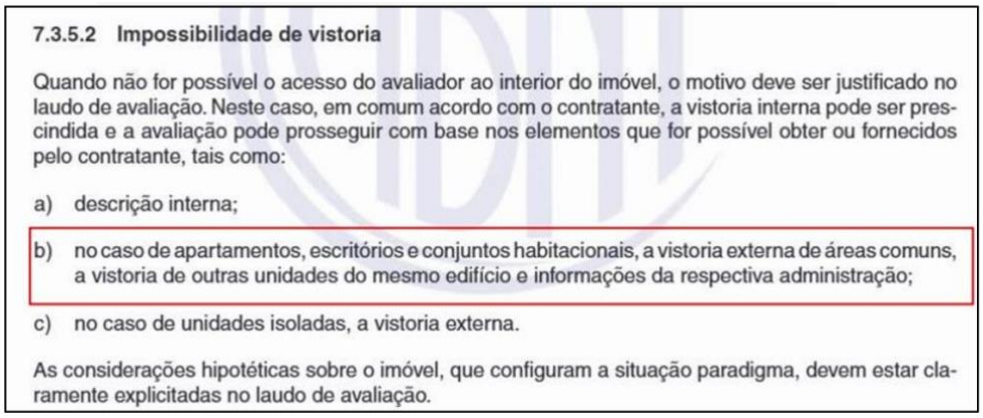
Figura 6 – Planta baixa – croqui.



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MAIRA DE MORAES MODOTTI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 23/07/2026 às 13:12 , sob o número WSTA26703461724
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1052309-38.2024.8.26.0002 e código 0V821ppe.

Técnica
Engenharia Diagnóstica

Conforme preconiza a ABNT NBR 14653-2, que estabelece os conceitos, métodos e procedimentos aplicáveis aos serviços técnicos de avaliação de imóveis urbanos:



7.3.5.2 Impossibilidade de vistoria

Quando não for possível o acesso do avaliador ao interior do imóvel, o motivo deve ser justificado no laudo de avaliação. Neste caso, em comum acordo com o contratante, a vistoria interna pode ser prescindida e a avaliação pode prosseguir com base nos elementos que for possível obter ou fornecidos pelo contratante, tais como:

a) descrição interna;

b) no caso de apartamentos, escritórios e conjuntos habitacionais, a vistoria externa de áreas comuns, a vistoria de outras unidades do mesmo edifício e informações da respectiva administração;

c) no caso de unidades isoladas, a vistoria externa.

As considerações hipotéticas sobre o imóvel, que configuram a situação paradigma, devem estar claramente explicitadas no laudo de avaliação.

Durante a vistoria, o zelador do condomínio relatou que a unidade avalianda não possui benfeitorias decorrentes de reformas e apresenta estado de conservação inferior ao padrão observado nos outros imóveis do edifício.

Quanto ao estado de conservação do imóvel, adotou-se uma condição hipotética fundamentada nas informações obtidas in loco e dos elementos comparativos. Também foram consideradas as idades reais do imóvel avaliando e dos imóveis comparativos, chegando-se, por critério técnico, a uma condição intermediária entre os parâmetros analisados.

Desta forma, tem-se as seguintes descrições: Apartamento n°72 residencial situado na Rua Nebraska, 190 – Brooklin Novo - São Paulo /SP. Apresentando **Padrão Superior**, assim como especificado pelo Estudo de Valores de Edificações de Imóveis Urbanos – 2019 do IBAPE/SP.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MAIRA DE MORAES MODOTTI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 23/07/2026 às 13:12 , sob o número WSTA26703461724
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1052309-38.2024.8.26.0002 e código 0V821ppe.

Técnica
Engenharia Diagnóstica

APARTAMENTO PADRÃO SUPERIOR

> "Edifícios atendendo a projeto arquitetônico com soluções planejadas tanto na estética das fachadas como na distribuição interna dos apartamentos, em geral dois por andar. Dotados de dois ou mais elevadores (social e serviço), geralmente com acessos e circulação independentes. Hall social não necessariamente amplo, porém com revestimentos e elementos de decoração de bom padrão. Áreas externas com grandes afastamentos e jardins, podendo ou não conter área de lazer (salão de festas, quadras de esportes, piscinas etc.). Fachadas com pintura sobre massa corrida, massa texturizada ou cerâmica; eventualmente combinados com detalhes em granito ou material equivalente. Unidades contendo salas para dois ou mais ambientes, três dormitórios, pelo menos uma suíte, cozinha, dois ou mais banheiros completos (pelo menos uma suíte), dependências para empregada e duas ou mais vagas de estacionamento."

O apartamento detém idade real de 20 anos, apresentando estado de conservação **"(E) - Necessitando de reparos simples"**, assim como especifica o mesmo estudo, onde:

> "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."

III.2.2 – DO TERRENO

Topografia: Plana;

Condições no Solo e Superfície: Firme e Seco;

Formato: Regular.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MAIRA DE MORAES MODOTTI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 23/07/2026 às 13:12 , sob o número WSTA26703461724
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1052309-38.2024.8.26.0002 e código 0V821ppe.

Técnica
Engenharia Diagnóstica

III.3– REGISTRO FOTOGRÁFICO

Foto 1 – Vista para a Rua Nebraska.



Foto 2 – Fachada do edifício.



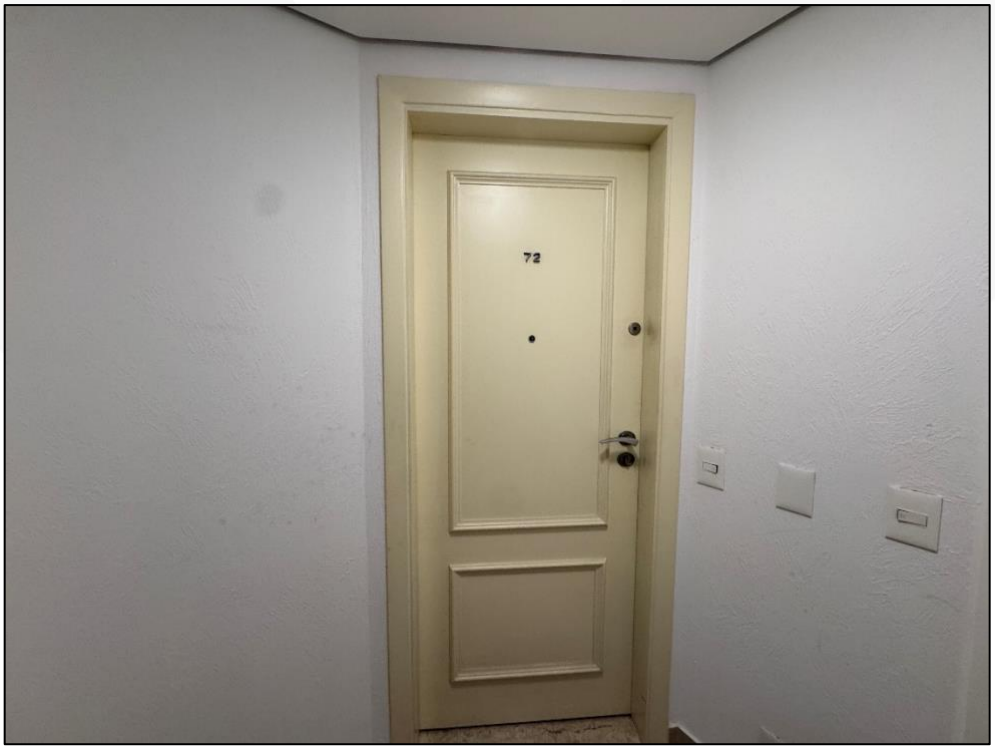
Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MAIRA DE MORAES MODOTTI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 23/07/2026 às 13:12 , sob o número WSTA26703461724
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1052309-38.2024.8.26.0002 e código 0V821ppe.

Técnica
Engenharia Diagnóstica

Foto 3 – Acesso ao hall.



Foto 4 – Porta do apartamento n°72.



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MAIRA DE MORAES MODOTTI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 23/07/2026 às 13:12 , sob o número WSTA26703461724
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1052309-38.2024.8.26.0002 e código 0V821ppe.

Técnica
Engenharia Diagnóstica

Foto 5 – Brinquedoteca e sala de jogos.

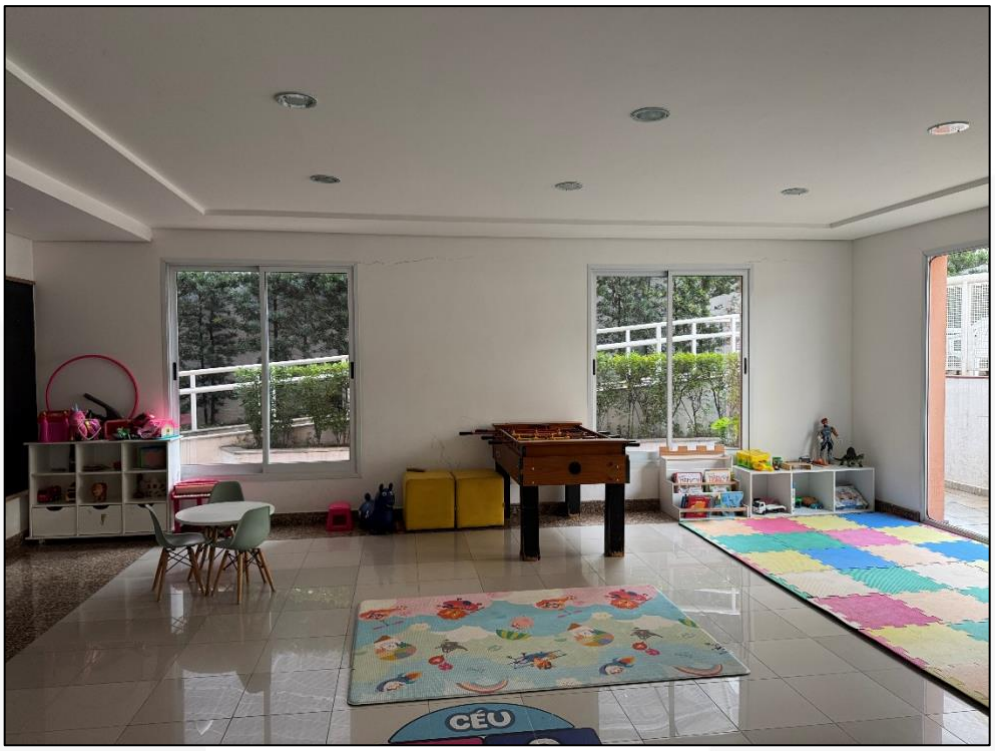


Foto 6 – Academia.



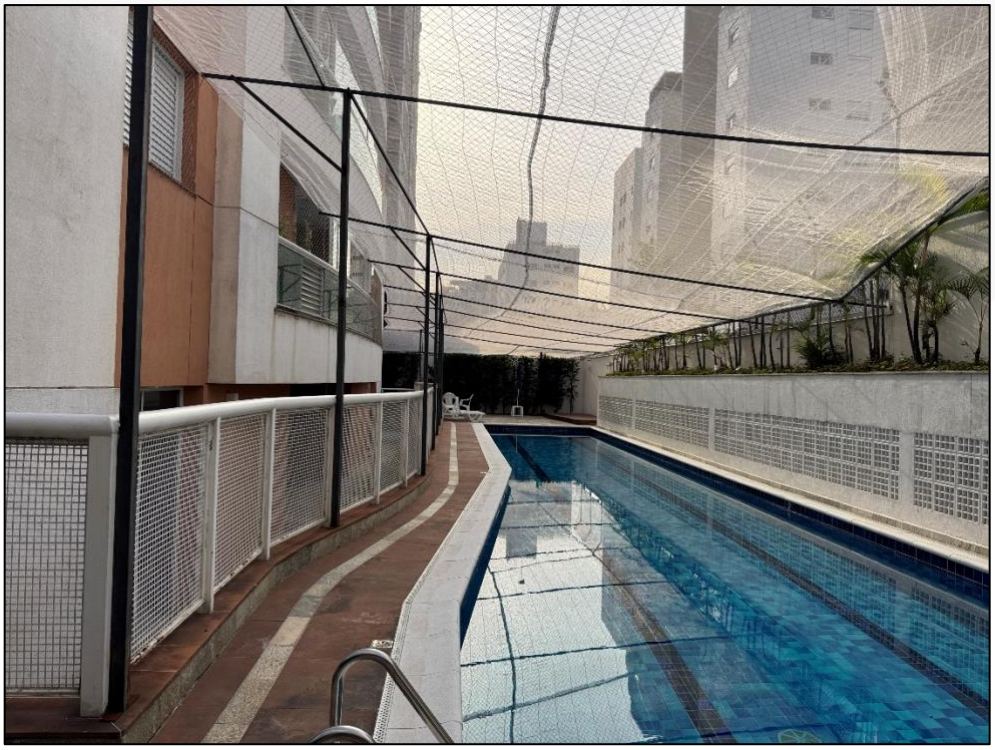
Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MAIRA DE MORAES MODOTTI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 23/07/2026 às 13:12 , sob o número WSTA26703461724
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1052309-38.2024.8.26.0002 e código 0V821ppe.

Técnica
Engenharia Diagnóstica

Foto 7 – Piscina infantil.



Foto 8 – Piscina.



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MAIRA DE MORAES MODOTTI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 23/07/2026 às 13:12 , sob o número WSTA26703461724
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1052309-38.2024.8.26.0002 e código 0V821ppe.

Técnica
Engenharia Diagnóstica

Foto 9 – Churrasqueira.



Foto 10 – Salão de festas.



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MAIRA DE MORAES MODOTTI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 23/07/2026 às 13:12 , sob o número WSTA26703461724
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1052309-38.2024.8.26.0002 e código 0V821ppe.

Técnica
Engenharia Diagnóstica

Foto 11 – Área comum.



Foto 12 – Área kids.



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MAIRA DE MORAES MODOTTI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 23/07/2026 às 13:12 , sob o número WSTA26703461724
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1052309-38.2024.8.26.0002 e código 0V821ppe.

Técnica
Engenharia Diagnóstica

IV – CRITÉRIOS DE AVALIAÇÃO

O presente Laudo foi elaborado em conformidade com a Norma Brasileira NBR-14.653-2 - "Avaliação de Imóveis Urbanos" que é de uso obrigatório em qualquer manifestação escrita sobre avaliação de imóveis urbanos e visa complementar os conceitos, métodos e procedimentos gerais para os serviços técnicos de avaliação de imóveis urbanos, bem como a "Norma Básica para Perícias de Engenharia do IBAPE/SP".

No presente caso, foi utilizada o **Método comparativo direto de dados de mercado, o qual**: "Identifica o valor de mercado do bem por meio de tratamento técnico dos atributos dos elementos comparáveis, constituintes da amostra." (NBR-14653-1:2019).

Para a coleta dos dados de mercado para a determinação do valor unitário básico de área que reflita a realidade mercadológica imobiliária da região avalianda, pesquisou-se junto as diversas fontes os valores ofertados para venda de imóveis na mesma região geoeconômica.

Para o desenvolvimento do cálculo do valor unitário, foram obtidos elementos comparativos e fizeram-se os cálculos estatísticos, obtendo-se a média aritmética e seus limites de confiança, compreendidos no intervalo de mais ou menos 30% (trinta por cento) em torno da média.

As particularidades dos dados pesquisados que exercem influência na formação dos preços foram ajustadas através de Tratamento por Fatores. Para a perfeita aplicação deste método, as características em que deve haver semelhança, basicamente estão relacionadas com os seguintes aspectos:

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MAIRA DE MORAES MODOTTI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 23/07/2026 às 13:12 , sob o número WSTA26703461724
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1052309-38.2024.8.26.0002 e código 0V821ppe.

- Fator padrão construtivo;

- Data da Oferta;

- Fator Estado de Conservação.

Obedecidas às condições acima, o valor de mercado procurado estará ajustado à realidade dos preços vigentes na região estudada.

Para a aplicação do Método Comparativo, será adotado o processo de homogeneização dedutivo, no qual são feitas racionalizações prévias e, a partir delas, se ajustam os valores comparativos, para adequá-los às condições do avaliando.

Para tanto, serão aplicados os critérios de homogeneização, obedecendo aos seguintes fatores:

A) OFERTA: Dedução de 10% no preço das ofertas para cobrir risco de eventual superestimativa por parte das ofertas (elasticidade dos negócios). No caso de transcrição, não haverá o referido desconto.

B) ATUALIZAÇÃO: Não será feita a atualização dos elementos comparativos, uma vez que os elementos coletados são contemporâneos à data base do laudo.

Para homogeneização das benfeitorias é utilizado o Estudo de valores de venda de unidades padronizadas (IUP), do IBAPE/SP, conforme segue.

C) – PADRÃO CONSTRUTIVO: O padrão construtivo será analisado através dos atributos elencados na "Norma Básica para Perícias de Engenharia IBAPE/SP", sendo determinadas por características referentes a idade visual dos imóveis e as condições internas e externas.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MAIRA DE MORAES MODOTTI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 23/07/2026 às 13:12 , sob o número WSTA26703461724
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1052309-38.2024.8.26.0002 e código 0V821ppe.

Técnica
Engenharia Diagnóstica

Os valores unitários médios, assim como os intervalos de valores relativos aos padrões construtivos, estão vinculados ao valor do R_8N do SINDUSCON/SP, conforme tabela a seguir:

ÍNDICES DAS UNIDADES PADRONIZADAS - IBAPE/SP							
Classe	Grupo	Padrão	Intervalo de Índices (PC)			Idade Referencial - Ir (anos)	Valor Residual - R (%)
			Mínimo	Médio	Máximo		
1. RESIDENCIAL	1.1 BARRACO	1.1 – Padrão Rústico	0,091	**0,136**	0,177	5	0
		1.2 – Padrão Simples	0,178	**0,203**	0,234	10	0
	1.2. CASA	2.1 – Padrão Rústico	0,409	**0,481**	0,553	60	20
		2.2 – Padrão Proletário	0,624	**0,734**	0,844	60	20
		2.3 – Padrão Econômico	0,919	**1,070**	1,221	70	20
		2.4 – Padrão Simples	1,251	**1,497**	1,743	70	20
		2.5 – Padrão Médio	1,903	**2,154**	2,355	70	20
		2.6 – Padrão Superior	2,356	**2,656**	3,008	70	20
		2.7 – Padrão Fino	3,331	**3,865**	4,399	60	20
		2.8 – Padrão Luxo	4,843	-	-	60	20
	1.3 APARTAMENTO	1.1.1 – Padrão Econômico	2,473	**2,748**	3,023	60	20
		1.1.2 – Padrão Simples – Sem elevador	3,180	**3,533**	3,837	60	20
		1.1.2 – Padrão Simples – Com elevador	3,562	**3,958**	4,354	60	20
		1.1.3 – Padrão Médio – Sem elevador	3,828	**4,218**	4,640	60	20
		1.1.3 – Padrão Médio – Com elevador	4,568	**5,075**	5,583	60	20
		1.1.4 – Padrão Superior – Sem elevador	5,377	**5,974**	6,572	60	20
		1.1.4 – Padrão Superior – Com elevador	6,144	**6,827**	7,089	60	20
		1.1.5 – Padrão Fino	7,090	**7,410**	7,983	50	20
		1.1.6 – Padrão Luxo	7,984	**8,683**	9,551	50	20
2. COMERCIAL, SERVIÇO, INDUSTRIAL	2.1 ESCRITÓRIO	2.1.1 – Padrão Econômico	2,081	**2,313**	2,544	70	20
		2.1.2 – Padrão Simples – Sem elevador	3,378	**3,753**	4,013	70	20
		2.1.2 – Padrão Simples – Com elevador	3,742	**4,158**	4,573	70	20
		2.1.3 – Padrão Médio – Sem elevador	4,014	**4,330**	4,763	60	20
		2.1.3 – Padrão Médio – Com elevador	4,745	**5,273**	5,767	60	20
		2.1.4 – Padrão Superior – Sem elevador	5,206	**5,784**	6,363	60	20
		2.1.4 – Padrão Superior – Com elevador	5,768	**6,371**	7,072	60	20
		2.1.5 – Padrão Fino	7,073	**7,929**	8,722	50	20
		2.1.6 – Padrão Luxo	9,935	**10,376**	-	50	20
	2.2. GALPÃO	3.1– Padrão Econômico	0,518	**0,609**	0,700	60	20
		3.2 – Padrão Simples	0,982	**1,125**	1,268	60	20
		3.3 – Padrão Médio	1,368	**1,659**	1,871	80	20
		3.4 – Padrão Superior	1,872	-	-	80	20
3. ESPECIAL	3.1. COBERTURA	4.1 – Padrão Simples	0,071	**0,142**	0,213	20	10
		4.2 – Padrão Médio	0,229	**0,293**	0,357	20	10
		4.3 – Padrão Superior	0,333	**0,486**	0,639	30	10

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MAIRA DE MORAES MODOTTI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 23/07/2026 às 13:12 , sob o número WSTA26703461724
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1052309-38.2024.8.26.0002 e código 0V821ppe.

Técnica
Engenharia Diagnóstica

D) DEPRECIAÇÃO PELO OBSOLETISMO DA CONSTRUÇÃO:

Para o cálculo da depreciação da construção, será empregada a adequação do Método Ross-Heidecke prevista no referido estudo, que combina as considerações da idade da edificação, com o tipo da construção e com o estado de conservação, através da seguinte formula:

foc = R + K (1 – R), onde:

foc = fator de adequação ao obsoletismo e ao estado de conservação;

R = coeficiente residual correspondente ao padrão;

K = coeficiente de Ross – Heidecke.

Tabela de Vida Referencial e Valor Residual (R).

Classe	Grupo	Padrão		Idade Referencial – Ir (anos)	Valor Residual – R (%)
1. RESIDENCIAL	1.1 APARTAMENTO	1.1.1 – Padrão Econômico		60	20%
		1.1.2 – Padrão Simples	Sem elevador	60	20%
			Com elevador	60	20%
		1.1.3 – Padrão Médio	Sem elevador	60	20%
			Com elevador	60	20%
		1.1.4 – Padrão Superior	Sem elevador	60	20%
			Com elevador	60	20%
		1.1.5 – Padrão Fino		50	20%
		1.1.6 – Padrão Luxo		50	20%
2. COMERCIAL E SERVIÇO	2.1 ESCRITÓRIO	2.1.1 – Padrão Econômico		70	20%
		2.1.2 – Padrão Simples	Sem elevador	70	20%
			Com elevador	70	20%
		2.1.3 – Padrão Médio	Sem elevador	60	20%
			Com elevador	60	20%
		2.1.4 – Padrão Superior	Sem elevador	60	20%
			Com elevador	60	20%
		2.1.5 – Padrão Fino		50	20%
		2.1.6 – Padrão Luxo		50	20%

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MAIRA DE MORAES MODOTTI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 23/07/2026 às 13:12 , sob o número WSTA26703461724
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1052309-38.2024.8.26.0002 e código 0V821ppe.

Técnica
Engenharia Diagnóstica

O estado de conservação da edificação será classificado segundo a graduação que consta do quadro a seguir:

Quadro 1 – Estado de Conservação – Ec

Ref.	Estado da Edificação	Depreciação (%)	Caracteristicas
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 generalizadsas, sem recuperação do sistema estruturasl. Eventualmente, revisão do sistema hidráulico e elétrico.
F	Necessitando de reparos 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 substitiução 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 impermeabiliazação 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 sistrema estrutural. As instalações hidráulicas e elétricas possam ser restauradas mediante a substituição das peças aparentes. A substituição dos revestimentos de pisos e paredes, da maioreia 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.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MAIRA DE MORAES MODOTTI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 23/07/2026 às 13:12 , sob o número WSTA26703461724
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1052309-38.2024.8.26.0002 e código 0V821ppe.

O Fator "K" é obtido da tabela a seguir, mediante dupla entrada, onde:

- Na linha entra-se com o número da relação percentual entre a idade da edificação na época de sua avaliação (Ie), e a vida referencial (Ir) relativo ao padrão dessa construção.

- Na coluna, utiliza-se a letra correspondente ao estado de conservação da edificação, fixado segundo as faixas especificadas no quadro anterior.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MAIRA DE MORAES MODOTTI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 23/07/2026 às 13:12 , sob o número WSTA26703461724
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1052309-38.2024.8.26.0002 e código 0V821ppe.

Técnica
Engenharia Diagnóstica

Tabela 2 – Coeficiente de Ross-Heidecke – K								
Idade em % da vida referencial	Estado de Conservação – Ec							
	A	B	C	D	E	F	G	H
	0,00%	0,32%	2,52%	8,09%	18,10%	33,20%	52,60%	75,20%
2%	0,9898	0,9866	0,9649	0,9097	0,8106	0,6612	0,4692	0,2455
4%	0,9792	0,9761	0,9545	0,9000	0,8020	0,6541	0,4641	0,2428
6%	0,9682	0,9651	0,9438	0,8899	0,7930	0,6468	0,4589	0,2401
8%	0,9568	0,9537	0,9327	0,8794	0,7836	0,6391	0,4535	0,2373
10%	**0,9450**	**0,9420**	**0,9212**	**0,8685**	**0,7740**	**0,6313**	**0,4479**	**0,2344**
12%	0,9328	0,9298	0,9093	0,8573	0,7640	0,6231	0,4421	0,2313
14%	0,9202	0,9173	0,8970	0,8458	0,7536	0,6147	0,4362	0,2282
16%	0,9072	0,9043	0,8843	0,8338	0,7430	0,6060	0,4300	0,2250
18%	0,8938	0,8909	0,8713	0,8215	0,7320	0,5971	0,4237	0,2217
20%	**0,8800**	**0,8772**	**0,8578**	**0,8088**	**0,7207**	**0,5878**	**0,4171**	**0,2182**
22%	0,8658	0,8630	0,8440	0,7958	0,7091	0,5784	0,4104	0,2147
24%	0,8512	0,8485	0,8297	0,7823	0,6971	0,5686	0,4035	0,2111
26%	0,8362	0,8335	0,8151	0,7686	0,6848	0,5586	0,3964	0,2074
28%	0,8208	0,8182	0,8001	0,7544	0,6722	0,5483	0,3891	0,2036
30%	**0,8050**	**0,8024**	**0,7847**	**0,7399**	**0,6593**	**0,5377**	**0,3816**	**0,1996**
32%	0,7888	0,7863	0,7689	0,7250	0,6460	0,5269	0,3739	0,1956
34%	0,7722	0,7697	0,7527	0,7097	0,6324	0,5158	0,3660	0,1915
36%	0,7552	0,7528	0,7362	0,6941	0,6185	0,5045	0,3580	0,1873
38%	0,7378	0,7354	0,7192	0,6781	0,6043	0,4929	0,3497	0,1830
40%	**0,7200**	**0,7177**	**0,7019**	**0,6618**	**0,5897**	**0,4810**	**0,3413**	**0,1786**
42%	0,7018	0,6996	0,6841	0,6450	0,5748	0,4688	0,3327	0,1740
44%	0,6832	0,6810	0,6660	0,6279	0,5595	0,4564	0,3238	0,1694
46%	0,6642	0,6621	0,6475	0,6105	0,5440	0,4437	0,3148	0,1647
48%	0,6448	0,6427	0,6286	0,5926	0,5281	0,4307	0,3056	0,1599
50%	**0,6250**	**0,6230**	**0,6093**	**0,5744**	**0,5119**	**0,4175**	**0,2963**	**0,1550**
52%	0,6048	0,6029	0,5896	0,5559	0,4953	0,4040	0,2867	0,1500
54%	0,5842	0,5823	0,5695	0,5369	0,4785	0,3902	0,2769	0,1449
56%	0,5632	0,5614	0,5490	0,5176	0,4613	0,3762	0,2670	0,1397
58%	0,5418	0,5401	0,5281	0,4980	0,4437	0,3619	0,2568	0,1344
60%	**0,5200**	**0,5183**	**0,5069**	**0,4779**	**0,4259**	**0,3474**	**0,2465**	**0,1290**
62%	0,4978	0,4962	0,4853	0,4575	0,4077	0,3325	0,2360	0,1235
64%	0,4752	0,4737	0,4632	0,4368	0,3892	0,3174	0,2252	0,1178
66%	0,4522	0,4508	0,4408	0,4156	0,3704	0,3021	0,2143	0,1121
68%	0,4288	0,4274	0,4180	0,3941	0,3512	0,2864	0,2033	0,1063
70%	**0,4050**	**0,4037**	**0,3948**	**0,3722**	**0,3317**	**0,2705**	**0,1920**	**0,1004**
72%	0,3808	0,3796	0,3712	0,3500	0,3119	0,2544	0,1805	0,0944
74%	0,3562	0,3551	0,3472	0,3274	0,2917	0,2379	0,1688	0,0883
76%	0,3312	0,3301	0,3229	0,3044	0,2713	0,2212	0,1570	0,0821
78%	0,3058	0,3048	0,2981	0,2811	0,2505	0,2043	0,1449	0,0758
80%	**0,2800**	**0,2791**	**0,2729**	**0,2573**	**0,2293**	**0,1870**	**0,1327**	**0,0694**
82%	0,2538	0,2530	0,2474	0,2333	0,2079	0,1695	0,1203	0,0629
84%	0,2272	0,2265	0,2215	0,2088	0,1861	0,1518	0,1077	0,0563
86%	0,2002	0,1996	0,1952	0,1840	0,1640	0,1337	0,0949	0,0496
88%	0,1728	0,1722	0,1684	0,1588	0,1415	0,1154	0,0819	0,0429
90%	**0,1450**	**0,1445**	**0,1413**	**0,1333**	**0,1188**	**0,0969**	**0,0687**	**0,0360**
92%	0,1168	0,1164	0,1139	0,1074	0,0957	0,0780	0,0554	0,0290
94%	0,0882	0,0879	0,0860	0,0811	0,0722	0,0589	0,0418	0,0219
96%	0,0592	0,0590	0,0577	0,0544	0,0485	0,0395	0,0281	0,0147
98%	0,0298	0,0297	0,0290	0,0274	0,0244	0,0199	0,0141	0,0074
100%	**0,0000**	**0,0000**	**0,0000**	**0,0000**	**0,0000**	**0,0000**	**0,0000**	**0,0000**

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MAIRA DE MORAES MODOTTI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 23/07/2026 às 13:12 , sob o número WSTA26703461724
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1052309-38.2024.8.26.0002 e código 0V821ppe.

Técnica
Engenharia Diagnóstica

V – CÁLCULOS AVALIATÓRIOS

V.1 – VALOR DE MERCADO

Para a coleta de dados de mercado para a determinação do valor unitário básico da área que reflita a realidade mercadológica imobiliária da região avaliando, pesquisou-se junto a diversas empresas imobiliárias, os valores ofertados para venda de apartamentos no mesmo condomínio do avaliando. Desta busca, resultou-se em 10 (dez) dados efetivamente utilizados, demonstrados em anexo.

Obtidos os elementos utilizados, fez-se os cálculos estatísticos obtendo-se a média aritmética e seus limites de confiança compreendido no intervalo de mais ou menos 30% em torno da média, cuja média final homogeneizada para valor do metro quadrado resultou em:

Vu = R$ 11.881,06/m²

(onze mil e oitocentos e oitenta e um reais e seis centavos por metro quadrado privativo)
Válido para julho de 2.026

Portanto, para o valor do imóvel avaliando, temos:

VI = Vu x Ap

VI = R$ 11.881,06/ m² x 97,57 m²

VI = R$ 1.159.235,02

Ou, em números redondos (arredondamento em até 1%, conforme NBR 14.653-1):

R$ 1.160.000,00
(um milhão e cento e sessenta mil reais)

Válido para julho de 2.026

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MAIRA DE MORAES MODOTTI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 23/07/2026 às 13:12 , sob o número WSTA26703461724
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1052309-38.2024.8.26.0002 e código 0V821ppe.

MODELO DE ESTATÍSTICA DESCRITIVA

DESCRIÇÃO : Apto. Edificio Practical Life Nebraska **DATA :** 22/07/2026

EDIFICAÇÃO VALORES DE VENDA : IBAPE-SP - 2026 - SAO PAULO - SP

FATOR OFERTA/TRANSAÇÃO : 0,9 **PARCELA DE BENFEITORIA :** 0,8

OBSERVAÇÃO :

FATORES

FATOR	ÍNDICE
☐ Localização	1,00
☒ Obsolescência	**Idade** 20
	Estado de Conservação E - REPAROS SIMPLES
☒ Padrão	apartamento superior c/ elev. (-)
☐ Vagas	**Vagas** 0
	Acréscimo 0

MATRIZ DE UNITÁRIOS

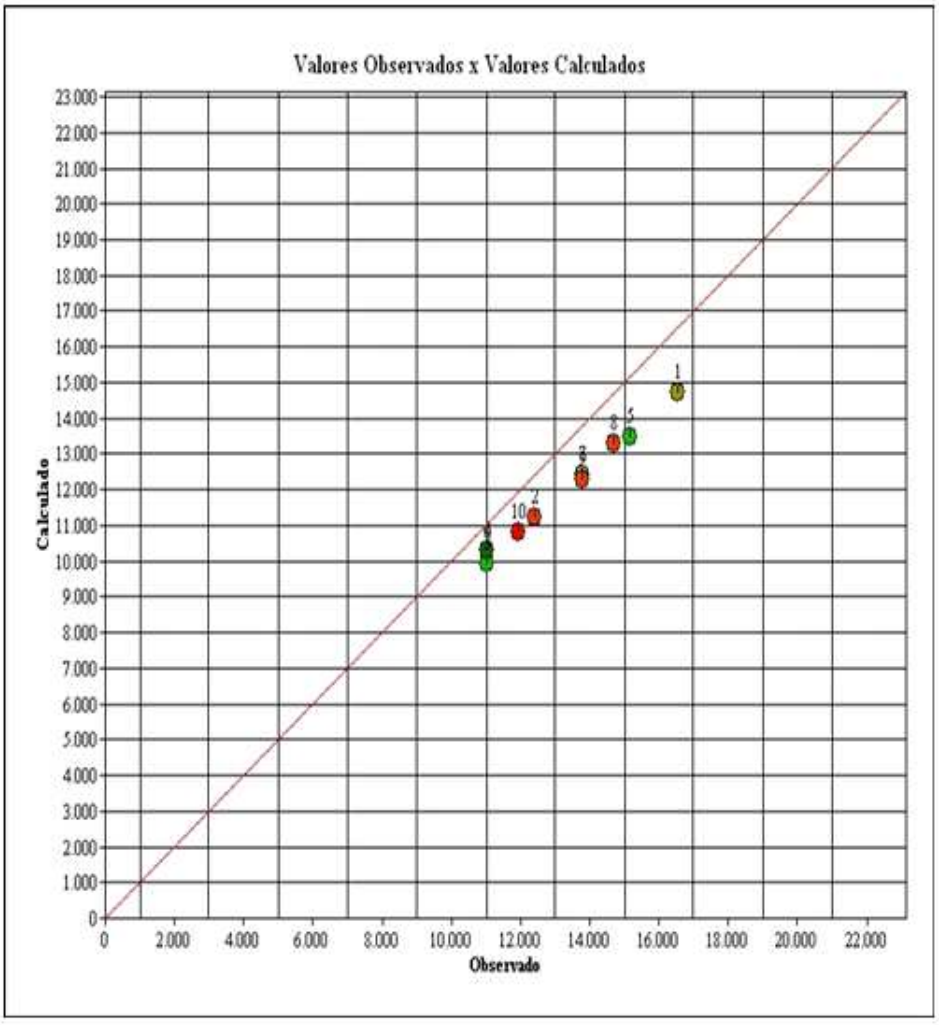
Núm.	Endereço	Valor Unitário	Homogeneização	Variação
☒ 1	R. Nebraska ,190	16.530,61	14.728,74	0,8910
☒ 2	R. Nebraska ,190	12.397,96	11.205,79	0,9038
☒ 3	R. Nebraska ,190	11.020,41	9.960,70	0,9038
☒ 4	R. Nebraska ,190	11.020,41	10.312,36	0,9358
☒ 5	R. Nebraska ,190	15.152,14	13.500,52	0,8910
☒ 6	R. Nebraska ,190	11.020,41	10.312,36	0,9358
☒ 7	R. Nebraska ,190	13.768,44	12.444,48	0,9038
☒ 8	R. Nebraska ,190	14.693,88	13.280,93	0,9038
☒ 9	R. Nebraska ,190	13.775,51	12.273,95	0,8910
☒ 10	R. Nebraska ,190	11.938,78	10.790,76	0,9038

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MAIRA DE MORAES MODOTTI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 23/07/2026 às 13:12 , sob o número WSTA26703461724
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1052309-38.2024.8.26.0002 e código 0V821ppe.

GRÁFICO DE DISPERSÃO

Núm.	X	Y
1	16.530,61	14.728,74
2	12.397,96	11.205,79
3	11.020,41	9.960,70
4	11.020,41	10.312,36
5	15.152,14	13.500,52
6	11.020,41	10.312,36
7	13.768,44	12.444,48
8	14.693,88	13.280,93
9	13.775,51	12.273,95
10	11.938,78	10.790,76

GRÁFICO DE DISPERSÃO



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MAIRA DE MORAES MODOTTI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 23/07/2026 às 13:12 , sob o número WSTA26703461724
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1052309-38.2024.8.26.0002 e código 0V821ppe.

APRESENTAÇÃO DOS RESULTADOS

DADOS DO AVALIANDO

Tipo : Apartamento **Local :** R. Nebraska 190 Condomínio Edifício Practical Life Nebraska Brooklin Novo **Data :** 22/07/2026

Cliente : FORO REGIONAL II - SANTO AMARO

Área terreno m² : 1.000,00 **Edificação m² :** 97,57 **Modalidade :** Venda

VALORES UNITÁRIOS

Média Unitários : 13.131,85
Desvio Padrão : 1.950,19
- 30% : 9.192,30
+ 30% : 17.071,41
Coeficiente de Variação : 14,8500

VALORES HOMOGENEIZADOS

Média Unitários : 11.881,06
Desvio Padrão : 1.613,06
- 30% : 8.316,74
+ 30% : 15.445,38
Coeficiente de Variação : 13,5800

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

	Descrição	GRAU III		GRAU II		GRAU I		II
1	Carac. do imóvel avaliando	Completa quanto a todas variáveis analisadas	☒	Completa qto aos fatores usados no tratamento	☐	Adoção de situação paradigma	☐	3
2	Quantidade mínima de dados de mercado usados	12	☐	5	☒	3	☐	2
3	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de inform ref a todas as caract dos dos dados analisados	☒	Apresentação de inform ref a todas as caract dos dos dados analisados	☐	Apresentação inform ref a todos as caract dos dados ref aos fatores	☐	3
4	Intervado de ajuste de cada fator e p/ o conj de fatores	0,80 a 1,25	☒	0,50 a 2,00	☐	0,40 a 2,50 *a	☐	3

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO: II

FORMAÇÃO DOS VALORES

MÉDIA SANEADA (R$): 11.881,06

VALOR UNITÁRIO (R$/m2): 11.881,06000 **VALOR TOTAL (R$) :** 1.159.235,02

INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Paradigma

INTERVALO MÍNIMO : 11.175,60
INTERVALO MÁXIMO : 12.586,52

INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Avaliando

INTERVALO MÍNIMO : 11.175,60
INTERVALO MÁXIMO : 12.586,52

GRAU DE PRECISÃO

GRAU DE PRECISÃO: III

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MAIRA DE MORAES MODOTTI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 23/07/2026 às 13:12 , sob o número WSTA26703461724
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1052309-38.2024.8.26.0002 e código 0V821ppe.

VI – CONCLUSÃO

Conforme cálculos efetuados no conteúdo do presente laudo, o valor do Imóvel situado na **Rua Nebraska, 190 - Brooklin Novo, São Paulo - SP**, objeto de avaliação na **AÇÃO DE EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL**, requerida por **CONDOMÍNIO EDIFÍCIO PRACTICAL LIFE NEBRASKA**, em face de **NEYDE GRANHA,** em curso **12ª VARA CÍVEL DO FORO REGIONAL DE SANTO AMARO – COMARCA DE SÃO PAULO – SP, AUTOS N°: 1052309-38.2024.8.26.0002,** é de:

VALOR DE MERCADO DO IMÓVEL DE MATRÍCULA N°184.105 DO 15° CRI DE SÃO PAULO

R$ 1.160.000,00
(um milhão e cento e sessenta mil reais)

Válido para julho de 2.026

19 98111-5178 contato@tecnicaengenharia.com.br www.tecnicaengenharia.com.br

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MAIRA DE MORAES MODOTTI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 23/07/2026 às 13:12 , sob o número WSTA26703461724
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1052309-38.2024.8.26.0002 e código 0V821ppe.

VII – ENCERRAMENTO

Dando por terminado o seu trabalho, digitou o presente **LAUDO,** que se compõe de 53 (Cinqüenta e três) folhas digitadas, vindo esta datada e assinada pela Perita Judicial.

Em atenção ao Artigo 4° do Provimento n° 797/2003 do Conselho Superior de Magistratura, informa que se encontram à disposição das partes, respectivos advogados e demais interessados, em arquivo desta Egrégia Vara: "curriculum vitae", carteira de habilitação (CREA), diploma de Engenharia Civil (Graduação - USP), e certidões (cível e criminal).

Termos em que,
P. Deferimento.
São Paulo, 23 de julho de 2026.



MAÍRA DE MORAES MODOTTI
CREA/SP: 5.063.173.950

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MAIRA DE MORAES MODOTTI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 23/07/2026 às 13:12 , sob o número WSTA26703461724
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1052309-38.2024.8.26.0002 e código 0V821ppe.

ANEXO I: ELEMENTOS COMPARATIVOS

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MAIRA DE MORAES MODOTTI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 23/07/2026 às 13:12 , sob o número WSTA26703461724
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1052309-38.2024.8.26.0002 e código 0V821ppe.

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 1

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2026 ☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 22/07/2026
SETOR : QUADRA : ÍNDICE DO LOCAL : 0,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : R. Nebraska NÚMERO : 190
COMP.: Condomínio Edifício Prac BAIRRO : Brooklin Novo CIDADE : SAO PAULO - SP
CEP : UF : SP

DADOS DA REGIÃO

MELHORAMENTOS :
☐ PAVIMENTAÇÃO ☐ REDE DE COLETA DE ESGOTO ☐ REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA
☐ REDE DE GÁS ☐ REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA ☐ TV A CABO

DADOS DO TERRENO

ÁREA (Ar) M²: 0,00 TESTADA - (cf) m: 0,00 PROF. EQUIV. (Pe) : 0,00
ACESSIBILIDADE : FORMATO : ESQUINA : Não
TOPOGRAFIA :
CONSISTÊNCIA :

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Apartamento ESTADO : Original FACE :

CARACTERISTICAS

PADRÃO : apartamento superior c/ elev. (-) COEF. PADRÃO : 6.144 CONSERVAÇÃO : b - entre novo e regular
COEF. DEP. (k) : 0.822 IDADE : 20 anos FRAÇÃO : 0,00 TAXA : 0,00 VAGAS COB. : 0 VAGAS DESCOB. : 0

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²: 98,00 ÁREA COMUM M² 0,00 GARAGEM M² 0,00 TOTAL M² : 98,00

EDIFÍCIO

DORMITÓRIOS : 0 SUÍTES : 0 W.C. : 0 QUARTO EMPREGADAS : 0 PISCINA : 0 SALÃO DE FESTAS : 0
ELEVADORES : 0 PLAYGROUND : 0 SUPERIORES : 0 APTO/ANDAR : 0 SUB-SOLOS : 0

FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL 01:	1,00	ADICIONAL 02:	1,00	ADICIONAL 03:	1,00
ADICIONAL 04:	1,00	ADICIONAL 05:	1,00	ADICIONAL 06:	1,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR VENDA (R$) : 1.800.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R$) : 0,00
IMOBILIÁRIA : Quinto Andar
CONTATO : TELEFONE : (XX)-40201955
OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP		FATORES ADICIONAIS		VALORES/VARIAÇÃO	
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00	FT ADICIONAL 01 :	0,00	VALOR UNITÁRIO :	16.530,61
OBSOLESCÊNCIA Fobs :	-1.801,88	FT ADICIONAL 02 :	0,00	HOMOGENEIZAÇÃO :	14.728,74
PADRÃO Fp :	0,00	FT ADICIONAL 03 :	0,00	VARIAÇÃO :	0,8910
VAGAS	0,00	FT ADICIONAL 04 :	0,00		
		FT ADICIONAL 05 :	0,00		
		FT ADICIONAL 06 :	0,00		

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MAIRA DE MORAES MODOTTI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 23/07/2026 às 13:12 , sob o número WSTA26703461724
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1052309-38.2024.8.26.0002 e código 0V821ppe.

REGISTRO FOTOGRÁFICO

DADOS DA FICHA

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2026 **NÚMERO ELEMENTO :** 1

DATA DA PESQUISA : 22/07/2026

SETOR : **QUADRA :**

CHAVE GEOGRÁFICA :



FOTO Nº 1



FOTO Nº 2

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MAIRA DE MORAES MODOTTI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 23/07/2026 às 13:12 , sob o número WSTA26703461724
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1052309-38.2024.8.26.0002 e código 0V821ppe.

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 2

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2026 ☒ **UTILIZADO DATA DA PESQUISA :** 22/07/2026
SETOR : **QUADRA :** **ÍNDICE DO LOCAL :** 0,00 **CHAVE GEOGRÁFICA :**

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : R. Nebraska **NÚMERO :** 190
COMP.: Condomínio Edifício Prac **BAIRRO :** Brooklin Novo **CIDADE :** SAO PAULO - SP
CEP : **UF :** SP

DADOS DA REGIÃO

MELHORAMENTOS :
☐ PAVIMENTAÇÃO ☐ REDE DE COLETA DE ESGOTO ☐ REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA
☐ REDE DE GÁS ☐ REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA ☐ TV A CABO

DADOS DO TERRENO

ÁREA (Ar) M²: 0,00 **TESTADA - (cf) m :** 0,00 **PROF. EQUIV. (Pe) :** 0,00
ACESSIBILIDADE : **FORMATO :** **ESQUINA :** Não
TOPOGRAFIA :
CONSISTÊNCIA :

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Apartamento **ESTADO :** Original **FACE :**

CARACTERISTICAS
PADRÃO : apartamento superior c/ elev. (-) **COEF. PADRÃO :** 6.144 **CONSERVAÇÃO :** c - regular
COEF. DEP. (k) : 0.807 **IDADE :** 20 anos **FRAÇÃO :** 0,00 **TAXA :** 0,00 **VAGAS COB.:** 0 **VAGAS DESCOB.:** 0

DIMENSÕES
A. PRIVATIVA M²: 98,00 **ÁREA COMUM M²** 0,00 **GARAGEM M²** 0,00 **TOTAL M² :** 98,00

EDIFÍCIO
DORMITÓRIOS : 0 **SUÍTES :** 0 **W.C. :** 0 **QUARTO EMPREGADAS :** 0 **PISCINA :** 0 **SALÃO DE FESTAS:** 0
ELEVADORES : 0 **PLAYGROUND :** 0 **SUPERIORES :** 0 **APTO/ANDAR :** 0 **SUB-SOLOS :** 0

FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL 01:	1,00	**ADICIONAL 02:**	1,00	**ADICIONAL 03:**	1,00
ADICIONAL 04:	1,00	**ADICIONAL 05:**	1,00	**ADICIONAL 06:**	1,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta **VALOR VENDA (R$) :** 1.350.000,00 **VALOR LOCAÇÃO (R$) :** 0,00
IMOBILIÁRIA : Gunter Consultoria
CONTATO : **TELEFONE :** (11)-34310103
OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP		FATORES ADICIONAIS		VALORES/VARIAÇÃO	
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00	FT ADICIONAL 01 :	0,00	VALOR UNITÁRIO :	12.397,96
OBSOLESCÊNCIA Fobs :	-1.192,17	FT ADICIONAL 02 :	0,00	HOMOGENEIZAÇÃO :	11.205,79
PADRÃO Fp :	0,00	FT ADICIONAL 03 :	0,00	VARIAÇÃO :	0,9038
VAGAS	0,00	FT ADICIONAL 04 :	0,00		
		FT ADICIONAL 05 :	0,00		
		FT ADICIONAL 06 :	0,00		

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MAIRA DE MORAES MODOTTI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 23/07/2026 às 13:12 , sob o número WSTA26703461724
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1052309-38.2024.8.26.0002 e código 0V821ppe.

REGISTRO FOTOGRÁFICO

DADOS DA FICHA

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2026 **NÚMERO ELEMENTO :** 2

DATA DA PESQUISA : 22/07/2026

SETOR : **QUADRA :**

CHAVE GEOGRÁFICA :



FOTO Nº 1



FOTO Nº 2

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MAIRA DE MORAES MODOTTI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 23/07/2026 às 13:12 , sob o número WSTA26703461724
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1052309-38.2024.8.26.0002 e código 0V821ppe.

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 3

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2026 ☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 22/07/2026
SETOR : QUADRA : ÍNDICE DO LOCAL : 0,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : R. Nebraska NÚMERO : 190
COMP.: Condomínio Edifício Prac BAIRRO : Brooklin Novo CIDADE : SAO PAULO - SP
CEP : UF : SP

DADOS DA REGIÃO

MELHORAMENTOS :
☐ PAVIMENTAÇÃO ☐ REDE DE COLETA DE ESGOTO ☐ REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA
☐ REDE DE GÁS ☐ REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA ☐ TV A CABO

DADOS DO TERRENO

ÁREA (Ar) M²: 0,00 TESTADA - (cf) m: 0,00 PROF. EQUIV. (Pe) : 0,00
ACESSIBILIDADE : FORMATO : ESQUINA : Não
TOPOGRAFIA :
CONSISTÊNCIA :

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Apartamento ESTADO : Original FACE :

CARACTERISTICAS

PADRÃO : apartamento superior c/ elev. (-) COEF. PADRÃO : 6,144 CONSERVAÇÃO : c - regular
COEF. DEP. (k) : 0,807 IDADE : 20 anos FRAÇÃO : 0,00 TAXA : 0,00 VAGAS COB.: 0 VAGAS DESCOB.: 0

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²: 98,00 ÁREA COMUM M² 0,00 GARAGEM M² 0,00 TOTAL M² : 98,00

EDIFÍCIO

DORMITÓRIOS : 0 SUÍTES : 0 W.C. : 0 QUARTO EMPREGADAS : 0 PISCINA : 0 SALÃO DE FESTAS: 0
ELEVADORES : 0 PLAYGROUND : 0 SUPERIORES : 0 APTO/ANDAR : 0 SUB-SOLOS : 0

FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL 01:	1,00	ADICIONAL 02:	1,00	ADICIONAL 03:	1,00
ADICIONAL 04:	1,00	ADICIONAL 05:	1,00	ADICIONAL 06:	1,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR VENDA (R$) : 1.200.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R$) : 0,00
IMOBILIÁRIA : Gunter Consultoria
CONTATO : TELEFONE : (11)-34310103
OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP		FATORES ADICIONAIS		VALORES/VARIAÇÃO	
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00	FT ADICIONAL 01 :	0,00	VALOR UNITÁRIO :	11.020,41
OBSOLESCÊNCIA Fobs :	-1.059,71	FT ADICIONAL 02 :	0,00	HOMOGENEIZAÇÃO :	9.960,70
PADRÃO Fp :	0,00	FT ADICIONAL 03 :	0,00	VARIAÇÃO :	0,9038
VAGAS	0,00	FT ADICIONAL 04 :	0,00		
		FT ADICIONAL 05 :	0,00		
		FT ADICIONAL 06 :	0,00		

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MAIRA DE MORAES MODOTTI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 23/07/2026 às 13:12 , sob o número WSTA26703461724
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1052309-38.2024.8.26.0002 e código 0V821ppe.

Técnica
Engenharia Diagnóstica

REGISTRO FOTOGRÁFICO

DADOS DA FICHA

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2026 **NÚMERO ELEMENTO :** 3

DATA DA PESQUISA : 22/07/2026

SETOR : **QUADRA :**

CHAVE GEOGRÁFICA :

FOTO Nº 1

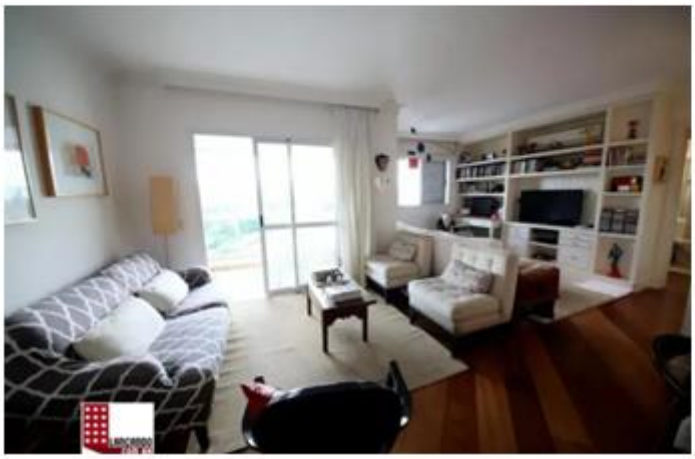


FOTO Nº 2



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MAIRA DE MORAES MODOTTI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 23/07/2026 às 13:12 , sob o número WSTA26703461724
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1052309-38.2024.8.26.0002 e código 0V821ppe.

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 4

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2026 ☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 22/07/2026
SETOR : QUADRA : ÍNDICE DO LOCAL : 0,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : R. Nebraska NÚMERO : 190
COMP.: Condomínio Edifício Prac BAIRRO : Brooklin Novo CIDADE : SAO PAULO - SP
CEP : UF : SP

DADOS DA REGIÃO

MELHORAMENTOS :
☐ PAVIMENTAÇÃO ☐ REDE DE COLETA DE ESGOTO ☐ REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA
☐ REDE DE GÁS ☐ REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA ☐ TV A CABO

DADOS DO TERRENO

ÁREA (Ar) M²: 0,00 TESTADA - (cf) m : 0,00 PROF. EQUIV. (Pe) : 0,00
ACESSIBILIDADE : FORMATO : ESQUINA : Não
TOPOGRAFIA :
CONSISTÊNCIA :

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Apartamento ESTADO : Original FACE :

CARACTERISTICAS

PADRÃO : apartamento superior c/ elev. (-) COEF. PADRÃO : 6,144 CONSERVAÇÃO : d - entre regular e reparos simples
COEF. DEP. (k) : 0,772 IDADE : 20 anos FRAÇÃO : 0,00 TAXA : 0,00 VAGAS COB.: 0 VAGAS DESCOB.: 0

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²: 98,00 ÁREA COMUM M² 0,00 GARAGEM M² 0,00 TOTAL M² : 98,00

EDIFÍCIO

DORMITÓRIOS : 0 SUÍTES : 0 W.C. : 0 QUARTO EMPREGADAS : 0 PISCINA : 0 SALÃO DE FESTAS: 0
ELEVADORES : 0 PLAYGROUND : 0 SUPERIORES : 0 APTO/ANDAR : 0 SUB-SOLOS : 0

FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL 01:	1,00	ADICIONAL 02:	1,00	ADICIONAL 03:	1,00
ADICIONAL 04:	1,00	ADICIONAL 05:	1,00	ADICIONAL 06:	1,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR VENDA (R$) : 1.200.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R$) : 0,00
IMOBILIÁRIA : Willam dos Santos LTDA
CONTATO : TELEFONE : (11)-943786435
OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP		FATORES ADICIONAIS		VALORES/VARIAÇÃO	
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00	FT ADICIONAL 01 :	0,00	VALOR UNITÁRIO :	11.020,41
OBSOLESCÊNCIA Fobs :	-708,05	FT ADICIONAL 02 :	0,00	HOMOGENEIZAÇÃO :	10.312,36
PADRÃO Fp :	0,00	FT ADICIONAL 03 :	0,00	VARIAÇÃO :	0,9358
VAGAS	0,00	FT ADICIONAL 04 :	0,00		
		FT ADICIONAL 05 :	0,00		
		FT ADICIONAL 06 :	0,00		

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MAIRA DE MORAES MODOTTI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 23/07/2026 às 13:12 , sob o número WSTA26703461724
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1052309-38.2024.8.26.0002 e código 0V821ppe.

REGISTRO FOTOGRÁFICO

DADOS DA FICHA

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2026 **NÚMERO ELEMENTO :** 4

DATA DA PESQUISA : 22/07/2026

SETOR : **QUADRA :**

CHAVE GEOGRÁFICA :



FOTO Nº 1



FOTO Nº 2

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MAIRA DE MORAES MODOTTI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 23/07/2026 às 13:12 , sob o número WSTA26703461724
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1052309-38.2024.8.26.0002 e código 0V821ppe.

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 5

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2026 ☒ **UTILIZADO DATA DA PESQUISA :** 22/07/2026
SETOR : **QUADRA :** **ÍNDICE DO LOCAL :** 0,00 **CHAVE GEOGRÁFICA :**

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : R. Nebraska **NÚMERO :** 190
COMP.: Condominio Edifício Prac **BAIRRO :** Brooklin Novo **CIDADE :** SAO PAULO - SP
CEP : **UF :** SP

DADOS DA REGIÃO

MELHORAMENTOS :
☐ PAVIMENTAÇÃO ☐ REDE DE COLETA DE ESGOTO ☐ REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA
☐ REDE DE GÁS ☐ REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA ☐ TV A CABO

DADOS DO TERRENO

ÁREA (Ar) M²: 0,00 **TESTADA - (cf) m :** 0,00 **PROF. EQUIV. (Pe) :** 0,00
ACESSIBILIDADE : **FORMATO :** **ESQUINA :** Não
TOPOGRAFIA :
CONSISTÊNCIA :

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Apartamento **ESTADO :** Original **FACE :**

CARACTERISTICAS

PADRÃO : apartamento superior c/ elev. (-) **COEF. PADRÃO :** 6,144 **CONSERVAÇÃO :** b - entre novo e regular
COEF. DEP. (k) : 0,822 **IDADE :** 20 anos **FRAÇÃO :** 0,00 **TAXA :** 0,00 **VAGAS COB.:** 0 **VAGAS DESCOB.:** 0

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²: 98,00 **ÁREA COMUM M²** 0,00 **GARAGEM M²** 0,00 **TOTAL M² :** 98,00

EDIFÍCIO

DORMITÓRIOS : 0 **SUÍTES :** 0 **W.C. :** 0 **QUARTO EMPREGADAS :** 0 **PISCINA :** 0 **SALÃO DE FESTAS:** 0
ELEVADORES : 0 **PLAYGROUND :** 0 **SUPERIORES :** 0 **APTO/ANDAR :** 0 **SUB-SOLOS :** 0

FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL 01:	1,00	**ADICIONAL 02:**	1,00	**ADICIONAL 03:**	1,00
ADICIONAL 04:	1,00	**ADICIONAL 05:**	1,00	**ADICIONAL 06:**	1,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta **VALOR VENDA (R$) :** 1.649.900,00 **VALOR LOCAÇÃO (R$) :** 0,00
IMOBILIÁRIA : Union SP
CONTATO : **TELEFONE :** (11)-947396262
OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP		FATORES ADICIONAIS		VALORES/VARIAÇÃO	
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00	FT ADICIONAL 01 :	0,00	VALOR UNITÁRIO :	15.152,14
OBSOLESCÊNCIA Fobs :	-1.651,62	FT ADICIONAL 02 :	0,00	HOMOGENEIZAÇÃO :	13.500,52
PADRÃO Fp :	0,00	FT ADICIONAL 03 :	0,00	VARIAÇÃO :	0,8910
VAGAS	0,00	FT ADICIONAL 04 :	0,00		
		FT ADICIONAL 05 :	0,00		
		FT ADICIONAL 06 :	0,00		

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MAIRA DE MORAES MODOTTI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 23/07/2026 às 13:12 , sob o número WSTA26703461724
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1052309-38.2024.8.26.0002 e código 0V821ppe.

Técnica
Engenharia Diagnóstica

REGISTRO FOTOGRÁFICO

DADOS DA FICHA

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2026 **NÚMERO ELEMENTO :** 5

DATA DA PESQUISA : 22/07/2026

SETOR : **QUADRA :**

CHAVE GEOGRÁFICA :



FOTO Nº 1



FOTO Nº 2

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MAIRA DE MORAES MODOTTI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 23/07/2026 às 13:12 , sob o número WSTA26703461724
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1052309-38.2024.8.26.0002 e código 0V821ppe.

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 6

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2026 ☒ **UTILIZADO DATA DA PESQUISA :** 22/07/2026
SETOR : **QUADRA :** **ÍNDICE DO LOCAL :** 0,00 **CHAVE GEOGRÁFICA :**

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : R. Nebraska **NÚMERO :** 190
COMP.: Condominio Edificio Prac **BAIRRO :** Brooklin Novo **CIDADE :** SAO PAULO - SP
CEP : **UF :** SP

DADOS DA REGIÃO

MELHORAMENTOS :
☐ PAVIMENTAÇÃO ☐ REDE DE COLETA DE ESGOTO ☐ REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA
☐ REDE DE GÁS ☐ REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA ☐ TV A CABO

DADOS DO TERRENO

ÁREA (Ar) M²: 0,00 **TESTADA - (cf) m :** 0,00 **PROF. EQUIV. (Pe) :** 0,00
ACESSIBILIDADE : **FORMATO :** **ESQUINA :** Não
TOPOGRAFIA :
CONSISTÊNCIA :

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Apartamento **ESTADO :** Original **FACE :**

CARACTERISTICAS
PADRÃO : apartamento superior c/ elev. (-) **COEF. PADRÃO :** 6,144 **CONSERVAÇÃO :** d - entre regular e reparos simples
COEF. DEP. (k) : 0,772 **IDADE :** 20 **anos FRAÇÃO :** 0,00 **TAXA :** 0,00 **VAGAS COB.:** 0 **VAGAS DESCOB.:** 0

DIMENSÕES
A. PRIVATIVA M²: 98,00 **ÁREA COMUM M²** 0,00 **GARAGEM M²** 0,00 **TOTAL M² :** 98,00

EDIFÍCIO
DORMITÓRIOS : 0 **SUÍTES :** 0 **W.C. :** 0 **QUARTO EMPREGADAS :** 0 **PISCINA :** 0 **SALÃO DE FESTAS:** 0
ELEVADORES : 0 **PLAYGROUND :** 0 **SUPERIORES :** 0 **APTO/ANDAR :** 0 **SUB-SOLOS :** 0

FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL 01:	1,00	**ADICIONAL 02:**	1,00	**ADICIONAL 03:**	1,00
ADICIONAL 04:	1,00	**ADICIONAL 05:**	1,00	**ADICIONAL 06:**	1,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta **VALOR VENDA (R$) :** 1.200.000,00 **VALOR LOCAÇÃO (R$) :** 0,00
IMOBILIÁRIA : Up Real Estate
CONTATO : **TELEFONE :** (11)-35962620
OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP		FATORES ADICIONAIS		VALORES/VARIAÇÃO	
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00	FT ADICIONAL 01 :	0,00	VALOR UNITÁRIO :	11.020,41
OBSOLESCÊNCIA Fobs :	-708,05	FT ADICIONAL 02 :	0,00	HOMOGENEIZAÇÃO :	10.312,36
PADRÃO Fp :	0,00	FT ADICIONAL 03 :	0,00	VARIAÇÃO :	0,9358
VAGAS	0,00	FT ADICIONAL 04 :	0,00		
		FT ADICIONAL 05 :	0,00		
		FT ADICIONAL 06 :	0,00		

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MAIRA DE MORAES MODOTTI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 23/07/2026 às 13:12 , sob o número WSTA26703461724
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1052309-38.2024.8.26.0002 e código 0V821ppe.

Técnica
Engenharia Diagnóstica

REGISTRO FOTOGRÁFICO

DADOS DA FICHA

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2026 **NÚMERO ELEMENTO :** 6

DATA DA PESQUISA : 22/07/2026

SETOR : **QUADRA :**

CHAVE GEOGRÁFICA :



FOTO N° 1



FOTO N° 2

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MAIRA DE MORAES MODOTTI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 23/07/2026 às 13:12 , sob o número WSTA26703461724
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1052309-38.2024.8.26.0002 e código 0V821ppe.

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 7

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2026 ☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 22/07/2026
SETOR : QUADRA : ÍNDICE DO LOCAL : 0,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : R. Nebraska NÚMERO : 190
COMP.: Condominio Edificio Prac BAIRRO : Brooklin Novo CIDADE : SAO PAULO - SP
CEP : UF : SP

DADOS DA REGIÃO

MELHORAMENTOS :
☐ PAVIMENTAÇÃO ☐ REDE DE COLETA DE ESGOTO ☐ REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA
☐ REDE DE GÁS ☐ REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA ☐ TV A CABO

DADOS DO TERRENO

ÁREA (Ar) M²: 0,00 TESTADA - (cf) m: 0,00 PROF. EQUIV. (Pe) : 0,00
ACESSIBILIDADE : FORMATO : ESQUINA : Não
TOPOGRAFIA :
CONSISTÊNCIA :

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Apartamento ESTADO : Novo FACE :

CARACTERISTICAS

PADRÃO : apartamento superior c/ elev. (-) COEF. PADRÃO : 6,144 CONSERVAÇÃO : c - regular
COEF. DEP. (k) : 0,807 IDADE : 20 anos FRAÇÃO : 0,00 TAXA : 0,00 VAGAS COB.: 0 VAGAS DESCOB.: 0

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²: 98,00 ÁREA COMUM M² 0,00 GARAGEM M² 0,00 TOTAL M² : 98,00

EDIFÍCIO

DORMITÓRIOS : 0 SUÍTES : 0 W.C. : 0 QUARTO EMPREGADAS : 0 PISCINA : 0 SALÃO DE FESTAS: 0
ELEVADORES : 0 PLAYGROUND : 0 SUPERIORES : 0 APTO/ANDAR : 0 SUB-SOLOS : 0

FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL 01:	1,00	ADICIONAL 02:	1,00	ADICIONAL 03:	1,00
ADICIONAL 04:	1,00	ADICIONAL 05:	1,00	ADICIONAL 06:	1,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR VENDA (R$) : 1.499.230,00 VALOR LOCAÇÃO (R$) : 0,00
IMOBILIÁRIA : New core
CONTATO : TELEFONE : (11)-958196257
OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP		FATORES ADICIONAIS		VALORES/VARIAÇÃO	
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00	FT ADICIONAL 01 :	0,00	VALOR UNITÁRIO :	13.768,44
OBSOLESCÊNCIA Fobs :	-1.323,95	FT ADICIONAL 02 :	0,00	HOMOGENEIZAÇÃO :	12.444,48
PADRÃO Fp :	0,00	FT ADICIONAL 03 :	0,00	VARIAÇÃO :	0,9038
VAGAS	0,00	FT ADICIONAL 04 :	0,00		
		FT ADICIONAL 05 :	0,00		
		FT ADICIONAL 06 :	0,00		

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MAIRA DE MORAES MODOTTI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 23/07/2026 às 13:12 , sob o número WSTA26703461724
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1052309-38.2024.8.26.0002 e código 0V821ppe.

REGISTRO FOTOGRÁFICO

DADOS DA FICHA

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2026 **NÚMERO ELEMENTO :** 7

DATA DA PESQUISA : 22/07/2026

SETOR : **QUADRA :**

CHAVE GEOGRÁFICA :

FOTO Nº 1



FOTO Nº 2



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MAIRA DE MORAES MODOTTI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 23/07/2026 às 13:12 , sob o número WSTA26703461724
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1052309-38.2024.8.26.0002 e código 0V821ppe.

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 8

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2026 ☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 22/07/2026
SETOR : QUADRA : ÍNDICE DO LOCAL : 0,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : R. Nebraska NÚMERO : 190
COMP.: Condomínio Edifício Prac BAIRRO : Brooklin Novo CIDADE : SAO PAULO - SP
CEP : UF : SP

DADOS DA REGIÃO

MELHORAMENTOS :
☐ PAVIMENTAÇÃO ☐ REDE DE COLETA DE ESGOTO ☐ REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA
☐ REDE DE GÁS ☐ REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA ☐ TV A CABO

DADOS DO TERRENO

ÁREA (Ar) M²: 0,00 TESTADA - (cf) m : 0,00 PROF. EQUIV. (Pe) : 0,00
ACESSIBILIDADE : FORMATO : ESQUINA : Não
TOPOGRAFIA :
CONSISTÊNCIA :

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Apartamento ESTADO : Original FACE :

CARACTERISTICAS

PADRÃO : apartamento superior c/ elev. (-) COEF. PADRÃO : 6,144 CONSERVAÇÃO : c - regular
COEF. DEP. (k) : 0,807 IDADE : 20 anos FRAÇÃO : 0,00 TAXA : 0,00 VAGAS COB.: 0 VAGAS DESCOB.: 0

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²: 98,00 ÁREA COMUM M² 0,00 GARAGEM M² 0,00 TOTAL M² : 98,00

EDIFÍCIO

DORMITÓRIOS : 0 SUÍTES : 0 W.C. : 0 QUARTO EMPREGADAS : 0 PISCINA : 0 SALÃO DE FESTAS: 0
ELEVADORES : 0 PLAYGROUND : 0 SUPERIORES : 0 APTO/ANDAR : 0 SUB-SOLOS : 0

FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL 01:	1,00	ADICIONAL 02:	1,00	ADICIONAL 03:	1,00
ADICIONAL 04:	1,00	ADICIONAL 05:	1,00	ADICIONAL 06:	1,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR VENDA (R$) : 1.600.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R$) : 0,00
IMOBILIÁRIA : Lopes Prime
CONTATO : TELEFONE : (11)-38941000
OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP		FATORES ADICIONAIS		VALORES/VARIAÇÃO	
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00	FT ADICIONAL 01 :	0,00	VALOR UNITÁRIO :	14.693,88
OBSOLESCÊNCIA Fobs :	-1.412,94	FT ADICIONAL 02 :	0,00	HOMOGENEIZAÇÃO :	13.280,93
PADRÃO Fp :	0,00	FT ADICIONAL 03 :	0,00	VARIAÇÃO :	0,9038
VAGAS	0,00	FT ADICIONAL 04 :	0,00		
		FT ADICIONAL 05 :	0,00		
		FT ADICIONAL 06 :	0,00		

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MAIRA DE MORAES MODOTTI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 23/07/2026 às 13:12 , sob o número WSTA26703461724
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1052309-38.2024.8.26.0002 e código 0V821ppe.

Técnica
Engenharia Diagnóstica

REGISTRO FOTOGRÁFICO

DADOS DA FICHA

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2026 **NÚMERO ELEMENTO :** 8

DATA DA PESQUISA : 22/07/2026

SETOR : **QUADRA :**

CHAVE GEOGRÁFICA :



FOTO Nº 1



FOTO Nº 2

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MAIRA DE MORAES MODOTTI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 23/07/2026 às 13:12 , sob o número WSTA26703461724
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1052309-38.2024.8.26.0002 e código 0V821ppe.

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 9

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2026 ☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 22/07/2026
SETOR : QUADRA : ÍNDICE DO LOCAL : 0,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : R. Nebraska NÚMERO : 190
COMP.: Condomínio Edifício Prac BAIRRO : Brooklin Novo CIDADE : SAO PAULO - SP
CEP : UF : SP

DADOS DA REGIÃO

MELHORAMENTOS :
☐ PAVIMENTAÇÃO ☐ REDE DE COLETA DE ESGOTO ☐ REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA
☐ REDE DE GÁS ☐ REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA ☐ TV A CABO

DADOS DO TERRENO

ÁREA (Ar) M²: 0,00 TESTADA - (cf) m: 0,00 PROF. EQUIV. (Pe) : 0,00
ACESSIBILIDADE : FORMATO : ESQUINA : Não
TOPOGRAFIA :
CONSISTÊNCIA :

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Apartamento ESTADO : Original FACE :

CARACTERISTICAS

PADRÃO : apartamento superior c/ elev. (-) COEF. PADRÃO : 6,144 CONSERVAÇÃO : b - entre novo e regular
COEF. DEP. (k) : 0,822 IDADE : 20 anos FRAÇÃO : 0,00 TAXA : 0,00 VAGAS COB.: 0 VAGAS DESCOB.: 0

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²: 98,00 ÁREA COMUM M² 0,00 GARAGEM M² 0,00 TOTAL M² : 98,00

EDIFÍCIO

DORMITÓRIOS : 0 SUÍTES : 0 W.C. : 0 QUARTO EMPREGADAS : 0 PISCINA : 0 SALÃO DE FESTAS: 0
ELEVADORES : 0 PLAYGROUND : 0 SUPERIORES : 0 APTO/ANDAR : 0 SUB-SOLOS : 0

FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL 01:	1,00	ADICIONAL 02:	1,00	ADICIONAL 03:	1,00
ADICIONAL 04:	1,00	ADICIONAL 05:	1,00	ADICIONAL 06:	1,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR VENDA (R$) : 1.500.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R$) : 0,00
MOBILIÁRIA : TGarante
CONTATO : TELEFONE : (11)-29668184
OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP		FATORES ADICIONAIS		VALORES/VARIAÇÃO	
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00	FT ADICIONAL 01 :	0,00	VALOR UNITÁRIO :	13.775,51
OBSOLESCÊNCIA Fobs :	-1.501,56	FT ADICIONAL 02 :	0,00	HOMOGENEIZAÇÃO :	12.273,95
PADRÃO Fp :	0,00	FT ADICIONAL 03 :	0,00	VARIAÇÃO :	0,8910
VAGAS	0,00	FT ADICIONAL 04 :	0,00		
		FT ADICIONAL 05 :	0,00		
		FT ADICIONAL 06 :	0,00		

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MAIRA DE MORAES MODOTTI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 23/07/2026 às 13:12 , sob o número WSTA26703461724
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1052309-38.2024.8.26.0002 e código 0V821ppe.

REGISTRO FOTOGRÁFICO

DADOS DA FICHA

NÚMERO DA PESQUISA: SAO PAULO - SP - 2026 **NÚMERO ELEMENTO:** 9

DATA DA PESQUISA: 22/07/2026

SETOR: **QUADRA:**

CHAVE GEOGRÁFICA:

FOTO Nº 1



FOTO Nº 2



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MAIRA DE MORAES MODOTTI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 23/07/2026 às 13:12 , sob o número WSTA26703461724
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1052309-38.2024.8.26.0002 e código 0V821ppe.

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 10

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2026 ☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 22/07/2026
SETOR : QUADRA : ÍNDICE DO LOCAL : 0,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : R. Nebraska NÚMERO : 190
COMPL.: Condominio Edificio Prac BAIRRO : Brooklin Novo CIDADE : SAO PAULO - SP
CEP : UF : SP

DADOS DA REGIÃO

MELHORAMENTOS :
☐ PAVIMENTAÇÃO ☐ REDE DE COLETA DE ESGOTO ☐ REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA
☐ REDE DE GÁS ☐ REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA ☐ TV A CABO

DADOS DO TERRENO

ÁREA (Ar) M²: 0,00 TESTADA - (cf) m: 0,00 PROF. EQUIV. (Pe) : 0,00
ACESSIBILIDADE : FORMATO : ESQUINA : Não
TOPOGRAFIA :
CONSISTÊNCIA :

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Apartamento ESTADO : Original FACE :

CARACTERISTICAS

PADRÃO : apartamento superior c/ elev. (-) COEF. PADRÃO : 6,144 CONSERVAÇÃO : c - regular
COEF. DEP. (k) : 0,807 IDADE : 20 anos FRAÇÃO : 0,00 TAXA : 0,00 VAGAS COB.: 0 VAGAS DESCOB.: 0

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²: 98,00 ÁREA COMUM M² 0,00 GARAGEM M² 0,00 TOTAL M² : 98,00

EDIFÍCIO

DORMITÓRIOS : 0 SUÍTES : 0 W.C. : 0 QUARTO EMPREGADAS : 0 PISCINA : 0 SALÃO DE FESTAS: 0
ELEVADORES : 0 PLAYGROUND : 0 SUPERIORES : 0 APTO/ANDAR : 0 SUB-SOLOS : 0

FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL 01:	1,00	ADICIONAL 02:	1,00	ADICIONAL 03:	1,00
ADICIONAL 04:	1,00	ADICIONAL 05:	1,00	ADICIONAL 06:	1,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR VENDA (R$) : 1.300.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R$) : 0,00
IMOBILIÁRIA : Sp House Imobiliária E Administradora
CONTATO : TELEFONE : (11)-991308295
OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP		FATORES ADICIONAIS		VALORES/VARIAÇÃO	
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00	FT ADICIONAL 01 :	0,00	VALOR UNITÁRIO :	11.938,78
OBSOLESCÊNCIA Fobs :	-1.148,02	FT ADICIONAL 02 :	0,00	HOMOGENEIZAÇÃO :	10.790,76
PADRÃO Fp :	0,00	FT ADICIONAL 03 :	0,00	VARIAÇÃO :	0,9038
VAGAS	0,00	FT ADICIONAL 04 :	0,00		
		FT ADICIONAL 05 :	0,00		
		FT ADICIONAL 06 :	0,00		

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MAIRA DE MORAES MODOTTI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 23/07/2026 às 13:12 , sob o número WSTA26703461724
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1052309-38.2024.8.26.0002 e código 0V821ppe.

Técnica
Engenharia Diagnóstica

REGISTRO FOTOGRÁFICO

DADOS DA FICHA

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2026 **NÚMERO ELEMENTO :** 10

DATA DA PESQUISA : 22/07/2026

SETOR : **QUADRA :**

CHAVE GEOGRÁFICA :



FOTO Nº 1



FOTO Nº 2

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MAIRA DE MORAES MODOTTI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 23/07/2026 às 13:12 , sob o número WSTA26703461724
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1052309-38.2024.8.26.0002 e código 0V821ppe.



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA de SÃO PAULO
FORO REGIONAL II - SANTO AMARO
12ª VARA CÍVEL
Av. Nações Unidas, 22.939, Torre Brigadeiro - 7º Andar, Vila Almeida - CEP 04795-100, Fone: (11) 5541-8184, São Paulo-SP - E-mail: upj9a14cv@tjsp.jus.br
Horário de Atendimento ao Público: das 13h00min às17h00min

DECISÃO

Processo Digital nº:	**1052309-38.2024.8.26.0002**
Classe - Assunto	**Execução de Título Extrajudicial - Despesas Condominiais**
Exequente:	**Condomínio Edifício Practical Life Nebraska**
Executado:	**Neyde Granha**

Juiz(a) de Direito: Théo Assuar Gragnano

Vistos.

1. À míngua de impugnação e estando bem fundamentado o trabalho pericial, homologo a avaliação de fls. 210/262, no valor de R$1.160.000,00 (um milhão cento e sessenta reais mil reais), para julho de 2026.

2. No prazo de quinze dias, manifeste-se a exequente em termos de prosseguimento, apresentando memória atualizada de seu crédito e indicando leiloeiro de sua preferência (entre os cadastrados perante o TJSP e com inscrição na JUCESP).

Intime-se.

São Paulo, 27 de agosto de 2026.

DOCUMENTO ASSINADO DIGITALMENTE NOS TERMOS DA LEI 11.419/2006, CONFORME IMPRESSÃO À MARGEM DIREITA

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por Théo Assuar Gragnano, liberado nos autos em 31/08/2026 às 16:21 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1052309-38.2024.8.26.0002 e código jf0ylWkt.