

**EXMO. SR. DR. JUÍZ DE DIREITO DA 1ª VARA CÍVEL DO FORO REGIONAL  
VI - PENHA DE FRANÇA - COMARCA DE SÃO PAULO**

Proc. nº: **0003182-10.2022.8.26.0006**  
Classe/assunto: **AVALIAÇÃO VALOR VENAL IMÓVEL**  
Exequente: **CONDOMINIO EDIFICIO SOLAR DAS HORTENCIAS**  
Executado: **ZILCILEI DO NASCIMENTO**

Objeto: Avaliação do valor venal de imóvel Residencial apartamento nº82, do tipo B, localizado no 8º andar do "EDIFÍCIO SOLAR DAS HORTÊNCIAS", situado na Rua João Marchiori, 371, no 38º subdistrito Vila Matilde, contendo a área real privativa de 68,03m<sup>2</sup>, área real comum de 67,935m<sup>2</sup> (nesta incluída a área de 39,720m<sup>2</sup>, referente a duas vagas na garagem coletiva do empreendimento) área total de 135,965m<sup>2</sup>, fração ideal no terreno de 1,1564%.

**FABIO PASCHOALICK FARINELLI**, Engenheiro Civil, nomeado na presente ação como perito, tendo realizado estudos, diligências e vistorias necessárias, vem apresentar à V. Exª as conclusões alcançadas, substanciado no seguinte:

**LAUDO DE ENGENHARIA DE AVALIAÇÕES**



## Sumário

1. RESUMO .....	3
2. PREMISSAS .....	3
3. CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO NO ENTORNO DO IMÓVEL .....	3
4. INFRAESTRUTURA URBANA .....	4
5. CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL AVALIADO .....	6
6. VISTORIA DO IMÓVEL .....	14
7. METODOLOGIA E PROCEDIMENTOS APLICADOS .....	22
8. CONCLUSÃO .....	31
9. ENCERRAMENTO .....	32



## 1. RESUMO

Valor venal do imóvel residencial (apartamento 82) situado no Condomínio Solar das Hortênsias, Rua João Marchiori Nº 371 – Vila Matilde, São Paulo - SP com área útil de 68,0 m2:

**R\$ 460.000,00 (Quatrocentos e sessenta mil reais)**

**Abril 2025**

## 2. PREMISSAS

O presente laudo tem como objetivo apresentar a metodologia e procedimentos aplicados para obtenção do valor venal do imóvel objeto da Ação, descrito acima, com base na pesquisa de dados dos proprietários, das ofertas do mercado imobiliário e nos critérios de avaliação em atendimento as normas pertinentes da ABNT NBR 14653-1: Procedimentos gerais, NBR 14653-2: Imóveis Urbanos e na NORMA PARA AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS URBANOS DO IBAPE/SP.

## 3. CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO NO ENTORNO DO IMÓVEL

A Vila Matilde é um bairro localizado na Zona Leste de São Paulo, predominantemente residencial, com casas de médio porte e edifícios condominiais.

A via de acesso é oficial, com calçadas de tamanho adequado e iluminação pública. O fornecimento de água e esgoto está disponível, e todos os equipamentos urbanos necessários estão presentes.

O condomínio possui uma boa localização, com diversos equipamentos municipais disponíveis. O transporte coletivo urbano é acessível, e a estação Vila Matilde do metrô está relativamente próxima.

A segurança do condomínio é garantida pelo controle de acesso a visitantes e fornecedores na guarita. Os portões de garagem são automatizados, e há três níveis de subsolo para estacionamento, um perfil semelhante ao dos condomínios vizinhos.

A região conta com boa limpeza pública e baixo fluxo de veículos em um raio de 300 metros do condomínio, reforçando seu caráter residencial.



## 4. INFRAESTRUTURA URBANA

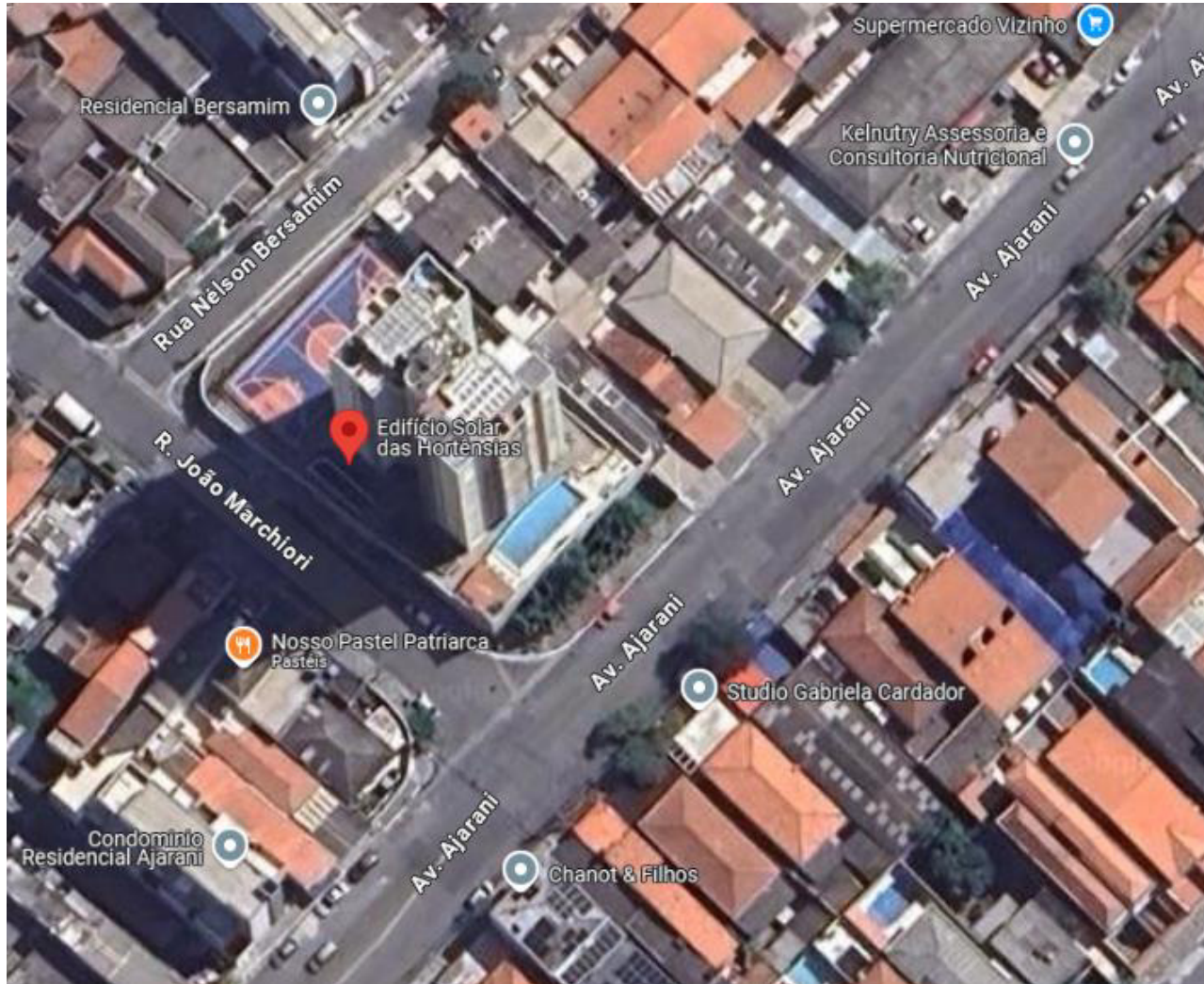
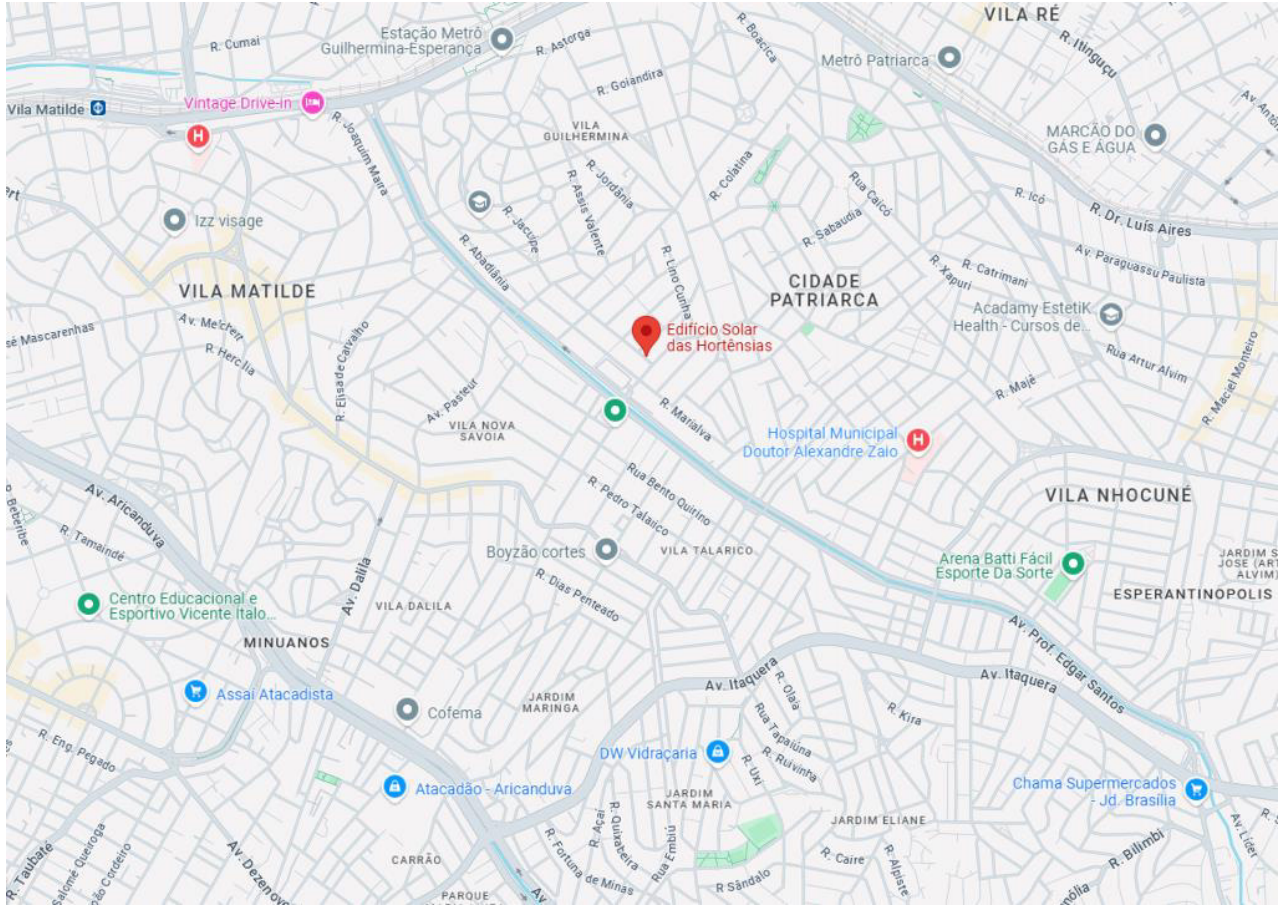









Foto 1 – Localização do imóvel



**LEGENDAS:**

-  HOSPITAIS
-  INSTITUIÇÕES DE ENSINO – FACULDADES E ESCOLAS.
-  ALIMENTAÇÃO
-  CULTURA E LAZER
-  ACADEMIA E SAÚDE
-  REDES DE SUPERMERCADOS
-  COMÉRCIOS DIVERSIFICADOS



## 5. CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL AVALIADO

O imóvel avaliado é um apartamento de uso residencial, situado na Rua João Marchiori, nº 371, Vila Matilde, São Paulo – SP, no Condomínio Solar das Hortênsias.

O empreendimento dispõe de portaria 24 horas, elevador, academia, piscina, quadra esportiva, salão de festas, playground e salão de jogos. Os apartamentos possuem áreas entre 60 m<sup>2</sup> e 150 m<sup>2</sup>, com até três quartos e um banheiro, além de até duas vagas de garagem. As unidades disponíveis no mercado apresentam valores entre R\$ 480.000 e R\$ 560.000.

O edifício está localizado em uma região que conta com diversas comodidades, incluindo escolas, casa de repouso e uma praça nas proximidades.



Foto 2 e 3 – Fachada do condomínio Solar das Hortênsias



Foto 4 a 7 – Áreas de comum utilização do edifício, como quadra poliesportiva, piscina e churrasqueira.

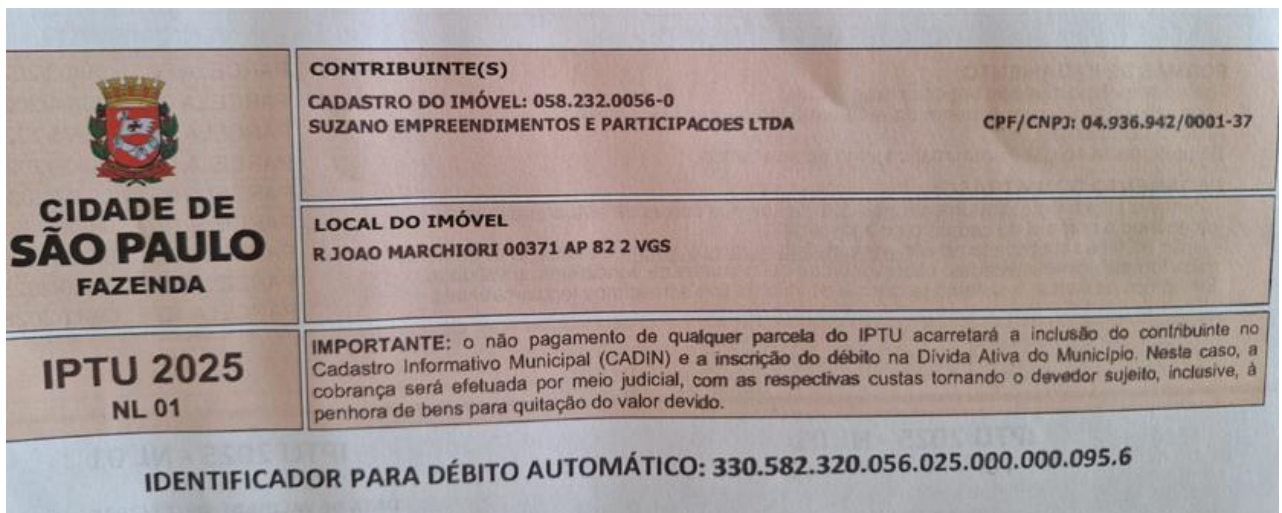


Foto 8 e 9 – IPTU e cadastro do imóvel



fls. 40

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL **16.º Oficial de Registro de Imóveis de Capital**

matrícula <b>126.668</b>	ficha <b>1</b>	São Paulo, 07 de fevereiro de 2.006
-----------------------------	-------------------	-------------------------------------

IMÓVEL:-APARTAMENTO Nº 82, do TIPO B, localizado no 8º andar do "EDIFÍCIO SOLAR DAS HORTÊNSIAS, situado na Rua João Marchiori nº 371, no 38º subdistrito Vila Matilde, contendo a área real privativa de 68,030m2, área real comum de 67,935m2 (nesta incluída a área de 39,720m2, referente a duas vagas na garagem coletiva do empreendimento) área real total de 135,965m2, fração ideal no terreno de 1,1564%.

PROPRIETÁRIA:- SUZANO EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA, com sede nesta Capital, na Rua Henrique Schaumann nº 1.121, inscrita no CNPJ/MF sob nº 04.936.942/0001-37.

CONTRIBUINTE:- 058.232.0002-1; 058.232.0017-1; 058.232.0018-8 e 058.232.0019-6 (maior área)

REGISTRO ANTERIOR:- R-3 na Matrícula nº 98.601 de 25 de junho de 2.002, deste.

OFICIAL, *Vanda Maria de Oliveira Penna*  
(Vanda Maria de Oliveira Penna Antunes da Cruz)

---

AV-1/ 126.668.- A presente matrícula foi aberta de conformidade com o Instrumento Particular de Instituição, Especificação e Convenção de Condomínio datado de 21 de dezembro de 2.005.- São Paulo, 07 de fevereiro de 2.006.- Escrevente substituto, *Dora Maria de Oliveira Penna*  
(Dora Maria de Oliveira Penna)

---

AV-2/ 126.668.- Sobre o imóvel objeto desta matrícula, pesa UMA HIPOTECA registrada sob nº 5 na matrícula nº 98.601, deste, a favor do UNIBANCO – UNIÃO DE BANCOS BRASILEIROS S/A, no valor de R\$2.800.000,00, hipoteca essa que abrange maior área; figurando como FIADORES: PAULO CHEDE MATTAR; IVAN BUSSAB; ROBERTO BUSSAB e sua mulher VERA MARIA ISSA BUSSAB e FELIPE NAHAS MATTAR, e como CONSTRUTORA: HONDURAS ENGENHARIA E CONSTRUÇÕES LTDA e conforme averbação nº 6, feita na citada matrícula, a SUZANO EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA, cedeu e transferiu ao UNIBANCO – UNIÃO DE BANCOS BRASILEIROS S/A, todos os seus direitos creditórios decorrentes da alienação ou promessa de alienação do empreendimento .-  
(continua no verso)

Documento é cópia do original, assinado digitalmente por TATIANE CAMPOS GELB, protocolado em 26/11/2022 às 14:38, sob o número WPEN2702006721. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0003182-10.2022.8.26.0006 e código LON/MPE.



matrícula  
126.668

ficha  
1  
verso

ou de cada uma de suas unidades. Valor R\$2.800.000,00.- São Paulo, 07 de fevereiro de 2.006.- Escrevente substituto, *Dora Maria de Oliveira Penna* (Dora Maria de Oliveira Penna)

---

AV-3/ 126.668.- Conforme requerimento datado de 29 de junho de 2.006, o credor desligou da garantia hipotecária registrada sob nº 5 e constante da averbação nº 6 na matrícula nº 98.601, remida na averbação nº 2, o APARTAMENTO Nº 82 constante desta matrícula.- São Paulo, 26 de julho de 2.006.- Escrevente Substituto, *Dora Maria de Oliveira Penna* (Dora Maria de Oliveira Penna).

---

R-4/ 126.668.- Por escritura de venda e compra datada de 17 de julho de 2006 (livro 1.608 - pág. 125) do 27º Tabelião de Notas, desta Capital, nos termos e para os efeitos dos artigos 22 e seguintes da Lei 9.514/97, a proprietária SUZANO EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA., já qualificada, a qual apresentou a Certidão Negativa de Débito - CND sob nº 119242006-222100303330 expedida em 23 de fevereiro de 2006, pelo INSS, bem como a Certidão Conjunta Negativa de Débitos relativos a Tributos Federais e à Dívida ativa da União emitida em 14 de fevereiro de 2006, pela Secretaria da Receita Federal - Ministério da Fazenda, transcritas no título, alienou o imóvel a ZILCILEI DO NASCIMENTO, brasileiro, comerciante, RG nº 4.993.233-2-SSP/PR, inscrito no CPF/MF sob nº 766.783.699-04 e sua mulher MIRIAM ANTIQUERA LORIS NASCIMENTO, brasileira, do lar, RG nº 7.132.330-7-SSP-PR, inscrita no CPF/MF sob nº 018.366.299-74, casados no regime da comunhão parcial de bens, na vigência da Lei 6.515/77, residentes e domiciliados nesta Capital, na Rua General Porfírio da Paz nº 1.350, aptº. 72, Bloco D, pelo preço de R\$116.540,84.- São Paulo, 02 de agosto de 2.006.- Escrevente substituto, *Dora Maria de Oliveira Penna* (Dora Maria de Oliveira Penna).

---

R-5/ 126.668.- Da escritura referida no registro nº 4 desta matrícula, entre as partes, como devedores fiduciários ZILCILEI DO NASCIMENTO e -.  
 (continua na ficha nº 2)

Visualização disponibilizada pela Central Registradores de Imóveis [www.registradores.org.br/](http://www.registradores.org.br/) - Visualizado em 22/12/2022 15:27:35


Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por TIANE CAMPOS GELB, protocolado em 20/12/2022 às 14:36, sob o número WPEN25700589206721. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0003182-10.2022.8.26.0006 e código fnqye5GQ.

Foto 10 e 11 – Matrícula do Imóvel

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FABIO PASCHOALICK FARINELLI e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 02/04/2025 às 15:16, sob o número WPEN25700589206. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0003182-10.2022.8.26.0006 e código fnqye5GQ.



fls. 53


**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**  
**COMARCA DE SÃO PAULO**  
**FORO REGIONAL VI - PENHA DE FRANÇA**  
**1ª VARA CÍVEL**  
 Rua Dr. João Ribeiro nº 433 - 5º andar, 5º andar - Sala 501, Penha de  
 França - CEP 03634-010, Fone: 2093-6612r6004, São Paulo-SP - E-mail:  
 penhalcv@tjsp.jus.br  
**Horário de Atendimento ao Público: das 13h00min às 17h00min**

**TERMO DE PENHORA E DEPOSITO**

Processo Digital nº: **0003182-10.2022.8.26.0006**  
 Classe – Assunto: **Cumprimento de sentença - Direitos / Deveres do Condômino**  
 Exequente: **Condomínio Edifício Solar das Hortências**  
 Executado: **Zúclei do Nascimento e outro**

Em São Paulo, aos 20 de abril de 2023, no Cartório da 1ª Vara Cível, do Foro Regional VI - Penha de França, em cumprimento à r. decisão proferida nos autos da ação em epígrafe, lavro o presente **TERMO DE PENHORA** dos direitos de fiduciante dos Executados referentes ao imóvel objeto da Matrícula nº 126.668, Livro nº 2, Ficha 1, do 16º Oficial de Registro de Imóveis da Capital: **APARTAMENTO Nº 82, do TIPO B, localizado no 8º andar do "EDIFÍCIO SOLAR DAS HORTÊNCIAS", situado na Rua João Marchiori nº 371, no 38º subdistrito Vila Matilde, contendo a área real privativa de 68,030m², área real comum de 67,935m² (nesta incluída a área de 39,720m², referente a duas vagas na garagem coletiva do empreendimento) área real total de 135,965m², fração ideal no terreno de 1,1564%. CONTRIBUINTE: 058.232.0002-1; 058.232.0017-1; 058.232.018-8 e 058.232.0019-6 (maior área), do(s) qual(is) foi(ram) nomeado(a)(s) depositário(a)(s), o(a)(s) Sr(a)(s). ZILCILEI DO NASCIMENTO, CPF nº 766.783.699-04, e MIRIAM ANTIQUERA LORIS NASCIMENTO, CPF nº 018.366.299-74. O(A)(s) depositário(a)(s) não pode(m) abrir mão do(s) bem(ns) depositado(s) sem expressa autorização deste Juízo, observadas as consequências do descumprimento das obrigações inerentes. NADA MAIS. Lido e achado conforme segue**

DIA APARECIDA DA PENHA TEIXEIRA, liberado nos autos em 20/04/2023 às 16:33, idigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0003182-10.2022.8.26.0006 e código gL44np5vd.

Foto 12 – (fls53) – Termo de penhora



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**

**COMARCA DE SÃO PAULO**

**FORO REGIONAL VI - PENHA DE FRANÇA**

**1ª VARA CÍVEL**

Rua Dr. João Ribeiro nº 433 - 5º andar, 5º andar - Sala 501, Penha de França - CEP 03634-010, Fone: 2093-6612r6004, São Paulo-SP - E-mail: penha1cv@tjsp.jus.br

**Horário de Atendimento ao Público: das 13h00min às 17h00min**

**CERTIDÃO**

Processo Digital nº: 0003182-10.2022.8.26.0006  
 Classe – Assunto: Cumprimento de sentença - Direitos / Deveres do Condômino  
 Exequente: Condomínio Edifício Solar das Hortências  
 Executado: Zilcilei do Nascimento e outro

**CERTIDÃO**

Certifico e dou fé que anotei a penhora no rosto dos autos, em cumprimento à r. decisão retro, item "1". Nada Mais. São Paulo, 19 de março de 2025. Eu, Ronaldo Cosmo da Silva, Escrevente Técnico Judiciário.

Foto 13 – (fls 136) – Certidão de penhora



16º Registro de Imóveis  
de São Paulo - SP

LIVRO Nº 2  
REGISTRO GERAL


MATRÍCULA  
126.668

FICHA  
03

CNM - 111278.2.0126668.14  
São Paulo, 27 de outubro de 2023

Selo Digital: 1112783311BDB50063952823M

De conformidade com a Certidão de Penhora Online datada de 20 de outubro de 2023, expedida nos autos da Ação de Execução Civil, Número de Ordem:- 0003182-10.2022.8.26.0006, movida pelo EDIFÍCIO SOLAR DAS HORTENSÍAS, CNPJ nº 08.237.193/0001-00, contra ZILCILEI DO NASCIMENTO, CPF nº 766.783.699-04 e MIRIAM ANTIQUERA LORIS NASCIMENTO, CPF nº 018.366.299-74, produzida eletronicamente, conforme disposto no artigo 837 do CPC e Provimento CG. 6/2009 da Corregedoria Geral da Justiça do Estado de São Paulo, emitida por ordem do MM. Juiz de Direito do 1º Ofício Cível do Foro Regional Penha de França, desta Capital, Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, os direitos da propriedade fiduciária registrada sob nº 5, nesta matrícula, de ZILCILEI DO NASCIMENTO e sua mulher MIRIAM ANTIQUERA LORIS NASCIMENTO, já qualificados, foram PENHORADOS para a garantia da dívida no valor de R\$78.638,43.- Figurando como depositário:- ZILCILEI DO NASCIMENTO, já qualificado.

Luciana Boccuzzi   
Escrevente Autorizada

**\*\* FIM DOS ATOS PRATICADOS NESTE REGISTRO \*\***  
**\*\* VIDE CERTIDÃO NO VERSO \*\***

tps://regis tradores.onr.org.br/validacao.aspx?HashQRC=EE2A214D-D8ED-4354-AC31-043789C6BC35

IC Serviço de Atendimento  
 Certidão emitida pelo SREI  
 liberado nos autos em 31/10/2023 às 10:29  
 https://regis tradores.onr.org.br/validacao.aspx?HashQRC=EE2A214D-D8ED-4354-AC31-043789C6BC35  
 https://pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0003182-10.2022.8.26.0006 e código IEY1XN3a.

Foto 14 – Averbação de penhora



## 6. VISTORIA DO IMÓVEL

Conforme certidão de fls. 134, realizamos a vistoria na data e horário agendados para avaliação do valor venal da unidade. O atendimento foi feito pelo síndico em exercício, Sr. Marco Antonio da Silva Santos, que, por telefone, contactou as moradoras. A primeira, Júlia, filha do Executado, estava ausente, mas manifestou-se remotamente. A segunda, presente no local, informou que o Executado reside no Estado do Paraná e não ocupa a unidade, a qual consideramos habitada.

O imóvel avaliado é o apartamento nº 82, Tipo B, no Condomínio Edifício Solar das Hortênsias, localizado na Rua João Marchiori, nº 371, Vila Matilde, São Paulo – SP. O condomínio possui dois padrões de apartamentos, sendo o Tipo B caracterizado por uma área útil de 68,03 m<sup>2</sup> e duas vagas de garagem fixas, conforme decisão assemblear há mais de cinco anos.

Registrado sob a matrícula nº 126668, ficha nº 3, Livro 2, do 16º Registro de Imóveis da Capital, o apartamento é composto por corredor de entrada, cozinha, área de serviço, sala de jantar e estar conjugadas, terraço, hall interno de acesso ao banheiro social, uma suíte e dois dormitórios, totalizando três quartos, dois banheiros, sala, cozinha, área de serviço e terraço.

A unidade não possui decoração ou armários fixos e apresenta um estado de conservação ruim, com forros dos banheiros deteriorados e porta de entrada avariada. Em uma escala de 1 a 10, sua conservação é avaliada em 5, sendo necessária pintura interna e reparos básicos.



Foto 15 a 17 – Hall dos elevadores e entrada do apartamento



Farinelli Engenharia



Foto 18 e 19 – Cozinha e lavanderia



Foto 20 e 21 – Sala de jantar/estar e varanda

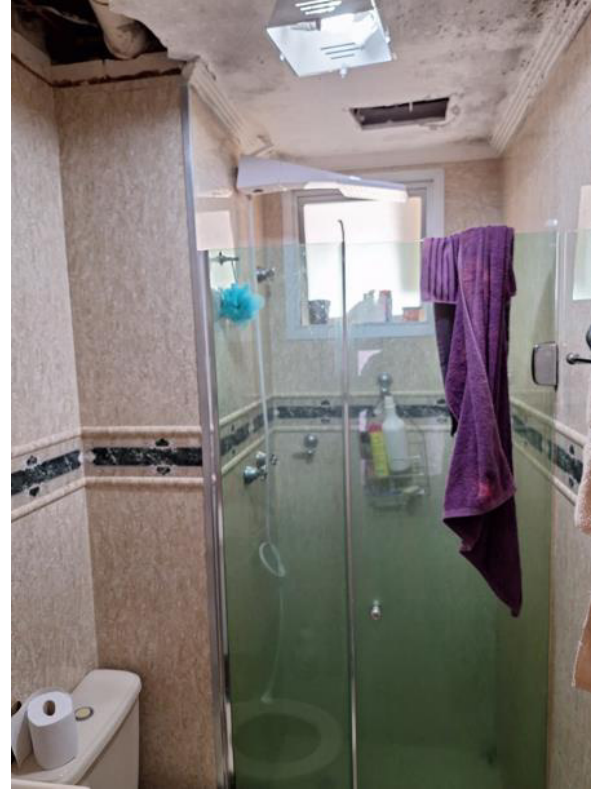


Foto 22 e 23 – Banheiro social (Forro deteriorado)



Foto 24 a 26 – Suíte 1



Foto 27 – Dormitório 2



Foto 28 – Dormitório 3



## 7. METODOLOGIA E PROCEDIMENTOS APLICADOS

O presente trabalho foi realizado em atendimento as normas pertinentes, sendo utilizado o Método Comparativo Direto, por ser o mais recomendado pois permite a determinação do valor do imóvel levando em consideração as diferentes tendências e flutuações do mercado imobiliário. No método são pesquisados imóveis semelhantes ao objeto da Ação, com suas características intrínsecas e extrínsecas e atributos que exercem influência na formação dos preços, e conseqüentemente no valor, sendo estes ponderados por fatores de acordo com as características básicas dos imóveis de perfil similar, sendo relacionadas com alguns aspectos como:

Localização, Tipo do imóvel, Dimensões, Padrão construtivo e acabamento, Idade, Vagas de garagem, Quantidade de cômodos, Data da oferta.

Foi realizada a criteriosa pesquisa e tomada de preços resumida a seguir:

### **ELEMENTO DE PESQUISA Nº 1 – Apartamento**

Data da pesquisa: (02/04/2025)

Link de endereço da pesquisa: <https://loft.com.br/imovel/apartamento-rua-joao-marchiori-vila-matilde-sao-paulo-3-quartos-68m2/1ewimkz>

INFORMANTES: Imobiliária : Loft  
[www.loft.com.br](http://www.loft.com.br)

DESCRIÇÃO: Apartamento localizado no condomínio Edifício Solar das Hortênsias

Servidores públicos: Água, esgoto, luz, telefone, internet rápida, guias, sarjetas e pavimentação o condomínio é servido por gás encanado.

Localização: Rua João Marchiori – Vila Matilde, São Paulo - SP.  
 Condomínio das Hortensias

#### Dimensões:

Área:

**68,00m<sup>2</sup>**

Acomodações:  
 varanda.

Apartamento possui 3 quartos sendo 1 suíte, 2 banheiros, 2 vagas de garagem e

PREÇO: **R\$ 520.000,00** (oferta / negócio).



Farinelli Engenharia





## ELEMENTO DE PESQUISA Nº 2 – Apartamento

Data da pesquisa: (02/04/2025)

Link de endereço da pesquisa: <https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-apartamento-3-quartos-com-piscina-cidade-patriarca-zona-leste-sao-paulo-sp-69m2-id-2748278198/>

INFORMANTES: Imobiliária : Zap Imóveis  
[www.zapimoveis.com.br](http://www.zapimoveis.com.br)

DESCRIÇÃO: Apartamento localizado no condomínio Edifício Solar das Hortênsias

Servidores públicos: Água, esgoto, luz, telefone, internet rápida, guias, sarjetas e pavimentação o condomínio é servido por gás encanado.

Localização: Rua João Marchiori – Vila Matilde, São Paulo - SP.  
 Condomínio das Hortensias

Dimensões:

Área:

**68,00m<sup>2</sup>**

Acomodações: Apartamento possui 3 quartos sendo 1 suíte, 2 banheiros, 2 vagas de garagem e varanda.

PREÇO: **R\$ 485.000,00** (oferta / negócio).





### ELEMENTO DE PESQUISA Nº 3 – Apartamento

Data da pesquisa: (02/04/2025)

Link de endereço da pesquisa: <https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-apartamento-3-quartos-com-elevador-cidade-patriarca-zona-leste-sao-paulo-sp-70m2-id-2770495113/>

INFORMANTES: Imobiliária : Zap Imóveis  
[www.zapimoveis.com.br](http://www.zapimoveis.com.br)

DESCRIÇÃO: Apartamento localizado no condomínio Edifício Solar das Hortênsias

Servidores públicos: Água, esgoto, luz, telefone, internet rápida, guias, sarjetas e pavimentação o condomínio é servido por gás encanado.

Localização: Rua João Marchiori – Vila Matilde, São Paulo - SP.  
 Condomínio das Hortensias

Dimensões:

Área:

**70,00m<sup>2</sup>**

Acomodações:  
 varanda.

Apartamento possui 3 quartos sendo 1 suíte, 2 banheiros, 2 vagas de garagem e

PREÇO: **R\$ 520.000,00** (oferta / negócio).





Farinelli Engenharia

**Avaliações e Perícias de Engenharia**  
**Eng. Civil Fabio Farinelli**  
**CREA-SP: 5061750529**

### ELEMENTO DE PESQUISA Nº 4 – Apartamento

Data da pesquisa: (02/04/2025)

Link de endereço da pesquisa: <https://www.quintoandar.com.br/imovel/894770472/comprar/apartamento-3-quartos-cidade-patriarca-sao-paulo>

INFORMANTES: Imobiliária : Quinto Andar  
[www.quintoandar.com.br](http://www.quintoandar.com.br)

DESCRIÇÃO: Apartamento localizado no condomínio Edifício Solar das Hortênsias

Servidores públicos: Água, esgoto, luz, telefone, internet rápida, guias, sarjetas e pavimentação o condomínio é servido por gás encanado.

Localização: Rua João Marchiori – Vila Matilde, São Paulo - SP.  
 Condomínio das Hortensias

Dimensões:

Área:

**77,00m<sup>2</sup>**

Acomodações:  
 varanda.

Apartamento possui 3 quartos sendo 1 suíte, 2 banheiros, 2 vagas de garagem e

PREÇO: **R\$ 560.000,00** (oferta / negócio).





### ELEMENTO DE PESQUISA Nº 5 – Apartamento

Data da pesquisa: (02/04/2025)

Link de endereço da pesquisa: <https://www.quintoandar.com.br/imovel/894096834/comprar/apartamento-3-quartos-cidade-patriarca-sao-paulo>

**INFORMANTES:** Imobiliária : Quinto Andar  
[www.quintoandar.com.br](http://www.quintoandar.com.br)

**DESCRIÇÃO:** Apartamento localizado no condomínio Edifício Solar das Hortênsias

**Servidores públicos:** Água, esgoto, luz, telefone, internet rápida, guias, sarjetas e pavimentação o condomínio é servido por gás encanado.

**Localização:** Rua João Marchiori – Vila Matilde, São Paulo - SP.  
 Condomínio das Hortensias

**Dimensões:**

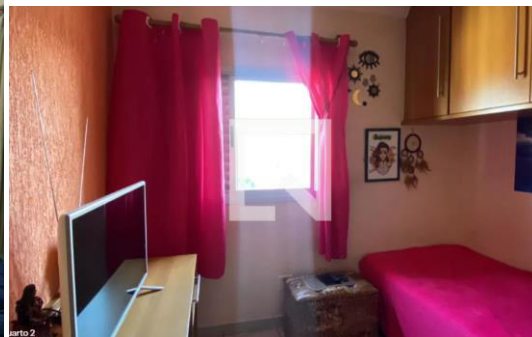
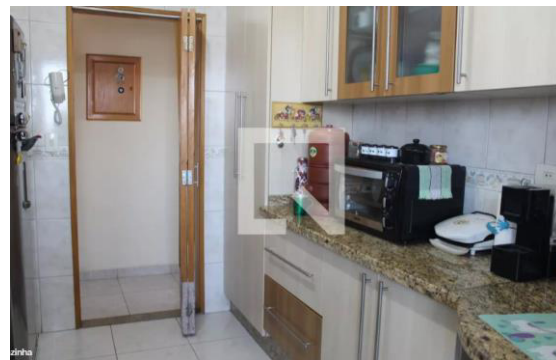
Área:

**77,00m<sup>2</sup>**

Acomodações:  
 varanda.

Apartamento possui 3 quartos sendo 1 suíte, 2 banheiros, 2 vagas de garagem e

**PREÇO:** **R\$ 550.000,00** (oferta / negócio).





### ELEMENTO DE PESQUISA Nº 6 – Apartamento

Data da pesquisa: (02/04/2025)

Link de endereço da pesquisa: <https://www.quintoandar.com.br/imovel/893283854/comprar/apartamento-3-quartos-cidade-patriarca-sao-paulo>

INFORMANTES: Imobiliária : Quinto Andar  
[www.quintoandar.com.br](http://www.quintoandar.com.br)

DESCRIÇÃO: Apartamento localizado no condomínio Edifício Solar das Hortênsias

Servidores públicos: Água, esgoto, luz, telefone, internet rápida, guias, sarjetas e pavimentação o condomínio é servido por gás encanado.

Localização: Rua João Marchiori – Vila Matilde, São Paulo - SP.  
 Condomínio das Hortensias

Dimensões:

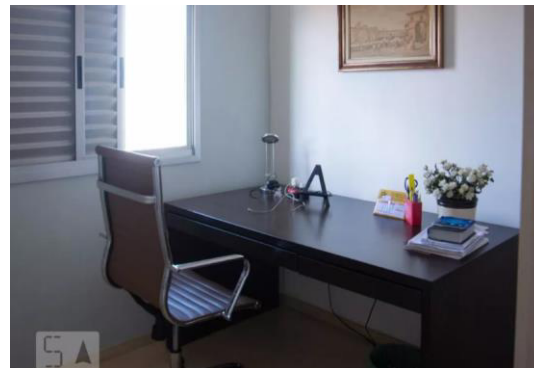
Área:

**77,00m<sup>2</sup>**

Acomodações:  
 varanda.

Apartamento possui 3 quartos sendo 1 suíte, 2 banheiros, 2 vagas de garagem e

PREÇO: **R\$ 480.000,00** (oferta / negócio).





A homogeneização dos elementos da pesquisa foi realizada em consonância com os parâmetros da NORMA PARA AVALIAÇÕES DE IMÓVEIS URBANOS do IBAPE/SP, mediante a aplicação dos seguintes fatores:

### **Fator de oferta (F o)**

A super estimativa dos dados de oferta (elasticidade dos negócios) deverá ser descontada do valor total pela aplicação do fator médio observado no mercado. Na impossibilidade da sua determinação, pode ser aplicado o fator consagrado 0,9 (desconto de 10% sobre o preço original do pedido).

### **Fator garagem (F garag)**

Destinado a adequar a diferença entre os imóveis que possuem vaga de garagem ou não.

### **Fator padrão / conservação (F padrão)**

Destinado a adequar as diferenças de estado de conservação, acabamentos ou problemas denotando a necessidade de reformas importantes.

### **Fator cômodos (F côm)**

Destinado a adequar a diferença entre os imóveis que possuem quantidades de cômodos diferentes ou não.

### **Fator homogeneização (F hom)**

Os fatores devem ser aplicados considerando-se sempre a situação do imóvel avaliando, em relação a cada um dos imóveis da amostra. Ou seja, se o imóvel avaliando é melhor que o imóvel da amostra em uma determinada característica, o fator deverá ser maior que 1,0. Se o imóvel avaliando for pior que o imóvel da amostra em uma determinada característica, o fator deverá ser menor que 1,0. No caso de tratamento por fatores, os imóveis devem ser da mesma região.



O valor homogeneizado de cada elemento, após a aplicação do conjunto de fatores, não poderá resultar aquém da metade ou além do dobro do valor original. Os elementos que apresentarem estas situações deverão ser descartados.

Abaixo memorial de cálculo das amostras e seus fatores homogeneizados:

PARADIGMA => AVALIAÇÃO VALOR VENAL IMÓVEL APARTAMENTO RESIDENCIAL CONDOMÍNIO SOLAR DAS HORTÊNSIAS, RUA JOÃO MARCHIORI Nº371 - VILA MATILDE - SÃO PAULO, SP											
Dados	Valores			Fatores homogeneizantes					Valor ajustado	Valores utilizados +/- 50%	
	Preço (R\$)	Área (m2)	R\$ / m2	F o	F garag	F padrão	F côm	F hom	R / m2	R / m2	
1	R\$ 520.000,00	68,00	R\$ 7.647,06	0,90	1,00	1,10	1,00	0,99	R\$ 7.570,59	R\$ 7.570,59	
2	R\$ 485.000,00	68,00	R\$ 7.132,35	0,90	1,00	1,10	1,00	0,99	R\$ 7.061,03	R\$ 7.061,03	
3	R\$ 520.000,00	70,00	R\$ 7.428,57	0,90	1,00	1,10	1,00	0,99	R\$ 7.354,29	R\$ 7.354,29	
4	R\$ 560.000,00	77,00	R\$ 7.272,73	0,90	1,00	1,10	1,00	0,99	R\$ 7.200,00	R\$ 7.200,00	
5	R\$ 550.000,00	77,00	R\$ 7.142,86	0,90	1,00	1,10	1,00	0,99	R\$ 7.071,43	R\$ 7.071,43	
6	R\$ 480.000,00	77,00	R\$ 6.233,77	0,90	1,00	1,10	1,00	0,99	R\$ 6.171,43	R\$ 6.171,43	

Média bruta R\$ 7.142,89

Média homogeneiz R\$ 7.071,46

Área imóv. paradigma: 68,00 m2

+ 50% R\$ 10.607,19

- 50% R\$ 3.535,73

Valor bruto do imóvel: R\$ 480.859,29

Média saneada R\$	7.071,46
Desvio padrão	7%
Fator resultante	1,01

GRAUS DE FUNDAMENTAÇÃO E PRECISÃO CONFORME IBAPE  
TABELA 3 - ITEM 2  
6 AMOSTRAS FORAM UTILIZADAS => GRAU II DE FUNDAMENTAÇÃO  
TABELA 11  
1,01 = 1% < 30% => GRAU III DE PRECISÃO

Devido as atuais condições do imóvel que apresentam falta de manutenção, como nos forros dos banheiros, algumas portas que necessitam de reparos e pintura das paredes, foi arbitrada uma desvalorização na faixa de 5%. Esses fatores em conjunto impactam diretamente a atratividade e a valorização do imóvel.



## 8. CONCLUSÃO

Em função do exposto no presente laudo de avaliação, nos termos dos AUTOS requerido por CONDOMÍNIO SOLAR DAS HORTENSÍAS em face de ZILCILEI DO NASCIMENTO, a conclusão se resume abaixo:

Valor venal do imóvel residencial (apartamento 82) situado no Condomínio Solar das Hortênsias, Rua João Marchiori Nº 371 – Vila Matilde, São Paulo - SP com área útil de 68,0 m2:

**R\$ 460.000,00 (Quatrocentos e sessenta mil reais)**

**Abril 2025**



## 9. ENCERRAMENTO

Concluído este trabalho de Avaliação, o presente laudo é composto de 32 (Trinta e duas) folhas impressas de um lado só, incluindo 1 (um) anexo: ART (atestado de responsabilidade técnica).

Dando nesta ocasião por encerrado o teor deste documento para que venha surtir efeitos aos quais se destinam.

Termos em que,  
P. Deferimento.

Arujá, 02 de abril 2025.

\_\_\_\_\_  
**FABIO PASCHOALICK FARINELLI** - Engenheiro Civil  
CREA: 5061750529



Anotação de Responsabilidade Técnica - ART  
Lei nº 6.496, de 7 de dezembro de 1977  
Conselho Regional de Engenharia e Agronomia do Estado de São Paulo

CREA-SP

ART de Obra ou Serviço  
2620250541791

1. Responsável Técnico

**FABIO PASCHOALICK FARINELLI**

Título Profissional: Engenheiro Civil

Empresa Contratada:

RNP: 2609017499

Registro: 5061750529-SP

Registro:

2. Dados do Contrato

Contratante: 1º Ofício Cível do Forum Regional VI Penha de França

CPF/CNPJ: 51.174.001/0001-93

Endereço: Rua Doutor João Ribeiro

Nº: 433

Complemento: 5 andar - Sala 501

Bairro: Penha de França

Cidade: São Paulo

UF: SP

CEP: 03634-010

Contrato:

Celebrado em: 01/04/2025

Vinculada à Art nº:

Valor: R\$ 6270,00

Tipo de Contratante: Pessoa Jurídica de Direito Privado

Ação Institucional:

3. Dados da Obra Serviço

Endereço: Rua João Marchiori

Nº: 371

Complemento: Apto 82B EDIFÍCIO SOLAR DAS HORTÊNCIAS

Bairro: Cidade Patriarca

Cidade: São Paulo

UF: SP

CEP: 03547-020

Data de Início: 01/04/2025

Previsão de Término: 01/04/2025

Coordenadas Geográficas:

Finalidade: Judicial

Código:

4. Atividade Técnica

**Elaboração**

**1**

**Laudo**

**de imóveis**

**para fins  
residenciais**

Quantidade

**1,00000**

Unidade

**unidade**

Após a conclusão das atividades técnicas o profissional deverá proceder a baixa desta ART

5. Observações

Proc. nº: 0003182-10.2022.8.26.0006  
Ação: AVALIAÇÃO VALOR VENAL IMÓVEL  
Exeqte.: CONDOMÍNIO EDIFÍCIO SOLAR DAS HORTÊNCIAS  
Exectdo.: ZILCILEI DO NASCIMENTO  
Objeto: Avaliação do valor venal de imóvel Residencial apartamento

6. Declarações

**Acessibilidade:** Declaro que as regras de acessibilidade previstas nas normas técnicas da ABNT, na legislação específica e no Decreto nº 5.296, de 2 de dezembro de 2004, não se aplicam às atividades profissionais acima relacionadas.

7. Entidade de Classe

Nenhuma

8. Assinaturas

Declaro serem verdadeiras as informações acima

\_\_\_\_\_ de \_\_\_\_\_ de \_\_\_\_\_

Local data

FABIO PASCHOALICK FARINELLI:28383553846 Assinado de forma digital por FABIO PASCHOALICK FARINELLI:28383553846  
Dados: 2025.04.01 13:43:31 -03'00'

FABIO PASCHOALICK FARINELLI - CPF: 283.835.538-46

1º Ofício Cível do Forum Regional VI Penha de França - CPF/CNPJ:  
51.174.001/0001-93

9. Informações

- A presente ART encontra-se devidamente quitada conforme dados constantes no rodapé-versão do sistema, certificada pelo *Nosso Número*.

- A autenticidade deste documento pode ser verificada no site [www.creasp.org.br](http://www.creasp.org.br) ou [www.confea.org.br](http://www.confea.org.br)

- A guarda da via assinada da ART será de responsabilidade do profissional e do contratante com o objetivo de documentar o vínculo contratual.

[www.creasp.org.br](http://www.creasp.org.br)  
Tel: 0800 017 18 11  
E-mail: acessar link Fale Conosco do site acima



Valor ART R\$ 103,03

Registrada em: 01/04/2025

Valor Pago R\$ 103,03

Nosso Numero: 2620250541791

Versão do sistema

Impresso em: 01/04/2025 10:54:40