

VIVIANE REMAILI SACCAB
Engenheira Civil - CREA/SP nº.5069210948
Membro Titular do IBAPE/SP nº.1954

EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA 43ª VARA CÍVEL DO FORO CENTRAL JOÃO MENDES JUNIOR DA COMARCA DE SÃO PAULO-SP.

EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL
PROCESSO Nº. 1027903-28.2016.8.26.0100
EXEQUENTE: ISIO ROSENAL E OUTRO
EXECUTADO: UM SUP YOON E OUTRA

VIVIANE REMAILI SACCAB, engenheira civil inscrita no CREA/SP sob o nº 5069210948, honrada por ter sido nomeada Perita Judicial nos autos da EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL que **ISIO ROSENAL E OUTRO** promovem em face de **UM SUP YOON E OUTRA**, tendo promovido as vistorias *in loco*, diligências e análises, apresentar o presente

LAUDO TÉCNICO PERICIAL

consubstanciado nas seguintes razões:

VIVIANE REMAILI SACCAB
 Engenheira Civil - CREA/SP nº.5069210948
 Membro Titular do IBAPE/SP nº.1954

Sumário

PROCESSO Nº. 1027903-28.2016.8.26.0100	1
1. INTRODUÇÃO	3
2. CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES.....	4
2.1 Localização do Imóvel.....	4
3. VISTORIA DO IMÓVEL OBJETO DA PRESENTE AÇÃO.....	8
3.1 Edificações e estruturas.....	8
3.2 Descrição dos elementos que compõem o imóvel	8
3.3 Classificação das benfeitorias do imóvel objeto da presente ação	9
4. Avaliação.....	13
4.1 Diagnóstico do Mercado.....	13
4.2 Metodologia avaliatória.....	13
4.3 Pesquisa de preços	14
4.3.1 Discriminação dos elementos de pesquisa	15
4.3.2 Análise da amostra.....	27
5 Conclusão.....	40
6 Quesitos.....	40
7 Encerramento	40
ANEXO I: Matrícula Imobiliária nº 173.658 do 4º RI (fls.81/84).....	41

1. INTRODUÇÃO

Trata-se de avaliação a preço de mercado do bem imóvel registrado no 4º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo, sob a matrícula nº 173.658 denominado (fls.65/66) ***“APARTAMENTO DUPLEX, Nº 141 localizado no 14º e 15º andares do EAST SIDE parte integrante EDIFÍCIO UPTOWN, situado na Alameda Campinas nº 701, no 28º Subdistrito – Jardim Paulista, possui a área real privativa de 104,150m², mais a área comum de divisão proporcional de 38,171m², perfazendo a área real total de 142,321m², correspondendo-lhe no terreno a fração ideal de 14,34m² ou 1,4868%. O terreno onde se assenta o referido edifício encerra a área de 1.341,08m²”.*** (anexo 01).

Aduzem os Exequentes, em apertada síntese (fls.01/04), que celebraram contrato de locação com a empresa Minari Confecção de Roupas, Importação e Exportação Ltda, figurando os Executados como fiadores, que renunciaram ao benefício de ordem respondendo solidariamente pelo débito dos alugueres vencidos.

Asseveram que apesar de ter havido a desocupação amigável da ex-locatária, houve inadimplência dos alugueres e encargos vencidos entre o período de 01/11/2015 à 05/01/2016, cominado com multa contratual pela rescisão antecipada da locação.

Ao final, requerem a citação dos Executados para que paguem no prazo de 03 (três) dias, o débito perseguido na presente Execução, que perfaz a quantia atualizada de R\$ 80.917,98 (oitenta mil novecentos e dezessete reais e noventa e oito centavos), com acréscimo de honorários advocatícios no importe de 20% (vinte por cento), conforme estipulado de cláusula contratual.

Em r. Despacho, o MM. Juiz deferiu o arresto do imóvel de propriedade dos Executados, registrado sob a matrícula nº. 173.658, do 4º Cartório de Imóveis de São Paulo, às fls. 67/68 desta Execução.

VIVIANE REMAILI SACCAB
Engenheira Civil - CREA/SP nº.5069210948
Membro Titular do IBAPE/SP nº.1954

De outro giro, devidamente intimados às fls. 107/108 dos autos, sobre o arresto que recaiu sobre o imóvel de sua propriedade, os Executados opuseram Embargos à Execução, o qual não foi atribuído efeito suspensivo, havendo prosseguimento do feito, com conversão do arresto em penhora.

Às fls. 121, por fim, este MM. Juiz de Direito nomeou a signatária para a avaliação do bem imóvel.

Estes, em breve narrativa, os fatos.

2. CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES

O objetivo do presente Laudo Pericial é determinar o **valor de mercado do apartamento Duplex, nº. 141, parte integrante Edifício Uptown, situado na Alameda Campinas nº 701 – Jardim Paulista, São Paulo/SP.**

2.1 Localização do Imóvel

O imóvel em apreço **encontra-se na Macrozona de Proteção e Recuperação Ambiental, Zona ZEU codificado como Quadra Fiscal “075” do Setor Fiscal “009” e possui índice fiscal de R\$ 7.420,00.**

VIVIANE REMAILI SACCAB
 Engenheira Civil - CREA/SP nº.5069210948
 Membro Titular do IBAPE/SP nº.1954



Mapa da Região onde se localiza o Imóvel (Imagem obtida pelo Google Maps), onde foi possível identificar a rua do imóvel avaliando através da seta vermelha.



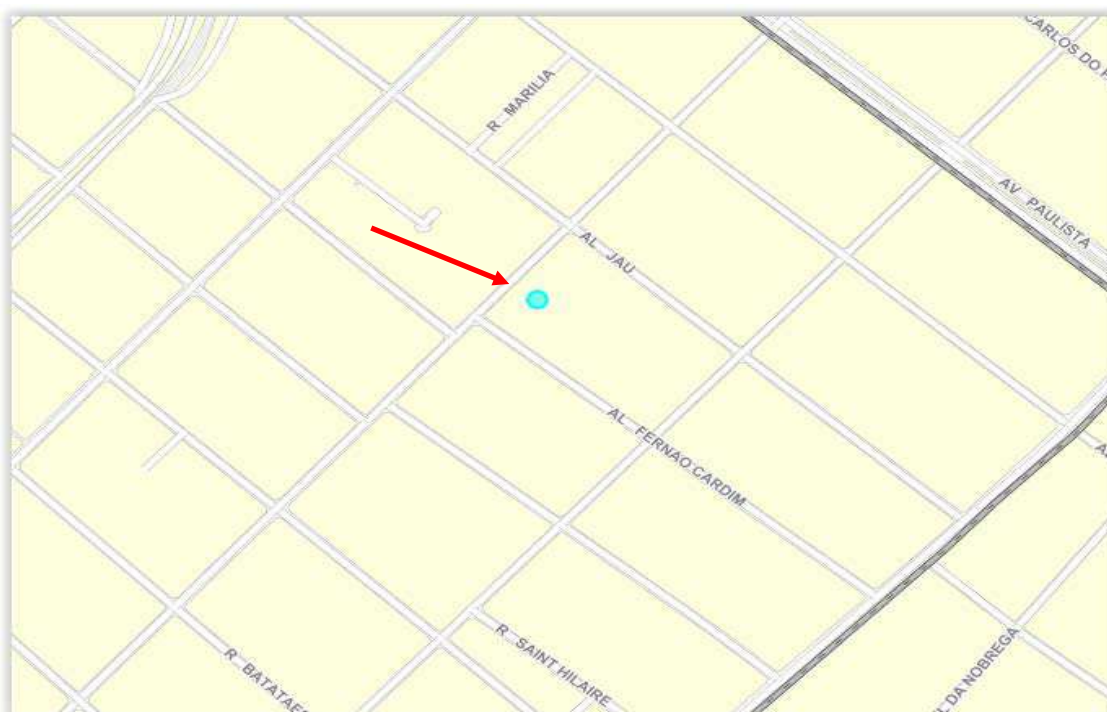
Fachada do Condomínio.

Rua Natividade, 124 - Vila Nova Conceição, São Paulo/SP, CEP 04513-020
 E-mail: visaccab@hotmail.com | Contato: (011) 9-7282-7309

VIVIANE REMAILI SACCAB
 Engenheira Civil - CREA/SP nº.5069210948
 Membro Titular do IBAPE/SP nº.1954

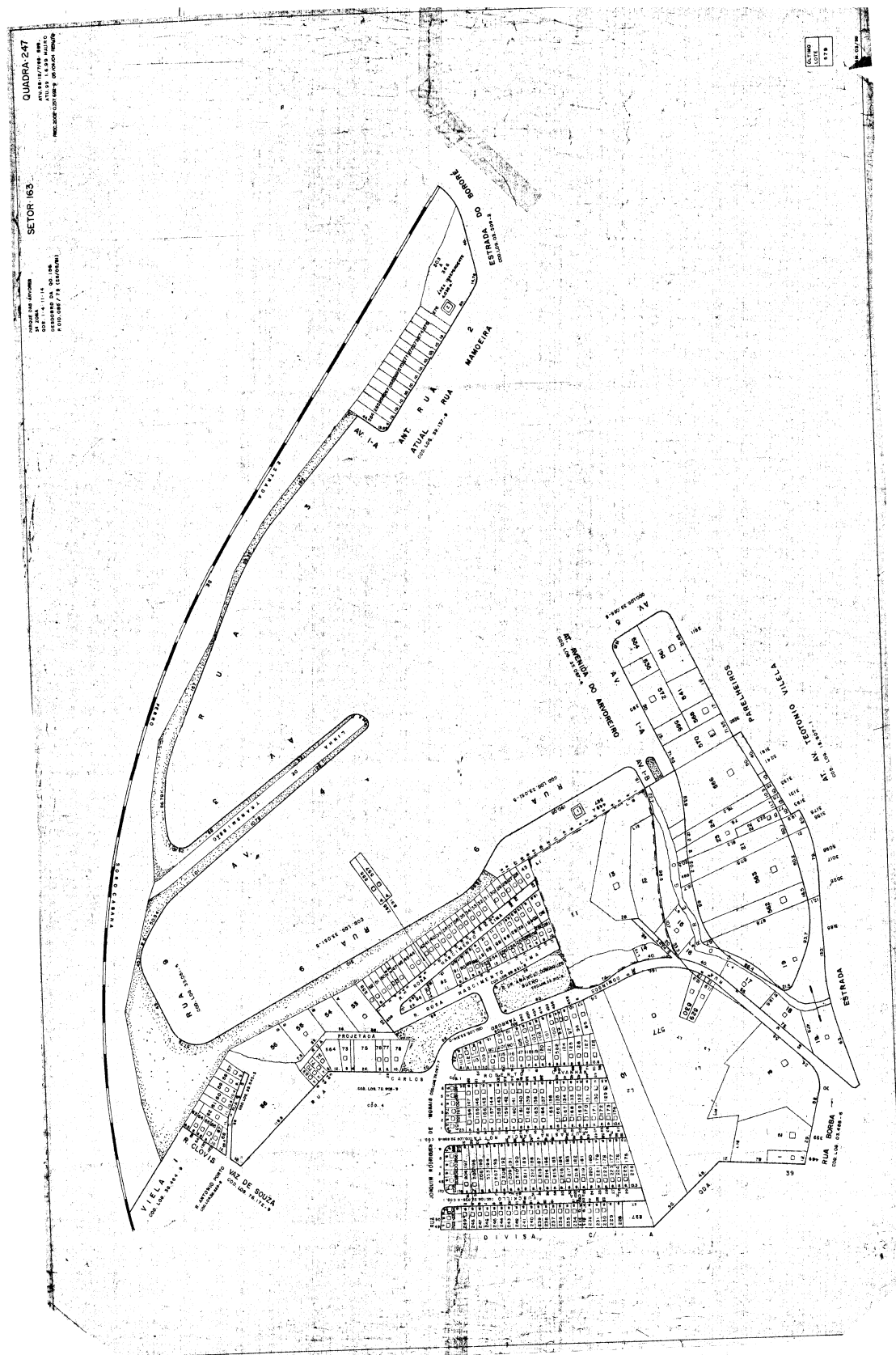


Planta de Zoneamento obtida no site da Prefeitura Municipal de São Paulo
<http://geosampa.prefeitura.sp.gov.br>



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

VIVIANE REMAILI SACCAB
Engenheira Civil - CREA/SP nº.5069210948
Membro Titular do IBAPE/SP nº.1954



Planta Fiscal.

Rua Natividade, 124 - Vila Nova Conceição, São Paulo/SP, CEP 04513-020
E-mail: visaccab@hotmail.com | Contato: (011) 9-7282-7309

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por VIVIANE SACCAB ANDERE e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 13/07/2018 às 09:06, sob o número WJMJ18408857452. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1027903-28.2016.8.26.0100 e código j2OyfTTo.

VIVIANE REMAILI SACCAB
Engenheira Civil - CREA/SP nº.5069210948
Membro Titular do IBAPE/SP nº.1954

3. VISTORIA DO IMÓVEL OBJETO DA PRESENTE AÇÃO

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

A Alameda Campinas é pavimentada e dotada de guias e sarjetas, possui leito carroçável com aproximadamente 1650 m (mil seiscentos e cinquenta metros).

A vistoria do imóvel foi previamente agendada, para o dia 04/07/2018 às 10:00 horas, entretanto, diante da ausência dos Executados, a perícia somente foi realizada no dia **05/07/2018** às 10:00 horas, sendo acompanhada pela Sra. Young Hee Lee, parte Executada do imóvel avaliando.

3.1 Edificações e estruturas


É explorado por atividade Residencial, e possui estruturas típicas do segmento. O apartamento possui **área privativa de 104,15 m²**.

3.2 Descrição dos elementos que compõem o imóvel

O Condomínio Edifício Uptown é composto por um bloco com 18 pavimentos. O referido Condomínio possui dois elevadores sociais. O apartamento nº 141, do Edifício Uptown é composto por dois quartos com suítes, sala, varanda gourmet, cozinha, área de serviços, e um lavabo, possuindo duas vagas na garagem. As fotos constam do item 5 do presente laudo técnico.

3.3 Classificação das benfeitorias do imóvel objeto da presente ação

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

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

VIVIANE REMAILI SACCAB
 Engenheira Civil - CREA/SP nº.5069210948
 Membro Titular do IBAPE/SP nº.1954

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

Resumo:

- ✓ 1.3 Apartamento;
- ✓ 1.3.4 Padrão Superior;
- ✓ Idade Aparente Estimada: 10 anos;
- ✓ Estado de Conservação: necessitando de reparos simples (e).

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

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

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

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

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

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

VIVIANE REMAILI SACCAB
 Engenheira Civil - CREA/SP nº.5069210948
 Membro Titular do IBAPE/SP nº.1954

idade em % da vida referencial	ESTADO DE CONSERVAÇÃO							
	a	b	c	d	e	f	g	h
2	0,990	0,987	0,965	0,910	0,811	0,661	0,469	0,245
4	0,979	0,976	0,955	0,900	0,802	0,654	0,464	0,243
6	0,968	0,965	0,944	0,890	0,793	0,647	0,459	0,240
8	0,957	0,954	0,933	0,879	0,784	0,639	0,454	0,237
10	0,945	0,942	0,921	0,869	0,774	0,631	0,448	0,234
12	0,933	0,930	0,909	0,857	0,764	0,623	0,442	0,231
14	0,920	0,917	0,897	0,846	0,754	0,615	0,436	0,228
16	0,907	0,904	0,884	0,834	0,743	0,606	0,430	0,225
18	0,894	0,891	0,871	0,821	0,732	0,597	0,424	0,222
20	0,880	0,877	0,858	0,809	0,721	0,588	0,417	0,218
22	0,866	0,863	0,844	0,796	0,709	0,578	0,410	0,215
24	0,851	0,848	0,830	0,782	0,697	0,569	0,403	0,211
26	0,836	0,834	0,815	0,769	0,685	0,559	0,396	0,207
28	0,821	0,818	0,800	0,754	0,672	0,548	0,389	0,204
30	0,805	0,802	0,785	0,740	0,659	0,538	0,382	0,200
32	0,789	0,786	0,769	0,725	0,646	0,527	0,374	0,196
34	0,772	0,770	0,753	0,710	0,632	0,516	0,366	0,192
36	0,755	0,753	0,736	0,694	0,619	0,504	0,358	0,187
38	0,738	0,735	0,719	0,678	0,604	0,493	0,350	0,183
40	0,720	0,718	0,702	0,662	0,590	0,481	0,341	0,179
42	0,702	0,700	0,684	0,645	0,575	0,469	0,333	0,174
44	0,683	0,681	0,666	0,628	0,560	0,456	0,324	0,169
46	0,664	0,662	0,647	0,610	0,544	0,444	0,315	0,165
48	0,645	0,643	0,629	0,593	0,528	0,431	0,306	0,160
50	0,625	0,623	0,609	0,574	0,512	0,418	0,296	0,155
52	0,605	0,603	0,590	0,556	0,495	0,404	0,287	0,150
54	0,584	0,582	0,569	0,537	0,478	0,390	0,277	0,145
56	0,563	0,561	0,549	0,518	0,461	0,376	0,267	0,140
58	0,542	0,540	0,528	0,498	0,444	0,362	0,257	0,134
60	0,520	0,518	0,507	0,478	0,426	0,347	0,246	0,129
62	0,498	0,496	0,485	0,458	0,408	0,333	0,236	0,123
64	0,475	0,474	0,463	0,437	0,389	0,317	0,225	0,118
66	0,452	0,451	0,441	0,416	0,370	0,302	0,214	0,112
68	0,429	0,427	0,418	0,394	0,351	0,286	0,203	0,106
70	0,405	0,404	0,395	0,372	0,332	0,271	0,192	0,100
72	0,381	0,380	0,371	0,350	0,312	0,254	0,180	0,094
74	0,356	0,355	0,347	0,327	0,292	0,238	0,169	0,088
76	0,331	0,330	0,323	0,304	0,271	0,221	0,157	0,082
78	0,306	0,305	0,298	0,281	0,250	0,204	0,145	0,076
80	0,280	0,279	0,273	0,257	0,229	0,187	0,133	0,069
82	0,254	0,253	0,247	0,233	0,208	0,170	0,120	0,063
84	0,227	0,226	0,221	0,209	0,186	0,152	0,108	0,056
86	0,200	0,200	0,195	0,184	0,164	0,134	0,095	0,050
88	0,173	0,172	0,168	0,159	0,142	0,115	0,082	0,043
90	0,145	0,145	0,141	0,133	0,119	0,097	0,069	0,036
92	0,117	0,116	0,114	0,107	0,096	0,078	0,055	0,029
94	0,088	0,088	0,086	0,081	0,072	0,059	0,042	0,022
96	0,059	0,059	0,058	0,054	0,048	0,040	0,028	0,015

Resumo:

- ✓ Ir (vida referencial): 60 anos;
- ✓ Ie (idade da edificação): 10 anos;
- ✓ R (valor residual): 20% = 0,2;
- ✓ Idade em % da vida referencial: 0,16 = 16%;
- ✓ Estado de Conservação: necessitando de reparos simples (e)
- ✓ K (coeficiente de Ross/Heideck): 0,7430

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

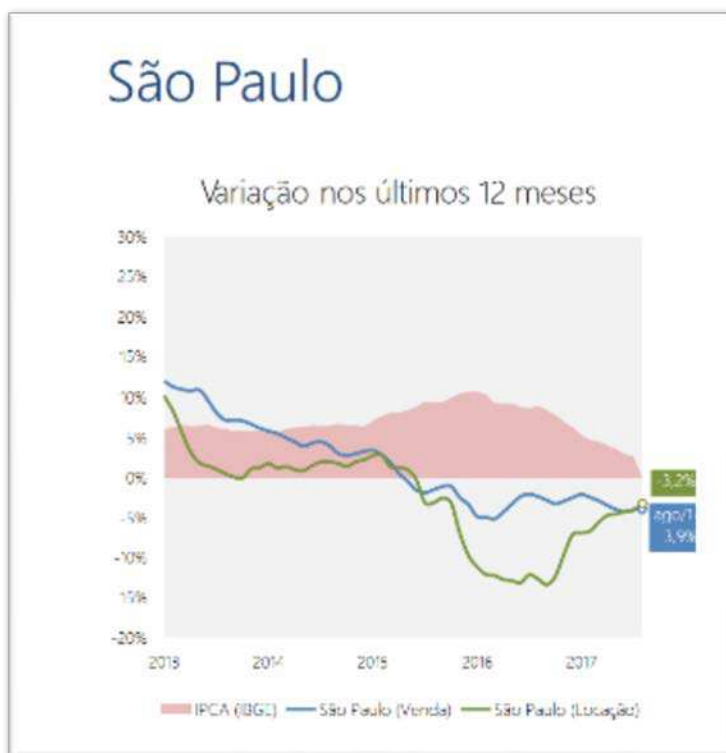
$$Foc = 0,20 + 0,7430 (1,00 - 0,20)$$

$$Foc = 0,7944$$

4. AVALIAÇÃO

4.1 Diagnóstico do Mercado

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



4.2 Metodologia avaliatória

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

Esse método consiste basicamente na definição do valor do bem imóvel a partir dos **preços pedidos e praticados no mercado da região** em apreço, para imóveis

VIVIANE REMAILI SACCAB

Engenheira Civil - CREA/SP nº.5069210948

Membro Titular do IBAPE/SP nº.1954

semelhantes. Eventuais ajustes nas diferenças das características dos comparativos podem ser feitos por **Tratamento por Fatores**, em conformidade com a **NBR 14.653-2 - Avaliação de Imóveis Urbanos**.

4.3 Pesquisa de preços

Desenvolveu-se ampla pesquisa de preços na região do imóvel em apreço que **concluiu por 12 (doze) elementos comparativos**, cujas informações e características são detalhadas na sequência.

VIVIANE REMAILI SACCAB
 Engenheira Civil - CREA/SP nº.5069210948
 Membro Titular do IBAPE/SP nº.1954

4.3.1 Discriminação dos elementos de pesquisa

ELEMENTO 1 - 21/06/2018

INFORMANTE MBRAS EMPREENDIMENTO – SR. SÉRGIO
 ☎ (11) 5185-6999

DESCRIÇÃO APARTAMENTO RESIDENCIAL – 02 VAGAS

PREÇO: R\$ 1.290.000,00 (OFERTA)

LOCALIZAÇÃO: ALAMEDA CAMPINAS, 701, COND. UPTOWN – 6º ANDAR
 SETOR: 009 QUADRA: 075 IF: R\$ 7.420,00 /18

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

ZONA DE USO: ZEU

EDIFICAÇÃO

PADRÃO: PADRÃO SUPERIOR – 2,406

ÁREA: 104,15 M².

IDADE: 10 ANOS – CONSERVAÇÃO: NECESSITANDO DE REPAROS SIMPLES

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

$$\text{Foc} = 0,20 + 0,7430 (1,00-0,20)$$

$$\text{Foc} = 0,7944$$



VIVIANE REMAILI SACCAB
 Engenheira Civil - CREA/SP nº.5069210948
 Membro Titular do IBAPE/SP nº.1954

ELEMENTO 2 – 21/06/2018

INFORMANTE BOSSA NOVA SOTHEBY'S – SRA. MÁRCIA
 ☎ (11) 3061-0000

DESCRIÇÃO APARTAMENTO RESIDENCIAL – 02 VAGAS

PREÇO: R\$ 2.700.000,00 (OFERTA)

LOCALIZAÇÃO: ALAMEDA CAMPINAS, 701, COND. UPTOWN – 13º ANDAR
 SETOR: 009 QUADRA: 075 IF: R\$ 7.420,00 / 18

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

ZONA DE USO: ZEU

EDIFICAÇÃO
 PADRÃO: PADRÃO SUPERIOR – 2,406
 ÁREA: 104,15 M².
 IDADE: 10 ANOS – CONSERVAÇÃO: NECESSITANDO DE REPAROS SIMPLES

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

$$Foc = 0,20 + 0,7430 (1,00 - 0,20)$$

$$Foc = 0,7944$$



VIVIANE REMAILI SACCAB
 Engenheira Civil - CREA/SP nº.5069210948
 Membro Titular do IBAPE/SP nº.1954

ELEMENTO 3 – 21/06/2018

INFORMANTE BOSSA NOVA SOTHEBY'S – SRA. MÁRCIA
 ☎ (11) 3061-0000

DESCRIÇÃO APARTAMENTO RESIDENCIAL – 02 VAGAS

PREÇO: R\$ 1.500.000,00 (OFERTA)

LOCALIZAÇÃO: ALAMEDA CAMPINAS, 701, COND. UPTOWN – 8º ANDAR
 SETOR: 009 QUADRA: 075 IF: R\$ 7.420,00 / 18

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

ZONA DE USO: ZEU

EDIFICAÇÃO
 PADRÃO: PADRÃO SUPERIOR – 2,406
 ÁREA: 104,15 M².
 IDADE: 10 ANOS – CONSERVAÇÃO: NECESSITANDO DE REPAROS SIMPLES

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

$$Foc = 0,20 + 0,7430 (1,00 - 0,20)$$

$$Foc = 0,7944$$



VIVIANE REMAILI SACCAB
 Engenheira Civil - CREA/SP nº.5069210948
 Membro Titular do IBAPE/SP nº.1954

ELEMENTO 4 - 21/06/2018

INFORMANTE SÃO PAULO FLATS – SRA. JANAINA
 ☎ (11) 3288-9464

DESCRIÇÃO APARTAMENTO RESIDENCIAL – 02 VAGAS

PREÇO: R\$ 1.480.000,00 (OFERTA)

LOCALIZAÇÃO: ALAMEDA CAMPINAS, 701, COND. UPTOWN – 3º ANDAR
 SETOR: 009 QUADRA: 075 IF: R\$ 7.420,00/ 18

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

ZONA DE USO: ZEU

EDIFICAÇÃO
 PADRÃO: PADRÃO SUPERIOR – 2,406
 ÁREA: 104,15 M².
 IDADE: 10 ANOS – CONSERVAÇÃO: NECESSITANDO DE REPAROS SIMPLES

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

$$Foc = 0,20 + 0,7430 (1,00 - 0,20)$$

$$Foc = 0,7944$$



VIVIANE REMAILI SACCAB
 Engenheira Civil - CREA/SP nº.5069210948
 Membro Titular do IBAPE/SP nº.1954

ELEMENTO 5 – 21/06/2018

INFORMANTE MBRAS EMPREENDIMENTOS – SR. SÉRGIO
 ☎ (11) 5185-6999

DESCRIÇÃO APARTAMENTO RESIDENCIAL – 02 VAGAS

PREÇO: R\$ 1.440.000,00 (OFERTA)

LOCALIZAÇÃO: ALAMEDA CAMPINAS, 701, COND. UPTOWN – 2º ANDAR
 SETOR: 009 QUADRA: 075 IF: R\$ 7.420,00/ 18

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

ZONA DE USO: ZEU

EDIFICAÇÃO
 PADRÃO: PADRÃO SUPERIOR – 2,406
 ÁREA: 104,15 M².
 IDADE: 10 ANOS – CONSERVAÇÃO: NECESSITANDO DE REPAROS SIMPLES

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

$$\text{Foc} = 0,20 + 0,7430 (1,00 - 0,20)$$

$$\text{Foc} = 0,7944$$



VIVIANE REMAILI SACCAB
 Engenheira Civil - CREA/SP nº.5069210948
 Membro Titular do IBAPE/SP nº.1954

ELEMENTO 6 – 21/06/2018

INFORMANTE HUG IMÓVEIS – SRA. IVANI
 ☎ (11) 2615-5888

DESCRIÇÃO APARTAMENTO RESIDENCIAL – 02 VAGAS

PREÇO: R\$ 1.500.000,00 (OFERTA)

LOCALIZAÇÃO: ALAMEDA CAMPINAS, 701, COND. UPTOWN – 16º ANDAR
 SETOR: 009 QUADRA: 075 IF: R\$ 7.420,00/ 18

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

ZONA DE USO: ZEU

EDIFICAÇÃO
 PADRÃO: PADRÃO SUPERIOR – 2,406
 ÁREA: 104,15 M².
 IDADE: 10 ANOS – CONSERVAÇÃO: NECESSITANDO DE REPAROS SIMPLES

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

$$\text{Foc} = 0,20 + 0,7430 (1,00 - 0,20)$$

$$\text{Foc} = 0,7944$$



VIVIANE REMAILI SACCAB
 Engenheira Civil - CREA/SP nº.5069210948
 Membro Titular do IBAPE/SP nº.1954

ELEMENTO 7 – 21/06/2018

INFORMANTE HUG IMÓVEIS - SRA. IVANI
 ☎ (11) 2615-5888

DESCRIÇÃO APARTAMENTO RESIDENCIAL – 02 VAGAS

PREÇO: R\$ 1.480.000,00 (OFERTA)

LOCALIZAÇÃO: ALAMEDA CAMPINAS, 701, COND. UPTOWN – 2º ANDAR
 SETOR: 009 QUADRA: 075 IF: 7.420,00/ 18

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

ZONA DE USO: ZEU

EDIFICAÇÃO
PADRÃO: PADRÃO SUPERIOR – 2,406
ÁREA: 104,15 M²
IDADE: 10 ANOS – CONSERVAÇÃO: NECESSITANDO DE REPAROS SIMPLES

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

$$Foc = 0,20 + 0,7430 (1,00-0,20)$$

$$Foc = 0,7499$$



VIVIANE REMAILI SACCAB
 Engenheira Civil - CREA/SP nº.5069210948
 Membro Titular do IBAPE/SP nº.1954

ELEMENTO 8 – 21/06/2018

INFORMANTE CORRETORA AUTÔNOMA – SRA. DALETE
 ☎ (11) 96916-8484

DESCRIÇÃO APARTAMENTO RESIDENCIAL – 01 VAGA

PREÇO: R\$ 1.400.000,00 (OFERTA)

LOCALIZAÇÃO: ALAMEDA FERNÃO CARDIM, 346, ED. ALFRED
 SETOR: 009 QUADRA: 075 IF: R\$ 7.945,00/ 18

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

ZONA DE USO: ZEU

EDIFICAÇÃO
 PADRÃO: PADRÃO SUPERIOR – 2,406
 ÁREA: 130,00 M².
 IDADE: 33 ANOS – CONSERVAÇÃO: NECESSITANDO DE REPAROS SIMPLES

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

$$\text{Foc} = 0,20 + 0,4613 (1,00 - 0,20)$$

$$\text{Foc} = 0,5690$$



VIVIANE REMAILI SACCAB
 Engenheira Civil - CREA/SP nº.5069210948
 Membro Titular do IBAPE/SP nº.1954

ELEMENTO 9 – 21/06/2018

INFORMANTE CORRETOR AUTÔNOMO – SR. SÉRGIO
 ☎ (11) 3064-6743

DESCRIÇÃO APARTAMENTO RESIDENCIAL – 01 VAGA

PREÇO: R\$ 1.400.000,00 (OFERTA)

LOCALIZAÇÃO: ALAMEDA FERNÃO CARDIM, 376, ED. CORUPÁ – 8º ANDAR –
 Nº. 82
 SETOR: 009 QUADRA: 075 IF: 7.945,00/18

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

ZONA DE USO: ZEU

EDIFICAÇÃO
 PADRÃO: PADRÃO SUPERIOR – 2,406
 ÁREA: 125,00 M²
 IDADE: 37 ANOS – CONSERVAÇÃO: NECESSITANDO DE REPAROS SIMPLES

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

$$Foc = 0,20 + 0,4077 (1,00-0,20)$$

$$Foc = 0,5261$$



VIVIANE REMAILI SACCAB
 Engenheira Civil - CREA/SP nº.5069210948
 Membro Titular do IBAPE/SP nº.1954

ELEMENTO 10 - 21/06/2018

INFORMANTE IMÓVEIS CIFRA - SRA. LÚCIA
 ☎ (11) 3289-4000

DESCRIÇÃO APARTAMENTO RESIDENCIAL - 02 VAGAS

PREÇO: R\$ 1.500.000,00 (OFERTA)

LOCALIZAÇÃO: ALAMEDA ITU, 285, COND. IZABELLE - COBERTURA DUPLEX
 SETOR: 009 QUADRA: 083 IF: 7.546,00/ 18

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

ZONA DE USO: ZEU

EDIFICAÇÃO
 PADRÃO: PADRÃO SUPERIOR - 2,406
 ÁREA: 110,00 M²
 IDADE: 37 ANOS - CONSERVAÇÃO: NECESSITANDO REPAROS SIMPLES

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

$$\text{Foc} = 0,20 + 0,4077 (1,00-0,20)$$

$$\text{Foc} = 0,5261$$



VIVIANE REMAILI SACCAB
 Engenheira Civil - CREA/SP nº.5069210948
 Membro Titular do IBAPE/SP nº.1954

ELEMENTO 11 - 21/06/2018

INFORMANTE BOSSA NOVA SOTHEBY'S – SRA. MÁRCIA
 ☎ (11) 3061-0000

DESCRIÇÃO APARTAMENTO RESIDENCIAL – 02 VAGAS

PREÇO: R\$ 2.100.000,00 (OFERTA)

LOCALIZAÇÃO: RUA SALTO, 57, ED. ATTIC URBAN LIVING – 8º ANDAR
 SETOR: 036 QUADRA: 051 IF: 6.398,00/18

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

ZONA DE USO: ZC

EDIFICAÇÃO
 PADRÃO: PADRÃO SUPERIOR – 2,406
 ÁREA: 113,00 M²
 IDADE: 07 ANOS – NECESSITANDO DE REPAROS SIMPLES

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

$$\text{Foc} = 0,20 + 0,7640 (1,00-0,20)$$

$$\text{Foc} = 0,8112$$



VIVIANE REMAILI SACCAB
 Engenheira Civil - CREA/SP nº.5069210948
 Membro Titular do IBAPE/SP nº.1954

ELEMENTO 12 - 21/06/2018

INFORMANTE TUTÓIA IMÓVEIS – SR. SUZUKI
 ☎ (11) 3885-7017

DESCRIÇÃO APARTAMENTO RESIDENCIAL – 02 VAGAS

PREÇO: R\$ 2.100.000,00 (OFERTA)

LOCALIZAÇÃO: RUA SALTO, 57, ED. ATTIC URBAN LIVING – 10º ANDAR
 SETOR: 036 QUADRA: 051 IF: 6.398,00/18

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

ZONA DE USO: ZC

EDIFICAÇÃO
 PADRÃO: PADRÃO SUPERIOR – 2,406
 ÁREA: 113,00 M²
 IDADE: 07 ANOS – NECESSITANDO DE REPAROS SIMPLES

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

$$Foc = 0,20 + 0,7640 (1,00-0,20)$$

$$\mathbf{Foc = 0,8112}$$



4.3.2 Análise da amostra

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

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

Os comparativos foram coletados em junho de 2018. A tabela abaixo demonstra a homogeneização (*tratamento matemático por fatores*) dos 12 elementos de pesquisa:

ELEMENTO	FATOR OFERTA	I.F	I.F AVAL.	FATOR I.F	PADRÃO R8N	PADRÃO R8N AVAL.	FATOR R8N	FOC	FOC AVAL.	FATOR FOC	VALOR	ÁREA	VALOR UNIT M ²
1	0,9	7.420,00	7.420,00	1,000	2,406	2,406	1,000	0,794	0,7944	1,000	R\$ 1.290.000,00	104,15	R\$ 11.147,38
2	0,9	7.420,00	7.420,00	1,000	2,406	2,406	1,000	0,794	0,7944	1,000	R\$ 2.700.000,00	104,15	R\$ 23.331,73
3	0,9	7.420,00	7.420,00	1,000	2,406	2,406	1,000	0,794	0,7944	1,000	R\$ 1.500.000,00	104,15	R\$ 12.962,07
4	0,9	7.420,00	7.420,00	1,000	2,406	2,406	1,000	0,794	0,7944	1,000	R\$ 1.480.000,00	104,15	R\$ 12.789,25
5	0,9	7.420,00	7.420,00	1,000	2,406	2,406	1,000	0,794	0,7944	1,000	R\$ 1.440.000,00	104,15	R\$ 12.443,59
6	0,9	7.420,00	7.420,00	1,000	2,406	2,406	1,000	0,794	0,7944	1,000	R\$ 1.500.000,00	104,15	R\$ 12.962,07
7	0,9	7.420,00	7.420,00	1,000	2,406	2,406	1,000	0,794	0,7944	1,000	R\$ 1.480.000,00	104,15	R\$ 12.789,25
8	0,9	7.945,00	7.420,00	0,934	2,406	2,406	1,000	0,569	0,7944	1,396	R\$ 1.400.000,00	130,00	R\$ 12.637,59
9	0,9	7.945,00	7.420,00	0,934	2,406	2,406	1,000	0,526	0,7944	1,510	R\$ 1.400.000,00	125,00	R\$ 14.214,82
10	0,9	7.546,00	7.420,00	0,983	2,406	2,406	1,000	0,526	0,7944	1,510	R\$ 1.500.000,00	110,00	R\$ 18.222,13
11	0,9	6.398,00	7.420,00	1,160	2,406	2,406	1,000	0,811	0,7944	0,979	R\$ 2.100.000,00	113,00	R\$ 18.995,66
12	0,9	6.398,00	7.420,00	1,160	2,406	2,406	1,000	0,811	0,7944	0,979	R\$ 2.100.000,00	113,00	R\$ 18.995,66

Após a exclusão do elemento discrepante (elemento 2), a **nova média aritmética calculada entre os 11 elementos foi de R\$14.378,13 e a média ponderada ficou entre R\$ 9.705,24 e R\$ 18.999,14.** Portanto, não foram identificados pontos atípicos a excluir aprioristicamente nenhum dos outros elementos pesquisados.

VIVIANE REMAILI SACCAB

Engenheira Civil - CREA/SP nº.5069210948

Membro Titular do IBAPE/SP nº.1954

Fórmula que determina o valor unitário dos elementos amostrais homogeneizados:

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

Onde:

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

Valor do Imóvel = Qu X Au

Valor do Imóvel = R\$ 14.378,13 X 104,15m²

Valor do Imóvel = R\$ 1.497.482,24

Onde:

- ✓ Qu = Valor unitário médio homogeneizado (R\$) – Neste caso soma-se todos 12 os valores de m² homogeneizados encontrados na tabela acima e divide-se pelo número de elementos (12 *elementos*), obtendo assim a média aritmética;
- ✓ Au = Área útil do imóvel avaliando – Neste caso 104,15 m².

EM NÚMEROS REDONDOS:

Valor do Imóvel = R\$ 1.500.000,00

(um milhão e quinhentos mil reais)

Referente a **julho de 2018**.

VIVIANE REMAILI SACCAB
Engenheira Civil - CREA/SP nº.5069210948
Membro Titular do IBAPE/SP nº.1954

RELATÓRIO FOTOGRÁFICO



Foto 01 - Vista geral da fachada do Condomínio.



Foto 02 - Vista geral do entorno do Condomínio e suas melhorias.

VIVIANE REMAILI SACCAB
Engenheira Civil - CREA/SP nº.5069210948
Membro Titular do IBAPE/SP nº.1954



Foto 03 - Vista geral da portaria do Condomínio.



Foto 04 - Vista geral do hall de entrada do Condomínio.

VIVIANE REMAILI SACCAB

Engenheira Civil - CREA/SP nº.5069210948

Membro Titular do IBAPE/SP nº.1954



Foto 05 – Vista do playground na área comum do Condomínio.



Foto 06 – Vista da academia na área comum do Condomínio.

VIVIANE REMAILI SACCAB
Engenheira Civil - CREA/SP nº.5069210948
Membro Titular do IBAPE/SP nº.1954



Foto 08 - Vista geral do salão de festas na área comum do Condomínio.



Foto 09 - Vista geral da churrasqueira na área comum do Condomínio.

VIVIANE REMAILI SACCAB
 Engenheira Civil - CREA/SP nº.5069210948
 Membro Titular do IBAPE/SP nº.1954



Foto 10 - Vista da piscina coberta na área comum do Condomínio.



Foto 11 - Vista da piscina descoberta na área comum do Condomínio.

VIVIANE REMAILI SACCAB
 Engenheira Civil - CREA/SP nº.5069210948
 Membro Titular do IBAPE/SP nº.1954

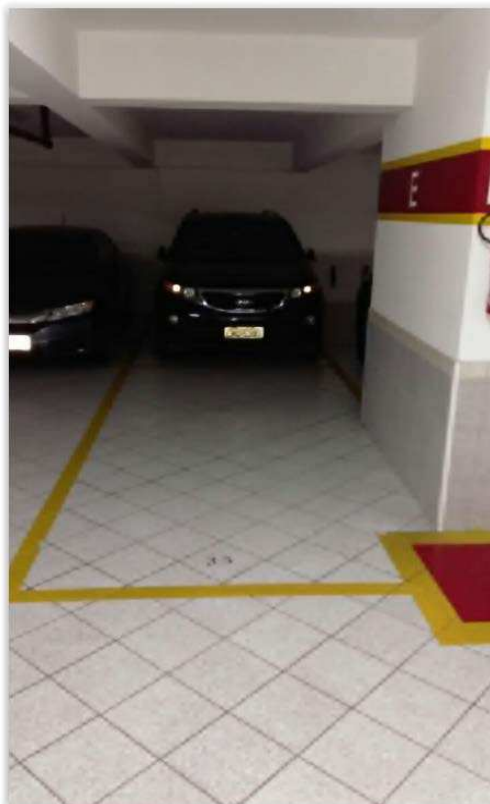


Foto 12 - Vista das duas vagas na garagem do imóvel vistoriando.



Foto 13 - Vista do elevador social na área comum do condomínio.

VIVIANE REMAILI SACCAB

Engenheira Civil - CREA/SP nº.5069210948

Membro Titular do IBAPE/SP nº.1954



Foto 14 - Vista do hall de acesso ao imóvel avaliando.



Foto 15 - Vista da sala do imóvel avaliando.

VIVIANE REMAILI SACCAB

Engenheira Civil - CREA/SP nº.5069210948

Membro Titular do IBAPE/SP nº.1954



Foto 16 - Vista do salão gourmet do imóvel avaliando.



Foto 17 - Vista da cozinha do imóvel avaliando.

VIVIANE REMAILI SACCAB
Engenheira Civil - CREA/SP nº.5069210948
Membro Titular do IBAPE/SP nº.1954



Foto 18 – Vista da área de serviços do imóvel vistoriando.



Foto 19 - Vista do lavabo do imóvel vistoriando.

VIVIANE REMAILI SACCAB

Engenheira Civil - CREA/SP nº.5069210948

Membro Titular do IBAPE/SP nº.1954



Foto 20 - Vista da primeira suíte máster do imóvel avaliando.



Foto 21 - Vista da primeira suíte máster do imóvel avaliando.

VIVIANE REMAILI SACCAB

Engenheira Civil - CREA/SP nº.5069210948

Membro Titular do IBAPE/SP nº.1954



Foto 21 – Vista da segunda suíte máster do imóvel avaliando.



Foto 22 – Vista do banheiro da segunda suíte máster do imóvel avaliando.

VIVIANE REMAILI SACCAB
Engenheira Civil - CREA/SP nº.5069210948
Membro Titular do IBAPE/SP nº.1954

5 CONCLUSÃO

O valor de mercado do apartamento Duplex, nº. 141, parte integrante Edifício Uptown, situado na Alameda Campinas nº 701 - Jardim Paulista, São Paulo/SP, matriculado sob o nº 173.658 no 4º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo é, em números redondos, R\$ 1.500.000,00 (um milhão e quinhentos mil reais), referentes a julho de 2018.

6 QUESITOS

Não constam quesitos das Partes.

7 ENCERRAMENTO

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

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

Encerra-se, nesta página, o presente LAUDO TÉCNICO PERICIAL de engenharia, que **contém 44 (quarenta e quatro) páginas**, devidamente datada e assinada.

São Paulo, **13 de julho de 2018.**



Eng. VIVIANE REMAILI SACCAB
CREA/SP nº.5069210948
Membro Titular do IBAPE/SP nº.1954


VIVIANE REMAILI SACCAB
 Engenheira Civil - CREA/SP nº.5069210948
 Membro Titular do IBAPE/SP nº.1954

ANEXO I: MATRÍCULA IMOBILIÁRIA Nº 173.658 DO 4º RI (FLS.81/84)

4º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE SÃO PAULO fls. 81

Alameda Vicente Pinzon, 173 – 11º andar – Vila Olímpia
 Fone: 11 3054-5655 email: info@4risp.com.br site: www.4risp.com.br
 CNPJ: 45.564.879/0001-32

Certifica a pedido de pessoa interessada que revendo os livros deste Registro a seu cargo, deles consta:



LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL **4º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS**

de São Paulo

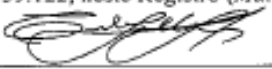
matrícula	ficha	08	de	2006
173.658	01	São Paulo,	de	dezembro

IMÓVEL: APARTAMENTO DÚPLEX Nº 141, localizado no 14º e 15º andares do "EAST SIDE" parte integrante EDIFÍCIO UPTOWN, situado na Alameda Campinas nº 701, no 28º Subdistrito – Jardim Paulista, possui a área real privativa de 104,150m², mais a área real comum de divisão proporcional de 38,171m², perfazendo a área real total de 142,321m², correspondendo-lhe no terreno a fração ideal de 1,4868%. O terreno onde se assenta o referido edifício encerra a área de 1.341,08m².

CONTRIBUINTES: 009.075.0025-0/0026-9 e 0027-7 (maior área).


PROPRIETÁRIA: CONSTRUTORA E INCORPORADORA EXATA LTDA., com sede nesta Capital, na Rua Colômbia nº 238, CNPJ nº 43.714.674/0001-60.

REGISTROS ANTERIORES: R.02, feito em 10 de janeiro de 2003 e R.11 (especificação), feito em 08 de dezembro de 2006, ambos na Matrícula nº 159.122, neste Registro (*Matricula aberta de Ofício*).


 Carla Sattone C. dos Santos
 Substituta da Oficial

Av.01/ Data: 04/SETEMBRO/2007 Protocolo: 366.226

O imóvel desta matrícula atualmente está cadastrado na Prefeitura do Município de São Paulo sob o contribuinte nº 009.075.0738-7, conforme prova a Certidão de Dados Cadastrais expedida em 22 de agosto de 2007, nos termos da escritura datada de 31 de julho de 2007, de notas do 26º Tabelião desta Capital, livro nº 2.276, fls. 319.


 Carla Sattone C. dos Santos
 Substituta da Oficial

R.02/ Data: 04/SETEMBRO/2007 Protocolo: 366.226

Pela escritura datada de 31 de julho de 2007, de notas do 26º Tabelião desta Capital, livro nº 2.276, fls. 319, **CONSTRUTORA E INCORPORADORA EXATA LTDA.**, CNPJ nº 43.714.674/0001-60, com sede nesta Capital, na Rua Colômbia nº 238, Jardim América, transmitiu por venda a UN SUP YOON, coreano, empresário,

continua no verso

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por VIVIANE SACCAB ANDERE e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 13/07/2018 às 09:06, sob o número WJMJ18408857452. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1027903-28.2016.8.26.0100 e código j2OyfTTo.

4º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE SÃO PAULO fls. 83

Alameda Vicente Pinzon, 173 – 11º andar – Vila Olímpia
 Fone: 11 3054-5655 email:info@4risp.com.br site: www.4risp.com.br
 CNPJ: 45.564.879/0001-32

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL CNS: 11.349-8 **4º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS**
matricula ficha
173.658 **02**
de São Paulo

Av.04/ Data: 08/DEZEMBRO/2016
 Por Certidão expedida em 30 de novembro de 2016, consoante disposto no artigo 837 do Código de Processo Civil e Provimento CG 6/2009 da Corregedoria Geral da Justiça do Estado de São Paulo, pelo Juízo da 26ª Vara Cível do Foro Central desta Capital, nos autos da Execução Civil, processo nº 1121643-74.2015.8.26.0100, em que são partes: **CENTERLESTE EMPREENDIMENTOS COMERCIAIS LIMITADA**, CNPJ nº 61.464.749/0001-84 (exequente) e **UN SUP YOON**, CPF/MF nº 007.688.088-55 e **YOUNG HEE LEE**, CPF/MF nº 176.812.208-36 (executados), verifica-se que foi procedido o arresto do imóvel desta matrícula. Valor da dívida: R\$81.223,37. Figura(m) como depositário(s): UN SUP YOON. Protocolo nº 526.775 de 01/12/2016.

Augusto Guilherme Salsano C. dos Santos
 Substituto do Oficial

Av.05/ Data: 21/MARÇO/2017
 Por Certidão expedida em 14 de março de 2017, consoante disposto no artigo 837 do Código de Processo Civil e Provimento CG 22/2012 da Corregedoria Geral da Justiça do Estado de São Paulo, pelo Juízo da 43ª Vara Cível do Foro Central desta Capital, nos autos da Execução Civil, processo nº 1027903-282016, em que são partes: **ISIO ROSENAL**, CPF/MF nº 245.938.828-42, e **ROSE BETI ROSENAL BIRMAN**, CPF/MF nº 251.511.678-71 (exequentes) e **UN SUP YOON**, CPF/MF nº 007.688.088-55, e **YOUNG HEE LEE**, CPF/MF nº 176.812.208-36 (executados), verifica-se que foi procedido o arresto do imóvel desta matrícula. Valor da dívida: R\$80.917,98. Figura(m) como depositário(s): UN SUP YOON. Protocolo nº 530.817 de 14/03/2017.

Carla S. C. Santos
 Substituto do Oficial

Emolumentos: 29,93 Estado: 8,51 Carteira: 4,39 Registro Civil: 1,58 Tribunal de Justiça: 2,05 M.P: 1,44 Iss: 0,61 TOTAL: 48,51	CERTIFICA, nos termos do art. 19, §1º, da Lei Federal nº 6015, de 31/12/1973, que a presente é cópia reprográfica de inteiro teor da matrícula referida, refletindo a situação jurídica do imóvel com respeito às ALIENAÇÕES, ÔNUS REAIS e PRENOTAÇÕES até a data de 21/03/2017.
---	--

CERTIDAO EXPEDIDA NO DIA 22/03/2017
 Para lavatura de escrituras, esta certidão é válida por 30 dias (NSCG/SP, XIV, 12, "d").

Arthur R. C. Chaves / Tatiane Barbosa Martins
 Escrevente Autorizado / Escrevente Autorizada

Página 3 de 4

VIVIANE REMAILI SACCAB
Engenheira Civil - CREA/SP nº.5069210948
Membro Titular do IBAPE/SP nº.1954

4º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE SÃO PAULO fls. 84

Alameda Vicente Pinzon, 173 – 11º andar – Vila Olímpia
Fone: 11 3054-5655 email: info@4risp.com.br site: www.4risp.com.br
CNPJ: 45.564.879/0001-32

Certifico e dou fé que a presente certidão foi extraída sob a forma de documento eletrônico mediante processo de certificação digital disponibilizado pela ICP-Brasil, nos termos da Medida Provisória n. 2.200-2, de 24 de agosto de 2001, devendo para validade ser conservada em meio eletrônico, bem como comprovada a autoria e integridade. São Paulo, 21/03/2017

Página 4 de 4