

ENG. RENATA ARAKAKI
CREA/SP nº 5069844136
Membro Titular do IBAPE/SP nº 2238
Membro APEJESP nº 2319

**EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA 2ª
VARA CÍVEL DO FORO REGIONAL VIII – TATUAPÉ – COMARCA
DA CAPITAL – SÃO PAULO**

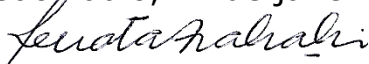
PROCESSO Nº. 0001799-20.2023.8.26.0008

RENATA ARAKAKI, Engenheira, Perita Judicial, nomeada nos **AUTOS DA AÇÃO DE CUMPRIMENTO DE SENTENÇA**, requerida por **CONDOMÍNIO NEW YORK CONDOMINIUM**, em face de **ENERGIA PARTINERS CONSULTORIA E INVESTIMENTOS EIRELLI**, dando por terminado seus estudos, diligências e vistorias vem, mui respeitosamente à presença de Vossa Excelência para apresentar suas conclusões consubstanciadas no **LAUDO** em anexo, pelo qual determinou o valor de mercado para o imóvel consistente de **apartamento nº. 53, localizado no 5º andar do Bloco 2 - Edifício Manhattan, integrante do New York Condominium**, situado na **Avenida Guilherme Giorgi, nº 928, Vila Carrão – São Paulo**, no importe de **R\$ 516.000,00** (quinhentos e dezesseis mil reais), com direito ao uso de 1 (uma) vaga de garagem – base: janeiro de 2025.

Termos em que,

P. Deferimento.

São Paulo, 21 de janeiro de 2025.



RENATA ARAKAKI

CREA/SP: 5069844136

AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA CIVIL

Rua Miosótis, nº 886 k – Assunção – São Bernardo do Campo / SP - CEP 09811-100
Tel: (11) 4351-6366 – (11) 99952-5071 - E-mail: renata.arakaki@gmail.com

ENG. RENATA ARAKAKI
CREA/SP nº 5069844136
Membro Titular do IBAPE/SP nº 2238
Membro APEJESP nº 2319

I - OBSERVAÇÕES PRELIMINARES

O objetivo do presente Laudo é a determinação do valor de mercado para o imóvel a seguir descrito, termos dos **AUTOS DA AÇÃO DE CUMPRIMENTO DE SENTENÇA**, requerida por **CONDOMÍNIO NEW YORK CONDOMINIUM**, em face de **ENERGIA PARTINERS CONSULTORIA E INVESTIMENTOS EIRELLI**, em curso na **2ª VARA CÍVEL DO FORO REGIONAL - VIII - TATUAPÉ - COMARCA DA CAPITAL - SÃO PAULO**, PROCESSO Nº. **0001799-20.2023.8.26.0008**.

Apartamento nº 53, localizado no 5º andar do Edifício *Manhattan*, BLOCO 2 do *New York Condominium*, situado à Avenida Guilherme Giorgi, nº 928, no 27º Subdistrito – Tatuapé, contendo a área real privativa de 61,740 m², área real comum de 54,521 m², (nesta incluída a área de 23,910m², referente a uma vaga para auto, na garagem localizada nos subsolos), área real total de 116,261 m², com a fração ideal no terreno de 0,3472% e a quota de participação nas áreas comuns correspondente a 1,04167%. **Matrícula nº 191.279, do 9º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo.**

II - VISTORIA

Em atendimento ao disposto no artigo 474 do Código de Processo Civil, as partes foram cientificadas do dia e hora da realização da vistoria, conforme agendamento de fls. 74. O Sr. Cesar Costa, franqueou o acesso ao imóvel e acompanhou as vistorias.

AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA CIVIL

Rua Miosótis, nº 886 k – Assunção – São Bernardo do Campo / SP - CEP 09811-100
Tel: (11) 4351-6366 – (11) 99952-5071 - E-mail: renata.arakaki@gmail.com

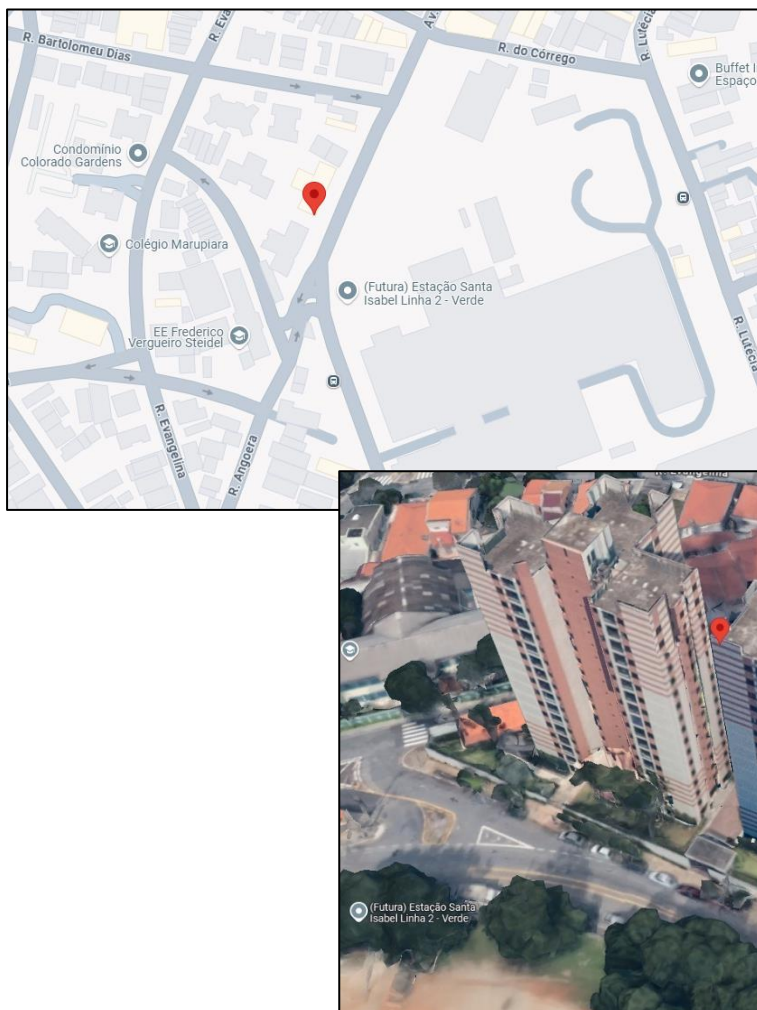
ENG. RENATA ARAKAKI
CREA/SP nº 5069844136
Membro Titular do IBAPE/SP nº 2238
Membro APEJESP nº 2319

2.1 - DO LOCAL

2.1.1 - CARACTERÍSTICAS GERAIS

Trata-se de apartamento residencial nº 53, localizado no 5º andar do Edifício *Manhattan*, integrante do *New York Condominium*, situado na Avenida Guilherme Giorgi, nº 928, Vila Carrão – São Paulo.

A reprodução do Mapa Oficial da Cidade de São Paulo, do *Google Maps*, e a foto aérea do *Google Earth*, ilustram a localização do imóvel:



AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA CIVIL

Rua Miosótis, nº 886 k – Assunção – São Bernardo do Campo / SP - CEP 09811-100
Tel: (11) 4351-6366 – (11) 99952-5071 – E-mail: renata.arakaki@gmail.com

ENG. RENATA ARAKAKI
CREA/SP nº 5069844136
Membro Titular do IBAPE/SP nº 2238
Membro APEJESP nº 2319



AV. GUILHERME GIORGI, NO TRECHO DE ACESSO AO *NEW YORK* CONDOMINIUM.

AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA CIVIL

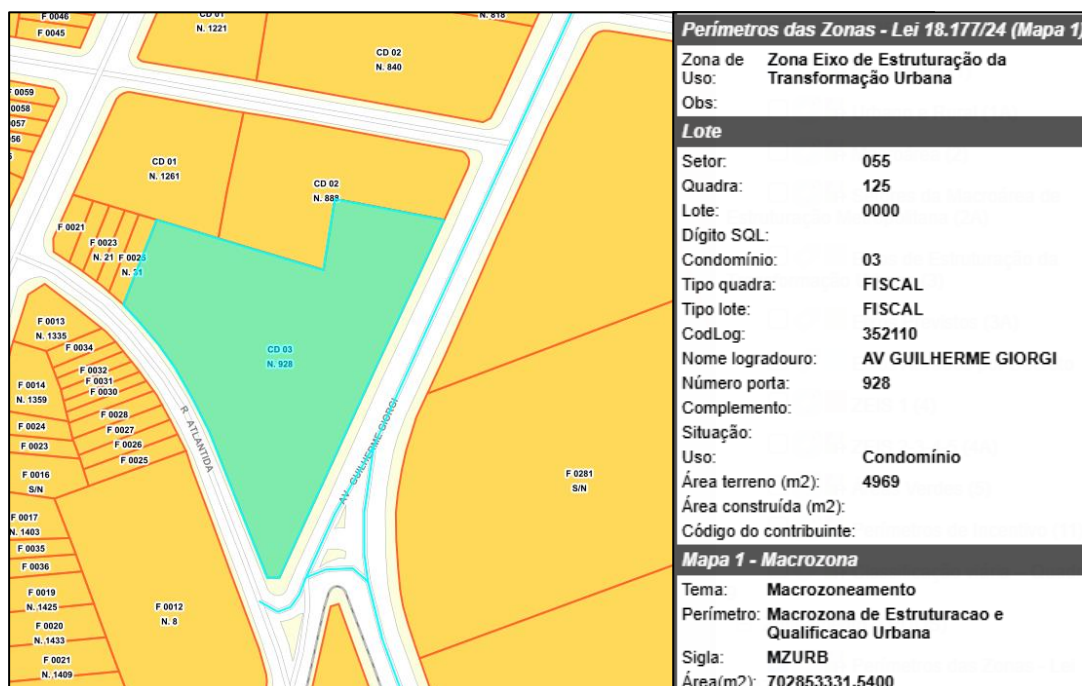
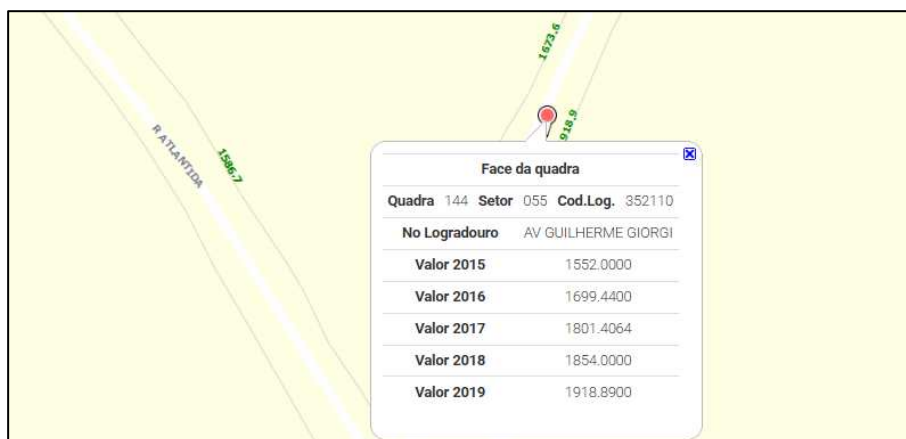
Rua Miosótis, nº 886 k – Assunção – São Bernardo do Campo / SP - CEP 09811-100
Tel: (11) 4351-6366 – (11) 99952-5071 - E-mail: renata.arakaki@gmail.com

ENG. RENATA ARAKAKI
CREA/SP nº 5069844136
Membro Titular do IBAPE/SP nº 2238
Membro APEJESP nº 2319

2.2 - CADASTRAMENTO SEGUNDO A MUNICIPALIDADE

De acordo com a Prefeitura Municipal de São Paulo, o imóvel possui a seguinte inscrição cadastral:

NÚMERO DO CONTRIBUINTE:	055.125.0435-5
ÍNDICE FISCAL:	R\$ 1.918,89



AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA CIVIL

Rua Miosótis, nº 886 k – Assunção – São Bernardo do Campo / SP - CEP 09811-100
 Tel: (11) 4351-6366 – (11) 99952-5071 - E-mail: renata.arakaki@gmail.com

ENG. RENATA ARAKAKI
CREA/SP nº 5069844136
Membro Titular do IBAPE/SP nº 2238
Membro APEJESP nº 2319

A Certidão de Dados Cadastrais do Imóvel,
emitida pela municipalidade é reproduzida a seguir:

 PREFEITURA DE SÃO PAULO FAZENDA		Certidão de Dados Cadastrais do Imóvel - IPTU 2025	
Cadastro do Imóvel: 055.125.0435-5			
Local do Imóvel: AV GUILHERME GIORGI, 928 - AP 53 E VG BLOCO 2 ED MANHATTAN CEP 03422-000 Imóvel localizado na 2ª Subdivisão da Zona Urbana			
Endereço para entrega da notificação: AV GUILHERME GIORGI, 928 - AP 53 E VG BLOCO 2 ED MANHATTAN CEP 03422-000			
Contribuinte(s): INFORMAÇÃO PROTEGIDA POR SIGILO FISCAL			
Dados cadastrais do terreno:			
Área incorporada (m²):	4.969	Testada (m):	116,00
Área não incorporada (m²):	0	Fração ideal:	0,0035
Área total (m²):	4.969		
Dados cadastrais da construção:			
Área construída (m²):	117	Padrão da construção:	2-C
Área ocupada pela construção (m²):	4.311	Uso: residência	
Ano da construção corrigido:	2001		
Valores de m² (R\$):			
- de terreno:	2.302,00		
- da construção:	2.396,00		
Valores para fins de cálculo do IPTU (R\$):			
- da área incorporada:	64.775,00		
- da área não incorporada:	0,00		
- da construção:	218.659,00		
Base de cálculo do IPTU:	283.434,00		
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 2025.			
Certidão expedida via Internet - Portaria SF nº 008/2004, de 28/01/2004. A autenticidade desta certidão poderá ser confirmada, até o dia 21/04/2025, em http://www.prefeitura.sp.gov.br/cidade/secretarias/financas/servicos/certidoes/			

AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA CIVIL

Rua Miosótis, nº 886 k – Assunção – São Bernardo do Campo / SP - CEP 09811-100
 Tel: (11) 4351-6366 – (11) 99952-5071 - E-mail: renata.arakaki@gmail.com

ENG. RENATA ARAKAKI
CREA/SP nº 5069844136
Membro Titular do IBAPE/SP nº 2238
Membro APEJESP nº 2319

SETOR → 55

2ª Zona - 1974

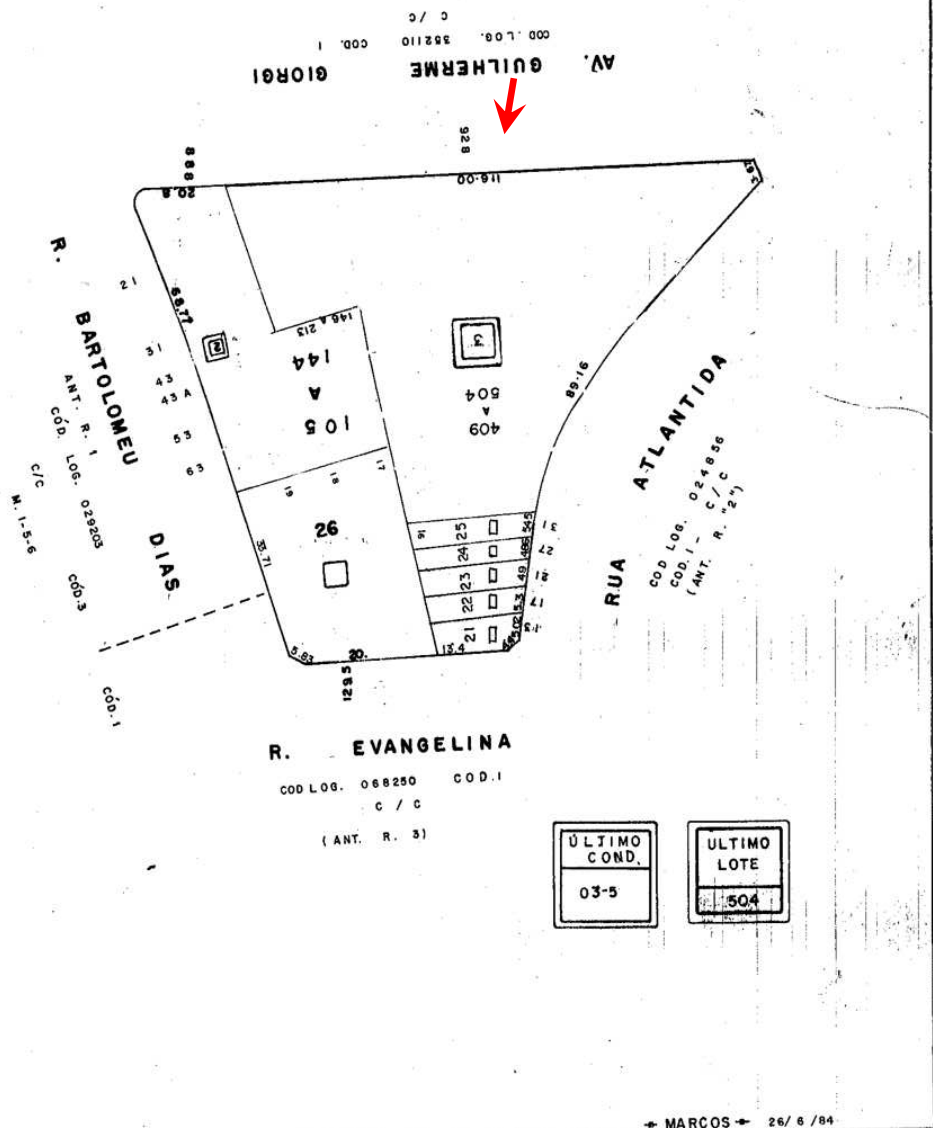
JD. TEXTIL - QD. 4

QUADRA → 125

REV.

1978 PAP. 32003/78
R. 81. PAP. 33023/80
ATU. 84. PAP. 72007/84
26/6/84 → MARCOS →
PAP. 42015/86 H. 12. 8615A
PAP. 42.003/88/13.2.89A.P.L.
PAP. 42.008/89-(29/5/90)-CL
ATU. 96 17/07/96 MRS
ATU. 98-26.1.98-Jose
ATU. 98 27.04.98 MAURO
ATU. 00 11/5/00 SES

ATU. 00. 03/10/00 ELIANE
ATU. 03 25/02 LUCIANA



AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA CIVIL

Rua Miosótis, nº 886 k - Assunção - São Bernardo do Campo / SP - CEP 09811-100
Tel: (11) 4351-6366 - (11) 99952-5071 - E-mail: renata.arakaki@gmail.com

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RENATA MAYUMI VITOR ARAKAKI e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 21/01/2025 às 18:49, sob o número WTAT25700075989. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0001799-20.2024.8.26.0008 e código 0GbfleBs.

ENG. RENATA ARAKAKI
CREA/SP nº 5069844136
Membro Titular do IBAPE/SP nº 2238
Membro APEJESP nº 2319

2.3 - MELHORAMENTOS PÚBLICOS

O local é servido pelos principais melhoramentos públicos urbanos, tais como: pavimentação asfáltica, guias, sarjetas, água, esgoto, energia elétrica, telefone, correio, coleta de lixo e transporte coletivo próximo.

2.4 - ZONEAMENTO

A Lei nº 16.402, que entrou em vigor em março de 2016, estabelece as normas complementares ao Plano Diretor Estratégico, e instituindo os Planos Regionais Estratégicos das Subprefeituras, dispondo sobre o parcelamento, disciplinando e ordenando o uso e ocupação do solo do Município de São Paulo.

O local em causa integra as Zonas Eixo de Estruturação da Transformação Urbana (ZEU) são porções do território destinadas a promover usos residenciais e não residenciais com densidades demográfica e construtiva altas e promover a qualificação paisagística e dos espaços públicos de modo articulado com o sistema de transporte público coletivo.

A reprodução a seguir ilustra o zoneamento da região onde se localiza o imóvel em estudo:

AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA CIVIL

Rua Miosótis, nº 886 k – Assunção – São Bernardo do Campo / SP - CEP 09811-100
Tel: (11) 4351-6366 – (11) 99952-5071 - E-mail: renata.arakaki@gmail.com

ENG. RENATA ARAKAKI
CREA/SP nº 5069844136
Membro Titular do IBAPE/SP nº 2238
Membro APEJESP nº 2319

Quadro 3 - Parâmetros de ocupação, exceto de Quota Ambiental

TIPO DE ZONA	ZONA (a)	Coeficiente de Aproveitamento			Taxa de Ocupação Máxima		Gabarito de altura máxima (metros)	Recuos Mínimos (metros)			Cota parte máxima de terreno por unidade (metros²)
		C.A. mínimo	C.A. básico	C.A. máximo (m)	T.O. para lotes até 500 metros²	T.O. para lotes igual ou superior a 500 metros²		Frete (i)	Fundos e Laterais	Altura da edificação superior a 10 metros	
TRANSFORMAÇÃO	ZEU	0,5	1	4	0,85	0,70	NA	NA	NA	3 (j)	20
	ZEUP	0,5	1	2	0,85	0,70	28	NA	NA	3 (j)	40
	ZEUPa (b)	NA	1	1	0,70	0,50	28	NA	NA	3 (j)	NA
	ZEM	0,5	1	2 (d)	0,85	0,70	28	NA	NA	3 (j)	20
	ZEMP	0,5	1	2 (e)	0,85	0,70	28	NA	NA	3 (j)	40
QUALIFICAÇÃO	ZC	0,3	1	2	0,85	0,70	48	5	NA	3 (j)	NA
	ZCa	NA	1	1	0,70	0,70	20	5	NA	3 (j)	NA
	ZC-ZEIS	0,5	1	2	0,85	0,70	NA	5	NA	3 (j)	NA
	ZCOR-1	0,05	1	1	0,50	0,50	10	5	NA	3 (j)	NA
	ZCOR-2	0,05	1	1	0,50	0,50	10	5	NA	3 (j)	NA
	ZCOR-3	0,05	1	1	0,50	0,50	10	5	NA	3 (j)	NA
	ZCORa	NA	1	1	0,50	0,50	10	5	NA	3 (j)	NA
	ZM	0,3	1	2	0,85	0,70	28	5	NA	3 (j)	NA
	ZMa	NA	1	1	0,70	0,50	15	5	NA	3 (j)	NA
	ZMIS	0,3	1	2	0,85	0,70	28	5	NA	3 (j)	NA
	ZMISa	NA	1	1	0,70	0,50	15	5	NA	3 (j)	NA
	ZEIS-1	0,5	1	2,5 (f)	0,85	0,70	NA	5	NA	3 (j)	NA
	ZEIS-2	0,5	1	4 (f)	0,85	0,70	NA	5	NA	3 (j)	NA
	ZEIS-3	0,5	1	4 (g)	0,85	0,70	NA	5	NA	3 (j)	NA
	ZEIS-4	NA	1	2 (h)	0,70	0,50	NA	5	NA	3 (j)	NA
	ZEIS-5	0,5	1	4 (f)	0,85	0,70	NA	5	NA	3 (j)	NA
	ZDE-1	0,5	1	2	0,70	0,70	28	5	NA	3 (j)	NA
	ZDE-2	0,5	1	2	0,70	0,50	28	5	3	3	NA
	ZPI-1	0,5	1	1,5	0,70	0,70	28	5	3	3	NA
	ZPI-2	NA	1	1,5	0,50	0,30	28	5	3	3	NA

Quadro 2A - Parâmetros de parcelamento do solo (dimensões de lote) por zona

TIPO DE ZONA	ZONA	Dimensões mínimas de lote		Dimensões máximas de lote	
		Frete mínima (m)	Área mínima (m²)	Frete máxima (m)	Área máxima (m²)
TRANSFORMAÇÃO	ZEU	20	1.000	150	20.000
	ZEUP	20	1.000	150	20.000
	ZEUPa	20	1.000	150	20.000
	ZEM	20	1.000	150	20.000
	ZEMP	20	1.000	150	20.000
QUALIFICAÇÃO	ZC	5	125	150	20.000
	ZCa	5	125	150	20.000
	ZC-ZEIS	5	125	150	20.000
	ZCOR-1	10	250	100	10.000
	ZCOR-2	10	250	100	10.000
	ZCOR-3	10	250	100	10.000
	ZCORa	10	250	100	10.000
	ZM	5	125	150	20.000
	ZMa	5	125	150	20.000
	ZMIS	5	125	150	20.000
	ZMISa	5	125	150	20.000
	ZEIS-1	5	125	150	20.000
	ZEIS-2	5	125	150	20.000
	ZEIS-3	5	125	150	20.000
	ZEIS-4	5	125	150	20.000
	ZEIS-5	5	125	150	20.000
	ZDE-1	5	125	20	1.000
	ZDE-2	10	1.000	150	20.000 (a)
	ZPI-1	10	1.000	150	20.000 (a)
	ZPI-2	20	5.000	150	20.000 (a)
PRESE RVAÇÃO	ZPR	5	125	100	10.000
	ZER-1	10	250	100	10.000
	ZER-2	5	125	100	10.000
	ZERa	10	500	100	10.000
	ZPDS	20	1.000	NA	NA
	ZPDSr	NA	20.000	NA	NA
	ZEPAM	20	5.000 (b)	NA	NA

AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA CIVIL

Rua Miosótis, nº 886 k – Assunção – São Bernardo do Campo / SP - CEP 09811-100
 Tel: (11) 4351-6366 – (11) 99952-5071 - E-mail: renata.arakaki@gmail.com

ENG. RENATA ARAKAKI
CREA/SP nº 5069844136
Membro Titular do IBAPE/SP nº 2238
Membro APEJESP nº 2319

2.5 - CARACTERÍSTICAS EFETIVAS DA REGIÃO

A ocupação comercial é bastante diversificada predominando: lojas, bares, padarias, lanchonetes, farmácias, supermercados, escritórios, postos de gasolina, instituições bancárias, dentre outras, ao longo da própria Avenida Guilherme Giorgi, Avenida Doutor Eduardo Cotching, Avenida Conselheiro carrão e de logradouros circunvizinhos.

A destinação residencial é predominada por prédios residenciais térreos e assobradados e edifícios residenciais de padrão simples e médio.

2.6 - DO IMÓVEL

2.6.1 – TERRENO

O terreno onde se situa o imóvel possui toda a quadra delimitada pelas ruas anteriormente ilustradas no mapa de localização. O solo aparenta ser seco e firme para receber construções de qualquer porte obedecidas, evidentemente, as posturas municipais e as Normas Técnicas.

Cabe ao apartamento nº 53, a fração ideal de 0,3472 % no terreno e a cota de participação nas áreas comuns correspondente a 1,04167%.

AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA CIVIL

Rua Miosótis, nº 886 k – Assunção – São Bernardo do Campo / SP - CEP 09811-100
Tel: (11) 4351-6366 – (11) 99952-5071 - E-mail: renata.arakaki@gmail.com

ENG. RENATA ARAKAKI
CREA/SP nº 5069844136
Membro Titular do IBAPE/SP nº 2238
Membro APEJESP nº 2319

2.6.2 - BENFEITORIAS

Sobre o terreno anteriormente descrito, encontra-se o *New York Condominium*, erigido com os devidos recuos previstos por lei, e no mesmo nível da referida via pública.

O *New York Condominium* é constituído por 3 (três) blocos de edifício, com 288 (duzentos e oitenta e oito) apartamentos residenciais, com entrada social e de veículos pela Avenida Guilherme Giorge, nº 928.

- DO EDIFÍCIO

O Edifício Manhattan – Bloco 2, integrante do *New York Condominium*, onde encontra-se localizado o apartamento n.º 53, constitui-se de prédio residencial, contendo: portaria eletrônica com interfone, sistema viário, incluindo vias da circulação de pedestres e áreas de lazer, tais como: salão de festas, churrasqueira, playground, salão de jogos, academia e piscina, que atende a 16 (dezesesseis) andares superiores, com 6 (seis) apartamentos por andar, os quais estão servidos por 3 (três) elevadores, bem como vagas de estacionamento, localizadas em 2 (dois) subsolos.

- DA UNIDADE AVALIANDA (apartamento nº 53)

O apartamento nº 53, está localizado no 5º andar do Edifício *Manhattan* – Bloco 2, integrante do *New York*

AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA CIVIL

Rua Miosótis, nº 886 k – Assunção – São Bernardo do Campo / SP - CEP 09811-100
Tel: (11) 4351-6366 – (11) 99952-5071 - E-mail: renata.arakaki@gmail.com

ENG. RENATA ARAKAKI
CREA/SP nº 5069844136
Membro Titular do IBAPE/SP nº 2238
Membro APEJESP nº 2319

Condominium, situado na Avenida Guilherme Giorgi, nº 938, Vila Carrão – São Paulo.

Contém a área real privativa de 61,740 m², a área real comum de 54,521 m², (nesta incluída a área de 23,910m², referente a uma vaga para auto, na garagem localizada nos subsolos), área real total de 116,261 m², com a fração ideal no terreno de 0,3472% e a quota de participação nas áreas comuns correspondente a 1,04167%. **Matrícula nº 191.279, do 9º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo.**

Possui: três dormitórios, sala para dois ambientes (estar e jantar) com terraço, banheiro social, cozinha e área de serviço, com idade física de 24 anos (2001), podendo ser classificado como “1.1.3 - apartamento padrão médio”, limite médio, com elevador, de acordo com os “Valores de Edificações de Imóveis Urbanos de São Paulo”, e enquadra-se na referência “C” – regular.

1.1.3 PADRÃO MÉDIO

Edifícios com quatro ou mais pavimentos apresentando alguma preocupação com a forma e a funcionalidade arquitetônica, principalmente no tocante à distribuição interna das unidades, em geral, quatro por andar. Dotados de elevadores de padrão médio (social e serviço), geralmente com acessos e circulação pelo mesmo corredor. As áreas comuns apresentam acabamentos de padrão médio e podem conter salão de festas e, eventualmente, quadras de esportes e piscinas, além de guarita e apartamento de zelador. Fachadas com pintura sobre massa corrida ou texturizada, ou com aplicação de pastilhas, cerâmicas, ou equivalentes.

Unidades contendo sala para dois ambientes, cozinha, área de serviço conjugada, dois ou três dormitórios (podendo um deles ter banheiro privativo) e uma vaga de garagem por unidade, podendo possuir, também, dependências para empregada.

AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA CIVIL

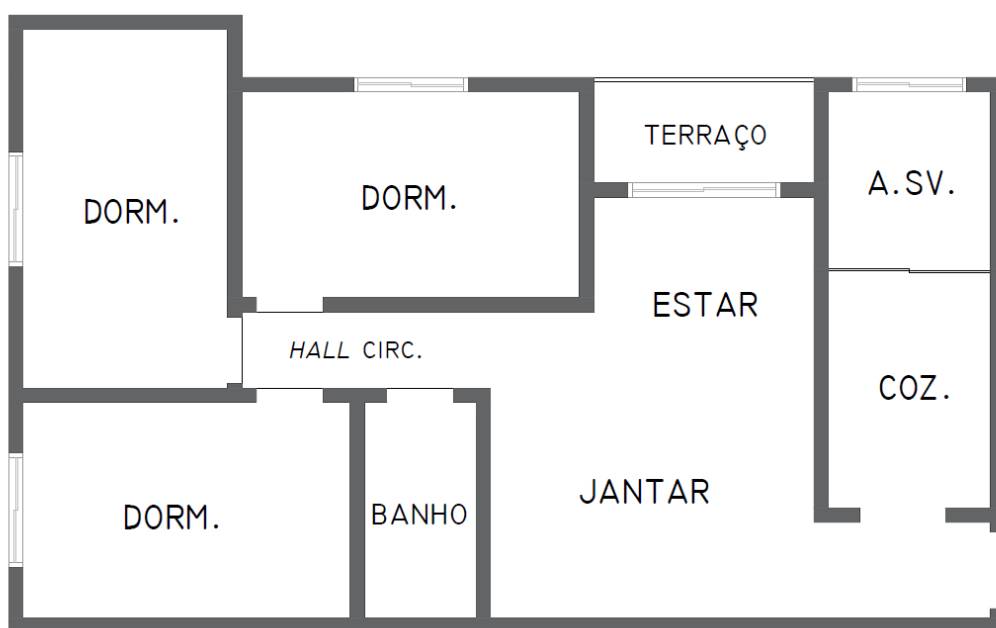
Rua Miosótis, nº 886 k – Assunção – São Bernardo do Campo / SP - CEP 09811-100
Tel: (11) 4351-6366 – (11) 99952-5071 - E-mail: renata.arakaki@gmail.com

ENG. RENATA ARAKAKI
CREA/SP nº 5069844136
Membro Titular do IBAPE/SP nº 2238
Membro APEJESP nº 2319

As características construtivas e de acabamentos do condomínio e do apartamento nº 53, podem ser observadas na documentação fotográfica e croqui que segue:

CROQUI

AVENIDA GUILHERME GIORGI, Nº 928 - APARTAMENTO Nº 53
EDIFÍCIO *MANHATTAN - NEW YORK CONDOMINIUM*



AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA CIVIL

Rua Miosótis, nº 886 k – Assunção – São Bernardo do Campo / SP - CEP 09811-100
Tel: (11) 4351-6366 – (11) 99952-5071 - E-mail: renata.arakaki@gmail.com

ENG. RENATA ARAKAKI
CREA/SP nº 5069844136
Membro Titular do IBAPE/SP nº 2238
Membro APEJESP nº 2319

Av. Guilherme Giorgi, nº 928
New york Condominium



Fachada.

AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA CIVIL

Rua Miosótis, nº 886 k – Assunção – São Bernardo do Campo / SP - CEP 09811-100
Tel: (11) 4351-6366 – (11) 99952-5071 - E-mail: renata.arakaki@gmail.com

ENG. RENATA ARAKAKI
CREA/SP nº 5069844136
Membro Titular do IBAPE/SP nº 2238
Membro APEJESP nº 2319



Entrada de pedestres e acesso de veículos.



Vagas de estacionamento no subsolo.



Hall dos elevadores no subsolo e pavimento térreo.

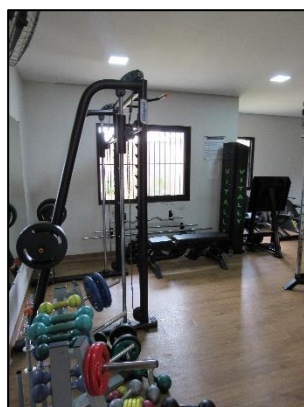
AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA CIVIL

Rua Miosótis, nº 886 k – Assunção – São Bernardo do Campo / SP - CEP 09811-100
 Tel: (11) 4351-6366 – (11) 99952-5071 - E-mail: renata.arakaki@gmail.com

ENG. RENATA ARAKAKI
CREA/SP nº 5069844136
Membro Titular do IBAPE/SP nº 2238
Membro APEJESP nº 2319



Salão de festas e churrasqueira.



Academia e piscinas (adulto e infantil).

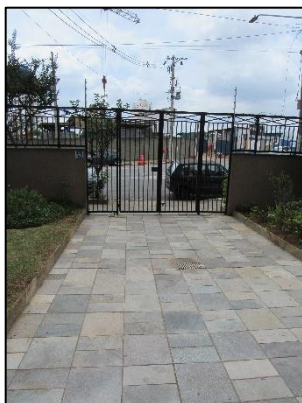


Quadra e playground.

AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA CIVIL

Rua Miosótis, nº 886 k – Assunção – São Bernardo do Campo / SP - CEP 09811-100
Tel: (11) 4351-6366 – (11) 99952-5071 - E-mail: renata.arakaki@gmail.com

ENG. RENATA ARAKAKI
CREA/SP nº 5069844136
Membro Titular do IBAPE/SP nº 2238
Membro APEJESP nº 2319



Vias de circulação entre blocos.



Outras vistas das vias de circulação.



Vias de circulação entre blocos e área de descanso.

AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA CIVIL

Rua Miosótis, nº 886 k – Assunção – São Bernardo do Campo / SP - CEP 09811-100
Tel: (11) 4351-6366 – (11) 99952-5071 - E-mail: renata.arakaki@gmail.com

ENG. RENATA ARAKAKI
CREA/SP nº 5069844136
Membro Titular do IBAPE/SP nº 2238
Membro APEJESP nº 2319



Fachada do Edifício *Manhattan* – Bloco 2.

AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA CIVIL

Rua Miosótis, nº 886 k – Assunção – São Bernardo do Campo / SP - CEP 09811-100
Tel: (11) 4351-6366 – (11) 99952-5071 - E-mail: renata.arakaki@gmail.com

ENG. RENATA ARAKAKI
CREA/SP nº 5069844136
Membro Titular do IBAPE/SP nº 2238
Membro APEJESP nº 2319



Acesso ao Edifício Manhattan – Bloco 2



Hall dos elevadores e apartamentos no 5º andar.

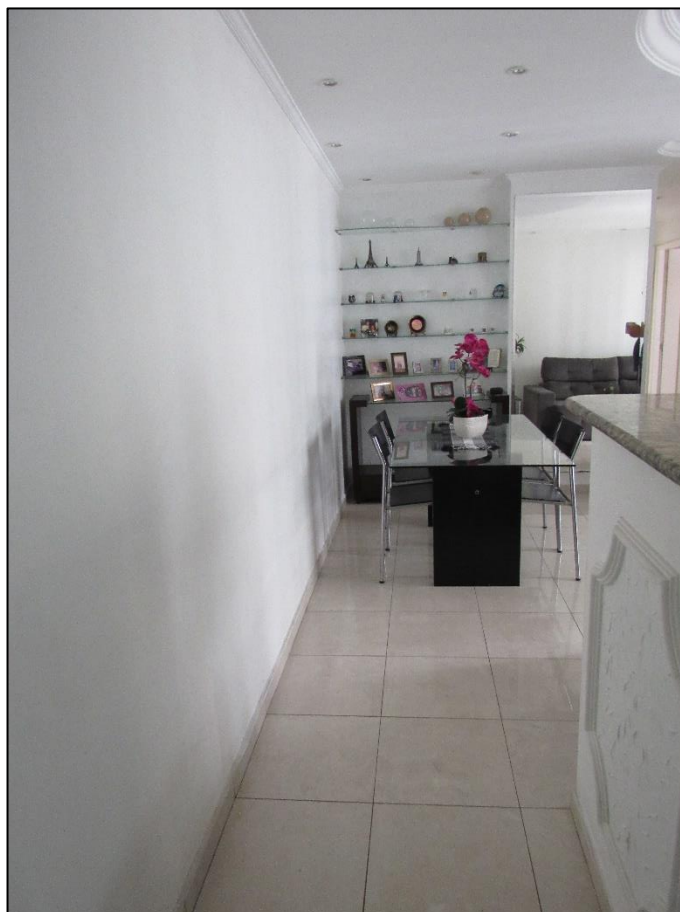
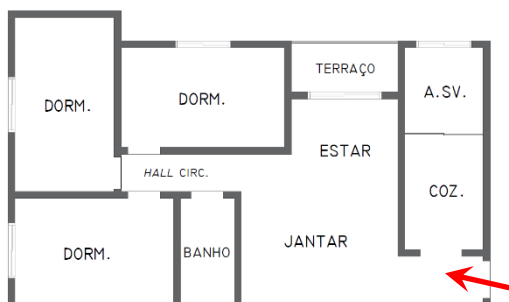
AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA CIVIL

Rua Miosótis, nº 886 k – Assunção – São Bernardo do Campo / SP - CEP 09811-100
Tel: (11) 4351-6366 – (11) 99952-5071 - E-mail: renata.arakaki@gmail.com

ENG. RENATA ARAKAKI
CREA/SP nº 5069844136
Membro Titular do IBAPE/SP nº 2238
Membro APEJESP nº 2319

New York Condominium – Edifício Manhattan– Bloco 2
Apartamento nº 53

A seta no croqui, ilustra a localização do observador, quando da impressão da foto.



Hall de entrada.

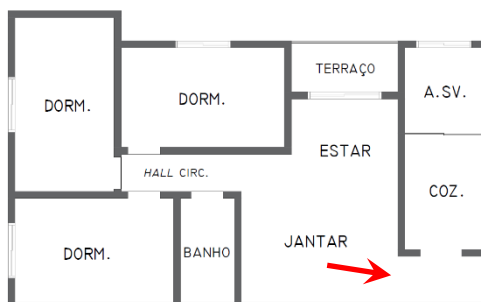
AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA CIVIL

Rua Miosótis, nº 886 k – Assunção – São Bernardo do Campo / SP - CEP 09811-100
Tel: (11) 4351-6366 – (11) 99952-5071 - E-mail: renata.arakaki@gmail.com

ENG. RENATA ARAKAKI
CREA/SP nº 5069844136
Membro Titular do IBAPE/SP nº 2238
Membro APEJESP nº 2319

New York Condominium – Edifício Manhattan– Bloco 2
Apartamento nº 53

A seta no croqui, ilustra a localização do observador, quando da impressão da foto.



Outra vista do *hall* de entrada.

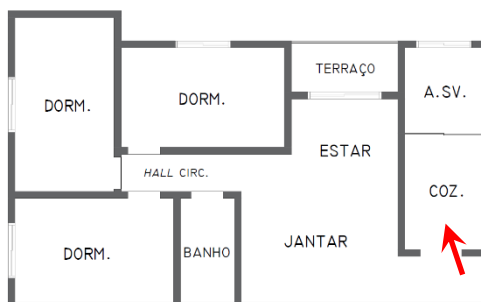
AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA CIVIL

Rua Miosótis, nº 886 k – Assunção – São Bernardo do Campo / SP - CEP 09811-100
Tel: (11) 4351-6366 – (11) 99952-5071 - E-mail: renata.arakaki@gmail.com

ENG. RENATA ARAKAKI
CREA/SP nº 5069844136
Membro Titular do IBAPE/SP nº 2238
Membro APEJESP nº 2319

New York Condominium – Edifício Manhattan– Bloco 2
Apartamento nº 53

A seta no croqui, ilustra a localização do observador, quando da impressão da foto.



Cozinha.

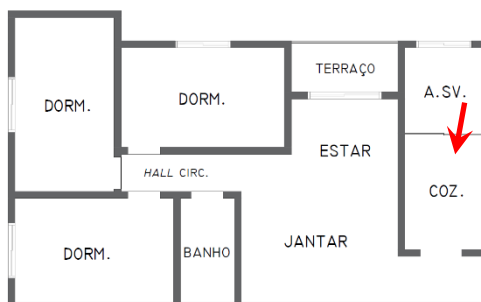
AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA CIVIL

Rua Miosótis, nº 886 k – Assunção – São Bernardo do Campo / SP - CEP 09811-100
 Tel: (11) 4351-6366 – (11) 99952-5071 - E-mail: renata.arakaki@gmail.com

ENG. RENATA ARAKAKI
CREA/SP nº 5069844136
Membro Titular do IBAPE/SP nº 2238
Membro APEJESP nº 2319

New York Condominium – Edifício Manhattan– Bloco 2
Apartamento nº 53

A seta no croqui, ilustra a localização do observador, quando da impressão da foto.



Outra vista da cozinha.

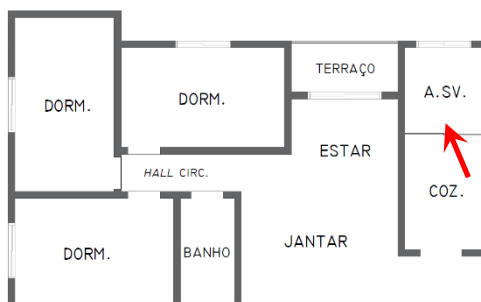
AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA CIVIL

Rua Miosótis, nº 886 k – Assunção – São Bernardo do Campo / SP - CEP 09811-100
Tel: (11) 4351-6366 – (11) 99952-5071 - E-mail: renata.arakaki@gmail.com

ENG. RENATA ARAKAKI
CREA/SP nº 5069844136
Membro Titular do IBAPE/SP nº 2238
Membro APEJESP nº 2319

New York Condominium – Edifício Manhattan– Bloco 2
Apartamento nº 53

A seta no croqui, ilustra a localização do observador, quando da impressão da foto.



Área de serviço.

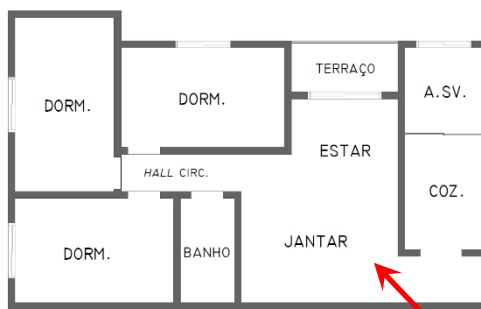
AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA CIVIL

Rua Miosótis, nº 886 k – Assunção – São Bernardo do Campo / SP - CEP 09811-100
Tel: (11) 4351-6366 – (11) 99952-5071 - E-mail: renata.arakaki@gmail.com

ENG. RENATA ARAKAKI
CREA/SP nº 5069844136
Membro Titular do IBAPE/SP nº 2238
Membro APEJESP nº 2319

New York Condominium – Edifício Manhattan– Bloco 2
Apartamento nº 53

A seta no croqui, ilustra a localização do observador, quando da impressão da foto.



Sala de estar.

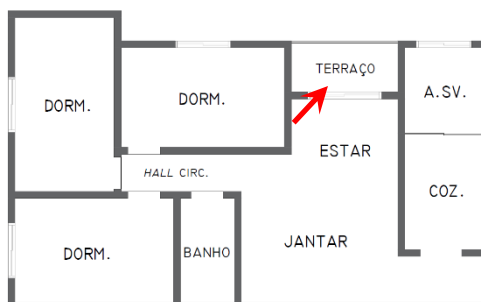
AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA CIVIL

Rua Miosótis, nº 886 k – Assunção – São Bernardo do Campo / SP - CEP 09811-100
Tel: (11) 4351-6366 – (11) 99952-5071 - E-mail: renata.arakaki@gmail.com

ENG. RENATA ARAKAKI
CREA/SP nº 5069844136
Membro Titular do IBAPE/SP nº 2238
Membro APEJESP nº 2319

New York Condominium – Edifício Manhattan– Bloco 2
Apartamento nº 53

A seta no croqui, ilustra a localização do observador, quando da impressão da foto.



Terraço.

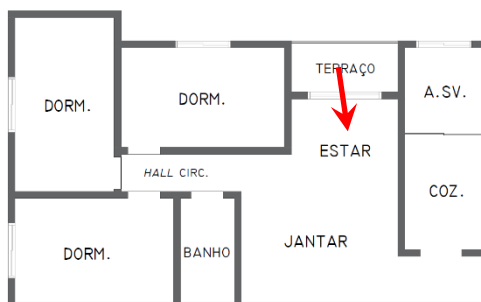
AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA CIVIL

Rua Miosótis, nº 886 k – Assunção – São Bernardo do Campo / SP - CEP 09811-100
Tel: (11) 4351-6366 – (11) 99952-5071 - E-mail: renata.arakaki@gmail.com

ENG. RENATA ARAKAKI
CREA/SP nº 5069844136
Membro Titular do IBAPE/SP nº 2238
Membro APEJESP nº 2319

New York Condominium – Edifício Manhattan– Bloco 2
Apartamento nº 53

A seta no croqui, ilustra a localização do observador, quando da impressão da foto.



Sala de estar/sala de jantar.

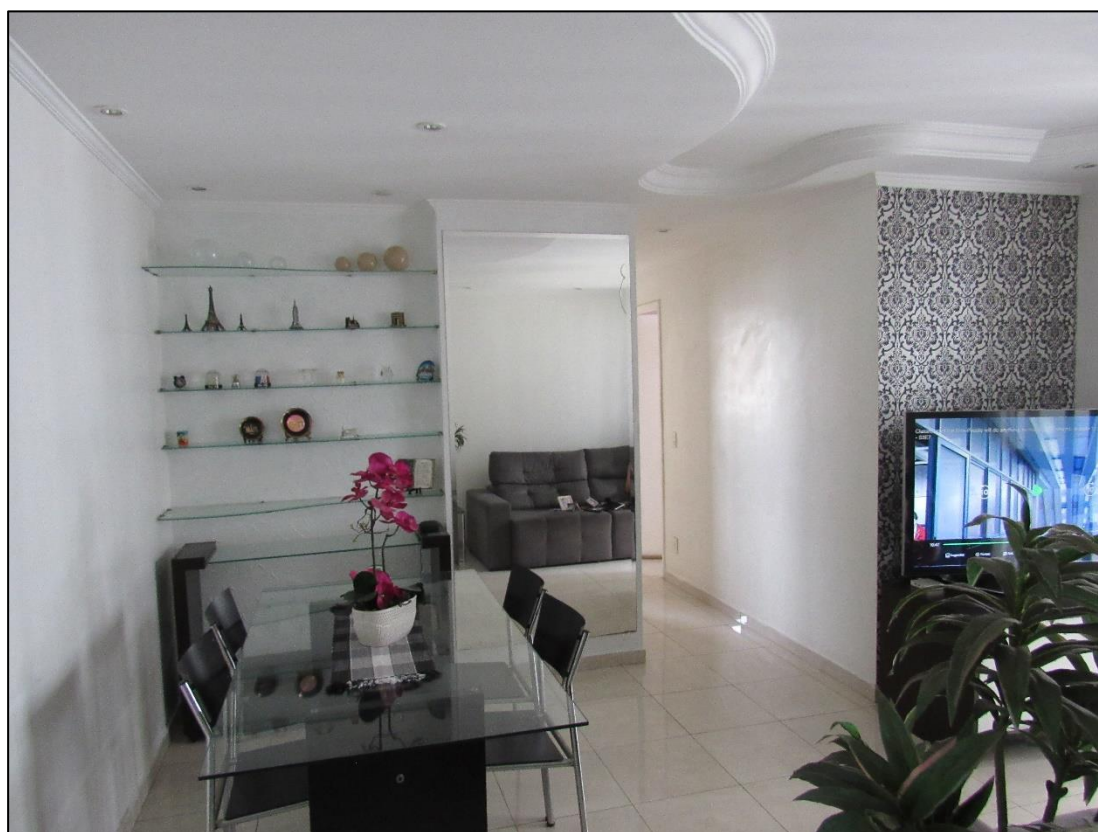
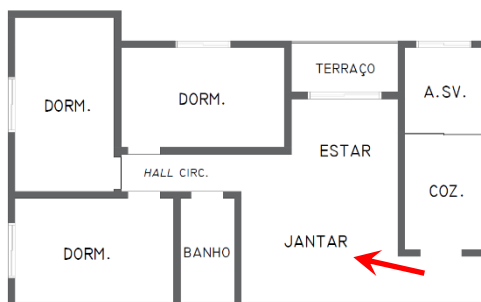
AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA CIVIL

Rua Miosótis, nº 886 k – Assunção – São Bernardo do Campo / SP - CEP 09811-100
Tel: (11) 4351-6366 – (11) 99952-5071 - E-mail: renata.arakaki@gmail.com

ENG. RENATA ARAKAKI
CREA/SP nº 5069844136
Membro Titular do IBAPE/SP nº 2238
Membro APEJESP nº 2319

New York Condominium – Edifício Manhattan– Bloco 2
Apartamento nº 53

A seta no croqui, ilustra a localização do observador, quando da impressão da foto.



Sala de jantar.

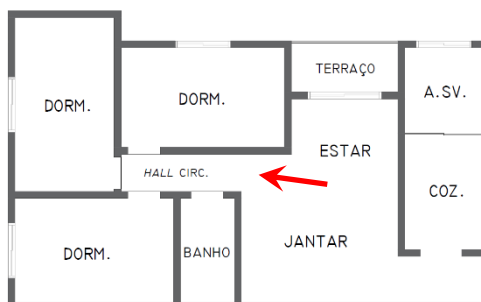
AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA CIVIL

Rua Miosótis, nº 886 k – Assunção – São Bernardo do Campo / SP - CEP 09811-100
Tel: (11) 4351-6366 – (11) 99952-5071 - E-mail: renata.arakaki@gmail.com

ENG. RENATA ARAKAKI
CREA/SP nº 5069844136
Membro Titular do IBAPE/SP nº 2238
Membro APEJESP nº 2319

New York Condominium – Edifício Manhattan– Bloco 2
Apartamento nº 53

A seta no croqui, ilustra a localização do observador, quando da impressão da foto.



Hall de circulação.

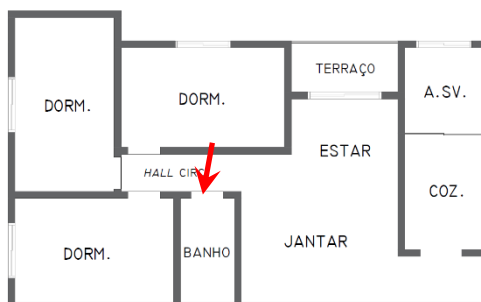
AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA CIVIL

Rua Miosótis, nº 886 k – Assunção – São Bernardo do Campo / SP - CEP 09811-100
Tel: (11) 4351-6366 – (11) 99952-5071 - E-mail: renata.arakaki@gmail.com

ENG. RENATA ARAKAKI
CREA/SP nº 5069844136
Membro Titular do IBAPE/SP nº 2238
Membro APEJESP nº 2319

New York Condominium – Edifício Manhattan– Bloco 2
Apartamento nº 53

A seta no croqui, ilustra a localização do observador, quando da impressão da foto.



Banheiro.

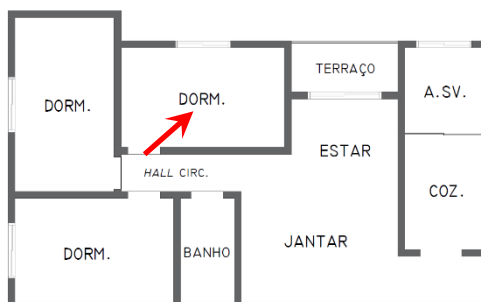
AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA CIVIL

Rua Miosótis, nº 886 k – Assunção – São Bernardo do Campo / SP - CEP 09811-100
Tel: (11) 4351-6366 – (11) 99952-5071 - E-mail: renata.arakaki@gmail.com

ENG. RENATA ARAKAKI
CREA/SP nº 5069844136
Membro Titular do IBAPE/SP nº 2238
Membro APEJESP nº 2319

New York Condominium – Edifício Manhattan– Bloco 2
Apartamento nº 53

A seta no croqui, ilustra a localização do observador, quando da impressão da foto.



Dormitório (1).

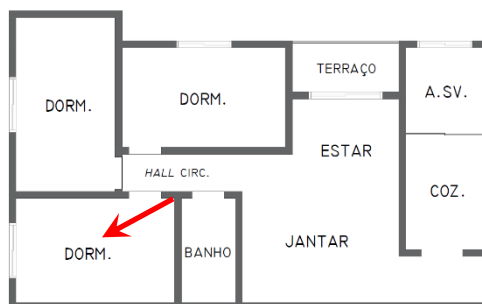
AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA CIVIL

Rua Miosótis, nº 886 k – Assunção – São Bernardo do Campo / SP - CEP 09811-100
Tel: (11) 4351-6366 – (11) 99952-5071 - E-mail: renata.arakaki@gmail.com

ENG. RENATA ARAKAKI
CREA/SP nº 5069844136
Membro Titular do IBAPE/SP nº 2238
Membro APEJESP nº 2319

New York Condominium – Edifício Manhattan– Bloco 2
Apartamento nº 53

A seta no croqui, ilustra a localização do observador, quando da impressão da foto.



Dormitório (2).

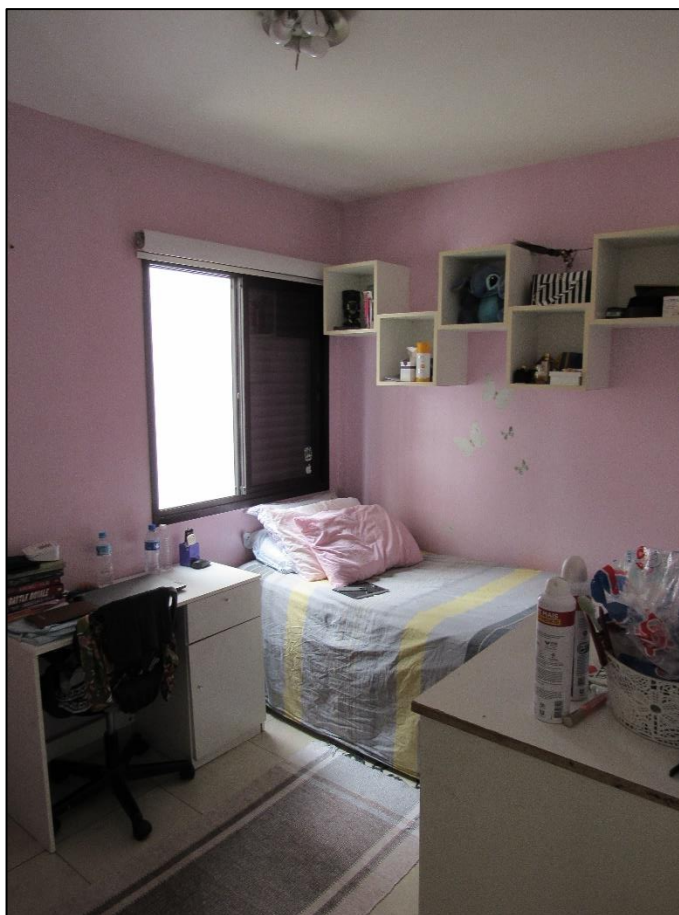
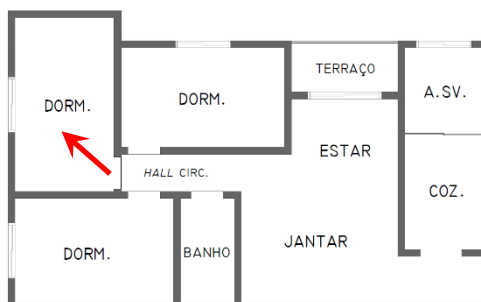
AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA CIVIL

Rua Miosótis, nº 886 k – Assunção – São Bernardo do Campo / SP - CEP 09811-100
 Tel: (11) 4351-6366 – (11) 99952-5071 - E-mail: renata.arakaki@gmail.com

ENG. RENATA ARAKAKI
CREA/SP nº 5069844136
Membro Titular do IBAPE/SP nº 2238
Membro APEJESP nº 2319

New York Condominium – Edifício Manhattan– Bloco 2
Apartamento nº 53

A seta no croqui, ilustra a localização do observador, quando da impressão da foto.



Dormitório (3).

AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA CIVIL

Rua Miosótis, nº 886 k – Assunção – São Bernardo do Campo / SP - CEP 09811-100
 Tel: (11) 4351-6366 – (11) 99952-5071 - E-mail: renata.arakaki@gmail.com

ENG. RENATA ARAKAKI
CREA/SP nº 5069844136
Membro Titular do IBAPE/SP nº 2238
Membro APEJESP nº 2319

III - CRITÉRIOS DE AVALIAÇÃO

O presente laudo foi elaborado em conformidade com a Norma Brasileira NBR-14.653-2:2011 – “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”, e do Estudo “Valores de Edificações de Imóveis Urbanos - SP”.

Na presente avaliação adotou-se o método comparativo direto, que define o valor do imóvel de forma imediata através da comparação direta com os dados de elementos assemelhados, constituindo-se em Método Básico. Para a coleta dos dados de mercado para a determinação do valor unitário básico de área privativa que reflita a realidade mercadológica imobiliária da região avalianda, pesquisou-se junto as diversas fontes os valores ofertados para venda de apartamentos na mesma região geoeconômica, bem como negócios efetivamente realizados.

Para o desenvolvimento do cálculo do valor unitário, foram obtidos 12 (doze) 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.

AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA CIVIL

Rua Miosótis, nº 886 k – Assunção – São Bernardo do Campo / SP - CEP 09811-100
Tel: (11) 4351-6366 – (11) 99952-5071 - E-mail: renata.arakaki@gmail.com

ENG. RENATA ARAKAKI
CREA/SP nº 5069844136
Membro Titular do IBAPE/SP nº 2238
Membro APEJESP nº 2319

Para a perfeita aplicação deste método, as características básicas em que deve haver semelhança estão relacionadas com os seguintes aspectos:

Localização;
Tipo do Imóvel;
Dimensões;
Padrão Construtivo;
Idade;
Data da Oferta.

Obedecidas as 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 imóvel avaliando.

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

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

AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA CIVIL

Rua Miosótis, nº 886 k – Assunção – São Bernardo do Campo / SP - CEP 09811-100
Tel: (11) 4351-6366 – (11) 99952-5071 - E-mail: renata.arakaki@gmail.com

ENG. RENATA ARAKAKI
CREA/SP nº 5069844136
Membro Titular do IBAPE/SP nº 2238
Membro APEJESP nº 2319

B) - ATUALIZAÇÃO: Não será feita a atualização dos elementos, pois foram coletados em data contemporânea à do presente laudo.

C) – PADRÃO CONSTRUTIVO: A determinação do valor unitário da participação das benfeitorias, que incide sobre o valor do imóvel, será calculada através do estudo “Valores de Edificações de Imóveis Urbanos – IBAPE/SP”.

Conforme referido estudo, o imóvel em questão enquadra-se no item “**1.1.3 – APARTAMENTO PADRÃO MÉDIO – LIMITE MÉDIO (COM ELEVADOR)**”, adotando-se o valor unitário igual a **5,075**.

Os valores unitários médios, assim como os intervalos de valores relativos aos padrões construtivos, estão vinculados ao valor do R₈N do SINDUSCON/SP, conforme tabela a seguir:

Dezembro 2024 - R\$/m²	
Sem desoneração . R8-N 2.039,53 ▲ 0,16%	Com desoneração . R8-N 1.903,01 ▲ 0,17%

AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA CIVIL

Rua Miosótis, nº 886 k – Assunção – São Bernardo do Campo / SP - CEP 09811-100
Tel: (11) 4351-6366 – (11) 99952-5071 - E-mail: renata.arakaki@gmail.com

ENG. RENATA ARAKAKI
CREA/SP nº 5069844136
Membro Titular do IBAPE/SP nº 2238
Membro APEJESP nº 2319

Quadro 2 – Classificação das Tipologias Construtivas

Classe	Grupo	Padrão
1. RESIDENCIAL	1.1 APARTAMENTO	1.1.1 – Padrão Econômico
		1.1.2 – Padrão Simples
		1.1.3 – Padrão Médio
		1.1.4 – Padrão Superior
		1.1.5 – Padrão Fino
		1.1.6 – Padrão Luxo
2. COMERCIAL E SERVIÇO	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
		2.1.6 – Padrão Luxo

Padrão		Intervalo de Índices – Pc		
		Mínimo	Médio	Máximo
1.1.3 – Padrão Médio	Sem elevador	3,828	4,218	4,640
	Com elevador	4,568	5,075	5,583

D) – DEPRECIAÇÃO PELA IDADE DA CONSTRUÇÃO

O fator de depreciação será calculado por alguns métodos, conforme se exemplificará a seguir:

$$\text{ROSS: } D = 1 - \left(\frac{1 - r}{2} \right) \left(\frac{x}{n} + \frac{x^2}{n^2} \right)$$

$$\text{HEIDECKE: } D = A + (1 - C) \cdot C$$

AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA CIVIL

Rua Miosótis, nº 886 k – Assunção – São Bernardo do Campo / SP - CEP 09811-100
 Tel: (11) 4351-6366 – (11) 99952-5071 - E-mail: renata.arakaki@gmail.com

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RENATA MAYUMI VITOR ARAKAKI e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 21/01/2025 às 18:49, sob o número WTAT25700075989. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0001799-20.2024.8.26.0008 e código 0GbfleBS.

ENG. RENATA ARAKAKI
CREA/SP nº 5069844136
Membro Titular do IBAPE/SP nº 2238
Membro APEJESP nº 2319

Onde:

D = Fator de depreciação ;

x = Idade da edificação;

n = Vida útil ;

r = Valor residual ;

A = Coeficiente de depreciação.

O coeficiente de depreciação "F_{oc}" – FATOR DE ADEQUAÇÃO AO OBSOLETISMO E AO ESTADO DE CONSERVAÇÃO - é obtido através da seguinte fórmula:

$$F_{oc} = R + K * (1 - R)$$

Onde:

R = Coeficiente residual correspondente ao padrão, expresso em decimal, sendo que, para o padrão da edificação, corresponde a 20% (0,200);

K = Coeficiente de Ross/Heidecke .

De acordo com o aludido trabalho, o valor da construção será determinado através da seguinte expressão:

$$VB = A \times V_u - F_{oc}$$

Sendo:

VB = Valor da benfeitoria ;

A = Área total construída ;

AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA CIVIL

Rua Miosótis, nº 886 k – Assunção – São Bernardo do Campo / SP - CEP 09811-100
Tel: (11) 4351-6366 – (11) 99952-5071 - E-mail: renata.arakaki@gmail.com

ENG. RENATA ARAKAKI
CREA/SP nº 5069844136
Membro Titular do IBAPE/SP nº 2238
Membro APEJESP nº 2319

V_u = Valor unitário da construção ;

F_{oc} = Depreciação pela idade e estado da construção.

O estado de conservação da edificação será classificado segundo a graduação constante a seguir:

Quadro 1 – Estado de Conservação – Ec

Ref.	Estado da Edificação	Depreciação (%)	Características
A	Nova	0,00	Edificação nova ou com reforma geral e substancial, com menos de dois anos, que apresente apenas sinais de desgaste natural da pintura externa.
B	Entre nova e regular	0,32	Edificação nova ou com reforma geral e substancial, com menos de dois anos, que apresente necessidade apenas de uma demão leve de pintura para recompor a sua aparência.
C	Regular	2,52	Edificação seminova ou com reforma geral e substancial entre 2 e 5 anos, cujo estado geral possa ser recuperado apenas com reparos de eventuais fissuras superficiais localizadas e/ou pintura externa e interna.
D	Entre regular e necessitando de reparos simples	8,09	Edificação seminova ou com reforma geral e substancial entre 2 e 5 anos, cujo estado geral possa ser recuperado com reparo de fissuras e trincas localizadas e superficiais e pintura interna e externa.
E	Necessitando de reparos simples	18,10	Edificação cujo estado geral possa ser recuperado com pintura interna e externa, após reparos de fissuras e trincas superficiais generalizadas, sem recuperação do sistema estrutural. Eventualmente, revisão do sistema hidráulico e elétrico.
F	Necessitando de reparos 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.

AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA CIVIL

Rua Miosótis, nº 886 k – Assunção – São Bernardo do Campo / SP - CEP 09811-100
 Tel: (11) 4351-6366 – (11) 99952-5071 - E-mail: renata.arakaki@gmail.com

ENG. RENATA ARAKAKI
CREA/SP nº 5069844136
Membro Titular do IBAPE/SP nº 2238
Membro APEJESP nº 2319

Tabela 1 – Vida referencial (IR) e o valor residual (R) para as tipologias deste estudo

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	60	20%
		1.1.3 – Padrão Médio	60	20%
		1.1.4 – Padrão Superior	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	70	20%
		2.1.3 – Padrão Médio	60	20%
		2.1.4 – Padrão Superior	60	20%
		2.1.5 – Padrão Fino	50	20%
		2.1.6 – Padrão Luxo	50	20%

O fator “K” é obtido da tabela a seguir, mediante dupla entrada, onde:

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

AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA CIVIL

Rua Miosótis, nº 886 k – Assunção – São Bernardo do Campo / SP - CEP 09811-100
 Tel: (11) 4351-6366 – (11) 99952-5071 - E-mail: renata.arakaki@gmail.com

ENG. RENATA ARAKAKI
CREA/SP nº 5069844136
Membro Titular do IBAPE/SP nº 2238
Membro APEJESP nº 2319

O estado de conservação da edificação será fixado em função das constatações em vistorias, observando-se o estado aparente em que se encontram: sistema estrutural, de cobertura, hidráulico e elétrico; paredes, pisos e forros, inclusive seus revestimentos, pesando os seus custos para uma eventual recuperação.

Tabela 2 – Coeficiente de Ross-Heidecke – K

Idade em % da vida referencial	Estado de Conservação – Ec							
	A 0,00%	B 0,32%	C 2,52%	D 8,09%	E 18,10%	F 33,20%	G 52,60%	H 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

AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA CIVIL

Rua Miosótis, nº 886 k – Assunção – São Bernardo do Campo / SP - CEP 09811-100
 Tel: (11) 4351-6366 – (11) 99952-5071 - E-mail: renata.arakaki@gmail.com

ENG. RENATA ARAKAKI
CREA/SP nº 5069844136
Membro Titular do IBAPE/SP nº 2238
Membro APEJESP nº 2319

Idade em % da vida referencial	Estado de Conservação – Ec							
	A 0,00%	B 0,32%	C 2,52%	D 8,09%	E 18,10%	F 33,20%	G 52,60%	H 75,20%
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

E) - TRANSPOSIÇÃO: Tendo em vista que os imóveis que serviram de amostras possuem a mesma força de venda, o signatário deixou de considerar o fator de transposição.

F) - VAGA DE GARAGEM: Para o presente cálculo considerou-se avaliação diretamente proporcional à quantidade de vagas de garagem pertencentes ao apartamento, tomando-se como base os critérios estabelecidos no referido Estudo “VALORES DE EDIFICAÇÕES DE IMÓVEIS URBANOS DE SÃO PAULO”, no item VI – VI.9 - “Recomendações”, onde menciona que as vagas de garagens de prédios de apartamentos deverão ser avaliadas por preço equivalente a 50% do valor unitário fixado para a parte principal, considerando-se a área equivalente de construção conforme Norma NBR 12.721 da ABNT.

AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA CIVIL

Rua Miosótis, nº 886 k – Assunção – São Bernardo do Campo / SP - CEP 09811-100
 Tel: (11) 4351-6366 – (11) 99952-5071 - E-mail: renata.arakaki@gmail.com

ENG. RENATA ARAKAKI
CREA/SP nº 5069844136
Membro Titular do IBAPE/SP nº 2238
Membro APEJESP nº 2319

Os elementos coletados foram inseridos no programa "GeoAvaliarPro" desenvolvido com base nas Normas do IBAPE/SP, que se constitui de um banco de dados de pesquisas de mercado, que auxilia no processo avaliatório, possibilitando maior agilidade e veracidade aos resultados obtidos nas avaliações.

IV - CÁLCULOS AVALIATÓRIOS

4.1 - AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

Na avaliação da unidade autônoma foi considerada a área homogeneizada segundo a Norma NBR 12.721, incluindo na área privativa o correspondente a 50% da área de garagem.

Para a coleta dos dados de mercado para a determinação do valor unitário básico de área privativa que reflita a realidade mercadológica imobiliária da região avalianda, pesquisou-se junto a diversas empresas imobiliárias os valores ofertados para venda de apartamentos na mesma região geoeconômica e negócios efetivamente realizados. Da pesquisa efetuada obtiveram-se os elementos comparativos listados na sequência. Obtidos os elementos comparativos homogeneizados, 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 o valor do metro quadrado de área privativa resultou em:

AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA CIVIL

Rua Miosótis, nº 886 k – Assunção – São Bernardo do Campo / SP - CEP 09811-100
Tel: (11) 4351-6366 – (11) 99952-5071 - E-mail: renata.arakaki@gmail.com

ENG. RENATA ARAKAKI
CREA/SP nº 5069844136
Membro Titular do IBAPE/SP nº 2238
Membro APEJESP nº 2319

ÁREA PRIVATIVA DO APARTAMENTO	61,740 m ²
ÁREA DE GARAGEM (1 VAGA):	10,00 m ²
VALOR UNITÁRIO =	R\$ 7.734,46 / m ²

Portanto:

$$VI = [S_{PRIVATIVA} + S_{GARAGEM/2}] \times V_U$$

Substituindo e calculando:

$$VI = (61,74 \text{ m}^2 + 10,00 \text{ m}^2/2) \times \text{R\$ } 7.734,46 / \text{m}^2 (*)$$

$$VI = \text{R\$ } 516.197,86$$

Em números redondos:

VALOR TOTAL DO IMÓVEL:

R\$ 516.000,00

(quinhentos e dezesseis mil reais)

Base: janeiro de 2025.

(*) Obs.: $V_u = \text{R\$ } 7.734,46 / \text{m}^2$ (sete mil, setecentos e trinta e quatro reais e quarenta e seis centavos por metro quadrado de área privativa), conforme pesquisa de mercado a seguir:

AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA CIVIL

Rua Miosótis, nº 886 k – Assunção – São Bernardo do Campo / SP - CEP 09811-100
 Tel: (11) 4351-6366 – (11) 99952-5071 - E-mail: renata.arakaki@gmail.com

ENG. RENATA ARAKAKI
CREA/SP nº 5069844136
Membro Titular do IBAPE/SP nº 2238
Membro APEJESP nº 2319

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA1

NÚMERO DA PESQUISA:SAO PAULO - SP - 2025

UTILIZADO DATA DA PESQUISA:21/01/2025

SETOR:055

QUADRA:125

ÍNDICE DO LOCAL:1.918,89

CHAVE GEOGRÁFICA:

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO:Avenda Guilherme Giorgi - New York Condominium

NÚMERO:928

COMP.:Apto.

BAIRRO:Vila Carrão

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) M²:1,00

TESTADA - (cf) m:1,00

PROF. EQUIV. (Pe):1,00

ACESSIBILIDADE:Direta

FORMATO:Irregular

ESQUINA:Não

TOPOGRAFIA:piano

CONSISTÊNCIA:seco

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO:Apartamento

ESTADO:Original

FACE:Norte

CARACTERÍSTICAS

PADRÃO:apartamento médio c/ elev.

COEF. PADRÃO:5,075

CONSERVAÇÃO:e - reparos simples

COEF. DEP. (K):0,672

IDADE:24 anos

FRAÇÃO:0,00

TAXA:0,00

VAGAS COB.:1

VAGAS DESCOB.:0

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²:61,74

ÁREA COMUM M²:0,00

GARAGEM M²:0,00

TOTAL M²:61,74

EDIFÍCIO

DORMITÓRIOS:0

SUÍTES:1

W.C.:1

QUARTO EMPREGADAS:0

PISCINA:1

SALÃO DE FESTAS:1

ELEVADORES:3

PLAYGROUND:1

SUPERIORES:16

APTO/ANDAR:6

SUB-SOLOS:2

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\$):530.000,00

VALOR LOCAÇÃO (R\$):0,00

IMOBILIÁRIA:Foxter SP

CONTATO:corretor

TELEFONE:(11)-51980818

OBSERVAÇÃO:

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO					
FATORES NORMA IBAPE/SP		FATORES ADICIONAIS		VALORES/VARIAÇÃO	
LOCALIZAÇÃO Floc:	0,00	FT ADICIONAL 01:	0,00	VALOR UNITÁRIO:	7.725,95
OBSOLESCÊNCIA Fobs:	0,00	FT ADICIONAL 02:	0,00	HOMOGENEIZAÇÃO:	7.725,95
PADRÃO Fp:	0,00	FT ADICIONAL 03:	0,00	VARIAÇÃO:	1,0000
VAGAS	0,00	FT ADICIONAL 04:	0,00		
		FT ADICIONAL 05:	0,00		
		FT ADICIONAL 06:	0,00		



AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA CIVIL

Rua Miosótis, nº 886 k – Assunção – São Bernardo do Campo / SP - CEP 09811-100
Tel: (11) 4351-6366 – (11) 99952-5071 - E-mail: renata.arakaki@gmail.com

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RENATA MAYUMI VITOR ARAKAKI e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 21/01/2025 às 18:49, sob o número WTAT25700075989. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0001799-20.2024.8.26.0008 e código 0GbfieBs.

ENG. RENATA ARAKAKI
CREA/SP nº 5069844136
Membro Titular do IBAPE/SP nº 2238
Membro APEJESP nº 2319

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA2

NÚMERO DA PESQUISA:SAO PAULO - SP - 2025

UTILIZADO DATA DA PESQUISA:21/01/2025

SETOR:055QUADRA:125ÍNDICE DO LOCAL:1.918,89

CHAVE GEOGRÁFICA:

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO:Avenda Guilherme Giorgi - New York Condominium

NÚMERO:928

COMP.:Apto.

BAIRRO:Vila Carrão

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) M²:1,00TESTADA - (cf) m:1,00PROF. EQUIV. (Pe):1,00

ACESSIBILIDADE:DiretaFORMATO:IrregularESQUINA:Não

TOPOGRAFIA:plano

CONSISTÊNCIA:seco

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO:ApartamentoESTADO:OriginalFACE:Norte

CARACTERÍSTICAS

PADRÃO:apartamento médio c/ elev.

COEF. PADRÃO:5,075CONSERVAÇÃO:d - entre regular e reparos simples

COEF. DEP. (k):0,729IDADE:24anosFRAÇÃO:0,00TAXA:0,00VAGAS COB.:1VAGAS DESCOB.:0

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²:61,74ÁREA COMUM M²:0,00GARAGEM M²:5,00TOTAL M²:66,74

EDIFÍCIO

DORMITÓRIOS:0SUÍTES:1W.C.:1QUARTO EMPREGADAS:0PISCINA:1SALÃO DE FESTAS:1

ELEVADORES:3PLAYGROUND:1SUPERIORES:16APTO/ANDAR:6SUB-SOLOS:2

FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL 01:1,00ADICIONAL 02:1,00ADICIONAL 03:1,00

ADICIONAL 04:1,00ADICIONAL 05:1,00ADICIONAL 06:1,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA:OfertaVALOR VENDA (R\$):498.500,00VALOR LOCAÇÃO (R\$):0,00

IMOBILIÁRIA:Yes Imóveis

CONTATO:corretorTELEFONE:(11)-22932841

OBSERVAÇÃO:

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO					
FATORES NORMA IBAPE/SP		FATORES ADICIONAIS		VALORES/VARIAÇÃO	
LOCALIZAÇÃO Floc:	0,00	FT ADICIONAL 01:	0,00	VALOR UNITÁRIO:	7.266,76
OBSOLESCÊNCIA Fobs:	-454,55	FT ADICIONAL 02:	0,00	HOMOGENEIZAÇÃO:	6.812,22
PADRÃO Fp:	0,00	FT ADICIONAL 03:	0,00	VARIAÇÃO:	0,9374
VAGAS	0,00	FT ADICIONAL 04:	0,00		
		FT ADICIONAL 05:	0,00		
		FT ADICIONAL 06:	0,00		

AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA CIVIL

Rua Miosótis, nº 886 k – Assunção – São Bernardo do Campo / SP - CEP 09811-100
Tel: (11) 4351-6366 – (11) 99952-5071 - E-mail: renata.arakaki@gmail.com

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RENATA MAYUMI VITOR ARAKAKI e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 21/01/2025 às 18:49, sob o número WTAT25700075989. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0001799-20.2024.8.26.0008 e código 0GbfieBs.

ENG. RENATA ARAKAKI
CREA/SP nº 5069844136
Membro Titular do IBAPE/SP nº 2238
Membro APEJESP nº 2319

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA3

NÚMERO DA PESQUISA:SAO PAULO - SP - 2025

SETOR:055QUADRA:125ÍNDICE DO LOCAL:1.918,89

☒UTILIZADO DATA DA PESQUISA:21/01/2025

CHAVE GEOGRÁFICA:

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO:Avenda Guilherme Giorgi - New York Condominium

NÚMERO:928

COMP.:Apto.

BAIRRO:Vila Carrão

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) M²:1,00TESTADA - (cf) m:1,00PROF. EQUIV. (Pe):1,00

ACESSIBILIDADE:DiretaFORMATO:IrregularESQUINA:Não

TOPOGRAFIA:plano

CONSISTÊNCIA:seco

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO:ApartamentoESTADO:OriginalFACE:Norte

CARACTERÍSTICAS

PADRÃO:apartamento médio c/ elev.

COEF. PADRÃO:5,075CONSERVAÇÃO:c - regular

COEF. DEP. (k):0,761IDADE:24anosFRAÇÃO:0,00TAXA:0,00VAGAS COB.:1VAGAS DESCOB.:0

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²:61,74ÁREA COMUM M²:0,00GARAGEM M²:5,00TOTAL M²:66,74

EDIFÍCIO

DORMITÓRIOS:0SUÍTES:1W.C.:1QUARTO EMPREGADAS:0PISCINA:1SALÃO DE FESTAS:1

ELEVADORES:3PLAYGROUND:1SUPERIORES:16APTO/ANDAR:6SUB-SOLOS:2

FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL 01:1,00ADICIONAL 02:1,00ADICIONAL 03:1,00

ADICIONAL 04:1,00ADICIONAL 05:1,00ADICIONAL 06:1,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA:OfertaVALOR VENDA (R\$):587.000,00VALOR LOCAÇÃO (R\$):0,00

IMOBILIÁRIA:MBI Imóveis

CONTATO:corretorTELEFONE:(11)-23397000

OBSERVAÇÃO:

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO					
FATORES NORMA IBAPE/SP		FATORES ADICIONAIS		VALORES/VARIAÇÃO	
LOCALIZAÇÃO Floc:	0,00	FT ADICIONAL 01:	0,00	VALOR UNITÁRIO:	8.556,85
OBSOLESCÊNCIA Fobs:	-800,59	FT ADICIONAL 02:	0,00	HOMOGENEIZAÇÃO:	7.756,26
PADRÃO Fp:	0,00	FT ADICIONAL 03:	0,00	VARIAÇÃO:	0,9064
VAGAS	0,00	FT ADICIONAL 04:	0,00		
		FT ADICIONAL 05:	0,00		
		FT ADICIONAL 06:	0,00		

AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA CIVIL

Rua Miosótis, nº 886 k – Assunção – São Bernardo do Campo / SP - CEP 09811-100
Tel: (11) 4351-6366 – (11) 99952-5071 - E-mail: renata.arakaki@gmail.com

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RENATA MAYUMI VITOR ARAKAKI e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 21/01/2025 às 18:49, sob o número WTAT25700075989. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0001799-20.2024.8.26.0008 e código 0GbfleBs.

ENG. RENATA ARAKAKI
CREA/SP nº 5069844136
Membro Titular do IBAPE/SP nº 2238
Membro APEJESP nº 2319

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA4

NÚMERO DA PESQUISA:SAO PAULO - SP - 2025

UTILIZADO DATA DA PESQUISA:21/01/2025

SETOR:055QUADRA:125ÍNDICE DO LOCAL:1.918,89

CHAVE GEOGRÁFICA:

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO:Avenda Guilherme Giorgi - New York Condominium

NÚMERO:928

COMP.:Apto.

BAIRRO:Vila Carrão

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) M²:1,00

TESTADA - (cf) m:1,00

PROF. EQUIV. (Pe):1,00

ACESSIBILIDADE:Direta

FORMATO:Irregular

ESQUINA:Não

TOPOGRAFIA:piano

CONSISTÊNCIA:seco

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO:Apartamento

ESTADO:Original

FACE:Norte

CARACTERÍSTICAS

PADRÃO:apartamento médio c/ elev.

COEF. PADRÃO:5,075

CONSERVAÇÃO:c - regular

COEF. DEP. (K):0,761

IDADE:24 anos

FRAÇÃO:0,00

TAXA:0,00

VAGAS COB.:1

VAGAS DESCOB.:0

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²:61,74

ÁREA COMUM M²:0,00

GARAGEM M²:5,00

TOTAL M²:66,74

EDIFÍCIO

DORMITÓRIOS:0

SUÍTES:1

W.C.:1

QUARTO EMPREGADAS:0

PISCINA:1

SALÃO DE FESTAS:1

ELEVADORES:3

PLAYGROUND:1

SUPERIORES:16

APTO/ANDAR:6

SUB-SOLOS:2

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\$):585.000,00

VALOR LOCAÇÃO (R\$):0,00

IMOBILIÁRIA:MBI Imóveis

CONTATO:corretor

TELEFONE:(11)-23397000

OBSERVAÇÃO:

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO					
FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO			
LOCALIZAÇÃO Floc:	0,00	FT ADICIONAL 01:	0,00	VALOR UNITÁRIO:	8.527,70
OBSOLESCÊNCIA Fobs:	-797,86	FT ADICIONAL 02:	0,00	HOMOGENEIZAÇÃO:	7.729,84
PADRÃO Fp:	0,00	FT ADICIONAL 03:	0,00	VARIAÇÃO:	0,9064
VAGAS	0,00	FT ADICIONAL 04:	0,00		
		FT ADICIONAL 05:	0,00		
		FT ADICIONAL 06:	0,00		



AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA CIVIL

Rua Miosótis, nº 886 k – Assunção – São Bernardo do Campo / SP - CEP 09811-100
Tel: (11) 4351-6366 – (11) 99952-5071 - E-mail: renata.arakaki@gmail.com

ENG. RENATA ARAKAKI
CREA/SP nº 5069844136
Membro Titular do IBAPE/SP nº 2238
Membro APEJESP nº 2319

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA5

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2025

☒UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 21/01/2025

SETOR : 055

QUADRA : 125

ÍNDICE DO LOCAL : 1.918,89

CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Avenida Guilherme Giorgi - New York Condominium

NÚMERO : 928

COMP.: Apto.

BAIRRO : Vila Carrão

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: 1,00

TESTADA - (ct) m : 1,00

PROF. EQUIV. (Pe): 1,00

ACESSIBILIDADE: Direta

FORMATO : Irregular

ESQUINA : Não

TOPOGRAFIA : plano

CONSISTÊNCIA : seco

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Apartamento

ESTADO : Original

FACE : Norte

CARACTERÍSTICAS

PADRÃO : apartamento médio c/ elev.

COEF. PADRÃO : 5,075

CONSERVAÇÃO : e - reparos simples

COEF. DEP. (k): 0,672

IDADE : 24 anos

FRAÇÃO : 0,00

TAXA : 0,00

VAGAS COB.: 1

VAGAS DESCOB.: 0

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²: 61,74

ÁREA COMUM M²: 0,00

GARAGEM M²: 5,00

TOTAL M²: 66,74

EDIFÍCIO

DORMITÓRIOS : 0

SUÍTES : 1

W.C.: 1

QUARTO EMPREGADAS : 0

PISCINA : 1

SALÃO DE FESTAS: 1

ELEVADORES : 3

PLAYGROUND : 1

SUPERIORES : 16

APTO/ANDAR : 6

SUB-SOLOS : 2

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\$) : 500.000,00

VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00

IMOBILIÁRIA : Pé Direito Imóveis

CONTATO : corretor

TELEFONE : (11)-933101479

OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO					
FATORES NORMA IBAPE/SP		FATORES ADICIONAIS		VALORES/VARIAÇÃO	
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00	FT ADICIONAL 01 :	0,00	VALOR UNITÁRIO :	7.288,63
OBSOLESCÊNCIA Fobs :	0,00	FT ADICIONAL 02 :	0,00	HOMOGENEIZAÇÃO :	7.288,63
PADRÃO Fp :	0,00	FT ADICIONAL 03 :	0,00	VARIAÇÃO :	1,0000
VAGAS	0,00	FT ADICIONAL 04 :	0,00		
		FT ADICIONAL 05 :	0,00		
		FT ADICIONAL 06 :	0,00		



AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA CIVIL

Rua Miosótis, nº 886 k – Assunção – São Bernardo do Campo / SP - CEP 09811-100
Tel: (11) 4351-6366 – (11) 99952-5071 - E-mail: renata.arakaki@gmail.com

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RENATA MAYUMI VITOR ARAKAKI e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 21/01/2025 às 18:49 , sob o número WTAT25700075989. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0001799-20.2024.8.26.0008 e código 0GbfleBs.

ENG. RENATA ARAKAKI
CREA/SP nº 5069844136
Membro Titular do IBAPE/SP nº 2238
Membro APEJESP nº 2319

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA

6

NÚMERO DA PESQUISA: SAO PAULO - SP - 2025

UTILIZADO DATA DA PESQUISA: 21/01/2025

SETOR: 055

QUADRA: 125

ÍNDICE DO LOCAL: 1.918,89

CHAVE GEOGRÁFICA:

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO: Avenida Guilherme Giorgi - New York Condominium

NÚMERO: 928

COMP.: Apto.

BAIRRO: Vila Carrão

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: 1,00

TESTADA - (cf) m: 1,00

PROF. EQUIV. (Pe): 1,00

ACESSIBILIDADE: Direta

FORMATO: Irregular

ESQUINA: Não

TOPOGRAFIA: plano

CONSISTÊNCIA: seco

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO: Apartamento

ESTADO: Original

FACE: Norte

CARACTERÍSTICAS

PADRÃO: apartamento médio c/ elev.

COEF. PADRÃO: 5,075

CONSERVAÇÃO: d - entre regular e reparos simples

COEF. DEP. (k): 0,729

IDADE: 24 anos

FRAÇÃO: 0,00

TAXA: 0,00

VAGAS COB.: 1

VAGAS DESCOB.: 0

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²: 61,74

ÁREA COMUM M²: 0,00

GARAGEM M²: 5,00

TOTAL M²: 66,74

EDIFÍCIO

DORMITÓRIOS: 0

SUÍTES: 1

W.C.: 1

QUARTO EMPREGADAS: 0

PISCINA: 1

SALÃO DE FESTAS: 1

ELEVADORES: 3

PLAYGROUND: 1

SUPERIORES: 16

APTO/ANDAR: 6

SUB-SOLOS: 2

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\$): 550.000,00

VALOR LOCAÇÃO (R\$): 0,00

IMOBILIÁRIA: Special Imóveis

CONTATO: corretor

TELEFONE: (11)-26727200

OBSERVAÇÃO:

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO			
FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO	
LOCALIZAÇÃO Floc:	0,00	FT ADICIONAL 01:	0,00
		VALOR UNITÁRIO:	8.017,49
OBSOLESCÊNCIA Fobs:	-501,51	FT ADICIONAL 02:	0,00
		HOMOGENEIZAÇÃO:	7.515,99
PADRÃO Fp:	0,00	FT ADICIONAL 03:	0,00
		VARIAÇÃO:	0,9374
VAGAS	0,00	FT ADICIONAL 04:	0,00
		FT ADICIONAL 05:	0,00
		FT ADICIONAL 06:	0,00



AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA CIVIL

Rua Miosótis, nº 886 k – Assunção – São Bernardo do Campo / SP - CEP 09811-100
Tel: (11) 4351-6366 – (11) 99952-5071 - E-mail: renata.arakaki@gmail.com

ENG. RENATA ARAKAKI
CREA/SP nº 5069844136
Membro Titular do IBAPE/SP nº 2238
Membro APEJESP nº 2319

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA7

NÚMERO DA PESQUISA:SAO PAULO - SP - 2025

UTILIZADO DATA DA PESQUISA:21/01/2025

SETOR:055QUADRA:125ÍNDICE DO LOCAL:1.918,89

CHAVE GEOGRÁFICA:

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO:Avenda Guilherme Giorgi - New York Condominium

NÚMERO:928

COMP.:Apto.

BAIRRO:Vila Carrão

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) M²:1,00TESTADA - (cf) m:1,00PROF. EQUIV. (Pe):1,00

ACESSIBILIDADE:DiretaFORMATO:IrregularESQUINA:Não

TOPOGRAFIA:plano

CONSISTÊNCIA:seco

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO:ApartamentoESTADO:OriginalFACE:Norte

CARACTERÍSTICAS

PADRÃO:apartamento médio c/ elev.

COEF. PADRÃO:5,075CONSERVAÇÃO:c - regular

COEF. DEP. (K):0,761IDADE:24anosFRAÇÃO:0,00TAXA:0,00VAGAS COB.:1VAGAS DESCOB.:0

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²:61,74ÁREA COMUM M²:0,00GARAGEM M²:5,00TOTAL M²:66,74

EDIFÍCIO

DORMITÓRIOS:0SUÍTES:1W.C.:1QUARTO EMPREGADAS:0PISCINA:1SALÃO DE FESTAS:1

ELEVADORES:3PLAYGROUND:1SUPERIORES:16APTO/ANDAR:6SUB-SOLOS:2

FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL 01:1,00ADICIONAL 02:1,00ADICIONAL 03:1,00

ADICIONAL 04:1,00ADICIONAL 05:1,00ADICIONAL 06:1,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA:OfertaVALOR VENDA (R\$):660.000,00VALOR LOCAÇÃO (R\$):0,00

IMOBILIÁRIA:Abiliei

CONTATO:corretorTELEFONE:(11)-26715311

OBSERVAÇÃO:

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO				
FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO		
LOCALIZAÇÃO Floc:	0,00	FT ADICIONAL 01:	0,00	VALOR UNITÁRIO:
OBSOLESCÊNCIA Fobs:	-900,15	FT ADICIONAL 02:	0,00	HOMOGENEIZAÇÃO:
PADRÃO Fp:	0,00	FT ADICIONAL 03:	0,00	VARIAÇÃO:
VAGAS	0,00	FT ADICIONAL 04:	0,00	
		FT ADICIONAL 05:	0,00	
		FT ADICIONAL 06:	0,00	



AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA CIVIL

Rua Miosótis, nº 886 k – Assunção – São Bernardo do Campo / SP - CEP 09811-100
Tel: (11) 4351-6366 – (11) 99952-5071 - E-mail: renata.arakaki@gmail.com

ENG. RENATA ARAKAKI
CREA/SP nº 5069844136
Membro Titular do IBAPE/SP nº 2238
Membro APEJESP nº 2319

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA8

NÚMERO DA PESQUISA:SAO PAULO - SP - 2025

UTILIZADO DATA DA PESQUISA:21/01/2025

SETOR:055QUADRA:125ÍNDICE DO LOCAL:1.918,89

CHAVE GEOGRÁFICA:

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO:Avenda Guilherme Giorgi - New York Condominium

NÚMERO:928

COMP.:Apto.

BAIRRO:Vila Carrão

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) M²:1,00TESTADA - (cf) m:1,00PROF. EQUIV. (Pe):1,00

ACESSIBILIDADE:DiretaFORMATO:IrregularESQUINA:Não

TOPOGRAFIA:plano

CONSISTÊNCIA:seco

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO:ApartamentoESTADO:OriginalFACE:Norte

CARACTERÍSTICAS

PADRÃO:apartamento médio c/ elev.

COEF. PADRÃO:5,075CONSERVAÇÃO:d - entre regular e reparos simples

COEF. DEP. (k):0,729IDADE:24anosFRAÇÃO:0,00TAXA:0,00VAGAS COB.:1VAGAS DESCOB.:0

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²:61,74ÁREA COMUM M²:0,00GARAGEM M²:5,00TOTAL M²:66,74

EDIFÍCIO

DORMITÓRIOS:0SUÍTES:1W.C.:1QUARTO EMPREGADAS:0PISCINA:1SALÃO DE FESTAS:1

ELEVADORES:3PLAYGROUND:1SUPERIORES:16APTO/ANDAR:6SUB-SOLOS:2

FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL 01:1,00ADICIONAL 02:1,00ADICIONAL 03:1,00

ADICIONAL 04:1,00ADICIONAL 05:1,00ADICIONAL 06:1,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA:OfertaVALOR VENDA (R\$):575.000,00VALOR LOCAÇÃO (R\$):0,00

IMOBILIÁRIA:Catita Imóveis

CONTATO:corretorTELEFONE:(11)-26726800

OBSERVAÇÃO:

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO					
FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO			
LOCALIZAÇÃO Floc:	0,00	FT ADICIONAL 01:	0,00	VALOR UNITÁRIO:	8.381,92
OBSOLESCÊNCIA Fobs:	-524,30	FT ADICIONAL 02:	0,00	HOMOGENEIZAÇÃO:	7.857,62
PADRÃO Fp:	0,00	FT ADICIONAL 03:	0,00	VARIAÇÃO:	0,9374
VAGAS	0,00	FT ADICIONAL 04:	0,00		
		FT ADICIONAL 05:	0,00		
		FT ADICIONAL 06:	0,00		

AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA CIVIL

Rua Miosótis, nº 886 k – Assunção – São Bernardo do Campo / SP - CEP 09811-100
Tel: (11) 4351-6366 – (11) 99952-5071 - E-mail: renata.arakaki@gmail.com

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RENATA MAYUMI VITOR ARAKAKI e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 21/01/2025 às 18:49 , sob o número WTAT25700075989
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0001799-20.2024.8.26.0008 e código 0GbfleBs.

ENG. RENATA ARAKAKI
CREA/SP nº 5069844136
Membro Titular do IBAPE/SP nº 2238
Membro APEJESP nº 2319

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA

NÚMERO DA PESQUISA:SAO PAULO - SP - 2025

UTILIZADO DATA DA PESQUISA:21/01/2025

SETOR:055QUADRA:125ÍNDICE DO LOCAL:1.918,89

CHAVE GEOGRÁFICA:

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO:Avenda Guilherme Giorgi - New York Condominium

NÚMERO:928

COMP.:Apto.

BAIRRO:Vila Carrão

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) M²:1,00TESTADA - (cf) m:1,00PROF. EQUIV. (Pe):1,00

ACESSIBILIDADE:DiretaFORMATO:IregularESQUINA:Não

TOPOGRAFIA:plano

CONSISTÊNCIA:seco

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO:ApartamentoESTADO:OriginalFACE:Norte

CARACTERÍSTICAS

PADRÃO:apartamento médio c/ elev.

COEF. PADRÃO:5,075CONSERVAÇÃO:d - entre regular e reparos simples

COEF. DEP. (K):0,729IDADE:24anosFRAÇÃO:0,00TAXA:0,00VAGAS COB.:1VAGAS DESCOB.:0

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²:61,74ÁREA COMUM M²:0,00GARAGEM M²:5,00TOTAL M²:66,74

EDIFÍCIO

DORMITÓRIOS:0SUÍTES:1W.C.:1QUARTO EMPREGADAS:0PISCINA:1SALÃO DE FESTAS:1

ELEVADORES:3PLAYGROUND:1SUPERIORES:16APTO/ANDAR:6SUB-SOLOS:2

FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL 01:1,00ADICIONAL 02:1,00ADICIONAL 03:1,00

ADICIONAL 04:1,00ADICIONAL 05:1,00ADICIONAL 06:1,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA:OfertaVALOR VENDA (R\$):550.000,00VALOR LOCAÇÃO (R\$):0,00

IMOBILIÁRIA:Sigla Imóveis sob medida

CONTATO:corretorTELEFONE:(11)-27382378

OBSERVAÇÃO:

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO					
FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO			
LOCALIZAÇÃO Floc:	0,00	FT ADICIONAL 01:	0,00	VALOR UNITÁRIO:	8.017,49
OBSOLESCÊNCIA Fobs:	-501,51	FT ADICIONAL 02:	0,00	HOMOGENEIZAÇÃO:	7.515,99
PADRÃO Fp:	0,00	FT ADICIONAL 03:	0,00	VARIAÇÃO:	0.9374
VAGAS	0,00	FT ADICIONAL 04:	0,00		
		FT ADICIONAL 05:	0,00		
		FT ADICIONAL 06:	0,00		



AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA CIVIL

Rua Miosótis, nº 886 k – Assunção – São Bernardo do Campo / SP - CEP 09811-100
Tel: (11) 4351-6366 – (11) 99952-5071 - E-mail: renata.arakaki@gmail.com

ENG. RENATA ARAKAKI
CREA/SP nº 5069844136
Membro Titular do IBAPE/SP nº 2238
Membro APEJESP nº 2319

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA10

NÚMERO DA PESQUISA:SAO PAULO - SP - 2025

UTILIZADO DATA DA PESQUISA:21/01/2025

SETOR:055

QUADRA:125

ÍNDICE DO LOCAL:1.918,89

CHAVE GEOGRÁFICA:

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO:Avenda Guilherme Giorgi - New York Condominium

NÚMERO:928

COMP.:Apto.

BAIRRO:Vila Carrão

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) M²:1,00

TESTADA - (cf) m:1,00

PROF. EQUIV. (Fe):1,00

ACESSIBILIDADE:Direta

FORMATO:Irregular

ESQUINA:Não

TOPOGRÁFIA:plano

CONSISTÊNCIA:seco

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO:Apartamento

ESTADO:Original

FACE:Norte

CARACTERÍSTICAS

PADRÃO:apartamento médio c/ elev.

COEF. PADRÃO:5,075

CONSERVAÇÃO:d - entre regular e reparos simples

COEF. DEP. (K):0,729

IDADE:24 anos

FRAÇÃO:0,00

TAXA:0,00

VAGAS COB.:1

VAGAS DESCOB.:0

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²:61,74

ÁREA COMUM M²:0,00

GARAGEM M²:5,00

TOTAL M²:66,74

EDIFÍCIO

DORMITÓRIOS:0

SUÍTES:1

W.C.:1

QUARTO EMPREGADAS:0

PISCINA:1

SALÃO DE FESTAS:1

ELEVADORES:3

PLAYGROUND:1

SUPERIORES:16

APTO/ANDAR:6

SUB-SOLOS:2

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\$):570.000,00

VALOR LOCAÇÃO (R\$):0,00

IMOBILIÁRIA:Tatuapé House

CONTATO:corretor

TELEFONE:(11)-37961331

OBSERVAÇÃO:

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO				
FATORES NORMA IBAPE/SP		FATORES ADICIONAIS		VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc:	0,00	FT ADICIONAL 01:	0,00	VALOR UNITÁRIO:8.309,04
OBSOLESCÊNCIA Fobs:	-519,74	FT ADICIONAL 02:	0,00	HOMOGENEIZAÇÃO:7.789,30
PADRÃO Fp:	0,00	FT ADICIONAL 03:	0,00	VARIAÇÃO:0,9374
VAGAS	0,00	FT ADICIONAL 04:	0,00	
		FT ADICIONAL 05:	0,00	
		FT ADICIONAL 06:	0,00	



AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA CIVIL

Rua Miosótis, nº 886 k – Assunção – São Bernardo do Campo / SP - CEP 09811-100
Tel: (11) 4351-6366 – (11) 99952-5071 - E-mail: renata.arakaki@gmail.com

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RENATA MAYUMI VITOR ARAKAKI e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 21/01/2025 às 18:49 , sob o número WTAT25700075989
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0001799-20.2024.8.26.0008 e código 0GbfleBs.

ENG. RENATA ARAKAKI
CREA/SP nº 5069844136
Membro Titular do IBAPE/SP nº 2238
Membro APEJESP nº 2319

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA11

NÚMERO DA PESQUISA:SAO PAULO - SP - 2025

☒UTILIZADO DATA DA PESQUISA:21/01/2025

SETOR:055QUADRA:125ÍNDICE DO LOCAL:1.918,89

CHAVE GEOGRÁFICA:

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO:Avenda Guilherme Giorgi - New York Condominium

NÚMERO:928

COMP.:Apto.

BAIRRO:Vila Carrão

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) M²:1,00TESTADA - (cf) m:1,00PROF. EQUIV. (Pe):1,00

ACESSIBILIDADE:DiretaFORMATO:IrregularESQUINA:Não

TOPOGRAFIA:plano

CONSISTÊNCIA:seco

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO:ApartamentoESTADO:OriginalFACE:Norte

CARACTERÍSTICAS

PADRÃO:apartamento médio c/ elev.

COEF. PADRÃO:5,075CONSERVAÇÃO:e - reparos simples

COEF. DEP. (k):0,672IDADE:24anosFRAÇÃO:0,00TAXA:0,00VAGAS COB.:1VAGAS DESCOB.:0

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²:61,74ÁREA COMUM M²:0,00GARAGEM M²:5,00TOTAL M²:66,74

EDIFÍCIO

DORMITÓRIOS:0SUÍTES:1W.C.:1QUARTO EMPREGADAS:0PISCINA:1SALÃO DE FESTAS:1

ELEVADORES:3PLAYGROUND:1SUPERIORES:16APTO/ANDAR:6SUB-SOLOS:2

FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL 01:1,00ADICIONAL 02:1,00ADICIONAL 03:1,00

ADICIONAL 04:1,00ADICIONAL 05:1,00ADICIONAL 06:1,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA:OfertaVALOR VENDA (R\$):573.000,00VALOR LOCAÇÃO (R\$):0,00

IMOBILIÁRIA:TGarante Imóveis

CONTATO:corretorTELEFONE:(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:	8.352,77
OBSOLESCÊNCIA Fobs:	0,00	FT ADICIONAL 02:	0,00	HOMOGENEIZAÇÃO:	8.352,77
PADRÃO Fp:	0,00	FT ADICIONAL 03:	0,00	VARIAÇÃO:	1,0000
VAGAS	0,00	FT ADICIONAL 04:	0,00		
		FT ADICIONAL 05:	0,00		
		FT ADICIONAL 06:	0,00		

AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA CIVIL

Rua Miosótis, nº 886 k – Assunção – São Bernardo do Campo / SP - CEP 09811-100
Tel: (11) 4351-6366 – (11) 99952-5071 - E-mail: renata.arakaki@gmail.com

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RENATA MAYUMI VITOR ARAKAKI e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 21/01/2025 às 18:49 , sob o número WTAT25700075989. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0001799-20.2024.8.26.0008 e código 0GbfleBs.

ENG. RENATA ARAKAKI
CREA/SP nº 5069844136
Membro Titular do IBAPE/SP nº 2238
Membro APEJESP nº 2319

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO			
DADOS DA FICHA 12			
NÚMERO DA PESQUISA: SAO PAULO - SP - 2025		☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA: 21/01/2025	
SETOR: 055	QUADRA: 125	ÍNDICE DO LOCAL: 1.918,89	CHAVE GEOGRÁFICA:
DADOS DA LOCALIZAÇÃO			
ENDEREÇO: Avenida Guilherme Giorgi - New York Condominium		NÚMERO: 928	
COMP.: Apto.	BAIRRO: Vila Carrão	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:	1,00	TESTADA - (cf) m:	1,00
ACESSIBILIDADE:	Direta	FORMATO:	Irregular
TOPOGRAFIA:	plano	PROF. EQUIV. (Pe):	1,00
CONSISTÊNCIA:	seco	ESQUINA:	Não
DADOS DO APARTAMENTO			
TIPO DA EDIFICAÇÃO:	Apartamento	ESTADO:	Original
		FACE:	Norte
CARACTERÍSTICAS			
PADRÃO:	apartamento médio c/ elev.	COEF. PADRÃO:	5,075
CONSERVAÇÃO:	d - entre regular e reparos simples		
COEF. DEP. (k):	0,72	IDADE:	24 anos
FRAÇÃO:	0,00	TAXA:	0,00
VAGAS COB.:	1	VAGAS DESCOB.:	0
DIMENSÕES			
A. PRIVATIVA M²:	61,74	ÁREA COMUM M²:	0,00
GARAGEM M²:	5,00	TOTAL M²:	66,74
EDIFÍCIO			
DORMITÓRIOS:	0	SUÍTES:	1
W.C.:	1	QUARTO EMPREGADAS:	0
ELEVADORES:	3	PLAYGROUND:	1
SUPERIORES:	16	APTO/ANDAR:	6
PISCINA:	1	SALÃO DE FESTAS:	1
SUB-SOLOS:	2		
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\$):	566.990,00
VALOR LOCAÇÃO (R\$):	0,00		
IMOBILIÁRIA:	Curatolo Imóveis		
CONTATO:	corretor		
OBSERVAÇÃO:		TELEFONE:	(11)-999945590

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO			
FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO	
LOCALIZAÇÃO Floc:	0,00	FT ADICIONAL 01:	0,00
OBSOLESCÊNCIA Fobs:	-517,00	FT ADICIONAL 02:	0,00
PADRÃO Fp:	0,00	FT ADICIONAL 03:	0,00
VAGAS	0,00	FT ADICIONAL 04:	0,00
		FT ADICIONAL 05:	0,00
		FT ADICIONAL 06:	0,00
		VALOR UNITÁRIO:	8.265,16
		HOMOGENEIZAÇÃO:	7.748,16
		VARIAÇÃO:	0,9374



AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA CIVIL

Rua Miosótis, nº 886 k – Assunção – São Bernardo do Campo / SP - CEP 09811-100
 Tel: (11) 4351-6366 – (11) 99952-5071 - E-mail: renata.arakaki@gmail.com

ENG. RENATA ARAKAKI
CREA/SP nº 5069844136
Membro Titular do IBAPE/SP nº 2238
Membro APEJESP nº 2319



GeoAvaliarPro®

MODELO DE ESTATÍSTICA DESCRITIVA

DESCRIÇÃO : Av. Guilherme Giorgi, 928 , Apto. 53 Ed. Manhattan
EDIFICAÇÃO VALORES DE VENDA : IBAPE-SP - 2025 - SAO PAULO - SP
FATOR OFERTA/TRANSAÇÃO : 0,9 PARCELA DE BENFEITORIA : 0,8
OBSERVAÇÃO :

FATOR	ÍNDICE
☒ Localização	1.918,89
☒ Obsolescência	Idade 24 Estado de Conservação E - REPAROS SIMPLES
☒ Padrão	apartamento médio c/ elev.
☒ Vagas	Vagas 1 Acréscimo 0,1

MATRIZ DE UNITÁRIOS

Núm.	Endereço	Valor Unitário	Homogeneização	Variação
☒ 1	Avenda Guilherme Giorgi - New York Condominium, 928	7.725,95	7.725,95	1,0000
☒ 2	Avenda Guilherme Giorgi - New York Condominium, 928	7.266,76	6.812,22	0,9374
☒ 3	Avenda Guilherme Giorgi - New York Condominium, 928	8.556,85	7.756,26	0,9064
☒ 4	Avenda Guilherme Giorgi - New York Condominium, 928	8.527,70	7.729,84	0,9064
☒ 5	Avenda Guilherme Giorgi - New York Condominium, 928	7.288,63	7.288,63	1,0000
☒ 6	Avenda Guilherme Giorgi - New York Condominium, 928	8.017,49	7.515,99	0,9374
☒ 7	Avenda Guilherme Giorgi - New York Condominium, 928	9.620,99	8.720,84	0,9064
☒ 8	Avenda Guilherme Giorgi - New York Condominium, 928	8.381,92	7.857,62	0,9374
☒ 9	Avenda Guilherme Giorgi - New York Condominium, 928	8.017,49	7.515,99	0,9374
☒ 10	Avenda Guilherme Giorgi - New York Condominium, 928	8.309,04	7.789,30	0,9374
☒ 11	Avenda Guilherme Giorgi - New York Condominium, 928	8.352,77	8.352,77	1,0000
☒ 12	Avenda Guilherme Giorgi - New York Condominium, 928	8.265,16	7.748,16	0,9374

AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA CIVIL

Rua Miosótis, nº 886 k – Assunção – São Bernardo do Campo / SP - CEP 09811-100
Tel: (11) 4351-6366 – (11) 99952-5071 - E-mail: renata.arakaki@gmail.com

ENG. RENATA ARAKAKI
CREA/SP nº 5069844136
Membro Titular do IBAPE/SP nº 2238
Membro APEJESP nº 2319

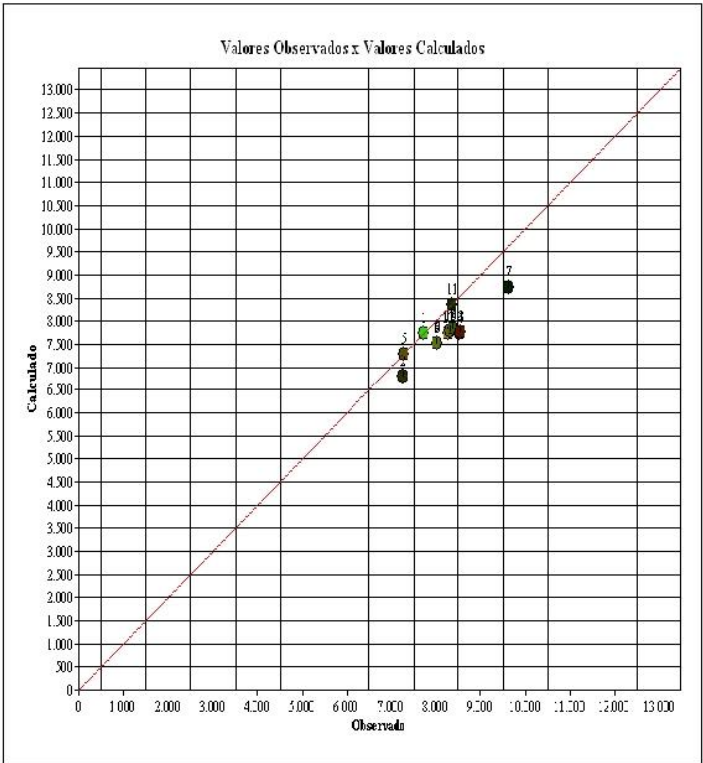


GeoAvaliarPro®

GRÁFICO DE DISPERSÃO

Núm.	X	Y
1	7.725,95	7.725,95
2	7.266,76	6.812,22
3	8.556,85	7.756,26
4	8.527,70	7.729,84
5	7.288,63	7.288,63
6	8.017,49	7.515,99
7	9.620,99	8.720,84
8	8.381,92	7.857,62
9	8.017,49	7.515,99
10	8.309,04	7.789,30
11	8.352,77	8.352,77
12	8.265,16	7.748,16

GRÁFICO DE DISPERSÃO



AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA CIVIL

Rua Miosótis, nº 886 k – Assunção – São Bernardo do Campo / SP - CEP 09811-100
Tel: (11) 4351-6366 – (11) 99952-5071 - E-mail: renata.arakaki@gmail.com

ENG. RENATA ARAKAKI
CREA/SP nº 5069844136
Membro Titular do IBAPE/SP nº 2238
Membro APEJESP nº 2319



GeoAvaliarPro

APRESENTAÇÃO DOS RESULTADOS

DADOS DO AVALIANDO

Tipo : Apartamento Local : Av. Guilherme Giorgi - Edifício Manhattan 928 New York Condominium Data : 21/01/2025
 Cliente : New York Condominium
 Área terreno m² : 1,00 Edificação m² : 66,74 Modalidade : Venda
 Distribuição espacial



VALORES UNITÁRIOS

Média Unitários : 8.194,23
 Desvio Padrão : 626,61
 - 30% : 5.735,96
 + 30% : 10.652,50

Coefficiente de Variação : 7,6500

VALORES HOMOGENEIZADOS

Média Unitários : 7.734,46
 Desvio Padrão : 478,53
 - 30% : 5.414,12
 + 30% : 10.054,80

Coefficiente de Variação : 6,1900

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

Descrição	GRAU III		GRAU II		GRAU I	12
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	☐ 3
3 Identificação dos dados de mercado	Apresentação de inform ref a todas as caract dos dados analisados	☒	Apresentação de inform ref a todas as caract dos dados analisados	☐	Apresentação inform ref a todas as caract dos dados ref aos fatores	☐ 3
4 Intervalo 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: III

FORMAÇÃO DOS VALORES

MÉDIA SANEADA (R\$): 7.734,46

VALOR UNITÁRIO (R\$/m²): 7.734,46000

VALOR TOTAL (R\$): 516.197,86

INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Paradigma

INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Avaliando

INTERVALO MÍNIMO : 7.546,18

INTERVALO MÍNIMO : 7.546,17

INTERVALO MÁXIMO : 7.922,74

INTERVALO MÁXIMO : 7.922,75

GRAU DE PRECISÃO

GRAU DE PRECISÃO: III

AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA CIVIL

Rua Miosótis, nº 886 k – Assunção – São Bernardo do Campo / SP - CEP 09811-100
 Tel: (11) 4351-6366 – (11) 99952-5071 - E-mail: renata.arakaki@gmail.com

ENG. RENATA ARAKAKI
CREA/SP nº 5069844136
Membro Titular do IBAPE/SP nº 2238
Membro APEJESP nº 2319

V - CONCLUSÃO

Conforme cálculos efetuados no conteúdo do presente Laudo de Avaliação, o valor de mercado para o imóvel a seguir descrito, nos termos **AUTOS DA AÇÃO DE CUMPRIMENTO DE SENTENÇA**, requerida por **CONDOMÍNIO NEW YORK CONDOMINIUM**, em face de **ENERGIA PARTINERS CONSULTORIA E INVESTIMENTOS EIRELLI**, corresponde a:

VALOR TOTAL DO IMÓVEL:

Matrícula nº 191.279, do 9º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo

Apartamento nº 53 – 1 (uma) vaga de garagem

Ed. Manhattan – Bloco 2 - New York Condominium

Avenida Guilherme Gorge, nº 928, Vila Carrão – SP.

R\$ 516.000,00

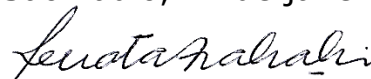
(quinhentos e dezesseis mil reais)

Base: JANEIRO / 2025

VI.- ENCERRAMENTO

Consta o presente Laudo de 61 (sessenta e uma) folhas digitadas, contendo textos, ilustrações e fotografias, produzidos e compactados eletronicamente.

São Paulo, 21 de janeiro de 2025.



RENATA ARAKAKI

CREA/SP: 5069844136

AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA CIVIL

Rua Miosótis, nº 886 k – Assunção – São Bernardo do Campo / SP - CEP 09811-100
Tel: (11) 4351-6366 – (11) 99952-5071 - E-mail: renata.arakaki@gmail.com

LIVRO Nº 2 - REGISTRO
GERAL

9º OFICIAL DE REGISTRO
DE IMÓVEIS DA CAPITAL

matrícula

191.279

ficha

01

São Paulo, 23 de março de 2005

IMÓVEL:- APARTAMENTO nº 53, localizado no 5º andar do "**EDIFÍCIO MANHATTAN**", BLOCO "02" do NEW YORK CONDOMINIUM, situado à Avenida Guilherme Giorgi, número 928, no 27º **SUBDISTRITO - TATUAPÉ**, contendo a área real privativa de 61,740m², área real comum de 54,521m², (nesta incluída a área de 23,910m², referente a uma vaga para auto, na garagem localizada nos subsolos), área real total de 116,261m², com a fração ideal no terreno de 0,3472% e a quota de participação nas áreas comuns correspondente a 1,04167%.

PROPRIETÁRIAS:- 1) **LÚCIO ENGENHARIA E CONSTRUÇÕES LTDA**, com sede nesta Capital, à Rua Cantagalo, número 74, 18º andar, Tatuapé, CNPJ/MF número 45.587.532/0001-05; 2) **RODOBENS INCORPORAÇÃO E CONSTRUÇÃO LTDA**, com sede na Cidade de São José do Rio Preto, neste Estado, à Avenida Murchid Honsi, número 1.404, no Bairro Vila Diniz, CNPJ/MF número 67.010.660/0001-24; e, 3) **LUIZ ESPERANÇA IMÓVEIS LTDA**, com sede nesta Capital, à Avenida Conselheiro Carrão, número 2.790, Sala 4, CNPJ/MF número 69.261.188/0001-28, na proporção de 40% a proprietária nomeada sob nº 01; 50% a nomeada sob nº 02; e, 10% a nomeada sob nº 03.

REGISTROS ANTERIORES:- R.07; 08; e, 10, feitos respectivamente, aos 08/10/1.996; 10/03/1.997; e, 23/12/1.999, na Matrícula número 138.207 (Especificação Condominial registrada sob nº 81, em 29/08/2.002, na Matrícula número 138.207), deste Registro de Imóveis.

C.CONTRIBUINTE:- 055.125.0435-5.

9º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA CAPITAL

- ☐ Francisco Raymundo - Oficial
☐ Carlos Alberto M. Storer - Substituto
☒ Reinaldo Yada Tadashi - Substituto
☐ Degenila M.de S. Zambelli-Escrev Autorizada

continua no verso

matrícula

191.279

ficha

01

verso

R.1/191.279

Em 23 de março de 2005

Pela escritura datada de 04 de Março de 2.005, do 21º Tabelião de Notas desta Capital, livro 2923, fls. 037, as proprietárias, já qualificadas, **TRANSMITIRAM POR DAÇÃO EM PAGAMENTO** a **CEZAR AUGUSTO MARTINS COSTA**, economista, RG nº 7.737.093-SSP/SP, CPF/MF nº 007.532.258-75, casado sob o regime da comunhão parcial de bens, na vigência da Lei 6.515/77 com **VERIDIANA RODRIGUES MARTINS COSTA**, produtora cultural, RG nº 36.554.283-0-SSP/SP, CPF/MF número 246.049.168-96, ambos brasileiros, residentes e domiciliados nesta Capital, à Avenida Guilherme Giorgi, nº 928, Aptº 53, Edifício Manhattan, **O IMÓVEL**, pelo valor de R\$10.390,44, em cumprimento a escritura datada de 10/09/1.996, do 21º Tabelião de Notas desta Capital, livro 2.363, fls 60, e cessão feita pelo título ao ora adquirente, pelo valor de R\$52.000,00, não registrados. **As transmitentes declararam no título que:** a **LUCIO**, apresentou a Certidão Negativa de Débito do INSS, sob nº 059472005-21003030, emitida em 09/02/2.005, e com relação a Certidão Negativa de Débitos de Tributos e Contribuições Federais, Administrados pela Secretaria da Receita Federal, o imóvel da presente matrícula não faz parte de seu ativo permanente; a **LUIZ ESPERANCA**, apresentou a Certidão Negativa de Débito do INSS, sob nº 014162005-21005070, emitida em 04/02/2.005, bem como a Certidão Negativa de Débitos de Tributos e Contribuições Federais, Administrados pela Secretaria da Receita Federal, com Código de Controle da Certidão: C862.33FF.8D8E.F18E, emitida em 08/12/2.004, que ficaram arquivadas no mencionado Tabelião de Notas; e, a **RODOBENS**, o imóvel da presente matrícula não faz parte de seu ativo permanente.

9º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA CAPITAL

☒ Joaany Lopes da Silva - Escrevente
☐ Antonio Fernandes Pinto - Escrevente

☐ Francisco Raymundo - Oficial
☐ Carlos Alberto M. Storer - Substituto
☒ Reinaldo Yada Tadashi - Substituto
☐ Degenila M. de S. Zambelli- Escr Autorizada

Av.02/191.279

Em 24 de fevereiro de 2016

Da Escritura datada de 11 de fevereiro de 2016, do 21º Tabelião de Notas de São Paulo-SP, livro 3.566, fls. 183/187, e da Certidão de Casamento expedida em 15/10/2015, pelo Registro Civil da Comarca de Fortaleza,

continua na ficha 02

LIVRO Nº 2 - REGISTRO
GERAL

9º OFICIAL DE REGISTRO
DE IMÓVEIS DA CAPITAL
Código(CNS) Nº 11.377-9

matrícula

191.279

ficha

02

São Paulo,

24 de fevereiro de 2016

Estado do Ceará, matrícula: 018762 01 55 2001 2 00089 120 0049800 52, verifica-se que de conformidade com sentença proferida em 21/09/2015, pela MMª Juíza de Direito da 1ª Vara de Família e Sucessões do Foro Regional VIII - Tatuapé, desta Capital, que transitou em julgado na mesma data, foi decretado o DIVÓRCIO CONSENSUAL do casal, **CÉZAR AUGUSTO MARTINS COSTA** e **VERIDIANA RODRIGUES MARTINS COSTA**, a qual continua com o mesmo nome de casada. **PROTOCOLO Nº 523.296 de 16/02/2016.**

9º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA CAPITAL

☒ Francisco Raymundo - Oficial
☐ José Renato de Freitas Nalini - Substituto
☒ Degenila M. de S. Zambelli - Escr. Autorizada

R.03/191.279 Em 24 de fevereiro de 2016

Pela Escritura mencionada na Av.02, 1) CÉZAR AUGUSTO MARTINS COSTA, divorciado, já qualificado; e, 2) VERIDIANA RODRIGUES MARTINS COSTA, divorciada, administradora, já qualificada, VENDERAM a **ENERGIA PARTNERS CONSULTORIA E INVESTIMENTOS LTDA**, CNPJ nº 03.157.041/0001-84, com sede nesta Capital, na Rua Padre Estevão Pernet, nº 160, conjunto 1502, Vila Gomes Cardim, O IMÓVEL, pelo valor de R\$278.415,00.

9º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA CAPITAL

☒ Francisco Raymundo - Oficial
☐ José Renato de Freitas Nalini - Substituto
☒ Degenila M. de S. Zambelli - Escr. Autorizada

Av.4/191.279 Em 08 de julho de 2019

Procede-se a PENHORA do imóvel desta matrícula, nos termos da certidão expedida em 11/06/2019, pela 2ª Vara Cível do Foro Regional VIII - Tatuapé desta Capital, nos autos da ação de Execução Civil (Processo nº 1001504-73.2018.8.26.0008), movida pelo **BANCO SANTANDER (BRASIL) S/A**, CNPJ/MF nº 90.400.888/0001-42, contra: 1) ENERGIA PARTNERS CONSULTORIA E INVESTIMENTOS EIRELI ou **ENERGIA PARTNERS CONSULTORIA E INVESTIMENTOS LTDA**, já qualificada; e, 2) CÉZAR AUGUSTO MARTINS COSTA,

continua no verso

matrícula

191.279

ficha

02

verso

CPF/MF nº 007.532.258-75, cujo valor da dívida é de R\$400.513,16.- **Protocolo nº 615.348 de 12/06/2019.-**

9º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA CAPITAL

- ☐ Francisco Raymundo - Oficial
- ☐ José Renato de Freitas Nalini - Substituto
- ☒ Degenila M. de S. Zambelli - Escr.Autorizada
- ☐ Lucca Micalopolos Raymundo - Escr.Autorizado

Av.05/191.279 Em 13 de julho de 2022
Pelo Mandado datado de 17 de outubro de 2019, expedido pelo Juiz da 2ª VARA CÍVEL - FORO REGIONAL VIII - TATUAPÉ desta Capital, extraído dos autos da ação de execução de título extrajudicial - contratos bancários (Processo nº 1001504-73.2018.8.26.0008), foi determinado o **CANCELAMENTO** da penhora objetivada na Av.04 desta matrícula.- PROTOCOLO Nº 721.614 de 28/06/2022.

Selo: 113779331WG000994753KQ22H

- ☐ Francisco Raymundo - Oficial
- ☐ Cristiano Floriano Galindo - Substituto
- ☒ Degenila M. de S. Zambelli - Escr.Autorizada
- ☐ José Renato de Freitas Nalini - Substituto
- ☐ Camilla Bartulic Rocha Colombini - Substituta
- ☐ Carolina de Oliveira Lopes - Escr.Autorizada

Av.06/191.279 Em 22 de novembro de 2024
Da Certidão de Penhora Online, datada de 07 de novembro de 2024, expedida pelo Juízo do 2 OFICIO CÍVEL DO FORO REGIONAL VIII - TATUAPÉ, extraída dos autos do processo nº 00017992020248260008, da ação de execução movida por N° CONDOMINIO NEW YORK CONDOMINIUM - EDIFICIO BROADWAY, CNPJ/MF nº 04.044.212/0001-21, contra 1) **ENERGIA PARTNERS CONSULTORIA E INVESTIMENTOS LTDA**, CNPJ/MF nº 03.157.041/0001-84, verifica-se que ocorreu a **PENHORA DO IMÓVEL**, para garantia de uma dívida no valor de R\$49.033,35. PROTOCOLO Nº 827.346 de 08/11/2024.

Selo: 113779331KC001713181DP248
CNM: 113779.2.0191279-46

- ☐ Francisco Raymundo - Oficial
- ☐ Camilla Bartulic Rocha Colombini - Substituta
- ☐ Carolina de Oliveira Lopes - Escr.Autorizada
- ☐ José Renato de Freitas Nalini - Substituto
- ☒ Degenila M. de S. Zambelli - Substituta