

**Exmo. Senhor Doutor Juiz de Direito da 5ª Vara Cível
Foro Regional II - Santo Amaro Comarca de São Paulo**

Processo Digital nº: 0024295-42.2016.8.26.0002

Classe - Assunto: Cumprimento de Sentença - Locação de Imóvel

Requerente: Larissa Pereira e Souza

Requerido: Viviane de Freitas e outro

MARCOS PAULO CHEGURE, engenheiro civil, perito judicial, nomeado nos autos do **CUMPRIMENTO DE SENTENÇA - LOCAÇÃO DE IMÓVEL** ajuizado por **LARISSA PEREIRA E SOUZA** contra **VIVIANE DE FREITAS E OUTRO**, tendo realizado todos os estudos e diligências atinentes ao caso, vem respeitosamente apresentar o seguinte

LAUDO DE AVALIAÇÃO

1. PRELIMINARES

O presente laudo tem como objetivo a determinação do valor de mercado do imóvel residencial localizado na Rua Rodésia nº 161, apartamento nº 111, com 1 vaga de garagem - informação não constante na referida matrícula, mas observada na ocasião da diligência - bairro Vila Madalena, no 39º Subdistrito Vila Madalena, matriculado sob número 66.069 no 10º Registro de Imóveis de São Paulo, Município e Comarca de São Paulo/SP, bem como do imóvel residencial localizado na Rua Lincoln Albuquerque nº 235, apartamento nº 191, com 3 vagas de garagem, bairro Perdizes, no 19º Subdistrito Perdizes desta Capital, matriculado sob número 107.767 no 2º Registro de Imóveis de São Paulo, Município e Comarca de São Paulo/SP, conforme descritos a seguir:

- **APARTAMENTO nº 111**, Matrícula nº 66.069: localizado no 11º andar do Edifício Casa de Marsala, à Rua Rodésia nº 161, no 39º Subdistrito - Vila Madalena, com a área útil de 104,08m², área comum de 43,097m² e área total de 147,177m², cabendo-lhe a fração ideal de 1,5401% no terreno descrito na matrícula 50.186 do mesmo cartório, na qual sob o nº 8 foi registrada a especificação de condomínio do referido edifício.

- **APARTAMENTO nº 191**, Matrícula nº 107.767: localizado no 19º andar do Edifício Toulouse, situado na rua Lincoln Albuquerque nº 235, no 19º Subdistrito - Perdizes, contendo a área real privativa ou útil de 167,15m², a área real comum de divisão não proporcional de 25,20m², com direito a 3 vagas de garagem indeterminadas e sujeitas a manobristas, área real comum de divisão proporcional de 113,57m², a área real total de 305,92m², correspondendo-lhe a fração ideal de 4,6786% do terreno e de coisas de uso comum do edifício.

Diante dos fatos, foi este signatário honrado com sua nomeação - fl. 182 dos autos - para avaliação e determinação dos valores de mercado para venda dos imóveis penhorados.

As avaliações dos imóveis foi executada de acordo com as normas técnicas da ABNT NBR 14.653-2 - Avaliação de Bens - Parte 2: Imóveis Urbanos e do IBAPE/SP.

2. AVALIAÇÃO DO APARTAMENTO 111

2.1. VISTORIA

A vistoria foi realizada em etapa única no dia 17.08.2019, a qual contou com a presença da requerida, a Sr^a. Viviane de Freitas, bem como da diarista, a Sr^a. Solange.

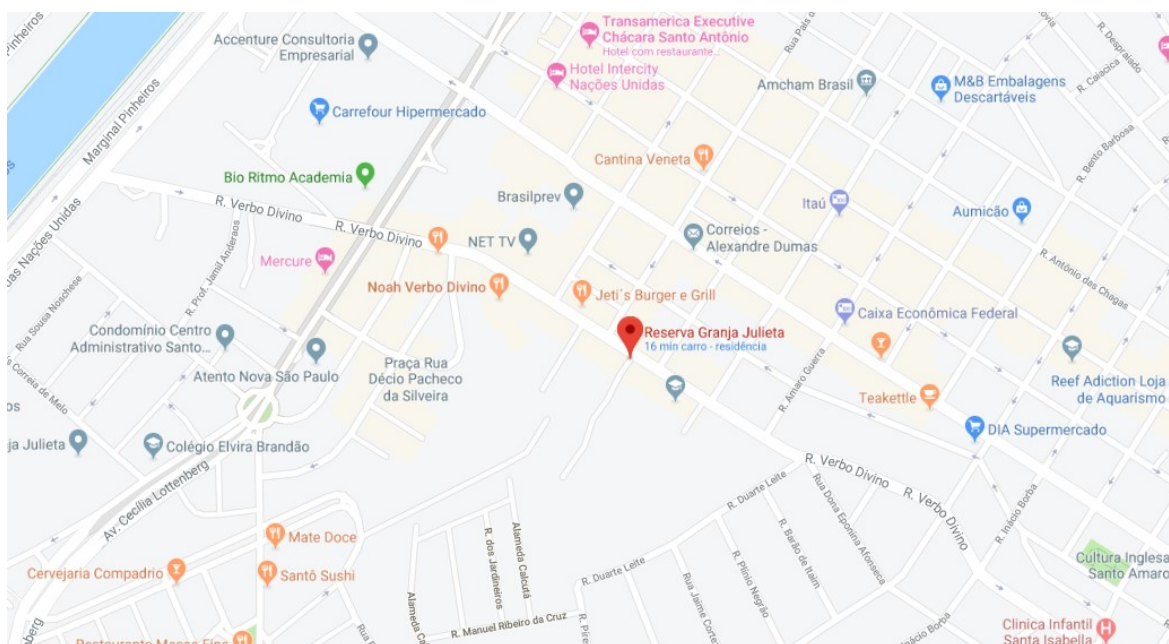
2.1.1. LOCAL

O imóvel em questão encontra-se localizado na Rua Rodésia nº 161, apartamento 111, no bairro da Vila Madalena, no 39º Subdistrito Vila Madalena desta Capital.

A Rua Rodésia é provida de todos os melhoramentos públicos essenciais, estando localizada nas proximidades da Rua Heitor Penteado e Rua Natingui, principais vias da região, bem como da Estação Vila Madalena do Metrô e da Praça Rafael Sapienza.

A ocupação local é diversificada com comércio local de média densidade e constituída predominantemente por casas e apartamentos de padrão médio a superior destinados à moradia.

Apresentamos a seguir, o mapa de localização do imóvel avaliando extraído do site <http://maps.google.com.br>:



2.1.2. BENFEITORIAS

2.1.2.1. GERAL

Sobre o terreno encontra-se erigido 1 edifício destinado ao uso residencial, denominado Edifício Casa de Marsala, onde se localiza a unidade avalianda.

O condomínio apresenta fachada revestida em pintura látex sobre massa batida, piso revestido em ardósia no calçamento e fechamento em portões em ferro e muros em alvenaria.

Referido empreendimento apresenta ainda área de lazer constituída de áreas ajardinadas, salão de festas, salão de jogos, academia e quadra poliesportiva.

O Edifício Casa de Marsala apresenta fachada revestida em pintura látex sobre massa batida, sacadas com guarda-corpos em ferro, piso em ardósia e é constituído de 2 subsolos destinados à garagem, pavimento térreo com áreas de lazer e mais 13 pavimentos superiores, estes com 4 apartamentos por andar, perfazendo assim um total de 52 unidades residenciais, acessados por escadas ou 2 elevadores sociais independentes, mais 2 de serviço.

O hall social do térreo do edifício apresenta piso revestido em ardósia, paredes revestidas em pintura látex sobre massa batida, forro em laje e fechamento em porta em ferro com vidros lisos.

O hall social do 11º andar onde localiza-se a unidade avalianda apresenta piso revestido em madeira, paredes revestidas em pintura látex sobre massa corrida e forro em laje.

O edifício possui vagas descobertas situadas no térreo, bem como vagas cobertas localizadas nos 1º e 2º subsolos.

2.1.2.2. UNIDADE AUTÔNOMA

A unidade vistoriada apresenta as seguintes dependências e acabamentos construtivos:

BANHO DE EMPREGADA: Piso revestido em cerâmica, paredes revestidas em azulejos do chão ao teto, forro em laje, vaso sanitário e lavatório em louça cerâmica e esquadria tipo basculante em alumínio anodizado com vidros cancelados.

ÁREA DE SERVIÇO: Piso revestido em cerâmica, paredes revestidas em azulejos do chão ao teto, forro em laje, tanque em louça cerâmica e esquadria em alumínio anodizado com vidros lisos.

COZINHA: Piso revestido em cerâmica, paredes revestidas em azulejos do chão ao teto, forro em laje com molduras em gesso, pia com bancada em mármore, gabinete em fórmica e cuba em inox e esquadrias tipo basculante em alumínio anodizado com vidros lisos.

SALA DE ESTAR E JANTAR: Piso revestido em madeira, paredes revestidas em pintura látex sobre massa corrida, forro em laje e esquadrias tipo porta balcão em alumínio anodizado com vidros lisos.

ANEXO DA SALA DE ESTAR E JANTAR: Piso revestido em madeira, paredes revestidas em pintura látex sobre massa corrida e forro em laje.

SACADA DA SALA DE ESTAR E JANTAR: Piso revestido em cerâmica, paredes revestidas em pintura látex sobre massa batida, forro em laje e guarda-corpo em ferro.

HALL DE DISTRIBUIÇÃO: Piso revestido em madeira, paredes revestidas em pintura látex sobre massa corrida e forro em laje.

DORMITÓRIO 1: Piso revestido em laminado de madeira, paredes revestidas em pintura látex sobre massa corrida, forro em laje, armários embutidos e esquadria em alumínio anodizado com vidros lisos.

DORMITÓRIO 2: Piso revestido em laminado de madeira, paredes revestidas em pintura látex sobre massa corrida, forro em laje, armários embutidos e esquadria em alumínio anodizado com vidros lisos.

BANHO SOCIAL: Piso revestido em cerâmica, paredes revestidas em azulejos do chão ao teto, forro em laje, vaso sanitário e cuba em louça cerâmica, pia com bancada em mármore, box em acrílico com perfis em alumínio e esquadria tipo basculante em alumínio anodizado com vidro fantasia.

SUÍTE: Piso revestido em laminado de madeira, paredes revestidas em pintura látex sobre massa corrida, forro em laje e esquadria em alumínio anodizado com vidros lisos.

BANHO DA SUÍTE: Piso revestido em cerâmica, paredes revestidas em placas cerâmicas, forro em laje, vaso sanitário, bidê e cuba em louça cerâmica, pia com bancada em mármore e esquadria tipo basculante em alumínio anodizado com vidro fantasia.

De acordo com informações obtidas na vistoria, a unidade avalianda possui 1 vaga na garagem coletiva, não descrita, tampouco constante na matrícula do imóvel.

O apartamento classifica-se de acordo com o estudo “Valores de Edificações de Imóveis Urbanos - IBAPE/SP”, na classe 1 - Residencial, grupo 1.3 - Apartamento, no item 1.3.3 - Apartamento Padrão Médio com elevador.

A vida útil da edificação corresponde a 60 anos, possuindo o imóvel a idade estimada de 29 anos, a idade em percentual da vida referencial correspondente a 0,48 ou 48%.

Segundo dados coletados na época da vistoria, o estado de conservação do apartamento vistoriado se enquadra no item “d) entre regular e necessitando de reparos simples”, segundo a graduação que consta do quadro 1 do item 3.2.9 do referido estudo.

2.1.3. RELATÓRIO TÉCNICO FOTOGRÁFICO

Apresentamos neste tópico, via documentação fotográfica, a situação do imóvel sub-judice na data da vistoria.



Fotos 1 e 2: Rua Rodésia vista nos dois sentidos



Fotos 3 e 4: Fachada principal do condomínio voltada para a Rua Rodésia



Foto 5: Outra vista da fachada principal do condomínio



Foto 6: Perspectiva geral do empreendimento



Fotos 7 e 8: Vista da fachada lateral do condomínio voltada para a Rua Harmonia



Foto 9: Entrada e saída de veículos das garagens do térreo, feita pela Rua Rodésia



Foto 10: Entrada e saída de veículos das garagens dos subsolos, feita pela Rua Harmonia

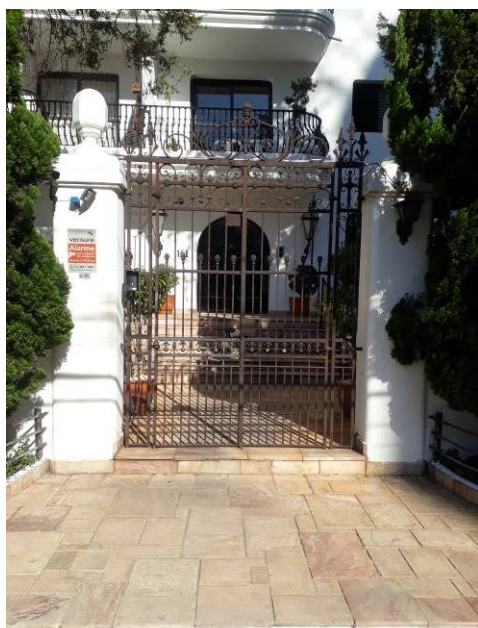


Foto 11: Entrada de pedestres



Foto 12: Identificação do edifício



Fotos 13 e 14: Salão de festas - em reforma na ocasião da vistoria



Foto 15: Salão de jogos



Foto 16: Academia



Foto 17: Quadra poliesportiva



Foto 18: Áreas ajardinadas



Foto 19: Vista geral da garagem do térreo

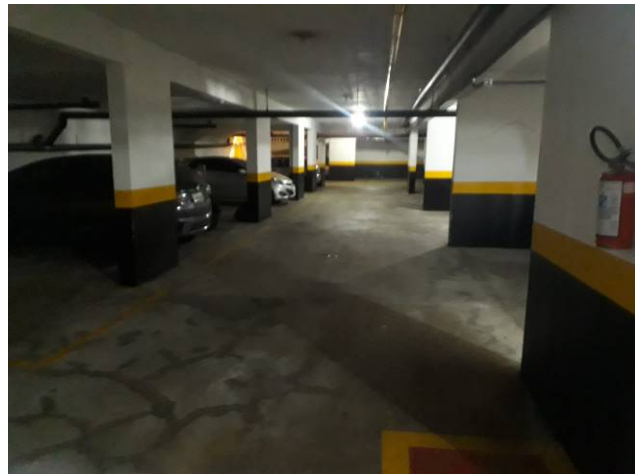


Foto 20: Vista geral da garagem do 1º subsolo

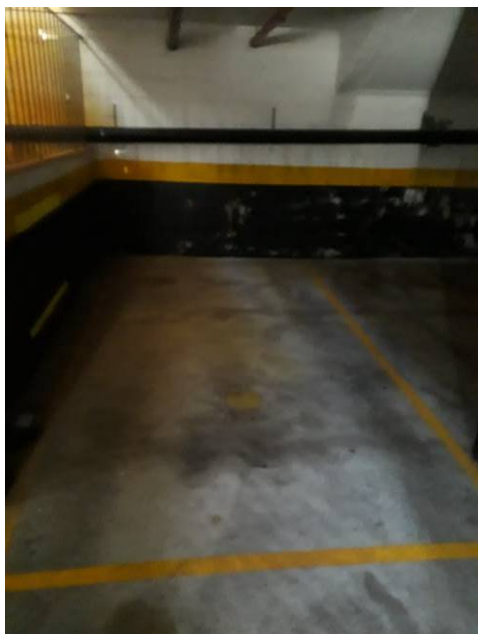
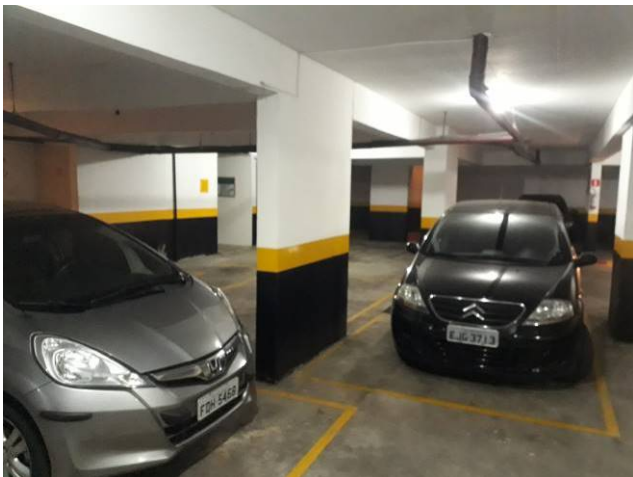
	
Foto 21: Detalhe de vaga padrão	Foto 22: Vista geral da garagem do 2º subsolo
	
Fotos 23 e 24: Entrada do hall social do edifício	

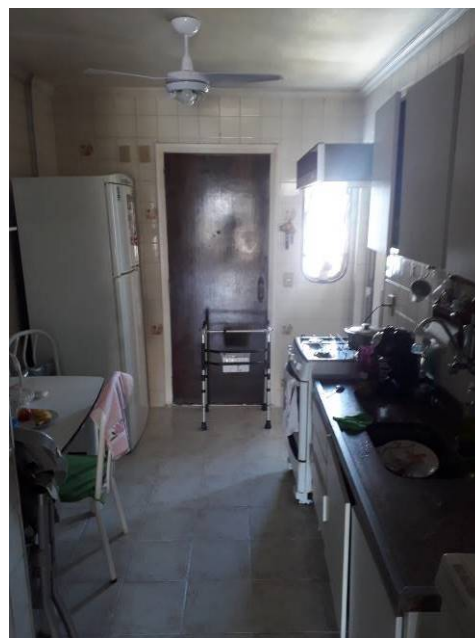
	
Foto 25: Hall social do térreo	Foto 26: Elevador social de acesso aos apartamentos finais 1 e 2
	
Foto 27: Hall social do 11º andar	Foto 28: Identificação da unidade avalianda



Foto 29: Banho de empregada



Foto 30: Área de serviço



Fotos 31 e 32: Cozinha



Fotos 33 e 34: Sala de estar e jantar

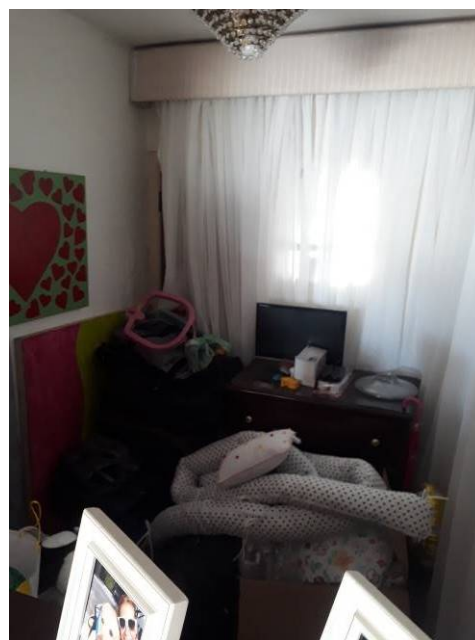


Foto 35: Outra vista da sala de estar e jantar

Foto 36: Anexo da sala de estar e jantar



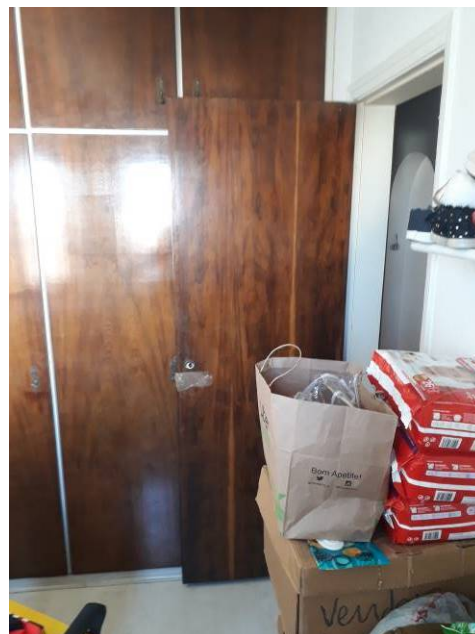
Foto 37: Sacada da sala de estar e jantar



Foto 38: Hall de distribuição



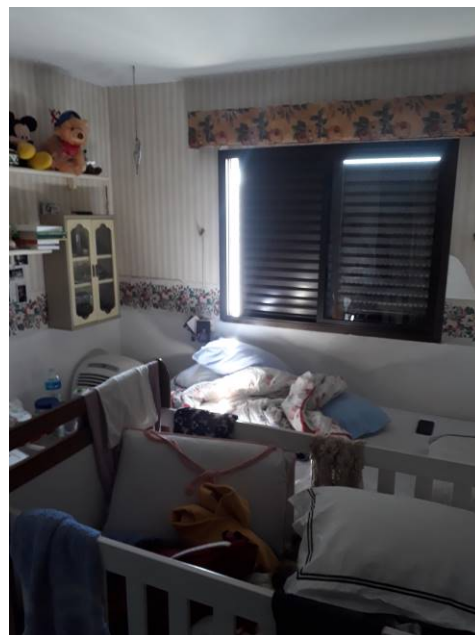
Fotos 39 e 40: Dormitório 1



Fotos 41 e 42: Dormitório 2



Fotos 43 e 44: Banho social



Fotos 45 e 46: Suíte



Fotos 47 e 48: Banho da suíte

2.2. AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

De acordo com o item 8.5 da Norma para Avaliação de Imóveis do IBAPE/SP, o valor de mercado para venda de apartamentos deve ser preferencialmente calculado pelo Método Comparativo, conforme reprodução a seguir:

8.5. Escolha da metodologia

Em função da natureza do bem, da finalidade da avaliação e da disponibilidade de dados de mercado, podem ser utilizados os seguintes métodos:

MÉTODO COMPARATIVO

Preferencialmente utilizado na busca do valor de mercado de terrenos, casas padronizadas, lojas, apartamentos, escritórios, armazéns, entre outros, sempre que houver dados semelhantes ao avaliando.

Deste modo, o valor de mercado do imóvel será obtido através do Método Comparativo Direto de Dados de Mercado, considerando a situação do imóvel no estado atual, com 1 vaga de garagem, consistindo basicamente na comparação do imóvel em questão com outros imóveis semelhantes, situados na mesma região geo-econômica.

2.2.1. METODOLOGIA DE CÁLCULO

Para determinação do valor unitário de venda do imóvel, foi utilizado o software Geoavaliar, tendo sido analisados os seguintes parâmetros para a homogeneização dos elementos:

OFERTA: O fator oferta representa um deságio em relação ao valor pedido no mercado em função da natural elasticidade dos negócios caracterizada pela relação entre o valor ofertado do imóvel e o valor efetivado do negócio. Em consulta às imobiliárias da região apuramos que o deságio atualmente praticado no mercado para apartamentos é da ordem de **10% - dez por cento** - coincidindo com o determinado no item 10.1 da Norma do IBAPE/SP.

ATUALIZAÇÃO: Não foram utilizados indicadores econômicos para atualização dos valores, tendo em vista a pesquisa imobiliária foi realizada para a mesma data-base do laudo.

LOCALIZAÇÃO: O imóvel avaliando localiza-se na Rua Rodésia, quadra 136 do setor fiscal 081 da Planta Genérica de Valores de São Paulo - 2014(*), a qual apresenta índice fiscal de **2.863,00** pontos.

(*) Planta Genérica de 2014 conforme lei 15.889 de 05/11/2013

PADRÃO CONSTRUTIVO: Baseado no trabalho “Valores de Edificações de Imóveis Urbanos/2002” - atualizado em Novembro/2017 - de autoria do Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia - IBAPE/SP, o imóvel pode ser classificado como “Classe Residencial, Grupo Apartamento, Padrão Médio com elevador”, com Intervalo de Valor Médio de padrão construtivo igual a **1,926** do valor R₈N do SINDUSCON.

DORMITÓRIOS: Análise da variação acumulativa do valor do imóvel em função do número de dormitórios, através da relação entre a quantidade de quartos do avaliando e dos elementos comparativos e seu eventual incremento de preço.

FATOR VAGAS: Análise da variação acumulativa do valor do imóvel em função do número de vagas, através da relação entre a quantidade de vagas do avaliando e dos elementos comparativos e seu eventual incremento de preço.

OBSOLESCÊNCIA: De acordo com a vistoria realizada - vide documentação fotográfica no item 2.1.3 - o estado de conservação do imóvel vistoriado pode ser enquadrado no item “**d) entre regular e necessitando de reparos simples**”, possuindo idade aparente de construção de **29 anos, vida útil de 60 anos** e fator de adequação ao obsolescimento e estado de conservação de **0,674** de acordo com a Tabela de Ross-Heidecke de Depreciação Física, conforme planilhas e equações matemáticas reproduzidas a seguir.

O fator de adequação ao obsolescimento e ao estado de conservação - FOC - é determinado pela seguinte expressão:

$FOC = R + K \times (1-R)$, onde:

R = Coeficiente residual correspondente ao padrão

K = Coeficiente de Ross/Heidecke

O coeficiente residual será obtido através do tipo e do padrão do imóvel, conforme tabela 1 a seguir parcialmente reproduzida:

TABELA 1

CLASSE	TIPO	PADRÃO	VIDA REFERENCIAL – “I _r ” - (anos)	VALOR RESIDUAL - “R” - (%)
RESIDENCIAL	BARRACO	RÚSTICO	5	0
		SIMPLES	10	0
	CASA	RÚSTICO	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

O estado de conservação da edificação será classificado de acordo com a graduação que consta do quadro 1 a seguir parcialmente reproduzido:

QUADRO 1

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.

O coeficiente K foi extraído da tabela 2, através da relação linha x coluna, ou seja, na linha o percentual da vida referencial - **48** - e na coluna o estado de conservação - **d** - conforme ilustrado a seguir:

TABELA 2

I _e /I _r *100%	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	0,246
4	0,979	0,976	0,954	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	0,880	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	0,858	0,764	0,623	0,442	0,231
14	0,920	0,917	0,897	0,846	0,753	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	0,822	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	0,568	0,403	0,211
26	0,836	0,833	0,815	0,768	0,685	0,558	0,396	0,207
28	0,821	0,818	0,800	0,755	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	0,191
36	0,755	0,753	0,736	0,694	0,618	0,504	0,358	0,187
38	0,738	0,736	0,719	0,678	0,604	0,493	0,350	0,183
40	0,712	0,710	0,694	0,654	0,583	0,476	0,337	0,177
42	0,701	0,699	0,683	0,644	0,574	0,468	0,332	0,174
44	0,683	0,681	0,666	0,628	0,559	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	0,517	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	0,512	0,510	0,499	0,478	0,419	0,342	0,243	0,127

O coeficiente K resultante da aplicação da entrada do item “d” com percentual de “48” corresponde a 0,593.

Substituindo as variáveis na fórmula constante do texto normativo, o coeficiente de depreciação FOC equivale ao seguinte:

$$FOC = R + K \times (1 - R)$$

$$FOC = 0,20 + 0,593 \times (1 - 0,20)$$

$$FOC = 0,674$$

ELEMENTOS COMPARATIVOS: Para se chegar ao “Valor de Mercado Livre para Venda” do imóvel avaliando, foi realizada ampla pesquisa imobiliária na mesma região geoeconômica, constituída de **11 - onze** - elementos representativos datados da época da avaliação.

No Anexo I - Pesquisa e Memória de Cálculos - desta avaliação, apresentamos os elementos comparativos encontrados, os quais foram selecionados pelas melhores condições representativas, baseando-se na comparação direta com outros imóveis semelhantes ofertados no mercado imobiliário da região do avaliando. Todos os elementos comparativos sofreram os tratamentos indicados pelas atuais “Normas de Avaliações do IBAPE-SP” - Tratamento por Fatores.

Nos cálculos realizados, verificamos que o modelo de melhor representatividade para explicar a formação do valor unitário de venda na região da área privativa construída considerou os fatores “localização” e “obsolescência”. Foi verificada também a influência dos fatores “padrão construtivo” e “vagas de garagem”, porém os mesmos não se mostraram homogeneizantes para a amostra utilizada.

2.2.2. DETERMINAÇÃO DO VALOR UNITÁRIO

Conforme resultados extraídos da pesquisa imobiliária devidamente homogeneizada - Anexo I - apuramos o valor unitário médio saneado de venda correspondente a **R\$ 8.823,08/m², válido para Agosto/2019**, atingindo o **grau de precisão III**, conforme quadro reproduzido abaixo:

APRESENTAÇÃO DOS RESULTADOS						
DADOS DO AVALIANDO						
Tipo : Apartamento		Local : Rua Rodésia 161 apto. 111 Vila Madalena SAO PAULO - SP			Data : 26/08/2019	
Cliente : Larissa Pereira e Souza x Viviane de Freitas						
Área terreno m² : 1,00		Edificação m² : 104,08		Modalidade : Venda		
Distribuição espacial						
VALORES UNITÁRIOS			VALORES HOMOGENEIZADOS			
Média Unitários : 8.371,90			Média Unitários : 8.823,08			
Desvio Padrão : 981,10			Desvio Padrão : 493,35			
- 30% : 5.860,33			- 30% : 6.176,16			
+ 30% : 10.883,46			+ 30% : 11.470,01			
Coeficiente de Variação : 11,7200			Coeficiente de Variação : 5,5900			
GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO						
	Descrição	GRAU III		GRAU II		GRAU I
1	Carac. do imóvel avaliando	Completa quanto a todas variáveis analisadas	☒	Completa qto aos fatores usados no tratamento	☐	Adoção de situação paradigma
2	Quantidade mínima de dados de mercado usados	12	☐	5	☒	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
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
GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO: II						
FORMAÇÃO DOS VALORES						
MÉDIA SANEADA (R\$): 8.823,08						
VALOR UNITÁRIO (R\$/m2): 8.823,08000						
VALOR TOTAL (R\$): 918.306,17						
INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Paradigma						
INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Avaliando						
INTERVALO MÍNIMO : 8.618,99						
INTERVALO MÍNIMO : 8.619,00						
INTERVALO MÁXIMO : 9.027,17						
INTERVALO MÁXIMO : 9.027,16						
GRAU DE PRECISÃO						
GRAU DE PRECISÃO: III						

2.2.3. CÁLCULO DO VALOR DO APARTAMENTO

O valor de venda de mercado para o imóvel objeto da presente avaliação, calculado pelo Método Comparativo de Dados de Mercado utilizando-se o Tratamento por Fatores - Pesquisa e Memória de Cálculos - Anexo I - para a época da elaboração do laudo em Agosto/2019, com 1 vaga de garagem, corresponde ao cálculo realizado na seguinte expressão:

$V_i = A_p \times V_u$, onde:

V_i = Valor do apartamento

A_p = Área privativa da unidade avalianda: 104,08m²

V_u = Valor unitário: R\$ 8.823,08/m²

Substituindo e calculando, temos:

$V_i = 104,08\text{m}^2 \times \text{R\$ } 8.823,08/\text{m}^2$

$V_i = \text{R\$ } 918.306,17$

Por equivalência, em números redondos:

R\$ 920.000,00

Novecentos e vinte mil reais

Válido para Agosto/2019

3. AVALIAÇÃO DO APARTAMENTO 191

3.1. VISTORIA

Na vistoria agendada para 17.08.2019, a requerida Sr^a. Viviane de Freitas não compareceu ao local e o imóvel encontrava-se fechado.

No dia 21.08.2019, foi realizada nova tentativa de vistoria interna da unidade, contudo, o imóvel encontrava-se fechado novamente.

Deste modo e não havendo possibilidade de vistoria do apartamento 191 do Edifício Toulouse penhorado nos autos, foi realizado contato com o condomínio para vistoria de unidade semelhante situada no mesmo empreendimento.

Assim, efetuamos a vistoria de outra unidade semelhante à avalianda, nº 161, situada no mesmo Edifício Toulouse, no 16º andar, a qual contou com a presença do Sr. Leandro Casagrande e do Sr. Geison, zelador do condomínio.

De acordo com item 8.4 da Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos do IBAPE/SP, quando não for possível o acesso ao interior do imóvel, a avaliação pode prosseguir com base em uma situação presumida, a partir de elementos que for possível obter, conforme texto reproduzido a seguir:

8.4. Vistoria do imóvel avaliando

É imprescindível a vistoria do bem avaliando para registrar suas características físicas e outros aspectos relevantes à formação do seu valor.

Quando não for possível o acesso ao interior do imóvel, o motivo deve ser justificado no laudo de avaliação. Nesse caso, a vistoria interna pode ser prescindida e a avaliação pode prosseguir com base em uma situação presumida, a partir de elementos que for possível obter, tais como:

- a) Descrição interna;
- b) Vistoria externa de áreas comuns, de outras unidades do mesmo edifício, no caso de apartamentos, escritórios ou conjuntos habitacionais;
- c) Vistoria externa, no caso de unidades isoladas.

A vistoria deve ser complementada com a investigação da vizinhança e da adequação do bem ao segmento de mercado com identificação de circunstâncias atípicas, valorizantes ou desvalorizantes.

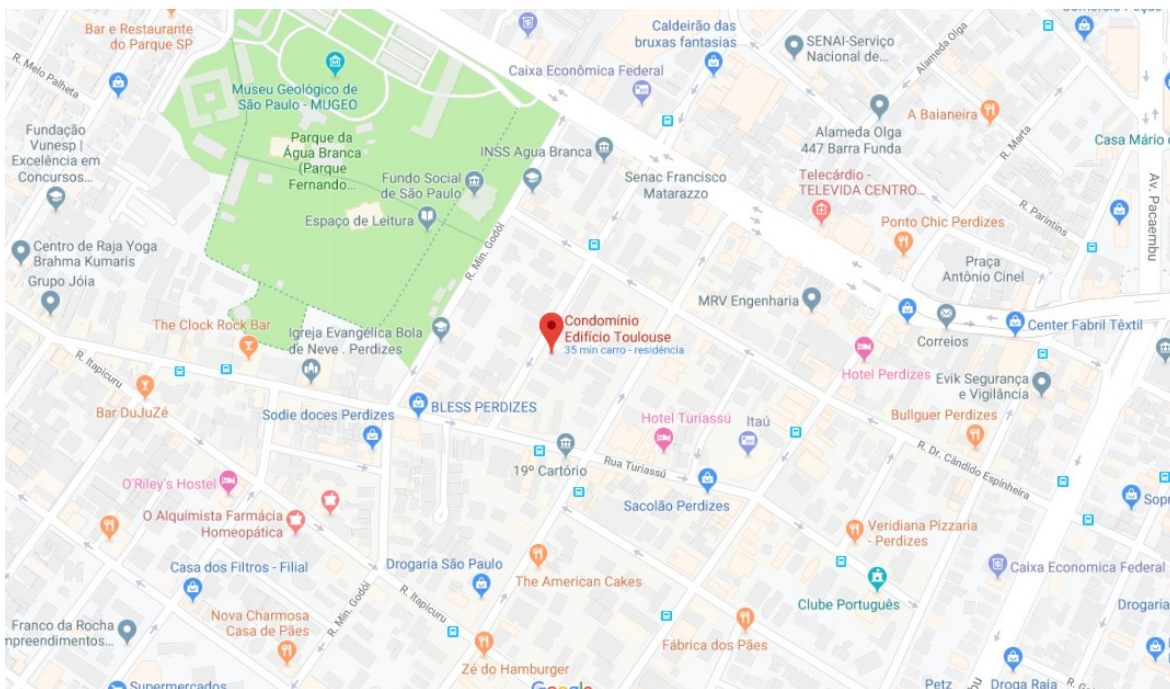
3.1.1. LOCAL

O imóvel em questão encontra-se localizado na Rua Lincoln Albuquerque nº 235, apartamento 191, no bairro de Perdizes, no 19º Subdistrito Perdizes desta Capital.

A Rua Lincoln Albuquerque é provida de todos os melhoramentos públicos essenciais, estando localizada nas proximidades da Avenida Pacaembu e da Avenida Francisco Matarazzo, principais vias da região, bem como do Parque da Água Branca e do espaço Expo Barra Funda.

A ocupação local é diversificada com comércio local de média densidade e constituída predominantemente por casas e apartamentos de padrão médio a superior destinados à moradia.

Apresentamos a seguir, o mapa de localização do imóvel avaliando extraído do site <http://maps.google.com.br>:



3.1.2. BENFEITORIAS

3.1.2.1. GERAL

Sobre o terreno encontra-se erigido 1 edifício destinado ao uso residencial, denominado Edifício Toulouse, onde se localiza a unidade avalianda.

O condomínio apresenta fachada revestida em pintura texturizada e áreas ajardinadas, piso pedras miracema no calçamento e fechamento em portões e gradis em alumínio anodizado.

Referido empreendimento apresenta ainda ampla área de lazer constituída de áreas ajardinadas, salão de festas, salão de jogos, salas de ginástica, sala de alongamento, piscina, mini-quadra poliesportiva e playground.

O Edifício Toulouse apresenta fachada revestida em pintura texturizada, varandas com painéis em vidros temperados e guarda-corpos em ferro, piso parte em pedras miracema e parte em ardósia e é constituído de 2 subsolos destinados à garagem, pavimento térreo, mezanino e áreas de lazer e mais 21 pavimentos superiores, estes com 1 apartamento por andar, perfazendo assim um total de 21 unidades residenciais incluindo a cobertura, acessados por escadas ou 1 elevador social, mais 1 de serviço.

O hall social do térreo do edifício apresenta piso revestido em cerâmica, paredes revestidas em pintura látex sobre massa corrida, forro em laje e fechamento em porta em alumínio anodizado com vidros lisos.

O hall social do 16º andar onde localiza-se a unidade vistoriada apresenta piso revestido em mármore, paredes revestidas parte em pintura látex sobre massa corrida e parte em tijolinhos aparente e forro em laje.

Todas as vagas de garagem do edifício são cobertas e estão localizadas nos 1º e 2º subsolos.

3.1.2.2. UNIDADE AUTÔNOMA

A unidade vistoriada apresenta as seguintes dependências e acabamentos construtivos:

HALL DE ENTRADA SOCIAL: Piso revestido em mármore, paredes revestidas em pintura látex sobre massa corrida e forro em laje com molduras em gesso.

SALA DE ESTAR E JANTAR: Piso revestido em madeira, paredes revestidas parte em madeira, parte em tijolinhos aparente e parte em pintura látex sobre massa corrida, forro em gesso e esquadrias tipo porta balcão em alumínio anodizado com vidros lisos

VARANDA DA SALA DE ESTAR E JANTAR: Piso revestido em mármore, paredes revestidas parte em pintura látex sobre corrida e parte em painéis em madeira, forro em gesso, fechamento com guarda-corpo em alumínio anodizado e painéis em vidros temperados.

LAVABO: Piso revestido em mármore, paredes revestidas parte em pedras tipo canjiquinha e parte em espelhos, forro em gesso, vaso sanitário em louça cerâmica, pia com bancada em mármore e ventilação forçada por exaustor.

SALA DE BRINQUEDOS: Piso revestido em laminado de madeira, paredes revestidas parte em pintura látex sobre corrida e parte em painéis de madeira, forro em gesso e esquadria em alumínio anodizado com vidros lisos.

HALL DE DISTRIBUIÇÃO: Piso revestido em madeira, paredes revestidas em pintura látex sobre massa corrida e forro em laje com molduras em gesso.

SUÍTE 1: Piso revestido em madeira, paredes revestidas em pintura látex sobre massa corrida, forro em laje com molduras em gesso, armários planejados e esquadria em alumínio anodizado com vidros lisos.

BANHO DA SUÍTE 1: Piso revestido em mármore, paredes revestidas em placas cerâmicas, forro em gesso, vaso sanitário e cuba em louça cerâmica, pia com bancada em mármore, box com perfis em alumínio e painéis de vidros temperados e esquadria tipo basculante em alumínio anodizado com vidro fantasia.

SUÍTE 2: Piso revestido em madeira, paredes revestidas em pintura látex sobre massa corrida, forro em laje com molduras em gesso, armários planejados e esquadria em alumínio anodizado com vidros lisos.

BANHO DA SUÍTE 2: Piso revestido em mármore, paredes revestidas em placas cerâmicas, forro em gesso, vaso sanitário e cuba em louça cerâmica, pia com bancada em mármore, box com perfis em alumínio e painéis de vidros temperados e esquadria tipo basculante em alumínio anodizado com vidro fantasia.

SUÍTE MASTER: Piso revestido em madeira, paredes revestidas em pintura látex sobre massa corrida, forro em laje com molduras em gesso e esquadria em alumínio anodizado com vidros lisos.

BANHO DA SUÍTE MASTER: Piso revestido em mármore, paredes revestidas em placas cerâmicas, forro em gesso, vaso sanitário e cubas em louça cerâmica, pias com bancada em mármore, box com perfis em alumínio e painéis de vidros temperados e esquadria tipo basculante em alumínio anodizado com vidro fantasia.

CLOSET DA SUÍTE MASTER: Piso revestido em madeira, paredes revestidas em pintura látex sobre massa corrida, forro em laje com molduras em gesso e armários planejados.

COZINHA: Piso revestido parte em cerâmica e parte em pastilhas cerâmicas, paredes revestidas parte em placas cerâmicas e parte em pastilhas cerâmicas, forro em gesso, pia com bancada em mármore, gabinete e armários em compensado de madeira, cubas em inox e esquadrias em alumínio anodizado com vidros lisos.

ÁREA DE SERVIÇO: Piso revestido em cerâmica, paredes revestidas em azulejos do chão ao teto, forro em laje, tanque e bancada em granito e esquadria em alumínio anodizado com vidros lisos.

BANHO DE EMPREGADA: Piso revestido em cerâmica, paredes revestidas em azulejos do chão ao teto, forro em laje, vaso sanitário e lavatório em louça cerâmica.

DEPÓSITO: Piso revestido em cerâmica, paredes revestidas em pintura látex sobre massa corrida, forro em laje, prateleiras em fórmica e esquadria tipo basculante em alumínio anodizado com vidros lisos.

De acordo com a matrícula 107.767 do 2º Registro de Imóveis de São Paulo/SP, a unidade avalianda possui 3 vagas na garagem, já devidamente descritas e caracterizadas na referida matrícula.

O apartamento classifica-se de acordo com o estudo “Valores de Edificações de Imóveis Urbanos - IBAPE/SP”, na classe 1 - Residencial, grupo 1.3 - Apartamento, no item 1.3.4 - Apartamento Padrão Superior com elevador.

A vida útil da edificação corresponde a 60 anos, possuindo o imóvel a idade estimada de 15 anos, a idade em percentual da vida referencial correspondente a 0,25 ou 25%.

Segundo dados coletados na época da vistoria, o estado de conservação do apartamento vistoriado se enquadra no item “c) regular”, segundo a graduação que consta do quadro 1 do item 3.2.9 do referido estudo.

3.1.3. RELATÓRIO TÉCNICO FOTOGRÁFICO

Apresentamos neste tópico, via documentação fotográfica, a situação do imóvel vistoriado na data da diligência.



Fotos 49 e 50: Rua Lincoln de Albuquerque vista nos dois sentidos



Fotos 51 e 52: Fachada do condomínio



Fotos 53 e 54: Outras vistas da fachada do condomínio



Fotos 55 e 56: Entrada de pedestres, portaria e identificação do edifício

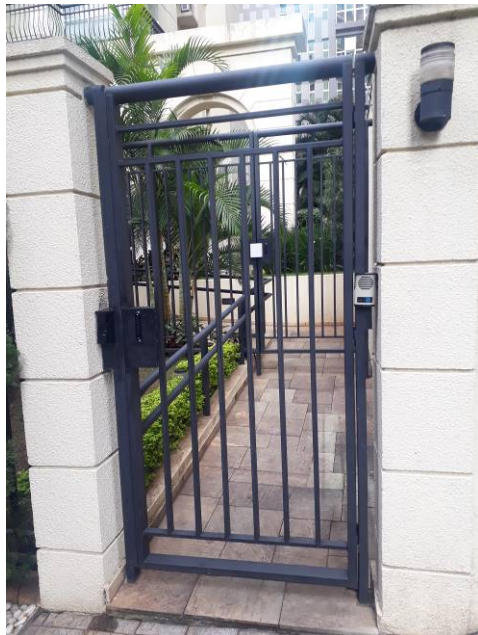


Foto 57: Entrada e saída de serviço para pedestres



Foto 58: Entrada e saída de veículos das garagens do subsolo



Fotos 59 e 60: Salão de jogos



Fotos 61 e 62: Salão de festas



Foto 63: Sala de ginástica 1



Foto 64: Sala de ginástica 2



Foto 65: Sala de alongamento



Foto 66: Banho das salas de ginástica



Foto 67: Playground



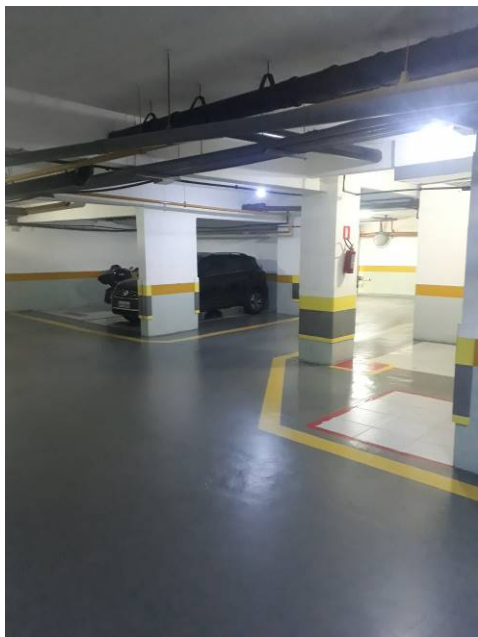
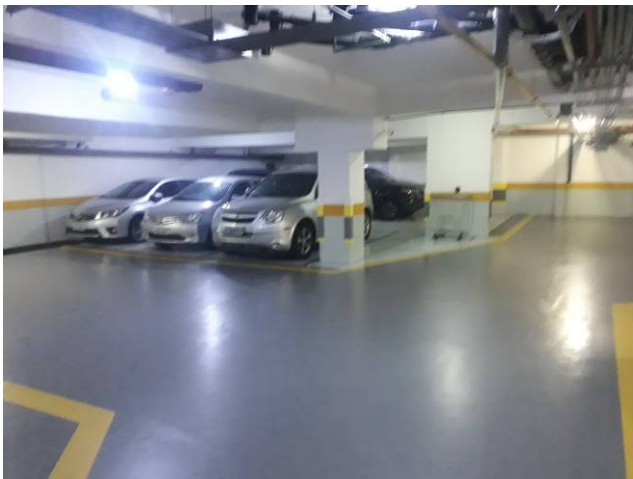
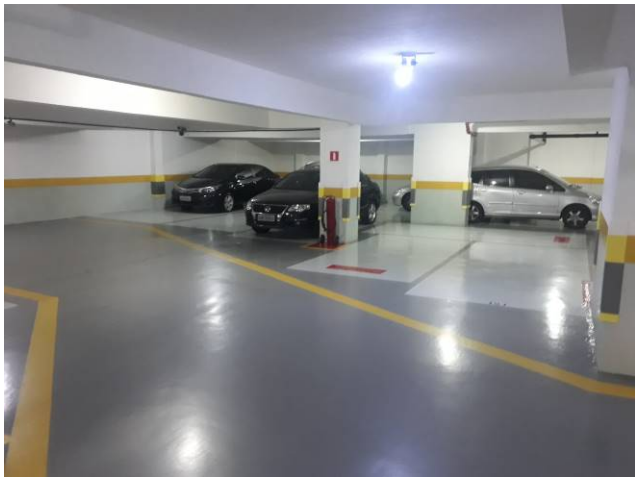
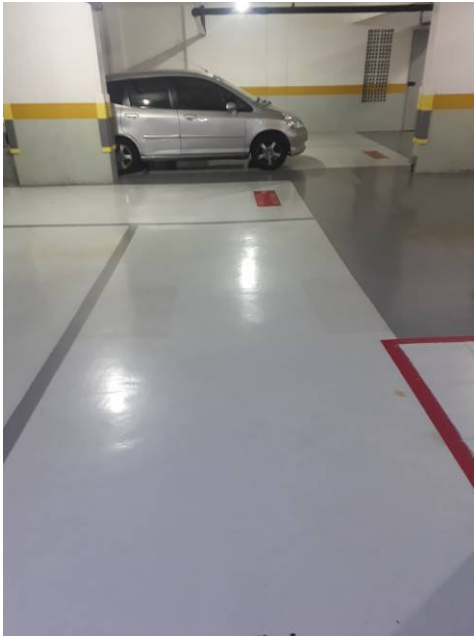
Foto 68: Mini quadra poliesportiva



Foto 69: Piscina



Foto 70: Áreas ajardinadas

	
Fotos 71 e 72: Vistas gerais da garagem do 1º subsolo	
	
Foto 73: Vista geral da garagem do 2º subsolo	Foto 74: Detalhe de vaga padrão



Fotos 75 e 76: Entrada do hall social do térreo do edifício



Fotos 77 e 78: Hall social do térreo

	
Fotos 79 e 80: Hall social do 16º andar - unidade vistoriada nº 161	
	
Fotos 81 e 82: Hall de entrada social	

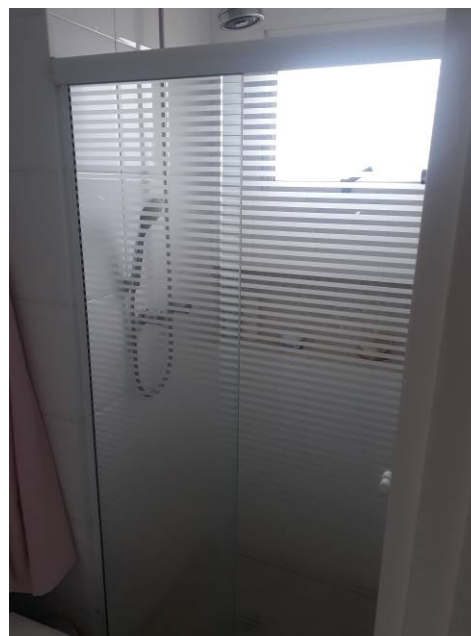


Fotos 83 e 84: Sala de estar e jantar

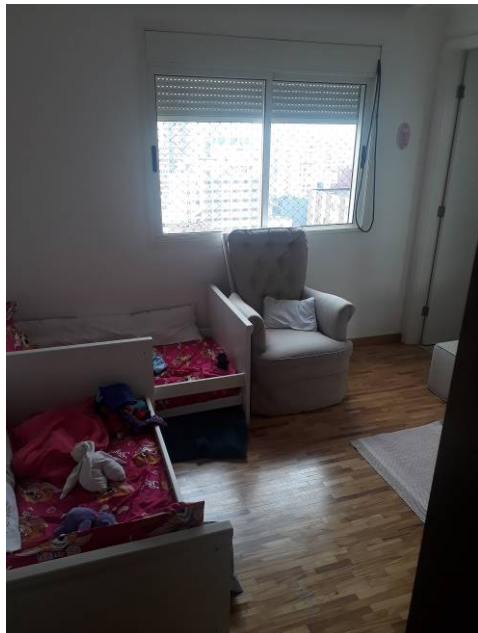


Fotos 85 e 86: Varanda da sala de estar e jantar

	
Foto 87: Lavabo	Foto 88: Sala de brinquedos
	
Foto 89: Hall de distribuição	Foto 90: Suíte 1



Fotos 91 e 92: Banho da suíte 1



Fotos 93 e 94: Suíte 2



Fotos 95 e 96: Banho da suíte 2



Fotos 97 e 98: Suíte master



Fotos 99 e 100: Banho da suíte master



Fotos 101 e 102: Closet da suíte master



Fotos 103 e 104: Cozinha



Fotos 105 e 106: Outras vistas da cozinha

	
Fotos 107 e 108: Área de serviço	
	
Foto 109: Banho de empregada	Foto 110: Depósito

3.2. AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

De acordo com o item 8.5 da Norma para Avaliação de Imóveis do IBAPE/SP, o valor de mercado para venda de apartamentos deve ser preferencialmente calculado pelo Método Comparativo, conforme reprodução a seguir:

8.5. Escolha da metodologia

Em função da natureza do bem, da finalidade da avaliação e da disponibilidade de dados de mercado, podem ser utilizados os seguintes métodos:

MÉTODO COMPARATIVO

Preferencialmente utilizado na busca do valor de mercado de terrenos, casas padronizadas, lojas, apartamentos, escritórios, armazéns, entre outros, sempre que houver dados semelhantes ao avaliando.

Deste modo, o valor de mercado do imóvel será obtido através do Método Comparativo Direto de Dados de Mercado, considerando a situação do imóvel no estado atual, com 3 vagas de garagem, consistindo basicamente na comparação do imóvel em questão com outros imóveis semelhantes, situados na mesma região geo-econômica.

3.2.1. METODOLOGIA DE CÁLCULO

Para determinação do valor unitário de venda do imóvel, foi utilizado o software Geoavaliar, tendo sido analisados os seguintes parâmetros para a homogeneização dos elementos:

OFERTA: O fator oferta representa um deságio em relação ao valor pedido no mercado em função da natural elasticidade dos negócios caracterizada pela relação entre o valor ofertado do imóvel e o valor efetivado do negócio. Em consulta às imobiliárias da região apuramos que o deságio atualmente praticado no mercado para apartamentos é da ordem de **10% - dez por cento** - coincidindo com o determinado no item 10.1 da Norma do IBAPE/SP.

ATUALIZAÇÃO: Não foram utilizados indicadores econômicos para atualização dos valores, tendo em vista a pesquisa imobiliária foi realizada para a mesma data-base do laudo.

LOCALIZAÇÃO: O imóvel avaliando localiza-se na Rua Lincoln de Albuquerque, quadra 022 do setor fiscal 021 da Planta Genérica de Valores de São Paulo - 2014(*), a qual apresenta índice fiscal de **3.108,00** pontos.

(*) Planta Genérica de 2014 conforme lei 15.889 de 05/11/2013

PADRÃO CONSTRUTIVO: Baseado no trabalho “Valores de Edificações de Imóveis Urbanos/2002” - atualizado em Novembro/2017 - de autoria do Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia - IBAPE/SP, o imóvel pode ser classificado como “Classe Residencial, Grupo Apartamento, Padrão Superior com elevador”, com Intervalo de Valor Médio de padrão construtivo igual a **2,406** do valor R₈N do SINDUSCON.

DORMITÓRIOS: Análise da variação acumulativa do valor do imóvel em função do número de dormitórios, através da relação entre a quantidade de quartos do avaliando e dos elementos comparativos e seu eventual incremento de preço.

FATOR VAGAS: Análise da variação acumulativa do valor do imóvel em função do número de vagas, através da relação entre a quantidade de vagas do avaliando e dos elementos comparativos e seu eventual incremento de preço.

OBSOLESCÊNCIA: De acordo com a vistoria realizada - vide documentação fotográfica no item 3.1.3 - o estado de conservação do imóvel vistoriado pode ser enquadrado no item “c) regular”, possuindo idade aparente de construção de **15 anos**, vida útil de **60 anos** e fator de adequação ao obsolescimento e estado de conservação de **0,858** de acordo com a Tabela de Ross-Heidecke de Depreciação Física, conforme planilhas e equações matemáticas reproduzidas a seguir.

O fator de adequação ao obsolescimento e ao estado de conservação - FOC - é determinado pela seguinte expressão:

$FOC = R + K \times (1-R)$, onde:

R = Coeficiente residual correspondente ao padrão

K = Coeficiente de Ross/Heidecke

O coeficiente residual será obtido através do tipo e do padrão do imóvel, conforme tabela 1 a seguir parcialmente reproduzida:

TABELA 1

CLASSE	TIPO	PADRÃO	VIDA REFERENCIAL – “I _r ” - (anos)	VALOR RESIDUAL - “R” - (%)
RESIDENCIAL	BARRACO	RÚSTICO	5	0
		SIMPLES	10	0
	CASA	RÚSTICO	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

O estado de conservação da edificação será classificado de acordo com a graduação que consta do quadro 1 a seguir parcialmente reproduzido:

QUADRO 1

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.

O coeficiente K foi extraído da tabela 2, através da relação linha x coluna, ou seja, na linha o percentual da vida referencial - **25** - e na coluna o estado de conservação - **c** - conforme ilustrado a seguir:

TABELA 2

I _e /I _r *100%	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	0,246
4	0,979	0,976	0,954	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	0,880	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	0,858	0,764	0,623	0,442	0,231
14	0,920	0,917	0,897	0,846	0,753	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	0,822	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	0,568	0,403	0,211
26	0,836	0,833	0,815	0,768	0,685	0,558	0,396	0,207
28	0,821	0,818	0,800	0,755	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	0,191
36	0,755	0,753	0,736	0,694	0,618	0,504	0,358	0,187
38	0,738	0,736	0,719	0,678	0,604	0,493	0,350	0,183
40	0,712	0,710	0,694	0,654	0,583	0,476	0,337	0,177
42	0,701	0,699	0,683	0,644	0,574	0,468	0,332	0,174
44	0,683	0,681	0,666	0,628	0,559	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

O coeficiente K resultante da aplicação da entrada do item “c” com percentual de “25” corresponde a 0,823.

Substituindo as variáveis na fórmula constante do texto normativo, o coeficiente de depreciação FOC equivale ao seguinte:

$$FOC = R + K \times (1 - R)$$

$$FOC = 0,20 + 0,823 \times (1 - 0,20)$$

$$FOC = 0,858$$

ELEMENTOS COMPARATIVOS: Para se chegar ao “Valor de Mercado Livre para Venda” do imóvel avaliando, foi realizada ampla pesquisa imobiliária na mesma região geoeconômica, constituída de **15 - quinze** - elementos representativos datados da época da avaliação.

No Anexo II - Pesquisa e Memória de Cálculos - desta avaliação, apresentamos os elementos comparativos encontrados, os quais foram selecionados pelas melhores condições representativas, baseando-se na comparação direta com outros imóveis semelhantes ofertados no mercado imobiliário da região do avaliando. Todos os elementos comparativos sofreram os tratamentos indicados pelas atuais “Normas de Avaliações do IBAPE-SP” - Tratamento por Fatores.

Nos cálculos realizados, verificamos que o modelo de melhor representatividade para explicar a formação do valor unitário de venda na região da área privativa construída considerou os fatores “localização”, “obsolescência” e “vagas de garagem”. Foi verificada também a influência do fator “padrão construtivo”, porém o mesmo não se mostrou homogeneizante para a amostra utilizada.

3.2.2. DETERMINAÇÃO DO VALOR UNITÁRIO

Conforme resultados extraídos da pesquisa imobiliária devidamente homogeneizada - Anexo II - apuramos o valor unitário médio saneado de venda correspondente a **R\$ 9.937,73/m², válido para Agosto/2019**, atingindo o **grau de precisão III**, conforme quadro reproduzido abaixo:

APRESENTAÇÃO DOS RESULTADOS						
DADOS DO AVALIANDO						
Tipo : Apartamento		Local : Rua Lincoln Albuquerque 235 apto. 191 Perdizes SAO PAULO - SP			Data : 26/08/2019	
Cliente : Larissa Pereira e Souza x Viviane de Freitas						
Área terreno m² : 1,00		Edificação m² : 167,15		Modalidade : Venda		
Distribuição espacial						
VALORES UNITÁRIOS			VALORES HOMOGENEIZADOS			
Média Unitários : 9.223,36			Média Unitários : 9.937,73			
Desvio Padrão : 2.024,24			Desvio Padrão : 883,19			
- 30% : 6.456,36			- 30% : 6.956,41			
+ 30% : 11.990,37			+ 30% : 12.919,05			
Coeficiente de Variação : 21,9500			Coeficiente de Variação : 8,8900			
GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO						
	Descrição	GRAU III		GRAU II		GRAU I
1	Carac. do imóvel avaliado	Completa quanto a todas variáveis analisadas	☒	Completa qto aos fatores usados no tratamento	☐	Adoção de situação paradigma
2	Quantidade mínima de dados de mercado usados	12	☒	5	☐	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
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
GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO: II						
FORMAÇÃO DOS VALORES						
MÉDIA SANEADA (R\$): 9.937,73						
VALOR UNITÁRIO (R\$/m2): 9.937,73000			VALOR TOTAL (R\$): 1.661.091,57			
INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Paradigma			INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Avaliando			
INTERVALO MÍNIMO : 9.631,02			INTERVALO MÍNIMO : 9.631,02			
INTERVALO MÁXIMO : 10.244,44			INTERVALO MÁXIMO : 10.244,44			
GRAU DE PRECISÃO						
GRAU DE PRECISÃO: III						

3.2.3. CÁLCULO DO VALOR DO APARTAMENTO

O valor de venda de mercado para o imóvel objeto da presente avaliação, calculado pelo Método Comparativo de Dados de Mercado utilizando-se o Tratamento por Fatores - Pesquisa e Memória de Cálculos - Anexo II - para a época da elaboração do laudo em Agosto/2019, com 3 vagas de garagem, corresponde ao cálculo realizado na seguinte expressão:

$V_i = A_p \times V_u$, onde:

V_i = Valor do apartamento

A_p = Área privativa da unidade avalianda: 167,15m²

V_u = Valor unitário: R\$ 9.937,73/m²

Substituindo e calculando, temos:

$V_i = 167,15\text{m}^2 \times \text{R\$ } 9.937,73/\text{m}^2$

$V_i = \text{R\$ } 1.661.091,57$

Por equivalência, em números redondos:

R\$ 1.660.000,00

Um milhão, seiscentos e sessenta mil reais

Válido para Agosto/2019

4. CONCLUSÕES

Relacionamos a seguir as conclusões obtidas a partir das considerações apresentadas no corpo do presente laudo.

A avaliação dos imóveis foi realizada respeitando as normas avaliatórias vigentes, cujo resultado final já leva em consideração as características construtivas, localizações e condições físicas e funcionais verificadas nas ocasiões das vistorias, o que resultou nos valores de venda de mercado dos bens avaliados.

Ressalvamos que os valores calculados no corpo do presente laudo se referem aos valores de venda para negociação efetiva, ou seja, já descontado o percentual de margem de negociação, denominado fator oferta, já devidamente descrito nos itens 2.2.1 e 3.2.1.

Conforme cálculos fundamentados e detalhados nos itens anteriores, concluimos que:

- ✓ O Valor de Mercado Livre para Venda do Imóvel à Rua Rodésia nº 161, apartamento 111, para as condições de mercado praticadas na época da avaliação em Agosto/2019 totaliza:

Vi = R\$ 920.000,00
Novecentos e vinte mil reais

- ✓ O Valor de Mercado Livre para Venda do Imóvel à Rua Lincoln Albuquerque nº 235, apartamento 191, para as condições de mercado praticadas na época da avaliação em Agosto/2019 totaliza:

Vi = R\$ 1.660.000,00
Um milhão, seiscentos e sessenta mil reais

5. CONSIDERAÇÕES FINAIS

A elaboração do presente Laudo de Avaliação obedeceu aos seguintes princípios e fundamentos:

- Nenhuma investigação de direito de propriedade sobre os bens em avaliação foi realizada, presumindo serem bons os títulos de propriedade;
- Para a presente avaliação foram consideradas as dimensões constantes da documentação ofertada, de modo que as áreas estimadas por este signatário no momento das vistorias estão corretas, não fazendo parte do escopo deste trabalho a aferição das mesmas;
- Este signatário não tem no presente, nem contempla para o futuro, interesse algum nos bens avaliados, assim como não possui qualquer inclinação pessoal em relação à matéria ou partes envolvidas;
- No melhor conhecimento e crédito do signatário, as análises, opiniões e conclusões expressas no presente laudo são baseadas em dados, diligências, pesquisas e levantamentos verdadeiros e corretos. Porém, desde já me reservo no direito de rever minhas conclusões caso haja posterior comprovação de erro nas informações fornecidas por terceiros;

- A presente avaliação e o respectivo Laudo foram elaborados com a estrita observância dos postulados dos Códigos de Ética Profissional do CONFEA - Conselho Federal de Engenharia, Arquitetura e Agronomia e do IBAPE/SP - Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia de São Paulo - Resolução Aprovada em Assembléia de 01.02.2005.

6. ENCERRAMENTO

Permaneço à disposição de V.Ex.^a para eventuais esclarecimentos, encerro o presente laudo de avaliação composto de **66 - sessenta e seis** - folhas somente no anverso, inclusive esta última que segue datada e assinada.

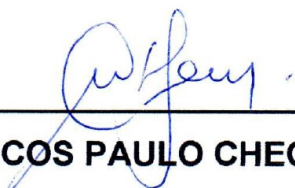
Segue ainda:

ANEXO I: Pesquisa e Memória de Cálculos - Rua Rodésia

ANEXO II: Pesquisa e Memória de Cálculos - Rua Lincoln
Albuquerque

Termos em que
P. Deferimento.

São Paulo, 28 de Agosto de 2019



MARCOS PAULO CHEGURE
Engenheiro Civil - CREA 5069485295

ANEXO I:

Pesquisa e Memória de Cálculos

Imóvel Vila Madalena

MARCOS PAULO CHEGURE
Engenheiro Civil - Avaliações e Perícias

MODELO DE ESTATÍSTICA DESCRITIVA

DESCRIÇÃO: Larissa Pereira e Souza x Viviane de Freitas - VM

DATA: 26/08/2019

EDIFICAÇÃO VALORES DE VENDA: IBAPE-SP - 2019 - SAO PAULO - SP

FATOR OFERTA/TRANSAÇÃO: 0,9 PARCELA DE BENFEITOR 0,8

OBSERVAÇÃO:

Apto. Venda - Edifício Casa de Marsala

FATORES

FATOR	ÍNDICE
☒ Localização	2.863,00
☒ Obsolescência	Idade 29
	Estado de Conservação D - ENTRE REGULAR E REPAROS SIMPLES
☐ Padrão	apartamento médio c/ elev.
☐ Vagas	Vagas 1
	Acréscimo 0,05

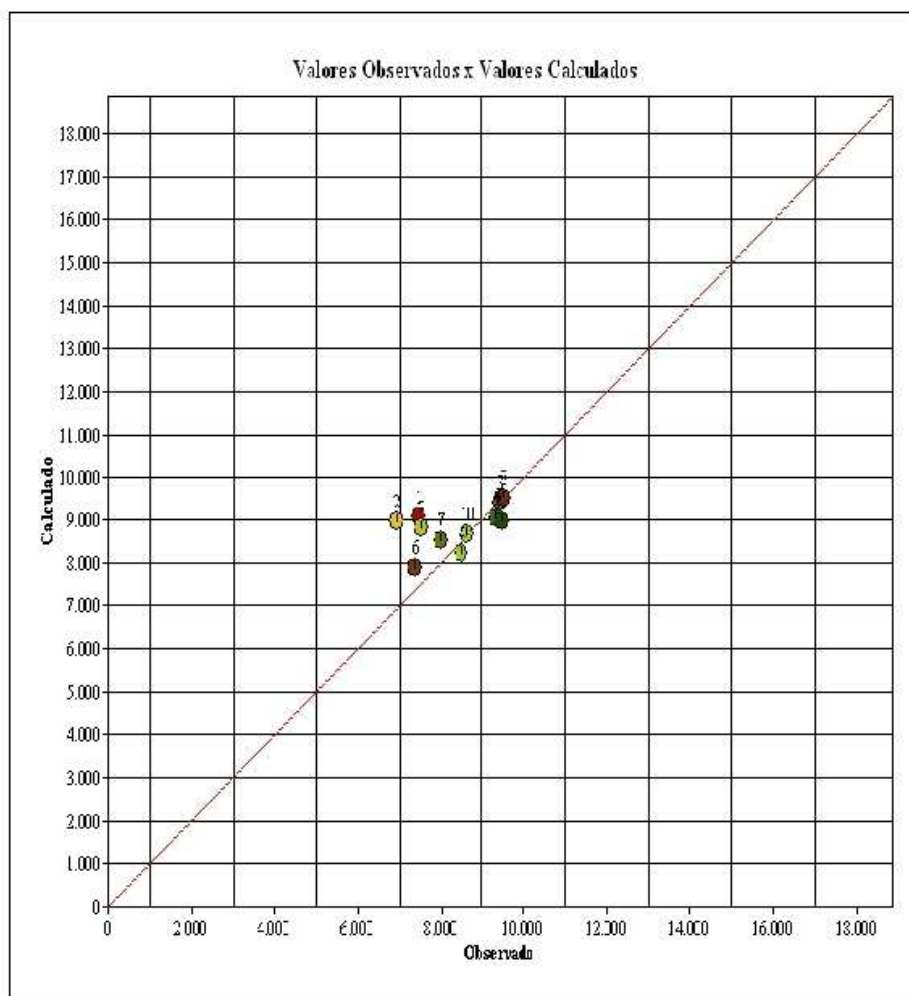
MATRIZ DE UNITÁRIOS

Núm.	Endereço	Valor Unitário	Homogeneização	Variação
☒ 1	Rua Rodesia ,139	7.453,13	9.093,66	1,2201
☒ 2	Rua Rodesia ,139	6.909,23	8.946,82	1,2949
☒ 3	Rua Rodesia ,161	9.428,57	9.428,57	1,0000
☒ 4	Rua Rodesia ,161	8.478,26	8.206,96	0,9680
☒ 5	Rua Rodesia ,161	9.342,86	9.043,89	0,9680
☒ 6	Rua Rodesia ,161	7.363,64	7.857,71	1,0671
☒ 7	Rua Rodesia ,161	7.977,27	8.512,52	1,0671
☒ 8	Rua Rodesia ,161	9.519,23	9.519,23	1,0000
☒ 9	Rua Rodesia ,259	7.500,00	8.823,43	1,1765
☒ 10	Rua Rodesia ,273	8.625,00	8.674,39	1,0057
☒ 11	Rua Rodesia ,273	9.493,67	8.946,73	0,9424

GRÁFICO DE DISPERSÃO

Núm.	X	Y
1	7.453,13	9.093,66
2	6.909,23	8.946,82
3	9.428,57	9.428,57
4	8.478,26	8.206,96
5	9.342,86	9.043,89
6	7.363,64	7.857,71
7	7.977,27	8.512,52
8	9.519,23	9.519,23
9	7.500,00	8.823,43
10	8.625,00	8.674,39
11	9.493,67	8.946,73

GRÁFICO DE DISPERSÃO



MARCOS PAULO CHEGURE
Engenheiro Civil - Avaliações e Perícias

APRESENTAÇÃO DOS RESULTADOS

DADOS DO AVALIANDO

Tipo : Apartamento Local : Rua Rodésia 161 apto. 111 Vila Madalena SAO PAULO - SP Data : 26/08/2019
 Cliente : Larissa Pereira e Souza x Viviane de Freitas
 Área terreno m² : 1,00 Edificação m² : 104,08 Modalidade : Venda
 Distribuição espacial

VALORES UNITÁRIOS

Média Unitários : 8.371,90
 Desvio Padrão : 981,10
 - 30% : 5.860,33
 + 30% : 10.883,46

Coefficiente de Variação : 11,7200

VALORES HOMOGENEIZADOS

Média Unitários : 8.823,08
 Desvio Padrão : 493,35
 - 30% : 6.176,16
 + 30% : 11.470,01

Coefficiente de Variação : 5,5900

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

Descrição	GRAU III		GRAU II		GRAU I		10
1 Carac. do imóvel avaliando	Completa quanto a todas variáveis analisadas	☒	Completa qto aos fatores usados no tratamento	☐	Adoção de situação paradigma	☐	3
2 Quantidade mínima de dados de mercado usados	12	☐	5	☒	3	☐	2
3 Identificação dos dados de mercado	Apresentação de inform ref a todas as caract dos dos dados analisados	☐	Apresentação de inform ref a todas as caract dos dos dados analisados	☒	Apresentação inform ref a todas as caract dos dados ref aos fatores	☐	2
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: II

FORMAÇÃO DOS VALORES

MÉDIA SANEADA (R\$): 8.823,08

VALOR UNITÁRIO (R\$/m²): 8.823,08000

VALOR TOTAL (R\$) : 918.306,17

INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Paradigma

INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Avaliando

INTERVALO MÍNIMO : 8.618,99

INTERVALO MÍNIMO : 8.619,00

INTERVALO MÁXIMO : 9.027,17

INTERVALO MÁXIMO : 9.027,16

GRAU DE PRECISÃO

GRAU DE PRECISÃO: III

MARCOS PAULO CHEGURE
Engenheiro Civil - Avaliações e Perícias

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO					
DADOS DA FICHA 1					
NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2019			☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 25/07/2019		
SETOR : 081	QUADRA : 136	ÍNDICE DO LOCAL : 2.863,00	CHAVE GEOGRÁFICA :		
DADOS DA LOCALIZAÇÃO					
ENDEREÇO : Rua Rodésia			NÚMERO : 139		
COMP.: Condomínio Edifício Rod			BAIRRO : Vila Madalena		
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 :	Regular	ESQUINA :	Não
TOPOGRAFIA :	plano				
CONSISTÊNCIA :	seco				
DADOS DO APARTAMENTO					
TIPO DA EDIFICAÇÃO : Apartamento		ESTADO : Original		FACE :	
CARACTERÍSTICAS					
PADRÃO : apartamento médio c/ elev.		COEF. PADRÃO : 1,926		CONSERVAÇÃO : d - entre regular e reparos simples	
COEF. DEP. (K) :	0,527	IDADE : 40 anos	FRAÇÃO : 0,00	TAXA : 0,00	VAGAS COB.: 1 VAGAS DESCOB.: 0
DIMENSÕES					
A. PRIVATIVA M²:	64,00	ÁREA COMUM M²	0,00	GARAGEM M²	0,00 TOTAL M² : 64,00
EDIFÍCIO					
DORMITÓRIOS :	2	SUITES :	0	W.C. :	0
ELEVADORES :	0	PLAYGROUND :	0	QUARTO EMPREGADAS :	0
		SUPERIORES :		0	PISCINA :
				0	SALÃO DE FESTAS :
				0	0
				0	SUB-SOLOS :
				0	0
FATORES ADICIONAIS					
ADICIONAL 01:	1,00	ADICIONAL 02:	1,00	ADICIONAL 03:	1,00
ADICIONAL 04:	1,00	ADICIONAL 05:	1,00	ADICIONAL 06:	1,00
DADOS DA TRANSAÇÃO					
NATUREZA : Oferta	VALOR VENDA (R\$) : 530.000,00		VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00		
IMOBILIÁRIA :	Requinte Imóveis LTDA				
CONTATO :	COD. 23041L				
OBSERVAÇÃO :			TELEFONE : (11)-30215911		
Oferta em Reais					
https://www.vivareal.com.br/imove/apartamento-2-quartos-vila-madalena-zona-oeste-sao-paulo-com-garagem-64m2-venda-RS530000-ld-92337596/?__vt=rpca:b					
RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO					
FATORES NORMA IBAPE/SP		FATORES ADICIONAIS		VALORES/VARIAÇÃO	
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00	FT ADICIONAL 01 :	0,00	VALOR UNITÁRIO :	7.453,13
OBSOLESCÊNCIA Fobs :	1.640,54	FT ADICIONAL 02 :	0,00	HOMOGENEIZAÇÃO :	9.093,66
PADRÃO Fp :	0,00	FT ADICIONAL 03 :	0,00	VARIAÇÃO :	1,2201
VAGAS	0,00	FT ADICIONAL 04 :	0,00		
		FT ADICIONAL 05 :	0,00		
		FT ADICIONAL 06 :	0,00		

MARCOS PAULO CHEGURE
Engenheiro Civil - Avaliações e Perícias

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO					
DADOS DA FICHA 2					
NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2019			☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 25/07/2019		
SETOR : 081	QUADRA : 136	ÍNDICE DO LOCAL : 2.863,00	CHAVE GEOGRÁFICA :		
DADOS DA LOCALIZAÇÃO					
ENDEREÇO : Rua Rodesia			NÚMERO : 139		
COMP.: Condomínio Edifício Rod			BAIRRO : Vila Madalena		
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 :	Regular	ESQUINA :	Não
TOPOGRAFIA :	plano				
CONSISTÊNCIA :	seco				
DADOS DO APARTAMENTO					
TIPO DA EDIFICAÇÃO : Apartamento		ESTADO : Original		FACE :	
CARACTERÍSTICAS					
PADRÃO : apartamento médio c/ elev.		COEF. PADRÃO : 1,926		CONSERVAÇÃO : e - reparos simples	
COEF. DEP. (K) :	0,491	IDADE : 40 anos	FRAÇÃO : 0,00	TAXA : 0,00	VAGAS COB.: 1 VAGAS DESCOB.: 0
DIMENSÕES					
A. PRIVATIVA M²:	65,00	ÁREA COMUM M²	0,00	GARAGEM M²	0,00 TOTAL M² : 65,00
EDIFÍCIO					
DORMITÓRIOS :	2	SUITES : 0	W.C. : 0	QUARTO EMPREGADAS :	0 PISCINA : 0 SALÃO DE FESTAS : 0
ELEVADORES :	0	PLAYGROUND :	0	SUPERIORES :	0 APTO/ANDAR : 0 SUB-SOLOS : 0
FATORES ADICIONAIS					
ADICIONAL 01:	1,00	ADICIONAL 02:	1,00	ADICIONAL 03:	1,00
ADICIONAL 04:	1,00	ADICIONAL 05:	1,00	ADICIONAL 06:	1,00
DADOS DA TRANSAÇÃO					
NATUREZA : Oferta	VALOR VENDA (R\$) : 499.000,00		VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00		
IMOBILIÁRIA :	CENTURY 21 House Prime				
CONTATO :	COD. AP16745		TELEFONE : (11)-38970600		
OBSERVAÇÃO :					
Oferta em Reais					
https://www.vivareal.com.br/imove/apartamento-2-quartos-vila-madalena-zona-oeste-sao-paulo-com-garagem-65m2-venda-RS499000-ld-2447782849/?__vt=rpca:b					
RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO					
FATORES NORMA IBAPE/SP		FATORES ADICIONAIS		VALORES/VARIAÇÃO	
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00	FT ADICIONAL 01 :	0,00	VALOR UNITÁRIO :	6.909,23
OBSOLESCÊNCIA Fobs :	2.037,59	FT ADICIONAL 02 :	0,00	HOMOGENEIZAÇÃO :	8.946,82
PADRÃO Fp :	0,00	FT ADICIONAL 03 :	0,00	VARIAÇÃO :	1,2949
VAGAS	0,00	FT ADICIONAL 04 :	0,00		
		FT ADICIONAL 05 :	0,00		
		FT ADICIONAL 06 :	0,00		

MARCOS PAULO CHEGURE
Engenheiro Civil - Avaliações e Perícias

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO					
DADOS DA FICHA 3					
NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2019			☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 25/07/2019		
SETOR : 081	QUADRA : 136	ÍNDICE DO LOCAL : 2.863,00	CHAVE GEOGRÁFICA :		
DADOS DA LOCALIZAÇÃO					
ENDEREÇO : Rua Rodésia			NÚMERO : 161		
COMP.: Condomínio Casa de M ^o BAIRRO : Vila Madalena			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 :	Regular	ESQUINA :	Não
TOPOGRAFIA :	plano				
CONSISTÊNCIA :	seco				
DADOS DO APARTAMENTO					
TIPO DA EDIFICAÇÃO : Apartamento		ESTADO : Original		FACE :	
CARACTERÍSTICAS					
PADRÃO : apartamento médio c/ elev.		COEF. PADRÃO : 1,926		CONSERVAÇÃO : d - entre regular e reparos simples	
COEF. DEP. (K) :	0,672	IDADE : 29 anos	FRAÇÃO : 0,00	TAXA : 0,00	VAGAS COB.: 2 VAGAS DESCOB.: 0
DIMENSÕES					
A. PRIVATIVA M²:	105,00	ÁREA COMUM M²	0,00	GARAGEM M²	0,00 TOTAL M² : 105,00
EDIFÍCIO					
DORMITÓRIOS :	2	SUITES :	0	W.C. :	0
ELEVADORES :	0	PLAYGROUND :	0	QUARTO EMPREGADAS :	0
		SUPERIORES :		0	PISCINA :
				0	SALÃO DE FESTAS :
				0	0
				0	SUB-SOLOS :
				0	0
FATORES ADICIONAIS					
ADICIONAL 01:	1,00	ADICIONAL 02:	1,00	ADICIONAL 03:	1,00
ADICIONAL 04:	1,00	ADICIONAL 05:	1,00	ADICIONAL 06:	1,00
DADOS DA TRANSAÇÃO					
NATUREZA : Oferta	VALOR VENDA (R\$) : 1.100.000,00		VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00		
IMOBILIÁRIA :	CDIA Corretores de imóveis Associados LTDA				
CONTATO :	COD. AP40897				
OBSERVAÇÃO :					
Oferta em Reais					
https://www.vivareal.com.br/imove/apartamento-2-quartos-vila-madalena-zona-oeste-sao-paulo-com-garagem-105m2-venda-RS1100000-id-2446474589/?__vt=rpca:b					
RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO					
FATORES NORMA IBAPE/SP		FATORES ADICIONAIS		VALORES/VARIAÇÃO	
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00	FT ADICIONAL 01 :	0,00	VALOR UNITÁRIO :	9.428,57
OBSOLESCÊNCIA Fobs :	0,00	FT ADICIONAL 02 :	0,00	HOMOGENEIZAÇÃO :	9.428,57
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		

MARCOS PAULO CHEGURE
Engenheiro Civil - Avaliações e Perícias

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO					
DADOS DA FICHA 4					
NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2019			☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 25/07/2019		
SETOR : 081	QUADRA : 136	ÍNDICE DO LOCAL : 2.863,00	CHAVE GEOGRÁFICA :		
DADOS DA LOCALIZAÇÃO					
ENDEREÇO : Rua Rodésia			NÚMERO : 161		
COMP.: Condomínio Casa de M:BAIRRO : Vila Madalena			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 :	Regular	ESQUINA :	Não
TOPOGRAFIA :	plano				
CONSISTÊNCIA :	seco				
DADOS DO APARTAMENTO					
TIPO DA EDIFICAÇÃO : Apartamento		ESTADO : Original		FACE :	
CARACTERÍSTICAS					
PADRÃO : apartamento médio c/ elev.		COEF. PADRÃO : 1,926		CONSERVAÇÃO : c - regular	
COEF. DEP. (K) :	0,700	IDADE : 29 anos	FRAÇÃO : 0,00	TAXA : 0,00	VAGAS COB.: 3 VAGAS DESCOB.: 0
DIMENSÕES					
A. PRIVATIVA M²:	207,00	ÁREA COMUM M²	0,00	GARAGEM M²	0,00 TOTAL M² : 207,00
EDIFÍCIO					
DORMITÓRIOS :	4	SUITES :	0	W.C. :	0
ELEVADORES :	0	PLAYGROUND :	0	QUARTO EMPREGADAS :	0
				PISCINA :	0
				SALÃO DE FESTAS :	0
				APTO/ANDAR :	0
				SUB-SOLOS :	0
FATORES ADICIONAIS					
ADICIONAL 01:	1,00	ADICIONAL 02:	1,00	ADICIONAL 03:	1,00
ADICIONAL 04:	1,00	ADICIONAL 05:	1,00	ADICIONAL 06:	1,00
DADOS DA TRANSAÇÃO					
NATUREZA : Oferta	VALOR VENDA (R\$) : 1.950.000,00		VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00		
IMOBILIÁRIA :	Carlos Alberto Cardoso				
CONTATO :	COD. APVM3187				
OBSERVAÇÃO :					
Oferta em Reais					
https://www.vivareal.com.br/imove/apartamento-4-quartos-vila-madalena-zona-oeste-sao-paulo-com-garagem-207m2-venda-RS1950000-id-1041705694/?__vt=rpca:b					
RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO					
FATORES NORMA IBAPE/SP		FATORES ADICIONAIS		VALORES/VARIAÇÃO	
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00	FT ADICIONAL 01 :	0,00	VALOR UNITÁRIO :	8.478,26
OBSOLESCÊNCIA Fobs :	-271,30	FT ADICIONAL 02 :	0,00	HOMOGENEIZAÇÃO :	8.206,96
PADRÃO Fp :	0,00	FT ADICIONAL 03 :	0,00	VARIAÇÃO :	0,9680
VAGAS	0,00	FT ADICIONAL 04 :	0,00		
		FT ADICIONAL 05 :	0,00		
		FT ADICIONAL 06 :	0,00		

MARCOS PAULO CHEGURE
Engenheiro Civil - Avaliações e Perícias

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO					
DADOS DA FICHA 5					
NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2019			☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 25/07/2019		
SETOR : 081	QUADRA : 136	ÍNDICE DO LOCAL : 2.863,00	CHAVE GEOGRÁFICA :		
DADOS DA LOCALIZAÇÃO					
ENDEREÇO : Rua Rodésia			NÚMERO : 161		
COMP.: Condomínio Casa de M.BAIRRO : Vila Madalena			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 :	Regular	ESQUINA :	Não
TOPOGRAFIA :	plano				
CONSISTÊNCIA :	seco				
DADOS DO APARTAMENTO					
TIPO DA EDIFICAÇÃO : Apartamento		ESTADO : Original		FACE :	
CARACTERÍSTICAS					
PADRÃO : apartamento médio c/ elev.		COEF. PADRÃO : 1,926		CONSERVAÇÃO : c - regular	
COEF. DEP. (K) :	0,700	IDADE : 29 anos	FRAÇÃO : 0,00	TAXA : 0,00	VAGAS COB.: 2 VAGAS DESCOB.: 0
DIMENSÕES					
A. PRIVATIVA M²:	105,00	ÁREA COMUM M²	0,00	GARAGEM M²	0,00 TOTAL M² : 105,00
EDIFÍCIO					
DORMITÓRIOS :	3	SUITES :	0	W.C. :	0
ELEVADORES :	0	PLAYGROUND :	0	QUARTO EMPREGADAS :	0
				PISCINA :	0
				SALÃO DE FESTAS :	0
				APTO/ANDAR :	0
				SUB-SOLOS :	0
FATORES ADICIONAIS					
ADICIONAL 01:	1,00	ADICIONAL 02:	1,00	ADICIONAL 03:	1,00
ADICIONAL 04:	1,00	ADICIONAL 05:	1,00	ADICIONAL 06:	1,00
DADOS DA TRANSAÇÃO					
NATUREZA : Oferta	VALOR VENDA (R\$) : 1.090.000,00		VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00		
IMOBILIÁRIA :	PAULO ROBERTO LEARDI ALTO DE PINHEIROS				
CONTATO :	COD. 465625			TELEFONE : (11)-47506564	
OBSERVAÇÃO :					
Oferta em Reais					
https://www.vivareal.com.br/imove/apartamento-3-quartos-vila-madalena-zona-oeste-sao-paulo-com-garagem-105m2-venda-RS1090000-id-2448394053/?__vt=rpca:b					
RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO					
FATORES NORMA IBAPE/SP		FATORES ADICIONAIS		VALORES/VARIAÇÃO	
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00	FT ADICIONAL 01 :	0,00	VALOR UNITÁRIO :	9.342,86
OBSOLESCÊNCIA Fobs :	-298,97	FT ADICIONAL 02 :	0,00	HOMOGENEIZAÇÃO :	9.043,89
PADRÃO Fp :	0,00	FT ADICIONAL 03 :	0,00	VARIAÇÃO :	0,9680
VAGAS	0,00	FT ADICIONAL 04 :	0,00		
		FT ADICIONAL 05 :	0,00		
		FT ADICIONAL 06 :	0,00		

MARCOS PAULO CHEGURE
Engenheiro Civil - Avaliações e Perícias

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO					
DADOS DA FICHA 6					
NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2019			☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 25/07/2019		
SETOR : 081	QUADRA : 136	ÍNDICE DO LOCAL : 2.863,00	CHAVE GEOGRÁFICA :		
DADOS DA LOCALIZAÇÃO					
ENDEREÇO : Rua Rodésia			NÚMERO : 161		
COMP.: Condomínio Casa de M			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 :	Regular	ESQUINA :	Não
TOPOGRAFIA :	plano				
CONSISTÊNCIA :	seco				
DADOS DO APARTAMENTO					
TIPO DA EDIFICAÇÃO : Apartamento		ESTADO : Original		FACE :	
CARACTERÍSTICAS					
PADRÃO : apartamento médio c/ elev.		COEF. PADRÃO : 1,926		CONSERVAÇÃO : e - reparos simples	
COEF. DEP. (K) :	0,620	IDADE : 29 anos	FRAÇÃO : 0,00	TAXA : 0,00	VAGAS COB.: 3 VAGAS DESCOB.: 0
DIMENSÕES					
A. PRIVATIVA M²:	220,00	ÁREA COMUM M²	0,00	GARAGEM M²	0,00 TOTAL M² : 220,00
EDIFÍCIO					
DORMITÓRIOS :	4	SUITES : 0	W.C. : 0	QUARTO EMPREGADAS :	0 PISCINA : 0 SALÃO DE FESTAS : 0
ELEVADORES :	0	PLAYGROUND :	0	SUPERIORES : 0	APTO/ANDAR : 0 SUB-SOLOS : 0
FATORES ADICIONAIS					
ADICIONAL 01:	1,00	ADICIONAL 02:	1,00	ADICIONAL 03:	1,00
ADICIONAL 04:	1,00	ADICIONAL 05:	1,00	ADICIONAL 06:	1,00
DADOS DA TRANSAÇÃO					
NATUREZA : Oferta	VALOR VENDA (R\$) : 1.800.000,00		VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00		
IMOBILIÁRIA :	MELARE IMOVEIS E ADMINISTRACAO LTDA - ME				
CONTATO :	COD. 42552		TELEFONE : (11)-38710100		
OBSERVAÇÃO :					
Oferta em Reais					
https://www.vivareal.com.br/imove/apartamento-4-quartos-vila-madalena-zona-oeste-sao-paulo-com-garagem-220m2-venda-RS1800000-id-92162401/?__vt=rpca:b					
RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO					
FATORES NORMA IBAPE/SP		FATORES ADICIONAIS		VALORES/VARIAÇÃO	
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00	FT ADICIONAL 01 :	0,00	VALOR UNITÁRIO :	7.363,64
OBSOLESCÊNCIA Fobs :	494,08	FT ADICIONAL 02 :	0,00	HOMOGENEIZAÇÃO :	7.857,71
PADRÃO Fp :	0,00	FT ADICIONAL 03 :	0,00	VARIAÇÃO :	1,0671
VAGAS	0,00	FT ADICIONAL 04 :	0,00		
		FT ADICIONAL 05 :	0,00		
		FT ADICIONAL 06 :	0,00		

MARCOS PAULO CHEGURE
Engenheiro Civil - Avaliações e Perícias

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO					
DADOS DA FICHA 7					
NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2019			☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 25/07/2019		
SETOR : 081	QUADRA : 136	ÍNDICE DO LOCAL : 2.863,00	CHAVE GEOGRÁFICA :		
DADOS DA LOCALIZAÇÃO					
ENDEREÇO : Rua Rodésia			NÚMERO : 161		
COMP.: Condomínio Casa de M			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 :	Regular	ESQUINA :	Não
TOPOGRAFIA :	plano				
CONSISTÊNCIA :	seco				
DADOS DO APARTAMENTO					
TIPO DA EDIFICAÇÃO : Apartamento		ESTADO : Original		FACE :	
CARACTERÍSTICAS					
PADRÃO : apartamento médio c/ elev.		COEF. PADRÃO : 1,926		CONSERVAÇÃO : e - reparos simples	
COEF. DEP. (K) :	0,620	IDADE : 29 anos	FRAÇÃO : 0,00	TAXA : 0,00	VAGAS COB.: 3 VAGAS DESCOB.: 0
DIMENSÕES					
A. PRIVATIVA M²:	220,00	ÁREA COMUM M²	0,00	GARAGEM M²	0,00 TOTAL M² : 220,00
EDIFÍCIO					
DORMITÓRIOS :	4	SUITES :	0	W.C. :	0
ELEVADORES :	0	PLAYGROUND :	0	QUARTO EMPREGADAS :	0
		SUPERIORES :		0	PISCINA :
				0	SALÃO DE FESTAS :
				0	0
				0	SUB-SOLOS :
				0	0
FATORES ADICIONAIS					
ADICIONAL 01:	1,00	ADICIONAL 02:	1,00	ADICIONAL 03:	1,00
ADICIONAL 04:	1,00	ADICIONAL 05:	1,00	ADICIONAL 06:	1,00
DADOS DA TRANSAÇÃO					
NATUREZA : Oferta	VALOR VENDA (R\$) : 1.950.000,00		VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00		
IMOBILIÁRIA :	Rudner Imóveis LTDA				
CONTATO :	COD. 46598		TELEFONE : (11)-38583438		
OBSERVAÇÃO :					
Oferta em Reais					
https://www.vivareal.com.br/imove/apartamento-4-quartos-vila-madalena-zona-oeste-sao-paulo-com-garagem-220m2-venda-RS1950000-id-85068359/?__vt=rpca:b					
RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO					
FATORES NORMA IBAPE/SP		FATORES ADICIONAIS		VALORES/VARIAÇÃO	
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00	FT ADICIONAL 01 :	0,00	VALOR UNITÁRIO :	7.977,27
OBSOLESCÊNCIA Fobs :	535,25	FT ADICIONAL 02 :	0,00	HOMOGENEIZAÇÃO :	8.512,52
PADRÃO Fp :	0,00	FT ADICIONAL 03 :	0,00	VARIAÇÃO :	1,0671
VAGAS	0,00	FT ADICIONAL 04 :	0,00		
		FT ADICIONAL 05 :	0,00		
		FT ADICIONAL 06 :	0,00		

MARCOS PAULO CHEGURE
Engenheiro Civil - Avaliações e Perícias

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO					
DADOS DA FICHA 8					
NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2019			☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 25/07/2019		
SETOR : 081	QUADRA : 136	ÍNDICE DO LOCAL : 2.863,00	CHAVE GEOGRÁFICA :		
DADOS DA LOCALIZAÇÃO					
ENDEREÇO : Rua Rodésia			NÚMERO : 161		
COMP.: Condomínio Casa de M ^o BAIRRO : Vila Madalena			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 :	Regular	ESQUINA :	Não
TOPOGRAFIA :	plano				
CONSISTÊNCIA :	seco				
DADOS DO APARTAMENTO					
TIPO DA EDIFICAÇÃO : Apartamento		ESTADO : Original		FACE :	
CARACTERÍSTICAS					
PADRÃO : apartamento médio c/ elev.		COEF. PADRÃO : 1,926		CONSERVAÇÃO : d - entre regular e reparos simples	
COEF. DEP. (K) :	0,672	IDADE : 29 anos	FRAÇÃO : 0,00	TAXA : 0,00	VAGAS COB.: 2 VAGAS DESCOB.: 0
DIMENSÕES					
A. PRIVATIVA M²:	104,00	ÁREA COMUM M²	0,00	GARAGEM M²	0,00 TOTAL M² : 104,00
EDIFÍCIO					
DORMITÓRIOS :	3	SUITES :	0	W.C. :	0
ELEVADORES :	0	PLAYGROUND :	0	QUARTO EMPREGADAS :	0
				PISCINA :	0
				SALÃO DE FESTAS :	0
				APTO/ANDAR :	0
				SUB-SOLOS :	0
FATORES ADICIONAIS					
ADICIONAL 01:	1,00	ADICIONAL 02:	1,00	ADICIONAL 03:	1,00
ADICIONAL 04:	1,00	ADICIONAL 05:	1,00	ADICIONAL 06:	1,00
DADOS DA TRANSAÇÃO					
NATUREZA : Oferta	VALOR VENDA (R\$) : 1.100.000,00		VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00		
IMOBILIÁRIA :	Olimpia House				
CONTATO :	COD. OH13097		TELEFONE : (11)-39373801		
OBSERVAÇÃO :					
Oferta em Reais					
https://www.vivareal.com.br/imove/apartamento-3-quartos-vila-madalena-zona-oeste-sao-paulo-com-garagem-104m2-venda-RS1100000-id-2447850001/?__vt=rpca:b					
RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO					
FATORES NORMA IBAPE/SP		FATORES ADICIONAIS		VALORES/VARIAÇÃO	
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00	FT ADICIONAL 01 :	0,00	VALOR UNITÁRIO :	9.519,23
OBSOLESCÊNCIA Fobs :	0,00	FT ADICIONAL 02 :	0,00	HOMOGENEIZAÇÃO :	9.519,23
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		

MARCOS PAULO CHEGURE
Engenheiro Civil - Avaliações e Perícias

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO					
DADOS DA FICHA 9					
NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2019			☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 25/07/2019		
SETOR : 081	QUADRA : 135	ÍNDICE DO LOCAL : 2.957,00	CHAVE GEOGRÁFICA :		
DADOS DA LOCALIZAÇÃO					
ENDEREÇO : Rua Rodésia			NÚMERO : 259		
COMP.: Condomínio Silvio Rossi BAIRRO : Vila Madalena			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 :	Regular	ESQUINA :	Não
TOPOGRAFIA :	plano				
CONSISTÊNCIA :	seco				
DADOS DO APARTAMENTO					
TIPO DA EDIFICAÇÃO : Apartamento		ESTADO : Original		FACE :	
CARACTERÍSTICAS					
PADRÃO : apartamento médio c/ elev.		COEF. PADRÃO : 1,926		CONSERVAÇÃO : c - regular	
COEF. DEP. (K) :	0,547	IDADE : 40 anos	FRAÇÃO : 0,00	TAXA : 0,00	VAGAS COB.: 1 VAGAS DESCOB.: 0
DIMENSÕES					
A. PRIVATIVA M²:	114,00	ÁREA COMUM M²	0,00	GARAGEM M²	0,00 TOTAL M² : 114,00
EDIFÍCIO					
DORMITÓRIOS :	3	SUITES : 0	W.C. : 0	QUARTO EMPREGADAS :	0 PISCINA : 0 SALÃO DE FESTAS : 0
ELEVADORES :	0	PLAYGROUND :	0	SUPERIORES :	0 APTO/ANDAR : 0 SUB-SOLOS : 0
FATORES ADICIONAIS					
ADICIONAL 01:	1,00	ADICIONAL 02:	1,00	ADICIONAL 03:	1,00
ADICIONAL 04:	1,00	ADICIONAL 05:	1,00	ADICIONAL 06:	1,00
DADOS DA TRANSAÇÃO					
NATUREZA : Oferta	VALOR VENDA (R\$) : 950.000,00		VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00		
IMOBILIÁRIA :	Olimpia House				
CONTATO :	COD. OH10729		TELEFONE : (11)-39373801		
OBSERVAÇÃO :					
Oferta em Reais https://www.vivareal.com.br/imove/apartamento-3-quartos-vila-madalena-zona-oeste-sao-paulo-com-garagem-114m2-venda-RS950000-id-2447851491/?__vt=rpca:b					
RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO					
FATORES NORMA IBAPE/SP		FATORES ADICIONAIS		VALORES/VARIAÇÃO	
LOCALIZAÇÃO Floc :	-47,68	FT ADICIONAL 01 :	0,00	VALOR UNITÁRIO :	7.500,00
OBSOLESCÊNCIA Fobs :	1.371,12	FT ADICIONAL 02 :	0,00	HOMOGENEIZAÇÃO :	8.823,43
PADRÃO Fp :	0,00	FT ADICIONAL 03 :	0,00	VARIAÇÃO :	1,1765
VAGAS	0,00	FT ADICIONAL 04 :	0,00		
		FT ADICIONAL 05 :	0,00		
		FT ADICIONAL 06 :	0,00		

MARCOS PAULO CHEGURE
Engenheiro Civil - Avaliações e Perícias

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO					
DADOS DA FICHA 10					
NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2019			☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 25/07/2019		
SETOR : 081	QUADRA : 135	ÍNDICE DO LOCAL : 2.957,00	CHAVE GEOGRÁFICA :		
DADOS DA LOCALIZAÇÃO					
ENDEREÇO : Rua Rodésia			NÚMERO : 273		
COMP.: Condomínio Ilha de Rho			CIDADE : SAO PAULO - SP		
BAIRRO : Vila Madalena					
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 :	Regular	ESQUINA :	Não
TOPOGRAFIA :	plano				
CONSISTÊNCIA :	seco				
DADOS DO APARTAMENTO					
TIPO DA EDIFICAÇÃO : Apartamento		ESTADO : Original		FACE :	
CARACTERÍSTICAS					
PADRÃO : apartamento médio c/ elev.		COEF. PADRÃO : 1,926		CONSERVAÇÃO : e - reparos simples	
COEF. DEP. (K) :	0,662	IDADE : 25 anos	FRAÇÃO : 0,00	TAXA : 0,00	VAGAS COB.: 3 VAGAS DESCOB.: 0
DIMENSÕES					
A. PRIVATIVA M²:	240,00	ÁREA COMUM M²	0,00	GARAGEM M²	0,00 TOTAL M² : 240,00
EDIFÍCIO					
DORMITÓRIOS :	3	SUITES :	0	W.C. :	0
ELEVADORES :	0	PLAYGROUND :	0	QUARTO EMPREGADAS :	0
				PISCINA :	0
				SALÃO DE FESTAS :	0
				APTO/ANDAR :	0
				SUB-SOLOS :	0
FATORES ADICIONAIS					
ADICIONAL 01:	1,00	ADICIONAL 02:	1,00	ADICIONAL 03:	1,00
ADICIONAL 04:	1,00	ADICIONAL 05:	1,00	ADICIONAL 06:	1,00
DADOS DA TRANSAÇÃO					
NATUREZA : Oferta	VALOR VENDA (R\$) : 2.300.000,00		VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00		
IMOBILIÁRIA :	RX IMÓVEIS				
CONTATO :	COD. RX7540				TELEFONE : (11)-35000050
OBSERVAÇÃO :					
Oferta em Reais					
https://www.vivareal.com.br/imove/apartamento-3-quartos-vila-madalena-zona-oeste-sao-paulo-com-garagem-240m2-venda-RS2300000-id-2444942435/?__vt=rpca:b					
RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO					
FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO			
LOCALIZAÇÃO Floc :	-54,84	FT ADICIONAL 01 :	0,00	VALOR UNITÁRIO :	8.625,00
OBSOLESCÊNCIA Fobs :	104,23	FT ADICIONAL 02 :	0,00	HOMOGENEIZAÇÃO :	8.674,39
PADRÃO Fp :	0,00	FT ADICIONAL 03 :	0,00	VARIAÇÃO :	1,0057
VAGAS	0,00	FT ADICIONAL 04 :	0,00		
		FT ADICIONAL 05 :	0,00		
		FT ADICIONAL 06 :	0,00		

MARCOS PAULO CHEGURE
Engenheiro Civil - Avaliações e Perícias

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO					
DADOS DA FICHA 11					
NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2019			☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 25/07/2019		
SETOR : 081	QUADRA : 135	ÍNDICE DO LOCAL : 2.957,00	CHAVE GEOGRÁFICA :		
DADOS DA LOCALIZAÇÃO					
ENDEREÇO : Rua Rodésia			NÚMERO : 273		
COMP.: Condomínio Ilha de Rho			CIDADE : SAO PAULO - SP		
BAIRRO : Vila Madalena					
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 :	Regular	ESQUINA :	Não
TOPOGRAFIA :	plano				
CONSISTÊNCIA :	seco				
DADOS DO APARTAMENTO					
TIPO DA EDIFICAÇÃO : Apartamento		ESTADO : Original		FACE :	
CARACTERÍSTICAS					
PADRÃO : apartamento médio c/ elev.		COEF. PADRÃO : 1,926		CONSERVAÇÃO : d - entre regular e reparos simples	
COEF. DEP. (K) :	0,718	IDADE : 25 anos	FRAÇÃO : 0,00	TAXA : 0,00	VAGAS COB.: 3 VAGAS DESCOB.: 0
DIMENSÕES					
A. PRIVATIVA M²:	237,00	ÁREA COMUM M²	0,00	GARAGEM M²	0,00 TOTAL M² : 237,00
EDIFÍCIO					
DORMITÓRIOS :	4	SUITES :	0	W.C. :	0
ELEVADORES :	0	PLAYGROUND :	0	QUARTO EMPREGADAS :	0
				PISCINA :	0
				SALÃO DE FESTAS :	0
				APTO/ANDAR :	0
				SUB-SOLOS :	0
FATORES ADICIONAIS					
ADICIONAL 01:	1,00	ADICIONAL 02:	1,00	ADICIONAL 03:	1,00
ADICIONAL 04:	1,00	ADICIONAL 05:	1,00	ADICIONAL 06:	1,00
DADOS DA TRANSAÇÃO					
NATUREZA : Oferta	VALOR VENDA (R\$) : 2.500.000,00		VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00		
IMOBILIÁRIA :	PAULO ROBERTO LEARDI ALTO DE PINHEIROS				
CONTATO :	COD. 391967		TELEFONE : (11)-47506564		
OBSERVAÇÃO :					
Oferta em Reais					
https://www.vivareal.com.br/imove/apartamento-4-quartos-vila-madalena-zona-oeste-sao-paulo-com-garagem-237m2-venda-RS2500000-id-2448393631/?__vt=rpca:b					
RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO					
FATORES NORMA IBAPE/SP		FATORES ADICIONAIS		VALORES/VARIAÇÃO	
LOCALIZAÇÃO Floc :	-60,36	FT ADICIONAL 01 :	0,00	VALOR UNITÁRIO :	9.493,67
OBSOLESCÊNCIA Fobs :	-486,58	FT ADICIONAL 02 :	0,00	HOMOGENEIZAÇÃO :	8.946,73
PADRÃO Fp :	0,00	FT ADICIONAL 03 :	0,00	VARIAÇÃO :	0,9424
VAGAS	0,00	FT ADICIONAL 04 :	0,00		
		FT ADICIONAL 05 :	0,00		
		FT ADICIONAL 06 :	0,00		

ANEXO II:

Pesquisa e Memória de Cálculos

Imóvel Perdizes

MARCOS PAULO CHEGURE
Engenheiro Civil - Avaliações e Perícias

MODELO DE ESTATÍSTICA DESCRITIVA

DESCRIÇÃO : Larissa Pereira e Souza x Viviane de Freitas - P

DATA : 26/08/2019

EDIFICAÇÃO VALORES DE VENDA : IBAPE-SP - 2019 - SAO PAULO - SP

FATOR OFERTA/TRANSAÇÃO : 0,9 PARCELA DE BENFEITOR 0,8

OBSERVAÇÃO :

Apto. Venda - Edifício Toulouse

FATORES

FATOR	ÍNDICE
☒ Localização	3.108,00
☒ Obsolescência	Idade 15 Estado de Conservação C - REGULAR
☐ Padrão	apartamento superior c/ elev.
☒ Vagas	Vagas 3 Acréscimo 0,05

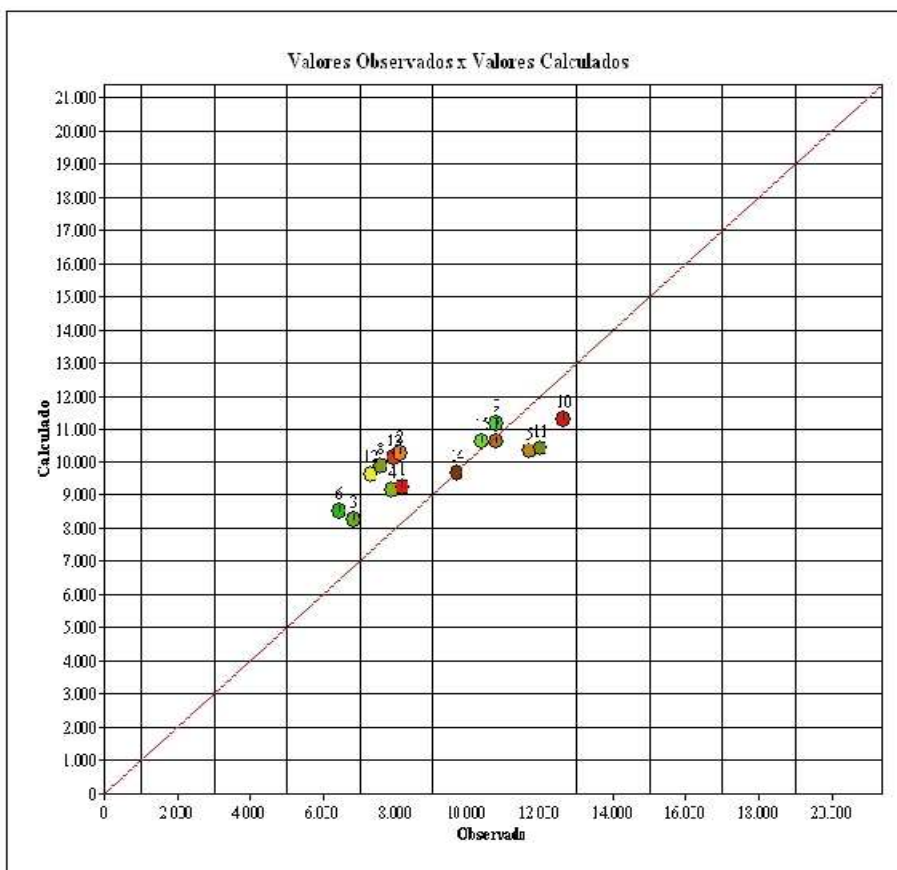
MATRIZ DE UNITÁRIOS

Núm.	Endereço	Valor Unitário	Homogeneização	Variação
☒ 1	Rua Cayowaá ,390	8.190,00	9.218,91	1,1256
☒ 2	Rua Cap Messias ,99	8.112,68	10.228,41	1,2608
☒ 3	Rua Apiacás ,758	6.851,61	8.261,61	1,2058
☒ 4	Rua Doutor Franco da Rocha ,215	7.888,24	9.157,49	1,1609
☒ 5	Rua Lincoln Albuquerque ,197	11.707,32	10.314,03	0,8810
☒ 6	Rua Lincoln Albuquerque ,231	6.450,00	8.519,33	1,3208
☒ 7	Rua Lincoln Albuquerque ,235	10.778,44	10.610,92	0,9845
☒ 8	Rua Lincoln Albuquerque ,242	7.578,95	9.880,19	1,3036
☒ 9	Rua Lincoln Albuquerque ,284	10.800,00	11.173,86	1,0346
☒ 10	Rua Lincoln Albuquerque ,299	12.626,21	11.293,75	0,8945
☒ 11	Rua Ministro Godói ,1186	12.000,00	10.425,77	0,8688
☒ 12	Rua Monte Alegre ,200	7.312,50	9.617,66	1,3152
☒ 13	Rua Paraguassu ,435	7.950,00	10.116,06	1,2725
☒ 14	Rua Cofoxó ,1290	9.698,28	9.632,90	0,9933
☒ 15	Rua Tucuna ,626 ,626	10.406,25	10.615,11	1,0201

GRÁFICO DE DISPERSÃO

Núm.	X	Y
1	8.190,00	9.218,91
2	8.112,68	10.228,41
3	6.851,61	8.261,61
4	7.888,24	9.157,49
5	11.707,32	10.314,03
6	6.450,00	8.519,33
7	10.778,44	10.610,92
8	7.578,95	9.880,19
9	10.800,00	11.173,86
10	12.626,21	11.293,75
11	12.000,00	10.425,77
12	7.312,50	9.617,66
13	7.950,00	10.116,06
14	9.698,28	9.632,90
15	10.406,25	10.615,11

GRÁFICO DE DISPERSÃO



MARCOS PAULO CHEGURE
Engenheiro Civil - Avaliações e Perícias

APRESENTAÇÃO DOS RESULTADOS

DADOS DO AVALIANDO

Tipo : Apartamento Local : Rua Lincoln Albuquerque 235 apto. 191 Perdizes SAO PAULO - SP Data : 26/08/2019
 Cliente : Larissa Pereira e Souza x Viviane de Freitas
 Área terreno m² : 1,00 Edificação m² : 167,15 Modalidade : Venda
 Distribuição espacial

VALORES UNITÁRIOS

Média Unitários : 9.223,36
 Desvio Padrão : 2.024,24
 - 30% : 6.456,36
 + 30% : 11.990,37

Coefficiente de Variação : 21,9500

VALORES HOMOGENEIZADOS

Média Unitários : 9.937,73
 Desvio Padrão : 883,19
 - 30% : 6.956,41
 + 30% : 12.919,05

Coefficiente de Variação : 8,8900

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

Descrição	GRAU III		GRAU II		GRAU I		10
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	☐	2
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	☐	2

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO: II

FORMAÇÃO DOS VALORES

MÉDIA SANEADA (R\$): 9.937,73

VALOR UNITÁRIO (R\$/m²): 9.937,73000

VALOR TOTAL (R\$): 1.661.091,57

INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Paradigma

INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Avaliando

INTERVALO MÍNIMO : 9.631,02

INTERVALO MÍNIMO : 9.631,02

INTERVALO MÁXIMO : 10.244,44

INTERVALO MÁXIMO : 10.244,44

GRAU DE PRECISÃO

GRAU DE PRECISÃO: III

MARCOS PAULO CHEGURE
Engenheiro Civil - Avaliações e Perícias

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO					
DADOS DA FICHA 1					
NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2019			☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 25/07/2019		
SETOR : 012	QUADRA : 083	ÍNDICE DO LOCAL : 1.597,00	CHAVE GEOGRÁFICA :		
DADOS DA LOCALIZAÇÃO					
ENDEREÇO : Rua Cayowá			NÚMERO : 390		
COMP. : Essência Perdizes	BAIRRO : Perdizes	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 :	Regular	ESQUINA :	Não
TOPOGRAFIA :	plano				
CONSISTÊNCIA :	seco				
DADOS DO APARTAMENTO					
TIPO DA EDIFICAÇÃO :	Apartamento	ESTADO :	Novo	FACE :	
CARACTERÍSTICAS					
PADRÃO :	apartamento superior c/ elev.	COEF. PADRÃO :	2,406	CONSERVAÇÃO : a - novo	
COEF. DEP. (K) :	1,000	IDADE : 0 anos	FRAÇÃO : 0,00	TAXA : 0,00	VAGAS COB. : 2 VAGAS DESCOB. : 0
DIMENSÕES					
A. PRIVATIVA M² :	100,00	ÁREA COMUM M² :	0,00	GARAGEM M² :	0,00 TOTAL M² : 100,00
EDIFÍCIO					
DORMITÓRIOS :	3	SUITES :	0	W.C. :	0
ELEVADORES :	0	PLAYGROUND :	0	QUARTO EMPREGADAS :	0
		SUPERIORES :	0	PISCINA :	0
		APTO/ANDAR :		0	SALÃO DE FESTAS : 0
					SUB-SOLOS : 0
FATORES ADICIONAIS					
ADICIONAL 01 :	1,00	ADICIONAL 02 :	1,00	ADICIONAL 03 :	1,00
ADICIONAL 04 :	1,00	ADICIONAL 05 :	1,00	ADICIONAL 06 :	1,00
DADOS DA TRANSAÇÃO					
NATUREZA :	Oferta	VALOR VENDA (R\$) :	910.000,00	VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00	
IMOBILIÁRIA :	ALBERTO PEREIRA DOS SANTOS				
CONTATO :	COD. 1CA12PL			TELEFONE : (11)-944990456	
OBSERVAÇÃO :					
Oferta em Reais					
https://www.vivareal.com.br/imove/apartamento-3-quartos-perdizes-zona-oeste-sao-paulo-com-garagem-100m2-venda-R\$910000-id-2445774403/?__vt=lp:a					
RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO					
FATORES NORMA IBAPE/SP		FATORES ADICIONAIS		VALORES/VARIAÇÃO	
LOCALIZAÇÃO Floc :	1.549,79	FT ADICIONAL 01 :	0,00	VALOR UNITÁRIO :	8.190,00
OBSOLESCÊNCIA Fobs :	-930,38	FT ADICIONAL 02 :	0,00	HOMOGENEIZAÇÃO :	9.218,91
PADRÃO Fp :	0,00	FT ADICIONAL 03 :	0,00	VARIAÇÃO :	1,1256
VAGAS	409,50	FT ADICIONAL 04 :	0,00		
		FT ADICIONAL 05 :	0,00		
		FT ADICIONAL 06 :	0,00		

MARCOS PAULO CHEGURE
Engenheiro Civil - Avaliações e Perícias

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO					
DADOS DA FICHA 2					
NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2019			☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 25/07/2019		
SETOR : 020	QUADRA : 068	ÍNDICE DO LOCAL : 2.700,00	CHAVE GEOGRÁFICA :		
DADOS DA LOCALIZAÇÃO					
ENDEREÇO : Rua Cap Messias			NÚMERO : 99		
COMP. : Condomínio Laguna	BAIRRO : Perdizes	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 :	Regular	ESQUINA :	Não
TOPOGRAFIA :	plano				
CONSISTÊNCIA :	seco				
DADOS DO APARTAMENTO					
TIPO DA EDIFICAÇÃO :	Apartamento	ESTADO : Novo	FACE :		
CARACTERÍSTICAS					
PADRÃO : apartamento superior c/ elev.	COEF. PADRÃO :	2,406	CONSERVAÇÃO : c - regular		
COEF. DEP. (K) :	0,700	IDADE : 29 anos	FRAÇÃO :	0,00	TAXA : 0,00
			VAGAS COB.:	2	VAGAS DESCOB.:
DIMENSÕES					
A. PRIVATIVA M²:	142,00	ÁREA COMUM M²	0,00	GARAGEM M²	0,00
			TOTAL M² :	142,00	
EDIFÍCIO					
DORMITÓRIOS :	3	SUITES :	0	W.C. :	0
ELEVADORES :	0	PLAYGROUND :	0	QUARTO EMPREGADAS :	0
			SUPERIORES :	0	PISCINA :
			APTO/ANDAR :	0	SALÃO DE FESTAS :
			SUB-SOLOS : 0		
FATORES ADICIONAIS					
ADICIONAL 01:	1,00	ADICIONAL 02:	1,00	ADICIONAL 03:	1,00
ADICIONAL 04:	1,00	ADICIONAL 05:	1,00	ADICIONAL 06:	1,00
DADOS DA TRANSAÇÃO					
NATUREZA : Oferta	VALOR VENDA (R\$) : 1.280.000,00		VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00		
IMOBILIÁRIA :	Feldman Assessoria de Negócios - LTDA				
CONTATO :	COD. 102		TELEFONE : (11)-38711609		
OBSERVAÇÃO :					
Oferta em Reais					
https://www.vivareal.com.br/imove/apartamento-3-quartos-perdizes-zona-oeste-sao-paulo-com-garagem-142m2-venda-RS1280000-id-1038600184/?__vt=lp:a					
RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO					
FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO			
LOCALIZAÇÃO Floc :	245,18	FT ADICIONAL 01 :	0,00	VALOR UNITÁRIO :	8.112,68
OBSOLESCÊNCIA Fobs :	1.464,92	FT ADICIONAL 02 :	0,00	HOMOGENEIZAÇÃO :	10.228,41
PADRÃO Fp :	0,00	FT ADICIONAL 03 :	0,00	VARIAÇÃO :	1,2608
VAGAS	405,63	FT ADICIONAL 04 :	0,00		
		FT ADICIONAL 05 :	0,00		
		FT ADICIONAL 06 :	0,00		

MARCOS PAULO CHEGURE
Engenheiro Civil - Avaliações e Perícias

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO					
DADOS DA FICHA 3					
NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2019			☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 25/07/2019		
SETOR : 021	QUADRA : 085	ÍNDICE DO LOCAL : 2.557,00	CHAVE GEOGRÁFICA :		
DADOS DA LOCALIZAÇÃO					
ENDEREÇO : Rua Apiacás			NÚMERO : 758		
COMP.: Condomínio Taft Tower BAIRRO : Perdizes			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 :	Regular	ESQUINA :	Não
TOPOGRAFIA :	plano				
CONSISTÊNCIA :	seco				
DADOS DO APARTAMENTO					
TIPO DA EDIFICAÇÃO : Apartamento		ESTADO : Novo		FACE :	
CARACTERÍSTICAS					
PADRÃO : apartamento superior c/ elev.		COEF. PADRÃO : 2,406		CONSERVAÇÃO : c - regular	
COEF. DEP. (K) :	0,713	IDADE : 28 anos	FRAÇÃO : 0,00	TAXA : 0,00	VAGAS COB.: 3 VAGAS DESCOB.: 0
DIMENSÕES					
A. PRIVATIVA M²:	155,00	ÁREA COMUM M²	0,00	GARAGEM M²	0,00 TOTAL M² : 155,00
EDIFÍCIO					
DORMITÓRIOS :	4	SUITES :	0	W.C. :	0
ELEVADORES :	0	PLAYGROUND :	0	QUARTO EMPREGADAS :	0
				PISCINA :	0
				SALÃO DE FESTAS :	0
				APTO/ANDAR :	0
				SUB-SOLOS :	0
FATORES ADICIONAIS					
ADICIONAL 01:	1,00	ADICIONAL 02:	1,00	ADICIONAL 03:	1,00
ADICIONAL 04:	1,00	ADICIONAL 05:	1,00	ADICIONAL 06:	1,00
DADOS DA TRANSAÇÃO					
NATUREZA : Oferta	VALOR VENDA (R\$) : 1.180.000,00		VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00		
IMOBILIÁRIA :	Pinho Imóveis				
CONTATO :	COD. AP-008		TELEFONE : (11)-47507801		
OBSERVAÇÃO :					
Oferta em Reais					
https://www.vivareal.com.br/imove/apartamento-4-quartos-perdizes-zona-oeste-sao-paulo-com-garagem-155m2-venda-RS1180000-id-2447629877/?__vt=lp:a					
RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO					
FATORES NORMA IBAPE/SP		FATORES ADICIONAIS		VALORES/VARIAÇÃO	
LOCALIZAÇÃO Floc :	295,29	FT ADICIONAL 01 :	0,00	VALOR UNITÁRIO :	6.851,61
OBSOLESCÊNCIA Fobs :	1.114,71	FT ADICIONAL 02 :	0,00	HOMOGENEIZAÇÃO :	8.261,61
PADRÃO Fp :	0,00	FT ADICIONAL 03 :	0,00	VARIAÇÃO :	1,2058
VAGAS	0,00	FT ADICIONAL 04 :	0,00		
		FT ADICIONAL 05 :	0,00		
		FT ADICIONAL 06 :	0,00		

MARCOS PAULO CHEGURE
Engenheiro Civil - Avaliações e Perícias

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO					
DADOS DA FICHA 4					
NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2019			☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 25/07/2019		
SETOR : 021	QUADRA : 042	ÍNDICE DO LOCAL : 4.194,00	CHAVE GEOGRÁFICA :		
DADOS DA LOCALIZAÇÃO					
ENDEREÇO : Rua Doutor Franco da Rocha			NÚMERO : 215		
COMP.: Condomínio Concorde BAIRRO : Perdizes			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 :	Regular	ESQUINA :	Não
TOPOGRAFIA :	plano				
CONSISTÊNCIA :	seco				
DADOS DO APARTAMENTO					
TIPO DA EDIFICAÇÃO : Apartamento		ESTADO : Novo		FACE :	
CARACTERÍSTICAS					
PADRÃO : apartamento superior c/ elev.		COEF. PADRÃO : 2,406		CONSERVAÇÃO : c - regular	
COEF. DEP. (K) :	0,713	IDADE : 28 anos	FRAÇÃO : 0,00	TAXA : 0,00	VAGAS COB.: 2 VAGAS DESCOB.: 0
DIMENSÕES					
A. PRIVATIVA M²:	170,00	ÁREA COMUM M²	0,00	GARAGEM M²	0,00 TOTAL M² : 170,00
EDIFÍCIO					
DORMITÓRIOS :	4	SUITES :	0	W.C. :	0
ELEVADORES :	0	PLAYGROUND :	0	QUARTO EMPREGADAS :	0
				PISCINA :	0
				SALÃO DE FESTAS :	0
				APTO/ANDAR :	0
				SUB-SOLOS :	0
FATORES ADICIONAIS					
ADICIONAL 01:	1,00	ADICIONAL 02:	1,00	ADICIONAL 03:	1,00
ADICIONAL 04:	1,00	ADICIONAL 05:	1,00	ADICIONAL 06:	1,00
DADOS DA TRANSAÇÃO					
NATUREZA : Oferta	VALOR VENDA (R\$) : 1.490.000,00		VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00		
IMOBILIÁRIA :	Geraldo Brito				
CONTATO :	COD. AP131V		TELEFONE : (11)-38623842		
OBSERVAÇÃO :					
Oferta em Reais					
https://www.vivareal.com.br/imove/apartamento-4-quartos-perdizes-zona-oeste-sao-paulo-com-garagem-170m2-venda-RS1490000-id-2429476992/?__vt=lp:a					
RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO					
FATORES NORMA IBAPE/SP		FATORES ADICIONAIS		VALORES/VARIAÇÃO	
LOCALIZAÇÃO Floc :	-408,52	FT ADICIONAL 01 :	0,00	VALOR UNITÁRIO :	7.888,24
OBSOLESCÊNCIA Fobs :	1.283,36	FT ADICIONAL 02 :	0,00	HOMOGENEIZAÇÃO :	9.157,49
PADRÃO Fp :	0,00	FT ADICIONAL 03 :	0,00	VARIAÇÃO :	1.1609
VAGAS	394,41	FT ADICIONAL 04 :	0,00		
		FT ADICIONAL 05 :	0,00		
		FT ADICIONAL 06 :	0,00		

MARCOS PAULO CHEGURE
Engenheiro Civil - Avaliações e Perícias

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO					
DADOS DA FICHA 5					
NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2019			☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 25/07/2019		
SETOR : 021	QUADRA : 022	ÍNDICE DO LOCAL : 3.108,00	CHAVE GEOGRÁFICA :		
DADOS DA LOCALIZAÇÃO					
ENDEREÇO : Rua Lincoln Albuquerque			NÚMERO : 197		
COMP. : Lincoln Garden	BAIRRO : Perdizes		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 :	Regular	ESQUINA :	Não
TOPOGRAFIA :	plano				
CONSISTÊNCIA :	seco				
DADOS DO APARTAMENTO					
TIPO DA EDIFICAÇÃO : Apartamento		ESTADO : Novo		FACE :	
CARACTERÍSTICAS					
PADRÃO : apartamento superior c/ elev.		COEF. PADRÃO : 2,406		CONSERVAÇÃO : b - entre novo e regular	
COEF. DEP. (K) :	0,939	IDADE : 8 anos	FRAÇÃO : 0,00	TAXA : 0,00	VAGAS COB. : 4 VAGAS DESCOB. : 0
DIMENSÕES					
A. PRIVATIVA M² :	246,00	ÁREA COMUM M² :	0,00	GARAGEM M² :	0,00 TOTAL M² : 246,00
EDIFÍCIO					
DORMITÓRIOS :	4	SUITES :	0	W.C. :	0
ELEVADORES :	0	PLAYGROUND :	0	QUARTO EMPREGADAS :	0
		SUPERIORES :		0	PISCINA :
				0	SALÃO DE FESTAS :
				0	0
				0	SUB-SOLOS :
				0	0
FATORES ADICIONAIS					
ADICIONAL 01 :	1,00	ADICIONAL 02 :	1,00	ADICIONAL 03 :	1,00
ADICIONAL 04 :	1,00	ADICIONAL 05 :	1,00	ADICIONAL 06 :	1,00
DADOS DA TRANSAÇÃO					
NATUREZA : Oferta	VALOR VENDA (R\$) : 3.200.000,00		VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00		
IMOBILIÁRIA :	ZIMMERMANN IMÓVEIS				
CONTATO :	85891		TELEFONE : (11)-43027700		
OBSERVAÇÃO :					
Oferta em Reais					
https://www.zapimoveis.com.br/oferta/venda+apartamento+4-quartos+perdizes+zona-oeste+sao-paulo+sp+246m2/ID-10421083/?paginaoferta=13					
RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO					
FATORES NORMA IBAPE/SP		FATORES ADICIONAIS		VALORES/VARIAÇÃO	
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00	FT ADICIONAL 01 :	0,00	VALOR UNITÁRIO :	11.707,32
OBSOLESCÊNCIA Fobs :	-807,92	FT ADICIONAL 02 :	0,00	HOMOGENEIZAÇÃO :	10.314,03
PADRÃO Fp :	0,00	FT ADICIONAL 03 :	0,00	VARIAÇÃO :	0,8810
VAGAS	-585,37	FT ADICIONAL 04 :	0,00		
		FT ADICIONAL 05 :	0,00		
		FT ADICIONAL 06 :	0,00		

MARCOS PAULO CHEGURE
Engenheiro Civil - Avaliações e Perícias

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO					
DADOS DA FICHA 6					
NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2019			☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 25/07/2019		
SETOR : 021	QUADRA : 022	ÍNDICE DO LOCAL : 3.108,00	CHAVE GEOGRÁFICA :		
DADOS DA LOCALIZAÇÃO					
ENDEREÇO : Rua Lincoln Albuquerque			NÚMERO : 231		
COMP. : Spazio Mobile	BAIRRO : Perdizes		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 :	Regular	ESQUINA :	Não
TOPOGRAFIA :	plano				
CONSISTÊNCIA :	seco				
DADOS DO APARTAMENTO					
TIPO DA EDIFICAÇÃO : Apartamento		ESTADO : Novo		FACE :	
CARACTERÍSTICAS					
PADRÃO : apartamento superior c/ elev.		COEF. PADRÃO : 2,406		CONSERVAÇÃO : e - reparos simples	
COEF. DEP. (K) :	0,641	IDADE : 27 anos	FRAÇÃO : 0,00	TAXA : 0,00	VAGAS COB. : 2 VAGAS DESCOB. : 0
DIMENSÕES					
A. PRIVATIVA M² :	180,00	ÁREA COMUM M² :	0,00	GARAGEM M² :	0,00 TOTAL M² : 180,00
EDIFÍCIO					
DORMITÓRIOS :	3	SUITES :	0	W.C. :	0
ELEVADORES :	0	PLAYGROUND :	0	QUARTO EMPREGADAS :	0
				PISCINA :	0
				SALÃO DE FESTAS :	0
				APTO/ANDAR :	0
				SUB-SOLOS :	0
FATORES ADICIONAIS					
ADICIONAL 01 :	1,00	ADICIONAL 02 :	1,00	ADICIONAL 03 :	1,00
ADICIONAL 04 :	1,00	ADICIONAL 05 :	1,00	ADICIONAL 06 :	1,00
DADOS DA TRANSAÇÃO					
NATUREZA : Oferta	VALOR VENDA (R\$) : 1.290.000,00		VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00		
IMOBILIÁRIA :	ZIMMERMANN IMÓVEIS				
CONTATO :	100745		TELEFONE : (11)-43027700		
OBSERVAÇÃO :					
Oferta em Reais					
https://www.zapimoveis.com.br/superdestaque/venda+apartamento+3-quartos+perdizes+zona-oeste+sao-paulo-sp+180m2/ID-17859349/					
RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO					
FATORES NORMA IBAPE/SP		FATORES ADICIONAIS		VALORES/VARIAÇÃO	
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00	FT ADICIONAL 01 :	0,00	VALOR UNITÁRIO :	6.450,00
OBSOLESCÊNCIA Fobs :	1.746,83	FT ADICIONAL 02 :	0,00	HOMOGENEIZAÇÃO :	8.519,33
PADRÃO Fp :	0,00	FT ADICIONAL 03 :	0,00	VARIAÇÃO :	1,3208
VAGAS	322,50	FT ADICIONAL 04 :	0,00		
		FT ADICIONAL 05 :	0,00		
		FT ADICIONAL 06 :	0,00		

MARCOS PAULO CHEGURE
Engenheiro Civil - Avaliações e Perícias

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO					
DADOS DA FICHA 7					
NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2019			☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 25/07/2019		
SETOR : 021	QUADRA : 022	ÍNDICE DO LOCAL : 3.108,00	CHAVE GEOGRÁFICA :		
DADOS DA LOCALIZAÇÃO					
ENDEREÇO : Rua Lincoln Albuquerque			NÚMERO : 235		
COMP.: Edif. Toulouse	BAIRRO : Perdizes		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 - (ctf) m :	1,00	PROF. EQUIV. (Pe) :	1,00
ACESSIBILIDADE :	Direta	FORMATO :	Regular	ESQUINA :	Não
TOPOGRAFIA :	plano				
CONSISTÊNCIA :	seco				
DADOS DO APARTAMENTO					
TIPO DA EDIFICAÇÃO : Apartamento		ESTADO : Novo		FACE :	
CARACTERÍSTICAS					
PADRÃO : apartamento superior c/ elev.		COEF. PADRÃO : 2,406		CONSERVAÇÃO : b - entre novo e regular	
COEF. DEP. (K) :	0,875	IDADE : 15 anos	FRAÇÃO : 0,00	TAXA : 0,00	VAGAS COB.: 3 VAGAS DESCOB.: 0
DIMENSÕES					
A. PRIVATIVA M²:	167,00	ÁREA COMUM M²	0,00	GARAGEM M²	0,00 TOTAL M² : 167,00
EDIFÍCIO					
DORMITÓRIOS :	3	SUITES :	0	W.C. :	0
ELEVADORES :	0	PLAYGROUND :	0	QUARTO EMPREGADAS :	0
				PISCINA :	0
				SALÃO DE FESTAS :	0
				APTO/ANDAR :	0
				SUB-SOLOS :	0
FATORES ADICIONAIS					
ADICIONAL 01:	1,00	ADICIONAL 02:	1,00	ADICIONAL 03:	1,00
ADICIONAL 04:	1,00	ADICIONAL 05:	1,00	ADICIONAL 06:	1,00
DADOS DA TRANSAÇÃO					
NATUREZA : Oferta	VALOR VENDA (R\$) : 2.000.000,00		VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00		
IMOBILIÁRIA :	Lancando negócios imobiliários				
CONTATO :	2718		TELEFONE : (11)-34310103		
OBSERVAÇÃO :					
Oferta em Reais					
https://www.zapimoveis.com.br/oferta/venda/apartamento+3-quartos+perdizes+zona-oeste+sao-paulo+sp+167m2/ID-21239037/?paginaoferta=12					
RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO					
FATORES NORMA IBAPE/SP		FATORES ADICIONAIS		VALORES/VARIAÇÃO	
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00	FT ADICIONAL 01 :	0,00	VALOR UNITÁRIO :	10.778,44
OBSOLESCÊNCIA Fobs :	-167,53	FT ADICIONAL 02 :	0,00	HOMOGENEIZAÇÃO :	10.610,92
PADRÃO Fp :	0,00	FT ADICIONAL 03 :	0,00	VARIAÇÃO :	0,9845
VAGAS	0,00	FT ADICIONAL 04 :	0,00		
		FT ADICIONAL 05 :	0,00		
		FT ADICIONAL 06 :	0,00		

MARCOS PAULO CHEGURE
Engenheiro Civil - Avaliações e Perícias

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO					
DADOS DA FICHA 8					
NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2019			☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 25/07/2019		
SETOR : 021	QUADRA : 021	ÍNDICE DO LOCAL : 2.670,00	CHAVE GEOGRÁFICA :		
DADOS DA LOCALIZAÇÃO					
ENDEREÇO : Rua Lincoln Albuquerque			NÚMERO : 242		
COMP.: Maison Liege	BAIRRO : Perdizes		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 :	Regular	ESQUINA :	Não
TOPOGRAFIA :	plano				
CONSISTÊNCIA :	seco				
DADOS DO APARTAMENTO					
TIPO DA EDIFICAÇÃO : Apartamento		ESTADO : Novo		FACE :	
CARACTERÍSTICAS					
PADRÃO : apartamento superior c/ elev.		COEF. PADRÃO : 2,406		CONSERVAÇÃO : e - reparos simples	
COEF. DEP. (K) :	0,641	IDADE : 27 anos	FRAÇÃO : 0,00	TAXA : 0,00	VAGAS COB.: 3 VAGAS DESCOB.: 0
DIMENSÕES					
A. PRIVATIVA M²:	190,00	ÁREA COMUM M²	0,00	GARAGEM M²	0,00 TOTAL M² : 190,00
EDIFÍCIO					
DORMITÓRIOS :	3	SUÍTES :	0	W.C. :	0
ELEVADORES :	0	PLAYGROUND :	0	QUARTO EMPREGADAS :	0
				PISCINA :	0
				SALÃO DE FESTAS :	0
				APTO/ANDAR :	0
				SUB-SOLOS :	0
FATORES ADICIONAIS					
ADICIONAL 01:	1,00	ADICIONAL 02:	1,00	ADICIONAL 03:	1,00
ADICIONAL 04:	1,00	ADICIONAL 05:	1,00	ADICIONAL 06:	1,00
DADOS DA TRANSAÇÃO					
NATUREZA : Oferta	VALOR VENDA (R\$) : 1.600.000,00		VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00		
IMOBILIÁRIA :	ZIMMERMANN IMÓVEIS				
CONTATO :	104422		TELEFONE : (11)-43027700		
OBSERVAÇÃO :					
Oferta em Reais					
https://www.zapimoveis.com.br/oferta/venda/apartamento+4-quartos+perdizes+zona-oeste+sao-paulo+sp+190m2/ID-20684468/?paginaoferta=15					
RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO					
FATORES NORMA IBAPE/SP		FATORES ADICIONAIS		VALORES/VARIAÇÃO	
LOCALIZAÇÃO Floc :	248,66	FT ADICIONAL 01 :	0,00	VALOR UNITÁRIO :	7.578,95
OBSOLESCÊNCIA Fobs :	2.052,58	FT ADICIONAL 02 :	0,00	HOMOGENEIZAÇÃO :	9.880,19
PADRÃO Fp :	0,00	FT ADICIONAL 03 :	0,00	VARIAÇÃO :	1,3036
VAGAS	0,00	FT ADICIONAL 04 :	0,00		
		FT ADICIONAL 05 :	0,00		
		FT ADICIONAL 06 :	0,00		

MARCOS PAULO CHEGURE
Engenheiro Civil - Avaliações e Perícias

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO					
DADOS DA FICHA 9					
NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2019			☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 25/07/2019		
SETOR : 021	QUADRA : 021	ÍNDICE DO LOCAL : 2.670,00	CHAVE GEOGRÁFICA :		
DADOS DA LOCALIZAÇÃO					
ENDEREÇO : Rua Lincoln Albuquerque			NÚMERO : 284		
COMP.: Le Prestige	BAIRRO : Perdizes		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 :	Regular	ESQUINA :	Não
TOPOGRAFIA :	plano				
CONSISTÊNCIA :	seco				
DADOS DO APARTAMENTO					
TIPO DA EDIFICAÇÃO : Apartamento		ESTADO : Novo		FACE :	
CARACTERÍSTICAS					
PADRÃO : apartamento superior c/ elev.		COEF. PADRÃO : 2,406		CONSERVAÇÃO : b - entre novo e regular	
COEF. DEP. (K) :	0,913	IDADE : 11 anos	FRAÇÃO : 0,00	TAXA : 0,00	VAGAS COB.: 2 VAGAS DESCOB.: 0
DIMENSÕES					
A. PRIVATIVA M²:	125,00	ÁREA COMUM M²	0,00	GARAGEM M²	0,00 TOTAL M² : 125,00
EDIFÍCIO					
DORMITÓRIOS :	3	SUÍTES :	0	W.C. :	0
ELEVADORES :	0	PLAYGROUND :	0	QUARTO EMPREGADAS :	0
				PISCINA :	0
				SALÃO DE FESTAS :	0
				APTO/ANDAR :	0
				SUB-SOLOS :	0
FATORES ADICIONAIS					
ADICIONAL 01:	1,00	ADICIONAL 02:	1,00	ADICIONAL 03:	1,00
ADICIONAL 04:	1,00	ADICIONAL 05:	1,00	ADICIONAL 06:	1,00
DADOS DA TRANSAÇÃO					
NATUREZA : Oferta	VALOR VENDA (R\$) : 1.500.000,00		VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00		
IMOBILIÁRIA :	ZIMMERMANN IMÓVEIS				
CONTATO :	102625		TELEFONE : (11)-43027700		
OBSERVAÇÃO :					
Oferta em Reais					
https://www.zapimoveis.com.br/oferta/venda+apartamento+3-quartos+perdizes+zona-oeste+sao-paulo+sp+125m2/ID-19212344/?paginaoferta=10					
RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO					
FATORES NORMA IBAPE/SP		FATORES ADICIONAIS		VALORES/VARIAÇÃO	
LOCALIZAÇÃO Floc :	354,34	FT ADICIONAL 01 :	0,00	VALOR UNITÁRIO :	10.800,00
OBSOLESCÊNCIA Fobs :	-520,48	FT ADICIONAL 02 :	0,00	HOMOGENEIZAÇÃO :	11.173,86
PADRÃO Fp :	0,00	FT ADICIONAL 03 :	0,00	VARIAÇÃO :	1,0346
VAGAS	540,00	FT ADICIONAL 04 :	0,00		
		FT ADICIONAL 05 :	0,00		
		FT ADICIONAL 06 :	0,00		

MARCOS PAULO CHEGURE
Engenheiro Civil - Avaliações e Perícias

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO					
DADOS DA FICHA 10					
NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2019			☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 25/07/2019		
SETOR : 021	QUADRA : 022	ÍNDICE DO LOCAL : 3.108,00	CHAVE GEOGRÁFICA :		
DADOS DA LOCALIZAÇÃO					
ENDEREÇO : Rua Lincoln Albuquerque			NÚMERO : 299		
COMP.: Palais Du Parc	BAIRRO : Perdizes	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 :	Regular	ESQUINA :	Não
TOPOGRAFIA :	plano				
CONSISTÊNCIA :	seco				
DADOS DO APARTAMENTO					
TIPO DA EDIFICAÇÃO :	Apartamento	ESTADO : Novo	FACE :		
CARACTERÍSTICAS					
PADRÃO : apartamento superior c/ elev.	COEF. PADRÃO :	2,406	CONSERVAÇÃO : b - entre novo e regular		
COEF. DEP. (K) :	0,922	IDADE : 10 anos	FRAÇÃO :	0,00	TAXA : 0,00
			VAGAS COB.:	4	VAGAS DESCOB.:
DIMENSÕES					
A. PRIVATIVA M²:	206,00	ÁREA COMUM M²	0,00	GARAGEM M²	0,00
		TOTAL M² :	206,00		
EDIFÍCIO					
DORMITÓRIOS :	4	SUITES :	0	W.C. :	0
ELEVADORES :	0	PLAYGROUND :	0	QUARTO EMPREGADAS :	0
		SUPERIORES :	0	PISCINA :	0
		APTO/ANDAR :	0	SALÃO DE FESTAS :	0
				SUB-SOLOS :	0
FATORES ADICIONAIS					
ADICIONAL 01:	1,00	ADICIONAL 02:	1,00	ADICIONAL 03:	1,00
ADICIONAL 04:	1,00	ADICIONAL 05:	1,00	ADICIONAL 06:	1,00
DADOS DA TRANSAÇÃO					
NATUREZA : Oferta	VALOR VENDA (R\$) : 2.890.000,00		VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00		
IMOBILIÁRIA :	ZIMMERMANN IMÓVEIS				
CONTATO :	104383		TELEFONE : (11)-43027700		
OBSERVAÇÃO :					
Oferta em Reais					
https://www.zapimoveis.com.br/oferta/venda/apartamento+4-quartos+perdizes+zona-oeste+sao-paulo+sp+206m2/ID-21948148/?paginaoferta=10					
RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO					
FATORES NORMA IBAPE/SP		FATORES ADICIONAIS		VALORES/VARIAÇÃO	
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00	FT ADICIONAL 01 :	0,00	VALOR UNITÁRIO :	12.626,21
OBSOLESCÊNCIA Fobs :	-701,15	FT ADICIONAL 02 :	0,00	HOMOGENEIZAÇÃO :	11.293,75
PADRÃO Fp :	0,00	FT ADICIONAL 03 :	0,00	VARIAÇÃO :	0,8945
VAGAS	-631,31	FT ADICIONAL 04 :	0,00		
		FT ADICIONAL 05 :	0,00		
		FT ADICIONAL 06 :	0,00		

MARCOS PAULO CHEGURE
Engenheiro Civil - Avaliações e Perícias

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO					
DADOS DA FICHA 11					
NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2019			☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 25/07/2019		
SETOR : 021	QUADRA : 072	ÍNDICE DO LOCAL : 3.424,00	CHAVE GEOGRÁFICA :		
DADOS DA LOCALIZAÇÃO					
ENDEREÇO : Rua Ministro Godói			NÚMERO : 1186		
COMP.: Condomínio Via Jardins BAIRRO : Perdizes			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 :	Regular	ESQUINA :	Não
TOPOGRAFIA :	plano				
CONSISTÊNCIA :	seco				
DADOS DO APARTAMENTO					
TIPO DA EDIFICAÇÃO : Apartamento		ESTADO : Novo		FACE :	
CARACTERÍSTICAS					
PADRÃO : apartamento superior c/ elev.		COEF. PADRÃO : 2,406		CONSERVAÇÃO : b - entre novo e regular	
COEF. DEP. (K) :	0,931	IDADE : 9 anos	FRAÇÃO : 0,00	TAXA : 0,00	VAGAS COB.: 4 VAGAS DESCOB.: 0
DIMENSÕES					
A. PRIVATIVA M²:	135,00	ÁREA COMUM M²	0,00	GARAGEM M²	0,00 TOTAL M² : 135,00
EDIFÍCIO					
DORMITÓRIOS :	3	SUITES :	0	W.C. :	0
ELEVADORES :	0	PLAYGROUND :	0	QUARTO EMPREGADAS :	0
				SUPERIORES :	0
				PISCINA :	0
				APTO/ANDAR :	0
				SALÃO DE FESTAS :	0
				SUB-SOLOS :	0
FATORES ADICIONAIS					
ADICIONAL 01:	1,00	ADICIONAL 02:	1,00	ADICIONAL 03:	1,00
ADICIONAL 04:	1,00	ADICIONAL 05:	1,00	ADICIONAL 06:	1,00
DADOS DA TRANSAÇÃO					
NATUREZA : Oferta	VALOR VENDA (R\$) : 1.800.000,00		VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00		
IMOBILIÁRIA :	Paulo Sérgio Augusto				
CONTATO :	COD. ANV22				
OBSERVAÇÃO :					
Oferta em Reais					
https://www.vivareal.com.br/imove/apartamento-3-quartos-perdizes-zona-oeste-sao-paulo-com-garagem-135m2-venda-R\$1800000-id-76980700/?__vt=lp:a					
RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO					
FATORES NORMA IBAPE/SP		FATORES ADICIONAIS		VALORES/VARIAÇÃO	
LOCALIZAÇÃO Floc :	-221,50	FT ADICIONAL 01 :	0,00	VALOR UNITÁRIO :	12.000,00
OBSOLESCÊNCIA Fobs :	-752,74	FT ADICIONAL 02 :	0,00	HOMOGENEIZAÇÃO :	10.425,77
PADRÃO Fp :	0,00	FT ADICIONAL 03 :	0,00	VARIAÇÃO :	0,8688
VAGAS	-600,00	FT ADICIONAL 04 :	0,00		
		FT ADICIONAL 05 :	0,00		
		FT ADICIONAL 06 :	0,00		

MARCOS PAULO CHEGURE
Engenheiro Civil - Avaliações e Perícias

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO					
DADOS DA FICHA 12					
NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2019			☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 25/07/2019		
SETOR : 021	QUADRA : 022	ÍNDICE DO LOCAL : 3.042.00	CHAVE GEOGRÁFICA :		
DADOS DA LOCALIZAÇÃO					
ENDEREÇO : Rua Monte Alegre			NÚMERO : 200		
COMP.: Condomínio Monte Alegre			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 :	Regular	ESQUINA :	Não
TOPOGRAFIA :	plano				
CONSISTÊNCIA :	seco				
DADOS DO APARTAMENTO					
TIPO DA EDIFICAÇÃO : Apartamento		ESTADO : Novo		FACE :	
CARACTERÍSTICAS					
PADRÃO : apartamento superior c/ elev.		COEF. PADRÃO : 2,406		CONSERVAÇÃO : c - regular	
COEF. DEP. (K) :	0,647	IDADE : 33 anos	FRAÇÃO : 0,00	TAXA : 0,00	VAGAS COB.: 2 VAGAS DESCOB.: 0
DIMENSÕES					
A. PRIVATIVA M²:	160,00	ÁREA COMUM M²	0,00	GARAGEM M²	0,00 TOTAL M² : 160,00
EDIFÍCIO					
DORMITÓRIOS :	3	SUITES : 0	W.C. : 0	QUARTO EMPREGADAS :	0 PISCINA : 0 SALÃO DE FESTAS : 0
ELEVADORES :	0	PLAYGROUND :	0	SUPERIORES : 0	APTO/ANDAR : 0 SUB-SOLOS : 0
FATORES ADICIONAIS					
ADICIONAL 01:	1,00	ADICIONAL 02:	1,00	ADICIONAL 03:	1,00
ADICIONAL 04:	1,00	ADICIONAL 05:	1,00	ADICIONAL 06:	1,00
DADOS DA TRANSAÇÃO					
NATUREZA : Oferta	VALOR VENDA (R\$) : 1.300.000,00		VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00		
IMOBILIÁRIA :	JOSÉ CARLOS MINGUES SPINOLA				
CONTATO :	COD. VA0012019		TELEFONE : (11)-47506605		
OBSERVAÇÃO :					
Oferta em Reais https://www.vivareal.com.br/imove/apartamento-3-quartos-perdizes-zona-oeste-sao-paulo-com-garagem-160m2-venda-R\$1300000-id-2431116026/?__vt=lp:a					
RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO					
FATORES NORMA IBAPE/SP		FATORES ADICIONAIS		VALORES/VARIAÇÃO	
LOCALIZAÇÃO Floc :	31,73	FT ADICIONAL 01 :	0,00	VALOR UNITÁRIO :	7.312,50
OBSOLESCÊNCIA Fobs :	1.907,81	FT ADICIONAL 02 :	0,00	HOMOGENEIZAÇÃO :	9.617,66
PADRÃO Fp :	0,00	FT ADICIONAL 03 :	0,00	VARIAÇÃO :	1,3152
VAGAS	365,63	FT ADICIONAL 04 :	0,00		
		FT ADICIONAL 05 :	0,00		
		FT ADICIONAL 06 :	0,00		

MARCOS PAULO CHEGURE
Engenheiro Civil - Avaliações e Perícias

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO					
DADOS DA FICHA 13					
NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2019			☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 25/07/2019		
SETOR : 021	QUADRA : 035	ÍNDICE DO LOCAL : 3.759,00	CHAVE GEOGRÁFICA :		
DADOS DA LOCALIZAÇÃO					
ENDEREÇO : Rua Paraguassu			NÚMERO : 435		
COMP.: Condomínio Edifício DanBAIRRO : Perdizes			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 :	Regular	ESQUINA :	Não
TOPOGRAFIA :	plano				
CONSISTÊNCIA :	seco				
DADOS DO APARTAMENTO					
TIPO DA EDIFICAÇÃO : Apartamento		ESTADO : Novo		FACE :	
CARACTERÍSTICAS					
PADRÃO : apartamento superior c/ elev.		COEF. PADRÃO : 2,406		CONSERVAÇÃO : c - regular	
COEF. DEP. (K) :	0,620	IDADE : 35 anos	FRAÇÃO : 0,00	TAXA : 0,00	VAGAS COB.: 3 VAGAS DESCOB.: 0
DIMENSÕES					
A. PRIVATIVA M²:	180,00	ÁREA COMUM M²	0,00	GARAGEM M²	0,00 TOTAL M² : 180,00
EDIFÍCIO					
DORMITÓRIOS :	3	SUITES :	0	W.C. :	0
ELEVADORES :	0	PLAYGROUND :	0	QUARTO EMPREGADAS :	0
				PISCINA :	0
				SALÃO DE FESTAS :	0
				APTO/ANDAR :	0
				SUB-SOLOS :	0
FATORES ADICIONAIS					
ADICIONAL 01:	1,00	ADICIONAL 02:	1,00	ADICIONAL 03:	1,00
ADICIONAL 04:	1,00	ADICIONAL 05:	1,00	ADICIONAL 06:	1,00
DADOS DA TRANSAÇÃO					
NATUREZA : Oferta	VALOR VENDA (R\$) : 1.590.000,00		VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00		
IMOBILIÁRIA :	Luiz Carlos Tavares Simão				
CONTATO :	COD. 1594GMJ				TELEFONE : (11)-996477899
OBSERVAÇÃO :					
Oferta em Reais					
https://www.vivareal.com.br/imove/apartamento-3-quartos-perdizes-zona-oeste-sao-paulo-com-garagem-180m2-venda-RS1590000-id-2449699193/?__vt=lp:a					
RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO					
FATORES NORMA IBAPE/SP		FATORES ADICIONAIS		VALORES/VARIAÇÃO	
LOCALIZAÇÃO Floc :	-275,36	FT ADICIONAL 01 :	0,00	VALOR UNITÁRIO :	7.950,00
OBSOLESCÊNCIA Fobs :	2.441,42	FT ADICIONAL 02 :	0,00	HOMOGENEIZAÇÃO :	10.116,06
PADRÃO Fp :	0,00	FT ADICIONAL 03 :	0,00	VARIAÇÃO :	1,2725
VAGAS	0,00	FT ADICIONAL 04 :	0,00		
		FT ADICIONAL 05 :	0,00		
		FT ADICIONAL 06 :	0,00		

MARCOS PAULO CHEGURE
Engenheiro Civil - Avaliações e Perícias

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO					
DADOS DA FICHA 14					
NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2019			☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 25/07/2019		
SETOR : 022	QUADRA : 031	ÍNDICE DO LOCAL : 2.420,00	CHAVE GEOGRÁFICA :		
DADOS DA LOCALIZAÇÃO					
ENDEREÇO : Rua Cotoxó			NÚMERO : 1290		
COMP. : Condomínio Autoral	BAIRRO : Perdizes	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 :	Regular	ESQUINA :	Não
TOPOGRAFIA :	plano				
CONSISTÊNCIA :	seco				
DADOS DO APARTAMENTO					
TIPO DA EDIFICAÇÃO :	Apartamento	ESTADO :	Novo	FACE :	
CARACTERÍSTICAS					
PADRÃO :	apartamento superior c/ elev.	COEF. PADRÃO :	2,406	CONSERVAÇÃO : a - novo	
COEF. DEP. (K) :	1,000	IDADE : 0 anos	FRAÇÃO : 0,00	TAXA : 0,00	VAGAS COB. : 2 VAGAS DESCOB. : 0
DIMENSÕES					
A. PRIVATIVA M²:	116,00	ÁREA COMUM M²	0,00	GARAGEM M²	0,00 TOTAL M² : 116,00
EDIFÍCIO					
DORMITÓRIOS :	3	SUITES :	0	W.C. :	0
ELEVADORES :	0	PLAYGROUND :	0	QUARTO EMPREGADAS :	0
				PISCINA :	0
				SALÃO DE FESTAS :	0
				APTO/ANDAR :	0
				SUB-SOLOS :	0
FATORES ADICIONAIS					
ADICIONAL 01:	1,00	ADICIONAL 02:	1,00	ADICIONAL 03:	1,00
ADICIONAL 04:	1,00	ADICIONAL 05:	1,00	ADICIONAL 06:	1,00
DADOS DA TRANSAÇÃO					
NATUREZA :	Oferta	VALOR VENDA (R\$) :	1.250.000,00	VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00	
IMOBILIÁRIA :	LEANDRO VITOR MARCIANO DE LIMA				
CONTATO :	COD. B3JGKS			TELEFONE : (11)-974888876	
OBSERVAÇÃO :					
Oferta em Reais					
https://www.vivareal.com.br/imove/apartamento-3-quartos-perdizes-zona-oeste-sao-paulo-com-garagem-116m2-venda-RS1279000-id-2445440788/?__vt=lp:a					
RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO					
FATORES NORMA IBAPE/SP		FATORES ADICIONAIS		VALORES/VARIAÇÃO	
LOCALIZAÇÃO Floc :	551,44	FT ADICIONAL 01 :	0,00	VALOR UNITÁRIO :	9.698,28
OBSOLESCÊNCIA Fobs :	-1.101,72	FT ADICIONAL 02 :	0,00	HOMOGENEIZAÇÃO :	9.632,90
PADRÃO Fp :	0,00	FT ADICIONAL 03 :	0,00	VARIAÇÃO :	0,9933
VAGAS	484,91	FT ADICIONAL 04 :	0,00		
		FT ADICIONAL 05 :	0,00		
		FT ADICIONAL 06 :	0,00		

MARCOS PAULO CHEGURE
Engenheiro Civil - Avaliações e Perícias

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO					
DADOS DA FICHA 15					
NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2019			☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 25/07/2019		
SETOR : 022	QUADRA : 066	ÍNDICE DO LOCAL : 2.334,00	CHAVE GEOGRÁFICA :		
DADOS DA LOCALIZAÇÃO					
ENDEREÇO : Rua Tucuna			NÚMERO : 626		
COMP.: Condomínio Villa Di Môn			BAIRRO : Perdizes		
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 :	Regular	ESQUINA :	Não
TOPOGRAFIA :	plano				
CONSISTÊNCIA :	seco				
DADOS DO APARTAMENTO					
TIPO DA EDIFICAÇÃO : Apartamento		ESTADO : Novo		FACE :	
CARACTERÍSTICAS					
PADRÃO : apartamento superior c/ elev.		COEF. PADRÃO : 2,406		CONSERVAÇÃO : b - entre novo e regular	
COEF. DEP. (K) :	0,854	IDADE : 17 anos	FRAÇÃO : 0,00	TAXA : 0,00	VAGAS COB.: 4 VAGAS DESCOB.: 0
DIMENSÕES					
A. PRIVATIVA M²:	160,00	ÁREA COMUM M²	0,00	GARAGEM M²	0,00 TOTAL M² : 160,00
EDIFÍCIO					
DORMITÓRIOS :	3	SUITES :	0	W.C. :	0
ELEVADORES :	0	PLAYGROUND :	0	QUARTO EMPREGADAS :	0
		SUPERIORES :		0	PISCINA :
				0	SALÃO DE FESTAS :
				0	0
				0	SUB-SOLOS :
				0	0
FATORES ADICIONAIS					
ADICIONAL 01:	1,00	ADICIONAL 02:	1,00	ADICIONAL 03:	1,00
ADICIONAL 04:	1,00	ADICIONAL 05:	1,00	ADICIONAL 06:	1,00
DADOS DA TRANSAÇÃO					
NATUREZA : Oferta	VALOR VENDA (R\$) : 1.850.000,00		VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00		
IMOBILIÁRIA :	Abyara Regional Oeste				
CONTATO :	COD. 851747		TELEFONE : (11)-21217244		
OBSERVAÇÃO :					
Oferta em Reais					
https://www.vivareal.com.br/imove/apartamento-3-quartos-perdizes-zona-oeste-sao-paulo-com-garagem-160m2-venda-RS1850000-id-2450499954/					
RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO					
FATORES NORMA IBAPE/SP		FATORES ADICIONAIS		VALORES/VARIAÇÃO	
LOCALIZAÇÃO Floc :	690,18	FT ADICIONAL 01 :	0,00	VALOR UNITÁRIO :	10.406,25
OBSOLESCÊNCIA Fobs :	38,99	FT ADICIONAL 02 :	0,00	HOMOGENEIZAÇÃO :	10.615,11
PADRÃO Fp :	0,00	FT ADICIONAL 03 :	0,00	VARIAÇÃO :	1,0201
VAGAS	-520,31	FT ADICIONAL 04 :	0,00		
		FT ADICIONAL 05 :	0,00		
		FT ADICIONAL 06 :	0,00		