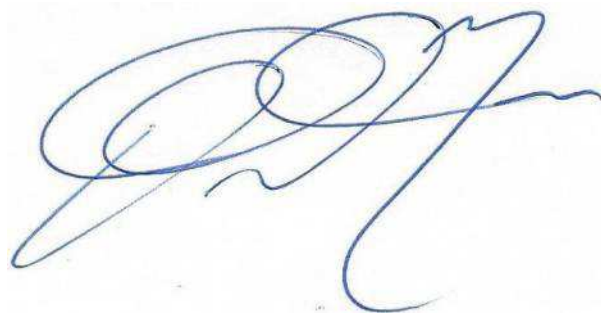


FERNANDO PAULO DE ANDRADE NEVES**ENGENHEIRO CIVIL – CREA 0600722301****AV. BRIGADEIRO LUIZ ANTONIO Nº 54 – 10º ANDAR – CONJ. “A” – SÃO PAULO/SP – TEL. 31040389
EMAIL : fladani@terra.com.br****EXMO. SR. DR. JUIZ DE DIREITO DA 03ª VARA CÍVEL DO FORO
REGIONAL DO TATUAPÉ/SP****Ref. : Autos n. 1013553-83.2017.8.26.0008**

FERNANDO PAULO DE ANDRADE NEVES, Engenheiro Civil, devidamente registrado no CREA sob n. 72.230/D, Perito Judicial louvado nos autos da Ação de Execução onde o **CONDOMÍNIO RESIDENCIAL SERRA ALTA** litiga contra **ANTONIO DEOLINDO DE SOUZA**, tendo procedido a todas as diligências necessárias ao cumprimento da honrosa missão, vem apresentar à **V. Exa.** o resultado de seu trabalho, fundamentado no presente:

LAUDO DE AVALIAÇÃO

São Paulo, 19 de Novembro de 2.019

**FERNANDO PAULO DE ANDRADE NEVES**

FERNANDO PAULO DE ANDRADE NEVES
ENGENHEIRO CIVIL – CREA 0600722301

AV. BRIGADEIRO LUIZ ANTONIO Nº 54 – 10º ANDAR – CONJ. “A” – SÃO PAULO/SP – TEL. 31040389
EMAIL : fladani@terra.com.br

L A U D O

C A P Í T U L O I

P R E L I M I N A R E S

Refere-se o presente parecer técnico aos autos da Ação de Execução onde o **CONDOMÍNIO RESIDENCIAL SERRA ALTA** litiga contra **ANTONIO DEOLINDO DE SOUZA**.

Vem como objeto da prova pericial a avaliação do imóvel abaixo identificado:

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL		9.º REGISTRO DE IMÓVEIS de São Paulo	
matrícula	ficha	São Paulo,	10 de outubro de 1.997
151.025	01		
IMÓVEL:- APARTAMENTO nº 61, localizado no 6º andar do "EDIFÍCIO SERRA DE BOTUCATU" - BLOCO "C", com entrada pelo número 671 da Rua Itapura, integrante do CONJUNTO RESIDENCIAL SERRA ALTA, no 27º Subdistrito - TATUAPÉ, contendo a área real privativa de 65,150m2., área real comum de garagem de 40,360m2., correspondente a duas vagas de garagem, área real comum de 29,530m2., área real total de 135,040m2., fração ideal no terreno de 0,4346% e um coeficiente de participação no respectivo bloco de 1,0927%.			

FERNANDO PAULO DE ANDRADE NEVES
ENGENHEIRO CIVIL – CREA 0600722301

AV. BRIGADEIRO LUIZ ANTONIO Nº 54 – 10º ANDAR – CONJ. “A” – SÃO PAULO/SP – TEL. 31040389
EMAIL : fladani@terra.com.br

Nomeado Jurisperito no feito pelo R. Comando de fls. 192, assumiu o signatário o compromisso de bem e fielmente, sem dolo nem malícia, apresentar seu parecer sobre a lide focalizada, e que ora submete à apreciação do **E. JULGADOR**, conforme segue:

CAPÍTULO II

VISTORIA

Após o estudo acurado da matéria, procedeu o signatário à vistoria do imóvel, quando então buscou observar o seu dimensionamento, características aparentes, benfeitorias existentes e demais detalhes de interesse à mais completa e perfeita elucidação técnica da matéria.

Ressalte-se que o exame pericial se aterá aos documentos existentes nos autos, analisados em confronto com os elementos colhidos por ocasião da vistoria.

FERNANDO PAULO DE ANDRADE NEVES
ENGENHEIRO CIVIL – CREA 0600722301

AV. BRIGADEIRO LUIZ ANTONIO Nº 54 – 10º ANDAR – CONJ. “A” – SÃO PAULO/SP – TEL. 31040389
EMAIL : fladani@terra.com.br

II.1 -

LOCALIZAÇÃO

O imóvel avaliando vem identificado como apartamento nº 61 localizado no 06º andar do Edifício Serra de Botucatu, integrante do Conjunto Residencial Serra Alta, sito na Rua Itapura, nº 671, Tatuapé, zona urbana da Capital/SP, tudo conforme configurado na reprodução parcial da foto aérea a seguir apresentada:



FERNANDO PAULO DE ANDRADE NEVES
ENGENHEIRO CIVIL – CREA 0600722301

AV. BRIGADEIRO LUIZ ANTONIO Nº 54 – 10º ANDAR – CONJ. “A” – SÃO PAULO/SP – TEL. 31040389
EMAIL : fladani@terra.com.br

II.2 - DESCRIÇÃO

II.2.1 - O EDIFÍCIO

O Edifício Serra de Botucatu, integrante do Conjunto Residencial Serra Alta que abriga a unidade avalianda, foi erigido no ano de 1.995 e vem composto por torre única.

Conforme os padrões elencados no conhecido e consagrado estudo “VALORES DE EDIFICAÇÕES DE IMÓVEIS URBANOS – IBAPE/SP” vem o mesmo caracterizado como de padrão “MÉDIO” e possuidor de todas as benfeitorias inerentes aos empreendimentos da espécie

Características do condomínio		
■ Churrasqueira	■ Esquina	■ Jardim
■ Piscina	■ Piscina Infantil	■ Playground
■ Quadra Poliesportiva	■ Sala De Ginástica	■ Salão De Festa
■ Salão De Jogos	■ Sauna	■ Vestiário

FERNANDO PAULO DE ANDRADE NEVES
ENGENHEIRO CIVIL – CREA 0600722301

AV. BRIGADEIRO LUIZ ANTONIO Nº 54 – 10º ANDAR – CONJ. “A” – SÃO PAULO/SP – TEL. 31040389
EMAIL : fladani@terra.com.br

II.2.2 - A UNIDADE AVALIANDA

A unidade avalianda identificada como padrão, apresenta as dependências de estilo para apartamento com 03 (três) dormitórios, abrangendo uma área privativa de 65,15 m² e com direito ao uso de 02 vagas em garagem.

Considerando que o imóvel avaliando se encontrava fechado quando da vistoria, a avaliação não será prejudicada, pois obedecerá ao tópico 8.4 da NORMA PARA AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS URBANOS – IBAPE/2011, a saber:

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.

FERNANDO PAULO DE ANDRADE NEVES
ENGENHEIRO CIVIL – CREA 0600722301

AV. BRIGADEIRO LUIZ ANTONIO Nº 54 – 10º ANDAR – CONJ. “A” – SÃO PAULO/SP – TEL. 31040389
EMAIL : fladani@terra.com.br

II.3 -

RELATÓRIO FOTOGRÁFICO

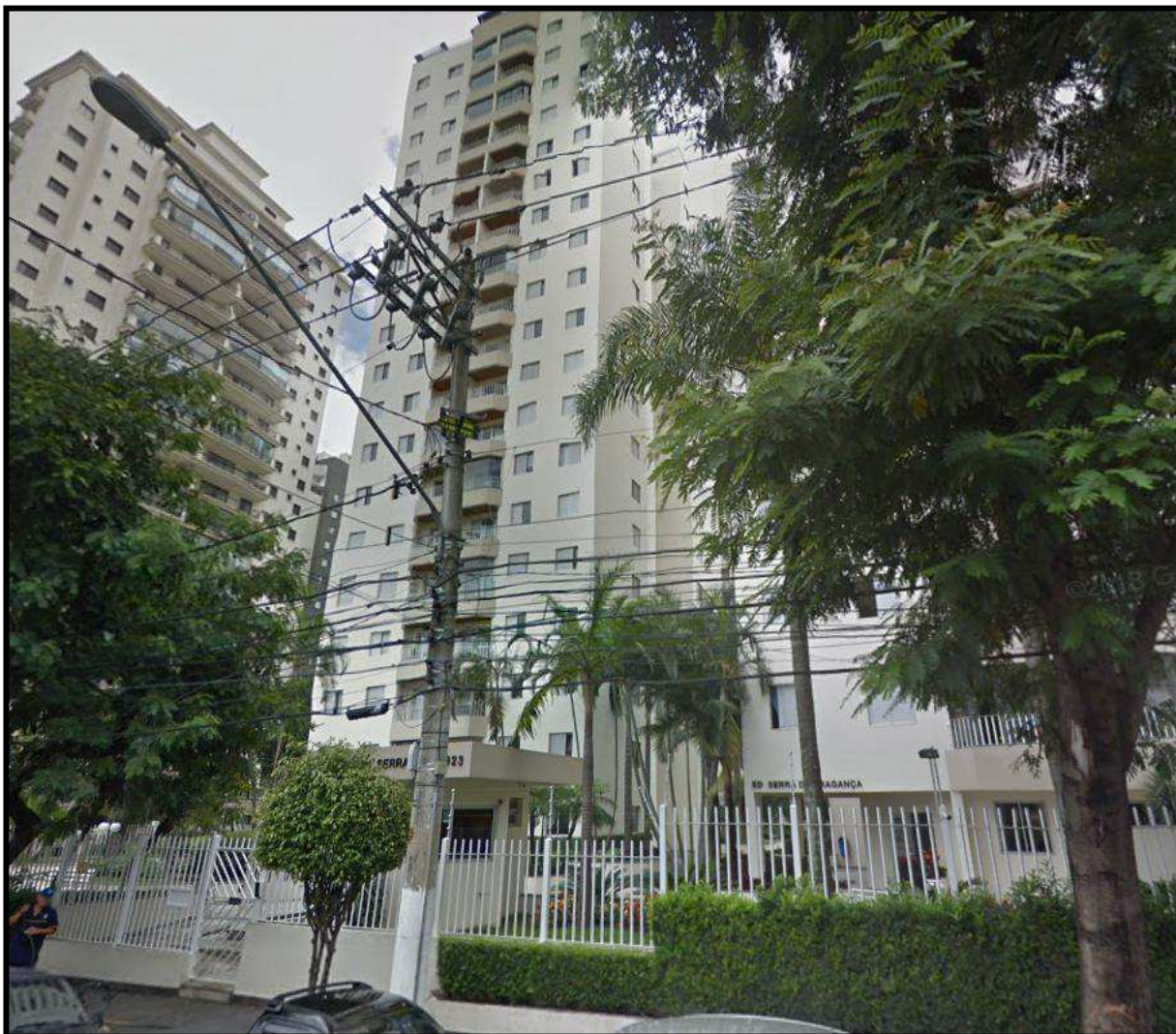


FOTO 01: Eis o Conjunto Residencial Serra Alta.

FERNANDO PAULO DE ANDRADE NEVES
ENGENHEIRO CIVIL – CREA 0600722301

AV. BRIGADEIRO LUIZ ANTONIO Nº 54 – 10º ANDAR – CONJ. “A” – SÃO PAULO/SP – TEL. 31040389
EMAIL : fladani@terra.com.br

CAPÍTULO III

AVALIAÇÃO DA UNIDADE

III.1- APURAÇÃO DO VALOR UNITÁRIO

Para a apuração do justo e correto valor unitário do imóvel, o Jurisperito se fundamentará no MÉTODO COMPARATIVO DE DADOS DE MERCADO, onde foram analisados dados de 17 (dezesete) elementos.

Procurou o Jurisperito fixar para análise tão somente unidades situadas nas proximidades do edifício que abriga a unidade avalianda, sendo que o rol pesquisado foi homogeneizado conforme os ditames preconizados pela normalização técnica já mencionada, com o fito de se apurar:

- **FATOR FONTE**: Nos casos de ofertas, que não refletem com absoluta exatidão o valor de mercado, porque admitem uma elasticidade de negociação ou escondem uma maior valorização, será efetuado um desconto de 10%, compensando-se, desta forma, a sua superestimativa natural;
- **VALOR M2**: Calculado com base na área privativa da unidade pesquisada, tendo o Jurisperito analisado unidades possuindo área privativa de 65,15 m² até 130,00 m² e com 02 até 03 vagas de garagem;
- **ATUALIZAÇÃO**: Todos os elementos são válidos para Novembro/2.019;

FERNANDO PAULO DE ANDRADE NEVES
ENGENHEIRO CIVIL – CREA 0600722301

AV. BRIGADEIRO LUIZ ANTONIO Nº 54 – 10º ANDAR – CONJ. “A” – SÃO PAULO/SP – TEL. 31040389
EMAIL : fladani@terra.com.br

- **IDADE APARENTE**: Após análise detida dos elementos pesquisados, entendeu o Jurisperito por não adotar tal fator, haja vista que todos os comparativos apresentam uma idade aparente semelhante ao avaliando;
- **PADRÃO DE CONSTRUÇÃO**: Após análise detida dos elementos pesquisados, entendeu o Jurisperito por não adotar tal fator, haja vista que todos os comparativos apresentam características edilícias assemelhadas quanto ao padrão;
- **COMPARATIVO CONCLUSO**: Aquele resultante da análise do comparado arrolado, a saber:

FERNANDO PAULO DE ANDRADE NEVES
ENGENHEIRO CIVIL – CREA 0600722301

AV. BRIGADEIRO LUIZ ANTONIO Nº 54 – 10º ANDAR – CONJ. “A” – SÃO PAULO/SP – TEL. 31040389
EMAIL : fladani@terra.com.br

ELEMENTO 01

LOCAL : Conjunto Residencial Serra Alta
OFERTA : Apartamento padrão
ÁREA : 65,15 m²
VALOR : R\$ 552.000,00
INFORMANTE : MK Imobiliária – Tel. 2671-1186

FATORES HOMOGENEIZANTES

Fator fonte = 0,90

VALOR UNITÁRIO BÁSICO HOMOGENEIZADO

$$q1 = (R\$ 552.000,00 \times 0,90) / 65,15 \text{ m}^2$$

$$q1 = R\$ 7.625,00 / \text{m}^2$$

FERNANDO PAULO DE ANDRADE NEVES
ENGENHEIRO CIVIL – CREA 0600722301

AV. BRIGADEIRO LUIZ ANTONIO Nº 54 – 10º ANDAR – CONJ. “A” – SÃO PAULO/SP – TEL. 31040389
EMAIL : fladani@terra.com.br

ELEMENTO 02

LOCAL : Conjunto Residencial Serra Alta
OFERTA : Apartamento padrão
ÁREA : 65,15 m²
VALOR : R\$ 490.000,00
INFORMANTE : MK Imobiliária – Tel. 2671-1186

FATORES HOMOGENEIZANTES

Fator fonte = 0,90

VALOR UNITÁRIO BÁSICO HOMOGENEIZADO

$$q2 = (R\$ 490.000,00 \times 0,90) / 65,15 \text{ m}^2$$

$$q2 = R\$ 6.769,00/\text{m}^2$$

FERNANDO PAULO DE ANDRADE NEVES
ENGENHEIRO CIVIL – CREA 0600722301

AV. BRIGADEIRO LUIZ ANTONIO Nº 54 – 10º ANDAR – CONJ. “A” – SÃO PAULO/SP – TEL. 31040389
EMAIL : fladani@terra.com.br

ELEMENTO 03

LOCAL : Conjunto Residencial Serra Alta
OFERTA : Apartamento padrão
ÁREA : 65,15 m²
VALOR : R\$ 555.429,00
INFORMANTE : 123i – Tel. 3372-1600

FATORES HOMOGENEIZANTES

Fator fonte = 0,90

VALOR UNITÁRIO BÁSICO HOMOGENEIZADO

$$q_3 = (R\$ 555.429,00 \times 0,90) / 65,15 \text{ m}^2$$

$$q_3 = R\$ 7.673,00/\text{m}^2$$

FERNANDO PAULO DE ANDRADE NEVES
ENGENHEIRO CIVIL – CREA 0600722301

AV. BRIGADEIRO LUIZ ANTONIO Nº 54 – 10º ANDAR – CONJ. “A” – SÃO PAULO/SP – TEL. 31040389
EMAIL : fladani@terra.com.br

ELEMENTO 04

LOCAL : Rua Serra de Bragança
OFERTA : Apartamento padrão com 03 dormitórios
ÁREA : 73,00 m²
VALOR : R\$ 720.000,00
INFORMANTE : Avil Imóveis – Tel. 2225-1305

FATORES HOMOGENEIZANTES

Fator fonte = 0,90

VALOR UNITÁRIO BÁSICO HOMOGENEIZADO

$$q4 = (R\$ 720.000,00 \times 0,90) / 73,00 \text{ m}^2$$

$$q4 = R\$ 8.877,00/\text{m}^2$$

FERNANDO PAULO DE ANDRADE NEVES
ENGENHEIRO CIVIL – CREA 0600722301

AV. BRIGADEIRO LUIZ ANTONIO Nº 54 – 10º ANDAR – CONJ. “A” – SÃO PAULO/SP – TEL. 31040389
EMAIL : fladani@terra.com.br

ELEMENTO 05

LOCAL : Rua Serra de Bragança
OFERTA : Apartamento padrão com 03 dormitórios
ÁREA : 73,00 m²
VALOR : R\$ 650.000,00
INFORMANTE : Visão Global Imóveis – Tel. 4302-7816

FATORES HOMOGENEIZANTES

Fator fonte = 0,90

VALOR UNITÁRIO BÁSICO HOMOGENEIZADO

$$q_5 = (\text{R\$ } 650.000,00 \times 0,90) / 73,00 \text{ m}^2$$

$$q_5 = \text{R\$ } 8.014,00 / \text{m}^2$$

FERNANDO PAULO DE ANDRADE NEVES
ENGENHEIRO CIVIL – CREA 0600722301

AV. BRIGADEIRO LUIZ ANTONIO Nº 54 – 10º ANDAR – CONJ. “A” – SÃO PAULO/SP – TEL. 31040389
EMAIL : fladani@terra.com.br

ELEMENTO 06

LOCAL : Rua Serra de Bragança
OFERTA : Apartamento padrão com 03 dormitórios
ÁREA : 72,00 m²
VALOR : R\$ 583.000,00
INFORMANTE : Criativa Emp. Imob. – Tel. 4302-7528

FATORES HOMOGENEIZANTES

Fator fonte = 0,90

VALOR UNITÁRIO BÁSICO HOMOGENEIZADO

$$q_6 = (\text{R\$ } 583.000,00 \times 0,90) / 72,00 \text{ m}^2$$

$$q_6 = \text{R\$ } 7.287,00 / \text{m}^2$$

FERNANDO PAULO DE ANDRADE NEVES
ENGENHEIRO CIVIL – CREA 0600722301

AV. BRIGADEIRO LUIZ ANTONIO Nº 54 – 10º ANDAR – CONJ. “A” – SÃO PAULO/SP – TEL. 31040389
EMAIL : fladani@terra.com.br

ELEMENTO 07

LOCAL : Rua Serra de Bragança, nº 825
OFERTA : Apartamento padrão com 03 dormitórios
ÁREA : 74,00 m²
VALOR : R\$ 650.000,00
INFORMANTE : Consultore Imóveis – Tel. 5574-7990

FATORES HOMOGENEIZANTES

Fator fonte = 0,90

VALOR UNITÁRIO BÁSICO HOMOGENEIZADO

$$q7 = (R\$ 650.000,00 \times 0,90) / 74,00 \text{ m}^2$$

$$q7 = R\$ 7.905,00 / \text{m}^2$$

FERNANDO PAULO DE ANDRADE NEVES
ENGENHEIRO CIVIL – CREA 0600722301

AV. BRIGADEIRO LUIZ ANTONIO Nº 54 – 10º ANDAR – CONJ. “A” – SÃO PAULO/SP – TEL. 31040389
EMAIL : fladani@terra.com.br

ELEMENTO 08

LOCAL : Rua Serra de Bragança, nº 718
OFERTA : Apartamento padrão com 03 dormitórios
ÁREA : 74,00 m²
VALOR : R\$ 570.000,00
INFORMANTE : Consultore Imóveis – Tel. 5574-7990

FATORES HOMOGENEIZANTES

Fator fonte = 0,90

VALOR UNITÁRIO BÁSICO HOMOGENEIZADO

$$q8 = (R\$ 570.000,00 \times 0,90) / 74,00 \text{ m}^2$$

$$q8 = R\$ 6.932,00 / \text{m}^2$$

FERNANDO PAULO DE ANDRADE NEVES
ENGENHEIRO CIVIL – CREA 0600722301

AV. BRIGADEIRO LUIZ ANTONIO Nº 54 – 10º ANDAR – CONJ. “A” – SÃO PAULO/SP – TEL. 31040389
EMAIL : fladani@terra.com.br

ELEMENTO 09

LOCAL : Rua Serra de Bragança, nº 791
OFERTA : Apartamento padrão com 03 dormitórios
ÁREA : 70,00 m²
VALOR : R\$ 580.000,00
INFORMANTE : Quadra 03 Des. Imob. – Tel. 97160-5838

FATORES HOMOGENEIZANTES

Fator fonte = 0,90

VALOR UNITÁRIO BÁSICO HOMOGENEIZADO

$$q_9 = (\text{R\$ } 580.000,00 \times 0,90) / 70,00 \text{ m}^2$$

$$q_9 = \text{R\$ } 7.457,00/\text{m}^2$$

FERNANDO PAULO DE ANDRADE NEVES
ENGENHEIRO CIVIL – CREA 0600722301

AV. BRIGADEIRO LUIZ ANTONIO Nº 54 – 10º ANDAR – CONJ. “A” – SÃO PAULO/SP – TEL. 31040389
EMAIL : fladani@terra.com.br

ELEMENTO 10

LOCAL : Rua Serra de Bragança, nº 1.001
OFERTA : Apartamento padrão com 03 dormitórios
ÁREA : 114,00 m²
VALOR : R\$ 1.100.000,00
INFORMANTE : Padrão A Imóveis – Tel. 99572-4600

FATORES HOMOGENEIZANTES

Fator fonte = 0,90

VALOR UNITÁRIO BÁSICO HOMOGENEIZADO

$$q_{10} = (R\$ 1.100.000,00 \times 0,90) / 114,00 \text{ m}^2$$

$$q_{10} = R\$ 8.684,00/\text{m}^2$$

FERNANDO PAULO DE ANDRADE NEVES
ENGENHEIRO CIVIL – CREA 0600722301

AV. BRIGADEIRO LUIZ ANTONIO Nº 54 – 10º ANDAR – CONJ. “A” – SÃO PAULO/SP – TEL. 31040389
EMAIL : fladani@terra.com.br

ELEMENTO 11

LOCAL : Rua Serra de Bragança, nº 791
OFERTA : Apartamento padrão com 03 dormitórios
ÁREA : 70,00 m²
VALOR : R\$ 540.000,00
INFORMANTE : Target – Tel. 2528-9001

FATORES HOMOGENEIZANTES

Fator fonte = 0,90

VALOR UNITÁRIO BÁSICO HOMOGENEIZADO

$$q_{11} = (R\$ 540.000,00 \times 0,90) / 70,00 \text{ m}^2$$

$$q_{11} = R\$ 6.943,00 / \text{m}^2$$

FERNANDO PAULO DE ANDRADE NEVES
ENGENHEIRO CIVIL – CREA 0600722301

AV. BRIGADEIRO LUIZ ANTONIO Nº 54 – 10º ANDAR – CONJ. “A” – SÃO PAULO/SP – TEL. 31040389
EMAIL : fladani@terra.com.br

ELEMENTO 12

LOCAL : Rua Serra de Bragança, nº 953
OFERTA : Apartamento padrão com 03 dormitórios
ÁREA : 87,00 m²
VALOR : R\$ 800.000,00
INFORMANTE : Reação Neg. Imob. – Tel. 99660-5747

FATORES HOMOGENEIZANTES

Fator fonte = 0,90

VALOR UNITÁRIO BÁSICO HOMOGENEIZADO

$$q_{12} = (R\$ 800.000,00 \times 0,90) / 87,00 \text{ m}^2$$

$$q_{12} = R\$ 8.276,00 / \text{m}^2$$

FERNANDO PAULO DE ANDRADE NEVES
ENGENHEIRO CIVIL – CREA 0600722301

AV. BRIGADEIRO LUIZ ANTONIO Nº 54 – 10º ANDAR – CONJ. “A” – SÃO PAULO/SP – TEL. 31040389
EMAIL : fladani@terra.com.br

ELEMENTO 13

LOCAL : Rua Serra de Bragança, nº 1.025
OFERTA : Apartamento padrão com 03 dormitórios
ÁREA : 126,00 m²
VALOR : R\$ 990.000,00
INFORMANTE : R.C. Imóveis – Tel. 99660-5747

FATORES HOMOGENEIZANTES

Fator fonte = 0,90

VALOR UNITÁRIO BÁSICO HOMOGENEIZADO

$$q_{13} = (R\$ 990.000,00 \times 0,90) / 126,00 \text{ m}^2$$

$$q_{13} = R\$ 7.071,00 / \text{m}^2$$

FERNANDO PAULO DE ANDRADE NEVES
ENGENHEIRO CIVIL – CREA 0600722301

AV. BRIGADEIRO LUIZ ANTONIO Nº 54 – 10º ANDAR – CONJ. “A” – SÃO PAULO/SP – TEL. 31040389
EMAIL : fladani@terra.com.br

ELEMENTO 14

LOCAL : Rua Itapura, nº 437
OFERTA : Apartamento padrão com 03 dormitórios
ÁREA : 90,00 m²
VALOR : R\$ 660.000,00
INFORMANTE : R.C. Imóveis – Tel. 99660-5747

FATORES HOMOGENEIZANTES

Fator fonte = 0,90

VALOR UNITÁRIO BÁSICO HOMOGENEIZADO

$$q_{14} = (R\$ 660.000,00 \times 0,90) / 90,00 \text{ m}^2$$

$$q_{14} = R\$ 6.600,00 / \text{m}^2$$

FERNANDO PAULO DE ANDRADE NEVES
ENGENHEIRO CIVIL – CREA 0600722301

AV. BRIGADEIRO LUIZ ANTONIO Nº 54 – 10º ANDAR – CONJ. “A” – SÃO PAULO/SP – TEL. 31040389
EMAIL : fladani@terra.com.br

ELEMENTO 15

LOCAL : Rua Itapura, nº 129
OFERTA : Apartamento padrão com 03 dormitórios
ÁREA : 90,00 m²
VALOR : R\$ 650.000,00
INFORMANTE : Thiago Consult. Imob. – Tel. 2892-6972

FATORES HOMOGENEIZANTES

Fator fonte = 0,90

VALOR UNITÁRIO BÁSICO HOMOGENEIZADO

$$q_{15} = (R\$ 650.000,00 \times 0,90) / 90,00 \text{ m}^2$$

$$q_{15} = R\$ 6.500,00 / \text{m}^2$$

FERNANDO PAULO DE ANDRADE NEVES
ENGENHEIRO CIVIL – CREA 0600722301

AV. BRIGADEIRO LUIZ ANTONIO Nº 54 – 10º ANDAR – CONJ. “A” – SÃO PAULO/SP – TEL. 31040389
EMAIL : fladani@terra.com.br

ELEMENTO 16

Super destaque



1 / 27

Excelente Apartamento.

Rua Itapura, 671 Torre A - 10 andar - AP 103, Vila Gomes Cardim, Sã...

65 m² área total 65 m² área útil 3 Quartos 1 Banheiro 1 Vaga

Excelente Apartamento. 3 dormitórios; 1 vaga; 1 banheiro; 1 sala; Localizado na esquina de duas das principais ruas do Tatuapé (Serra de Bragança com Itapura), próximo a diversos restaurantes, bares, lojas, padarias, farmácias, academias, bancos, postos de combustível, lotéricas, laboratórios médicos e supermercados. Acesso direto à Avenida Radial Leste, a...

R\$ 520.000

+ R\$ 611 Condomínio

Publicado há 3 dias

Contatar

LOCAL : Rua Itapura, nº 671

OFERTA : Apartamento padrão com 03 dormitórios

ÁREA : 65,15 m²

VALOR : R\$ 520.000,00

INFORMANTE : Alexandre/Pinheiros

FATORES HOMOGENEIZANTES

Fator fonte = 0,90

VALOR UNITÁRIO BÁSICO HOMOGENEIZADO

$$q_{16} = (R\$ 520.000,00 \times 0,90) / 65,15 \text{ m}^2$$

$$q_{16} = R\$ 7.183,00 / \text{m}^2$$

FERNANDO PAULO DE ANDRADE NEVES
ENGENHEIRO CIVIL – CREA 0600722301

AV. BRIGADEIRO LUIZ ANTONIO Nº 54 – 10º ANDAR – CONJ. “A” – SÃO PAULO/SP – TEL. 31040389
EMAIL : fladani@terra.com.br

ELEMENTO 17

LOCAL : Rua Itapura, nº 671
OFERTA : Apartamento padrão com 03 dormitórios
ÁREA : 65,15 m²
VALOR : R\$ 550.000,00
INFORMANTE : Sidnei Rodrigues ME - Tel. 4304-0743

FATORES HOMOGENEIZANTES

Fator fonte = 0,90

VALOR UNITÁRIO BÁSICO HOMOGENEIZADO

$$q_{17} = (R\$ 550.000,00 \times 0,90) / 65,15 \text{ m}^2$$

$$q_{17} = R\$ 7.598,00/\text{m}^2$$

FERNANDO PAULO DE ANDRADE NEVES
ENGENHEIRO CIVIL – CREA 0600722301

AV. BRIGADEIRO LUIZ ANTONIO Nº 54 – 10º ANDAR – CONJ. “A” – SÃO PAULO/SP – TEL. 31040389
EMAIL : fladani@terra.com.br

À vista das cotações conclusas das análises dos comparados arrolados, a saber, em retrospecto:

<u>ELEMENTO</u>	<u>VALOR CONCLUSO (R\$/m2)</u>
01	7.625,00
02	6.769,00
03	7.673,00
04	8.877,00
05	8.014,00
06	7.287,00
07	7.905,00
08	6.932,00
09	7.457,00
10	8.684,00
11	6.943,00
12	8.276,00
13	7.071,00
14	6.600,00
15	6.500,00
16	7.183,00
17	<u>7.598,00</u>
TOTAL	127.394,00

O signatário calcula:

A) **MÉDIA GERAL** : $R\$ 127.394,00 / 17 = R\$ 7.494,00 / m^2$;

B) **FAIXA DE VALOR** : Variação de 30% da média geral.

mínimo : $R\$ 7.494,00 \times 0,70 = R\$ 5.246,00 / m^2$

máximo : $R\$ 7.494,00 \times 1,30 = R\$ 9.742,00 / m^2$

FERNANDO PAULO DE ANDRADE NEVES
ENGENHEIRO CIVIL – CREA 0600722301

AV. BRIGADEIRO LUIZ ANTONIO Nº 54 – 10º ANDAR – CONJ. “A” – SÃO PAULO/SP – TEL. 31040389
EMAIL : fladani@terra.com.br

C) ELEMENTOS DISCREPANTES: Por se afastarem da faixa supra
Não há.

D) VALOR MÉDIO SANEADO OU UNITÁRIO PROPOSTO :

$$q = \text{R\$ } 7.494,00/\text{m}^2$$

SETE MIL QUATROCENTOS E NOVENTA E QUATRO REAIS POR
METRO QUADRADO

FERNANDO PAULO DE ANDRADE NEVES
ENGENHEIRO CIVIL – CREA 0600722301

AV. BRIGADEIRO LUIZ ANTONIO Nº 54 – 10º ANDAR – CONJ. “A” – SÃO PAULO/SP – TEL. 31040389
EMAIL : fladani@terra.com.br

III.2 - VALOR DA UNIDADE AVALIANDA

O valor da unidade avalianda será obtido de acordo com a seguinte expressão:

$$V_u = S_u \times q$$

Onde :

V_u = Valor da unidade = ?

S_u = Área privativa = 65,15 m²

q = Valor unitário básico = R\$ 7.494,00/m²

Logo :

$$V_u = 65,15 \text{ m}^2 \times \text{R\$ } 7.494,00/\text{m}^2$$

$$V_u = \text{R\$ } 488.234,00$$

QUATROCENTOS E OITENTA E OITO MIL
DUZENTOS E TRINTA E QUATRO REAIS

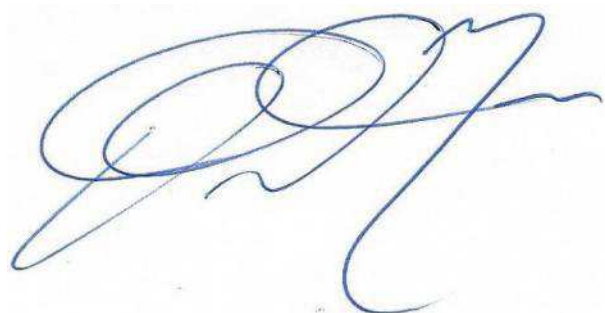
FERNANDO PAULO DE ANDRADE NEVES
ENGENHEIRO CIVIL – CREA 0600722301

AV. BRIGADEIRO LUIZ ANTONIO Nº 54 – 10º ANDAR – CONJ. “A” – SÃO PAULO/SP – TEL. 31040389
EMAIL : fladani@terra.com.br

ENCERRAMENTO

Dada por encerrada a missão, apresento o presente Laudo Pericial em 30 (trinta) folhas enumeradas, vindo a primeira e a última assinadas e datadas.

São Paulo, 19 de Novembro de 2.019



FERNANDO PAULO DE ANDRADE NEVES