



Foto13..  
Porta do imóvel objeto do processo.



Foto14.  
Corredor de acesso aos quartos



Foto15..  
Sala de estar



Foto16.  
Corredor de acesso aos quartos



Foto 17  
Cozinha



Foto 18  
Cozinha



Foto 19  
Cozinha



Foto 20  
Cozinha



Foto 21  
Quarto solteiro



Foto 22  
Quarto casal



Foto 23  
Banheiro



Foto 24  
Banheiro



Foto 25  
Quarto serviço



Foto 26  
Banheiro serviço



Foto 27  
Lavanderia



Foto 28  
Hall elevador e escada térreo



Foto 29  
Hall elevador e escada térreo

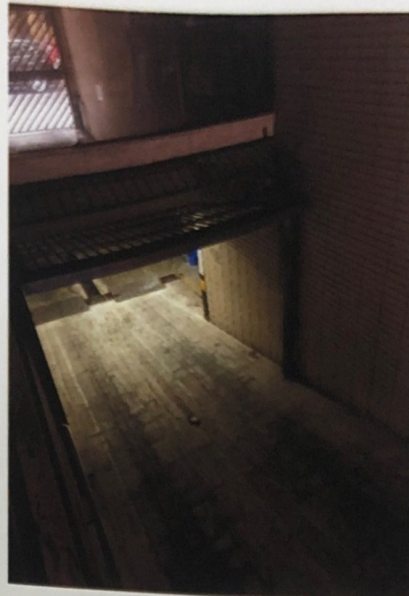


Foto 30  
Entrada garagem



Foto 31  
Portão de entrada pedestre e veículos

### 2.2.3 - CLASSIFICAÇÃO DO BEM AVALIANDO

Em vistoria ao imóvel em estudo constatamos que a sua classificação segundo a norma CAJUFA seria: Apartamento padrão MÉDIO

A seguir exporemos as características do padrão mencionado:

#### CARACTERÍSTICAS GERAIS

Edifícios com quatro ou mais pavimentos apresentando alguma preocupação com a forma e a funcionalidade arquitetônica, principalmente no tocante à distribuição interna das unidades, em geral, quatro por andar. Dotados de elevadores de padrão médio (social e serviço), geralmente com acessos e circulação pelo mesmo corredor. As áreas comuns apresentam acabamentos de padrão médio e podem conter salão de festas e, eventualmente, quadras de esportes e piscinas, além de guarita e apartamento de zelador. Fachadas com pintura sobre massa corrida ou texturizada, ou com aplicação de pastilhas, cerâmicas ou equivalentes. Unidades contendo sala para dois ambientes, cozinha, área de serviço conjugada, dois ou três dormitórios (podendo um deles ter banheiro privativo ser suíte) e uma vaga de garagem por unidade, podendo possuir, também, dependências para empregada.

#### CARACTERÍSTICAS USUAIS DOS ACABAMENTOS

##### 1- Fachada

Pintura sobre massa corrida, massa texturizada, pastilha, cerâmicas ou "fulget"; podendo ocorrer a combinação destes materiais. Caixilharia em madeira, ferro ou alumínio padrão comercial.

2- Área comum

Piso cerâmico, granilite ou pedras. Paredes e forro com pintura látex sobre massa corrida ou quantia.

3 - Revestimentos de paredes nas áreas privativas

Áreas secas

Pintura em látex sobre massa corrida ou gesso.

Áreas molhadas

Azulejo decorado.

4 - Revestimento de pisos nas áreas privativas

Áreas secas

Cerâmico, taco, carpete acrílico ou de madeira.

Áreas molhadas

Cerâmica.

5 - Revestimento de forros nas áreas privativas

Áreas secas

Pintura em látex sobre massa corrida.

Áreas molhadas

Pintura em látex sobre placa de gesso.

6 - Portas

Madeira estruturada, com ferragens de padrão comercial.

7- Instalações elétricas

Completas com alguns circuitos independentes

8- Instalações hidráulicas

Com aparelhos sanitários e metais comuns, eventualmente com aquecedor central ou individual.

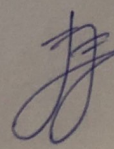
9- Instalações especiais

Com mais de um ponto de telefone e antena de TV.

VALOR UNITÁRIO

sem elevador: 1,26 a 1,65 de H8-2N

com elevador: 1,41 a 1,80 de H8-2N



## 2.2.4 - VALOR DO IMÓVEL

### 2.2.4.1- Dados a serem considerados no cálculo

O imóvel avaliando, segundo o Estudo Valores de Edificações de Imóveis Urbanos da CAJUFA pode ser classificado como "Apartamento Padrão MÉDIO, com elevador – de valor unitário situado no intervalo de 1,967 a 2,511 de R8N".

De acordo com as características dos acabamentos adotados em cada unidade habitacional, bem como o padrão construtivo pelo qual foi construído o condomínio, justifica-se a adoção do patamar médio – 2,239 de R8N.

Considerando o valor unitário de construção R8N que o Sinduscon editou para agosto de 2019 de R\$1.428,49/m<sup>2</sup>, poderemos dimensionar a relação entre os valores da construção da parcela privativa em relação a da área da parcela da área comum, segundo as expressões respectivas:

Área privativa  $2,239 \times R\$ 1.428,49 \times 82,9125\text{m}^2$

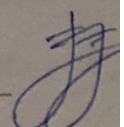
Área comum  $1,967 \times R\$ 1.428,49 \times 11,4669\text{m}^2$

A relação entre os dois valores será de:

$$R\$32.220,15 / R\$ 265.186,44 = 0,1215$$

A depreciação é calculada pela fórmula  $Foc = R + K \times (1 - R)$ , sendo,

Foc – Fator de adequação ao obsolescimento e ao estado de conservação



R – Coeficiente residual correspondente ao padrão  
K – coeficiente de Ross/Heideck

Considerando que a idade aparente do imóvel é de 40 anos, temos:

A relação entre a idade da edificação e sua vida referencial é :

$$40 / 60 = 0.6666 \text{ (66,66\%)}$$

(sendo I<sub>r</sub> para a categoria Apartamento superior = 60 anos)

O Índice Local para o imóvel em estudo é de: IL R\$ 866,00

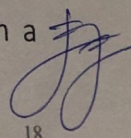
Consultando a Tabela 2, levando-se em conta o estado de manutenção da edificação na categoria “d” entre regular e necessitando reparos de simples, encontramos o fator K = 0,654

Retomando a fórmula, temos:

$$\begin{aligned} \text{Foc} &= R + K \times (1 - R) \\ &= 0,20 + 0,654 \times (1 - 0,20) \\ &= 0,7232 \end{aligned}$$

#### 2.2.4.2- Valor do imóvel

Para a realização do cálculo do valor do imóvel, efetuamos inicialmente uma pesquisa de mercado com elementos comparativos semelhantes ao do imóvel em estudo e obtemos a média dos valores mediante a sua homogeneização de acordo com a

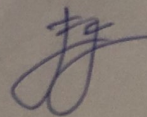


comparação dos fatores relacionados ao estado de conservação, a tipologia construtiva da unidade, o índice local, área do imóvel e o valor de mercado (conforme os anexos).

Aplicando a relação mencionada no item anterior ao valor do imóvel que nós apuramos de acordo com a homogeneização de elementos de pesquisa de mercado (conforme demonstrado nos anexos), obteremos o valor total do imóvel estudado, uma vez acrescido do valor da área comum do imóvel:

$$R\$639.757,46 \times 1,1215 = R\$ 717.484,62$$

**O VALOR O IMÓVEL EM ESTUDO É DE R\$ 717.484,62**



3- CONCLUSÃO

O valor do imóvel constante do Auto de Penhora e Depósito de fls. 132, consistente no apartamento nº 81, no 8º andar, do Edifício Amazonas, situado a Rua Clodomiro Amazonas, nº 31 – Itaim Bibi – na cidade, de São Paulo, subdistrito Jardim Paulista Butantã resultou no valor de:

R\$ 717.484,62/set.2017

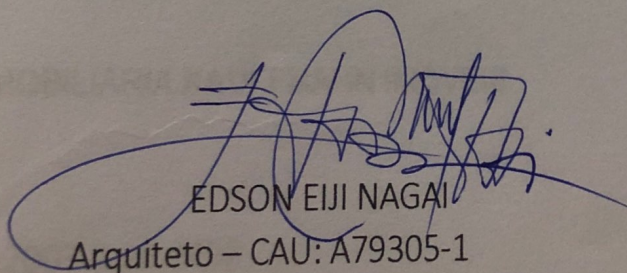
São Paulo, 02 de novembro de 2019

4- ENCERRAMENTO

O signatário encerra a presente manifestação, consistente de 21 folhas, impressas somente no anverso, todas rubricadas, com exceção desta última que vem datada e assinada.

Acompanha a presente seis anexos.

São Paulo, 07 de novembro de 2019.



EDSON EIJI NAGAI  
Arquiteto – CAU: A79305-1

**ANEXO 1**



ANÚNCIO DO SITE DA IMOBILIÁRIA KAUFFMANN IMÓVEIS

Processo nº 0017546-18.2003.8.26.0405



JARDINS (11) 3897-7777

(11) 99262-1357

PACAEMBU (11) 3665-6000

(11) 99238-1883

HOME

CONSTRUTORA KAUFFMANN

BLOG KAUFFMANN

CONTATO

ANUNCIAR IMÓVEL

Kauffmann Imóveis > Apartamento em Itaim Bibi - SP > REF. GB16933

VOLTAR PARA O RESULTADO DA BUSCA



LIGUE AGORA (11) 3897-7777

VIA WHATSAPP (11) 99262-1357

ENVIE MENSAGEM

Nome

E-mail

DDD

Telefone

Mensagem

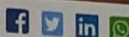
Enviar

VER VÍDEO

Selecionar

1/25

Compartilhe



## APARTAMENTO EM ITAIM BIBI

SÃO PAULO-SP | APARTAMENTO | RESIDENCIAL

Referência: GB16933

VENDA R\$1.050.000,00

92M² AU | 104M² AT | 2 DORM(S) | 1 SUÍTE(S) | 1 VAGA(S) | R\$ 600,00 COND. | R\$ 203,00 IPTU

### SOBRE O IMÓVEL

Excelente apartamento no Itaim Bibi, com 92m² de área útil, sala ampla com dois ambientes e revestimento em tijolos, piso cimentício, tubulação aparente, estilo loft nova-iorquino. São 2 dormitórios, sendo 1 com closet, além da cozinha americana, do banheiro e da área de serviço. Vista privilegiada para o bairro e a região. O imóvel está localizado próximo a pontos valorizados da cidade, como as avenidas Brigadeiro Faria Lima, Nove de Julho e Cidade Jardim, além do Parque do Povo e do Ibirapuera, dos shoppings Iguatemi, JK Iguatemi e do Museu da Casa Brasileira. Há diversas opções de bares, restaurantes, lojas e academias na região, proporcionando total comodidade aos moradores. Melhor preço de mercado e um ótimo investimento, com exclusividade e segurança. Entre já em contato e agende uma visita!

## CARACTERÍSTICAS DA UNIDADE

Ar Condicionado  
Interfone  
Perto de Vias de AcessoCloset  
Perto de EscolasIluminada  
Perto de Shopping Center

## LOCALIZAÇÃO



LIGUE AGORA (11) 3897-7777

VIA WHATSAPP (11) 99262-1357

## ENVIE MENSAGEM

Nome

E-mail

DDD Telefone

Mensagem

Enviar

## CONHEÇA O BAIRRO

Itaim Bibi é considerado um dos principais bairros nobres mais valorizados de São Paulo. Localizado na zona oeste da capital, o bairro se tornou protagonista no processo de verticalização da cidade e é cercado por importantes avenidas: Cidade Jardim, Nove de Julho, Presidente Juscelino Kubitschek e Nações Unidas. Além disso, é cortado pela avenida Brigadeiro Faria Lima, importante centro comercial e financeiro de São Paulo, que sedia empresas de tecnologia, bancos de investimentos e escritórios.

A região é ideal para quem busca conforto, bem-estar e qualidade de vida, escolhendo morar próximo ao trabalho ou priorizando o fácil acesso a serviços de alto padrão. O Itaim Bibi mantém ciclovias preservadas e conserva uma das principais opções de lazer ao ar livre, o Parque do Povo, indicado para corridas, passeios e pedaladas.

De restaurantes clássicos a novidades como pratos vegetarianos, mais de 60 estabelecimentos fazem do Itaim Bibi símbolo da gastronomia paulistana. O bairro consagrou-se como uma referência em hamburguerias e demais opções agradáveis e sofisticadas para todos os públicos. Para quem prefere a vida noturna e não abre mão de um bom bar ou balada, há diversos pubs e casas noturnas nas famosas ruas do bairro, proporcionando lazer aos moradores e um excelente happy hour ao fim do expediente.

O bairro possui infraestrutura completa, desde serviços de conveniências, com opções de academias, colégios, faculdades e lojas. Na área de lazer, há o Parque do Povo, o Jardim São Paulo e o Parque São Manoel. Além disso, também estão presentes o Itaim Bibi Shopping e o Itaim Bibi Park.



JARDINS (11) 3897-7777 (11) 99262-1357

PACAEMBU (11) 3665-6000 (11) 99238-1883

## DADOS REFERENCIAIS - PESQUISA DE OFERTAS DE MERCADO

Ref. 1 vide anexo 1

Imóvel: Rua Pedroso Alvarenga, nº 975

Apartamento 1º andar

Valor: R\$ 1.050.000,00 (29/07/2019)

Imobiliária: Kauffmann Imóveis

Documento: Anúncio em Site da Imobiliária- Ref: GB16933

<https://www.kauffmann.com.br/imovel/GB16933>

Características construtivas: unitário 2,030 x R8N

Área Útil: 92,00 m²

Índice Local IL: R\$ 1.325,15

Testada: 33,20 m

Obsolescência:

Consultando a Tabela 2 - categoria "c" regular

fator K = 0,695

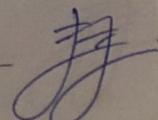
Idade aparente: 40 anos  $40/60 = 0.6666$  (66,66%)

Foc = 0,756

Análise da Referência 1:

$$V1 = (1.050.000,00 \times 0,9) \times \frac{81,00}{92,00} \times \frac{2,239}{2,030} \times \frac{866,00}{1.325,15} \times \frac{0,7232}{0,756} =$$

V1 = R\$ 573.689,00



## ANEXO 2



ANÚNCIO DO SITE DA IMOBILIÁRIA KAUFFMANN IMÓVEIS

Processo nº 0017546-18.2003.8.26.0405



JARDINS (11) 3897-7777 | (11) 99262-1357 | PACAEMBU (11) 3665-6000 | (11) 99238-1883

HOME | CONSTRUTORA KAUFFMANN | BLOG KAUFFMANN | CONTATO | ANUNCIAR IMÓVEL

Kauffmann Imóveis > Apartamento em Itaim Bibi - SP > REF:GB24801

VOLTAR PARA A PÁGINA INICIAL



LIGUE AGORA (11) 3897-7777

VIA WHATSAPP (11) 99262-1357

ENVIE MENSAGEM

Nome

E-mail

DDD  Telefone

Mensagem

Enviar

VER VÍDEO

Selecionar

1/15

Compartilhe

[f](#) [t](#) [in](#) [w](#)

APARTAMENTO EM ITAIM BIBI

SÃO PAULO-SP | APARTAMENTO | RESIDENCIAL

Referência: GB24801

VENDA R\$1.100.000,00

131M² AU | 157M² AT | 3 DORM(S) | 1 VAGA(S) | R\$ 1.200,00 COND. | R\$ 288,73 IPTU

SOBRE O IMÓVEL

Ótimo apartamento com excelente planta, 03 dormitórios, 02 banheiros sociais, amplo living para tres ambientes, ensolarado, com linda vista para o verde, 01 vaga de garagem. andar intermediário.

CARACTERÍSTICAS DA UNIDADE

Arm. cozinha  
Isolamento Acústico

Arm. embutido  
Quarto com Armários Embutidos

Cozinha com Armários  
Quarto de Empregada

Garagem Coberta

### Permite Animais

Portaria 24Hrs

LOCALIZAÇÃO



LIGUE AGORA (11) 3897-7777

ENVIE MENSAGEM

Norme

E-mail

DDD

Telephone

Mensagem

Enviar

CONHEÇA O BAIRRO

O bairro Bibi é considerado um dos principais bairros nobres mais valorizados de São Paulo. Localizado na zona oeste da capital, o bairro se tornou protagonista no processo de verticalização da cidade e é cercado por importantes avenidas: Cidade Jardim, Nove de Julho, Presidente Juscelino Kubitschek e Nações Unidas. Além disso, é cortado pela avenida Brigadeiro Faria Lima, importante centro comercial e financeiro de São Paulo, que sedia empresas de tecnologia, bancos de investimentos e escritórios.

A região é ideal para quem busca conforto, bem-estar e qualidade de vida, escolhendo morar próximo ao trabalho ou priorizando o fácil acesso a serviços de alto padrão. O Itaim Bibi mantém ciclovias preservadas e conserva uma das principais opções de lazer ao ar livre, o Parque do Povo, indicado para corridas, passeios e pedaladas.



JARDINS (11) 3897-7777  (11) 99262-1357

PACAEMBU (11) 3665-6000 ☎ (11) 99238-1883

EDSON NAGAI  
Arquiteto

346

DADOS REFERENCIAIS - PESQUISA DE OFERTAS DE MERCADO

Ref. 2 vide anexo 2

Imóvel: Rua Iguatemi, nº 64

Apartamento 5º andar

Valor: R\$ 1.100.000,00 (29/07/2019)

Imobiliária: Kauffmann Imóveis

Documento: Anúncio em Site da Imobiliária- Ref: GB24801

<https://www.kauffmann.com.br/imovel/GB24801>

Características construtivas: unitário 2,239 x R8N

Área Útil: 131,00 m²

Índice Local IL: R\$ 866,00

Testada: 36,00m

Obsolescência:

Consultando a Tabela 2 - na categoria "d" entre regular e necessitando reparos  
de simples fator K = 0,694

Idade aparente: 35 anos       $35 / 60 = 0.5833$  (58,33%)      Foc = 0,7552

Análise da Referência 2:

$$V2 = (1.100.000,00 \times 0,9) \times \frac{81,00}{131,00} \times \frac{2,239}{2,239} \times \frac{866,00}{866,00} \times \frac{0,7232}{0,7552} =$$

V2 = R\$ 586.199,38

## ANEXO 3



ANÚNCIO DO SITE DA IMOBILIÁRIA KRISOS

Processo nº 0017546-18.2003.8.26.0405



JARDINS (11) 3897-7777

(11) 99262-1357

PACAEMBU (11) 3665-6000

(11) 99238-1883

HOME

CONSTRUTORA KAUFFMANN

BLOG KAUFFMANN

CONTATO

ANUNCIAR IMÓVEL

Kauffmann Imóveis • Apartamento em Itaim Bibi • SP • REF:GB26813



VOLTAR PARA A PÁGINA INICIAL

LIGUE AGORA (11) 3897-7777

VIA WHATSAPP (11) 99262-1357

ENVIE MENSAGEM

Nome

E-mail

DDD Telefone

Mensagem

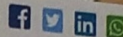
Enviar

VER VÍDEO

Selecionar

3/9

Compartilhe



## APARTAMENTO EM ITAIM BIBI

SÃO PAULO-SP | APARTAMENTO | RESIDENCIAL

Referência: GB26813  
VENDA R\$1.245.000,00

104M² AU | 160M² AT | 2 DORM(S) | 2 SUÍTE(S) | 1 VAGA(S) | R\$ 1.500,00 COND. | R\$ 138,00 IPTU

### SOBRE O IMÓVEL

Apartamento reformado, ampla sala 2 ambientes, cozinha gourmet, quartos amplos. Excelente localização, perto a restaurantes e comércios. Confira!!!

### CARACTERÍSTICAS DA UNIDADE

## CARACTERÍSTICAS DA UNIDADE

Área de Serviço  
Armário Embutido  
Cozinha  
Dorm C/ Arm. Emb.  
Piso de Madeira  
Sala com Armários  
Vt para Empregados

Arm. cozinha  
Armários  
Cozinha com Armários  
Gás Encanado  
Piso em Porcelanato  
Suites C/ Arm. Emb.

Arm. embutido  
Closet  
Cozinha Gourmet  
Lavabo  
Quarto com Armários Embutidos  
Vt Empregados

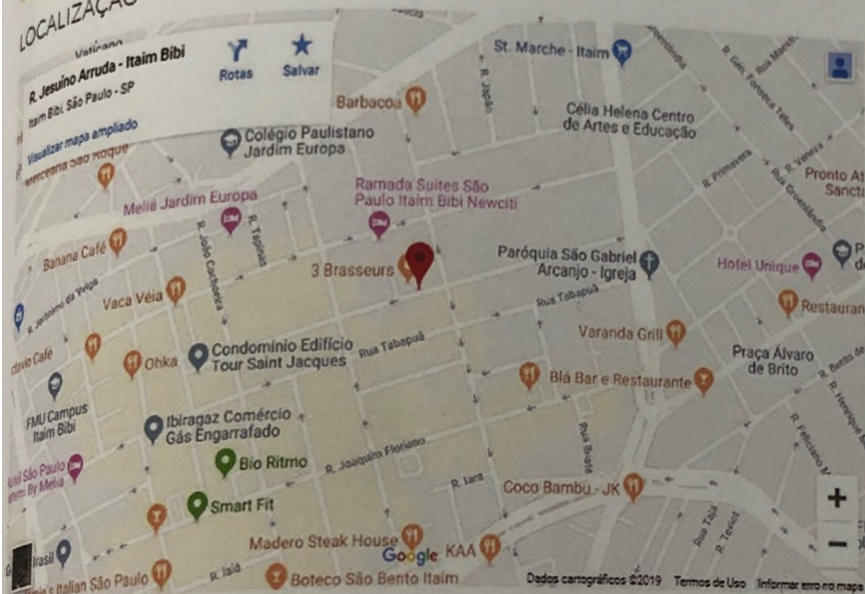
## CARACTERÍSTICAS DO CONDOMÍNIO

Área Verde  
Elevador de Serviço  
Playground

Churrasqueira  
Elevador Social  
Portaria 24Hrs

Elevador  
Jardim  
Salão de Festas

## LOCALIZAÇÃO



LIGUE AGORA (11) 3897-7777

VIA WHATSAPP (11) 99262-1357

### ENVIE MENSAGEM

Nome

E-mail

DDD

Telefone

Mensagem

Enviar

## CONHEÇA O BAIRRO

Itaim Bibi é considerado um dos principais bairros nobres mais valorizados de São Paulo. Localizado na zona oeste da capital, o bairro se



JARDINS (11) 3897-7777 (11) 99262-1357

PACAEMBU (11) 3665-6000 (11) 99238-1883

# DADOS REFERENCIAIS - PESQUISA DE OFERTAS DE MERCADO

Ref. 3 vide anexo 3

Imóvel: Rua Jesuíno Arruda, nº 385

Apartamento 2º andar

Valor: R\$ 1.245.000,00 (29/07/2019)

Imobiliária: Kauffmann Imóveis

Documento: Anúncio em Site da Imobiliária- REF: GB26813

<https://www.kauffmann.com.br/imovel/GB26813>

Características construtivas: unitário 2,239 x R8N

Área Útil: 104,00 m²

Índice Local IL: R\$ 903,70

Testada: 20,80

Obsolescência:

Consultando a Tabela 2 - na categoria "c" regular

Idade aparente: 30 anos  $30/60 = 0,5(50,00\%)$

fator K = 0,694

Foc = 0,785

Análise da Referência 3:

$$V3 = \frac{(1.245.000,00 \times 0,9)}{104,00} \times \frac{81,00}{2,239} \times \frac{2,239}{903,70} \times \frac{866,00}{0,7232} \times 0,7232 =$$

V3= R\$ 1.120.503,65

## ANEXO 4



ANÚNCIO DO SITE DA FERNANDES LUCENA BROKERS

Processo nº 0017546-18.2003.8.26.0405



(11) 5502-1010



Home - Imóveis - À venda - Apartamento - São Paulo - Itaim Bibi - Apartamento à venda, 72 m² por R\$ 750.000,00 - Itaim Bibi - São Paulo/SP

AP5325-RLE



Apartamento à venda, 72 m² por R\$ 750.000,00 - Itaim Bibi - São Paulo/SP



2 quartos



1 suite



2 banheiros



72 m²  
área útil



72 m²  
área total



72 m²  
área privativa

☒ Características

Venda **R\$ 750.000**  
Condomínio R\$ 720/mês  
IPTU R\$ 263/mês

ou

☒ Características

Armário banheiro

Armário quarto

Elevador

Lavabo

Portão eletrônico

Armário cozinha

Cozinha

Interfone

Piso cerâmico

Venda **R\$ 750.000**  
Condomínio R\$ 720/mês  
IPTU R\$ 263/mês

ou

☒ Sobre o imóvel

Apartamento com toda reforma nova no Itaim Bibi - disponível para venda, 2 dormitórios, 1 suite, com janelas anti-ruído, sala para dois ambientes, lavabo, ampla cozinha com área de serviço. Unidade bem ventilada com janelas grandes na sala. Este apartamento não tem vaga de garagem.

Localização: Prédio localizado na Rua Clodomiro Amazonas, ao redor de lojas, comércio em geral, fácil acesso para o parque do povo e as principais Avenidas, Brigadeiro Faria Lima e Juscelino Kubitschek. Agende sua visita com a Fernandes Lucena Brokers.

www.fernandeslucena.com.br

Atualizado em 05/07/2019.

Veja menos

## DADOS REFERENCIAIS - PESQUISA DE OFERTAS DE MERCADO

E-mail: [edson.nagai@gmail.com](mailto:edson.nagai@gmail.com) TELEFONES: 11- 3106-0307/11-99932-6917

Ref. 4 vide anexo 4

Imóvel: Rua Clodomiro Amazonas, nº 31

Apartamento 2º andar

Valor: R\$ 750.000,00 (04/09/2019)

Imobiliária: Fernandes Lucena Brokers

Documento: Anúncio em Site da Imobiliária- AP5325-FLE

<https://www.fernandeslucena.com.br/imovel/apartamento-a-venda-72-m-por-750000-itaim-bibi-sao-paulo-sp/AP5325-FLE>

Características construtivas: unitário 2,239 x R8N

Área Útil: 72,00 m²

Índice Local IL: R\$ 866,00

Testada: 18,00m

obsolescência:

Consultando a Tabela 2 - na "d" entre regular e necessitando reparos de simples,  
Fator K = 0,654

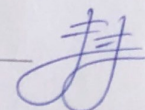
Idade aparente: 40 anos  $40/60 = 0.6666$  (66,66%)

Foc = 0,7232

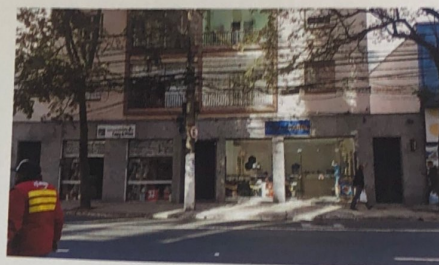
Análise da Referência 4:

$$V4 = \frac{(750.000,00 \times 0,9)}{72,00} \times \frac{81,00}{2,239} \times \frac{2,239}{866,00} \times \frac{0,7232}{0,7232} =$$

V4= R\$ 759.375,00



## ANEXO 5



ÚNCIO DO SITE DA ZAP IMÓVEIS

cesso nº 0017546-18.2003.8.26.0405

[edson.nagai@gmail.com](mailto:edson.nagai@gmail.com) TELEFONES: 11- 3106-0307/11-99932-6917



Anunciar imóveis



**destaque** apartamento para comprar em  
Rua Tabapuã - Itaim Bibi, São Paulo - SP

**R\$ 750.000**

condomínio R\$ 459 • IPTU R\$ 23

79 m² 2 quartos 2 banheiros 0 vagas

Lucilia G Ferrari

Anúncio atualizado há 1 mês

Contatar anunciante

### Características

#### IMÓVEL

Acesso para deficientes  
Ambientes integrados  
Armário na cozinha  
Box blindex  
Escada  
+ 4

Janela de alumínio  
Janela grande  
Piso laminado  
Porcelanato  
Sala de jantar

Impecável apartamento para pessoas de bom gosto, prédio de 04 andares com elevador (acabamento em aço escovado, visor digital e espelho) hall de entrada do prédio com porteiro eletrônico, espelho com aparador, luzes indiretas, lustres, e portas em alumínio anodizados. O apto é de fundos, portanto não tem barulho, encontra-se finamente mobiliado e reformado, 01 dormitório com armário embutido, outro sem, banheiro social que serve os dois quartos, box em blindex, gabinetes modernos, piso em porcelanato escuro, cozinha com armários e piso em porcelanato, área de serviço com banheiro de empregada, sala para dois ambientes e piso em carpete de madeira de boa qualidade. Fica entre as Av. Faria Lima e a João Cachoeira. Podemos estudar venda mobiliado. Apto sem garagem, porém com vários estacionamentos próximos, na faixa de R\$ 199,00 mensais. SOU CORRETOR !  
Mostrar menos

apartamento para comprar em  
Itaim Bibi, Rua Tabapuã  
79 m² 2 quartos 2 banheiros 0 vagas

**R\$ 750.000**

Anúncio atualizado há 1 mês

edson.nagai@gmail.com TELEFONES: 11- 3106-0307/11-99932-6917

DADOS REFERENCIAIS - PESQUISA DE OFERTAS DE MERCADO

Ref. 5 vide anexo 5

Imóvel: Rua Tabapuã, nº 925

Apartamento 2º andar

Valor: R\$ 750.000,00 (04/09/2019)

Imobiliária: ZAP Imóveis (Corretor Autônomo Sr. Luiz Mantalvao)

Documento: Anúncio em Site da Imobiliária- ref: 2445225083

<https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-apartamento-2-quartos-itaim-bibi-zona-sul-sao-paulo-sp-79m2-id-2445225083/>

Características construtivas: unitário 2,239 x R8N

Área Útil: 79,00 m²

Índice Local IL: R\$ 1.260,17

Testada: 20,00m

Obsolescência:

Consultando a Tabela 2 - na "d" entre regular e necessitando reparos de simples,  
tor K = 0,654

Idade aparente: 40 anos  $40/60 = 0.6666$  (66,66%)

Foc = 0,7232

Análise da Referência 5:

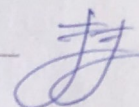
$$V5 = (750.000,00 \times 0,9) \times \frac{81,00}{79,00} \times \frac{2,239}{2,239} \times \frac{866,00}{1260,17} \times \frac{0,7232}{0,7232} =$$

V5= R\$ 475.609,43

**ANEXO 6**

MÉDIA E MÉDIA SANEADA

processo nº 0017546-18.2003.8.26.0405



para a determinação do valor unitário, inicialmente obtemos a média simples dos elementos:

$$V1 = R\$ 573.689,00$$

$$V2 = R\$ 586.199,38$$

$$V3 = R\$ 1.120.503,65$$

$$V4 = R\$ 759.375,00$$

$$V5 = R\$ 475.609,43$$

$$\text{Soma: } R\$ 3.1515.376,46$$

$$\text{Média: } R\$ 703.075,29$$

Em seguida sanearemos os elementos com a eliminação daqueles que extrapolam a margem de 30% além dos limites superior (R\$ 913.997,87) e inferior (R\$ 492.152,70). Excluindo-se as ofertas cuja média tenha extrapolado os limites de corte as ofertas V3 e V5), obteremos a média saneada a partir da média dos valores remanescentes:

média saneada

$$\text{qt} = R\$ 639.757,46 \text{ (setembro-2019)}$$

444

| ATUALIZAÇÃO VALOR DO IMÓVEL - ÍNDICE FIPEZAP                                                                                                                                                                                                                                                                                      |                |               |                         |                    |                         |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------|---------------|-------------------------|--------------------|-------------------------|
| Rua Clodomiro Amazonas, nº 31, Apartamento 81, 8º Andar                                                                                                                                                                                                                                                                           |                |               |                         |                    |                         |
| São Paulo / SP                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |                |               |                         |                    |                         |
| de avaliação pericial R\$                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |                |               |                         |                    | 717.484,62              |
| 17 fls. 336                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |                |               |                         |                    |                         |
| Valor atualizado: R\$ 813.786,13 - jan/2022                                                                                                                                                                                                                                                                                       |                |               |                         |                    |                         |
| so: 017546-18.2003.8.26.0405                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |                |               |                         |                    |                         |
| ado: EDGARD SOARES VIEIRA FILHO                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |                |               |                         |                    |                         |
| ente: FLAVIO DE OLIVEIRA                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |                |               |                         |                    |                         |
| ce de variação mensal foi utilizado nos meses individuais quando o calculo não comportava o ano completo para atualização. (out, nov e 17 e jan/2022) ** o índice de variação do acumulado anual foi utilizado quando os 12 meses daquele ano comportava a atualização total dos 12 meses. (de jan a dez/2018, 2019, 2020, 2021). |                |               |                         |                    |                         |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | VALOR          | % VAR. MENSAL | **%VAR. ANUAL ACUMULADA | R\$ VALOR CORREÇÃO | TOTAL PARCIAL CORRIGIDO |
| 17                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | R\$ 717.484,62 | -             | -                       | -                  | -                       |
| 17                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | R\$ 717.484,62 | -             | -                       | -                  | -                       |
| 17                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | R\$ 718.632,59 | 0,16          | -                       | R\$ 1.147,97       | R\$ 718.632,59          |
| 17                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | R\$ 719.279,26 | 0,09          | -                       | R\$ 646,76         | R\$ 719.279,26          |
| 18                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | R\$ 719.998,53 | 0,10          | -                       | R\$ 719,27         | R\$ 719.998,53          |
| 19                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | R\$ 732.886,50 | -             | 1,79                    | R\$ 12.887,97      | R\$ 732.886,50          |
| 20                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | R\$ 749.449,73 | -             | 2,26                    | R\$ 16.563,23      | R\$ 749.449,73          |
| 21                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | R\$ 777.853,87 | -             | 3,79                    | R\$ 28.404,14      | R\$ 777.853,87          |
| 22                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | R\$ 809.979,23 | -             | 4,13                    | R\$ 32.125,36      | R\$ 809.979,23          |
| 22                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | R\$ 813.786,13 | 0,47          | -                       | R\$ 3.806,90       | R\$ 813.786,13          |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |                | -             | -                       |                    |                         |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |                | -             | -                       | R\$ 96.301,60      | R\$ 813.786,13          |
| Fonte: <a href="https://www.fipe.org.br/pt-br/publicacoes/relatorios/#relatorio-fipezap">https://www.fipe.org.br/pt-br/publicacoes/relatorios/#relatorio-fipezap</a>                                                                                                                                                              |                |               |                         |                    |                         |