

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

EXMO. SR. DR. JUIZ DE DIREITO DA 8ª VARA CÍVEL DO FORO REGIONAL II - SANTO AMARO - COMARCA DE SÃO PAULO - SP.

PROCESSO nº 1009037-09.2015.8.26.0002

JOAQUIM VICENTE DE REZENDE LOPES, Engenheiro, Perito Judicial, nomeado e compromissado nos autos da **AÇÃO DE COBRANÇA** requerida pelo **CONDOMÍNIO EDIFÍCIO DUO SAN PAULO**, em face de **SORAIA FARIA LOPES**, em atendimento a R. Decisão de fls. 214, vem respeitosamente à presença de V. Exa. expor o que segue:

Às fls. 200/205 o Condomínio Exequente alega ser necessário a fixação do valor de **LIQUIDAÇÃO FORÇADA** para garantir a liquidez imediata do imóvel penhorado que deve ir a leilão, o que no entender deste signatário não se aplica neste caso.

Não obstante às alegações do Condomínio, o Laudo Pericial de fls. **118/193** foi elaborado com base nos critérios e dispositivos previstos nas normas de avaliação vigentes, onde restou apurado o **VALOR DE MERCADO DO**

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

IMÓVEL para fins de execução, que é a métrica utilizada para não aviltar completamente o patrimônio do devedor, mesmo porque quando ocorre o praxeamento do bem, sempre existirá a possibilidade de uma redução no seu valor, em uma eventual segunda praça.

De outra parte, o Condomínio afirma ainda que o valor apontado pela perícia está muito **ALÉM** do valor de venda de outras unidades em oferta no mesmo Condomínio e com as mesmas características construtivas e de acabamento ou até mesmo melhores que a unidade avaliada.

Nesse sentido, para evitar eventuais distorções do mercado, este perito incluiu novos elementos em oferta no mesmo Condomínio e procedeu nova homogeneização, que resultou na obtenção de um valor unitário do “m²” correspondente a R\$ 7.937,78/m² (sete mil novecentos e trinta e sete reais e setenta e oito centavos).

Portanto, refazendo os cálculos para determinação do **VALOR DE MERCADO DO IMÓVEL** para fins de execução, teremos:

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

$$V_{\text{IMÓVEL}} = S \times \text{qmf}/\text{m}^2$$

Onde:

$S_{\text{apto.}} = 184,17\text{m}^2$ área útil, $40,00\text{m}^2/2$ (vaga de garagem)

$\text{qmf} = \text{R\$ } 7.937,78/\text{m}^2$

Substituindo e calculando:

$$V_{\text{IMÓVEL}} = (184,17\text{m}^2 + 40,00/2) \times \text{R\$ } 7.937,78/\text{m}^2$$

$$V_{\text{IMÓVEL}} = \text{R\$ } 1.620.656,54$$

Ou, em números redondos:

$$V_{\text{IMÓVEL}} = \text{R\$ } 1.620.000,00$$

(um milhão e seiscentos e vinte mil reais)

VÁLIDO PARA AGOSTO/2020

Observação: Para o cálculo do valor unitário do “m²” igual a $\text{R\$ } 7.937,78/\text{m}^2$ (sete mil novecentos e trinta e sete reais e setenta e oito centavos), reportar-se a Pesquisa de Mercado que segue.

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

APRESENTAÇÃO DOS RESULTADOS

DADOS DO AVALIANDO

Tipo : Apartamento Local : RUA ITAPIMIRUM 88 APTO. 61 - 6º e 7º PAV. VILA ANDRADE SAO PAULO - SP Data : 14/11/2019
Cliente : COND. ED. DUO SAN PAOLO
Área terreno m² : 1.696,00 Edificação m² : 184,17 Modalidade : Venda
Distribuição espacial

VALORES UNITÁRIOS

Média Unitários : 6.876,48
Desvio Padrão : 1.110,57
- 30% : 4.813,54
+ 30% : 8.939,43

Coefficiente de Variação : 16,1500

VALORES HOMOGENEIZADOS

Média Unitários : 7.937,78
Desvio Padrão : 1.186,85
- 30% : 5.556,44
+ 30% : 10.319,11

Coefficiente de Variação : 14,9500

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

Descrição		GRAU III		GRAU II		GRAU I		9
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 dos dados analisados	☐	Apresentação de inform ref a todas as caract dos dos dados analisados	☐	Apresentação inform ref a todos as caract dos dados ref aos fatores	☒	1
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\$): 7.937,78

VALOR UNITÁRIO (R\$/m2): 7.937,78000

VALOR TOTAL (R\$) : 1.461.900,94

INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Paradigma

INTERVALO MÍNIMO : 7.470,80

INTERVALO MÁXIMO : 8.404,76

INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Avaliando

INTERVALO MÍNIMO : 7.470,80

INTERVALO MÁXIMO : 8.404,76

GRAU DE PRECISÃO

GRAU DE PRECISÃO: III

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO					
DADOS DA FICHA 1					
NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2019		☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 13/11/2019			
SETOR : 170	QUADRA : 059	ÍNDICE DO LOCAL : 1.126,00	CHAVE GEOGRÁFICA :		
DADOS DA LOCALIZAÇÃO					
ENDEREÇO : RUA ANTONIO AGGIO		NÚMERO : 135			
COMP. : ANDAR INTERMEDIÁRIO BAIRRO : VILA ANDRADE		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:	1.445,00	TESTADA - (cf) m:	20,00		
ACESSIBILIDADE :	Direta	FORMATO :	Regular		
TOPOGRAFIA :	plano	PROF. EQUIV. (Pe) :	72,25		
CONSISTÊNCIA :	seco	ESQUINA :	Não		
DADOS DO APARTAMENTO					
TIPO DA EDIFICAÇÃO :	Apartamento	ESTADO :	Original		
		FACE :	Norte		
CARACTERISTICAS					
PADRÃO : apartamento superior c/ elev. (+)		COEF. PADRÃO :	2,640		
		CONSERVAÇÃO : c - regular			
COEF. DEP. (k) :	0,738	IDADE : 26 anos	FRAÇÃO : 0,00		
		TAXA : 0,00	VAGAS COB. : 3		
			VAGAS DESCOB. : 0		
DIMENSÕES					
A. PRIVATIVA M²:	350,00	ÁREA COMUM M²	0,00		
		GARAGEM M²	15,00		
		TOTAL M² :	365,00		
EDIFÍCIO					
DORMITÓRIOS :	3	SUÍTES :	3		
W.C. :	4	QUARTO EMPREGADAS :	0		
ELEVADORES :	2	PLAYGROUND :	1		
		SUPERIORES :	12		
		APTO/ANDAR :	4		
		SALÃO DE FESTAS :	1		
		SUB-SOLOS :	1		
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\$) :	1.699.000,00		
		VALOR LOCAÇÃO (R\$) :	0,00		
IMOBILIÁRIA :	SITE VIVA REAL COD. UOC0939				
CONTATO :	UERLIS OLIVEIRA				
OBSERVAÇÃO :	TELEFONE : (11)-959512182				
COND. EDIFÍCIO EMERALD HILLS					
Au = 350,00 m² + (30/2)Vg = 365,00 m²					
RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO					
FATORES NORMA IBAPE/SP		FATORES ADICIONAIS		VALORES/VARIAÇÃO	
LOCALIZAÇÃO Floc :	243,66	FT ADICIONAL 01 :	0,00	VALOR UNITÁRIO :	4.368,86
OBSOLESCÊNCIA Fobs :	677,23	FT ADICIONAL 02 :	0,00	HOMOGENEIZAÇÃO :	6.415,06
PADRÃO Fp :	1.125,31	FT ADICIONAL 03 :	0,00	VARIAÇÃO :	1,4684
VAGAS	0,00	FT ADICIONAL 04 :	0,00		
		FT ADICIONAL 05 :	0,00		
		FT ADICIONAL 06 :	0,00		

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO					
DADOS DA FICHA 2					
NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2019		☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 13/11/2019			
SETOR : 170	QUADRA : 012	ÍNDICE DO LOCAL : 1.262,00	CHAVE GEOGRÁFICA :		
DADOS DA LOCALIZAÇÃO					
ENDEREÇO : RUA FABIO LOPES DOS SANTOS LUZ		NÚMERO : 236			
COMP.: ANDAR INTERMEDIÁRIO BAIRRO : VILA ANDRADE		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:	0,00	TESTADA - (cf) m:	0,00		
ACESSIBILIDADE :	Direta	FORMATO :	Regular		
TOPOGRAFIA :	plano	PROF. EQUIV. (Pe) :	0,00		
CONSISTÊNCIA :	seco	ESQUINA :	Não		
DADOS DO APARTAMENTO					
TIPO DA EDIFICAÇÃO :	Apartamento	ESTADO : Original	FACE : Norte		
CARACTERÍSTICAS					
PADRÃO : apartamento superior c/ elev. (+)	COEF. PADRÃO :	2,640	CONSERVAÇÃO : c - regular		
COEF. DEP. (k) :	0,858	IDADE : 15 anos	FRAÇÃO : 0,00 TAXA : 0,00 VAGAS COB.: 3 VAGAS DESCOB.: 0		
DIMENSÕES					
A. PRIVATIVA M²:	200,00	ÁREA COMUM M²	0,00		
		GARAGEM M²	15,00		
		TOTAL M² :	215,00		
EDIFÍCIO					
DORMITÓRIOS :	4	SUÍTES : 3	W.C. : 4		
ELEVADORES : 2	PLAYGROUND :	1	QUARTO EMPREGADAS : 0		
		SUPERIORES : 12	PISCINA : 0		
		APTO/ANDAR : 4	SALÃO DE FESTAS : 1		
			SUB-SOLOS : 1		
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\$) : 1.510.000,00	VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00			
IMOBILIÁRIA :	LEAL INVEST IMÓVEIS - SITE VIVA REAL COD. ap 1967				
CONTATO :	TELEFONE : (11)-55128072				
OBSERVAÇÃO :					
COND. EDIFÍCIO CRISTAIS DA TERRA					
Au = 200,00 m² + (30/2)Vg = 215,00 m²					
RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO					
FATORES NORMA IBAPE/SP		FATORES ADICIONAIS		VALORES/VARIAÇÃO	
LOCALIZAÇÃO Floc :	191,68	FT ADICIONAL 01 :	0,00	VALOR UNITÁRIO :	6.795,00
OBSOLESCÊNCIA Fobs :	145,72	FT ADICIONAL 02 :	0,00	HOMOGENEIZAÇÃO :	8.882,63
PADRÃO Fp :	1.750,23	FT ADICIONAL 03 :	0,00	VARIAÇÃO :	1,3072
VAGAS	0,00	FT ADICIONAL 04 :	0,00		
		FT ADICIONAL 05 :	0,00		
		FT ADICIONAL 06 :	0,00		

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO																																																			
DADOS DA FICHA 3																																																			
NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2019					☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 13/11/2019																																														
SETOR : 170		QUADRA : 013		ÍNDICE DO LOCAL : 1.023,00		CHAVE GEOGRÁFICA :																																													
DADOS DA LOCALIZAÇÃO																																																			
ENDEREÇO : RUA ITAJARA					NÚMERO : 67																																														
COMP. : ANDAR INTERMEDIÁRIO BAIRRO : VILA ANDRADE					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:		0,00		TESTADA - (cf) m:		0,00		PROF. EQUIV. (Pe): 0,00																																											
ACESSIBILIDADE :		Direta		FORMATO :		Regular		ESQUINA : Não																																											
TOPOGRAFIA :		plano																																																	
CONSISTÊNCIA :		seco																																																	
DADOS DO APARTAMENTO																																																			
TIPO DA EDIFICAÇÃO : Apartamento			ESTADO : Original			FACE : Norte																																													
CARACTERÍSTICAS																																																			
PADRÃO : apartamento fino			COEF. PADRÃO :		3,066		CONSERVAÇÃO : b - entre novo e regular																																												
COEF. DEP. (k): 0,936		IDADE : 7 anos		FRAÇÃO : 0,00		TAXA : 0,00		VAGAS COB.: 4 VAGAS DESCOB.: 0																																											
DIMENSÕES																																																			
A. PRIVATIVA M²:		186,00		ÁREA COMUM M²		0,00		GARAGEM M² 20,00 TOTAL M² : 206,00																																											
EDIFÍCIO																																																			
DORMITÓRIOS : 4		SUÍTES : 4		W.C. : 5		QUARTO EMPREGADAS : 0		PISCINA : 1 SALÃO DE FESTAS: 1																																											
ELEVADORES : 2		PLAYGROUND : 1		SUPERIORES : 12		APTO/ANDAR : 4		SUB-SOLOS : 1																																											
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\$) : 1.603.618,00				VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00																																													
IMOBILIÁRIA :		UP IMÓVEIS - SITE VIVA REAL COD. AP0740																																																	
CONTATO :		TELEFONE : (11)-41159559																																																	
OBSERVAÇÃO :																																																			
COND. EDIFÍCIO GRAND PANAMBY																																																			
Au = 186,00 m² + (40/2)Vg = 206,00 m²																																																			
RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO																																																			
<table><thead><tr><th colspan="2">FATORES NORMA IBAPE/SP</th><th colspan="2">FATORES ADICIONAIS</th><th colspan="2">VALORES/VARIAÇÃO</th></tr></thead><tbody><tr><td>LOCALIZAÇÃO Floc :</td><td>632,59</td><td>FT ADICIONAL 01 :</td><td>0,00</td><td>VALOR UNITÁRIO :</td><td>7.759,44</td></tr><tr><td>OBSOLESCÊNCIA Fobs :</td><td>-364,76</td><td>FT ADICIONAL 02 :</td><td>0,00</td><td>HOMOGENEIZAÇÃO :</td><td>8.885,72</td></tr><tr><td>PADRÃO Fp :</td><td>858,45</td><td>FT ADICIONAL 03 :</td><td>0,00</td><td>VARIAÇÃO :</td><td>1,1451</td></tr><tr><td>VAGAS</td><td>0,00</td><td>FT ADICIONAL 04 :</td><td>0,00</td><td></td><td></td></tr><tr><td></td><td></td><td>FT ADICIONAL 05 :</td><td>0,00</td><td></td><td></td></tr><tr><td></td><td></td><td>FT ADICIONAL 06 :</td><td>0,00</td><td></td><td></td></tr></tbody></table>										FATORES NORMA IBAPE/SP		FATORES ADICIONAIS		VALORES/VARIAÇÃO		LOCALIZAÇÃO Floc :	632,59	FT ADICIONAL 01 :	0,00	VALOR UNITÁRIO :	7.759,44	OBSOLESCÊNCIA Fobs :	-364,76	FT ADICIONAL 02 :	0,00	HOMOGENEIZAÇÃO :	8.885,72	PADRÃO Fp :	858,45	FT ADICIONAL 03 :	0,00	VARIAÇÃO :	1,1451	VAGAS	0,00	FT ADICIONAL 04 :	0,00					FT ADICIONAL 05 :	0,00					FT ADICIONAL 06 :	0,00		
FATORES NORMA IBAPE/SP		FATORES ADICIONAIS		VALORES/VARIAÇÃO																																															
LOCALIZAÇÃO Floc :	632,59	FT ADICIONAL 01 :	0,00	VALOR UNITÁRIO :	7.759,44																																														
OBSOLESCÊNCIA Fobs :	-364,76	FT ADICIONAL 02 :	0,00	HOMOGENEIZAÇÃO :	8.885,72																																														
PADRÃO Fp :	858,45	FT ADICIONAL 03 :	0,00	VARIAÇÃO :	1,1451																																														
VAGAS	0,00	FT ADICIONAL 04 :	0,00																																																
		FT ADICIONAL 05 :	0,00																																																
		FT ADICIONAL 06 :	0,00																																																

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO						
DADOS DA FICHA 4						
NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2019			☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 13/11/2019			
SETOR : 170	QUADRA : 005	ÍNDICE DO LOCAL : 1.276,00	CHAVE GEOGRÁFICA :			
DADOS DA LOCALIZAÇÃO						
ENDEREÇO : RUA ITAPIMIRUM			NÚMERO : 367			
COMP.: ANDAR INTERMEDIÁRIO BAIRRO : VILA ANDRADE			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:	7.171,00	TESTADA - (cf) m:	120,00	PROF. EQUIV. (Pe):	59,76	
ACESSIBILIDADE :	Direta	FORMATO :	Regular	ESQUINA :	Não	
TOPOGRAFIA :	plano					
CONSISTÊNCIA :	seco					
DADOS DO APARTAMENTO						
TIPO DA EDIFICAÇÃO : Apartamento		ESTADO : Original		FACE : Norte		
CARACTERÍSTICAS						
PADRÃO : apartamento fino		COEF. PADRÃO :		3,066 CONSERVAÇÃO : c - regular		
COEF. DEP. (k):	0,828	IDADE : 15 anos	FRAÇÃO :	0,00	TAXA : 0,00 VAGAS COB.: 3 VAGAS DESCOB.: 0	
DIMENSÕES						
A. PRIVATIVA M²:	211,00	ÁREA COMUM M²	0,00	GARAGEM M²	15,00 TOTAL M² : 226,00	
EDIFÍCIO						
DORMITÓRIOS :	4	SUÍTES : 4	W.C. : 5	QUARTO EMPREGADAS :	0	
ELEVADORES :	2	PLAYGROUND :	1	SUPERIORES :	25	
				PISCINA :	0	
				APTO/ANDAR :	4	
				SALÃO DE FESTAS :	1	
				SUB-SOLOS :	1	
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\$) : 1.750.000,00		VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00		
IMOBILIÁRIA :		SCAVONE BROKERS - SITE VIVA REAL COD. lu 002				
CONTATO :		TELEFONE : (11)-994802177				
OBSERVAÇÃO :						
COND. EDIFÍCIO ALVORADA						
Au = 211,00 m² + (30/2)Vg = 266,00 m²						
RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO						
FATORES NORMA IBAPE/SP		FATORES ADICIONAIS		VALORES/VARIAÇÃO		
LOCALIZAÇÃO Floc :	191,88	FT ADICIONAL 01 :	0,00	VALOR UNITÁRIO :	7.464,45	
OBSOLESCÊNCIA Fobs :	382,24	FT ADICIONAL 02 :	0,00	HOMOGENEIZAÇÃO :	8.864,38	
PADRÃO Fp :	825,81	FT ADICIONAL 03 :	0,00	VARIAÇÃO :	1,1875	
VAGAS	0,00	FT ADICIONAL 04 :	0,00			
		FT ADICIONAL 05 :	0,00			
		FT ADICIONAL 06 :	0,00			

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO					
DADOS DA FICHA 6					
NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2019			☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 13/11/2019		
SETOR : 170	QUADRA : 023	ÍNDICE DO LOCAL : 1.262,00	CHAVE GEOGRÁFICA :		
DADOS DA LOCALIZAÇÃO					
ENDEREÇO : RUA ITAPIMIRUM			NÚMERO : 77		
COMP. : ANDAR INTERMEDIÁRIO BAIRRO : VILA ANDRADE			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:	0,00	TESTADA - (cf) m:	0,00	PROF. EQUIV. (Pe) :	0,00
ACESSIBILIDADE :	Direta	FORMATO :	Regular	ESQUINA :	Não
TOPOGRAFIA :	plano				
CONSISTÊNCIA :	seco				
DADOS DO APARTAMENTO					
TIPO DA EDIFICAÇÃO : Apartamento		ESTADO : Original		FACE : Norte	
CARACTERÍSTICAS					
PADRÃO : apartamento superior c/ elev. (+)		COEF. PADRÃO : 2,640		CONSERVAÇÃO : c - regular	
COEF. DEP. (k) :	0,807	IDADE : 20 anos	FRAÇÃO : 0,00	TAXA : 0,00	VAGAS COB. : 3 VAGAS DESCOB. : 0
DIMENSÕES					
A. PRIVATIVA M²:	177,00	ÁREA COMUM M²	0,00	GARAGEM M²	15,00 TOTAL M² : 192,00
EDIFÍCIO					
DORMITÓRIOS : 3	SUÍTES : 3	W.C. : 4	QUARTO EMPREGADAS : 0	PISCINA : 0	SALÃO DE FESTAS : 1
ELEVADORES : 2	PLAYGROUND : 1	SUPERIORES : 12	APTO/ANDAR : 4	SUB-SOLOS : 1	
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 :		PURO IMÓVEIS - SITE V/M/A REAL COD. PI8161			
CONTATO :		TELEFONE : (11)-22218118			
OBSERVAÇÃO :					
COND. EDIFÍCIO					
Au = 177,00 m² + (30/2)Vg = 192,00 m²					
RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO					
FATORES NORMA IBAPE/SP		FATORES ADICIONAIS		VALORES/VARIAÇÃO	
LOCALIZAÇÃO Floc :	186,47	FT ADICIONAL 01 :	0,00	VALOR UNITÁRIO :	6.610,17
OBSOLESCÊNCIA Fobs :	484,91	FT ADICIONAL 02 :	0,00	HOMOGENEIZAÇÃO :	8.984,17
PADRÃO Fp :	1.702,62	FT ADICIONAL 03 :	0,00	VARIAÇÃO :	1,3591
VAGAS	0,00	FT ADICIONAL 04 :	0,00		
		FT ADICIONAL 05 :	0,00		
		FT ADICIONAL 06 :	0,00		

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO					
DADOS DA FICHA 7					
NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2019			☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 13/11/2019		
SETOR : 170	QUADRA : 023	ÍNDICE DO LOCAL : 1.262,00	CHAVE GEOGRÁFICA :		
DADOS DA LOCALIZAÇÃO					
ENDEREÇO : RUA ITAPIMIRUM			NÚMERO : 88		
COMP. : ANDAR INTERMEDIÁRIO BAIRRO : VILA ANDRADE			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:	1.696,00	TESTADA - (cf) m:	54,60	PROF. EQUIV. (Pe) :	31,06
ACESSIBILIDADE :	Direta	FORMATO :	Regular	ESQUINA :	Não
TOPOGRAFIA :	plano				
CONSISTÊNCIA :	seco				
DADOS DO APARTAMENTO					
TIPO DA EDIFICAÇÃO : Apartamento		ESTADO : Original		FACE : Norte	
CARACTERÍSTICAS					
PADRÃO : apartamento luxo		COEF. PADRÃO :		3,490 CONSERVAÇÃO : c - regular	
COEF. DEP. (k) :	0,864	IDADE : 12 anos	FRAÇÃO :	0,00 TAXA :	0,00 VAGAS COB. : 4 VAGAS DESCOB. : 0
DIMENSÕES					
A. PRIVATIVA M²:	184,17	ÁREA COMUM M²	0,00	GARAGEM M²	20,00 TOTAL M² : 204,17
EDIFÍCIO					
DORMITÓRIOS :	4 SUÍTES : 2	W.C. : 4	QUARTO EMPREGADAS :	0	PISCINA : 0 SALÃO DE FESTAS : 1
ELEVADORES : 2	PLAYGROUND :	1	SUPERIORES : 12	APTO/ANDAR : 4	SUB-SOLOS : 1
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\$) : 1.200.000,00		VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00	
IMOBILIÁRIA :		REBO - SITE VIVA REAL COD. BERING37			
CONTATO :		TELEFONE : (11)-947122468			
OBSERVAÇÃO :					
COND. EDIFÍCIO DUO SAN PAOLO					
Au = 187,00 m² + (40/2)Vg = 207,00 m²					
RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO					
FATORES NORMA IBAPE/SP		FATORES ADICIONAIS		VALORES/VARIAÇÃO	
LOCALIZAÇÃO Floc :	165,42	FT ADICIONAL 01 :	0,00	VALOR UNITÁRIO :	5.864,15
OBSOLESCÊNCIA Fobs :	92,31	FT ADICIONAL 02 :	0,00	HOMOGENEIZAÇÃO :	6.121,88
PADRÃO Fp :	0,00	FT ADICIONAL 03 :	0,00	VARIAÇÃO :	1,0439
VAGAS	0,00	FT ADICIONAL 04 :	0,00		
		FT ADICIONAL 05 :	0,00		
		FT ADICIONAL 06 :	0,00		

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO											
DADOS DA FICHA 8											
NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2019					☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 13/11/2019						
SETOR : 170		QUADRA : 023		ÍNDICE DO LOCAL : 1.262,00		CHAVE GEOGRÁFICA :					
DADOS DA LOCALIZAÇÃO											
ENDEREÇO : RUA JAMARI					NÚMERO : 125						
COMP. : ANDAR INTERMEDIÁRIO BAIRRO : VILA ANDRADE					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:		0,00		TESTADA - (cf) m:		0,00		PROF. EQUIV. (Pe) :		0,00	
ACESSIBILIDADE :		Direta		FORMATO :		Regular		ESQUINA :		Não	
TOPOGRAFIA :		plano									
CONSISTÊNCIA :		seco									
DADOS DO APARTAMENTO											
TIPO DA EDIFICAÇÃO : Apartamento			ESTADO : Original			FACE : Norte					
CARACTERÍSTICAS											
PADRÃO : apartamento fino (+)			COEF. PADRÃO :			3,480		CONSERVAÇÃO : c - regular			
COEF. DEP. (k) :		0,687		IDADE : 25 anos		FRAÇÃO :		0,00		TAXA : 0,00	
								VAGAS COB.:		3	
								VAGAS DESCOB.:		0	
DIMENSÕES											
A. PRIVATIVA M²:		163,00		ÁREA COMUM M²		0,00		GARAGEM M²		15,00	
								TOTAL M² :		178,00	
EDIFÍCIO											
DORMITÓRIOS :		3		SUÍTES :		1		W.C. :		3	
ELEVADORES :		2		PLAYGROUND :		1		QUARTO EMPREGADAS :		0	
								SUPERIORES :		15	
								PISCINA :		1	
								APTO/ANDAR :		2	
								SALÃO DE FESTAS :		1	
								SUB-SOLOS :		2	
FATORES ADICIONAIS											
ADICIONAL 01:		1,00		ADICIONAL 02:		1,00		ADICIONAL 03:		1,00	
ADICIONAL 04:		1,00		ADICIONAL 05:		1,00		ADICIONAL 06:		1,00	
DADOS DA TRANSAÇÃO											
NATUREZA : Oferta		VALOR VENDA (R\$) : 1.300.000,00				VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00					
MOBILIÁRIA :		LEAL INVEST IMÓVEIS - SITE V/M A REAL COD. ap1967									
CONTATO :		TELEFONE : (11)-55128072									
OBSERVAÇÃO :											
COND. EDIFÍCIO JAMARI											
Au = 163,00 m² + (30/2)Vg = 178,00 m²											
RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO											
FATORES NORMA IBAPE/SP		FATORES ADICIONAIS		VALORES/VARIAÇÃO							
LOCALIZAÇÃO Floc :		202,48		FT ADICIONAL 01 :		0,00		VALOR UNITÁRIO :		7.177,91	
OBSOLESCÊNCIA Fobs :		1.621,56		FT ADICIONAL 02 :		0,00		HOMOGENEIZAÇÃO :		9.018,46	
PADRÃO Fp :		16,50		FT ADICIONAL 03 :		0,00		VARIAÇÃO :		1,2564	
VAGAS		0,00		FT ADICIONAL 04 :		0,00					
				FT ADICIONAL 05 :		0,00					
				FT ADICIONAL 06 :		0,00					

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO					
DADOS DA FICHA 9					
NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2019		☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 13/11/2019			
SETOR : 170	QUADRA : 023	ÍNDICE DO LOCAL : 1.262,00	CHAVE GEOGRÁFICA :		
DADOS DA LOCALIZAÇÃO					
ENDEREÇO : RUA ITAPIMIRUM		NÚMERO : 88			
COMP. : ANDAR INTERMEDIÁRIO BAIRRO : VILA ANDRADE		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:	1.696,00	TESTADA - (cf) m:	54,60		
ACESSIBILIDADE :	Direta	FORMATO :	Regular		
TOPOGRAFIA :	plano	PROF. EQUIV. (Pe) :	31,06		
CONSISTÊNCIA :	seco	ESQUINA :	Não		
DADOS DO APARTAMENTO					
TIPO DA EDIFICAÇÃO :	Apartamento	ESTADO :	Original		
		FACE :	Norte		
CARACTERÍSTICAS					
PADRÃO : apartamento luxo		COEF. PADRÃO :	3,490		
		CONSERVAÇÃO : c - regular			
COEF. DEP. (k) :	0,864	IDADE : 12 anos	FRAÇÃO : 0,00		
		TAXA :	0,00		
		VAGAS COB. :	4		
		VAGAS DESCOB. :	0		
DIMENSÕES					
A. PRIVATIVA M²:	187,00	ÁREA COMUM M²	0,00		
		GARAGEM M²	20,00		
		TOTAL M² :	207,00		
EDIFÍCIO					
DORMITÓRIOS :	4	SUÍTES :	2		
W.C. :	4	QUARTO EMPREGADAS :	0		
ELEVADORES :	2	PLAYGROUND :	1		
		SUPERIORES :	12		
		APTO/ANDAR :	4		
		SALÃO DE FESTAS :	1		
		SUB-SOLOS :	1		
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\$) :	1.812.000,00		
		VALOR LOCAÇÃO (R\$) :	0,00		
IMOBILIÁRIA :	MONTEIRO RIZZO IMÓVEIS				
CONTATO :	CORRETOR				
OBSERVAÇÃO :					
COND. EDIFÍCIO DUO SAN PAOLO					
Au = 187,00 m² + (40/2)Vg = 207,00 m²					
RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO					
FATORES NORMA IBAPE/SP		FATORES ADICIONAIS		VALORES/VARIAÇÃO	
LOCALIZAÇÃO Floc :	246,01	FT ADICIONAL 01 :	0,00	VALOR UNITÁRIO :	8.720,86
OBSOLESCÊNCIA Fobs :	137,27	FT ADICIONAL 02 :	0,00	HOMOGENEIZAÇÃO :	9.104,14
PADRÃO Fp :	0,00	FT ADICIONAL 03 :	0,00	VARIAÇÃO :	1,0439
VAGAS	0,00	FT ADICIONAL 04 :	0,00		
		FT ADICIONAL 05 :	0,00		
		FT ADICIONAL 06 :	0,00		

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO					
DADOS DA FICHA 10					
NÚMERO DA PESQUISA : SÃO PAULO - SP - 2019		☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 13/11/2019			
SETOR : 170	QUADRA : 023	ÍNDICE DO LOCAL : 1.262,00	CHAVE GEOGRÁFICA :		
DADOS DA LOCALIZAÇÃO					
ENDEREÇO : RUA ITAPIMIRUM		NÚMERO : 88			
COMP.: ANDAR INTERMEDIÁRIO BAIRRO : VILA ANDRADE		CIDADE : SÃO 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:	1.696,00	TESTADA - (cf) m:	54,60		
ACESSIBILIDADE :	Direta	FORMATO :	Regular		
TOPOGRAFIA :	plano	PROF. EQUIV. (Pe) :	31,06		
CONSISTÊNCIA :	seco	ESQUINA :	Não		
DADOS DO APARTAMENTO					
TIPO DA EDIFICAÇÃO :	Apartamento	ESTADO : Original	FACE : Norte		
CARACTERÍSTICAS					
PADRÃO : apartamento luxo	COEF. PADRÃO :	3,490	CONSERVAÇÃO : c - regular		
COEF. DEP. (k) : 0,864	IDADE : 12 anos	FRAÇÃO : 0,00	TAXA : 0,00		
		VAGAS COB.: 4	VAGAS DESCOB.: 0		
DIMENSÕES					
A. PRIVATIVA M²:	184,17	ÁREA COMUM M²	0,00		
		GARAGEM M²	20,00		
		TOTAL M² :	204,17		
EDIFÍCIO					
DORMITÓRIOS : 4	SUÍTES : 2	W.C. : 4	QUARTO EMPREGADAS : 0		
ELEVADORES : 2	PLAYGROUND : 1	SUPERIORES : 12	PISCINA : 0		
		APTO/ANDAR : 4	SALÃO DE FESTAS : 1		
		SUB-SOLOS : 1			
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 :	HBS IMÓVEIS - COD. 276				
CONTATO :	CORRETOR				
OBSERVAÇÃO :					
COND. EDIFÍCIO DUO SAN PAULO					
Au = 187,00 m² + (40/2)Vg = 207,00 m²					
RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO					
FATORES NORMA IBAPE/SP		FATORES ADICIONAIS		VALORES/VARIAÇÃO	
LOCALIZAÇÃO Floc :	205,40	FT ADICIONAL 01 :	0,00	VALOR UNITÁRIO :	7.281,32
OBSOLESCÊNCIA Fobs :	114,61	FT ADICIONAL 02 :	0,00	HOMOGENEIZAÇÃO :	7.601,33
PADRÃO Fp :	0,00	FT ADICIONAL 03 :	0,00	VARIAÇÃO :	1,0439
VAGAS	0,00	FT ADICIONAL 04 :	0,00		
		FT ADICIONAL 05 :	0,00		
		FT ADICIONAL 06 :	0,00		

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO					
DADOS DA FICHA 11					
NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2019		☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 13/11/2019			
SETOR : 170	QUADRA : 023	ÍNDICE DO LOCAL : 1.262,00	CHAVE GEOGRÁFICA :		
DADOS DA LOCALIZAÇÃO					
ENDEREÇO : RUA ITAPIMIRUM		NÚMERO : 88			
COMP.: ANDAR INTERMEDIÁRIO BAIRRO : VILA ANDRADE		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:	1.696,00	TESTADA - (cf) m:	54,60		
ACESSIBILIDADE :	Direta	FORMATO :	Regular		
TOPOGRAFIA :	plano	PROF. EQUIV. (Pe) :	31,06		
CONSISTÊNCIA :	seco	ESQUINA :	Não		
DADOS DO APARTAMENTO					
TIPO DA EDIFICAÇÃO :	Apartamento	ESTADO : Original	FACE : Norte		
CARACTERÍSTICAS					
PADRÃO : apartamento luxo	COEF. PADRÃO :	3,490	CONSERVAÇÃO : c - regular		
COEF. DEP. (k) :	0,864	IDADE : 12 anos	FRAÇÃO : 0,00 TAXA : 0,00 VAGAS COB.: 4 VAGAS DESCOB.: 0		
DIMENSÕES					
A. PRIVATIVA M²:	184,17	ÁREA COMUM M²	0,00		
		GARAGEM M²	20,00		
		TOTAL M² :	204,17		
EDIFÍCIO					
DORMITÓRIOS :	4	SUÍTES : 2	W.C. : 4		
ELEVADORES : 2	PLAYGROUND :	1	QUARTO EMPREGADAS : 0		
		SUPERIORES : 12	APTO/ANDAR : 4		
		PISCINA : 0	SALÃO DE FESTAS : 1		
			SUB-SOLOS : 1		
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 :	PLUS IMÓVEIS - PP 12220				
CONTATO :	CORRETOR	TELEFONE : (11)-30226000			
OBSERVAÇÃO :					
COND. EDIFÍCIO DUO SAN PAOLO					
Au = 187,00 m² + (40/2)Vg = 207,00 m²					
RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO					
FATORES NORMA IBAPE/SP		FATORES ADICIONAIS		VALORES/VARIAÇÃO	
LOCALIZAÇÃO Floc :	205,40	FT ADICIONAL 01 :	0,00	VALOR UNITÁRIO :	7.281,32
OBSOLESCÊNCIA Fobs :	114,61	FT ADICIONAL 02 :	0,00	HOMOGENEIZAÇÃO :	7.601,33
PADRÃO Fp :	0,00	FT ADICIONAL 03 :	0,00	VARIAÇÃO :	1,0439
VAGAS	0,00	FT ADICIONAL 04 :	0,00		
		FT ADICIONAL 05 :	0,00		
		FT ADICIONAL 06 :	0,00		

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO			
DADOS DA FICHA 12			
NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2019		☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 13/11/2019	
SETOR : 170	QUADRA : 023	ÍNDICE DO LOCAL : 1.262,00	CHAVE GEOGRÁFICA :
DADOS DA LOCALIZAÇÃO			
ENDEREÇO : RUA ITAPIMIRUM		NÚMERO : 88	
COMP.: ANDAR INTERMEDIÁRIO BAIRRO : VILA ANDRADE		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:	1.696,00	TESTADA - (cf) m:	54,60
ACESSIBILIDADE :	Direta	FORMATO :	Regular
TOPOGRAFIA :	plano	PROF. EQUIV. (Pe) :	31,06
CONSISTÊNCIA :	seco	ESQUINA :	Não
DADOS DO APARTAMENTO			
TIPO DA EDIFICAÇÃO : Apartamento		ESTADO : Original	
		FACE : Norte	
CARACTERÍSTICAS			
PADRÃO : apartamento luxo		COEF. PADRÃO : 3,490	
		CONSERVAÇÃO : c - regular	
COEF. DEP. (k) :	0,864	IDADE : 12 anos	FRAÇÃO : 0,00
		TAXA : 0,00	VAGAS COB.: 4
		VAGAS DESCOB.: 0	
DIMENSÕES			
A. PRIVATIVA M²:	184,17	ÁREA COMUM M²	0,00
		GARAGEM M²	20,00
		TOTAL M² : 204,17	
EDIFÍCIO			
DORMITÓRIOS :	4	SUÍTES : 2	W.C. : 4
ELEVADORES : 2	PLAYGROUND :	1	QUARTO EMPREGADAS : 0
		SUPERIORES : 12	PISCINA : 0
		APTO/ANDAR : 4	SALÃO DE FESTAS : 1
		SUB-SOLOS : 1	
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 :		7G7 IMÓVEIS - AP00378	
CONTATO :		CORRETOR	
OBSERVAÇÃO :		TELEFONE : (11)-42180707	
COND. EDIFÍCIO DUO SAN PAOLO			
Au = 187,00 m² + (40/2)Vg = 207,00 m²			
RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO			
FATORES NORMA IBAPE/SP		FATORES ADICIONAIS	
LOCALIZAÇÃO Floc :		206,78	
OBSOLESCÊNCIA Fobs :		115,38	
PADRÃO Fp :		0,00	
VAGAS		0,00	
		FT ADICIONAL 01 : 0,00	
		FT ADICIONAL 02 : 0,00	
		FT ADICIONAL 03 : 0,00	
		FT ADICIONAL 04 : 0,00	
		FT ADICIONAL 05 : 0,00	
		FT ADICIONAL 06 : 0,00	
		VALORES/VARIAÇÃO	
		VALOR UNITÁRIO : 7.330,18	
		HOMOGENEIZAÇÃO : 7.652,35	
		VARIAÇÃO : 1,0439	

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 13

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2019 ☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 13/11/2019
SETOR : 170 QUADRA : 023 ÍNDICE DO LOCAL : 1.262,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : RUA ITAPIMIRUM NÚMERO : 88
COMP.: ANDAR INTERMEDIÁRIO BAIRRO : VILA ANDRADE 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: 1.696,00 TESTADA - (cf) m: 54,60 PROF. EQUIV. (Pe): 31,06
ACESSIBILIDADE : Direta FORMATO : Regular ESQUINA : Não
TOPOGRAFIA : plano
CONSISTÊNCIA : seco

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Apartamento ESTADO : Original FACE : Norte

CARACTERÍSTICAS

PADRÃO : apartamento luxo COEF. PADRÃO : 3,490 CONSERVAÇÃO : c - regular
COEF. DEP. (k): 0,864 IDADE : 12 anos FRAÇÃO : 0,00 TAXA : 0,00 VAGAS COB.: 4 VAGAS DESCOB.: 0

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²: 184,17 ÁREA COMUM M² 0,00 GARAGEM M² 20,00 TOTAL M² : 204,17

EDIFÍCIO

DORMITÓRIOS : 4 SUÍTES : 2 W.C. : 4 QUARTO EMPREGADAS : 0 PISCINA : 0 SALÃO DE FESTAS : 1
ELEVADORES : 2 PLAYGROUND : 1 SUPERIORES : 12 APTO/ANDAR : 4 SUB-SOLOS : 1

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\$) : 1.200.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00

IMOBILIÁRIA : REBO - SITE VIVA REAL COD. BERING37

CONTATO :

TELEFONE : (11)-947122468

OBSERVAÇÃO :

COND. EDIFÍCIO DUO SAN PAOLO
Au = 187,00 m² + (40/2)Vg = 207,00 m²

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc : 165,42	FT ADICIONAL 01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 5.864,15
OBSOLESCÊNCIA Fobs : 92,31	FT ADICIONAL 02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 6.121,88
PADRÃO Fp : 0,00	FT ADICIONAL 03 : 0,00	VARIAÇÃO : 1,0439
VAGAS 0,00	FT ADICIONAL 04 : 0,00	
	FT ADICIONAL 05 : 0,00	
	FT ADICIONAL 06 : 0,00	

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

Todavia, caso V. Exa. entenda que o valor justo para o imóvel sub judice seja o resultante da **LIQUIDAÇÃO FORÇADA**, este perito adotará um deságio, valendo-se da seguinte expressão: **DESÁGIO** = $(1+i)^n$, onde: i = taxa de juros mensal e n = número de meses de absorção pelo mercado, onde: $i = 2,00\%$ e $n = 12$ meses.

Substituindo e calculando, teremos:

$$V_{\text{LIQUIDAÇÃO FORÇADA}} = R\$ 1.620.656,54 * 1/(1+2,00\%)^{12}$$

$$V_{\text{LIQUIDAÇÃO FORÇADA}} = R\$ 1.277.876,62$$

Ou em números redondos:

$$V_{\text{LIQUIDAÇÃO FORÇADA}} = R\$ 1.300.000,00$$

(um milhão e trezentos mil reais)

VÁLIDO PARA AGOSTO/2020

Termos em que,

P. Deferimento.

São Paulo, 26 de agosto de 2020.

JOAQUIM VICENTE DE REZENDE LOPES

CREA 0600590772