

Gerson Nicolau Palma  
Engenheiro Civil  
CREA 48342/D

737  
P

EXMO. SR. DR. JUIZ DE DIREITO DA 05ª VARA CÍVEL  
DO FORO CENTRAL CAPITAL

PROCESSO nº0187818-77.2009.8.26.0100

Dr. AUG  
Sf, susos/06

**GERSON NICOLAU PALMA**, Engenheiro Civil,  
Perito Judicial nomeado e compromissado na **AÇÃO DE EXECUÇÃO  
DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL** em que **Condomínio Edifício  
George Corbisier** move contra **Norvic Administradora de Bens  
Ltda e outros** perante esta R. Vara e Cartório do 05º Ofício Cível,  
após o estudo acurado da lide, as vistorias e as diligências que se  
tornaram necessárias ao cumprimento de sua honrosa missão  
apresenta o resultado de seu trabalho consubstanciado no seguinte.

## LAUDO DE AVALIAÇÃO

α

Escritório:

Av. Brigadeiro Luis Antonio, 54 - 8º And.  
Conj. A - Tel/Fax: 3242-0257 - 3101-0354  
São Paulo - SP  
E-mail: mariepalma@uol.com.br

## CAPÍTULO I

### I. - PRELIMINARES

O objetivo do presente laudo é a determinação do valor de mercado para dois imóveis, localizado à Avenida Ibirapuera, nº 2144, esquina com a Avenida Sabiá, apartamento tipo "b" nº 1309, 13º pavimento do Edifício Moema Confort Hotel & Trade Center, Indianópolis, São Paulo/SP, matrícula 168.503 e o imóvel situado na Avenida Açoce nº 422, apartamento nº 152, 15º andar do edifício Green Hill, Indianópolis, São Paulo/SP, matrícula 179.007, conforme Termo de Penhora às fls. 594/595 dos autos na **AÇÃO DE EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL** em que **CONDOMÍNIO EDIFÍCIO GEORGE CORBISIER** move contra **Norvic Administradora de Bens Ltda e outros**, perante a 05ª Vara Cível do Foro Central, Comarca da Capital, Processo nº 0187818-77.2009.8.26.0100.

Nomeado Jurisperito na lide às fls. dos autos, assumiu o signatário o compromisso de bem e fielmente, sem dolo nem malícia, apresentar seu parecer sobre a demanda focalizada, e que submete à apreciação do **E. JULGADOR**, conforme segue:

Escritório:

Av. Brigadeiro Luis Antonio, 54 - 8º And.  
Conj. A - Tel/Fax: 3242-0257 - 3101-0354  
São Paulo - SP  
E-mail: mariepalma@uol.com.br

①

## CAPÍTULO II

### II. - VISTORIA

Após o estudo acurado da matéria, procedeu ao signatário às vistorias aos edifícios onde se encontram os apartamentos objeto da lide, quando então buscou observar sua situação, dimensionamento, características aparentes, benfeitorias existentes e demais detalhes de interesse a mais completa e perfeita elucidação da controvérsia.

#### II.1. - LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL DA AVENIDA IBIRAPUERA.

O imóvel, objetivado na lide, situado na Avenida Ibirapuera nº 2144, esquina com Avenida Sabiá, apartamento tipo "b" nº 1309, 13º pavimento do Edifício Moema Confort Hotel & Trade Center, Indianópolis, São Paulo/SP, matrícula 198.503 (20%) em quadra formada pelas citadas vias públicas Avenida Sabiá, Alameda dos Arapanés e Avenida Juriti.

Tudo conforme configurado em recorte do "GOOGLE", juntado em folha que se segue:

Escritório:

Av. Brigadeiro Luis Antonio, 54 - 8º And.  
Conj. A - Tel/Fax: 3242-0257 - 3101-0354  
São Paulo - SP  
E-mail: mariepalma@uol.com.br



Vistas parciais do mapa de localização e da imagem aérea



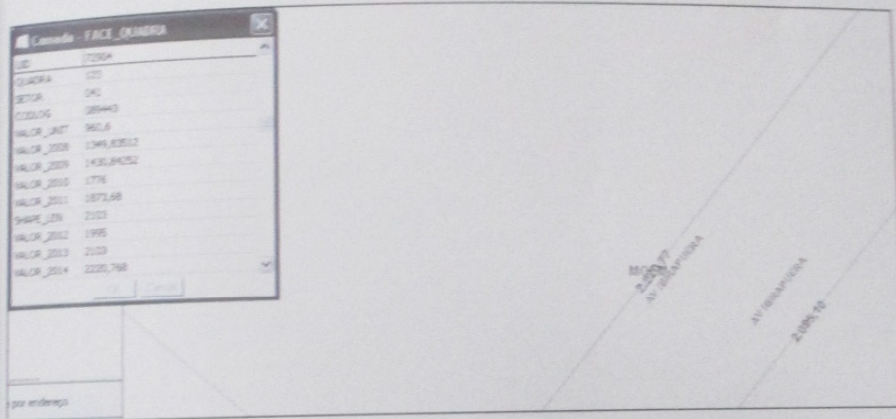
Escritório:

Av. Brigadeiro Luis Antonio, 54 - 8º And.  
Conj. A - Tel/Fax: 3242-0257 - 3101-0354  
São Paulo - SP  
E-mail: mariepalma@uol.com.br

## II.2. - CONTRIBUINTE

O imóvel objetivado encontra-se cadastrado perante a **MUNICIPALIDADE** como **CONTRIBUINTE nº 041.123.0004-2/2012-6**.

Tudo conforme configurado em recorte do **Mapa Oficial da Cidade**, a saber:



Escritório:

Av. Brigadeiro Luis Antonio, 54 - 8º And.  
Conj. A - Tel/Fax: 3242-0257 - 3101-0354  
São Paulo - SP  
E-mail: mariepalma@uol.com.br

## II.3.- DESCRIÇÃO

### II.3.1.- DO LOCAL

O local do imóvel avaliando está localizado no bairro de Indianópolis, que possui todos os melhoramentos públicos, abrangendo e sendo próxima de importantes logradouros públicos, Avenida Ibirapuera, o Parque Ibirapuera e faz frente com a futura estação da Linha 5 do metrô (já em obras).

O comércio na região é bom, sendo farto o transporte coletivo para a região central do município e bairros periféricos.

### II.3.2.- ZONEAMENTO

De acordo com as leis que regem o uso, gozo e ocupação do solo urbano da Capital, o imóvel objetivado situa-se em **ZONA VM ZM-3B/03**, considerada zona mista de Alta Densidade B.



Escritório:

Av. Brigadeiro Luis Antonio, 54 - 8º And.  
Conj. A - Tel/Fax: 3242-0257 - 3101-0354  
São Paulo - SP  
E-mail: mariepalma@uol.com.br

Ø

### II.3.3. – DO APARTAMENTO Nº 1309

Ressalta o técnico que todas as dimensões adotadas no presente laudo, foram obtidas "in loco", através do 14º Registro de Imóveis matrículas nº 168.503 e a Certidão de Dados Cadastrais do Imóvel - IPTU, juntada nos autos, o que nos permitiu a aferição e a elaboração do mesmo.

O Edifício Moema Comfort Hotel & Trade Center do qual a unidade nº 1309 tipo "b" – objetivado no presente laudo, vem representado pôr um projeto arquitetônico especial, prevendo alguma versatilidade na distribuição dos espaços interno das unidades dispostas em lajes de proporções médias. O hall social amplo e com elementos decorativos de qualidade, dotados de elevadores de padrão superior.

O Edifício é destinado ao uso de Flat não residencial. Apresentando externamente fachada com tratamento de material de qualidade, como alumínio, caixilhos amplos e com estrutura em massa demonstrando linhas arquitetônicas e suas áreas externas com tratamento paisagístico. De acordo com os padrões elencados no conhecido e consagrado estudo "**VALORES DE EDIFICAÇÕES DE IMÓVEIS URBANOS**", o edifício apresenta as características de um "**APARTAMENTO PADRÃO SUPERIOR**" com idade aparente de 10 anos com necessidade de reparos simples.

Escritório:

Av. Brigadeiro Luis Antonio, 54 - 8º And.  
Conj. A - Tel/Fax: 3242-0257 - 3101-0354  
São Paulo - SP  
E-mail: mariepalma@uol.com.br

8

### II.3.3.1. – DA UNIDADE EM QUESTÃO

A unidade de nº 1309 possui, possui uma área privativa de 25,65m<sup>2</sup>, área comum de 28,70m<sup>2</sup>, área total de 54,95m<sup>2</sup>, fração ideal de 0,41740% e coeficiente de proporcionalidade de 0,00417400000.

As características do Edifício, da via pública em que se encontra, melhor poderão ser observadas nas fotos que se seguem:

### II.4 – REPORTAGEM FOTOGRÁFICA



A Foto mostra a frente do Edifício Moema Comfort Hotel & Trade Center, no qual o apartamento objetivado da lide faz parte.

Escritório:

Av. Brigadeiro Luis Antonio, 54 - 8º And.  
Conj. A - Tel/Fax: 3242-0257 - 3101-0354  
São Paulo - SP  
E-mail: mariepalma@uol.com.br

e





As fotos ilustram a unidade internamente, denotando o quarto com o banheiro, caracterizando pela utilização de itens construtivos e acabamentos de boa qualidade.

Escritório:

Av. Brigadeiro Luis Antonio, 54 - 8º And.  
Conj. A - Tel/Fax: 3242-0257 - 3101-0354  
São Paulo - SP  
E-mail: mariepalma@uol.com.br

## CAPÍTULO III

### III.1. – MÉTODO COMPARATIVO

#### III.1. – APURAÇÃO DO VALOR DE VENDA DA UNIDADE EM ESTUDO

Para a apuração do valor de venda da unidade avaliando, observado os ditames preconizados pela metodologia dita comparativa, o signatário efetuou uma análise acurada de 11 (onze) elementos comparativos, sendo todos situados na mesma região geoeconômica e com Índice Fiscal dentro da faixa permitida.

Todos os elementos foram homogeneizados, conforme critérios consagrados preconizados pela metodologia comparativa direta, a saber:

#### - OFERTA

As ofertas de vendas sofreram um deságio de 10%, para cobrir uma eventual superestimativa pôr parte do ofertante;

Escritório:

Av. Brigadeiro Luis Antonio, 54 - 8º And.  
Corj. A - Tel/Fax: 3242-0257 - 3101-0354  
São Paulo - SP  
E-mail: mariepalma@uol.com.br

## - ATUALIZAÇÃO

Todos os elementos foram atualizados para a data da avaliação, **Março/2016**.

## - DIFERENÇA DE RENTABILIDADE DOS FATORES: ÁREA ÚTIL, BANHEIROS E GARAGEM

Verifica-se no mercado imobiliário de vendas de apartamentos (Flats) com um ou mais dormitórios, banheiros e garagens, que possui diferentes potencialidades de produzir renda.

Em regiões residenciais que abrigam vários tipos de apartamentos, com vários tamanhos de diferente capacidade de produzir renda, ou seja, gera um valor de venda maior ou menor, no mercado em estudo.

É importante deixar claro que, com essa ponderação das áreas, não se está propondo ou admitindo que, pôr exemplo, para se calcular o valor de venda de um apartamento, se usem elementos comparativos idênticos.

A necessidade da homogeneização da área no Método Comparativo surge da frequente ocorrência de imóveis, quer comparativo, quer avaliado, que possua cada um deles, mais de um dormitório, banheiro e garagem, com distinta potencialidade de produzir renda. Assim é necessário que se promova à homogeneização de tais áreas de forma a compará-los.

### Escritório:

Av. Brigadeiro Luis Antonio, 54 - 8º And.  
Conj. A - Tel/Fax: 3242-0257 - 3101-0354  
São Paulo - SP  
E-mail: mariepalma@uol.com.br

As áreas homogeneizadas representam, em suma, o número de metros quadrados que tal área deveria ter para produzir o mesmo rendimento, na hora da venda.

#### - LOCALIZAÇÃO

Pôr coerência com os métodos tradicionais de avaliação, a localização é uma característica que influi exclusivamente no valor do terreno, baseando-se na transposição dos índices dos Mapas Fiscais da Municipalidade.

#### - PADRÃO CONSTRUTIVO E IDADE APARENTE

O padrão construtivo e a idade são características do imóvel que alguns avaliadores defendem a tese, exposta de forma bastante clara em trabalhos apresentados nos Congressos de Avaliação.

Cognominado aquele resultante da análise do comparado arrolado, a saber:

Escritório:

Av. Brigadeiro Luis Antonio, 54 - 8º And.  
Conj. A - Tel/Fax: 3242-0257 - 3101-0354  
São Paulo - SP  
E-mail: mariepalma@uol.com.br

749  
f

Elemento Comparativo 1

Tipo.....Apartamento  
Endereço.....Alameda dos Anapurus, 1661- 6. andar esq.  
Bairro.....Moema  
Setor/Quadra/Zona..045/304/ZM3B  
Índice Fiscal.....3.707,00

Área Útil.....33,00  
Área Comum.....0,00  
Área Garagem.....0,00  
Área Total.....1,00

Dormitórios.....1  
Suites.....0  
Banheiros.....1  
Vagas.....1  
Padrão.....AMS  
Idade.....10

Valor.....368.000,00  
Modalidade.....Venda  
Natureza.....Oferta

Data.....25/03/2015  
Fonte.....Affinity Flats  
Informante.....Sr. Cristiano  
Fone.....5051-0774

A - Preço Líquido	:	368.000,00
B - Área Útil	:	33,00
C - Fator Atualização	:	1,1105
D - Fator Elasticidade	:	0,9000
E - Fator Padrão	:	1,0000
F - Fator Idade	:	1,0000
G - Fator Dormitórios	:	1,0000
H - Fator Suites	:	1,0000
I - Fator Banheiros	:	1,0000
J - Fator Garagem	:	1,0000
K - Fator Transposição	:	1,1330

$$VU = (A/B) * C * D * E * F * G * H * I * J * K$$
$$VU = R\$ 12.627,80 /m^2$$

Escritório:

Av. Brigadeiro Luis Antonio, 54 - 8º And.  
Conj. A - Tel/Fax: 3242-0257 - 3101-0354  
São Paulo - SP  
E-mail: mariepalma@uol.com.br

750  
P

**Elemento Comparativo 2**

Tipo.....Apartamento  
Endereço.....Avenida Ibiçuaú, 355 - 2. andar  
Bairro.....Moema  
Setor/Quadra/Zona..041/164/ZCPB  
Índice Fiscal.....3.866,00

Área Útil.....30,00  
Área Comum.....0,00  
Área Garagem.....0,00  
Área Total.....1,00

Dormitórios.....1  
Suítes.....0  
Banheiros.....1  
Vagas.....1  
Padrão.....AMS  
Idade.....10

Valor.....320.000,00  
Modalidade.....Venda  
Natureza.....Oferta

Data.....25/03/2015  
Fonte.....Kazza Flats Imóveis  
Informante.....Sra. Tânia  
Fone.....2309-1452

A - Preço Líquido	:	320.000,00
B - Área Útil	:	30,00
C - Fator Atualização	:	1,1105
D - Fator Elasticidade	:	0,9000
E - Fator Padrão	:	1,0000
F - Fator Idade	:	1,0000
G - Fator Dormitórios	:	1,0000
H - Fator Suítes	:	1,0000
I - Fator Banheiros	:	1,0000
J - Fator Garagem	:	1,0000
K - Fator Transposição	:	1,0864

$$VU = (A/B) * C * D * E * F * G * H * I * J * K$$
$$VU = R\$ 11.581,99 /m^2$$

Escritório:

Av. Brigadeiro Luis Antonio, 54 - 8º And.  
Conj. A - Tel/Fax: 3242-0257 - 3101-0354  
São Paulo - SP  
E-mail: mariepalma@uol.com.br

751  
F

### Elemento Comparativo 3

Tipo.....Apartamento  
Endereço.....Avenida Ibiçuaú, 355 - 6. andar  
Bairro.....Moema  
Setor/Quadra/Zona..041/164/ZCPB  
Índice Fiscal.....3.866,00  
  
Área Útil.....30,00  
Área Comum.....0,00  
Área Garagem.....0,00  
Área Total.....1,00  
  
Dormitórios.....1  
Suítes.....0  
Banheiros.....1  
Vagas.....1  
Padrão.....AMS  
Idade.....10  
  
Valor.....350.000,00  
Modalidade.....Venda  
Natureza.....Oferta  
  
Data.....25/03/2015  
Fonte.....Kazza Flats Imóveis  
Informante.....Sra. Tania  
Fone.....2309-1452

A - Preço Líquido	:	350.000,00
B - Área Útil	:	30,00
C - Fator Atualização	:	1,1105
D - Fator Elasticidade	:	0,9000
E - Fator Padrão	:	1,0000
F - Fator Idade	:	1,0000
G - Fator Dormitórios	:	1,0000
H - Fator Suítes	:	1,0000
I - Fator Banheiros	:	1,0000
J - Fator Garagem	:	1,0000
K - Fator Transposição	:	1,0864

$$VU = (A/B) * C * D * E * F * G * H * I * J * K$$
$$VU = R\$ 12.667,80 /m^2$$

Escritório:

Av. Brigadeiro Luis Antonio, 54 - 8º And.  
Conj. A - Tel/Fax: 3242-0257 - 3101-0354  
São Paulo - SP  
E-mail: mariepalma@uol.com.br

### Elemento Comparativo 4

Tipo.....Apartamento  
Endereço.....Avenida Ibirapuera, 2534 - 6. And. Esq.  
Bairro.....Moema  
Setor/Quadra/Zona..041/164/ZCPB  
Índice Fiscal.....4.328,00  
  
Área Util.....30,00  
Área Comum.....0,00  
Área Garagem.....0,00  
Área Total.....1,00  
  
Dormitórios.....1  
Suítes.....0  
Banheiros.....1  
Vagas.....1  
Padrão.....AMS  
Idade.....10  
  
Valor.....320.000,00  
Modalidade.....Venda  
Natureza.....Oferta  
  
Data.....25/03/2015  
Fonte.....R 2 Flats  
Informante.....Sr. Tony  
Fone.....5051-0878

A - Preço Líquido	:	320.000,00
B - Área Util	:	30,00
C - Fator Atualização	:	1,1105
D - Fator Elasticidade	:	0,9000
E - Fator Padrão	:	1,0000
F - Fator Idade	:	1,0000
G - Fator Dormitórios	:	1,0000
H - Fator Suítes	:	1,0000
I - Fator Banheiros	:	1,0000
J - Fator Garagem	:	1,0000
K - Fator Transposição	:	0,9704

$$VU = (A/B) * C * D * E * F * G * H * I * J * K$$

$$VU = R\$ 10.345,65 /m^2$$

Escritório:

Av. Brigadeiro Luis Antonio, 54 - 8º And.  
Conj. A - Tel/Fax: 3242-0257 - 3101-0354  
São Paulo - SP  
E-mail: mariepalma@uol.com.br



### Elemento Comparativo 5

Tipo.....Apartamento  
Endereço.....Avenida Ibirapuera, 2577 - 5. andar  
Bairro.....Moema  
Setor/Quadra/Zona..041/165/ZCPB  
Índice Fiscal.....4.080,00  
Área Útil.....26,00  
Área Comum.....0,00  
Área Garagem.....0,00  
Área Total.....1,00  
Dormitórios.....1  
Suítes.....0  
Banheiros.....1  
Vagas.....1  
Padrão.....AMS  
Idade.....10  
Valor.....410.000,00  
Modalidade.....Venda  
Natureza.....Oferta  
Data.....25/03/2015  
Fonte.....Oliver Flats  
Informante.....Sra. Sandra  
Fone.....3887-0721

A - Preço Líquido	:	410.000,00
B - Área Útil	:	26,00
C - Fator Atualização	:	1,1105
D - Fator Elasticidade	:	0,9000
E - Fator Padrão	:	1,0000
F - Fator Idade	:	1,0000
G - Fator Dormitórios	:	1,0000
H - Fator Suítes	:	1,0000
I - Fator Banheiros	:	1,0000
J - Fator Garagem	:	1,0000
K - Fator Transposição	:	1,0294

$$VU = (A/B) * C * D * E * F * G * H * I * J * K$$

$$VU = R\$ 16.224,33 /m^2$$

Escritório:

Av. Brigadeiro Luís Antonio, 54 - 8º And.  
Conj. A - Tel/Fax: 3242-0257 - 3101-0354  
São Paulo - SP  
E-mail: mariepalma@uol.com.br

### Elemento Comparativo 6

Tipo.....Apartamento  
Endereço.....Avenida Ibirapuera, 2907 - 9. And. - esq.  
Bairro.....Moema  
Setor/Quadra/Zona..041/206/ZCPB  
Índice Fiscal.....4.370,00

Área Util.....28,00  
Área Comum.....0,00  
Área Garagem.....0,00  
Área Total.....1,00

Dormitórios.....1  
Suítes.....0  
Banheiros.....1  
Vagas.....1  
Padrão.....AMS  
Idade.....10

Valor.....399.000,00  
Modalidade.....Venda  
Natureza.....Oferta

Data.....25/03/2015  
Fonte.....Kazza Flats Imóveis  
Informante.....Sra. Tania  
Fone.....2309-1452

A - Preço Líquido	:	399.000,00
B - Área Util	:	28,00
C - Fator Atualização	:	1,1105
D - Fator Elasticidade	:	0,9000
E - Fator Padrão	:	1,0000
F - Fator Idade	:	1,0000
G - Fator Dormitórios	:	1,0000
H - Fator Suítes	:	1,0000
I - Fator Banheiros	:	1,0000
J - Fator Garagem	:	1,0000
K - Fator Transposição	:	0,9611

$$VU = (A/B) * C * D * E * F * G * H * I * J * K$$
$$VU = R\$ 13.688,31 /m^2$$

Escritório:

Av. Brigadeiro Luís Antonio, 54 - 8º And.  
Conj. A - Tel/Fax: 3242-0257 - 3101-0354  
São Paulo - SP  
E-mail: mariepalma@uol.com.br

Elemento Comparativo 7

Tipo.....Apartamento  
Endereço.....Avenida Jamaris, 100 - 3. andar  
Bairro.....Moema  
Setor/Quadra/Zona..041/166/ZCPB  
Índice Fiscal.....3.892,00

Área Útil.....37,41  
Área Comum.....0,00  
Área Garagem.....0,00  
Área Total.....1,00

Dormitórios.....1  
Suites.....0  
Banheiros.....1  
Vagas.....1  
Padrão.....AMS  
Idade.....10

Valor.....460.000,00  
Modalidade.....Venda  
Natureza.....Oferta

Data.....25/03/2015  
Fonte.....Practical Imóveis  
Informante.....Sr. Roberto Mello  
Fone.....5532-8100

A - Preço Líquido	:	460.000,00
B - Área Útil	:	37,41
C - Fator Atualização	:	1,1105
D - Fator Elasticidade	:	0,9000
E - Fator Padrão	:	1,0000
F - Fator Idade	:	1,0000
G - Fator Dormitórios	:	1,0000
H - Fator Suites	:	1,0000
I - Fator Banheiros	:	1,0000
J - Fator Garagem	:	1,0000
K - Fator Transposição	:	1,0791

$$VU = (A/B) * C * D * E * F * G * H * I * J * K$$
$$VU = R\$ 13.262,14 /m^2$$

Escritório:

Av. Brigadeiro Luis Antonio, 54 - 8º And.  
Conj. A - Tel/Fax: 3242-0257 - 3101-0354  
São Paulo - SP  
E-mail: mariepalma@uol.com.br

### Elemento Comparativo 8

Tipo.....Apartamento  
Endereço.....Avenida Jamaris, 100 - 9. andar  
Bairro.....Moema  
Setor/Quadra/Zona...041/166/2CPB  
Índice Fiscal.....3.892,00

Área Útil.....37,41  
Área Comum.....0,00  
Área Garagem.....0,00  
Área Total.....1,00

Dormitórios.....1  
Suites.....0  
Banheiros.....1  
Vagas.....1  
Padrão.....AMS  
Idade.....10

Valor.....480.000,00  
Modalidade.....Venda  
Natureza.....Oferta

Data.....25/03/2015  
Fonte.....Practical Imóveis  
Informante.....Sr. Roberto Mello  
Fone.....5532-8100

A - Preço Líquido	:	480.000,00
B - Área Útil	:	37,41
C - Fator Atualização	:	1,1103
D - Fator Elasticidade	:	0,9000
E - Fator Padrão	:	1,0000
F - Fator Idade	:	1,0000
G - Fator Dormitórios	:	1,0000
H - Fator Suites	:	1,0000
I - Fator Banheiros	:	1,0000
J - Fator Garagem	:	1,0000
K - Fator Transposição	:	1,0791

$$VU = (A/B) * C * D * E * F * G * H * I * J * K$$
$$VU = R\$ 13.838,76 /m^2$$

Escritório:

Av. Brigadeiro Luis Antonio, 54 - 8º And.  
Conj. A - Tel/Fax: 3242-0257 - 3101-0354  
São Paulo - SP  
E-mail: mariepalma@uol.com.br

757  
R

### Elemento Comparativo 9

Tipo.....Apartamento  
Endereço.....Avenida Macuco, 579 - 8. andar  
Bairro.....Moema  
Setor/Quadra/Zona..041/141/ZCPB  
Índice Fiscal.....3.584,00  
  
Área Útil.....34,00  
Área Comum.....0,00  
Área Garagem.....0,00  
Área Total.....1,00  
  
Dormitórios.....1  
Suítes.....0  
Banheiros.....1  
Vagas.....1  
Padrão.....AMS  
Idade.....10  
  
Valor.....355.000,00  
Modalidade.....Venda  
Natureza.....Oferta  
  
Data.....25/03/2015  
Fonte.....Sç Flats Imóveis  
Informante.....Sra. Eliana  
Fone.....3885-0846

A - Preço Líquido	:	355.000,00
B - Área Útil	:	34,00
C - Fator Atualização	:	1,1105
D - Fator Elasticidade	:	0,9000
E - Fator Padrão	:	1,0000
F - Fator Idade	:	1,0000
G - Fator Dormitórios	:	1,0000
H - Fator Suítes	:	1,0000
I - Fator Banheiros	:	1,0000
J - Fator Garagem	:	1,0000
K - Fator Transposição	:	1,1719

$$VU = (A/B) * C * D * E * F * G * H * I * J * K$$
$$VU = R\$ 12.229,19 /m^2$$

Escritório:

Av. Brigadeiro Luis Antonio, 54 - 8º And.  
Conj. A - Tel/Fax: 3242-0257 - 3101-0354  
São Paulo - SP  
E-mail: mariepalma@uol.com.br

8

**Elemento Comparativo 10**

Tipo.....Apartamento  
Endereço.....Avenida Miruna, 320 - 8. andar - esquina  
Bairro.....Moema  
Setor/Quadra/Zona..045/240/ZCPB  
Índice Fiscal.....3.392,00

Area Util.....37,00  
Area Comum.....0,00  
Area Garagem.....0,00  
Area Total.....1,00

Dormitórios.....1  
Suítes.....0  
Banheiros.....1  
Vagas.....1  
Padrão.....AMS  
Idade.....5

Valor.....450.000,00  
Modalidade.....Venda  
Natureza.....Oferta

Data.....25/03/2015  
Fonte.....R 2 Flats  
Informante.....Sr. Tony  
Fone.....5051-0878

A - Preço Líquido	:	
B - Area Util	:	450.000,00
C - Fator Atualização	:	37,00
D - Fator Elasticidade	:	1,1105
E - Fator Padrão	:	0,9000
F - Fator Idade	:	1,0000
G - Fator Dormitórios	:	0,8811
H - Fator Suítes	:	1,0000
I - Fator Banheiros	:	1,0000
J - Fator Garagem	:	1,0000
K - Fator Transposição	:	1,0000
	:	1,2382

$$VU = (A/B) * C * D * E * F * G * H * I * J * K$$
$$VU = R\$ 13.261,55 /m^2$$

Escritório:

Av. Brigadeiro Luis Antonio, 54 - 8º And.  
Conj. A - Tel/Fax: 3242-0257 - 3101-0354  
São Paulo - SP  
E-mail: mariepalma@uol.com.br

Elemento Comparativo 11

Tipo.....Apartamento  
Endereço.....Avenida Moema, 177 - 10. andar  
Bairro.....Moema  
Setor/Quadra/Zona..041/149/ZM3B  
Índice Fiscal.....3.622,00

Área Util.....50,00  
Área Comum.....0,00  
Área Garagem.....0,00  
Área Total.....1,00

Dormitórios.....1  
Suites.....0  
Banheiros.....1  
Vagas.....1  
Padrão.....AMS  
Idade.....20

Valor.....500.000,00  
Modalidade.....Venda  
Natureza.....Oferta

Data.....25/03/2015  
Fonte.....R 2 Flats  
Informante.....Sr. Tony  
Fone.....5051-0878

A - Preço Líquido	:	500.000,00
B - Área Util	:	50,00
C - Fator Atualização	:	1,1105
D - Fator Elasticidade	:	0,9000
E - Fator Padrão	:	1,0000
F - Fator Idade	:	1,2881
G - Fator Dormitórios	:	1,0000
H - Fator Suites	:	1,0000
I - Fator Banheiros	:	1,0000
J - Fator Garagem	:	1,0000
K - Fator Transposição	:	1,1596

$$VU = (A/B) * C * D * E * F * G * H * I * J * K$$
$$VU = R\$ 14.928,69 /m^2$$

Escritório:

Av. Brigadeiro Luis Antonio, 54 - 8º And.  
Conj. A - Tel/Fax: 3242-0257 - 3101-0354  
São Paulo - SP  
E-mail: mariepalma@uol.com.br

TABELA DE CALCULO DA MÉDIA SANEADA

Num	Endereço	Valor
1	Alameda dos Anapurus, 1661 - 6. And. - esq.	12.627,80
2	Avenida Ibiçuaú, 355 - 2. andar	11.581,99
3	Avenida Ibiçuaú, 355 - 6. andar	12.667,80
4	Avenida Ibirapuera, 2534 - 6. And. - esq.	10.345,65
5	Avenida Ibirapuera, 2577 - 5. andar	16.224,33
6	Avenida Ibirapuera, 2907 - 9. And. - esq.	13.688,31
7	Avenida Jamaris, 100 - 3. andar	13.262,14
8	Avenida Jamaris, 100 - 9. andar	13.838,76
9	Avenida Macuco, 579 - 8. andar	12.229,19
10	Avenida Miruna, 320 - 8.and. - esq.	13.261,55
11	Avenida Moema, 177 - 10. andar	14.928,69

Média Aritmética	= R\$	13.150,57 /m2
Limite Inferior (-30%)	= R\$	9.205,40 /m2
Limite Superior (+30%)	= R\$	17.095,74 /m2

Descartando-se os elementos discrepantes (\*) e processando a média, vem:

Média Aritmética Saneada = R\$ 13.150,57 /m2

TRATAMENTOS DE HOMOGENEIZAÇÃO

Area Util

Considerou-se na avaliação apenas área útil dos elementos pesquisados.

Atualização

Atualização dos valores unitários feitos com base em indexador econômico.

Índice escolhido: FIPE

Escritório:

Av. Brigadeiro Luis Antonio, 54 - 8º And.  
Conj. A - Tel/Fax: 3242-0257 - 3101-0354  
São Paulo - SP  
E-mail: mariepalma@uol.com.br



761  
2

**Elasticidade**

Quando os valores obtidos provêm de ofertas, incide um desconto para compensar a superestimativa natural das mesmas.  
Desconto : 0,90

**Padrão**

Considera a valia diretamente proporcional ao padrão construtivo.  
Padrão do avaliando : AMS  
Fator de comercialização : 2,2500

**Idade**

Considera a valia inversamente proporcional a idade aparente.  
Idade aparente do avaliando : 10 anos  
Razão de depreciação : 2,50 % a.a.

**Dormitórios**

Considera a valia diretamente proporcional a quantidade de dormitórios.  
Número de dormitórios do avaliando (paradigma) : 1  
Variação escalar acumulativa : 0,15

**Suites**

Considera a valia diretamente proporcional a quantidade de suites.  
Número de suites do avaliando (paradigma) : 0  
Variação escalar acumulativa : 0,10

**Banheiros**

Considera a valia diretamente proporcional a quantidade de banheiros.  
Número de banheiros do avaliando (paradigma) : 1  
Variação escalar acumulativa : 0,10

Escritório:

Av. Brigadeiro Luís Antonio, 54 - 8º And.  
Conj. A - Tel/Fax: 3242-0257 - 3101-0354  
São Paulo - SP  
E-mail: mariepalma@uol.com.br

⓪

### Vagas de Garagem

Considera a valia diretamente proporcional a quantidade de vagas de garagem.

Número de vagas do avaliando (paradigma) : 1  
Variação escalar acumulativa : 0,10

### Transposição

Segundo a relação entre os valores de lançamentos fiscais ou dos índices da última Planta Genérica de Valores publicada pela

Municipalidade.

Índice Fiscal (I.F.) = 4.200,00 (para o ano de 2016)

### AVALIAÇÃO

#### Dimensões do Avaliando

Area Util	=	25,65
Area Comum	=	28,70
Area Garagem	=	0,00
Area Total	=	54,95

#### Valor Calculado

Para o mês de Março do ano de 2016.

A - Valor Unitário Básico :	13.150,57
B - Area Util :	25,6500

$$VI = A * B$$

$$VI = R\$ 337.312,02$$

#### Escritório:

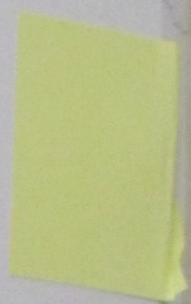
Av. Brigadeiro Luis Antonio, 54 - 8º And.  
Conj. A - Tel/Fax: 3242-0257 - 3101-0354  
São Paulo - SP  
E-mail: mariepalma@uol.com.br

763  
A

### III. 2. – VALOR DA UNIDADE EM ESTUDO

Valor aferido da unidade objeto em tela:

**VI = R\$ 337.312,02/MARÇO/2016**  
**(TREZENTOS E TRINTA E SETE MIL TREZENTOS E**  
**DOZE REAIS E DOIS CENTAVOS)**



## CAPÍTULO IV

### IV.1. – LOCALIZAÇÃO DO EDIFÍCIO GREEN HILL DO QUAL A UNIDADE AVALIANDO FAZ PARTE

O Edifício Green Hill do qual a unidade nº 152 é objetivada na lide, se situa na Avenida Açocê nº 422, no 15º pavimento, Indianápolis, nesta Capital, matrícula nº 179.007 em quadra formada pelas citadas vias públicas Alameda dos Nhambiquaras, Avenida Chibará e Alameda dos Maracatins.

Tudo conforme configurado em recorte do "GOOGLE", juntado em folha que se segue:

Escritório:

Av. Brigadeiro Luis Antonio, 54 - 8º And.  
Conj. A - Tel/Fax: 3242-0257 - 3101-0354  
São Paulo - SP  
E-mail: mariepalma@uol.com.br

Handwritten signature or mark.

764  
P



Vistas parciais do mapa de localização e da imagem aérea



6

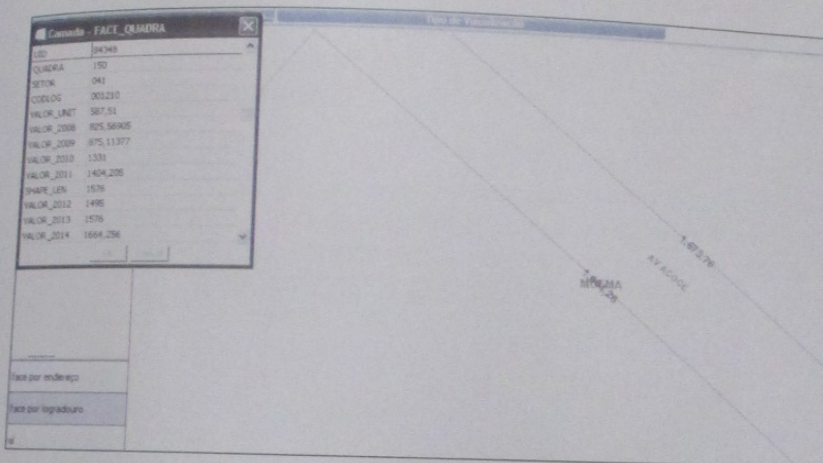
Escritório:

Av. Brigadeiro Luis Antonio, 54 - 8º And.  
Conj. A - Tel/Fax: 3242-0257 - 3101-0354  
São Paulo - SP  
E-mail: mariepalma@uol.com.br

#### IV.2. – CONTRIBUINTE

O imóvel objetivado encontra-se cadastrado perante a **MUNICIPALIDADE** como **CONTRIBUINTE** nº **041.151.0131-8**.

Tudo conforme configurado em recorte do **Mapa Oficial da Cidade**, a saber:



Escritório:

Av. Brigadeiro Luis Antonio, 54 - 8º And.  
Conj. A - Tel/Fax: 3242-0257 - 3101-0354  
São Paulo - SP  
E-mail: mariepalma@uol.com.br

766  
P

### IV.3.- DESCRIÇÃO

#### IV.3.1.- DO LOCAL

O Edifício está localizado no bairro de Indianópolis, do qual possui todos os melhoramentos públicos e de fácil acesso, abrangendo e sendo próxima de importantes logradouros, tais como a Avenida Ibirapuera, Av. Republica do Libano e o Parque Ibirapuera.

O comércio na região é bom, sendo farto o transporte coletivo para a região central do município e bairros periféricos.

#### IV.3.2.- ZONEAMENTO

De acordo com as leis que regem o uso, gozo e ocupação do solo urbano da Capital, o imóvel objetivado situa-se em **ZONA VM ZM-3a/03**, considerada zona mista de Alta Densidade A.



Escritório:

Av. Brigadeiro Luis Antonio, 54 - 8º And.  
Conj. A - Tel/Fax: 3242-0257 - 3101-0354  
São Paulo - SP  
E-mail: mariepalma@uol.com.br

8

#### IV.3.3. – DO EDIFÍCIO GREEN HILL

Ressalta o técnico que todas as dimensões adotadas no presente laudo, foram obtidas "in loco" e através do 29º Registro de Imóveis, matrícula nº 179.007, juntada nos autos, o que nos permitiu a aferição e a elaboração do mesmo.

A unidade nº 152 objetivado no presente laudo, vem representado pôr um prédio destinado ao uso residencial. Atendendo a projeto arquitetônico especial, prevendo alguma versatilidade na distribuição dos espaços internos das unidades dispostas em lajes de proporções médias. Hall social amplo e com elementos decorativos de qualidade, dotados de elevadores de padrão superior. Apresentando externamente fachada com material de qualidade, como alumínio, revestimento de cerâmica, caixilhos amplos e executados por projeto específico e constituído nas denominadas "cortinas de vidro". De acordo com os padrões elencados no conhecido e consagrado estudo **"VALORES DE EDIFICAÇÕES DE IMÓVEIS URBANOS"**, o edifício apresenta as características de um **"APARTAMENTO PADRÃO SUPERIOR"** com idade aparente de 15 anos, necessitando de reparos simples.

##### IV.3.3.1. – DA UNIDADE EM QUESTÃO

A unidade de nº 152 possui, possui uma área útil de 147.050m<sup>2</sup>, área da garagem (03 vagas indeterminadas) de 73,50m<sup>2</sup>, área comum (inclusive um depósito na garagem) de 81,933m<sup>2</sup>, área total de 302,483m<sup>2</sup>, fração ideal de 2.5889%.

As características do Edifício, da via pública em que se encontram, assim como a unidade avaliando, melhor poderão ser observadas nas fotos que se seguem:

Escritório:

Av. Brigadeiro Luís Antonio, 54 - 8º And.  
Conj. A - Tel/Fax: 3242-0257 - 3101-0354  
São Paulo - SP  
E-mail: mariepalma@uol.com.br

#### IV.4 – REPORTAGEM FOTOGRÁFICA



d

A foto destaca a fachada do CONDOMÍNIO EDIFÍCIO GREEN HILL, notando sua utilização de itens construtivos e acabamentos de boa qualidade.

oo





As fotos mostram área de lazer do condomínio do qual a unidade faz parte, observando a churrasqueira, piscina, quadra, salão de ginástica e play ground.

Escritório:

Av. Brigadeiro Luis Antonio, 54 - 8º And.  
Conj. A - Tel/Fax: 3242-0257 - 3101-0354  
São Paulo - SP  
E-mail: mariepalma@uol.com.br



As fotos detalham a ampla sala, sacada, cristaleira embutida e lavabo social.

Escritório:

Av. Brigadeiro Luis Antonio, 54 - 8º And.  
Conj. A - Tel/Fax: 3242-0257 - 3101-0354  
São Paulo - SP  
E-mail: mariepalma@uol.com.br

*Gerson Nicolau Palma*

Engenheiro Civil  
CREA 48342/D

177  
A



As fotos evidenciam a cozinha, a área de serviço, o banheiro de serviço e o quarto de empregada.

Escritório:

Av. Brigadeiro Luis Antonio, 54 - 8º And.  
Conj. A - Tel/Fax: 3242-0257 - 3101-0354  
São Paulo - SP  
E-mail: mariepalma@uol.com.br



As fotos mostram internamente a Suíte 01 da unidade em questão.



As fotos ilustram a suíte 02 do apartamento em tela.

Escritório:

Av. Brigadeiro Luis Antonio, 54 - 8º And.  
Conj. A - Tel/Fax: 3242-0257 - 3101-0354  
São Paulo - SP  
E-mail: mariepalma@uol.com.br



As fotos denotam a suíte 03 do apartamento em questão.



A foto destaca as 3 vagas indeterminada e seu depósito, pertencentes ao apartamento objeto da lide.

Escritório:

Av. Brigadeiro Luis Antonio, 54 - 8º And.  
Conj. A - Tel/Fax: 3242-0257 - 3101-0354  
São Paulo - SP  
E-mail: marien@

## CAPÍTULO V

### V.1. – MÉTODO COMPARATIVO

#### V.1.1. – APURAÇÃO DO VALOR DE VENDA DA UNIDADE EM ESTUDO

Para a apuração do valor de venda da unidade avaliando, observados os ditames preconizados pela metodologia dita comparativa, o signatário efetuou uma análise acurada de 11 (onze) elementos comparativos, sendo todos situados na mesma região geoeconômica e com Índice Fiscal dentro da faixa permitida.

Todos os elementos foram homogeneizados, conforme critérios consagrados preconizados pela metodologia comparativa direta, a saber:

#### - OFERTA

As ofertas de vendas sofreram um deságio de 10%, para cobrir uma eventual superestimativa pôr parte do ofertante;

Escritório:

Av. Brigadeiro Luis Antonio, 54 - 8º And.  
Conj. A - Tel/Fax: 3242-0257 - 3101-0354  
São Paulo - SP  
E-mail: mariepalma@uol.com.br

- **ATUALIZAÇÃO**

Todos os elementos foram atualizados para a data da avaliação, **Março/2016**.

- **DIFERENÇA DE RENTABILIDADE DOS FATORES: ÁREA ÚTIL, BANHEIROS E GARAGEM**

Verifica-se no mercado imobiliário de vendas de apartamentos com um ou mais dormitórios, banheiros e garagens, que possui diferentes potencialidades de produzir renda.

Em regiões residenciais que abrigam vários tipos de apartamentos, com vários tamanhos de diferente capacidade de produzir renda, ou seja, gera um valor de venda maior ou menor, no mercado em estudo.

É importante deixar claro que, com essa ponderação das áreas, não se está propondo ou admitindo que, pôr exemplo, para se calcular o valor de venda de um apartamento, se usem elementos comparativos idênticos.

Escritório:

Av. Brigadeiro Luis Antonio, 54 - 8º And.  
Conj. A - Tel/Fax: 3242-0257 - 3101-0354  
São Paulo - SP  
E-mail: manepalma@uol.com.br

776  
A

A necessidade da homogeneização da área no Método Comparativo surge da frequente ocorrência de imóveis, quer comparativo, quer avaliado, que possuam cada um deles, mais de um dormitório, banheiro e garagem, com distinta potencialidade de produzir renda. Assim é necessário que se promova a homogeneização de tais áreas de forma a compará-los.

As áreas homogeneizadas representam, em suma, o número de metros quadrados que tal área deveria ter para produzir o mesmo rendimento, na hora da venda.

#### - LOCALIZAÇÃO

Pôr coerência com os métodos tradicionais de avaliação, a localização é uma característica que influi exclusivamente no valor do terreno, baseando-se na transposição dos índices dos Mapas Fiscais da Municipalidade.

#### - PADRÃO CONSTRUTIVO E IDADE APARENTE

O padrão construtivo e a idade são características do imóvel que alguns avaliadores defendem a tese, exposta de forma bastante clara em trabalhos apresentados nos Congressos de Avaliação.

Cognominado aquele resultante da análise do comparado arrolado, a saber:

40

#### Escritório:

Av. Brigadeiro Luis Antonio, 54 - 8º And.  
Conj. A - Tel/Fax: 3242-0257 - 3101-0354  
São Paulo - SP  
E-mail: mariepalma@uol.com.br



777  
P

### Elemento Comparativo 1

Tipo.....Apartamento  
Endereço.....Avenida Jacutinga, 557 - 1.and. - esq.  
Bairro.....Moema Pássaros  
Setor/Quadra/Zona..041/142/ZCPB  
Índice Fiscal.....3.985,00

Área Útil.....89,00  
Área Comum.....0,00  
Área Garagem.....0,00  
Área Total.....121,00

Dormitórios.....3  
Suítes.....1  
Banheiros.....1  
Vagas.....1  
Padrão.....AMC  
Idade.....25

Valor.....720.000,00  
Modalidade.....Venda  
Natureza.....Oferta

Data.....04/03/2016  
Fonte.....Proprietário  
Informante.....Sr. Ernani  
Fone.....9 9995-6029

A - Preço Líquido	:	720.000,00
B - Área Útil	:	89,00
C - Fator Atualização	:	1,0000
D - Fator Elasticidade	:	0,9000
E - Fator Padrão	:	1,2492
F - Fator Idade	:	1,2881
G - Fator Dormitórios	:	0,6897
H - Fator Suítes	:	1,2500
I - Fator Banheiros	:	1,1111
J - Fator Garagem	:	1,2500
K - Fator Transposição	:	0,9077

$$VU = (A/B) * C * D * E * F * G * H * I * J * K$$
$$VU = R\$ 12.732,33 /m^2$$

Escritório:

Av. Brigadeiro Luis Antonio, 54 - 8º And.  
Conj. A - Tel/Fax: 3242-0257 - 3101-0354  
São Paulo - SP  
E-mail: mariepalma@uol.com.br

### Elemento Comparativo 2

Tipo.....Apartamento  
Endereço.....Avenida Juriti, 505 - 2.and - esq.  
Bairro.....Moema Pássaros  
Setor/Quadra/Zona..041/102/ZM3B  
Índice Fiscal.....3.697,00

Área Útil.....252,00  
Área Comum.....0,00  
Área Garagem.....0,00  
Área Total.....534,00

Dormitórios.....4  
Suites.....2  
Banheiros.....1  
Vagas.....3  
Padrão.....ALL-  
Idade.....15

Valor.....3.200.000,00  
Modalidade.....Venda  
Natureza.....Oferta

Data.....04/03/2016  
Fonte.....Coelho da Fonseca Imóveis  
Informante.....Sra. Claudia  
Fone.....3169-8000

A - Preço Líquido	:	3.200.000,00
B - Área Útil	:	252,00
C - Fator Atualização	:	1,0000
D - Fator Elasticidade	:	0,9000
E - Fator Padrão	:	0,6890
F - Fator Idade	:	1,0000
G - Fator Dormitórios	:	0,6250
H - Fator Suites	:	1,1111
I - Fator Banheiros	:	1,1111
J - Fator Garagem	:	1,0000
K - Fator Transposição	:	0,9784

$$VU = (A/B) * C * D * E * F * G * H * I * J * K$$

$$VU = R\$ 5.944,39 /m^2$$

Escritório:

Av. Brigadeiro Luis Antonio, 54 - 8º And.  
Conj. A - Tel/Fax: 3242-0257 - 3101-0354  
São Paulo - SP  
E-mail: mariepalma@uol.com.br

779  
A

### Elemento Comparativo 3

Tipo.....Apartamento  
Endereço.....Avenida Juriti, 541 - (cobertura)  
Bairro.....Moema Pássaros  
Setor/Quadra/Zona..041/102/ZM3B  
Índice Fiscal.....3.698,00

Área Útil.....190,00  
Área Comum.....0,00  
Área Garagem.....0,00  
Área Total.....236,00

Dormitórios.....3  
Suites.....1  
Banheiros.....2  
Vagas.....2  
Padrão.....AMS+  
Idade.....35

Valor.....2.200.000,00  
Modalidade.....Venda  
Natureza.....Oferta

Data.....04/03/2016  
Fonte.....Paulo Roberto Leardi Imóveis  
Informante.....Sra. Priscila  
Fone.....3459-4011

A - Preço Líquido	:	2.200.000,00
B - Área Útil	:	190,00
C - Fator Atualização	:	1,0000
D - Fator Elasticidade	:	0,9000
E - Fator Padrão	:	0,9114
F - Fator Idade	:	1,6592
G - Fator Dormitórios	:	0,6897
H - Fator Suites	:	1,2500
I - Fator Banheiros	:	1,0000
J - Fator Garagem	:	1,1111
K - Fator Transposição	:	0,9781

$$VU = (A/B) * C * D * E * F * G * H * I * J * K$$

$$VU = R\$ 14.763,59 /m^2$$

Escritório:

Av. Brigadeiro Luis Antonio, 54 - 8º And.  
Conj. A - Tel/Fax: 3242-0257 - 3101-0354  
São Paulo - SP  
E-mail: mariepalma@uol.com.br

### Elemento Comparativo 4

Tipo.....Apartamento  
Endereço.....Avenida Juriti, 683 - 8. andar  
Bairro.....Moema Pássaros  
Setor/Quadra/Zona..041/124/ZM3B  
Índice Fiscal.....3.973,00

Área Util.....115,00  
Área Comum.....0,00  
Área Garagem.....0,00  
Área Total.....161,00

Dormitórios.....4  
Suítes.....1  
Banheiros.....1  
Vagas.....2  
Padrão.....AMC+  
Idade.....30

Valor.....990.000,00  
Modalidade.....Venda  
Natureza.....Oferta

Data.....04/03/2016  
Fonte.....Lopes Qualiti Imóveis  
Informante.....Sra. Paula  
Fone.....2101-8777

A - Preço Líquido	:	990.000,00
B - Área Util	:	115,00
C - Fator Atualização	:	1,0000
D - Fator Elasticidade	:	0,9000
E - Fator Padrão	:	1,1139
F - Fator Idade	:	1,4619
G - Fator Dormitórios	:	0,6250
H - Fator Suítes	:	1,2500
I - Fator Banheiros	:	1,1111
J - Fator Garagem	:	1,1111
K - Fator Transposição	:	0,9104

$$VU = (A/B) * C * D * E * F * G * H * I * J * K$$
$$VU = R\$ 11.078,67 /m^2$$

Escritório:

Av. Brigadeiro Luís Antonio, 54 - 8º And.  
Conj. A - Tel/Fax: 3242-0257 - 3101-0354  
São Paulo - SP  
E-mail: mariepalma@uol.com.br

781  
A

### Elemento Comparativo 5

Tipo.....Apartamento  
Endereço.....Avenida Lavandisca, 31 - 8. andar  
Bairro.....Moema Pássaros  
Setor/Quadra/Zona..041/060/ZM3B  
Índice Fiscal.....3.493,00  
  
Área Util.....140,00  
Área Comum.....0,00  
Área Garagem.....0,00  
Área Total.....308,00  
  
Dormitórios.....3  
Suítes.....1  
Banheiros.....1  
Vagas.....2  
Padrão.....AMS  
Idade.....30  
  
Valor.....1.300.000,00  
Modalidade.....Venda  
Natureza.....Oferta  
  
Data.....04/03/2016  
Fonte.....Adriano Silva Imóveis  
Informante.....Sra. Marcia  
Fone.....5053-1790

A - Preço Líquido	:	1.300.000,00
B - Área Util	:	140,00
C - Fator Atualização	:	1,0000
D - Fator Elasticidade	:	0,9000
E - Fator Padrão	:	1,0000
F - Fator Idade	:	1,4619
G - Fator Dormitórios	:	0,6897
H - Fator Suítes	:	1,2500
I - Fator Banheiros	:	1,1111
J - Fator Garagem	:	1,1111
K - Fator Transposição	:	1,0355

$$VU = (A/B) * C * D * E * F * G * H * I * J * K$$
$$VU = R\$ 13.464,66 /m^2$$

6

Escritório:

Av. Brigadeiro Luis Antonio, 54 - 8º And.  
Conj. A - Tel/Fax: 3242-0257 - 3101-0354  
São Paulo - SP  
E-mail: mariepalma@uol.com.br

### Elemento Comparativo 6

Tipo.....Apartamento  
Endereço.....Avenida Lavandisca, 538 - 10. andar  
Bairro.....Moema Pássaros  
Setor/Quadra/Zona..041/119/ZM3B  
Índice Fiscal.....3.737,00

Área Util.....120,00  
Área Comum.....0,00  
Área Garagem.....0,00  
Área Total.....157,00

Dormitórios.....3  
Suítes.....1  
Banheiros.....1  
Vagas.....2  
Padrão.....AMS  
Idade.....35

Valor.....1.100.000,00  
Modalidade.....Venda  
Natureza.....Oferta

Data.....04/03/2016  
Fonte.....Brasil Brokers Imóveis  
Informante.....Sr. Caio  
Fone.....2121-7244

A - Preço Líquido	:	1.100.000,00
B - Área Util	:	120,00
C - Fator Atualização	:	1,0000
D - Fator Elasticidade	:	0,9000
E - Fator Padrão	:	1,0000
F - Fator Idade	:	1,6592
G - Fator Dormitórios	:	0,6897
H - Fator Suítes	:	1,2500
I - Fator Banheiros	:	1,1111
J - Fator Garagem	:	1,1111
K - Fator Transposição	:	0,9679

$$VU = (A/B) * C * D * E * F * G * H * I * J * K$$

$$VU = R\$ 14.100,81 /m^2$$

Escritório:

Av. Brigadeiro Luís Antonio, 54 - 8º And.  
Conj. A - Tel/Fax: 3242-0257 - 3101-0354  
São Paulo - SP  
E-mail: mariepalma@uol.com.br

### Elemento Comparativo 7

Tipo.....Apartamento  
Endereço.....Avenida Lavandisca, 596 - 7. andar  
Bairro.....Moema Pássaros  
Setor/Quadra/Zona..041/142/ZCPB  
Índice Fiscal.....4.071,00

Área Util.....122,00  
Área Comum.....0,00  
Área Garagem.....0,00  
Área Total.....267,00

Dormitórios.....3  
Suites.....1  
Banheiros.....1  
Vagas.....2  
Padrão.....AMS  
Idade.....30

Valor.....1.450.000,00  
Modalidade.....Venda  
Natureza.....Oferta

Data.....04/03/2016  
Fonte.....Lopes Maber Imóveis  
Informante.....Sr. Rubens Santos  
Fone.....2148-2400

A - Preço Líquido	:	1.450.000,00
B - Área Util	:	122,00
C - Fator Atualização	:	1,0000
D - Fator Elasticidade	:	0,9000
E - Fator Padrão	:	1,0000
F - Fator Idade	:	1,4619
G - Fator Dormitórios	:	0,6897
H - Fator Suites	:	1,2500
I - Fator Banheiros	:	1,1111
J - Fator Garagem	:	1,1111
K - Fator Transposição	:	0,8885

$VU = (A/B) * C * D * E * F * G * H * I * J * K$   
 $VU = R\$ 14.787,20 /m^2$

Escritório:

Av. Brigadeiro Luis Antonio, 54 - 8º And.  
Conj. A - Tel/Fax: 3242-0257 - 3101-0354  
São Paulo - SP  
E-mail: mariepalma@uol.com.br

784  
P

### Elemento Comparativo 8

Tipo.....Apartamento  
Endereço.....Avenida Sabiá , 89 - 9. andar - esq.  
Bairro.....Moema P ssaros  
Setor/Quadra/Zona..041/061/ZM3B  
Indice Fiscal.....4.238,00  
  
Area Util.....152,00  
Area Comum.....0,00  
Area Garagem.....0,00  
Area Total.....220,00  
  
Dormitórios.....3  
Suites.....1  
Banheiros.....1  
Vagas.....2  
Padrão.....AMS+  
Idade.....30  
  
Valor.....1.400.000,00  
Modalidade.....Venda  
Natureza.....Oferta  
  
Data.....04/03/2016  
Fonte.....Moratta Imóveis  
Informante.....Sra. Sheila  
Fone.....9 7131-2803

A - Preço Líquido	:	1.400.000,00
B - Area Util	:	152,00
C - Fator Atualização	:	1,0000
D - Fator Elasticidade	:	0,9000
E - Fator Padrão	:	0,9114
F - Fator Idade	:	1,4619
G - Fator Dormitórios	:	0,6897
H - Fator Suites	:	1,2500
I - Fator Banheiros	:	1,1111
J - Fator Garagem	:	1,1111
K - Fator Transposição	:	0,8535

$$VU = (A/B) * C * D * E * F * G * H * I * J * K$$
$$VU = R\$ 10.032,15 /m^2$$

Escritório:

Av. Brigadeiro Luis Antonio, 54 - 8º And.  
Conj. A - Tel/Fax: 3242-0257 - 3101-0354  
São Paulo - SP  
E-mail: mariepalma@uol.com.br

o



785  
P

### Elemento Comparativo 9

Tipo.....Apartamento  
Endereço.....Rua Tuim, 230 - 10. andar - esquina  
Bairro.....Moema Pássaros  
Setor/Quadra/Zona..041/060/ZM3B  
Índice Fiscal.....3.857,00

Área Util.....157,00  
Área Comum.....0,00  
Área Garagem.....0,00  
Área Total.....392,00

Dormitórios.....3  
Suítes.....3  
Banheiros.....1  
Vagas.....3  
Padrão.....AFF-  
Idade.....15

Valor.....2.200.000,00  
Modalidade.....Venda  
Natureza.....Oferta  
Reajuste.....

Data.....04/03/2016  
Fonte.....Corretor aut`nomo  
Informante.....Sr. Caio  
Fone.....9 9191-2916

A - Preço Líquido	:	2.200.000,00
B - Área Util	:	157,00
C - Fator Atualização	:	1,0000
D - Fator Elasticidade	:	0,9000
E - Fator Padrão	:	0,9072
F - Fator Idade	:	1,0000
G - Fator Dormitórios	:	0,6897
H - Fator Suítes	:	1,0000
I - Fator Banheiros	:	1,1111
J - Fator Garagem	:	1,0000
K - Fator Transposição	:	0,9378

$$VU = (A/B) * C * D * E * F * G * H * I * J * K$$
$$VU = R\$ 8.221,97 /m^2$$

Escritório:

Av. Brigadeiro Luis Antonio, 54 - 8º And.  
Conj. A - Tel/Fax: 3242-0257 - 3101-0354  
São Paulo - SP  
E-mail: mariepalma@uol.com.br

786  
♀

Elemento Comparativo 10

Tipo.....Apartamento  
Endereço.....Rua Tuim, 307 - 6º andar  
Bairro.....Moema P ssaros  
Setor/Quadra/Zona..041/082/ZM3B  
Índice Fiscal.....4.174,00

Área Útil.....152,00  
Área Comum.....0,00  
Área Garagem.....0,00  
Área Total.....268,00

Dormitórios.....3  
Suítes.....1  
Banheiros.....1  
Vagas.....2  
Padrão.....AFF-  
Idade.....20

Valor.....1.850.000,00  
Modalidade.....Venda  
Natureza.....Oferta

Data.....04/03/2016  
Fonte.....Coelho da Fonseca Imóveis  
Informante.....Sra. Claudia  
Fone.....3169-8000

A - Preço Líquido	:	1.850.000,00
B - Área Útil	:	152,00
C - Fator Atualização	:	1,0000
D - Fator Elasticidade	:	0,9000
E - Fator Padrão	:	0,9072
F - Fator Idade	:	1,1350
G - Fator Dormitórios	:	0,6897
H - Fator Suítes	:	1,2500
I - Fator Banheiros	:	1,1111
J - Fator Garagem	:	1,1111
K - Fator Transposição	:	0,8666

$$VU = (A/B) * C * D * E * F * G * H * I * J * K$$
$$VU = R\$ 10.402,14 /m^2$$

Escritório:

Av. Brigadeiro Luis Antonio, 54 - 8º And.  
Conj. A - Tel/Fax: 3242-0257 - 3101-0354  
São Paulo - SP  
E-mail: gerson@gnp.com.br

TABELA DE CALCULO DA MÉDIA SANEADA

Num	Endereço	Valor
1	Avenida Jacutinga, 557 - 1. And. - esq.	12.732,38
2	Avenida Juriti, 505 - 2. And. - esq.	5.944,39 *
3	Avenida Juriti, 541 - (cobertura)	14.763,59
4	Avenida Juriti, 683 - 8. andar	11.078,67
5	Avenida Lavandisca, 31 - 8. andar	13.464,66
6	Avenida Lavandisca, 538 - 10. andar	14.100,81
7	Avenida Lavandisca, 596 - 7. andar	14.787,20
8	Avenida Sabiá, 89 - 9. And. - esq.	10.032,15
9	Rua Tuim, 230 - 10. And. - esq.	8.221,97
10	Rua Tuim, 307 - 6. andar	10.402,14
11	Rua Tuim, 371 - 13. andar - esq.	9.986,34

Média Aritmética	= R\$	11.410,39 /m2
Limite Inferior (-30%)	= R\$	7.987,27 /m2
Limite Superior (+30%)	= R\$	14.833,50 /m2

Descartando-se os elementos discrepantes (\*) e processando a média, vem:

Média Aritmética Saneada = R\$ 11.956,99 /m2

TRATAMENTOS DE HOMOGENEIZAÇÃO

Area Util

Considerou-se na avaliação apenas a área útil dos elementos pesquisados.

Atualização

Atualização dos valores unitários feitos com base em indexador econômico.

Índice escolhido: FIPE

Escritório:

Av. Brigadeiro Luis Antonio, 54 - 8º And.  
Conj. A - Tel/Fax: 3242-0257 - 3101-0354  
São Paulo - SP  
E-mail: mariepalma@uol.com.br

788  
R

Elemento Comparativo 11

Tipo.....Apartamento  
Endereço.....Rua Tuim, 371 - 13. andar - esquina  
Bairro.....Moema Pássaros  
Setor/Quadra/Zona..041/082/ZM3B  
Índice Fiscal.....4.174,00

Área Útil.....128,00  
Área Comum.....0,00  
Área Garagem.....0,00  
Área Total.....209,00

Dormitórios.....3  
Suites.....1  
Banheiros.....1  
Vagas.....2  
Padrão.....AMS  
Idade.....15

Valor.....1.540.000,00  
Modalidade.....Venda  
Natureza.....Oferta

Data.....04/03/2016  
Fonte.....Adriano Silva Imóveis  
Informante.....Sr. Camargo  
Fone.....5053-1790

A - Preço Líquido	:	1.540.000,00
B - Área Útil	:	128,00
C - Fator Atualização	:	1,0000
D - Fator Elasticidade	:	0,9000
E - Fator Padrão	:	1,0000
F - Fator Idade	:	1,0000
G - Fator Dormitórios	:	0,6897
H - Fator Suites	:	1,2500
I - Fator Banheiros	:	1,1111
J - Fator Garagem	:	1,1111
K - Fator Transposição	:	0,8666

$$VU = (A/B) * C * D * E * F * G * H * I * J * K$$
$$VU = R\$ 9.986,34 /m^2$$

Escritório:

Av. Brigadeiro Luis Antonio, 54 - 8º And.  
Conj. A - Tel/Fax: 3242-0257 - 3101-0354  
São Paulo - SP  
E-mail: manepalma@uol.com.br

789  
f

**Elasticidade**

Quando os valores obtidos provêm de ofertas, incide um desconto para compensar a superestimativa natural das mesmas.  
Desconto : 0,90

**Padrão**

Considera a valia diretamente proporcional ao padrão construtivo.  
Padrão do avaliando : AMS  
Fator de comercialização : 2,0050

**Idade**

Considera a valia inversamente proporcional a idade aparente.  
Idade aparente do avaliando : 15 anos  
Razão de depreciação : 2,50 % a.a.

**Dormitórios**

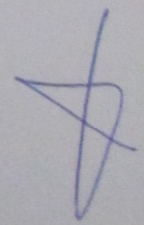
Considera a valia diretamente proporcional a quantidade de dormitórios.  
Número de dormitórios do avaliando (paradigma) : 0  
Variação escalar acumulativa : 0,15

**Suítes**

Considera a valia diretamente proporcional a quantidade de suítes.  
Número de suítes do avaliando (paradigma) : 3  
Variação escalar acumulativa : 0,10

**Banheiros**

Considera a valia diretamente proporcional a quantidade de banheiros.  
Número de banheiros do avaliando (paradigma) : 2  
Variação escalar acumulativa : 0,10



Escritório:

Av. Brigadeiro Luis Antonio, 54 - 8º And.  
Conj. A - Tel/Fax: 3242-0257 - 3101-0354  
São Paulo - SP  
E-mail: mariepalma@uol.com.br

790  
P

### Vagas de Garagem

Considera a valia diretamente proporcional a quantidade de vagas de garagem.

Número de vagas do avaliando (paradigma) : 3

Variação escalar acumulativa : 0,10

### Transposição

Segundo a relação entre os valores de lançamentos fiscais ou dos índices da última Planta Genérica de Valores publicada pela Municipalidade.

Índice Fiscal (I.F.) = 3.617,00 (para o ano de 2016)

### AVALIAÇÃO

Dimensões do Avaliando

Area Util	=	147,05
Area Comum	=	81,93
Area Garagem	=	73,50
Area Total	=	302,48

### Valor Calculado

Para o mês de Março do ano de 2016.

A - Valor Unitário Básico	:	11.956,99
B - Area Util	:	147,0500

$$VI = A * B$$

$$VI = R\$ 1.758.274,78$$

### Escritório:

Av. Brigadeiro Luis Antonio, 54 - 8º And.  
Conj. A - Tel/Fax: 3242-0257 - 3101-0354  
São Paulo - SP  
E-mail: mariepalma@uol.com.br

P

791  
P

**V.2. - VALOR DA UNIDADE EM ESTUDO**

Valor aferido da unidade objeto em tela:

**VI = R\$ 1.758.274,78/MARÇO/2016  
(UM MILHÃO SETECENTOS E CINQUENTA E OITO MIL  
DUZENTOS E SETENTA E QUATRO REAIS E SETENTA E  
OITO CENTAVOS)**

**CAPÍTULO VI**

**VI.1. - VALOR DA COTA-PARTE, CORRESPONDENTE A  
UNIDADE Nº 1309 "B" O EDIFÍCIO MOEMA  
COMFORT HOTEL & TRADE CENTER A 20%**

Para o cálculo da cota-parte, correspondentes a 20% do valor total do imóvel, seguirão a seguinte expressão:

$$Cp = VI \times CP;$$

onde:

Vcp = Valor da Cota-parte = ?

VI = Valor total do Imóvel = R\$ 337.312,02

CP = Cota-parte pertencente ao requerido = 20%

Substituindo e calculando

$$\text{Vcp} = \text{R\$ } 67.462,40/\text{Março}/2016$$

**SESSENTA E SETE MIL QUATROCENTOS E SESSENTA E  
DOIS REAIS E QUARENTA CENTAVOS**

P

Escritório:

Av. Brigadeiro Luis Antonio, 54 - 8º And.  
Conj. A - Tel/Fax: 3242-0257 - 3101-0354  
São Paulo - SP  
E-mail: mariepalma@uol.com.br

## V.2. – VALOR DA UNIDADE EM ESTUDO

Valor aferido da unidade objeto em tela:

**VI = R\$ 1.758.274,78/MARÇO/2016**  
**(UM MILHÃO SETECENTOS E CINQUENTA E OITO MIL**  
**DUZENTOS E SETENTA E QUATRO REAIS E SETENTA E**  
**OITO CENTAVOS)**

## CAPÍTULO VI

### VI.1. – VALOR DA COTA-PARTE, CORRESPONDENTE A UNIDADE Nº 1309 "B" O EDIFÍCIO MOEMA COMFORT HOTEL & TRADE CENTER A 20%

Para o cálculo da cota-parte, correspondentes a 20% do valor total do imóvel, seguirão a seguinte expressão:

$Cp = VI \times CP$ ;  
onde:

Vcp = Valor da Cota-parte = ?

VI = Valor total do Imóvel = R\$ 337.312,02

CP = Cota-parte pertencente ao requerido = 20%

Substituindo e calculando

**Vcp = R\$ 67.462,40/Março/2016**

**SESSENTA E SETE MIL QUATROCENTOS E SESSENTA E**  
**DOIS REAIS E QUARENTA CENTAVOS**

Escritório:

Av. Brigadeiro Luís Antonio, 54 - 8º And.  
Conj. A - Tel/Fax: 3242-0257 - 3101-0354  
São Paulo - SP  
E-mail: mariepalma@uol.com.br



**VI.2. – VALOR DA COTA-PARTE, CORRESPONDENTE A UNIDADE Nº 152 DO CONDOMÍNIO EDIFÍCIO GREEN HILL A 50%**

Para o cálculo da cota-parte, correspondentes a 20% do valor total do imóvel, seguirão a seguinte expressão:

$$Cp = VI \times CP;$$

onde:

$$Vcp = \text{Valor da Cota-parte} = ?$$

$$VI = \text{Valor total do Imóvel} = R\$ 1.758.274,78$$

$$CP = \text{Cota-parte pertencente ao requerido} = 50\%$$

Substituindo e calculando

$$Vcp = R\$ 879.137,39/\text{Março}/2016$$

**OITOCENTOS E SETENTA E NOVE MIL CENTO E TRINTA E SETE REAIS E TRINTA E NOVE CENTAVOS**

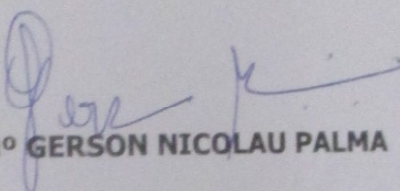
Escritório:

Av. Brigadeiro Luis Antonio, 54 - 8º And.  
Conj. A - Tel/Fax: 3242-0257 - 3101-0354  
São Paulo - SP  
E-mail: mariepalma@uol.com.br

## ENCERRAMENTO

Dada pôr encerrada a missão, apresento o presente Laudo de Avaliação em 57 (cinquenta e sete) folhas, digitadas e enumeradas de um só lado, além de **02 ANEXOS**, com exceção desta última que vai assinada e datada.

São Paulo, 31 de Março de 2.016.

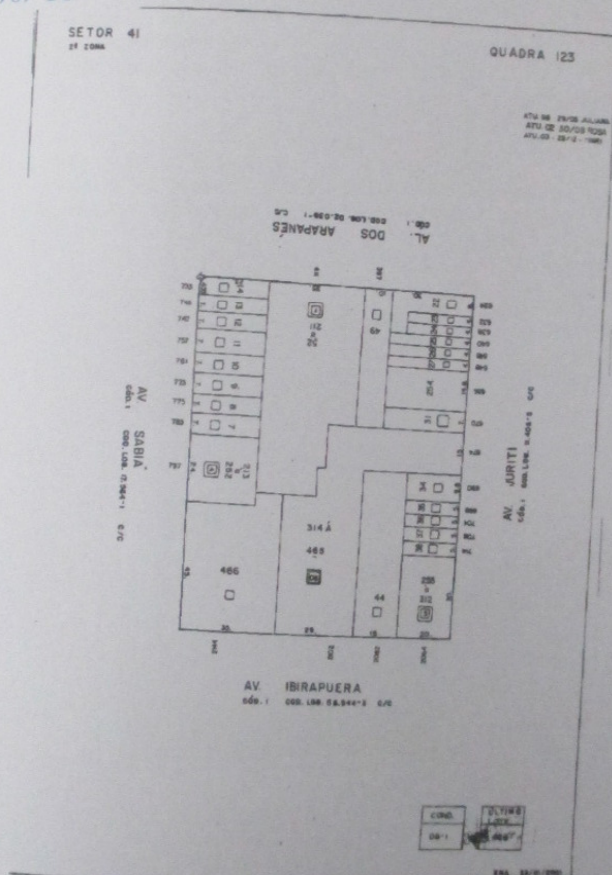
  
ENG<sup>o</sup> GERSON NICOLAU PALMA

794  
P

**ANEXO 01 - PESQUISA DE VALORES DE VENDA DE FLATS - Imóvel avaliando:**

- Avenida Ibirapuera, 2144 -  
(esquina c/ Avenida Sabiá - IF.: 3.539,00 / 15)

Setor: 041 - Quadra: 123 - Zona: ZM3b - I. F.:  
4.200,00/ 15



Escritório:

Av. Brigadeiro Luis Antonio, 54 - 8º And.  
Conj. A - Tel/Fax: 3242-0257 - 3101-0354  
São Paulo - SP  
E-mail: mariepalma@uol.com.br

Data: 25/03/2015  
Tipo : Apartamento  
Endereço : Avenida Macuco, 579 - 8º andar  
Bairro : Moema  
Setor : 041  
Quadra : 141  
Zona : ZCPB  
I.F. : 3.584,00 / 15  
SITUAÇÃO ECONÔMICA : Venda  
Disponibilidade : Oferta  
Valor : 355.000,00  
SITUAÇÃO DA CONSTRUÇÃO : ASu  
Idade : 10 anos  
Área Útil : 34,00  
Dormitórios : 1  
Área Garagem : 0,00  
Suites : 1  
Área Edícula : 0,00  
Banheiros : 0  
Área Total : 1,00  
Dorm. Empregada : 1  
Área Comum : 0,00  
Vagas Cobertas : 0  
Salão de Festas : 0  
Vagas Descobertas : 1  
Playground : 0  
Piscinas : 1  
Elevadores : 4

**FONTE DE INFORMAÇÃO**

Imobiliária - Sô Flats Imóveis  
Endereço - Avenida Nove de Julho, 3228  
Contato - Sra. Eliana

Fone: 3885-0846

- OBSERVAÇÕES**
- 1 - Edifício São Paulo Privilege Hotel - 8º andar - Padrão Superior
  - 2 - 04 elevadores - 06 flats/andar
  - 3 - piscina, sauna e fitness - Condomínio - R\$ 1.100,00
  - 4 - Imóvel com estado de conservação regular



Escritório:

Av. Brigadeiro Luís Antonio, 54 - 8º And.  
Cov. A - Tel/Fax: 3242-0257 - 3101-0354  
São Paulo - SP  
E-mail: mariepalma@uol.com.br

Gerson Nicolau Palma

Engenheiro Civil  
CREA 48342/D

796  
P

Data: 25/03/2015

FICHA DE PESQUISA  
Tipo : Apartamento  
Endereço : Avenida Jamaris, 100 - 9º andar  
Bairro : Moema  
Setor : 041  
Quadra : 166  
Zona : ZCPb  
I.F. : 3.892,00 / 15  
Valor : 480.000,00  
DADOS ECONOMICOS  
Modalidade : Venda  
Natureza : Oferta  
DADOS DA CONSTRUÇÃO  
Padrão : ASu  
Idade : 10 anos  
Area Util : 37,41  
Dormitórios : 1  
Area Garagem : 0,00  
Suítes : 0  
Area Edícula : 0,00  
Banheiros : 1  
Area Total : 1,00  
Dorm. Empregada : 0  
Area Comum : 0,00  
Vagas Cobertas : 1  
Salão de Festas : 0  
Vagas Descobertas : 0  
Playground : 0  
Piscinas : 1  
Elevadores : 4

FONTE DE INFORMAÇÃO

Imobiliária - Practical Imóveis  
Endereço - Rua Pascal, 1076  
Contato - Sr. Roberto Mello

Fone: 5532-8100

- OBSERVAÇÕES
- 1 - Edifício Time Square Cosmopolitan - 9º andar - Padrão Superior
  - 2 - 04 elevadores - 08 flats/andar
  - 3 - lazer completo - Condomínio = R\$ 967,00
  - 4 - Imóvel com estado de conservação regular



Escritório:

Condomínio, 54 - 8º And.  
257 - 3101-03

FICHA DE PESQUISA  
Tipo : Apartamento  
Endereço : Avenida Ibiçuaú, 355 - 2º andar  
Bairro : Moema  
Setor : 041  
Quadra : 164  
Data: 25/03/2015  
Zona : ZCPb  
I.F. : 3.866,00 / 15  
DADOS ECONOMICOS  
Modalidade : Venda  
Natureza : Oferta  
Valor : 320.000,00  
DADOS DA CONSTRUÇÃO  
Padrão : ASu  
Idade : 10 anos  
Area Util : 30,00  
Dormitórios : 1  
Area Garagem : 0,00  
Suites : 1  
Area Edicula : 0,00  
Banheiros : 0  
Area Total : 1,00  
Dorm. Empregada : 1  
Area Comum : 0,00  
Vagas Cobertas : 0  
Salão de Festas : 0  
Vagas Descobertas : 1  
Playground : 0  
Piscinas : 0  
Elevadores : 1  
3

FONTE DE INFORMAÇÃO

Imobiliária - Kazza Flats Imóveis  
Endereço - Alameda Sarutaiá, 217  
Contato - Sra. Tania

Fone: 2309-1452

OBSERVAÇÕES

- 1 - Edifício International Duplex Residence - 2º andar - Padrão Superior
- 2 - 03 elevadores - 08 flats/andar
- 3 - piscina, sauna e fitness - Condomínio = R\$ 573,00
- 4 - Imóvel com estado de conservação regular



Escritório:

Av. Brigadeiro Luís Antonio, 54 - 8º And.  
Conj. A - Tel/Fax: 3242-0257 - 3101-0354  
São Paulo - SP  
Email: mariepalma@uol.com.br

798  
F

FICHA DE PESQUISA N.

Tipo : Apartamento  
Endereço : Avenida Ibirapuera, 2907 - 9º andar - esquina  
Bairro : Moema  
Setor : 041  
Quadra : 206

Data: 25/03/2015

DADOS ECONOMICOS

Modalidade : Venda  
Natureza : Oferta

Zona : ZCPb  
I.F. : 4.370,00 / 15  
Valor : 399.000,00

DADOS DA CONSTRUÇÃO

Padrão : ASu  
Area Util : 28,00  
Area Garagem : 0,00  
Area Edicula : 0,00  
Area Total : 1,00  
Area Comum : 0,00  
Salão de Festas : 0  
Playground : 0

Idade :  
Dormitórios : 10 anos  
Suites : 1  
Banheiros : 0  
Dorm. Empregada : 1  
Vagas Cobertas : 0  
Vagas Descobertas : 1  
Piscinas : 0  
Elevadores : 4

FONTE DE INFORMAÇÃO

Imobiliária - Kazza Flats Imóveis  
Endereço - Alameda Sarutaiá, 217  
Contato - Sra. Tania

Fone: 2309-1452

OBSERVAÇÕES

- 1 - Edifício Corporate Plaza - 9º andar - Padrão Superior
- 2 - 04 elevadores - 10 flats/andar
- 3 - piscina, sauna e fitness - Condomínio = R\$ 720,00
- 4 - Imóvel com estado de conservação regular
- 5 - (esquina c/ Avenida Irai - I.F.: 3.882,00 / 15)



Contato:

Engenheiro Luis Antonio, 54 - 8º And.  
Cidade A. - Tel/Fax: 3242-0257 - 3101-0354  
São Paulo - SP  
E-mail: manepalma@uol.com.br

FICHA DE PESQUISA N. \_\_\_\_\_  
Data: 25/03/2015  
Tipo : Apartamento  
Endereço : Avenida Ibirapuera, 2577 - 5º andar  
Bairro : Moema  
Setor : 041  
Quadra : 165  
Zona : ZCPB  
I.F. : 4.080,00 / 15  
DADOS ECONOMICOS  
Modalidade : Venda  
Natureza : Oferta  
Valor : 410.000,00  
DADOS DA CONSTRUÇÃO  
Padrão : ASu  
Idade : 10 anos  
Area Util : 26,00  
Dormitórios : 1  
Area Garagem : 0,00  
Suítes : 1  
Area Edícula : 0,00  
Banheiros : 0  
Area Total : 1,00  
Dorm. Empregada : 1  
Area Comum : 0,00  
Vagas Cobertas : 0  
Salão de Festas : 0  
Vagas Descobertas : 1  
Playground : 0  
Piscinas : 0  
Elevadores : 4

FORNECEDOR DE INFORMAÇÃO

Imobiliária - Oliver Flats  
Endereço - Rua Arminda, 93 - 8º andar  
Contato - Sra. Sandra

Fone: 3887-0721

OBSERVAÇÕES

- 1 - Edifício Intercity Premium Ibirapuera - 5º andar - Padrão Superior
- 2 - 04 elevadores - 10 flats/andar
- 3 - piscina, sauna e fitness - Condomínio = R\$ 960,00
- 4 - Imóvel com estado de conservação regular



Contato:

Engenheiro Luis Antonio, 54 - 8º And.  
São Paulo - SP - Tel/Fax: 3242-0257 - 3101-0354  
E-mail: mariepalma@uol.com.br



FICHA DE PESQUISA N.  
Tipo : Apartamento  
Endereço : Avenida Ibirapuera, 2534 - 6º andar - esquina  
Bairro : Moema  
Setor : 041  
Quadra : 164  
Data: 25/03/2015  
Zona : ZCPb  
I.F. : 4.328,00 / 15  
DADOS ECONOMICOS  
Modalidade : Venda  
Natureza : Oferta  
Valor : 320.000,00  
DADOS DA CONSTRUÇÃO  
Padrão : ASu  
Area Util : 30,00  
Area Garagem : 0,00  
Area Edícula : 0,00  
Area Total : 1,00  
Area Comum : 0,00  
Idade :  
Dormitórios : 10 anos  
Suítes : 1  
Banheiros : 0  
Dorm. Empregada : 1  
Vagas Cobertas : 0  
Vagas Descobertas : 1  
Piscinas : 0  
Elevadores : 1  
4

FONTE DE INFORMAÇÃO

Imobiliária - R 2 Flats  
Endereço - Avenida Jandira, 257  
Contato - Sr. Tony

Fone: 5051-0878

- OBSERVAÇÕES
- 1 - Edifício Radisson Park Inn Ibirapuera - 6º andar - Padrão Superior
  - 2 - 04 elevadores - 08 flats/andar
  - 3 - piscina, sauna e fitness - Condomínio = R\$ 890,00
  - 4 - Imóvel com estado de conservação regular
  - 5 - (esquina c/ Avenida Macuco - I.F.: 3.780,00 / 15)



Escritório:

Av. Brigadeiro Luis Antonio, 54 - 8º And.  
Conj. A - Tel/Fax: 3242-0257 - 3101-0354  
São Paulo - SP  
E-mail: mariepalma@uol.com.br

Gerson Nicolau Palma

Engenheiro Civil  
CREA 48342/D

801  
F

Data: 25/03/2015

TIPO DE PESQUISA : Apartamento  
Endereço : Avenida Moema, 177 - 10º andar  
Bairro : Moema  
Setor : 041  
Quadra : 149  
Zona : ZM3b  
I.F. : 3.622,00 / 15  
DADOS ECONOMICOS : Venda  
Modalidade : Oferta  
Valor : 500.000,00  
DADOS DA CONSTRUÇÃO :  
Idade : 20 anos  
Padrão : ASu  
Dormitórios : 1  
Área Útil : 50,00  
Suites : 0  
Área Garagem : 0,00  
Banheiros : 1  
Área Edícula : 0,00  
Dorm. Empregada : 0  
Área Total : 1,00  
Vagas Cobertas : 1  
Área Comum : 0,00  
Vagas Descobertas : 0  
Salão de Festas : 0  
Piscinas : 1  
Playground : 0  
Elevadores : 4

FONTE DE INFORMAÇÃO

Imobiliária - R 2 Flats  
Endereço - Avenida Jandira, 257  
Contato - Sr. Tony

Fone: 5051-0878

OBSERVAÇÕES

- 1 - Edifício Place Vendome - 10º andar - Padrão Superior
- 2 - 03 elevadores - 12 flats/andar
- 3 - piscina, sauna e fitness - Condomínio = R\$ 950,00
- 4 - Imóvel com estado de conservação regular



Escritório:

Av. Brigadeiro Luis Antonio, 54 - 8º And.  
Conj. A - Tel/Fax: 3242-0257 - 3101-0354  
São Paulo - SP  
E-mail: mariepalma@uol.com.br

*Gerson Nicolau Palma*

Engenheiro Civil  
CREA 48342/D

802  
F

Data: 25/03/2015

FORMA DE PESQUISA N.  
Tipo : Apartamento  
Endereço : Avenida Miruna, 320 - 8º andar - esquina  
Bairro : Moema  
Setor : 045  
Quadra : 240  
Zona : ZCFb  
I.F. : 3.392,00 / 15  
DADOS ECONOMICOS  
Modalidade : Venda  
Natureza : Oferta  
Valor : 450.000,00  
DADOS DA CONSTRUÇÃO  
Padrão : ASu  
Idade : 5 anos  
Area Util : 37,00  
Dormitórios : 1  
Area Garagem : 0,00  
Suites : 0  
Area Edicula : 0,00  
Banheiros : 1  
Area Total : 1,00  
Dorm. Empregada : 0  
Area Comum : 0,00  
Vagas Cobertas : 1  
Salão de Festas : 0  
Vagas Descobertas : 0  
Playground : 0  
Piscinas : 1  
Elevadores : 3

FONTE DE INFORMAÇÃO

Imobiliária - R 2 Flats  
Endereço - Avenida Jandira, 257  
Contato - Sr. Tony  
Fone: 5051-0878

OBSERVAÇÕES

- 1 - Edifício Le Maison D'Estan - 8º andar - Padrão Superior
- 2 - 03 elevadores - 08 flats/andar
- 3 - piscina, sauna e fitness - Condomínio = R\$ 780,00
- 4 - Imóvel com estado de conservação regular
- 5 - (esquina c/ Alameda dos Anapurus - I.F.: 3.652,00 / 15)



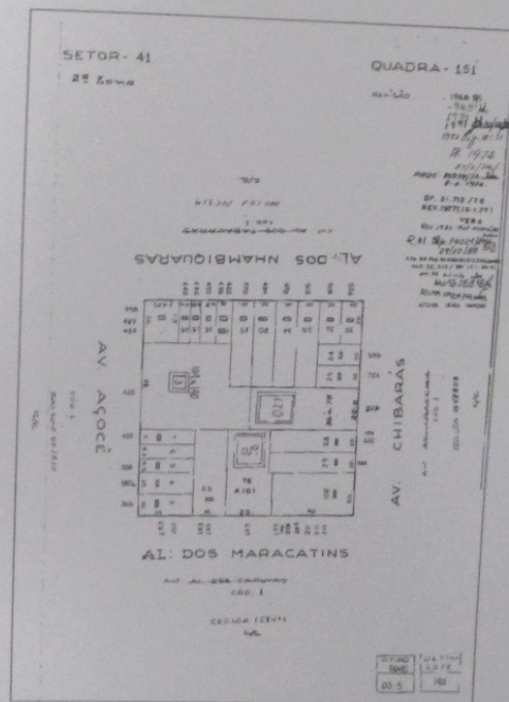
Escritório:

Av. Brigadeiro Luis Antonio, 54 - 8º And.  
Conj. A - Tel/Fax: 3242-0257 - 3101-0354  
São Paulo - SP  
E-mail: mariepalma@uol.com.br

**ANEXO 02 - PESQUISA DE VALORES DE VENDA DE APARTAMENTOS**

**Imóvel avaliando: - Avenida Açoce, 422 -**

**Setor: 041 - Quadra: 151 - Zona: ZM3b - I. F. 3.617,00 / 16**



Escritório:

Av. Brigadeiro Luis Antonio, 54 - 8º And.  
Conj. A - Tel/Fax: 3242-0257 - 3101-0354  
São Paulo - SP  
E-mail: mariepalma@uol.com.br

Data: 04/03/2016

FUNÇÃO DE PESQUISA N.  
Tipo : Apartamento  
Endereço : Avenida Sabiá, 89 - 9º andar - esquina  
Bairro : Moema Passaros  
Setor : 041  
Quadra : 061  
Zona : ZM3b  
I.F. : 4.238,00 / 16

DADOS ECONOMICOS  
Modalidade : Venda  
Natureza : Oferta  
Valor : 1.400.000,00

DADOS DA CONSTRUÇÃO  
Padrão : ASu  
Idade : 30 anos  
Area Util : 152,00  
Dormitórios : 3  
Area Garagem : 0,00  
Suites : 1  
Area Edicula : 0,00  
Banheiros : 1  
Area Total : 220,00  
Dorm. Empregada : 1  
Area Comum : 0,00  
Vagas Cobertas : 2  
Salão de Festas : 1  
Vagas Descobertas : 0  
Playground : 1  
Piscinas : 1  
Elevadores : 2

FONTE DE INFORMAÇÃO

Imobiliária - Moratta Imóveis  
Endereço - Rua Vergueiro, 3185 - cjto. 121  
Contato - Sra. Sheila Fone: 9 7131-2803

OBSERVAÇÕES

- 1 - Edifício Geneve - 9º andar - Padrão Superior
- 2 - 02 elevadores - 02 aptos./andar - Condominio = R\$ 840,00
- 3 - piscina, salão de festas e quadra
- 4 - Imóvel necessitando de reparos simples
- 5 - (esquina c/ Rua Tuim - I.F.: 4.277,00 / 16)



Escritório:

Av. Brigadeiro Luis Antonio, 54 - 8º And.  
Conj. A - Tel/Fax: 3242-0257 - 3101-0354  
São Paulo - SP  
E-mail: mariepalma@uol.com.br

FICHA DE PESQUISA N.

Data: 04/03/2016

Tipo : Apartamento  
Endereço : Avenida Lavandisca, 596 - 7º andar  
Bairro : Moema Pássaros  
Setor : 041  
Quadra : 142

Zona : ZCPb  
I.F. : 4.071,00 / 16

DADOS ECONOMICOS

Modalidade : Venda  
Natureza : Oferta

Valor : 1.450.000,00

DADOS DA CONSTRUÇÃO

Padrão : ASu  
Area Util : 122,00  
Area Garagem : 0,00  
Area Edicula : 0,00  
Area Total : 267,00  
Area Comum : 0,00  
Salão de Festas: 1  
Playground : 0

Idade : 30 anos  
Dormitórios : 3  
Suites : 1  
Banheiros : 1  
Dorm. Empregada : 1  
Vagas Cobertas : 2  
Vagas Descobertas: 0  
Piscinas : 1  
Elevadores : 2

FONTE DE INFORMAÇÃO

Imobiliária - Lopes Maber Imóveis  
Endereço - Avenida República do Libano, 331  
Contato - Sr. Rubens Santos

Fone: 2148-2400

OBSERVAÇÕES

- 1 - Edifício Camburiú - 7º andar - Padrão Superior
- 2 - 02 elevadores - 02 aptos./andar - Condomínio = R\$ 1.350,00
- 3 - piscina, salão de festas e churrasqueira
- 4 - Imóvel necessitando de reparos simples



Escritório:

Av. Brigadeiro Luis Antonio, 54 - 8º And.  
Conj. A - Tel/Fax: 3242-0257 - 3101-0354  
São Paulo - SP  
E-mail: mariepalma@uol.com.br

*Gerson Nicolau Palma*

Engenheiro Civil  
CREA 48342/D

807  
A

Tipo : Apartamento  
Endereço : Avenida Lavandisca, 538 - 10º andar  
Bairro : Moema Pássaros  
Setor : 041  
Quadra : 119  
Zona : ZM3b  
I.F. : 3.737,00 / 16  
DADOS ECONOMICOS  
Modalidade : Venda  
Natureza : Oferta  
Valor : 1.100.000,00  
DADOS DA CONSTRUÇÃO  
Padrão : ASu  
Idade : 35 anos  
Area Util : 120,00  
Dormitórios : 3  
Area Garagem : 0,00  
Suites : 1  
Area Edicula : 0,00  
Banheiros : 1  
Area Total : 157,00  
Dorm. Empregada : 1  
Area Comum : 0,00  
Vagas Cobertas : 2  
Salão de Festas : 1  
Vagas Descobertas : 0  
Playground : 1  
Piscinas : 1  
Elevadores : 2

FONTE DE INFORMAÇÃO

Imobiliária - Brasil Brokers Imóveis  
Endereço - Avenida Juriti, 129  
Contato - Sr. Caio

Fone: 2121-7244

OBSERVAÇÕES

- 1 - Edifício Rio Mira - 10º andar - Padrão Superior
- 2 - 02 elevadores - 04 aptos./andar - Condomínio = R\$ 800,00
- 3 - lazer completo (exceto fitness)
- 4 - Imóvel necessitando de reparos simples



Escritório:

Av. Brigadeiro Luis Antonio, 54 - 8º And.  
Conj. A - Tel/Fax: 3242-0257 - 3101-0354  
São Paulo - SP  
E-mail: mariepalma@uol.com.br

FICHA DE PESQUISA N.

Tipo : Apartamento  
Endereço : Rua Tuim, 371 - 13º andar - esquina  
Bairro : Moema Pássaros  
Setor : 041  
Quadra : 082  
Zona : ZM3b  
I.F. : 4.174,00 / 16  
Data: 04/03/2016

DADOS ECONOMICOS

Modalidade : Venda  
Natureza : Oferta  
Valor : 1.540.000,00

DADOS DA CONSTRUÇÃO

Padrão : ASu  
Idade : 15 anos  
Area Util : 128,00  
Dormitórios : 3  
Area Garagem : 0,00  
Suites : 1  
Area Edícula : 0,00  
Banheiros : 1  
Area Total : 209,00  
Dorm. Empregada : 1  
Area Comum : 0,00  
Vagas Cobertas : 2  
Salao de Festas : 1  
Vagas Descobertas : 0  
Playground : 1  
Piscinas : 1  
Elevadores : 2

FONTE DE INFORMAÇÃO

Imobiliária - Adriano Silva Imóveis  
Endereço - Avenida Moema, 765  
Contato - Sr. Camargo

Fone: 5053-1790

OBSERVAÇÕES

- 1 - Edifício Itajui - 13º andar - Padrão Superior
- 2 - 02 elevadores - 02 aptos./andar - Condominio = R\$ 1.300,00
- 3 - lazer completo
- 4 - Imóvel com estado de conservação regular
- 5 - (esquina c/ Rua Jacutinga - I.F.: 4.214,00 / 16)



Escritório:

Av. Brigadeiro Luis Antonio, 54 - 8º And.  
Corj. A - Tel/Fax: 3242-0257 - 3101-0354  
São Paulo - SP  
E-mail: maniepalma@uol.com.br



809  
P

FICHA DE PESQUISA N.

Tipo : Apartamento  
Endereço : Avenida Juriti, 683 - 8º andar  
Bairro : Moema Pássaros  
Setor : 041  
Quadra : 124

Data: 04/03/2016

DADOS ECONOMICOS

Modalidade : Venda  
Natureza : Oferta

Zona : ZM3b  
I.F. : 3.973,00 / 16

Valor : 990.000,00

DADOS DA CONSTRUÇÃO

Padrão : ASu  
Area Util : 115,00  
Area Garagem : 0,00  
Area Edicula : 0,00  
Area Total : 161,00  
Area Comum : 0,00  
Salão de Festas : 1  
Playground : 1

Idade : 30 anos  
Dormitórios : 4  
Suítes : 1  
Banheiros : 1  
Dorm. Empregada : 1  
Vagas Cobertas : 2  
Vagas Descobertas : 0  
Piscinas : 1  
Elevadores : 2

FONTE DE INFORMAÇÃO

Imobiliária - Lopes Qualiti Imóveis  
Endereço - Avenida Miruna, 376  
Contato - Sra. Paula

Fone: 2101-8777

OBSERVAÇÕES

- 1 - Edifício Vila Laguna - 8º andar - Padrão Superior
- 2 - 02 elevadores - 02 aptos./andar - Condomínio = R\$ 1.300,00
- 3 - piscina, sauna, salão de festas e fitness
- 4 - Imóvel necessitando de reparos simples



Escritório:

Av. Brigadeiro Luis Antonio, 54 - 8º And.  
Conj. A - Tel/Fax: 3242-0257 - 3101-0354  
São Paulo - SP  
E-mail: mariepalma@uol.com.br

Gerson Nicolau Palma

Engenheiro Civil  
CREA 48342/D

810  
P

FICHA DE PESQUISA N.

Data: 04/03/2016

Tipo : Apartamento  
Endereço : Avenida Juriti, 541 - (cobertura)  
Bairro : Moema Pássaros  
Setor : 041  
Quadra : 102  
Zona : ZM3b  
I.F. : 3.698,00 / 16  
Modalidade : Venda  
Natureza : Oferta  
Valor : 2.200.000,00

DADOS ECONOMICOS

DADOS DA CONSTRUÇÃO  
Padrão : AFI  
Idade : 35 anos  
Area Util : 190,00  
Dormitórios : 3  
Area Garagem : 0,00  
Suítes : 1  
Area Edicula : 0,00  
Banheiros : 2  
Area Total : 236,00  
Dorm. Empregada : 1  
Area Comum : 0,00  
Vagas Cobertas : 2  
Salão de Festas : 1  
Vagas Descobertas : 0  
Playground : 0  
Piscinas : 1  
Elevadores : 2

FONTE DE INFORMAÇÃO

Imobiliária - Paulo Roberto Leardi Imóveis  
Endereço - Avenida Açocé, 376  
Contato - Sra. Priscila

Fone: 3459-4011

OBSERVAÇÕES

- 1 - Edifício Jardim de Juriti - (cobertura) - Padrão Fino
- 2 - 02 elevadores - 02 aptos./andar - Condomínio = R\$ 3.517,00
- 3 - piscina, salão de festas/jogos
- 4 - Imóvel com estado de conservação regular



Escritório:

Av. Brigadeiro Luis Antonio, 54 - 8º And.  
Conj. A - Tel/Fax: 3242-0257 - 3101-0354  
São Paulo - SP  
E-mail: mariepalma@uol.com.br

Gerson Nicolau Palma

Engenheiro Civil  
CREA 48342/D

811  
P

Data: 04/03/2016

FICHA DE PESQUISA

Tipo : Apartamento  
Endereço : Avenida Jacutinga, 557 - 1º andar - esquina  
Bairro : Moema Pássaros  
Setor : 041  
Quadra : 142

Zona : ZCPb  
I.F. : 3.985,00 / 16

DADOS ECONOMICOS

Modalidade : Venda  
Natureza : Oferta

Valor : 720.000,00

DADOS DA CONSTRUÇÃO

Padrão	: AMe	Idade	: 25 anos
Area Util	: 89,00	Dormitórios	: 3
Area Garagem	: 0,00	Suites	: 1
Area Edícula	: 0,00	Banheiros	: 1
Area Total	: 121,00	Dorm. Empregada	: 1
Area Comum	: 0,00	Vagas Cobertas	: 1
Salão de Festas	: 1	Vagas Descobertas	: 0
Playground	: 0	Piscinas	: 0
		Elevadores	: 2

FONTE DE INFORMAÇÃO

Imobiliária - Proprietário  
Endereço - No local  
Contato - Sr. Ernani

Fone: 9 9995-6029

OBSERVAÇÕES

- 1 - Edifício Francesco Taralo - 1º andar - Padrão Médio
- 2 - 02 elevadores - 02 aptos./andar - Condomínio = R\$ 1.200,00
- 3 - salão de festas e churrasqueira
- 4 - Imóvel necessitando de reparos simples
- 5 - (esquina c/ Alameda Jauaperi - I. F.: 3.977,00 / 16)



Escritório:

Av. Brigadeiro Luis Antonio, 54 - 8º And.  
Conj. A - Tel/Fax: 3242-0257 - 3101-0354  
São Paulo - SP  
E-mail: mariepalma@uol.com.br

FICHA DE PESQUISA N.

Data: 04/03/2016

Tipo : Apartamento  
Endereço : Rua Tuim, 307 - 6º andar  
Bairro : Moema Pássaros  
Setor : 041  
Quadra : 082

Zona : ZM3b  
I.F. : 4.174,00 / 16

DADOS ECONOMICOS

Modalidade : Venda  
Natureza : Oferta  
Valor : 1.850.000,00

DADOS DA CONSTRUÇÃO

Padrão	: AFI	Idade	: 20 anos
Area Util	: 152,00	Dormitórios	: 3
Area Garagem	: 0,00	Suítes	: 1
Area Edicula	: 0,00	Banheiros	: 1
Area Total	: 268,00	Dorm. Empregada	: 1
Area Comum	: 0,00	Vagas Cobertas	: 2
Salão de Festas	: 1	Vagas Descobertas	: 0
Playground	: 1	Piscinas	: 1
		Elevadores	: 2

FONTE DE INFORMAÇÃO

Imobiliária - Coelho da Fonseca Imóveis  
Endereço - Rua João Lourenço, 512  
Contato - Sra. Claudia

Fone: 3169-8000

OBSERVAÇÕES

- 1 - Edifício Itaúna - 6º andar - Padrão Fino
- 2 - 02 elevadores - 01 apto./andar - Condomínio = R\$ 1.750,00
- 3 - piscina, salão de festas e playground
- 4 - Imóvel com estado de conservação regular



Escritório:

Av. Brigadeiro Luis Antonio, 54 - 8º And.  
Conj. A - Tel/Fax: 3242-0257 - 3101-0354  
São Paulo - SP  
E-mail: mariepalma@uol.com.br

Data: 04/03/2016

FICHA DE PESQUISA N.

Tipo : Apartamento  
Endereço : Rua Tuim, 230 - 10º andar - esquina  
Bairro : Moema Pássaros  
Setor : 041  
Quadra : 060  
Zona : ZM3b  
I.F. : 3.857,00 / 16

DADOS ECONOMICOS  
Modalidade : Venda  
Natureza : Oferta  
Valor : 2.200.000,00

DADOS DA CONSTRUÇÃO  
Padrão : AFI  
Idade : 15 anos  
Area Util : 157,00  
Dormitórios : 3  
Area Garagem : 0,00  
Suites : 3  
Area Edicula : 0,00  
Banheiros : 1  
Area Total : 392,00  
Dorm. Empregada : 1  
Area Comum : 0,00  
Vagas Cobertas : 3  
Salão de Festas : 1  
Vagas Descobertas : 0  
Playground : 1  
Piscinas : 1  
Elevadores : 2

FONTES DE INFORMAÇÃO

Imobiliária - Corretor autônomo  
Endereço - No local  
Contato - Sr. Caio

Fone: 9 9191-2916

OBSERVAÇÕES

- 1 - Edifício Ouro Branco - 10º andar - Padrão Fino
- 2 - 02 elevadores - 01 apto./andar - Condomínio = R\$ 2.300,00
- 3 - lazer completo (exceto quadra)
- 4 - Imóvel com estado de conservação regular
- 5 - (esquina c/ Avenida Lavandisca - I.F.: 3.493,00 / 16)



Escritório:

Av. Brigadeiro Luis Antonio, 54 - 8º And.  
Conj. A - Tel/Fax: 3242-0257 - 3101-0354  
São Paulo - SP  
E-mail: mariepalma@...br