

Excelentíssimo (a) Senhor (a) Doutor (a) Juiz (a) de Direto da 6<sup>a</sup> Vara Cível Foro Regional III – Santo Amaro – SP.

Processo n° **1038728-34.2016.8.26.0002**

Classe-Assunto: *Execução de Título Extrajudicial- Despesas Condominiais*

Requerente: **Condomínio Alive**

Requerida: **Alive Morumbi Empreendimento Imobiliário S/A**

ÚRSULA MARTINS MATHEUS, Arquiteta - Especialista em Engenharia de Avaliação e Perícia, nomeada Perita à fl. 310, dos autos supracitados, vem mui respeitosamente perante Vossa Excelência, após diligências e estudos necessários, tendo encerrado seu trabalho, vem respeitosamente à presença de Vossa Excelência, requerer a juntada aos Autos:

## LAUDO PERICIAL AVALIATÓRIO

Termos em que,  
Pede deferimento.

São Bernardo do Campo, 18 de outubro de 2019.

Arq. Úrsula Martins Matheus

Especialista em Engenharia de Avaliações e Perícias  
Especialista em Sistemas Construtivos de Edificações  
Engenheira de Segurança do Trabalho (em curso)

## ÍNDICE

### I - CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES

1. Ação
2. Finalidade da Perícia
3. Laudo

### II - DO IMÓVEL

1. Identificação
2. Localização
3. Características da Região
4. Características Zoneamento e Ocupação
5. Quadra Fiscal

### III - DA AVALIAÇÃO

1. Vistoria
2. Descrição do Imóvel Avaliado
3. Especificação da Avaliação
4. Resultado da Avaliação

### IV - QUESITOS

1. Requerente
2. Requerido

### V - CONCLUSÃO

### IV - ENCERRAMENTO

### ANEXOS

1. Registros Técnicos Fotográficos
2. Amostras Comparativas
3. Homogeneização

## I – CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES:

### 1. AÇÃO

Ação de Execução de Título Extrajudicial movida em face de Alive Morumbi Empreendimento Imobiliário S.A, aonde o Requerente Condomínio Alive, pleiteia os pagamentos das quotas de condomínio e rateio referentes aos meses de agosto de 2015 até julho de 2087, somando o valor total de R\$ 41.557,45 (Quarenta e um mil, quinhentos e cinquenta e sete reais e quarenta e cinco centavos) conforme fls. 292 dos Autos, atualizados até a data de julho de 2018.

Visto o não pagamento do valor pleiteado houve a penhora do imóvel, conforme Certidão de Penhora fls. 262/263 dos Autos.

### 2. FINALIDADE DA PERICIA

Em Decisão de fls. 254/255, houve a nomeação para avaliação do imóvel.

Em Decisão de fls. 310 dos Autos, houve nossa nomeação para a avaliação do bem penhorado.

### 3. LAUDO

O presente Laudo de Avaliação foi executado de acordo com a NBR 14653 e NBR 12721, da Associação Brasileira de Normas Técnicas – ABNT, e Normas do Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia de São Paulo – IBAPE-SP, obedecendo, portanto, os seguintes parâmetros técnicos avaliatórios:

- a.) O valor estimado é valido para pagamento à vista;
- b.) O valor resultante foi calculado pelo Método Comparativo de Valores de Mercado, conforme as determinações das Normas NBR 14653 e NBR 12721, da Associação Brasileira de Normas Técnicas - ABNT, e Normas do Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia de São Paulo - IBAPE-SP;
- c.) Todas as medidas e quantidades citadas e utilizadas nesta avaliação foram obtidas da documentação fornecida no Processo e pelas partes;
- d.) O presente Laudo de Avaliação é de Uso para fins Judiciais.
- e.) O termo “VALOR” nesta avaliação significa:

“A expressão monetária do bem, à data de referência da avaliação, numa situação em que as partes, conhecedoras das possibilidades de seu uso e envolvidas em sua transação, não estejam compelidas à negociação”, ou seja, um mercado de concorrência perfeita, caracterizado pelas seguintes exigências:

Homogeneidade do bem levado a mercado;

Número elevado de compradores e vendedores, de tal sorte que não possam, individualmente ou em grupos, alterar o mercado; Inexistência de influências externas;

Racionalidade dos participantes e conhecimento pleno e absoluto de todos sobre o bem, o mercado e as suas claras tendências;

Perfeita mobilidade de fatores e de participantes, para que se possa oferecer liquidez com liberdade plena de entrada e saída do mercado.

Para efeito de avaliação, considerou-se o bem livre de hipotecas, arrestos, usufrutos, penhoras, passivos ambientais, ou quaisquer ônus ou problemas que impliquem no seu bom uso ou comercialização.

No presente trabalho assume-se que os dados constantes da documentação oferecida à signatária estão corretos e que as informações fornecidas por terceiros o foram de boa fé e são confiáveis.

## II – DO IMÓVEL

### 1. IDENTIFICAÇÃO

Para esse trabalho foram analisados documentos juntados aos Autos, principalmente Registro de Imóveis, onde constam seguintes informações relevantes, descritas a seguir:

Trata-se de um imóvel residencial, pertencente ao Condomínio Alive, que conta com uma infra-estrutura de: hall social, salão de festas, salão de jogos, playground, fitness, saunas, piscina adulta, infantil e raia, quiosque com

churrasqueiras, portaria, guarita com banheiro, quadra poliesportiva e demais compartimentos técnicos.

O imóvel em questão pertence ao Bloco B – Edifício Ipê, que conta com 24 andares, sendo 4 apartamentos por andar, dando um total de 94 apartamentos por torre, e um total de 188 apartamentos em todas as duas torres.

O estado de conservação do Condomínio Alive, aonde o imóvel faz parte, encontra-se com seu estado **Entre Regular e Necessitando de Reparos Simples** - Edificação seminova ou com reforma geral e substancial entre dois e cinco anos, cujo estado geral possa ser recuperado apenas com reparos de eventuais fissuras e trincas localizadas e superficiais e pintura externa e interna.

**Matricula nº 3340.880- Livro nº 02 do 11º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo.**

**IMÓVEL** – Apartamento nº 212-B, localizado no 21º pavimento do Bloco B, Edifício Ipê, integrante do Condomínio Alive, situado à Rua José Ramon Urtiza, antiga rua B-2, nº 181, Rua Olavo Leite, antiga Rua F-12, Rua Delgado Moraes Novaes, antiga Rua H-7, e Viela 18, na Vila Andrade, 29º Subdistrito – Santo Amaro, com área privativa de 95,6050m<sup>2</sup> e a área comum de 109,4087m<sup>2</sup>, na qual acha-se incluída a área privativa de 95,6050m<sup>2</sup> e área comum de 109,4087m<sup>2</sup>, na qual acha-se incluída a área referente a 02 vagas indeterminadas na garagem coletiva, localizada nos 1º, 2º e 3º subsolos, destinados a guarda de igual números de

automóveis, com auxilio de manobrista/garagista, perfazendo a área total de 205,0137, correspondendo-lhe a uma fração ideal de 0,531915% nas coisas de propriedade e uso comuns do condomínio. **Contribuinte sob nº 169.227.0319-6**

## LOCALIZAÇÃO

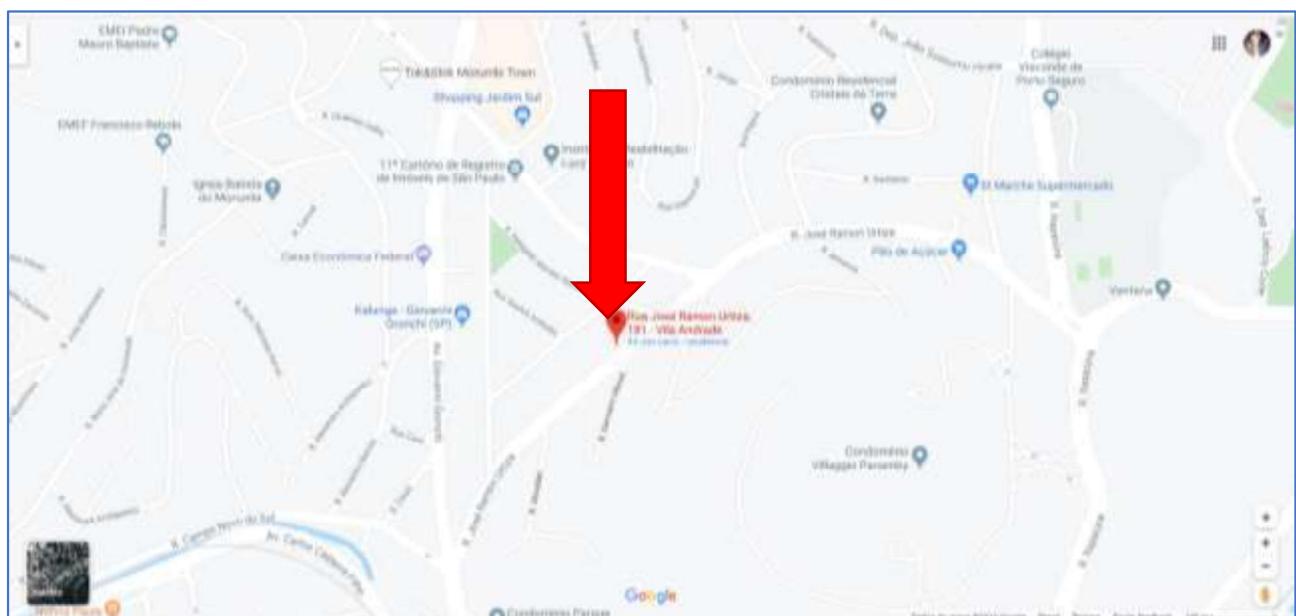


Figure 1 - Imagem área coletada no Google maps



Figure 2 - Imagem área coletada no Google maps



Figure 3 - imagem coletada pelo Geosampa



Figure 4 - imagem coletada pelo Geosampa



Figure 6 - imagem coletada pelo Geosampa

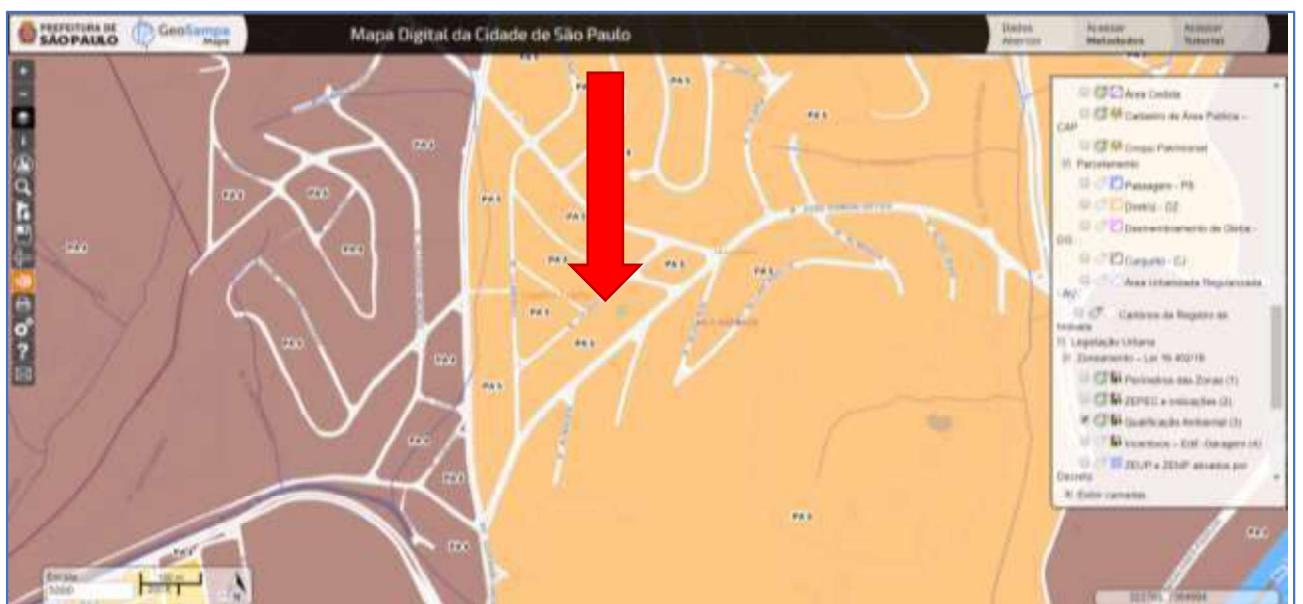


Figure 7 - imagem coletada pelo Geosampa

### 3. CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO

O imóvel, esta localizado na Zona Sul da Capital, é considerada uma das regiões com maior disparidade socioeconômica do município, com famílias de alta renda e baixa renda.

O bairro conta com condomínios de alto padrão e de padrão médio, com vários comércios e shoppings Jardim Sul e Morumbi Town, hipermercados, restaurantes renomados, parques Burle Marx e Jardim Burle Marx, Casa Taipa e Pilão, e estação de trem, sendo considerado bairro Nobre.

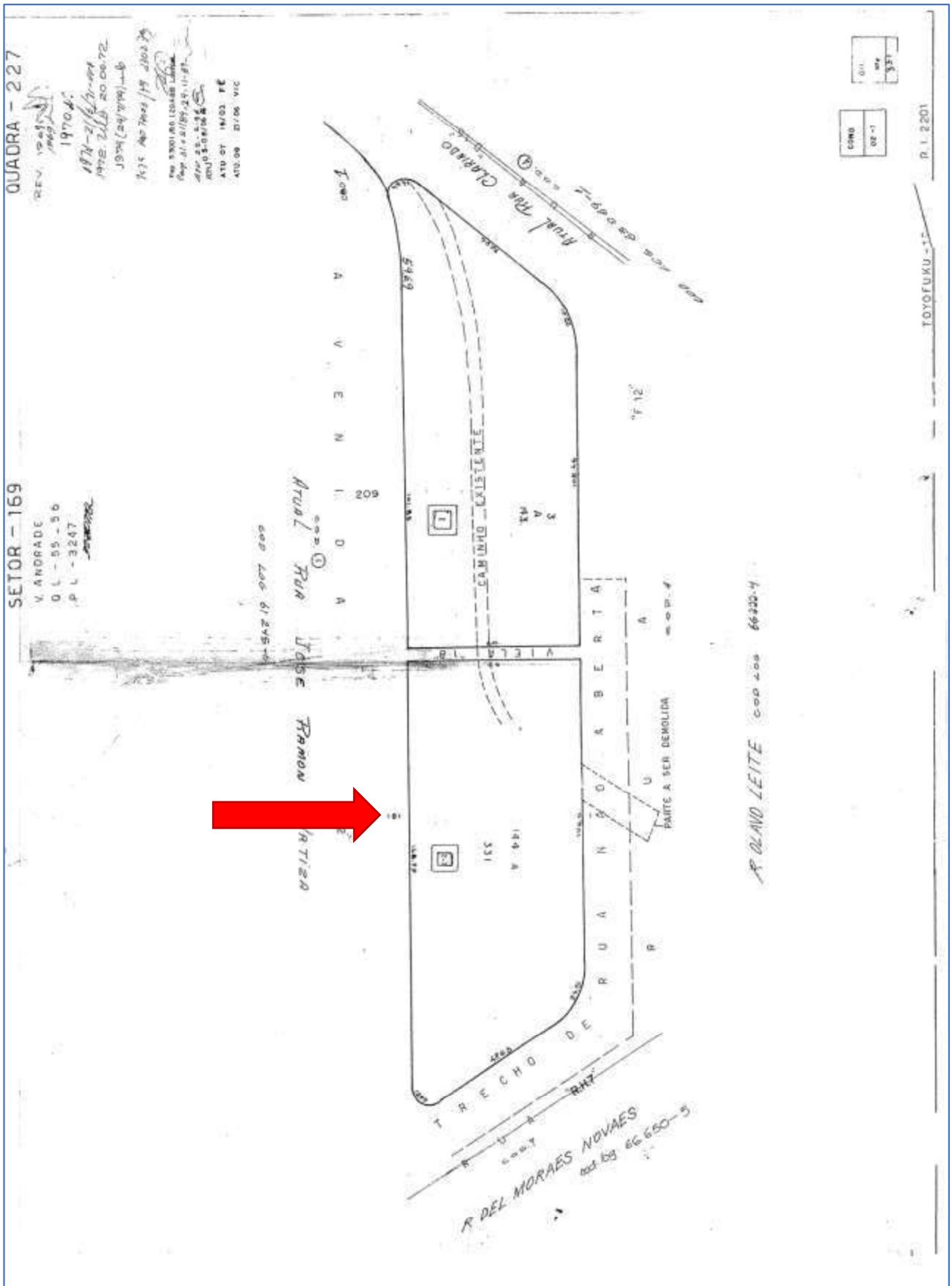
Conta com Dados Demográficos pela Prefeitura Municipal atualizados em 2010: Área 10,30 km<sup>2</sup>; População 127.015; Habitante por km<sup>2</sup> 12.332.

Possui infraestrutura completa (vias asfaltadas, iluminação publica, energia elétrica, rede de água e esgoto, rede de telefonia e coleta de lixo).

#### 4. CARACTERÍSTICAS ZONEAMENTO E OCUPAÇÃO

<b>Atual contribuinte</b>	<b>José Ricardo Vieira</b>
<b>Setor</b>	169
<b>Quadra</b>	227
<b>Lote</b>	0319
<b>Situação</b>	Ativo
<b>Dígito SQL</b>	6
<b>Condomínio</b>	02
<b>Nome do Logradouro</b>	Rua José Ramon Urtiza
<b>Número da Porta</b>	181
<b>Tipo de Uso</b>	Apartamento em condomínio (exige fração ideal)
<b>Padrão da Construção</b>	2-C - Residencial
<b>Tipo do Terreno</b>	De esquina
<b>Área do Terreno</b>	8370 m <sup>2</sup>
<b>Ano da Construção</b>	2006
<b>Área Privativa</b>	95,6050 m <sup>2</sup>
<b>Área Comum</b>	109,4087 m <sup>2</sup>
<b>Área Total</b>	205,0137 m <sup>2</sup>
<b>Zona de Uso</b>	Zona Mista
<b>Perímetro de Qualificação Ambiental</b>	PA5

## **5. QUADRA FISCAL**



## 5. QUADRA FISCAL



### Certidão de Dados Cadastrais do Imóvel - IPTU 2019

Cadastro do Imóvel: 169.227.0319-6

**Local do Imóvel:**

R JOSE RAMON URTIZA, 181 - AP 212 2 VGS  
COND ALIVE EDIFÍCIO IPE CEP 05717-270  
Imóvel localizado além da 2ª Subdivisão da Zona Urbana

**Endereço para entrega da notificação:**

R JOSE RAMON URTIZA, 181 - AP 212 2 VGS  
COND ALIVE EDIFÍCIO IPE CEP 05717-270

**Contribuinte(s):**

CPF 071.309.488-50      JOSE RICARDO VIEIRA

**Dados cadastrais do terreno:**

Área incorporada (m <sup>2</sup> ):	8.370	Testada (m):	0,00
Área não incorporada (m <sup>2</sup> ):	0	Fração ideal:	0,0053
Área total (m <sup>2</sup> ):	8.370		

**Dados cadastrais da construção:**

Área construída (m <sup>2</sup> ):	206	Padrão da construção:	2-C
Área ocupada pela construção (m <sup>2</sup> ):	3.874	Uso:	residência
Ano da construção corrigido:	2006		

**Valores de m<sup>2</sup> (R\$):**

- de terreno:	1.650,00
- da construção:	1.224,00

**Valores para fins de cálculo do IPTU (R\$):**

- da área incorporada:	119.631,00
- da área não incorporada:	0,00
- da construção:	224.409,00
Base de cálculo do IPTU:	344.040,00

Ressalvado o direito da Fazenda Pública do Município de São Paulo atualizar os dados constantes do Cadastro Imobiliário Fiscal, apurados ou verificados a qualquer tempo, inclusive em relação ao exercício abrangido por esta certidão, a Secretaria Municipal da Fazenda **CERTIFICA** que os dados cadastrais acima foram utilizados no lançamento do Imposto Predial e Territorial Urbano do imóvel do exercício de 2019.

Certidão expedida via Internet - Portaria SF nº 008/2004, de 28/01/2004.

A autenticidade desta certidão poderá ser confirmada, até o dia 12/01/2020, em

<http://www.prefeitura.sp.gov.br/cidade/secretarias/financas/servicos/certidores/>

**Data de Emissão:** 14/10/2019

**Número do Documento:** 2.2019.002390287-1

**Solicitante:** URSULA MARTINS MATHEUS (CPF 275.884.588-10)

## III – DA AVALIAÇÃO

### 1. VISTORIA

A vistoria no imóvel foi realizada, no dia 14 de outubro acompanhadas pelo Zelado Sr. Paulo Gustavo, portador do RG nº 17.996.283-8 e pelo Representante do executado Dr. Thiago Carneiros, OAB nº 358.839.

Com o intuito de cumprir escrupulosamente o encargo à que foi designado, esta Perita tomou as providencias adiantes elencadas:

- a) Encaminhou e-mail para os patronos das partes informando a data da vistoria;
- b) No dia citado, munida da Decisão de Nomeação, bem como matricula do imóvel, e petição de agendamento, todos extraídos dos Autos, dirigiu-se ao endereço do imóvel avaliando, constituído por imóvel residencial;
- c) Foi realizada a vistoria das áreas comuns do apartamento, bem como área comum do Condomínio;
- d) Houve conhecimento da região bem como imóveis ofertados na região.

## 2. DESCRIÇÃO DO IMÓVEL AVALIANDO

O imóvel objeto da ação é um apartamento residencial, aonde constam as seguintes medidas:

- 1 - Área privativa: 95,6050 m<sup>2</sup>
- 2 - Área comum: 109,4087 m<sup>2</sup>
- 3 - Área total: 205,0137 m<sup>2</sup> = 0531915%**

Conforme demonstrado no Anexo 1 – Registros Fotográficos o imóvel objeto da ação se encontra com as seguintes categorias.

O imóvel é uma apartamento residencial, sendo ele composto por 6 cômodos, sendo: cozinha, sala, uma suíte, um dormitório, área de serviço, banheiro social e banheiro empregada, duas vagas indeterminadas de estacionamento.

**Pisos:** revestidos em porcelanato

**Paredes:** banheiros, cozinha e lavanderia revestidos com cerâmica até o teto, demais paredes pintura látex sobre massa corrida.

**Instalações hidráulicas:** completas, atendendo disposição básica, com peças sanitárias e seus respectivos componentes de padrão residencial.

**Instalações elétricas:** completas e com alguns circuitos independentes, satisfazendo distribuição básica de pontos de luz e tomadas, incluídos pontos de telefone e televisão.

Tendo algumas características classificadas pelo Ibape (Instituto Brasileiro de Avaliações e Periciais).

Padrão de construção – Grupo 1.3 – Apartamento - **Padrão Superior 1.3.4** – Edifícios atendendo a projeto arquitetônico com soluções planejadas tanto na estética das fachadas como na distribuição interna dos apartamentos, em geral dois por andar. Dotados de dois ou mais elevadores (social e serviço), geralmente com acessos e circulação independentes. Hall social não necessariamente amplo, porém com revestimentos e elementos de decoração de bom padrão. Áreas externas com grandes afastamentos e jardins, podendo ou não conter área de lazer (salão de festas, quadras de esportes, piscinas, etc.). Fachadas com pintura sobre massa corrida, massa texturizada ou cerâmica; eventualmente combinados com detalhes em granito ou material equivalente.

Unidades contendo salas para dois ou mais ambientes, três dormitórios, pelo menos uma suíte, cozinha, dois ou mais banheiros completos (pelo menos uma suíte), dependências para empregada e duas ou mais vagas de estacionamento.

Caracterizam-se pela utilização de materiais construtivos e acabamentos de bom padrão e qualidade, tanto nas áreas privativas como nas de uso comum.

Seu estado de conservação se **Entre Regular e Necessitando de Reparos Simples** - Edificação seminova ou com reforma geral e substancial entre dois e cinco anos, cujo estado geral possa ser recuperado apenas com reparos de eventuais fissuras e trincas localizadas e superficiais e pintura externa e interna.

### 3. ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO

#### METODOLOGIA

Este laudo foi elaborado em conformidade com a Norma Regulamentadora de Avaliação de Imóveis Urbanos, utilizando o **Método Evolutivo** para obtenção do valor total, a partir do cálculo de reedição da benfeitoria pelo **Método da Quantificação de Custo** e pelo **Método Comparativo Direto de Dados de Mercado**, para obtenção do valor do terreno, realizando tratamento dos dados por Homogeneização dos Fatores:

Conforme item 8.2 da NBR 14.6543-1

*“A composição do valor total do imóvel avaliado pode ser obtida através da conjunção de métodos, a partir do valor do terreno considerando o custo de reprodução das benfeitorias devidamente depreciadas e o fator de comercialização.”*

*“A aplicação do Método Evolutivo exige:*

- a) *o valor do terreno seja determinado pelo método comparativo de mercado, ou, na impossibilidade deste, pelo método involutivo;*
- b) *as benfeitorias sejam apropriadas pelo método Direto de Custo ou pelo método da quantificação de custos;*
- c) *o fator de comercialização seja levado em conta, admitindo-se que pode ser maior ou menos do que a unidade, em função da conjuntura do mercado na época da avaliação.”*

**Conceito do Método Comparativo Direto de Dados de Mercado**, conforme item 8.2.1 da NBR 14.6453-1.

*“Identifica o valor de mercado do bem por meio de tratamento técnico dos atributos dos elementos comparáveis, constituintes da amostra.”*

O tratamento por fatores é indicado quando a pesquisa de mercado é limitada. Nesse caso, deve-se justificar e descrever os fatores utilizados.

E para a avaliação das benfeitorias foi considerado a tabela **CUB** (**Custo Unitário Básico**) elaborada pelo Sinduscon-SP (Sindicado da Indústria e Construção Civil de São Paulo), sendo, o valor determinado em outubro de 2019,

utilizando como parâmetro de depreciação em relação ao “estado novo”, os dados da tabela de “Hoss-Heideck”.

## DIAGNÓSTICO DE MERCADO

Conforme vistoria de reconhecimento da região onde se insere o imóvel avaliando, verificam-se vários imóveis de mesma tipologia, disponibilizados em oferta, aonde podemos observar várias placas com imóveis disponíveis para locação.

## TRATAMENTO DE FATORES

Foram utilizados elementos amostrais mais semelhantes possíveis ao avaliado, em todas as características, cujas diferenças perante o mesmo, para mais ou para menos, serão levadas em consideração.

## CRITÉRIO DE HOMOGENEIZAÇÃO TERRENO E BENFEITORIAS

### Fa – Fator Área

Fpa – Fator Padrão de Acabamento (objetivo de eliminar as diferenças relativas ás variações nos detalhes de acabamento entre os diferentes imóveis)

Fi – Fator Idade e Conservação (aplicado na correção de diferenças entre a idade aparente e estado de conservação)

Fo – Fator Oferta, aplicado ao valor de comercialização, na intenção de desconsiderar a verba destinada a imobiliária ou ao corretor, valor consagrado

## FATORES UTILIZADOS PARA CORREÇÃO DA EDIFICAÇÃO

$$Foc = R + K^* (1 - R)$$

Foc – Fator Obsolescência da

R – Coeficiente Residual corresponde ao padrão, expresso em decimal

K – Valor obtido na Tabela Hoss – Heideck - 0,852

## GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO E PRECISÃO

Este Laudo esta enquadrado no Grau de Fundamentação III e  
Grau de Precisão II – De Acordo com os critérios da NBR 14653-02.

## SITUAÇÃO PARADIGMA

Fatores de Ajuste							Características e Recomendações	
Frente de Referencia Fr	Prof. Minima Pmi	Prof. Máxima Pma	Exponente do Fator Frente f	Exponente do Fator Profundidade p	Múltiplas Frentes / Esquinas Ce	Coef. de Área Ca	Área de interferência (m²)	Intervalo Característico de áreas (m²)
16	-	-	Não se aplica	Não se aplica	Aplic a-se item 10.3.3	Não se aplica dentro do intervalo	2500	1200 - 4000

## Grupo II - Zonas de uso residencial ou comercial e ocupação vertical

### 6ª Zona: Prédios de Apartamentos ou de Escritórios de Padrão Alto

Compreendem as regiões ocupadas por edifícios de apartamentos ou escritórios com arquitetura diferenciada, projetos personalizados e de padrão elevado, destinadas à população de alta renda.

**Zona de Características:** Grupo II – 6 Zona

**Topografia:** declive / esquina

**Consistência do Solo:** Firme

**Área Privativa:** 95,6050 m<sup>2</sup>

**Área Total:** 109,4087 m<sup>2</sup>

**Tipo de Uso:** Residência unifamiliar

**Grupo:** Residencial / Apartamentos

**Padrão:** Superior – PC médio 2,406

**Cub:** H8N R\$ 1.430,04

**Idade Real:** 13 anos

**Estado da Edificação:** Entre regular Necessitando de reparos simples (D)

**Foc:** 0,882

**Data-Base:** outubro de 2019

#### **GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO E PRECISÃO**

Este Laudo esta enquadrado no Grau de Fundamentação III e Grau de Precisão II – De Acordo com os critérios da NBR 14653-02.

#### **4. RESULTADO DA AVALIAÇÃO**

O valor oferta para o imóvel objeto da ação foi encontrado pelo método comparativo de dados do mercado realizado em outubro de 2019, realizando o tratamento por homogeneização por fatores, obtendo-se a média para a amostra.

Foram baseados principalmente pelo estado de conservação que se encontra o imóvel.

Assim, conforme **Anexo 3 Homogeneização**.

### VALOR OFERTA

**R\$ 584.656,56**

**(Quinhentos e oitenta e quatro mil, seiscentos e cinquenta e seis mil, cinquenta e seis centavos)**

## IV – QUESITOS

### 1. REQUERENTE

Sem quesitos formulados pela parte

### 2. REQUERIDO

Sem quesitos formulados pela parte

## V – CONCLUSÃO

Através das vistorias, comparativos e estudos dos documentos fornecidos nos Autos, e pelas partes, podemos estimar o valor oferta do Imóvel objeto desta ação de acordo com a localização, padrão construtivo, metragem, estado de conservação que se encontra o imóvel.

No valor atribuído ao apartamento fora considerado o estado de conservação do Condomínio e Edifício em que ele se encontra.

## VI - ENCERRAMENTO

As análises e conclusões expressas no presente trabalho foram baseadas em dados, diligências, pesquisas e levantamento efetuados pelo próprio perito e outros fornecidos por testemunhas que acompanharam as diligências, tendo-se como idôneas e verdadeiras as informações a ele prestadas por terceiros.

Nada Mais havendo a acrescentar, encerramos o presente trabalho de avaliação, composto por 78 (setenta e oito) páginas digitalizadas em cores e assinadas digitalmente.

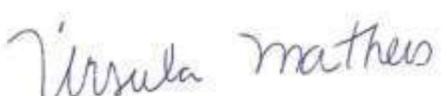
Este Laudo Técnico de Avaliação acompanham 03 (três) Anexos, a seguir descrevidos.

**Anexo 1 – Registros Fotográficos do Imóvel Avaliado**, com 35 (trinta e cinco) páginas, e 59 (cinquenta e nove) registros fotográficos;

**Anexo 2 - Amostras Comparativas** 15 (quinze) páginas, com 14 (quatorze) amostras;

**Anexo 3 – Homogeneização** com 04 (quatro) páginas.

A signatária agradece a honrosa nomeação e coloca-se à disposição desse R. Juiz para o que se julgar necessário.



**Arq. Úrsula Martins Matheus**

Especialista em Engenharia de Avaliações e Perícias  
Especialista em Sistemas Construtivos de Edificações  
Engenheira de Segurança do Trabalho (em curso)

# **ANEXO 01**

## **REGISTROS TÉCNICOS**

## **FOTOGRÁFICOS**



Foto n° 1 - fachada edifício Ipê



Foto n° 2 - fachada edifício Ipê



Foto n° 3 - fachada edifício Ipê



Foto n° 4 - fachada edifício Ipê



Foto n° 5 - hall social



Foto n° 6 - hall de serviço



Foto n° 7 - hall de serviço



Foto n° 8 - sacada



Foto n° 9 - sacado



Foto n° 10 - sala



Foto n° 11 - corredor lateral



Foto n° 12 - suíte



Foto n° 13 - suíte



Foto n° 14 - suíte



Foto n° 15 - dormitório



Foto n° 16 - dormitório



Foto n° 17 - dormitório



Foto n° 18 - banheiro



Foto n° 19 - banheiro



Foto n° 20 - cozinha



Foto n° 21 - cozinha



Foto n° 22 - cozinha



Foto n° 23 - banheiro empregada



Foto n° 24 - hall social

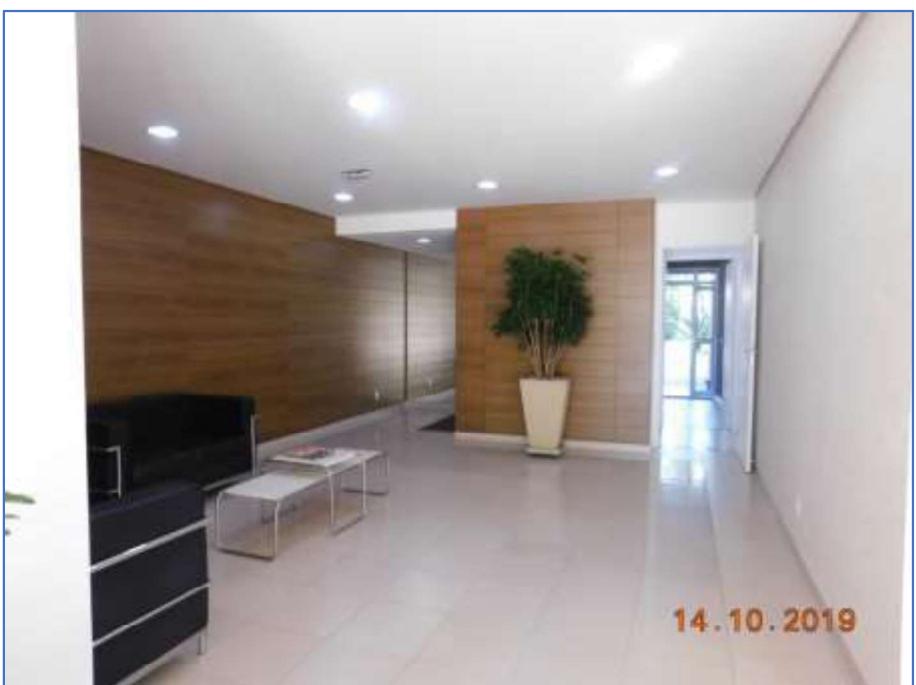


Foto n° 25 - hall social



Foto n° 26 - hall social



Foto n° 28 - hall social



Foto n° 29 - área externa



Foto n° 30 - área externa



Foto n° 31 - playground



Foto n° 32 - playground



Foto n° 33 - brinquedoteca



Foto n° 34 - brinquedoteca



Foto nº 35 - brinquedoteca



Foto nº 36 - fitness

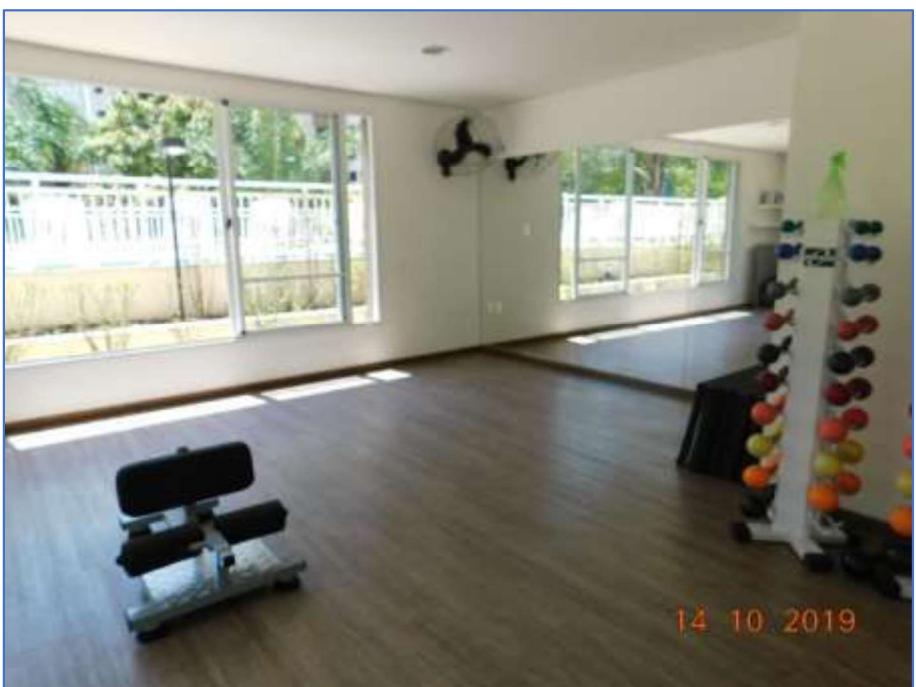


Foto nº 37 - fitness



Foto n° 38 - sauna



Foto n° 39 - salão de jogos



Foto n° 40 - salão de jogos



Foto n° 41 - salão social



Foto n° 42 - salão social



Foto n° 43 - salão social



Foto n° 45 - salão social



Foto n° 44 - salão social

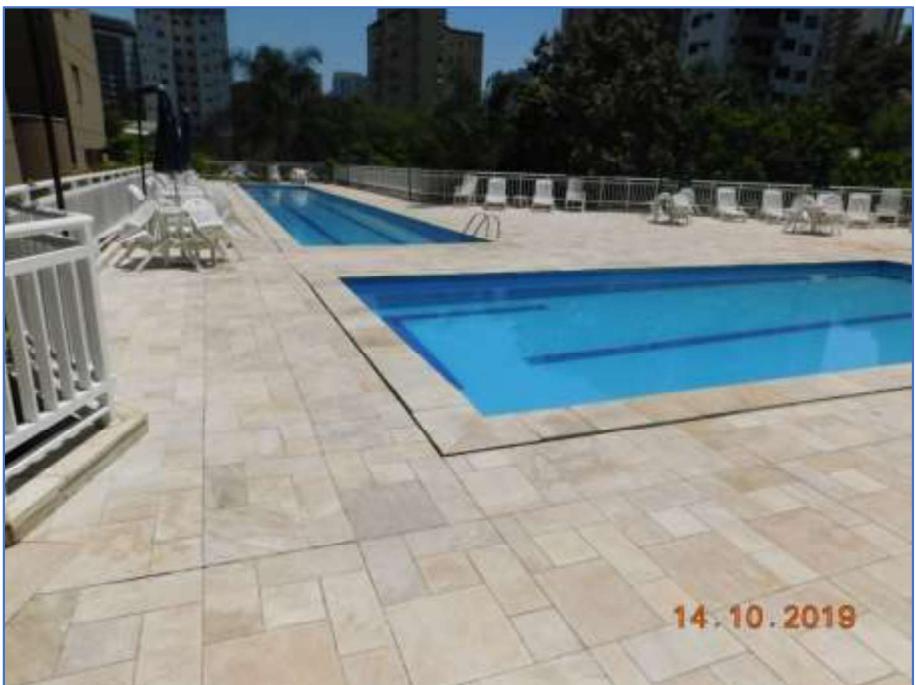


Foto n° 46 - piscinas



Foto n° 47 - bosque



Foto n° 48 - bosque



Foto n° 49 - bosque



Foto n° 50 - quadra

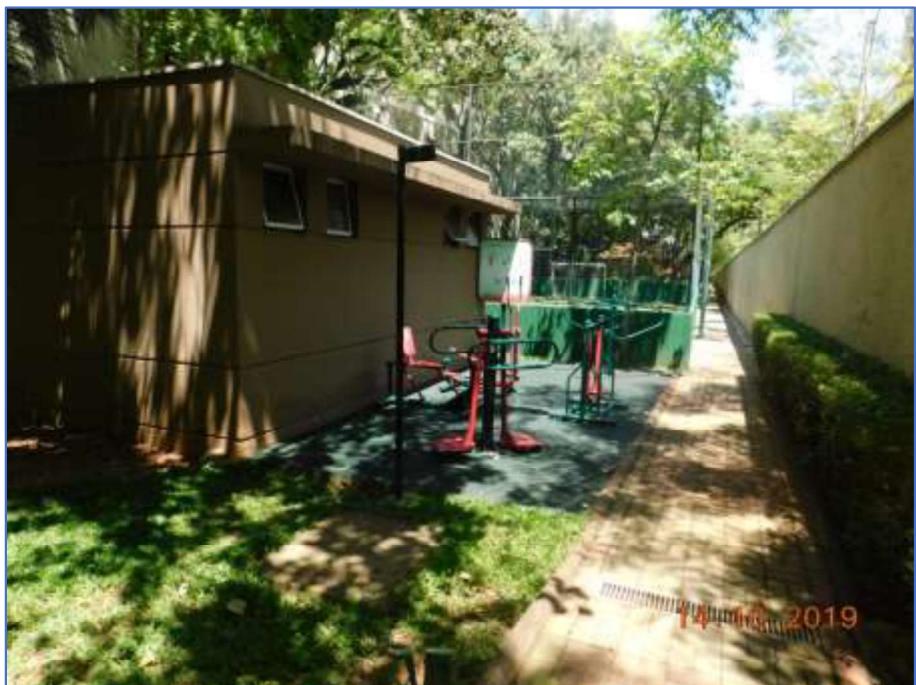


Foto n° 51 - bosque



Foto n° 52 - bosque



Foto n° 53 - bosque



Foto n° 54 - bosque

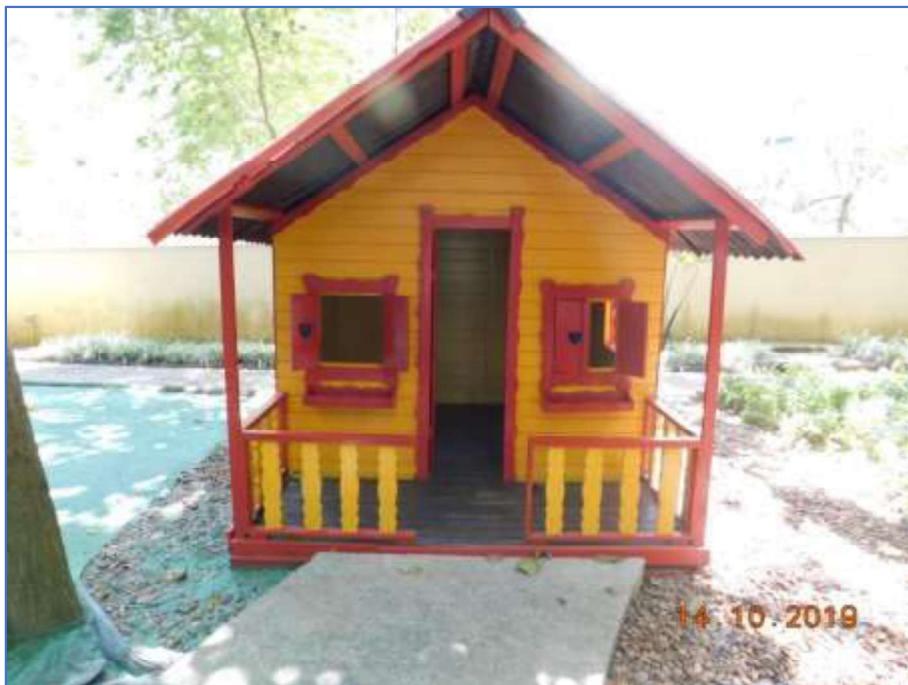


Foto n° 55 - bosque



Foto n° 56 - bosque



Foto n° 57 - bosque



Foto n° 58 - bosque



Foto n° 59 - bosque

# **ANEXO 02**

## **AMOSTRAS**

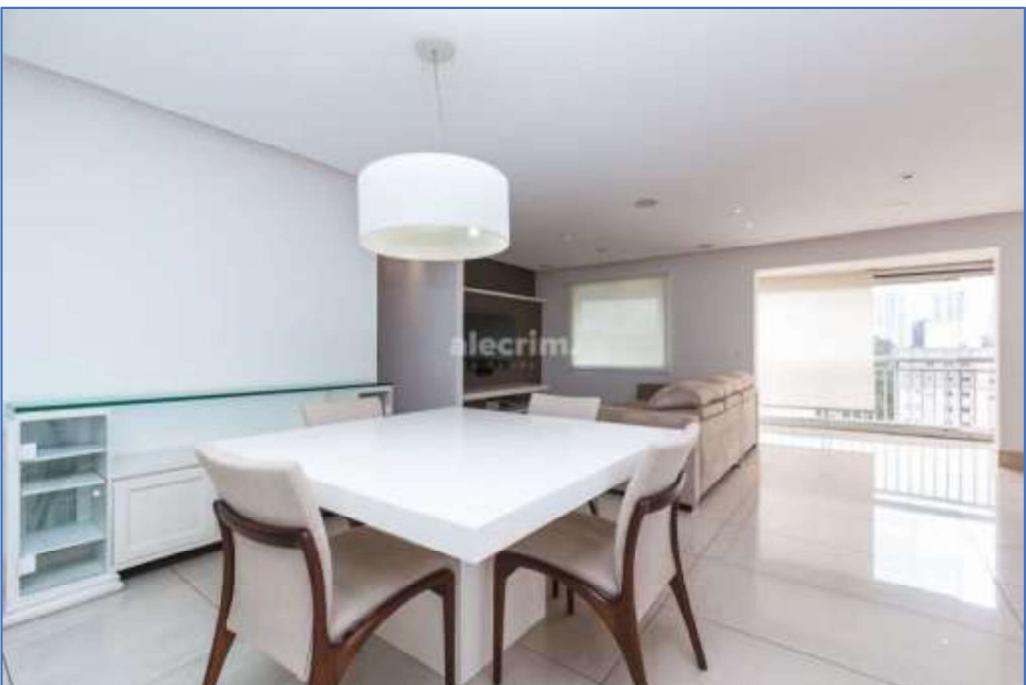
## **COMPARATIVAS**

## Amostra 01



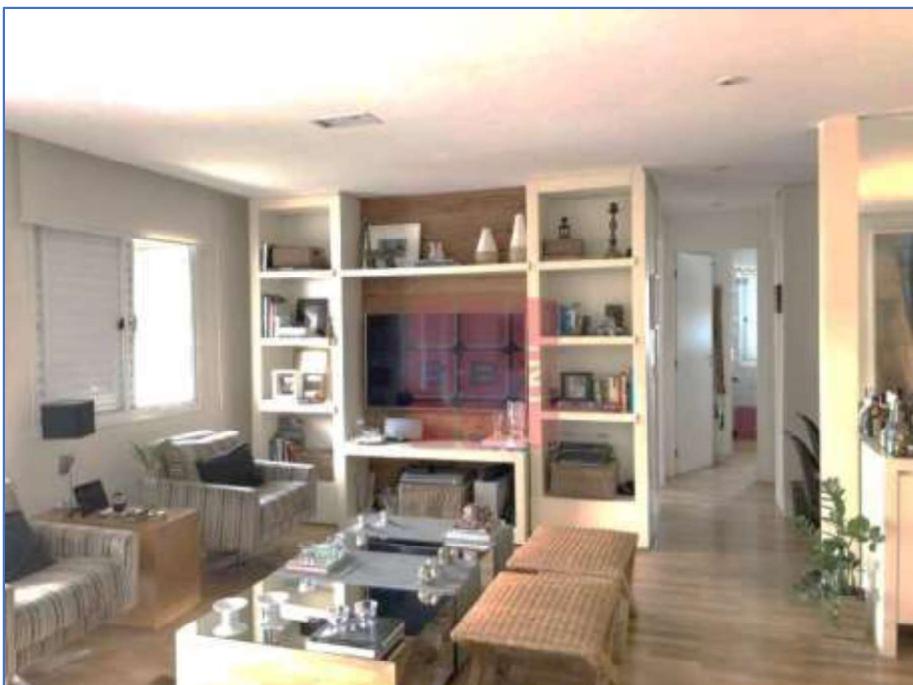
TIPO DE IMÓVEL	:	<b>Apartamento residencial</b>
NOME DO EDIFÍCIO	:	<b>Condomínio Alive</b>
ENDEREÇO	:	<b>Rua Olavo Leite, nº 181</b>
ÁREA ÚTIL	:	<b>95,00 m<sup>2</sup></b>
Nº DORMITÓRIOS	:	<b>02</b>
VAGA DE ESTACIONAMENTO	:	<b>02</b>
PADRÃO	:	<b>Superior</b>
IDADE	:	<b>13 anos</b>
CONSERVAÇÃO	:	<b>Regular (C)</b>
PREÇO DE VENDA	:	<b>R\$ 650.000,00</b> <b>(Seiscentos e cinquenta mil reais)</b>
DATA	:	<b>outubro 2019</b>
OFERTANTE	:	<b>Carlos Del Mestre</b>
CONTATO	:	<b>(11) 98240-1717</b>
CODIGO	:	<b>17168210</b>
PAGINA ELETRÔNICA	:	<a href="https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-vila-andrade-zona-sul-sao-paulo-com-garagem-95m2-venda-RS650000-id-94187489/?__vt=rpced:b">https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-vila-andrade-zona-sul-sao-paulo-com-garagem-95m2-venda-RS650000-id-94187489/?__vt=rpced:b</a>

## Amostra 02



<b>TIPO DE IMÓVEL</b>	:	<b>Apartamento residencial</b>
<b>NOME DO EDIFÍCIO</b>	:	<b>Condominio Alive</b>
<b>ENDEREÇO</b>	:	<b>Rua Olavo Leite, n° 181</b>
<b>ÁREA ÚTIL</b>	:	<b>95,00 m<sup>2</sup></b>
<b>Nº DORMITÓRIOS</b>	:	<b>02</b>
<b>VAGA DE ESTACIONAMENTO</b>	:	<b>02</b>
<b>PADRÃO</b>	:	<b>Superior</b>
<b>IDADE</b>	:	<b>13 anos</b>
<b>CONSERVAÇÃO</b>	:	<b>Entre Nova e Regular (B)</b>
<b>PREÇO DE VENDA</b>	:	<b>R\$ 688.000,00</b> <b>(Seiscentos e oitenta e oito mil reais)</b>
<b>DATA</b>	:	<b>outubro 2019</b>
<b>OFERTANTE</b>	:	<b>Alecrim Consultoria Imobiliaria Ltda.</b>
<b>CONTATO</b>	:	<b>(11) 97692-4733</b>
<b>CÓDIGO</b>	:	<b>1147b9</b>
<b>PÁGINA ELETRÔNICA</b>	:	<a href="https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-vila-andrade-zona-sul-sao-paulo-com-garagem-96m2-venda-RS688000-id-2429049591/?__vt=rpcd:b">https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-vila-andrade-zona-sul-sao-paulo-com-garagem-96m2-venda-RS688000-id-2429049591/?__vt=rpcd:b</a>

## Amostra 03



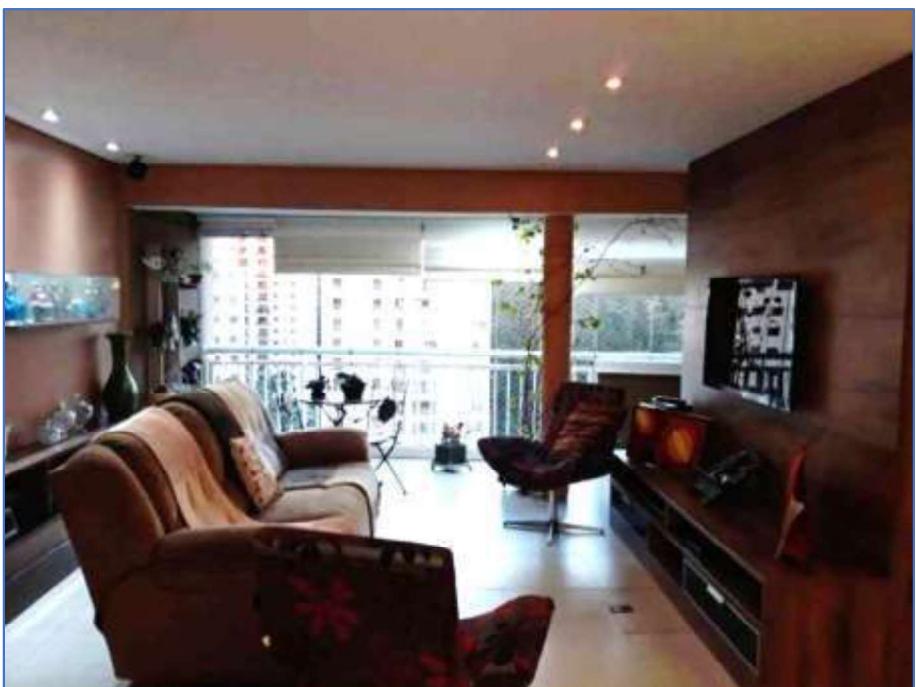
TIPO DE IMÓVEL	:	<b>Apartamento residencial</b>
NOME DO EDIFÍCIO	:	<b>Condomínio Alive</b>
ENDEREÇO	:	<b>Rua Olavo Leite, nº 181</b>
ÁREA ÚTIL	:	<b>95,00 m<sup>2</sup></b>
Nº DORMITÓRIOS	:	<b>02</b>
VAGA DE ESTACIONAMENTO	:	<b>02</b>
PADRÃO	:	<b>Superior</b>
IDADE	:	<b>13 anos</b>
CONSERVAÇÃO	:	<b>Regular (C)</b>
PREÇO DE VENDA	:	<b>R\$ 670.000,00</b> <b>(Seiscentos e setenta mil reais)</b>
DATA	:	<b>outubro 2019</b>
OFERTANTE	:	<b>BBZ Imóveis</b>
CONTATO	:	<b>(11) 3145-2711</b>
CÓDIGO	:	<b>AP13904</b>
PÁGINA ELETRÔNICA	:	<a href="https://www.bbzimoveis.com.br/imovel/apartamento-de-95-m-na-rua-jose-ramon-urtiza-vila-andrade-sao-paulo-sp-a-venda-por-670000/AP13904-BBZE">https://www.bbzimoveis.com.br/imovel/apartamento-de-95-m-na-rua-jose-ramon-urtiza-vila-andrade-sao-paulo-sp-a-venda-por-670000/AP13904-BBZE</a>

## Amostra 04



TIPO DE IMÓVEL	:	Apartamento residencial
NOME DO EDIFÍCIO	:	Condominio Alive
ENDEREÇO	:	Rua Olavo Leite, n° 181
ÁREA ÚTIL	:	95,00 m <sup>2</sup>
N° DORMITÓRIOS	:	02
VAGA DE ESTACIONAMENTO	:	02
PADRÃO	:	Superior
IDADE	:	13 anos
CONSERVAÇÃO	:	Regular (C)
PREÇO DE VENDA	:	R\$ 600.000,00 <i>(Seiscentos mil reais)</i>
DATA	:	outubro 2019
OFERTANTE	:	Carla Luciana Bertussi Leonor
CONTATO	:	(11) 3842-7112
CÓDIGO	:	SP54
PÁGINA ELETRÔNICA	:	<a href="https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-vila-andrade-zona-sul-sao-paulo-com-garagem-95m2-venda-RS600000-id-1039462278/?__vt=rpcd:b">https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-vila-andrade-zona-sul-sao-paulo-com-garagem-95m2-venda-RS600000-id-1039462278/?__vt=rpcd:b</a>

## Amostra 05



<b>TIPO DE IMÓVEL</b>	:	<b>Apartamento residencial</b>
<b>NOME DO EDIFÍCIO</b>	:	<b>Condominio Alive</b>
<b>ENDEREÇO</b>	:	<b>Rua Olavo Leite, n° 181</b>
<b>ÁREA ÚTIL</b>	:	<b>95,00 m<sup>2</sup></b>
<b>Nº DORMITÓRIOS</b>	:	<b>02</b>
<b>VAGA DE ESTACIONAMENTO</b>	:	<b>02</b>
<b>PADRÃO</b>	:	<b>Superior</b>
<b>IDADE</b>	:	<b>13 anos</b>
<b>CONSERVAÇÃO</b>	:	<b>Regular (C)</b>
<b>PREÇO DE VENDA</b>	:	<b>R\$ 750.000,00</b> <b>(Setecentos e cinquenta mil reais)</b>
<b>DATA</b>	:	<b>outubro 2019</b>
<b>OFERTANTE</b>	:	<b>Portella Imóveis e Consultoria</b>
<b>CONTATO</b>	:	<b>(11) 94741-3067</b>
<b>CÓDIGO</b>	:	<b>P156</b>
<b>PÁGINA ELETRÔNICA</b>	:	<a href="https://www.portellaimoveisconsultoria.com.br/comprar/sp/sao-paulo/vila-andrade/apartamento/34162204">https://www.portellaimoveisconsultoria.com.br/comprar/sp/sao-paulo/vila-andrade/apartamento/34162204</a>

## Amostra 06



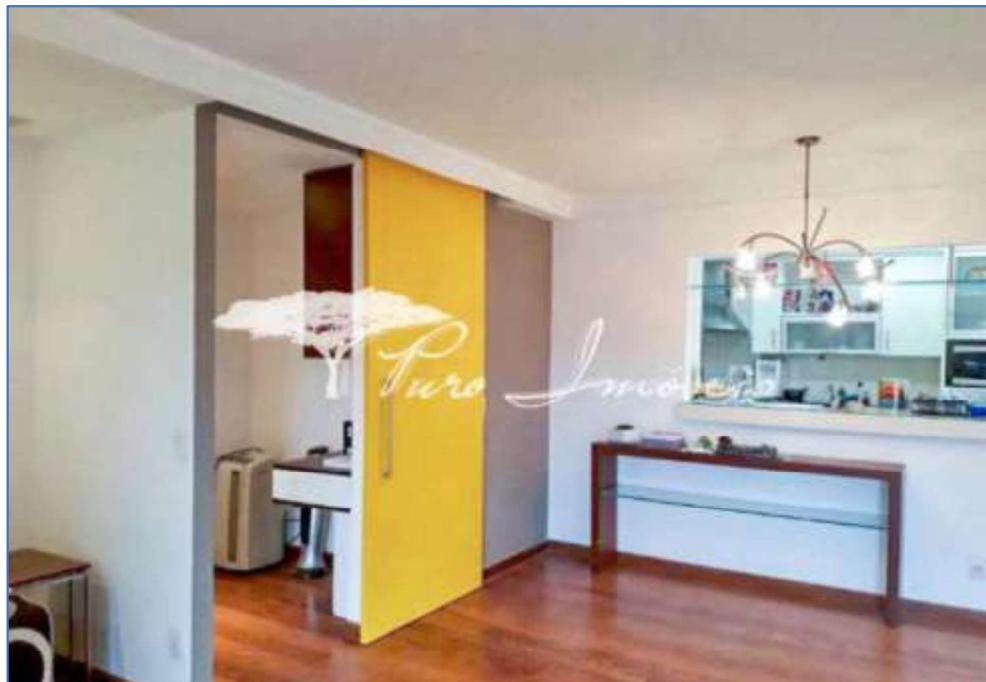
TIPO DE IMÓVEL	:	<b>Apartamento residencial</b>
NOME DO EDIFÍCIO	:	<b>Condomínio Alive</b>
ENDEREÇO	:	<b>Rua Olavo Leite, nº 181</b>
ÁREA ÚTIL	:	<b>95,00 m<sup>2</sup></b>
Nº DORMITÓRIOS	:	<b>02</b>
VAGA DE ESTACIONAMENTO	:	<b>02</b>
PADRÃO	:	<b>Superior</b>
IDADE	:	<b>13 anos</b>
CONSERVAÇÃO	:	<b>Entre Regular e Necessitando Reparos Simples (D)</b>
PREÇO DE VENDA	:	<b>R\$ 690.000,00</b> <b>(Seiscentos e noventa mil reais)</b>
DATA	:	<b>outubro 2019</b>
OFERTANTE	:	<b>GKI Com. De Benz Imóveis Adm. Ltda.</b>
CONTATO	:	<b>(11) 3097-0877</b>
CÓDIGO	:	<b>GP4321</b>
PÁGINA ELETRÔNICA	:	<a href="https://gki.com.br/imovel/apartamento-venda-sao-paulo-vila-andrade-2dormitorios-1suite-2vagas-95m2/GP4321">https://gki.com.br/imovel/apartamento-venda-sao-paulo-vila-andrade-2dormitorios-1suite-2vagas-95m2/GP4321</a>

## Amostra 07



TIPO DE IMÓVEL	:	<b>Apartamento residencial</b>
NOME DO EDIFÍCIO	:	<b>Condominio Alive</b>
ENDEREÇO	:	<b>Rua Olavo Leite, nº 181</b>
ÁREA ÚTIL	:	<b>95,00 m<sup>2</sup></b>
Nº DORMITÓRIOS	:	<b>02</b>
VAGA DE ESTACIONAMENTO	:	<b>02</b>
PADRÃO	:	<b>Superior</b>
IDADE	:	<b>13 anos</b>
CONSERVAÇÃO	:	<b>Entre Regular e Necessitando Reparos Simples (D)</b>
PREÇO DE VENDA	:	<b>R\$ 580.000,00 (Quinhentos e oitenta mil reais)</b>
DATA	:	<b>outubro 2019</b>
OFERTANTE	:	<b>Idealiza Assessoria Ltda.</b>
CONTATO	:	<b>(11) 3467-6111</b>
CÓDIGO	:	<b>AP0504</b>
PÁGINA ELETRÔNICA	:	<a href="http://www.idealizahouse.com.br/imovel/apartamento-de-95-m-vila-andrade-sao-paulo-a-venda-por-580000/AP0504-IALI">http://www.idealizahouse.com.br/imovel/apartamento-de-95-m-vila-andrade-sao-paulo-a-venda-por-580000/AP0504-IALI</a>

## Amostra 08



TIPO DE IMÓVEL	:	<b>Apartamento residencial</b>
NOME DO EDIFÍCIO	:	<b>Condominio Alive</b>
ENDEREÇO	:	<b>Rua Olavo Leite, n° 181</b>
ÁREA ÚTIL	:	<b>95,00 m<sup>2</sup></b>
N° DORMITÓRIOS	:	<b>02</b>
VAGA DE ESTACIONAMENTO	:	<b>02</b>
PADRÃO	:	<b>Superior</b>
IDADE	:	<b>13 anos</b>
CONSERVAÇÃO	:	<b>Regular (C)</b>
PREÇO DE VENDA	:	<b>R\$ 650.000,00</b> <b>(Seiscentos e cinquenta mil reais)</b>
DATA	:	<b>outubro 2019</b>
OFERTANTE	:	<b>Puro Imóveis</b>
CONTATO	:	<b>(11) 2222-1818</b>
CÓDIGO	:	<b>PI7669</b>
PAGINA ELETRÔNICA	:	<a href="http://www.puroimoveis.com.br/imovel/apartamento-venda-sao-paulo-vila-andrade-alive-morumbi-2dormitorios-1suite-2vagas-95m2/PI7669/">http://www.puroimoveis.com.br/imovel/apartamento-venda-sao-paulo-vila-andrade-alive-morumbi-2dormitorios-1suite-2vagas-95m2/PI7669/</a>

## Amostra 09



TIPO DE IMÓVEL	:	<b>Apartamento residencial</b>
NOME DO EDIFÍCIO	:	<b>Condominio Alive</b>
ENDEREÇO	:	<b>Rua Olavo Leite, nº 181</b>
ÁREA ÚTIL	:	<b>95,00 m<sup>2</sup></b>
N° DORMITÓRIOS	:	<b>02</b>
VAGA DE ESTACIONAMENTO	:	<b>02</b>
PADRÃO	:	<b>Superior</b>
IDADE	:	<b>13 anos</b>
CONSERVAÇÃO	:	<b>Entre Regular e Necessitando Reparos Simples (D)</b>
PREÇO DE VENDA	:	<b>R\$ 585.000,00</b> <b>(Quinhentos e oitenta e cinco mil reais)</b>
DATA	:	<b>outubro 2019</b>
OFERTANTE	:	<b>Monteiro Rizzo Consultoria Imobiliária Ltda.</b>
CONTATO	:	<b>(11) 98478-6115</b>
CÓDIGO	:	<b>342</b>
PÁGINA ELETRÔNICA	:	<a href="http://monteirorizzo.com.br/imoveis_detalhes.php?id=342">http://monteirorizzo.com.br/imoveis_detalhes.php?id=342</a>

## Amostra 10



<b>TIPO DE IMÓVEL</b>	:	<b>Apartamento residencial</b>
<b>NOME DO EDIFÍCIO</b>	:	<b>Condominio Alive</b>
<b>ENDEREÇO</b>	:	<b>Rua Olavo Leite, n° 181</b>
<b>ÁREA ÚTIL</b>	:	<b>95,00 m<sup>2</sup></b>
<b>Nº DORMITÓRIOS</b>	:	<b>02</b>
<b>VAGA DE ESTACIONAMENTO</b>	:	<b>02</b>
<b>PADRÃO</b>	:	<b>Superior</b>
<b>IDADE</b>	:	<b>13 anos</b>
<b>CONSERVAÇÃO</b>	:	<b>Regular (C)</b>
<b>PREÇO DE VENDA</b>	:	<b>R\$ 680.000,00</b> <b>(Seiscentos e oitenta mil reais)</b>
<b>DATA</b>	:	<b>outubro 2019</b>
<b>OFERTANTE</b>	:	<b>VLP Empreendimentos Imobiliária Ltda.</b>
<b>CONTATO</b>	:	<b>(11) 3739-5032</b>
<b>CÓDIGO</b>	:	<b>AP1310</b>
<b>PÁGINA ELETRÔNICA</b>	:	<a href="https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-vila-andrade-zona-sul-sao-paulo-com-garagem-95m2-venda-RS680000-id-2461213023/?__vt=rpcl:b">https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-vila-andrade-zona-sul-sao-paulo-com-garagem-95m2-venda-RS680000-id-2461213023/?__vt=rpcl:b</a>

## Amostra 11



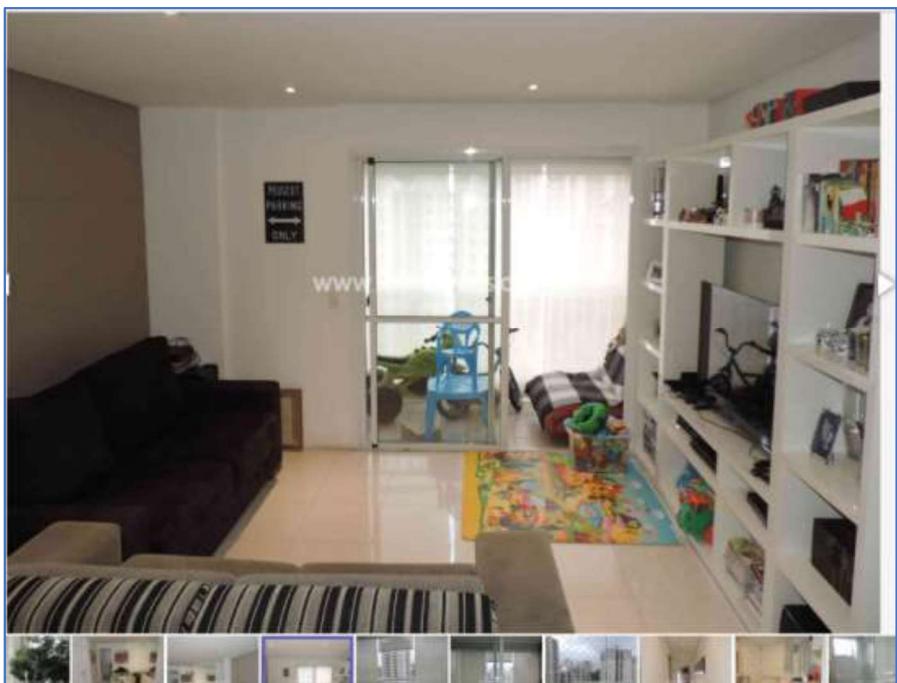
TIPO DE IMÓVEL	:	<b>Apartamento residencial</b>
NOME DO EDIFÍCIO	:	<b>Condominio Alive</b>
ENDEREÇO	:	<b>Rua Olavo Leite, nº 181</b>
ÁREA ÚTIL	:	<b>95,00 m<sup>2</sup></b>
N° DORMITÓRIOS	:	<b>02</b>
VAGA DE ESTACIONAMENTO	:	<b>02</b>
PADRÃO	:	<b>Superior</b>
IDADE	:	<b>13 anos</b>
CONSERVAÇÃO	:	<b>Entre Regular e Necessitando Reparos Simples (D)</b>
PREÇO DE VENDA	:	<b>R\$ 597.000,00</b> <b>(Quinhentos e noventa e sete mil reais)</b>
DATA	:	<b>outubro 2019</b>
OFERTANTE	:	<b>VLP Empreendimentos Imobiliária Ltda.</b>
CONTATO	:	<b>(11) 3739-5032</b>
CÓDIGO	:	<b>AP1139</b>
PÁGINA ELETRÔNICA	:	<a href="https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-vila-andrade-zona-sul-sao-paulo-com-garagem-95m2-venda-RS597000-id-1890935473/?__vt=rpcd:b">https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-vila-andrade-zona-sul-sao-paulo-com-garagem-95m2-venda-RS597000-id-1890935473/?__vt=rpcd:b</a>

## Amostra 12



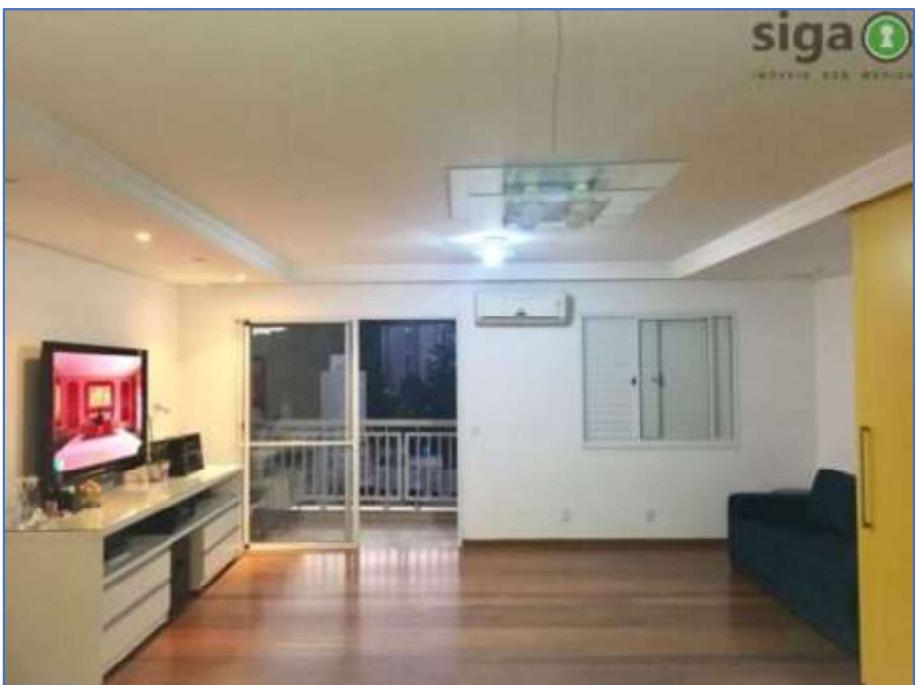
<b>TIPO DE IMÓVEL</b>	:	<b>Apartamento residencial</b>
<b>NOME DO EDIFÍCIO</b>	:	<b>Condominio Alive</b>
<b>ENDEREÇO</b>	:	<b>Rua Olavo Leite, n° 181</b>
<b>ÁREA ÚTIL</b>	:	<b>95,00 m<sup>2</sup></b>
<b>Nº DORMITÓRIOS</b>	:	<b>02</b>
<b>VAGA DE ESTACIONAMENTO</b>	:	<b>02</b>
<b>PADRÃO</b>	:	<b>Superior</b>
<b>IDADE</b>	:	<b>13 anos</b>
<b>CONSERVAÇÃO</b>	:	<b>Entre Regular e Necessitando Reparos Simples (D)</b>
<b>PREÇO DE VENDA</b>	:	<b>R\$ 690.000,00</b> <b>(Seiscentos e noventa mil reais)</b>
<b>DATA</b>	:	<b>outubro 2019</b>
<b>OFERTANTE</b>	:	<b>Siga Imoveis Sob Medida</b>
<b>CONTATO</b>	:	<b>(11) 2738-2378</b>
<b>CÓDIGO</b>	:	<b>SG2821</b>
<b>PÁGINA ELETRÔNICA</b>	:	<a href="https://sigasp.com.br/imovel/apartamento-venda-sao-paulo-vila-andrade-alive-2dormitorios-1suite-2vagas-95m2/SG2821">https://sigasp.com.br/imovel/apartamento-venda-sao-paulo-vila-andrade-alive-2dormitorios-1suite-2vagas-95m2/SG2821</a>

## Amostra 13



TIPO DE IMÓVEL	:	<b>Apartamento residencial</b>
NOME DO EDIFÍCIO	:	<b>Condomínio Alive</b>
ENDEREÇO	:	<b>Rua Olavo Leite, nº 181</b>
ÁREA ÚTIL	:	<b>95,00 m<sup>2</sup></b>
Nº DORMITÓRIOS	:	<b>02</b>
VAGA DE ESTACIONAMENTO	:	<b>02</b>
PADRÃO	:	<b>Superior</b>
IDADE	:	<b>13 anos</b>
CONSERVAÇÃO	:	<b>Entre Regular e Necessitando Reparos Simples (D)</b>
PREÇO DE VENDA	:	<b>R\$ 620.000,00</b> <b>(Seiscentos e vinte mil reais)</b>
DATA	:	<b>outubro 2019</b>
OFERTANTE	:	<b>NRE Imóveis</b>
CONTATO	:	<b>(11) 94030-6695</b>
CÓDIGO	:	<b>171</b>
PÁGINA ELETRÔNICA	:	<a href="https://www.nreimoveis.com.br/comprar/sp/sao-paulo/vila-andrade/apartamento/34226168">https://www.nreimoveis.com.br/comprar/sp/sao-paulo/vila-andrade/apartamento/34226168</a>

## Amostra 14



<b>TIPO DE IMÓVEL</b>	:	<b>Apartamento residencial</b>
<b>NOME DO EDIFÍCIO</b>	:	<b>Condominio Alive</b>
<b>ENDEREÇO</b>	:	<b>Rua Olavo Leite, n° 181</b>
<b>ÁREA ÚTIL</b>	:	<b>95,00 m<sup>2</sup></b>
<b>Nº DORMITÓRIOS</b>	:	<b>02</b>
<b>VAGA DE ESTACIONAMENTO</b>	:	<b>02</b>
<b>PADRÃO</b>	:	<b>Superior</b>
<b>IDADE</b>	:	<b>13 anos</b>
<b>CONSERVAÇÃO</b>	:	<b>Entre Regular e Necessitando Reparos Simples (D)</b>
<b>PREÇO DE VENDA</b>	:	<b>R\$ 650.000,00</b> <b>(Seiscentos e cinquenta mil reais)</b>
<b>DATA</b>	:	<b>outubro 2019</b>
<b>OFERTANTE</b>	:	<b>Siga Imoveis Sob Medida</b>
<b>CONTATO</b>	:	<b>(11) 94030-6695</b>
<b>CÓDIGO</b>	:	<b>SG983</b>
<b>PÁGINA ELETRÔNICA</b>	:	<a href="https://sigasp.com.br/imovel/apartamento-venda-sao-paulo-vila-andrade-alive-2dormitorios-1suite-2vagas-95m2/SG983">https://sigasp.com.br/imovel/apartamento-venda-sao-paulo-vila-andrade-alive-2dormitorios-1suite-2vagas-95m2/SG983</a>

## ANEXO 03

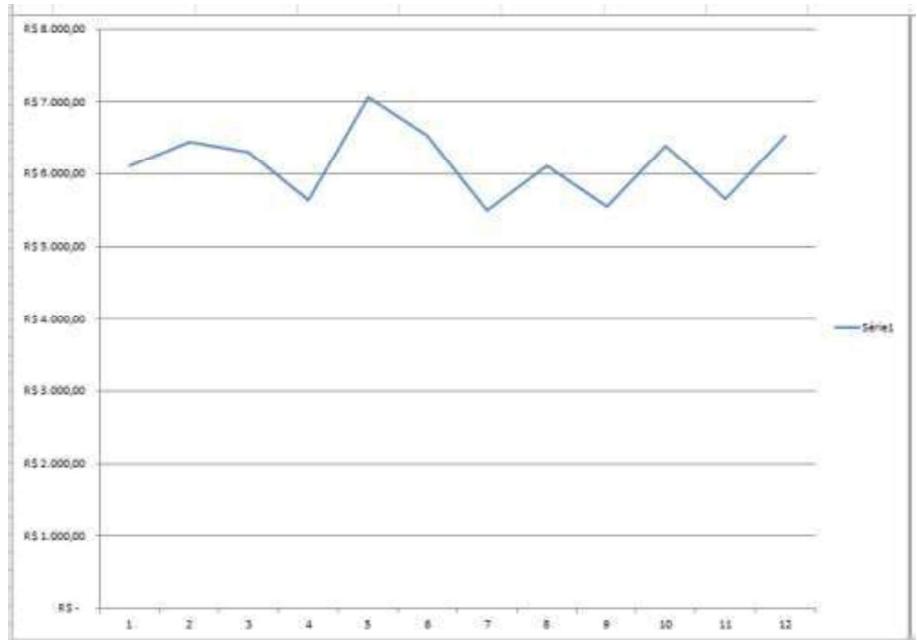
### HOMOGENEIZAÇÃO

Avaliação de Apto Padrão Superior - 6 Zona

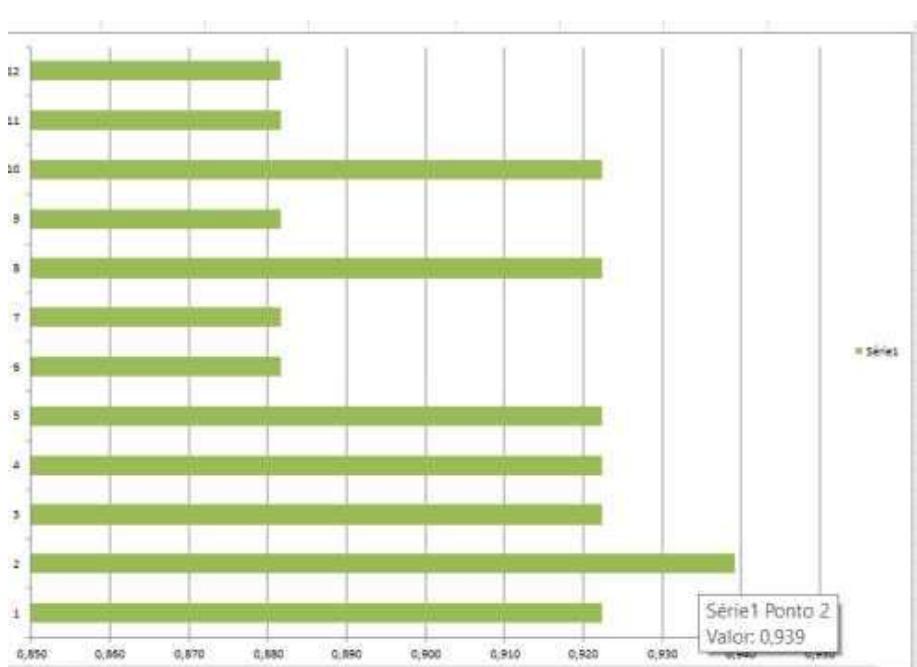
[Ursula.arquiteta@gmail.com](mailto:Ursula.arquiteta@gmail.com)

(11) 9 7668-3330

## VALOR UNITÁRIO



## FOC



**PT**

