

**EXCELENTÍSSIMA SENHORA DOUTORA JUÍZA DE DIREITO DA 1ª VARA CÍVEL DO
FORO REGIONAL XV – BUTANTÃ – SÃO PAULO/ SP**

Ref.: PROCESSO Nº 1004381-95.2019.8.26.0704

CONTROLE: 2019/000955

**AÇÃO: EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL – CONDOMÍNIO EM
EDIFÍCIO**

REQUERENTE: CONDOMÍNIO EDIFÍCIO KAMAI

REQUERIDO: TETRACON INCORPORAÇÕES E PARTICIPAÇÕES LTDA

Heitor Ferreira Tonissi, Arquiteto e Urbanista, registrado no CAU/SP – Conselho de Arquitetura e Urbanismo, nº A 20700-4, Perito Judicial nomeado e compromissado nos Autos da Ação: EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL – OBRIGAÇÕES, requerida por CONDOMÍNIO EDIFÍCIO KAMAI, em face de TETRACON INCORPORAÇÕES E PARTICIPAÇÕES LTDA, após a análise dos documentos, realização de vistoria no imóvel penhorado, pesquisa de valores de imóveis e levantamento de índices específicos da construção civil, vem, respeitosamente, apresentar a Vossa Excelência as suas conclusões consubstanciadas no presente

LAUDO TÉCNICO DE AVALIAÇÃO

ÍNDICE DO TEXTO

- 1. RESUMO DO VALOR**

- 2. OBJETIVO**

- 3. CARACTERÍSTICAS GERAIS**
 - 3.1. Informações Básicas**
 - 3.2. Mapa Fiscal**
 - 3.3. Zoneamento**
 - 3.4. Melhoramentos Públicos**
 - 3.5. Circunvizinhança**

- 4. CARACTERÍSTICAS ESPECÍFICAS**
 - 4.1. Terreno**
 - 4.2. Benfeitorias**
 - 4.3. Áreas e classificação das benfeitorias**

- 5. AVALIAÇÃO DO IMÓVEL**

- 6. ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO**

- 7. ENCERRAMENTO**

1. RESUMO DO VALOR

O signatário conclui o valor de mercado de venda do imóvel: **apartamento duplex nº 201, localizado nos 20º e 21º andares, com 06 vagas, no Edifício Kamai, situado à Rua Doutor James Ferraz Alvim, nº 205, Vila Suzana, no 13º Subdistrito – Butantã, São Paulo-SP**, considerando suas condições como livres e desembaraçadas de quaisquer ônus, encargos e gravames de qualquer natureza, pelo valor aferido de:

R\$ 2.000.000,00, para o mês de AGOSTO de 2021.

2. OBJETIVO

Em estrita observância ao respeitável despacho de fls. 209, o presente Laudo visa a apresentar os subsídios técnicos indispensáveis à correta e criteriosa determinação do valor do imóvel penhorado (Termo de Penhora de fls. 236), objeto da presente ação, a saber:

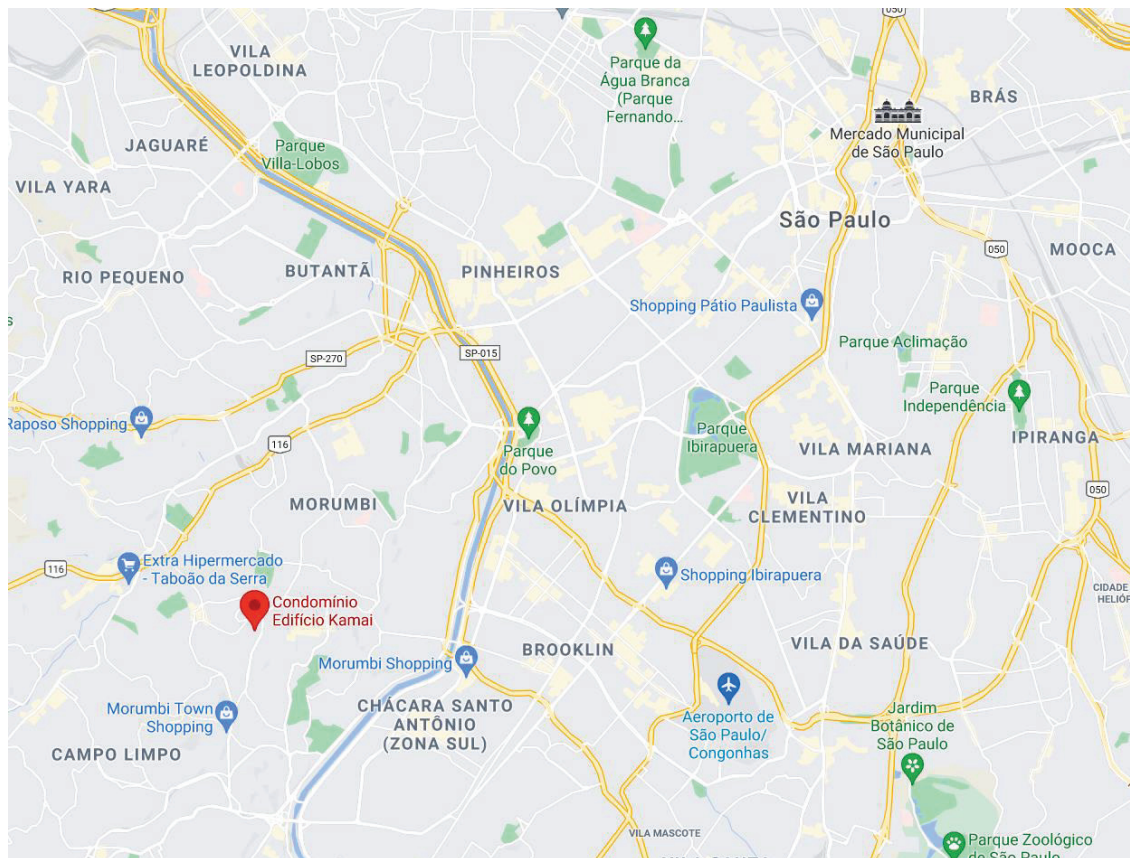
Apartamento duplex nº 201, localizado nos 20º e 21º andares do Edifício Kamai, com 06 vagas, situado à Rua Doutor James Ferraz Alvim, nº 205, Vila Suzana, no 13º Subdistrito do Butantã, São Paulo-SP.



3. CARACTERÍSTICAS GERAIS

3.1. Informações Básicas

Localização do imóvel:	Rua Doutor James Ferraz Alvim, Nº 205
Número da matrícula:	nº 135.169 do 18º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo
Número do contribuinte:	171.179.0127-5
Vias públicas que complementam a quadra:	Rua São Pedro Fourier e Avenida Giovanni Gronchi
Bairro:	Vila Suzana, 13º Subdistrito do Butantã
Município:	São Paulo
Estado:	São Paulo



3.2. Mapa Fiscal

De conformidade com a Planta Genérica de Valores de São Paulo, o local onde se encontra o imóvel está assim enquadrado:

Setor: 171.

Quadra: 179.

Índice Fiscal: R\$ 1.861,00, para o exercício fiscal de 2021.

3.3. Zoneamento

O imóvel está localizado em Zona de Centralidade – ZC, nos termos da Lei 16.402, de 22 de março de 2016.

3.4. Melhoramentos Públicos

MELHORAMENTOS PÚBLICOS EXISTENTES	SIM	NÃO
Energia elétrica:	X	
Telefone:	X	
Gás:	X	
Rede viária:	X	
Guias e sarjetas:	X	
Pavimentação:	X	
Coleta de lixo:	X	
Água:	X	
Esgoto:	X	
Rede pluvial:	X	
Iluminação pública:	X	

3.5. Circunvizinhança

O imóvel localiza-se na região sudoeste da capital, distando cerca de 14,5 km do marco zero (Praça da Sé) da cidade de São Paulo. O local apresenta características de uso predominantemente residencial, com densidade demográfica baixa, sendo composto por edifícios residenciais de padrão alto, além de residências térreas e assobradadas, nos bairros vizinhos e loteamentos de origem irregular, e construções para uso comercial e de prestação de serviços junto das avenidas principais. Destacam-se, nas proximidades, a Avenida Giovanni Gronchi, Av. Dr. Guilherme Dumont Vilares, Av. Prof. Francisco Morato, os cemitérios da Paz e Gethsêmani Morumbi, o Shopping Portal do Morumbi e a comunidade Paraisópolis.

4. CARACTERÍSTICAS ESPECÍFICAS

4.1. Terreno

CARACTERÍSTICAS GERAIS DO TERRENO			
FORMA	REGULAR		
	IRREGULAR		X
FRENTES	UMA FRENTE		X
	DUAS FRENTES		
	ESQUINA		
TIPO DE SOLO	APARENTEMENTE SECO		X
	BREJOSO		
	NÃO IDENTIFICADO		
DECLIVIDADE	NÍVEL		
	ACLIVE/ DECLIVE	SUAVE	
		ACENTUADO	X



O terreno no qual foi implantado o Condomínio Edifício Kamai apresenta frente de 42,49m para a Rua Doutor James Ferraz Alvim, encerrando a área total de 2.385,00m². Encontra-se guarnecido por muro de alvenaria em todas as divisas, além de gradil metálico na divisa com o passeio público.

4.2. Benfeitorias

CARACTERÍSTICAS GERAIS DA CONSTRUÇÃO		
Nº BLOCOS	01 BLOCO	
Nº PAVIMENTOS	20 ANDARES + TÉRREO	
GARAGEM	02 NÍVEIS DE SUBSOLO	
TIPO DE CONSTRUÇÃO	CONCRETO	X
	ALVENARIA	X
	MADEIRA	
	OUTROS	

TIPO DE COBERTURA	TELHAS DE FIBROCIMENTO	
	LAJE IMPERMEABILIZADA	X
	OUTROS	
IDADE	24 ANOS	
CLASSE/ TIPO/ PADRÃO	RESIDENCIAL/ APARTAMENTO/ FINO	

O Edifício Kamai apresenta 24 anos e é constituído por bloco único com 20 andares de apartamentos, mais térreo e 02 níveis de subsolo de garagem, com 01 apartamento por andar, totalizando 19 unidades habitacionais.

Os acessos para pedestres e veículos são independentes e ocorrem através de portões metálicos posicionados junto à calçada da Rua Doutor James Ferraz Alvim. O controle de acesso se dá na guarita/portaria, posicionada junto aos acessos.

A edificação está implantada de forma a manter recuos de todas as divisas do terreno. No ambiente externo do térreo estão áreas pavimentadas de circulação de pedestres, com piso revestido por pedra Miracema e áreas ajardinadas. As paredes externas do edifício possuem revestimento com tijolos de barro.

O condomínio possui vagas de estacionamento distribuídas por 02 níveis de garagem no subsolo, sendo de **04 a 06 vagas por apartamento**. O imóvel avaliando – **apto. nº 201 do 20º e 21º andar do Edifício Kamai – possui 03 vagas duplas para estacionamento de 06 veículos**.

Como itens de lazer, o condomínio oferece: piscina, quadra poliesportiva, salão de festas e sala de ginástica. Como itens de segurança, o condomínio

conta com câmeras de monitoramento, cercas elétricas e interfone de comunicação com os apartamentos, além do acesso controlado na portaria.

As unidades habitacionais são atendidas por 02 elevadores, sendo 01 social e 01 de serviço.

O hall social, no pavimento térreo do Edifício Kamai, apresenta piso revestido por mármore, paredes com pintura sobre massa, teto com forro de gesso e esquadrias de alumínio e vidro.

Por ocasião da vistoria pericial realizada, foi possível constatar que o imóvel objeto da avaliação apresenta os seguintes ambientes e respectivos acabamentos:

- Pavimento de acesso (20º andar):

HALL DE ENTRADA

- piso revestido com granito;
- paredes pintadas à látex, sobre massa corrida;
- teto com forro de gesso;
- janelas de alumínio e vidro.

LAVABO

- piso revestido com granito;
- paredes pintadas à látex, sobre massa corrida;
- teto revestido por massa e pintura;
- porta de madeira.

SALA (03 ambientes)

- piso revestido com madeira;
- paredes pintadas à látex, sobre massa corrida;
- teto com forro de gesso;
- janelas de alumínio e vidro e porta de madeira.

Obs.: com acesso à varanda.

SALA DE JANTAR

- piso revestido com madeira;
- paredes pintadas à látex, sobre massa corrida;
- teto com forro de gesso;
- janelas de alumínio e vidro e porta de madeira.

Obs.: com acesso à varanda.

VARANDA**TERRAÇO (descoberto)**

- piso revestido com granito;
- paredes com revestimento de pastilhas cerâmicas;
- piscina revestida com pastilhas;
- janelas de alumínio e vidro.

SAUNA

- piso revestido com granito;
- paredes revestidas por azulejos cerâmicos;
- teto revestido por forro de madeira;
- porta de alumínio e vidro.

LAVABO

- piso revestido com granito;
- paredes revestidas por azulejos cerâmicos;
- teto revestido por massa e pintura;
- porta de madeira e janela de alumínio e vidro.

COZINHA

- piso revestido com granito;
- paredes revestidas por azulejos cerâmicos;
- teto revestido por massa e pintura;
- porta de madeira e janelas de alumínio e vidro.

ÁREA DE SERVIÇO

- piso revestido com granito;
- paredes revestidas por azulejos cerâmicos;
- teto revestido por massa e pintura;
- porta de madeira e janela de alumínio e vidro.

- Pavimento Superior (21º andar):

BANHEIRO DE SERVIÇO

- piso revestido com granito;
- paredes revestidas por azulejos cerâmicos;
- teto revestido por massa e pintura;
- porta de madeira e janela de alumínio e vidro.

02 DORMITÓRIOS DE SERVIÇO

- piso revestido com laminado melamínico;
- paredes pintadas à látex, sobre massa corrida;
- teto revestido por massa e pintura;
- porta de madeira e janela de alumínio e vidro.

02 SALAS (TV E ESCRITÓRIO)

- piso revestido com laminado melamínico;
- paredes pintadas à látex, sobre massa corrida;
- teto revestido por massa e pintura;
- janela de alumínio e vidro.

04 DORMITÓRIOS (04 SUÍTES)

- piso revestido com laminado melamínico;
- paredes pintadas à látex, sobre massa corrida;
- teto com forro de gesso;
- janela de alumínio e vidro e porta de madeira.

04 BANHEIROS (04 SUÍTES)

- piso revestido com mármore ou granito;
- paredes revestidas por mármore e pintura sobre massa ou azulejos;
- teto com forro de gesso;
- porta de madeira e janela de alumínio e vidro.

4.3. Áreas e classificação das benfeitorias

De conformidade com os documentos constantes do processo, dentre os quais se destaca a **Matrícula Nº 135.169**, do 18º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo, o **apartamento 201**, dos 20º e 21º andares do **EDIFÍCIO KAMAI**, apresenta as seguintes áreas:

Área privativa	= 415,90 m²;
Áreas comuns (c/ 06 vagas)	= 402,341m²;
Área Total	= 818.241m²;
Fração ideal de terreno	= 8,0201%.

De acordo com o estudo “VALORES DE EDIFICAÇÕES DE IMÓVEIS URBANOS”, do INSTITUTO BRASILEIRO DE AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA DE SÃO PAULO – IBAPE/SP, as construções recebem a seguinte classificação:

- Classe: residencial
- Grupo: apartamento
- Padrão construtivo: fino, coef. médio, Pc = 3,066 R8N
- Idade aparente: 20 anos
- Estado de conservação: necessitando de reparos simples (e), depreciação 18,10% – de acordo com o quadro de classificação de Heideck, relativo ao estado de conservação das edificações.
- Adequação ao obsolescimento: Foc = 0,672.

5. AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

O valor do Imóvel em questão foi alcançado com a aplicação do Método Comparativo Direto a partir de dados e informações sobre ofertas para a venda de unidades no EDIFÍCIO KAMAI e seu entorno, obtidas junto a proprietários e imobiliárias que atuam na região.

A adoção do Método Comparativo Direto para a avaliação do imóvel foi recomendável, no presente caso, em virtude das características específicas registradas na região do CONDOMÍNIO EDIFÍCIO KAMAI, onde se verifica quantidade suficiente de unidades em oferta para a venda.

Ainda em estrita observância às exigências normativas, foi adotado o enquadramento do imóvel em padrão construtivo fino, de conformidade com o mencionado estudo “Valores de Edificações de Imóveis Urbanos”, do IBAPE/SP, assim como todos os elementos comparativos foram classificados de acordo com suas características.

As pesquisas de valores efetuadas no local encontram-se especificadas no Anexo II do presente Laudo e forneceram, para **agosto de 2021**, o valor unitário de **R\$ 4.763,16/m²** para a área construída privativa do apartamento em questão, com 03 vagas duplas.

Aplicando-se a fórmula normativa, obtém-se:

V = S x q, onde:

S = área do apartamento;

q = valor unitário médio do imóvel.

Substituindo-se, obtém-se:

$$V = 415,90 \text{ m}^2 \times \text{R\$ } 4.763,16/\text{m}^2$$

$$V = \text{R\$ } 1.980.999,81$$

Nestas condições, o valor de mercado do imóvel em questão, em números redondos, passa a ser de:

VALOR DE MERCADO DO IMÓVEL = R\$ 2.000.000,00

(DOIS MILHÕES DE REAIS)

AGOSTO/2021

6. ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO

Em conformidade com a NORMA PARA AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS URBANOS – IBAPE/SP: 2011, o presente Laudo de Avaliação atinge a seguinte especificação:

Grau de Fundamentação no caso de utilização do tratamento por fatores

Caracterização do Imóvel Avaliando: Completa quanto a todos os fatores analisados

Quantidade mínima de dados de mercado efetivamente utilizados: 07

Identificação dos dados de mercado: Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisadas, com foto e características observadas pelo autor do laudo

Intervalo admissível de ajuste para o conjunto de fatores: 0,5 a 2,0

Tabela 3 – Grau de fundamentação no caso de utilização do tratamento por fatores

Item	Descrição	Grau		
		III	II	I
1	Caracterização do imóvel avaliando	Completa quanto a todos os fatores analisados	Completa quanto aos fatores utilizados no tratamento	Adoção de situação paradigma
2	Quantidade mínima de dados de mercado, efetivamente utilizados	12	5	3
3	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisadas, com foto e características observadas pelo autor do laudo	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisadas	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados correspondentes aos fatores utilizados
4	Intervalo admissível de ajuste para o conjunto de fatores	0,80 a 1,25	0,50 a 2,00	0,40 a 2,50 *a
*a No caso de utilização de menos de cinco dados de mercado, o intervalo admissível de ajuste é de 0,80 a 1,25, pois é desejável que, com um número menor de dados de mercado, a amostra seja menos heterogênea.				

Para atingir o **Grau III** são obrigatórias:

- a) Apresentação do laudo na modalidade completa;
- b) Identificação completa dos endereços dos dados de mercado, bem como das fontes de informação;
- c) Valor final adotado coincidente com a estimativa pontual de tendência

central.

Para fins de enquadramento global do laudo em graus de fundamentação, devem ser considerados os seguintes critérios:

- a) Na Tabela 3, identificam-se três campos (graus III, II e I) e itens;
- b) O atendimento a cada exigência do Grau I terá 1 ponto; do Grau II, 2 pontos; e do Grau III, 3 pontos;
- c) O enquadramento global do laudo deve considerar a soma de pontos obtidos para o conjunto de itens, atendendo à **Tabela 4** a seguir:

Tabela 4 – Enquadramento do laudo segundo grau de fundamentação no caso de utilização de tratamento por fatores

Graus	III	II	I
Pontos mínimos	10	6	4
Itens obrigatórios	Itens 2 e 4 no grau III, com os demais no mínimo no grau II	Itens 2 e 4 no mínimo no grau II e os demais no mínimo no grau I	Todos, no mínimo no grau I

Considerando-se a soma dos pontos obtidos – 10 pontos (item 1 – 3 pts, item 2 – 2 pts, item 3 – 3 pts, item 4 – 2 pts) – e em atendimento à Tabela 4, a avaliação enquadra-se no **Grau II de Fundamentação**.

Quanto ao Grau de Precisão, tem-se o seguinte:

Tabela 11 - Graus de precisão no caso de homogeneização através de tratamento por fatores ou da utilização de inferência estatística

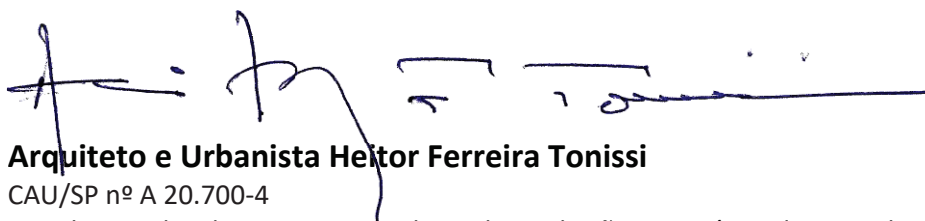
Descrição	Grau		
	III	II	I
Amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno da estimativa de tendência central	≤30%	≤40%	≤50%

Desta forma, o presente Laudo enquadra-se no **Grau III de Precisão**.

7. ENCERRAMENTO

Vai o presente Laudo em 18 (dezoito) folhas digitadas, sendo a última datada e assinada. Seguem 02 anexos, a saber: Anexo I, com fotos do edifício e do interior do apartamento; e Anexo II, com elementos da pesquisa de valores imobiliários.

São Paulo, 12 de agosto de 2021.

**Arquiteto e Urbanista Heitor Ferreira Tonissi**

CAU/SP nº A 20.700-4

Membro titular do Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia de São Paulo – IBAPE/SP nº 1345, desde 2005.

Pós-Graduação em Perícias e Avaliações pela FAAP – IBAPE/SP - 16ª turma.

Perito Judicial com atuação em Varas Cíveis e de Família das Comarcas do Interior e Capital, desde 1997.

ANEXO I – FOTOGRAFIAS

Fotos 01 e 02. Vistas gerais do Edifício Kamai, situado à Rua Doutor James Ferraz Alvim, nº 205, Vila Suzana, no 13º Subdistrito – Butantã, São Paulo – SP.

**Foto 01****Foto 02**

Fotos 03 a 09. Vistas gerais das áreas comuns do Edifício Kamai.

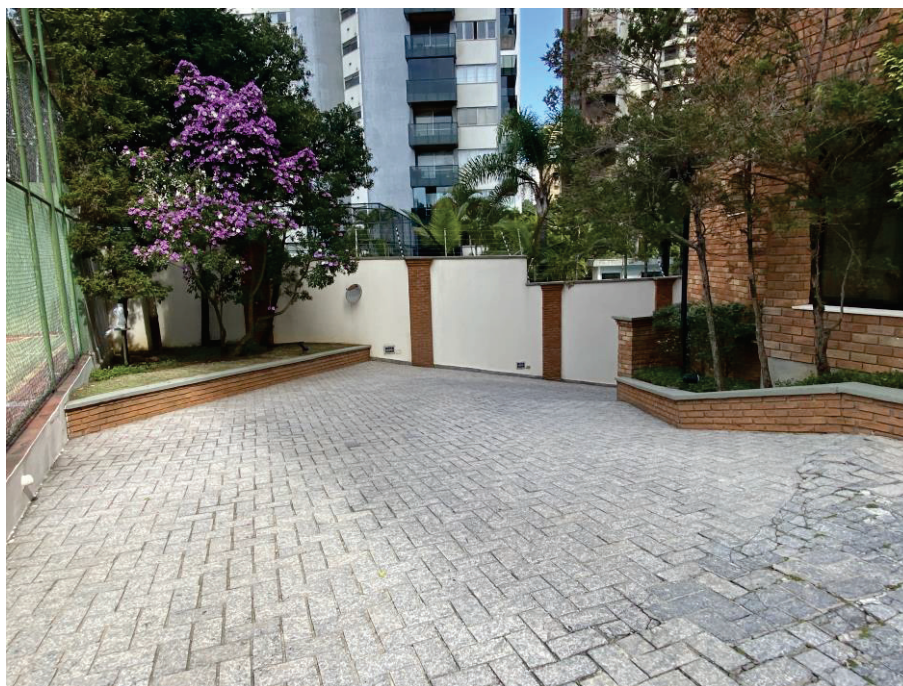


Foto 03



Foto 04



Foto 05



Foto 06



Foto 07



Foto 08

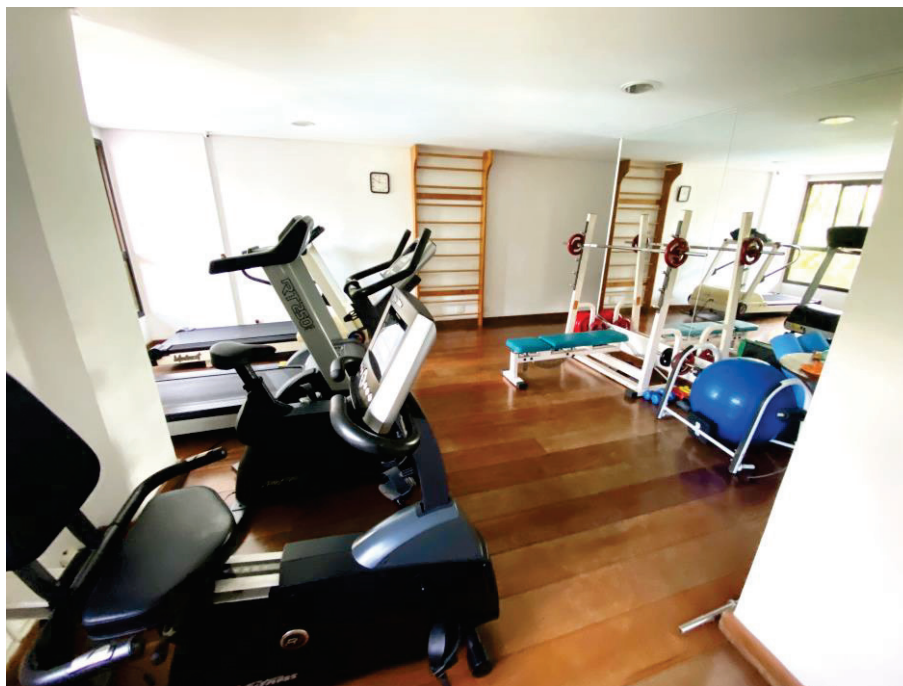


Foto 09

Fotos 10 a 36. Vistas gerais do apartamento duplex nº 201, nos 20º e 21º andares do Edifício Kamai, imóvel objeto da avaliação.

- Pavimento de acesso (20º andar)



Foto 10



Foto 11



Foto 12



Foto 13



Foto 14



Foto 15



Foto 16



Foto 17



Foto 18



Foto 19



Foto 20



Foto 21



Foto 22



Foto 23

**Foto 24**

- Pavimento superior (21º andar)

**Foto 25**



Foto 26



Foto 27



Foto 28



Foto 29



Foto 30

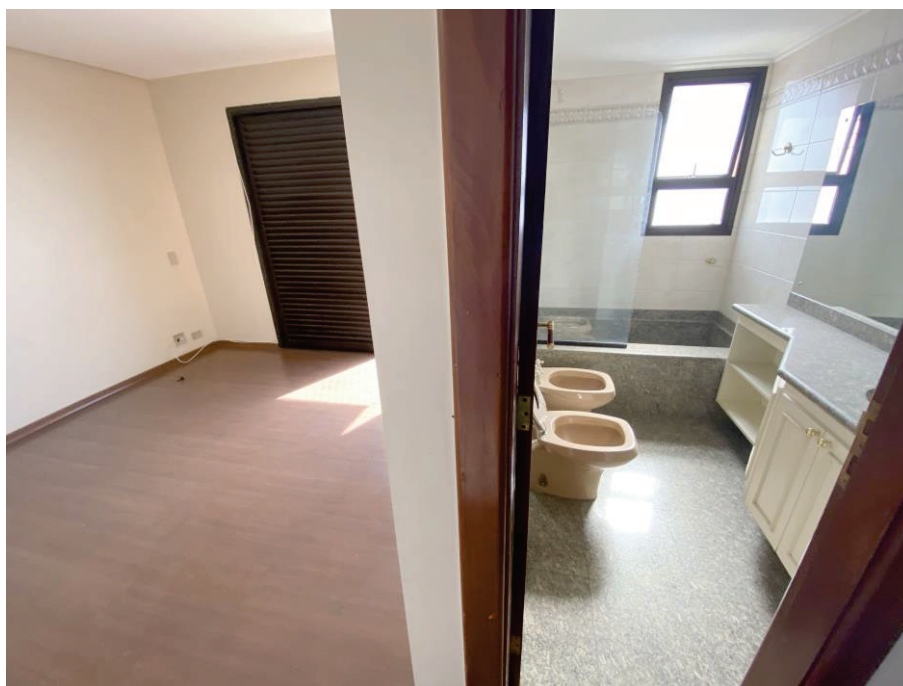


Foto 31



Foto 32

**Foto 33****Foto 34**



Foto 35



Foto 36

Fotos 37 a 40. Vistas gerais da garagem do subsolo do Edifício Kamai.

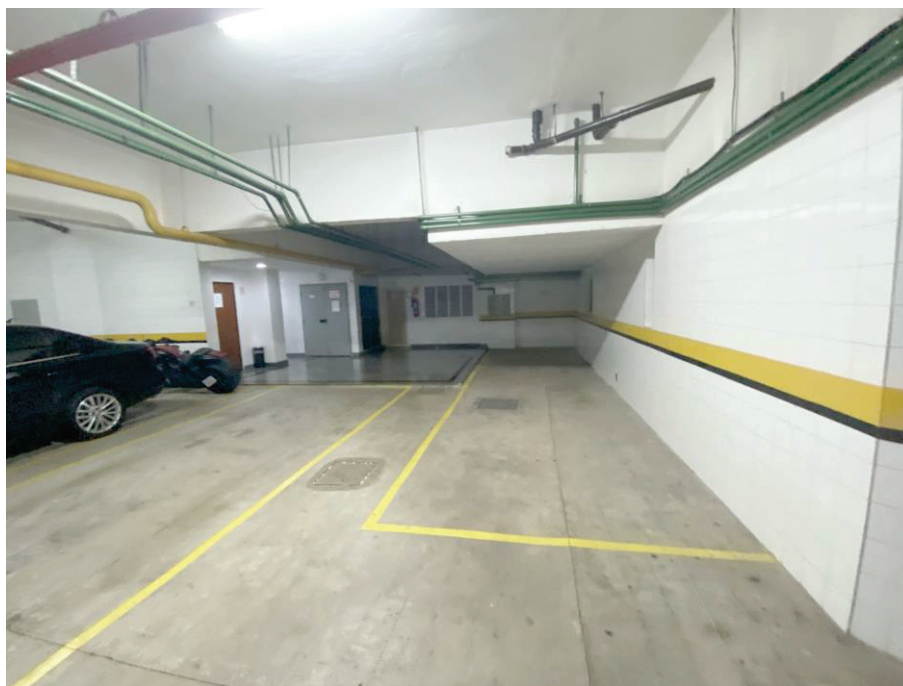


Foto 37

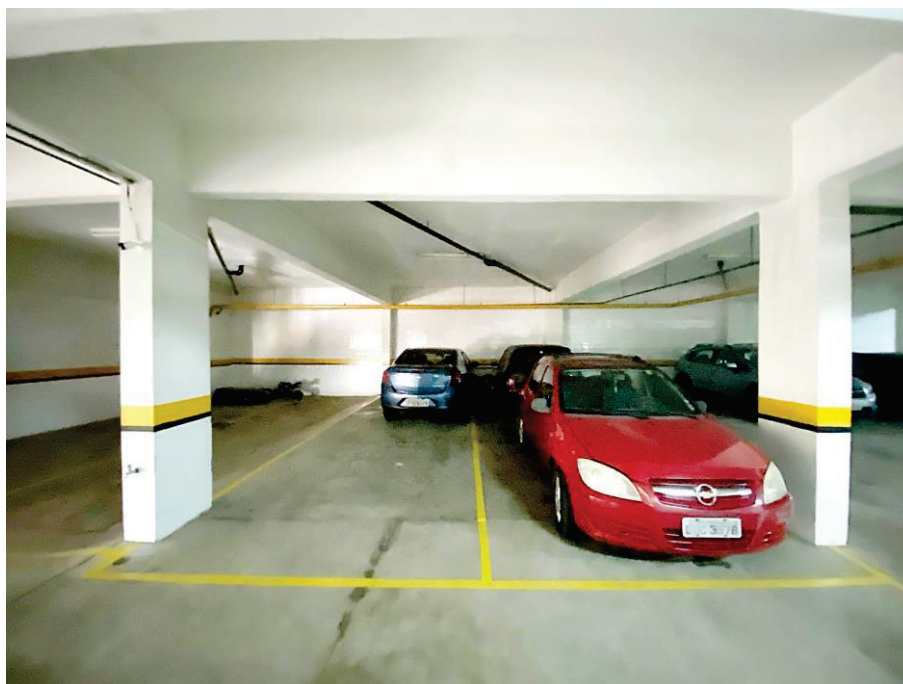


Foto 38

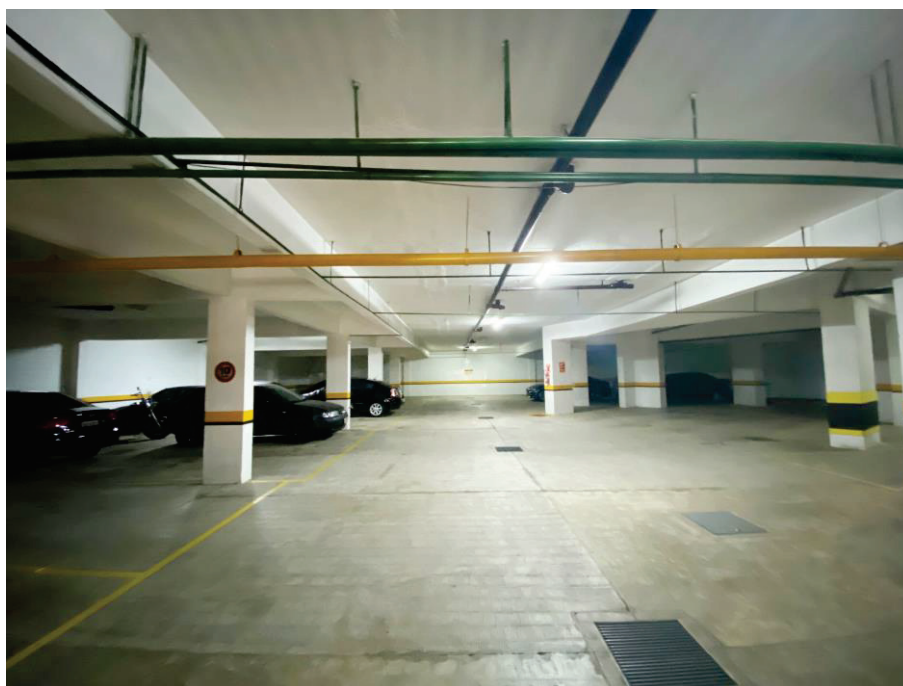


Foto 39

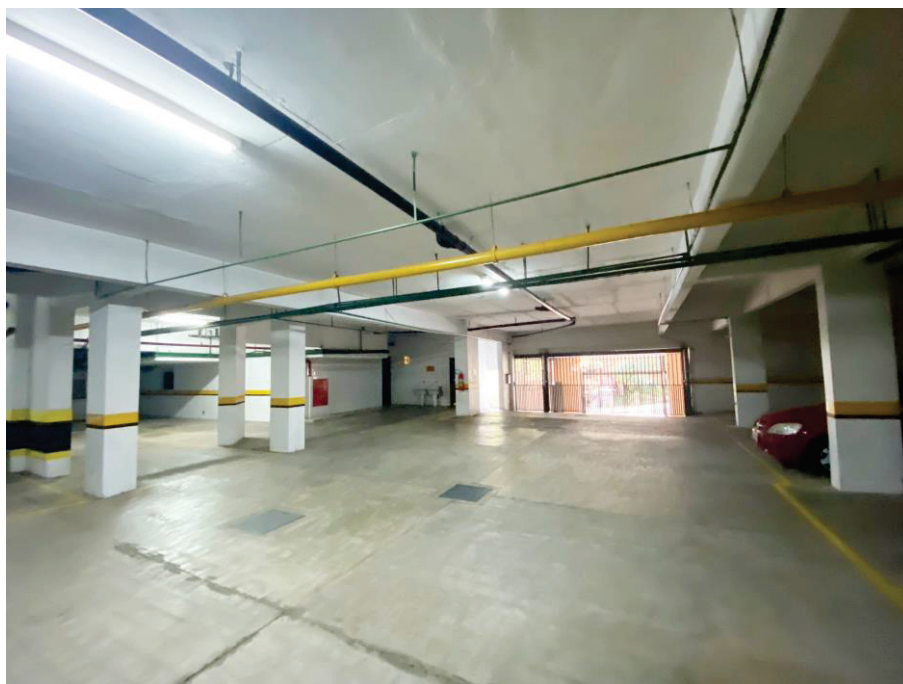


Foto 40

ANEXO II

PROCESSAMENTO DOS ELEMENTOS COMPARATIVOS DE VALORES DE APARTAMENTOS – RUA DOUTOR JAMES FERRAZ ALVIM, Nº 205, APTO. DUPLEX Nº 201, VILA SUZANA, 13º SUBDISTRITO – BUTANTÃ, SÃO PAULO - SP

1. CONDIÇÕES BÁSICAS

Para se tornarem comparáveis, os valores de apartamentos colhidos nos levantamentos de campo foram analisados e processados de acordo com o que estabelecem as normas, sendo impostas as seguintes condições:

1.1. Valor à vista – os dados levantados nas áreas da pesquisa se referem a valores de venda à vista.

1.2. Fator Obsolescência (Foc) – foi aplicado, quando necessário, o fator de adequação ao obsoletismo e ao estado de conservação dos imóveis ofertados.

1.3. Fator Padrão Construtivo (Fp) – foi aplicado, quando necessário, o correspondente fator de correção, utilizando-se os parâmetros do trabalho “Valores de Edificações de Imóveis Urbanos - 2007”, do Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia.

1.4. Fator Localização (FI) – foi efetuada a transposição dos valores unitários, com a utilização dos correspondentes índices locais lançados na Planta Genérica de Valores de São Paulo.

1.5. Vagas de Garagem – foi efetuada a homogeneização do número de vagas de estacionamento dos imóveis comparativos através da área correspondente ao número de vagas apresentadas por cada um deles, considerando-se a área de uma vaga grande (13,75m², segundo Código de Obras de São Paulo). A área de estacionamento foi adicionada à área privativa, ponderada pelo fator 0,50 conforme recomendação de normativa do IBAPE-SP.

1.6. Fator de Redução das Ofertas – foi efetuada a correção de 10% para compensar a habitual superestimativa das ofertas, assim como, para corrigir a natural elasticidade do mercado.

1.7. Influência do terreno e da benfeitoria – conforme recomendação da Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos do IBAPE/SP – 2011, os fatores aplicáveis às benfeitorias *“devem incidir apenas na parcela de capital benfeitoria,”* assim como os fatores referentes ao terreno *“devem incidir exclusivamente na parcela do valor do comparativo correspondente ao terreno”*. Assim, o valor unitário das benfeitorias foi estimado com a utilização do CUB e do estudo “Valores de Edificações de Imóveis Urbanos”, do IBAPE/SP.

2. HOMOGENEIZAÇÃO – PARÂMETROS REFERENCIAIS DE CÁLCULO

Os cálculos de homogeneização foram efetuados com a aplicação da fórmula e nas condições abaixo descritas:

$$Q = (V_o / A) \times 0,9 + [V_{uc} \times (F_p - 1 + F_{oc} - 1) + V_{ut} \times (F_l - 1)], \text{ onde:}$$

- Q = valor unitário de m² do apartamento pesquisado, em reais;
- A = área privativa do imóvel pesquisado, em m²;
- Vo = valor da oferta, em reais (R\$);
- Fl = fator de localização, referente ao Índice Fiscal do imóvel;
- Vuc = valor correspondente à construção no valor unitário do imóvel;
- Fp = fator correspondente ao padrão construtivo do imóvel;
- Foc = fator de adequação ao obsolescimento e estado de conservação;
- Vut = valor correspondente ao terreno no valor unitário do imóvel;
- 0,90 = correção de 10%, face à natural elasticidade do mercado imobiliário.

3. DADOS DOS ELEMENTOS DA PESQUISA

Dados Referenciais do Imóvel Avaliando

- Endereço: Rua Dr. James Ferraz Alvim, nº 205, apto. 201, no 20º e 21º andares do Ed. Kamai, Vila Suzana, 13º Subdistrito do Butantã, São Paulo – SP.
- Índice Fiscal: R\$ 1.861,00
- Padrão construtivo: apartamento fino, coef. médio, Pc = 3,066 R₈N
- Estado de conservação: necessitando de reparos simples (e)
- Idade aparente: 20 anos
- Adequação ao obsolescimento: Foc = 0,672
- Área privativa: 415,90m²
- Vagas de garagem: 06 vagas

ELEMENTO Nº 01

Local: Rua São Pedro Fourier, nº 115, Vila Suzana, São Paulo - SP, Condomínio Edifício Palazzo Imperial.

Índice Fiscal: R\$ 1.861,00.

Área Privativa: 350,00 m².

Área Equivalente: 356,88m²

Situação: Cobertura triplex com 05 vagas de garagem.

- Padrão construtivo: superior, coef. médio, Fp = 2,406;
- Idade aparente: 20 anos;
- Estado de conservação: necessitando de reparos simples (e);
- Foc_o = 0,710.

Valor Ofertado para Venda: R\$ 1.400.000,00, à vista.

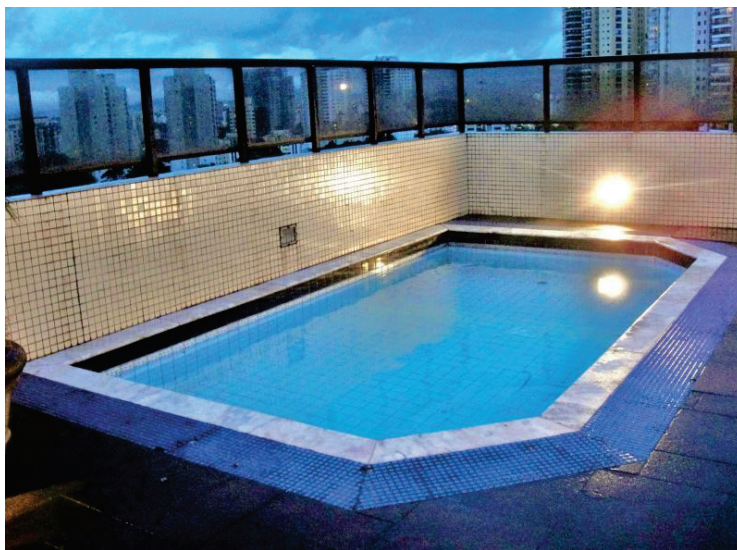
Informante: Imobiliária Lopes Morumbi – Antônio (11) 96073-1545.

Origem: local.

Data: agosto/2021.

Q1 original (descontado do fator oferta): R\$ 3.530,60/m²

Q1 homogeneizado: R\$ 4.181,04/m²



ELEMENTO Nº 02

Local: Rua Dr. Oscar Monteiro de Barros, nº 400, Vila Suzana, São Paulo – SP,
Condomínio Edifício Porte de Montmartre

Índice Fiscal: R\$ 1.926,00.

Área Privativa: 284,00 m².

Área Equivalente: 290,88 m²

Situação: Cobertura duplex com 05 vagas de garagem.

- Padrão construtivo: fino, Fp = 3,066;
- Idade aparente: 15 anos;
- Estado de conservação: Regular (c);
- Foc_o = 0,828.

Valor Ofertado para Venda: R\$ 2.250.000,00, à vista.

Informante: Imobiliária Paulo Leardi – Maria José (11) 99204-2971.

Origem: local.

Data: agosto/2021.

Q2 original (descontado do fator oferta): R\$ 6.961,63/m²

Q2 homogeneizado: R\$ 6.049,61/m²



ELEMENTO Nº 03

Local: Rua Domingos Lopes da Silva, nº 800, Vila Suzana, São Paulo – SP,
Condomínio Edifício Eleganz Platz

Índice Fiscal: R\$ 1.840,00.

Área Privativa: 394,00 m².

Situação: Cobertura duplex com 06 vagas de garagem.

- Padrão construtivo: luxo, Fp = 3,490;
- Idade aparente: 10 anos;
- Estado de conservação: Entre nova e regular (b);
- Foc_o = 0,902.

Valor Ofertado para Venda: R\$ 2.700.000,00, à vista.

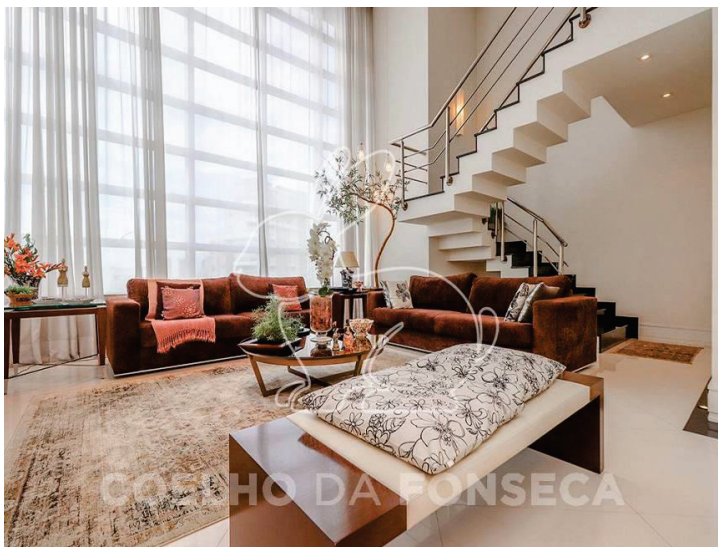
Informante: Imobiliária Coelho da Fonseca - Gislene (11) 99649-5035.

Origem: local.

Data: agosto/2021.

Q3 original (descontado do fator oferta): R\$ 6.167,51/m²

Q3 homogeneizado: R\$ 4.132,13/m²



ELEMENTO Nº 04

Local: Avenida José Galante, nº 90, Vila Suzana, São Paulo - SP, Condomínio Edifício Tannhauser House Apartments

Índice Fiscal: R\$ 1.665,00.

Área Privativa: 450,00 m².

Situação: Cobertura triplex com 06 vagas de garagem.

- Padrão construtivo: fino, Fp = 3,066;
- Idade aparente: 25 anos;
- Estado de conservação: regular (c);
- Foc_o = 0,687.

Valor Ofertado para Venda: R\$ 2.500.000,00, à vista.

Informante: Corretora Majida (11) 99413-9413.

Origem: local.

Data: agosto/2021.

Q4 original (descontado do fator oferta): R\$ 5.000,00/m²

Q4 homogeneizado: R\$ 5.081,68/m²



ELEMENTO Nº 05

Local: Avenida José Galante, nº 498, Vila Suzana, São Paulo - SP, Condomínio Residencial Villa D'este.

Índice Fiscal: R\$ 2.162,00.

Área Privativa: 608,00 m².

Situação: Cobertura duplex com 06 vagas de garagem.

- Padrão construtivo: luxo, Fp = 3,490;
- Idade aparente: 20 anos;
- Estado de conservação: Regular (c);
- Foc_o = 0,761.

Valor Ofertado para Venda: R\$ 3.700.000,00, à vista.

Informante: Imobiliária Coelho da Fonseca - Gislene (11) 99649-5035.

Origem: local.

Data: agosto/2021.

Q5 original (descontado do fator oferta): R\$ 5.476,97/m²

Q5 homogeneizado: R\$ 4.260,02/m²



ELEMENTO Nº 06

Local: Rua Dr. James Ferraz Alvim, nº 330, Vila Suzana, São Paulo - SP, Condomínio Edifício Itapoama.

Índice Fiscal: R\$ 1.861,00.

Área Privativa: 382,00 m².

Área Equivalente: 402,63m².

Situação: Cobertura duplex com 03 vagas de garagem.

- Padrão construtivo: luxo, Fp = 3,490;
- Idade aparente: 25 anos;
- Estado de conservação: Regular (c);
- Foc_o = 0,687

Valor Ofertado para Venda: R\$ 2.500.000,00, à vista.

Informante: Imobiliária Coelho da Fonseca - Gislene (11) 99649-5035.

Origem: local.

Data: agosto/2021.

Q6 original (descontado do fator oferta): R\$ 5.588,26/m²

Q6 homogeneizado: R\$ 4.995,65/m²



ELEMENTO Nº 07

Local: Rua Dr. James Ferraz Alvim, nº 170, Vila Suzana, São Paulo - SP, Condomínio Edifício Palazzo Savoya.

Índice Fiscal: R\$ 1.886,00.

Área Privativa: 364,00 m².

Área Equivalente: 384,63 m².

Situação: Cobertura triplex com 03 vagas de garagem.

- Padrão construtivo: fino, Fp = 3,066;
- Idade aparente: 25 anos;
- Estado de conservação: Necessitando de reparos simples (e);
- Foc_o = 0,610.

Valor Ofertado para Venda: R\$ 1.850.000,00, à vista.

Informante: Bamberg Imóveis – Ingrid (11) 3194-7500.

Origem: local.

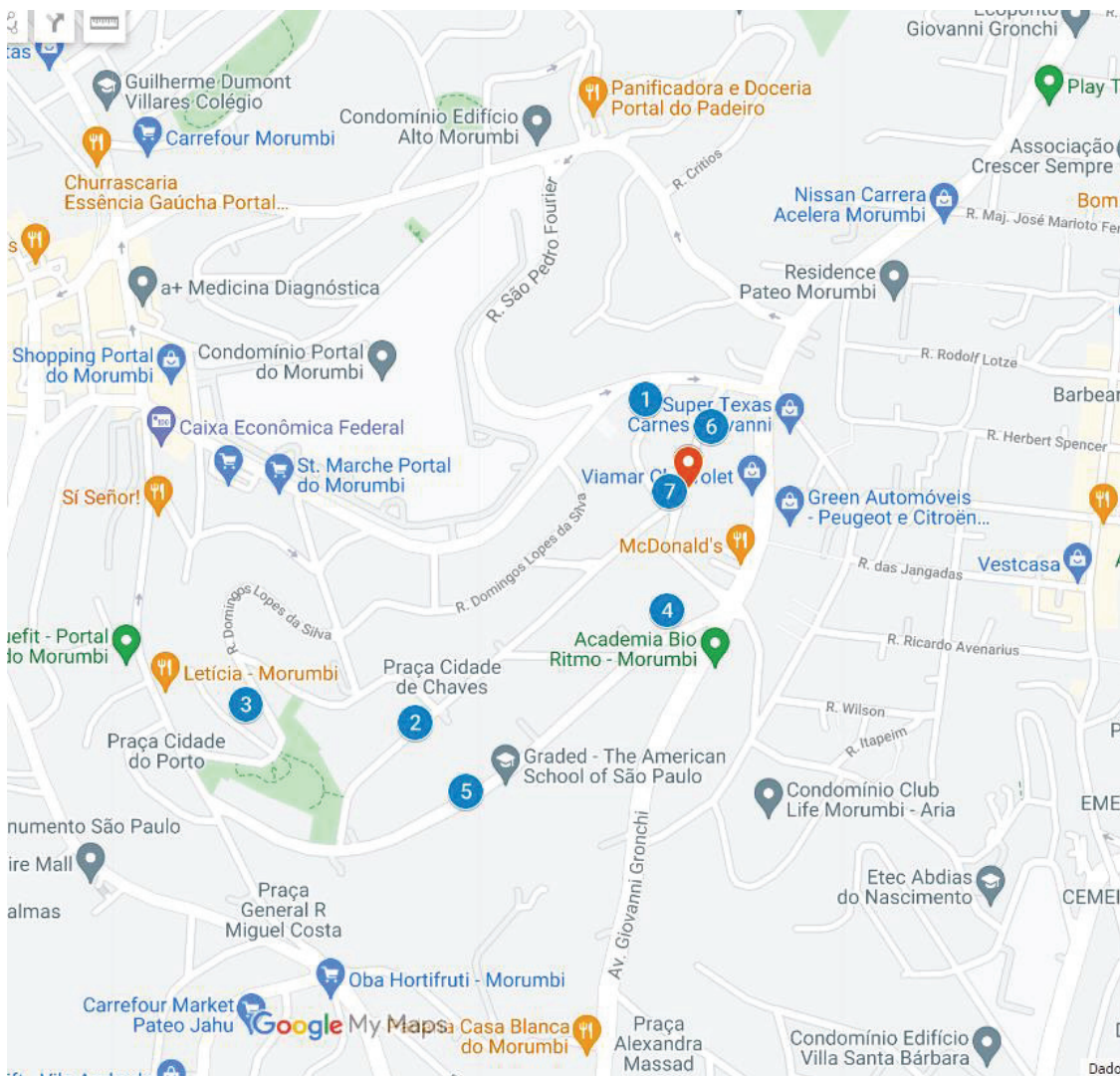
Data: agosto/2021.

Q7 original (descontado do fator oferta): R\$ 4.328,84 /m²

Q7 homogeneizado: R\$ 4.642,02/m²



MAPA DE LOCALIZAÇÃO DOS ELEMENTOS COMPARATIVOS



Imóvel avaliando



Imóveis comparativos