



Cynthia Esteves de Castro Sampaio

arquiteta

Exmo.Sr.Dr.Juiz de Direito da **04ª Vara Cível**
 Foro Regional da Lapa

Processo: 0125650-07.2007.8.26.0004

Ação: Execução de Título Extrajudicial

Requerente: Banco Bradesco S/A

**Requerido: Elétrica Comercial Masterluz Ltda Epp e
 outros**

Cynthia Esteves de Castro Sampaio, arquiteta, perita judicial nomeada por V.Exa. nos autos da ação epígrafa, agradecendo a honrosa nomeação e tendo procedido as vistorias e estudos necessários, vem respeitosamente, apresentar suas conclusões transcritas no seguinte

LAUDO DE AVALIAÇÃO

12 MAR 2018

259

09/03 A

Juiz. Urgente

260
/**Índice**

1) Preliminares	
2) Avaliação do Imóvel	03
2.1) Método de Avaliação	
2.2) Cálculo do Valor do Terreno	
3.3) Cálculo do Valor da Benfeitoria	
2.4) Vistoria	
2.5) Avaliação do Terreno	
2.6) Valor do Capital Terreno (Vt)	
2.7) Valor do Capital Benfeitoria (Vb)	
3) Valor do Imóvel.....	15
4) Levantamento Fotográfico	
5) Pesquisa e Homogeneização do Método Comparativo	
6) Conclusão.....	33
7) Encerramento	
8) Anexos	
- Planilha <i>Excel</i>	
- Pesquisa Imobiliária	
- Certidão de Dados Cadastrais do Imóvel	



1) PRELIMINARES

Adotando-se metodologia específica e observando-se as características dos imóveis, bem como o contexto regional em que se encontram, elaborou-se o laudo de avaliação, tendo o objetivo a apuração do respectivo valor de mercado do imóvel descrito à seguir:

Um terreno situado à Rua Tibiriça, designado por lote 17 da quadra Um da planta nº6 de Americanópolis - 42º Subdistrito do Jabaquara – São Paulo –SP.

Medindo 8,00m de frente, 31,50m da frente aos fundos do lado direito; 15,00m do lado esquerdo; 30,15m nos fundos, encerrando a área de 359,00m².

Matrícula nº: 9.112 – 8º CRI/SP

Contribuinte nº: 172.223.0015-4

Conforme averbação na matrícula consta que atualmente o logradouro é denominado **Rua Padre Antônio de Gouveia, nº359-A**.

2) Avaliação do Imóvel

2.1) Método de Avaliação

Para a determinação do valor de mercado do imóvel avaliando cabe consignar a definição de Valor de Mercado preconizada na “NBR 14653-1 e 2” – *Avaliações de bens da ABNT*, que substituiu em parte a “NBR 5676 – *Avaliações de Imóveis Urbanos*”, bem como a “Norma de Avaliações do IBAPE/SP”.

Segundo essas normas a definição de valor de mercado é:



Cinthia Esteves de Castro Sampaio

arquiteta

262

“Quantia mais provável pela qual se negocia voluntariamente um bem, numa data de referência, dentro das condições do mercado vigente.”

Vale citar também a descrição para Valor de Mercado do engenheiro Alberto Lélío Moreira em seu livro *Princípios de Engenharia de Avaliações-Ed.Pini, 1994:*

“É aquele encontrado por um vendedor desejoso de vender mas não forçado e um comprador desejoso de comprar mas também não forçado, tendo ambos pleno conhecimento das condições de compra e venda e da utilidade da propriedade.”

2.2) Cálculo do Valor do Terreno

Método Comparativo

Para a determinação do valor unitário do m² de terreno, será utilizado o Método Comparativo de Dados de Mercado, que define valores por comparação em imóveis similares ao avaliando. Os dados pesquisados são ponderados através de homogeneização, a fim de equalizar as características próprias de cada elemento, já que estas influenciam no valor do mercado. Para a aplicação deste método, é condição a existência de um conjunto de dados que possa tornar-se, estaticamente, amostra real do mercado imobiliário.

2.3) Cálculo do Valor da Benfeitoria

Valores de Edificações de Imóveis Urbanos

Para a determinação do valor da benfeitoria, será aplicado o estudo “Valores de Edificações de Imóveis Urbanos” do IBAPE/SP e os Índices do SINDUSCON.



263

A depreciação da benfeitoria pelo fator obsolescência e pelo estado de conservação será realizada através do método de Ross/Heidecke, também fornecido pelo IBAPE/SP (Foc).

2.4) Vistoria

Trata-se de um terreno com 03 construções de uso residencial que perfazem a área total construída de **160,00m²**, conforme "Certidão de Dados Cadastrais do Imóvel".

Casa 1: moradora Patrícia – tel.: 5623-5574

Casa 2: moradora Terezinha – tel.: 95382-1059

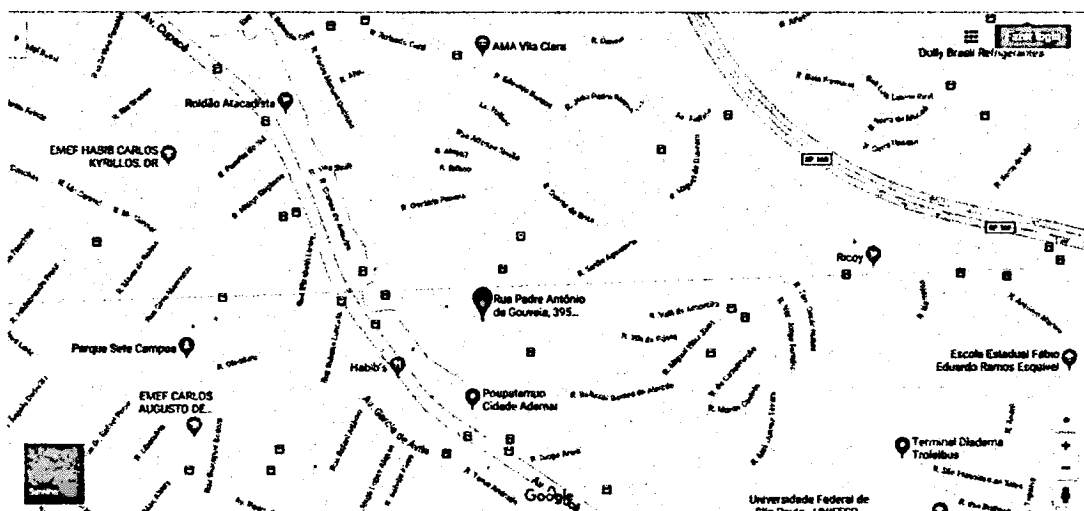
Casa 3: moradora Alessandra – tel.: 95330-6988

Circunvizinhança e Localização

O imóvel localiza-se no Jardim Míriam, próximo à Avenida Cupecê.

A circunvizinhança é de uso misto, mas predominantemente residencial caracterizada por moradia de classe média/baixa e apresentando também uso comercial e serviços.

Localização por mapa - macro região





Cinthia Esteves de Castro Sampaio

arquiteta

265
g

Melhoramentos Públicos

O bairro e o logradouro em estudo possuem todos os melhoramentos públicos, quais sejam:

- água;
- esgoto;
- Iluminação pública;
- iluminação domiciliar;
- gás natural *Comgás*;
- TV a cabo;
- pavimentação;
- guia e sarjetas;
- telecomunicações;
- coleta de lixo, etc.

Serviços Urbanos

A região é dotada de fácil acesso pela malha viária e pelos meios de transporte coletivo, assim como:

- correio;
- escola pública;
- comércio geral;
- segurança pública.

Memorial Descritivo

O imóvel faz parte de terreno em active. Ao nível dos logradouros o seu solo é aparentemente firme e seco.

De acordo com a tabela de "Valores de Edificações de Imóveis Urbanos - 2002 do IBAPE/SP", as características arquitetônicas e construtivas do imóvel se classificam como:



266



3 - TABELA DE COEFICIENTES - base R₀N

A tabela abaixo vincula os coeficientes do estudo "VALORES DE EDIFICAÇÕES DE IMÓVEIS URBANOS", publicados pelo IBPAE/SP em nov/2006, diretamente ao padrão construtivo R₀N do SINDUSCON/SP.

A TABELA ABAIXO SUBSTITUI as anteriormente publicadas.

CLASSE	GRUPO	PADRÃO	INTERVALO DE VALORES		
			Mínimo	Médio	Máximo
1- RESIDENCIAL	1.1- BARRACO	1.1.1- Padrão Básico	0,000	0,090	0,120
		1.1.2- Padrão Simples	0,132	0,158	0,160
		1.2.1- Padrão Básico	0,380	0,420	0,440
		1.2.2- Padrão Proletário	0,402	0,578	0,660
		1.2.3- Padrão Econômico	0,672	0,788	0,900
		1.2.4- Padrão Simples	0,912	1,058	1,200
	1.2- CASA	1.2.5- Padrão Médio	1,212	1,388	1,560
		1.2.6- Padrão Superior	1,572	1,778	1,980
		1.2.7- Padrão Fino	1,902	2,438	2,880
		1.2.8- Padrão Luxo	Acima de 2,880		

QUADRO A

Ref.	ESTADO DA EDIFICAÇÃO:	Depreciação (%)	Características
a	Nova	0,00	Edificação nova ou com reforma geral e substancial, com menos de dois anos, que apresente apenas sinais de desgaste natural (de pintura externa).
b	Entre nova e regular	0,32	Edificação nova ou com reforma geral e substancial, com menos de dois anos, que apresente necessidade apenas de uma demão leve de pintura para recompor a sua aparência.
c	Regular	2,50	Edificação seminova ou com reforma geral e substancial entre 2 e 4 anos, cujo estado geral possa ser recuperado apenas com reparos de eventuais fissuras superficiais localizadas e/ou pintura externa e interna.
d	Entre regular e necessitando reparos simples	8,00	Edificação seminova ou com reforma geral e substancial entre 2 e 4 anos, cujo estado geral possa ser recuperado com reparo de fissuras e trincas localizadas e superficiais e pintura interna e externa.
e	Necessitando reparos simples	18,16	Edificação cujo estado geral possa ser recuperado com pintura interna e externa, após reparos de fissuras e trincas superficiais generalizadas, com recuperação do sistema estrutural. Eventualmente, revisão do sistema hidráulico e elétrico.
f	Necessitando reparos de simples e importantes	33,20	Edificação cujo estado geral possa ser recuperado com pintura interna e externa, após reparos de fissuras e trincas, com estabilização e/ou recuperação localizada do sistema estrutural. As instalações hidráulicas e elétricas possam ser restauradas mediante a revisão e com substituição eventual de algumas peças desgastadas naturalmente. Eventualmente possa ser necessária a substituição dos revestimentos de pisos e paredes, de um, ou de outro cômodo. Revisão da impermeabilização ou substituição de telhas de cobertura.
g	Necessitando de reparos importantes	52,80	Edificação cujo estado geral possa ser recuperado com pintura interna e externa, com substituição de panos de regularização de alvenaria, reparos de fissuras e trincas, com estabilização e/ou recuperação de grande parte do sistema estrutural. As instalações hidráulicas e elétricas possam ser restauradas mediante a substituição das peças aparentes. A substituição dos revestimentos de pisos e paredes, da maioria dos cômodos, se faz necessária. Substituição ou reparos importantes na impermeabilização ou no telhado.
h	Necessitando de reparos importantes e edificação sem valor	75,20	Edificação cujo estado geral seja recuperado com estabilização e/ou recuperação do sistema estrutural, substituição da regularização de alvenaria, reparos de fissuras e trincas. Substituição das instalações hidráulicas e elétricas. Substituição dos revestimentos de pisos e paredes. Substituição da impermeabilização ou do telhado.
i	Sem valor	100,00	Edificação em estado de ruína.



Cinthia Esteves de Castro Sampaio

arquiteta

267
of

Resumo:

Grupo: Casa - 1.2

Padrão: Simples - 1.2.4

Custo de reprodução: 1,056 de R8N

Idade Aparente Estimada: 34 anos

Estado de Conservação: necessitando reparos simples (e)

2.5) Avaliação do Terreno

A partir de pesquisa de valores ofertados na região, a signatária obteve 07 elementos comparativos que obedecem aos seguintes critérios contidos na Norma Técnica da ABNT:

- Detalhamento de sua localização, descrição e características que permitam a sua identificação;
- Idoneidade das fontes de informação;
- Semelhança com o imóvel avaliando;
- Atualidade;
- Números de elementos

Para a homogeneização destes elementos, serão respeitados os critérios contidos na Norma Técnica da ABNT:

- Os terrenos com construção terão os valores de custos devidamente deduzidos, levando em conta os padrões, as áreas e as idades;



Cinthia Esteves de Castro Sampaio

arquiteta

268
9

- Os valores de custo serão obtidos por reduções de 30% sobre os valores de venda;
- Índice SINDUSCON: H8.2QN = 1.335,00 (estimado fev/2018);
- Em razão da elasticidade dos preços pedidos, serão feitas reduções de 10% sobre as partes relativas aos terrenos;
- As testadas serão homogeneizadas para a referência igual a 10,00m;
- As profundidades serão homogeneizadas para a referência que varia de 25 a 40m;
- Para os comparativos de esquina, serão aplicados os deságios de 10%.

Resumo dos fatores de ajustes e respectivos intervalos recomendados para São Paulo (Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos IBAPE/SP 2011):

ibape SP

TABELAS - Resumo dos fatores de ajuste e respectivos intervalos recomendados para São Paulo-Capital.

Tabela 1 - Grupos I e II

ZONA	Fatores de Ajuste						Características e Recomendações			
	Frente e Profundidade			Expoente do Fator Frente "f"	Expoente do Fator Profundidade "fp"	Múltiplas frentes ou esquina C _e	Coef de área C _a	Área de referência do Lote (m ²)	Intervalo característico de áreas (m ²)	Observações gerais
	Frente de Referência F _r	Prof. Mínima P _m	Prof. Máxima P _M							
Grupo I: Zonas de uso residencial horizontal	1ª Zona Residencial Horizontal Popular	5	15	30	Não se aplica	Não se aplica	Aplica-se item 10.3.2)	125	100 - 400	Para terrenos com áreas fora do intervalo definido, estudar a influência da área.
	2ª Zona Residencial Horizontal Médio	10	25	40	0,20	0,50	Não se aplica dentro do intervalo	250	200 - 500	Para terrenos com áreas fora do intervalo definido estudar a influência da área.
	3ª Zona Residencial Horizontal Alto	15	30	60	0,15	0,50	Não se aplica dentro do intervalo	600	400 - 1000	
Grupo II: Zonas ocupação vertical (corporativa)	4ª Zona Incorporação s Padrão Popular	16	Mínimo				Aplica-se item 10.3.3	2000	≥800 (1)'	Observar as recomendações 10.3.2. Para terrenos com áreas fora do intervalo definido estudar a influência da área e analisar a eventual influência da esquina ou frentes múltiplas. (1)' - Para estes grupos, o intervalo respectivo varia até um limite superior indefinido.
	5ª Zona Incorporação s Padrão Médio	16	Mínimo		Não se aplicam		Aplica-se item 10.3.3	1500	800 - 2.500 (1)'	
	6ª Zona Incorporação s Padrão Alto	16	Mínimo				Aplica-se item 10.3.3	2500	1.200 - 4.000 (1)'	



Cynthia Esteves de Castro Sampaio

arquiteta

Para o cálculo do valor unitário do m2 de terreno:

$$q = \frac{(V_o \times F_o) - V_c \times I_{Fi} \times F_t \times F_p \times F_e}{S_t \times I_{Fp}}$$

Onde:

- q = valor unitário do m2 de terreno (R\$)
- V_o = valor de oferta
- V_c = valor da construção
- S_t = área do terreno
- I_{Fi} = índice fiscal do imóvel avaliando
- I_{Fp} = índice fiscal da pesquisa
- F_t = fator testada (referência/real)
- F_p = fator profundidade
- F_o = fator oferta
- F_e = fator esquina

Valor Unitário = R\$1.028,85/m2*

Válido para fevereiro de 2018

* Planilha em Anexo

2.6) Valor do Capital Terreno (Vt)

A partir do valor unitário apurado, o valor do terreno deve ser avaliado através da fórmula específica para lote com profundidade e testada equivalente aos limites da região:

$$V_t = S \times q \times f_t \times f_p$$



Cinthia Esteves de Castro Sampaio

arquiteta

270
g

Onde:

- Vt : Valor do capital terreno..... = R\$?
 S : Área do terreno = 359,00m²
 q : Valor unitário..... = R\$ 1.028,85
 ft : Fator testada..... = 1
 ftp: Fator profundidade = 1

$$Vt = 359,00 \times R\$1.028,85 \times 1 \times 1$$

$$Vt = R\$ 369.357,15$$

Válido para fevereiro de 2018

2.7) Valor do Capital Benfeitoria (Vb)

Fator de Adequação ao Obsolescimento e ao Estado de Conservação - Foc

O critério especificado é uma adequação do método Ross/Heidecke, que leva em conta o obsolescimento, o tipo de construção e acabamento, bem como o estado de conservação da edificação, na determinação de seu valor de venda.

O valor unitário da edificação avalianda, fixado em função do padrão construtivo, é multiplicado pelo "Foc", para levar em conta a depreciação.

Fórmula que determina o fator "Foc":

$$\text{Foc} = R + K (1-R)$$



27
[Handwritten signature]

Onde:

R= coeficiente residual correspondente ao padrão;

K= Coeficiente de Ross/Heideck

Obs.: Deve-se utilizar as tabelas do IBAPE

De acordo com a tabela de "Valores de Edificações de Imóveis Urbanos - 2002 do IBAPE/SP", as características arquitetônicas e construtivas do imóvel se classificam como:

TABELA 1

CLASSE	TIPO	PADRÃO	VIDA REFERENCIAL - "R" - (anos)	VALOR RESIDUAL - "R" - (%)
RESIDENCIAL	BARRACO	RÚSTICO	10	0
		SIMPLES	10	0
	CASA	RÚSTICO	60	20
		PROLETÁRIO	60	20
		ECONÔMICO	70	20
		SIMPLES	70	20
		MÉDIO	70	20
		SUPERIOR	70	20
		FINO	80	20
		LÚXO	60	20



Cinthia Esteves de Castro Sampaio

arquiteta

272
y

TABELA 2

Idade em % da vida referencial	ESTADO DE CONSERVAÇÃO							
	a	b	c	d	e	f	g	h
2	0,990	0,987	0,985	0,910	0,811	0,661	0,469	0,245
4	0,978	0,976	0,955	0,900	0,802	0,654	0,464	0,243
6	0,968	0,965	0,944	0,890	0,792	0,647	0,459	0,240
8	0,957	0,954	0,933	0,879	0,784	0,639	0,454	0,237
10	0,945	0,942	0,921	0,869	0,774	0,631	0,448	0,234
12	0,933	0,930	0,908	0,857	0,764	0,623	0,442	0,231
14	0,920	0,917	0,897	0,846	0,754	0,615	0,436	0,228
16	0,907	0,904	0,884	0,834	0,743	0,606	0,430	0,225
18	0,894	0,891	0,871	0,821	0,732	0,597	0,424	0,222
20	0,880	0,877	0,858	0,809	0,721	0,588	0,417	0,218
22	0,868	0,863	0,844	0,795	0,709	0,578	0,410	0,215
24	0,854	0,848	0,830	0,782	0,697	0,569	0,403	0,211
26	0,839	0,834	0,815	0,768	0,685	0,559	0,396	0,207
28	0,821	0,816	0,800	0,754	0,672	0,548	0,389	0,204
30	0,805	0,802	0,785	0,740	0,659	0,538	0,382	0,200
32	0,788	0,786	0,769	0,725	0,646	0,527	0,374	0,196
34	0,772	0,770	0,753	0,710	0,632	0,516	0,368	0,192
36	0,755	0,753	0,738	0,694	0,619	0,504	0,359	0,187
38	0,738	0,735	0,719	0,678	0,604	0,493	0,350	0,183
40	0,720	0,718	0,702	0,663	0,590	0,481	0,341	0,179
42	0,702	0,700	0,684	0,645	0,575	0,469	0,333	0,174
44	0,683	0,681	0,666	0,628	0,560	0,456	0,324	0,169
46	0,664	0,662	0,647	0,610	0,544	0,444	0,315	0,165
48	0,645	0,643	0,629	0,593	0,528	0,431	0,306	0,160
50	0,625	0,623	0,609	0,574	0,512	0,418	0,296	0,155
52	0,606	0,603	0,590	0,556	0,495	0,404	0,287	0,150
54	0,584	0,582	0,569	0,537	0,478	0,390	0,277	0,145
56	0,563	0,561	0,549	0,518	0,461	0,376	0,267	0,140
58	0,542	0,540	0,529	0,498	0,444	0,362	0,257	0,134
60	0,520	0,518	0,507	0,478	0,426	0,347	0,246	0,129
62	0,498	0,496	0,485	0,458	0,408	0,333	0,236	0,123
64	0,478	0,474	0,463	0,437	0,388	0,317	0,225	0,118
66	0,452	0,451	0,441	0,416	0,370	0,302	0,214	0,112
68	0,429	0,427	0,418	0,394	0,351	0,286	0,203	0,106
70	0,405	0,404	0,395	0,372	0,332	0,271	0,182	0,100

Resumo:

Ir (vida referencial) = 70 anos

Ie (idade da edificação) = 34 anos

R (valor residual) = 20 anos

Idade em % da vida referencial = 49 anos

Estado de conservação necessitando reparos simples (e)

K (coeficiente) = 0,512



Cinthia Esteves de Castro Sampaio

arquiteta

273

$$\text{Foc.i} = 0,20 + 0,512 (1,00 - 0,20)$$

$$\text{Foc.i} = 0,610$$

Fórmula que determina o Valor Benfeitoria:

$$\text{Vb} = \text{S} \times \text{H82QN} \times \text{fp} \times \text{foc}$$

Onde:

Vb = Valor do Capital Benfeitoria..... = R\$?

S = Área total construída (IPTU)..... = 160,00m²

H8 2QN= Unidade autônoma c/2 quartos para oito

pavimentos padrão normal (estimado fev/2018)... = 1.335,00

fp = Fator referente ao padrão..... = 1,056

foc = Fator obsolência..... = 0,610

$$\text{Vb} = 160,00 \times 1.335,00 \times 1,056 \times 0,610$$

$$\text{Vb} = \text{R\$ } 137.592,58$$

Válido para fevereiro de 2018

3) VALOR DO IMÓVEL

$$\text{Vi} = \text{Vt} + \text{Vb}$$

Onde:

Vi = Valor do Imóvel

Vt = Valor do Capital Terreno

Vb = Valor do Capital Benfeitoria



Cinthia Esteves de Castro Sampaio

arquiteta

274
N

Vi= R\$369.357,15 + R\$137.592,58

Vi = R\$ 506.949,73

Válido para fevereiro de 2018

Em números redondos:

Valor do imóvel = R\$507.000,00

(quinhentos e sete mil reais)

Válido para fevereiro de 2018

4) LEVANTAMENTO FOTOGRÁFICO

FOTO 01

Vista da fachada do imóvel.

8,00 metros de frente





275
/

FOTO 02

Vista da fachada da Casa 1.



FOTO 03

Vista da área de serviço.





Cynthia Esteves de Castro Sampaio

arquiteta

276

FOTO 04

Vista da sala.

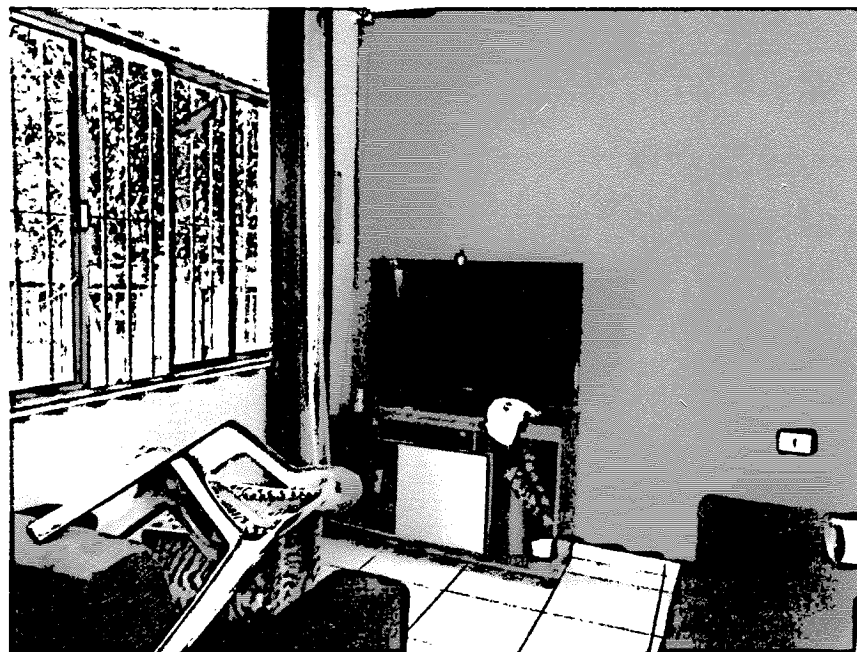
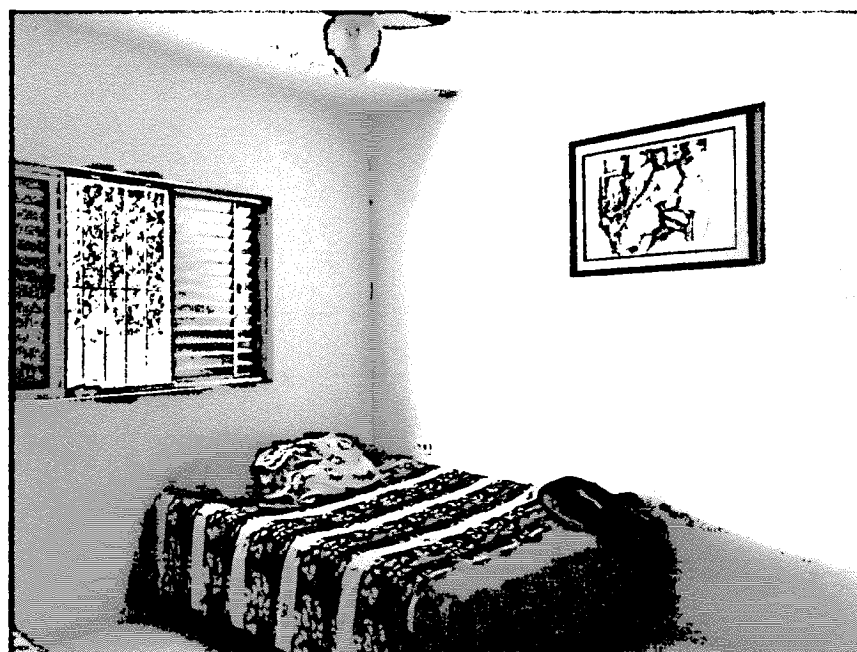


FOTO 05

Vista do dormitório 01.





277
of

FOTO 06

Vista do dormitório 02.

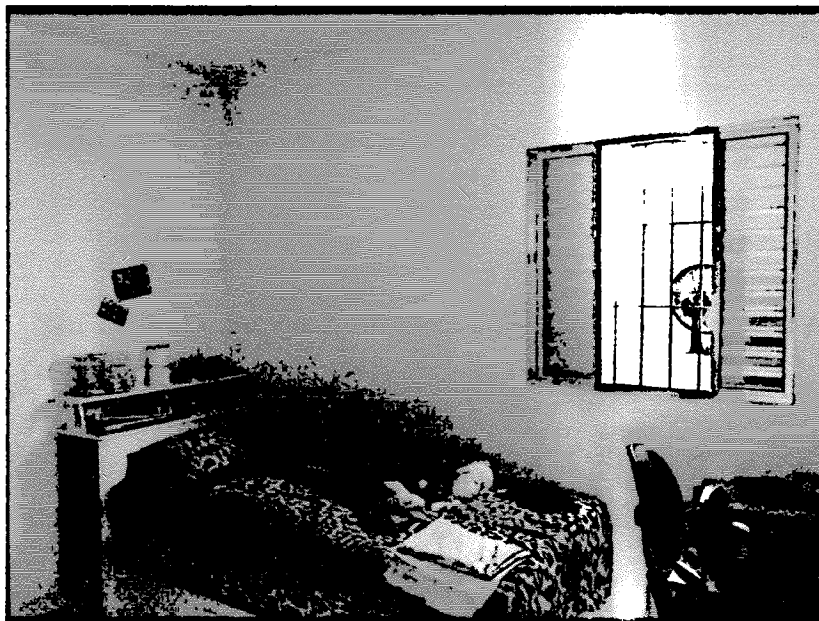


FOTO 07

Vista do banheiro.





278
8

FOTO 08

Vista da cozinha.

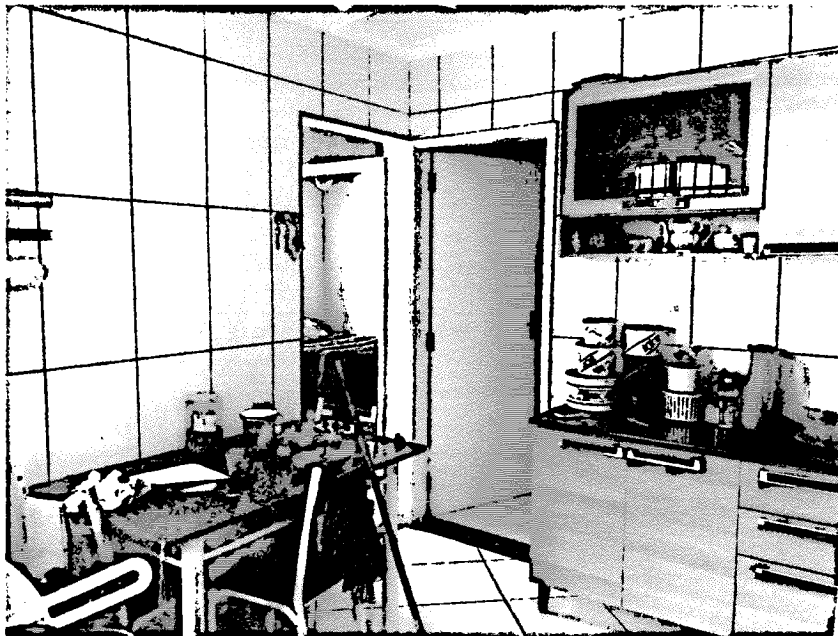


FOTO 09

Vista da fachada da Casa 2 (branca).





279

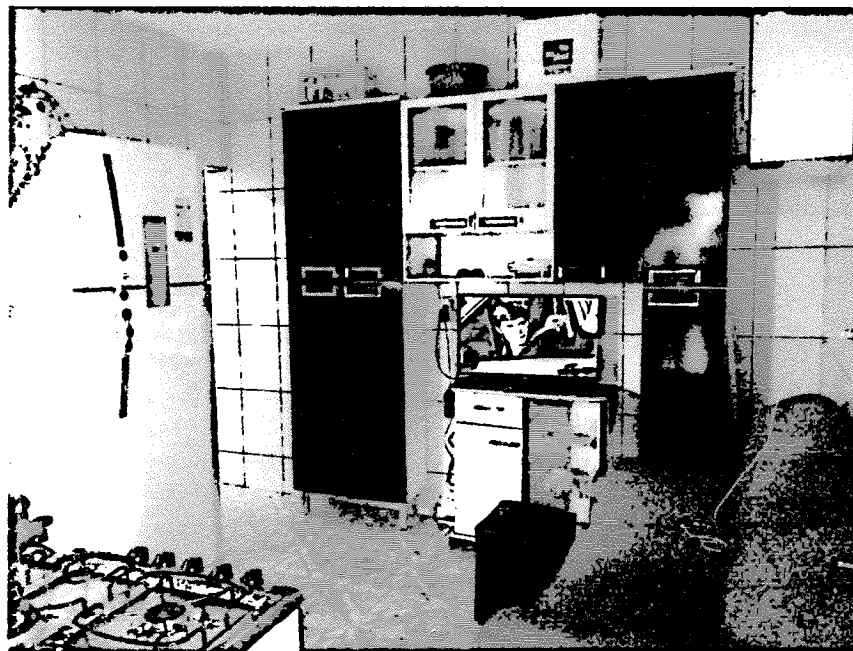
FOTO 10

Vista da área de serviço.



FOTO 11

Vista da cozinha.



280

FOTO 12

Vista do dormitório.

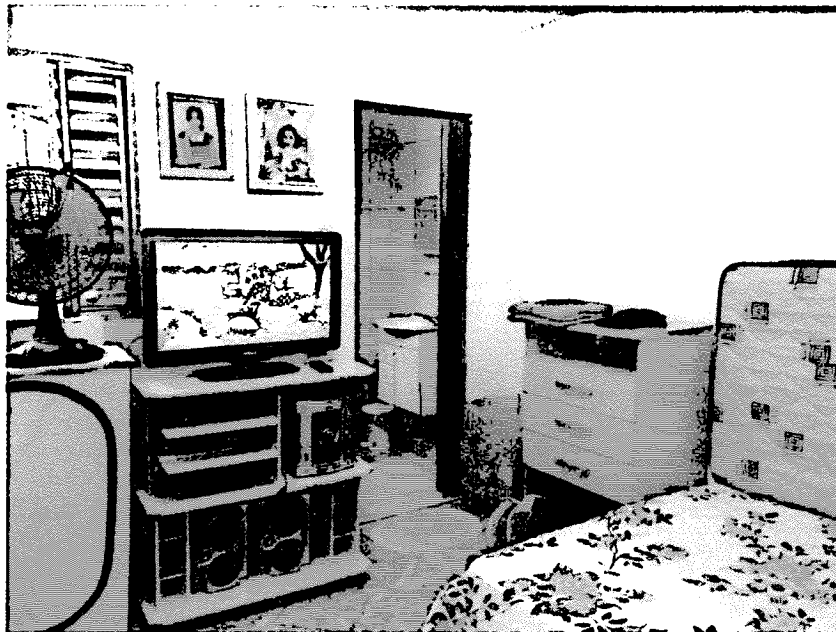
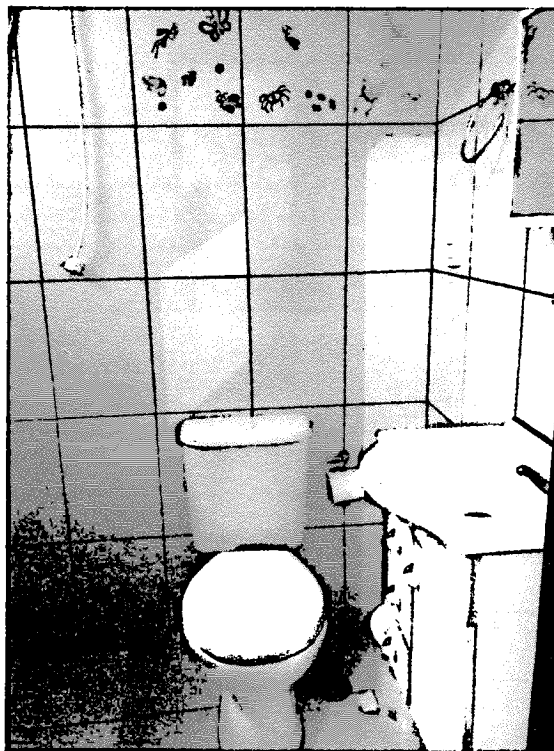


FOTO 13

Vista do banheiro.



287

FOTO 14

Vista da fachada Casa 3 (verde).



FOTO 15

Vista da cozinha.



FOTO 16

Vista do dormitório 1.



FOTO 17

Vista do dormitório 2.



FOTO 18

Vista do banheiro.



FOTO 19

Vista parcial do terreno de acesso às Casas 2 e 3. Existe um muro construído que divide o terreno.





Cinthia Esteves de Castro Sampaio

arquiteta

284
/**5) PESQUISA E HOMOGENEIZAÇÃO**

Data da pesquisa: 02/2018

Elemento de Avaliação 01**Dados da Localização**

Endereço: Rua Olímpio José Borges número: -
 Cidade: São Paulo Bairro: Americanópolis UF: SP
 I.F.: 144,00

Dados do Terreno

Área (m²): 200,00 *estimada* Testada: (cf)m: 8,00 Prof. Equiv.(Pe): 25,00
 Acessibilidade: direta Formato: regular Esquina: não
 Topografia: plano Consistência: seco

Dados da Benfeitoria

Tipo de construção: Casa
 Uso da edificação: residencial
 Área construída (m²): 80,00
 Padrão construção: médio
 Estado de Conservação: necessitando reparos simples (e)
 Idade Real (ano): 34
 Vaga: -

Dados da Transação

Natureza: Oferta
 Fonte: www.zap.com.br

Valor do Imóvel (R\$): 347.000,00**Tratamento Matemático**

$Foc = R + K(1-R)$
 $Foc = 0,20 + 0,512(1,00 - 0,20)$
 $Foc = 0,610$

qu1= R\$ 1.110,02/m²



Cynthia Esteves de Castro Sampaio

arquiteta

285

Elemento de Avaliação 02

Dados da Localização

Endereço: Rua Álvares Fagundes número: -
 Cidade: São Paulo Bairro: Americanópolis UF: SP
 I.F.: 144,00

Dados do Terreno

Área (m²): 200,00 *estimada* Testada: (cf)m: 8,00 Prof. Equiv.(Pe): 25,00
 Acessibilidade: direta Formato: regular Esquina: não
 Topografia: plano Consistência: seco

Dados da Benfeitoria

Tipo de construção: Casa
 Uso da edificação: residencial
 Área construída (m²): 84,00
 Padrão construção: simples +
 Estado de Conservação: necessitando reparos simples (e)
 Idade Real (ano): 34
 Vaga: -

Dados da Transação

Natureza: Oferta
 Fonte: www.zap.com.br

Valor do Imóvel (R\$): 309.000,00

Tratamento Matemático

Foc = R + K (1-R)
 Foc = 0,20 + 0,512 (1,00-0,20)
 Foc = 0,610

qu2= R\$ 980,07/m2



Cynthia Esteves de Castro Sampaio

arquiteta

286

Elemento de Avaliação 03

Dados da Localização

Endereço: Rua Maria Luísa do Espírito Santo número: -
 Cidade: São Paulo Bairro: Americanópolis UF: SP
 I.F.: 144,00

Dados do Terreno

Área (m²): 200,00 *estimada* Testada: (cf)m: 8,00 Prof. Equiv.(Pe): 25,00
 Acessibilidade: direta Formato: regular Esquina: não
 Topografia: plano Consistência: seco

Dados da Benfeitoria

Tipo de construção: Casa
 Uso da edificação: residencial
 Área construída (m²): 158,00
 Padrão construção: médio
 Estado de Conservação: necessitando reparos simples (e)
 Idade Real (ano): 34
 Vaga: -

Dados da Transação

Natureza: Oferta
 Fonte: www.zap.com.br

Valor do Imóvel (R\$): 480.000,00

Tratamento Matemático

Foc = R + K (1-R)
 Foc = 0,20 + 0,512 (1,00-0,20)
 Foc = 0,610

qu3= R\$ 1.268,34/m²



Cinthia Esteves de Castro Sampaio

arquiteta

287

Elemento de Avaliação 04**Dados da Localização**

Endereço: Rua Ventura Garcia Calderon número: -
 Cidade: São Paulo Bairro: Americanópolis UF: SP
 I.F.: 144,00

Dados do Terreno

Área (m²): 200,00 *estimada* Testada: (cf)m: 8,00 Prof. Equiv.(Pe): 25,00
 Acessibilidade: direta Formato: regular Esquina: não
 Topografia: plano Consistência: seco

Dados da Benfeitoria

Tipo de construção: Casa
 Uso da edificação: residencial
 Área construída (m²): 90,00
 Padrão construção: médio
 Estado de Conservação: necessitando reparos simples (e)
 Idade Real (ano): 34
 Vaga: -

Dados da Transação

Natureza: Oferta
 Fonte: www.zap.com.br

Valor do Imóvel (R\$): 399.000,00**Tratamento Matemático**

$Foc = R + K(1-R)$
 $Foc = 0,20 + 0,512(1,00 - 0,20)$
 $Foc = 0,610$

qu4= R\$ 1.287,59/m²



Cynthia Esteves de Castro Sampaio

arquiteta

288
9

Elemento de Avaliação 05

Dados da Localização

Endereço: Rua Ventura Garcia Calderon número: -
 Cidade: São Paulo Bairro: Americanópolis UF: SP
 I.F.: 144,00

Dados do Terreno

Área (m2): 200,00 estimada Testada: (cf)m: 8,00 Prof. Equiv.(Pe): 25,00
 Acessibilidade: direta Formato: regular Esquina: não
 Topografia: plano Consistência: seco

Dados da Benfeitoria

Tipo de construção: Casa
 Uso da edificação: residencial
 Área construída (m2): 115,00
 Padrão construção: médio
 Estado de Conservação: necessitando reparos simples (e)
 Idade Real (ano): 34
 Vaga: -

Dados da Transação

Natureza: Oferta
 Fonte: www.zap.com.br

Valor do Imóvel (R\$): 450.000,00

Tratamento Matemático

$Foc = R + K(1-R)$
 $Foc = 0,20 + 0,512(1,00 - 0,20)$
 $Foc = 0,610$

qu5= R\$ 1.376,00/m2



Cynthia Esteves de Castro Sampaio

arquiteta

289
f

Elemento de Avaliação 06

Dados da Localização

Endereço: Rua Ventura Garcia Calderon número: -
 Cidade: São Paulo Bairro: Americanópolis UF: SP
 I.F.: 144,00

Dados do Terreno

Área (m2): 125,00 Testada: (cf)m: 6,25 Prof. Equiv.(Pe): 20,00
 Acessibilidade: direta Formato: regular Esquina: não
 Topografia: plano Consistência: seco

Dados da Benfeitoria

Tipo de construção: Casa
 Uso da edificação: residencial
 Área construída (m2): 80,00
 Padrão construção: médio
 Estado de Conservação: necessitando reparos simples (e)
 Idade Real (ano): 34
 Vaga: -

Dados da Transação

Natureza: Oferta
 Fonte: www.zap.com.br

Valor do Imóvel (R\$): 399.000,00

Tratamento Matemático

$Foc = R + K (1-R)$
 $Foc = 0,20 + 0,512 (1,00 - 0,20)$
 $Foc = 0,610$

qu6= R\$ 2.013,64/m2



Cinthia Esteves de Castro Sampaio

arquiteta

290

Elemento de Avaliação 07

Dados da Localização

Endereço: Rua Ventura Garcia Calderon número: -
 Cidade: São Paulo Bairro: Americanópolis UF: SP
 I.F.: 144,00

Dados do Terreno

Área (m²): 200,00 estimada Testada: (cf)m: 8,00 Prof. Equiv.(Pe): 25,00
 Acessibilidade: direta Formato: regular Esquina: não
 Topografia: plano Consistência: seco

Dados da Benfeitoria

Tipo de construção: Casa
 Uso da edificação: residencial
 Área construída (m²): 70,00
 Padrão construção: médio
 Estado de Conservação: necessitando reparos simples (e)
 Idade Real (ano): 34
 Vaga: -

Dados da Transação

Natureza: Oferta
 Fonte: www.zap.com.br

Valor do Imóvel (R\$): 350.000,00

Tratamento Matemático

Foc = R + K (1-R)
 Foc = 0,20 + 0,512 (1,00-0,20)
 Foc = 0,610

qu7= R\$ 1.179,96/m²



Cinthia Esteves de Castro Sampaio

arquiteta

298
g

6) CONCLUSÃO

O laudo judicial apurou o seguinte Valor de Mercado para o imóvel penhorado nos autos:

Imóvel

Rua Padre Antônio de Gouveia, 395

Valor do imóvel = R\$507.000,00

(quinhentos e sete mil reais)

Válido para fevereiro de 2018

7) ENCERRAMENTO

Coloco-me a disposição de V.Exa., para eventuais esclarecimentos, dá-se por encerrado o presente laudo, composto de 35 folhas impressas de um só lado, todas rubricadas, exceto esta que vai datada e assinada.

São Paulo, 27 de fevereiro de 2018.


Cinthia Esteves de Castro Sampaio

arquiteta

CAU 91712-5



Cinthia Esteves de Castro Sampaio

arquiteta

8) ANEXOS**Homogeneização- Planilha Excel**

Oferta	Valor (R\$)	Fator Oferta	Valor Residual (construção - R\$)	Área do Terreno (m²)	Valor unit. deduzido oferta (R\$/m²)	1			
						Fator Localização - FI			
						Índice Fiscal	FI	Variação 1 (R\$/m²)	Vu1 (R\$/m²)
Paradigma				359,00		144,00			
1	347.000,00	0,9	90.295,13	200,00	1.110,02	144,00	1,00	0,00	1.110,02
2	309.000,00	0,9	82.086,48	200,00	980,07	144,00	1,00	0,00	980,07
3	480.000,00	0,9	178.332,88	200,00	1.268,34	144,00	1,00	0,00	1.268,34
4	399.000,00	0,9	101.582,02	200,00	1.287,59	144,00	1,00	0,00	1.287,59
5	450.000,00	0,9	129.799,25	200,00	1.376,00	144,00	1,00	0,00	1.376,00
6	380.000,00	0,9	90.295,13	125,00	2.013,64	144,00	1,00	0,00	2.013,64
7	350.000,00	0,9	79.008,24	200,00	1.179,96	144,00	1,00	0,00	1.179,96
Média					1.316,52	1.316,52			
Desvio Padrão					333,46	333,46			
CV					25,3%	25,3%			

Cálculo dos Valores das Construções											
Elemento	Valor Unitário Básico - R8-N (R\$/m²)	Padrão	Coefficiente	Idade Aparente (Anos)	Vida Referencial	Idade referencial	Estado da Edificação	K	Foc	Área (m²)	Valor da Construção
Imóvel Avaliando	1.335,00	casa simples	1,056	34	70	49	"e"	0,512	0,61	160,00	R\$ 137.592,58
1	1.335,00	casa médio	1,386	34	70	49	"e"	0,512	0,610	80,00	R\$ 90.295,13
2	1.335,00	casa simples+	1,200	34	70	49	"e"	0,512	0,610	84,00	R\$ 82.086,48
3	1.335,00	casa médio	1,386	34	70	49	"e"	0,512	0,610	158,00	R\$ 178.332,88
4	1.335,00	casa médio	1,386	34	70	49	"e"	0,512	0,610	90,00	R\$ 101.582,02
5	1.335,00	casa médio	1,386	34	70	49	"e"	0,512	0,610	115,00	R\$ 129.799,25
6	1.335,00	casa médio	1,386	34	70	49	"e"	0,512	0,610	80,00	R\$ 90.295,13
7	1.335,00	casa médio	1,386	34	70	49	"e"	0,512	0,610	70,00	R\$ 79.008,24



Cinthia Esteves de Castro Sampaio

arquiteta

293

lim. inferior: -30% =	921,56
lim. superior: +30% =	1.711,47
Média Saneada =	R\$ 1.028,85
lim. inferior: -30% =	R\$ 720,20
lim. superior: +30% =	R\$ 1.337,51
Desvio Padrão: s =	125,65
n =	5
Intervalo de Confiança: e=	86,16
Lim Min =	R\$ 942,70
Lim. Max =	R\$ 1.115,01
Coef. de Variação =	12%
Coef. Student: t =	1,533



MONTE ALEGRE IMÓVEIS
(11) 5531-0308

Atualizado em 22/02/2018
Código oferta no Zap: IM013243135

29/02

Preço de venda
R\$ 347.000

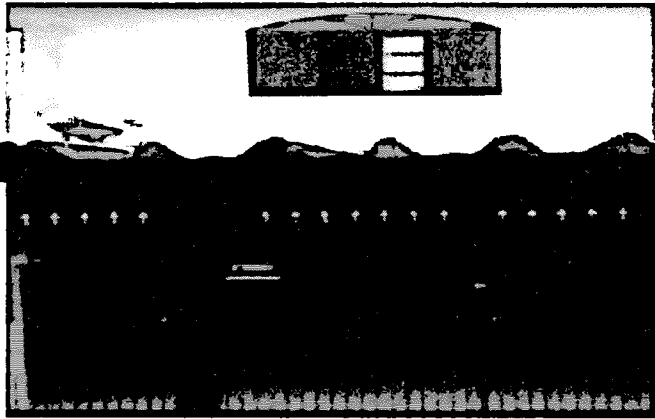
Minhas avaliações

Casa
Rua Olímpio José Borges
Americanópolis, Sao Paulo - SP

Características do Imóvel

Dormitórios 2 quartos/dts
Vaga 1 vaga
Área útil 80 m²
Valor do m² R\$ 4.338/m²

	Bom	Regular	Ruim
Piso	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Pintura	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Armários	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Banheiro	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Cozinha	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Garagem	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Elétrica	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Hidráulica	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Área comum	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Geral	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>



Descrição: Sobrado muito bom em Americanópolis (Lado do Jabaquara - direção para tras do Roldao). 2 dormitórios, sala para 2 ambientes, cozinha, lavabo, banheiro social, area de serviço, quintal com churrasqueira coberto e 1 vaga de garagem. Assoalho de madeira no andar de cima e piso frio na parte de baixo. Excelente estado de conservacao. * Mobilia e Objetos Mostrados nas fotos nao estao inclusos no preco deste imovel.



Anotações

Data da visita ___/___/___



MONTE ALEGRE IMÓVEIS
(11) 5531-0308

Atualizado em 22/02/2018
Código oferta no Zap: IM013243056

295
g

Preço de venda
R\$ 309.000

Minhas avaliações

Casa
Rua Álvares Fagundes
Americanopolis, Sao Paulo - SP

Características do imóvel

Dormitórios 2 quartos/dts
Vagas 2 vagas
Área útil 84 m²
Valor do m² R\$ 3.679/m²

	Bom	Regular	Ruim
Piso	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Pintura	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Armários	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Banheiro	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Cozinha	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Garagem	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Elétrica	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Hidráulica	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Área comum	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Geral	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>



Descrição: area construida (84.00m2), 2 dormitorios, 2 vagas de garagem, 1 banheiro, lavabo, sala de estar, armarios(cozinha) lavanderia, cozinha, churrasqueira.



Anotações

Data da visita: ___/___/___



IMOBILIARIA NOVA SÃO PAULO MATRIZ
(11) 2198-4955

Atualizado em 22/02/2018
Código oferta no Zap: IM06400908

296
g

Preço de venda
R\$ 480.000

Minhas avaliações

Casa
Rua Maria Luísa do Espírito Santo
Jd Miriam, Sao Paulo - SP

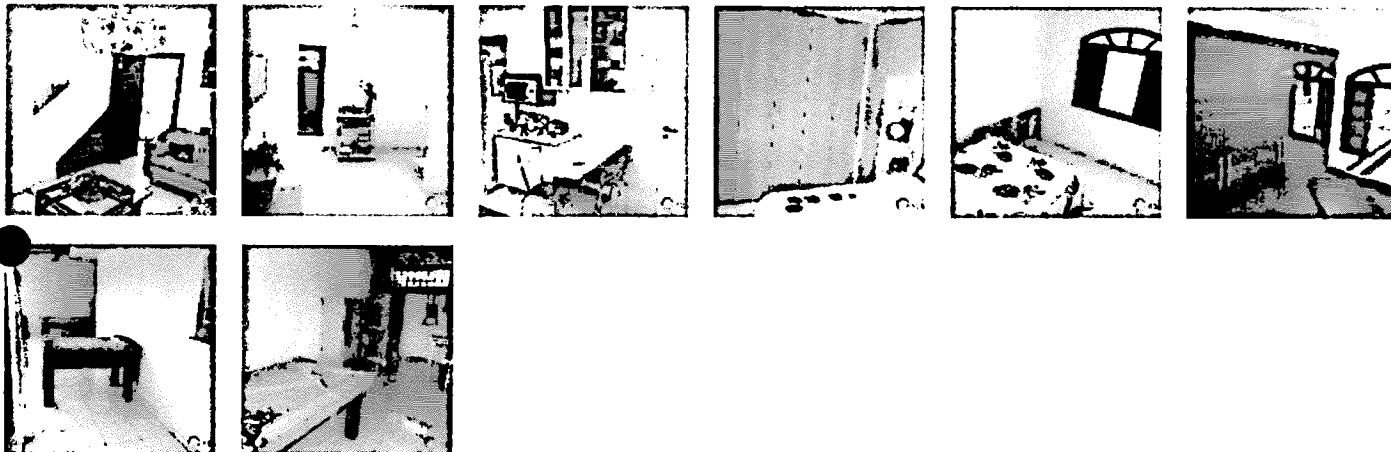
Características do Imóvel

Dormitórios: 3 quartos/dts
Suíte: 1 suíte
Vagas: 4 vagas
Área útil: 158 m²
Construído: 1981
Valor do m²: R\$ 3.038/m²

	Bom	Regular	Ruim
Piso	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Pintura	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Armários	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Banheiro	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Cozinha	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Garagem	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Elétrica	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Hidráulica	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Área comum	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Geral	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>



Descrição: Próximo da Avenida Engenheiro Armando de Arruda Pereira e Avenida Assembléia. Excelente sobrado de esquina, bem conservado, seguro, ótima construção, pintura e acabamento. Entrar e morar. Porcelanato, repleto de armários móvel, box de vidro, churrasqueira, salão de festas, quintal, salão de jogos entregue equipada. Área de serviço. Armários planejados na cozinha e suíte. Azulejo até o teto. Box de vidro. Churrasqueira, cozinha, lavabo, móvel, piso frio, quintal, sala de tv, garagem coberta e/ou descoberta.
Outras Características: Armário de Cozinha, Armário Embutido, Lavabo, Mobiliado, Porteira Fechada, Quintal
Características das Áreas Comuns: Churrasqueira



Anotações

Data da visita: ___/___/___



MONTE ALEGRE IMÓVEIS
(11) 5531-0308

Atualizado em 22/02/2018
Código oferta no Zap: IM013243064

297
if

Preço de venda
R\$ 399.000

Minhas avaliações

Casa
Rua Ventura Garcia Calderon
Jd Miriam, Sao Paulo - SP

	Bom	Regular	Ruim
Piso	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Pintura	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Armários	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Banheiro	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Cozinha	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Garagem	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Elétrica	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Hidráulica	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Área comum	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Geral	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

Características do imóvel

Dormitórios 3 quartos/dts
 Suíte 1 suíte
 Vagas 3 vagas
 Área útil 90 m²
 Valor do m² R\$ 4.433/m²

Descrição: Sobrado com 3 dormitórios (1 suíte), sala, copa, cozinha, banheiro social, lavabo, area de serviço, despensa e 3 vagas de garagem. Imóvel com 80.00m2 de terreno e 90.00m2 de area construida. Piso frio no andar inferior e tacc no andar de cima. Bom preco e boa localizacao. * mobilia e objetos mostrados nas fotos nao estao incluso no preco do imovel .



Anotações

Data da visita: ___/___/___



IMOBILIARIA NOVA SÃO PAULO MATRIZ
(11) 2198-4955

Atualizado em 22/02/2018
Código oferta no Zap: IM09831304

298
y

Preço de venda
R\$ 450.000

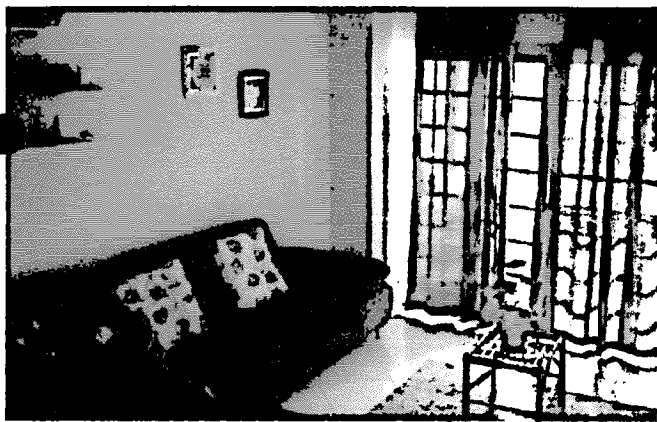
Minhas avaliações

Casa
Rua Ventura Garcia Calderon
Jd Miriam, Sao Paulo - SP

Características do imóvel

Dormitórios 3 quartos/dts
Vagas 2 vagas
Área útil 115 m²
Construído 1984
Valor do m² R\$ 3.913/m²

	Bom	Regular	Ruim
Piso	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Pintura	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Armários	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Banheiro	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Cozinha	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Garagem	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Elétrica	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Hidráulica	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Área comum	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Geral	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>



Descrição: Excelente sobrado sendo na parte inferior piso frio e na parte superior carpete madeira, sala dois ambientes, reformado, portão eletrônico, depósito, região privilegiada ecom toda infraestrutura, fácil acesso, próximo a bancos, comércio, escolas.

Outras Características: Armário de Cozinha, Quintal



Anotações

Data da visita: ___/___/___

Imóvel localizado em rua tranquila,
próximo à Av. Cupecê.

Anunciante: **Organização Nova São Paulo - Diadema** - Telefone: (011) 4056-5677 / (011) 97169-6790 - E-mail: filial@novasaopaulo.com.br

299

Valor R\$ 380.000

🏠 Área total: 125m²

🏠 Área útil: 80m²

🛏 Quartos: 5

🚿 Banheiros: 2

🚗 Vaga: 1

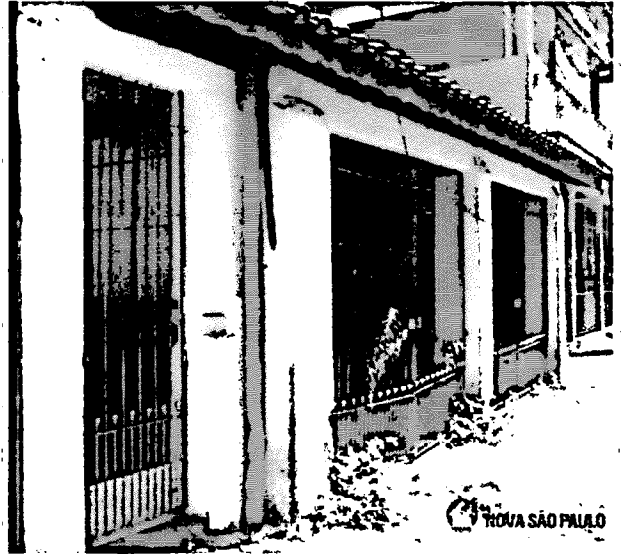
📅 Idade do imóvel: 48 anos

Imóvel localizado em rua tranquila, próximo à av. Cupecê, com linha de ônibus, acesso fácil ao Jabaquara, podendo ser financiado inclusive com uso do FGTS. Tradição no mercado imobiliário desde 1969. Oferecemos a solução que você precisa: departamento de vendas de imóveis novos e usados, departamento de locação, assessoria gratuita em financiamento bancário, opções de seguro fiança gratuito (apenas para imóveis residenciais e com adesão do locador), administração de imóveis, assessoria jurídica e investimentos.

Agende sua visita ou tire suas dúvidas também pelo WhatsApp, confira nossos telefones.

Áreas Privativas

Aceita Financiamento



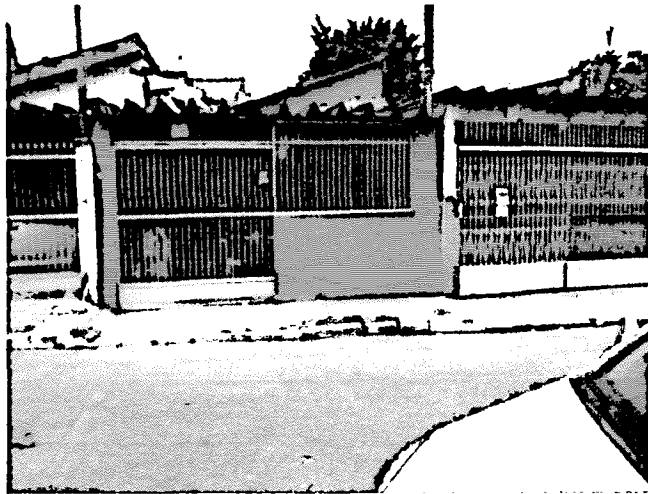
📍 R VENTURA GARCIA CALDERON , Cidade Ademar, São Paulo

Casa com 2 Quartos à Venda, 70 m² por R\$ 350.000

Rua Padre Antônio de Gouveia - Jardim Miriam, São Paulo - SP

COD. 71701

300
4



1 de 2

PREÇO DE COMPRA

R\$ 350.000

TIPO DE IMÓVEL

Casa

ÁREA

70m² (R\$ 5.000/m²)

2 quartos

1 banheiro

1 vaga



**PREFEITURA DE
SÃO PAULO**
FAZENDA

Certidão de Dados Cadastrais do Imóvel - IPTU 2018

307
/

Cadastro do Imóvel: 172.223.0015-4

Local do Imóvel:

R PADRE ANTONIO DE GOUVEIA, 395 - 395
AMERICANOPOLIS LT 17 QD 12 CEP 04416-200
Imóvel localizado além da 2ª Subdivisão da Zona Urbana

Endereço para entrega da notificação:

R PADRE ANTONIO DE GOUVEIA, 395 - 395
AMERICANOPOLIS LT 17 QD 12 CEP 04416-200

Contribuinte(s):

CPF 034.283.948-95 WALDEMIR COSTA GUIMARAES

Dados cadastrais do terreno:

Área incorporada (m²):	359	Testada (m):	10,00
Área não incorporada (m²):	0	Fração ideal:	1,0000
Área total (m²):	359		

Dados cadastrais da construção:

Área construída (m²):	160	Padrão da construção:	1-B
Área ocupada pela construção (m²):	160	Uso:	residência
Ano da construção corrigido:	1984		

Valores de m² (R\$):

- de terreno:	395,00
- da construção:	668,00

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

- da área incorporada:	141.805,00
- da área não incorporada:	0,00
- da construção:	39.546,00
Base de cálculo do IPTU:	181.351,00

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 2018.

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

A autenticidade desta certidão poderá ser confirmada, até o dia 22/05/2018, em

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

Data de Emissão: 21/02/2018

Número do Documento: 2.2018.000306398-9

Solicitante: CINTHIA ESTEVES DE CASTRO SAMPAIO (CPF 165.763.478-71)