

LAUDO DE  
AVALIAÇÃO UNIDADE  
133

213  
B

213



ANEXO I/A  
Unidade Coletiva

Juízo de Direito da 36ª Vara Cível do Foro Central da Capital  
Rua Abdo Ambuba nº 280 - apartamento 133 - Vila Andrade  
Rua Abdo Ambuba nº 315 - apartamento 12 - Vila Andrade  
Rua Abdo Ambuba nº 240 - apartamento 91 - Vila Andrade  
Rua Abdo Ambuba nº 223 - apartamento 11 - Vila Andrade

11 - QUALIFICAÇÃO  
11.1 - Meio de quadra  
11.2 - Meio de quadra c/ 2 frentes  
11.3 - De esquina  
11.4 - Com 2 esquinas

IA	R1	R2	R3	IP
X	X	X	X	100*
				120
				110
				130

12 - CARACTERÍSTICAS TERRENO  
12.1 - Solo  
12.2 - Alagadiço  
12.3 - Presso  
12.4 - Sujeto a enchentes

IA	R1	R2	R3	IP
X	X	X	X	100*
				070
				060
				050

13 - TOPOGRAFIA

13.1 - Inclinado para o fundo  
13.1.1 - Até 0,50m  
13.1.2 - Superior a 0,50m  
13.1.3 - Superior a 1,50m  
13.2 - Plano  
13.2.1 - Nível do logradouro  
13.2.2 - Abaixo até 0,50m  
13.2.3 - De 0,50 a 1,00m  
13.2.4 - Superior a 1,00m  
13.3 - Acima do Logradouro  
13.3.1 - Entre 0,50 a 1,00m  
13.3.2 - Entre 1,00 a 1,50m  
13.3.3 - Superior a 1,50m

IA	R1	R2	R3	IP
				080
				070
				060
				100*
				090
				080
				070
X	X	X	X	110
				100
				090

14 - REDE DE ÁGUA

14.1 - Há rede em frente  
14.2 - Há rede dentro de 100m  
14.3 - Há rede entre 100 a 300m  
14.4 - Há poço / cisterna  
14.5 - Não há rede / poço

IA	R1	R2	R3	IP
X	X	X	X	100*
				090
				080
				080
				060

15 - ILUMINAÇÃO PÚBLICA

15.1 - Há rede com luz  
15.2 - Há rede sem luz  
15.3 - Há rede c/ luz acima de 100m  
15.4 - Não há rede próxima

IA	R1	R2	R3	IP
X	X	X	X	100*
				090
				080
				070

16 - PAVIMENTAÇÃO

16.1 - Asfalto  
16.2 - Paralelepípedo / Bloquet  
16.3 - Cascalho  
16.4 - Terra

IA	R1	R2	R3	IP
X	X	X	X	100*
				090
				080
				070

17 - REDE DE ESGOTO

17.1 - Há em frente  
17.2 - Há nos próximos 100m  
17.3 - Há superior a 100m  
17.4 - Não há

IA	R1	R2	R3	IP
X	X	X	X	100*
				080
				070
				060

18 - CALÇADA / PASSEIO

18.1 - Existe em boas condições  
18.2 - Existe em más condições  
18.3 - Não existe

IA	R1	R2	R3	IP
X	X	X	X	100*
				090
				080

19 - REDE TELEFÔNICA FIXA

19.1 - Existe disponível  
19.2 - Existe não disponível  
19.3 - Não existe

IA	R1	R2	R3	IP
X	X	X	X	100*
				090
				080

20 - TRANSP. PÚBL/COLETIVO

20.1 - Existe em frente  
20.2 - Disponível dentro de 100m  
20.3 - Disponível dentro de 400m  
20.4 - Disp. Sup. a 500m / não tem

IA	R1	R2	R3	IP
				100*
X	X	X	X	090
				080
				070

21 - ESCADA / ELEVADORES

21.1 - Somente Escadas  
21.2 - Único Elevador  
21.3 - Social e Serviço

IA	R1	R2	R3	IP
				070
				090
X	X	X		100*

11.4 - Três Elevadores  
11.5 - Quatro Elevadores ou +

			X	110
				120

12 - GARAGEM

12.1 - Não Tem  
12.2 - 1 Vaga  
12.3 - 2 Vagas  
12.4 - 3 ou mais vagas  
12.5 - 3 ou mais e para visitantes

X				080
	X	X		100*
			X	120
				130
				140

13 - AR-CONDICIONADO

13.1 - Não Tem  
13.2 - Existe Instal. Individual  
13.3 - Existe Central

X	X	X	X	090
				100*
				110

14 - NÍVEL DE SEGURANÇA

14.1 - Portaria  
14.2 - Portaria com câmeras  
14.3 - Portaria/Câmeras/Catracas  
14.4 - Sistemas Sofisticados

				090
X	X	X	X	100*
				115
				125

15 - ARQUITETURA

15.1 - Sem Nenhum Apelo  
15.2 - Normal / Usual  
15.3 - Projeto Diferenciado  
15.4 - Espetacular

X	X	X	X	090
				100*
				120
				130

16 - PAISAGISMO

16.1 - Não Possui  
16.2 - Possui  
16.3 - Possui / Bem cuidado  
16.4 - Possui Jardim / Bosque

				080
				090
X	X	X	X	100*
				120

17 - Playground/Lazer/Heliponto

17.1 - Não Possui  
17.2 - Lazer Modesto  
17.3 - Lazer Completo  
17.4 - Lazer acima completo  
17.5 - Lazer Completo/Heliponto

				090
X	X	X	X	100*
				110
				120
				130

18 - ÁREA VERDE EXISTENTE

18.1 - Não Possui  
18.2 - Possui até 10% do terreno  
18.3 - Possui até 20% do terreno  
18.4 - Possui até 30% do terreno  
18.5 - Mais de 30% e c/ bosques

				090
X	X	X	X	100*
				110
				120
				130

19 - Fração do Terreno / Escrit.

19.1 - Até 1%  
19.2 - Até 2%  
19.3 - Até 3%  
19.4 - Superior a 3%

X	X	X	X	100*
				110
				120
				130

20 - GERADOR PRÓPRIO

20.1 - Não Possui  
20.2 - Possui

				090
X	X	X	X	100*

21 - GÁS

21.1 - Gasoduto  
21.2 - G.L.P.

X	X	X	X	110
				100*

22 - ESTADO de CONSERVAÇÃO (TORRE)

22.1 - Novo  
22.2 - Bom  
22.3 - Regular  
22.4 - Ruim

				120
X	X	X	X	110
				100*
				080

Continua no Anexo I/B



LOCAL DO IMÓVEL

1.1 - Nobre  
 1.2 - Comercial  
 1.3 - Classe Média  
 1.4 - Pobre  
 1.5 - Ruim

Pontuação atribuída nas vistorias

IA	R <sub>1</sub>	R <sub>2</sub>	R <sub>3</sub>
X	X	X	X

Imóvel Paradigma  
 2200 pts = 100%

IA	2210
R <sub>1</sub>	2230
R <sub>2</sub>	2210
R <sub>3</sub>	2240

24 - VALOR MÉDIO DO m<sup>2</sup> DE IMÓVEL EQUIVALENTE NA REGIÃO  
 Negócios Ofertados / Realizados)

PADRÃO	Valor do m <sup>2</sup>	FONTES	
Baixo	R\$		Revista Construção / PINI
Médio	R\$		Jornal "O Estado de São Paulo" (anúncios)
Alto	R\$ 4.600,00	X	Negócios Ofertados
	R\$		Negócios Realizados

25 -	Padrão / Construção			ROSS HEIDECKE Conservação e uso ( unidade )	Referenciais à venda por		Idade do Imóvel
	Baixo m <sup>2</sup>	Médio m <sup>2</sup>	Alto m <sup>2</sup>		Valor Global (R\$)	Valor m <sup>2</sup> (R\$)	
IA			58	B-18			18 ANOS
R <sub>1</sub>			107	B-34			34 ANOS
R <sub>2</sub>			74	B-25	R\$ 490.000,00	R\$ 4.579,44	25 ANOS
R <sub>3</sub>			150	B-34	R\$ 320.000,00	R\$ 4.324,33	33 ANOS
					R\$ 690.000,00	R\$ 4.600,00	

NOTA: Considerando detalhes observados quando das vistorias, tipo localização e acessórios integrados nas unidades visitadas, bem como a idade e o estado de conservação dos imóveis, no Anexo II, aplicamos Fatores de Correção e Ajustes apropriados, segundo preferências reconhecidas pelo Mercado Imobiliário, considerando a NBR 14653/2, Norma IBAPE/95 e Instruções do CAAVI/2004 para avaliações urbanas.

NOTA: Ver comentários, justificativas e Homogeneização dos Dados no Anexo II.

São Paulo 15 de abril de 2016

Gustavo Samos Sanchez  
 CRECI 80.861



Imóveis avaliados:	Endereço
Imóvel em Avaliação	Rua Abdo Ambuba nº 280 - apartamento 133 - Vila Andrade
Imóvel Referencial I	Rua Abdo Ambuba nº 315 - apartamento 12 - Vila Andrade
Imóvel Referencial II	Rua Abdo Ambuba nº 240 - apartamento 91 - Vila Andrade
Imóvel Referencial III	Rua Abdo Ambuba nº 223 - apartamento 11 - Vila Andrade

celo  
D

**RESUMO, METODOLOGIA, CONCEITO, HOMOGENEIZAÇÃO DOS DADOS e CONCLUSÃO**

**RESUMO DO IMÓVEL AVALIANDO - IA:**

**Resumo Sugestivo:**

- a) Trata-se de avaliação para fins judiciais;
- b) Não foi solicitado ao perito, análise documental do imóvel avaliando;
- c) Não havia a necessidade de adentrar no imóvel avaliando, o síndico do Empreendimento informou que o apartamento permanece original, ou seja, como foi entregue pela Construtora.
- d) Não foram apresentados quesitos para serem respondidos;
- e) ANEXO III - Tabela de Ross-Heidecke
- f) ANEXO IV - Croqui de localização dos imóveis referenciais e Imóvel Avaliando;



Foto 01 - Vista frontal do Empreendimento



Foto 02 - Vista entrada imóvel avaliando



Foto 03 - Vaga imóvel avaliando



Foto 04 - Lazer imóvel avaliando



Foto 05 - Lazer imóvel avaliando



Foto 06 - Salão de festas



GUSTAVO SAMOS SANCHEZ  
PERTO EM AVALIAÇÕES IMOBILIÁRIAS - CRECIAB nº 80.861  
Rua América Vargas, nº 325 - Vila Prudente  
CEP 03135-010 - São Paulo SP - Fone (11) 947 056 814  
e-mail: [gustavosamos@lupes.com](mailto:gustavosamos@lupes.com)

alt  
↓

### METODOLOGIA

Quando não for possível identificar junto ao **MERCADO IMOBILIÁRIO**, imóveis com características semelhantes ao **AVALIANDO**, conforme o demonstrado no **ANEXO I**, adotaremos neste trabalho o **METODO COMPARATIVO** para encontrarmos o valor do imóvel em questão.

### Imóvel Referencial I - R1

Anunciado na Imobiliária LOPES

A Venda por R\$ 490.000,00

Link: <http://www.agenteimovel.com.br/imovel/a-venda/rua-abdo-ambuba/vila-andrade/sp/4630575.htm>

Que tem 107m<sup>2</sup> de área útil



Foto 07 - Vista sala de estar R1



Foto 08 - Vista sala de estar R1



Foto 09 - Vista cozinha R1



Foto 10 - Piscina R1



GUSTAVO SAMOS SANCHEZ  
PERITO EM AVALIAÇÕES IMOBILIÁRIAS - CRECI/SP nº 80.861  
Rua Américo Vespucci, nº 325 - Vila Prudente  
CEP 03135-010 - São Paulo/ SP - Fone (11) 947 066 614  
e-mail: [gustavosamos@hotmail.com](mailto:gustavosamos@hotmail.com)

9/8  
①

Imóvel Referencial II - R2

Publicado na Imobiliária LOPES

Contato: Rosely

Venda por R\$ 320.000,00

Link: <http://www.lopes.com.br/imovel/apartamento-2-dormitorios-morumbi-sao+paulo-com-estacionamento-venda-RS320000-74m2-ref-527-IM75417>

Fone: 5033-9190

Que tem 74m<sup>2</sup> de área útil



Foto 11 - Vista frontal R2



Foto 12 - Vista área de lazer R2



Foto 13 - Vista interna R2



Foto 14 - Vista cozinha R2



Foto 15 - Sala de estar R2



Foto 16 - Piscina R2

5



GUSTAVO SAMOS SANCHEZ  
PERITO EM AVALIAÇÕES IMOBILIÁRIAS - CRECI/SP nº 80.861  
Rua Américo Vespaçci, nº 325 - Vila Prudente  
CEP 03135-010 - São Paulo/ SP - Fone (11) 947 058 614  
e-mail: [gustavosamos@gmail.com](mailto:gustavosamos@gmail.com)

Imóvel Referencial III - R3

Publicado na Imobiliária Lopes

Telefone: 2148-2400

Venda por R\$ 690.000,00

Contato: Lenira  
Que tem 150m<sup>2</sup> de área útil  
<http://www.lopes.com.br/imovel/apartamento-3-dormitorios-morumbi-sao-paulo-com-3-suites-em-venda-RS690000-150m2-ref-345-IM121721>



Foto 17 - Vista fachada R3



Foto 18 - Vista acesso Hall Social R3



Foto 19 - Vista sala de estar R3



Foto 20 - Vista cozinha R3



Foto 21 - Piscina R3

Handwritten signature and the number 6.



920  
 M

CONCEITO

Considerando os dados até aqui obtidos e a METODOLOGIA adotada, optaremos por encontrar as pontuações desses dados entre os chamados IMÓVEIS REFERENCIAIS e aplicar a HOMOGENEIZAÇÃO dos dados.

HOMOGENEIZAÇÃO DOS DADOS

Os imóveis considerados neste estudo, quando comparados ao hipoteticamente chamado *Imóvel Paradigma* (2200 pontos), obtiveram as seguintes pontuações (vide Anexo I - campo 23):

IMÓVEL	Pontuação Obtida	Imóvel Paradigma	% REPRESENTATIVA Pontuação : 2200%
IA	2210	2200 pontos = 100%	100,45
R <sub>1</sub>	2230		101,36
R <sub>2</sub>	2210		100,45
R <sub>3</sub>	2240		101,81

Assim temos que a média entre os referenciais é de:

Representativa % :

$$R^1 101,36 + R^2 100,45 + R^3 101,81 \div 3 = \boxed{101,20 \% \text{ Repres. Média}}$$

R\$/m<sup>2</sup> da área útil do apto:

$$R^1 4.579,44 + R^2 4.324,33 + R^3 4.600,00 \div 3 = \boxed{R\$ 4.501,25 \text{ médio/m}^2}$$

Logo, o *Imóvel Paradigma* corresponde a:

$$(\text{R\$ médio/m}^2) 4.501,25 \div (\% \text{ Respres. Média}) 101,20 \% = \boxed{R\$4.447,87 (=100\%)}$$

Se o IA corresponde a 100,45 % quando comparado ao chamado *Imóvel Paradigma*, e se temos que os 100% deste equivalem a  $\boxed{R\$ 4.447,87}$ , então, o valor do metro quadrado do *Imóvel*

Avaliando (IA) é equivalente a:

$$(\text{valor do m}^2 \text{ do IP}) R\$ 4.447,87 \times (\% \text{ Repres. do IA}) 100,45 \% = R\$ 4.467,89 / \text{m}^2 \text{ do IA}$$

Que multiplicado pelo total de área útil que o IA possui, que é de 58m<sup>2</sup>, dá-nos seu valor global aproximado de R\$ 259.137,66 (Duzentos e cinquenta e nove mil, cento e trinta e sete reais e sessenta e seis centavos).

*[Handwritten signature]*



921  
 ①

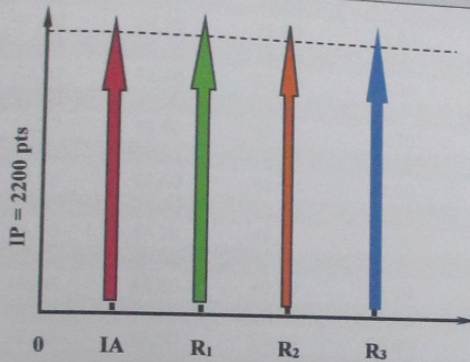
QUADRO COMPARATIVO DOS VALORES DE CONDOMÍNIO

IMÓVEL	Valor do Condomínio (R\$)	Valor Venda (R\$)	% Representativa $\frac{\text{Valor Condomínio}}{\text{Valor Venda}} = x\%$
IA	550,00	259.137,66	
R <sub>1</sub>	800,00	490.000,00	0,21
R <sub>2</sub>	720,00	320.000,00	0,16
R <sub>3</sub>	1.200,00	690.000,00	0,22
			0,17

Análise Comparativa: No momento o Mercado Imobiliário apresenta o comportamento abaixo:

Condomínios	0,00 a 0,30%	Limites aceitáveis
	0,31 a 0,50%	Acima do limite
	0,51 a 0,70%	Dificulta a venda ou locação
	0,71%	Fator depreciativo para viabilizar venda

GRÁFICO DE EQUIVALÊNCIA COMPARATIVA



REPRESENTATIVIDADE	
IP	= 100%
IA	= 100,45%
R <sub>1</sub>	= 101,36%
R <sub>2</sub>	= 100,45%
R <sub>3</sub>	= 101,81%

CONCLUSÃO

Considerando as vistorias e pesquisas de mercado realizadas, em cumprimento ao que estabelece a NBR nº 14.653/2 da ABNT, consubstanciada por técnicas modernas de Avaliações Urbanas do IBAPE/SP de 1995 e do CAAVI/2004, que contribuíram para formarmos a convicção do valor.

Trata-se de uma avaliação expedita, que se louva em informações de mercado, devendo-se prever uma possível variação diante dos interesses inerentes do próprio mercado.

Diante do exposto, atribuímos ao Imóvel em questão o valor aproximado de mercado de

Variável de + 5% = R\$ 272.094,54

R\$ 259.137,66

Variável de - 5% = R\$ 246.180,78

São Paulo 15 de Abril de 2016

Gustavo Samos Sanchez  
 CRECI 80.861

*Gustavo Samos Sanchez*



## TABELA DE ROSS - HEIDECKE

% VU	A	B	C	D	E	F	G	H
2	1,02	1,05	3,51	9,03	19,10			
4	2,08	2,11	4,55	10,00	19,80	33,90	53,10	75,40
6	3,18	3,21	5,62	11,00	20,70	34,60	53,60	75,70
8	4,32	4,35	6,73	12,10	21,60	35,30	54,10	76,00
10	5,5	5,53	7,88	13,20	22,60	36,10	54,60	76,30
12	6,72	6,75	9,07	14,30	23,60	36,90	55,20	76,60
14	7,98	8,01	10,30	15,40	24,60	37,70	55,80	76,90
16	9,28	9,31	11,60	16,60	25,70	38,50	56,40	77,20
18	10,60	10,60	12,90	17,80	26,80	39,40	57,00	77,80
20	12,00	12,00	14,20	19,10	27,90	40,30	57,60	78,20
22	13,40	13,40	15,80	20,40	29,10	42,20	58,30	78,50
24	14,90	14,90	17,00	21,80	29,10	42,60	59,00	78,90
26	16,40	16,40	18,60	23,10	30,30	43,10	59,60	79,00
28	17,90	17,90	20,00	24,60	31,50	44,10	60,40	79,30
30	19,50	19,50	21,50	26,00	32,80	45,20	61,10	79,60
32	21,10	21,10	23,10	27,50	34,10	46,20	61,80	80,00
34	22,80	22,80	24,70	29,00	35,40	47,30	62,60	80,40
36	24,50	24,50	26,40	30,50	36,80	48,40	63,40	80,80
38	26,20	26,20	28,10	32,20	38,10	49,50	64,20	81,30
40	28,80	28,80	29,90	33,80	39,60	50,70	65,00	81,70
42	29,90	29,80	31,60	35,50	41,00	51,90	65,90	82,10
44	31,70	31,70	33,40	37,20	42,50	53,10	66,70	82,60
46	33,60	33,60	35,20	38,90	44,00	54,40	67,60	83,10
48	35,50	35,50	37,10	40,70	45,60	55,60	68,50	83,50
50	37,50	37,50	39,10	42,60	47,20	56,90	69,40	84,00
52	39,50	39,50	41,90	44,00	48,80	58,20	70,40	84,50
54	41,60	41,60	43,00	46,30	50,50	59,60	71,30	85,00
56	43,70	43,70	45,10	48,20	52,10	61,00	72,30	85,50
58	45,80	45,80	47,20	50,20	53,90	62,40	73,30	86,00
60	48,80	48,80	49,30	52,20	55,60	63,80	74,30	86,60
62	50,20	50,20	51,50	54,20	57,40	65,30	75,30	87,10
64	52,50	52,50	53,70	56,30	59,20	66,70	76,40	87,70
66	54,80	54,80	55,90	58,40	61,10	67,30	77,50	88,20
68	57,10	57,10	58,20	60,60	62,00	69,80	78,60	88,80
70	59,50	59,50	60,50	62,80	64,90	71,40	79,70	89,40
72	62,20	61,90	62,90	65,00	66,80	72,90	80,80	90,90
74	64,40	64,40	65,30	67,30	68,80	74,60	81,90	90,60
76	66,90	66,90	67,70	69,60	70,80	76,20	83,10	91,20
78	69,40	69,40	72,20	71,90	72,90	77,60	84,30	91,80
80	72,00	72,00	72,70	74,30	74,90	79,60	85,50	92,40
82	74,60	74,60	75,30	76,70	77,10	81,30	86,70	93,10
84	77,30	77,30	77,80	79,10	79,20	83,00	88,00	93,70
86	80,00	80,00	80,50	81,60	81,40	84,80	89,20	94,40
88	82,70	82,70	83,20	84,10	83,60	86,60	90,50	95,00
90	85,50	85,50	85,90	86,70	85,80	88,50	91,80	95,70
92	88,30	88,30	88,60	89,30	88,10	90,30	93,10	96,40
94	91,72	91,20	91,40	91,90	90,40	92,20	94,50	97,10
96	94,10	94,10	94,20	94,60	92,80	94,10	95,80	97,80
98	97,00	97,00	97,10	97,30	95,10	96,00	97,20	98,50
100	100,00	100,00	100,00	100,00	97,60	98,00	98,00	99,80
100	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00

NOTA: É considerado, em média, 2% de depreciação/ano para efeito fiscal.  
100% da Vida Útil = 50 anos.-.

Legenda: %VU = Porcentagem da Vida Útil

A = Novo

B = Entre Novo e Regular

C = Regular

D = Entre Regular e Reparos Simples

E = Reparos Simples

F = Entre Reparos Simples e Importantes

G = Reparos Importantes

H = Reformas de Grande Porte



923  
①

**ANEXO IV**

**Croqui de localização dos Imóveis referenciais e Avaliando**



*[Handwritten signature]*



027  
0

LAUDO DE  
AVALIAÇÃO UNIDADE

64

0



Juíza de Direito da 36ª Vara Cível do Foro Central da Capital  
Rua Abdo Ambuba nº 280 - apartamento 64 - Vila Andrade  
Rua Abdo Ambuba nº 315 - apartamento 12 - Vila Andrade  
Rua Abdo Ambuba nº 240 - apartamento 91 - Vila Andrade  
Rua Abdo Ambuba nº 223 - apartamento 11 - Vila Andrade

10 - **ORIENTAÇÃO**  
10.1 - Há em avaliação  
10.2 - Há em avaliação  
10.3 - Há em avaliação  
10.4 - Há em avaliação

IA	R1	R2	R3	IP
X	X	X	X	100*
				120
				110
				130

11 - **ORIENTAÇÃO TERRENO**  
11.1 - Há em avaliação  
11.2 - Há em avaliação  
11.3 - Há em avaliação  
11.4 - Há em avaliação

IA	R1	R2	R3	IP
X	X	X	X	100*
				070
				060
				050

12 - **ORIENTAÇÃO TERRENO**  
12.1 - Há em avaliação  
12.2 - Há em avaliação  
12.3 - Há em avaliação  
12.4 - Há em avaliação

IA	R1	R2	R3	IP
				080
				070
				060

13 - **ORIENTAÇÃO TERRENO**  
13.1 - Há em avaliação  
13.2 - Há em avaliação  
13.3 - Há em avaliação  
13.4 - Há em avaliação

IA	R1	R2	R3	IP
				100*
				090
				080
				070

14 - **REDE DE ÁGUA**  
14.1 - Há rede em frente  
14.2 - Há rede dentro de 100m  
14.3 - Há rede entre 100 a 300m  
14.4 - Há poço / cisterna  
14.5 - Não há rede / poço

IA	R1	R2	R3	IP
X	X	X	X	100*
				090
				080
				080
				060

15 - **ILUMINAÇÃO PÚBLICA**  
15.1 - Há rede com luz  
15.2 - Há rede sem luz  
15.3 - Há rede c/ luz acima de 100m  
15.4 - Não há rede próxima

IA	R1	R2	R3	IP
X	X	X	X	100*
				090
				080
				070

16 - **PAVIMENTAÇÃO**  
16.1 - Asfalto  
16.2 - Paralelepípedo / Bloquet  
16.3 - Cascalho  
16.4 - Terra

IA	R1	R2	R3	IP
X	X	X	X	100*
				090
				080
				070

17 - **REDE DE ESGOTO**  
17.1 - Há em frente  
17.2 - Há nos próximos 100m  
17.3 - Há superior a 100m  
17.4 - Não há

IA	R1	R2	R3	IP
X	X	X	X	100*
				080
				070
				060

18 - **CALÇADA / PASSEIO**  
18.1 - Existe em boas condições  
18.2 - Existe em más condições  
18.3 - Não existe

IA	R1	R2	R3	IP
X	X	X	X	100*
				090
				080

19 - **REDE TELEFÔNICA FIXA**  
19.1 - Existe disponível  
19.2 - Existe não disponível  
19.3 - Não existe

IA	R1	R2	R3	IP
X	X	X	X	100*
				090
				080

20 - **TRANSP. PÚBL/COLETIVO**  
20.1 - Existe em frente  
20.2 - Disponível dentro de 100m  
20.3 - Disponível dentro de 400m  
20.4 - Disp. Sup. a 500m/não tem

IA	R1	R2	R3	IP
				100*
X	X	X	X	090
				080
				070

21 - **ESCALADA / ELEVADORES**  
21.1 - Somente Escadas  
21.2 - Único Elevador  
21.3 - Social e Serviço

IA	R1	R2	R3	IP
				070
				090
X	X	X	X	100*

11.4 - Três Elevadores  
11.5 - Quatro Elevadores ou +

IA	R1	R2	R3	IP
				X 110
				120

12 - **GARAGEM**  
12.1 - Não Tem  
12.2 - 1 Vaga  
12.3 - 2 Vagas  
12.4 - 3 ou mais vagas  
12.5 - 3 ou mais e para visitantes

IA	R1	R2	R3	IP
X				080
	X			100*
		X		120
			X	130
				140

13 - **AR-CONDICIONADO**  
13.1 - Não Tem  
13.2 - Existe Instal. Individual  
13.3 - Existe Central

IA	R1	R2	R3	IP
X	X	X	X	090
				100*
				110

14 - **NÍVEL DE SEGURANÇA**  
14.1 - Portaria  
14.2 - Portaria com câmeras  
14.3 - Portaria/Câmeras/Catracas  
14.4 - Sistemas Sofisticados

IA	R1	R2	R3	IP
X	X	X	X	090
				100*
				115
				125

15 - **ARQUITETURA**  
15.1 - Sem Nenhum Apelo  
15.2 - Normal / Usual  
15.3 - Projeto Diferenciado  
15.4 - Espetacular

IA	R1	R2	R3	IP
X	X	X	X	090
				100*
				120
				130

16 - **PAISAGISMO**  
16.1 - Não Possui  
16.2 - Possui  
16.3 - Possui / Bem cuidado  
16.4 - Possui Jardim / Bosque

IA	R1	R2	R3	IP
				080
				090
X	X	X	X	100*
				120

17 - **Playground/Lazer/Heliporto**  
17.1 - Não Possui  
17.2 - Lazer Modesto  
17.3 - Lazer Completo  
17.4 - Lazer acima completo  
17.5 - Lazer Completo/Heliporto

IA	R1	R2	R3	IP
				090
X	X	X	X	100*
				110
				120
				130

18 - **ÁREA VERDE EXISTENTE**  
18.1 - Não Possui  
18.2 - Possui até 10% do terreno  
18.3 - Possui até 20% do terreno  
18.4 - Possui até 30% do terreno  
18.5 - Mais de 30% e c/ bosques

IA	R1	R2	R3	IP
				090
X	X	X	X	100*
				110
				120
				130

19 - **Fração do Terreno / Escrit.**  
19.1 - Até 1%  
19.2 - Até 2%  
19.3 - Até 3%  
19.4 - Superior a 3%

IA	R1	R2	R3	IP
X	X	X	X	100*
				110
				120
				130

20 - **GERADOR PRÓPRIO**  
20.1 - Não Possui  
20.2 - Possui

IA	R1	R2	R3	IP
				090
X	X	X	X	100*

21 - **GÁS**  
21.1 - Gasoduto  
21.2 - G.L.P.

IA	R1	R2	R3	IP
X	X	X	X	110
				100*

22 - **ESTADO de CONSERVAÇÃO (TORRE)**  
22.1 - Novo  
22.2 - Bom  
22.3 - Regular  
22.4 - Ruim

IA	R1	R2	R3	IP
				120
X	X	X	X	110
				100*
				080

Continua no Anexo I/B



CLASSIFICAÇÃO DO IMÓVEL	Pontuação atribuída nas vistorias				Imóvel Paradigma 2200 pts = 100%
	IA	R <sub>1</sub>	R <sub>2</sub>	R <sub>3</sub>	
1 - Nobre	X				IA 2210
2 - Comercial		X			R <sub>1</sub> 2230
3 - Classe Média			X		R <sub>2</sub> 2210
4 - Pobre				X	R <sub>3</sub> 2240
5 - Ruim					

VALOR MÉDIO DO m<sup>2</sup> DE IMÓVEL EQUIVALENTE NA REGIÃO  
 (Negócios Ofertados / Realizados)

PADRÃO	Valor do m <sup>2</sup>	FONTES
Baixo	R\$	Revista Construção / PINI
Médio	R\$	Jornal "O Estado de São Paulo" (anúncios)
Alto	R\$ 4.600,00	X Negócios Ofertados
	R\$	Negócios Realizados

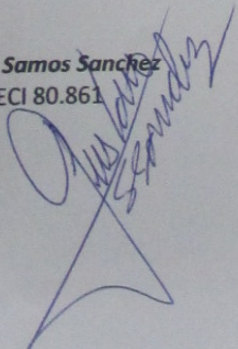
Padrão / Construção	ROSS HEIDECHE		Referenciais à venda por		Idade do Imóvel
	Baixo m <sup>2</sup>	Médio m <sup>2</sup>	Valor Global (R\$)	Valor m <sup>2</sup> (R\$)	
IA		53,60	B-18		18 ANOS
R <sub>1</sub>		107	B-34	R\$ 490.000,00	34 ANOS
R <sub>2</sub>		74	B-25	R\$ 320.000,00	25 ANOS
R <sub>3</sub>		150	B-34	R\$ 690.000,00	33 ANOS

NOTA: Considerando detalhes observados quando das vistorias, tipo localização e acessórios integrados nas unidades visitadas, bem como a idade e o estado de conservação dos imóveis, no Anexo II, aplicamos Fatores de Correção e Ajustes apropriados, segundo preferências reconhecidas pelo Mercado Imobiliário, considerando a NBR 14653/2, Norma IBAPE/95 e Instruções do CAAVI/2004 para avaliações urbanas.

NOTA: Ver comentários, justificativas e Homogeneização dos Dados no Anexo II.

São Paulo 15 de abril de 2016

Gustavo Samos Sanchez  
 CRECI 80.861





Imóvel em Avaliação	Juízo de Direito da 36ª Vara Cível do Foro Central da Capital
Imóvel Referencial I	Rua Abdo Ambuba nº 280 - apartamento 64 - Vila Andrade
Imóvel Referencial II	Rua Abdo Ambuba nº 315 - apartamento 12 - Vila Andrade
Imóvel Referencial III	Rua Abdo Ambuba nº 240 - apartamento 91 - Vila Andrade
	Rua Abdo Ambuba nº 223 - apartamento 11 - Vila Andrade

027

**RESUMO, METODOLOGIA, CONCEITO, HOMOGENEIZAÇÃO DOS DADOS e CONCLUSÃO**

**RESUMO DO IMÓVEL AVALIANDO - IA:**

**Resumo Sugestivo:**

- Trata-se de avaliação para fins judiciais;
- Não foi solicitado ao perito, análise documental do imóvel avaliando;
- Não havia a necessidade de adentrar no imóvel avaliando, o síndico do Empreendimento informou que o apartamento permanece original, ou seja, como foi entregue pela Construtora.
- Não foram apresentados quesitos para serem respondidos;
- ANEXO III - Tabela de Ross-Heidecke
- ANEXO IV - Croqui de localização dos imóveis referenciais e Imóvel Avaliando;



Foto 01 - Vista frontal do Empreendimento



Foto 02 - Vista entrada imóvel avaliando



Foto 03 - Vaga imóvel avaliando



Foto 04 - Lazer imóvel avaliando



Foto 05 - Lazer imóvel avaliando



Foto 06 - Salão de festas



GUSTAVO SAMOS SANCHEZ  
PERITO EM AVALIAÇÕES IMOBILIÁRIAS - CRECI/SP nº 80.861  
Rua América Vespaacci, nº 325 - Vila Prudente  
CEP 03135-010 - São Paulo/ SP - Fone (11) 847 056 814  
e-mail: gustavosamos@gmail.com

928  
D

### METODOLOGIA

Quando não for possível identificar junto ao **MERCADO IMOBILIÁRIO**, imóveis com características semelhantes ao **AVALIANDO**, conforme o demonstrado no **ANEXO I**, adotaremos neste trabalho o **METODO COMPARATIVO** para encontrarmos o valor do imóvel em questão.

### Imóvel Referencial I - R<sub>1</sub>

anunciado na Imobiliária LOPES  
à venda por R\$ 490.000,00  
Link: <http://www.agenteimovel.com.br/imovel/a-venda/rua-abdo-ambuba/vila-ambuba/sp/4630575.htm>

Que tem 107m<sup>2</sup> de área útil



Foto 07 - Vista sala de estar R1



Foto 08 - Vista sala de estar R1



Foto 09 - Vista cozinha R1



Foto 10 - Piscina R1

4



GUSTAVO SAMOS SANCHEZ  
PERITO EM AVALIAÇÕES IMOBILIÁRIAS - CRECVSP nº 80.861  
Rua Américo Vespúcci, nº 325 - Vila Prudente  
CEP 03135-010 - São Paulo/ SP - Fone (11) 947 056 814  
e-mail: [gustavosamos@gmail.com](mailto:gustavosamos@gmail.com)

Imóvel Referencial II - R2

27  
V

Indicador na Imobiliária LOPES

Contato: Rosely

Venda por R\$ 320.000,00

Link: <http://www.lopes.com.br/imovel/apartamento-2-dormitorios-morumbi-sao+paulo-com-terrace-em-venda-RS320000-74m2-ref-527-IM75417>

Fone: 5033-9190

Que tem 74m<sup>2</sup> de área útil



Foto 11 - Vista frontal R2



Foto 12 - Vista área de lazer R2



Foto 13 - Vista interna R2



Foto 14 - Vista cozinha R2



Foto 15 - Sala de estar R2



Foto 16 - Piscina R2

5



GUSTAVO SAMOS SANCHEZ  
PERITO EM AVALIAÇÕES IMOBILIÁRIAS - CRECI/SP nº 80.861  
Rua Américo Vespúcci, nº 325 - Vila Prudente  
CEP 03135-010 - São Paulo/ SP - Fone (11) 947 066 614  
e-mail: gustavosamos@hotmail.com

Imóvel Referencial III - R3

030  
V

Indicado na Imobiliária Lopes

Telefone: 2148-2400

Venda por R\$ 690.000,00

Contato: Lenira  
Que tem 150m<sup>2</sup> de área útil

Link: <http://www.lopes.com.br/imovel/apartamento-3-dormitorios-morumbi-sao+paulo-com-imagem-venda-RS690000-150m2-ref-345-IM121721>



Foto 17 - Vista fachada R3



Foto 18 - Vista acesso Hall Social R3



Foto 19 - Vista sala de estar R3



Foto 20 - Vista cozinha R3



Foto 21 - Piscina R3

6



0,31  
 ↓

CONCEITO

Considerando os dados até aqui obtidos e a METODOLOGIA adotada, optaremos por encontrar as pontuações desses dados entre os chamados IMÓVEIS REFERENCIAIS e aplicar a HOMOGENEIZAÇÃO dos dados.

HOMOGENEIZAÇÃO DOS DADOS

Os imóveis considerados neste estudo, quando comparados ao hipoteticamente chamado *Imóvel Paradigma* (2200 pontos), obtiveram as seguintes pontuações (vide Anexo I - campo 23):

IMÓVEL	Pontuação Obtida	Imóvel Paradigma	% REPRESENTATIVA Pontuação : 2200%
IA	2210	2200 pontos = 100%	100,45
R <sub>1</sub>	2230		101,36
R <sub>2</sub>	2210		100,45
R <sub>3</sub>	2240		101,81

Assim temos que a **média** entre os referenciais é de:

representativa % :

$$R^1 101,36 + R^2 100,45 + R^3 101,81 \div 3 = \boxed{101,20 \% \text{ Repres. Média}}$$

R\$/m<sup>2</sup> da área útil do apto:

$$R^1 4.579,44 + R^2 4.324,33 + R^3 4.600,00 \div 3 = \boxed{R\$ 4.501,25 \text{ médio/m}^2}$$

Logo, o *Imóvel Paradigma* corresponde a:

$$(\text{R\$ médio/m}^2) 4.501,25 \div (\% \text{ Respres. Média}) 101,20 \% = \boxed{R\$4.447,87 (=100\%)}$$

Se o IA corresponde a 100,45 % quando comparado ao chamado *Imóvel Paradigma*, e se temos que os 100% deste equivalem a  $\boxed{R\$ 4.447,87}$ , então, o valor do metro quadrado do Imóvel

Avaliando (IA) é equivalente a:

$$(\text{valor do m}^2 \text{ do IP}) R\$ 4.447,87 \times (\% \text{ Repres. do IA}) 100,45 \% = R\$ 4.467,89 / \text{m}^2 \text{ do IA}$$

Que multiplicado pelo total de área útil que o IA possui, que é de 53,60m<sup>2</sup>, dá-nos seu valor global aproximado de R\$ 238.405,83 (Duzentos e trinta e oito mil, quatrocentos e cinco reais e oitenta e três centavos).

7



052  
 ↓

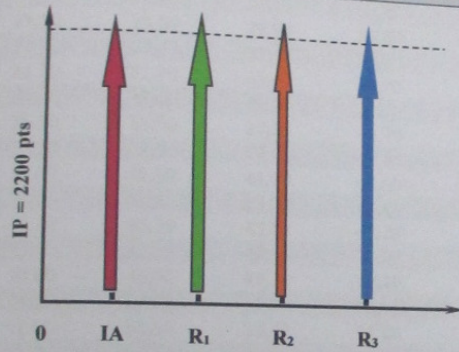
QUADRO COMPARATIVO DOS VALORES DE CONDOMÍNIO

IMÓVEL	Valor do Condomínio (R\$)	Valor Venda (R\$)	% Representativa $\frac{\text{Valor Condomínio} \times x\%}{\text{Valor Venda}}$
IA	550,00	238.405,83	0,23
R <sub>1</sub>	800,00	490.000,00	0,16
R <sub>2</sub>	720,00	320.000,00	0,22
R <sub>3</sub>	1.200,00	690.000,00	0,17

Análise Comparativa: No momento o Mercado Imobiliário apresenta o comportamento abaixo:

Condomínios	0,00 a 0,30%	Limites aceitáveis
	0,31 a 0,50%	Acima do limite
	0,51 a 0,70%	Dificulta a venda ou locação
	0,71%	Fator depreciativo para viabilizar venda

GRÁFICO DE EQUIVALÊNCIA COMPARATIVA



REPRESENTATIVIDADE	
IP	= 100%
IA	= 100,45%
R <sub>1</sub>	= 101,36%
R <sub>2</sub>	= 100,45%
R <sub>3</sub>	= 101,81%

CONCLUSÃO

Considerando as vistorias e pesquisas de mercado realizadas, em cumprimento ao que estabelece a NBR nº 14.653/2 da ABNT, consubstanciada por técnicas modernas de Avaliações Urbanas do IBAPE/SP de 1995 e do CAAVI/2004, que contribuíram para formarmos a convicção do valor.

Trata-se de uma avaliação expedita, que se louva em informações de mercado, devendo-se prever uma possível variação diante dos interesses inerentes do próprio mercado.

Diante do exposto, atribuímos ao Imóvel em questão o valor aproximado de mercado de

Variável de + 5% = R\$ 250.326,12

R\$ 238.405,83

Variável de - 5% = R\$ 226.485,54

São Paulo 15 de Abril de 2016

Gustavo Samos Sanchez  
 CRECI 80.861



Processo nº  
processado

0005191-18.2003.8.26.0100  
Juízo de Direito da 36ª Vara Cível do Foro Central da Capital

ANEXO III

TABELA DE ROSS - HEIDECKE

% VU	A	B	C	D	E	F	G	H
2	1,02	1,05	3,51					
4	2,08	2,11	4,55	9,03	19,10			
6	3,18	3,21	5,62	10,00	19,80	33,90	53,10	75,40
8	4,32	4,35	6,73	11,00	20,70	34,60	53,60	75,70
10	5,5	5,53	7,88	12,10	21,60	35,30	54,10	76,00
12	6,72	6,75	9,07	13,20	22,60	36,10	54,60	76,30
14	7,98	8,01	10,30	14,30	23,60	36,90	55,20	76,60
16	9,28	9,31	11,60	15,40	24,60	37,70	55,80	76,90
18	10,60	10,60	12,90	16,60	25,70	38,50	56,40	77,20
20	12,00	12,00	14,20	17,80	26,80	39,40	57,00	77,80
22	13,40	13,40	15,80	19,10	27,90	40,30	57,60	78,20
24	14,90	14,90	17,00	20,40	29,10	42,20	58,30	78,50
26	16,40	16,40	18,60	21,80	30,30	42,60	59,00	78,90
28	17,90	17,90	20,00	23,10	31,50	43,10	59,60	79,00
30	19,50	19,50	21,50	24,60	32,80	44,10	60,40	79,30
32	21,10	21,10	23,10	26,00	34,10	45,20	61,10	79,60
34	22,80	22,80	24,70	27,50	35,40	46,20	61,80	80,00
36	24,50	24,50	26,40	29,00	36,80	47,30	62,60	80,40
38	26,20	26,20	28,10	30,50	38,10	48,40	63,40	80,80
40	28,80	28,80	29,90	32,20	39,60	49,50	64,20	81,30
42	29,90	29,80	31,60	33,80	41,00	50,70	65,00	81,70
44	31,70	31,70	33,40	35,50	42,50	51,90	65,90	82,10
46	33,60	33,60	35,20	37,20	44,00	53,10	66,70	82,60
48	35,50	35,50	37,10	38,90	45,60	54,40	67,60	83,10
50	37,50	37,50	39,10	40,70	47,20	56,90	68,50	83,50
52	39,50	39,50	41,90	42,60	48,80	58,20	70,40	84,50
54	41,60	41,60	43,00	44,00	50,50	59,60	71,30	85,00
56	43,70	43,70	45,10	46,30	52,10	61,00	72,30	85,50
58	45,80	45,80	47,20	48,20	53,90	62,40	73,30	86,00
60	48,80	48,80	49,30	50,20	55,60	63,80	74,30	86,60
62	50,20	50,20	51,50	54,20	57,40	65,30	75,30	87,10
64	52,50	52,50	53,70	56,30	59,20	66,70	76,40	87,70
66	54,80	54,80	55,90	58,40	61,10	67,30	77,50	88,20
68	57,10	57,10	58,20	60,60	62,00	69,80	78,60	88,80
70	59,50	59,50	60,50	62,80	66,80	71,40	79,70	89,40
72	62,20	61,90	62,90	65,00	68,80	72,90	80,80	90,90
74	64,40	64,40	65,30	67,30	70,80	74,60	81,90	90,60
76	66,90	66,90	67,70	69,60	72,90	76,20	83,10	91,20
78	69,40	69,40	72,20	71,90	74,90	77,60	84,30	91,80
80	72,00	72,00	72,70	74,30	77,10	81,30	86,70	93,10
82	74,60	74,60	75,30	76,70	79,20	83,00	88,00	93,70
84	77,30	77,30	77,80	79,10	81,40	84,80	89,20	94,40
86	80,00	80,00	80,50	81,60	83,60	86,60	90,50	95,00
88	82,70	82,70	83,20	84,10	85,80	88,50	91,80	95,70
90	85,50	85,50	85,90	86,70	88,10	90,30	93,10	96,40
92	88,30	88,30	88,60	89,30	90,40	92,20	94,50	97,10
94	91,72	91,20	91,40	91,90	92,80	94,10	95,80	97,80
96	94,10	94,10	94,20	94,60	95,10	96,00	97,20	98,50
98	97,00	97,00	97,10	97,30	97,60	98,00	98,00	99,80
100	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00

NOTA: É considerado, em média, 2% de depreciação/ano para efeito fiscal.  
100% da Vida Útil = 50 anos.

Legenda: %VU = Porcentagem da Vida Útil

- A = Novo
- B = Entre Novo e Regular
- C = Regular
- D = Entre Regular e Reparos Simples

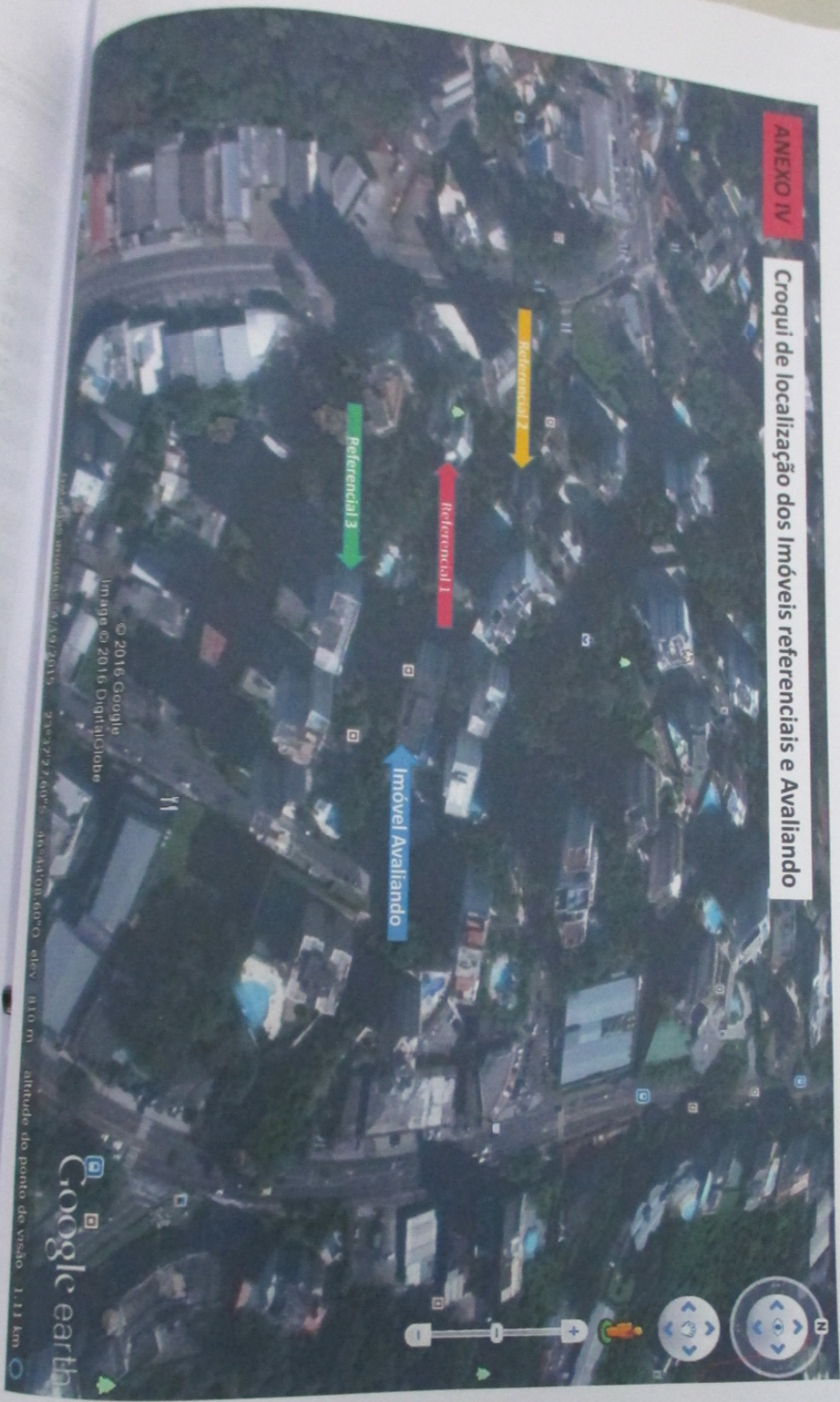
- E = Reparos Simples
- F = Entre Reparos Simples e Importantes
- G = Reparos Importantes
- H = Reformas de Grande Porte



939

**ANEXO IV**

**Croqui de localização dos Imóveis referenciais e Avaliando**



*[Handwritten signature]*