

**Cynthia Esteves de Castro Sampaio**

arquiteta - perita judicial

444  
2

**Exmo.Sr.Dr.Juiz de Direito da 24ª Vara Cível do  
Foro Central da Capital de São Paulo**

TJSP - OF. CÍVEL CENTRAL - 15/08/2014 15:34:027766

Processo: 583.00.1998.907484-0

Ação: Execução Hipotecária

Requerente: Banco do Brasil S/A

Requerido: José Carlos Abril

*[Handwritten signature]*  
15/4/14

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**

---

445  
2  
445  
2

**Índice**

- 1) Preliminares
- 2) Vistoria
- 3) Método de Avaliação do Apartamento
  - 3.1) Método Comparativo Direto
- 4) Tratamento dos Elementos da Pesquisa Imobiliária
- 5) **Valor do Imóvel 01 – apartamento nº122**
- 6) Método de Avaliação da Vaga de Garagem
- 6.1) **Valor do Imóvel 02 – vaga nº41-A**
- 7) **Conclusão..... 15**
- 8) Levantamento Fotográfico
- 8) Pesquisa e Homogeneização do Método Comparativo
- 10) Encerramento
- 11) Anexo
  - Localização por Mapa
  - Pesquisa de Mercado

446  
C

**1) Preliminares**

Adotando-se metodologia específica e observando-se as características do imóvel, bem como o contexto regional em que se encontra, elaborou-se o laudo de avaliação, tendo o objetivo as apurações dos respectivos valores de mercado dos imóveis descritos à seguir:

**Imóvel 01**

**Apartamento nº122, localizado no 12º pavimento do Bloco “b”, parte integrante do “Conjunto Residencial Rio das Pedras”, situado à Rua Engenheiro Guilherme Cristiano Frender, nº443 - 27º Subdistrito do Tatuapé – São Paulo – SP.**

**Contendo área útil de 51,8400m<sup>2</sup>, a área comum de 29,7193m<sup>2</sup>, perfazendo a área total construída de 81,5593m<sup>2</sup>, correspondendo-lhe uma fração ideal de 0,5782% no terreno do condomínio.**

**Matrícula: 129.203 - 9º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo.**

**Imóvel nº02**

**Vaga de garagem nº41A, do tipo pequena, descoberta, localizada no andar térreo do Bloco “A”, integrante do “Conjunto Residencial Rio das Pedras”, situado à Rua Engenheiro Guilherme Cristiano Frender, nº443 - 27º Subdistrito do Tatuapé – São Paulo – SP.**

**Contendo área útil de 9,9000m<sup>2</sup>, a área comum de 8,2504m<sup>2</sup>, perfazendo a área total construída de 18,1504m<sup>2</sup>, correspondendo-lhe uma fração ideal de 0,0443% no terreno do condomínio.**

**Matrícula: 129.204 - 9º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo.**

## 2) Vistoria

### Da impossibilidade de vistoria

Conforme determina a NBR 14653-2 - Parte 2 - para caso de impossibilidade de vistoria:

#### "7.3.5.2 Impossibilidade de vistoria.

*Quando o avaliador estiver impossibilidade de vistoriar internamente o imóvel por motivo devidamente justificado no laudo de avaliação, poderá o mesmo procedê-la com os elementos que lhe foi possível obter, tais como: no caso de apartamentos e escritórios: áreas comuns, outras unidades do mesmo edifício, informações da respectiva administração; no caso de unidades isoladas: área externa; no caso de conjuntos habitacionais: área externa e outras semelhantes.*

*As considerações hipotéticas sobre o imóvel deverão estar claramente explicitadas enquanto tal no laudo de avaliação".*

Diante da impossibilidade de vistoriar o apartamento em questão, pese as inúmeras tentativas de localizar seu morador, restou à signatária, proceder a avaliação tomando-se por referência o padrão construtivo da edificação, a localização, a idade aparente e demais considerações que serão abordadas no corpo do laudo.

Trata-se de um apartamento contendo 02 dormitórios.

Com relação à vaga de garagem, esta perita teve o acesso no edifício e a localizou no pátio.

443  
2

### **Circunvizinhança e Localização**

O imóvel está localizado na Zona Leste, Jardim Aricanduva.

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

No capítulo *Anexo* há a localização do imóvel em questão, sendo possível visualizá-lo.

### **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 plano e ao nível do logradouro 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:

O Condomínio "Residencial Rio das pedras" possui dois blocos de edifícios idênticos e sua área de lazer contém:

- salão de festas
- salão de jogos
- salão de ginástica
- playground
- piscina descoberta

**Padrão:** Apartamento Grupo 1.3 – Padrão Médio 1.3.3

**Custo de reprodução:** 1,926 de R\$N

**Idade Aparente Estimada:** 23 anos

**Estado de Conservação:** entre regular e necessitando reparos simples (d)

O "Bloco B" é composto de:

- 21 pavimentos sendo 04 apartamentos por andar

4/50  
7  
C

### 3) Método de Avaliação do Apartamento

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:

*"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."*

#### 3.1) Método Comparativo Direto

Para o presente caso 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.

957  
2

O Método Comparativo Direto é descrito pela NBR 14653-1<sup>R</sup> da ABNT, citada, como sendo:

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

#### **4) Tratamento dos Elementos da Pesquisa Imobiliária**

Consideradas as características da região onde se situa o imóvel avaliando elaborou-se a pesquisa de valores ofertados para os imóveis no próprio edifício. A amostragem pesquisada obedece a critérios contidos na Norma Técnica da ABNT apresentando as seguintes informações com relação:

- 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 utilizados maior ou igual a cinco.

Os elementos serão tratados e homogeneizados através dos atributos (ou fatores de homogeneização) relatados à seguir, conforme recomendação das normas:

- localização;
- padrão construtivo;
- estado de conservação;
- obsolescência;
- fator elasticidade ou fator oferta (adotado 90%, já que é comum uma variação entre os valores ofertados e os preços comercializados. A redução de 10% do valor ofertado resulta no valor de venda ou de transação da propriedade);



- fator vaga (adotou-se 10% sobre o valor ofertado para cada vaga de<sup>9</sup> garagem).

Os fatores de homogeneização e tratamento dos elementos amostrais serão expressos pelas fórmulas pré-estabelecidas, de acordo com o Método Comparativo Direto para Avaliações de Unidades Padronizadas (apartamentos e escritórios).

Após a homogeneização dos elementos pesquisados, ou amostragem de mercado, apura-se o valor do metro quadrado do imóvel avaliando.

**Fórmula que determina o valor unitário dos elementos amostrais homogeneizados:**

$$qu = \frac{(Vo \times Fo) \times Ftr}{Au}$$

onde:

**qu** = valor unitário do m<sup>2</sup> de venda (R\$);

**Vo** = valor de oferta, para pagamento à vista;

**Au** = área útil (m<sup>2</sup>);

**Fo** = fator oferta ou elasticidade (adotado 0,9);

**Ftr** = fator de transposição.

Este último (Ftr), homogeneiza cada elemento em relação ao avaliando, considerando em cada parcela do valor de um imóvel (terreno e construção) seus fatores de correção:

- valor unitário de terreno (dado pelo índice fiscal IF)\*;
- padrão construtivo;
- obsolescência (dado pelo coeficiente de depreciação Foc)

453  
2

\* Devido às inconsistências entre índices fiscais das quadras da mesma região geoeconômica estudada, por não haver diferenças relevantes de uso e ocupação do solo nas vias onde se situam os elementos comparativos pesquisados, que justifiquem a diferença de índices adotados pela PMSP, a signatária adotará o mesmo índice fiscal do imóvel avaliando, atualizado para 2009, para todos os elementos comparativos

$$Ftr = \frac{IFI \times Foc.i \times Fp.i \times Fv}{IFp \times Foc.p \times Fp.p}$$

onde:

**Ftr** = fator de transposição

**IFI** = índice fiscal do imóvel avaliando

**IFp** = índice fiscal da pesquisa

**Fv** = fator vaga

**Foc.i** = fator obsolescência imóvel avaliando

**Foc.p** = fator obsolescência imóvel pesquisa

**Fp.i** = fator padrão imóvel avaliando

**Fp.p** = fator padrão imóvel pesquisa

#### **Fator de Adequação ao Obsolescência e ao Estado de Conservação - Foc**

O critério especificado é uma adequação do método Ross/Heidecke, que leva em conta o obsolescência, 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.

454  
2

Fórmula que determina o fator "Foc":

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

Onde:

R= coeficiente residual correspondente ao padrão;

K= Coeficiente de Ross/Heideck

Obs.: Deve-se utilizar as tabelas do IBAPE

Dados do imóvel avaliando:

- Ir (vida referencial) = 60 anos
- Ie (idade da edificação) = 23 anos
- R (valor residual)= 20 anos
- Idade em % da vida referencial = 38 anos
- Estado de conservação entre regular e necessitando reparos simples (d)
- K (coeficiente) = 0,678

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

$$\text{Foc.i} = 0,20 + 0,678 (1,00 - 0,20)$$

$$\text{Foc.i} = 0,742$$

Apuração dos valores unitários "qu" levantados na pesquisa amostral:

Resumo dos Unitários

elemento 01 = R\$ 4.500,00

elemento 02 = R\$ 4.500,00

elemento 03 = R\$ 4.285,71

elemento 04 = R\$ 4.950,00

elemento 05 = R\$ 4.080,00

elemento 06 = R\$ 5.236,36

455  
C

Média Aritmética: = R\$4.592,01/m<sup>2</sup>

Nenhum dos elementos encontra-se 30% abaixo (R\$3.214,41) e 30% acima (R\$5.969,61) da média aritmética, portanto, todos foram mantidos.

**Valor Unitário (qu) = R\$4.592,01/m<sup>2</sup>**

Válido para abril de 2014

**5) VALOR DO IMÓVEL 01 – apartamento nº122**

**Sem a vaga de garagem**

$$Vi = qu \times Au$$

Onde:

Vi = Valor total do imóvel

qu = valor unitário médio homogeneizado, referente às unidades padronizadas semelhantes à avalianda, considerando o Método Comparativo Direto para Avaliações de Unidades Padronizadas;

Au = Área útil do imóvel avaliando (m<sup>2</sup>);

$$Vi = R\$ 4,592,01/m^2 \times 51,84m^2$$

$$Vi = R\$ 238.049,80$$

Em números redondos:

**Vi = R\$238.000,00**

(duzentos e trinta e oito mil reais)

Válido para abril de 2014

456  
2

**6) Método de Avaliação da Vaga de Garagem nº41-A**

A avaliação de uma vaga de garagem é realizada através da somatória de sua fração ideal de terreno e a sua fração ideal referente a benfeitoria, se esta existir.

A localização do imóvel em que se encontra a vaga, a classificação do padrão construtivo do edifício e o estado de conservação da unidade autônoma (benfeitoria) acarretarão em uma valorização ou depreciação da respectiva vaga de garagem.

Fórmula adotada:

$$Vg = Vtg + Vbg$$

Onde:

Vg = valor da vaga de garagem

Vtg = valor do capital terreno vaga

Vbg := valor do capital benfeitoria vaga

Dados:

- Área total de 01 vaga = 18,1504m<sup>2</sup> (IPTU)

- Fração ideal do Terreno = 2,22m<sup>2</sup> \*

- Valor apurado do m<sup>2</sup> da região: R\$ para abril de 2014

\* 5.000,00m<sup>2</sup> (estimado) x 0,0443% = 2,22m<sup>2</sup>

**Cálculo do Valor do terreno referente a vaga de garagem:**

$$Vtg = q \times fvg$$

4/57  
2

Onde:

Vtg = valor do capital terreno vaga..... = ?

fvg = fração ideal da vaga..... = 2,22m2

q = valor unitário do terreno para a região = R\$4.592,01/m2

$$Vtg = R\$4.591,01 \times 2,22m2$$

$$Vtg = R\$ 10.194,26$$

**Cálculo do Valor da benfeitoria referente a vaga de garagem:**

Será considerado 50% do valor da benfeitoria para a avaliação da vaga, como recomenda a Norma de Avaliação.

$$Vbg = \frac{S \times Hs2QN \times fp \times foc \times fo}{2}$$

2

Onde:

Vbg = Valor do Capital Benfeitoria Vaga..... = R\$ ?

S = Área total da vaga de garagem..... = 18,1504m2

R8N= Unidade autônoma c/2 quartos para oito

pavimentos padrão normal (estimado abril/2014) ...=1.105,00

fp = Fator referente ao padrão..... = 1,926

foc = Fator obsolescência imóvel..... = 0,742

$$Vbg = \frac{18,1504 \times 1.105,00 \times 1,926 \times 0,742}{2}$$

2

$$Vbg = R\$ 14.331,07$$

Desta forma,

$$Vg = Vtg + Vbg$$

453  
Z

Vg = R\$10.194,26+ R\$14.331,07

Vg = R\$ 24.525,33

**6.1) VALOR DO IMÓVEL 02 – vaga nº41-A**

Em números redondos:

**Vaga 41A = R\$25.000,00**

(vinte e cinco mil reais)

Válido para abril de 2014

**7) CONCLUSÃO**

O Laudo de Avaliação apurou os seguintes valores de mercado:

**Imóvel 01 – apartamento nº122 – sem a vaga de garagem**

**Vi= R\$238.000,00**

(duzentos e trinta e oito mil reais)

Válido para abril de 2014

**Imóvel 02 – vaga nº41-A**

**Vaga = R\$25.000,00**

(vinte e cinco mil reais)

Válido para abril de 2014

**Valor Penhorado**

**Valor Total = R\$263.000,00**

(duzentos e sessenta e três mil reais)

Válido para abril de 2014

459  
2

**8) LEVANTAMENTO FOTOGRÁFICO**

**Foto 01**

Vista da portaria do Residencial Rio das Pedras.



**Foto 02**

Vista da portaria do Residencial Rio das Pedras.





460  
✓

**Foto 03**

Vista do Bloco B.



**Foto 04**

Vista parcial da fachada do Bloco B.



461  
2

**Foto 05**

Vista da vaga nº41A.



**Foto 05**

Vista da vaga nº41A.



462  
2

**Foto 06**

Vista da marcação da vaga nº41A.



**Foto 07**

Vista geral do pátio.



463

**9) PESQUISA E HOMOGENEIZAÇÃO**

**Elemento de Avaliação 01**

**Dados da Ficha**

Data da pesquisa: 04/2014

**Dados da Localização**

**Endereço:** Rua Engenheiro Guilherme Cristiano Frender Edifício: -  
número: - complemento: -  
Cidade: São Paulo Bairro: Aricanduva UF: SP

**Dados da Região**

Melhoramentos:

- pavimentação  rede de coleta de esgoto  rede de iluminação pública  
 rede de distribuição de água  rede de gás  TV a cabo

**Lazer do Condomínio**

- piscina  salão de festas  salão de jogos  jardim  brinquedoteca  
 quadra de esportes  playground  forno de pizza  sauna  churrasqueira  
 sala de ginástica

**Infra-Estrutura do Condomínio**

- TV a cabo  portaria  sistema de incêndio  gerador  vigilância 24hs  
Pavimentos: 21 Unidades por andar: 01

**Dados da Benfeitoria**

Tipo de construção: apartamento Uso da edificação: residencial  
Área útil (m<sup>2</sup>): 57,00  
Padrão construção: médio  
Conservação: entre regular e necessitando simples (d)  
Idade (ano): 23  
Vaga de garagem: 01 Dormitório: 02

**Dados da Transação**

Natureza: Oferta Valor do Imóvel (R\$): 285.000,00  
Fonte: [www.zap.com.br](http://www.zap.com.br)

**Tratamento Matemático**

Foc= R + K (1-R)  
Foc= 0,20 + 0,678(1,00-0,20)  
Foc= 0,742

$$qu1 = \frac{285.000,00}{57,00} \times 0,9 \times \frac{1,926}{1,926} \times \frac{0,742}{0,742} \times 1 \times 1$$

qu1= R\$ 4.500,00/m<sup>2</sup>

464  
2

**Elemento de Avaliação 02**

**Dados da Ficha**

Data da pesquisa: 04/2014

**Dados da Localização**

**Endereço:** Rua Engenheiro Guilherme Cristiano Frender

Edifício: -

número: -

complemento: -

Cidade: São Paulo

Bairro: Aricanduva

UF: SP

**Dados da Região**

Melhoramentos:

- pavimentação       rede de coleta de esgoto       rede de iluminação pública  
 rede de distribuição de água       rede de gás       TV a cabo

**Lazer do Condomínio**

- piscina       salão de festas       salão de jogos       jardim       brinquedoteca  
 quadra de esportes       playground       forno de pizza       sauna       churrasqueira  
 sala de ginástica

**Infra-Estrutura do Condomínio**

- TV a cabo       portaria       sistema de incêndio       gerador       vigilância 24hs  
Pavimentos: 21      Unidades por andar: 01

**Dados da Benfeitoria**

Tipo de construção: apartamento

Uso da edificação: residencial

Área útil (m<sup>2</sup>): 60,00

Padrão construção: médio

Conservação: entre regular e necessitando simples (d)

Idade (ano): 23

Vaga de garagem: 01

Dormitório: 02

**Dados da Transação**

Natureza: Oferta

Valor do Imóvel (R\$): 300.000,00

Fonte: [www.zap.com.br](http://www.zap.com.br)

**Tratamento Matemático**

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

$$Foc = 0,20 + 0,678(1,00 - 0,20)$$

$$Foc = 0,742$$

$$qu2 = \frac{300.000,00 \times 0,9}{60,00} \times \frac{1,926}{1,926} \times \frac{0,742}{0,742} \times 1 \times 1$$

$$qu2 = R\$ 4.500,00/m^2$$

465

**Elemento de Avaliação 03**

**Dados da Ficha**

Data da pesquisa: 04/2014

**Dados da Localização**

Endereço: Rua Engenheiro Guilherme Cristiano Frender  
número: - complemento: -  
Cidade: São Paulo Bairro: Aricanduva

Edifício: -

UF: SP

**Dados da Região**

**Melhoramentos:**

pavimentação  rede de coleta de esgoto  rede de iluminação pública  
 rede de distribuição de água  rede de gás  TV a cabo

**Lazer do Condomínio**

piscina  salão de festas  salão de jogos  jardim  brinquedoteca  
 quadra de esportes  playground  forno de pizza  sauna  churrasqueira  
 sala de ginástica

**Infra-Estrutura do Condomínio**

TV a cabo  portaria  sistema de incêndio  gerador  vigilância 24hs  
Pavimentos: 21 Unidades por andar: 01

**Dados da Benefetoria**

Tipo de construção: apartamento

Uso da edificação: residencial

Área útil (m2): 63,00

Padrão construção: médio

Conservação: entre regular e necessitando simples (d)

Idade (ano): 23

Vaga de garagem: 01

Dormitório: 03

**Dados da Transação**

Natureza: Oferta

Valor do imóvel (R\$): 300.000,00

Fonte: Catita Imóveis - Catita (Itaquera) - (11) 2741-5050.



**Tratamento Matemático**

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

$$Foc = 0,20 + 0,678(1,00 - 0,20)$$

$$Foc = 0,742$$

$$qu3 = \frac{300.000,00 \times 0,9}{63,00} \times \frac{1,926}{1,926} \times \frac{0,742}{0,742} \times 1 \times 1$$

$$qu3 = R\$ 4.285,71/m^2$$

466  
2

**Elemento de Avaliação 04**

**Dados da Ficha**

Data da pesquisa: 04/2014

**Dados da Localização**

Endereço: Rua Engenheiro Guilherme Cristiano Frender      Edifício: -  
número: -      complemento: -  
Cidade: São Paulo      Bairro: Aricanduva      UF: SP

**Dados da Região**

**Melhoramentos:**

- pavimentação      ■ rede de coleta de esgoto      ■ rede de iluminação pública
- rede de distribuição de água      ■ rede de gás      ■ TV a cabo

**Lazer do Condomínio**

- piscina      ■ salão de festas      ■ salão de jogos      ■ jardim      □ brinquedoteca
- quadra de esportes      ■ playground      □ forno de pizza      □ sauna      □ churrasqueira
- sala de ginástica

**Infra-Estrutura do Condomínio**

- TV a cabo      ■ portaria      ■ sistema de incêndio      ■ gerador      □ vigilância 24hs
- Pavimentos: 21      Unidades por andar: 01

**Dados da Benefetoria**

Tipo de construção: apartamento      Uso da edificação: residencial

Área útil (m<sup>2</sup>): 50,00

Padrão construção: médio

Conservação: entre regular e necessitando simples (d)

Idade (ano): 23

Vaga de garagem: 01      Dormitório: 02

**Dados da Transação**

Natureza: Oferta      Valor do Imóvel (R\$): 275.000,00

Fonte: Nuclear Imobiliária - Nuclear (São Mateus) - (11) 2015-2000.



**Tratamento Matemático**

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

$$Foc = 0,20 + 0,678(1,00 - 0,20)$$

$$Foc = 0,742$$

$$qu4 = \frac{275.000,00 \times 0,9}{50,00} \times \frac{1,926}{1,926} \times \frac{0,742}{0,742} \times 1 \times 1$$

$$qu4 = R\$ 4.950,00/m^2$$

## Cinthia Esteves de Castro Sampaio

arquiteta – perita judicial

24

467

### Elemento de Avaliação 05

#### Dados da Ficha

Data da pesquisa: 04/2014

#### Dados da Localização

Endereço: Rua Engenheiro Guilherme Cristiano Frender  
número: - complemento: -  
Cidade: São Paulo Bairro: Aricanduva

Edifício: -

UF: SP

#### Dados da Região

##### Melhoramentos:

pavimentação  rede de coleta de esgoto  rede de iluminação pública  
 rede de distribuição de água  rede de gás  TV a cabo

##### Lazer do Condomínio

piscina  salão de festas  salão de jogos  jardim  brinquedoteca  
 quadra de esportes  playground  forno de pizza  sauna  churrasqueira  
 sala de ginástica

##### Infra-Estrutura do Condomínio

TV a cabo  portaria  sistema de incêndio  gerador  vigilância 24hs  
Pavimentos: 21 Unidades por andar: 01

#### Dados da Benfeitoria

Tipo de construção: apartamento

Uso da edificação: residencial

Área útil (m<sup>2</sup>): 75,00

Padrão construção: médio

Conservação: entre regular e necessitando simples (d)

Idade (ano): 23

Vaga de garagem: 01

Dormitório: 02

#### Dados da Transação

Natureza: Oferta

Valor do Imóvel (R\$): 340.000,00

Fonte: Nuclear Imobiliária - Nuclear (São Mateus) - (11) 2015-2000.



### Tratamento Matemático

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

$$Foc = 0,20 + 0,678(1,00 - 0,20)$$

$$Foc = 0,742$$

$$qu5 = \frac{340.000,00 \times 0,9}{75,00} \times \frac{1,926}{1,926} \times \frac{0,742}{0,742} \times 1 \times 1$$

$$qu5 = R\$ 4.080,00/m^2$$



## Cinthia Esteves de Castro Sampaio

arquiteta -- perita judicial

### Elemento de Avaliação 06

25

463  
E

#### Dados da Ficha

Data da pesquisa: 04/2014

#### Dados da Localização

Endereço: Rua Engenheiro Guilherme Cristiano Frender      Edifício: -  
número: -      complemento: -  
Cidade: São Paulo      Bairro: Aricanduva      UF: SP

#### Dados da Região

##### Melhoramentos:

■ pavimentação      ■ rede de coleta de esgoto      ■ rede de iluminação pública  
■ rede de distribuição de água      ■ rede de gás      ■ TV a cabo

#### Lazer do Condomínio

■ piscina      ■ salão de festas      ■ salão de jogos      ■ jardim      □ brinquedoteca  
□ quadra de esportes      ■ playground      □ forno de pizza      □ sauna      □ churrasqueira  
■ sala de ginástica

#### Infra-Estrutura do Condomínio

■ TV a cabo      ■ portaria      ■ sistema de incêndio      ■ gerador      □ vigilância 24hs  
Pavimentos: 21      Unidades por andar: 01

#### Dados da Benfeitoria

Tipo de construção: apartamento      Uso da edificação: residencial  
Área útil (m<sup>2</sup>): 55,00  
Padrão construção: médio  
Conservação: entre regular e necessitando simples (d)  
Idade (ano): 23  
Vaga de garagem: 01      Dormitório: 02

#### Dados da Transação

Natureza: Oferta      Valor do Imóvel (R\$): 320.000,00  
Fonte: Eterna Imóveis(11) 3584-7930



#### Tratamento Matemático

Foc= R + K (1-R)  
Foc= 0,20 + 0,678(1,00-0,20)  
Foc= 0,742

$$qu_6 = \frac{320.000,00}{55,00} \times 0,9 \times \frac{1,926}{1,926} \times \frac{0,742}{0,742} \times 1 \times 1$$

qu<sub>6</sub>= R\$ 5.236,36/m<sup>2</sup>

**Cynthia Esteves de Castro Sampaio**

arquiteta – perita judicial

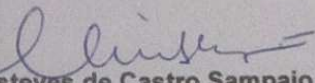
26

469  
2

**10) ENCERRAMENTO**

Coloco-me a disposição de V.Exa., para eventuais esclarecimentos, dá-se por encerrado o presente laudo, composto de 26 folhas impressas de um só lado, todas rubricadas, exceto esta que vai datada e assinada.

São Paulo, 15 de abril de 2014.

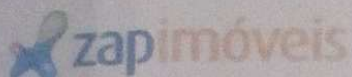
  
**Cynthia Esteves de Castro Sampaio**

Arquiteta

CAU: A91712-5

**11) ANEXO**

- Localização por mapa
- Pesquisa de Mercado



070  
2

**Apartamento Padrão - JD VL FORMOSA, SAO PAULO - SP**  
**RUA ENG GUILHERME CRISTIANO FRENDER**

data de publicação: 31/01/2014



valor de venda  
**R\$ 285.000**

condomínio: R\$ 280  
valor m<sup>2</sup>: R\$ 5.000  
dormitórios: 2 quartos/dts  
vagas: 1 vaga  
area útil: 57 m<sup>2</sup>



Descrição do Imóvel - REF 1099 Apartamento na Vila Formosa - Excelente Localização Rua Engenheiro Guilherme Cristiano Frender São 57m<sup>2</sup>, Sendo: 2 dormitórios Sala Ampla Cozinha Grande Área de serviço 1 wc 1 vaga 14º andar Cond. 280,00 ACEITA FINANCIAMENTO EXCELENTE OPORTUNIDADE TRATAR CORRETOR - VINICIUS

dormitórios:	2 quartos/dts	preço de venda:	R\$ 285.000
vagas:	1 vaga	condomínio:	R\$ 280
área útil:	57 m <sup>2</sup>	valor m <sup>2</sup> :	R\$ 5.000
andares:	16 andares		

Outras características do imóvel: Armário de Cozinha  
Sala de Jantar

Armário Embutido  
Varanda

Características das áreas comuns: Churrasqueira  
Playground  
Sala de Ginástica  
Salão de Jogos  
Vestibário

Piscina  
Quadra Poliesportiva  
Salão de Festas  
Sauna

[Buscar ofertas](#) [Lançamentos](#) [Notícias e Dicas](#) [Quer anunciar?](#)

47'  
2

[Início](#) > [SP](#) > [São Paulo](#) > [Zona Leste](#) > [Apartamento padrão à venda](#) > [Apartamento à venda - Jardim Aricanduva](#)

**Apartamento à venda**

## Jardim Aricanduva

São Paulo

Rua Engenheiro Guilherme Cristiano Freder

Apartamento Padrão , 2 dormitórios, 1 banheiro, 1 vaga, 60 m<sup>2</sup> de área útil

[Voltar](#)

[Oferta anterior](#)

[Próxima oferta](#)

~~R\$~~ 300.000,00

Fotos



Contate o anunciante

<http://www.imovelweb.com.br/venda/sp/sao-paulo/zona-leste/jardim-aricanduva-10024...> 11/4/2014

Google

Para ver todos os detalhes exibidos na tela,  
use o link "Imprimir" ao lado do mapa.

472

