



Cinthia Esteves de Castro Sampaio

arquiteta

24/4/2017

**Exmo.Sr.Dr.Juiz de Direito da 04º Vara Cível**

**Foro Central da Capital de São Paulo**



\*02019634620068260100\*

Processo: **0201963-46.2006.8.26.0100**

Ação: **Procedimento Sumário**

Requerente: **Condomínio Edifício Queen Evellen**

Requerido: **Marcello Luiz Garofalo Avian**

0201963-46.2006.8.26.0100 CIVEL 23/04/2017 14:00 000007597 1/2

Cinthia 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**

1

## Índice

- 1) Preliminares
- 2) Vistoria
- 3) Método de Avaliação
  - 3.1) Método Comparativo Direto
- 4) Tratamento dos Elementos da Pesquisa Imobiliária
- 5) Valor do Imóvel

## **6) Conclusão..... 19**

- 7) Levantamento Fotográfico
- 8) Pesquisa e Homogeneização dos Elementos Pesquisados
- 9) Encerramento
- 10) Anexo



Cinthia Esteves de Castro Sampaio

arquiteta

246  
2017

## 1) Preliminares

Indica

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 a apuração do respectivo valor de mercado do imóvel descrito à seguir:

**Apartamento nº164**, localizado no 16º pavimento do "Edifício Queen Evellen", situado na Rua Tapes, nº57 – 2º Subdistrito da Liberdade – São Paulo – SP.

Contendo a área útil de **70,27m<sup>2</sup>** e área comum 79,78m<sup>2</sup>, com a área total de 150,05m<sup>2</sup>, fração ideal de terreno de 18,73m<sup>2</sup> ou 1,36%, cabendo-lhe o direito de uso de 02 vagas indeterminadas na garagem do edifício.

Matrícula nº: 86.153– 1ºCRI/SP.

Contribuinte nº: 033.037.0087-7.

## 2) Vistoria

A vistoria foi realizada no dia e hora agendada previamente nos autos, ou seja, dia 18 de setembro de 2017 às 13:30hs.

Durante a vistoria na unidade avalianda a perita teve o acompanhamento do morado **Marcello Luiz Garofalo Avian** – tel.: 94296-4020.

Trata-se de um apartamento do tipo 4 por andar.

24/8  
2018

### 1 Possui os seguintes ambientes:

- 03 dormitórios, sendo 01 suíte.
- 01 banheiro;
- cozinha com área de serviço conjugada;
- sala para dois ambientes com varanda.

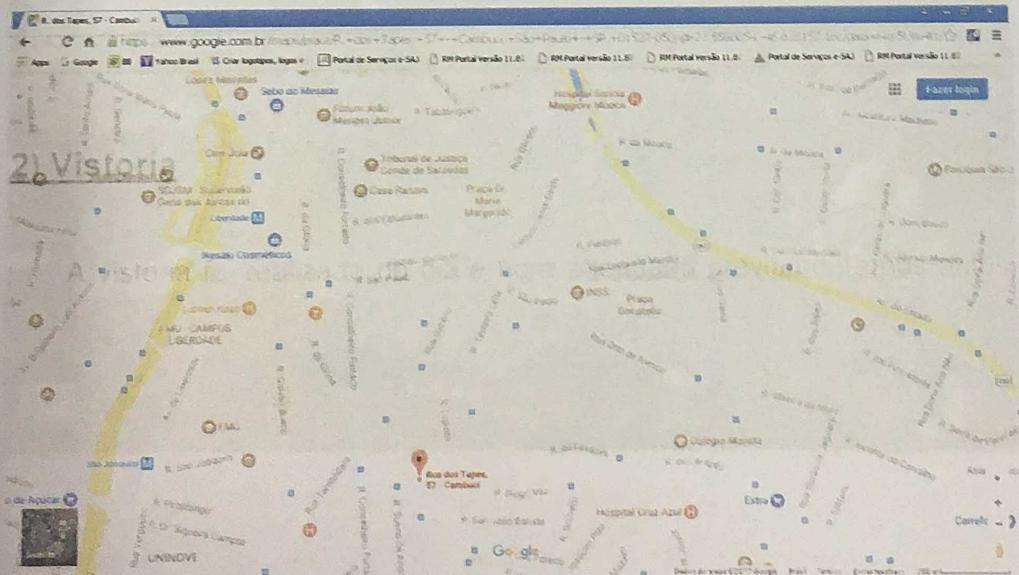
São P O imóvel possui **02 vagas de garagem** sujeitas à rodízio a cada 02 (dois) anos.

### Circunvizinhança e Localização

O imóvel está localizado no Bairro do Cambuci– São Paulo-SP.

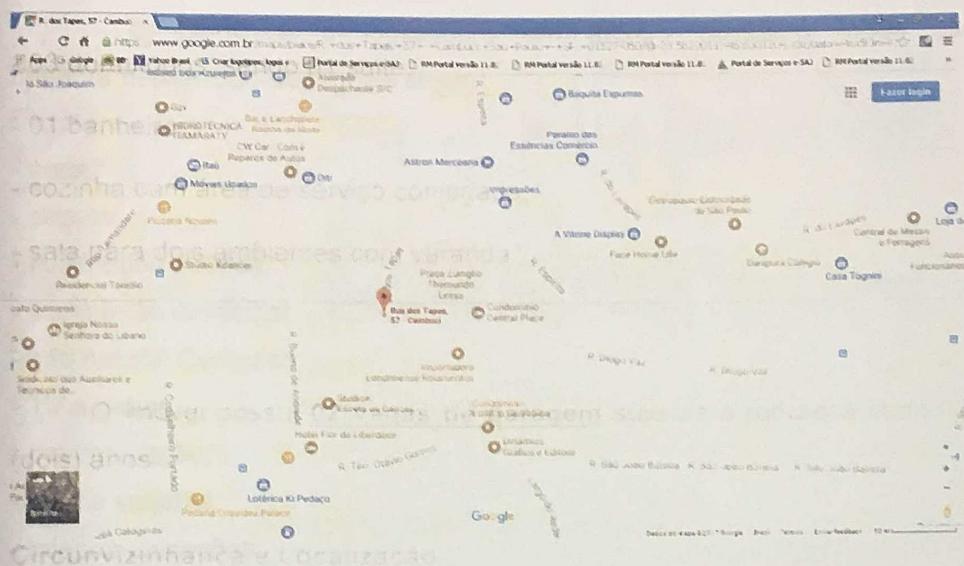
A circunvizinhança é de uso misto, mas predominantemente residencial. As moradias são de classe média.

### Localização por mapa - macro região

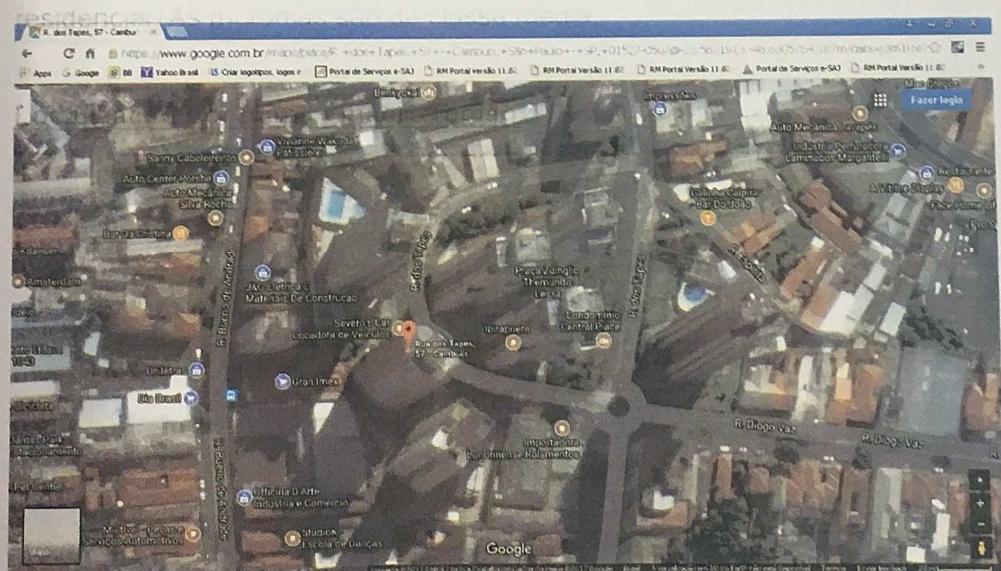


2018  
2019

### Localização por mapa - micro região



### Localização por satélite



### 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.

### Localização por satélite

### Serviços Urbanos

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

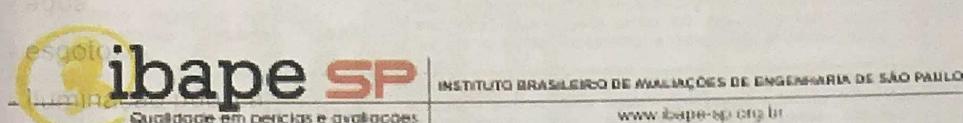
- correio;
- escola pública;
- comércio geral;
- segurança pública.

### Memorial Descritivo

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

50  
200

Motivo: 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:



### 3 - TABELA DE COEFICIENTES - base R<sub>N</sub>

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 R<sub>N</sub> 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 Rustico	0,060	0,090	0,120	
		1.1.2- Padrão Simples	0,132	0,156	0,180	
		1.2.1- Padrão Rustico	0,380	0,420	0,480	
		1.2.2- Padrão Protetário	0,492	0,578	0,680	
	1.2- CASA	1.2.3- Padrão Econômico	0,672	0,788	0,900	
		1.2.4- Padrão Simples	0,912	1,056	1,200	
		1.2.5- Padrão Médio	1,212	1,388	1,580	
		1.2.6- Padrão Superior	1,572	1,776	1,980	
	1.3- APARTAMENTO	1.2.7- Padrão Fino	1,862	2,436	2,880	
		1.2.8- Padrão Luxo	Acima de 2,88			
		1.3.1- Padrão Econômico	0,600	0,810	1,020	
		1.3.2- Padrão Simples	Sem elevador	1,032	1,288	1,500
			Com elevador	1,280	1,470	1,680
		1.3.3- Padrão Médio	Sem elevador	1,512	1,748	1,980
			Com elevador	1,892	1,928	2,180
		1.3.4- Padrão Superior	Sem elevador	1,902	2,228	2,480
			Com elevador	2,172	2,408	2,640
		1.3.5- Padrão Fino		2,652	3,068	3,480
		1.3.6- Padrão Luxo		Acima de 3,48		

25/11/2019

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 sinal de desgaste natural da 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	2,52	Edificação seminova ou com reforma geral e substancial entre 2 e 5 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	8,09	Edificação seminova ou com reforma geral e substancial entre 2 e 5 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	18,10	Edificação cujo estado geral possa ser recuperado com pintura interna e externa, após reparos de fissuras e trincas superficiais generalizadas, sem recuperação do sistema estrutural. Eventualmente, revisão do sistema hidráulico e elétrico.
f	Necessitando reparos de simples a 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, se um, ou de outro cômodo. Revisão da impermeabilização ou substituição de telhas da cobertura.
g	Necessitando de reparos importantes	52,60	Edificação cujo estado geral possa ser recuperado com pintura interna e externa, com substituição de panos de regularização da 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 a edificação sem valor	75,20	Edificação cujo estado geral seja recuperado com estabilização e/ou recuperação do sistema estrutural, substituição da regularização da 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.

**Resumo:**
**Grupo: 1.3 - apartamento**
**Padrão: 1.3.3 - fino**
**Custo de reprodução: 1,926 de R8N**
**Idade Aparente Estimada: 20 anos**
**Estado de Conservação: necessitando reparos simples (e)**

O Condomínio "Queen Evellen" possui:

- 01 Bloco de Edifício;
- 20 andares com 04 apartamentos por andar;
- 02 elevadores (01 social/01 serviço);
- recepção;
- subsolo de garagem;
- portaria;
- sala de ginástica;
- churrasqueira;
- piscina;
- salão de festas;
- playground.

Descrição de acabamento do Edifício:

**Fachada:**

Parede: pintura látex pva na cor branco e marrom;

Esquadria: alumínio;

Portão das garagens: ferro;

**Hall Elevador:**

Parede: pintura látex pva na cor branco;

Piso: granito;

Teto: forro de gesso com pintura látex pva na cor branco.

Descrição de acabamento da unidade nº164:

**Sala com varanda:**

Parede: pintura látex pva na cor branco;

Piso: carpete de madeira na cor marfim;

Teto: pintura látex pva na cor branco;

Esquadria: porta de alumínio;

**Cozinha:**

Parede: azulejos até o teto na cor branco;  
Piso: cerâmica a cor branco;  
Teto: pintura látex pva na cor branco;  
Esquadria: porta de alumínio;  
Bancada: granito;

**Área de Serviço:**

Parede: azulejos até o teto na cor branco;  
Piso: cerâmica a cor branco;  
Teto: pintura látex pva na cor branco;  
Esquadria: alumínio;  
Tanque: louça;

**Dormitório 01:**

Parede: pintura látex pva na cor branco;  
Piso: carpete de madeira na cor marfim;  
Teto: pintura látex pva na cor branco;  
Esquadria: alumínio;

**Dormitório 02:**

Parede: pintura látex pva na cor branco;  
Piso: carpete de madeira na cor marfim;  
Teto: pintura látex pva na cor branco;  
Esquadria: alumínio;

**Dormitório 03 tipo suíte:**

Parede: pintura látex pva na cor branco;  
Piso: carpete de madeira na cor marfim;  
Teto: pintura látex pva na cor branco;  
Esquadria: alumínio;

**Banheiro da suíte:**

Parede: azulejos até o teto na cor branco;

Piso: cerâmica a cor branco;

Teto: forro de gesso com pintura látex pva na cor branco;

Box: vidro;

Bancada: granito;

Esquadria: alumínio;

**Banheiro social:**

Parede: azulejos até o teto na cor branco;

Piso: cerâmica a cor branco;

Teto: forro de gesso com pintura látex pva na cor branco;

Box: vidro;

Bancada: granito;

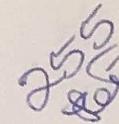
Esquadria: alumínio.

### 3) 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:

*“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 Lélio 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 avaliado.

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.

O Método Comparativo Direto é descrito pela NBR 14653-1 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 avaliado elaborou-se a pesquisa de valores ofertados para os imóveis no próprio edifício. A amostragem pesquisada obedece a critérios contidos na



Cinthia Esteves de Castro Sampaio

arquiteta

250  
Referência

Norma Técnica da ABNT apresentando as seguintes informações com relação:

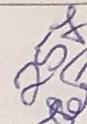
- detalhamento de sua localização, descrição e características que permitam a sua identificação;
- idoneidade das fontes de informação;
- semelhança com o imóvel avaliado;
- atualidade;
- números de elementos utilizados maior ou igual a cinco.

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;
- obsoletismo;
- 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 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 avaliado.



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);

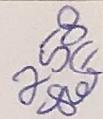
*Ftr* = fator de transposição.

Este último - Ftr, homogeneiza cada elemento em relação ao avaliado, 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)

\* 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 avaliado, atualizado para 2009, para todos os elementos comparativos.

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



onde:

**Ftr** = fator de transposição

**IFI** = índice fiscal do imóvel avaliando

**IFp** = índice fiscal da pesquisa

**Fv** = fator vaga

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

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

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

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

### Fator de Adequação ao Obsoletismo e ao Estado de Conservação - Foc

O critério especificado é uma adequação do método Ross/Heidecke, que leva em conta o obsoletismo, 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 avaliada, fixado em função do padrão construtivo, é multiplicado pelo "Foc", para levar em conta a depreciação.

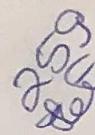
#### Fórmula que determina o fator "Foc":

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

onde:

R= coeficiente residual correspondente ao padrão;

K= Coeficiente de Ross/Heideck



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 - $t_r$ (anos)	VALOR RESIDUAL - “R” - (%)
RESIDENCIAL	BARRACO	RUSTICO	5	0
		SIMPLES	10	0
	CASA	RUSTICO	60	20
		PROLETARIO	60	20
		ECONOMICO	70	20
		SIMPLES	70	20
		MEDIO	70	20
		SUPERIOR	70	20
	APARTAMENTO	FINO	60	20
		LUXO	60	20
		ECONOMICO	60	20
		SIMPLES	60	20

**TABELA 2**

Idade em % da vida referencial	ESTADO DE CONSERVAÇÃO							
	a	b	c	d	e	f	g	h
2	0,990	0,987	0,965	0,910	0,811	0,661	0,469	0,245
4	0,979	0,976	0,955	0,900	0,802	0,654	0,464	0,243
6	0,968	0,965	0,944	0,890	0,793	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	0,909	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	0,866	0,863	0,844	0,796	0,709	0,578	0,410	0,215
24	0,851	0,848	0,830	0,782	0,697	0,569	0,403	0,211
26	0,836	0,834	0,815	0,769	0,685	0,559	0,396	0,207
28	0,821	0,818	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	0,789	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	0,365	0,192
36	0,755	0,753	0,738	0,694	0,619	0,504	0,358	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	0,662	0,590	0,481	0,341	0,179



Cinthia Esteves de Castro Sampaio

arquiteta

26/06/2017

Resumo:

$Ir$  (vida referencial) = 60 anos

$Ie$  (idade da edificação) = 20 anos

$R$  (valor residual)= 20 anos

Idade em % da vida referencial = 33 anos

Estado de conservação necessitando reparos simples (e)

$K$  (coeficiente) = 0,632

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

$$Foc.i = 0,20 + 0,632(1,00-0,20)$$

$$Foc.i = 0,706$$

**Valor Unitário (qu) = R\$6.321,61/m<sup>2</sup>\***

Válido para outubro de 2017

\*Ver planilha Excel em Anexo



Cinthia Esteves de Castro Sampaio

arquiteta

26/2/20

### 5) Valor do Imóvel

$$Vi = qu \times Au$$

R\$ 6.321,61/m<sup>2</sup>

onde:

$Vi$  = Valor total do imóvel

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

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

$$Vi = R\$ 6.321,61/m^2 \times 70,27m^2$$

$$Vi = R\$ 444.219,53$$

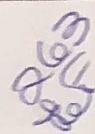
Valor Unitário ( $qu$ ) = R\\$ 6.321,61/m<sup>2</sup>

Em números redondos:

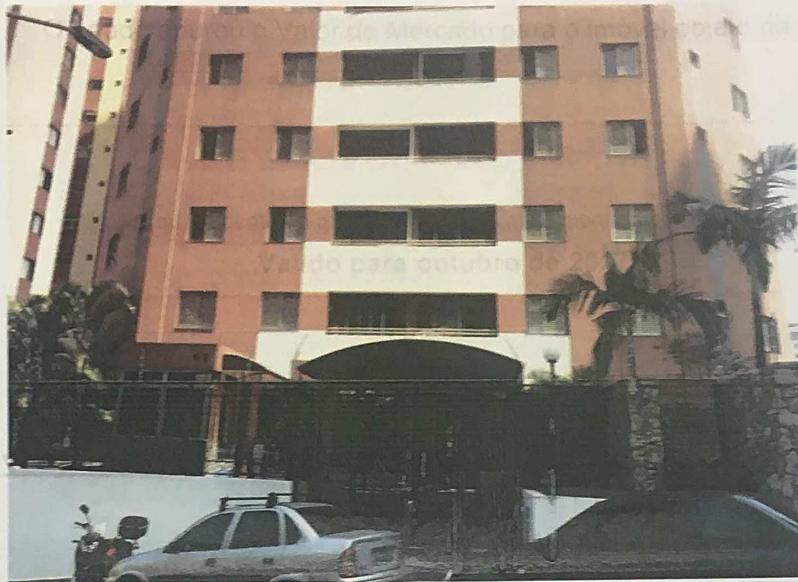
$$Vi = R\$ 444.500,00$$

(quatrocentos e quarenta e quatro mil e quinhentos reais)

Válido para outubro 2017

**Foto 02**

Vista geral do Condomínio Queen Evelen.

**Foto 03**

Vista da recepção.



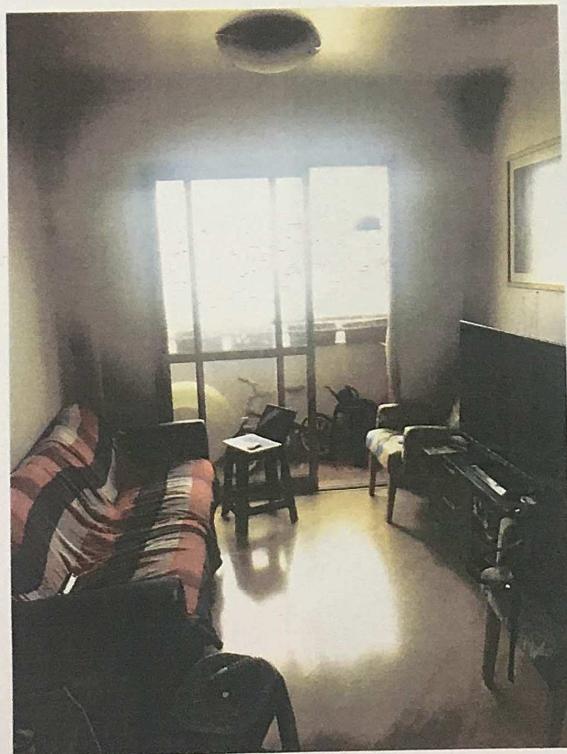
**Foto 04**

Vista da porta de entrada.



**Foto 05**

Vista da sala de estar.



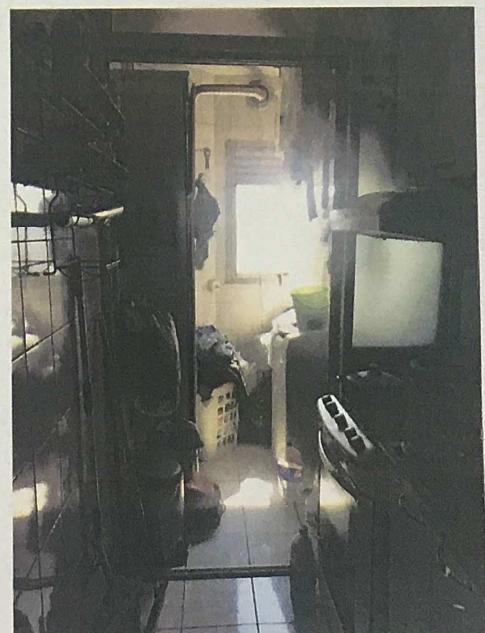
**Foto 06**

Vista da sala de jantar.



**Foto 07**

Vista da cozinha.



26/06/2019

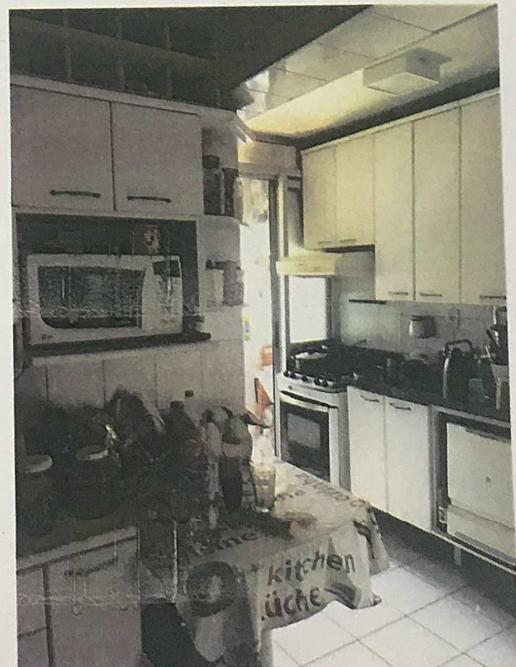
**Foto 08**

Vista da cozinha.



**Foto 09**

Vista da área de serviço.



26/08/2018

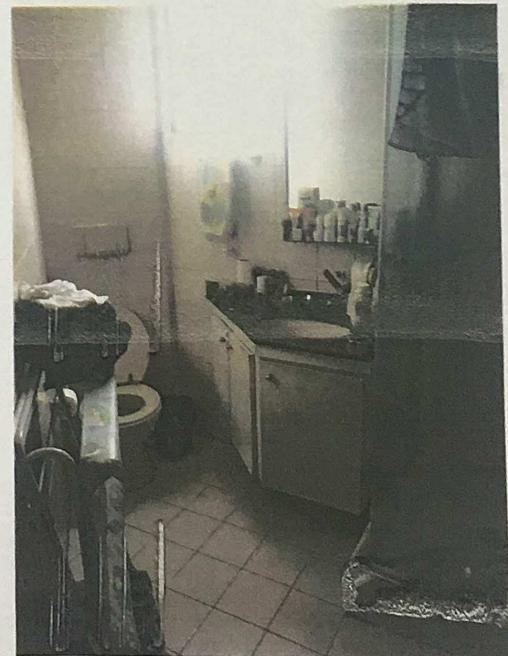
**Foto 10**

Vista da área de serviço.



**Foto 11**

Vista do banheiro social.



8  
10/10  
2018

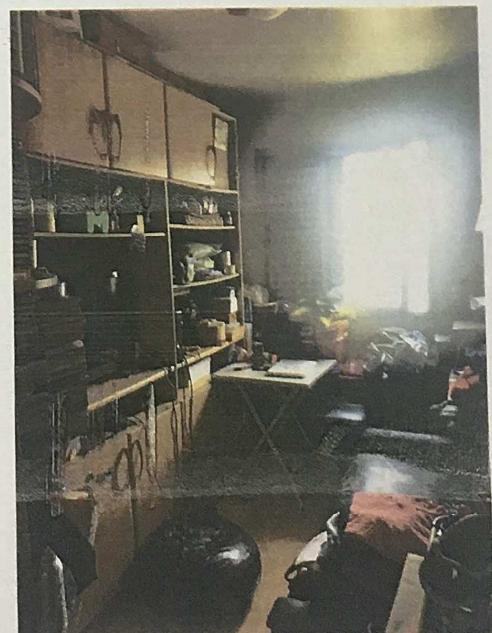
**Foto 12**

Vista do dormitório 01.



**Foto 13**

Vista do dormitório 02.



263  
264  
265

**Foto 14**

Vista do dormitório tipo suíte.



**Foto 15**

Vista do banheiro da suíte.



Foto 16

Vista do banheiro da suíte.

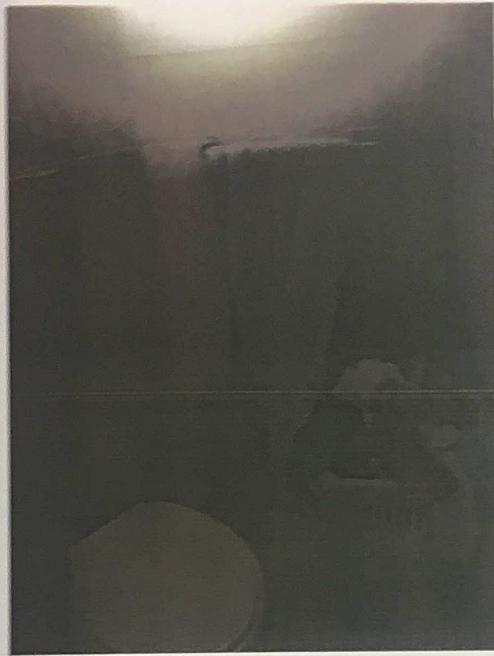
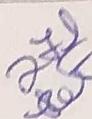


Foto 17

Vista da churrasqueira.





**Foto 18**

Vista da piscina.



**Foto 19**

Vista do salão de festas.



**Foto 20**

Vista da sala de ginástica.



**Foto 21**

Vista do playground.



**Foto 22**

Vista do subsolo.





Cinthia Esteves de Castro Sampaio

arquiteta

24  
25  
26

## 8) Pesquisa e Homogeneização dos Elementos Pesquisados

Data da pesquisa: 10/2017

### Elemento de Avaliação 01

Endereço: Rua dos Tapes  
número: - complemento: -  
Cidade: São Paulo Bairro: Cambuci  
Condomínio: Marco Polo  
andar: - UF: SP

#### Dados da Benfeitoria

Tipo de construção: apartamento  
Uso da edificação: residencial  
Área útil (m<sup>2</sup>): 69,00  
Padrão construção: médio  
Conservação: necessitando reparos simples (e)  
Idade (ano): 20  
Vaga de garagem: 02

#### Dados da Transação

Natureza: Oferta  
Fonte: [www.vivareal.com.br](http://www.vivareal.com.br)

Valor do Imóvel (R\$): 470.000,00

#### Tratamento Matemático

$$\begin{aligned} Foc &= R + K(1-R) \\ Foc &= 0,20 + 0,632(1,00-0,20) \\ Foc &= 0,706 \end{aligned}$$

$$qu_1 = R\$ 6.130,43/m^2$$



Cinthia Esteves de Castro Sampaio

arquiteta

25  
26

### Elemento de Avaliação 02

**Endereço:** Rua dos Tapes

número: -

complemento:-

Cidade: São Paulo

Bairro: Cambuci

Condomínio: Marco Polo

andar: -

UF: SP

#### **Dados da Benfeitoria**

Tipo de construção: apartamento

Uso da edificação: residencial

Área útil (m<sup>2</sup>): 70,00

Padrão construção: médio

Conservação: necessitando reparos simples (e)

Idade (ano): 20

Vaga de garagem: 02

#### **Dados da Transação**

Natureza: Oferta

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

**Valor do Imóvel (R\$): 470.000,00**

#### Tratamento Matemático

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

$$Foc = 0,20 + 0,632(1,00-0,20)$$

$$Foc = 0,706$$

$$qu2 = R\$ 6.042,86/m^2$$



Cinthia Esteves de Castro Sampaio

arquiteta

2015

### Elemento de Avaliação 03

**Endereço:** Rua dos Tapes

número: 57

complemento:-

Cidade: São Paulo

Bairro: Cambuci

Condomínio: Queen Evelen

andar: -

UF: SP

#### **Dados da Benefitoria**

Tipo de construção: apartamento

Uso da edificação: residencial

Área útil (m<sup>2</sup>): 70,00

Padrão construção: médio

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

Idade (ano): 20

Vaga de garagem: 02

#### **Dados da Transação**

Natureza: Oferta

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

**Valor do Imóvel (R\$): 530.000,00**

#### Tratamento Matemático

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

$$Foc = 0,20 + 0,710(1,00 - 0,20)$$

$$Foc = 0,768$$

$$qu_3 = R\$ 6.374,20/m^2$$



**Cinthia Esteves de Castro Sampaio**  
arquiteta

25/06

#### Elemento de Avaliação 04

**Endereço:** Rua dos Tapes  
número: 57 complemento:-  
Cidade: São Paulo Bairro: Cambuci

Condomínio: Queen Evellen  
andar: -  
UF: SP

#### **Dados da Benfeitoria**

Tipo de construção: apartamento  
Uso da edificação: residencial  
Área útil (m<sup>2</sup>): 69,00  
Padrão construção: médio  
Conservação: entre regular e necessitando de reparos simples (d)  
Idade (ano): 20  
Vaga de garagem: 02

#### **Dados da Transação**

Natureza: Oferta  
Fonte: [www.vivareal.com.br](http://www.vivareal.com.br)

**Valor do Imóvel (R\$): 550.000,00**

#### Tratamento Matemático

$$\begin{aligned} Foc &= R + K(1-R) \\ Foc &= 0,20 + 0,710(1,00-0,20) \\ Foc &= 0,768 \end{aligned}$$

$$qu4 = R\$ 6.614,73/m^2$$

Cinthia Esteves de Castro Sampaio  
arquiteta

8/2020

**Elemento de Avaliação 05**

**Endereço:** Rua dos Tapes  
número: - complemento:-  
Cidade: São Paulo Bairro: Cambuci

Condomínio: Marco Polo  
andar: -  
UF: SP

**Dados da Benfeitoria**

Tipo de construção: apartamento  
Uso da edificação: residencial  
Área útil (m2): 100,00  
Padrão construção: médio  
Conservação: necessitando reparos simples (e)  
Idade (ano): 20  
Vaga de garagem: 02

**Dados da Transação**

Natureza: Oferta  
Fonte: [www.vivareal.com.br](http://www.vivareal.com.br)

**Valor do Imóvel (R\$): 550.000,00**

**Tratamento Matemático**

$$\begin{aligned} Foc &= R + K(1-R) \\ Foc &= 0,20 + 0,632(1,00-0,20) \\ Foc &= 0,706 \end{aligned}$$

$$qu5 = R\$4.950,00/m^2$$



2013  
2014

Cinthia Esteves de Castro Sampaio  
arquiteta

### Elemento de Avaliação 06

Endereço: Rua dos Tapes  
número: 57 complemento:-  
Cidade: São Paulo Bairro: Cambuci

Condomínio: Queen Evelen  
andar: -  
UF: SP

#### Dados da Benfeitoria

Tipo de construção: apartamento  
Uso da edificação: residencial  
Área útil (m<sup>2</sup>): 70,00  
Padrão construção: médio  
Conservação: entre regular e necessitando de reparos simples (d)  
Idade (ano): 20  
Vaga de garagem: 02

#### Dados da Transação

Natureza: Oferta  
Fonte: [www.vivareal.com.br](http://www.vivareal.com.br)

Valor do Imóvel (R\$): 650.000,00

#### Tratamento Matemático

$$\begin{aligned} Foc &= R + K(1-R) \\ Foc &= 0,20 + 0,710(1,00-0,20) \\ Foc &= 0,768 \end{aligned}$$

$$qu6 = R\$7.817,41/m^2$$



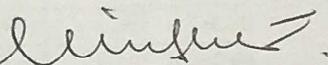
84  
286

**Cinthia Esteves de Castro Sampaio**  
arquiteta

**9) ENCERRAMENTO**

Coloco-me a disposição de V.Exa., para eventuais esclarecimentos, dá-se por encerrado o presente laudo, composto de 37 folhas e o Capítulo Anexo.

São Paulo, 18 de outubro de 2017.

  
**Cinthia Esteves de Castro Sampaio**  
arquiteta  
CAU: A91712-5

**10) ANEXO**

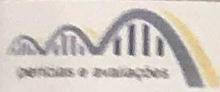
- Planilha Excel
- Pesquisa imobiliária

28/05/2014

**TABELA DE HOMOGENEIZAÇÃO DOS ELEMENTOS COMPARATIVOS**

Oferta	Preço Ofertado (R\$)	Área (m²)	Fator oferta (90%)	Valor unitário deduzido do fator oferta (R\$/m²)	Fator Padrão - Fp			
					Coef	Fp	Varição 1 (R\$/m²) sobre 80% do valor	Vu1 (R\$/m²)
<b>Avaliando</b> 70,27					1,926			
1	470 000,00	69,00	0,9	6.130,43	1,926	1,00	0,00	6 130,43
2	470 000,00	70,00	0,9	6.042,86	1,926	1,00	0,00	6 042,86
3	530 000,00	70,00	0,9	6.814,29	1,926	1,00	0,00	6 814,29
4	550 000,00	70,00	0,9	7.071,43	1,926	1,00	0,00	7 071,43
5	550 000,00	100,00	0,9	4.950,00	1,926	1,00	0,00	4 950,00
6	650 000,00	70,00	0,9	8.357,14	1,926	1,00	0,00	8 357,14
Média					6 561,02			
Desvio padrão					1 148,91			
CV					17,5%			

Fator Obsolescência - Foc				Fator resultante	Valor unitário homogeneizado (R\$/m²)	Amostra Saneada
Coef	Foc	Varição 2 (R\$/m²) sobre 80% do valor	Vu2 (R\$/m²)			
<b>0,706</b>						
0,706	1,00	0,00	6 130,43	1,00	6.130,43	1
0,706	1,00	0,00	6 042,86	1,00	6.042,86	1
0,768	0,92	-440,09	6 374,20	0,94	6.374,20	1
0,768	0,92	-456,70	6.614,73	0,94	6.614,73	1
0,706	1,00	0,00	4 950,00	1,00	4.950,00	1
0,768	0,92	-539,73	7 817,41	0,94	7.817,41	1
6 321,61				6 321,61		
929,70				929,70		
14,7%				14,7%		



Cinthia Esteves de Castro Sampaio  
arquiteta

282  
300

lim.inferior -30%	R\$ 4.425,12
lim.inferior +30%	R\$ 8.218,09
<b>Média Saneada</b>	<b>R\$ 6.321,61</b>
lim.inferior -30%	R\$ 4.425,12
lim.inferior +30%	R\$ 8.218,09
desvio padrão s	929,70
n	6
int.confiança e	560,17
lim.mínimo	R\$ 5.761,44
lim.máximo	R\$ 6.881,77
coef.de variação	14,7%
coef.Student t	1,476

# Apartamento com 3 Quartos à Venda, 69 m<sup>2</sup> por R\$ 470.000

Condomínio Marco Pólo

Rua dos Tapes - Cambuci, São Paulo - SP

28/03/2024  
COD. AP0249



PREÇO DE COMPRA

**R\$ 470.000**

CONDOMÍNIO

**R\$ 570**

TIPO DE IMÓVEL

Apartamento

ÁREA

**69 m<sup>2</sup> (R\$ 6.811/m<sup>2</sup>)**

**3** quartos (sendo 1 suíte)

**1** banheiro

**2** vagas

2017  
AP4693

## Apartamento com 3 Quartos à Venda, 70 m<sup>2</sup> por R\$ 470.000

Condomínio Marco Pólo

Rua dos Tapes - Cambuci, São Paulo - SP

COD. AP4693



PREÇO DE COMPRA

**R\$ 470.000**

CONDOMÍNIO

**R\$ 630**

IPTU

**R\$ 125**

TIPO DE IMÓVEL

Apartamento

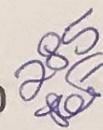
ÁREA

**70m<sup>2</sup> (R\$ 6.714/m<sup>2</sup>)**

**3** quartos (sendo 1 suíte)

**2** banheiros

**2** vagas



## Apartamento com 3 Quartos à Venda, 70 m<sup>2</sup> por R\$ 530.000

Condomínio Queen Evelen

Rua dos Tapes, 57 - Cambuci, São Paulo - SP

COD. 338172-20196 ME



1 de 23

PREÇO DE COMPRA

**R\$ 530.000**

TIPO DE IMÓVEL

Apartamento

ÁREA

**70m<sup>2</sup> (R\$ 7.571/m<sup>2</sup>)**

**3** quartos (sendo 1 suíte)

**2** banheiros

**2** vagas

# Apartamento com 3 Quartos à Venda, 70 m<sup>2</sup> por R\$ 550.000

Condomínio Queen Evelen

Rua dos Tapes - Cambuci, São Paulo - SP

COD. 181-IM184676



1 de 14

PREÇO DE COMPRA

**R\$ 550.000**

TIPO DE IMÓVEL

Apartamento

ÁREA

**70m<sup>2</sup>** (R\$ 7.857/m<sup>2</sup>)

**3** quartos

**1** banheiro

**2** vagas

22  
22  
22**Apartamento com 3 Quartos à Venda, 100 m<sup>2</sup> por R\$ 550.000**

Rua dos Tapes - Cambuci, São Paulo - SP

COD. Rose 27



PREÇO DE COMPRA

**R\$ 550.000**

CONDOMÍNIO

**R\$ 770**

IPTU

**R\$ 2.200**

TIPO DE IMÓVEL

Apartamento

ÁREA

**100m<sup>2</sup> (R\$ 5.500/m<sup>2</sup>)****3 quartos** (sendo 2 suítes)**3 banheiros****2 vagas**

28/2/2024

## Apartamento com 2 Quartos à Venda, 70 m<sup>2</sup> por R\$ 650.000

Condomínio Queen Evelen

Rua dos Tapes, 57 - Cambuci, São Paulo - SP

COD. AP7203

[Fotos](#)   [Video](#)

1 de 32

## PREÇO DE COMPRA

**R\$ 650.000**

## CONDOMÍNIO

**R\$ 812**

## IPTU

**R\$ 129**

## TIPO DE IMÓVEL

Apartamento

## ÁREA

**70m<sup>2</sup> (R\$ 9.285/m<sup>2</sup>)****2** quartos (sendo 1 suíte)**2** banheiros**2** vagas