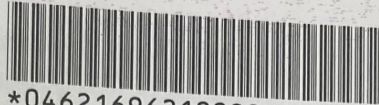


241

Exmo. Sr. Dr. Juiz de Direito da **02ª Vara Cível**
Foro Regional de Pinheiros



04621696219998260011

Processo: **0462169-62.1999.8.26.0011**

Ação: **Execução de Título Extrajudicial**

Autor: **MZ Agropastoril e Comércio Ltda e Outros**

Réu: **Embraparque Empresa Brasileira de Parques S/C e outro**

011 2 FPN. 17.00037102-2 310817 1333 98

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



Índice

1) Preliminares	
2) Avaliação do Imóvel	03
2.1) Método de Avaliação	
2.2) Cálculo do Valor do Terreno	
2.3) 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	16
4) Levantamento Fotográfico	
5) Pesquisa e Homogeneização do Método Comparativo	
6) Conclusão	28
7) Encerramento	
8) Anexos	
- Tabela <i>Excel</i>	
- Pesquisa Imobiliária do Imóvel Avaliando	
- Certidão de Dados Cadastrais do Imóvel	
- Pesquisa Imobiliária para Homogeneização dos Elementos Comparativos	

243

1) PRELIMINARES

Índice

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 prédio à Rua Consequina, nº58, esquina com a viela Hum, constituído pelos lotes 07 e 08 da Quadra 62, do Bloco 07, em Cidade Jardim, no 13º Subdistrito Butantã.

Medindo 41,84m de frente, sendo 20,92m em curva convexa de raio de 243,00m e 20,92m em curva, por 35,00m da frente aos fundos em ambos os lados, tendo na linha dos fundos 35,82m, sendo 17,91m em curva convexa de raio de 208,00m e mais um seguimento de 17,91m, encerrando a área de 1.359,04m².

Matrícula nº: 143.158 – 18º CRI/SP

Contribuinte nº: 084.027.0019-5

244

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".

Um prédio à Rua Consequina, nº58, esquina com a viela Hum

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."

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

Cynthia Esteves de Castro Sampaio

arquiteta

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.

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

2.4) 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".

245

246,

A perita teve contato com o caseiro Francisco José de Souza – tel.: 97509-2116, este informou que o imóvel está desocupado, inclusive com o mobiliário vendido e o proprietário Nelson Guimarães Barros Filho, mora em Portugal.

Valores de Edificações de Imóveis Urbanos

Diante da impossibilidade de vistoriar o imóvel em questão, 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.

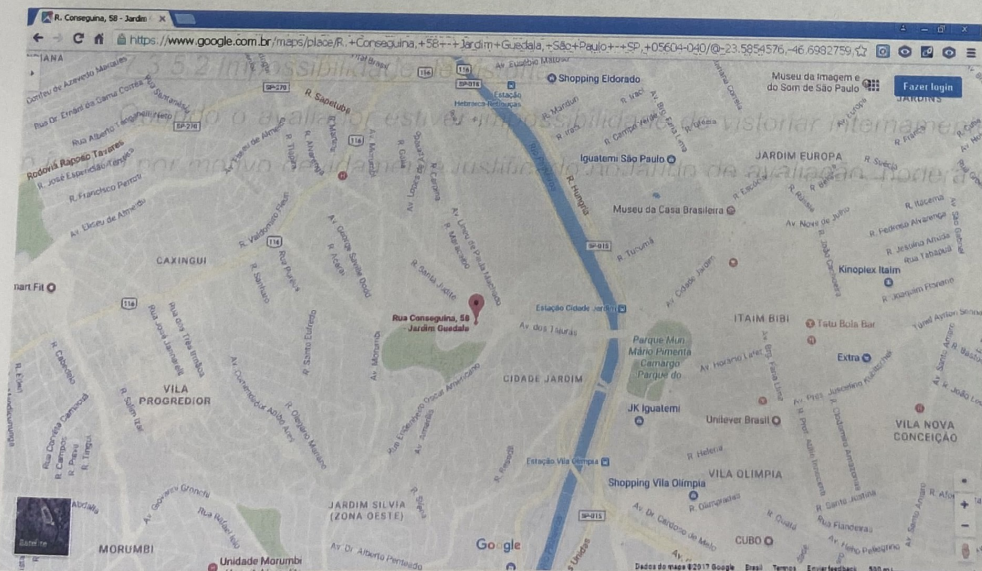
Circunvizinhança e Localização

O imóvel localiza-se no Jardim Guedala. Próximo à Cidade Jardim. A circunvizinhança é de uso estritamente residencial, caracterizada por moradia de classe alta.

2.4) Vistoria

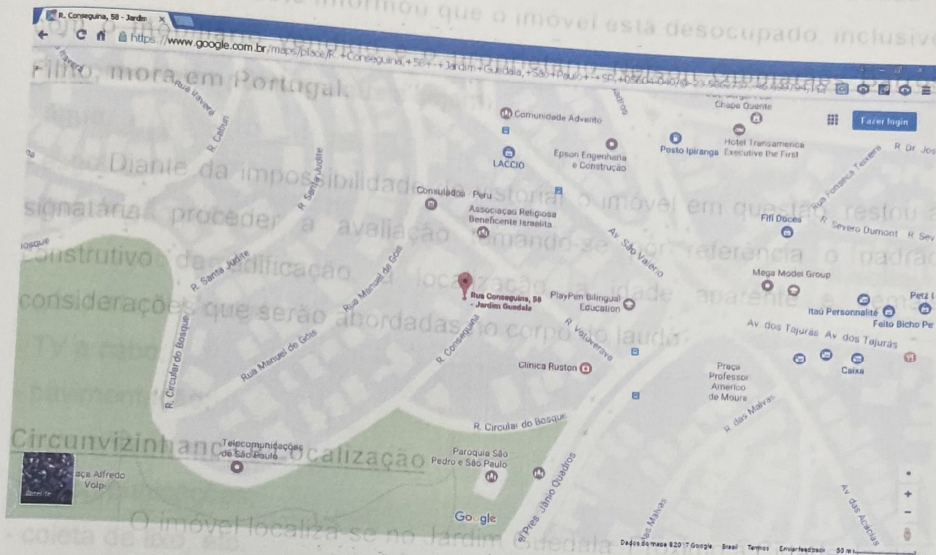
Da impossibilidade de vistoria

Localização por mapa - macro região



247

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.

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 esquina. 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:

249

3 - TABELA DE COEFICIENTES - base R₂N

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 R₂N 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 Rústico	0,060	0,090	0,120	
		1.1.2- Padrão Simples	0,132	0,156	0,180	
		1.2.1- Padrão Rústico	0,360	0,420	0,480	
		1.2.2- Padrão Protetido	0,462	0,576	0,680	
		1.2.3- Padrão Econômico	0,672	0,786	0,900	
		1.2.4- Padrão Simples	0,912	1,056	1,200	
	1.2- CASA	1.2.5- Padrão Médio	1,212	1,366	1,560	
		1.2.6- Padrão Superior	1,572	1,776	1,980	
		1.2.7- Padrão Fino	1,962	2,436	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 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 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	8,09	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 de 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 de reparos 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, de um, ou de outro cômodo. Revisão da impermeabilização ou substituição de telhas da cobertura.
g	Necessitando de reparos importantes	52,50	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.

Grupo: Casa - 1.2

Padrão: Luxo – 1.2.8

Custo de reprodução: 2,89 de R\$N

Idade Aparente Estimada: 40 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 09 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;
- Índice SINDUSCON: H8.2QN = **1.318,00** (estimado agosto/17);
- Em razão da elasticidade dos preços pedidos, serão feitas reduções de 10% sobre as partes relativas aos terrenos;

251

Resumo

- As testadas serão homogeneizadas para a referência igual a **15,00m**;
- As profundidades serão homogeneizadas para a referência que varia de **30 a 60m**;
- Índice Fiscal: **1.127,00**;
- Para os comparativos de esquina, serão aplicados os deságios de 10%.

Idade Aparente Estimada: 40 anos

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

IFI = índice fiscal do imóvel avaliando

IFp = índice fiscal de pesquisa

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						Múltiplas frentes ou esquina	Coef de área	Intervalo característico de áreas. (m²)	Observações gerais	
	Referências			Expoente do Fator Frente	Expoente do Fator Profundidade	Área de referência do Lote (m²)					
	Frente de Referência	Prof. Mínima	Prof. Máxima								
F _r	P _{mi}	P _{ma}	"f"	"p"	C _e	C _a					
Grupo I: Zonas de uso residencial horizontal	1ª Zona Residencial Horizontal Popular	5	15	30	Não se aplica	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	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	Não se aplica dentro do intervalo	600	400 - 1000	
Grupo II: Zonas ocupação vertical (incorporação)	4ª Zona Incorporações Padrão Popular	16	Minimo					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 Incorporações Padrão Médio	16	Minimo					Aplica-se Item 10.3.3	1500	800 - 2.500 (1)*	
	6ª Zona Incorporações Padrão Alto	16	Minimo					Aplica-se Item 10.3.3	2500	1.200- 4.000 (1)*	

252

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\$3.681,82/m2

Válido para agosto de 2017

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:

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



Cynthia Esteves de Castro Sampaio

arquiteta

253
~

Onde:

Para V_t : Valor do capital terreno = ?

S : Área do terreno = 1.359,04m²

q : Valor unitário = R\$ 3.681,82

ft : Fator testada = 1

ftp: Fator profundidade = 1

$$V_t = 1.359,04m^2 \times R\$3.681,82 \times 1 \times 1$$

$$V_t = R\$ 5.003.740,65$$

Válido para agosto de 2017

2.7) Valor do Capital Benfeitoria (Vb)

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 avalianda, fixado em função do padrão construtivo, é multiplicado pelo "Foc", para levar em conta a depreciação.

Fórmula que determina o fator "Foc":

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

254

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 - L (anos)	VALOR RESIDUAL - "R" - (%)
RESIDENCIAL	BARRACO	RÚSTICO	5	0
		SIMPLES	10	0
	CASA	RÚSTICO	60	20
		PROLETÁRIO	60	20
		ECONÔMICO	70	20
		SIMPLES	70	20
		MÉDIO	70	20
		SUPERIOR	70	20
		FINEZ	60	20
		LUXO	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	0,985	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	0,768	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	0,366	0,192
36	0,755	0,753	0,736	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
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	0,605	0,603	0,590	0,556	0,496	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	0,287	0,140
58	0,542	0,540	0,528	0,498	0,444	0,362	0,257	0,134
60	0,520	0,518	0,507	0,478	0,428	0,347	0,246	0,129
62	0,498	0,496	0,485	0,458	0,409	0,333	0,226	0,123
64	0,477	0,474	0,463	0,437	0,389	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	0,192	0,100



Cinthia Esteves de Castro Sampaio

arquiteta

296

Resumo:

Ir (vida referencial) = 60 anos
Ie (idade da edificação) = 40 anos
R (valor residual) = 20 anos
Idade em % da vida referencial = 67 anos
Estado de conservação necessitando reparos simples (e)
K (coeficiente) = 0,351

$$\text{Foc.i} = 0,20 + 0,351 (1,00 - 0,20)$$

$$\text{Foc.i} = 0,481$$

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..... = 620,00m²
H8 2QN = Unidade autônoma c/2 quartos para oito
pavimentos padrão normal (estimado agosto/17)... = 1.318,00
fp = Fator referente ao padrão..... = 2,89
foc = Fator obsolência..... = 0,481

$$\text{Vb} = 620,00 \times 1.318,00 \times 2,89 \times 0,481$$

$$\text{Vb} = \text{R\$ } 1.135.925,94$$

Válido para agosto de 2017



Cynthia Esteves de Castro Sampaio

Resumo

arquiteta

256

3) VALOR DO IMÓVEL

$$Vi = Vt + Vb$$

Onde:

Vi = Valor do Imóvel

Vt = Valor do Capital Terreno

Vb = Valor do Capital Benfeitoria

$$Vi = R\$5.003.740,65 + R\$1.135.925,94$$

$$V = R\$ 6.139.666,59$$

Válido para agosto de 2017

Em números redondos:

Valor do imóvel = R\$ 6.140.000,00

(seis milhões e cento e quarenta mil reais)

Válido para agosto de 2017



Cinthia Esteves de Castro Sampaio

arquiteta

257



4) LEVANTAMENTO FOTOGRÁFICO

FOTO 01

Vista da fachada do imóvel



FOTO 01

Vista da fachada do imóvel

FOTO 02

Vista da fachada do imóvel



FOTO 03

Vista da fachada do imóvel



FOTO 04

Vista da fachada do imóvel





Cynthia Esteves de Castro Sampaio

arquiteta

259
r

5) PESQUISA E HOMOGENEIZAÇÃO

Data da pesquisa: 08/2017

Elemento de Avaliação 01

Dados da Localização

Endereço: Rua Santa Judite

Cidade: São Paulo

I.F.: 1.127,00

número: -

Bairro: Jardim Guedala

UF: SP

Dados do Terreno

Área (m²): 750,00 estimada

Acessibilidade: direta

Topografia: plano

Testada: (cf)m: 15,00 Prof. Equiv.(Pe): 50,00

Formato: regular Esquina: não

Consistência: seco

Dados da Benfeitoria

Tipo de construção: Casa

Uso da edificação: residencial

Área construída (m²): 400,00

Padrão construção: fino

Estado de Conservação: necessitando reparos simples (e)

Idade Real (ano): 40

Vaga: 04

Dados da Transação

Natureza: Oferta

Fonte: www.zap.com.br

Valor do Imóvel (R\$): 3.500.000,00

Tratamento Matemático

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

$$Foc = 0,20 + 0,351 (1,00 - 0,20)$$

$$Foc = 0,481$$

$$q1 = R\$ 3.237,86/m^2$$



Cinthia Esteves de Castro Sampaio

arquiteta

260

Elemento de Avaliação 02

Dados da Localização

Endereço: Avenida São Valério

Cidade: São Paulo

I.F.: 1.006,00

número: -

Bairro: Jardim Guedala

UF: SP

Dados do Terreno

Área (m²): 750,00 estimada

Acessibilidade: direta

Topografia: plano

Testada: (cf)m: 15,00 Prof. Equiv.(Pe): 50,00

Formato: regular Esquina: não

Consistência: seco

Dados da Benfeitoria

Tipo de construção: Casa

Uso da edificação: residencial

Área construída (m²): 900,00

Padrão construção: fino

Estado de Conservação: necessitando reparos simples (e)

Idade Real (ano): 40

Vaga: 06

Dados da Transação

Natureza: Oferta

Fonte: www.zap.com.br

Valor do Imóvel (R\$): 4.500.000,00

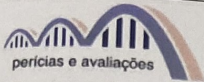
Tratamento Matemático

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

$Foc = 0,20 + 0,351(1,00 - 0,20)$

$Foc = 0,481$

q2= R\$ 3.243,59/m²



Cynthia Esteves de Castro Sampaio

arquiteta

261

Elemento de Avaliação 03

Dados da Localização

Endereço: Rua Santa Judite

Cidade: São Paulo

I.F.: 1.127,00

número: -

Bairro: Jardim Guedala

UF: SP

Dados do Terreno

Área (m²): 750,00 estimada

Acessibilidade: direta

Topografia: plano

Testada: (cf)m: 15,00 Prof. Equiv.(Pe): 50,00

Formato: regular

Esquina: sim

Consistência: seco

Dados da Benfeitoria

Tipo de construção: Casa

Uso da edificação: residencial

Área construída (m²): 768,00

Padrão construção: fino

Estado de Conservação: necessitando reparos simples (e)

Idade Real (ano): 40

Vaga: 07

Dados da Transação

Natureza: Oferta

Fonte: www.zap.com.br

Valor do Imóvel (R\$): 4.900.000,00

Tratamento Matemático

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

$$\text{Foc} = 0,20 + 0,351(1,00 - 0,20)$$

$$\text{Foc} = 0,481$$

q3 = R\$ 4.037,37/m²

Cinthia Esteves de Castro Sampaio

arquiteta

262

Elemento de Avaliação 04

Dados da Localização

Endereço: Rua Itavera

Cidade: São Paulo

I.F.: 1.121,00

número: -
Bairro: Jardim Guedala

UF: SP

Dados do Terreno

Área (m²): 1.000,00 estimada

Acessibilidade: direta

Topografia: plano

Testada: (cf)m: 20,00 Prof. Equiv.(Pe): 50,00

Formato: regular

Esquina: não

Consistência: seco

Dados da Benfeitoria

Tipo de construção: Casa

Uso da edificação: residencial

Área construída (m²): 613,00

Padrão construção: fino

Estado de Conservação: necessitando reparos simples (e)

Idade Real (ano): 40

Vaga: 04

Dados da Transação

Natureza: Oferta

Fonte: www.zap.com.br

Valor do Imóvel (R\$): 5.000.000,00

Tratamento Matemático

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

$$Foc = 0,20 + 0,351(1,00 - 0,20)$$

$$Foc = 0,481$$

$$q4 = R\$ 3.398,23/m^2$$



Cinthia Esteves de Castro Sampaio

arquiteta

263

Elemento de Avaliação 05

Dados da Localização

Endereço: Rua Consequina
Cidade: São Paulo

I.F.: 1.127,00

número: -
Bairro: Jardim Guedala

UF: SP

Dados do Terreno

Área (m²): 1.000,00 estimada

Acessibilidade: direta

Topografia: plano

Testada: (cf)m: 20,00 Prof. Equiv.(Pe): 50,00

Formato: regular

Esquina: não

Consistência: seco

Dados da Benfeitoria

Tipo de construção: Casa

Uso da edificação: residencial

Área construída (m²): 742,00

Padrão construção: fino

Estado de Conservação: necessitando reparos simples (e)

Idade Real (ano): 40

Vaga: 06

Dados da Transação

Natureza: Oferta

Fonte: www.zap.com.br

Valor do Imóvel (R\$): 5.000.000,00

Tratamento Matemático

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

$Foc = 0,20 + 0,351(1,00 - 0,20)$

$Foc = 0,481$

q5= R\$ 3.162,95/m²



Cinthia Esteves de Castro Sampaio

arquiteta

264

Elemento de Avaliação 06

Dados da Localização

Endereço: Avenida Lopes de Azevedo

Cidade: São Paulo

I.F.: 1.127,00

Bairro: Jardim Guedala

número: -

UF: SP

Dados do Terreno

Área (m²): 1.000,00 estimada

Acessibilidade: direta

Topografia: plano

Testada: (cf)m: 20,00

Formato: regular

Prof. Equiv.(Pe): 50,00

Esquina: não

Consistência: seco

Dados da Benfeitoria

Tipo de construção: Casa

Uso da edificação: residencial

Área construída (m²): 550,00

Padrão construção: fino

Estado de Conservação: necessitando reparos simples (e)

Idade Real (ano): 40

Vaga: 05

Dados da Transação

Natureza: Oferta

Fonte: www.zap.com.br

Valor do Imóvel (R\$): 5.500.000,00

Tratamento Matemático

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

$$Foc = 0,20 + 0,351(1,00 - 0,20)$$

$$Foc = 0,481$$

$$q6 = R\$ 3.953,61/m^2$$



Cinthia Esteves de Castro Sampaio

arquiteta

265

Elemento de Avaliação 07

Dados da Localização

Endereço: Rua Manuel de Góis

Cidade: São Paulo

I.F.: 1.127,00

número: -

Bairro: Jardim Guedala

UF: SP

Dados do Terreno

Área (m²): 1.000,00 estimada

Acessibilidade: direta

Topografia: plano

Testada: (cf)m: 20,00 Prof. Equiv.(Pe): 50,00

Formato: regular Esquina: não

Consistência: seco

Dados da Benefeitoria

Tipo de construção: Casa

Uso da edificação: residencial

Área construída (m²): 933,00

Padrão construção: fino

Estado de Conservação: entre nova e regular (b)

Idade Real (ano): 02

Vaga: 08

Dados da Transação

Natureza: Oferta

Fonte: www.zap.com.br

Valor do Imóvel (R\$): 8.500.000,00

Tratamento Matemático

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

$$Foc = 0,20 + 0,976(1,00 - 0,20)$$

$$Foc = 0,981$$

$$q6 = R3.000,00/m2$$

$$q7 = R\$ 4.204,02/m2$$



Cynthia Esteves de Castro Sampaio

arquiteta

266

Elemento de Avaliação 08

Dados da Localização

Endereço: Rua Itavera

Cidade: São Paulo

I.F.: 1.127,00

número: -

Bairro: Jardim Guedala

UF: SP

Dados do Terreno

Área (m²): 1.200,00 estimada

Acessibilidade: direta

Topografia: plano

Testada: (cf)m: 20,00 Prof. Equiv.(Pe): 60,00

Formato: regular

Esquina: não

Consistência: seco

Dados da Benfeitoria

Tipo de construção: Casa

Uso da edificação: residencial

Área construída (m²): 1.200,00

Padrão construção: fino

Estado de Conservação: entre nova e regular (b)

Idade Real (ano): 02

Vaga: 12

Dados da Transação

Natureza: Oferta

Fonte: www.zap.com.br

Valor do Imóvel (R\$): 10.000.000,00

Tratamento Matemático

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

$$Foc = 0,20 + 0,976(1,00 - 0,20)$$

$$Foc = 0,981$$

$$q8 = R3.805,84/m^2$$



Cinthia Esteves de Castro Sampaio

arquiteta

267

Elemento de Avaliação 09

Dados da Localização

Endereço: Rua Manuel de Góis

Cidade: São Paulo

I.F.: 1.127,00

Bairro: Jardim Guedala

número: -

UF: SP

Dados do Terreno

Área (m²): 2.000,00 estimada

Acessibilidade: direta

Topografia: plano

Testada: (cf)m: 30,00

Formato: regular

Prof. Equiv. (Pe): 66,67

Esquina: não

Consistência: seco

Dados da Benfeitoria

Tipo de construção: Casa

Uso da edificação: residencial

Área construída (m²): 1.000,00

Padrão construção: fino

Estado de Conservação: entre nova e regular (b)

Idade Real (ano): 02

Vaga: 10

Dados da Transação

Natureza: Oferta

Fonte: www.zap.com.br

Valor do Imóvel (R\$): 12.000.000,00

Tratamento Matemático

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

$$Foc = 0,20 + 0,976(1,00 - 0,20)$$

$$Foc = 0,981$$

$$q9 = R3.547,12/m^2$$



Cinthia Esteves de Castro Sampaio

arquiteta

268
✓

6) CONCLUSÃO cao 08

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

Imóvel

Rua Consequina, nº58.

Valor do imóvel = R\$ 6.140.000,00

(seis milhões e cento e quarenta mil reais)

Válido para agosto de 2017

7) ENCERRAMENTO

Coloco-me a disposição de V.Exa., para eventuais esclarecimentos, dá-se por encerrado o presente laudo, composto de 30 folhas impressas de um só lado, todas rubricadas, exceto esta que vai datada e assinada.

São Paulo, 30 de agosto de 2017.

Cinthia Esteves de Castro Sampaio

arquiteta

CAU 91712-5

8) ANEXOS

Oferta	Valor (R\$)	Fator Oferta	Valor Residual (construção R\$)	Área do Terreno (m²)	Valor unit. deduzido oferta (R\$/m²)	1			
						Fator Localização - Fl			
						Índice Fiscal	Fl	Variação 1 (R\$/m²)	Vu1 (R\$/m²)
Paradigma					1.359,04	1.127,00			
1	3.500.000,00	0,9	732.855,45	750,00	3.222,86	1.127,00	1,00	0,00	3.222,86
2	4.500.000,00	0,9	1.626.405,30	750,00	3.231,46	1.006,00	1,12	388,67	3.620,13
3	4.900.000,00	0,9	1.387.865,86	750,00	4.029,51	1.127,00	1,00	0,00	4.029,51
4	5.000.000,00	0,9	1.107.762,72	1.000,00	3.392,24	1.121,00	1,01	18,16	3.410,39
5	5.000.000,00	0,9	1.340.880,81	1.000,00	3.159,12	1.127,00	1,00	0,00	3.159,12
6	5.500.000,00	0,9	993.914,35	1.000,00	3.956,09	1.127,00	1,00	0,00	3.956,09
7	8.500.000,00	0,9	3.438.680,66	1.000,00	4.211,32	1.127,00	1,00	0,00	4.211,32
8	10.000.000,00	0,9	4.422.740,40	1.200,00	3.814,38	1.121,00	1,01	20,42	3.834,80
9	12.000.000,00	0,9	3.685.617,00	2.000,00	3.557,19	1.127,00	1,00	0,00	3.557,19
Média					3.619,35	3.666,82			
Desvio Padrão					394,49	366,53			
CV					10,9%	10,0%			

Frente proj.	2			3				Fator final resultante	Vu Final homogeneizado (R\$/m²)	Amostra saneada (R\$/m²)
	Ff	Variação 2 (R\$/m²)	Vu2 (R\$/m²)	Prof. eq.	Fp	Variação 3 (R\$/m²)	Vu3 (R\$/m²)			
15,0				30,0	30 a 60					
15,0	15,0	15,0	15,0	30,0	30,0	30,0	30,0	1,00	3.237,86	1 3.237,86
15,0	15,0	15,0	15,0	30,0	30,0	30,0	30,0	1,12	3.635,13	1 3.635,13
15,0	15,0	15,0	15,0	30,0	30,0	30,0	30,0	1,00	4.044,51	1 4.044,51
15,0	15,0	15,0	15,0	30,0	30,0	30,0	30,0	1,01	3.425,39	1 3.425,39
15,0	15,0	15,0	15,0	30,0	30,0	30,0	30,0	1,00	3.174,12	1 3.174,12
15,0	15,0	15,0	15,0	30,0	30,0	30,0	30,0	1,00	3.971,09	1 3.971,09
15,0	15,0	15,0	15,0	30,0	30,0	30,0	30,0	1,00	4.226,32	1 4.226,32
15,0	15,0	15,0	15,0	30,0	30,0	30,0	30,0	1,01	3.849,80	1 3.849,80
15,0	15,0	15,0	15,0	30,0	30,0	30,0	30,0	1,00	3.572,19	1 3.572,19
		15,00				30,00			3.681,82	
		0,00				0,00			366,53	
		0,0%				0,0%			10,0%	

270

lim. inferior: -30% =	2.577,28
lim. superior: +30% =	4.786,37
Média Saneada =	R\$ 3.681,82
lim. inferior: -30% =	R\$ 2.577,28
lim. superior: +30% =	R\$ 4.786,37
Desvio Padrão: s =	366,53
n =	9
Intervalo de Confiança: e =	170,66
Lim Min =	R\$ 3.511,17
Lim. Max =	R\$ 3.852,48
Coef. de Variação =	10%
Coef. Student: t =	1,397

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 a avaliando	1.318,00	casa fino	2,890	40	60	67	"e"	0,351	0,481	620,00	R\$ 1.120.412,54
1	1.300,00	casa fino	2,890	40	60	67	e	0,351	0,481	400,00	R\$ 732.855,45
2	1.300,00	casa fino	2,890	40	60	67	e	0,351	0,481	900,00	R\$ 1.626.405,30
3	1.300,00	casa fino	2,890	40	60	67	e	0,351	0,481	768,00	R\$ 1.387.865,86
4	1.300,00	casa fino	2,890	40	60	67	e	0,351	0,481	613,00	R\$ 1.107.762,72
5	1.300,00	casa fino	2,890	40	60	67	e	0,351	0,481	742,00	R\$ 1.340.880,81
6	1.300,00	casa fino	2,890	2	60	3	b	0,976	0,981	933,00	R\$ 3.438.680,66
7	1.300,00	casa fino	2,890	2	60	3	b	0,976	0,981	1.200,00	R\$ 4.422.740,40
8	1.300,00	casa fino	2,890	2	60	3	b	0,976	0,981	1.000,00	R\$ 3.685.617,00
9	1.300,00	casa fino	2,890	2	60	3	b	0,976	0,981	1.000,00	R\$ 3.685.617,00



281

Preço de venda
R\$ 6.000.000

Casa
Cidade: Consequina
Cidade: Jardim, São Paulo - SP

Características do imóvel

Comunhões: 3 quartos/dts
Suítes: 3 suítes
Vagas: 7 vagas
Área útil: 750 m²
Valor do m²: R\$ 8.000/m²

Minhas avaliações

	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: MARAVILHOSA RESIDENCIA CONSTRUÍDA EM GENEROSO TERRENO. CASA COM AMPLOS E CONFORTÁVEIS AMBIENTES, 750 M², 3 SUÍTES, 7 VAGAS, PARA USUFRUIR DE TODO O CONFORTO QUE SUA FAMÍLIA MERECE!! IMPERDÍVEL!!!

Outras Características: Armário Embutido, Closet, Despensa, Lareira, Quintal, WC Empregada

Características das Áreas Comuns: Copã, Piscina, Salão de Festas, Sauna



Anotações

Data da visita: ___/___/___

IF. 112700

Certidão de Dados Cadastrais do Imóvel - IPTU 2017 272

Cadastro do Imóvel: 084.027.0019-5

Endereço do Imóvel:
RUA CONSEGUINA, 58
CEP 05604-040
Imóvel localizado na 1ª Subdivisão da Zona Urbana

Endereço para entrega da notificação:
RUA CONSEGUINA, 58
CEP 05604-040

Contribuinte(s):
CPF 011.774.998-27
CPF 032.734.458-07

NELSON GUIMARAES BARROS FILHO
MARIA CECILIA GUIMARAES BARROS

Dados cadastrais do terreno:

Área incorporada (m²):	1.360	Testada (m):	41,84
Área não incorporada (m²):	0	Fração ideal:	1,0000
Área total (m²):	1.360		

Dados cadastrais da construção:

Área construída (m²):	620	Padrão da construção:	1-E
Área ocupada pela construção (m²):	620	Uso: residência	
Valor da construção corrigido:	1977		

Valores de m² (R\$):

Valor do terreno:	2.915,00
Valor da construção:	2.564,00

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

Valor da área incorporada:	3.964.400,00
Valor da área não incorporada:	0,00
Valor da construção:	890.221,00
Valor base de cálculo do IPTU:	4.854.621,00

Reservado 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 2017.

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

A autenticidade desta certidão poderá ser confirmada, até o dia 19/11/2017, em

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

Data de Emissão:

21/08/2017

Número do Documento:

2.2017.001185157-6

Solicitante:

CINTHIA ESTEVES DE CASTRO SAMPAIO (CPF 165.763.478-71)



ESQUEMA ESQUEMA IMOVEIS SP (11) 4302-7967

243

Atualizado em 22/08/2017 Código oferta no Zap: IM012294303

Tempo de venda R\$ 3.500.000

Casa Santa Judite Cidade Jardim, Sao Paulo - SP

Características do imóvel

- Quartos/dts: 4
- Suítes: 2
- Vagas: 4
- Área útil: 400 m²
- Ano construído: 1970
- Valor do m²: R\$ 8.750/m²

Minhas avaliações

	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: Casa no coração do bairro Cidade Jardim com vista para o Jockey Club Imóvel em área cobiçada de São Paulo. O bairro Cidade Jardim oferece a paz da região residencial e a proximidade dos principais pontos comerciais da cidade.



Observações

EF 112700

Data da visita: ___/___/___

02/08/2017



ESQUEMA

ESQUEMA IMÓVEIS SP
(11) 4302-7967

274

Atualizado em 22/08/2017
Código oferta no Zap: IM013427513

Preço de venda
R\$ 4.500.000

Casa
Cidade Jardim, São Valério
Cidade Jardim, São Paulo - SP

Características do imóvel

- Quartos/dts: 5
- Suítes: 5
- Vagas: 6
- Área útil: 900 m²
- Ano construído: 1980
- Valor do m²: R\$ 5.000/m²

Minhas avaliações

	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: Ampla casa para fim comercial/residencial, fácil acesso, próxima à Av. Cidade Jardim, ambientes amplos, muitos cômodos e banheiros, 6 vagas, área de lazer, em bom estado. Excelente para escritório ou residência.



Observações

100600

Data da visita: ___/___/___

22/08/2017



ESQUEMA

ESQUEMA IMOVEIS SP
(11) 4302-7967

275

Atualizado em 22/08/2017
Código oferta no Zap: IM013427758

Preço de venda
R\$ 4.900.000

Casa
Rua Santa Judite
Jardim, Sao Paulo - SP

Características do imóvel

- Quartos/dts: 4 quartos/dts
- Vagas: 7 vagas
- Área útil: 768 m²
- Ano construído: 1998
- Valor do m²: R\$ 6.380/m²

Minhas avaliações

	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"/>



Observações

RF. 11 2700

Data da visita: ___/___/___

276

Atualizado em 22/08/2017

Código oferta no Zap: IM012283822



ESQUEMA ESQUEMA IMOVEIS SP
(11) 4302-7967

Preço de venda
R\$ 5.000.000

Localização
São Paulo - SP

Características do imóvel

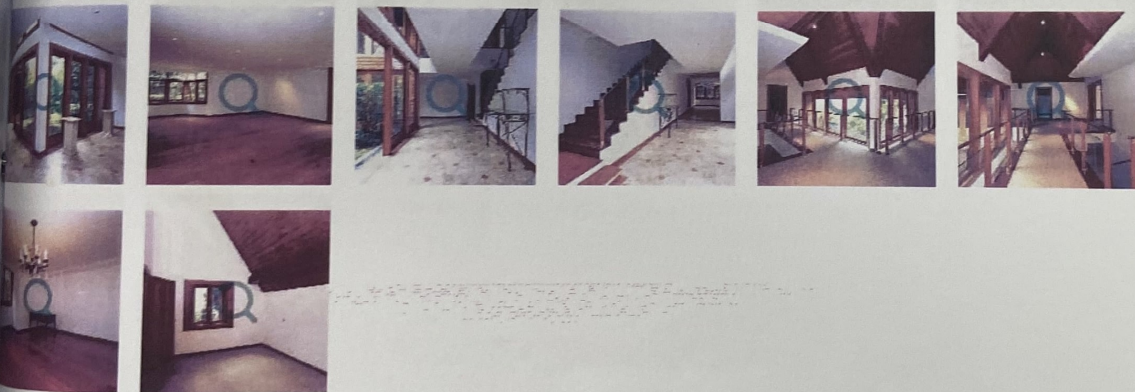
- 4 quartos/dts
- 4 suítes
- 4 vagas
- 613 m²
- 1992
- R\$ 8.157/m²

Minhas avaliações

	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: Casa estilo europeu com projeto Tomanik pronta para morar, ótimo aproveitamento dos espaços resultando em uma excelente distribuição de ambientes, amplo living voltado para um bellissimo jardim com projeto de paisagismo rico em variedade de plantas e árvores, piscina, 4 suítes a principal com closet e mezanino. Ligue na Esquema para maiores informações, (11) 30611133, há 45 anos somos especialistas em alto padrão nos bairros mais nobres de São Paulo e vamos ter o maior prazer em fazer um atendimento personalizado para você.



Observações

R\$ 1121,00

Data da visita: ___/___/___

14559722



247



PAULO ROBERTO LEARDI UNIDADE PACAEMBU
(11) 4302-7529

Atualizado em 22/08/2017
Código oferta no Zap: IM013170696

Preço de venda
R\$ 5.000.000

Casa
Cidade Jardim, São Paulo - SP

Características do imóvel

- Quartos/dts: 4
- Suítes: 4
- Vagas: 6
- Área útil: 742 m²
- Preço por m²: R\$ 6.739/m²

Minhas avaliações

	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: Mansão Cidade Jardim! Construção de Luxo de primeiríssima qualidade. Exuberante vista! Nível Superior: hall de distribuição, 01 suíte com hall de entrada, dormitório, dois closets, banheiro completo, terraço, 03 suítes com hall de entrada contendo closet, dormitório e banheiro, uma das suítes com acesso ao terraço, todo o nível superior possui ar condicionado frio e quente. Nível Intermediário: Home Theater e estar informal, dois terraços. Nível - Térreo habitação: Hall de entrada, sala de estar com lareira com dois amplos ambientes, sala de jantar (separada), copa social, copa de serviço, cozinha, 02 dispensas, a sala de jantar e a sala de estar dão acesso direto ao jardim. Área externa - jardim com piscina (90.000 litros) com cascatas, acesso ao jardim desde a entrada da residência, inclusive acesso ao salão de festas. Nível térreo - entrada: Garagem para 5/6 carros, guarita, hall de entrada, lavabo social. Nível Inferior - Serviços: Adegas, dispensa mensal, duas suítes empregados (quart).
Outras Características: Ar Condicionado, Armário de Cozinha, Armário Embutido, Closet, Despensa, Escritório, Interfone, Lareira, Quintal, Terraço, Varanda
Características das Áreas Comuns: Churrasqueira, Piscina, Sauna



Avaliações

JF. 112200

Data da visita: ___/___/___

23/08/2017



248

Preço de venda
R\$ 5.500.000

Endereço: Rua Lopes de Azevedo, Jardim, São Paulo - SP

Características do imóvel

- Dormitórios: 4 quartos/dts
- Suítes: 4 suítes
- Vagas: 4 vagas
- Área útil: 550 m²
- Preço do m²: R\$ 10.000/m²

Minhas avaliações

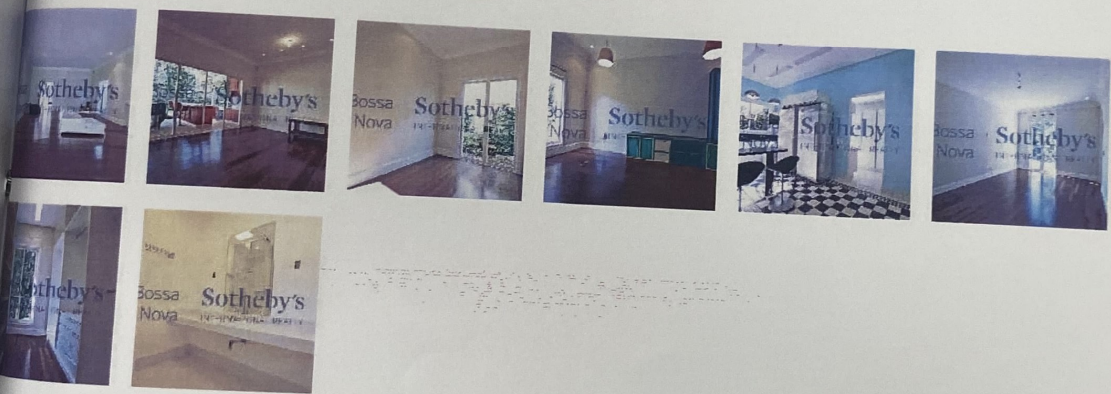
	Bom	Regular	Ruim
Piso	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Pintura	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Armários	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Banheiro	<input type="checkbox"/>	<input 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: Casa em estilo neoclássico, com muito charme e conforto, a poucos passos da Praça Alfredo Volpi. O pavimento inferior é composto por sala de estar com lareira, sala de jantar, sala de TV, cozinha, lavabo, lavanderia e um bellissimo terraço com jardim e piscina. O pavimento superior dispõe de 4 dormitórios, sendo uma suíte com closet espaçoso e terraço com vista para a piscina. O acesso principal é revestido de mármore Travertino bruto, assim como o terraço de acesso ao jardim e piscina. As salas e os dormitórios têm piso de madeira e os banheiros, piso em porcelanato 1x1 e bancada em Silestone. A residência conta ainda com 4 vagas de garagem e infraestrutura para aquecimento solar. - 23/08/2017

Outras Características: Armário de Cozinha, Lavabo, Quarto/WC Empregada, Quintal, WC Empregada

Características das Áreas Comuns: Piscina



Observações

R\$ 1127,00

Data da visita: ___/___/___



LOCAL IMÓVEIS ALTO DE PINHEIROS
(11) 3094-0555

249

Atualizado em 22/08/2017
Código oferta no Zap: IM011677698

Preço de venda
R\$ 8.500.000

Endereço: Manuel de Góis
Jardim, São Paulo - SP

Características do imóvel

Quartos/dts: 4
Suítes: 4
Vagas: 8
Área útil: 933 m²
Valor do m²: R\$ 9.110/m²

Minhas avaliações

	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: Casa iluminada, confortável e sofisticada na melhor rua do bairro com vista para sky line da cidade. Sistema de segurança com circuito interno de Tv e guarita blindada. Salas amplas interligadas com terraço e lareira, 2 lavabos, sala de jantar, 4 suítes, sendo 1 master e suite transformada em escritório com ar condicionado, Elevador Vilara, home theater com infra estrutura completa. Copa e cozinha com armários Kitchens, dispensa, adega climatizada, 8 vagas, sendo 6 cobertas, ampla lavanderia e 2 quartos de empregada. Piscina aquecida com hidro, sala de ginastica e salão de festas - Ref.: 345-IM87435

Outras Características: Ar Condicionado, Armário Embutido, Depósito Privativo no Subsolo, Mobiliado, Quintal, Segurança Interna, Terraço

Características das Áreas Comuns: Bosque, Churrasqueira, Copa, Piscina, Salão de Festas, Salão de Jogos, Sauna



Notações

112700
K=0976
Jec=0981

Data da visita: ___/___/___

280



BÓSSA NOVA-SOTHEBY'S INTERNATIONAL REALTY - TERCEIROS
(11) 4302-7681

Atualizado em 23/08/2017
Código oferta no Zap: IM012917760

Preço de venda
R\$ 10.000.000

Av. ...
Jardim, Sao Paulo - SP

Características do imóvel

- 6 quartos/dts
- 6 suítes
- 12 vagas
- 1200 m²
- R\$ 8.333/m²

Minhas avaliações

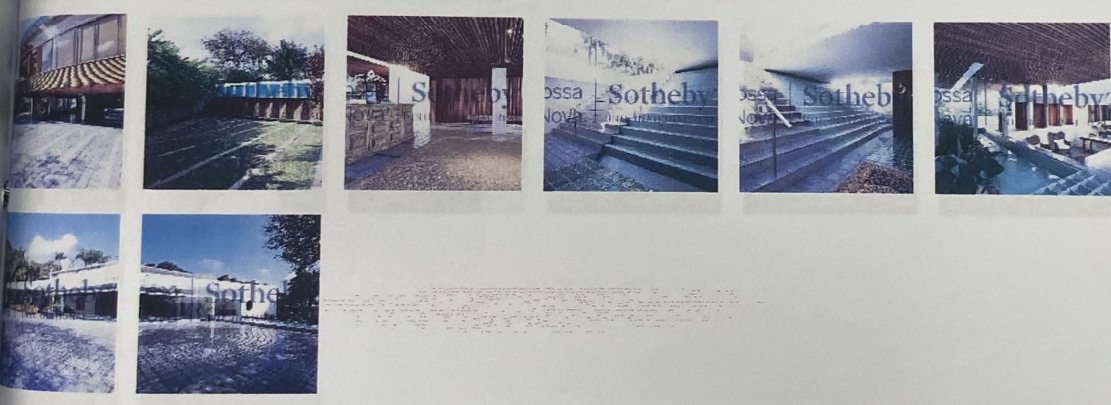
	Bom	Regular	Ruim
Piso	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Pintura	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Armários	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Banheiro	<input type="checkbox"/>	<input 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: Projetada por renomado arquiteto, esta residência, toda envidraçada e com detalhes e portas em madeira, é muito iluminada e arejada. Possui hall com espelho d'água e agradável fonte que dá acesso para o living espaçoso para vários ambientes, todos integrados, sala de jantar rodeada de verde e amplo quintal com espaço para receber os amigos, com mesinhas e cadeiras, piscina e jardim. Na área íntima são 6 suítes, todas com muitos armários e closet, com boa iluminação natural. O imóvel dispõe ainda de home theater com vista para a piscina, escritório amplo e reservado, com vista para um enorme solarium, infraestrutura de funcionários independente e 2 dormitórios de hóspedes ou atelier separados da área privativa. Na entrada da casa, vagas para muitos carros e agradável jardim. Fachada discreta. - 23/08/2017

Outras Características: Área de Serviço, Armário de Cozinha, Caseiro, Escritório, Lavabo, Quarto/WC Empregada, Quintal, WC Empregada

Características das Áreas Comuns: Piscina, Quadra Poliesportiva, Sauna, Vestiário



Observações

R\$ 1129,00

Data da visita: ___/___/___

281



ESQUEMA ESQUEMA IMOVEIS SP
(11) 4302-7967

Atualizado em 22/08/2017
Código oferta no Zap: IM013427289

Preço de venda
R\$ 12.000.000

Imóvel de Manuel de Góis
Jardim, Sao Paulo - SP

Características do imóvel

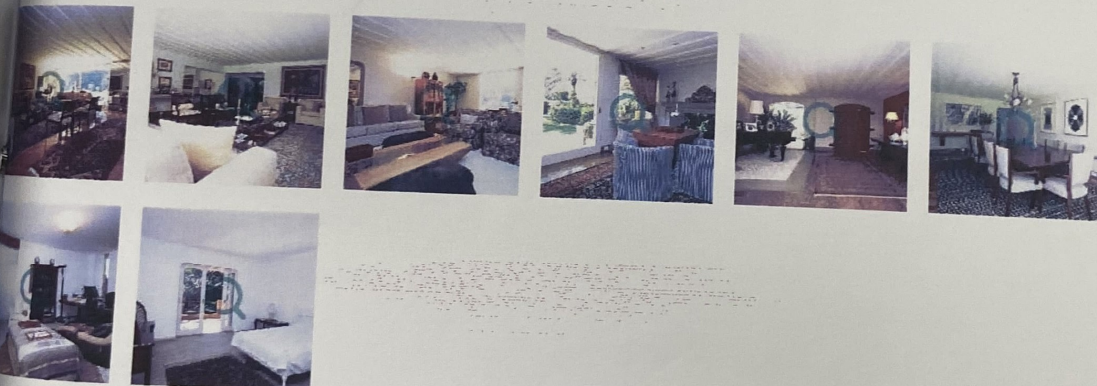
- Quartos/dtos: 6
- Suítes: 6
- Vagas: 10
- Área útil: 1000 m²
- Construído: 2002
- Preço do m²: R\$ 12.000/m²

Minhas avaliações

	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: Residência com projeto diferenciado, nova, em uma das melhores ruas do bairro.



Avaliações

R\$ 11.2700

Data da visita: ___/___/___