

**Exmo.Sr.Dr.Juiz de Direito da 08ª Vara Cível
do Foro Regional de Santo Amaro**

Processo: **0017866-59.2016.8.26.0002**

Ação: **Cumprimento de Sentença**

Requerente: **Marilda do Carmo Camargo**

Requerido: **BV Administradora de Bens e Participações Ltda**

Cinthia Esteves de Castro Sampaio, arquiteta, perita judicial nomeada por V.Exa. nos autos da ação epigrafa, 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) Preliminar

2) Avaliação do Imóvel03

- 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..... 15

4) Levantamento Fotográfico

5) Pesquisa e Homogeneização do Método Comparativo

6) Conclusão..... 36

7) Encerramento

8) Anexos

- Planilha *Excel*
- Certidão de Dados Cadastrais do Imóvel
- Pesquisa Imobiliária

1) Preliminar

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 às fls.152:

Um terreno situado à Rua Dom Armando Lombardi, constituído por parte do lote 8 da quadra 1, na Vila Progredior - 13º Subdistrito do Butantã– São Paulo –SP.

Área de terreno: 350,00m2.

Matrícula nº: 215.924 – 18º CRI/SP

Contribuinte: 101.384.0008-2

Atualmente o imóvel possui o **número 498** da Rua Dom Armando Lombardi.

2) Avaliação do Imóvel

2.1) Método de Avaliação

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

Segundo essas normas a definição de valor de mercado é:

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

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

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

2.2) Cálculo do Valor do Terreno

Método Comparativo

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

2.3) Cálculo do Valor da Benfeitoria

Valores de Edificações de Imóveis Urbanos

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

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

2.4) Vistoria

Durante a vistoria, esta perita teve os seguintes acompanhamentos:

- Dr. Aroldo e Dr. Gilson – advogados do autor;
- Dr. Geraldo – advogado do réu;
- Engenheiro Sérgio Vettori – assistente técnico do réu.

O autor não indicou assistente técnico.

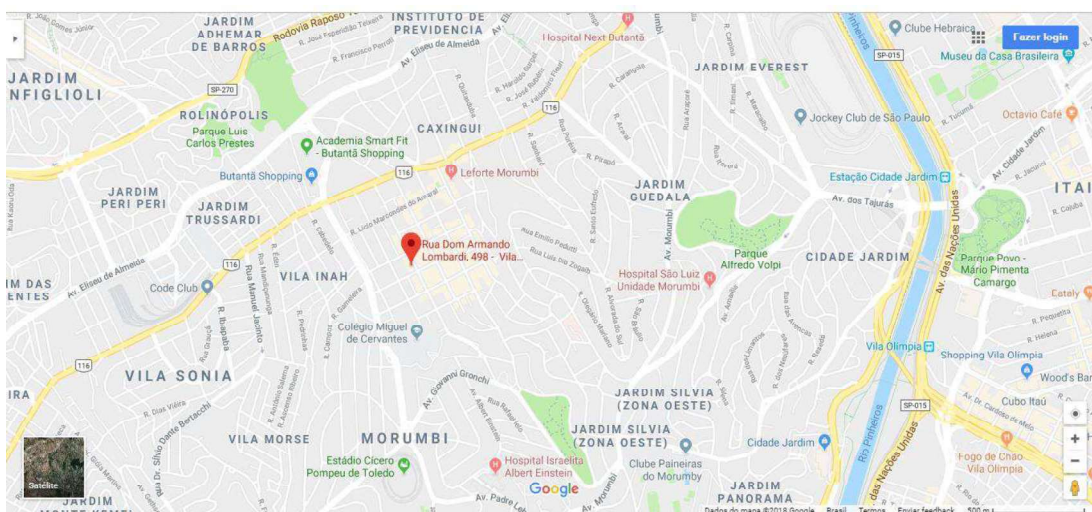
O terreno em declive e situado no meio da quadra, possui uma construção do tipo comercial com dois pavimentos e com recuos nas laterais, sendo térrea ao nível da rua.

Circunvizinhança e Localização

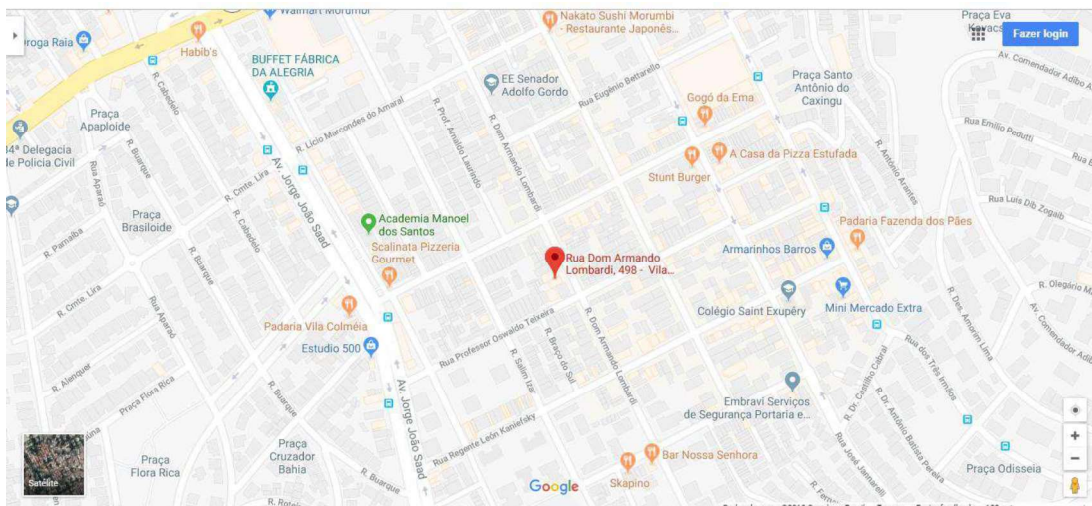
O imóvel localiza-se no Jardim Progredior, próximo à avenida Professor Francisco Morato, Marginal do Rio Pinheiros e Avenida Jorge João Saad.

A circunvizinhança é de uso misto.

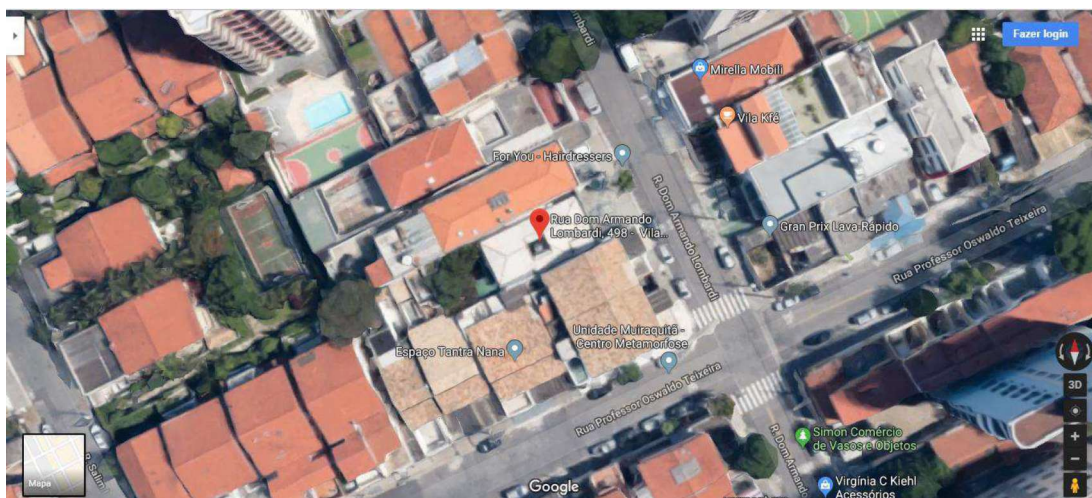
Localização por mapa - macro região



Localização por mapa - micro região



Localização por satélite



SETOR: 101

QUADRA: 384

Índice Fiscal: 2.165,00/2018

Melhoramentos Públicos

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

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

Serviços Urbanos

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

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

Memorial Descritivo

O imóvel faz parte de terreno em declive. 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:



INSTITUTO BRASILEIRO DE AVALIAÇÕES DE ENGENHARIA DE SÃO PAULO

www.ibape-sp.org.br

3 – TABELA DE COEFICIENTES – base R₃N

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 R₃N 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- CASA	1.2.1- Padrão Rústico	0,360	0,420	0,480	
		1.2.2- Padrão Proletário	0,492	0,576	0,660	
		1.2.3- Padrão Econômico	0,672	0,786	0,900	
		1.2.4- Padrão Simples	0,912	1,056	1,200	
		1.2.5- Padrão Médio	1,212	1,386	1,560	
		1.2.6- Padrão Superior	1,572	1,776	1,980	
		1.2.7- Padrão Fino	1,992	2,436	2,880	
	1.2.8- Padrão Luxo	Acima de 2,89				
	1.3- APARTAMENTO	1.3.1- Padrão Econômico	0,600	0,810	1,020	
		1.3.2- Padrão Simples	Sem elevador	1,032	1,266	1,500
			Com elevador	1,260	1,470	1,680
1.3.3- Padrão Médio		Sem elevador	1,512	1,746	1,980	
		Com elevador	1,692	1,926	2,160	
1.3.4- Padrão Superior		Sem elevador	1,992	2,226	2,460	
		Com elevador	2,172	2,406	2,640	
1.3.5- Padrão Fino	2,652	3,066	3,480			
1.3.6- Padrão Luxo	Acima de 3,49					
2- COMERCIAL - SERVIÇO - INDUSTRIAL	2.1- ESCRITÓRIO	2.1.1- Padrão Econômico	0,600	0,780	0,960	
		2.1.2- Padrão Simples	Sem elevador	0,972	1,206	1,440
			Com elevador	1,200	1,410	1,620
		2.1.3- Padrão Médio	Sem elevador	1,452	1,656	1,860
			Com elevador	1,632	1,836	2,040
		2.1.4- Padrão Superior	Sem elevador	1,872	2,046	2,220
	Com elevador		2,052	2,286	2,520	
	2.1.5- Padrão Fino	2,532	3,066	3,600		
	2.1.6- Padrão Luxo	Acima de 3,61				
	2.2- GALPÃO	2.2.1- Padrão Econômico	0,240	0,360	0,480	
2.2.2- Padrão Simples		0,492	0,726	0,960		
2.2.3- Padrão Médio		0,972	1,326	1,680		
2.2.4- Padrão Superior		Acima de 1,69				
3- ESPECIAL	3.1- COBERTURA	3.1.1- Padrão Simples	0,060	0,120	0,180	
		3.1.2- Padrão Médio	0,192	0,246	0,300	
		3.1.3- Padrão Superior	0,312	0,456	0,600	

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 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 de 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 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 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, de 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:

Classe: Comercial

Grupo: Escritório- 2.1

Padrão: Médio - 2.1.3

Custo de reprodução: 1,656 de R\$N

Idade Aparente Estimada: 10 anos

Estado de Conservação: regular (c)

2.5) Avaliação do Terreno

A partir de pesquisa de valores ofertados na região, a signatária obteve 06 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;
- Os valores de custo serão obtidos por reduções de 30% sobre os valores de venda;
- Índice SINDUSCON: H8.2QN = **1.370,00** (estimado novembro/2018);
- Em razão da elasticidade dos preços pedidos, serão feitas reduções de 10% sobre as partes relativas aos terrenos;
- As testadas serão homogeneizadas para a referência igual a **10,00m**;
- As profundidades serão homogeneizadas para a referência que varia de **20,00m à 40,00m (8ª zona padrão comercial médio – Ibape/SP)**;
- Para os comparativos de esquina, serão aplicados os deságios de 10%.

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



INSTITUTO BRASILEIRO DE AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA DE SÃO PAULO
www.ibape-sp.org.br

Tabela 2 – Grupos III e IV

ZONA	Fatores de Ajustes						Características e Recomendações				
	Frente e Profundidade						Área		Observações gerais		
	Referências	Frente de referência		Coeficiente de Fronte	Coeficiente de Profundidade	Múltiplas frentes ou esquinas	Coeficiente de área	Área de referência do lote (m²)		Intervalo característico de áreas (m²)	
F _r	P _{mi}	P _{ma}	"q"	"p"	C _e	C _a					
Grupo III: Zonas de uso comercial ou de serviços	7ª Zona Comercial padrão Popular	5	10	30	0,20	0,50	1,10	se aplica dentro do intervalo	100	80 - 300	Observar as recomendações do intervalo definido estudar influência da área e analisar a atual influência da esquina ou frentes múltiplas.
	8ª Zona Comercial padrão Médio	10	20	40	0,25	0,50	1,10	se aplica dentro do intervalo	200	200 - 500	
	9ª Zona Comercial padrão Alto	15	20	60	0,15	0,50	1,05	se aplica dentro do intervalo	600	250 - 1000	
Grupo IV: Zonas industriais ou Armazéns	10ª Zona Industrial	se aplica	se aplica	se aplica	se aplica	se aplica	se aplica	se aplica dentro do intervalo	5.000	300 - 20.000	Avaliação pelo valor unitário e influência da localização. Para terrenos com áreas fora do valor definido estudar a influência da área.
	11ª Zona Armazéns	se aplica	se aplica	se aplica	se aplica	se aplica	se aplica	se aplica dentro do intervalo	500	250 - 3.000	

Em outros municípios os parâmetros acima devem ser adaptados

Para o cálculo do valor unitário do m2 de terreno:

$$q = \frac{(V_o \times F_o) - V_c \times IF_i \times F_t \times F_p \times F_e}{S_t \times IF_p}$$

Onde:

- q = valor unitário do m2 de terreno (R\$)
- Vo = valor de oferta
- Vc = valor da construção
- St = área do terreno
- IFi = índice fiscal do imóvel avaliando



- IFp = índice fiscal da pesquisa
- Ft = fator testada (referência/real)
- Fp = fator profundidade
- Fo = fator oferta
- Fe = fator esquina

Valor Unitário = R\$4.308,39/m²*

Válido para novembro de 2018

* Planilha em Anexo

2.6) Valor do Capital Terreno (Vt)

A partir do valor unitário apurado, o valor do terreno deve ser avaliado através da fórmula:

$V_t = S \times q$

Onde:

- Vt : Valor do capital terreno..... = R\$?
- S : Área do terreno = 350,00m²
- q : Valor unitário..... = R\$4.308,39

$V_t = 350,00 \times R\$4.308,39$

Vt = R\$1.507.936,50

Válido para novembro de 2018

2.7) Valor do Capital Benfeitoria (Vb)

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

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

O valor unitário da edificação 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

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	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	
		FINO	60	20	
		LUXO	60	20	
	APARTAMENTO	ECONOMICO	60	20	
		SIMPLES	60	20	
		MEDIO	60	20	
		SUPERIOR	60	20	
FINO		50	20		
LUXO		50	20		
COMERCIAL	ESCRITÓRIO	ECONOMICO	70	20	
		SIMPLES	70	20	
		MEDIO	60	20	
		SUPERIOR	60	20	
		FINO	50	20	
		LUXO	50	20	
		GALPOES	RUSTICO	60	20
			SIMPLES	60	20
	MEDIO		80	20	
	SUPERIOR		80	20	
	COBERTURAS	RUSTICO	20	10	
		SIMPLES	20	10	
		SUPERIOR	30	10	

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



Cinthia Esteves de Castro Sampaio

arquiteta

Resumo:

Ir (vida referencial) =	60 anos
le (idade da edificação) =	10 anos
R (valor residual)=	20 anos
Idade em % da vida referencial =	17 anos
Estado de conservação regular (c)	
K (coeficiente) =	0,871

$$Foc.i = 0,20 + 0,871 (1,00 - 0,20)$$

$$Foc.i = 0,897$$

Fórmula que determina o Valor Benfeitoria:

$$Vb = S \times H82QN \times fp \times foc$$

Onde:

- Vb = Valor do Capital Benfeitoria..... = R\$?
- S = Área equivalente total construída = 204,00m²*
- H8 2QN= Unidade autônoma c/2 quartos para oito pavimentos padrão normal (estimado nov/2018) = 1.370,00
- fp = Fator referente ao padrão..... = 1,656
- foc = Fator obsolência..... = 0,897

**176,00 térreo IPTU + (70,00 x 0,4) piso inferior*

$$Vb = 204,00 \times 1.370,00 \times 1,656 \times 0,897$$

$$Vb = R\$415.148,54$$

Válido para novembro de 2018

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por CINTHIA ESTEVES DE CASTRO SAMPAIO e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 10/11/2018 às 16:31, sob o número WSTA18705891507. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0017866-59.2016.8.26.0002 e código 7ACA028.

3) VALOR DO IMÓVEL

$$Vi = Vt + Vb$$

Onde:

Vi = Valor do Imóvel

Vt = Valor do Capital Terreno

Vb = Valor do Capital Benfeitoria

$$Vi = R\$1.507.936,50 + R\$415.148,54$$

$$Vi = R\$ 1.923.355,04$$

Válido para novembro de 2018

Em números redondos:

Valor do imóvel = R\$1.924.000,00

(hum milhão e novecentos e vinte e quatro mil reais)

Válido para novembro de 2018

4) LEVANTAMENTO FOTOGRÁFICO

Foto 01

Vista da fachada do imóvel.



Foto 02

Vista do corredor na lateral direita do imóvel.



Foto 03

Vista da recepção.

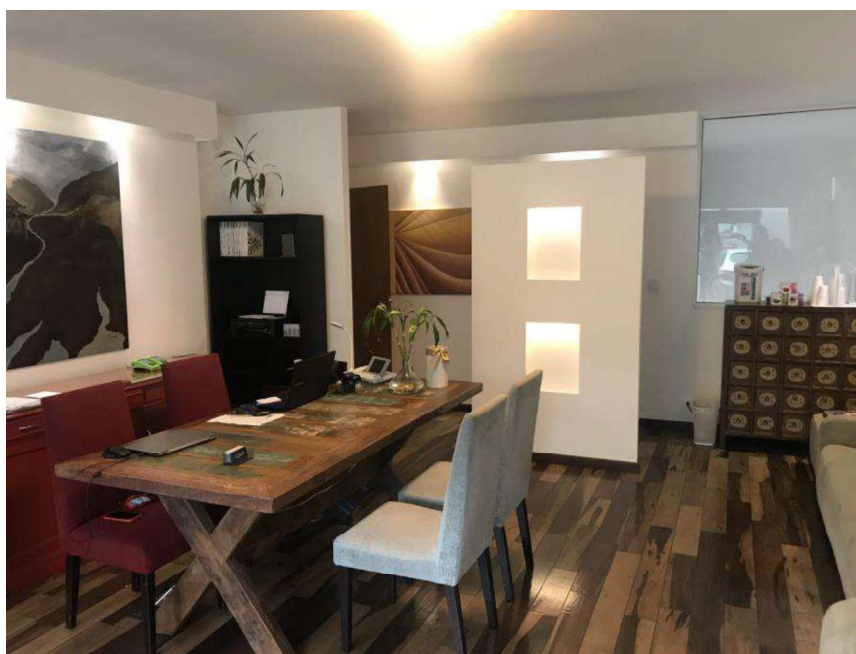


Foto 04

Vista da recepção.



Foto 05

Vista da sala de atendimento.



Foto 06

Vista do consultório médico.



Foto 07

Outra vista do consultório médico.



Foto 08

Vista do recuo na lateral esquerda.



Foto 09

Vista do banheiro 1 do corredor.



Foto 10

Vista do corredor das salas.



Foto 11

Vista do vão central.



Foto 12

Vista do banheiro 2 do corredor.

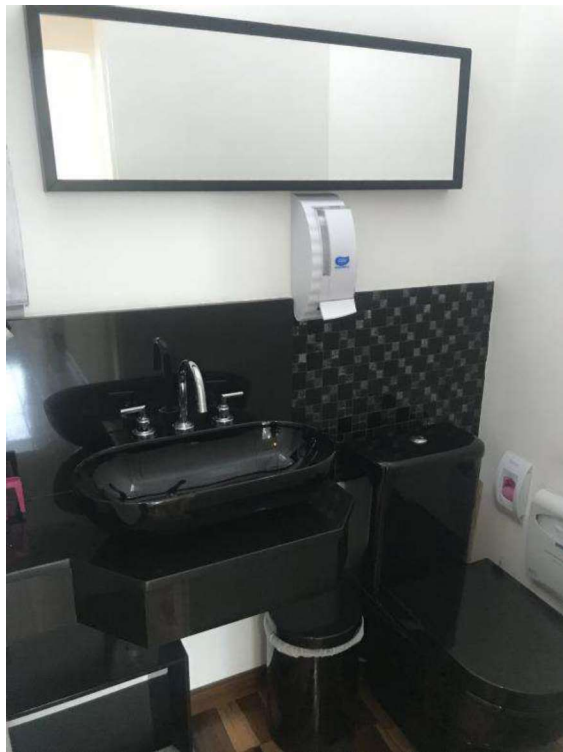


Foto 13

Vista da sala 1.



Foto 14

Vista da sala 2.

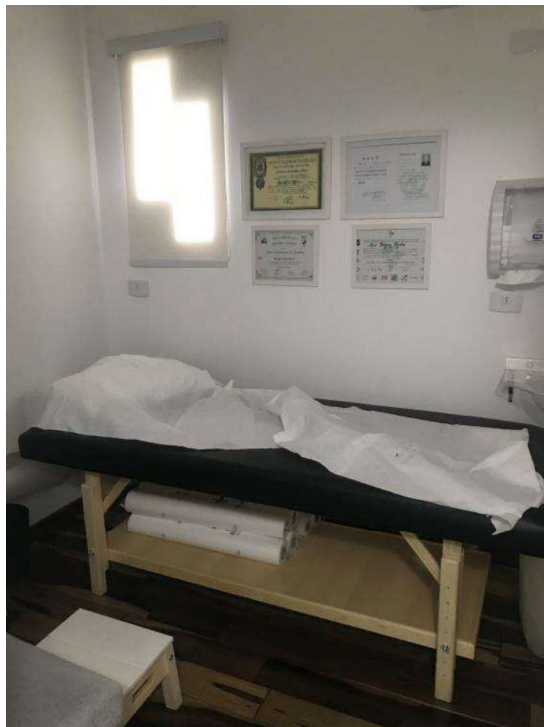


Foto 15

Vista da sala 3.



Foto 16

Vista da sala 5.



Foto 17

Vista do pavimento inferior onde existe uma loja.



Foto 18

Vista da loja.



Foto 19

Vista do armazenamento da loja.



Foto 20

Vista do lavatório da loja.



Foto 21

Vista do banheiro da loja.



Foto 22

Vista do escritório da loja.



Foto 23

Vista do depósito.



Foto 24

Vista dos fundos do terreno.

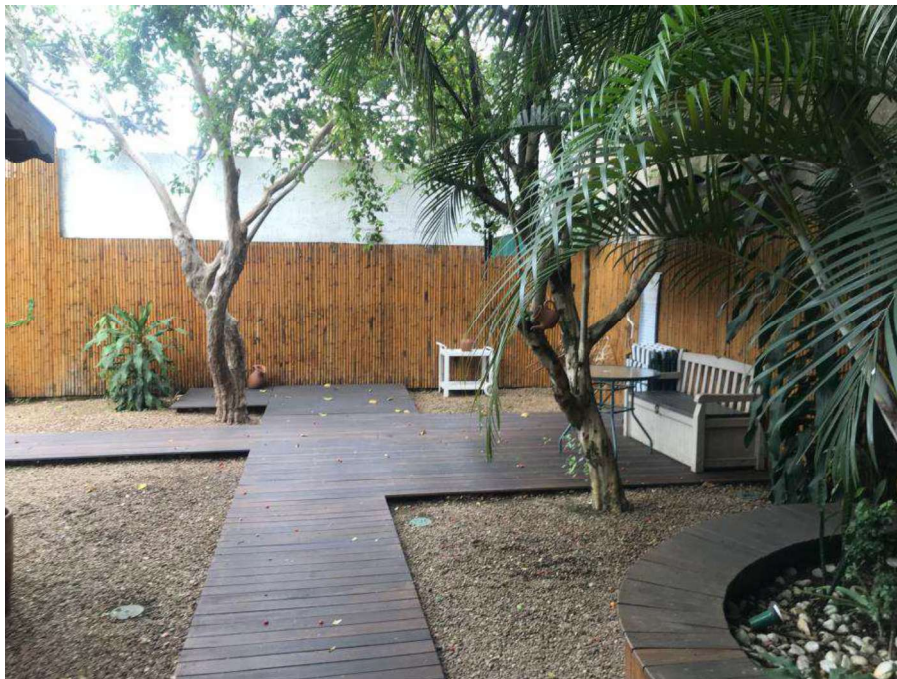


Foto 25

Vista dos fundos do terreno.



Foto 26

Vista da face posterior da casa.



Foto 27

Vista da copa.



6) PESQUISA

Elemento 01

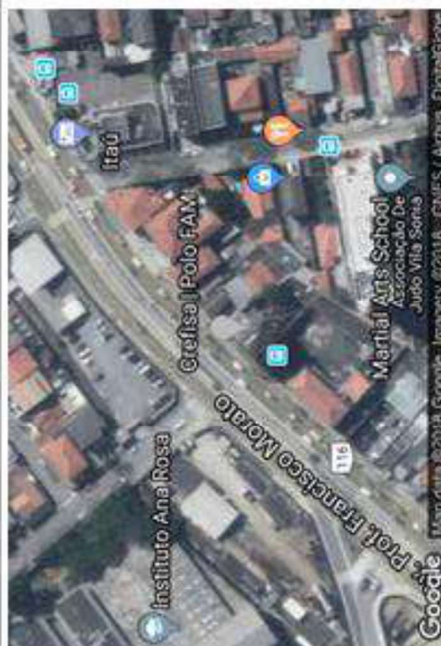
Pesquisa Imobiliária - RGI Nº 2008505719

NOTAS

1. As áreas do terreno e edificações não são verificadas na matrícula do imóvel
2. Os usos e zôn timers não foram conferidos mediante certidão de uso.
3. O estado de conservação e padrão construtivo são informações apenas sugestivas.



Data:	03/06/2018	 Tipo:	ESCRITÓRIO
Estado:	3P	Município:	SAO PAULO
Endereço:	AV PROFESSOR FRANCISCO MORATO, 3261	Vila:	VILA SONIA
Bairro:	JARDIM TRUSSARDI	Distrito:	Zona de Vendas
Seller:	101	Quadra:	346
Zonamento Atual:	ZEU	Área de Vendas:	1.608,00
Melhoramento Urbano:		 Tipo de Vaz:	N/F
Melhorias:	Energia Elétrica, Gás e Saneitas, Iluminação Pública, Arborização, Rede de Água, Rede de Gás, Coleta de Lixo, Rede Telefônica, Rede de Esgoto, ...		
Modalidade:	Venda	Natureza:	Oferta
Valor:	R\$ 2.000.000,00	Localização:	6,00
Área:	474 m²	Fronte:	17 m
Formato:	Regular	Prof. Equiv.:	27.382 m
Topografia:	Terreno plano		
Estado da Construção:	PADRÃO ECONÔMICO		
Padrão:	Idade Estimada:	40	Conservação:
Área da Construção:	Pt Direito:	m	Superior:
Área Escritório:	Térreo:	418 m²	m²
Área Vendas:	Área Estoque:	m²	Índice Resq:
Subsolo:	Vejas Dobob:	6	Vejas Cobertas:
Código de Barras:	COM SALÃO COMERCIAL B TERREO E W.C. B.		
Características:	3R: GABRIEL		
Descrição do Imóvel:	FANEL IMÓVEIS		
Fonte de Informação:	RUA REG. LION KANIEFSKY, 118		
Contato:	Fone: 3744-5000 / 8851-3000		
Imobiliária:	CIBS: IMÓVEL SEM VASIA DE GARAGEM.		
Endereço:			



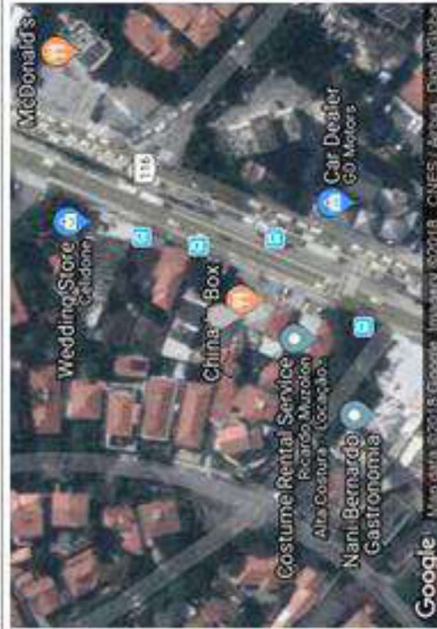
MSN - Associação em Avaliações de Imóveis - Telefone: (11)3242-4070 - Email: manpesquisas@terra.com.br

Elemento 02

Pesquisa Imobiliária - RGI Nº. 2008505707

NOTAS

1. As áreas de terreno e edificações não são verificadas na matrícula do imóvel.
2. Os usos e zoneamentos não foram conferidos mediante certidão de uso.
3. O estado de conservação e padrão construtivo são informados apenas visualmente.



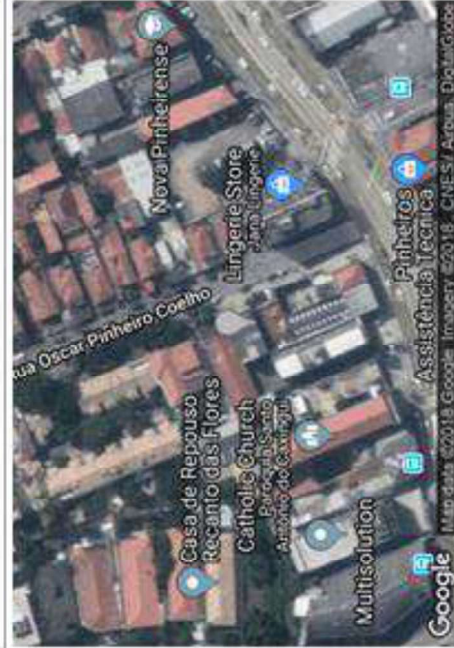
Data:	03/06/2018	Tipo:	C-33A
Estado:	SP	Município:	SAO PAULO
Endereço:	AV PROFESOR FRANCISCO MORAIS, 868	CEP:	04508-000
Bairro:	BUTANTA	Distrito:	BUTANTA - Zona de Jurema - BUTANTA
Sitio:	582	Quadra:	422
Zoneamento Atual:	ZCOR-2	Antigo:	N/F
Zoneamento Urbano:		Tipologia:	N/F
Melhorias:		Instalações:	Energia Elétrica, Gás e Saneamento, Iluminação Pública, Arborização, Rede de Água, Rede de Gás, Coleta de Lixo, Rede Telefônica, Rede de Esgoto.
Dados Econômicos:		Valor:	R\$-1.450.000,00
Modalidade:	Venda	Natureza:	Oferta
Valor:	R\$-1.450.000,00	Valor de Venda:	0,00
Área:	223 m²	Frontal:	9 m
Forma:	Regular	Prof. Equiv.:	24,777 m
Topografia:	Terreno plano	Situação:	
Dados da Construção:		Padrão:	MEDIO
Área da Construção:	221 m²	Valor Escalado:	30
Área Escavada:	00	Pl. Direto:	00
Área Vendas:	00	Terço:	00
Subsolo:	00	Área Estoque:	00
		Vagas:	00
		Vagas Cobertas:	00
Características:	COM RECEPÇÃO, 08 SALAS, COZINHA E 08 W.C.		
Descrição do Imóvel:	3R, DOUBLA 3		
Contato:	IMÓVELS DO MORUMBI		
Endereço:	RUA DR. JOSE GUSTAVO BU SH, 360		
Telefone:	3760-3333 / 98905-7083		
Sitio:	Sítio		
Observações:	OBS: IMÓVEL COM 08 VAGAS DE GARAGEM.		

Elemento 03



Pesquisa Imobiliária - RGI Nº 2008505715

- NOTAS**
1. As áreas de terreno e edificação não são verificadas na matrícula do imóvel.
 2. Os usos e zoneamentos não foram consultados mediante pedido de uso.
 3. O estado de conservação e padrão construtivo são informações apenas subjetivas.



Data:	03/06/2018	Tipos:	ESCRITÓRIO
Estado:	SP	Município:	SAO PAULO
Endereço:	R O OSCAR PINHEIRO COELHO, 61	Endereço:	
Empresa/Imóvel:	PREDIO COMERCIAL	Endereço:	
Bairro:	CAXINGUI	Distrito:	BUTANTA Zona de Valor CAXINGUI
Síntese:	101	Quadra:	283
Zoneamento Atual:	ZDOR-2	Antigo:	NIF
Melhoramento Urbano:		Tipos de Vaz:	NIF
Melhorias:			
Outros e Complementos:			
Modalidade:	Venda	Natureza:	Oferta
Valor:	R\$1.652.000,00	Localização:	0,00
Área do Terreno:	200 m²	Frontal:	10 m
Forma:	Regular	Prof. Equiv.:	20 m
Topografia:	Terreno plano	Situação:	
Dados de Geobase:		Fração Ideal:	NIF
Padrão:	ECONÔMICO	Área Construída:	40
Área da Construção:	130 m²	Conservação:	Reparos Importantes
Área Escritório:	0 m²	Pis. Direto:	0 m
Área Vendas:	0 m²	Térreo:	130 m²
Subsolo:	0 m²	Área Estoque:	0 m²
		Vagas Depoimento:	0
		Coberturas:	0
Características:			
Descrição do Imóvel:	COM 03 SALAS E 02 W.C. 3.		
Fonte de Informação:	36 MOURATO		
Contato:	LOCAL IMÓVEIS		
Imobiliária:	AV. PEDROSO DE MORAIS, 2705		
Endereço:	Site: 3084-0555 / 95238-0181		
Outros:	Fone: 3084-0555 / 95238-0181		
Outros:	CIBS: IMÓVEL COM 04 VAGAS DE GARAGEM		

MSN - Assessoria em Avaliações de Imóveis - Telefone: (11)3242-4070 - Email: manpasquess@terra.com.br

Elemento 04

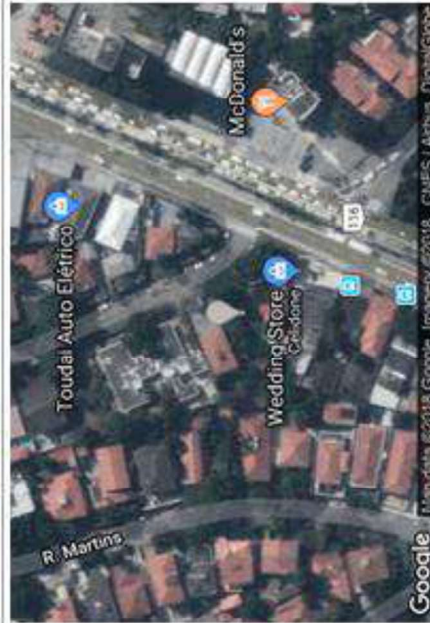
Pesquisa Imobiliária - RGI Nº 2008505713



- NOTAS**
1. As áreas de terreno e edificadas não são verificadas na matrícula do imóvel
 2. Os usos e zoneamentos não foram conferidos mediante certidão de uso.
 3. O estado de conservação e padrão construtivo são informações apenas sugestivas.



Assessoria em Atividades de Imóveis



Data:	03/06/2018	Tipo:	CA SA
Estado:	SP	Município:	SAO PAULO
Endereço:	R MIRAGUAIA, 474		
Bairro:	BUTANTA	Distrito:	BUTANTA - Zona de Usos: BUTANTA
CEP:	082	Quadra:	422
Zoneamento Atual:	ZCQR-2	Arquit.	
		Tipo de via:	AV.
Metragem Urbana:	Energia Elétrica, Gás e Banheira, Iluminação Pública, Arcondição, Rede de Água, Rede de Gás, Coleta de Lixo, Rede Telefônica, Rede de Esgoto,		
Melhorias:			
Debitos Econômicos:			
Modalidade:	Venda	Natureza:	Oferta
Valor:	R\$ 2.000.000,00	Locação:	0,00
Área do Terreno:	500 m²	Fronte:	20 m
Formato:	Regular	Prof. Equiv.:	25 m
Topografia:	Terreno plano		
Debitos de Condomínio:			
Padrão:	PADRAO MEDIO	Estado de Conservação:	30
Área da Construção:	400 m²	PK Direto:	00
Área Escritório:	00	Terreno:	00
Área Vendas:	00	Área Estoque:	00
Subsolo:	00	Vagas Cobertas:	0
Área Social:	00	Vagas Cobertas:	0
Características:	COM 10 SALAS; COPA; COZINHA E QUANTAL.		
Fonte de Informação:	SR. GOMES		
Corretor:	SR. GOMES		
Imobiliária:	PORTO IMÓVEL		
Endereço:	RUA SAPETUBA, 200 - BUTANTÃO		
CEP:	085		
Observações:	IMÓVEL A VENDA COM 06 VAGAS DE GARAGEM - ESQUINA COM A AV. PROFESSOR FRANCISCO MORATO - IF: 1.749.007/2018.		

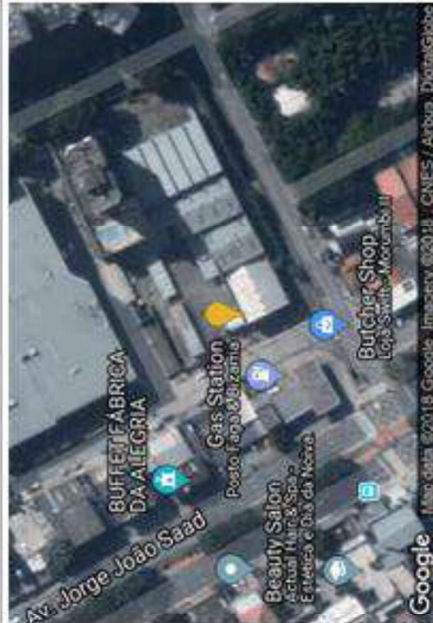
MSN - Assessoria em Avaliações de Imóveis - Telefone: (11)3242-4070 - Email: mmpesquisas@terra.com.br

Elemento 05



Pesquisa Imobiliária - RGI Nº 2008322937

- NOTAS:**
1. As áreas de terreno e edificação não são verificadas na matrícula do imóvel;
 2. Os usos e zoneamentos não foram conferidos mediante certidão de uso;
 3. O estado de conservação e padrão construtivo são informações apenas sugestivas.



Data:	02/06/2018	Tipo:	TERRENO
Estado:	SP	Município:	SAO PAULO
Endereço:	R ANGELO COLUCCI, 177	Edifício:	
Bairro:	VILA PROGRESOR	Distrito:	MORUMBI
Subor:	101	Quadra:	528
Zoneamento Atual:	ZEU	Antigo:	ZS-OR2 LIND.
Melhoramento Urbano:		Antigo:	Z18
Melhoras:	Energia Elétrica, Gás e Banheiros, Iluminação Pública, Arborização, Rede de Água, Rede de Gás, Coleta de Lixo, Rede Telefônica, Rede de Esgoto,		
Dados Econômicos:			
Modalidade:	Venda	Natureza:	Oferta
Valor:	R\$ 3.450.000,00	Locação:	0,00
Dados do Terreno:			
Área:	733 m²	Fronte:	33 m
Forma:	Regular	Prof. Equiv.:	20,906 m
Topografia:	Terreno plano	Situação:	Fração Ideal
Dados da Construção:			
Área da Construção:	0 m²		
Descrição do Imóvel:	COM CONSTRUÇÃO SEM VALOR COMERCIAL		
Fonte de Informação:	3R4 - JOSEANE		
Contato:	HAI IMOVEIS		
Imobiliária:	RUA DA GRACA, 85		
Endereço:	Site: 3882-1818 / 88861-		
CBS: IMÓVEL O PROPRIETÁRIO ESTÁ CONSIDERANDO APENAS O VALOR DO TERRENO.	Fone: 218		

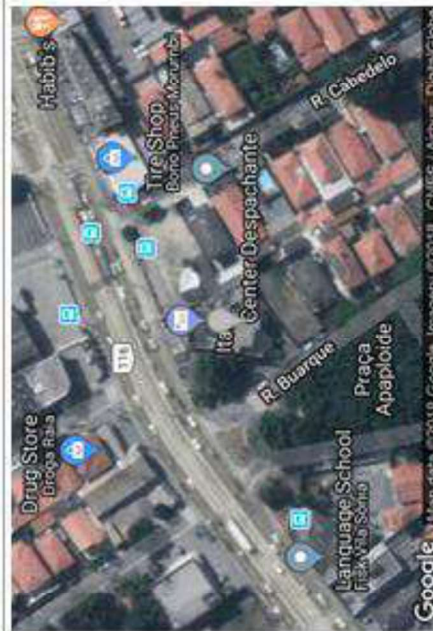
MSN - Assessoria em Avaliações de Imóveis - Telefone: (11)3242-4070 - Email: manpesquisas@terra.com.br

Elemento 06

Pesquisa Imobiliária - RGI Nº 2008505720



- NOTAS:**
1. As áreas de terreno e edificação não são verificadas na matrícula do imóvel.
 2. Os usos e zoneamentos não foram conferidos mediante certidão de uso.
 3. O estado de conservação e padrão construtivo são informações apenas sugestivas.



Data: 03/06/2018	Tipo: ESCRITÓRIO
Endereço: 3P PC APALCOIDE, 25	Município: SAO PAULO
Empreendimento: PREDIO COMERCIAL	Edifício:
Bairro: VILA INAH	Distrito: VILA SONIA Zona de VILA SONIA
Setor: 101	Quadra: 388
Zoneamento Atual: ZER-1	UF: 1.823,00
Mapa/Zoneamento Urbaniz.	Tempo de Vta: N/F
Melhorias:	Condições: Energia Elétrica, Guise e Sargetas, Iluminação Pública, Arborização, Rede de Água, Rede de Gás, Caixa de Lixo, Rede Telefônica, Rede de Esgoto,
Dados Econômicos:	Valor: R\$ 4.500.000,00
Modalidade: Venda/Leasão	Natureza: Oferta
Valor: R\$ 4.500.000,00	Localção: 20.000,00
Quilômetro do Terreno:	Fronte: 20 m
Área: 700 m²	Prof. Equiv.: 35 m
Formato: Irregular	Situação: Fracção Ideal
Topografia: Terreno plano	N/F:
Dados da Construção:	Padrão: PADRÃO MÍDIO - IEM
Área da Construção: 385 m²	Conservação: Regular
Área Externa: 0 m²	Fig. Direita: 04
Área Vendas: 0 m²	Térreo: 130 m²
Subsolo: 0 m²	Área Estípite: 0 m²
Características: Info-Setor:	Vagas Cobertas: 0
Descrição do Imóvel: PREDIO COMERCIAL COM 02 PAVIMENTO S; COPA; COZINHA; 04 W.C 1 +	
Fonte de Informação:	
Contatos: SRA. LEILA	Sítio: 5175-4633 / 87162-
	Fone: 2007
Imobiliária: AV. PAULISTA, 2073 - CONSOLAÇÃO	
CEBS: IMÓVEL DISPONÍVEL PARA LICITAÇÃO E VENDA COM 11 VAGAS DE GARAGEM.	
Área equivalente: = 267,00m²	

MSN - Assessoria em Avaliações de Imóvel - Telefones: (11)3242-4070 - Email: manpesquisas@terra.com.br

6) CONCLUSÃO

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

Imóvel

Rua Dom Armando Lombardi, nº498:

Valor do imóvel = R\$1.924.000,00

(hum milhão e novecentos e vinte e quatro mil reais)

Válido para novembro de 2018

7) ENCERRAMENTO

Coloco-me a disposição de V.Exa., para eventuais esclarecimentos, dá-se por encerrado o presente laudo, composto de 39 folhas.

São Paulo, 09 de novembro de 2018.



Cinthia Esteves de Castro Sampaio

arquiteta

CAU 91712-5

8) ANEXOS


Homoogeneização- Planilha Excel

O f e r t a	Valor (R\$)	Fa tor Ofe rta	Valor Residual (construção - R\$)	Área do Terreno (m²)	Valor unit. dedu- zido oferta (R\$/m²)	1				2				
						Fator Localização - FI				Fator Frente - Ff				
						Índice Fiscal	FI	Varia- ção 1 (R\$/m²)	Vu1 (R\$/m²)	Frente proj.	Ff	Varia- ção 2 (R\$/m²)	Vu2 (R\$/m²)	
Paradigma				350,00		2.165,00				10,00				
1	2.000.000,00	0,9	181.783,82	474,00	3.413,96	1.506,00	1,44	1.493,89	4.907,85	17,00	0,88	-424,13	2.989,83	
2	1.150.000,00	0,9	294.167,09	223,00	3.322,12	1.749,00	1,24	790,17	4.112,29	9,00	1,03	88,67	3.410,79	
3	650.000,00	0,9	94.250,52	200,00	2.453,75	1.322,00	1,64	1.564,68	4.018,43	10,00	1,00	0,00	2.453,75	
4	2.000.000,00	0,9	532.429,13	500,00	2.535,14	1.126,00	1,92	2.339,26	4.874,41	20,00	0,84	-403,35	2.131,79	
5	3.300.000,00	0,9	-	783,00	3.793,10	2.216,00	0,98	-87,30	3.705,81	20,00	0,84	-603,50	3.189,61	
6	4.200.000,00	0,9	447.321,25	700,00	4.760,97	1.628,00	1,33	1.570,42	6.331,39	20,00	0,84	-757,49	4.003,48	
Média					3.379,84					4.658,36				3.029,87
Desvio Padrão					854,86					951,11				672,10
CV					25,3%					20,4%				22,2%

3				Fator final resul- tante	Vu Final homoge- neizado (R\$/m²)	Amostra saneada (R\$/m²)
Fator Profundidade - Fp						
Prof. eq.	Fp	Varia- ção 3 (R\$/m²)	Vu3 (R\$/m²)			
25	20 a 40					
27,88	1,00	0,00	3.413,96	1,31	4.483,72	1 4.483,72
24,78	1,00	0,00	3.322,12	1,26	4.200,96	1 4.200,96
20,00	1,00	0,00	2.453,75	1,64	4.018,43	1 4.018,43
25,00	1,00	0,00	2.535,14	1,76	4.471,06	1 4.471,06
20,61	1,00	0,00	3.793,10	0,82	3.102,31	1 3.102,31
35,00	1,00	0,00	4.760,97	1,17	5.573,90	1 5.573,90
			3.379,84		4.308,39	
			854,86		801,12	
			25,3%		18,6%	

lim. inferior: -30% =	3.015,88
lim. superior: +30% =	5.600,91
Média Saneada =	R\$ 4.308,39
lim. inferior: -30% =	R\$ 3.015,88
lim. superior: +30% =	R\$ 5.600,91
Desvio Padrão: s =	801,12
n =	5
Intervalo de Confiança: e=	549,30
Lim Min =	R\$ 3.759,09
Lim. Max =	R\$ 4.857,70
Coef. de Variação =	19%
Coef. Student: t =	1,533

Cálculo dos Valores das Construções											
Elemento	Valor Unitário Básico - R8-N (R\$/m²)	Padrão	Coefficiente	Idade Aparente (Anos)	Vida Referencial	Idade referencial	Estado da Edificação	K	Foc	Área (m²)	Valor da Construção
imóvel Avaliando	1.370,00	escritório médio	1,656	10	60	17	"c"	0,871	0,897	204,00	R\$ 415.148,54
1	1.370,00	escritório econômico	0,780	40	70	57	"g"	0,257	0,406	419,00	R\$ 181.783,82
2	1.370,00	casa médio	1,386	30	70	43	"d"	0,626	0,701	221,00	R\$ 294.167,09
3	1.370,00	escritório econômico	0,780	40	70	57	"f"	0,362	0,490	180,00	R\$ 94.250,52
4	1.370,00	casa médio	1,386	30	70	43	"d"	0,626	0,701	400,00	R\$ 532.429,13
5											R\$ -
6	1.370,00	escritório médio	1,656	30	60	50	"c"	0,609	0,687	287,00	R\$ 447.321,25



PREFEITURA DE SÃO PAULO
FAZENDA

Certidão de Dados Cadastrais do Imóvel - IPTU 2018

Cadastro do imóvel: 101.384.0008-2

Local do imóvel:
R DOM ARMANDO LOMBARDI, 498
CEP 05616-011
Imóvel localizado na 2ª Subdivisão da Zona Urbana

Endereço para entrega da notificação:
R DOM ARMANDO LOMBARDI, 498
CEP 05616-011

Contribuinte(s):
CNPJ 06.344.079/0001-54 BV ADMINISTRADORA DE BENS E PARTICIPACOES LTDA

Dados cadastrais do terreno:			
Área incorporada (m²):	350	Testada (m):	10,00
Área não incorporada (m²):	0	Fração ideal:	1,0000
Área total (m²):	350		
Dados cadastrais da construção:			
Área construída (m²):	176	Padrão da construção:	1-C
Área ocupada pela construção (m²):	121	Uso: residência:	
Ano da construção corrigido:	1970		
Valores de m² (R\$):			
- de terreno:	2.164,00		
- da construção:	1.278,00		
Valores para fins de cálculo do IPTU (R\$):			
- da área incorporada:	757.400,00		
- da área não incorporada:	0,00		
- da construção:	94.470,00		
Base de cálculo do IPTU:	851.870,00		

Ressalvado o direito da Fazenda Pública do Município de São Paulo atualizar os dados constantes do Cadastro Imobiliário Fiscal, apurados ou verificados a qualquer tempo, inclusive em relação ao exercício abrangido por esta certidão, a Secretaria Municipal da Fazenda **CERTIFICA** que os dados cadastrais acima foram utilizados no lançamento do Imposto Predial e Territorial Urbano do imóvel do exercício de 2018.

Certidão expedida via Internet - Portaria SF nº 008/2004, de 28/01/2004.
A autenticidade desta certidão poderá ser confirmada, até o dia 03/02/2019, em
<http://www.prefeitura.sp.gov.br/cidade/secretarias/financas/servicos/certidoes/>

Exmo.Sr.Dr.Juiz de Direito da 08ª Vara Cível do Foro Regional de Santo Amaro

Processo: **0017866-59.2016.8.26.0002**

Ação: **Cumprimento de Sentença**

Requerente: **Marilda do Carmo Camargo**

Requerido: **BV Administradora de Bens e Participações Ltda**

Cinthia Esteves de Castro Sampaio, arquiteta, perita judicial nomeada por V.Exa. nos autos da ação epígrafa, vem respeitosamente, apresentar sua **MANIFESTAÇÃO** sobre petição de fls.285/289.

A requerente, Marilda do Carmo Camargo, apresentou Quesitos Complementares que serão respondidos à seguir:

1- Queira a Sra.perita judicial esclarecer qual a razão da diferença substancial no importe de R\$702.657,00 entre o resultado da perícia judicial (R\$1.924.000,00) e o resultado da avaliação da Prefeitura (R\$1.216.343,00), considerando que a metodologia utilizada na perícia é igual ao método utilizado pela municipalidade de São Paulo.

Resposta: *O valor apresentado pela municipalidade se refere ao VALOR VENAL do imóvel e não o VALOR DE MERCADO. Existe uma ampla diferença entre eles. O valor venal é uma referência cálculos de impostos, como o IPTU, por exemplo. Não é um valor para o qual deve-se vender o bem imóvel. Caso contrário, uma simples consulta pela internet através do número do contribuinte traria ao interessado o valor de mercado do imóvel, e inviabilizaria uma perícia técnica. Já o valor de mercado considera os impostos existente numa transação imobiliária e os interesses da oferta e procura em determinado período. Além do mais, equivocada está a autora quando menciona que a metodologia utilizada para cálculo do valor de*



Cinthia Esteves de Castro Sampaio

arquiteta

mercado é o mesmo utilizado pela municipalidade para o cálculo do valor venal. Basta olhar o corpo do laudo e verificar as normas utilizadas da ABNT14653-2 e do IBAPE/SP.

2- Queira a Sra.perita esclarecer qual a razão de terem sido utilizados imóveis localizados em zoneamentos diversos daquele do imóvel periciando, como elementos comparativos de avaliação, considerando que os zoneamentos são elementos que importam maior ou menor valorização dos imóveis, de modo geral, o que em tese, acarreta dificuldades na avaliação comparativa.

Resposta: *Os elementos pesquisados embora estejam situados em zoneamento diferente, fazem parte da mesma “zona comercial” e receberam o tratamento de homogeneização recomendado pelas normas técnicas, como a “classificação pela zona comercial”, no caso 8º zona padrão médio. Vale ressaltar que maioria dos elementos pesquisados está localizada no mesmo setor do avaliando, setor 101, e outros no setor lindeiro, o que é permitido, também, pela norma.*

RATIFICO o valor apurado no laudo judicial e coloco-me a disposição de V.Exa., para eventuais esclarecimentos.

São Paulo, 15 de fevereiro de 2019.

Cinthia Esteves de Castro Sampaio

arquiteta

CAU 91712-5