



Cinthia Esteves de Castro Sampaio

arquiteta

290  
7

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

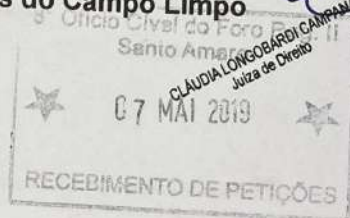
*Protocolo em 02 de Maio  
e 13 de Maio  
2019/05/015*

Processo: **0036581-57.2013.8.26.0002**

Ação: **Cumprimento de Sentença**

Requerente: **Conjunto Residencial Moradas do Campo Limpo**

Requerido: **Paulo Rodrigues**



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**



Cinthia Esteves de Castro Sampaio

arquiteta

293  
7

## Índice

- 1) Preliminar
- 2) Vistoria
- 3) Método de Avaliação
  - 3.1) Método Comparativo Direto
- 4) Tratamento dos Elementos da Pesquisa Imobiliária
- 5) Valor do Imóvel
- 6) Conclusão..... 18**
- 7) Levantamento Fotográfico
- 8) Homogeneização dos Elementos Pesquisados
- 9) Encerramento
- 10) Anexos
  - 10.1- Pesquisa Imobiliária
  - 10.2- Planilha Excel

## 2.1 Vistoria

A vistoria realizada no dia 03 de maio de 2019 às 14:00h.  
Esta parte foi realizada com o escrutador Paulo Rodrigues de  
Melo. Na unidade analisada o objeto desta avaliação possui suas  
características que não se encontram no local no momento da vistoria.

## 1) Preliminar

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 nº52**, localizado no 5º andar ou 6º pavimento do Bloco "A", designado "Solar dos Antúrios", integrante do empreendimento denominado "Moradas do Campo Limpo", situado à Estrada do Campo Limpo, nº291, e Estrada de Itapeperica - 29º Subdistrito de Santo Amaro - São Paulo - SP.

Contendo a área útil construída de **84,55m<sup>2</sup>**, a área comum de 58,03m<sup>2</sup>, já incluída a correspondente a 1 vaga indeterminada no pátio de estacionamento descoberto, e a área total construída de 142,58m<sup>2</sup>, correspondendo-lhe a uma fração ideal de 0,4214%% no terreno.

Matrícula nº: 190.224 - 11°CRI/SP.

## 2) Vistoria

A vistoria realizada no dia 03 de maio de 2019 às 14:00hs.

Esta perita foi informada que o executado Paulo Rodrigues é **falecido**. Na unidade penhorada e objeto desta avaliação moram seus dois filhos que não se encontravam no local no momento da vistoria.



Cinthia Esteves de Castro Sampaio

arquiteta

293

7

### Da impossibilidade de vistoria

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

#### "7.3.5.2 Impossibilidade de vistoria.

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

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

Diante da impossibilidade de vistoriar o imóvel em questão, pese as inúmeras tentativas de localizar seu morador, restou à signatária, proceder a avaliação tomando-se por referência a unidade equivalente nº92, localizada no mesmo Bloco Solar dos Antúrios, o padrão construtivo da edificação, a localização, a idade aparente e demais considerações que serão abordadas no corpo do laudo.

Durante a vistoria na unidade equivalente e áreas comuns, a perita teve o acompanhamento do síndico, Eduardo José Aleixo, tel.: 5511-1788.

Trata-se de um apartamento do tipo 04 por andar.

294  
7

Possui os seguintes ambientes:

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

O imóvel possui 01 vaga de garagem determinada, coberta e situada na área externa do condomínio.

Circunvizinhança e Localização

O imóvel está localizado na zona sul da Capital, Vila Prel, no Bairro de Santo Amaro, em frente ao Sesc Campo Limpo.

A circunvizinhança é de uso misto. As moradias são de classe média.

Localização por mapa - macro região



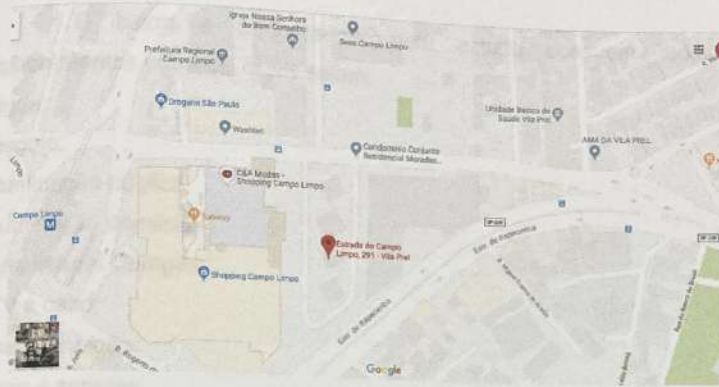


Cinthia Esteves de Castro Sampaio

arquiteta

295  
7

### Localização por mapa - micro região



### Localização por satélite





Cinthia Esteves de Castro Sampaio

arquiteta

296

### 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 de esquina. Ao nível dos logradouros e seu solo é aparentemente firme e seco.



Cinthia Esteves de Castro Sampaio

arquiteta

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 R<sub>3</sub>N

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>3</sub>N 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	0,080	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	0,798	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	1,778	1,980	
		1.2.7- Padrão Fino	1,992	2,436	2,880	
		1.2.8- Padrão Luxo	Acima de 2,88			
	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	1,892	1,926	2,160
		1.3.4- Padrão Superior	Sem elevador	1,902	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 3,48					



298  
7

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 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, 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:

Grupo: 1.3 - apartamento  
 Padrão: 1.3.3 - médio  
 Custo de reprodução: 1,926 de R8N  
 Idade Aparente Estimada: 33 anos  
 Estado de Conservação: necessitando reparos simples (e)

**O Condomínio "Moradas do Campo Limpo" possui:**

- 04 bloco de edifício;
- portaria;
- sala de ginástica,
- sala de brinquedoteca;
- salão de jogos;
- 02 churrasqueiras;
- playground;
- quadra;
- estacionamento para automóveis coberto no térreo;
- vagas de automóveis para visitantes;
- sala de administração.

**O Bloco "Solar dos Antúrios" possui:**

- 16 andares com 04 apartamento por andar;
- sala de recepção;
- salão de festas;
- 02 elevadores (01 social/01 serviço).

**Descrição de acabamento do Edifício:**

**Fachada:**

Parede: pintura látex pva na cor branco e tijolos aparentes;

Esquadria: alumínio;

Portão das garagens: ferro com porta giratória na portaria;

**Hall Elevador:**

Parede: pintura látex pva na cor branco;

Piso: porcelanato formando desenhos;

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



Cinthia Esteves de Castro Sampaio

arquiteta

300  
7

### 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 Lélcio Moreira em seu livro *Princípios de Engenharia de Avaliações* - Ed. Pini, 1994:

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

#### 3.1) Método Comparativo Direto

Para o presente caso será utilizado o Método Comparativo de Dados de Mercado, que define valores por comparação em imóveis similares ao avaliando.

Os dados pesquisados são ponderados através de homogeneização, a fim de equalizar as características próprias de cada elemento, já que estas influenciam no valor do mercado. Para a aplicação deste método, é condição a existência de um conjunto de dados que possa tomar-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 avaliando elaborou-se a pesquisa de valores ofertados para os imóveis no próprio edifício. A amostragem pesquisada obedece a critérios contidos na Norma Técnica da ABNT apresentando as seguintes informações com relação:

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

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

- localização;
- padrão construtivo;
- estado de conservação;
- obsolescência;



Cinthia Esteves de Castro Sampaio

arquiteta

302  
2

- **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** (caso necessário será adotado 12,50m<sup>2</sup> de área útil padrão para cada vaga, ou 6,25m<sup>2</sup> de área equivalente para a homogeneização).

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

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

$$F_{tr} = F_{o1} \times F_{o2} \times F_{o3} \times F_v$$
$$F_{oc} \times F_{p} \times F_{p}$$

**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.



Cinthia Esteves de Castro Sampaio

303

arquiteta

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

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

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

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

onde:

- Ftr = fator de transposição
- IFi = índice fiscal do imóvel avaliando
- IFp = índice fiscal da pesquisa
- Fv = fator vaga
- Foc.i = fator obsolescência imóvel avaliando
- Foc.p = fator obsolescência imóvel pesquisa
- Fp.i = fator padrão imóvel avaliando
- Fp.p = fator padrão imóvel pesquisa

**Fator de Adequação ao 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":**

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

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 - i <sub>r</sub> (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
		FINO	80	20
		LUXO	80	20
	APARTAMENTO	ECONÔMICO	60	20
		SIMPLES	60	20
		MÉDIO	60	20
		SUPERIOR	60	20
		FINO	80	20
		LUXO	80	20

V.10- A TABELA 2, com os valores tabulados para o coeficiente "K", é:

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	0,468	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	0,908	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	0,795	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	0,536	0,382	0,200
32	0,789	0,786	0,769	0,725	0,646	0,527	0,376	0,196
34	0,772	0,770	0,753	0,710	0,632	0,516	0,369	0,192
36	0,755	0,753	0,736	0,694	0,619	0,504	0,363	0,187
38	0,738	0,735	0,719	0,678	0,604	0,493	0,356	0,183
40	0,720	0,718	0,702	0,662	0,590	0,481	0,349	0,179
42	0,702	0,700	0,684	0,645	0,575	0,466	0,343	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	0,495	0,404	0,291	0,150
54	0,584	0,582	0,569	0,537	0,478	0,389	0,277	0,145
56	0,563	0,561	0,549	0,516	0,461	0,376	0,267	0,140
58	0,542	0,540	0,529	0,498	0,444	0,362	0,257	0,134
60	0,520	0,518	0,507	0,477	0,426	0,347	0,246	0,129
62	0,499	0,496	0,485	0,458	0,408	0,333	0,236	0,123
64	0,475	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

**Resumo:**

Ir (vida referencial) = 60 anos  
 Ie (idade da edificação) = 33 anos  
 R (valor residual) = 20 anos  
 Idade em % da vida referencial = 55 anos  
 Estado de conservação necessitando de reparos simples (e)  
 K (coeficiente) = 0,461





Cinthia Esteves de Castro Sampaio

arquiteta

306  
7

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

$$Foc.i = 0,20 + 0,461(1,00 - 0,20)$$

$$Foc.i = 0,569$$

Valor Unitário (qu)\* = R\$4.630,10/m<sup>2</sup>

Válido para maio de 2019

\*Planilha Excel em anexo

### 5) Valor do Imóvel

$$Vi = qu \times Au$$

onde:

Vi = Valor total do imóvel

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

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

$$Vi = R\$4.630,10/m^2 \times 84,55m^2$$

$$Vi = R\$391.474,96$$

Em números redondos:

$$Vi = R\$392.000,00$$

(trezentos e noventa e dois mil reais)

Válido para maio de 2019



Cinthia Esteves de Castro Sampaio

arquiteta

## 6) Conclusão

O Laudo apurou o Valor de Mercado para o imóvel objeto da ação:

**Valor imóvel = R\$392.000,00**

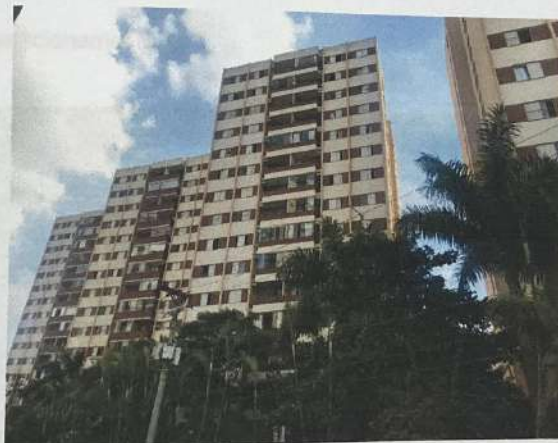
(trezentos e noventa e dois mil reais)

Válido para maio de 2019

## 7) Levantamento Fotográfico

### Foto 01

Vista geral dos quatro blocos do Condomínio Moradas do Campo Limpo.



**Foto 02**

Vista da portaria.



**Foto 03**

Vista do estacionamento.





Cinthia Esteves de Castro Sampaio

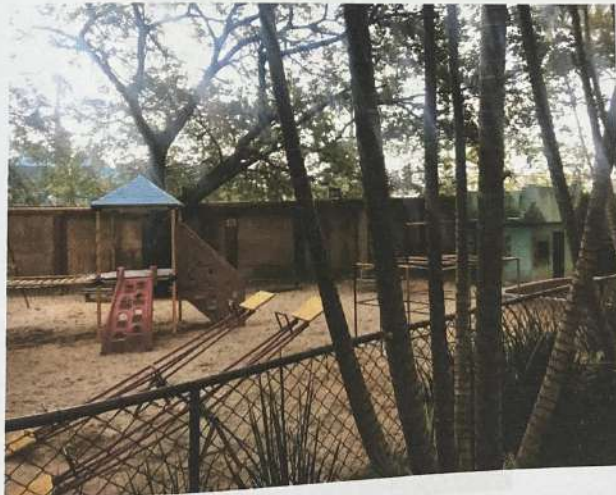
arquiteta

309  
7

**Foto 04**  
Vista da circulação.



**Foto 05**  
Vista do playground.





Cinthia Esteves de Castro Sampaio

arquiteta

319

51

**Foto 06**

Vista da vaga da unidade penhorada.



**Foto 07**

Vista da Bloco Antúrio.



**Foto 08**

Vista da fachada do Edifício Antúrio.



**Foto 09**

Vista da entrada do edifício.



312  
7

**Foto 10**

Vista da recepção.



**Foto 11**

Vista dos elevadores.



**Foto 12**

Vista da porta da unidade avaliada.



**As fotos à seguir mostram a unidade equivalente nº92  
do Bloco Solar dos Antúrios**

**Foto 13**

Vista da sala.





344  
7

**Foto 14**

Vista da cozinha com área de serviço, quarto e banheiro de empregada nos fundos.



**Foto 15**

Vista do banheiro social.





Cinthia Esteves de Castro Sampaio

arquiteta

355  
7

**Foto 16**

Vista do dormitório 01.



**Foto 17**

Vista do dormitório 02.



326  
7



Cinthia Esteves de Castro Sampaio

arquiteta

**Foto 18**

Vista do dormitório 03.



**Foto 19**

Vista do banheiro do dormitório 03.





Cinthia Esteves de Castro Sampaio

arquiteta

317  
7

## **8) Homogeneização dos Elementos Pesquisados**

Data da pesquisa: 05/2019

### **Elemento de Avaliação 01**

**Endereço:** Estrada do Campo Limpo  
Condomínio: Moradas do Campo Limpo  
número: 291 complemento:- andar: -  
Cidade: São Paulo Bairro: Vila Prel – Santo Amaro UF: SP

#### **Dados da Benfeitoria**

Tipo de construção: apartamento  
Uso da edificação: residencial  
Área útil (m<sup>2</sup>): 84,55  
Padrão construção: médio  
Conservação: necessitando de reparos simples (e)  
Idade (ano): 33  
Vaga de garagem: 01  
Área equivalente vaga: -

**Valor do Imóvel (R\$): 410.000,00**

#### **Dados da Transação**

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

#### **Tratamento Matemático**

$Foc = R + K(1-R)$   
 $Foc = 0,20 + 0,461(1,00 - 0,20)$   
 $Foc = 0,569$

**qu1 = R\$4.364,28/m<sup>2</sup>**



Cinthia Esteves de Castro Sampaio

arquiteta

338  
1

### Elemento de Avaliação 02

**Endereço:** Estrada do Campo Limpo  
**Condomínio:** Moradas do Campo Limpo  
**número:** 291                      **complemento:-**                      **andar: -**  
**Cidade:** São Paulo                      **Bairro:** Vila Prel – Santo Amaro                      **UF: SP**

### **Dados da Benfeitoria**

**Tipo de construção:** apartamento  
**Uso da edificação:** residencial  
**Área útil (m2):** 84,55  
**Padrão construção:** médio  
**Conservação:** necessitando de reparos simples (e)  
**Idade (ano):** 33  
**Vaga de garagem:** 01  
**Área equivalente vaga:** -

**Valor do Imóvel (R\$): 430.000,00**

### **Dados da Transação**

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

### Tratamento Matemático

$Foc = R + K (1-R)$   
 $Foc = 0,20 + 0,461(1,00-0,20)$   
 $Foc = 0,569$

**qu2= R\$4.577,17/m2**



Cinthia Esteves de Castro Sampaio

arquiteta

359  
2

### Elemento de Avaliação 03

**Endereço:** Estrada do Campo Limpo  
**Condomínio:** Moradas do Campo Limpo  
**número:** 291                      **complemento:-**                      **andar: -**  
**Cidade:** São Paulo                      **Bairro:** Vila Prel – Santo Amaro                      **UF:** SP

### Dados da Benfeitoria

**Tipo de construção:** apartamento  
**Uso da edificação:** residencial  
**Área útil (m<sup>2</sup>):** 84,55  
**Padrão construção:** médio  
**Conservação:** necessitando de reparos simples (e)  
**Idade (ano):** 33  
**Vaga de garagem:** 01  
**Área equivalente vaga:** -

**Valor do Imóvel (R\$):** 450.000,00

### Dados da Transação

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

### Tratamento Matemático

$Foc = R + K(1-R)$   
 $Foc = 0,20 + 0,461(1,00 - 0,20)$   
 $Foc = 0,569$

$qu3 = R\$4.790,07/m^2$



Cinthia Esteves de Castro Sampaio

arquiteta

320  
7

#### Elemento de Avaliação 04

**Endereço:** Estrada do Campo Limpo  
número: - complemento: - Condomínio: -  
Cidade: São Paulo Bairro: Vila Prel – Santo Amaro UF: SP andar: -

#### **Dados da Benfeitoria**

Tipo de construção: apartamento  
Uso da edificação: residencial  
Área útil (m<sup>2</sup>): 97,00  
Padrão construção: médio  
Conservação: necessitando de reparos simples (e)  
Idade (ano): 15  
Vaga de garagem: 01  
Área equivalente vaga: -

**Valor do Imóvel (R\$): 565.000,00**

#### **Dados da Transação**

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

#### Tratamento Matemático

$$\begin{aligned} \text{Foc} &= R + K(1-R) \\ \text{Foc} &= 0,20 + 0,585(1,00-0,20) \\ \text{Foc} &= 0,668 \end{aligned}$$

$$\text{qu4} = \text{R\$4.620,73/m}^2$$





326

Elemento de Avaliação 03

Imovelweb

**Venda** **R\$ 450.000**  
Simular financiamento

Condomínio R\$ 550

**Apartamento à Venda no Campo Limpo - Vila Piel.**  
 Apartamento com 03 dormitórios, (01 reservado de empregada), 03 Banheiros, Sala para dois ambientes, com sacada, Cozinha com armários, Área de serviço, 03 vaga coberta.

Localização: Ao lado do Metrô e Shopping Campo Limpo. Bairro com infraestrutura completa de transportes coletivos, Mercadão, padaria, farmácias, etc.

Acorda financiamento e uso do FGTS. Marque sua visita e surpreenda-se.

Para mais informações consulte nossos corretores.

150m²	80m²	3	1	3	0	33
Área total	Área útil	Banheiros	Vaga	Quartos	Suites	Uso de metrô

**Áreas Privativas**  
 Armário de cozinha  
 Área de serviço

**Áreas Comuns**  
 Hall de elevador  
 Piscina ao lado  
 Playground



Cinthia Esteves de Castro Sampaio

arquiteta

327

### Elemento de Avaliação 04



030324 867020  
(11) 5819-5282

Realizado em 04/10/2018  
Código único de Exp. 981182088

Preço de venda  
**R\$ 565.000**

Código 05.634

#### Apartamento

Estrada do Campo Limpo  
Campo Limpo, São Paulo - SP

#### Características do imóvel

Dormitórios 2 quartos/suíte  
Suíte 1 suíte  
Vagas 1 vaga  
Área útil 67 m²  
Circulação 2011  
Valor do m² R\$ 8.285/m²

#### Minhas avaliações

	Sim	Não	Outro
Plano	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Plataforma	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Arquitetura	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Acabamento	<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"/>
Estacionamento	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Infraestrutura	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Área comum	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Outro	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

**Descrição:** Apartamento 02 dormitórios no Campo Limpo - 03 Suite (01a 01b 01c) ótimo apartamento de 65 Dormitórios (01 Suite), sala ampla com 10 ambientes, varanda gourmet, sacada com fechamento de vidro, 01 vaga. Lugar: Salto de Jacupá, Salto de Jacupá, Academia, Casas, Pousadas, salto e jacupá, Vila Alpina, Churrascaria, Sigatanga (04 floors), controla de acesso por 2 níveis, com elevador, jardim e piscina. Do centro localização, e 5 minutos de Metrô Campo Limpo e do Shopping. Complexa infraestrutura de comércio e transportes coletivos. Sendo: Análise Socioeconômica e ICTO. Para mais informações não hesite em me chamar.

**Outras Características:** Responsabilidade, Acabamento de Qualidade, Armários Embutidos, Churrasqueira, Vitrômetro, Cozinha Granito, São Onipresente, Salto de Jacupá, Jardins, Piscina, Móveis Planejados, Pisos Laminados, Salto de Jacupá, Varanda, Varanda Gourmet.

**Características das Áreas Comuns:** Academia, Área de Lazer, Churrasqueira, Espaço Gourmet, Piscina, Playground, Quadra Poliesportiva, Salto de Jacupá, Salto de Jacupá, Salto de Jacupá, Salto de Jacupá.



328  
7



Cinthia Esteves de Castro Sampaio

arquiteta

### Elemento de Avaliação 05



EMPRESA AVANÇADA PELA BOMBA  
(11) 99811-2611

Atendimento 24h  
Código de barras: 749 0001 01 13000

Preço de venda  
R\$ 580.000

Cumprimento: 82,63%

Apartamento

Entrada do Condomínio  
Campus Lomen, São Paulo - SP

Características do imóvel

Demoratória: 3 quartos/1s  
Suíte: 2 suítes  
Vagas: 1 vaga  
Área útil: 88,00m²  
Condição: 2015  
Valor do m²: R\$ 5.910/m²

Minhas avaliações

	ótimo	bom	regular	ruim
Claro	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Prático	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Adaptável	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Bastante	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Conveniente	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Seguro	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Seguro	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Habituado	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Área coberta	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Sinal	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>



**Descrição:** Apartamento em térreo do edifício Campus Lomen com 3 dormitórios sendo 2 suítes, com varanda planejada e 1 quarto que pode ser usado como escritório ou quarto complementar completo. Possui área de lazer com piscina, quadra de tênis, academia, salão de festas, playground, churrasqueira, área de serviço, armário de cozinha, lavanderia, Lareira, Teraço.  
**Características das Áreas Comuns:** Churrasqueira, Piscina.





330  
7

**10.2- Tabela de Homogeneização dos Elementos Comparativos e Cálculo do Valor Unitário.**

Oferta	Preço Ofertado (R\$)	Área (m²)	Fator oferta (90%)	Valor unitário deduzido do fator oferta (R\$/m²)	Fator Padrão - Fp			
					Coef.	Fp	Variação 1 (R\$/m²) sobre 80% do valor	Vu1 (R\$/m²)
<b>Avaliando</b>		<b>84,55</b>			<b>1,926</b>			
1	410.000,00	84,55	0,9	<b>4.364,28</b>	1,926	1,00	0,00	4.364,28
2	430.000,00	84,55	0,9	<b>4.577,17</b>	1,926	1,00	0,00	4.577,17
3	450.000,00	84,55	0,9	<b>4.790,07</b>	1,926	1,00	0,00	4.790,07
4	565.000,00	97,00	0,9	<b>5.242,27</b>	1,926	1,00	0,00	5.242,27
5	580.000,00	97,00	0,9	<b>5.381,44</b>	1,926	1,00	0,00	5.381,44
6	380.000,00	73,00	0,9	<b>4.684,93</b>	1,926	1,00	0,00	4.684,93
				4.840,03				
380.000,00				4.840,03				
Desvio padrão				394,18				
CV				8,1%				

Fator Obsolescência - Foc					Fator resultante	Valor unitário homogeneizado (R\$/m²)	Amostra Saneada
Coef.	Foc	Variação 2 (R\$/m²) sobre 80% do valor	Vu2 (R\$/m²)				
<b>0,569</b>							
0,569	1,00	0,00	4.364,28	1,00	<b>4.364,28</b>	1	4.364,28
0,569	1,00	0,00	4.577,17	1,00	<b>4.577,17</b>	1	4.577,17
0,569	1,00	0,00	4.790,07	1,00	<b>4.790,07</b>	1	4.790,07
0,668	0,85	-621,54	4.620,73	0,88	<b>4.620,73</b>	1	4.620,73
0,668	0,85	-638,04	4.743,40	0,88	<b>4.743,40</b>	1	4.743,40
0,569	1,00	0,00	4.684,93	1,00	<b>4.684,93</b>	1	4.684,93
					4.630,10		
					151,65		
					3,3%		

331  
7

lim.inferior:-30%	R\$ 3.241,07
lim.inferior:+30%	R\$ 6.019,13
<b>Média Saneada</b>	<b>R\$ 4.630,10</b>
lim.inferior:-30%	R\$ 3.241,07
lim.inferior:+30%	R\$ 6.019,13
desvio padrão s	151,65
n	6
int. confiança e	91,37
lim.mínimo	R\$ 4.538,73
lim.máximo	R\$ 4.721,47
coef.de variação	3,3%
coef.Student t	1,476