

GIORDANO BRUNO COAN AMADOR
LEILOEIRO OFICIAL | JUCESP 1061



GIORDANO BRUNO COAN AMADOR
LEILOEIRO PÚBLICO OFICIAL
JUCESP 1061

SUGESTÃO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL

PROCESSO: 1003021-86.2014.8.26.0224
5ª VARA CÍVEL DE GUARULHOS/SP

São Paulo/SP, 14 de novembro de 2019

GIORDANO BRUNO COAN AMADOR
LEILOEIRO OFICIAL | JUCESP 1061



1.SOLICITANTE

A solicitante trata-se da 5ª Vara Cível do Foro de Guarulhos/SP, no qual este Leiloeiro foi nomeado junto aos autos 1003021-86.2014.8.26.0224.

2.OBJETIVO

O presente parecer sugestivo de avaliação tem o objetivo de fornecer e suggestionar o valor da avaliação do imóvel em questão. Para isso, foram levantados dados específicos do imóvel e seus arredores, área privativa, área comum, informações e particularidades de sua localização, bem como valores praticados para imóveis semelhantes.

3. METODOLOGIA

Esta sugestão de avaliação foi realizada pelo método comparativo de dados de mercado para obter o valor da área de terreno, bem como pelo método do Custo para obtenção do valor das edificações, abaixo breve síntese:

- Levantamento dos dados do imóvel (área total, área construída, tipo da construção e apresentação de fotos);
- Informações inerentes à localização do imóvel;
- Pesquisas de mercado realizadas na região do imóvel, visando determinar o valor médio da sua área total;
- Pesquisa de valores acerca da área construída do imóvel, utilizando como base a tabela fornecida pelo SINDUSCON/SP;
- Análise dos dados e conclusão do parecer sugestivo de avaliação.

4. DADOS DO IMÓVEL

4.1 Descrição Matrícula

Um prédio e seu respectivo terreno, situado à Rua Condessa Siciliano, sob nº 295, Jardim São Paulo, junto a uma praça ajardinada, no 8º Subdistrito-

GIORDANO BRUNO COAN AMADOR
LEILOEIRO OFICIAL | JUCESP 1061



Santana, desta Capital, medindo 14,00 metros em curva, de frente para uma praça ajardinada, 10,00 metros de frente para a Rua Condessa Siciliano, por 30,00 metros da frente aos fundos, do lado direito de quem da dita rua olha para o imóvel, 8,00 metros na linha dos fundos, tendo do lado esquerdo delimitado por uma linha que partindo do alinhamento da praça ajardinada segue em direção aos fundos na extensão de 22,30 metros; deflete a esquerda e segue na distância 7,20 metros, encontrando a linha dos fundos e fechando o perímetro que encerra a área de mais ou menos 407,00 metros quadrados, confrontando no lado direito, com o lote nº 08, e no lado esquerdo nos fundos com o prédio nº 287, edificado no remanescente do referido lote de terreno. Imóvel registrado sob nº 35.166 do 3º CRI de São Paulo/SP. Proprietários: Carlos Roberto de Campos, CPF 679.094.508-34 e Milzia Rocha de Oliveira Campos.

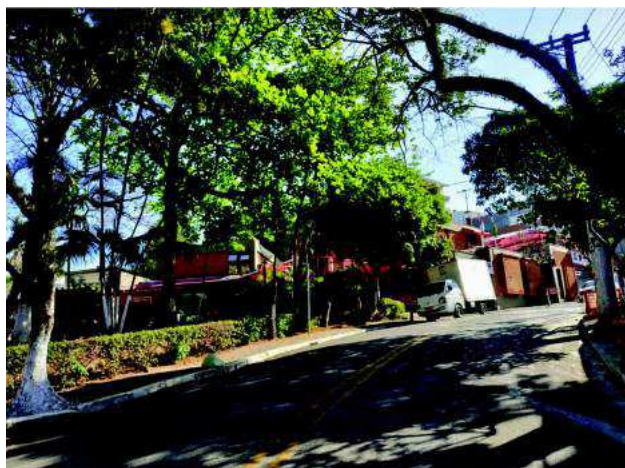
OBSERVAÇÃO IMPORTANTE: O imóvel avaliando possui área construída de APROXIMADAMENTE 280m² e 407m² de terreno. Ressalta-se que o imóvel em questão faz parte de um todo maior com área total construída de 933m² e área total de terreno de 1.150m², que em sua totalidade compõe atualmente as instalações de uma escola. **A presente avaliação contemplou apenas a área (de terreno e de construção) correspondente à matrícula 35.166 (3º CRI de São Paulo/SP).**

4.2 Fotos do Imóvel

Na sequência segue algumas fotos do imóvel:



GIORDANO BRUNO COAN AMADOR
LEILOEIRO OFICIAL | JUCESP 1061



GIORDANO BRUNO COAN AMADOR
LEILOEIRO OFICIAL | JUCESP 1061



GIORDANO BRUNO COAN AMADOR
LEILOEIRO OFICIAL | JUCESP 1061



4.3. Localização do Imóvel

O imóvel em questão localiza-se em no 8º Subdistrito-Santana, área de predominância residencial/comercial, de padrão médio. Podemos observar que ao lado do imóvel encontra-se a Associação SABESP. A região é completamente desenvolvida, sendo seu entorno composto por hospitais, supermercados, postos de combustíveis, farmácias, restaurantes, e diversos outros.

5. PESQUISA DE MERCADO (ÁREA DE TERRENO)

5.1. Terreno na Av. Mal. Eurico Gaspar Dutra, mesma região do imóvel avaliando (aprox. 1,5 km) – R\$ 2.606,06/metro quadrado:



Viva Real · Venda · SP · Lotes/Terrenos à venda em São Paulo · Zona Norte · Santana · Avenida Marechal Eurico Gaspar Dutra

Lote/Terreno à Venda, 330 m² por R\$ 860.000

COD. NR2501

Avenida Marechal Eurico Gaspar Dutra, 966 - Santana, São Paulo - SP. [VER NO MAPA](#)

 330m²	 Não informado SOLICITAR	 Não informado SOLICITAR	 Não informado SOLICITAR
---	--	--	---

TERRENO PLANO JD. SÃO PAULO, EM EXCELENTE LOCALIZAÇÃO
TERRENO PLANO JD. SÃO PAULO, EM EXCELENTE LOCALIZAÇÃO
c/ 330m2 (10x33) localizado 5 minutos do metrô, próximo de escola e da Avenida Luiz Dumont Villares.

GIORDANO BRUNO COAN AMADOR
LEILOEIRO OFICIAL | JUCESP 1061



5.2. Terreno na Rua Augusto Tortorelo de Araújo, mesma região do imóvel avaliando (aprox. 1,5 km) – R\$ 3.234,09/metro quadrado:



Viva Real · Venda · SP · Lotes/Terrenos à venda em São Paulo · Zona Norte · Jardim São Paulo ·
Rua Augusto Tortorelo de Araújo

Lote/Terreno à Venda por R\$ 630.000

COD. 327742

Rua Augusto Tortorelo de Araújo, S/N - Jardim São Paulo, São Paulo - SP [VER NO MAPA](#)



Não informado

[SOLICITAR](#)



Não informado

[SOLICITAR](#)



Não informado

[SOLICITAR](#)



Não informado

[SOLICITAR](#)

Terreno em Jardim São Paulo - São Paulo, SP

Terreno plano, sem árvores, limpo, de 194,80 mts, no melhor local do Jardim São Paulo. Próximo da Avenida Doutor Zuquim, bancos, supermercados, escolas. Ótimo para construção de sobrados, rua muito tranquila. O proprietário já tem o projeto de construção.

GIORDANO BRUNO COAN AMADOR
LEILOEIRO OFICIAL | JUCESP 1061



5.3. Terreno na Rua Durval Clemente, mesma região do imóvel avaliando (aprox. 1,3 km) – R\$ 2.941,18/metro quadrado:



Viva Real • Venda • SP • Lotes/Terrenos à venda em São Paulo • Zona Norte • Jardim São Paulo •
Rua Durval Clemente

Lote/Terreno à Venda, 204 m² por R\$ 600.000

COD. KA2911

Rua Durval Clemente - Jardim São Paulo, São Paulo - SP [VER NO MAPA](#)

204m²

Não informado
[SOLICITAR](#)

Não informado
[SOLICITAR](#)

Não informado
[SOLICITAR](#)

Lindo terreno de esquina no Jardim São Paulo

Lindo terreno e muito bem localizado, de esquina, à 200 m do metro Jardim São Paulo (Rua Leônicio de Magalhães), são 204 m², tendo 17,5 m de frente para uma das ruas e 25 m de fundo lado direito, 7,7 m de frente para outra rua e 15 m de fundo deste lado totalizando os 204 m² conforme estudo planialtimétrico (Estudo / ante-projeto para 2 sobrados de 3 dormitórios, 3 / 4 vagas, salas, sótão, cada e para 1 casa grande, com 5 vagas, salão de festas, várias salas, 3 suítes, sótão, lareira, etc) documentação ok! Mais informações com o corretor ou agende uma visita!!!

GIORDANO BRUNO COAN AMADOR
LEILOEIRO OFICIAL | JUCESP 1061



5.4. Terreno também na Rua Durval Clemente, mesma região do imóvel avaliando (aprox. 1,3 km) – R\$ 2.620,97/metro quadrado:



Viva Real · Venda · SP · Lotes/Terrenos à venda em São Paulo · Zona Norte · Jardim São Paulo · Rua Durval Clemente

Lote/Terreno à Venda, 248 m² por R\$ 650.000

COD. LS6449

Rua Durval Clemente - Jardim São Paulo, São Paulo - SP [VER NO MAPA](#)

 248m ²	 Não informado SOLICITAR	 Não informado SOLICITAR	 Não informado SOLICITAR
---	--	--	--

TERRENO - JD. SÃO PAULO
Excelente localização, bom p/ construir de sobrados, próximo ao metrô Jd. São Paulo.

GIORDANO BRUNO COAN AMADOR
LEILOEIRO OFICIAL | JUCESP 1061



5.5. Terreno na Rua João Turra, mesma região do imóvel avaliando (aprox. 3 km) – R\$ 3.490,90/metro quadrado:



lote/terreno para comprar em

Rua João Turra - Santana, São Paulo - SP

R\$ 960.000

condomínio não informado • IPTU não informado



275 m²

Lopes Condessa

Creci: 029265-J-SP



Contatar anunciante

Descrição

Terreno de 275 m² no nível da rua. Sendo 20 de frente para Rua Cônego Manuel Vaz e 15 metros de frente para rua João Turra. Ainda - a terceira divisa - de 11,20 m - com o condomínio ao lado pega um terreno daquele condomínio que hoje é da Prefeitura - área verde em até 7 metros pelo menos. Excelente para condomínio. Documentos e impostos em dia. Agende uma visita! - Ref.: 170-IM378464

Favoritar

GIORDANO BRUNO COAN AMADOR
LEILOEIRO OFICIAL | JUCESP 1061



6. VALORAÇÃO (ÁREA DE TERRENO)

6.1 Média inicial de valores

No quadro abaixo, temos o valor do metro quadrado por amostra encontrada na pesquisa de mercado, bem como a média final das amostras:

QUADRO DE AMOSTRAS			
Item	Metragem (M²)	Valor total	Valor/m²
5.1	330	R\$ 860.000,00	R\$ 2.606,06
5.2	195	R\$ 630.000,00	R\$ 3.234,09
5.3	204	R\$ 600.000,00	R\$ 2.941,18
5.4	248	R\$ 650.000,00	R\$ 2.620,97
5.5	275	R\$ 960.000,00	R\$ 3.490,91
VALOR MÉDIO/M²			R\$ 2.978,64

Importante ressaltar, que visando encontrar o real valor de mercado do imóvel em questão, do valor médio obtido, será considerado o percentual de 15% para mais e para menos, eliminando assim as amostras fora desse intervalo.

Limite Inferior: **R\$ 2.531,84**

Limite Superior: **R\$ 3.425,43**

6.2 Média final de valores

No quadro abaixo, temos o valor médio final, já retirando a amostra que estava fora do intervalo estipulado anteriormente:

QUADRO DE AMOSTRAS			
Item	Metragem (M²)	Valor total	Valor/m²
5.1	330	R\$ 860.000,00	R\$ 2.606,06
5.2	195	R\$ 630.000,00	R\$ 3.234,09
5.3	204	R\$ 600.000,00	R\$ 2.941,18
5.4	248	R\$ 650.000,00	R\$ 2.620,97
VALOR MÉDIO/M²			R\$ 2.850,57

GIORDANO BRUNO COAN AMADOR
LEILOEIRO OFICIAL | JUCESP 1061



6.3 Valor final (ÁREA DE TERRENO)

Podemos verificar que o valor médio atribuído ao metro quadrado da **ÁREA DE TERRENO** do imóvel em questão perfaz o montante de R\$ 2.850,57/metro quadrado.

Logo, multiplicando a área de terreno do imóvel avaliando (407,00 metros quadrados) pelo valor médio obtido, temos o valor final da **ÁREA DE TERRENO em R\$ 1.160.181,90 (um milhão, cento e sessenta mil, cento e oitenta e um reais e noventa centavos).**

7. VALORAÇÃO (ÁREA CONSTRUÍDA)

7.1 Análise área construída

Conforme constatação realizada e fotos já apresentadas, verificamos que o imóvel inicialmente foi construído para utilização residencial (sobrado), sendo posteriormente adaptado para utilização comercial (escola). Porém, seu formato e padrão construtivo é residencial.

7.2 Atribuição de valores

De acordo com o boletim do SINDUSCON/SP, com data base de 10/2019, podemos verificar que para projetos com padrão residencial, o valor para novos projetos correspondentes ao imóvel avaliando é de R\$ 2.084,08/metro quadrado, considerando o padrão alto (R-1).

Ressalta-se, que conforme o próprio site do SINDUSCON informa, esses valores devem ser utilizados como base para novos projetos, ou seja, é uma base orçamentária para construções que ainda serão realizadas e novas.

Em uma construção nova, o construtor poderá edificar a residência personalizando e adaptando de acordo com suas necessidades. Além disso, as

GIORDANO BRUNO COAN AMADOR
LEILOEIRO OFICIAL | JUCESP 1061



construções novas demoram um tempo consideravelmente maior para necessitar de manutenções.

Considerando a explicação citada acima, e tendo em vista que a residência apesar de estar em **bom estado** não é nova, o valor inicialmente encontrado para novos projetos será depreciado.

Visando realizar essa depreciação de forma condizente, tomaremos como base a tabela de ROSS-HEIDECKE. O critério de ROSS-HEIDECKE é um método misto, que combina o estado de conservação do imóvel com a idade em percentual da vida útil provável, sendo o mais utilizado na engenharia de avaliações.

Levando em consideração que a edificação tem aproximadamente 40 anos, com base no método citado, a depreciação do valor inicialmente encontrado para o metro quadrado de construção é de 50,2%, vejamos:

Tabela de Ross-Heidecke

Devolve valores de índice de depreciação indicados pela tabela de Ross-Heidecke

Instruções

Dados do imóvel

Seleccionar tipo de imóvel

CASA DE ALVENARIA

Indicar idade do imóvel (em anos)

40

% de vida útil

62

Seleccionar estado de conservação

B - Entre novo e regular

Índice de depreciação: 50.2

GIORDANO BRUNO COAN AMADOR
LEILOEIRO OFICIAL | JUCESP 1061



Desse modo, subtraindo o percentual de depreciação acima temos:

R\$ 2.084,08 (valor para novos projetos do CUB em Outubro de 2019 – 50,2% (índice de depreciação) = R\$ 1.037,87/metro quadrado.

7.3 Valor área construída

Tendo em vista que a área total construída é de APROXIMADAMENTE 280 metros quadrados, atribui-se à construção o valor de **R\$ 290.603,60** (duzentos e noventa mil, seiscentos e três reais e sessenta centavos).

8. VALOR FINAL DO IMÓVEL

Com base nos valores, análises e informações de mercado já expostas, conclui-se que o valor de mercado para o imóvel em questão é assim especificado:

VALOR IMÓVEL = VALOR ÁREA DE TERRENO + VALOR ÁREA CONSTRUÍDA

VALOR DO IMÓVEL = R\$ 1.160.181,90 + 290.603,60

VALOR DO IMÓVEL = R\$ 1.450.785,50

VALOR MÉDIO ESTIMADO: R\$ 1.450.000,00

(Um milhão, quatrocentos e cinquenta mil reais)

9. RESPOSTA DOS QUESITOS APRESENTADOS PELA PARTE EXECUTADA EXECUTADO:

Abaixo as perguntas realizadas, e na sequência sua respectiva resposta, com base na constatação in loco, bem como documentação do imóvel.

GIORDANO BRUNO COAN AMADOR
LEILOEIRO OFICIAL | JUCESP 1061



1. Queira o ilustre Expert informar qual o padrão construtivo dos imóveis avaliandos.

Resposta: Conforme citado no item 7.2, padrão alto.

2. Os imóveis avaliandos sofreram valorização, sob o ponto de vista comercial, em virtude de obras ou desenvolvimento econômico da região?

Resposta: Sim, região totalmente desenvolvida, conforme citado no item 4.3, o que consequentemente favorece sua valorização.

3. Queira o ilustre Expert informar em que tipo de zona de avaliação se encontram os imóveis avaliandos.

Resposta: O imóvel se encontra na Zona Norte de São Paulo.

4. Queira informar se nos locais que se encontram os imóveis existem todos os melhoramentos públicos, vias de fácil acesso e locomoção de ônibus e/ou metrô para o centro da cidade e demais bairros.

Resposta: Sim, no local do imóvel existem todos os melhoramentos públicos, com vias de fácil acesso e próximo ao metrô Jardim São Paulo Ayrton Sena, ou Metrô Santana, próximo também do Terminal Rodoviário do Tietê.

5. Queira o ilustre Expert informar se os imóveis se encontram em boas condições de uso.

Resposta: Imóvel em ótimo estado e condições de uso.

6. Qual a idade real e idade aparente dos imóveis avaliandos?

Resposta: A idade real do imóvel é de 40 anos, porém, aparenta ser mais nova, cerca de 25 anos.

GIORDANO BRUNO COAN AMADOR

LEILOEIRO OFICIAL | JUCESP 1061



7. Existem imóveis semelhantes aos avaliandos para utilização do método de avaliação por dados comparativos de mercado?

Abaixo alguns imóveis que podemos citar e comparar os dados de mercado:

7.1 O Imóvel abaixo, localiza-se na mesma rua do imóvel avaliando, também sendo um sobrado, porém, devemos ressaltar que o mesmo possui metragem de construção maior (300m²), sendo o valor total de R\$ 1.400.000,00.

Viva Real · Venda · SP · Sobrados à venda em São Paulo · Zona Norte · Jardim São Paulo · Rua Condessa Siciliano

Sobrado com 3 Quartos à Venda, 300 m² por R\$ 1.400.000

COD. LS1261

Rua Condessa Siciliano - Jardim São Paulo, São Paulo - SP [VER NO MAPA](#)

300m² 3 quartos 5 banheiros 3 suítes 3 vagas

[VER MAIS CARACTERÍSTICAS \(3\)](#)

SOBRADO - JARDIM SÃO PAULO
3 suítes com armários embutidos, sala 2 ambientes, copa, cozinha planejada, dep. de empregada, área de serviço, salão de festas, quintal com churrasqueira, jardim, 3 vagas. Pisos em mármore Carrara Italiano e nacional

COMPRA
R\$ 1.400.000

Condomínio Não informado
IPTU Não informado
[SOLICITAR VALORES](#)

ANUNCIANTE
LUPA ADMINISTRADORA E IMOBILIÁRIA S/S LTDA - EPP

[Quero visitar](#)

GIORDANO BRUNO COAN AMADOR

LEILOEIRO OFICIAL | JUCESP 1061



7.2 O imóvel abaixo, também localiza-se na mesma rua do imóvel avaliando, também sendo um sobrado, sua metragem é um pouco inferior, sendo 237m² de área construída, também com o valor total de R\$ 1.400.000,00:



Viva Real • Venda • SP • Sobrados à venda em São Paulo • Zona Norte • Jardim São Paulo

Sobrado com 3 Quartos à Venda, 237 m² por R\$ 1.400.000

COD. 14356

Jardim São Paulo, São Paulo - SP [VER NO MAPA](#)

237m²

3 quartos

2 banheiros
3 suítes

3 vagas

[VER MAIS CARACTERÍSTICAS \(3\)](#)

Próximo ao Metrô Santana!!!

Em Local Privilegiado. Aceita Permuta por Imóvel na Capital ou no Litoral!!!

3 Suítes, Sacadas, Living 2 Ambientes, Sala TV, Dependência de Empregada, Quintal com Churrasqueira, Garagem para 3 Autos.

COMPRA

R\$ 1.400.000

Condomínio Não informado

IPTU Não informado

[SOLICITAR VALORES](#)

ANUNCIANTE

Beyer Empreendimentos
Imobiliários Ltda - ME

BEYER

[Quero visitar](#)

GIORDANO BRUNO COAN AMADOR

LEILOEIRO OFICIAL | JUCESP 1061



7.3 O Imóvel abaixo, também localiza-se na mesma rua do imóvel avaliando, também sendo um sobrado, porém, devemos ressaltar que o mesmo possui metragem de construção consideravelmente maior (380m²), sendo o valor total de R\$ 1.200.000,00.



Viva Real · Venda · SP · Sobrados à venda em São Paulo · Zona Norte · Jardim São Paulo · Rua Condessa Siciliano

Sobrado com 4 Quartos à Venda, 380 m² por R\$ 1.200.000

COD. 169-IM170452

Rua Condessa Siciliano - Jardim São Paulo, São Paulo - SP [VER NO MAPA](#)

380m²

4 quartos

4 banheiros
1 suíte

2 vagas

Casa-São Paulo-jardim são paulo(zona norte) | Ref.: 169-IM170452

LINDO SOBRADO NO JARDIM SÃO PAULO COM 3 DORMITÓRIOS SENDO 1 SUÍTE, COM ARMÁRIOS, SALA ÍNTIMA, 2 SALAS, ESCRITÓRIO, LAVABO, COZINHA PLANEJADA, COPA COZINHA, ÁREA DE SERVIÇO, LATERAL TERRAÇO 2 VAGAS GARAGEM

COMPRA

R\$ 1.200.000

Condomínio

[SOLICITAR](#)

IPTU

R\$ 6.500

ANUNCIANTE

Lopes Condessa



[Quero visitar](#)

[Quero mais informações](#)

GIORDANO BRUNO COAN AMADOR

LEILOEIRO OFICIAL | JUCESP 1061



7.4 O Imóvel abaixo, localiza-se muito próximo ao imóvel avaliando, cerca de 70 metros de distância, na mesma rua também sendo um sobrado, porém, devemos ressaltar que o mesmo possui metragem de construção muito maior (341m²), sendo o valor total de R\$ 1.383.000,00.



Viva Real · Venda · SP · Sobrados à venda em São Paulo · Zona Norte · Jardim São Paulo ·
Rua Condessa Siciliano

Sobrado com 3 Quartos à Venda, 341 m² por R\$ 1.383.000

COD. 169-IM175364

Rua Condessa Siciliano - Jardim São Paulo, São Paulo - SP. [VER NO MAPA](#)

341m²

3 quartos

4 banheiros
3 suítes

6 vagas

[VER MAIS CARACTERÍSTICAS \(6\)](#)

Excelente Sobrado Com fácil acesso ao Metro Jardim São Paulo Ayrton Sena ou Metro Santana ÓTIMO SOBRADO BEM LOCALIZADO NO JARDIM SÃO PAULO, PRÓXIMO AO METRO SANTANA, COM 341 METROS DE ÁREA CONSTRUÍDA, 3 SUITES, 4 SALAS, AMPLO, COM ARMÁRIOS, ASSOALHO DE MADEIRA, SACADA NA SALA, QUINTAL COM CHURRASQUEIRA, EDICULA COM LAVANDERIA E DEPENDÊNCIA DE EMPREGADA! NÃO DEIXE DE CONHECER! FÁCIL ACESSO AO METRO JARDIM SÃO PAULO AYRTON SENA OU AO METRO SANTANA..FÁCIL ACESSO AO CENTER NORTE E LAR CENTER.AO TERMINAL RODOVIÁRIO DO TIETÊ.

COMPRA

R\$ 1.383.000

Condomínio

[SOLICITAR](#)

IPTU

R\$ 740

ANUNCIANTE
Lopes Condessa



[Quero visitar](#)

[Quero mais informações](#)

(11) 21

[VER TELEFONE](#)

GIORDANO BRUNO COAN AMADOR
LEILOEIRO OFICIAL | JUCESP 1061



8. Qual o método utilizado para avaliação dos imóveis?

Resposta: Método comparativo de dados de mercado para obter o valor da área de terreno e Método do Custo para obtenção do valor das edificações, conforme já citado no item 3.

9. Havendo fatores adicionais valorizantes, foram adicionados no método utilizado?

Resposta: Todos os fatores que valorizam o imóvel, tais como, localização, estado de conservação, utilização atual foram considerados nos métodos utilizados.

10. Qual o valor de mercado dos imóveis avaliados?

Conforme pode ser verificado no item 8, o valor de mercado do imóvel avaliando é de R\$ 1.450.000,00 (um milhão, quatrocentos e cinquenta mil reais).

Sendo o que tinha para o momento, reitero votos de elevada estima e distinta consideração.

São Paulo, 14 de novembro de 2019.

(assinado digitalmente)

GIORDANO BRUNO COAN AMADOR
Leiloeiro Público Oficial