



11
303

EXMO. SR. DR. JUIZ DE DIREITO DA 6ª VARA CÍVEL
DE BARUERI

PROCESSO: 0014158-07.2010.8.26.0068/01

068 FINE.17.00055859-1 140717 1619 82

FERNANDO FLÁVIO DE ARRUDA SIMÕES,
engenheiro, perito judicial, nomeado nos autos da ação de
CUMPRIMENTO DE SENTENÇA ajuizada por CONDOMINIO
MORADA DO SOL contra FLAVIO NUNES ALCANTARA, tendo
realizado todos os estudos e diligências atinentes ao caso, vem mui
respeitosamente apresentar o seguinte

LAUDO AVALIATÓRIO

ARRUDA SIMÕES Consultoria, Avaliações & Perícias
R. Pais de Araújo, 155 - c. 3 - CEP 04531-090 - Itaim Bibi - Tel: (11) 3079.4633
site: www.arrudasimoes.com.br - e-mail: arrudasimoes@arrudasimoes.com.br
DESDE 1987



241
304

1.- PRELIMINARES

- 2 -

O presente laudo objetiva a determinação do valor de mercado do imóvel situado à Rua Nossa Senhora de Fátima Lote 10 quadra L, no bairro Condomínio Morada do Sol, São Paulo, matriculado sob nº 98.195 fls. 237 dos autos.

A avaliação do imóvel será executada de acordo com norma técnica da ABNT NBR 14.653-2 - Avaliação de Bens - Parte 2: Imóveis Urbanos e do IBAPE/SP.

2.- VISTORIA

2.1.- LOCAL

O imóvel em questão está localizado na atual Rua Nossa Senhora de Fátima, antiga rua 8, lote 10, quadra L, no bairro Condomínio Morada do Sol no município de Santana de Parnaíba.

A Rua Nossa Senhora de Fátima é provida de água, luz domiciliar, luz pública e Rua Cascalhada.

A ocupação local é constituída predominantemente por edificações residenciais de padrão popular/médio.

2010.8.26.0068



11
305

2.2.- TERRENO

O terreno do imóvel em questão, apresenta as seguintes características e dimensões:

- 3 -

FRENTE: 23,30 ,00m para a Rua Nossa Senhora de Fátima.

LADO ESQUERDO: 56,00 m

LADO DIREITO: 52,50 m

FUNDOS: 19,80 ,00m

ÁREA: 1.186,50 m²

2.3.- BENFEITORIAS

Sobre o terreno em questão não encontra-se erigidas benfeitorias.

2.4.- CADASTRAMENTO FOTOGRÁFICO

Apresentamos neste tópico, via documentação fotográfica a situação do imóvel na época da vistoria.

- 4 -



FOTO 1: ENTRADA DO LOTEAMENTO.



FOTO 2: RUA NOSSA SENHORA DE FÁTIMA DEFRENTE AO IMÓVEL.



FOTO 3: RUA NOSSA SENHORA DE FÁTIMA EM SENTIDO CONTRÁRIO.

11
309

-7-



FOTO 4: DIVISA DO LADO DIREITO.



FOTO 5: DIVISA DO LADO ESQUERDO.



241
311

-9-



FOTO 6: VISTA FRONTAL DA ÁREA.

ARRUDA SIMÕES Consultoria, Avaliações & Perícias
R. Pais de Araújo, 155 - c. 3 - CEP 04531-090 - Itaim Bibi - Tel: (11) 3079.4633
site: www.arrudasimoes.com.br - e-mail: arrudasimoes@arrudasimoes.com.br
DESDE 1987

0014159-07. 2010.8.26.0068



FOTO 7: OUTRA VISTA FRONTAL.

2010.8.26.0068



FOTO 8: VISTA DOS FUNDOS DA ÁREA.

-41
314

-12-



FOTO 9: DIVISA DOS FUNDOS.

0014159 - 07. 2010. 8. 26. 0068



FOTO 10: SAÍDA DO LOTEAMENTO

02.2010.8.26.0068



3.- AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

O valor do imóvel será obtido através da soma das parcelas referentes ao terreno e benfeitorias.

- 14 -

3.1.- METODOLOGIA DE CÁLCULO

Para determinação do valor unitário de venda do imóvel, foi utilizado do software Geoavaliar indicado e reconhecido pelo IBAPE/SP, tendo sido analisados os seguintes parâmetros para a homogeneização dos elementos:

FATOR OFERTA: O fator oferta representa um deságio em relação ao valor pedido no mercado em função da natural elasticidade dos negócios, caracterizado pela relação entre o valor ofertado do imóvel e o valor efetivado do negócio. Em consulta as imobiliárias da região, apuramos que o deságio atualmente praticado no mercado para terrenos é da ordem de 10%(dez por cento).

FATOR ATUALIZAÇÃO: O signatário não utilizará a atualização dos paradigmas pelos índices inflacionários, uma vez que os valores de mercado permanecem estáveis, não acompanhando a variação inflacionária ocorrida entre a data da pesquisa e a data do laudo.

FATOR LOCALIZAÇÃO: Não foi utilizado pois os elementos comparativos são do mesmo loteamento.

ARRUDA SIMÕES Consultoria, Avaliações & Perícias
R. Pais de Araújo, 155 - c. 3 - CEP 04531-090 - Itaim Bibi - Tel: (11) 3079.4633
site: www.arrudasimoes.com.br - e-mail: arrudasimoes@arrudasimoes.com.br
DESDE 1987

0014159-07. 2010.8.26.0068

FATOR FRENTE: Conforme Tabela II da Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos do IBAPE/SP - 2005, o terreno avaliando se classifica como Grupo II - Zonas de Uso Residencial ou Serviços, sendo enquadrado na 7ª Zona - Residencial de Padrão ***** , a qual determina frente de referencia $Fr = 10,00m$.

- 15 -

O fator frente foi obtido pela relação direta entre as testadas do avaliando e dos comparativos, calculados com a aplicação do expoente de frente conforme estudo Avaliação de Imóveis Urbanos - IBAPE/SP, bem como o cálculo da diferença em reais em relação ao valor unitário original.

FATOR SUPERFÍCIE: Verificação da correlação em função das condições do solo entre os terrenos do imóvel avaliando e dos comparativos, em conformidade com a Norma de Avaliação de Imóveis Urbanos do IBAPE - 2005, reproduzida parcialmente a seguir:

Terreno seco	1,00
Terreno situado em região inundável, que impede ou dificulta o acesso mas não atinge o terreno	0,90
Terreno situado em região inundável e que é atingido ou afetado periodicamente pela inundação	0,70
Terreno permanentemente alagado	0,60

O imóvel em questão apresentando superfície seca, possui o fator 1,00.

O fator superfície ou consistência do solo foi obtido pela relação entre os índices constantes do estudo Avaliação de Imóveis Urbanos - IBAPE/SP, referentes ao avaliando e aos dados amostrais, bem como o cálculo da diferença em reais em relação ao valor unitário original.

FATOR TOPOGRAFIA: Verificação da correlação entre a topografia do imóvel avaliando e dos comparativos, em conformidade com o a Norma de Avaliação de Imóveis Urbanos do IBAPE - 2005, reproduzida parcialmente a seguir:

- 16 -

Situação paradigma (terreno plano)	1,00
Caído para os fundos até 5%	0,95
Caído para os fundos de 5% a 10%	0,90
Caído para os fundos de 10% a 20%	0,80
Caído para os fundos acima de 20%	0,70
Em aclave até 10%	0,95
Em aclave de 10% a 20%	0,90
Em aclave acima de 20%	0,85
Abaixo do nível da rua até 1,00m	1,00
Abaixo do nível da rua de 1,00m até 2,50m	0,90
Abaixo do nível da rua de 2,50m até 4,00m	0,80
Acima do nível da rua até 2,00m	1,00
Acima do nível da rua de 2,00m até 4,00m	0,90

O terreno em questão com topografia plana possui o fator 1,00.

O cálculo do fator topografia foi obtido pela relação entre os índices constantes do estudo Avaliação de Imóveis Urbanos – IBAPE/SP referentes ao avaliando e aos dados amostrais, bem como o cálculo da diferença em reais em relação ao valor unitário original.

ELEMENTOS COMPARATIVOS: Foram analisados 6 (seis) elementos pertencentes à mesma região geo-econômica do imóvel avaliando, a seguir relacionados.



241
319

DADOS DA FICHA 1

NÚMERO DA PESQUISA: SANTANA DE PARNAIBA - SP - 2017
 SETOR: 001 QUADRA: 001

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

ÍNDICE DO LOCAL: 1,00

UTILIZADO DATA DA PESQUISA: 27/12/2017
 CHAVE GEOGRÁFICA:

- 17 -

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO: CONDOMÍNIO MORADA DO SOL
 COMP.: BARRO:
 CEP: UF: SP

NÚMERO: SH
 CIDADE: SANTANA DE PARNAIBA - SP

DADOS DA REGIÃO

MELHORAMENTOS:

PAVIMENTAÇÃO REDE DE COLETA DE ESGOTO REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA
 REDE DE GÁS REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA TV A CABO

DADOS DO TERRENO

ÁREA (Ar) m²: 1.060,00 TESTADA - (ct) m: 21,00 PROF. EQUIV. (Pe): 50,48
 ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO: Regular ESQUINA: Não
 TOPOGRAFIA: plano
 CONSISTÊNCIA: seco

SEM CONSTRUÇÃO

FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL 01: 1,00 ADICIONAL 02: 1,00 ADICIONAL 03: 1,00
 ADICIONAL 04: 1,00 ADICIONAL 05: 1,00 ADICIONAL 06: 1,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA: Oferta VALOR VENDA (R\$): 180.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$): 0,00

MOBILIÁRIA: RANCHO DO CASTELO
 CONTATO: SR. PAULO

TELEFONE: (11)-41362023

OBSERVAÇÃO:
 OFERTA EM REAIS

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc: 0,00	FT ADICIONAL 01: 0,00	VALOR UNITÁRIO: 152,83
TESTADA CÍ: -0,13	FT ADICIONAL 02: 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO: 133,05
PROFUNDIDADE Cp: 0,00	FT ADICIONAL 03: 0,00	VARIAÇÃO: 0,8704
FRENTES MÚLTIPLAS Ce: 0,00	FT ADICIONAL 04: 0,00	VARIAÇÃO AVALIANDO: 1,0000
CONSISTÊNCIA Fc: 0,00	FT ADICIONAL 05: 0,00	
ÁREA Ca: 0,00	FT ADICIONAL 06: 0,00	
TOPOGRAFIA Ft: 0,00		

ARRUDA SIMÕES Consultoria, Avaliações & Perícias
 R. Pais de Araújo, 155 - c. 3 - CEP 04531-090 - Itaim Bibi - Tel: (11) 3079.4633
 site: www.arrudasimoes.com.br - e-mail: arrudasimoes@arrudasimoes.com.br
 DESDE 1987

0014158-07.2010.8.26.0068



11/320

DADOS DA FICHA 2

NÚMERO DA PESQUISA: SANTANA DE PARNAIBA - SP - 2017
 SETOR: 001 QUADRA: 001 ÍNDICE DO LOCAL: 1,00

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO: CONDOMINIO MORADA DO SOL
 COMP.: BAIRRO:
 CEP: UF: SP

UTILIZADO DATA DA PESQUISA: 27/8/2017
 CHAVE GEOGRÁFICA:

-18-

DADOS DA REGIÃO

NÚMERO: SN
 CIDADE: SANTANA DE PARNAIBA - SP

MELHORAMENTOS:

- PAVIMENTAÇÃO
- REDE DE COLETA DE ESGOTO
- REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA
- REDE DE GÁS
- REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA
- TV A CABO

DADOS DO TERRENO

ÁREA (A_t) m²: 1.200,00 TESTADA - (ct) m
 ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO: Regular 20,00 PROF. EQUIV. (Pe): 60,00
 TOPOGRAFIA: plano ESQUINA: Não
 CONSISTÊNCIA: seco

SEM CONSTRUÇÃO

FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL 01:	1,00	ADICIONAL 02:	1,00	ADICIONAL 03:	1,00
ADICIONAL 04:	1,00	ADICIONAL 05:	1,00	ADICIONAL 06:	1,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

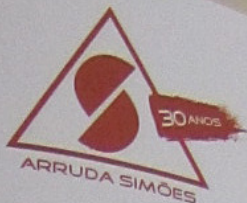
NATUREZA: Oferta VALOR VENDA (R\$): 200.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$): 0,00
 IMOBILIÁRIA: PLACA NO LOCAL
 CONTATO: SR. MARIO
 OBSERVAÇÃO: OFERTA EM REAIS
 TELEFONE: (11)-23455052

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO H _{loc} :	0,00	FT ADICIONAL01: 0,00
TESTADA C _t :	-0,13	FT ADICIONAL02: 0,00
PROFUNDIDADE C _p :	0,00	FT ADICIONAL03: 0,00
FRENTES MÚLTIPLAS C _e :	0,00	FT ADICIONAL04: 0,00
CONSISTÊNCIA F _c :	0,00	FT ADICIONAL05: 0,00
ÁREA C _a :	0,00	FT ADICIONAL06: 0,00
TOPOGRAFIA F _t :	0,00	
		VALOR UNITÁRIO: 150,00
		HOMOGENEIZAÇÃO: 130,58
		VARIAÇÃO: 0,8706
		VARIAÇÃO AVALIANDO: 1,0000

ARRUDA SIMÕES Consultoria, Avaliações & Perícias
 R. Pais de Araújo, 155 - c. 3 - CEP 04531-090 - Itaim Bibi - Tel: (11) 3079.4633
 site: www.arrudasimoes.com.br - e-mail: arrudasimoes@arrudasimoes.com.br
DESDE 1987

0014159-07.2010.8.26.0068



1
322

-20-

DADOS DA FICHA 4

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

NÚMERO DA PESQUISA: SANTANA DE PARNAIBA - SP - 2017
 SETOR: 001 QUADRA: 001 ÍNDICE DO LOCAL: 1,00

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO: CONDOMÍNIO MORADA DO SOL
 COMP.: BARRIO:
 CEP: UF: SP

UTILIZADO DATA DA PESQUISA: 27/12/2017
 CHAVE GEOGRÁFICA:

DADOS DA REGIÃO

NÚMERO: SN
 CIDADE: SANTANA DE PARNAIBA - SP

MELHORAMENTOS :

- PAVIMENTAÇÃO
- REDE DE COLETA DE ESGOTO
- REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA
- REDE DE GÁS
- REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA
- TV A CABO

DADOS DO TERRENO

ÁREA (Av) m²: 800,00 TESTADA - (ct) m
 ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO: Regular 16,00 PROF. EQUIV. (Pe): 50,00
 TOPOGRAFIA: plano ESQUINA: Não
 CONSISTÊNCIA: seco

SEM CONSTRUÇÃO

FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL 01:	1,00	ADICIONAL 02:	1,00	ADICIONAL 03:	1,00
ADICIONAL 04:	1,00	ADICIONAL 05:	1,00	ADICIONAL 06:	1,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA: Oferta VALOR VENDA (R\$): 120.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$): 0,00
 IMOBILIÁRIA: ORION IMOVEIS
 CONTATO: SR. MARCELO

TELEFONE: (11)-968643810

OBSERVAÇÃO:
 OFERTA EM REAIS

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc: 0,00	FT ADICIONAL01: 0,00	VALOR UNITÁRIO: 135,00
TESTADA Ct: -0,09	FT ADICIONAL02: 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO: 122,89
PROFUNDIDADE Cp: 0,00	FT ADICIONAL03: 0,00	VARIAÇÃO: 0,9103
FRENTES MÚLTIPLAS Ce: 0,00	FT ADICIONAL04: 0,00	VARIAÇÃO AVALIANDO: 1,0003
CONSISTÊNCIA Fc: 0,00	FT ADICIONAL05: 0,00	
ÁREA Ca: 0,00	FT ADICIONAL06: 0,00	
TOPOGRAFIA Ft: 0,00		

ARRUDA SIMÕES Consultoria, Avaliações & Perícias
 R. Pais de Araújo, 155 - c. 3 - CEP 04531-090 - Itaim Bibi - Tel: (11) 3079.4633
 site: www.arrudasimoes.com.br - e-mail: arrudasimoes@arrudasimoes.com.br
 DESDE 1987

0014159-02.2010.8.26.0068



323

- 21 -

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 5
 NÚMERO DA PESQUISA: SANTANA DE PARNAÍBA - SP - 2017 UTILIZADO DATA DA PESQUISA: 27/6/2017
 SETOR: 001 QUADRA: 001 ÍNDICE DO LOCAL: 1,00 CHAVE GEOGRÁFICA:

DADOS DA LOCALIZAÇÃO
 ENDEREÇO: CONDOMÍNIO MORADA DO SOL NÚMERO: SN
 COMP.: BAIRRO: CIDADE: SANTANA DE PARNAÍBA - SP
 CEP: UF: SP

DADOS DA REGIÃO

MELHORAMENTOS :
 PAVIMENTAÇÃO REDE DE COLETA DE ESGOTO REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA
 REDE DE GÁS REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA TV A CABO

DADOS DO TERRENO

ÁREA (A_T) m²: 934,00 TESTADA - (c_T) m 18,00 PROF. EQUIV. (Pe): 51,89
 ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO: Regular ESQUINA: Não
 TOPOGRAFIA: plano
 CONSISTÊNCIA: seco

S E M C O N S T R U Ç Ã O

FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL 01: 1,00 ADICIONAL 02: 1,00 ADICIONAL 03: 1,00
 ADICIONAL 04: 1,00 ADICIONAL 05: 1,00 ADICIONAL 06: 1,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

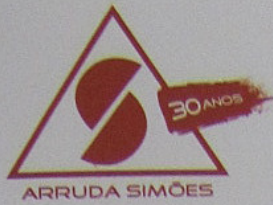
NATUREZA: Oferta VALOR VENDA (R\$): 160.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$): 0,00
 MOBILIÁRIA: SILVIO SEMIDAMORE TELEFONE: (11)-970640521
 CONTATO: SR. SILVIO
 OBSERVAÇÃO: OFERTA EM REAIS

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc: 0,00	FT ADICIONAL01: 0,00	VALOR UNITÁRIO: 154,18
TESTADA Cf: -0,11	FT ADICIONAL02: 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO: 137,08
PROFUNDIDADE Cp: 0,00	FT ADICIONAL03: 0,00	VARIAÇÃO: 0,8891
FRENTES MÚLTIPLAS Ce: 0,00	FT ADICIONAL04: 0,00	VARIAÇÃO AVALIANDO: 1,0001
CONSISTÊNCIA Fc: 0,00	FT ADICIONAL05: 0,00	
ÁREA Ca: 0,00	FT ADICIONAL06: 0,00	
TOPOGRAFIA Ft: 0,00		

ARRUDA SIMÕES Consultoria, Avaliações & Perícias
 R. Pais de Araújo, 155 - c. 3 - CEP 04531-090 - Itaim Bibi - Tel: (11) 3079.4633
 site: www.arrudasimoes.com.br - e-mail: arrudasimoes@arrudasimoes.com.br
 DESDE 1987

0014159-07. 2010.8.25.0008



324

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 6

NÚMERO DA PESQUISA: SANTANA DE PARNAIBA - SP - 2017 UTILIZADO DATA DA PESQUISA: 27/6/2017
 SETOR: 001 QUADRA: 001 ÍNDICE DO LOCAL: 1,00 CHAVE GEOGRÁFICA:

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO: CONDOMÍNIO MORADA DO SOL NÚMERO: SN
 COMP.: BARRO: CIDADE: SANTANA DE PARNAIBA - SP
 CEP: UF: SP

DADOS DA REGIÃO

MELHORAMENTOS :

PAVIMENTAÇÃO REDE DE COLETA DE ESGOTO REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA
 REDE DE GÁS REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA TV A CABO

DADOS DO TERRENO

ÁREA (Av) m²: 1.170,00 TESTADA - (cf) m 20,00 PROF. EQUIV. (Pe): 58,50
 ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO: Regular ESQUINA: Não
 TOPOGRAFIA: plano
 CONSISTÊNCIA: seco

SEM CONSTRUÇÃO

FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL 01:	1,00	ADICIONAL 02:	1,00	ADICIONAL 03:	1,00
ADICIONAL 04:	1,00	ADICIONAL 05:	1,00	ADICIONAL 06:	1,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA: Oferta VALOR VENDA (R\$): 180.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$): 0,00
 MOBILIÁRIA: NOVA GRANJA VIANA TELEFONE: (11)-998588260
 CONTATO: SR. ALBERTO
 OBSERVAÇÃO:
 OFERTA EM REAIS

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc: 0,00	FT ADICIONAL 01: 0,00	VALOR UNITÁRIO: 138,46
TESTADA Cf: -0,13	FT ADICIONAL 02: 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO: 120,54
PROFUNDIDADE Cp: 0,00	FT ADICIONAL 03: 0,00	VARIAÇÃO: 0,8706
FRENTES MÚLTIPLAS Ce: 0,00	FT ADICIONAL 04: 0,00	VARIAÇÃO AVALIANDO: 1,0000
CONSISTÊNCIA Fc: 0,00	FT ADICIONAL 05: 0,00	
ÁREA Ca: 0,00	FT ADICIONAL 06: 0,00	
TOPOGRAFIA Ft: 0,00		

ARRUDA SIMÕES Consultoria, Avaliações & Perícias
 R. Pais de Araújo, 155 - c. 3 - CEP 04531-090 - Itaim Bibi - Tel: (11) 3079.4633
 site: www.arrudasimoes.com.br - e-mail: arrudasimoes@arrudasimoes.com.br
 DESDE 1987

0014159-07.2010.8.20.0008

3.2.- DETERMINAÇÃO DO VALOR UNITÁRIO

- 23 -

3.2.1.- MODELO ADOTADO

Para a determinação do valor unitário do imóvel, foram realizados diversos cálculos matemáticos com os fatores mencionados no tópico anterior, adotando a composição que apresentou menor variação em relação à média original a seguir indicada.

MODELO DE ESTATÍSTICA DESCRITIVA

DESCRIÇÃO : MORADA DOSOL X FLAVIO

DATA : 28/6/2017

FATOR OFERTA/TRANSAÇÃO : 0,9

EDIFICAÇÃO VALORES DE VENDA : IBAPE-SP - 2017 - SAO PAULO - SP

OBSERVAÇÃO :

ZONA DE AVALIAÇÃO

Descrição da Zona de Avaliação : RESIDENCIAL HORIZONTAL MÉDIO

Fr	f	Ce	Pmi	Pma	p	Ar	Fa	A Min
10,00	0,20	1,00	25,00	40,00	0,50	250,00	1,00	200,00

FATORES

FATOR	ÍNDICE
<input type="checkbox"/> Localização	1,00
<input checked="" type="checkbox"/> Testada	23,30
<input type="checkbox"/> Profundidade	
<input type="checkbox"/> Frentes Múltiplas	Não
<input type="checkbox"/> Área	
<input type="checkbox"/> Topografia	plano
<input type="checkbox"/> Consistência	seco

Analisando o modelo, verificamos que a utilização do fator de Testada apresentaram o menor coeficiente de variação, correspondente a 4,97%, inferior inclusive ao coeficiente relativo ao valor unitário original.

Deste modo, em decorrência da diminuição da heterogeneidade da amostra composta em relação à amostra original, será analisada nos tópicos seguintes a possibilidade de utilização do valor unitário composto para o cálculo do valor do imóvel.

ARRUDA SIMÕES Consultoria, Avaliações & Perícias

R. Pais de Araújo, 155 - c. 3 - CEP 04531-090 - Itaim Bibi - Tel: (11) 3079.4633
 site: www.arrudasimoes.com.br - e-mail: arrudasimoes@arrudasimoes.com.br

DESDE 1987

0014158-07.2010.0.201.000

3.2.2.- VERIFICAÇÃO DO SANEAMENTO DA AMOSTRA

- 24 -

Apresentamos neste tópico o saneamento da amostra verificando se os valores unitários homogeneizados encontram-se no intervalo admissível de 30% em relação à média, conforme item B.3 da NBR - 14.653-2.

A planilha a seguir apresenta o cálculo o fator global do preço homogeneizado, correspondente a relação entre o valor unitário composto e o valor unitário original, o qual deve estar contido no intervalo entre 0,50 e 2,00, conforme item B.2.2 da NBR 14.653-2.

MATRIZ DE UNITÁRIOS

Núm.	Endereço	Valor Unitário	Homogeneização	Varição Paradigma	Varição Avaliando
<input checked="" type="checkbox"/>	1 CONDOMINIO MORADA DO SOL, SN	152,83	133,05	0,8706	1,0000
<input checked="" type="checkbox"/>	2 CONDOMINIO MORADA DO SOL, SN	150,00	130,58	0,8706	1,0000
<input checked="" type="checkbox"/>	3 CONDOMINIO MORADA DO SOL, SN	144,00	125,36	0,8706	1,0000
<input checked="" type="checkbox"/>	4 CONDOMINIO MORADA DO SOL, SN	135,00	122,89	0,9103	1,0003
<input checked="" type="checkbox"/>	5 CONDOMINIO MORADA DO SOL, SN	154,18	137,08	0,8891	1,0001
<input checked="" type="checkbox"/>	6 CONDOMINIO MORADA DO SOL, SN	138,46	120,54	0,8706	1,0000

Analisando a planilha verificamos, os coeficientes gerais de homogeneização, relativos aos fatores de homogeneização adotados, encontram-se inseridos no intervalo definido pela norma, ratificando o valor unitário calculado.

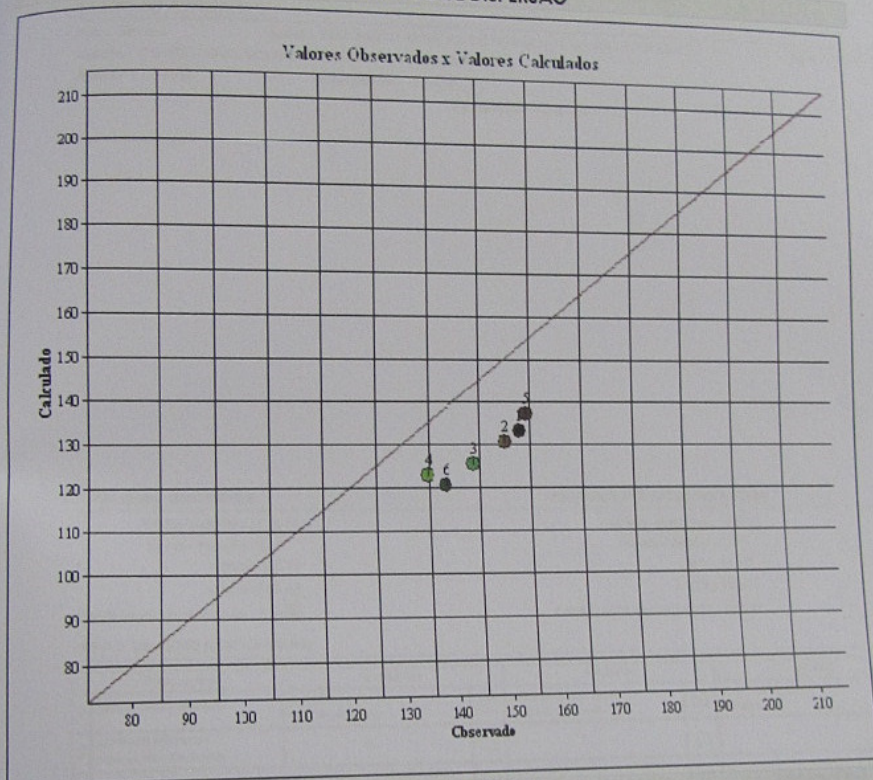
0014159 - 07. 2010. 8. 25. 001

3.2.3.- GRÁFICO DE DISPERSÃO

- 25 -

Apresentamos a seguir o gráfico de dispersão dos elementos, verificando a coerência do resultado observado.

GRÁFICO DE DISPERSÃO



ADERÊNCIA

Núm.	Observado	Calculado
1	152,83	133,05
2	150,00	130,58
3	144,00	125,36
4	135,00	122,89
5	154,18	137,08
6	138,46	120,54

ARRUDA SIMÕES Consultoria, Avaliações & Perícias
 R. Pais de Araújo, 155 - c. 3 - CEP 04531-090 - Itaim Bibi - Tel: (11) 3079.4633
 site: www.arrudasimoes.com.br - e-mail: arrudasimoes@arrudasimoes.com.br
DESDE 1987

0014159-07. 2010.8.26.0068

3.2.4.- VALOR UNITÁRIO FINAL

- 26 -

Conforme resultados a seguir reproduzido, apuramos o valor unitário médio saneado de R\$ 147,32, atingindo o grau de precisão III.

APRESENTAÇÃO DOS RESULTADOS

DADOS DO AVALIANDO

Tipo : Terreno

Local : RUA NOSSA SENHORA DE FATIMA 10 QUADRA L MORADA DO SOL

Cliente : CONDOMINIO MORADA DO SOL X FLAVIOALCANTARA

Data : 28/4/2017

Área m² : 1.186,50

Modalidade : Venda

Distribuição espacial

VALORES UNITÁRIOS

Média Unitários : 145,74

Desvio Padrão : 7,89

- 30% : 102,02

+ 30% : 189,47

Coefficiente de Variação : 5,4100

VALORES HOMOGENEIZADOS

Média Unitários : 128,25

Desvio Padrão : 6,37

- 30% : 89,77

+ 30% : 166,72

Coefficiente de Variação : 4,9700

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

Descrição	GRAU III	GRAU II	GRAU I	9
1 Caracter. do imóvel avaliado	Completar quanto a todas as variáveis analisadas <input type="checkbox"/>	Completar qto aos fatores usados no tratamento <input checked="" type="checkbox"/>	Adoção de situação paradigma <input type="checkbox"/>	2
2 Quantidade mínima de dados de mercado usados	12 <input type="checkbox"/>	5 <input type="checkbox"/>	3 <input checked="" type="checkbox"/>	2
3 Identificação dos dados de mercado	Apresentação de inf. m. refatados as caract. dos dados analisados <input type="checkbox"/>	Apresentação de inf. m. refatados as caract. dos dados analisados <input checked="" type="checkbox"/>	Apresentação inf. m. refatados as caract. dos dados refatados <input type="checkbox"/>	2
4 Intervalo de ajuste de cada fator e proporção de fatores	0,20 a 1,25 <input checked="" type="checkbox"/>	0,50 a 2,00 <input type="checkbox"/>	0,40 a 2,00 <input type="checkbox"/>	3

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO: II

FORMAÇÃO DOS VALORES

MÉDIA SANEADA (R\$): 128,25

TESTADA: 0,1300

FRENTES MÚLTIPLAS: 0,0000

VALOR UNITÁRIO (R\$/m²): 147,32000

PROFUNDIDADE: 0,0000

FATOR ÁREA: 0,0000

VALOR TOTAL (R\$): 174.793,58

INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Paradigma

INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Avaliando

INTERVALO MÍNIMO: 124,41

INTERVALO MÍNIMO: 142,57

INTERVALO MÁXIMO: 132,09

INTERVALO MÁXIMO: 152,07

GRAU DE PRECISÃO

GRAU DE PRECISÃO: III

ARRUDA SIMÕES Consultoria, Avaliações & Perícias

R. Pais de Araújo, 155 - c. 3 - CEP 04531-090 - Itaim Bibi - Tel: (11) 3079.4633
 site: www.arrudasimoes.com.br - e-mail: arrudasimoes@arrudasimoes.com.br

DESDE 1987

0014158-07.2010.8.26.0068

3.3.- CÁLCULO DO VALOR DO TERRENO

- 27 -

O valor total do terreno é dado no presente caso pela seguinte expressão:

$V_t = A_t \times V_u$, onde:

V_t = Valor do terreno

A_t = Área do terreno: 1.186,50 m²

V_u = Valor unitário: R\$ 147,32/m²

Substituindo e calculando, temos:

$V_t = 1.186,50\text{m}^2 \times \text{R\$ } 147,32/\text{m}^2$

$V_t = \text{R\$ } 174.795,18$ equivalendo à R\$ 175.000,00 redondos.

(CENTO E SETENTA E CINCO MIL REAIS)

O valor é válido para julho de 2017.

4.- VALOR DA COTA PENHORADA

- 28 -

O valor da cota penhorada do imóvel, corresponde ao seguinte:

$$V_{cp} = V_i \times C_p, \text{ onde:}$$

V_{cp} = Valor da cota penhorada

V_i = Valor do imóvel: R\$ 175.000,00

C_p = Cota penhorada do imóvel: 100%

Substituindo e calculando, vem:

$$V_{cp} = R\$ 175.000,00 \times 1,00$$

$$V_{cp} = R\$ 175.000,00 \text{ redondos}$$

(CENTO E SETENTA E CINCO MIL REAIS)

O valor é válido para julho de 2017.

5.- ENCERRAMENTO

- 29 -

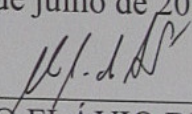
O presente laudo está impresso em 29 (vinte e nove) folhas somente no anverso, estando esta última datada e assinada.

Segue em anexo:

ANEXO 1: Localização do imóvel

Nada mais havendo a relatar, damos por encerrado o presente trabalho, permanecendo à disposição de V. Exa. para quaisquer esclarecimentos necessários.

Barueri, 10 de julho de 2017.


FERNANDO FLÁVIO DE ARRUDA SIMÕES
Engenheiro - CREA 060.142.679-8
Membro Titular do IBAPE.

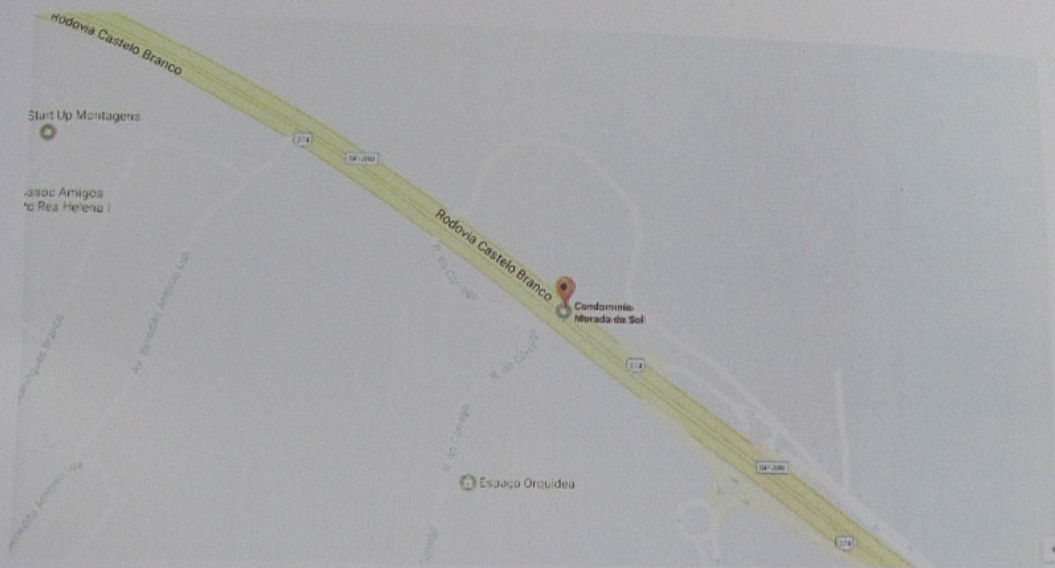


332

ANEXO 1

ARRUDA SIMÕES Consultoria, Avaliações & Perícias
R. Pais de Araújo, 155 - c. 3 - CEP 04531-090 - Itaim Bibi - Tel: (11) 3079.4633
site: www.arrudasimoes.com.br - e-mail: arrudasimoes@arrudasimoes.com.br
DESDE 1987

0014158 - 07. 2010. 8. 26. 0068



ARRUDA SIMÕES Consultoria, Avaliações & Perícias
R. Pais de Araújo, 155 - c. 3 - CEP 04531-090 - Itaim Bibi - Tel: (11) 3079.4633
site: www.arrudasimoes.com.br - e-mail: arrudasimoes@arrudasimoes.com.br
DESDE 1987

ARTES GRÁFICAS - TJ
0014158 - 07. 2010.8.26.0068