



**EXMO. SR. DR. JUIZ DE DIREITO DA 8ª VARA CÍVEL  
DE SANTO AMARO**

**PROCESSO: 1031624-59.2014.8.26.0002/01**

**FERNANDO FLÁVIO DE ARRUDA SIMÕES,**  
engenheiro, perito judicial, nomeado nos autos da ação  
**CUMPRIMENTO DE SENTENÇA** ajuizada por **CONDOMINIO  
EDIFICIO REAL PANORAMA** contra **CARLA LUCIA BARTELS,**  
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](http://www.arrudasimoes.com.br) - e-mail: [arrudasimoes@arrudasimoes.com.br](mailto:arrudasimoes@arrudasimoes.com.br)  
**DESDE 1987**



ARRUDA SIMÕES

- 2 -

## 1.- PRELIMINARES

O presente laudo objetiva a determinação do valor de mercado do imóvel situado na Praça Beato Padre Ludovico Pavoni nº96 apto. 122 do Edifício Real Panorama, no bairro Real Parque, matriculado sob nº 97033 perante o 15º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo e penhorado às fls. 67 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.

## 2.- VISTORIA

### 2.1.- LOCAL

O imóvel em questão está localizado na Praça Beato Padre Ludovico Pavoni nº 96 apto. 122 do Edifício Real Panorama, no bairro Real Parque, setor 300 quadra 054 da Planta Genérica de Valores elaborada pela Municipalidade de São Paulo.

A Praça Beato Padre Ludovico Pavoni é provida de todos melhoramentos públicos essenciais, estando localizada nas proximidades da Avenida Barão de Campos Gerais.

A ocupação local é constituída predominantemente por edificações residenciais e edifícios de apartamentos de padrão médio e comércio de âmbito local.

**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**



## **2.2.- BENFEITORIAS**

### **2.2.1.- GERAL**

Sobre o terreno encontra-se erigido 1 (um) edifício destinado ao uso residencial, apresentando o prédio em questão fachada de massa raspada; piso cerâmico; paredes alvenaria; fechamento em alvenaria, sendo constituído de 1 (um) subsolo destinado a garagem, pavimento térreo com guarita, hall, salão de festas e 13 (treze) pavimentos superiores com 2 (dois) apartamentos por andar, perfazendo um total de 26 (vinte e seis) unidades residenciais.

O hall social do térreo do edifício apresenta piso de granito; paredes revestidas em pintura látex sobre massa corrida; forro de laje e porta de alumínio. O hall social do andar apresenta piso em granilite; paredes revestidas em pintura látex sobre massa corrida; forro de laje.

### **2.2.2.- UNIDADE AUTÔNOMA**

A unidade avalianda apresenta as seguintes dependências e acabamentos construtivos:

**SALA ESTAR/JANTAR:** Piso cerâmico; paredes revestidas em pintura látex sobre massa corrida; forro de laje; esquadria de alumínio com vidro liso.

**SUÍTE:** Piso cerâmico; paredes revestidas em pintura látex sobre massa corrida; forro de laje; esquadria de alumínio com vidro liso.

**BANHO SUÍTE:** Piso cerâmico; paredes azulejos; forro em laje; vaso sanitário e lavatório em louça; esquadria alumínio com vidro liso.

**2 DORMITÓRIOS:** Piso cerâmico; paredes revestidas em pintura látex

**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](http://www.arrudasimoes.com.br) - e-mail: [arrudasimoes@arrudasimoes.com.br](mailto:arrudasimoes@arrudasimoes.com.br)

**DESDE 1987**



ARRUDA SIMÕES

- 4 -

sobre massa corrida; forro de laje; esquadria de alumínio com vidro liso.

**BANHEIRO:** Piso cerâmico; paredes revestidas em azulejos; forro em laje; vaso sanitário e lavatório em louça; esquadria alumínio com vidro liso.

**COZINHA:** Piso cerâmico; paredes revestidas em azulejos; forro em laje; pia granito; esquadria de alumínio com vidro liso.

**ÁREA DE SERVIÇO:** Piso cerâmico; paredes revestidas em azulejos; forro em laje; tanque em louça; esquadria de alumínio com vidro liso.

A unidade em questão possui 2 (duas) vagas determinadas na garagem, área privativa de 132,75 m<sup>2</sup>, área comum de 118,69 m<sup>2</sup>, totalizando a área de 251,44 m<sup>2</sup> e ocupando uma fração ideal de terreno de 3,846%.

O apartamento classifica-se de acordo com o estudo “Valores de Edificações de Imóveis Urbanos – IBAPE/SP – versão 2002”, na classe 1 – Residencial, grupo 1.3.- Apartamentos, no item 1.3.3.- Apartamentos Padrão Médio.

A vida útil da edificação corresponde a 60 anos, possuindo o imóvel a idade estimada de 32 anos, de modo que a idade em percentual da vida referencial corresponde a 0,53 ou 53%.

O estado de conservação da edificação se enquadra no item “c regular”, segundo a graduação que consta do quadro A do item 5.9 do referido estudo.

**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](http://www.arrudasimoes.com.br) - e-mail: [arrudasimoes@arrudasimoes.com.br](mailto:arrudasimoes@arrudasimoes.com.br)

**DESDE 1987**



## 2.3.- CADASTRAMENTO FOTOGRÁFICO

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



FOTO 1: PRAÇA BEATO PADRE LUDOVICO PAVONI DE FRENTE AO IMÓVEL.



FOTO 2: PRAÇA BEATO PADRE LUDOVICO PAVONI EM SENTIDO CONTRÁRIO.



FOTO 3: DIVISA DO LADO DIREITO.



FOTO 4: DIVISA DO LADO ESQUERDO.





FOTO 5: GUARITA.



FOTO 6: ENTRADA DO EDIFÍCIO.



FOTO 7: FACHADA.



FOTO 8: OUTRA VISTA DA FACHADA.



FOTO 9: HALL SOCIAL.



FOTO 10: HALL DOS ELEVADORES.



FOTO 11: SALÃO DE FESTAS.



FOTO 12: GARAGEM.





FOTO 13: SALA DE ESTAR.



FOTO 14: SALA DE JANTAR.



FOTO 15: SUITE.



FOTO 16: BANHO SUITE.



FOTO 17: DORMITÓRIO 1.



FOTO 18: DORMITÓRIO 2.



FOTO 19: BANHO.



FOTO 20: DESPENSA.





FOTO 21: COZINHA.



FOTO 22: ÁREA DE SERVIÇO.



### 3.- AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

O valor de mercado do imóvel será obtido através do Método Comparativo Direto de Dados de Mercado, considerando a situação do imóvel no estado atual.

#### 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 caracterizada pela relação entre o valor ofertado do imóvel e o valor efetivado do negócio. Em consulta às imobiliárias da região apuramos que o deságio atualmente praticado no mercado para apartamentos 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:** Transposição de unitários através da Planta Genérica de Valores elaborada pela Municipalidade de São Paulo em dezembro de 2.001, apresentando para a Praça Beato Padre Ludovico Pavoni setor 300 quadra 054 o índice fiscal 1.200,20.

O cálculo do fator localização é obtido pela relação direta entre os índices fiscais do avaliando e dos comparativos, bem como o cálculo da diferença em reais obtida em relação ao valor unitário original.

**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



**FATOR PADRÃO CONSTRUTIVO:** Verificação da correlação entre os padrões construtivos do avaliando e dos comparativos, em conformidade com o estudo Valores de Edificações de Imóveis Urbanos – IBAPE/SP. A edificação sub-judice, encontra-se classificada como classe Residencial, no grupo Apartamentos Padrão Médio, apresentando o fator 1,410.

O cálculo do fator padrão construtivo é obtido pela relação direta entre os índices constantes do estudo Valores de Edificações 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 DE OBSOLESCÊNCIA:** Avaliação da correlação entre fatores de depreciação da edificação avalianda e dos comparativos em função do obsolescimento, do acabamento e do estado de conservação da edificação, em conformidade com o estudo Valores de Edificações de Imóveis Urbanos – IBAPE/SP.

O fator conservação-obsolescência é obtido pela relação direta entre os índices de obsolescência e conservação do avaliando e dos comparativos, calculados em conformidade com o estudo Valores de Edificações de Imóveis Urbanos – IBAPE/SP, bem como o cálculo da diferença em reais em relação ao valor unitário original.

O fator de adequação ao obsolescimento e ao estado de conservação (FOC), é determinado pela seguinte expressão:

$FOC = R + K \times (1-R)$ , onde:

R = Coeficiente residual correspondente ao padrão

K = Coeficiente de Ross/Heideck

O coeficiente residual será obtido através do tipo e do padrão do imóvel conforme tabela 1, a seguir reproduzida:



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	60	20
		LUXO	60	20
	APARTAMENTO	ECONÔMICO	60	20
		SIMPLES	60	20
		MÉDIO	60	20
		SUPERIOR	60	20
FINO		50	20	
LUXO		50	20	
COMERCIAL	ESCRITÓRIO	ECONÔMICO	70	20
		SIMPLES	70	20
		MÉDIO	60	20
		SUPERIOR	60	20
		FINO	50	20
		LUXO	50	20
	GALPÕES	RÚSTICO	60	20
		SIMPLES	60	20
		MÉDIO	80	20
		SUPERIOR	80	20
	COBERTURAS	RÚSTICO	20	10
		SIMPLES	20	10
		SUPERIOR	30	10

No presente caso, imóvel residencial, tipo apartamento, padrão médio, a vida referencial corresponde a 60 anos e o valor residual equivale a 20%.

A vida útil da edificação corresponde a 60 anos, possuindo o imóvel a idade estimada de 32 anos, de modo que a idade em percentual da vida referencial corresponde a 0,53 ou 53%.

O estado de conservação da edificação será classificado de acordo com a graduação que consta do quadro A, a seguir:

**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**

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ELSA KATSUDA MOGFORES, liberado nos autos em 29/03/2017 às 16:44. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1031624-59.2014.8.26.0002 e código 3AE6CBE.



**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 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.

No presente caso o estado de conservação da construção se enquadra no item “c regular”.

O coeficiente “K” será obtido na tabela 2, mediante dupla entrada, na linha a idade em percentual da vida referencial e na coluna o estado de conservação.



TABELA 2

I <sub>c</sub> /I <sub>b</sub> *100	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	0,246
4	0,979	0,976	0,954	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	0,880	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	0,858	0,764	0,623	0,442	0,231
14	0,920	0,917	0,897	0,846	0,753	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	0,822	0,732	0,597	0,424	0,222
20	0,880	0,877	0,858	0,809	0,721	0,588	0,417	0,218
22	0,866	0,863	0,844	0,796	0,709	0,578	0,410	0,215
24	0,851	0,848	0,830	0,782	0,697	0,568	0,403	0,211
26	0,836	0,833	0,815	0,768	0,685	0,558	0,396	0,207
28	0,821	0,818	0,800	0,755	0,672	0,548	0,389	0,204
30	0,805	0,802	0,785	0,740	0,659	0,538	0,382	0,200
32	0,789	0,786	0,769	0,725	0,646	0,527	0,374	0,196
34	0,772	0,770	0,753	0,710	0,632	0,516	0,366	0,191
36	0,755	0,753	0,736	0,694	0,618	0,504	0,358	0,187
38	0,738	0,736	0,719	0,678	0,604	0,493	0,350	0,183
40	0,712	0,710	0,694	0,654	0,583	0,476	0,337	0,177
42	0,701	0,699	0,683	0,644	0,574	0,468	0,332	0,174
44	0,683	0,681	0,666	0,628	0,559	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	0,287	0,150
54	0,584	0,582	0,569	0,537	0,478	0,390	0,277	0,145
56	0,563	0,561	0,549	0,517	0,461	0,376	0,267	0,140
58	0,542	0,540	0,528	0,498	0,444	0,362	0,257	0,134
60	0,512	0,510	0,499	0,471	0,419	0,342	0,243	0,127
62	0,498	0,496	0,485	0,458	0,408	0,333	0,236	0,124
64	0,475	0,473	0,463	0,437	0,389	0,317	0,225	0,118
66	0,452	0,451	0,441	0,415	0,370	0,302	0,214	0,112
68	0,429	0,428	0,418	0,394	0,351	0,287	0,203	0,106
70	0,405	0,404	0,395	0,372	0,332	0,271	0,192	0,100
72	0,378	0,377	0,368	0,347	0,310	0,253	0,179	0,094
74	0,356	0,355	0,347	0,327	0,292	0,238	0,169	0,088
76	0,331	0,330	0,323	0,304	0,271	0,221	0,157	0,082
78	0,306	0,305	0,298	0,281	0,251	0,204	0,145	0,076
80	0,280	0,279	0,273	0,257	0,229	0,187	0,133	0,069
82	0,254	0,253	0,248	0,233	0,208	0,170	0,120	0,063
84	0,227	0,226	0,221	0,209	0,186	0,152	0,108	0,056
86	0,200	0,199	0,195	0,184	0,164	0,134	0,095	0,050
88	0,173	0,172	0,169	0,159	0,142	0,116	0,082	0,043
90	0,145	0,145	0,141	0,133	0,119	0,097	0,069	0,036
92	0,117	0,117	0,114	0,108	0,096	0,078	0,055	0,029
94	0,088	0,088	0,086	0,081	0,072	0,059	0,042	0,022
96	0,059	0,059	0,058	0,054	0,048	0,039	0,028	0,015
98	0,030	0,030	0,029	0,028	0,025	0,020	0,014	0,007
100	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000

**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**



Deste modo o coeficiente K, resultante da aplicação da entrada do item “c” com percentual de “53”, corresponde a 0,600.

Assim sendo o coeficiente de depreciação FOC, equivale ao seguinte montante.

$$FOC = R + K \times (1 - R)$$

$$FOC = 0,20 + 0,600 \times (1 - 0,20)$$

$$FOC = 0,720$$

**FATOR DORMITÓRIOS:** Análise da variação acumulativa do valor do imóvel em função do número de dormitórios, através da relação entre a quantidade de quartos do avaliando e dos elementos comparativos e seu eventual incremento de preço.

O fator dormitórios, obtido pela relação entre o número de quartos do avaliando e dos comparativos, ponderado a um percentual de incremento de valor que apresente a melhor representatividade, variando de 1% a 5%, bem como o cálculo da diferença em reais em relação ao valor unitário original.

**FATOR VAGAS:** Análise da variação acumulativa do valor do imóvel em função do número de vagas, através da relação entre a quantidade de vagas do avaliando e dos elementos comparativos e seu eventual incremento de preço.

O fator vagas, obtido pela relação entre o número de vagas de garagem do avaliando e dos comparativos, ponderado a um percentual de incremento de valor que apresente a melhor representatividade, variando de 1% a 5%, bem como o cálculo da diferença em reais em relação ao valor unitário original.

**ELEMENTOS COMPARATIVOS:** Foram analisados 5 (cinco) elementos pertencentes à mesma região geo-econômica do imóvel avaliando, a seguir relacionados.





ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO			
<b>DADOS DA FICHA</b> 1			
NÚMERO DA PESQUISA: SAO PAULO - SP - 2017		<input checked="" type="checkbox"/> UTILIZADO DATA DA PESQUISA: 24/3/2017	
SETOR: 300	QUADRA: 050	ÍNDICE DO LOCAL: 1.290,00	CHAVE GEOGRÁFICA:
<b>DADOS DA LOCALIZAÇÃO</b>			
ENDEREÇO: AVENIDA BARÃO DE MELGACO		NÚMERO: 423	
COMP.: 5º ANDAR	BARRO:	CIDADE: SAO PAULO - SP	
CEP:	UF: SP		
<b>DADOS DA REGIÃO</b>			
<b>MELHORAMENTOS:</b>			
<input checked="" type="checkbox"/> PAVIMENTAÇÃO <input checked="" type="checkbox"/> REDE DE COLETA DE ESGOTO <input checked="" type="checkbox"/> REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA			
<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE GÁS <input checked="" type="checkbox"/> REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA <input checked="" type="checkbox"/> IV A CABO			
<b>DADOS DO TERRENO</b>			
ÁREA (A) m²: 100,00	TESTADA - (ct) m: 81,00	PROF. EQUÍV. (Pe): 1,20	
ACESSIBILIDADE: Direta	FORMATO: Regular	ESQUINA: Não	
TOPOGRAFIA: plano			
CONSISTÊNCIA: seco			
<b>DADOS DO APARTAMENTO</b>			
TIPO DA EDIFICAÇÃO: Apartamento		ESTADO:	FACE:
<b>CARACTERÍSTICAS</b>			
PADRÃO: apartamento médio c/ elev.		COEF. PADRÃO: 1,926	CONSERVAÇÃO: c - regular
COEF. DEP. (K): 0,687	IDADE: 30 anos	FRAÇÃO: 3.523,00	TAXA: 0,00 VAGAS COB.: 2 VAGAS DESCOB.: 0
<b>DIMENSÕES</b>			
A. PRIMÁRIA m²: 100,00	ÁREA COMUM m²: 0,00	GARAGEM m²: 0,00	TOTAL m²: 100,00
<b>EDIFÍCIO</b>			
DORMITÓRIOS: 3	SUÍTES: 0	W.C.: 0	QUARTO EMPREGADAS: 0
ELEVADORES: 0	PLAYGROUND: 0	SUPERIORES: 0	APTOS/ANDAR: 0
			PISCINA: 0 SALÃO DE FESTAS: 0
			SUB-SOLOS: 0
<b>FATORES ADICIONAIS</b>			
ADICIONAL 01: 1,00	ADICIONAL 02: 1,00	ADICIONAL 03: 1,00	
ADICIONAL 04: 1,00	ADICIONAL 05: 1,00	ADICIONAL 06: 1,00	
<b>DADOS DA TRANSAÇÃO</b>			
NATUREZA: Oferta		VALOR DO IMÓVEL (R\$): 620.000,00	
MOBILIÁRIA: ARTIMOB			
CONTATO: SR MARIO		TELEFONE: (11)-998289279	
<b>OBSERVAÇÃO:</b>			
OFERTA EM REAIS			
<b>RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO</b>			
FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO	
LOCALIZAÇÃO Floc: -77,75	FT ADICIONAL01: 0,00	VALOR UNITÁRIO:	5.580,00
OBSOLESCÊNCIA Fobs: -168,94	FT ADICIONAL02: 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO:	5.333,30
PADRÃO Fp: 0,00	FT ADICIONAL03: 0,00	VARIAÇÃO:	0,9538
VAGAS: 0,00	FT ADICIONAL04: 0,00		
	FT ADICIONAL05: 0,00		
	FT ADICIONAL06: 0,00		



**ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO**

**DADOS DA FICHA 2**

NÚMERO DA PESQUISA: SAO PAULO - SP - 2017  UTILIZADO DATA DA PESQUISA: 24/3/2017  
 SETOR: 300 QUADRA: 054 ÍNDICE DO LOCAL: 1.200,20 CHAVE GEOGRÁFICA:

**DADOS DA LOCALIZAÇÃO**

ENDEREÇO: PRAÇA BEATO PADRE LUDOVICO PAVONI NÚMERO: 96  
 COMP.: 3º ANDAR BARRIO: CIDADE: SAO PAULO - 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<sub>t</sub>) M²: 132,75 TESTADA - (Ct) m: 118,69 PROF. EQUIV. (Pe): 1,12  
 ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO: Regular ESQUINA: Não  
 TOPOGRAFIA: plano  
 CONSISTÊNCIA: seco

**DADOS DO APARTAMENTO**

TIPO DA EDIFICAÇÃO: Apartamento ESTADO: FACE:

**CARACTERÍSTICAS**

PADRÃO: apartamento médio cf elev. COEF. PADRÃO: 1,926 CONSERVAÇÃO: c - regular  
 COEF. DEP. (%): 0,661 IDADE: 32 anos FRAÇÃO: 0,00 TAXA: 0,00 VAGAS COB.: 2 VAGAS DESCOB.: 0

**DIMENSÕES**

A PRIVATIVA M²: 132,75 ÁREA COMUM M²: 118,69 GARAGEM M²: 0,00 TOTAL M²: 251,44

**EDIFÍCIO**

DORMITÓRIOS: 3 SUÍTES: 0 W.C.: 0 QUARTO EMPREGADAS: 0 FISCINA: 0 SALÃO DE FESTAS: 0  
 ELEVADORES: 0 PLAYGROUND: 0 SUPERIORES: 0 APTO/ANDAR: 0 SUB-SOLOS: 0

**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 DO MÓVEL (R\$): 720.000,00  
 MOBILIÁRIA: KRI SOS IMOBILIARIA  
 CONTATO: SR LUZA TELEFONE: (11)-871217137  
**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 :
		4.881,36
OBSOLESCÊNCIA Fobds :	0,00 FT ADICIONAL02 :	0,00 HOMOGENEIZAÇÃO :
		4.881,36
PADRÃO Fp :	0,00 FT ADICIONAL03 :	0,00 VARIAÇÃO :
		1,0000
VAGAS	0,00 FT ADICIONAL04 :	
	FT ADICIONAL05 :	
	FT ADICIONAL06 :	



**ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO**

**DADOS DA FICHA** 3

**NÚMERO DA PESQUISA:** SAO PAULO - SP - 2017  **UTILIZADO DATA DA PESQUISA:** 24/3/2017  
**SETOR:** 300 **QUADRA:** 054 **ÍNDICE DO LOCAL:** 1.200,20 **CHAVE GEOGRÁFICA:**

**DADOS DA LOCALIZAÇÃO**

**ENDEREÇO:** PRAÇA BEATO PADRE LUDOVICO PAVONI **NÚMERO:** 96  
**COMP.:** 12º ANDAR **BARRO:** **CIDADE:** SAO PAULO - 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<sub>t</sub>) M²:** 132,75 **TESTADA - (C<sub>t</sub>) m:** 118,69 **PROF. EQUIV. (Pe):** 1,12  
**ACESSIBILIDADE:** Direta **FORMATO:** Regular **ESQUINA:** Não  
**TOPOGRAFIA:** plano  
**CONSISTÊNCIA:** seco

**DADOS DO APARTAMENTO**

**TIPO DA EDIFICAÇÃO:** Apartamento **ESTADO:** **FACE:**

**CARACTERÍSTICAS**

**PADRÃO:** apartamento médio cf elev. **COEF. PADRÃO:** 1,926 **CONSERVAÇÃO:** c - regular  
**COEF. DEP. (K):** 0,661 **IDADE:** 32 anos **FRAÇÃO:** 0,00 **TAXA:** 0,00 **VAGAS COB.:** 2 **VAGAS DESCOB.:** 0

**DIMENSÕES**

**A PRIVATIVA M²:** 132,75 **ÁREA COMUM M²:** 118,69 **GARAGEM M²:** 0,00 **TOTAL M²:** 251,44

**EDIFÍCIO**

**DORMITÓRIOS:** 3 **SUÍTES:** 0 **W.C.:** 0 **QUARTO EMPREGADAS:** 0 **FISCINA:** 0 **SALÃO DE FESTAS:** 0  
**ELEVADORES:** 0 **PLAYGROUND:** 0 **SUPERIORES:** 0 **APTO/ANDAR:** 0 **SUB-SOLOS:** 0

**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 DO MÓVEL (R\$):** 700.000,00  
**MOBILIÁRIA:** GARDEN PARK  
**CONTATO:** SR. ANTONIO **TELEFONE:** (11)-999332880  
**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 :
		4.745,76
OBSOLESCÊNCIA Fobds :	0,00 FT ADICIONAL02 :	0,00 HOMOGENEIZAÇÃO :
		4.745,76
PADRÃO Fp :	0,00 FT ADICIONAL03 :	0,00 VARIAÇÃO :
		1,0000
VAGAS	0,00 FT ADICIONAL04 :	
	FT ADICIONAL05 :	
	FT ADICIONAL06 :	

**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**



- 36 -

## ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

<b>DADOS DA FICHA</b> 4	
<b>NÚMERO DA PESQUISA:</b> SAO PAULO - SP - 2017	<input checked="" type="checkbox"/> <b>UTILIZADO DATA DA PESQUISA:</b> 24/3/2017
<b>SEIOR:</b> 300 <b>QUADRA:</b> 054 <b>ÍNDICE DO LOCAL:</b> 1.200,20	<b>CHAVE GEOGRÁFICA:</b>
<b>DADOS DA LOCALIZAÇÃO</b>	
<b>ENDEREÇO:</b> PRAÇA BEATO PADRE LUDOVICO PAVONI	<b>NÚMERO:</b> 96
<b>COMP.:</b> 5º ANDAR <b>BARRO:</b>	<b>CIDADE:</b> SAO PAULO - SP
<b>CEP:</b> <b>UF:</b> SP	
<b>DADOS DA REGIÃO</b>	
<b>MELHORAMENTOS:</b>	
<input checked="" type="checkbox"/> <b>PAVIMENTAÇÃO</b>	<input checked="" type="checkbox"/> <b>REDE DE COLETA DE ESGOTO</b> <input checked="" type="checkbox"/> <b>REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA</b>
<input checked="" type="checkbox"/> <b>REDE DE GÁS</b>	<input checked="" type="checkbox"/> <b>REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA</b> <input checked="" type="checkbox"/> <b>TV A CABO</b>
<b>DADOS DO TERRENO</b>	
<b>ÁREA (A) M²:</b> 132,75 <b>TESTADA - (ct) m:</b> 118,69 <b>PROF. EGUM. (Pe):</b> 1,12	
<b>ACESSIBILIDADE:</b> Direta <b>FORMATO:</b> Regular <b>ESQUINA:</b> Não	
<b>TOPOGRAFIA:</b> plano	
<b>CONSISTÊNCIA:</b> seco	
<b>DADOS DO APARTAMENTO</b>	
<b>TIPO DA EDIFICAÇÃO:</b> Apartamento <b>ESTADO:</b> <b>FACE:</b>	
<b>CARACTERÍSTICAS</b>	
<b>PADRÃO:</b> apartamento médio cf elev. <b>COEF. PADRÃO:</b> 1,926 <b>CONSERVAÇÃO:</b> d - entre regular e reparos simples	
<b>COEF. DEP. (k):</b> 0,635 <b>IDADE:</b> 32 anos <b>FRAÇÃO:</b> 0,00 <b>TAXA:</b> 0,00 <b>VAGAS COB.:</b> 2 <b>VAGAS DESCOB.:</b> 0	
<b>DIMENSÕES</b>	
<b>A. PRIMAIVA M²:</b> 132,75 <b>ÁREA COMUM M²:</b> 0,00 <b>GARAGEM M²:</b> 0,00 <b>TOTAL M²:</b> 132,75	
<b>EDIFÍCIO</b>	
<b>DORMITÓRIOS:</b> 3 <b>SUÍTES:</b> 0 <b>W.C.:</b> 0 <b>QUARTO EMPREGADAS:</b> 0 <b>PISCINA:</b> 0 <b>SALÃO DE FESTAS:</b> 0	
<b>ELEVADORES:</b> 0 <b>PLAYGROUND:</b> 0 <b>SUPERIORES:</b> 0 <b>APTO/ANDAR:</b> 0 <b>SUB-SOLOS:</b> 0	
<b>FATORES ADICIONAIS</b>	
<b>ADICIONAL 01:</b> 1,00 <b>ADICIONAL 02:</b> 1,00 <b>ADICIONAL 03:</b> 1,00	
<b>ADICIONAL 04:</b> 1,00 <b>ADICIONAL 05:</b> 1,00 <b>ADICIONAL 06:</b> 1,00	
<b>DADOS DA TRANSAÇÃO</b>	
<b>NATUREZA:</b> Oferta <b>VALOR DO MÓVEL (R\$):</b> 650.000,00	
<b>MOBILIÁRIA:</b> ABYARA	
<b>CONTATO:</b> SRA MARIANNE	<b>TELEFONE:</b> (11)-997103941
<b>OBSERVAÇÃO:</b> OFERTA EM REAIS	

## RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
<b>LOCALIZAÇÃO Floc:</b> 0,00	<b>FT ADICIONAL01:</b> 0,00	<b>VALOR UNITÁRIO:</b> 4.406,78
<b>OBSOLESCÊNCIA Fobs:</b> 144,35	<b>FT ADICIONAL02:</b> 0,00	<b>HOMOGENEIZAÇÃO:</b> 4.551,13
<b>PADRÃO Fp:</b> 0,00	<b>FT ADICIONAL03:</b> 0,00	<b>VARIAÇÃO:</b> 1,0328
<b>VAGAS</b> 0,00	<b>FT ADICIONAL04:</b> 0,00	
	<b>FT ADICIONAL05:</b> 0,00	
	<b>FT ADICIONAL06:</b> 0,00	

## ARRUDA SIMÕES Consultoria, Avaliações &amp; 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



- 37 -

## ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

<b>DADOS DA FICHA</b> 5		
<b>NÚMERO DA PESQUISA:</b> SAO PAULO - SP - 2017	<input checked="" type="checkbox"/> <b>UTILIZADO DATA DA PESQUISA:</b> 24/3/2017	
<b>SEIOR:</b> 300 <b>QUADRA:</b> 051 <b>ÍNDICE DO LOCAL:</b> 1.260,32	<b>CHAVE GEGRÁFICA:</b>	
<b>DADOS DA LOCALIZAÇÃO</b>		
<b>ENDEREÇO:</b> RUA BARÃO DE CASTRO LIMA	<b>NÚMERO:</b> 52	
<b>COMP.:</b> 8º ANDAR <b>BARRO:</b>	<b>CIDADE:</b> SAO PAULO - SP	
<b>CEP:</b> <b>UF:</b> SP		
<b>DADOS DA REGIÃO</b>		
<b>MELHORAMENTOS:</b>		
<input checked="" type="checkbox"/> <b>PAVIMENTAÇÃO</b>	<input checked="" type="checkbox"/> <b>REDE DE COLETA DE ESGOTO</b> <input checked="" type="checkbox"/> <b>REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA</b>	
<input checked="" type="checkbox"/> <b>REDE DE GÁS</b>	<input checked="" type="checkbox"/> <b>REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA</b> <input checked="" type="checkbox"/> <b>TV A CABO</b>	
<b>DADOS DO TERRENO</b>		
<b>ÁREA (A) M²:</b> 133,00	<b>TESTADA - (ct) m:</b> 70,00 <b>PROF. EGUM. (Pe):</b> 1,90	
<b>ACESSIBILIDADE:</b> Direta	<b>FORMATO:</b> Regular <b>ESQUINA:</b> Não	
<b>TOPOGRAFIA:</b> plano		
<b>CONSISTÊNCIA:</b> seco		
<b>DADOS DO APARTAMENTO</b>		
<b>TIPO DA EDIFICAÇÃO:</b> Apartamento	<b>ESTADO:</b> <b>FACE:</b>	
<b>CARACTERÍSTICAS</b>		
<b>PADRÃO:</b> apartamento médio of elev.	<b>COEF. PADRÃO:</b> 1,926 <b>CONSERVAÇÃO:</b> c - regular	
<b>COEF. DEP. (k):</b> 0,661 <b>IDADE:</b> 32 anos <b>FRAÇÃO:</b> 3.951,00 <b>TAXA:</b> 0,00 <b>VAGAS COB.:</b> 2 <b>VAGAS DESCOR.:</b> 0		
<b>DIMENSÕES</b>		
<b>A. PRIMAIVA M²:</b> 133,00	<b>ÁREA COMUM M²:</b> 0,00 <b>GARAGEM M²:</b> 0,00 <b>TOTAL M²:</b> 133,00	
<b>EDIFÍCIO</b>		
<b>DORMITÓRIOS:</b> 3 <b>SUÍTES:</b> 0 <b>W.C.:</b> 0 <b>QUARTO EMPREGADAS:</b> 0 <b>PISCINA:</b> 0 <b>SALÃO DE FESTAS:</b> 0		
<b>ELEVADORES:</b> 0 <b>PLAYGROUND:</b> 0 <b>SUPERIORES:</b> 0 <b>APTO/ANDAR:</b> 0 <b>SUB-SOLOS:</b> 0		
<b>FATORES ADICIONAIS</b>		
<b>ADICIONAL 01:</b> 1,00	<b>ADICIONAL 02:</b> 1,00 <b>ADICIONAL 03:</b> 1,00	
<b>ADICIONAL 04:</b> 1,00	<b>ADICIONAL 05:</b> 1,00 <b>ADICIONAL 06:</b> 1,00	
<b>DADOS DA TRANSAÇÃO</b>		
<b>NATUREZA:</b> Oferta	<b>VALOR DO MÓVEL (R\$):</b> 790.000,00	
<b>MOBILIÁRIA:</b> WERTEM MOVES		
<b>CONTATO:</b> SR CELSO	<b>TELEFONE:</b> (11)-996317733	
<b>OBSERVAÇÃO:</b> OFERTA EM REAIS		
<b>RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO</b>		
<b>FATORES NORMA IBAPE/SP</b>	<b>FATORES ADICIONAIS</b>	<b>VALORES/VARIAÇÃO</b>
<b>LOCALIZAÇÃO Floc:</b> -51,00	<b>FT ADICIONAL01:</b> 0,00	<b>VALOR UNITÁRIO:</b> 5.345,86
<b>OBSOLESCÊNCIA Fobs:</b> 0,00	<b>FT ADICIONAL02:</b> 0,00	<b>HOMOGENEIZAÇÃO:</b> 5.294,86
<b>PADRÃO Fp:</b> 0,00	<b>FT ADICIONAL03:</b> 0,00	<b>VARIAÇÃO:</b> 0,9905
<b>VAGAS</b> 0,00	<b>FT ADICIONAL04:</b> 0,00	
	<b>FT ADICIONAL05:</b> 0,00	
	<b>FT ADICIONAL06:</b> 0,00	

ARRUDA SIMÕES Consultoria, Avaliações &amp; 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



### 3.2.- DETERMINAÇÃO DO VALOR UNITÁRIO

#### 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: PANORAMA X CARLA LUCIA	DATA: 27/03/2017
EDIFICAÇÃO VALORES DE VENDA: IBAPE-SP - 2017 - SAO PAULO - SP	
FATOR OFERTA/TRANSAÇÃO: 0,9	PARCELA DE BENFEITORIA: 0,8
OBSERVAÇÃO:	
FATORES	
FATOR	ÍNDICE
<input checked="" type="checkbox"/> Localização	1.200,20
<input checked="" type="checkbox"/> Obsolescência	Idade 32 Estado de Conservação C - REGULAR
<input type="checkbox"/> Padrão	apartamento médio c/ elev.
<input type="checkbox"/> Vagas	Vagas 2 Acréscimo 0,05

Analisando o modelo, verificamos que a utilização dos fatores de Localização e Obsolescência, apresentaram o menor coeficiente de variação, correspondente a 6,91%, 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

- 39 -

### 3.2.2.- VERIFICAÇÃO DO SANEAMENTO DA AMOSTRA

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	Variação
<input checked="" type="checkbox"/>	1 AVENIDA BARÃO DE MELGAÇO .423	5.580,00	5.333,30	0,9558
<input checked="" type="checkbox"/>	2 PRAÇA BEATO PADRE LUDOVICO PAVONI .96	4.881,36	4.881,36	1,0000
<input checked="" type="checkbox"/>	3 PRAÇA BEATO PADRE LUDOVICO PAVONI .96	4.745,76	4.745,76	1,0000
<input checked="" type="checkbox"/>	4 PRAÇA BEATO PADRE LUDOVICO PAVONI .96	4.406,78	4.551,18	1,0328
<input checked="" type="checkbox"/>	5 RUA BARÃO DE CASTRO LIMA .52	5.345,86	5.294,86	0,9905

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.

**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



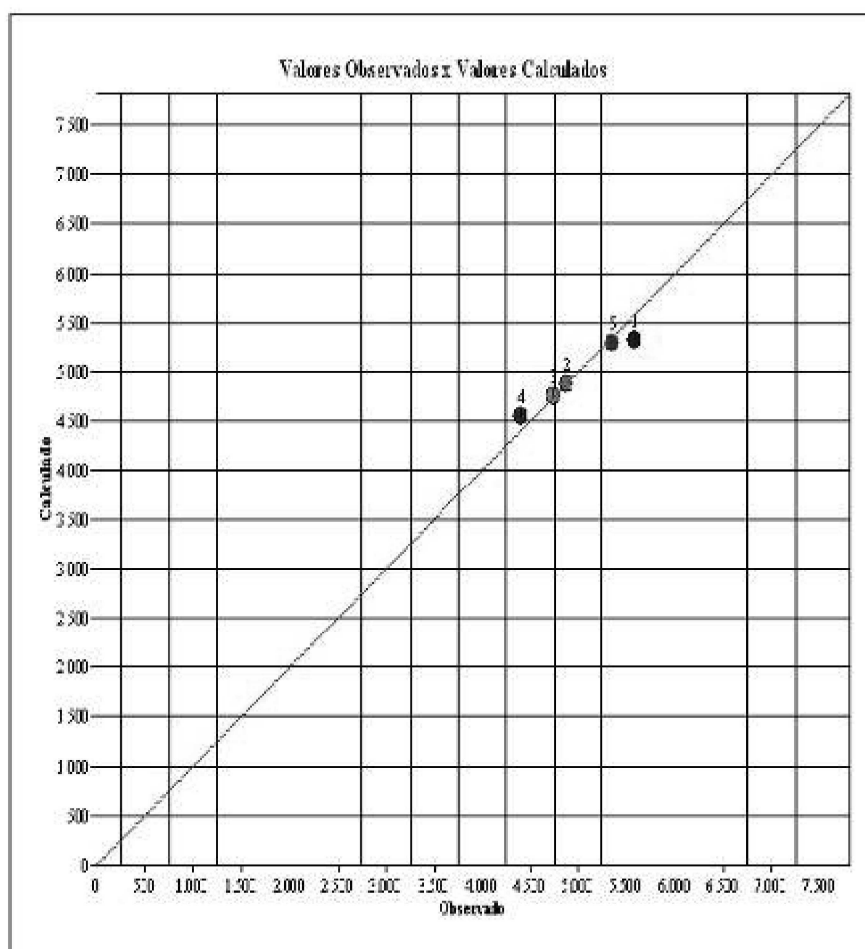
### 3.2.3.- GRÁFICO DE DISPERSÃO

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

**GRÁFICO DE DISPERSÃO**

Núm.	X	Y
1	5,580,00	5.333,30
2	4,881,36	4,881,36
3	4,745,76	4,745,76
4	4,406,78	4,551,13
5	5,345,86	5,294,86

**GRÁFICO DE DISPERSÃO**



**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](http://www.arrudasimoes.com.br) - e-mail: [arrudasimoes@arrudasimoes.com.br](mailto:arrudasimoes@arrudasimoes.com.br)

**DESDE 1987**





### 3.2.4.- VALOR UNITÁRIO FINAL

Conforme resultados a seguir reproduzido, apuramos o valor unitário médio saneado de R\$ 4.961,28 m<sup>2</sup>, atingindo o grau de precisão III.

APRESENTAÇÃO DOS RESULTADOS			
<b>DADOS DO AVALIANDO</b>			
<b>Tipo :</b> Apartamento	<b>Local :</b> PRAÇA BEATO LUDOVICO PAVONI 96 APTO 122 REAL PARQUE SAO PAULO -	<b>Data :</b> 27/3/2017	
<b>Cliente :</b> COND. ED. REAL PANORAMA X CARLA BARTELS			
<b>Área terreno m<sup>2</sup> :</b> 1,00	<b>Edificação m<sup>2</sup> :</b> 132,75	<b>Modalidade :</b> Venda	
<b>Distribuição espacial</b>			

VALORES UNITÁRIOS	VALORES HOMOGENEIZADOS
<b>Média Unitários :</b> 4.991,95	<b>Média Unitários :</b> 4.961,28
<b>Desvio Padrão :</b> 470,72	<b>Desvio Padrão :</b> 343,05
- 30% : 3.494,37	- 30% : 3.472,90
+ 30% : 6.489,54	+ 30% : 6.449,67
<b>Coefficiente de Variação :</b> 9,4300	<b>Coefficiente de Variação :</b> 6,9100

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO							
Descrição	GRAU III		GRAU II		GRAU I		9
1 Garagem do imóvel avaliado	Completa quanto a todas variáveis analisadas	<input type="checkbox"/>	Completa 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 checked="" type="checkbox"/>	5	<input type="checkbox"/>	2
3 Identificação dos dados do mercado	Apresentação de inform ref a todas as variáveis dos dados analisados	<input type="checkbox"/>	Apresentação de inform ref a todas as variáveis dos dados analisados	<input checked="" type="checkbox"/>	Apresentação de inform ref a todas as variáveis dos dados analisados	<input type="checkbox"/>	2
4 Intervalo de ajuste de cada fator e p/ o conj de fatores	0,80 a 1,25	<input checked="" type="checkbox"/>	0,80 a 2,00	<input type="checkbox"/>	0,40 a 2,00 "a	<input type="checkbox"/>	3

<b>GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO: III</b>	
<b>FORMAÇÃO DOS VALORES</b>	
<b>MÉDIA SANEADA (R\$):</b> 4.961,28	<b>VALOR TOTAL (R\$):</b> 658.609,92
<b>VALOR UNITÁRIO (R\$/m<sup>2</sup>):</b> 4.961,28000	
<b>INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Paradigma</b>	<b>INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Avaliando</b>
<b>INTERVALO MÍNIMO :</b> 4.726,09	<b>INTERVALO MÍNIMO :</b> 4.726,09
<b>INTERVALO MÁXIMO :</b> 5.196,47	<b>INTERVALO MÁXIMO :</b> 5.196,47
<b>GRAU DE PRECISÃO</b>	
<b>GRAU DE PRECISÃO: III</b>	



ARRUDA SIMÕES

- 42 -

### 3.3.- CÁLCULO DO VALOR DO IMÓVEL

O valor do imóvel, no presente caso é dado pela seguinte expressão:

$V_i = A_{bi} \times V_u$  , onde:

$V_i$  = Valor do imóvel

$A_{bi}$  = Área útil construída: 132,75 m<sup>2</sup>

$V_u$  = Valor unitário: R\$ 4.961,28/ m<sup>2</sup>

Substituindo e calculando, vem:

$V_i = 1.32,75m^2 \times R\$ 4.961,28/ m^2$

$V_i = R\$ 658.609,62$  equivalendo a R\$ 660.000,00 redondos.

(SEISSENTOS E SESSENTA MIL REAIS)

O valor é válido para março de 2017.

**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**



#### 4.- VALOR DA COTA PENHORADA

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

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

$V_{cp}$  = Valor da cota penhorada

$V_i$  = Valor do imóvel: R\$660.000,00

$C_p$  = Cota penhorada do imóvel: 100%

Substituindo e calculando, vem:

$V_{cp} = R\$ 660.000,00 \times 1,00$

$V_{cp} = R\$ 660.000,00$

(SEISSENTOS E SESSENTA MIL REAIS)

O valor é válido para março de 2017.



## 5.- ENCERRAMENTO

O presente laudo está impresso em 50 (cinquenta) folhas somente no anverso, sendo a última datada e assinada.

Segue em anexo:

ANEXO 1: Localização do Imóvel.

ANEXO 2: Planta de Quadra.

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

São Paulo, 28 março de 2.017.

---

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



## **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](http://www.arrudasimoes.com.br) - e-mail: [arrudasimoes@arrudasimoes.com.br](mailto:arrudasimoes@arrudasimoes.com.br)

**DESDE 1987**



## **ANEXO 2**

QUADRA 054

SETOR 300

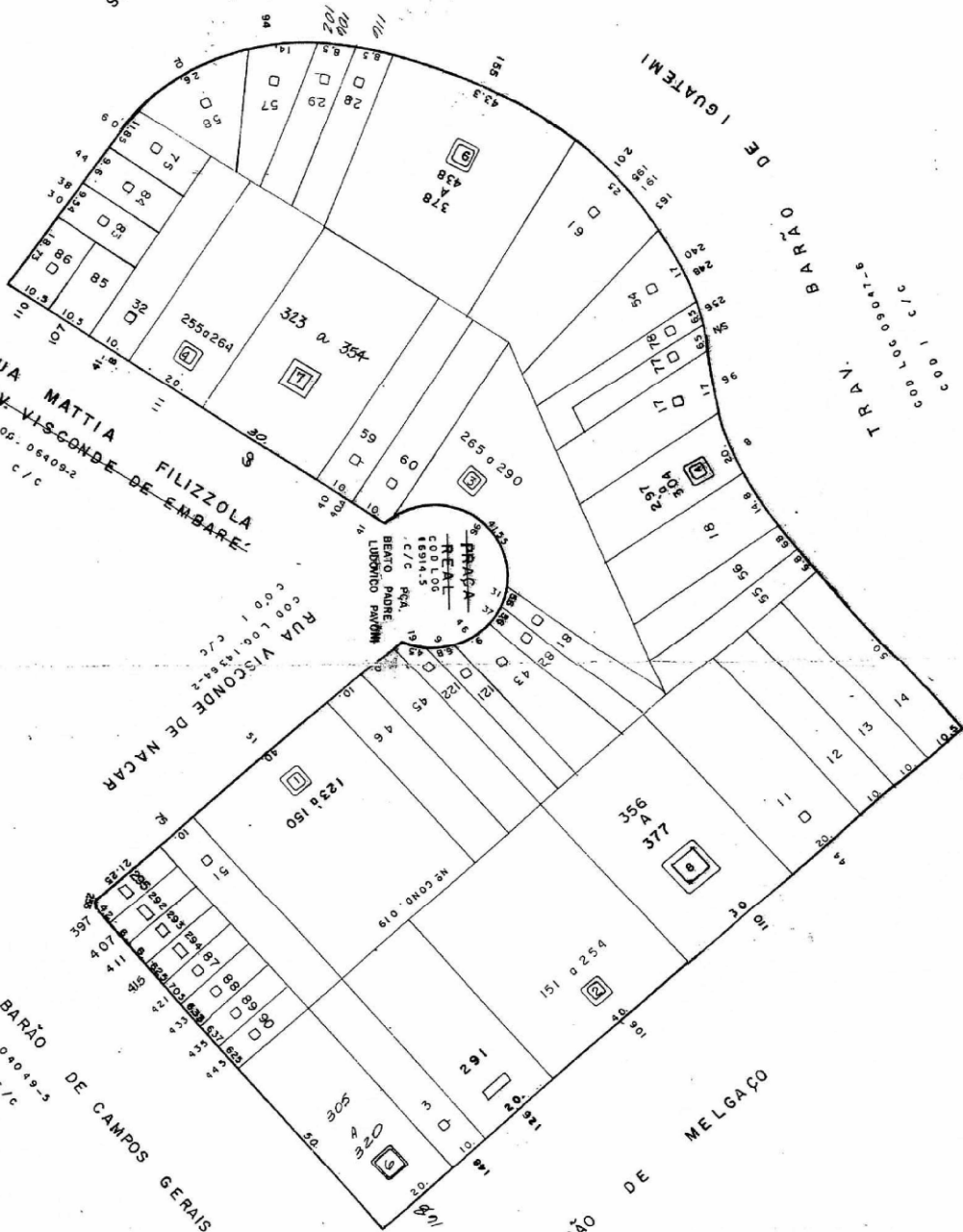
REAL PARQUE  
QUADRA "F"  
2ª ZONA 1974

ATE 1983  
SETOR-85  
QUADRA 245

ATU 84 PAP 71008/84 27-7-84  
 PAR/1011/85 3-8-85  
 Rd. 32: 005/86 (28.88) LOUJ.  
 PAP 32001/87 -10.6.87IM  
 PAP 31005/87 26.11.87 A.R.L.  
 PAP 31007/87 (22.88) LOUJ.  
 PAP 31025/89 12.6.90 A.P.L.  
 " 31008/89 - 28-1-91 -S  
 PAP 23002/91 20.11.91 -  
 PAP 23003/91 09.12.91 RAILHA  
 PAP 71002/92 22.11.93 ISA  
 ATU 98 17.4.98 Adicand  
 ATU 00 20/02 FRILO  
 ATU 02 10/05 GA  
 MEN 58/02-RICADOS-17/07/03-LJ J.M.  
 ATU 09 09/04 GABI  
 PA. 2010-02339.839-4  
 (24/08/12) JU  
 MEMO-046/13 DICIM (19/10/15) JMS  
 PA. 2018-0.267.391-91307/13 JMS  
 PA. 2018-0.233.063-4 (02/02/17)  
 TABATA

AV. DUQUETA DE GOIAS  
 COD L.O. 08070-5  
 COD I C/C

ÚLTIMO LOTE	438
ÚLTIMO COND.	09 4



AV. BARÃO DE CAMPOS GERAIS  
 COD L.O. 00049-5  
 COD I C/C

AV. BARÃO DE MELGAÇO  
 COD L.O. 137 91-0  
 COD I C/C

TRAV. BARÃO DE IGATEMI  
 COD L.O. 09017-8  
 COD I C/C