



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

PROCESSO: 1002260-33.2017.8.26.0068

FERNANDO FLÁVIO DE ARRUDA SIMÕES,
engenheiro, perito judicial, nomeado nos autos da ação **EXECUÇÃO DE
TITULO EXTRAJUDICIAL** ajuizada por **GIANNA DA CUNHA
PIOTTI** contra **CLAUDIA CASTANHEIRA**, face ao R. Despacho de
fls 224, vem mui respeitosamente informar que realizou a vistoria interna
do imóvel, apresentado a seguir o seguinte:

LAUDO AVALIATÓRIO



1.- PRELIMINARES

O presente laudo objetiva a determinação do valor de mercado do imóvel situado na Rua Dom Paulo Pedrosa nº 701 apto. 103 do Edifício Holbein, no bairro do Morumbi, matriculado sob nº 113.334 perante o 15º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo e penhorado às fls. 148 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 Rua Dom Paulo Pedrosa nº 701 apto. 103 do Edifício Holbein, no bairro do Morumbi, setor 300 quadra 062 da Planta Genérica de Valores elaborada pela Municipalidade de São Paulo.

A Rua Dom Paulo Pedrosa é provida de todos melhoramentos públicos essenciais, estando localizada nas proximidades da Avenida Morumbi.

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



2.2.- BENFEITORIAS

2.2.1.- GERAL

Sobre o terreno encontra-se erigido 2 (dois) edifícios destinados ao uso residencial, apresentando os prédios em questão fachada de massa; piso pedra goiás; fechamento em alvenaria, sendo constituído de 1 (um) subsolo destinado a garagem, pavimento térreo com guarita, hall, salão de festas e 12 (doze) pavimentos superiores com 4 (quatro) apartamentos por andar, perfazendo um total de 48 (quarenta e oito) unidades residenciais.

O hall social do térreo do edifício apresenta piso granito; paredes revestidas em pintura látex sobre massa corrida; forro de laje e porta de vidro temperado. O hall social do andar apresenta piso em granito; 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 tabuas; paredes revestidas em pintura látex sobre massa corrida; forro de laje; esquadria de alumínio com vidro liso.

DORMITÓRIOS (TRÊS): Piso tabuas; paredes revestidas em pintura látex sobre massa corrida; forro de laje; esquadria de alumínio com vidro liso.

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



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

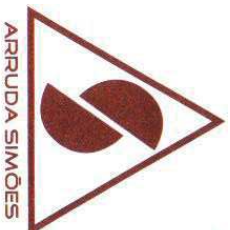
ÁREA DE SERVIÇO: Piso cerâmica; paredes revestidas em azulejos; forro em laje; tanque em louça; esquadria alumínio com vidro liso.

A unidade em questão possui 1 (uma) vaga indeterminada na garagem, área privativa de 79,30m², área comum de 24,19m², totalizando a área de 103,49m² e ocupando uma fração ideal de terreno de 0,048%.

O apartamento classifica-se de acordo com o estudo “Valores de Edificações de Imóveis Urbanos – IBAPE/SP – versão 2006”, 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 30 anos, de modo que a idade em percentual da vida referencial corresponde a 0,50 ou 50%.

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.



2.3. – CADASTRAMENTO FOTOGRÁFICO

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



FOTO 1: RUA DOM PAULO PEDROSO DEFRONE AO IMÓVEL.



FOTO 2: RUA DOM PAULO PEDROSO EM SENTIDO CONTRÁRIO.

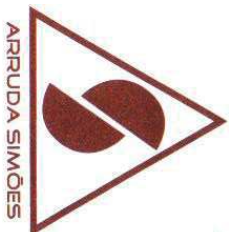


FOTO 3: DIVISA DO LADO DIREITO.



FOTO 4: DIVISA DO LADO ESQUERDO.

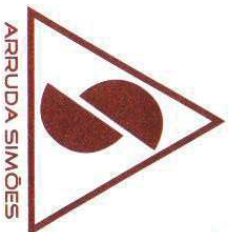


FOTO 5: GUARITA.

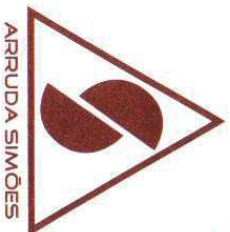


FOTO 6: ENTRADA DA GARAGEM.



FOTO 7: FACHADA DO EDIFÍCIO.



FOTO 8: OUTRA VISTA DA FACHADA.

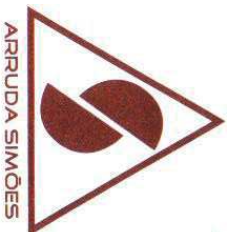


FOTO 9: HALL SOCIAL.

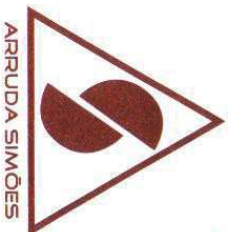


FOTO 10: HALL DO ELEVADOR.



FOTO 11: SALA DE ESTAR.

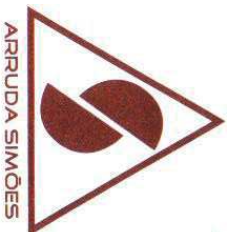


FOTO 12: SALA DE JANTAR.



FOTO 13: DORMITÓRIO 1.



FOTO 14: DORMITÓRIO 2.

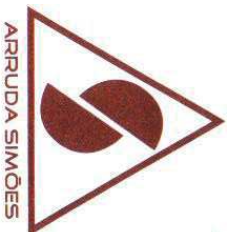


FOTO 15: DORMITÓRIO 3.



FOTO 16: LAVVABO.

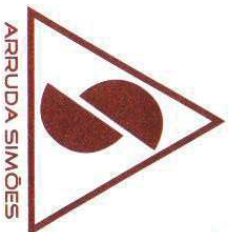


FOTO 17: BANHO.

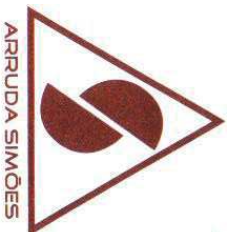


FOTO 18: BANHO.

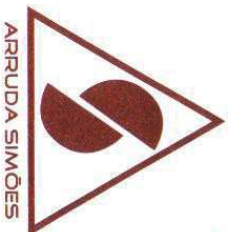


FOTO 19: COZINHA.

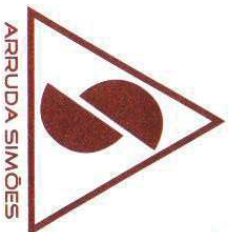


FOTO 20: ÁREA DE SERVIÇO.



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 Rua Dom Paulo Pedrosa setor 300 quadra 062 o índice fiscal 1550,18.



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.

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.

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 _r ” - (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 30 anos, de modo que a idade em percentual da vida referencial corresponde a 0,50 ou 50%.



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

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 _e /I _r *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



Deste modo o coeficiente K, resultante da aplicação da entrada do item “c” com percentual de “50”, corresponde a 0,609.

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

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

$$\text{FOC} = 0,20 + 0,609 \times (1 - 0,20)$$

$$\text{FOC} = 0,687$$

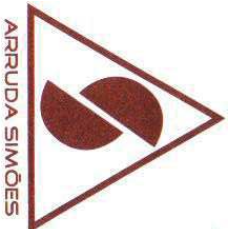
FATOR DORMITÓRIOS: Análise da variação acumulativa do valor do imóvel em função do número de dormitórios, através da relação entre a quantidade de quartos do avaliando e dos elementos comparativos e seu eventual incremento de preço.

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.



ARRUDA SIMÕES

- 31 -

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 1

NÚMERO DA PESQUISA: SÃO PAULO - SP - 2018 UTILIZADO DATA DA PESQUISA: 8/3/2018
 SETOR: 300 QUADRA: 062 ÍNDICE DO LOCAL: 1.550,18 CHAVE GEOGRÁFICA:

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO: RUA DOM PAULO PEDROSA NÚMERO: 701
 COMP: 11º ANDAR BARRO: CIDADE: SÃO 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 (Aq) m²: 0,00 TESTADA - (cT) m: 0,00 PROF. EQUIV. (Pe): 0,00
 ACSSIBILIDADE: Direta FORMATO: Regular ESQUINA: Não
 TOPOGRAFIA: plano
 CONSISTÊNCIA: seco

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO: Apartamento ESTADO: FACE:

CARACTERÍSTICAS

PADRÃO: apartamento médio c/ elev. COEF. PADRÃO: 1,926 CONSERVAÇÃO: c - regular
 COEF. DEP. (Q): 0,687 IDADE: 30 anos FRAÇÃO: 0,04 TAXA: 0,00 VAGAS COB.: 1 VAGAS DISCOR.: 0

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA m²: 79,30 ÁREA COMUM m²: 24,19 GARAGEM m²: 0,00 TOTAL m²: 103,49

EDIFÍCIO

DORMITÓRIOS: 3 SUITES: 0 W.C.: 0 QUARTO EMPREGADAS: 0 PISCINA: 0 SALÃO DE FESTAS: 0
 ELEVADORES: 0 PLAYGROUND: 0 SUPERIORES: 0 APTO./ANDAR: 4 SUB-SOLOS: 0

FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL 01:	ADICIONAL 02:	ADICIONAL 03:
1,00	1,00	1,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA: Oferta VALOR VENDA (R\$): 400.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$): 0,00

IMOBILIÁRIA:

LOPES PRIME

CONTATO:

SR. MANOEL

OBSERVAÇÃO:

OFFERTA EM REAIS

TELEFONE: (11)-38941000

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

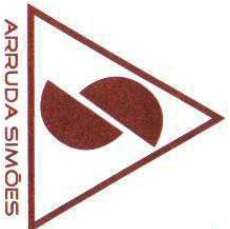
FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc:	FT ADICIONAL 01:	0,00 VALOR UNITÁRIO: 4.539,72
OBSOLESCÊNCIA Fobds:	FT ADICIONAL 02:	0,00 HOMOGENEIZAÇÃO: 4.539,72
PADRÃO Fp:	FT ADICIONAL 03:	0,00 VARIAÇÃO: 1.0000
VAGAS	FT ADICIONAL 04:	0,00
	FT ADICIONAL 05:	0,00
	FT ADICIONAL 06:	0,00

ARRUDA SIMÕES Consultoria, Avaliações & Perícias S/S Ltda

Rua Paes de Araújo, 155 - q. 3 - Itaim Bibi - CEP 04531-090 - São Paulo - SP - Fone: (11) 3079 4633 - Fax (11) 3079 4805

arrudasimoes@arrudasimoes.com.br

www.arrudasimoes.com.br



ARRUDA SIMÕES

- 32 -

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 2

NÚMERO DA PESQUISA: SÃO PAULO - SP - 2018 UTILIZADO DATA DA PESQUISA: 8/3/2018
 SETOR: 300 QUADRA: 062 ÍNDICE DO LOCAL: 1.550,18 CHAVE GEOGRÁFICA:

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO: RUA DOM PAULO PEDROSA NÚMERO: 701
 COMP: 10º ANDAR BARRO: CIDADE: SÃO 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 (Aq) m²: 0,00 TESTADA - (ct) m: 0,00 PROF. EQUIV. (Pe): 0,00
 ACCESSIBILIDADE: Direta FORMATO: Regular ESQUINA: Não
 TOPOGRAFIA: plano
 CONSISTÊNCIA: seco

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO: Apartamento ESTADO: FACE:

CARACTERÍSTICAS

PADRÃO: apartamento médio c/ elev. COEF. PADRÃO: 1,926 CONSERVAÇÃO: b - entre novo e regular
 COEF. DEP. (Q): 0,700 IDADE: 30 anos FRAÇÃO: 0,04 TAXA: 0,00 VAGAS COB.: 1 VAGAS DISCOR.: 0

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA m²: 79,30 ÁREA COMUM m²: 24,19 GARAGEM m²: 0,00 TOTAL m²: 103,49

EDIFÍCIO

DORMITÓRIOS: 3 SUÍTES: 0 W.C.: 0 QUARTO EMPREGADAS: 0 PISCINA: 0 SALÃO DE FESTAS: 0
 ELEVADORES: 0 PLAYGROUND: 0 SUPERIORES: 0 APTO./ANDAR: 4 SUB-SOLOS: 0

FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL 01:	ADICIONAL 02:	ADICIONAL 03:
1,00	1,00	1,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

ADICIONAL 04:	ADICIONAL 05:	ADICIONAL 06:
1,00	1,00	1,00

NATUREZA: Oferta VALOR VENDA (R\$): 450.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$): 0,00
 MOBILIÁRIA: WERTEM IMÓVEIS
 CONTATO: SR. PAULO TELEFONE: (11)-99317733
 OBSERVAÇÃO: OFERTA EM REAIS

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

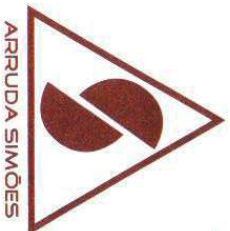
FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc:	FT ADICIONAL 01:	0,00 VALOR UNITÁRIO: 5.107,19
OBSOLESCÊNCIA Fobds:	FT ADICIONAL 02:	0,00 HOMOGENEIZAÇÃO: 5.031,31
PADRÃO Fp:	FT ADICIONAL 03:	0,00 VARIAÇÃO: 0,9851
VAGAS	FT ADICIONAL 04:	0,00
	FT ADICIONAL 05:	0,00
	FT ADICIONAL 06:	0,00

ARRUDA SIMÕES Consultoria, Avaliações & Perícias S/S Ltda

Rua Paes de Araújo, 155 - q. 3 - Itaim Bibi - CEP 04531-090 - São Paulo - SP - Fone: (11) 3079 4633 - Fax (11) 3079 4805

arrudasimoes@arrudasimoes.com.br

www.arrudasimoes.com.br



ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 3

NÚMERO DA PESSOA: SAO PAULO - SP - 2018 UTILIZADO DATA DA PESSOA: 8/3/2018
 SETOR: 300 QUADRA: 062 ÍNDICE DO LOCAL: 1.550,18 CHAVE GEOGRÁFICA:

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO: RUA DOM PEDROSA NÚMERO: 701
 COMP.: 8º ANDAR BARRO: CIDADE: SAO PAULO - SP

DADOS DA REGIÃO

CEP: UF: 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 (m²): 0,00 TESTADA - (c) m: 0,00 PROF. EQUIV. (Pe): 0,00
 ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO: Regular ESQUINA: Não
 TOPOGRAFIA: plano
 CONSISTÊNCIA: seco

DADOS DO APARTAMENTO

TPO DA EDIFICAÇÃO: Apartamento ESTADO: FACE:

CARACTERÍSTICAS

PADRÃO: apartamento médio c/ elev. COEF. PADRÃO: 1,926 CONSERVAÇÃO: c - regular
 COEF. DEF. (Q): 0,687 IDADE: 30 anos FRAÇÃO: 0,04 TAXA: 0,00 VAGAS COB.: 1 VAGAS DESCOR.: 0

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²: 79,30 ÁREA COMUM M²: 24,19 GARAGEM M²: 0,00 TOTAL M²: 103,49

EDIFÍCIO

DORMITÓRIOS: 3 SUITES: 0 W.C.: 0 QUARTO EMPREGADAS: 0 PISCINA: 0 SALÃO DE FESTAS: 0
 ELEVADORES: 0 PLAYGROUND: 0 SUPERIORES: 0 APTO./ANDAR: 4 SUB-SOLOS: 0

FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL 01:	ADICIONAL 02:	ADICIONAL 03:
1,00	1,00	1,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA: Oferta VALOR VENDA (R\$): 390.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$): 0,00

IMOBILIÁRIA: SIGA IMÓVEIS

CONJATO: SR. JOSÉ

OBSERVAÇÃO:

OFERTA EM REAIS

TELEFONE: (11)-997251835

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

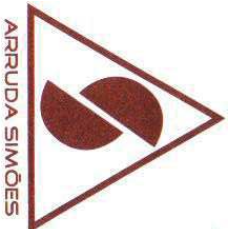
FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc:	FT ADICIONAL 01:	0,00 VALOR UNITÁRIO: 4.426,23
OBSOLESCÊNCIA Fobds:	FT ADICIONAL 02:	0,00 HOMOGENEIZAÇÃO: 4.426,23
PADRÃO Ip:	FT ADICIONAL 03:	0,00 VARIAÇÃO: 1.0000
VAGAS	FT ADICIONAL 04:	0,00
	FT ADICIONAL 05:	0,00
	FT ADICIONAL 06:	0,00

ARRUDA SIMÕES Consultoria, Avaliações & Perícias S/S Ltda

Rua Paes de Araújo, 155 - q. 3 - Itaim Bibi - CEP 04531-090 - São Paulo - SP - Fone: (11) 3079 4633 - Fax (11) 3079 4805

arrudasimoes@arrudasimoes.com.br

www.arrudasimoes.com.br



ARRUDA SIMÕES

- 34 -

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 4

NÚMERO DA PESSOA: SAO PAULO - SP - 2018 UTILIZADO DATA DA PESSOA: 8/3/2018
 SETOR: 300 QUADRA: 062 ÍNDICE DO LOCAL: 1.550,18 CHAVE GEOGRÁFICA:

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO: RUA DOM PEDROSA **NÚMERO: 701**
 COMP.: 3º 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 (m²): 0,00 TESTADA - (c) m: 0,00 PROF. EQUIV. (Pe): 0,00
 ACESIBILIDADE: Direta FORMATO: Regular ESQUINA: Não
 TOPOGRAFIA: plano
 CONSISTÊNCIA: seco

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO: Apartamento ESTADO: FACE:

CARACTERÍSTICAS

PADRÃO: apartamento médio c/ elev. COEF. PADRÃO: 1,926 CONSERVAÇÃO: c - regular
 COEF. DEF. (Q): 0,687 IDADE: 30 anos FRAÇÃO: 0,04 TAXA: 0,00 VAGAS COB.: 1 VAGAS DESCOR.: 0

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²: 79,30 ÁREA COMUM M²: 24,19 GARAGEM M²: 0,00 TOTAL M²: 103,49

EDIFÍCIO

DORMITÓRIOS: 3 SUITES: 0 W.C.: 0 QUARTO EMPREGADAS: 0 PISCINA: 0 SALÃO DE FESTAS: 0
 ELEVADORES: 0 PLAYGROUND: 0 SUPERIORES: 0 APTO./ANDAR: 4 SUB-SOLOS: 0

FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL 01:	ADICIONAL 02:	ADICIONAL 03:
1,00	1,00	1,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA: Oferta VALOR VENDA (R\$): 380.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$): 0,00

IMOBILIÁRIA: GARDEN PARK

CONJATO: SRA. ANA

OBSERVAÇÃO:

TELEFONE: (11)-999332880

OFERTA EM REAIS

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

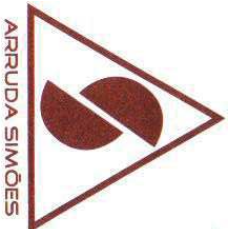
FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc:	FT ADICIONAL 01:	0,00 VALOR UNITÁRIO: 4.312,74
OBSOLESCÊNCIA Fobds:	FT ADICIONAL 02:	0,00 HOMOGENEIZAÇÃO: 4.312,74
PADRÃO Ip:	FT ADICIONAL 03:	0,00 VARIAÇÃO: 1.0000
VAGAS	FT ADICIONAL 04:	0,00
	FT ADICIONAL 05:	0,00
	FT ADICIONAL 06:	0,00

ARRUDA SIMÕES Consultoria, Avaliações & Perícias S/S Ltda

Rua Paes de Araújo, 155 - q. 3 - Itaim Bibi - CEP 04531-090 - São Paulo - SP - Fone: (11) 3079 4633 - Fax (11) 3079 4805

arrudasimoes@arrudasimoes.com.br

www.arrudasimoes.com.br



ARRUDA SIMÕES

- 35 -

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 5

NÚMERO DA PESQUISA: SAO PAULO - SP - 2018 UTILIZADO DATA DA PESQUISA: 8/3/2018
 SETOR: 300 QUADRA: 062 ÍNDICE DO LOCAL: 1.550,18 CHAVE GEOGRÁFICA:

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO: RUA DOM PAULO PEDROSA NÚMERO: 701
 COMP.: 2º ANDAR BARRIO: CIDADE: SAO PAULO - SP
 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 (M²): 0,00 TESTADA - (C) m: 0,00 PROF. EQUIV. (Poj): 0,00
 ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO: Regular ESQUINA: Não
 TOPOGRAFIA: plano
 CONSISTÊNCIA: seco

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO: Apartamento ESTADO: FACE:

CARACTERÍSTICAS

PADRÃO: apartamento médio c/ elev. COEF. PADRÃO: 1,926 CONSERVAÇÃO: e - reparos simples
 COEF. DEF. (Q): 0,609 IDADE: 30 anos FRAÇÃO: 0,04 TAXA: 0,00 VAGAS COB.: 1 VAGAS DESCORB.: 0

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²: 79,30 ÁREA COMUM M²: 24,19 GARAGEM M²: 0,00 TOTAL M²: 103,49

EDIFÍCIO

DORMITÓRIOS: 3 SUITES: 0 W.C.: 0 QUARTO EMPREGADAS: 0 PRONA: 0 SALÃO DE FESTAS: 0
 ELEVADORES: 0 PLAYGROUND: 0 SUPERIORES: 0 APTO./ANDAR: 4 SUB-SOLOS: 0

FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL 01:	ADICIONAL 02:	ADICIONAL 03:
1,00	1,00	1,00

DADOS DA TRANSACÇÃO

NATUREZA: Oferta VALOR VENDA (R\$): 395.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$): 0,00

IMOBILIÁRIA: PARCERIA DE IMÓVEIS LTDA

CONJATO: SR. SILVIO

OBJETIVO: OFERTA EM REAIS TELEFONE: (11)-994178457

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IB AVE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc:	FT ADICIONAL 01:	0,00 VALOR UNITÁRIO: 3.802,02
OBsolescência Fods:	FT ADICIONAL 02:	0,00 HOMOGENEIZAÇÃO: 4.191,58
PADRÃO fp:	FT ADICIONAL 03:	0,00 VARIAÇÃO: 1.1025
VAGAS	FT ADICIONAL 04:	0,00
	FT ADICIONAL 05:	0,00
	FT ADICIONAL 06:	0,00

ARRUDA SIMÕES Consultoria, Avaliações & Perícias S/S Ltda

Rua Paes de Araújo, 155 - q. 3 - Itaim Bibi - CEP 04531-090 - São Paulo - SP - Fone: (11) 3079 4633 - Fax (11) 3079 4805

arrudasimoes@arrudasimoes.com.br

www.arrudasimoes.com.br



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: GIANNA X CLAUDIA	DATA: 9/3/2018
EDIFICAÇÃO VALORES DE VENDA: IBAPE-SP - 2018 - SAO PAULO - SP	
FATOR OFERTA/TRANSAÇÃO: 0,9	PARCELA DE BENFEITORIA: 0,8
OBSERVAÇÃO:	

FATORES

FATOR	ÍNDICE
<input type="checkbox"/> Localização	1.550,18
<input checked="" type="checkbox"/> Obsolescência	Idade 30 Estado de Conservação C - REGULAR
<input type="checkbox"/> Padrão	apartamento médio c/ elev.
<input type="checkbox"/> Vagas	Vagas 1 Acréscimo 0,05

Analisando o modelo, verificamos que a utilização do fator de Obsolescência, apresentaram o menor coeficiente de variação, correspondente a 7,20%, 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.



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 RUA DOM PAULO PEDROSA ,701	4.539,72	4.539,72	1,0000
<input checked="" type="checkbox"/>	2 RUA DOM PAULO PEDROSA ,701	5.107,19	5.031,31	0,9851
<input checked="" type="checkbox"/>	3 RUA DOM PAULO PEDROSA ,701	4.426,23	4.426,23	1,0000
<input checked="" type="checkbox"/>	4 RUA DOM PAULO PEDROSA ,701	4.312,74	4.312,74	1,0000
<input checked="" type="checkbox"/>	5 RUA DOM PAULO PEDROSA ,701	3.802,02	4.191,58	1,1025

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.



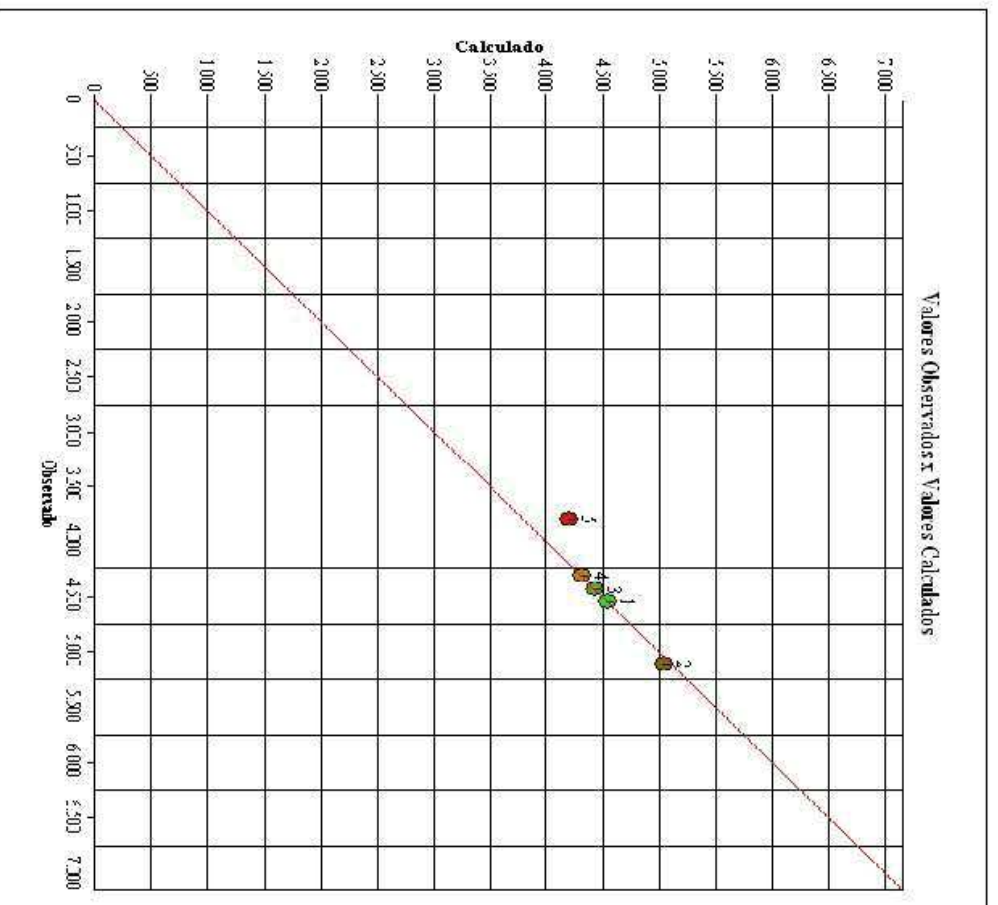
3.2.3.- GRÁFICO DE DISPERSÃO

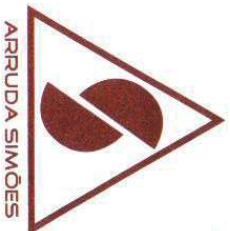
Apresentamos a seguir o gráfico de dispersão dos elementos, verificando a coerência do resultado observado.

GRÁFICO DE DISPERSÃO

Núm.	X	Y
1	4.539,72	4.539,72
2	5.107,19	5.031,31
3	4.426,23	4.426,23
4	4.312,74	4.312,74
5	3.802,02	4.191,58

GRÁFICO DE DISPERSÃO





3.2.4.- VALOR UNITÁRIO FINAL

Conforme resultados a seguir reproduzido, apuramos o valor unitário médio saneado de R\$ 4.500,32, atingindo o grau de precisão III.

APRESENTAÇÃO DOS RESULTADOS

DADOS DO AVALIANDO

Tipo : Apartamento **Local :** RUA DOMI PAULO PAROISA 701 APARTAMENTO 103 MORUMBI SAO PAULO - **Data :** 9/3/2018
Cliente : GIANNINA DA CUNHA PIOTTI X CLAUDIA CASTANHEIRA **Edificação m² :** 79,30 **Modalidade :** Venda
Área terreno m² : 1,00 **Distribuição espacial**

VALORES UNITÁRIOS

Média Unitários : 4.437,38
Desvio Padrão : 468,63
 - 30% : 3.106,31
 + 30% : 5.768,85

Coefficiente de Variação : 10,5600

VALORES HOMOGENEIZADOS

Média Unitários : 4.500,32
Desvio Padrão : 323,84
 - 30% : 3.150,22
 + 30% : 5.850,41

Coefficiente de Variação : 7,2000

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

Descrição	GRAU III	GRAU II	GRAU I	9
1 Condição do imóvel avaliando variáveis analisadas	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	2
2 Quantidade mínima de dados de mercado usados	12	5	3	2
3 Identificação dos dados de mercado	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	2
4 Intervalo de ajuste de cada fator e p/ o conj. de fatores	0,80 a 1,25	0,50 a 2,00	0,40 a 2,50 %	3

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO: II FORMAÇÃO DOS VALORES

MÉDIA SANEADA (R\$): 4.500,32
VALOR UNITÁRIO (R\$/m²): 4.500,320000

VALOR TOTAL (R\$): 356.875,388

INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Paradigma

INTERVALO MÍNIMO : 4.278,30
INTERVALO MÁXIMO : 4.722,34

INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Avaliando

INTERVALO MÍNIMO : 4.278,30
INTERVALO MÁXIMO : 4.722,34

GRAU DE PRECISÃO

GRAU DE PRECISÃO: III

ARRUDA SIMÕES Consultoria, Avaliações & Perícias S/S Ltda

Rua Paes de Araújo, 155 - q. 3 - Itaim Bibi - CEP 04531-090 - São Paulo - SP - Fone: (11) 3079 4633 - Fax (11) 3079 4805

arrudasilmoes@arrudasilmoes.com.br

www.arrudasilmoes.com.br



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: 79,30m²

V_u = Valor unitário: R\$ 4.500,32/m²

Substituindo e calculando, vem:

$V_i = 79,30\text{m}^2 \times \text{R}\$ 4.500,32/\text{m}^2$

$V_i = \text{R}\$ 356.875,38$ equivalendo a R\$ 357.000,00 redondos.

(TREZENTOS E CINQUENTA E SETE MIL REAIS)

O valor é válido para março de 2018.



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\$ 357.000,00

C_p = Cota penhorada do imóvel: 100%

Substituindo e calculando, vem:

$V_{cp} = R\$ 357.000,00 \times 1,00$

$V_{cp} = R\$ 357.000,00$

(TREZENTOS E CINQUENTA E SETE MIL REAIS)

O valor é válido para março de 2018



5.- ENCERRAMENTO

O presente laudo está impresso em 42 (quarenta e dois) 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, 17 de maio de 2018.

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



ANEXO 1

