



**EXMO. SR. DR. JUIZ DE DIREITO DA 41ª VARA CÍVEL
DA CAPITAL**

PROCESSO: 1101980-42.2015.8.26.0100/01

FERNANDO FLÁVIO DE ARRUDA SIMÕES,
engenheiro, perito judicial, nomeado nos autos da ação
CUMPRIMENTO DE SENTENÇA ajuizada por **CONDOMÍNIO
EDIFICIO DOM MANOEL SANCHES ROBLES** contra **DOUGLAS
BORGONOVÍ DA COSTA E OUTRO**, tendo realizado todos os
estudos e diligências atinentes ao caso, vem mui respeitosamente
apresentar o seguinte

LAUDO AVALIATÓRIO

ARRUDA SIMÕES Consultoria, Avaliações & Perícias S/S Ltda

Rua Paes de Araújo, 155 - cj. 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



1.- PRELIMINARES

O presente laudo objetiva a determinação do valor de mercado do imóvel situado na Rua Madre de Deus nº 1361 apto 21 do Edifício Robles, no bairro Mooca, matriculado sob nº 58905 perante o 7º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo e penhorado às fls. 76 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 Madre de Deus. nº 1361 apto 21 do Edifício Robles, no bairro Mooca, setor 032 quadra 041 da Planta Genérica de Valores elaborada pela Municipalidade de São Paulo.

A Rua Madre de Deus é provida de todos os melhoramentos públicos essenciais, estando localizada nas proximidades da Avenida Paes de Barros.

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



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; piso cerâmica; fechamento em alvenaria, sendo constituído de 1 (um) subsolo destinado a garagem, pavimento térreo com guarita, hall, salão de festas e 15 (quinze) pavimentos superiores com 4(quatro) apartamentos por andar, perfazendo um total de 60(sessenta) unidades residenciais.

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

2.2.2.- UNIDADE AUTÔNOMA

No dia 08.01.2019 estivemos no local do imóvel, situado na Rua Madre de Deus nº 1361 apto. 21 do Edifício Robles, no bairro Mooca, não encontrando ninguém no local.

Nesta ocasião, deixamos com a Sr. Ivanildo, administradora do condomínio, um cartão do escritório com dados do processo para ser entregue ao requerido ou eventual ocupante do imóvel, com o intuito de realizar a vistoria e avaliação do imóvel.

Em decorrência do requerido não ter contato do nosso escritório retornamos novamente ao condomínio no dia 08.02.2019, ocasião em que novamente não encontramos ninguém no local.



O signatário entrou em contato com a Sr. Ivanildo, sub-sindico do edifício, explicou que o Sr. Osvaldo está sempre viajando.

De acordo com item 8.4 da Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos do IBAPE/SP – 2005, quando não for possível o acesso ao interior do imóvel, a avaliação pode prosseguir com base em uma situação presumida, a partir de elementos que for possível obter, conforme texto reproduzido a seguir:

8.4. Vistoria do imóvel avaliando

É imprescindível a vistoria do bem avaliando para registrar suas características físicas e outros aspectos relevantes à formação do seu valor.

Quando não for possível o acesso ao interior do imóvel, o motivo deve ser justificado no laudo de avaliação. Nesse caso, a vistoria interna pode ser prescindida e a avaliação pode prosseguir com base em uma situação presumida, a partir de elementos que for possível obter, tais como:

- a) Descrição interna;
- b) Vistoria externa de áreas comuns, de outras unidades do mesmo edifício, no caso de apartamentos, escritórios ou conjuntos habitacionais;
- c) Vistoria externa, no caso de unidades isoladas.

A vistoria deve ser complementada com a investigação da vizinhança e da adequação do bem ao segmento de mercado com identificação de circunstâncias atípicas, valorizantes ou desvalorizantes.

Deste modo, vistoriamos a unidade similar ao imóvel avaliando, em companhia do Sr Ivanildo, sub-sindico do condomínio.

A unidade similar 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 3(TRÊS): Piso tabuas; paredes revestidas em pintura látex; sobre massa corrida; forro de laje; esquadria de alumínio com vidro.

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



- 5 -

COZINHA: Piso cerâmica; paredes revestidas azulejos; forro em laje; pia 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) vagas indeterminada na garagem, área privativa de 68,77m², área comum de 19,76m², totalizando a área de 99,78m² e ocupando uma fração ideal de terreno de 1,666%.

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 29 anos, de modo que a idade em percentual da vida referencial corresponde a 0,48 ou 48%.

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 MADRE DE DEUS DEFRENTE AO IMÓVEL.



FOTO 2: RUA MADRE DE DEUS EM SENTIDO CONTRARIO.

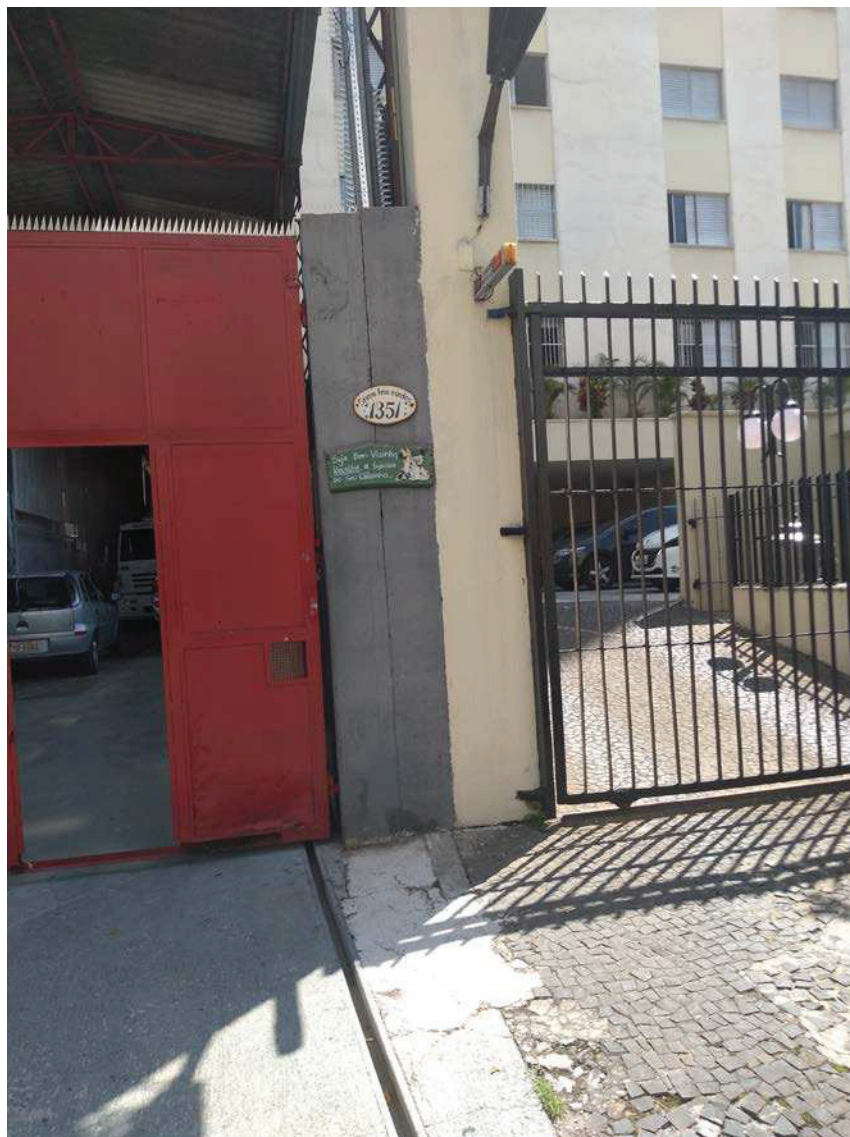


FOTO 3: DIVISA DO LADO DIREITO.



FOTO 4: DIVISA DO LADO ESQUERDO.



FOTO 5: GUARITA.



FOTO 6: ENTRADA DO EDIFÍCIO.



FOTO 7: FACHADA DO EDIFÍCIO.



FOTO 8: ENTRADA SOCIAL.



FOTO 9: HALL SOCIAL.



FOTO 10: ENTRADA DOS ELEVADORES.



FOTO 11: HALL DO ANDAR.



FOTO 12: SALA DE ESTAR/JANTAR.

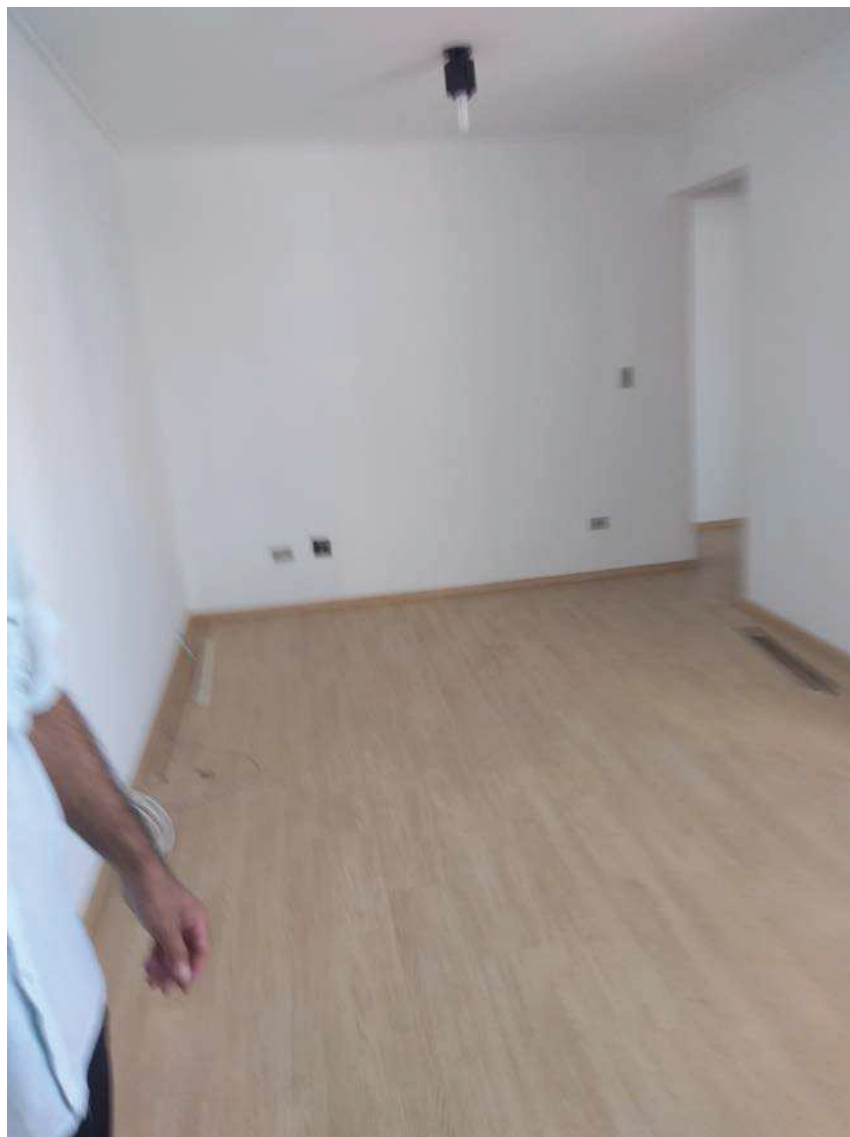


FOTO 13: DORMITÓRIO 1.



FOTO 14: DORMITÓRIO 2.



FOTO 15: DORMITÓRIO 3.



FOTO 16: BANHO.



FOTO 17: COZINHA.



FOTO 18: 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 Madre de Deus setor 032 quadra 041 o índice fiscal 1230,90.



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 29 anos, de modo que a idade em percentual da vida referencial corresponde a 0,48 ou 48%.



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 “48”, corresponde a 0,629.



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

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

$$FOC = 0,20 + 0,69 \times (1 - 0,20)$$

$$FOC = 0,703$$

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					
DADOS DA FICHA 1					
NÚMERO DA PESQUISA :	SAO PAULO - SP - 2019		<input checked="" type="checkbox"/> UTILIZADO :	DATA DA PESQUISA :	11/02/2019
SETOR :	032	QUADRA :	041	ÍNDICE DO LOCAL :	1,230,90
DADOS DA LOCALIZAÇÃO			CHAVE GEOGRÁFICA :		
ENDEREÇO :	RUA MADRE DE DEUS			NÚMERO :	1361
COMP.:	3º ANDAR	BAIRRO :	CIDADE : SAO PAULO - SP		
CEP :	UF : SP				
DADOS DA REGIÃO					
MELHORAMENTOS :					
<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"/> TV A CABO			
DADOS DO TERRENO					
ÁREA (Ar) M²:	0,00	TESTADA - (cf) m :	0,00	PROF. EQUIV. (Pe) :	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 cl elev.	COEF. PADRÃO :	1,926	CONSERVAÇÃO :	d - entre regular e reparos simples
COEF. DEP. (k) :	0,672	IDADE :	29 anos	FRAÇÃO :	99,11
		TAXA :	0,00	VAGAS COB.:	1
		VAGAS DESCOB.:	0		
DIMENSÕES					
A. PRIVATIVA M²:	68,77	ÁREA COMUM M²	19,76	GARAGEM M² :	0,00
		TOTAL M² :	88,53		
EDIFÍCIO					
DORMITÓRIOS :	2	SUÍTES :	0	W.C. :	0
ELEVADORES :	0	PLAYGROUND :	0	QUARTO EMPREGADAS :	0
		SUPERIORES :	0	PISCINA :	0
				SALÃO DE FESTAS :	0
				APTO/ANDAR :	4
				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 VENDA (R\$) :	370.000,00	VALOR LOCAÇÃO (R\$) :	0,00
IMOBILIÁRIA :	THIAGO				
CONTATO :	SR. THIAGO			TELEFONE :	(11)-26511044
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 :	4.842,28
OBSOLESCÊNCIA Fobs :	161,41	FT ADICIONAL 02 :	0,00	HOMOGENEIZAÇÃO :	5.002,64
PADRÃO Fp :	0,00	FT ADICIONAL 03 :	0,00	VARIAÇÃO :	1,0323
VAGAS	0,00	FT ADICIONAL 04 :	0,00		
		FT ADICIONAL 05 :	0,00		
		FT ADICIONAL 06 :	0,00		



ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO					
DADOS DA FICHA 2					
NÚMERO DA PESQUISA :	SAO PAULO - SP - 2019		<input checked="" type="checkbox"/> UTILIZADO :	DATA DA PESQUISA :	11/02/2019
SETOR :	032	QUADRA :	041	ÍNDICE DO LOCAL :	1,230,90
DADOS DA LOCALIZAÇÃO			CHAVE GEOGRÁFICA :		
ENDEREÇO :	RUA MADRE DE DEUS			NÚMERO :	1361
COMP. :	11º ANDAR	BAIRRO :	CIDADE : SAO PAULO - SP		
CEP :	UF : SP				
DADOS DA REGIÃO					
MELHORAMENTOS :					
<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"/> TV A CABO			
DADOS DO TERRENO					
ÁREA (Ar) M²:	0,00	TESTADA - (cf) m :	0,00	PROF. EQUIV. (Pe) :	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 cl elev.	COEF. PADRÃO :	1,926	CONSERVAÇÃO :	c - regular
COEF. DEP. (k) :	0,700	IDADE :	29 anos	FRAÇÃO :	1,66
DIMENSÕES		TAXA :	0,00	VAGAS COB. :	1
A. PRIVATIVA M²:	68,77	ÁREA COMUM M²:	19,76	VAGAS DESCOB. :	0
EDIFÍCIO					
DORMITÓRIOS :	2	SUÍTES :	0	W.C. :	0
ELEVADORES :	0	PLAYGROUND :	0	QUARTO EMPREGADAS :	0
		SUPERIORES :	0	PISCINA :	0
				SALÃO DE FESTAS :	0
				APTO/ANDAR :	4
				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 VENDA (R\$) :	400.000,00	VALOR LOCAÇÃO (R\$) :	0,00
IMOBILIÁRIA :	IMAGINE IMÓVEIS				
CONTATO :	SR. JOEL			TELEFONE :	(11)-988387078
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 :	5.234,84
OBSOLESCÊNCIA Fobs :	0,00	FT ADICIONAL 02 :	0,00	HOMOGENEIZAÇÃO :	5.234,84
PADRÃO Fp :	0,00	FT ADICIONAL 03 :	0,00	VARIAÇÃO :	1,0000
VAGAS	0,00	FT ADICIONAL 04 :	0,00		
		FT ADICIONAL 05 :	0,00		
		FT ADICIONAL 06 :	0,00		



ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO						
DADOS DA FICHA 3						
NÚMERO DA PESQUISA:	SAO PAULO - SP - 2019		<input checked="" type="checkbox"/> UTILIZADO	DATA DA PESQUISA:	11/02/2019	
SETOR:	032	QUADRA:	041	ÍNDICE DO LOCAL:	1.230,90	
CHAVE GEOGRÁFICA:						
DADOS DA LOCALIZAÇÃO						
ENDEREÇO:	RUA MADRE DE DEUS			NÚMERO:	1361	
COMP:	14º ANDAR	BAIRRO:	CIDADE: SAO PAULO - SP			
CEP:	UF: SP					
DADOS DA REGIÃO						
MELHORAMENTOS:						
<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"/> TV A CABO				
DADOS DO TERRENO						
ÁREA (Ar) M²:	0,00	TESTADA - (cf) m:	0,00	PROF. EQUIV. (Pe):	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 cf elev.	COEF. PADRÃO:	1,925	CONSERVAÇÃO:	c - regular	
COEF. DEP. (k):	0,700	IDADE:	29 anos	FRAÇÃO:	1,68	
TAXA:	0,00	VAGAS COB.:	1	VAGAS DESCOB.:	0	
DIMENSÕES						
A. PRIVATIVA M²:	68,77	ÁREA COMUM M²:	19,78	GARAGEM M²:	0,00	
TOTAL M²:	88,53					
EDIFÍCIO						
DORMITÓRIOS:	2	SUÍTES:	0	W.C.:	0	
QUARTO EMPREGADAS:	0		PISCINA:	0		
SALÃO DE FESTAS:	0					
ELEVADORES:	0	PLAYGROUND:	0	APTO/ANDAR:	4	
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 VENDA (R\$):	430.000,00	VALOR LOCAÇÃO (R\$):	0,00	
IMOBILIÁRIA:	IMAGINE IMÓVEIS					
CONTATO:	SR. JOEL				TELEFONE:	(11)-968387076
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:	5.627,45	
OBSOLESCÊNCIA Fobs:	0,00	FT ADICIONAL 02:	0,00	HOMOGENEIZAÇÃO:	5.627,45	
PADRÃO Fp:	0,00	FT ADICIONAL 03:	0,00	VARIAÇÃO:	1,0000	
VAGAS	0,00	FT ADICIONAL 04:	0,00			
		FT ADICIONAL 05:	0,00			
		FT ADICIONAL 06:	0,00			



ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 4

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2019 UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 11/02/2019
 SETOR : 032 QUADRA : 041 ÍNDICE DO LOCAL : 1.230,90 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : RUA MADRE DE DEUS NÚMERO : 1361
 COMP : 20º ANDAR BAIRRO : 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 (Ar) M²: 0,00 TESTADA - (ct) m: 0,00 PROF. EQUIV. (Pe): 0,00
 ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO: Regular ESQUINA: Não
 TOPOGRAFIA: plano
 CONSISTÊNCIA: seco

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO: Apartamento ESTADO: FACE:

CARACTERÍSTICAS

PADRÃO: apartamento média cl elev. COEF. PADRÃO: 1,925 CONSERVAÇÃO: d - entre regular e reparos simples
 COEF. DEP. (k): 0,672 IDADE: 29 anos FRAÇÃO: 1,68 TAXA: 0,00 VAGAS COB.: 1 VAGAS DESCOB.: 0

DIMENSÕES
 A. PRIVATIVA M²: 68,77 ÁREA COMUM M²: 19,76 GARAGEM M²: 0,00 TOTAL M²: 88,53

EDIFÍCIO

DORMITÓRIOS: 2 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: 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\$): 375.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$): 0,00
 IMOBILIÁRIA: LEARDI
 CONTATO: SR. JOSE TELEFONE: (11)-29667000

OBSERVAÇÃO:
 OFERTA EM REAIS

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAFE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00 FT ADICIONAL 01 :	0,00 VALOR UNITÁRIO : 4.907,65
OBSOLESCÊNCIA Fobs :	163,59 FT ADICIONAL 02 :	0,00 HOMOGENEIZAÇÃO : 5.071,25
PADRÃO Fp :	0,00 FT ADICIONAL 03 :	0,00 VARIAÇÃO : 1.0332
VAGAS	0,00 FT ADICIONAL 04 :	0,00
	FT ADICIONAL 05 :	0,00
	FT ADICIONAL 06 :	0,00



ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO					
DADOS DA FICHA 5					
NÚMERO DA PESQUISA:	SAO PAULO - SP - 2019		<input checked="" type="checkbox"/> UTILIZADO	DATA DA PESQUISA:	11/02/2019
SETOR:	032	QUADRA:	041	ÍNDICE DO LOCAL:	1.230,90
CHAVE GEOGRÁFICA:					
DADOS DA LOCALIZAÇÃO					
ENDEREÇO:	RUA MADRE DE DEUS			NÚMERO:	1361
COMP:	7º ANDAR	BAIRRO:	CIDADE: SAO PAULO - SP		
CEP:	UF: SP				
DADOS DA REGIÃO					
MELHORAMENTOS:					
<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"/> TV A CABO			
DADOS DO TERRENO					
ÁREA (Ar) M²:	0,00	TESTADA - (cf) m:	0,00	PROF. EQUIV. (Pe):	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:	1,925	CONSERVAÇÃO:	c - regular
COEF. DEP. (k):	0,700	IDADE:	29 anos	FRACÃO:	1,68
TAXA:	0,00	VAGAS COB.:	1	VAGAS DESCOB.:	0
DIMENSÕES					
A. PRIVATIVA M²:	68,77	ÁREA COMUM M²:	19,78	GARAGEM M²:	0,00
TOTAL M²:	88,53				
EDIFÍCIO					
DORMITÓRIOS:	2	SUÍTES:	0	W.C.:	0
QUARTO EMPREGADAS:	0		PISCINA:	0	
ELEVADORES:	0	PLAYGROUND:	0	APTO/ANDAR:	4
SUPERIORES:	0		SALÃO DE FESTAS:	0	
APTO/ANDAR:	4		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 VENDA (R\$):	380.000,00	VALOR LOCAÇÃO (R\$):	0,00
IMOBILIÁRIA:	SALVADOR IMÓVEIS				
CONTATO:	SR. PAULO			TELEFONE:	(11)-29687024
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:	4.972,10
OBSOLESCÊNCIA Fobs:	0,00	FT ADICIONAL 02:	0,00	HOMOGENEIZAÇÃO:	4.972,10
PADRÃO Fp:	0,00	FT ADICIONAL 03:	0,00	VARIAÇÃO:	1,0000
VAGAS	0,00	FT ADICIONAL 04:	0,00		
		FT ADICIONAL 05:	0,00		
		FT ADICIONAL 06:	0,00		



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 :	ROBLES X DOUGLAS
DATA :	12.02.2019
EDIFICAÇÃO VALORES DE VENDA :	IBAPE-SP - 2019 - SAO PAULO - SP
FATOR OFERTA/TRANSAÇÃO :	0,9
PARCELA DE BENEFICÓRIA :	0,8
OBSERVAÇÃO :	
FATORES	
FATOR	ÍNDICE
<input type="checkbox"/> Localização	1.230,90
<input checked="" type="checkbox"/> Obsolescência	Idade 29 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 5,19%, 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	Varição
<input checked="" type="checkbox"/>	1 RUA CATARINA BRAIDA,359	7.358,26	7.358,26	1,0000
<input checked="" type="checkbox"/>	2 RUA CATARINA BRAIDA,359	7.483,09	7.483,09	1,0000
<input checked="" type="checkbox"/>	3 RUA CATARINA BRAIDA,359	7.419,67	7.302,65	0,9842
<input checked="" type="checkbox"/>	4 RUA CATARINA BRAIDA,359	6.558,68	6.558,68	1,0000
<input checked="" type="checkbox"/>	5 RUA CATARINA BRAIDA,359	7.990,42	7.864,89	0,9842
<input checked="" type="checkbox"/>	6 RUA CATARINA BRAIDA,359	7.166,01	7.166,01	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.



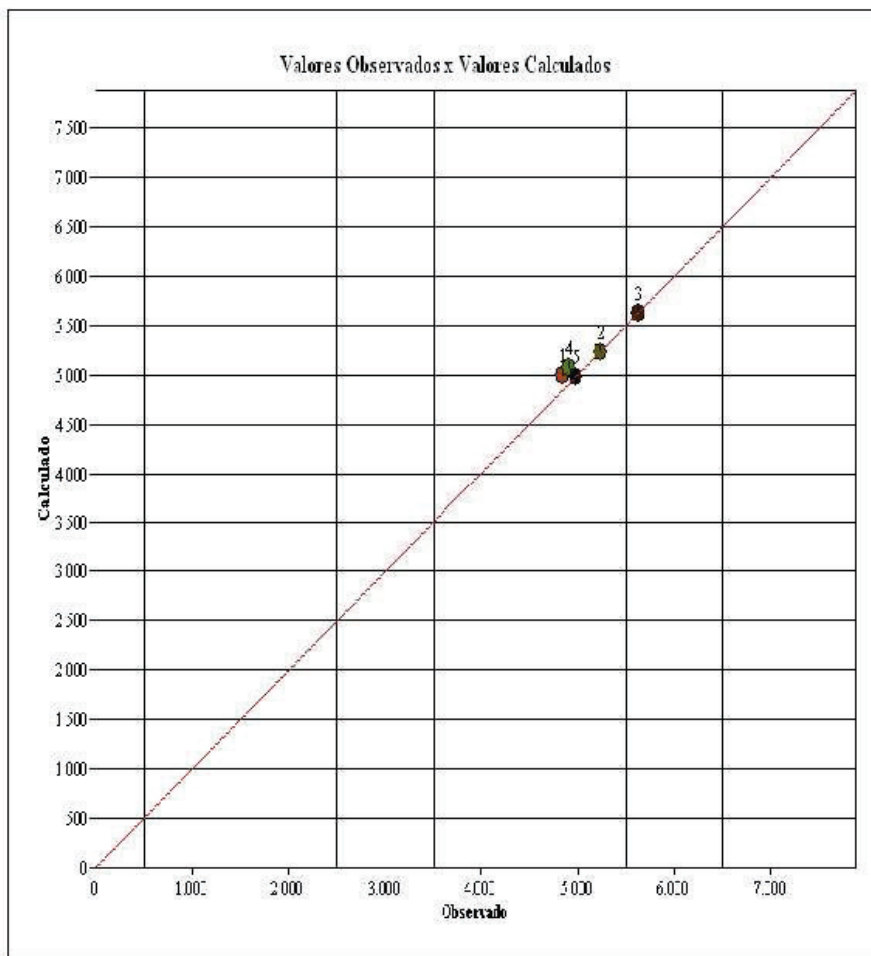
3.2.3.- GRÁFICO DE DISPERSÃO

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

GRÁFICO DE DISPERSÃO

Núm.	X	Y
1	4.842,23	5.003,64
2	5.234,84	5.234,84
3	5.627,45	5.627,45
4	4.907,66	5.071,25
5	4.973,10	4.973,10

GRÁFICO DE DISPERSÃO





3.2.4.- VALOR UNITÁRIO FINAL

Conforme resultados a seguir reproduzido, apuramos o valor unitário médio saneado de R\$ 5.182,06, atingindo o grau de precisão III.

APRESENTAÇÃO DOS RESULTADOS																																											
DADOS DO AVALIANDO																																											
Tipo:	Apartamento	Local:	RUA MADRE DE DEUS 1361 APTO 21 mooca SÃO PAULO - SP	Data:	12/02/2019																																						
Cliente:	CONDOMÍNIO SANCHES ROBLES X DOUGLAS COSTA																																										
Área terreno m²:	1,00	Edificação m²:	69,77	Modalidade:	Venda																																						
Distribuição espacial																																											
VALORES UNITÁRIOS																																											
Média Unitários:	5.117,06			Média Unitários:	5.182,06																																						
Desvio Padrão:	321,90			Desvio Padrão:	268,77																																						
-30%:	3.581,94			-30%:	3.627,44																																						
+30%:	6.652,17			+30%:	6.736,67																																						
Coefficiente de Variação:	6,2900			Coefficiente de Variação:	5,1900																																						
GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO																																											
<table border="1"> <thead> <tr> <th>Descrição</th> <th>GRAU III</th> <th>GRAU II</th> <th>GRAU I</th> <th>9</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>1. Carac. do imóvel avaliado</td> <td>Completa quanto a todas variáveis analisadas</td> <td><input type="checkbox"/></td> <td>Completa qto aos fatores usados no tratamento</td> <td><input checked="" type="checkbox"/></td> <td>Adoção de situação paradigma</td> <td><input type="checkbox"/></td> <td>2</td> </tr> <tr> <td>2. Quantidade mínima de dados de mercado usados</td> <td>12</td> <td><input type="checkbox"/></td> <td>5</td> <td><input checked="" type="checkbox"/></td> <td>3</td> <td><input type="checkbox"/></td> <td>2</td> </tr> <tr> <td>3. Identificação dos dados de mercado</td> <td>Apresentação de Inform ref a todas as caract dos dos dados analisados</td> <td><input type="checkbox"/></td> <td>Apresentação de Inform ref a todas as caract dos dos dados analisados</td> <td><input checked="" type="checkbox"/></td> <td>Apresentação Inform ref a todas as caract dos dados ref aos fatores</td> <td><input type="checkbox"/></td> <td>2</td> </tr> <tr> <td>4. Intervalo de ajuste de cada fator e p/ o conj de fatores</td> <td>0,80 a 1,25</td> <td><input checked="" type="checkbox"/></td> <td>0,50 a 2,00</td> <td><input type="checkbox"/></td> <td>0,40 a 2,50 %a</td> <td><input type="checkbox"/></td> <td>3</td> </tr> </tbody> </table>							Descrição	GRAU III	GRAU II	GRAU I	9	1. Carac. 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"/>	3	<input type="checkbox"/>	2	3. Identificação dos dados de mercado	Apresentação de Inform ref a todas as caract dos dos dados analisados	<input type="checkbox"/>	Apresentação de Inform ref a todas as caract dos dos dados analisados	<input checked="" type="checkbox"/>	Apresentação Inform ref a todas as caract dos dados ref aos fatores	<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"/>	0,50 a 2,00	<input type="checkbox"/>	0,40 a 2,50 %a	<input type="checkbox"/>	3
Descrição	GRAU III	GRAU II	GRAU I	9																																							
1. Carac. 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"/>	3	<input type="checkbox"/>	2																																				
3. Identificação dos dados de mercado	Apresentação de Inform ref a todas as caract dos dos dados analisados	<input type="checkbox"/>	Apresentação de Inform ref a todas as caract dos dos dados analisados	<input checked="" type="checkbox"/>	Apresentação Inform ref a todas as caract dos dados ref aos fatores	<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"/>	0,50 a 2,00	<input type="checkbox"/>	0,40 a 2,50 %a	<input type="checkbox"/>	3																																				
GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO: II																																											
FORMAÇÃO DOS VALORES																																											
MÉDIA SANEADA (R\$):	5.182,06			VALOR TOTAL (R\$):	356.370,27																																						
VALOR UNITÁRIO (R\$/m²):	5.182,06000																																										
INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Paradigma																																											
INTERVALO MÍNIMO:	4.997,80			INTERVALO MÍNIMO:	4.997,80																																						
INTERVALO MÁXIMO:	5.366,92			INTERVALO MÁXIMO:	5.366,92																																						
INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Avaliando																																											
INTERVALO MÍNIMO:	4.997,80			INTERVALO MÍNIMO:	4.997,80																																						
INTERVALO MÁXIMO:	5.366,92			INTERVALO MÁXIMO:	5.366,92																																						
GRAU DE PRECISÃO																																											
GRAU DE PRECISÃO: III																																											



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: 68,73m²

V_u = Valor unitário: R\$ 5.182,06/m²

Substituindo e calculando, vem:

$V_i = 141,92\text{m}^2 \times \text{R}\$5.182,06/\text{m}^2$

$V_i = \text{R}\$ 356.370,27$ equivalendo a R\$ 356.000,00 redondos.

(TREZENTOS E CINQUENTA E SEIS MIL REAIS)

O valor é válido para fevereiro de 2.019.



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\$ 356.000,00

C_p = Cota penhorada do imóvel: 100%

Substituindo e calculando, vem:

$V_{cp} = R\$ 356.000,00 \times 1,00$

$V_{cp} = R\$ 356.000,00$

(TREZENTOS E CINQUENTA E SEIS MIL REAIS)

O valor é válido para fevereiro de 2.019.



5.- ENCERRAMENTO

O presente laudo está impresso em 41(quarenta e uma) 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.

São Paulo, 19 de fevereiro de 2.019.

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



ANEXO 1

