



**EXMO. SR. DR. JUIZ DE DIREITO DA 42ª VARA CÍVEL
DA CAPITAL**

PROCESSO: 1014631-98.2015.8.26.0100/01

FERNANDO FLÁVIO DE ARRUDA SIMÕES,
engenheiro, perito judicial, nomeado nos autos da ação
CUMPRIMENTO DE SENTENÇA ajuizada por **CONDOMÍNIO
EDIFÍCIO PLAZA PERDIZES** contra **ESPÓLIO DE HENRIQUE
OCHSENHOFER E OUTRO**, tendo realizado todos os estudos e
diligências atinentes ao caso, e tendo em vista o R. Despacho de fls. 384
vem mui respeitosamente apresentar o seguinte

LAUDO AVALIATÓRIO



1.- PRELIMINARES

O presente laudo objetiva a determinação do valor de mercado do imóvel situado na Rua Monte Alegre nº 523 conj. nº 92 do Edifício Plaza, no bairro de Perdizes, matriculado sob nº 72.223 perante o 2º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo e penhorado às fls. 36 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 Monte Alegre nº 523 conj. nº 92 do Edifício Plaza, no bairro de Perdizes, setor 021 quadra 035 da Planta Genérica de Valores elaborada pela Municipalidade de São Paulo.

A Rua Monte Alegre é provida de todos melhoramentos públicos essenciais, estando localizada nas proximidades da Rua Itapicuru.

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 comercial, apresentando o prédio em questão fachada de pastilhas; piso cerâmica; fechamento em alvenaria, sendo constituído de 1 (um) subsolo destinado a garagem, pavimento térreo com guarita, hall e 13 (treze) pavimentos superiores com 2 (dois) escritórios por andar, perfazendo um total de 26 (vinte e seis) unidades comerciais.



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

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

BANHEIROS 2(DOIS): Piso granito; paredes revestidas em azulejos; forro em laje; vaso sanitário e lavatório em louça; esquadria de alumínio com vidro liso.

A unidade em questão possui 1 (uma) vaga indeterminada na garagem, área privativa de 51,77m², área comum de 40,58m², totalizando a área de 118,90m² e ocupando uma fração ideal de terreno de 3,84%.

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 2.1.3.- Escritório Padrão Médio.

A vida útil da edificação corresponde a 60 anos, possuindo o imóvel a idade estimada de 17 anos, de modo que a idade em percentual da vida referencial corresponde a 0,28 ou 28%.

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 MONTE ALEGRE DEFRENTE AO IMÓVEL.



FOTO 2: RUA MONTE ALEGRE EM SENTIDO CONTRÁRIO.



FOTO 3: DIVISA DO LADO DIREITO.



FOTO 4: DIVISA DO LADO ESQUERDO.



FOTO 5: FACHADA DO EDIFÍCIO.



FOTO 6: ENTRADA DO EDIFÍCIO.



FOTO 7: RECEPÇÃO.



FOTO 8: HALL DO TERREO.



FOTO 9: ELEVADORES DO TERREO.



FOTO 10: ENTRADA DO ESCRITÓRIO Nº 92 DO EDIFÍCIO.



FOTO 11: RECEPÇÃO BALCÃO REMOVIVEL.



FOTO 12: SALA COM DIVISORIA REMOVIVEL.



FOTO 13: SALA COM DIVISORIA REMOVIVEL.



FOTO 14: SALA COM DIVISORIA REMOVIVEL.



FOTO 15: SALA COM DIVISORIA REMOVIVEL.

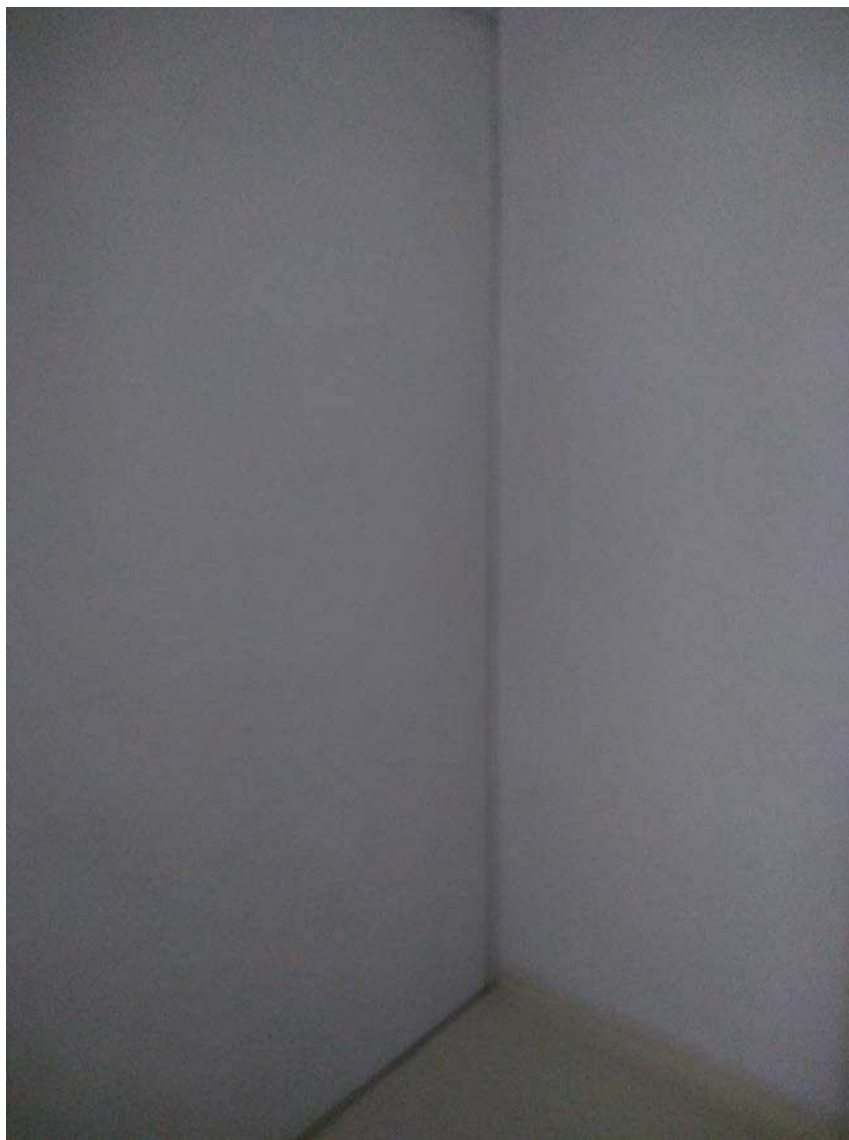


FOTO 16: SALA COM DIVISORIA REMOVIVEL.



FOTO 17: BANHO.



FOTO 18: COPA.



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 2018, apresentando para a Rua Monte Alegre setor 021 quadra 035 o índice fiscal 1050,20.



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.

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 Escritório 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 17 anos, de modo que a idade em percentual da vida referencial corresponde a 0,28 ou 28%.



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 “28”, corresponde a 0,800.

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

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

$$FOC = 0,20 + 0,800 \times (1 - 0,20)$$

$$FOC = 0,840$$

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	
SEDE :	021	QUADRA :	050	ÍNDICE DO LOCAL :	1,050(D)	CHAVE GEOGRÁFICA :					
DADOS DA LOCALIZAÇÃO											
ENDEREÇO :		RUA MONTE ALEGRE			NÚMERO :		430				
COMP. :	12º ANDAR	BARRIO :		CIDADE : SAO PAULO - SP							
CEP :	UF :		SP								
DADOS DA REGIÃO											
MELHOREAMENTOS :											
<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 (Aj) M² :	0,00	TESTADA - (ct) m :	0,00		PROF. EQUIV. (Pe) :	0,00					
ACESSIBILIDADE :	Direta	FORMATO :	Regular		ESQUINA :	Não					
TOPOGRAFIA :	plano										
CONSISTÊNCIA :	ceca										
DADOS DO APARTAMENTO											
TIPO DA EDIFICAÇÃO :	Escritório		ESTADO :	FACE :							
CARACTERÍSTICAS											
PADRÃO :	escritório médio c/ elev.		COEF. PADRÃO :	1,050		CONSERVAÇÃO :	0 - regular				
COEF. DEP. (k) :	0,550	IDADE :	15 anos	FRACÃO :	1,96	TAXA :	0,00	VAGAS COB. :	1	VAGAS DESCDE. :	0
DIMENSÕES											
A. PRIVATIVA M² :	33,00	ÁREA CONSUM M² :	27,00	GARAGEM M² :	0,00	TOTAL M² :	80,00				
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 :	Oferla	VALOR VENDA (R\$) :	270.000,00			VALOR LOCAÇÃO (R\$) :	0,00				
IMOBILIÁRIA :	TERCEIRO MOVENS										
CONTATO :	SR. MARIO		TELEFONE :						(11)-475807900		
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 :	7,365,94						
OBSOLESCÊNCIA Foba :	-107,02	FT ADICIONAL 02 :	0,00	HOMOGENEIZAÇÃO :	7,226,92						
PADRÃO Fp :	0,00	FT ADICIONAL 03 :	0,00	VARIAÇÃO :	0,981,4						
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 :	001	QUADRA :	000	ÍNDICE DO LOCAL :	1,0000
DADOS DA LOCALIZAÇÃO			CHAVE GEOGRÁFICA :		
ENDEREÇO :	SUA MONTE ALEGRE			NÚMERO :	51
COMP. :	10º ANDAR	BARRIO :	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 -(c) m :	0,00	PROF. EQUIV. (Pe) :	0,00
ACESSIBILIDADE :	Direta	FORMATO :	Regular	ESQUINA :	Não
TOPOGRAFIA :	plano				
CONSISTÊNCIA :	seco				
DADOS DO APARTAMENTO					
TIPO DA EDIFICAÇÃO :	Escritório	ESTADO :	FACE :		
CARACTERÍSTICAS					
PADRÃO :	apart. médio cl. elev.	COEF. PADRÃO :	1,824	CONSERVAÇÃO :	o - reparos simples
COEF. DEP. (R) :	0,750	IDADE :	15 anos	FRACÃO :	2,99
DIMENSÕES		TAXA :	0,00	VAGAS COB. :	1
A. PRIVATIVA M² :	45,00	ÁREA CONSUM M² :	30,00	GARAGEM M² :	0,00
		TOTAL M² :	90,00		
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\$) :	350.000,00	VALOR LOCAÇÃO (R\$) :	0,00
IMOBILIÁRIA :	NORTE LAR IMÓVEIS				
CONTATO :	SR. JOÃO PEDRO			TELEFONE :	(11) 977980000
OBSERVAÇÃO :					
OFERTA EM REAIS					
RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO					
FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO			
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00	FF ADICIONAL 01 :	0,00	VALOR UNITÁRIO :	6.542,90
OBSOLESCÊNCIA Fobs :	592,50	FF ADICIONAL 02 :	0,00	HOMOGENEIZAÇÃO :	7.185,10
PADRÃO Fp :	0,00	FF ADICIONAL 03 :	0,00	VARIAÇÃO :	1,0902
VAGAS :	0,00	FF ADICIONAL 04 :	0,00		
		FF ADICIONAL 05 :	0,00		
		FF 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 :	001	QUADRA :	005	ÍNDICE DO LOCAL :	1.050 D	CHAVE GEOGRÁFICA :					
DADOS DA LOCALIZAÇÃO											
ENDEREÇO :		RUA MONTE ALEGRE			NÚMERO :		522				
COMP :	5º ANDAR	BAIRRO :		CIDADE : SAO PAULO - SP							
CEP :	07: 07										
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 (A _r) M ² :	0,00	TESTADA - (cT) m :	0,00	PROF. EQUIV. (Pe) :	0,00						
ACESSIBILIDADE :	Direto	FORMATO :	Regular	ESQUINA :	Não						
TOPOGRAFIA :	plano										
CONSISTÊNCIA :	seco										
DADOS DO APARTAMENTO											
TIPO DA EDIFICAÇÃO :	Econômico		ESTADO :	FACE :							
CARACTERÍSTICAS											
PADRÃO :	escritório médio cl. elev.		COEF. PADRÃO :	1,50	CONSERVAÇÃO :	c - regular					
COEF. DEP. (K) :	0,55	IDADE :	17 anos	FRACÇÃO :	0,64	TAXA :	0,00	VAGAS COB. :	1	VAGAS DESCOB. :	0
DIMENSÕES											
A. PRIVATIVA M ² :	51,77	ÁREA COMUM M ² :	40,08	GARAGEM M ² :	26,08	TOTAL M ² :	115,93				
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\$):	415.000,00			VALOR LOCAÇÃO (R\$):	0,00				
IMOBILIÁRIA :	LOPES CONDOVIL										
CONTATO :	SR. PEDRO			TELEFONE : (11) 36075555							
OBSERVAÇÃO :											
OFERTA EM REAIS											
RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO											
FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS				VALORES/VARIAÇÃO						
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00	FF ADICIONAL 01 :	0,00	VALOR UNITÁRIO :	7.214,40						
OBsolescência Fobs :	0,00	FF ADICIONAL 02 :	0,00	HOMOGENEIZAÇÃO :	7.214,40						
PADRÃO Fp :	0,00	FF ADICIONAL 03 :	0,00	VARIAÇÃO :	1,0000						
VAGAS	0,00	FF ADICIONAL 04 :	0,00								
		FF ADICIONAL 05 :	0,00								
		FF ADICIONAL 06 :	0,00								



ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO						
DADOS DA FICHA		4				
NÚMERO DA PESQUISA :	SAO PAULO - SP - 2019			<input checked="" type="checkbox"/> UTILIZADO	DATA DA PESQUISA :	11/02/2019
SETOR :	021	QUADRA :	035	ÍNDICE DO LOCAL :	1.000,00	CHAVE GEOGRÁFICA :
DADOS DA LOCALIZAÇÃO						
ENDEREÇO :	RUA MONTE ALEGRE			NÚMERO :	522	
COMP. :	STANDAR	SARRO :		CIDADE :	SAO PAULO - SP	
CEP :	SP - SP					
DADOS DA REGIÃO						
MELHORAMENTOS :						
<input checked="" type="checkbox"/> PAGMENTAÇÃO	<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE COLETA DE ESGOTO	<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE ELIMINAÇÃO 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 - (ct) m:	0,00	PROP. EQUIV. (Pe):	0,00	
ACESSIBILIDADE:	Direta	FORMATO:	Regular	ESQUINA:	Não	
TOPOGRAFIA:	plano					
CONSISTÊNCIA:	seco					
DADOS DO APARTAMENTO						
TIPO DA EDIFICAÇÃO :	Residência	ESTADO :		FACÉ :		
CARACTERÍSTICAS						
PADRÃO :	condomínio-módulo elev.	COEF. PADRÃO :	1,826	CONSERVAÇÃO :	c - regular	
COEF. DEP. (R):	0,030	IDADE:	17 anos	FRAÇÃO :	0,04	
		TAXA :	0,00	VAGAS COB.:	1	
				VAGAS DESCOB.:	0	
DIMENSÕES						
A. PRIVATIVA M²:	51,77	ÁREA CONSUM M²:	40,58	GARAGEM M²:	26,55	
				TOTAL M²:	118,90	
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 :	JOSE RODRIGUES					
CONTATO :	SR. JOÃO			TELEFONE :	(11) 992447949	
OBSERVAÇÃO:						
OFERTA EM REAIS						
RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO						
FATORES NORMA (BAPE/SP)	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO				
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00	FF ADICIONAL 01:	0,00	VALOR UNITÁRIO :	7.475,37	
OBSELESCÊNCIA Fobs :	0,00	FF ADICIONAL 02:	0,00	HOMOGENEIZAÇÃO :	7.475,37	
PADRÃO Fp :	0,00	FF ADICIONAL 03:	0,00	VARIAÇÃO :	1,0000	
VAGAS	0,00	FF ADICIONAL 04:	0,00			
		FF ADICIONAL 05:	0,00			
		FF 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:	021	QUADRA:	025	ÍNDICE DO LOCAL:	1,080 2						
DADOS DA LOCALIZAÇÃO											
ENDEREÇO:	RUA MONTE ALEGRE		NÚMERO:	522							
COMP:	2º ANDAR	BARRIO:	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 (A _t) M ² :	0,00	TESTADA (c _t) m:	0,00	PROP. EQUIV. (Pe):	0,00						
ACESSIBILIDADE:	Direta	FORMATO:	Regular	ESQUINA:	Não						
TOPOGRAFIA:	plano										
CONSISTÊNCIA:	seco										
DADOS DO APARTAMENTO											
TIPO DA EDIFICAÇÃO:	Escritório	ESTADO:	FACE:								
CARACTERÍSTICAS											
PADRÃO:	acostumada média cl elev.		COEF. PADRÃO:	1,824	CONSERVAÇÃO:	c - regular					
COEF. DEP. (K):	0,838	IDADE:	17 anos	FRACÃO:	3,84	TAXA:	0,00	VAGAS COB:	1	VAGAS DESCOB:	0
DIMENSÕES											
A. PRIVATIVA M ² :	51,77	ÁREA COMUM M ² :	40,88	GARAGEM M ² :	26,35	TOTAL M ² :	118,90				
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:	LOCAL IMÓVEIS										
CONTATO:	SR. PEDROSO			TELEFONE:	(11)-30901001						
O B S E R V A Ç Ã O:											
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:	6.952,80						
OBSOLESCÊNCIA Fobs:	0,00	FT ADICIONAL 02:	0,00	HOMOGENEIZAÇÃO:	6.952,80						
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:	PLAZA X HENRIQUE
DATA:	12/02/2019
EDIFICAÇÃO VALORES DE VENDA:	IBAPE-SP - 2019 - SAO PAULO - SP
FATOR OFERTA/TRANSAÇÃO:	OF PARCELA DE BENEFICENCIA 0,8
OBSERVAÇÃO:	
FATORES	
FATOR	ÍNDICE
<input type="checkbox"/> Localização	1.050,20
<input checked="" type="checkbox"/> Obsolescência	Idade: 17
	Estado de Conservação: C - REGULAR
<input type="checkbox"/> Fiação	esq/m² média 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 2,59%, 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 MONTE ALEGRE, 408	7.389,84	7.226,92	0,9814
<input checked="" type="checkbox"/>	2 RUA MONTE ALEGRE, 61	6.582,80	7.165,10	1,0928
<input checked="" type="checkbox"/>	3 RUA MONTE ALEGRE, 523	7.214,60	7.214,60	1,0000
<input checked="" type="checkbox"/>	4 RUA MONTE ALEGRE, 821	7.476,07	7.476,07	1,0000
<input checked="" type="checkbox"/>	5 RUA MONTE ALEGRE, 522	6.952,82	6.952,82	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.



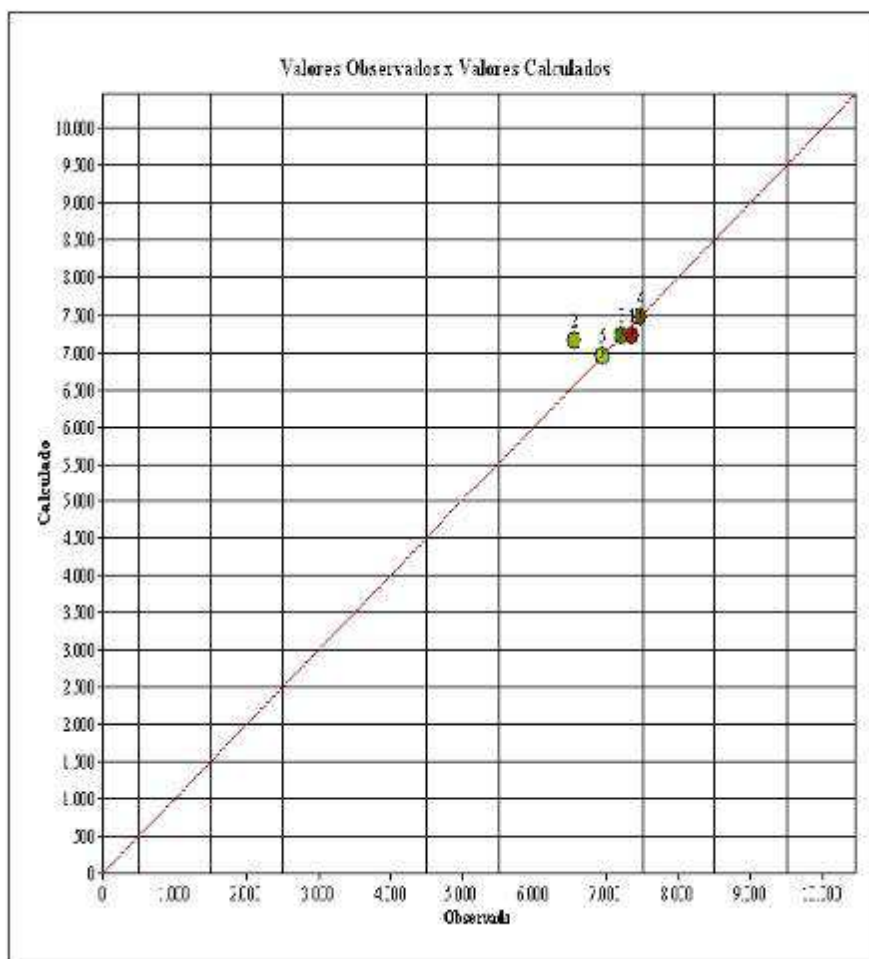
3.2.3.- GRÁFICO DE DISPERSÃO

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

GRÁFICO DE DISPERSÃO

Núm.	X	Y
1	7.363,64	7.226,32
2	6.962,50	7.155,13
3	7.214,60	7.214,60
4	7.475,37	7.475,37
5	6.953,83	6.953,83

GRÁFICO DE DISPERSÃO





3.2.4.- VALOR UNITÁRIO FINAL

Conforme resultados a seguir reproduzido, apuramos o valor unitário médio saneado de R\$ 7.205,05, atingindo o grau de precisão III.

APRESENTAÇÃO DOS RESULTADOS						
DADOS DO AVALIANDO						
tipo:	Escritório vertical	Local:	RUA MONTE ALEGRE 552 ESCRITÓRIO 92 PERDIZES SÃO PAULO - SP	Data:	12/02/2019	
Cliente:	CONDOMÍNIO PLAZA PERDIZES X ESPOJO DE HENRIQUE					
Área terreno m²:	1,00	Edificação m²:	51,77	Modalidade:	Venda	
		Distribuição espacial:				
VALORES UNITÁRIOS			VALORES HOMOGENEIZADOS			
Média Unitária:	7.112,99	Média Unitária:	7.205,05			
Desvio Padrão:	354,98	Desvio Padrão:	155,56			
-50%:	4.979,79	-50%:	5.043,54			
+50%:	9.248,19	+50%:	9.266,57			
Coefficiente de Variação:	5,1300	Coefficiente de Variação:	2,9900			
GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO						
Descrição	GRAU III		GRAU II		GRAU I	P.
1. Caracter. do imóvel avaliado	Consulta evento a todos os valores analisados	<input type="checkbox"/>	Consulta qto aos fatores usados no tratamento	<input checked="" type="checkbox"/>	Adição 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 ítem ref a todos os caract dos dados analisados	<input type="checkbox"/>	Apresentação de ítem ref a todos os caract dos dados analisados	<input checked="" type="checkbox"/>	Apresentação ítem ref a todos os caract dos dados ref aos fatores	<input type="checkbox"/> 2
4. Intervalo de ajuste de cada fator a p/ e conj. de fatores	0,30 a 1,25	<input checked="" type="checkbox"/>	0,50 a 2,00	<input type="checkbox"/>	0,40 a 2,50 "0	<input type="checkbox"/> 3
GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO: II						
FORMAÇÃO DOS VALORES						
MÉDIA SANEADA (R\$):	7.205,05		VALOR TOTAL (R\$):	372.005,44		
VALOR UNITÁRIO (R\$/m²):	7.205,05000					
INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Paradigma			INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Avaliando			
INTERVALO MÍNIMO:	7.077,15		INTERVALO MÍNIMO:	7.077,15		
INTERVALO MÁXIMO:	7.232,95		INTERVALO MÁXIMO:	7.232,95		
GRAU DE PRECISÃO						
GRAU DE PRECISÃO: II						



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: 51,77m²

V_u = Valor unitário: R\$ 7.205,05/m²

Substituindo e calculando, vem:

$V_i = 51,77\text{m}^2 \times \text{R}\$ 7.205,05/\text{m}^2$

$V_i = \text{R}\$ 375.005,44$ equivalendo a R\$ 375.000,00 redondos.

(TREZENTOS E SETENTA E CINCO MIL REAIS)

O valor é válido para abril de 2019.



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\$ 375.000,00

C_p = Cota penhorada do imóvel: 100%

Substituindo e calculando, vem:

$V_{cp} = R\$ 375.000,00 \times 1,00$

$V_{cp} = R\$ 375.000,00$

(TREZENTOS E SETENTA E CINCO MIL REAIS)

O valor é válido para abril de 2019.



5.- ENCERRAMENTO

O presente laudo está impresso em 39 (trinta e nove) folhas somente no anverso, estando esta última datada e assinada.

Segue em anexo:

ANEXO 1: Localização do Imóvel.

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

São Paulo, 12 de abril de 2019.

A handwritten signature in dark ink, appearing to read 'Fernando F. de A. Simões', is written over a horizontal line.

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



ANEXO 1

