



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

**PROCESSO: 1065997-45.2016.8.26.0100/01**

**FERNANDO FLÁVIO DE ARRUDA SIMÕES,**  
engenheiro, perito judicial, nomeado nos autos da ação  
**CUMPRIMENTO DE SENTENÇA** ajuizado por **CONDOMÍNIO  
EDIFÍCIO INCONTRO** contra **EDUARDO ROBERTO DE FRANÇA  
CALEGARI E OUTRO**, tendo realizado todos os estudos e diligências  
atinentes ao caso, 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 Tabajara nº 100 apartamento nº 162 do Edifício Lillá, no bairro da Mooca, matriculado sob nº 165.530 perante o 7º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo e penhorado às fls. 115 dos autos.

### TERMO DE PENHORA E DEPOSITO

Processo Digital nº: 1065997-45.2016.8.26.0100/01  
 Classe – Assunto: Cumprimento de Sentença - Direitos / Deveres do Condômino  
 Exequente: Condomínio Edifício Incontro  
 Executado: Eduardo Roberto de França Calegari CPF - 348.737.808-61 e Amanda Marques Calegari CPF - 216.661.298-95  
 valor da dívida R\$ 15.626.03

Em São Paulo, aos 23 de outubro de 2018, no Cartório da 42ª Vara Cível, do Foro Central Cível, em cumprimento à r. decisão proferida nos autos da ação em epígrafe, lavro o presente TERMO DE PENHORA do(s) seguinte(s) bem(ns): Imóvel apartamento número 162, localizado no 16 andar ou pavimento da Torre A Edifício Lillá, integrante do empreendimento denominado condomínio Edifício Incontro, sito a Rua Tabajaras, 100 no 33 subdistrito alto da Mooca, incluindo duas vagas de garagem para automóveis de passeio, garagem coletiva, registrado sob matrícula nº 165.530, no 7º Cartório de Registro de Imóveis da São Paulo-Capital, do(s) qual(is) foi(ram) nomeado(a)(s) depositário(a)(s), o(a)(s) Sr(a)(s). Eduardo Roberto de França Calegari, CPF nº 348.737.808-61, . O(A)(s) depositário(a)(s) não pode(m) abrir mão do(s) bem(ns) depositado(s) sem expressa autorização deste Juízo, observadas as conseqüências do descumprimento das obrigações inerentes. NADA MAIS. Lido e achado conforme segue devidamente assinado.

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 Tabajara nº 100 apartamento nº 162 do Edifício Lillá, no bairro da Mooca, setor 028 quadra 052 da Planta Genérica de Valores elaborada pela Municipalidade de São Paulo.

A Rua Tabajara é provida de todos 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 em massa; piso em granito; paredes em alvenaria; fechamento em alvenaria, sendo constituído de 1 (um) subsolo destinado a garagem, pavimento térreo com guarita, hall, salão de festas, sala de ginástica, piscina e 18 (dezoito) pavimentos superiores com 4 (quatro) apartamentos por andar, perfazendo um total de 72 (setenta e duas) unidades residenciais.

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



## **2.2.2.- UNIDADE AUTÔNOMA**

A unidade avaliada apresenta as seguintes dependências e acabamentos construtivos:

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

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

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

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

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

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

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

**COZINHA GOURMET:** Piso tabuas; paredes revestidas com pintura látex; forro de laje; guarda-corpo de ferro.



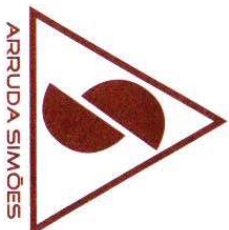
- 5 -

A unidade em questão possui 2 (duas) vagas determinadas na garagem, área privativa de 141,02m<sup>2</sup>, área comum de 98,89m<sup>2</sup>, totalizando a área de 239,92m<sup>2</sup> e ocupando uma fração ideal de terreno de 0,7270%.

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 8 anos, de modo que a idade em percentual da vida referencial corresponde a 0,14 ou 14%.

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



- 6 -

## **2.3.- CADASTRAMENTO FOTOGRÁFICO**

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



**FOTO 1: RUA TABAJARA DEFRENTE AO IMÓVEL.**

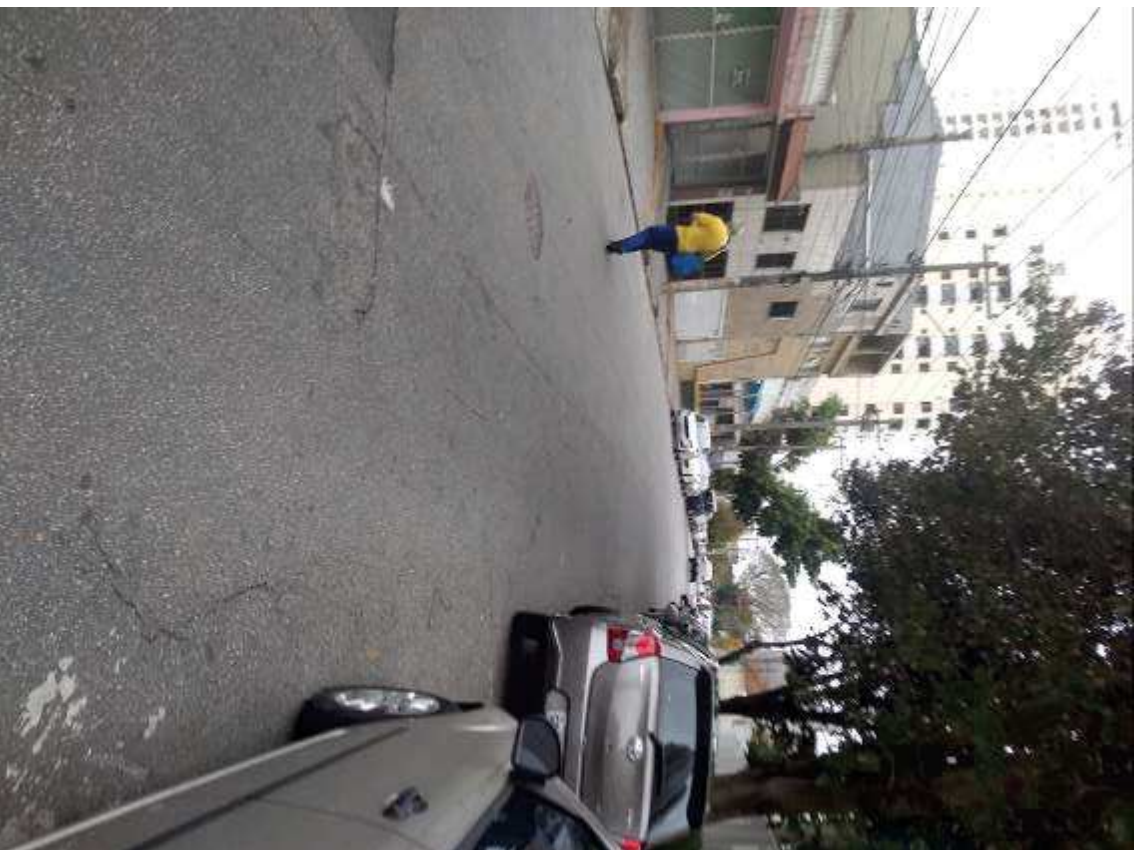
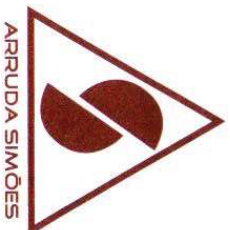


FOTO 2: RUA TABAJARA EM SENTIDO CONTRÁRIO.

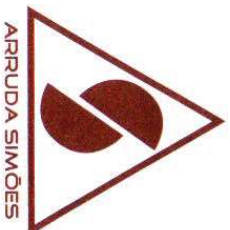


FOTO 3: DIVISA DO LADO DIREITO.



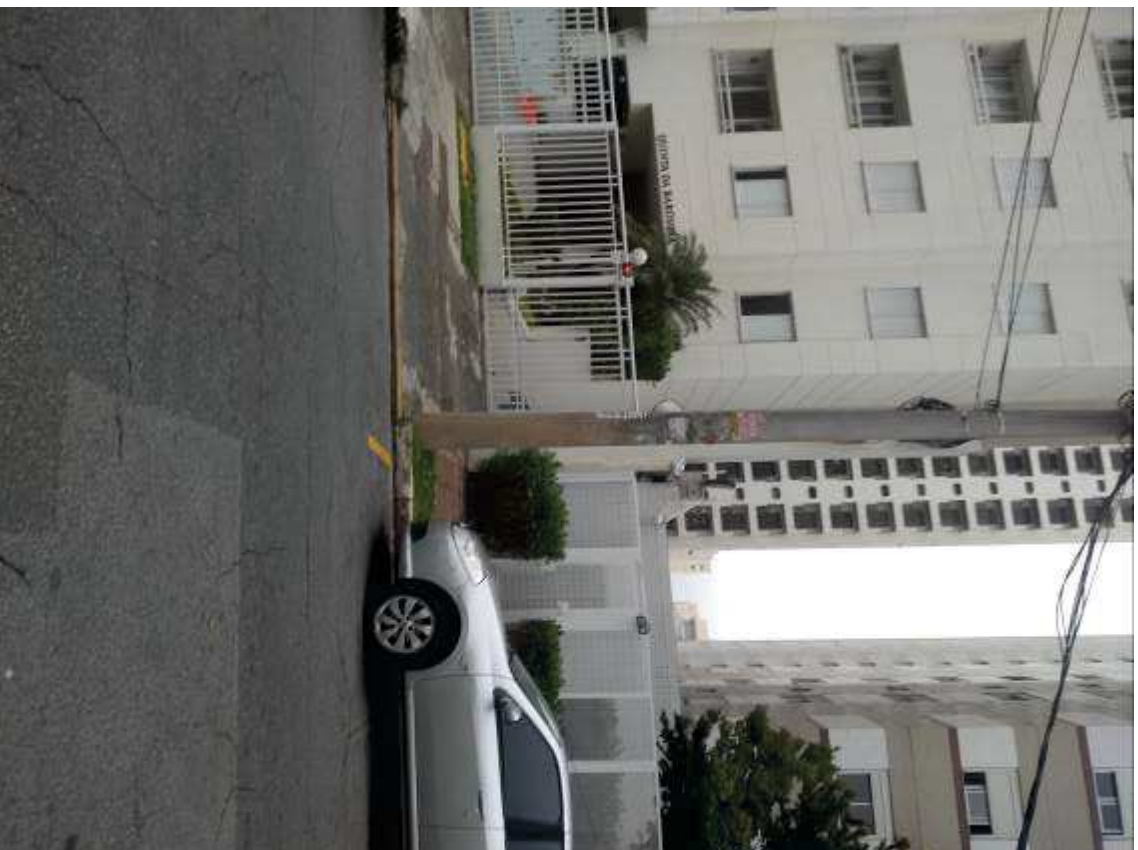
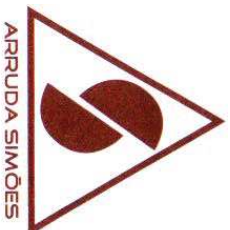


FOTO 4: DIVISA DO LADO ESQUERDO.

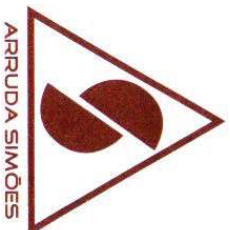


FOTO 5: FACHADA DO IMÓVEL.

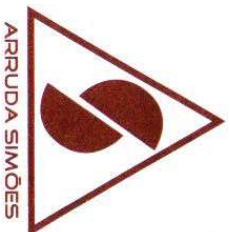


FOTO 6: GUARITA.

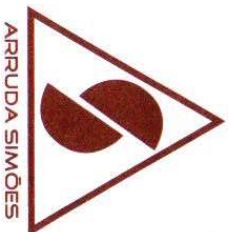


FOTO 7: ENTRADA DO EDIFÍCIO.

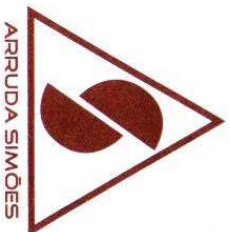


FOTO 8: JARDIM INTERNO.

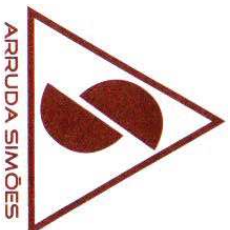


FOTO 9: PISCINA ADULTO/CRIANÇA.

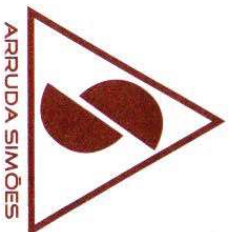


FOTO 10: SALÃO DE FESTAS.

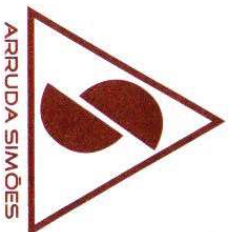
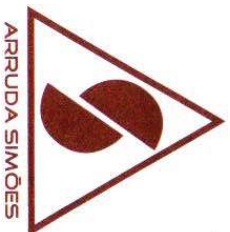


FOTO 11: CHURRASQUEIRA.





- 17 -



FOTO 12: HALL SOCIAL.

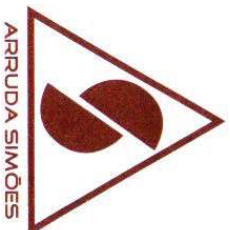


FOTO 13: SALA DE ESTAR.

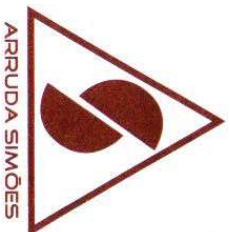


FOTO 14: TERRAÇO GOURMET.

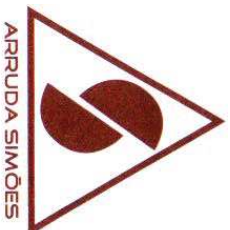


FOTO 15: SUITE 1.

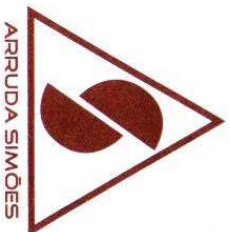


FOTO 16: BANHO SUITE 1.

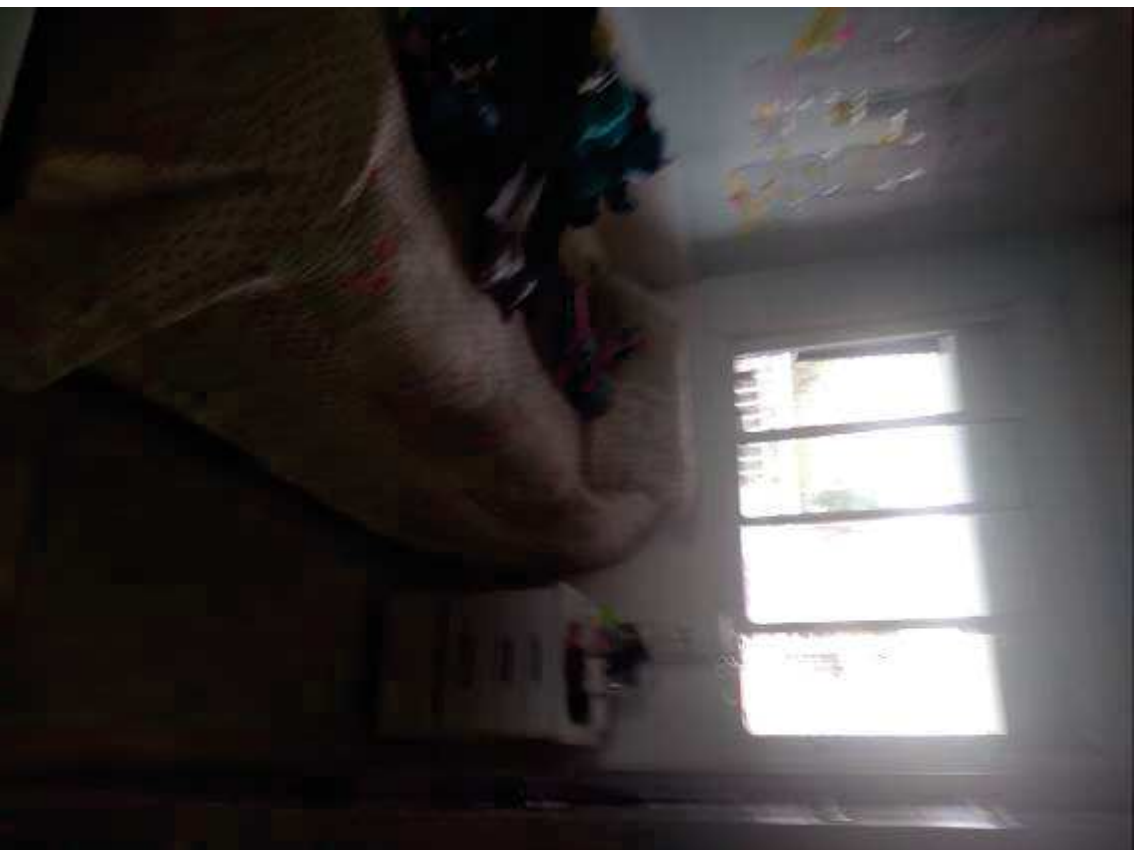
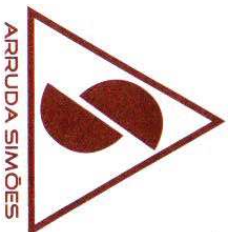


FOTO 17: SUITE 2.

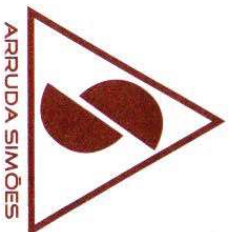


FOTO 18: BANHO SUITE 2.

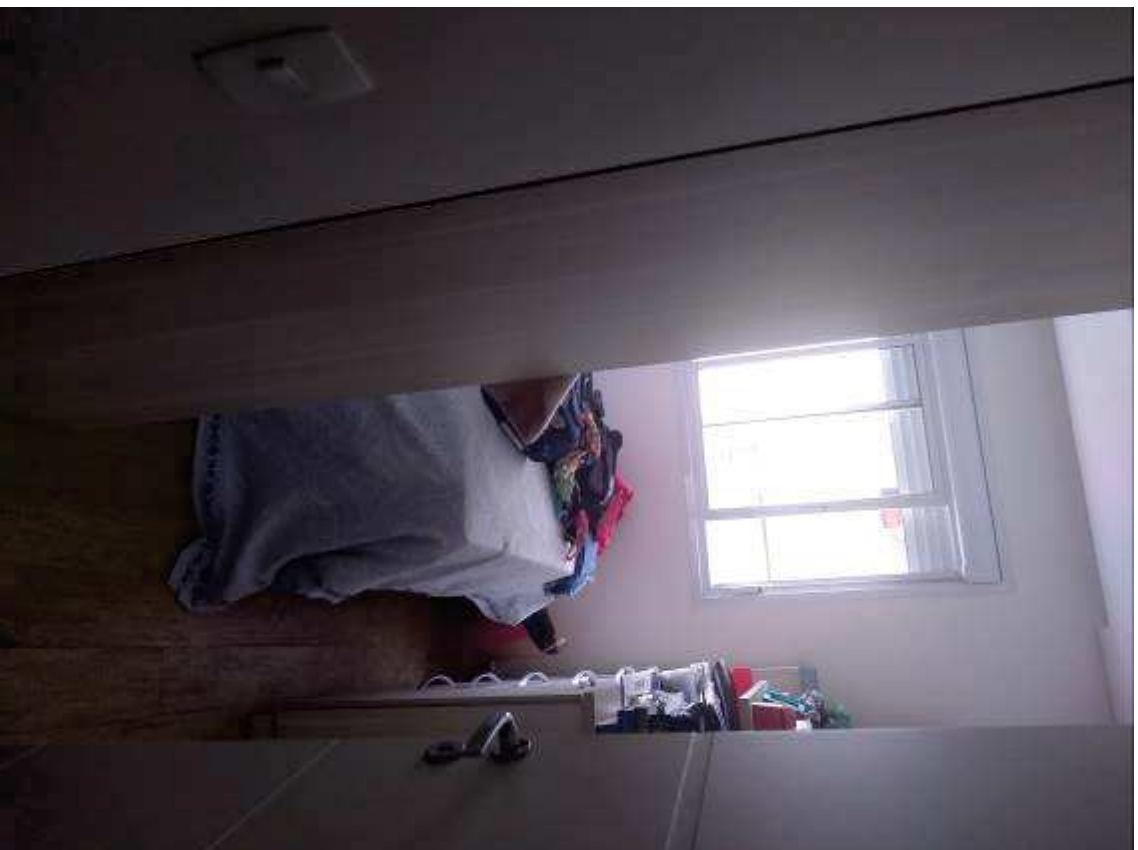
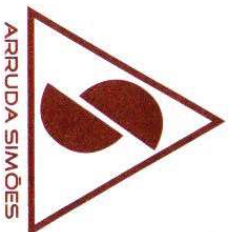


FOTO 19: DORMITÓRIO.



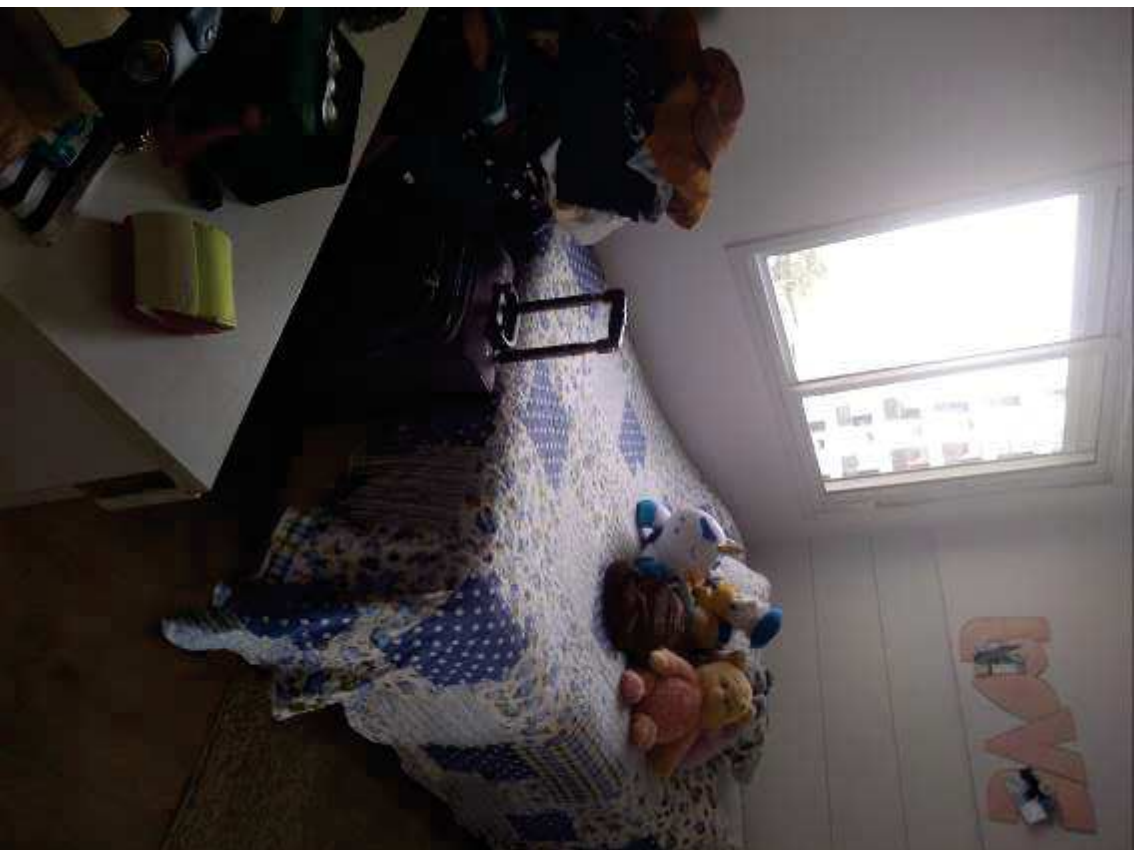
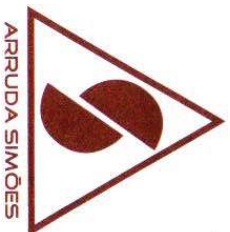


FOTO 20: DORMITÓRIO.

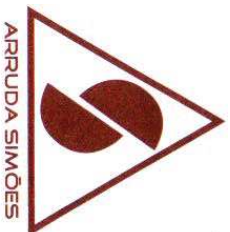


FOTO 21: LAVABO.

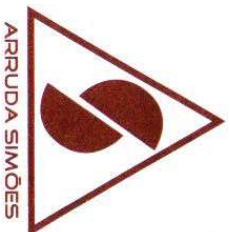


FOTO 22: BANHO.

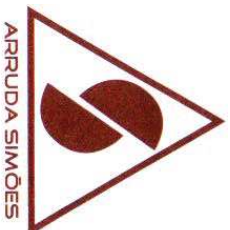


FOTO 23: COZINHA.

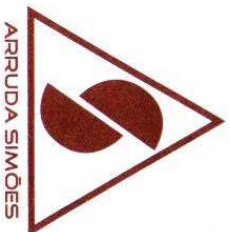


FOTO 24: ÁREA DE SERVIÇO.



### 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 2018, apresentando para a Rua Tabajara setor 028 quadra 052 o índice fiscal 1495,00.

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, apresentando o fator 1,926.

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 – Vida referencial (IR) e o valor residual (R) para as tipologias deste estudo**

CLASSE	TIPO	PADRÃO	Idade Referencial – IR (anos)	Valor Residual – R (%)
RESIDENCIAL	BARRACO	1.1.1- Padrão Rústico	5	0
		1.1.2- Padrão Simples	10	0
	CASA	1.2.1- Padrão Rústico	60	20
		1.2.2- Padrão Proletário	60	20
		1.2.3- Padrão Econômico	70	20
		1.2.4- Padrão Simples	70	20
		1.2.5- Padrão Médio	70	20
		1.2.6 - Padrão Superior	70	20
		1.2.7- Padrão Fino	60	20
		1.2.8 - Padrão Luxo	60	20
	APARTAMENTO	1.3.1- Padrão Econômico	60	20
		1.3.2- Padrão Simples	60	20
		1.3.3- Padrão Médio	60	20
		1.3.4- Padrão Superior	60	20
		1.3.5- Padrão Fino	50	20
1.3.6- Padrão Luxo		50	20	
COMERCIAL, SERVIÇO E INDUSTRIAL	ESCRITÓRIO	2.1.1- Padrão Econômico	70	20
		2.1.2- Padrão Simples	70	20
		2.1.3- Padrão Médio	60	20
		2.1.4- Padrão Superior	60	20
		2.1.5- Padrão Fino	50	20
		2.1.6- Padrão Luxo	50	20
	GALPÃO	2.2.1- Padrão Econômico	60	20
		2.2.2- Padrão Simples	60	20
		2.2.3- Padrão Médio	80	20
		2.2.4- Padrão Superior	80	20
ESPECIAL	COBERTURA	3.1.1- Padrão Simples	20	10
		3.1.2- Padrão Médio	20	10
		3.1.3- Padrão 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 8 anos, de modo que a idade em percentual da vida referencial corresponde a 0,14 ou 14%.





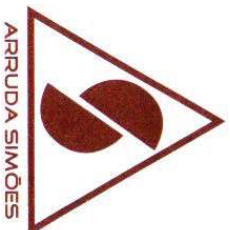
O estado de conservação da edificação será classificado de acordo com a graduação que consta do quadro A, a seguir:

**Quadro 1 – Estado de Conservação – Ec**

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 sinais de desgaste natural de pintura externa.
B	Entre nova e regular	0,32	Edificação nova ou com reforma geral ou substancial, com menos de dois anos, que apresente necessidade apenas de uma demão leve de pintura para recompor sua aparência.
C	Regular	2,52	Edificação seminova ou com reforma geral ou substancial entre dois a cinco 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 de reparos simples	8,09	Edificação seminova ou com reforma geral ou substancial entre dois a cinco anos, cujo estado geral possa ser recuperado com reparos de fissuras e trincas localizadas e superficiais e pintura externa e interna.
E	Necessitando de reparos simples	18,10	Edificação cujo estado geral possa ser recuperado com pintura externa e interna após reparos de fissuras e trincas superficiais generalizadas, sem recuperação do sistema estrutural. Eventualmente, revisão do sistema hidráulico e elétrico.
F	Necessitando de reparos simples a importantes	33,20	Edificação cujo estado geral possa ser recuperado com pintura externa e interna 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 de cobertura.
G	Necessitando de reparos importantes	52,60	Edificação cujo estado geral possa ser recuperado com pintura externa e interna, 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 substituição de 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 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	Edificação sem valor	100,00	Edificação em estado de ruína.

No presente caso o estado de conservação da construção se enquadra no item “b) entre novo e 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.



ARRUDA SIMÕES

Tabela 2 - Coeficiente de Ross-Heideck - K

Idade em % da Vida Referencial	Estado de Conservação - Ec							
	A	B	C	D	E	F	G	H
2%	0,9898	0,9866	0,9649	0,9097	0,8106	0,6612	0,4692	0,2455
4%	0,9792	0,9761	0,9545	0,9000	0,8020	0,6541	0,4641	0,2428
6%	0,9682	0,9651	0,9438	0,8899	0,7930	0,6468	0,4589	0,2401
8%	0,9568	0,9537	0,9327	0,8794	0,7836	0,6391	0,4535	0,2373
<b>10%</b>	<b>0,9450</b>	<b>0,9420</b>	<b>0,9212</b>	<b>0,8685</b>	<b>0,7740</b>	<b>0,6313</b>	<b>0,4479</b>	<b>0,2344</b>
12%	0,9328	0,9298	0,9093	0,8573	0,7640	0,6231	0,4421	0,2313
14%	0,9202	0,9173	0,8970	0,8458	0,7536	0,6147	0,4362	0,2282
16%	0,9072	0,9043	0,8843	0,8338	0,7430	0,6060	0,4300	0,2250
18%	0,8938	0,8909	0,8713	0,8215	0,7320	0,5971	0,4237	0,2217
<b>20%</b>	<b>0,8800</b>	<b>0,8772</b>	<b>0,8578</b>	<b>0,8088</b>	<b>0,7207</b>	<b>0,5878</b>	<b>0,4171</b>	<b>0,2182</b>
22%	0,8658	0,8630	0,8440	0,7958	0,7091	0,5784	0,4104	0,2147
24%	0,8512	0,8485	0,8297	0,7823	0,6971	0,5686	0,4035	0,2111
26%	0,8362	0,8335	0,8151	0,7686	0,6848	0,5586	0,3964	0,2074
28%	0,8208	0,8182	0,8001	0,7544	0,6722	0,5483	0,3891	0,2036
<b>30%</b>	<b>0,8050</b>	<b>0,8024</b>	<b>0,7847</b>	<b>0,7399</b>	<b>0,6593</b>	<b>0,5377</b>	<b>0,3816</b>	<b>0,1996</b>
32%	0,7888	0,7863	0,7689	0,7150	0,6460	0,5269	0,3739	0,1956
34%	0,7722	0,7697	0,7527	0,7097	0,6324	0,5158	0,3660	0,1915
36%	0,7552	0,7528	0,7362	0,6941	0,6185	0,5045	0,3580	0,1873
38%	0,7378	0,7354	0,7192	0,6781	0,6043	0,4929	0,3497	0,1830
<b>40%</b>	<b>0,7200</b>	<b>0,7177</b>	<b>0,7019</b>	<b>0,6618</b>	<b>0,5897</b>	<b>0,4810</b>	<b>0,3413</b>	<b>0,1786</b>
42%	0,7018	0,6996	0,6841	0,6450	0,5748	0,4688	0,3327	0,1740
44%	0,6832	0,6810	0,6660	0,6279	0,5595	0,4564	0,3238	0,1694
46%	0,6642	0,6621	0,6475	0,6105	0,5440	0,4437	0,3148	0,1647
48%	0,6448	0,6427	0,6286	0,5926	0,5281	0,4307	0,3056	0,1599
<b>50%</b>	<b>0,6250</b>	<b>0,6230</b>	<b>0,6093</b>	<b>0,5744</b>	<b>0,5119</b>	<b>0,4175</b>	<b>0,2963</b>	<b>0,1550</b>
52%	0,6048	0,6029	0,5896	0,5559	0,4953	0,4040	0,2867	0,1500
54%	0,5842	0,5823	0,5695	0,5369	0,4785	0,3902	0,2769	0,1449
56%	0,5632	0,5614	0,5490	0,5176	0,4613	0,3762	0,2670	0,1397
58%	0,5418	0,5401	0,5281	0,4980	0,4437	0,3619	0,2568	0,1344
<b>60%</b>	<b>0,5200</b>	<b>0,5183</b>	<b>0,5069</b>	<b>0,4779</b>	<b>0,4259</b>	<b>0,3474</b>	<b>0,2465</b>	<b>0,1290</b>
62%	0,4978	0,4962	0,4853	0,4575	0,4077	0,3325	0,2360	0,1235
64%	0,4752	0,4737	0,4632	0,4368	0,3892	0,3174	0,2252	0,1178
66%	0,4522	0,4508	0,4408	0,4156	0,3704	0,3021	0,2143	0,1121
68%	0,4288	0,4274	0,4180	0,3941	0,3512	0,2864	0,2033	0,1063
<b>70%</b>	<b>0,4050</b>	<b>0,4037</b>	<b>0,3948</b>	<b>0,3722</b>	<b>0,3317</b>	<b>0,2705</b>	<b>0,1920</b>	<b>0,1004</b>
72%	0,3808	0,3796	0,3712	0,3500	0,3119	0,2544	0,1805	0,0944
74%	0,3562	0,3551	0,3472	0,3274	0,2917	0,2379	0,1688	0,0883
76%	0,3312	0,3301	0,3229	0,3044	0,2713	0,2212	0,1570	0,0821
78%	0,3058	0,3048	0,2981	0,2811	0,2505	0,2043	0,1449	0,0758
<b>80%</b>	<b>0,2800</b>	<b>0,2791</b>	<b>0,2729</b>	<b>0,2573</b>	<b>0,2293</b>	<b>0,1870</b>	<b>0,1327</b>	<b>0,0694</b>
82%	0,2538	0,2530	0,2474	0,2333	0,2079	0,1695	0,1203	0,0629
84%	0,2272	0,2265	0,2215	0,2088	0,1861	0,1518	0,1077	0,0563
86%	0,2002	0,1996	0,1952	0,1840	0,1640	0,1337	0,0949	0,0496
88%	0,1728	0,1722	0,1684	0,1588	0,1415	0,1154	0,0819	0,0429
<b>90%</b>	<b>0,1450</b>	<b>0,1445</b>	<b>0,1413</b>	<b>0,1333</b>	<b>0,1188</b>	<b>0,0969</b>	<b>0,0687</b>	<b>0,0360</b>
92%	0,1168	0,1164	0,1139	0,1074	0,0997	0,0780	0,0554	0,0290
94%	0,0882	0,0879	0,0860	0,0811	0,0722	0,0589	0,0418	0,0219
96%	0,0592	0,0590	0,0577	0,0544	0,0485	0,0395	0,0281	0,0147
98%	0,0298	0,0297	0,0290	0,0274	0,0244	0,0199	0,0141	0,0074
<b>100%</b>	<b>0,0000</b>	<b>0,0000</b>	<b>0,0000</b>	<b>0,0000</b>	<b>0,0000</b>	<b>0,0000</b>	<b>0,0000</b>	<b>0,0000</b>



Deste modo o coeficiente K, resultante da aplicação da entrada do item “b” com percentual de “14”, corresponde a 0,9173.

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

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

$$\text{FOC} = 0,20 + 0,9173 \times (1 - 0,20)$$

$$\text{FOC} = 0,933$$

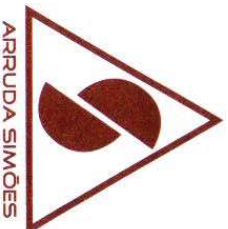
**FATOR DORMITÓRIOS:** Análise da variação acumulativa do valor do imóvel em função do número de dormitórios, através da relação entre a quantidade de quartos do avaliando e dos elementos comparativos e seu eventual incremento de preço.

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 SIMOES

## ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 1

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2019  JUNIZADO DATA DA PESQUISA : 05/09/2019  
 SETOR : 028 QUADRA : 052 INDICE DO LOCAL : 1,49500 CHAVE GEOGRÁFICA :

## DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : RUA TABALARA NÚMERO : 100  
 COMÉ : 12º ANDAR BARRIO :  
 CEP : UF : SP CIDADE : SAO PAULO - SP

## DADOS DA REGIÃO

MELHORAMENTOS :

PAVIMENTAÇÃO  REDE DE COLETA DE ESGOTO  REDE DE ILLUMINAÇÃO PÚBLICA  
 REDE DE GÁS  REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA  TV ACABO

## DADOS DO TERRENO

ÁREA (A<sub>T</sub>) M²: 0,00 TESTADA - (C<sub>T</sub>) m: 0,00 PROF. EQUIV. (Pej): 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. (K): 0,939 IDADE: 8 anos FRAÇÃO : 0,72 TAXA : 0,00 VAGAS COB: 2 VAGAS DESCOB: 0  
 DIMENSÕES  
 A. PRIVATIVA M²: 141,02 ÁREA COMUM M²: 98,89 GARAGEM M²: 0,00 TOTAL M²: 239,91  
 EDIFÍCIO  
 DORMITÓRIOS : 4 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:	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\$) : 1.350.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00

IMOBILIÁRIA : BELLA CASA MÓVEIS

CONTATO : SR. MANDEL

OBSERVAÇÃO:

OFERTA EM REAIS

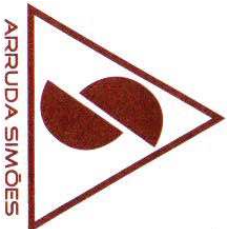
TELEPHONE : (11)-2081481

## RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc : 0,00	FT ADICIONAL 01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 8.615,80
OBSOLESCÊNCIA Fobs : 0,00	FT ADICIONAL 02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 8.615,80
PADRÃO Fp : 0,00	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 SIMOES Consultoria, Avaliações &amp; 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

**ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO**

**DADOS DA FICHA 2**

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2019  UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 05/09/2019  
 SETOR : 028 QUADRA : 052 ÍNDICE DO LOCAL : 1,49500 CHAVE GEOGRÁFICA :

**DADOS DA LOCALIZAÇÃO**

ENDEREÇO : RUA TABAJARA NÚMERO : 100  
 COMÉ : 8º ANDAR BAIRRO :  
 CEP : UF : SP CIDADE : SAO PAULO - 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 (A1) M²: 0,00 TESTADA - (cd) m: 0,00 PROF. EQUIV. (Pe): 0,00  
 ACCESSIBILIDADE: Direto FORMATO: Regular ESQUINA: Não  
 TOPOGRAFIA: plano  
 CONSISTÊNCIA: seco

**DADOS DO APARTAMENTO**

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Apartamento ESTADO : FACE :

**CARACTERÍSTICAS**

FADRÃO : apartamento médio cl elev. COEF. FADRÃO : 1,926 CONSERVAÇÃO : b - entre novo e regular  
 COEF. DEF. (K) : 0,93º BIADE : 8 anos FRAÇÃO : 0,72 TAXA : 0,00 VAGAS COB. : 2 VAGAS DESCOB. : 0

**DIMENSÕES**

A. PRIVATIVA M²: 141,02 ÁREA COMUM M²: 98,89 GARAGEM M²: 0,00 TOTAL M²: 239,91

**EDIFÍCIO**

DORMITÓRIOS : 4 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:	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\$) : 1.200.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00

IMOBILIÁRIA : LOPES SILVIO

CONTATO : SR. CELSO

TELEFONE : (11)-20600989

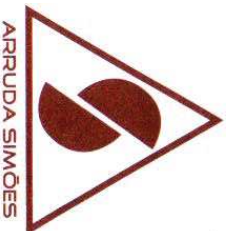
OBSERVAÇÃO:  
 OFERTA EM REAIS

**RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO**

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc :	FT ADICIONAL 01 :	0,00 VALOR UNITÁRIO : 7.658,49
OBSOLESCÊNCIA Fobs :	FT ADICIONAL 02 :	0,00 HOMOGENEIZAÇÃO : 7.658,49
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

## ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

## DADOS DA FICHA 3

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2019  UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 05/09/2019  
 SETOR : 028 QUADRA : 052 ÍNDICE DO LOCAL : 1,495,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

## DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : RUA TABAJARA NÚMERO : 100  
 COMÉ : 14º ANDAR BAIRRO :  
 CEP : UF : SP CIDADE : SAO PAULO - 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 CÁRIO

## DADOS DO TERRENO

ÁREA (A1) M²: 0,00 TESTADA - (cd) m: 0,00 PROF. EQUIV. (Pe): 0,00  
 ACESSIBILIDADE : Direta FORMATO : Regular ESQUINA : Não  
 TOPOGRAFIA : Plano  
 CONSISTÊNCIA : seca

## DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Apartamento ESTADO : FACE :

## CARACTERÍSTICAS

PADRÃO : apartamento médio cl elev. COEF. PADRÃO : 1,926 CONSERVAÇÃO : B - entre novo e regular  
 COEF. DEF. (K): 0,939 IDADE : 8 anos FRAÇÃO : 0,72 TAXA : 0,00 VAGAS COB.: 2 VAGAS DESCOB.: 0  
 DIMENSÕES  
 A. PRIVATIVA M²: 141,02 ÁREA COMUM M²: 98,89 GARAGEM M²: 0,00 TOTAL M²: 239,91  
 EDIFÍCIO  
 DORMITÓRIOS : 4 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:	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\$) : 1.380.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00

IMOBILIÁRIA : LOPES MAYER

CONTATO : SR. PAULO

TELEFONE : (11) 21482400

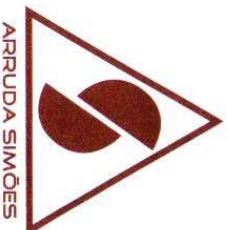
OBJETIVO :  
 OFERTA EM REAIS

## RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc :	FT ADICIONAL 01 :	0,00 VALOR UNITÁRIO : 8.807,26
OBSOLESCÊNCIA Fobs :	FT ADICIONAL 02 :	0,00 HOMOGENEIZAÇÃO : 8.807,26
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

## ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 4

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2019  UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 05/09/2019  
 SETOR : 028 QUADRA : 052 ÍNDICE DO LOCAL : 1,49500 CHAVE GEORÁFICA :

## DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : RUA TABALARA NÚMERO : 100  
 COMP. : 5º ANDAR BAIRRO :  
 CEP : UF : SP CIDADE : SAO PAULO - 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 (At) M²: 0,00 TESTADA - (cd) m: 0,00 PROF. EQUIV. (Pej): 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 cl elev COEF. PADRÃO : 1,926 CONSERVAÇÃO : c - regular  
 COEF. DER. (K): 0,921 IDADE : 8 anos FRAÇÃO : 0,72 TAXA : 0,00 VAGAS COB. : 2 VAGAS DESCOB. : 0  
 DIMENSÕES  
 A. PRIVATIVA M²: 141,02 ÁREA COMUM M²: 98,89 GARAGEM M²: 0,00 TOTAL M²: 239,91  
 EDIFÍCIO  
 DORMITÓRIOS : 4 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:	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\$) : 1.150.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00

IMOBILIÁRIA : EVIDENCE MOVES

CONTATO : SR. MARIO

TELEFONE : (11) 33862222

OBSERVAÇÃO :

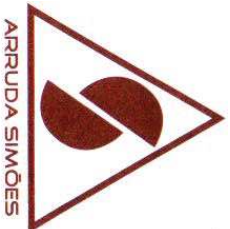
OFERTA EM REAIS

## RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAP/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc. :	0,00 FT ADICIONAL 01 :	0,00 VALOR UNITÁRIO :
OBSOLESCÊNCIA Fobs :	114,75 FT ADICIONAL 02 :	0,00 HOMOGENEIZAÇÃO :
PADRÃO Fp :	0,00 FT ADICIONAL 03 :	0,00 VARIAÇÃO :
VAGAS	0,00 FT ADICIONAL 04 :	0,00
	0,00 FT ADICIONAL 05 :	0,00
	0,00 FT ADICIONAL 06 :	0,00
		7.339,38
		7.454,14
		1.015,6

ARRUDA SIMÕES Consultoria, Avaliações &amp; 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

- 40 -

## ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

## DADOS DA FICHA 5

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2019  UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 05/09/2019  
 SETOR : 008 QUADRA : 052 ÍNDICE DO LOCAL : 1.49500 CHAVE GEOGRÁFICA :

## DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : RUA TABAÍARA NÚMERO : 100  
 COM. : BARRIO :  
 CEP : UF : SP CIDADE : SAO PAULO - SP

## DADOS DA REGIÃO

## MELHORAMENTOS :

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

## DADOS DO TERRENO

ÁREA (A<sub>T</sub>) M²: 0,00 TESTADA - (c<sub>T</sub>) m: 0,00 PROF. EQUIV. (P<sub>E</sub>): 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 cl elev. COEF. PADRÃO : 1,926 CONSERVAÇÃO : b - entre novo e regular  
 COEF. DEP. (K): 0,939 IDADE : 8 anos FRAÇÃO : 0,721 TAXA : 0,00 VAGAS COB. : 2 VAGAS DESCOB. : 0

## DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²: 141,02 ÁREA COMUM M²: 98,89 GARAGEM M²: 0,00 TOTAL M²: 239,91

## EDIFÍCIO

DOMTÓRIOS : 4 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:	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\$) : 1.250.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00

IMOBILIÁRIA : TORRES E PILOLOMINI

CONTATO : SR. SIDNEI

TELEFONE : (11)-34699696

OBJETIVO :  
 OFERTA EM REAIS

## RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc :	FT ADICIONAL 01 :	0,00 VALOR UNITÁRIO : 7.977,59
OBSOLESCÊNCIA Fobs :	FT ADICIONAL 02 :	0,00 HOMOGENEIZAÇÃO : 7.977,59
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





### 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: INCONTRO X EDUARDO	DATA: 09/09/2019
EDIFICAÇÃO VALORES DE VENDA: IBAPE-SP - 2019 - SAO PAULO - SP	
FATOR OFERTA/TRANSAÇÃO: 0,9	PARCELA DE BENEFITORIA: 0,8
OBSERVAÇÃO:	
<b>FATORES</b>	
FATOR	ÍNDICE
<input type="checkbox"/> Localização	1,495,00
<input checked="" type="checkbox"/> Obsolescência	Idade: 8 Estado de Conservação: B - ENTRE NOVO E REGULAR apartamento médio c/ elev.
<input type="checkbox"/> Padrão	
<input type="checkbox"/> Vagas	Vagas: 2 Acréscimo: 0,05

Analisando o modelo, verificamos que a utilização do fator Obsolescência apresentou o menor coeficiente de variação, correspondente a 7,28%, 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.



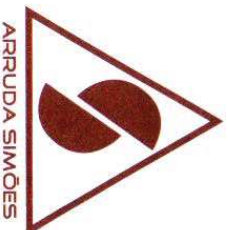
### 3.2.2.- VERIFICAÇÃO DO SANEAMENTO DA AMOSTRA

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 TABAJARA ,100	8.615,80	8.615,80	1,0000
<input checked="" type="checkbox"/>	2 RUA TABAJARA ,100	7.658,49	7.658,49	1,0000
<input checked="" type="checkbox"/>	3 RUA TABAJARA ,100	8.807,26	8.807,26	1,0000
<input checked="" type="checkbox"/>	4 RUA TABAJARA ,100	7.339,38	7.454,14	1,0156
<input checked="" type="checkbox"/>	5 RUA TABAJARA ,100	7.977,59	7.977,59	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.



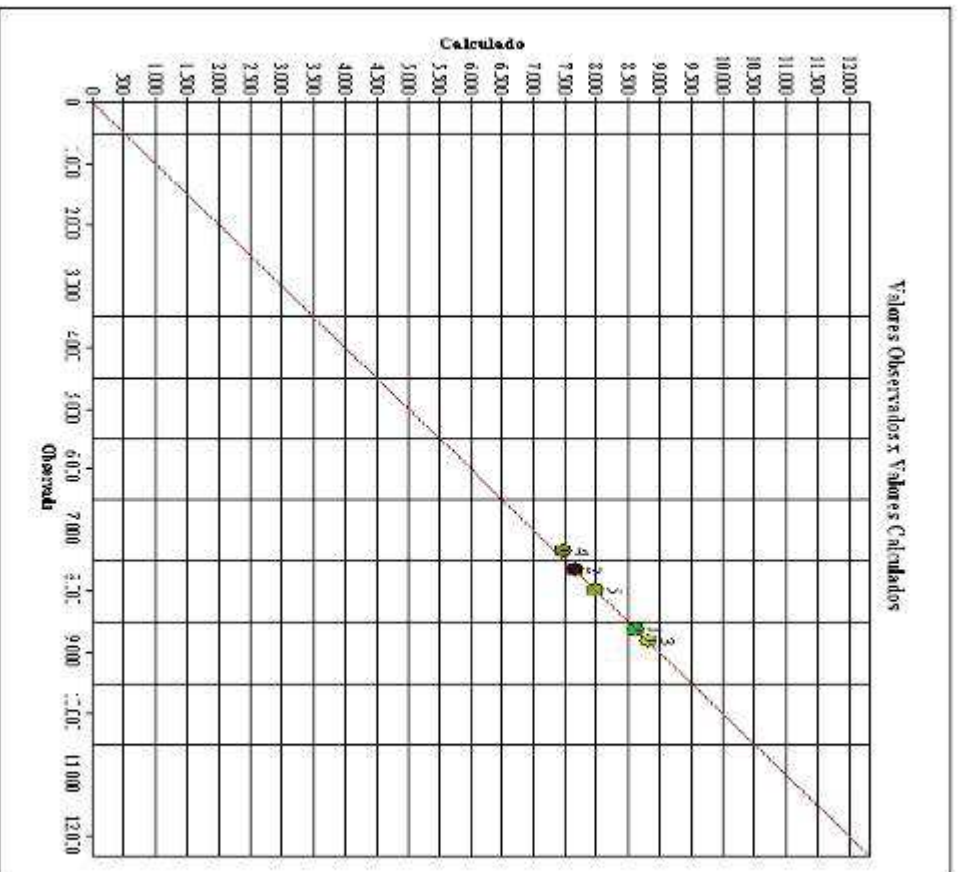
### 3.2.3.- GRÁFICO DE DISPERSÃO

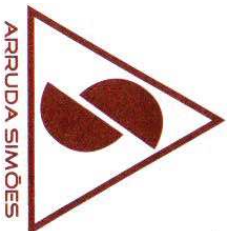
Apresentamos a seguir o gráfico de dispersão dos elementos, verificando a coerência do resultado observado.

GRÁFICO DE DISPERSÃO

Núm.	X	Y
1	8.615,80	8.615,80
2	7.658,49	7.658,49
3	8.807,26	8.807,26
4	7.339,38	7.454,14
5	7.977,59	7.977,59

GRÁFICO DE DISPERSÃO





### 3.2.4.- VALOR UNITÁRIO FINAL

Conforme resultados a seguir reproduzido, apuramos o valor unitário médio saneado de R\$ 8.102,66/m<sup>2</sup>, atingindo o grau de precisão III.

#### APRESENTAÇÃO DOS RESULTADOS

##### DADOS DO AVALIANDO

Tipo : Apartamento      Local : RUA TABAJARA, 100 APTO. 162 SAO PAULO - SP      Data : 09/09/2019  
 Cliente : COND. EDIFÍCIO INCONTRO X EDUARDO CALEGARI      Edificação m<sup>2</sup> : 141,02      Modalidade : Venda  
 Área terreno m<sup>2</sup> : 1,00      Distribuição especial

##### VALORES UNITÁRIOS

Média Unitários : 8.079,71  
 Desvio Padrão : 623,03  
 - 30% : 5.655,79  
 + 30% : 10.503,62

Coefficiente de Variação : 7,7100

##### VALORES HOMOGENEIZADOS

Média Unitários : 8.102,66  
 Desvio Padrão : 590,19  
 - 30% : 5.671,86  
 + 30% : 10.533,45

Coefficiente de Variação : 7,2800

##### GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

Descrição	GRAU III		GRAU II		GRAU I		9
	1	2	3	4	5	6	
1 Casac. do imóvel avaliando completo quanto a todos vendáveis avaliados:	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<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:	Aperfeiçoada de sistema rel o todos os caract dos dados avaliados	<input type="checkbox"/>	Aperfeiçoada de sistema rel o todos os caract dos dados avaliados	<input checked="" type="checkbox"/>	Aperfeiçoada sistema rel o todos os caract dos dados rel 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 %	<input type="checkbox"/>	3

##### GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO: II FORMAÇÃO DOS VALORES

MÉDIA SANEADA (R\$) : 8.102,66

VALOR TOTAL (R\$) : 11.426,9711

##### INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Paradigma

##### INTERVALOS DE CONFIANÇA (90%): Avaliando

INTERVALO MÍNIMO : 7.698,04  
INTERVALO MÁXIMO : 8.507,28

INTERVALO MÍNIMO : 7.698,04  
INTERVALO MÁXIMO : 8.507,28

##### GRAU DE PRECISÃO

GRAU DE PRECISÃO: III

**ARRUDA SIMÕES Consultoria, Avaliações & Perícias S/S Ltda**

Rua Paes de Araújo, 135 - 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



### 3.3.- 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: 141,02m<sup>2</sup>

$V_u$  = Valor unitário: R\$ 8.102,66/m<sup>2</sup>

Substituindo e calculando, vem:

$V_i = 141,02 \text{ m}^2 \times \text{R\$ } 8.102,66/\text{m}^2$

$V_i = \text{R\$ } 1.142.637,11$  equivalendo a R\$ 1.142.000,00 redondos.

(UM MILHÃO, CENTO E QUARENTA E DOIS MIL REAIS)

O valor é válido para setembro 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\$ 1.142.000,00

$C_p$  = Cota penhorada do imóvel: 100%

Substituindo e calculando, vem:

$V_{cp} = R\$ 1.142.000,00 \times 1,00$

$V_{cp} = R\$ 1.142.000,00$

**(UM MILHÃO, CENTO E QUARENTA E DOIS MIL REAIS)**

O valor é válido para setembro de 2019.



## 5.- ENCERRAMENTO

O presente laudo está impresso em 47 (quarenta e sete) folhas somente no anverso, sendo a última datada e assinada.

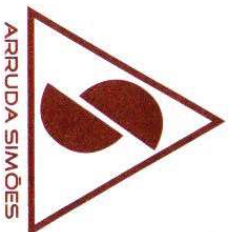
Segue em anexo:

ANEXO 1: Localização do Imóvel.

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

São Paulo, 20 de setembro de 2019.

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



## ANEXO 1



