



**EXMO. SR. DR. JUIZ DE DIREITO DA 9ª VARA CÍVEL  
DE SANTO AMARO**

**PROCESSO: 1062822-12.2017.8.26.0002**

**FERNANDO FLÁVIO DE ARRUDA SIMÕES,**  
engenheiro, perito judicial, nomeado nos autos da ação de **EXECUÇÃO  
DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL** ajuizada por **BANCO ABN AMRO  
REAL S/A** contra **NI SALES COMERCIO IMPORTAÇÃO E  
EXPORTAÇÃO LTDA**, 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 à Rua Morrinhos nº 170 no bairro Vila Conde do Pinhal, São Paulo, matriculado sob nº 18.066 perante o 6º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo e penhorado às fls. 169/170 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 Morrinhos nº 170 no bairro do Vila Conde do Pinhal setor 049 quadra 229 da Planta Genérica de Valores elaborada pela Municipalidade de São Paulo.

A Rua Morrinhos é provida de todos os melhoramentos públicos essenciais, estando localizada nas proximidades da Rua Alencar Araripe.

A ocupação local é constituída predominantemente por edificações residenciais e comércio de âmbito local.



## **2.2.- TERRENO**

O terreno do imóvel em questão, apresenta as seguintes características e dimensões:

FRENTE: 12,80m para a Rua Morrinhos

LADO ESQUERDO: 36,00m

LADO DIREITO: 32,60m

FUNDOS: 8,00m

ÁREA REAL: 356,72m<sup>2</sup> de acordo com a matrícula.

## **2.3.- BENFEITORIAS**

Sobre o terreno em questão encontram-se erigidas benfeitorias e sim coberturas removíveis pertencentes ao imóvel vizinho.



## 2.4.- RELATÓRIO TÉCNICO FOTOGRÁFICO

Apresentamos neste tópico, via documentação fotográfica a situação do imóvel, bem como os problemas verificados na época da vistoria.



FOTO 1: RUA MORRINHOS DEFRENTE AO IMÓVEL;



FOTO 2: RUA MORRINHOS EM SENTIDO CONTRÁRIO;



FOTO 3: DIVISA DO LADO DIREITO;

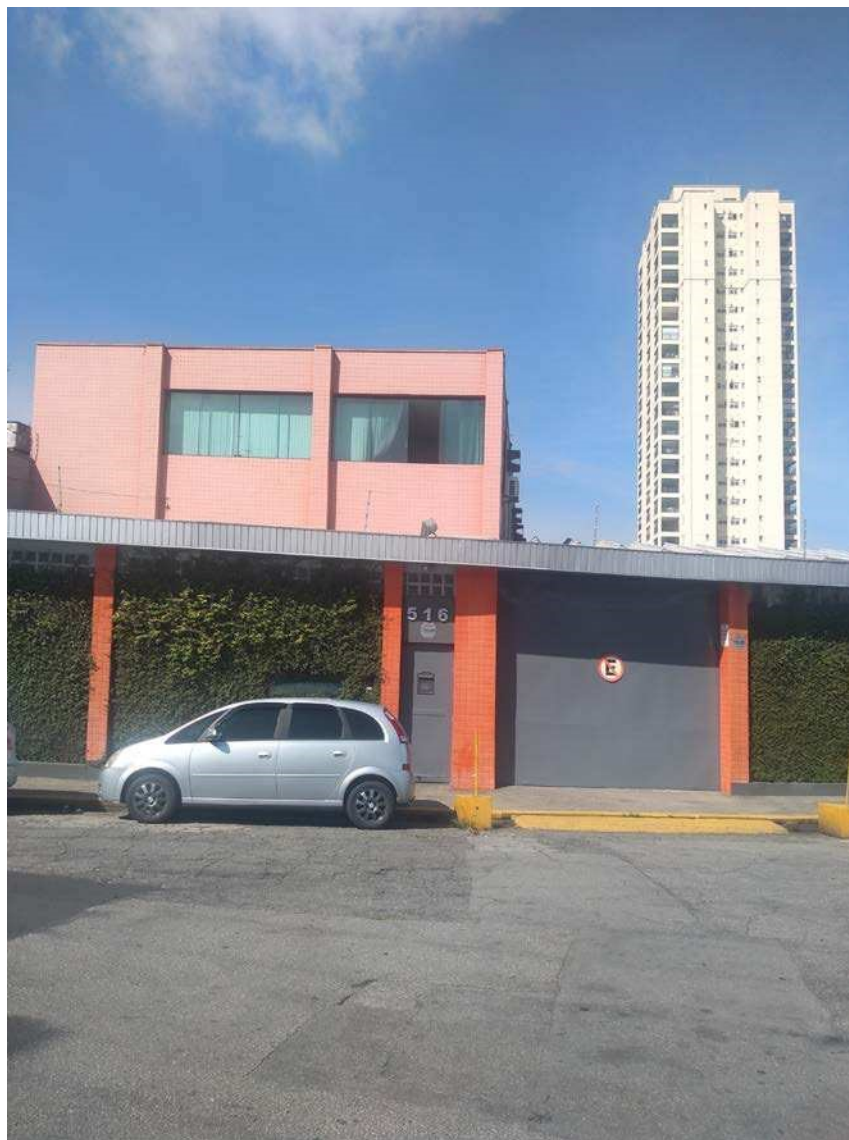


FOTO 4: DIVISA DO LADO ESQUERDO;



FOTO 5: ENTRADA DO TERRENO - COBERTURA REMOVIVEL;





FOTO 6: VISTA INTERNA DA ÁREA;



FOTO 7: OUTRA VISTA INTERNA;



FOTO 8: DIVISA INTERNA LATERAL DIREITA;

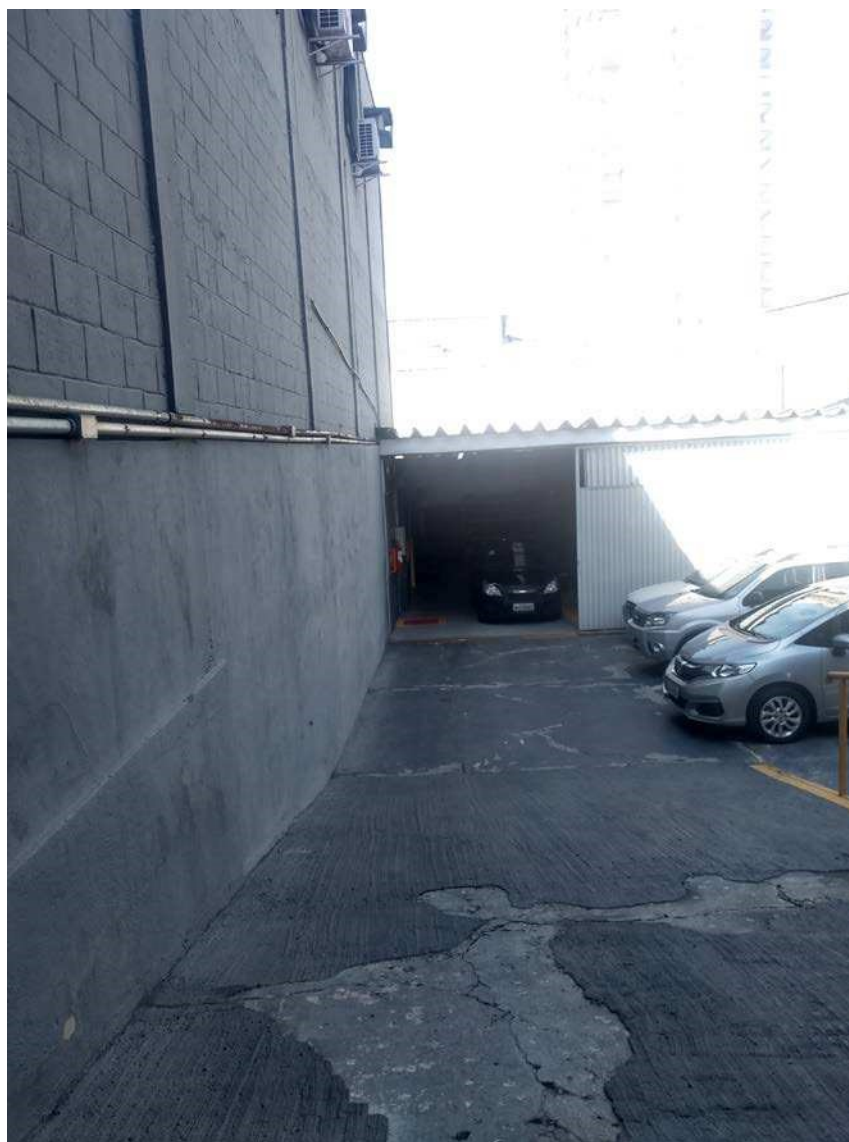


FOTO 9: DIVISA INTERNA LATERAL ESQUERDA;



FOTO 10: FUNDOS DO LOTE COM COBERTURA REMOVIVEL;



### 3.- AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

O valor do imóvel será obtido através da soma das parcelas referentes ao terreno e benfeitorias.

#### 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, caracterizado pela relação entre o valor ofertado do imóvel e o valor efetivado do negócio. Em consulta as imobiliárias da região, apuramos que o deságio atualmente praticado no mercado para terrenos 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 Morrinhos setor 049 quadra 239 o índice fiscal 757,00.

O cálculo do fator localização foi 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 PROFUNDIDADE:** De acordo com Tabela I da Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos do IBAPE/SP – 2005, o terreno avaliando se classifica como Grupo III – Zonas de Uso Comercial ou Serviços, sendo enquadrado na 7ª Zona – Comercial de Padrão Médio, cujos limites de profundidade são os seguintes:

Pe Mínima = 10,00m

Pe Máxima = 40,00m

O cálculo do fator profundidade foi obtido pela relação entre os fatores profundidade do avaliando e dos comparativos, calculados com a aplicação do expoente de profundidade de acordo com o estudo Avaliação de Imóveis Urbanos – IBAPE/SP, bem como o cálculo da diferença em reais em relação ao valor unitário original.

**FATOR SUPERFÍCIE:** Verificação da correlação em função das condições do solo entre os terrenos do imóvel avaliando e dos comparativos, em conformidade com a Norma de Avaliação de Imóveis Urbanos do IBAPE - 2005, reproduzida parcialmente a seguir:

Terreno seco	1,00
Terreno situado em região inundável, que impede ou dificulta o acesso mas não atinge o terreno	0,90
Terreno situado em região inundável e que é atingido ou afetado periodicamente pela inundação	0,70
Terreno permanentemente alagado	0,60

O imóvel em questão apresentando superfície seca, possui o fator 1,00.

O fator superfície ou consistência do solo foi obtido pela relação entre os índices constantes do estudo Avaliação 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 TOPOGRAFIA:** Verificação da correlação entre a topografia do imóvel avaliando e dos comparativos, em conformidade com o a Norma de Avaliação de Imóveis Urbanos do IBAPE - 2005, reproduzida parcialmente a seguir:

Situação paradigma (terreno plano)	1,00
Caído para os fundos até 5%	0,95
Caído para os fundos de 5% a 10%	0,90
Caído para os fundos de 10% a 20%	0,80
Caído para os fundos acima de 20%	0,70
Em aclave até 10%	0,95
Em aclave de 10% a 20%	0,90
Em aclave acima de 20%	0,85
Abaixo do nível da rua até 1,00m	1,00
Abaixo do nível da rua de 1,00m até 2,50m	0,90
Abaixo do nível da rua de 2,50m até 4,00m	0,80
Acima do nível da rua até 2,00m	1,00
Acima do nível da rua de 2,00m até 4,00m	0,90

O terreno em questão com topografia plana possui o fator 1,00.

O cálculo do fator topografia foi obtido pela relação entre os índices constantes do estudo Avaliação 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.

**ELEMENTOS COMPARATIVOS:** Foram analisados 6(seis) 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  UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 16/12/2019  
 SETOR : 049 QUADRA : 195 ÍNDICE DO LOCAL : 1.110,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

**DADOS DA LOCALIZAÇÃO**

ENDEREÇO : RUA BUDA PESTE NÚMERO : 130  
 COMP.: 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: 500,00 TESTADA - (cf) m 10,00 PROF. EQUIV. (Pe): 50,00  
 ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO: Regular ESQUINA: Não  
 TOPOGRAFIA: plano  
 CONSISTÊNCIA: seco

**SEM CONSTRUÇÃO**

**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\$) : 580.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00  
 IMOBILIÁRIA : MF PARTICIPAÇÕES  
 CONTATO : SR. JOEL TELEFONE : (11)-35859000

OBSERVAÇÃO:  
 OFERTA EM REAIS

**RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO**

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO	
LOCALIZAÇÃO Floc :	-0,32 FT ADICIONAL 01 :	0,00 VALOR UNITÁRIO :	1.044,00
TESTADA Cf :	0,00 FT ADICIONAL 02 :	0,00 HOMOGENEIZAÇÃO :	734,51
PROFUNDIDADE Cp :	0,02 FT ADICIONAL 03 :	0,00 VARIAÇÃO :	0.7036
FRENTES MÚLTIPLAS Ce :	0,00 FT ADICIONAL 04 :	0,00 VARIAÇÃO AVALIANDO :	0.9997
CONSISTÊNCIA Fc :	0,00 FT ADICIONAL 05 :	0,00	
ÁREA Ca :	0,00 FT ADICIONAL 06 :	0,00	
TOPOGRAFIA Ft :	0,00		



**ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO**

**DADOS DA FICHA 2**

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2019  UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 14/12/2019  
 SETOR : 049 QUADRA : 180 ÍNDICE DO LOCAL : 1.291,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

**DADOS DA LOCALIZAÇÃO**

ENDEREÇO : RUA INDAIAÇU NÚMERO : 400  
 COMP.: 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: 300,00 TESTADA - (cf) m 10,00 PROF. EQUIV. (Pe): 30,00  
 ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO: Regular ESQUINA: Não  
 TOPOGRAFIA: plano  
 CONSISTÊNCIA: seco

**SEM CONSTRUÇÃO**

**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 : FRANCISCO SILVA  
 CONTATO : SR. RANCISCO TELEFONE : (11)-43172930  
 OBSERVAÇÃO :  
 OFERTA EM REAIS

**RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO**

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc :	-0,41 FT ADICIONAL 01 :	0,00 VALOR UNITÁRIO :
TESTADA Cf :	0,00 FT ADICIONAL 02 :	0,00 HOMOGENEIZAÇÃO :
PROFUNDIDADE Cp :	0,00 FT ADICIONAL 03 :	0,00 VARIAÇÃO :
FRENTES MÚLTIPLAS Ce :	0,00 FT ADICIONAL 04 :	0,00 VARIAÇÃO AVALIANDO :
CONSISTÊNCIA Fc :	0,00 FT ADICIONAL 05 :	0,00
ÁREA Ca :	0,00 FT ADICIONAL 06 :	0,00
TOPOGRAFIA Ft :	0,00	



**ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO**

**DADOS DA FICHA 3**

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2019  UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 16/12/2019  
 SETOR : 049 QUADRA : 230 ÍNDICE DO LOCAL : 757,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

**DADOS DA LOCALIZAÇÃO**

ENDEREÇO : RUA MORRINHOS NÚMERO : 41  
 COMP.: 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: 300,00 TESTADA - (cf) m 10,00 PROF. EQUIV. (Pe): 30,00  
 ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO: Regular ESQUINA: Não  
 TOPOGRAFIA: plano  
 CONSISTÊNCIA: seco

**SEM CONSTRUÇÃO**

**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\$) : 280.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00  
 IMOBILIÁRIA : ORQUÍDIA IMÓVEIS  
 CONTATO : SR. PAULO TELEFONE : (11)-954067514

**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 :
TESTADA Cf :	0,00 FT ADICIONAL 02 :	0,00 HOMOGENEIZAÇÃO :
PROFUNDIDADE Cp :	0,00 FT ADICIONAL 03 :	0,00 VARIAÇÃO :
FRENTES MÚLTIPLAS Ce :	0,00 FT ADICIONAL 04 :	0,00 VARIAÇÃO AVALIANDO :
CONSISTÊNCIA Fc :	0,00 FT ADICIONAL 05 :	0,00
ÁREA Ca :	0,00 FT ADICIONAL 06 :	0,00
TOPOGRAFIA Ft :	0,00	



**ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO**

**DADOS DA FICHA 4**

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2019  UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 16/12/2019  
 SETOR : 049 QUADRA : 230 ÍNDICE DO LOCAL : 757,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

**DADOS DA LOCALIZAÇÃO**

ENDEREÇO : RUA MORRINHOS NÚMERO : 550  
 COMP.: 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: 527,00 TESTADA - (cf) m 10,00 PROF. EQUIV. (Pe): 52,70  
 ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO: Regular ESQUINA: Não  
 TOPOGRAFIA: plano  
 CONSISTÊNCIA: seco

**SEM CONSTRUÇÃO**

**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\$): 480.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$): 0,00  
 IMOBILIÁRIA: PORTAL IPIRANGA  
 CONTATO: SR. CELSO TELEFONE: (11)-20649700

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 :
TESTADA Cf :	0,00 FT ADICIONAL 02 :	0,00 HOMOGENEIZAÇÃO :
PROFUNDIDADE Cp :	0,03 FT ADICIONAL 03 :	0,00 VARIAÇÃO :
FRENTES MÚLTIPLAS Ce :	0,00 FT ADICIONAL 04 :	0,00 VARIAÇÃO AVALIANDO :
CONSISTÊNCIA Fc :	0,00 FT ADICIONAL 05 :	0,00
ÁREA Ca :	0,00 FT ADICIONAL 06 :	0,00
TOPOGRAFIA Ft :	0,00	



ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO			
<b>DADOS DA FICHA 5</b>			
NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2019		<input checked="" type="checkbox"/> UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 16/12/2019	
SETOR : 049	QUADRA : 180	ÍNDICE DO LOCAL : 1.350,00	CHAVE GEOGRÁFICA :
<b>DADOS DA LOCALIZAÇÃO</b>			
ENDEREÇO : RUA SALVADOR PEDROSO		NÚMERO : 252	
COMP.:	BAIRRO :	CIDADE : SAO PAULO - SP	
CEP :	UF : SP		
<b>DADOS DA REGIÃO</b>			
<b>MELHORAMENTOS :</b>			
<input checked="" type="checkbox"/> PAVIMENTAÇÃO	<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE COLETA DE ESGOTO	<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA	
<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE GÁS	<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA	<input checked="" type="checkbox"/> TV A CABO	
<b>DADOS DO TERRENO</b>			
ÁREA (Ar) m²:	296,00	TESTADA - (cf) m	10,00
ACESSIBILIDADE :	Direta	FORMATO :	Regular
TOPOGRAFIA :	plano	ESQUINA :	Não
CONSISTÊNCIA :	seco		
<b>SEM CONSTRUÇÃO</b>			

**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\$) : 420.000,00	VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00
IMOBILIÁRIA :	MARCELO KAVALESKI	
CONTATO :	SR. MARCELO	TELEFONE : (11)-991313038
<b>OBSERVAÇÃO :</b>		
OFERTA EM REAIS		

**RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO**

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc :	-0,44	FT ADICIONAL 01 : 0,00
TESTADA Cf :	0,00	FT ADICIONAL 02 : 0,00
PROFUNDIDADE Cp :	0,00	FT ADICIONAL 03 : 0,00
FRENTES MÚLTIPLAS Ce :	0,00	FT ADICIONAL 04 : 0,00
CONSISTÊNCIA Fc :	0,00	FT ADICIONAL 05 : 0,00
ÁREA Ca :	0,00	FT ADICIONAL 06 : 0,00
TOPOGRAFIA Ft :	0,00	
		<b>VALOR UNITÁRIO :</b> 1.277,03
		<b>HOMOGENEIZAÇÃO :</b> 716,08
		<b>VARIAÇÃO :</b> 0,5607
		<b>VARIAÇÃO AVALIANDO :</b> 0,9997



**ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO**

**DADOS DA FICHA 6**

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2019  UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 16/12/2019  
 SETOR : 049 QUADRA : 196 ÍNDICE DO LOCAL : 920,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

**DADOS DA LOCALIZAÇÃO**

ENDEREÇO : RUA SALVADOR PIRES DE LIMA NÚMERO : 200  
 COMP.: 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: 500,00 TESTADA - (cf) m 10,00 PROF. EQUIV. (Pe): 50,00  
 ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO: Regular ESQUINA: Não  
 TOPOGRAFIA: plano  
 CONSISTÊNCIA: seco

**SEM CONSTRUÇÃO**

**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\$) : 500.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00  
 IMOBILIÁRIA : PLATINA IMÓVEIS  
 CONTATO : SR. MANOEL TELEFONE : (11)-999384584

**OBSERVAÇÃO:**  
 OFERTA EM REAIS

**RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO**

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc :	-0,18 FT ADICIONAL 01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 900,00
TESTADA Cf :	0,00 FT ADICIONAL 02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 759,96
PROFUNDIDADE Cp :	0,02 FT ADICIONAL 03 : 0,00	VARIAÇÃO : 0,8444
FRENTES MÚLTIPLAS Ce :	0,00 FT ADICIONAL 04 : 0,00	VARIAÇÃO AVALIANDO : 0,9998
CONSISTÊNCIA Fc :	0,00 FT ADICIONAL 05 : 0,00	
ÁREA Ca :	0,00 FT ADICIONAL 06 : 0,00	
TOPOGRAFIA Ft :	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: BANCO ABN X NI SALES					DATA: 16/12/2019			
FATOR OFERTA/TRANSAÇÃO: 0,9								
EDIFICAÇÃO VALORES DE VENDA: IBAPE-SP - 2019 - SAO PAULO - SP								
OBSERVAÇÃO:								
ZONA DE AVALIAÇÃO								
Descrição da Zona de Avaliação: COMERCIAL PADRÃO MÉDIO								
Fr	f	Ce	Pmi	Pma	p	Ar	Fa	A Min
10,00	0,25	1,10	20,00	40,00	0,50	200,00	1,00	200,00
FATORES								
FATOR	ÍNDICE							
<input checked="" type="checkbox"/> Localização	757,00							
<input type="checkbox"/> Testada	12,80							
<input checked="" type="checkbox"/> Profundidade	Não							
<input type="checkbox"/> Frentes Múltiplas	Não							
<input type="checkbox"/> Área	plano							
<input type="checkbox"/> Topografia	seco							
<input type="checkbox"/> Consistência								

Analisando o modelo, verificamos que a utilização dos fatores Localização, e profundidade apresentaram o menor coeficiente de variação, correspondente a 7,86%, 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 1,50, conforme item B.2.2 da NBR 14.653-2.

MATRIZ DE UNITÁRIOS					
Núm.	Endereço	Valor Unitário	Homogeneização	Varição Paradigma	Varição Avaliando
<input checked="" type="checkbox"/>	1 RUA BUDA FESTE ,130	1.044,00	734,51	0,7036	0,9997
<input checked="" type="checkbox"/>	2 RUA INDAIAÇU ,400	1.200,00	703,64	0,5864	0,9997
<input checked="" type="checkbox"/>	3 RUA MORRINHOS ,41	840,00	840,00	1,0000	1,0000
<input checked="" type="checkbox"/>	4 RUA MORRINHOS ,550	819,73	845,99	1,0320	1,0000
<input checked="" type="checkbox"/>	5 RUA SALVADOR PEDROSO ,252	1.277,03	716,08	0,5607	0,9997
<input checked="" type="checkbox"/>	6 RUA SALVADOR PIRES DE LIMA ,200	900,00	759,96	0,8444	0,9998

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.





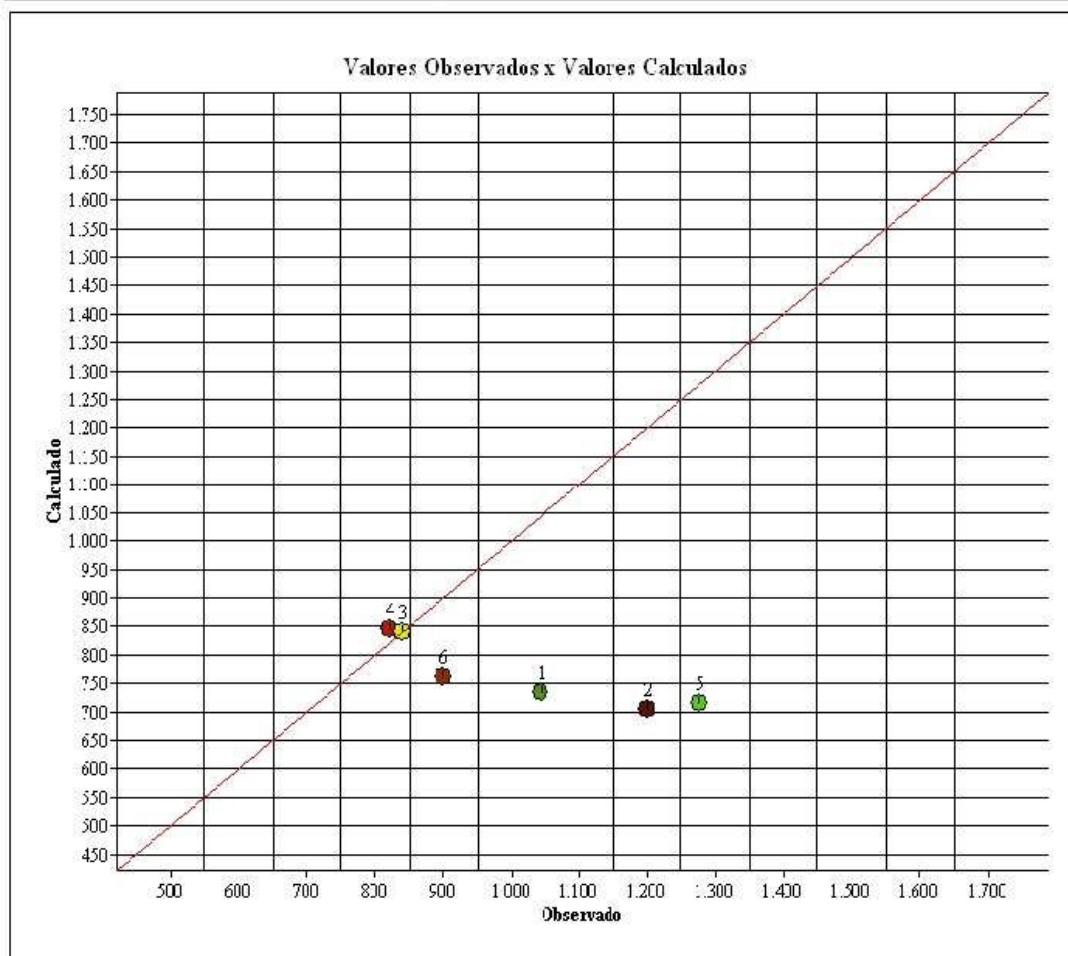
### 3.2.3.- GRÁFICO DE DISPERSÃO

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

#### ADERÊNCIA

Núm.	Observado	Calculado
1	1.044,00	734,51
2	1.200,00	703,64
3	840,00	840,00
4	819,73	845,99
5	1.277,03	716,08
6	900,00	759,96

#### GRÁFICO DE DISPERSÃO





### 3.2.4.- VALOR UNITÁRIO FINAL

Conforme resultados a seguir reproduzido, apuramos o valor unitário médio saneado de R\$ 766,70, atingindo o grau de precisão III.

APRESENTAÇÃO DOS RESULTADOS		
<b>DADOS DO AVALIANDO</b>		
Tipo : Terreno	Local : RUA MORRINHOS 170,00 VILA PINHAL SAO PAULO - SP	Data : 16/12/2019
Cliente : BANCO ABN AMRO X NI SALES IMPORTAÇÃO		
Área m² : 356,72	Modalidade : Venda	Distribuição espacial

VALORES UNITÁRIOS	VALORES HOMOGENEIZADOS
Média Unitários : 1.013,46	Média Unitários : 766,70
Desvio Padrão : 192,71	Desvio Padrão : 62,10
- 30% : 709,42	- 30% : 536,69
+ 30% : 1.317,50	+ 30% : 996,70
Coefficiente de Variação : 19,0200	Coefficiente de Variação : 8,1000

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO							
Descrição	GRAU III		GRAU II		GRAU I		8
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 todos as caract dos dados ref aos fatores	<input type="checkbox"/>	2
4 Intervalo de ajuste de cada fator e pl o conj de fatores	0,80 a 1,25	<input type="checkbox"/>	0,50 a 2,00	<input checked="" type="checkbox"/>	0,40 a 2,50 *a	<input type="checkbox"/>	2

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO: II

#### FORMAÇÃO DOS VALORES

MÉDIA SANEADA (R\$):	766,70	PROFUNDIDADE	0,0000
TESTADA:	0,0000	FATOR ÁREA:	0,0000
FRENTES MULTIPLAS:	0,0000	VALOR TOTAL (R\$):	273.495,84
VALOR UNITÁRIO (R\$/m2):	766,70000		

INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Paradigma

INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Avaliando

INTERVALO MÍNIMO : 729,28  
INTERVALO MÁXIMO : 804,12

INTERVALO MÍNIMO : 650,70  
INTERVALO MÁXIMO : 882,70

#### GRAU DE PRECISÃO

GRAU DE PRECISÃO: II

**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



### 3.3.- CÁLCULO DO VALOR DO TERRENO

O valor total do terreno é dado no presente caso pela seguinte expressão:

$V_t = A_t \times V_u$ , onde:

$V_t$  = Valor do terreno

$A_t$  = Área do terreno: 356,72m<sup>2</sup>

$V_u$  = Valor unitário: R\$ 766,70/m<sup>2</sup>

Substituindo e calculando, temos:

$V_t = 356,72\text{m}^2 \times \text{R}\$ 766,70/\text{m}^2$

$V_t = \text{R}\$ 273.497,21$  equivalendo à R\$ 275.000,00 redondos.

(DUZENTOS E SETENTA E CINCO MIL REAIS)

O valor é válido para dezembro 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\$ 275.000,00

$C_p$  = Cota penhorada do imóvel: 100%

Substituindo e calculando, vem:

$V_{cp} = R\$ 275.000,00 \times 1,00$

$V_{cp} = R\$ 275.000,00$  redondos

**(DUZENTOS E SETENTA E CINCO MIL REAIS)**

O valor é válido para dezembro de 2.019.



## 5.- ENCERRAMENTO

O presente laudo está impresso em 29 (vinte 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, 19 de dezembro de 2.019.

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



## ANEXO 1

