



**EXMO. SR. DR. JUIZ DE DIREITO DA 1ª VARA CÍVEL
DE SANTO AMARO**

PROCESSO: 0035404-53.2016.8.26.0002

FERNANDO FLÁVIO DE ARRUDA SIMÕES,
engenheiro, perito judicial, nomeado nos autos da ação de
CUMPRIMENTO DE SENTENÇA ajuizada pelo **SYLVIO JOSÉ
FINI** contra **ROBERTO CORREA SORBO 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 de valor de mercado dos seguintes imóveis:

- Imóvel 1: Rua Padre Arnaldo Pereira nº310 casa 22, possuindo a área útil de 257,80m², área comum de 10,63m², área de garagem de 82,96m², área total de 268,43m² e a fração ideal de 5,1893%, matrícula nº 201.798 do 15º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo, no bairro Parque Jabaquara– São Paulo/SP;

- Imóvel 2: Avenida Hélio Lobo, lote nº 26 da quadra nº 69, possuindo a área de 290,00m², matrícula nº 108.846 do 15º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo, no bairro Parque Jabaquara – São Paulo/SP;

- Imóvel 3: Avenida Hélio Lobo, lote nº 27 da quadra nº 69, possuindo a área de 290,00m², matrícula nº 108.847 do 15º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo, no bairro Parque Jabaquara – São Paulo/SP;

- Imóvel 4: Avenida Hélio Lobo, lote nº 28 da quadra nº 69, possuindo a área de 290,00m², matrícula nº 108.847 do 15º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo, no bairro Parque Jabaquara – São Paulo/SP.

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.- IMÓVEL SITUADO NA RUA PADRE ARNALDO PEREIRA Nº 310 – CASA 22

2.1.- VISTORIA

2.1.1.- LOCAL

O imóvel em questão está localizado na Rua Padre Arnaldo Pereira nº 310 - Casa 22, do Condomínio Villa de São Paulo, bairro Parque Jabaquara, São Paulo/SP, possuindo área útil/privativa total de 257,80m², sendo 174,84m² de área privativa construída e 82,96m² de área privativa descoberta, terreno de uso exclusivo com área de 170,38m², estando registrado perante o 15º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo, sob matrícula nº 201.798, cadastrado perante a municipalidade de São Paulo em área maior sob nº 089.429.0065-8;

A Rua Padre Arnaldo Pereira é provida de todos os melhoramentos públicos essenciais, estando localizada nas proximidades da Avenida Pedro Bueno.

A ocupação local é constituída predominantemente por edificações residenciais de padrão médio/superior e comércio diversificado, conforme abaixo reproduzido:





2.1.2.- BENFEITORIAS

2.1.2.1.- GERAL

Sobre o terreno encontra-se erigido 23(vinte e três) casas residenciais com 2(dois) pavimentos, destinada ao uso residencial, apresentando os sobrados fachadas revestidas em tijolo aparente e pintura látex sobre massa decorativa; fechamento em muros de alvenaria e gradil de ferro; piso de blocos de concreto intertravados, possuindo o condomínio portaria, sala de jogos, piscina e play ground.

2.1.2.2.- CASA 22

A casa 22 em questão apresenta as seguintes dependências e acabamentos construtivos:

PAVIMENTO TÉRREO

GARAGEM: Piso em blocos de concreto intertravados; cobertura em telhas cerâmicas.

LAVABO: Piso cerâmico; paredes revestidas em pintura látex sobre massa corrida; forro de laje com molduras de gesso; lavatório com cuba em louça cerâmica com gabinete de mdf; vaso sanitário com louça cerâmica.

SALAS DE ESTAR E JANTAR: Piso em porcelanato; paredes revestidas em pintura látex sobre massa corrida; forro de laje com molduras de gesso; esquadria de alumínio com vidro liso.

COZINHA: Piso cerâmico; paredes revestidas em azulejo até o teto; forro de laje com molduras em gesso; pia de granito; esquadria de alumínio com vidro liso.

ÁREA DE SERVIÇO: Piso cerâmico; paredes revestidas em azulejo até o teto; forro de laje com molduras em gesso; tanque em louça cerâmica.

QUINTAL: Piso em terra batida; área ajardinada; fechamento em muro de alvenaria com arame farpado circular.



PAVIMENTO SUPERIOR

SUÍTE 1: Piso cerâmico; paredes revestidas em pintura látex sobre massa corrida; forro de laje com molduras em gesso; esquadria de alumínio branco com vidro liso.

BANHO SUÍTE 1: Piso cerâmico; paredes revestidas em azulejo; forro de laje com molduras em gesso; cuba do lavatório em louça cerâmica com gabinete em fórmica; vaso sanitário em louça cerâmica; esquadria de alumínio com vidro fosco.

SUÍTE 2: Piso cerâmico; paredes revestidas em pintura látex sobre massa corrida; forro de laje com molduras em gesso; esquadria de alumínio branco com vidro liso.

BANHO SUÍTE 2: Piso cerâmico; paredes revestidas em azulejo; forro de laje com molduras em gesso; cuba do lavatório em louça cerâmica com gabinete em fórmica; vaso sanitário em louça cerâmica; esquadria de alumínio com vidro fosco.

DORMITÓRIO 3: Piso cerâmico; paredes revestidas em pintura látex sobre massa corrida; forro de laje com molduras em gesso; esquadria de alumínio branco com vidro liso.

DORMITÓRIO 4: Piso cerâmico; paredes revestidas em pintura látex sobre massa corrida; forro de laje com molduras em gesso; esquadria de alumínio branco com vidro liso.

SALA ÍNTIMA: Piso cerâmico; paredes revestidas em pintura látex sobre massa corrida; forro de laje com molduras em gesso.

BANHO SOCIAL: Piso cerâmico; paredes revestidas em azulejo; forro de laje com molduras em gesso; cuba do lavatório em louça cerâmica com gabinete em fórmica; vaso sanitário em louça cerâmica; esquadria de alumínio com vidro fosco.



- 6 -

A casa 22 em questão possui 3(três) vagas indeterminadas na garagem, área útil/privativa total de 257,80m², sendo 174,84m² de área privativa construída e 82,96m² de área privativa descoberta, área de terreno de uso exclusivo com área de 170,38m², área comum de 10,63m², totalizando uma área de 268,43m² e ocupando uma fração ideal de terreno de 5,1893%.

O apartamento classifica-se de acordo com o estudo “Valores de Edificações de Imóveis Urbanos – IBAPE/SP – versão 2017”, na classe 1 – Residencial, grupo 1.2.- Casa, no item 1.2.6.- Casa Padrão Superior.

A vida útil da edificação corresponde a 70 anos, possuindo o imóvel a idade estimada de 10 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 “d) entre regular e necessitando de reparos simples”, segundo a graduação que consta do quadro A do item 5.9 do referido estudo.



2.1.3.- CADASTRAMENTO FOTOGRÁFICO

Apresentamos neste tópico, via documentação fotográfica a situação do imóvel sub-judice na época da vistoria realizada no dia 01.10.19.



FOTO 1: RUA PADRE ARNALDO PEREIRA DEFRONTE AO CONDOMÍNIO VILLA DE SÃO PAULO ONDE ESTÁ INSERIDA UNIDADE AVALIANDA EM QUESTÃO.



FOTO 2: RUA PADRE ARNALDO PEREIRA DEFRENTE AO CONDOMÍNIO VILLA DE SÃO PAULO ONDE ESTÁ INSERIDA UNIDADE AVALIANDA EM QUESTÃO EM SENTIDO CONTRÁRIO.



FOTO 3: DIVISA LATERAL DIREITA.



FOTO 4: DIVISA LATERAL ESQUERDA.



FOTO 5: ENTRADA DO CONDOMÍNIO VILLA DE SÃO PAULO ONDE ESTÁ INSERIDA A CASA 22 AVALIANDA EM QUESTÃO.



FOTO 6: VISTA DA PORTARIA DE ENTRADA DO CONDOMÍNIO.



FOTO 7: RUA INTERNA DO CONDOMÍNIO.



FOTO 8: OUTRA VISTA DA RUA INTERNA DO CONDOMÍNIO.



FOTO 9: PISCINA.



FOTO 10: SALÃO DE JOGOS.



FOTO 11: PLAY GRAUND.



FOTO 12: FACHADA DA CASA 22 AVALIANDA EM QUESTÃO.



FOTO 13: OUTRA VISTA DA CASA 22 AVALIANDA EM QUESTÃO.



PAVIMENTO TÉRREO



FOTO 14: GARAGEM.



FOTO 15: SALA DE JANTAR.



FOTO 16: SALA DE ESTAR.

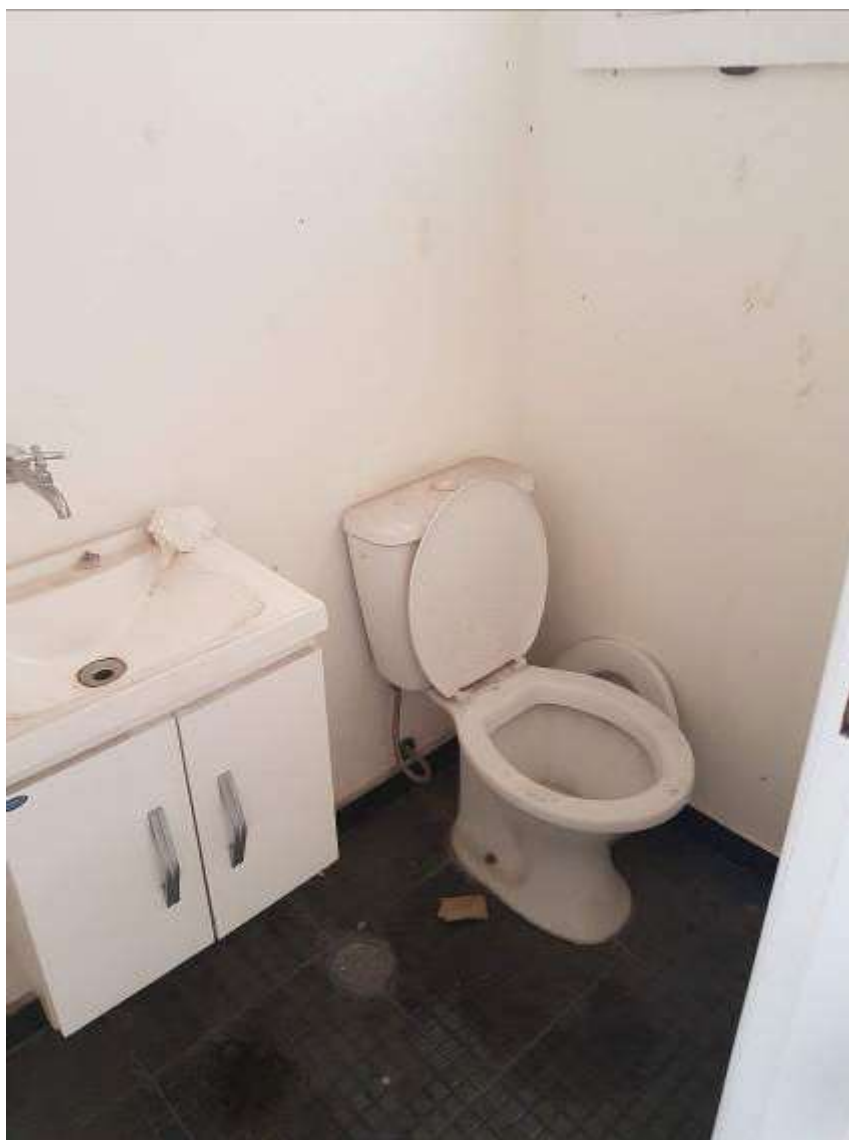


FOTO 17: LAVABO.



FOTO 18: VARANDA.



FOTO 19: COZINHA.



FOTO 20: QUINTAL.



FOTO 21: ESCADA DE ACESSO AO PAVIMENTO SUPERIOR.



PAVIMENTO SUPERIOR



FOTO 22: SUÍTE 1.



FOTO 23: BANHO SUÍTE 1.



FOTO 24: SUÍTE 2.



FOTO 25: BANHO SUÍTE 2.



FOTO 26: DORMITÓRIO 3.



FOTO 27: DORMITÓRIO 4.



FOTO 28: SALA ÍNTIMA.



FOTO 29: BANHEIRO SOCIAL.



2.2.- 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.

2.2.1.- 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 casas residenciais 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: No presente caso todos os elementos comparativos e imóvel avaliando estão situados no mesmo condomínio, deste modo, adotaremos 1,00 para o fator localização.

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 Comercial, no grupo Casa Padrão Superior, apresentando o fator 2,656.

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 casa, padrão superior, a vida referencial corresponde a 70 anos e o valor residual equivale a 20%.

A vida útil da edificação corresponde a 70 anos, possuindo o imóvel a idade estimada de 10 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 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 “d, entre regular e necessitando de reparos simples”.

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

| L _o /L _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 “d” com percentual de “14”, corresponde a 0,846.

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

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

$$\text{FOC} = 0,20 + 0,846 \times (1 - 0,20)$$

$$\text{FOC} = 0,876$$

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 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 : 02/10/2019
 SETOR : 089 QUADRA : 429 ÍNDICE DO LOCAL : 1.134.00 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : RUA PADRE ARNALDO PEREIRA NÚMERO : 310
 COMP. : BAIRRO : PARQUE JABAQUARA 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: 170,38 TESTADA - (cf) m: 7,00 PROF. EQUIV. (Pe): 24,34
 ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO: Regular ESQUINA: Não
 TOPOGRAFIA: plano
 CONSISTÊNCIA: seco

DADOS DA BENFEITORIA

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Casa USO DA EDIFICAÇÃO : Residencial ÁREA CONSTRUÍDA M²: 174,84
 PADRÃO CONSTR.: casa superior CONSERVAÇÃO : b - entre novo e regular
 COEF. DE PADRÃO : 2,656 IDADE REAL : 10 anos COEF. DE DEP. (k) : 0,934 CUSTO BASE (R\$): 0,00
 VAGAS : 3 PAVIMENTOS : 2
 VALOR CALCULADO : 0,00 VALOR ARBITRADO : 0,00

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\$) : 1.225.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00
 IMOBILIÁRIA : LOCAL IMÓVEIS
 CONTATO : CORRETOR TELEFONE : (11)-30650555

OBSERVAÇÃO:

OFERTA EM REAIS.
 COD. 3-IM89812

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

| FATORES NORMA IBAPE/SP | FATORES ADICIONAIS | VALORES/VARIAÇÃO |
|------------------------------|------------------------|---------------------------|
| LOCALIZAÇÃO Floc : 0,00 | FT ADICIONAL 01 : 0,00 | VALOR UNITÁRIO : 6.305,77 |
| OBSOLESCÊNCIA Fobs : -239,00 | FT ADICIONAL 02 : 0,00 | HOMOGENEIZAÇÃO : 6.066,77 |
| PADRÃO Fp : 0,00 | FT ADICIONAL 03 : 0,00 | VARIAÇÃO : 0,9621 |
| 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 UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 02/10/2019
 SETOR : 089 QUADRA : 429 ÍNDICE DO LOCAL : 1.134,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : RUA PADRE ARNALDO PEREIRA NÚMERO : 310
 COMP.: BAIRRO : PARQUE JABAQUARA 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: 170,38 TESTADA - (cf) m: 7,00 PROF. EQUIV. (Pe): 24,34
 ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO: Regular ESQUINA: Não
 TOPOGRAFIA: plano
 CONSISTÊNCIA: seco

DADOS DA BENFEITORIA

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Casa USO DA EDIFICAÇÃO : Residencial ÁREA CONSTRUÍDA M²: 174,84
 PADRÃO CONSTR.: casa superior CONSERVAÇÃO : c - regular
 COEF. DE PADRÃO : 2,656 IDADE REAL : 10 anos COEF. DE DEP. (k): 0,916 CUSTO BASE (RS): 0,00
 VAGAS : 3 PAVIMENTOS : 2
 VALOR CALCULADO: 0,00 VALOR ARBITRADO: 0,00

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 (RS) : 1.100.000,00 VALOR LOCAÇÃO (RS) : 0,00
 IMOBILIÁRIA : NOVA OPÇÃO
 CONTATO : CORRETOR TELEFONE : (11)-50318998

OBSERVAÇÃO:

OFERTA EM REAIS.
 COD.309

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

| FATORES NORMA IBAPE/SP | FATORES ADICIONAIS | VALORES/VARIAÇÃO |
|------------------------------|------------------------|---------------------------|
| LOCALIZAÇÃO Floc : 0,00 | FT ADICIONAL 01 : 0,00 | VALOR UNITÁRIO : 5.662,32 |
| OBSOLESCÊNCIA Fobs : -152,07 | FT ADICIONAL 02 : 0,00 | HOMOGENEIZAÇÃO : 5.510,25 |
| PADRÃO Fp : 0,00 | FT ADICIONAL 03 : 0,00 | VARIAÇÃO : 0,9731 |
| VAGAS 0,00 | FT ADICIONAL 04 : 0,00 | |
| | FT ADICIONAL 05 : 0,00 | |
| | FT ADICIONAL 06 : 0,00 | |



ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 3

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2019 UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 02/10/2019
 SETOR : 089 QUADRA : 429 ÍNDICE DO LOCAL : 1.134,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : RUA PADRE ARNALDO PEREIRA NÚMERO : 310
 COMP. : BAIRRO : PARQUE JABAQUARA 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: 170,38 TESTADA - (cf) m: 7,00 PROF. EQUIV. (Pe): 24,34
 ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO: Regular ESQUINA: Não
 TOPOGRAFIA: plano
 CONSISTÊNCIA: seco

DADOS DA BENFEITORIA

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Casa USO DA EDIFICAÇÃO : Residencial ÁREA CONSTRUÍDA M²: 174,84
 PADRÃO CONSTR.: casa superior CONSERVAÇÃO : b - entre novo e regular
 COEF. DE PADRÃO : 2,656 IDADE REAL : 10 anos COEF. DE DEP. (k) : 0,934 CUSTO BASE (R\$): 0,00
 VAGAS : 3 PAVIMENTOS : 2
 VALOR CALCULADO : 0,00 VALOR ARBITRADO : 0,00

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\$) : 1.300.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00
 IMOBILIÁRIA : R CARVALHO
 CONTATO : CORRETOR TELEFONE : (11)-21575524

OBSERVAÇÃO:

OFERTA EM REAIS.
 COD.184

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

| FATORES NORMA IBAPE/SP | FATORES ADICIONAIS | VALORES/VARIAÇÃO |
|------------------------------|------------------------|---------------------------|
| LOCALIZAÇÃO Floc : 0,00 | FT ADICIONAL 01 : 0,00 | VALOR UNITÁRIO : 6.691,83 |
| OBSOLESCÊNCIA Fobs : -253,63 | FT ADICIONAL 02 : 0,00 | HOMOGENEIZAÇÃO : 6.438,20 |
| PADRÃO Fp : 0,00 | FT ADICIONAL 03 : 0,00 | VARIAÇÃO : 0,9621 |
| VAGAS 0,00 | FT ADICIONAL 04 : 0,00 | |
| | FT ADICIONAL 05 : 0,00 | |
| | FT ADICIONAL 06 : 0,00 | |

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FERNANDO FLAVIO DE ARRUDA SIMOES e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 10/10/2019 às 17:09, sob o número WSTA19706425306. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0035404-53.2016.8.26.0002 e código A58AAB7.



ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 4

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2019 UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 02/10/2019
 SETOR : 089 QUADRA : 429 ÍNDICE DO LOCAL : 1.134,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : RUA PADRE ARNALDO PEREIRA NÚMERO : 310
 COMP.: CASA 17 BAIRRO : PARQUE JABAQUARA 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: 170,38 TESTADA - (cf) m: 7,00 PROF. EQUIV. (Pe): 24,34
 ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO: Regular ESQUINA: Não
 TOPOGRAFIA: plano
 CONSISTÊNCIA: seco

DADOS DA BENFEITORIA

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Casa USO DA EDIFICAÇÃO : Residencial ÁREA CONSTRUÍDA M²: 174,84
 PADRÃO CONSTR.: casa superior CONSERVAÇÃO : d - entre regular e reparos simples
 COEF. DE PADRÃO : 2,656 IDADE REAL : 10 anos COEF. DE DEP. (k) : 0,875 CUSTO BASE (R\$): 0,00
 VAGAS : 3 PAVIMENTOS : 2
 VALOR CALCULADO : 0,00 VALOR ARBITRADO : 0,00

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\$) : 981.200,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00
 IMOBILIÁRIA : IMOB NOVA SP
 CONTATO : CORRETOR TELEFONE : (11)-21984999

OBSERVAÇÃO:

OFERTA EM REAIS.
 COD. BI21826

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

| FATORES NORMA IBAPE/SP | FATORES ADICIONAIS | VALORES/VARIAÇÃO |
|---------------------------|------------------------|---------------------------|
| LOCALIZAÇÃO Floc : 0,00 | FT ADICIONAL 01 : 0,00 | VALOR UNITÁRIO : 5.050,79 |
| OBSOLESCÊNCIA Fobs : 0,00 | FT ADICIONAL 02 : 0,00 | HOMOGENEIZAÇÃO : 5.050,79 |
| PADRÃO Fp : 0,00 | FT ADICIONAL 03 : 0,00 | VARIAÇÃO : 1,0000 |
| VAGAS 0,00 | FT ADICIONAL 04 : 0,00 | |
| | FT ADICIONAL 05 : 0,00 | |
| | FT ADICIONAL 06 : 0,00 | |



ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 5

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2019 UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 02/10/2019
 SETOR : 089 QUADRA : 429 ÍNDICE DO LOCAL : 1.134.00 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : RUA PADRE ARNALDO PEREIRA NÚMERO : 310
 COMP. : BAIRRO : PARQUE JABAQUARA 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: 170,38 TESTADA - (cf) m: 7,00 PROF. EQUIV. (Pe): 24,34
 ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO: Regular ESQUINA: Não
 TOPOGRAFIA: plano
 CONSISTÊNCIA: seco

DADOS DA BENFEITORIA

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Casa USO DA EDIFICAÇÃO : Residencial ÁREA CONSTRUÍDA M²: 174,84
 PADRÃO CONSTR.: casa superior CONSERVAÇÃO : e - reparos simples
 COEF. DE PADRÃO : 2,656 IDADE REAL : 10 anos COEF. DE DEP. (k): 0,802 CUSTO BASE (RS): 0,00
 VAGAS : 3 PAVIMENTOS : 2
 VALOR CALCULADO : 0,00 VALOR ARBITRADO : 0,00

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 (RS) : 890.000,00 VALOR LOCAÇÃO (RS) : 0,00
 IMOBILIÁRIA : RTA IMÓVEIS
 CONTATO : CORRETOR TELEFONE : (11)-24763530

OBSERVAÇÃO:
 OFERTA EM REAIS.
 COD.S0123

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

| FATORES NORMA IBAPE/SP | FATORES ADICIONAIS | VALORES/VARIAÇÃO |
|-----------------------------|------------------------|---------------------------|
| LOCALIZAÇÃO Floc : 0,00 | FT ADICIONAL 01 : 0,00 | VALOR UNITÁRIO : 4.581,33 |
| OBSOLESCÊNCIA Fobs : 250,20 | FT ADICIONAL 02 : 0,00 | HOMOGENEIZAÇÃO : 4.831,53 |
| PADRÃO Fp : 0,00 | FT ADICIONAL 03 : 0,00 | VARIAÇÃO : 1,0546 |
| VAGAS 0,00 | FT ADICIONAL 04 : 0,00 | |
| | FT ADICIONAL 05 : 0,00 | |
| | FT ADICIONAL 06 : 0,00 | |



ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 6

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2019 UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 02/10/2019
 SETOR : 089 QUADRA : 429 ÍNDICE DO LOCAL : 1,134,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : RUA PADRE ARNALDO PEREIRA NÚMERO : 310
 COMP.: BAIRRO : PARQUE JABAQUARA 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: 170,38 TESTADA - (cf) m: 7,00 PROF. EQUIV. (Pe): 24,34
 ACESSIBILIDADE : Direta FORMATO : Regular ESQUINA : Não
 TOPOGRAFIA : plano
 CONSISTÊNCIA : seco

DADOS DA BENFEITORIA

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Casa USO DA EDIFICAÇÃO : Residencial ÁREA CONSTRUÍDA M²: 174,84
 PADRÃO CONSTR.: casa superior CONSERVAÇÃO : d - entre regular e reparos simples
 COEF. DE PADRÃO : 2,656 IDADE REAL : 10 anos COEF. DE DEP. (k): 0,875 CUSTO BASE (R\$): 0,00
 VAGAS : 3 PAVIMENTOS : 2
 VALOR CALCULADO : 0,00 VALOR ARBITRADO : 0,00

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\$) : 980.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00
 IMOBILIÁRIA : SCHEID IMÓVEIS
 CONTATO : CORRETOR TELEFONE : (11)-55644044

OBSERVAÇÃO:

OFERTA EM REAIS.
 COD.MC5232

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

| FATORES NORMA IBAPE/SP | FATORES ADICIONAIS | VALORES/VARIAÇÃO |
|---------------------------|------------------------|---------------------------|
| LOCALIZAÇÃO Floc : 0,00 | FT ADICIONAL 01 : 0,00 | VALOR UNITÁRIO : 5.044,61 |
| OBSOLESCÊNCIA Fobs : 0,00 | FT ADICIONAL 02 : 0,00 | HOMOGENEIZAÇÃO : 5.044,61 |
| 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 | |



2.2.2.- DETERMINAÇÃO DO VALOR UNITÁRIO

2.2.2.1.- 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 : SYLVIO X ROBERTO

DATA : 08/10/2019

EDIFICAÇÃO VALORES DE VENDA : IBAPE-SP - 2019 - SAO PAULO - SP

FATOR OFERTA/TRANSAÇÃO : 0,9

PARCELA DE BENFEITORIA : 0,6

OBSERVAÇÃO :

FATORES

| FATOR | ÍNDICE |
|---|---|
| <input type="checkbox"/> Localização | 1.134,00 |
| <input checked="" type="checkbox"/> Obsolescência | Idade 10 Estado de Conservação D - ENTRE REGULAR E REPAROS SIMPLES |
| <input type="checkbox"/> Padrão | casa superior |
| <input type="checkbox"/> Vagas | Vagas 3 Acréscimo 0,05 |

Analisando o modelo, verificamos que a utilização do fator Obsolescência, apresentou o menor coeficiente de variação, correspondente a 11,68%, inferior inclusive ao coeficiente relativo ao valor unitário original de 14,69%.

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.



2.2.2.2.- 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 PADRE ARNALDO PEREIRA ,310 | 6.305,77 | 6.066,77 | 0,9621 |
| <input checked="" type="checkbox"/> | 2 RUA PADRE ARNALDO PEREIRA ,310 | 5.662,32 | 5.510,25 | 0,9731 |
| <input checked="" type="checkbox"/> | 3 RUA PADRE ARNALDO PEREIRA ,310 | 6.691,83 | 6.438,20 | 0,9621 |
| <input checked="" type="checkbox"/> | 4 RUA PADRE ARNALDO PEREIRA ,310 | 5.050,79 | 5.050,79 | 1,0000 |
| <input checked="" type="checkbox"/> | 5 RUA PADRE ARNALDO PEREIRA ,310 | 4.581,33 | 4.831,53 | 1,0546 |
| <input checked="" type="checkbox"/> | 6 RUA PADRE ARNALDO PEREIRA ,310 | 5.044,61 | 5.044,61 | 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.



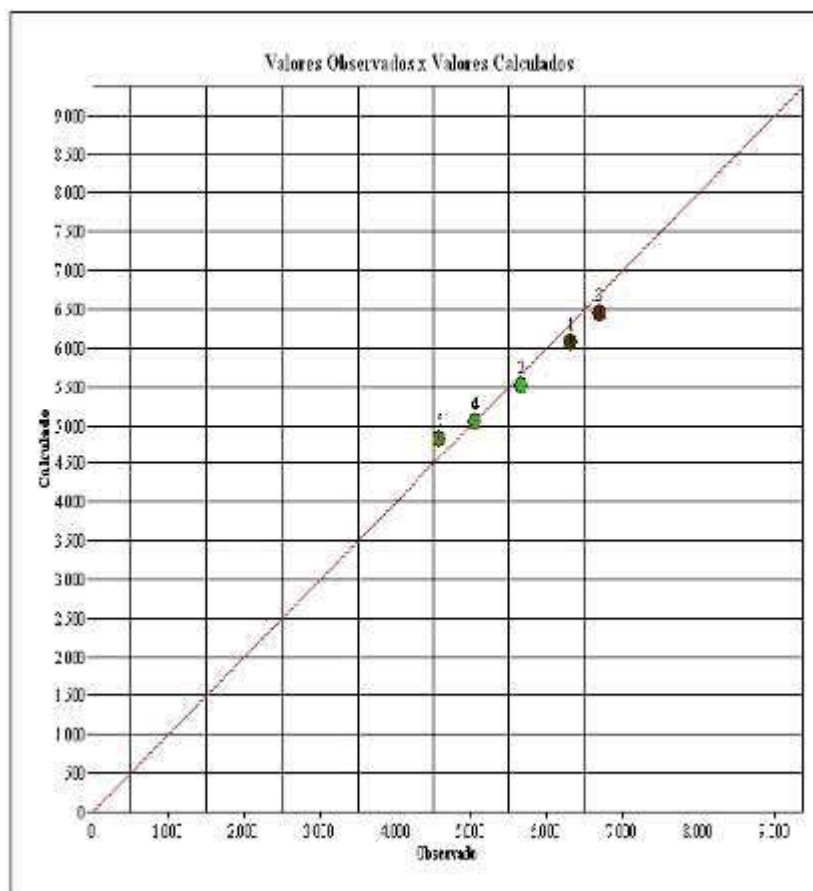
2.2.2.3.- GRÁFICO DE DISPERSÃO

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

GRÁFICO DE DISPERSÃO

| Núm. | X | Y |
|------|----------|----------|
| 1 | 6.305,77 | 6.066,77 |
| 2 | 5.662,32 | 5.510,25 |
| 3 | 6.691,83 | 6.438,20 |
| 4 | 5.050,79 | 5.050,79 |
| 5 | 4.581,33 | 4.831,53 |
| 6 | 5.044,61 | 5.044,61 |

GRÁFICO DE DISPERSÃO





2.2.2.4.- VALOR UNITÁRIO FINAL

Conforme resultados a seguir reproduzido, apuramos o valor unitário médio saneado de R\$ 5.490,36/m², atingindo o grau de precisão III.

APRESENTAÇÃO DOS RESULTADOS

DADOS DO AVALIANDO

Tipo : Construção Local : RUA PADRE ARNALDO PEREIRA 310 CASA 22 PARQUE JABAQUARA SAO Data : 08/10/2019
 Cliente : SYLVIO X ROBERTO
 Área terreno m² : 170,38 Edificação m² : 174,84 Modalidade : Venda
 Distribuição espacial

VALORES UNITÁRIOS

Média Unitários : 5.556,11

Desvio Padrão : 816,13

- 30% : 3.889,28

+ 30% : 7.222,94

Coefficiente de Variação : 14,6900

VALORES HOMOGENEIZADOS

Média Unitários : 5.490,36

Desvio Padrão : 641,41

- 30% : 3.843,25

+ 30% : 7.137,47

Coefficiente de Variação : 11,6800

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

| Descrição | GRAU III | GRAU II | GRAU I | II |
|--|---|--|--|----|
| 1 Carac. do imóvel avaliando | Completa quanto a todas variáveis analisadas <input checked="" type="checkbox"/> | Completa qto aos fatores usados no tratamento <input type="checkbox"/> | Adoção de situação paradigma <input type="checkbox"/> | 3 |
| 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 checked="" type="checkbox"/> | Apresentação de inform ref a todas as caract dos dos dados analisados <input type="checkbox"/> | Apresentação inform ref a todas as caract dos dados ref aos fatores <input type="checkbox"/> | 3 |
| 4 Intervalo de ajuste de cada fator e p/ o conj de fatores | 0,80 a 1,25 <input checked="" type="checkbox"/> | 0,50 a 2,00 <input type="checkbox"/> | 0,40 a 2,50 "a <input type="checkbox"/> | 3 |

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO: II

FORMAÇÃO DOS VALORES

MÉDIA SANEADA (R\$): 5.490,36

VALOR UNITÁRIO (R\$/m²): 5.490,36000

VALOR TOTAL (R\$): 959.934,54

INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Paradigma

INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Avaliando

INTERVALO MÍNIMO : 5.103,86

INTERVALO MÍNIMO : 5.103,86

INTERVALO MÁXIMO : 5.876,86

INTERVALO MÁXIMO : 5.876,86

GRAU DE PRECISÃO

GRAU DE PRECISÃO: III



2.3.- 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: 170,38m²

V_u = Valor unitário: R\$ 5.490,36/m²

Substituindo e calculando, vem:

$V_i = 170,38\text{m}^2 \times \text{R}\$ 5.490,36/\text{m}^2$

$V_i = \text{R}\$ 935.447,53$ equivalendo a R\$ 935.000,00 redondos.

(NOVECIENTOS E TRINTA E CINCO MIL REAIS)

O valor é válido para outubro de 2.019.



2.4.- 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\$ 935.000,00

C_p = Cota penhorada do imóvel: 100%

Substituindo e calculando, vem:

$V_{cp} = R\$ 935.000,00 \times 1,00$

$V_{cp} = R\$ 935.000,00$

(NOVECIENTOS E TRINTA E CINCO MIL REAIS)

O valor é válido para outubro de 2.019.



3.- IMÓVEIS SITUADOS NA AVENIDA HELIO LOBO LOTES 26, 27 E 28 DA QUADRA 69

3.1.- LOCAL

O lote 26 localizado na Av. Hélio Lobo, bairro Parque Jabaquara, São Paulo/SP, com área de 290,00m², está registrado perante o 15º C.R.I de São Paulo, sob matrícula nº 108.846, cadastrado perante a municipalidade de São Paulo sob nº 089.427.0027-6;

O lote 27 localizado na Av. Hélio Lobo, bairro Parque Jabaquara, São Paulo/SP, com área de 290,00m², está registrado perante o 15º C.R.I de São Paulo, sob matrícula nº 108.847, cadastrado perante a municipalidade de São Paulo sob nº 089.427.0028-4;

O lote 28 localizado na Av. Hélio Lobo, bairro Parque Jabaquara, São Paulo/SP, com área de 290,00m², está registrado perante o 15º C.R.I de São Paulo, sob matrícula nº 108.848, cadastrado perante a municipalidade de São Paulo sob nº 089.427.0029-2;

A Rua Helio Lobo é provida de todos os melhoramentos públicos essenciais, estando localizada nas proximidades da Avenida Pedro Bueno, sendo a ocupação local constituída por edificações residenciais irregulares.





3.1.1.- TERRENO

LOTE 26

O lote 26 possui topografia plana e as seguintes características e dimensões:

FRENTE: 10,00m para a Avenida Helio Lobo.

LATERAL DIREITA: 29,00m.

LATERAL ESQUERDA: 29,00m.

FUNDOS: 10,00m.

ÁREA: 290,00m²

LOTE 27

O lote 27 possui topografia plana e as seguintes características e dimensões:

FRENTE: 10,00m para a Avenida Helio Lobo.

LATERAL DIREITA: 29,00m.

LATERAL ESQUERDA: 29,00m.

FUNDOS: 10,00m.

ÁREA: 290,00m²



LOTE 28

O lote 28 possui topografia plana e as seguintes características e dimensões:

FRENTE: 10,00m para a Avenida Helio Lobo.

LATERAL DIREITA: 29,00m.

LATERAL ESQUERDA: 29,00m.

FUNDOS: 10,00m.

ÁREA: 290,00m²

3.1.2.- BENFEITORIAS

Os lotes 26, 27 e 28, são ocupados por edificações irregulares sem valor comercial.



3.1.3.- CADASTRAMENTO FOTOGRÁFICO

Apresentamos neste tópico, via documentação fotográfica a situação do imóvel na época da vistoria realizada no dia 01.10.19.



FOTO 30: AVENIDA HELIO LOBO NAS PROXIMIDADES DOS LOTES 26, 27 E 28.



FOTO 31: AVENIDA HELIO LOBO NAS PROXIMIDADES DOS LOTES 26, 27 E 28 EM SENTIDO CONTRÁRIO.



LOTE 26



FOTO 32: DIVISA LATERAL DIREITA.



FOTO 33: DIVISA LATERAL ESQUERDA.



FOTO 34: VISTA DA FRENTE DO LOTE 26.



FOTO 35: OUTRA VISTA DA TESTADA DO IMÓVEL AVALIANDO EM QUESTÃO.



FOTO 36: VISTA DAS EDIFICAÇÕES IRREGULARES INSERIDAS SOBRE O LOTE 26.



FOTO 37: OUTRA VISTA DAS EDIFICAÇÕES IRREGULARES INSERIDAS SOBRE O LOTE 26.



FOTO 38: VISTA EM SENTIDO CONTRÁRIO DAS EDIFICAÇÕES IRREGULARES EXISTENTES SOBRE O LOTE 26.



LOTE 27



FOTO 39: DIVISA LATERAL DIREITA.



FOTO 40: DIVISA LATERAL ESQUERDA.



FOTO 41: VISTA DA FRENTE DO LOTE 27.



FOTO 42: OUTRA VISTA DA TESTADA DO IMÓVEL AVALIANDO EM QUESTÃO.



FOTO 43: VISTA DAS EDIFICAÇÕES IRREGULARES INSERIDAS SOBRE O LOTE 27.



FOTO 44: OUTRA VISTA DAS EDIFICAÇÕES IRREGULARES INSERIDAS SOBRE O LOTE 27.



FOTO 45: VISTA EM SENTIDO CONTRÁRIO DAS EDIFICAÇÕES IRREGULARES EXISTENTES SOBRE O LOTE 27.



LOTE 28



FOTO 46: DIVISA LATERAL DIREITA.



FOTO 47: DIVISA LATERAL ESQUERDA.



FOTO 48: VISTA DA FRENTE DO LOTE 28.



FOTO 49: OUTRA VISTA DA TESTADA DO IMÓVEL AVALIANDO EM QUESTÃO.



FOTO 50: VISTA DAS EDIFICAÇÕES IRREGULARES INSERIDAS SOBRE O LOTE 28.



FOTO 51: OUTRA VISTA DAS EDIFICAÇÕES IRREGULARES INSERIDAS SOBRE O LOTE 28.



3.2.- 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.

3.2.1.- METODOLOGIA DE CÁLCULO

Para determinação do valor unitário do terreno 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 de 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 janeiro de 2.014, apresentando para a Avenida Helio Lobo setor 089 quadra 427 o índice fiscal 250,00.

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 1 da Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos do IBAPE/SP – 2011, o terreno avaliando se classifica como Grupo I – Residencial Horizontal, sendo enquadrado na 1ª Zona – Residencial Horizontal Popular, cujos limites de profundidade são os seguintes:

Pe Mínima = 15,00m

Pe Máxima = 30,00m

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

FATOR FRENTE: Conforme De acordo com Tabela 1 da Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos do IBAPE/SP – 2011, o terreno avaliando se classifica como Grupo I – Residencial Horizontal, sendo enquadrado na 1ª Zona – Residencial Horizontal Médio, a qual determina frente de referencia Fr = 5,00m.

FATOR ÁREA: Correlação exponencial entre a área de terreno do avaliando e dos comparativos em função do aumento do valor unitário da terreno ser inversamente proporcional à área dos mesmos, baseada na fórmula prevista do estudo Avaliação de Imóveis Urbanos do IBAPE/SP.

O cálculo do fator área privativa foi obtido pela relação entre dos fatores de área do avaliando e dos comparativos, calculados com a aplicação do coeficiente melhor representatividade para a homogeneização da amostra, bem como o cálculo da diferença em reais em relação ao valor unitário original.



FATOR OCUPAÇÃO IRREGULAR: Em função da existência de diversas edificações irregulares, o signatário adotará uma depreciação de 25% que corresponde às despesas para demolição das edificações e desocupação da área.

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 - 2011, 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 - 2011, 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 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 UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 02/10/2019
 SETOR : 089 QUADRA : 508 ÍNDICE DO LOCAL : 251,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : AV HELIO LOBO NÚMERO : 43
 COMP.: BAIRRO : PARQUE JABAQUARA 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: 125,00 TESTADA - (cf) m 5,00 PROF. EQUIV. (Pe): 25,00
 ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO: Regular ESQUINA: Não
 TOPOGRAFIA: plano
 CONSISTÊNCIA: seco

DADOS DA BENFEITORIA

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Casa USO DA EDIFICAÇÃO : Residencial ÁREA CONSTRUIDA : 150,00 M²
 PADRÃO CONSTR.: casa simples CONSERVAÇÃO : d - entre regular e reparos simples
 COEF. PADRÃO: 1,497 IDADE REAL : 30 anos COEF.DE DEPRECIACÃO (k): 0,710 CUSTO BASE (RS): 1.430,04
 VAGAS : 1 PAVIMENTOS : 2
 VALOR CALCULADO (RS): 227.991,99 VALOR ARBITRADO (RS): 0,00

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 (RS) : 350.000,00 VALOR LOCAÇÃO (RS) : 0,00
 IMOBILIÁRIA : R SANTOS
 CONTATO : CORRETOR TELEFONE : (11)-50315399
 OBSERVAÇÃO :
 OFERTA EM REAIS.

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

| FATORES NORMA IBAPE/SP | FATORES ADICIONAIS | VALORES/VARIAÇÃO |
|------------------------|--------------------|-----------------------------|
| LOCALIZAÇÃO Floc : | 0,00 | 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 | |
| | | VALOR UNITÁRIO : 696,06 |
| | | HOMOGENEIZAÇÃO : 693,29 |
| | | VARIAÇÃO : 0,9960 |
| | | VARIAÇÃO AVALIANDO : 1,0017 |



FOTO 52: ELEMENTO COMPARATIVO 1.



ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 2

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2019 UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 02/10/2019
 SETOR : 089 QUADRA : 511 ÍNDICE DO LOCAL : 458,00 CHAVE GEGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : RUA JOAQUIM DA ROSA NÚMERO : 35
 COMP. : BAIRRO : PARQUE JABAQUARA 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: 100,00 TESTADA - (cf) m 7,00 PROF. EQUIV. (Pe): 14,29
 ACESSIBILIDADE : Direta FORMATO : Regular ESQUINA : Não
 TOPOGRAFIA : plano
 CONSISTÊNCIA : seco

DADOS DA BENFEITORIA

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Casa USO DA EDIFICAÇÃO : Residencial ÁREA CONSTRUÍDA : 100,00 M²
 PADRÃO CONSTR.: casa simples CONSERVAÇÃO : e - reparos simples
 COEF. PADRÃO: 1,497 IDADE REAL : 30 anos COEF.DE DEPRECIACÃO (k): 0,655 CUSTO BASE (R\$): 1.430,04
 VAGAS : 1 PAVIMENTOS : 1
 VALOR CALCULADO (R\$): 140.220,43 VALOR ARBITRADO (R\$): 0,00

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\$) : 280.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00
 IMOBILIÁRIA : NAGÁ
 CONTATO : SR. WILSON TELEFONE : (11)-28555268
 OBSERVAÇÃO :
 OFERTA EM REAIS.

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

| FATORES NORMA IBAPE/SP | FATORES ADICIONAIS | VALORES/VARIAÇÃO |
|-----------------------------|------------------------|-----------------------------|
| LOCALIZAÇÃO Floc : -0,45 | FT ADICIONAL 01 : 0,00 | VALOR UNITÁRIO : 1.117,80 |
| TESTADA Cf : 0,00 | FT ADICIONAL 02 : 0,00 | HOMOGENEIZAÇÃO : 561,36 |
| PROFUNDIDADE Cp : 0,00 | FT ADICIONAL 03 : 0,00 | VARIAÇÃO : 0,5022 |
| FRENTES MÚLTIPLAS Ce : 0,00 | FT ADICIONAL 04 : 0,00 | VARIAÇÃO AVALIANDO : 1,0007 |
| CONSISTÊNCIA Fc : 0,00 | FT ADICIONAL 05 : 0,00 | |
| ÁREA Ca : -0,04 | FT ADICIONAL 06 : 0,00 | |
| TOPOGRAFIA Ft : 0,00 | | |



FOTO 53: ELEMENTO COMPARATIVO 2.



ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 3

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2019 UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 02/10/2019
 SETOR : 089 QUADRA : 507 ÍNDICE DO LOCAL : 449,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : RUA TACIBA NÚMERO : 502
 COMP.: BAIRRO : PARQUE JABAQUARA 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: 200,00 TESTADA - (cf) m 8,00 PROF. EQUIV. (Pe) : 25,00
 ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO: Regular ESQUINA: Não
 TOPOGRAFIA: plano
 CONSISTÊNCIA: seco

DADOS DA BENFEITORIA

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Casa USO DA EDIFICAÇÃO : Residencial ÁREA CONSTRUÍDA : 170,00 M²
 PADRÃO CONSTR.: casa simples (+) CONSERVAÇÃO : d - entre regular e reparos simples
 COEF. PADRÃO: 1,743 IDADE REAL : 20 anos COEF.DE DEPRECIACÃO (k): 0,800 CUSTO BASE (R\$): 1.430,04
 VAGAS : 2 PAVIMENTOS : 2
 VALOR CALCULADO (R\$): 338.988,12 VALOR ARBITRADO (R\$): 0,00

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\$) : 590.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00
 IMOBILIÁRIA : KAMERA
 CONTATO : SR. NICE TELEFONE : (11)-949706747

OBSERVAÇÃO:

OFERTA EM REAIS.

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

| FATORES NORMA IBAPE/SP | FATORES ADICIONAIS | VALORES/VARIAÇÃO |
|-----------------------------|------------------------|-----------------------------|
| LOCALIZAÇÃO Floc : -0,44 | FT ADICIONAL 01 : 0,00 | VALOR UNITÁRIO : 960,06 |
| TESTADA Cf : 0,00 | FT ADICIONAL 02 : 0,00 | HOMOGENEIZAÇÃO : 629,18 |
| PROFUNDIDADE Cp : 0,00 | FT ADICIONAL 03 : 0,00 | VARIAÇÃO : 0,6554 |
| FRENTES MÚLTIPLAS Ce : 0,00 | FT ADICIONAL 04 : 0,00 | VARIAÇÃO AVALIANDO : 1,0008 |
| CONSISTÊNCIA Fc : 0,00 | FT ADICIONAL 05 : 0,00 | |
| ÁREA Ca : 0,10 | FT ADICIONAL 06 : 0,00 | |
| TOPOGRAFIA Ft : 0,00 | | |



FOTO 54: ELEMENTO COMPARATIVO 3.



ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 4

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2019 UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 02/10/2019
 SETOR : 089 QUADRA : 507 ÍNDICE DO LOCAL : 449,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : RUA TACIBA NÚMERO : 480
 COMP.: BAIRRO : PARQUE JABAQUARA 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: 208,00 TESTADA - (cf) m 10,00 PROF. EQUIV. (Pe) : 20,80
 ACESSIBILIDADE : Direta FORMATO : Regular ESQUINA : Não
 TOPOGRAFIA : plano
 CONSISTÊNCIA : seco

DADOS DA BENFEITORIA

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Casa USO DA EDIFICAÇÃO : Residencial ÁREA CONSTRUÍDA : 108,00 M²
 PADRÃO CONSTR.: casa simples (-) CONSERVAÇÃO : f - entre reparos simples e importantes
 COEF. PADRÃO: 1,251 IDADE REAL : 40 anos COEF.DE DEPRECIACÃO (k): 0,494 CUSTO BASE (R\$): 1.430,04
 VAGAS : 2 PAVIMENTOS : 1
 VALOR CALCULADO (R\$): 95.445,66 VALOR ARBITRADO (R\$): 0,00

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\$) : 300.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00
 IMOBILIÁRIA : R SANTOS
 CONTATO : CORRETOR TELEFONE : (11)-50315399

OBSERVAÇÃO:
 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 : | 0,11 | FT ADICIONAL 06 : 0,00 |
| TOPOGRAFIA Ft : | 0,00 | |
| | | VALOR UNITÁRIO : 839,20 |
| | | HOMOGENEIZAÇÃO : 557,23 |
| | | VARIAÇÃO : 0,6640 |
| | | VARIAÇÃO AVALIANDO : 1,0009 |



FOTO 55: ELEMENTO COMPARATIVO 4.



ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 5

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2019 UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 02/10/2019
 SETOR : 089 QUADRA : 508 ÍNDICE DO LOCAL : 492,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : RUA WILSON PEREIRA DE ALMEIDA NÚMERO : 263
 COMP.: BAIRRO : PARQUE JABAQUARA 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: 150,00 TESTADA - (cf) m 8,00 PROF. EQUIV. (Pe): 18,75
 ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO: Regular ESQUINA: Não
 TOPOGRAFIA: plano
 CONSISTÊNCIA: seco

DADOS DA BENFEITORIA

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Casa USO DA EDIFICAÇÃO : Residencial ÁREA CONSTRUÍDA : 200,00 M²
 PADRÃO CONSTR.: casa simples CONSERVAÇÃO : d - entre regular e reparos simples
 COEF. PADRÃO: 1,497 IDADE REAL : 25 anos COEF.DE DEPRECIÇÃO (k): 0,757 CUSTO BASE (RS): 1.430,04
 VAGAS : 2 PAVIMENTOS : 2
 VALOR CALCULADO (RS): 324.112,56 VALOR ARBITRADO (RS): 0,00

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 (RS) : 500.000,00 VALOR LOCAÇÃO (RS) : 0,00
 IMOBILIÁRIA : PROPRIETÁRIO
 CONTATO : SR. FLAVIO TELEFONE : (11)-29241429
 OBSERVAÇÃO :
 OFERTA EM REAIS.

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

| FATORES NORMA IBAPE/SP | FATORES ADICIONAIS | VALORES/VARIAÇÃO |
|------------------------|--------------------|-----------------------------|
| LOCALIZAÇÃO Floc : | -0,49 | 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 : | 0,04 | FT ADICIONAL 06 : 0,00 |
| TOPOGRAFIA Ft : | 0,00 | |
| | | VALOR UNITÁRIO : 839,25 |
| | | HOMOGENEIZAÇÃO : 457,62 |
| | | VARIAÇÃO : 0,5453 |
| | | VARIAÇÃO AVALIANDO : 1,0008 |



FOTO 56: ELEMENTO COMPARATIVO 5.



3.2.2.- DETERMINAÇÃO DO VALOR UNITÁRIO

3.2.2.1.- 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 : SYLVIO X ROBERTO CORREIA

DATA : 08/10/2019

FATOR OFERTA/TRANSAÇÃO : 0,9

EDIFICAÇÃO VALORES DE VENDA : IBAPE-SP - 2019 - SAO PAULO - SP

OBSERVAÇÃO :

ZONA DE AVALIAÇÃO

Descrição da Zona de Avaliação : RESIDENCIAL HORIZONTAL POPULAR

| Fr | f | Ce | Pmi | Pma | p | Ar | Fa | A Min |
|------|------|------|-------|-------|------|--------|------|--------|
| 5,00 | 1,00 | 1,00 | 15,00 | 30,00 | 1,00 | 125,00 | 0,20 | 100,00 |

FATORES

| FATOR | ÍNDICE |
|---|--------|
| <input checked="" type="checkbox"/> Localização | 250,00 |
| <input type="checkbox"/> Testada | 10,00 |
| <input type="checkbox"/> Profundidade | |
| <input type="checkbox"/> Frentes Múltiplas | Não |
| <input checked="" type="checkbox"/> Área | |
| <input type="checkbox"/> Topografia | plano |
| <input type="checkbox"/> Consistência | seco |

Analisando o modelo, verificamos que a utilização dos fatores Localização e Área, apresentaram o menor coeficiente de variação, correspondente a 15,21%, inferior inclusive ao coeficiente relativo ao valor unitário original de 17,72%.

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.



3.2.2.2.- 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 Paradigma | Variação Avaliando |
|-------------------------------------|--------------------------------------|----------------|----------------|--------------------|--------------------|
| <input checked="" type="checkbox"/> | 1 AV HELIO LOBO ,43 | 696,06 | 693,29 | 0,9960 | 1,0017 |
| <input checked="" type="checkbox"/> | 2 RUA JOAQUIM DA ROSA ,35 | 1.117,80 | 561,36 | 0,5022 | 1,0007 |
| <input checked="" type="checkbox"/> | 3 RUA TACIBA ,502 | 960,06 | 629,18 | 0,6554 | 1,0008 |
| <input checked="" type="checkbox"/> | 4 RUA TACIBA ,480 | 839,20 | 557,23 | 0,6640 | 1,0009 |
| <input checked="" type="checkbox"/> | 5 RUA WILSON PEREIRA DE ALMEIDA ,263 | 839,25 | 457,62 | 0,5453 | 1,0008 |

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.



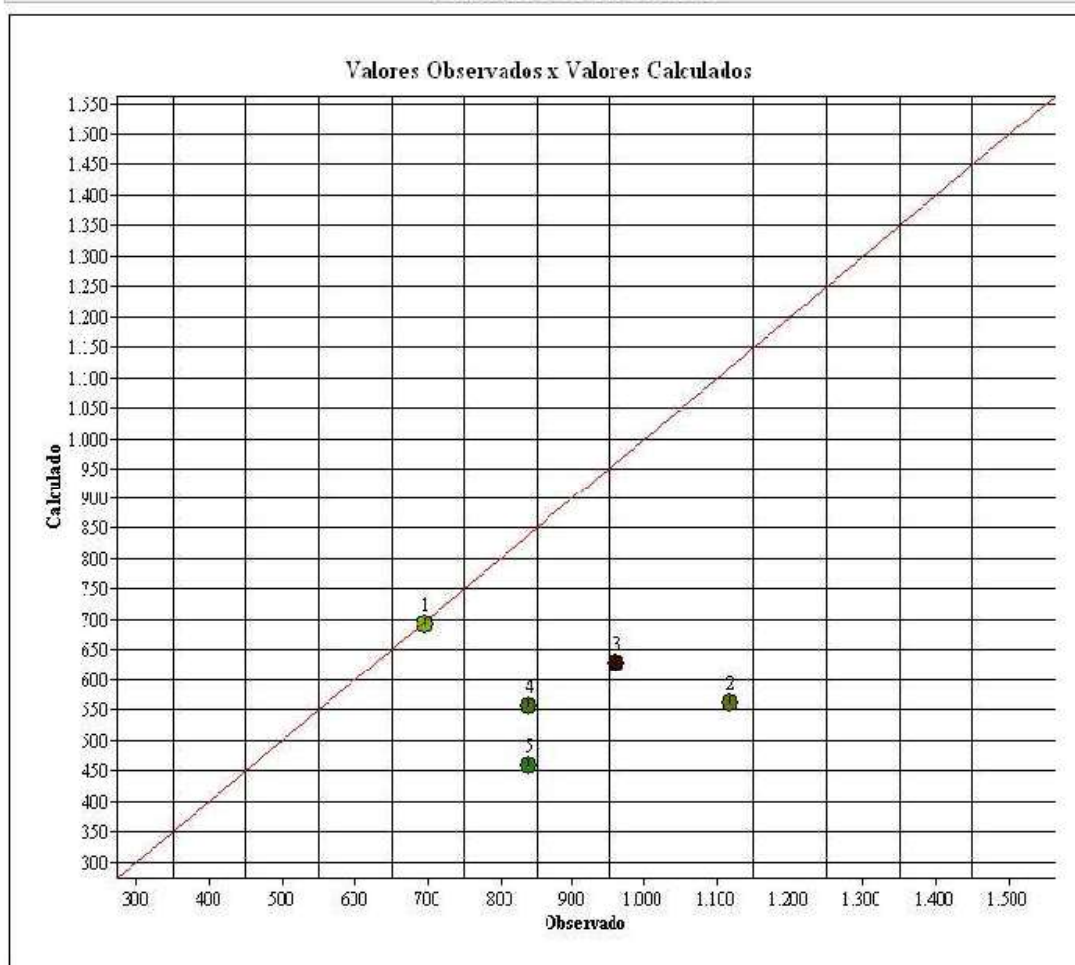
3.2.2.3.- GRÁFICO DE DISPERSÃO

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

ADERÊNCIA

| Núm. | Observado | Calculado |
|------|-----------|-----------|
| 1 | 696,06 | 693,29 |
| 2 | 1.117,80 | 561,36 |
| 3 | 960,06 | 629,18 |
| 4 | 839,20 | 557,23 |
| 5 | 839,25 | 457,62 |

GRÁFICO DE DISPERSÃO





3.2.2.4.- VALOR UNITÁRIO FINAL

Conforme resultados a seguir reproduzido, apuramos o valor unitário médio saneado de R\$ 686,01/m², atingindo o grau de precisão II.

APRESENTAÇÃO DOS RESULTADOS

DADOS DO AVALIANDO

Tipo : Terreno Local : AVENIDA HELIO LOTE 26 PARQUE JABAQUARA SAO PAULO - SP Data : 08/10/2019
 Cliente : SYLVIO X ROBERTO CORREIA
 Área m² : 290,00 Modalidade : Venda
 Distribuição espacial

VALORES UNITÁRIOS

Média Unitários : 890,47
 Desvio Padrão : 157,77
 - 30% : 623,33
 + 30% : 1.157,62

Coefficiente de Variação : 17,7200

VALORES HOMOGENEIZADOS

Média Unitários : 579,74
 Desvio Padrão : 88,17
 - 30% : 405,82
 + 30% : 753,66

Coefficiente de Variação : 15,2100

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

| Descrição | GRAU III | GRAU II | GRAU I | 10 |
|--|---|--|--|----|
| 1 Carac. do imóvel avaliando | Completa quanto a todas variáveis analisadas <input checked="" type="checkbox"/> | Completa qto aos fatores usados no tratamento <input type="checkbox"/> | Adoção de situação paradigma <input type="checkbox"/> | 3 |
| 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 checked="" type="checkbox"/> | Apresentação de inform ref a todas as caract dos dos dados analisados <input type="checkbox"/> | Apresentação inform ref a todos as caract dos dados ref aos fatores <input type="checkbox"/> | 3 |
| 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\$): 579,74

TESTADA: 0,0000

FRENTES MÚLTIPLAS: 0,0000

VALOR UNITÁRIO (R\$/m²): 686,01000

PROFUNDIDADE 0,0000

FATOR ÁREA: 0,1500

VALOR TOTAL (R\$): 198.941,79

INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Paradigma

INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Avaliando

INTERVALO MÍNIMO : 519,29

INTERVALO MÍNIMO : 577,94

INTERVALO MÁXIMO : 640,19

INTERVALO MÁXIMO : 794,08

GRAU DE PRECISÃO

GRAU DE PRECISÃO: II



3.3.- CÁLCULO DO VALOR DO IMÓVEL

Elaboraremos neste item o cálculo do valor dos lotes 26, 27 e 28, levando em consideração o mesmo valor unitário calculado e as respectivas áreas de terreno de cada lote.

3.3.1- VALOR DO LOTE 26

O valor do lote 26 é dado no presente caso pela seguinte expressão:

$V_t = A_t \times V_u \times F_{oi}$, onde:

V_t = Valor do terreno

A_t = Área do terreno: 290,00m²

V_u = Valor unitário: R\$ 686,01/m²

F_{oi} = Fator Ocupação Irregular: 25% = 0,75

Substituindo e calculando, temos:

$V_t = 290,00\text{m}^2 \times \text{R}\$ 686,01/\text{m}^2 \times 0,75$

$V_t = \text{R}\$ 149.207,17$ equivalendo à R\$ 150.000,00 redondos.

(CENTO E CINQUENTA MIL REAIS)

O valor é válido para outubro de 2.019.



3.3.1.1.- VALOR DA COTA PENHORADA DO LOTE 26

O valor da cota penhorada do lote 26, corresponde ao seguinte:

$V_{cp} = V_i \times C_p$, onde:

V_{cp} = Valor da cota penhorada

V_i = Valor do imóvel: R\$ 150.000,00

C_p = Cota penhorada do imóvel: 50%

Substituindo e calculando, vem:

$V_{cp} = R\$ 150.000,00 \times 0,50$

$V_{cp} = R\$ 75.000,00$

(SETENTA E CINCO MIL REAIS)

O valor é válido para outubro de 2.019.



3.3.2- VALOR DO LOTE 27

O valor do lote 27 é dado no presente caso pela seguinte expressão:

$V_t = A_t \times V_u \times F_{oi}$, onde:

V_t = Valor do terreno

A_t = Área do terreno: 290,00m²

V_u = Valor unitário: R\$ 686,01/m²

F_{oi} = Fator Ocupação Irregular: 25% = 0,75

Substituindo e calculando, temos:

$V_t = 290,00\text{m}^2 \times \text{R}\$ 686,01/\text{m}^2 \times 0,75$

$V_t = \text{R}\$ 149.207,17$ equivalendo à R\$ 150.000,00 redondos.

(CENTO E CINQUENTA MIL REAIS)

O valor é válido para outubro de 2019.



3.3.2.1.- VALOR DA COTA PENHORADA DO LOTE 27

O valor da cota penhorada do lote 27, corresponde ao seguinte:

$V_{cp} = V_i \times C_p$, onde:

V_{cp} = Valor da cota penhorada

V_i = Valor do imóvel: R\$ 150.000,00

C_p = Cota penhorada do imóvel: 50%

Substituindo e calculando, vem:

$V_{cp} = R\$ 150.000,00 \times 0,50$

$V_{cp} = R\$ 75.000,00$

(SETENTA E CINCO MIL REAIS)

O valor é válido para outubro de 2.019.



3.3.3- VALOR DO LOTE 28

O valor do lote 28 é dado no presente caso pela seguinte expressão:

$V_t = A_t \times V_u \times F_{oi}$, onde:

V_t = Valor do terreno

A_t = Área do terreno: 290,00m²

V_u = Valor unitário: R\$ 686,01/m²

F_{oi} = Fator Ocupação Irregular: 25% = 0,75

Substituindo e calculando, temos:

$V_t = 290,00\text{m}^2 \times \text{R}\$ 686,01/\text{m}^2 \times 0,75$

$V_t = \text{R}\$ 149.207,17$ equivalendo à R\$ 150.000,00 redondos.

(CENTO E CINQUENTA MIL REAIS)

O valor é válido para outubro de 2019.



3.3.3.1.- VALOR DA COTA PENHORADA DO LOTE 28

O valor da cota penhorada do lote 28, corresponde ao seguinte:

$V_{cp} = V_i \times C_p$, onde:

V_{cp} = Valor da cota penhorada

V_i = Valor do imóvel: R\$ 150.000,00

C_p = Cota penhorada do imóvel: 50%

Substituindo e calculando, vem:

$V_{cp} = R\$ 150.000,00 \times 0,50$

$V_{cp} = R\$ 75.000,00$

(SETENTA E CINCO MIL REAIS)

O valor é válido para outubro de 2.019.



4.- RESUMO DOS VALORES

4.1.- VALOR TOTAL DOS IMÓVEIS

O valor total dos imóveis, corresponde ao seguinte:

| | |
|--|-----------------------|
| Rua Padre Arnaldo Pereira nº 310 – casa 22 | R\$ 935.000,00 |
| Avenida Helio Lobo lote 26 | R\$ 150.000,00 |
| Avenida Helio Lobo lote 27 | R\$ 150.000,00 |
| Avenida Helio Lobo lote 28 | <u>R\$ 150.000,00</u> |
| Valor total dos imóveis | R\$ 1.385.000,00 |

(UM MILHÃO E TREZENTOS E OITENTA E CINCO MIL REAIS)

O valor é válido para outubro de 2019.

4.2.- VALOR TOTAL DAS COTAS PENHORADAS

O valor total das cotas penhoradas corresponde ao seguinte:

| | |
|--|----------------------|
| Rua Padre Arnaldo Pereira nº 310 – casa 22 | R\$ 935.000,00 |
| Avenida Helio Lobo lote 26 | R\$ 75.000,00 |
| Avenida Helio Lobo lote 27 | R\$ 75.000,00 |
| Avenida Helio Lobo lote 28 | <u>R\$ 75.000,00</u> |
| Valor total dos imóveis | R\$ 1.160.000,00 |

(UM MILHÃO E CENTO E SESSENTA MIL REAIS)

O valor é válido para outubro de 2019.



5.- ENCERRAMENTO

O presente laudo está impresso em 104(cento e quatro) folhas somente no anverso, sendo esta última datada e assinada.

Segue em anexo:

ANEXO 1: Localização do Imóvel da Rua Padre Arnaldo Pereira nº 310 – casa 22.

ANEXO 2: Localização do Imóveis da Avenida Helio Lobo lotes 26, 27 e 28.

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

São Paulo, 10 de outubro de 2.019.

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



ANEXO 1



ANEXO 2

