



**EXMO. SR. DR. JUIZ DE DIREITO DA 12ª VARA CÍVEL  
DE SANTO AMARO**

**PROCESSO: 1016076-52.2018.8.26.0002**

**FERNANDO FLÁVIO DE ARRUDA SIMÕES,**  
engenheiro, perito judicial, nomeado nos autos da ação **EXECUÇÃO DE  
TITULO EXTRAJUDICIAL** ajuizada por **HELVETIA GRAND  
QUARTIER – ALPEN HAUS CONDOMINIUM** contra **VENCISLAU  
ANTONIO DE CASTRO E OUTROS**, tendo realizado todos os estudos  
e diligências atinentes ao caso, vem mui respeitosamente apresentar o  
seguinte:

## **LAUDO AVALIATÓRIO**

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

Rua Paes de Araújo, 155 - cj. 3 - Itaim Bibi - CEP 04531-090 - São Paulo - SP - Fone: (11) 3079 4633 - Fax (11) 3079 4805

[arrudasimoes@arrudasimoes.com.br](mailto:arrudasimoes@arrudasimoes.com.br)

[www.arrudasimoes.com.br](http://www.arrudasimoes.com.br)



## 1.- PRELIMINARES

O presente laudo objetiva a determinação do valor de mercado do imóvel situado na Rua São Benedito nº 1.551 apartamento nº 21 do Edifício St. Moritz, no bairro do Alto da Boa Vista, matriculado sob nº 364.285 perante o 11º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo e penhorado às fls. 153 dos autos.

1.

**Protocolo de Penhora Online:** PH000257058  
**Comarca:** São Paulo - Capital  
**Endereço do imóvel:** Rua São Benedito, nº 1551  
**Bairro:** Santo Amaro  
**Município:** São Paulo - Capital  
**Estado:** São Paulo  
**Número da Matrícula:** 364285  
**Cartório de Registro de Imóveis:** 11º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE SÃO PAULO - SP

**DADOS INFORMATIVOS:**  
**TIPO DA CONSTRUIÇÃO:** PENHORA  
**Data do auto ou termo:** 14/2/2019  
**Percentual penhorado (%):** 50,00  
**Percentual do proprietário ou titular de direitos sobre o imóvel (Compromissário comprador, devedor fiduciante etc.):** % 100,00  
**Nome do proprietário ou titular de direitos sobre o imóvel:** VENCESLAU ANTONIO DE CASTRO  
**O Proprietário ou titular de direitos sobre o imóvel e parte no processo?** Sim  
**Nome do depositário:** VENCESLAU ANTONIO DE CASTRO

2.

**Protocolo de Penhora Online:** PH000257058  
**Comarca:** São Paulo - Capital  
**Endereço do imóvel:** Rua São Benedito, nº 1551  
**Bairro:** Santo Amaro  
**Município:** São Paulo - Capital  
**Estado:** São Paulo  
**Número da Matrícula:** 364285  
**Cartório de Registro de Imóveis:** 11º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE SÃO PAULO - SP

**DADOS INFORMATIVOS:**  
**TIPO DA CONSTRUIÇÃO:** PENHORA  
**Data do auto ou termo:** 14/2/2019  
**Percentual penhorado (%):** 50,00  
**Percentual do proprietário ou titular de direitos sobre o imóvel (Compromissário comprador, devedor fiduciante etc.):** % 100,00

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 São Benedito nº 1.551 apartamento nº 21 do Edifício St. Moritz, no bairro do Alto da Boa Vista, setor 088 quadra 041 da Planta Genérica de Valores elaborada pela Municipalidade de São Paulo.

A Rua São Benedito é provida de todos melhoramentos públicos essenciais, estando localizada nas proximidades da Avenida Vereador José Diniz.

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

### **2.2.- BENFEITORIAS**

#### **2.2.1.- GERAL**

Sobre o terreno encontra-se erigido 1 (um) edifício destinado ao uso residencial, apresentando o prédio em questão fachada de massa; piso granito; paredes alvenaria; fechamento em alvenaria, sendo constituído de 1 (um) subsolo destinado a garagem, pavimento térreo com guarita, hall, salão de festas, piscina e 8 (oito) pavimentos superiores com 1 (um) apartamento por andar, perfazendo um total de 8 (oito) unidades residenciais.

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



## **2.2.2.- UNIDADE AUTÔNOMA**

A unidade avaliada apresenta as seguintes dependências e acabamentos construtivos:

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

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

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

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

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

A unidade em questão possui 3 (três) vagas determinadas na garagem, área privativa de 185,04m<sup>2</sup>, área comum de 236,93m<sup>2</sup>, totalizando a área de 421,97m<sup>2</sup> e ocupando uma fração ideal de terreno de 2,156%.

O apartamento classifica-se de acordo com o estudo “Valores de Edificações de Imóveis Urbanos – IBAPE/SP – versão 2006”, na classe 1 – Residencial, grupo 1.3.- Apartamentos, no item 1.3.4.- Apartamentos Padrão Superior.

A vida útil da edificação corresponde a 60 anos, possuindo o imóvel a idade estimada de 09 anos, de modo que a idade em percentual da vida referencial corresponde a 0,16 ou 16%.

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





## 2.3.- CADASTRAMENTO FOTOGRÁFICO

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



FOTO 1: RUA SÃO BENEDITO DEFRENTE AO IMÓVEL.

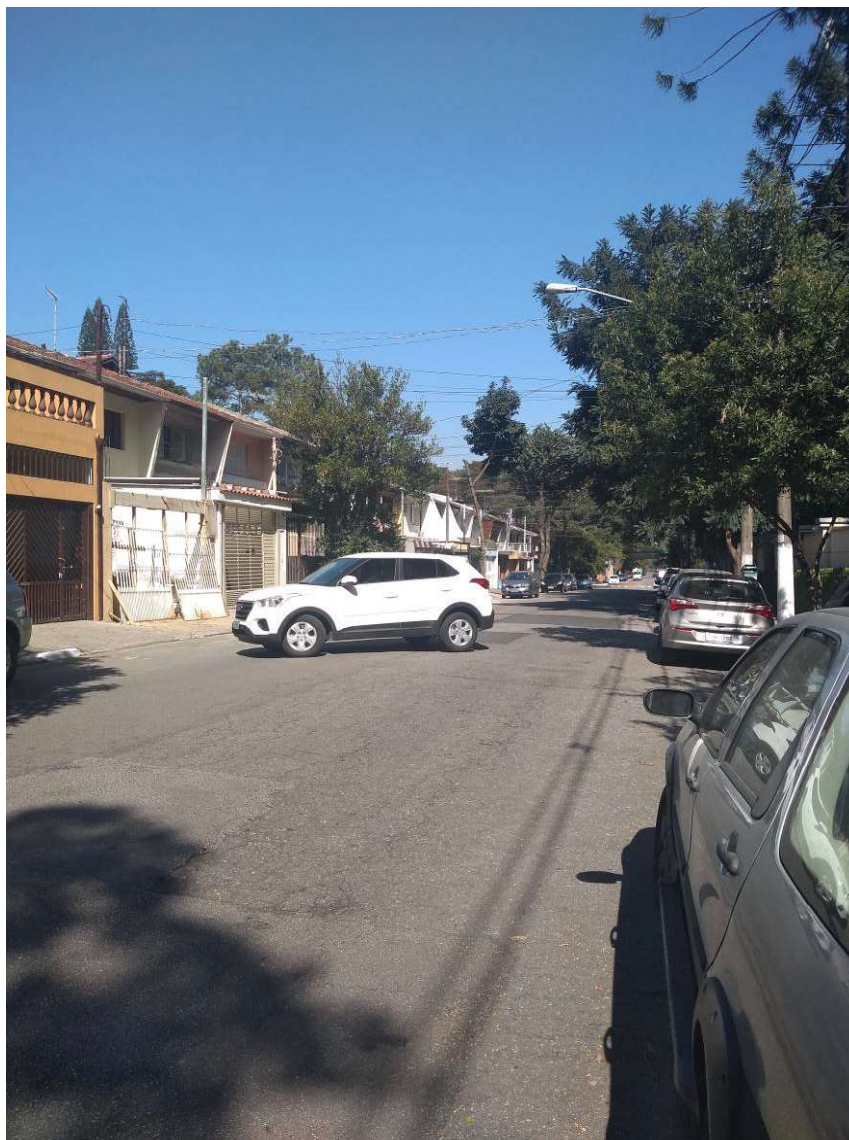


FOTO 2: RUA SÃO BENEDITO EM SENTIDO CONTRÁRIO.





FOTO 3: ENTRADA DO CONDOMÍNIO.



FOTO 4: FACHADA DO CONDOMÍNIO.





FOTO 5: OUTRA VISTA DA FACHADA.





FOTO 6: VISTA INTERNA DO CONDOMÍNIO.

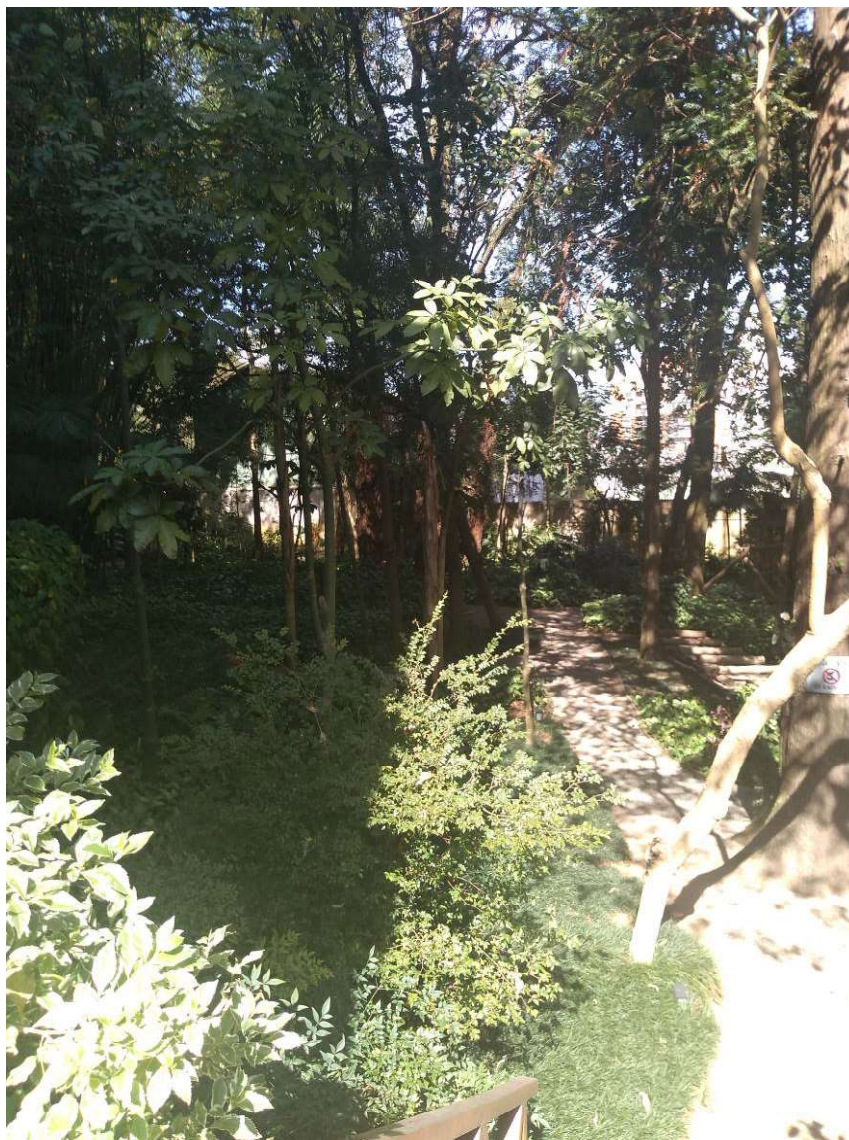


FOTO 7: “FLORESTA” DO CONDOMÍNIO.





FOTO 8: PISCINA.

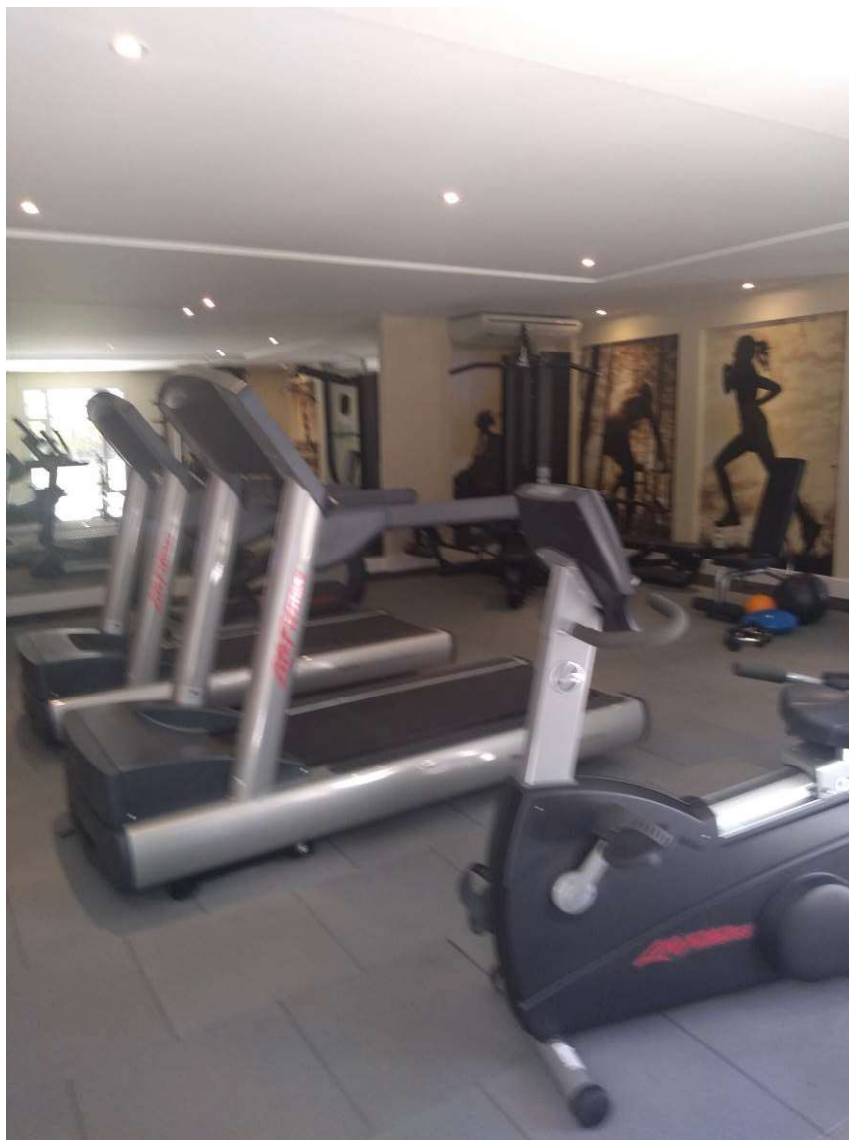


FOTO 9: SALA DE GINASTICA.





FOTO 10: ENTRADA DO CONDOMÍNIO.



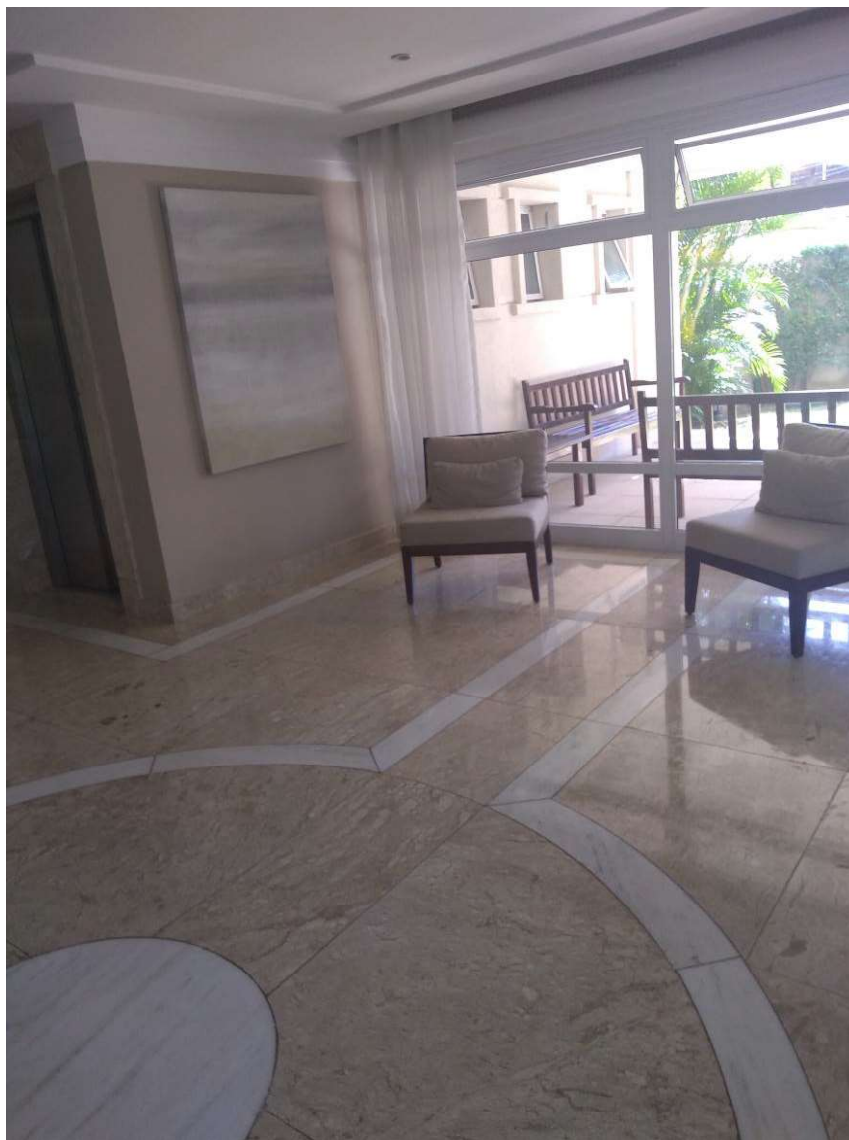


FOTO 11: HALL SOCIAL.



FOTO 12: HALL DO ELEVADOR.



FOTO 13: SALA DE ESTAR.

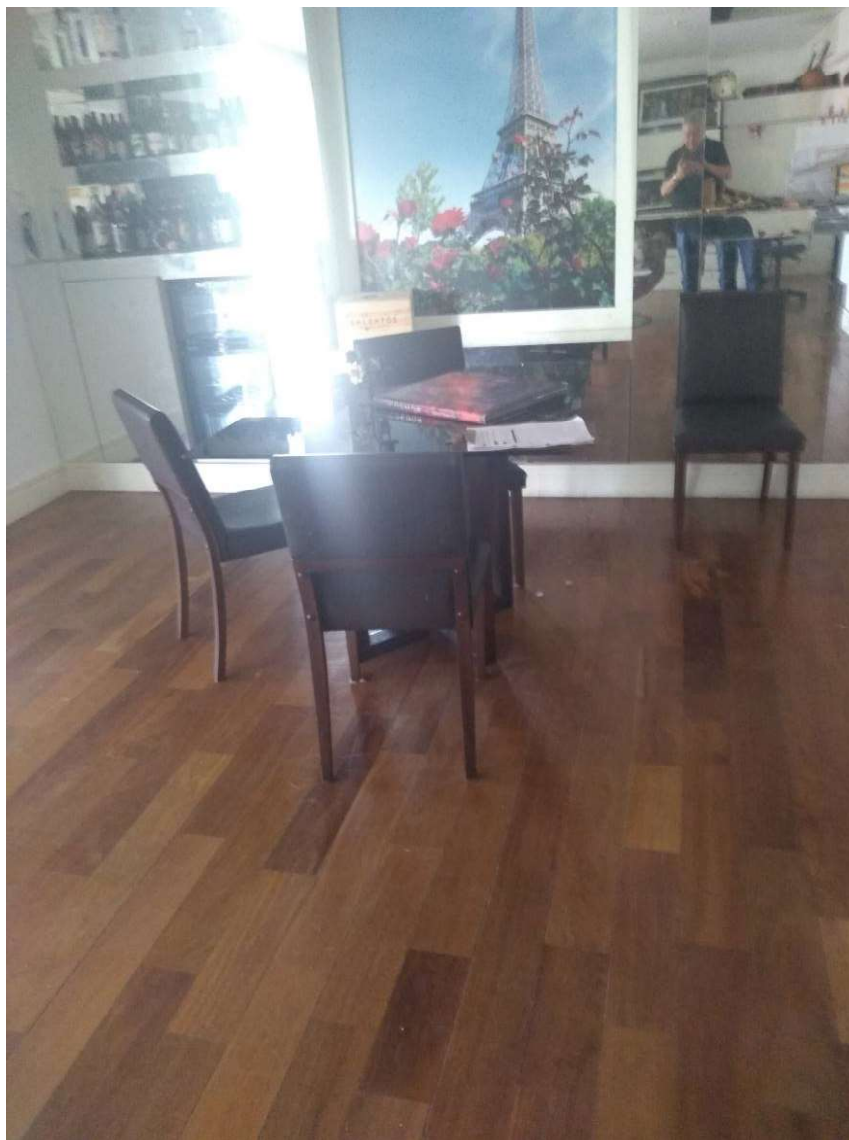


FOTO 14: SALA DE JANTAR.



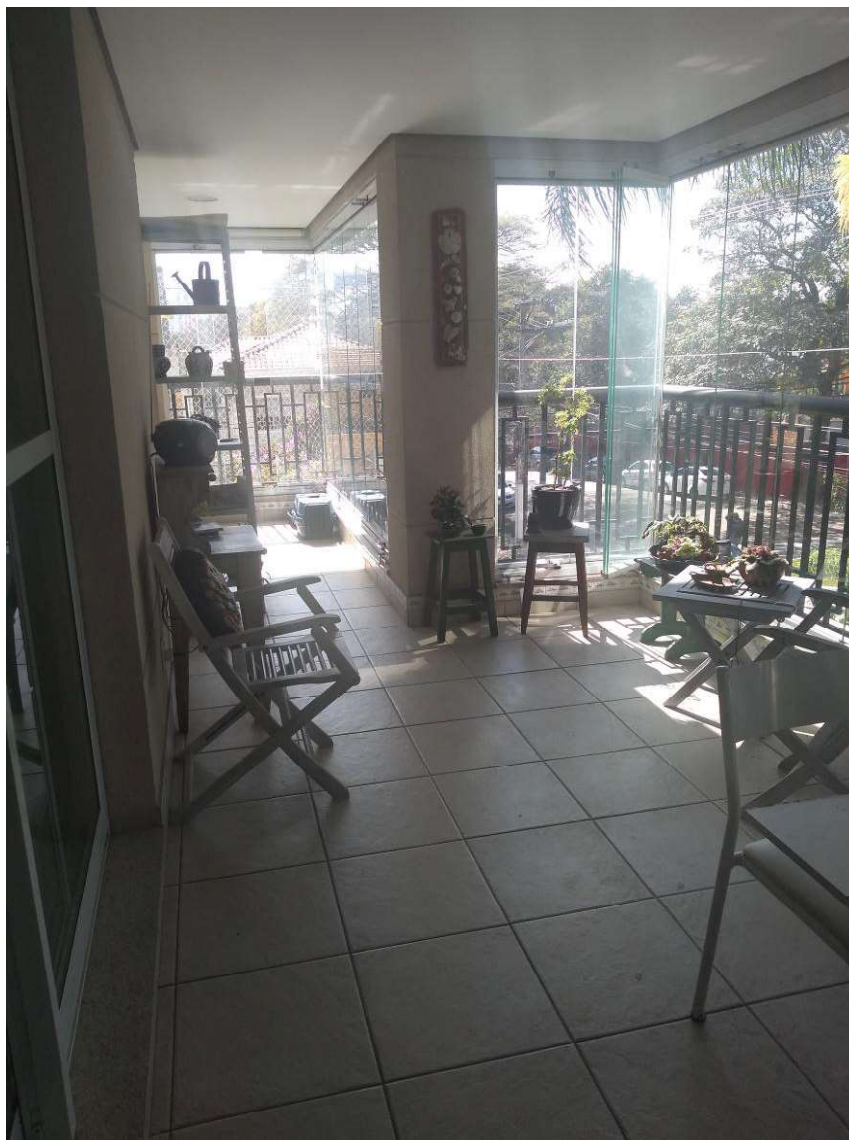


FOTO 15: VARANDA.



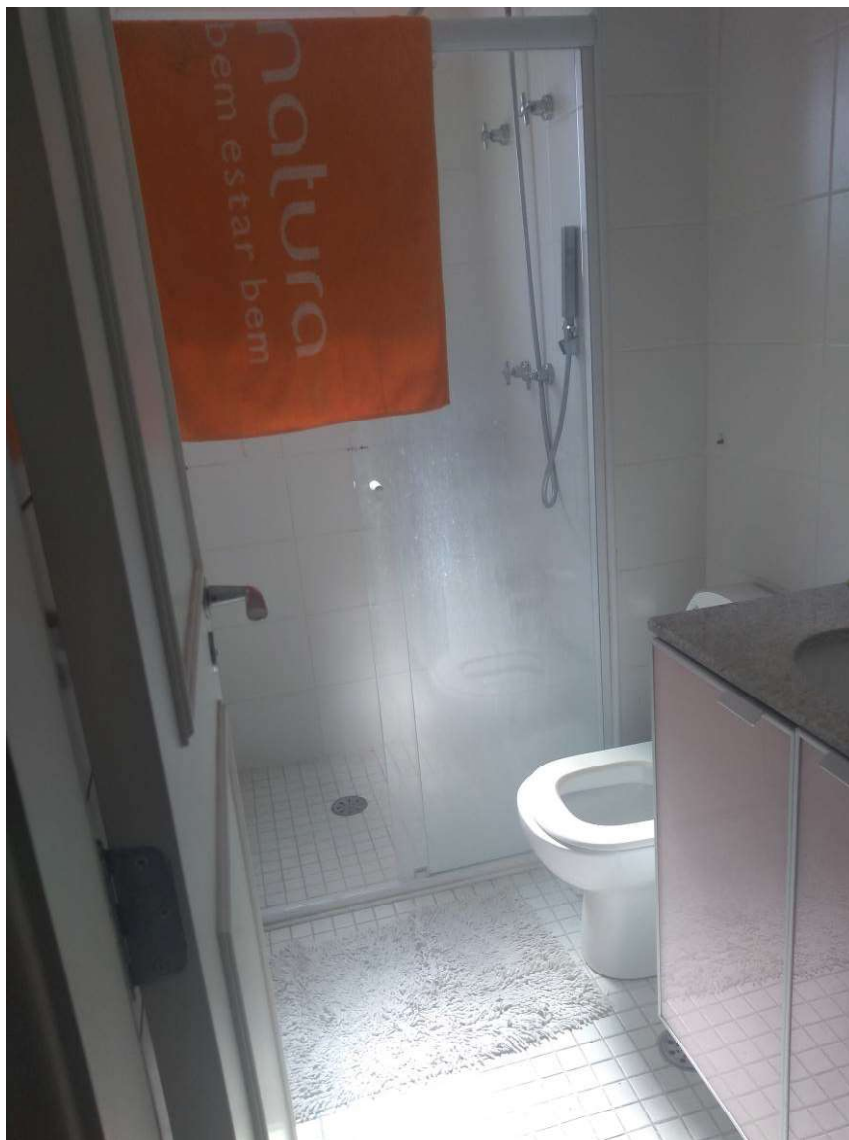


FOTO 16: LAVABO.



FOTO 17: SUITE 1.

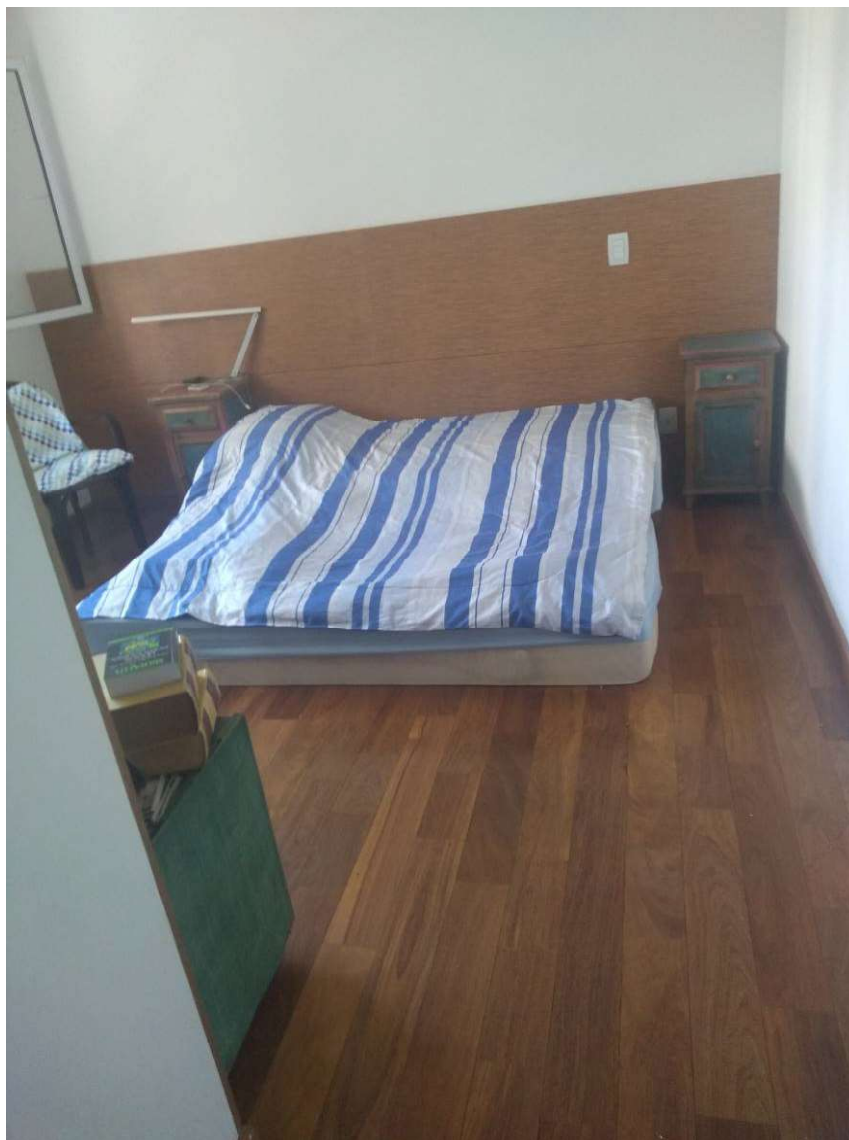


FOTO 18: SUITE 2.



FOTO 19: BANHO 1.



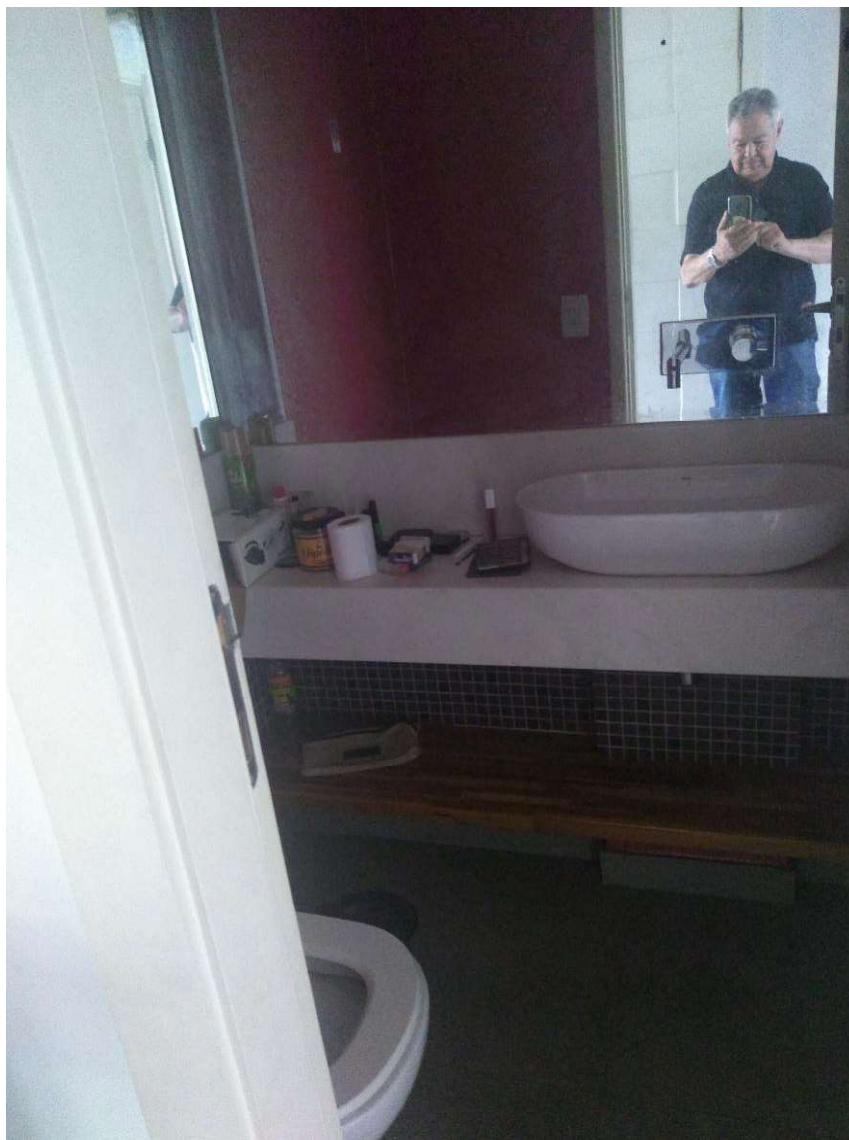


FOTO 20: BANHO 2.





FOTO 21: VARANDA GOURMET.

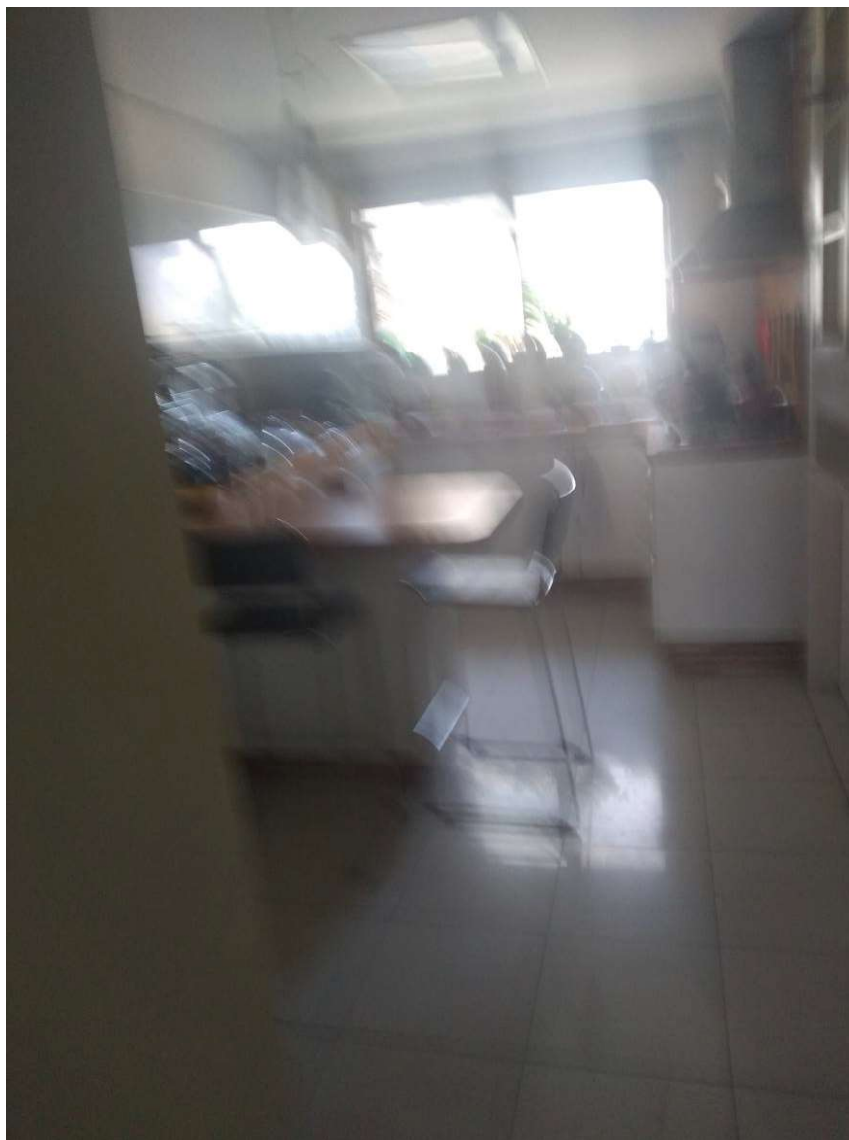


FOTO 22: COZINHA.



FOTO 23: ÁREA DE SERVIÇO.





### 3.- AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

O valor de mercado do imóvel será obtido através do Método Comparativo Direto de Dados de Mercado, considerando a situação do imóvel no estado atual.

#### 3.1.- METODOLOGIA DE CÁLCULO

Para determinação do valor unitário de venda do imóvel, foi utilizado do software Geoavaliar indicado e reconhecido pelo IBAPE/SP, tendo sido analisados os seguintes parâmetros para a homogeneização dos elementos:

**FATOR OFERTA:** O fator oferta representa um deságio em relação ao valor pedido no mercado em função da natural elasticidade dos negócios caracterizada pela relação entre o valor ofertado do imóvel e o valor efetivado do negócio. Em consulta às imobiliárias da região apuramos que o deságio atualmente praticado no mercado para apartamentos é da ordem de 10% (dez por cento).

**FATOR ATUALIZAÇÃO:** O signatário não utilizará a atualização dos paradigmas pelos índices inflacionários, uma vez que os valores de mercado permanecem estáveis, não acompanhando a variação inflacionária ocorrida entre a data da pesquisa e a data do laudo.

**FATOR LOCALIZAÇÃO:** Transposição de unitários através da Planta Genérica de Valores elaborada pela Municipalidade de São Paulo em dezembro de 2018, apresentando para a Rua São Benedito setor 088 quadra 041 o índice fiscal 1850,20.

O cálculo do fator localização é obtido pela relação direta entre os índices fiscais do avaliando e dos comparativos, bem como o cálculo da diferença em reais obtida em relação ao valor unitário original.



**FATOR PADRÃO CONSTRUTIVO:** Verificação da correlação entre os padrões construtivos do avaliando e dos comparativos, em conformidade com o estudo Valores de Edificações de Imóveis Urbanos – IBAPE/SP. A edificação sub-judice, encontra-se classificada como classe Residencial, no grupo Apartamentos Padrão Superior, apresentando o fator 2,226.

O cálculo do fator padrão construtivo é obtido pela relação direta entre os índices constantes do estudo Valores de Edificações de Imóveis Urbanos – IBAPE/SP referentes ao avaliando e aos dados amostrais, bem como o cálculo da diferença em reais em relação ao valor unitário original.

**FATOR DE OBSOLESCÊNCIA:** Avaliação da correlação entre fatores de depreciação da edificação avalianda e dos comparativos em função do obsolescimento, do acabamento e do estado de conservação da edificação, em conformidade com o estudo Valores de Edificações de Imóveis Urbanos – IBAPE/SP.

O fator conservação-obsolescência é obtido pela relação direta entre os índices de obsolescência e conservação do avaliando e dos comparativos, calculados em conformidade com o estudo Valores de Edificações de Imóveis Urbanos – IBAPE/SP, bem como o cálculo da diferença em reais em relação ao valor unitário original.

O fator de adequação ao obsolescimento e ao estado de conservação (FOC), é determinado pela seguinte expressão:

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

R = Coeficiente residual correspondente ao padrão

K = Coeficiente de Ross/Heideck



O coeficiente residual será obtido através do tipo e do padrão do imóvel conforme tabela 1, a seguir reproduzida:

**Tabela 1 – Vida referencial (IR) e o valor residual (R) para as tipologias deste estudo**

CLASSE	TIPO	PADRÃO	Idade Referencial – IR (anos)	Valor Residual – R (%)
RESIDENCIAL	BARRACO	1.1.1- Padrão Rústico	5	0
		1.1.2- Padrão Simples	10	0
	CASA	1.2.1- Padrão Rústico	60	20
		1.2.2- Padrão Proletário	60	20
		1.2.3- Padrão Econômico	70	20
		1.2.4- Padrão Simples	70	20
		1.2.5- Padrão Médio	70	20
		1.2.6 - Padrão Superior	70	20
		1.2.7- Padrão Fino	60	20
		1.2.8 - Padrão Luxo	60	20
	APARTAMENTO	1.3.1- Padrão Econômico	60	20
		1.3.2- Padrão Simples	60	20
		1.3.3- Padrão Médio	60	20
		1.3.4- Padrão Superior	60	20
		1.3.5- Padrão Fino	50	20
1.3.6- Padrão Luxo		50	20	
COMERCIAL, SERVIÇO E INDUSTRIAL	ESCRITÓRIO	2.1.1- Padrão Econômico	70	20
		2.1.2- Padrão Simples	70	20
		2.1.3- Padrão Médio	60	20
		2.1.4- Padrão Superior	60	20
		2.1.5- Padrão Fino	50	20
		2.1.6- Padrão Luxo	50	20
	GALPÃO	2.2.1- Padrão Econômico	60	20
		2.2.2- Padrão Simples	60	20
		2.2.3- Padrão Médio	80	20
		2.2.4- Padrão Superior	80	20
ESPECIAL	COBERTURA	3.1.1- Padrão Simples	20	10
		3.1.2- Padrão Médio	20	10
		3.1.3- Padrão Superior	30	10

No presente caso, imóvel residencial, tipo apartamento, padrão médio, a vida referencial corresponde a 60 anos e o valor residual equivale a 20%.

A vida útil da edificação corresponde a 60 anos, possuindo o imóvel a idade estimada de 09 anos, de modo que a idade em percentual da vida referencial corresponde a 0,16 ou 16%.





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

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

Ref.	Estado da Edificação	Depreciação (%)	Características
A	Nova	0,00	Edificação nova ou com reforma geral e substancial, com menos de dois anos, que apresente sinais de desgaste natural de pintura externa.
B	Entre nova e regular	0,32	Edificação nova ou com reforma geral ou substancial, com menos de dois anos, que apresente necessidade apenas de uma demão leve de pintura para recompor sua aparência.
C	Regular	2,52	Edificação seminova ou com reforma geral ou substancial entre dois a cinco anos, cujo estado geral possa ser recuperado apenas com reparos de eventuais fissuras superficiais localizadas e/ou pintura externa e interna.
D	Entre regular e necessitando de reparos simples	8,09	Edificação seminova ou com reforma geral ou substancial entre dois a cinco anos, cujo estado geral possa ser recuperado com reparos de fissuras e trincas localizadas e superficiais e pintura externa e interna.
E	Necessitando de reparos simples	18,10	Edificação cujo estado geral possa ser recuperado com pintura externa e interna após reparos de fissuras e trincas superficiais generalizadas, sem recuperação do sistema estrutural. Eventualmente, revisão do sistema hidráulico e elétrico.
F	Necessitando de reparos simples a importantes	33,20	Edificação cujo estado geral possa ser recuperado com pintura externa e interna após reparos de fissuras e trincas, com estabilização e/ou recuperação localizada do sistema estrutural. As instalações hidráulicas e elétricas possam ser restauradas mediante a revisão e com substituição eventual de algumas peças desgastadas naturalmente. Eventualmente possa ser necessária a substituição dos revestimentos de pisos e paredes, de um ou de outro cômodo. Revisão da impermeabilização ou substituição de telhas de cobertura.
G	Necessitando de reparos importantes	52,60	Edificação cujo estado geral possa ser recuperado com pintura externa e interna, com substituição de panos de regularização da alvenaria, reparos de fissuras e trincas, com estabilização e/ou recuperação de grande parte do sistema estrutural. As instalações hidráulicas e elétricas possam ser restauradas mediante substituição de peças aparentes. A substituição dos revestimentos de pisos e paredes, da maioria dos cômodos, se faz necessária. Substituição ou reparos importantes na impermeabilização ou no telhado.
H	Necessitando de reparos importantes a edificação sem valor	75,20	Edificação cujo estado geral com estabilização e/ou recuperação do sistema estrutural, substituição da regularização da alvenaria, reparos de fissuras e trincas. Substituição das instalações hidráulicas e elétricas. Substituição dos revestimentos de pisos e paredes. Substituição da impermeabilização ou do telhado.
I	Edificação sem valor	100,00	Edificação em estado de ruína.

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

O coeficiente “K” será obtido na tabela 2, mediante dupla entrada, na linha a idade em percentual da vida referencial e na coluna o estado de conservação.



ARRUDA SIMÕES

- 32 -

Tabela 2 – Coeficiente de Ross-Heideck – K

Idade em % da Vida Referencial	Estado de Conservação - Ec							
	A 0,00%	B 0,32%	C 2,52%	D 8,09%	E 18,10%	F 33,20%	G 52,60%	H 75,20%
2%	0,9898	0,9866	0,9649	0,9097	0,8106	0,6612	0,4692	0,2455
4%	0,9792	0,9761	0,9545	0,9000	0,8020	0,6541	0,4641	0,2428
6%	0,9682	0,9651	0,9438	0,8899	0,7930	0,6468	0,4589	0,2401
8%	0,9568	0,9537	0,9327	0,8794	0,7836	0,6391	0,4535	0,2373
<b>10%</b>	<b>0,9450</b>	<b>0,9420</b>	<b>0,9212</b>	<b>0,8685</b>	<b>0,7740</b>	<b>0,6313</b>	<b>0,4479</b>	<b>0,2344</b>
12%	0,9328	0,9298	0,9093	0,8573	0,7640	0,6231	0,4421	0,2313
14%	0,9202	0,9173	0,8970	0,8458	0,7536	0,6147	0,4362	0,2282
16%	0,9072	0,9043	0,8843	0,8338	0,7430	0,6060	0,4300	0,2250
18%	0,8938	0,8909	0,8713	0,8215	0,7320	0,5971	0,4237	0,2217
<b>20%</b>	<b>0,8800</b>	<b>0,8772</b>	<b>0,8578</b>	<b>0,8088</b>	<b>0,7207</b>	<b>0,5878</b>	<b>0,4171</b>	<b>0,2182</b>
22%	0,8658	0,8630	0,8440	0,7958	0,7091	0,5784	0,4104	0,2147
24%	0,8512	0,8485	0,8297	0,7823	0,6971	0,5686	0,4035	0,2111
26%	0,8362	0,8335	0,8151	0,7686	0,6848	0,5586	0,3964	0,2074
28%	0,8208	0,8182	0,8001	0,7544	0,6722	0,5483	0,3891	0,2036
<b>30%</b>	<b>0,8050</b>	<b>0,8024</b>	<b>0,7847</b>	<b>0,7399</b>	<b>0,6593</b>	<b>0,5377</b>	<b>0,3816</b>	<b>0,1996</b>
32%	0,7888	0,7863	0,7689	0,7250	0,6460	0,5269	0,3739	0,1956
34%	0,7722	0,7697	0,7527	0,7097	0,6324	0,5158	0,3660	0,1915
36%	0,7552	0,7528	0,7362	0,6941	0,6185	0,5045	0,3580	0,1873
38%	0,7378	0,7354	0,7192	0,6781	0,6043	0,4929	0,3497	0,1830
<b>40%</b>	<b>0,7200</b>	<b>0,7177</b>	<b>0,7019</b>	<b>0,6618</b>	<b>0,5897</b>	<b>0,4810</b>	<b>0,3413</b>	<b>0,1786</b>
42%	0,7018	0,6996	0,6841	0,6450	0,5748	0,4688	0,3327	0,1740
44%	0,6832	0,6810	0,6660	0,6279	0,5595	0,4564	0,3238	0,1694
46%	0,6642	0,6621	0,6475	0,6105	0,5440	0,4437	0,3148	0,1647
48%	0,6448	0,6427	0,6286	0,5926	0,5281	0,4307	0,3056	0,1599
<b>50%</b>	<b>0,6250</b>	<b>0,6230</b>	<b>0,6093</b>	<b>0,5744</b>	<b>0,5119</b>	<b>0,4175</b>	<b>0,2963</b>	<b>0,1550</b>
52%	0,6048	0,6029	0,5896	0,5559	0,4953	0,4040	0,2867	0,1500
54%	0,5842	0,5823	0,5695	0,5369	0,4785	0,3902	0,2769	0,1449
56%	0,5632	0,5614	0,5490	0,5176	0,4613	0,3762	0,2670	0,1397
58%	0,5418	0,5401	0,5281	0,4980	0,4437	0,3619	0,2568	0,1344
<b>60%</b>	<b>0,5200</b>	<b>0,5183</b>	<b>0,5069</b>	<b>0,4779</b>	<b>0,4259</b>	<b>0,3474</b>	<b>0,2465</b>	<b>0,1290</b>
62%	0,4978	0,4962	0,4853	0,4575	0,4077	0,3325	0,2360	0,1235
64%	0,4752	0,4737	0,4632	0,4368	0,3892	0,3174	0,2252	0,1178
66%	0,4522	0,4508	0,4408	0,4156	0,3704	0,3021	0,2143	0,1121
68%	0,4288	0,4274	0,4180	0,3941	0,3512	0,2864	0,2033	0,1063
<b>70%</b>	<b>0,4050</b>	<b>0,4037</b>	<b>0,3948</b>	<b>0,3722</b>	<b>0,3317</b>	<b>0,2705</b>	<b>0,1920</b>	<b>0,1004</b>
72%	0,3808	0,3796	0,3712	0,3500	0,3119	0,2544	0,1805	0,0944
74%	0,3562	0,3551	0,3472	0,3274	0,2917	0,2379	0,1688	0,0883
76%	0,3312	0,3301	0,3229	0,3044	0,2713	0,2212	0,1570	0,0821
78%	0,3058	0,3048	0,2981	0,2811	0,2505	0,2043	0,1449	0,0758
<b>80%</b>	<b>0,2800</b>	<b>0,2791</b>	<b>0,2729</b>	<b>0,2573</b>	<b>0,2293</b>	<b>0,1870</b>	<b>0,1327</b>	<b>0,0694</b>
82%	0,2538	0,2530	0,2474	0,2333	0,2079	0,1695	0,1203	0,0629
84%	0,2272	0,2265	0,2215	0,2088	0,1861	0,1518	0,1077	0,0563
86%	0,2002	0,1996	0,1952	0,1840	0,1640	0,1337	0,0949	0,0496
88%	0,1728	0,1722	0,1684	0,1588	0,1415	0,1154	0,0819	0,0429
<b>90%</b>	<b>0,1450</b>	<b>0,1445</b>	<b>0,1413</b>	<b>0,1333</b>	<b>0,1188</b>	<b>0,0969</b>	<b>0,0687</b>	<b>0,0360</b>
92%	0,1168	0,1164	0,1139	0,1074	0,0957	0,0780	0,0554	0,0290
94%	0,0882	0,0879	0,0860	0,0811	0,0722	0,0589	0,0418	0,0219
96%	0,0592	0,0590	0,0577	0,0544	0,0485	0,0395	0,0281	0,0147
98%	0,0298	0,0297	0,0290	0,0274	0,0244	0,0199	0,0141	0,0074
<b>100%</b>	<b>0,0000</b>	<b>0,0000</b>	<b>0,0000</b>	<b>0,0000</b>	<b>0,0000</b>	<b>0,0000</b>	<b>0,0000</b>	<b>0,0000</b>

ARRUDA SIMÕES Consultoria, Avaliações &amp; 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





Deste modo o coeficiente K, resultante da aplicação da entrada do item “b” com percentual de “16”, corresponde a 0,9043.

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

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

$$\text{FOC} = 0,20 + 0,9043 \times (1 - 0,20)$$

$$\text{FOC} = 0,923$$

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

O fator dormitórios, obtido pela relação entre o número de quartos do avaliando e dos comparativos, ponderado a um percentual de incremento de valor que apresente a melhor representatividade, variando de 1% a 5%, bem como o cálculo da diferença em reais em relação ao valor unitário original.

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

O fator vagas, obtido pela relação entre o número de vagas de garagem do avaliando e dos comparativos, ponderado a um percentual de incremento de valor que apresente a melhor representatividade, variando de 1% a 5%, bem como o cálculo da diferença em reais em relação ao valor unitário original.

**ELEMENTOS COMPARATIVOS:** Foram analisados 5 (cinco) elementos pertencentes à mesma região geo-econômica do imóvel avaliando, a seguir relacionados.





ARRUDA SIMÕES

- 34 -

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO					
<b>DADOS DA FICHA</b> 1					
NÚMERO DA PESQUISA: SAO PAULO - SP - 2019			<input checked="" type="checkbox"/> UTILIZADO DATA DA PESQUISA: 01/08/2019		
SETOR: 088	QUADRA: 041	ÍNDICE DO LOCAL: 1.850,20	CHAVE GEOGRÁFICA:		
<b>DADOS DA LOCALIZAÇÃO</b>					
ENDEREÇO: RUA SÃO BENEDITO			NÚMERO: 1551		
COMP.: 5º ANDAR	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:	0,00	TESTADA - (ct) m:	0,00	PROF. EQUIV. (Pe):	0,00
ACESSIBILIDADE:	Direta	FORMATO:	Regular	ESQUINA:	Não
TOPOGRAFIA:	plano				
CONSISTÊNCIA:	seco				
<b>DADOS DO APARTAMENTO</b>					
TIPO DA EDIFICAÇÃO:	Apartamento	ESTADO:	FACE:		
<b>CARACTERÍSTICAS</b>					
PADRÃO:	apartamento superior c/ elev.	COEF. PADRÃO:	2,406	CONSERVAÇÃO: c - regular	
COEF. DEP. (k):	0,913	IDADE: 9 anos	FRAÇÃO: 2,15	TAXA: 0,00	VAGAS COB.: 3 VAGAS DESCOB.: 0
<b>DIMENSÕES</b>					
A. PRIVATIVA M²:	185,04	ÁREA COMUM M²:	206,73	GARAGEM M²:	30,20 TOTAL M²: 421,97
<b>EDIFÍCIO</b>					
DORMITÓRIOS:	3	SUITES:	0	W.C.:	0
ELEVADORES:	0	PLAYGROUND:	0	QUARTO EMPREGADAS SUPERIORES:	0
				PISCINA:	0
				APTO/ANDAR:	2
				SALÃO DE FESTAS:	0
				SUB-SOLOS:	0
<b>FATORES ADICIONAIS</b>					
ADICIONAL 01:	1,00	ADICIONAL 02:	1,00	ADICIONAL 03:	1,00
ADICIONAL 04:	1,00	ADICIONAL 05:	1,00	ADICIONAL 06:	1,00
<b>DADOS DA TRANSAÇÃO</b>					
NATUREZA:	Oferta	VALOR VENDA (R\$):	1.920.000,00	VALOR LOCAÇÃO (R\$):	0,00
IMOBILIÁRIA:	URBANO IMOVEIS				
CONTATO:	SR. CELSO				TELEFONE: (11)-942924949
<b>OBSERVAÇÃO:</b>					
OFERTA EM REAIS					
<b>RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO</b>					
<b>FATORES NORMA IBAPE/SP</b>		<b>FATORES ADICIONAIS</b>		<b>VALORES/VARIAÇÃO</b>	
LOCALIZAÇÃO Floc:	0,00	FT ADICIONAL 01:	0,00	VALOR UNITÁRIO:	9.338,52
OBSOLESCÊNCIA Fobs:	147,29	FT ADICIONAL 02:	0,00	HOMOGENEIZAÇÃO:	9.485,81
PADRÃO Fp:	0,00	FT ADICIONAL 03:	0,00	VARIAÇÃO:	1,0158
VAGAS	0,00	FT ADICIONAL 04:	0,00		
		FT ADICIONAL 05:	0,00		
		FT ADICIONAL 06:	0,00		



ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO					
<b>DADOS DA FICHA</b> 2					
NÚMERO DA PESQUISA: SAO PAULO - SP - 2019		<input checked="" type="checkbox"/> UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 01/08/2019			
SETOR: 088	QUADRA: 041	ÍNDICE DO LOCAL: 1.850,20	CHAVE GEOGRÁFICA:		
<b>DADOS DA LOCALIZAÇÃO</b>					
ENDEREÇO : RUA SÃO BENEDITO		NÚMERO : 1551			
COMP.: 4º ANDAR	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: 0,00	TESTADA - (ct) m: 0,00	PROF. EQUIV. (Pe): 0,00			
ACESSIBILIDADE: Direta	FORMATO: Regular	ESQUINA: Não			
TOPOGRAFIA: plano					
CONSISTÊNCIA: seco					
<b>DADOS DO APARTAMENTO</b>					
TIPO DA EDIFICAÇÃO: Apartamento	ESTADO:	FACE:			
<b>CARACTERÍSTICAS</b>					
PADRÃO: apartamento superior c/ elev.	COEF. PADRÃO: 2,406	CONSERVAÇÃO: b - entre novo e regular			
COEF. DEP. (k): 0,931	IDADE: 9 anos	FRAÇÃO: 2,15	TAXA: 0,00 VAGAS COB.: 3 VAGAS DESCOB.: 0		
<b>DIMENSÕES</b>					
A. PRIVATIVA M²: 185,04	ÁREA COMUM M²: 206,73	GARAGEM M²: 30,20	TOTAL M²: 421,97		
<b>EDIFÍCIO</b>					
DORMITÓRIOS: 3	SUÍTES: 0	W.C.: 0	QUARTO EMPREGADAS: 0 PISCINA: 0 SALÃO DE FESTAS: 0		
ELEVADORES: 0	PLAYGROUND: 0	SUPERIORES: 0	APTO/ANDAR: 2 SUB-SOLOS: 0		
<b>FATORES ADICIONAIS</b>					
ADICIONAL 01: 1,00	ADICIONAL 02: 1,00	ADICIONAL 03: 1,00			
ADICIONAL 04: 1,00	ADICIONAL 05: 1,00	ADICIONAL 06: 1,00			
<b>DADOS DA TRANSAÇÃO</b>					
NATUREZA: Oferta	VALOR VENDA (R\$): 1.990.000,00	VALOR LOCAÇÃO (R\$): 0,00			
IMOBILIÁRIA: SIGA IMOVEIS					
CONTATO: SR. JOEL	TELEFONE: (11)-27382378				
<b>OBSERVAÇÃO:</b> OFERTA EM REAIS					
<b>RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO</b>					
FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO			
LOCAUIZAÇÃO Floc:	0,00	FT ADICIONAL 01:	0,00	VALOR UNITÁRIO:	9.678,99
OBSOLESCÊNCIA Fobs:	0,00	FT ADICIONAL 02:	0,00	HOMOGENEIZAÇÃO:	9.678,99
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		



ARRUDA SIMÕES

- 36 -

## ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

## DADOS DA FICHA 3

NÚMERO DA PESQUISA: SAO PAULO - SP - 2019  UTILIZADO DATA DA PESQUISA: 01/08/2019  
 SETOR: 088 QUADRA: 041 ÍNDICE DO LOCAL: 1.850,20 CHAVE GEOGRÁFICA:

## DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO: RUA SÃO BENEDITO NÚMERO: 1551  
 COMP.: 6º ANDAR BAIRRO: CIDADE: SAO PAULO - SP  
 CEP: UF: SP

## DADOS DA REGIÃO

## MELHORAMENTOS:

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

## DADOS DO TERRENO

ÁREA (Ar) M²: 0,00 TESTADA - (ct) m: 0,00 PROF. EQUIV. (Pe): 0,00  
 ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO: Regular ESQUINA: Não  
 TOPOGRAFIA: plano  
 CONSISTÊNCIA: seco

## DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO: Apartamento ESTADO: FACE:

## CARACTERÍSTICAS

PADRÃO: apartamento superior c/ elev. COEF. PADRÃO: 2,406 CONSERVAÇÃO: b - entre novo e regular  
 COEF. DEP. (k): 0,931 IDADE: 9 anos FRAÇÃO: 2,15 TAXA: 0,00 VAGAS COB.: 3 VAGAS DESCOB.: 0

## DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²: 185,04 ÁREA COMUM M²: 206,73 GARAGEM M²: 30,20 TOTAL M²: 421,97

## EDIFÍCIO

DORMITÓRIOS: 3 SUITES: 0 W.C.: 0 QUARTO EMPREGADAS: 0 PISCINA: 0 SALÃO DE FESTAS: 0  
 ELEVADORES: 0 PLAYGROUND: 0 SUPERIORES: 0 APTO/ANDAR: 2 SUB-SOLOS: 0

## FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL 01: 1,00 ADICIONAL 02: 1,00 ADICIONAL 03: 1,00  
 ADICIONAL 04: 1,00 ADICIONAL 05: 1,00 ADICIONAL 06: 1,00

## DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA: Oferta VALOR VENDA (R\$): 2.050.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$): 0,00  
 IMOBILIÁRIA: BROKER HAUSE  
 CONTATO: SR. SERGIO TELEFONE: (11)-973826567  
 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:
OBSOLESCÊNCIA Fobs:	0,00 FT ADICIONAL 02:	0,00 HOMOGENEIZAÇÃO:
PADRÃO Fp:	0,00 FT ADICIONAL 03:	0,00 VARIAÇÃO:
VAGAS	0,00 FT ADICIONAL 04:	0,00
	FT ADICIONAL 05:	0,00
	FT ADICIONAL 06:	0,00
		9.970,82
		9.970,82
		1,0000





ARRUDA SIMÕES

- 37 -

## ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

## DADOS DA FICHA 4

NÚMERO DA PESQUISA: SAO PAULO - SP - 2019  UTILIZADO DATA DA PESQUISA: 01/08/2019  
 SETOR: 088 QUADRA: 041 ÍNDICE DO LOCAL: 1.850,20 CHAVE GEOGRÁFICA:

## DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO: RUA SÃO BENEDITO NÚMERO: 1551  
 COMP.: 3º ANDAR BAIRRO: CIDADE: SAO PAULO - SP  
 CEP: UF: SP

## DADOS DA REGIÃO

## MELHORAMENTOS:

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

## DADOS DO TERRENO

ÁREA (Ar) M²: 0,00 TESTADA - (ct) m: 0,00 PROF. EQUIV. (Pe): 0,00  
 ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO: Regular ESQUINA: Não  
 TOPOGRAFIA: plano  
 CONSISTÊNCIA: seco

## DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO: Apartamento ESTADO: FACE:

## CARACTERÍSTICAS

PADRÃO: apartamento superior c/ elev. COEF. PADRÃO: 2,406 CONSERVAÇÃO: b - entre novo e regular  
 COEF. DEP. (k): 0,931 IDADE: 9 anos FRAÇÃO: 2,15 TAXA: 0,00 VAGAS COB.: 3 VAGAS DESCOB.: 0

## DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²: 185,04 ÁREA COMUM M²: 206,73 GARAGEM M²: 30,20 TOTAL M²: 421,97

## EDIFÍCIO

DORMITÓRIOS: 3 SUITES: 0 W.C.: 0 QUARTO EMPREGADAS: 0 PISCINA: 0 SALÃO DE FESTAS: 0  
 ELEVADORES: 0 PLAYGROUND: 0 SUPERIORES: 0 APTO/ANDAR: 2 SUB-SOLOS: 0

## FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL 01: 1,00 ADICIONAL 02: 1,00 ADICIONAL 03: 1,00  
 ADICIONAL 04: 1,00 ADICIONAL 05: 1,00 ADICIONAL 06: 1,00

## DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA: Oferta VALOR VENDA (R\$): 1.950.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$): 0,00

IMOBILIÁRIA: PREMIER IMOVEIS

CONTATO: SR PEDRO

TELEFONE: (11)-992347874

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:	9.484,44
OBSOLESCÊNCIA Fobs:	0,00 FT ADICIONAL 02:	0,00 HOMOGENEIZAÇÃO:	9.484,44
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	



ARRUDA SIMÕES

- 38 -

## ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

## DADOS DA FICHA 5

NÚMERO DA PESQUISA: SAO PAULO - SP - 2019  UTILIZADO DATA DA PESQUISA: 01/08/2019  
 SETOR: 088 QUADRA: 041 ÍNDICE DO LOCAL: 1.850,20 CHAVE GEOGRÁFICA:

## DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO: RUA SÃO BENEDITO NÚMERO: 1551  
 COMP.: 7º ANDAR BAIRRO: CIDADE: SAO PAULO - SP  
 CEP: UF: SP

## DADOS DA REGIÃO

## MELHORAMENTOS:

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

## DADOS DO TERRENO

ÁREA (Ar) M²: 0,00 TESTADA - (cf) m: 0,00 PROF. EQUIV. (Pe): 0,00  
 ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO: Regular ESQUINA: Não  
 TOPOGRAFIA: plano  
 CONSISTÊNCIA: seco

## DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO: Apartamento ESTADO: FACE:

## CARACTERÍSTICAS

PADRÃO: apartamento superior c/ elev. COEF. PADRÃO: 2,406 CONSERVAÇÃO: b - entre novo e regular  
 COEF. DEP. (k): 0,931 IDADE: 9 anos FRAÇÃO: 2,15 TAXA: 0,00 VAGAS COB.: 3 VAGAS DESCOB.: 0

## DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²: 185,04 ÁREA COMUM M²: 206,73 GARAGEM M²: 30,20 TOTAL M²: 421,97

## EDIFÍCIO

DORMITÓRIOS: 3 SUÍTES: 0 W.C.: 0 QUARTO EMPREGADAS: 0 PISCINA: 0 SALÃO DE FESTAS: 0  
 ELEVADORES: 0 PLAYGROUND: 0 SUPERIORES: 0 APTO/ANDAR: 2 SUB-SOLOS: 0

## FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL 01: 1,00 ADICIONAL 02: 1,00 ADICIONAL 03: 1,00  
 ADICIONAL 04: 1,00 ADICIONAL 05: 1,00 ADICIONAL 06: 1,00

## DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA: Oferta VALOR VENDA (R\$): 2.100.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$): 0,00

IMOBILIÁRIA: LOPES BARÃO

CONTATO: SR. MARIO

TELEFONE: (11)-999089437

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: 10.214,01
OBSOLESCÊNCIA Fobs: 0,00	FT ADICIONAL 02: 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO: 10.214,01
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	



ARRUDA SIMÕES

- 39 -

## 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 : HELVETIA X VENCESLAU	DATA : 01/08/2019
EDIFICAÇÃO VALORES DE VENDA : IBAPE-SP - 2019 - SAO PAULO - SP	
FATOR OFERTA/TRANSAÇÃO : 0,9	PARCELA DE BENEFITÓRIA : 0,8
OBSERVAÇÃO :	
<b>FATORES</b>	
FATOR	ÍNDICE
<input type="checkbox"/> Localização	1.850,20
<input checked="" type="checkbox"/> Obsolescência	Idade 9 Estado de Conservação B - ENTRE NOVO E REGULAR
<input type="checkbox"/> Padrão	apartamento superior c/ elev.
<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 3,27%, inferior inclusive ao coeficiente relativo ao valor unitário original.

Deste modo, em decorrência da diminuição da heterogeneidade da amostra composta em relação à amostra original, será analisada nos tópicos seguintes a possibilidade de utilização do valor unitário composto para o cálculo do valor do imóvel.





### 3.2.2.- VERIFICAÇÃO DO SANEAMENTO DA AMOSTRA

Apresentamos neste tópico o saneamento da amostra verificando se os valores unitários homogeneizados encontram-se no intervalo admissível de 30% em relação à média, conforme item B.3 da NBR – 14.653-2.

A planilha a seguir apresenta o cálculo o fator global do preço homogeneizado, correspondente a relação entre o valor unitário composto e o valor unitário original, o qual deve estar contido no intervalo entre 0,50 e 2,00, conforme item B.2.2 da NBR 14.653-2.

MATRIZ DE UNITÁRIOS				
Núm.	Endereço	Valor Unitário	Homogeneização	Varição
<input checked="" type="checkbox"/>	1 RUA SÃO BENEDITO ,1551	9.338,52	9.485,81	1,0158
<input checked="" type="checkbox"/>	2 RUA SÃO BENEDITO ,1551	9.678,99	9.678,99	1,0000
<input checked="" type="checkbox"/>	3 RUA SÃO BENEDITO ,1551	9.970,82	9.970,82	1,0000
<input checked="" type="checkbox"/>	4 RUA SÃO BENEDITO ,1551	9.484,44	9.484,44	1,0000
<input checked="" type="checkbox"/>	5 RUA SÃO BENEDITO ,1551	10.214,01	10.214,01	1,0000

Analisando a planilha verificamos os coeficientes gerais de homogeneização, relativos aos fatores de homogeneização adotados, encontram-se inseridos no intervalo definido pela norma, ratificando o valor unitário calculado.



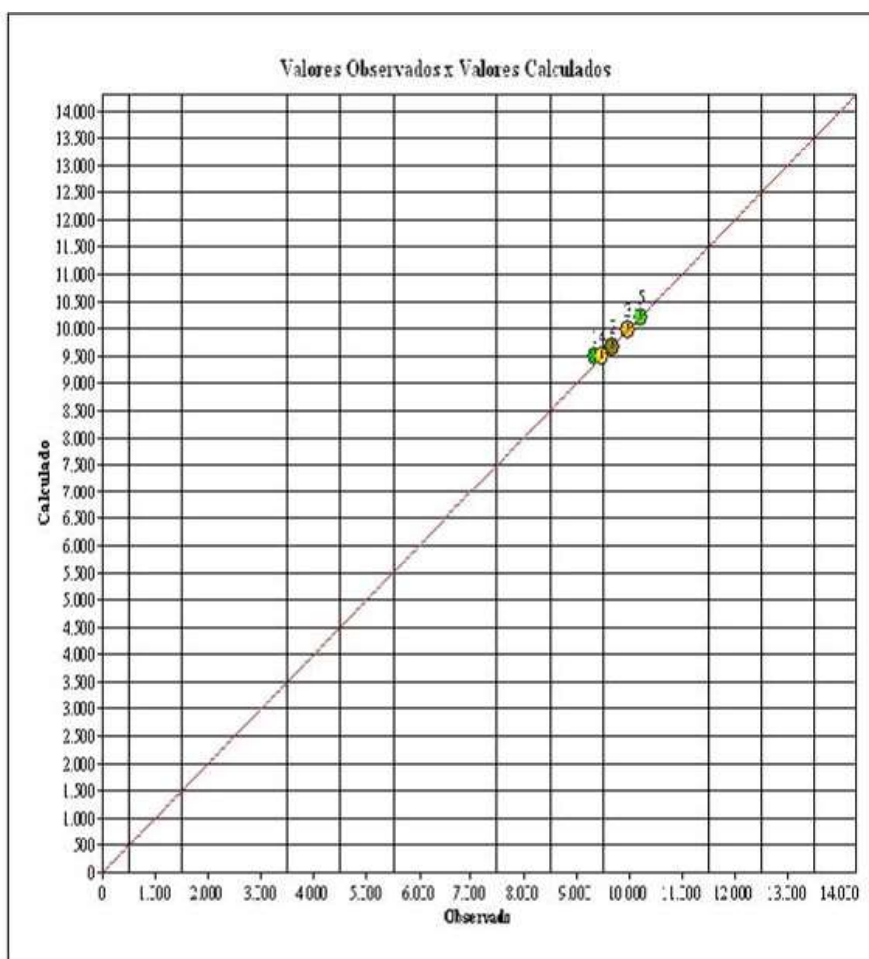
### 3.2.3.- GRÁFICO DE DISPERSÃO

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

**GRÁFICO DE DISPERSÃO**

Núm.	X	Y
1	9.338,52	9.485,81
2	9.678,99	9.678,99
3	9.970,82	9.970,82
4	9.484,44	9.484,44
5	10.214,01	10.214,01

**GRÁFICO DE DISPERSÃO**





### 3.2.4.- VALOR UNITÁRIO FINAL

Conforme resultados a seguir reproduzido, apuramos o valor unitário médio saneado de R\$ 9.737,35/m<sup>2</sup>, atingindo o grau de precisão III.

APRESENTAÇÃO DOS RESULTADOS		
<b>DADOS DO AVALIANDO</b>		
Tipo : Apartamento	Local : RUA SAO BENEDITO 1551 APTO 21 ALTO DA BOA VISTA SAO PAULO - SP	Data : 01/08/2019
Cliente : HELVETIA ALPEN HAUS X VENCESLAU DE CASTRO		
Área terreno m <sup>2</sup> : 1,00	Edificação m <sup>2</sup> : 185,04	Modalidade : Venda
Distribuição espacial		

VALORES UNITÁRIOS	VALORES HOMOGENEIZADOS
Média Unitários : 9.737,35	Média Unitários : 9.766,81
Desvio Padrão : 356,42	Desvio Padrão : 319,38
- 30% : 6.816,15	- 30% : 6.836,77
+ 30% : 12.658,56	+ 30% : 12.696,86
Coefficiente de Variação : 3,6600	Coefficiente de Variação : 3,2700

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO						
Descrição	GRAU III		GRAU II		GRAU I	
1 Carac. do imóvel avaliando	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 Quantidade mínima de dados de mercado usados	12	<input type="checkbox"/>	5	<input checked="" type="checkbox"/>	3	<input type="checkbox"/>
3 Identificação dos dados de mercado	Apresentação de inform ref a todas as caract dos dados analisados	<input type="checkbox"/>	Apresentação de inform ref a todas as caract dos dados analisados	<input checked="" type="checkbox"/>	Apresentação inform ref a todas as caract dos dados ref aos fatores	<input type="checkbox"/>
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"/>

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO: II	
<b>FORMAÇÃO DOS VALORES</b>	
MÉDIA SANEADA (R\$): 9.766,81	VALOR TOTAL (R\$): 1.807.250,52
VALOR UNITÁRIO (R\$/m <sup>2</sup> ): 9.766,81000	
<b>INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Paradigma</b>	<b>INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Avaliando</b>
INTERVALO MÍNIMO : 9.547,85	INTERVALO MÍNIMO : 9.547,85
INTERVALO MÁXIMO : 9.985,77	INTERVALO MÁXIMO : 9.985,77
<b>GRAU DE PRECISÃO</b>	
GRAU DE PRECISÃO: III	





### 3.3.- CÁLCULO DO VALOR DO IMÓVEL

O valor do imóvel, no presente caso é dado pela seguinte expressão:

$V_i = A_{bi} \times V_u$  , onde:

$V_i$  = Valor do imóvel

$A_{bi}$  = Área útil construída: 185,04m<sup>2</sup>

$V_u$  = Valor unitário: R\$ 9.737,35/m<sup>2</sup>

Substituindo e calculando, vem:

$V_i = 185,04\text{m}^2 \times \text{R}\$ 9.737,35/\text{m}^2$

$V_i = \text{R}\$ 1.807.250,52$  equivalendo a R\$ 1.810.000,00 redondos.

(UM MILHÃO, OITOCENTOS E DEZ MIL REAIS)

O valor é válido para agosto de 2019.



#### **4.- VALOR DA COTA PENHORADA**

O valor da cota penhorada do imóvel, corresponde ao seguinte:

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

$V_{cp}$  = Valor da cota penhorada

$V_i$  = Valor do imóvel: R\$ 1.810.000,00

$C_p$  = Cota penhorada do imóvel: 100%

Substituindo e calculando, vem:

$V_{cp} = R\$ 1.810.000,00 \times 1,00$

$V_{cp} = R\$ 1.810.000,00$

(UM MILHÃO, OITOCENTOS E DEZ MIL REAIS)

O valor é válido para agosto de 2019.



## 5.- ENCERRAMENTO

O presente laudo está impresso em 45 (quarenta e cinco) folhas somente no anverso, sendo a última datada e assinada.

Segue em anexo:

ANEXO 1: Localização do Imóvel.

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

São Paulo, 08 de agosto de 2019.

---

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





## ANEXO 1

