



**EXMO. SR. DR. JUIZ DE DIREITO DA 31ª VARA CÍVEL  
DA CAPITAL**

**PROCESSO: 1034743-49.2019.8.26.0100**

**FERNANDO FLÁVIO DE ARRUDA SIMÕES,**  
engenheiro, perito judicial, nomeado nos autos da ação **EXECUÇÃO DE  
TITULO EXTRAJUDICIAL** ajuizado por **CONDOMÍNIO EDIFÍCIO  
MIRANTE DO VALE** contra **JP DISTRIBUIÇÃO DE INSUMOS  
AGROINDUSTRIAIS EIRELLI**, 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 Avenida Prestes Maia nº 241 conjunto nº 3.126 do Edifício Mirante, no bairro do Centro, matriculado sob nº 23.826 perante o 5º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo e penhorado às fls. 109 dos autos.

### TERMO DE PENHORA E DEPOSITO

Processo Digital nº: 1034743-49.2019.8.26.0100  
 Classe – Assunto: Execução de Título Extrajudicial - Condomínio em Edifício  
 Exequente: Condomínio Edifício Mirante do Vale  
 Executado: Jp Distribuidora de Insumos Agroindustriais Eirelli

Em São Paulo, aos 15 de julho de 2020, no Cartório da 31ª Vara Cível, do Foro Central Cível, em cumprimento à r. decisão proferida nos autos da ação em epígrafe, lavro o presente TERMO DE PENHORA do imóvel matrícula nº 23.826 registrado no 5º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo/SP de propriedade de JP Distribuidora de Insumos Agroindustriais Eirell, CNPJ nº 03.309.017/0001-13, conforme seguinte descrição: Unidade autônoma nº 3.126, do 31º pavimento do edifício Palácio Zarzur & Kogan, situado no 5º Subdistrito-Santa Efigênia, com a área de 37,20m², área comum de 12,80m², e a área total de 50,00m² do qual foi nomeado depositário Jp Distribuidora de Insumos Agroindustriais Eirelli, CNPJ nº 03.309.017/0001-13. O(A)(s) depositário(a)(s) não pode(m) abrir mão do(s) bem(ns) depositado(s) sem expressa autorização deste Juízo, observadas as consequências do descumprimento das obrigações inerentes. NADA MAIS. Lido e achado conforme segue devidamente assinado.

A avaliação do imóvel será executada de acordo com norma técnica da ABNT - NBR 14.653-2 - Avaliação de Bens - Parte 2: Imóveis Urbanos e do IBAPE.



## **2.- VISTORIA**

### **2.1.- LOCAL**

O imóvel em questão está localizado na Avenida Prestes Maia nº 241 conjunto nº 3.126 do Edifício Mirante, no bairro do Centro, setor 001 quadra 047 da Planta Genérica de Valores elaborada pela Municipalidade de São Paulo.

A Avenida Prestes Maia é provida de todos melhoramentos públicos essenciais, estando localizada nas proximidades da Avenida São João.

A ocupação local é constituída predominantemente por escritórios de prestação de serviços, agências bancárias e comércio diversificado.

### **2.2.- BENFEITORIAS**

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

Sobre o terreno encontra-se erigido 1 (um) edifício destinado ao uso comercial, apresentando o prédio em questão fachada de vidro; piso em granito; fechamento em alvenaria, sendo constituído de pavimento térreo com lojas e 51 (cinquenta e um) pavimentos superiores com 28 (vinte oito) escritórios por andar, perfazendo um total de 1.206 (mil, duzentos e seis) conjuntos comerciais.

O hall social do térreo do edifício apresenta piso em granito; paredes com pintura látex; forro de laje; fechamento em alvenaria. O hall social do andar apresenta piso em granito; paredes com pintura látex; forro de laje.



## **2.2.2.- UNIDADE AUTÔNOMA**

A unidade avaliada apresenta as seguintes dependências e acabamentos construtivos:

**SALÃO:** Piso em tabuas; paredes com pintura látex; forro de laje; esquadrias de ferro com vidro liso.

**SANITÁRIO:** Piso em cerâmica; paredes em azulejos; forro de laje; vaso sanitário e lavatório em louça branca; esquadrias de alumínio com vidro liso.

**COPA:** Piso em cerâmica; paredes em azulejos; forro de laje.

A unidade em questão possui a área privativa de 37,20m<sup>2</sup>, área comum de 12,80m<sup>2</sup>, totalizando a área de 50,00m<sup>2</sup> e ocupando a fração ideal de 0,0785%.

O imóvel classifica-se de acordo com o estudo “Valores de Edificações de Imóveis Urbanos – IBAPE/SP – versão 2019”, na classe 2 – Comercial - Serviços, grupo 2.1.- Escritórios, no item 2.1.3.- Escritórios Padrão Médio.

A vida útil da edificação corresponde a 60 anos, possuindo o imóvel a idade estimada de 50 anos, de modo que a idade em percentual da vida referencial corresponde a 0,84 ou 84%.

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



## 2.3.- CADASTRAMENTO FOTOGRÁFICO

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

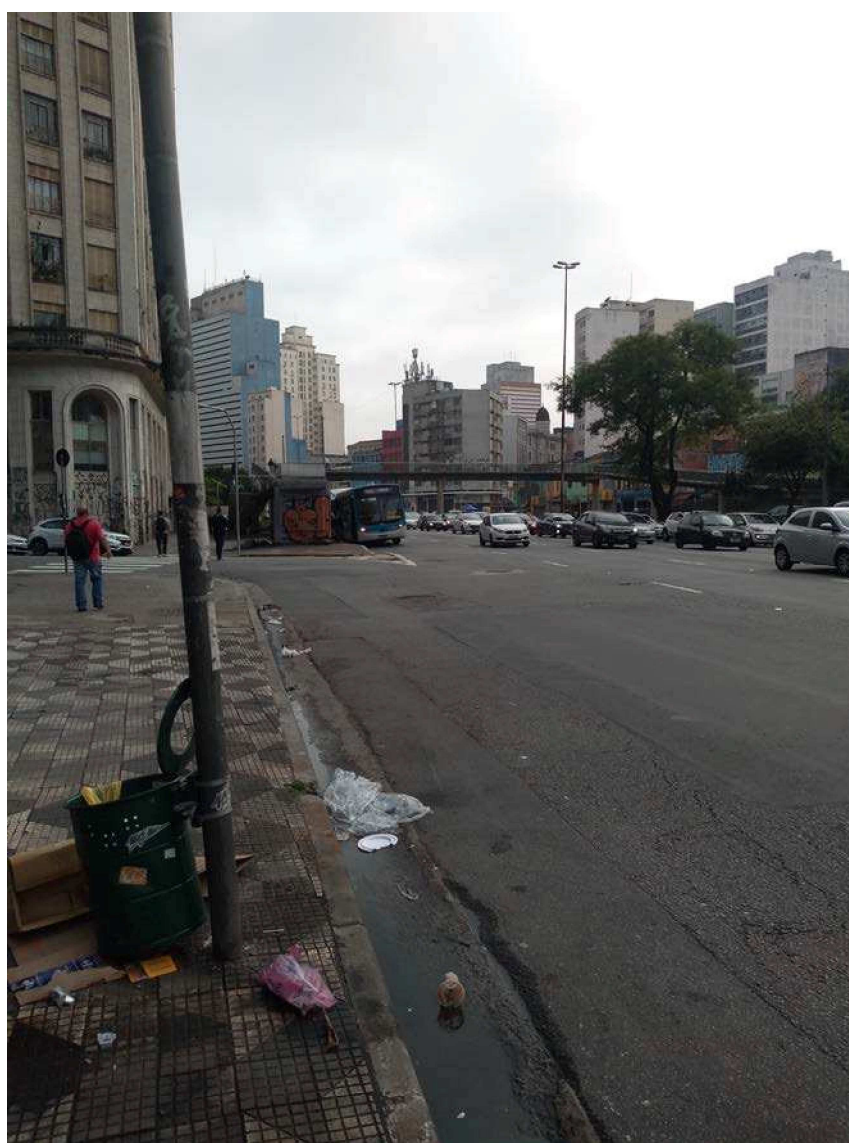


FOTO 1: AVENIDA PRESTES MAIA DEFRENTE AO IMÓVEL.



FOTO 2: AVENIDA PRESTES MAIA EM SENTIDO CONTRÁRIO.



FOTO 3: FACHADA DO IMÓVEL NO LADO DIREITO.



FOTO 4: FACHADA DO IMÓVEL NO LADO ESQUERDO.





FOTO 5: FACHADA DO PRÉDIO.

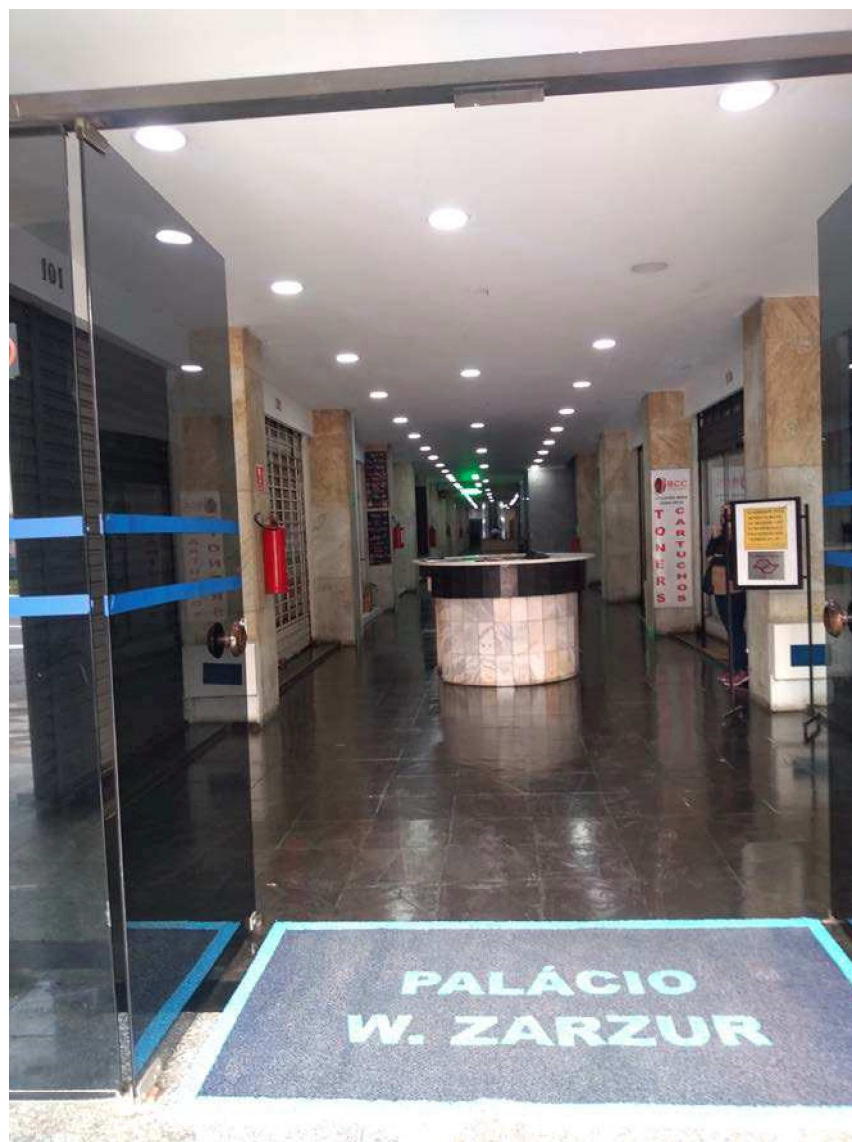


FOTO 6: ENTRADA DO EDIFÍCIO.



FOTO 7: ELEVADOR PRINCIPAL.



FOTO 8: CORREDOR.



FOTO 9: ENTRADA DO CONJUNTO.



FOTO 10: VISTA INTERNA.



FOTO 11: OUTRA VISTA INTERNA.



FOTO 12: COPA.





FOTO 13: BANHEIRO.



### 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 escritórios é da ordem de 10%(dez por cento).

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

**FATOR LOCALIZAÇÃO:** Transposição de unitários através da Planta Genérica de Valores elaborada pela Municipalidade de São Paulo em dezembro de 2.001, apresentando para a Avenida Prestes Maia setor 001 quadra 047 o índice fiscal 3005,00.

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



**FATOR PADRÃO CONSTRUTIVO:** Verificação da correlação entre os padrões construtivos do avaliando e dos comparativos, em conformidade com o estudo Valores de Edificações de Imóveis Urbanos – IBAPE/SP. A edificação sub-judice, encontra-se classificada como classe Residencial, no grupo Escritório Padrão Médio, apresentando o fator 5,273.

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-obsoloscência é obtido pela relação direta entre os índices de obsoloscência 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 comercial/serviços, tipo escritório, 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 50 anos, de modo que a idade em percentual da vida referencial corresponde a 0,84 ou 84%.



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 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 de 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 simples a importantes	33,20	Edificação cujo estado geral possa ser recuperado com pintura interna e externa, após reparos de fissuras e trincas, com estabilização e/ou recuperação localizada do sistema estrutural. As instalações hidráulicas e elétricas possam ser restauradas mediante a revisão e com substituição eventual de algumas peças desgastadas naturalmente. Eventualmente possa ser necessária a substituição dos revestimentos de pisos e paredes, de um, ou de outro cômodo. Revisão da impermeabilização ou substituição de telhas da cobertura.
G	Necessitando de reparos importantes	52,60	Edificação cujo estado geral possa ser recuperado com pintura interna e externa, com substituição de panos de regularização da alvenaria, reparos de fissuras e trincas, com estabilização e/ou recuperação de grande parte do sistema estrutural. As instalações hidráulicas e elétricas possam ser restauradas mediante a substituição das peças aparentes. A substituição dos revestimentos de pisos e paredes, da maioria dos cômodos, se faz necessária. Substituição ou reparos importantes na impermeabilização ou no telhado.
H	Necessitando de reparos importantes a edificação sem valor	75,20	Edificação cujo estado geral seja recuperado com estabilização e/ou recuperação do sistema estrutural, substituição da regularização da alvenaria, reparos de fissuras e trincas. Substituição das instalações hidráulicas e elétricas. Substituição dos revestimentos de pisos e paredes. Substituição da impermeabilização ou do telhado.
I	Sem valor	100,00	Edificação em estado de ruína.

No presente caso o estado de conservação da construção se enquadra no item “c) regular”.

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



Tabela 2 – Coeficiente de Ross-Heidecke – 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>



Deste modo o coeficiente K, resultante da aplicação da entrada do item “c” com percentual de “84”, corresponde a 0,231.

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

$$\begin{aligned} \text{FOC} &= R + K \times (1 - R) \\ \text{FOC} &= 0,20 + 0,231 \times (1 - 0,20) \\ \text{FOC} &= 0,384 \end{aligned}$$

**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.

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

O fator sanitários, obtido pela relação entre o número de banheiros 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.



**ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO**

**DADOS DA FICHA 1**

NÚMERO DA PESQUISA: SAO PAULO - SP - 2020  UTILIZADO DATA DA PESQUISA: 18/11/2020  
 SETOR: 001 QUADRA: 047 ÍNDICE DO LOCAL: 3.005,00 CHAVE GEOGRÁFICA:

**DADOS DA LOCALIZAÇÃO**

ENDEREÇO: AVENIDA PRESTES MAIA NÚMERO: 241  
 COMP.: 21º 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: Escritório ESTADO: FACE:

**CARACTERÍSTICAS**

PADRÃO: escritório médio cf elev. COEF. PADRÃO: 5,273 CONSERVAÇÃO: d - entre regular e reparos simples  
 COEF. DEP. (k): 0,374 IDADE: 50 anos FRAÇÃO: 0,07 TAXA: 0,00 VAGAS COB.: 0 VAGAS DESCOB.: 0

**DIMENSÕES**

A. PRIVATIVA M²: 37,20 ÁREA COMUM M²: 12,80 GARAGEM M²: 0,00 TOTAL M²: 50,00

**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): 78.000,00 VALOR LOCAÇÃO (RS): 0,00  
 IMOBILIÁRIA: MARCELO LARA  
 CONTATO: SR. LARA TELEFONE: (11)-31056300  
 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:
		1.887,10
OBSOLESCÊNCIA Fobs:	0,00 FT ADICIONAL 02:	0,00 HOMOGENEIZAÇÃO:
		1.887,10
PADRÃO Fp:	0,00 FT ADICIONAL 03:	0,00 VARIAÇÃO:
		1.0000
VAGAS	0,00 FT ADICIONAL 04:	
	FT ADICIONAL 05:	
	FT ADICIONAL 06:	





**ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO**

**DADOS DA FICHA 2**

NÚMERO DA PESQUISA: SAO PAULO - SP - 2020  UTILIZADO DATA DA PESQUISA: 18/11/2020  
 SETOR: 001 QUADRA: 047 ÍNDICE DO LOCAL: 3.005,00 CHAVE GEOGRÁFICA:

**DADOS DA LOCALIZAÇÃO**

ENDEREÇO: AVENIDA PRESTES MAIA NÚMERO: 241  
 COMP.: 33º 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: Escritório ESTADO: FACE:  
**CARACTERÍSTICAS**  
 PADRÃO: escritório médio c/ elev. COEF. PADRÃO: 1,836 CONSERVAÇÃO: c - regular  
 COEF. DEP. (k): 0,384 IDADE: 50 anos FRAÇÃO: 0,07 TAXA: 0,00 VAGAS COB.: 0 VAGAS DESCOB.: 0  
**DIMENSÕES**  
 A. PRIVATIVA M²: 37,20 ÁREA COMUM M²: 12,80 GARAGEM M²: 0,00 TOTAL M²: 50,00

**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\$): 90.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$): 0,00  
 IMOBILIÁRIA: MARCELO LARA  
 CONTATO: SR. LARA TELEFONE: (11)-31056300  
 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:
		2.177,42
OBSOLESCÊNCIA Fobs:	0,00 FT ADICIONAL 02:	0,00 HOMOGENEIZAÇÃO:
		2.177,42
PADRÃO Fp:	0,00 FT ADICIONAL 03:	0,00 VARIAÇÃO:
		1.0000
VAGAS	0,00 FT ADICIONAL 04:	
	FT ADICIONAL 05:	
	FT ADICIONAL 06:	



**ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO**

**DADOS DA FICHA 3**

NÚMERO DA PESQUISA: SAO PAULO - SP - 2020  UTILIZADO DATA DA PESQUISA: 18/11/2020  
 SETOR: 001 QUADRA: 047 ÍNDICE DO LOCAL: 3,005,00 CHAVE GEGRÁFICA:

**DADOS DA LOCALIZAÇÃO**

ENDEREÇO: AVENIDA PRESTES MAIA NÚMERO: 241  
 COMP.: 23º 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: Escritório ESTADO: FACE:

**CARACTERÍSTICAS**

PADRÃO: escritório médio c/ elev. COEF. PADRÃO: 5,273 CONSERVAÇÃO: d - entre regular e reparos simples  
 COEF. DEP. (k): 0,374 IDADE: 50 anos FRAÇÃO: 0,07 TAXA: 0,00 VAGAS COB.: 0 VAGAS DESCOB.: 0

**DIMENSÕES**

A. PRIVATIVA M²: 37,20 ÁREA COMUM M²: 12,80 GARAGEM M²: 0,00 TOTAL M²: 50,00

**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): 75.000,00 VALOR LOCAÇÃO (RS): 0,00  
 IMOBILIÁRIA: BELOS NEGOCIOS IMOBILIARIOS  
 CONTATO: SR. MARCOS TELEFONE: (11)-23848010  
 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



**ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO**

**DADOS DA FICHA 4**

NÚMERO DA PESQUISA: SAO PAULO - SP - 2020  UTILIZADO DATA DA PESQUISA: 18/11/2020  
 SETOR: 001 QUADRA: 047 ÍNDICE DO LOCAL: 3,005,00 CHAVE GEOGRÁFICA:

**DADOS DA LOCALIZAÇÃO**

ENDEREÇO: AVENIDA PRESTES MAIA NÚMERO: 241  
 COMP.: 28º 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: Escritório ESTADO: FACE:

**CARACTERÍSTICAS**

PADRÃO: escritório médio c/ elev. COEF. PADRÃO: 5,273 CONSERVAÇÃO: d - entre regular e reparos simples  
 COEF. DEP. (k): 0,374 IDADE: 50 anos FRAÇÃO: 0,07 TAXA: 0,00 VAGAS COB.: 0 VAGAS DESCOB.: 0

**DIMENSÕES**

A. PRIVATIVA M²: 37,20 ÁREA COMUM M²: 12,80 GARAGEM M²: 0,00 TOTAL M²: 50,00

**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\$): 75.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$): 0,00  
 IMOBILIÁRIA: CURVELO BARBOSA IMÓVEIS  
 CONTATO: SR. BARBOSA TELEFONE: (11)-35847999  
 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:
		1,814,52
OBSOLESCÊNCIA Fobs:	0,00 FT ADICIONAL 02:	0,00 HOMOGENEIZAÇÃO:
		1,814,52
PADRÃO Fp:	0,00 FT ADICIONAL 03:	0,00 VARIAÇÃO:
		1,0000
VAGAS	0,00 FT ADICIONAL 04:	
	FT ADICIONAL 05:	
	FT ADICIONAL 06:	



**ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO**

**DADOS DA FICHA**      **5**

NÚMERO DA PESQUISA: SAO PAULO - SP - 2020       UTILIZADO DATA DA PESQUISA: 18/11/2020  
 SETOR: 001      QUADRA: 047      ÍNDICE DO LOCAL: 3,005,00      CHAVE GEGRÁFICA:

**DADOS DA LOCALIZAÇÃO**

ENDEREÇO: AVENIDA PRESTES MAIA      NÚMERO: 241  
 COMP.: 28º 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: Escritório      ESTADO:      FACE:

**CARACTERÍSTICAS**

PADRÃO: escritório médio c/ elev.      COEF. PADRÃO: 5,273      CONSERVAÇÃO: d - entre regular e reparos simples  
 COEF. DEP. (k): 0,374      IDADE: 50 anos      FRAÇÃO: 0,07      TAXA: 0,00      VAGAS COB.: 0      VAGAS DESCOB.: 0

**DIMENSÕES**

A. PRIVATIVA M²: 37,20      ÁREA COMUM M²: 12,90      GARAGEM M²: 0,00      TOTAL M²: 50,10

**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): 75.000,00      VALOR LOCAÇÃO (RS): 0,00  
 IMOBILIÁRIA: CURVELO BARBOSA IMÓVEIS  
 CONTATO: SR. BARBOSA      TELEFONE: (11)-35847999  
 OBSERVAÇÃO:  
 OFERTA EM REAIS

**RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO**

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc:	0,00	FT ADICIONAL 01: 0,00
OBSOLESCÊNCIA Fobs:	0,00	FT ADICIONAL 02: 0,00
PADRÃO Fp:	0,00	FT ADICIONAL 03: 0,00
VAGAS	0,00	FT ADICIONAL 04: 0,00
		FT ADICIONAL 05: 0,00
		FT ADICIONAL 06: 0,00
		VALOR UNITÁRIO: 1.814,52
		HOMOGENEIZAÇÃO: 1.814,52
		VARIAÇÃO: 1,0000



**ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO**

**DADOS DA FICHA**

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2020  UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 18/11/2020  
 SETOR : 001 QUADRA : 047 ÍNDICE DO LOCAL : 3.005,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

**DADOS DA LOCALIZAÇÃO**

ENDEREÇO : AVENIDA PRESTES MAIA NÚMERO : 241  
 COMP. : 42º 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 : Escritório ESTADO : FACE :  
**CARACTERÍSTICAS**  
 PADRÃO : escritório médio c/ elev. COEF. PADRÃO : 1,836 CONSERVAÇÃO : c - regular  
 COEF. DEP. (k) : 0,384 IDADE : 50 anos FRAÇÃO : 0,07 TAXA : 0,00 VAGAS COB.: 0 VAGAS DESCOB.: 0  
**DIMENSÕES**  
 A. PRIVATIVA M²: 37,20 ÁREA COMUM M² 12,80 GARAGEM M² 0,00 TOTAL M²: 50,00

**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\$) : 95.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00  
 IMOBILIÁRIA : CHAVES NA MÃO  
 CONTATO : SR. JOEL TELEFONE : (11)-992391900  
 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
		2.298,39
		2.298,39
		1,0000



### 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 : MIRANTE X DISTRIBUIDORA	DATA : 18/11/2020
EDIFICAÇÃO VALORES DE VENDA : IBAPE-SP - 2020 - SAO PAULO - SP	
FATOR OFERTA/TRANSAÇÃO : 0,9	PARCELA DE BENEFITORIA : 0,8
OBSERVAÇÃO :	
<b>FATORES</b>	
FATOR	ÍNDICE
<input type="checkbox"/> Localização	3.005,00
<input checked="" type="checkbox"/> Obsolescência	Idade 50 Estado de Conservação C - REGULAR
<input type="checkbox"/> Padrão	escritório médio c/ elev.
<input type="checkbox"/> Vagas	Vagas 0 Acréscimo 0,05

Analisando o modelo, verificamos que a utilização do fator de Obsolescência, apresentou o menor coeficiente de variação, correspondente a 10,91%, 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.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FERNANDO FLAVIO DE ARRUDA SIMOES e Tribunal de Justiça do Estado de Sao Paulo, protocolado em 23/11/2020 às 14:35, sob o número WJMJ20418474184. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1034743-49.2019.8.26.0100 e código A18AD5F.



### 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 AVENIDA PRESTES MAIA ,241	1.887,10	1.887,10	1,0000
<input checked="" type="checkbox"/>	2 AVENIDA PRESTES MAIA ,241	2.177,42	2.177,42	1,0000
<input checked="" type="checkbox"/>	3 AVENIDA PRESTES MAIA ,241	1.814,52	1.814,52	1,0000
<input checked="" type="checkbox"/>	4 AVENIDA PRESTES MAIA ,241	1.814,52	1.814,52	1,0000
<input checked="" type="checkbox"/>	5 AVENIDA PRESTES MAIA ,241	1.814,52	1.814,52	1,0000
<input checked="" type="checkbox"/>	6 AVENIDA PRESTES MAIA ,241	2.298,39	2.298,39	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.



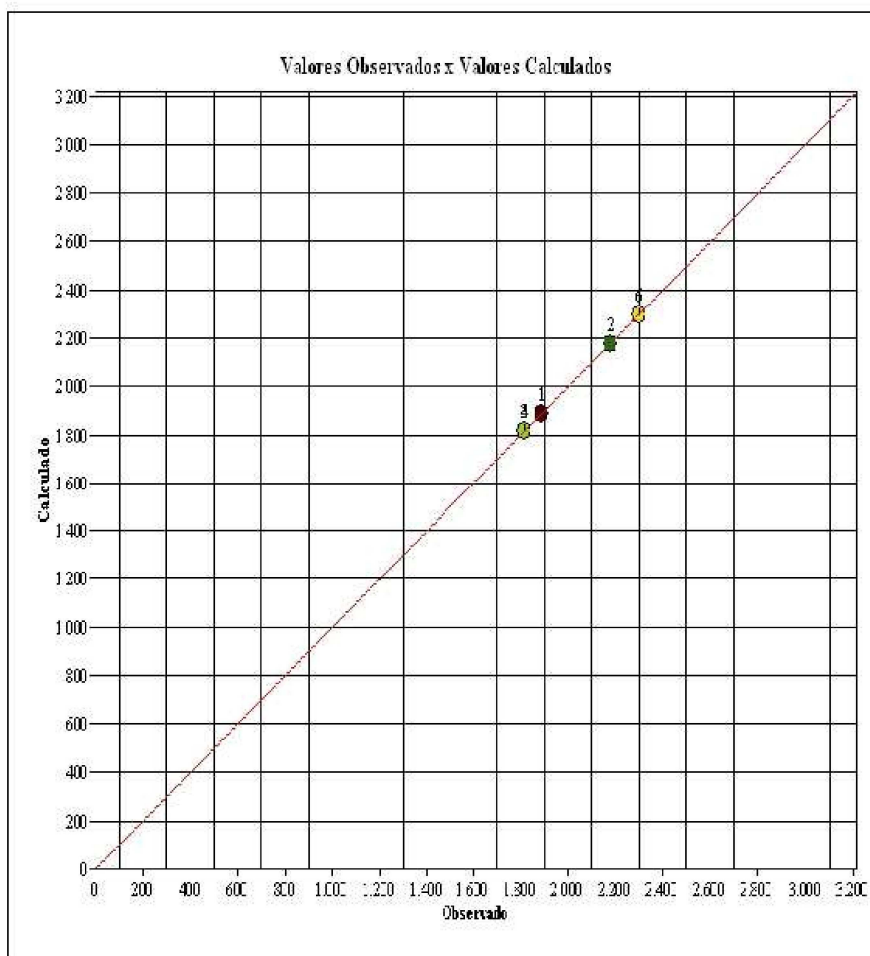
### 3.2.3.- GRÁFICO DE DISPERSÃO

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

**GRÁFICO DE DISPERSÃO**

Núm.	X	Y
1	1.887,10	1.887,10
2	2.177,42	2.177,42
3	1.814,52	1.814,52
4	1.814,52	1.814,52
5	1.814,52	1.814,52
6	2.298,39	2.298,39

**GRÁFICO DE DISPERSÃO**







### 3.2.4.- VALOR UNITÁRIO FINAL

Conforme resultados a seguir reproduzido, apuramos o valor unitário médio saneado de R\$ 1.967,74, atingindo o grau de precisão III.

APRESENTAÇÃO DOS RESULTADOS			
<b>DADOS DO AVALIANDO</b>			
Tipo : Escritório vertical	Local : AVENIDAA PRESTES MAIA 251 ESCRITORIO 3126 CENTRO SAO PAULO - SP	Data : 18/11/2020	
Cliente : CONDOMINIO DO VALE X J P DISTRIBUIDORA			
Área terreno m² : 1,00	Edificação m² : 37,20	Modalidade : Venda	
Distribuição espacial			

VALORES UNITÁRIOS	VALORES HOMOGENEIZADOS
Média Unitários : 1.967,74	Média Unitários : 1.967,74
Desvio Padrão : 214,58	Desvio Padrão : 214,58
- 30% : 1.377,42	- 30% : 1.377,42
+ 30% : 2.558,06	+ 30% : 2.558,06
Coefficiente de Variação : 10,9100	Coefficiente de Variação : 10,9100

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO							
Descrição	GRAU III		GRAU II		GRAU I		9
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
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 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"/>	2
4 Intervalo de ajuste de cada fator e p/ o conj de fatores	0,80 a 1,25	<input checked="" type="checkbox"/>	0,50 a 2,00	<input type="checkbox"/>	0,40 a 2,50 *a	<input type="checkbox"/>	3

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO: II

FORMAÇÃO DOS VALORES	
MÉDIA SANEADA (R\$):	1.967,74
VALOR UNITÁRIO (R\$/m2):	1.967,74000
VALOR TOTAL (R\$):	73.199,93
INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Paradigma	INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Avaliando
INTERVALO MÍNIMO : 1.838,44	INTERVALO MÍNIMO : 1.838,44
INTERVALO MÁXIMO : 2.097,04	INTERVALO MÁXIMO : 2.097,04
GRAU DE PRECISÃO	
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 privativa construída: 37,20m<sup>2</sup>

$V_u$  = Valor unitário: R\$ 1.967,74/m<sup>2</sup>

Substituindo e calculando, vem:

$V_i = 37,20\text{m}^2 \times \text{R}\$ 1.967,74/\text{m}^2$

$V_i = \text{R}\$ 73.199,93$  equivalendo a R\$ 75.000,00 redondos.

(SETENTA E CINCO MIL REAIS)

O valor é válido para novembro de 2020.



#### **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\$ 75.000,00

$C_p$  = Cota penhorada do imóvel: 100%

Substituindo e calculando, vem:

$V_{cp} = R\$ 75.000,00 \times 1,00$

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

(SETENTA E CINCO MIL REAIS)

O valor é válido para novembro de 2020.



#### 4.- ENCERRAMENTO

O presente laudo está impresso em 36 (trinta e seis) folhas somente no anverso, estando esta última datada e assinada.

Segue em anexo:

ANEXO 1: Localização do Imóvel.

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

São Paulo, 23 de novembro de 2020.

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

