



**EXMO. SR. DR. JUIZ DE DIREITO DA 3ª VARA CÍVEL  
DE BARUERI**

**PROCESSO: 0006381-24.2017.8.26.0068**

**FERNANDO FLÁVIO DE ARRUDA SIMÕES**,  
engenheiro, perito judicial, nomeado nos autos da ação de  
**CUMPRIMENTO DE SENTENÇA** ajuizado por **ASSOCIAÇÃO  
ALPHAVILLE RESIDENCIAL XI** contra **JOSÉ NEY PEREIRA  
LANÇAS E OUTRO**, vem mui respeitosamente solicitar o prazo  
adicional de 10 (dez) dias em virtude do laudo estar em fase final de  
elaboração.

Termos em que,  
P. Deferimento.

Barueri, 19 de abril de 2021.

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



ARRUDA SIMÕES

**EXMO. SR. DR. JUIZ DE DIREITO DA 3ª VARA CÍVEL  
DE BARUERI**

**PROCESSO: 0006381-24.2017.8.26.0068**

**FERNANDO FLÁVIO DE ARRUDA SIMÕES**,  
engenheiro, perito judicial, nomeado nos autos da ação de  
**CUMPRIMENTO DE SENTENÇA** ajuizado por **ASSOCIAÇÃO  
ALPHAVILLE RESIDENCIAL XI** contra **JOSÉ NEY PEREIRA  
LANÇAS E OUTRA**, 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)



ARRUDA SIMÕES

- 2 -

## 1.- PRELIMINARES

O presente laudo objetiva a determinação do valor de mercado do imóvel situado na Alameda Jaú nº 191 lote 35 da quadra 02 do loteamento Alphaville Residencial 11, no município de Santana de Parnaíba/SP, matriculado sob nº 87.530 perante o 1º Registro de Imóveis de Barueri e penhorado às fls. 107 dos autos.

### DECISÃO

Processo Digital nº: **0006381-24.2017.8.26.0068 - 2010/002149**  
 Classe - Assunto: **Cumprimento de Sentença - Despesas Condominiais**  
 Exequente: **Associação Alphaville Residencial Xi**  
 Executado: **José Ney Pereira Lanças e outro**

Juiz(a) de Direito: Dr(a). **Raul de Aguiar Ribeiro Filho**

Vistos,

Considerando a revogação do efeito suspensivo, sumariamente concedido no AI nº106318-12.2019.8.26.0068, quiçá seu julgamento, que manteve a rejeição da impugnação ao cumprimento de sentença (mesmo que objeto de recurso ainda não apreciado), outra não pode ser a solução que não o prosseguimento da execução.

Defiro a penhora sobre o imóvel descrito na matrícula nº 87530, do Cartório de Registro de Imóveis de Barueri, SP (fls. 57/64), em nome de **José Ney Pereira Lanças e Magali Rissardi Lanças**.

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/SP.



## **2.- VISTORIA**

### **2.1.- LOCAL**

O imóvel em questão está localizado na Alameda Jaú nº 191 lote 35 da quadra 02 do loteamento Alphaville Residencial 11, no Município de Santana de Parnaíba e Comarca de Barueri/SP.

A Alameda Jaú é provida de todos os melhoramentos públicos essenciais, estando localizada nas proximidades da Estrada Municipal Bela Vista.

A ocupação local é constituída predominantemente por edificações residenciais em condomínio de padrão superior/fino.

### **2.2.- TERRENO**

De acordo com matrícula nº 145.168 do 1º Registro de Imóveis de Barueri/SP, o terreno do imóvel em questão possui topografia plana acima do nível da via pública e as seguintes características e dimensões:

FRENTE: 12,00m para a Alameda Jaú

LADO DIREITO: 35,00m

LADO ESQUERDO: 35,00m

FUNDOS: 15,41m

ÁREA: 479,75m<sup>2</sup>





## 2.3.- BENFEITORIAS

Sobre o terreno em questão encontra-se erigida 1(uma) edificação com 3(dois) pavimentos subdivididos em 5(cinco) níveis, destinada ao uso residencial, apresentando fachada revestida em textura acrílica; piso revestido em placas cerâmicas; áreas ajardinadas; cobertura em telhas cerâmicas; fechamento lateral e de fundos em muros de alvenaria.

A edificação possui 3(três) vagas de garagem cobertas e apresenta as seguintes características e acabamentos construtivos:

### PAVIMENTO TÉRREO

**GARAGEM:** Piso cerâmico; paredes revestidas em textura acrílica; forro em laje.

**HALL DE ENTRADA:** Piso revestido em mármore; paredes revestidas em pintura látex sobre massa corrida e revestimento tipo cimentado queimado; forro em laje moldura de gesso; fechamento em porta dupla de madeira.

**HALL DO LAVABO:** Piso revestido em granito com molduras em mármore; paredes revestidas em pintura látex sobre massa corrida; parede em tijolos de vidro.

**LAVABO:** Piso revestido em mármore; paredes revestidas em pintura látex sobre massa corrida e revestimento tipo cimentado queimado; forro em laje moldura de gesso; gabinete de madeira com lavatório cerâmico de sobrepor; vaso sanitário em louça cerâmica; esquadria de alumínio anodizado com vidro liso.

**ESCRITÓRIO:** Piso em tacos de madeira; paredes revestidas em pintura látex sobre massa corrida; forro em laje com molduras de gesso; esquadria de alumínio anodizado com vidro liso.

**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

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

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



ARRUDA SIMÕES

- 5 -

**BANHEIRO DO ESCRITÓRIO:** Piso revestido em placas cerâmicas; paredes revestidas em azulejos lisos até o teto; forro em gesso com molduras; bancada em mármore com lavatório em louça cerâmica; vaso sanitário em louça cerâmica; esquadria de alumínio anodizado com vidro fantasia.

**SALA DE ESTAR/JANTAR:** Piso revestido em granito com molduras em mármore; paredes revestidas em pintura látex sobre massa corrida; forro em laje com molduras de gesso; esquadrias de alumínio anodizado com vidro liso.

**COZINHA:** Piso revestido em placas cerâmicas; paredes revestidas em azulejos lisos até o teto; forro em laje com molduras de gesso; bancada em granito com cuba dupla em aço inox; fogão embutido; bancada em fórmica; armários embutidos; esquadria de alumínio anodizado com vidro liso.

**DESPENSA:** Piso revestido em placas cerâmicas; paredes revestidas em azulejos lisos até o teto; forro em laje; esquadria de alumínio anodizado com vidro liso.

**ÁREA DE SERVIÇO:** Piso revestido em placas cerâmicas; paredes revestidas em azulejos lisos até o teto; forro em laje com molduras de gesso; tanque em louça cerâmica; esquadria de alumínio anodizado com vidro liso.

**BANHEIRO DE EMPREGADA:** Piso revestido em placas cerâmicas; paredes revestidas em azulejos lisos até o teto; forro em gesso com molduras; vaso sanitário e lavatório em louça cerâmica; esquadria de alumínio anodizado com vidro fantasia.

**ESCADARIA:** Piso revestido em granito; corrimão e guarda-corpo em madeira; paredes revestidas em pintura látex sobre massa corrida; forro em laje com molduras de gesso.

**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

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

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



## **2º PAVIMENTO:**

**SALA DE LAREIRA:** Piso em tacos de madeira; paredes revestidas em pintura látex sobre massa corrida; forro em laje com sancas e molduras de gesso; lareira revestida em pedras; esquadria de alumínio anodizado com vidro liso.

**HALL DE DISTRIBUIÇÃO:** Piso em tacos de madeira; paredes revestidas em pintura látex sobre massa corrida; forro em laje com molduras de gesso.

**SUÍTES (TRÊS):** Piso em tacos de madeira; paredes revestidas em pintura látex sobre massa corrida; forro em laje; armário embutido; esquadria de alumínio anodizado com vidro liso.

**BANHEIROS SUÍTE (TRÊS):** Piso revestido em placas cerâmicas; paredes revestidas em azulejos decorados até o teto; forro em laje; armário embutido; bancada em mármore com cuba cerâmica e gabinete em fórmica; vaso sanitário em louça cerâmica; box em vidro temperado; esquadria de alumínio anodizado com vidro fantasia.

**ROUPARIA:** Piso em tacos de madeira; paredes revestidas em pintura látex sobre massa corrida; forro em laje; esquadria de alumínio anodizado com vidro fantasia.

**SUÍTE MASTER:** Piso em tacos de madeira; paredes revestidas em pintura látex sobre massa corrida; forro em laje; esquadria de alumínio anodizado com persiana e vidro liso.

**CLOSET DA SUÍTE MASTER:** Piso em tacos de madeira; paredes revestidas em pintura látex sobre massa corrida; forro em laje; esquadria de alumínio anodizado com persiana e vidro liso.

**BANHEIRO DA SUÍTE MASTER:** Piso revestido em placas cerâmicas; paredes revestidas em azulejos decorados até o teto; forro em laje; armário embutido; bancada em mármore com cuba cerâmica e gabinete em fórmica; vaso sanitário em louça cerâmica; banheira acrílica com hidromassagem; esquadria de alumínio anodizado com vidro fantasia.



## EDÍCULA E ÁREA EXTERNA

**ÁREA GOURMET:** Piso revestido em pedras; paredes revestidas em textura acrílica e placas cerâmicas; bancada em granito com cuba inox; churrasqueira e forno de pizza em tijolos aparentes; cobertura em telhas de fibrocimento sobre estrutura de madeira.

**ÁREA EXTERNA:** Piso revestido em pedras; muros revestidos em pintura látex sobre reboco; áreas ajardinadas; piscina revestida em azulejos decorados.

De acordo com a averbação Av. 5 da matrícula nº 87.530 do 1º Registro de Imóveis de Barueri/SP, juntada às fls. 57/64 dos autos, o imóvel avaliando possui área construída total de 332,48m<sup>2</sup>.

A construção classifica-se de acordo com o estudo “Valores de Edificações de Imóveis Urbanos – IBAPE – Versão 2019, classe 1.- Residencial, no grupo 1.2 Casas, item 1.2.6 Padrão Superior.

A vida útil da edificação corresponde a 70 anos, possuindo o imóvel a idade estimada de 24 anos, de modo que a idade em percentual da vida referencial corresponde a 0,34 ou 34%.

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.

## 2.4.- RELATÓRIO TÉCNICO FOTOGRÁFICO

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





FOTO 1: ALAMEDA JAÚ DEFRENTE AO IMÓVEL.





FOTO 2: OUTRA VISTA DA ALAMEDA JAÚ, EM SENTIDO CONTRÁRIO.





FOTO 3: IDENTIFICAÇÃO DA ALAMEDA JAÚ.





FOTO 4: FRENTE DO TERRENO DO IMÓVEL PARA A ALAMEDA JAÚ.



FOTO 5: FACHADA FRONTAL DO IMÓVEL AVALIANDO.





FOTO 6: IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL AVALIANDO.





FOTO 7: ALINHAMENTO DA DIVISA LATERAL ESQUERDA DO TERRENO DO IMÓVEL AVALIANDO.



FOTO 8: ALINHAMENTO DA DIVISA LATERAL DIREITA DO TERRENO DO IMÓVEL AVALIANDO.





FOTO 9: GARAGEM DA EDIFICAÇÃO.

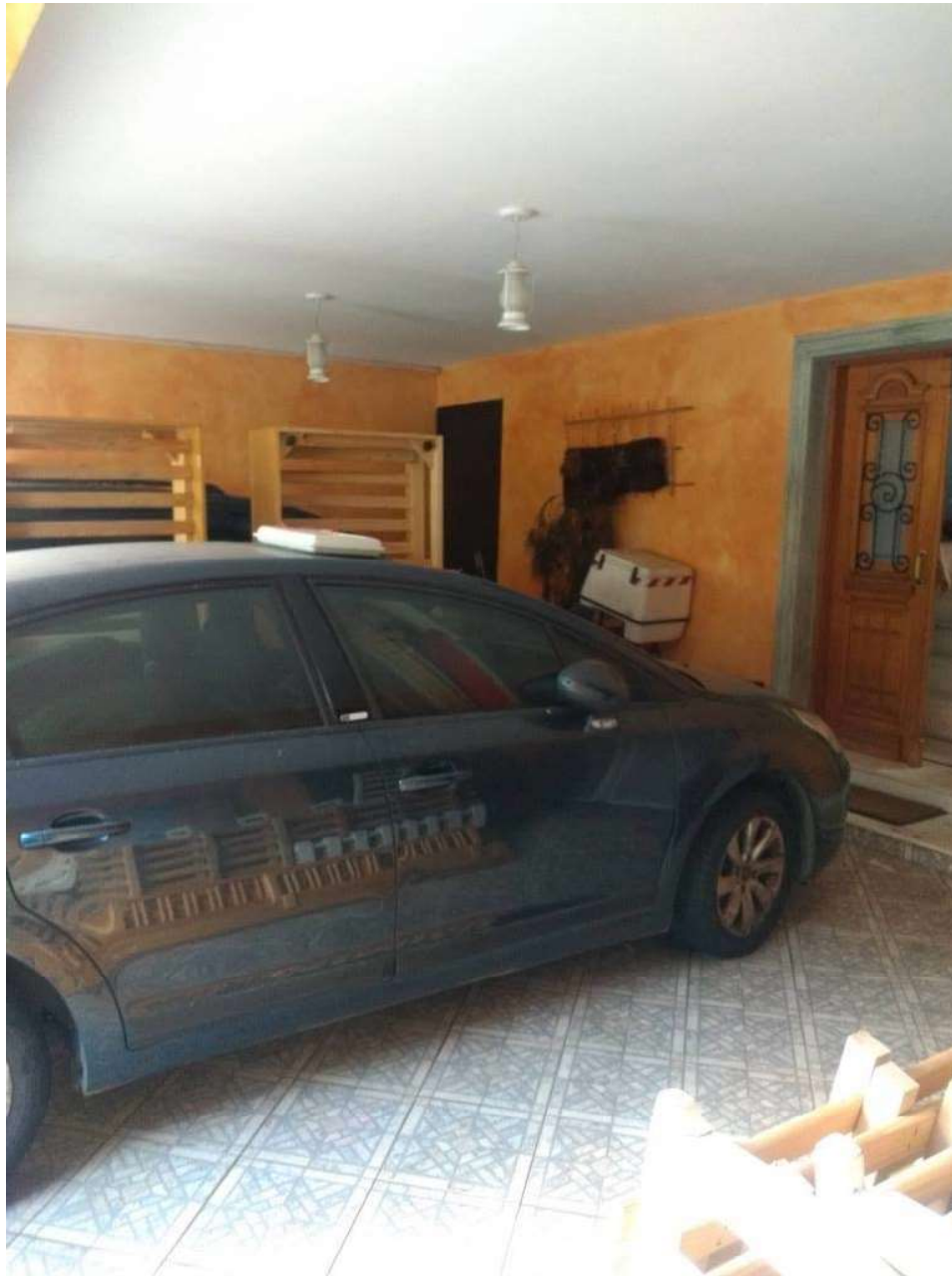


FOTO 10: VISTA INTERNA DA GARAGEM DA EDIFICAÇÃO.





FOTO 11: FACHADA DE FUNDOS DA EDIFICAÇÃO PRINCIPAL.





FOTO 12: RECUO LATERAL DIREITO VISTO A PARTIR DOS FUNDOS DO IMÓVEL.



FOTO 13: RECUO LATERAL ESQUERDO VISTO A PARTIR DOS FUNDOS DO IMÓVEL.





FOTO 14: ACESSO AO ESCRITÓRIO SITUADO DO PAVIMENTO TÉRREO.



FOTO 15: HALL SOCIAL DE ENTRADA SITUADO NO PAVIMENTO TÉRREO.



FOTO 16: OUTRA VISTA DO HALL SOCIAL DE ENTRADA DA EDIFICAÇÃO.





FOTO 17: HALL DO LAVABO.

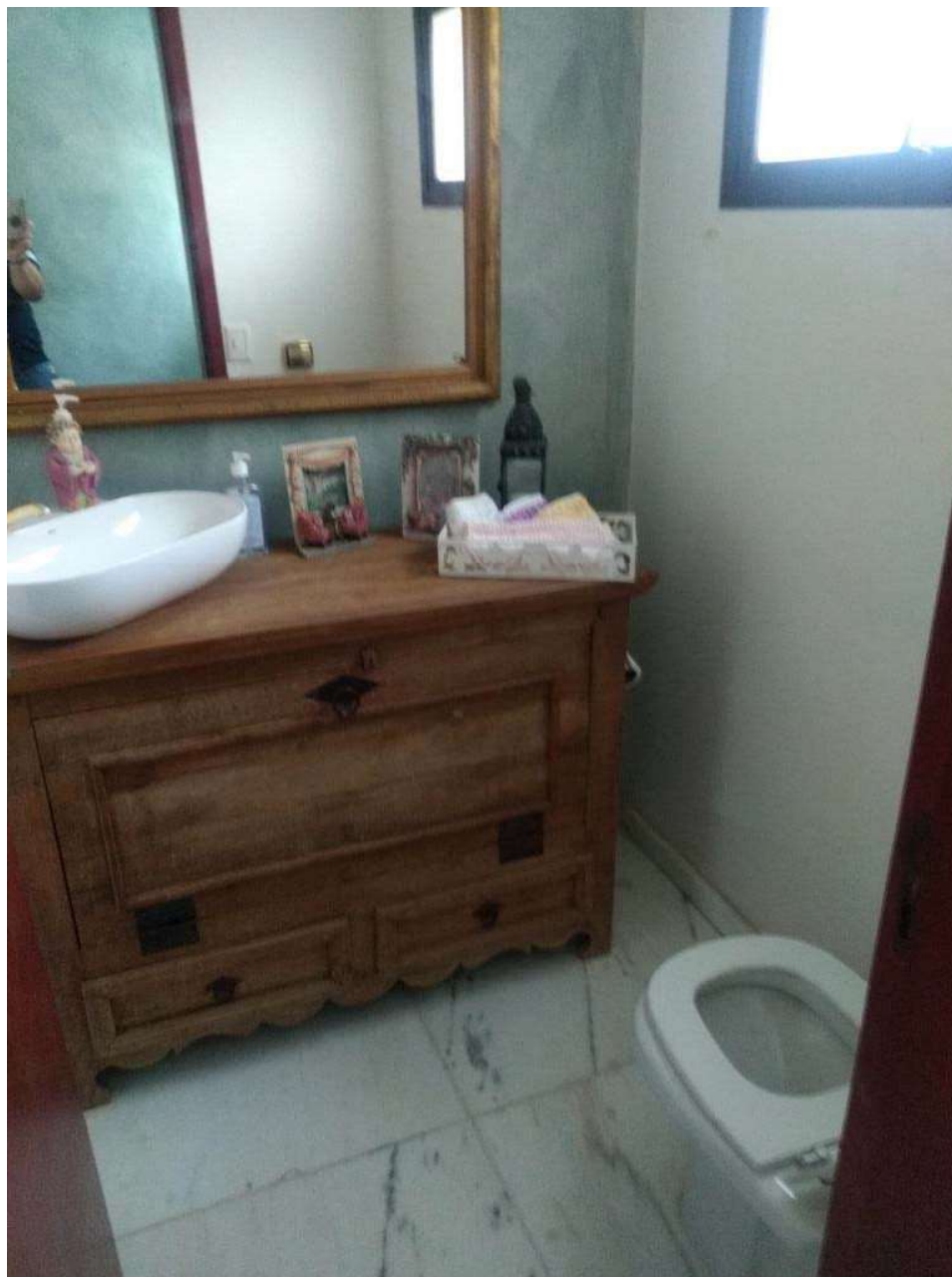


FOTO 18: VISTA INTERNA DO LAVABO.



FOTO 19: OUTRA VISTA INTERNA DO LAVABO.





FOTO 20: VISTA GERAL DA SALA DE ESTAR/JANTAR NO PAVIMENTO TÉRREO.



FOTO 21: OUTRA VISTA DA SALA DE ESTAR.



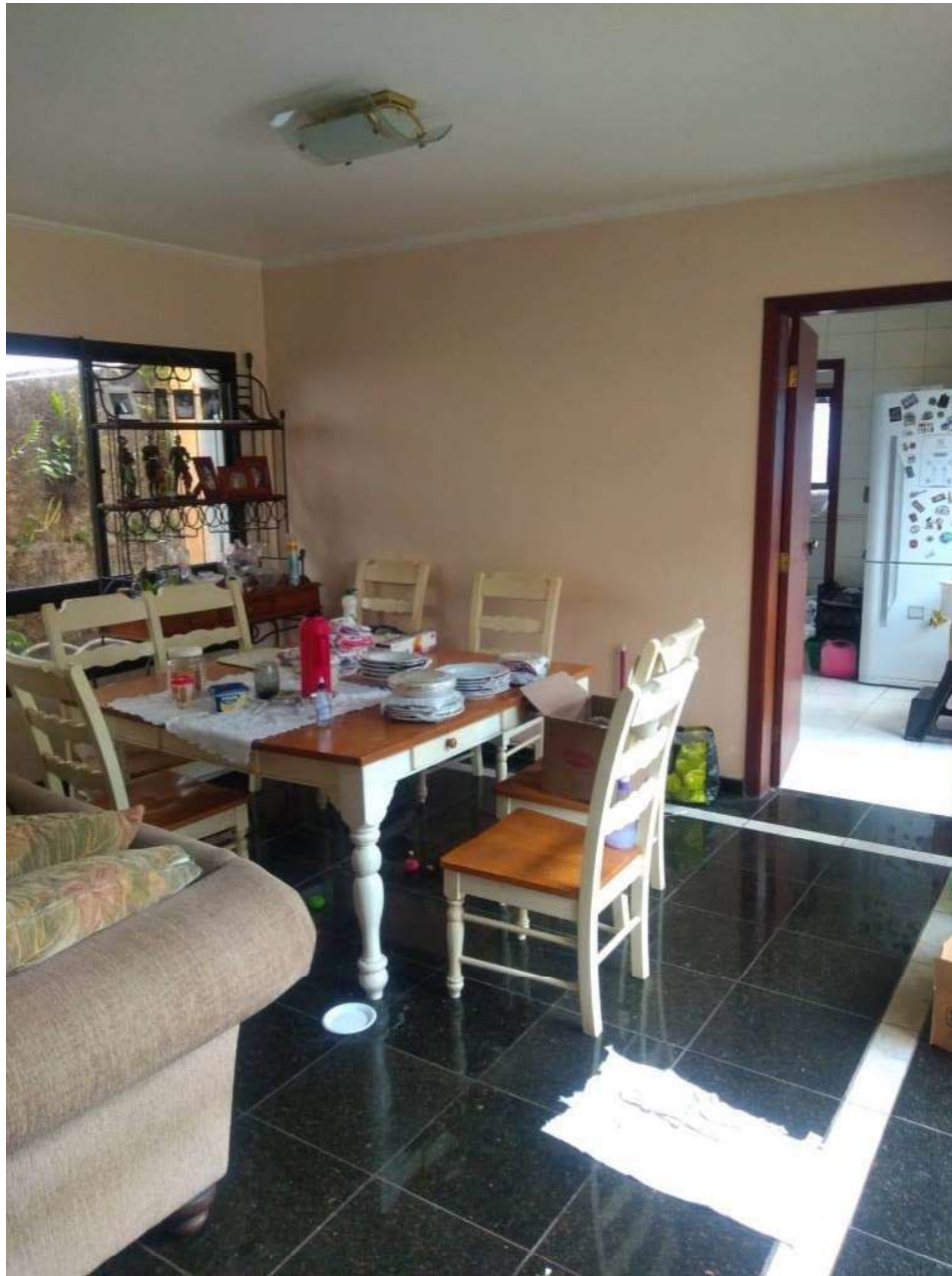


FOTO 22: VISTA DA SALA DE JANTAR.





FOTO 23: VISTA INTERNA DO ESCRITÓRIO.



FOTO 24: BANHEIRO DO ESCRITÓRIO.





FOTO 25: OUTRA VISTA INTERNA DO BANHEIRO DO ESCRITÓRIO.

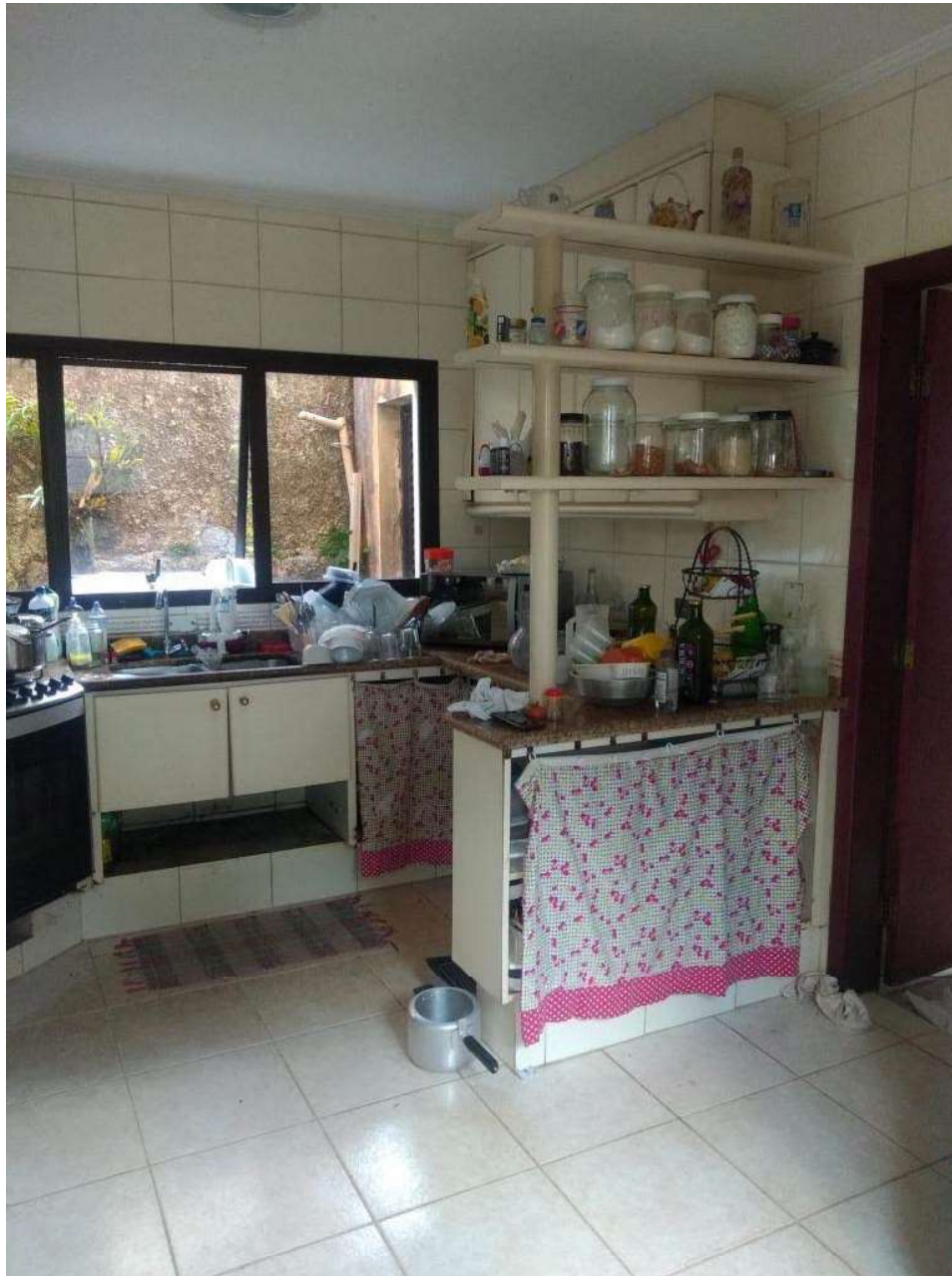


FOTO 26: VISTA GERAL DA COZINHA.





FOTO 27: DESPENSA.



FOTO 28: ÁREA DE SERVIÇO.





FOTO 29: BANHEIRO DE EMPREGADA.



FOTO 30: SALA DE LAREIRA NO PAVIMENTO SUPERIOR.



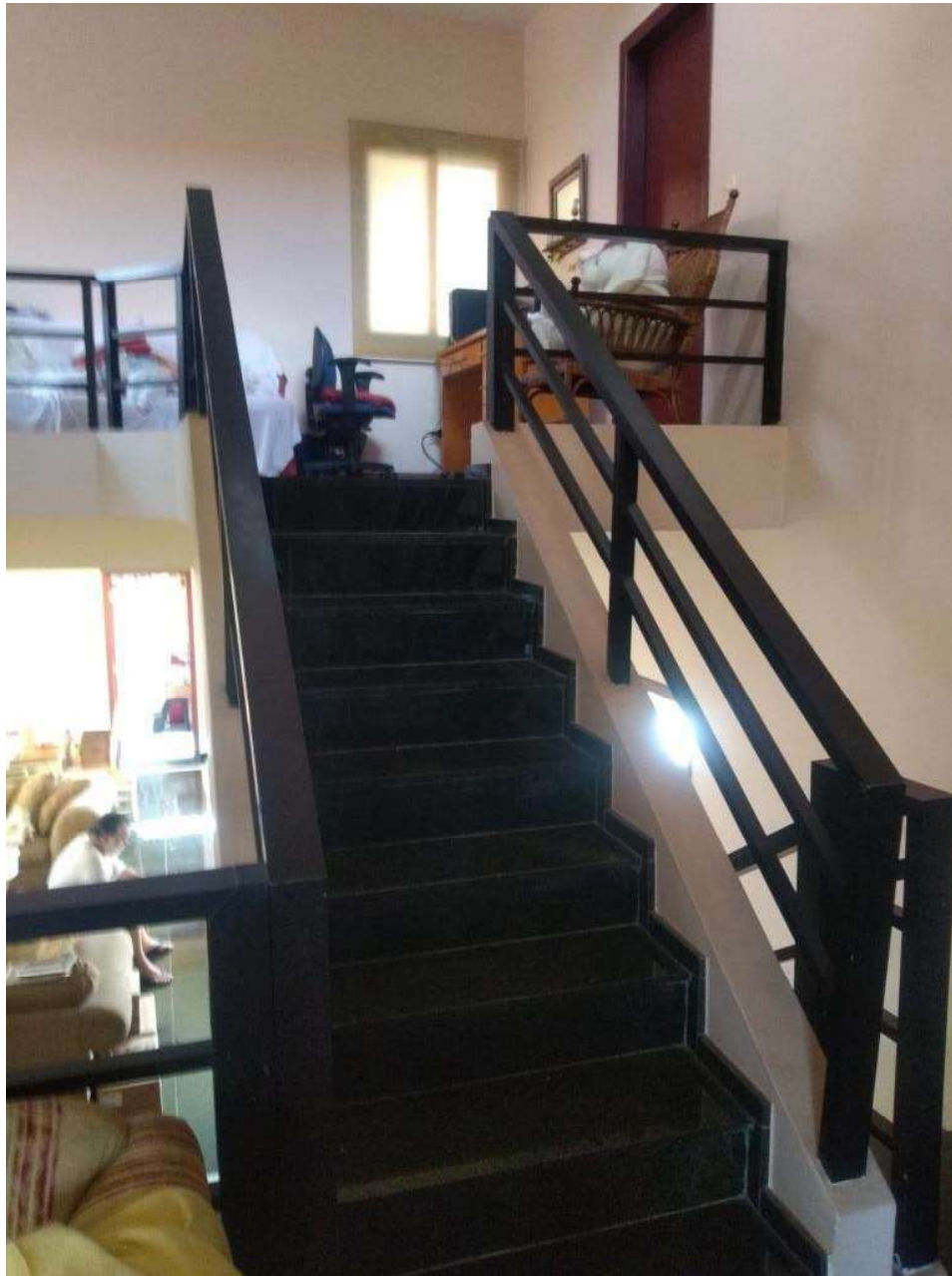


FOTO 31: ESCADARIA DE INTERLIGAÇÃO DOS NÍVEIS E PAVIMENTOS DA EDIFICAÇÃO.

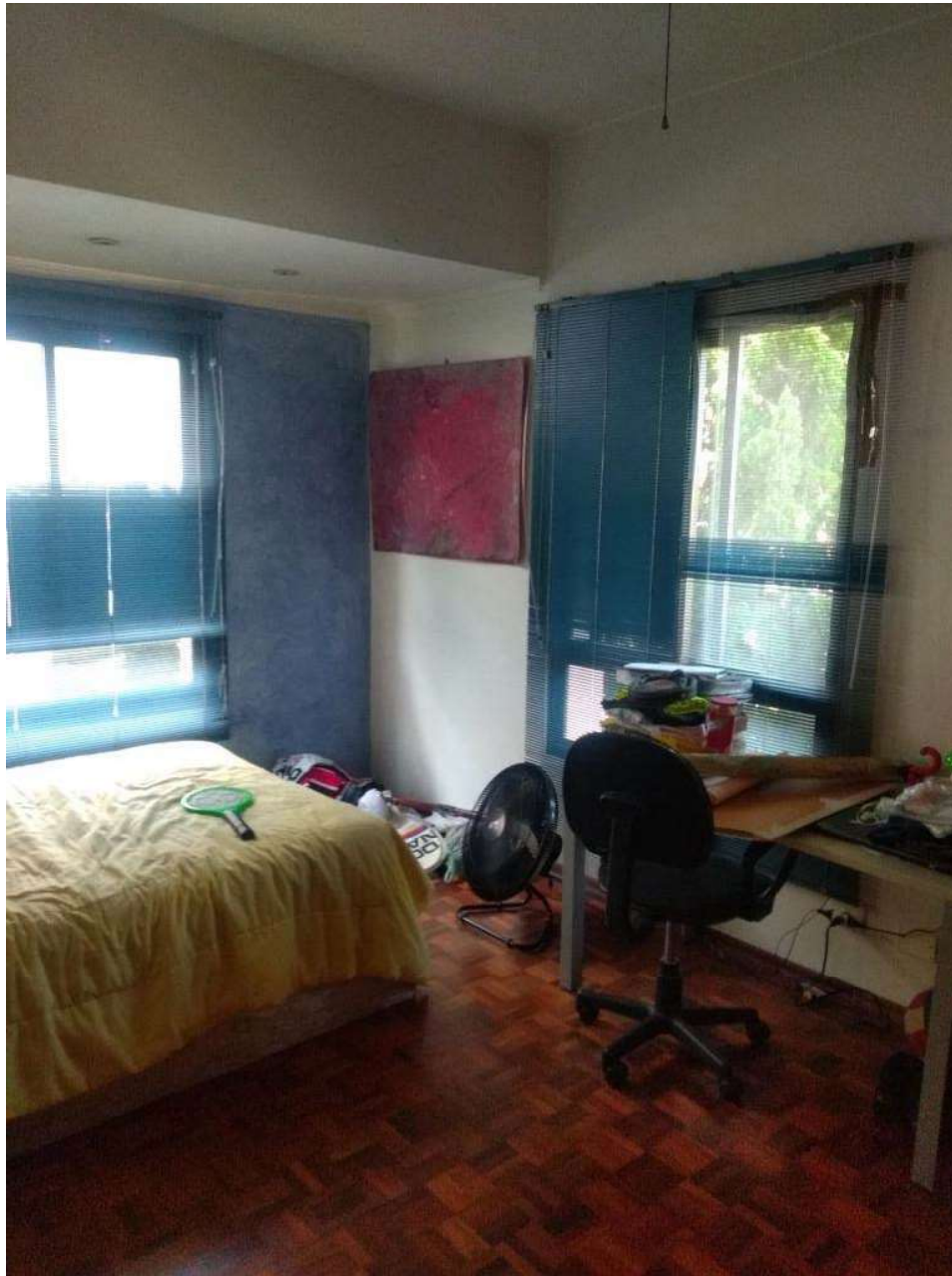


FOTO 32: VISTA INTERNA DA SUÍTE 1.





FOTO 33: OUTRA VISTA INTERNA DA SUÍTE 1.



FOTO 34: VISTA INTERNA DO BANHEIRO DA SUÍTE 1.





FOTO 35: OUTRA VISTA INTERNA DO BANHEIRO DA SUÍTE 1.

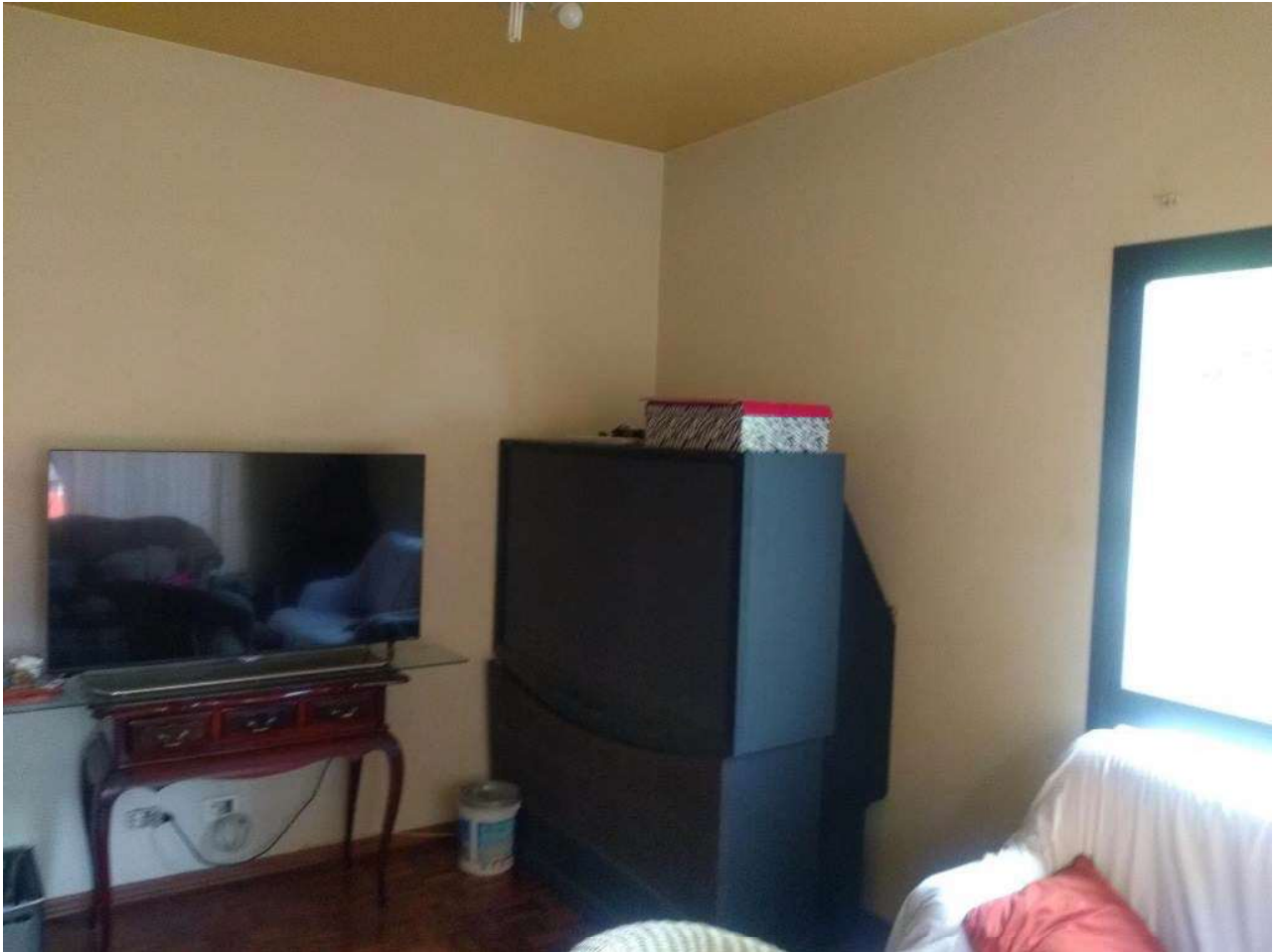


FOTO 36: VISTA INTERNA DA SUÍTE 2.



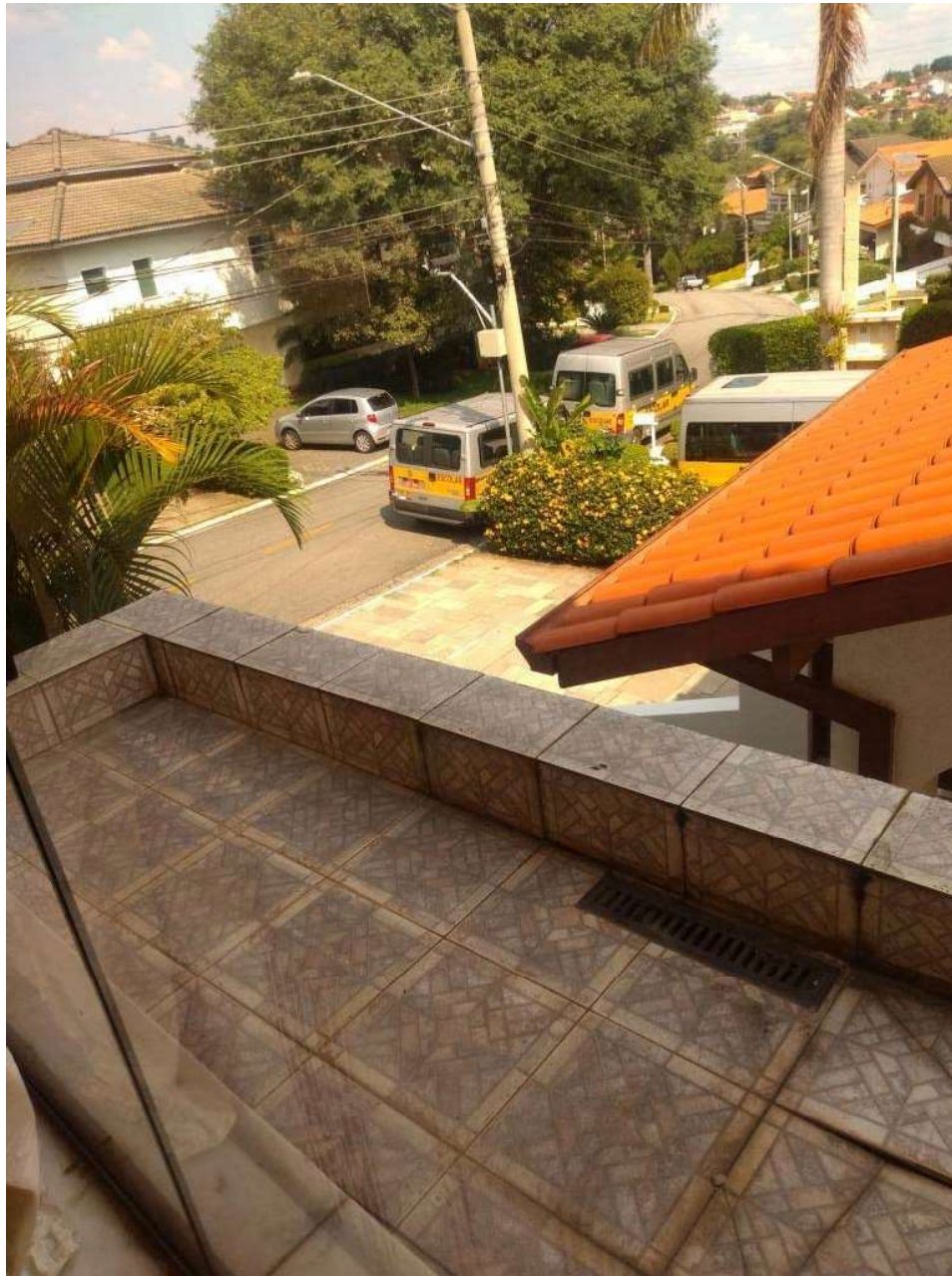


FOTO 37: SACADA DESCOBERTA DA SUÍTE 2.

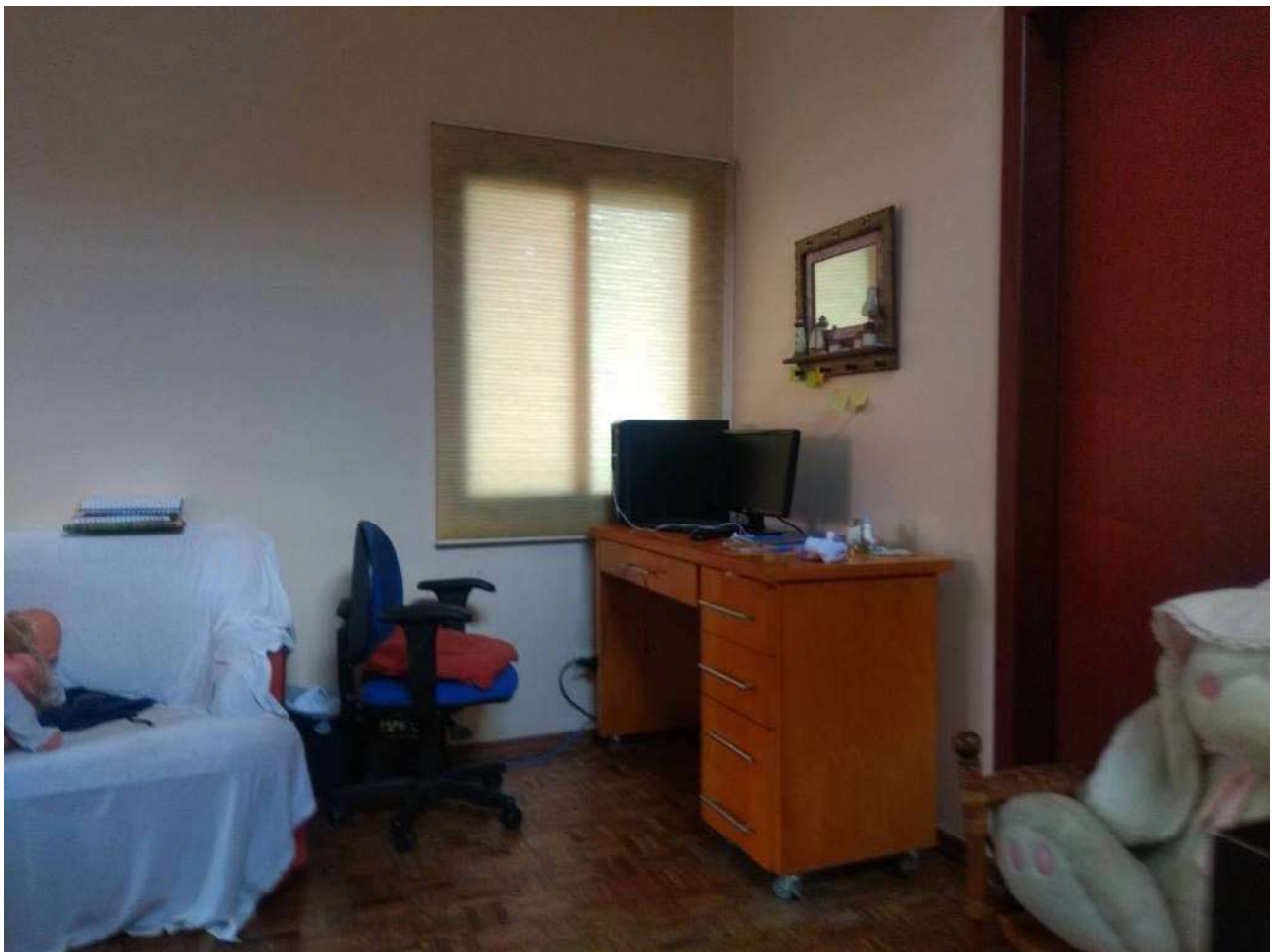


FOTO 38: SALA ÍNTIMA.





FOTO 39: VISTA INTERNA DA SUÍTE 3.

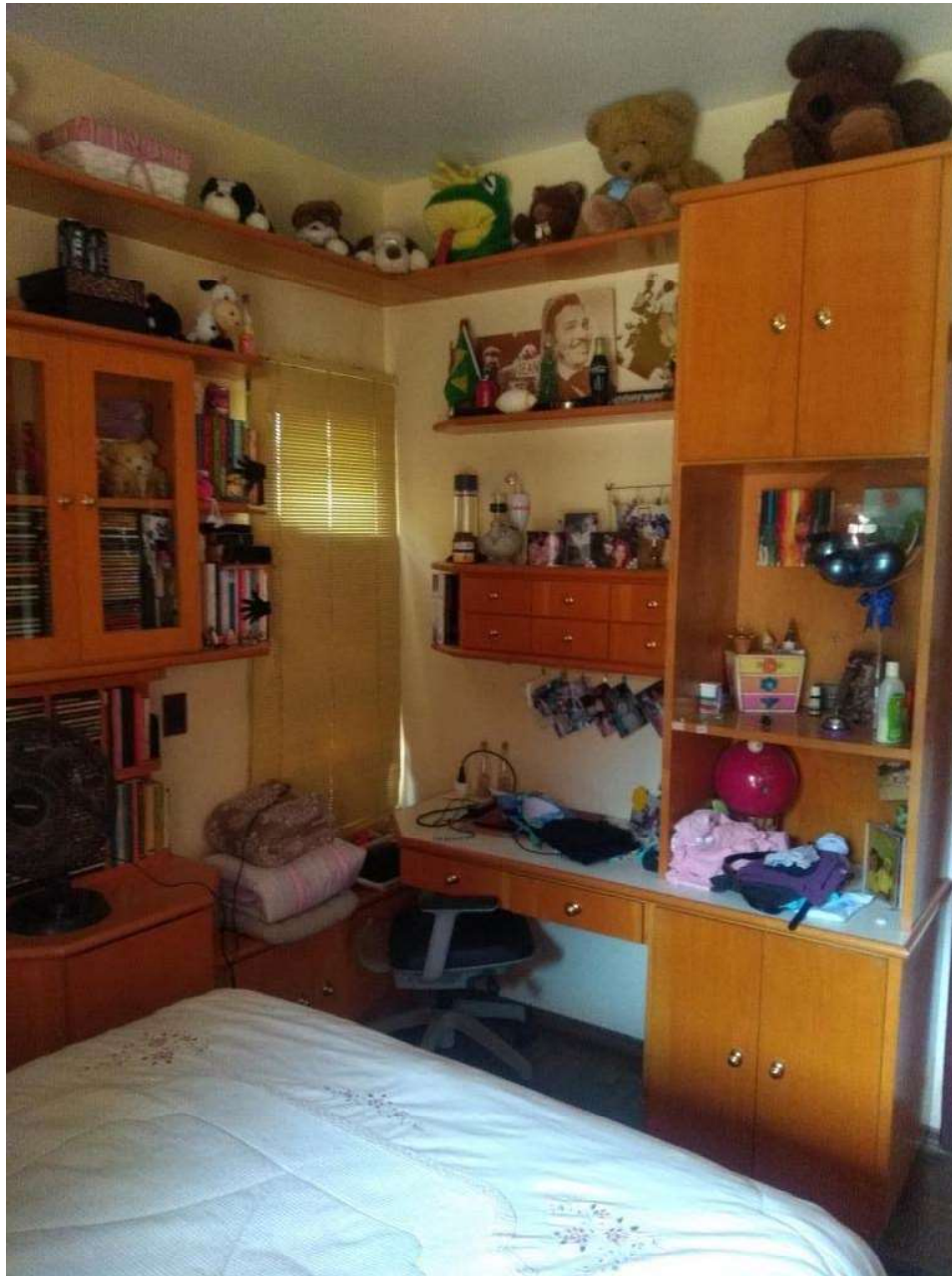


FOTO 40: OUTRA VISTA INTERNA DA SUÍTE 3.



FOTO 41: VISTA INTERNA DO BANHEIRO DA SUÍTE 3.





FOTO 42: OUTRA VISTA INTERNA DO BANHEIRO DA SUÍTE 3.

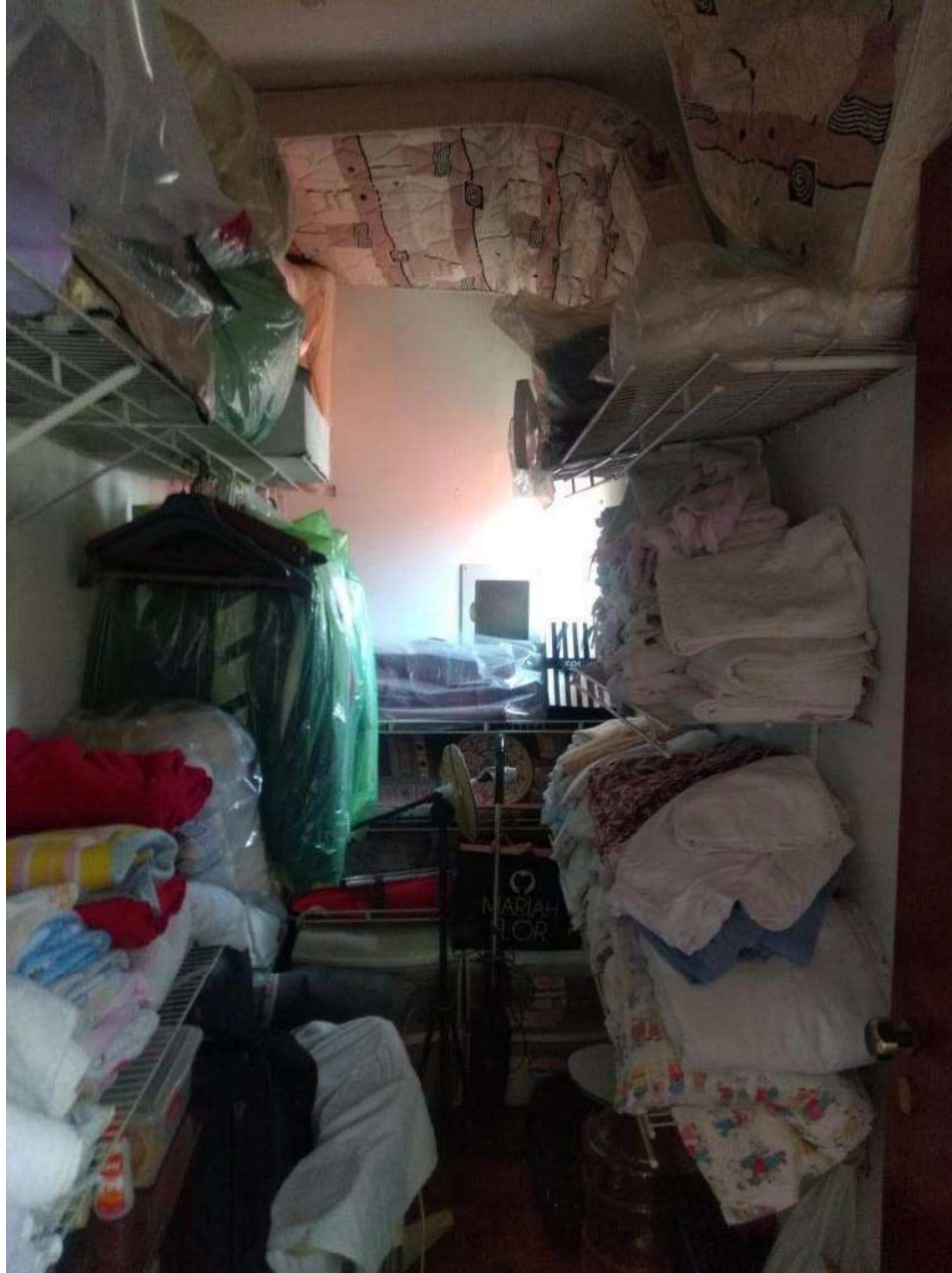


FOTO 43: ROUPARIA.



FOTO 44: HALL DE CIRCULAÇÃO INTERNA.





FOTO 45: VISTA INTERNA DA SUÍTE 4.

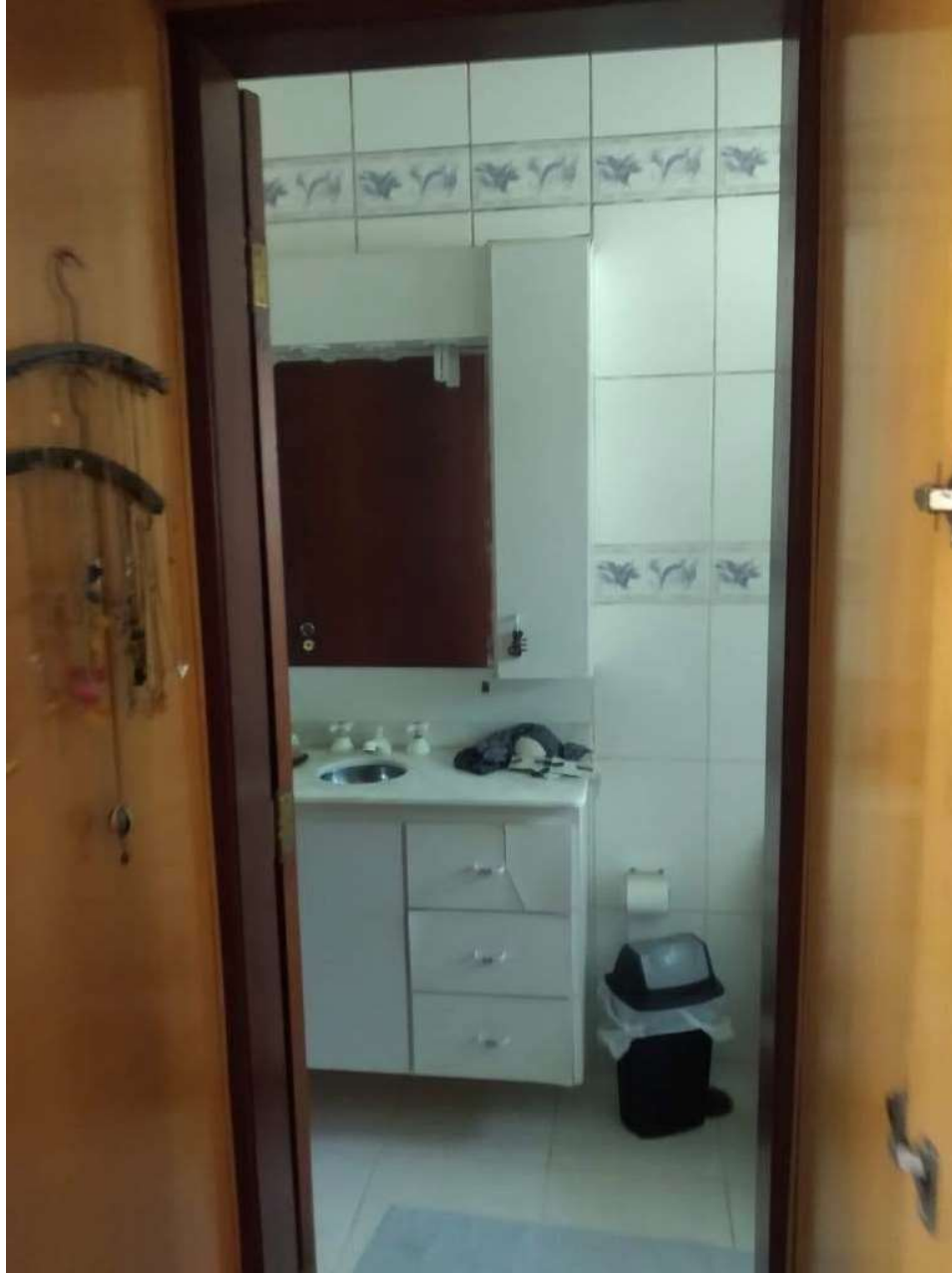


FOTO 46: ACESSO AO BANHEIRO DA SUÍTE 4.



FOTO 47: VISTA INTERNA DO BANHEIRO DA SUÍTE 1.





FOTO 48: OUTRA VISTA INTERNA DO BANHEIRO DA SUÍTE 4.



FOTO 49: OUTRA VISTA INTERNA DO BANHEIRO DA SUÍTE 4.



FOTO 50: VISTA INTERNA DA SUÍTE MASTER.





FOTO 51: OUTRA VISTA INTERNA DA SUÍTE MASTER.

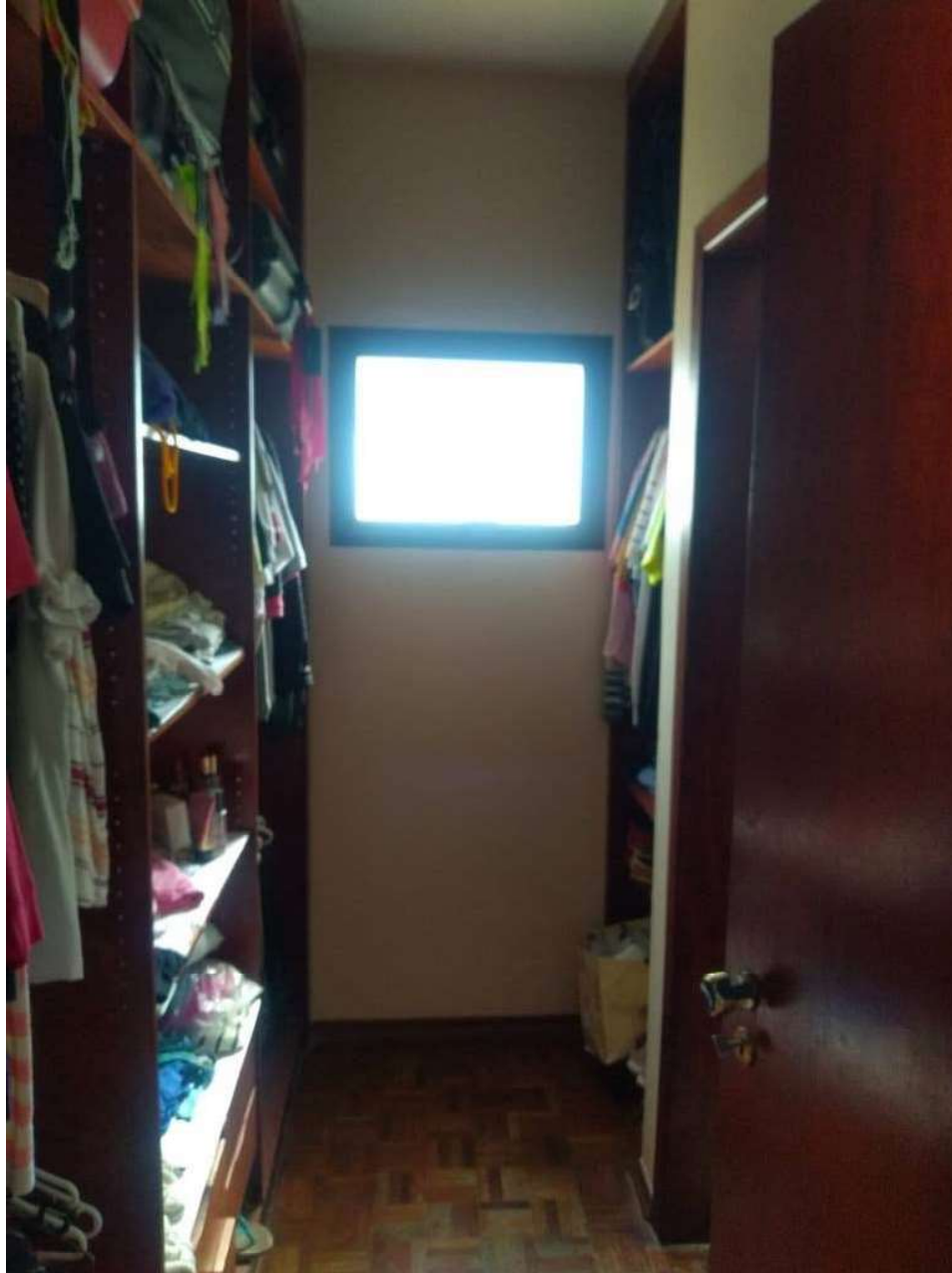


FOTO 52: CLOSET DA SUÍTE MASTER.



FOTO 53: VISTA INTERNA DO BANHEIRO DA SUÍTE MASTER.



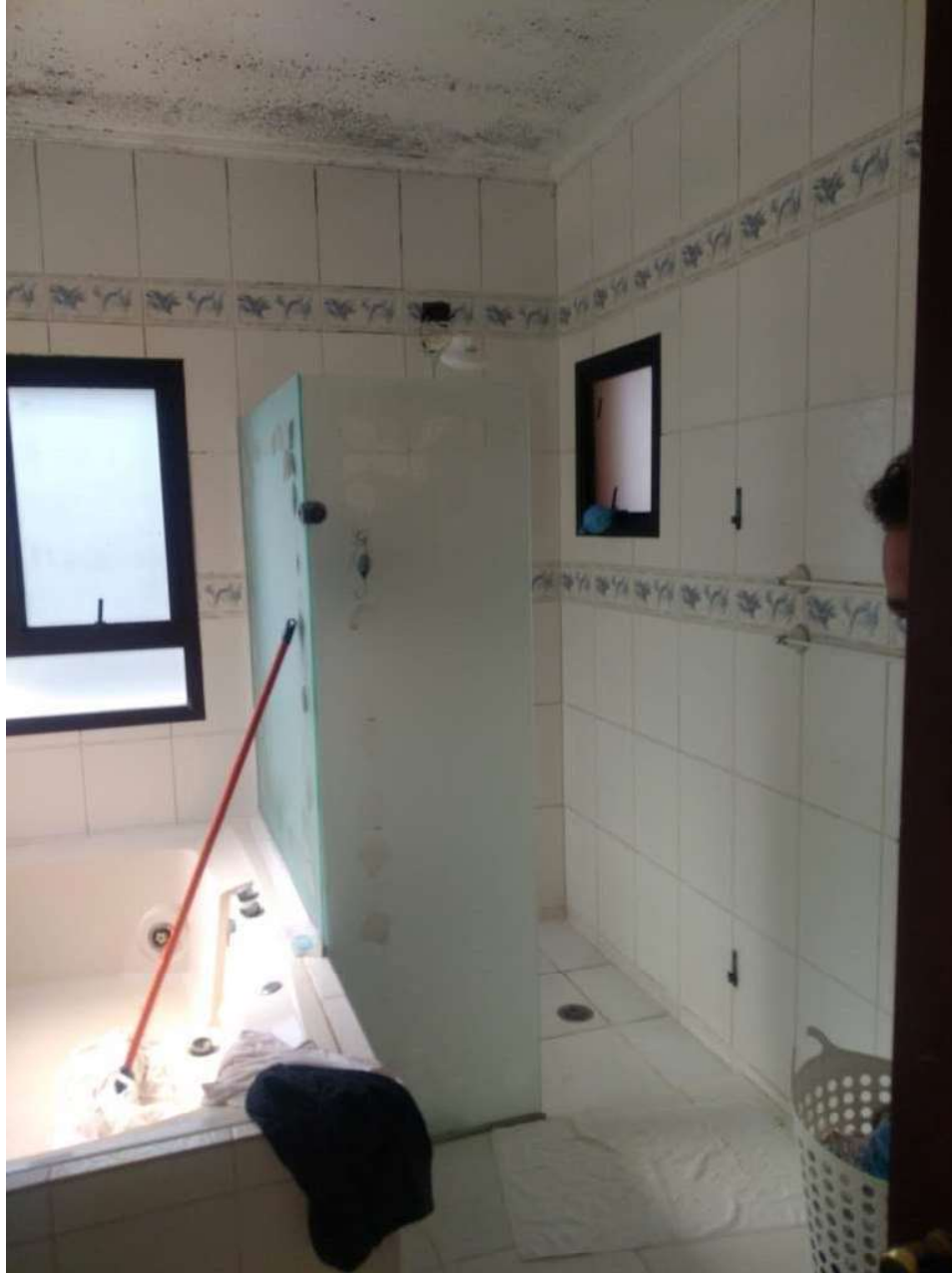


FOTO 54: OUTRA VISTA INTERNA DO BANHEIRO DA SUÍTE MASTER.



FOTO 55: OUTRA VISTA INTERNA DO BANHEIRO DA SUÍTE MASTER.



FOTO 56: OUTRA VISTA INTERNA DO BANHEIRO DA SUÍTE MASTER.





FOTO 57: VISTA GERAL DA ÁREA DA PISCINA NA PARTE DE FUNDOS DO TERRENO.





FOTO 58: OUTRA VISTA DA PISCINA DO IMÓVEL.



FOTO 59: VISTA GERAL DA EDÍCULA DA EDIFICAÇÃO.





FOTO 60: VISTA PARCIAL DO INTERIOR DA EDÍCULA.



FOTO 61: ÁREA GOURMET COM CHURRASQUEIRA.





FOTO 62: OUTRA VISTA INTERNA DA EDÍCULA.





ARRUDA SIMÕES

- 70 -

### 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, 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 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 permaneceram estáveis, não acompanhando a variação inflacionária ocorrida entre a data da pesquisa e a data do laudo.

**FATOR LOCALIZAÇÃO:** No presente caso não utilizaremos o fator de transposição de unitários, em virtude dos imóveis pertencerem ao mesmo condomínio e região geoeconômica do imóvel avaliando.

**HOMOGENEIZAÇÃO DE ÁREAS:** As áreas dos elementos pesquisados, bem como do avaliando, foram ponderadas atribuindo-se pesos para o terreno e para a construção, calculados com base nos valores unitários utilizados para o cálculo do valor venal do imóvel, o qual corresponde ao seguinte:

Terreno	0,40
Construção	0,60

**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)



ARRUDA SIMÕES

- 71 -

**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 Casas 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 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 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.

**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)



ARRUDA SIMÕES

- 72 -

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/Heidecke

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**

Grupo	Padrão	Idade Referencial – Ir (anos)	Valor Residual – R (%)
1. BARRACO	1.1 – Padrão Rústico	5	0%
	1.2 – Padrão Simples	10	0%
2. CASA	2.1 – Padrão Rústico	60	20%
	2.2 – Padrão Proletário	60	20%
	2.3 – Padrão Econômico	70	20%
	2.4 – Padrão Simples	70	20%
	2.5 – Padrão Médio	70	20%
	2.6 – Padrão Superior	70	20%
	2.7 – Padrão Fino	60	20%
	2.8 – Padrão Luxo	60	20%
3. GALPÃO	3.1 – Padrão Econômico	60	20%
	3.2 – Padrão Simples	60	20%
	3.3 – Padrão Médio	80	20%
	3.4 – Padrão Superior	80	20%
4. COBERTURA	4.1 – Padrão Simples	20	10%
	4.2 – Padrão Médio	20	10%
	4.3 – Padrão 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 24 anos, de modo que a idade em percentual da vida referencial corresponde a 0,34 ou 34%.

**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)





ARRUDA SIMÕES

- 73 -

O estado de conservação da edificação será classificado de acordo com a graduação que consta do quadro 1, 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 “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.

**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)





ARRUDA SIMÕES

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 & 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)



Deste modo, o coeficiente K resultante da aplicação da entrada do item “d” com percentual de “34”, corresponde a 0,7097.

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

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

$$\text{FOC} = 0,20 + 0,7097 \times (1 - 0,20)$$

$$\text{FOC} = 0,7678$$

**ELEMENTOS COMPARATIVOS:** Foram analisados 11(onze) elementos pertencentes à mesma região geoeconômica do imóvel avaliando, a seguir relacionados.





### ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

#### DADOS DA FICHA 1

NÚMERO DA PESQUISA : SANTANA DE PARNAIBA - SP - 2021  UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 22/04/2021  
 SETOR : Alpha 11 QUADRA : ÍNDICE DO LOCAL : 1,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

#### DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : ALAMEDA CORVINA NÚMERO : 125  
 COMP.: BAIRRO : Alphaville Residencial 11 CIDADE : SANTANA DE PARNAIBA - 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: 350,00 TESTADA - (cf) m: 14,00 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 M²: 450,00  
 PADRÃO CONSTR.: casa superior CONSERVAÇÃO : b - entre novo e regular  
 COEF. DE PADRÃO : 2,660 IDADE REAL : 2 anos COEF. DE DEP. (k) : 0,990 CUSTO BASE (R\$): 0,00  
 VAGAS : 6 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\$) : 2.450.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00  
 IMOBILIÁRIA : SHARK EFIEÊNCIA IMOBILIÁRIA  
 CONTATO : REF. COD. CA0222 TELEFONE : (11)-43828763

#### OBSERVAÇÃO:

OFERTA EM REAIS  
<https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-de-condominio-4-quartos-alphaville-bairros-santana-de-parnaiba-com-garagem-450m2-venda->

#### 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	-294,00	FT ADICIONAL 04 : 0,00
		FT ADICIONAL 05 : 0,00
		FT ADICIONAL 06 : 0,00
		VALOR UNITÁRIO : 4.900,00
		HOMOGENEIZAÇÃO : 4.606,00
		VARIAÇÃO : 0,9400

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

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

arrudasimoes@arrudasimoes.com.br

www.arrudasimoes.com.br



## ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

## DADOS DA FICHA 2

NÚMERO DA PESQUISA : SANTANA DE PARNAIBA - SP - 2021  UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 22/04/2021  
 SETOR : Alpha 11 QUADRA : ÍNDICE DO LOCAL : 1,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

## DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : ALAMEDA CORVINA NÚMERO : 17  
 COMP.: BAIRRO : Alphaville Residencial 11 CIDADE : SANTANA DE PARNAIBA - 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: 350,00 TESTADA - (cf) m: 14,00 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 M²: 422,00  
 PADRÃO CONSTR.: casa fino CONSERVAÇÃO : c - regular  
 COEF. DE PADRÃO : 3,870 IDADE REAL : 10 anos COEF. DE DEP. (k) : 0,900 CUSTO BASE (R\$): 0,00  
 VAGAS : 4 PAVIMENTOS : 3  
 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\$) : 2.500.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00  
 IMOBILIÁRIA : RESIDENCIAS ALPHAVILLE IMÓVEIS  
 CONTATO : REF. COD. CA0036 TELEFONE : (11)-933294772

## OBSERVAÇÃO:

OFERTA EM REAIS  
<https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-de-condominio-5-quartos-alphaville-bairros-santana-de-parnaiba-com-garagem-422m2-venda->

## 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 :	-1.000,69	FT ADICIONAL 03 : 0,00
VAGAS	-106,64	FT ADICIONAL 04 : 0,00
		FT ADICIONAL 05 : 0,00
		FT ADICIONAL 06 : 0,00
		VALOR UNITÁRIO : 5.331,75
		HOMOGENEIZAÇÃO : 4.224,43
		VARIAÇÃO : 0,7923

## 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





### ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

#### DADOS DA FICHA 3

NÚMERO DA PESQUISA : SANTANA DE PARNAIBA - SP - 2021  UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 22/04/2021  
 SETOR : Alpha 11 QUADRA : ÍNDICE DO LOCAL : 1,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

#### DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : ALAMEDA CORVINA NÚMERO : 358  
 COMP.: BAIRRO : Alphaville Residencial 11 CIDADE : SANTANA DE PARNAIBA - 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: 490,00 TESTADA - (cf) m: 18,00 PROF. EQUIV. (Pe): 27,22  
 ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO: Regular ESQUINA: Não  
 TOPOGRAFIA: plano  
 CONSISTÊNCIA: seco

#### DADOS DA BENFEITORIA

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Casa USO DA EDIFICAÇÃO : Residencial ÁREA CONSTRUÍDA M²: 462,00  
 PADRÃO CONSTR.: casa superior CONSERVAÇÃO : c - regular  
 COEF. DE PADRÃO : 2,660 IDADE REAL : 25 anos COEF. DE DEP. (k) : 0,790 CUSTO BASE (R\$): 0,00  
 VAGAS : 4 PAVIMENTOS : 3  
 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\$) : 2.100.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00  
 IMOBILIÁRIA : SR. FRANCISCO CARLOS DE FREITAS  
 CONTATO : REF. COD. 739 TELEFONE : (11)-982177635

#### OBSERVAÇÃO:

OFERTA EM REAIS  
<https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-de-condominio-4-quartos-alphaville-bairros-santana-de-parnaiba-com-garagem-462m2-venda->

#### 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	-81,82	FT ADICIONAL 04 : 0,00
		FT ADICIONAL 05 : 0,00
		FT ADICIONAL 06 : 0,00
		VALOR UNITÁRIO : 4.090,91
		HOMOGENEIZAÇÃO : 4.009,09
		VARIAÇÃO : 0,9800

**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)





### ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

#### DADOS DA FICHA 4

NÚMERO DA PESQUISA : SANTANA DE PARNAIBA - SP - 2021  UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 22/04/2021  
 SETOR : Alpha 11 QUADRA : ÍNDICE DO LOCAL : 1,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

#### DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : ALAMEDA ESPADA NÚMERO : 221  
 COMP.: BAIRRO : Alphaville Residencial 11 CIDADE : SANTANA DE PARNAIBA - 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: 350,00 TESTADA - (cf) m: 14,00 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 M²: 414,00  
 PADRÃO CONSTR.: casa fino CONSERVAÇÃO : c - regular  
 COEF. DE PADRÃO : 3,870 IDADE REAL : 7 anos COEF. DE DEP. (k) : 0,930 CUSTO BASE (R\$): 0,00  
 VAGAS : 4 PAVIMENTOS : 3  
 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\$) : 2.500.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00  
 IMOBILIÁRIA : Sr. Francisco Carlos de Freitas  
 CONTATO : REF. COD. 298 TELEFONE : (11)-982177635

#### OBSERVAÇÃO:

OFERTA EM REAIS  
<https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-de-condominio-4-quartos-alphaville-bairros-santana-de-parnaiba-com-garagem-414m2-venda->

#### 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 :	-1.020,02	FT ADICIONAL 03 : 0,00
VAGAS	-108,70	FT ADICIONAL 04 : 0,00
		FT ADICIONAL 05 : 0,00
		FT ADICIONAL 06 : 0,00
		VALOR UNITÁRIO : 5.434,78
		HOMOGENEIZAÇÃO : 4.306,06
		VARIAÇÃO : 0,7923

**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)



ARRUDA SIMÕES

- 80 -

## ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

## DADOS DA FICHA 5

NÚMERO DA PESQUISA : SANTANA DE PARNAIBA - SP - 2021  UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 22/04/2021  
 SETOR : Alpha 11 QUADRA : ÍNDICE DO LOCAL : 1,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

## DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : ALAMEDA ESPADA NÚMERO : 308  
 COMP.: BAIRRO : Alphaville Residencial 11 CIDADE : SANTANA DE PARNAIBA - 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: 280,00 TESTADA - (cf) m: 12,00 PROF. EQUIV. (Pe): 23,33  
 ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO: Regular ESQUINA: Não  
 TOPOGRAFIA: plano  
 CONSISTÊNCIA: seco

## DADOS DA BENFEITORIA

TIPO DA EDIFICAÇÃO: Casa USO DA EDIFICAÇÃO: Residencial ÁREA CONSTRUÍDA M²: 380,00  
 PADRÃO CONSTR.: casa superior CONSERVAÇÃO: c - regular  
 COEF. DE PADRÃO: 2,660 IDADE REAL: 28 anos COEF. DE DEP. (k): 0,760 CUSTO BASE (R\$): 0,00  
 VAGAS: 4 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\$): 1.690.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$): 0,00  
 IMOBILIÁRIA: WB ALPHA IMÓVEIS  
 CONTATO: REF. COD. CA00092 TELEFONE: (11)-968717982

## OBSERVAÇÃO:

OFERTA EM REAIS  
<https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-de-condominio-4-quartos-alphaville-bairros-santana-de-parnaiba-com-garagem-380m2-venda->

## 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	-80,05	FT ADICIONAL 04 : 0,00
		FT ADICIONAL 05 : 0,00
		FT ADICIONAL 06 : 0,00
		VALOR UNITÁRIO : 4.002,63
		HOMOGENEIZAÇÃO : 3.922,58
		VARIAÇÃO : 0,9800

**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)





### ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

#### DADOS DA FICHA 6

NÚMERO DA PESQUISA : SANTANA DE PARNAIBA - SP - 2021  UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 22/04/2021  
 SETOR : Alpha 11 QUADRA : ÍNDICE DO LOCAL : 1,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

#### DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : ALAMEDA JAÚ NÚMERO : 234  
 COMP.: BAIRRO : Alphaville Residencial 11 CIDADE : SANTANA DE PARNAIBA - 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: 420,00 TESTADA - (cf) m: 17,00 PROF. EQUIV. (Pe): 24,71  
 ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO: Regular ESQUINA: Não  
 TOPOGRAFIA: plano  
 CONSISTÊNCIA: seco

#### DADOS DA BENFEITORIA

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Casa USO DA EDIFICAÇÃO : Residencial ÁREA CONSTRUÍDA M²: 375,00  
 PADRÃO CONSTR.: casa fino CONSERVAÇÃO : b - entre novo e regular  
 COEF. DE PADRÃO : 3,870 IDADE REAL : 5 anos COEF. DE DEP. (k) : 0,960 CUSTO BASE (R\$): 0,00  
 VAGAS : 4 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\$) : 2.700.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00  
 IMOBILIÁRIA : GUILHERME IMÓVEIS  
 CONTATO : REF. COD. F5L7D8 TELEFONE : (11)-27777154

#### OBSERVAÇÃO:

OFERTA EM REAIS  
<https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-de-condominio-3-quartos-alphaville-bairros-santana-de-parnaiba-com-garagem-375m2-venda->

#### 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 :	-1.216,19	FT ADICIONAL 03 : 0,00
VAGAS	-129,60	FT ADICIONAL 04 : 0,00
		FT ADICIONAL 05 : 0,00
		FT ADICIONAL 06 : 0,00
		VALOR UNITÁRIO : 6.480,00
		HOMOGENEIZAÇÃO : 5.134,21
		VARIAÇÃO : 0,7923

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

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

arrudasimoes@arrudasimoes.com.br

www.arrudasimoes.com.br





### ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

#### DADOS DA FICHA 7

NÚMERO DA PESQUISA : SANTANA DE PARNAIBA - SP - 2021  UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 22/04/2021  
 SETOR : Alpha 11 QUADRA : ÍNDICE DO LOCAL : 1,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

#### DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : ALAMEDA JAÚ NÚMERO : 623  
 COMP.: BAIRRO : Alphaville Residencial 11 CIDADE : SANTANA DE PARNAIBA - SP  
 CEP : UF : SP

#### DADOS DA REGIÃO

##### MELHORAMENTOS :

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

#### DADOS DO TERRENO

ÁREA (Ar) M²: 300,00 TESTADA - (cf) m: 12,00 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 M²: 330,00  
 PADRÃO CONSTR.: casa superior CONSERVAÇÃO : c - regular  
 COEF. DE PADRÃO : 2,660 IDADE REAL : 15 anos COEF. DE DEP. (k) : 0,880 CUSTO BASE (R\$): 0,00  
 VAGAS : 2 PAVIMENTOS : 3  
 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\$) : 1.690.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00  
 IMOBILIÁRIA : CASA JARDIM NEGOCIOS IMOBILIÁRIOS  
 CONTATO : REF. COD. CA1772 TELEFONE : (11)-41955800

#### OBSERVAÇÃO:

OFERTA EM REAIS  
<https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-de-condominio-3-quartos-residencial-onze-bairros-santana-de-parnaiba-com-garagem-330m2-venda->

#### 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	92,18	FT ADICIONAL 04 : 0,00
		FT ADICIONAL 05 : 0,00
		FT ADICIONAL 06 : 0,00
		VALOR UNITÁRIO : 4.609,09
		HOMOGENEIZAÇÃO : 4.701,27
		VARIAÇÃO : 1,0200

**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)



### ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

#### DADOS DA FICHA 8

NÚMERO DA PESQUISA : SANTANA DE PARNAIBA - SP - 2021  UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 22/04/2021  
 SETOR : Alpha 11 QUADRA : ÍNDICE DO LOCAL : 1,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

#### DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : ALAMEDA JAÚ NÚMERO : 73  
 COMP.: BAIRRO : Alphaville Residencial 11 CIDADE : SANTANA DE PARNAIBA - 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: 324,00 TESTADA - (cf) m: 16,00 PROF. EQUIV. (Pe): 20,25  
 ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO: Regular ESQUINA: Não  
 TOPOGRAFIA: plano  
 CONSISTÊNCIA: seco

#### DADOS DA BENFEITORIA

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Casa USO DA EDIFICAÇÃO : Residencial ÁREA CONSTRUÍDA M²: 250,00  
 PADRÃO CONSTR.: casa fino CONSERVAÇÃO : b - entre novo e regular  
 COEF. DE PADRÃO : 3,870 IDADE REAL : 23 anos COEF. DE DEP. (k) : 0,790 CUSTO BASE (R\$): 0,00  
 VAGAS : 4 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\$) : 1.600.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00  
 IMOBILIÁRIA : B3 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS  
 CONTATO : REF. COD. CA0072 TELEFONE : (11)-30895590

#### OBSERVAÇÃO:

OFERTA EM REAIS  
<https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-de-condominio-4-quartos-alphaville-bairros-santana-de-parnaiba-324m2-venda-RS1600000-ld->

#### 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 :	-1.081,06	FT ADICIONAL 03 : 0,00
VAGAS	-115,20	FT ADICIONAL 04 : 0,00
		FT ADICIONAL 05 : 0,00
		FT ADICIONAL 06 : 0,00
		VALOR UNITÁRIO : 5.760,00
		HOMOGENEIZAÇÃO : 4.563,74
		VARIAÇÃO : 0,7923

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

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

arrudasimoes@arrudasimoes.com.br

www.arrudasimoes.com.br





### ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

#### DADOS DA FICHA 9

NÚMERO DA PESQUISA : SANTANA DE PARNAIBA - SP - 2021  UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 22/04/2021  
 SETOR : Alpha 11 QUADRA : ÍNDICE DO LOCAL : 1,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

#### DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : ALAMEDA PIAVA NÚMERO : 202  
 COMP.: BAIRRO : Alphaville Residencial 11 CIDADE : SANTANA DE PARNAIBA - 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: 320,00 TESTADA - (cf) m: 12,00 PROF. EQUIV. (Pe): 26,67  
 ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO: Regular ESQUINA: Não  
 TOPOGRAFIA: plano  
 CONSISTÊNCIA: seco

#### DADOS DA BENFEITORIA

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Casa USO DA EDIFICAÇÃO : Residencial ÁREA CONSTRUÍDA M²: 280,00  
 PADRÃO CONSTR.: casa superior CONSERVAÇÃO : c - regular  
 COEF. DE PADRÃO : 2,660 IDADE REAL : 27 anos COEF. DE DEP. (k) : 0,770 CUSTO BASE (R\$): 0,00  
 VAGAS : 4 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\$) : 1.500.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00  
 IMOBILIÁRIA : PAULO ROBERTO LEARDI IMÓVEIS ALPHAVILLE  
 CONTATO : REF.CO D. 620912 TELEFONE : (11)-42087208

#### OBSERVAÇÃO:

OFERTA EM REAIS  
<https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-de-condominio-4-quartos-alphaville-bairros-santana-de-parnaiba-com-garagem-320m2-venda->

#### 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	-96,43	FT ADICIONAL 04 : 0,00
		FT ADICIONAL 05 : 0,00
		FT ADICIONAL 06 : 0,00
		VALOR UNITÁRIO : 4.821,43
		HOMOGENEIZAÇÃO : 4.725,00
		VARIAÇÃO : 0,9800

**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)





ARRUDA SIMÕES

- 85 -

## ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

## DADOS DA FICHA 10

NÚMERO DA PESQUISA : SANTANA DE PARNAIBA - SP - 2021  UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 22/04/2021  
 SETOR : Alpha 11 QUADRA : ÍNDICE DO LOCAL : 1,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

## DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : ALAMEDA PIAVA NÚMERO : 297  
 COMP.: BAIRRO : Alphaville Residencial 11 CIDADE : SANTANA DE PARNAIBA - 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: 450,00 TESTADA - (cf) m: 15,00 PROF. EQUIV. (Pe): 30,00  
 ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO: Regular ESQUINA: Não  
 TOPOGRAFIA: plano  
 CONSISTÊNCIA: seco

## DADOS DA BENFEITORIA

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Casa USO DA EDIFICAÇÃO : Residencial ÁREA CONSTRUÍDA M²: 300,00  
 PADRÃO CONSTR.: casa superior CONSERVAÇÃO : c - regular  
 COEF. DE PADRÃO : 2,660 IDADE REAL : 22 anos COEF. DE DEP. (k) : 0,820 CUSTO BASE (R\$): 0,00  
 VAGAS : 4 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\$) : 1.620.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00  
 IMOBILIÁRIA : ALPHA DREAMS IMÓVEIS  
 CONTATO : REF. COD. C114 TELEFONE : (11)-989458016

## OBSERVAÇÃO:

OFERTA EM REAIS  
<https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-de-condominio-3-quartos-alphaville-bairros-santana-de-parnaiba-com-garagem-300m2-venda->

## 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	-97,20	FT ADICIONAL 04 : 0,00
		FT ADICIONAL 05 : 0,00
		FT ADICIONAL 06 : 0,00
		VALOR UNITÁRIO : 4.860,00
		HOMOGENEIZAÇÃO : 4.762,80
		VARIAÇÃO : 0,9800

**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)



ARRUDA SIMÕES

- 86 -

## ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

## DADOS DA FICHA 11

NÚMERO DA PESQUISA : SANTANA DE PARNAIBA - SP - 2021  UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 22/04/2021  
 SETOR : Alpha 11 QUADRA : ÍNDICE DO LOCAL : 1,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

## DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : ALAMEDA PIAVA NÚMERO : 521  
 COMP.: BAIRRO : Alphaville Residencial 11 CIDADE : SANTANA DE PARNAIBA - 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: 770,00 TESTADA - (cf) m: 32,00 PROF. EQUIV. (Pe): 24,06  
 ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO: Regular ESQUINA: Não  
 TOPOGRAFIA: plano  
 CONSISTÊNCIA: seco

## DADOS DA BENFEITORIA

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Casa USO DA EDIFICAÇÃO : Residencial ÁREA CONSTRUÍDA M²: 500,00  
 PADRÃO CONSTR.: casa fino CONSERVAÇÃO : b - entre novo e regular  
 COEF. DE PADRÃO : 3,870 IDADE REAL : 24 anos COEF. DE DEP. (k) : 0,780 CUSTO BASE (R\$): 0,00  
 VAGAS : 6 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\$) : 3.500.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00  
 IMOBILIÁRIA : SR. FRANCISCO CARLOS DE FREITAS  
 CONTATO : REF. COD. 735 TELEFONE : (11)-98217635

## OBSERVAÇÃO:

OFERTA EM REAIS  
<https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-de-condominio-4-quartos-alphaville-bairros-santana-de-parnaiba-com-garagem-500m2-venda->

## 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 :	-1.182,41	FT ADICIONAL 03 : 0,00
VAGAS	-378,00	FT ADICIONAL 04 : 0,00
		FT ADICIONAL 05 : 0,00
		FT ADICIONAL 06 : 0,00
		VALOR UNITÁRIO : 6.300,00
		HOMOGENEIZAÇÃO : 4.739,59
		VARIAÇÃO : 0,7523

**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)



ARRUDA SIMÕES

- 87 -

## 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 : Assoc Alphaville Resid XI x Jose Ney P. Lanças	DATA : 20/04/2021
EDIFICAÇÃO VALORES DE VENDA : IBAPE-SP - 2021 - SAO PAULO - SP	
FATOR OFERTA/TRANSAÇÃO : 0,9	PARCELA DE BENFEITORIO,6
OBSERVAÇÃO :	
SOBRADO VENDA - ALPHAVILLE RESIDENCIAL 11	
FATORES	
FATOR	ÍNDICE
<input type="checkbox"/> Localização	1,00
<input type="checkbox"/> Obsolescência	Idade 24 Estado de Conservação D - ENTRE REGULAR E REPAROS SIMPLES
<input checked="" type="checkbox"/> Padrão	casa superior
<input checked="" type="checkbox"/> Vagas	Vagas 3 Acréscimo 0,02

Analisando o modelo, verificamos que a utilização do fator de Obsolescência e Padrão Construtivo apresentou o menor coeficiente de variação, correspondente a 8,04%, inferior inclusive ao coeficiente relativo ao valor unitário original de 15,75%.

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.





ARRUDA SIMÕES

- 88 -

### 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 à 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 norma NBR 14.653-2.

MATRIZ DE UNITÁRIOS

Núm.	Endereço	Valor Unitário	Homogeneização	Variação
<input checked="" type="checkbox"/>	1 ALAMEDA CORVINA ,125	4.900,00	4.606,00	0,9400
<input checked="" type="checkbox"/>	2 ALAMEDA CORVINA ,17	5.331,75	4.224,43	0,7923
<input checked="" type="checkbox"/>	3 ALAMEDA CORVINA ,358	4.090,91	4.009,09	0,9800
<input checked="" type="checkbox"/>	4 ALAMEDA ESPADA ,221	5.434,78	4.306,06	0,7923
<input checked="" type="checkbox"/>	5 ALAMEDA ESPADA ,308	4.002,63	3.922,58	0,9800
<input checked="" type="checkbox"/>	6 ALAMEDA JAÚ ,234	6.480,00	5.134,21	0,7923
<input checked="" type="checkbox"/>	7 ALAMEDA JAÚ ,623	4.609,09	4.701,27	1,0200
<input checked="" type="checkbox"/>	8 ALAMEDA JAÚ ,73	5.760,00	4.563,74	0,7923
<input checked="" type="checkbox"/>	9 ALAMEDA PIAVA ,202	4.821,43	4.725,00	0,9800
<input checked="" type="checkbox"/>	10 ALAMEDA PIAVA ,297	4.860,00	4.762,80	0,9800
<input checked="" type="checkbox"/>	11 ALAMEDA PIAVA ,521	6.300,00	4.739,59	0,7523

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.

**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)



ARRUDA SIMÕES

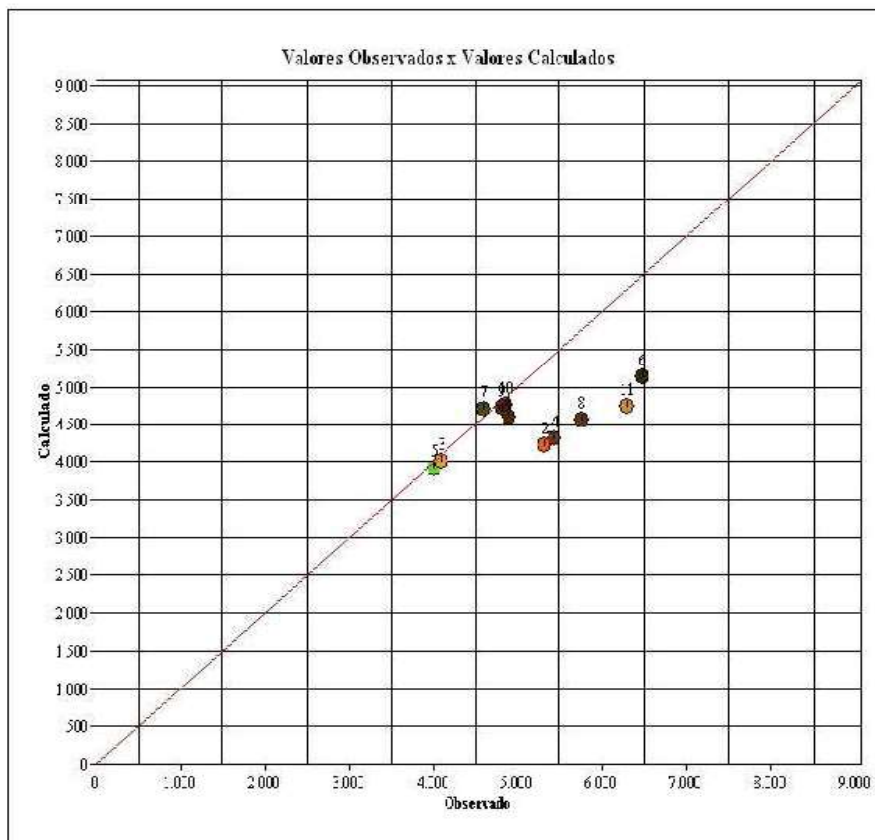
### 3.2.3.- GRÁFICO DE DISPERSÃO

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

GRÁFICO DE DISPERSÃO

Núm.	X	Y
1	4.900,00	4.606,00
2	5.331,75	4.224,43
3	4.090,91	4.009,09
4	5.434,78	4.306,06
5	4.002,63	3.922,58
6	6.480,00	5.134,21
7	4.609,09	4.701,27
8	5.760,00	4.563,74
9	4.821,43	4.725,00
10	4.860,00	4.762,80
11	6.300,00	4.739,59

GRÁFICO DE DISPERSÃO





ARRUDA SIMÕES

- 90 -

### 3.2.4.- VALOR UNITÁRIO FINAL

Conforme resultado a seguir reproduzido, apuramos o valor unitário médio saneado de R\$ 4.517,71/m<sup>2</sup>, atingindo o grau de fundamentação II e de precisão III.

APRESENTAÇÃO DOS RESULTADOS									
<b>DADOS DO AVALIANDO</b>									
Tipo : Construção		Local : ALAMEDA JAU 191 LOTE 35 QUADRA 02 ALPHAVILLE SAO PAULO - SP				Data : 20/04/2021			
Cliente : Assoc Alphaville Residl XI x Jose Ney P. Lanças									
Área terreno m <sup>2</sup> : 479,75		Edificação m <sup>2</sup> : 332,48			Modalidade : Venda				
Distribuição espacial									
<b>VALORES UNITÁRIOS</b>					<b>VALORES HOMOGENEIZADOS</b>				
Média Unitários : 5.144,60					Média Unitários : 4.517,71				
Desvio Padrão : 810,10					Desvio Padrão : 363,27				
- 30% : 3.601,22					- 30% : 3.162,39				
+ 30% : 6.687,98					+ 30% : 5.873,02				
Coeficiente de Variação : 15,7500					Coeficiente de Variação : 8,0400				
<b>GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO</b>									
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 type="checkbox"/>	Apresentação de inform ref a todas as caract dos 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									
<b>FORMAÇÃO DOS VALORES</b>									
MÉDIA SANEADA (R\$): 4.517,71									
VALOR UNITÁRIO (R\$/m <sup>2</sup> ): 4.517,71000					VALOR TOTAL (R\$) : 1.502.048,22				
INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Paradigma					INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Avaliando				
INTERVALO MÍNIMO : 4.367,43					INTERVALO MÍNIMO : 4.367,44				
INTERVALO MÁXIMO : 4.667,99					INTERVALO MÁXIMO : 4.667,98				
<b>GRAU DE PRECISÃO</b>									
GRAU DE PRECISÃO: III									





ARRUDA SIMÕES

- 91 -

### 3.3.- CÁLCULO DO VALOR DO IMÓVEL

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

$V_i = A_c \times V_u$ , onde:

$V_i$  = Valor total do imóvel

$A_c$  = Área construída da edificação: 332,48m<sup>2</sup>

$V_u$  = Valor unitário: R\$ 4.517,71/m<sup>2</sup>

Substituindo e calculando, vem:

$V_i = 332,48\text{m}^2 \times \text{R\$ } 4.517,71/\text{m}^2$

$V_i = \text{R\$ } 1.502.048,22$  equivalendo a R\$ 1.500.000,00 redondos.

(UM MILHÃO E QUINHENTOS MIL REAIS)

O valor é válido para abril de 2.021.



### **3.4.- 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\$ 1.500.000,00

$C_p$  = Cota penhorada do imóvel: 100%

Substituindo e calculando, vem:

$V_{cp} = R\$ 1.500.000,00 \times 0,100$

$V_{cp} = R\$ 1.500.000,00$

(UM MILHÃO E QUINHENTOS MIL REAIS)

O valor é válido para abril de 2.021.



ARRUDA SIMÕES

- 93 -

#### 4.- ENCERRAMENTO

O presente laudo está impresso em 93 (noventa e três) 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. Exa. para quaisquer esclarecimentos necessários.

Barueri, 28 de abril de 2.021.

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





## **ANEXO 1**

