



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

**PROCESSO: 0087999-55.2018.8.26.0100**

**FERNANDO FLÁVIO DE ARRUDA SIMÕES,**  
engenheiro, perito judicial, nomeado nos autos da ação  
**CUMPRIMENTO DE SENTENÇA** ajuizado por **BANCO DO  
BRASIL S/A** contra **YANCAR SERVIÇOS AUTOMOTIVOS LTDA.  
EPP E OUTROS**, tendo realizado todos os estudos e diligências atinentes  
ao caso, vem mui respeitosamente apresentar o seguinte:


## **LAUDO AVALIATÓRIO**

**ARRUDA SIMÕES Consultoria, Avaliações & Perícias S/S Ltda**  
Rua Paes de Araújo, 155 - cj. 3 - Itaim Bibi - CEP 04531-090 - São Paulo - SP - Fone: (11) 3079 4633 - Fax (11) 3079 4805  
[arrudasimoes@arrudasimoes.com.br](mailto:arrudasimoes@arrudasimoes.com.br) [www.arrudasimoes.com.br](http://www.arrudasimoes.com.br)



## 1.- PRELIMINARES

O presente laudo objetiva a determinação do valor de mercado do imóvel situado na Rua Carlos Weber nº 890 apartamento nº 83 do Edifício Brilhante Bloco B, no bairro da Vila Leopoldina, matriculado sob nº 112.365 perante o 10º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo e penhorado às fls. 139 dos autos.

Av.13 - **PENHORA**  
 Em 28 de fevereiro de 2020 - (prenotação nº 521.404 de 13/02/2020)  
 Selo Digital: 111138331165240052140420H  
 Conforme certidão judicial expedida em 13 de fevereiro de 2020, pela 9ª Vara Cível do Foro Central, da Comarca de São Paulo - SP, nos autos da execução civil (Número de Ordem 0087999-55.2018,8.26.0100) movida pelo **BANCO DO BRASIL S/A**, CNPJ nº 00.000.000/0001-91, contra **PETROS JEAN MANOLAS**, CPF nº 157.610.858-95, e **YANCAR SERVIÇOS AUTOMOTIVOS LTDA**, CNPJ nº 08.626.411/0001-07, os direitos de fiduciante sobre o imóvel foram penhorados para garantia da dívida no valor de R\$231.745,41, figurando como fiel depositário o proprietário e executado Petros Jean Manolas.  
 Escrevente Autorizada:  
  
 Glauce de Souza Vieira  
 \* \* \*

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



## **2.- VISTORIA**

### **2.1.- LOCAL**

O imóvel em questão está localizado na Rua Carlos Weber nº 890 apartamento nº 83 do Edifício Brilhante, no bairro da Vila Leopoldina, setor 080 quadra 155 da Planta Genérica de Valores elaborada pela Municipalidade de São Paulo.

A Rua Carlos Weber é provida de todos melhoramentos públicos essenciais, estando localizada nas proximidades da Avenida Imperatriz Leopoldina.

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

### **2.2.- BENFEITORIAS**

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

Sobre o terreno encontram-se erigidos 3 (três) edifícios destinados ao uso residencial, sendo o bloco A com 21 (vinte e um) andares e os blocos B e C com 26 (vinte e seis) andares, todos com 4 (quatro) apartamentos por andar, apresentando o prédio em questão fachada de massa texturizada; piso cerâmico; paredes com pinturas látex; fechamento em alvenaria, sendo constituído de 1 (um) subsolo destinado a garagem, pavimento térreo com guarita, hall, salão de festas, piscinas, churrasqueira, play ground, quadra poliesportiva e brinquedoteca.

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

O hall social do andar apresenta piso cerâmico; paredes revestidas em pintura látex sobre massa corrida; forro de laje.



## **2.2.2.- UNIDADE AUTÔNOMA**

A unidade avaliada apresenta as seguintes dependências e acabamentos construtivos:

**SALA ESTAR:** Piso em carpete de madeira; paredes revestidas em pintura látex sobre massa corrida; forro de laje; esquadria de alumínio com vidro liso.

**SALA DE JANTAR:** Piso em carpete de madeira; paredes revestidas em pintura látex sobre massa corrida; forro de laje; esquadria de alumínio com vidro liso.

**SUÍTE:** Piso em tabua corrida; paredes revestidas em pintura látex sobre massa corrida; forro de laje; esquadria de alumínio com vidro liso.

**BANHO SUÍTE:** Piso cerâmico; paredes azulejos; forro em laje; vaso sanitário em louça branca, lavatório com tampo de mármore e pia de louça; esquadria de alumínio com vidro liso.

**DORMITÓRIOS (DOIS):** Piso em carpete de madeira; paredes revestidas em pintura látex sobre massa corrida; forro de laje; esquadria de alumínio com vidro liso.

**BANHEIROS (DOIS):** Piso cerâmico; paredes revestidas em azulejos; forro em laje; vaso sanitário em louça branca com lavatório tampo de mármore e pia de louça; esquadria de alumínio com vidro liso.

**COZINHA:** Piso em porcelanato; paredes revestidas em azulejos; forro em laje; pia com tampo de mármore e cuba inox; esquadria de alumínio com vidro liso.

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

**VARANDA GOURMET:** Piso cerâmico; paredes em grafiato; guarda corpo de ferro e churrasqueira com pia de mármore e cuba inox.

**DEPÓSITO:** Piso cerâmico; paredes de azulejos e forro de laje.

**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)



- 5 -

A unidade em questão possui 2 (duas) vagas determinadas na garagem, área privativa de 88,51m<sup>2</sup>, área comum de 58,52m<sup>2</sup>, totalizando a área de 142,03m<sup>2</sup> e ocupando uma fração ideal de terreno de 0,3483%.

O apartamento classifica-se de acordo com o estudo “Índice de Unidades Padronizadas – IBAPE/SP – versão 2019”, na classe 1 – Residencial, grupo 1.3.- Apartamentos, no item 1.3.3.- Apartamentos Padrão Médio com elevadores.

A vida útil da edificação corresponde a 60 anos, possuindo o imóvel a idade estimada de 15 anos, de modo que a idade em percentual da vida referencial corresponde a 0,26 ou 26%.

O estado de conservação da edificação se enquadra no item “c) regular”, segundo a graduação que consta do quadro 1 do item 3.2 do referido estudo.



## 2.3.- CADASTRAMENTO FOTOGRÁFICO

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



FOTO 1: RUA CARLOS WEBER DEFRENTE AO IMÓVEL.



FOTO 2: RUA CARLOS WEBER EM SENTIDO CONTRÁRIO.



FOTO 3: DIVISA LATERAL DIREITA.





FOTO 4: DIVISA LATERAL ESQUERDA.



FOTO 5: FRENTE DO TERRENO.



FOTO 6: VISTA GERAL DO CONDOMÍNIO.



FOTO 7: FACHADA DO EMPREENDIMENTO.



FOTO 8: FACHADA DO BLOCO B.



FOTO 9: PORTARIA DO CONDOMÍNIO.



FOTO 10: ÁREAS AJARDINADAS.

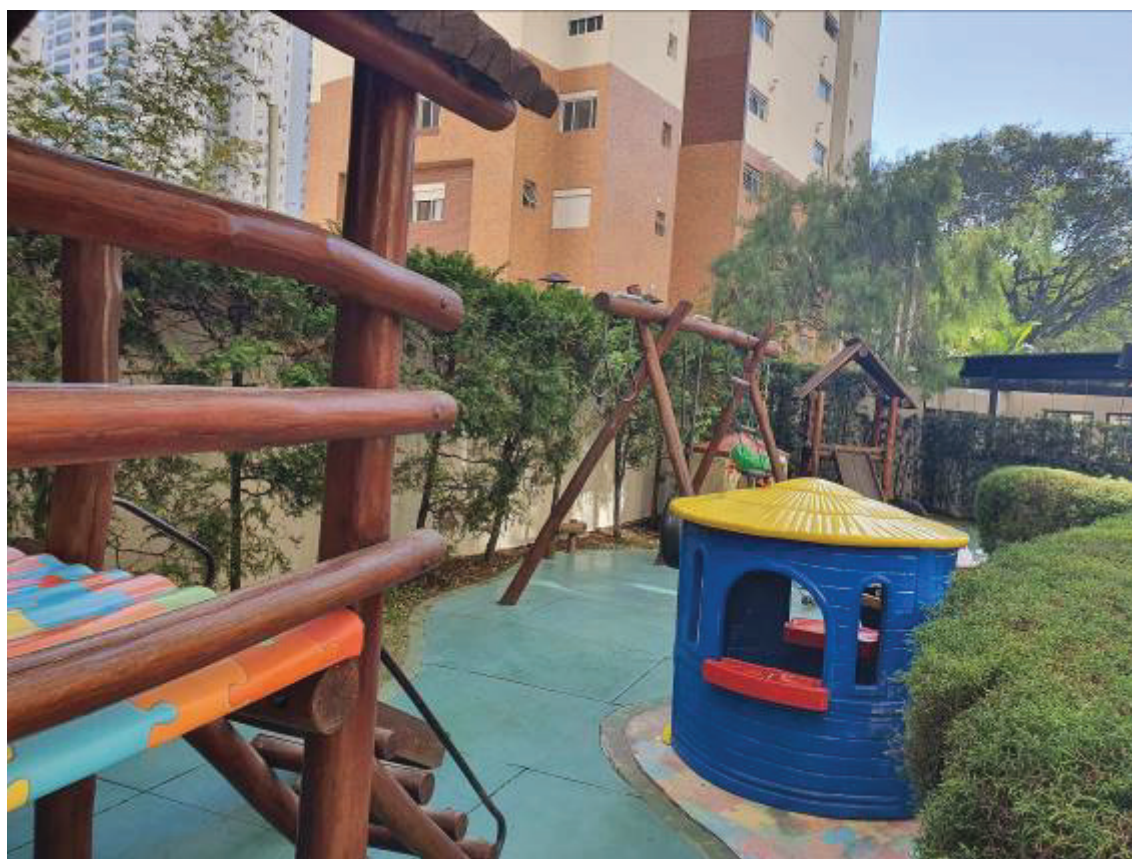


FOTO 11: PLAY GROUND.





FOTO 12: QUADRA POLIESPORTIVA.



FOTO 13: PISCINA DESCOBERTA.



FOTO 14: PISCINA COBERTA AQUECIDA.



FOTO 15: ACADEMIA.



FOTO 16: BRINQUEDOTECA.



FOTO 17: ÁREA DE CHURRASQUEIRA.



FOTO 18: HALL DE ENTRADA BLOCO B.



FOTO 19: HALL DO ANDAR.





FOTO 20: SALA DE ESTAR.

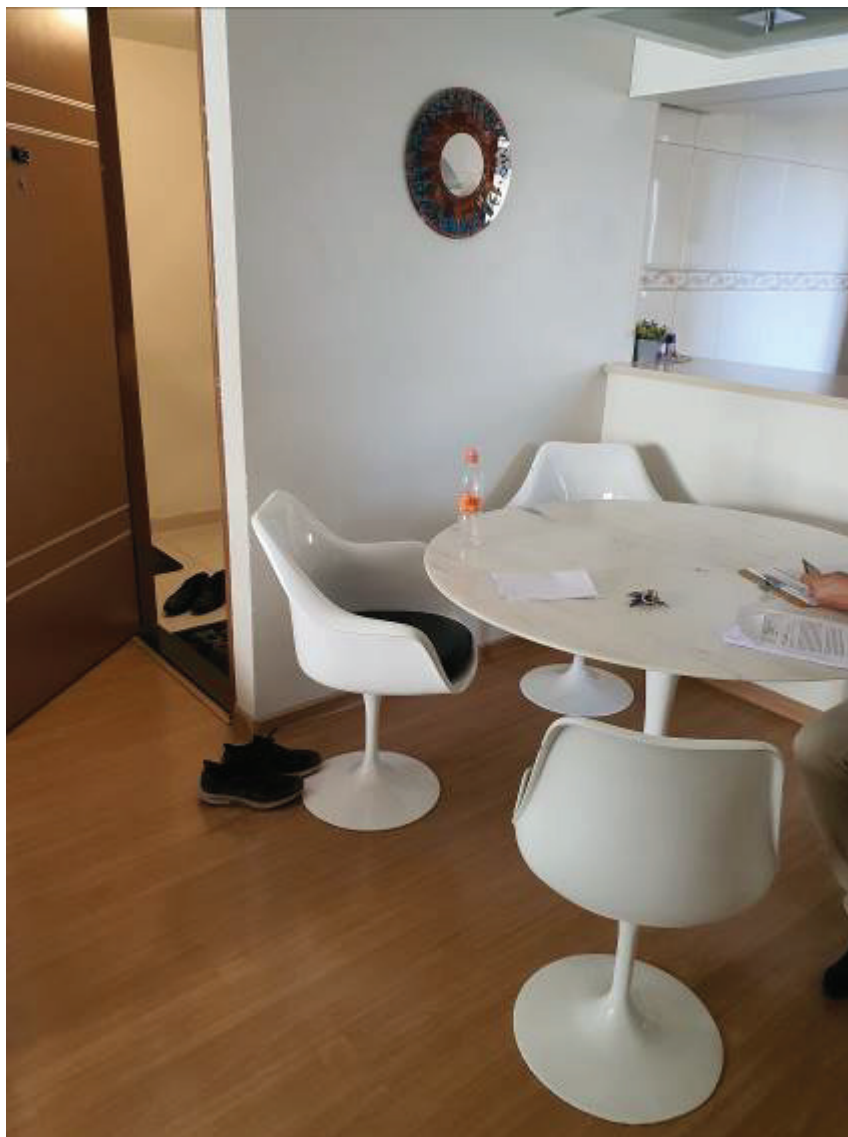


FOTO 21: SALA DE JANTAR.



FOTO 22: VARANDA GOURMET.

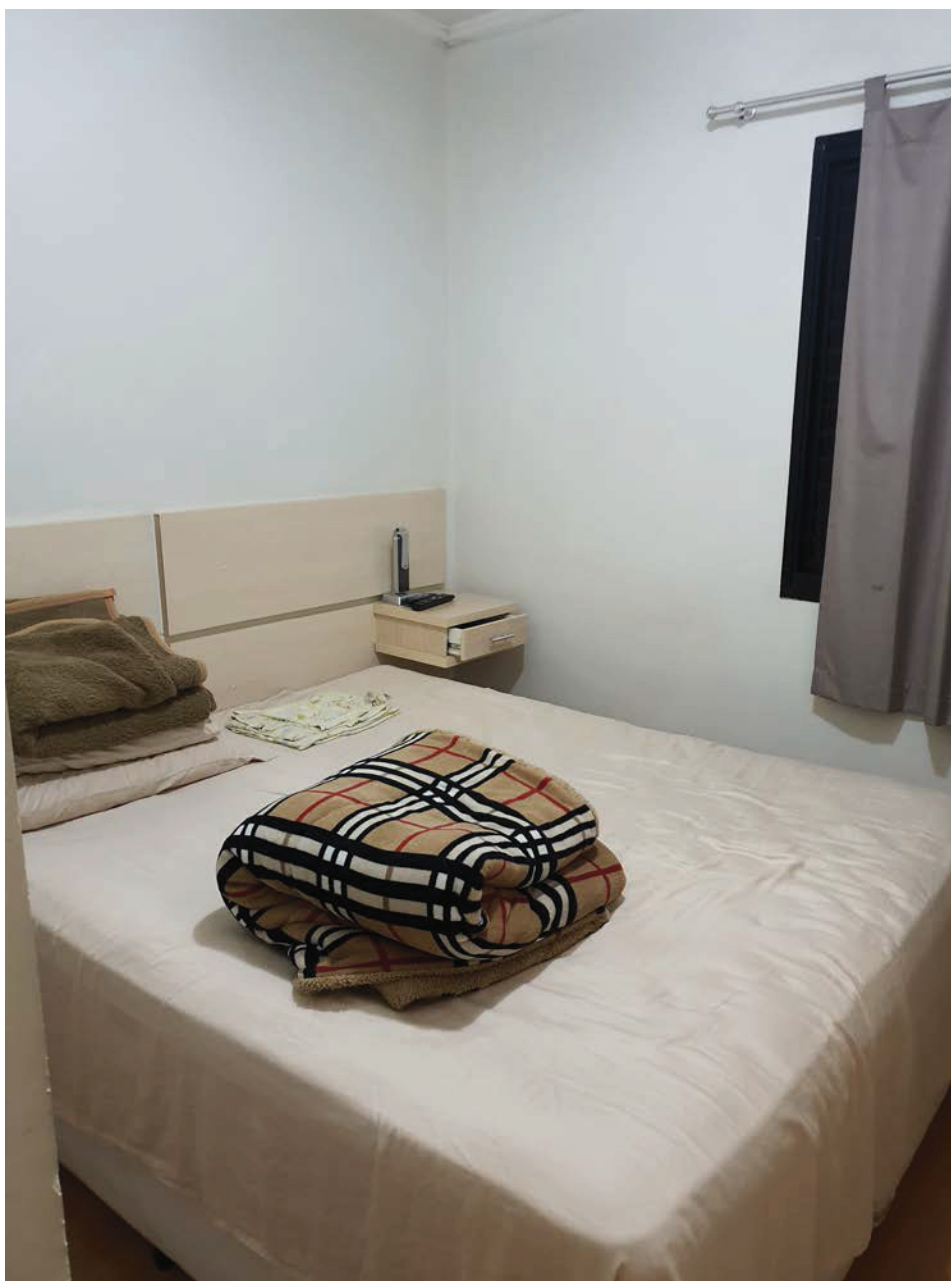


FOTO 23: SUITE.



FOTO 24: BANHO SUITE.



FOTO 25: DORMITÓRIO 1.



FOTO 26: DORMITÓRIO 2.



FOTO 27: BANHO SOCIAL.





FOTO 28: COZINHA.



FOTO 29: ÁREA DE SERVIÇO.



FOTO 30: DEPOSITO.



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

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

**FATOR LOCALIZAÇÃO:** Transposição de unitários através da Planta Genérica de Valores elaborada pela Municipalidade de São Paulo em janeiro de 2021, apresentando para a Rua Carlos Weber setor 080 quadra 155 o índice fiscal 2442,00.

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 Índice de Unidades Padronizadas – IBAPE – Versão 2019. A edificação sub-judice, encontra-se classificada como classe Residencial, no grupo Apartamentos Padrão Médio com elevadores, apresentando o fator 5,075.

O cálculo do fator padrão construtivo é obtido pela relação direta entre os índices constantes do estudo Índice de Unidades Padronizadas – IBAPE – Versão 2019, 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 Índice de Unidades Padronizadas – IBAPE – Versão 2019.

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 Índice de Unidades Padronizadas – IBAPE – Versão 2019, 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/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**

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

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

A vida útil da edificação corresponde a 60 anos, possuindo o imóvel a idade estimada de 15 anos, de modo que a idade em percentual da vida referencial corresponde a 0,26 ou 26%.



ARRUDA SIMÕES

- 39 -

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 “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.

**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

- 40 -

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>

ARRUDA SIMÕES Consultoria, Avaliações &amp; Perícias S/S Ltda

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

arrudasimoes@arrudasimoes.com.br

www.arrudasimoes.com.br





Deste modo o coeficiente K, resultante da aplicação da entrada do item “c” com percentual de “26, corresponde a 0,8151.

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

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

$$\text{FOC} = 0,20 + 0,8151 \times (1 - 0,20)$$

$$\text{FOC} = 0,852$$

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

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

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

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

**ELEMENTOS COMPARATIVOS:** Foram analisados 6 (seis) elementos pertencentes à mesma região geo-econômica do imóvel avaliando, a seguir relacionados.



ARRUDA SIMÕES

**ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO**

**DADOS DA FICHA 1**

NÚMERO DA PESQUISA: SAO PAULO - SP - 2021  UTILIZADO DATA DA PESQUISA: 13/07/2021  
 SETOR: 080 QUADRA: 155 ÍNDICE DO LOCAL: 2.442,00 CHAVE GEOGRÁFICA:

**DADOS DA LOCALIZAÇÃO**

ENDEREÇO: RUA CARLOS WEBER NÚMERO: 890  
 COMP.: 6º ANDAR BAIRRO: CIDADE: SAO PAULO - SP  
 CEP: UF: SP

**DADOS DA REGIÃO**

**MELHORAMENTOS:**

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

**DADOS DO TERRENO**

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

**DADOS DO APARTAMENTO**

TIPO DA EDIFICAÇÃO: Apartamento ESTADO: FACE:

**CARACTERÍSTICAS**

PADRÃO: apartamento médio c/ elev. COEF. PADRÃO: 1,926 CONSERVAÇÃO: c - regular  
 COEF. DEP. (k): 0,858 IDADE: 15 anos FRAÇÃO: 0,34 TAXA: 0,00 VAGAS COB.: 2 VAGAS DESCOB.: 0

**DIMENSÕES**

A. PRIVATIVA M²: 88,51 ÁREA COMUM M²: 58,52 GARAGEM M²: 0,00 TOTAL M²: 147,03

**EDIFÍCIO**

DORMITÓRIOS: 3 SUITES: 0 W.C.: 0 QUARTO EMPREGADAS: 0 PISCINA: 0 SALÃO DE FESTAS: 0  
 ELEVADORES: 0 PLAYGROUND: 0 SUPERIORES: 0 APTO/ANDAR: 4 SUB-SOLOS: 0

**FATORES ADICIONAIS**

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

**DADOS DA TRANSAÇÃO**

NATUREZA: Oferta VALOR VENDA (R\$): 899.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$): 0,00  
 IMOBILIÁRIA: QUINTO ANDAR  
 CONTATO: SR. PEDRO TELEFONE: (11)-40201955  
 OBSERVAÇÃO:  
 OFERTA EM REAIS

**RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO**

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc:	0,00 FT ADICIONAL 01:	0,00 VALOR UNITÁRIO:
		9.141,34
OBSOLESCÊNCIA Fobs:	0,00 FT ADICIONAL 02:	0,00 HOMOGENEIZAÇÃO:
		9.141,34
PADRÃO Fp:	0,00 FT ADICIONAL 03:	0,00 VARIAÇÃO:
		1.0000
VAGAS	0,00 FT ADICIONAL 04:	
	FT ADICIONAL 05:	
	FT ADICIONAL 06:	

**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



ARRUDA SIMÕES

**ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO**

**DADOS DA FICHA 2**

NÚMERO DA PESQUISA: SAO PAULO - SP - 2021  UTILIZADO DATA DA PESQUISA: 13/07/2021  
 SETOR: 080 QUADRA: 155 ÍNDICE DO LOCAL: 2.442,00 CHAVE GEOGRÁFICA:

**DADOS DA LOCALIZAÇÃO**

ENDEREÇO: RUA CARLOS WEBER NÚMERO: 890  
 COMP.: 11º ANDAR BAIRRO: CIDADE: SAO PAULO - SP  
 CEP: UF: SP

**DADOS DA REGIÃO**

**MELHORAMENTOS:**

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

**DADOS DO TERRENO**

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

**DADOS DO APARTAMENTO**

TIPO DA EDIFICAÇÃO: Apartamento ESTADO: FACE:

**CARACTERÍSTICAS**

PADRÃO: apartamento médio c/ elev. COEF. PADRÃO: 1,926 CONSERVAÇÃO: c - regular  
 COEF. DEP. (k): 0,858 IDADE: 15 anos FRAÇÃO: 0,34 TAXA: 0,00 VAGAS COB.: 2 VAGAS DESCOB.: 0

**DIMENSÕES**

A. PRIVATIVA M²: 78,00 ÁREA COMUM M²: 50,00 GARAGEM M²: 0,00 TOTAL M²: 128,00

**EDIFÍCIO**

DORMITÓRIOS: 3 SUITES: 0 W.C.: 0 QUARTO EMPREGADAS: 0 PISCINA: 0 SALÃO DE FESTAS: 0  
 ELEVADORES: 0 PLAYGROUND: 0 SUPERIORES: 0 APTO/ANDAR: 4 SUB-SOLOS: 0

**FATORES ADICIONAIS**

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

**DADOS DA TRANSAÇÃO**

NATUREZA: Oferta VALOR VENDA (RS): 780.000,00 VALOR LOCAÇÃO (RS): 0,00  
 IMOBILIÁRIA: VILLA LOBOS IMÓVEIS  
 CONTATO: SR. GERALDO TELEFONE: (11)-34868000  
 OBSERVAÇÃO:  
 OFERTA EM REAIS

**RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO**

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc:	0,00 FT ADICIONAL 01:	0,00 VALOR UNITÁRIO:
		9.000,00
OBSOLESCÊNCIA Fobs:	0,00 FT ADICIONAL 02:	0,00 HOMOGENEIZAÇÃO:
		9.000,00
PADRÃO Fp:	0,00 FT ADICIONAL 03:	0,00 VARIAÇÃO:
		1.0000
VAGAS	0,00 FT ADICIONAL 04:	0,00
	FT ADICIONAL 05:	0,00
	FT ADICIONAL 06:	0,00

**ARRUDA SIMÕES 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**      **3**

NÚMERO DA PESQUISA: SAO PAULO - SP - 2021       UTILIZADO DATA DA PESQUISA: 13/07/2021  
 SETOR: 080      QUADRA: 155      ÍNDICE DO LOCAL: 2.442,00      CHAVE GEOGRÁFICA:

**DADOS DA LOCALIZAÇÃO**

ENDEREÇO: RUA CARLOS WEBER      NÚMERO: 890  
 COMP.: 6º ANDAR      BAIRRO:      CIDADE: SAO PAULO - SP  
 CEP:      UF: SP

**DADOS DA REGIÃO**

**MELHORAMENTOS:**

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

**DADOS DO TERRENO**

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

**DADOS DO APARTAMENTO**

TIPO DA EDIFICAÇÃO: Apartamento      ESTADO:      FACE:

**CARACTERÍSTICAS**

PADRÃO: apartamento médio c/ elev.      COEF. PADRÃO: 1,926      CONSERVAÇÃO: c - regular  
 COEF. DEP. (k): 0,858      IDADE: 15 anos      FRAÇÃO: 0,34      TAXA: 0,00      VAGAS COB.: 2      VAGAS DESCOB.: 0

**DIMENSÕES**

A. PRIVATIVA M²: 88,51      ÁREA COMUM M²: 58,52      GARAGEM M²: 0,00      TOTAL M²: 147,03

**EDIFÍCIO**

DORMITÓRIOS: 3      SUITES: 0      W.C.: 0      QUARTO EMPREGADAS: 0      PISCINA: 0      SALÃO DE FESTAS: 0  
 ELEVADORES: 0      PLAYGROUND: 0      SUPERIORES: 0      APTO/ANDAR: 4      SUB-SOLOS: 0

**FATORES ADICIONAIS**

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

**DADOS DA TRANSAÇÃO**

NATUREZA: Oferta      VALOR VENDA (R\$): 900.000,00      VALOR LOCAÇÃO (R\$): 0,00  
 IMOBILIÁRIA: N3W MÓVEIS  
 CONTATO: SR. MARIO      TELEFONE: (11)-847411783  
 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: 9.151,51
		HOMOGENEIZAÇÃO: 9.151,51
		VARIAÇÃO: 1,0000



**ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO**

**DADOS DA FICHA 4**

NÚMERO DA PESQUISA: SAO PAULO - SP - 2021  UTILIZADO DATA DA PESQUISA: 13/07/2021  
 SETOR: 080 QUADRA: 155 ÍNDICE DO LOCAL: 2.442,00 CHAVE GEOGRÁFICA:

**DADOS DA LOCALIZAÇÃO**

ENDEREÇO: RUA CARLOS WEBER NÚMERO: 890  
 COMP.: 7º ANDAR BAIRRO: CIDADE: SAO PAULO - SP  
 CEP: UF: SP

**DADOS DA REGIÃO**

**MELHORAMENTOS:**

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

**DADOS DO TERRENO**

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

**DADOS DO APARTAMENTO**

TIPO DA EDIFICAÇÃO: Apartamento ESTADO: FACE:

**CARACTERÍSTICAS**

PADRÃO: apartamento médio c/ elev. COEF. PADRÃO: 1,926 CONSERVAÇÃO: c - regular  
 COEF. DEP. (k): 0,858 IDADE: 15 anos FRAÇÃO: 0,34 TAXA: 0,00 VAGAS COB.: 2 VAGAS DESCOB.: 0

**DIMENSÕES**

A. PRIVATIVA M²: 88,51 ÁREA COMUM M²: 58,52 GARAGEM M²: 0,00 TOTAL M²: 147,03

**EDIFÍCIO**

DORMITÓRIOS: 3 SUITES: 0 W.C.: 0 QUARTO EMPREGADAS: 0 PISCINA: 0 SALÃO DE FESTAS: 0  
 ELEVADORES: 0 PLAYGROUND: 0 SUPERIORES: 0 APTO/ANDAR: 4 SUB-SOLOS: 0

**FATORES ADICIONAIS**

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

**DADOS DA TRANSAÇÃO**

NATUREZA: Oferta VALOR VENDA (R\$): 910.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$): 0,00  
 IMOBILIÁRIA: VISTA LIVRE  
 CONTATO: SR. SILVA TELEFONE: (11)-964202818  
 OBSERVAÇÃO:  
 OFERTA EM REAIS

**RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO**

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc: 0,00	FT ADICIONAL 01: 0,00	VALOR UNITÁRIO: 9.253,19
OBSOLESCÊNCIA Fobs: 0,00	FT ADICIONAL 02: 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO: 9.253,19
PADRÃO Fp: 0,00	FT ADICIONAL 03: 0,00	VARIAÇÃO: 1,0000
VAGAS 0,00	FT ADICIONAL 04: 0,00	
	FT ADICIONAL 05: 0,00	
	FT ADICIONAL 06: 0,00	

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FERNANDO FLAVIO DE ARRUDA SIMOES e Tribunal de Justiça de Sao Paulo, protocolado em 14/07/2021 às 16:05, sob o número WJMJ21411422007. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0087999-55.2018.8.26.0100 e código B438A1F.



**ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO**

**DADOS DA FICHA 5**

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2021  UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 13/07/2021  
 SETOR : 080 QUADRA : 155 ÍNDICE DO LOCAL : 2.442,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

**DADOS DA LOCALIZAÇÃO**

ENDEREÇO : RUA CARLOS WEBER NÚMERO : 890  
 COMP. : 10º ANDAR BAIRRO : CIDADE : SAO PAULO - SP  
 CEP : UF : SP

**DADOS DA REGIÃO**

**MELHORAMENTOS :**

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

**DADOS DO TERRENO**

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

**DADOS DO APARTAMENTO**

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Apartamento ESTADO : FACE :

**CARACTERÍSTICAS**

PADRÃO : apartamento médio cf elev. COEF. PADRÃO : 1,926 CONSERVAÇÃO : c - regular  
 COEF. DEP. (k): 0,858 IDADE : 15 anos FRAÇÃO : 0,34 TAXA : 0,00 VAGAS COB.: 2 VAGAS DESCOB.: 0

**DIMENSÕES**

A. PRIVATIVA M²: 88,51 ÁREA COMUM M² 58,52 GARAGEM M² 0,00 TOTAL M²: 147,03

**EDIFÍCIO**

DORMITÓRIOS : 3 SUÍTES : 0 W.C. : 0 QUARTO EMPREGADAS : 0 PISCINA : 0 SALÃO DE FESTAS : 0  
 ELEVADORES : 0 PLAYGROUND : 0 SUPERIORES : 0 APTO./ANDAR : 4 SUB-SOLOS : 0

**FATORES ADICIONAIS**

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

**DADOS DA TRANSAÇÃO**

NATUREZA : Oferta VALOR VENDA (R\$) : 900.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00  
 IMOBILIÁRIA : CAMARGO MÓVEIS  
 CONTATO : SR. MARIO TELEFONE : (11)-971115677  
 OBSERVAÇÃO :  
 OFERTA EM REAIS

**RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO**

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc : 0,00	FT ADICIONAL 01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 9.151,51
OBSOLESCÊNCIA Fobs : 0,00	FT ADICIONAL 02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 9.151,51
PADRÃO Fp : 0,00	FT ADICIONAL 03 : 0,00	VARIAÇÃO : 1,0000
VAGAS 0,00	FT ADICIONAL 04 : 0,00	
	FT ADICIONAL 05 : 0,00	
	FT ADICIONAL 06 : 0,00	



ARRUDA SIMÕES

**ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO**

**DADOS DA FICHA 6**

NÚMERO DA PESQUISA: SAO PAULO - SP - 2021  UTILIZADO DATA DA PESQUISA: 13/07/2021  
 SETOR: 080 QUADRA: 155 ÍNDICE DO LOCAL: 2.442,00 CHAVE GEGRÁFICA:

**DADOS DA LOCALIZAÇÃO**

ENDEREÇO: RUA CARLOS WEBER NÚMERO: 890  
 COMP.: 13º ANDAR BAIRRO: CIDADE: SAO PAULO - SP  
 CEP: UF: SP

**DADOS DA REGIÃO**

**MELHORAMENTOS:**

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

**DADOS DO TERRENO**

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

**DADOS DO APARTAMENTO**

TIPO DA EDIFICAÇÃO: Apartamento ESTADO: FACE:

**CARACTERÍSTICAS**

PADRÃO: apartamento médio cf elev. COEF. PADRÃO: 5,075 CONSERVAÇÃO: d - entre regular e reparos simples  
 COEF. DEP. (k): 0,820 IDADE: 15 anos FRAÇÃO: 0,31 TAXA: 0,00 VAGAS COB.: 2 VAGAS DESCOB.: 0

**DIMENSÕES**

A. PRIVATIVA M²: 78,00 ÁREA COMUM M²: 50,00 GARAGEM M²: 0,00 TOTAL M²: 128,00

**EDIFÍCIO**

DORMITÓRIOS: 3 SUITES: 0 W.C.: 0 QUARTO EMPREGADAS: 0 PISCINA: 0 SALÃO DE FESTAS: 0  
 ELEVADORES: 0 PLAYGROUND: 0 SUPERIORES: 0 APTO/ANDAR: 4 SUB-SOLOS: 0

**FATORES ADICIONAIS**

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

**DADOS DA TRANSAÇÃO**

NATUREZA: Oferta VALOR VENDA (R\$): 750.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$): 0,00  
 IMOBILIÁRIA: IMPALA CORRETOR DE IMÓVEIS  
 CONTATO: SR. MANDEL TELEFONE: (11)-993904171  
 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: 8.653,85
OBSOLESCÊNCIA Fobs: 320,83	FT ADICIONAL 02: 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO: 8.974,67
PADRÃO Fp: 0,00	FT ADICIONAL 03: 0,00	VARIAÇÃO: 1,0371
VAGAS: 0,00	FT ADICIONAL 04: 0,00	
	FT ADICIONAL 05: 0,00	
	FT ADICIONAL 06: 0,00	



### 3.2.- DETERMINAÇÃO DO VALOR UNITÁRIO

#### 3.2.1.- MODELO ADOTADO

Para a determinação do valor unitário do imóvel, foram realizados diversos cálculos matemáticos com os fatores mencionados no tópico anterior, adotando a composição que apresentou menor variação em relação à média original a seguir indicada.

MODELO DE ESTATÍSTICA DESCRITIVA	
DESCRIÇÃO: BANCO DO BRASIL X YANCAR	DATA: 14/07/2021
EDIFICAÇÃO VALORES DE VENDA: IBAPE-SP - 2021 - SAO PAULO - SP	
FATOR OFERTA/TRANSAÇÃO: 0,9	PARCELA DE BENEFITORIA: 0,8
OBSERVAÇÃO:	
FATORES	
FATOR	ÍNDICE
<input type="checkbox"/> Localização	2.442,00
<input checked="" type="checkbox"/> Obsolescência	Idade 15 Estado de Conservação C - REGULAR
<input type="checkbox"/> Padrão	apartamento médio c/ elev.
<input type="checkbox"/> Vagas	Vagas 2 Acréscimo 0,05

Analisando o modelo, verificamos que a utilização do fator Obsolescência apresentou o menor coeficiente de variação, correspondente a 1,15%, inferior inclusive ao coeficiente relativo ao valor unitário original.

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





### 3.2.2.- VERIFICAÇÃO DO SANEAMENTO DA AMOSTRA

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

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

MATRIZ DE UNITÁRIOS				
Núm.	Endereço	Valor Unitário	Homogeneização	Variação
<input checked="" type="checkbox"/>	1 RUA CARLOS WEBER ,890	9.141,34	9.141,34	1,0000
<input checked="" type="checkbox"/>	2 RUA CARLOS WEBER ,890	9.000,00	9.000,00	1,0000
<input checked="" type="checkbox"/>	3 RUA CARLOS WEBER ,890	9.151,51	9.151,51	1,0000
<input checked="" type="checkbox"/>	4 RUA CARLOS WEBER ,890	9.253,19	9.253,19	1,0000
<input checked="" type="checkbox"/>	5 RUA CARLOS WEBER ,890	9.151,51	9.151,51	1,0000
<input checked="" type="checkbox"/>	6 RUA CARLOS WEBER ,890	8.653,85	8.974,67	1,0371

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



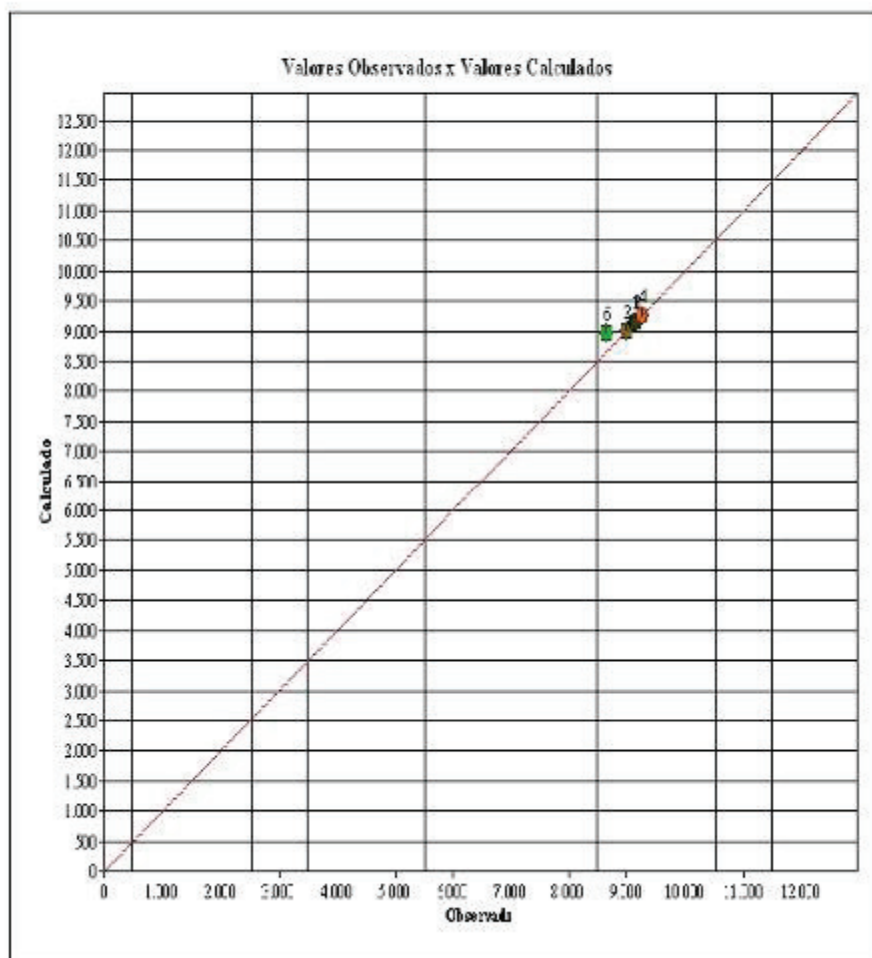
### 3.2.3.- GRÁFICO DE DISPERSÃO

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

**GRÁFICO DE DISPERSÃO**

Núm.	X	Y
1	9.141,34	9.141,34
2	9.000,00	9.000,00
3	9.151,51	9.151,51
4	9.253,19	9.253,19
5	9.151,51	9.151,51
6	8.653,85	8.974,67

**GRÁFICO DE DISPERSÃO**





### 3.2.4.- VALOR UNITÁRIO FINAL

Conforme resultados a seguir reproduzidos, apuramos o valor unitário médio saneado de R\$ 9.112,04/m², atingindo o Grau de Fundamentação II e Grau de Precisão III.

APRESENTAÇÃO DOS RESULTADOS		
<b>DADOS DO AVALIANDO</b>		
Tipo : Apartamento	Local : RUA CARLOS WEBER 890 APTO 83 BLOCO B VILA LEOPOLDINA SAO PAULO	Data : 14/07/2021
Cliente : BANCO DO BRASIL S/A X YANCAR AUTOMOTIVOS		
Área terreno m² : 1,00	Edificação m² : 88,51	Modalidade : Venda
Distribuição espacial		

VALORES UNITÁRIOS	VALORES HOMOGENEIZADOS
Média Unitários : 9.058,57	Média Unitários : 9.112,04
Desvio Padrão : 214,12	Desvio Padrão : 105,19
- 30% : 6.341,00	- 30% : 6.378,43
+ 30% : 11.776,14	+ 30% : 11.845,65
Coefficiente de Variação : 2,3600	Coefficiente de Variação : 1,1500

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO						
Descrição	GRAU III		GRAU II		GRAU I	
1 Carac. do imóvel avaliando	Completa quanto a todas variáveis analisadas	<input type="checkbox"/>	Completa qto aos fatores usados no tratamento	<input checked="" type="checkbox"/>	Adoção de situação paradigma	<input type="checkbox"/>
2 Quantidade mínima de dados de mercado usados	12	<input type="checkbox"/>	5	<input checked="" type="checkbox"/>	3	<input type="checkbox"/>
3 Identificação dos dados de mercado	Apresentação de inform ref a todos os caract dos dados analisados	<input type="checkbox"/>	Apresentação de inform ref a todos os caract dos dados analisados	<input checked="" type="checkbox"/>	Apresentação inform ref a todos os caract dos dados ref aos fatores	<input type="checkbox"/>
4 Intervalo de ajuste de cada fator e p/ o conj de fatores	0,80 a 1,25	<input checked="" type="checkbox"/>	0,50 a 2,00	<input type="checkbox"/>	0,40 a 2,50 *a	<input type="checkbox"/>

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO: II	
FORMAÇÃO DOS VALORES	
MÉDIA SANEADA (R\$): 9.112,04	VALOR TOTAL (R\$): 806.506,66
VALOR UNITÁRIO (R\$/m2): 9.112,04000	
INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Paradigma	INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Avaliando
INTERVALO MÍNIMO : 9.048,66	INTERVALO MÍNIMO : 9.048,66
INTERVALO MÁXIMO : 9.175,42	INTERVALO MÁXIMO : 9.175,42
GRAU DE PRECISÃO	
GRAU DE PRECISÃO: III	

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FERNANDO FLAVIO DE ARRUDA SIMOES e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 14/07/2021 às 16:05, sob o número WJMJ21411422007. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0087999-55.2018.8.26.0100 e código B438A1F.



### 3.3.- CÁLCULO DO VALOR DO IMÓVEL

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

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

$V_i$  = Valor do imóvel

$A_{bi}$  = Área útil construída: 88,51m<sup>2</sup>

$V_u$  = Valor unitário: R\$ 9.112,04/m<sup>2</sup>

Substituindo e calculando, vem:

$V_i = 81,51m^2 \times R\$ 9.112,04/m^2$

$V_i = R\$ 806.506,66$  equivalendo a R\$ 810.000,00 redondos.

(OITOCENTOS E DEZ MIL REAIS)

O valor é válido para julho de 2021.



#### **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\$ 810.000,00

$C_p$  = Cota penhorada do imóvel: 100%

Substituindo e calculando, vem:

$V_{cp} = R\$ 810.000,00 \times 1,00$

$V_{cp} = R\$ 810.000,00$

(OITOCENTOS E DEZ MIL REAIS)

O valor é válido para julho de 2021.



## 5.- ENCERRAMENTO

O presente laudo está impresso em 54 (cinquenta e quatro) 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.

São Paulo, 14 de julho de 2021.

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



## ANEXO 1

