



**EXMO. SR. DR. JUIZ DE DIREITO DA 41ª VARA CÍVEL
DA CAPITAL**

PROCESSO: 0046240-14.2018.8.26.0100

FERNANDO FLÁVIO DE ARRUDA SIMÕES,
engenheiro, perito judicial, nomeado nos autos da ação
CUMPRIMENTO DE SENTENÇA ajuizado por **CONDOMÍNIO**
EDIFÍCIO MELIÁ CONFORT HIGIENOPOLIS
contra **PEDRO HENRIQUE SALA E OUTRO**, tendo realizado todos os
estudos e diligências atinentes ao caso, vem mui respeitosamente
apresentar o seguinte:

LAUDO AVALIATÓRIO



1.- PRELIMINARES

O presente laudo objetiva a determinação do valor de mercado do imóvel situado na Rua Maranhão nº 371 apartamento nº 904 do Edifício Meliá Confort, no bairro de Higienópolis, matriculado sob nº 85.598 perante o 5º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo e penhorado às fls. 274 dos autos.

TERMO DE PENHORA E DEPOSITO	
Processo Digital nº:	0046240-14.2018.8.26.0100
Classe – Assunto:	Cumprimento de sentença - Despesas Condominiais
Exequente:	CONDOMÍNIO DO EDIFÍCIO MELIÁ CONFORT HIGIENOPOLIS, CNPJ 04.275.008/0001-11
Executado:	CREUSA MARIA SALA, CPF 553.206.518-72 e PEDRO HENRIQUE SALA, CPF 321.779.758-24
Valor da causa/execução:	Valor da Ação << Informação indisponível >>

JLOL

Em São Paulo, aos 21 de junho de 2021, no Cartório da 41ª Vara Cível, do Foro Central Cível, em cumprimento à r. decisão de fls. 262/263, nos autos da ação em epígrafe, lavro o presente **TERMO DE PENHORA** do imóvel: apartamento nº 904, Edifício Meliá Confort Higienópolis, situado à Rua Maranhão nº 371, matriculado no 5º Registro de Imóveis de São Paulo, sob nº 85.598. Fica(m) nomeado(a)(s) depositário(a)(s) o(a)(s) Executado(a)(s) **CREUSA MARIA SALA**, Brasileira, Divorciada, Empresária, RG 687447366, CPF 553.206.518-72, com endereço à Rua Joao de Arruda Pastana, 123, AP 301, Centro, CEP 13900-500, Amparo - SP, não podendo abrir mão do(s) bem(ns) depositado(s) sem expressa autorização deste Juízo, observadas as consequências do descumprimento das obrigações inerentes. **NADA MAIS**. Lido e achado conforme segue devidamente assinado. José Eduardo Aith, Coordenador.

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

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



2.- VISTORIA

2.1.- LOCAL

O imóvel em questão está localizado na Rua Maranhão nº 371 apartamento nº 904 do Edifício Meliá Confort, no bairro de Higienópolis, setor 010 quadra 004 da Planta Genérica de Valores elaborada pela Municipalidade de São Paulo.

A Rua Maranhão é provida de todos melhoramentos públicos essenciais, estando localizada nas proximidades da Avenida Angélica.

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 encontra-se erigido 1 (um) edifício destinado ao uso residencial, apresentando o prédio em questão fachada de massa raspada; piso em granito; paredes em alvenaria; fechamento em alvenaria, sendo constituído de pavimento térreo destinado a garagem, pavimento térreo com guarita, hall, piscina e 24 (vinte e quatro) pavimentos superiores, perfazendo um total de 252 (duzentos e cinquenta e duas) unidades residenciais.

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

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



2.2.2.- UNIDADE AUTÔNOMA

A unidade avaliada apresenta as seguintes dependências e acabamentos construtivos:

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

DORMITÓRIO: Piso em tábuas de madeira; paredes revestidas em pintura látex sobre massa corrida; forro de laje; esquadria de alumínio com vidro liso.

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

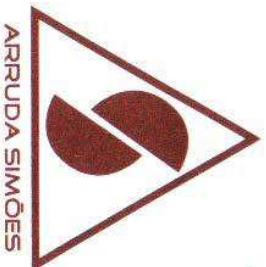
COPA: Piso cerâmico; paredes revestidas em azulejos; forro em laje; pia em granito; esquadria de alumínio com vidro liso.

A unidade em questão possui a área privativa de 32,38m², área comum de 41,66m², totalizando a área de 74,04m² e ocupando uma fração ideal de terreno de 0,3848%.

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 1.3.2.- Apartamentos Padrão Médio com elevadores.

A vida útil da edificação corresponde a 60 anos, possuindo o imóvel a idade estimada de 20 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 “c) regular”, segundo a graduação que consta do quadro 1 do item 3.2 do referido estudo.



- 5 -

2.3.- CADASTRAMENTO FOTOGRÁFICO

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



FOTO 1: RUA MARANHÃO DEFRONTE AO IMÓVEL.

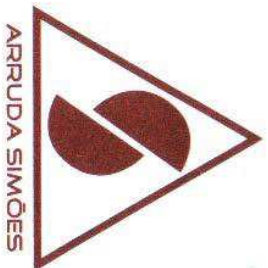
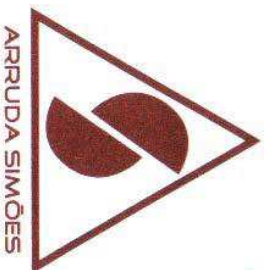


FOTO 2: RUA MARANHÃO EM SENTIDO CONTRÁRIO.



- 7 -



FOTO 3: DIVISA DO LADO DIREITO.

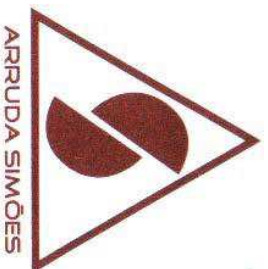


FOTO 4: DIVISA DO LADO ESQUERDO.

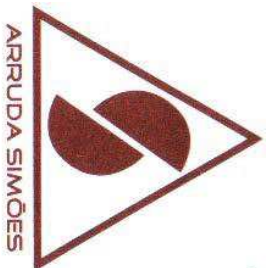


FOTO 5: FACHADA DO EDIFÍCIO.

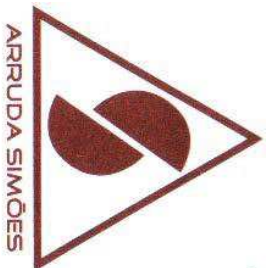


FOTO 6: JARDIM INTERNO.

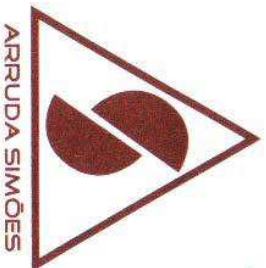
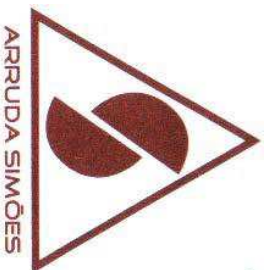


FOTO 7: ENTRADA DO EDIFÍCIO.

ARRUDA SIMÕES Consultoria, Avaliações & Perícias S/S Ltda
Rua Paes de Araujo, 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



- 12 -



FOTO 8: RECEPÇÃO.

ARRUDA SIMÕES Consultoria, Avaliações & Perícias S/S Ltda
Rua Paes de Araujo, 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

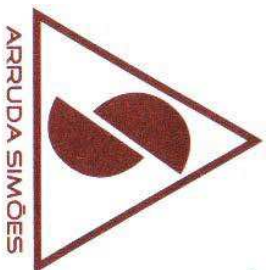


FOTO 9: HALL SOCIAL.

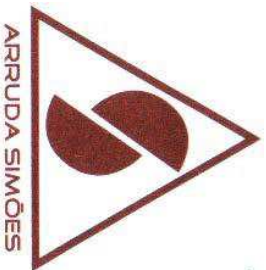


FOTO 10: HALL DOS ELEVADORES.

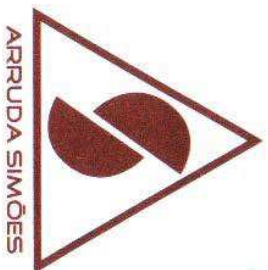


FOTO 11: RESTAURANTE.

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

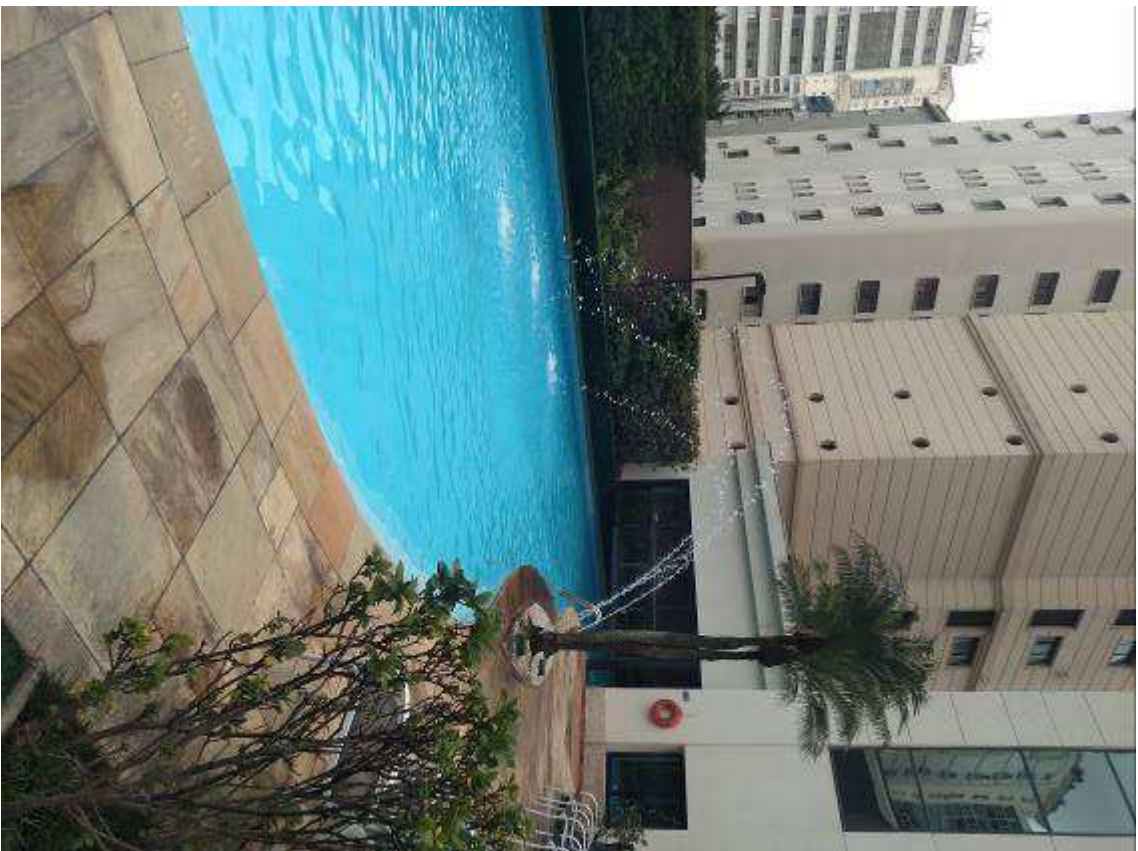
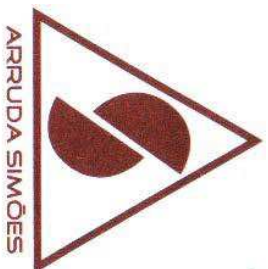


FOTO 12: PISCINA.

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

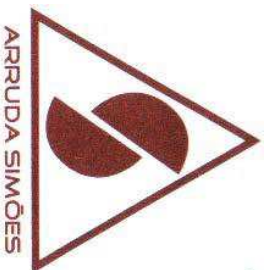


FOTO 13: SALA DE ESTAR.

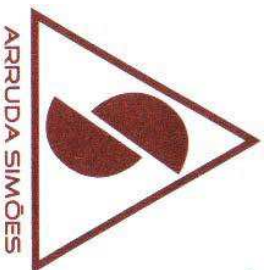


FOTO 14: DORMITÓRIO.

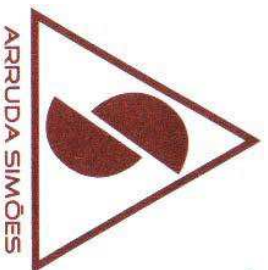


FOTO 15: BANHO.

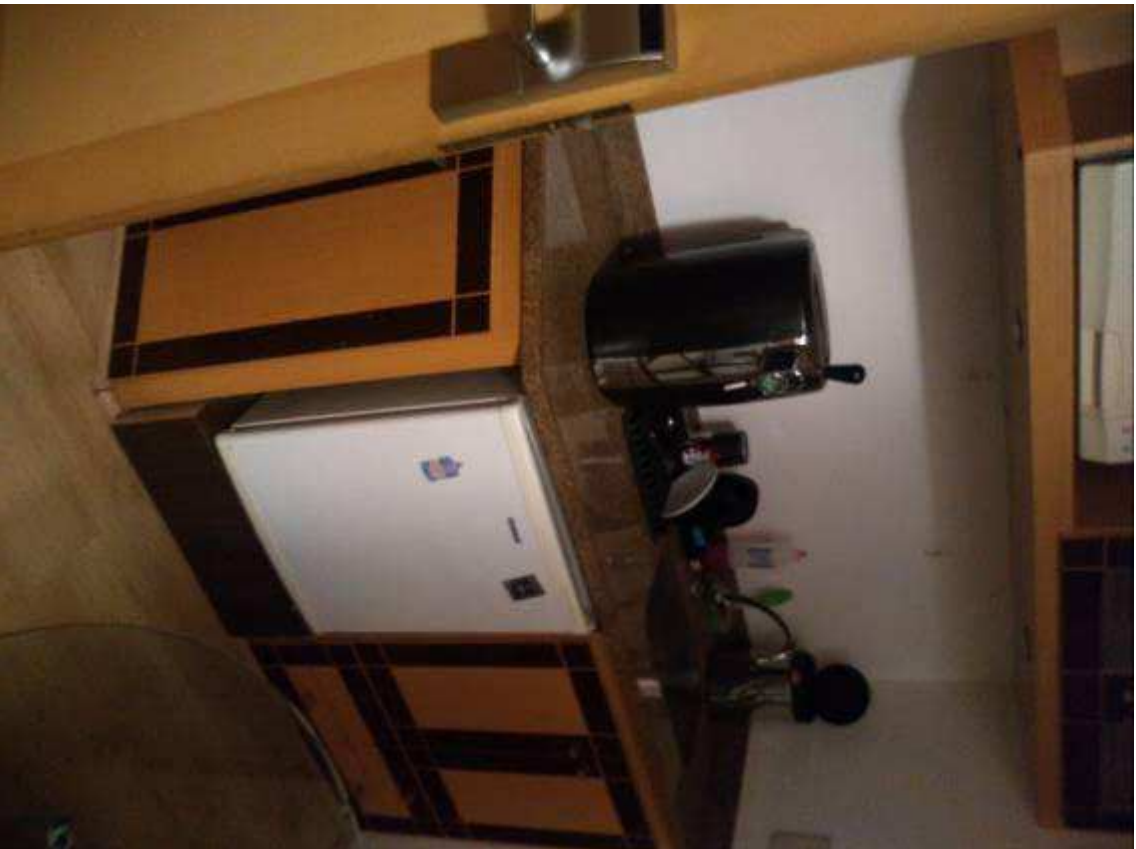
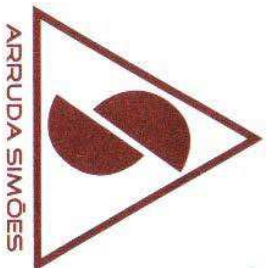


FOTO 16: COPA.



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 2022, apresentando para a Rua Maranhão setor 010 quadra 004 o índice fiscal 12.147,00.

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 5,79.

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 20 anos, de modo que a idade em percentual da vida referencial corresponde a 0,34 ou 34%.



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”.

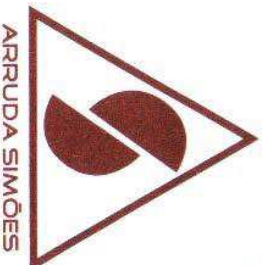
O coeficiente “K” será obtido na tabela 2, mediante dupla entrada, na linha a idade em percentual da vida referencial e na coluna o estado de conservação.

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

www.arrudasimoes.com.br



ARRUDA SIMÕES

Tabela 2 - Coeficiente de Ross-Heidecke - K

Idade em % da vida referencial	Estado de Conservação - Ec							
	A	B	C	D	E	F	G	H
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
10%	0,9450	0,9420	0,9212	0,8685	0,7740	0,6313	0,4479	0,2344
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
20%	0,8800	0,8772	0,8578	0,8088	0,7207	0,5878	0,4171	0,2182
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
30%	0,8050	0,8024	0,7847	0,7399	0,6593	0,5377	0,3816	0,1996
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
40%	0,7200	0,7177	0,7019	0,6618	0,5897	0,4810	0,3413	0,1786
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
50%	0,6250	0,6230	0,6093	0,5744	0,5119	0,4175	0,2963	0,1550
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
60%	0,5200	0,5183	0,5069	0,4779	0,4259	0,3474	0,2465	0,1290
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
70%	0,4050	0,4037	0,3948	0,3722	0,3317	0,2705	0,1920	0,1004
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
80%	0,2800	0,2791	0,2729	0,2573	0,2293	0,1870	0,1327	0,0694
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
90%	0,1450	0,1445	0,1413	0,1333	0,1188	0,0969	0,0687	0,0360
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
100%	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000

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



Deste modo o coeficiente K, resultante da aplicação da entrada do item “c” com percentual de “34”, corresponde a 0,752.

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

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

$$FOC = 0,20 + 0,752 \times (1 - 0,20)$$

$$FOC = 0,801$$

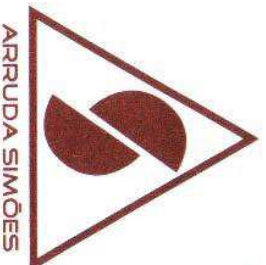
FATOR DORMITÓRIOS: Análise da variação acumulativa do valor do imóvel em função do número de dormitórios, através da relação entre a quantidade de quartos do avaliando e dos elementos comparativos e seu eventual incremento de preço.

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

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

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

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



ARRUDA SIMÕES

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 1

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2022 UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 01/04/2022
 SETOR : 010 QUADRA : 004 ÍNDICE DO LOCAL : 12,14700 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : RUA MARANHÃO BARRIO : NÚMERO : 371
 COMP.: 7º ANDAR UF : SP CIDADE : SAO PAULO - SP

DADOS DA REGIÃO

MELHORAMENTOS :

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

DADOS DO TERRENO

ÁREA (A_T) M²: 0,00 TESTADA - (c_T) m: 0,00 PROF. EQUIV. (P_E) : 0,00
 ACCESSIBILIDADE: Direto FORMATO: Regular ESQUINA: Não
 TOPOGRAFIA: plano
 CONSISTÊNCIA: seco

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO: Apartamento ESTADO: FACE:

CARACTERÍSTICAS

PADRÃO: apartamento médio cl elev. COEF. PADRÃO: 5,075 CONSERVAÇÃO: d - entre regular e reparos simples
 COEF. DEP. (K): 0,772 IDADE: 20 anos FRAÇÃO: 0,38 TAXA: 0,00 VAGAS COB.: 0 VAGAS DESCOB.: 0

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²: 32,38 ÁREA COMUM M²: 41,66 GARAGEM M²: 0,00 TOTAL M²: 74,04

EDIFÍCIO

DOMTÓRIOS: 1 SUITES: 0 W.C.: 0 QUARTO EMPREGADAS: 0 PISCINA: 0 SALÃO DE FESTAS: 0
 ELEVADORES: 0 PLAYGROUND: 0 SUPERIORES: 0 APTO./ANDAR: 8 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\$): 390.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$): 0,00

IMOBILIÁRIA: QUINTO ANDAR

CONTATO: SR. MARIO

TELEFONE: (11)-32304186

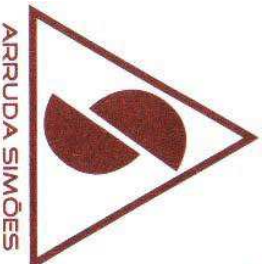
OBSERVAÇÃO:
 OFERTA EM REAIS

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc: 0,00	FT ADICIONAL 01: 0,00	VALOR UNITÁRIO: 10.640,02
OBSOLESCÊNCIA Fobs: 363,16	FT ADICIONAL 02: 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO: 11.233,19
PADRÃO Fp: 0,00	FT ADICIONAL 03: 0,00	VARIAÇÃO: 1.036,93
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 Araujo, 155 - cj. 3 - Iaim 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 : SAO PAULO - SP - 2022 UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 01/04/2022
 SETOR : 010 QUADRA : 004 ÍNDICE DO LOCAL : 12,14700 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : RUA MARANHÃO BARRIO : NÚMERO : 371
 COMP.: 8º ANDAR UF : SP CIDADE : SAO PAULO - SP

DADOS DA REGIÃO

MELHORAMENTOS :

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

DADOS DO TERRENO

ÁREA (A_T) M²: 0,00 TESTADA - (c_T) m : 0,00 PROF. EQUIV. (P_E) : 0,00
 ACCESSIBILIDADE: 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 : 5,075 CONSERVAÇÃO : 0 - regular
 COEF. DEP. (N) : 0,907 IDADE : 20 anos FRAÇÃO : 0,381 TAXA : 0,00 VAGAS COB. : 0 VAGAS DESCOB. : 0

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²: 32,38 ÁREA COMUM M²: 41,86 GARAGEM M²: 0,00 TOTAL M²: 74,04

EDIFÍCIO

DOMTÓRIOS : 1 SUITES : 0 W.C. : 0 QUARTO EMPREGADAS : 0 PISCINA : 0 SALÃO DE FESTAS : 0
 ELEVADORES : 0 PLAYGROUND : 0 SUPERIORES : 0 APTO./ANDAR : 8 SUB. SOLDS : 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 TRANSACÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR VENDA (R\$) : 410.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00

IMOBILIÁRIA : QUINTO ANDAR

CONTATO : SR. MARIO

TELEFONE : (11)-32304186

OBSERVAÇÃO:
 OFERTA EM REAIS

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

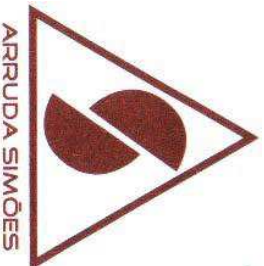
FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00 FT ADICIONAL 01 :	0,00 VALOR UNITÁRIO : 11.395,92
OBSOLESCÊNCIA Fobs :	0,00 FT ADICIONAL 02 :	0,00 HOMOGENEIZAÇÃO : 11.395,92
PADRÃO Fp :	0,00 FT ADICIONAL 03 :	0,00 VARIAÇÃO : 1.00000
VAGAS :	0,00 FT ADICIONAL 04 :	0,00
	0,00 FT ADICIONAL 05 :	0,00
	0,00 FT ADICIONAL 06 :	0,00

ARRUDA SIMÕES Consultoria, Avaliações & Perícias S/S Ltda

Rua Paes de Araujo, 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 3

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2022 UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 01/04/2022
 SEIOR : 010 QUADRA : 004 ÍNDICE DO LOCAL : 12,14700 CHAVE GEGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : RUA MARANHÃO NÚMERO : 371
 COMP.: 4º ANDAR BAIRRO :
 CEP : UF : SP CIDADE : SAO PAULO - 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 (A1) M²: 0,00 TESTADA - (G1) m²: 0,00 PROF. EQUIV. (Pe): 0,00
 ACESSIBILIDADE : Dieta FORMATO : Regular ESQUINA : Não
 TOPOGRAFIA : Plano
 CONSISTÊNCIA : seco

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Apartamento ESTADO : FACE :

CARACTERÍSTICAS

PADRÃO : apartamento médio cl elev. COEF. PADRÃO : 1,926 CONSERVAÇÃO : c-regular
 COEF. DEP. (M) : 0,807 IDADE : 20 anos FRAÇÃO : 0,38 TAXA : 0,00 VAGAS COB.: 0 VAGAS DESCOB.: 0

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²: 32,38 ÁREA COMUM M²: 41,68 GARAGEM M²: 0,00 TOTAL M²: 74,04

EDIFÍCIO

DORMITÓRIOS : 1 SUITES : 0 W.C. : 0 QUARTO EMEREGADAS : 0 PISCINA : 0 SALÃO DE FESTAS : 0
 ELEVADORES : 0 PLAYGROUND : 0 SUPERIORES : 0 APTO./ANDAR : 8 SUB. SOLOS : 0

FATORES ADICIONAIS

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

DADOS DA TRANSACÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR VENDA (R\$) : 424.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00

IMOBILIÁRIA : PRIME FLATS

CONTATO : SR. CELSO

TELEFONE : (11)-978990717

OBSERVAÇÃO:
 OFERTA EM REAS

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

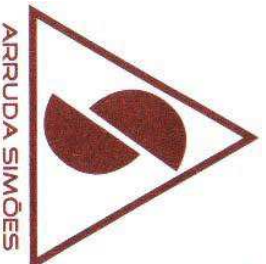
FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Fidec :	FT ADICIONAL 01 :	VALOR UNITÁRIO : 11.785,05
OBSOLESCÊNCIA Fobs :	FT ADICIONAL 02 :	HOMOGENEIZAÇÃO : 11.785,05
PADRÃO Fp :	FT ADICIONAL 03 :	VARIAÇÃO : 1.0000
VAGAS	FT ADICIONAL 04 :	
	FT ADICIONAL 05 :	
	FT ADICIONAL 06 :	

ARRUDA SIMÕES Consultoria, Avaliações & Perícias S/S Ltda

Rua Paes de Araujo, 155 - CJ. 3 - Iaim 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 4

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2022 UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 01/04/2022
 SEIQR : 010 QUADRA : 004 ÍNDICE DO LOCAL : 12,14700 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : RUA MARIANHÃO NÚMERO : 371
 COMP.º ANDAR : BARRO : CIDADE : SAO PAULO - SP
 CEP : UF : SP

DADOS DA REGIÃO

MELHORAMENTOS :

PAVIMENTAÇÃO REDE DE COLETA DE ESGOTO REDE DE ILLUMINACÃO PÚBLICA
 REDE DE GÁS REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA TV ACABO

DADOS DO TERRENO

ÁREA (An) M²: 0,00 TESTADA - (cf) m: 0,00 PROF. EQUIV. (P-e) : 0,00
 ACCESSIBILIDADE : Direta FORMATO : Regular ESQUINA : Não
 TOPOGRAFIA : Plano
 CONSISTÊNCIA : Seco

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Apartamento ESTADO : FACE :

CARACTERÍSTICAS

PADRÃO : apartamento médio cl elev. COEF. PADRÃO : 1,926 CONSERVAÇÃO : 0 - regular
 COEF. DEF. (K) : 0,807 IDADE : 20 anos FRAÇÃO : 0,38 TAXA : 0,00 VAGAS COB. : 0 VAGAS DESCOB. : 0

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²: 32,38 ÁREA COMUM M²: 41,96 GARAGEM M²: 0,00 TOTAL M²: 74,04

EDIFÍCIO

DORMITÓRIOS : 1 SUITES : 0 W.C. : 0 QUARTO EMPREGADAS : 0 PISCINA : 0 SALÃO DE FESTAS : 0
 ELEVADORES : 0 PLAYGROUND : 0 SUPERIORES : 0 APTO./ANDAR : 8 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\$) : 424.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00

IMOBILIÁRIA : PRIME FLATS

CONTATO : SR. DELSO TELEFONE : (11)-978980717

OBSERVAÇÃO:
OFERTA EM REAIS

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

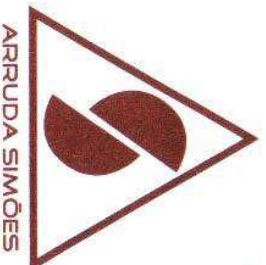
FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc:	FT ADICIONAL 01 :	0,00 VALOR UNITÁRIO : 11.785,05
OBSOLESCÊNCIA Fobs :	FT ADICIONAL 02 :	0,00 HOMOGENEIZAÇÃO : 11.785,05
PADRÃO Fp :	FT ADICIONAL 03 :	0,00 VARIAÇÃO : 1.0000
VAGAS :	FT ADICIONAL 04 :	0,00
	FT ADICIONAL 05 :	0,00
	FT ADICIONAL 06 :	0,00

ARRUDA SIMÕES Consultoria, Avaliações & Perícias S/S Ltda

Rua Paes de Araujo, 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 5

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2022 UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 01/04/2022
 SETOR : 010 QUADRA : 004 ÍNDICE DO LOCAL : 12,347,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : RUA MARANHÃO NÚMERO : 371
 COMP: 10º ANDAR BAIRRO :
 CEP : UF : SP CIDADE : SAO PAULO - 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 (Aj) M²: 0,00 TESTADA - (ct) m: 0,00 PROF. EQUIV. (Pe) : 0,00
 ACCESSIBILIDADE: Direta FORMATO: Regular ESQUINA: Não
 TOPOGRAFIA: plano
 CONSISTÊNCIA: seco

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Apartamento ESTADO : FACE :

CARACTERÍSTICAS

PADRÃO : apartamento médio cl elev. COEF. PADRÃO : 5,075 CONSERVAÇÃO : c - regular
 COEF. DEP. (N) : 0,807 IDADE : 20 anos FRAÇÃO : 0,38 TAXA : 0,00 VAGAS COB. : 0 VAGAS DESCOB. : 0

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²: 32,38 ÁREA COMUM M²: 41,66 GARAGEM M²: 0,00 TOTAL M²: 74,04

EDIFÍCIO

DOANTÓRIOS : 1 SUITES : 0 W.C.: 0 QUARTO EMPREGADAS : 0 PISCINA : 0 SALÃO DE FESTAS : 0
 ELEVADORES : 0 PLAYGROUND : 0 SUPERIORES : 0 APTO./ANDAR : 8 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\$) : 407.500,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00

IMOBILIÁRIA : PRIME FLATS

CONTATO : SR. CELSO

OBSERVAÇÃO :

TELEFONE : (11)-9769920117

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00 FT ADICIONAL 01 :	0,00 VALOR UNITÁRIO : 11.326,44
OBSOLESCÊNCIA Fobs :	0,00 FT ADICIONAL 02 :	0,00 HOMOGENEIZAÇÃO : 11.326,44
PADRÃO Fp :	0,00 FT ADICIONAL 03 :	0,00 VARIAÇÃO : 1.00000
VAGAS	0,00 FT ADICIONAL 04 :	0,00
	0,00 FT ADICIONAL 05 :	0,00
	0,00 FT ADICIONAL 06 :	0,00

ARRUDA SIMÕES Consultoria, Avaliações & Perícias S/S Ltda

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

arrudasimoes@arrudasimoes.com.br

www.arrudasimoes.com.br



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 : MELIA X PERDO	DATA : 01/04/2022
EDIFICAÇÃO VALORES DE VENDA : IBAPE-SP - 2022 - SAO PAULO - SP	
FATOR OFERTA/TRANSAÇÃO : 0,9	PARCELA DE BENEFITORIA : 0,8
OBSERVAÇÃO :	
FATORES	
FATOR	ÍNDICE
<input type="checkbox"/> Localização	12.147,00
<input checked="" type="checkbox"/> Obsolescência	Idade : 20 Estado de Conservação : C - REGULAR
<input type="checkbox"/> Padrão	apartamento médio c/ elev.
<input type="checkbox"/> Vagas	Vagas : 0 Acréscimo : 0,05

Analisando o modelo, verificamos que a utilização do fator Obsolescência apresentou o menor coeficiente de variação, correspondente a 2,28%, inferior inclusive ao coeficiente relativo ao valor unitário original.

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



3.2.2.- VERIFICAÇÃO DO SANEAMENTO DA AMOSTRA

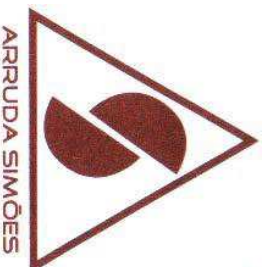
Apresentamos neste tópico o saneamento da amostra verificando se os valores unitários homogeneizados encontram-se no intervalo admissível de 30% em relação à média, conforme item B.3 da NBR – 14.653-2.

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

MATRIZ DE UNITÁRIOS				
Núm.	Endereço	Valor Unitário	Homogeneização	Varição
<input checked="" type="checkbox"/>	1 RUA MARANHÃO ,371	10.840,02	11.233,19	1,0363
<input checked="" type="checkbox"/>	2 RUA MARANHÃO ,371	11.395,92	11.395,92	1,0000
<input checked="" type="checkbox"/>	3 RUA MARANHÃO ,371	11.785,05	11.785,05	1,0000
<input checked="" type="checkbox"/>	4 RUA MARANHÃO ,371	11.785,05	11.785,05	1,0000
<input checked="" type="checkbox"/>	5 RUA MARANHÃO ,371	11.326,44	11.326,44	1,0000

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

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 13/04/2022 às 14:57, sob o número WJMJ22405910195. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0046240-14.2018.8.26.0100 e código CCA1143.



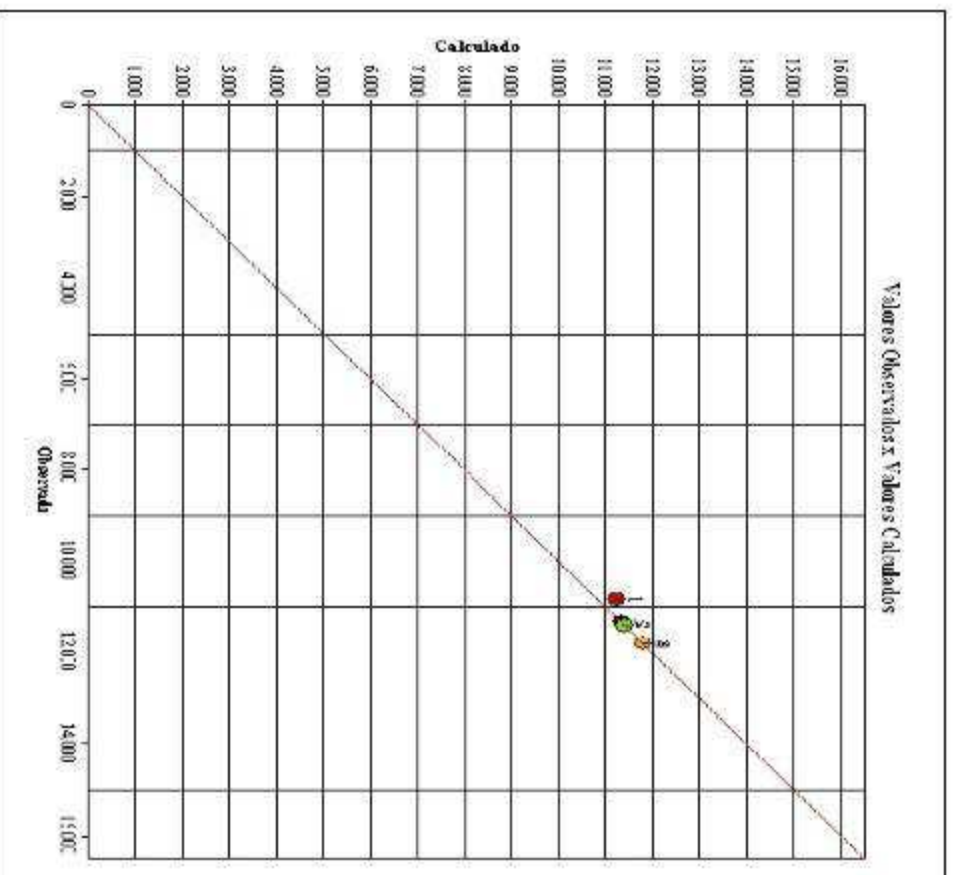
3.2.3.- GRÁFICO DE DISPERSÃO

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

GRÁFICO DE DISPERSÃO

Núm.	X	Y
1	10.840,02	11.233,19
2	11.395,92	11.395,92
3	11.785,05	11.785,05
4	11.785,05	11.785,05
5	11.326,44	11.326,44

GRÁFICO DE DISPERSÃO

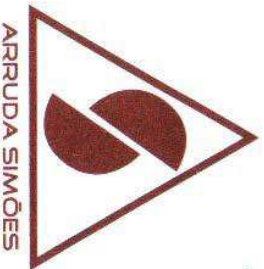


ARRUDA SIMÕES Consultoria, Avaliações & Perícias S/S Ltda

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



3.2.4.- VALOR UNITÁRIO FINAL

- 35 -

Conforme resultados a seguir reproduzidos, apuramos o valor unitário médio saneado de R\$ 11.505,13/m², atingindo o Grau de Fundamentação II e Grau de Precisão III.

APRESENTAÇÃO DOS RESULTADOS

DADOS DO AVALIANDO	Local: RUA MARANHÃO, 371 APT:09 904 HIG. ENOPOLIS SAO PAULO - SP	Data: 01/04/2022
Tipo: Apartamento	Local: RUA MARANHÃO, 371 APT:09 904 HIG. ENOPOLIS SAO PAULO - SP	
Cliente: CONDOMÍNIO MELIA PEDRO SALA	Edificação nº: 32,36	Modalidade: Venda
Área terreno nº: 1,00	Distribuição especial	

VALORES UNITÁRIOS

Média Unitários: 11.426,50
 Desvio Padrão: 3971,16
 - 30%: 7.998,55
 + 30%: 14.854,45

VALORES HOMOGENEIZADOS

Média Unitários: 11.505,13
 Desvio Padrão: 261,98
 - 30%: 8.053,59
 + 30%: 14.956,67

Coefficiente de Variação: 3,4200

Coefficiente de Variação: 2,2890

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

Descrição	GRAU III	GRAU II	GRAU I		
1 Correc. do imóvel avaliando	Completar quanto a todos os	Completar qto aos fatores	Adopção de abordagem	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
	verbetes estabelecidos	usados no procedimento	paradigma	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
2 Grau de importância dos dados	12	9	5	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
3 Identificação dos dados	Apresentação de tabelas ref o todos os	Apresentação de tabelas ref o todos os	Apresentação inform ref o todos os	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
	em cada um dos dados analisados	em cada um dos dados analisados	casos dos dados ref aos fatores	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
4 Intervalo de ajuste de cada fator e p/ o conj. de fatores	0,00 a 1,25	0,50 a 2,00	0,00 a 2,50 %	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>

FORMAÇÃO DOS VALORES

MÉDIA SANEADA (R\$): 11.505,13
 VALOR UNITÁRIO (R\$/m²): 11.505,13000

VALOR TOTAL (R\$): 372.536,11

INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Paradigma

INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Avaliando

INTERVALO MÍNIMO: 11.325,52
 INTERVALO MÁXIMO: 11.684,74

INTERVALO MÍNIMO: 11.325,53
 INTERVALO MÁXIMO: 11.684,73

GRAU DE PRECISÃO

GRAU DE PRECISÃO: III

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



3.3.- CÁLCULO DO VALOR DO IMÓVEL

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

$V_i = A_p \times V_u$, onde:

V_i = Valor do imóvel

A_p = Área privativa construída: 32,38m²

V_u = Valor unitário: R\$ 11.505,13/m²

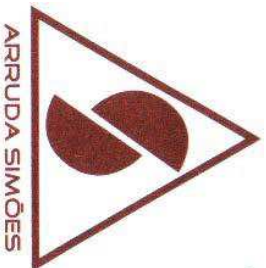
Substituindo e calculando, vem:

$V_i = 32,38\text{m}^2 \times \text{R}\$ 11.505,13/\text{m}^2$

$V_i = \text{R}\$ 372.536,11$ equivalendo a R\$ 375.000,00 redondos.

(TREZENTOS E SETENTA E CINCO MIL REAIS)

O valor é válido para abril de 2022.



- 37 -

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\$ 375.000,00

C_p = Cota penhorada do imóvel: 100%

Substituindo e calculando, vem:

$V_{cp} = R\$ 375.000,00 \times 1,00$

$V_{cp} = R\$ 375.000,00$

(TREZENTOS E SETENTA E CINCO MIL REAIS)

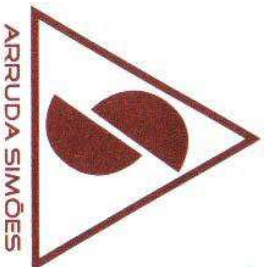
O valor é válido para abril de 2022.

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



- 38 -

5.- ENCERRAMENTO

O presente laudo está impresso em 38 (trinta e oito) 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, 13 de abril de 2022.

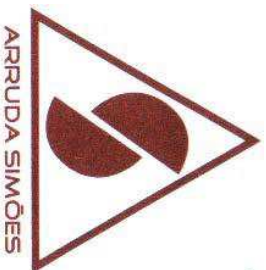
FERNANDO FLÁVIO DE ARRUDA SIMÕES
Engenheiro Civil - CREA 060.142.679-8
Membro Titular do IBAPE.

ARRUDA SIMÕES Consultoria, Avaliações & Perícias S/S Ltda

Rua Paes de Araujo, 155 - cj. 3 - Itaim Bibi - CEP 04531-090 - São Paulo - SP - Fone: (11) 3079.4633 - Fax (11) 3079.4805

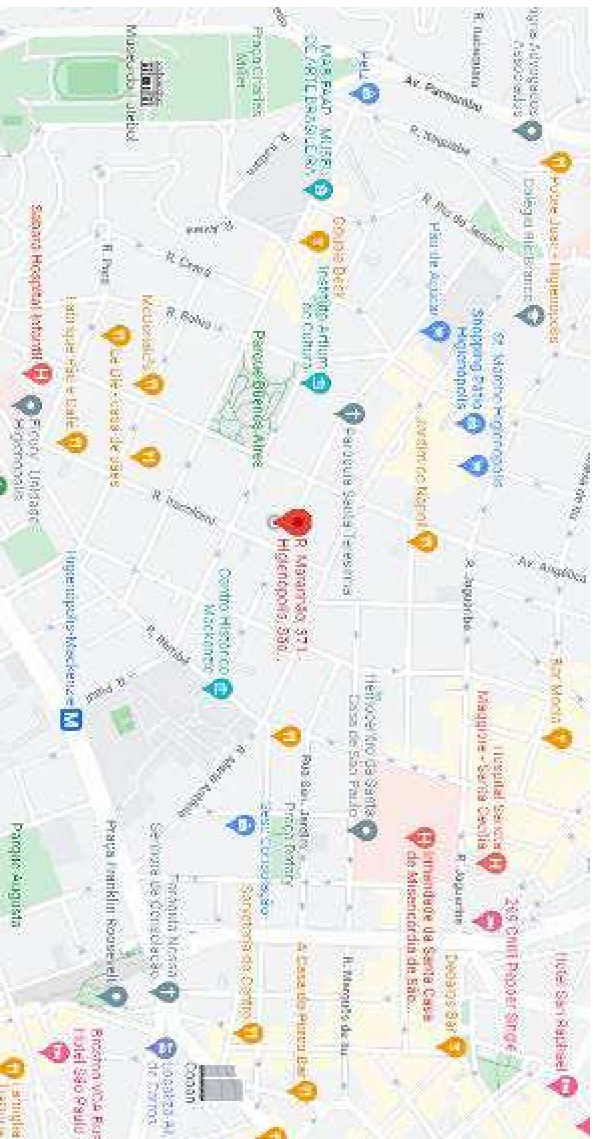
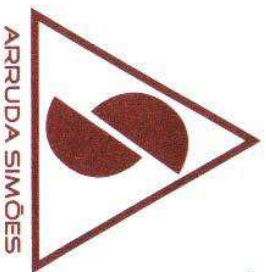
arrudasimoes@arrudasimoes.com.br

www.arrudasimoes.com.br



- 39 -

ANEXO 1



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