



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

PROCESSO: 0011897-87.2021.8.26.0002

FERNANDO FLÁVIO DE ARRUDA SIMÕES,
engenheiro, perito judicial, nomeado nos autos da ação
CUMPRIMENTO DE SENTENÇA ajuizado por **MARCOS
VINICIUS FARINA DE OLIVEIRA** contra **SILVIA REGINA DE
OLIVEIRA E OUTROS**, 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 Henrique San Mindlin nº 472/480, no bairro Jardim São Bento Novo, matrícula sob nº 174.154 perante o 11º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo conforme parcialmente reproduzido a seguir:

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

matrícula 174.154 ficha 01

11º CARTÓRIO DO REGISTRO DE IMÓVEIS de São Paulo

São Paulo, 23 de agosto de 1985

IMÓVEL: TERRENO constante do lote nº 13 da quadra B do Jardim das Palmeiras, no 29º Subdistrito - Santo Amaro, de formato irregular, medindo 3,50m no canto chanfrado, na confluência da Rua Henrique San Mindlin, antiga Rua Dois, e a Rua Luiz Augusto Ferreira, antiga Rua 04, 28,92m do lado esquerdo da frente aos fundos, no sentido de quem se posta no canto chanfrado e olha para o terreno, onde divide com a Rua Henrique San Mindlin, para a qual também faz frente, 25m do lado direito no mesmo sentido, onde divide com o lote nº 12, tendo nos fundos 20,03m, onde divide com parte dos lotes nºs 14, 15 e 16, encerrando uma área de 273,32m². Contribuinte: 167.084.0050-1.

PROPRIETÁRIO: NELSON WEHB (RG nº 456.611-SP e CIC nº 084.611.638-34), brasileiro, divorciado, proprietário e domiciliado nesta Capital, com endereço à Rua Senador Feijó nº 40 - 9º andar, conjunto 92.

REGISTRO ANTERIOR: Transcrição nº 184.418 deste Cartório.

LOTEAMENTO: 193.

MARIA DA GLÓRIA DOTREIM BARBOSA
Oficial

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 Henrique Mindlin nº 472/480, no bairro Jardim São Bento Novo, setor 167 quadra 084 da Planta Genérica de Valores elaborado pela Municipalidade de São Paulo.

A Rua Henrique Mindlin é provida de todos os melhoramentos públicos essenciais, constituindo-se em uma das principais vias da região.

A ocupação local é constituída predominantemente por edificações residenciais de padrão simples e comércio de âmbito local.

2.2.- TERRENO

O terreno do imóvel em questão possui topografia plana e as seguintes características e dimensões:

FRENTE: 3,50m para a Rua Luis Augusto Ferreira

LADO DIREITO: 25,00m

LADO ESQUERDO: 28,92m para a Rua Henrique San Mindlin

FUNDOS: 20,03m

ÁREA: 274,00m²



2.3.- BENFEITORIAS

Sobre o terreno em questão encontra-se erigida 1 (uma) edificação destinada ao uso misto, composto por 4 (quatro) lojas e 2 (duas) residencias, apresentando fachada revestida em pintura látex sobre massa corrida; cobertura em telha cerâmica.

O imóvel em questão apresenta as seguintes dependências e acabamentos construtivos.

- PAVIMENTO TÉRREO

LOJA DESPACHANTE Nº 472

RECEPÇÃO: Piso em porcelanato; paredes com pintura látex sobre massa corrida; forro de laje; porta de ferro de enrolar.

ADMINISTRATIVO: Piso em porcelanato; paredes com pintura látex sobre massa corrida; forro de laje.

DEPÓSITO: Piso em porcelanato; paredes com pintura látex sobre massa corrida; forro de laje.

COZINHA: Piso em porcelanato; paredes com pintura látex sobre massa corrida; pia em resina; forro de laje.

LAVABO: Piso em porcelanato; azulejos até o teto; lavatório e vaso em louça; forro de gesso.

LOJA SAPATOS Nº 472B

SALÃO: Piso em porcelanato; porta de ferro enrolar; forro de laje.

LAVABO: Piso cimentado; lavatório e vaso em louça.



LOJA ADEGA

SALÃO: Piso cerâmico; paredes com pintura látex sobre massa corrida; forro de laje; porta de ferro de enrolar.

LAVABO: Piso em cacos cerâmicos; lavatório e vaso em louça; barra de azulejos; vidro de ferro.

LOJA RESTAURANTE

SALÃO: Piso cerâmico; porta de ferro de enrolar; paredes com azulejos lisos até o teto.

ATENDIMENTO: Piso cerâmico; porta de ferro de enrolar; paredes com azulejos lisos até o teto.

LAVABO: Piso cerâmico; paredes com azulejos lisos até o teto; lavatório e vaso em louça branca.

COZINHA: Piso cerâmico; pia de granito com cuba inox; paredes com azulejo liso até o teto.

GARAGEM

SALÃO: Piso cerâmico; paredes em pintura látex sobre massa corrida e cerâmica; forro de laje; porta de ferro de enrolar;

- PAVIMENTO SUPERIOR

APARTAMENTO 1:

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



- 6 -

DORMITÓRIO 1: Piso cerâmico; paredes em pintura látex sobre massa corrida; forro de madeira; esquadria de alumínio com vidro liso; forro de madeira.

DORMITÓRIO 2: Piso cerâmico; paredes em pintura látex sobre massa corrida; forro de madeira; esquadria de alumínio com vidro liso; forro de madeira.

COZINHA: Piso cerâmico; paredes com azulejos lisos até o teto; forro de laje; esquadria de alumínio com vidro cancelado; pia com cuba inox.

BANHO: Piso cerâmico; paredes com azulejo liso até o teto; lavatório e vaso em louça; box com vidro temperado; esquadria de alumínio com vidro cancelado.

APARTAMENTO 2:

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

COZINHA: Piso cerâmico; paredes com pintura látex sobre massa corrida; pia de resina sintética; forro de laje; esquadria de alumínio com vidro liso.

BANHO: Piso cerâmico; lavatório e vaso em louça; azulejos até o teto; box com vidro temperado; esquadria de alumínio com vidro cancelado.

DORMITÓRIO: Piso cerâmico; paredes com pintura látex sobre massa corrida; esquadria de alumínio com vidro liso; forro de laje.



- 7 -

A edificação apresenta área construída total de aproximadamente 274,00m².

A construção classifica-se de acordo com o estudo “Valores de Edificações de Imóveis Urbanos Unidades Padronizadas – IBAPE – Versão 2019, classe 2.- Residencial, no grupo 2.1 Escritório, item 2.1.1. Padrão Econômico.

A vida útil da edificação corresponde a 70 anos, possuindo o imóvel a idade estimada de 30 anos, de modo que a idade em percentual da vida referencial corresponde a 0,43 ou 43%.

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 1 do item 5.9 do referido estudo.



2.4.- CADASTRAMENTO FOTOGRÁFICO

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

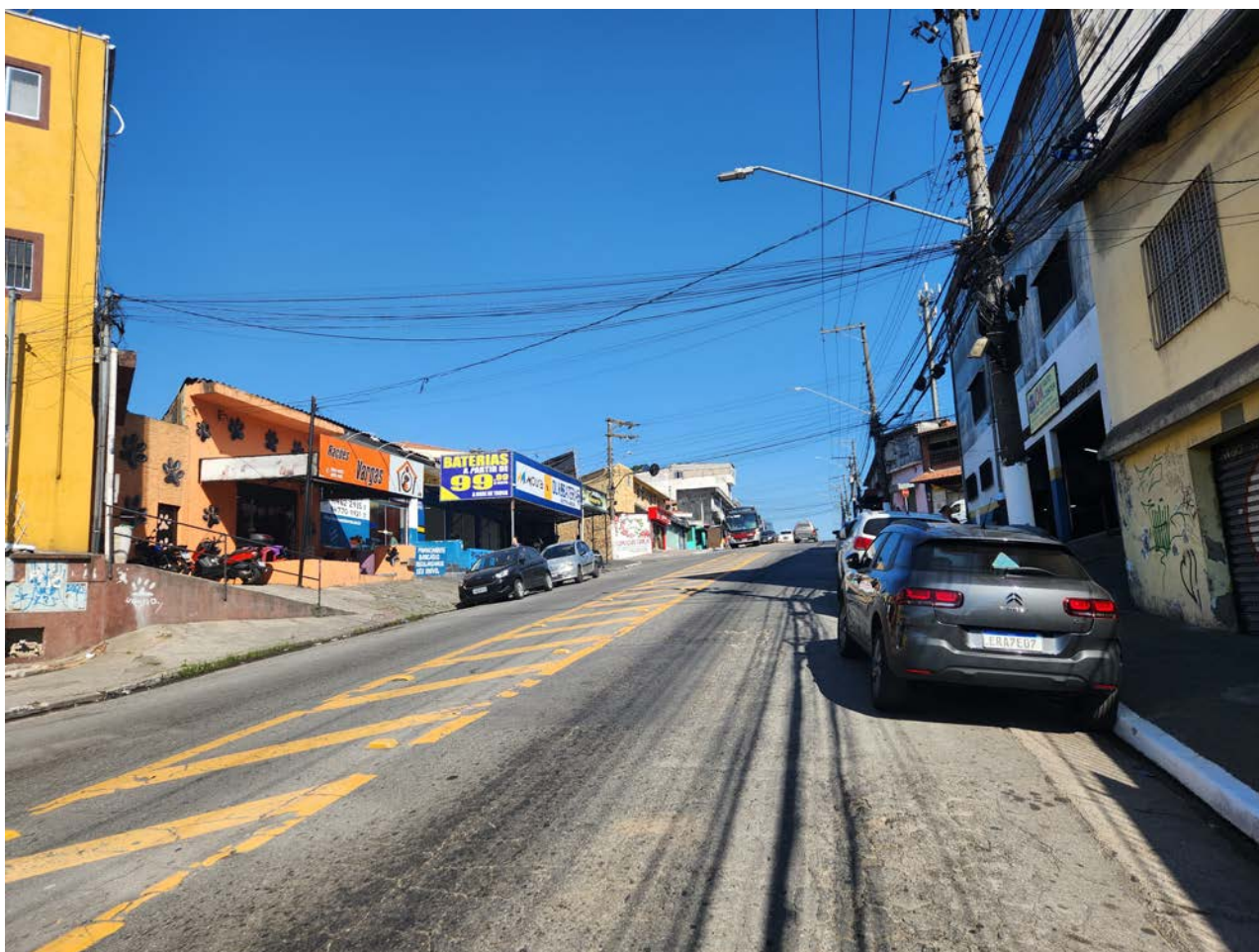


FOTO 1: RUA HENRIQUE SAN MINDLIN NA ALTURA DO IMÓVEL.



FOTO 2: RUA HENRIQUE SAN MINDLIN EM SENTIDO CONTRÁRIO.



FOTO 3: FRENTE DO IMÓVEL PARA A RUA LUIS AUGUSTO FERREIRA.



FOTO 4: FRENTE DO IMÓVEL PARA A RUA HENRIQUE SAN MINDLIN.



FOTO 5: INTERIOR DA LOJA Nº 472 – DESPACHANTE.

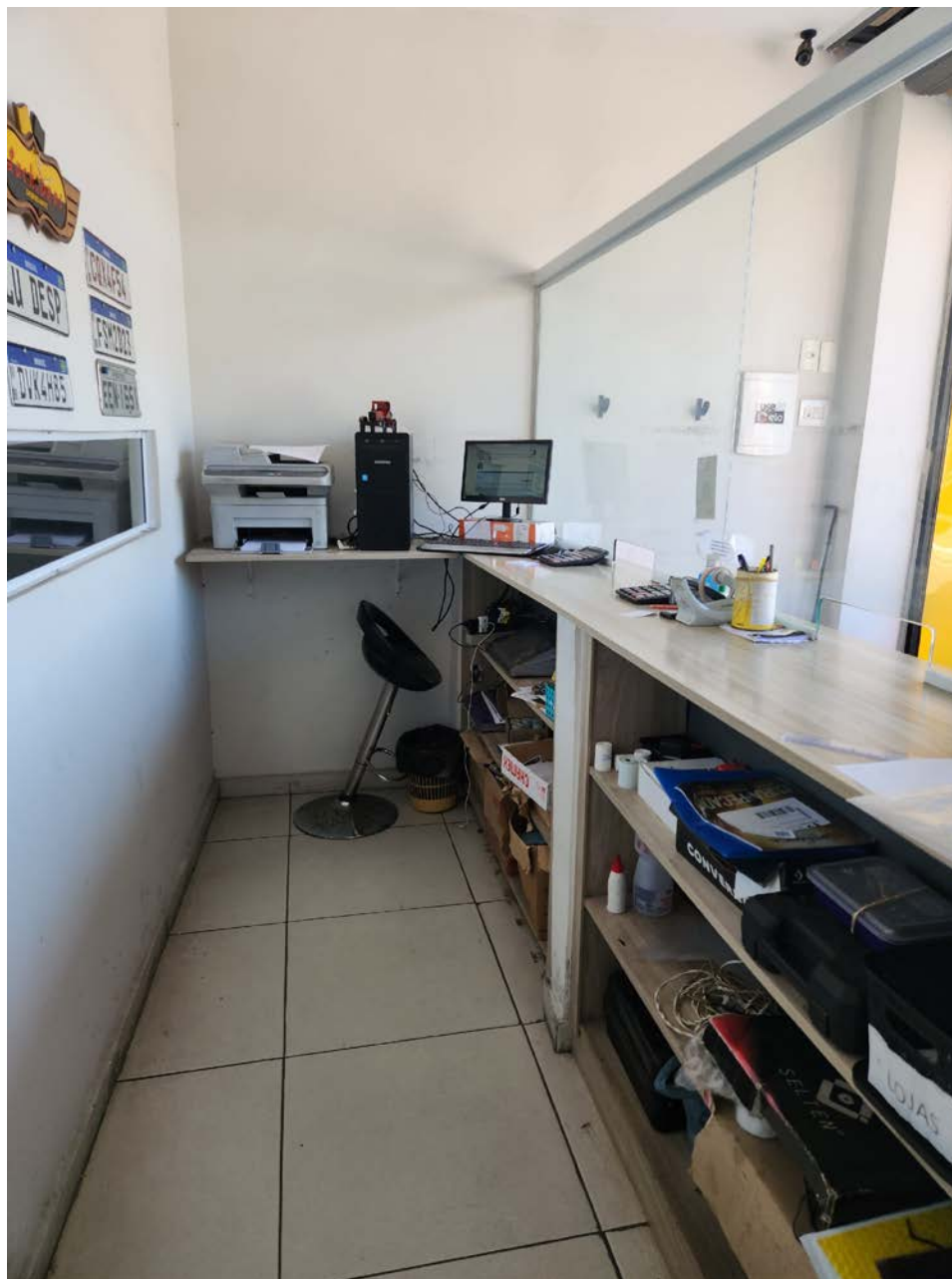


FOTO 6: RECEPÇÃO DO DESPACHANTE.

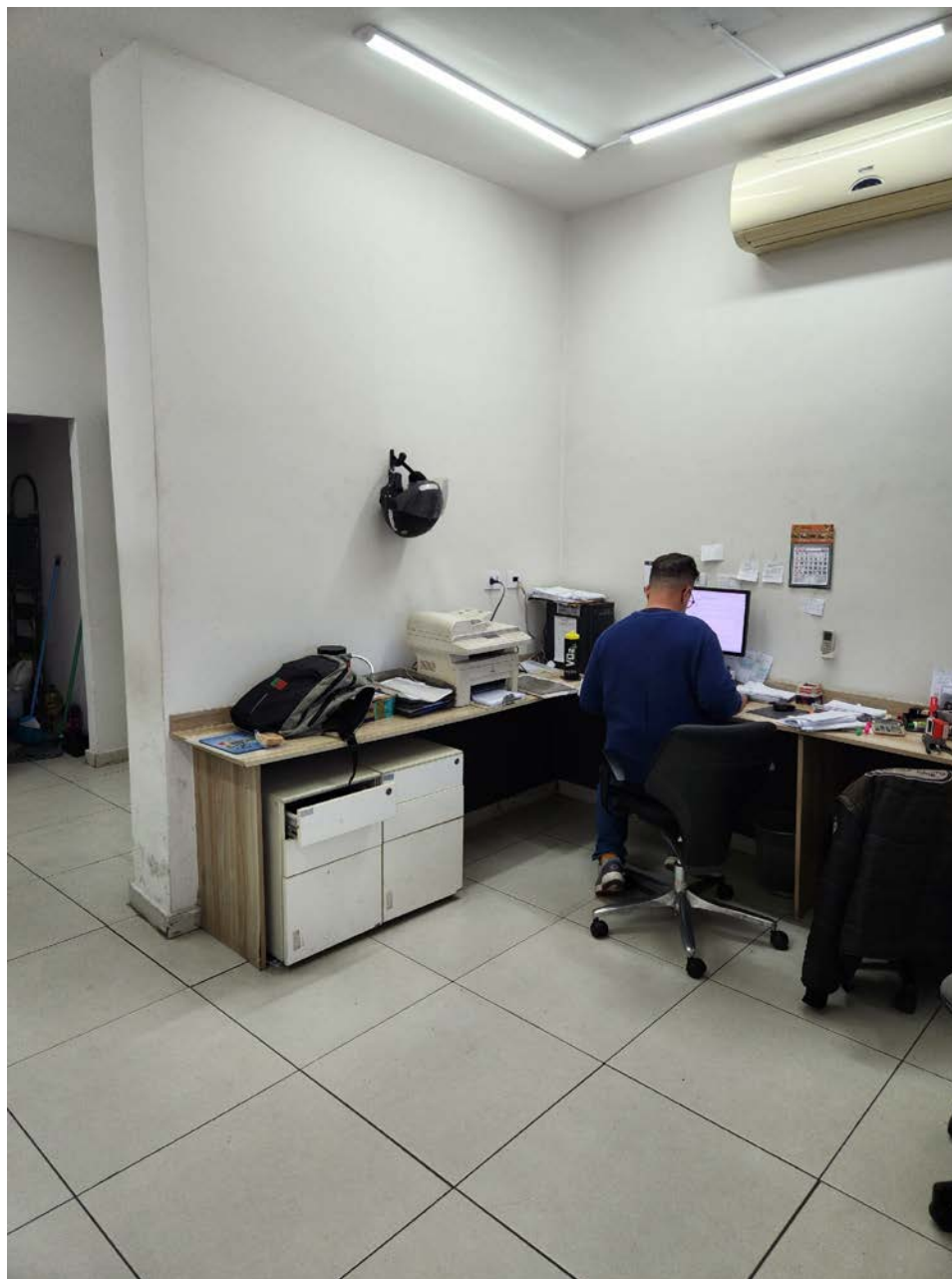


FOTO 7: ADMINISTRATIVO.



FOTO 8: DEPÓSITO.



FOTO 9: COZINHA.



FOTO 10: LAVABO.



FOTO 11: LOJA SAPATOS Nº 472-B.

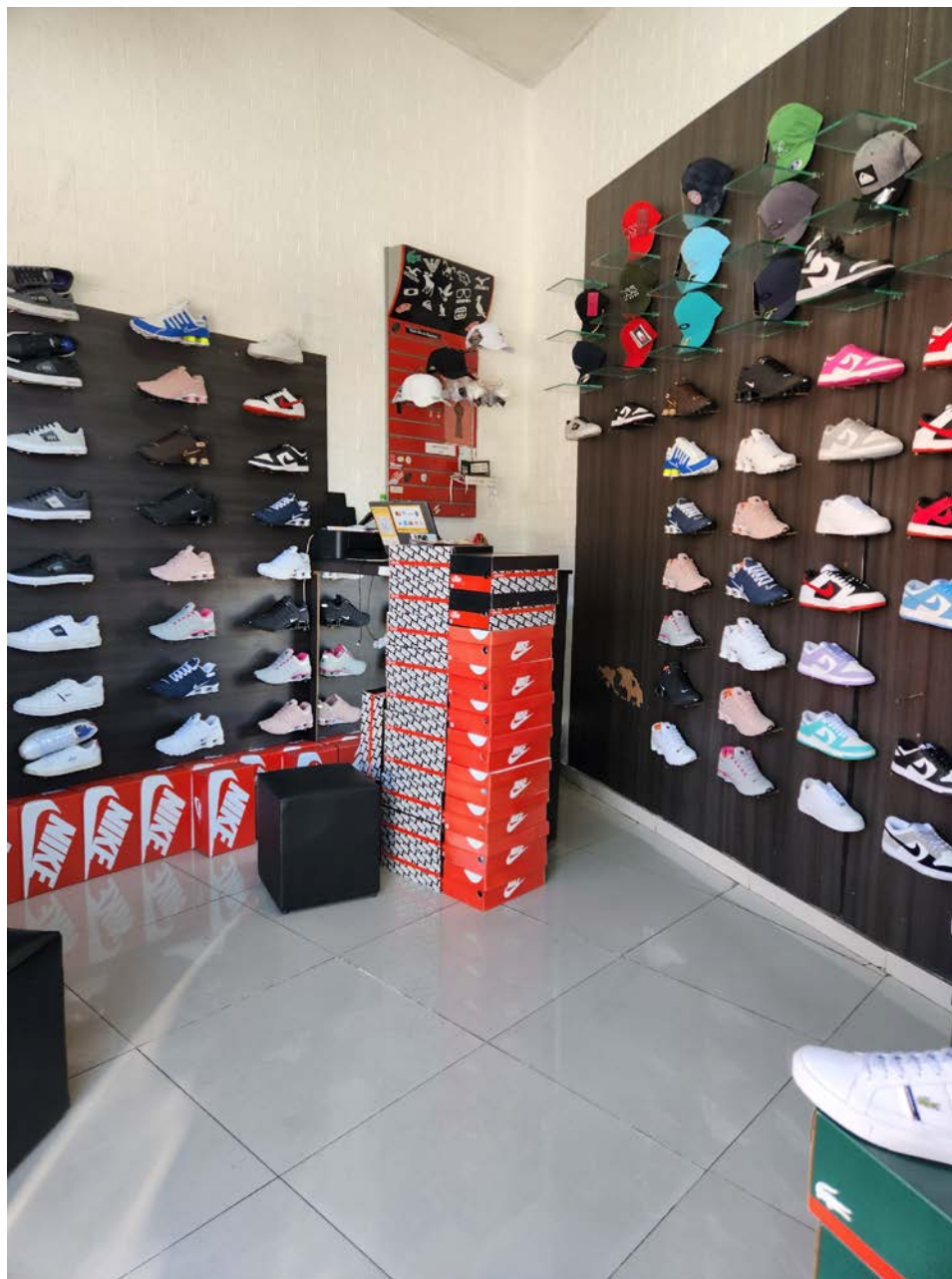


FOTO 12: SALÃO DA LOJA DE SAPATOS.

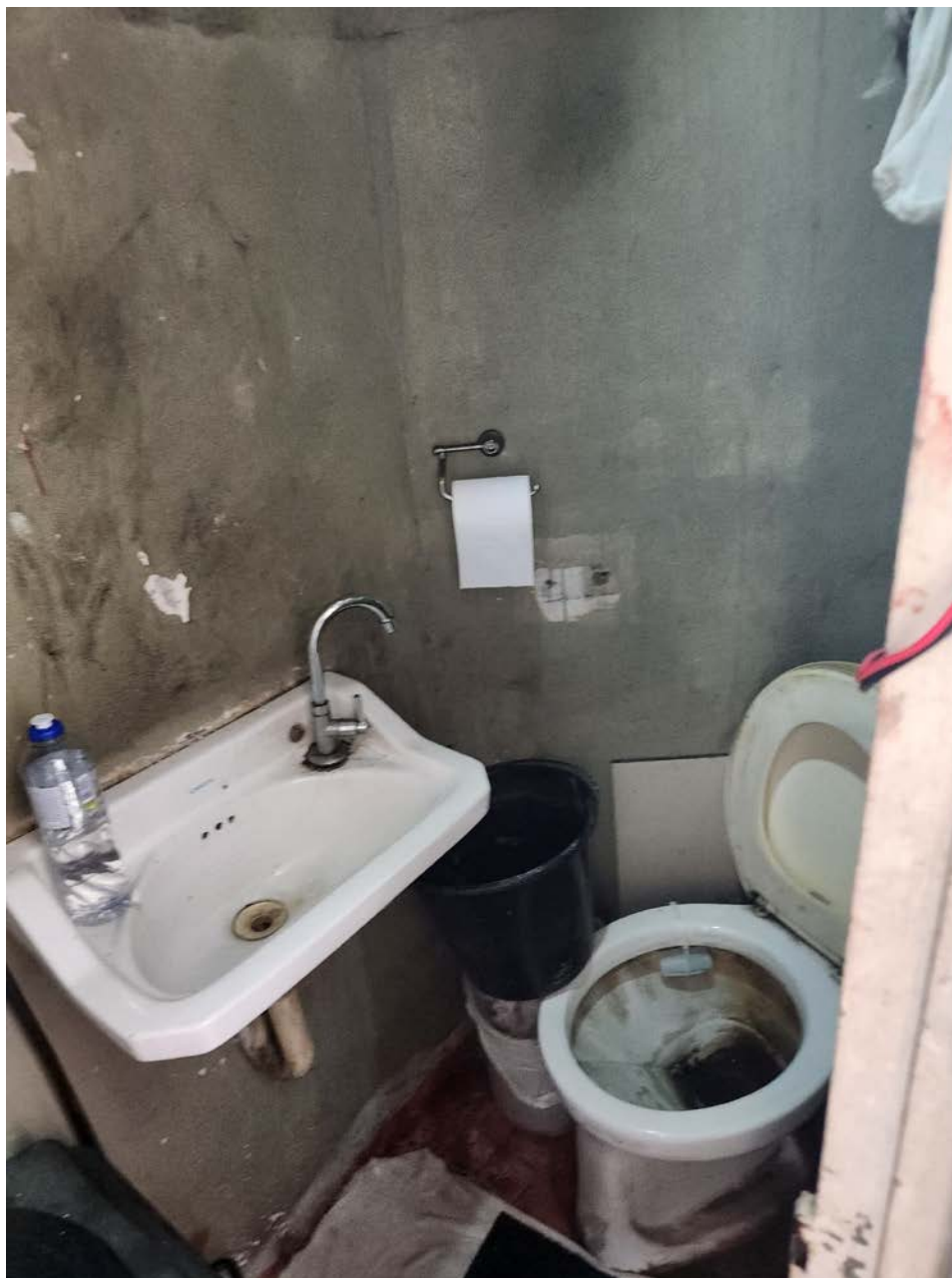


FOTO 13: LAVABO.



FOTO 14: LOJA ADEGA.



FOTO 15: SALÃO D ADEGA.



FOTO 16: LAVABO.



FOTO 17: LOJA RESTAURANTE.

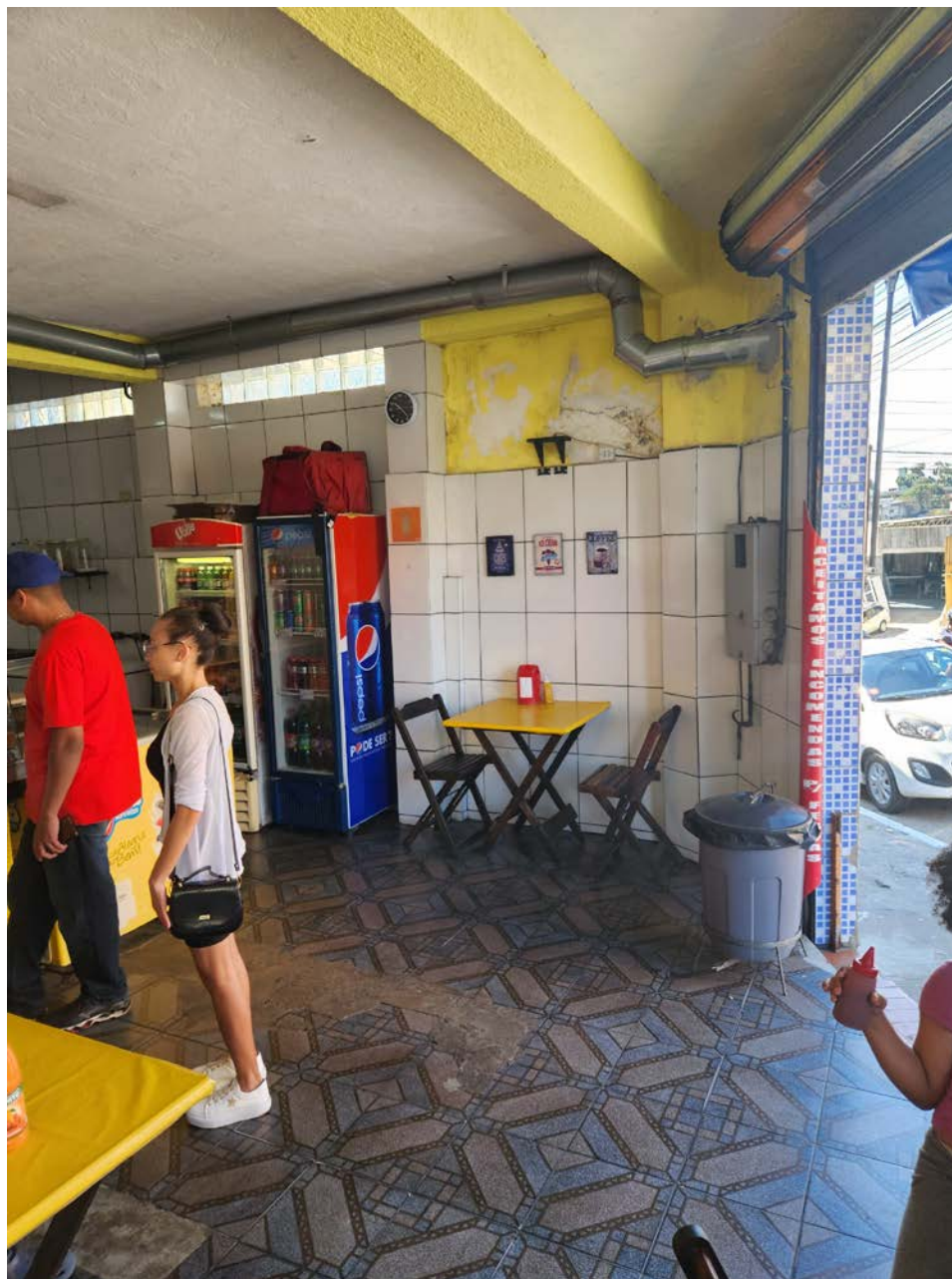


FOTO 18: SALÃO DO RESTAURANTE.



FOTO 19: LAVABO.



FOTO 20: ATENDIMENTO.



FOTO 21: COZINHA.



FOTO 22: FACHADA DAS RESIDENCIAS.



FOTO 23: GARAGEM.

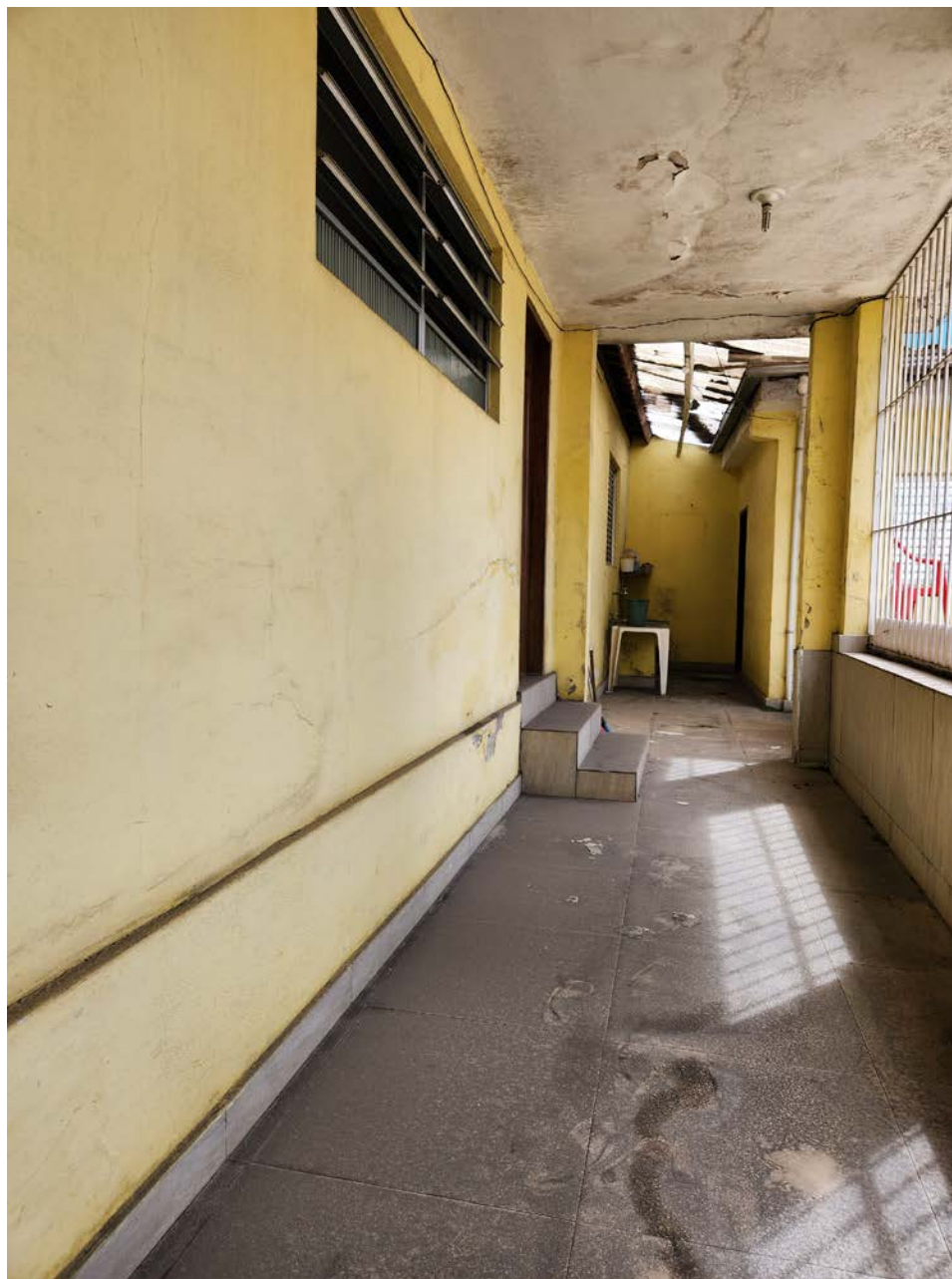


FOTO 24: CORREDOR DE ACESSO AOS APARTAMENTOS.



FOTO 25: COBERTURA DOS APARTAMENTOS.



FOTO 26: APARTAMENTO 1 – SALA.



FOTO 27: DORMITÓRIO 1.



FOTO 28: COZINHA.



FOTO 29: BANHEIRO.



FOTO 30: APARTAMENTO 2 – SALA.



FOTO 31: COZINHA.



FOTO 32: BANHEIRO.



FOTO 33: DORMITÓRIO.



3.- AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

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

3.1.- METODOLOGIA DE CÁLCULO

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

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

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

FATOR LOCALIZAÇÃO: Transposição de unitários através da Planta Genérica de Valores elaborada pela Municipalidade de São Paulo apresentando para a Rua Henrique San Mindlin setor 167 quadra 084 o índice fiscal 558.

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



FATOR PADRÃO CONSTRUTIVO: Verificação da correlação entre os padrões construtivos do avaliando e dos comparativos, em conformidade com o Estudo Valores de Edificações de Imóveis Urbanos – IBAPE/SP.

A edificação, encontra-se classificada como grupo 2. Escritório no item 2.1.1 Padrão Econômico, apresentando o fator 3,023.

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

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

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

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

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

R = Coeficiente residual correspondente ao padrão

K = Coeficiente de Ross/Heideck



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

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

Classe	Grupo	Padrão	Idade Referencial – Ir (anos)	Valor Residual – R (%)	
1. RESIDENCIAL	1.1 APARTAMENTO	1.1.1 – Padrão Econômico	60	20%	
		1.1.2 – Padrão Simples	Sem elevador	60	20%
			Com elevador	60	20%
		1.1.3 – Padrão Médio	Sem elevador	60	20%
			Com elevador	60	20%
		1.1.4 – Padrão Superior	Sem elevador	60	20%
			Com elevador	60	20%
1.1.5 – Padrão Fino	50	20%			
1.1.6 – Padrão Luxo	50	20%			
2. COMERCIAL E SERVIÇO	2.1 ESCRITÓRIO	2.1.1 – Padrão Econômico	70	20%	
		2.1.2 – Padrão Simples	Sem elevador	70	20%
			Com elevador	70	20%
		2.1.3 – Padrão Médio	Sem elevador	60	20%
			Com elevador	60	20%
		2.1.4 – Padrão Superior	Sem elevador	60	20%
			Com elevador	60	20%
2.1.5 – Padrão Fino	50	20%			
2.1.6 – Padrão Luxo	50	20%			

No presente caso, imóvel tipo casa, padrão fino, a vida referencial corresponde a 70 anos e o valor residual equivale a 20%.

A vida útil da edificação corresponde a 60 anos, possuindo o imóvel a idade estimada de 30 anos, de modo que a idade em percentual da vida referencial corresponde a 0,43 ou 43%.



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.

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
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



Deste modo o coeficiente K, resultante da aplicação da entrada do item “d” com percentual de “43”, corresponde a 0,6365.

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

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

$$FOC = 0,20 + 0,6365 \times (1 - 0,20)$$

$$FOC = 0,709$$

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 geoeconômica do imóvel avaliando, a seguir relacionados.



ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 1

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2023 UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 11/10/2023
 SETOR : 167 QUADRA : 083 ÍNDICE DO LOCAL : 517,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : RUA LUIS AUGUSTO FERREIRA NÚMERO : 20
 COMP.: 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: 125,00 TESTADA - (cf) m: 5,00 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: 200,00
 PADRÃO CONSTR.: casa simples CONSERVAÇÃO : c - regular
 COEF. DE PADRÃO : 1,497 IDADE REAL : 30 anos COEF. DE DEP. (k) : 0,741 CUSTO BASE (R\$): 0,00
 VAGAS : 2 PAVIMENTOS : 0
 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\$) : 500.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00
 IMOBILIÁRIA : IMOBILIARIA JANGADEIRO
 CONTATO : SR. LEANDRO TELEFONE : (11)-58734132
OBSERVAÇÃO:
 OFERTA EM REAIS

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc : 0,00	FT ADICIONAL 01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 2.250,00
OBSOLESCÊNCIA Fobs : -94,13	FT ADICIONAL 02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 3.729,52
PADRÃO Fp : 1.573,65	FT ADICIONAL 03 : 0,00	VARIAÇÃO : 1,6576
VAGAS 0,00	FT ADICIONAL 04 : 0,00	
	FT ADICIONAL 05 : 0,00	
	FT ADICIONAL 06 : 0,00	



ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 2	
NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2023	<input checked="" type="checkbox"/> UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 11/10/2023
SETOR : 167 QUADRA : 084 ÍNDICE DO LOCAL : 527,00	CHAVE GEOGRÁFICA :
DADOS DA LOCALIZAÇÃO	
ENDEREÇO : RUA LUIS AUGUSTO FERREIRA	NÚMERO : 33
COMP. : BAIRRO :	CIDADE : SAO PAULO - SP
CEP : UF : SP	
DADOS DA REGIÃO	
MELHORAMENTOS :	
<input checked="" type="checkbox"/> PAVIMENTAÇÃO	<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE COLETA DE ESGOTO
<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE GÁS	<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA
<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA	<input checked="" type="checkbox"/> TV A CABO
DADOS DO TERRENO	
ÁREA (Ar) M²: 250,00	TESTADA - (cf) m: 10,00
ACESSIBILIDADE: Direta	PROF. EQUIV. (Pe): 25,00
TOPOGRAFIA: plano	FORMATO: Regular
CONSISTÊNCIA: seco	ESQUINA: Não
DADOS DA BENFEITORIA	
TIPO DA EDIFICAÇÃO : Casa	USO DA EDIFICAÇÃO : Residencial
PADRÃO CONSTR.: casa simples	ÁREA CONSTRUÍDA M²: 250,00
CONSERVAÇÃO : d - entre regular e reparos simples	
COEF. DE PADRÃO : 1,497	IDADE REAL : 50 anos
COEF. DE DEP. (k) : 0,485	CUSTO BASE (R\$): 0,00
VAGAS : 10	PAVIMENTOS : 0
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\$) : 600.000,00
IMOBILIÁRIA : IMOBILIARIA JANGADEIRO	VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00
CONTATO : SR. LEANDRO	TELEFONE : (11)-58734132
OBSERVAÇÃO :	
OFERTA EM REAIS	

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc : 0,00	FT ADICIONAL 01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 2.160,00
OBSOLESCÊNCIA Fobs : 1.002,06	FT ADICIONAL 02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 4.672,76
PADRÃO Fp : 1.510,70	FT ADICIONAL 03 : 0,00	VARIAÇÃO : 2.1633
VAGAS 0,00	FT ADICIONAL 04 : 0,00	
	FT ADICIONAL 05 : 0,00	
	FT ADICIONAL 06 : 0,00	



ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 3

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2023 UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 11/10/2023
 SETOR : 167 QUADRA : 130 ÍNDICE DO LOCAL : 508,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : RUA UGO CARNICELLI NÚMERO : 12
 COMP. : 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: 250,00 TESTADA - (cf) m: 10,00 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: 190,00
 PADRÃO CONSTR.: casa simples CONSERVAÇÃO : d - entre regular e reparos simples
 COEF. DE PADRÃO : 1,497 IDADE REAL : 40 anos COEF. DE DEP. (k): 0,605 CUSTO BASE (R\$): 0,00
 VAGAS : 3 PAVIMENTOS : 0
 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\$) : 400.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00
 IMOBILIÁRIA : IMOBILIARIA JANGA DEIRO
 CONTATO : SR. LEANDRO TELEFONE : (11)-58734132
 OBSERVAÇÃO :
 OFERTA EM REAIS

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc : 0,00	FT ADICIONAL 01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 1.894,74
OBSOLESCÊNCIA Fobs : 328,84	FT ADICIONAL 02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 3.548,75
PADRÃO Fp : 1.325,18	FT ADICIONAL 03 : 0,00	VARIAÇÃO : 1.8730
VAGAS 0,00	FT ADICIONAL 04 : 0,00	
	FT ADICIONAL 05 : 0,00	
	FT ADICIONAL 06 : 0,00	



ARRUDA SIMÕES

- 50 -

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 4

NÚMERO DA PESQUISA : SÃO PAULO - SP - 2023 UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 11/10/2023
 SETOR : 167 QUADRA : 131 ÍNDICE DO LOCAL : 496,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : RUA UGO CARNICELLI NÚMERO : 17
 COMP. : BAIRRO : CIDADE : SÃO 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: 250,00 TESTADA - (cf) m: 10,00 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: 190,00
 PADRÃO CONSTR.: casa simples CONSERVAÇÃO : c - regular
 COEF. DE PADRÃO: 1,497 IDADE REAL : 40 anos COEF. DE DEP. (k) : 0,630 CUSTO BASE (R\$): 0,00
 VAGAS : 2 PAVIMENTOS : 0
 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\$) : 650.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00
 IMOBILIÁRIA : IMOBILIARIA JANGADEIRO
 CONTATO : SR. LEANDRO TELEFONE : (11)-58734132

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 : 3,078,95
OBSOLESCÊNCIA Fobs : 390,98	FT ADICIONAL 02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 5,623,34
PADRÃO Fp : 2,153,41	FT ADICIONAL 03 : 0,00	VARIAÇÃO : 1,8264
VAGAS 0,00	FT ADICIONAL 04 : 0,00	
	FT ADICIONAL 05 : 0,00	
	FT ADICIONAL 06 : 0,00	



ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 5

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2023 UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 11/10/2023
 SETOR : 167 QUADRA : 130 ÍNDICE DO LOCAL : 508,00 CHAVE GEGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : RUA UGO CARNICELLI NÚMERO : 7
 COMP. : 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: 250,00 TESTADA - (cf) m : 10,00 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: 190,00
 PADRÃO CONSTR.: casa simples CONSERVAÇÃO : c - regular
 COEF. DE PADRÃO : 1,497 IDADE REAL : 30 anos COEF. DE DEP. (k) : 0,741 CUSTO BASE (R\$): 0,00
 VAGAS : 2 PAVIMENTOS : 0
 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\$) : 550.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00
 IMOBILIÁRIA : IMOBILIARIA JANGADEIRO
 CONTATO : SR. LEANDRO TELEFONE : (11)-58734132
 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 :	-108,99	FT ADICIONAL 02 : 0,00
PADRÃO Fp :	1.822,12	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 : 2.605,26
		HOMOGENEIZAÇÃO : 4.318,39
		VARIAÇÃO : 1,6576



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 : Marcos x Silvia	DATA: 18/10/2023
EDIFICAÇÃO VALORES DE VENDA : IBAPE-SP - 2023 - SAO PAULO - SP	
FATOR OFERTA/TRANSAÇÃO : 0,9	PARCELA DE BENFEITORIA : 1
OBSERVAÇÃO :	
FATORES	
FATOR	ÍNDICE
<input type="checkbox"/> Localização	558,00
<input checked="" type="checkbox"/> Obsolescência	Idade 30 Estado de Conservação: D - ENTRE REGULAR E REPAROS SIMPLES
<input checked="" type="checkbox"/> Padrão	escritório econômico (+)
<input type="checkbox"/> Vagas	Vagas 1 Acréscimo 0,05

Analisando o modelo, verificamos que a utilização dos fatores de Obsolescência e Padrão, apresentaram o menor coeficiente de variação, correspondente a 18,93, 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 LUIS AUGUSTO FERREIRA ,20	2.250,00	3.729,52	1,6576
<input checked="" type="checkbox"/>	2 RUA LUIS AUGUSTO FERREIRA ,33	2.160,00	4.672,76	2,1633
<input checked="" type="checkbox"/>	3 RUA UGO CARNICELLI ,12	1.894,74	3.548,75	1,8730
<input checked="" type="checkbox"/>	4 RUA UGO CARNICELLI ,17	3.078,95	5.623,34	1,8264
<input checked="" type="checkbox"/>	5 RUA UGO CARNICELLI ,7	2.605,26	4.318,39	1,6576

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.



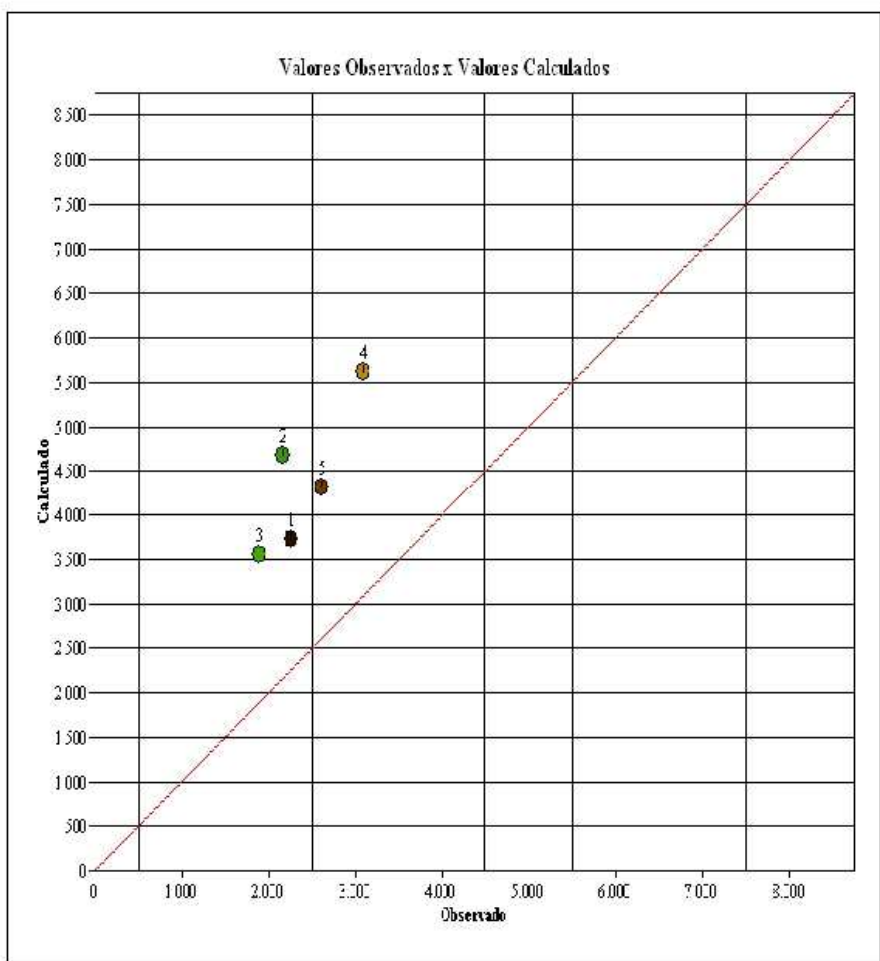
3.2.3.- GRÁFICO DE DISPERSÃO

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

GRÁFICO DE DISPERSÃO

Núm.	X	Y
1	2.250,00	3.729,52
2	2.160,00	4.672,76
3	1.894,74	3.548,75
4	3.078,95	5.623,34
5	2.605,26	4.318,39

GRÁFICO DE DISPERSÃO





3.2.4.- VALOR UNITÁRIO FINAL

Conforme resultados a seguir reproduzidos, apuramos o valor unitário médio saneado de R\$ 4.378,55/m², atingindo o grau de precisão III.

APRESENTAÇÃO DOS RESULTADOS		
DADOS DO AVALIANDO		
Tipo : Construção	Local : Rua Henrique Sam Mindlin 472/488 Capão Redondo SAO PAULO - SP	Data : 18/10/2023
Cliente : Marcos x Silvia	Edificação m ² : 274,00	Modalidade : Venda
Área terreno m ² : 274,00	Distribuição espacial	

VALORES UNITÁRIOS	VALORES HOMOGENEIZADOS
Média Unitários : 2.397,79	Média Unitários : 4.378,55
Desvio Padrão : 457,84	Desvio Padrão : 829,08
- 30% : 1.678,45	- 30% : 3.064,99
+ 30% : 3.117,13	+ 30% : 5.692,12
Coefficiente de Variação : 19,0900	Coefficiente de Variação : 18,9300

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO							
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 dados analisados	<input checked="" type="checkbox"/>	Apresentação de inform ref a todas as caract dos dados analisados	<input type="checkbox"/>	Apresentação inform ref a todas as caract dos dados ref aos fatores	<input type="checkbox"/>	3
4 Intervalo de ajuste de cada fator e p/ o conj de fatores	0,80 a 1,25	<input type="checkbox"/>	0,50 a 2,00	<input checked="" type="checkbox"/>	0,40 a 2,50 *a	<input type="checkbox"/>	2

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO: II	
FORMAÇÃO DOS VALORES	
MÉDIA SANEADA (R\$): 4.378,55	VALOR TOTAL (R\$) : 1.199.722,70
VALOR UNITÁRIO (R\$/m ²): 4.378,55000	
INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Paradigma	INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Avaliando
INTERVALO MÍNIMO : 3.810,15	INTERVALO MÍNIMO : 3.810,15
INTERVALO MÁXIMO : 4.946,95	INTERVALO MÁXIMO : 4.946,95
GRAU DE PRECISÃO	
GRAU DE PRECISÃO: III	



3.3.- CÁLCULO DO VALOR DO IMÓVEL

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

$V_i = AH \times V_u$, onde:

V_i = Valor do imóvel

AH = Área Homogeneizada: $A_t \times 0,40 + A_c \times 0,60$, onde:

$A_t = 274,00m^2$

$A_c = 274,00m^2$

$AH = 274,00m^2 \times 0,40 + 274,00m^2 \times 0,60$

$AH = 274,00m^2$

V_u = Valor unitário: R\$ 4.378,55/m²

Substituindo e calculando, vem:

$V_i = 274,00m^2 \times R\$ 4.378,55/m^2$

$V_i = R\$ 1.199.722,00$ equivalendo a R\$ 1.200.000,00 redondos.

(UM MILHÃO E DUZENTOS MIL REAIS)

O valor é válido para outubro de 2023.



5.- ENCERRAMENTO

O presente laudo está impresso em 57 (cinquenta e sete) folhas somente no anverso, estando esta última datada e assinada.

Segue em anexo:

ANEXO 1: Localização do Imóvel.

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

São Paulo, 30 de outubro de 2023.

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

