



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

**PROCESSO: 1045395-94.2020.8.26.0002**

**FERNANDO FLÁVIO DE ARRUDA SIMÕES,**  
engenheiro, perito judicial, nomeado nos autos da ação **EXECUÇÃO DE  
TITULO EXTRAJUDICIAL** ajuizado por **CONDOMÍNIO  
RESIDENCIAL VILA ARBORI ARVORES** contra **MARCUS  
VINICIUS DE OLIVEIRA E VANUSA FERREIRA DE SOUZA,**  
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 Vicente Pinheiro nº 01 apartamento nº 06 do Edifício Torre 6, no bairro do Campo Limpo, matriculado sob nº 448.965 perante o 11º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo.

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL		11º REGISTRO DE IMÓVEIS DE SÃO PAULO	
		CNS Nº 11.117-9	
matricula	ficha	São Paulo, 05 de dezembro de 2018.	
449.965	01		
<p><b>IMÓVEL:- APARTAMENTO nº 06</b>, localizado no pavimento térreo da <b>TORRE 6 - TORRE TAMBORIL</b>, integrante do "<b>CONDOMÍNIO RESIDENCIAL VILA ARBORI ARVORES</b>", situado na Rua Vicente Pinheiro, nº 1, no Jardim Helga, Bairro do Campo Limpo, 29º Subdistrito - Santo Amaro, com a área privativa coberta edificada de 43,860m<sup>2</sup>, mais a área comum coberta edificada de 7,072m<sup>2</sup>, totalizando a área edificada de 50,932m<sup>2</sup>, mais a área comum descoberta de 50,524m<sup>2</sup>, sendo que, na área total comum da unidade, já se acha incluída a área correspondente a uma vaga descoberta indeterminada na garagem coletiva, destinada a guarda de automóvel de passeio, sujeito ao auxílio de manobrista, perfazendo a área total de 101,456m<sup>2</sup>, correspondendo-lhe a fração ideal no solo de 0,004095. Referido empreendimento foi submetido ao regime de condomínio conforme o registro nº 329 feito na matrícula nº 429.217 deste Serviço Registral.</p>			

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 Vicente Pinheiro nº 01 apartamento nº 06 do Edifício Torre 6, no bairro do Campo Limpo, setor 168 quadra 100 da Planta Genérica de Valores elaborada pela Municipalidade de São Paulo.

A Rua Vicente Pinheiro é provida de todos melhoramentos públicos essenciais, estando localizada nas proximidades da Estrada do Campo Limpo.

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; piso cerâmico; paredes em alvenaria; fechamento em alvenaria, sendo constituído de pavimento térreo destinado a garagem, pavimento térreo com guarita, hall, salão de festas, piscina e 5 (cinco) pavimentos superiores com 4 (quatro) apartamentos por andar, perfazendo um total de 20 (vinte) unidades residenciais.

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 DE ESTAR/JANTAR:** Piso cerâmico; paredes revestidas em pintura látex sobre massa corrida; forro de laje; esquadria de alumínio com vidro liso.

**DORMITÓRIOS (DOIS):** Piso cerâmico; 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.

**COZINHA/ÁREA DE SERVIÇO:** Piso cerâmico; paredes revestidas em azulejos; forro em laje; pia em granito com cuba inox; esquadria de alumínio com vidro liso.

A unidade em questão possui 1 (uma) vaga indeterminada na garagem, área privativa de 43,86m<sup>2</sup>, área comum de 57,52m<sup>2</sup>, totalizando a área de 101,46m<sup>2</sup> e ocupando uma fração ideal de terreno de 0,0040%.

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 23 anos, de modo que a idade em percentual da vida referencial corresponde a 0,38 ou 38%.

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.

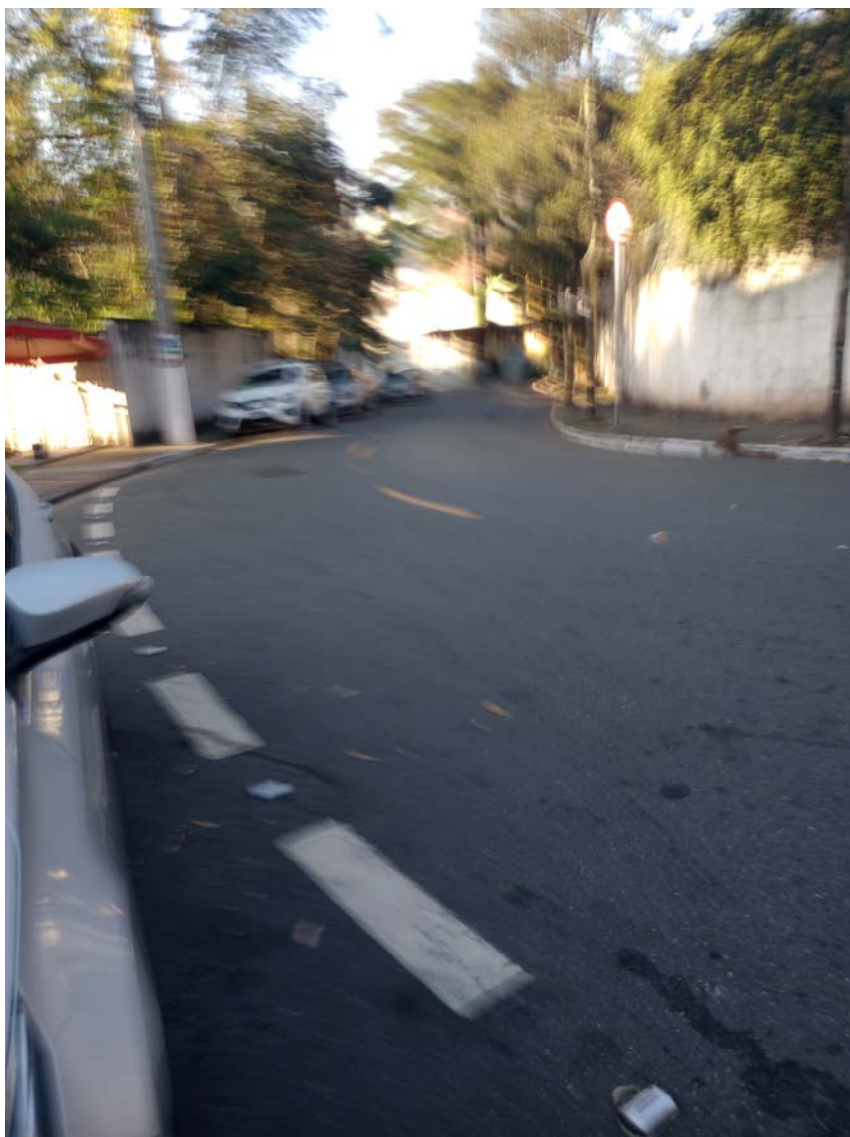


FOTO 1: RUA VICENTE PINHEIRO DEFRONTE AO IMÓVEL.

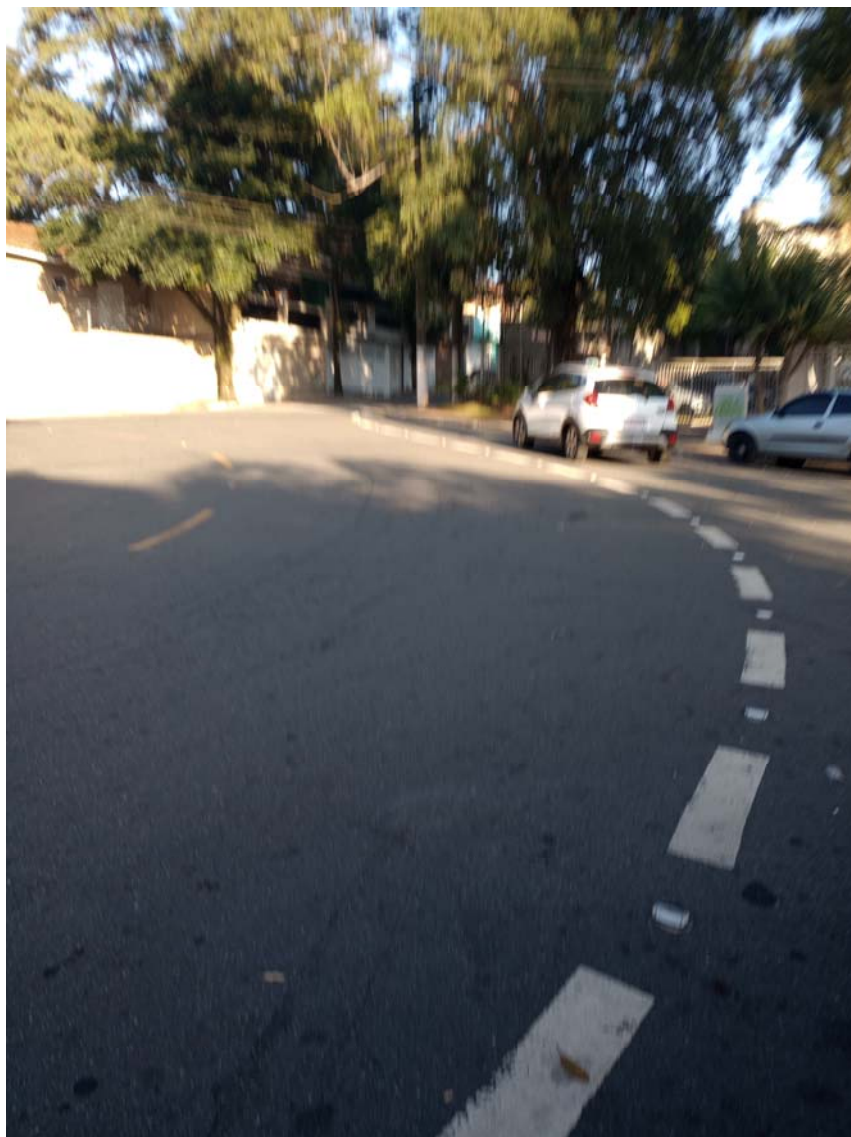


FOTO 2: RUA VICENTE PINHEIRO EM SENTIDO CONTRÁRIO.



FOTO 3: ENTRADA DO CONDOMÍNIO.



FOTO 4: QUADRA POLIESPORTIVA.





FOTO 5: PISCINA.



FOTO 6: VISTA INTERNA DO CONDOMÍNIO.



FOTO 7: ÁREA DE ESTACIONAMENTO.



FOTO 8: JARDIM INTERNO.



FOTO 9: FACHADA DO EDIFÍCIO.

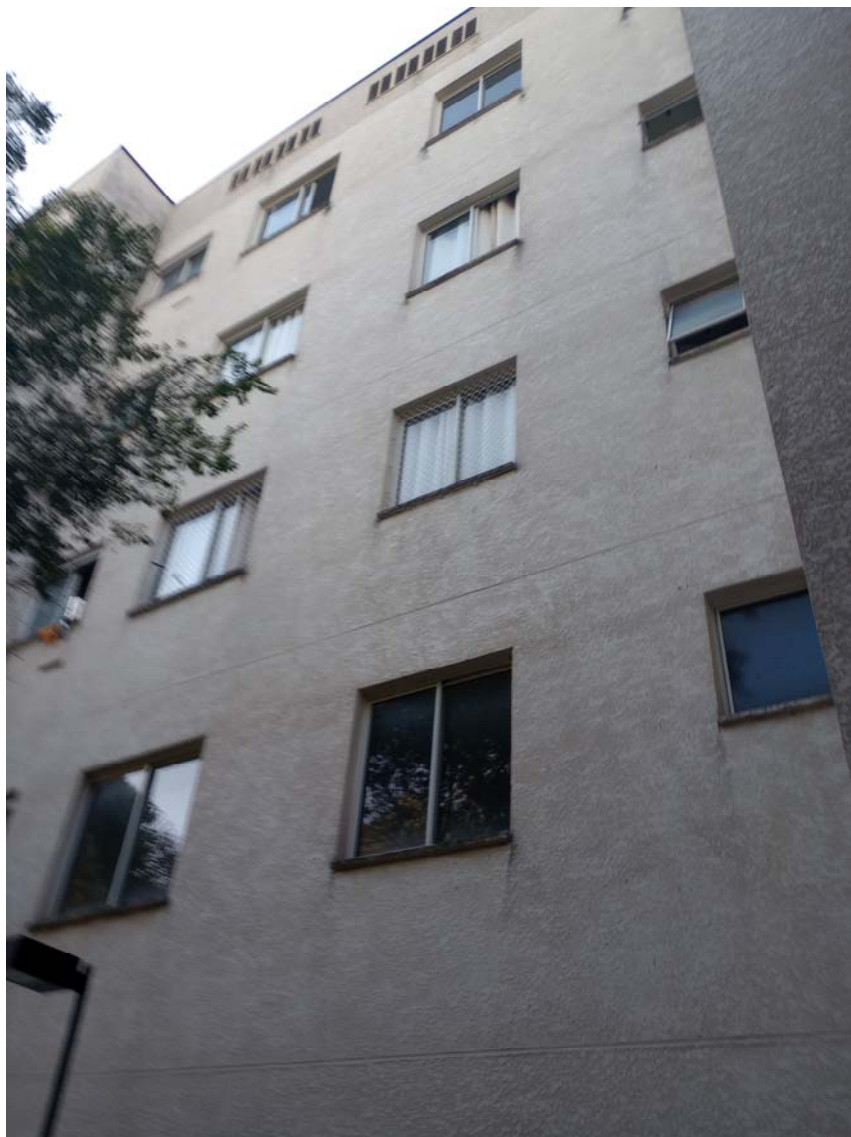


FOTO 10: FACHADA DA TORRE 06.



FOTO 11: ÁREA DE ENTRADA DO EDIFÍCIO.

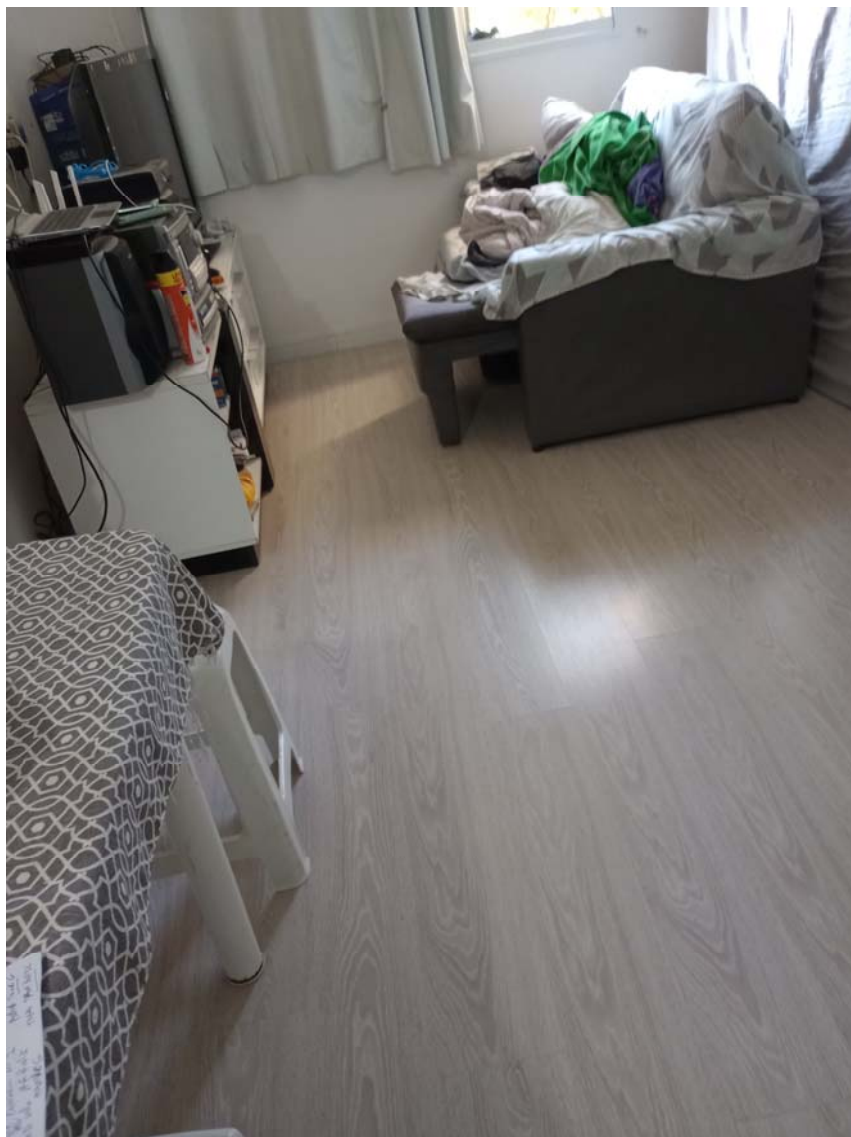


FOTO 12: SALA DE ESTAR/JANTAR.



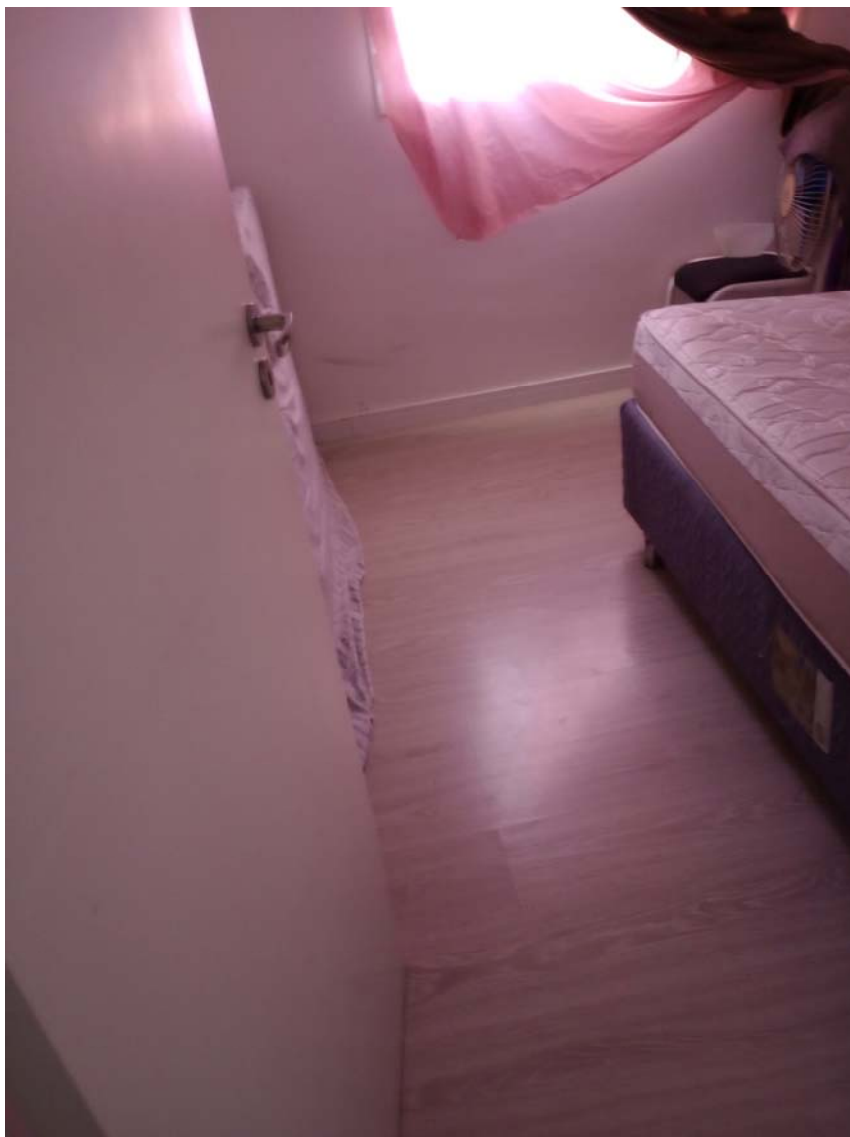


FOTO 13: DORMITÓRIO 1.



FOTO 14: DORMITÓRIO 2.



FOTO 15: BANHO.



FOTO 16: COZINHA/ÁREA DE SERVIÇO.



### 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 2023, apresentando para a Rua Vicente Pinheiro setor 168 quadra 100 o índice fiscal 850,00.

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 4,56.

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 23 anos, de modo que a idade em percentual da vida referencial corresponde a 0,38 ou 38%.



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

Tabela 2 – Coeficiente de Ross-Heidecke – K

Idade em % da vida referencial	Estado de Conservação – Ec							
	A 0,00%	B 0,32%	C 2,52%	D 8,09%	E 18,10%	F 33,20%	G 52,60%	H 75,20%
2%	0,9898	0,9866	0,9649	0,9097	0,8106	0,6612	0,4692	0,2455
4%	0,9792	0,9761	0,9545	0,9000	0,8020	0,6541	0,4641	0,2428
6%	0,9682	0,9651	0,9438	0,8899	0,7930	0,6468	0,4589	0,2401
8%	0,9568	0,9537	0,9327	0,8794	0,7836	0,6391	0,4535	0,2373
<b>10%</b>	<b>0,9450</b>	<b>0,9420</b>	<b>0,9212</b>	<b>0,8685</b>	<b>0,7740</b>	<b>0,6313</b>	<b>0,4479</b>	<b>0,2344</b>
12%	0,9328	0,9298	0,9093	0,8573	0,7640	0,6231	0,4421	0,2313
14%	0,9202	0,9173	0,8970	0,8458	0,7536	0,6147	0,4362	0,2282
16%	0,9072	0,9043	0,8843	0,8338	0,7430	0,6060	0,4300	0,2250
18%	0,8938	0,8909	0,8713	0,8215	0,7320	0,5971	0,4237	0,2217
<b>20%</b>	<b>0,8800</b>	<b>0,8772</b>	<b>0,8578</b>	<b>0,8088</b>	<b>0,7207</b>	<b>0,5878</b>	<b>0,4171</b>	<b>0,2182</b>
22%	0,8658	0,8630	0,8440	0,7958	0,7091	0,5784	0,4104	0,2147
24%	0,8512	0,8485	0,8297	0,7823	0,6971	0,5686	0,4035	0,2111
26%	0,8362	0,8335	0,8151	0,7686	0,6848	0,5586	0,3964	0,2074
28%	0,8208	0,8182	0,8001	0,7544	0,6722	0,5483	0,3891	0,2036
<b>30%</b>	<b>0,8050</b>	<b>0,8024</b>	<b>0,7847</b>	<b>0,7399</b>	<b>0,6593</b>	<b>0,5377</b>	<b>0,3816</b>	<b>0,1996</b>
32%	0,7888	0,7863	0,7689	0,7250	0,6460	0,5269	0,3739	0,1956
34%	0,7722	0,7697	0,7527	0,7097	0,6324	0,5158	0,3660	0,1915
36%	0,7552	0,7528	0,7362	0,6941	0,6185	0,5045	0,3580	0,1873
38%	0,7378	0,7354	0,7192	0,6781	0,6043	0,4929	0,3497	0,1830
<b>40%</b>	<b>0,7200</b>	<b>0,7177</b>	<b>0,7019</b>	<b>0,6618</b>	<b>0,5897</b>	<b>0,4810</b>	<b>0,3413</b>	<b>0,1786</b>
42%	0,7018	0,6996	0,6841	0,6450	0,5748	0,4688	0,3327	0,1740
44%	0,6832	0,6810	0,6660	0,6279	0,5595	0,4564	0,3238	0,1694
46%	0,6642	0,6621	0,6475	0,6105	0,5440	0,4437	0,3148	0,1647
48%	0,6448	0,6427	0,6286	0,5926	0,5281	0,4307	0,3056	0,1599
<b>50%</b>	<b>0,6250</b>	<b>0,6230</b>	<b>0,6093</b>	<b>0,5744</b>	<b>0,5119</b>	<b>0,4175</b>	<b>0,2963</b>	<b>0,1550</b>
52%	0,6048	0,6029	0,5896	0,5559	0,4953	0,4040	0,2867	0,1500
54%	0,5842	0,5823	0,5695	0,5369	0,4785	0,3902	0,2769	0,1449
56%	0,5632	0,5614	0,5490	0,5176	0,4613	0,3762	0,2670	0,1397
58%	0,5418	0,5401	0,5281	0,4980	0,4437	0,3619	0,2568	0,1344
<b>60%</b>	<b>0,5200</b>	<b>0,5183</b>	<b>0,5069</b>	<b>0,4779</b>	<b>0,4259</b>	<b>0,3474</b>	<b>0,2465</b>	<b>0,1290</b>
62%	0,4978	0,4962	0,4853	0,4575	0,4077	0,3325	0,2360	0,1235
64%	0,4752	0,4737	0,4632	0,4368	0,3892	0,3174	0,2252	0,1178
66%	0,4522	0,4508	0,4408	0,4156	0,3704	0,3021	0,2143	0,1121
68%	0,4288	0,4274	0,4180	0,3941	0,3512	0,2864	0,2033	0,1063
<b>70%</b>	<b>0,4050</b>	<b>0,4037</b>	<b>0,3948</b>	<b>0,3722</b>	<b>0,3317</b>	<b>0,2705</b>	<b>0,1920</b>	<b>0,1004</b>
72%	0,3808	0,3796	0,3712	0,3500	0,3119	0,2544	0,1805	0,0944
74%	0,3562	0,3551	0,3472	0,3274	0,2917	0,2379	0,1688	0,0883
76%	0,3312	0,3301	0,3229	0,3044	0,2713	0,2212	0,1570	0,0821
78%	0,3058	0,3048	0,2981	0,2811	0,2505	0,2043	0,1449	0,0758
<b>80%</b>	<b>0,2800</b>	<b>0,2791</b>	<b>0,2729</b>	<b>0,2573</b>	<b>0,2293</b>	<b>0,1870</b>	<b>0,1327</b>	<b>0,0694</b>
82%	0,2538	0,2530	0,2474	0,2333	0,2079	0,1695	0,1203	0,0629
84%	0,2272	0,2265	0,2215	0,2088	0,1861	0,1518	0,1077	0,0563
86%	0,2002	0,1996	0,1952	0,1840	0,1640	0,1337	0,0949	0,0496
88%	0,1728	0,1722	0,1684	0,1588	0,1415	0,1154	0,0819	0,0429
<b>90%</b>	<b>0,1450</b>	<b>0,1445</b>	<b>0,1413</b>	<b>0,1333</b>	<b>0,1188</b>	<b>0,0969</b>	<b>0,0687</b>	<b>0,0360</b>
92%	0,1168	0,1164	0,1139	0,1074	0,0957	0,0780	0,0554	0,0290
94%	0,0882	0,0879	0,0860	0,0811	0,0722	0,0589	0,0418	0,0219
96%	0,0592	0,0590	0,0577	0,0544	0,0485	0,0395	0,0281	0,0147
98%	0,0298	0,0297	0,0290	0,0274	0,0244	0,0199	0,0141	0,0074
<b>100%</b>	<b>0,0000</b>	<b>0,0000</b>	<b>0,0000</b>	<b>0,0000</b>	<b>0,0000</b>	<b>0,0000</b>	<b>0,0000</b>	<b>0,0000</b>



Deste modo o coeficiente K, resultante da aplicação da entrada do item “c” com percentual de “38”, corresponde a 0,7192.

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

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

$$FOC = 0,20 + 0,7192 \times (1 - 0,20)$$

$$FOC = 0,775$$

**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.



**ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO**

**DADOS DA FICHA** 1

NÚMERO DA PESQUISA: SAO PAULO - SP - 2023  UTILIZADO DATA DA PESQUISA: 13/06/2023  
 SETOR: 168 QUADRA: 100 ÍNDICE DO LOCAL: 850,00 CHAVE GEOGRÁFICA:

**DADOS DA LOCALIZAÇÃO**

ENDEREÇO: RUA VICENTE PINHEIRO NÚMERO: 1  
 COMP.: 3º ANDAR BAIRRO: CIDADE: SAO PAULO - SP  
 CEP: UF: SP

**DADOS DA REGIÃO**

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

**DADOS DO TERRENO**

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

**DADOS DO APARTAMENTO**

TIPO DA EDIFICAÇÃO: Apartamento ESTADO: FACE:

**CARACTERÍSTICAS**  
 PADRÃO: apartamento médio c/ elev. COEF. PADRÃO: 5,075 CONSERVAÇÃO: c - regular  
 COEF. DEP. (k): 0,773 IDADE: 23 anos FRAÇÃO: 0,00 TAXA: 0,00 VAGAS COB.: 1 VAGAS DESCOB.: 0

**DIMENSÕES**  
 A. PRIVATIVA M²: 43,86 ÁREA COMUM M²: 57,52 GARAGEM M²: 0,00 TOTAL M²: 101,38

**EDIFÍCIO**  
 DORMITÓRIOS: 2 SUÍTES: 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\$): 288.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$): 0,00  
 IMOBILIÁRIA: LOFT  
 CONTATO: SR. PEDRO TELEFONE: (11)-40202208  
 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:
		5.909,71
OBSOLESCÊNCIA Fobs:	0,00 FT ADICIONAL 02:	0,00 HOMOGENEIZAÇÃO:
		5.909,71
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 do Estado de Sao Paulo, protocolado em 05/07/2023 às 14:23, sob o número WSTA23705598503. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1045395-94.2020.8.26.0002 e código 1418512D.



**ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO**

**DADOS DA FICHA**      2

---

NÚMERO DA PESQUISA: SAO PAULO - SP - 2023       UTILIZADO DATA DA PESQUISA: 13/06/2023  
 SETOR: 168      QUADRA: 100      ÍNDICE DO LOCAL: 850,00      CHAVE GEOGRÁFICA:

**DADOS DA LOCALIZAÇÃO**

---

ENDEREÇO: RUA VICENTE PINHEIRO      NÚMERO: 1  
 COMP.: 4º ANDAR      BAIRRO:      CIDADE: SAO PAULO - SP  
 CEP:      UF: SP

**DADOS DA REGIÃO**

---

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

**DADOS DO TERRENO**

---

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

**DADOS DO APARTAMENTO**

---

TIPO DA EDIFICAÇÃO: Apartamento      ESTADO:      FACE:

**CARACTERÍSTICAS**  
 PADRÃO: apartamento médio c/ elev.      COEF. PADRÃO: 5,075      CONSERVAÇÃO: c - regular  
 COEF. DEP. (k): 0,773      IDADE: 23 anos      FRAÇÃO: 0,00      TAXA: 0,00      VAGAS COB.: 1      VAGAS DESCOB.: 0

**DIMENSÕES**  
 A. PRIVATIVA M²: 43,86      ÁREA COMUM M²: 57,52      GARAGEM M²: 0,00      TOTAL M²: 101,38

**EDIFÍCIO**  
 DORMITÓRIOS: 2      SUÍTES: 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\$): 298.000,00      VALOR LOCAÇÃO (R\$): 0,00  
 IMOBILIÁRIA: LOFT  
 CONTATO: SR. PEDRO      TELEFONE: (11)-40202208  
**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: 6.114,91
OBSOLESCÊNCIA Fobs: 0,00	FT ADICIONAL 02: 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO: 6.114,91
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 3**

NÚMERO DA PESQUISA: SAO PAULO - SP - 2023  UTILIZADO DATA DA PESQUISA: 13/06/2023  
 SETOR: 168 QUADRA: 100 ÍNDICE DO LOCAL: 850,00 CHAVE GEOGRÁFICA:

**DADOS DA LOCALIZAÇÃO**

ENDEREÇO: RUA VICENTE PINHEIRO NÚMERO: 1  
 COMP.: 4º ANDAR BAIRRO: CIDADE: SAO PAULO - SP  
 CEP: UF: SP

**DADOS DA REGIÃO**

**MELHORAMENTOS :**

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

**DADOS DO TERRENO**

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

**DADOS DO APARTAMENTO**

TIPO DA EDIFICAÇÃO: Apartamento ESTADO: FACE:

**CARACTERÍSTICAS**

PADRÃO: apartamento médio c/ elev. COEF. PADRÃO: 5,075 CONSERVAÇÃO: c - regular  
 COEF. DEP. (k): 0,773 IDADE: 23 anos FRAÇÃO: 0,00 TAXA: 0,00 VAGAS COB.: 1 VAGAS DESCOB.: 0

**DIMENSÕES**

A. PRIVATIVA M²: 43,86 ÁREA COMUM M²: 57,52 GARAGEM M²: 0,00 TOTAL M²: 101,38

**EDIFÍCIO**

DORMITÓRIOS: 2 SUÍTES: 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\$): 255.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$): 0,00  
 IMOBILIÁRIA: FERNANDO ESTEVAN  
 CONTATO: SR. ESTEVAN TELEFONE: (11)-947601683  
**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: 5.232,56
OBSOLESCÊNCIA Fobs: 0,00	FT ADICIONAL 02: 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO: 5.232,56
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	



**ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO**

**DADOS DA FICHA 4**

NÚMERO DA PESQUISA: SÃO PAULO - SP - 2023  UTILIZADO DATA DA PESQUISA: 13/06/2023  
 SETOR: 168 QUADRA: 100 ÍNDICE DO LOCAL: 850,00 CHAVE GEOGRÁFICA:

**DADOS DA LOCALIZAÇÃO**

ENDEREÇO: RUA VICENTE PINHEIRO NÚMERO: 1  
 COMP.: 1º ANDAR 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: 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: 5,075 CONSERVAÇÃO: e - reparos simples  
 COEF. DEP. (k): 0,681 IDADE: 23 anos FRAÇÃO: 0,00 TAXA: 0,00 VAGAS COB.: 1 VAGAS DESCOB.: 0

**DIMENSÕES**

A. PRIVATIVA M²: 43,86 ÁREA COMUM M²: 57,52 GARAGEM M²: 0,00 TOTAL M²: 101,38

**EDIFÍCIO**

DORMITÓRIOS: 2 SUÍTES: 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\$): 230.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$): 0,00  
 IMOBILIÁRIA: WEB HORTO  
 CONTATO: SR. CELSO TELEFONE: (11)-949025691  
 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: 4.719,56
OBSOLESCÊNCIA Fobs: 510,07	FT ADICIONAL 02: 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO: 5.229,64
PADRÃO Fp: 0,00	FT ADICIONAL 03: 0,00	VARIAÇÃO: 1,1081
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 : 13/06/2023  
 SETOR : 168 QUADRA : 100 ÍNDICE DO LOCAL : 850,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

**DADOS DA LOCALIZAÇÃO**

ENDEREÇO : RUA VICENTE PINHEIRO NÚMERO : 1  
 COMP.: 5º 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 : 5,075 CONSERVAÇÃO : c - regular  
 COEF. DEP. (k) : 0,773 IDADE : 23 anos FRAÇÃO : 0,00 TAXA : 0,00 VAGAS COB.: 1 VAGAS DESCOB.: 0

**DIMENSÕES**

A. PRIVATIVA M²: 43,86 ÁREA COMUM M² 57,52 GARAGEM M² 0,00 TOTAL M²: 101,38

**EDIFÍCIO**

DORMITÓRIOS : 2 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\$) : 245.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00  
 IMOBILIÁRIA : LLAFRAN  
 CONTATO : SR. MARIO TELEFONE : (11)-27654040  
 OBSERVAÇÃO :  
 OFERTA EM REAIS

**RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO**

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00 FT ADICIONAL 01 :	0,00 VALOR UNITÁRIO :
OBSOLESCÊNCIA Fobs :	0,00 FT ADICIONAL 02 :	0,00 HOMOGENEIZAÇÃO :
PADRÃO Fp :	0,00 FT ADICIONAL 03 :	0,00 VARIAÇÃO :
VAGAS	0,00 FT ADICIONAL 04 :	0,00
	FT ADICIONAL 05 :	0,00
	FT ADICIONAL 06 :	0,00
		5,027,36
		5,027,36
		1,0000

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FERNANDO FLAVIO DE ARRUDA SIMOES e Tribunal de Justiça do Estado de Sao Paulo, protocolado em 05/07/2023 às 14:23, sob o número WSTA23705598503. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1045395-94.2020.8.26.0002 e código 1418512D.



ARRUDA SIMÕES

**ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO**

**DADOS DA FICHA**

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2023  UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 13/06/2023  
 SETOR : 168 QUADRA : 100 ÍNDICE DO LOCAL : 850,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

**DADOS DA LOCALIZAÇÃO**

ENDEREÇO : RUA VICENTE PINHEIRO NÚMERO : 1  
 COMP.: 2º 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 : 5,075 CONSERVAÇÃO : e - reparos simples  
 COEF. DEP. (k): 0,681 IDADE : 23 anos FRAÇÃO : 0,00 TAXA : 0,00 VAGAS COB.: 1 VAGAS DESCOB.: 0

**DIMENSÕES**

A. PRIVATIVA M²: 43,86 ÁREA COMUM M²: 57,52 GARAGEM M²: 0,00 TOTAL M²: 101,38

**EDIFÍCIO**

DORMITÓRIOS : 2 SUÍTES : 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\$) : 233.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00  
 IMOBILIÁRIA : DOLUDA IMÓVEIS  
 CONTATO : SR. SILVA TELEFONE : (11)-983995552  
 OBSERVAÇÃO : OFERTA EM REAIS

**RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO**

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00 FT ADICIONAL 01 :	0,00 VALOR UNITÁRIO :
OBSOLESCÊNCIA Fobs :	516,73 FT ADICIONAL 02 :	0,00 HOMOGENEIZAÇÃO :
PADRÃO Fp :	0,00 FT ADICIONAL 03 :	0,00 VARIAÇÃO :
VAGAS	0,00 FT ADICIONAL 04 :	0,00
	FT ADICIONAL 05 :	0,00
	FT ADICIONAL 06 :	0,00
		4.781,12
		5.297,85
		1,1081





ARRUDA SIMÕES

- 33 -

## 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 : ARVORES X MARCUS	DATA : 14/06/2023
EDIFICAÇÃO VALORES DE VENDA : IBAPE-SP - 2023 - SAO PAULO - SP	
FATOR OFERTA/TRANSAÇÃO : 0,9	PARCELA DE BENFEITORIA : 0,8
OBSERVAÇÃO :	
<b>FATORES</b>	
FATOR	ÍNDICE
<input type="checkbox"/> Localização	850,00
<input checked="" type="checkbox"/> Obsolescência	Idade 23 Estado de Conservação C - REGULAR
<input type="checkbox"/> Padrão	apartamento médio c/ elev.
<input type="checkbox"/> Vagas	Vagas 1 Acréscimo 0,05

Analisando o modelo, verificamos que a utilização do fator de Obsolescência apresentou o menor coeficiente de variação, correspondente a 7,97%, 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 VICENTE PINHEIRO ,1	5.909,71	5.909,71	1,0000
<input checked="" type="checkbox"/>	2 RUA VICENTE PINHEIRO ,1	6.114,91	6.114,91	1,0000
<input checked="" type="checkbox"/>	3 RUA VICENTE PINHEIRO ,1	5.232,56	5.232,56	1,0000
<input checked="" type="checkbox"/>	4 RUA VICENTE PINHEIRO ,1	4.719,56	5.229,64	1,1081
<input checked="" type="checkbox"/>	5 RUA VICENTE PINHEIRO ,1	5.027,36	5.027,36	1,0000
<input checked="" type="checkbox"/>	6 RUA VICENTE PINHEIRO ,1	4.781,12	5.297,85	1,1081

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.



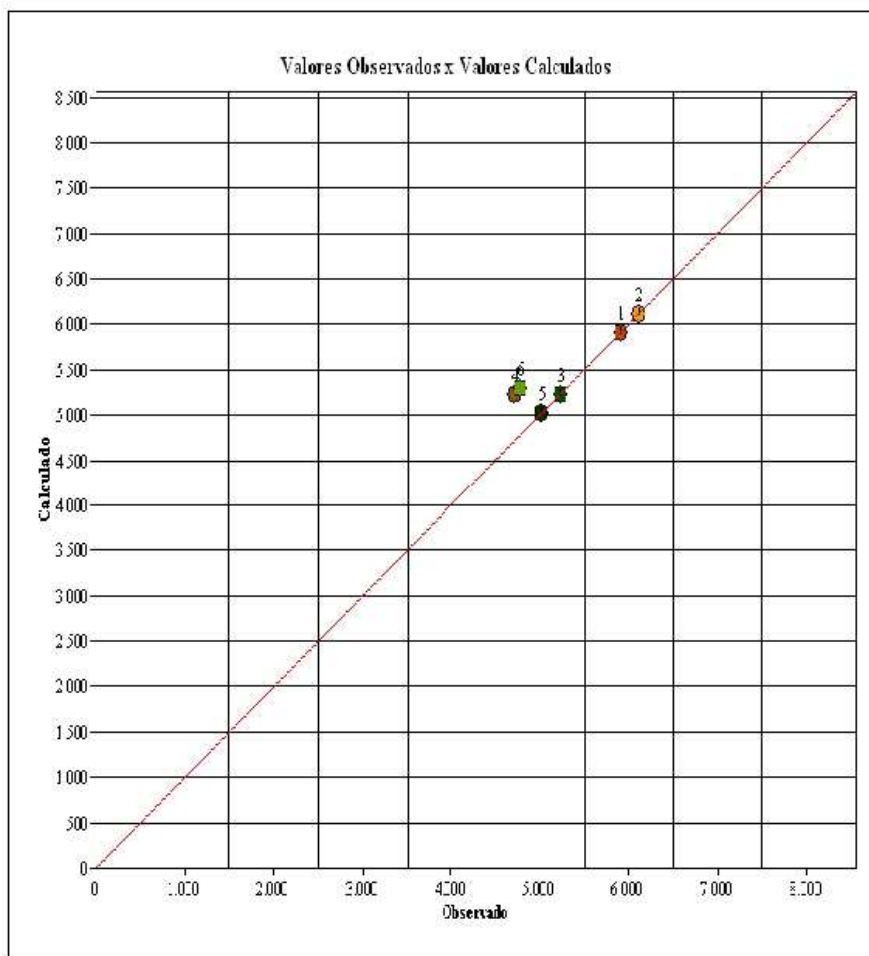
### 3.2.3.- GRÁFICO DE DISPERSÃO

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

**GRÁFICO DE DISPERSÃO**

Núm.	X	Y
1	5.909,71	5.909,71
2	6.114,91	6.114,91
3	5.232,56	5.232,56
4	4.719,56	5.229,64
5	5.027,36	5.027,36
6	4.781,12	5.297,85

**GRÁFICO DE DISPERSÃO**





### 3.2.4.- VALOR UNITÁRIO FINAL

Conforme resultados a seguir reproduzidos, apuramos o valor unitário médio saneado de R\$ 5.468,67/m<sup>2</sup>, atingindo o Grau de Fundamentação II e Grau de Precisão III.

APRESENTAÇÃO DOS RESULTADOS		
<b>DADOS DO AVALIANDO</b>		
Tipo : Apartamento	Local : RUA VICENTE PINHEIRO 1 APTO 6 TORRE 6 JARDIM LEONIDAS SAO PAULO -	Data : 14/06/2023
Cliente : CONDOMINIO ARVORES X MARCUS OLIVEIRA		
Área terreno m <sup>2</sup> : 1,00	Edificação m <sup>2</sup> : 43,86	Modalidade : Venda
Distribuição espacial		

VALORES UNITÁRIOS	VALORES HOMOGENEIZADOS
Média Unitários : 5.297,54	Média Unitários : 5.468,67
Desvio Padrão : 586,65	Desvio Padrão : 435,65
- 30% : 3.708,28	- 30% : 3.828,07
+ 30% : 6.886,80	+ 30% : 7.109,27
Coefficiente de Variação : 11,0700	Coefficiente de Variação : 7,9700

#### GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

Descrição	GRAU III		GRAU II		GRAU I		9
		<input type="checkbox"/>		<input checked="" type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/>	
1 Carac. do imóvel avaliando	Completa quanto a todas variáveis analisadas	<input type="checkbox"/>	Completa qto aos fatores usados no tratamento	<input checked="" type="checkbox"/>	Adoção de situação paradigma	<input type="checkbox"/>	2
2 Quantidade mínima de dados de mercado usados	12	<input type="checkbox"/>	5	<input checked="" type="checkbox"/>	3	<input type="checkbox"/>	2
3 Identificação dos dados de mercado	Apresentação de inform ref a todas as caract dos dados analisados	<input type="checkbox"/>	Apresentação de inform ref a todas as caract dos dados analisados	<input checked="" type="checkbox"/>	Apresentação inform ref a todas as caract dos dados ref aos fatores	<input type="checkbox"/>	2
4 Intervalo de ajuste de cada fator e p/ o conj de fatores	0,80 a 1,25	<input checked="" type="checkbox"/>	0,50 a 2,00	<input type="checkbox"/>	0,40 a 2,50 "a	<input type="checkbox"/>	3

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO: II

#### FORMAÇÃO DOS VALORES

MÉDIA SANEADA (R\$):	5.468,67	VALOR TOTAL (R\$):	239.855,87
VALOR UNITÁRIO (R\$/m <sup>2</sup> ):	5.468,67000		
INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Paradigma		INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Avaliando	
INTERVALO MÍNIMO :	5.206,16	INTERVALO MÍNIMO :	5.206,16
INTERVALO MÁXIMO :	5.731,18	INTERVALO MÁXIMO :	5.731,18

#### GRAU DE PRECISÃO

GRAU DE PRECISÃO: III



### 3.3.- CÁLCULO DO VALOR DO IMÓVEL

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

$V_i = A_p \times V_u$  , onde:

$V_i$  = Valor do imóvel

$A_p$  = Área privativa construída: 43,86m<sup>2</sup>

$V_u$  = Valor unitário: R\$ 5.468,67/m<sup>2</sup>

Substituindo e calculando, vem:

$V_i = 43,86\text{m}^2 \times \text{R}\$ 5.468,67/\text{m}^2$

$V_i = \text{R}\$ 239.855,67$  equivalendo a R\$ 240.000,00 redondos.

(DUZENTOS E QUARENTA MIL REAIS)

O valor é válido para julho de 2023.



#### **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\$ 240.000,00

$C_p$  = Cota penhorada do imóvel: 100%

Substituindo e calculando, vem:

$V_{cp} = R\$ 240.000,00 \times 1,00$

$V_{cp} = R\$ 240.000,00$

(DUZENTOS E QUARENTA MIL REAIS)

O valor é válido para julho de 2023.



## 5.- ENCERRAMENTO

O presente laudo está impresso em 39 (trinta e nove) 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, 05 de julho de 2023.

A handwritten signature in dark ink, appearing to read 'Fernando F. de A. Simões', written over a horizontal line.

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



## ANEXO 1



