



**EXMO. SR. DR. JUIZ DE DIREITO DA 5ª VARA CÍVEL
DO JABAQUARA**

PROCESSO: 1003094-71.2016.8.26.0003

FERNANDO FLÁVIO DE ARRUDA SIMÕES,
engenheiro, perito judicial, nomeado nos autos da ação **EXECUÇÃO DE
TITULO EXTRAJUDICIAL** ajuizado por **ESPÓLIO DE ARISTIDES
JOÃO DE OLIVEIRA** contra **ALEXANDRE BRUZADELLI
RODRIGUES DE SOUZA 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 Avenida Águas de São Pedro nº 381 apartamento nº 62 do Edifício Águas de São Pedro, no bairro de Santana, matriculado sob nº 87.249 perante o 15º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo e penhorado às fls. 257/258 dos autos.

Vaga de garagem situada na Avenida Águas de São Pedro nº 381, box nº 5 do Edifício Águas de São Pedro, matriculado sob nº 82.250 do 15º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo e penhorado às fls. 257/258 dos autos.

Protocolo de Penhora Online: PH000279391

Comarca: São Paulo - Capital

Endereço do imóvel: Rua Águas de São Pedro, nº381, 6º Andar, Apto N°62, Edifício Águas de São Pedro

Bairro: Vila Harding, 22º Subdistrito Tucuruvi

Município: São Paulo - Capital

Estado: São Paulo

Número da Matrícula: 87249

Cartório de Registro de Imóveis: 15º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE SÃO PAULO - SP

DADOS INFORMATIVOS:

TIPO DA CONSTRUIÇÃO: PENHORA

Data do auto ou termo: 28/6/2019

Percentual penhorado (%): 50,00

Percentual do proprietário ou titular de direitos sobre o imóvel (Compromissário comprador, devedor fiduciante etc.): % 100,00

Nome do proprietário ou titular de direitos sobre o imóvel: ALEXANDRE BRUZADELLI RODRIGUES DE SOUZA

O Proprietário ou titular de direitos sobre o imóvel é parte no processo? Sim

Nome do depositário: ALEXANDRE BRUZADELLI RODRIGUES DE SOUZA

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 Avenida Águas de São Pedro nº 381 apartamento nº 62 do Edifício Águas de São Pedro, no bairro de Santana, setor 069 quadra 062 da Planta Genérica de Valores elaborada pela Municipalidade de São Paulo.

A Avenida Águas de São Pedro é provida de todos melhoramentos públicos essenciais, estando localizada nas proximidades da Avenida Leoncio de Magalhães.

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 cerâmica; paredes massa corrida; fechamento em alvenaria, sendo constituído de 1 (um) subsolo destinado a garagem, pavimento térreo com guarita, hall, salão de festas, sala de jogos e 14 (quatorze) pavimentos superiores com 2 (dois) apartamentos por andar, perfazendo um total de 28 (vinte e oito) unidades residenciais.

O hall social do térreo do edifício apresenta piso em cerâmica; 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/JANTAR: Piso em cerâmica; paredes revestidas em pintura látex sobre massa corrida; forro de laje; esquadria de alumínio com vidro liso.

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

BANHO SUÍTE: Piso em cerâmica; paredes azulejos; forro em laje; vaso sanitário e lavatório em louça; esquadria de alumínio com vidro liso.

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

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

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

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

VARANDA: Piso em cerâmica; guarda corpo de ferro.



- 5 -

A unidade em questão possui 1 (uma) vaga determinada na garagem, área privativa de 115,90m², área comum de 49,37m², totalizando a área de 165,35m² e ocupando uma fração ideal de terreno de 3,244%.

A vaga de garagem possui área útil de 8,32m², ocupando a fração ideal de terreno de 0,16321%

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 1.1.3.- Apartamentos Padrão Médio com elevadores.

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 0,50 ou 50%.

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 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: AVENIDA ÁGUAS DE SÃO PEDRO DEFRENTE AO IMÓVEL.



FOTO 2: AVENIDA ÁGUAS DE SÃO PEDRO EM SENTIDO CONTRÁRIO.

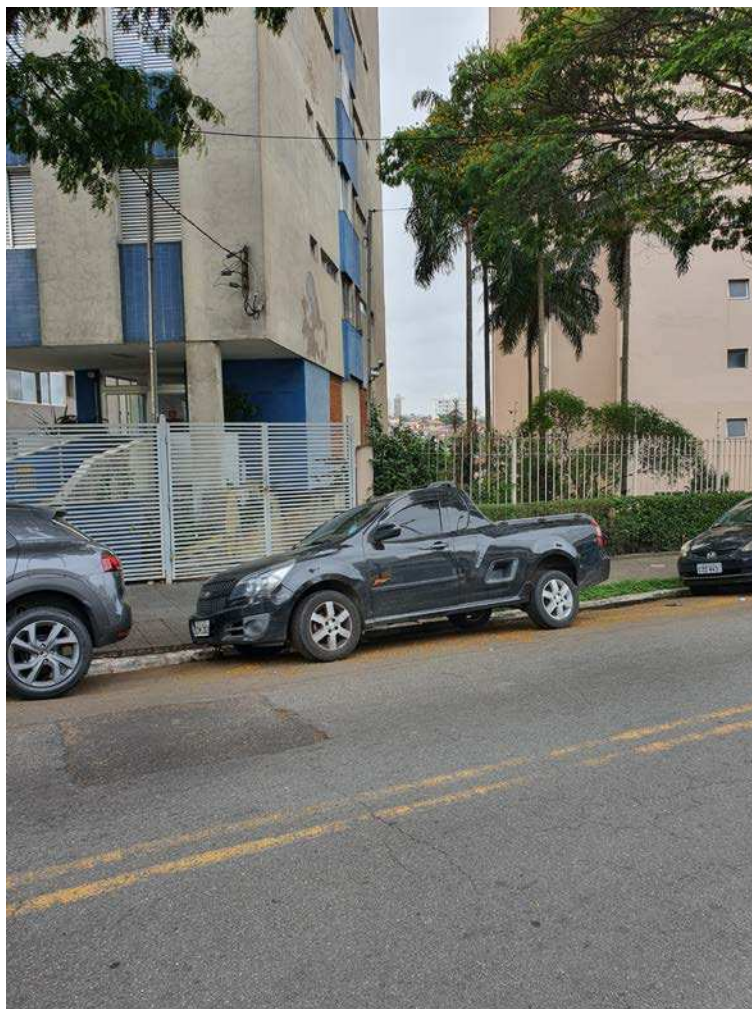


FOTO 3: DIVISA LATERAL ESQUERDA.

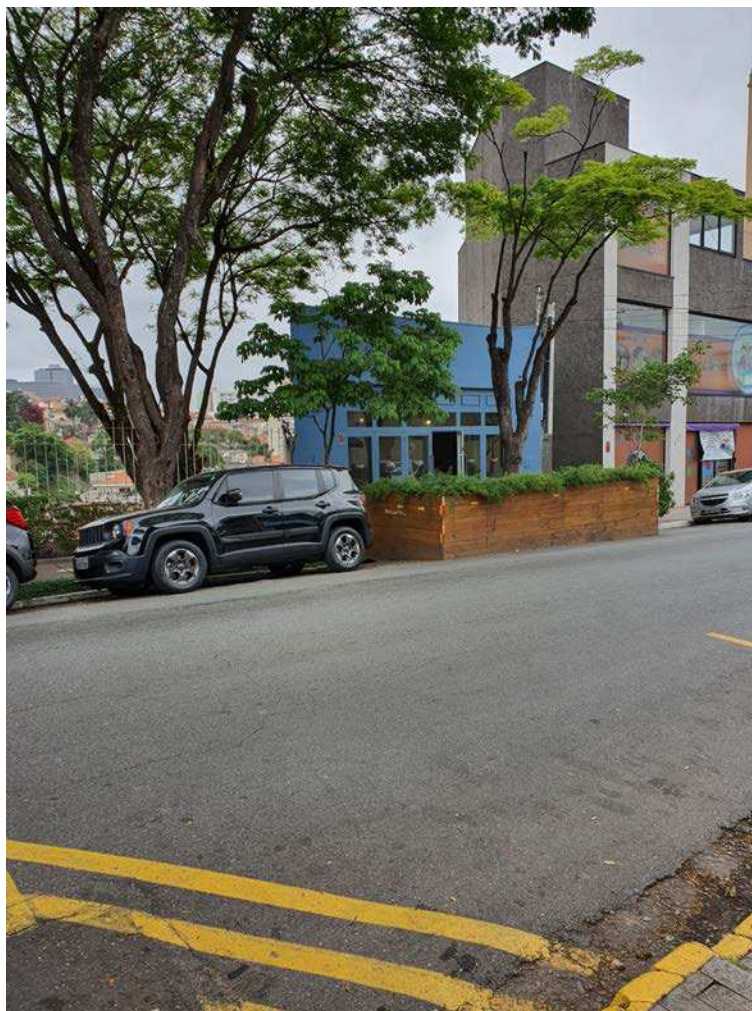


FOTO 4: DIVISA LATERAL DIREITA.



FOTO 5: PORTARIA.



FOTO 6: FACHADA DO EDIFÍCIO.



FOTO 7: CHURRASQUEIRA.



FOTO 8: PLAY GROUND.



FOTO 9: SALÃO DE JOGOS.



FOTO 10: SALÃO DE FESTAS.



FOTO 11: HALL DO ANDAR.

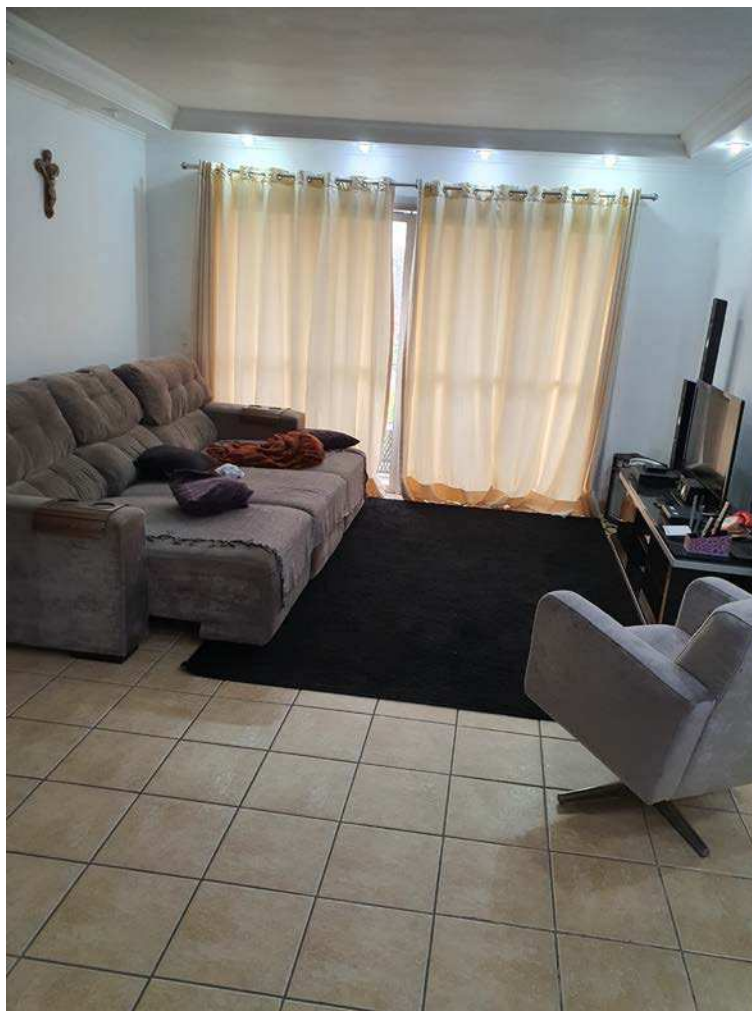


FOTO 12: SALA DE ESTAR.



FOTO 13: SALA DE JANTAR.



FOTO 14: VARANDA.



FOTO 15: HALL CIRCULAÇÃO.



FOTO 16: SUITE.



FOTO 17: BANHO SUITE.



FOTO 18: DORMITÓRIO 1.



FOTO 19: DORMITÓRIO 2.



FOTO 20: BANHO.



FOTO 21: COZINHA.

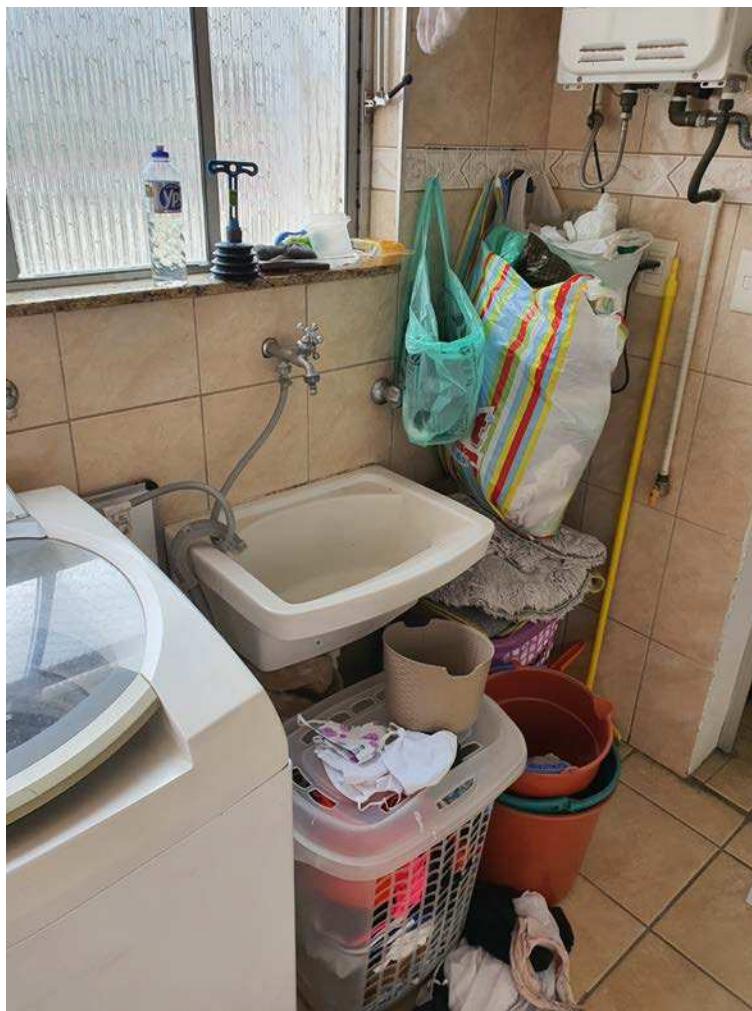


FOTO 22: ÁREA DE SERVIÇO.



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 2020, apresentando para a Avenida Águas de São Pedro setor 069 quadra 062 o índice fiscal 1.552,00.

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



FATOR PADRÃO CONSTRUTIVO: Verificação da correlação entre os padrões construtivos do avaliando e dos comparativos, em conformidade com o estudo Índice de Unidades Padronizadas – IBAPE – Versão 2019. A edificação sub-judice, encontra-se classificada como classe Residencial, no grupo Apartamentos Padrão Médio com elevadores, apresentando o fator 5,075.

O cálculo do fator padrão construtivo é obtido pela relação direta entre os índices constantes do estudo Índice de Unidades Padronizadas – IBAPE – Versão 2019, referentes ao avaliando e aos dados amostrais, bem como o cálculo da diferença em reais em relação ao valor unitário original.

FATOR DE OBSOLESCÊNCIA: Avaliação da correlação entre fatores de depreciação da edificação avalianda e dos comparativos em função do obsolescimento, do acabamento e do estado de conservação da edificação, em conformidade com o estudo Índice de Unidades Padronizadas – IBAPE – Versão 2019.

O fator conservação-obsoloscência é obtido pela relação direta entre os índices de obsoloscência 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 30 anos, de modo que a idade em percentual da vida referencial corresponde a 0,50 ou 50%.



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

Quadro 1 – Estado de Conservação – Ec

| Ref. | Estado da Edificação | Depreciação (%) | Características |
|------|--|-----------------|---|
| A | Nova | 0,00 | Edificação nova ou com reforma geral e substancial, com menos de dois anos, que apresente apenas sinais de desgaste natural da pintura externa. |
| B | Entre nova e regular | 0,32 | Edificação nova ou com reforma geral e substancial, com menos de dois anos, que apresente necessidade apenas de uma demão leve de pintura para recompor a sua aparência. |
| C | Regular | 2,52 | Edificação seminova ou com reforma geral e substancial entre 2 e 5 anos, cujo estado geral possa ser recuperado apenas com reparos de eventuais fissuras superficiais localizadas e/ou pintura externa e interna. |
| D | Entre regular e necessitando de reparos simples | 8,09 | Edificação seminova ou com reforma geral e substancial entre 2 e 5 anos, cujo estado geral possa ser recuperado com reparo de fissuras e trincas localizadas e superficiais e pintura interna e externa. |
| E | Necessitando de reparos simples | 18,10 | Edificação cujo estado geral possa ser recuperado com pintura interna e externa, após reparos de fissuras e trincas superficiais generalizadas, sem recuperação do sistema estrutural. Eventualmente, revisão do sistema hidráulico e elétrico. |
| F | Necessitando de reparos simples a importantes | 33,20 | Edificação cujo estado geral possa ser recuperado com pintura interna e externa, após reparos de fissuras e trincas, com estabilização e/ou recuperação localizada do sistema estrutural. As instalações hidráulicas e elétricas possam ser restauradas mediante a revisão e com substituição eventual de algumas peças desgastadas naturalmente. Eventualmente possa ser necessária a substituição dos revestimentos de pisos e paredes, de um, ou de outro cômodo. Revisão da impermeabilização ou substituição de telhas da cobertura. |
| G | Necessitando de reparos importantes | 52,60 | Edificação cujo estado geral possa ser recuperado com pintura interna e externa, com substituição de panos de regularização da alvenaria, reparos de fissuras e trincas, com estabilização e/ou recuperação de grande parte do sistema estrutural. As instalações hidráulicas e elétricas possam ser restauradas mediante a substituição das peças aparentes. A substituição dos revestimentos de pisos e paredes, da maioria dos cômodos, se faz necessária. Substituição ou reparos importantes na impermeabilização ou no telhado. |
| H | Necessitando de reparos importantes a edificação sem valor | 75,20 | Edificação cujo estado geral seja recuperado com estabilização e/ou recuperação do sistema estrutural, substituição da regularização da alvenaria, reparos de fissuras e trincas. Substituição das instalações hidráulicas e elétricas. Substituição dos revestimentos de pisos e paredes. Substituição da impermeabilização ou do telhado. |
| I | Sem valor | 100,00 | Edificação em estado de ruína. |

No presente caso o estado de conservação da construção se enquadra no item “d) entre regular e necessitando de reparos simples”.

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

ARRUDA SIMÕES Consultoria, Avaliações & Perícias S/S Ltda

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

arrudasimoes@arrudasimoes.com.br

www.arrudasimoes.com.br



ARRUDA SIMÕES

- 32 -

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 |

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 “d” com percentual de “50”, corresponde a 0,5744.

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

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

$$\text{FOC} = 0,20 + 0,5744 \times (1 - 0,20)$$

$$\text{FOC} = 0,659$$

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

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

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

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

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



ARRUDA SIMÕES

- 34 -

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 1

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2020 UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 23/09/2020
 SETOR : 069 QUADRA : 062 ÍNDICE DO LOCAL : 1.552,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : AVENIDA ÁGUAS DE SÃO PEDRO NÚMERO : 297
 COMP.: 1º ANDAR BAIRRO : CIDADE : SAO PAULO - SP
 CEP : UF : SP

DADOS DA REGIÃO

MELHORAMENTOS :

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

DADOS DO TERRENO

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

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Apartamento ESTADO : FACE :

CARACTERÍSTICAS

PADRÃO : apartamento médio c/ elev. COEF. PADRÃO : 1,926 CONSERVAÇÃO : c - regular
 COEF. DEP. (k): 0,750 IDADE : 25 anos FRAÇÃO : 3,95 TAXA : 0,00 VAGAS COB.: 2 VAGAS DESCOB.: 0

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²: 125,00 ÁREA COMUM M² 55,00 GARAGEM M² 20,00 TOTAL M²: 200,00

EDIFÍCIO

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

FATORES ADICIONAIS

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

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR VENDA (R\$) : 780.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00
 IMOBILIÁRIA : LOPES CONDESSA
 CONTATO : SR. PAULO TELEFONE : (11)-952469576
 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 : 5.616,00 |
| OBSOLESCÊNCIA Fobs : -539,14 | FT ADICIONAL 02 : 0,00 | HOMOGENEIZAÇÃO : 4.796,06 |
| PADRÃO Fp : 0,00 | FT ADICIONAL 03 : 0,00 | VARIAÇÃO : 0,8540 |
| VAGAS -280,80 | FT ADICIONAL 04 : 0,00 | |
| | FT ADICIONAL 05 : 0,00 | |
| | FT ADICIONAL 06 : 0,00 | |

ARRUDA SIMÕES Consultoria, Avaliações & Perícias S/S Ltda

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

arrudasimoes@arrudasimoes.com.br

www.arrudasimoes.com.br



ARRUDA SIMÕES

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 2

NÚMERO DA PESQUISA: SAO PAULO - SP - 2020 UTILIZADO DATA DA PESQUISA: 23/09/2020
 SETOR: 069 QUADRA: 062 ÍNDICE DO LOCAL: 1.552,00 CHAVE GEOGRÁFICA:

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO: AVENIDA ÁGUAS DE SÃO PEDRO NÚMERO: 297
 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): 0,725 IDADE: 27 anos FRAÇÃO: 3,95 TAXA: 0,00 VAGAS COB.: 2 VAGAS DESCOB.: 0

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²: 110,00 ÁREA COMUM M²: 70,00 GARAGEM M²: 30,00 TOTAL M²: 210,00

EDIFÍCIO

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

FATORES ADICIONAIS

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

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA: Oferta VALOR VENDA (R\$): 790.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$): 0,00
 IMOBILIÁRIA: PERSIO DE SOUZA
 CONTATO: SR. PERSIO TELEFONE: (11)-995126273
 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: 6.463,64 |
| OBSOLESCÊNCIA Fobs: -463,60 | FT ADICIONAL 02: 0,00 | HOMOGENEIZAÇÃO: 5.676,86 |
| PADRÃO Fp: 0,00 | FT ADICIONAL 03: 0,00 | VARIAÇÃO: 0,8783 |
| VAGAS: -323,18 | FT ADICIONAL 04: 0,00 | |
| | FT ADICIONAL 05: 0,00 | |
| | FT ADICIONAL 06: 0,00 | |

ARRUDA SIMÕES Consultoria, Avaliações & Perícias S/S Ltda

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

arrudasimoes@arrudasimoes.com.br

www.arrudasimoes.com.br



ARRUDA SIMÕES

- 36 -

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 3

NÚMERO DA PESQUISA: SAO PAULO - SP - 2020 UTILIZADO DATA DA PESQUISA: 23/09/2020
 SETOR: 069 QUADRA: 062 ÍNDICE DO LOCAL: 1.552,00 CHAVE GEOGRÁFICA:

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO: AVENIDA ÁGUAS DE SÃO PEDRO NÚMERO: 381
 COMP.: 14º 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): 0,687 IDADE: 30 anos FRAÇÃO: 3,24 TAXA: 0,00 VAGAS COB.: 1 VAGAS DESCOB.: 0

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²: 115,98 ÁREA COMUM M²: 49,37 GARAGEM M²: 8,32 TOTAL M²: 173,67

EDIFÍCIO

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

FATORES ADICIONAIS

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

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA: Oferta VALOR VENDA (R\$): 700.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$): 0,00
 IMOBILIÁRIA: MARQUES IMÓVEIS
 CONTATO: SR. MARQUES TELEFONE: (11)-947885007
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: 5.431,97 |
| OBSOLESCÊNCIA Fobs: -170,79 | FT ADICIONAL 02: 0,00 | HOMOGENEIZAÇÃO: 5.261,18 |
| PADRÃO Fp: 0,00 | FT ADICIONAL 03: 0,00 | VARIAÇÃO: 0,9686 |
| VAGAS 0,00 | FT ADICIONAL 04: 0,00 | |
| | FT ADICIONAL 05: 0,00 | |
| | FT ADICIONAL 06: 0,00 | |

ARRUDA SIMÕES Consultoria, Avaliações & Perícias S/S Ltda

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

arrudasimoes@arrudasimoes.com.br

www.arrudasimoes.com.br



ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 4

NÚMERO DA PESQUISA: SAO PAULO - SP - 2020 UTILIZADO DATA DA PESQUISA: 23/09/2020
 SETOR: 069 QUADRA: 062 ÍNDICE DO LOCAL: 1.552,00 CHAVE GEOGRÁFICA:

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO: AVENIDA ÁGUAS DE SÃO PEDRO NÚMERO: 353
 COMP.: 9º 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): 0,687 IDADE: 30 anos FRAÇÃO: 3,24 TAXA: 0,00 VAGAS COB.: 1 VAGAS DESCOB.: 0

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²: 115,96 ÁREA COMUM M²: 49,37 GARAGEM M²: 20,00 TOTAL M²: 185,33

EDIFÍCIO

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

FATORES ADICIONAIS

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

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA: Oferta VALOR VENDA (R\$): 780.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$): 0,00
 IMOBILIÁRIA: MIRANTE
 CONTATO: SR. CELSO TELEFONE: (11)-29717963
 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: 6.053,81 |
| OBSOLESCÊNCIA Fobs: -190,34 | FT ADICIONAL 02: 0,00 | HOMOGENEIZAÇÃO: 5.863,47 |
| PADRÃO Fp: 0,00 | FT ADICIONAL 03: 0,00 | VARIAÇÃO: 0,9686 |
| 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 - 2020 UTILIZADO DATA DA PESQUISA: 23/09/2020
 SETOR: 069 QUADRA: 062 ÍNDICE DO LOCAL: 1.552,00 CHAVE GEOGRÁFICA:

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO: AVENIDA ÁGUAS DE SÃO PEDRO NÚMERO: 397
 COMP.: 7º ANDAR BAIRRO: CIDADE: SAO PAULO - SP
 CEP: UF: SP

DADOS DA REGIÃO

MELHORAMENTOS:

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

DADOS DO TERRENO

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

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO: Apartamento ESTADO: FACE:

CARACTERÍSTICAS

PADRÃO: apartamento médio c/ elev. COEF. PADRÃO: 1,926 CONSERVAÇÃO: c - regular
 COEF. DEP. (k): 0,687 IDADE: 30 anos FRAÇÃO: 3,01 TAXA: 0,00 VAGAS COB.: 1 VAGAS DESCOB.: 0

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²: 110,00 ÁREA COMUM M²: 60,00 GARAGEM M²: 20,00 TOTAL M²: 190,00

EDIFÍCIO

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

FATORES ADICIONAIS

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

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA: Oferta VALOR VENDA (R\$): 688.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$): 0,00
 IMOBILIÁRIA: EDSON BAGATELLI
 CONTATO: SR. EDSON TELEFONE: (11)-982586326
 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: | -176,98 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 |
| | | 5.629,09 |
| | | 5.452,11 |
| | | 0,9686 |

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FERNANDO FLAVIO DE ARRUDA SIMOES e Tribunal de Justiça de Sao Paulo, protocolado em 05/10/2020 às 15:12, sob o número WJAB20702231835. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1003094-71.2016.8.26.0003 e código C7AC030.



ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 6

NÚMERO DA PESQUISA : SÃO PAULO - SP - 2020 UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 23/09/2020
 SETOR : 069 QUADRA : 062 ÍNDICE DO LOCAL : 1.552,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : AVENIDA ÁGUAS DE SÃO PEDRO NÚMERO : 499
 COMP.: 6º 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 : c - regular
 COEF. DEP. (k): 0,713 IDADE: 28 anos FRAÇÃO : 3,91 TAXA : 0,00 VAGAS COB.: 2 VAGAS DESCOB.: 0

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²: 90,00 ÁREA COMUM M² 50,00 GARAGEM M² 30,00 TOTAL M²: 170,00

EDIFÍCIO

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

FATORES ADICIONAIS

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

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR VENDA (R\$) : 680.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00
 IMOBILIÁRIA : CELSO FELIPE
 CONTATO : SR. FELIPE TELEFONE : (11)-29597108
 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 : | -404,38 | FT ADICIONAL 02 : 0,00 |
| PADRÃO Fp : | 0,00 | FT ADICIONAL 03 : 0,00 |
| VAGAS | -340,00 | FT ADICIONAL 04 : 0,00 |
| | | FT ADICIONAL 05 : 0,00 |
| | | FT ADICIONAL 06 : 0,00 |
| | | VALOR UNITÁRIO : 6.800,00 |
| | | HOMOGENEIZAÇÃO : 6.055,62 |
| | | VARIAÇÃO : 0,8905 |



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 : ARISTIDES X ALEXANDRE | DATA : 29/09/2020 |
| EDIFICAÇÃO VALORES DE VENDA : IBAPE-SP - 2020 - SAO PAULO - SP | |
| FATOR OFERTA/TRANSAÇÃO : 0,9 | PARCELA DE BENEFITORIA : 0,8 |
| OBSERVAÇÃO : | |
| FATORES | |
| FATOR | ÍNDICE |
| <input type="checkbox"/> Localização | 1.552,00 |
| <input checked="" type="checkbox"/> Obsolescência | Idade 30 Estado de Conservação D - ENTRE REGULAR E REPAROS SIMPLES |
| <input type="checkbox"/> Padrão | apartamento médio c/ elev. |
| <input checked="" type="checkbox"/> Vagas | Vagas 1 Acréscimo 0,05 |

Analisando o modelo, verificamos que a utilização do fator Obsolescência apresentou o menor coeficiente de variação, correspondente a 7,60%, 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 AVENIDA ÁGUAS DE SÃO PEDRO ,297 | 5.616,00 | 4.796,06 | 0,8540 |
| <input checked="" type="checkbox"/> | 2 AVENIDA ÁGUAS DE SÃO PEDRO ,297 | 6.463,64 | 5.676,86 | 0,8783 |
| <input checked="" type="checkbox"/> | 3 AVENIDA ÁGUAS DE SÃO PEDRO ,381 | 5.431,97 | 5.261,18 | 0,9686 |
| <input checked="" type="checkbox"/> | 4 AVENIDA ÁGUAS DE SÃO PEDRO ,353 | 6.053,81 | 5.863,47 | 0,9686 |
| <input checked="" type="checkbox"/> | 5 AVENIDA ÁGUAS DE SÃO PEDRO ,397 | 5.629,09 | 5.452,11 | 0,9686 |
| <input checked="" type="checkbox"/> | 6 AVENIDA ÁGUAS DE SÃO PEDRO ,499 | 6.800,00 | 6.055,62 | 0,8905 |

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.



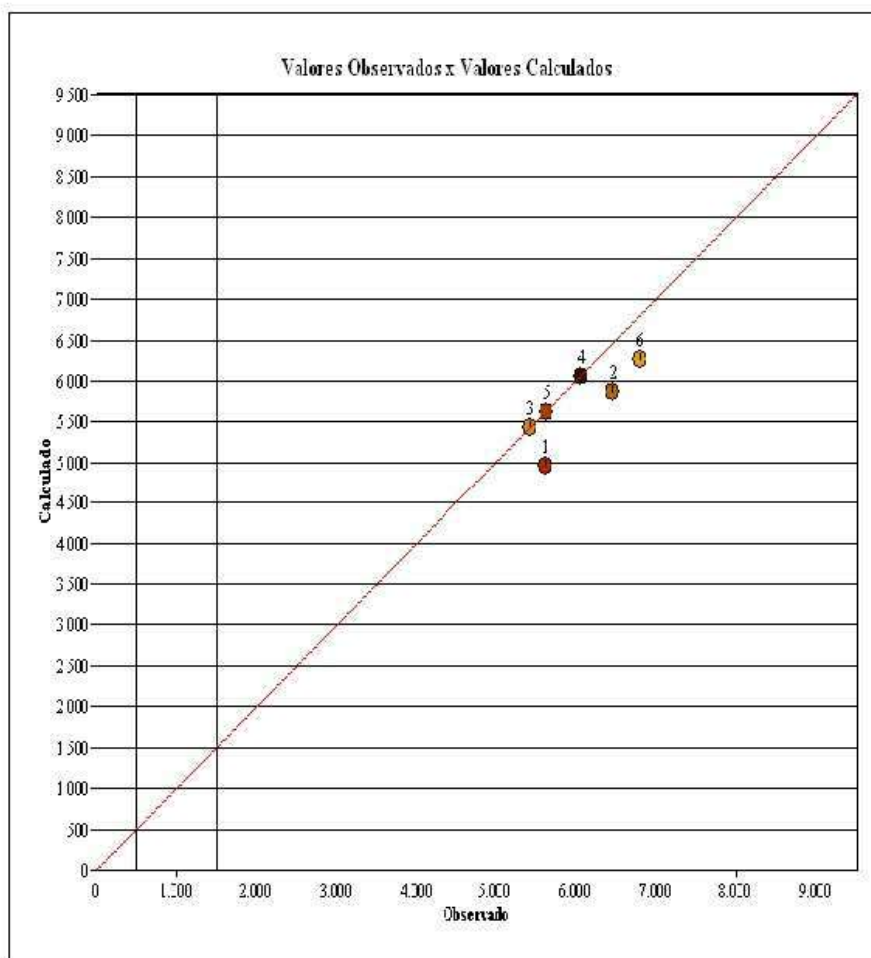
3.2.3.- GRÁFICO DE DISPERSÃO

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

GRÁFICO DE DISPERSÃO

| Núm. | X | Y |
|------|----------|----------|
| 1 | 5.616,00 | 4.796,06 |
| 2 | 6.463,64 | 5.676,86 |
| 3 | 5.431,97 | 5.261,18 |
| 4 | 6.053,81 | 5.863,47 |
| 5 | 5.629,09 | 5.452,11 |
| 6 | 6.800,00 | 6.055,62 |

GRÁFICO DE DISPERSÃO





3.2.4.- VALOR UNITÁRIO FINAL

Conforme resultados a seguir reproduzidos, apuramos o valor unitário médio saneado de R\$ 5.517,55/m², atingindo o Grau de Fundamentação II e Grau de Precisão III.

| APRESENTAÇÃO DOS RESULTADOS | | |
|---|---|--------------------|
| DADOS DO AVALIANDO | | |
| Tipo : Apartamento | Local : AVENIDA AGUAS DE SAO PEDRO 381 APTO 62 SANTANA SAO PAULO - SP | Data : 29/09/2020 |
| Cliente : ESPOLIO ARISTIDES X ALEXANDRE SOUZA | | |
| Área terreno m² : 1,00 | Edificação m² : 115,98 | Modalidade : Venda |
| Distribuição espacial | | |

VALORES UNITÁRIOS

Média Unitários : 5.999,08
 Desvio Padrão : 541,39
 - 30% : 4.199,36
 + 30% : 7.798,81

Coefficiente de Variação : 9,0200

VALORES HOMOGENEIZADOS

Média Unitários : 5.517,55
 Desvio Padrão : 452,79
 - 30% : 3.862,29
 + 30% : 7.172,82

Coefficiente de Variação : 8,2100

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

| Descrição | GRAU III | | GRAU II | | GRAU I | | P |
|--|---|-------------------------------------|---|-------------------------------------|---|--------------------------|---|
| | | | | | | | |
| 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\$): 5.517,55

VALOR UNITÁRIO (R\$/m2): 5.517,55000

VALOR TOTAL (R\$): 639.925,45

INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Paradigma

INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Avaliando

INTERVALO MÍNIMO : 5.244,71

INTERVALO MÍNIMO : 5.244,71

INTERVALO MÁXIMO : 5.790,39

INTERVALO MÁXIMO : 5.790,39

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

3.3.1.- CÁLCULO DO VALOR DO APTO. COM VAGAS

O valor total do apartamento nº 62 com 1 (uma) vaga, no presente caso é dado pela seguinte expressão:

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

V_i = Valor do imóvel

A_{bi} = Área útil construída: 115,98m²

V_u = Valor unitário: R\$ 5.517,55/m²

Substituindo e calculando, vem:

$V_i = 115,98\text{m}^2 \times \text{R}\$ 5.517,55/\text{m}^2$

$V_i = \text{R}\$ 639.925,46$ equivalendo a R\$ 640.000,00 redondos.

(SEISCENTOS E QUARENTA MIL REAIS)

O valor é válido para outubro de 2020.



3.3.2.- CÁLCULO DO VALOR DO APTO. SEM VAGAS

3.3.2.1.- DETERMINAÇÃO DO COEFICIENTE DE VALOR DA VAGA

Para determinação do coeficiente de valor da vaga, as áreas construídas da vaga de garagem, bem como as áreas totais do apto avaliando serão ponderadas segundo a seguinte relação:

| | | |
|----------------------|--------|------|
| Área útil de garagem | 8,32 | 0,50 |
| Área útil do apto | 115,98 | 1,00 |

Assim sendo a área ponderada da vaga corresponde ao calculado pela seguinte expressão:

$Apv = Aug \times 0,50$, onde:

$Apv =$ Área ponderada da vaga de garagem:

$Aug =$ Área útil da garagem: $8,32m^2$

Substituindo e calculando, vem:

$Apv = 8,32m^2 \times 0,50$

$Apv = 4,16m^2$



O coeficiente de valor da vaga de garagem no presente caso é dado pela seguinte expressão:

$$C_{vv} = \frac{A_{pv}}{(A_{tc} \times 1,0) + (A_v \times 0,50)}, \text{ onde:}$$

C_{vv} = Coeficiente de valor da vaga

A_{pv} = Área ponderada da vaga: 4,16m²

A_{tc} = Área útil construída do apto: 115,98m²

A_v = Área útil da vaga de garagem: 8,32m²

Substituindo e calculando, vem:

$$C_{vv} = \frac{4,16m^2}{(115,98m^2 \times 1,0) + (8,32m^2 \times 0,50)}.$$

$C_{vv} = 0,0346$ ou 3,46%

3.3.2.2.- CÁLCULO DO VALOR DA VAGA

O valor unitário da vaga de garagem corresponde ao calculado pela seguinte expressão:

$V_{uv} \times V_{tc} \times C_{vv}$, onde:

V_{uv} = Valor unitário da vaga de garagem

V_{tc} = Valor total do apto: R\$ 640.000,00

C_{vv} = Coeficiente do valor da vaga: 3,46%



Substituindo e calculando, vem:

$$V_{uv} = R\$ 640.000,00 \times 0,0346$$

$$V_{uv} = R\$ 22.144,00 \text{ correspondendo a } R\$ 22.000,00 \text{ redondos}$$

(VINTE E DOIS MIL REAIS)

O valor é válido para setembro de 2020.

3.3.2.3.- CÁLCULO DO VALOR DO APARTAMENTO SEM VAGAS

O valor do apto. sem vagas de garagem, no presente caso é dado pela seguinte expressão:

$$V_a = V_i - (V_{uv} \times n), \text{ onde:}$$

V_a = Valor do apartamento avaliando

V_i = Valor total do apto. com vagas: R\$ 640.000,00

V_{uv} = Valor da vaga: R\$ 22.000,00

n = Número de vagas do apto.: 1(uma) vaga

Substituindo e calculando, vem:

$$V_{uc} = R\$ 640.000,00 - (R\$ 22.000,00 \times 1)$$

$$V_{uc} = R\$ 618.000,00$$

(SEISCENTOS E DEZOITO MIL REAIS)

O valor é válido para outubro de 2020.



4.- VALOR DA COTA PENHORADA DO APARTAMENTO

O valor da cota penhorada do apartamento, corresponde ao seguinte:

$V_{cp} = V_i \times C_p$, onde:

V_{cp} = Valor da cota penhorada

V_i = Valor do apartamento: R\$ 618.000,00

C_p = Cota penhorada do imóvel: 100%

Substituindo e calculando, vem:

$V_{cp} = R\$ 618.000,00 \times 1,00$

$V_{cp} = R\$ 618.000,00$

(SEISCENTOS E DEZOITO MIL REAIS)

O valor é válido para outubro de 2020.



5.- VALOR DA COTA PENHORADA DA VAGA

O valor da cota penhorada da vaga, corresponde ao seguinte:

$V_{cp} = V_i \times C_p$, onde:

V_{cp} = Valor da cota penhorada

V_i = Valor da vaga: R\$ 22.000,00

C_p = Cota penhorada do imóvel: 100%

Substituindo e calculando, vem:

$V_{cp} = R\$ 22.000,00 \times 1,00$

$V_{cp} = R\$ 22.000,00$

(VINTE E DOIS MIL REAIS)

O valor é válido para outubro de 2020.



6.- ENCERRAMENTO

O presente laudo está impresso em 50 (cinquenta) 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 outubro de 2020.

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

