276

ARRUDA SIMÕES

EXMO. SR. DR. JUIZ DE DIREITO DA 1ª VARA CÍVEL DE BARUERI

PROCESSO: 0018527-54.2004.8.26.0068
CONTROLE: 1.306/04

068 FRRE.15.000113369-8 280115 0935 01

FERNANDO FLÁVIO DE ARRUDA SIMÕES, engenheiro, perito judicial, nomeado nos autos da ação **SUMÁRIA** ajuizada por **SOCIEDADE ALPHAVILLE RESIDENCIAL 03** contra **OSWALDO ROGÉRIO SETEMBRE,** tendo realizado todos os estudos e diligências atinentes ao caso, vem mui respeitosamente apresentar o seguinte

LAUDO AVALIATÓRIO

ARRUDA SIMÕES - Consultoria, Avaliações & Perícias S/S Ltda
Rua Paes de Araújo, 155 - c.3 - CEP 04531-090 - Itaim Bibi - Tel.: (11) 3079 4633 - Fax: (11) 3079 4805
Site: www.arrudasimoes.com.br e-mail: arrudasimoes@arrudasimoes.com.br

1.- PRELIMINARES

O presente laudo objetiva a determinação do valor de mercado dos direitos sobre o imóvel localizado na Alameda Cananéia nº 118 lote 20 quadra 06 do loteamento Alphaville Residencial 03, Município de Santana de Parnaíba/SP, matriculado sob nº 25.562 perante o 1º Registro de Imóveis de Barueri/SP e penhorado às fls. 253 dos autos.

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

2.- VISTORIA

2.1.- LOCAL

O imóvel em questão está localizado na Alameda Cananéia nº 118 lote 20 quadra 06 do Loteamento Alphaville Residencial 03, Município de Santana de Parnaíba e Comarca de Barueri/SP.

A Alameda Cananéia é provida de todos os melhoramentos públicos essenciais, estando localizada nas proximidades da Avenida Yojiro Takaoka.

A ocupação local é constituída predominantemente por condomínios residenciais de casas de padrão superior/fino.

2.2.- TERRENO

De acordo com a matrícula nº 25.562 do 1º Registro de Imóveis da Barueri/SP, o terreno do imóvel em questão apresenta as seguintes características e dimensões:

TOPOGRAFIA: Plana

FRENTE: 12,00m para a Alameda Canaéia

LADO DIREITO: 25,00m

LADO ESQUERDO: 25,00m

FUNDOS: 12,00m

ÁREA: 300,00m²

2.3.- BENFEITORIAS

Sobre o terreno encontra-se erigida uma edificação em 2(dois) pavimentos, destinada ao uso residencial, apresentando externamente fachada revestida em tijolos aparentes e textura acrílica; piso em pedras; cobertura em telhas cerâmicas e fechamento em muros de alvenaria.

A edificação apresenta as seguintes dependências e acabamentos construtivos:

PAVIMENTO TÉRREO

GARAGEM (DUAS): Piso revestido em pedra ardósia; paredes revestidas com textura acrílica; forro em laje de concreto.

HALL DE ENTRADA: Piso revestido em granito; paredes revestidas com pintura látex sobre massa corrida; forro em laje com molduras de gesso; porta de madeira.

LAVABO: Piso revestido em granito; paredes revestidas com textura acrílica; forro em gesso com molduras e luminárias embutidas; vaso sanitário e lavatório em louça cerâmica; esquadria de madeira com vidro liso.

SALA DE ESTAR: Piso em assoalho de madeira; paredes revestidas com pintura látex sobre massa corrida; forro em laje com molduras de gesso; lareira; esquadria de madeira com vidro liso.

SALA DE JANTAR: Piso em assoalho de madeira; paredes revestidas com pintura látex sobre massa corrida; forro em laje com molduras de gesso; esquadria de madeira com vidro liso.

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

COZINHA: Piso cerâmico; paredes revestidas com azulejos decorados até o teto; forro em laje com molduras de gesso; pia em granito com cuba inox e gabinete em fórmica; esquadria de madeira com vidro liso.

ÁREA DE SERVIÇO: Piso cerâmico; paredes revestidas com azulejos decorados até o teto; forro em laje com molduras de gesso; tanque em louça cerâmica; esquadria de madeira com vidro liso.

VARANDA: Piso em ardósia; paredes revestidas com textura acrílica; forro em laje.

ÁREA DE CHURRASQUEIRA: Piso em ardósia; paredes revestidas com textura acrílica; churrasqueira revestida em tijolos aparentes e com coifa metálica; bancada em granito com cuba cerâmica.

PAVIMENTO SUPERIOR

HALL: Piso em assoalho de madeira; paredes revestidas com pintura látex sobre massa corrida; forro em laje com molduras de gesso; corrimão e guarda-corpo metálico; esquadria de madeira com vidro fantasia.

SUÍTE MASTER: Piso cerâmico; paredes revestidas com pintura látex sobre massa corrida; forro em gesso com molduras; esquadria de madeira com veneziana e vidro liso.

CLOSET: Piso revestido em carpete; paredes revestidas com pintura látex sobre massa corrida; forro em laje com molduras de gesso; armário embutido; esquadria de madeira com vidro liso.

BANHO SUÍTE MASTER: Piso cerâmico; paredes revestidas com azulejos decorados até o teto; forro em gesso com molduras; bancada em granito com cuba dupla cerâmica e gabinete em fórmica; vaso sanitário e bidê em louça cerâmica; banheira acrílica com hidromassagem; esquadria de madeira com vidro liso.

SACADA SUÍTE MASTER: Piso cerâmico; paredes revestidas em tijolos aparentes; forro de madeira; forro de madeira.

SUÍTE 2: Piso cerâmico; paredes revestidas com pintura látex sobre massa corrida; forro em gesso com molduras; armário embutido; esquadria de madeira com veneziana e vidro liso.

BANHO SUÍTE 2: Piso cerâmico; paredes revestidas com azulejos decorados até o teto; forro em gesso com molduras; bancada em granito com cuba dupla cerâmica e gabinete em fórmica; vaso sanitário e bidê em louça cerâmica; box em vidro temperado; esquadria de madeira com vidro liso.

SACADA SUÍTE 2: Piso cerâmico; paredes revestidas em tijolos aparentes; forro de madeira; forro de madeira.

DORMITÓRIOS (DOIS): Piso cerâmico; paredes revestidas com pintura látex sobre massa corrida; forro em gesso com molduras; armário embutido; esquadria de madeira com veneziana e vidro liso.

VARANDA: Piso cerâmico; paredes revestidas em tijolos aparentes; forro de madeira; forro de madeira.

BANHEIRO SOCIAL: Piso cerâmico; paredes revestidas com azulejos decorados até o teto; forro em gesso com molduras; bancada em granito com cuba dupla cerâmica e gabinete em fórmica; vaso sanitário e bidê em louça cerâmica; box em vidro temperado; esquadria de madeira com vidro liso.

De acordo com a matrícula nº 25.562 do 1º Registro de Imóveis da Barueri/SP, juntada em anexo 2 do laudo, a edificação em questão apresenta área construída total de 216,81m².

A construção classifica-se de acordo com o estudo "Valores de Edificações de Imóveis Urbanos – IBAPE – Versão 2007", na classe 1.- Residencial, no grupo 1.2 Casas, item 1.2.6 Padrão Superior.

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 A do item 5.9 do referido estudo.

2.4.- RELATÓRIO TÉCNICO FOTOGRÁFICO

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



FOTO 1: ENTRADA DO CONDOMÍNIO ALPHAVILLE RESIDENCIAL 03 ONDE SE LOCALIZA O IMÓVEL AVALIANDO.



FOTO 2: ALAMEDA CANANÉIA DEFRONTE AO IMÓVEL.



FOTO 3: OUTRA VISTA DA ALAMEDA CANANÉIA, EM SENTIDO CONTRÁRIO.



FOTO 3r: FRENTE DO TERRENO DO IMÓVEL PARA A ALAMEDA CANANÉIA.



FOTO 5: FACHADA FRONTAL DA EDIFICAÇÃO AVALIANDA.



FOTO 6: OUTRA VISTA FRONTAL DO IMÓVEL AVALIANDO.



FOTO 7: ALINHAMENTO DA DIVISA LATERAL DIREITA DO TERRENO.



FOTO 8: ALINHAMENTO DA DIVISA LATERAL ESQUERDA DO TERRENO.



FOTO 9: FACHADA DE FUNDOS DA EDIFICAÇÃO.

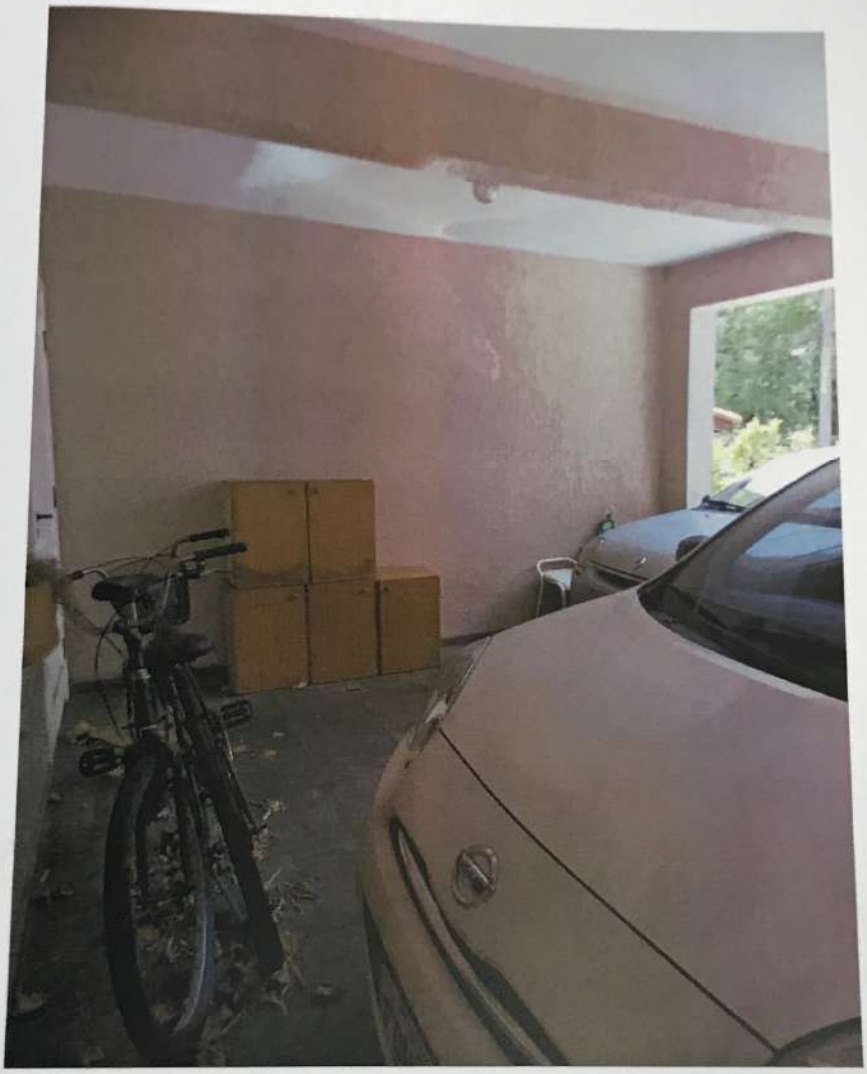


FOTO 10: VISTA INTERNA DA GARAGEM.



FOTO 11: HALL SOCIAL DE ENTRADA NO PAVIMENTO TÉRREO.



FOTO 12: LAVABO.



FOTO 13: SALA DE ESTAR.



FOTO 14: SALA DE JANTAR.



FOTO 15: SALA DE ALMOÇO.



FOTO 16: COZINHA.



FOTO 17: VARANDA NOS FUNDOS DO PAVIMENTO TÉRREO.



FOTO 18: RECUO LATERAL ESQUERDO DA EDIFICAÇÃO.



FOTO 16: VISTA EXTERNA DA ÁREA DE CHURRASQUEIRA.



OTO 20: DETALHE INTERNO DA ÁREA DE CHURRASQUEIRA.



OTO 21: VISTA GERAL DO QUINTAL NOS FUNDOS DO ERRENO.

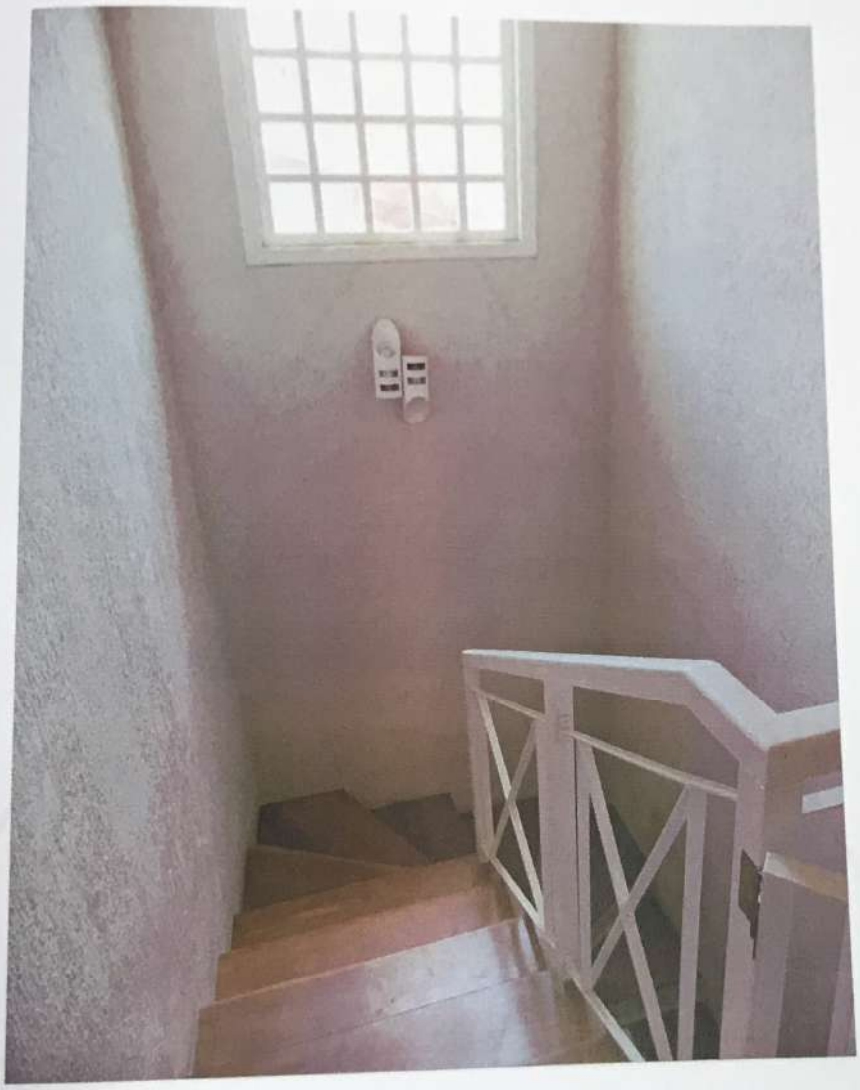


FOTO 22: ESCADARIA DE INTERLIGAÇÃO DOS PAVIMENTOS.



FOTO 23: HALL DE DISTRIBUIÇÃO DO PAVIMENTO SUPERIOR.



FOTO 24: SUÍTE MASTER.



FOTO 25: OUTRA VISTA DA SUÍTE MASTER.



FOTO 26: CLOSET DA SUÍTE MASTER.



FOTO 27: BANHEIRO DA SUÍTE MASTER.

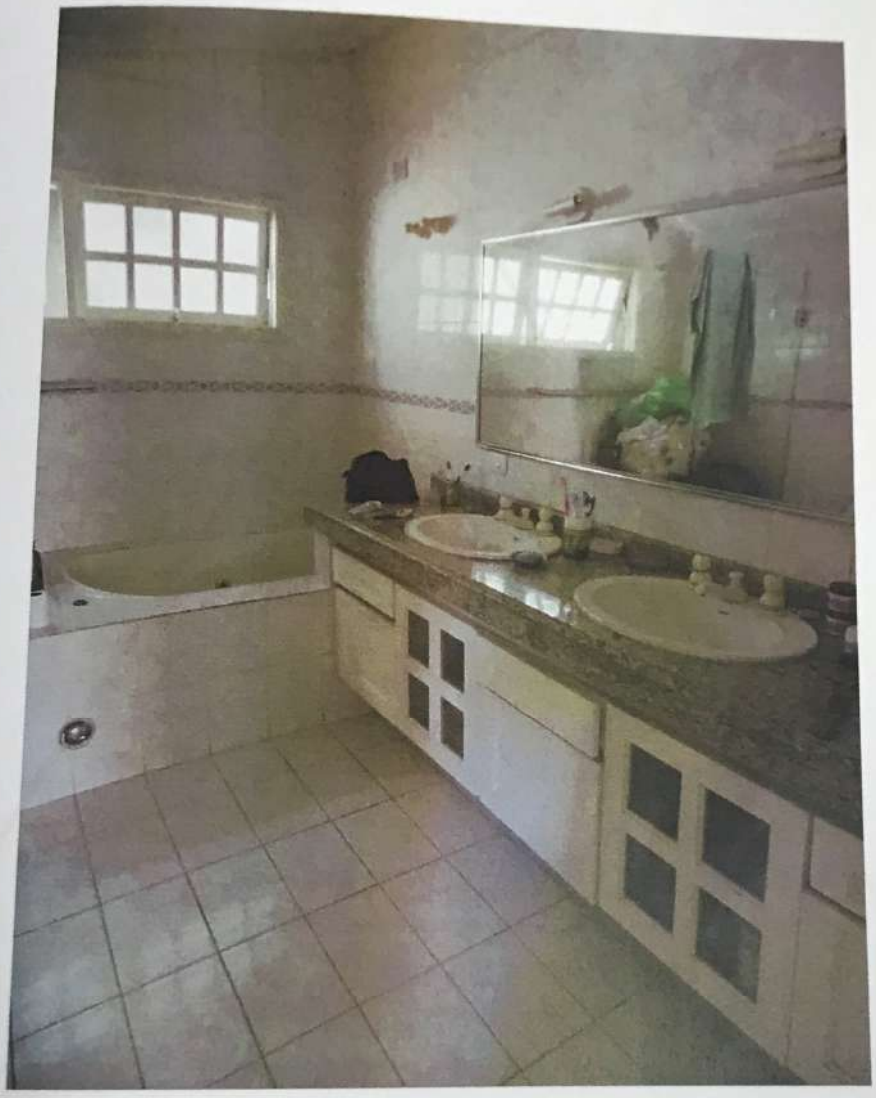


FOTO 28: OUTRA VISTA DO BANHEIRO DA SUÍTE MASTER.

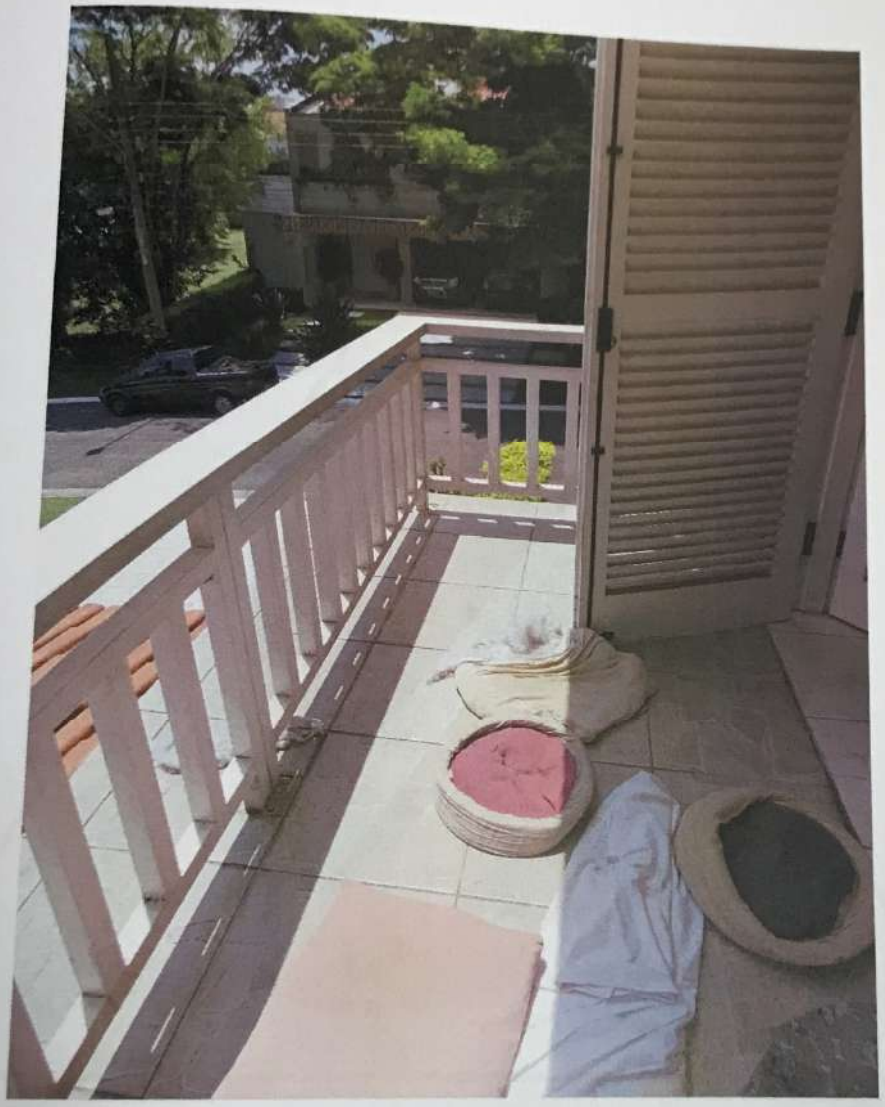


FOTO 29: VARANDA DA SUÍTE MASTER.



FOTO 30: BANHEIRO SOCIAL.



FOTO 31: VARANDA QUE ATENDE AOS DORMITÓRIOS 3 E 4.



FOTO 32: VISTA INTERNA DO DORMITÓRIO 3.



FOTO 33: VISTA INTERNA DO DORMITÓRIO 4.



FOTO 34: OUTRA VISTA INTERNA DO DORMITÓRIO 4.

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, caracterizado pela relação entre o valor ofertado do imóvel e o valor efetivado do negócio. Em consulta as imobiliárias da região, apuramos que o deságio atualmente praticado no mercado para residências 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.

HOMOGENEIZAÇÃO DE ÁREAS: As áreas dos elementos pesquisados, bem como do avaliando, foram ponderadas atribuindo-se pesos para o terreno e para a construção, tendo sido utilizado ao final o de melhor representatividade para a homogeneização da amostra, o qual corresponde ao seguinte:

Terreno	0,40
Construção	0,60

FATOR LOCALIZAÇÃO: No presente caso, não utilizaremos a transposição de unitários em virtude dos elementos comparativos estarem situados na mesma região geoeconômica e condomínio do imóvel avaliando.

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 sub-judice, encontra-se classificada como classe Residencial, no grupo Casa Padrão Superior, apresentando o fator 1,776.

FATOR DE OBSOLESCÊNCIA: Avaliação da correlação entre fatores de depreciação da edificação avalianda e dos comparativos em função do obsoletismo, 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 obsoletismo e ao estado de conservação (FOC), é determinado pela seguinte expressão:

FOC = R + K x (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

CLASSE	TIPO	PADRÃO	VIDA REFERENCIAL – "I_r"- (anos)	VALOR RESIDUAL - "R" - (%)
RESIDENCIAL	BARRACO	RÚSTICO	5	0
		SIMPLES	10	0
	CASA	RÚSTICO	60	20
		PROLETÁRIO	60	20
		ECONÔMICO	70	20
		SIMPLES	70	20
		MÉDIO	70	20
		SUPERIOR	70	20
		FINO	60	20
		LUXO	60	20
	APARTAMENTO	ECONÔMICO	60	20
		SIMPLES	60	20
		MÉDIO	60	20
		SUPERIOR	60	20
		FINO	50	20
		LUXO	50	20
COMERCIAL	ESCRITÓRIO	ECONÔMICO	70	20
		SIMPLES	70	20
		MÉDIO	60	20
		SUPERIOR	60	20
		FINO	50	20
		LUXO	50	20
	GALPÕES	RÚSTICO	60	20
		SIMPLES	60	20
		MÉDIO	80	20
		SUPERIOR	80	20
	COBERTURAS	RÚSTICO	20	10
		SIMPLES	20	10
		SUPERIOR	30	10

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

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 será classificado de acordo com a graduação que consta do quadro A, a seguir:

319

QUADRO A

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 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 de 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

L/l *100	ESTADO DE CONSERVAÇÃO							
	a	b	c	d	e	f	g	h
2	0,990	0,987	0,965	0,910	0,811	0,661	0,469	0,246
4	0,979	0,976	0,954	0,900	0,802	0,654	0,464	0,243
6	0,968	0,965	0,944	0,890	0,793	0,647	0,459	0,240
8	0,957	0,954	0,933	0,880	0,784	0,639	0,454	0,237
10	0,945	0,942	0,921	0,869	0,774	0,631	0,448	0,234
12	0,933	0,930	0,909	0,858	0,764	0,623	0,442	0,231
14	0,920	0,917	0,897	0,846	0,753	0,615	0,436	0,228
16	0,907	0,904	0,884	0,834	0,743	0,606	0,430	0,225
18	0,894	0,891	0,871	0,822	0,732	0,597	0,424	0,222
20	0,880	0,877	0,858	0,809	0,721	0,588	0,417	0,218
22	0,866	0,863	0,844	0,796	0,709	0,578	0,410	0,215
24	0,851	0,848	0,830	0,782	0,697	0,568	0,403	0,211
26	0,836	0,833	0,815	0,768	0,685	0,558	0,396	0,207
28	0,821	0,818	0,800	0,755	0,672	0,548	0,389	0,204
30	0,805	0,802	0,785	0,740	0,659	0,538	0,382	0,200
32	0,789	0,786	0,769	0,725	0,646	0,527	0,374	0,196
34	0,772	0,770	0,753	0,710	0,632	0,516	0,366	0,191
36	0,755	0,753	0,736	0,694	0,618	0,504	0,358	0,187
38	0,738	0,736	0,719	0,678	0,604	0,493	0,350	0,183
40	0,712	0,710	0,694	0,654	0,583	0,476	0,337	0,177
42	0,701	0,699	0,683	0,644	0,574	0,468	0,332	0,174
44	0,683	0,681	0,666	0,628	0,559	0,456	0,324	0,169
46	0,664	0,662	0,647	0,610	0,544	0,444	0,315	0,165
48	0,645	0,643	0,629	0,593	0,528	0,431	0,306	0,160
50	0,625	0,623	0,609	0,574	0,512	0,418	0,296	0,155
52	0,605	0,603	0,590	0,556	0,495	0,404	0,287	0,150
54	0,584	0,582	0,569	0,537	0,478	0,390	0,277	0,145
56	0,563	0,561	0,549	0,517	0,461	0,376	0,267	0,140
58	0,542	0,540	0,528	0,498	0,444	0,362	0,257	0,134
60	0,512	0,510	0,499	0,471	0,419	0,342	0,243	0,127
62	0,498	0,496	0,485	0,458	0,408	0,333	0,236	0,124
64	0,475	0,473	0,463	0,437	0,389	0,317	0,225	0,118
66	0,452	0,451	0,441	0,415	0,370	0,302	0,214	0,112
68	0,429	0,428	0,418	0,394	0,351	0,287	0,203	0,106
70	0,405	0,404	0,395	0,372	0,332	0,271	0,192	0,100
72	0,378	0,377	0,368	0,347	0,310	0,253	0,179	0,094
74	0,356	0,355	0,347	0,327	0,292	0,238	0,169	0,088
76	0,331	0,330	0,323	0,304	0,271	0,221	0,157	0,082
78	0,306	0,305	0,298	0,281	0,251	0,204	0,145	0,076
80	0,280	0,279	0,273	0,257	0,229	0,187	0,133	0,069
82	0,254	0,253	0,248	0,233	0,208	0,170	0,120	0,063
84	0,227	0,226	0,221	0,209	0,186	0,152	0,108	0,056
86	0,200	0,199	0,195	0,184	0,164	0,134	0,095	0,050
88	0,173	0,172	0,169	0,159	0,142	0,116	0,082	0,043
90	0,145	0,145	0,141	0,133	0,119	0,097	0,069	0,036
92	0,117	0,117	0,114	0,108	0,096	0,078	0,055	0,029
94	0,088	0,088	0,086	0,081	0,072	0,059	0,042	0,022
96	0,059	0,059	0,058	0,054	0,048	0,039	0,028	0,015
98	0,030	0,030	0,029	0,028	0,025	0,020	0,014	0,007
100	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000

Deste modo o coeficiente K, resultante da aplicação da entrada do item "d" com percentual de "43", corresponde a 0,636.

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

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

$$FOC = 0{,}20 + 0{,}636 \times (1 - 0{,}20)$$

$$FOC = 0{,}709$$

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 8(oito) elementos pertencentes à mesma região geo-econômica do imóvel avaliando, a seguir relacionados.

ARRUDA SIMÕES

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 1

NÚMERO DA PESQUISA: SANTANA DE PARNAÍBA - SP - 2015 ☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA: 15/01/2015

SETOR: Alphaville03 QUADRA: ÍNDICE DO LOCAL: 1,00 CHAVE GEOGRÁFICA:

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO: Alameda Itanhaém

COMP.: BAIRRO: Alphaville03 NÚMERO: 1555

CEP: UF: SP CIDADE: SANTANA DE PARNAÍBA - 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: 530,00 TESTADA - (cf) m: 13,00 PROF. EQUIV. (Pe): 40,77

ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO: Regular ESQUINA: Não

TOPOGRAFIA: plano

CONSISTÊNCIA: seco

DADOS DA BENFEITORIA

TIPO DA EDIFICAÇÃO: Casa USO DA EDIFICAÇÃO: Residencial ÁREA CONSTRUÍDA M²: 400,00

PADRÃO CONSTR.: casa superior CONSERVAÇÃO: c - regular

COEF. DE PADRÃO: 1,780 IDADE REAL: 15 anos COEF. DE DEP. (1-K): 0,880 CUSTO BASE (R$): 0,00

VAGAS: 3 PAVIMENTOS: 2

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 DO IMÓVEL M²: 1.800.000,00

IMOBILIÁRIA: J. Morais Imóveis

CONTATO: Ref. 757103 TELEFONE: (11)-41520303

OBSERVAÇÃO:

Oferta em reais.
2 suítes, escritório, dep. empreg, piscina e churrasqueira.

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA I BAPE/SP		FATORES ADICIONAIS		VALORES/VARIAÇÃO	
LOCALIZAÇÃO Floc:	0,00	FT ADICIONAL 01:	0,00	VALOR UNITÁRIO:	4.050,00
OBSOLESCÊNCIA Fobs:	-469,43	FT ADICIONAL 02:	0,00	HOMOGENEIZAÇÃO:	3.581,57
		FT ADICIONAL 03:	0,00	VARIAÇÃO:	0,8843
PADRÃO Fp:	1,00	FT ADICIONAL 04:	0,00		
VAGAS	0,00	FT ADICIONAL 05:	0,00		
		FT ADICIONAL 06:	0,00		

REGISTRO FOTOGRÁFICO

DADOS DA FICHA

NÚMERO DA PESQUISA: SANTANA DE PARNAÍBA - SP - 2015

DATA DA PESQUISA: 15/01/2015

NÚMERO ELEMENTO: 1

SETOR: Alpha03 QUADRA:

CHAVE GEOGRÁFICA:



FOTO Nº 1

324

ARRUDA SIMÕES

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 2

NÚMERO DA PESQUISA: SANTANA DE PARNAIBA - SP - 2015

SETOR: Alpha03 QUADRA: ÍNDICE DO LOCAL: 1,00 ☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA: 15/01/2015

CHAVE GEOGRÁFICA:

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO: Alameda Caraguatatuba NÚMERO: 462

COMP.:

BAIRRO: Alphaville03

CEP: UF: SP CIDADE: SANTANA DE PARNAIBA - 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 (At) M²: 379,00 TESTADA - (cf) m: 12,00 PROF. EQUIV. (Pe): 31,58

ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO: Regular ESQUINA: Não

TOPOGRAFIA: plano

CONSISTÊNCIA: seco

DADOS DA BENFEITORIA

TIPO DA EDIFICAÇÃO: Casa USO DA EDIFICAÇÃO: Residencial ÁREA CONSTRUÍDA M²: 360,00

PADRÃO CONSTR.: casa superior CONSERVAÇÃO: e- reparos simples

COEF. DE PADRÃO: 1,776 IDADE REAL: 30 anos COEF. DE DEP. (%): 0,655 CUSTO BASE (R$): 0,00

VAGAS: 3 PAVIMENTOS: 3

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 DO IMÓVEL M²: 1.200.000,00

IMOBILIÁRIA: J. Morais Imóveis

CONTATO: Ref. 2917354 TELEFONE: (11)-41520303

OBSERVAÇÃO:

Oferta em reais.
4 dormitórios sendo 2 suítes, escritório, dep. empreg, piscina e churrasqueira.

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMAIBAPE/SP		FATORES ADICIONAIS		VALORES/VARIAÇÃO	
LOCALIZAÇÃO Floc:	0,00	FT ADICIONAL 01:	0,00	VALOR UNITÁRIO:	3.085,71
OBSOLESCÊNCIA Fobs:	155,46	FT ADICIONAL 02:	0,00	HOMOGENEIZAÇÃO:	3.242,18
		FT ADICIONAL 03:	0,00	VARIAÇÃO:	1,0507
PADRÃO Fp:	1,00	FT ADICIONAL 04:	0,00		
VAGAS	0,00	FT ADICIONAL 05:	0,00		
		FT ADICIONAL 06:	0,00		

REGISTRO FOTOGRÁFICO

DADOS DA FICHA

NÚMERO DA PESQUISA: SANTANA DE PARNAÍBA - SP - 2015

DATA DA PESQUISA: 15/01/2015

NÚMERO ELEMENTO: 2

SETOR: Alpha03 QUADRA:

CHAVE GEOGRÁFICA:

FOTO Nº 1



ARRUDA SIMÕES

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 3

NÚMERO DA PESQUISA: SANTANA DE PARNAÍBA - SP - 2015

SETOR: Alpha03 QUADRA: ÍNDICE DO LOCAL: 1,00 ☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA: 15/01/2015

CHAVE GEOGRÁFICA:

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO: Alameda Caraguatatuba

COMP.: BAIRRO: Alphaville03 NÚMERO: 712

CEP: UF: SP CIDADE: SANTANA DE PARNAÍBA - 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 (At) M²: 360,00 TESTADA - (cf) m: 12,00 PROF. EQUIV. (Pe): 30,00

ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO: Regular ESQUINA: Não

TOPOGRAFIA: plano

CONSISTÊNCIA: seco

DADOS DA BENFEITORIA

TIPO DA EDIFICAÇÃO: Casa USO DA EDIFICAÇÃO: Residencial ÁREA CONSTRUÍDA M²: 320,00

PADRÃO CONSTR.: casa superior (+) CONSERVAÇÃO: b - entre novo e regular

COEF. DE PADRÃO: 1,980 IDADE REAL: 5 anos COEF. DE DEP. (I): 0,969 CUSTO BASE (R$): 0,00

VAGAS: 2 PAVIMENTOS: 2

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 DO IMÓVEL M²: 2.000.000,00

IMOBILIÁRIA: CAB Imóveis

CONTATO: Ref. 1935 TELEFONE: (11)-50960554

OBSERVAÇÃO:

Oferta em reais.
5 suítes, escritório, dep. empreg, piscina e churrasqueira.

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA I BAPE/SP		FATORES ADICIONAIS		VALORES/VARIAÇÃO	
LOCALIZAÇÃO Floc:	0,00	FT ADICIONAL 01:	0,00	VALOR UNITÁRIO:	5.625,00
OBSOLESCÊNCIA Fobs:	-902,09	FT ADICIONAL 02:	0,00	HOMOGENEIZAÇÃO:	4.375,18
		FT ADICIONAL 03:	0,00	VARIAÇÃO:	0,7778
PADRÃO Fp:	-347,73	FT ADICIONAL 04:	0,00		
VAGAS	0,00	FT ADICIONAL 05:	0,00		
		FT ADICIONAL 06:	0,00		

REGISTRO FOTOGRÁFICO

DADOS DA FICHA

NÚMERO DA PESQUISA: SANTANA DE PARNAIBA - SP - 2015

DATA DA PESQUISA: 15/01/2015

NÚMERO ELEMENTO: 3

SETOR: Alpha03 QUADRA:

CHAVE GEOGRÁFICA:

FOTO Nº 1



ARRUDA SIMÕES

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 4

NÚMERO DA PESQUISA: SANTANA DE PARNAÍBA - SP - 2015

SETOR: Alpha03 QUADRA: ÍNDICE DO LOCAL: 1,00 ☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA: 15/01/2015

DADOS DA LOCALIZAÇÃO CHAVE GEOGRÁFICA:

ENDEREÇO: Alameda Sarapuí

COMP.: BAIRRO: Alphaville03 NÚMERO: 147

CEP: UF: SP CIDADE: SANTANA DE PARNAÍBA - 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 (At) M²:	720,00	TESTADA - (cf) m:	24,00	PROF. EQUIV. (Pe):	30,00
ACESSIBILIDADE:	Direta	FORMATO:	Regular	ESQUINA:	Não
TOPOGRAFIA:	plano				
CONSISTÊNCIA:	seco				

DADOS DA BENFEITORIA

TIPO DA EDIFICAÇÃO: Casa USO DA EDIFICAÇÃO: Residencial ÁREA CONSTRUÍDA M²: 600,00

PADRÃO CONSTR.: casa superior (-) CONSERVAÇÃO: e- reparos simples

COEF. DE PADRÃO: 1,572 IDADE REAL: 30 anos COEF. DE DEP. (I-): 0,655 CUSTO BASE (R$): 0,00

VAGAS: 4 PAVIMENTOS: 2

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 DO IMÓVEL M²: 1.950.000,00

IMOBILIÁRIA: Zanfolim Imóveis

CONTATO: Ref. 5753 TELEFONE: (11)-41914333

OBSERVAÇÃO:

Oferta em reais.
4 dormitórios sendo 2 suítes, escritório, dep. empreg, piscina e churrasqueira.

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA I BAPE/SP		FATORES ADICIONAIS		VALORES/VARIAÇÃO	
LOCALIZAÇÃO Floc:	0,00	FT ADICIONAL 01:	0,00	VALOR UNITÁRIO:	2.925,00
OBSOLESCÊNCIA Fobs:	147,37	FT ADICIONAL 02:	0,00	HOMOGENEIZAÇÃO:	3.300,11
PADRÃO Fp:	227,75	FT ADICIONAL 03:	0,00	VARIAÇÃO:	1,1282
VAGAS	0,00	FT ADICIONAL 04:	0,00		
		FT ADICIONAL 05:	0,00		
		FT ADICIONAL 06:	0,00		

REGISTRO FOTOGRÁFICO

DADOS DA FICHA

NÚMERO DA PESQUISA: SANTANA DE PARNAÍBA - SP - 2015

DATA DA PESQUISA: 15/01/2015

NÚMERO ELEMENTO: 4

SETOR: Alpha03

QUADRA:

CHAVE GEOGRÁFICA:



FOTO Nº 1

ARRUDA SIMÕES

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 5

NÚMERO DA PESQUISA: SANTANA DE PARNAÍBA - SP - 2015

SETOR: Alpha03 QUADRA: ÍNDICE DO LOCAL: 1,00 ☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA: 15/01/2015

CHAVE GEOGRÁFICA:

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO: Alameda Ubatuba

COMP.: BAIRRO: Alphaville03 NÚMERO: 1361

CEP: UF: SP CIDADE: SANTANA DE PARNAÍBA - 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 (At) M²: 360,00 TESTADA - (cf) m: 12,00 PROF. EQUIV. (Pe): 30,00

ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO: Regular ESQUINA: Não

TOPOGRAFIA: plano

CONSISTÊNCIA: seco

DADOS DA BENFEITORIA

TIPO DA EDIFICAÇÃO: Casa USO DA EDIFICAÇÃO: Residencial ÁREA CONSTRUÍDA M²: 312,00

PADRÃO CONSTR.: casa superior CONSERVAÇÃO: c - regular

COEF. DE PADRÃO: 1,780 IDADE REAL: 15 anos COEF. DE DEP. (K): 0,880 CUSTO BASE (R$): 0,00

VAGAS: 4 PAVIMENTOS: 3

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 DO IMÓVEL M²: 1.600.000,00

IMOBILIÁRIA: Placa no local

CONTATO: Sr. Humberto

OBSERVAÇÃO: TELEFONE: (11)-999888360

Oferta em reais.
4 suítes, escritório, dep. empreg, piscina e churrasqueira.

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP		FATORES ADICIONAIS		VALORES/VARIAÇÃO	
LOCALIZAÇÃO Floc:	0,00	FT ADICIONAL 01:	0,00	VALOR UNITÁRIO:	4.615,38
OBSOLESCÊNCIA Fobs:	-534,97	FT ADICIONAL 02:	0,00	HOMOGENEIZAÇÃO:	4.081,42
PADRÃO Fp:	1,00	FT ADICIONAL 03:	0,00	VARIAÇÃO:	0,8843
VAGAS	0,00	FT ADICIONAL 04:	0,00		
		FT ADICIONAL 05:	0,00		
		FT ADICIONAL 06:	0,00		

REGISTRO FOTOGRÁFICO

DADOS DA FICHA

NÚMERO DA PESQUISA: SANTANA DE PARNAÍBA - SP - 2015

DATA DA PESQUISA: 15/01/2015

NÚMERO ELEMENTO: 5

SETOR: Alpha03 QUADRA:

CHAVE GEOGRÁFICA:



FOTO Nº 1

332

ARRUDA SIMÕES

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 6

NÚMERO DA PESQUISA: SANTANA DE PARNAÍBA - SP - 2015

SETOR: Alpha03 QUADRA: ÍNDICE DO LOCAL: 1,00 ☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA: 15/01/2015

CHAVE GEOGRÁFICA:

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO: Alameda Ubatuba NÚMERO: 636

COMP.: BAIRRO: Alphaville03

CEP: UF: SP CIDADE: SANTANA DE PARNAÍBA - 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: 800,00 TESTADA - (cf) m: 24,00 PROF. EQUIV. (Pe): 33,33

ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO: Regular ESQUINA: Não

TOPOGRAFIA: plano

CONSISTÊNCIA: seco

DADOS DA BENFEITORIA

TIPO DA EDIFICAÇÃO: Casa USO DA EDIFICAÇÃO: Residencial ÁREA CONSTRUÍDA M²: 660,00

PADRÃO CONSTR.: casa superior CONSERVAÇÃO: c - regular

COEF. DE PADRÃO: 1,780 IDADE REAL: 10 anos COEF. DE DEP. (k): 0,920 CUSTO BASE (R$): 0,00

VAGAS: 10 PAVIMENTOS: 3

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 DO IMÓVEL M²: 3.200.000,00

IMOBILIÁRIA: Coelho da Fonseca Imóveis

CONTATO: Ref. VR478360 TELEFONE: (11)-41348444

OBSERVAÇÃO:

Oferta em reais.
5 suítes, escritório, dep. empreg, piscina e churrasqueira.

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMAIBAPE/SP		FATORES ADICIONAIS		VALORES/VARIAÇÃO	
LOCALIZAÇÃO Floc:	0,00	FT ADICIONAL 01:	0,00	VALOR UNITÁRIO:	4.363,64
OBSOLESCÊNCIA Fobs:	-597,63	FT ADICIONAL 02:	0,00	HOMOGENEIZAÇÃO:	3.767,01
PADRÃO Fp:	1,00	FT ADICIONAL 03:	0,00	VARIAÇÃO:	0,8633
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 7

NÚMERO DA PESQUISA: SANTANA DE PARNAÍBA - SP - 2015

SETOR: Alpha03 QUADRA: ÍNDICE DO LOCAL: 1,00 ☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA: 15/01/2015

DADOS DA LOCALIZAÇÃO CHAVE GEOGRÁFICA:

ENDEREÇO: Alameda Ubatuba

COMP.: BAIRRO: Alphaville03 NÚMERO: 77

CEP: UF: SP CIDADE: SANTANA DE PARNAÍBA - 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 (At) M²: 390,00 TESTADA - (cf) m: 13,00 PROF. EQUIV. (Pe): 30,00

ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO: Regular ESQUINA: Não

TOPOGRAFIA: plano

CONSISTÊNCIA: seco

DADOS DA BENFEITORIA

TIPO DA EDIFICAÇÃO: Casa USO DA EDIFICAÇÃO: Residencial ÁREA CONSTRUÍDA M²: 350,00

PADRÃO CONSTR.: casa superior CONSERVAÇÃO: d - entre regular e reparos simples

COEF. DE PADRÃO: 1,780 IDADE REAL: 25 anos COEF. DE DEP. (K): 0,760 CUSTO BASE (R$): 0,00

VAGAS: 2 PAVIMENTOS: 2

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 DO IMÓVEL M²: 1.500.000,00

IMOBILIÁRIA: J. Morais Imóveis

CONTATO: Ref. 2916349 TELEFONE: (11)-41520303

OBSERVAÇÃO:

Oferta em reais.
3 suítes, escritório, dep. empregi, piscina e churrasqueira.

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA I.B.A.P.E/SP		FATORES ADICIONAIS		VALORES/VARIAÇÃO	
LOCALIZAÇÃO Floc:	0,00	FT ADICIONAL 01:	0,00	VALOR UNITÁRIO:	3.857,14
OBSOLESCÊNCIA Fobs:	-1.92,26	FT ADICIONAL 02:	0,00	HOMOGENEIZAÇÃO:	3.705,89
		FT ADICIONAL 03:	0,00	VARIAÇÃO:	0,9608
PADRÃO Fp:	1,00	FT ADICIONAL 04:	0,00		
VAGAS	0,00	FT ADICIONAL 05:	0,00		
		FT ADICIONAL 06:	0,00		

REGISTRO FOTOGRÁFICO

DADOS DA FICHA

NÚMERO DA PESQUISA: SANTANA DE PARNAÍBA - SP - 2015

DATA DA PESQUISA: 15/01/2015

NÚMERO ELEMENTO: 6

SETOR: Alpha03

QUADRA:

NOME GEOGRÁFICA:



FOTO Nº 1

ARRUDA SIMÕES

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 7

NUMERO DA PESQUISA: SANTANA DE PARNAIBA- SP - 2015

SETOR / Alphaville03 QUADRA: ÍNDICE DO LOCAL: 1,00 ☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA: 15/01/2015

CHAVE GEOGRÁFICA:

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO: Alameda Ubatuba NÚMERO: 77

COMP.: BAIRRO: Alphaville03

CEP: UF: SP CIDADE: SANTANA DE PARNAIBA- 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 (At) M²: 390,00 TESTADA - (cf) m: 13,00 PROF. EQUIV. (Pe): 30,00

ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO: Regular ESQUINA: Não

TOPOGRAFIA: plano

CONSISTÊNCIA: seco

DADOS DA BENFEITORIA

TIPO DA EDIFICAÇÃO: Casa USO DA EDIFICAÇÃO: Residencial ÁREA CONSTRUÍDA M²: 360,00

PADRÃO CONSTR.: casa superior CONSERVAÇÃO: d - entre regular e reparos simples

COEF. DE PADRÃO: 1,780 IDADE REAL: 25 anos COEF. DE DEP. (k): 0,760 CUSTO BASE (R$): 0,00

VAGAS: 2 PAVIMENTOS: 2

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 DO IMÓVEL M²: 1.500.000,00

IMOBILIÁRIA: J. Morais Imóveis

CONTATO: Ref. 2916349 TELEFONE: (11)-41520303

OBSERVAÇÃO:

Oferta em reais.
3 suites, escritório, dep. empreg, piscina e churrasqueira.

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP		FATORES ADICIONAIS		VALORES/VARIAÇÃO	
LOCALIZAÇÃO Floc:	0,00	FT ADICIONAL 01:	0,00	VALOR UNITÁRIO:	3.857,14
OBSOLESCÊNCIA Fobs:	-1.52,26	FT ADICIONAL 02:	0,00	HOMOGENEIZAÇÃO:	3.705,89
PADRÃO Fp:	1,00	FT ADICIONAL 03:	0,00	VARIAÇÃO:	0,9608
VAGAS	0,00	FT ADICIONAL 04:	0,00		
		FT ADICIONAL 05:	0,00		
		FT ADICIONAL 06:	0,00		

REGISTRO FOTOGRÁFICO

DADOS DA FICHA

NÚMERO DA PESQUISA: SANTANA DE PARNAÍBA - SP - 2015

DATA DA PESQUISA: 15/01/2015

QUADRA:

NÚMERO ELEMENTO: 7

AUTOR: Alpha03

NOME GEOGRÁFICA:



FOTO Nº 1

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 8

NÚMERO DA PESQUISA: SANTANA DE PARNAÍBA - SP - 2015 ☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA: 15/01/2015

SETOR: Alpha03 QUADRA: ÍNDICE DO LOCAL: 1,00 CHAVE GEOGRÁFICA:

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO: Alameda Ubatuba NÚMERO: 872

COMP.: BAIRRO: Alphaville03 CIDADE: SANTANA DE PARNAÍBA - 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:	450,00	TESTADA - (cf) m:	15,00	PROF. EQUIV. (Pe):	30,00
ACESSIBILIDADE:	Direta	FORMATO:	Regular	ESQUINA:	Não
TOPOGRAFIA:	plano				
CONSISTÊNCIA:	seco				

DADOS DA BENFEITORIA

TIPO DA EDIFICAÇÃO: Casa USO DA EDIFICAÇÃO: Residencial ÁREA CONSTRUÍDA M²: 360,00

PADRÃO CONSTR.: casa superior CONSERVAÇÃO: b - entre novo e regular

COEF. DE PADRÃO: 1,780 IDADE REAL: 20 anos COEF. DE DEP. (K): 0,850 CUSTO BASE (R$): 0,00

VAGAS: 2 PAVIMENTOS: 2

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 DO IMÓVEL M²: 1.780.000,00

IMOBILIÁRIA: J. Morais Imóveis

CONTATO: Ref. 2916705 TELEFONE: (11)-41520303

OBSERVAÇÃO:

Oferta em reais.
4 dormitórios sendo 2 suítes, escritório, dep. empreg, piscina e churrasqueira.

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP		FATORES ADICIONAIS		VALORES/VARIAÇÃO	
LOCALIZAÇÃO Floc:	0,00	FT ADICIONAL 01:	0,00	VALOR UNITÁRIO:	4.450,00
OBSOLESCÊNCIA Fobs:	-439,76	FT ADICIONAL 02:	0,00	HOMOGENEIZAÇÃO:	4.011,24
		FT ADICIONAL 03:	0,00	VARIAÇÃO:	0,9014
PADRÃO Fp:	1,00	FT ADICIONAL 04:	0,00		
VAGAS	0,00	FT ADICIONAL 05:	0,00		
		FT ADICIONAL 06:	0,00		

REGISTRO FOTOGRÁFICO

DADOS DA FICHA

NÚMERO DA PESQUISA: SANTANA DE PARNAÍBA - SP - 2015 NÚMERO ELEMENTO: 8

DATA DA PESQUISA: 15/01/2015

SETOR: Alpha03 QUADRA:

CHAVE GEOGRÁFICA:



FOTO Nº 1

8.2.- DETERMINAÇÃO DO VALOR UNITÁRIO

8.2.1.- 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: Alpaville 03 x Oswaldo R Setembre **DATA:** 15/01/2014
EDIFICAÇÃO VALORES DE VENDA: IBAPE-SP - 2015 - SAO PAULO - SP
FATOR OFERTA/TRANSAÇÃO: 0,9 **PARCELA DE BENFEITORIA:** 0,6
OBSERVAÇÃO:
Sobrado Venda - Alphaville Residencial 03

FATORES

FATOR	ÍNDICE
☐ Localização	1,00
☒ Obsolescência	Idade 30 Estado de Conservação D - ENTRE REGULAR E REPAROS SIMPLES
☒ Padrão	casa superior
☐ Vagas	Vagas 2 Acréscimo 0,05

FATORES ADICIONAIS

FATOR	ÍNDICE	INCIDÊNCIA
☐ FDORM Numero de dormitórios	1,00	Parcela de Benfeitorias

Analisando o modelo, verificamos que a utilização combinada dos fatores Obsolescência e Padrão Construtivo, apresentou o menor coeficiente de variação, correspondente a 10,35%, inferior inclusive ao coeficiente relativo ao valor unitário original de 21,01%.

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.

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 norma NBR 14.653-2.

MATRIZ DE UNITÁRIOS

Núm		Endereço	Valor Unitário	Homogeneização	Variação
☒	1	Alameda Itanhaém, 1555	4.050,00	3.581,57	0,8843
☒	2	Alameda Caraguatatuba ,652	3.085,71	3.242,18	1,0507
☒	3	Alameda Caraguatatuba ,712	5.625,00	4.375,18	0,7778
☒	4	Alameda Sarapuí ,147	2.925,00	3.300,11	1,1282
☒	5	Alameda Ubatuba ,1361	4.615,38	4.081,42	0,8843
☒	6	Alameda Ubatuba ,636	4.363,64	3.767,01	0,8633
☒	7	Alameda Ubatuba ,77	3.857,14	3.705,89	0,9608
☒	8	Alameda Ubatuba ,872	4.450,00	4.011,24	0,9014

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

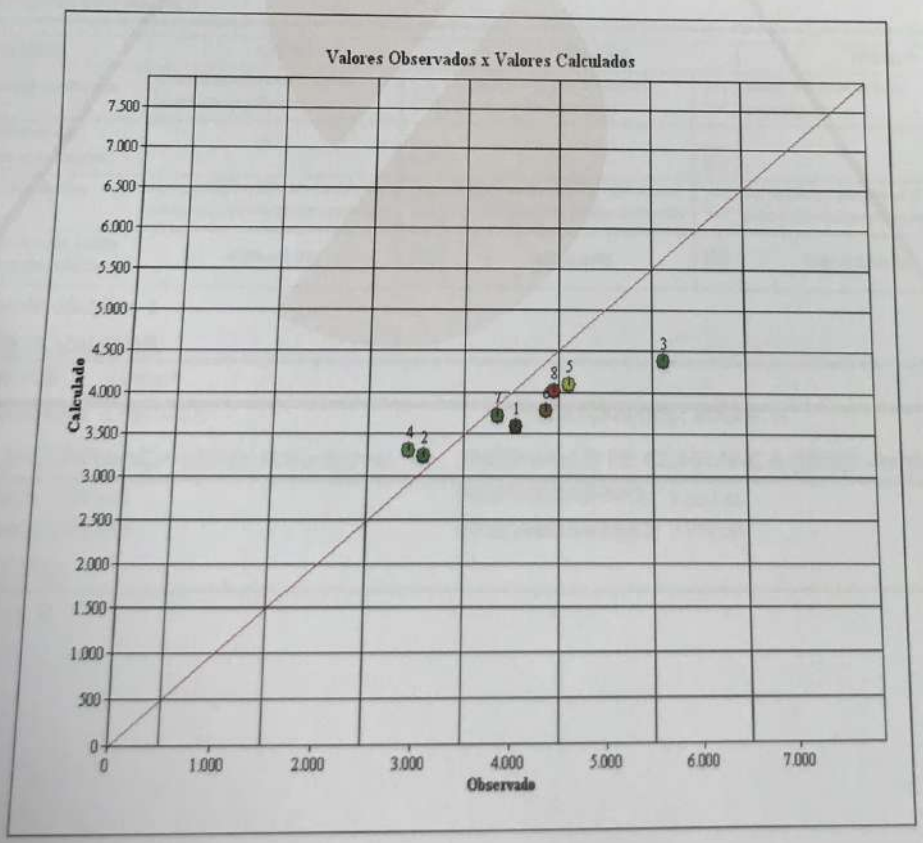
2.3.- GRÁFICO DE DISPERSÃO

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

GRÁFICO DE DISPERSÃO

Núm	X	Y
1	4.050,00	3.581,57
2	3.085,71	3.242,18
3	5.625,00	4.375,18
4	2.925,00	3.300,11
5	4.615,38	4.081,42
6	4.363,64	3.767,01
7	3.857,14	3.705,89
8	4.450,00	4.011,24

GRÁFICO DE DISPERSÃO



12.4.- VALOR UNITÁRIO FINAL

Conforme resultado a seguir reproduzido, apuramos o valor unitário médio saneado de R$ 3.758,07/m², atingindo o grau de fundamentação II e de precisão III.

APRESENTAÇÃO DOS RESULTADOS

DADOS DO AVALIANDO

Tipo: Construção **Local:** Alameda Cananéia 118 Alphaville 03 SANTANA DE PARNAIBA - SP **Data:** 15/01/2014

Cliente: Soc Alphaville Resid 03 x Oswaldo R Setembre

Area terreno m²: 300,00 **Edificação m²:** 216,81 **Modalidade:** Venda

Distribuição espacial

VALORES UNITÁRIOS

Média Unitários: 4.121,48
Desvio Padrão: 866,06
- 30%: 2.885,04
+ 30%: 5.357,93
Coeficiente de Variação: 21,0100

VALORES HOMOGENEIZADOS

Média Unitários: 3.758,07
Desvio Padrão: 389,01
- 30%: 2.630,65
+ 30%: 4.885,50
Coeficiente de Variação: 10,3500

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

	Descrição	GRAU III		GRAU II		GRAU I		10
1	Caract. do imóvel avaliando	Completa quanto a todas variáveis analisadas	☒	Completa ajto aos fatores usados no tratamento	☐	Adoção de situação paradigma	☐	3
2	Quantidade mínima de dados de mercado usados	12	☐	5	☒	3	☐	2
3	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de informações de todas as caract dos dados analisados	☒	Apresentação de informações de todas as caract dos dados analisados	☐	Apresentação informações de todas as caract dos dados ref aos fatores	☐	3
4	Intervalo de ajuste de cada fator e p/ o conj de fatores	0,80 a 1,25	☐	0,50 a 2,00	☒	0,40 a 2,50 "a	☐	2

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO: II

FORMAÇÃO DOS VALORES

MÉDIA SANEADA (R$): 3.758,07

VALOR UNITÁRIO (R$/m2): 3.758,07000 **VALOR TOTAL (R$):** 814.787,16

INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Paradigma

INTERVALO MÍNIMO: 3.563,46
INTERVALO MÁXIMO: 3.952,68

INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Avaliando

INTERVALO MÍNIMO: 3.563,46
INTERVALO MÁXIMO: 3.952,68

GRAU DE PRECISÃO

GRAU DE PRECISÃO: III

3.3.- CÁLCULO DO VALOR DO IMÓVEL

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

$Vi = Ac \times Vu$, onde:

Vi = Valor do imóvel

Ac = Área construída da edificação: 216,81m²

Vu = Valor unitário: R$ 3.758,07/m²

Substituindo e calculando, temos:

$Vi = 216,81m^2 \times R\$\ 3.758,07/m^2$

Vi = R$ 814.787,16 equivalendo à R$ 815.000,00 redondos.

(OITOCENTOS E QUINZE MIL REAIS)

O valor é válido para janeiro de 2.015.

3.4.- VALOR DA COTA PENHORADA

O valor da cota penhorada do imóvel corresponde ao seguinte:

$Vcp = Vi \times Cp$, onde:

Vcp = Valor da cota penhorada

Vi = Valor do imóvel: R$ 815.000,00

Cp = Cota penhorada do imóvel: 100%

Substituindo e calculando, vem:

Vcp = R$ 815.000,00 x 1,00

Vcp = R$ 815.000,00 redondos

(OITOCENTOS E QUINZE MIL REAIS)

O valor é válido para janeiro de 2.015.

- ENCERRAMENTO

O presente laudo está impresso em 68 (sessenta e oito) folhas omente 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.

Barueri, 28 de janeiro de 2.015.

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