



317
Y

**EXMO. SR. DR. JUIZ DE DIREITO DA 6ª VARA CÍVEL
DE SÃO BERNARDO DO CAMPO**

**PROCESSO: 0012216-04.2010.8.26.0564
CONTROLE: 571/10**



564 ESTA.17.00000411-8 111217 1617 798

FERNANDO FLÁVIO DE ARRUDA SIMÕES,
engenheiro, perito judicial, nomeado nos autos da ação **COMUM** ajuizada
pelo **CONDOMÍNIO EDIFÍCIO UBERABA** contra **JOÃO
BENEDITO LOPES DE OLIVEIRA E OUTROS**, tendo realizado
todos os estudos e diligências atinentes ao caso, vem mui respeitosamente
apresentar o seguinte:

LAUDO AVALIATÓRIO

ARRUDA SIMÕES Consultoria, Avaliações & Perícias
R. Pais de Araújo, 155 - c. 3 - CEP 04531-090 - Itaim Bibi - Tel: (11) 3079.4633
site: www.arrudasimoes.com.br - e-mail: arrudasimoes@arrudasimoes.com.br
DESDE 1987



313
2

1.- PRELIMINARES

- 2 -

O presente laudo objetiva a determinação do valor de mercado do imóvel situado na Rua Venceslau Richter, nº 177, apto. 301 do Edifício Uberaba, bairro Santa Terezinha, São Bernardo do Campo/SP, matriculado sob nº 26.094 perante o 1º Cartório de Registro de Imóveis de São Bernardo do Campo e penhorado às fls. 239 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.

2.- VISTORIA

2.1.- LOCAL

O imóvel em questão está localizado na Rua Venceslau Richter, nº 177, apto. 301 do Edifício Uberaba, bairro Santa Terezinha, São Bernardo do Campo/SP.

Rua Venceslau Richter é provida de todos os melhoramentos públicos essenciais, estando localizada nas proximidades da Avenida Rotary.

A ocupação local é constituída predominantemente por edifícios de apartamentos de padrão simples e comércio de âmbito local.

2.2.- BENFEITORIAS

- 3 -

2.2.1.- GERAL

Sobre o terreno encontra-se erigido 1(um) edifício destinado ao uso residencial, apresentando o prédio em questão fachada revestida em argamassa decorativa; fechamento muros de alvenaria e gradil de ferro, sendo constituído de térreo e 3(três) pavimentos superiores, perfazendo um total de 16(dezesseis) unidades residenciais.

O hall social do térreo do edifício apresenta piso em cerâmico; paredes revestidas em pintura látex sobre massa fina; forro de laje. O hall social do andar apresenta piso cerâmico; paredes revestidas em pintura látex sobre massa fina; forro de laje.

2.2.2.- UNIDADE AUTÔNOMA

No dia 20.11.2017 estivemos no local do imóvel, situado na Rua Venceslau Richter, nº 177, apto. 301 do Edifício Uberaba, bairro Santa Terezinha, São Bernardo do Campo/SP, não encontrando ninguém no local.

Nesta ocasião, conversamos com o Sr. Roberto síndico do condomínio, sendo informado pelo mesmo que os requeridos, eram difíceis de serem encontrados e de difícil diálogo, nesta ocasião deixamos embaixo da porta dos requeridos, um cartão do escritório com dados do processo para que os mesmos entrassem em contato, com o intuito de realizar a vistoria interna e avaliação do imóvel.

Nesta ocasião, também vistoriamos a unidade 701 similar a unidade 301 de propriedade dos requeridos.

- 4 -
De acordo com item 8.4 da Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos do IBAPE/SP – 2011, quando não for possível o acesso ao interior do imóvel, a avaliação pode prosseguir com base em uma situação presumida, a partir de elementos que for possível obter, conforme texto reproduzido a seguir:

8.4. Vistoria do imóvel avaliando

É imprescindível a vistoria do bem avaliando para registrar suas características físicas e outros aspectos relevantes à formação do seu valor. Quando não for possível o acesso ao interior do imóvel, o motivo deve ser justificado no laudo de avaliação. Nesse caso, a vistoria interna pode ser prescindida e a avaliação pode prosseguir com base em uma situação presumida, a partir de elementos que for possível obter, tais como:

- Descrição interna;
- Vistoria externa de áreas comuns, de outras unidades do mesmo edifício, no caso de apartamentos, escritórios ou conjuntos habitacionais;
- Vistoria externa, no caso de unidades isoladas.

A vistoria deve ser complementada com a investigação da vizinhança e da adequação do bem ao segmento de mercado com identificação de circunstâncias atípicas, valorizantes ou desvalorizantes.

A unidade similar apresenta as seguintes dependências e acabamentos construtivos:

SALA DE ESTAR E JANTAR: Piso laminado; paredes revestidas em pintura látex sobre massa corrida; forro de laje; esquadria de alumínio com vidro liso.

DORMITÓRIOS 2(DOIS): Piso laminado; paredes revestidas em pintura látex sobre massa corrida; forro de laje; esquadria de alumínio com vidro liso.

BANHEIRO SOCIAL: Piso cerâmico; paredes revestidas em azulejo até o teto; forro em laje; vaso sanitário em louça cerâmica e lavatório com gabinete em fórmica.



321
8

COZINHA: Piso cerâmico; paredes revestidas em azulejo até o teto; forro em laje; pia de granito; esquadria alumínio com vidro martelado. - 5 -

ÁREA DE SERVIÇO: Piso cerâmico; paredes revestidas em azulejo até o teto; forro em laje; tanque em louça cerâmica; esquadria de alumínio com vidro martelado.

A unidade em questão possui área privativa de 56,26m², área comum de 55,58m², totalizando a área de 111,84m² e ocupando uma fração ideal de terreno de 0,010000%.

O apartamento classifica-se de acordo com o estudo “Valores de Edificações de Imóveis Urbanos – IBAPE/SP – versão 2006”, na classe 1 – Residencial, grupo 1.3.- Apartamentos, no item 1.3.2.- Apartamentos Padrão Simples.

A vida útil da edificação corresponde a 60 anos, possuindo o imóvel a idade estimada de 37 anos, de modo que a idade em percentual da vida referencial corresponde a 0,61 ou 61%.

O estado de conservação da edificação se enquadra no item “c) regular”, segundo a graduação que consta do quadro A do item 5.9 do referido estudo.

2.3.- CADASTRAMENTO FOTOGRÁFICO

- 6 -

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



FOTO 1: RUA VENCESLAU RICHTER DEFRENTE AO CONDOMÍNIO ONDE ESTÁ INSERIDA A UNIDADE AVALIANDA EM QUESTÃO.



FOTO 2: RUA VENCESLAU RICHTER EM SENTIDO CONTRÁRIO.



FOTO 3: IDENTIFICAÇÃO DO CONDOMÍNIO ONDE ESTÁ INSERIDA A UNIDADE AVALIANDA EM QUESTÃO.



FOTO 4: VISTA GERAL DO EDIFÍCIO ONDE ESTÁ INSERIDA A UNIDADE AVALIANDA EM QUESTÃO.



FOTO 5: VISTA GERAL DO EDIFÍCIO ONDE ESTÁ INSERIDA A UNIDADE AVALIANDA EM QUESTÃO.



FOTO 6: SALA. VISTA DA SALA



FOTO 7: OUTRA VISTA DA SALA.



FOTO 8: DORMITÓRIO 1.

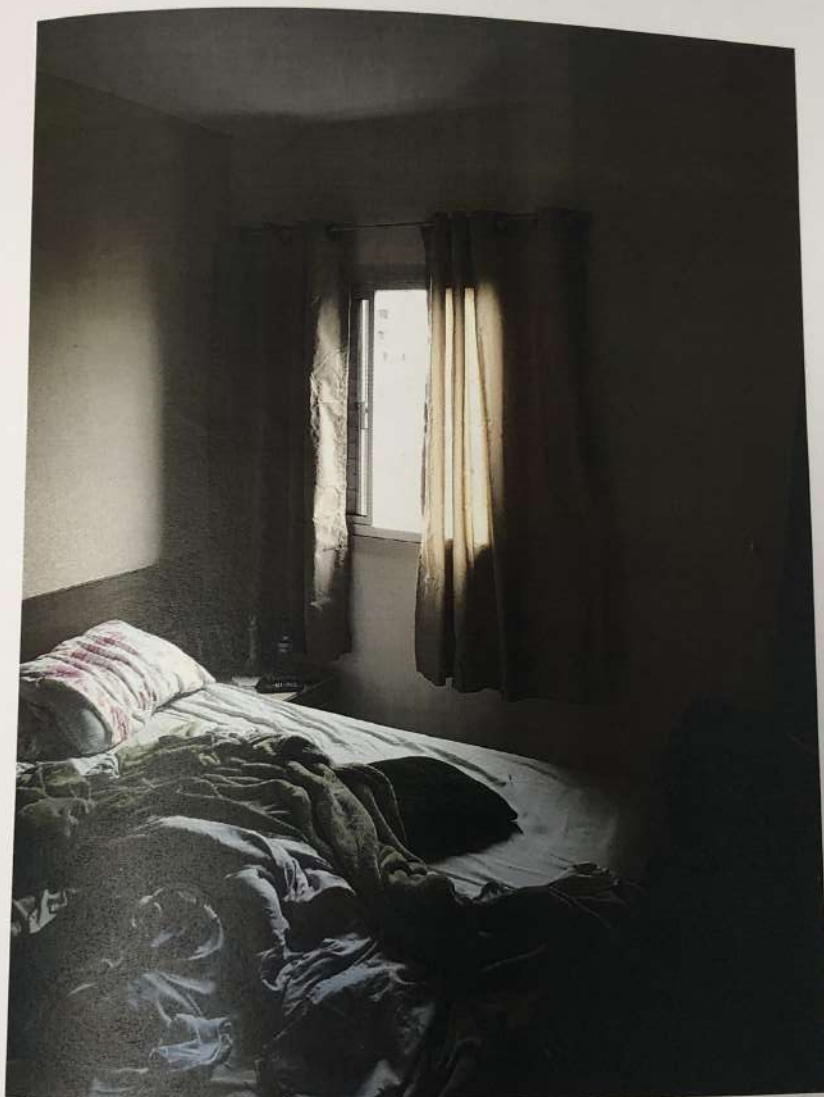


FOTO 9: DORMITÓRIO 2.



FOTO 10: BANHEIRO.

332
J



- 16 -

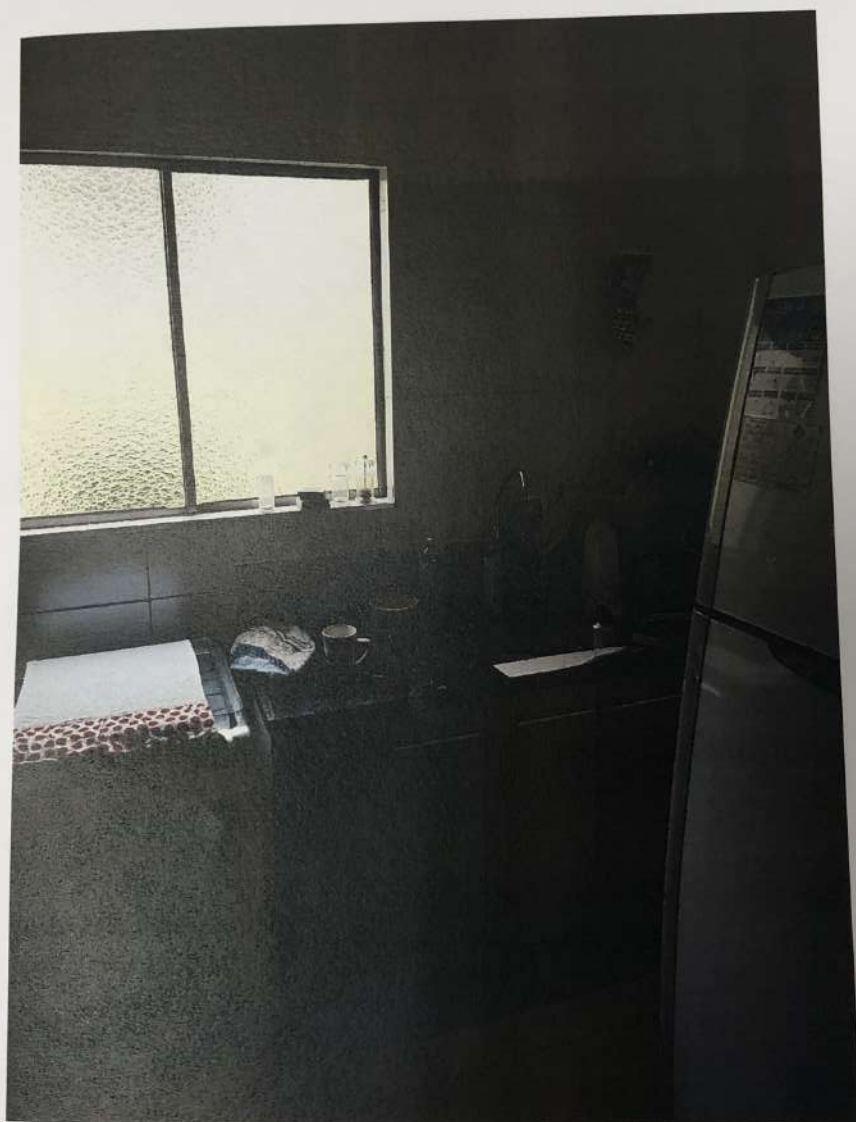


FOTO 11: COZINHA.



FOTO 12: ÁREA DE SERVIÇO.

3.- AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

- 18 -

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

3.1.- METODOLOGIA DE CÁLCULO

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

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

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

FATOR LOCALIZAÇÃO: No presente caso em razão dos elementos comparativos e imóvel avaliando estarem situados na mesma região geoeconômica adotaremos 1,00 para o fator localização.

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 Apartamentos Padrão Médio, apresentando o fator 1,266.

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

FATOR DE OBSOLESCÊNCIA: Avaliação da correlação entre fatores de depreciação da edificação avalianda e dos comparativos em função do obsolescência, 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-obsoloscência é obtido pela relação direta entre os índices de obsoloscência 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 obsolescência e ao estado de conservação (FOC), é determinado pela seguinte expressão:

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

R = Coeficiente residual correspondente ao padrão

K = Coeficiente de Ross/Heideck

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

ARRUDA SIMÕES Consultoria, Avaliações & Perícias

R. Pais de Araújo, 155 - c. 3 - CEP 04531-090 - Itaim Bibi - Tel: (11) 3079.4633
site: www.arrudasimoes.com.br - e-mail: arrudasimoes@arrudasimoes.com.br

DESDE 1987

TABELA 1

CLASSE	TIPO	PADRÃO	VIDA REFERENCIAL - "I _r " - (anos)	VALOR RESIDUAL - "R" - (%)
RESIDENCIAL	BARRACO	RÚSTICO	5	
		SIMPLES	10	0
	CASA	RÚSTICO	60	0
		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 apartamento, padrão simples, 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 37 anos, de modo que a idade em percentual da vida referencial corresponde a 0,61 ou 61%.

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

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 “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.



338
8

TABELA 2

L/L _i *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



339
r

Deste modo o coeficiente K, resultante da aplicação da entrada do item "c" com percentual de "61", corresponde a 0,496.

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

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

$$FOC = 0,20 + 0,496 \times (1 - 0,20)$$

$$FOC = 0,596$$

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 BERNARDO DO CAMPO - SP - 2017
 SETOR : 001 QUADRA : 001 ÍNDICE DO LOCAL : 1,00 UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 09/12/2017
 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO
 ENDEREÇO : RUA ALFREDO SCARPELLI BAIRRO : SANTA TEREZINHA NÚMERO : 80
 CIDADE : SAO BERNARDO DO CAMPO - SP
 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 (A_t) M²: 1,00 TESTADA - (ctf) m: 1,00 PROF. EQUIV. (Pe): 1,00
 ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO: Regular ESQUINA: Não
 TOPOGRAFIA: plano
 CONSISTÊNCIA: seco

DADOS DO APARTAMENTO
 TIPO DA EDIFICAÇÃO: Apartamento ESTADO: FACE:

CARACTERÍSTICAS
 PADRÃO: apartamento simples s/ elev. COEF. PADRÃO: 1,266 CONSERVAÇÃO: d - entre regular e reparos simples
 COEF. DEP. (K): 0,569 IDADE: 37 anos FRAÇÃO: 0,00 TAXA: 0,00 VAGAS COB.: 0 VAGAS DESCOB.: 0

DIMENSÕES
 A. PRIVATIVA M²: 56,26 ÁREA COMUM M²: 0,00 GARAGEM M²: 0,00 TOTAL M²: 56,26

EDIFÍCIO
 DORMITÓRIOS: 2 SUITES: 0 W.C.: 1 QUARTO EMPREGADAS: 0 PISCINA: 0 SALÃO DE FESTAS: 0
 ELEVADORES: 0 PLAYGROUND: 0 SUPERIORES: 0 APTO/ANDAR: 0 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\$): 200.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$): 0,00
 IMOBILIÁRIA: WR IMÓVEIS TELEFONE: (11)-43380770
 CONTATO: SRTA. SILVANA
 OBSERVAÇÃO:
 OFERTA EM REAIS.

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc: 0,00	FT ADICIONAL 01: 0,00	VALOR UNITÁRIO: 3.199,43
OBSOLESCÊNCIA Fobs: 98,96	FT ADICIONAL 02: 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO: 3.298,39
PADRÃO Fp: 0,00	FT ADICIONAL 03: 0,00	VARIAÇÃO: 1.0309
VAGAS 0,00	FT ADICIONAL 04: 0,00	
	FT ADICIONAL 05: 0,00	
	FT ADICIONAL 06: 0,00	

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 2
 NÚMERO DA PESQUISA: SAO BERNARDO DO CAMPO - SP - 2017 UTILIZADO DATA DA PESQUISA: 09/12/2017
 SETOR: 001 QUADRA: 001 INDICE DO LOCAL: 1,00 CHAVE GEOGRÁFICA:

DADOS DA LOCALIZAÇÃO
 ENDEREÇO: RUA MARIO TRABACHINI BAIRRO: SANTA TEREZINHA NÚMERO: 59
 CIDADE: SAO BERNARDO DO CAMPO - SP
 COMP.: 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: 1,00 TESTADA - (cf) m: 1,00 PROF. EQUIV. (Pe): 1,00
 ACCESSIBILIDADE: Direta FORMATO: Regular ESQUINA: Não
 TOPOGRAFIA: plano
 CONSISTÊNCIA: seco

DADOS DO APARTAMENTO
 TIPO DA EDIFICAÇÃO: Apartamento ESTADO: FACE:
CARACTERÍSTICAS
 PADRÃO: apartamento simples s/ elev. COEF. PADRÃO: 1,266 CONSERVAÇÃO: c - regular
 COEF. DEP. (k): 0,591 IDADE: 37 anos FRAÇÃO: 0,00 TAXA: 0,00 VAGAS COB.: 0 VAGAS DESCOB.: 0
DIMENSÕES
 A. PRIVATIVA M²: 56,26 ÁREA COMUM M²: 0,00 GARAGEM M²: 0,00 TOTAL M²: 56,26
EDIFÍCIO
 DORMITÓRIOS: 2 SUITES: 0 W.C.: 1 QUARTO EMPREGADAS: 0 PISCINA: 0 SALÃO DE FESTAS: 0
 ELEVADORES: 0 PLAYGROUND: 0 SUPERIORES: 0 APTO/ANDAR: 0 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\$): 220.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$): 0,00
 IMOBILIÁRIA: WR IMÓVEIS
 CONTATO: SRTA. SILVANA TELEFONE: (11)-43380770
 OBSERVAÇÃO:
 OFERTA EM REAIS.

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc: 0,00	FT ADICIONAL 01: 0,00	VALOR UNITÁRIO: 3.519,37
OBSOLESCÊNCIA Fobs: 0,00	FT ADICIONAL 02: 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO: 3.519,37
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 Consultoria, Avaliações & Perícias

R. Pais de Araújo, 155 - c. 3 - CEP 04531-090 - Itaim Bibi - Tel: (11) 3079.4633
 site: www.arrudasimoes.com.br - e-mail: arrudasimoes@arrudasimoes.com.br

DESDE 1987

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

- 26 -

DADOS DA FICHA 3

NÚMERO DA PESQUISA: SAO BERNARDO DO CAMPO - SP - 2017
 SETOR: 001 QUADRA: 001 ÍNDICE DO LOCAL: 1,00
 UTILIZADO DATA DA PESQUISA: 09/12/2017
 CHAVE GEOGRÁFICA:

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO: RUA VENCESLAU RICHTER
 BAIRRO: SANTA TEREZINHA
 NÚMERO: 124
 CIDADE: SAO BERNARDO DO CAMPO - SP

DADOS DA REGIÃO

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

DADOS DO TERRENO

ÁREA (A_T) M²: 1,00 TESTADA - (ct) m: 1,00 PROF. EQUIV. (Pe): 1,00
 ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO: Regular ESQUINA: Não
 TOPOGRAFIA: plano
 CONSISTÊNCIA: seco

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO: Apartamento ESTADO: FACE: Oeste

CARACTERÍSTICAS

PADRÃO: apartamento simples s/ elev. COEF. PADRÃO: 1,266 CONSERVAÇÃO: b - entre novo e regular
 COEF. DEP. (K): 0,601 IDADE: 37 anos FRAÇÃO: 0,00 TAXA: 0,00 VAGAS COB.: 0 VAGAS DESCOB.: 0

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²: 56,26 ÁREA COMUM M²: 0,00 GARAGEM M²: 0,00 TOTAL M²: 56,26

EDIFÍCIO

DORMITÓRIOS: 2 SUÍTES: 0 W.C.: 1 QUARTO EMPREGADAS: 0 PISCINA: 0 SALÃO DE FESTAS: 0
 ELEVADORES: 0 PLAYGROUND: 0 SUPERIORES: 0 APTO/ANDAR: 0 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: GUAIRA TELEFONE: (11)-43481900
 CONTATO: SRTA. REGINA
 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:	-52,17	FT ADICIONAL 02: 0,00
PADRÃO Fp:	0,00	FT ADICIONAL 03: 0,00
VAGAS	0,00	FT ADICIONAL 04: 0,00
		FT ADICIONAL 05: 0,00
		FT ADICIONAL 06: 0,00
		VALOR UNITÁRIO: 3.919,30
		HOMOGENEIZAÇÃO: 3.867,13
		VARIAÇÃO: 0,9867



343
8

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 4

NÚMERO DA PESQUISA : SAO BERNARDO DO CAMPO - SP - 2017
 SETOR : 001 QUADRA : 001 ÍNDICE DO LOCAL : 1,00 UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 09/12/2017
 DADOS DA LOCALIZAÇÃO CHAVE GEOGRÁFICA :

ENDEREÇO : RUA VENCESLAU RICHTER
 COMP. : BAIRRO : SANTA TEREZINHA NÚMERO : 177
 CEP : UF : SP CIDADE : SAO BERNARDO DO CAMPO - 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: 1,00 TESTADA - (cf) m: 1,00 PROF. EQUIV. (Pe): 1,00
 ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO: Regular ESQUINA: Não
 TOPOGRAFIA: plano
 CONSISTÊNCIA: seco

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO: Apartamento ESTADO: FACE:

CARACTERÍSTICAS

PADRÃO: apartamento simples s/ elev. COEF. PADRÃO: 1,266 CONSERVAÇÃO: d - entre regular e reparos simples
 COEF. DEP. (k): 0,569 IDADE: 37 anos FRAÇÃO: 0,00 TAXA: 0,00 VAGAS COB.: 0 VAGAS DESCOB.: 0

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²: 56,26 ÁREA COMUM M²: 0,00 GARAGEM M²: 0,00 TOTAL M²: 56,26

EDIFÍCIO

DORMITÓRIOS: 2 SUITES: 0 W.C.: 1 QUARTO EMPREGADAS: 0 PISCINA: 0 SALÃO DE FESTAS: 0
 ELEVADORES: 0 PLAYGROUND: 0 SUPERIORES: 0 APTO/ANDAR: 0 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\$): 200.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$): 0,00
 IMOBILIÁRIA: WR IMÓVEIS
 CONTATO: SRTA. SILVANA TELEFONE: (11)-43380770
 OBSERVAÇÃO:
 OFERTA EM REAIS.

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc: 0,00	FT ADICIONAL 01: 0,00	VALOR UNITÁRIO: 3.199,43
OBSOLESCÊNCIA Fobs: 98,96	FT ADICIONAL 02: 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO: 3.298,39
PADRÃO Fp: 0,00	FT ADICIONAL 03: 0,00	VARIAÇÃO: 1.0309
VAGAS 0,00	FT ADICIONAL 04: 0,00	
	FT ADICIONAL 05: 0,00	
	FT ADICIONAL 06: 0,00	

ARRUDA SIMÕES Consultoria, Avaliações & Perícias

R. Pais de Araújo, 155 - c. 3 - CEP 04531-090 - Itaim Bibi - Tel: (11) 3079.4633
 site: www.arrudasimoes.com.br - e-mail: arrudasimoes@arrudasimoes.com.br
DESDE 1987



344
8

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 5

NÚMERO DA PESQUISA : SAO BERNARDO DO CAMPO - SP - 2017 UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 09/12/2017
 SETOR : 001 QUADRA : 001 ÍNDICE DO LOCAL : 1,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : RUA VENCESLAU RICHTER NÚMERO : 23
 COMP. : BAIRRO : SANTA TEREZINHA CIDADE : SAO BERNARDO DO CAMPO - 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: 1,00 TESTADA - (ct) m: 1,00 PROF. EQUIV. (Pe): 1,00
 ACESSIBILIDADE : Direta FORMATO : Regular ESQUINA : Não
 TOPOGRAFIA : plano
 CONSISTÊNCIA : seco

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Apartamento ESTADO : FACE : Oeste

CARACTERÍSTICAS

PADRÃO : apartamento simples s/ elev. COEF. PADRÃO : 1,266 CONSERVAÇÃO : c - regular
 COEF. DEP. (k) : 0,591 IDADE : 37 anos FRAÇÃO : 0,00 TAXA : 0,00 VAGAS COB. : 0 VAGAS DESCOB. : 0

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²: 56,26 ÁREA COMUM M² : 0,00 GARAGEM M² : 0,00 TOTAL M² : 56,26

EDIFÍCIO

DORMITÓRIOS : 2 SUITES : 0 W.C. : 1 QUARTO EMPREGADAS : 0 PISCINA : 0 SALÃO DE FESTAS : 0
 ELEVADORES : 0 PLAYGROUND : 0 SUPERIORES : 0 APTO/ANDAR : 0 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\$) : 205.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00
 IMOBILIÁRIA : GUAIRA TELEFONE : (11)-43481900
 CONTATO : SRTA. REGINA
 OBSERVAÇÃO :
 OFERTA EM REAIS.

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc : 0,00	FT ADICIONAL 01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 3.279,42
OBSOLESCÊNCIA Fobs : 0,00	FT ADICIONAL 02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 3.279,42
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	



346
8

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 6

NÚMERO DA PESQUISA : SAO BERNARDO DO CAMPO - SP - 2017 UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 09/12/2017
 SETOR : 001 QUADRA : 001 ÍNDICE DO LOCAL : 1,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : RUA VENCESLAU RICHTER NÚMERO : 25
 COMP. : BAIRRO : SANTA TEREZINHA CIDADE : SAO BERNARDO DO CAMPO - 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: 1,00 TESTADA - (ct) m : 1,00 PROF. EQUIV. (Pe) : 1,00
 ACESSIBILIDADE : Direta FORMATO : Regular ESQUINA : Não
 TOPOGRAFIA : plano
 CONSISTÊNCIA : seco

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Apartamento ESTADO : FACE : Oeste
CARACTERÍSTICAS
 PADRÃO : apartamento simples s/ elev. COEF. PADRÃO : 1,266 CONSERVAÇÃO : c - regular
 COEF. DEP. (K) : 0,591 IDADE : 37 anos FRAÇÃO : 0,00 TAXA : 0,00 VAGAS COB. : 0 VAGAS DESCOB. : 0
DIMENSÕES
 A. PRIVATIVA M² : 56,26 ÁREA COMUM M² : 0,00 GARAGEM M² : 0,00 TOTAL M² : 56,26
EDIFÍCIO
 DORMITÓRIOS : 2 SUITES : 0 W.C. : 1 QUARTO EMPREGADAS : 0 PISCINA : 0 SALÃO DE FESTAS : 0
 ELEVADORES : 0 PLAYGROUND : 0 SUPERIORES : 0 APTO/ANDAR : 0 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\$) : 197.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00
 IMOBILIÁRIA : GUAIRA TELEFONE : (11)-43481900
 CONTATO : SRTA. REGINA
 OBSERVAÇÃO : OFERTA EM REAIS.

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Foc : 0,00	FT ADICIONAL 01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 3.151,44
OBSOLESCÊNCIA Fobs : 0,00	FT ADICIONAL 02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 3.151,44
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	

3.2.- DETERMINAÇÃO DO VALOR UNITÁRIO

3.2.1.- MODELO ADOTADO

- 31 -

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: COND. EDIF. UBERABA X JOÃO BENEDITO

DATA: 09/12/2017

EDIFICAÇÃO VALORES DE VENDA: IBAPE-SP - 2017 - SAO PAULO - SP

FATOR OFERTA/TRANSAÇÃO: 0,9

PARCELA DE BENEFITÓRIA: 0,8

OBSERVAÇÃO:

FATORES

FATOR	ÍNDICE
<input type="checkbox"/> Localização	1,00
<input checked="" type="checkbox"/> Obsolescência	Idade 37 Estado de Conservação C - REGULAR
<input type="checkbox"/> Padrão	apartamento simples s/ elev.
<input type="checkbox"/> Vagas	Vagas 0 Acréscimo 0,05

Analisando o modelo, verificamos que a utilização do fator Obsolescência, apresentou o menor coeficiente de variação, correspondente a 7,54%, inferior inclusive ao coeficiente relativo ao valor unitário original de 8,76%.

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.

ARRUDA SIMÕES Consultoria, Avaliações & Perícias

R. Pais de Araújo, 155 - c. 3 - CEP 04531-090 - Itaim Bibi - Tel: (11) 3079.4633
site: www.arrudasimoes.com.br - e-mail: arrudasimoes@arrudasimoes.com.br

DESDE 1987

3.2.2.- VERIFICAÇÃO DO SANEAMENTO DA AMOSTRA

- 32 -

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

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

MATRIZ DE UNITÁRIOS

Núm.	Endereço	Valor Unitário	Homogeneização	Varição
<input checked="" type="checkbox"/>	1 RUA ALFREDO SCARPELLI ,80	3.199,43	3.298,39	1,0309
<input checked="" type="checkbox"/>	2 RUA MARIO TRABACHINI ,59	3.519,37	3.519,37	1,0000
<input checked="" type="checkbox"/>	3 RUA VENCESLAU RICHTER ,124	3.919,30	3.867,13	0,9867
<input checked="" type="checkbox"/>	4 RUA VENCESLAU RICHTER ,177	3.199,43	3.298,39	1,0309
<input checked="" type="checkbox"/>	5 RUA VENCESLAU RICHTER ,23	3.279,42	3.279,42	1,0000
<input checked="" type="checkbox"/>	6 RUA VENCESLAU RICHTER ,25	3.151,44	3.151,44	1,0000

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

3.2.3.- GRÁFICO DE DISPERSÃO

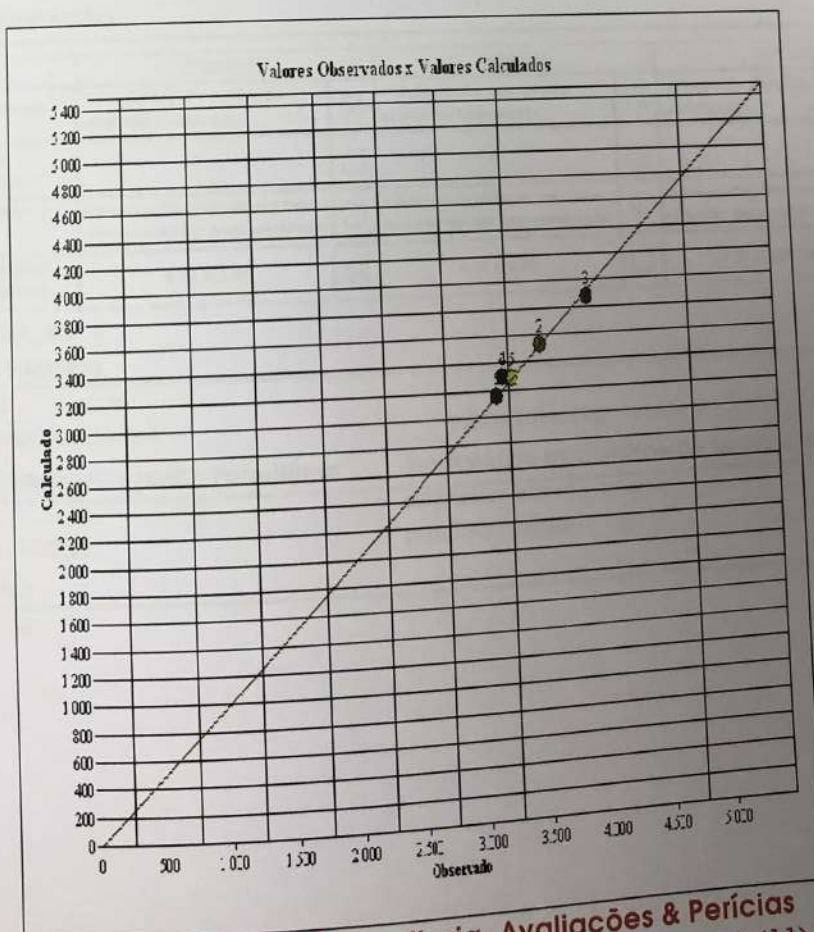
- 33 -

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

GRÁFICO DE DISPERSÃO

Núm.	X	Y
1	3.199,43	3.298,39
2	3.519,37	3.519,37
3	3.919,30	3.867,13
4	3.199,43	3.298,39
5	3.279,42	3.279,42
6	3.151,44	3.151,44

GRÁFICO DE DISPERSÃO





350
8

3.2.4.- VALOR UNITÁRIO FINAL

- 34 -

Conforme resultados a seguir reproduzido, apuramos o valor unitário médio saneado de R\$ 3.402,36/m², atingindo o grau de precisão III.

APRESENTAÇÃO DOS RESULTADOS

DADOS DO AVALIANDO

Tipo : Apartamento Local : RUA VENCESLAU RICHTER 177 APTO. 301 SANTA TEREZINHA SAO BERNARDO Data : 09/12/2017
 Cliente : COND. EDIF.UBERABA X JOÃO BENEDITO
 Área terreno m² : 1,00 Edificação m² : 56,26 Modalidade : Venda
 Distribuição espacial

VALORES UNITÁRIOS

Média Unitários : 3.378,07
 Desvio Padrão : 295,91
 - 30% : 2.364,65
 + 30% : 4.391,49

Coefficiente de Variação : 8,7600

VALORES HOMOGENEIZADOS

Média Unitários : 3.402,36
 Desvio Padrão : 256,67
 - 30% : 2.381,65
 + 30% : 4.423,07

Coefficiente de Variação : 7,5400

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

Descrição	GRAU III		GRAU II		GRAU I		10
	Completar quanto a todas variáveis analisadas	<input checked="" type="checkbox"/>	Completar qto aos fatores usados no tratamento	<input type="checkbox"/>	Adoção de situação paradigma	<input type="checkbox"/>	
1 Carac. do imóvel avaliado		<input checked="" type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/>	3
2 Quantidade mínima de dados de mercado usados	12	<input type="checkbox"/>	5	<input checked="" type="checkbox"/>	3	<input type="checkbox"/>	2
3 Identificação dos dados de mercado	Apresentação de inform ref a todas as caract dos dados analisados	<input 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\$): 3.402,36
 VALOR UNITÁRIO (R\$/m²): 3.402,36000

INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Paradigma

INTERVALO MÍNIMO : 3.247,70
 INTERVALO MÁXIMO : 3.557,02

GRAU DE PRECISÃO

GRAU DE PRECISÃO: III

VALOR TOTAL (R\$): 191.416,77

INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Avaliando

INTERVALO MÍNIMO : 3.247,70
 INTERVALO MÁXIMO : 3.557,02

3.3.- CÁLCULO DO VALOR DO IMÓVEL

- 35 -

O valor do imóvel, 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: $56,26m^2$

V_u = Valor unitário: R\$ 3.402,36/ m^2

Substituindo e calculando, vem:

$V_i = 56,26m^2 \times R\$ 3.402,36/m^2$

$V_i = R\$ 191.416,77$ equivalendo a R\$ 190.000,00 redondos.

(CENTO E NOVENTA MIL REAIS)

O valor é válido para dezembro de 2.017.

3.3.- VALOR DA COTA PENHORADA

- 36 -

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

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

V_{cp} = Valor da cota penhorada

V_i = Valor do imóvel: R\$ 190.000,00

C_p = Cota penhorada do imóvel: 100%

Substituindo e calculando, vem:

$$V_{cp} = R\$ 190.000,00 \times 1,00$$

$$V_{cp} = R\$ 190.000,00$$

(CENTO E NOVENTA MIL REAIS)

O valor é válido para dezembro de 2.017.

4.- ENCERRAMENTO

- 37 -

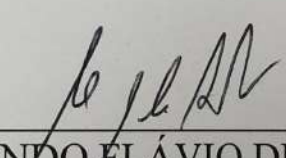
O presente laudo está impresso em 37(trinta e sete) folhas somente no anverso, sendo a última datada e assinada.

Segue em anexo:

ANEXO 1: Localização do Imóvel.

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

São Bernardo do Campo, 11 de dezembro de 2017.



FERNANDO FLÁVIO DE ARRUDA SIMÕES
Engenheiro - CREA 142.679/D
Membro Titular do IBAPE.



354
γ

ANEXO 1

ARRUDA SIMÕES Consultoria, Avaliações & Perícias
R. Pais de Araújo, 155 - c. 3 - CEP 04531-090 - Itaim Bibi - Tel: (11) 3079.4633
site: www.arrudasimoes.com.br - e-mail: arrudasimoes@arrudasimoes.com.br
DESDE 1987

