



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

PROCESSO: 0012956-82.2016.8.26.0068

FERNANDO FLÁVIO DE ARRUDA SIMÕES,
engenheiro, perito judicial, nomeado nos autos da ação
CUMPRIMENTO DE SENTENÇA ajuizado por **ASSOCIAÇÃO
FAZENDA TAMBORÉ RESIDENCIAL** contra **NERCES
VARTANIAN E OUTRO**, 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 Alameda Polônia nº 324, no bairro Alphaville Residencial, registrado sob nº 9.721 perante o 1º Cartório de Registro de Imóveis de Barueri e penhorado às fls. 252 dos autos.

TERMO DE PENHORA E DEPOSITO

Processo Digital nº: 0012956-82.2016.8.26.0068
 Classe – Assunto: Cumprimento de sentença - Despesas Condominiais
 Requerente: Associação Fazenda Tamboré Residencial
 Requerido: Nerces Vartanian e outro

Em Barueri, aos 17 de setembro de 2020, no Cartório da 1ª Vara Cível, do Foro de Barueri, em cumprimento à r. decisão proferida nos autos da ação em epígrafe, lavro o presente TERMO DE PENHORA do(s) seguinte(s) bem(ns): Penhora do Imóvel constituído do lote vinte, da quadra nº cinquenta, do loteamento denominado "Alphaville", de matrícula nº 9.721 do Cartório de Registro de Imóveis de Barueri/SP, melhor descrito às folhas 243/250, do(s) qual(is) foi(ram) nomeado(a)s depositário(a)s, o(a)s Sr(a)s. Lena Vartanian e Nerces Vartanian, CPF nº 637.878.228-87 e 000.597.378-32, RG nº 4.208.432 e 8.044.968. O(A)s depositário(a)s não pode(m) abrir mão do(s) bem(ns) depositado(s) sem expressa autorização deste Juízo, observadas as consequências do descumprimento das obrigações inerentes. NADA MAIS. Lido e achado conforme segue devidamente assinado.

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 Alameda Polônia nº 324, no bairro Alphaville Residencial, no município de Barueri/SP.

A Alameda Polônia é provida de todos os melhoramentos públicos essenciais, estando localizada nas proximidades da Alameda Rússia.

A ocupação local é constituída predominantemente por edificações residenciais e de padrão superior.

2.2.- TERRENO

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

FRENTE: 21,63m

LADO DIREITO: 34,96m

LADO ESQUERDO: 35,93m

FUNDOS: 20,00m

ÁREA: 772,87m²



2.3.- BENFEITORIAS

Sobre o terreno em questão encontra-se erigida 1 (uma) edificação com 3 (três) pavimentos, destinadas ao uso residencial, apresentando fachada revestida em pintura látex sobre massa corrida; piso em granito; cobertura em telhas; fechamento em muros de alvenaria.

PAVIMENTO TÉRREO

GARAGEM: Piso cerâmico; forro de laje.

ENTRADA SOCIAL: Piso de ardósia; forro de laje; pintura látex sobre massa corrida; porta de madeira.

1º PAVIMENTO

SALA DE ESTAR 1: Piso em ardósia; paredes em pintura látex sobre massa corrida; esquadria de madeira com vidro liso.

SALA DE ESTAR/LAREIRA: Piso em tabuas de madeira; forro de laje; pintura látex sobre massa corrida; esquadria de madeira com vidro liso.

SALA DE JANTAR: Piso em tabuas de madeira; forro de laje; pintura látex sobre massa corrida; esquadria de madeira com vidro liso.

LAVABO: Piso em ardósia; paredes em mármore; cuba de cerâmica; forro de laje; caixilhos de madeira com vidro liso.

COPA/COZINHA: Piso em granito; forro de laje; paredes em azulejos; pintura látex sobre massa corrida; esquadria de alumínio com vidro liso.

CHURRASQUEIRA: Piso em ardósia; paredes revestidas em pintura látex sobre massa corrida; cobertura em telhas cerâmicas.



2º PAVIMENTO

DORMITÓRIO: 1: Piso em carpete; forro de laje; esquadria de madeira com vidro liso; pintura látex sobre massa corrida.

DORMITÓRIO: 2: Piso em carpete; forro de laje; esquadria de madeira com vidro liso; pintura látex sobre massa corrida.

BANHO: Piso de mármore; parede de mármore; forro de laje; esquadria de madeira com vidro liso.

ANTE SALA: Piso em carpete; forro de laje; pintura látex sobre massa corrida.

SUITE 1: Piso em carpete; forro de laje; pintura látex sobre massa corrida; esquadria de madeira com vidro liso.

CLOSET: Piso de carpete; forro de laje.

ESCRITÓRIO: Piso de tabuas; forro de laje; pintura látex sobre massa corrida; esquadria de madeira com vidro liso.

SALA: Piso em carpete; forro de laje; pintura látex sobre massa corrida.

SUITE 2: Piso em carpete; forro de laje; pintura látex sobre massa corrida; esquadria de madeira com vidro liso.

BANHO SUITE: Piso em mármore; pia com cuba em mármore; paredes de mármore; forro de laje.

SUITE MASTER: Piso em carpete; na ante sala; forro de laje; pintura látex sobre massa corrida; esquadria de madeira com vidro liso.

CLOSET SUITE MASTER: Piso em carpete; forro de laje.



- 6 -

BANHO 1 SUITE MASTER: Piso em mármore; pia em mármore com cuba em cerâmico; forro de laje; paredes em mármore; esquadria de madeira com vidro liso.

BANHO 2 SUITE MASTER: Piso em mármore; banheira de hidromassagem; forro de laje; paredes em mármore; esquadria de madeira com vidro liso.

A edificação apresenta área construída total de 505,00m².

A construção classifica-se de acordo com o estudo “Valores de Edificações de Imóveis Urbanos – IBAPE – Versão 2019, 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 40 anos, de modo que a idade em percentual da vida referencial corresponde a 0,58 ou 58%.

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.



2.4.- CADASTRAMENTO FOTOGRÁFICO

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

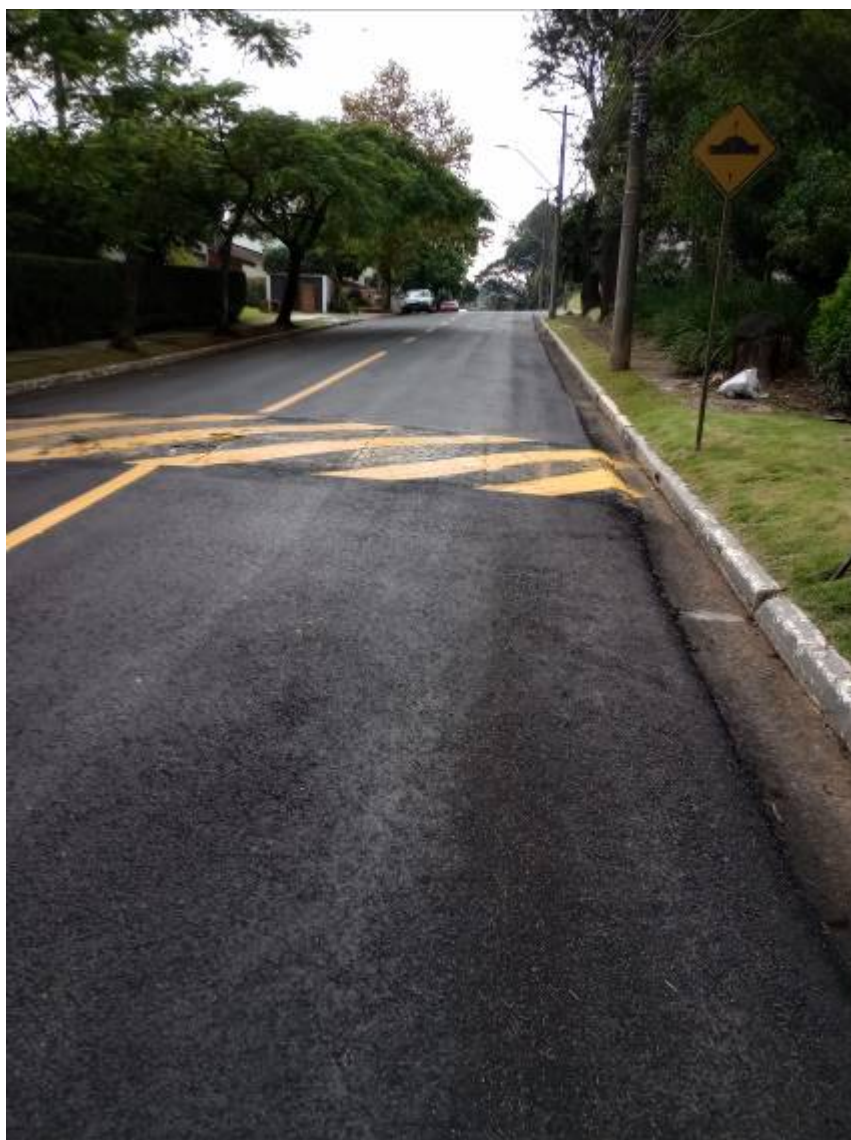


FOTO 1: ALAMEDA POLÔNIA DEFRENTE AO IMÓVEL.



FOTO 2: DIVISA DO LADO DIREITO.



FOTO 3: GARAGEM.



FOTO 4: FACHADA.



FOTO 5: OUTRA VISTA DA FACHADA.

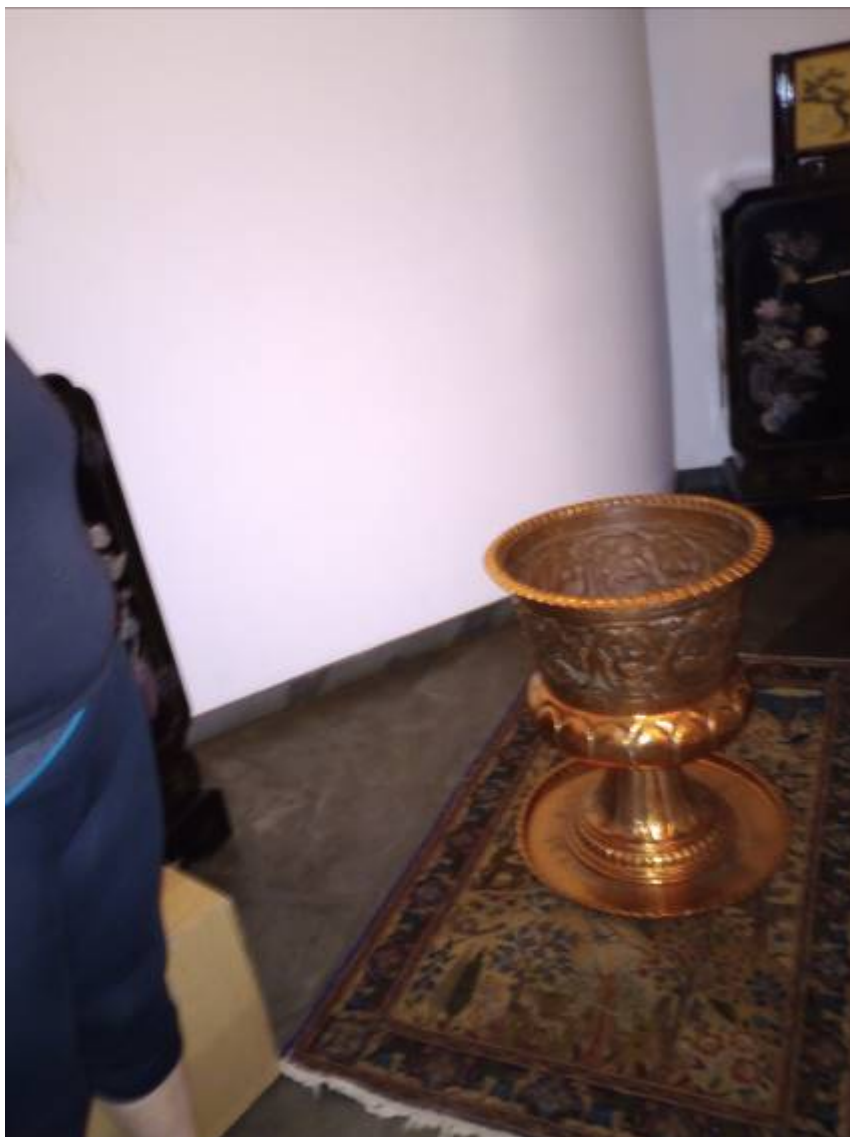


FOTO 6: ENTRADA SOCIAL.



FOTO 7: ESCADA DE ACESSO AO 1º PAVIMENTO.



FOTO 8: SALA DE ESTAR 1.



FOTO 9: SALA DE ESTAR 2.



FOTO 10: LAVABO.



FOTO 11: SALA DE JANTAR.



FOTO 12: COPA/COZINHA.



FOTO 13: CHURRASQUEIRA.



FOTO 14: JARDIM.

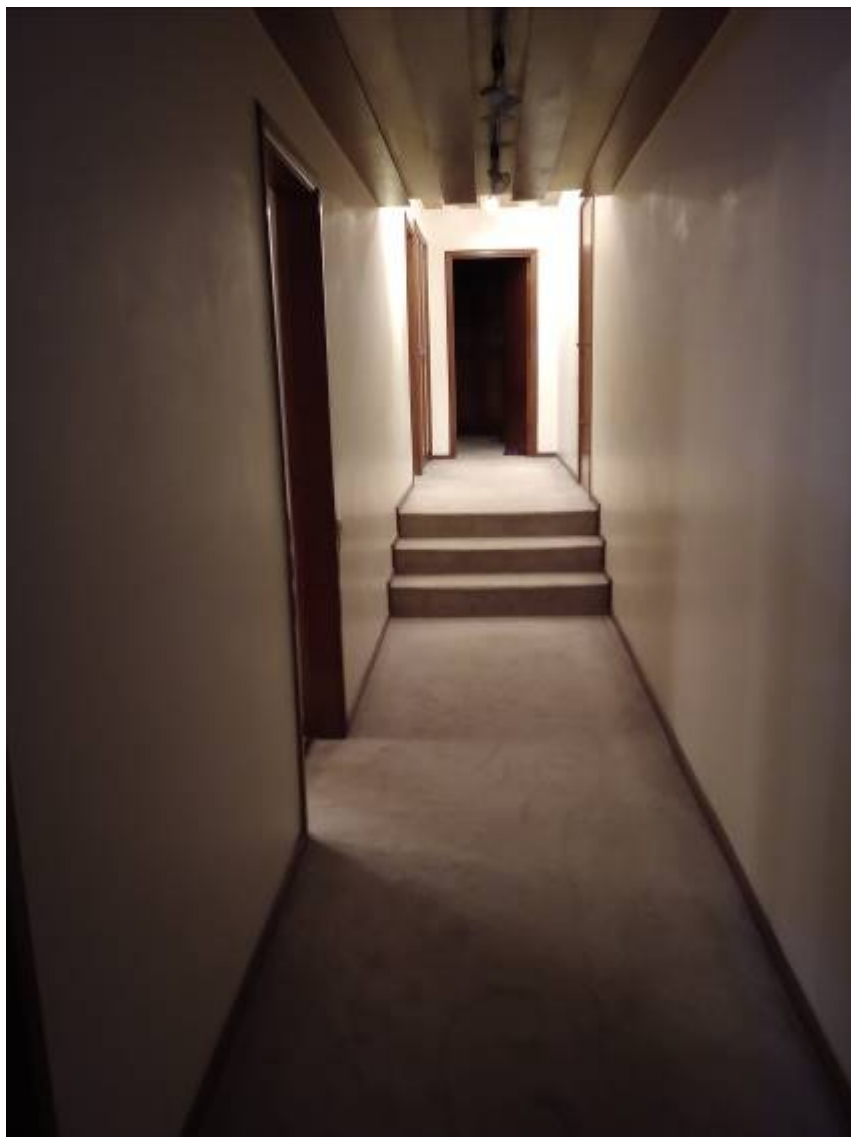


FOTO 15: HALL DE DISTRIBUIÇÃO.



FOTO 16: SUITE.



FOTO 17: BANHO SUITE.



FOTO 18: ANTE SALA.



FOTO 19: SUITE.

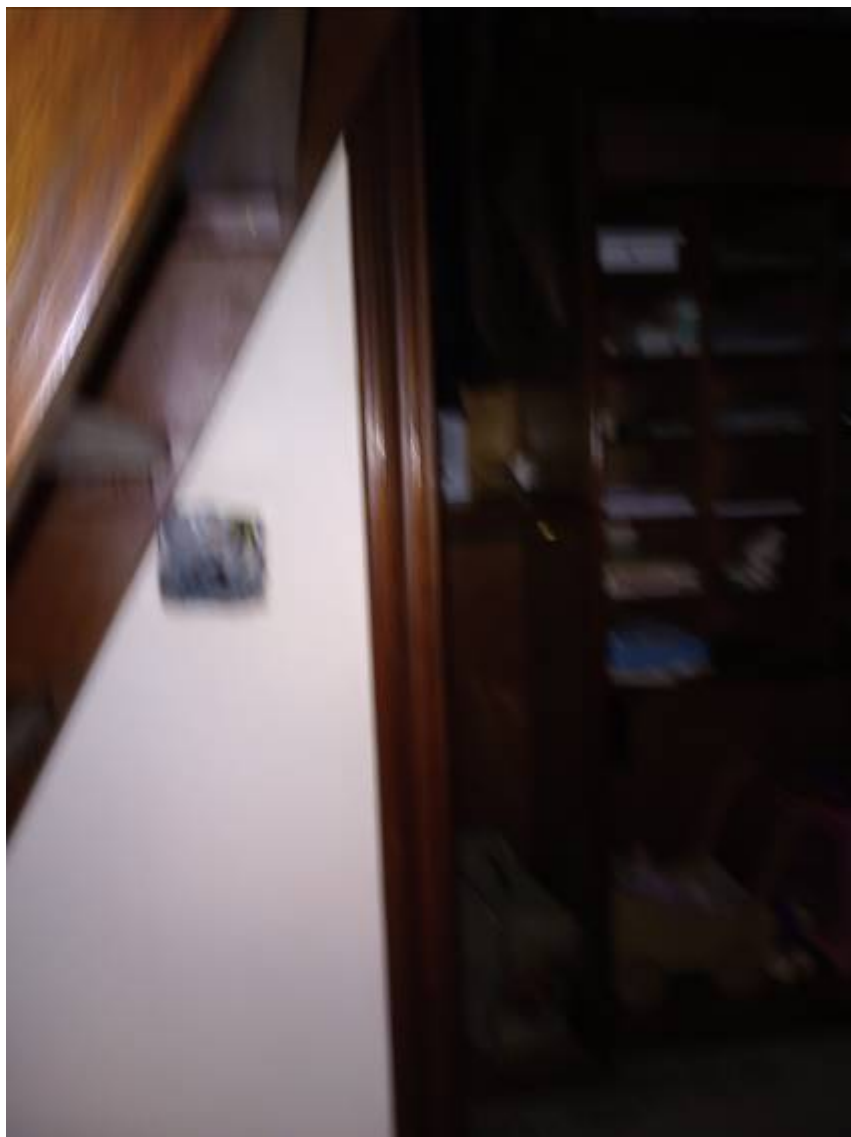


FOTO 20: CLOSET.



FOTO 21: ESCRITÓRIO.

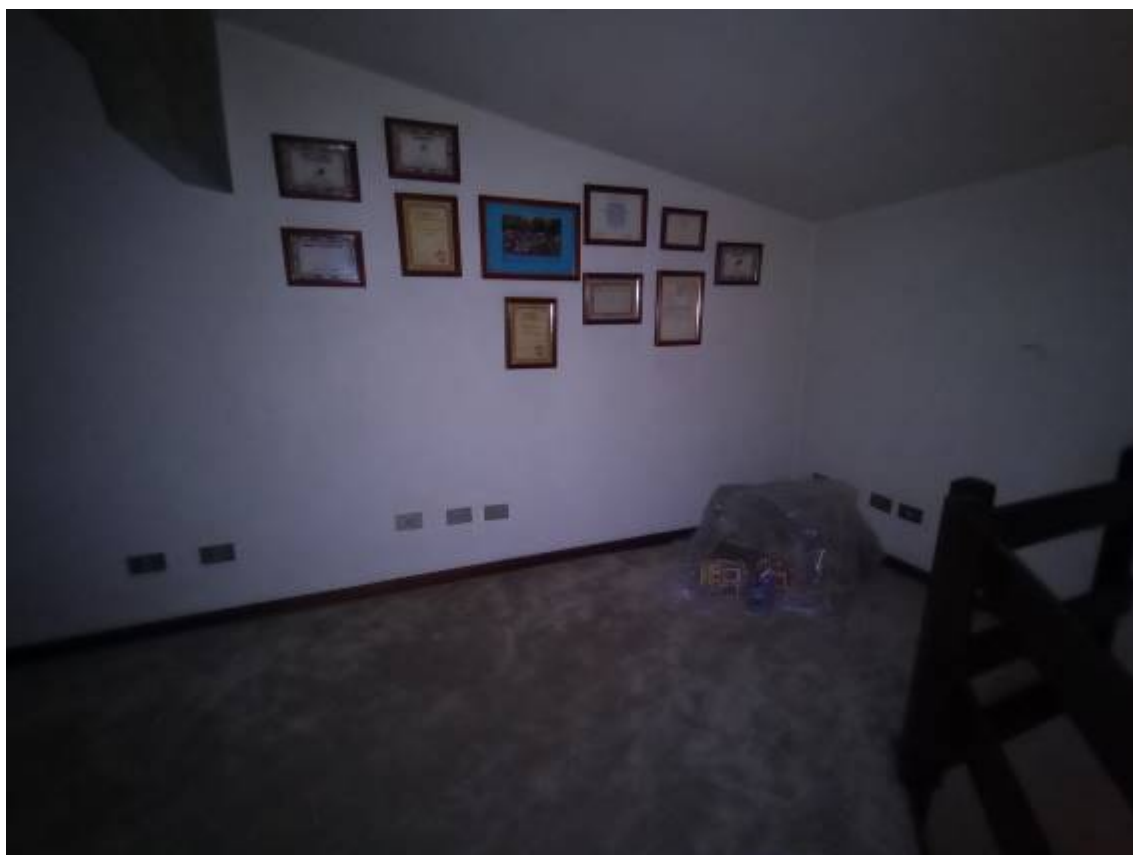


FOTO 22: SALA.



FOTO 23: SUITE.



FOTO 24: BANHO SUITE.



FOTO 25: SUITE MASTER ANTE SALA.



FOTO 26: SUITE.

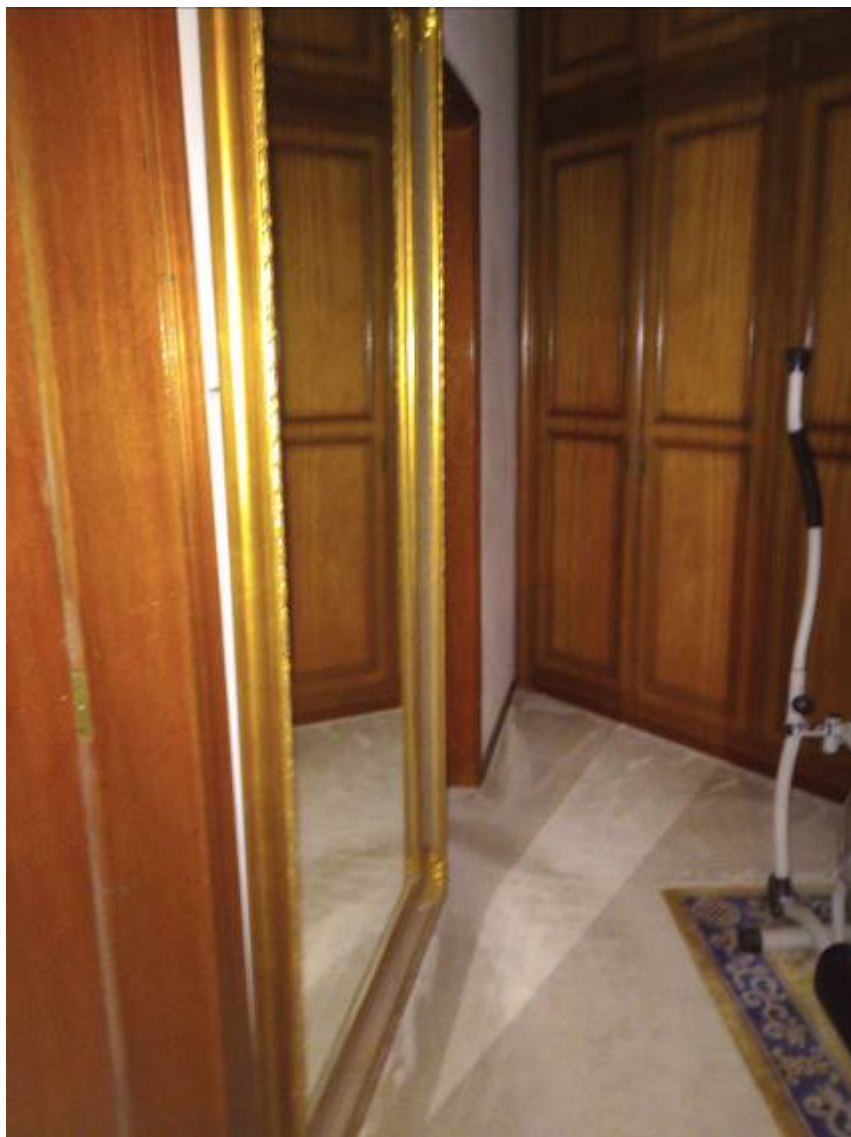


FOTO 27: CLOSET.



FOTO 28: BANHO SUITE.



FOTO 29: BANHO SUITE - HIDRO.



3.- AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

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

3.1.- METODOLOGIA DE CÁLCULO

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

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

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

FATOR LOCALIZAÇÃO: Não foi utilizado, pois, os comparativos possuem o mesmo índice fiscal.

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 Casas Padrão Superior, apresentando o fator 2,656.



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

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

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

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

R = Coeficiente residual correspondente ao padrão

K = Coeficiente de Ross/Heideck



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

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

CLASSE	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 casa, padrão médio, 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 40 anos, de modo que a idade em percentual da vida referencial corresponde a 0,58 ou 58%.



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

Quadro 1 – Estado de Conservação – Ec

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

No presente caso o estado de conservação da construção se enquadra no item “c) regular”.

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



Tabela 2 – Coeficiente de Ross-Heidecke – K

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



Deste modo o coeficiente K, resultante da aplicação da entrada do item “c” com percentual de “58”, corresponde a 0,528.

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

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

$$\text{FOC} = 0,20 + 0,528 \times (1 - 0,20)$$

$$\text{FOC} = 0,622$$

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 5 (cinco) elementos pertencentes à mesma região geoeconômica do imóvel avaliando, a seguir relacionados.



ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO			
DADOS DA FICHA 1			
NÚMERO DA PESQUISA: BARUERI - SP - 2023		<input checked="" type="checkbox"/> UTILIZADO DATA DA PESQUISA: 17/04/2023	
SETOR: 150	QUADRA: 150	ÍNDICE DO LOCAL: 1,00	CHAVE GEOGRÁFICA:
DADOS DA LOCALIZAÇÃO			
ENDEREÇO: ALAMEDA POLONIA		NÚMERO: 1.000	
COMP.:	BAIRRO:	CIDADE: BARUERI - SP	
CEP:	UF: SP		
DADOS DA REGIÃO			
MELHORAMENTOS:			
<input checked="" type="checkbox"/> PAVIMENTAÇÃO		<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE COLETA DE ESGOTO	
<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE GÁS		<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA	
<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA		<input checked="" type="checkbox"/> TV A CABO	
DADOS DO TERRENO			
ÁREA (Ar) M²:	520,00	TESTADA - (cf) m:	20,00
ACESSIBILIDADE:	Direta	PROF. EQUIV. (Pe):	26,00
TOPOGRAFIA:	plano	FORMATO:	Regular
CONSISTÊNCIA:	seca	ESQUINA:	Não
DADOS DA BENFEITORIA			
TIPO DA EDIFICAÇÃO:	Casa	USO DA EDIFICAÇÃO:	Residencial
PADRÃO CONSTR.:	casa superior	ÁREA CONSTRUÍDA M²:	520,00
CONSERVAÇÃO:	c - regular	COEF. DE PADRÃO:	2,656
IDADE REAL:	41 anos	COEF. DE DEP. (K):	0,618
CUSTO BASE (R\$):	0,00	VALOR ARBITRADO:	0,00
VAGAS:	6	PAVIMENTOS:	0
VALOR CALCULADO:	0,00	VALOR ARBITRADO:	0,00
FATORES ADICIONAIS			
ADICIONAL 01:	1,00	ADICIONAL 02:	1,00
ADICIONAL 03:	1,00	ADICIONAL 04:	1,00
ADICIONAL 05:	1,00	ADICIONAL 06:	1,00
DADOS DA TRANSAÇÃO			
NATUREZA:	Oferta	VALOR VENDA (R\$):	5.500.000,00
IMOBILIÁRIA:	AYKA IMÓVEIS	VALOR LOCAÇÃO (R\$):	0,00
CONTATO:	SR. MARIO	TELEFONE:	(19)-981124000
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:	147,87	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:	9.519,23
		HOMOGENEIZAÇÃO:	9.667,10
		VARIAÇÃO:	1.015,5



ARRUDA SIMÕES

- 43 -

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 2

NÚMERO DA PESQUISA: BARUERI - SP - 2023 UTILIZADO DATA DA PESQUISA: 17/04/2023
 SETOR: 150 QUADRA: 150 ÍNDICE DO LOCAL: 1,00 CHAVE GEOGRÁFICA:

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO: ALAMEDA POLONIA NÚMERO: 214
 COMP.: BAIRRO: CIDADE: BARUERI - 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: 520,00 TESTADA - (ct) m: 20,00 PROF. EQUIV. (Pe): 26,00
 ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO: Regular ESQUINA: Não
 TOPOGRAFIA: plano
 CONSISTÊNCIA: seco

DADOS DA BENFEITORIA

TIPO DA EDIFICAÇÃO: Casa USO DA EDIFICAÇÃO: Residencial ÁREA CONSTRUÍDA M²: 520,00
 PADRÃO CONSTR.: casa superior CONSERVAÇÃO: c - regular
 COEF. DE PADRÃO: 2,656 IDADE REAL: 40 anos COEF. DE DEP. (K): 0,630 CUSTO BASE (R\$): 0,00
 VAGAS: 6 PAVIMENTOS: 0
 VALOR CALCULADO: 0,00 VALOR ARBITRADO: 0,00

FATORES ADICIONAIS

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

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA: Oferta VALOR VENDA (R\$): 5.900.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$): 0,00
 IMOBILIÁRIA: ALVES CARDOSO
 CONTATO: SR. CARDOSO TELEFONE: (11)-36600090
 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:
		10.211,54
OBSOLESCÊNCIA Fobs:	0,00 FT ADICIONAL 02:	0,00 HOMOGENEIZAÇÃO:
		10.211,54
PADRÃO Fp:	0,00 FT ADICIONAL 03:	0,00 VARIAÇÃO:
		1.0000
VAGAS	0,00 FT ADICIONAL 04:	0,00
	0,00 FT ADICIONAL 05:	0,00
	0,00 FT ADICIONAL 06:	0,00



ARRUDA SIMÕES

- 44 -

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 3

NÚMERO DA PESQUISA: BARUERI - SP - 2023 UTILIZADO DATA DA PESQUISA: 17/04/2023
 SETOR: 150 QUADRA: 150 ÍNDICE DO LOCAL: 1,00 CHAVE GEOGRÁFICA:

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO: ALAMEDA POLONIA NÚMERO: 380
 COMP.: BAIRRO: CIDADE: BARUERI - 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: 520,00 TESTADA - (ct) m: 20,00 PROF. EQUIV. (Pe): 26,00
 ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO: Regular ESQUINA: Não
 TOPOGRAFIA: plano
 CONSISTÊNCIA: seco

DADOS DA BENFEITORIA

TIPO DA EDIFICAÇÃO: Casa USO DA EDIFICAÇÃO: Residencial ÁREA CONSTRUÍDA M²: 520,00
 PADRÃO CONSTR.: casa superior CONSERVAÇÃO: c - regular
 COEF. DE PADRÃO: 2,654 IDADE REAL: 40 anos COEF. DE DEP. (k): 0,630 CUSTO BASE (R\$): 0,00
 VAGAS: 6 PAVIMENTOS: 0
 VALOR CALCULADO: 0,00 VALOR ARBITRADO: 0,00

FATORES ADICIONAIS

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

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA: Oferta VALOR VENDA (R\$): 5.800.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$): 0,00
 IMOBILIÁRIA: OESTE IMÓVEIS
 CONTATO: SR. PEDRO TELEFONE: (11)-42087777
 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:
		10,038,46
OBSOLESCÊNCIA Fobs:	0,00 FT ADICIONAL 02:	0,00 HOMOGENEIZAÇÃO:
		10,038,46
PADRÃO Fp:	0,00 FT ADICIONAL 03:	0,00 VARIAÇÃO:
		1,0000
VAGAS	0,00 FT ADICIONAL 04:	0,00
	0,00 FT ADICIONAL 05:	0,00
	0,00 FT ADICIONAL 06:	0,00



ARRUDA SIMÕES

- 45 -

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 4

NÚMERO DA PESQUISA: BARUERI - SP - 2023 UTILIZADO DATA DA PESQUISA: 17/04/2023
 SETOR: 150 QUADRA: 150 ÍNDICE DO LOCAL: 1,00 CHAVE GEOGRÁFICA:

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO: ALAMEDA POLONIA NÚMERO: 420
 COMP.: BAIRRO: CIDADE: BARUERI - 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: 450,00
 PADRÃO CONSTR.: casa superior CONSERVAÇÃO: c - regular
 COEF. DE PADRÃO: 2,656 IDADE REAL: 10 anos COEF. DE DEP. (k): 0,916 CUSTO BASE (R\$): 0,00
 VAGAS: 6 PAVIMENTOS: 0
 VALOR CALCULADO: 0,00 VALOR ARBITRADO: 0,00

FATORES ADICIONAIS

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

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA: Oferta VALOR VENDA (R\$): 5.700.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$): 0,00
 IMOBILIÁRIA: FK QUARTIER IMÓVEIS
 CONTATO: SR. ALDO TELEFONE: (11)-43092870
 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: 11.400,00
OBSOLESCÊNCIA Fobs: -2.847,51	FT ADICIONAL 02: 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO: 8.552,49
PADRÃO Fp: 0,00	FT ADICIONAL 03: 0,00	VARIAÇÃO: 0,7502
VAGAS 0,00	FT ADICIONAL 04: 0,00	
	FT ADICIONAL 05: 0,00	
	FT ADICIONAL 06: 0,00	



ARRUDA SIMÕES

- 46 -

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 5

NÚMERO DA PESQUISA : BARUERI - SP - 2023 UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 17/04/2023
 SETOR : 150 QUADRA : 150 ÍNDICE DO LOCAL : 1,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : ALAMEDA POLONIA NÚMERO : 855
 COMP. : BAIRRO : CIDADE : BARUERI - 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: 520,00 TESTADA - (cf) m : 20,00 PROF. EQUIV. (Pe) : 26,00
 ACESSIBILIDADE : Direta FORMATO : Regular ESQUINA : Não
 TOPOGRAFIA : plano
 CONSISTÊNCIA : seco

DADOS DA BENFEITORIA

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Casa USO DA EDIFICAÇÃO : Residencial ÁREA CONSTRUÍDA M²: 520,00
 PADRÃO CONSTR.: casa superior CONSERVAÇÃO : c - regular
 COEF. DE PADRÃO : 2,655 IDADE REAL : 40 anos COEF. DE DEP. (k) : 0,630 CUSTO BASE (R\$): 0,00
 VAGAS : 6 PAVIMENTOS : 0
 VALOR CALCULADO : 0,00 VALOR ARBITRADO : 0,00

FATORES ADICIONAIS

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

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR VENDA (R\$) : 5.500.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00
 IMOBILIÁRIA : ÚNICO NEGÓCIOS
 CONTATO : SR. CELSO TELEFONE : (11)-934369010

OBSERVAÇÃO:

OFERTA EM REAIS

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

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



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: TAMBORE X NERCES	DATA: 17/04/2023
EDIFICAÇÃO VALORES DE VENDA: IBAPE-SP - 2023 - SAO PAULO - SP	
FATOR OFERTA/TRANSAÇÃO: 0,9	PARCELA DE BENEFITORIA: 0,8
OBSERVAÇÃO:	
FATORES	
FATOR	ÍNDICE
<input type="checkbox"/> Localização	1,00
<input checked="" type="checkbox"/> Obsolescência	Idade :40 Estado de Conservação : C - REGULAR
<input type="checkbox"/> Padrão	casa superior
<input type="checkbox"/> Vagas	Vagas :6 Acréscimo 0,06

Analisando o modelo, verificamos que a utilização do fator de Localização, apresentou o menor coeficiente de variação, correspondente a 6,74%, 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 ALAMEDA POLONIA , 1,000	9.519,23	9.667,10	1,0155
<input checked="" type="checkbox"/>	2 ALAMEDA POLONIA ,214	10.211,54	10.211,54	1,0000
<input checked="" type="checkbox"/>	3 ALAMEDA POLONIA ,380	10.038,46	10.038,46	1,0000
<input checked="" type="checkbox"/>	4 ALAMEDA POLONIA ,420	11.400,00	8.552,49	0,7502
<input checked="" type="checkbox"/>	5 ALAMEDA POLONIA ,855	9.519,23	9.519,23	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.



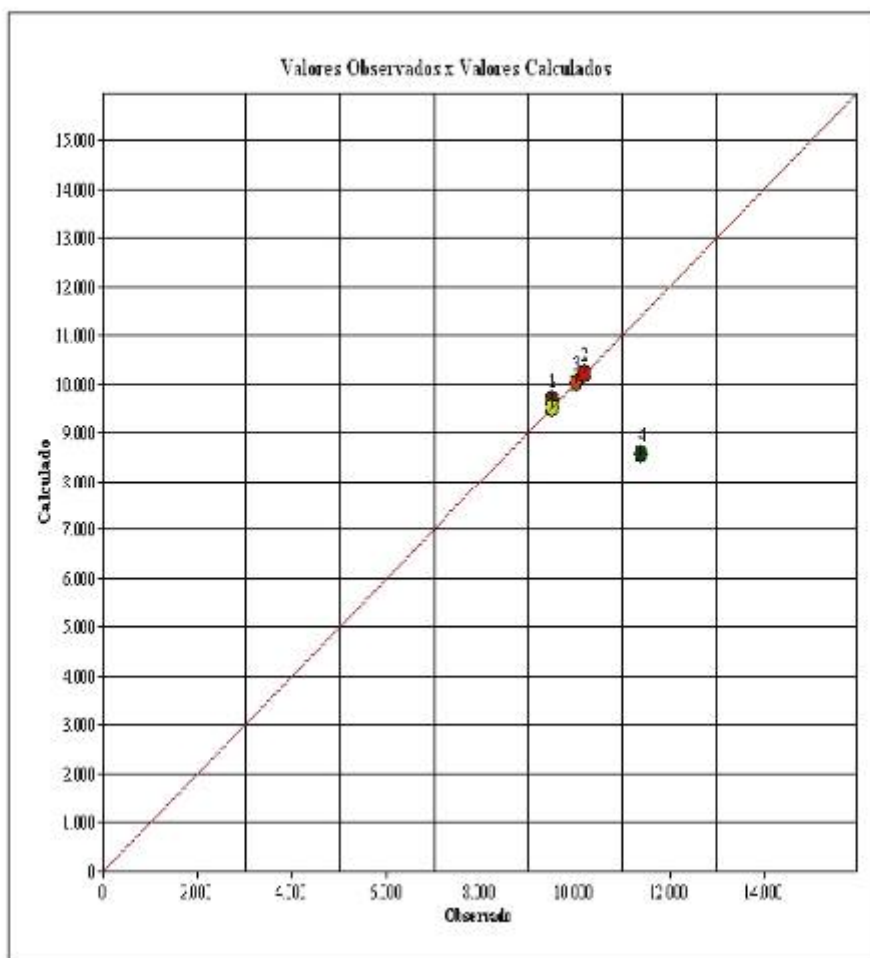
3.2.3.- GRÁFICO DE DISPERSÃO

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

GRÁFICO DE DISPERSÃO

Núm.	X	Y
1	9.519,23	9.667,10
2	10.211,54	10.211,54
3	10.038,46	10.038,46
4	11.400,00	8.552,49
5	9.519,23	9.519,23

GRÁFICO DE DISPERSÃO





3.2.4.- VALOR UNITÁRIO FINAL

Conforme resultados a seguir reproduzidos, apuramos o valor unitário médio saneado de R\$ 9.597,76m², atingindo o grau de precisão III.

APRESENTAÇÃO DOS RESULTADOS							
DADOS DO AVALIANDO							
Tipo : Construção		Local : ALAMEDA POLONIA 324 RESIDENCIAL I BARUERI - SP		Data : 17/04/2023			
Cliente : ASSOCIAÇÃO TAMBORE X NERCES VARTANIAN							
Área terreno m ² : 772,87		Edificação m ² : 612,14		Modalidade : Venda			
Distribuição espacial							
VALORES UNITÁRIOS			VALORES HOMOGENEIZADOS				
Média Unitários : 10.137,69			Média Unitários : 9.597,76				
Desvio Padrão : 770,34			Desvio Padrão : 647,01				
- 30% : 7.096,38			- 30% : 6.718,44				
+ 30% : 13.179,00			+ 30% : 12.477,09				
Coeficiente de Variação : 7,6000			Coeficiente de Variação : 6,7400				
GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO							
Descrição	GRAU III		GRAU II		GRAU I	9	
1 Carac. do imóvel avaliado	Completa quanto a todas variáveis analisadas	<input checked="" type="checkbox"/>	Completa qto aos fatores usados no tratamento	<input type="checkbox"/>	Adoção de situação paradigma	<input type="checkbox"/>	3
2 Quantidade mínima de dados de mercado usados	12	<input type="checkbox"/>	5	<input checked="" type="checkbox"/>	3	<input type="checkbox"/>	2
3 Identificação dos dados de mercado	Apresentação de inform ref a todas as caract dos dados analisados	<input 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	0,60 a 1,25	<input type="checkbox"/>	0,50 a 2,00	<input checked="" type="checkbox"/>	0,40 a 2,50 "a	<input type="checkbox"/>	2
GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO: II							
FORMAÇÃO DOS VALORES							
MÉDIA SANEADA (R\$): 9.597,76			VALOR TOTAL (R\$): 5.875.172,81				
VALOR UNITÁRIO (R\$/m ²): 9.597,76000							
INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Paradigma			INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Avaliando				
INTERVALO MÍNIMO : 9.154,18			INTERVALO MÍNIMO : 9.154,18				
INTERVALO MÁXIMO : 10.041,34			INTERVALO MÁXIMO : 10.041,34				
GRAU DE PRECISÃO							
GRAU DE PRECISÃO: III							



3.3.- CÁLCULO DO VALOR DO IMÓVEL

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

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

V_i = Valor do imóvel

A_{bi} = Área Homogeneizada: $A_t \times 0,40 + A_c \times 0,60$, onde:

$A_t = 772,87m^2$

$A_c = 505,00m^2$

$A_h = 772,87m^2 \times 0,40 + 505,00m^2 \times 0,60$

$A_h = 612,14m^2$

V_u = Valor unitário: R\$ 9.597,76/m²

Substituindo e calculando, vem:

$V_i = 612,14m^2 \times R\$ 9.597,76/m^2$

$V_i = R\$ 5.875.172,81$ equivalendo a R\$ 5.875.000,00 redondos.

(CINCO MILHÕES OITOCENTOS E SETENTA E CINCO MIL REAIS)

O valor é válido para maio de 2023.



4.- VALOR DA COTA PENHORADA

O valor da cota penhorada do imóvel corresponde ao seguinte:

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

V_{cp} = Valor da cota penhorada

V_i = Valor do imóvel: R\$ 5.875.000,00

C_p = Cota penhorada do imóvel: 100%

Substituindo e calculando, vem:

$V_{cp} = R\$ 5.875.000,00 \times 1,00$

$V_{cp} = R\$ 5.875.000,00$

(CINCO MILHÕES OITOCENTOS E SETENTA E CINCO MIL REAIS)

O valor é válido para maio de 2023.



5.- ENCERRAMENTO

O presente laudo está impresso em 53 (cinquenta e três) folhas somente no anverso, estando esta última datada e assinada.

Segue em anexo:

ANEXO 1: Localização do Imóvel

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

Barueri, 02 de maio de 2023.

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



ANEXO 1

