



**EXMO. SR. DR. JUIZ DE DIREITO DA 42ª VARA CÍVEL
DA CAPITAL**

PROCESSO: 1028642-88.2022.8.26.0100

FERNANDO FLÁVIO DE ARRUDA SIMÕES,
engenheiro, perito judicial, nomeado nos autos da ação **EXECUÇÃO DE
TÍTULO EXTRAJUDICIAL** ajuizado por **CONDOMÍNIO EDIFÍCIO
PIEVE DI CADORE** contra **EDSON ADAMO MARCHI**, tendo
realizado todos os estudos e diligências atinentes ao caso, vem mui
respeitosamente apresentar o seguinte:

LAUDO AVALIATÓRIO



1.- PRELIMINARES

O presente laudo objetiva a determinação do valor de mercado do imóvel situado na Rua Havai nº 292 apartamento nº 102 do Edifício Pieve Di Cadore, no bairro do Sumaré, matriculado sob nº 80.682 perante o 2º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo e penhorado às fls. 91 dos autos.

TERMO DE PENHORA E DEPOSITO	
	DDP
Processo Digital nº:	1028642-88.2022.8.26.0100
Classe - Assunto:	Execução de Título Extrajudicial - Despesas Condominiais
Exequente:	CONDOMÍNIO EDIFÍCIO PIEVE DI CADORE, CNPJ 55491120000120
Executado:	EDSON ADAMO MARCHI, CPF 00453305814
Valor da causa/execução:	R\$ 117.690,76

Em São Paulo, aos 24 de outubro de 2022, no Cartório da 42ª Vara Cível, do Foro Central Cível, em cumprimento à r. decisão proferida em 23 de setembro de 2022, nos autos da ação em epígrafe, lavro o presente **TERMO DE PENHORA** do imóvel:

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL		
matricula	folha	
80.682	01	São Paulo, 10 de dezembro de 19 9
<p>IMÓVEL:- APARTAMENTO nº 102, localizado no 10º andar do "EDIFÍCIO PIEVE DI CADORE", situado na rua Havai nº 292, no 19º - Subdistrito - Perdizes, contendo a área útil de 135,16m²., a área comum de 85,04m². e a área total construída de 220,20m². correspondente à fração ideal de 3,67% no terreno e demais col</p>		

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



2.- VISTORIA

2.1.- LOCAL

O imóvel em questão está localizado na Rua Havai nº 292 apartamento nº 102 do Edifício Pieve Di Cadore, no bairro de Sumaré, setor 012 quadra 082 da Planta Genérica de Valores elaborada pela Municipalidade de São Paulo.

A Rua Havai é provida de todos melhoramentos públicos essenciais, estando localizada nas proximidades da Avenida Pompéia.

A ocupação local é constituída predominantemente por edificações residenciais e edifícios de apartamentos de padrão médio/alto e comércio de âmbito local.

2.2.- BENFEITORIAS

2.2.1.- GERAL

Sobre o terreno encontra-se erigido 1 (um) edifício destinado ao uso residencial, apresentando o prédio em questão fachada em pintura látex; piso em pedra; paredes de alvenaria; fechamento em gradil, sendo constituído de 2 (dois) subsolos destinados a garagem, pavimento térreo com guarita, hall, salão de festas, piscina adulto e infantil, academia, e 11 (onze) pavimentos superiores com 2 (dois) apartamentos por andar, e 1 (uma) cobertura, perfazendo um total de 23 (vinte e três) unidades residenciais.

O hall social do térreo do edifício apresenta piso de porcelanato; paredes revestidas em cimento queimado; forro de gesso e porta de vidro temperado.

O hall social do andar apresenta piso em granito; paredes revestidas em pintura látex sobre massa corrida; forro de gesso.



2.2.2.- UNIDADE AUTÔNOMA

A unidade avaliada apresenta as seguintes dependências e acabamentos construtivos:

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

SALA DE JANTAR: Piso em tábua corrida; paredes revestidas em pintura látex sobre massa corrida; forro de laje.

VARANDA: Piso cerâmico; forro de laje; guarda corpo de ferro.

LAVABO: Piso em granito; paredes com azulejos até o teto; lavatório e vaso sanitário em louça.

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

BANHOS SUÍTE: Piso em granito; paredes azulejos até o teto; forro em laje; vaso sanitário e bidê em louça lavatório com tampa de granito; esquadria de alumínio com vidro liso fosco.

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

BANHEIRO SOCIAL: Piso em granito; paredes revestidas em azulejos até o teto; forro em laje; vaso sanitário e bidê em louça lavatório com tampa de granito; esquadria de alumínio com vidro liso fosco.

COPA/COZINHA: Piso cerâmico; paredes revestidas em azulejos até o teto; forro em laje; pia de inox com tampa em granito; esquadria de alumínio com vidro liso fosco.



- 5 -

ÁREA DE SERVIÇO: Piso cerâmico; paredes revestidas em azulejos até o teto; forro em laje; tanque em louça; esquadria de alumínio com vidro liso fosco.

QUARTO EMPREGADA: Piso de tacos de madeira; paredes revestidas em pintura látex sobre massa corrida.

BANHO EMPREGADA: Piso cerâmico; paredes revestidas em azulejos até o teto; lavatório e vaso sanitário em louça.

A unidade em questão possui 3 (três) vagas determinadas na garagem, área privativa de 135,16m², área comum de 85,24m², totalizando a área de 220,20m² e ocupando uma fração ideal de terreno de 3,67%.

O apartamento classifica-se de acordo com o estudo “Índice de Unidades Padronizadas – IBAPE/SP – versão 2019”, na classe 1 – Residencial, grupo 1.3.- Apartamentos, no item 1.3.2.- Apartamentos Padrão Superior com elevadores.

A vida útil da edificação corresponde a 60 anos, possuindo o imóvel a idade estimada de 30 anos, de modo que a idade em percentual da vida referencial corresponde a 0,50 ou 50%.

O estado de conservação da edificação se enquadra no item “c) regular”, segundo a graduação que consta do quadro 1 do item 3.2 do referido estudo.



2.3.- CADASTRAMENTO FOTOGRÁFICO

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



FOTO 1: RUA HAVAI DEFRENTE AO IMÓVEL.



FOTO 2: RUA HAVAI EM SENTIDO CONTRÁRIO.



FOTO 3: DIVISA LATERAL DIREITA.



FOTO 4: DIVISA LATERAL ESQUERDA.



FOTO 5: FRENTE DA PROPRIEDADE.



FOTO 6: FACHADA FRONTAL DO EDIFÍCIO.



FOTO 7: FACHADA FRONTAL E LATERAL DIREITA DO PRÉDIO.



FOTO 8: PORTARIA DE ACESSO.



FOTO 9: HALL SOCIAL DO ANDAR TÉRREO.



FOTO 10: HALL SOCIAL DO ANDAR.



FOTO 11: SALA DE ESTAR.



FOTO 12: SALA DE JANTAR.



FOTO 13: LAVABO.



FOTO 14: VARANDA.



FOTO 15: CIRCULAÇÃO INTERNA.



FOTO 16: SUÍTE.



FOTO 17: BANHO SUÍTE.



FOTO 18: BANHO SOCIAL.



FOTO 19: COPA.



FOTO 20: COZINHA.



FOTO 21: ÁREA DE SERVIÇO.



FOTO 22: QUARTO EMPREGADA.



FOTO 23: BANHO EMPREGADA.

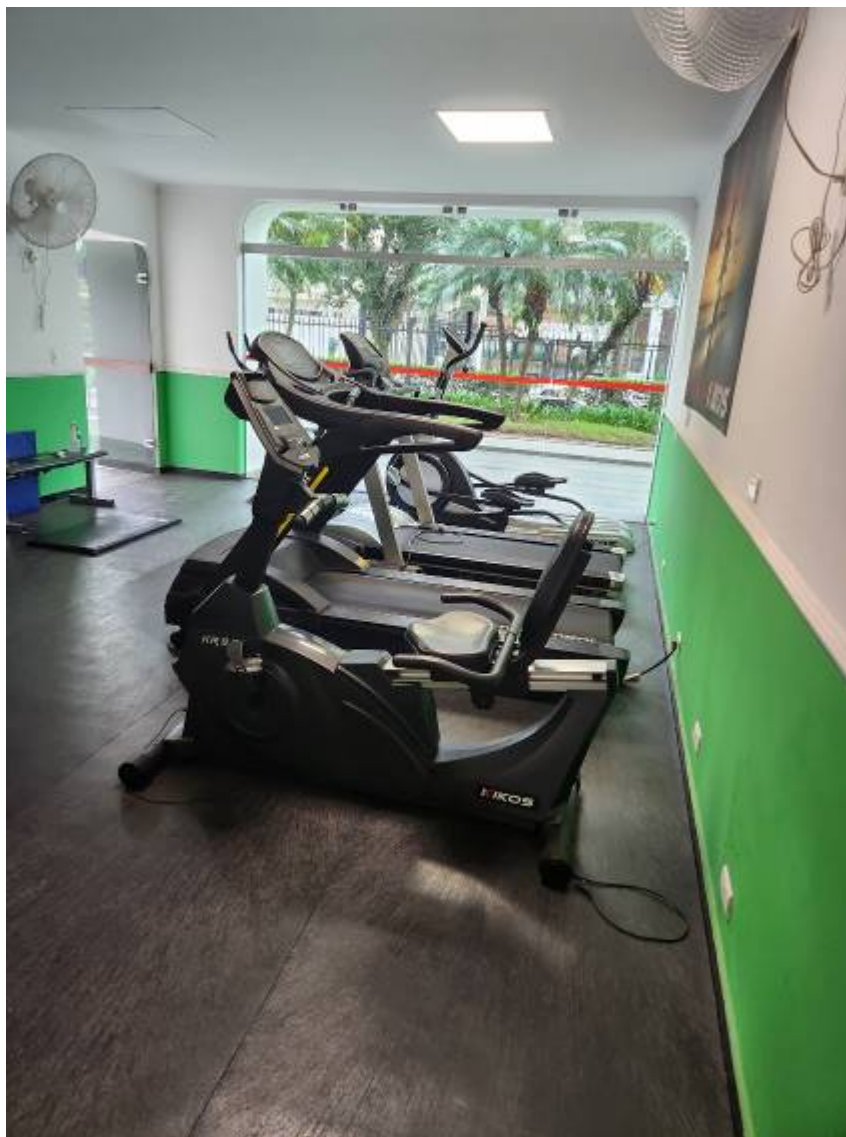


FOTO 24: ACADEMIA.



FOTO 25: SALÃO DE FESTAS.



FOTO 26: ÁREA AJARDINADA.



FOTO 27: PISCINA ADULTO.

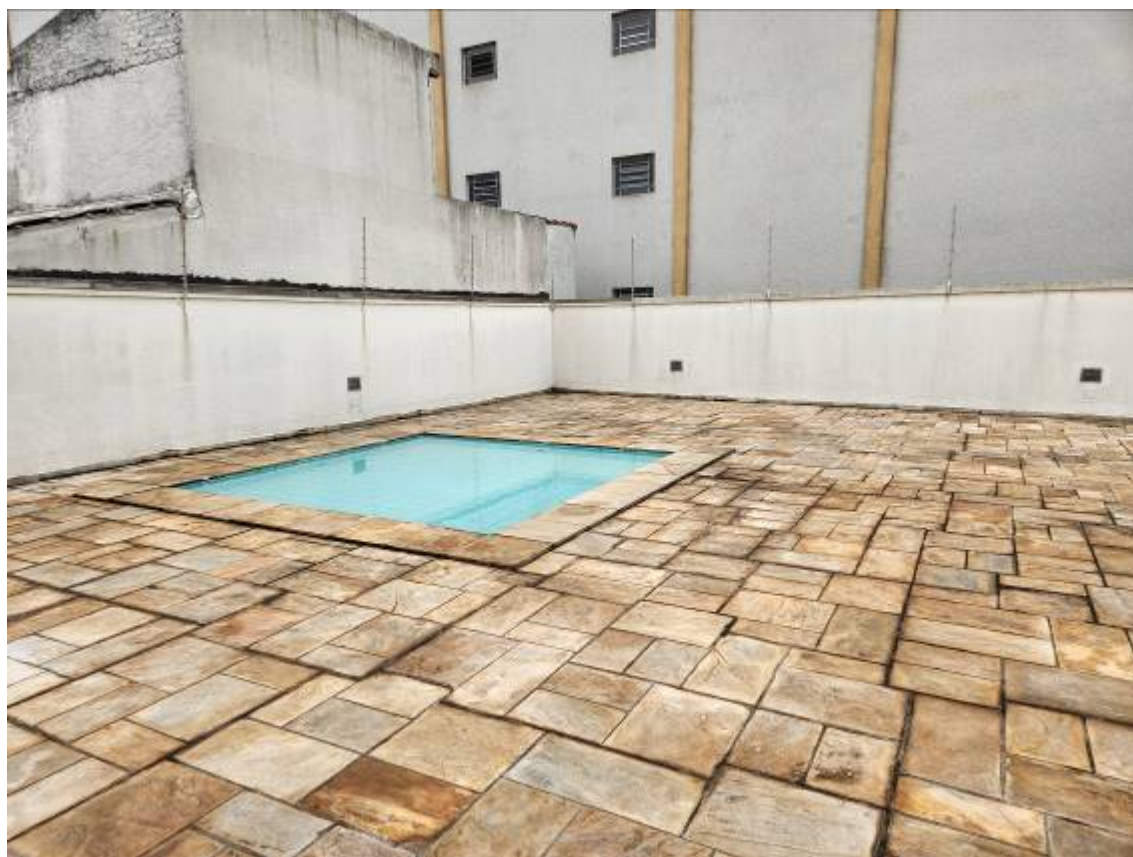


FOTO 28: PISCINA INFANTIL.

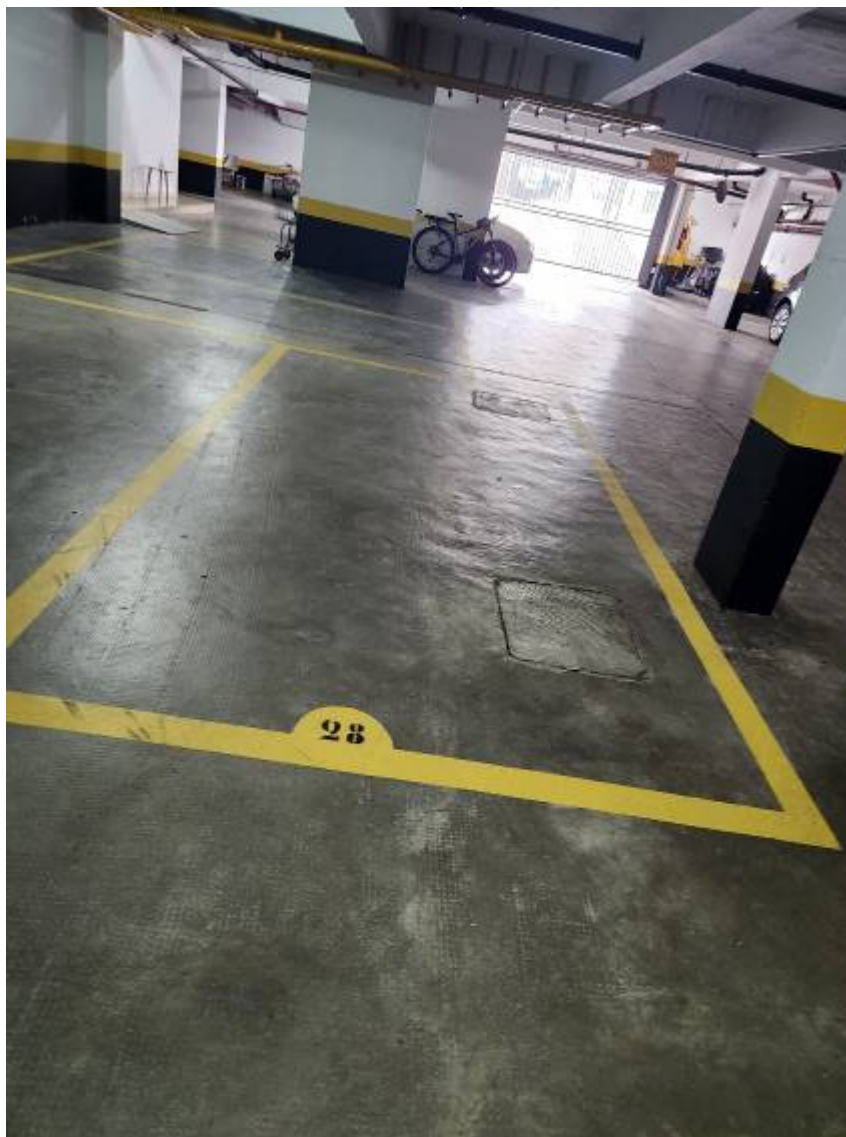


FOTO 29: VAGA DEMARCADA Nº 28 DO REQUERIDO.



FOTO 30: VAGA DEMARCADA Nº 36 DO REQUERIDO.



FOTO 31: VAGA DEMARCADA Nº 55 DO REQUERIDO



3.- AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

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

3.1.- METODOLOGIA DE CÁLCULO

Para determinação do valor unitário de venda do imóvel, foi utilizado do software Geoavaliar, tendo sido analisados os seguintes parâmetros para a homogeneização dos elementos:

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

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

FATOR LOCALIZAÇÃO: Transposição de unitários através da Planta Genérica de Valores elaborada pela Municipalidade de São Paulo em janeiro de 2023, apresentando para a Rua Havai setor 012 quadra 082 o índice fiscal 2.440,00.

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



ARRUDA SIMÕES

- 38 -

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

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

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

O fator conservação-obsolescência é obtido pela relação direta entre os índices de obsolescência e conservação do avaliando e dos comparativos, calculados em conformidade com o estudo Índice de Unidades Padronizadas – IBAPE – Versão 2019, bem como o cálculo da diferença em reais em relação ao valor unitário original.

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

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

R = Coeficiente residual correspondente ao padrão

K = Coeficiente de Ross/Heidecke



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

Quadro 1 – Estado de Conservação – Ec

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

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

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



ARRUDA SIMÕES

Tabela 2 – Coeficiente de Ross-Heidecke – K

Idade em % da vida referencial	Estado de Conservação – Ec							
	A 0,00%	B 0,32%	C 2,52%	D 8,09%	E 18,10%	F 33,20%	G 52,60%	H 75,20%
2%	0,9898	0,9866	0,9649	0,9097	0,8106	0,6612	0,4692	0,2455
4%	0,9792	0,9761	0,9545	0,9000	0,8020	0,6541	0,4641	0,2428
6%	0,9682	0,9651	0,9438	0,8899	0,7930	0,6468	0,4589	0,2401
8%	0,9568	0,9537	0,9327	0,8794	0,7836	0,6391	0,4535	0,2373
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 “63”, corresponde a 0,474.

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

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

$$\text{FOC} = 0,20 + 0,474 \times (1 - 0,20)$$

$$\text{FOC} = 0,579$$

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

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

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

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

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



ARRUDA SIMÕES

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 1

NÚMERO DA PESQUISA: SAO PAULO - SP - 2023 UTILIZADO DATA DA PESQUISA: 24/11/2023
 SETOR: 012 QUADRA: 082 ÍNDICE DO LOCAL: 2.440,00 CHAVE GEOGRÁFICA:

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO: RUA HAVAI NÚMERO: 292
 COMP.: 5º ANDAR BAIRRO: CIDADE: SAO PAULO - SP
 CEP: UF: SP

DADOS DA REGIÃO

MELHORAMENTOS:

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

DADOS DO TERRENO

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

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO: Apartamento ESTADO: FACE:

CARACTERÍSTICAS

PADRÃO: apartamento superior c/ elev. COEF. PADRÃO: 6,827 CONSERVAÇÃO: c - regular
 COEF. DEP. (k): 0,562 IDADE: 39 anos FRAÇÃO: 0,00 TAXA: 0,00 VAGAS COB.: 3 VAGAS DESCOB.: 0

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²: 135,00 ÁREA COMUM M²: 0,00 GARAGEM M²: 0,00 TOTAL M²: 135,00

EDIFÍCIO

DORMITÓRIOS: 3 SUITES: 0 W.C.: 0 QUARTO EMPREGADAS: 0 PISCINA: 0 SALÃO DE FESTAS: 0
 ELEVADORES: 0 PLAYGROUND: 0 SUPERIORES: 0 APTO/ANDAR: 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\$): 1.300.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$): 0,00
 IMOBILIÁRIA: LOFT
 CONTATO: SRA. PATRÍCIA TELEFONE: (11)-986200219
 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: 8.666,67
OBSOLESCÊNCIA Fobs: 172,72	FT ADICIONAL 02: 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO: 8.839,38
PADRÃO Fp: 0,00	FT ADICIONAL 03: 0,00	VARIAÇÃO: 1,0199
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 2

NÚMERO DA PESQUISA: SAO PAULO - SP - 2023 UTILIZADO DATA DA PESQUISA: 24/11/2023
 SETOR: 012 QUADRA: 082 ÍNDICE DO LOCAL: 2.440,00 CHAVE GEOGRÁFICA:

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO: RUA HAVAI NÚMERO: 292
 COMP.: BAIRRO: CIDADE: SAO PAULO - SP
 CEP: UF: SP

DADOS DA REGIÃO

MELHORAMENTOS:

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

DADOS DO TERRENO

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

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO: Apartamento ESTADO: FACE:

CARACTERÍSTICAS

PADRÃO: apartamento superior c/ elev. COEF. PADRÃO: 6,827 CONSERVAÇÃO: c - regular
 COEF. DEP. (k): 0,576 IDADE: 38 anos FRAÇÃO: 0,00 TAXA: 0,00 VAGAS COB.: 3 VAGAS DESCOB.: 0

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²: 136,00 ÁREA COMUM M²: 0,00 GARAGEM M²: 0,00 TOTAL M²: 136,00

EDIFÍCIO

DORMITÓRIOS: 3 SUITES: 0 W.C.: 0 QUARTO EMPREGADAS: 0 PISCINA: 0 SALÃO DE FESTAS: 0
 ELEVADORES: 0 PLAYGROUND: 0 SUPERIORES: 0 APTO/ANDAR: 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\$): 1.379.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$): 0,00
 IMOBILIÁRIA: RUDNER MÓVEIS
 CONTATO: TELEFONE: (11)-38625153
 OBSERVAÇÃO:
 OFERTA EM REAIS

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc:	0,00 FT ADICIONAL 01:	0,00 VALOR UNITÁRIO:
OBSOLESCÊNCIA Fobs:	0,00 FT ADICIONAL 02:	0,00 HOMOGENEIZAÇÃO:
PADRÃO Fp:	0,00 FT ADICIONAL 03:	0,00 VARIAÇÃO:
VAGAS	0,00 FT ADICIONAL 04:	0,00
	FT ADICIONAL 05:	0,00
	FT ADICIONAL 06:	0,00
		9.125,74
		9.125,74
		1,0000



ARRUDA SIMÕES

- 44 -

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 3

NÚMERO DA PESQUISA: SAO PAULO - SP - 2023 UTILIZADO DATA DA PESQUISA: 24/11/2023
 SETOR: 012 QUADRA: 082 ÍNDICE DO LOCAL: 2.440,00 CHAVE GEOGRÁFICA:

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO: RUA HAVAI NÚMERO: 292
 COMP.: BAIRRO: CIDADE: SAO PAULO - SP
 CEP: UF: SP

DADOS DA REGIÃO

MELHORAMENTOS:

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

DADOS DO TERRENO

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

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO: Apartamento ESTADO: FACE:

CARACTERÍSTICAS

PADRÃO: apartamento superior c/ elev. COEF. PADRÃO: 6,827 CONSERVAÇÃO: c - regular
 COEF. DEP. (k): 0,57 IDADE: 38 anos FRAÇÃO: 0,00 TAXA: 0,00 VAGAS COB.: 3 VAGAS DESCOB.: 0

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²: 136,00 ÁREA COMUM M²: 0,00 GARAGEM M²: 0,00 TOTAL M²: 136,00

EDIFÍCIO

DORMITÓRIOS: 3 SUÍTES: 0 W.C.: 0 QUARTO EMPREGADAS: 0 PISCINA: 0 SALÃO DE FESTAS: 0
 ELEVADORES: 0 PLAYGROUND: 0 SUPERIORES: 0 APTO/ANDAR: 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\$): 1.375.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$): 0,00

IMOBILIÁRIA: RUDNER IMÓVEIS

CONTATO:

TELEFONE: (11)-38625153

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: 9.099,26
OBSOLESCÊNCIA Fobs: 0,00	FT ADICIONAL 02: 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO: 9.099,26
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

- 45 -

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 4

NÚMERO DA PESQUISA: SAO PAULO - SP - 2023 UTILIZADO DATA DA PESQUISA: 24/11/2023
 SETOR: 012 QUADRA: 082 ÍNDICE DO LOCAL: 2.440,00 CHAVE GEOGRÁFICA:

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO: RUA HAVAI NÚMERO: 292
 COMP.: apto 82 BAIRRO: CIDADE: SAO PAULO - SP
 CEP: UF: SP

DADOS DA REGIÃO

MELHORAMENTOS:

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

DADOS DO TERRENO

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

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO: Apartamento ESTADO: FACE:

CARACTERÍSTICAS

PADRÃO: apartamento superior c/ elev. COEF. PADRÃO: 6,827 CONSERVAÇÃO: c - regular
 COEF. DEP. (K): 0,576 IDADE: 38 anos FRAÇÃO: 0,00 TAXA: 0,00 VAGAS COB.: 3 VAGAS DESCOB.: 0

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²: 136,00 ÁREA COMUM M²: 0,00 GARAGEM M²: 0,00 TOTAL M²: 136,00

EDIFÍCIO

DORMITÓRIOS: 3 SUÍTES: 0 W.C.: 0 QUARTO EMPREGADAS: 0 PISCINA: 0 SALÃO DE FESTAS: 0
 ELEVADORES: 0 PLAYGROUND: 0 SUPERIORES: 0 APTO/ANDAR: 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\$): 1.300.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$): 0,00
 IMOBILIÁRIA: ZIMMERMANN IMÓVEIS
 CONTATO: SR. LUIZ TELEFONE: (11)-38680255
 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: 8.602,94
OBSOLESCÊNCIA Fobs: 0,00	FT ADICIONAL 02: 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO: 8.602,94
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

- 46 -

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 5

NÚMERO DA PESQUISA: SAO PAULO - SP - 2023 UTILIZADO DATA DA PESQUISA: 24/11/2023
 SETOR: 012 QUADRA: 082 ÍNDICE DO LOCAL: 2.440,00 CHAVE GEOGRÁFICA:

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO: RUA HAVAI NÚMERO: 292
 COMP.: apto 111 BAIRRO: CIDADE: SAO PAULO - SP
 CEP: UF: SP

DADOS DA REGIÃO

MELHORAMENTOS:

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

DADOS DO TERRENO

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

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO: Apartamento ESTADO: FACE:

CARACTERÍSTICAS

PADRÃO: apartamento superior c/ elev. COEF. PADRÃO: 6,827 CONSERVAÇÃO: c - regular
 COEF. DEP. (k): 0,57 IDADE: 38 anos FRAÇÃO: 0,00 TAXA: 0,00 VAGAS COB.: 3 VAGAS DESCOB.: 0

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²: 135,00 ÁREA COMUM M²: 0,00 GARAGEM M²: 0,00 TOTAL M²: 135,00

EDIFÍCIO

DORMITÓRIOS: 3 SUITES: 0 W.C.: 0 QUARTO EMPREGADAS: 0 PISCINA: 0 SALÃO DE FESTAS: 0
 ELEVADORES: 0 PLAYGROUND: 0 SUPERIORES: 0 APTO/ANDAR: 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\$): 1.400.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$): 0,00
 IMOBILIÁRIA: RI NEGÓCIOS IMOB.
 CONTATO: SR. ANTONIO TELEFONE: (11)-981414026
 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: 9.333,33
OBSOLESCÊNCIA Fobs: 0,00	FT ADICIONAL 02: 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO: 9.333,33
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

- 47 -

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 6

NÚMERO DA PESQUISA: SAO PAULO - SP - 2023 UTILIZADO DATA DA PESQUISA: 24/11/2023
 SETOR: 012 QUADRA: 074 ÍNDICE DO LOCAL: 4.191,00 CHAVE GEGRÁFICA:

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO: RUA PARIS NÚMERO: 415
 COMP.: BAIRRO: CIDADE: SAO PAULO - SP
 CEP: UF: SP

DADOS DA REGIÃO

MELHORAMENTOS:

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

DADOS DO TERRENO

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

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO: Apartamento ESTADO: FACE:

CARACTERÍSTICAS

PADRÃO: apartamento superior c/ elev. (-) COEF. PADRÃO: 6,144 CONSERVAÇÃO: c - regular
 COEF. DEP. (k): 0,687 IDADE: 30 anos FRAÇÃO: 0,00 TAXA: 0,00 VAGAS COB.: 2 VAGAS DESCOB.: 0

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²: 100,00 ÁREA COMUM M²: 0,00 GARAGEM M²: 0,00 TOTAL M²: 100,00

EDIFÍCIO

DORMITÓRIOS: 3 SUITES: 0 W.C.: 0 QUARTO EMPREGADAS: 0 PISCINA: 0 SALÃO DE FESTAS: 0
 ELEVADORES: 0 PLAYGROUND: 0 SUPERIORES: 0 APTO/ANDAR: 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\$): 960.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$): 0,00
 IMOBILIÁRIA: UFA IMÓVEIS
 CONTATO: SR. GUILHERME TELEFONE: (11)-33842683
 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:	-1.116,79	FT ADICIONAL 02: 0,00
PADRÃO Fp:	768,37	FT ADICIONAL 03: 0,00
VAGAS:	432,00	FT ADICIONAL 04: 0,00
		FT ADICIONAL 05: 0,00
		FT ADICIONAL 06: 0,00
		VALOR UNITÁRIO: 8.640,00
		HOMOGENEIZAÇÃO: 8.723,59
		VARIAÇÃO: 1,0097



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: Cond Fievi de Cadore x Edson	DATA: 24/11/2023
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	2.440,00
<input checked="" type="checkbox"/> Obsolescência	Idade 38 Estado de Conservação C - REGULAR
<input checked="" type="checkbox"/> Padrão	apartamento superior c/ elev.
<input checked="" type="checkbox"/> Vagas	Vagas 3 Acréscimo 0,05

Analisando o modelo, verificamos que a utilização dos fatores de Obsolescência, Padrão e Vagas, apresentaram o menor coeficiente de variação, correspondente a 3,09%, inferior inclusive ao coeficiente relativo ao valor unitário original.

Deste modo, em decorrência da diminuição da heterogeneidade da amostra composta em relação à amostra original, será analisada nos tópicos seguintes a possibilidade de utilização do valor unitário composto para o cálculo do valor do imóvel.



3.2.2.- VERIFICAÇÃO DO SANEAMENTO DA AMOSTRA

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

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

MATRIZ DE UNITÁRIOS				
Núm.	Endereço	Valor Unitário	Homogeneização	Variação
<input checked="" type="checkbox"/>	1 RUA HAVAI ,292	8.666,67	8.839,38	1,0199
<input checked="" type="checkbox"/>	2 RUA HAVAI ,292	9.125,74	9.125,74	1,0000
<input checked="" type="checkbox"/>	3 RUA HAVAI ,292	9.099,26	9.099,26	1,0000
<input checked="" type="checkbox"/>	4 RUA HAVAI ,292	8.602,94	8.602,94	1,0000
<input checked="" type="checkbox"/>	5 RUA HAVAI ,292	9.333,33	9.333,33	1,0000
<input checked="" type="checkbox"/>	6 RUA PARIS ,415	8.640,00	8.723,59	1,0097

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.



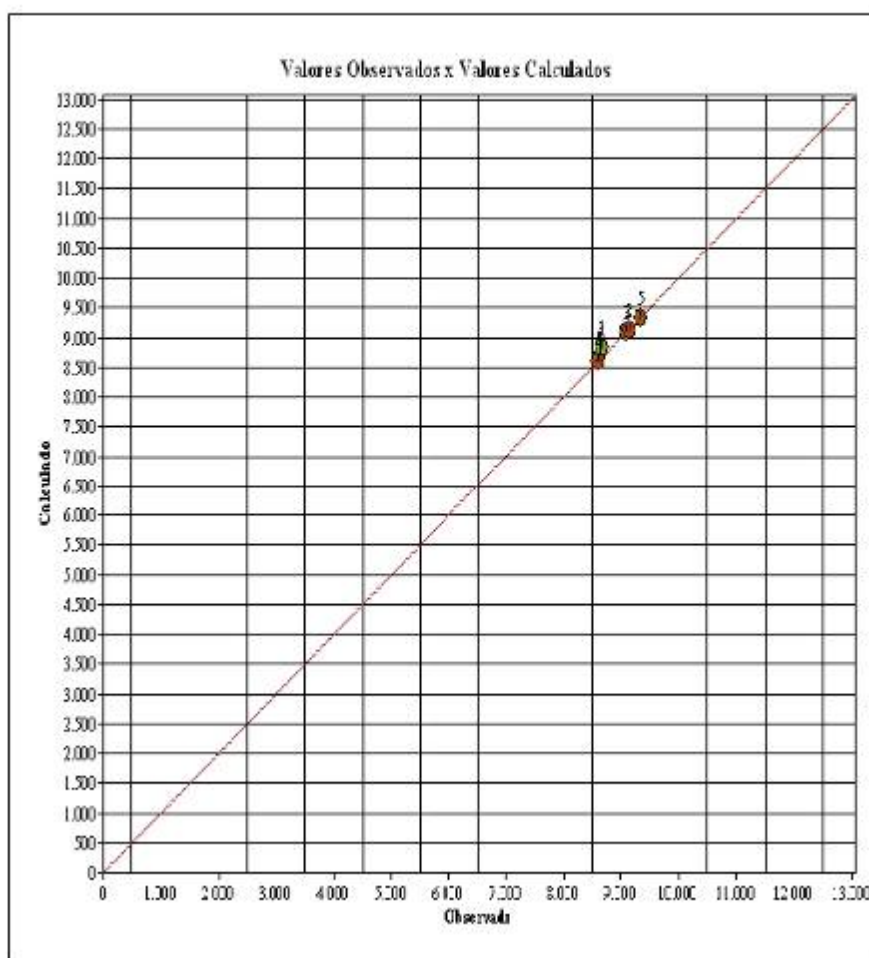
3.2.3.- GRÁFICO DE DISPERSÃO

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

GRÁFICO DE DISPERSÃO

Núm.	X	Y
1	8.666,67	8.839,38
2	9.125,74	9.125,74
3	9.099,26	9.099,26
4	8.602,94	8.602,94
5	9.333,33	9.333,33
6	8.640,00	8.723,59

GRÁFICO DE DISPERSÃO





3.2.4.- VALOR UNITÁRIO FINAL

Conforme resultados a seguir reproduzidos, apuramos o valor unitário médio saneado de R\$ 8.954,04/m², atingindo o Grau de Fundamentação II e Grau de Precisão III.

APRESENTAÇÃO DOS RESULTADOS									
DADOS DO AVALIANDO									
Tipo : Apartamento		Local : Rua Havaí 292 apto 102 Sumaré SAO PAULO - SP				Data : 24/11/2023			
Cliente : Cond Pieve di Cadore x Edson									
Área terreno m² : 1.500,00		Edificação m² : 135,00		Modalidade : Venda					
Distribuição espacial									
VALORES UNITÁRIOS					VALORES HOMOGENEIZADOS				
Média Unitários : 8.911,32					Média Unitários : 8.954,04				
Desvio Padrão : 312,40					Desvio Padrão : 277,11				
- 30% : 6.237,93					- 30% : 6.267,83				
+ 30% : 11.584,72					+ 30% : 11.640,25				
Coeficiente de Variação : 3,5100					Coeficiente de Variação : 3,0900				
GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO									
Descrição	GRAU III		GRAU II		GRAU I		10		
1 Carac. do imóvel avaliando	Completa quanto a todas as variáveis analisadas	<input checked="" type="checkbox"/>	Completa qto aos fatores usados no tratamento	<input type="checkbox"/>	Adoção de situação paradigma	<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"/>	<input type="checkbox"/>	2	
3 Identificação dos dados de mercado	Apresentação de inform ref a todas as caract dos dos dados analisados	<input type="checkbox"/>	Apresentação de inform ref a todas as caract dos dos dados analisados	<input checked="" type="checkbox"/>	Apresentação inform ref a todas as caract dos dados ref aos fatores	<input type="checkbox"/>	<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"/>	<input type="checkbox"/>	3	
GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO: II									
FORMAÇÃO DOS VALORES									
MÉDIA SANEADA (R\$): 8.954,04					VALOR TOTAL (R\$): 1.208.795,40				
VALOR UNITÁRIO (R\$/m2): 8.954,04000									
INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Paradigma					INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Avaliando				
INTERVALO MÍNIMO : 8.787,06					INTERVALO MÍNIMO : 8.787,06				
INTERVALO MÁXIMO : 9.121,02					INTERVALO MÁXIMO : 9.121,02				
GRAU DE PRECISÃO									
GRAU DE PRECISÃO: III									



3.3.- CÁLCULO DO VALOR DO IMÓVEL

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

$V_i = A_p \times V_u$, onde:

V_i = Valor do imóvel

A_p = Área privativa construída: 135,00m²

V_u = Valor unitário: R\$ 8.954,04/m²

Substituindo e calculando, vem:

$V_i = 135,00\text{m}^2 \times \text{R}\$ 8.954,04/\text{m}^2$

$V_i = \text{R}\$ 1.208.795,00$ equivalendo a R\$ 1.200.000,00 redondos.

(UM MILHÃO E DUZENTOS MIL REAIS)

O valor é válido para novembro 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\$ 1.200.000,00

C_p = Cota penhorada do imóvel: 100%

Substituindo e calculando, vem:

$V_{cp} = R\$ 1.200.000,00 \times 1,00$

$V_{cp} = R\$ 1.200.000,00$

(UM MILHÃO E DUZENTOS MIL REAIS)

O valor é válido para novembro de 2023.



5.- ENCERRAMENTO

O presente laudo está impresso em 54 (cinquenta e quatro) folhas somente no anverso, sendo a última datada e assinada.

Segue em anexo:

ANEXO 1: Localização do Imóvel.

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

São Paulo, 30 de novembro de 2023.

A handwritten signature in dark ink, appearing to read 'Fernando F. de A. Simões'.

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



ANEXO 1

