



**EXMO. SR. DR. JUIZ DE DIREITO DA 41ª VARA CÍVEL
DA CAPITAL**

PROCESSO: 0119194-73.2009.8.26.0100

FERNANDO FLÁVIO DE ARRUDA SIMÕES,
engenheiro, perito judicial, nomeado nos autos da ação **SUMÁRIO**
ajuizado por **CONDOMÍNIO EDIFÍCIO LAON** contra **SAMIA**
TEMER MALUF, tendo realizado todos os estudos e diligências
atinentes ao caso, vem mui respeitosamente apresentar o seguinte:

LAUDO AVALIATÓRIO



- 2 -

1.- PRELIMINARES

O presente laudo objetiva a determinação do valor de mercado do imóvel situado na Avenida Angélica nº 842 apartamento nº 62 do Condomínio Edifício Laon, no bairro da Santa Cecília, matriculados sob nº 43.332, nº 97.610 e nº 97.611 perante o 2º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo, conforme a seguir:

LIVRO Nº 2 - REGISTRO Nacional do Sistema de Registro GERAL Eletrônico de Imóveis

matrícula 43.332 ficha 01

2º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS de São Paulo

São Paulo, 18 de novembro de 1982.

IMÓVEL : O APARTAMENTO nº 62, localizado no 6º andar ou 7º pavimento do EDIFÍCIO LAON, situado na avenida Angélica - nº 842, no 11º Subdistrito - Santa Cecília, com a área útil de 158,394m²., participando nas áreas de uso comum com 10,908m²., totalizando a área construída de 169,302m²., correspondendo-lhe, no terreno, com uma fração ideal de 28,45m²., ou 2,50008%.

CONTRIBUINTE : não consta.

matrícula 97.609 ficha 01

São Paulo, 09 de fevereiro de 2000

IMÓVEL:- UMA VAGA para estacionamento de veículo de passeio, na garagem localizada no andar térreo do "EDIFÍCIO LAON", situado na avenida Angélica nº 842, no 11º Subdistrito - Santa Cecília, com a área útil de 21,461m²., a área comum de 1,23426m²., a área total de 22,69526m²., correspondendo-lhe a fração ideal de 3,811765m²., ou seja, 0,339824% no terreno do edifício.

CONTRIBUINTE:- 020.091.0786-1.



ARRUDA SIMÕES

- 3 -

matrícula	ficha	SÃO PAULO, 09 de fevereiro de 2000	
97.610	01		

IMÓVEL:- UMA VAGA para estacionamento de veículo de passeio, na garagem localizada no andar térreo do "EDIFÍCIO LAON", situado na avenida Angélica nº 842, no 11º Subdistrito - Santa Cecília, com a área útil de 21,461m2., a área comum de 1,23426m2., a área total de 22,69526m2., correspondendo-lhe a fração ideal de 3,811765m2., ou seja, 0,339824% no terreno do edifício.

CONTRIBUINTE:- 020.091.0786-1.

A avaliação dos imóveis 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 Avenida Angélica nº 842 apartamento nº 62 do Condomínio Edifício Laon, no bairro da Santa Cecília, setor 020 quadra 021 da Planta Genérica de Valores elaborada pela Municipalidade de São Paulo.

A ocupação é provida de todos melhoramentos públicos essenciais, sendo a Avenida Angélica uma das principais artérias da região.

A ocupação local é constituída predominantemente por 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 pastilha; piso em pedra portuguesa; fechamento em muro e gradil, sendo constituído de pavimento térreo com bicicletário, guarita e garagens, cobertura com solarium e 11 (onze) pavimentos superiores, perfazendo um total de 50 (cinquenta) unidades residenciais.

O hall social do térreo do edifício apresenta piso em mármore; paredes revestidas em pintura látex sobre corrida; forro de laje e porta de vidro temperado.

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



2.2.2.- UNIDADE AUTÔNOMA

A unidade avalianda apresenta as seguintes dependências e acabamentos construtivos:

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

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

SALA DE TV: Piso em carpete de madeira; paredes revestidas em pintura látex sobre massa corrida; forro de laje; esquadria de alumínio com vidro fosco.

SALA DE COSTURA: Piso em carpete de madeira; paredes com pintura látex sobre massa corrida; forro de laje.

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

BANHO SUÍTE: Piso cerâmico; paredes azulejos; forro em laje; vaso sanitário e lavatório em louça; esquadria de alumínio com vidro fosco, box com vidro temperado.

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

BANHEIRO SOCIAL: Piso cerâmico; paredes azulejos; forro em laje; vaso sanitário e lavatório em louça; esquadria de alumínio com vidro fosco, box com vidro temperado.



- 6 -

COZINHA: Piso cerâmico; paredes revestidas em azulejos; forro em laje; pia de inox com tampo de granito; esquadria de alumínio com vidro fosco.

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

QUARTO EMPREGADA: Piso cerâmico; paredes com pintura látex; esquadria de alumínio com vidro liso.

BANHO EMPREGADA: Piso cerâmico; paredes revestidas em azulejos; vaso sanitário em louça.

A unidade em questão possui área privativa de 158,394m², área comum de 10,908m², totalizando a área de 169,302m² e ocupando uma fração ideal de terreno de 2,50008%.

A vaga nº 1 possui área privativa de 21,461m², área comum de 1,23426m², perfazendo a área total de 22,69526m² e ocupando uma fração ideal de terreno de 0,339828%.

A vaga nº 2 possui área privativa de 21,461m², área comum de 1,23426m², perfazendo a área total de 22,69526m² e ocupando uma fração ideal de terreno de 0,339828%.

O apartamento classifica-se de acordo com o estudo “Valores de Edificações de Imóveis Urbanos – IBAPE/SP – versão 2019”, na classe 1 – Residencial, grupo 1.1.- Apartamentos, no item 1.1.3.- Apartamentos Padrão Médio.

A vida útil da edificação corresponde a 60 anos, possuindo o imóvel a idade estimada de 40 anos, de modo que a idade em percentual da vida referencial corresponde a 0,66 ou 66%.

O estado de conservação da edificação se enquadra no item “d) entre regular e necessitando de reparos simples”, segundo a graduação que consta do quadro 1 – Estado de Conservação.



2.3.- CADASTRAMENTO FOTOGRÁFICO

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

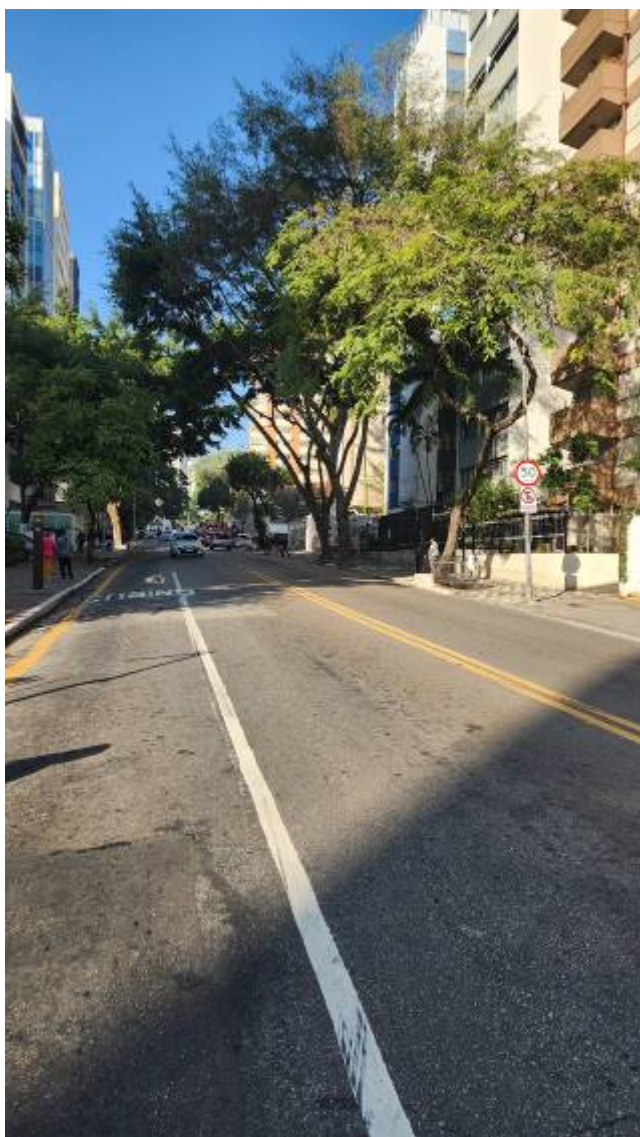


FOTO 1: AVENIDA ANGÉLICA DEFRONTE AO IMÓVEL.



FOTO 2: DIVISA LATERAL DIREITA.

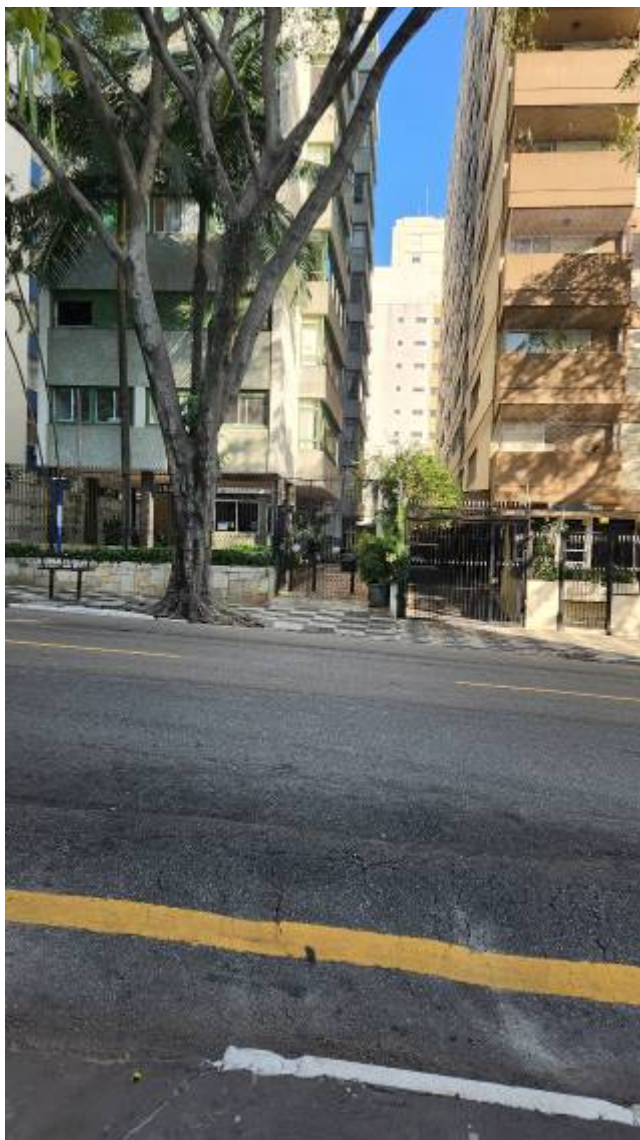


FOTO 3: DIVISA LATERAL ESQUERDA.

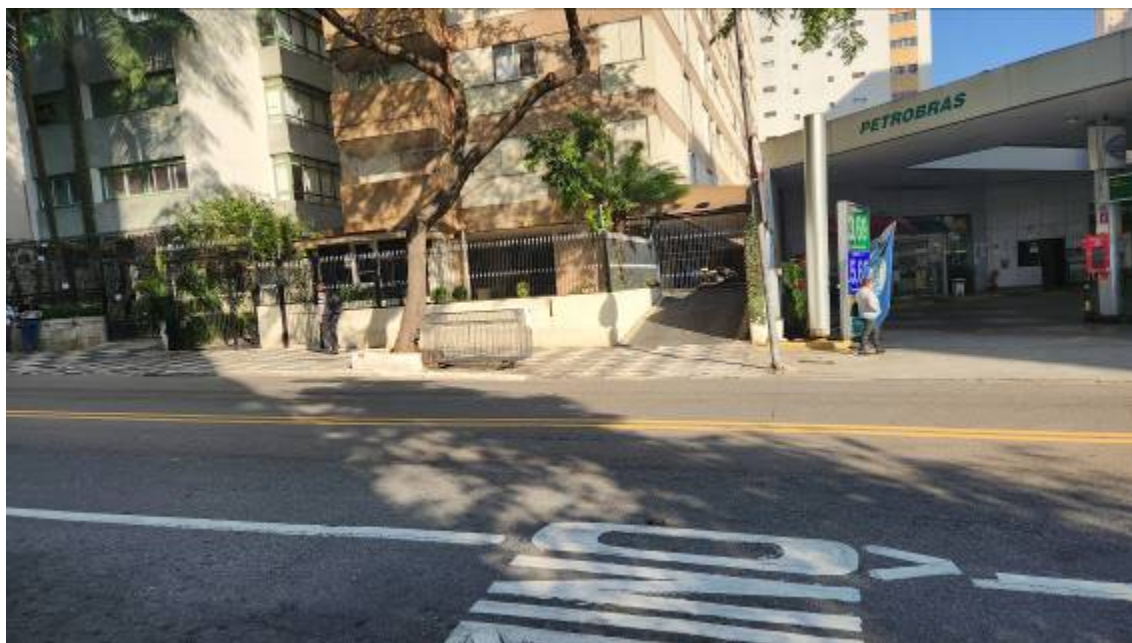


FOTO 4: FRENTE DO TERRENO.



FOTO 5: FACHADA FRONTAL DO EDIFÍCIO.



FOTO 6: FACHADA FRONTAL E LATERAL DIREITA.



FOTO 7: HALL DE ENTRADA DO EDIFÍCIO.



FOTO 8: BICICLETARIO.



FOTO 9: VAGAS DE GARAGEM NO TÉRREO.

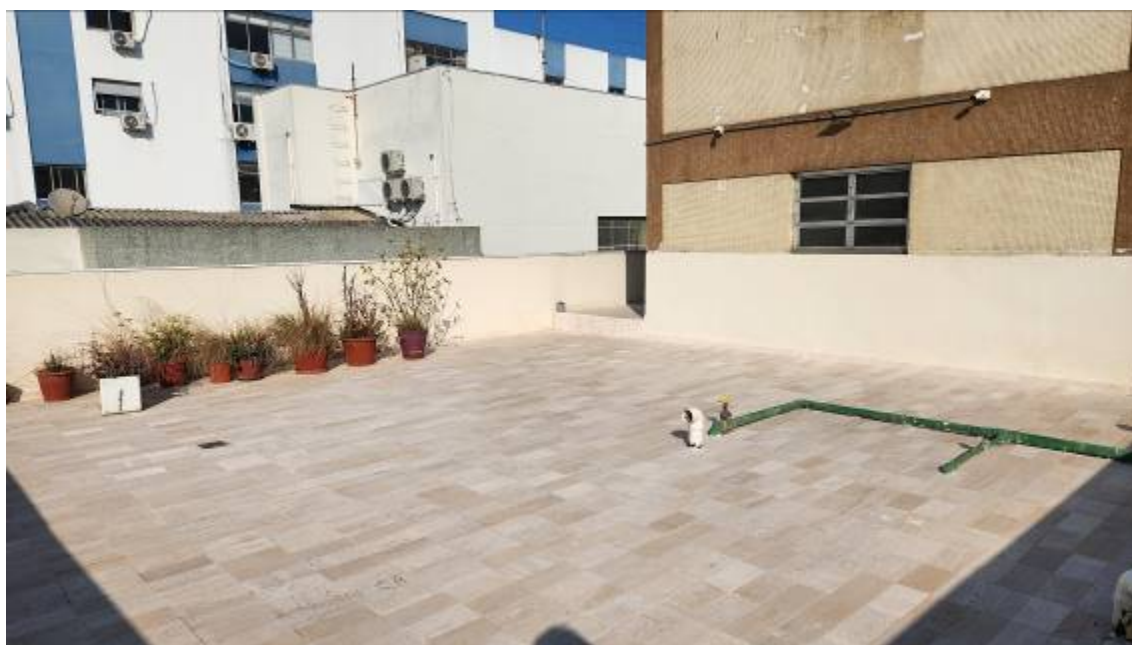


FOTO 10: SOLARIUM NA COBERTURA.

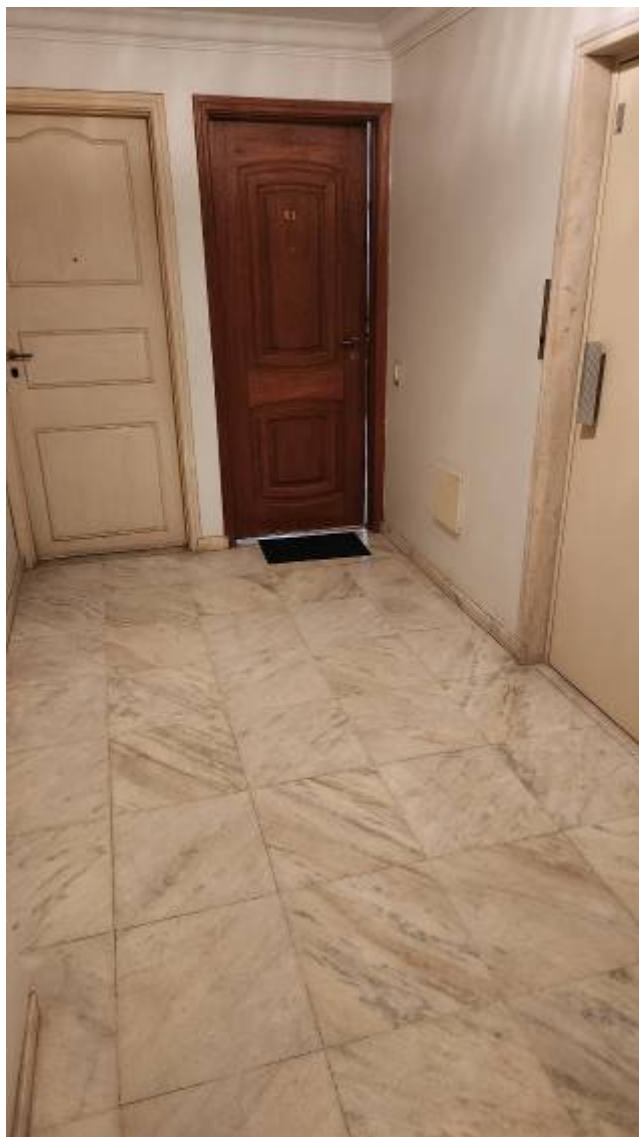


FOTO 11: HALL DO ANDAR.



FOTO 12: SALA DE ESTAR.



FOTO 13: SALA DE JANTAR.



FOTO 14: SALA DE TV.

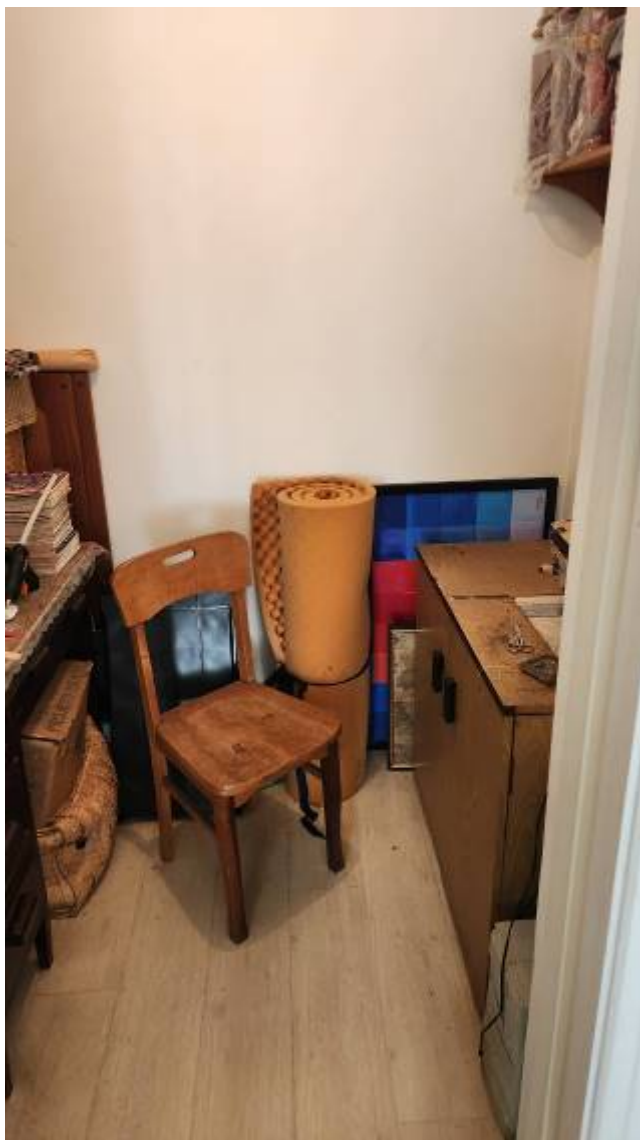


FOTO 15: SALA DE COSTURA.



FOTO 16: COZINHA.



FOTO 17: ÁREA DE SERVIÇO.



FOTO 18: QUARTO EMPREGADA.



FOTO 19: BANHEIRO EMPREGADA.



FOTO 20: CIRCULAÇÃO.



FOTO 21: SUÍTE.



FOTO 22: BANHO SUÍTE.



FOTO 23: DORMITÓRIO/ESCRITÓRIO.



FOTO 24: DORMITÓRIO.



FOTO 25: DORMITÓRIO.



FOTO 26: BANHO SOCIAL.



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: Transposição de unitários através da Planta Genérica de Valores elaborada pela Municipalidade de São Paulo em janeiro de 2024, apresentando para a Avenida Angélica setor 010 quadra 091 o índice fiscal 12390.

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



FATOR PADRÃO CONSTRUTIVO: Verificação da correlação entre os padrões construtivos do avaliando e dos comparativos, em conformidade com o estudo 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 5,075.

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-obsolescência é obtido pela relação direta entre os índices de obsolescência e conservação do avaliando e dos comparativos, calculados em conformidade com o estudo Valores de Edificações de Imóveis Urbanos – IBAPE/SP, bem como o cálculo da diferença em reais em relação ao valor unitário original.

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

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

R = Coeficiente residual correspondente ao padrão

K = Coeficiente de Ross/Heidecke



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

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

CLASSE	TIPO	PADRÃO	Idade Referencial – IR (anos)	Valor Residual – R (%)
RESIDENCIAL	BARRACO	1.1.1- Padrão Rústico	5	0
		1.1.2- Padrão Simples	10	0
	CASA	1.2.1- Padrão Rústico	60	20
		1.2.2- Padrão Proletário	60	20
		1.2.3- Padrão Econômico	70	20
		1.2.4- Padrão Simples	70	20
		1.2.5- Padrão Médio	70	20
		1.2.6 - Padrão Superior	70	20
		1.2.7- Padrão Fino	60	20
		1.2.8 - Padrão Luxo	60	20
	APARTAMENTO	1.3.1- Padrão Econômico	60	20
		1.3.2- Padrão Simples	60	20
		1.3.3- Padrão Médio	60	20
		1.3.4- Padrão Superior	60	20
		1.3.5- Padrão Fino	50	20
		1.3.6- Padrão Luxo	50	20
COMERCIAL, SERVIÇO E INDUSTRIAL	ESCRITÓRIO	2.1.1- Padrão Econômico	70	20
		2.1.2- Padrão Simples	70	20
		2.1.3- Padrão Médio	60	20
		2.1.4- Padrão Superior	60	20
		2.1.5- Padrão Fino	50	20
		2.1.6- Padrão Luxo	50	20
	GALPÃO	2.2.1- Padrão Econômico	60	20
		2.2.2- Padrão Simples	60	20
ESPECIAL	COBERTURA	3.1.1- Padrão Simples	20	10
		3.1.2- Padrão Médio	20	10
		3.1.3- Padrão Superior	30	10

No presente caso, imóvel residencial, tipo apartamento, padrão médio, a vida referencial corresponde a 60 anos e o valor residual equivale a 20%.

A vida útil da edificação corresponde a 60 anos, possuindo o imóvel a idade estimada de 40 anos, de modo que a idade em percentual da vida referencial corresponde a 0,66 ou 66%.



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

Quadro 1 – Estado de Conservação – Ec

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

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

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



ARRUDA SIMÕES

- 37 -

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 “d” com percentual de “66, corresponde a 0,4158.

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

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

$$\text{FOC} = 0,20 + 0,4516 \times (1 - 0,20)$$

$$\text{FOC} = 0,523$$

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



RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

ARRUDA SIMÕES Consultoria, Avaliações & Perícias S/S Ltda
Rua Pais de Araújo, 155 – cj. 3 – Itaim Bibi – CEP 04531-090 – São Paulo – SP – Fone: (11) 3079 4633
arrudasimoes@arrudasimoes.com.br www.arrudasimoes.com.br



DADOS DA FICHA		2		
NÚMERO DA PESQUISA: SAO PAULO - SP - 2024		☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA: 26/08/2024		
SETOR: 010		QUADRA: 010	ÍNDICE DO LOCAL: 11,193,00	
CHAVE GEOGRÁFICA:				
DADOS DA LOCALIZAÇÃO				
ENDEREÇO: RUA ITAMBE		NÚMERO: 350		
COMP.: 9º ANDAR		BAIRRO:	CIDADE: SAO PAULO - SP	
CEP:		UF: SP		
DADOS DA REGIÃO				
MELHORAMENTOS:				
☒ PAVIMENTAÇÃO ☒ REDE DE COLETA DE ESGOTO ☒ REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA				
☒ REDE DE GÁS ☒ REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA ☒ TV A CABO				
DADOS DO TERRENO				
ÁREA (Ar) M²:	0,00	TESTADA - (ct) m:	0,00	
ACESSIBILIDADE:	Direta	FORMATO:	Regular	
TOPOGRAFIA:	plano	PROF. EQUIV. (Pe):	0,00	
CONSISTÊNCIA:	seco	ESQUINA:	Não	
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):	0,547	IDADE: 40 anos	FRAÇÃO: 0,00	
TAXA:	0,00	VAGAS COB.: 2	VAGAS DESCOB.: 0	
DIMENSÕES				
A. PRIVATIVA M²:	140,00	ÁREA COMUM M²:	0,00	
GARAGEM M²:	0,00	TOTAL M²:	140,00	
EDIFÍCIO				
DORMITÓRIOS:	4	SUÍTES:	0	
W.C.:	0	QUARTO EMPREGADAS:	0	
PISCINA:	0	SALÃO DE FESTAS:	0	
ELEVADORES:	0	PLAYGROUND:	0	
SUPERIORES:	0	APTO/ANDAR:	1	
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\$): 1.949.000,00		VALOR LOCAÇÃO (R\$): 0,00	
IMOBILIÁRIA:	B E G IMÓVEIS			
CONTATO:	SRA. VALERIA			
OBSERVAÇÃO:				
OBS. UNIDADE A VENDA NO 9º ANDAR - C/ CONDOMÍNIO DE R\$ 3.095,00 MENSAIS				

FATORES NORMA IBAPE/SP		FATORES ADICIONAIS		VALORES/VARIAÇÃO	
LOCALIZAÇÃO Floc :	267,98	FT ADICIONAL 01 :	0,00	VALOR UNITÁRIO :	12.529,29
OBSOLESCÊNCIA Fobs :	-366,49	FT ADICIONAL 02 :	0,00	HOMOGENEIZAÇÃO :	9.858,49
PADRÃO Fp :	-2.572,29	FT ADICIONAL 03 :	0,00	VARIAÇÃO :	0,7868
VAGAS	0,00	FT ADICIONAL 04 :	0,00		
		FT ADICIONAL 05 :	0,00		
		FT ADICIONAL 06 :	0,00		



ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA3

NÚMERO DA PESQUISA:SAO PAULO - SP - 2024

SETOR: 010QUADRA: 005ÍNDICE DO LOCAL: 11.010,00

☒UTILIZADO DATA DA PESQUISA: 26/08/2024

CHAVE GEOGRÁFICA:

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO: RUA MARANHÃO

COMP.: 6º ANDAR

CEP:

BAIRRO:

UF: SP

NÚMERO: 101

CIDADE: SAO PAULO - 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

ACESSIBILIDADE: Direta

TOPOGRAFIA: plano

CONSISTÊNCIA: seco

TESTADA - (ct) m:0,00

FORMATO: Regular

PROF. EQUIV. (Pe):0,00

ESQUINA: Não

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO: Apartamento

ESTADO:

FACE:

CARACTERÍSTICAS

PADRÃO: apartamento médio c/ elev.

COEF. PADRÃO: 5,075

CONSERVAÇÃO: c - regular

COEF. DEP. (k): 0,547

IDADE: 40 anos

FRAÇÃO: 0,00

TAXA: 0,00

VAGAS COB.: 2

VAGAS DESCOB.: 0

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²: 140,00

ÁREA COMUM M²: 0,00

GARAGEM M²: 0,00

TOTAL M²: 140,00

EDIFÍCIO

DORMITÓRIOS: 4

SUITES: 0

W.C.: 0

QUARTO EMPREGADAS: 0

PISCINA: 0

SALÃO DE FESTAS: 0

ELEVADORES: 0

PLAYGROUND: 0

SUPERIORES: 0

APTO/ANDAR: 2

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\$): 1.595.000,00

VALOR LOCAÇÃO (R\$): 0,00

IMOBILIÁRIA: ZIMMERMANN IMÓVEIS

CONTATO: SRA. MARCIA

TELEFONE: (11)-999679443

OBSERVAÇÃO:

OBS: UNIDADE A VENDA NO 6º ANDAR - C/ CONDOMÍNIO DE R\$ 2.700,00 MENSAIS

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc:	257,04	FT ADICIONAL 01: 0,00
OBSOLESCÊNCIA Fobs:	-299,92	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: 10.253,57
		HOMOGENEIZAÇÃO: 10.210,69
		VARIAÇÃO: 0,9958

ARRUDA SIMÕES Consultoria, Avaliações & Perícias S/S Ltda
Rua Pais de Araújo, 155 – cj. 3 – Itaim Bibi – CEP 04531-090 – São Paulo – SP – Fone: (11) 3079 4633
arrudasimoes@arrudasimoes.com.br www.arrudasimoes.com.br

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FERNANDO FLAVIO DE ARRUDA SIMOES e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 28/08/2024 às 14:48, sob o número WJMJ24419314435. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0119194-73.2009.8.26.0100 e código b1BATv10.



ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA4

NÚMERO DA PESQUISA:SAO PAULO - SP - 2024

☒UTILIZADO DATA DA PESQUISA:26/08/2024

SETOR:010QUADRA:016ÍNDICE DO LOCAL:11.334,00

CHAVE GEOGRÁFICA:

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO:RUA SABARÁ

NÚMERO:538

COMP.:2º 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) M²:0,00TESTADA - (cf) m:0,00PROF. EQUIV. (Pe):0,00

ACESSIBILIDADE:DiretaFORMATO:RegularESQUINA:Não

TOPOGRAFIA:plano

CONSISTÊNCIA:seco

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO:ApartamentoESTADO:FACE:

CARACTERÍSTICAS

PADRÃO:apartamento superior c/ elev.COEF. PADRÃO:6,827CONSERVAÇÃO:c - regular

COEF. DEP. (k):0,547IDADE:40 anosFRAÇÃO:0,00TAXA:0,00VAGAS COB.:2VAGAS DESCOB.:0

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²:150,00ÁREA COMUM M²:0,00GARAGEM M²:0,00TOTAL M²:150,00

EDIFÍCIO

DORMITÓRIOS:4SUITES:0W.C.:0QUARTO EMPREGADAS:0PISCINA:0SALÃO DE FESTAS:0

ELEVADORES:0PLAYGROUND:0SUPERIORES:0APTO/ANDAR:2SUB-SOLOS:0

FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL 01:1,00ADICIONAL 02:1,00ADICIONAL 03:1,00

ADICIONAL 04:1,00ADICIONAL 05:1,00ADICIONAL 06:1,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA:OfertaVALOR VENDA (R\$):1.749.000,00VALOR LOCAÇÃO (R\$):0,00

IMOBILIÁRIA:B E G IMÓVEIS

CONTATO:SRA. VALÉRIATELEFONE:(11)-982599684

OBSERVAÇÃO:

OBS:UNIDADE A VENDA NO 2º ANDAR - C/ CONDOMÍNIO DE R\$ 2.500,00 MENSAIS.

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc:	195,55	FT ADICIONAL 01:0,00
OBSOLESCÊNCIA Fobs:	-306,95	FT ADICIONAL 02:0,00
PADRÃO Fp:	-2.154,44	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:10.494,00
		HOMOGENEIZAÇÃO:8.228,15
		VARIAÇÃO:0,7841

ARRUDA SIMÕES Consultoria, Avaliações & Perícias S/S Ltda
Rua Pais de Araújo, 155 – cj. 3 – Itaim Bibi – CEP 04531-090 – São Paulo – SP – Fone: (11) 3079 4633
arrudasimoes@arrudasimoes.com.br www.arrudasimoes.com.br

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FERNANDO FLAVIO DE ARRUDA SIMOES e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 28/08/2024 às 14:48, sob o número WJMJ24419314435. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0119194-73.2009.8.26.0100 e código b1BATv10.



ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA5

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2024

UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 26/08/2024

SETOR : 020

QUADRA : 095

ÍNDICE DO LOCAL : 12.615,00

CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : AVENIDA ANGELICA

NÚMERO : 1.106

COMP. : 12º 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 : e - reparos simples

COEF. DEP. (k): 0,355

IDADE : 50 anos

FRAÇÃO : 0,00

TAXA : 0,00

VAGAS COB.: 2

VAGAS DESCOB.: 0

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²: 160,00

ÁREA COMUM M²: 0,00

GARAGEM M²: 0,00

TOTAL M²: 160,00

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 : 2

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\$) : 1.750.000,00

VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00

IMOBILIÁRIA : XAUFFMANN IMÓVEIS

CONTATO : SR. RUBENS

TELEFONE : (11)-996890856

OBSERVAÇÃO:

OBS: UNIDADE A VENDA NO 12º ANDAR - C/ CONDOMÍNIO DE R\$ 1.500,00 MENSAIS.

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc : -35,11	FT ADICIONAL 01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 9.843,75
OBSOLESCÊNCIA Fobs : 3.815,49	FT ADICIONAL 02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 11.603,18
PADRÃO Fp : -2.020,95	FT ADICIONAL 03 : 0,00	VARIAÇÃO : 1,1787
VAGAS 0,00	FT ADICIONAL 04 : 0,00	
	FT ADICIONAL 05 : 0,00	
	FT ADICIONAL 06 : 0,00	

ARRUDA SIMÕES Consultoria, Avaliações & Perícias S/S Ltda
Rua Pais de Araújo, 155 – cj. 3 – Itaim Bibi – CEP 04531-090 – São Paulo – SP – Fone: (11) 3079 4633
arrudasimoes@arrudasimoes.com.br www.arrudasimoes.com.br

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FERNANDO FLAVIO DE ARRUDA SIMOES e Tribunal de Justiça de São Paulo, protocolado em 28/08/2024 às 14:48, sob o número WJMJ24419314435. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0119194-73.2009.8.26.0100 e código b1BATv10.



ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA6

NÚMERO DA PESQUISA:SAO PAULO - SP - 2024

UTILIZADO DATA DA PESQUISA:26/08/2024

SETOR:020QUADRA:080ÍNDICE DO LOCAL:12.442,00

CHAVE GEOGRÁFICA:

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO:AVENIDA ANGELICA

NÚMERO:736

COMP.:7º ANDARBAIRRO:

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) M²:0,00TESTADA - (ct) m:0,00PROF. EQUIV. (Pe):0,00

ACESSIBILIDADE:DiretaFORMATO:RegularESQUINA:Não

TOPOGRAFIA:plano

CONSISTÊNCIA:seco

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO:ApartamentoESTADO:FACE:

CARACTERÍSTICAS

PADRÃO:apartamento superior c/ elev.COEF. PADRÃO:6,827CONSERVAÇÃO:c - regular

COEF. DEP. (K):0,468IDADE:45 anosFRAÇÃO:0,00TAXA:0,00VAGAS COB.:2VAGAS DESCOB.:0

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²:170,00ÁREA COMUM M²:0,00GARAGEM M²:0,00TOTAL M²:170,00

EDIFÍCIO

DORMITÓRIOS:3SUÍTES:0W.C.:0QUARTO EMPREGADAS:0PISCINA:0SALÃO DE FESTAS:0

ELEVADORES:0PLAYGROUND:0SUPERIORES:0APTO/ANDAR:2SUB-SOLOS:0

FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL 01:1,00ADICIONAL 02:1,00ADICIONAL 03:1,00

ADICIONAL 04:1,00ADICIONAL 05:1,00ADICIONAL 06:1,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA:OfertaVALOR VENDA (R\$):2.200.000,00VALOR LOCAÇÃO (R\$):0,00

IMOBILIÁRIA:ZIMMERMANN IMÓVEIS

CONTATO:SRA. MARCIATELEFONE:(11)-999879443

OBSERVAÇÃO:

OBS. UNIDADE A VENDA NO 7º ANDAR - C/ CONDOMÍNIO DE R\$ 1.545,00 MENSAIS

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc:	-9,74	FT ADICIONAL 01:0,00
OBSOLESCÊNCIA Fobs:	1.174,66	FT ADICIONAL 02:0,00
PADRÃO Fp:	-2.391,17	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:11.647,06
		HOMOGENEIZAÇÃO:10.420,81
		VARIAÇÃO:0,8947

ARRUDA SIMÕES Consultoria, Avaliações & Perícias S/S Ltda
Rua Pais de Araújo, 155 – cj. 3 – Itaim Bibi – CEP 04531-090 – São Paulo – SP – Fone: (11) 3079 4633
arrudasimoes@arrudasimoes.com.brwww.arrudasimoes.com.br

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FERNANDO FLAVIO DE ARRUDA SIMOES e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 28/08/2024 às 14:48, sob o número WJMJ24419314435. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0119194-73.2009.8.26.0100 e código B1BATv10.



DADOS DA FICHA		7	
NÚMERO DA PESQUISA: SAO PAULO - SP - 2024		☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA: 26/08/2024	
SETOR: 020	QUADRA: 091	ÍNDICE DO LOCAL: 12.390,00	CHAVE GEOGRÁFICA:
DADOS DA LOCALIZAÇÃO			
ENDEREÇO: AVENIDA ANGELICA		NÚMERO: 842	
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 - (cf) m:	0,00
ACESSIBILIDADE:	Direta	FORMATO:	Regular
TOPOGRAFIA:	plano	PROF. EQUIV. (Pe):	0,00
CONSISTÊNCIA:	seco	ESQUINA:	Não
DADOS DO APARTAMENTO			
TIPO DA EDIFICAÇÃO:	Apartamento	ESTADO:	FACE:
CARACTERÍSTICAS			
PADRÃO:	apartamento médio c/ elev.	COEF. PADRÃO:	5,075
CONSERVAÇÃO:	c - regular		
COEF. DEP. (k):	0,547	IDADE:	40 anos
FRAÇÃO:	0,00	TAXA:	0,00
VAGAS COB.:	2	VAGAS DESCOB.:	0
DIMENSÕES			
A. PRIVATIVA M²:	158,39	ÁREA COMUM M²:	0,00
GARAGEM M²:	0,00	TOTAL M²:	158,39
EDIFÍCIO			
DORMITÓRIOS:	4	SUÍTES:	0
W.C.:	0	QUARTO EMPREGADAS:	0
PISCINA:	0	SALÃO DE FESTAS:	0
ELEVADORES:	0	PLAYGROUND:	0
SUPERIORES:	0	APTO/ANDAR:	2
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\$): 1.590.000,00	VALOR LOCAÇÃO (R\$): 0,00	
IMOBILIÁRIA:	QUINTO ANDAR	MÓVEIS	
CONTATO:	SR. PEDRO	TELEFONE: (11)-933351613	
OBSERVAÇÃO:			
OBS: UNIDADE A VENDA NO 5º ANDAR - C/ CONDOMÍNIO DE R\$ 2.100,00 MENSAIS			

FATORES NORMA IBAPE/SP		FATORES ADICIONAIS		VALORES/VARIAÇÃO	
LOCALIZAÇÃO Floe :	0,00	FT ADICIONAL 01 :	0,00	VALOR UNITÁRIO :	9.034,66
OBSOLESCÊNCIA Fobs :	-264,27	FT ADICIONAL 02 :	0,00	HOMOGENEIZAÇÃO :	8.770,39
PADRÃO Fp :	0,00	FT ADICIONAL 03 :	0,00	VARIAÇÃO :	0,9707
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 9

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2024 ☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 26/08/2024
SETOR : 020 QUADRA : 091 ÍNDICE DO LOCAL : 12.390,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : AVENIDA ANGELICA NÚMERO : 896
COMP. : 12º ANDAR BAIRRO : CIDADE : SAO PAULO - SP
CEP : UF : SP

DADOS DA REGIÃO

MELHORAMENTOS :

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

DADOS DO TERRENO

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

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO: Apartamento ESTADO: FACE:

CARACTERÍSTICAS

PADRÃO : apartamento médio c/ elev. COEF. PADRÃO : 5,075 CONSERVAÇÃO : c - regular
COEF. DEP. (k): 0,547 IDADE : 40 anos FRAÇÃO : 0,00 TAXA : 0,00 VAGAS COB.: 2 VAGAS DESCOB.: 0

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²: 148,00 ÁREA COMUM M² 0,00 GARAGEM M² 0,00 TOTAL M²: 148,00

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 : 2 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\$) : 1.450.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00
MOBILIÁRIA : ZIMMERMANN IMÓVEIS
CONTATO : SRA. MARCIA TELEFONE : (11)-999679443
OBSERVAÇÃO :
OBS: UNIDADE A VENDA NO 12º ANDAR - C/ CONDOMÍNIO DE R\$ 2.450,00 MENSAIS

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00	FT ADICIONAL 01 : 0,00 VALOR UNITÁRIO : 8.817,57
OBSOLESCÊNCIA Fobs :	-257,92	FT ADICIONAL 02 : 0,00 HOMOGENEIZAÇÃO : 8.559,65
PADRÃO Fp :	0,00	FT ADICIONAL 03 : 0,00 VARIAÇÃO : 0,9707
VAGAS	0,00	FT ADICIONAL 04 : 0,00
		FT ADICIONAL 05 : 0,00
		FT ADICIONAL 06 : 0,00



ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO					
DADOS DA FICHA 10					
NÚMERO DA PESQUISA: SAO PAULO - SP - 2024		☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA: 26/08/2024			
SETOR: 020	QUADRA: 091	ÍNDICE DO LOCAL: 12.390,00	CHAVE GEOGRÁFICA:		
DADOS DA LOCALIZAÇÃO					
ENDEREÇO: AVENIDA ANGELICA		NÚMERO: 842			
COMP.: 7º ANDAR	BAIRRO:	CIDADE: SAO PAULO - SP			
CEP:	UF: SP				
DADOS DA REGIÃO					
MELHORAMENTOS:					
☒ PAVIMENTAÇÃO ☒ REDE DE COLETA DE ESGOTO ☒ REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA					
☒ REDE DE GÁS ☒ REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA ☒ TV A CABO					
DADOS DO TERRENO					
ÁREA (Ar) M²:	0,00	TESTADA - (cf) m:	0,00		
ACESSIBILIDADE:	Direta	FORMATO:	Regular		
TOPOGRAFIA:	plana	PROF. EQUIV. (Pe):	0,00		
CONSISTÊNCIA:	seco	ESQUINA:	Não		
DADOS DO APARTAMENTO					
TIPO DA EDIFICAÇÃO: Apartamento		ESTADO:	FACE:		
CARACTERÍSTICAS					
PADRÃO: apartamento médio c/ elev.		COEF. PADRÃO:	5,075		
CONSERVAÇÃO: e - reparos simples					
COEF. DEP. (k):	0,491	IDADE: 40 anos	FRAÇÃO: 0,00		
TAXA:	0,00	VAGAS COB.: 1	VAGAS DESCOB.: 0		
DIMENSÕES					
A. PRIVATIVA M²:	158,39	ÁREA COMUM M²:	0,00		
GARAGEM M²:	0,00	TOTAL M²:	158,39		
EDIFÍCIO					
DORMITÓRIOS:	4	SUÍTES:	0		
W.C.:	0	QUARTO EMPREGADAS:	0		
PISCINA:	0	SALÃO DE FESTAS:	0		
ELEVADORES:	0	PLAYGROUND:	0		
SUPERIORES:	0	APTO/ANDAR:	2		
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:	QUINTO ANDAR				
CONTATO:	SR. PEDRO	TELEFONE: (11)-933351613			
OBSERVAÇÃO:					
OBS: UNIDADE A VENDA NO 7º ANDAR - C/ CONDOMÍNIO DE R\$ 1.832,00 MENSAIS.					
RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO					
FATORES NORMA IBAPE/SP		FATORES ADICIONAIS		VALORES/VARIAÇÃO	
LOCALIZAÇÃO Floc:	0,00	FT ADICIONAL 01:	0,00	VALOR UNITÁRIO:	7,955,05
OBSOLESCÊNCIA Fobs:	466,61	FT ADICIONAL 02:	0,00	HOMOGENEIZAÇÃO:	8,819,41
PADRÃO Fp:	0,00	FT ADICIONAL 03:	0,00	VARIAÇÃO:	1,1087
VAGAS	397,75	FT ADICIONAL 04:	0,00		
		FT ADICIONAL 05:	0,00		
		FT ADICIONAL 06:	0,00		



RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

ARRUDA SIMÕES Consultoria, Avaliações & Perícias S/S Ltda
Rua Pais de Araújo, 155 – cj. 3 – Itaim Bibi – CEP 04531-090 – São Paulo – SP – Fone: (11) 3079 4633
arrudasimoes@arrudasimoes.com.br www.arrudasimoes.com.br



ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA12

NÚMERO DA PESQUISA:SAO PAULO - SP - 2024

UTILIZADO DATA DA PESQUISA:26/08/2024

SETOR:020QUADRA:078ÍNDICE DO LOCAL:9.825,00

CHAVE GEOGRÁFICA:

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO:RUA DOUTOR ALBUQUERQUE LINS

NÚMERO:724

COMP.:6º ANDARBAIRRO:

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) M²:0,00TESTADA - (ct) m:0,00PROF. EQUIV. (Pe):0,00

ACESSIBILIDADE:DiretaFORMATO:RegularESQUINA:Não

TOPOGRAFIA:plano

CONSISTÊNCIA:seco

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO:ApartamentoESTADO:FACE:

CARACTERÍSTICAS

PADRÃO:apartamento médio c/ elev.

COEF. PADRÃO:5,075CONSERVAÇÃO:c - regular

COEF. DEP. (k):0,468IDADE:45 anosFRAÇÃO:0,00TAXA:0,00VAGAS COB.:2VAGAS DESCOB.:0

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²:120,00ÁREA COMUM M²:0,00GARAGEM M²:0,00TOTAL M²:120,00

EDIFÍCIO

DORMITÓRIOS:4SUÍTES:0W.C.:0QUARTO EMPREGADAS:0PISCINA:0SALÃO DE FESTAS:0

ELEVADORES:0PLAYGROUND:0SUPERIORES:0APTO/ANDAR:4SUB-SOLOS:0

FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL 01:1,00ADICIONAL 02:1,00ADICIONAL 03:1,00

ADICIONAL 04:1,00ADICIONAL 05:1,00ADICIONAL 06:1,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA:OfertaVALOR VENDA (R\$):1.300.000,00VALOR LOCAÇÃO (R\$):0,00

IMOBILIÁRIA:BE G IMÓVEIS

CONTATO:SRA. VALÉRIA

TELEFONE:(11)-982599884

OBSERVAÇÃO:

OBS:UNIDADE A VENDA NO 6º ANDAR - C/ CONDOMÍNIO DE R\$ 2.074,00 MENSAIS - ESQUINA COM ALAMEDA BARROS - LF: 6.847,00/2024

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc:509,08	FT ADICIONAL 01:0,00	VALOR UNITÁRIO:9.750,00
OBSOLESCÊNCIA Fobs:983,33	FT ADICIONAL 02:0,00	HOMOGENEIZAÇÃO:11.242,42
PADRÃO Fp:0,00	FT ADICIONAL 03:0,00	VARIAÇÃO:1.1531
VAGAS0,00	FT ADICIONAL 04:0,00	
	FT ADICIONAL 05:0,00	
	FT ADICIONAL 06:0,00	

ARRUDA SIMÕES Consultoria, Avaliações & Perícias S/S Ltda
Rua Pais de Araújo, 155 – cj. 3 – Itaim Bibi – CEP 04531-090 – São Paulo – SP – Fone: (11) 3079 4633
arrudasimoes@arrudasimoes.com.brwww.arrudasimoes.com.br

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FERNANDO FLAVIO DE ARRUDA SIMOES e Tribunal de Justiça de São Paulo, protocolado em 28/08/2024 às 14:48, sob o número WJMJ24419314435. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0119194-73.2009.8.26.0100 e código B1BATv10.



ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA13

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2024

☒UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 26/08/2024

SETOR : 020QUADRA : 080ÍNDICE DO LOCAL : 10,912,00

CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : RUA SÃO VICENTE DE PAULA

NÚMERO : 539

COMP.: 4º ANDARBAIRRO :

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) M²:0,00TESTADA - (ct) m :0,00PROF. EQUIV. (Pe):0,00

ACESSIBILIDADE : DiretaFORMATO : RegularESQUINA : Não

TOPOGRAFIA : plano

CONSISTÊNCIA : seco

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO : ApartamentoESTADO :FACE :

CARACTERÍSTICAS

PADRÃO : apartamento médio c/ elev.COEF. PADRÃO : 5,075CONSERVAÇÃO : f - entre reparos simples e importantes

COEF. DEP. (k) : 0,438IDADE : 40 anosFRAÇÃO : 0,00TAXA : 0,00VAGAS COB.: 2VAGAS DESCOB.: 0

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²: 200,00ÁREA COMUM M²0,00GARAGEM M²0,00TOTAL M²: 200,00

EDIFÍCIO

DORMITÓRIOS : 4SUÍTES : 0W.C. : 0QUARTO EMPREGADAS : 0PISCINA : 0SALÃO DE FESTAS : 0

ELEVADORES : 0PLAYGROUND : 0SUPERIORES : 0APTO/ANDAR : 1SUB-SOLOS : 0

FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL 01:1,00ADICIONAL 02:1,00ADICIONAL 03:1,00

ADICIONAL 04:1,00ADICIONAL 05:1,00ADICIONAL 06:1,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : OfertaVALOR VENDA (R\$) : 1.670.000,00VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00

IMOBILIÁRIA : LOPES PRIME IMÓVEIS

CONTATO : SRA. JENNIFERTELEFONE : (11)-985312264

OBSERVAÇÃO :

OBS: UNIDADE A VENDA NO 4º ANDAR - C/ CONDOMÍNIO DE R\$ 3.200,00 MENSAIS

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO					
FATORES NORMA IBAPE/SP		FATORES ADICIONAIS		VALORES/VARIAÇÃO	
LOCALIZAÇÃO Floc :	203,58	FT ADICIONAL 01 :	0,00	VALOR UNITÁRIO :	7.515,00
OBSOLESCÊNCIA Fobs :	1.221,62	FT ADICIONAL 02 :	0,00	HOMOGENEIZAÇÃO :	8.940,19
PADRÃO Fp :	0,00	FT ADICIONAL 03 :	0,00	VARIAÇÃO :	1,1896
VAGAS	0,00	FT ADICIONAL 04 :	0,00		
		FT ADICIONAL 05 :	0,00		
		FT ADICIONAL 06 :	0,00		

ARRUDA SIMÕES Consultoria, Avaliações & Perícias S/S Ltda
Rua Pais de Araújo, 155 – cj. 3 – Itaim Bibi – CEP 04531-090 – São Paulo – SP – Fone: (11) 3079 4633
arrudasimoes@arrudasimoes.com.br www.arrudasimoes.com.br

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FERNANDO FLAVIO DE ARRUDA SIMOES e Tribunal de Justiça de São Paulo, protocolado em 28/08/2024 às 14:48, sob o número WJMJ24419314435. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0119194-73.2009.8.26.0100 e código b1BATv10



ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA14

NÚMERO DA PESQUISA:SAO PAULO - SP - 2024

UTILIZADO DATA DA PESQUISA:26/08/2024

SETOR:020QUADRA:091ÍNDICE DO LOCAL:10.679,00

CHAVE GEOGRÁFICA:

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO:RUA SÃO VICENTE DE PAULA

NÚMERO:645

COMP.:7º ANDARBAIRRO:

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) M²:0,00TESTADA - (ct) m:0,00PROF. EQUIV. (Pe):0,00

ACESSIBILIDADE:DiretaFORMATO:RegularESQUINA:Não

TOPOGRAFIA:plano

CONSISTÊNCIA:seco

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO:ApartamentoESTADO:FACE:

CARACTERÍSTICAS

PADRÃO:apartamento superior c/ elev.COEF. PADRÃO:6,827CONSERVAÇÃO:c - regular

COEF. DEP. (K):0,468IDADE:45 anosFRAÇÃO:0,00TAXA:0,00VAGAS COB.:2VAGAS DESCOB.:0

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²:207,00ÁREA COMUM M²:0,00GARAGEM M²:0,00TOTAL M²:207,00

EDIFÍCIO

DORMITÓRIOS:4SUÍTES:0W.C.:0QUARTO EMPREGADAS:0PISCINA:0SALÃO DE FESTAS:0

ELEVADORES:0PLAYGROUND:0SUPERIORES:0APTO/ANDAR:1SUB-SOLOS:0

FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL 01:1,00ADICIONAL 02:1,00ADICIONAL 03:1,00

ADICIONAL 04:1,00ADICIONAL 05:1,00ADICIONAL 06:1,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA:OfertaVALOR VENDA (R\$):2.120.000,00VALOR LOCAÇÃO (R\$):0,00

IMOBILIÁRIA:CENTURY 21

CONTATO:SR. LUIZTELEFONE:(11)-985003000

OBSERVAÇÃO:

OBS:UNIDADE A VENDA NO 7º ANDAR - C/ CONDOMÍNIO DE R\$ 1.957,00 MENSAIS.

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc:295,36	FT ADICIONAL 01:0,00	VALOR UNITÁRIO:9.217,39
OBSOLESCÊNCIA Fobs:929,62	FT ADICIONAL 02:0,00	HOMOGENEIZAÇÃO:8.550,02
PADRÃO Fp:-1.892,35	FT ADICIONAL 03:0,00	VARIAÇÃO:0,9276
VAGAS0,00	FT ADICIONAL 04:0,00	
	FT ADICIONAL 05:0,00	
	FT ADICIONAL 06:0,00	

ARRUDA SIMÕES Consultoria, Avaliações & Perícias S/S Ltda
Rua Pais de Araújo, 155 – cj. 3 – Itaim Bibi – CEP 04531-090 – São Paulo – SP – Fone: (11) 3079 4633
arrudasimoes@arrudasimoes.com.brwww.arrudasimoes.com.br

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FERNANDO FLAVIO DE ARRUDA SIMOES e Tribunal de Justiça de São Paulo, protocolado em 28/08/2024 às 14:48, sob o número WJMJ24419314435. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0119194-73.2009.8.26.0100 e código b1BAtViO



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: Condomínio Edifício Loon x Samia	DATA: 26/08/2024
EDIFICAÇÃO VALORES DE VENDA: IBAPE-SP - 2024 - SÃO PAULO - SP	
FATOR OFERTA/TRANSAÇÃO: 0.9	PARCELA DE BENFEITORIA: 0.8
OBSERVAÇÃO:	
FATORES	
FATOR	ÍNDICE
☒ Localização	12.390,00
☒ Obsolescência	Idade: 40 Estado de Conservação: D - ENTRE REGULAR E REPAROS SIMPLES
☒ Padrão	apartamento médio c/ elev.
☒ Vagas	Vagas: 2 Acréscimo: 0,05

Analisando o modelo, verificamos que a utilização dos fatores de Localização, Padrão, Obsolescência e Vagas, apresentaram menor coeficiente de variação, correspondente a 14,41%, inferior inclusive ao coeficiente relativo ao valor unitário original de 15,69.

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
☒ 1	AVENIDA ANGELICA ,1.311	8.437,50	11.636,83	1,3792
☒ 2	RUA ITAMBE ,350	12.529,29	9.858,49	0,7868
☒ 3	RUA MARANHÃO ,101	10.253,57	10.210,69	0,9958
☒ 4	RUA SABARÁ ,538	10.494,00	8.228,15	0,7841
☒ 5	AVENIDA ANGELICA ,1.106	9.843,75	11.603,18	1,1787
☒ 6	AVENIDA ANGELICA ,736	11.647,06	10.420,81	0,8947
☒ 7	AVENIDA ANGELICA ,842	9.034,66	8.770,39	0,9707
☒ 8	AVENIDA ANGELICA ,896	7.297,30	7.083,85	0,9707
☒ 9	AVENIDA ANGELICA ,896	8.817,57	8.559,65	0,9707
☒ 10	AVENIDA ANGELICA ,842	7.955,05	8.819,41	1,1087
☒ 11	RUA DOUTOR ALBUQUERQUE LINS ,928	9.475,00	8.980,08	0,9478
☒ 12	RUA DOUTOR ALBUQUERQUE LINS ,724	9.750,00	11.242,42	1,1531
☒ 13	RUA SÃO VICENTE DE PAULA ,539	7.515,00	8.940,19	1,1896
☒ 14	RUA SÃO VICENTE DE PAULA ,645	9.217,39	8.550,02	0,9276

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.



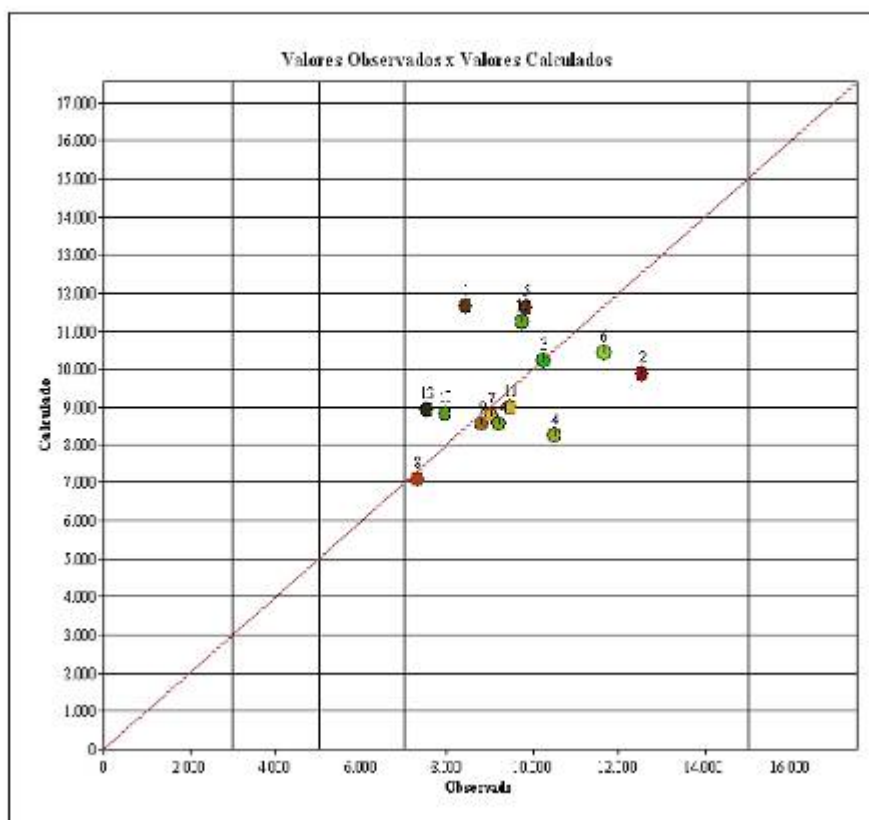
3.2.3.- GRÁFICO DE DISPERSÃO

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

GRÁFICO DE DISPERSÃO

Núm.	X	Y
1	8.437,50	11.636,83
2	12.529,29	9.858,49
3	10.253,57	10.210,69
4	10.494,00	8.228,15
5	9.843,75	11.603,18
6	11.647,06	10.420,81
7	9.034,66	8.770,39
8	7.297,30	7.083,85
9	8.817,57	8.559,65
10	7.955,05	8.819,41
11	9.475,00	8.980,08
12	9.750,00	11.242,42
13	7.515,00	8.940,19
14	9.217,39	8.550,02

GRÁFICO DE DISPERSÃO





- 56 -

3.2.4.- VALOR UNITÁRIO FINAL

Conforme resultados a seguir reproduzidos, apuramos o valor unitário médio saneado de R\$ 9.493,15/m², atingindo o Grau de Fundamentação II e Grau de Precisão III.

APRESENTAÇÃO DOS RESULTADOS		
DADOS DO AVALIANDO		
Tipo : Apartamento	Local : Av. Angelica 842 apto. 62 Santa Cecilia SAO PAULO - SP	Data : 26/08/2024
Cliente : Condominio Edificio Laon x Samia		
Área terreno m² : 1.000,00	Edificação m² : 158,39	Modalidade : Venda
Distribuição espacial		

<



ARRUDA SIMÕES

- 57 -

3.3.- CÁLCULO DO VALOR DO IMÓVEL

3.3.1.- CÁLCULO DO VALOR DO APTO. COM VAGAS

O valor total do apto. 62 com 2 (duas) vagas, no presente caso é dado pela seguinte expressão:

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

V_i = Valor do imóvel

A_{pi} = Área privativa construída: 158,39m²

V_u = Valor unitário: R\$ 9.493,15/m²

Substituindo e calculando, vem:

$V_i = 158,39m^2 \times R\$ 9.493,15/m^2$

$V_i = R\$ 1.503.620,00$ equivalendo a R\$ 1.500.000,00 redondos.

(UM MILHÃO E QUINHENTOS MIL REAIS)

O valor é válido para agosto de 2024.



ARRUDA SIMÕES

- 58 -

3.3.2.- CÁLCULO DO VALOR DO APTO. SEM VAGAS

3.3.2.1.- DETERMINAÇÃO DO COEFICIENTE DE VALOR DA VAGA

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

Área privativa de garagem 0,50

Área privativa do apto 1,00

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

$Apv = Apg \times 0,50 \times qv$, onde:

Apv = Área ponderada da vaga de garagem:

Apg = Área privativa da garagem: 21,46m²

qv = Quantidade de vagas: 2

Substituindo e calculando, vem:

$Apv = 21,46m^2 \times 0,50 \times 2$

$Apv = 21,46m^2$



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

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

C_{vv} = Coeficiente de valor da vaga

A_{pv} = Área ponderada das vagas: 21,46m²

A_{tc} = Área privativa construída do apto: 158,39m²

A_v = Área privativa das vagas de garagem: 21,46m²

Substituindo e calculando, vem:

$$C_{vv} = \frac{21,46m^2}{(158,39m^2 \times 1,0) + (21,46m^2 \times 0,50)}$$

$C_{vv} = 0,1066$ ou 10,66%

3.3.2.2.- CÁLCULO DO VALOR DAS VAGAS

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

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

V_{uv} = Valor unitário das vagas de garagem

V_{tc} = Valor total do apto: R\$ 1.500.000,00

C_{vv} = Coeficiente do valor das vagas: 10,66%

Substituindo e calculando, vem:

$V_{uv} = R\$ 1.500.000,00 \times 0,1066$

$V_{uv} = R\$ 159.902,00$ correspondendo a R\$ 160.000,00 redondos



(CENTO E SESSENTA MIL REAIS)

Deste modo, o valor de cada vaga corresponde à R\$ 80.000,00 (OITENTA MIL REAIS).

O valor é válido para agosto de 2024.

3.3.2.3.- CÁLCULO DO VALOR DO APTO. SEM VAGAS

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

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

V_a = Valor do apartamento avaliando

V_i = Valor total do apto. com vagas: R\$ 1.500.000,00

V_{uv} = Valor das vagas: R\$ 80.000,00

n = Número de vagas do apto.: 2(duas) vagas

Substituindo e calculando, vem:

$V_{uc} = R\$ 1.500.000,00 - (R\$ 80.000,00 \times 2)$

$V_{uc} = R\$ 1.340.000,00$

(UM MILHÃO TREZENTOS E QUARENTA MIL REAIS)

O valor é válido para agosto de 2024.



ARRUDA SIMÕES

- 61 -

3.4.- CÁLCULO DO VALOR DAS COTAS PENHORADAS

3.4.1.- VALOR DAS COTAS DO APARTAMENTO

O valor da cota penhorada do apartamento no presente caso é dado pela seguinte expressão:

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

V_{cpa} = Valor da cota penhorada do apartamento

V_i = Valor do imóvel penhorado: R\$ 1.340.000,00

C_p = Cota penhorada do imóvel: 100%

Substituindo e calculando, vem:

$V_{cpa} = R\$ 1.340.000,00 \times 1,00$

$V_{cpa} = 1.340.000,00$

(UM MILHÃO TREZENTOS E QUARENTA MIL REAIS)

O valor é válido para agosto de 2024.

3.4.2.- VALOR DAS COTAS DAS VAGAS

O valor de cada cota penhorada das vagas, no presente caso é dado para seguinte expressão:

$V_{cpv} = V_v \times C_p$, onde:

V_{cpv} = Valor das cotas penhoradas de cada vaga

V_v = Valor de cada vaga: R\$ 80.000,00



Cp = Cota penhorada da vaga: 100%

Substituindo e calculando, vem:

$$V_{cpv} = R\$ 80.000,00 \times 1,00$$

$$V_{cpv} = R\$ 80.000,00$$

(OITENTA MIL REAIS)

O valor é válido para agosto de 2024.



4.- RESUMO DE VALORES

4.1.- VALOR DAS PENHORAS

Valor do apto. nº 62:	R\$ 1.340.000,00
Valor da vaga 1:	R\$ 80.000,00
Valor da vaga 2:	<u>R\$ 80.000,00</u>
Total:	R\$ 1.500.000,00

(UM MILHÃO E QUINHENTOS MIL REAIS)

O valor é válido para agosto de 2024.

4.2.- VALOR DAS MATRICULAS

Valor Apartamento matricula nº 43.322:	R\$ 1.340.000,00
Valor Vaga matricula nº 97.609:	R\$ 80.000,00
Valor Vaga matricula nº 97.610:	<u>R\$ 80.000,00</u>
Total:	R\$ 1.500.000,00

(UM MILHÃO E QUINHENTOS MIL REAIS)

O valor é válido para agosto de 2024.



5.- ENCERRAMENTO

O presente laudo está impresso em 64 (sessenta 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, 28 de agosto de 2024.

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



ANEXO 1

