



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

**PROCESSO: 1003290-07.2017.8.26.0003**

**FERNANDO FLÁVIO DE ARRUDA SIMÕES,**  
engenheiro, perito judicial, nomeado nos autos da ação **EXECUÇÃO DE  
TITULO EXTRAJUDICIAL** ajuizado por **CONDOMÍNIO EDIFÍCIO  
SIENA** contra **ESPÓLIO DE DEOGLEDES MONTICUCO**, 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 Avenida Damasceno Vieira nº 1.215 apartamento nº 51 do Edifício Siena, no bairro Vila Mascote, matriculado sob nº 93.730 perante o 8º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo e penhorado às fls. 189 os autos.

**Comarca:** São Paulo - Capital

**Endereço do imóvel:** Apartamento n.º51 - 4º andar do Edifício Siena, situado na Av. Damasceno Vieira n.º1215, esquina com Av. Mascote

**Bairro:** Vila Mascote

**Município:** São Paulo - Capital

**Estado:** São Paulo

**Número da Matrícula:** 93730

**Cartório de Registro de Imóveis:** 8º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE SÃO PAULO - SP

### DADOS INFORMATIVOS:

#### TIPO DA CONSTRUÇÃO: PENHORA

**Data do auto ou termo:** 6/11/2018

**Percentual penhorado (%):** 100,00

**Percentual do proprietário ou titular de direitos sobre o imóvel (Compromissário comprador, devedor fiduciante etc.):** % 50,00

**Houve decisão judicial para a penhora de fração superior à pertencente ao executado,**

Data da decisão: 6/11/2018 | Folhas: 174

**Nome do proprietário ou titular de direitos sobre o imóvel:** MARIA DO SOCORRO PARENTE MONTICUCO

**O Proprietário ou titular de direitos sobre o imóvel é parte no processo?** Sim

**Nome do depositário:** MARIA DO SOCORRO PARENTE MONTICUCO

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 Avenida Damasceno Vieira nº 1.215 apartamento nº 51 do Edifício Siena, no bairro Vila Mascote, setor 089 quadra 114 da Planta Genérica de Valores elaborada pela Municipalidade de São Paulo.

A Avenida Damasceno Vieira é provida de todos melhoramentos públicos essenciais, estando localizada nas proximidades da Avenida Mascote.

A ocupação local é constituída predominantemente por edificações residenciais e edifícios de apartamentos de padrão superior 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 de fulget; piso granito; fechamento em alvenaria, sendo constituído de 2 (dois) subsolos destinados a garagem, pavimento térreo com guarita, hall, salão de festas, piscina e 12 (doze) pavimentos superiores com 1 (um) apartamento por andar, perfazendo um total de 12 (doze) unidades residenciais.

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



## 2.2.2.- UNIDADE AUTÔNOMA

No dia 30.09.2019 estivemos no local do imóvel, situado na Avenida Damasceno Vieira nº 1.251 apartamento nº 51 do Edifício Siena, no bairro Vila Mascote, não encontrando ninguém no local.

Nesta ocasião, deixamos com o Sr. Raimundo, zelador do condomínio, um cartão do escritório com dados do processo para ser entregue ao requerido ou eventual ocupante do imóvel, com o intuito de realizar a vistoria e avaliação do imóvel.

Em decorrência do requerido não ter contato do nosso escritório retornamos novamente ao condomínio no dia 04.10.2019, ocasião em que novamente não encontramos ninguém no local.

O signatário entrou em contato com o Sr. Fabio, síndico do edifício, explicou que o apartamento está inabitado.

De acordo com item 8.4 da Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos do IBAPE/SP – 2005, quando não for possível o acesso ao interior do imóvel, a avaliação pode prosseguir com base em uma situação presumida, a partir de elementos que for possível obter, conforme texto reproduzido a seguir:

### 8.4. Vistoria do imóvel avaliando

É imprescindível a vistoria do bem avaliando para registrar suas características físicas e outros aspectos relevantes à formação do seu valor.

Quando não for possível o acesso ao interior do imóvel, o motivo deve ser justificado no laudo de avaliação. Nesse caso, a vistoria interna pode ser prescindida e a avaliação pode prosseguir com base em uma situação presumida, a partir de elementos que for possível obter, tais como:

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

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



Deste modo, vistoriamos a unidade 61 similar ao imóvel avaliando, em companhia do Sr. Fabio, síndico do condomínio.

A unidade similar apresenta as seguintes dependências e acabamentos construtivos:

**SALA ESTAR/JANTAR:** Piso tabuas corridas; paredes revestidas em pintura látex sobre massa corrida; forro de laje; esquadria de alumínio com vidro liso.

**SUÍTES (DOIS):** Piso tabuas corridas; paredes revestidas em pintura látex sobre massa corrida; forro de laje; esquadria de alumínio com vidro liso.

**BANHO SUÍTES (DOIS):** Piso cerâmica; paredes azulejos; forro em laje; vaso sanitário e lavatório em louça; esquadria de alumínio com vidro liso.

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

**BANHEIROS (DOIS):** Piso cerâmica; paredes revestidas em azulejos; forro em laje; vaso sanitário e lavatório em louça; esquadria de alumínio com vidro liso.

**COZINHA:** Piso cerâmica; paredes revestidas em azulejos; forro em laje; pia em granito; esquadria de alumínio com vidro liso.

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

**VARANDA:** Piso cerâmica.



- 6 -

A unidade em questão possui 3 (três) vagas determinadas na garagem, área privativa de 216,39m<sup>2</sup>, área comum de 111,46m<sup>2</sup>, totalizando a área de 394,41m<sup>2</sup> e ocupando uma fração ideal de terreno de 7,90%.

O apartamento classifica-se de acordo com o estudo “Valores de Edificações de Imóveis Urbanos – IBAPE/SP – versão 2006”, na classe 1 – Residencial, grupo 1.3.- Apartamentos, no item 1.3.4.- Apartamentos Padrão Superior.

A vida útil da edificação corresponde a 60 anos, possuindo o imóvel a idade estimada de 31 anos, de modo que a idade em percentual da vida referencial corresponde a 0,52 ou 52%.

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



## 2.3.- CADASTRAMENTO FOTOGRÁFICO

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

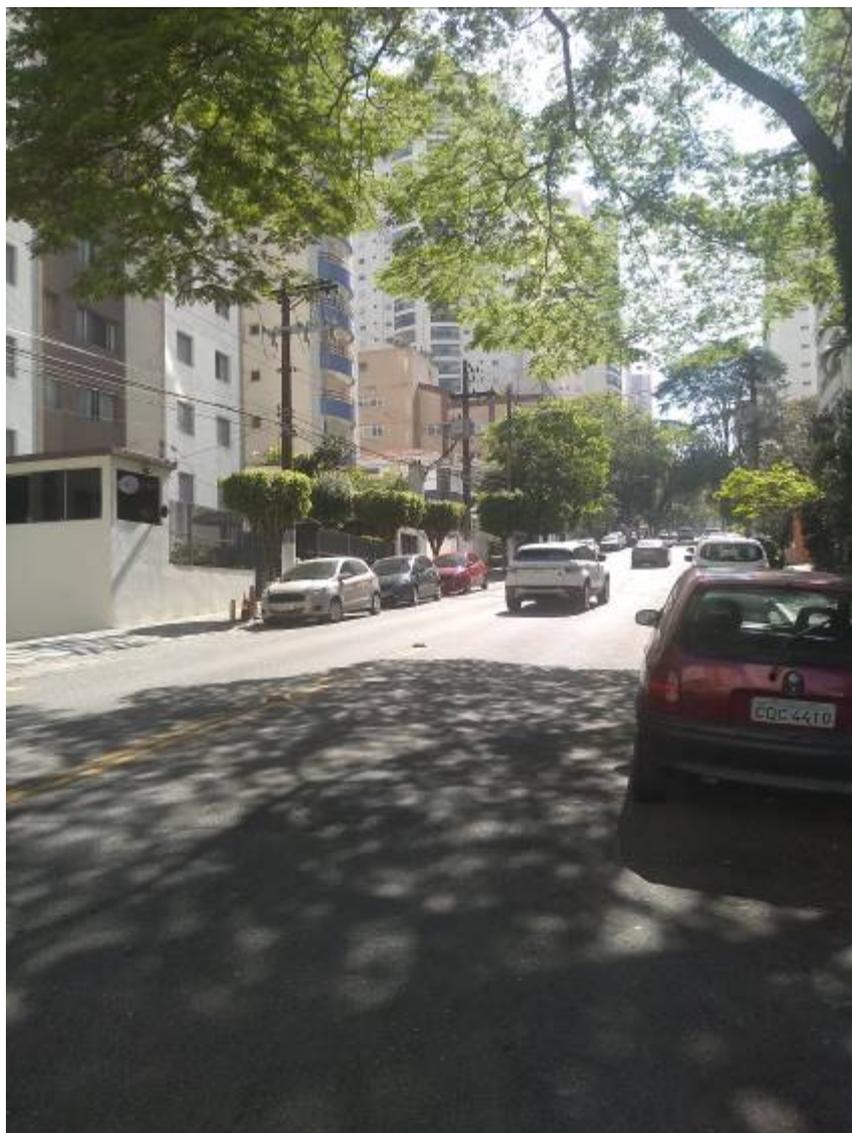


FOTO 1: AVENIDA DAMASCENO VIEIRA DEFRONTE AO IMÓVEL.



FOTO 2: AVENIDA DAMASCENO VIEIRA EM SENTIDO CONTRÁRIO.



FOTO 3: DIVISA DO LADO DIREITO.



FOTO 4: DIVISA DO LADO ESQUERDO.



FOTO 5: GUARITA.



FOTO 6: ENTRADA DO EDIFÍCIO.



FOTO 7: FACHADA DO EDIFÍCIO.



FOTO 8: HALL SOCIAL.



FOTO 9: HALL DO ELEVADOR SOCIAL.



FOTO 10: PISCINA.



FOTO 11: SALA DE ESTAR.



FOTO 12: SALA DE JANTAR.



FOTO 13: LAVABO.



FOTO 14: SUITE 1.

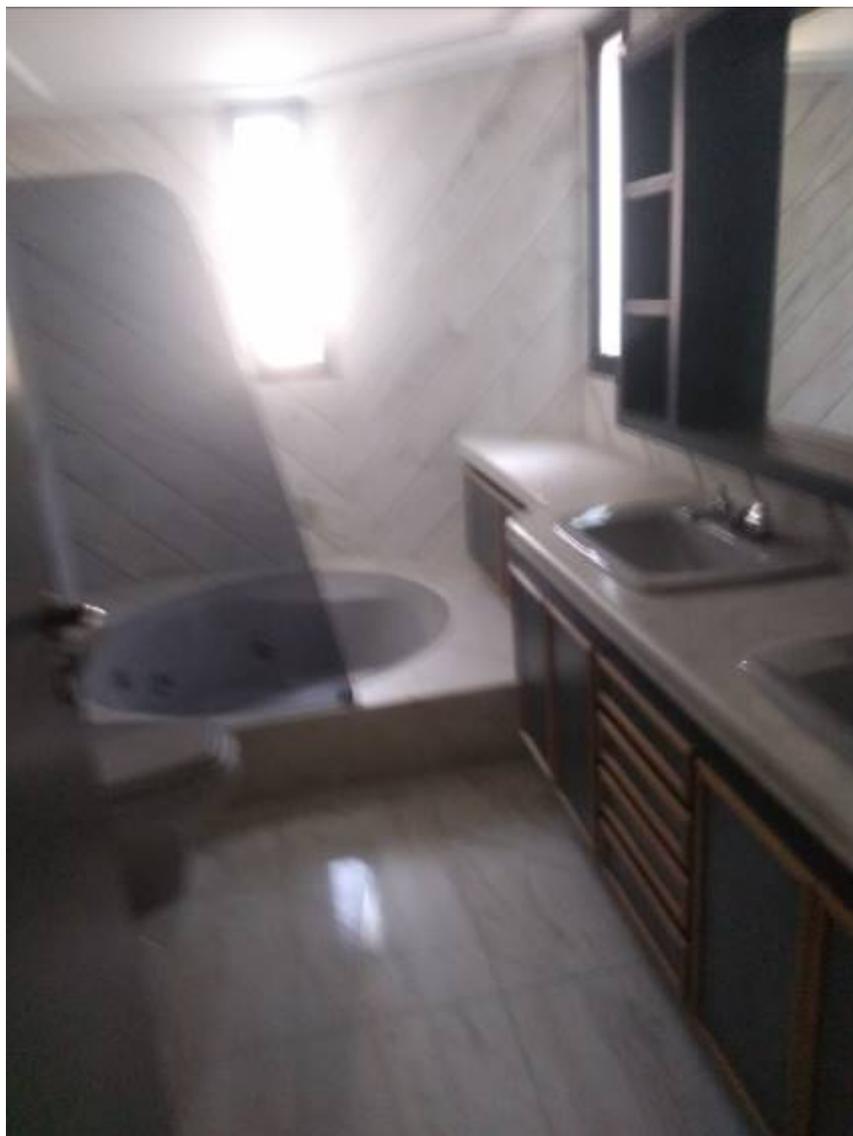


FOTO 15: BANHO SUITE 1.



FOTO 16: SUITE 2.



FOTO 17: BANHO SUITE 2.



FOTO 18: DORMITÓRIO 1.

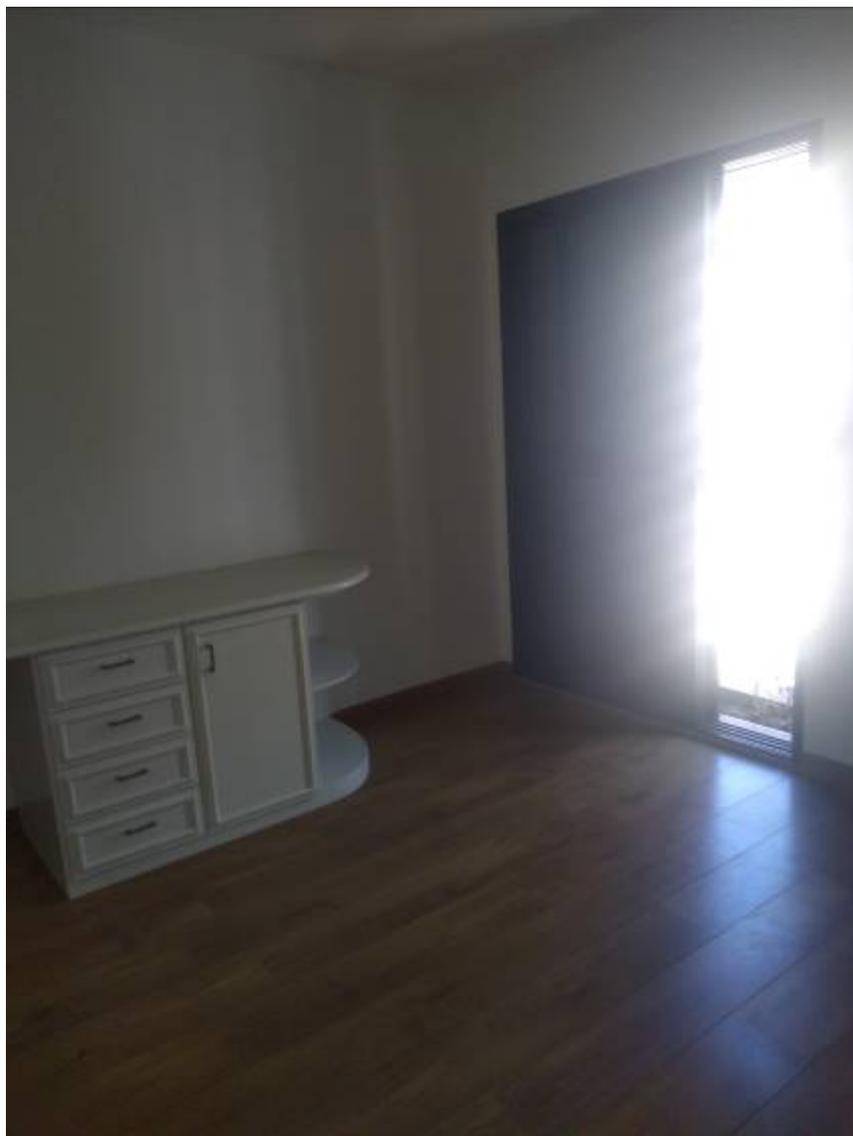


FOTO 19: DORMITÓRIO 2.



FOTO 20: BANHO.



FOTO 21: COZINHA.



FOTO 22: ÁREA DE SERVIÇO.

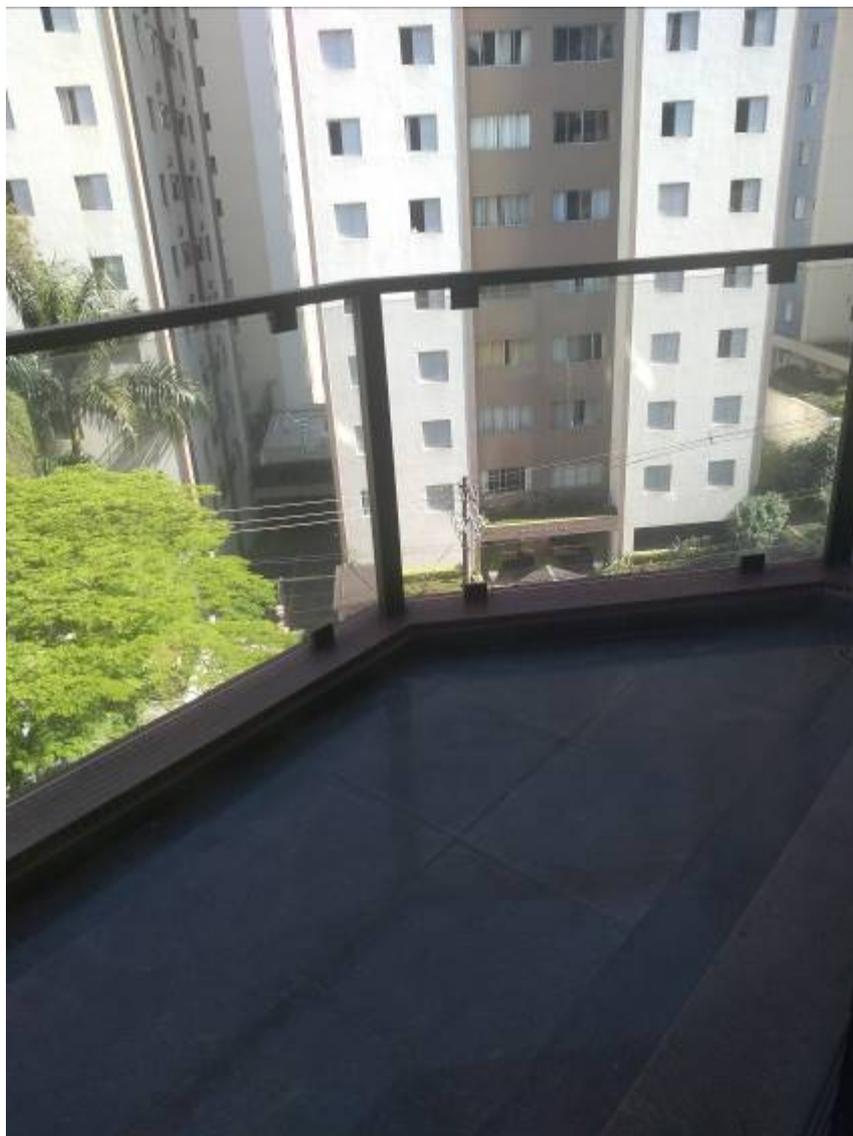


FOTO 23: VARANDA.



### 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 dezembro de 2018, apresentando para a Avenida Damasceno Vieira setor 089 quadra 114 o índice fiscal 1679,00.



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.

**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 Superior.

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/Heideck



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

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

CLASSE	TIPO	PADRÃO	Idade Referencial – IR (anos)	Valor Residual – R (%)
RESIDENCIAL	BARRACO	1.1.1- Padrão Rústico	5	0
		1.1.2- Padrão Simples	10	0
	CASA	1.2.1- Padrão Rústico	60	20
		1.2.2- Padrão Proletário	60	20
		1.2.3- Padrão Econômico	70	20
		1.2.4- Padrão Simples	70	20
		1.2.5- Padrão Médio	70	20
		1.2.6 - Padrão Superior	70	20
		1.2.7- Padrão Fino	60	20
		1.2.8 - Padrão Luxo	60	20
	APARTAMENTO	1.3.1- Padrão Econômico	60	20
		1.3.2- Padrão Simples	60	20
		1.3.3- Padrão Médio	60	20
		1.3.4- Padrão Superior	60	20
		1.3.5- Padrão Fino	50	20
1.3.6- Padrão Luxo		50	20	
COMERCIAL, SERVIÇO E INDUSTRIAL	ESCRITÓRIO	2.1.1- Padrão Econômico	70	20
		2.1.2- Padrão Simples	70	20
		2.1.3- Padrão Médio	60	20
		2.1.4- Padrão Superior	60	20
		2.1.5- Padrão Fino	50	20
		2.1.6- Padrão Luxo	50	20
	GALPÃO	2.2.1- Padrão Econômico	60	20
		2.2.2- Padrão Simples	60	20
		2.2.3- Padrão Médio	80	20
		2.2.4- Padrão Superior	80	20
ESPECIAL	COBERTURA	3.1.1- Padrão Simples	20	10
		3.1.2- Padrão Médio	20	10
		3.1.3- Padrão Superior	30	10

No presente caso, imóvel residencial, tipo apartamento, padrão superior, 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 31 anos, de modo que a idade em percentual da vida referencial corresponde a 0,52 ou 52%.



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

**Quadro 1 – Estado de Conservação – Ec**

Ref.	Estado da Edificação	Depreciação (%)	Características
A	Nova	0,00	Edificação nova ou com reforma geral e substancial, com menos de dois anos, que apresente sinais de desgaste natural de pintura externa.
B	Entre nova e regular	0,32	Edificação nova ou com reforma geral ou substancial, com menos de dois anos, que apresente necessidade apenas de uma demão leve de pintura para recompor sua aparência.
C	Regular	2,52	Edificação seminova ou com reforma geral ou substancial entre dois a cinco 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 ou substancial entre dois a cinco anos, cujo estado geral possa ser recuperado com reparos de fissuras e trincas localizadas e superficiais e pintura externa e interna.
E	Necessitando de reparos simples	18,10	Edificação cujo estado geral possa ser recuperado com pintura externa e interna 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 externa e interna 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 de cobertura.
G	Necessitando de reparos importantes	52,60	Edificação cujo estado geral possa ser recuperado com pintura externa e interna, 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 substituição de 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 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	Edificação sem valor	100,00	Edificação em estado de ruína.

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

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



Tabela 2 – Coeficiente de Ross-Heideck – 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
<b>10%</b>	<b>0,9450</b>	<b>0,9420</b>	<b>0,9212</b>	<b>0,8685</b>	<b>0,7740</b>	<b>0,6313</b>	<b>0,4479</b>	<b>0,2344</b>
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
<b>20%</b>	<b>0,8800</b>	<b>0,8772</b>	<b>0,8578</b>	<b>0,8088</b>	<b>0,7207</b>	<b>0,5878</b>	<b>0,4171</b>	<b>0,2182</b>
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
<b>30%</b>	<b>0,8050</b>	<b>0,8024</b>	<b>0,7847</b>	<b>0,7399</b>	<b>0,6593</b>	<b>0,5377</b>	<b>0,3816</b>	<b>0,1996</b>
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
<b>40%</b>	<b>0,7200</b>	<b>0,7177</b>	<b>0,7019</b>	<b>0,6618</b>	<b>0,5897</b>	<b>0,4810</b>	<b>0,3413</b>	<b>0,1786</b>
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
<b>50%</b>	<b>0,6250</b>	<b>0,6230</b>	<b>0,6093</b>	<b>0,5744</b>	<b>0,5119</b>	<b>0,4175</b>	<b>0,2963</b>	<b>0,1550</b>
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
<b>60%</b>	<b>0,5200</b>	<b>0,5183</b>	<b>0,5069</b>	<b>0,4779</b>	<b>0,4259</b>	<b>0,3474</b>	<b>0,2465</b>	<b>0,1290</b>
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
<b>70%</b>	<b>0,4050</b>	<b>0,4037</b>	<b>0,3948</b>	<b>0,3722</b>	<b>0,3317</b>	<b>0,2705</b>	<b>0,1920</b>	<b>0,1004</b>
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
<b>80%</b>	<b>0,2800</b>	<b>0,2791</b>	<b>0,2729</b>	<b>0,2573</b>	<b>0,2293</b>	<b>0,1870</b>	<b>0,1327</b>	<b>0,0694</b>
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
<b>90%</b>	<b>0,1450</b>	<b>0,1445</b>	<b>0,1413</b>	<b>0,1333</b>	<b>0,1188</b>	<b>0,0969</b>	<b>0,0687</b>	<b>0,0360</b>
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
<b>100%</b>	<b>0,0000</b>	<b>0,0000</b>	<b>0,0000</b>	<b>0,0000</b>	<b>0,0000</b>	<b>0,0000</b>	<b>0,0000</b>	<b>0,0000</b>



Deste modo o coeficiente K, resultante da aplicação da entrada do item “c” com percentual de “52”, corresponde a 0,5896.

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

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

$$FOC = 0,20 + 0,5896 \times (1 - 0,20)$$

$$FOC = 0,671$$

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

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

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

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

**ELEMENTOS COMPARATIVOS:** Foram analisados 5 (cinco) elementos pertencentes à mesma região geo-econômica do imóvel avaliando, a seguir relacionados.



ARRUDA SIMÕES

- 36 -

## ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

## DADOS DA FICHA 1

NÚMERO DA PESQUISA: SAO PAULO - SP - 2019  UTILIZADO DATA DA PESQUISA: 08/10/2019  
 SETOR: 089 QUADRA: 113 ÍNDICE DO LOCAL: 1.679,00 CHAVE GEGRÁFICA:

## DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO: AVENIDA DAMASCENO VIERA NÚMERO: 1080  
 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: 2,406 CONSERVAÇÃO: c - regular  
 COEF. DEP. (k): 0,750 IDADE: 25 anos FRAÇÃO: 2,95 TAXA: 0,00 VAGAS COB.: 3 VAGAS DESCOB.: 0

## DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²: 150,00 ÁREA COMUM M²: 120,00 GARAGEM M²: 60,00 TOTAL M²: 330,00

## 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: 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\$): 1.225.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$): 0,00  
 IMOBILIÁRIA: OLIMPIA HOUSE  
 CONTATO: SR. SALVADOR TELEFONE: (11)-39373500  
 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:	-493,92 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
		7,350,00
		6,856,08
		0,9328



## ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

## DADOS DA FICHA 2

NÚMERO DA PESQUISA: SAO PAULO - SP - 2019  UTILIZADO DATA DA PESQUISA: 08/10/2019  
 SETOR: 089 QUADRA: 114 ÍNDICE DO LOCAL: 1.679,00 CHAVE GEOGRÁFICA:

## DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO: AVENIDA DAMASCENO VIERA NÚMERO: 1202  
 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: 2,406 CONSERVAÇÃO: c - regular  
 COEF. DEP. (k): 0,750 IDADE: 25 anos FRAÇÃO: 2,19 TAXA: 0,00 VAGAS COB.: 3 VAGAS DESCOB.: 0

## DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²: 158,00 ÁREA COMUM M²: 100,00 GARAGEM M²: 42,00 TOTAL M²: 300,00

## 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\$): 1.200.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$): 0,00  
 IMOBILIÁRIA: MB BRASIL  
 CONTATO: SR. MARIO TELEFONE: (11)-33929201  
 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: 6.835,44
OBSOLESCÊNCIA Fobs: -459,34	FT ADICIONAL 02: 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO: 6.376,10
PADRÃO Fp: 0,00	FT ADICIONAL 03: 0,00	VARIAÇÃO: 0,9328
VAGAS 0,00	FT ADICIONAL 04: 0,00	
	FT ADICIONAL 05: 0,00	
	FT ADICIONAL 06: 0,00	



## ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

## DADOS DA FICHA 3

NÚMERO DA PESQUISA: SAO PAULO - SP - 2019  UTILIZADO DATA DA PESQUISA: 08/10/2019  
 SETOR: 089 QUADRA: 114 ÍNDICE DO LOCAL: 1,679,00 CHAVE GEOGRÁFICA:

## DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO: AVENIDA DAMASCENO VIERA NÚMERO: 1215  
 COMP.: 6º 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: 2,406 CONSERVAÇÃO: c - regular  
 COEF. DEP. (k): 0,687 IDADE: 30 anos FRAÇÃO: 7,90 TAXA: 0,00 VAGAS COB.: 3 VAGAS DESCOB.: 0

## DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²: 216,39 ÁREA COMUM M²: 111,46 GARAGEM M²: 66,56 TOTAL M²: 394,41

## 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: 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\$): 1.600.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$): 0,00  
 IMOBILIÁRIA: PROJETA IMOBILIÁRIA  
 CONTATO: SR. PEDRO TELEFONE: (11)-50526714  
 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: 6.654,65
OBSOLESCÊNCIA Fobs: 0,00	FT ADICIONAL 02: 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO: 6.654,65
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	



## ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

## DADOS DA FICHA 4

NÚMERO DA PESQUISA: SAO PAULO - SP - 2019  UTILIZADO DATA DA PESQUISA: 08/10/2019  
 SETOR: 089 QUADRA: 114 ÍNDICE DO LOCAL: 1,679,00 CHAVE GEOGRÁFICA:

## DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO: AVENIDA DAMASCENO VIERA NÚMERO: 1215  
 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 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: 2,406 CONSERVAÇÃO: c - regular  
 COEF. DEP. (k): 0,687 IDADE: 30 anos FRAÇÃO: 7,50 TAXA: 0,00 VAGAS COB.: 3 VAGAS DESCOB.: 0

## DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²: 216,39 ÁREA COMUM M²: 111,46 GARAGEM M²: 66,56 TOTAL M²: 394,41

## 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: 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 (RS): 1.600.000,00 VALOR LOCAÇÃO (RS): 0,00  
 IMOBILIÁRIA: MARCOS OLIVEIRA  
 CONTATO: SR. MARCOS TELEFONE: (11)-84441444  
 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: 6.654,65
OBSOLESCÊNCIA Fobs: 0,00	FT ADICIONAL 02: 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO: 6.654,65
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

- 40 -

## ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

## DADOS DA FICHA 5

NÚMERO DA PESQUISA: SAO PAULO - SP - 2019  UTILIZADO DATA DA PESQUISA: 08/10/2019  
 SETOR: 089 QUADRA: 113 ÍNDICE DO LOCAL: 1.679,00 CHAVE GEOGRÁFICA:

## DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO: AVENIDA DAMASCENO VIERA NÚMERO: 928  
 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: 2,406 CONSERVAÇÃO: c - regular  
 COEF. DEP. (k): 0,807 IDADE: 20 anos FRAÇÃO: 3,50 TAXA: 0,00 VAGAS COB.: 3 VAGAS DESCOB.: 0

## DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²: 173,00 ÁREA COMUM M²: 100,00 GARAGEM M²: 60,00 TOTAL M²: 333,00

## 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\$): 1.390.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$): 0,00  
 IMOBILIÁRIA: REMAX STUDIO  
 CONTATO: SR. SILVIO TELEFONE: (11)-973417166  
 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: 7.231,21
OBSOLESCÊNCIA Fobs: -860,22	FT ADICIONAL 02: 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO: 6.371,00
PADRÃO Fp: 0,00	FT ADICIONAL 03: 0,00	VARIAÇÃO: 0,8810
VAGAS 0,00	FT ADICIONAL 04: 0,00	
	FT ADICIONAL 05: 0,00	
	FT ADICIONAL 06: 0,00	



## 3.2.- DETERMINAÇÃO DO VALOR UNITÁRIO

### 3.2.1.- MODELO ADOTADO

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 : SIENA X MONTICUCCO	DATA : 08/10/2019
EDIFICAÇÃO VALORES DE VENDA : IBAPE-SP - 2019 - SAO PAULO - SP	
FATOR OFERTA/TRANSAÇÃO : 0,9	PARCELA DE BENFEITORIA : 0,8
OBSERVAÇÃO :	
<b>FATORES</b>	
FATOR	ÍNDICE
<input type="checkbox"/> Localização	1.679,00
<input checked="" type="checkbox"/> Obsolescência	Idade 30
	Estado de Conservação C - REGULAR
<input type="checkbox"/> Padrão	apartamento superior c/ elev.
<input type="checkbox"/> Vagas	Vagas 3
	Acréscimo 0,05

Analisando o modelo, verificamos que a utilização dos fatores de Localização e Obsolescência, apresentaram o menor coeficiente de variação, correspondente a 3,16%, 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	Varição
<input checked="" type="checkbox"/>	1 AVENIDA DAMASCENO VIERA ,1080	7.350,00	6.856,08	0,9328
<input checked="" type="checkbox"/>	2 AVENIDA DAMASCENO VIERA ,1202	6.835,44	6.376,10	0,9328
<input checked="" type="checkbox"/>	3 AVENIDA DAMASCENO VIERA ,1215	6.654,65	6.654,65	1,0000
<input checked="" type="checkbox"/>	4 AVENIDA DAMASCENO VIERA ,1215	6.654,65	6.654,65	1,0000
<input checked="" type="checkbox"/>	5 AVENIDA DAMASCENO VIERA ,928	7.231,21	6.371,00	0,8810

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.



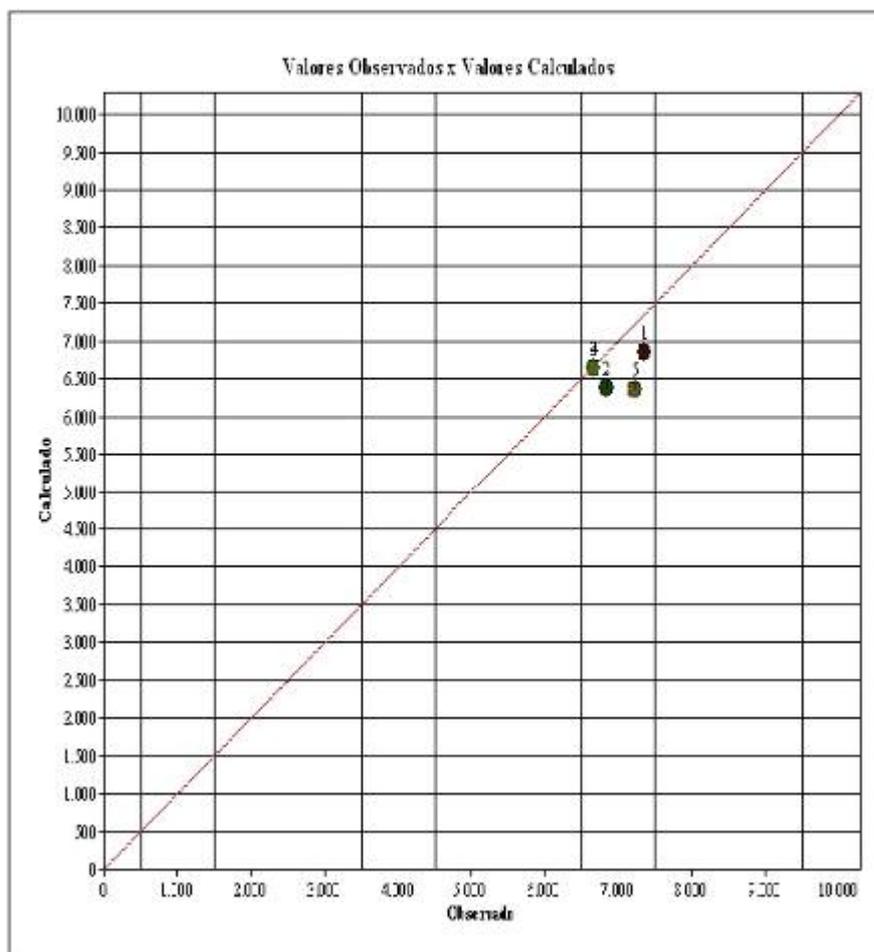
### 3.2.3.- GRÁFICO DE DISPERSÃO

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

GRÁFICO DE DISPERSÃO

Núm.	X	Y
1	7.350,00	6.856,08
2	6.835,44	6.376,10
3	6.654,65	6.654,65
4	6.654,65	6.654,65
5	7.231,21	6.371,00

GRÁFICO DE DISPERSÃO





### 3.2.4.- VALOR UNITÁRIO FINAL

Conforme resultados a seguir reproduzido, apuramos o valor unitário médio saneado de R\$ 6.582,50, atingindo o grau de precisão III.

#### APRESENTAÇÃO DOS RESULTADOS

##### DADOS DO AVALIANDO

Tipo : Apartamento Local : AVENIDA DAMASCENO VIEIRA 1215 APTO 51 VILA MASCOTE SAO PAULO - Data : 08/10/2019  
 Cliente : CONDOMINIO SIENA X ESPOLIO DE MONTICUCCO  
 Área terreno m² : 1,00 Edificação m² : 216,39 Modalidade : Venda  
 Distribuição espacial

VALORES UNITÁRIOS	VALORES HOMOGENEIZADOS
Média Unitários : 6.945,19	Média Unitários : 6.582,50
Desvio Padrão : 326,55	Desvio Padrão : 207,72
- 30% : 4.861,63	- 30% : 4.607,75
+ 30% : 9.028,75	+ 30% : 8.557,24
Coefficiente de Variação : 4,7000	Coefficiente de Variação : 3,1600

##### GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

Descrição	GRAU III	GRAU II	GRAU I	9
1 Carac. do imóvel avaliado	Completa quanto a todas variáveis analisadas <input type="checkbox"/>	Completa qto aos fatores usados no tratamento <input checked="" type="checkbox"/>	Adoção de situação paradigma <input type="checkbox"/>	2
2 Quantidade mínima de dados de mercado usados	12 <input type="checkbox"/>	5 <input checked="" type="checkbox"/>	3 <input type="checkbox"/>	2
3 Identificação dos dados de mercado	Apresentação de inform ref a todas as caract dos dados analisados <input type="checkbox"/>	Apresentação de inform ref a todas as caract dos dados analisados <input checked="" type="checkbox"/>	Apresentação inform ref a todos as caract dos dados ref aos fatores <input type="checkbox"/>	2
4 Intervalo de ajuste de cada fator e p/ o conj de fatores	0,80 a 1,25 <input checked="" type="checkbox"/>	0,60 a 2,00 <input type="checkbox"/>	0,40 a 2,50 "a <input type="checkbox"/>	3

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO: II

##### FORMAÇÃO DOS VALORES

MÉDIA SANEADA (R\$): 6.582,50	VALOR TOTAL (R\$): 1.424.387,18
VALOR UNITÁRIO (R\$/m2): 6.582,50000	INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Avaliando
INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Paradigma	INTERVALO MÍNIMO : 6.440,09
INTERVALO MÍNIMO : 6.440,09	INTERVALO MÁXIMO : 6.724,91
INTERVALO MÁXIMO : 6.724,91	

##### GRAU DE PRECISÃO

GRAU DE PRECISÃO: III



### 3.3.- CÁLCULO DO VALOR DO IMÓVEL

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

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

$V_i$  = Valor do imóvel

$A_{bi}$  = Área útil construída: 216,39m<sup>2</sup>

$V_u$  = Valor unitário: R\$ 6.582,50/m<sup>2</sup>

Substituindo e calculando, vem:

$V_i = 216,39\text{m}^2 \times \text{R}\$ 6.582,50/\text{m}^2$

$V_i = \text{R}\$ 1.424.387,18$  equivalendo a R\$ 1.425.000,00 redondos.

(UM MILHÃO, QUATROCENTOS E VINTE E CINCO MIL REAIS)

O valor é válido para outubro de 2019.



#### **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\$ 1.425.000,00

$C_p$  = Cota penhorada do imóvel: 100%

Substituindo e calculando, vem:

$V_{cp} = R\$ 1.425.000,00 \times 1,00$

$V_{cp} = R\$ 1.425.000,00$

**(UM MILHÃO, QUATROCENTOS E VINTE E CINCO MIL REAIS)**

O valor é válido para outubro de 2019.



## 5.- ENCERRAMENTO

O presente laudo está impresso em 47 (quarenta e sete) folhas somente no anverso, estando esta última datada e assinada.

Segue em anexo:

ANEXO 1: Localização do Imóvel.

ANEXO 2: Certidão de Dados Cadastrais.

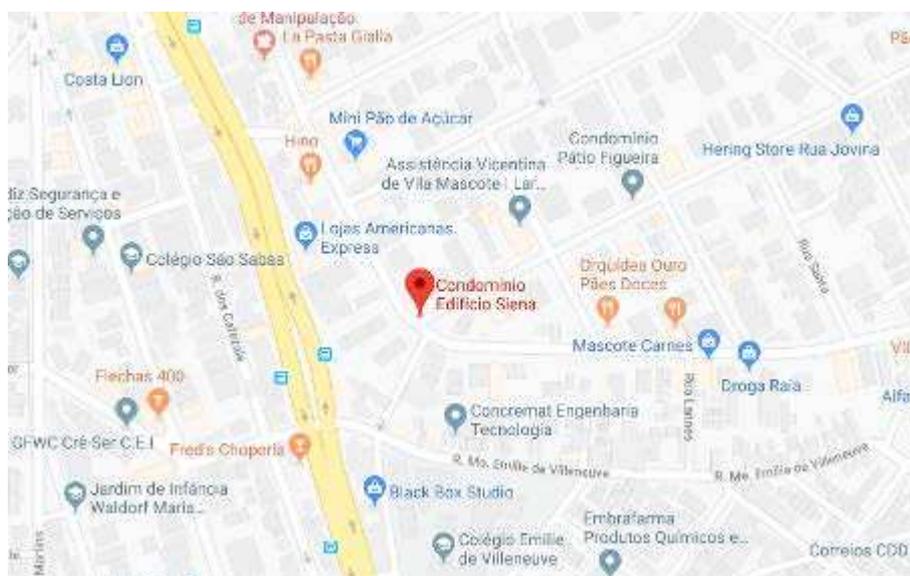
Nada mais havendo a relatar, damos por encerrado o presente trabalho, permanecendo à disposição de V. Exa. para quaisquer esclarecimentos necessários.

São Paulo, 16 de outubro de 2019.

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



## ANEXO 1





## ANEXO 2

## Certidão de Dados Cadastrais do Imóvel - IPTU 2019

**Cadastro do Imóvel: 089.114.0011-4**

**Local do Imóvel:**

AV DAMASCENO VIEIRA, 1215 - AP 51 E VG 24  
25 CEP 04363-040  
Imóvel localizado na 2ª Subdivisão da Zona Urbana

**Endereço para entrega da notificação:**

AV DAMASCENO VIEIRA, 1215 - AP 51 E VG 24  
25 CEP 04363-040

**Contribuinte(s):**

CPF 024.004.309-00                      DEOGLEDES MONTICUCO

**Dados cadastrais do terreno:**

Área incorporada (m²):	915	Testada (m):	36,50
Área não incorporada (m²):	0	Fração ideal:	0,0790
Área total (m²):	915		

**Dados cadastrais da construção:**

Área construída (m²):	395	Padrão da construção:	2-D
Área ocupada pela construção (m²):	236	Uso: residência	
Ano da construção corrigido:	1988		

**Valores de m² (R\$):**

- de terreno:	1.679,00
- da construção:	1.854,00

**Valores para fins de cálculo do IPTU (R\$):**

- da área incorporada:	232.381,00
- da área não incorporada:	0,00
- da construção:	505.308,00
Base de cálculo do IPTU:	737.689,00

Ressalvado o direito da Fazenda Pública do Município de São Paulo atualizar os dados constantes do Cadastro Imobiliário Fiscal, apurados ou verificados a qualquer tempo, inclusive em relação ao exercício abrangido por esta certidão, a Secretaria Municipal da Fazenda **CERTIFICA** que os dados cadastrais acima foram utilizados no lançamento do Imposto Predial e Territorial Urbano do imóvel do exercício de 2019.

Certidão expedida via Internet - Portaria SF nº 008/2004, de 28/01/2004.  
A autenticidade desta certidão poderá ser confirmada, até o dia 06/01/2020, em  
<http://www.prefeitura.sp.gov.br/cidade/secretarias/financas/servicos/certidoes/>

**Data de Emissão:** 08/10/2019  
**Número do Documento:** 2.2019.002316734-7  
**Solicitante:** JOSE LUIZ DE ARRUDA SIMOES (CPF 657.475.008-30)