ARRUDA SIMÕES

EXMO. SR. DR. JUIZ DE DIREITO DA 13ª VARA CÍVEL DE SANTO AMARO

PROCESSO: 1004166-23.2021.0002

FERNANDO FLÁVIO DE ARRUDA SIMÕES, engenheiro, perito judicial, nomeado nos autos da ação de **COMUM** ajuizada pelo **SERGIO LUIZ LEITE BROTTO** contra **NATHALY DE QUADROS GLASHANA,** tendo realizado todos os estudos e diligências atinentes ao caso, vem mui respeitosamente apresentar o seguinte:

LAUDO AVALIATÓRIO

ARRUDA SIMÕES Consultoria, Avaliações & Perícias S/S Ltda
Rua Paes de Araújo, 155 - cj. 3 - Itaim Bibi - CEP 04531-090 - São Paulo - SP - Fone: (11) 3079 4633 - Fax (11) 3079 4805
arrudasimoes@arrudasimoes.com.br www.arrudasimoes.com.br

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FERNANDO FLAVIO DE ARRUDA SIMOES, protocolado em 08/03/2023 às 16:55 , sob o número WSTA23701737410
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1004166-23.2021.8.26.0002 e código IlkNxg2b.

ARRUDA SIMÕES

1.- PRELIMINARES

O presente laudo objetiva a determinação do valor de mercado de venda e locação do imóvel localizado na Rua Luiz Seráphico Júnior nº 755, apartamento 25 da Torre B – Edifício Phoenix, bairro Jardim Caravelas, objeto da matrícula 401.136 registrado no 11º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo, conforme R. Despacho de fls. 353 dos autos, abaixo parcialmente reproduzido:

> Feitos estes esclarecimentos iniciais, presentes os pressupostos processuais e condições da ação, no mérito é necessária, por ora, a produção de provas pericial e documental diante da natureza dos fatos, em especial a realização de avaliação para se estabelecer o valor do imóvel e de locação mensal.
>
> Nomeio para realização da perícia a Dr. Fernando Flávio de Arruda Simões (arrudasimoes@arrudasimoes.com.br).

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

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FERNANDO FLAVIO DE ARRUDA SIMOES, protocolado em 08/03/2023 às 16:55 , sob o número WSTA23701737410
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1004166-23.2021.8.26.0002 e código IlkNxg2b.

2.- VISTORIA

A vistoria do imóvel em questão foi realizada no dia 24/02/2023, a qual contou com a presença das seguintes pessoas:

- Eng. Fernando Flávio de Arruda Simões – Perito;
- Eng. Joilson Mendes da Silva – Auxiliar do Perito Judicial;
- Dr. Victor Barau – Advogado do Autor;
- Dr. Antônio Alfredo – Advogado da Requerida;

2.1.- LOCAL

O imóvel avaliando em questão está localizado na Rua Luiz Seráphico Júnior nº 755, apartamento 25 da Torre B – Edifício Phoenix, bairro Jardim Caravelas, São Paulo/SP, setor 087 quadra 009 da Planta Genérica de Valores elaborada pela Municipalidade de São Paulo.

A Rua Luiz Seráphico Júnior é provida de todos melhoramentos públicos essenciais, estando localizada nas proximidades da Avenida Cecília Lottenberg, sendo que a ocupação local é constituída por edificações residenciais e edifícios de apartamentos de padrão médio/superior.

A partir da fotografia aérea extraída do site http://maps.google.com/, indicamos o condomínio onde está localizado o imóvel em litígio, conforme reprodução parcial a seguir:



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FERNANDO FLAVIO DE ARRUDA SIMOES, protocolado em 08/03/2023 às 16:55 , sob o número WSTA23701737410
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1004166-23.2021.8.26.0002 e código IlkNxg2b.

2.2.- BENFEITORIAS

2.2.1.- GERAL

Sobre o terreno encontram-se erigidos 2(dois) edifícios destinados ao uso residencial, apresentando os prédios em questão fachadas revestidas em massa texturizada/revestimento cerâmico, sendo constituído de 2(dois) subsolo destinados a garagem, pavimento térreo e 25(vinte e cinco) pavimentos superiores com 4(quatro) e com 6(seis) apartamentos por andar, perfazendo um total de 246(duzentas e quarenta e seis) unidades residenciais.

A área de lazer do Condomínio Stellato é composto por piscinas cobertas e descobertas, per care, brinquedoteca, playgraund, sauna, salão de festa, churrasqueira, quadra e etc.

O hall social do edifício apresenta piso em porcelanato; paredes revestidas em pintura látex sobre massa corrida; forro de gesso com luminárias embutidas e porta de alumínio anodizado. O hall social do andar apresenta piso cerâmico; 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:

VARANDA CHURRASQUEIRA: Piso em ladrilho hidráulico; paredes revestidas em pastilha cerâmica; forro de gesso com luminárias embutidas; fechamento em vidro temperado; guarda corpo em alumínio anodizado branco.

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

SUÍTE 2(DUAS): Piso em assoalho de madeira; paredes revestidas em pintura látex sobre massa corrida; forro de laje; esquadria de alumínio com vidro liso.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FERNANDO FLAVIO DE ARRUDA SIMOES, protocolado em 08/03/2023 às 16:55 , sob o número WSTA23701737410
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1004166-23.2021.8.26.0002 e código IlkNxg2b.

ARRUDA SIMÕES

BANHO SUÍTE 2(DUAS): Piso cerâmico; paredes revestidas em azulejo até o teto; forro de gesso com luminárias embutidas; esquadria de alumínio com vidro martelado; box em vidro temperado; lavatório de granito com gabinete; vaso sanitário em louça cerâmica.

LAVABO: Piso cerâmico; paredes revestidas em pintura látex/painel de vidro; forro de gesso com luminárias embutidas; vaso sanitário em louça cerâmica.

COZINHA: Piso em cimento queimado; paredes revestidas em pintura látex/ladrilho hidráulico; forro de laje; pia de granito com gabinete; esquadria de alumínio com vidro liso.

ÁREA DE SERVIÇO: Piso em cimento queimado; paredes revestidas em azulejos até o teto; forro de gesso com luminárias embutidas; tanque em louça cerâmica; esquadria de alumínio com vidro liso.

A unidade em questão possui 2 (duas) vagas na garagem, área privativa de 108,90m², área comum de 86,42m², totalizando a área de 195,32m² e ocupando uma fração ideal de terreno de 0,003758%.

O apartamento classifica-se de acordo com o estudo "Índice de Unidades Padronizadas – IBAPE/SP – versão 2019", na classe 1 – Residencial, grupo 1.3.- Apartamentos, no item 1.3.4.- Apartamento Padrão Superior.

A vida útil da edificação corresponde a 60 anos, possuindo o imóvel a idade estimada de 10 anos, de modo que a idade em percentual da vida referencial corresponde a 0,16 ou 16%.

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

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FERNANDO FLAVIO DE ARRUDA SIMOES, protocolado em 08/03/2023 às 16:55 , sob o número WSTA23701737410
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1004166-23.2021.8.26.0002 e código IlkNxg2b.

2.3.- CADASTRAMENTO FOTOGRÁFICO

Apresentamos neste tópico, via documentação fotográfica a situação do imóvel sub-judice na época da vistoria realizada no dia 24/02/2023.



FOTO 1: RUA LUIZ SERÁPHICO JÚNIOR DEFRONTE AO CONDOMÍNIO ONDE ESTÁ INSERIDA A UNIDADE AVALIANDA EM QUESTÃO.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FERNANDO FLAVIO DE ARRUDA SIMOES, protocolado em 08/03/2023 às 16:55 , sob o número WSTA23701737410
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1004166-23.2021.8.26.0002 e código IlkNxg2b.

ARRUDA SIMÕES



FOTO 2: RUA LUIZ SERÁPHICO JÚNIOR DEFRONTE AO CONDOMÍNIO ONDE ESTÁ INSERIDA A UNIDADE AVALIANDA EM QUESTÃO, EM SENTIDO CONTRÁRIO.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FERNANDO FLAVIO DE ARRUDA SIMOES, protocolado em 08/03/2023 às 16:55 , sob o número WSTA23701737410
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1004166-23.2021.8.26.0002 e código IlkNxg2b.



FOTO 3: VISTA GERAL DO CONDOMÍNIO STELLATO.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FERNANDO FLAVIO DE ARRUDA SIMOES, protocolado em 08/03/2023 às 16:55 , sob o número WSTA23701737410
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1004166-23.2021.8.26.0002 e código IlkNxg2b.



FOTO 4: TORRE A.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FERNANDO FLAVIO DE ARRUDA SIMOES, protocolado em 08/03/2023 às 16:55 , sob o número WSTA23701737410
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1004166-23.2021.8.26.0002 e código IlkNxg2b.



FOTO 5: TORRE B.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FERNANDO FLAVIO DE ARRUDA SIMOES, protocolado em 08/03/2023 às 16:55 , sob o número WSTA23701737410
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1004166-23.2021.8.26.0002 e código IlkNxg2b.

ÁREA DE LAZER COMUM NO CONDOMÍNIO



FOTO 6: PISCINA COBERTA.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FERNANDO FLAVIO DE ARRUDA SIMOES, protocolado em 08/03/2023 às 16:55 , sob o número WSTA23701737410
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1004166-23.2021.8.26.0002 e código IlkNxg2b.

ARRUDA SIMÕES



FOTO 7: PISCINA DESCOBERTA.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FERNANDO FLAVIO DE ARRUDA SIMOES, protocolado em 08/03/2023 às 16:55 , sob o número WSTA23701737410
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1004166-23.2021.8.26.0002 e código IlkNxg2b.



FOTO 8: ACADEMIA.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FERNANDO FLAVIO DE ARRUDA SIMOES, protocolado em 08/03/2023 às 16:55 , sob o número WSTA23701737410
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1004166-23.2021.8.26.0002 e código IlkNxg2b.



FOTO 9: PET CARE.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FERNANDO FLAVIO DE ARRUDA SIMOES, protocolado em 08/03/2023 às 16:55 , sob o número WSTA23701737410
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1004166-23.2021.8.26.0002 e código IlkNxg2b.

ARRUDA SIMÕES



FOTO 10: SALA DE JOGOS.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FERNANDO FLAVIO DE ARRUDA SIMOES, protocolado em 08/03/2023 às 16:55 , sob o número WSTA23701737410
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1004166-23.2021.8.26.0002 e código IlkNxg2b.

ARRUDA SIMÕES



FOTO 11: CHURRASQUEIRA.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FERNANDO FLAVIO DE ARRUDA SIMOES, protocolado em 08/03/2023 às 16:55 , sob o número WSTA23701737410
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1004166-23.2021.8.26.0002 e código IlkNxg2b.

ARRUDA SIMÕES



FOTO 12: QUADRA.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FERNANDO FLAVIO DE ARRUDA SIMOES, protocolado em 08/03/2023 às 16:55 , sob o número WSTA23701737410
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1004166-23.2021.8.26.0002 e código IlkNxg2b.



FOTO 13: BRINQUEDOTECA.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FERNANDO FLAVIO DE ARRUDA SIMOES, protocolado em 08/03/2023 às 16:55 , sob o número WSTA23701737410
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1004166-23.2021.8.26.0002 e código IlkNxg2b.



FOTO 14: BRINQUEDOTECA.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FERNANDO FLAVIO DE ARRUDA SIMOES, protocolado em 08/03/2023 às 16:55 , sob o número WSTA23701737410
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1004166-23.2021.8.26.0002 e código IlkNxg2b.

ARRUDA SIMÕES



FOTO 15: HALL TÉRREO.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FERNANDO FLAVIO DE ARRUDA SIMOES, protocolado em 08/03/2023 às 16:55 , sob o número WSTA23701737410
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1004166-23.2021.8.26.0002 e código IlkNxg2b.



FOTO 16: HALL DOS ELEVADORES.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FERNANDO FLAVIO DE ARRUDA SIMOES, protocolado em 08/03/2023 às 16:55 , sob o número WSTA23701737410
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1004166-23.2021.8.26.0002 e código IlkNxg2b.

ARRUDA SIMÕES



FOTO 17: IDENTIFICAÇÃO DA UNIDADE.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FERNANDO FLAVIO DE ARRUDA SIMOES, protocolado em 08/03/2023 às 16:55 , sob o número WSTA23701737410
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1004166-23.2021.8.26.0002 e código IlkNxg2b.

ARRUDA SIMÕES



FOTO 18: VISTA DA VARANDA.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FERNANDO FLAVIO DE ARRUDA SIMOES, protocolado em 08/03/2023 às 16:55 , sob o número WSTA23701737410
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1004166-23.2021.8.26.0002 e código IlkNxg2b.

ARRUDA SIMÕES



FOTO 19: OUTRA VISTA DA VARANDA.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FERNANDO FLAVIO DE ARRUDA SIMOES, protocolado em 08/03/2023 às 16:55 , sob o número WSTA23701737410
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1004166-23.2021.8.26.0002 e código IlkNxg2b.

ARRUDA SIMÕES



FOTO 20: VISTA DA SALA DE ESTAR.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FERNANDO FLAVIO DE ARRUDA SIMOES, protocolado em 08/03/2023 às 16:55 , sob o número WSTA23701737410
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1004166-23.2021.8.26.0002 e código IlkNxg2b.



FOTO 21: VISTA DA SALA DE JANTAR.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FERNANDO FLAVIO DE ARRUDA SIMOES, protocolado em 08/03/2023 às 16:55 , sob o número WSTA23701737410
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1004166-23.2021.8.26.0002 e código IlkNxg2b.



FOTO 22: LAVABO.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FERNANDO FLAVIO DE ARRUDA SIMOES, protocolado em 08/03/2023 às 16:55 , sob o número WSTA23701737410
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1004166-23.2021.8.26.0002 e código IlkNxg2b.

ARRUDA SIMÕES



FOTO 23: SUÍTE 1.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FERNANDO FLAVIO DE ARRUDA SIMOES, protocolado em 08/03/2023 às 16:55 , sob o número WSTA23701737410
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1004166-23.2021.8.26.0002 e código IlkNxg2b.

ARRUDA SIMÕES



FOTO 24: BANHO SUÍTE 1.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FERNANDO FLAVIO DE ARRUDA SIMOES, protocolado em 08/03/2023 às 16:55 , sob o número WSTA23701737410
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1004166-23.2021.8.26.0002 e código IlkNxg2b.

ARRUDA SIMÕES



FOTO 25: SUÍTE 2.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FERNANDO FLAVIO DE ARRUDA SIMOES, protocolado em 08/03/2023 às 16:55 , sob o número WSTA23701737410
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1004166-23.2021.8.26.0002 e código IlkNxg2b.



FOTO 26: BANHO SUÍTE 2.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FERNANDO FLAVIO DE ARRUDA SIMOES, protocolado em 08/03/2023 às 16:55 , sob o número WSTA23701737410
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1004166-23.2021.8.26.0002 e código IlkNxg2b.

ARRUDA SIMÕES



FOTO 27: COZINHA.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FERNANDO FLAVIO DE ARRUDA SIMOES, protocolado em 08/03/2023 às 16:55 , sob o número WSTA23701737410
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1004166-23.2021.8.26.0002 e código IlkNxg2b.



FOTO 28: OUTRA VISTA DA COZINHA.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FERNANDO FLAVIO DE ARRUDA SIMOES, protocolado em 08/03/2023 às 16:55 , sob o número WSTA23701737410
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1004166-23.2021.8.26.0002 e código IlkNxg2b.

ARRUDA SIMÕES



FOTO 29: ÁREA DE SERVIÇO.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FERNANDO FLAVIO DE ARRUDA SIMOES, protocolado em 08/03/2023 às 16:55 , sob o número WSTA23701737410
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1004166-23.2021.8.26.0002 e código IlkNxg2b.



3.- AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

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

3.1.- METODOLOGIA DE CÁLCULO

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

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

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

FATOR LOCALIZAÇÃO: No presente caso adotaremos o fator 1,00 para o imóvel avaliando e elementos comparativos, pois estão localizados no mesmo condomínio.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FERNANDO FLAVIO DE ARRUDA SIMOES, protocolado em 08/03/2023 às 16:55 , sob o número WSTA23701737410
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1004166-23.2021.8.26.0002 e código IlkNxg2b.

FATOR PADRÃO CONSTRUTIVO: Verificação da correlação entre os padrões construtivos do avaliando e dos comparativos, em conformidade com o estudo Índice de Unidades Padronizadas – IBAPE – Versão 2019. A edificação sub-judice, encontra-se classificada como classe Residencial, no grupo Apartamentos Padrão Fino com elevadores, apresentando o fator 6,827.

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

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

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

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

FOC = R + K x (1-R), onde:

R = Coeficiente residual correspondente ao padrão

K = Coeficiente de Ross/Heidecke

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FERNANDO FLAVIO DE ARRUDA SIMOES, protocolado em 08/03/2023 às 16:55 , sob o número WSTA23701737410
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1004166-23.2021.8.26.0002 e código IlkNxg2b.

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 fino, 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 10 anos, de modo que a idade em percentual da vida referencial corresponde a 0,16 ou 16%.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FERNANDO FLAVIO DE ARRUDA SIMOES, protocolado em 08/03/2023 às 16:55 , sob o número WSTA23701737410
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1004166-23.2021.8.26.0002 e código IlkNxg2b.

ARRUDA SIMÕES

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 generalizadsas, sem recuperação do sistema estruturasl. 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 substitiução eventual de algumas peças desgastadas naturalmente. Eventualmente possa ser necessária a substituição dos revestimentos de pisos e paredes, de um, ou de outro cômodo. RevisÅo da impermeabiliazação 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 sistrema estrutural. As instalações hidráulicas e elétricas possam ser restauradas mediante a substituição das peças aparentes. A substituição dos revestimentos de pisos e paredes, da maioreia dos cômodos, se faz necessária. Substituição ou reparos importantes na impermeabilização ou no telhado
H	Necessitando de reparos importantes a edificação sem valor	75,20	Edificação cujo estado geral seja recuperado com estabilização e/ou recuperação do sistema estrutural, substituição da regularização da alvenaria, reparos de fissuras e trincas. Substituição das instalações hidráulicas e elétricas. Substituição dos revestimentos de pisos e paredes. Substituição da impermeabilização ou do telhado.
I	Sem valor	100,00	Edificação em estado de ruína.

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

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

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FERNANDO FLAVIO DE ARRUDA SIMOES, protocolado em 08/03/2023 às 16:55 , sob o número WSTA23701737410
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1004166-23.2021.8.26.0002 e código IlkNxg2b.



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**

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FERNANDO FLAVIO DE ARRUDA SIMOES, protocolado em 08/03/2023 às 16:55 , sob o número WSTA23701737410
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1004166-23.2021.8.26.0002 e código IlkNxg2b.



Deste modo o coeficiente K, resultante da aplicação da entrada do item “c” com percentual de “10”, corresponde a 0,921.

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

FOC = R + K x (1 – R)

FOC = 0,20 + 0,921 x (1 – 0,20)

FOC = 0,936

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 7 (sete) elementos pertencentes ao mesmo condomínio do imóvel avaliando, a seguir relacionados.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FERNANDO FLAVIO DE ARRUDA SIMOES, protocolado em 08/03/2023 às 16:55 , sob o número WSTA23701737410
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1004166-23.2021.8.26.0002 e código IlkNxg2b.

ARRUDA SIMÕES

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 1

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2023 ☒ **UTILIZADO DATA DA PESQUISA :** 04/03/2023
SETOR : 087 **QUADRA :** 009 **ÍNDICE DO LOCAL :** 1,00 **CHAVE GEOGRÁFICA :**

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : RUA LUIZ SERÁPHICO JÚNIOR **NÚMERO :** 755
COMP.: **BAIRRO :** JARDIM CARAVELAS **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:	1,00	**TESTADA - (cf) m :**	1,00	**PROF. EQUIV. (Pe) :**	1,00
ACESSIBILIDADE :	Direta	**FORMATO :**	Regular	**ESQUINA :**	Sim
TOPOGRAFIA :	plano				
CONSISTÊNCIA :	seco				

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Apartamento **ESTADO :** **FACE :**

CARACTERISTICAS

PADRÃO : apartamento superior c/ elev. **COEF. PADRÃO :** 6,827 **CONSERVAÇÃO :** b - entre novo e regular
COEF. DEP. (k) : 0,922 **IDADE :** 10 anos **FRAÇÃO :** 0,00 **TAXA :** 0,00 **VAGAS COB.:** 2 **VAGAS DESCOB.:** 0

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²: 108,90 **ÁREA COMUM M²** 0,00 **GARAGEM M²** 0,00 **TOTAL M² :** 108,90

EDIFÍCIO

DORMITÓRIOS : 3 **SUÍTES :** 2 **W.C. :** 0 **QUARTO EMPREGADAS :** 0 **PISCINA :** 1 **SALÃO DE FESTAS:** 2
ELEVADORES : 0 **PLAYGROUND :** 1 **SUPERIORES :** 0 **APTO/ANDAR :** 4 **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$) :** 1.360.000,00 **VALOR LOCAÇÃO (R$) :** 0,00
IMOBILIÁRIA : SP IMÓVEL
CONTATO : CORRETOR - VIVA REAL COD. MBAP0705 **TELEFONE :** (11)-41125010
OBSERVAÇÃO :
OFERTA EM REAIS.

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP		FATORES ADICIONAIS		VALORES/VARIAÇÃO	
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00	FT ADICIONAL 01 :	0,00	VALOR UNITÁRIO :	11.239,67
OBSOLESCÊNCIA Fobs :	-175,54	FT ADICIONAL 02 :	0,00	HOMOGENEIZAÇÃO :	11.064,13
PADRÃO Fp :	0,00	FT ADICIONAL 03 :	0,00	VARIAÇÃO :	0,9844
VAGAS	0,00	FT ADICIONAL 04 :	0,00		
		FT ADICIONAL 05 :	0,00		
		FT ADICIONAL 06 :	0,00		

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FERNANDO FLAVIO DE ARRUDA SIMOES, protocolado em 08/03/2023 às 16:55 , sob o número WSTA23701737410
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1004166-23.2021.8.26.0002 e código IlkNxg2b.

ARRUDA SIMÕES

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 2

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2023 ☒ **UTILIZADO DATA DA PESQUISA :** 04/03/2023
SETOR : 087 **QUADRA :** 009 **ÍNDICE DO LOCAL :** 1,00 **CHAVE GEOGRÁFICA :**

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : RUA LUIZ SERÁPHICO JÚNIOR **NÚMERO :** 755
COMP.: 8. ANDAR **BAIRRO :** JARDIM CARAVELAS **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:	1,00	**TESTADA - (cf) m :**	1,00	**PROF. EQUIV. (Pe) :**	1,00
ACESSIBILIDADE :	Direta	**FORMATO :**	Regular	**ESQUINA :**	Sim
TOPOGRAFIA :	plano				
CONSISTÊNCIA :	seco				

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Apartamento **ESTADO :** **FACE :**

CARACTERISTICAS

PADRÃO : apartamento superior c/ elev. **COEF. PADRÃO :** 6,827 **CONSERVAÇÃO :** c - regular
COEF. DEP. (k) : 0,904 **IDADE :** 10 anos **FRAÇÃO :** 0,00 **TAXA :** 0,00 **VAGAS COB.:** 2 **VAGAS DESCOB.:** 0

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²: 108,90 **ÁREA COMUM M²** 0,00 **GARAGEM M²** 0,00 **TOTAL M² :** 108,90

EDIFÍCIO

DORMITÓRIOS : 3 **SUÍTES :** 2 **W.C. :** 0 **QUARTO EMPREGADAS :** 0 **PISCINA :** 1 **SALÃO DE FESTAS:** 2
ELEVADORES : 0 **PLAYGROUND :** 1 **SUPERIORES :** 0 **APTO/ANDAR :** 4 **SUB-SOLOS :** 0

FATORES ADICIONAIS

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

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta **VALOR VENDA (R$) :** 1.300.000,00 **VALOR LOCAÇÃO (R$) :** 0,00
IMOBILIÁRIA : SP IMÓVEL
CONTATO : CORRETOR - VIVA REAL COD. PLAP1421 **TELEFONE :** (11)-41125010
OBSERVAÇÃO :
OFERTA EM REAIS.

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP		FATORES ADICIONAIS		VALORES/VARIAÇÃO	
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00	FT ADICIONAL 01 :	0,00	VALOR UNITÁRIO :	10.743,80
OBSOLESCÊNCIA Fobs :	0,00	FT ADICIONAL 02 :	0,00	HOMOGENEIZAÇÃO :	10.743,80
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		

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FERNANDO FLAVIO DE ARRUDA SIMOES, protocolado em 08/03/2023 às 16:55 , sob o número WSTA23701737410
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1004166-23.2021.8.26.0002 e código IlkNxg2b.

ARRUDA SIMÕES

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 3

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2023 ☒ **UTILIZADO DATA DA PESQUISA :** 04/03/2023
SETOR : 087 **QUADRA :** 009 **ÍNDICE DO LOCAL :** 1,00 **CHAVE GEOGRÁFICA :**

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : RUA LUIZ SERÁPHICO JÚNIOR **NÚMERO :** 755
COMP.: **BAIRRO :** JARDIM CARAVELAS **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:	1,00	**TESTADA - (cf) m :**	1,00	**PROF. EQUIV. (Pe) :**	1,00
ACESSIBILIDADE :	Direta	**FORMATO :**	Regular	**ESQUINA :**	Sim
TOPOGRAFIA :	plano				
CONSISTÊNCIA :	seco				

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Apartamento **ESTADO :** **FACE :**

CARACTERISTICAS

PADRÃO : apartamento superior c/ elev. **COEF. PADRÃO :** 6,827 **CONSERVAÇÃO :** c - regular
COEF. DEP. (k) : 0,904 **IDADE :** 10 anos **FRAÇÃO :** 0,00 **TAXA :** 0,00 **VAGAS COB.:** 2 **VAGAS DESCOB.:** 0

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²: 108,90 **ÁREA COMUM M²** 0,00 **GARAGEM M²** 0,00 **TOTAL M² :** 108,90

EDIFÍCIO

DORMITÓRIOS : 3 **SUÍTES :** 2 **W.C. :** 0 **QUARTO EMPREGADAS :** 0 **PISCINA :** 1 **SALÃO DE FESTAS:** 2
ELEVADORES : 0 **PLAYGROUND :** 1 **SUPERIORES :** 0 **APTO/ANDAR :** 4 **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 : QUINTO ANDAR
CONTATO : CORRETOR - VIVA REAL COD. S893930798 **TELEFONE :** (11)-32304186
OBSERVAÇÃO:
OFERTA EM REAIS.

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP		FATORES ADICIONAIS		VALORES/VARIAÇÃO	
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00	FT ADICIONAL 01 :	0,00	VALOR UNITÁRIO :	9.917,36
OBSOLESCÊNCIA Fobs :	0,00	FT ADICIONAL 02 :	0,00	HOMOGENEIZAÇÃO :	9.917,36
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		

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FERNANDO FLAVIO DE ARRUDA SIMOES, protocolado em 08/03/2023 às 16:55 , sob o número WSTA23701737410
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1004166-23.2021.8.26.0002 e código IlkNxg2b.

ARRUDA SIMÕES

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 4

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2023 ☒ **UTILIZADO DATA DA PESQUISA :** 04/03/2023
SETOR : 087 **QUADRA :** 009 **ÍNDICE DO LOCAL :** 1,00 **CHAVE GEOGRÁFICA :**

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : RUA LUIZ SERÁPHICO JÚNIOR **NÚMERO :** 755
COMP.: **BAIRRO :** JARDIM CARAVELAS **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: 1,00 **TESTADA - (cf) m :** 1,00 **PROF. EQUIV. (Pe) :** 1,00
ACESSIBILIDADE : Direta **FORMATO :** Regular **ESQUINA :** Sim
TOPOGRAFIA : plano
CONSISTÊNCIA : seco

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Apartamento **ESTADO :** **FACE :**

CARACTERISTICAS

PADRÃO : apartamento superior c/ elev. **COEF. PADRÃO :** 6,827 **CONSERVAÇÃO :** d - entre regular e reparos simples
COEF. DEP. (k) : 0,864 **IDADE :** 10 anos **FRAÇÃO :** 0,00 **TAXA :** 0,00 **VAGAS COB.:** 2 **VAGAS DESCOB.:** 0

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²: 108,90 **ÁREA COMUM M²** 0,00 **GARAGEM M²** 0,00 **TOTAL M² :** 108,90

EDIFÍCIO

DORMITÓRIOS : 3 **SUÍTES :** 2 **W.C. :** 0 **QUARTO EMPREGADAS :** 0 **PISCINA :** 1 **SALÃO DE FESTAS:** 2
ELEVADORES : 0 **PLAYGROUND :** 1 **SUPERIORES :** 0 **APTO/ANDAR :** 4 **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$) :** 1.170.000,00 **VALOR LOCAÇÃO (R$) :** 0,00
IMOBILIÁRIA : SARTOR
CONTATO : CORRETOR - VIVA REAL COD. AP0673 **TELEFONE :** (11)-23374353
OBSERVAÇÃO :
OFERTA EM REAIS.

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP		FATORES ADICIONAIS		VALORES/VARIAÇÃO	
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00	FT ADICIONAL 01 :	0,00	VALOR UNITÁRIO :	9.669,42
OBSOLESCÊNCIA Fobs :	358,13	FT ADICIONAL 02 :	0,00	HOMOGENEIZAÇÃO :	10.027,55
PADRÃO Fp :	0,00	FT ADICIONAL 03 :	0,00	VARIAÇÃO :	1,0370
VAGAS	0,00	FT ADICIONAL 04 :	0,00		
		FT ADICIONAL 05 :	0,00		
		FT ADICIONAL 06 :	0,00		

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FERNANDO FLAVIO DE ARRUDA SIMOES, protocolado em 08/03/2023 às 16:55 , sob o número WSTA23701737410
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1004166-23.2021.8.26.0002 e código IlkNxg2b.

ARRUDA SIMÕES

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 5

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2023 ☒ **UTILIZADO DATA DA PESQUISA :** 04/03/2023
SETOR : 087 **QUADRA :** 009 **ÍNDICE DO LOCAL :** 1,00 **CHAVE GEOGRÁFICA :**

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : RUA LUIZ SERÁPHICO JÚNIOR **NÚMERO :** 755
COMP.: 5. ANDAR **BAIRRO :** JARDIM CARAVELAS **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: 1,00 **TESTADA - (cf) m :** 1,00 **PROF. EQUIV. (Pe) :** 1,00
ACESSIBILIDADE : Direta **FORMATO :** Regular **ESQUINA :** Sim
TOPOGRAFIA : plano
CONSISTÊNCIA : seco

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Apartamento **ESTADO :** **FACE :**

CARACTERISTICAS

PADRÃO : apartamento superior c/ elev. **COEF. PADRÃO :** 6,827 **CONSERVAÇÃO :** c - regular
COEF. DEP. (k) : 0,904 **IDADE :** 10 anos **FRAÇÃO :** 0,00 **TAXA :** 0,00 **VAGAS COB.:** 2 **VAGAS DESCOB.:** 0

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²: 108,90 **ÁREA COMUM M²** 0,00 **GARAGEM M²** 0,00 **TOTAL M² :** 108,90

EDIFÍCIO

DORMITÓRIOS : 3 **SUÍTES :** 2 **W.C. :** 0 **QUARTO EMPREGADAS :** 0 **PISCINA :** 1 **SALÃO DE FESTAS:** 2
ELEVADORES : 0 **PLAYGROUND :** 1 **SUPERIORES :** 0 **APTO/ANDAR :** 4 **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$) :** 1.250.000,00 **VALOR LOCAÇÃO (R$) :** 0,00
IMOBILIÁRIA : MARLI OLIVÉRIO
CONTATO : CORRETOR - VIVA REAL COD. 3099 **TELEFONE :** (11)-940255054
OBSERVAÇÃO :
OFERTA EM REAIS.

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP		FATORES ADICIONAIS		VALORES/VARIAÇÃO	
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00	FT ADICIONAL 01 :	0,00	VALOR UNITÁRIO :	10.330,58
OBSOLESCÊNCIA Fobs :	0,00	FT ADICIONAL 02 :	0,00	HOMOGENEIZAÇÃO :	10.330,58
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		

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FERNANDO FLAVIO DE ARRUDA SIMOES, protocolado em 08/03/2023 às 16:55 , sob o número WSTA23701737410
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1004166-23.2021.8.26.0002 e código IlkNxg2b.

ARRUDA SIMÕES

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 6

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2023 ☒ **UTILIZADO DATA DA PESQUISA :** 04/03/2023
SETOR : 087 **QUADRA :** 009 **ÍNDICE DO LOCAL :** 1,00 **CHAVE GEOGRÁFICA :**

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : RUA LUIZ SERÁPHICO JÚNIOR **NÚMERO :** 755
COMP.: 7. ANDAR **BAIRRO :** JARDIM CARAVELAS **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: 1,00 **TESTADA - (cf) m :** 1,00 **PROF. EQUIV. (Pe) :** 1,00
ACESSIBILIDADE : Direta **FORMATO :** Regular **ESQUINA :** Sim
TOPOGRAFIA : plano
CONSISTÊNCIA : seco

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Apartamento **ESTADO :** **FACE :**

CARACTERISTICAS

PADRÃO : apartamento superior c/ elev. **COEF. PADRÃO :** 6,827 **CONSERVAÇÃO :** c - regular
COEF. DEP. (k) : 0,904 **IDADE :** 10 anos **FRAÇÃO :** 0,00 **TAXA :** 0,00 **VAGAS COB.:** 2 **VAGAS DESCOB.:** 0

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²: 108,90 **ÁREA COMUM M²** 0,00 **GARAGEM M²** 0,00 **TOTAL M² :** 108,90

EDIFÍCIO

DORMITÓRIOS : 3 **SUÍTES :** 2 **W.C. :** 0 **QUARTO EMPREGADAS :** 0 **PISCINA :** 1 **SALÃO DE FESTAS:** 2
ELEVADORES : 0 **PLAYGROUND :** 1 **SUPERIORES :** 0 **APTO/ANDAR :** 4 **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$) :** 1.290.000,00 **VALOR LOCAÇÃO (R$) :** 0,00
IMOBILIÁRIA : MARLI OLIVÉRIO
CONTATO : CORRETOR - VIVA REAL COD. 3037 **TELEFONE :** (11)-940255054
OBSERVAÇÃO :
OFERTA EM REAIS.

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP		FATORES ADICIONAIS		VALORES/VARIAÇÃO	
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00	FT ADICIONAL 01 :	0,00	VALOR UNITÁRIO :	10.661,16
OBSOLESCÊNCIA Fobs :	0,00	FT ADICIONAL 02 :	0,00	HOMOGENEIZAÇÃO :	10.661,16
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		

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FERNANDO FLAVIO DE ARRUDA SIMOES, protocolado em 08/03/2023 às 16:55 , sob o número WSTA23701737410
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1004166-23.2021.8.26.0002 e código IlkNxg2b.

ARRUDA SIMÕES

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 7

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2023 ☒ **UTILIZADO DATA DA PESQUISA :** 04/03/2023

SETOR : 087 **QUADRA :** 009 **ÍNDICE DO LOCAL :** 1,00 **CHAVE GEOGRÁFICA :**

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : RUA LUIZ SERÁPHICO JÚNIOR **NÚMERO :** 755

COMP.: 4. ANDAR **BAIRRO :** JARDIM CARAVELAS **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:	1,00	**TESTADA - (cf) m :**	1,00	**PROF. EQUIV. (Pe) :**	1,00
ACESSIBILIDADE :	Direta	**FORMATO :**	Regular	**ESQUINA :**	Sim
TOPOGRAFIA :	plano				
CONSISTÊNCIA :	seco				

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Apartamento **ESTADO :** **FACE :**

CARACTERISTICAS

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

COEF. DEP. (k) : 0,904 **IDADE :** 10 anos **FRAÇÃO :** 0,00 **TAXA :** 0,00 **VAGAS COB.:** 2 **VAGAS DESCOB.:** 0

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²: 108,90 **ÁREA COMUM M²** 0,00 **GARAGEM M²** 0,00 **TOTAL M² :** 108,90

EDIFÍCIO

DORMITÓRIOS : 3 **SUÍTES :** 2 **W.C. :** 0 **QUARTO EMPREGADAS :** 0 **PISCINA :** 1 **SALÃO DE FESTAS:** 2

ELEVADORES : 0 **PLAYGROUND :** 1 **SUPERIORES :** 0 **APTO/ANDAR :** 4 **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 : PORTAL ACONTECE

CONTATO : CORRETOR - VIVA REAL COD. AP2255 **TELEFONE :** (11)-55436288

OBSERVAÇÃO:

OFERTA EM REAIS.

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP		FATORES ADICIONAIS		VALORES/VARIAÇÃO	
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00	FT ADICIONAL 01 :	0,00	VALOR UNITÁRIO :	9.917,36
OBSOLESCÊNCIA Fobs :	0,00	FT ADICIONAL 02 :	0,00	HOMOGENEIZAÇÃO :	9.917,36
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		

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FERNANDO FLAVIO DE ARRUDA SIMOES, protocolado em 08/03/2023 às 16:55 , sob o número WSTA23701737410
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1004166-23.2021.8.26.0002 e código IIkNxg2b.



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 : SERGIO LUIZ X NATHALY **DATA :** 04/03/2023
EDIFICAÇÃO VALORES DE VENDA : IBAPE-SP - 2023 - SAO PAULO - SP
FATOR OFERTA/TRANSAÇÃO : 0,9 **PARCELA DE BENFEITORIA :** 0,8
OBSERVAÇÃO :

FATORES

FATOR	ÍNDICE
☐ Localização	1,00
☒ Obsolescência	Idade 10
	Estado de Conservação C - REGULAR
☐ Padrão	apartamento superior c/ elev.
☐ Vagas	Vagas 2
	Acréscimo 0,05

Analisando o modelo, verificamos que a utilização do fator de Obsolescência, apresentou o menor coeficiente de variação, correspondente a 4,37%, inferior inclusive ao coeficiente relativo ao valor unitário original de 5,41%.

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.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FERNANDO FLAVIO DE ARRUDA SIMOES, protocolado em 08/03/2023 às 16:55 , sob o número WSTA23701737410
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1004166-23.2021.8.26.0002 e código IlkNxg2b.

ARRUDA SIMÕES

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	RUA LUIZ SERÁPHICO JÚNIOR ,755	11.239,67	11.064,13	0,9844
☒ 2	RUA LUIZ SERÁPHICO JÚNIOR ,755	10.743,80	10.743,80	1,0000
☒ 3	RUA LUIZ SERÁPHICO JÚNIOR ,755	9.917,36	9.917,36	1,0000
☒ 4	RUA LUIZ SERÁPHICO JÚNIOR ,755	9.669,42	10.027,55	1,0370
☒ 5	RUA LUIZ SERÁPHICO JÚNIOR ,755	10.330,58	10.330,58	1,0000
☒ 6	RUA LUIZ SERÁPHICO JÚNIOR ,755	10.661,16	10.661,16	1,0000
☒ 7	RUA LUIZ SERÁPHICO JÚNIOR ,755	9.917,36	9.917,36	1,0000

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

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FERNANDO FLAVIO DE ARRUDA SIMOES, protocolado em 08/03/2023 às 16:55 , sob o número WSTA23701737410
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1004166-23.2021.8.26.0002 e código IlkNxg2b.

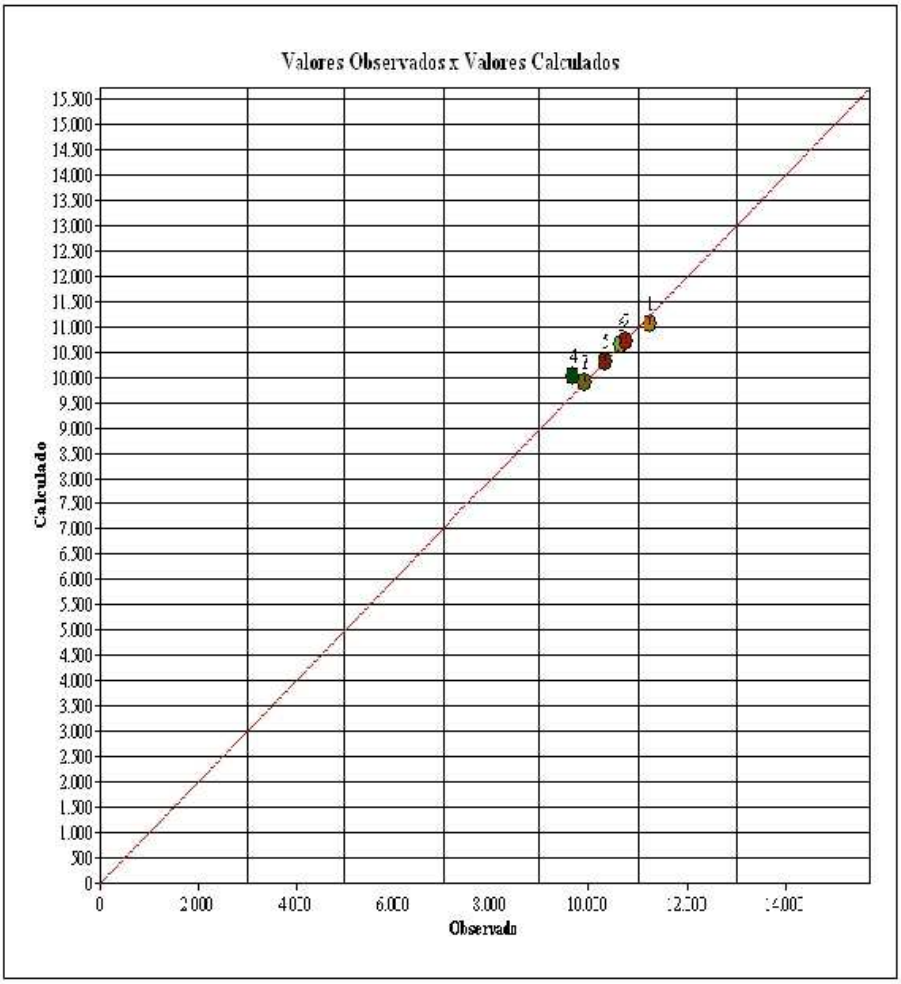
3.2.3.- GRÁFICO DE DISPERSÃO

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

GRÁFICO DE DISPERSÃO

Núm.	X	Y
1	11.239,67	11.064,13
2	10.743,80	10.743,80
3	9.917,36	9.917,36
4	9.669,42	10.027,55
5	10.330,58	10.330,58
6	10.661,16	10.661,16
7	9.917,36	9.917,36

GRÁFICO DE DISPERSÃO



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FERNANDO FLAVIO DE ARRUDA SIMOES, protocolado em 08/03/2023 às 16:55 , sob o número WSTA23701737410
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1004166-23.2021.8.26.0002 e código IlkNxg2b.

ARRUDA SIMÕES

3.2.4.- VALOR UNITÁRIO FINAL

Conforme resultados a seguir reproduzidos, apuramos o valor unitário médio saneado de R$ 10.380,27/m², atingindo o Grau de Fundamentação II e Grau de Precisão III.

APRESENTAÇÃO DOS RESULTADOS

DADOS DO AVALIANDO

Tipo : Apartamento **Local :** RUA LUIZ SERÁPHICO JÚNIOR 755 APTO. 25 TORRE B JARDIM CARAVELAS **Data :** 04/03/2023

Cliente : SERGIO LUIZ X NATHALY

Área terreno m² : 1,00 **Edificação m² :** 108,90 **Modalidade :** Venda

Distribuição espacial

VALORES UNITÁRIOS	VALORES HOMOGENEIZADOS
Média Unitários : 10.354,19	Média Unitários : 10.380,27
Desvio Padrão : 559,94	Desvio Padrão : 453,54
- 30% : 7.247,93	- 30% : 7.266,19
+ 30% : 13.460,45	+ 30% : 13.494,36
Coeficiente de Variação : 5,4100	Coeficiente de Variação : 4,3700

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

	Descrição	GRAU III		GRAU II		GRAU I		II
1	Carac. do imóvel avaliando	Completa quanto a todas variáveis analisadas	☒	Completa qto aos fatores usados no tratamento	☐	Adoção de situação paradigma	☐	3
2	Quantidade mínima de dados de mercado usados	12	☐	5	☒	3	☐	2
3	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de inform ref a todas as caract dos dos dados analisados	☒	Apresentação de inform ref a todas as caract dos dos dados analisados	☐	Apresentação inform ref a todos as caract dos dados ref aos fatores	☐	3
4	Intervado de ajuste de cada fator e p/ o conj de fatores	0,80 a 1,25	☒	0,50 a 2,00	☐	0,40 a 2,50 °a	☐	3

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO: II

FORMAÇÃO DOS VALORES

MÉDIA SANEADA (R$): 10.380,27

VALOR UNITÁRIO (R$/m2): 10.380,27000 **VALOR TOTAL (R$) :** 1.130.411,40

INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Paradigma	INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Avaliando
INTERVALO MÍNIMO : 10.133,42	INTERVALO MÍNIMO : 10.133,42
INTERVALO MÁXIMO : 10.627,12	INTERVALO MÁXIMO : 10.627,12

GRAU DE PRECISÃO

GRAU DE PRECISÃO: III

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FERNANDO FLAVIO DE ARRUDA SIMOES, protocolado em 08/03/2023 às 16:55 , sob o número WSTA23701737410
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1004166-23.2021.8.26.0002 e código IIkNxg2b.

3.3.- CÁLCULO DO VALOR DO IMÓVEL

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

Vi = Ap x Vu , onde:

Vi = Valor do imóvel

Ap = Área privativa construída: 108,90m²

Vu = Valor unitário: R$ 10.380,27/m²

Substituindo e calculando, vem:

Vi = 108,90m² x R$ 10.380,27/m²

Vi = R$ 1.130.411,40 equivalendo a R$ 1.130.000,00 redondos.

(UM MILHÃO E CENTO E TRINTA MIL REAIS)

O valor é válido para março de 2023.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FERNANDO FLAVIO DE ARRUDA SIMOES, protocolado em 08/03/2023 às 16:55 , sob o número WSTA23701737410
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1004166-23.2021.8.26.0002 e código IlkNxg2b.



3.4.- VALOR LOCATIVO PELO MÉTODO DA RENDA

No presente caso, o valor locativo do imóvel será calculado através do Método da Renda ou Remuneração de Capitais, o qual consiste na capitalização do valor de venda do imóvel a uma taxa de renda anual.

Em pesquisas realizadas nas imobiliárias da região, verificamos que a taxa de renda de 10% ao ano, há muito tempo não corresponde à realidade de mercado praticada para locações.

Na referida pesquisa imobiliária, verificamos que a taxa de renda efetivamente praticada corresponde a 6% ao ano.

A taxa base, também denominada taxa pura, é admitida como correspondendo a taxa obtida, a longo prazo, desconsiderada a inflação, uma vez que os valores dos imóveis a médio prazo se corrigem automaticamente dos efeitos da mesma, com aplicações seguras. No presente momento, pode ser assumida como equivalente a 6% a.a., tendo como referência a remuneração média de aplicações financeiras.

Assim, o valor locativo atual do imóvel pelo método da renda, corresponde ao seguinte:

$$Vl = \frac{Vi \times i}{12}$$ onde:

Vl = Valor locativo do imóvel

Vi = Valor imóvel: R$ 1.130.000,00

i = Taxa de renda anual: 6,0% ou 0,06

Substituindo e calculando, temos:

$$Vl = \frac{R\$\ 1.130.000,00 \times 0,06}{12}$$

Vl = R$ 5.650,00/mês

(CINCO MIL E SEISCENTOS E CINQUENTA REAIS)/MÊS

O valor é válido para março/2.023.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FERNANDO FLAVIO DE ARRUDA SIMOES, protocolado em 08/03/2023 às 16:55 , sob o número WSTA23701737410
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1004166-23.2021.8.26.0002 e código IlkNxg2b.



4.- RESPOSTA AOS QUESITOS

4.1.- QUESITOS DO AUTOR (fls. 379)

1) Queira o Sr. Perito indicar as características do imóvel, sua localidade, e seu estado de conservação.

Resp: As características da unidade e seu estado de conservação foram descritas no item 2 do laudo.

2) Queira o Sr. Perito indicar as características do condomínio onde localizado o imóvel objeto da pericia.

Resp: As características do condomínio onde está inserido a unidade avalianda em questão foram descritas no item 2 do laudo.

3) A partir de pesquisas de mercado, queira o Sr. Perito indicar qual o valor do metro quadrado na região em que se encontra o imóvel objeto da pericia.

Resp: O valor unitário do imóvel, calculado pelo Método Comparativo Direto de Dados de Mercado, corresponde à R$ 10.380,27/m².

4) Queira o Sr. Perito indicar os bens em geral que guarnecem o imóvel, indicando aqueles fixos (tais como armários embutidos, persianas, equipamentos em geral – ar condicionado, aquecedor a gás, etc) que guarnecem o imóvel objeto da pericia, indicando seu estado de conservação e qual o valor que estes agregam ao imóvel.

Resp: Na vistoria realizada no imóvel no dia 24/02/2023, constatamos que guarnecem no imóvel os armários embutidos, luminárias, aparelho de ar condicionado e aquecedor de gás e etc.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FERNANDO FLAVIO DE ARRUDA SIMOES, protocolado em 08/03/2023 às 16:55 , sob o número WSTA23701737410
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1004166-23.2021.8.26.0002 e código IlkNxg2b.



O valor estimado para os referidos bens, corresponde ao montante de R$ 40.000,00.

Todas as benfeitorias, não agregam valor adicional ao imóvel, pois os elementos comparativos possuem armários embutidos e etc.

5) Queira o Sr. Perito indicar qual o valor de mercado para fins de venda do imóvel objeto da pericia.

Resp: O valor do imóvel, calculado pelo Método Comparativo Direto de Dados de Mercado, corresponde ao montante de R$ 1.130.000,00(um milhão e cento e trinta mil reais), válido para março/2023.

6) Queira o Sr. Perito indicar qual o valor de mercado para fins de locação do imóvel objeto da pericia.

Resp: O valor locativo do imóvel, calculado pelo Método da Renda, corresponde ao montante de R$ 5.650,00/mês(cinco mil e seiscentos e cinquenta reais por mês), válido para março/2023.

7) Queira o Sr. Perito indicar o método de avaliação para a determinação do valor de venda e do valor de locação do imóvel periciado?

Resp: O valor de venda do imóvel foi calculado pelo Método Comparativo Direto, conforme recomendado pela NBR 14.653-2:2011 da ABNT e Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos IBAPE/SP: 2011.

O valor locativo do imóvel foi calculado pelo Método da Renda, conforme cálculo elaborado no item 3.4 do laudo.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FERNANDO FLAVIO DE ARRUDA SIMOES, protocolado em 08/03/2023 às 16:55 , sob o número WSTA23701737410
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1004166-23.2021.8.26.0002 e código IlkNxg2b.

8) Queira o Sr. Perito, com base nas pesquisas realizadas, indicar o tempo médio em que um imóvel análogo ao presente leva para ser vendido.

Resp: No presente caso, estimamos para venda do imóvel avaliando em questão o prazo de 6(seis) meses.

9) Queira o Sr. Perito indicar quais os imóveis pesquisados, localizações e respectivos valores locatícios, por metro quadrado, que serviram como base do valor calculado na avaliação?

Resp: A pesquisa imobiliária para determinação do valor de venda do imóvel foi reproduzida no item 3.1 do laudo, cujos elementos comparativos estão situados no mesmo condomínio do imóvel avaliando.

O valor locativo do imóvel foi calculado pelo Método da Renda, conforme cálculo elaborado no item 3.4 do laudo.

4.2.- QUESITOS DO REQUERIDA

Não foram formulados.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FERNANDO FLAVIO DE ARRUDA SIMOES, protocolado em 08/03/2023 às 16:55 , sob o número WSTA23701737410
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1004166-23.2021.8.26.0002 e código IlkNxg2b.

ARRUDA SIMÕES

5.- ENCERRAMENTO

O presente laudo está impresso em 57 (cinquenta e sete) folhas somente no anverso, sendo a última datada e assinada.

Segue em anexo:

ANEXO 1: Localização do Imóvel.

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

São Paulo, 08 de março de 2023.

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

ARRUDA SIMÕES Consultoria, Avaliações & Perícias S/S Ltda
Rua Paes de Araújo, 155 - cj. 3 - Itaim Bibi - CEP 04531-090 - São Paulo - SP - Fone: (11) 3079 4633 - Fax (11) 3079 4805
arrudasimoes@arrudasimoes.com.br www.arrudasimoes.com.br

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FERNANDO FLAVIO DE ARRUDA SIMOES, protocolado em 08/03/2023 às 16:55 , sob o número WSTA23701737410
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1004166-23.2021.8.26.0002 e código IlkNxg2b.

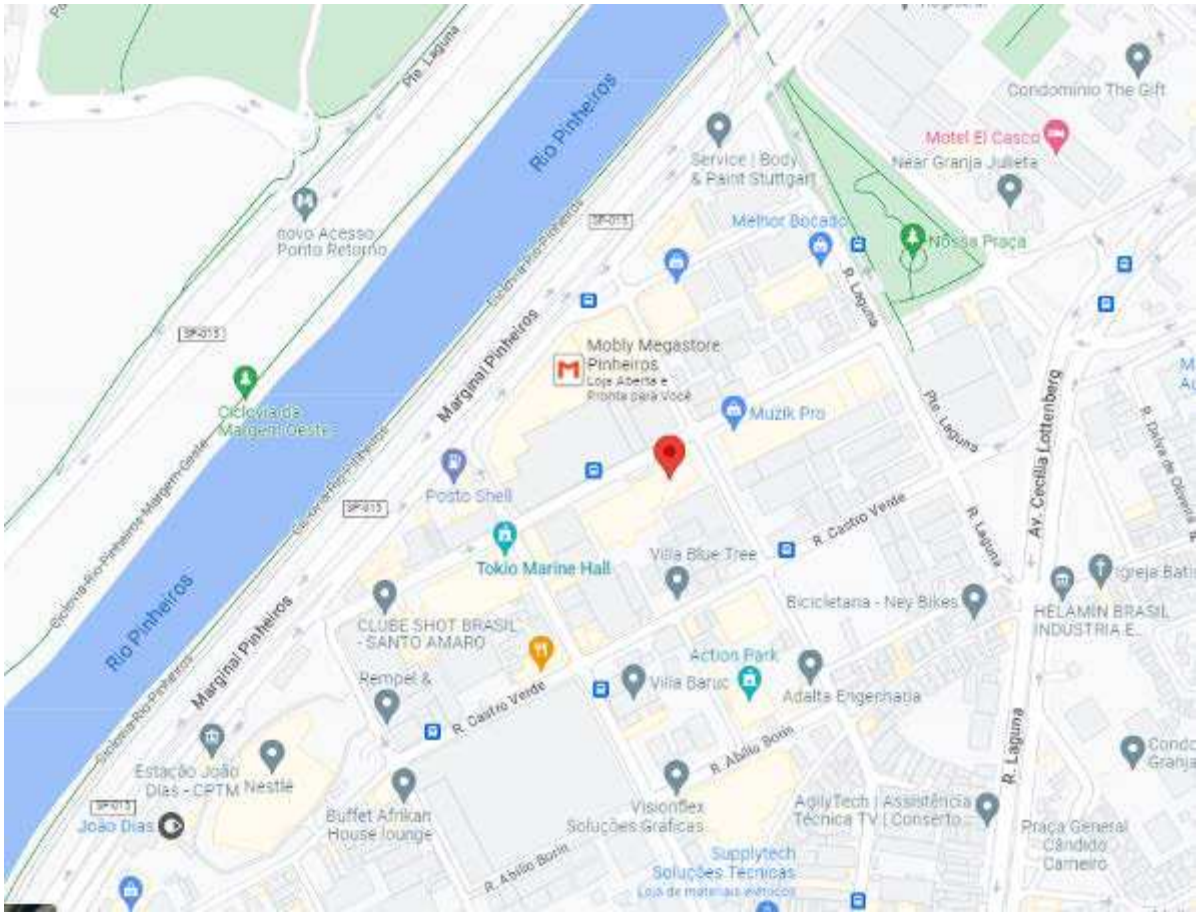
ARRUDA SIMÕES

ANEXO 1

ARRUDA SIMÕES Consultoria, Avaliações & Perícias S/S Ltda
Rua Paes de Araújo, 155 - cj. 3 - Itaim Bibi - CEP 04531-090 - São Paulo - SP - Fone: (11) 3079 4633 - Fax (11) 3079 4805
arrudasimoes@arrudasimoes.com.br www.arrudasimoes.com.br

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FERNANDO FLAVIO DE ARRUDA SIMOES, protocolado em 08/03/2023 às 16:55 , sob o número WSTA23701737410
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1004166-23.2021.8.26.0002 e código IlkNxg2b.

ARRUDA SIMÕES



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FERNANDO FLAVIO DE ARRUDA SIMOES, protocolado em 08/03/2023 às 16:55 , sob o número WSTA23701737410
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1004166-23.2021.8.26.0002 e código IlkNxg2b.