ARRUDA SIMÕES

EXMO. SR. DR. JUIZ DE DIREITO DA 3ª VARA CÍVEL DO JABAQUARA

PROCESSO: 0007801-41.2012.8.26.0003

FERNANDO FLÁVIO DE ARRUDA SIMÕES, engenheiro, perito judicial, nomeado nos autos da ação **SUMÁRIO** ajuizada por **CONDOMÍNIO RESIDENCIAL CORAL GABLES** contra **HELDER MOREIRA RODRIGUES,** 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 - c.3 - CEP 04531-090 - Itaim Bibi - Tel.: (11) 3079 4633 - Fax: (11) 3079 4805
Site: www.arrudasimoes.com.br e-mail: arrudasimoes@arrudasimoes.com.br

1.- PRELIMINARES

O presente laudo objetiva a determinação do valor de mercado do imóvel situado na Rua Capitão Rosendo nº 100 apto. 82A do Edifício South Miami, no bairro Saúde, matriculado sob nº 142.312 perante o 14º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo e penhorado às fls. 174 dos autos.

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

2.- VISTORIA

2.1.- LOCAL

O imóvel em questão está localizado na Rua Capitão Rosendo nº 100 apto. 82A do Edifício South Miami, no bairro Saúde, setor 042 quadra 028 da Planta Genérica de Valores elaborada pela Municipalidade de São Paulo.

A Rua Capitão Rosendo é provida de todos melhoramentos públicos essenciais, estando localizada nas proximidades da Avenida Domingos de Moraes.

A ocupação local é constituída predominantemente por edificações residenciais e edifícios de apartamentos de padrão médio e comércio de Âmbito Local.

2.2.- BENFEITORIAS

2.2.1.- GERAL

Sobre o terreno encontram-se erigidos 3(três) edifício destinado ao uso residencial, apresentando o prédio em questão fachada de massa corrida; piso granito; paredes pintura látex; fechamento em alvenaria, sendo constituído de 1(um) subsolo destinado a garagem, pavimento térreo com guarita, hall, salão de festas, piscina e 8(oito) pavimentos superiores com 4(quatro) apartamentos por andar, perfazendo um total de 96(noventa e seis) unidades residenciais.

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

A unidade avalianda apresenta as seguintes dependências e acabamentos construtivos:

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

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

BANHO SUÍTE: Piso cerâmico; paredes azulejos; forro em laje; vaso sanitário e lavatório em louça branca; esquadria alumínio com vidro liso.

2 DORMITÓRIOS: Piso taboas corridas; paredes revestidas em pintura látex sobre massa corrida; forro de laje; esquadria de alumínio com vidro liso.

BANHEIRO: Piso cerâmico; paredes revestidas em azulejos; forro em laje; vaso sanitário e lavatório em louça branca; esquadria alumínio com vidro liso.

COZINHA: Piso cerâmico; paredes revestidas em azueljos; forro em laje; pia granito; esquadria alumínio com vidro liso.

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

A unidade em questão possui 2(duas) vagas determinada na garagem, área privativa de 79,57m², área comum de 88,87m², totalizando a área de 186,25m² e ocupando uma fração ideal de terreno de 1,015%.

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 1.3.3.- Apartamentos Padrão Médio.

A vida útil da edificação corresponde a 60 anos, possuindo o imóvel a idade estimada de 21 anos, de modo que a idade em percentual da vida referencial corresponde a 0,35 ou 35%.

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.

ARRUDA SIMÕES

2.3.- CADASTRAMENTO FOTOGRÁFICO

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

FOTO 1: RUA CAPITÃO ROSENDO DEFRONTE AO IMÓVEL.

FOTO 2: RUA CAPITÃO ROSENDO EM SENTINDO CONTRÁRIO.

FOTO 3: DIVISA DO LADO ESQUERDO.

FOTO 4: DIVISA DO LADO DIREITO.

FOTO 5: ENTRADA DO CONDOMÍNIO.

FOTO 6: OUTRA VISTA DA ENTRADA.

FOTO 7: FACHADA DO EDIFÍCIO.

241
9

ARRUDA SIMÕES

FOTO 8: SALA DE ESTAR.

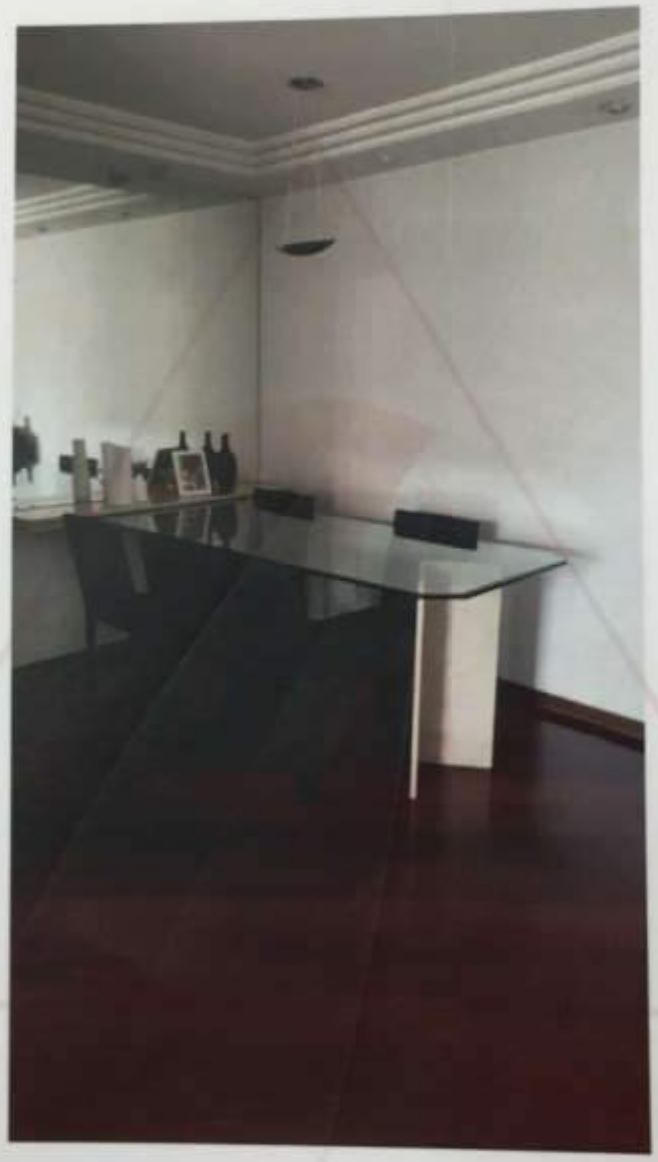


FOTO 9: SALA DE JANTAR.

FOTO 10: VARANDA.

FOTO 11: SUITE.

ARRUDA SIMÕES

FOTO 12: BANHO SUITE.

FOTO 13: DORMITÓRIO 1.

FOTO 14: DORMITÓRIO 2.

FOTO 15: BANHO.

FOTO 16: COZINHA.

FOTO 17: ÁREA DE SERVIÇO.

FOTO 18: ÁREA DE SERVIÇO.

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 2.015, apresentando para a Rua Capitão Rosendo setor 042 quadra 028 o índice fiscal 1020,10.

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

FATOR PADRÃO CONSTRUTIVO: Verificação da correlação entre os padrões construtivos do avaliando e dos comparativos, em conformidade com o estudo Valores de Edificações de Imóveis Urbanos – IBAPE/SP. A edificação sub-judice, encontra-se classificada como classe Residencial, no grupo Apartamentos Padrão Médio, apresentando o fator 1,410.

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 obsoletismo, 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 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/Heideck

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

TABELA 1

CLASSE	TIPO	PADRÃO	VIDA REFERENCIAL – "I_r"- (anos)	VALOR RESIDUAL - "R" - (%)
RESIDENCIAL	BARRACO	RÚSTICO	5	0
		SIMPLES	10	0
	CASA	RÚSTICO	60	20
		PROLETÁRIO	60	20
		ECONÔMICO	70	20
		SIMPLES	70	20
		MÉDIO	70	20
		SUPERIOR	70	20
		FINO	60	20
		LUXO	60	20
	APARTAMENTO	ECONÔMICO	60	20
		SIMPLES	60	20
		MÉDIO	60	20
		SUPERIOR	60	20
		FINO	50	20
		LUXO	50	20
COMERCIAL	ESCRITÓRIO	ECONÔMICO	70	20
		SIMPLES	70	20
		MÉDIO	60	20
		SUPERIOR	60	20
		FINO	50	20
		LUXO	50	20
	GALPÕES	RÚSTICO	60	20
		SIMPLES	60	20
		MÉDIO	80	20
		SUPERIOR	80	20
	COBERTURAS	RÚSTICO	20	10
		SIMPLES	20	10
		SUPERIOR	30	10

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

A vida útil da edificação corresponde a 60 anos, possuindo o imóvel a idade estimada de 21 anos, de modo que a idade em percentual da vida referencial corresponde a 0,35 ou 35%.

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

QUADRO A

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 reparos simples	8,09	Edificação seminova ou com reforma geral e substancial entre 2 e 5 anos, cujo estado geral possa ser recuperado com reparo de fissuras e trincas localizadas e superficiais e pintura interna e externa.
e	Necessitando de reparos simples	18,10	Edificação cujo estado geral possa ser recuperado com pintura interna e externa, após reparos de fissuras e trincas superficiais generalizadas, sem recuperação do sistema estrutural. Eventualmente, revisão do sistema hidráulico e elétrico.
f	Necessitando de reparos de simples a importantes	33,20	Edificação cujo estado geral possa ser recuperado com pintura interna e externa, após reparos de fissuras e trincas, com estabilização e/ou recuperação localizada do sistema estrutural. As instalações hidráulicas e elétricas possam ser restauradas mediante a revisão e com substituição eventual de algumas peças desgastadas naturalmente. Eventualmente possa ser necessária a substituição dos revestimentos de pisos e paredes, de um, ou de outro cômodo. Revisão da impermeabilização ou substituição de telhas da cobertura.
g	Necessitando de reparos importantes	52,60	Edificação cujo estado geral possa ser recuperado com pintura interna e externa, com substituição de panos de regularização da alvenaria, reparos de fissuras e trincas, com estabilização e/ou recuperação de grande parte do sistema estrutural. As instalações hidráulicas e elétricas possam ser restauradas mediante a substituição das peças aparentes. A substituição dos revestimentos de pisos e paredes, da maioria dos cômodos, se faz necessária. Substituição ou reparos importantes na impermeabilização ou no telhado.
h	Necessitando de reparos importantes a edificação sem valor	75,20	Edificação cujo estado geral seja recuperado com estabilização e/ou recuperação do sistema estrutural, substituição da regularização da alvenaria, reparos de fissuras e trincas. Substituição das instalações hidráulicas e elétricas. Substituição dos revestimentos de pisos e paredes. Substituição da impermeabilização ou do telhado.
i	Sem valor	100,00	Edificação em estado de ruína.

No presente caso o estado de conservação da construção se enquadra no item "c, regular".

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

ARRUDA SIMÕES

TABELA 2

I_e/I_r*100%	ESTADO DE CONSERVAÇÃO							
	a	b	c	d	e	f	g	h
2	0,990	0,987	0,965	0,910	0,811	0,661	0,469	0,246
4	0,979	0,976	0,954	0,900	0,802	0,654	0,464	0,243
6	0,968	0,965	0,944	0,890	0,793	0,647	0,459	0,240
8	0,957	0,954	0,933	0,880	0,784	0,639	0,454	0,237
10	0,945	0,942	0,921	0,869	0,774	0,631	0,448	0,234
12	0,933	0,930	0,909	0,858	0,764	0,623	0,442	0,231
14	0,920	0,917	0,897	0,846	0,753	0,615	0,436	0,228
16	0,907	0,904	0,884	0,834	0,743	0,606	0,430	0,225
18	0,894	0,891	0,871	0,822	0,732	0,597	0,424	0,222
20	0,880	0,877	0,858	0,809	0,721	0,588	0,417	0,218
22	0,866	0,863	0,844	0,796	0,709	0,578	0,410	0,215
24	0,851	0,848	0,830	0,782	0,697	0,568	0,403	0,211
26	0,836	0,833	0,815	0,768	0,685	0,558	0,396	0,207
28	0,821	0,818	0,800	0,755	0,672	0,548	0,389	0,204
30	0,805	0,802	0,785	0,740	0,659	0,538	0,382	0,200
32	0,789	0,786	0,769	0,725	0,646	0,527	0,374	0,196
34	0,772	0,770	0,753	0,710	0,632	0,516	0,366	0,191
36	0,755	0,753	0,736	0,694	0,618	0,504	0,358	0,187
38	0,738	0,736	0,719	0,678	0,604	0,493	0,350	0,183
40	0,712	0,710	0,694	0,654	0,583	0,476	0,337	0,177
42	0,701	0,699	0,683	0,644	0,574	0,468	0,332	0,174
44	0,683	0,681	0,666	0,628	0,559	0,456	0,324	0,169
46	0,664	0,662	0,647	0,610	0,544	0,444	0,315	0,165
48	0,645	0,643	0,629	0,593	0,528	0,431	0,306	0,160
50	0,625	0,623	0,609	0,574	0,512	0,418	0,296	0,155
52	0,605	0,603	0,590	0,556	0,495	0,404	0,287	0,150
54	0,584	0,582	0,569	0,537	0,478	0,390	0,277	0,145
56	0,563	0,561	0,549	0,517	0,461	0,376	0,267	0,140
58	0,542	0,540	0,528	0,498	0,444	0,362	0,257	0,134
60	0,512	0,510	0,499	0,471	0,419	0,342	0,243	0,127
62	0,498	0,496	0,485	0,458	0,408	0,333	0,236	0,124
64	0,475	0,473	0,463	0,437	0,389	0,317	0,225	0,118
66	0,452	0,451	0,441	0,415	0,370	0,302	0,214	0,112
68	0,429	0,428	0,418	0,394	0,351	0,287	0,203	0,106
70	0,405	0,404	0,395	0,372	0,332	0,271	0,192	0,100
72	0,378	0,377	0,368	0,347	0,310	0,253	0,179	0,094
74	0,356	0,355	0,347	0,327	0,292	0,238	0,169	0,088
76	0,331	0,330	0,323	0,304	0,271	0,221	0,157	0,082
78	0,306	0,305	0,298	0,281	0,251	0,204	0,145	0,076
80	0,280	0,279	0,273	0,257	0,229	0,187	0,133	0,069
82	0,254	0,253	0,248	0,233	0,208	0,170	0,120	0,063
84	0,227	0,226	0,221	0,209	0,186	0,152	0,108	0,056
86	0,200	0,199	0,195	0,184	0,164	0,134	0,095	0,050
88	0,173	0,172	0,169	0,159	0,142	0,116	0,082	0,043
90	0,145	0,145	0,141	0,133	0,119	0,097	0,069	0,036
92	0,117	0,117	0,114	0,108	0,096	0,078	0,055	0,029
94	0,088	0,088	0,086	0,081	0,072	0,059	0,042	0,022
96	0,059	0,059	0,058	0,054	0,048	0,039	0,028	0,015
98	0,030	0,030	0,029	0,028	0,025	0,020	0,014	0,007
100	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000

Deste modo o coeficiente K, resultante da aplicação da entrada do item "c" com percentual de "35", corresponde a 0,760.

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

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

$FOC = 0,20 + 0,760 \times (1 - 0,20)$

$FOC = 0,808$

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.

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 1

NÚMERO DA PESQUISA: SAO PAULO - SP - 2016 ☒ **UTILIZADO DATA DA PESQUISA:** 12/9/2016

SETOR: 042 **QUADRA:** 028 **ÍNDICE DO LOCAL:** 1.020,10 **CHAVE GEOGRÁFICA:**

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO: RUA CAPITÃO ROSENDO **NÚMERO:** 100

COMPL: 1º 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 (At) m²: 0,00 **TESTADA - (cf) 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:**

CARACTERISTICAS

PADRÃO: apartamento médio c/ elev. **COEF. PADRÃO:** 1,926 **CONSERVAÇÃO:** d - entre regular e reparos simples

COEF. DEP. (k): 0,762 **IDADE:** 21 **anos FRAÇÃO:** 1,10 **TAXA:** 0,00 **VAGAS COB.:** 2 **VAGAS DESCOB.:** 0

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA m²: 79,57 **ÁREA COMUM m²** 88,87 **GARAGENS m²** 0,00 **TOTAL m²:** 168,44

EDIFÍCIO

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

ELEVADORES: 0 **PLAYGROUND:** 0 **SUPERIORES:** 0 **APTO/ANDAR:** 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 DO IMÓVEL (R$):** 720.000,00

IMOBILIÁRIA: PRIME BROKERS

CONTATO: SR. MARIO **TELEFONE:** (11)-940257794

OBSERVAÇÃO:

OFERTA EM REAIS

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP		FATORES ADICIONAIS		VALORES/VARIAÇÃO	
LOCALIZAÇÃO Floc:	0,00	FT ADICIONAL 01:	0,00	VALOR UNITÁRIO:	8.143,77
OBSOLESCÊNCIA Fobs:	290,70	FT ADICIONAL 02:	0,00	HOMOGENEIZAÇÃO:	8.434,47
PADRÃO Fp:	0,00	FT ADICIONAL 03:	0,00	VARIAÇÃO:	1,0357
VAGAS	0,00	FT ADICIONAL 04:	0,00		
		FT ADICIONAL 05:	0,00		
		FT ADICIONAL 06:	0,00		

ARRUDA SIMÕES

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 2

NÚMERO DA PESQUISA: SAO PAULO - SP - 2016 ☒ **UTILIZADO DATA DA PESQUISA:** 12/9/2016

SETOR: 042 **QUADRA:** 028 **ÍNDICE DO LOCAL:** 1.020,10 **CHAVE GEOGRÁFICA:**

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO: RUA CAPITÃO ROSENDO **NÚMERO:** 100

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 ☒ IV A CABO

DADOS DO TERRENO

ÁREA (Ar) m²: 0,00 **TESTADA - (Lf) 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:**

CARACTERISTICAS

PADRÃO: apartamento médio c/ elev. **COEF. PADRÃO:** 1,926 **CONSERVAÇÃO:** c - regular

COEF. DEP. (k): 0,796 **IDADE:** 21 anos **FRAÇÃO:** 1,01 **TAXA:** 0,00 **VAGAS COB.:** 2 **VAGAS DESCOB.:** 0

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA m²: 79,57 **ÁREA COMUM m²** 88,87 **GARAGEM m²** 0,00 **TOTAL m²:** 168,44

EDIFÍCIO

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

ELEVADORES: 0 **PLAYGROUND:** 0 **SUPERIORES:** 0 **APTO/ANDAR:** 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 DO IMÓVEL (R$):** 770.000,00

IMOBILIÁRIA: PLACA NO LOCAL

CONTATO: SR. SERGIO

OBSERVAÇÃO:

OFERTA EM REAIS

TELEFONE: (11)-26711309

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP		FATORES ADICIONAIS		VALORES/VARIAÇÃO	
LOCALIZAÇÃO Floc:	0,00	FT ADICIONAL 01:	0,00	VALOR UNITÁRIO:	8.709,31
OBSOLESCÊNCIA Fobs:	0,00	FT ADICIONAL 02:	0,00	HOMOGENEIZAÇÃO:	8.709,31
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

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 3

NÚMERO DA PESQUISA: SAO PAULO - SP - 2016 ☒ **UTILIZADO DATA DA PESQUISA:** 12/9/2016

SETOR: 042 **QUADRA:** 028 **ÍNDICE DO LOCAL:** 1.020,10 **CHAVE GEOGRÁFICA:**

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO: RUA CAPITÃO ROSENDO **NÚMERO:** 100

COMPL.: 7º ANDAR **BAIRRO:** **CIDADE:** SAO PAULO - SP

CEP: **UF:** SP

DADOS DA REGIÃO

MELHORAMENTOS:

☒ PAVIMENTAÇÃO ☒ REDE DE COLETA DE ESGOTO ☒ REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA

☒ REDE DE GÁS ☒ REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA ☒ TV A CABO

DADOS DO TERRENO

ÁREA (Ar) m²: 0,00 **TESTADA - (cf) m:** 0,00 **PROF. EQUIV. (Pe):** 0,00

ACESSIBILIDADE: Direta **FORMATO:** Regular **ESQUINA:** Não

TOPOGRAFIA: plano

CONSISTÊNCIA: seco

DADOS DO APARTAMENTO

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

CARACTERÍSTICAS

PADRÃO: apartamento médio c/ elev. **COEF. PADRÃO:** 1,926 **CONSERVAÇÃO:** c - regular

COEF. DEP. (k): 0,796 **IDADE:** 21 anos **FRAÇÃO:** 1,01 **TAXA:** 0,00 **VAGAS COB.:** 2 **VAGAS DESCOB.:** 0

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA m²: 79,57 **ÁREA COMUM m²** 88,87 **GARAGEM m²** 0,00 **TOTAL m²:** 168,44

EDIFÍCIO

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

ELEVADORES: 0 **PLAYGROUND:** 0 **SUPERIORES:** 0 **APTO/ANDAR:** 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 DO IMÓVEL (R$):** 780.000,00

IMOBILIÁRIA: VIERA & FRANCO

CONTATO: SR. VIERA

TELEFONE: (11)-975438118

OBSERVAÇÃO:

OFERTA EM REAIS

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP		FATORES ADICIONAIS		VALORES/VARIAÇÃO	
LOCALIZAÇÃO Floc:	0,00	FT ADICIONAL 01:	0,00	VALOR UNITÁRIO:	8.822,42
OBSOLESCÊNCIA Fobs:	0,00	FT ADICIONAL 02:	0,00	HOMOGENEIZAÇÃO:	8.822,42
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

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 4

NÚMERO DA PESQUISA: SAO PAULO - SP - 2016 ☒ **UTILIZADO DATA DA PESQUISA:** 12/9/2016

SETOR: 040 **QUADRA:** 028 **ÍNDICE DO LOCAL:** 1.020,10 **CHAVE GEOGRÁFICA:**

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO: RUA CAPITÃO ROSENDO **NÚMERO:** 100

COMPL: 3º 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 - (Lf) m:** 0,00 **PROF. EQUIV. (Pe):** 0,00

ACESSIBILIDADE: Direta **FORMATO:** Regular **ESQUINA:** Não

TOPOGRAFIA: plano

CONSISTÊNCIA: seco

DADOS DO APARTAMENTO

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

CARACTERÍSTICAS

PADRÃO: apartamento médio c/ elev. **COEF. PADRÃO:** 1,926 **CONSERVAÇÃO:** c - regular

COEF. DEP. (K): 0,796 **IDADE:** 21 anos **FRAÇÃO:** 1,10 **TAXA:** 0,00 **VAGAS COB.:** 2 **VAGAS DESCOB.:** 0

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA m²: 79,57 **ÁREA COMUM m²** 88,87 **GARAGEM m²** 0,00 **TOTAL m²:** 168,44

EDIFÍCIO

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

ELEVADORES: 0 **PLAYGROUND:** 0 **SUPERIORES:** 0 **APTO/ANDAR:** 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 DO IMÓVEL (R$):** 740.000,00

IMOBILIÁRIA: LOPES PRIME

CONTATO: SR. CELSO **TELEFONE:** (11)-38941000

OBSERVAÇÃO:

OFERTA EM REAIS

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP		FATORES ADICIONAIS		VALORES/VARIAÇÃO	
LOCALIZAÇÃO Floc:	0,00	FT ADICIONAL 01:	0,00	VALOR UNITÁRIO:	8.369,99
OBSOLESCÊNCIA Fobs:	0,00	FT ADICIONAL 02:	0,00	HOMOGENEIZAÇÃO:	8.369,99
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 5

NÚMERO DA PESQUISA: SÃO PAULO - SP - 2016 ☒ **UTILIZADO DATA DA PESQUISA:** 12/9/2016

SETOR: 042 **QUADRA:** 028 **ÍNDICE DO LOCAL:** 1.020,16 **CHAVE GEOGRÁFICA:**

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO: RUA CAPITÃO ROSENDO **NÚMERO:** 100

COMP.: 8º ANDAR **BAIRRO:** **CIDADE:** SÃO 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 (At) m²: 0,00 **TESTADA - (Et) m:** 0,00 **PROF. EQUIV. (Pe):** 0,00

ACESSIBILIDADE: Direta **FORMATO:** Regular **ESQUINA:** Não

TOPOGRAFIA: plano

CONSISTÊNCIA: seco

DADOS DO APARTAMENTO

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

CARACTERÍSTICAS

PADRÃO: apartamento médio c/ elev. **COEF. PADRÃO:** 1,926 **CONSERVAÇÃO:** c - regular

COEF. DEP. (R): 0,796 **IDADE:** 21 anos **FRAÇÃO:** 1,01 **TAXA:** 0,00 **VAGAS COB.:** 2 **VAGAS DESCOB.:** 0

DIMENSÕES

Á. PRIVATIVA m²: 79,57 **ÁREA COMUM m²** 88,87 **GARAGEM m²** 0,00 **TOTAL m²:** 168,44

EDIFÍCIO

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

ELEVADORES: 0 **PLAYGROUND:** 0 **SUPERIORES:** 0 **APTO/ANDAR:** 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 DO IMÓVEL (R$):** 790.000,00

IMOBILIÁRIA: VANIA CONSULTORA

CONTATO: SR. ANTONIO

OBSERVAÇÃO: **TELEFONE:** (11)-997452662

OFERTA EM REAIS

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP		FATORES ADICIONAIS		VALORES/VARIAÇÃO	
LOCALIZAÇÃO Floc:	0,00	FT ADICIONAL 01:	0,00	VALOR UNITÁRIO:	8.935,53
OBSOLESCÊNCIA Fobs:	0,00	FT ADICIONAL 02:	0,00	HOMOGENEIZAÇÃO:	8.935,53
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		

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: CORAL GABLES **DATA:** 12/9/2016
EDIFICAÇÃO VALORES DE VENDA: IBAPE-SP - 2016 - SAO PAULO - SP
FATOR OFERTA/TRANSAÇÃO: 0,9 **PARCELA DE BENFEITORIA:** 0,8
OBSERVAÇÃO:

FATORES

FATOR	ÍNDICE
☐ Localização	1.020,10
☒ Obsolescência	Idade 21
	Estado de Conservação C - REGULAR
☐ Padrão	apartamento médio c/ elev.
☐ Vagas	Vagas 2
	Acréscimo 0,05

Analisando o modelo, verificamos que a utilização do fatore *Obsolescência* apresentou o menor coeficiente de variação, correspondente a 2,83%, inferior inclusive ao coeficiente relativo ao valor unitário original.

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

3.2.2.- VERIFICAÇÃO DO SANEAMENTO DA AMOSTRA

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

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

MATRIZ DE UNITÁRIOS

Núm.	Endereço	Valor Unitário	Homogeneização	Variação
☒ 1	RUA CAPITÃO ROSENDO ,100	8.143,77	8.434,47	1,0357
☒ 2	RUA CAPITÃO ROSENDO ,100	8.709,31	8.709,31	1,0000
☒ 3	RUA CAPITÃO ROSENDO ,100	8.822,42	8.822,42	1,0000
☒ 4	RUA CAPITÃO ROSENDO ,100	8.369,99	8.369,99	1,0000
☒ 5	RUA CAPITÃO ROSENDO ,100	8.935,53	8.935,53	1,0000

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

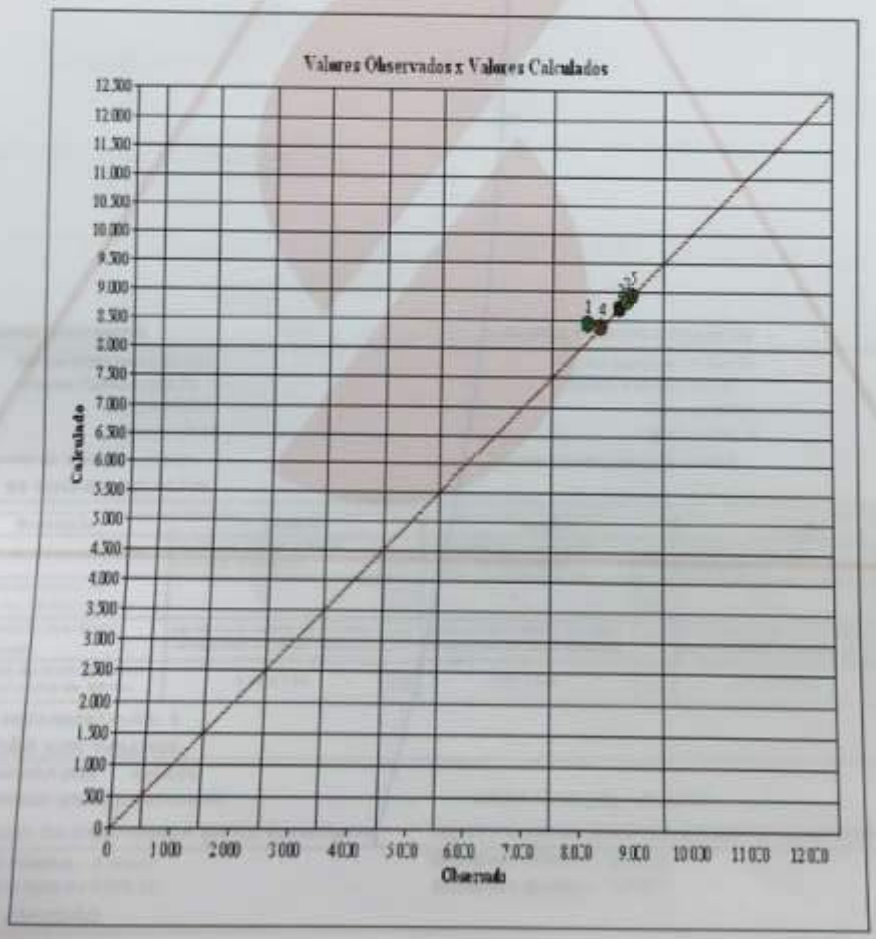
3.2.3.- GRÁFICO DE DISPERSÃO

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

GRÁFICO DE DISPERSÃO

Núm.	X	Y
1	8.143,77	8.434,47
2	8.709,31	8.709,31
3	8.822,42	8.822,42
4	8.369,99	8.369,99
5	8.935,53	8.935,53

GRÁFICO DE DISPERSÃO



3.2.4.- VALOR UNITÁRIO FINAL

Conforme resultados a seguir reproduzido, apuramos o valor unitário médio saneado de R$ 8.655,34/m², atingindo o grau de precisão III.

APRESENTAÇÃO DOS RESULTADOS

DADOS DO AVALIANDO

Tipo : Apartamento **Local :** RUA CAPITAO ROSENDO 100 APTO 82 A SAUDE SAO PAULO - SP **Data :** 12/9/2016

Cliente : CONDOMINIO CRAL GABLES X HELDER RODRIGUES

Área terreno m² : 1,00 **Edificação m² :** 79,57 **Modalidade :** Venda

Distribuição espacial

VALORES UNITÁRIOS

Média Unitários : 8.596,20
Desvio Padrão : 329,76
- 30% : 6.017,34
+ 30% : 11.175,07
Coeficiente de Variação : 3,8400

VALORES HOMOGENEIZADOS

Média Unitários : 8.654,34
Desvio Padrão : 244,71
- 30% : 6.058,04
+ 30% : 11.250,65
Coeficiente de Variação : 2,8300

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

	Descrição	GRAU III		GRAU II		GRAU I		9
1	Caract. do imóvel avaliando	Completa quanto a todas variáveis analisadas	☐	Completa qto aos fatores usados no tratamento	☒	Adoção de situação paradigma	☐	2
2	Quantidade mínima de dados de mercado usados	12	☐	9	☒	5	☐	2
3	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de fotos e ref a todos os caract dos dados analisados	☐	Apresentação de fotos e ref a todos os caract dos dados analisados	☒	Apresentação fotos e ref a todos os caract dos dados ref aos fatores	☐	2
4	Intervalo 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 %	☐	3

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO: II

FORMAÇÃO DOS VALORES

MÉDIA SANEADA (R$): 8.654,34

VALOR UNITÁRIO (R$/m2): 8.654,34000 **VALOR TOTAL (R$):** 688.625,83

INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Paradigma

INTERVALO MÍNIMO : 8.486,57
INTERVALO MÁXIMO : 8.822,11

INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Avaliando

INTERVALO MÍNIMO : 8.486,57
INTERVALO MÁXIMO : 8.822,11

GRAU DE PRECISÃO

GRAU DE PRECISÃO: II

3.3.- CÁLCULO DO VALOR DO IMÓVEL

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

Vi = Abi x Vu , onde:

Vi = Valor do imóvel

Abi = Área útil construída: 79,57m²

Vu = Valor unitário: R$ 8.655,34/m²

Substituindo e calculando, vem:

Vi = 79,57m² x R$ 8.655,34/m²

Vi = R$ 688.705,40 equivalendo a R$ 690.000,00 redondos.

(SEISCENTOS E NOVENTA MIL REAIS)

O valor é válido para setembro de 2.016.

4.- VALOR DA COTA PENHORADA

O valor da cota penhorada do imóvel, corresponde ao seguinte:

Vcp = Vi x Cp , onde:

Vcp = Valor da cota penhorada

Vi = Valor do imóvel: R$ 690.000,00

Cp = Cota penhorada do imóvel: 100%

Substituindo e calculando, vem:

Vcp = R$ 690.000,00 x 1,00

Vcp = R$ 690.000,00

(SEISCENTOS E NOVENTA MIL REAIS)

O valor é válido para setembro de 2.016.

4.- ENCERRAMENTO

O presente laudo está impresso em 40(quarenta) folhas somente no anverso, sendo a última datada e assinada.

Segue em anexo:

ANEXO 1: Localização do Imóvel.

ANEXO 2: Planta da Quadra.

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

São Paulo, 12 de setembro de 2.016

.

FERNANDO FLÁVIO DE ARRUDA SIMÕES
Engenheiro - CREA 142.679/D
Membro Titular do IBAPE.

ARRUDA SIMÕES

ANEXO 1

ARRUDA SIMÕES - Consultoria, Avaliações & Perícias S/S Ltda
Rua Paes de Araújo, 155 - c.3 - CEP 04531-090 - Itaim Bibi - Tel.: (11) 3079 4633 - Fax: (11) 3079 4805
Site: www.arrudasimoes.com.br e-mail: arrudasimoes@arrudasimoes.com.br

JARDINS
PARAÍSO
ACLIMAÇÃO
VILA MONUMENTO
PARQUE DA MOOCA
VILA PRUDENTE
ITAIM BIBI
CIDADE JARDIM
Parque Ibirapuera
VILA MARIANA
IPIRANGA
VILA OLIMPIA
Condomínio Coral Gables
VILA FIRMIANO PINTO
VILA CLEMENTINO
MOEMA
VILA GUMERCINDO
CIDADE MONÇÕES
INDIANÓPOLIS
Edifício Coral Gables
CIDADE NOVA HELIÓPOLIS
SAÚDE
CAMPO BELO
VILA VERA
VILA CONGONHAS
VILA MONTE ALEGRE
VILA MORAES
JARDIM AEROPORTO
JABAQUARA
Espaço Verde Chico Mendes
São Paulo Expo
Av. Dr. Francisco Mesquita
Av. dos Bandeirantes

ARRUDA SIMÕES

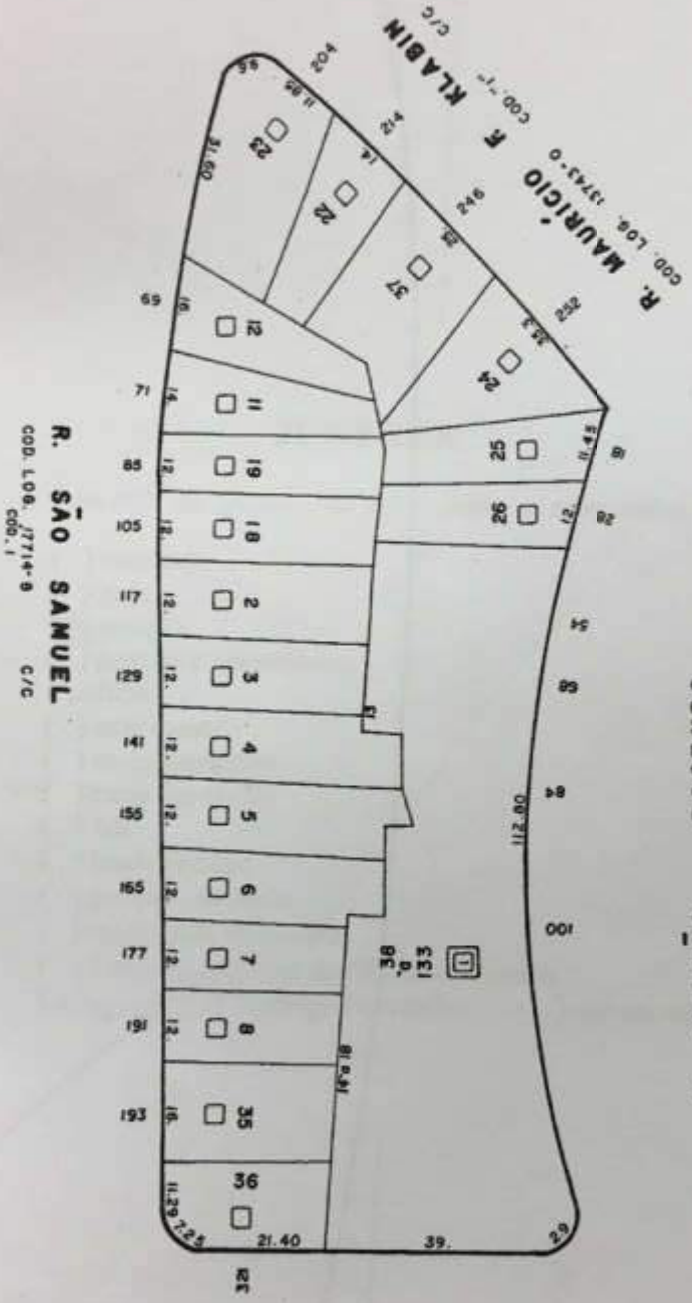
ANEXO 2

ARRUDA SIMÕES - Consultoria, Avaliações & Perícias S/S Ltda
Rua Paes de Araújo, 155 - c.3 - CEP 04531-090 - Itaim Bibi - Tel.: (11) 3079 4633 - Fax: (11) 3079 4805
Site: www.arrudasimoes.com.br e-mail: arrudasimoes@arrudasimoes.com.br

SETOR 42
2ª ZONA

QUADRA 28

ATU. 99 19/10 MASS
PA.2008-0.022.158-0(21/08/13)
MMD



ÚLTIMO COND.	ÚLTIMO LOTE
01-9	133

EMA 07/12/00