



**EXMO. SR. DR. JUIZ DE DIREITO DA 2^a VARA CÍVEL
DO JABAQUARA**

PROCESSO: 0008514-74.2016.8.26.0003

FERNANDO FLÁVIO DE ARRUDA SIMÕES,
engenheiro, perito judicial, nomeado nos autos da ação **LIQUIDAÇÃO
DE SENTENÇA PELO PROCEDIMENTO COMUM** ajuizada por
CONDOMÍNIO MARQUÊS DE LAGES contra **ERNEST
ADALBERT ESKELSEN**, tendo realizado todos os estudos e diligências
atinentes ao caso, vem mui respeitosamente apresentar o seguinte:

LAUDO AVALIATÓRIO



- 2 -

1.- PRELIMINARES

O presente laudo objetiva a determinação do valor de mercado do imóvel situado na Rua Marquês de Lages nº 1532 apartamento nº73 do Edifício Bloco 13, no bairro Saúde, matriculado sob nº 69840 perante o 14º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo e penhorado às fls. 23 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 Marquês de Lages nº 1532 apartamento nº73 do Edifício bloco 13, no bairro Saúde, setor 049 quadra 143 da Planta Genérica de Valores elaborada pela Municipalidade de São Paulo.

A Rua Marquês de Lages é provida de todos os melhoramentos públicos essenciais, estando localizada nas proximidades da Avenida Nossa Senhora das Mercês.

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 encontra-se erigidos 20 (vinte) edifícios destinado ao uso residencial, apresentando o prédio em questão fachada de massa raspada; piso cerâmica; paredes alvenaria; fechamento alvenaria, sendo constituído de térreo destinado a garagem, pavimento térreo com guarita, hall, e 13 (treze) pavimentos superiores com 4 (quatro) apartamento por andar, perfazendo um total de 52 (cinquenta e dois) unidades residenciais.

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

DORMITÓRIOS 3 (três): Piso cerâmica; paredes revestidas em pintura látex sobre massa corrida; forro de laje; esquadria de alvenaria com vidro liso.

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



- 4 -

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

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

A unidade em questão possui 1 (um) vaga indeterminada na garagem, área privativa de 61,48m², área comum de 30,78m², totalizando a área de 92,27m² e ocupando uma fração ideal de terreno de 0,0961%.

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 34 anos, de modo que a idade em percentual da vida referencial corresponde a 0,56 ou 56%.

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



2.3.- CADASTRAMENTO FOTOGRÁFICO

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



FOTO 1: RUA MARQUÊS DE LAGES DEFRONTE AO IMÓVEL.



FOTO 2: RUA MARQUÊS DE LAGES EM SENTIDO CONTRÁRIO.



FOTO 3: ENTRADA DO CONDOMÍNIO.



FOTO 4: GUARITA.



FOTO 5: FACHADA DO EDIFÍCIO.



FOTO 6: VISTA INTERNA.



FOTO 7: ÁREA DE ESTACIONAMENTO.



FOTO 8: ENTRADA DO EDIFÍCIO.



FOTO 9: QUADRA POLIESPORTIVA.



FOTO 10: HALL SOCIAL.



FOTO 11: HALL DO ANDAR.



FOTO 12: ENTRADA DA UNIDADE.



FOTO 13: SALA DE JANTAR.



FOTO 14: SALA DE ESTAR.



FOTO 15: DORMITÓRIO.



FOTO 16: DORMITÓRIO 2.



FOTO 17: DORMITÓRIO 3.



FOTO 18: BANHO.



FOTO 19: COZINHA.



FOTO 20: 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 2.016, apresentando para a Rua Rua Marques de Lajes setor 049 quadra 143 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.



- 26 -

FATOR PADRÃO CONSTRUTIVO: Verificação da correlação entre os padrões construtivos do avaliando e dos comparativos, em conformidade com o estudo Valores de Edificações de Imóveis Urbanos – IBAPE/SP. A edificação sub-judice, encontra-se classificada como classe Residencial, no grupo Apartamentos Padrão Superior, apresentando o fator 2,226.

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 obsolescência, 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-obsollescência é obtido pela relação direta entre os índices de obsollescência 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 obsolescência e ao estado de conservação (FOC), é determinado pela seguinte expressão:

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

R = Coeficiente residual correspondente ao padrão

K = Coeficiente de Ross/Heideck



- 27 -

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 34 anos, de modo que a idade em percentual da vida referencial corresponde a 0,53 ou 56%.



- 28 -

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.



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



- 30 -

Deste modo o coeficiente K, resultante da aplicação da entrada do item “c” com percentual de “56 ”, corresponde a 0,549.

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

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

$$\text{FOC} = 0,20 + 0,549 \times (1 - 0,20)$$

$$\text{FOC} = 0,639$$

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.



- 31 -

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO											
DADOS DA FICHA 1											
NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2018 ☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 22/10/2018											
SETOR :	049	QUADRA :	143	ÍNDICE DO LOCAL :	1.000,00	CHAVE GEOGRÁFICA :					
DADOS DA LOCALIZAÇÃO											
ENDEREÇO :	RUA MARQUES DE LAGES					NÚMERO :	1522				
COMP. :	PRANÇAR	BARRIO :	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 (cd) 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 al. elev.	COEF. PADRÃO :	1,925	CONSERVAÇÃO :	c - regular						
COEF. DEP. (K) :	0,634	IDADE :	34 anos	TRAÇÃO :	0,00	TAXA :	0,00	VAGAS COB. :	0	VAGAS DESCOB. :	1
DIMENSÕES											
A. PRIVATIVA M² :	61,45	ÁREA COMUM M² :	30,75	GARAGEM M² :	0,00	TOTAL M² :	92,20				
EDIFÍCIO											
DORMITÓRIOS :	2	SUÍTES :	0	W.C. :	0	QUARTO EMPREGADAS :	0	PISCINA :	0	SALÃO DE FESTAS :	0
ELEVADORES :	0	PLAYGROUND :	0	SUPERIORES :	0	APQD/ANDAR :	4	SOL-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 :	Oflsa	VALOR VENDA (R\$) :	270.000,00	VALOR LOCAÇÃO (R\$) :	0,00						
IMOBILIÁRIA :	ALEXANDRA IMÓVEIS										
CONTATO :	BR/ALEXANDRA							TELEFONE :	(11) 50619172		
OBSERVAÇÃO :											
OFERTAS EM REAIS											
RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO											
FATORES NORMA (ABAE/SP)	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO									
LOCALIZAÇÃO Flac :	0,00	FT ADICIONAL 01 :	0,00	VALOR UNITÁRIO :	3.952,90						
OBsolescência Foba :	0,00	FT ADICIONAL 02 :	0,00	HOMOGENEIZAÇÃO :	3.952,90						
PADRÃO Pp :	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								



- 32 -

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO											
DADOS DA FICHA		2									
NÚMERO DA PESQUISA :		SAO PAULO - SP - 2018				☒ UTILIZADO		DATA DA PESQUISA :		22/10/2018	
SETOR :	049	QUADRA :	142	ÍNDICE DO LOCAL :	1,020/0	CHAVE GEOGRÁFICA :					
DADOS DA LOCALIZAÇÃO											
ENDEREÇO :		RUA MARQUES DE LAGES				NÚMERO :		1532			
COMP. :	GRANDAR	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 (A) M² :	0,00	TESTADA - (ct) m :	0,00	PROF. EQUIV. (Pe) :	0,00						
ACESSIBILIDADE :	Direta	FORMATO :	Regular	ESQUINA :	Não						
TOPOGRAFIA :	plano										
CONSISTÊNCIA :	seco										
DADOS DO APARTAMENTO											
TIPO DA EDIFICAÇÃO :	Apartamento	ESTADO :	FACE :								
CARACTERÍSTICAS											
PADRÃO :	apartamento médio elev.	COEF. PADRÃO :	1,525	CONSERVAÇÃO :	c - regular						
COEF. DEF. (k) :	0,524	IDADE :	34 anos	FRAÇÃO :	0,00	TAXA :	0,05	VAGAS COB. :	0	VAGAS DESCOB. :	1
DIMENSÕES											
A. PRIVATIVA M² :	61,48	ÁREA COMUM M² :	30,79	GARAGEM M² :	0,00	TOTAL M² :	92,28				
EDIFÍCIO											
DORMITÓRIOS :	3	SUÍTES :	0	W.C. :	0	QUARTO EMPREGADAS :	0	COZINHA :	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 :	Outros	VALOR VENDA (R\$) :	290.000,00	VALOR LOCAÇÃO (R\$) :	0,00						
IMOBILIÁRIA :	MARCO AURELIO										
CONTATO :	SR. MARCO	TELEFONE :							(11) 997981505		
OBSERVAÇÃO :											
OFERTAS EM REAIS											
RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO											
FATORES NORMA ISAP/SP		FATORES ADICIONAIS		VALORES/VARIAÇÃO							
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00	FT ADICIONAL 01 :	0,00	VALOR UNITÁRIO :	2.806,12						
OBsolescência Fobis :	0,00	FT ADICIONAL 02 :	0,00	HOMOGENEIZAÇÃO :	2.806,12						
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								



- 33 -

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO												
DADOS DA FICHA												
NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2018												
☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 22/10/2018												
SETOR :	049	QUADRA :	140	ÍNDICE DO LOCAL :	1.020,30	CHAVE GEOGRÁFICA :						
DADOS DA LOCALIZAÇÃO												
ENDEREÇO : RUA MARGUES DE LAGES												
NÚMERO : 1532												
COMP.:	2º ANDAR	BAIRRO :	CIDADE : SAO PAULO - SP									
CEP :	UF : SP											
DADOS DA REGIÃO												
MELHORAMENTOS :												
☒ PAVIMENTAÇÃO ☒ REDE DE COLETA DE ESGOTO ☒ REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA												
☒ REDE DE GÁS ☒ REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA ☒ TV A CABO												
DADOS DO TERRENO												
ÁREA (Ar) M²:	0,00	TESTADA - (ct) m:	0,00	PROF. EQUIV. (Pe) :	0,00							
ACESSIBILIDADE :	Diversa	FORMATO :	Regular	ESQUINA :	Não							
TOPOGRAFIA :	plano											
CONSISTÊNCIA :	seca											
DADOS DO APARTAMENTO												
TIPO DA EDIFICAÇÃO : Apartamento												
ESTADO :												
FACE :												
CARACTERÍSTICAS												
PADRÃO : apartamento médio c/ elev.												
COEF. PADRÃO : 1,925												
CONSERVAÇÃO : d - entre regular e reparos simples												
COEF. DEP. (K) :	0,509	IDADE :	34	anos	FRACÃO :	0,00	TAXA :	0,00	VAGAS COB. :	0	VAGAS DESCOB. :	1
DIMENSÕES												
A. PRIVATIVA M²:	61,48	ÁREA COMUM M²:	30,78	GARAGEM M² :	0,00	TOTAL M² :	92,26					
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 VENDA (R\$) :	200.000,00	VALOR LOCAÇÃO (R\$) :	0,00							
IMOBILIÁRIA :	MARCO AURELIO											
CONTATO :	SR. MARCO											
OBSERVAÇÃO :	TELEFONE : (11) 997981688											
OFERTAS EM REAIS												
RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO												
FATORES NORMA ISAPE/SP												
FATORES ADICIONAIS												
VALORES/VARIAÇÃO												
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00	FT ADICIONAL 01 :	0,00	VALOR UNITÁRIO :	3.066,98							
OBsolescência Fobs :	110,57	FT ADICIONAL 02 :	0,00	HOMOGENEIZAÇÃO :	3.477,52							
PADRÃO Fp :	0,00	FT ADICIONAL 03 :	0,00	VARIAÇÃO :	1,0228							
VAGAS :	0,00	FT ADICIONAL 04 :	0,00									
		FT ADICIONAL 05 :	0,00									
		FT ADICIONAL 06 :	0,00									



- 34 -

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO										
DADOS DA RCHA 4										
NÚMERO DA PESQUISA:		SAO PAULO - SP - 2015			☒ UTILIZADO		DATA DA PESQUISA:			22/10/2015
SEIOR:	049	QUADRA:	142	ÍNDICE DO LOCAL:	1.020/0	CHAVE GEOGRÁFICA:				
DADOS DA LOCALIZAÇÃO										
ENDEREÇO:		RUA MARQUES DE LAGES				NÚMERO:		1592		
COMPL:	12º andar	BAIRRO:				CIDADE:		SAO PAULO - SP		
CEP:		UF:	SP							
DADOS DA REGIÃO										
MELHORAMENTOS:										
☒ PAVIMENTAÇÃO		☒ REDE DE COLETA DE ESGOTO		☒ REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA						
☒ REDE DE GÁS		☒ REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA		☒ TV A CABO						
DADOS DO TERRENO										
ÁREA (Ar) M²:	0,00	TESTADA (ct) m:	0,00	PROF. EQUIV. (Pe):	0,00					
ACESSIBILIDADE:	Direta	FORMATO:	Regular	ESQUINA:	NSc					
TOPOGRAFIA:	plano									
CONSISTÊNCIA:	seco									
DADOS DO APARTAMENTO										
TIPO DA EDIFICAÇÃO:	Apartamento		ESTADO:	FACIL						
CARACTERÍSTICAS										
PADRÃO:	apartamento médio ci elev.		COEF. PADRÃO:	1,928		CONSERVAÇÃO:	c - regular			
COEF. DEP. (K):	0,634	IDADE:	34 anos	TRAÇÃO:	0,00	TAXA:	0,00	VAGAS COB:	0	
DIMENSÕES										
A. PRIVATIVA M²:	81,48	ÁREA COMUM M²:	30,78	GABARITO M²:	0,00	TOTAL M²:	112,26			
EDIFÍCIO										
DORMITÓRIOS:	3	SUÍTES:	0	W.C.:	0	QUARTO EMPREGADAS:	0	PISCINA:	0	
ELEVADORES:	0	PLAYGROUND:	0	SUPERIORES:	0	APIO/ANDAR:	4	SALA DE FESTAS:	0	
								SUB-SOLOS:	0	
FATORES ADICIONAIS										
ADICIONAL 01:	1,00	ADICIONAL 02:	1,00	ADICIONAL 03:	1,00					
ADICIONAL 04:	1,00	ADICIONAL 05:	1,00	ADICIONAL 06:	1,00					
DADOS DA TRANSAÇÃO										
NATURIZA:	Oferta	VALOR VENDA (R\$):	205.000,00	VALOR LOCAÇÃO (R\$):	0,00					
IMOBILIÁRIA:	VIA VALESKI									
CONTATO:	SRL MARCELO				TELEFONE:	(11) 991213038				
OBSERVAÇÃO:										
OFERTAS EM REAIS										
RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO										
FATORES NORMA IBAPE/SP		FATORES ADICIONAIS		VALORES/VARIAÇÃO						
LOCALIZAÇÃO Floc:	0,00	FT ADICIONAL 01:	0,00	VALOR UNITÁRIO:	4.018,48					
OBsolescência Fobx:	0,00	FT ADICIONAL 02:	0,00	HOMOGENEIZAÇÃO:	4.018,48					
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							



- 35 -

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO											
DADOS DA RUA		5									
NÚMERO DA PESQUISA:		SAO PAULO - SP - 2015				☒ UTILIZADO		DATA DA PESQUISA:		22/10/2015	
SEIOR:	049	QUADRA:	142	ÍNDICE DO LOCAL:	1.020,0	CHAVE GEOGRÁFICA:					
DADOS DA LOCALIZAÇÃO											
ENDEREÇO:		RUA MARQUES DE LAGES				NÚMERO:		1332			
COMPL.	T-ANDAR	BAIRRO:				CIDADE:		SAO PAULO - SP			
CEP:	01	UF:	SP								
DADOS DA REGIÃO											
MELHORAMENTOS:											
☒ PAVIMENTAÇÃO		☒ REDE DE COLETA DE ESGOTO		☒ REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA							
☒ REDE DE GÁS		☒ REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA		☒ TV A CABO							
DADOS DO TERRENO											
ÁREA (Ar) M²:	0,00	TESTADA (ct) m:	0,00	PROF. EQUIV. (Pe):	0,00						
ACESSIBILIDADE:	Direta	FORMATO:	Regular	ESQUINA:	NSc						
TOPOGRAFIA:	plano										
CONSISTÊNCIA:	seco										
DADOS DO APARTAMENTO											
TIPO DA EDIFICAÇÃO:	Apartamento		ESTADO:	FACIL							
CARACTERÍSTICAS											
PADRÃO:	apartamento médio ci elev.		COEF. PADRÃO:	1,928		CONSERVAÇÃO:	d - entro regular e reparos simples				
COEF. DEP. (K):	0,639	IDADE:	34 anos	TRACÃO:	0,00	TAXA:	0,00	VAGAS COB:	0	VAGAS DESCOB:	1
DIMENSÕES											
A. PRIVATIVA M²:	81,48	ÁREA COMUM M²:	30,78	GABARITO M²:	0,00	TOTAL M²:	112,26				
EDIFÍCIO											
DORMITÓRIOS:	3	SUÍTES:	0	W.C.:	0	QUARTO EMPREGADAS:	0	PISCINA:	0	SALÃO DE FESTAS:	0
ELEVADORES:	0	PLAYGROUND:	0	SUPERIORES:	0	APIO/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											
NATURIZA:	Oferta	VALOR VENDA (R\$):	240.000,00		VALOR LOCAÇÃO (R\$):	0,00					
IMOBILIÁRIA:	VIA VALESKI										
CONTATO:	SRL MARCELO				TELEFONE:	(11) 991213038					
OBSERVAÇÃO:											
OFERTAS EM REAIS											
RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO											
FATORES NORMA IBAPE/SP		FATORES ADICIONAIS		VALORES/VARIAÇÃO							
LOCALIZAÇÃO Floc:	0,00	FT ADICIONAL 01:	0,00	VALOR UNITÁRIO:	8.512,84						
OBsolescência Fobis:	116,38	FT ADICIONAL 02:	0,00	HOMOGENEIZAÇÃO:	2.228,72						
PADRÃO Fp:	0,00	FT ADICIONAL 03:	0,00	VARIAÇÃO:	1,0028						
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:	MARGUES X ERNEST	DATA:	25/10/2018
EDIFICAÇÃO VALORES DE VENDA:	ISAPB-SP - 2018 - SÃO PAULO - SP		
FATOR OFERTA/TRANSAÇÃO:	0,9	PARCELA DE BENEFICÓRIA:	0,5
OBSERVAÇÃO:			

FATORES	
FATOR	ÍNDICE
☐ Localização	1.000,10
☒ Obsolescência	Idade: 24 Estado de Conservação: C - REGULAR
☐ Padrão	apartamento médio e elev.
☐ Vagas	Vagas: 1 Acréscimo: 0,05

Analisando o modelo, verificamos que a utilização do fator Obsolescência apresentou o menor coeficiente de variação, correspondente a 8,43%, 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.



- 37 -

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 MARQUES DE LAJES, 1502	3.802,50	3.802,50	1,0000
☒	2. RUA MARQUES DE LAJES, 1502	3.806,12	3.806,12	1,0000
☒	3. RUA MARQUES DE LAJES, 1502	3.996,95	3.477,53	1,0328
☒	4. RUA MARQUES DE LAJES, 1502	4.318,48	4.318,48	1,0000
☒	5. RUA MARQUES DE LAJES, 1502	3.513,34	3.428,72	1,0528

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.



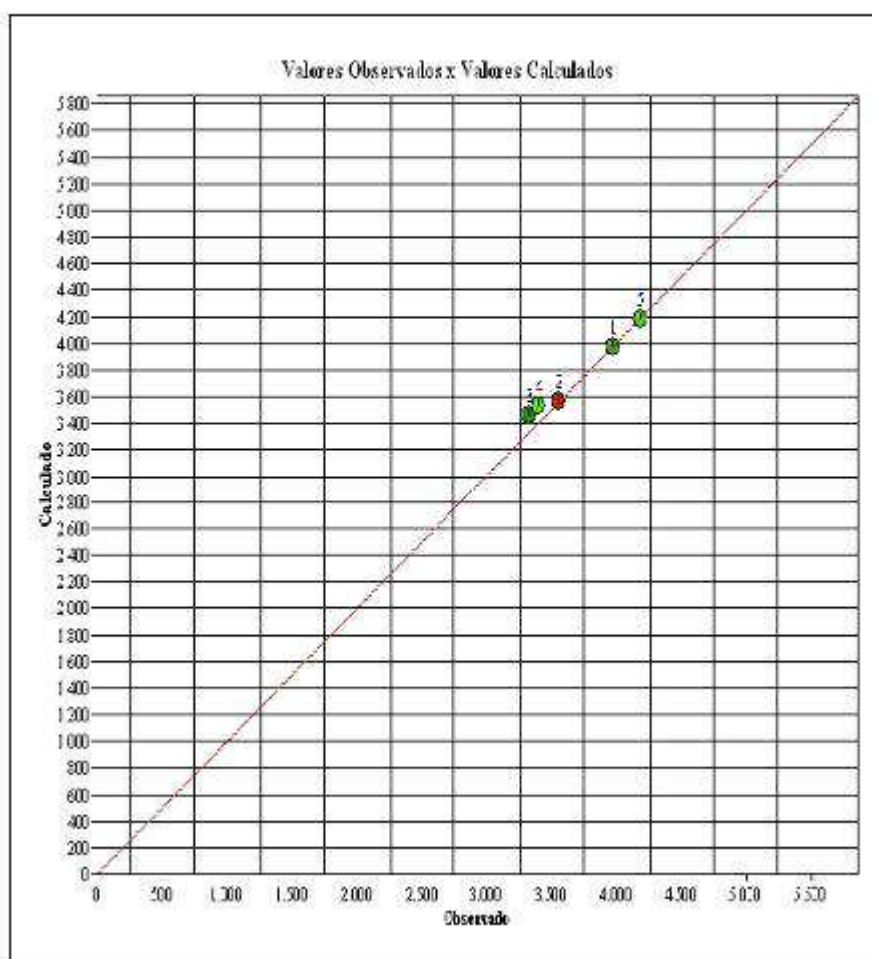
3.2.3.- GRÁFICO DE DISPERSÃO

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

GRÁFICO DE DISPERSÃO

Núm.	X	Y
1	3.973,51	3.973,51
2	3.561,97	3.561,97
3	3.334,91	3.456,18
4	3.405,87	3.529,72
5	4.186,38	4.186,38

GRÁFICO DE DISPERSÃO





Conforme resultados a seguir reproduzido, apuramos o valor unitário médio saneado de R\$ 3.836,67/m², atingindo o grau de precisão III.

VALORES UNITÁRIOS			VALORES HOMOGENEIZADOS			
Média Unitários :	3.791,48		Média Unitários :	3.834,57		
Desvio Padrão :	374,55		Desvio Padrão :	323,54		
- 30% :	2.654,03		- 30% :	2.684,57		
+ 30% :	4.928,92		+ 30% :	4.987,57		
Coefficiente de Variação :	0,9800		Coefficiente de Variação :	8,4200		
RAU DE FUNDAMENTAÇÃO						
Descrição	GRAU III		GRAU II		GRAU I	9
Correcção do imóvel avaliado	Completa quanto a todas variáveis analisadas	☐	Completa qto as fontes utilizadas no levantamento	☒	Adequação da situação paradigmática	☐ 2
Quantidade mínima de dados de mercado usados	12	☐	8	☒	8	☐ 2
Identificação dos dados de mercado	Apresentação de inform ref a todos os colect das dos dados analisados	☐	Apresentação de inform ref a todos os colect das dos dados analisados	☒	Apresentação inform ref a todos os colect dos dados ref aos fatores	☐ 2
Intervalo de ajuste de cada fator e p/ o conj de fatores	0,50 a 1,25	☒	0,50 a 2,00	☐	0,40 a 2,50 "a"	☐ 3
RAU DE FUNDAMENTAÇÃO: II						
FUNDAMENTAÇÃO DOS VALORES						
EDIA SANEADA (R\$):	3.055,67					
MLOR UNITÁRIO (R\$/m²):	2.555,57000		VALOR TOTAL (R\$):	225.678,47		
INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Paradigma			INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Avaliando			
INTERVALO MÍNIMO :	2.414,84		INTERVALO MÍNIMO :	2.414,84		
INTERVALO MÁXIMO :	4.058,45		INTERVALO MÁXIMO :	4.058,45		
RAU DE PRECISÃO						
RAU DE PRECISÃO: II						



3.3.- CÁLCULO DO VALOR DO IMÓVEL

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

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

V_i = Valor do imóvel

A_{bi} = Área útil construída: 61,48m²

V_u = Valor unitário: R\$ 3.836,67/m²

Substituindo e calculando, vem:

$V_i = 61,48\text{m}^2 \times \text{R}\$3.836,67/\text{m}^2$

$V_i = \text{R}\$ 235.878,47$ equivalendo a R\$ 235.000,00 redondos.

(DUZENTOS E TRINTA E CINCO MIL REAIS)

O valor é válido para outubro de 2.018.



4.- VALOR DA COTA PENHORADA

O valor da cota penhorada do imóvel corresponde ao seguinte:

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

V_{cp} = Valor da cota penhorada

V_i = Valor do imóvel: R\$ 235.000,00

C_p = Cota penhorada do imóvel: 100%

Substituindo e calculando, vem:

$V_{cp} = R\$ 235.000,00 \times 1,00$

$V_{cp} = R\$ 235.000,00$

(DUZENTOS E TRINTA E CINCO MIL REAIS)

O valor é válido para outubro de 2.018.



5.- ENCERRAMENTO

O presente laudo está impresso em 42(quarenta e duas) 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. Excia. para quaisquer esclarecimentos necessários.

São Paulo, 29 de outubro de 2.018

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



ANEXO 1

