



ARRUDA SIMÕES

**EXMO. SR. DR. JUIZ DE DIREITO DA 9ª VARA CÍVEL
DA CAPITAL**

PROCESSO: 0036204-05.2021.8.26.0100

FERNANDO FLÁVIO DE ARRUDA SIMÕES,
engenheiro, perito judicial, nomeado nos autos da ação de
CUMPRIMENTO DE SENTENÇA ajuizada pelo **CONDOMÍNIO
EDIFICIO ROYAL IBIRAPUERA PARK** contra **MAASAKI SATO**,
OUTRO, 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 Joinville nº 55 apartamento nº 1.143 Torre A, do Condomínio Edifício Royal Ibirapuera Park, no bairro do Paraíso, matriculado sob nº 63136 perante o 1º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo.

LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL

1.º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS de São Paulo

matrícula - 63.136 - ficha - 1 -

São Paulo, 25 de maio de 1990.-

O APARTAMENTO NÚMERO 1.143 no 14º andar do EDIFÍCIO CENTRAL PARK, Bloco A de EDIFÍCIO ROYAL IBIRAPUERA PARK, na rua --- Joinville, nº 55, esquina com a rua Livramento, e rua Abílio Seares, no 9º subdistrito - VILA MARIANA, contribuinte número 036.059.0074-7, com uma área útil de 40,11m², área - comum de 25,69m², área comum de 24,95m², (correspondente a 01 vaga indeterminada na garagem), área total de 90,75m², - fração ideal no terreno de 0,4105%.- PROPRIETÁRIA: CONSTRUTORA BOGHOSIAN S/A., com sede nesta Capital, na rua Estados Unidos, nº 521, CGC/MF sob nº 56.303.415/0001-99.- TÍTULO - AQUISITIVO:- MATRÍCULA NÚMERO 53.333.- O OFICIAL,

TERMO DE PENHORA E DEPOSITO

Processo Digital nº: 0036204-05.2021.8.26.0100
 Classe - Assunto: Cumprimento de sentença - Despesas Condominiais
 Exequente: Condomínio Edifício Royal Ibirapuera Park
 Executado: Maasaki Sato

Em São Paulo, aos 04 de maio de 2023, no Cartório da 9ª Vara Cível, do Foro Central Cível, em cumprimento à r. decisão proferida nos autos da ação em epígrafe, lavro o presente TERMO DE PENHORA do(s) seguinte(s) bem(ns): penhora de direitos sobre o bem objeto da matrícula nº matrícula 63.136 do 1º Cartório de Registro de Imóveis de SP, do(s) qual(is) foi(ram) nomeado(a)s depositário(a)s, o(a)s Sr(a)s. Maasaki Sato, CPF nº 226.286.228-15. O(A)s depositário(a)s não pode(m) abrir mão do(s) bem(ns) depositado(s) sem expressa autorização deste Juízo, observadas as consequências do descumprimento das obrigações inerentes. NADA MAIS. Lido e achado conforme segue devidamente assinado.

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 Joinville nº 55, apartamento nº 1.143 – Torre A, do Condomínio Edifício Royal Ibirapuera Park, no bairro do Paraíso, setor 036 quadra 059 da Planta Genérica de Valores elaborada pela Municipalidade de São Paulo.

A ocupação é provida de todos melhoramentos públicos essenciais, estando localizada nas proximidades da Rua Tutóia.

A ocupação local é constituída predominantemente por edificações residenciais e edifícios de apartamentos de padrão fixo e comércio de âmbito local.

2.2.- BENFEITORIAS

2.2.1.- GERAL

Sobre o terreno encontra-se erigido 2 (duas) torres de edifício destinado ao uso residencial, apresentando em questão fachada em pintura látex; piso em pedras; fechamento em muro e gradil, sendo constituído de 2 (dois) subsolo destinado a garagem, pavimento térreo com guarita, hall, salão de festas, piscina, academia, sala de tv, salão de jogos, quadra poliesportiva, quadra de squash, salão de eventos, sauna, mercadinho e 19 (dezenove) pavimentos superiores com 6(seis) apartamento por andar, perfazendo um total de 228 (duzentos e vinte e oito) unidades residenciais.

O hall social do térreo do edifício apresenta piso de granito; paredes revestidas em pintura látex sobre massa corrida; forro de gesso, porta de esquadrias de alumínio com vidro temperado.

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



2.2.2.- UNIDADE AUTÔNOMA

A unidade avalianda apresenta as seguintes dependências e acabamentos construtivos:

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

VARANDA SALA: Piso cerâmico; guarda corpo de alvenaria, fechamento com vidro temperado, forro de madeira.

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

VARANDA DORMITÓRIO: Piso cerâmico; guarda corpo de alvenaria, fechamento com vidro temperado, forro de madeira.

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

DEPOSITO: Piso em porcelanato.

COZINHA: Piso cerâmico; paredes revestidas em azulejos; forro em laje; pia e gabinete em plástico; esquadria de alumínio com vidro fosco.

A unidade em questão possui 1(uma) vaga indeterminada na garagem, área privativa de 40,11m², área comum de 25,69m², totalizando a área de 90,75m² e ocupando uma fração ideal de terreno de 0,4105%.

O apartamento classifica-se de acordo com o estudo “Índice de Unidades Padronizadas – IBAPE/SP – versão 2019”, na classe 1 – Residencial, grupo 1.1.- Apartamentos, no item 1.1.4.- Apartamento Padrão Superior com elevadores.



- 5 -

A vida útil da edificação corresponde a 60 anos, possuindo o imóvel a idade estimada de 30 anos, de modo que a idade em percentual da vida referencial corresponde a 0,50 ou 50%.

O estado de conservação da edificação se enquadra no item “c) regular”, segundo a graduação que consta do quadro 1 – Estado de Conservação do referido estudo.



2.3.- CADASTRAMENTO FOTOGRÁFICO

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



FOTO 1: CARACTERÍSTICAS DA RUA JOINVILLE DEFRONTE AO IMÓVEL.



- 7 -



FOTO 2: VISTA DA RUA JOINVILLE EM SENTIDO CONTRARIO.



FOTO 3: RUA DO LIVRAMENTO NA ESQUINA DO IMÓVEL.



FOTO 4: RUA DO LIVRAMENTO SENTIDO CONTRARIO.



FOTO 5: RUA ABÍLIO SOARES ESQUINA DO IMÓVEL.



FOTO 6: RUA ABILIO SOARES EM SENTIDO CONTRARIO.



FOTO 7: FRENTE DO TERRENO PARA A RUA JOINVILLE.



FOTO 8: ENTRADA DO CONDOMINIO.



FOTO 9: FACHADA DOS BLOCOS A e B.



FOTO 10: FACHADA DO BLOCO A.



FOTO 11: HALL DE ENTRADA DO ANDAR TÉRREO.



- 17 -



FOTO 12: HALL DO ANDAR.



FOTO 13: SALA DE ESTAR.



FOTO 14: VARANDA 1.



FOTO 15: DORMITÓRIO.



FOTO 16: VARANDA 2.



FOTO 17: DEPOSITO.



FOTO 18: BANHEIRO.



FOTO 19: COZINHA.



FOTO 20: MERCADINHO.



FOTO 21: SALÃO DE JOGOS.

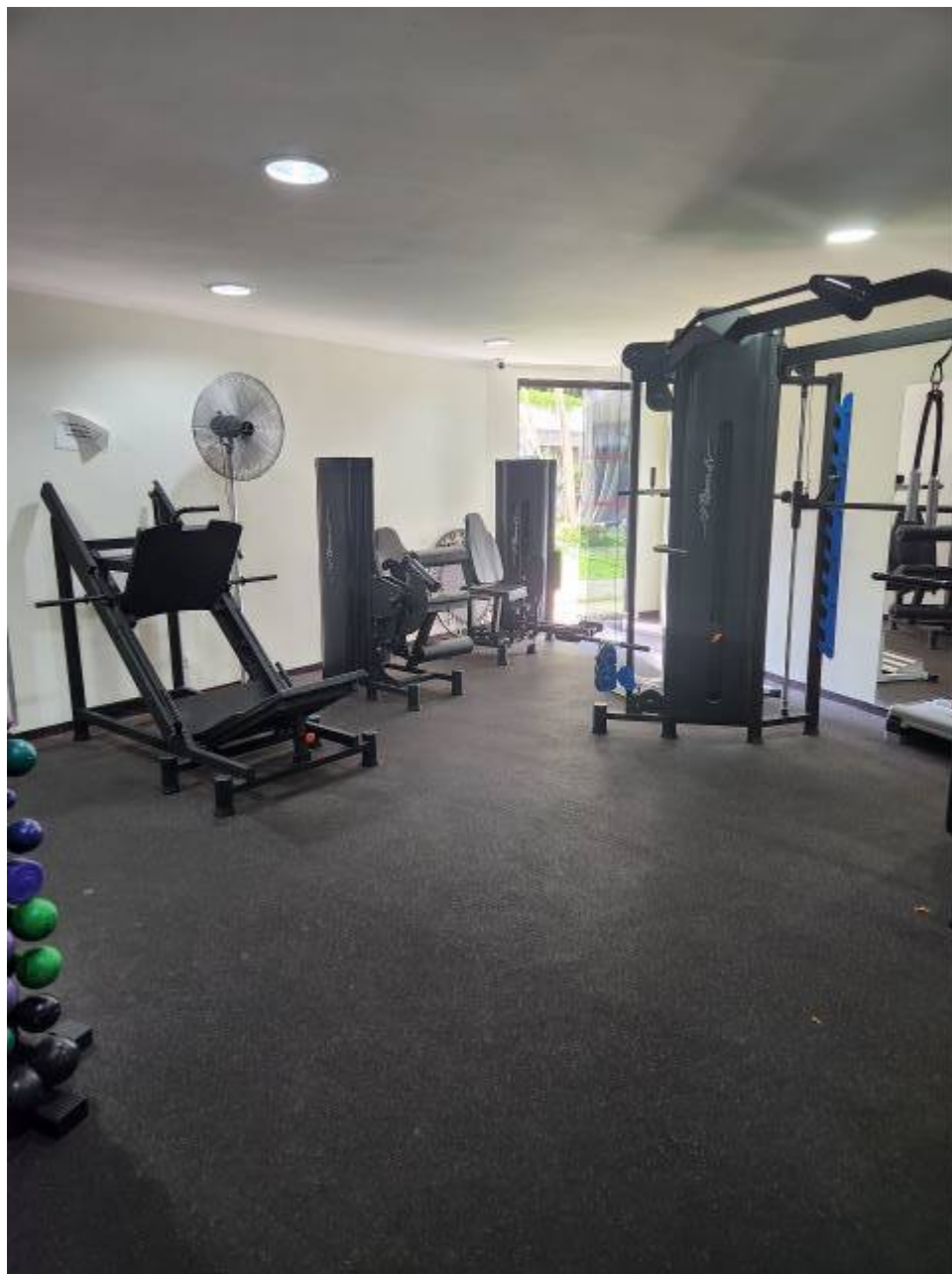


FOTO 22: ACADEMIA.



FOTO 23: SALA DE TV.



FOTO 24: SAUNA.



FOTO 25: QUADRA ESPORTIVA.



FOTO 26: QUADRA DE SQUASH.



FOTO 27: PISCINAS.



FOTO 28: SALÃO DE FESTAS.



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: Transposição de unitários através da Planta Genérica de Valores elaborada pela Municipalidade de São Paulo em dezembro de 2024, apresentando para a Rua Joinville setor 36 quadra 059 o índice fiscal 9.638.

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.



- 35 -

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

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

R = Coeficiente residual correspondente ao padrão

K = Coeficiente de Ross/Heidecke



- 36 -

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	Grupo	Padrão	Idade Referencial – Ir (anos)	Valor Residual – R (%)
1. RESIDENCIAL	1.1 APARTAMENTO	1.1.1 – Padrão Econômico	60	20%
		1.1.2 – Padrão Simples Sem elevador	60	20%
		1.1.2 – Padrão Simples Com elevador	60	20%
		1.1.3 – Padrão Médio Sem elevador	60	20%
		1.1.3 – Padrão Médio Com elevador	60	20%
		1.1.4 – Padrão Superior Sem elevador	60	20%
		1.1.4 – Padrão Superior Com elevador	60	20%
		1.1.5 – Padrão Fino	50	20%
2. COMERCIAL E SERVIÇO	2.1 ESCRITÓRIO	1.1.6 – Padrão Luxo	50	20%
		2.1.1 – Padrão Econômico	70	20%
		2.1.2 – Padrão Simples Sem elevador	70	20%
		2.1.2 – Padrão Simples Com elevador	70	20%
		2.1.3 – Padrão Médio Sem elevador	60	20%
		2.1.3 – Padrão Médio Com elevador	60	20%
		2.1.4 – Padrão Superior Sem elevador	60	20%
		2.1.4 – Padrão Superior Com elevador	60	20%
		2.1.5 – Padrão Fino	50	20%
		2.1.6 – Padrão Luxo	50	20%

No presente caso, imóvel residencial, tipo apartamento, padrão superior com elevador, 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 30 anos, de modo que a idade em percentual da vida referencial corresponde a 0,50 ou 50%.



- 37 -

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

Quadro 1 – Estado de Conservação – Ec

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

No presente caso o estado de conservação da construção se enquadra no item “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

- 38 -

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



- 39 -

Deste modo o coeficiente K, resultante da aplicação da entrada do item “c” com percentual de “50”, corresponde a 0,5744.

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

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

$$\text{FOC} = 0,20 + 0,5744 \times (1 - 0,20)$$

$$\text{FOC} = 0,6595$$

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



NÚMERO DA PESQUISA: SAO PAULO - SP - 2024 ☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA: 22/03/2024

ENDEREÇO: Rua Joinville NÚMERO: 51/55
COMP.: 21º ANDAR BAIRRO: CIDADE: SÃO PAULO - SP
CEP: UF: SP

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

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				

PADRÃO: apartamento superior cl elev.		COEF. PADRÃO: 6,827		CONSERVAÇÃO: b - entre novo e regular	
COEF. DEP. (k):	0,700	IDADE: 30 anos	FRAÇÃO: 0,00	TAXA: 0,00	VAGAS COB.: 1
			VAGAS DESCOB.: 0		

DORMITÓRIOS: 0 SUITES: 0 W.C.: 0 QUARTO EMPREGADAS: 0 PISCINA: 0 SALÃO DE FESTAS: 0
ELEVADORES: 0 PLAYGROUND: 0 SUPERIORES: 0 APTO/ANDAR: 21 SUB-SOLOS: 0

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

NATUREZA :	Oferta	VALOR VENDA (R\$): 590.000,00	VALOR LOCAÇÃO (R\$): 0,00
IMOBILIÁRIA :	R2 Flats Imóveis		
CONTATO :	Sr. Lorenzo		TELEFONE : (11)-940685543
OBSERVAÇÃO :			
OFERTA EM REAIS			

FATORES NORMA IBAPE/SP		FATORES ADICIONAIS		VALORES/VARIAÇÃO	
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00	FT ADICIONAL 01 :	0,00	VALOR UNITÁRIO :	12.951,22
OBSOLESCÊNCIA Fobs :	-192,42	FT ADICIONAL 02 :	0,00	HOMOGENEIZAÇÃO :	12.758,80
PADRÃO Fp :	0,00	FT ADICIONAL 03 :	0,00	VARIAÇÃO :	0,9851
VAGAS	0,00	FT ADICIONAL 04 :	0,00		
		FT ADICIONAL 05 :	0,00		
		FT ADICIONAL 06 :	0,00		



ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA3

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2024

SETOR : 036

QUADRA : 059

ÍNDICE DO LOCAL : 9.638,00

☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 22/03/2024

CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rua Joinville

COMP.: 10º andar

CEP :

UF : SP

BAIRRO :

CIDADE : SAO PAULO - SP

NÚMERO : 51/55

DADOS DA REGIÃO

MELHORAMENTOS :

☒ PAVIMENTAÇÃO

☒ REDE DE COLETA DE ESGOTO

☒ REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA

☒ REDE DE GÁS

☒ REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA

☒ TV A CABO

DADOS DO TERRENO

ÁREA (Ar) M²: 0,00

ACESSIBILIDADE : Direta

TOPOGRAFIA : plano

CONSISTÊNCIA : seco

TESTADA - (ct) m : 0,00

FORMATO : Regular

PROF. EQUIV. (Pe) : 0,00

ESQUINA : Não

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Apartamento

ESTADO :

FACE :

CARACTERÍSTICAS

PADRÃO : apartamento superior c/ elev.

COEF. PADRÃO : 6,827

CONSERVAÇÃO : d - entre regular e reparos simples

COEF. DEP. (k) : 0,660

IDADE : 30 anos

FRAÇÃO : 0,00

TAXA : 0,00

VAGAS COB. : 1

VAGAS DESCOB. : 0

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²: 41,00

ÁREA COMUM M²: 0,00

GARAGEM M²: 0,00

TOTAL M²: 41,00

EDIFÍCIO

DORMITÓRIOS : 0

SUÍTES : 0

W.C. : 0

QUARTO EMPREGADAS : 0

PISCINA : 0

SALÃO DE FESTAS : 0

ELEVADORES : 0

PLAYGROUND : 0

SUPERIORES : 0

APTO/ANDAR : 10

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\$) : 460.000,00

VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00

IMOBILIÁRIA : koyama imóveis

CONTATO : Sr. Carlos

TELEFONE : (11)-952009775

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 : 10.097,56
OBSOLESCÊNCIA Fobs : 330,47	FT ADICIONAL 02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 10.428,03
PADRÃO Fp : 0,00	FT ADICIONAL 03 : 0,00	VARIAÇÃO : 1,0327
VAGAS 0,00	FT ADICIONAL 04 : 0,00	
	FT ADICIONAL 05 : 0,00	
	FT ADICIONAL 06 : 0,00	

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

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FERNANDO FLAVIO DE ARRUDA SIMOES e Tribunal de Justiça de São Paulo, protocolado em 01/04/2024 às 14:54, sob o número WJMJ24406386670. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0036204-05.2021.8.26.0100 e código a4103Qff.



ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA4

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2024

SETOR : 036QUADRA : 059ÍNDICE DO LOCAL : 9.638,00

☒UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 22/03/2024

CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rua Joinville

COMP. : 20º ANDAR

CEP :

BAIRRO :

UF : SP

NÚMERO : 51/55

CIDADE : SAO PAULO - SP

DADOS DA REGIÃO

MELHORAMENTOS :

☒PAVIMENTAÇÃO

☒REDE DE COLETA DE ESGOTO

☒REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA

☒REDE DE GÁS

☒REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA

☒TV A CABO

DADOS DO TERRENO

ÁREA (Ar) M²: 0,00

ACESSIBILIDADE : Direta

TOPOGRAFIA : plano

CONSISTÊNCIA : seco

TESTADA - (ct) m : 0,00

FORMATO : Regular

PROF. EQUIV. (Pe) : 0,00

ESQUINA : Não

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Apartamento

ESTADO :

FACE :

CARACTERÍSTICAS

PADRÃO : apartamento superior c/ elev.

COEF. PADRÃO : 6,827

CONSERVAÇÃO : c - regular

COEF. DEP. (k) : 0,687

IDADE : 30 anos

FRAÇÃO : 0,00

TAXA : 0,00

VAGAS COB. : 1

VAGAS DESCOB. : 0

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²: 41,00

ÁREA COMUM M²: 0,00

GARAGEM M²: 0,00

TOTAL M²: 41,00

EDIFÍCIO

DORMITÓRIOS : 0

SUÍTES : 0

W.C. : 0

QUARTO EMPREGADAS : 0

PISCINA : 0

SALÃO DE FESTAS : 0

ELEVADORES : 0

PLAYGROUND : 0

SUPERIORES : 0

APTO/ANDAR : 20

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\$) : 500.000,00

VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00

IMOBILIÁRIA : JHI IMÓVEIS

CONTATO : Sr. Júlio

TELEFONE : (11)-971620119

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 : 10.975,61
OBSOLESCÊNCIA Fobs : 0,00	FT ADICIONAL 02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 10.975,61
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 Consultoria, Avaliações & Perícias S/S Ltda
Rua Pais de Araújo, 155 – cj. 3 – Itaim Bibi – CEP 04531-090 – São Paulo – SP – Fone: (11) 3079 4633
arrudasimoes@arrudasimoes.com.br www.arrudasimoes.com.br

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FERNANDO FLAVIO DE ARRUDA SIMOES e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 01/04/2024 às 14:54, sob o número WJMJ24406386670. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0036204-05.2021.8.26.0100 e código a4103Qff.



ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO																																										
DADOS DA FICHA 5																																										
NÚMERO DA PESQUISA: SAO PAULO - SP - 2024		☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA: 22/03/2024																																								
SETOR: 036	QUADRA: 059	ÍNDICE DO LOCAL: 9.638,00	CHAVE GEOGRÁFICA:																																							
DADOS DA LOCALIZAÇÃO																																										
ENDEREÇO: Rua Joinville		NÚMERO: 51/55																																								
COMP.: 5º ANDAR	BAIRRO:	CIDADE: SAO PAULO - SP																																								
CEP:	UF: SP																																									
DADOS DA REGIÃO																																										
MELHORAMENTOS:																																										
☒ PAVIMENTAÇÃO ☒ REDE DE COLETA DE ESGOTO ☒ REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA																																										
☒ REDE DE GÁS ☒ REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA ☒ TV A CABO																																										
DADOS DO TERRENO																																										
ÁREA (Ar) M²:	0,00	TESTADA - (ct) m:	0,00																																							
ACESSIBILIDADE:	Direta	FORMATO:	Regular																																							
TOPOGRAFIA:	plano	PROF. EQUIV. (Pe):	0,00																																							
CONSISTÊNCIA:	seco	ESQUINA:	Não																																							
DADOS DO APARTAMENTO																																										
TIPO DA EDIFICAÇÃO:	Apartamento	ESTADO:	FACE:																																							
CARACTERÍSTICAS																																										
PADRÃO:	apartamento superior c/ elev.	COEF. PADRÃO:	6,827																																							
CONSERVAÇÃO:	c - regular																																									
COEF. DEP. (K):	0,687	IDADE:	30 anos																																							
FRAÇÃO:	0,00	TAXA:	0,00																																							
VAGAS COB.:	1	VAGAS DESCOB.:	0																																							
DIMENSÕES																																										
A. PRIVATIVA M²:	41,00	ÁREA COMUM M²:	0,00																																							
GARAGEM M²:	0,00	TOTAL M²:	41,00																																							
EDIFÍCIO																																										
DORMITÓRIOS:	0	SUÍTES:	0																																							
W.C.:	0	QUARTO EMPREGADAS:	0																																							
PISCINA:	0	SALÃO DE FESTAS:	0																																							
ELEVADORES:	0	PLAYGROUND:	0																																							
SUPERIORES:	0	APTO/ANDAR:	5																																							
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\$):	525.000,00																																							
VALOR LOCAÇÃO (R\$):	0,00																																									
IMOBILIÁRIA:	Rarus Flats Imóveis																																									
CONTATO:	Sr. Ramiro	TELEFONE: (11)-977076250																																								
OBSERVAÇÃO:																																										
OFERTAS EM REAIS																																										
RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO																																										
<table><thead><tr><th>FATORES NORMA IBAPE/SP</th><th>FATORES ADICIONAIS</th><th>VALORES/VARIAÇÃO</th></tr></thead><tbody><tr><td>LOCALIZAÇÃO Floc:</td><td>0,00</td><td>FT ADICIONAL 01:</td><td>0,00</td><td>VALOR UNITÁRIO:</td><td>11.524,39</td></tr><tr><td>OBSOLESCÊNCIA Fobs:</td><td>0,00</td><td>FT ADICIONAL 02:</td><td>0,00</td><td>HOMOGENEIZAÇÃO:</td><td>11.524,39</td></tr><tr><td>PADRÃO Fp:</td><td>0,00</td><td>FT ADICIONAL 03:</td><td>0,00</td><td>VARIAÇÃO:</td><td>1,0000</td></tr><tr><td>VAGAS</td><td>0,00</td><td>FT ADICIONAL 04:</td><td>0,00</td><td></td><td></td></tr><tr><td></td><td></td><td>FT ADICIONAL 05:</td><td>0,00</td><td></td><td></td></tr><tr><td></td><td></td><td>FT ADICIONAL 06:</td><td>0,00</td><td></td><td></td></tr></tbody></table>				FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO	LOCALIZAÇÃO Floc:	0,00	FT ADICIONAL 01:	0,00	VALOR UNITÁRIO:	11.524,39	OBSOLESCÊNCIA Fobs:	0,00	FT ADICIONAL 02:	0,00	HOMOGENEIZAÇÃO:	11.524,39	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		
FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO																																								
LOCALIZAÇÃO Floc:	0,00	FT ADICIONAL 01:	0,00	VALOR UNITÁRIO:	11.524,39																																					
OBSOLESCÊNCIA Fobs:	0,00	FT ADICIONAL 02:	0,00	HOMOGENEIZAÇÃO:	11.524,39																																					
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 FICHA6

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2024

☒UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 22/03/2024

SETOR : 036QUADRA : 059ÍNDICE DO LOCAL : 9.638,00

CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rua Joinville

NÚMERO : 51/55

COMP.: 20º Andar

BAIRRO :

CIDADE : SAO PAULO - SP

CEP :UF : SP

DADOS DA REGIÃO

MELHORAMENTOS :

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

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

DADOS DO TERRENO

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

ACESSIBILIDADE : DiretaFORMATO : RegularESQUINA : Não

TOPOGRAFIA : plano

CONSISTÊNCIA : seco

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO : ApartamentoESTADO :FACE :

CARACTERÍSTICAS

PADRÃO : apartamento superior c/ elev.

COEF. PADRÃO : 6,827CONSERVAÇÃO : c - regular

COEF. DEP. (k): 0,687IDADE : 30 anosFRAÇÃO : 0,00TAXA : 0,00VAGAS COB.: 1VAGAS DESCOB.: 0

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²: 41,00ÁREA COMUM M² 0,00GARAGEM M² 0,00TOTAL M²: 41,00

EDIFÍCIO

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

ELEVADORES : 0PLAYGROUND : 0SUPERIORES : 0APTO/ANDAR : 20SUB-SOLOS : 0

FATORES ADICIONAIS

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

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

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : OfertaVALOR VENDA (R\$) : 480.000,00VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00

IMOBILIÁRIA : Rarus Flats Imóveis

CONTATO : Sr. RamiroTELEFONE : (11)-977076250

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 : 10.536,59
OBSOLESCÊNCIA Fobs : 0,00	FT ADICIONAL 02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 10.536,59
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 Consultoria, Avaliações & Perícias S/S Ltda
Rua Pais de Araújo, 155 – cj. 3 – Itaim Bibi – CEP 04531-090 – São Paulo – SP – Fone: (11) 3079 4633
arrudasimoes@arrudasimoes.com.brwww.arrudasimoes.com.br

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FERNANDO FLAVIO DE ARRUDA SIMOES e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 01/04/2024 às 14:54 , sob o número WJMJ24406386670. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0036204-05.2021.8.26.0100 e código a4IO3Qff.



ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA7

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2024

UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 22/03/2024

SETOR : 036

QUADRA : 059

ÍNDICE DO LOCAL : 9.638,00

CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rua Joinville

NÚMERO : 51/55

COMP.: 18º ANDAR

BAIRRO :

CIDADE : SAO PAULO - SP

CEP :

UF : SP

DADOS DA REGIÃO

MELHORAMENTOS :

☒ PAVIMENTAÇÃO

☒ REDE DE COLETA DE ESGOTO

☒ REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA

☒ REDE DE GÁS

☒ REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA

☒ TV A CABO

DADOS DO TERRENO

ÁREA (Ar) M²: 0,00

TESTADA - (ct) m: 0,00

PROF. EQUIV. (Pe): 0,00

ACESSIBILIDADE: Direta

FORMATO: Regular

ESQUINA: Não

TOPOGRAFIA: plano

CONSISTÊNCIA: seco

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO: Apartamento

ESTADO:

FACE:

CARACTERÍSTICAS

PADRÃO: apartamento superior c/ elev.

COEF. PADRÃO: 6,827

CONSERVAÇÃO: b - entre novo e regular

COEF. DEP. (k): 0,700

IDADE: 30 anos

FRAÇÃO: 0,00

TAXA: 0,00

VAGAS COB.: 1

VAGAS DESCOB.: 0

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²: 41,00

ÁREA COMUM M²: 0,00

GARAGEM M²: 0,00

TOTAL M²: 41,00

EDIFÍCIO

DORMITÓRIOS: 0

SUÍTES: 0

W.C.: 0

QUARTO EMPREGADAS: 0

PISCINA: 0

SALÃO DE FESTAS: 0

ELEVADORES: 0

PLAYGROUND: 0

SUPERIORES: 0

APTO/ANDAR: 18

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\$): 560.000,00

VALOR LOCAÇÃO (R\$): 0,00

IMOBILIÁRIA: Só Flats Negócios Imobiliários

CONTATO: Sra. Monica

TELEFONE: (11)-981321313

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: 12.292,68
OBSOLESCÊNCIA Fobs: -182,63	FT ADICIONAL 02: 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO: 12.110,05
PADRÃO Fp: 0,00	FT ADICIONAL 03: 0,00	VARIAÇÃO: 0,9851
VAGAS 0,00	FT ADICIONAL 04: 0,00	
	FT ADICIONAL 05: 0,00	
	FT ADICIONAL 06: 0,00	

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

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FERNANDO FLAVIO DE ARRUDA SIMOES e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 01/04/2024 às 14:54, sob o número WJMJ24406386670. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0036204-05.2021.8.26.0100 e código a4103Qff.



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



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: Royal Ibirapuera Park x Maasaki Sato	DATA: 27/03/2024
EDIFICAÇÃO VALORES DE VENDA: IBAPE-SP - 2024 - SÃO PAULO - SP	
FATOR OFERTA/TRANSAÇÃO: 0,9	PARCELA DE BENFEITORIA: 0,8
OBSERVAÇÃO:	
FATORES	
FATOR	ÍNDICE
☒ Localização	9.638,00
☒ Obsolescência	Idade 30
	Estado de Conservação C - REGULAR
☐ Padrão	apartamento superior c/ elev.
☐ Vagas	Vagas 1
	Acréscimo 0,05

Analisando o modelo, verificamos que a utilização dos fatores localização e obsolescência apresentou o coeficiente de variação correspondente a 7,96%, inferior inclusive ao coeficiente relativo ao valor unitário original de 9,30%.

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 Abílio Soares ,942	11.571,43	10.552,18	0,9119
☒ 2	Rua Joinville ,51/55	12.951,22	12.758,80	0,9851
☒ 3	Rua Joinville ,51/55	10.097,56	10.428,03	1,0327
☒ 4	Rua Joinville ,51/55	10.975,61	10.975,61	1,0000
☒ 5	Rua Joinville ,51/55	11.524,39	11.524,39	1,0000
☒ 6	Rua Joinville ,51/55	10.536,59	10.536,59	1,0000
☒ 7	Rua Joinville ,51/55	12.292,68	12.110,05	0,9851
☒ 8	Rua Vergueiro ,1661	13.050,00	12.299,98	0,9425

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.



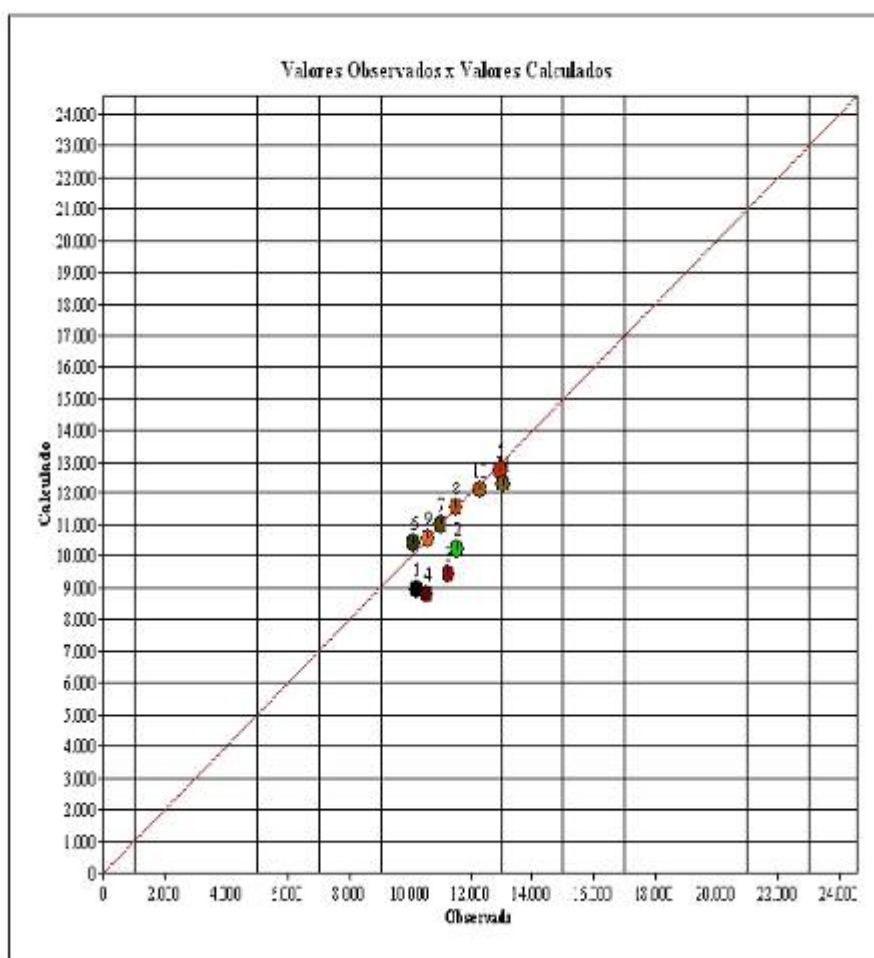
3.2.3.- GRÁFICO DE DISPERSÃO

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

GRÁFICO DE DISPERSÃO

Núm.	X	Y
1	11.571,43	10.552,18
2	12.951,22	12.758,80
3	10.097,56	10.428,03
4	10.975,61	10.975,61
5	11.524,39	11.524,39
6	10.536,59	10.536,59
7	12.292,68	12.110,05
8	13.050,00	12.299,98

GRÁFICO DE DISPERSÃO





- 51 -

3.2.4.- VALOR UNITÁRIO FINAL

Conforme resultados a seguir reproduzidos, apuramos o valor unitário médio saneado de R\$ 11.398,20/m², atingindo o Grau de Fundamentação III e Grau de Precisão III.

APRESENTAÇÃO DOS RESULTADOS																																													
DADOS DO AVALIANDO																																													
Tipo : Apartamento		Local : Rua Joinville 55 apartamento 1.143 Faria Lemos SÃO PAULO - SP		Data : 27/03/2024																																									
Cliente : Royal Ibirapuera Park x Maasaki Sato																																													
Área terreno m² : 5.000,00		Edificação m² : 40,11		Modalidade : Venda																																									
Distribuição espacial																																													
VALORES UNITÁRIOS			VALORES HOMOGENEIZADOS																																										
Média Unitários : 11.624,93			Média Unitários : 11.398,20																																										
Desvio Padrão : 1.081,51			Desvio Padrão : 907,51																																										
- 30% : 8.137,45			- 30% : 7.978,74																																										
+ 30% : 15.112,42			+ 30% : 14.817,66																																										
Coeficiente de Variação : 9,3000			Coeficiente de Variação : 7,9600																																										
GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO																																													
<table border="1"><thead><tr><th>Descrição</th><th>GRAU III</th><th></th><th>GRAU II</th><th></th><th>GRAU I</th><th></th><th>9</th></tr></thead><tbody><tr><td>1 Carac. do imóvel avaliado</td><td>Completa quanto a todas variáveis analisadas</td><td>☐</td><td>Completa qto aos fatores usados no tratamento</td><td>☒</td><td>Adoção de situação paradigma</td><td>☐</td><td>2</td></tr><tr><td>2 Quantidade mínima de dados de mercado usados</td><td>12</td><td>☐</td><td>5</td><td>☒</td><td>3</td><td>☐</td><td>2</td></tr><tr><td>3 Identificação dos dados de mercado</td><td>Apresentação de inform ref a todas as caract dos dados analisados</td><td>☐</td><td>Apresentação de inform ref a todas as caract dos dados analisados</td><td>☒</td><td>Apresentação inform ref a todas as caract dos dados ref aos fatores</td><td>☐</td><td>2</td></tr><tr><td>4 Intervalo de ajuste de cada fator e p/ o conj de fatores</td><td>0,80 a 1,25</td><td>☒</td><td>0,50 a 2,00</td><td>☐</td><td>0,40 a 2,50 "a</td><td>☐</td><td>3</td></tr></tbody></table>						Descrição	GRAU III		GRAU II		GRAU I		9	1 Carac. do imóvel avaliado	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	☐	5	☒	3	☐	2	3 Identificação dos dados de mercado	Apresentação de inform ref a todas as caract dos dados analisados	☐	Apresentação de inform ref a todas as caract dos dados analisados	☒	Apresentação inform ref a todas as 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 "a	☐	3
Descrição	GRAU III		GRAU II		GRAU I		9																																						
1 Carac. do imóvel avaliado	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	☐	5	☒	3	☐	2																																						
3 Identificação dos dados de mercado	Apresentação de inform ref a todas as caract dos dados analisados	☐	Apresentação de inform ref a todas as caract dos dados analisados	☒	Apresentação inform ref a todas as 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 "a	☐	3																																						
GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO: II																																													
FORMAÇÃO DOS VALORES																																													
MÉDIA SANEADA (R\$): 11.398,20																																													
VALOR UNITÁRIO (R\$/m²): 11.398,20000			VALOR TOTAL (R\$): 457.181,80																																										
INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Paradigma			INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Avaliando																																										
INTERVALO MÍNIMO : 10.944,19			INTERVALO MÍNIMO : 10.944,19																																										
INTERVALO MÁXIMO : 11.852,21			INTERVALO MÁXIMO : 11.852,21																																										
GRAU DE PRECISÃO																																													
GRAU DE PRECISÃO: III																																													



3.3.- CÁLCULO DO VALOR DO IMÓVEL

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

$V_i = A_p \times V_u$, onde:

V_i = Valor do imóvel

A_p = Área privativa construída: 40,11m²

V_u = Valor unitário: R\$ 11.398,20/m²

Substituindo e calculando, vem:

$V_i = 40,11\text{m}^2 \times \text{R\$ } 11.396,20\text{m}^2$

$V_i = \text{R\$ } 457,181,00$ equivalendo a R\$ 460.000,00 redondos.

(QUATROCENTOS E SESSENTA MIL REAIS)

O valor é válido para abril de 2.024.



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\$ 460,000,00

C_p = Cota penhorada do imóvel: 100%

Substituindo e calculando, vem:

$V_{cp} = R\$ 460,000,00 \times 100\%$

$V_{cp} = R\$ 460,000,00$

(QUATROCENTOS E SESSENTA MIL REAIS)

O valor é válido para abril de 2.024.



5.- ENCERRAMENTO

O presente laudo está impresso em 54(cinquenta e quatro) folhas somente no anverso, sendo a última datada e assinada.

Segue em anexo:

ANEXO 1: Localização do Imóvel.

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

São Paulo, 01 de abril de 2.024.

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



ANEXO 1

