



ARRUDA SIMÕES

EXMO. SR. DR. JUIZ DE DIREITO DA 6ª VARA CÍVEL
DE BARUERI

PROCESSO: 0905368-38.2012.8.26.0068
CONTROLE: (2.602/09)

246
249

068 FERR. 11.0006827-2 01616 1702 244

FERNANDO FLÁVIO DE ARRUDA SIMÕES,
engenheiro, perito judicial, nomeado nos autos da ação
CUMPRIMENTO DE SENTENÇA ajuizada por **CONDOMÍNIO
CLASSIC** contra **BRAULIO COSTA COUTO**, 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



ARRUDA SIMÕES

247
x
245

1.- PRELIMINARES

- 2 -

O presente laudo objetiva a determinação do valor de mercado do imóvel situado na Alameda Amazonas nº 875 apto. 114 do Edifício Miquelangelo, no bairro Alphaville, matriculado sob nº 47.460 perante o 1º Cartório de Registro de Imóveis de Barueri e penhorado às fls. 207 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 Alameda Amazonas nº 875 apto. 114 do Edifício Miquelangelo, no bairro Alphaville, no município de Barueri.

A Alameda Amazonas é provida de todos melhoramentos públicos essenciais, estando localizada nas proximidades da Alameda Marmoré.

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

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



248
↓
246

2.2.- BENFEITORIAS

2.2.1.- GERAL

- 3 -

Sobre o terreno encontra-se erigido 1(um) edifício destinado ao uso residencial, apresentando o prédio em questão fachada de pastilhas; piso fulget; fechamento em alvenaria, sendo constituído de 1(um) subsolo destinado a garagem, pavimento térreo com guarita, hall, salão de festas e piscina 24 (vinte e quatro) 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 cerâmica; paredes revestidas em pintura látex sobre massa corrida; forro de laje e porta de alumínio. O hall social do andar apresenta piso em cerâmco; paredes revestidas em pintura látex sobre massa corrida; forro de laje.

2.2.2.- UNIDADE AUTÔNOMA

No dia 20.05.2016 estivemos no local do imóvel, situado na Alameda Amazonas nº 895 apto. 114 do Edifício Miquelangelo, no bairro Alphaville, não encontrando ninguém no local.

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

Em decorrência do requerido não ter contatado nosso escritório retornamos novamente ao condomínio no dia 20.05.2016, ocasião em que novamente não encontramos ninguém no local.

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



ARRUDA SIMÕES

319
247
+

O signatário entrou em contato com o Sr. Eliel, gestor do edifício, explicou que a Sr. Braulio está sempre viajando. - 4 -

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

8.4. Vistoria do imóvel avaliando

É imprescindível a vistoria do bem avaliando para registrar suas características físicas e outros aspectos relevantes à formação do seu valor. Quando não for possível o acesso ao interior do imóvel, o motivo deve ser justificado no laudo de avaliação. Nesse caso, a vistoria interna pode ser prescindida e a avaliação pode prosseguir com base em uma situação presumida, a partir de elementos que for possível obter, tais como:

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

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

Deste modo, vistoriamos a unidade 64 similar ao imóvel avaliando, em companhia da Sr. Eliel, gestor do condomínio.

A unidade similar apresenta as seguintes dependências e acabamentos construtivos:

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

3 DORMITÓRIOS: Piso tabuas; 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.

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



ARRUDA SIMÕES

250
x
248
x

COZINHA: Piso granito; paredes revestidas em azulejos; forro em laje; pia granito; esquadria aluminio com vidro liso. - 5 -

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

A unidade em questão possui 2(duas) vagas indeterminadas na garagem, área privativa de 94,125m², área comum de 34,442m², totalizando a área de 128,567m² e ocupando uma fração ideal de terreno de 0,351%.

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 15 anos, de modo que a idade em percentual da vida referencial corresponde a 0,25 ou 25%.

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.

1010 E: ALAMEDA AMAZONAS DEFRONTE AO IMÓVEL

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



251
2
249

2.3.- CADASTRAMENTO FOTOGRÁFICO

- 6 -

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



FOTO 1: ALAMEDA AMAZONAS DEFRENTE AO IMÓVEL.

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



252
x
250

- 7 -



FOTO 2: ALAMEDA AMAZONAS EM SENTIDO CONTRÁRIO.

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



ARRUDA SIMÕES

253
+
251
v

- 8 -



FOTO 3: ENTRADA DO CONDOMÍNIO.

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



254
*
252

- 9 -



FOTO 4: ENTRADA DE GARAGEM.

FOTO 5: FACIADA DO EDIFÍCIO.

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



255
A
253
x

- 10 -



FOTO 5: FACHADA DO EDIFÍCIO.

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



256
x
254

- 11 -



FOTO 6: OUTRA VISTA DA FACHADA.

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



257
+
255
x

- 12 -



FOTO 7: ENTRADA.

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



258
+
256

- 13 -



FOTO 8: HALL SOCIAL.

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



150
+
257
+

- 14 -



FOTO 9: ELEVADOR SOCIAL.

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



260
9
258

- 15 -



FOTO 10: PISCINAS.

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



267
d
259

- 16 -



FOTO 11: QUADRA ESPORTIVA.

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



262
x
260

- 17 -



FOTO 12: SALÃO DE BRINQUEDOS.

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



360
x
261

- 18 -



FOTO 13: HALL DO ANDAR.

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



264
↓
262

- 19 -



FOTO 14: SALA DE JANTAR.

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



ARRUDA SIMÕES

265
&
263

- 20 -



FOTO 15: SALA DE ESTAR.

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



266
7
264

- 21 -



FOTO 16: DORMITÓRIO 1.

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



ARRUDA SIMÕES

267
265

- 22 -



FOTO 17: DORMITÓRIO 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



268
a
266

- 23 -



FOTO 18: DORMITÓRIO 3.

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



ARRUDA SIMÕES

269
d
267

- 24 -



FOTO 19: BANHO 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



ARRUDA SIMÕES

270
+
268
*

- 25 -



FOTO 20: BANHO 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



277
269

- 26 -



FOTO 21: COZINHA.

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



ARRUDA SIMÕES

270
d
270

- 27 -



FOTO 22: ÁREA DE SERVIÇO.

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



273
271

3.- AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

- 28 -

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: Não foi utilizado pois os elementos comparativos são do mesmo edifício.



274
4
272

- 29 -
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.

O cálculo do fator padrão construtivo é obtido pela relação direta entre os índices constantes do estudo Valores de Edificações de Imóveis Urbanos – IBAPE/SP referentes ao avaliando e aos dados amostrais, bem como o cálculo da diferença em reais em relação ao valor unitário original.

FATOR DE OBSOLESCÊNCIA: Avaliação da correlação entre fatores de depreciação da edificação avalianda e dos comparativos em função do obsolescimento, do acabamento e do estado de conservação da edificação, em conformidade com o estudo Valores de Edificações de Imóveis Urbanos – IBAPE/SP.

O fator conservação-obsolescência é obtido pela relação direta entre os índices de obsolescência e conservação do avaliando e dos comparativos, calculados em conformidade com o estudo Valores de Edificações de Imóveis Urbanos – IBAPE/SP, bem como o cálculo da diferença em reais em relação ao valor unitário original.

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

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

R = Coeficiente residual correspondente ao padrão

K = Coeficiente de Ross/Heideck



875
+
273

O coeficiente residual será obtido através do tipo e do padrão do imóvel conforme tabela 1, a seguir reproduzida: - 30 -

TABELA 1

CLASSE	TIPO	PADRÃO	VIDA REFERENCIAL - "I", - (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 15 anos, de modo que a idade em percentual da vida referencial corresponde a 0,25 ou 25%.

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



276
*
274

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

- 31 -

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 - 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 4800
Site: www.arrudasimoes.com.br e-mail: arrudasimoes@arrudasimoes.com.br



ARRUDA SIMÕES

277
+
275

TABELA 2

L.U.*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	0,721	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	0,521	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

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



ARRUDA SIMÕES

278
+
276

- 33 -

Deste modo o coeficiente K, resultante da aplicação da entrada do item "c" com percentual de "25", corresponde a 0,820.

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

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

$$FOC = 0,20 + 0,820 \times (1 - 0,20)$$

$$FOC = 0,85$$

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

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



279
2
277

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 1

NÚMERO DA PESQUISA: BARUERI - SP - 2016 UTILIZADO DATA DA PESQUISA: 24/5/2016
 SETOR: 101 QUADRA: 101 ÍNDICE DO LOCAL: 1,00 CHAVE GEOGRÁFICA:

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO: ALAMEDA AMAZONAS NÚMERO: 875
 COMP: 7º ANDAR BARRIO: CIDADE: BARUERI - SP
 CEP: UF: SP

DADOS DA REGIÃO

MELHORAMENTOS:

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

DADOS DO TERRENO

ÁREA (A) m²: 0,00 TESTADA - (t) m: 0,00 PROF. EQU. (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: b - entre nova e regular
 COEF. DEP. (K): 0,875 IDADE: 15 anos FRAÇÃO: 0,35 TAXA: 0,00 VAGAS COB.: 2 VAGAS DESCOB.: 0
 DIMENSÕES
 A PRIVATIVA m²: 94,12 ÁREA COMUM m²: 34,44 GARAGEM m²: 0,00 TOTAL m²: 128,56
 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\$): 600.000,00
 MOBILIÁRIA: VIVA PRIME IMÓVEIS
 CONTATO: SR. MARIO TELEFONE: (11)-41935173
 OBSERVAÇÃO:
 OFERTA EM REAIS

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc: 0,00	FT ADICIONAL01: 0,00	VALOR UNITÁRIO: 5.737,36
OBSOLESCÊNCIA Fobs: -89,17	FT ADICIONAL02: 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO: 5.648,18
PADRÃO Fp: 0,00	FT ADICIONAL03: 0,00	VARIAÇÃO: 0,9845
VAGAS 0,00	FT ADICIONAL04: 0,00	
	FT ADICIONAL05: 0,00	
	FT ADICIONAL06: 0,00	



ARRUDA SIMÕES

230
7
278

- 35 -

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 2

NÚMERO DA PESQUISA: BARUERI - SP - 2016 UTILIZADO DATA DA PESQUISA: 24/5/2016
SETOR: 101 QUADRA: 101 ÍNDICE DO LOCAL: 1,00 CHAVE GEOGRÁFICA:

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO: ALAMEDA AMAZONAS NÚMERO: 875
COMP.: BARRO: CIDADE: BARUERI - 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_t) m²: 0,00 TESTADA - (C_t) m: 0,00 PROF. EQUIV. (P_e): 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: b - entre novo e regular
COEF. DEP. (K): 0,875 IDADE: 15 anos FRAÇÃO: 0,35 TAXA: 0,00 VAGAS COB.: 2 VAGAS DESCOB.: 0
DIMENSÕES
Á. PRIVATIVA m²: 94,12 ÁREA COMUM m²: 34,44 GARAGEM m²: 0,00 TOTAL m²: 128,56
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\$): 620.000,00

MOBILIÁRIA: ALPHAVILLE IMÓVEIS
SR. JR. HOLANDA

TELEFONE: (11)-43752226

CONTATO:
OBSERVAÇÃO:
OFERTA EM REAIS

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc:	FT ADICIONAL01: 0,00	VALOR UNITÁRIO: 5.928,60
OBSOLESCÊNCIA Fobs:	FT ADICIONAL02: 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO: 5.836,45
PADRÃO Fp:	FT ADICIONAL03: 0,00	VARIAÇÃO: 0,9845
VAGAS	FT ADICIONAL04: 0,00	
	FT ADICIONAL05: 0,00	
	FT ADICIONAL06: 0,00	

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



288
+
279

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 3

NÚMERO DA PESQUISA: BARUERI - SP - 2016 UTILIZADO DATA DA PESQUISA: 24/5/2016
 SETOR: 101 QUADRA: 101 ÍNDICE DO LOCAL: 1,00 CHAVE GEGRÁFICA:

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO: ALAMEDA AMAZONAS NÚMERO: 875
 COMP: 9º ANDAR BAIRRO: CIDADE: BARUERI - 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_t) 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 c/ elev. COEF. PADRÃO: 1,926 CONSERVAÇÃO: c - regular
 COEF. DEP. (K): 0,858 IDADE: 15 anos FRAÇÃO: 0,35 TAXA: 0,00 VAGAS COB.: 2 VAGAS DESCOB.: 0
 DIMENSÕES
 A. PRIVATIVA m²: 94,12 ÁREA COMUM m²: 34,44 GARAGEM m²: 0,00 TOTAL m²: 128,56
 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\$): 580.000,00
 MOBILIÁRIA: PLACA NO LOCAL
 CONTATO: SR. MARCELO TELEFONE: (11)-953074981
 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: 5.546,11
OBSOLESCÊNCIA Fobs: 0,00	FT ADICIONAL 02: 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO: 5.546,11
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

287
+
280

- 37 -

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 4

NÚMERO DA PESQUISA: BARUERI - SP - 2016 UTILIZADO DATA DA PESQUISA: 24/5/2016
 SETOR: 101 QUADRA: 101 ÍNDICE DO LOCAL: 1,00 CHAVE GEOGRÁFICA:

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO: ALAMEDA AMAZONAS NÚMERO: 875
 COMP: 14º ANDAR BARRO: CIDADE: BARUERI - 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 (Av) 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 c/ elev. COEF. PADRÃO: 1,926 CONSERVAÇÃO: b - entre novo e regular
 COEF. DEP. (%): 0,875 IDADE: 15 anos FRAÇÃO: 0,35 TAXA: 0,00 VAGAS COB.: 2 VAGAS DESCOB.: 0

DIMENSÕES

ÁREA PRIVATIVA m²: 94,12 ÁREA COMUM m²: 34,44 GARAGEM m²: 0,00 TOTAL m²: 128,56

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\$): 650.000,00
 MOBILIÁRIA: PLACA NO LOCAL
 CONTATO: SR. RENATO TELEFONE: (11)-976128818
 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: 6215,47
OBSOLESCÊNCIA Fobs: -96,61	FT ADICIONAL 02: 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO: 6118,86
PADRÃO Fp: 0,00	FT ADICIONAL 03: 0,00	VARIAÇÃO: 0,9845
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 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



ARRUDA SIMÕES

287
281

- 38 -

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 5

NÚMERO DA PESQUISA: BARUERI - SP - 2016 UTILIZADO DATA DA PESQUISA: 24/5/2016
 SETOR: 101 QUADRA: 101 ÍNDICE DO LOCAL: 1,00 CHAVE GEOGRÁFICA:

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO: ALAMEDA AMAZONAS NÚMERO: 875
 COMP.: 5º ANDAR BARRIO: CIDADE: BARUERI - 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 (Av) m²: 0,00 TESTADA - (c) m: 0,00 PROF. EQUV. (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): 0,858 IDADE: 15 anos FRAÇÃO: 0,35 TAXA: 0,00 VAGAS COB.: 2 VAGAS DESCOB.: 0

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA m²: 94,12 ÁREA COMUM m²: 34,44 GARAGEM m²: 0,00 TOTAL m²: 128,56

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\$): 560.000,00
 IMOBILIÁRIA: FIGUEIREDO IMÓVEIS
 CONTATO: SR. FIGUEIREDO
 OBSERVAÇÃO: OFERTA EM REAIS

TELEFONE: (11)-984314820

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc: 0,00	FT ADICIONAL 01: 0,00	VALOR UNITÁRIO: 5.354,87
ORSOLES CÊNCIA Fobs: 0,00	FT ADICIONAL 02: 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO: 5.354,87
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 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



ARRUDA SIMÕES

284
7
282

- 39 -

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 6

NÚMERO DA PESQUISA: BARUERI - SP - 2016 UTILIZADO DATA DA PESQUISA: 24/5/2016
 SETOR: 101 QUADRA: 101 ÍNDICE DO LOCAL: 1,00 CHAVE GEOGRÁFICA:

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO: ALAMEDA AMAZONAS NÚMERO: 875
 COMP.: 3º ANDAR BAIRRO: CIDADE: BARUERI - 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_t) m²: 0,00 TESTADA - (c_t) 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): 0,858 IDADE: 15 anos FRAÇÃO: 0,35 TAXA: 0,00 VAGAS COB.: 2 VAGAS DESCOB.: 0
 DIMENSÕES
 A. PRIVATIVA m²: 94,12 ÁREA COMUM m²: 34,44 GARAGEM m²: 0,00 TOTAL m²: 128,56
 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\$): 550.000,00
 MOBILIÁRIA: PLACA NO LOCAL
 CONTATO: SRA. RENATA TELEFONE: (11)-991738836
 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: 5.259,24
OBSOLESCÊNCIA Fobs: 0,00	FT ADICIONAL 02: 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO: 5.259,24
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 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



ARRUDA SIMÕES

285
4
283

3.2.- DETERMINAÇÃO DO VALOR UNITÁRIO

- 40 -

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: CLASSIC X BRAULIO
EDIFICAÇÃO VALORES DE VENDA: IBAPE-SP - 2016 - SAO PAULO - SP
FATOR OFERTA/TRANSAÇÃO: 0,9
OBSERVAÇÃO: PARCELA DE BENEFITORIA: 0,8
DATA: 25/5/2016

FATORES

FATOR	ÍNDICE
<input type="checkbox"/> Localização	1,00
<input checked="" type="checkbox"/> Obsolescência	Índice 15 Estado de Conservação C - REGULAR apartamento médio c/ elev.
<input type="checkbox"/> Padrão	Vagas 2
<input type="checkbox"/> Vagas	Acréscimo 0,05

Analisando o modelo, verificamos que a utilização dos fator Obsolescência apresentou o menor coeficiente de variação, correspondente a 5,63%, 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.



ARRUDA SIMÕES

3.2.2.- VERIFICAÇÃO DO SANEAMENTO DA AMOSTRA

- 41 -

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 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
<input checked="" type="checkbox"/>	1 ALAMEDA AMAZONAS ,875	5.737,36	5.648,18	0,9845
<input checked="" type="checkbox"/>	2 ALAMEDA AMAZONAS ,875	5.928,60	5.836,45	0,9845
<input checked="" type="checkbox"/>	3 ALAMEDA AMAZONAS ,875	5.546,11	5.546,11	1,0000
<input checked="" type="checkbox"/>	4 ALAMEDA AMAZONAS ,875	6.215,47	6.118,86	0,9845
<input checked="" type="checkbox"/>	5 ALAMEDA AMAZONAS ,875	5.354,87	5.354,87	1,0000
<input checked="" type="checkbox"/>	6 ALAMEDA AMAZONAS ,875	5.259,24	5.259,24	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.



287
+
285

3.2.3.- GRÁFICO DE DISPERSÃO

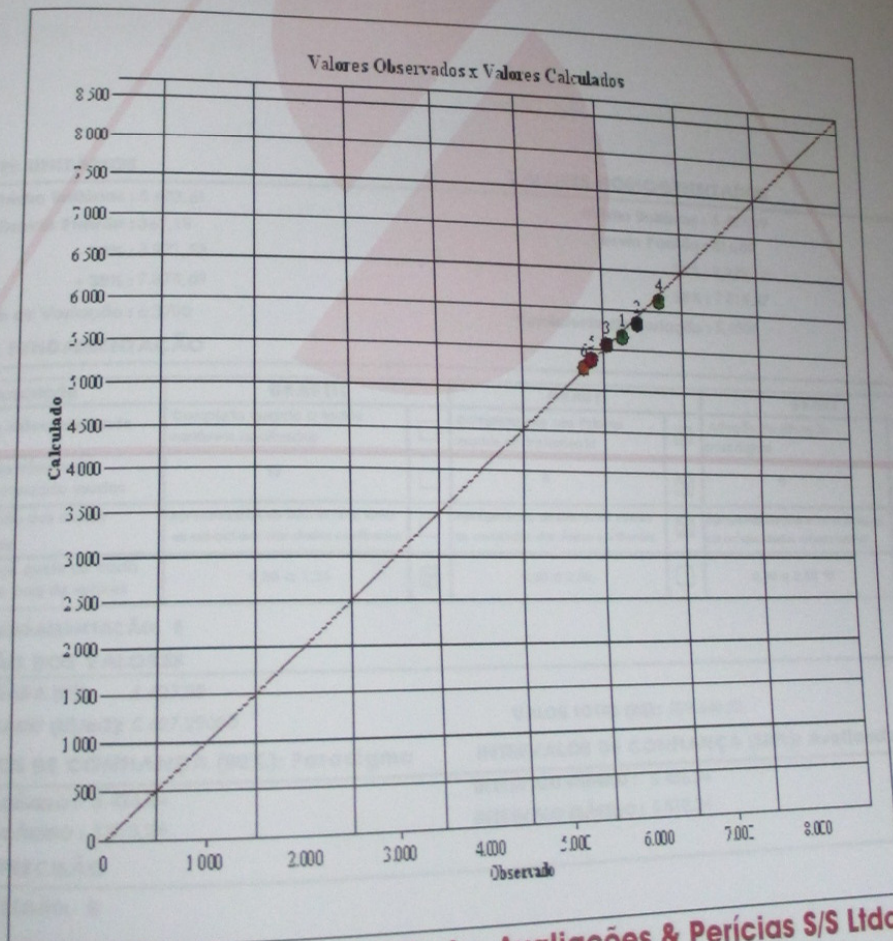
- 42 -

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

GRÁFICO DE DISPERSÃO

Núm.	X	Y
1	5.737,36	5.648,18
2	5.928,60	5.836,45
3	5.546,11	5.546,11
4	6.215,47	6.118,86
5	5.354,87	5.354,87
6	5.259,24	5.259,24

GRÁFICO DE DISPERSÃO





ARRUDA SIMÕES

289
↓
287

3.3.- CÁLCULO DO VALOR DO IMÓVEL

- 44 -

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

$$Vi = Abi \times Vu, \text{ onde:}$$

Vi = Valor do imóvel

Abi = Área útil construída: $94,12m^2$

Vu = Valor unitário: R\$ $5.627,29/m^2$

Substituindo e calculando, vem:

$$Vi = 94,12m^2 \times R\$ 5.627,29/m^2$$

$Vi = R\$ 529.640,53$ equivalendo a R\$ $530.000,00$ redondos.

(QUINHENTOS E TRINTA MIL REAIS)

O valor é válido para junho de 2.016.

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



ARRUDA SIMÕES

300
+
238

4.- VALOR DA COTA PENHORADA

- 45 -

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

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

V_{cp} = Valor da cota penhorada

V_i = Valor do imóvel: R\$ 530.000,00

C_p = Cota penhorada do imóvel: 100%

Substituindo e calculando, vem:

$$V_{cp} = R\$ 530.000,00 \times 1,00$$

$$V_{cp} = R\$ 530.000,00$$

(QUINHENTOS E TRINTA MIL REAIS)

O valor é válido para junho de 2016.



221
+
289

5.- ENCERRAMENTO

- 46 -

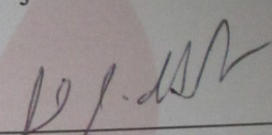
O presente laudo está impresso em 46(quarenta e seis) folhas somente no anverso, estando esta última datada e assinada.

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.

Barueri, 07 de junho de 2.016.


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