



**EXMO. SR. DR. JUIZ DE DIREITO DA 12ª VARA CÍVEL  
DE SANTO AMARO**

**PROCESSO: 1047563-45.2015.8.26.0002**

**FERNANDO FLÁVIO DE ARRUDA SIMÕES**,  
engenheiro, perito judicial, nomeado nos autos da ação **EXECUÇÃO DE  
TITULO EXTRAJUDICIAL** ajuizada por **CARLOS ANTONIO  
PINHEIRO** contra **ALEXANDRE HENRIQUE ALVES**, tendo  
realizado todos os estudos e diligências atinentes ao caso, vem mui  
respeitosamente apresentar o seguinte

## **LAUDO AVALIATÓRIO**

**ARRUDA SIMÕES Consultoria, Avaliações & Perícias**

R. Pais de Araújo, 155 - c.3 - CEP: 04531-090 - Itaim Bibi - Tel: (11) 3079 4633  
site: [www.arrudasimoes.com.br](http://www.arrudasimoes.com.br) - e-mail: [arrudasimoes@arrudasimoes.com.br](mailto:arrudasimoes@arrudasimoes.com.br)

**DESDE 1987**



## **1.- PRELIMINARES**

O presente laudo objetiva a determinação do valor de mercado do imóvel situado na Rua Belarmino Matos nº 130, no bairro Jardim Umuarama matriculado sob nº 419.000 perante o 11º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo e penhorado às fls. 58 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 Belarmino Matos nº 130, no bairro Jardim Umuarama, setor 090 quadra 313 da Planta Genérica de Valores elaborado pela Municipalidade de São Paulo.

A Rua Belarmino Matos é provida de todos os melhoramentos públicos essenciais, estando localizado nas proximidades da Avenida Interlagos.

A ocupação local é constituída predominantemente por edificações residenciais e de padrão médio.



ARRUDA SIMÕES

- 3 -

## 2.2.- TERRENO

O terreno do imóvel em questão possui topografia plana e as seguintes características e dimensões:

FRENTE: 10,00 m

LADO DIREITO: 22,64 m

LADO ESQUERDO: 22,64 m

FUNDOS: 10,00 m

ÁREA: 226,40 m<sup>2</sup>

## 2.3.- BENFEITORIAS

Sobre o terreno em questão encontra-se erigida 2 (duas) edificações 1 (um) pavimento, destinadas ao uso residencial, apresentando fachada revestida em pintura látex sobre massa fina; piso cerâmico; cobertura em telha cerâmica; fechamento lateral em muros de alvenaria.

**SALA ESTAR/JANTAR:** Piso cerâmico; pintura látex sobre massa corrida; forro de laje; esquadria de ferro com vidro liso.

**2 DORMITÓRIOS:** Piso cerâmico paredes revestidas em pintura látex sobre massa corrida; forro de laje; esquadria de ferro com vidro liso.

**BANHEIRO:** Piso cerâmico; paredes revestidas em azulejo; forro em laje; vaso sanitário e lavatório em louça; esquadria de ferro com vidro.

**ARRUDA SIMÕES Consultoria, Avaliações & Perícias**

R. Pais de Araújo, 155 - c.3 - CEP: 04531-090 - Itaim Bibi - Tel: (11) 3079 4633  
site: [www.arrudasimoes.com.br](http://www.arrudasimoes.com.br) - e-mail: [arrudasimoes@arrudasimoes.com.br](mailto:arrudasimoes@arrudasimoes.com.br)

**DESDE 1987**



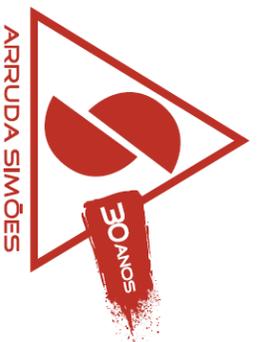
COZINHA: Piso cerâmico; paredes revestidas em azulejos; forro em laje; pia em granito; esquadria de ferro com vidro liso.

A edificação apresenta área construída total de 122,20 m<sup>2</sup>.

A construção classifica-se de acordo com o estudo “Valores de Edificações de Imóveis Urbanos – IBAPE – Versão 2006, classe 1.- Residencial, no grupo 1.2 Casas, item 1.2.4 Padrão Médio.

A vida útil da edificação corresponde a 70 anos, possuindo o imóvel a idade estimada de 25 anos, de modo que a idade em percentual da vida referencial corresponde a 0,35 ou 35%.

O estado de conservação da edificação se enquadra no item “d) entre regular e necessitando de reparos simples”, segundo a graduação que consta do quadro A do item 5.9 do referido estudo.



- 5 -

## **2.4.- CADASTRAMENTO FOTOGRÁFICO**

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

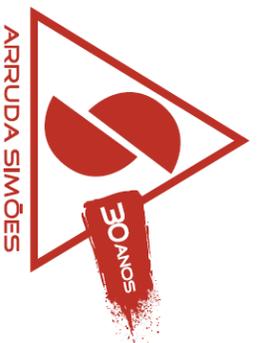


**FOTO 1: RUA BELARMINO MATOS DE FRENTE AO IMÓVEL.**

**ARRUDA SIMÕES Consultoria, Avaliações & Perícias**

R. Pais de Araújo, 155 - c.3 - CEP: 04531 - 090 - Itaim Bibi - Tel: (11) 3079 4633  
site: [www.arrudasimoes.com.br](http://www.arrudasimoes.com.br) - e-mail: [arrudasimoes@arrudasimoes.com.br](mailto:arrudasimoes@arrudasimoes.com.br)

**DESDE 1987**



- 6 -

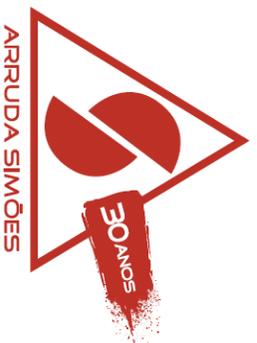


FOTO 2: RUA BELARMINO MATOS EM SENTIDO CONTRARIO.

**ARRUDA SIMÕES Consultoria, Avaliações & Perícias**

R. Pais de Araújo, 155 - c.3 - CEP: 04531 - 090 - Itaim Bibi - Tel: (11) 3079 4633  
site: [www.arrudasimoes.com.br](http://www.arrudasimoes.com.br) - e-mail: [arrudasimoes@arrudasimoes.com.br](mailto:arrudasimoes@arrudasimoes.com.br)

**DESDE 1987**



- 7 -



FOTO 3: DIVISA DO LADO DIREITO.

**ARRUDA SIMÕES Consultoria, Avaliações & Perícias**

R. Pais de Araújo, 155 - c.3 - CEP: 04531 - 090 - Itaim Bibi - Tel: (11) 3079 4633  
site: [www.arrudasimoes.com.br](http://www.arrudasimoes.com.br) - e-mail: [arrudasimoes@arrudasimoes.com.br](mailto:arrudasimoes@arrudasimoes.com.br)  
**DESDE 1987**

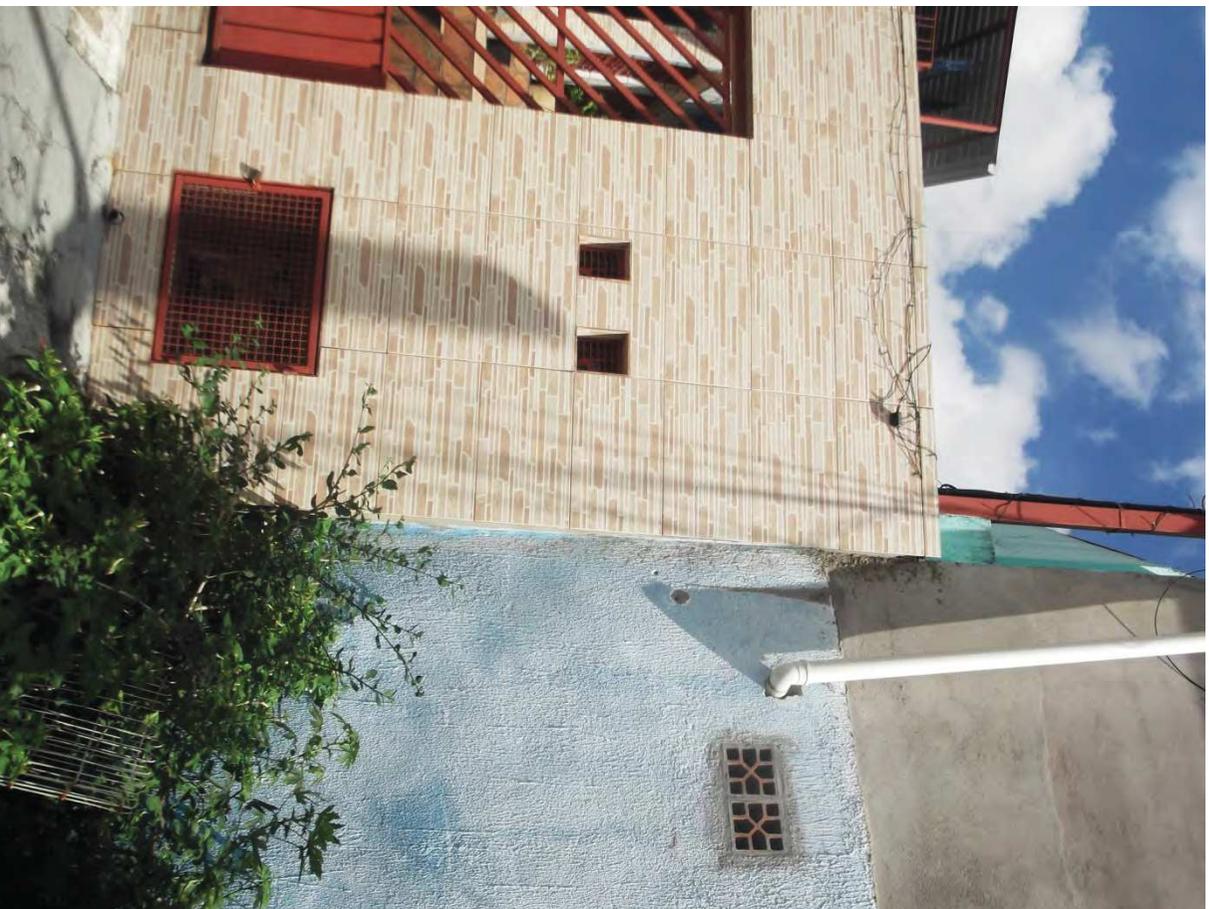
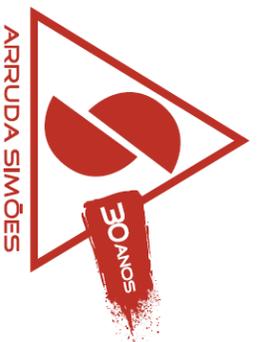
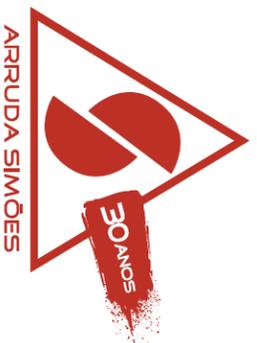


FOTO 4: DIVISA DO LADO ESQUERDO.

**ARRUDA SIMÕES Consultoria, Avaliações & Perícias**

R. Pais de Araújo, 155 - c.3 - CEP: 04531 - 090 - Itaim Bibi - Tel: (11) 3079 4633  
site: [www.arrudasimoes.com.br](http://www.arrudasimoes.com.br) - e-mail: [arrudasimoes@arrudasimoes.com.br](mailto:arrudasimoes@arrudasimoes.com.br)  
**DESDE 1987**



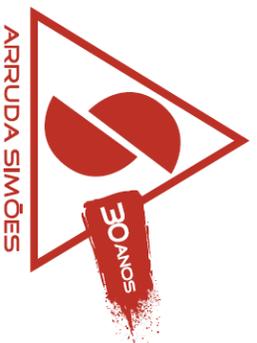
- 9 -



FOTO 5: FACHADA DO IMÓVEL.

**ARRUDA SIMÕES Consultoria, Avaliações & Perícias**

R. Pais de Araújo, 155 - c.3 - CEP: 04531 - 090 - Itaim Bibi - Tel: (11) 3079 4633  
site: [www.arrudasimoes.com.br](http://www.arrudasimoes.com.br) - e-mail: [arrudasimoes@arrudasimoes.com.br](mailto:arrudasimoes@arrudasimoes.com.br)  
**DESDE 1987**



- 10 -



FOTO 6: GARAGEM.

**ARRUDA SIMÕES Consultoria, Avaliações & Perícias**

R. Pais de Araújo, 155 - c.3 - CEP: 04531 - 090 - Itaim Bibi - Tel: (11) 3079 4633  
site: [www.arrudasimoes.com.br](http://www.arrudasimoes.com.br) - e-mail: [arrudasimoes@arrudasimoes.com.br](mailto:arrudasimoes@arrudasimoes.com.br)

**DESDE 1987**

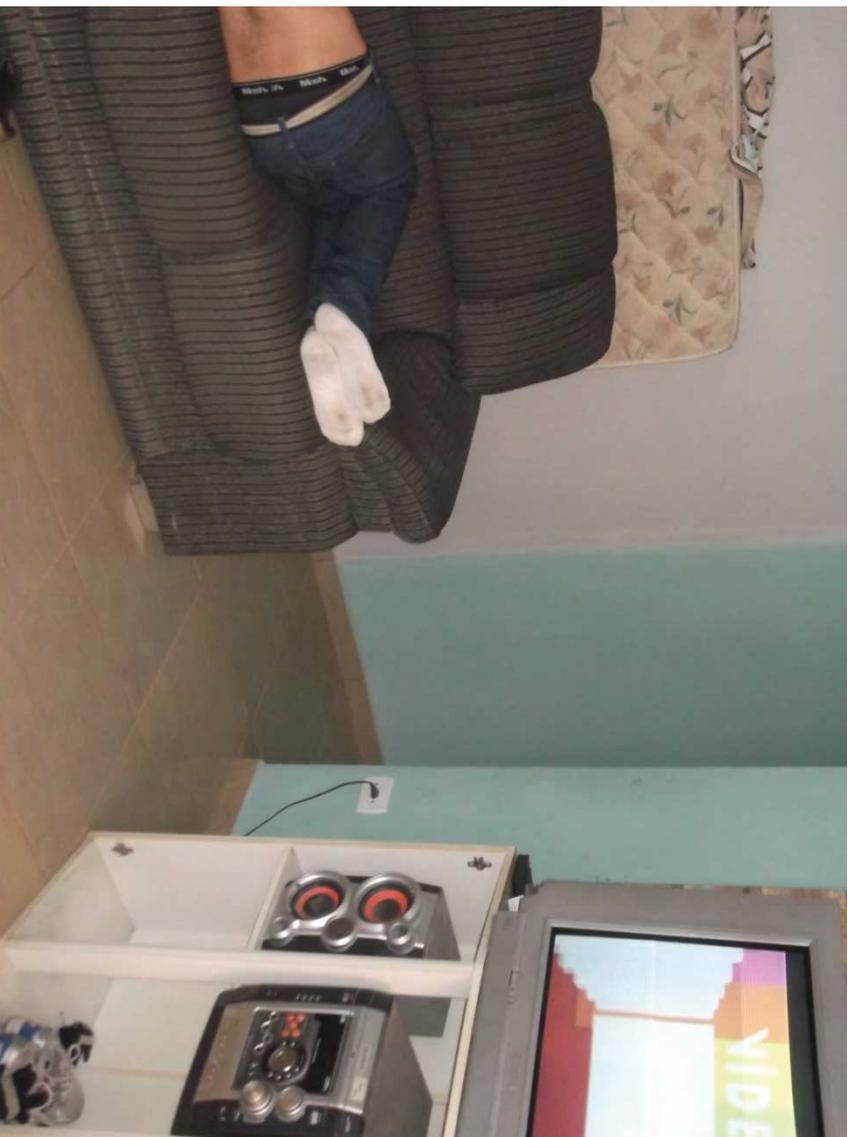
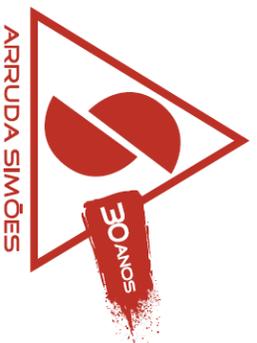
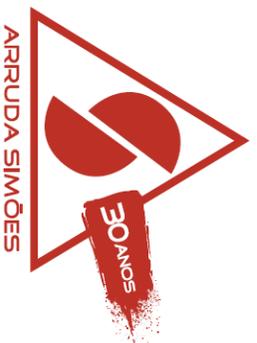


FOTO 7: SALA DE ESTAR/JANTAR.

**ARRUDA SIMÕES Consultoria, Avaliações & Perícias**

R. Pais de Araújo, 155 - c.3 - CEP: 04531-090 - Itaim Bibi - Tel: (11) 3079 4633  
site: [www.arrudasimoes.com.br](http://www.arrudasimoes.com.br) - e-mail: [arrudasimoes@arrudasimoes.com.br](mailto:arrudasimoes@arrudasimoes.com.br)  
**DESDE 1987**



- 12 -



FOTO 8: DORMITÓRIO.

**ARRUDA SIMÕES Consultoria, Avaliações & Perícias**

R. Pais de Araújo, 155 - c.3 - CEP: 04531 - 090 - Itaim Bibi - Tel: (11) 3079 4633  
site: [www.arrudasimoes.com.br](http://www.arrudasimoes.com.br) - e-mail: [arrudasimoes@arrudasimoes.com.br](mailto:arrudasimoes@arrudasimoes.com.br)

**DESDE 1987**

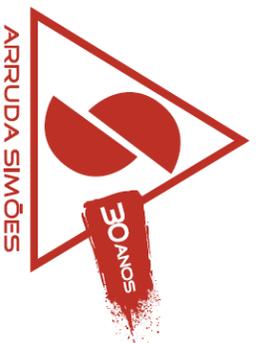


FOTO 9: DORMITÓRIO.

**ARRUDA SIMÕES Consultoria, Avaliações & Perícias**

R. Pais de Araújo, 155 - c.3 - CEP: 04531 - 090 - Itaim Bibi - Tel: (11) 3079 4633  
site: [www.arrudasimoes.com.br](http://www.arrudasimoes.com.br) - e-mail: [arrudasimoes@arrudasimoes.com.br](mailto:arrudasimoes@arrudasimoes.com.br)

**DESDE 1987**

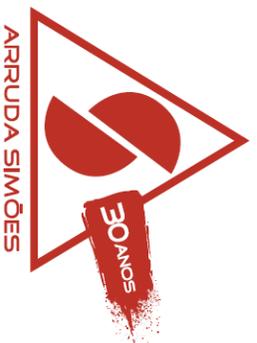
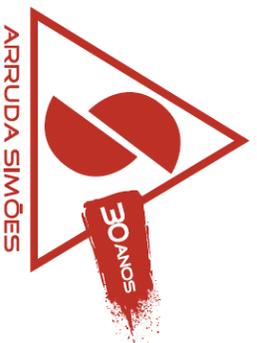


FOTO 10: BANHO.

**ARRUDA SIMÕES Consultoria, Avaliações & Perícias**

R. Pais de Araújo, 155 - c.3 - CEP: 04531 - 090 - Itaim Bibi - Tel: (11) 3079 4633  
site: [www.arrudasimoes.com.br](http://www.arrudasimoes.com.br) - e-mail: [arrudasimoes@arrudasimoes.com.br](mailto:arrudasimoes@arrudasimoes.com.br)

**DESDE 1987**



- 15 -



FOTO 11: COZINHA.

**ARRUDA SIMÕES Consultoria, Avaliações & Perícias**

R. Pais de Araújo, 155 - c.3 - CEP: 04531 - 090 - Itaim Bibi - Tel: (11) 3079 4633  
site: [www.arrudasimoes.com.br](http://www.arrudasimoes.com.br) - e-mail: [arrudasimoes@arrudasimoes.com.br](mailto:arrudasimoes@arrudasimoes.com.br)  
**DESDE 1987**

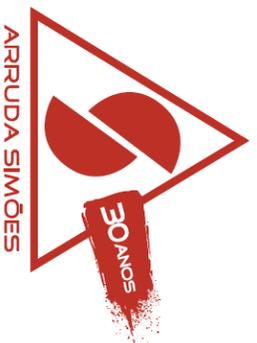


FOTO 12: ÁREA DE SERVIÇO.

**ARRUDA SIMÕES Consultoria, Avaliações & Perícias**

R. Pais de Araújo, 155 - c.3 - CEP: 04531-090 - Itaim Bibi - Tel: (11) 3079 4633  
site: [www.arrudasimoes.com.br](http://www.arrudasimoes.com.br) - e-mail: [arrudasimoes@arrudasimoes.com.br](mailto:arrudasimoes@arrudasimoes.com.br)  
**DESDE 1987**

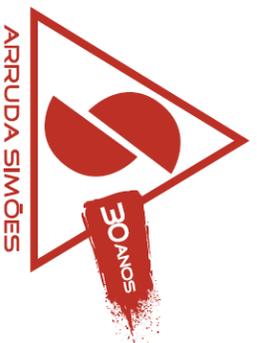
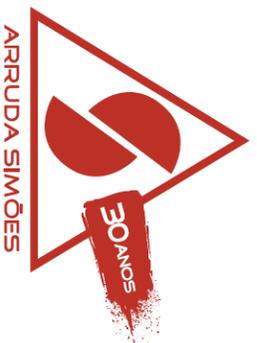


FOTO 13: CORREDOR INTERNO.

**ARRUDA SIMÕES Consultoria, Avaliações & Perícias**

R. Pais de Araújo, 155 - c.3 - CEP: 04531 - 090 - Itaim Bibi - Tel: (11) 3079 4633  
site: [www.arrudasimoes.com.br](http://www.arrudasimoes.com.br) - e-mail: [arrudasimoes@arrudasimoes.com.br](mailto:arrudasimoes@arrudasimoes.com.br)  
**DESDE 1987**



- 18 -



FOTO 14: CHURRASQUEIRA.

**ARRUDA SIMÕES Consultoria, Avaliações & Perícias**

R. Pais de Araújo, 155 - c.3 - CEP: 04531-090 - Itaim Bibi - Tel: (11) 3079 4633  
site: [www.arrudasimoes.com.br](http://www.arrudasimoes.com.br) - e-mail: [arrudasimoes@arrudasimoes.com.br](mailto:arrudasimoes@arrudasimoes.com.br)  
**DESDE 1987**



### 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, apresentando para a Rua Belarmino Matos o índice fiscal 1.880,16.

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.

**ARRUDA SIMÕES Consultoria, Avaliações & Perícias**

R. Pais de Araújo, 155 - c.3 - CEP: 04531-090 - Itaim Bibi - Tel: (11) 3079 4633  
site: [www.arrudasimoes.com.br](http://www.arrudasimoes.com.br) - e-mail: [arrudasimoes@arrudasimoes.com.br](mailto:arrudasimoes@arrudasimoes.com.br)

**DESDE 1987**



**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 Casas Padrão Médio, apresentando o fator 1,386.

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:

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

R = Coeficiente residual correspondente ao padrão

K = Coeficiente de Ross/Heideck

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

**ARRUDA SIMÕES Consultoria, Avaliações & Perícias**

R. Pais de Araújo, 155 - c.3 - CEP: 04531-090 - Itaim Bibi - Tel: (11) 3079 4633  
 site: [www.arrudasimoes.com.br](http://www.arrudasimoes.com.br) - e-mail: [arrudasimoes@arrudasimoes.com.br](mailto:arrudasimoes@arrudasimoes.com.br)

**DESDE 1987**



TABELA 1

CLASSE	TIPO	PADRÃO	VIDA REFERENCIAL – “I <sub>r</sub> ” - (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 casa, padrão médio, a vida referencial corresponde a 70 anos e o valor residual equivale a 20%.

A vida útil da edificação corresponde a 70 anos, possuindo o imóvel a idade estimada de 25 anos, de modo que a idade em percentual da vida referencial corresponde a 0,35 ou 35%.

**ARRUDA SIMÕES Consultoria, Avaliações & Perícias**

R. Pais de Araújo, 155 - c.3 - CEP: 04531-090 - Itaim Bibi - Tel: (11) 3079 4633  
site: [www.arrudasimoes.com.br](http://www.arrudasimoes.com.br) - e-mail: [arrudasimoes@arrudasimoes.com.br](mailto:arrudasimoes@arrudasimoes.com.br)

**DESDE 1987**



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 “d, entre regular e necessitando de reparos simples”.

**ARRUDA SIMÕES Consultoria, Avaliações & Perícias**

R. Pais de Araújo, 155 - c.3 - CEP: 04531-090 - Itaim Bibi - Tel: (11) 3079 4633  
 site: [www.arrudasimoes.com.br](http://www.arrudasimoes.com.br) - e-mail: [arrudasimoes@arrudasimoes.com.br](mailto:arrudasimoes@arrudasimoes.com.br)

**DESDE 1987**



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 <sub>c</sub> /I <sub>r</sub> *100 b%	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

**ARRUDA SIMÕES Consultoria, Avaliações & Perícias**

R. Pais de Araújo, 155 - c.3 - CEP: 04531-090 - Itaim Bibi - Tel: (11) 3079 4633  
 site: [www.arrudasimoes.com.br](http://www.arrudasimoes.com.br) - e-mail: [arrudasimoes@arrudasimoes.com.br](mailto:arrudasimoes@arrudasimoes.com.br)

**DESDE 1987**



Deste modo o coeficiente K, resultante da aplicação da entrada do item “d” com percentual de “60”, corresponde a 0,700.

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

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

$$FOC = 0,20 + 0,700 \times (1 - 0,20)$$

$$FOC = 0,760$$

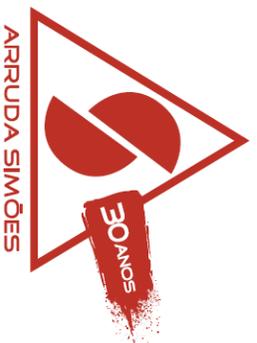
**FATOR DORMITÓRIOS:** Análise da variação acumulativa do valor do imóvel em função do número de dormitórios, através da relação entre a quantidade de quartos do avaliando e dos elementos comparativos e seu eventual incremento de preço.

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 geoeconômica do imóvel avaliando, a seguir relacionados.



## ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

## DADOS DA FICHA 1

NÚMERO DA PESQUISA: SÃO PAULO - SP - 2017  UTILIZADO DATA DA PESQUISA: 12/4/2017  
 SETOR: 090 QUADRA: 313 ÍNDICE DO LOCAL: 1.880,16 CHAVE GEOGRÁFICA:

## DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO: RUA JOSÉ NABANTINO RAMOS NÚMERO: SN  
 COM.P: BAIRRO: CIDADE: SÃO PAULO - SP  
 CEP: UF: SP

## DADOS DA REGIÃO

## MELHORAMENTOS:

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

## DADOS DO TERRENO

ÁREA (Ar) m²: 200,00 TESTADA - (G) m: 6,00 PROF. EQUIV. (Pe): 33,33  
 ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO: Regular ESQUINA: Não  
 TOPOGRAFIA: plano  
 CONSISTÊNCIA: seco

## DADOS DA BENEFEITÓRIA

TIPO DA EDIFICAÇÃO: Casa USO DA EDIFICAÇÃO: Residencial ÁREA CONSTRUIDA m²: 190,00  
 PADRÃO CONSTR.: casa médio CONSERVAÇÃO: b - entre novo e regular

COEF. DE PADRÃO: 1,390 IDADE REAL: 20 ANOS COEF. DE DEP. (D): 0,850 CUSTO BASE (MS): 0,00

VAGAS: 2 PAVIMENTOS: 0

VALOR CALCULADO: 0,00 VALOR ARBITRADO: 0,00

## 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 m²: 750.000,00 TELEFONE: (11)-55239801  
 IMOBILIÁRIA: MACERATA IMOVEIS  
 CONTAIO: SR. CELSO  
 OBSERVAÇÃO: OFERTA EM REAIS

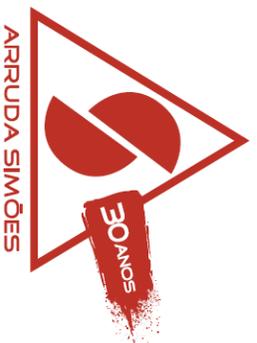
## RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Hloc:	FT ADICIONAL 01:	VALOR UNITÁRIO:
-22,67	0,00	3.552,63
OBSOLESCÊNCIA Fobs:	FT ADICIONAL 02:	HOMOGENEIZAÇÃO:
-233,22	0,00	3.297,74
PADRÃO Fp:	FT ADICIONAL 03:	VARIAÇÃO:
1,00	0,00	0,9283
VAGAS	FT ADICIONAL 04:	
0,00	0,00	
	FT ADICIONAL 05:	
	0,00	
	FT ADICIONAL 06:	
	0,00	

## ARRUDA SIMÕES Consultoria, Avaliações &amp; Perícias

R. Pais de Araújo, 155 - c.3 - CEP: 04531 - 090 - Itaim Bibi - Tel: (11) 3079 4633  
 site: www.arrudasimoes.com.br - e-mail: arrudasimoes@arrudasimoes.com.br

DESDE 1987



## ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

**DADOS DA FICHA 2**

**NÚMERO DA PESQUISA:** SAO PAULO - SP - 2017  **UTILIZADO** **DATA DA PESQUISA:** 12/4/2017  
**SETOR:** 090 **QUADRA:** 312 **ÍNDICE DO LOCAL:** 1.880,16 **CHAVE GEOGRÁFICA:**

**DADOS DA LOCALIZAÇÃO**

**ENDEREÇO:** RUA JOSÉ NABANTINO RAMOS **NÚMERO:** SN  
**COMP:** **BARRO:**  
**CEP:** **UF:** SP **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 (m²) m²:** 31.5,00 **TESTADA - (m) m:** 10,00 **PROF. EQUIV. (P.e):** 31,50  
**ACESSIBILIDADE:** Direta **FORMATO:** Regular **ESQUINA:** Não  
**TOPOGRAFIA:** plano  
**CONSISTÊNCIA:** seco

**DADOS DA BENEFITÓRIA**

**TIPO DA EDIFICAÇÃO:** Casa **USO DA EDIFICAÇÃO:** Residencial **ÁREA CONSTRUIDA m²:** 256,00  
**PADRÃO CONSTR:** casa médio **CONSERVAÇÃO:** c - regular  
**COEF. DE PADRÃO:** 1,390 **IDADE REAL:** 20 **anos** **COEF. DE DEP. (R):** 0,840 **CUSTO BASE (R\$):** 0,00  
**VAGAS:** 2 **PAVIMENTOS:** 0 **VALOR ARBITRADO:** 0,00  
**VALOR CALCULADO:** 0,00 **VALOR ARBITRADO:** 0,00  
**FATORES ADICIONAIS**

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

**DADOS DA TRANSAÇÃO**

**NATUREZA:** Oferta **VALOR DO IMÓVEL m²:** 1.400.000,00  
**IMOBILIÁRIA:** MACERATA IMOVEIS  
**CONTATO:** SR CELSO **TELEFONE:** (11)-55299801  
**OBSE RVAÇÃO:**  
 OFERTA EM REAIS

**RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO**

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
<b>LOCALIZAÇÃO Floc:</b>	FT ADICIONAL 01:	VALOR UNITÁRIO:
-31,41	0,00	4.921,88
<b>OBSOLESCÊNCIA Fops:</b>	FT ADICIONAL 02:	<b>HOMOGENEIZAÇÃO:</b>
-291,80	0,00	4.599,66
<b>PADRÃO Fp:</b>	FT ADICIONAL 03:	<b>VARIAÇÃO:</b>
1,00	0,00	0,9345
<b>VAGAS</b>	FT ADICIONAL 04:	
0,00	0,00	
	FT ADICIONAL 05:	
	0,00	
	FT ADICIONAL 06:	
	0,00	

**ARRUDA SIMÕES Consultoria, Avaliações & Perícias**

R. Pais de Araújo, 155 - c.3 - CEP: 04531-090 - Itaim Bibi - Tel: (11) 3079 4633  
 site: [www.arrudasimoes.com.br](http://www.arrudasimoes.com.br) - e-mail: [arrudasimoes@arrudasimoes.com.br](mailto:arrudasimoes@arrudasimoes.com.br)  
**DESDE 1987**



## ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

## DADOS DA FICHA 3

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2017  UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 12/4/2017  
 SETOR : 090 QUADRA : 221 ÍNDICE DO LOCAL : 1.880,16 CHAVE GEOGRÁFICA :

## DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : RUA JOSÉ NABANTINO RAMOS NÚMERO : SN  
 COM.P. : BARRIO :  
 CEP : UF : SP 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: 125,00 TESTADA - (Gt) m : 5,00 PROF. EQUIV. (Pe): 25,00  
 ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO : Regular ESQUINA: Não  
 TOPOGRAFIA: plano  
 CONSISTÊNCIA: seco

## DADOS DA BENEFEITÓRIA

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Casa USO DA EDIFICAÇÃO : Residencial ÁREA CONSTRUIDA m²: 124,00  
 PADRÃO CONSTR.: casa médio CONSERVAÇÃO : c - regular

COEF. DE PADRÃO: 1,390 IDADE REAL: 25 ANOS COEF. DE DEP. (D): 0,790 CUSTO BASE (R\$): 0,00

VAGAS : 2 PAVIMENTOS : 0

VALOR CALCULADO: 0,00 VALOR ARBITRADO: 0,00

## 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 m²: 450.000,00

IMOBILIÁRIA: LOCAL IMOVEIS

CONTAIO : SR. ANTONIO

TELEFONE : (11)-979390895

OBJEÇÃO:  
 OFERTA EM REAIS

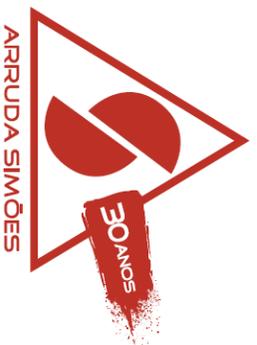
## RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO	VALOR UNITÁRIO :	HOMOGENEIZAÇÃO :	VARIAÇÃO :
LOCALIZAÇÃO HOC :	FT ADICIONAL 01 :	0,00	3.256,13		
OBSELESCÊNCIA Fobs :	FT ADICIONAL 02 :	0,00	3.164,42		
PADRÃO Fp :	FT ADICIONAL 03 :	0,00	0,9689		
VAGAS	FT ADICIONAL 04 :	0,00			
	FT ADICIONAL 05 :	0,00			
	FT ADICIONAL 06 :	0,00			

## ARRUDA SIMÕES Consultoria, Avaliações &amp; Perícias

R. Pais de Araújo, 155 - c.3 - CEP: 04531-090 - Itaim Bibi - Tel: (11) 3079 4633  
 site: www.arrudasimoes.com.br - e-mail: arrudasimoes@arrudasimoes.com.br

DESDE 1987



## ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

**DADOS DA FICHA 4**

**NÚMERO DA PESQUISA:** SÃO PAULO - SP - 2017  **UTILIZADO** **DATA DA PESQUISA:** 12/4/2017  
**SETOR:** 090 **QUADRA:** 178 **ÍNDICE DO LOCAL:** 1,878,90 **CHAVE GEOGRÁFICA:**

**DADOS DA LOCALIZAÇÃO**

**ENDEREÇO:** RUA MANGUABA **NÚMERO:** SN  
**COMP.:** **BARRO:**  
**CEP:** **UF:** SP **CIDADE:** SÃO 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 ACABO**

**DADOS DO TERRENO**

**ÁREA (m²) m²:** 220,00 **TESTADA - (c) m:** 8,00 **PROF. EQUIV. (Tej):** 27,50  
**ACESSIBILIDADE:** Direta **FORMATO:** Regular **ESQUINA:** Não  
**TOPOGRAFIA:** plano  
**CONSISTÊNCIA:** seco

**DADOS DA BENEFEITORIA**

**TIPO DA EDIFICAÇÃO:** Casa **USO DA EDIFICAÇÃO:** Residencial **ÁREA CONSTRUIDA m²:** 220,00  
**PADRÃO CONSTR:** casa médio **CONSERVAÇÃO:** c - regular  
**COEF. DE PADRÃO:** 1,390 **IDADE REAL:** 30 **anos** **COEF. DE DEP. (R):** 0,740 **CUSTO BASE (R\$):** 0,00  
**VAGAS:** 2 **PAVIMENTOS:** 0 **VALOR ARBITRADO:** 0,00  
**VALOR CALCULADO:** 0,00 **VALOR ARBITRADO:** 0,00  
**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 m²:** 750.000,00 **TELEFONE:** (11)-23618475  
**MOBILIÁRIA:** PROPRIETARIO  
**CONTATO:** SR MARIO  
**OBSERVAÇÃO:**  
 OFERTA EM REAIS

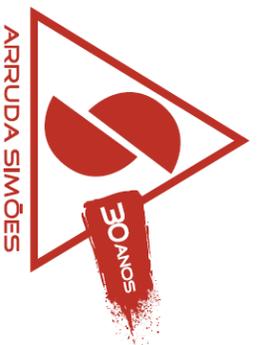
**RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO**

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
<b>LOCALIZAÇÃO Hoc:</b>	FT ADICIONAL 01: -18,77	VALOR UNITÁRIO: 3,068,18
<b>OBSOLESCÊNCIA Fobs:</b>	FT ADICIONAL 02: 42,29	HOMOGENEIZAÇÃO: 3,092,70
<b>PADRÃO Fp:</b>	FT ADICIONAL 03: 1,00	VARIAÇÃO: 1,0080
<b>VAGAS</b>	FT ADICIONAL 04: 0,00	
	FT ADICIONAL 05: 0,00	
	FT ADICIONAL 06: 0,00	

**ARRUDA SIMÕES Consultoria, Avaliações & Perícias**

R. Pais de Araújo, 155 - c.3 - CEP: 04531-090 - Itaim Bibi - Tel: (11) 3079 4633  
 site: [www.arrudasimoes.com.br](http://www.arrudasimoes.com.br) - e-mail: [arrudasimoes@arrudasimoes.com.br](mailto:arrudasimoes@arrudasimoes.com.br)

DESDE 1987



## ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 5

NÚMERO DA PESQUISA: SÃO PAULO - SP - 2017  UTILIZADO DATA DA PESQUISA: 12/4/2017  
 SETOR: 090 QUADRA: 178 ÍNDICE DO LOCAL: 1.878,90 CHAVE GEGRÁFICA:

## DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO: RUA SINCORÁ NÚMERO: SN  
 COM.: BARRO:  
 UF: SP CIDADE: SÃO 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 ACABO

## DADOS DO TERRENO

ÁREA (m²) m²: 280,00 TESTADA - (g) m: 10,00 PROF. EQUIV. (P.ej): 28,00  
 ACCESSIBILIDADE: Direta FORMATO: Regular ESQUINA: Não  
 TOPOGRAFIA: plano  
 CONSISTÊNCIA: seco

## DADOS DA BENFEITORIA

TIPO DA EDIFICAÇÃO: Casa USO DA EDIFICAÇÃO: Residencial ÁREA CONSTRUIDA m²: 220,00  
 PADRÃO CONSTR.: casa médio CONSERVAÇÃO: c - regular

COEF. DE PADRÃO: 1,390 IDADE REAL: 30 ANOS COEF. DE DEF. (D): 0,740 CUSTO BASE (S\$) 0,00

VAGAS: 2 PAVIMENTOS: 0 VALOR ARBITRADO: 0,00

## FATORES ADICIONAIS

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

## DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA: Oferta VALOR DO IMÓVEL m²: 820.000,00

MOBILIÁRIA: PROPRIETÁRIO

CONJATO: SR MARIO

TELEFONE: (11)-23619475

## OBSERVAÇÃO:

OFERTA EM REAIS

## RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc: -20,52	FT ADICIONAL 01: 0,00	VALOR UNITÁRIO: 3.354,55
OBSOLESCÊNCIA Fobs: 46,24	FT ADICIONAL 02: 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO: 3.381,26
PADRÃO Fp: 1,00	FT ADICIONAL 03: 0,00	VARIAÇÃO: 1.0080
VAGAS 0,00	FT ADICIONAL 04: 0,00	
	FT ADICIONAL 05: 0,00	
	FT ADICIONAL 06: 0,00	

## ARRUDA SIMÕES Consultoria, Avaliações &amp; Perícias

R. Pais de Araújo, 155 - c.3 - CEP: 04531-090 - Itaim Bibi - Tel: (11) 3079 4633  
 site: www.arrudasimoes.com.br - e-mail: arrudasimoes@arrudasimoes.com.br

DESDE 1987



## 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	
<b>DESCRIÇÃO:</b> CARLOS X ALEXANDRE	<b>DATA:</b> 13/4/2017
<b>EDIFICAÇÃO VALORES DE VENDA:</b> IBAPE-SP - 2017 - SAO PAULO - SP	
<b>FATOR OFERTA/TRANSAÇÃO:</b> 0,9	<b>PARCELA DE BENFEITORIA:</b> 0,6
<b>OBSERVAÇÃO:</b>	
<b>FATORES</b>	
FATOR	ÍNDICE
<input checked="" type="checkbox"/> <b>Localização</b>	1.850,16
<input checked="" type="checkbox"/> <b>Obsolescência</b>	<b>Idade</b> 25 <b>Estado de Conservação</b> D - ENTRE REGULAR E REPAROS SIMPLES
<input checked="" type="checkbox"/> <b>Padrão</b>	casa médio
<input checked="" type="checkbox"/> <b>Vagas</b>	<b>Vagas</b> 2 <b>Acréscimo</b> 0,05

Analisando o modelo, verificamos que a utilização do fator de Localização, apresentaram o menor coeficiente de variação, correspondente a 17,71%, inferior inclusive ao coeficiente relativo ao valor unitário original.

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



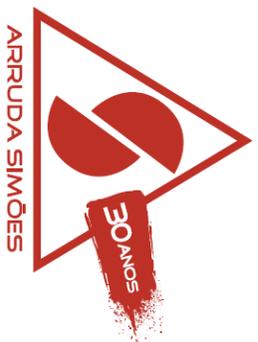
### 3.2.2.- VERIFICAÇÃO DO SANEAMENTO DA AMOSTRA

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

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

MATRIZ DE UNITÁRIOS				
Núm.	Endereço	Valor Unitário	Homogeneização	Variação
<input checked="" type="checkbox"/>	1 RUA JOSÉ NABANTINO RAMOS ,SN	3.552,63	3.297,74	0,9283
<input checked="" type="checkbox"/>	2 RUA JOSÉ NABANTINO RAMOS ,SN	4.921,88	4.599,66	0,9345
<input checked="" type="checkbox"/>	3 RUA JOSÉ NABANTINO RAMOS ,SN	3.266,13	3.164,42	0,9689
<input checked="" type="checkbox"/>	4 RUA MANGUABA ,SN	3.068,18	3.092,70	1,0080
<input checked="" type="checkbox"/>	5 RUA SINCORÁ ,SN	3.354,55	3.381,26	1,0080

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.



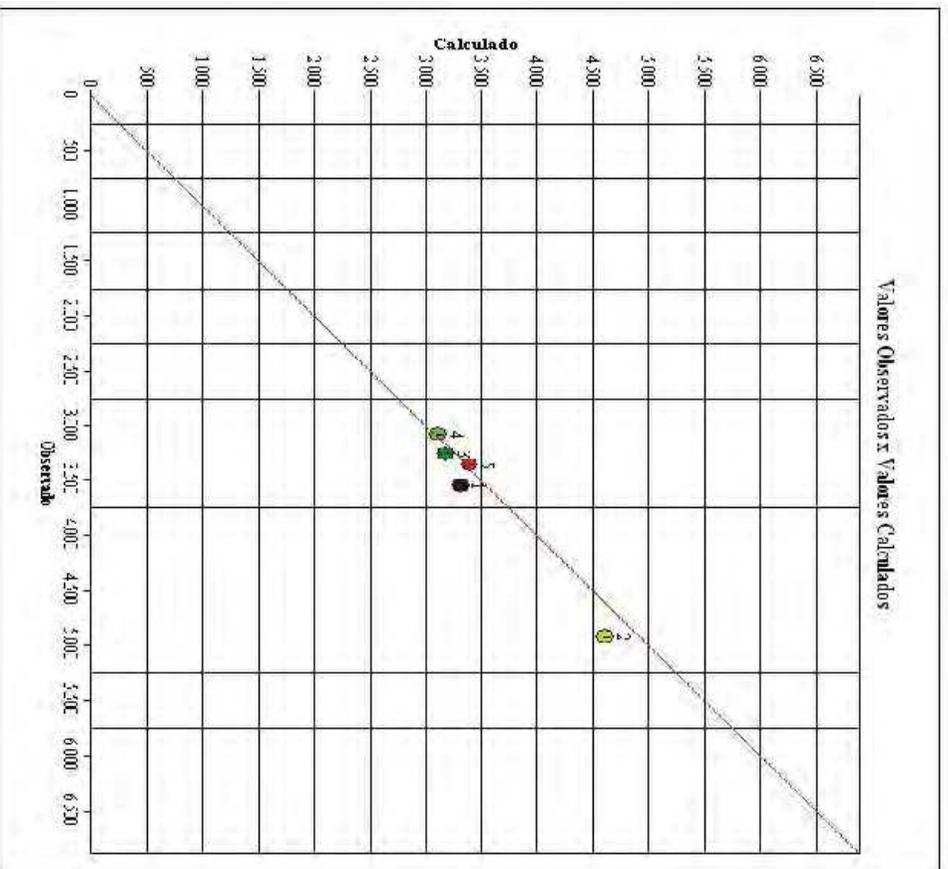
### 3.2.3.- GRÁFICO DE DISPERSÃO

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

**GRÁFICO DE DISPERSÃO**

Núm.	X	Y
1	3.552,63	3.297,74
2	4.921,88	4.599,66
3	3.266,13	3.164,42
4	3.068,18	3.092,70
5	3.354,55	3.381,26

**GRÁFICO DE DISPERSÃO**



**ARRUDA SIMÕES Consultoria, Avaliações & Perícias**

R. Pais de Araújo, 155 - c.3 - CEP: 04531-090 - Itaim Bibi - Tel: (11) 3079 4633  
 site: [www.arrudasimoes.com.br](http://www.arrudasimoes.com.br) - e-mail: [arrudasimoes@arrudasimoes.com.br](mailto:arrudasimoes@arrudasimoes.com.br)

**DESDE 1987**



## 3.2.4.- VALOR UNITÁRIO FINAL

Conforme resultados a seguir reproduzidos, apuramos o valor unitário médio saneado de R\$ 3.507,16, atingindo o grau de precisão III.

### APRESENTAÇÃO DOS RESULTADOS

#### DADOS DO AVALIANDO

**tipo :** Construção **Local :** BELARMINO MATOS 130 JARDIM UNIPARAMA SAO PAULO - SP **Data :** 13/4/2017  
**Cliente :** CARLOS FINHEIRO X ALEXANDRE ALVES **Edificação m² :** 122,30 **Modalidade :** Venda  
**Área terreno m² :** 226,40 **Distribuição especial**

#### VALORES UNITÁRIOS

**Média Unitários :** 3.632,67  
**Desvio Padrão :** 741,42  
 - 30% : 2.542,87  
 + 30% : 4.722,47

**Coefficiente de Variação :** 20,4100

#### VALORES HOMOGENEIZADOS

**Média Unitários :** 3.507,16  
**Desvio Padrão :** 620,99  
 - 30% : 2.455,01  
 + 30% : 4.559,30

**Coefficiente de Variação :** 17,7100

#### GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

Descrição	GRAU III	GRAU II	GRAU I	9
1 Caracter. do imóvel avaliando	Completo quanto a todos variáveis analisados	Completo qto aos fatores usados no tratamento	Adoção de situação paradigmática	<input type="checkbox"/>
2 quantidade mínima de dados de mercado usados	12	5	3	<input type="checkbox"/>
3 identificação dos dados de mercado	Apresentação de informações corretas dos dados analisados	Apresentação de informações corretas dos dados analisados	Apresentação de informações corretas dos dados referenciados	<input type="checkbox"/>
4 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 <sup>3</sup>	<input type="checkbox"/>

#### GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO: ■

#### FORMAÇÃO DOS VALORES

**MÉDIA SANEADA (R\$)** 3.507,16

**VALOR UNITÁRIO (R\$/m²)** 3.507,16000

**VALOR TOTAL (R\$)** 428.925,67

**INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Paradigma**

**INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Avaliando**

**INTERVALO MÍNIMO :** 3.081,42

**INTERVALO MÍNIMO :** 3.081,42

**INTERVALO MÁXIMO :** 3.932,90

**INTERVALO MÁXIMO :** 3.932,90

#### GRAU DE PRECISÃO

**GRAU DE PRECISÃO: ■**

### ARRUDA SIMÕES Consultoria, Avaliações & Perícias

R. Pais de Araújo, 155 - c.3 - CEP: 04531-090 - Itaim Bibi - Tel: (11) 3079 4633

site: [www.arrudasimoes.com.br](http://www.arrudasimoes.com.br) - e-mail: [arrudasimoes@arrudasimoes.com.br](mailto:arrudasimoes@arrudasimoes.com.br)

DESDE 1987



### 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 construída: 122,20 m<sup>2</sup>

$V_u$  = Valor unitário: R\$ 3.507,16/m<sup>2</sup>

Substituindo e calculando, vem:

$V_i = 43,26\text{m}^2 \times \text{R}\$ 3.507,16/\text{m}^2$

$V_i = \text{R}\$ 428.925,87$  equivalendo a R\$ 430.000,00 redondos.

(QUATROCENTOS E TRINTA MIL REAIS)

O valor é válido para abril de 2.017.



#### 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\$ 430.000,00

$C_p$  = Cota penhorada do imóvel: 100%

Substituindo e calculando, vem:

$V_{cp} = R\$ 430.000,00 \times 1,00$

$V_{cp} = R\$ 430.000,00$

(QUATROCENTOS E TRINTA MIL REAIS)

O valor é válido para abril de 2.017.



## 5.- ENCERRAMENTO

O presente laudo está impresso em 36 (trinta e seis) folhas somente no anverso, estando esta última datada e assinada.

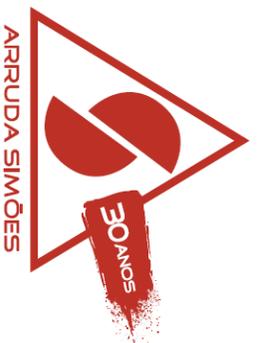
Segue em anexo:

ANEXO 1: Local 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, 25 de abril de 2.017.

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

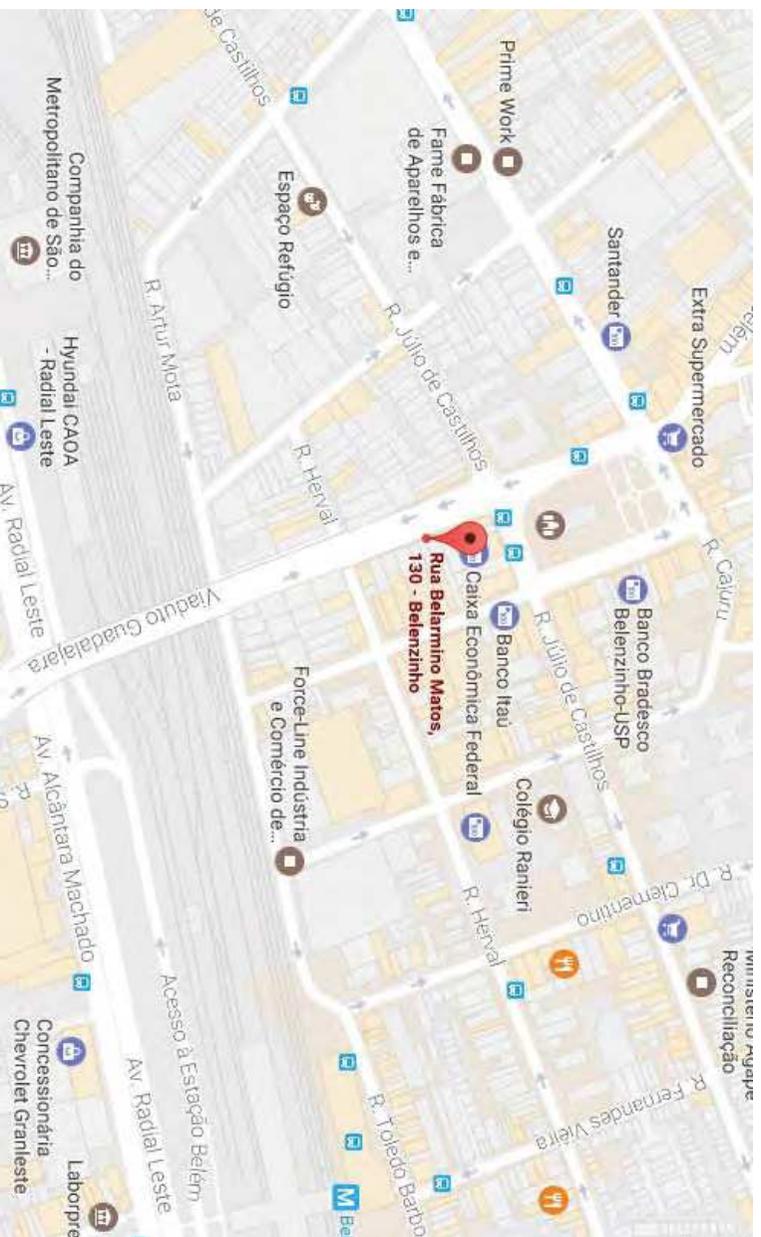
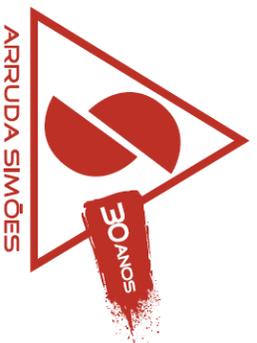


- 37 -

## ANEXO 1

### **ARRUDA SIMÕES Consultoria, Avaliações & Perícias**

R. Pais de Araújo, 155 - c.3 - CEP: 04531 - 090 - Itaim Bibi - Tel: (11) 3079 4633  
site: [www.arrudasimoes.com.br](http://www.arrudasimoes.com.br) - e-mail: [arrudasimoes@arrudasimoes.com.br](mailto:arrudasimoes@arrudasimoes.com.br)  
**DESDE 1987**



**ARRUDA SIMÕES Consultoria, Avaliações & Perícias**

R. Pais de Araújo, 155 - c.3 - CEP: 04531-090 - Itaim Bibi - Tel: (11) 3079 4633  
site: [www.arrudasimoes.com.br](http://www.arrudasimoes.com.br) - e-mail: [arrudasimoes@arrudasimoes.com.br](mailto:arrudasimoes@arrudasimoes.com.br)  
**DESDE 1987**

**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**

COMARCA DE SÃO PAULO

FORO REGIONAL II - SANTO AMARO

12ª VARA CÍVEL

Av. Nações Unidas, 22.939, Torre Brigadeiro - 7º Andar, Vila Almeida -

CEP 04795-100, Fone: (11) 5541-8184, São Paulo-SP - E-mail:

upj9a14cv@tjsp.jus.br

**Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min****DECISÃO**

Processo Digital nº: **1047563-45.2015.8.26.0002**  
 Classe - Assunto: **Execução de Título Extrajudicial - Nota Promissória**  
 Exeqüente: **Carlos Antonio Pinheiro**  
 Executado: **Alexandre Henrique Alves**

Justiça Gratuita

Juiz(a) de Direito: Dr(a). **Viviane Nóbrega Maldonado**

Vistos.

Manifestem-se as partes sobre o laudo pericial de fls. 116/153, no prazo de 15 (quinze) dias.

Intime-se.

São Paulo, 02 de maio de 2017.

**DOCUMENTO ASSINADO DIGITALMENTE NOS TERMOS DA LEI 11.419/2006,  
 CONFORME IMPRESSÃO À MARGEM DIREITA**



**EXMO. SR. DR. JUIZ DE DIREITO DA 12ª VARA CÍVEL  
DE SANTO AMARO**

**PROCESSO: 1047563-45.2015.8.26.0002**

**FERNANDO FLÁVIO DE ARRUDA SIMÕES**,  
engenheiro, perito judicial, nomeado nos autos da ação **EXECUÇÃO DE  
TITULO EXTRAJUDICIAL** ajuizada por **CARLOS ANTONIO  
PINHEIRO** contra **ALEXANDRE HENRIQUE ALVES**, vem mui  
respeitosamente solicitar a apreciação do pedido de fls. 115 dos autos.

Termos em que,  
P. Deferimento.

São Paulo, 03 de maio de 2.017.

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

**ARRUDA SIMÕES Consultoria, Avaliações & Perícias**

R. Pais de Araújo, 155 - c.3 - CEP: 04531-090 - Itaim Bibi - Tel: (11) 3079 4633  
site: [www.arrudasimoes.com.br](http://www.arrudasimoes.com.br) - e-mail: [arrudasimoes@arrudasimoes.com.br](mailto:arrudasimoes@arrudasimoes.com.br)

**DESDE 1987**