



1649 /

- 6 -



FOTO 2: AVENIDA IPIRANGA EM SENTIDO CONTRÁRIO.

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 - e-mail: arrudasimoes@arrudasimoes.com.br

DESDE 1987



1650

- 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 - e-mail: arrudasimoes@arrudasimoes.com.br
DESDE 1987



1651

- 8 -



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 - e-mail: arrudasimoes@arrudasimoes.com.br
DESDE 1987



1652

- 9 -

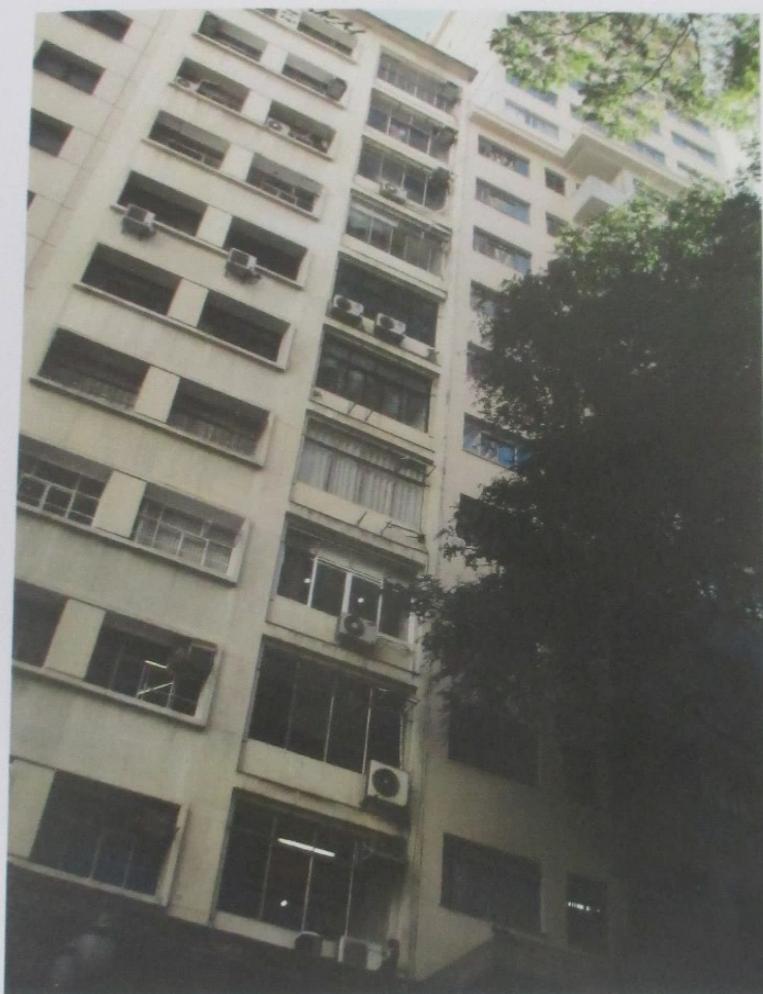


FOTO 5: FACHADA DO EDIFÍCIO.

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 - e-mail: arrudasimoes@arrudasimoes.com.br
DESDE 1987



1653

- 10 -



FOTO 6: OUTRA VISTA DA FACHADA.

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 - e-mail: arrudasimoes@arrudasimoes.com.br

DESENHO 1987



1659

- 11 -



FOTO 7: ENTRADA DO EDIFÍCIO.

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 - e-mail: arrudasimoes@arrudasimoes.com.br
DESDE 1987



1655

- 12 -



FOTO 8: HALL DO TERREO.

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 - e-mail: arrudasimoes@arrudasimoes.com.br
DESDE 1987



1656

- 13 -



FOTO 9: HALL DO ANDAR.

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 - e-mail: arrudasimoes@arrudasimoes.com.br
DESENDE 1987



105/

- 14 -



FOTO 10: SALA.

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 - e-mail: arrudasimoes@arrudasimoes.com.br

DESENHO: V. V. V. / FOTO: V. V. V.

DESDE 1987



1658
- 15 -



FOTO 11: 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 - e-mail: arrudasimoes@arrudasimoes.com.br
DESENDE 1987



16/09/

- 16 -



FOTO 12: 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 - e-mail: arrudasimoes@arrudasimoes.com.br

DESENDE 1987



1000

- 17 -

2.2.- 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.

2.2.1.- METODOLOGIA DE CÁLCULO

Para determinação do valor unitário de venda do imóvel, foi utilizado do software Geoavaliar indicado e reconhecido pelo IBAPE/SP, tendo sido analisados os seguintes parâmetros para a homogeneização dos elementos:

FATOR OFERTA: O fator oferta representa um deságio em relação ao valor pedido no mercado em função da natural elasticidade dos negócios caracterizada pela relação entre o valor ofertado do imóvel e o valor efetivado do negócio. Em consulta às imobiliárias da região apuramos que o deságio atualmente praticado no mercado para apartamentos é da ordem de 10%(dez por cento).

FATOR ATUALIZAÇÃO: O signatário não utilizará a atualização dos paradigmas pelos índices inflacionários, uma vez que os valores de mercado permanecem estáveis, não acompanhando a variação inflacionária ocorrida entre a data da pesquisa e a data do laudo.

FATOR LOCALIZAÇÃO: Transposição de unitários através da Planta Genérica de Valores elaborada pela Municipalidade de São Paulo em dezembro de 2.016, apresentando para a Avenida Ipiranga setor 007 quadra 087 o índice fiscal 5842,70.

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 - e-mail: arrudasimoes@arrudasimoes.com.br

DESENDE 1987



- 18 -

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

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

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

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

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

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

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 - e-mail: arrudasimoes@arrudasimoes.com.br

DESDE 1987



1662

- 19 -

TABELA I

CLASSE	TIPO	PADRÃO	VIDA REFERENCIAL - "I _r " - (anos)	VALOR RESIDUAL - "R" - (%)
RESIDENCIAL	BARRACO	RÚSTICO	5	9
		SIMPLES	10	0
	CASA	RÚSTICO	60	20
		PROLETÁRIO	60	20
		ECONÔMICO	70	20
		SIMPLES	70	20
		MÉDIO	70	20
		SUPERIOR	70	20
	APARTAMENTO	FINO	60	20
		LUXO	60	20
		ECONÔMICO	60	20
		SIMPLES	60	20
		MÉDIO	60	20
		SUPERIOR	60	20
COMERCIAL	ESCRITÓRIO	FINO	50	20
		LUXO	50	20
		ECONÔMICO	70	20
		SIMPLES	70	20
		MÉDIO	60	20
		SUPERIOR	60	20
	GALPÕES	FINO	50	20
		LUXO	50	20
		RÚSTICO	60	20
		SIMPLES	60	20
	COBERTURAS	MÉDIO	80	20
		SUPERIOR	80	20
		RÚSTICO	20	10
	COBERTURAS	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 59 anos, de modo que a idade em percentual da vida referencial corresponde a 0,98 ou 98%.

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

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 - e-mail: arrudasimoes@arrudasimoes.com.br

DESDE 1987



1663

- 20 -

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

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



(60)
- 21 -

TABELA 2

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

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 - e-mail: arrudasimoes@arrudasimoes.com.br

DESDE 1987



665

- 22 -

Deste modo o coeficiente K, resultante da aplicação da entrada ao item "c" com percentual de "98", corresponde a 0,029.

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

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

$$FOC = 0,20 + 0,029 \times (1 - 0,20)$$

$$FOC = 0,183$$

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 avaliado e dos elementos comparativos e seu eventual incremento de preço.

O fator dormitórios, obtido pela relação entre o número de quartos do avaliado 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 avaliado e dos elementos comparativos e seu eventual incremento de preço.

O fator vagas, obtido pela relação entre o número de vagas de garagem do avaliado e dos comparativos, ponderado a um percentual de incremento de valor que apresente a melhor representatividade, variando de 1% a 5%, bem como o cálculo da diferença em reais em relação ao valor unitário original.

ELEMENTOS COMPARATIVOS: Foram analisados 5 (cinco) elementos pertencentes à mesma região geo-econômica do imóvel avaliado, a seguir relacionados.

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 - e-mail: arrudasimoes@arrudasimoes.com.br

DESDE 1987



1666

- 23 -

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 1

NÚMERO DA PESQUISA: SAO PAULO - SP - 2017
SETOR: 007 QUADRA: 087 ÍNDICE DO LOCAL: 5.842,70
 UTILIZADO DATA DA PI
CHAVE GEOGRÁFICA:

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO: AV. IPIRANGA
COMP.: 2º ANDAR Bairro: NÚM.
CEP: 05400-000 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) M ² :	0,00	TESTADA - (cf) m:	0,00	PROF. EQUIV. (Pe):	
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: d - entre 1
COEF. DEP. (k): 0,218 IDADE: 59 anos FRAÇÃO: 1.260,00 TAXA: 0,00 VAGAS COB.: 0

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M ² :	28,70	ÁREA COMUM M ² :	5,53	GARAGEM M ² :	0,00	TO
EDIFÍCIO						

DORMITÓRIOS: 1 SUÍTES: 0 W.C.: 0 QUARTO EMPREGADAS: 0 PISCINA: 0
ELEVADORES: 0 PLAYGROUND: 0 SUPERIORES: 0 APTO/ANDAR: 10

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\$): 220.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$): 0,00

IMOBILIÁRIA: MARTINHO IMOVEIS LTDA

CONTATO: SR. MARTINHO

OBSERVAÇÃO:

OFERTA EM REAIS

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 - e-mail: arrudasimoes@arrudasimoes.com.br

DESDE 1987



1668

- 25 -

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 3

NÚMERO DA PESQUISA: SAO PAULO - SP - 2017
SETOR: 007 QUADRA: 087 ÍNDICE DO LOCAL: 5.842,70
 UTILIZADO DATA DA PI
CHAVE GEOGRÁFICA:

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO: AV. IPIRANGA NÚM.
COMP.: 10 ANDAR BAIRRO:
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) M ² :	0,00	TESTADA - (cf) m:	0,00	PROF. EQUIM. (Pe):
ACESSIBILIDADE:	Direta	FORMATO:	Regular	ESQUINA: N&C
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): 0,219 IDADE: 59 anos FRAÇÃO: 11,26 TAXA: 0,00 VAGAS COB.: 0

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²: 28,70 ÁREA COMUM M²: 5,53 GARAGEM M²: 0,00 TO:

EDIFÍCIO

DORMITÓRIOS: 1 SUÍTES: 0 W.C.: 0 QUARTO EMPREGADAS: 0 PISCINA: 0
ELEVADORES: 0 PLAYGROUND: 0 SUPERIORES: 0 APTO/ANDAR: 10

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\$): 250.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$): 0,00

MOBILIÁRIA: PROSPECTA IMÓVEIS

CONTATO: SRA. MARIA

OBSERVAÇÃO:

OFERTA EM REAIS

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 - e-mail: arrudasimoes@arrudasimoes.com.br

DESDE 1987



1669

- 26 -

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 4

NÚMERO DA PESQUISA: SAO PAULO - SP - 2017
SETOR: 007 QUADRA: 087 ÍNDICE DO LOCAL: 5.842.70

UTILIZADO DATA DA PI
CHAVE GEOGRÁFICA:

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO: AV. IPIRANGA NÚM.
COMP.: 3º ANDAR Bairro:
CEP: UF: SP CIDADE: SAO PAULO - S

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) M ² :	0,00	TESTADA - (cf) m :	0,00	PROF. EQUIV. (Pe):	
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: e - reparo
COEF. DEP. (k): 0,216 IDADE: 59 anos FRAÇÃO: 1.260,00 TAXA: 0,00 VAGAS COB.: 0

DIMENSÕES

A PRIVATIVA M ² :	28,70	ÁREA COMUM M ² :	5,53	GARAGEM M ² :	0,00	TO	
ELEVADORES:	0	PLAYGROUND:	0	SUPERIORES:	0	APTO/ANDAR:	10

EDIFÍCIO

DORMITÓRIOS: 1 SUÍTES: 0 W.C.: 0 QUARTO EMPREGADAS: 0 PISCINA: 0
ELEVADORES: 0 PLAYGROUND: 0 SUPERIORES: 0 APTO/ANDAR: 10

FATORES ADICIONAIS

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

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA: Oferta VALOR VENDA (R\$): 200.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$): 0,00

IMOBILIÁRIA: 7RUGOLI IMOBILIARIA

CONTATO: SR. ROSMARY

OBSERVAÇÃO:

OFERTA EM REAIS

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 - e-mail: arrudasimoes@arrudasimoes.com.br

DESDE 1987



- 27 -

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 5

NÚMERO DA PESQUISA: SAO PAULO - SP - 2017
SETOR: 007 QUADRA: 087 ÍNDICE DO LOCAL: 5.842,70

UTILIZADO DATA DA PI
CHAVE GEOGRÁFICA:

ENDERECO: AV. IPIRANGA

COMP.: 8º ANDAR BAIRRO:
CEP: 05400-000 UF: SP

Nº: CIDADE: SAO PAULO - S

DADOS DA REGIÃO

MELHORAMENTOS :

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

DADOS DO TERRENO

ÁREA (Ar) M²: 0,00 TESTADA - (cf) m: 0,00 PROF. EQUIV. (Pe):
ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO: Regular ESQUINA: Nõ
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): 0,219 IDADE: 59 anos FRAÇÃO: 1.260,00 TAXA: 0,00 VAGAS COB.: 0

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²: 28,70 ÁREA COMUM M²: 5,53 GARAGEM M²: 0,00 TO
EDIFÍCIO

DORMITÓRIOS: 1 SUÍTES: 0 W.C.: 0 QUARTO EMPREGADAS: 0 PISCINA: 0
ELEVADORES: 0 PLAYGROUND: 0 SUPERIORES: 0 APTO/ANDAR: 10

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\$): 240.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$): 0,00

MOBILIÁRIA: SINO IMOVEIS

CONTATO: SRA. LUCIANA

OBSERVAÇÃO:

OFERTA EM REAIS

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 - e-mail: arrudasimoes@arrudasimoes.com.br

DESDE 1987



1671

1.2.2.- DETERMINAÇÃO DO VALOR UNITÁRIO

- 28 -

1.2.2.1.- 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 DESCRIPTIVA

DESCRIÇÃO: ARAGUAIA X VARIG

DATA: 28/8/2017

EDIFICAÇÃO VALORES DE VENDA: IBAPF-SP - 2017 - SAO PAULO - SP

FATOR OFERTA/TRANSAÇÃO: 0,9

PARCELA DE BENFEITORIA: 0,8

OBSERVAÇÃO:

FATORES

FATOR

ÍNDICE

Localização

5.842,70

Analisando o modelo, verificamos que a utilização do fator de Obsolescência apresentaram o menor coeficiente de variação, correspondente a 9,88%, 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 Consultoria, Avaliações & 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



16.22

2.2.2.- VERIFICAÇÃO DO SANEAMENTO DA AMOSTRA - 29 -

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

N.º	Endereço	Valor Unitário	Homogeneiza
<input checked="" type="checkbox"/> 1	AV. IPIRANGA ,345	6.898,95	6.92
<input checked="" type="checkbox"/> 2	AV. IPIRANGA ,345	8.153,31	8.15
<input checked="" type="checkbox"/> 3	AV. IPIRANGA ,345	7.839,72	7.83

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.

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 - e-mail: arrudasimoes@arrudasimoes.com.br
DESDE 1987



1673

- 30 -

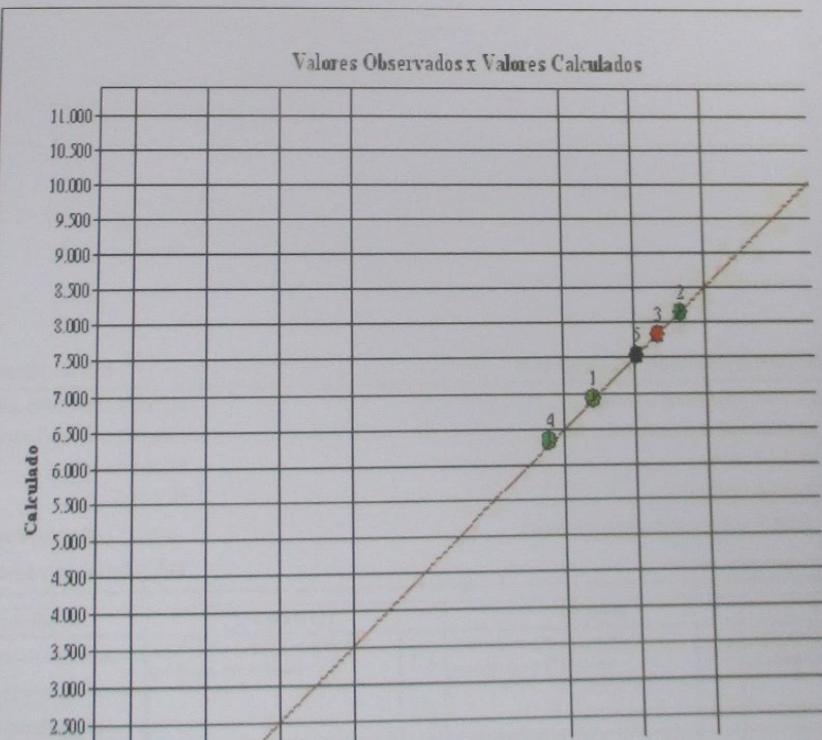
2.2.3.- GRÁFICO DE DISPERSÃO

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

GRÁFICO DE DISPERSÃO

N.º	X	Y
1	6.898,95	6.924,27
2	8.153,31	8.153,31
3	7.839,72	7.839,72

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 - e-mail: arrudasimoes@arrudasimoes.com.br

DESDE 1987



1624

- 31 -

2.2.4.- VALOR UNITÁRIO FINAL

Conforme resultados a seguir reproduzido, apuramos o valor unitário médio saneado de R\$ 7.356,98/m², atingindo o grau de precisão I.

APRESENTAÇÃO DOS RESULTADOS

DADOS DO AVALIANDO

Tipo : Apartamento **Local :** AVENIDA PIRANGA 345 19 ANDAR CENTRO SAO PAULO - SP

Cliente : CONSTRUTORA BRASIL ARAGUAIA X VARIG LOGISTICA S/A

Área terreno m²: 1,00

Edificação m²: 28,70

Modalidade : Venda

Distribuição espacial

VALORES UNITÁRIOS

Média Unitários : 7.337,98

Desvio Padrão : 755,22

- 30% : 5.136,59

+ 30% : 9.539,37

Coeficiente de Variação : 10,2900

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

Descrição		GRAU III		GRAU II	
1	Caract. do imóvel avaliado	Completa quanto a todas variáveis analisadas	<input type="checkbox"/>	Completa qto aos fatores usados no tratamento	<input checked="" type="checkbox"/> Adoção de paradigma
2	Quantidade mínima de dados de mercado usados	12	<input type="checkbox"/>	5	<input checked="" type="checkbox"/>
3	Identificação dos dados de mercado	A apresentação de inform ref a todas as caract das das dados analisadas	<input type="checkbox"/>	A apresentação de inform ref a todas as caract das das dados analisadas	<input checked="" type="checkbox"/> A apresentação caract das das

VALORES HOMOGENEIZADOS

Média Unitários : 7.356,98

Desvio Padrão : 727,03

- 30% : 5.149,89

+ 30% : 9.564,07

Coeficiente de Variação : 9,8800

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 - e-mail: arrudasimoes@arrudasimoes.com.br

DESENDE 1987



- 32 -

1.2.3.- CÁLCULO DO VALOR DO IMÓVEL

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

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

V_i = Valor do imóvel

A_{bi} = Área útil construída: 28,70m²

V_u = Valor unitário: R\$ 7.356,98/m²

Substituindo e calculando, vem:

$V_i = R\$ 211.145,33$ equivalendo a R\$ 210.000,00 redondos.

(DUZENTO E DEZ MIL REAIS)

O valor é válido para setembro de 2.017.



10/10

1.3.- VALOR DA COTA PENHORADA

- 33 -

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\$ 210.000,00

C_p = Cota penhorada do imóvel: 100%

Substituindo e calculando, vem:

$$V_{cp} = R\$ 210.000,00 \times 1,00$$

$$V_{cp} = R\$ 210.000,00$$

(DUZENTOS E DEZ MIL REAIS)

O valor é válido para setembro de 2.017.

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 - e-mail: arrudasimoes@arrudasimoes.com.br

DESDE 1987



1627

- APARTAMENTO 402 4º ANDAR EDIFÍCIO FLAMENGO

3.1.- VISTORIA

3.1.1- LOCAL

O imóvel em questão está localizado na Avenida Ipiranga nº 345 apto. 402 do Edificio Flamengo, no bairro Centro, setor 007 quadra 087 da Planta Genérica de Valores elaborada pela Municipalidade de São Paulo.

A Avenida Ipiranga é provida de todos melhoramentos públicos essenciais, estando localizada nas proximidades da Avenida São João.

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

3.1.2.- BENFEITORIAS

3.1.3.- GERAL

Sobre o terreno encontra-se erigido 1 (um) edifício destinado ao uso residencial, apresentando o prédio em questão fachada em massa; piso granito; paredes alvenaria; fechamento em alvenaria, sendo constituído de terreo destinado a garagem, pavimento térreo com hall, e 21 (vinte e um) pavimentos superiores com 10 (dez) apartamento por andar, perfazendo um total de 210 (cento e dez) unidades residenciais.

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

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 - e-mail: arrudasimoes@arrudasimoes.com.br

DESDE 1987



J.1.4.- UNIDADE AUTÔNOMA

- 35 -

A unidade avaliada apresenta as seguintes dependências e acabamentos construtivos:

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

DORMITÓRIO: Piso tacos; paredes revestidas em pintura látex sobre massa corrida; forro laje; esquadria ferro com vidro.

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

A unidade em questão possui área privativa de 28,70m², área comum de 5,53m², totalizando a área de 34,23m² e ocupando uma fração ideal de terreno de 0,0038%.

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 59 anos, de modo que a idade em percentual da vida referencial corresponde a 0,98 ou 98%.

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

ARRUDA SIMÕES Consultoria, Avaliações & 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



21
- 36 -

1.5.- CADASTRAMENTO FOTOGRÁFICO

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



FOTO 13: SALA.

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 - e-mail: arrudasimoes@arrudasimoes.com.br
DESDE 1987



60

- 37 -



FOTO 14: 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 - e-mail: arrudasimoes@arrudasimoes.com.br
DESDE 1987



(63)
- 38 -



FOTO 15: 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 - e-mail: arrudasimoes@arrudasimoes.com.br

DESDE 1987



(63)

- 38 -



FOTO 15: 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 - e-mail: arrudasimoes@arrudasimoes.com.br

DESENDE 1987



169
- 39 -

3.2.- 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.

3.2.1.- METODOLOGIA DE CÁLCULO

Para determinação do valor unitário de venda do imóvel, foi utilizado do software Geoavaliar indicado e reconhecido pelo IBAPE/SP, tendo sido analisados os seguintes parâmetros para a homogeneização dos elementos:

FATOR OFERTA: O fator oferta representa um deságio em relação ao valor pedido no mercado em função da natural elasticidade dos negócios caracterizada pela relação entre o valor ofertado do imóvel e o valor efetivado do negócio. Em consulta às imobiliárias da região apuramos que o deságio atualmente praticado no mercado para apartamentos é da ordem de 10%(dez por cento).

FATOR ATUALIZAÇÃO: O signatário não utilizará a atualização dos paradigmas pelos índices inflacionários, uma vez que os valores de mercado permanecem estáveis, não acompanhando a variação inflacionária ocorrida entre a data da pesquisa e a data do laudo.

FATOR LOCALIZAÇÃO: Transposição de unitários através da Planta Genérica de Valores elaborada pela Municipalidade de São Paulo em dezembro de 2.016, apresentando para a Avenida Ipiranga setor 007 quadra 087 o índice fiscal 5842,70.

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

ARRUDA SIMÕES Consultoria, Avaliações & Perícias
R. Pals 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
DESEN 1987



- 40 -

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

O cálculo do fator padrão construtivo é obtido pela relação direta entre os índices constantes do estudo Valores de Edificações de Imóveis Urbanos – IBAPE/SP referentes ao avaliado 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 avaliada e dos comparativos em função do obsoletismo, do acabamento e do estado de conservação da edificação, em conformidade com o estudo Valores de Edificações de Imóveis Urbanos – IBAPE/SP.

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

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

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

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. País 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



163/ - 41 -

TABELA 1

CLASSE	TIPO	PADRÃO	VIDA REFERENCIAL - - "T _r " - (anos)	VALOR RESIDUAL - "R" - (%)
RESIDENCIAL	BARRACO	RÚSTICO	5	0
		SIMPLES	10	0
	CASA	RÚSTICO	60	0
		PROLETÁRIO	60	20
		ECONÔMICO	60	20
		SIMPLES	70	20
		MÉDIO	70	20
		SUPERIOR	70	20
	APARTAMENTO	FINO	70	20
		LUXO	60	20
		ECONÔMICO	60	20
		SIMPLES	60	20
		MÉDIO	60	20
		SUPERIOR	60	20
COMERCIAL	ESCRITÓRIO	FINO	50	20
		LUXO	50	20
		ECONÔMICO	70	20
		SIMPLES	70	20
		MÉDIO	60	20
		SUPERIOR	60	20
	GALPÕES	FINO	50	20
		LUXO	50	20
		RÚSTICO	60	20
		SIMPLES	60	20
COBERTURAS	COBERTURAS	MÉDIO	80	20
		SUPERIOR	80	20
		RÚSTICO	20	10
	COBERTURAS	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 59 anos, de modo que a idade em percentual da vida referencial corresponde a 0,98 ou 98%.

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

ARRUDA SIMÕES Consultoria, Avaliações & Perícias
R. País 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



1625

QUADRO A

- 42 -

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
 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



1686

- 43 -

TABELA 2

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

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 - e-mail: arrudasimoes@arrudasimoes.com.br

DESENDE 1987



- 44 -

Este modo o coeficiente K, resultante da aplicação da entrada do item "c" com percentual de "98", corresponde a 0,029.

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

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

$$FOC = 0,20 + 0,029 \times (1 - 0,20)$$

$$FOC = 0,223$$

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 avaliado e dos elementos comparativos e seu eventual incremento de preço.

O fator dormitórios, obtido pela relação entre o número de quartos do avaliado 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 avaliado e dos elementos comparativos e seu eventual incremento de preço.

O fator vagas, obtido pela relação entre o número de vagas de garagem do avaliado e dos comparativos, ponderado a um percentual de incremento de valor que apresente a melhor representatividade, variando de 1% a 5%, bem como o cálculo da diferença em reais em relação ao valor unitário original.

ELEMENTOS COMPARATIVOS: Foram analisados 5 (cinco) elementos pertencentes à mesma região geo-econômica do imóvel avaliado, a seguir relacionados.

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 - e-mail: arrudasimoes@arrudasimoes.com.br
DESDE 1987



- 45 -

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 1

NÚMERO DA PESQUISA: SAO PAULO - SP - 2017

SETOR: 007 QUADRA: 087

ÍNDICE DO LOCAL: 5.842,70

UBIZADO DATA DA PI

CHAVE GEOGRÁFICA:

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO: AV. IPIRANGA

COMP.: 2º ANDAR

BARRIO:

Nº:

CEP: 05500-000 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 (Av) M²: 0,00

TESTADA - (cf) m:

0,00

PROF. EQUIV. (Pe):

ACESSIBILIDADE: Direta

FORMATO: Regular

ESQUINA: N&C

TOPOGRAFIA: plano

CONSISTÊNCIA: seco

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO: Apartamento

ESTADO:

FACE:

CARACTERÍSTICAS

PADRÃO: apartamento médio c/ elev.

COEF. PADRÃO:

1,926

CONSERVAÇÃO: d - entre

COEF. DEP. (k): 0,218

IDADE: 59

anos

FRAÇÃO: 1.260,00

TAXA: 0,00

VAGAS COB.: 0

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²:

28,70

ÁREA COMUM M²:

5,53

GARAGEM M²:

0,00

TO

EDIFÍCIO

DORMITÓRIOS: 1

SUÍTES: 0

W.C.: 0

QUARTO EMPREGADAS: 0

PISCINA: 0

ELEVADORES: 0

PLAYGROUND: 0

SUPERIORES: 0

APTO/ANDAR: 10

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\$): 220.000,00

VALOR LOCAÇÃO (R\$): 0,00

MOBILIÁRIA:

MARTINHO IMOVEIS LTDA

CONTATO:

SR. MARTINHO

OBSERVAÇÃO:

OFERTA EM REAIS

ARRUDA SIMÕES Consultoria, Avaliações & Perícias

R. País 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



- 46 -

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 2

NÚMERO DA PESQUISA: SAO PAULO - SP - 2017
SETOR: 007 QUADRA: 087 ÍNDICE DO LOCAL: 5.842,70
DADOS DA LOCALIZAÇÃO

UTILIZADO DATA DA PI
CHAVE GEGRÁFICA:

ENDERECO: AV. IPIRANGA

COMP.: 12^o ANDAR BAIRRO:
CEP: UF: SP

NÚM.
CIDADE: SAO PAULO - S

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) M ² :	0,00	TESTADA - (cf) m:	0,00	PROF. EQUV. (Pe):
ACESSIBILIDADE:	Direta	FORMATO:	Regular	ESQUINA:
TOPOGRAFIA:	plano			Não
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): 0,219 IDADE: 59 anos FRAÇÃO: 1.260,00 TAXA: 0,00 VAGAS COB.: 0

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²: 28,70 ÁREA COMUM M²: 5,53 GARAGEM M²: 0,00 TO

EDIFÍCIO

DORMITÓRIOS: 1 SUÍTES: 0 W.C.: 0 QUARTO EMPREGADAS: 0 PISCINA: 0
ELEVADORES: 0 PLAYGROUND: 0 SUPERIORES: 0 APTO/ANDAR: 10

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\$): 260.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$): 0,00

MOBILIÁRIA: NETMOVEIS

CONTATO: SR. MARCELO

OBSERVAÇÃO:

OFERTA EM REAIS

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 - e-mail: arrudasimoes@arrudasimoes.com.br

DESDE 1987



1693

- 47 -

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 3

NÚMERO DA PESQUISA: SAO PAULO - SP - 2017
 SETOR: 007 QUADRA: 087 ÍNDICE DO LOCAL: 5.842,70 UTILIZADO DATA DA PI
 CHAVE GEOGRÁFICA:

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO: AV. IPIRANGA
 COMP.: 10 ANDAR BAIRRO:
 CEP: UF: SP CIDADE: SAO PAULO - S

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) M ² :	0,00	TESTADA - (cf) m :	0,00	PROF. EQUIV. (Pe):
ACESSIBILIDADE:	Direta	FORMATO:	Regular	ESQUINA:
TOPOGRAFIA:	plano			Nõc
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):	0,219	IDADE:	59 anos	FRAÇÃO: 11,26 TAXA: 0,00 VAGAS COB.: 0					
DIMENSÕES									
A. PRIVATIVA M ² :	28,70	ÁREA COMUM M ² :	5,53	GARAGEM M ² : 0,00 TO					
EDIFÍCIO									
DORMITÓRIOS:	1	SUÍTES:	0	W.C.:	0	QUARTO EMPREGADAS:	0	PISCINA:	0
ELEVADORES:	0	PLAYGROUND:	0	SUPERIORES:	0	APTO/ANDAR:	10		

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\$):	250.000,00	VALOR LOCAÇÃO (R\$): 0,00
MOBILIÁRIA:	PROSPECTA IMOVEIS			
CONTATO:	SRA. MARIA			
OBSERVAÇÃO:	OFERTA EM REAIS			

ARRUDA SIMÕES Consultoria, Avaliações & Perícias

R. País 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



- 48 -

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 4

NÚMERO DA PESQUISA: SAO PAULO - SP - 2017
SETOR: 007 QUADRA: 087 ÍNDICE DO LOCAL: 5.842,70
 UTILIZADO DATA DA PI
CHAVE GEOGRÁFICA:

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO: AV. IPIRANGA
COMP.: 3º ANDAR Bairro: NOME
CEP: UF: SP CIDADE: SAO PAULO - S

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) M ² :	0,00	TESTADA - (cf) m:	0,00	PROF. EQUIV. (Pe):
ACESSIBILIDADE:	Direta	FORMATO:	Regular	ESQUINA:
TOPOGRAFIA:	plano			Nõe
CONSISTÊNCIA:	seco			

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO: Apartamento ESTADO: FACE:

CARACTERÍSTICAS

PADRÃO: apartamento médio c/ elev. COEF. PADRÃO: 1,926 CONSERVAÇÃO: e - reparo
COEF. DEP. (k): 0,216 IDADE: 59 anos FRAÇÃO: 1.260,00 TAXA: 0,00 VAGAS COB.: 0

DIMENSÕES

A PRIVATIVA M²: 28,70 ÁREA COMUM M²: 5,53 GARAGEM M²: 0,00 TO

EDIFÍCIO

DORMITÓRIOS: 1 SUÍTES: 0 W.C.: 0 QUARTO EMPREGADAS: 0 PISCINA: 0
ELEVADORES: 0 PLAYGROUND: 0 SUPERIORES: 0 APTO/ANDAR: 10

FATORES ADICIONAIS

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

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA: Oferta VALOR VENDA (R\$): 200.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$): 0,00

MOBILIÁRIA: 7RUGOLI IMOBILIARIA

CONTATO: SR. ROSIMARY

OBSERVAÇÃO:

OFERTA EM REAIS

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 - e-mail: arrudasimoes@arrudasimoes.com.br

DESDE 1987



1692

- 49 -

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA

5

NÚMERO DA PESQUISA: SAO PAULO - SP - 2017
SETOR: 007 QUADRA: 087 ÍNDICE DO LOCAL: 5.842,70 UTILIZADO DATA DA PI
CHAVE GEOGRÁFICA:

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO: AV. IPIRANGA NÚM.
COMP.: 8º ANDAR BAIRRO:
CEP: UF: SP CIDADE: SAO PAULO - S

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) M ² :	0,00	TESTADA - (cf) m:	0,00	PROF. EQUIV. (Pe):
ACESSIBILIDADE:	Direta	FORMATO:	Regular	ESQUINA:
TOPOGRAFIA:	piano			Não
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): 0,219 IDADE: 59 anos FRAÇÃO: 1.260,00 TAXA: 0,00 VAGAS COB.: 0

DIMENSÕES

A PRIVATIVA M ² :	28,70	ÁREA COMUM M ² :	5,53	GARAGEM M ² :	0,00	TO
------------------------------	-------	-----------------------------	------	--------------------------	------	----

EDIFÍCIO

DORMITÓRIOS: 1 SUITES: 0 W.C.: 0 QUARTO EMPREGADAS: 0 PISCINA: 0
ELEVADORES: 0 PLAYGROUND: 0 SUPERIORES: 0 APTO/ANDAR: 10

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\$): 240.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$): 0,00

IMOBILIÁRIA: SINO IMÓVEIS

CONTATO: SRA. LUCIANNA

OBSERVAÇÃO:

OFERTA EM REAIS

ARRUDA SIMÕES Consultoria, Avaliações & Perícias

R. Pals 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



1693

- 50 -

3.2.2.- DETERMINAÇÃO DO VALOR UNITÁRIO

3.2.2.1.- 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 DESCRIPTIVA

DESCRIÇÃO: ARAGUAIA X VARIG

DATA: 28/8/2017

EDIFICAÇÃO VALORES DE VENDA: IBAPE-SP - 2017 - SAO PAULO - SP

FATOR OFERTA/TRANSAÇÃO: 0,9

PARCELA DE BENFEITORIA: 0,8

OBSERVAÇÃO:

FATORES

FATOR	ÍNDICE
<input type="checkbox"/> Localização	5.842,70

Analisando o modelo, verificamos que a utilização do fator de Obsolescência apresentaram o menor coeficiente de variação, correspondente a 9,88%, 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 Consultoria, Avaliações & 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



1694

3.2.2.2.- VERIFICAÇÃO DO SANEAMENTO DA AMOSTRA - 51 -

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

Nº	Endereço	Valor Unitário	Homogeneiza
<input checked="" type="checkbox"/> 1	AV. IPIRANGA ,345	6.898,95	6.92
<input checked="" type="checkbox"/> 2	AV. IPIRANGA ,345	8.153,31	8.15
<input checked="" type="checkbox"/> 3	AV. IPIRANGA ,345	7.839,72	7.83

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.

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 - e-mail: arrudasimoes@arrudasimoes.com.br

DESDE 1987



- 52 -

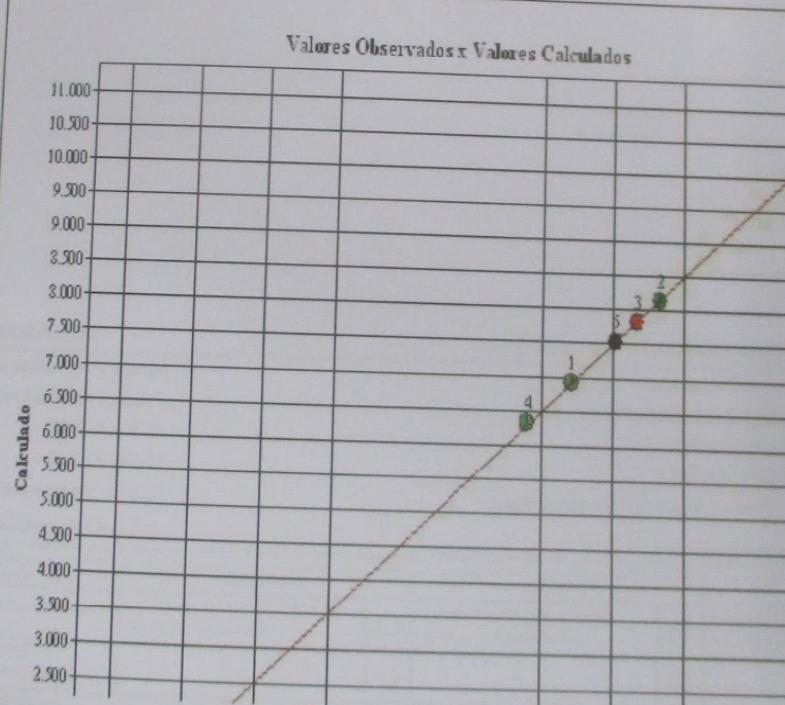
3.2.2.3.- GRÁFICO DE DISPERSÃO

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

GRÁFICO DE DISPERSÃO

N.º	X	Y
1	6.898,95	6.924,27
2	8.153,31	8.153,31
3	7.839,72	7.839,72

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 - e-mail: arrudasimoes@arrudasimoes.com.br

DESDE 1987



1696

3.2.2.4.- VALOR UNITÁRIO FINAL

- 53 -

Conforme resultados a seguir reproduzido, apuramos o valor unitário médio saneado de R\$ 7.356,98/m², atingindo o grau de precisão III.

APRESENTAÇÃO DOS RESULTADOS

DADOS DO AVALIANDO

Tipo : Apartamento Local : AVENIDA IPIRANGA 345 19 ANDAR CENTRO SAO PAULO - SP
Cliente : CONSTRUTORA BRASIL ARAGUAIA X VARIG LOGÍSTICA S/A

Área terreno m²: 1,00 Edificação m²: 28,70

Modalidade : Venda

Distribuição espacial

VALORES UNITÁRIOS

Média Unitários : 7.337,98

Desvio Padrão : 755,22

- 30% : 5.136,59

+ 30% : 9.539,37

Coeficiente de Variação : 10,2900

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

	Descrição	GRAU III	GRAU II	
1	Caraç. do imóvel avaliado	Completa quanto a todas variáveis analisadas	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/> Adoção de paradigma
2	Quantidade mínima de dados de mercado usados	12	<input type="checkbox"/> 5	<input checked="" type="checkbox"/>
3	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de inform ref a todas as caract das dos dados analisados	<input type="checkbox"/> Apresentação de inform ref a todas as caract das dos dados analisados	<input checked="" type="checkbox"/> Apresentação caract das do

VALORES HOMOGENEIZADOS

Média Unitários : 7.356,98

Desvio Padrão : 727,03

- 30% : 5.149,89

+ 30% : 9.564,07

Coeficiente de Variação : 9,8800

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 - e-mail: arrudasimoes@arrudasimoes.com.br
DESENDE 1987



169
- 54 -

3.2.2.5.- CÁLCULO DO VALOR DO IMÓVEL

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

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

V_i = Valor do imóvel

A_{bi} = Área útil construída: 28,70m²

V_u = Valor unitário: R\$ 7.356,98/m²

Substituindo e calculando, vem:

$$V_i = 28,70 \text{ m}^2 \times \text{R\$ } 7.356,98/\text{m}^2$$

$V_i = \text{R\$ } 211.145,33$ equivalendo a R\$ 210.000,00 redondos.

(DUZENTO E DEZ MIL REAIS)

O valor é válido para setembro de 2.017.



16/08
- 55 -

3.3.- VALOR DA COTA PENHORADA

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\$ 210.000,00

C_p = Cota penhorada do imóvel: 100%

Substituindo e calculando, vem:

$$V_{cp} = R\$ 210.000,00 \times 1,00$$

$$V_{cp} = R\$ 210.000,00$$

(DUZENTOS E DEZ MIL REAIS)

O valor é válido para setembro de 2.017.

R. País 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



1629

4.- APARTAMENTO 403 4º ANDAR EDIFÍCIO FLAMENGO - 56 -

4.1.- VISTORIA

4.1.1- LOCAL

O imóvel em questão está localizado na Avenida Ipiranga nº 345 apto. 403 do Edifício Flamengo, no bairro Centro, setor 007 quadra 087 da Planta Genérica de Valores elaborada pela Municipalidade de São Paulo.

A Avenida Ipiranga é provida de todos melhoramentos públicos essenciais, estando localizada nas proximidades da Avenida São João.

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

4.1.2.- BENFEITORIAS

4.1.2.1.- GERAL

Sobre o terreno encontra-se erigido 1 (um) edifício destinado ao uso residencial, apresentando o prédio em questão fachada em massa; piso granito; paredes alvenaria; fechamento em alvenaria, sendo constituído de terreo destinado a garagem, pavimento térreo com hall, e 21 (vinte e um) pavimentos superiores com 10 (dez) apartamento por andar, perfazendo um total de 210 (cento e dez) unidades residenciais.

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

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 - e-mail: arrudasimoes@arrudasimoes.com.br
DESDE 1987



4.1.2.2.- UNIDADE AUTÔNOMA

- 57 -

A unidade avaliada apresenta as seguintes dependências e acabamentos construtivos:

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

DORMITÓRIO: Piso tacos; paredes revestidas em pintura látex sobre massa corrida; forro laje; esquadria ferro com vidro.

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

A unidade em questão possui área privativa de 28,70m², área comum de 5,53m², totalizando a área de 34,23m² e ocupando uma fração ideal de terreno de 0,0038%.

O apartamento classifica-se de acordo com o estudo “Valores de Edificações de Imóveis Urbanos – IBAPE/SP – versão 2006”, na classe I – 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 59 anos, de modo que a idade em percentual da vida referencial corresponde a 0,98 ou 98%.

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.



1701

4.1.3.- CADASTRAMENTO FOTOGRÁFICO

- 58 -

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



FOTO 16: SALA.



1702
- 59 -



FOTO 17: 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 - e-mail: arrudasimoes@arrudasimoes.com.br
DESDE 1987



1203
- 60 -



FOTO 18: 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 - e-mail: arrudasimoes@arrudasimoes.com.br

DESDE 1987



1001
- 61 -

4.2.- 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.

4.2.1.- 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 deságio atualmente praticado no mercado para apartamentos é da ordem e 10%(dez por cento).

FATOR ATUALIZAÇÃO: O signatário não utilizará a atualização dos parâmetros pelos índices inflacionários, uma vez que os valores de mercado permanecem estáveis, não acompanhando a variação inflacionária ocorrida entre a data da pesquisa e a data do laudo.

FATOR LOCALIZAÇÃO: Transposição de unitários através da Planta Genérica de Valores elaborada pela Municipalidade de São Paulo em setembro de 2.016, apresentando para a Avenida Ipiranga setor 007 quadra 087 o índice fiscal 5842,70.

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

ARRUDA SIMÕES Consultoria, Avaliações & Perícias

R. Paixão 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



1705

- 62 -

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

O cálculo do fator padrão construtivo é obtido pela relação direta entre os índices constantes do estudo Valores de Edificações de Imóveis Urbanos – IBAPE/SP referentes ao avaliado 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 avaliada e dos comparativos em função do obsoletismo, do acabamento e do estado de conservação da edificação, em conformidade com o estudo Valores de Edificações de Imóveis Urbanos – IBAPE/SP.

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

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

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

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. País 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

TABELA I

- 63 -

CLASSE	TIPO	PADRÃO	VIDA REFERENCIAL - "T _r " - (anos)	VALOR RESIDUAL - "R" - (%)
RESIDENCIAL	BARRACO	RÚSTICO	5	0
		SIMPLES	10	0
		RÚSTICO	60	20
		PROLETARIO	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
COMERCIAL	ESCRITÓRIO	LUXO	50	20
		ECONÔMICO	70	20
		SIMPLES	70	20
		MÉDIO	60	20
		SUPERIOR	60	20
		FINO	60	20
		LUXO	50	20
	GALPÕES	RÚSTICO	50	20
		SIMPLES	60	20
		MÉDIO	60	20
		SUPERIOR	80	20
	COBERTURAS	RÚSTICO	80	20
		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 59 anos, de modo que a idade em percentual da vida referencial corresponde a 0,98 ou 98%.

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

ARRUDA SIMÕES Consultoria, Avaliações & Perícias

R. País 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



QUADRO A

- 64 -

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

R. País 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



1702
- 65 -

TABELA 2

ESTADO DE CONSERVAÇÃO

L*100%	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 - e-mail: arrudasimoes@arrudasimoes.com.br

DESDE 1987



Deste modo o coeficiente K, resultante da aplicação da entrada do item "c" com percentual de "98", corresponde a 0,029. - 66 -

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

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

$$FOC = 0,20 + 0,029 \times (1 - 0,20)$$

$$FOC = 0,223$$

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 avaliado e dos elementos comparativos e seu eventual incremento de preço.

O fator dormitórios, obtido pela relação entre o número de quartos do avaliado 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 avaliado e dos elementos comparativos e seu eventual incremento de preço.

O fator vagas, obtido pela relação entre o número de vagas de garagem do avaliado e dos comparativos, ponderado a um percentual de incremento de valor que apresente a melhor representatividade, variando de 1% a 5%, bem como o cálculo da diferença em reais em relação ao valor unitário original.

ELEMENTOS COMPARATIVOS: Foram analisados 5 (cinco) elementos pertencentes à mesma região geo-econômica do imóvel avaliado, a seguir relacionados.

ARRUDA SIMÕES Consultoria, Avaliações & Perícias

R. Paix 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



- 67 -

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA

NÚMERO DA PESQUISA: SAO PAULO - SP - 2017
SETOR: 007 QUADRA: 087 ÍNDICE DO LOCAL: 5.842.70

UTILIZADO DATA DA PI
CHAVE GEOGRÁFICA:

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO: AV. IPIRANGA

COMP.: 2º ANDAR

BAIRRO:

CEP:

UF: SP

Nº CIDADE: SAO PAULO - S

DADOS DA REGIÃO

MELHORAMENTOS :

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

DADOS DO TERRENO

ÁREA (Ar) m²:

0,00

TESTADA - (cf) m:

0,00

PROF. EQUIV. (Pe):
ESQUINA: N&O

ACESSIBILIDADE:

Direta

FORMATO:

Regular

TOPOGRAFIA:

plano

CONSISTÊNCIA:

seco

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO: Apartamento

ESTADO:

FACE:

CARACTERÍSTICAS

PADRÃO: apartamento médio c/ elev.

COEF. PADRÃO:

1,926

CONSERVAÇÃO: d - entre

COEF. DEF. (k): 0,218

IDADE: 59 anos FRAÇÃO: 1.260,00 TAXA: 0,00 VAGAS COB.: 0

DIMENSÕES

A PRIVATIVA m²:

28,70

ÁREA COMUM m²

5,53

GARAGEM m²

0,00

TO

EDIFÍCIO

DORMITÓRIOS: 1 SUÍTES: 0 W.C.: 0 QUARTO EMPREGADAS: 0 PISCINA: 0
ELEVADORES: 0 PLAYGROUND: 0 SUPERIORES: 0 APTO/ANDAR: 10

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\$): 220.000,00

VALOR LOCAÇÃO (R\$): 0,00

MOBILIÁRIA:

MARTINHO IMÓVEIS LTDA

CONTATO:

SR. MARTINHO

OBSERVAÇÃO:

OFERTA EM REAIS

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

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 - e-mail: arrudasimoes@arrudasimoes.com.br

DESDE 1987



- 68 -

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 2

NÚMERO DA PESQUISA: SAO PAULO - SP - 2017
SEIOR: 007 QUADRA: 087 ÍNDICE DO LOCAL: 5.842,70

UTILIZADO DATA DA API
CHAVE GEOGRÁFICA:

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO: AV. IPIRANGA
COMP.: 12º ANDAR BAIRRO:
CEP: UF: SP

NÚM
CIDADE: SAO PAULO - S

DADOS DA REGIÃO

MELHORAMENTOS:

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

DADOS DO TERRENO

ÁREA (Ar) M ² :	0,00	TESTADA - (cf) m:	0,00	PROF. EQUIV. (Pe):
ACESIBILIDADE:	Direta	FORMATO:	Regular	ESQUINA:
TOPOGRAFIA:	plano			Nº:
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): 0,219 IDADE: 59 anos FRAÇÃO: 1.260,00 TAXA: 0,00 VAGAS COB.: 0

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M ² :	28,70	ÁREA COMUM M ² :	5,53	GARAGEM M ² :	0,00	TO
EDIFÍCIO						

DORMITÓRIOS:	1	SUÍTES:	0	W.C.:	0	QUARTO EMPREGADAS:	0	PISCINA:	0
ELEVADORES:	0	PLAYGROUND:	0			SUPERIORES:	0	APTO/ANDAR:	10

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\$):	260.000,00	VALOR LOCAÇÃO (R\$):	0,00
MOBILIÁRIA:	NETIMOVEIS				
CONTATO:	SR. MARCELO				
OBSERVAÇÃO:	OFERTA EM REAIS				

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

ARRUDA SIMÕES Consultoria, Avaliações & Perícias

R. Pals 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



- 69 -

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 3

NÚMERO DA PESQUISA: SAO PAULO - SP - 2017
SETOR: 007 QUADRA: 067 ÍNDICE DO LOCAL: 5.842,70

UTILIZADO DATA API
CHAVE GEOGRÁFICA:

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO: AV. IPIRANGA
COMP.: 10 ANDAR

BAIRRO:

CEP: 05000-000

UF: SP

NÚM.
CIDADE: SAO PAULO - S

DADOS DA REGIÃO

MELHORAMENTOS:

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

DADOS DO TERRENO

ÁREA (A) M²: 0,00

TESTADA - (cF) m:

0,00

PROF. EQUIV. (Pe):

ACESIBILIDADE: Direta

FORMATO: Regular

ESQUINA: Nõ

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): 0,219 IDADE: 59 anos FRAÇÃO: 11,26 TAXA: 0,00 VAGAS COB.: 0

DIMENSÕES

A PRIVATIVA M²: 28,70

ÁREA COMUM M²:

5,53

GARAGEM M²: 0,00

TO

EDIFÍCIO

DORMITÓRIOS: 1 SUÍTES: 0 W.C.: 0

QUARTO EMPREGADAS: 0

PISCINA: 0

ELEVADORES: 0 PLAYGROUND: 0

SUPERIORES: 0

APTO/ANDAR: 10

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\$): 250.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$): 0,00

IMOBILIÁRIA: PROSPECTA IMÓVEIS

CONTATO: SRA. MARIA

OBSERVAÇÃO:

OFERTA EM REAIS

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

ARRUDA SIMÕES Consultoria, Avaliações & Perícias

R. País 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



30^{an}

- 70 -

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 4

NÚMERO DA PESQUISA: SAO PAULO - SP - 2017
SETOR: 007 QUADRA: 087 ÍNDICE DO LOCAL: 5.842,70

UTILIZADO DATA DA PI
CHAVE GEOGRÁFICA:

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDERECO: AV. IPIRANGA
COMP.: 3º ANDAR BAIRRO:
CEP: UF: SP

Nº: CIDADE: SAO PAULO - S

DADOS DA REGIÃO

MELHORAMENTOS :

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

DADOS DO TERRENO

ÁREA (Ar) M ² :	0,00	TESTADA - (cf) m:	0,00	PROF. EQUIN. (Pe):
ACESSIBILIDADE:	Direta	FORMATO:	Regular	ESQUINA:
TOPOGRAFIA:	plano			Nº:
CONSISTÊNCIA:	seco			

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO: Apartamento

ESTADO:

FACE:

CARACTERÍSTICAS

PADRÃO: apartamento médio c/ elev. COEF. PADRÃO: 1,926 CONSERVAÇÃO: e - reparc.
COEF. DEP. (k): 0,216 IDADE: 59 anos FRAÇÃO: 1.260,00 TAXA: 0,00 VAGAS COB.: 0

DIMENSÕES

A PRIVATIVA M ² :	28,70	ÁREA COMUM M ² :	5,53	GARAGEM M ² :	0,00	TO
------------------------------	-------	-----------------------------	------	--------------------------	------	----

EDIFÍCIO

DORMITÓRIOS:	1	SUÍTES:	0	W.C.:	0	QUARTO EMPREGADAS:	0	PISCINA:	0
ELEVADORES:	0	PLAYGROUND:	0			SUPERIORES:	0	APTO/ANDAR:	10

FATORES ADICIONAIS

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

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA: Oferta VALOR VENDA (R\$): 200.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$): 0,00

MOBILIÁRIA: 7RUGOLI IMOBILIARIA

CONTATO: SR. ROSIMARY

OBSERVAÇÃO:

OFERTA EM REAIS

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

ARRUDA SIMÕES Consultoria, Avaliações & Perícias
R. País 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



- 71 -

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 5

NÚMERO DA PESQUISA: SAO PAULO - SP - 2017
SETOR: 007 QUADRA: 087 ÍNDICE DO LOCAL: 5.842,70

UTILIZADO DATA DAPI
CHAVE GEOGRÁFICA:

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO: AV. IPIRANGA
COMP: 8º ANDAR BAIRRO:
CEP: UF: SP

Nº: CIDADE: SAO PAULO - S

DADOS DA REGIÃO

MELHORAMENTOS:

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

DADOS DO TERRENO

ÁREA (Ar) M ² :	0,00	TESTADA - (cf) m:		PROF. EQUIN. (Pe):
ACESSIBILIDADE:	Direta	FORMATO:	Regular	ESQUINA:
TOPOGRAFIA:	plano			Nº:
CONSISTÊNCIA:	seco			

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO:	Apartamento	ESTADO:	FACE:
CARACTERÍSTICAS			
PADRÃO:	apartamento médio c/ elev.	COEFF. PADRÃO:	1,926 CONSERVAÇÃO: c - regular
COEF. DEP. (k):	0,219 IDADE: 59 anos	FRAÇÃO:	1.260,00 TAXA: 0,00 VAGAS COB.: 0
DIMENSÕES			
A. PRIVATIVA M ² :	28,70	ÁREA COMUM M ² :	5,53 GARAGEM M ² : 0,00 TO
EDIFÍCIO			
DORMITÓRIOS:	1 SUÍTES: 0 W.C.: 0	QUARTO EMPREGADAS: 0 SUPERIORES: 0	PISCINA: 0 APTO/ANDAR: 10
ELEVADORES:	0 PLAYGROUND: 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\$): 240.000,00	VALOR LOCAÇÃO (R\$): 0,00
MOBILIÁRIA:	SINO IMÓVEIS		
CONTATO:	SRA. LUCIANNA		
OBSERVAÇÃO:	OFERTA EM REAIS		

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

ARRUDA SIMÕES Consultoria, Avaliações & Perícias
 R. Paul 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



4.2.2.- DETERMINAÇÃO DO VALOR UNITÁRIO

- 72 -

4.2.2.1.- 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 DESCRIPTIVA

DESCRIÇÃO: ARAGUAIA X VARIG

DATA: 28/8/2017

EDIFICAÇÃO VALORES DE VENDA: IBAPE-SP - 2017 - SAO PAULO - SP

FATOR OFERTA/TRANSAÇÃO: 0,9

PARCELA DE BENFEITORIA: 0,8

OBSERVAÇÃO:

FATORES

FATOR	ÍNDICE
<input type="checkbox"/> Localização	5.842,70

Analisando o modelo, verificamos que a utilização do fator de Obsolescência apresentaram o menor coeficiente de variação, correspondente a 9,88%, 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 Consultoria, Avaliações & Perícias

R. País 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



4.2.2.2 - VERIFICAÇÃO DO SANEAMENTO DA AMOSTRA - 73 -

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	Homogeneiza
<input checked="" type="checkbox"/> 1	AV. IPIRANGA ,345	6.898,95	6,92
<input checked="" type="checkbox"/> 2	AV. IPIRANGA ,345	8.153,31	8,15
<input checked="" type="checkbox"/> 3	AV. IPIRANGA ,345	7.839,72	7,83

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.

ARRUDA SIMÕES Consultoria, Avaliações & Perícias

R. País 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



27/

4.2.2.3.- GRÁFICO DE DISPERSÃO

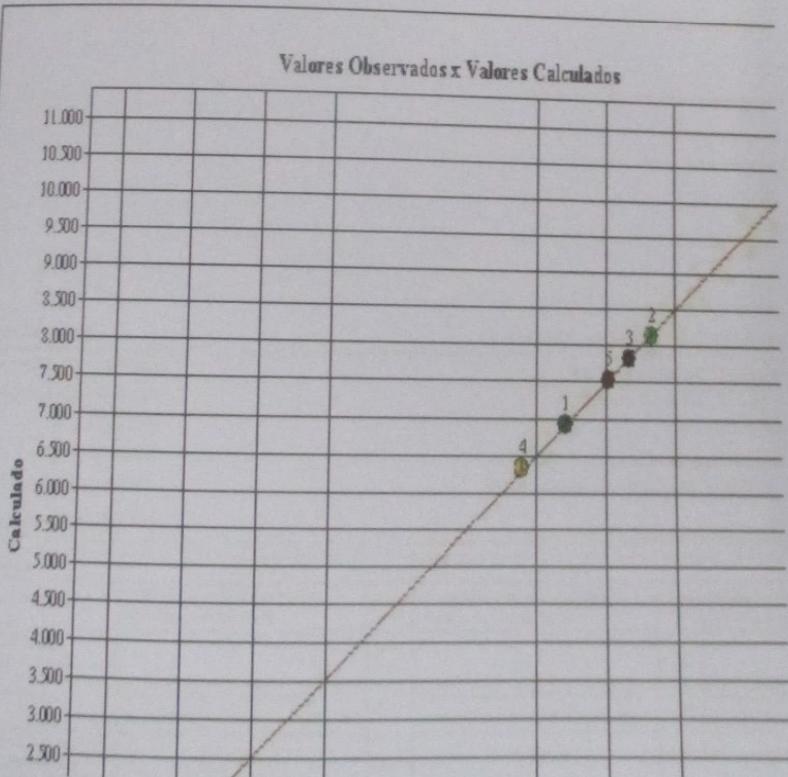
- 74 -

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

GRÁFICO DE DISPERSÃO

Nº	X	Y
1	6.898,95	6.924,27
2	8.153,31	8.153,31
3	7.839,72	7.839,72

GRÁFICO DE DISPERSÃO



ARRUDA SIMÕES Consultoria, Avaliações & Perícias

R. País 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

DESENHO 1987



mi

4.2.2.4.- VALOR UNITÁRIO FINAL

- 75 -

Conforme resultados a seguir reproduzido, apuramos o valor unitário médio saneado de R\$ 7.356,98/m², atingindo o grau de precisão III.

APRESENTAÇÃO DOS RESULTADOS

DADOS DO AVALIANDO

Tipo : Apartamento **local :** AVENIDA IPIRANGA 345 19 ANDAR CENTRO SAO PAULO - SP
Cliente : CONSTRUTORA BRASIL ARAGUAIA X VARIG LOGÍSTICA S/A
Área terreno m²: 1,00 **Edificação m²:** 28,70 **Modalidade :** Venda
Distribuição espacial

VALORES UNITÁRIOS

Média Unitários : 7.337,98
 Desvio Padrão : 755,22
 - 30% : 5.136,59
 + 30% : 9.539,37

Coefficiente de Variação : 10,2900

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

Descrição	GRAU III	GRAU II	
1 Carão. do imóvel avaliado	Completa quanto a todas variáveis analisadas	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/> Adoção de paradigma
2 Quantidade mínima de dados de mercado usados	12	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
3 Identificação dos dados de mercado	Apresentação de inform ref a todas as caract das dos dados analisados	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/> Apresentação das caract das do
4 Intervalo de ajuste de cada fator e p/ o conj de fatores	0,80 a 1,25	<input checked="" type="checkbox"/>	0,50 a 2,00 <input type="checkbox"/> 0,40

VALORES HOMOGENEIZADOS

Média Unitários : 7.356,98
 Desvio Padrão : 727,03
 - 30% : 5.149,89
 + 30% : 9.564,07

Coefficiente de Variação : 9,8800

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 - e-mail: arrudasimoes@arrudasimoes.com.br

DESENDE 1987



120

4.2.3.- CÁLCULO DO VALOR DO IMÓVEL

- 76 -

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

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

V_i = Valor do imóvel

A_{bi} = Área útil construída: 28,70m²

V_u = Valor unitário: R\$ 7.356,98/m²

Substituindo e calculando, vem:

$$V_i = 28,70 \text{ m}^2 \times \text{R\$ } 7.356,98/\text{m}^2$$

$V_i = \text{R\$ } 211.145,33$ equivalendo a R\$ 210.000,00 redondos.

(DUZENTO E DEZ MIL REAIS)

O valor é válido para setembro de 2.017.

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 - e-mail: arrudasimoes@arrudasimoes.com.br
DESDE 1987



4.3.- VALOR DA COTA PENHORADA

- 77 -

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\$ 210.000,00

C_p = Cota penhorada do imóvel: 100%

Substituindo e calculando, vem:

$$V_{cp} = R\$ 210.000,00 \times 1,00$$

$$V_{cp} = R\$ 210.000,00$$

(DUZENTOS E DEZ MIL REAIS)

O valor é válido para setembro de 2.017.

ARRUDA SIMÕES Consultoria, Avaliações & Perícias

R. País 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



5.-RESIDENCIA RUA OLIMPIO CATÃO Nº 87

- 78 -

5.1.- VISTORIA

5.1.1- LOCAL

O imóvel em questão está localizado na Rua Olimpio Catão nº 87 no bairro Centro, setor 011 quadra 019 da Planta Genérica de Valores elaborada pela Municipalidade de São Paulo.

A Rua Olimpio Catão é provida de todos melhoramentos públicos essenciais, estando localizada nas proximidades da Avenida Sumaré.

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

5.1.2.- TERRENO

O terreno do imóvel em questão, apresenta as seguintes características e dimensões:

FRENTE: 28,68m

LADO ESQUERDO: 32,39 m

LADO DIREITO: 32,39m

FUNDOS: 1,00,00m

ÁREA: 646,00 m²

ARRUDA SIMÕES Consultoria, Avaliações & Perícias

R. País 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



1722

5.1.3.- BENFEITORIAS

- 79 -

Sobre o terreno em questão encontram-se erigidas 1 (uma) edificação em 3 (três) pavimentos, destinadas ao uso residencial, apresentando fachada revestida em pintura látex sobre massa corrida; piso cerâmica; cobertura em telhas cerâmica; fechamento lateral em muros de alvenaria.

PAVIMENTO TERREO

GARAGEM: Piso cerâmico; pintura látex sobre massa corrida, forro de laje.

DEPÓSITO: Piso cerâmico; paredes revestidas em massa corrida; forro de laje.

ÁREA DE SERVIÇO: Piso cerâmico; paredes de azulejos; forro de laje; tanque em louça.

1º PAVIMENTO

SALA DE TELEVISÃO: Piso cerâmico; paredes revestidas sobre massa corrida; pintura látex.

SALA DE ESTAR: Piso cerâmico; paredes revestidas sobre massa corrida; pintura látex.

SALA DE LAREIRA: Piso cerâmico; paredes revestidas sobre massa corrida; pintura látex.

SALA DE JANTAR: Piso cerâmico; paredes revestidas sobre massa corrida; pintura látex.

ARRUDA SIMÕES Consultoria, Avaliações & Perícias
R. País 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



122

LAVABO: Piso cerâmico; paredes de azulejos; forro de laje.

- 80 -

COPA: Parede cerâmica; pintura látex sobre massa corrida; forro de laje.

COZINHA: Piso cerâmico; paredes de azulejos; pia granito forro de laje.

1º PAVIMENTO

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

ESCRITÓRIO: Piso madeira; forro de laje; paredes revestidas em pintura látex sobre massa corrida.

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

A edificação apresenta área construída total de 420,00 m².

A construção classifica-se de acordo com o estudo “Valores de Edificações de Imóveis Urbanos – IBAPE – Versão 2002”, na classe 1.- Residencial, no grupo 1.2 Casas, item 1.2.6 Padrão Superior.

A vida útil da edificação corresponde a 70 anos, possuindo o imóvel a idade estimada de 53 anos, de modo que a idade em percentual da vida referencial corresponde a 0,75 ou 75%.

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

ARRUDA SIMÕES Consultoria, Avaliações & Perícias

R. País 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



1224

5.1.4.- CADASTRAMENTO FOTOGRÁFICO

- 81 -

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



FOTO 19: RUA OLIMPIO CATÃO DEFRENTE AO IMÓVEL.

ARRUDA SIMÕES Consultoria, Avaliações & Perícias
R. Pals 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



- 82 -

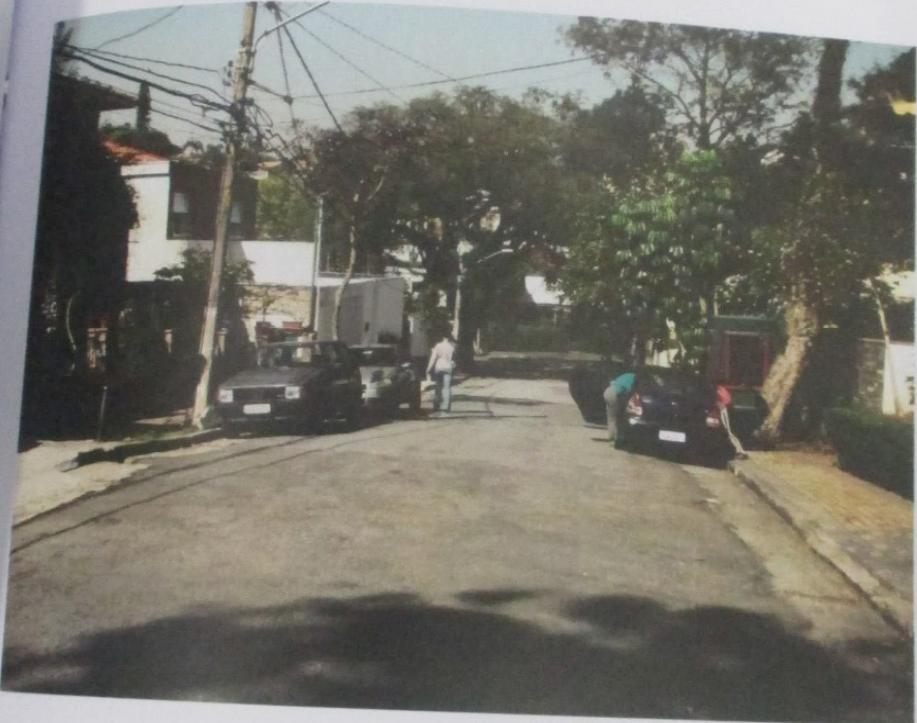


FOTO 20: RUA OLÍMPIO CATÃO EM SENTIDO CONTRÁRIO.

ARRUDA SIMÕES Consultoria, Avaliações & Perícias
R. País 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



- 83 -



FOTO 21: DIVISA DO LADO ESQUERDO.

ARRUDA SIMÕES Consultoria, Avaliações & Perícias
R. País 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



22
- 84 -

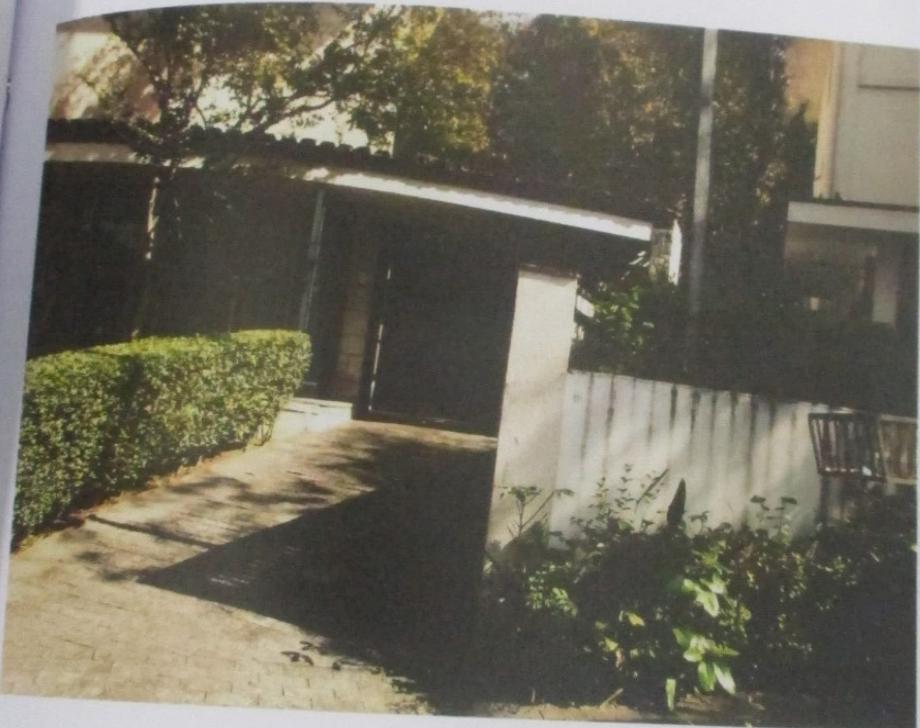


FOTO 22: DIVISA DO LADO DIREITO.

ARRUDA SIMÕES Consultoria, Avaliações & Perícias
R. País 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



- 85 -



FOTO 23: FACHADA DO IMÓVEL.

ARRUDA SIMÕES Consultoria, Avaliações & Perícias
R. País 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



1227
- 86 -

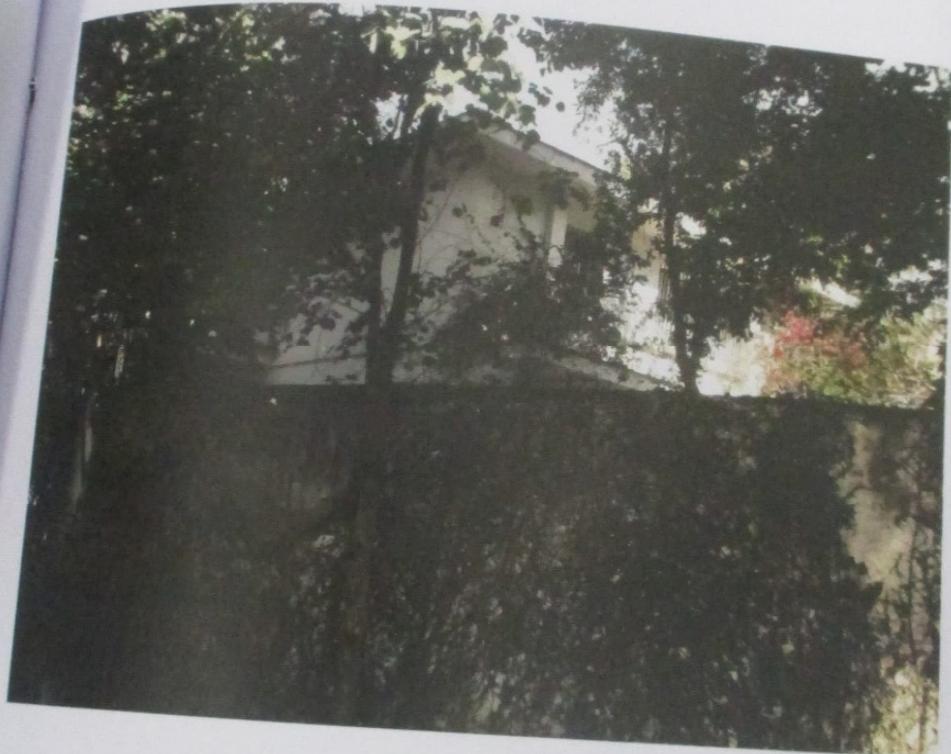


FOTO 24: OUTRA VISTA DA FACHADA.

ARRUDA SIMÕES Consultoria, Avaliações & Perícias
R. País 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



133

- 87 -



FOTO 25: ENTRADA SOCIAL.

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 - e-mail: arrudasimoes@arrudasimoes.com.br

DESDE 1987

30
11



- 88 -



FOTO 26: JARDIM.

ARRUDA SIMÕES Consultoria, Avaliações & Perícias
R. País 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
DESENHO 1987



270
- 89 -



FOTO 27: GARAGEM.

ARRUDA SIMÕES Consultoria, Avaliações & Perícias
R. País 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

DESENHO 1987



- 90 -



FOTO 28: ÁREA DE SERVIÇO.

ARRUDA SIMÕES Consultoria, Avaliações & Perícias
R. País 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



- 91 -



FOTO 29: SALA TÉRREO.

ARRUDA SIMÕES Consultoria, Avaliações & Perícias
R. País 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



- 92 -



FOTO 30: LAVABO.

ARRUDA SIMÕES Consultoria, Avaliações & Perícias
R. País 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



1236

- 93 -



FOTO 31: DEPOSITO.

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 - e-mail: arrudasimoes@arrudasimoes.com.br

DESDE 1987



332
- 94 -



FOTO 32: DEPOSITO.

ARRUDA SIMÕES Consultoria, Avaliações & Perícias
R. País 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

30 ANOS
ARRUDA SIMÕES



93
- 95 -



FOTO 33: COPA.

ARRUDA SIMÕES Consultoria, Avaliações & Perícias
R. País 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



73°

- 96 -



FOTO 34: 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 - e-mail: arrudasimoes@arrudasimoes.com.br

DESDE 1987



- 97 -



FOTO 35: SALA DE TELEVISÃO.

R. País 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

ESTADO DE SÃO PAULO
0114289-03-2008 6-26.0100 e o código 250000000WIPAT

30



- 98 -



FOTO 36: SALA DE ESTAR.

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 - e-mail: arrudasimoes@arrudasimoes.com.br

DESDE 1987



- 99 -

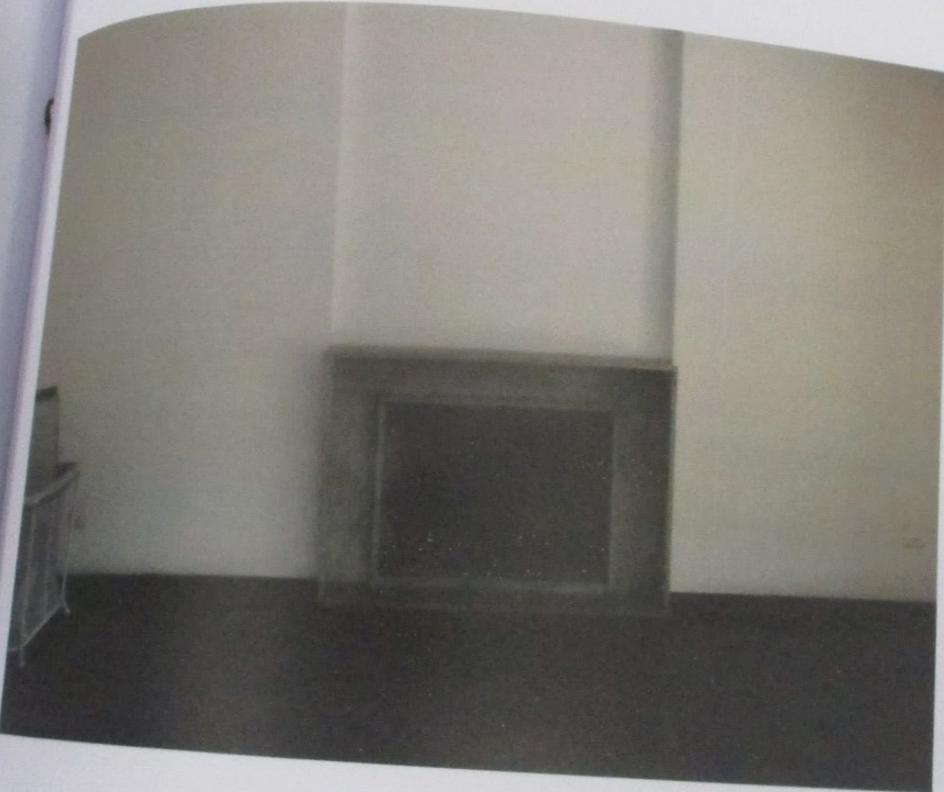


FOTO 37: SALA DE LAREIRA.

ARRUDA SIMÕES Consultoria, Avaliações & Perícias
R. País 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



1243
- 100 -

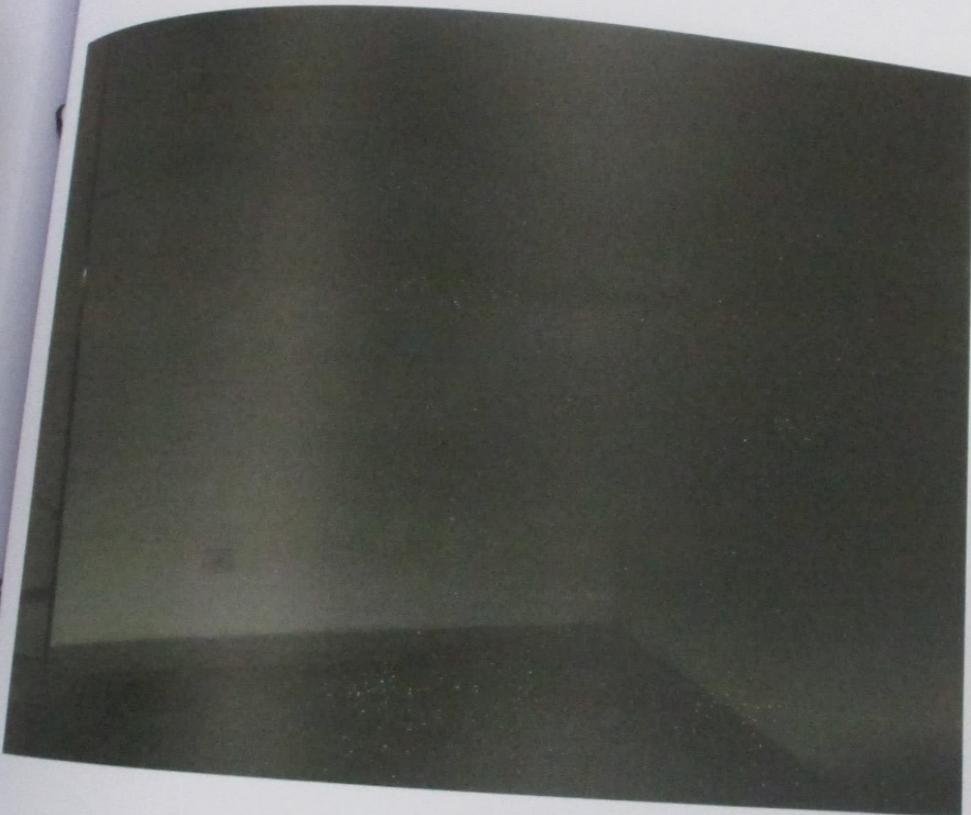


FOTO 38: SALA DE JANTAR.

R. País 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



784
- 101 -



FOTO 39: SUITE.

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 - e-mail: arrudasimoes@arrudasimoes.com.br
DESENDE 1987



- 102 -



FOTO 40: CLOSET.

ARRUDA SIMÕES Consultoria, Avaliações & Perícias
R. Paix de Araújo, 155 - c. 3 - CEP 04531-090 - Itaim Bibi - tel: (11) 3079.4633
site: www.arrudasimoes.com.br - e-mail: arrudasimoes@bol.com.br
DESENDE 1983



1x6

- 103 -



FOTO 41: BANHO.

ARRUDA SIMÕES Consultoria, Avaliações & Perícias
R. Paixão 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

DESENDE 1987

0164229-63 200818226.0100 é o código 25000000W114X7

30
11



247

- 104 -

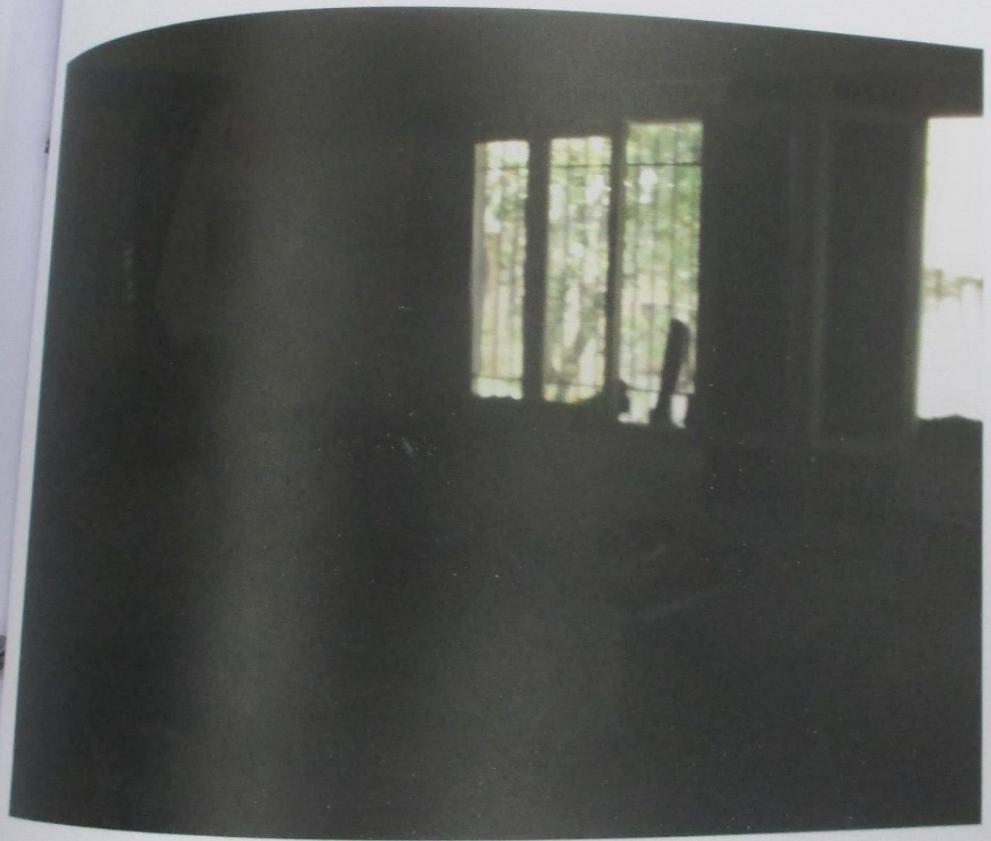


foto 42: SALA DE GINASTICA.

ARRUDA SIMÕES Consultoria, Avaliações & Perícias
R. País de Araújo, 155 - c. 3 - CEP 04531-090 - Itaim Bibi - Tel: (11) 3079-1087
Site: www.arrudasimoes.com.br - e-mail: arrudasimoes@arrudasimoes.com.br

E-SIR DOCUMENTATION 00000000000000000000000000000000
0104269-63 2008 8 25.0100 e 0 adidas 25000000000000000000000000000000



105

- 105 -



FOTO 43: DORMITORIO.

ARRUDA
R. País de Araújo,
site: www.

& Período
ol - Tel: 01642881-03 2008 é 26.0100 e o código 25000000WTFAY.
arruda.com.br

30

1



(749)

- 106 -



FOTO 44: ESCRITÓRIO.

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 - e-mail: arrudasimoes@arrudasimoes.com.br



12x0
- 107 -



FOTO 45: DORMITÓRIO.



- 108 -



7046: BANHO.

ARRUDA SIMÕES Consultoria, Avaliações & Perícias
R. País 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



132
- 109 -

5.2.- AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

O valor de mercado do imóvel será obtido através Método Comparativo Direto de Dados de Mercado, considerando a situação do imóvel no estado atual.

5.2.1.- METODOLOGIA DE CÁLCULO

Para determinação do valor unitário de venda do imóvel, foi utilizado do software Geoavaliador indicado e reconhecido pelo BAPE/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 as imobiliárias da região, apuramos que o deságio atualmente praticado no mercado para terrenos 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 Olimpio Catão o índice fiscal 2266,70.



1757
- 110 -

FATOR PADRÃO CONSTRUTIVO: Verificação da correlação entre os padrões construtivos do avaliado 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 Superior, apresentando o fator 1,776.:

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 avaliado 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 avaliada e dos comparativos em função do obsoletismo, do acabamento e do estado de conservação da edificação, em conformidade com o estudo Valores de Edificações de Imóveis Urbanos – IBAPE/SP.

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

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

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

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. País 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

TABELA 1

- 111 -

TIPO	PADRÃO	VIDA REFERENCIAL - "I _r " - (anos)	VALOR RESIDUAL - "R" - (%)	CLASSE	
				RESIDENCIAL	COMERCIAL
BARRACO	RÚSTICO	5	0		
	SIMPLES	10	0		
	RÚSTICO	60	0		
	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	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 comercial/serviços, tipo escritório, 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 53 anos, de modo que a idade em percentual da vida referencial corresponde a 0,76 ou 76%.

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

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 - e-mail: arrudasimoes@arrudasimoes.com
 DESDE 19



- 112 -

QUADRO A

Ref.	ESTADO DA EDIFICAÇÃO:	E	Depreciação (%)	Características
	nova	N	,00	Edificação nova ou com reforma geral e substancial, com menos de dois anos, que apresente apenas sinais de desgaste natural da pintura externa.
	entre nova e regular	E	,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.
	regular	R	,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.
	entre regular e necessitando reparos simples	E	,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.
	necessitando de reparos simples	N	8,10	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.
	necessitando de reparos de simples a importantes	N	3,20	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.
	necessitando de reparos importantes	N	2,60	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.
	necessitando de reparos importantes a edificação sem valor	N	5,20	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.
	em valor	S	00,00	Edificação em estado de ruína.

No presente caso o estado de conservação da construção se enquadra no item **ARRUDASIMÕES Consultoria, Avaliações & Perícias**
 R. País 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
DESENHO 1987



- 113 -

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

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

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 - e-mail: arrudasimoes@arrudasimoes.com.br

DESENHO 1987



- 114 -

Deste modo o coeficiente K, resultante da aplicação da entrada do item "c" com percentual de "76", corresponde a 0,323.

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

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

$$FOC = 0,20 + 0,323 \times (1 - 0,20)$$

$$FOC = 0,458$$

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 avaliado e dos elementos comparativos e seu eventual incremento de preço.

O fator dormitórios, obtido pela relação entre o número de quartos do avaliado 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 avaliado e dos elementos comparativos e seu eventual incremento de preço.

O fator vagas, obtido pela relação entre o número de vagas de garagem do avaliado e dos comparativos, ponderado a um percentual de incremento de valor que apresente a melhor representatividade, variando de 1% a 5%, bem como o cálculo da diferença em reais em relação ao valor unitário original.

ELEMENTOS COMPARATIVOS: Foram analisados 5 (cinco) elementos pertencentes à mesma região geo-econômica do imóvel avaliado.

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 - e-mail: arrudasimoes@arrudasimoes.com.br

DESENHO



1758

- 115 -

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 1

NÚMERO DA PESQUISA: SAO PAULO - SP - 2017
SETOR: 011 QUADRA: 019 ÍNDICE DO LOCAL: 2.26670
 UTILIZADO DATA DA PI
CHAVE GEOGRÁFICA:

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO: RUA OLÍMPIO CATÃO NÚM.
COMP.: Bairro : CIDADE: SAO PAULO - S
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: 550,00 TESTADA - (cf) m: 17,00 PROF. EQUIV. (Pe):
ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO: Regular ESQUINA: N
TOPOGRAFIA: plano
CONSISTÊNCIA: seco

DADOS DA BENFEITORIA

TIPO DA EDIFICAÇÃO: Casa USO DA EDIFICAÇÃO: Residencial ÁREA CONSTRUÍDA M²:
PADRÃO CONSTR.: casa superior CONSERVAÇÃO: d - entre regu
COEFF. DE PADRÃO: 1,780 IDADE REAL: 45 anos COEFF. DE DEP. (k): 0,550 CUSTO
VAGAS: 6 PAVIMENTOS: 0
VALOR CALCULADO: 0,00 VALOR ARBITRADO: 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\$): 2.400.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$): 0,00

MOBILIÁRIA: JA IMOVEIS

CONTATO: SR. AGENOR

OBSERVAÇÃO:

OFERTA EM REAIS

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 - e-mail: arrudasimoes@arrudasimoes.com.br
DESDE 1987



1250
- 116 -

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA

NÚMERO DA PESQUISA: SÃO PAULO - SP - 2017
SETOR: 1111 QUADEA: 019 ÍNDICE DO LOCAL: 026670
 ARBITRADO DATA DA F.
CHAVE GEOGRÁFICA:

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO: RUA OUMPIÓ CATÃO NÚM.
COMPL.: BARRIO:
CEP: 08010-000 Cidade: SÃO PAULO - S.

DADOS DA REGIÃO

MELHORAMENTOS:

- PAVIMENTAÇÃO REDE DE COLETA DE ESGOTO REDE DE EMISSÃO PÍBUCA
 REDE DE GÁS REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA TV A CABO

DADOS DO TERRENO

ÁREA (m²): 540,00 DISTÂNCIA - (m) m: 15,00 PROF. EQUIV. (Pe):
ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO: Regular ESQUINA: N/S
TOPOGRAFIA: plano
CONSTITUÊNCIA: seco

DADOS DA BENFEITORIA

Tipo da edificação: Casa USO DA EDIFICAÇÃO: Residencial ÁREA CONSTRUIDA (m²):
Padrão constl: casa superior CONSERVAÇÃO: d - entre reg.
COEF. DE PADRÃO: 1,750 IDADE REAL: 50 anos COEF. DE DEP. (%): 0,40% CUSTO
VAGAS: 6 PAVIMENTOS: 0
VALOR CALCULADO: 0,00 VALOR ARBITRADO: 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\$): 2.650.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$): 0,00
IMOBILIÁRIA: J.A. MOVEIS
CONTATO: SR. AGENOR
OBSERVAÇÃO:
OFERTA EM REAIS



1762
- 117 -

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 3

NÚMERO DA PESQUISA: SAO PAULO - SP - 2017
SETOR: 011 QUADRA: 004 ÍNDICE DO LOCAL: 2.26670

UTILIZADO DATA DA PI
CHAVE GEOGRÁFICA:

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO: RUA OLÍMPIO CATÃO NÚM.
COMP.: BAIRRO:
CEP: UF: SP CIDADE: SAO PAULO - S

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) M ² :	488,00	TESTADA - (cf) m:	15,00	PROF. EQUV. (Pe):
ACESSIBILIDADE:	Direta	FORMATO:	Regular	ESQUINA:
TOPOGRAFIA:	plano			
CONSISTÊNCIA:	seco			

DADOS DA BENFEITORIA

TIPO DA EDIFICAÇÃO: Casa	USO DA EDIFICAÇÃO: Residencial	ÁREA CONSTRUÍDA M ² :
PADRÃO CONSTR.: casa superior		CONSERVAÇÃO: c - regular
COEF. DE PADRÃO:	1.776	IDADE REAL: 45 anos COEF. DE DEP. (k): 0,568 CUSTO
VAGAS: 6	PAVIMENTOS: 0	
VALOR CALCULADO:	0,00	VALOR ARBITRADO: 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\$): 2.500.000,00	VALOR LOCAÇÃO (R\$): 0,00
IMOBILIÁRIA:	J. A. IMOVEIS	
CONTATO:	SR. AGENOR	

OBSERVAÇÃO:

OFERTA EM REAIS

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 - e-mail: arrudasimoes@arrudasimoes.com.br

DESDE 1987



1761

- 118 -

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 4

NÚMERO DA PESQUISA: SAO PAULO - SP - 2017
SETOR: 011 QUADRA: 004 ÍNDICE DO LOCAL: 2.26670
 UTILIZADO DATA DA PI
CHAVE GEOGRÁFICA:

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO: RUA OLÍMPIO CATÃO NÚM.
COMP.: 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) M ² :	600,00	TESTADA - (cf) m :	15,00	PROF. EQUIV. (Pe):
ACESSIBILIDADE:	Direta	FORMATO:	Regular	ESQUINA:
TOPOGRAFIA:	plano			Não
CONSISTÊNCIA:	seco			

DADOS DA BENFEITORIA

TIPO DA EDIFICAÇÃO: Casa	USO DA EDIFICAÇÃO: Residencial	ÁREA CONSTRUÍDA M ² :
PADRÃO CONSTR.: casa superior		CONSERVAÇÃO: d - entre regu
COEF. DE PADRÃO:	1,780	IDADE REAL: 58 anos COEF. DE DEP. (k): 0,380 CUSTO
VAGAS: 5	PAVIMENTOS: 0	
VALOR CALCULADO:	0,00	VALOR ARBITRADO: 5
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\$): 1.981.600,00	VALOR LOCAÇÃO (R\$): 0,00
MOBILIÁRIA:	J. A. IMOVEIS	
CONTATO:	SR. AGENOR	

OBSERVAÇÃO:

OFERTA EM REAIS

ARRUDA SIMÕES Consultoria, Avaliações & Perícias

R. País 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



262

- 119 -

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 5

NÚMERO DA PESQUISA: SAO PAULO - SP - 2017
SETOR: 011 QUADRA: 019 ÍNDICE DO LOCAL: 2.266.70

UTILIZADO DATA DA PI:
CHAVE GEOGRÁFICA:

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO: RUA OLÍMPIO CATÃO NÚM.
COMP.: BAIRRO:
CEP: UF: SP CIDADE: SAO PAULO - S

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) M ² :	600,00	TESTADA - (cf) m:	13,00	PROF. EQUIV. (Fe):
ACESSIBILIDADE:	Direta	FORMATO:	Regular	ESQUINA:
TOPOGRAFIA:	plano			
CONSISTÊNCIA:	seco			

DADOS DA BENEFITÓRIA

TIPO DA EDIFICAÇÃO: Casa	USO DA EDIFICAÇÃO: Residencial	ÁREA CONSTRUÍDA M:
PADRÃO CONSTR.: casa superior		CONSERVAÇÃO: c - regular
COEF. DE PADRÃO:	1,776 IDADE REAL: 25 anos	COEF. DE DEP. (k): 0,791 CUSTO
VAGAS: 5	PAVIMENTOS: 0	
VALOR CALCULADO:	0,00	VALOR ARBITRADO: 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\$): 3.599.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$): 0,00

IMOBILIÁRIA: LOPES LOCAL IMOVEIS

CONTATO:

OBSERVAÇÃO:

OFERTA EM REAIS

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIA
------------------------	--------------------	---------------

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 - e-mail: arrudasimoes@arrudasimoes.com.br
DESDE 1987



1263

- 120 -

5.2.2.- DETERMINAÇÃO DO VALOR UNITÁRIO

5.2.2.1.- 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 DESCRIPTIVA

Descrição: ARAGUAIA X VARIG

Data: 28/8/2017

Edificação Valores de Venda: IBAPE-SP - 2017 - SAO PAULO - SP

Fator Oferta/Transação: 0,9

Parcela de Benfeitoria: 0,6

Observação:

FATORES

FATOR	ÍNDICE
<input type="checkbox"/> Localização	2.266,70

Analisando o modelo, verificamos que a utilização do fator de Localização apresentou o menor coeficiente de variação, correspondente a 8,43% inferior inclusive ao coeficiente relativo ao valor unitário original.

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

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 - e-mail: arrudasimoes@arrudasimoes.com.br

DESDE 1987



- 121 -

5.2.2.2.- 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

Nº	Endereço	Valor Unitário	Homogeneiza
<input checked="" type="checkbox"/> 1	RUA OLÍMPIO CATÃO ,35	6.189,11	5,86
<input checked="" type="checkbox"/> 2	RUA OLÍMPIO CATÃO ,55	6.853,45	6,95
<input checked="" type="checkbox"/> 3	RUA OLÍMPIO CATÃO ,74	7.500,00	6,97

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.



1265

- 122 -

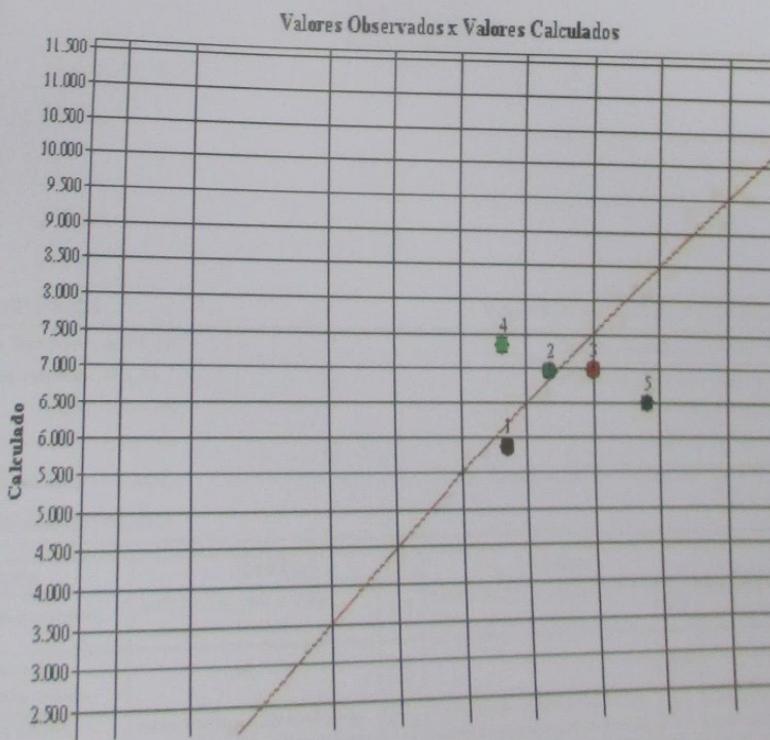
5.2.2.3.- GRÁFICO DE DISPERSÃO

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

GRÁFICO DE DISPERSÃO

N.º	X	Y
1	6.189,11	5.865,03
2	6.853,45	6.954,15
3	7.500,00	6.977,11

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 - e-mail: arrudasimoes@arrudasimoes.com.br

DESDE 1987



1266

5.2.2.4.- VALOR UNITÁRIO FINAL

- 123 -

Conforme resultados a seguir reproduzido, apuramos o valor unitário médio saneado de R\$ 6.723,56, atingindo o grau de precisão III.

APRESENTAÇÃO DOS RESULTADOS

DADOS DO AVALIANDO

Local: RUA OLÍMPIO CATAO 345 SUMARÉ SAO PAULO - SP
Cliente: CONSTRUTORA ARAGUAIA X VARIG LOGÍSTICA S/A
Área terreno m²: 646,00 **Edificação m²:** 420,00 **Modalidade:** Venda
Distribuição espacial

VALORES UNITÁRIOS

Média Unitários : 6.999,55

Desvio Padrão : 915,96

- 30% : 4.899,68

+ 30% : 9.099,41

Coeficiente de Variação : 13,0900

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

VALORES HOMOGENEIZADOS

Média Unitários : 6.723,09

Desvio Padrão : 566,74

- 30% : 4.706,16

+ 30% : 8.740,01

Coeficiente de Variação : 8,4300

Descrição	GRAU III		GRAU II	
1 Caract. do imóvel avaliado	Completa quanto a todas variáveis analisadas	<input type="checkbox"/>	Completa qto aos fatores usados no tratamento	<input checked="" type="checkbox"/> Adoção de paradigma
2 Quantidade mínima de dados de mercado usados	12	<input type="checkbox"/>	5	<input checked="" type="checkbox"/>
3 Identificação dos dados de mercado	Apresentação de inform ref a todas as caract das das dadas analisadas	<input type="checkbox"/>	Apresentação de inform ref a todas as caract das das dadas analisadas	<input checked="" type="checkbox"/> Apresentação das caract das do

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 - e-mail: arrudasimoes@arrudasimoes.com.br

DESENDE 1987



x67
- 124 -

5.2.2.5.- CÁLCULO DO VALOR DO IMÓVEL

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

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

$$Vi = \text{Valor do imóvel}$$

$$Abi = \text{Área Construída } 420,00 \text{ m}^2$$

$$Vu = \text{Valor unitário: R\$ } 1.110,63 / \text{m}^2$$

Substituindo e calculando, vem:

$$Vi = 420,00 \text{ m}^2 \times \text{R\$ } 6.723,02 / \text{m}^2$$

Vi = R\\$ 2.823.697,80 equivalendo a R\\$ 2.800.000,00 redondos.

(DOIS MILHÕES E OITOCENTOS MIL REAIS)

O valor é válido para setembro de 2.017

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 - e-mail: arrudasimoes@arrudasimoes.com.br

DESENHO 1987



168
- 125 -

5.2.3.- VALOR DA COTA PENHORADA

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\$ 2.800.000,00

C_p = Cota penhorada do imóvel: 100%

Substituindo e calculando, vem:

$$V_{cp} = R\$ 2.800.000,00 \times 1,00$$

$$V_{cp} = R\$ 2.800.000,00$$

(DOIS MILHÕES E OITOCENTOS MIL REAIS)

O valor é válido para setembro de 2.017.

ARRUDA SIMÕES Consultoria, Avaliações & Perícias

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

site: www.arrudasimoes.com.br - e-mail: arrudasimoes@arrudasimoes.com.br

DESENHO 1987



(169)
- 126 -

6.- VALOR TOTAL DOS IMÓVEIS

O valor total do imóvel correspondem a soma dos valores dos 3 apartamentos e a residência:

Av. Ipiranga nº 345 apto. 1.903	R\$ 210.000,00
Av. Ipiranga nº 345 apto. 402	R\$ 210.000,00
Av. Ipiranga nº 345 apto. 403	R\$ 210.000,00
Rua Olimpio Catão nº 87	<u>R\$ 2.800.000,00</u>
VALOR TOTAL	R\$.3.430.000,00

(TRÊS MILHÕES QUATROCENTOS E TRINTA MIL REAIS)

O valor é válido para setembro de 2.017.



120
- 127 -

7. VALOR TOTAL DAS COTAS PENHORADAS

O valor total das cotas penhoradas correspondem a soma dos valores dos apartamentos e da residência:

Av. Ipiranga nº 345 apto. 1.903	R\$ 210.000,00
Av. Ipiranga nº 345 apto. 402	R\$ 210.000,00
Av. Ipiranga nº 345 apto. 403	R\$ 210.000,00
Rua Olimpio Catão nº 87	<u>R\$ 2.800.000,00</u>
VALOR TOTAL	R\$.3.430.000,00

(TRÊS MILHÕES QUATROCENTOS E TRINTA MIL REAIS)



8.- ENCERRAMENTO

- 128 -

O presente laudo está impresso em 128(cento e vinte e oito) folhas somente no anverso, sendo a última datada e assinada.

Segue em anexo:

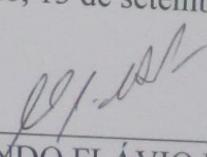
ANEXO 1: Localização do Imóvel da Avenida Ipiranga.

ANEXO 2: Localização do Imóvel da Rua Olimpio Catão.

ANEXO 3: Planta de Quadra da Rua Olimpio Catão.

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

São Paulo, 13 de setembro de 2.017.


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



1222

ANEXO 1

ARRUDA SIMÕES Consultoria, Avaliação e Gestão

R. Pais de Araújo, 155 - c. 3 - CEP 04531-090

site: www.arrudasimoes.com.br - e-mail: contato@arrudasimoes.com.br

DESDE

DESDE 1987

R. País 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

ARRUDA SIMÕES Consultoria, Advocacia e Perícias

ANEXO 2



(xx)

BO. VIDA

DESDÉ 1987

ARRUDA SIMÕES Consultoria, Advocacia & Perícias
R. País de Araújo, 155 - C. 3 - CEP 04531-090 - Ilhalm Blbl - Tel: (11) 3079.4683
Site: www.arrudadismoes.com.br - E-mail: arrudadismoes@arrudadismoes.com.br
DESE 1987





1276

ANEXO 3

ARRUDA SIMÕES Consultoria, Avaliações & Perícias

R. País 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

DESENDE 1987

PACAEembú
Quadra "52"

Base Cartográfica - DIMAP2
Pasta de Loteamento N° 73-G

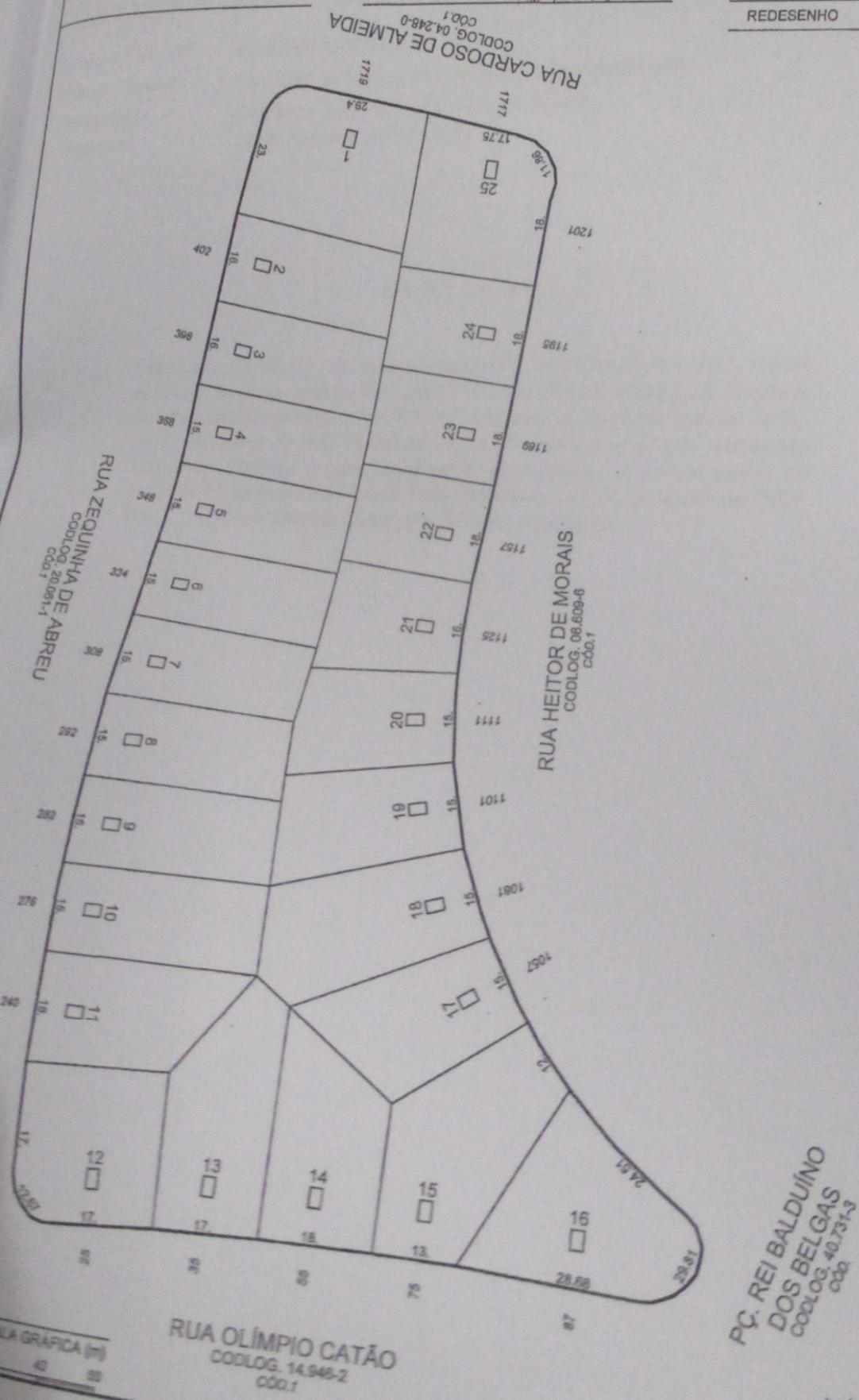


S | 011

Q | 019

ATUALIZAÇÕES

EXPEDIENTE	DATA
REDESENHO	19/05/17



P.C. REI BALDUINO
DOS BELGAS
COLOGNE 40/37-3

RUA OLÍMPIO CATÃO
CÓDIGO: 14.548-2
CDU: 1

ÚLTIMO
LOTE

PACAEIRIÚ
Quinta "52"

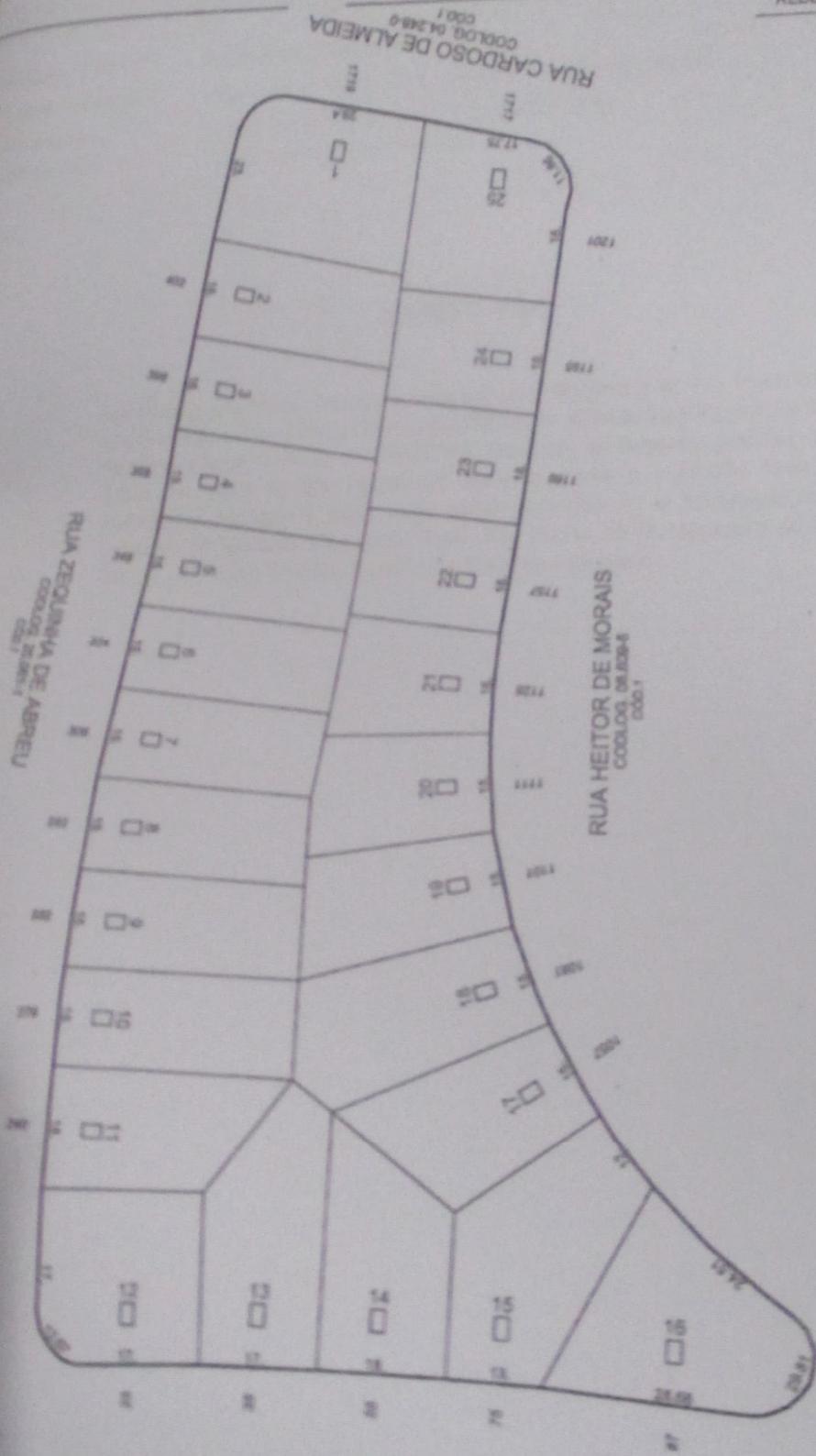
Belo Cartográfica - DIMAP2
Pasta de Loteamento N° 73-G



S	011
Q	019

ATUALIZAÇÕES

EXPEDIENTE	DATA
REDESENHO	19/05/17



ÚLTIMO
LOTE
025



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA DE SÃO PAULO

FORO CENTRAL CÍVEL

31ª VARA CÍVEL

Praça João Mendes s/nº, 11º andar - salas nº 1115/1117, Centro - CEP 01501-900, Fone: 2171-6218, São Paulo-SP - E-mail: sp31cv@tjsp.jus.br

Horário de Atendimento ao Pùblico: das 12h30min às 19h00min

1778

CERTIDÃO

Processo Físico nº: 0164289-63.2008.8.26.0100

Classe - Assunto:

Execução de Título Extrajudicial - Nota Promissória

Requerente:

Construtora Brasil Central Araguaia Ltda

Requerido:

Varig Logistica S/A e outros

CERTIDÃO

Certifico e dou fé que, em cumprimento ao r. despacho de fls. 1643, expedi em favor do perito judicial Fernando Flávio de Arruda Simões um mandado de levantamento judicial nº 1070/2017, referente ao depósito judicial de fls. 1635, no valor de R\$ 18.000,00, mais os juros e correção monetária existentes, devendo a parte interessada providenciar o levantamento no prazo de 15 (quinze) dias. Nada Mais. São Paulo, 20 de setembro de 2017.
Eu, ___, Gilberto Soreira, Escrevente Técnico Judiciário.

EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA 11ª VARA CÍVIL
DO FÓRUM CENTRAL DA COMARCA DE SÃO PAULO - SP



Proc. n° 0164289-63-2008-8-26-0100 (583.00.2008.164289)

BRUNO GRECO, nos autos da EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL proposta por CONSTRUTORA BRASIL CENTRAL ARAGUAIA LTDA, ("BCA" ou "exequente") contra VARIG LOGÍSTICA S/A ("executada") e OUTROS, vem, respeitosamente, com fulcro no art. 119 e segs. do CPC, requerer intervenção como terceiro interessado, na modalidade "assistente simples", pelos fundamentos de fato e de direito a seguir expostos:

1. Conforme os "Considerandos" de itens (a), (b) e (c) C/C Cláusula Primeira, letras (a) e (a.ii) C/C Parágrafo Primeiro, todos do incluso "Instrumento Particular de Ratificação ao Termo de Retirada com Apuração de Haveres de 01.02.2010"¹, o requerente tem direito de receber da exequente BCA, diretamente, na presente execução, o título de apuração de haveres de sua retirada da sociedade, na longínqua data de 28.01.2010, o seguinte:

"50% (cinquenta por cento) do crédito remanescente cobrados judicialmente da Varig Logística S/A e seus sócios em favor de BCA, descontados previamente os impostos devidos e os honorários contratados com a Advocacia Daniel Moreira do Patrocínio, limitado ao teto de R\$1.000.000,00 (um milhão de reais), limite este que será analisado mensalmente na exata proporção do crédito exequendo, qual seja, IGP-M (Índice Geral de Preços do Mercado) mais juros de 1% ao mês, desde a data da assinatura dessa RERRATIFICAÇÃO.