



ARRUDA SIMÕES

EXMO. SR. DR. JUIZ DE DIREITO DA 4ª VARA CÍVEL  
DE SANTANA

*J. Magalhães*  
*SP. 04/02/02*

*sm*

Gabete Maria de Oliveira Cardoso  
Juiz de Direito

PROCESSO: 02/039.596-6

CONTROLE: 2.548/02

FERNANDO FLÁVIO DE ARRUDA SIMÕES,  
engenheiro, perito judicial, nomeado nos autos da ação de EXECUÇÃO  
juizada pelo BANCO BRADESCO S/A contra LAMURCY  
INDUSTRIA E COMÉRCIO DE PRODUTOS ALIMENTÍCIOS  
LTD E OUTROS, tendo realizado todos os estudos e diligências  
necessárias ao caso, vem mui respeitosamente apresentar o seguinte

## LAUDO AVALIATÓRIO





500  
2

220

f

## PRELIMINARES

- 2 -

O presente laudo objetiva a determinação do valor de mercado do imóvel situado na Rua Conchilia nº 477, bairro Vila Albertina, matriculado sob nº 28.775 perante o 15º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo e penhorado às fls. 82 dos autos.

A avaliação do imóvel será executada de acordo com Norma Técnica da ABNT - NBR 14.653-2 - Avaliação de Bens - Parte 2: Imóveis Urbanos e do IBAPE/SP.

## VISTORIA

### 1.1.- LOCAL

O imóvel em questão está localizado na Rua Conchilia nº 477, bairro Vila Albertina, setor 109 quadra 070 da Planta Genérica de Valores elaborada pela Municipalidade de São Paulo.

A Rua Conchilia é provida de todos melhoramentos públicos essenciais, estando localizada nas proximidades da Avenida Nova Cantareira.

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





501  
2

221  
f

## 2.- TERRENO

- 3 -

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

FRONTE: 34,60m para a Rua Conchilia.

LADO DIREITO: 50,00m

LADO ESQUERDO: 50,00m

FUNDOS: 34,60m

ÁREA: 1.700,00m<sup>2</sup>

## 3.- BENFEITORIAS

Sobre o terreno em questão encontram-se erigidas 2(duas) edificações com 2(dois) pavimentos, destinadas ao uso residencial, apresentando fachada revestida em pintura látex sobre massa corrida; piso em pedra natural; cobertura em telhas cerâmicas; fechamento lateral em alvenaria e frontal em portão de ferro.

SALA DE ESTAR: Piso em tabua corrida; paredes revestidas em pintura látex sobre massa corrida; forro de gesso; esquadria de madeira com vidro liso.

SALA DE JANTAR: Piso em tabua corrida; paredes revestidas em pintura látex sobre massa corrida; forro de gesso; esquadria de madeira com vidro liso.

SALA DE LAREIRA: Piso em tabua corrida; paredes revestidas em pintura látex sobre massa corrida; forro de gesso; esquadria de madeira com vidro liso.

SALA ÍNTIMA: Piso em mármore; paredes revestidas em pintura látex sobre massa corrida; forro de gesso; esquadria de madeira com vidro liso.

SALA DE TV: Piso em tabua corrida; paredes revestidas em pintura látex sobre massa corrida; forro de gesso; esquadria de madeira com vidro liso.

**ARRUDA SIMÕES - Consultoria, Avaliações & Perícias S/S Ltda.**

Rua Paes de Araujo, 155 - Casa 3 - CEP 04531-090 - Itaim Bibi - Tel: (11) 3079.4633 - Fax: (11) 3079.4805

[www.arrudasimoes.com.br](http://www.arrudasimoes.com.br)





102  
Ø

222  
f

- 4 -

ALL DE ENTRADA: Piso em mármore; paredes revestidas em pintura latex sobre massa corrida; forro de gesso.

SUÍTE 1(UM): Piso em carpete; paredes revestidas em pintura látex sobre massa corrida; forro de gesso; esquadria de madeira com vidro liso.

BANHO SUÍTE 1(UM): Piso em mármore; paredes revestidas em azulejo decorado; forro em gesso; banheira em louça cerâmica revestida em mármore; vaso sanitário em louça cerâmica; pia de mármore com gabinete de madeira; esquadria de madeira com vidro liso.

W.C. 1(UM): Piso em carpete; paredes revestidas em pintura látex sobre massa corrida; forro de gesso; esquadria de madeira com vidro liso.

SUÍTE 2(DOIS): Piso em carpete; paredes revestidas em pintura látex sobre massa corrida; forro de gesso; esquadria de madeira com vidro liso.

BANHO SUÍTE 2(DOIS): Piso em mármore; paredes revestidas em azulejo decorado; forro em gesso; banheira em louça cerâmica revestida em mármore; vaso sanitário em louça cerâmica; pia de mármore com gabinete de madeira; esquadria de madeira com vidro liso.

W.C. 2(DOIS): Piso em carpete; paredes revestidas em pintura látex sobre massa corrida; forro de gesso; esquadria de madeira com vidro liso.

SUÍTE 3(TRÊS): Piso em carpete; paredes revestidas em pintura látex sobre massa corrida; forro de gesso; esquadria de madeira com vidro liso.

BANHO SUÍTE (TRÊS): Piso em mármore; paredes revestidas em azulejo decorado; forro em gesso; banheira em louça cerâmica revestida em mármore; vaso sanitário em louça cerâmica; pia de mármore com gabinete de madeira; esquadria de madeira com vidro liso.

SUÍTE 4(QUATRO): Piso em carpete; paredes revestidas em pintura látex sobre massa corrida; forro de gesso; esquadria de madeira com vidro liso.

**ARRUDA SIMÕES - Consultoria, Avaliações & Perícias S/S Ltda.**

Rua Paes de Araujo, 155 - Casa 3 - CEP 04531-090 - Itaim Bibi - Tel: (11) 3079.4633 - Fax: (11) 3079.4805  
www.arrudasimoes.com.br





ARRUDA SIMÕES

509  
2  
229  
✓

DICIÁRIO  
3º

- 5 -

ANHO SUÍTE 4(QUATRO): Piso em mármore; paredes revestidas em azulejo decorado; forro em gesso; banheira em louça cerâmica revestida em mármore; vaso sanitário em louça cerâmica; pia de mármore com gabinete de madeira; esquadria de madeira com vidro liso.

LOSET 4(QUATRO): Piso em carpete; paredes revestidas em pintura texturizada sobre massa corrida; forro de gesso; esquadria de madeira com vidro liso.

LAVABO: Piso em mármore; paredes revestidas em azulejo decorado; forro em gesso; vaso sanitário em louça cerâmica; pia de mármore com gabinete de madeira; esquadria de madeira com vidro liso.

COZINHA: Piso em granito; paredes revestidas em azulejo decorado; forro em gesso; esquadria de madeira com vidro liso.

LOZINHA: Piso em granito; paredes revestidas em azulejo decorado; forro em gesso; pia de granito; esquadria de madeira com vidro liso.

SALÃO DE FESTA: Piso cerâmico; paredes revestidas em azulejo decorado e pedra natural; forro em gesso; esquadria de madeira com vidro liso.

DEPOZITÓRIO: Piso cerâmico; paredes revestidas em azulejo decorado; forro em gesso; esquadria de madeira com vidro liso.

LAVABO SALÃO DE FESTA: Piso cerâmico; paredes revestidas em azulejo decorado; forro em gesso; vaso sanitário em louça cerâmica; pia de mármore; esquadria de madeira com vidro liso.

SALÃO DE JOGOS: Piso cerâmico; paredes revestidas em meia barra de azulejo decorado; forro em gesso; esquadria de madeira com vidro liso.

DEPÓSITO: piso cerâmico; paredes revestidas em azulejo até o teto; forro de gesso.

CENTRAL TELEFÔNICA/DISPENSA: piso cerâmico; paredes revestidas em azulejo até o teto; forro de laje.

ARRUDA SIMÕES - Consultoria, Avaliações & Perícias S/S Ltda.

Rua Paes de Araujo, 155 - Casa 3 - CEP 04531-090 - Itaim Bibi - Tel: (11) 3079.4633 - Fax: (11) 3079.4805  
www.arrudasimoes.com.br





504  
2

224  
f

- 6 -

CENTRAL DE GÁS: piso cerâmico; paredes revestidas em azulejo até o teto; forro de laje.

GARAGEM: Piso em pedra natural; paredes revestidas em meia barra de azulejo decorado; forro em gesso.

LAVABO DA GARAGEM: Piso cerâmico; paredes revestidas em azulejo até o teto; forro em gesso; esquadria de madeira com vidro liso.

QUARTO DE EMPREGADA: Piso cerâmico; paredes revestidas em pintura látex sobre massa corrida; forro em gesso; esquadria de madeira com vidro liso.

SALA DE EMPREGADA: Piso cerâmico; paredes revestidas em pintura látex sobre massa corrida; forro em gesso; esquadria de madeira com vidro liso.

COZINHA DE EMPREGADA: Piso cerâmico; paredes revestidas em azulejo até o teto; forro em gesso; pia de granito; esquadria de madeira com vidro liso.

BANHEIRO DE EMPREGADA: Piso cerâmico; paredes revestidas em azulejo até o teto; forro em gesso; vaso sanitário em louça cerâmica; pia de granito com gabinete em prensado de madeira; esquadria de madeira com vidro liso.

SALA DE EMPREGADA: Piso cerâmico; paredes revestidas em pintura látex sobre massa corrida; forro em gesso; esquadria de madeira com vidro liso.

ÁREA DE SERVIÇO: Piso cerâmico; paredes revestidas em azulejo até o teto; forro em gesso; tanque em louça cerâmica; esquadria de madeira com vidro liso.

LAVABO DA ÁREA DE SERVIÇO: Piso cerâmico; paredes revestidas em azulejo até o teto; forro em gesso; vaso sanitário em louça cerâmica.

**ARRUDA SIMÕES - Consultoria, Avaliações & Perícias S/S Ltda.**

Rua Paes de Araujo, 155 - Casa 3 - CEP 04531-090 - Itaim Bibi - Tel: (11) 3079.4633 - Fax: (11) 3079.4805  
[www.arrudasimoes.com.br](http://www.arrudasimoes.com.br)





ARRUDA SIMÕES

505  
2

229

f

-7-

A edificação apresenta área construída total de 769,00m<sup>2</sup>.

A construção classifica-se de acordo com o estudo "Valores de Avaliações de Imóveis Urbanos - IBAPE - Versão 2002, classe 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 20 anos, de modo que a idade em percentual da vida referencial corresponde a 0,28 ou 28%.

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

**ARRUDA SIMÕES - Consultoria, Avaliações & Perícias S/S Ltda.**

Rua Paes de Araujo, 155 - Casa 3 - CEP 04531-090 - Itaim Bibi - Tel: (11) 3079.4633 - Fax: (11) 3079.4805  
www.arrudasimoes.com.br



ARRUDA SIMÕES

506  
2

226  
✓

- 8 -

#### 4.- RELATÓRIO TÉCNICO FOTOGRÁFICO

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

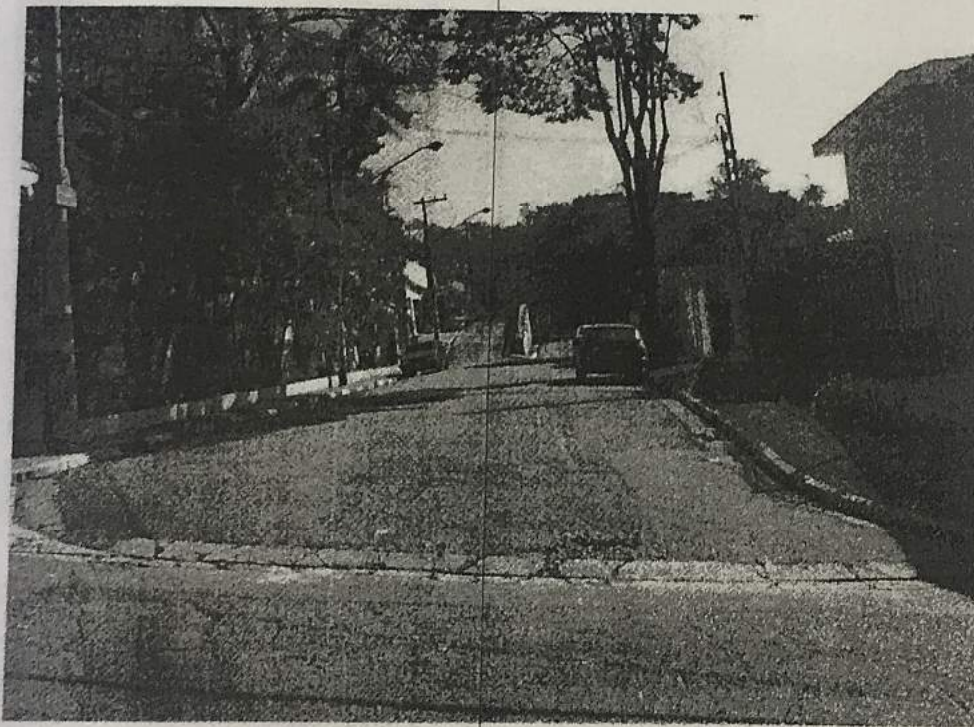


FOTO 1: RUA CONCHILIA DEFRENTE AO IMÓVEL.

**ARRUDA SIMÕES - Consultoria, Avaliações & Perícias S/S Ltda.**

Rua Paes de Araujo, 155 - Casa 3 - CEP 04531-090 - Itaim Bibi - Tel: (11) 3079.4633 - Fax: (11) 3079.4805  
[www.arrudasimoes.com.br](http://www.arrudasimoes.com.br)





507  
52

227  
/

- 9 -

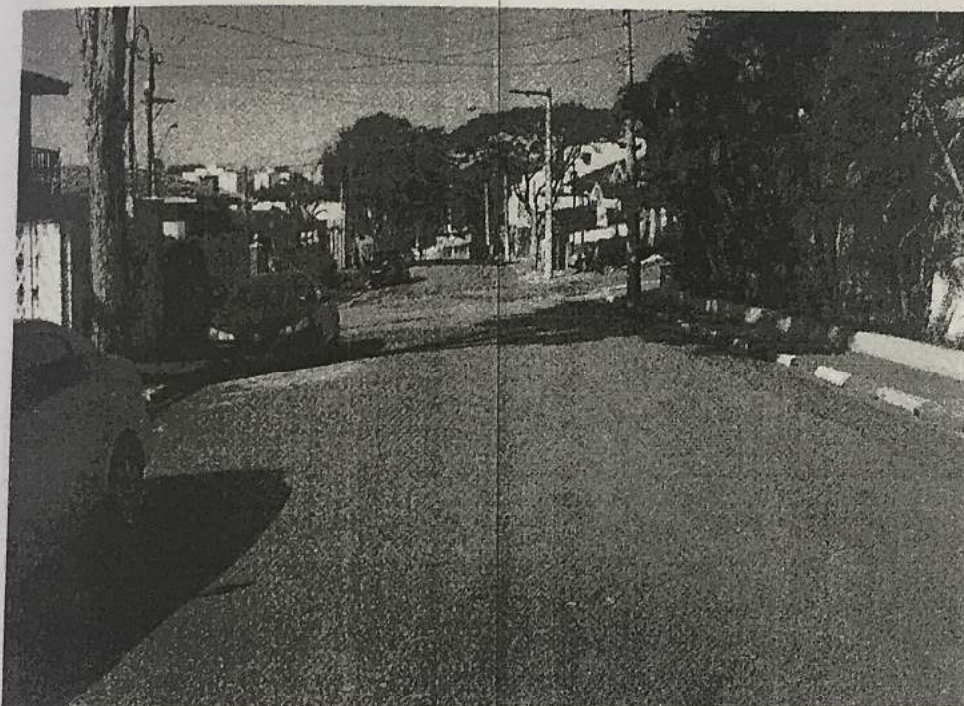


FOTO 2: RUA CONCHILIA EM SENTIDO CONTRÁRIO.

**ARRUDA SIMÕES - Consultoria, Avaliações & Perícias S/S Ltda.**

Rua Paes de Araujo, 155 - Casa 3 - CEP 04531-090 - Itaim Bibi - Tel: (11) 3079.4633 - Fax: (11) 3079.4805

[www.arrudasimoes.com.br](http://www.arrudasimoes.com.br)





50x  
D

228  
✓

- 10 -

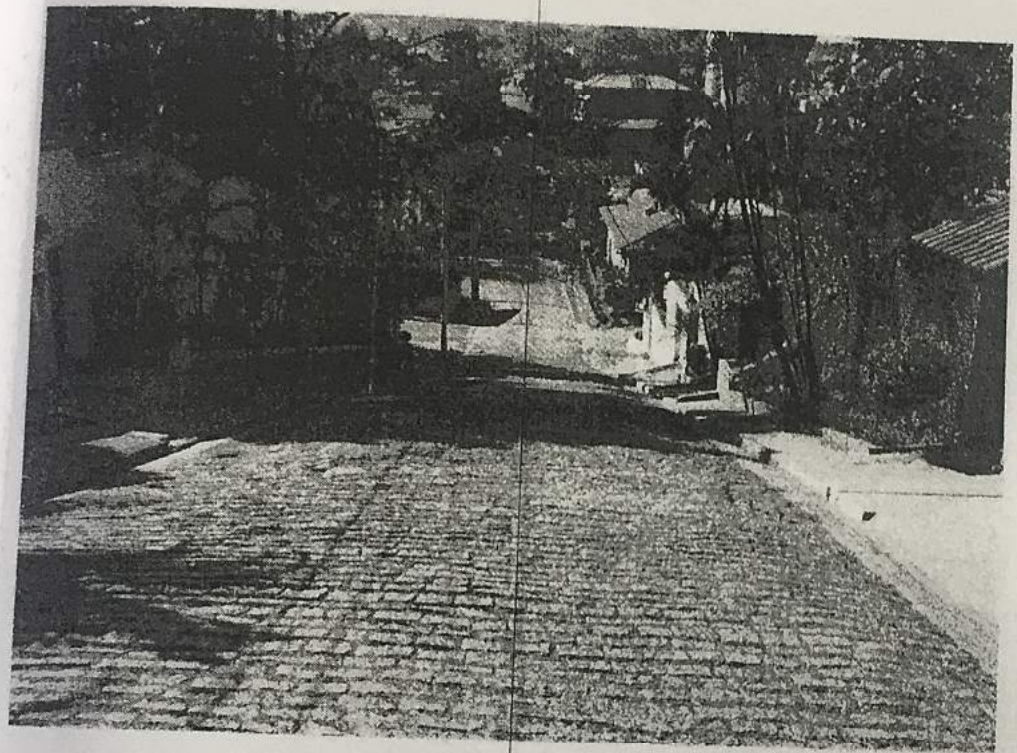


FOTO 3: RUA EDGAR FRANCO DEFRENTE AO IMÓVEL.

**ARRUDA SIMÕES - Consultoria, Avaliações & Perícias S/S Ltda.**  
R. Paes de Araujo, 155 - Casa 3 - CEP 04531-090 - Itaim Bibi - Tel: (11) 3079.4633 - Fax: (11) 3079.4805  
[www.arrudasimoes.com.br](http://www.arrudasimoes.com.br)





509  
5/7

229  
✓

- 11 -

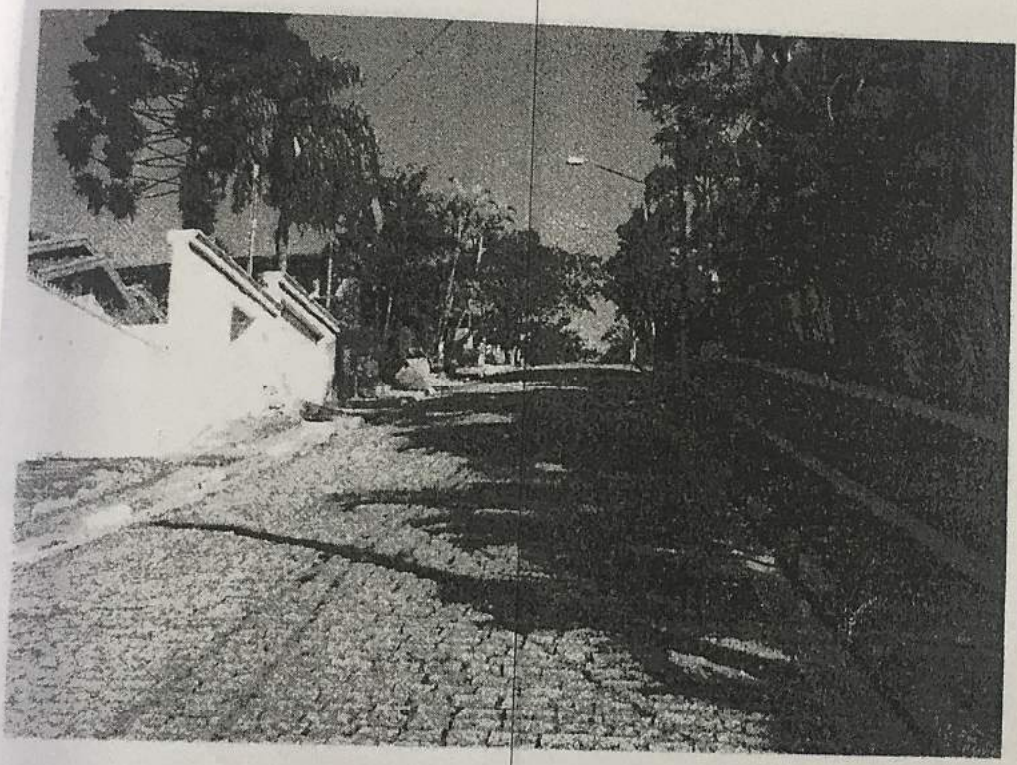


FOTO 4: RUA EDGAR FRANCO EM SENTIDO CONTRÁRIO.





510  
2

230

f

- 12 -



FOTO 5: DIVISA LATERAL DIREITA SITUADA NA RUA CONCHILIA.

**ARRUDA SIMÕES - Consultoria, Avaliações & Perícias S/S Ltda.**

Rua Paes de Araujo, 155 - Casa 3 - CEP 04531-090 - Itaim Bibi - Tel: (11) 3079.4633 - Fax: (11) 3079.4805  
[www.arrudasimoes.com.br](http://www.arrudasimoes.com.br)





511  
2

231

- 13 -

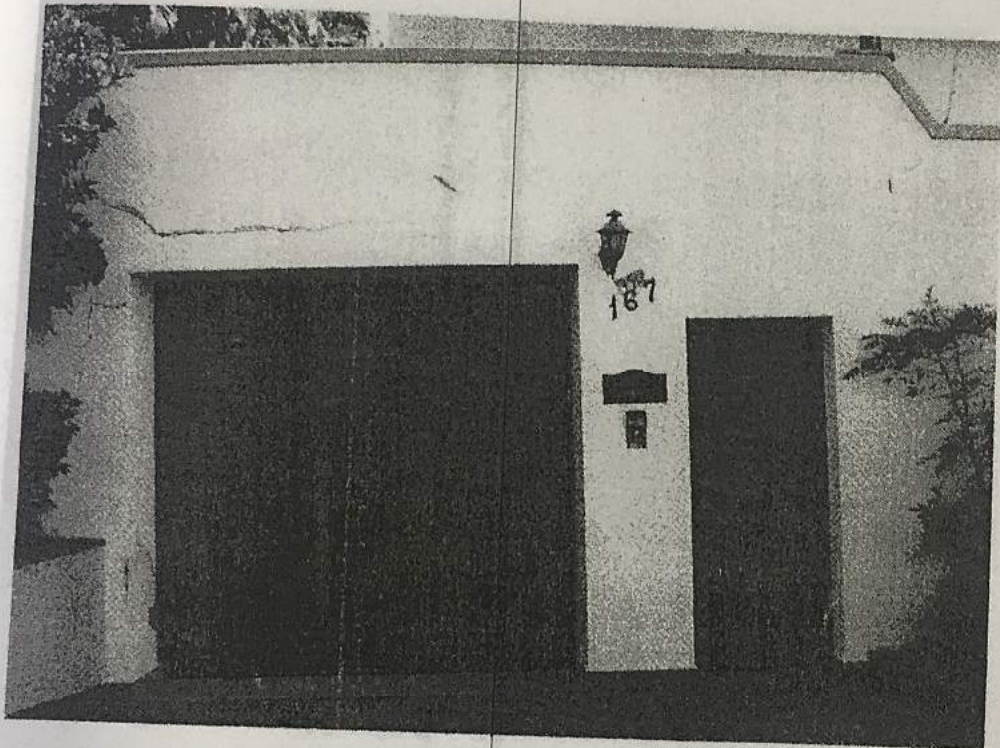


FOTO 6: DIVISA LATERAL ESQUERDA SITUADA NA RUA  
D. GAR FRANCO.





512  
2

292  
f

- 14 -



FOTO 7: IDENTIFICAÇÃO DA NUMERAÇÃO DO IMÓVEL.

**ARRUDA SIMÕES - Consultoria, Avaliações & Perícias S/S Ltda.**

Rua Paes de Araujo, 155 - Casa 3 - CEP 04531-090 - Itaim Bibi - Tel: (11) 3079.1633 - Fax: (11) 3079.4805

[www.arrudasimoes.com.br](http://www.arrudasimoes.com.br)





519  
2

237

f

- 15 -

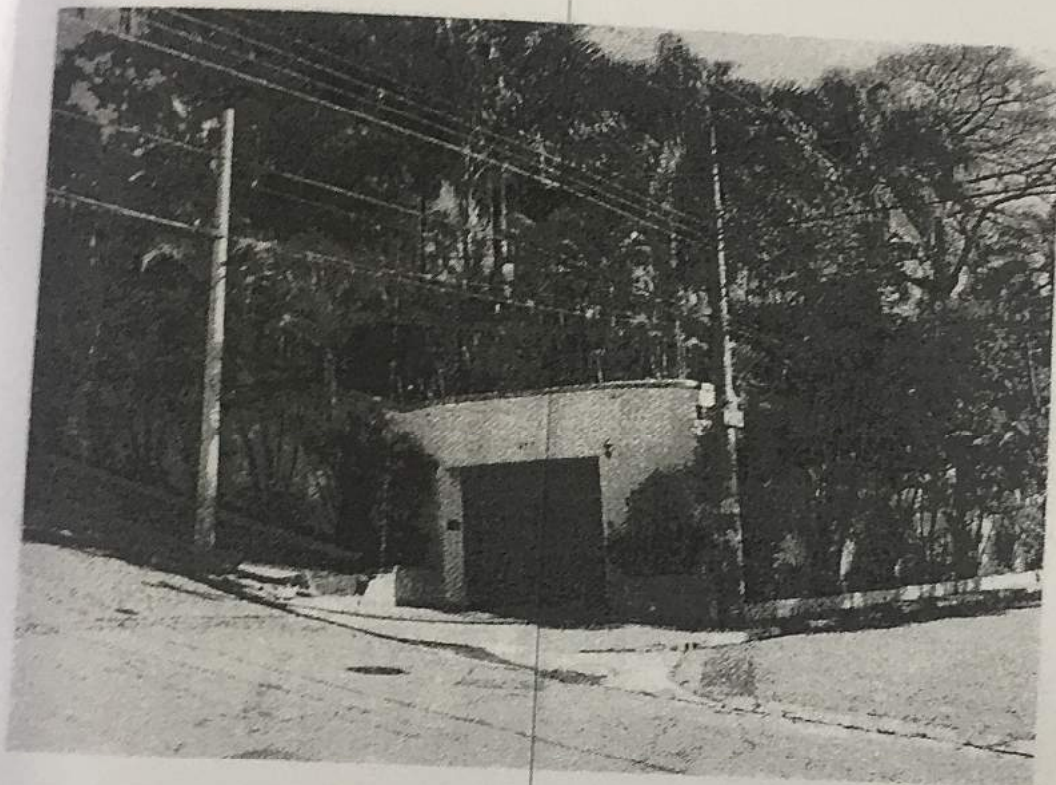


FOTO 8: VISTA GERAL DO IMÓVEL SITUADO ENTRE A RUA  
CONCHILIA E RUA EDGAR FRANCO.

**ARRUDA SIMÕES - Consultoria, Avaliações & Perícias S/S Ltda.**

Rua Paes de Araujo, 155 - Casa 3 - CEP 04531-090 - Itaim Bibi - Tel: (11) 3079.4633 - Fax: (11) 3079.4805

[www.arrudasimoes.com.br](http://www.arrudasimoes.com.br)



514  
2

234

f

- 16 -

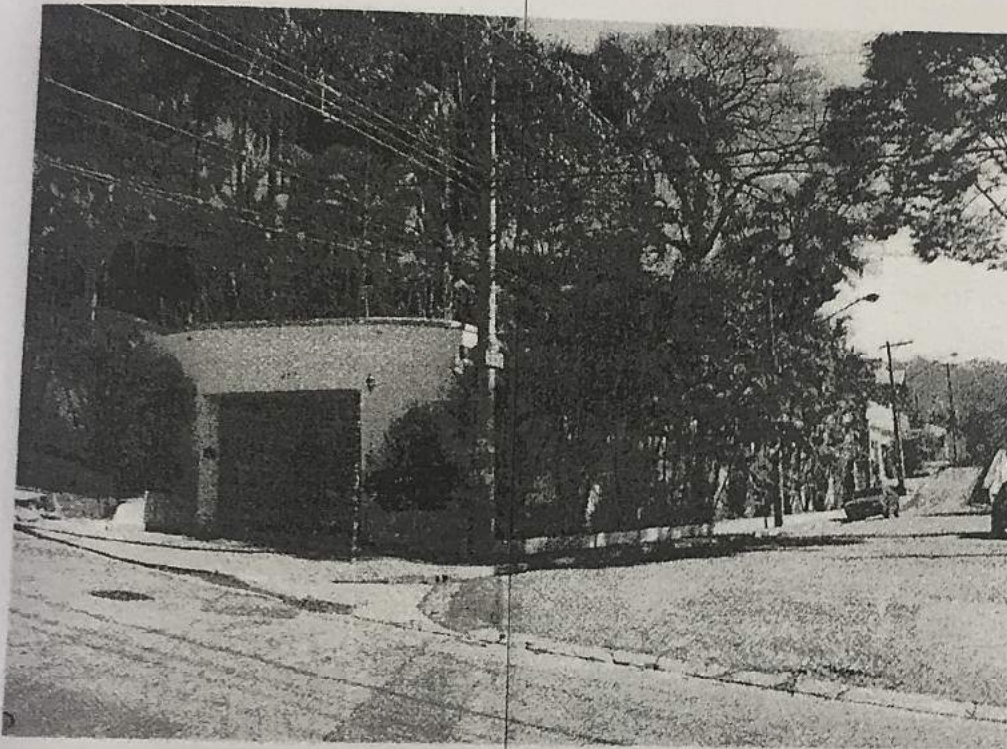


FOTO 9: OUTRA VISTA GERAL DO IMÓVEL.

**ARRUDA SIMÕES - Consultoria, Avaliações & Perícias S/S Ltda.**

Rua Paes de Araujo, 155 - Casa 3 - CEP 04531-090 - Itaim Bibi - Tel: (11) 3079.4633 - Fax: (11) 3079.4805  
[www.arrudasimoes.com.br](http://www.arrudasimoes.com.br)





515  
2

235  
f

- 17 -

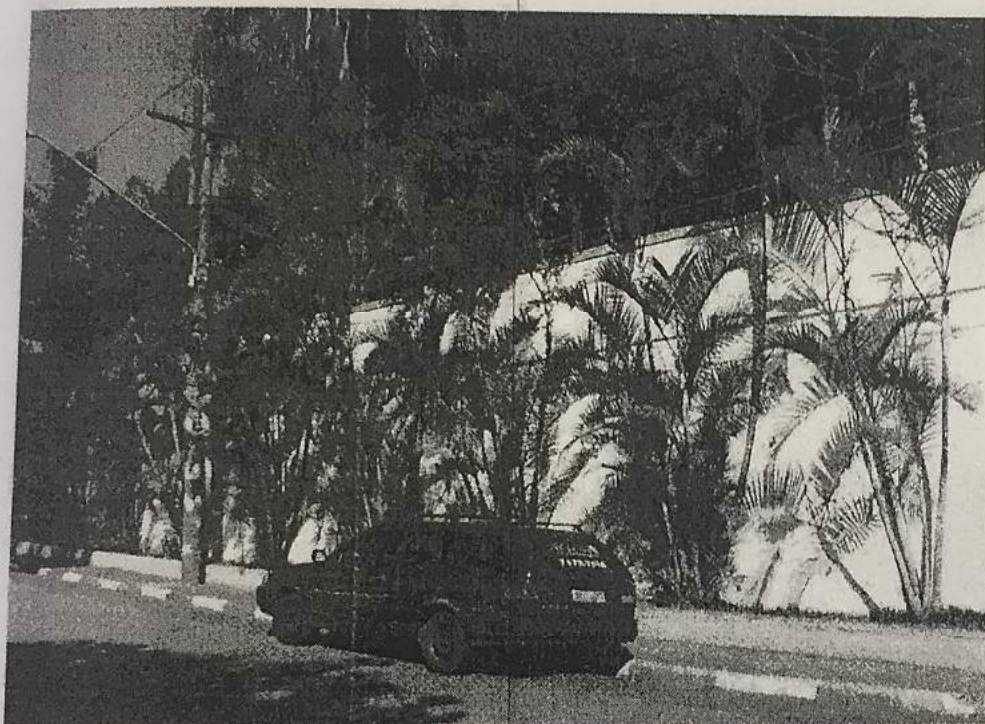


FOTO 10: VISTA DO IMÓVEL SENDO OBSERVADO PELA RUA CONCHILIA.

**ARRUDA SIMÕES - Consultoria, Avaliações & Perícias S/S Ltda.**

Rua Paes de Araujo, 155 - Casa 3 - CEP 04531-090 - Itaim Bibi - Tel: (11) 3079.4633 - Fax: (11) 3079.4805  
[www.arrudasimoes.com.br](http://www.arrudasimoes.com.br)



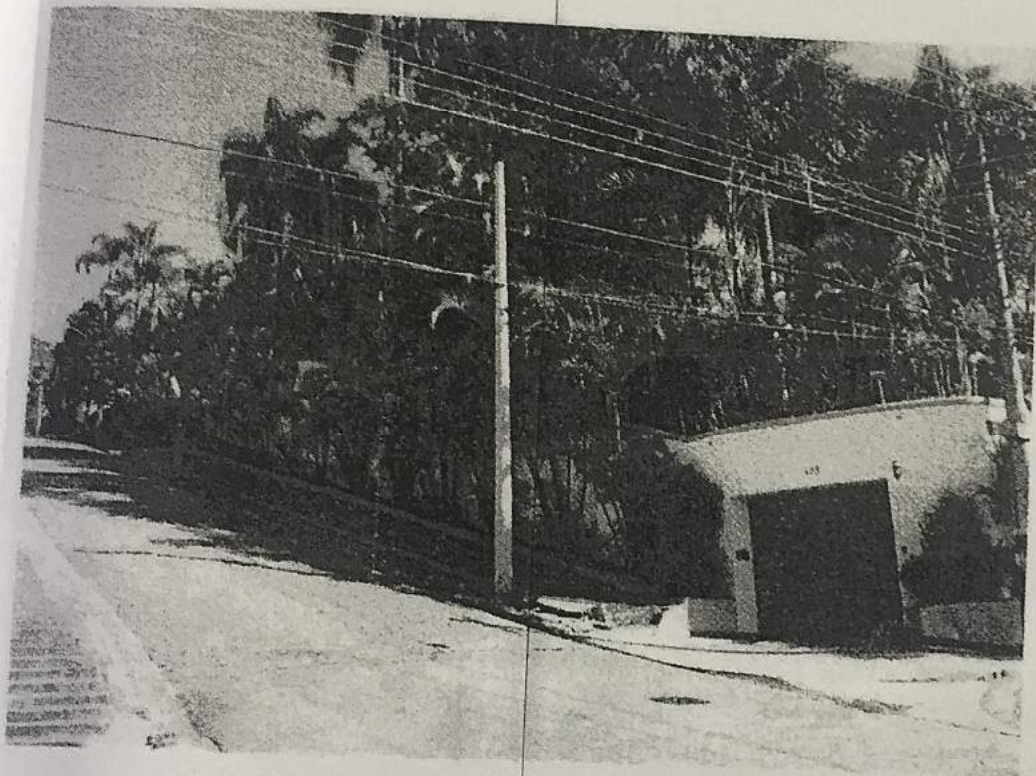


516  
2

236



- 18 -



OTO 11: VISTA DO IMÓVEL SENDO OBSERVADO PELA RUA D'GAR FRANCO.

**ARRUDA SIMÕES - Consultoria, Avaliações & Perícias S/S Ltda.**

Paes de Araujo, 155 - Casa 3 - CEP 04531-090 - Itaim Bibi - Tel: (11) 3079.4633 - Fax: (11) 3079.4805  
[www.arrudasimoes.com.br](http://www.arrudasimoes.com.br)

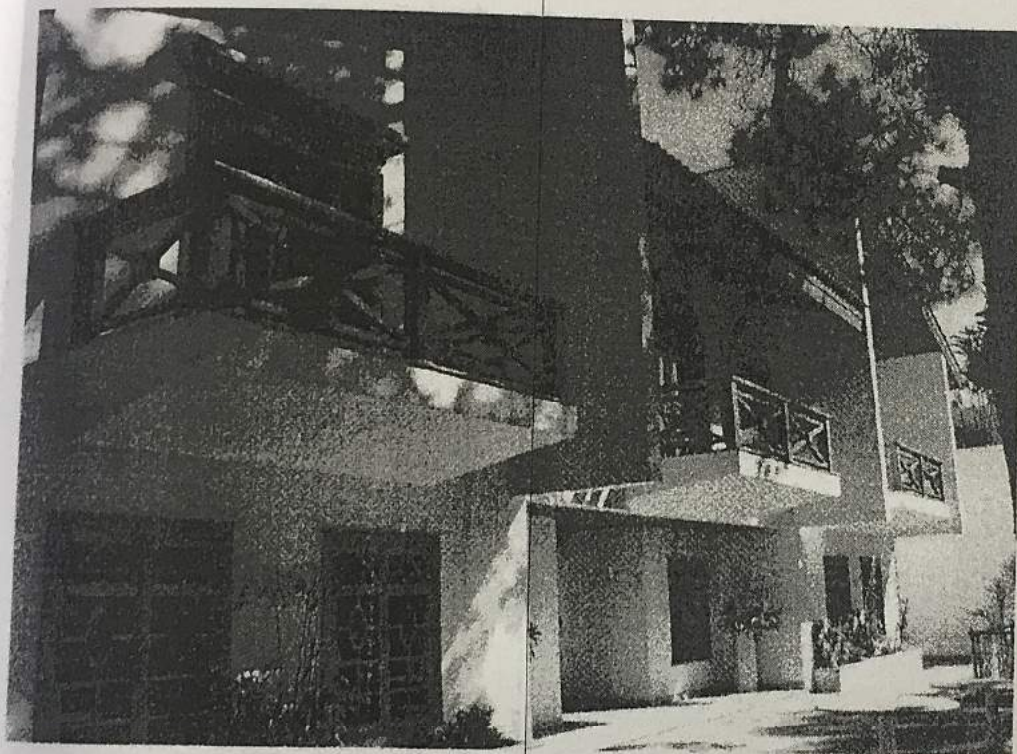




517  
0

237  
1

- 19 -



OTO 12: FACHADA DO IMÓVEL AVALIANDO.

**ARRUDA SIMÕES - Consultoria, Avaliações & Perícias S/S Ltda.**  
Rua Paes de Araujo, 155 - Casa 3 - CEP 04531-090 - Itaim Bibi - Tel: (11) 3079.4633 - Fax: (11) 3079.4805  
[www.arrudasimoes.com.br](http://www.arrudasimoes.com.br)





514

238

f

- 20 -

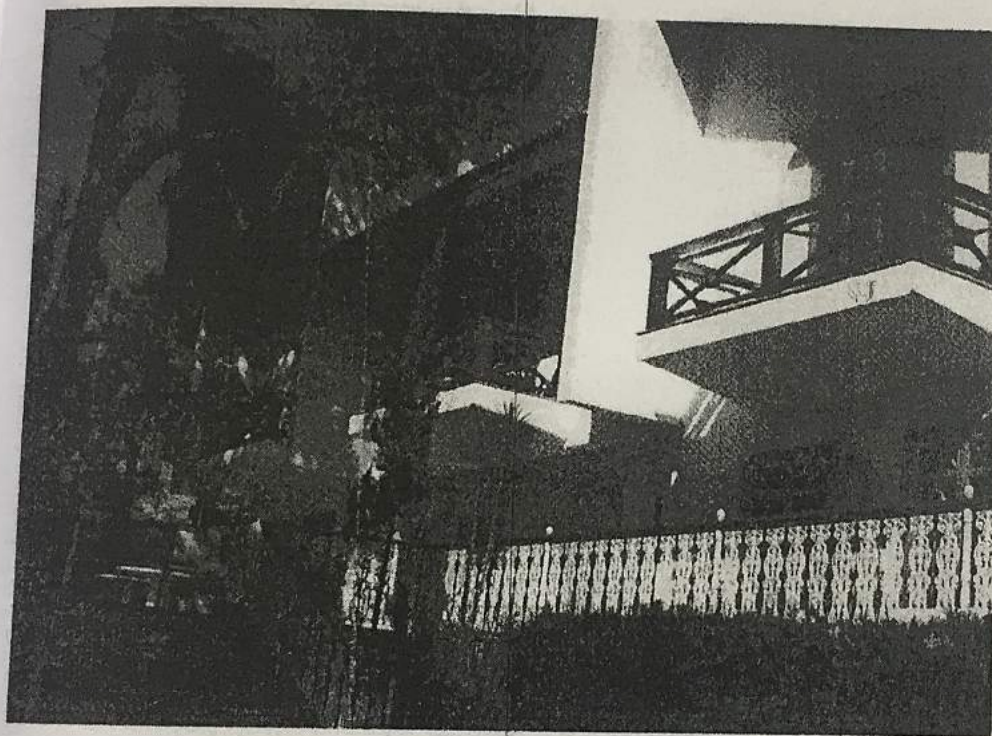


FOTO 13: OUTRA VISTA DA FACHADA DO IMÓVEL EM QUESTÃO.

**ARRUDA SIMÕES - Consultoria, Avaliações & Perícias S/S Ltda.**

Rua Paes de Araujo, 155 - Casa 3 - CEP 04531-090 - Itaim Bibi - Tel: (11) 3079.4633 - Fax: (11) 3079.4805

[www.arrudasimoes.com.br](http://www.arrudasimoes.com.br)





519  
2

239  
f

- 21 -



OTO 14: VISTA PARCIAL DO IMÓVEL EM QUESTÃO.

**ARRUDA SIMÕES - Consultoria, Avaliações & Perícias S/S Ltda.**

Rua Paes de Araujo, 155 - Casa 3 - CEP 04531-090 - Itaim Bibi - Tel: (11) 3079.4633 - Fax: (11) 3079.4805  
[www.arrudasimoes.com.br](http://www.arrudasimoes.com.br)





520  
Ø

240  
f

- 22 -



TO 15: SALA DE JANTAR.

**ARRUDA SIMÕES - Consultoria, Avaliações & Perícias S/S Ltda.**

Paes de Araujo, 155 - Casa 3 - CEP 04531-090 - Itaim Bibi - Tel: (11) 3079.4633 - Fax: (11) 3079.4805  
[www.arrudasimoes.com.br](http://www.arrudasimoes.com.br)





521  
2

241  
f

- 23 -

INDICIÁRIO  
3º



OTO 16: SALA DE ESTAR.

**ARRUDA SIMÕES - Consultoria, Avaliações & Perícias S/S Ltda.**

Rua Paes de Araujo, 155 - Casa 3 - CEP 04531-090 - Itaim Bibi - Tel: (11) 3079.4633 - Fax: (11) 3079.4805

[www.arrudasimoes.com.br](http://www.arrudasimoes.com.br)





522  
2

242  
/

- 24 -

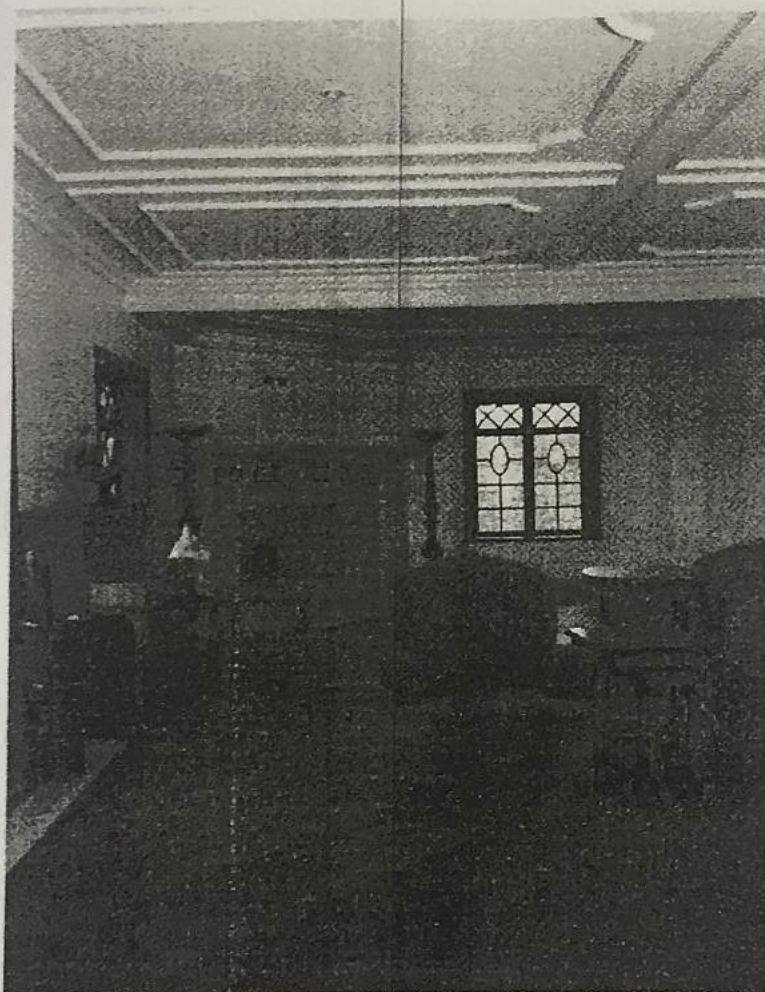


FOTO 17: SALA DA LAREIRA.





523  
8

243  
f

- 25 -

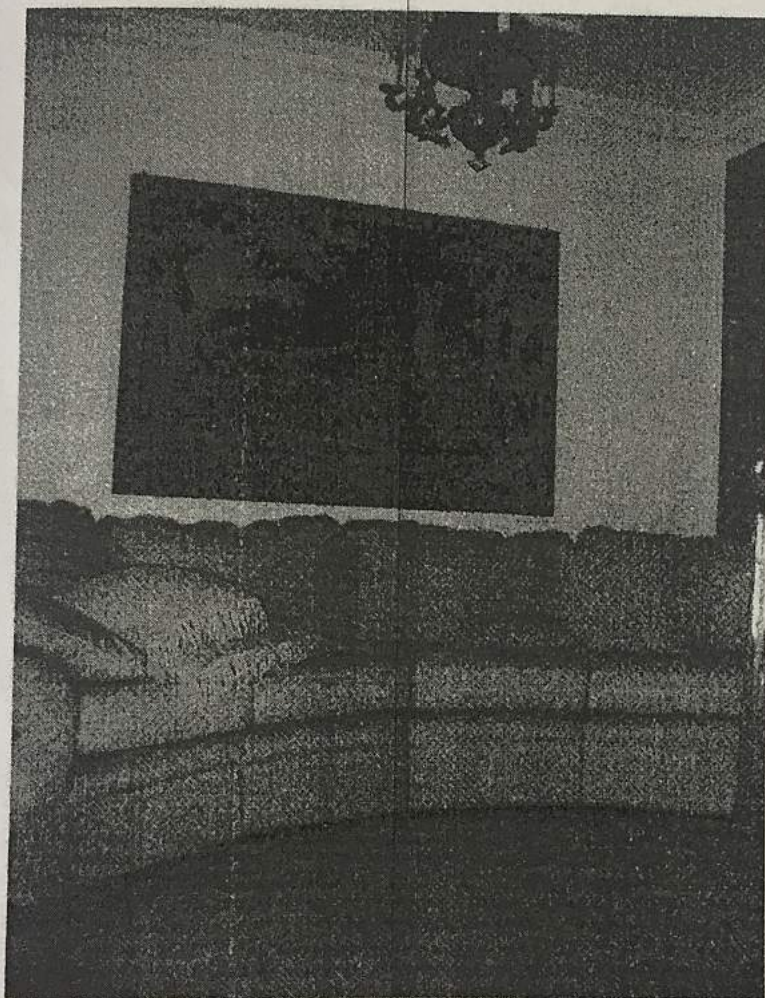


FOTO 18: SALA ÍNTIMA.

**ARRUDA SIMÕES - Consultoria, Avaliações & Perícias S/S Ltda.**

Rua Paes de Araujo, 155 - Casa 3 - CEP 04531-090 - Itaim Bibi - Tel: (11) 3079.4633 - Fax: (11) 3079.4805  
[www.arrudasimoes.com.br](http://www.arrudasimoes.com.br)





524  
2

244  
f

- 26 -



FOTO 19: SALA DE TV.

**ARRUDA SIMÕES - Consultoria, Avaliações & Perícias S/S Ltda.**  
Rua Paes de Araujo, 155 - Casa 3 - CEP 04531-090 Itaim Bibi - Tel: (11) 3079.4633 - Fax: (11) 3079.4805  
[www.arrudasimoes.com.br](http://www.arrudasimoes.com.br)





525  
2

249  
/

- 27 -

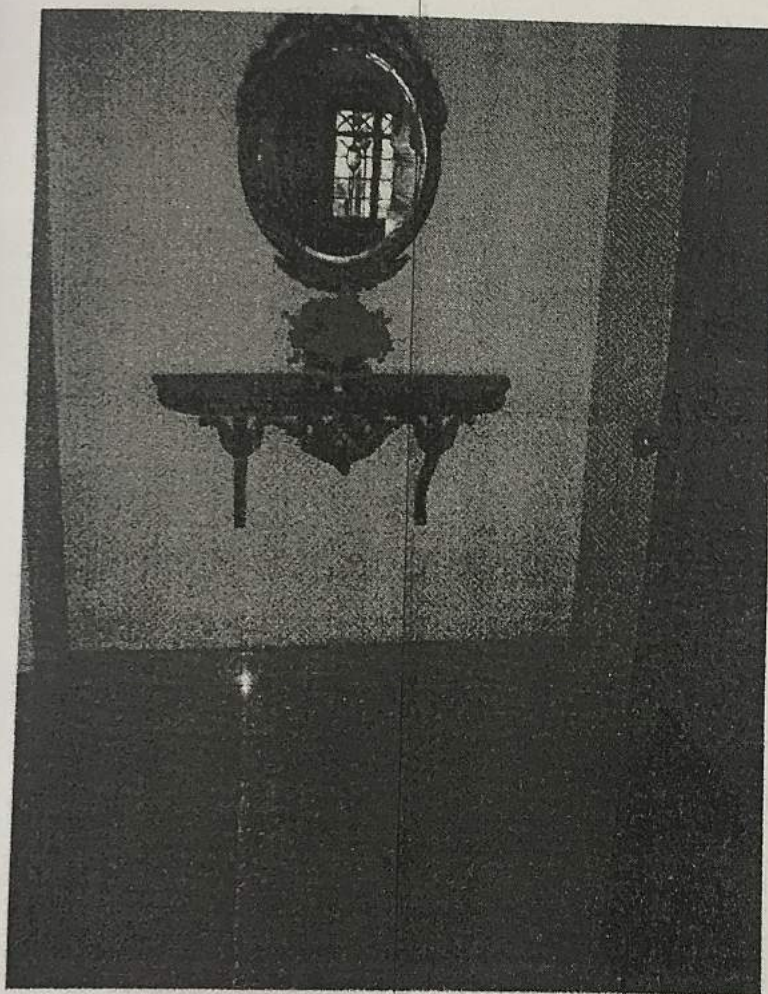


FOTO 20: HALL DE ENTRADA.





526  
2

246  
f

- 28 -



FOTO 21: ESCADA DE ACESSO AO PAVIMENTO SUPERIOR.

**ARRUDA SIMÕES - Consultoria, Avaliações & Perícias S/S Ltda.**

Rua Paes de Araujo, 155 - Casa 3 - CEP 04531-090 - Itaim Bibi - Tel: (11) 3079.4633 - Fax: (11) 3079.4805  
[www.arrudasimoes.com.br](http://www.arrudasimoes.com.br)





527  
52

247  
f

- 29 -

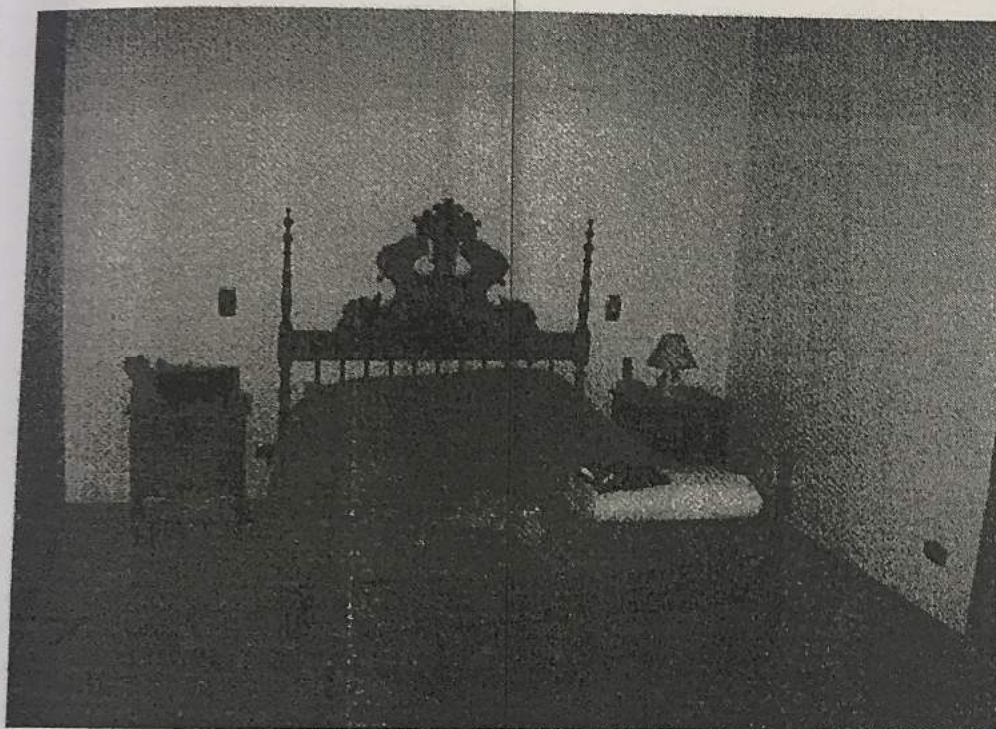


FOTO 22: SUÍTE 1.

**ARRUDA SIMÕES - Consultoria, Avaliações & Perícias S/S Ltda.**

Rua Paes de Araujo, 155 - Casa 3 - CEP 04531-090 - Itaim Bibi - Tel: (11) 3079.4633 - Fax: (11) 3079.4805  
[www.arrudasimoes.com.br](http://www.arrudasimoes.com.br)





122

248

- 30 -

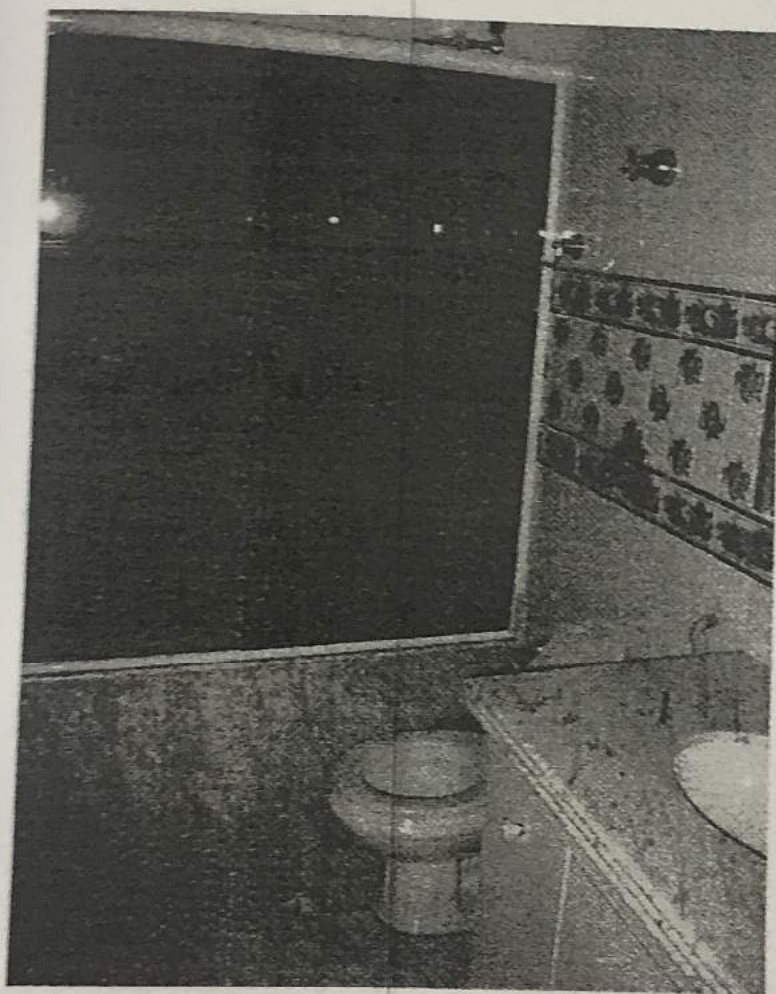


FOTO 23: BANHO SUÍTE 1.





529  
2

249  
F

- 31 -



FOTO 24: SACADA DA SUÍTE 1.





530  
0

230  
f

- 32 -

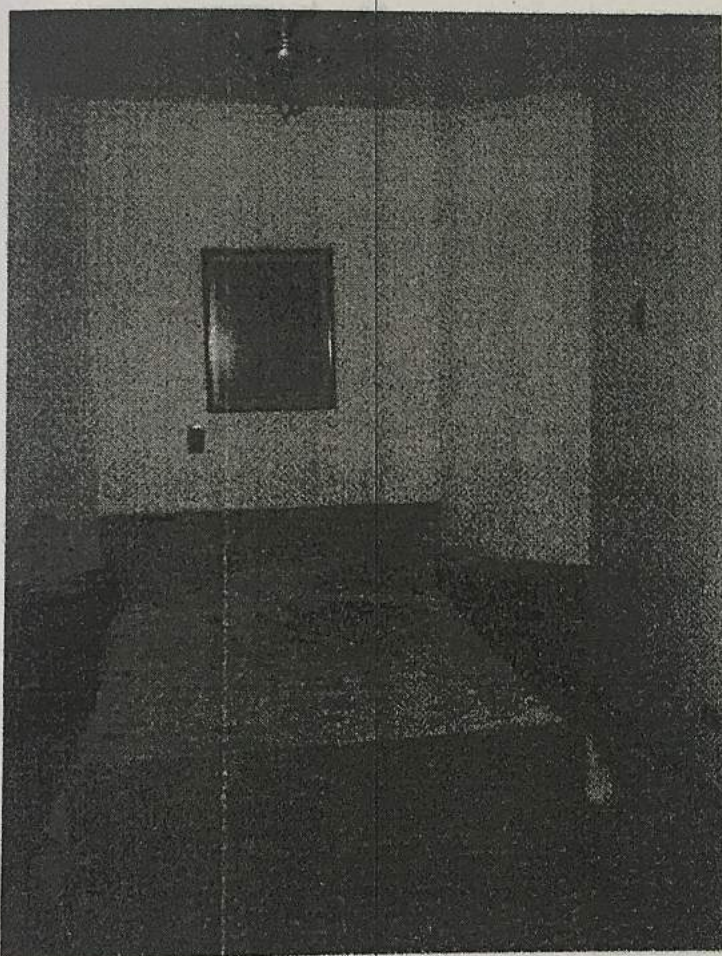


FOTO 25: SUÍTE 2.

**ARRUDA SIMÕES - Consultoria, Avaliações & Perícias S/S Ltda.**

Rua Paes de Araujo, 155 - Casa 3 - CEP 04531-090 - Itaim Bibi - Tel: (11) 3079.4633 - Fax: (11) 3079.4805  
[www.arrudasimoes.com.br](http://www.arrudasimoes.com.br)





531  
558

251



- 33 -



FOTO 26: BANHO SUÍTE 2.

**ARRUDA SIMÕES - Consultoria, Avaliações & Perícias S/S Ltda.**

Rua Paes de Araujo, 155 - Casa 3 - CEP 04531-090 - Itaim Bibi - Tel: (11) 3079.4633 - Fax: (11) 3079.4805

[www.arrudasimoes.com.br](http://www.arrudasimoes.com.br)





532  
2

252  
✓

- 34 -



OTO 27: CLOSET.





ARRUDA SIMÕES

533  
2

253  
/

- 35 -

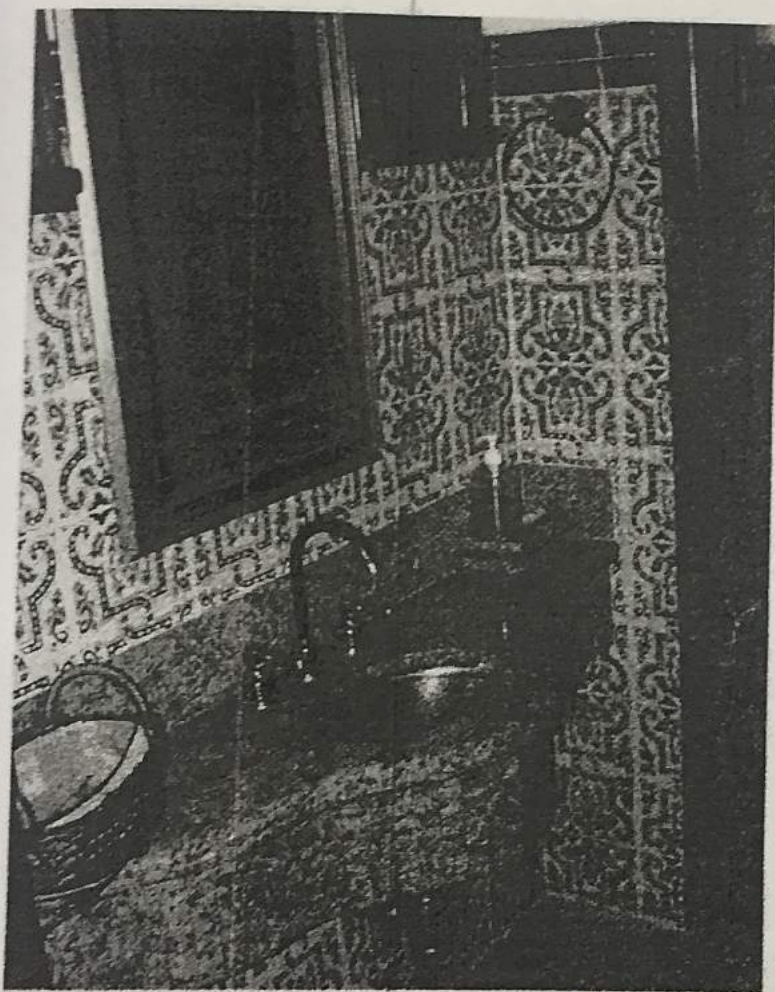


FOTO 28: LAVATÓRIO.

ARRUDA SIMÕES - Consultoria, Avaliações & Perícias S/S Ltda.

Rua Paes de Araujo, 155 - Casa 3 - CEP 04531-090 - Jaim Bibi - Tel. (11) 3079.4633 - Fax: (11) 3079.4805  
[www.arrudasimoes.com.br](http://www.arrudasimoes.com.br)





534  
2

254  
f

- 36 -



FOTO 29: LAVABO.

**ARRUDA SIMÕES - Consultoria, Avaliações & Perícias S/S Ltda.**

Rua Paes de Araujo, 155 - Casa 3 - CEP 04531-090 - Itaim Bibi - Tel: (11) 3079.4633 - Fax: (11) 3079.4805

[www.arrudasimoes.com.br](http://www.arrudasimoes.com.br)





535

259  
/

- 37 -



FOTO 30: COPA.

**ARRUDA SIMÕES - Consultoria, Avaliações & Perícias S/S Ltda.**

Rua Paes de Araujo, 155 - Casa 3 - CEP 04531-090 - Itaim Bibi - Tel: (11) 3079.4633 - Fax: (11) 3079.4805  
[www.arrudasimoes.com.br](http://www.arrudasimoes.com.br)





536  
7

296

- 38 -

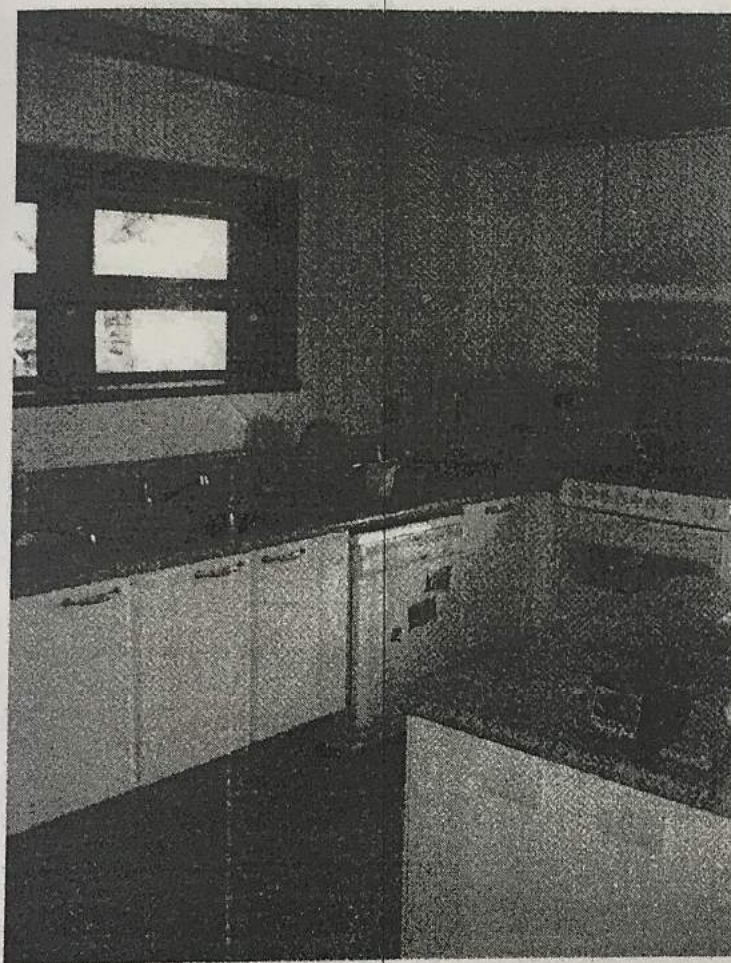


FOTO 31: COZINHA.

**ARRUDA SIMÕES - Consultoria, Avaliações & Perícias S/S Ltda.**

Rua Paes de Araujo, 155 - Casa 3 - CEP 04531-090 - Itaim Bibi - Tel: (11) 3079.4633 - Fax: (11) 3079.4805  
[www.arrudasimpes.com.br](http://www.arrudasimpes.com.br)





S37  
2

297  
1

- 39 -

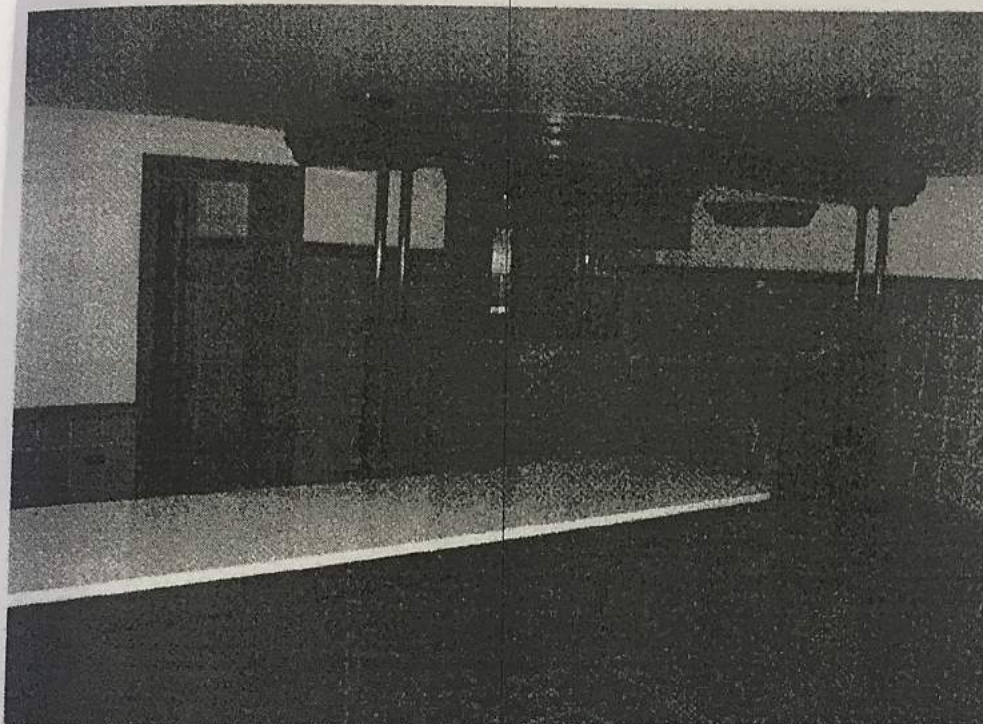


FOTO 32: SALÃO DE FESTA.

**ARRUDA SIMÕES - Consultoria, Avaliações & Perícias S/S Ltda.**

Rua Paes de Araujo, 155 - Casa 3 - CEP 04531-090 - Itaim Bibi - Tel: (11) 3079.4533 - Fax: (11) 3079.4805  
[www.arrudasimoes.com.br](http://www.arrudasimoes.com.br)



536  
P

258  
f

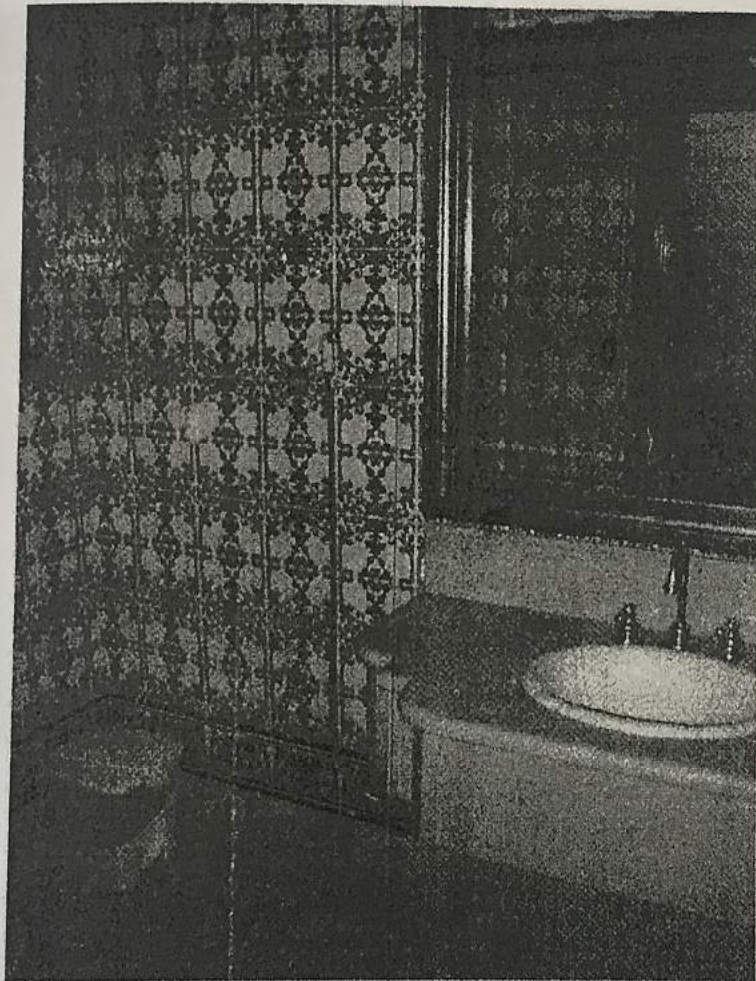


FOTO 32: LAVABO DO SALÃO DE FESTA.





539  
2

259  
1

- 41 -

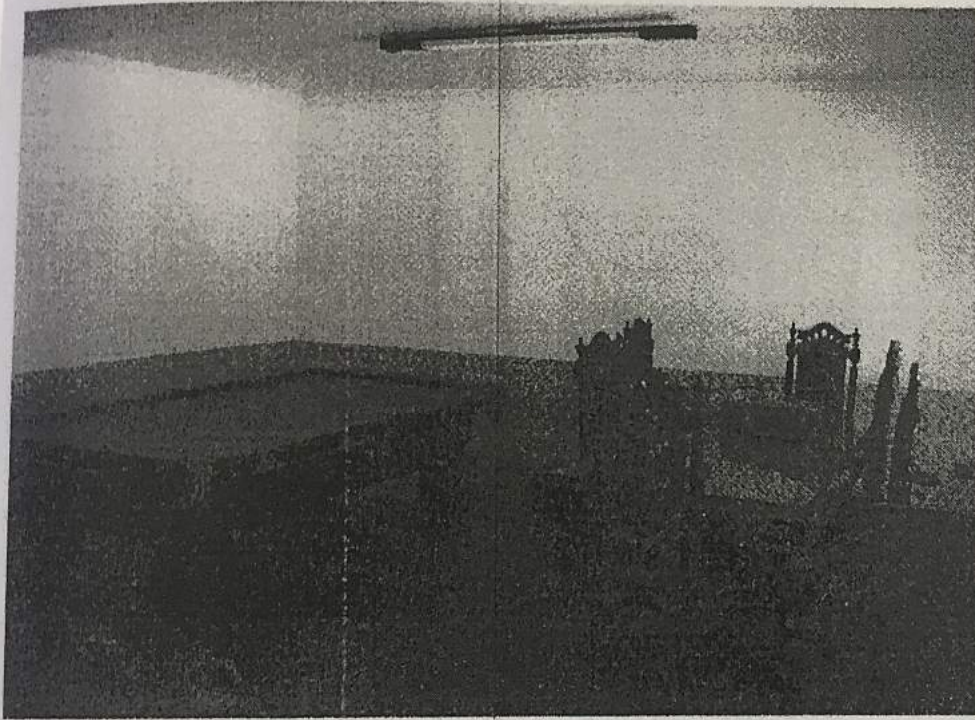


FOTO 33: SALÃO DE JOGOS.

**ARRUDA SIMÕES - Consultoria, Avaliações & Perícias S/S Ltda.**

Rua Paes de Araujo, 155 - Casa 3 - CEP 04531-090 - Itaim Bibi - Tel: (11) 3079.4633 - Fax: (11) 3079.4805  
[www.arrudasimoes.com.br](http://www.arrudasimoes.com.br)





540  
2

260

- 42 -

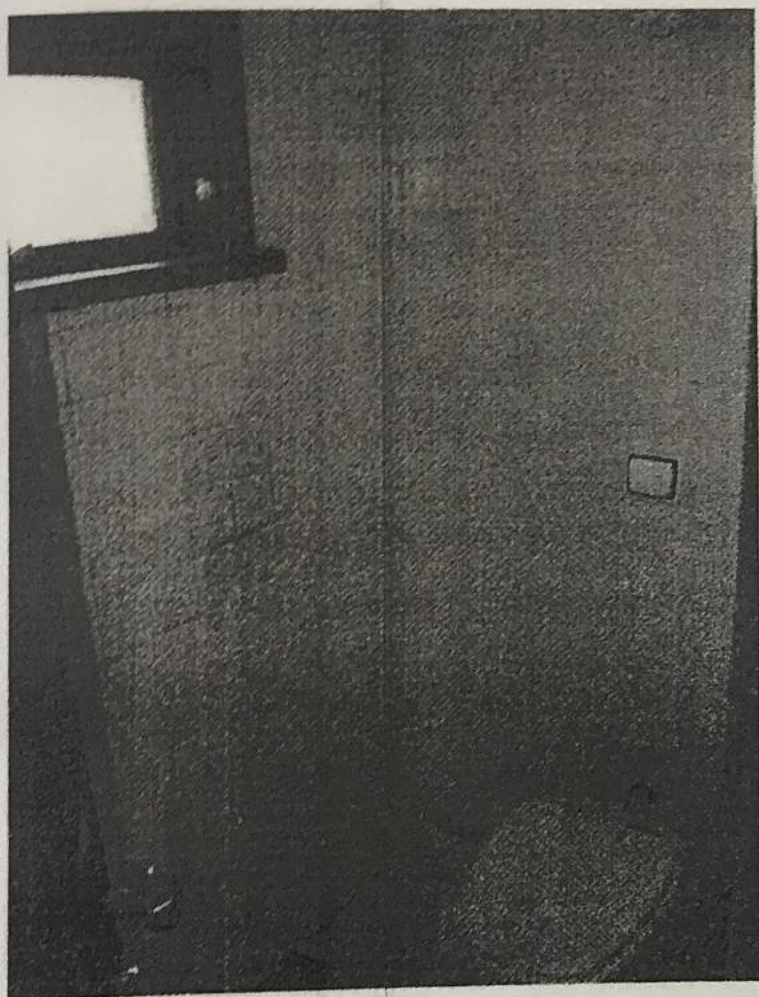


FOTO 34: LAVABO DO SALÃO DE JOGOS.

**ARRUDA SIMÕES - Consultoria, Avaliações & Perícias S/S Ltda.**

Rua Paes de Araujo, 155 - Casa 3 - CEP 04531-090 - Itaim Bibi - Tel: (11) 3079.4633 - Fax: (11) 3079.4805

[www.arrudasimoes.com.br](http://www.arrudasimoes.com.br)





- 43 -



FOTO 35: JARDIM.

**ARRUDA SIMÕES - Consultoria, Avaliações & Perícias S/S Ltda.**

Rua Paes de Araujo, 155 - Casa 3 - CEP 04531-090 - Ipiranga - SP - Tel: (11) 3079.4633 - Fax: (11) 3079.4805  
[www.arrudasimoes.com.br](http://www.arrudasimoes.com.br)





546  
262  
f

- 44 -



FOTO 36: VISTA GERAL DO JARDIM.

**ARRUDA SIMÕES - Consultoria, Avaliações & Perícias S/S Ltda.**

Rua Paes de Araujo, 155 - Casa 3 - CEP 04531-090 - Ilaim Bibi - Tel: (11) 3079.4633 - Fax: (11) 3079.4805  
[www.arrudasimoes.com.br](http://www.arrudasimoes.com.br)





543

263

- 45 -

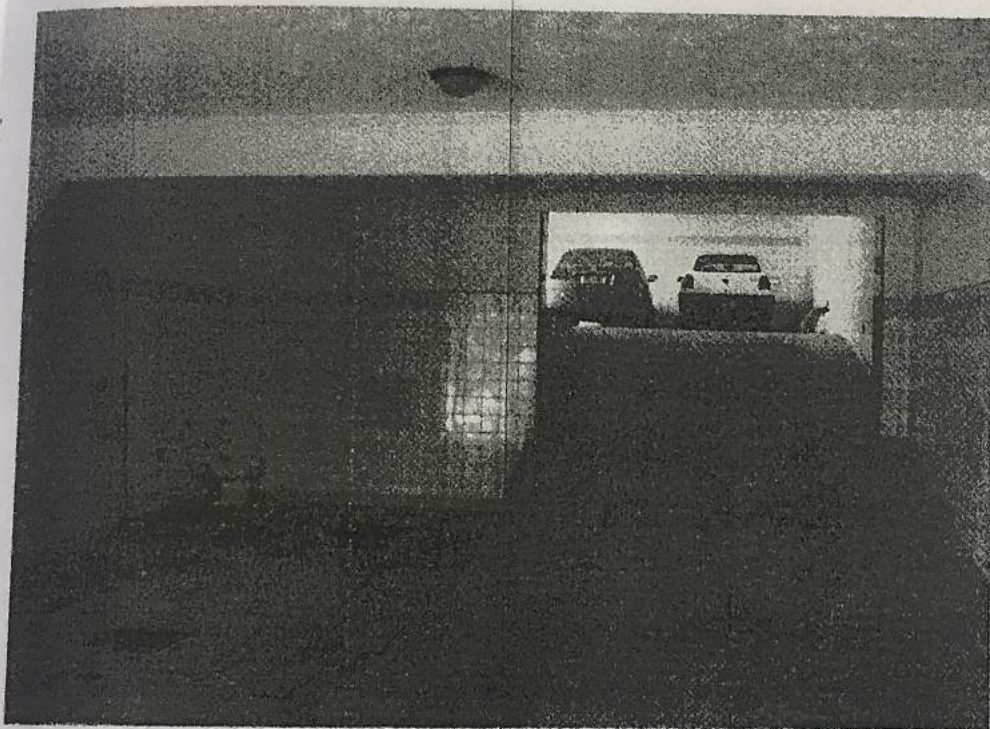


FOTO 37: GARAGEM.

**ARRUDA SIMÕES - Consultoria, Avaliações & Perícias S/S Ltda.**

Rua Paes de Araujo, 155 - Casa 3 - CEP 04531-090 - Itaim Bibi - Tel: (11) 3079.4633 - Fax: (11) 3079.4805  
[www.arrudasimoes.com.br](http://www.arrudasimoes.com.br)





504  
2

264  
f

- 46 -

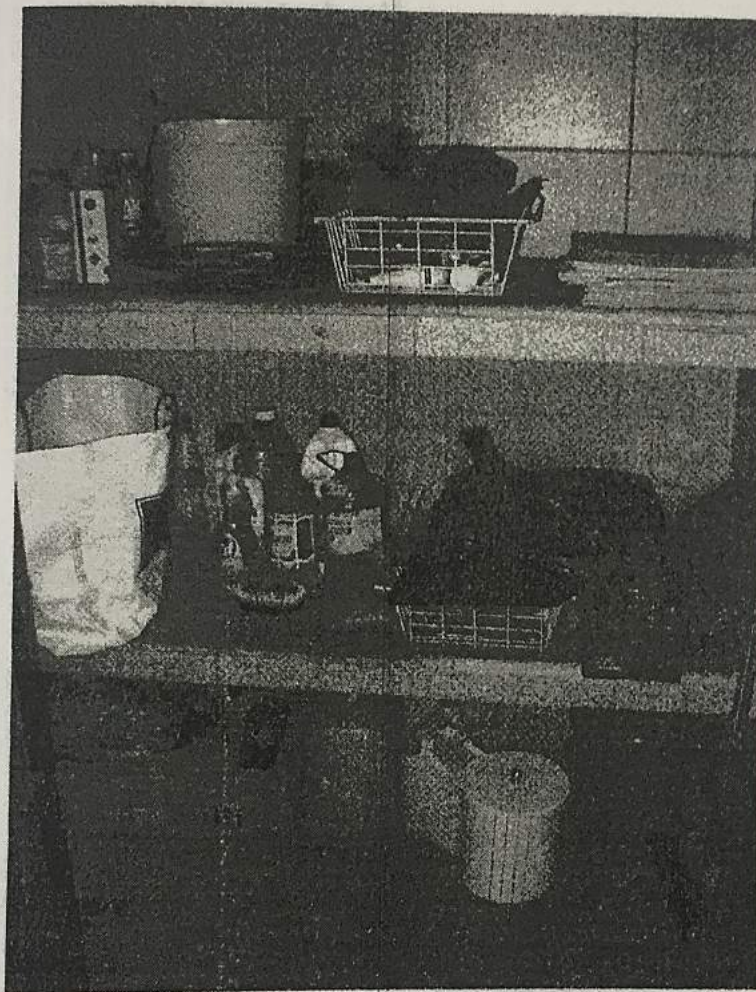


FOTO 38: DEPÓSITO GARAGEM.





545  
2

265  
✓

- 47 -

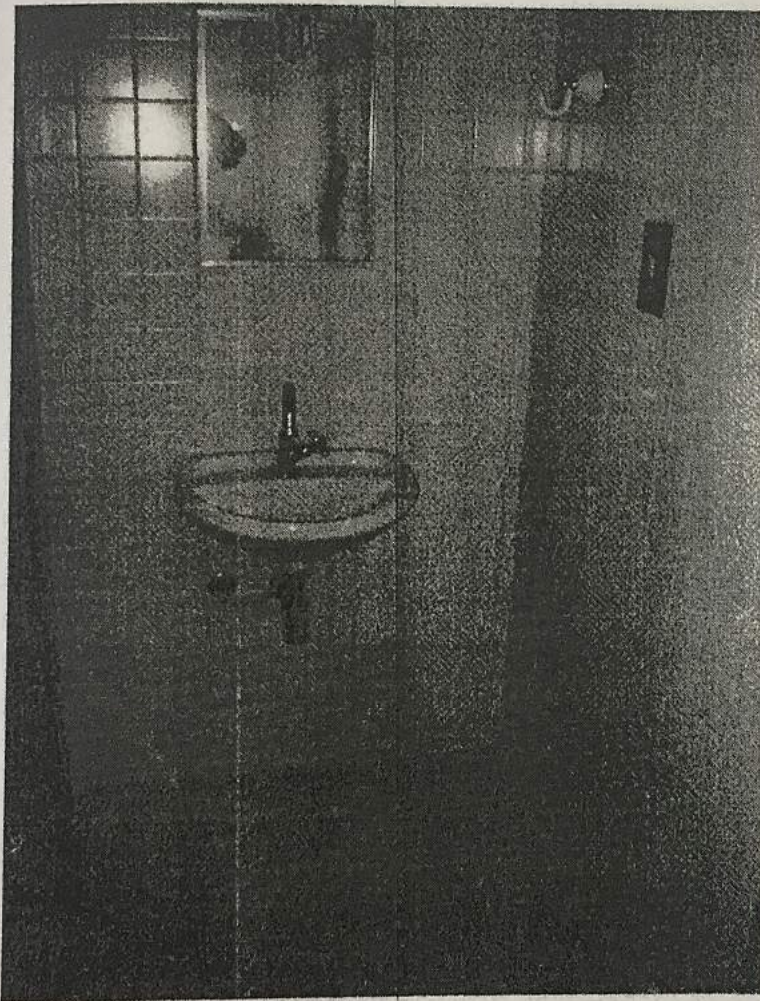


FOTO 39: LAVATÓRIO GARAGEM.

**ARRUDA SIMÕES - Consultoria, Avaliações & Perícias S/S Ltda.**

Rua Paes de Araujo, 155 - Casa 3 - CEP 04531-090 - Itaim Bibi - Tel: (11) 3079.4633 - Fax: (11) 3079.4805

[www.arrudasimoes.com.br](http://www.arrudasimoes.com.br)





546  
2

266  
f

- 48 -

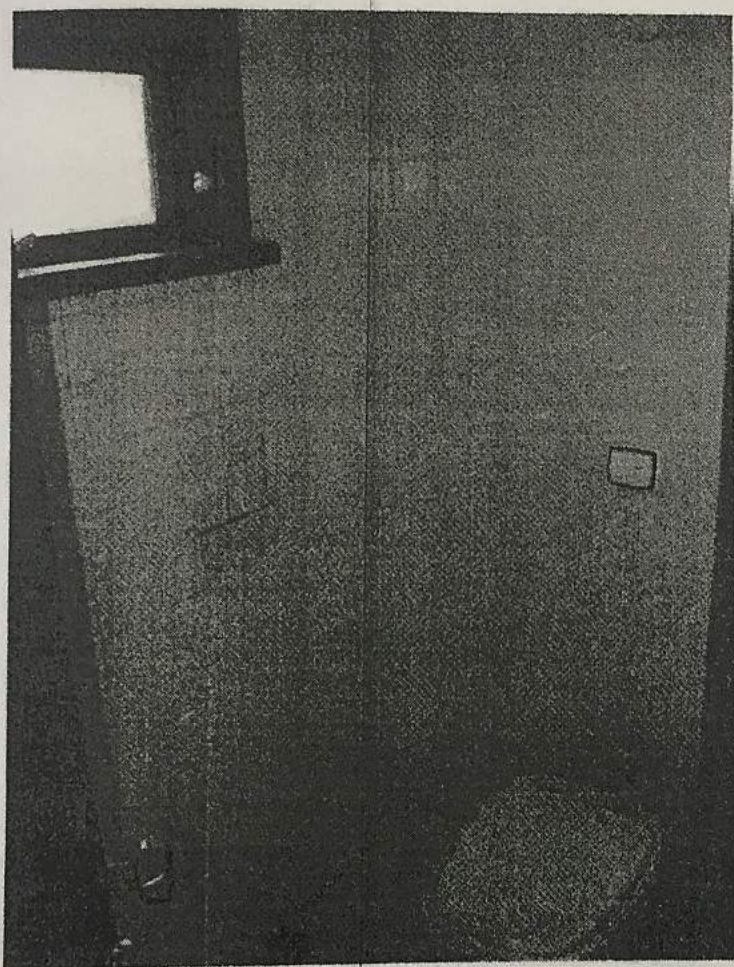


FOTO 40: LAVABO GARAGEM.

**ARRUDA SIMÕES - Consultoria, Avaliações & Perícias S/S Ltda.**

Rua Paes de Araujo, 155 - Casa 3 - CEP 04531-090 - Itaim Bibi - Tel: (11) 3079.4633 - Fax: (11) 3079.4805  
[www.arrudasimoes.com.br](http://www.arrudasimoes.com.br)





547  
2

267

f

- 49 -

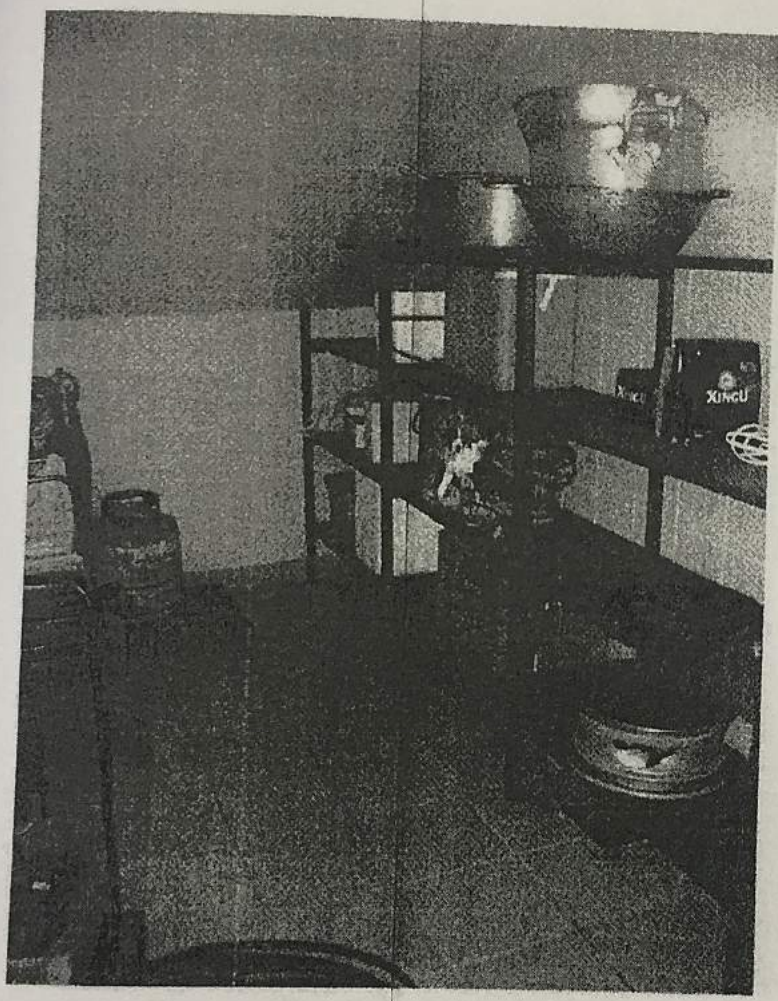


FOTO 41: CENTRAL TELEFÔNICA/DISPENSA.

**ARRUDA SIMÕES - Consultoria, Avaliações & Perícias S/S Ltda.**  
Rua Paes de Araujo, 155 - Casa 3 - CEP 04531-090 - Itaim Bibi - Tel: (11) 3079.4633 - Fax: (11) 3079.4806  
[www.arrudasimpes.com.br](http://www.arrudasimpes.com.br)





548  
2

268  
f

- 50 -



FOTO 42: CENTRAL DE GÁS.

**ARRUDA SIMÕES - Consultoria, Avaliações & Perícias S/S Ltda.**

Rua Paes de Araujo, 155 - Casa 3 - CEP 04531-090 - Itaim Bibi - Tel: (11) 3079.4633 - Fax: (11) 3079.4805  
[www.arrudasimoes.com.br](http://www.arrudasimoes.com.br)





549  
0

269  
f

- 51 -

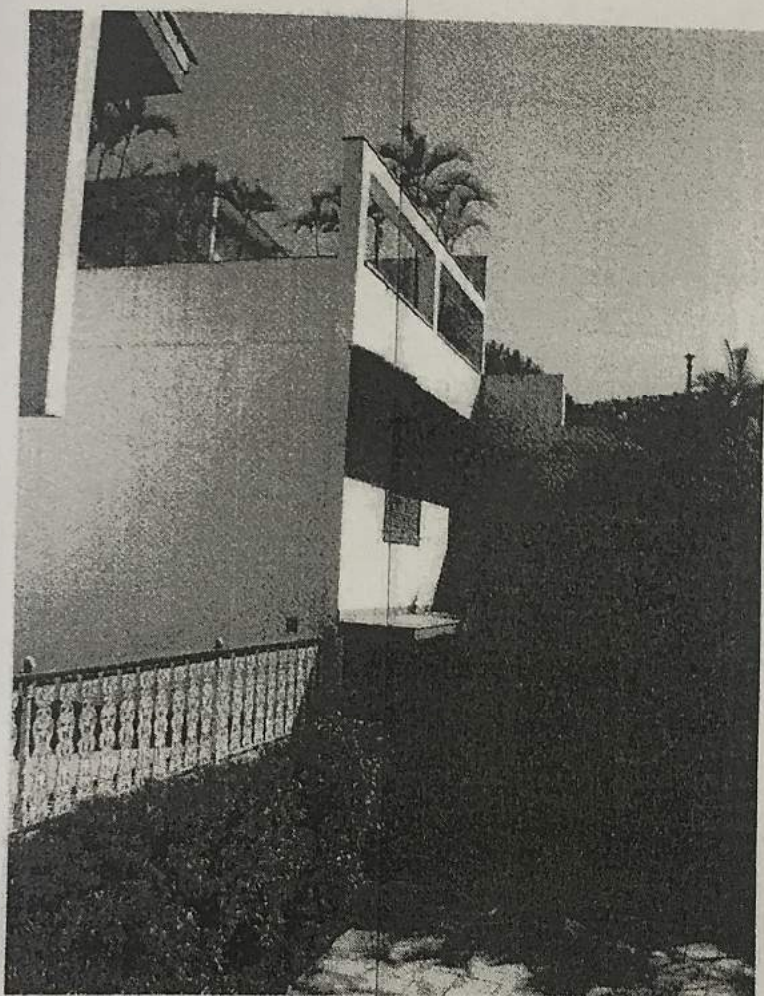


FOTO 43: VISTA GERAL DA ÁREA DE SERVIÇO.





550  
2

270  
✓

- 52 -

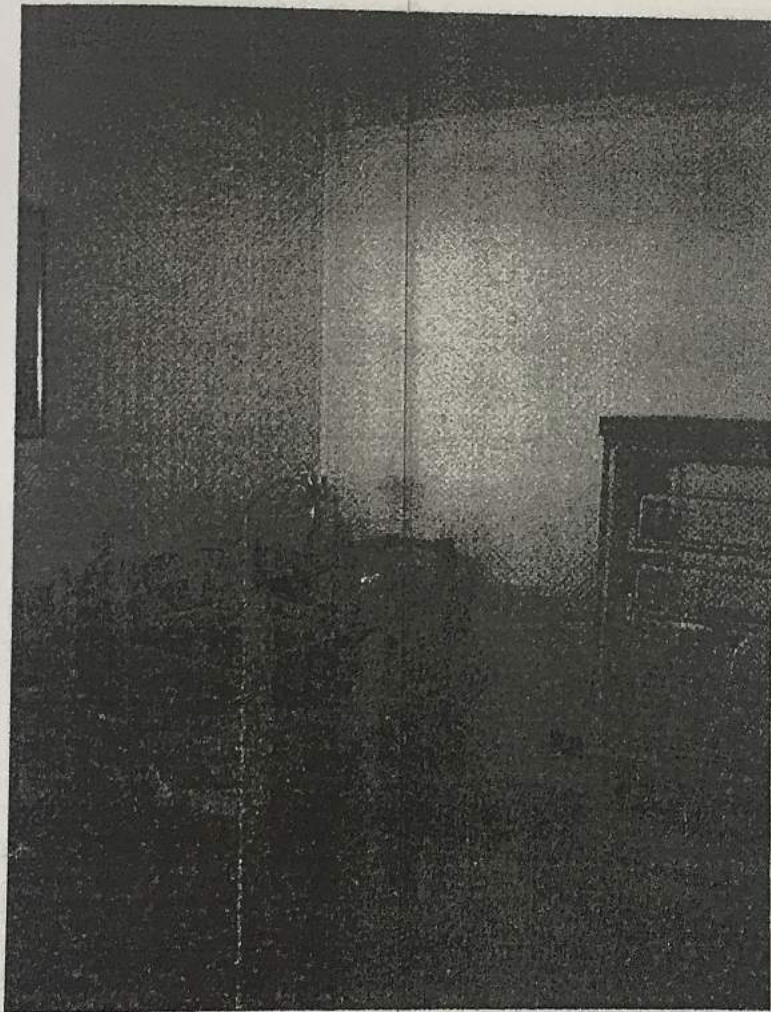


FOTO 44: SALA DE EMPREGADA.

**ARRUDA SIMÕES - Consultoria, Avaliações & Perícias S/S Ltda.**

Rua Paes de Araujo, 155 - Casa 3 - CEP 04531-090 - Itaim Bibi - Tel: (11) 3079.4633 - Fax: (11) 3079.4805  
[www.arrudasimoes.com.br](http://www.arrudasimoes.com.br)





551  
8

271  
1

- 53 -



FOTO 45: QUARTO DE EMPREGADA.

**ARRUDA SIMÕES - Consultoria, Avaliações & Perícias S/S Ltda.**

Rua Paes de Araujo, 155 - Casa 3 - CEP 04531-090 - Ilaim Bibi - Tel: (11) 3079.4633 - Fax: (11) 3079.4805  
[www.arrudasimoes.com.br](http://www.arrudasimoes.com.br)





252  
255

272  
f

- 54 -

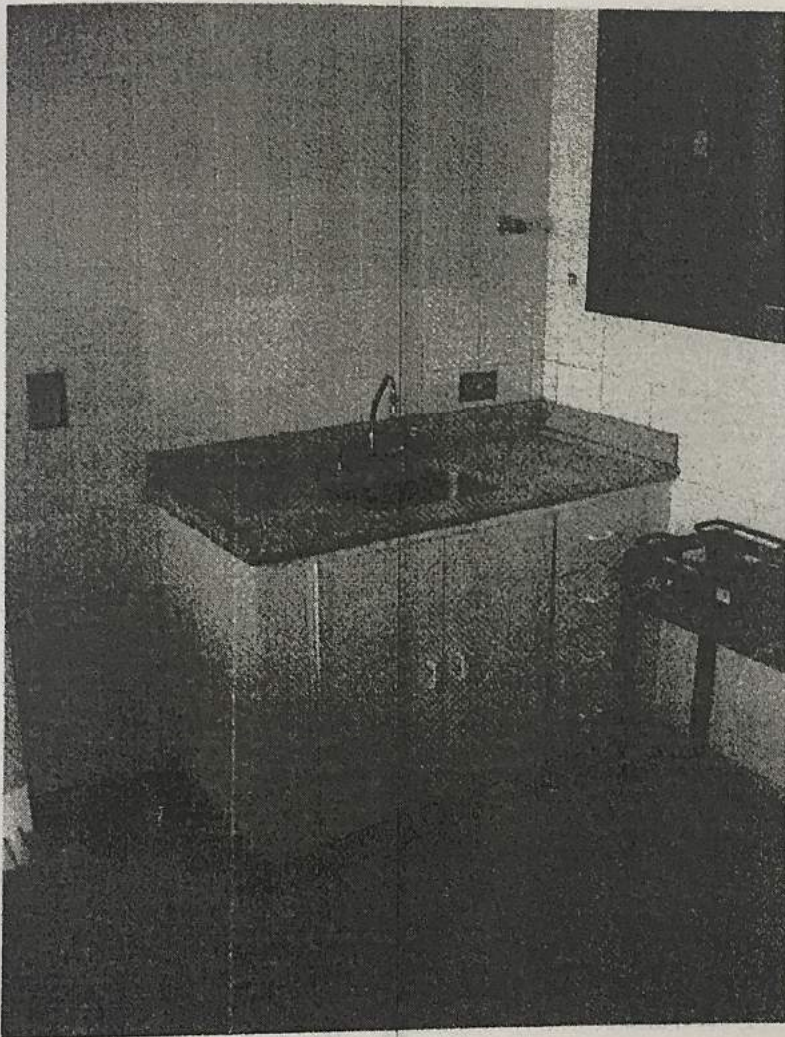


FOTO 46: COZINHA DE EMPREGADA.

ARRUDA SIMÕES - Consultoria, Avaliações & Perícias S/S Ltda.

Rua Paes de Araujo, 155 - Casa 3 - CEP 04531-090 - Itaim Bibi - Tel. (11) 3079.4633 - Fax: (11) 3079.4805

[www.arrudasimoes.com.br](http://www.arrudasimoes.com.br)





553  
2

277  
↓

- 57 -



FOTO 49: LAVABO DA ÁREA DE SERVIÇO.

**ARRUDA SIMÕES - Consultoria, Avaliações & Perícias S/S Ltda.**

Rua Paes de Araujo, 155 - Casa 3 - CEP 04531-090 - Itaim Bibi - Tel: (11) 3079.4633 - Fax: (11) 3079.4805  
[www.arrudasimoes.com.br](http://www.arrudasimoes.com.br)





554  
2

274  
f

- 55 -



FOTO 47: BANHEIRO DE EMPREGADA.

**ARRUDA SIMÕES - Consultoria, Avaliações & Perícias S/S Ltda.**

Rua Paes de Araujo, 155 - Casa 3 - CEP 04531-090 - Itaim Bibi - Tel. (11) 3079.4633 - Fax: (11) 3079.4805  
[www.orrudasimoes.com.br](http://www.orrudasimoes.com.br)





555  
2

295  
/

- 56 -

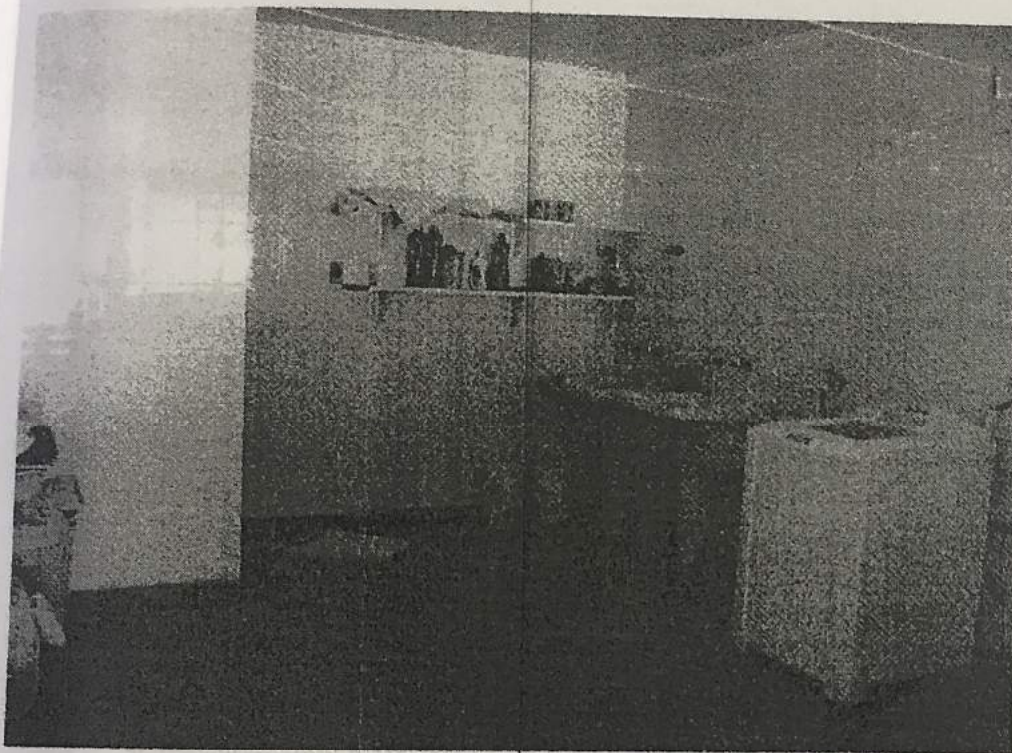


FOTO 48: ÁREA DE SERVIÇO.

**ARRUDA SIMÕES - Consultoria, Avaliações & Perícias S/S Ltda.**

Rua Paes de Araujo, 155 - Casa 3 - CEP 04531-090 - Ilairm Bibi - Tel: (11) 3079.4633 - Fax: (11) 3079.4805  
[www.arrudasimpes.com.br](http://www.arrudasimpes.com.br)





556  
2

276



- 57 -

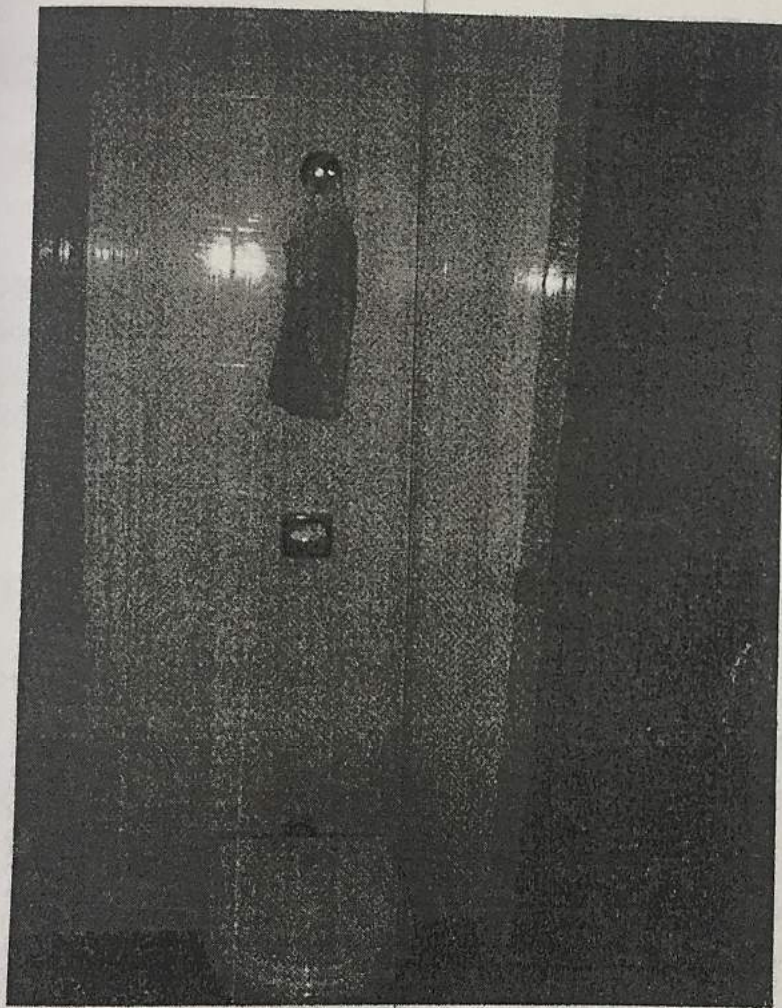


FOTO 49: LAVABO DA ÁREA DE SERVIÇO.

**ARRUDA SIMÕES - Consultoria, Avaliações & Perícias S/S Ltda.**

Rua Paes de Araujo, 155 - Casa 3 - CEP 04531-090 - Itaim Bibi - Tel: (11) 3079.4633 - Fax: (11) 3079.4805  
[www.arrudasimoes.com.br](http://www.arrudasimoes.com.br)





ARRUDA SIMÕES

557  
2

277  
f

JUDICIÁRIO  
3º V  
VARA CÍVEL

## AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

- 58 -

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.

### 1.- METODOLOGIA DE CÁLCULO

Para determinação do valor unitário de venda do imóvel, serão analisados os seguintes parâmetros para a homogeneização dos elementos:

**FACTOR 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 residências é da ordem de 10%(dez por cento).

**FACTOR 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.

**HOMOGENEIZAÇÃO DE ÁREAS:** As áreas dos elementos pesquisados, bem como do avaliando, foram ponderadas atribuindo-se pesos para o terreno e para a construção, tendo sido utilizado ao final o de melhor representatividade para a homogeneização da amostra, o qual responde ao seguinte:

Terreno	0,30
Construção	0,70

ARRUDA SIMÕES - Consultoria, Avaliações & Perícias S/S Ltda.

Rua Paes de Araujo, 155 - Casa 3 - CEP 04531-090 - Itaim Bibi - Tel: (11) 3079.4633 - Fax: (11) 3079.4805  
www.arrudasimoes.com.br





558  
2

278  
f

JUDICIÁRIO

3º V

VARA CIVIL

- 59 -

**FATOR LOCALIZAÇÃO:** Transposição de unitários através da Planta Métrica de Valores elaborada pela Municipalidade de São Paulo em dezembro de 2.001, apresentando para a Rua Conchilia setor 109 quadrante o índice fiscal 435,00, incidindo sobre o valor do terreno do imóvel.

**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 classificação sub-judice, encontra-se classificada como classe Residencial, grupo Casas Padrão Superior, apresentando o fator 1,776.

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

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

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

= Coeficiente residual correspondente ao padrão

= Coeficiente de Ross/Heideck

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





559  
2

279  
f

- 60 -

**TABELA 1**

CLASSE	TIPO	PADRÃO	VIDA REFERENCIAL - "I <sub>r</sub> " - (anos)	VALOR RESIDUAL - "R" - (%)
RESIDENCIAL	BARRACO	RÚSTICO	5	0
		SIMPLES	10	0
	CASA	RÚSTICO	60	20
		PROLETÁRIO	60	20
		ECONÔMICO	70	20
		SIMPLES	70	20
		MÉDIO	70	20
		SUPERIOR	70	20
		FINO	60	20
		LUXO	60	20
	APARTAMENTO	ECONÔMICO	60	20
		SIMPLES	60	20
		MÉDIO	60	20
		SUPERIOR	60	20
FINO		50	20	
LUXO		50	20	
COMERCIAL	ESCRITÓRIO	ECONÔMICO	70	20
		SIMPLES	70	20
		MÉDIO	60	20
		SUPERIOR	60	20
		FINO	50	20
		LUXO	50	20
	GALPÕES	RÚSTICO	60	20
		SIMPLES	60	20
		MÉDIO	80	20
		SUPERIOR	80	20
	COBERTURAS	RÚSTICO	20	10
		SIMPLES	20	10
		SUPERIOR	30	10

No presente caso, imóvel residencial, tipo residência, padrão médio, a vida referencial corresponde a 70 anos e o valor residual equivale 20%.

A vida útil da edificação corresponde a 70 anos, possuindo o imóvel a idade estimada de 20 anos, de modo que a idade em percentual a vida referencial corresponde a 0,28 ou 28%.

**ARRUDA SIMÕES - Consultoria, Avaliações & Perícias S/S Ltda.**

Rua Paes de Araujo, 155 - Casa 3 - CEP 04531-090 - Itaim Bibi - Tel: (11) 3079.4633 - Fax: (11) 3079.4805  
www.arrudasimoes.com.br





ARRUDA SIMÕES

- 61 -

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

QUADRO A

Classe	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 enquadrará no item "c, regular".

O coeficiente "K" será obtido na tabela 2, mediante dupla entrada, na linha a idade em percentual da vida referencial e na coluna o estado de conservação.

ARRUDA SIMÕES - Consultoria, Avaliações & Perícias S/S Ltda.

Rua Paes de Araujo, 155 - Casa 3 - CEP 04531-090 - Ilaim Bibi - Tel: (11) 3079.4633 - Fax: (11) 3079.4805

www.arrudasimoes.com.br





TABELA 2

561  
281  
f

-62-

TUL*100%	ESTADO DE CONSERVAÇÃO							
	a	b	c	d	e	f	g	h
2	0,990	0,987	0,985	0,983	0,981	0,979	0,977	0,975
4	0,979	0,975	0,974	0,973	0,972	0,971	0,970	0,969
6	0,968	0,965	0,964	0,963	0,962	0,961	0,960	0,959
8	0,957	0,954	0,953	0,952	0,951	0,950	0,949	0,948
10	0,945	0,942	0,941	0,940	0,939	0,938	0,937	0,936
12	0,933	0,930	0,929	0,928	0,927	0,926	0,925	0,924
14	0,920	0,917	0,917	0,916	0,915	0,914	0,913	0,912
16	0,907	0,904	0,904	0,903	0,902	0,901	0,900	0,899
18	0,894	0,891	0,891	0,890	0,889	0,888	0,887	0,886
20	0,880	0,877	0,877	0,876	0,875	0,874	0,873	0,872
22	0,866	0,863	0,863	0,862	0,861	0,860	0,859	0,858
24	0,851	0,848	0,848	0,847	0,846	0,845	0,844	0,843
26	0,836	0,833	0,833	0,832	0,831	0,830	0,829	0,828
28	0,821	0,818	0,818	0,817	0,816	0,815	0,814	0,813
30	0,805	0,802	0,802	0,801	0,800	0,799	0,798	0,797
32	0,789	0,786	0,786	0,785	0,784	0,783	0,782	0,781
34	0,772	0,770	0,770	0,769	0,768	0,767	0,766	0,765
36	0,755	0,753	0,753	0,752	0,751	0,750	0,749	0,748
38	0,738	0,736	0,736	0,735	0,734	0,733	0,732	0,731
40	0,722	0,720	0,720	0,719	0,718	0,717	0,716	0,715
42	0,705	0,703	0,703	0,702	0,701	0,700	0,699	0,698
44	0,687	0,685	0,685	0,684	0,683	0,682	0,681	0,680
46	0,669	0,667	0,667	0,666	0,665	0,664	0,663	0,662
48	0,651	0,649	0,649	0,648	0,647	0,646	0,645	0,644
50	0,632	0,630	0,630	0,629	0,628	0,627	0,626	0,625
52	0,615	0,613	0,613	0,612	0,611	0,610	0,609	0,608
54	0,594	0,592	0,592	0,591	0,590	0,589	0,588	0,587
56	0,576	0,574	0,574	0,573	0,572	0,571	0,570	0,569
58	0,557	0,555	0,555	0,554	0,553	0,552	0,551	0,550
60	0,538	0,536	0,536	0,535	0,534	0,533	0,532	0,531
62	0,518	0,516	0,516	0,515	0,514	0,513	0,512	0,511
64	0,498	0,496	0,496	0,495	0,494	0,493	0,492	0,491
66	0,477	0,475	0,475	0,474	0,473	0,472	0,471	0,470
68	0,456	0,454	0,454	0,453	0,452	0,451	0,450	0,449
70	0,435	0,433	0,433	0,432	0,431	0,430	0,429	0,428
72	0,413	0,411	0,411	0,410	0,409	0,408	0,407	0,406
74	0,391	0,389	0,389	0,388	0,387	0,386	0,385	0,384
76	0,369	0,367	0,367	0,366	0,365	0,364	0,363	0,362
78	0,346	0,344	0,344	0,343	0,342	0,341	0,340	0,339
80	0,323	0,321	0,321	0,320	0,319	0,318	0,317	0,316
82	0,300	0,298	0,298	0,297	0,296	0,295	0,294	0,293
84	0,277	0,275	0,275	0,274	0,273	0,272	0,271	0,270
86	0,254	0,252	0,252	0,251	0,250	0,249	0,248	0,247
88	0,231	0,229	0,229	0,228	0,227	0,226	0,225	0,224
90	0,208	0,206	0,206	0,205	0,204	0,203	0,202	0,201
92	0,185	0,183	0,183	0,182	0,181	0,180	0,179	0,178
94	0,162	0,160	0,160	0,159	0,158	0,157	0,156	0,155
96	0,139	0,137	0,137	0,136	0,135	0,134	0,133	0,132
98	0,116	0,114	0,114	0,113	0,112	0,111	0,110	0,109
100	0,093	0,091	0,091	0,090	0,089	0,088	0,087	0,086

ARRUDA SIMÕES - Consultoria, Avaliações & Perícias S/S Ltda.

Rua Paes de Araújo, 156 - Casa 3 - CEP 04531-050 - Itaim Bibi - Tel: (11) 3079.4633 - Fax: (11) 3079.4806

www.arrudacimoes.com.br





562  
2

282  
↓

- 63 -

Deste modo o coeficiente K, resultante da aplicação da entrada item "c" com percentual de "28", corresponde a 0,800.

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

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

$$FOC = 0,20 + 0,800 \times (1 - 0,20)$$

$$FOC = 0,840$$

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

**FACTOR VAGAS:** Análise da variação acumulativa do valor da construção em função do número de vagas, através da relação entre a quantidade de vagas do avaliando e dos elementos comparativos e seu eventual incremento de preço.

**ELEMENTOS COMPARATIVOS:** Foram analisados 8(oito) elementos pertencentes à mesma região geo-econômica do imóvel avaliando, a seguir relacionados.





563  
2

283  
✓

ARRUDA SIMÕES AVALIAÇÕES E PERÍCIAS S/C LTDA.

JUDICIÁRIO  
3º

5ª VARA C  
CIVIL

Objeto:  Data:

Localização:

Endereço:

Matrícula:  Quadra:  Índice Fiscal:

Índice Fiscal 2:

Índice Fiscal 3:

Índice Fiscal 4:

Reformas: Todos  Água (AG)  Esgoto (ES)  Luz Pública (LP)  Luz Doméstica (LD)

Gás (GA)  Telefone (TL)  Pavimentação (PV)  Guias Sarjetas (GS)

Área:  m² Frente Principal:  m Prof. Equivalente:  m

Frente 2:  m Frente 3:  m Frente 4:  m

Topografia: Plana  Acíve  Declive  Ondulado  Acidentado

Resistência solo: Seco  Inundável  Brejoso  Alagadiço  Outros

Condições: CS  Idade:  anos Dorms:  Vagas:

Área Constr. Princ:  m² Área Edícula:  m² Área Constr. Total:  m²

Padrão: CPSU+  Vida Referencial (anos):  Valor Residual (%):

Valor:  Estado:  regular FOC:

Dados Econômicos: Valor:

Fonte de Informação

Imobiliária:

Contato:

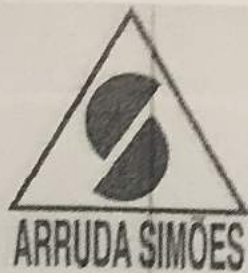
Fone:

Modalidade:  Venda

Informações Complementares

Oferta em Reais:





504  
284  
f

- 65 -

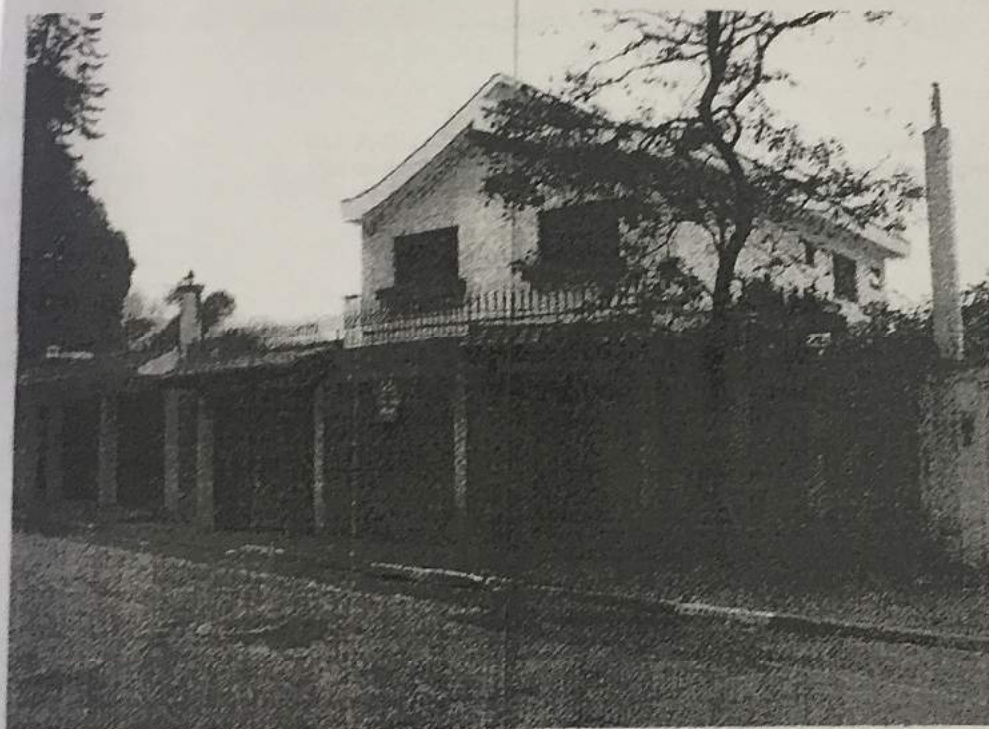


FOTO 50: ELEMENTO COMPARATIVO 1.

**ARRUDA SIMÕES - Consultoria, Avaliações & Perícias S/S Ltda.**

Rua Paes de Araujo, 155 - Casa 3 - CEP 04531-090 - Itaim Bibi - Tel. (11) 3079.4633 - Fax: (11) 3079.4805  
[www.arrudasimoes.com.br](http://www.arrudasimoes.com.br)





565  
2

289  
f

ARRUDA SIMÕES AVALIAÇÕES E PERÍCIAS S/C LTDA.

- 66 -

Imóvel:  Data:

Localização

Endereço:

Matrícula:  Quadra:  Índice Fiscal:

Índice Fiscal 2:

Índice Fiscal 3:

Índice Fiscal 4:

Utilidades

Todos  Águas (AG)  Esgoto (ES)  Luz Pública (LP)  Luz Domiciliar (LD)   
Gás (GA)  Telefone (TL)  Pavimentação (PV)  Gutas Sarjetas (GS)

Terreno

Área:  m<sup>2</sup> Frente Principal:  m Prof. Equivalente:  m

Frente 2:  m Frente 3:  m Frente 4:  m

Topografia: Plana  Aclive  Declive  Ondulado  Acidentado

Consistência solo: Seco  Inundável  Brejoso  Alagadiço  Outros

Construções

Tipo:  Casa Idade:  anos Dorms:  Vagas:

Área Constr Princ:  m<sup>2</sup> Área Edícula:  m<sup>2</sup> Área Constr Total:  m<sup>2</sup>

Padrão:  Casa Padrão Superior Vida Referencial (anos):  Valor Residual (%):

Valor:  Estado:  regular FOC:

Dados Econômicos

Valor:  Fonte de Informação:

Tipo:  Oferta Contato:

Modalidade:  Venda Fone:

Informações Complementares

Oferta em Reais.

ARRUDA SIMÕES - Consultoria, Avaliações & Perícias S/S Ltda.

Rua Paes de Araujo, 155 - Casa 3 - CEP 04531-090 - Itaim Bibi - Tel: (11) 3079.4633 - Fax: (11) 3079.4805  
www.arrudasimoes.com.br





56p  
2

286  
f

- 67 -

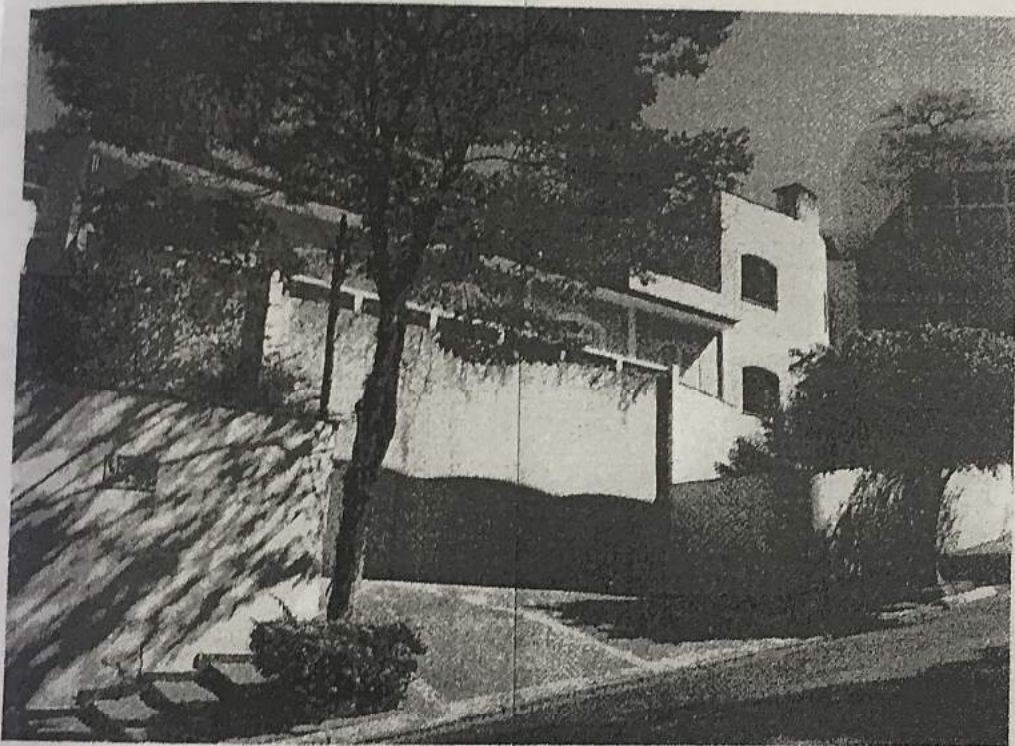


FOTO 51: ELEMENTO COMPARATIVO 2.





507

287  
↓

- 68 -

ARRUDA SIMÕES AVALIAÇÕES E PERÍCIAS S/C LTDA.

mento 3

Data: 2/8/2011

ocalização

idereço: Rua Japeaçaba, 160

tor	109	Quadra	070	Índice Fiscal	425,00
ente 2				Índice Fiscal 2	
ente 3				Índice Fiscal 3	
ente 4				Índice Fiscal 4	

elhoramentos

Todos	<input checked="" type="checkbox"/>	Água (AG)	<input type="checkbox"/>	Esgoto (ES)	<input type="checkbox"/>	Luz Pública (LP)	<input type="checkbox"/>	Luz Domiciliar (LD)	<input type="checkbox"/>
		Gás (GA)	<input type="checkbox"/>	Telefone (TL)	<input type="checkbox"/>	Pavimentação (PV)	<input type="checkbox"/>	Guias Sarjetas (GS)	<input type="checkbox"/>

erreno

sa	500,00 m <sup>2</sup>	Frente Principal	20,00 m	Prof. Equivalente	25,00 m
Frente 2		Frente 3		Frente 4	
opografia	Plana <input type="checkbox"/>	Active <input checked="" type="checkbox"/>	Declive <input type="checkbox"/>	Ondulado <input type="checkbox"/>	Acidentado <input type="checkbox"/>
onsistência solo	Seco <input checked="" type="checkbox"/>	Inundável <input type="checkbox"/>	Brejoso <input type="checkbox"/>	Alagadiço <input type="checkbox"/>	Outros <input type="checkbox"/>

onstruções

po	CS Casa	Idade	25 anos	Dorms	2	Vagas	4
Área Constr Princ	140,00 m <sup>2</sup>	Área Edícula		Área Constr Total	140,00 m <sup>2</sup>		
Padrão	CPM Casa Padrão Médio	Vida Referencial (anos)	70	Valor Residual (%)	20		
Valor	1,386	Estado	C regular	FOC	0,796		

Dados Econômicos

Fonte de Informação

Valor	R\$ 650.000,00	Imobiliária	Bolsão Imóveis
Tipo	O Oferta	Contato	Sr. Vicente
Modalidade	V Venda	Fone	9866-2228

Informações Complementares

Oferta em Reais.


ARRUDA SIMÕES - Consultoria, Avaliações & Perícias S/S Ltda.

Rua Paes de Araujo, 155 - Casa 3 - CEP 04531-090 - Itaim Bibi - Tel: (11) 3079.4633 - Fax: (11) 3079.4805  
www.arrudasimoes.com.br





167  
2

288  
1

- 69 -

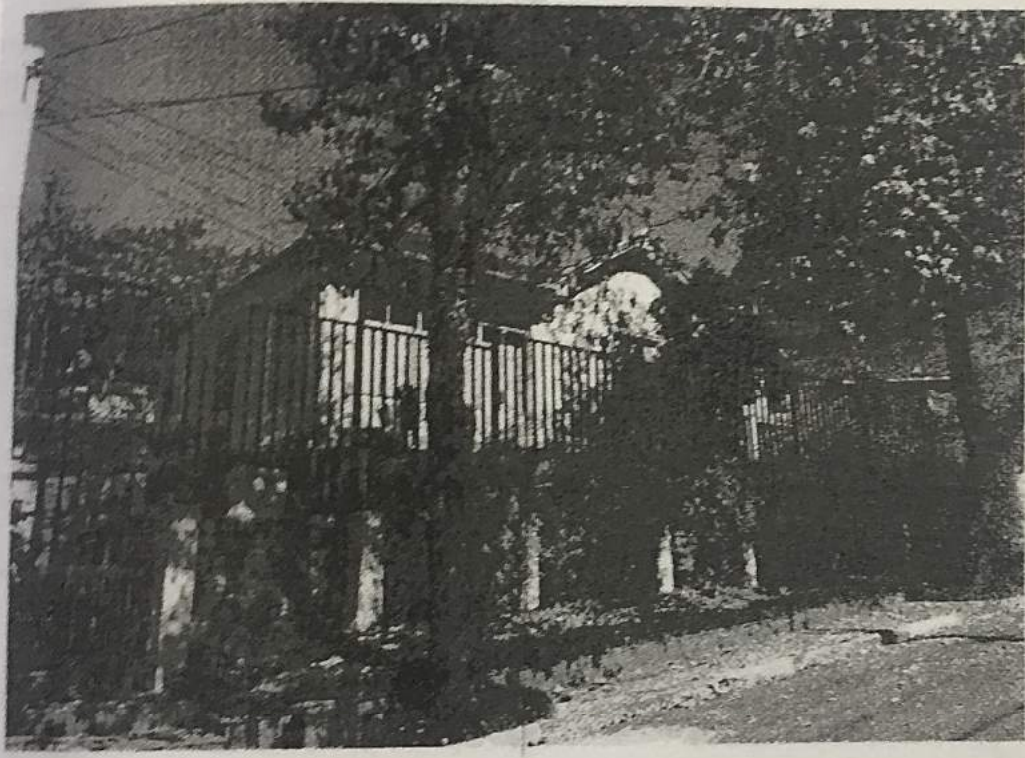
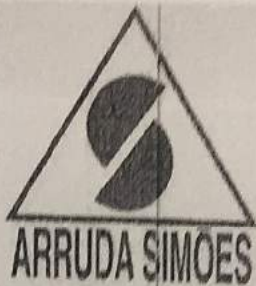


FOTO 52: ELEMENTO COMPARATIVO 3.

ARRUDA SIMÕES - Consultoria, Avaliações & Perícias S/S Ltda.

Rua Paes de Araujo, 155 - Casa 3 - CEP 04531-090 - Itaim Bibi - Tel: (11) 3079.4633 - Fax: (11) 3079.4806  
www.arrudasimoes.com.br





ARRUDA SIMOES

- 70 -

ARRUDA SIMÕES AVALIAÇÕES E PERÍCIAS S/C LTDA.

Item: 4 Data: 2/8/2011

Realização

Endereço: Rua Japeaçaba, 144

Valor: 109 Quadra: 070 Índice Fiscal: 425,00

Índice Fiscal 2

Índice Fiscal 3

Índice Fiscal 4

Equipamentos

Todos  Água (AG)  Esgoto (ES)  Luz Pública (LP)  Luz Domiciliar (LD)   
Gás (GA)  Telefone (TL)  Pavimentação (PV)  Guias Sarjetas (GS)

Terreno

Área: 500,00 m<sup>2</sup> Frente Principal: 20,00 m Prof. Equivalente: 25,00 m  
Frente 2: m Frente 3: m Frente 4: m  
Topografia: Plana  Ativa  Declive  Ondulado  Acidentado   
Resistência solo: Seco  Inundável  Brejoso  Alagadiço  Outros

Condições

Uso: CS Casa Idade: 20 anos Dorms: 2 Vagas: 2  
Área Constr Princ: 180,00 m<sup>2</sup> Área Edícula: m<sup>2</sup> Área Constr Total: 180,00 m<sup>2</sup>  
Método: GPM Casa Padrão Médio Vida Referencial (anos): 70 Valor Residual (%): 20  
Valor: 1,386 Estado: C regular FOC: 0,840

Dados Econômicos

Valor: R\$ 700.000,00  
Tipo: O Oferta  
Localidade: V Venda

Fonte de Informação

Imobiliária: Corretor  
Contato: Sr. Marinho  
Fone: 9559-9192

Informações Complementares

Oferta em Reais.

ARRUDA SIMOES - Consultoria, Avaliações & Perícias S/S Ltda.

Rua Paes de Araujo, 155 - Casa 3 - CEP 04531-090 - Itaim Bibi - Tel: (11) 3079.4633 - Fax: (11) 3079.4805

www.arrudasimoes.com.br





570  
2

290  
f

- 71 -



FOTO 53: ELEMENTO COMPARATIVO 4.

**ARRUDA SIMÕES - Consultoria, Avaliações & Perícias S/S Ltda.**

Rua Paes de Araujo, 155 - Casa 3 - CEP 04531-090 - Itaim Bibi - Tel: (11) 3079.4633 - Fax: (11) 3079.4805  
[www.arrudasimoes.com.br](http://www.arrudasimoes.com.br)





291  
J

- 72 -

ARRUDA SIMÕES AVALIAÇÕES E PERÍCIAS S/C LTDA.

amento  Data:

Realização

Endereço:

Pr  Quadra  Índice Fiscal

Índice Fiscal 2

Índice Fiscal 3

Índice Fiscal 4

Equipamentos

Todos  Água (AG)  Esgoto (ES)  Luz Pública (LP)  Luz Domiciliar (LD)   
Gás (GA)  Telefone (TL)  Pavimentação (PV)  Guias Sarjetas (GS)

Terreno

Área  m<sup>2</sup> Frente Principal  m Prof. Equivalente  m

Frente 2  m Frente 3  m Frente 4  m

Topografia Plana  Aclive  Declive  Ondulado  Acidentado

Consistência solo Seco  Inundável  Brejoso  Alagadiço  Outros

Construções

Uso  Casa Idade  anos Dorms  Vagas

Área Constr Princ  m<sup>2</sup> Área Edícula  m<sup>2</sup> Área Constr Total  m<sup>2</sup>

Padrão  Casa Padrão Superior Vida Referencial (anos)  Valor Residual (%)

Valor  Estado  regular FOC

Dados Econômicos

Fonte de Informação

Valor  Imobiliária

Tipo  Oferta Contato

Modalidade  Venda Fone

Informações Complementares

Oferta em Reais






572  
265

292  
✓

- 73 -

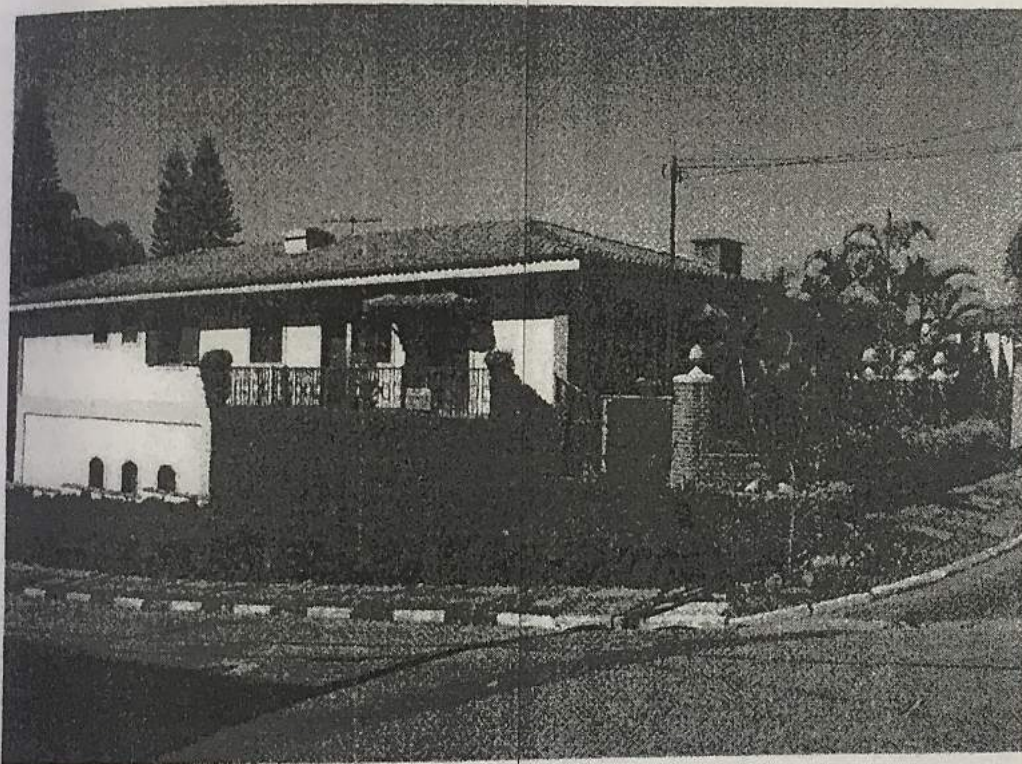


FOTO 54: ELEMENTO COMPARATIVO 5.





537  
D

297  
F

INDICIÁRIO  
3º

ARRUDA SIMÕES AVALIAÇÕES E PERÍCIAS S/S LTDA

- 74 -

Item 6  
Localização: Rua Capitão Zacarias B. Mota, 275  
Data: 2/8/2011

Endereço: Rua Capitão Zacarias B. Mota, 275  
Número: 109 Quadra: 072 Índice Fiscal: 425,00  
Índice Fiscal 2: Índice Fiscal 3: Índice Fiscal 4:

Melhoramentos: Todos  Água (AG)  Gás (GA)  Esgoto (ES)  Luz Pública (LP)  Luz Doméstica (LD)   
Teléfono (TL)  Pavimentação (PV)  Causas Especiais (CE)

Terreno: Área: 300,00 m² Frente Principal: 10,00 m Prof. Equivalente: 30,00 m  
Frente 2: m Frente 3: m Frente 4: m  
Topografia: Plana  Ativa  Declive  Ondulado  Acidentado   
Inundável  Brejoso  Alagadiço  Outros   
Inclinação: Seco

Condições: CS Casa Idade: 25 anos Dorms: 3 Vagas: 2  
Área Constr. Princ.: 280,00 m² Área Edícula: m² Área Constr. Total: 280,00 m²  
Endereço: CPM+ Casa Padrão Médio + Vida Referencial (anos): 70 Valor Residual (%): 20  
Valor: 1,560 Estado: C regular FOC: 0,796

Dados Econômicos: Valor: R\$ 800.000,00 Fonte de Informação: Imobiliária: Corretora  
Tipo: O Oferta Contato: Srta. Ellen  
Modalidade: V Venda Fone: 7125-4866

Informações Complementares  
Oferta em Reais:





574  
2

294

f

- 75 -

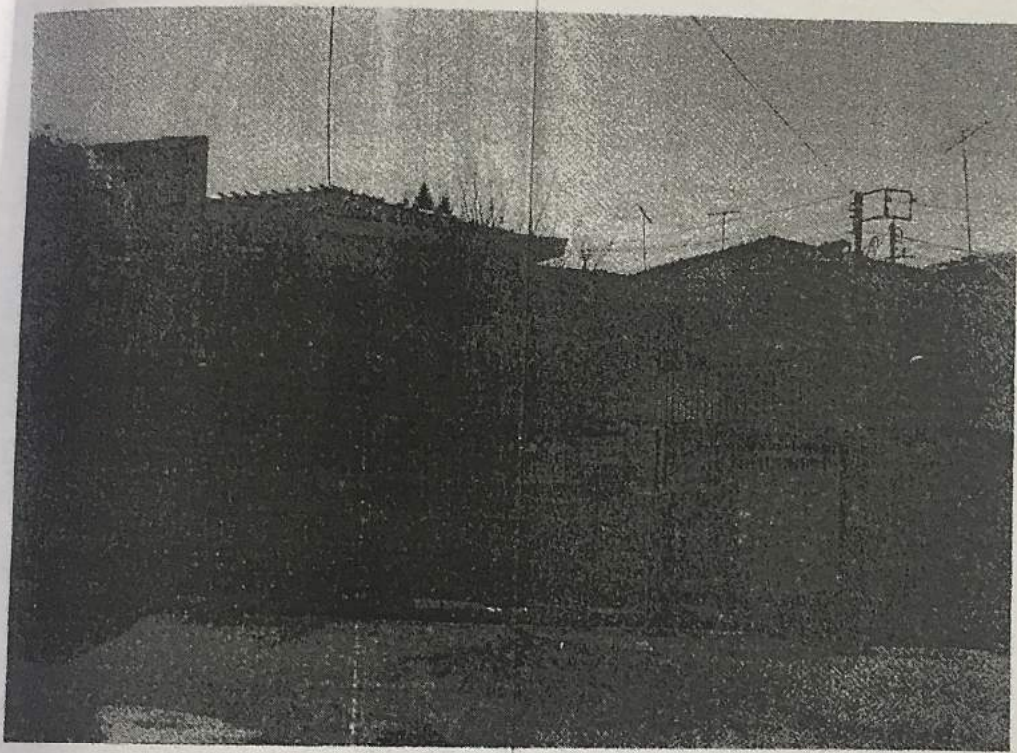


FOTO 55: ELEMENTO COMPARATIVO 6.

**ARRUDA SIMÕES - Consultoria, Avaliações & Perícias S/S Ltda.**

Rua Paes de Araujo, 155 - Casa 3 - CEP 04531-090 - Itaim Bibi - Tel: (11) 3079.4633 - Fax: (11) 3079.4805  
[www.arrudasimoes.com.br](http://www.arrudasimoes.com.br)





575  
2

299  
f

ARRUDA SIMÕES AVALIAÇÕES E PERÍCIAS S/C LTDA.

- 76 -

mento 7 Data: 2/8/2011

Localização

Endereço: Rua Maestro Pedro Jatoba, 368

Pr. 109 Quadra 194 Índice Fiscal 436,00

Índice Fiscal 2

Índice Fiscal 3

Índice Fiscal 4

Reforços

Todos  Água (AG)  Esgoto (ES)  Luz Pública (LP)  Luz Domiciliar (LD)   
Gas (GA)  Telefone (TL)  Pavimentação (PV)  Guies Sarjetas (GS)

Área 580,00 m² Frente Principal 15,00 m Prof. Equivalente 38,67 m

Frente 2 m Frente 3 m Frente 4 m

Topografia Plana  Aclive  Declive  Ondulado  Acidentado   
Persistência solo Seco  Inundável  Brejoso  Alagadiço  Outros

Instruções

CS Casa Idade 5 anos Dorms 4 Vagas 8

Área Constr Princ 400,00 m² Área Edícula m² Área Constr Total 400,00 m²

Padrão CPSU Casa Padrão Superior Vida Referencial (anos) 70 Valor Residual (%) 20

Índice 1,776 Estado B entre nova e regular FOC 0,968

Dados Econômicos Fonte de Informação

Valor R\$ 1.500.000,00 Imobiliária Forte Imóveis

Tipo O Oferta Contato SDr. Leonardo

Totalidade V Venda Fone 2952-7000

Informações Complementares

Oferta em Reais.





296  
f

296  
f

- 77 -



FOTO 56: ELEMENTO COMPARATIVO 7.

**ARRUDA SIMÕES - Consultoria, Avaliações & Perícias S/S Ltda.**

Rua Paes de Araujo, 155 - Casa 3 - CEP 04531-090 - Itaim Bibi - Tel: (11) 3079.4633 - Fax: (11) 3079.4805  
[www.arrudasimoes.com.br](http://www.arrudasimoes.com.br)





577  
8

297  
✓

ARRUDA SIMÕES AVALIAÇÕES E PERÍCIAS S/C LTDA.

- 78 -

Quantidade: 8 Data: 2/8/2011

Endereço: Rua Manuel Morais Pontes, 910

109 Quadra 192 Índice Fiscal 440,00  
Índice Fiscal 2  
Índice Fiscal 3  
Índice Fiscal 4

Instrumentos: Todos  Água (AG)  Esgoto (ES)  Luz Pública (LP)  Luz Domíliar (LD)   
Gás (GA)  Telefone (TL)  Pavimentação (PV)  Guias Sarjetas (GS)

Área: 485,00 m² Frente Principal 10,00 m Prof. Equivalente 46,50 m  
Frente 2 m Frente 3 m Frente 4 m  
Topografia: Plana  Aclive  Declive  Ondulado  Acidentado   
Assistência solo: Seco  Inundável  Brejoso  Alagadiço  Outros

Instruções: CS Casa Idade 1 anos Dorms 5 Vagas 8  
Área Constr Princ 480,00 m² Área Edícula m² Área Constr Total 480,00 m²  
Tipo: CPSU Casa Padrão Superior Vida Referencial (anos) 70 Valor Residual (%) 20  
Valor 1,776 Estado A nova FOC 1,000

Fontes Econômicas: Valor R\$ 1.400.000,00 Imobiliária Forte Imóveis  
Tipo: Oferta Contato Sr. Leonardo  
Modalidade: Venda Fone 2952-7000

Informações Complementares: oferta em Reais.





578

298  
f

- 79 -



FOTO 57: ELEMENTO COMPARATIVO 8.





579

299  
✓

## 2.- DETERMINAÇÃO DO VALOR UNITÁRIO HOMOGENEIZADO - 80 -

Para a determinação do valor unitário do imóvel, realizamos neste item diversos cálculos matemáticos com os fatores mencionados no tópico anterior, adotando a composição que apresentou menor variação em relação à média.

### 2.1.- VALOR UNITÁRIO ORIGINAL

A planilha a seguir apresenta o cálculo do valor unitário original dos dados amostrais, obtido a partir do valor total do comparativo, deduzido do fator oferta quando cabível, dividido pela área ponderada de terreno e construção com a melhor representatividade.

A referida planilha apresenta ainda o desvio padrão dos valores unitários básicos dos comparativos, bem como o coeficiente de variação entre os mesmos, que equivale a desvio padrão dividido pela média.

Elemento	Percentual Terreno 30%		Percentual Construção 70%		
	Valor Total (R\$)	Fator Oferta	Área do Terreno (m <sup>2</sup> )	Área Construída (m <sup>2</sup> )	Valor unitário (R\$)
1	1.200.000,00	0,9	252,00	322,00	3.588,04
2	1.200.000,00	0,9	357,00	550,00	2.194,68
3	650.000,00	0,9	500,00	140,00	2.358,87
4	700.000,00	0,9	500,00	180,00	2.282,61
5	1.200.000,00	0,9	500,00	380,00	2.596,15
6	600.000,00	0,9	300,00	280,00	1.888,11
7	1.500.000,00	0,9	580,00	400,00	2.973,57
8	1.400.000,00	0,9	465,00	480,00	2.649,84
Média					2.566,48
Desvio padrão					526,34
Coef. Var.					20,51%

ARRUDA SIMÕES - Consultoria, Avaliações & Perícias S/S Ltda.

Rua Paes de Araujo, 155 - Casa 3 - CEP 04531-090 Itaim Bibi - Tel: (11) 3079.4633 - Fax: (11) 3079.4805  
www.arrudasimoes.com.br





ARRUDA SIMÕES

580  
7

300  
✓

## 2.2.- VALOR UNITÁRIO COM FATOR TRANSPOSIÇÃO

- 81 -

A planilha a seguir apresenta o cálculo do fator transposição 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, além dos valores unitários recalculados, cuja incidência ocorre somente sobre o valor do terreno.

A referida planilha apresenta ainda o desvio padrão dos valores unitários recalculados, bem como o coeficiente de variação entre os mesmos.

Índice Fiscal Avaliando 435,00				
Elemento	Índice Fiscal elemento	Fator Transposição	Diferença (R\$) Transposição	EHP Transposição
1	428,00	1,016	17,60	3.605,64
2	436,00	0,998	-1,51	2.193,17
3	425,00	1,024	16,65	2.375,52
4	425,00	1,024	16,11	2.298,72
5	411,00	1,058	45,48	2.641,63
6	425,00	1,024	13,33	1.901,44
7	436,00	0,998	-2,05	2.971,52
8	440,00	0,989	-9,03	2.640,81
Média				2.578,56
Desvio padrão				526,95
Coef. Var.				20,44%





581  
2

301  
f

## 2.3.- VALOR UNITÁRIO COM FATOR PADRÃO CONSTRUTIVO

- 82 -

A planilha a seguir apresenta o cálculo do fator padrão construtivo obtido pela relação direta entre os índices constantes do estudo de 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, além dos valores unitários recalculados, cuja incidência ocorre somente sobre o valor da construção.

A referida planilha apresenta ainda o desvio padrão dos valores unitários recalculados, bem como o coeficiente de variação entre os mesmos.

Elemento	Padrão Avaliando		Diferença (R\$)	E.I.P. Padrão
	Padrão	Fator		
1	1,980	0,897	-258,77	3.329,27
2	1,778	1,000	0,00	2.194,68
3	1,386	1,281	464,63	2.823,50
4	1,386	1,281	449,60	2.732,21
5	1,778	1,000	0,00	2.596,15
6	1,580	1,138	183,00	2.071,11
7	1,778	1,000	0,00	2.973,57
8	1,778	1,000	0,00	2.649,84
Média				2.671,29
Desvio padrão				404,38
Coef. Var.				15,14%





582  
202  
r

### 3.2.4.- VALOR UNITÁRIO COM FATOR CONSERVAÇÃO - FOC

- 83 -

A planilha a seguir apresenta o cálculo do fator conservação-FOC 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, além dos valores unitários recalculados, cuja incidência ocorre somente sobre o valor da construção.

A referida planilha apresenta ainda o desvio padrão dos valores unitários recalculados, bem como o coeficiente de variação entre os mesmos.

Elemento	FOC Avaliando 0,840		Diferença (R\$)	
	FOC avaliando	Fator Conservação	Conservação	Valor original
1	0,880	0,955	-114,16	3.473,87
2	0,840	1,000	0,00	2.194,68
3	0,796	1,055	91,27	2.450,14
4	0,840	1,000	0,00	2.282,61
5	0,796	1,055	100,45	2.696,61
6	0,796	1,055	73,06	1.961,17
7	0,968	0,868	-275,24	2.698,33
8	1,000	0,840	-296,78	2.353,06
Média				2.513,81
Desvio padrão				459,78
Coef. Var.				18,29%





ARRUDA SIMÕES

583

303

## 2.5.- VALOR UNITÁRIO COM FATOR DORMITÓRIOS

- 84 -

A planilha a seguir apresenta o cálculo do fator dormitórios, obtido pela relação entre o número de quartos do avaliando e dos comparativos, ponderado a um percentual de incremento de valor que presente a melhor representatividade, variando de 1% a 5%, bem como o cálculo da diferença em reais em relação ao valor unitário original, além dos valores unitários recalculados, cuja incidência ocorre somente sobre o valor da construção.

A referida planilha apresenta ainda o desvio padrão dos valores unitários recalculados, bem como o coeficiente de variação entre os mesmos.

Dormitórios Avaliando				
4				
Elemento	Dormitórios elemento	Fator Dormitórios	Diferença (R\$) Dormitórios	EHP Dormitórios
1	4	0,000	0,00	3.588,04
2	4	0,000	0,00	2.194,68
3	2	0,100	165,12	2.523,99
4	2	0,100	159,78	2.442,39
5	3	0,050	90,87	2.687,02
6	3	0,050	66,08	1.954,20
7	4	0,000	0,00	2.973,57
8	5	-0,050	-92,74	2.557,10
Média				2.615,12
Desvio padrão				497,90
Coef. Var.				19,04%

% dorm = 5%





584  
2

304  
f

### 2.6.- VALOR UNITÁRIO COM FATOR VAGAS

A planilha a seguir apresenta o cálculo do fator vagas, obtido pela relação entre o número de vagas de garagem do avaliando e dos comparativos, ponderado a um percentual de incremento de valor que apresente a melhor representatividade, variando de 1% a 5%, bem como o cálculo da diferença em reais em relação ao valor unitário original, além dos valores unitários recalculados, cuja incidência ocorre somente sobre o valor da construção.

A referida planilha apresenta ainda o desvio padrão dos valores unitários recalculados, bem como o coeficiente de variação entre os mesmos.

Vagas Avaliando					
15					
Elemento	Vagas elemento	Fator Vagas	Diferença (R\$) vagas	EHP	Vagas
1	6	0,450	1.130,23		4.718,27
2	6	0,450	691,32		2.886,00
3	4	0,550	908,17		3.267,04
4	2	0,650	1.038,59		3.321,20
5	6	0,450	817,79		3.413,94
6	2	0,650	859,09		2.747,20
7	8	0,350	728,52		3.702,09
8	8	0,350	649,21		3.299,05
Média					3.419,35
Desvio padrão					603,65
Coef. Var.					17,65%

% vagas = 5%





585  
2  
309  
/

## 2.2.7.- VALORES UNITÁRIOS COMPOSTOS

- 86 -

Apresentamos nas planilhas a seguir os resultados da aplicação dos fatores de homogeneização descritos nos tópicos anteriores sobre o valor unitário original, considerando cada fator isoladamente ou conjugado com os demais.

As referidas planilhas demonstram a variação da heterogeneidade da amostra, observada através dos desvios padrões e coeficientes de variação.

Elemento	Unitário sem fatores	T			D	V	T+D	T+V	T+D	T+V	T+D	T+V
1	3.588,04	3.605,64	3.329,27	3.473,87	3.588,04	4.718,27	3.346,87	3.491,48	3.605,64	4.735,88	3.215,10	
2	2.194,68	2.193,17	2.194,68	2.194,68	2.194,68	2.886,00	2.193,17	2.193,17	2.193,17	2.884,49	2.194,68	
3	2.358,87	2.375,52	2.823,50	2.450,14	2.523,99	3.267,04	2.840,15	2.466,79	2.540,64	3.283,69	2.914,77	
4	2.282,61	2.298,72	2.732,21	2.282,61	2.442,39	3.321,20	2.748,33	2.298,72	2.458,50	3.337,31	2.732,21	
5	2.596,15	2.641,63	2.596,15	2.696,61	2.687,02	3.413,94	2.641,63	2.742,09	2.732,50	3.459,42	2.696,61	
6	1.888,11	1.901,44	2.071,11	1.961,17	1.954,20	2.747,20	2.084,44	1.974,50	1.907,52	2.760,53	2.144,17	
7	2.973,57	2.971,52	2.973,57	2.698,33	2.973,57	3.702,09	2.971,52	2.696,28	2.971,52	3.700,05	2.698,33	
8	2.649,84	2.640,81	2.649,84	2.353,06	2.557,10	3.299,05	2.640,81	2.344,03	2.548,06	3.290,02	2.353,06	
Média	2.566,48	2.578,56	2.671,29	2.513,81	2.615,12	3.419,35	2.683,36	2.525,88	2.627,20	3.431,42	2.618,62	
Desvio padrão	526,34	526,95	404,38	459,78	497,90	603,65	406,14	464,61	500,40	606,45	367,27	
Coef. Var.	20,51%	20,44%	15,14%	18,29%	19,04%	17,65%	15,14%	18,39%	19,05%	17,67%	14,03%	

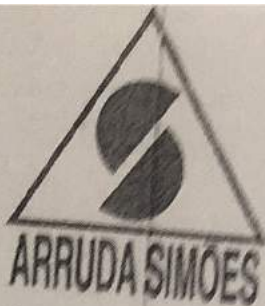
Elemento	Unitário sem fatores	T+D	T+V	T+D	T+V	D+V	T+D+V	T+D+V	T+D+V	T+D+V	T+D+V	T+D+V
1	3.588,04	3.329,27	4.459,50	3.473,87	4.604,11	4.718,27	3.232,71	3.346,87	4.477,10	3.491,48	4.621,71	
2	2.194,68	2.194,68	2.886,00	2.194,68	2.886,00	2.886,00	2.193,17	2.193,17	2.884,49	2.193,17	2.884,49	
3	2.358,87	2.988,62	3.731,66	2.615,26	3.358,31	3.432,16	2.931,42	3.005,27	3.748,31	2.631,92	3.374,96	
4	2.282,61	2.892,00	3.770,80	2.442,39	3.321,20	3.480,98	2.748,33	2.908,11	3.786,91	2.458,50	3.337,31	
5	2.596,15	2.687,02	3.413,94	2.787,47	3.514,40	3.504,81	2.742,09	2.732,50	3.459,42	2.832,95	3.569,88	
6	1.888,11	2.137,20	2.930,20	2.027,25	2.820,28	2.813,29	2.157,50	2.150,53	2.943,53	2.040,58	2.833,59	
7	2.973,57	2.973,57	3.702,09	2.698,33	3.426,85	3.702,09	2.696,28	2.971,52	3.700,05	2.696,28	3.424,81	
8	2.649,84	2.557,10	3.299,05	2.260,32	3.002,27	3.206,31	2.344,03	2.548,06	3.290,02	2.251,28	2.993,24	
Média	2.566,48	2.719,93	3.524,16	2.562,45	3.366,67	3.467,99	2.630,69	2.732,00	3.536,23	2.574,52	3.378,75	
Desvio padrão	526,34	410,66	511,76	451,98	553,31	592,41	374,34	414,63	515,82	458,91	569,68	
Coef. Var.	20,51%	15,10%	14,52%	17,64%	16,73%	17,08%	14,23%	15,18%	14,59%	17,83%	16,86%	

Elemento	T+D+V	T+D+V	T+D+V	T+D+V	T+D+V	T+D+V	T+D+V	T+D+V	T+D+V	T+D+V	T+D+V	T+D+V
1	4.735,88	4.459,50	3.215,10	4.345,33	4.604,11	3.232,71	4.362,94	4.477,10	4.621,71	4.345,33	4.362,94	
2	2.884,49	2.886,00	2.194,68	2.886,00	2.886,00	2.193,17	2.884,49	2.884,49	2.884,49	2.886,00	2.884,49	
3	3.448,81	3.896,78	3.079,89	3.822,94	3.523,43	3.096,54	3.839,59	3.913,43	3.540,08	3.988,06	4.004,71	
4	3.497,09	3.930,58	2.892,00	3.770,80	3.480,98	2.908,11	3.786,91	3.946,70	3.497,09	3.930,58	3.946,70	
5	3.550,29	3.504,81	2.787,47	3.514,40	3.605,26	2.832,95	3.559,88	3.550,29	3.650,74	3.605,26	3.650,74	
6	2.826,61	2.996,29	2.210,26	3.003,26	2.886,34	2.223,58	3.016,59	3.009,62	2.899,67	3.069,35	3.082,67	
7	3.700,05	3.702,09	2.698,33	3.426,85	3.426,85	2.696,28	3.424,81	3.700,05	3.424,81	3.426,85	3.424,81	
8	3.197,28	3.206,31	2.260,32	3.002,27	2.909,53	2.251,28	2.993,24	3.197,28	2.900,49	2.909,53	2.900,49	
Média	3.480,06	3.572,80	2.667,25	3.471,48	3.415,31	2.679,33	3.483,55	3.584,87	3.427,39	3.520,12	3.532,19	
Desvio padrão	596,82	531,70	402,51	501,82	570,87	411,24	509,72	537,33	578,76	542,81	551,81	
Coef. Var.	17,15%	14,88%	15,09%	14,46%	16,72%	15,35%	14,63%	14,99%	16,89%	15,42%	15,62%	

ARRUDA SIMÕES - Consultoria, Avaliações & Perícias S/S Ltda.

Rua Paes de Araujo, 155 - Casa 3 - CEP 04531-090 - Itaim Bibi - Tel: (11) 3079.4633 - Fax: (11) 3079.4805  
www.arrudasimoes.com.br





ARRUDA SIMÕES

586  
2  
306  
✓

- 27 -

Analisando o modelo, verificamos que a utilização dos fatores Obsolescência e Padrão, apresentaram o menor coeficiente de variação, correspondente a 14,03%, inferior inclusive ao coeficiente relativo ao valor unitário original de 20,51%.

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.





587

307

ARRUDA SIMÕES

- 88 -

### 2.2.8.- 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.

Elemento	Valor Unitário
1	3.215,10
2	2.194,68
3	2.914,77
4	2.732,21
5	2.696,61
6	2.144,17
7	2.698,33
8	2.353,06
<b>Média</b>	<b>2.618,62</b>
-30%	1.833,03
+30%	3.404,20

Inexistindo elementos discrepantes ao intervalo máximo admissível, o valor unitário saneado corresponde ao montante de R\$ 2.618,62/m<sup>2</sup>.

ARRUDA SIMÕES - Consultoria, Avaliações & Perícias S/S Ltda.

Rua Paes de Araujo, 155 - Casa 3 - CEP 04531-090 - Itaim Bibi - Tel: (11) 3079.4633 - Fax: (11) 3079.4806  
www.arrudasimoes.com.br





582  
308

## B.2.9.- VERIFICAÇÃO DO FATOR GLOBAL

- 89 -

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 1,50, conforme item B.2.2 da NBR 14.653-2.

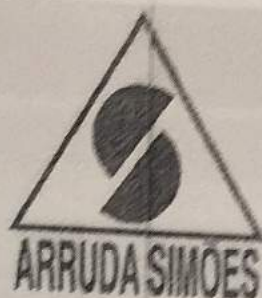
Elemento	Valor Unitário	Valor Unitário Original	Coef. Geral Homog.
1	3.215,10	3.673,47	0,875
2	2.194,68	2.284,26	0,961
3	2.914,77	2.059,86	1,415
4	2.732,21	2.045,45	1,336
5	2.696,61	2.523,36	1,069
6	2.144,17	1.875,00	1,144
7	2.698,33	2.860,17	0,943
8	2.353,06	2.658,23	0,885
Coef. Médio			1,078

Conforme demonstrado, os coeficientes gerais de homogeneização, relativos aos fatores de homogeneização adotados, encontram-se inseridos no intervalo definido pela norma, ratificando o valor unitário calculado no tópico anterior.

ARRUDA SIMÕES - Consultoria, Avaliações & Perícias S/S Ltda.

Rua Paes de Araujo, 155 - Casa 3 - CEP 04531-090 - Itaim Bibi - Tel: (11) 3079.4633 - Fax: (11) 3079.4805  
www.arrudasimoes.com.br





ARRUDA SIMÕES

589  
2

309  
p

### 3.3.- ÁREA HOMOGENEIZADA DO IMÓVEL

- 90 -

No cálculo da área homogeneizada do imóvel, utilizaremos peso correspondente a 0,30 do total do imóvel para o terreno e 0,70 para as construções existentes no mesmo.

Deste modo, a área homogeneizada será calculada pela seguinte expressão:

$Ahi = ((At \times Pt) + (Ac \times Pc))$ , onde:

$At =$  Área de terreno:  $1.700,00m^2$

$Pt =$  Peso da área de terreno: 0,30

$Ac =$  Área construída do imóvel:  $769,00m^2$

$Pc =$  Peso da área construída: 0,70

Substituindo e calculando, vem:

$$Ahi = ((1.700,00m^2 \times 0,30) + (769,00m^2 \times 0,70)) = 1.048,30m^2$$





ARRUDA SIMÕES

SAP

310  
Y

#### A.- CÁLCULO DO VALOR DO IMÓVEL

- 91 -

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

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

$V_i$  = Valor do imóvel

$A_{hi}$  = Área homogeneizada do imóvel: 1.048,30m<sup>2</sup>

$V_u$  = Valor unitário: R\$ 2.618,62/m<sup>2</sup>.

Substituindo e calculando, vem:

$V_i = 1.048,30m^2 \times R\$ 2.618,62/m^2$

$V_i = R\$ 2.745.099,34$  equivalendo a R\$ 2.745.000,00 redondos.

DOIS MILHÕES SETECENTOS E QUARENTA E CINCO MIL (REIAS)

O valor é válido para agosto de 2.011.

ARRUDA SIMÕES - Consultoria, Avaliações & Perícias S/S Ltda.

Rua Paes de Araujo, 155 - Casa 3 - CEP 04531-090 - Itaim Bibi - Tel: (11) 3079.1633 - Fax: (11) 3079.1805  
www.arrudasimoes.com.br





ARRUDA SIMÕES

591  
311  
/

### 5.5.- VALOR DA COTA PENHORADA

- 92 -

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

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

$V_{cp}$  = Valor da cota penhorada

$V_i$  = Valor do imóvel: R\$ 2.745.000,00

$C_p$  = Cota penhorada do imóvel: 100%

Substituindo e calculando, vem:

$V_{cp} = R\$ 2.745.000,00 \times 1,00$

$V_{cp} = R\$ 2.745.000,00$

(DOIS MILHÕES SETECENTOS E QUARENTA E CINCO MIL REIAS)

O valor é válido para agosto de 2.011.





ARRUDA SIMÕES

- 93 -

#### 4.- ENCERRAMENTO

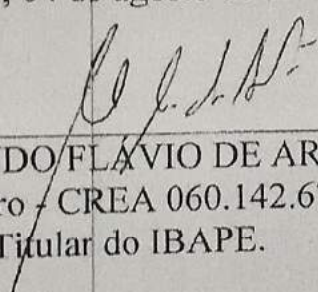
O presente laudo está impresso em 93(noventa e três) folhas somente no anverso, estando esta última datada e assinada.

Segue em anexo:

ANEXO 1: Localização do Imóvel.

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

São Paulo, 04 de agosto de 2.011.

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





593  
7

313  
✓

JUDICIÁRIO

3

2ª VARA

ANEXO 1

ARRUDA SIMÕES - Consultoria, Avaliações & Perícias S/S Ltda.

Rua Paes de Araujo, 155 - Casa 3 - CEP 04531-090 - Iaimbé - SP - Tel: (11) 379-4632 - Fax: (11) 379-4632

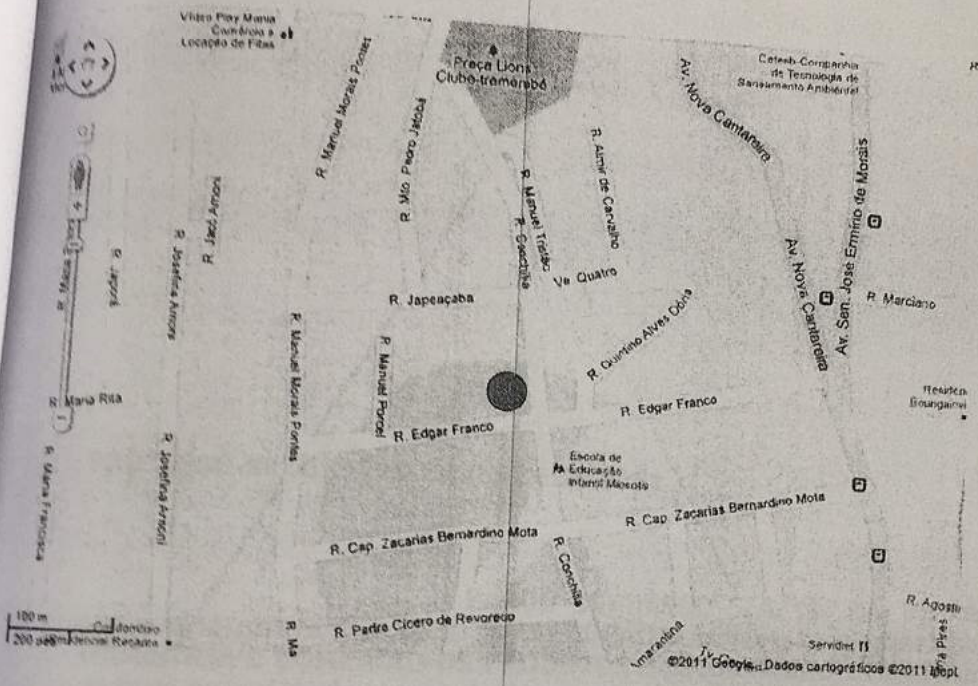
www.arrudasimoes.com.br





ARRUDA SIMÕES

594  
314  
↓



ARRUDA SIMÕES - Consultoria, Avaliações & Perícias S/S Ltda.

Rua Paes de Araujo, 155 - Casa 3 - CEP 04531-090 - Itaim Bibi - Tel: (11) 3079.4633 - Fax: (11) 3079.4805  
www.arrudasimoes.com.br





ARRUDA SIMÕES

EXMO. SR. DR. JUIZ DE DIREITO DA 4ª VARA CÍVEL  
DE SANTANA

659 317  
u  
✓

0039596-23-2002  
PROCESSO: 02/039.596-6  
CONTROLE: 2.548/02

*P. Bragaun*  
*fl. 137/12/2012*  
*[Signature]*

S-1-3-1-PRIMEIRA-SANTANA -13-Dez-2012-14:56-161402-2/2

FERNANDO FLÁVIO DE ARRUDA SIMÕES,  
engenheiro, perito judicial, nomeado nos autos da ação de EXECUÇÃO  
ajuizada pelo BANCO BRADESCO S/A contra LAMURCY  
INDUSTRIA E COMÉRCIO DE PRODUTOS ALIMENTÍCIOS  
LTDA E OUTROS, face ao R. Despacho de fls. 649 dos autos, vem mui  
respeitosamente prestar os seguintes

## ESCLARECIMENTOS



**ARRUDA SIMÕES - Consultoria, Avaliações & Perícias S/S Ltda**  
Rua Paes de Araujo, 155 - c.3 - CEP 04531-090 - Itaim Bibi - Tel.: (11) 3079.4633 - Fax: (11) 3079.4805  
Site: [www.arrudasimoes.com.br](http://www.arrudasimoes.com.br) e-mail: [arrudasimoes@arrudasimoes.com.br](mailto:arrudasimoes@arrudasimoes.com.br)





ARRUDA SIMÕES

660  
u 318  
/

-2-

## 1.1.- CRÍTICAS E ANÁLISES

### 1.1.- CRÍTICAS DO PATRONO DO AUTOR (fls. 599/600)

A ilustre patrona do autor diverge do laudo apresentado pelo signatário, nos tópicos a seguir analisados.

**CRÍTICA:** O perito apresentou uma avaliação de R\$ 2.745.000,00 para o imóvel situado na Rua Conchilia nº 477, Bairro Vila Albertina, São Paulo, porém existe outro processo com as mesmas partes tramitando perante a 6ª Vara Cível deste Foro Regional e nesses autos o mesmo imóvel foi avaliado por R\$ 4.350.000,00, obtendo uma diferença de R\$ 1.605.000,00.

**ANÁLISE:** Na avaliação do referido imóvel foi considerado a área construída de 769,00m<sup>2</sup>, correspondendo a medida da edificação principal.

O perito da 6ª Vara Cível utilizou a área construída de 1.660,00m<sup>2</sup>, correspondendo as medidas de todas as edificações existentes no terreno.

Porém o signatário se equivocou em considerar somente a área construída da edificação principal, desta forma efetuaremos novo cálculo considerando a área total construída de 1.660,00m<sup>2</sup>.

### 1.2.- CRÍTICAS DA PATRONA DO REQUERIDO

Não foram formulados.





ARRUDA SIMÕES

## 2. CÁLCULO DO VALOR DO IMÓVEL

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

expressão:

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

$V_i$  = Valor do imóvel

$A_{hi}$  = Área homogeneizada do imóvel: 1.672,00m<sup>2</sup>

$V_u$  = Valor unitário: R\$ 2.618,62/m<sup>2</sup>.

Substituindo e calculando, vem:

$V_i = 1.672,00\text{m}^2 \times \text{R\$ } 2.618,62/\text{m}^2$

$V_i = \text{R\$ } 4.378.332,64$  equivalendo a R\$ 4.380.000,00 redondos.

QUATRO MILHÕES TREZENTOS E OITENTA MIL REAIS)

O valor é válido para agosto de 2.011.

662

u

-4-

319

f

f6

DICIÁRIO

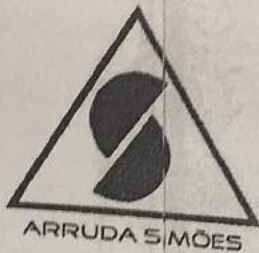


2ª VA  
2ª C  
CL

**ARRUDA SIMÕES - Consultoria, Avaliações & Perícias S/S Ltda**

Rua Paes de Araujo, 155 - c.3 - CEP 04531-090 - Itaim Bibi - Tel.: (11) 3079.4633 - Fax: (11) 3079.4805  
Site: [www.arrudasimoes.com.br](http://www.arrudasimoes.com.br) e-mail: [arrudasimoes@arrudasimoes.com.br](mailto:arrudasimoes@arrudasimoes.com.br)





ARRUDA SIMÕES

### 2.3.- VALOR DA COTA PENHORADA

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

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

$V_{cp}$  = Valor da cota penhorada

$V_i$  = Valor do imóvel: R\$ 4.380.000,00

$C_p$  = Cota penhorada do imóvel: 100%

Substituindo e calculando, vem:

$V_{cp} = R\$ 4.380.000,00 \times 1,00$

$V_{cp} = R\$ 4.380.000,00$

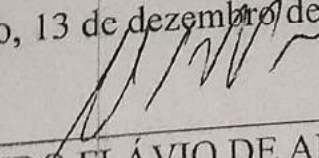
(QUATRO MILHÕES TREZENTOS E OITENTA MIL REAIS)

O valor é válido para agosto de 2.011.

### 3.- ENCERRAMENTO

Nada mais havendo a relatar, damos por encerrado os presentes esclarecimentos, permanecendo à disposição de V. Exa. para quaisquer outros porventura necessários.

São Paulo, 13 de dezembro de 2.012.

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

663 320  
u  
-5-  
✓

16 DICI  
STICA