



**EXMO. SR. DR. JUIZ DE DIREITO DA 42ª VARA CÍVEL
DA CAPITAL**

PROCESSO: 1077459-62.2017.8.26.0100

FERNANDO FLÁVIO DE ARRUDA SIMÕES,
engenheiro, perito judicial, nomeado nos autos da ação de **EXECUÇÃO
DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL** ajuizada por **ITAÚ UNIBANCO S/A**
contra **CERVEJARIA DER BRAUM LTDA. E OUTROS.,** tendo
realizado todos os estudos e diligências atinentes ao caso, vem mui
respeitosamente apresentar o seguinte

LAUDO AVALIATÓRIO



- 2 -

1.- PRELIMINARES

O presente laudo objetiva a determinação do valor de mercado do imóvel dos seguintes imóveis:

- Imóvel situado na Rua Sete nº 270 lotes 13 e 14 da quadra 32 do Loteamento Jardim Acapulco, Município e Comarca de Guarujá/SP, matriculado sob nº 66.786 perante o 1º Registro de Imóveis de Guarujá e penhorado às fls. 245 dos autos.
- Imóvel situado na Avenida Nova Independência nº 755 esquina com a Rua Maçambará, lote 06 quadra N, no bairro Brooklin Novo, Município e Comarca de São Paulo/SP, matriculado sob nº 163.683 perante o 15º Registro de Imóveis de São Paulo e penhorado às fls. 128 dos autos.

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



3.- IMÓVEL DA MATRÍCULA Nº 163.683 - BROOKLIN

3.1.- VISTORIA

A vistoria do imóvel em questão foi realizada no dia 30.01.2019, a qual contou com a presença dos seguintes profissionais:

- Eng. Fernando Flávio de Arruda Simões – Perito Judicial;
- Eng. Helio Rischer Varise – Auxiliar do Perito;
- Dra. Amanda Ramos – Patrona do autor;
- Eng. Roberto Rolfsen - Assistente técnico dos requeridos;
- Sr. Wanderlan Barbosa de Farias – representante dos requeridos.

3.1.1.- LOCAL

Imóvel situado na Avenida Nova Independência nº 755 esquina com a Rua Maçambará, lote 06 quadra N, no bairro Brooklin Novo, São Paulo/SP, setor 085 quadra 435 da Planta Genérica de Valores elaborada pela Municipalidade de São Paulo.

A Avenida Nova Independência e a Rua Maçambará são providas de todos os melhoramentos públicos essenciais, estando localizadas nas proximidades das Avenidas dos Bandeirantes e Engenheiro Luís Carlos Berrini.

A ocupação local é constituída predominantemente por casas e edifícios de apartamentos de padrão médio a superior, escritórios de prestação de serviços, escolas e comércio diversificado de âmbito local e densidade média.



3.1.2.- TERRENO

De acordo com a matrícula nº 163.683 do 15º Registro de Imóveis da Capital/SP, o terreno do imóvel em questão apresenta topografia plana e as seguintes características e dimensões:

FRENTE: 10,00m para a Avenida Nova Independência

LADO DIREITO: 24,80m

LADO ESQUERDO: 24,80m para a Rua Maçambará

FUNDOS: 10,00m

ÁREA: 245,00m²

3.1.3.- BENFEITORIAS

Sobre o terreno em questão encontra-se erigidas 1(uma) edificação geminada de ambos os lados e destinada ao uso comercial, apresentando externamente fachada revestida parte em placas cerâmicas e parte em placas aluminizadas; piso revestido em ladrilho hidráulico e fechamento lateral e de fundos em alvenaria e frontal e portões de ferro e porta de ferro de enrolar.

PAVIMENTO TÉRREO

SALÃO: Piso revestido em placas cerâmicas; paredes revestidas em pintura látex sobre massa corrida; forro mineral com luminárias fluorescentes embutidas; ar condicionado tipo split; fechamento em portas de ferro de enrolar.



- 150 -

COPA: Piso revestido em placas cerâmicas; paredes revestidas em pintura látex sobre massa corrida e barra com placas cerâmicas; forro mineral com luminárias fluorescentes embutidas; ar condicionado tipo split; pia e bancada em aço inox.

SANITÁRIO MASCULINO: Piso revestido em placas cerâmicas; paredes revestidas em placas cerâmicas com faixa decorativa; vaso sanitário e lavatório em louça cerâmica; forro em gesso; ventilação forçada através de exaustor.

SANITÁRIO FEMININO: Piso revestido em placas cerâmicas; paredes revestidas em placas cerâmicas com faixa decorativa; vaso sanitário e lavatório em louça cerâmica; forro em gesso; ventilação forçada através de exaustor.

DEPÓSITO: Piso revestido em placas cerâmicas; paredes revestidas em pintura látex sobre massa corrida; forro mineral com luminárias fluorescentes embutidas;

ESCADARIA: Piso e estrutura aço pintado; paredes revestidas em pintura látex sobre massa corrida.

MEZANINO

ESCRITÓRIO: Piso revestido em placas de borracha tipo plurigoma; ; paredes revestidas em pintura látex sobre massa corrida; forro em gesso com luminárias fluorescentes.

De acordo com a matrícula nº 66.786 do 1º Registro de Imóveis de Guarujá/SP as edificações existentes no imóvel avaliando apresentam a área construída total de 265,00m².



- 151 -

Conforme Certidão de Dados Cadastrais emitida pela Municipalidade de São Paulo, juntada em anexo 4 do laudo, a edificação em questão apresenta as seguintes áreas construídas:

Pavimento térreo:	223,00m ²
Pavimento superior:	<u>42,00m²</u>
Área construída de total	265,00m ²

A construção classifica-se de acordo com o estudo “Valores de Edificações de Imóveis Urbanos – IBAPE – Versão 2002, classe 2.- Comercial/Serviços, no grupo 2.1 Escritórios, item 2.1.3 Padrão Médio sem elevadores.

A vida útil da edificação corresponde a 60 anos, possuindo o imóvel a idade estimada de 17 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 “d) entre regular e necessitando de reparos simples”, segundo a graduação que consta do quadro A do item 5.9 do referido estudo.

3.1.4.- RELATÓRIO TÉCNICO FOTOGRÁFICO

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



FOTO 109: AVENIDA NOVA INDEPENDÊNCIA DEFRENTE AO IMÓVEL AVALIANDO.

ARRUDA SIMÕES Consultoria, Avaliações & Perícias S/S Ltda

Rua Paes de Araújo, 155 - cj. 3 - Itaim Bibi - CEP 04531-090 - São Paulo - SP - Fone: (11) 3079 4633 - Fax (11) 3079 4805

arrudasimoes@arrudasimoes.com.br

www.arrudasimoes.com.br

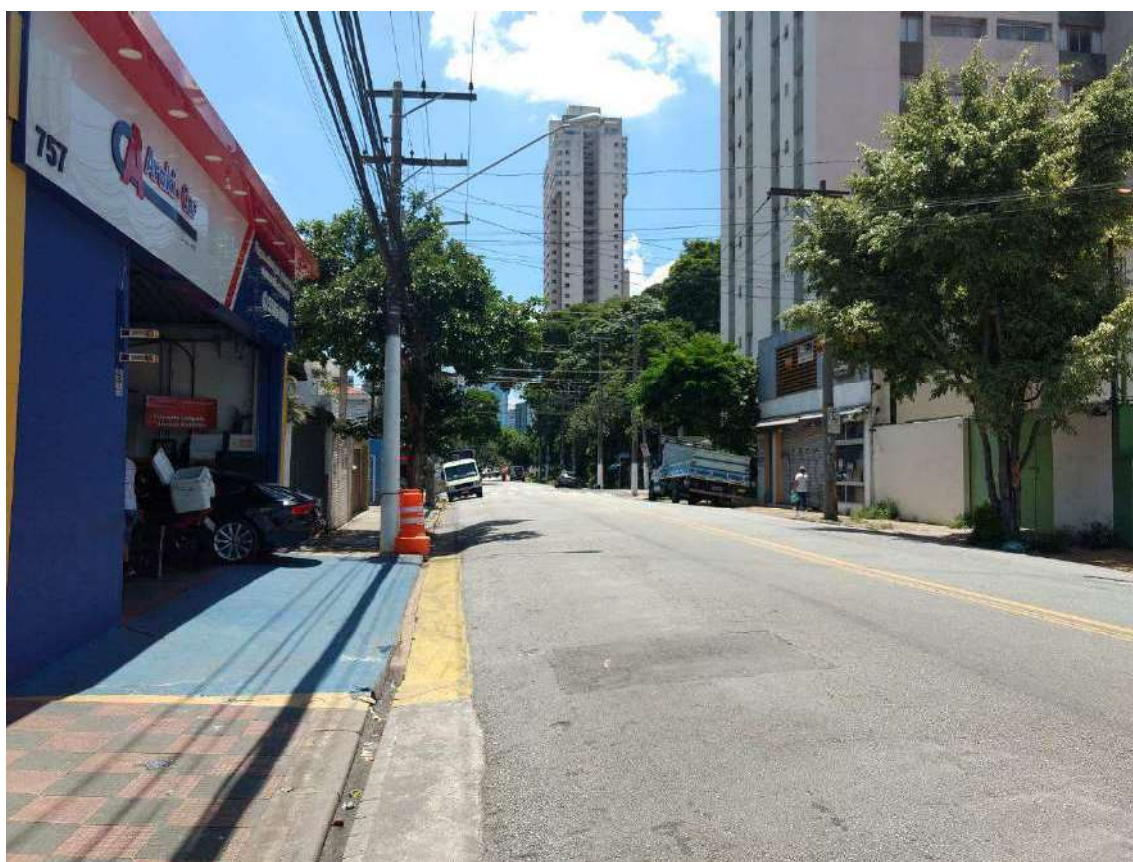


FOTO 110: OUTRA VISTA DA AVENIDA NOVA INDEPENDÊNCIA, EM SENTIDO CONTRÁRIO.

ARRUDA SIMÕES Consultoria, Avaliações & Perícias S/S Ltda

Rua Paes de Araújo, 155 - cj. 3 - Itaim Bibi - CEP 04531-090 - São Paulo - SP - Fone: (11) 3079 4633 - Fax (11) 3079 4805

arrudasimoes@arrudasimoes.com.br

www.arrudasimoes.com.br



FOTO 111: FACHADA FRONTAL DO IMÓVEL PARA A AVENIDA NOVA INDEPENDÊNCIA.

ARRUDA SIMÕES Consultoria, Avaliações & Perícias S/S Ltda

Rua Paes de Araújo, 155 - cj. 3 - Itaim Bibi - CEP 04531-090 - São Paulo - SP - Fone: (11) 3079 4633 - Fax (11) 3079 4805

arrudasimoes@arrudasimoes.com.br

www.arrudasimoes.com.br



FOTO 112: VISTA DA RUA MAÇAMBARÁ, NA ALTURA DO IMÓVEL.



FOTO 113: OUTRA VISTA DA RUA MAÇAMBARÁ, EM SENTIDO CONTRÁRIO.

ARRUDA SIMÕES Consultoria, Avaliações & Perícias S/S Ltda

Rua Paes de Araújo, 155 - cj. 3 - Itaim Bibi - CEP 04531-090 - São Paulo - SP - Fone: (11) 3079 4633 - Fax (11) 3079 4805

arrudasimoes@arrudasimoes.com.br

www.arrudasimoes.com.br



FOTO 114: FRENTE DO IMÓVEL AVALIANDO PARA A RUA MAÇAMBARÁ.

ARRUDA SIMÕES Consultoria, Avaliações & Perícias S/S Ltda

Rua Paes de Araújo, 155 - cj. 3 - Itaim Bibi - CEP 04531-090 - São Paulo - SP - Fone: (11) 3079 4633 - Fax (11) 3079 4805

arrudasimoes@arrudasimoes.com.br

www.arrudasimoes.com.br



FOTO 115: IDENTIFICAÇÃO DA RUA MAÇAMBARÁ.



FOTO 116: VISTA GERAL DO IMÓVEL AVALIANDO, NA CONFLUÊNCIA DAS VIAS PÚBLICAS.

ARRUDA SIMÕES Consultoria, Avaliações & Perícias S/S Ltda

Rua Paes de Araújo, 155 - cj. 3 - Itaim Bibi - CEP 04531-090 - São Paulo - SP - Fone: (11) 3079 4633 - Fax (11) 3079 4805

arrudasimoes@arrudasimoes.com.br

www.arrudasimoes.com.br



FOTO 117: ALINHAMENTO DA DIVISA DE FUNDOS DO TERRENO AVALIANDO.

ARRUDA SIMÕES Consultoria, Avaliações & Perícias S/S Ltda

Rua Paes de Araújo, 155 - cj. 3 - Itaim Bibi - CEP 04531-090 - São Paulo - SP - Fone: (11) 3079 4633 - Fax (11) 3079 4805

arrudasimoes@arrudasimoes.com.br

www.arrudasimoes.com.br

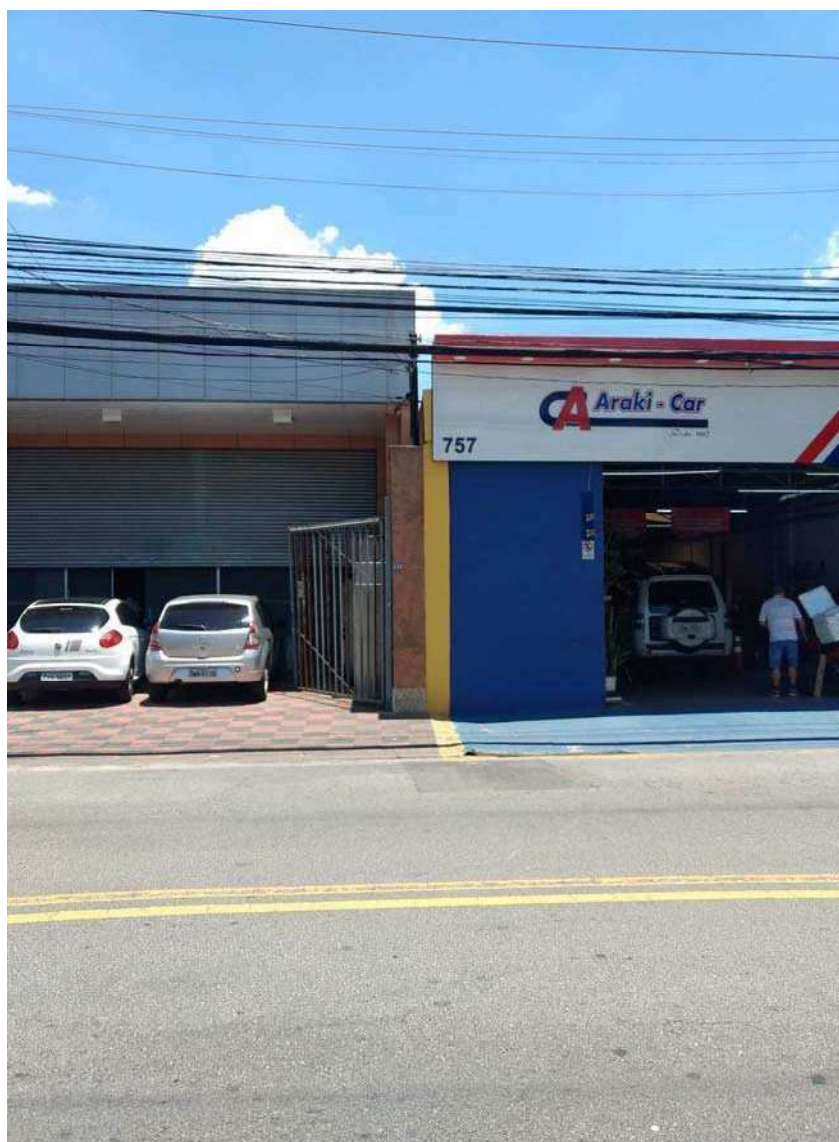


FOTO 118: ALINHAMENTO DA DIVISA LATERAL DIREITA DO TERRENO.

ARRUDA SIMÕES Consultoria, Avaliações & Perícias S/S Ltda

Rua Paes de Araújo, 155 - cj. 3 - Itaim Bibi - CEP 04531-090 - São Paulo - SP - Fone: (11) 3079 4633 - Fax (11) 3079 4805

arrudasimoes@arrudasimoes.com.br

www.arrudasimoes.com.br

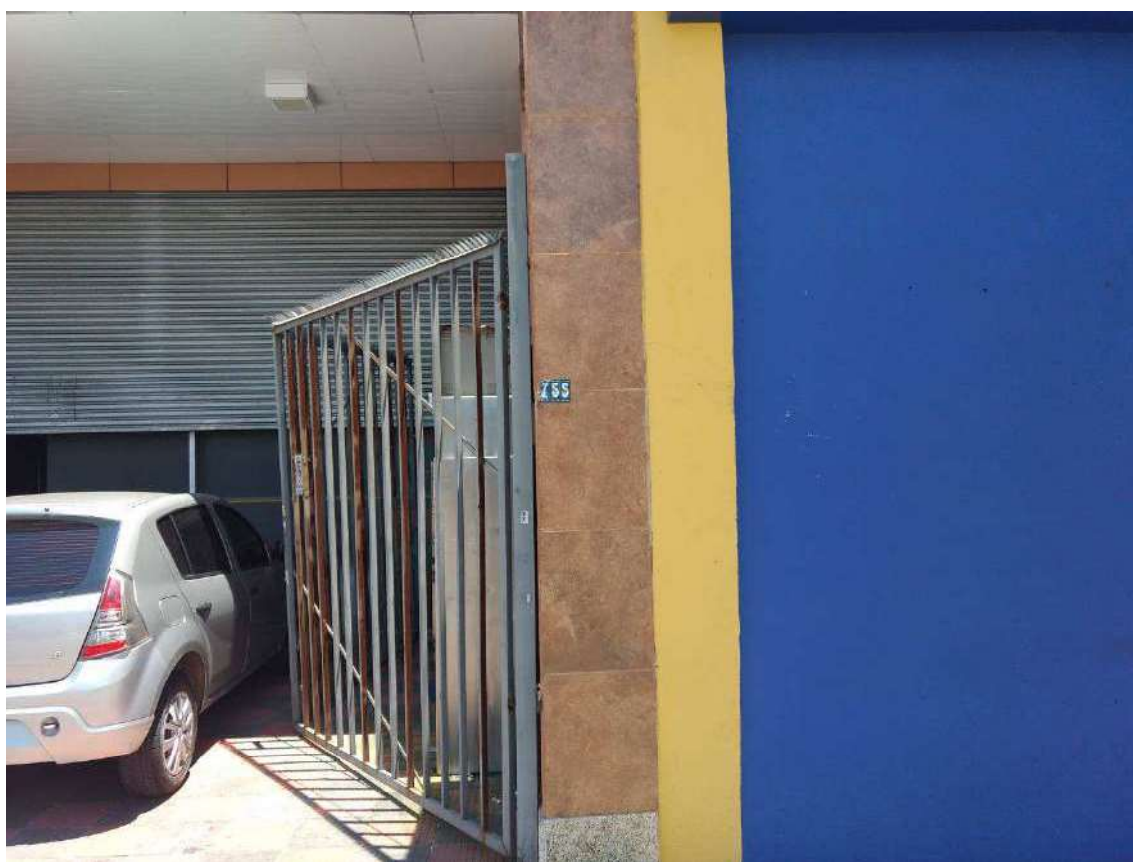


FOTO 119: IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL AVALIANDO.



FOTO 120: ÁREA DE ESTACIONAMENTO FRONTAL DO IMÓVEL AVALIANDO.

ARRUDA SIMÕES Consultoria, Avaliações & Perícias S/S Ltda

Rua Paes de Araújo, 155 - cj. 3 - Itaim Bibi - CEP 04531-090 - São Paulo - SP - Fone: (11) 3079 4633 - Fax (11) 3079 4805

arrudasimoes@arrudasimoes.com.br

www.arrudasimoes.com.br



FOTO 121: VISTA GERAL DO INTERIOR DO SALÃO NO PAVIMENTO TÉRREO DA EDIFICAÇÃO.

ARRUDA SIMÕES Consultoria, Avaliações & Perícias S/S Ltda

Rua Paes de Araújo, 155 - cj. 3 - Itaim Bibi - CEP 04531-090 - São Paulo - SP - Fone: (11) 3079 4633 - Fax (11) 3079 4805

arrudasimoes@arrudasimoes.com.br

www.arrudasimoes.com.br



FOTO 122: OUTRA VISTA INTERNA DO SALÃO NO PAVIMENTO TÉRREO DA EDIFICAÇÃO.



FOTO 123: OUTRA VISTA INTERNA DO SALÃO NO PAVIMENTO TÉRREO DA EDIFICAÇÃO



FOTO 124: OUTRA VISTA INTERNA DO SALÃO NO PAVIMENTO TÉRREO DA EDIFICAÇÃO



FOTO 125: OUTRA VISTA INTERNA DO SALÃO NO PAVIMENTO TÉRREO DA EDIFICAÇÃO

ARRUDA SIMÕES Consultoria, Avaliações & Perícias S/S Ltda

Rua Paes de Araújo, 155 - cj. 3 - Itaim Bibi - CEP 04531-090 - São Paulo - SP - Fone: (11) 3079 4633 - Fax (11) 3079 4805

arrudasimoes@arrudasimoes.com.br

www.arrudasimoes.com.br



FOTO 126: OUTRA VISTA INTERNA DO SALÃO NO PAVIMENTO TÉRREO DA EDIFICAÇÃO

ARRUDA SIMÕES Consultoria, Avaliações & Perícias S/S Ltda

Rua Paes de Araújo, 155 - cj. 3 - Itaim Bibi - CEP 04531-090 - São Paulo - SP - Fone: (11) 3079 4633 - Fax (11) 3079 4805

arrudasimoes@arrudasimoes.com.br

www.arrudasimoes.com.br



FOTO 127: OUTRA VISTA INTERNA DO SALÃO NO PAVIMENTO TÉRREO DA EDIFICAÇÃO

ARRUDA SIMÕES Consultoria, Avaliações & Perícias S/S Ltda

Rua Paes de Araújo, 155 - cj. 3 - Itaim Bibi - CEP 04531-090 - São Paulo - SP - Fone: (11) 3079 4633 - Fax (11) 3079 4805

arrudasimoes@arrudasimoes.com.br

www.arrudasimoes.com.br



FOTO 128: OUTRA VISTA INTERNA DO SALÃO NO PAVIMENTO TÉRREO DA EDIFICAÇÃO, SOB O MEZANINO.



FOTO 129: COPA DO SALÃO.



FOTO 130: IDENTIFICAÇÃO DO SANITÁRIO MASCULINO.



FOTO 131: VISTA INTERNA DO SANITÁRIO MASCULINO.

ARRUDA SIMÕES Consultoria, Avaliações & Perícias S/S Ltda

Rua Paes de Araújo, 155 - cj. 3 - Itaim Bibi - CEP 04531-090 - São Paulo - SP - Fone: (11) 3079 4633 - Fax (11) 3079 4805

arrudasimoes@arrudasimoes.com.br

www.arrudasimoes.com.br



FOTO 132: OUTRA VISTA INTERNA DO SANITÁRIO MASCULINO.



FOTO 133: IDENTIFICAÇÃO DO SANITÁRIO FEMININO.



FOTO 134: VISTA INTERNA DO SANITÁRIO FEMININO.



FOTO 135: OUTRA VISTA INTERNA DO SANITÁRIO FEMININO.



FOTO 136: DEPÓSITO DE MERCADORIAS NO PAVIMENTO TÉRREO.



FOTO 137: ESCADARIA DE ACESSO AO MEZANINO.

ARRUDA SIMÕES Consultoria, Avaliações & Perícias S/S Ltda

Rua Paes de Araújo, 155 - cj. 3 - Itaim Bibi - CEP 04531-090 - São Paulo - SP - Fone: (11) 3079 4633 - Fax (11) 3079 4805

arrudasimoes@arrudasimoes.com.br

www.arrudasimoes.com.br



FOTO 138: VISTA GERAL DO MEZANINO.



FOTO 139: OUTRA VISTA INTERNA DO MEZANINO.

ARRUDA SIMÕES Consultoria, Avaliações & Perícias S/S Ltda

Rua Paes de Araújo, 155 - cj. 3 - Itaim Bibi - CEP 04531-090 - São Paulo - SP - Fone: (11) 3079 4633 - Fax (11) 3079 4805

arrudasimoes@arrudasimoes.com.br

www.arrudasimoes.com.br



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, serão 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 escritórios 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 2.014, apresentando para a Avenida Nova Independência setor 085 quadra 435 o índice fiscal 2.116,00.



- 184 -

HOMOGENEIZAÇÃO DE PISOS: As áreas dos elementos pesquisados, bem como do avaliando, foram ponderadas atribuindo-se pesos para os pavimentos, tendo sido utilizado ao final o de melhor representatividade para a homogeneização da amostra, o qual corresponde ao seguinte:

Pavimento térreo	1,000
Mezaninos/Superiores	0,500 ou 1/2
Subsolos	0,200 ou 1/5
Vagas descobertas	0,100 ou 1/10

FATOR ÁREA DE TERRENO: Correlação exponencial entre a área de terreno do avaliando e dos comparativos em função do aumento do valor unitário ser inversamente proporcional à área dos mesmos, utilizando o coeficiente melhor representatividade para a homogeneização da amostra, resultando nos seguintes fatores de correção:

	Áreas
Área de terreno do avaliando	245,00
Coefficiente de áreas	0,25

Elemento	Áreas de Terreno	Fator Área de Terreno
1	200,00	1,052
2	125,00	1,183
3	180,00	1,080
4	502,00	0,836
5	100,00	1,251
6	180,00	1,080
7	461,00	0,854
8	100,00	1,251
9	327,00	0,930
10	125,00	1,183

ARRUDA SIMÕES Consultoria, Avaliações & Perícias S/S Ltda

Rua Paes de Araújo, 155 - cj. 3 - Itaim Bibi - CEP 04531-090 - São Paulo - SP - Fone: (11) 3079 4633 - Fax (11) 3079 4805

arrudasimoes@arrudasimoes.com.br

www.arrudasimoes.com.br



- 185 -

FATOR DE FRENTE: Análise da variação acumulativa do valor unitário em função da frente, através da relação entre fatores de frentes do avaliando e dos elementos comparativos e seu eventual incremento de preço.

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 Comercial/Serviços, no grupo Escritório Padrão Médio sem elevador, apresentando o fator 1,656.

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

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

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

R = Coeficiente residual correspondente ao padrão

K = Coeficiente de Ross/Heidecke

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



TABELA 1

CLASSE	TIPO	PADRÃO	VIDA REFERENCIAL – “I _r ” - (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 comercial/serviços, tipo escritório, 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 17 anos, de modo que a idade em percentual da vida referencial corresponde a 0,42 ou 42%.



- 187 -

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

QUADRO A

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

No presente caso o estado de conservação da construção se enquadra no item “d) entre regular e necessitando de reparos simples”.

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

ARRUDA SIMÕES Consultoria, Avaliações & Perícias S/S Ltda

Rua Paes de Araújo, 155 - cj. 3 - Itaim Bibi - CEP 04531-090 - São Paulo - SP - Fone: (11) 3079 4633 - Fax (11) 3079 4805

arrudasimoes@arrudasimoes.com.br

www.arrudasimoes.com.br



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



- 189 -

Deste modo o coeficiente K, resultante da aplicação da entrada do item “d” com percentual de “28”, corresponde a 0,755.

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

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

$$\text{FOC} = 0,20 + 0,755 \times (1 - 0,20)$$

$$\text{FOC} = 0,804$$

ELEMENTOS COMPARATIVOS: Foram analisados 10(dez) elementos pertencentes à mesma via pública e região geoeconômica do imóvel avaliando, a seguir relacionados.



ARRUDA SIMÕES AVALIAÇÕES E PERÍCIAS S/C LTDA.

Elemento **Data:**

Localização

Endereço:

Setor Quadra Índice Fiscal

Frente 2 Índice Fiscal 2

Frente 3 Índice Fiscal 3

Frente 4 Índice Fiscal 4

Melhoramentos

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

Construções

Tipo Idade anos Pavimentos Fator Área Terreno

Pav. Térreo m² Subsolo m² Superiores m²

Área da Loja m² Frente da Loja m Profundidade m

Padrão Vida Referencial (anos) Valor Residual (%)

Fator Estado FOC

Dados Econômicos

Fonte de Informação

Valor Imobiliária

Tipo Contato

Modalidade Fone

Informações Complementares



- 191 -



FOTO 140: ELEMENTO COMPARATIVO 1.



ARRUDA SIMÕES AVALIAÇÕES E PERÍCIAS S/C LTDA.

Elemento **Data:**

Localização

Endereço:

Setor Quadra Índice Fiscal

Frente 2 Índice Fiscal 2

Frente 3 Índice Fiscal 3

Frente 4 Índice Fiscal 4

Melhoramentos

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

Construções

Tipo Idade anos Pavimentos Fator Área Terreno

Pav. Térreo m² Subsolo m² Superiores m²

Área da Loja m² Frente da Loja m Profundidade m

Padrão Vida Referencial (anos) Valor Residual (%)

Fator Estado FOC

Dados Econômicos

Fonte de Informação

Valor Imobiliária

Tipo Contato

Modalidade Fone

Informações Complementares

vagas de garagem descobertas



FOTO 141: ELEMENTO COMPARATIVO 2.



ARRUDA SIMÕES AVALIAÇÕES E PERÍCIAS S/C LTDA.

Elemento **Data:**

Localização

Endereço:

Setor Quadra Índice Fiscal

Frente 2 Índice Fiscal 2

Frente 3 Índice Fiscal 3

Frente 4 Índice Fiscal 4

Melhoramentos

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

Construções

Tipo Idade anos Pavimentos Fator Área Terreno

Pav. Térreo m² Subsolo m² Superiores m²

Área da Loja m² Frente da Loja m Profundidade m

Padrão Vida Referencial (anos) Valor Residual (%)

Fator Estado FOC

Dados Econômicos

Fonte de Informação

Valor Imobiliária

Tipo Contato

Modalidade Fone

Informações Complementares



FOTO 142: ELEMENTO COMPARATIVO 3.



ARRUDA SIMÕES AVALIAÇÕES E PERÍCIAS S/C LTDA.

Elemento **Data:**

Localização

Endereço:

Setor Quadra Índice Fiscal

Frente 2 Índice Fiscal 2

Frente 3 Índice Fiscal 3

Frente 4 Índice Fiscal 4

Melhoramentos

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

Construções

Tipo Idade anos Pavimentos Fator Área Terreno

Pav. Térreo m² Subsolo m² Superiores m²

Área da Loja m² Frente da Loja m Profundidade m

Padrão Vida Referencial (anos) Valor Residual (%)

Fator Estado FOC

Dados Econômicos

Fonte de Informação

Valor Imobiliária

Tipo Contato

Modalidade Fone

Informações Complementares



FOTO 143: ELEMENTO COMPARATIVO 4.



ARRUDA SIMÕES AVALIAÇÕES E PERÍCIAS S/C LTDA.

Elemento **Data:**

Localização

Endereço:

Setor Quadra Índice Fiscal

Frente 2 Índice Fiscal 2

Frente 3 Índice Fiscal 3

Frente 4 Índice Fiscal 4

Melhoramentos

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

Construções

Tipo Idade anos Pavimentos Fator Área Terreno

Pav. Térreo m² Subsolo m² Superiores m²

Área da Loja m² Frente da Loja m Profundidade m

Padrão Vida Referencial (anos) Valor Residual (%)

Fator Estado FOC

Dados Econômicos

Fonte de Informação

Valor Imobiliária

Tipo Contato

Modalidade Fone

Informações Complementares



FOTO 144: ELEMENTO COMPARATIVO 5.



ARRUDA SIMÕES AVALIAÇÕES E PERÍCIAS S/C LTDA.

Elemento **Data:**

Localização

Endereço:

Setor Quadra Índice Fiscal

Frente 2 Índice Fiscal 2

Frente 3 Índice Fiscal 3

Frente 4 Índice Fiscal 4

Melhoramentos

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

Construções

Tipo Idade anos Pavimentos Fator Área Terreno

Pav. Térreo m² Subsolo m² Superiores m²

Área da Loja m² Frente da Loja m Profundidade m

Padrão Vida Referencial (anos) Valor Residual (%)

Fator Estado FOC

Dados Econômicos

Fonte de Informação

Valor Imobiliária

Tipo Contato

Modalidade Fone

Informações Complementares



FOTO 145: ELEMENTO COMPARATIVO 6.



ARRUDA SIMÕES AVALIAÇÕES E PERÍCIAS S/C LTDA.

Elemento **Data:**

Localização

Endereço:

Setor Quadra Índice Fiscal

Frente 2 Índice Fiscal 2

Frente 3 Índice Fiscal 3

Frente 4 Índice Fiscal 4

Melhoramentos

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

Construções

Tipo Idade anos Pavimentos Fator Área Constr

Pav. Térreo m² Subsolo m² Superiores m²

Área da Loja m² Frente da Loja m Profundidade m

Padrão Vida Referencial (anos) Valor Residual (%)

Fator Estado FOC

Dados Econômicos

Valor

Tipo

Modalidade

Fonte de Informação

Imobiliária

Contato

Fone

Informações Complementares



FOTO 146: ELEMENTO COMPARATIVO 7.



ARRUDA SIMÕES AVALIAÇÕES E PERÍCIAS S/C LTDA.

Elemento **Data:**

Localização

Endereço:

Setor Quadra Índice Fiscal

Frente 2 Índice Fiscal 2

Frente 3 Índice Fiscal 3

Frente 4 Índice Fiscal 4

Melhoramentos

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

Construções

Tipo Idade anos Pavimentos Fator Área Constr

Pav. Térreo m² Subsolo m² Superiores m²

Área da Loja m² Frente da Loja m Profundidade m

Padrão Vida Referencial (anos) Valor Residual (%)

Fator Estado FOC

Dados Econômicos

Valor

Tipo

Modalidade

Fonte de Informação

Imobiliária

Contato

Fone

Informações Complementares



FOTO 147: ELEMENTO COMPARATIVO 8.



ARRUDA SIMÕES AVALIAÇÕES E PERÍCIAS S/C LTDA.

Elemento **Data:**

Localização

Endereço:

Setor Quadra Índice Fiscal

Frente 2 Índice Fiscal 2

Frente 3 Índice Fiscal 3

Frente 4 Índice Fiscal 4

Melhoramentos

Todos Água (AG) Esgoto (ES) Luz Pública (LP) Luz Domiciliar (LD)

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

Construções

Tipo Idade anos Pavimentos Fator Área Constr

Pav. Térreo m² Mezanino m² Superiores m²

Área da Loja m² Frente da Loja m Profundidade m

Padrão Vida Referencial (anos) Valor Residual (%)

Fator Estado FOC

Dados Econômicos

Fonte de Informação

Valor Imobiliária

Tipo Contato

Modalidade Fone

Informações Complementares



FOTO 148: ELEMENTO COMPARATIVO 9.



ARRUDA SIMÕES AVALIAÇÕES E PERÍCIAS S/C LTDA.

Elemento **Data:**

Localização

Endereço:

Setor Quadra Índice Fiscal

Frente 2 Índice Fiscal 2

Frente 3 Índice Fiscal 3

Frente 4 Índice Fiscal 4

Melhoramentos

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

Construções

Tipo Idade anos Pavimentos Fator Área Constr

Pav. Térreo m² Mezanino m² Subsolo m²

Área da Loja m² Frente da Loja m Profundidade m

Padrão Vida Referencial (anos) Valor Residual (%)

Fator Estado FOC

Dados Econômicos

Fonte de Informação

Valor Imobiliária

Tipo Contato

Modalidade Fone

Informações Complementares



FOTO 149: ELEMENTO COMPARATIVO 10.



- 210 -

3.2.2.- DETERMINAÇÃO DO VALOR UNITÁRIO HOMOGENEIZADO

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.

3.2.2.1.- 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 construída 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	Valor Total (R\$)	Fator Oferta	Área da Loja (m ²)	Valor unitário (R\$)
1	3.490.000,00	0,9	319,67	9.825,86
2	900.000,00	0,9	88,67	9.135,34
3	2.350.000,00	0,9	219,33	9.642,86
4	5.990.000,00	0,9	306,00	17.617,65
5	1.600.000,00	0,9	112,67	12.781,07
6	1.950.000,00	0,9	232,67	7.542,98
7	3.600.000,00	0,9	246,67	13.135,14
8	2.000.000,00	0,9	102,00	17.647,06
9	3.100.000,00	0,9	247,00	11.295,55
10	850.000,00	0,9	73,25	10.443,69
Média				11.906,72
Desvio padrão				3440,47
Coef. Var.				28,90%



- 211 -

3.2.2.2.- VALOR UNITÁRIO COM FATOR TRANSPOSIÇÃO

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 2116,00				
Elemento	Índice Fiscal elemento	Fator Transposição	Diferença (R\$) Transposição	E H P Transposição
1	2.108,00	1,004	37,29	9.863,15
2	2.116,00	1,000	0,00	9.135,34
3	2.117,00	1,000	-4,55	9.638,30
4	2.133,00	0,992	-140,41	17.477,23
5	2.129,00	0,994	-78,04	12.703,02
6	2.140,00	0,989	-84,59	7.458,39
7	2.155,00	0,982	-237,71	12.897,42
8	2.129,00	0,994	-107,76	17.539,30
9	2.098,00	1,009	96,91	11.392,46
10	2.042,00	1,036	378,47	10.822,15
Média				11.892,68
Desvio padrão				3.376,41
Coef. Var.				28,39%



- 212 -

3.2.2.3.- VALOR UNITÁRIO COM FATOR PADRÃO CONSTRUTIVO

A planilha a seguir apresenta o cálculo do fator padrão construtivo 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, 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.

Padrão Avaliando				
1,656				
Elemento	Padrão elemento	Fator Padrão	Diferença (R\$) Padrão	E H P Padrão
1	1,656	1,000	0,00	9.825,86
2	1,656	1,000	0,00	9.135,34
3	2,286	0,724	-2.657,48	6.985,38
4	1,656	1,000	0,00	17.617,65
5	1,836	0,902	-1.253,05	11.528,02
6	1,206	1,373	2.814,54	10.357,52
7	1,656	1,000	0,00	13.135,14
8	1,656	1,000	0,00	17.647,06
9	1,656	1,000	0,00	11.295,55
10	1,206	1,373	3.896,90	14.340,58
Média				12.186,81
Desvio padrão				3517,60
Coef. Var.				28,86%



- 213 -

3.2.2.4.- VALOR UNITÁRIO COM FATOR CONSERVAÇÃO – FOC

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.

FOC Avaliando 0,802				
Elemento	FOC elemento	Fator Conservação	Diferença (R\$) Conservação	E H P Conservação
1	0,904	0,887	-1108,67	8.717,19
2	0,718	1,117	1068,76	10.204,10
3	0,904	0,887	-1088,02	8.554,84
4	0,718	1,117	2061,12	19.678,76
5	0,660	1,215	2749,87	15.530,93
6	0,609	1,317	2390,47	9.933,45
7	0,750	1,069	910,70	14.045,84
8	0,750	1,069	1223,53	18.870,59
9	0,609	1,317	3579,71	14.875,25
10	0,718	1,117	1221,82	11.665,51
Média				13.207,65
Desvio padrão				4.038,13
Coef. Var.				30,57%



3.2.2.5.- VALOR UNITÁRIO COM FATOR FRENTE

A planilha a seguir apresenta o cálculo do fator frente obtido pela relação direta entre as testadas do avaliando e dos comparativos, bem como o cálculo da diferença em reais em relação ao valor unitário original, além dos valores unitários recalculados.

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

Frente Avaliando 10,00		Fator Avaliando 1,000		Frente de Referência 10,00	
Elemento	Frente elemento	Fator Frente Elemento	Fator Frente	Diferença (R\$) Frente	E H P Frente
1	8,00	0,946	1,057	563,72	10.389,58
2	5,00	0,841	1,189	1.728,47	10.863,81
3	10,00	1,000	1,000	0,00	9.642,86
4	15,00	1,107	0,904	-1.698,31	15.919,34
5	5,00	0,841	1,189	2.418,27	15.199,33
6	10,00	1,000	1,000	0,00	7.542,98
7	10,00	1,000	1,000	0,00	13.135,14
8	7,00	0,915	1,093	1.645,85	19.292,91
9	10,84	1,020	0,980	-225,49	11.070,06
10	5,00	0,841	1,189	1.976,02	12.419,71
Média					12.547,57
Desvio padrão					3454,79
Coef. Var.					27,53%

expoente frente = 0,25



- 215 -

3.2.2.6.- VALOR UNITÁRIO COM FATOR ÁREA DE TERRENO

A planilha a seguir apresenta o cálculo do fator área de terreno, obtido pela relação entre a área terreno do avaliando e dos comparativos em função do aumento do valor unitário ser inversamente proporcional à área dos mesmos, conforme equação a seguir:

$$\text{Fac} = (\text{Aca} / \text{Aci})^{0,20}, \text{ onde:}$$

Fac = Fator área construída

Aca = Área construída do avaliando

Aci = Área construída do elemento comparativo

A referida planilha apresenta ainda o cálculo da diferença em reais em relação ao valor unitário original, além dos valores unitários recalculados, o desvio padrão dos valores unitários recalculados, bem como o coeficiente de variação entre os mesmos.

Fator Área de Terreno 1,000					
Elemento	Fator Área Terreno elemento	Fator Área Terreno	Diferença (R\$) Área Terreno	E H P Área Terreno	
1	1,052	0,951	-486,08	9.339,78	
2	1,183	0,845	-1.414,57	7.720,77	
3	1,024	0,977	-224,45	9.418,41	
4	0,836	1,196	3.460,49	21.078,14	
5	1,251	0,799	-2.565,19	10.215,87	
6	1,009	0,991	-66,07	7.476,91	
7	0,994	1,006	76,54	13.211,68	
8	1,240	0,807	-3.413,35	14.233,71	
9	0,994	1,006	69,66	11.365,20	
10	1,347	0,743	-2.689,23	7.754,46	
Média				11.181,49	
Desvio padrão				4167,24	
Coef. Var.				37,27%	

expoente área = 0,250

ARRUDA SIMÕES Consultoria, Avaliações & Perícias S/S Ltda

Rua Paes de Araújo, 155 - cj. 3 - Itaim Bibi - CEP 04531-090 - São Paulo - SP - Fone: (11) 3079 4633 - Fax (11) 3079 4805

arrudasimoes@arrudasimoes.com.br

www.arrudasimoes.com.br



3.2.2.7.- VALORES UNITÁRIOS COMPOSTOS

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	P	C	F	At	T + P	T + C	T + F	T + At	P + C
1	9.825,86	9.863,15	9.825,86	8.738,93	10.389,58	9.339,78	9.863,15	8.776,22	10.426,87	9.377,07	8.738,93
2	9.135,34	9.135,34	9.135,34	10.229,54	10.863,81	7.720,77	9.135,34	10.229,54	10.863,81	7.720,77	10.229,54
3	9.642,86	9.638,30	6.985,38	8.576,17	9.642,86	9.418,41	6.980,82	8.571,61	9.638,30	9.413,86	5.918,69
4	17.617,65	17.477,23	17.617,65	19.727,84	15.919,34	21.078,14	17.477,23	19.587,43	15.778,93	20.937,73	19.727,84
5	12.781,07	12.703,02	11.528,02	15.569,66	15.199,33	10.215,87	11.449,98	15.491,62	15.121,29	10.137,83	14.316,62
6	7.542,98	7.458,39	10.357,52	9.958,22	7.542,98	7.476,91	10.272,93	9.873,63	7.458,39	7.392,32	12.772,76
7	13.135,14	12.897,42	13.135,14	14.080,86	13.135,14	13.211,68	12.897,42	13.843,15	12.897,42	12.973,96	14.080,86
8	17.647,06	17.539,30	17.647,06	18.917,65	19.292,91	14.233,71	17.539,30	18.809,89	19.185,16	14.125,95	18.917,65
9	11.295,55	11.392,46	11.295,55	14.912,35	11.070,06	11.365,20	11.392,46	15.009,26	11.166,97	11.462,12	14.912,35
10	10.443,69	10.822,15	14.340,58	11.694,60	12.419,71	7.754,46	14.719,05	12.073,07	12.798,17	8.132,93	15.591,50
Média	11.906,72	11.892,68	12.186,81	13.240,58	12.547,57	11.181,49	12.172,77	13.226,54	12.533,53	11.167,45	13.520,67
Desvio padrão	3440,47	3376,41	3517,60	4048,20	3454,79	4167,24	3499,25	3990,99	3414,16	4085,77	4306,00
Coef. Var.	28,90%	28,39%	28,86%	30,57%	27,53%	37,27%	28,75%	30,17%	27,24%	36,59%	31,85%

Elemento	Unitário sem fatores	P + F	P + At	C + F	C + At	F + At	T + P + C	T + P + F	T + P + At	T + C + F	T + C + At
1	9.825,86	10.389,58	9.339,78	9.302,65	8.252,85	9.903,50	8.776,22	10.426,87	9.377,07	9.339,94	8.290,14
2	9.135,34	10.863,81	7.720,77	11.958,01	8.814,97	9.449,24	10.229,54	10.863,81	7.720,77	11.958,01	8.814,97
3	9.642,86	6.985,38	6.760,93	8.576,17	8.351,72	9.418,41	5.914,13	6.980,82	6.756,38	8.571,61	8.347,17
4	17.617,65	15.919,34	21.078,14	18.029,53	23.188,33	19.379,84	19.587,43	15.778,93	20.937,73	17.889,12	23.047,92
5	12.781,07	13.946,29	8.962,83	17.987,93	13.004,47	12.634,14	14.238,57	13.868,24	8.884,79	17.909,89	12.926,43
6	7.542,98	10.357,52	10.291,46	9.958,22	9.892,15	7.476,91	12.688,17	10.272,93	10.206,86	9.873,63	9.807,56
7	13.135,14	13.135,14	13.211,68	14.080,86	14.157,41	13.211,68	13.843,15	12.897,42	12.973,96	13.843,15	13.919,69
8	17.647,06	19.292,91	14.233,71	20.563,50	15.504,30	15.879,57	18.809,89	19.185,16	14.125,95	20.455,75	15.396,54
9	11.295,55	11.070,06	11.365,20	14.686,86	14.982,00	11.139,72	15.009,26	11.166,97	11.462,12	14.783,77	15.078,92
10	10.443,69	16.316,60	11.651,36	13.670,62	9.005,37	9.730,48	15.969,97	16.695,07	12.029,82	14.049,09	9.383,84
Média	11.906,72	12.827,66	11.461,58	13.881,44	12.515,36	11.822,35	13.506,63	12.813,62	11.447,54	13.867,40	12.501,32
Desvio padrão	3440,47	3620,93	4102,52	4050,45	4717,17	3574,34	4288,32	3624,93	4057,87	4012,96	4642,85
Coef. Var.	28,90%	28,23%	35,79%	29,18%	37,69%	30,23%	31,75%	28,29%	35,45%	28,94%	37,14%

Elemento	T + F + At	P + F + At	P + C + F	P + C + At	C + F + At	T + P + C + F	T + P + C + At	T + P + F + At	T + C + F + At	P + C + F + At	T + P + C + F + At
1	9.940,79	9.903,50	9.302,65	8.252,85	8.816,57	9.339,94	8.290,14	9.940,79	8.853,86	8.816,57	8.853,86
2	9.449,24	9.449,24	11.958,01	8.814,97	10.543,45	11.958,01	8.814,97	9.449,24	10.543,45	10.543,45	10.543,45
3	9.413,86	6.760,93	5.918,69	5.694,24	8.351,72	5.914,13	5.689,69	6.756,38	8.347,17	5.694,24	5.689,69
4	19.239,42	19.379,84	18.029,53	23.188,33	21.490,03	17.889,12	23.047,92	19.239,42	21.349,61	21.490,03	21.349,61
5	12.556,10	11.381,10	16.734,88	11.751,42	15.422,74	16.656,84	11.673,38	11.303,05	15.344,70	14.169,69	14.091,65
6	7.392,32	10.291,46	12.772,76	12.706,70	9.892,15	12.688,17	12.622,10	10.206,86	9.807,56	12.706,70	12.622,10
7	12.973,96	13.211,68	14.080,86	14.157,41	14.157,41	13.843,15	13.919,69	12.973,96	13.919,69	14.157,41	13.919,69
8	15.771,81	15.879,57	20.563,50	15.504,30	17.150,15	20.455,75	15.396,54	15.771,81	17.042,40	17.150,15	17.042,40
9	11.236,63	11.139,72	14.686,86	14.982,00	14.756,52	14.783,77	15.078,92	11.236,63	14.853,43	14.756,52	14.853,43
10	10.108,95	13.627,38	17.567,52	12.902,27	10.981,39	17.945,99	13.280,74	14.005,84	11.359,86	14.878,29	15.256,76
Média	11.808,31	12.102,44	14.161,53	12.795,45	13.156,21	14.147,49	12.781,41	12.088,40	13.142,17	13.436,30	13.422,26
Desvio padrão	3501,60	3588,82	4381,65	4830,48	4192,99	4382,30	4790,19	3559,90	4128,35	4393,40	4367,15
Coef. Var.	29,65%	29,65%	30,94%	37,75%	31,87%	30,98%	37,48%	29,45%	31,41%	32,70%	32,54%

ARRUDA SIMÕES Consultoria, Avaliações & Perícias S/S Ltda

Rua Paes de Araújo, 155 - cj. 3 - Itaim Bibi - CEP 04531-090 - São Paulo - SP - Fone: (11) 3079 4633 - Fax (11) 3079 4805

arrudasimoes@arrudasimoes.com.br

www.arrudasimoes.com.br



- 217 -

Analisando o modelo, verificamos que a utilização combinada dos fatores Localização e Frente apresentou o menor coeficiente de variação, correspondente a 27,24%, inferior inclusive ao coeficiente relativo ao valor unitário original de 28,90%.

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.

3.2.2.8.- 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	10.426,87
2	10.863,81
3	9.638,30
4	15.778,93
5	15.121,29
6	7.458,39
7	12.897,42
8	19.185,16
9	11.166,97
10	12.798,17
Média	12.533,53
-30%	8.773,47
+30%	16.293,59

Eliminando o elemento comparativo 8 discrepante ao intervalo máximo admissível e reprocessando a média, temos:

ARRUDA SIMÕES Consultoria, Avaliações & Perícias S/S Ltda

Rua Paes de Araújo, 155 - cj. 3 - Itaim Bibi - CEP 04531-090 - São Paulo - SP - Fone: (11) 3079 4633 - Fax (11) 3079 4805

arrudasimoes@arrudasimoes.com.br

www.arrudasimoes.com.br



- 218 -

Elemento	Valor Unitário
1	10.426,87
2	10.863,81
3	9.638,30
4	15.778,93
5	15.121,29
6	7.458,39
7	12.897,42
9	11.166,97
10	12.798,17
Média	11.794,46
-30%	8.256,12
+30%	15.332,80

Eliminando o elemento comparativo 6 discrepante ao intervalo máximo admissível e reprocessando a média, temos:

Elemento	Valor Unitário
1	10.426,87
2	10.863,81
3	9.638,30
4	15.778,93
5	15.121,29
7	12.897,42
9	11.166,97
10	12.798,17
Média	12.336,47
-30%	8.635,53
+30%	16.037,41

Inexistindo elementos discrepantes ao intervalo máximo admissível, o valor unitário saneado corresponde ao montante de R\$ 12.336,47/m².



3.2.2.9.- VERIFICAÇÃO DO FATOR GLOBAL

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 norma NBR 14.653-2.

Elemento	Valor Unitário	Valor Unitário Original	Coef Geral Homog.
1	10.426,87	9.825,86	1,061
2	10.863,81	9.135,34	1,189
3	9.638,30	9.642,86	1,000
4	15.778,93	17.617,65	0,896
5	15.121,29	12.781,07	1,183
7	12.897,42	13.135,14	0,982
9	11.166,97	11.295,55	0,989
10	12.798,17	10.443,69	1,225
Coef. Médio			1,066

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.

3.2.3.- ÁREA HOMOGENEIZADA DO IMÓVEL

A área homogeneizada do imóvel corresponde no presente caso ao seguinte:

Pavimento térreo: 223,00m ² x 1,000	223,00m ²
Mezanino: 42,00m ² x 0,500	21,00m ²
Vagas de garagem: 4 vagas x 10,00m ² x 0,100	<u>4,00m²</u>
Área total ponderada do imóvel	248,00m ²



3.2.4.- 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: 248,00m²

V_u = Valor unitário: R\$ 12.336,47/m²

Substituindo e calculando, vem:

$V_i = 248,00\text{m}^2 \times \text{R}\$ 12.336,47/\text{m}^2$

$V_i = \text{R}\$ 3.059.444,56$ equivalendo a R\$ 3.060.000,00 redondos.

(TRÊS MILHÕES E SESSENTA MIL REAIS)

O valor é válido para fevereiro de 2.019.



3.2.5.- 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\$ 3.060.000,00

C_p = Cota penhorada do imóvel: 100%

Substituindo e calculando, vem:

$V_{cp} = R\$ 3.060.000,00 \times 1,00$

$V_{cp} = R\$ 3.060.000,00$

(TRÊS MILHÕES E SESSENTA MIL REAIS)

O valor é válido para fevereiro de 2.019.



4.- RESUMO DE VALORES

Apresentamos a seguir o resumo dos valores calculados nos tópicos anteriores:

4.1.- VALOR TOTAL DOS IMÓVEIS

Imóvel da Matrícula nº 66.786 – Guarujá	R\$ 3.430.000,00
Imóvel da Matrícula nº 163.683 – Brooklin	<u>R\$ 3.060.000,00</u>
Valor total dos imóveis	R\$ 6.490.000,00

(SEIS MILHÕES E QUATROCENTOS E NOVENTA MIL REAIS)

Os valores são válidos para fevereiro de 2.019.

4.2.- VALOR TOTAL DA PENHORA

Cota penhorada do imóvel – Matr. nº 66.786 – Guarujá	R\$ 3.430.000,00
Cota penhorada do imóvel – Matr. nº 163.683 – Brooklin	<u>R\$ 3.060.000,00</u>
Valor total dos imóveis	R\$ 6.490.000,00

(SEIS MILHÕES E QUATROCENTOS E NOVENTA MIL REAIS)

Os valores são válidos para fevereiro de 2.019.



5.- ENCERRAMENTO

O presente laudo está impresso em 223 (duzentas e vinte e três) folhas somente no anverso, estando esta última datada e assinada.

Segue em anexo:

ANEXO 1: Localização do Imóvel - Guarujá.

ANEXO 2: Certidão de Valor Venal do Imóvel - Guarujá.

ANEXO 3: Localização do Imóvel - Brooklin.

ANEXO 4: Certidão de Dados Cadastrais do Imóvel – Brooklin.

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

São Paulo, 28 de fevereiro de 2.019.

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



ANEXO 1



ARRUDA SIMÕES Consultoria, Avaliações & Perícias S/S Ltda

Rua Paes de Araújo, 155 - cj. 3 - Itaim Bibi - CEP 04531-090 - São Paulo - SP - Fone: (11) 3079 4633 - Fax (11) 3079 4805

arrudasimoes@arrudasimoes.com.br

www.arrudasimoes.com.br



ANEXO 2



MUNICÍPIO DE GUARUJÁ
SECRETARIA DE FINANÇAS
DIRETORIA DE EXECUÇÃO E CONTROLE FINANCEIRO

CERTIDÃO DE VALOR VENAL

Certificamos que, para o imóvel situado à **R ALCIDES MAGRI nº 00270 - JD.ACAPULCO** - sob Lançamento **3-0793-013-000**, Proprietário(a) **CIRO ROBERTO AMARO**, Compromissário(a) **CIRO ROBERTO AMARO** o **valor venal para o exercício de 2019, de acordo com a Lei Complementar nº 223/2017 é de:**

Área do Terreno: 1.982,62 m2 Valor Venal R\$ 590.503,54

Quinhentos e Noventa Mil, Quinhentos e Três Reais e Cinquenta e Quatro Centavos

Área Edificada: 563,60 m2 Valor Venal R\$ 372.821,40

Trezentos e Setenta e Dois Mil, Oitocentos e Vinte e Um Reais e Quarenta Centavos

Valor Venal do Imóvel R\$ 963.324,94

Novencentos e Sessenta e Três Mil, Trezentos e Vinte e Quatro Reais e Noventa e Quatro Centavos

Certidão emitida no dia: 22/02/2019

Término das informações referentes a esta Certidão



ANEXO 3

ARRUDA SIMÕES Consultoria, Avaliações & Perícias S/S Ltda

Rua Paes de Araújo, 155 - cj. 3 - Itaim Bibi - CEP 04531-090 - São Paulo - SP - Fone: (11) 3079 4633 - Fax (11) 3079 4805

arrudasimoes@arrudasimoes.com.br

www.arrudasimoes.com.br



ARRUDA SIMÕES Consultoria, Avaliações & Perícias S/S Ltda

Rua Paes de Araújo, 155 - cj. 3 - Itaim Bibi - CEP 04531-090 - São Paulo - SP - Fone: (11) 3079 4633 - Fax (11) 3079 4805

arrudasimoes@arrudasimoes.com.br

www.arrudasimoes.com.br



ANEXO 4

Certidão de Dados Cadastrais do Imóvel - IPTU 2019

Cadastro do Imóvel: 085.435.0006-0

Local do Imóvel:

AV NOVA INDEPENDENCIA, 755 - LT6QD N
BROOKLIN PAULISTA CEP 04570-001
Imóvel localizado na 1ª Subdivisão da Zona Urbana

Endereço para entrega da notificação:

AV NOVA INDEPENDENCIA, 755 - LT6QD N
BROOKLIN PAULISTA CEP 04570-001

Contribuinte(s):

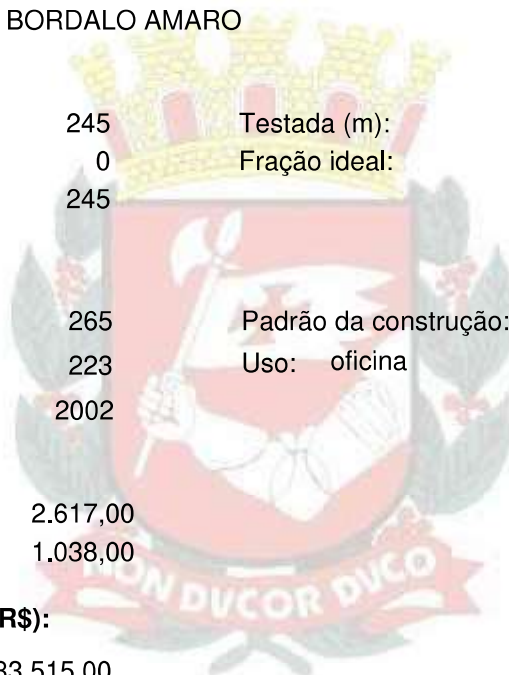
CPF 269.310.108-59 CIRO ROBERTO AMARO
CPF 153.595.608-94 MARILZA BORDALO AMARO

Dados cadastrais do terreno:

Área incorporada (m²):	245	Testada (m):	10,00
Área não incorporada (m²):	0	Fração ideal:	1,0000
Área total (m²):	245		

Dados cadastrais da construção:

Área construída (m²):	265	Padrão da construção:	5-B
Área ocupada pela construção (m²):	223	Uso: oficina	
Ano da construção corrigido:	2002		



Valores de m² (R\$):

- de terreno:	2.617,00
- da construção:	1.038,00

Valores para fins de cálculo do IPTU (R\$):

- da área incorporada:	833.515,00
- da área não incorporada:	0,00
- da construção:	233.810,00
Base de cálculo do IPTU:	1.067.325,00

Ressalvado o direito da Fazenda Pública do Município de São Paulo atualizar os dados constantes do Cadastro Imobiliário Fiscal, apurados ou verificados a qualquer tempo, inclusive em relação ao exercício abrangido por esta certidão, a Secretaria Municipal da Fazenda **CERTIFICA** que os dados cadastrais acima foram utilizados no lançamento do Imposto Predial e Territorial Urbano do imóvel do exercício de 2019.

Certidão expedida via Internet - Portaria SF nº 008/2004, de 28/01/2004.
A autenticidade desta certidão poderá ser confirmada, até o dia 23/05/2019, em
<http://www.prefeitura.sp.gov.br/cidade/secretarias/financas/servicos/certidoes/>

Data de Emissão: 22/02/2019
Número do Documento: 2.2019.000422598-1
Solicitante: HELIO RISCHER VARISE (CPF 128.962.028-89)