

no cartório

264



EXMO. SR. DR. JUIZ DE DIREITO DA 9ª VARA CÍVEL DA CAPITAL

022232-54.2008

PROCESSO: 0076583-66.2013.8.26.0100

JUSE-9e-0f-CIVEL 19/1996/2019 14:18 000014385

06 9881 61881 5-6812110-61:14:18 6 001

https://esaj.tjsp.ju

FERNANDO FLÁVIO DE ARRUDA SIMÕES, engenheiro, perito judicial, nomeado nos autos da ação CUMPRIMENTO PROVISÓRIO DE SENTENÇA ajuizada por HELENA PENTEADO DE TOLEDO contra JOSÉ DE ALMEIDA SANTOS NETO, tendo realizado todos os estudos e diligências atinentes ao caso, vem mui respeitosamente apresentar o seguinte

# LAUDO AVALIATÓRIO

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



ARRUDA SIMÕES

263

## 1- PRELIMINARES

- 2 -

O presente laudo objetiva a determinação do valor de mercado do imóvel situado na Rua Marechal Hastimphilo de Moura nº 338 apto 01-B do Edifício Magnolia do Condomínio Portal do Morumbi, matriculado sob nº 9684 perante o 18<sup>o</sup> Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo e penhorado às fls. 124 dos autos.

Vaga de Garagem nº F-100 1º subsolado Edifício Magnolia, matriculado sob nº 9685 do mesmo cartório e penhorado as fls. 124 dos autos.

Vaga de Garagem nº F-109 1º subsolado Edifício Magnolia, matriculado sob nº 9685 do mesmo cartório e penhorado as fls. 124 dos autos.

A avaliação do imóvel será executada de acordo com norma técnica da ABNT - NBR 14.653-2 - Avaliação de Bens Parte 2: Imóveis Urbanos.

## 2- VISTORIA

### 2.1.- LOCAL

O imóvel em questão está localizado na Rua Marechal Hastimphilo de Moura nº 338 apto 01-B do Edifício Magnolia, no bairro Morumbi, setor 171, quadra 177 da Planta Genérica de Valores elaborada pela Municipalidade de São Paulo.

A Rua Marechal Hastimphilo de Moura é provida de todos melhoramentos públicos essenciais, estando localizada nas proximidades da Rua José Horio Meireles Teixeira.

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

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



ARRUDA SIMÕES

266

- 3 -

## 2.2.- BENFEITORIAS

### 2.2.1.- GERAL

Sobre o terreno encontra-se erigido 1 (um) edifício destinado ao uso residencial, apresentando o prédio em questão fachada concreto; piso granito; paredes alvenaria; fechamento em alvenaria, sendo constituído de 2(dois) subsolos destinados a garagem, pavimento térreo com guarita, hall, salão de festas e 24 (vinte quatro) pavimentos superiores com 2(dois) apartamentos por andar, perfazendo um total de 48(quarenta e oito) unidades residenciais.

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

### 2.2.2.- UNIDADE AUTÔNOMA

A unidade avalianda apresenta as seguintes dependências e acabamentos construtivos:

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

**SUÍTE:** Piso tábuas; paredes revestidas em pintura látex sobre massa corrida; forro de laje; esquadria de alumínio com vidro liso.

**BANHO SUÍTE:** Piso cerâmica; paredes azuleijos; forro em laje; vaso sanitário e lavatório em louça; esquadria alumínio com vidro liso.

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



ARRUDA SIMÕES

267

5

BANHEIRO: Piso cerâmica; paredes revestidas em azulejos; forro em lajes; vaso sanitário e lavatório em louça; esquadria alumínio com vidro liso. - 4 -

COZINHA: Piso cerâmica; paredes revestidas em azulejos; forro em laje; pia granito; esquadria alumínio com vidro liso.

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

A unidade em questão possui área privativa de 55,86m<sup>2</sup>, área comum de 31,01m<sup>2</sup>, totalizando a área de 177,51m<sup>2</sup> e ocupando uma fração ideal de terreno de 0,0894%.

A vaga nº F-100 possui área privativa de 28,05m<sup>2</sup>, perfazendo a área total de 28,05m<sup>2</sup> e ocupando uma fração ideal de terreno de 0,00721%.

A vaga nº F-109 possui área privativa de 28,05m<sup>2</sup>, perfazendo a área total de 28,05m<sup>2</sup> e ocupando uma fração ideal de terreno de 0,00721%.

O apartamento classifica-se de acordo com o estudo "Valores de Edificações de Imóveis Urbanos – IBAPE/SP – versão 2002", na classe 1 – Residencial, grupo 1.3.- Apartamentos, no item 1.3.3.- Apartamentos Padrão Médio.

A vida útil da edificação corresponde a 60 anos, possuindo o imóvel a idade estimada de 42 anos, de modo que a idade em percentual da vida referencial corresponde a 0,60 ou 60%.

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

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

Rua Paes de Araújo, 155 - c.3 - CEP 04531-090 - Itaim Bibi - Tel.: (11) 3079 4633 - Fax: (11) 3079 4805  
e-mail: arrudasimoes@arrudasimoes.com.br  
Site: www.arrudasimoes.com.br



ARRUDA SIMÕES

### 2.3.- CADASTRAMENTO FOTOGRÁFICO

- 5 -

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



FOTO 1: RUA MARECHAL HASTIMPHILO DE MOURA DEFRENTE AO IMÓVEL.

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



ARRUDA SIMÕES

269

5

- 6 -

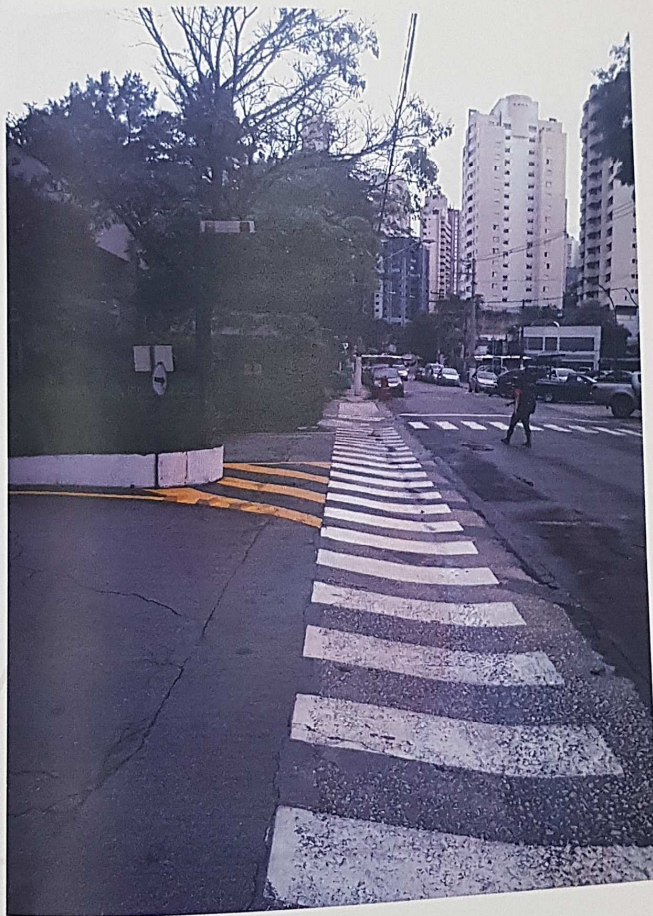


FOTO 2: RUA MARECHAL HASTIMPHILO DE MOURA EM SENTIDO CONTRÁRIO.

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

08/08/20  
<https://esaj.tjso.jus.br/cpoo>



ARRUDA SIMÕES

250  
5  
-7-



FOTO 3: ENTRADA DO PORTAL DO MORUMBI.

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



ARRUDA SIMÕES

271  
5  
- 8 -

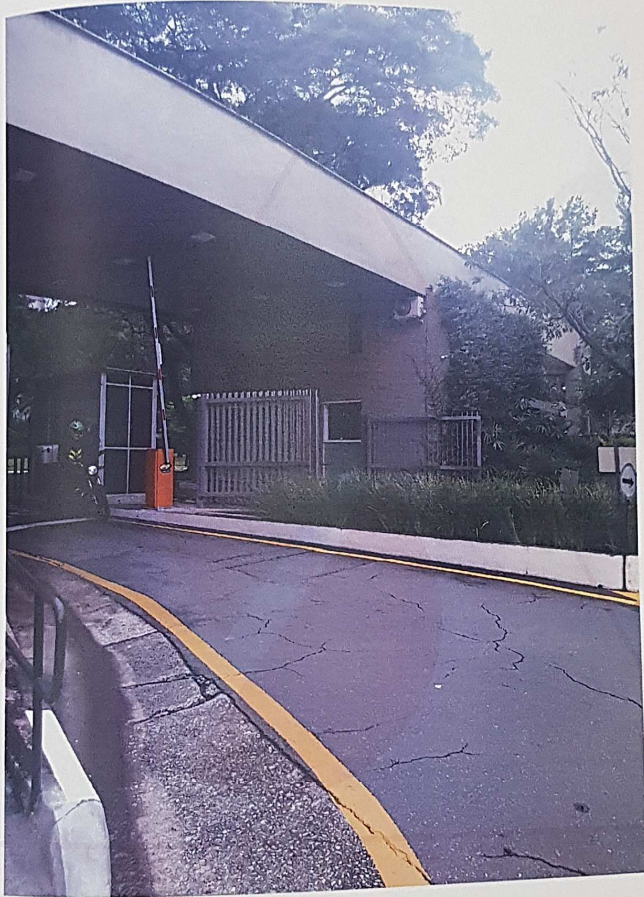


FOTO 4: OUTRA VISTA DA ENTRADA.

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





ARRUDA SIMÕES

2723

5

-9-

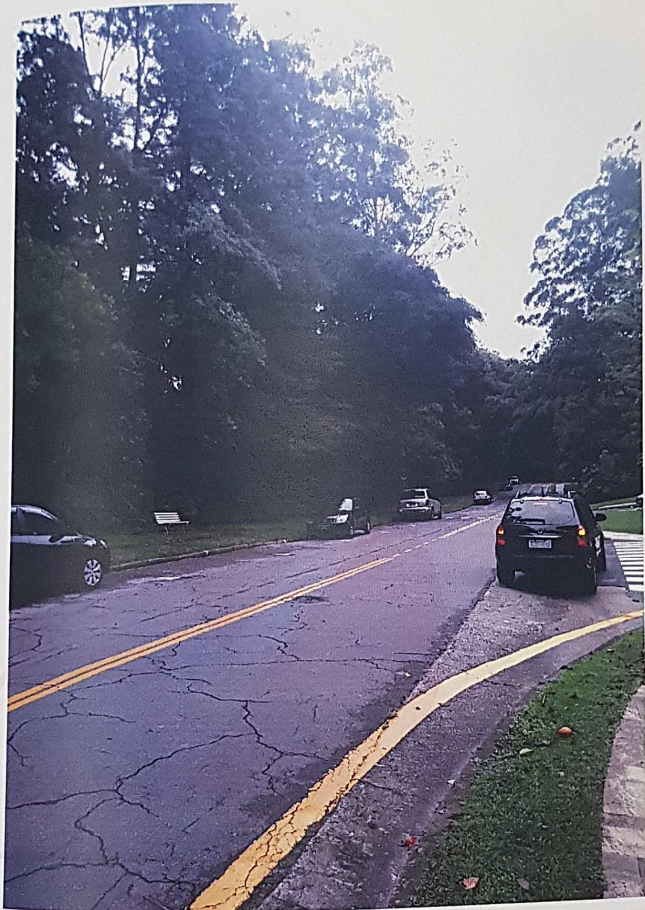


FOTO 5: VIAS INTERNAS DO CONDOMÍNIO DEFRENTE AO EDIFÍCIO.

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

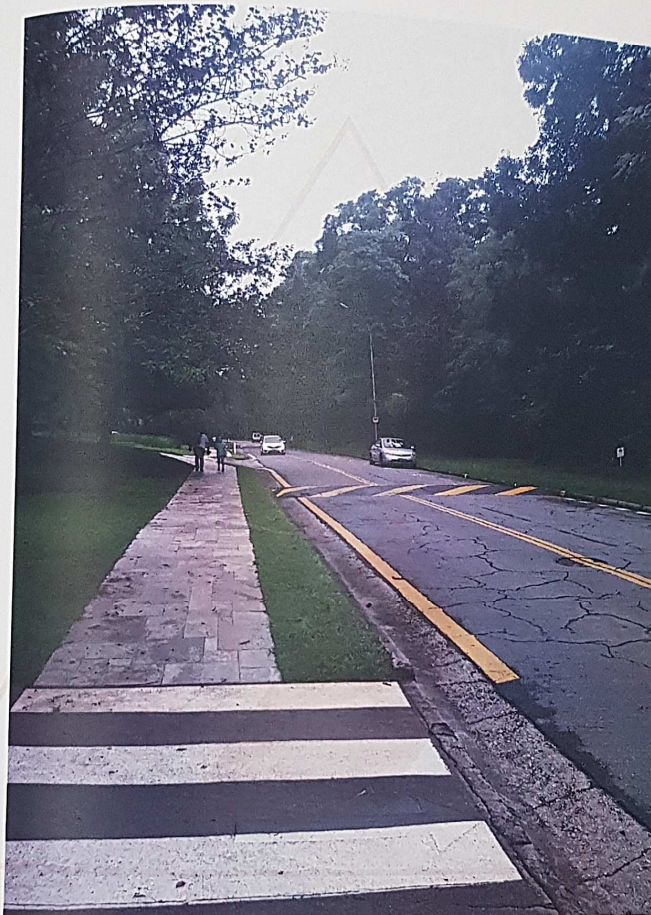


FOTO 6: OUTRA VISTA EM SENTIDO CONTRÁRIO.



ARRUDA SIMÕES

274 15

- 11 -



FOTO 7: FACHADA DO EDIFÍCIO.

**ARRUDA SIMÕES - Consultoria, Avaliações & Perícias S/S Ltda**  
Rua Pires de Araújo, 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)

<https://esol.fisp...>



ARRUDA SIMÕES

278

15

- 12 -



FOTO 8: GARAGEM.

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

<https://esaj.jus.br>



ARRUDA SIMÕES

276

15

- 13 -



FOTO 9: SALA DE ESTAR.

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



ARRUDA SIMÕES

277

15

- 14 -



FOTO 10: SALA DE JANTAR.

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



ARRUDA SIMÕES

278

- 15 -



FOTO 11: SALA DE TV.

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

Rua Paes de Araújo, 155 - c.3 - CEP 04531-090 - Itaim Bibi - Tel.: (11) 3079 4633 - Fax: (11) 3079 4805  
Site: [www.arrudasimoes.com.br](http://www.arrudasimoes.com.br)  
e-mail: [arrudasimoes@arrudasimoes.com.br](mailto:arrudasimoes@arrudasimoes.com.br)



ARRUDA SIMÕES

279

- 16 -



FOTO 12: SUÍTE. SUÍTE.

**ARRUDA SIMÕES - Consultoria, Avaliações & Perícias S/S Ltda**  
Rua de Araújo, 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)

108 9 F. 0114090-0 000319 1631 14

<https://esaj.jsp.jus.br>





28032

- 17 -



FOTO 13: BANHO SUÍTE.

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



281

- 18 -



FOTO 14: DORMITÓRIO 1.

**ARRUDA SIMÕES - Consultoria, Avaliações & Perícias S/S Ltda**  
Rua Poes de Araújo, 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

282

- 19 -

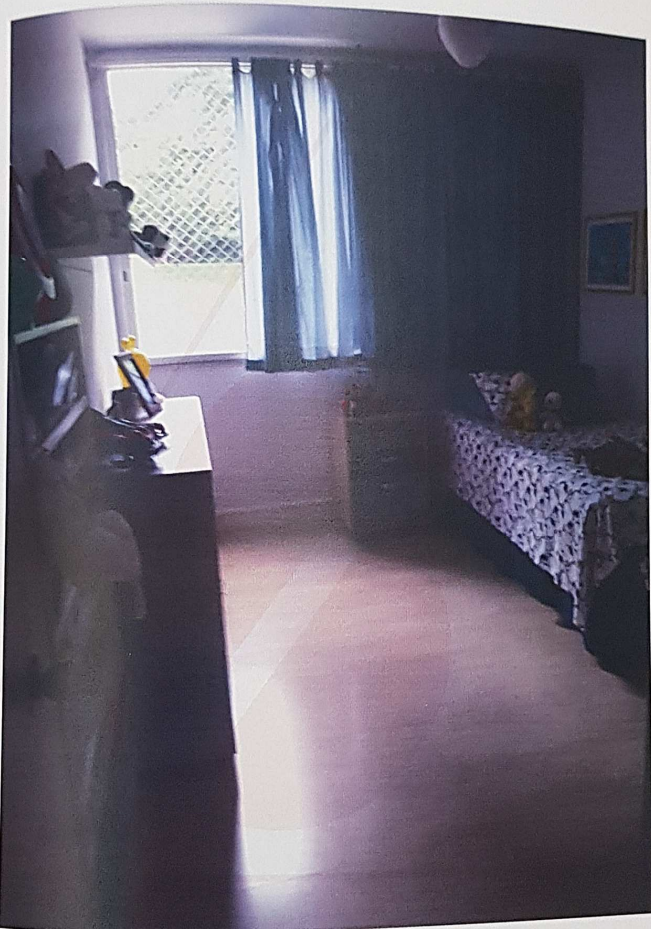


FOTO 15: DORMITÓRIO 2.

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



288

- 20 -

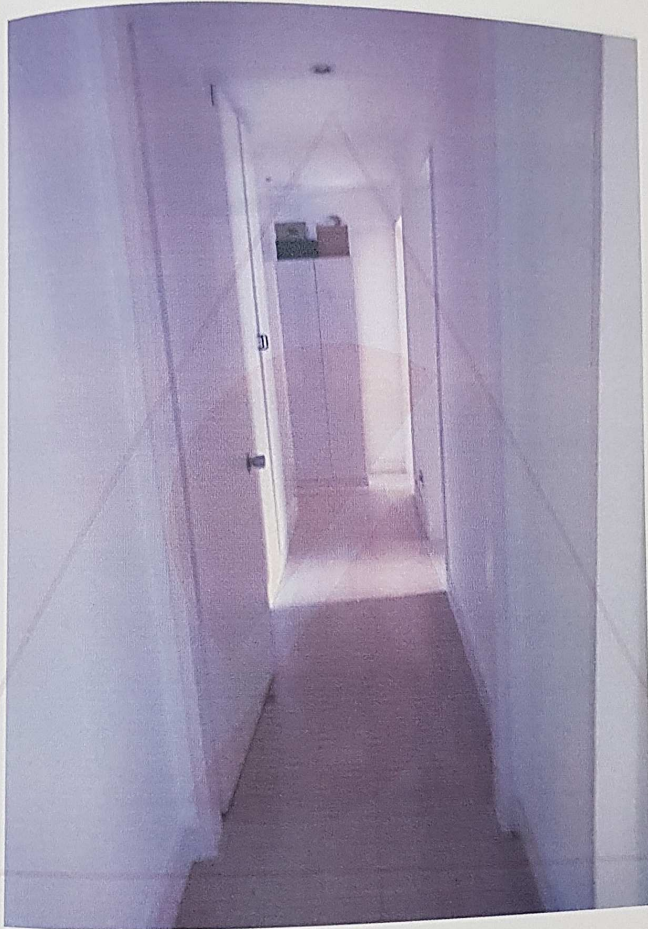


FOTO 16: CORREDOR DE DISTRIBUIÇÃO INTERNA.

**ARRUDA SIMÕES - Consultoria, Avaliações & Perícias S/S Ltda**  
Rua Proes de Araújo, 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

284

- 21 -

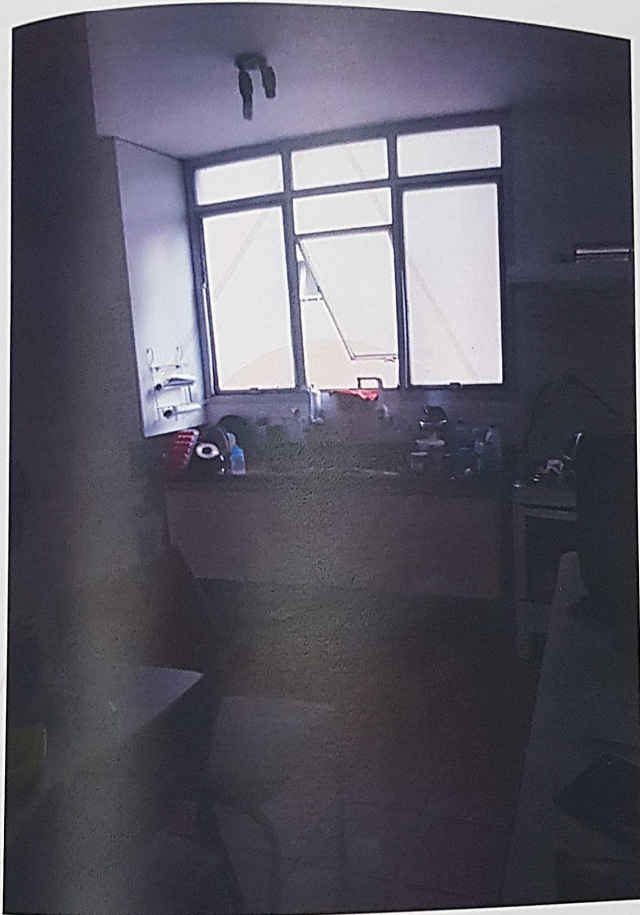


FOTO 17: COZINHA.

**ARRUDA SIMÕES - Consultoria, Avaliações & Perícias S/S Ltda**  
R. dos Prazeres de Araújo, 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

205

- 22 -



FOTO 18: ÁREA DE SERVIÇO.

**ARRUDA SIMÕES - Consultoria, Avaliações & Perícias S/S Ltda**  
Rua Poços de Araújo, 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

286

## AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

- 23 -

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.

### 1.1 - METODOLOGIA DE CÁLCULO

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

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

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

**FATOR LOCALIZAÇÃO:** Transposição de unitários através da Planta Genérica de Valores elaborada pela Municipalidade de São Paulo em dezembro de 2018, apresentando para a Rua Marechal Hastimphilo de Moura setor 171 quadra 177 o índice fiscal 2141,00.

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

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



ARRUDA SIMÕES

286

### 3.- AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

- 23 -

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

#### 3.1.- METODOLOGIA DE CÁLCULO

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

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

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

**FATOR LOCALIZAÇÃO:** Transposição de unitários através da Planta Genérica de Valores elaborada pela Municipalidade de São Paulo em dezembro de 2.018, apresentando para a Rua Marechal Hastimphilo de Moura setor 171 quadra 177 o índice fiscal 2141,00.

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

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





ARRUDA SIMÕES

284

**FATOR PADRÃO CONSTRUTIVO:** Verificação da correlação entre os padrões construtivos do avaliando e dos comparativos, em conformidade com o estudo Valores de Edificações de Imóveis Urbanos – IBAPE/SP. A edificação sub-judice, encontra-se classificada como classe Residencial, no grupo Apartamentos Padrão Médio, apresentando o fator 1,380.

- 24 -

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

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

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

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

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

R = Coeficiente residual correspondente ao padrão

K = Coeficiente de Ross/Heideck

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

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



ARRUDA SIMÕES

288

- 25 -

TABELA 1

CLASSE	TIPO	PADRÃO	VIDA REFERENCIAL - I <sub>c</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		60	20		
LUXO		50	20		
COMERCIAL	ESCRITÓRIO	ECONÔMICO	70	20	
		SIMPLES	70	20	
		MÉDIO	60	20	
		SUPERIOR	60	20	
		FINO	50	20	
		LUXO	50	20	
	GALPÕES	RÚSTICO	60	20	
		SIMPLES	60	20	
		MÉDIO	80	20	
		SUPERIOR	80	20	
	COBERTURAS	RÚSTICO	20	10	
		SIMPLES	20	10	
			SUPERIOR	30	10

No presente caso, imóvel residencial, tipo apartamento, padrão médio, a vida referencial corresponde a 60 anos e o valor residual equivale a 20%.

A vida útil da edificação corresponde a 60 anos, possuindo o imóvel a idade estimada de 42 anos, de modo que a idade em percentual da vida referencial corresponde a 0,70 ou 70%.

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

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

Rua Paes de Araújo, 155 - c.3 - CEP 04531-090 - Itaim Bibi - Tel.: (11) 3079 4633 - Fax: (11) 3079 4805  
 Site: www.arrudasimoes.com.br e-mail: arrudasimoes@arrudasimoes.com.br

08/08/2019  
<https://esaj.jsp.jus.br/cpdp3/show>



ARRUDA SIMÕES

289

- 26 -

QUADRO A

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

No presente caso o estado de conservação da construção se enquadra no item "c,".

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

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



290

- 27 -

TABELA 2

Idade em % da vida referencial	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	0,245
4	0,979	0,976	0,955	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	0,879	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	0,857	0,764	0,623	0,442	0,231
14	0,920	0,917	0,897	0,846	0,754	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	0,821	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	0,569	0,403	0,211
26	0,836	0,834	0,815	0,769	0,685	0,559	0,396	0,207
28	0,821	0,818	0,800	0,754	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	0,192
36	0,755	0,753	0,736	0,694	0,619	0,504	0,358	0,187
38	0,738	0,735	0,719	0,678	0,604	0,493	0,350	0,183
40	0,720	0,718	0,702	0,662	0,590	0,481	0,341	0,179
42	0,702	0,700	0,684	0,645	0,575	0,469	0,333	0,174
44	0,683	0,681	0,666	0,628	0,560	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	0,518	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	0,520	0,518	0,507	0,478	0,426	0,347	0,246	0,129
62	0,498	0,496	0,485	0,458	0,408	0,333	0,236	0,123
64	0,475	0,474	0,463	0,437	0,389	0,317	0,225	0,118
66	0,452	0,451	0,441	0,416	0,370	0,302	0,214	0,112
68	0,429	0,427	0,418	0,394	0,351	0,286	0,203	0,106
70	0,405	0,404	0,395	0,372	0,332	0,271	0,192	0,100
72	0,381	0,380	0,371	0,350	0,312	0,254	0,180	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	0,250	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	0,247	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	0,200	0,195	0,184	0,164	0,134	0,095	0,050
88	0,173	0,172	0,168	0,159	0,142	0,115	0,082	0,043
90	0,145	0,145	0,141	0,133	0,119	0,097	0,069	0,036
92	0,117	0,116	0,114	0,107	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	0,040	0,028	0,015
98	0,030	0,030	0,029	0,027	0,024	0,020	0,014	0,007
100	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000

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

15/08/2019  
 41 UC -  
 23 UC -  
 28 UC -  
 9 UC -  
 13/08/2019  
 08/08/2019  
<https://esaj.jus.br/cpopp/ajhow.do?processo.co>  
 Docum  
 Jurada  
 Colunm



ARRUDA SIMÕES

291

- 28 -  
Deste modo o coeficiente K, resultante da aplicação da entrada do item "c" com percentual de "70", corresponde a 0,375.

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

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

$$FOC = 0,20 + 0,375 \times (1 - 0,20)$$

$$FOC = 0,500$$

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

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

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

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

**ELEMENTOS COMPARATIVOS:** Foram analisados 6 (seis) elementos pertencentes à mesma região geo-econômica do imóvel avaliando, a seguir relacionados.

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

08/08/2015  
<https://esaj.tjsp.jus.br/cpogg>



ARRUDA SIMÕES

202

- 29 -

### ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

#### DADOS DA FICHA 1

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2019  
SECTOR : 171 QUADRA : 177 ÍNDICE DO LOCAL : 2.141,00  UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 07/03/2019  
CHAVE GEOGRÁFICA :

#### DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : RUA MARECHAL HASTIMPHILO DE MOURA NÚMERO : 338  
COMP. : 1 ANDAR BAIRRO : CIDADE : SAO PAULO - SP  
CEP : UF : SP

#### DADOS DA REGIÃO

##### MELHORAMENTOS :

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

#### DADOS DO TERRENO

ÁREA (A<sub>T</sub>) M<sup>2</sup>: 0,00 TESTADA - (c<sub>T</sub>) m: 0,00 PROF. EQUIV. (Pe): 0,00  
ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO: Regular ESQUINA: Não  
TOPOGRÁFICA: plano  
CONSISTÊNCIA: seco

#### DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO: Apartamento ESTADO: FACE:

##### CARACTERÍSTICAS

PADRÃO : apartamento média c/ elev. COEF. PADRÃO : 1,926 CONSERVAÇÃO : c - regular  
COEF. DEP. (K) : 0,51 IDADE : 42 anos FRAÇÃO : 0,00 TAXA : 0,00 VAGAS COB. : 0 VAGAS DESCOB. : 2

##### DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M<sup>2</sup>: 140,50 ÁREA COMUM M<sup>2</sup>: 37,06 GARAGEM M<sup>2</sup>: 0,00 TOTAL M<sup>2</sup>: 177,56

##### EDIFÍCIO

DORMITÓRIOS : 3 SUITES : 0 W.C. : 0 QUARTO EMPREGADAS : 0 PISCINA : 0 SALÃO DE FESTAS : 0  
ELEVADORES : 0 PLAYGROUND : 0 SUPERIORES : 0 APTO/ANDAR : 2 SUB-SOLOS : 0

#### FATORES ADICIONAIS

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

#### DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR VENDA (R\$) : 800.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00  
IMOBILIÁRIA : PAULO ROBERTO LEARDI TELEFONE : (11)-35828488  
CONTATO : SR. MANOEL  
OBSERVAÇÃO :  
OFERTAS EM REAIS

#### RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc:	FT ADICIONAL 01: 0,00	VALOR UNITÁRIO : 5.124,56
OBSOLESCÊNCIA Fobs:	FT ADICIONAL 02: 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 5.124,56
PADRÃO Fp:	FT ADICIONAL 03: 0,00	VARIAÇÃO : 1.0000
VAGAS	FT ADICIONAL 04: 0,00	
	FT ADICIONAL 05: 0,00	
	FT ADICIONAL 06: 0,00	

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

13/09/2019  
<https://lesaj.tjsp.jus.br/cpogg/show.do?>



293

**ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO**

- 30 -

**DADOS DA FICHA 2**

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2019  
 SETOR : 171 QUADRA : 177 ÍNDICE DO LOCAL : 2.141,00  UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 07/03/2019  
 CHAVE GEOGRÁFICA :

**DADOS DA LOCALIZAÇÃO**

ENDEREÇO : RUA MARECHAL HASTIMPHILO DE MOURA NÚMERO : 338  
 COMP.: 7º ANDAR BAIRRO : CIDADE : SAO PAULO - SP  
 CEP : UF : SP

**DADOS DA REGIÃO**

**MELHORAMENTOS :**

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

**DADOS DO TERRENO**

ÁREA (Ar) M²: 0,00 TESTADA - (ct) m: 0,00 PROF. EQUIV. (Pe): 0,00  
 ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO: Regular ESQUINA: Não  
 TOPOGRAFIA: plano  
 CONSISTÊNCIA: seco

**DADOS DO APARTAMENTO**

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Apartamento ESTADO : FACE :  
**CARACTERÍSTICAS**  
 PADRÃO : apartamento médio c/ elev. COEF. PADRÃO : 1,926 CONSERVAÇÃO : d - entre regular e reparos simples  
 COEF. DEP. (K) : 0,49 IDADE : 42 anos FRAÇÃO : 0,00 TAXA : 0,00 VAGAS COB. : 0 VAGAS DESCOB. : 2  
**DIMENSÕES**  
 A. PRIVATIVA M² : 140,50 ÁREA COMUM M² : 37,06 GARAGEM M² : 0,00 TOTAL M² : 177,56  
**EDIFÍCIO**  
 DORMITÓRIOS : 3 SUÍTES : 0 W.C. : 0 QUARTO EMPREGADAS : 0 PISCINA : 0 SALÃO DE FESTAS : 0  
 ELEVADORES : 0 PLAYGROUND : 0 SUPERIORES : 0 APTO/ANDAR : 2 SUB-SOLOS : 0

**FATORES ADICIONAIS**

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

**DADOS DA TRANSAÇÃO**

NATUREZA : Oferta VALOR VENDA (R\$) : 720.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00  
 IMOBILIÁRIA : VALOR IMÓVEIS  
 CONTATO : SR. GIL TELEFONE : (11)-969483177  
 OBSERVAÇÃO :  
 OFERTAS EM REAIS

**RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO**

FATORES NORMA IBAPE/SP		FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00	FT ADICIONAL 01 :	0,00
OBSOLESCÊNCIA Fobs :	133,36	FT ADICIONAL 02 :	0,00
PADRÃO Fp :	0,00	FT ADICIONAL 03 :	0,00
VAGAS	0,00	FT ADICIONAL 04 :	0,00
		FT ADICIONAL 05 :	0,00
		FT ADICIONAL 06 :	0,00
		VALOR UNITÁRIO :	4.612,10
		HOMOGENEIZAÇÃO :	4.745,46
		VARIAÇÃO :	1.0289



ARRUDA SIMÕES

294

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

- 31 -

DADOS DA FICHA 3

NÚMERO DA PESQUISA: SAO PAULO - SP - 2019  
SETOR: 171 QUADRA: 177 ÍNDICE DO LOCAL: 2.141,00  UTILIZADO DATA DA PESQUISA: 07/03/2019  
CHAVE GEOGRÁFICA:

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO: RUA MARECHAL HASTIMPHILO DE MOURA NÚMERO: 338  
COMP.: 12º ANDAR BAIRRO: CIDADE: SAO PAULO - SP  
CEP: UF: SP

DADOS DA REGIÃO

MELHORAMENTOS:

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

DADOS DO TERRENO

ÁREA (Ar) M²: 0,00 TESTADA - (ct) m: 0,00 PROF. EQUIV. (Pe): 0,00  
ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO: Regular ESQUINA: Não  
TOPOGRAFIA: plano  
CONSISTÊNCIA: seco

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO: Apartamento ESTADO: FACE:

CARACTERÍSTICAS

PADRÃO: apartamento médio c/ elev. COEF. PADRÃO: 1,926 CONSERVAÇÃO: c - regular  
COEF. DEP. (k): 0,51 IDADE: 42 anos FRAÇÃO: 0,00 TAXA: 0,00 VAGAS COB.: 0 VAGAS DESCOB.: 2

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²: 140,00 ÁREA COMUM M² 37,06 GARAGEM M² 0,00 TOTAL M²: 177,06

EDIFÍCIO

DORMITÓRIOS: 3 SUÍTES: 0 W.C.: 0 QUARTO EMPREGADAS: 0 PISCINA: 0 SALÃO DE FESTAS: 0  
ELEVADORES: 0 PLAYGROUND: 0 SUPERIORES: 0 APTO/ANDAR: 2 SUB-SOLOS: 0

FATORES ADICIONAIS

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

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA: Oferta VALOR VENDA (R\$): 820.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$): 0,00  
IMOBILIÁRIA: COELHO DA FONSECA TELEFONE: (11)-37456000  
CONTATO: SR. PAULO  
OBSERVAÇÃO:  
OFERTAS EM REAIS

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc:	FT ADICIONAL 01: 0,00	VALOR UNITÁRIO: 5.271,43
OBSOLESCÊNCIA Fobs:	FT ADICIONAL 02: 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO: 5.271,43
PADRÃO Fp:	FT ADICIONAL 03: 0,00	VARIAÇÃO: 1.0000
VAGAS	FT ADICIONAL 04: 0,00	
	FT ADICIONAL 05: 0,00	
	FT ADICIONAL 06: 0,00	

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





ARRUDA SIMÕES

205

### ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

- 32 -

#### DADOS DA FICHA 4

NÚMERO DA PESQUISA: SAO PAULO - SP - 2019

SETOR: 171 QUADRA: 177 ÍNDICE DO LOCAL: 2.141,00

UTILIZADO DATA DA PESQUISA: 07/03/2019  
CHAVE GEGRÁFICA:

#### DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO: RUA MARECHAL HASTIMPHILO DE MOURA

COMP.: 13º ANDAR

BAIRRO:

NÚMERO: 338

CEP: UF: SP

CIDADE: SAO PAULO - SP

#### DADOS DA REGIÃO

##### MELHORAMENTOS:

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

##### DADOS DO TERRENO

ÁREA (Ar) M²: 0,00 TESTADA - (ct) m: 0,00 PROF. EQUIV. (Pe): 0,00  
ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO: Regular ESQUINA: Não  
TOPOGRAFIA: plano  
CONSISTÊNCIA: seco

##### DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO: Apartamento ESTADO: FACE:

##### CARACTERÍSTICAS

PADRÃO: apartamento médio c/ elev. COEF. PADRÃO: 1,926 CONSERVAÇÃO: c - regular  
COEF. DEP. (k): 0,51 IDADE: 42 anos FRAÇÃO: 0,00 TAXA: 0,00 VAGAS COB.: 0 VAGAS DESCOB.: 2

##### DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²: 140,50 ÁREA COMUM M²: 37,06 GARAGEM M²: 0,00 TOTAL M²: 177,56

##### EDIFÍCIO

DORMITÓRIOS: 3 SUÍTES: 0 W.C.: 0 QUARTO EMPREGADAS: 0 PISCINA: 0 SALÃO DE FESTAS: 0  
ELEVADORES: 0 PLAYGROUND: 0 SUPERIORES: 0 APTO/ANDAR: 2 SUB-SOLOS: 0

##### FATORES ADICIONAIS

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

##### DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA: Oferta VALOR VENDA (R\$): 850.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$): 0,00

IMOBILIÁRIA: COELHO DA FONSECA

TELEFONE: (11)-37456000

CONTATO: SR. PAULO

OBSERVAÇÃO:

OFERTAS EM REAIS

##### RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc:	FT ADICIONAL 01: 0,00	VALOR UNITÁRIO: 5.444,84
OBSOLESCÊNCIA Fobs:	FT ADICIONAL 02: 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO: 5.444,84
PADRÃO Fp:	FT ADICIONAL 03: 0,00	VARIAÇÃO: 1.0000
VAGAS	FT ADICIONAL 04: 0,00	
	FT ADICIONAL 05: 0,00	
	FT ADICIONAL 06: 0,00	

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

Rua Paes de Araújo, 155 - c.3 - CEP 04531-090 - Itaim Bibi - Tel.: (11) 3079 4633 - Fax: (11) 3079 4805  
Site: www.arrudasimoes.com.br e-mail: arrudasimoes@arrudasimoes.com.br



ARRUDA SIMÕES

2016

- 33 -

### ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 5

NÚMERO DA PESQUISA: SAO PAULO - SP - 2019  
SECTOR: 171 QUADRA: 177 ÍNDICE DO LOCAL: 2.141,00  UTILIZADO DATA DA PESQUISA: 07/03/2019  
CHAVE GEOGRÁFICA:

DADOS DA LOCALIZAÇÃO  
ENDEREÇO: RUA MARECHAL HASTIMPHILO DE MOURA  
COMP.: 6º ANDAR BARRIO: NÚMERO: 338  
CEP: UF: SP CIDADE: SAO PAULO - SP

DADOS DA REGIÃO

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

DADOS DO TERRENO  
ÁREA (Ar) M²: 0,00 TESTADA - (ct) m: 0,00 PROF. EQUIV. (Pe): 0,00  
ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO: Regular ESQUINA: Não  
TOPOGRAFIA: plano  
CONSISTÊNCIA: seco

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO: Apartamento ESTADO: FACE:

CARACTERÍSTICAS  
PADRÃO: apartamento médio c/ elev. COEF. PADRÃO: 1,926 CONSERVAÇÃO: d - entre regular e reparos simples  
COEF. DEP. (K): 0,49% IDADE: 42 anos FRAÇÃO: 0,00 TAXA: 0,00 VAGAS COB.: 0 VAGAS DESCOB.: 2

DIMENSÕES  
A. PRIVATIVA M²: 140,50 ÁREA COMUM M²: 37,06 GARAGEM M²: 0,00 TOTAL M²: 177,56

EDIFÍCIO  
DORMITÓRIOS: 3 SUÍTES: 0 W.C.: 0 QUARTO EMPREGADAS: 0 PISCINA: 0 SALÃO DE FESTAS: 0  
ELEVADORES: 0 PLAYGROUND: 0 SUPERIORES: 0 APTO/ANDAR: 2 SUB-SOLOS: 0

FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL 01: 1,00 ADICIONAL 02: 1,00 ADICIONAL 03: 1,00

ADICIONAL 04: 1,00 ADICIONAL 05: 1,00 ADICIONAL 06: 1,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA: Oferta VALOR VENDA (R\$): 700.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$): 0,00

MOBILIÁRIA: COELHO DA FONSECA TELEFONE: (11)-37456000  
CONTATO: SR. JOÃO

OBSERVAÇÃO:  
OFERTAS EM REAIS

### RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO	
LOCALIZAÇÃO Floc:	0,00 FT ADICIONAL 01:	0,00 VALOR UNITÁRIO:	4.483,99
OBSOLESCÊNCIA Fobs:	129,66 FT ADICIONAL 02:	0,00 HOMOGENEIZAÇÃO:	4.613,64
PADRÃO Fp:	0,00 FT ADICIONAL 03:	0,00 VARIAÇÃO:	1.0289
VAGAS	0,00 FT ADICIONAL 04:	0,00	
	0,00 FT ADICIONAL 05:	0,00	
	0,00 FT ADICIONAL 06:	0,00	

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



ARRUDA SIMÕES

297

- 34 -

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA

NÚMERO DA PESQUISA: SÃO PAULO - SP - 2019  UTILIZADO DATA DA PESQUISA: 07/03/2019  
 SETOR: 171 QUADRA: 177 ÍNDICE DO LOCAL: 2.141,00 CHAVE GEOGRÁFICA:

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO: RUA MARECHAL HASTIMPHILO DE MOURA NÚMERO: 338  
 COMP.: 5º ANDAR BAIRRO: CIDADE: SÃO PAULO - SP  
 CEP: UF: SP

MELHORAMENTOS:

PAVIMENTAÇÃO  REDE DE COLETA DE ESGOTO  REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA  
 REDE DE GÁS  REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA  TV ACABO

DADOS DO TERRENO

ÁREA (Ar) M²: 0,00 TESTADA - (cf) m: 0,00 PROF. EQUIV. (Pe): 0,00  
 ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO: Regular ESQUINA: Não  
 TOPOGRAFIA: plano  
 CONSISTÊNCIA: seco

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO: Apartamento ESTADO: FACE:  
 CARACTERÍSTICAS  
 PADRÃO: apartamento médio c/ elev. COEF. PADRÃO: 1,926 CONSERVAÇÃO: d - entre regular e reparos simples  
 COEF. DEP. (K): 0,498 IDADE: 42 anos FRAÇÃO: 0,00 TAXA: 0,00 VAGAS COB.: 0 VAGAS DESCOB.: 2  
 DIMENSÕES  
 A. PRIVATIVA M²: 140,50 ÁREA COMUM M²: 37,06 GARAGEM M²: 0,00 TOTAL M²: 177,56  
 EDIFÍCIO  
 DORMITÓRIOS: 3 SUÍTES: 0 W.C.: 0 QUARTO EMPREGADAS: 0 PISCINA: 0 SALÃO DE FESTAS: 0  
 ELEVADORES: 0 PLAYGROUND: 0 SUPERIORES: 0 APTO/ANDAR: 2 SUB-SOLOS: 0

FATORES ADICIONAIS

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

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA: Oferta VALOR VENDA (R\$): 750.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$): 0,00  
 IMOBILIÁRIA: LOPES IMÓVEIS TELEFONE: (11)-47507040  
 CONTATO: SR. PEDRO  
 OBSERVAÇÃO:  
 OFERTAS EM REAIS

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc:	FT ADICIONAL 01:	4.804,27
OBSOLESCÊNCIA Fobs:	FT ADICIONAL 02:	4.943,19
PADRÃO Fp:	FT ADICIONAL 03:	1.0289
VAGAS	FT ADICIONAL 04:	
	FT ADICIONAL 05:	
	FT ADICIONAL 06:	
	VALOR UNITÁRIO:	
	HOMOGENEIZAÇÃO:	
	VARIAÇÃO:	

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



ARRUDA SIMÕES

298

## 3.2.- DETERMINAÇÃO DO VALOR UNITÁRIO

- 35 -

### 3.2.1.- MODELO ADOTADO

Para a determinação do valor unitário do imóvel, foram realizados diversos cálculos matemáticos com os fatores mencionados no tópico anterior, adotando a composição que apresentou menor variação em relação à média original a seguir indicada.

#### MODELO DE ESTATÍSTICA DESCRITIVA

DESCRIÇÃO : HELENA X JOSE

DATA : 12/03/2019

EDIFICAÇÃO VALORES DE VENDA : IBAPE-SP - 2019 - SAO PAULO - SP

FATOR OFERTA/TRANSAÇÃO : 0,9

PARCELA DE BENEFICÓRIA : 0,8

OBSERVAÇÃO :

#### FATORES

FATOR	ÍNDICE
<input type="checkbox"/> Localização	2.141,00
<input checked="" type="checkbox"/> Obsolescência	Idade 42 Estado de Conservação C - REGULAR apartamento médio c/ elev.
<input type="checkbox"/> Padrão	Vagas 2
<input type="checkbox"/> Vagas	Acréscimo 0,05

Analisando o modelo, verificamos que a utilização do fator Obsolescência, apresentaram o menor coeficiente de variação, correspondente a 6,30%, inferior inclusive ao coeficiente relativo ao valor unitário original.

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

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



ARRUDA SIMÕES

299

### 3.2.2.- VERIFICAÇÃO DO SANEAMENTO DA AMOSTRA

- 36 -

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

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

MATRIZ DE UNITÁRIOS

Núm.	Endereço	Valor Unitário	Homogeneização	Varição
<input checked="" type="checkbox"/>	1 RUA MARECHAL HASTIMPHILO DE MOURA, 338	5.124,56	5.124,56	1,0000
<input checked="" type="checkbox"/>	2 RUA MARECHAL HASTIMPHILO DE MOURA, 338	4.612,10	4.745,46	1,0289
<input checked="" type="checkbox"/>	3 RUA MARECHAL HASTIMPHILO DE MOURA, 338	5.271,43	5.271,43	1,0000
<input checked="" type="checkbox"/>	4 RUA MARECHAL HASTIMPHILO DE MOURA, 338	5.444,84	5.444,84	1,0000
<input checked="" type="checkbox"/>	5 RUA MARECHAL HASTIMPHILO DE MOURA, 338	4.483,99	4.613,64	1,0289
<input checked="" type="checkbox"/>	6 RUA MARECHAL HASTIMPHILO DE MOURA, 338	4.804,27	4.943,19	1,0289

Analisando a planilha verificamos, os coeficientes gerais de homogeneização, relativos aos fatores de homogeneização adotados, encontram-se inseridos no intervalo definido pela norma, ratificando o valor unitário calculado.



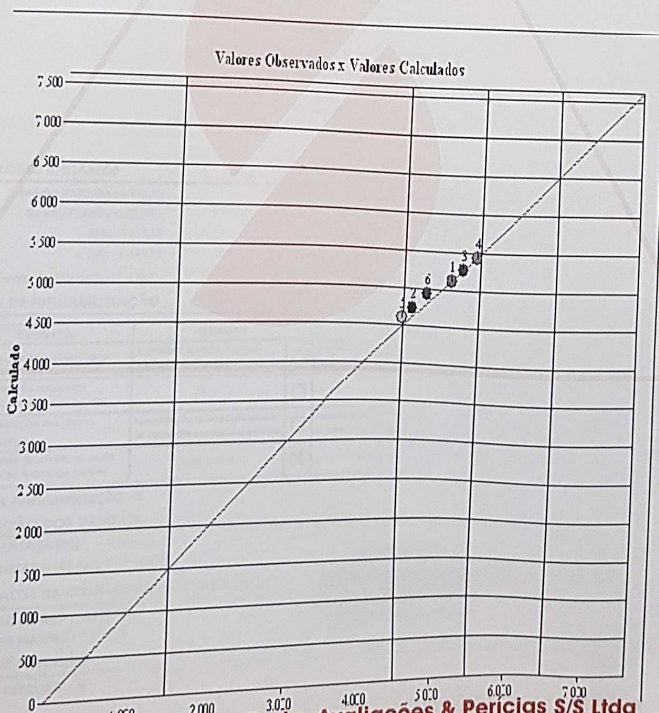
### 3.2.3.- GRÁFICO DE DISPERSÃO

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

GRÁFICO DE DISPERSÃO

Núm.	X	Y
1	5.124,56	5.124,56
2	4.612,10	4.745,46
3	5.271,43	5.271,43
4	5.444,84	5.444,84
5	4.483,99	4.613,64
6	4.804,27	4.943,19

GRÁFICO DE DISPERSÃO



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

Rua Paes de Araújo, 155 - c.3 - CEP 04531-090 - Itaim Bibi - Tel.: (11) 3079 4633 - Fax: (11) 3079 4805  
Site: [www.arrudasimoes.com.br](http://www.arrudasimoes.com.br) e-mail: [arrudasimoes@arrudasimoes.com.br](mailto:arrudasimoes@arrudasimoes.com.br)



ARRUDA SIMÕES

301

### 3.2.4.- VALOR UNITÁRIO FINAL

- 38 -

Conforme resultados a seguir reproduzido, apuramos o valor unitário médio saneado de R\$ 5.023,85/m<sup>2</sup>, atingindo o grau de precisão III.

#### APRESENTAÇÃO DOS RESULTADOS

##### DADOS DO AVALIANDO

Tipo: Apartamento Local: RUA HASTIMPHILO DE MOURA 336 APTO 01-B MORUMBI SAO PAULO - SP Data: 12/03/2019  
 Cliente: HELENA TLEDO X. JOSE SANTOS NETO  
 Área terreno m<sup>2</sup>: 1,00 Edificação m<sup>2</sup>: 140,50 Modalidade: Venda  
 Distribuição espacial

##### VALORES UNITÁRIOS

Média Unitários: 4.956,86  
 Desvio Padrão: 382,35  
 - 30%: 3.469,80  
 + 30%: 6.443,92

Coefficiente de Variação: 7,7100

##### VALORES HOMOGENEIZADOS

Média Unitários: 5.023,85  
 Desvio Padrão: 316,53  
 - 30%: 3.516,70  
 + 30%: 6.531,01

Coefficiente de Variação: 6,3000

##### GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

Descrição	GRAU III		GRAU II		GRAU I		9
	Complete quanto a todas variáveis analisadas	<input type="checkbox"/>	Complete qto aos fatores usados no tratamento	<input checked="" type="checkbox"/>	Adoção de situação paradigma	<input type="checkbox"/>	
1 Carac. do imóvel avaliado	12	<input type="checkbox"/>	5	<input checked="" type="checkbox"/>	3	<input type="checkbox"/>	2
2 Quantidade mínima de dados de mercado usados		<input type="checkbox"/>		<input checked="" type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/>	2
3 Identificação dos dados de mercado	Apresentação de inform ref a todas as caract dos dados analisados	<input type="checkbox"/>	Apresentação de inform ref a todas as caract dos dados analisados	<input checked="" type="checkbox"/>	Apresentação inform ref a todas as caract dos dados ref aos fatores	<input type="checkbox"/>	2
4 Intervalo de ajuste de cada fator e p/ o conj de fatores	0,80 a 1,25	<input checked="" type="checkbox"/>	0,50 a 2,00	<input type="checkbox"/>	0,40 a 2,50 "a	<input type="checkbox"/>	3

##### GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO: II

##### FORMAÇÃO DOS VALORES

MÉDIA SANEADA (R\$): 5.023,85

VALOR UNITÁRIO (R\$/m<sup>2</sup>): 5.023,85000

INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Paradigma

INTERVALO MÍNIMO: 4.833,12

INTERVALO MÁXIMO: 5.214,58

##### GRAU DE PRECISÃO

GRAU DE PRECISÃO: III

VALOR TOTAL (R\$): 705.850,93

INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Avaliando

INTERVALO MÍNIMO: 4.833,12

INTERVALO MÁXIMO: 5.214,58

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

Rua Paes de Araújo, 155 - c.3 - CEP 04531-090 - Itaim Bibi - Tel.: (11) 3079 4633 - Fax: (11) 3079 4805  
 Site: www.arrudasimoes.com.br e-mail: arrudas@arrudasimoes.com.br



ARRUDA SIMÕES

302

- 39 -

### 3.3.- CÁLCULO DO VALOR DO IMÓVEL

#### 3.3.1.- CÁLCULO DO VALOR DO APTO. COM VAGAS

O valor total do apto. 41 com 2(duas) vagas, no presente caso é dado pela seguinte expressão:

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

$V_i$  = Valor do imóvel

$A_{bi}$  = Área útil construída: 140,50m<sup>2</sup>

$V_u$  = Valor unitário: R\$ 5.023,85/m<sup>2</sup>

Substituindo e calculando, vem:

$V_i = 140,50\text{m}^2 \times \text{R\$ } 5.029,85/\text{m}^2$

$V_i = \text{R\$ } 705.850,93$  equivalendo a R\$ 705.000,00 redondos.

(SETECENTOS E CINCO MIL REAIS)

O valor é válido para março de 2.019.





ARRUDA SIMÕES

303

- 40 -

### 3.3.2.- CÁLCULO DO VALOR DO APTO. SEM VAGAS

#### 3.3.2.1.- DETERMINAÇÃO DO COEFICIENTE DE VALOR DA VAGA

Para determinação do coeficiente de valor da vaga, as áreas construídas da vaga de garagem, bem como as áreas totais do apto avaliando serão ponderadas segundo a seguinte relação:

Área útil de garagem	0,50
Área útil do apto	1,00

Assim sendo a área ponderada da vaga corresponde ao calculado pela seguinte expressão:

$$Apv = Aug \times 0,50, \text{ onde:}$$

$$Apv = \text{Área ponderada das vagas de garagem:}$$

$$Aug = \text{Área útil da garagem: } 56,10\text{m}^2$$

Substituindo e calculando, vem:

$$Apv = 56,10\text{m}^2 \times 0,50$$

$$Apv = 28,05\text{m}^2$$



ARRUDA SIMÕES

304

O coeficiente de valor da vaga de garagem no presente caso é - 41 -  
dado pela seguinte expressão:

$$C_{vv} = \frac{A_{pv}}{(A_{tc} \times 1,0) + (A_v \times 0,50)}, \text{ onde:}$$

$C_{vv}$  = Coeficiente de valor das vagas

$A_{pv}$  = Área ponderada da vaga: 28,05m<sup>2</sup>

$A_{tc}$  = Área útil construída do apto: 140,50m<sup>2</sup>

$A_v$  = Área útil da vaga de garagem: 56,10m<sup>2</sup>

Substituindo e calculando, vem:

$$C_{vv} = \frac{28,05m^2}{(140,50m^2 \times 1,0) + (56,10m^2 \times 0,50)}$$

$$C_{vv} = 0,1092 \text{ ou } 10,92\%$$

ARRUDA SIMÕES

Rua Paes de Araújo, 125

Sit

es & Perícias S/S Ltda

Tel.: (11) 3079 4633 - Fax: (11) 3079 4805

es@arrudasimoes.com.br



ARRUDA SIMÕES

300

### 3.3.2.2.- CÁLCULO DO VALOR DAS VAGAS

- 42 -

O valor unitário da vaga de garagem corresponde ao calculado pela seguinte expressão:

$V_{uv} \times V_{tc} \times C_{vv}$ , onde:

$V_{uv}$  = Valor unitário da vaga de garagem

$V_{tc}$  = Valor total do apto: R\$ 705.000,00

$C_{vv}$  = Coeficiente do valor das vagas: 0,1664 ou 16,64%

Substituindo e calculando, vem:

$V_{uv} = R\$ 705.000,00 \times 0,1664$

$V_{uv} = R\$ 117.312,00$  correspondendo a R\$ 117.000,00 redondos  
(CENTO E DEZESSETE MIL REAIS)

O valor é válido para março de 2.019.

**ARRUDA**  
Rua Paes de Araujo  
Site: [www.arrudasimoes.com.br](http://www.arrudasimoes.com.br)

**Simões & Perícias S/S Ltda**  
Tel.: (11) 3079 4633 - Fax: (11) 3079 4805  
simoes@arrudasimoes.com.br



ARRUDA SIMÕES

306

### 3.3.2.3.- CÁLCULO DO VALOR DO APTO. SEM VAGAS

- 43 -

O valor do apto. sem vagas de garagem, no presente caso é dado pela seguinte expressão:

$$V_a = V_i - (V_{uv} \times n), \text{ onde:}$$

$V_a$  = Valor do apartamento avaliando

$V_i$  = Valor total do apto. com vagas: R\$ 705.000,00

$V_{uv}$  = Valor das vagas: R\$ 117.000,00

$n$  = Número de vagas do apto.: 2(duas) vagas

Substituindo e calculando, vem:

$$V_{uc} = R\$ 705.000,00 - (R\$ 117.000,00 \times 2)$$

$$V_{uc} = R\$ 588.000,00$$

(QUINHENTOS E OITENTA E OITO MIL REAIS)

O valor é válido para março de 2.019.

### 3.3.2.4.- CÁLCULO DO VALOR DE VAGA F-100

O valor da vaga F100 corresponde a 50% do valor total das duas vagas, ou seja:

$$V_{tv} F100 = \text{Valor total das vagas} \times 50\%$$

$$V_{tv} F100 = R\$ 117.000,00 \times 0,50$$

$$V_{tv} F100 = R\$ 158.500,00$$

(CENTO E CIQUENTA E OITO MIL E QUINHENTOS REAIS)

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



307

### 3.3.2.5.- CÁLCULO DO VALOR DE VAGA F-105

- 44 -

O valor da vaga F100 corresponde a 50% do valor total das duas vagas, ou seja:

$$V_{tv} F105 = \text{Valor total das vagas} \times 50\%$$

$$V_{tv} F105 = R\$ 117.000,00 \times 0,50$$

$$V_{tv} F105 = R\$ 158.500,00$$

(CENTO E CIQUENTA E OITO MIL E QUINHENTOS REAIS)

### 3.4.- CÁLCULO DO VALOR DAS COTAS PENHORADAS DO APARTAMENTO

O valor da cota penhorada do apartamento no presente caso é dado pela seguinte expressão:

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

$V_{cp}$  = Valor da cota penhorada

$V_i$  = Valor do imóvel penhorado: R\$ 588.000,00

$C_p$  = Cota penhorada do imóvel: 100%

Substituindo e calculando, vem:

$$V_{cp} = R\$ 588.000,00 \times 1,00$$

$$V_{cp} = R\$ 588.000,00$$

(QUINHENTOS E OITENTA E OITO MIL REAIS)

O valor é válido para março de 2.019.



ARRUDA SIMÕES

308

### 3.4.1 - CÁLCULO DO VALOR DA COTA PENHORADA VAGA F100 - 45 -

O valor da cota penhorada do apartamento no presente caso é dado pela seguinte expressão:

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

$V_{cp}$  = Valor da cota penhorada da vaga F100 = R\$ 58.500,00

$C_p$  = Cota penhorada: 100%

Substituindo e calculando, vem:

$V_{cp} = R\$ 58.500,00 \times 1,00$

$V_{cp} = R\$ 58.500,00$

(CINQUENTA E OITO MIL E QUINHENTOS REAIS)

O valor é válido para março de 2.019.



ARRUDA SIMÕES

309

### 3.4.2 - CÁLCULO DO VALOR DA COTA PENHORADA VAGA F109 - 46 -

O valor da cota penhorada do apartamento no presente caso é dado pela seguinte expressão:

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

$V_{cp}$  = Valor da cota penhorada da vaga F100 = R\$ 58.500,00

$C_p$  = Cota penhorada: 100%

Substituindo e calculando, vem:

$V_{cp} = R\$ 58.500,00 \times 1,00$

$V_{cp} = R\$ 58.500,00$

(CINQUENTA E OITO MIL E QUINHENTOS REAIS)

O valor é válido para março de 2.019.



ARRUDA SIMÕES

311

## 5.- ENCERRAMENTO

- 48 -

O presente laudo está impresso em 48(quarenta e oito) 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, 18 de março de 2.019.

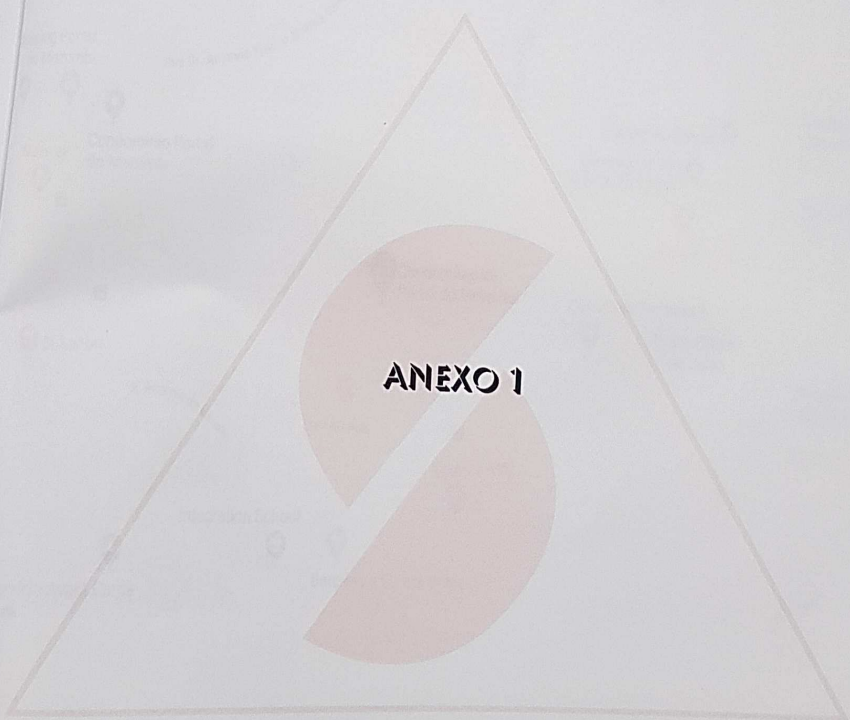
FERNANDO FLÁVIO DE ARRUDA SIMÕES  
Engenheiro - CREA 060.142.679-8  
Membro Titular do IBAPE.





312

- 49 -



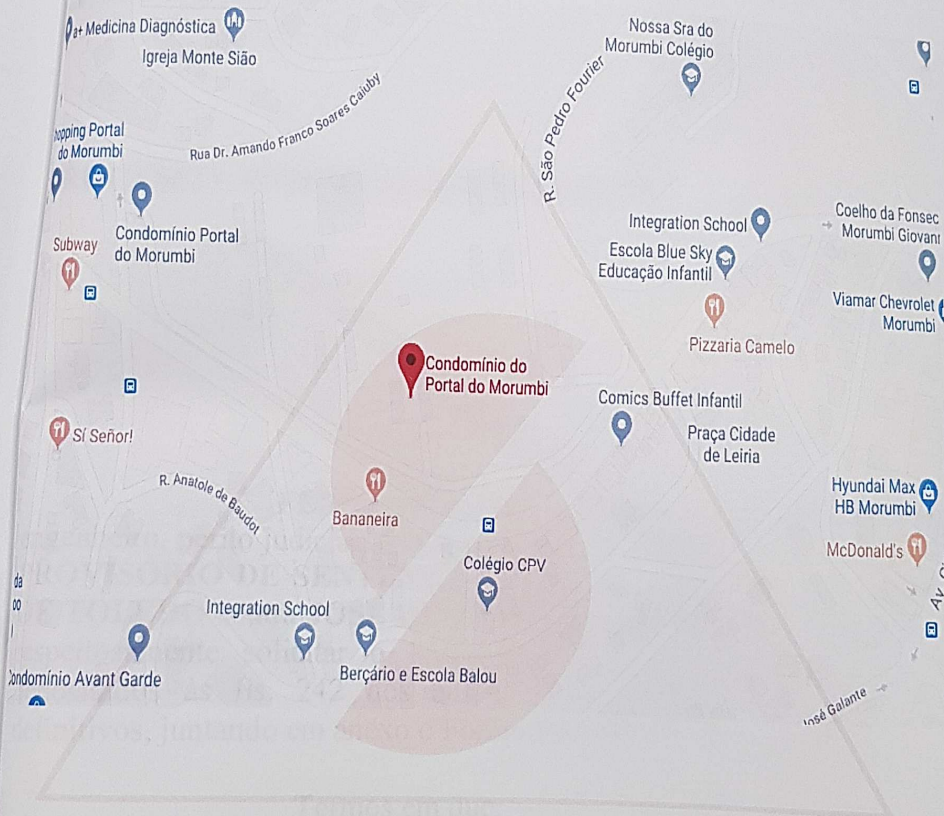
**ANEXO 1**



ARRUDA SIMÕES

318

- 50 -



São Paulo, 18 de março de 2011

FERNANDO FLAVIO DE ARAUJO  
Engenheiro - CREA 001.122.294  
Membro Titular do IBAPE

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

Rua Paes de Araújo, 155 - c.3 - CEP 04531-090 - Itaim Bibi - Tel.: (11) 3079 4633 - Fax: (11) 3079 4805  
Site: [www.arrudasimoes.com.br](http://www.arrudasimoes.com.br) e-mail: [arrudasimoes@arrudasimoes.com.br](mailto:arrudasimoes@arrudasimoes.com.br)