

623



ARRUDA SIMÕES

EXMO. SR. DR. JUIZ DE DIREITO DA 8ª VARA CÍVEL  
DE SANTO AMARO

PROCESSO: 0116380-91.8.26.0002/01

*Protocolo em e Cartório  
J. digam as partes  
em 10 dias  
8623/09/2019*

8º Offício Cível do Foro Reg. II  
Santo Amaro  
★ 23 SET 2019 ★  
RECEBIMENTO DE PETIÇÕES

CLÁUDIA LONGOBARDI CAMPANA  
Juíza de Direito

FERNANDO FLÁVIO DE ARRUDA SIMÕES,  
engenheiro, perito judicial, nomeado nos autos da ação  
CUMPRIMENTO DE SENTENÇA ajuizada por CONJUNTO  
HABITACIONAL PARQUE RESEIDENCIAL PALMARES contra  
GERSON CORDEIRO DA SILVA FILHO, tendo realizado todos os  
estudos e diligências atinentes ao caso, vem mui respeitosamente  
apresentar o seguinte:

# LAUDO AVALIATÓRIO



ARRUDA SIMÕES

624

2

## 1.- PRELIMINARES

- 2 -

O presente laudo objetiva a determinação do valor de mercado do imóvel situado na Rua Giuseppe Tartini nº 15 apto 04 do Bloco A-15, no bairro Icarai, matriculado sob nº 225.815 perante o 11º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo e penhorado às fls. 428 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 Giuseppe Tartini nº 15 apto 04 do Bloco A-15, no bairro Icarai, setor 176 quadra 019 da Planta Genérica de Valores elaborada pela Municipalidade de São Paulo.

A Rua Giuseppe Tartins é provida de todos os melhoramentos públicos essenciais, estando localizada nas proximidades da Avenida Teotonia Vilela.

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

**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

026.

2

- 3 -

## 2.2.- BENFEITORIAS

### 2.2.1.- GERAL

Sobre o terreno encontra-se erigidos 1(um) edifício destinado ao uso residencial, apresentando o prédio em questão fachada de massa espada; piso cerâmico; fechamento em alvenaria, sendo constituído de 4(quatro) pavimentos superiores com 4(quatro) apartamentos por andar, perfazendo um total de 16(dezesseis) unidades residenciais.

O hall social do térreo do edifício apresenta piso cerâmico; paredes revestidas em pintura latex sobre massa corrida; forro de laje e porta de madeira.

### 2.2.2.- UNIDADE AUTÔNOMA

A unidade avaliada apresenta as seguintes dependências e acabamentos construtivos:

**SALA ESTAR/JANTAR:** Piso cerâmico; paredes revestidas em pintura latex sobre massa corrida; forro de laje; esquadria de alumínio com vidro liso.

**DORMITÓRIOS 2(DOIS):** Piso cerâmico; paredes revestidas em pintura latex sobre massa corrida; forro de laje; esquadria de alumínio com vidro liso.

**BANHEIRO:** Piso cerâmico; paredes revestidas em azulejos; forro em laje; vaso sanitário e lavatório em louça; esquadria ferrp com vidro liso fosco.

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

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

**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

- 4 -

A unidade em questão possui 1(uma) vaga determinada na garagem, área privativa de 48,59m<sup>2</sup>, área comum de 5,08m<sup>2</sup>, totalizando a área de 53,67m<sup>2</sup> e ocupando uma fração ideal de terreno de 0,004%.

O apartamento classifica-se de acordo com o estudo “Valores de Edificações de Imóveis Urbanos – IBAPE/SP – versão 2006”, na classe 1.- Residencial, grupo 1.3.- Apartamentos, no item 1.3.2.- Apartamentos Padrão Simples.

A vida útil da edificação corresponde a 60 anos, possuindo o imóvel a idade estimada de 30 anos, de modo que a idade em percentual da vida referencial corresponde a 0,50 ou 50%.

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

627.



ARRUDA SIMÕES

- 5 -

### 3.- RELATÓRIO TÉCNICO FOTOGRÁFICO

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

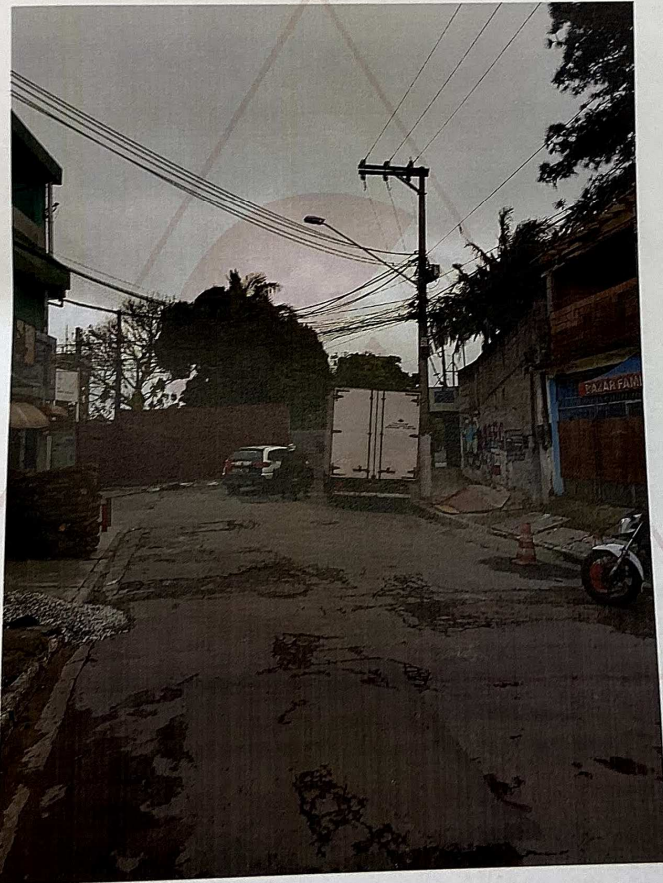
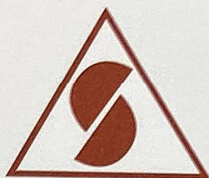


FOTO 1: RUA GIUSEPPE TARTINI NAS PROXIMIDADES DO CONJUNTO HABITACIONAL PARQUE RESIDENCIAL PALMARES.

**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

628

- 6 -

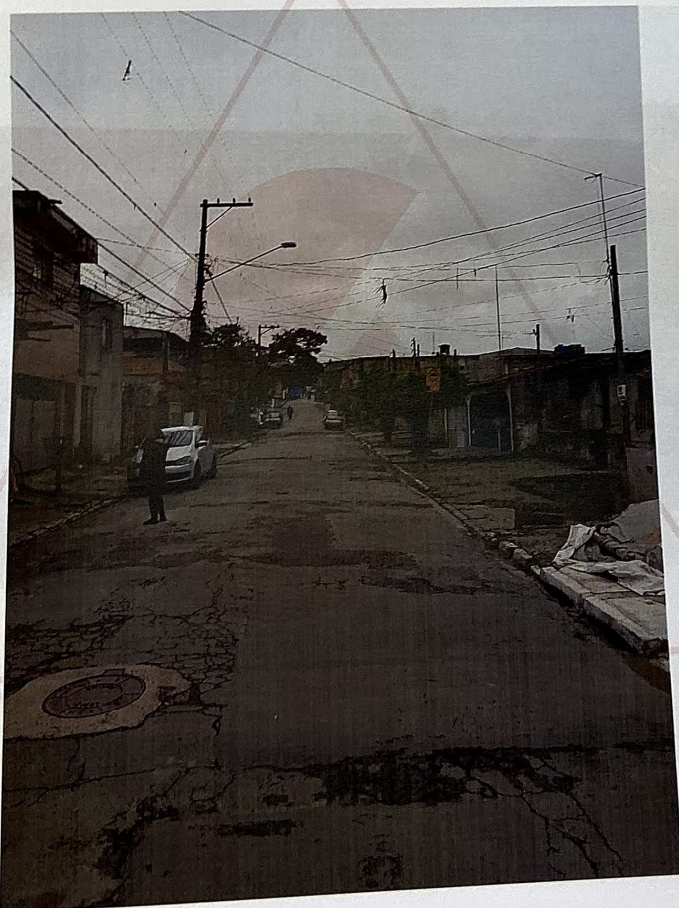


FOTO 2: RUA GIUSEPPE TARTINI EM SENTIDO CONTRÁRIO.

**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

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

e-mail: [arrudasimoes@arrudasimoes.com.br](mailto:arrudasimoes@arrudasimoes.com.br)

629



ARRUDA SIMÕES

- 7 -



FOTO 3: ENTRADA PRINCIPAL DO CONDOMÍNIO.

FOTO 4: RUA INTERNA DO CONJUNTO HABITACIONAL PARQUE RESIDENCIAL PALMARES.

**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 4: RUA INTERNA DO CONJUNTO HABITACIONAL PARQUE RESIDENCIAL PALMARES.

**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)



633



- 9 -



FOTO 5: OUTRA VISTA DA RUA INTERNA DO CONJUNTO HABITACIONAL PARQUE RESIDENCIAL PALMARES.

**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)

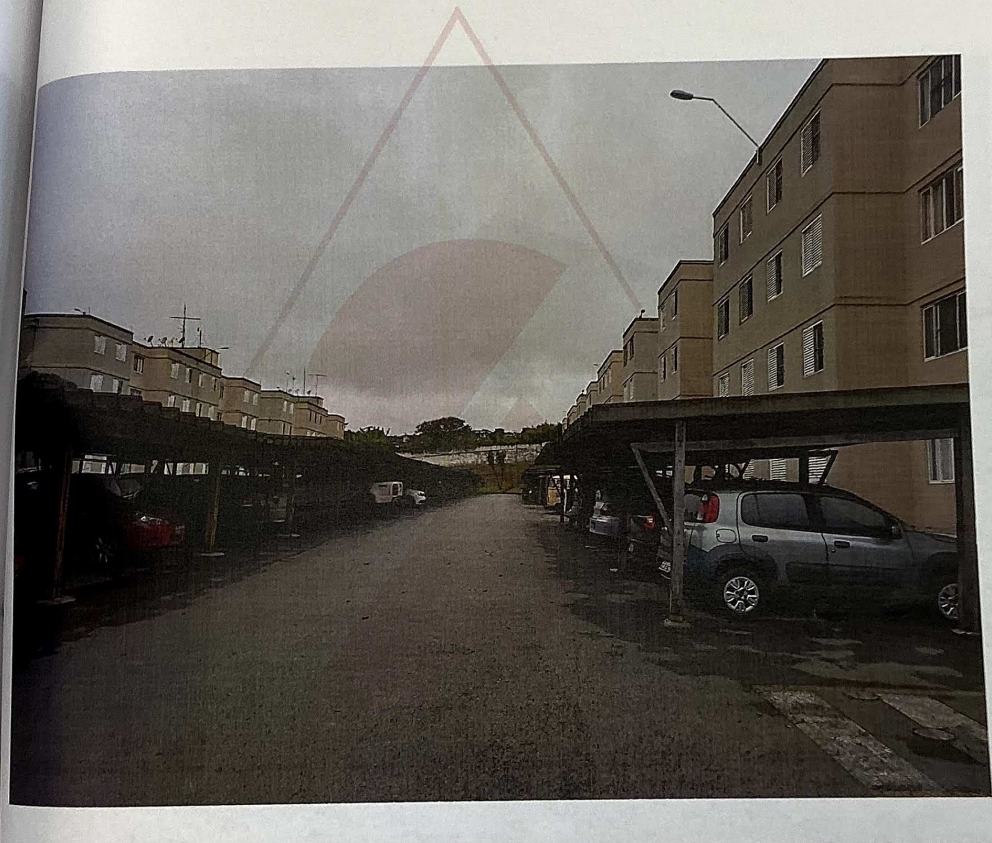


FOTO 6: ÁREA DE ESTACIONAMENTO.

FOTO 7: VISTA DO BLOCO A-15 ONDE ESTÁ INSERIDA A UNIDADE AVALIADA EM QUESTÃO.

**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)

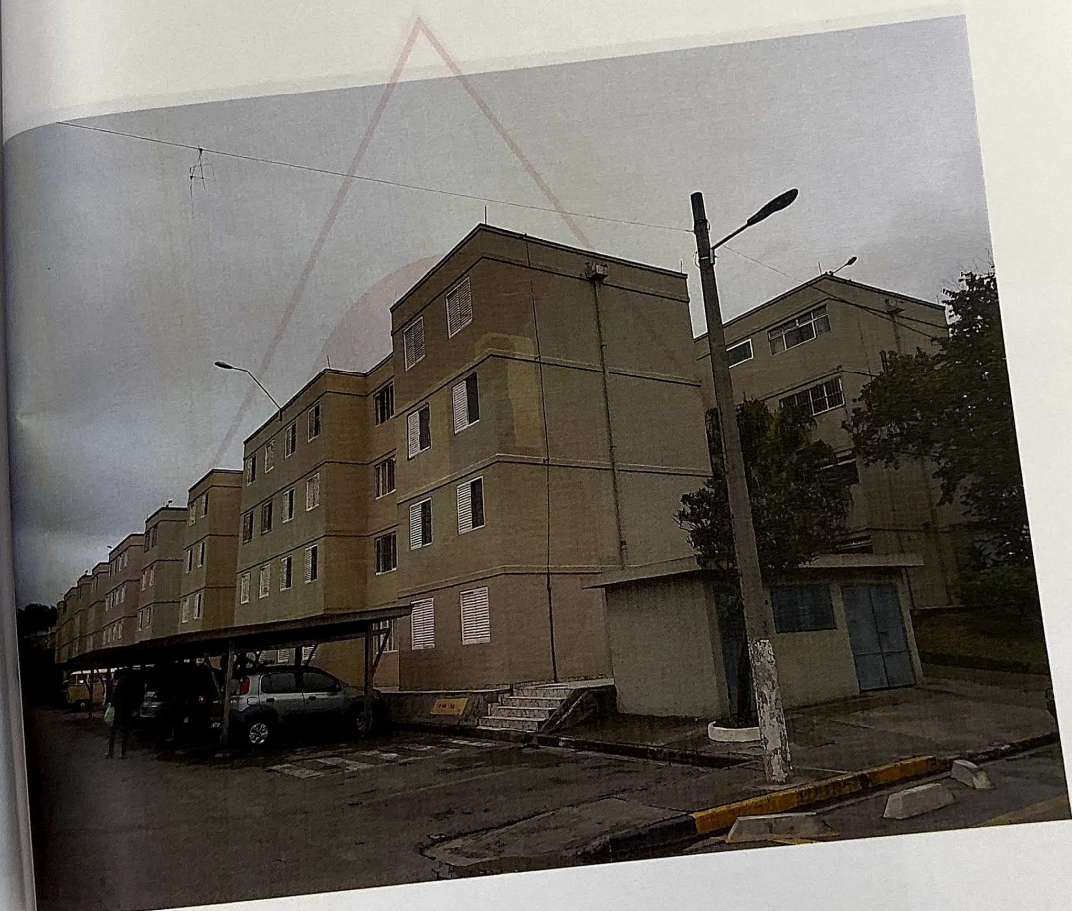


FOTO 7: VISTA DO BLOCO A-15 ONDE ESTÁ INSERIDA A UNIDADE AVALIANDA EM QUESTÃO.

**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



FOTO 8: OUTRA VISTA DO BLOCO A-15 ONDE ESTÁ INSERIDA A UNIDADE AVALIANDA EM QUESTÃO.

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



FOTO 9: SALA DE ESTAR/JANTAR.

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

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

14



FOTO 10: OUTRA VISTA DA SALA.

**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)

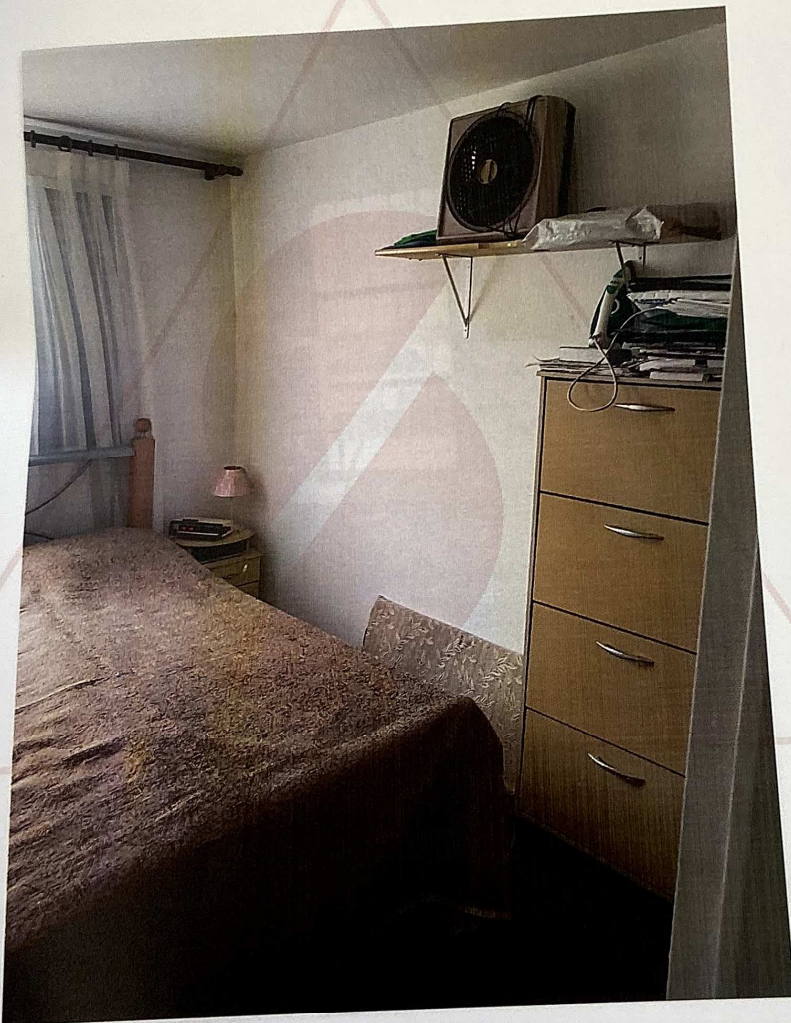


FOTO 11: DORMITÓRIO 1.

**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)

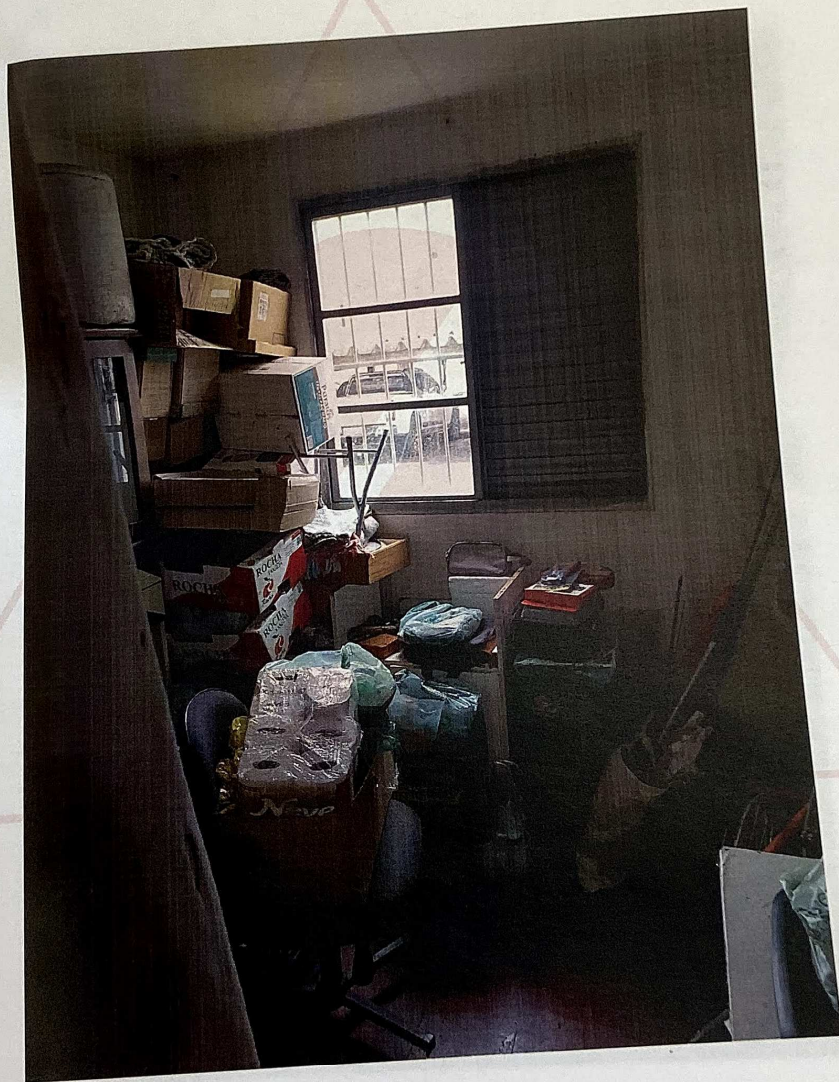


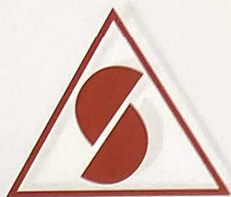
FOTO 12: DORMITÓRIO 2.

**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)



639



ARRUDA SIMÕES

- 17 -



FOTO 13: BANHEIRO.

**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)



### 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.

### METODOLOGIA APLICADA



imóvel, foi IBAPE/SP, e a realização dos trabalhos em relação aos negócios realizados e o valor obturamos que é da ordem

realização dos valores de variação

es da Planta do Paulo em ni setor 176

o direta entre

des fiscais do avaliando e dos comparativos, bem como o cálculo da taxa em reais obtida em relação ao valor unitário original.

FOTO 14: COZINHA.

**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)



### 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.

### 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 2.014, apresentando para a Rua Giuseppe Tartini setor 176 quadra 019 o índice fiscal 1,00.

O cálculo do fator localização é obtido pela relação direta entre 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 e-mail: arrudasimoes@arrudasimoes.com.br



ARRUDA SIMÕES

- 20 -

**FATOR PADRÃO CONSTRUTIVO:** Verificação da correlação entre os índices 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, grupo Apartamentos Padrão Simples.

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 mostrais, 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 obsolescência, do acabamento e do estado de conservação da edificação, em conformidade com o estudo Valores de Edificações de Imóveis Urbanos – IBAPE/SP.

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



643

2

TABELA 1

- 21 -

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

No presente caso, imóvel residencial, tipo 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 30 anos, de modo que a idade em percentual da vida referencial corresponde a 0,50 ou 50%.

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

0007500

17

umento

ão mecânica

Processo: 380-91.2009.8.26.0002  
Processo: 2009  
apresentar  
ido através

CESSO

07500

nto

ecânica

Processo: 380-91.2009.8.26.0002  
Processo: 2009  
esentar  
através

RIVÃO

500

cânica

Processo: 380-91.2009.8.26.0002  
Processo: 2009  
ntar  
vés

Ô

0

QUADRO A

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

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

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



TABELA 2

ESTADO DE CONSERVAÇÃO

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



ARRUDA SIMÕES

- 24 -

Deste modo o coeficiente K, resultante da aplicação da entrada item "c" com percentual de "50", corresponde a 0,609.

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

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

$$FOC = 0,20 + 0,609 \times (1 - 0,20)$$

$$FOC = 0,687$$

**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

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

e-mail: [arrudasimoes@arrudasimoes.com.br](mailto:arrudasimoes@arrudasimoes.com.br)





- 25 -

**ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO**

**DADOS DA FICHA** 1

NÚMERO DA PESQUISA: SÃO PAULO - SP - 2019  
 SETOR: 176 QUADRA: 019 ÍNDICE DO LOCAL: 1.00

UTILIZADO DATA DA PESQUISA: 17/09/2019  
 CHAVE GEOGRÁFICA:

**DADOS DA LOCALIZAÇÃO**

ENDEREÇO: RUA GIUSEPPE TARTINI  
 COMP.: 1º ANDAR BAIRRO: JARDIM SÃO BERNARDO  
 CEP: UF: SP

NÚMERO: 15  
 CIDADE: SÃO PAULO - SP

**DADOS DA REGIÃO**

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

**DADOS DO TERRENO**

ÁREA (A<sub>T</sub>) M²: 0,00 TESTADA - (c<sub>T</sub>) 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 simples s/ elev. COEF. PADRÃO: 1,266 CONSERVAÇÃO: e - reparos simples  
 COEF. DEP. (K): 0,609 IDADE: 30 anos FRAÇÃO: 0,00 TAXA: 0,00 VAGAS COB.: 1 VAGAS DESCOB.: 0  
**DIMENSÕES**  
 A. PRIVATIVA M²: 55,00 ÁREA COMUM M²: 0,00 GARAGEM M²: 0,00 TOTAL M²: 55,00  
**EDIFÍCIO**  
 DORMITÓRIOS: 0 SUITES: 0 W.C.: 1 QUARTO EMPREGADAS: 0 PISCINA: 0 SALÃO DE FESTAS: 0  
 ELEVADORES: 0 PLAYGROUND: 0 SUPERIORES: 0 APTO/ANDAR: 4 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\$): 218.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$): 0,00  
 IMOBILIÁRIA: CORRETOR TELEFONE: (11)-23697931  
 CONTATO: SR. WASHINGTON  
**OBSERVAÇÃO:**  
 OFERTA EM REAIS.  
 VIVA REAL COD. 4A62ED

**RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO**

| FATORES NORMA IBAPE/SP     | FATORES ADICIONAIS    | VALORES/VARIAÇÃO         |
|----------------------------|-----------------------|--------------------------|
| LOCALIZAÇÃO Floc: 0,00     | FT ADICIONAL 01: 0,00 | VALOR UNITÁRIO: 3.567,27 |
| ORSOLESCÊNCIA Fobs: 365,51 | FT ADICIONAL 02: 0,00 | HOMOGENEIZAÇÃO: 3.932,79 |
| PADRÃO Fp: 0,00            | FT ADICIONAL 03: 0,00 | VARIAÇÃO: 1.1025         |
| VAGAS 0,00                 | 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

- 26 -

**ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO**

**DADOS DA FICHA** 2  
 DATA DA PESQUISA: SAO PAULO - SP - 2019  UTILIZADO DATA DA PESQUISA: 17/09/2019  
 QUADRA: 019 ÍNDICE DO LOCAL: 1,00 CHAVE GEGRÁFICA:

**DADOS DA LOCALIZAÇÃO**  
 ENDEREÇO: RUA GIUSEPPE TARTINI NÚMERO: 15  
 BAIRRO: JARDIM SÃO BERNARDO CIDADE: SAO PAULO - SP  
 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) M²: 0,00 TESTADA - (cf) m: 0,00 PROF. EQUIV. (Pe): 0,00  
 ORIENTAÇÃO: Direta FORMATO: Regular ESQUINA: Não  
 ALTITUDE: plano  
 VEGETAÇÃO: seco

**DADOS DO APARTAMENTO**  
 TIPO DA EDIFICAÇÃO: Apartamento ESTADO: FACE:  
 CARACTERÍSTICAS  
 TIPO: apartamento simples s/ elev. COEF. PADRÃO: 1,266 CONSERVAÇÃO: c-regular  
 COEF. DEP. (K): 0,687 IDADE: 30 anos FRAÇÃO: 0,00 TAXA: 0,00 VAGAS COB.: 1 VAGAS DESCOB.: 0

**DIMENSÕES**  
 ÁREA PRIVATIVA M²: 58,00 ÁREA COMUM M²: 0,00 GARAGEM M²: 0,00 TOTAL M²: 58,00

**EDIFÍCIO**  
 DORMITÓRIOS: 2 SUITES: 0 W.C.: 1 QUARTO EMPREGADAS: 0 PISCINA: 0 SALÃO DE FESTAS: 0  
 ELEVADORES: 0 PLAYGROUND: 0 SUPERIORES: 0 APTO/ANDAR: 4 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\$): 260.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$): 0,00  
 MOBILIÁRIA: PROHABITAR  
 CONTATO: SR.TA. VITORIA TELEFONE: (11)-55697944

**OBSERVAÇÃO:**  
 OFERTA EM REAIS.  
 VIVA REAL COD.AP2245

**RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO**

| FATORES NORMA IBAPE/SP | FATORES ADICIONAIS         | VALORES/VARIAÇÃO         |
|------------------------|----------------------------|--------------------------|
| LOCALIZAÇÃO Floc:      | 0,00 FT ADICIONAL 01: 0,00 | VALOR UNITÁRIO: 4.034,48 |
| OBSOLESCÊNCIA Fobs:    | 0,00 FT ADICIONAL 02: 0,00 | HOMOGENEIZAÇÃO: 4.034,48 |
| PADRÃO Fp:             | 0,00 FT ADICIONAL 03: 0,00 | VARIAÇÃO: 1.0000         |
| VAGAS                  | 0,00 FT ADICIONAL 04: 0,00 |                          |
|                        | FT ADICIONAL 05: 0,00      |                          |
|                        | FT ADICIONAL 06: 0,00      |                          |



ARRUDA SIMÕES

- 27 -

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

649

3

UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 17/09/2019

CHAVE GEOGRÁFICA :

INDICE DO LOCAL : 1,00

NÚMERO : 15

CIDADE : SAO PAULO - SP

BAIRRO : JARDIM SÃO BERNARDO

UF : SP

REDE DE COLETA DE ESGOTO  REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA

REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA  TV A CABO

TESTADA - (cf) m : 0,00 PROF. EQUIV. (Pe) : 0,00

FORMATO : Regular ESQUINA : Não

ESTADO : FACE :

CONSERVAÇÃO : c - regular

COEF. PADRÃO : 1,266 VAGAS COB. : 1 VAGAS DESCOB. : 0

TAXA : 0,00

COEF. DEP. (K) : 0,687 IDADE : 30 anos FRAÇÃO : 0,00

GARAGEM M² : 0,00 TOTAL M² : 58,00

ÁREA COMUM M² : 0,00

QUARTO EMPREGADAS : 0 PISCINA : 0 SALÃO DE FESTAS : 0

SUPERIORES : 0 APTO/ANDAR : 4 SUB-SOLOS : 0

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

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

NATUREZA : Oferta VALOR VENDA (RS) : 255.000,00 VALOR LOCAÇÃO (RS) : 0,00

IMOBILIÁRIA : PROHABITAR

CONTATO : SRTA. VITORIA TELEFONE : (11)-55697944

OBSERVAÇÃO :  
OFERTA EM REAIS.  
VIVA REAL

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

| FATORES NORMA IBAPE/SP | FATORES ADICIONAIS     | VALORES/VARIAÇÃO      |
|------------------------|------------------------|-----------------------|
| LOCALIZAÇÃO Floc :     | 0,00 FT ADICIONAL 01 : | 0,00 VALOR UNITÁRIO : |
|                        |                        | 3.956,90              |
| OBSOLESCÊNCIA Fobs :   | 0,00 FT ADICIONAL 02 : | 0,00 HOMOGENEIZAÇÃO : |
|                        |                        | 3.956,90              |
| PADRÃO Fp :            | 0,00 FT ADICIONAL 03 : | 0,00 VARIAÇÃO :       |
|                        |                        | 1.0000                |
| VAGAS                  | 0,00 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

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

**DADOS DA FICHA** 3

LOCAL DA PESQUISA: SAO PAULO - SP - 2019  UTILIZADO DATA DA PESQUISA: 17/09/2019

QUADRA: 019 **ÍNDICE DO LOCAL:** 1,00 **CHAVE GEOGRÁFICA:**

**DADOS DA LOCALIZAÇÃO**

ENDEREÇO: RUA GIUSEPPE TARTINI **NÚMERO:** 15

BAIRRO: JARDIM SÃO BERNARDO **CIDADE:** SAO PAULO - SP

UF: SP

**CONDICIONAMENTOS:**

REDE DE COLETA DE ESGOTO  REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA

REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA  TV A CABO

**DADOS DO TERRENO**

TESTADA - (cf) m: 0,00 **PROF. EQUIV. (Pe):** 0,00

FORMATO: Regular **ESQUINA:** Não

INCLINAÇÃO: Direta

TOPOGRAFIA: plano

CONSISTÊNCIA: seco

**DADOS DO APARTAMENTO**

TIPO DA EDIFICAÇÃO: Apartamento **ESTADO:** **FACE:**

**CARACTERÍSTICAS**

PADRÃO: apartamento simples s/ elev. **COEF. PADRÃO:** 1,266 **CONSERVAÇÃO:** c - regular

**COEF. DEP. (K):** 0,687 **IDADE:** 30 anos **FRAÇÃO:** 0,00 **TAXA:** 0,00 **VAGAS COB.:** 1 **VAGAS DESCOB.:** 0

**DIMENSÕES**

ÁREA PRIVATIVA M²: 58,00 **ÁREA COMUM M²:** 0,00 **GARAGEM M²:** 0,00 **TOTAL M²:** 58,00

**EDIFÍCIO**

DORMITÓRIOS: 2 **SUÍTES:** 0 **W.C.:** 1 **QUARTO EMPREGADAS:** 0 **PISCINA:** 0 **SALÃO DE FESTAS:** 0

ELEVADORES: 0 **PLAYGROUND:** 0 **SUPERIORES:** 0 **APTO/ANDAR:** 4 **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 (RS):** 255.000,00 **VALOR LOCAÇÃO (RS):** 0,00

IMOBILIÁRIA: PROHABITAR

CONTATO: SR.TA. VITORIA

**OBSERVAÇÃO:** TELEFONE: (11)-55697944

OFERTA EM REAIS.

VIVA REAL

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

| FATORES NORMA IBAPE/SP | FATORES ADICIONAIS | VALORES/VARIAÇÃO         |
|------------------------|--------------------|--------------------------|
| LOCALIZAÇÃO Floc:      | 0,00               | VALOR UNITÁRIO: 3.956,90 |
| OBSOLESCÊNCIA Fobs:    | 0,00               |                          |
| PADRÃO Fp:             | 0,00               | HOMOGENEIZAÇÃO: 3.956,90 |
| VAGAS                  | 0,00               |                          |
|                        | FT ADICIONAL 01:   | VARIAÇÃO: 1.0000         |
|                        | 0,00               |                          |
|                        | FT ADICIONAL 02:   |                          |
|                        | 0,00               |                          |
|                        | FT ADICIONAL 03:   |                          |
|                        | 0,00               |                          |
|                        | 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

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

**DADOS DA FICHA** 5

UTILIZADO DATA DA PESQUISA: 17/09/2019

CHAVE GEOGRÁFICA:

LOCAL DA PESQUISA: SÃO PAULO - SP - 2019

QUADRA: 019 ÍNDICE DO LOCAL: 1.00

**DADOS DA LOCALIZAÇÃO**

ENDEREÇO: RUA GIUSEPPE TARTINI

BAIRRO: JARDIM SÃO BERNARDO

CIDADE: SÃO PAULO - SP

NÚMERO: 15

UF: SP

**MELHORAMENTOS:**

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 simples s/ elev. COEF. PADRÃO: 1,266 CONSERVAÇÃO: c - regular

COEF. DEP. (K): 0,687 IDADE: 30 anos FRAÇÃO: 0,00 TAXA: 0,00 VAGAS COB.: 1 VAGAS DESCOB.: 0

**DIMENSÕES**

A. PRIVATIVA M²: 52,00 ÁREA COMUM M²: 0,00 GARAGEM M²: 0,00 TOTAL M²: 52,00

**EDIFÍCIO**

DORMITÓRIOS: 2 SUÍTES: 0 W.C.: 1 QUARTO EMPREGADAS: 0 PISCINA: 0 SALÃO DE FESTAS: 0

ELEVADORES: 0 PLAYGROUND: 0 SUPERIORES: 0 APTO/ANDAR: 4 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\$): 239.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$): 0,00

MOBIILIÁRIA: PROHABITAR

CONTATO: SRTA. VITORIA

OBSERVAÇÃO: TELEFONE: (11)-55697944

OFERTA EM REAIS.

VIVA REAL

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

| FATORES NORMA IBAPE/SP   | FATORES ADICIONAIS    | VALORES/VARIAÇÃO         |
|--------------------------|-----------------------|--------------------------|
| LOCALIZAÇÃO Floc: 0,00   | FT ADICIONAL 01: 0,00 | VALOR UNITÁRIO: 4.136,54 |
| OBSOLESCÊNCIA Fobs: 0,00 | FT ADICIONAL 02: 0,00 | HOMOGENEIZAÇÃO: 4.136,54 |
| PADRÃO Fp: 0,00          | FT ADICIONAL 03: 0,00 | VARIAÇÃO: 1.0000         |
| VAGAS 0,00               | 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

- 30 -

**ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO**

**DADOS DA FICHA** 6  
 CIDADE DA PESQUISA: SAO PAULO - SP - 2019  
 QUADRA: 019 ÍNDICE DO LOCAL: 1.00  
 UTILIZADO DATA DA PESQUISA: 17/09/2019  
 CHAVE GEOGRÁFICA:

**DADOS DA LOCALIZAÇÃO**  
 ENDEREÇO: RUA GIUSEPPE TARTINI BAIRRO: JARDIM SÃO BERNARDO  
 UF: SP Nº: 15  
 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 (A) M²: 0,00 TESTADA - (ct) m: 0,00 PROF. EQUIV. (Pe): 0,00  
 ACESIBILIDADE: Direta FORMATO: Regular ESQUINA: Não  
 TOPOGRAFIA: plano  
 CONSISTÊNCIA: seco

**DADOS DO APARTAMENTO**  
 TIPO DA EDIFICAÇÃO: Apartamento ESTADO: FACE:  
**CARACTERÍSTICAS**  
 PADRÃO: apartamento simples s/ elev. COEF. PADRÃO: 1,266 CONSERVAÇÃO: e - reparos simples  
 COEF. DEP. (K): 0,609 IDADE: 30 anos FRAÇÃO: 0,00 TAXA: 0,00 VAGAS COB.: 1 VAGAS DESCOB.: 0  
**DIMENSÕES**  
 A. PRIVATIVA M²: 55,00 ÁREA COMUM M²: 0,00 GARAGEM M²: 0,00 TOTAL M²: 55,00  
**EDIFÍCIO**  
 DORMITÓRIOS: 2 SUÍTES: 0 W.C.: 1 QUARTO EMPREGADAS: 0 PISCINA: 0 SALÃO DE FESTAS: 0  
 ELEVADORES: 0 PLAYGROUND: 0 SUPERIORES: 0 APTO/ANDAR: 4 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 (RS): 220.000,00 VALOR LOCAÇÃO (RS): 0,00  
 IMOBILIÁRIA: PROHABITAR  
 CONTATO: SRTA. VITORIA TELEFONE: (11)-55697944  
 OBSERVAÇÃO:  
 OFERTA EM REAIS.  
 VIVA REAL COD.AP2771

**RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO**

| FATORES NORMA IBAPE/SP | FATORES ADICIONAIS      | VALORES/VARIAÇÃO     |
|------------------------|-------------------------|----------------------|
| LOCALIZAÇÃO Foc:       | 0,00 FT ADICIONAL 01:   | 0,00 VALOR UNITÁRIO: |
| OBSOLESCÊNCIA Fobs:    | 368,87 FT ADICIONAL 02: | 0,00 HOMOGENEIZAÇÃO: |
| PADRÃO Fp:             | 0,00 FT ADICIONAL 03:   | 0,00 VARIAÇÃO:       |
| VAGAS                  | 0,00 FT ADICIONAL 04:   | 0,00                 |
|                        | FT ADICIONAL 05:        | 0,00                 |
|                        | FT ADICIONAL 06:        | 0,00                 |
|                        |                         | 3.600,00             |
|                        |                         | 3.968,87             |
|                        |                         | 1.1025               |

**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



## 2.- DETERMINAÇÃO DO VALOR UNITÁRIO

### 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

DATA: 17/09/2019

DESCRIÇÃO: CONJ. HABIT. PQ. RESID. PALMARES X GERSON  
EDIFICAÇÃO VALORES DE VENDA: IBAPE-SP - 2019 - SAO PAULO - SP  
FATOR OFERTA/TRANSAÇÃO: 0,9  
PARCELA DE BENEFETORIA: 0,8  
OBSERVAÇÃO:

#### FATORES

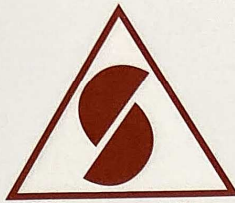
| FATOR   | ÍNDICE  |
|---|---|
| <input type="checkbox"/> Localização              | 1,00  |
| <input checked="" type="checkbox"/> Obsolescência | Idade 30<br>Estado de Conservação C - REGULAR<br>apartamento simples s/ elev. |
| <input type="checkbox"/> Padrão                   | Vagas 1   |
| <input type="checkbox"/> Vagas                    | Acréscimo 0   |

Analisando o modelo, verificamos que a utilização do fator de Obsolescência apresentou o menor coeficiente de variação, correspondente a 2,94%, 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

### 2.2.- VERIFICAÇÃO DO SANEAMENTO DA AMOSTRA

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

A planilha a seguir apresenta o cálculo o fator global do preço homogeneizado, correspondente a relação entre o valor unitário composto e o valor unitário original, o qual deve estar contido no intervalo entre 0,50 e 2,0, 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 GIUSEPPE TARTINI ,15 | 3.567,27       | 3.932,79       | 1,1025  |
| <input checked="" type="checkbox"/> 2 | RUA GIUSEPPE TARTINI ,15 | 4.034,48       | 4.034,48       | 1,0000  |
| <input checked="" type="checkbox"/> 3 | RUA GIUSEPPE TARTINI ,15 | 3.956,90       | 3.956,90       | 1,0000  |
| <input checked="" type="checkbox"/> 4 | RUA GIUSEPPE TARTINI ,15 | 4.235,29       | 4.235,29       | 1,0000  |
| <input checked="" type="checkbox"/> 5 | RUA GIUSEPPE TARTINI ,15 | 4.136,54       | 4.136,54       | 1,0000  |
| <input checked="" type="checkbox"/> 6 | RUA GIUSEPPE TARTINI ,15 | 3.600,00       | 3.968,87       | 1,1025  |

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

**ARRUDA SIMÕES - Consultoria, Avaliações & Perícias 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)





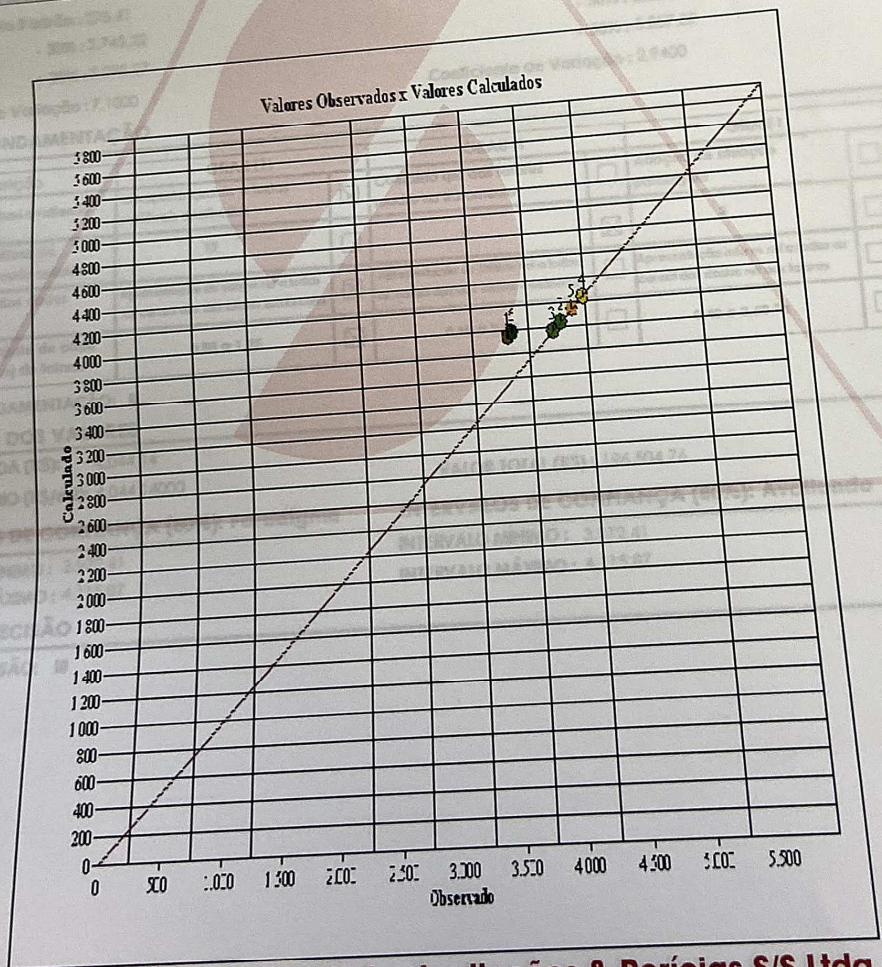
### 3.- GRÁFICO DE DISPERSÃO

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

GRÁFICO DE DISPERSÃO

| Núm. | X        | Y        |
|------|----------|----------|
| 1    | 3.567,27 | 3.932,79 |
| 2    | 4.034,48 | 4.034,48 |
| 3    | 3.956,90 | 3.956,90 |
| 4    | 4.235,29 | 4.235,29 |
| 5    | 4.136,54 | 4.136,54 |
| 6    | 3.600,00 | 3.968,87 |

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)



### 4.- VALOR UNITÁRIO FINAL

Conforme resultados a seguir reproduzido, apuramos o valor unitário médio saneado de R\$ 4.044,14, atingindo o grau de precisão III e grau de fundamentação II

#### APRESENTAÇÃO DOS RESULTADOS

##### DADOS DO AVALIANDO

Local: RUA GIUSEPPE TARITINI 15 APT. 04 - BLOCO A-15 JARDIM SÃO BERNARDO Data: 17/09/2019  
 Tipo: Apartamento  
 Objeto: CONJ. HABIT. PQ. RESID. PALMARES X GERSON  
 Edificação m²: 48,59 Modalidade: Venda  
 Área terreno m²: 1,00 Distribuição espacial

##### VALORES UNITÁRIOS

Média Unitários : 3.921,75  
 Desvio Padrão : 278,41  
 - 30% : 2.745,22  
 + 30% : 5.098,27  
 Coeficiente de Variação : 7,1000

##### VALORES HOMOGENEIZADOS

Média Unitários : 4.044,14  
 Desvio Padrão : 119,04  
 - 30% : 2.830,90  
 + 30% : 5.257,39  
 Coeficiente de Variação : 2,9400

##### GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

| Descrição  | GRAU III  |                                     | GRAU II   |                                     | GRAU I  |                          | 11 |
|--|---|-------------------------------------|---|-------------------------------------|---|--------------------------|----|
|  | Completa quanto a todas variáveis analisadas                      | <input checked="" type="checkbox"/> | Completa qto aos fatores usados no tratamento                     | <input type="checkbox"/>            | Adoção de situação paradigma  | <input type="checkbox"/> |    |
| 1 Carac. do imóvel avaliado                                |   | <input checked="" type="checkbox"/> |   | <input type="checkbox"/>            |   | <input type="checkbox"/> | 3  |
| 2 Quantidade mínima de dados de mercado usados             | 12  | <input type="checkbox"/>            | 5   | <input checked="" type="checkbox"/> | 3   | <input type="checkbox"/> | 2  |
| 3 Identificação dos dados de mercado                       | Apresentação de inform ref a todas as caract dos dados analisados | <input checked="" type="checkbox"/> | Apresentação de inform ref a todas as caract dos dados analisados | <input type="checkbox"/>            | Apresentação inform ref a todas as caract dos dados ref aos fatores | <input type="checkbox"/> | 3  |
| 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\$): 4.044,14  
 VALOR UNITÁRIO (R\$/m2): 4.044,14000

VALOR TOTAL (R\$): 196.504,76

INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Paradigma

INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Avaliando

INTERVALO MÍNIMO : 3.972,41  
 INTERVALO MÁXIMO : 4.115,87

INTERVALO MÍNIMO : 3.972,41  
 INTERVALO MÁXIMO : 4.115,87

##### GRAU DE PRECISÃO

GRAU DE PRECISÃO: III

### 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

659

### 3.- CÁLCULO DO VALOR DO IMÓVEL

- 35 -

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

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

$V_i$  = Valor do imóvel

$A_{bi}$  = Área útil construída: 48,59m<sup>2</sup>

$V_u$  = Valor unitário: R\$ 4.044,14/m<sup>2</sup>

Substituindo e calculando, vem:

$V_i = 48,59\text{m}^2 \times \text{R\$ } 4.044,14/\text{m}^2$

$V_i = \text{R\$ } 196.504,76$  equivalendo a R\$ 200.000,00 redondos.

(DUZENTOS MIL REAIS)

O valor é válido para setembro de 2.019.

**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

658

#### 3.4.- VALOR DA COTA PENHORADA

- 36 -

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\$ 200.000,00

$C_p$  = Cota penhorada do imóvel: 100%

Substituindo e calculando, vem:

$V_{cp} = R\$ 200.000,00 \times 1,00$

$V_{cp} = R\$ 200.000,00$

(DUZENTOS MIL REAIS)

O valor é válido para setembro de 2.019.

**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

- 37 -

## ENCERRAMENTO

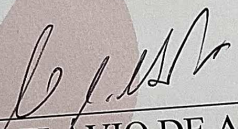
O presente laudo está impresso em 37(trinta e sete) folhas somente no anverso, estando esta última datada e assinada.

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, 23 de setembro de 2.019.

  
FERNANDO FLÁVIO DE ARRUDA SIMÕES  
Engenheiro - CREA 060.142.679-8  
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)



**ANEXO 1**

**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



100000007500

14/07/2017

0001-93

00

00

00

00

00

00

00

00

00

00

00

00

00

00

00

00

00

00

00

00

00

00

00

00

00

00

00

00

00

00

00

00

00

00

00

00

00

00

00

00

00

00

00

00

00

00

00

00

00

00

00

00

00

00

00

00

00

00

00

00

00

00

00

00

00

00

00

00

00

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