



**EXMO. SR. DR. JUIZ DE DIREITO DA 14ª VARA CÍVEL  
DA CAPITAL**

**PROCESSO: 0127154-80.2009.8.26.0100**

TJ-14ª OF. CÍVEL 07/JM/2019 16:08 000906

100 14 FUND. 18.01671508-3 191218 1214 61

**FERNANDO FLÁVIO DE ARRUDA SIMÕES**,  
engenheiro, perito judicial, nomeado nos autos da ação **DESPEJO POR  
FALTA DE PAGAMENTO** ajuizada por **HELIO CONDE** contra  
**VITRINA BELEZA, DESING E CABELEIREIROS LTDA. ME E  
OUTROS**, 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](http://www.arrudasimoes.com.br) e-mail: [arrudasimoes@arrudasimoes.com.br](mailto:arrudasimoes@arrudasimoes.com.br)

P2008



## **1.- PRELIMINARES**

O presente laudo objetiva a determinação do valor de mercado do imóvel situado na Avenida Luis Romero Sanson nº 140, no bairro Interlagos transcrito sob nº 278.318 perante o 11º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo e penhorado às fls. 448 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 Avenida Luis Romero Sanson nº 140, no bairro Interlagos, setor 095 quadra 144 da Planta Genérica de Valores elaborado pela Municipalidade de São Paulo.

A Avenida Luis Romero Sanson é provida de todos os melhoramentos públicos essenciais, estando localizada nas proximidades da Avenida Interlagos.

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

**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)



## 2.2.- TERRENO

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

FRENTE: 20,00m

LADO DIREITO: 54,60m

LADO ESQUERDO: 54,60m

FUNDOS: 20,00m

ÁREA: 1092,00m<sup>2</sup>

## 2.3.- BENFEITORIAS

Sobre o terreno em questão encontra-se erigida 1 (uma) edificação 2 (dois) pavimentos, destinadas ao uso residencial, apresentando fachada revestida em pintura látex sobre massa raspada; piso granito; cobertura em telhas cerâmica; fechamento lateral em muros de alvenaria.

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

**3 SUÍTES:** Piso carpete; paredes revestidas em pintura látex sobre massa corrida; forro de laje; esquadria de ferro 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)



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

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

**ÁREA DE SERVIÇO:** Piso cerâmica; paredes revestidas em azulejos; forro em laje; pia em granito; esquadria de ferro com vidro liso.

**VARANDA:** Piso cerâmica.

**LAVABO:** Piso cerâmica; parede de azulejos; forro de laje.

A edificação apresenta área construída total de 470,00m<sup>2</sup>.

A construção classifica-se de acordo com o estudo “Valores de Edificações de Imóveis Urbanos – IBAPE – Versão 2006, classe 1.- Residencial, no grupo 1.2 Casas, item 1.2.6 Padrão Médio.

A vida útil da edificação corresponde a 70 anos, possuindo o imóvel a idade estimada de 40 anos, de modo que a idade em percentual da vida referencial corresponde a 0,58 ou 58%.

O estado de conservação da edificação se enquadra no item “c) entre regular e necessitando de reparos simples”, 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)

500



ARRUDA SIMÕES

- 5 -

## 2.4.- CADASTRAMENTO FOTOGRÁFICO

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



FOTO 1: AVENIDA LUIS ROMERO SANSON 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

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

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



FOTO 2: AVENIDA LUIS ROMERO SANSON 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)

528



FOTO 3: DIVISA DO LADO DIREITO.

**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)

509



FOTO 4: DIVISA DO LADO ESQUERDO.

**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 5: ÁREA FRONTAL DO TERRENO.

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

532



FOTO 7: JARDIM INTERNO.

**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)

537



FOTO 8: PISCINA.

**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)

539



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)

535



FOTO 10: OUTRA 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)

536



· FOTO 11: HALL SOCIAL.

**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: BIBLIOTECA.





FOTO 13: 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)



FOTO 14: SALA DE LAREIRA.

**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)

540



FOTO 15: LAVABO.

**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)

541



FOTO 16: COPA.

**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)

542



FOTO 17: 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)



FOTO 18: ACESSO AO SUPERIOR.

**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)

544



- FOTO 19: SUITE 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)

545



FOTO 20: BANHO SUITE 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)



5x6

- 25 -

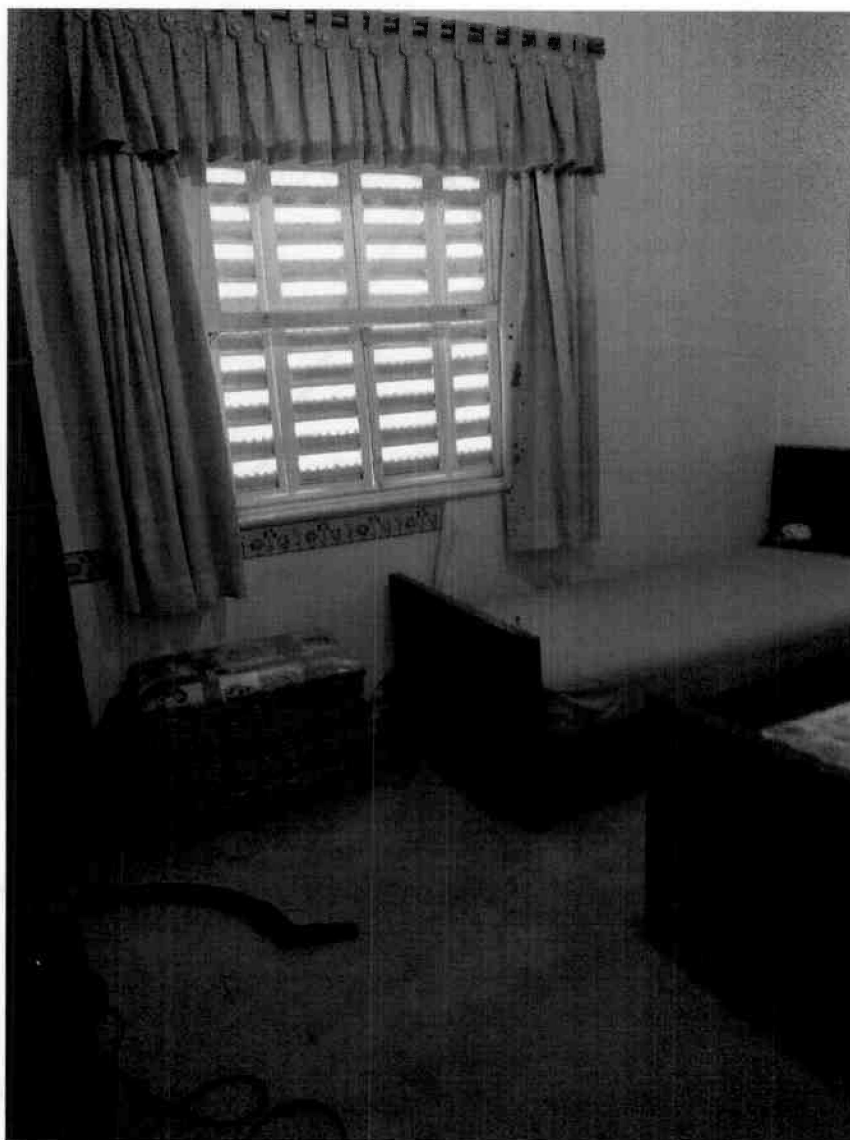


FOTO 21: SUITE 2.

**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)



FOTO 22: BANHO SUITE 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)

548

- 27 -



FOTO 23: BANHO.

**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)

549



FOTO 24: SUITE.

**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)

550



FOTO 25: BANHO.

**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)



- 30 -

### 3.- AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

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

#### 3.1.- 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 apresentando para a Avenida Luis Romero Sanson o índice fiscal 770,00.

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)

552



- 31 -

**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 Casas Padrão Médio, apresentando o fator 1,386.

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

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

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

R = Coeficiente residual correspondente ao padrão

K = Coeficiente de Ross/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)



TABELA 1

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

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

A vida útil da edificação corresponde a 70 anos, possuindo o imóvel a idade estimada de 40 anos, de modo que a idade em percentual da vida referencial corresponde a 0,58 ou 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: arrudasimoes@arrudasimoes.com.br



554



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

**QUADRO A**

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

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

**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

- 34 -



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.

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

**ARRUDA SIMÕES - Consultoria, Avaliações & Perícias 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)

556



- 35 -

Deste modo o coeficiente K, resultante da aplicação da entrada do item “c” com percentual de “58”, corresponde a 0,528.

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

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

$$FOC = 0,20 + 0,528 \times (1 - 0,20)$$

$$FOC = 0,622$$

**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 geoeconômica 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)



**ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO**

**DADOS DA FICHA** 1

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2018  UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 03/12/2018  
 SEIOR : 095 QUADRA : 145 ÍNDICE DO LOCAL : 770,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

**DADOS DA LOCALIZAÇÃO**

ENDEREÇO : AVENIDA LUIS ROMERO SANSON NÚMERO : 10  
 COMP. : BAIRRO : CIDADE : SAO PAULO - SP  
 CEP : UF : SP

**DADOS DA REGIÃO**

**MELHORAMENTOS :**

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

**DADOS DO TERRENO**

ÁREA (Ar) M²: 600,00 TESTADA - (ct) m : 20,00 PROF. EQUIV. (Pe) : 20,00  
 ACESSIBILIDADE : Direta FORMATO : Regular ESQUINA : Não  
 TOPOGRAFIA : plana  
 CONSISTÊNCIA : seca

**DADOS DA BENFEITORIA**

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Casa USO DA EDIFICAÇÃO : Residencial ÁREA CONSTRUÍDA M²: 300,00  
 PADRÃO CONSTR.: casa média CONSERVAÇÃO : c - regular  
 COEF. DE PADRÃO : 2,154 IDADE REAL : 30 anos COEF. DE DEP. (h) : 0,741 CUSTO BASE (R\$): 0,00  
 VAGAS : 4 PAVIMENTOS : 0  
 VALOR CALCULADO : 0,00 VALOR ARBITRADO : 0,00

**FATORES ADICIONAIS**

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

**DADOS DA TRANSAÇÃO**

NATUREZA : Oferta VALOR VENDA (R\$): 1.800.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$): 0,00  
 IMOBILIÁRIA : PROHABITAR IMÓVEIS  
 CONTATO : SR. CELSO TELEFONE : (11) 947557835

**OBSERVAÇÃO:**

OFERTA EM REAIS

**RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO**

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc : 0,00	FT ADICIONAL 01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 4.800,00
OBSOLESCÊNCIA Fobs : 0,00	FT ADICIONAL 02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 4.800,00
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	



**ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO**

**DADOS DA FICHA** 2

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2018  UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 03/12/2018  
 SETOR : 095 QUADRA : 145 ÍNDICE DO LOCAL : 770.00 CHAVE GEGRÁFICA :

**DADOS DA LOCALIZAÇÃO**

ENDEREÇO : AVENIDA LUIS ROYERO SANSON NÚMERO : 252  
 COMP. : BAIRRO : CIDADE : SAO PAULO - SP  
 CEP : UF : SP

**DADOS DA REGIÃO**

**MELHORAMENTOS :**

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

**DADOS DO TERRENO**

ÁREA (Ar) M²: 500.00 TESTADA - (ct) m: 20.00 PROF. EQUIV. (Pe): 30.00  
 ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO: Regular ESQUINA: Não  
 TOPOGRAFIA: plano  
 CONSISTÊNCIA: seca

**DADOS DA BENFEITORIA**

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Casa USO DA EDIFICAÇÃO : Residencial ÁREA CONSTRUIDA M²: 450.00  
 PADRÃO CONSTR.: casa média CONSERVAÇÃO : c - regular  
 COEF. DE PADRÃO : 2.154 IDADE REAL : 30 anos COEF. DE DEP. (k): 0.74 CUSTO BASE (R\$): 0.00  
 VAGAS : 4 PAVIMENTOS : 0  
 VALOR CALCULADO : 0.00 VALOR ARBITRADO : 0.00

**FATORES ADICIONAIS**

ADICIONAL 01: 1.00 ADICIONAL 02: 1.00 ADICIONAL 03: 1.00  
 ADICIONAL 04: 1.00 ADICIONAL 05: 1.00 ADICIONAL 06: 1.00

**DADOS DA TRANSAÇÃO**

NATUREZA : Oferta VALOR VENDA (R\$): 2.100.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$): 0,00  
 IMOBILIÁRIA : BAMBURG  
 CONTATO : SR. SILVIO TELEFONE : (11) 55229000

**OBSERVAÇÃO:**

OFERTA EM REAIS

**RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO**

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc : 0,00	FT ADICIONAL 01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 4.200,00
OBSOLESCÊNCIA Fobs : 0,00	FT ADICIONAL 02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 4.200,00
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 : 0,80	



ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

<b>DADOS DA FICHA</b>		3	
NÚMERO DA PESQUISA:	SAO PAULO - SP - 2018	<input checked="" type="checkbox"/> UTILIZADO	DATA DA PESQUISA: 03/12/2018
SETOR:	095	QUADRA:	145
ÍNDICE DO LOCAL:	770,00	CHAVE GEOGRÁFICA:	
<b>DADOS DA LOCALIZAÇÃO</b>			
ENDEREÇO:	AVENIDA LUIS ROMERO SANSON		NÚMERO: 490
COMP.:	BAIRRO:	CIDADE:	SAO PAULO - SP
CEP:	UF:	SP	
<b>DADOS DA REGIÃO</b>			
<b>MELHORAMENTOS:</b>			
<input checked="" type="checkbox"/> PAVIMENTAÇÃO	<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE COLETA DE ESGOTO	<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA	
<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE GÁS	<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA	<input checked="" type="checkbox"/> TV A CABO	
<b>DADOS DO TERRENO</b>			
ÁREA (Ar) M²:	700,00	TESTADA - (at) m:	20,00
PROF. EQUIV. (Pe):	35,00		
ACESSIBILIDADE:	Direta	FORMATO:	Regular
ESQUINA:	Não		
TOPOGRAFIA:	plano		
CONSISTÊNCIA:	seco		
<b>DADOS DA BENFEITORIA</b>			
TIPO DA EDIFICAÇÃO:	Casa	USO DA EDIFICAÇÃO:	Residencial
ÁREA CONSTRUIDA M²:	280,00		
PADRÃO CONSTR.:	casa média	CONSERVAÇÃO:	c - regular
COEF. DE PADRÃO:	2,154	IDADE REAL:	25 anos
COEF. DE DEP. (k):	0,797		
CUSTO BASE (R\$):	0,00		
VAGAS:	4	PAVIMENTOS:	0
VALOR CALCULADO:	0,00	VALOR ARBITRADO:	0,00
<b>FATORES ADICIONAIS</b>			
ADICIONAL 01:	1,00	ADICIONAL 02:	1,00
ADICIONAL 03:	1,00		
ADICIONAL 04:	1,00	ADICIONAL 05:	1,00
ADICIONAL 06:	1,00		
<b>DADOS DA TRANSAÇÃO</b>			
NATUREZA:	Oferta	VALOR VENDA (R\$):	1.980.000,00
VALOR LOCAÇÃO (R\$):	0,00		
IMOBILIÁRIA:	BRASIL IMÓVEIS		
CONTATO:	SR. MANOEL		
TELEFONE:	(11) 55244152		
<b>OBSERVAÇÃO:</b>			
OFERTA EM REAIS			
<b>RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO</b>			
FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO	
LOCALIZAÇÃO Floc:	0,00	FT ADICIONAL 01: 0,00	
		VALOR UNITÁRIO: 4.618,42	
OBSOLESCÊNCIA Fobs:	0,00	FT ADICIONAL 02: 0,00	
		HOMOGENEIZAÇÃO: 4.618,42	
PADRÃO Fp:	0,00	FT ADICIONAL 03: 0,00	
		VARIAÇÃO: 1.000,00	
VAGAS	0,00	FT ADICIONAL 04: 0,00	
		FT ADICIONAL 05: 0,00	
		FT ADICIONAL 06: 0,00	



**ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO**

**DADOS DA FICHA** 4

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2018  UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 02/12/2018  
 SETOR : 095 QUADRA : 145 ÍNDICE DO LOCAL : 770.00 CHAVE GEGRÁFICA :

**DADOS DA LOCALIZAÇÃO**

ENDEREÇO : AVENIDA LUIS ROMERO SANSON NÚMERO : 550  
 COMP. : BAIRO : 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: 500.00 TESTADA - (cf) m : 15.00 PROF. EQUIV. (Pe): 30.33  
 ACESSIBILIDADE : Direta FORMATO : Regular ESQUINA : Não  
 TOPOGRAFIA : plana  
 CONSISTÊNCIA : seca

**DADOS DA BENFEITORIA**

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Casa USO DA EDIFICAÇÃO : Residencial ÁREA CONSTRUIDA M²: 250.00  
 PADRÃO CONSTR. : casa média CONSERVAÇÃO : al - entre regular e reparos simples  
 COEF. DE PADRÃO : 2.154 IDADE REAL : 30 anos COEF. DE DEP. (k): 0.710 CUSTO BASE (R\$): 0.00  
 VAGAS : 5 PAVIMENTOS : 0  
 VALOR CALCULADO : 0.00 VALOR ARBITRADO : 0.00

**FATORES ADICIONAIS**

ADICIONAL 01: 1.00 ADICIONAL 02: 1.00 ADICIONAL 03: 1.00  
 ADICIONAL 04: 1.00 ADICIONAL 05: 1.00 ADICIONAL 06: 1.00

**DADOS DA TRANSAÇÃO**

NATUREZA : Oferta VALOR VENDA (R\$): 1.600.000.00 VALOR LOCAÇÃO (R\$): 0.00  
 IMOBILIÁRIA : INTERSUL IMOVEIS  
 CONTATO : SR. TELEFONE : (11) 55217444

**OBSERVAÇÃO :**

OFERTA EM REAIS

**RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO**

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc :	0.00	FT ADICIONAL 01 : 0.00 VALOR UNITÁRIO : 5.790.00
OBSOLESCÊNCIA Faba :	0.00	FT ADICIONAL 02 : 0.00 HOMOGENEIZAÇÃO : 5.472.00
PADRÃO Fp :	0.00	FT ADICIONAL 03 : 0.00 VARIAÇÃO : 0.9500
VAGAS	-288.00	FT ADICIONAL 04 : 0.00
		FT ADICIONAL 05 : 0.00
		FT ADICIONAL 06 : 0.00



**ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO**

<b>DADOS DA FICHA</b>		5	
<b>NÚMERO DA PESQUISA:</b>	SAO PAULO - SP - 2018	<input checked="" type="checkbox"/> <b>UTILIZADO</b>	<b>DATA DA PESQUISA:</b> 03/12/2018
<b>SETOR:</b> 095	<b>QUADRA:</b> 145	<b>ÍNDICE DO LOCAL:</b> 770,00	<b>CHAVE GEOGRÁFICA:</b>
<b>DADOS DA LOCALIZAÇÃO</b>			
<b>ENDEREÇO:</b>	AVENIDA LUIS ROMERO SANSON	<b>NÚMERO:</b>	435
<b>COMP.:</b>	<b>BAIRRO:</b>	<b>CIDADE:</b>	SAO PAULO - SP
<b>CEP:</b>	<b>UF:</b> SP		
<b>DADOS DA REGIÃO</b>			
<b>MELHORAMENTOS:</b>			
<input checked="" type="checkbox"/> PAVIMENTAÇÃO	<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE COLETA DE ESGOTO	<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA	
<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE GÁS	<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA	<input checked="" type="checkbox"/> TV A CABO	
<b>DADOS DO TERRENO</b>			
<b>ÁREA (Ar)M²:</b>	500,00	<b>TESTADA - (ct) m:</b>	15,00
<b>PROF. EQUIV. (Pe):</b>		<b>ESQUINA:</b>	Não
<b>ACESSIBILIDADE:</b>	Direta	<b>FORMATO:</b>	Regular
<b>TOPOGRAFIA:</b>	plano		
<b>CONSISTÊNCIA:</b>	seco		
<b>DADOS DA BENFEITORIA</b>			
<b>TPO DA EDIFICAÇÃO:</b>	Casa	<b>USO DA EDIFICAÇÃO:</b>	Residencial
<b>ÁREA CONSTRUIDA M²:</b>		<b>CONSERVAÇÃO:</b>	d - entre regular e reparos simples
<b>PADRÃO CONSTR:</b>	casa média	<b>COEF. DE PADRÃO:</b>	2,154
<b>IDADE REAL:</b>	25 anos	<b>COEF. DE DEP. (k):</b>	0,729
<b>CUSTO BASE (R\$):</b>		<b>CUSTO BASE (R\$):</b>	0,00
<b>VAGAS:</b> 4	<b>PAVIMENTOS:</b> 0	<b>VALOR CALCULADO:</b>	0,00
<b>VALOR ARBITRADO:</b>		<b>VALOR ARBITRADO:</b>	0,00
<b>FATORES ADICIONAIS</b>			
<b>ADICIONAL 01:</b>	1,00	<b>ADICIONAL 02:</b>	1,00
<b>ADICIONAL 03:</b>	1,00	<b>ADICIONAL 04:</b>	1,00
<b>ADICIONAL 05:</b>	1,00	<b>ADICIONAL 06:</b>	1,00
<b>DADOS DA TRANSAÇÃO</b>			
<b>NATUREZA:</b>	Oferta	<b>VALOR VENDA (R\$):</b>	1.800.000,00
<b>VALOR LOCAÇÃO (R\$):</b>		<b>VALOR LOCAÇÃO (R\$):</b>	0,00
<b>IMOBILIÁRIA:</b>	IERUS SANTOS		
<b>CONTATO:</b>	SR. SANTOS	<b>TELEFONE:</b>	(11) 959816221
<b>OBSERVAÇÃO:</b>			
OFERTA EM REAIS			
<b>RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO</b>			
FATORES NORMA ISAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO	
LOCALIZAÇÃO Floc:	0,00	FT ADICIONAL 01: 0,00 <sup>0</sup>	
OBSOLESCÊNCIA Fobs:	0,00	FT ADICIONAL 02: 0,00	
PADRÃO Fp:	0,00	FT ADICIONAL 03: 0,00 <sup>0</sup>	
VAGAS	0,00	FT ADICIONAL 04: 0,00	
		FT ADICIONAL 05: 0,00	
		FT ADICIONAL 06: 0,00	
		VALOR UNITÁRIO: 4.528,57	
		HOMOGENEIZAÇÃO: 4.528,57	
		VARIAÇÃO: 1.0000	





**ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO**

**DADOS DA FICHA**

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2018  UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 03/12/2018  
SEIOR : 095 QUADRA : 145 ÍNDICE DO LOCAL : 770.00 CHAVE GEOGRÁFICA :

**DADOS DA LOCALIZAÇÃO**

ENDEREÇO : AVENIDA LUIS ROJAS SANSON NÚMERO : 820  
COMP. : BAIRRO : CIDADE : SAO PAULO - SP  
CEP : UF : SP

**DADOS DA REGIÃO**

**MELHORAMENTOS :**

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

**DADOS DO TERRENO**

ÁREA (Ar) M²: 800.00 TESTADA - (ct) m: 20.00 PROF. EQUIV. (Pe): 40.00  
ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO: Regular ESQUINA: Não  
TOPOGRAFIA: plana  
CONSISTÊNCIA: seca

**DADOS DA BENFEITORIA**

TIPO DA EDIFICAÇÃO: Casa USO DA EDIFICAÇÃO: Residencial ÁREA CONSTRUÍDA M²: 400.00  
PADRÃO CONSTR.: casa média CONSERVAÇÃO: c - regular  
COEF. DE PADRÃO: 2.154 IDADE REAL: 37 anos COEF. DE DEP. (k): 0.731 CUSTO BASE (RS): 0.00  
VAGAS: 4 PAVIMENTOS: 0  
VALOR CALCULADO: 0.00 VALOR ARBITRADO: 0.00

**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): 2.000.000.00 VALOR LOCAÇÃO (RS): 0.00  
IMOBILIÁRIA: PREMIER  
CONTATO: SR. PAULO TELEFONE: (11) 98798798

**OBSERVAÇÃO:**

OFERTA EM REAIS

**RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO**

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc: 0.00	FT ADICIONAL 01: 0.00	VALOR UNITÁRIO: 4.500.00
OBSOLESCÊNCIA Fobs: 0.00	FT ADICIONAL 02: 0.00	HOMOGENEIZAÇÃO: 4.500.00
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



### 3.2.- DETERMINAÇÃO DO VALOR UNITÁRIO

#### 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:	HELIO CONDEX VITRINA
DATA:	03/12/2016
EDIFICAÇÃO VALORES DE VENDA:	ISAPE-SP - 2016 - SAO PAULO - SP
FATOR OFERTA/TRANSAÇÃO:	0,9
PARCELA DE BENEFICÍRIA:	0,6
OBSERVAÇÃO:	
FATORES	
FATOR	ÍNDICE
<input type="checkbox"/> Localização	770,77
<input type="checkbox"/> Obsolescência	Idade 40
	Estado de Conservação C - REGULAR
<input type="checkbox"/> Padrão	casa média
<input checked="" type="checkbox"/> Vagas	Vagas 4
	Acréscimo 0,05

Analisando o modelo, verificamos que a utilização do fator de Vagas, apresentaram o menor coeficiente de variação, correspondente a 9,06%, 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.



### 3.2.2.- VERIFICAÇÃO DO SANEAMENTO DA AMOSTRA

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

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

MATRIZ DE UNITÁRIOS				
Núm.	Endereço	Valor Unitário	Homogeneização	Variação
<input checked="" type="checkbox"/>	1 AVENIDA LUIS ROMERO SANSON 10	4.800,00	4.800,00	1,0000
<input checked="" type="checkbox"/>	2 AVENIDA LUIS ROMERO SANSON 252	4.200,00	4.200,00	1,0000
<input checked="" type="checkbox"/>	3 AVENIDA LUIS ROMERO SANSON 480	4.618,42	4.618,42	1,0000
<input checked="" type="checkbox"/>	4 AVENIDA LUIS ROMERO SANSON 580	5.760,00	5.472,00	0,9500
<input checked="" type="checkbox"/>	5 AVENIDA LUIS ROMERO SANSON 435	4.928,57	4.928,57	1,0000
<input checked="" type="checkbox"/>	6 AVENIDA LUIS ROMERO SANSON 820	4.500,00	4.500,00	1,0000

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.



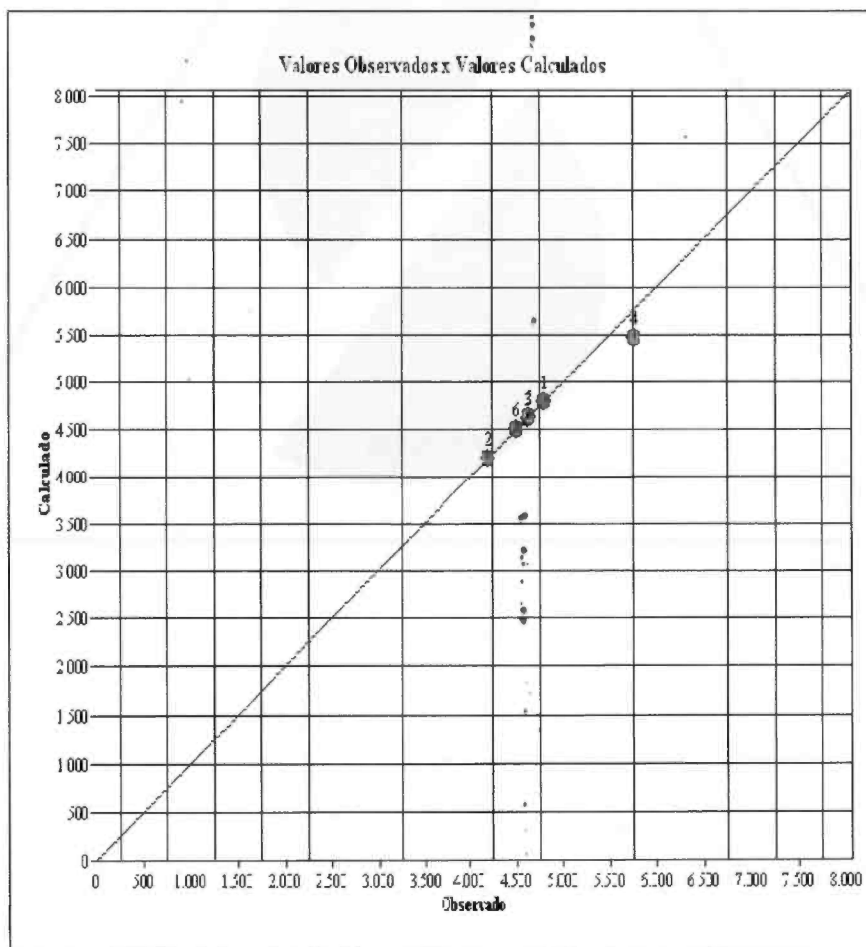
### 3.2.3.- GRÁFICO DE DISPERSÃO

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

GRÁFICO DE DISPERSÃO

Núm.	X	Y
1	4.800,00	4.800,00
2	4.200,00	4.200,00
3	4.618,42	4.618,42
4	5.760,00	5.472,00
5	4.628,57	4.628,57
6	4.500,00	4.500,00

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)



- 45 -

### 3.2.4.- VALOR UNITÁRIO FINAL

Conforme resultados a seguir reproduzidos, apuramos o valor unitário médio saneado de R\$ 4.703,17, atingindo o grau de precisão III.

#### APRESENTAÇÃO DOS RESULTADOS

DADOS DO AVALIANDO			
Tipo:	Construção	Local:	AVENIDA LUIS ROMERO SANSONI 140 INTERLAGOS SAO PAULO - SP
Cliente:	HELIO CONDE X VITRINA BELEZA	Data:	03/12/2018
Área terreno m²:	1.092,00	Edificação m²:	470,00
		Modalidade:	Venda

Distribuição espacial

VALORES UNITÁRIOS		VALORES HOMOGENETIZADOS	
Média Unitários:	4.751,17	Média Unitários:	4.703,17
Desvio Padrão:	532,85	Desvio Padrão:	428,07
- 30%:	3.325,82	- 30%:	3.292,22
+ 30%:	6.176,52	+ 30%:	6.114,12
Coefficiente de Variação:	11,2200	Coefficiente de Variação:	9,0600

#### GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

Descrição	GRAU III	GRAU II	GRAU I	9
1. Carac. do imóvel avaliado	Completa quanto a todas variáveis analisadas <input type="checkbox"/>	Completa qto aos fatos usados no tratamento <input checked="" type="checkbox"/>	Adoção de situação paradigma <input type="checkbox"/>	2
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 infam ref a todas as carac dos dados analisados <input type="checkbox"/>	Apresentação de infam ref a todas as carac dos dados analisados <input checked="" type="checkbox"/>	Apresentação infam ref a todas as carac dos dados ref aos fatos <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

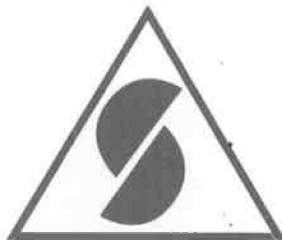
MÉDIA SANEADA (R\$):	4.703,17	VALOR TOTAL (R\$):	2.210.489,90
VALOR UNITÁRIO (R\$/m²):	4.703,17000		
INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Paradigma		INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Avaliando	
INTERVALO MÍNIMO:	4.445,43	INTERVALO MÍNIMO:	4.445,43
INTERVALO MÁXIMO:	4.959,91	INTERVALO MÁXIMO:	4.959,91

#### 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

- 46 -

### 3.3.- CÁLCULO DO VALOR DO IMÓVEL

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

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

$V_i$  = Valor do imóvel

$A_{bi}$  = Área construída: 470,00m<sup>2</sup>

$V_u$  = Valor unitário: R\$ 4.703,17/m<sup>2</sup>

Substituindo e calculando, vem:

$V_i = 470,00m^2 \times R\$ 4.703,17/m^2$

$V_i = R\$ 2.210.489,90$  equivalendo a R\$ 2.210.000,00 redondos.

(DOIS MILHÕES DUZENTOS E DEZ MIL REAIS)

O valor é válido para dezembro de 2018.

**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)



- 47 -

#### 4.- VALOR DA COTA PENHORADA

O valor da cota penhorada do imóvel corresponde ao seguinte:

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

$V_{cp}$  = Valor da cota penhorada

$V_i$  = Valor do imóvel: R\$ 2.210.000,00

$C_p$  = Cota penhorada do imóvel: 100%

Substituindo e calculando, vem:

$V_{cp} = R\$ 2.210.000,00 \times 1,00$

$V_{cp} = R\$ 2.210.000,00$

(DOIS MILHÕES DUZENTOS E DEZ MIL REAIS)

O valor é válido para dezembro de 2018.



## 5.- ENCERRAMENTO

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: Local 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, 19 de dezembro de 2018.

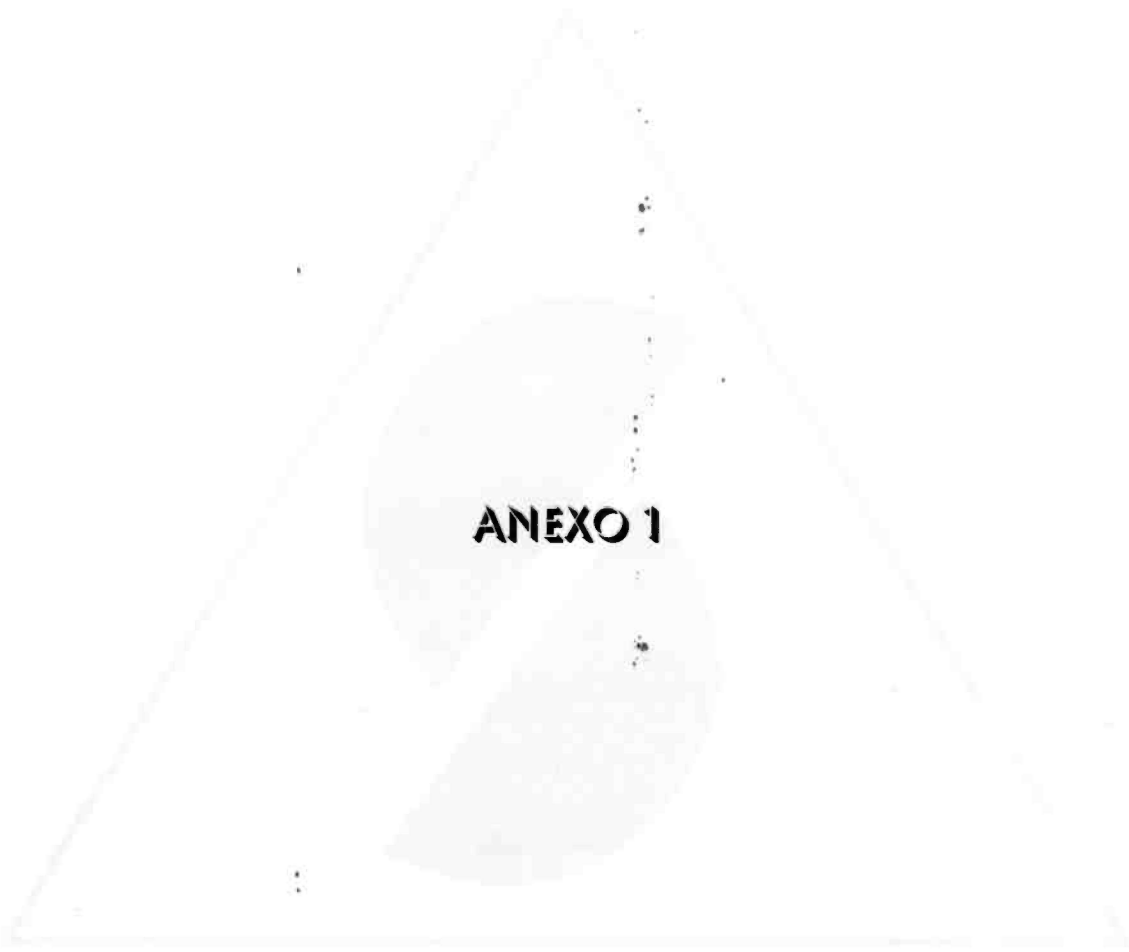
FERNANDO FLÁVIO DE ARRUDA SIMÕES  
Engenheiro - CREA 060.142.679-8  
Membro Titular do IBAPE.



570  
15.610



ARRUDA SIMÕES



**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)

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por PAULO YUKISHIGUE KIMURA, liberado nos autos em 27/07/2020 às 12:21 .  
Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0127154-80.2009.8.26.0100 e código 8C047D6.

571



ARRUDA SIMÕES



**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)

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por PAULO YUKISHIGUE KIMURA, liberado nos autos em 27/07/2020 às 12:21 .  
Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0127154-80.2009.8.26.0100 e código 8C047D6.