



ARRUDA SIMÕES

EXMO. SR. DR. JUIZ DE DIREITO DA 6ª VARA CÍVEL
DE SANTO AMARO

PROCESSO: 0027991-09.2004.8.26.0002



002 6 FSTA.20.00012167-6 040820 1354 06

FERNANDO FLÁVIO DE ARRUDA SIMÕES,
engenheiro, perito judicial, nomeado nos autos da ação **ORDINÁRIO**
ajuizado por **CONDOMÍNIO RESIDENCIAL PARQUE DAS**
ORQUIDEAS I contra **JOSÉ ROBERTO DA SILVA E OUTRO**,
tendo realizado todos os estudos e diligências atinentes ao caso, vem mui
respeitosamente apresentar o seguinte:

LAUDO AVALIATÓRIO

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



ARRUDA SIMÕES

455
fl

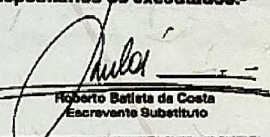
1- PRELIMINARES

- 2 -

O presente laudo objetiva a determinação do valor de mercado do imóvel situado na Rua Jaracatiá nº 431 atual nº 305 apartamento nº 32 do Edifício Bloco 27, no bairro do Jardim Umarizal, matriculado sob nº 171.727 perante o 11º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo e penhorado às fls. 240-verso dos autos.

Av.5/171.727:- PENHORA

Pela certidão de 26 de novembro de 2010, do Juízo de Direito da 6ª Vara e respectivo Ofício Cível do Foro Regional II - Santo Amaro, desta Capital, expedido nos autos (processo nº 0027991-09.2004.8.26.0002) da ação de procedimento ordinário movida pelo **CONDOMÍNIO RESIDENCIAL PARQUE DAS ORQUIDEAS I**, inscrito no CNP/IMF nº 54.280.292/0001-92, com sede nesta Capital à Rua Jaracatiá, nº 431, contra **JOSÉ ROBERTO DA SILVA** e sua mulher **TEREZA CRISTINA NOVAIS SÁ TELES**, o imóvel foi **PENHORADO**, tendo sido dado à causa o valor de R\$12.524,01, e nomeados depositários os executados.-
Data:- 15 de dezembro de 2010.


Roberto Baileta de Costa
Escrivão Substituto

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

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



456
8

2.- VISTORIA

2.1.- LOCAL

O imóvel em questão está localizado na Rua Jaracatiá nº 431 atual nº 305 apartamento nº 32 do Edifício Bloco 27, no bairro do Jardim Umarizal, setor 169 quadra 009 da Planta Genérica de Valores elaborada pela Municipalidade de São Paulo.

A Rua Jaracatiá é provida de todos melhoramentos públicos essenciais, estando localizada nas proximidades da Estrada do Campo Limpo.

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

2.2.- BENFEITORIAS

2.2.1.- GERAL

Sobre o terreno encontra-se erigido 1 (um) edifício destinado ao uso residencial, apresentando o prédio em questão fachada de massa; piso cerâmica; paredes com pintura látex; fechamento em alvenaria, sendo constituído de térreo, destinado a garagem, pavimento térreo com guarita, e 13 (treze) pavimentos superiores com 4 (quatro) apartamentos por andar, perfazendo um total de 52 (cinquenta e duas) unidades residenciais.

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

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

457
f

2.2.2.- UNIDADE AUTÔNOMA

- 4 -

A unidade avalianda apresenta as seguintes dependências e acabamentos construtivos:

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

SALA DE JANTAR: Piso cerâmico; paredes revestidas em pintura latex sobre massa corrida; forro de laje.

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

BANHEIRO SOCIAL: Piso cerâmico; paredes revestidas em azulejos; forro em laje; vaso sanitário e lavatório em louça; esquadria de alumínio com vidro fosco.

COZINHA: Piso cerâmico; paredes revestidas em azulejos; forro em laje; pia e cuba de inox; esquadria de alumínio com vidro fosco.

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

A unidade em questão possui 1 (uma) vaga indeterminada na garagem, área privativa de 51,71m², área comum de 29,18m², totalizando a área de 80,89m² e ocupando uma fração ideal de terreno de 0,3434%.

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 1.3.3.- Apartamentos Padrão Médio.

A vida útil da edificação corresponde a 60 anos, possuindo o imóvel a idade estimada de 34 anos, de modo que a idade em percentual da vida referencial corresponde a 0,56 ou 56%.

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

e-mail: arrudasimoes@arrudasimoes.com.br



ARRUDA SIMÕES

2.3.- CADASTRAMENTO FOTOGRÁFICO

- 5 -

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

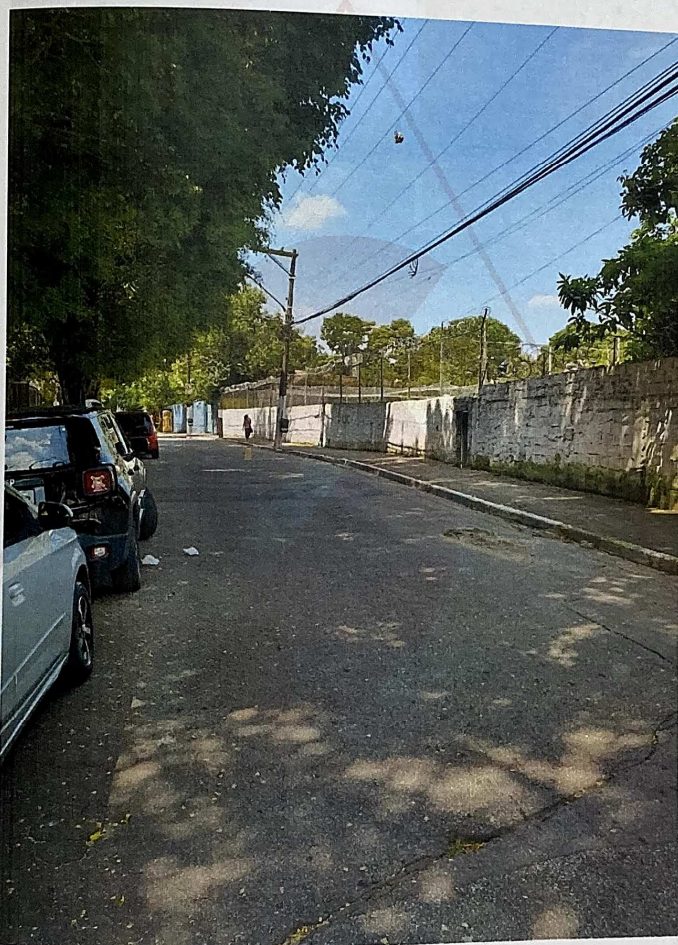


FOTO 1: RUA JARACATIÁ DEFRENTE AO IMÓVEL.

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 e-mail: arrudasimoes@arrudasimoes.com.br



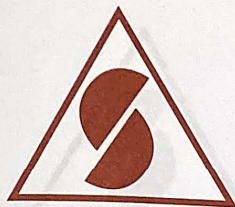
459
fl

- 6 -



FOTO 2: RUA JARACATIÁ 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 e-mail: arrudasimoes@arrudasimoes.com.br



ARRUDA SIMÕES

460
fl

- 7 -



FOTO 3: ENTRADA DO EDIFÍCIO.

FOTO 4: VIA INTERNA DO CONDOMÍNIO

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

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

Site: www.arrudasimoes.com.br



ARRUDA SIMÕES

467
461
fe
- 8 -

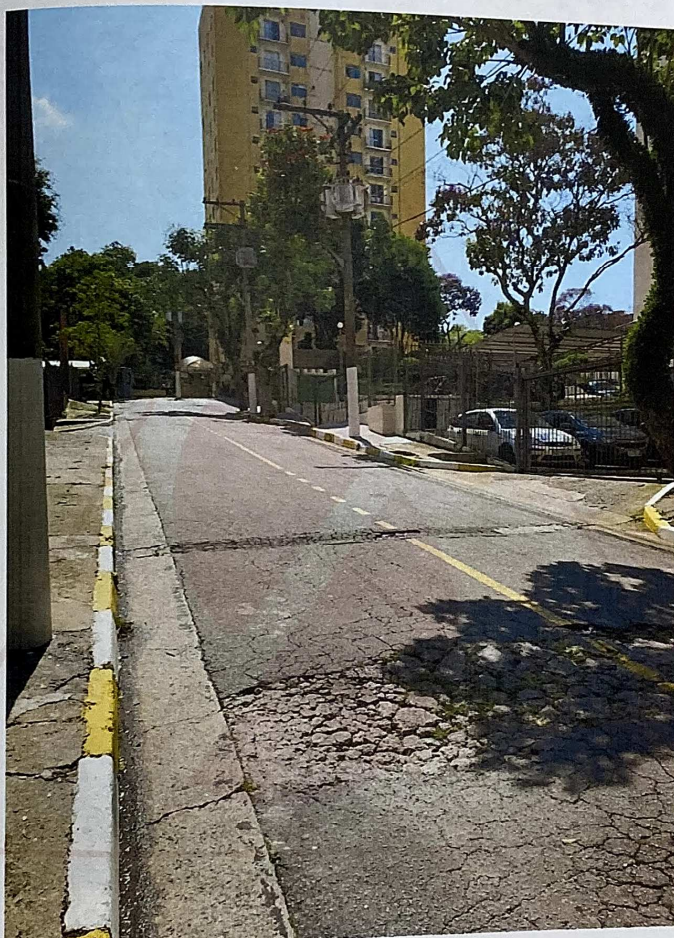


FOTO 4: VIA INTERNA DO CONDOMÍNIO.

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

462
46
- 9 -



FOTO 5: FACHADA DO EDIFÍCIO.

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

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

Site: www.arrudasimoes.com.br



ARRUDA SIMÕES

463
K
- 10 -



FOTO 6: SALÃO DE FESTAS.

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

464
46

- 11 -



FOTO 7: OUTRA VISTA DO SALÃO DE FESTAS.

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

465
46
- 12 -

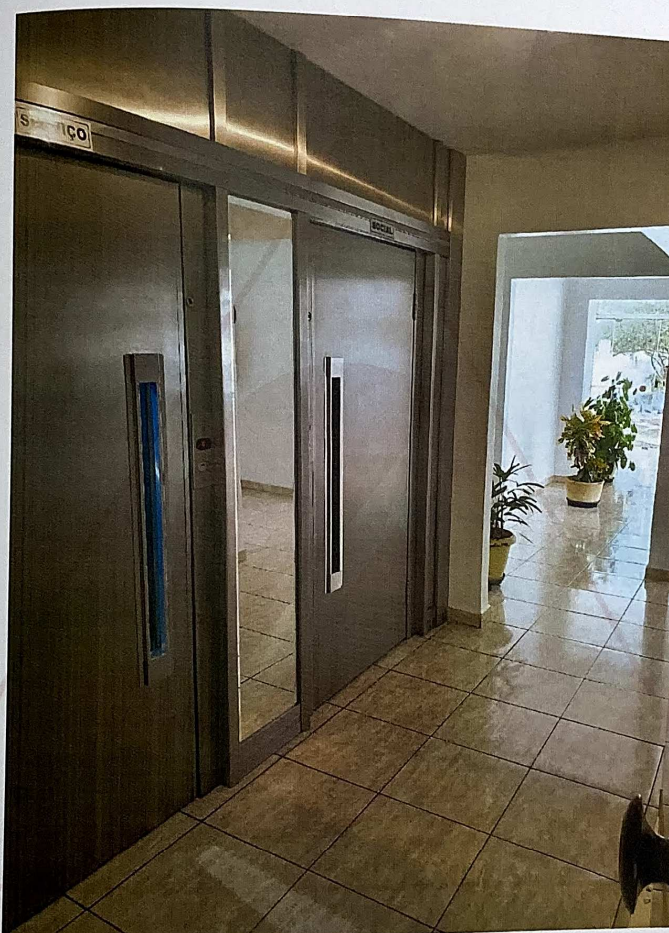


FOTO 8: ELEVADORES NO TÉRREO.

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

- 13 -



FOTO 9: HALL DO ANDAR.

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

462
fl
- 14 -



FOTO 10: ENTRADA DO APARTAMENTO.

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

468
40
- 15 -



FOTO 11: 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

e-mail: arrudasimoes@arrudasimoes.com.br



FOTO 12: SALA DE JANTAR.



ARRUDA SIMÕES

- 17 -



FOTO 13: VARANDA.

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

e-mail: arrudasimoes@arrudasimoes.com.br



471
472



FOTO 14: 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 e-mail: arrudasimoes@arrudasimoes.com.br



472
R

- 19 -



FOTO 15: DORMITÓRIO 2:

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

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



ARRUDA SIMÕES

- 20 -



FOTO 16: BANHO 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

e-mail: arrudasimoes@arrudasimoes.com.br



ARRUDA SIMÕES

474
fl.

- 21 -



FOTO 17: COZINHA. SERVIÇO.

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



475
82

- 22 -



FOTO 18: ÁREA DE SERVIÇO.

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

476
fl

3.- AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

- 23 -

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

3.1.- METODOLOGIA DE CÁLCULO

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

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

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

FATOR LOCALIZAÇÃO: Transposição de unitários através da Planta Genérica de Valores elaborada pela Municipalidade de São Paulo em dezembro de 2019, apresentando para a Rua Jaracatiá setor 169 quadra 09 o índice fiscal 551,90.

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
e-mail: arrudasimoes@arrudasimoes.com.br



ARRUDA SIMÕES

- 24 -

FATOR PADRÃO CONSTRUTIVO: Verificação da correlação entre os padrões construtivos do avaliando e dos comparativos, em conformidade com o estudo Valores de Edificações de Imóveis Urbanos – IBAPE/SP. A edificação sub-judice, encontra-se classificada como classe Residencial, no grupo Apartamentos Padrão Superior, apresentando o fator 2,226.

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

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

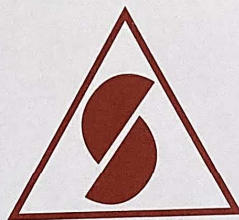
$$FOC = R + K \times (1-R), \text{ onde:}$$

R = Coeficiente residual correspondente ao padrão

K = Coeficiente de Ross/Heideck

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

- 25 -

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

Tabela 1 - Vida referencial (IR) e o valor residual (R) para as tipologias deste estudo

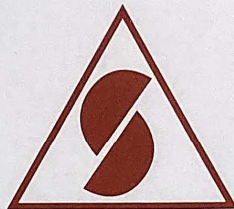
CLASSE	TIPO	PADRÃO	Idade Referencial - Ir (anos)	Valor Residual - R (%)	
RESIDENCIAL	BARRACO	1.1.1- Padrão Rústico	5	0	
		1.1.2- Padrão Simples	10	0	
	CASA	1.2.1- Padrão Rústico	60	20	
		1.2.2- Padrão Proletário	60	20	
		1.2.3- Padrão Econômico	70	20	
		1.2.4- Padrão Simples	70	20	
		1.2.5- Padrão Médio	70	20	
		1.2.6- Padrão Superior	70	20	
		1.2.7- Padrão Fino	60	20	
		1.2.8- Padrão Luxo	60	20	
	APARTAMENTO	1.3.1- Padrão Econômico	60	20	
		1.3.2- Padrão Simples	60	20	
		1.3.3- Padrão Médio	60	20	
		1.3.4- Padrão Superior	60	20	
		1.3.5- Padrão Fino	50	20	
		1.3.6- Padrão Luxo	50	20	
	COMERCIAL, SERVIÇO E INDUSTRIAL	ESCRITÓRIO	2.1.1- Padrão Econômico	70	20
			2.1.2- Padrão Simples	70	20
2.1.3- Padrão Médio			60	20	
2.1.4- Padrão Superior			60	20	
2.1.5- Padrão Fino			50	20	
2.1.6- Padrão Luxo			50	20	
GALPÃO		2.2.1- Padrão Econômico	60	20	
		2.2.2- Padrão Simples	60	20	
		2.2.3- Padrão Médio	80	20	
		2.2.4- Padrão Superior	80	20	
ESPECIAL		COBERTURA	3.1.1- Padrão Simples	20	10
			3.1.2- Padrão Médio	20	10
	3.1.3- Padrão 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 34 anos, de modo que a idade em percentual da vida referencial corresponde a 0,56 ou 56%.

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

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



ARRUDA SIMÕES

- 26 -

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

Quadro 1 - Estado de Conservação - Ec

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 sinais de desgaste natural de pintura externa.
B	Entre nova e regular	0,32	Edificação nova ou com reforma geral ou substancial, com menos de dois anos, que apresente necessidade apenas de uma demão leve de pintura para recompor sua aparência.
C	Regular	2,52	Edificação seminova ou com reforma geral ou substancial entre dois a cinco 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 de reparos simples	8,09	Edificação seminova ou com reforma geral ou substancial entre dois a cinco anos, cujo estado geral possa ser recuperado com reparos de fissuras e trincas localizadas e superficiais e pintura externa e interna.
E	Necessitando de reparos simples	18,10	Edificação cujo estado geral possa ser recuperado com pintura externa e interna após reparos de fissuras e trincas superficiais generalizadas, sem recuperação do sistema estrutural. Eventualmente, revisão do sistema hidráulico e elétrico.
F	Necessitando de reparos simples a importantes	33,20	Edificação cujo estado geral possa ser recuperado com pintura externa e interna 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 de cobertura.
G	Necessitando de reparos importantes	52,60	Edificação cujo estado geral possa ser recuperado com pintura externa e interna, 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 substituição de 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 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	Edificação 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 leitura, na linha a idade em percentual da vida referencial e na coluna o estado de conservação.

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

Rua dos Azeites 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

Tabela 2 - Coeficiente de Ross-Heideck - K

Idade em % da Vida Referencial	Estado de Conservação - E							
	A 0,00%	B 0,32%	C 2,52%	D 8,09%	E 18,10%	F 33,20%	G 52,80%	H 75,20%
2%	0,9898	0,9866	0,9649	0,9097	0,8106	0,6612	0,4692	0,2455
4%	0,9792	0,9761	0,9545	0,9000	0,8020	0,6541	0,4641	0,2428
6%	0,9682	0,9651	0,9438	0,8899	0,7930	0,6468	0,4589	0,2401
8%	0,9568	0,9537	0,9327	0,8794	0,7836	0,6391	0,4535	0,2373
10%	0,9450	0,9420	0,9212	0,8685	0,7740	0,6313	0,4479	0,2344
12%	0,9328	0,9298	0,9093	0,8573	0,7640	0,6231	0,4421	0,2313
14%	0,9202	0,9173	0,8970	0,8458	0,7536	0,6147	0,4362	0,2282
16%	0,9072	0,9043	0,8843	0,8338	0,7430	0,6060	0,4300	0,2250
18%	0,8938	0,8909	0,8713	0,8215	0,7320	0,5971	0,4237	0,2217
20%	0,8800	0,8772	0,8578	0,8088	0,7207	0,5878	0,4171	0,2182
22%	0,8658	0,8630	0,8440	0,7958	0,7091	0,5784	0,4104	0,2147
24%	0,8512	0,8485	0,8297	0,7823	0,6971	0,5686	0,4035	0,2111
26%	0,8362	0,8335	0,8151	0,7686	0,6848	0,5586	0,3964	0,2074
28%	0,8208	0,8182	0,8001	0,7544	0,6722	0,5483	0,3891	0,2036
30%	0,8050	0,8024	0,7847	0,7399	0,6593	0,5377	0,3816	0,1996
32%	0,7888	0,7863	0,7689	0,7250	0,6460	0,5269	0,3739	0,1956
34%	0,7722	0,7697	0,7527	0,7097	0,6324	0,5158	0,3660	0,1915
36%	0,7552	0,7528	0,7362	0,6941	0,6185	0,5045	0,3580	0,1873
38%	0,7378	0,7354	0,7192	0,6781	0,6043	0,4929	0,3497	0,1830
40%	0,7200	0,7177	0,7019	0,6618	0,5897	0,4810	0,3413	0,1786
42%	0,7018	0,6996	0,6841	0,6450	0,5748	0,4688	0,3327	0,1740
44%	0,6832	0,6810	0,6660	0,6279	0,5595	0,4564	0,3238	0,1694
46%	0,6642	0,6621	0,6475	0,6105	0,5440	0,4437	0,3148	0,1647
48%	0,6448	0,6427	0,6286	0,5926	0,5281	0,4307	0,3056	0,1599
50%	0,6250	0,6230	0,6093	0,5744	0,5119	0,4175	0,2963	0,1550
52%	0,6048	0,6029	0,5896	0,5559	0,4953	0,4040	0,2867	0,1500
54%	0,5842	0,5823	0,5695	0,5369	0,4785	0,3902	0,2769	0,1449
56%	0,5632	0,5614	0,5490	0,5176	0,4613	0,3762	0,2670	0,1397
58%	0,5418	0,5401	0,5281	0,4980	0,4437	0,3619	0,2568	0,1344
60%	0,5200	0,5183	0,5069	0,4779	0,4259	0,3474	0,2465	0,1290
62%	0,4978	0,4962	0,4853	0,4575	0,4077	0,3325	0,2360	0,1235
64%	0,4752	0,4737	0,4632	0,4368	0,3892	0,3174	0,2252	0,1178
66%	0,4522	0,4508	0,4408	0,4156	0,3704	0,3021	0,2143	0,1121
68%	0,4288	0,4274	0,4180	0,3941	0,3512	0,2864	0,2033	0,1063
70%	0,4050	0,4037	0,3948	0,3722	0,3317	0,2705	0,1920	0,1004
72%	0,3808	0,3796	0,3712	0,3500	0,3119	0,2544	0,1805	0,0944
74%	0,3562	0,3551	0,3472	0,3274	0,2917	0,2379	0,1688	0,0883
76%	0,3312	0,3301	0,3229	0,3044	0,2713	0,2212	0,1570	0,0821
78%	0,3058	0,3048	0,2981	0,2811	0,2505	0,2043	0,1449	0,0758
80%	0,2800	0,2791	0,2729	0,2573	0,2293	0,1870	0,1327	0,0694
82%	0,2538	0,2530	0,2474	0,2333	0,2079	0,1695	0,1203	0,0629
84%	0,2272	0,2265	0,2215	0,2088	0,1861	0,1518	0,1077	0,0563
86%	0,2002	0,1996	0,1952	0,1840	0,1640	0,1337	0,0949	0,0496
88%	0,1728	0,1722	0,1684	0,1588	0,1415	0,1154	0,0819	0,0429
90%	0,1450	0,1445	0,1413	0,1333	0,1188	0,0969	0,0687	0,0360
92%	0,1168	0,1164	0,1139	0,1074	0,0957	0,0780	0,0554	0,0290
94%	0,0882	0,0879	0,0860	0,0811	0,0722	0,0589	0,0418	0,0219
96%	0,0592	0,0590	0,0577	0,0544	0,0485	0,0395	0,0281	0,0147
98%	0,0298	0,0297	0,0290	0,0274	0,0244	0,0199	0,0141	0,0074
100%	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000

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

Rua Poços de Arajujo, 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

- 28 -

Deste modo o coeficiente K, resultante da aplicação da entrada do item "c" com percentual de "56", corresponde a 0,5490.

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

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

$$FOC = 0,20 + 0,5490 \times (1 - 0,20)$$

$$FOC = 0,639$$

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.

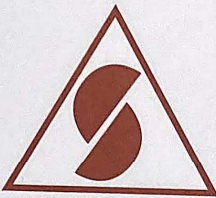
ELEMENTOS COMPARATIVOS: Foram analisados 5 (cinco) elementos pertencentes à mesma região geo-econômica do imóvel avaliando, a seguir relacionados.

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

e-mail: arrudasimoes@arrudasimoes.com.br



ARRUDA SIMÕES

- 29 -

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 1

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2019
SETOR : 169 QUADRA : 009 ÍNDICE DO LOCAL : 551,90 UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 09/10/2019
CHAVE GEGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : RUA JARACATIÁ
COMP. : 4º ANDAR BAIRRO : NÚMERO : 175
CEP : UF : SP CIDADE : SAO PAULO - SP

DADOS DA REGIÃO

MELHORAMENTOS :

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

DADOS DO TERRENO

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

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Apartamento

ESTADO :

FACE :

CARACTERÍSTICAS

PADRÃO : apartamento médio c/ elev.

COEF. PADRÃO :

1,926

CONSERVAÇÃO : d - entre regular e reparos simples

COEF. DEP. (K) : 0,60

IDADE : 34

FRACÇÃO :

0,03

TAXA :

0,00

VAGAS COB. :

1

VAGAS DESCOB. :

0

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²: 51,71

ÁREA COMUM M²: 29,18

GARAGEM M²: 0,00

TOTAL M²: 80,89

EDIFÍCIO

DORMITÓRIOS : 2

SUÍTES : 0

W.C. : 0

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\$) : 245.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00
IMOBILIÁRIA : D. G. 7 IMÓVEIS
CONTATO : SR. DECIO
OBSERVAÇÃO : TELEFONE : (11)-37334690
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 : 4.264,17
OBsolescência Fobs : 140,04	FT ADICIONAL 02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 4.404,20
PADRÃO Fp : 0,00	FT ADICIONAL 03 : 0,00	VARIAÇÃO : 1.0328
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 Poeta 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

483
fl
- 30 -

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 2

NÚMERO DA PESQUISA: SAO PAULO - SP - 2019 UTILIZADO DATA DA PESQUISA: 09/10/2019
SETOR: 169 QUADRA: 009 ÍNDICE DO LOCAL: 551,90 CHAVE GEOGRÁFICA:

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO: RUA JARACATÁ NÚMERO: 25
COMP.: 13º ANDAR BAIRRO: CIDADE: SAO PAULO - SP
CEP: UF: SP

DADOS DA REGIÃO

MELHORAMENTOS:

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

DADOS DO TERRENO

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

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO: Apartamento ESTADO: FACE:

CARACTERÍSTICAS

PADRÃO: apartamento médio c/ elev. COEF. PADRÃO: 1,926 CONSERVAÇÃO: c - regular
COEF. DEP. (k): 0,634 IDADE: 34 anos FRAÇÃO: 0,03 TAXA: 0,00 VAGAS COB.: 1 VAGAS DESCOB.: 0

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²: 51,71 ÁREA COMUM M²: 29,18 GARAGEM M²: 0,00 TOTAL M²: 80,89

EDIFÍCIO

DORMITÓRIOS: 2 SUÍTES: 0 W.C.: 0 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

IMOBILIÁRIA: REBO MOVEIS

CONTATO: SR. CELSO

OBSERVAÇÃO:

OFERTA EM REAIS

TELEFONE: (11)-37334690

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Foc:	FT ADICIONAL 01: 0,00	VALOR UNITÁRIO: 4.525,24
OBSELECÊNCIA Fobs:	FT ADICIONAL 02: 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO: 4.525,24
PADRÃO Fp:	FT ADICIONAL 03: 0,00	VARIAÇÃO: 1.0000
VAGAS	FT ADICIONAL 04: 0,00	
	FT ADICIONAL 05: 0,00	
	FT ADICIONAL 06: 0,00	

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

- 31 -

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 3

NÚMERO DA PESQUISA: SAO PAULO - SP - 2019
SETOR: 169 QUADRA: 009 ÍNDICE DO LOCAL: 551,90
 UTILIZADO DATA DA PESQUISA: 09/10/2019
CHAVE GEOGRÁFICA:

ENDEREÇO: RUA JARACATIÁ NÚMERO: 431
COMP.: 9º ANDAR BAIRRO: CIDADE: SAO PAULO - SP
CEP: UF: SP

DADOS DA REGIÃO

MELHORAMENTOS:

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

DADOS DO TERRENO

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

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO: Apartamento ESTADO: FACE:
CARACTERÍSTICAS
PADRÃO: apartamento médio c/ elev. COEF. PADRÃO: 1,926 CONSERVAÇÃO: c - regular
COEF. DEP. (K): 0,634 IDADE: 34 anos FRAÇÃO: 0,03 TAXA: 0,00 VAGAS COB.: 1 VAGAS DESCOB.: 0
DIMENSÕES
A. PRIVATIVA M²: 51,71 ÁREA COMUM M²: 29,18 GARAGEM M²: 0,00 TOTAL M²: 80,89
EDIFÍCIO
DORMITÓRIOS: 2 SUÍTES: 0 W.C.: 0 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

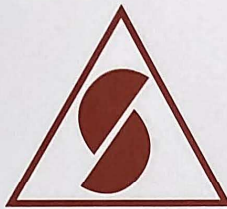
NATUREZA: Oferta VALOR VENDA (R\$): 250.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$): 0,00
IMOBILIÁRIA: CIA CORRETORES
CONTATO: SR. PAULO
OBSERVAÇÃO: TELEFONE: (11)-30879222
OFERTA EM REAIS

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc:	FT ADICIONAL 01:	0,00
OBSOLESCÊNCIA Fobs:	FT ADICIONAL 02:	0,00
PADRÃO Fp:	FT ADICIONAL 03:	0,00
VAGAS	FT ADICIONAL 04:	0,00
	FT ADICIONAL 05:	0,00
	FT ADICIONAL 06:	0,00
	VALOR UNITÁRIO:	4.351,19
	HOMOGENEIZAÇÃO:	4.351,19
	VARIAÇÃO:	1.0000

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

485
H

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 4

NÚMERO DA PESQUISA: SAO PAULO - SP - 2019 UTILIZADO DATA DA PESQUISA: 09/10/2019
SETOR: 169 QUADRA: 009 ÍNDICE DO LOCAL: 551,90 CHAVE GEOGRÁFICA:

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO: RUA JARACATÁ NÚMERO: 735
COMP.: 6º ANDAR BAIRRO: CIDADE: SAO PAULO - SP
CEP: UF: SP

DADOS DA REGIÃO

MELHORAMENTOS:

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

DADOS DO TERRENO

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

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO: Apartamento ESTADO: FACE:

CARACTERÍSTICAS

PADRÃO: apartamento médio c/ elev. COEF. PADRÃO: 1,926 CONSERVAÇÃO: c-regular
COEF. DEF. (K): 0,634 IDADE: 34 anos FRAÇÃO: 0,34 TAXA: 0,00 VAGAS COB.: 1 VAGAS DESCOB.: 0

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²: 51,71 ÁREA COMUM M²: 29,18 GARAGEM M²: 0,00 TOTAL M²: 80,89

EDIFÍCIO

DORMITÓRIOS: 2 SUITES: 0 W.C.: 0 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\$): 255.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$): 0,00
IMOBILIÁRIA: D.G. 7 MÓVEIS
CONTATO: SR. DECIO
OBSERVAÇÃO: TELEFONE: (11)-37334690
OFERTA EM REAIS

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc:	0,00 FT ADICIONAL 01:	0,00
OBSOLESCÊNCIA Fobs:	0,00 FT ADICIONAL 02:	0,00
PADRÃO Fp:	0,00 FT ADICIONAL 03:	0,00
VAGAS	0,00 FT ADICIONAL 04:	0,00
	FT ADICIONAL 05:	0,00
	FT ADICIONAL 06:	0,00
	VALOR UNITÁRIO:	4.438,21
	HOMOGENEIZAÇÃO:	4.438,21
	VARIAÇÃO:	1.0000

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



ARRUDA SIMÕES

486
R

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 5

NÚMERO DA PESQUISA: SAO PAULO - SP - 2019

SETOR: 169 QUADRA: 009

ÍNDICE DO LOCAL: 551,90

UTILIZADO DATA DA PESQUISA: 09/10/2019

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

CHAVE GEOGRÁFICA:

ENDEREÇO: RUA JARACATÁ
COMP.: 8º ANDAR

BAIRRO:

NÚMERO: 859

CEP: UF: SP

CIDADE: SAO PAULO - SP

DADOS DA REGIÃO

MELHORAMENTOS:

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

DADOS DO TERRENO

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

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO: Apartamento

ESTADO:

FACE:

CARACTERÍSTICAS

PADRÃO: apartamento médio c/ elev.

COEF. PADRÃO:

1,926

CONSERVAÇÃO: d - entre regular e reparos simples

COEF. DEP. (K): 0,609

IDADE: 34 anos

FRAÇÃO:

0,03

TAXA:

0,00

VAGAS COB.: 1

VAGAS DESCOB.: 0

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²: 51,71

ÁREA COMUM M²: 29,18

GARAGEM M²: 0,00

TOTAL M²: 80,89

EDIFÍCIO

DORMITÓRIOS: 2

SUÍTES: 0

W.C.: 0

QUARTO EMPREGADAS: 0

PISCINA: 0

SALÃO DE FESTAS: 0

ELEVADORES: 0

PLAYGROUND: 0

W.C. 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\$): 230.000,00

VALOR LOCAÇÃO (R\$): 0,00

IMOBILIÁRIA:

MOACIR GONTIJO

CONTATO:

SR. MOACIR

OBSERVAÇÃO:

TELEFONE: (11)-977244097

OFERTA EM REAIS

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

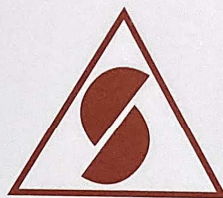
FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Foc: 0,00	FT ADICIONAL 01: 0,00	VALOR UNITÁRIO: 4.003,09
OBSOLESCÊNCIA Fobs: 131,46	FT ADICIONAL 02: 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO: 4.134,56
PADRÃO Fp: 0,00	FT ADICIONAL 03: 0,00	VARIAÇÃO: 1.0328
VAGAS 0,00	FT ADICIONAL 04: 0,00	
	FT ADICIONAL 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

487
R

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 : ORQUIDEAS X SILVA

DATA : 14/09/2019

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	551,90
<input checked="" type="checkbox"/> Obsolescência	Idade 34 Estado de Conservação C - REGULAR apartamento médio c/ elev.
<input type="checkbox"/> Padrão	Vagas 1
<input type="checkbox"/> Vagas	Acréscimo 0,05

Analisando o modelo, verificamos que a utilização do fator Obsolescência apresentou o menor coeficiente de variação, correspondente a 3,36%, 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

488
fl
- 35 -

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.

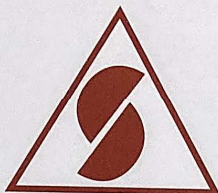
GRÁFICO DE DISPERSÃO

Núm.	X	Y
1	4.264,17	4.404,20
2	4.525,24	4.525,24
3	4.351,19	4.351,19
4	4.438,21	4.438,21
5	4.003,09	4.134,56

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 Poeta 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

- 36 -

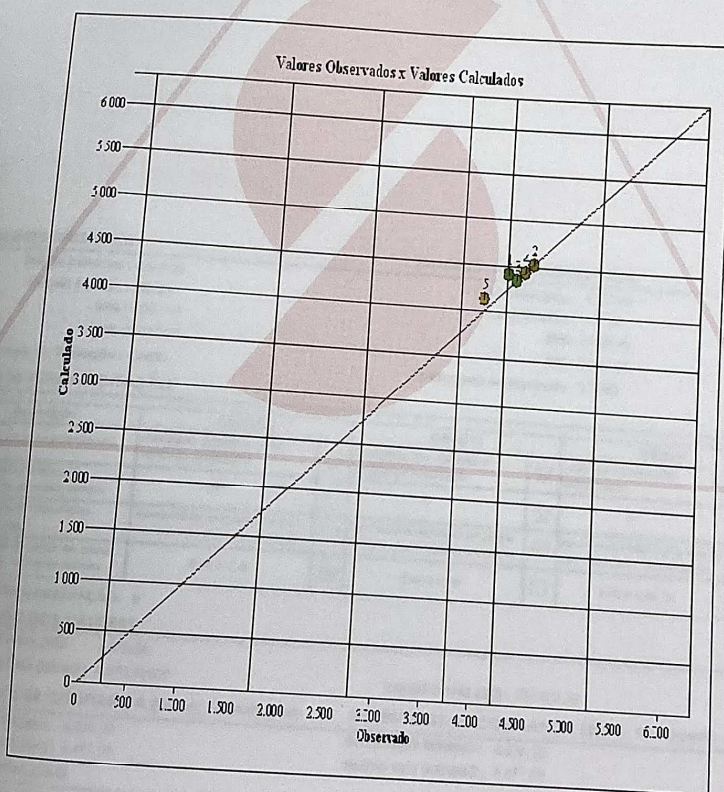
3.2.3.- GRÁFICO DE DISPERSÃO

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

GRÁFICO DE DISPERSÃO

Núm.	X	Y
1	4.264,17	4.404,20
2	4.525,24	4.525,24
3	4.351,19	4.351,19
4	4.438,21	4.438,21
5	4.003,09	4.134,56

GRÁFICO DE DISPERSÃO



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



ARRUDA SIMÕES

490
de
- 37 -

3.2.4.- VALOR UNITÁRIO FINAL

Conforme resultados a seguir reproduzido, apuramos o valor unitário médio saneado de R\$ 4.370,68/m², atingindo o grau de precisão III.

APRESENTAÇÃO DOS RESULTADOS

DADOS DO AVALIANDO

Tipo: Apartamento Local: RUA JARACATIA 859 APTO 32 JARDIM UMARIZAL SAO PAULO - SP Data: 14/09/2019
Cliente: CONDOMINIO ORQUIDEAS X JOSE ROBERTO
Área terreno m²: 1,00 Edificação m²: 51,71 Modalidade: Venda
Distribuição espacial

VALORES UNITÁRIOS

Média Unitários: 4.316,38
Desvio Padrão: 200,34
- 30%: 3.021,47
+ 30%: 5.611,29

Coefficiente de Variação: 4,6400

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

VALORES HOMOGENEIZADOS

Média Unitários: 4.370,68
Desvio Padrão: 146,38
- 30%: 3.059,48
+ 30%: 5.681,88

Coefficiente de Variação: 3,3500

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

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO: II

FORMAÇÃO DOS VALORES

MÉDIA SANEADA (R\$): 4.370,68

VALOR UNITÁRIO (R\$/m²): 4.370,68000

VALOR TOTAL (R\$): 226.007,86

INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Paradigma

INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Avaliando

INTERVALO MÍNIMO: 4.270,33

INTERVALO MÍNIMO: 4.270,33

INTERVALO MÁXIMO: 4.471,03

INTERVALO MÁXIMO: 4.471,03

GRAU DE PRECISÃO: III

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

Rua dos Araújos, 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

491
fl

- 38 -

3.3.- CÁLCULO DO VALOR DO IMÓVEL

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

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

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

V_{cp} = Valor da cota penhorada

V_i = Valor do imóvel

V_i = Valor do imóvel: R\$ 230.000,00

A_{bi} = Área útil construída: 51,71m²

C_p = Cota penhorada do imóvel: 100%

V_u = Valor unitário: R\$ 4.370,68/m²

Substituindo e calculando, vem:

$V_{cp} = R\$ 230.000,00$

$V_i = 51,71m^2 \times R\$ 4.370,68/m^2$

$V_{cp} = R\$ 230.000,00$

$V_i = R\$ 226.007,86$ equivalendo a R\$ 230.000,00 redondos.

DUZENTOS E TRINTA MIL REAIS)

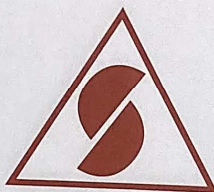
O valor é válido para julho de 2020.

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

Rua Poeta 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

497
R

4.- VALOR DA COTA PENHORADA

- 39 -

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\$ 230.000,00

C_p = Cota penhorada do imóvel: 100%

Substituindo e calculando, vem:

$V_{cp} = R\$ 230.000,00 \times 1,00$

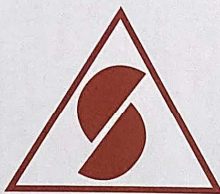
$V_{cp} = R\$ 230.000,00$

DUZENTOS E TRINTA MIL REAIS)

O valor é válido para julho de 2020.

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

Rua Poços de Aracújo, 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

493 fl
- 40 -

5.- ENCERRAMENTO

O presente laudo está impresso em 40 (quarenta) folhas somente no anverso, sendo a última datada e assinada.

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

São Paulo, 27 de julho de 2020.

FERNANDO FLÁVIO DE ARRUDA SIMÕES
Engenheiro - CREA 142.679/D
Membro Titular do IBAPE.