



ARRUDA SIMÕES

425
VJ

EXMO. SR. DR. JUIZ DE DIREITO DA 1.^a VARA CÍVEL
DE PINHEIROS.

PROCESSO: 0602904-33.2008.8.26 0001
CONTROLE: (337/2008)

*J. Deçam as partes,
em dez dias/
SP, 18/02/2014.*

19 FEV 2014

FERNANDO FLÁVIO DE ARRUDA SIMÕES,
engenheiro, perito judicial, nomeado nos autos da ação de
CUMPRIMENTO DE SENTENÇA ajuizada por BANCO SAFRA S/A
contra JOSÉ LUIZ SILVA ELEMENTE ME, 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 - cj. 3 - Itaim Bibi - CEP 04531-090 - São Paulo - SP - Fone: (11) 3079 4633 - Fax (11) 3079 4805

arrudasimoes@arrudasimoes.com.br

www.arrudasimoes.com.br

SP 337/2008-1-PINHEIROS(4)-18-Fev-2014-16:35-309426-2/2



ARRUDA SIMÕES

426
WJ

- 2 -

1.- PRELIMINARES

O presente laudo objetiva a determinação do valor de mercado do imóvel situado na Rua Professor alpino nº242, no bairro Jardim monte kemel registrado sob nº-166231 perante o 18º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo e penhorado às fls. 382 dos autos.

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

2.- VISTORIA

2.1.- LOCAL

O imóvel em questão está localizado na Rua Professor alpino dutra nº242, no bairro Jardim Monte Kemel, setor 123 quadra 050 da Planta Genérica de Valores elaborado pela Municipalidade de São Paulo.

A Rua Professor alpino dutra é provida de todos os melhoramentos públicos essenciais, estando localizada nas proximidades da Avenida Francisco Morato

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



427
WJ

2.2.- TERRENO

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

FRENTE: 5,00m²

LADO DIREITO: 30,00m²

LADO ESQUERDO: 30,00m²

FUNDOS: 5,00 m²

ÁREA: 150,00 m²

2.3.- BENFEITORIAS

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

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

3 SUÍTES: Piso cerâmica ; paredes revestidas em pintura látex sobre massa corrida; forro de laje; esquadria de alumínio com vidro liso.

ARRUDA SIMÕES Consultoria, Avaliações & Perícias S/S Ltda

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

arrudasimoes@arrudasimoes.com.br

www.arrudasimoes.com.br



428
M

- 4 -

3 BANHEIROS SUÍTE: Piso cerâmica ; paredes revestidas em azulejo; forro laje; vaso sanitário e lavatório em louça; esquadria de alumínio com vidro liso.

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

A edificação apresenta área construída total de 150,00 m².

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 1.2.8 Padrão médio.

A vida útil da edificação corresponde a 70 anos, possuindo o imóvel a idade estimada de 20 anos, de modo que a idade em percentual da vida referencial corresponde a 0,21 ou 21%.

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.

2.4.- CADASTRAMENTO FOTOGRÁFICO

- 5 -

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

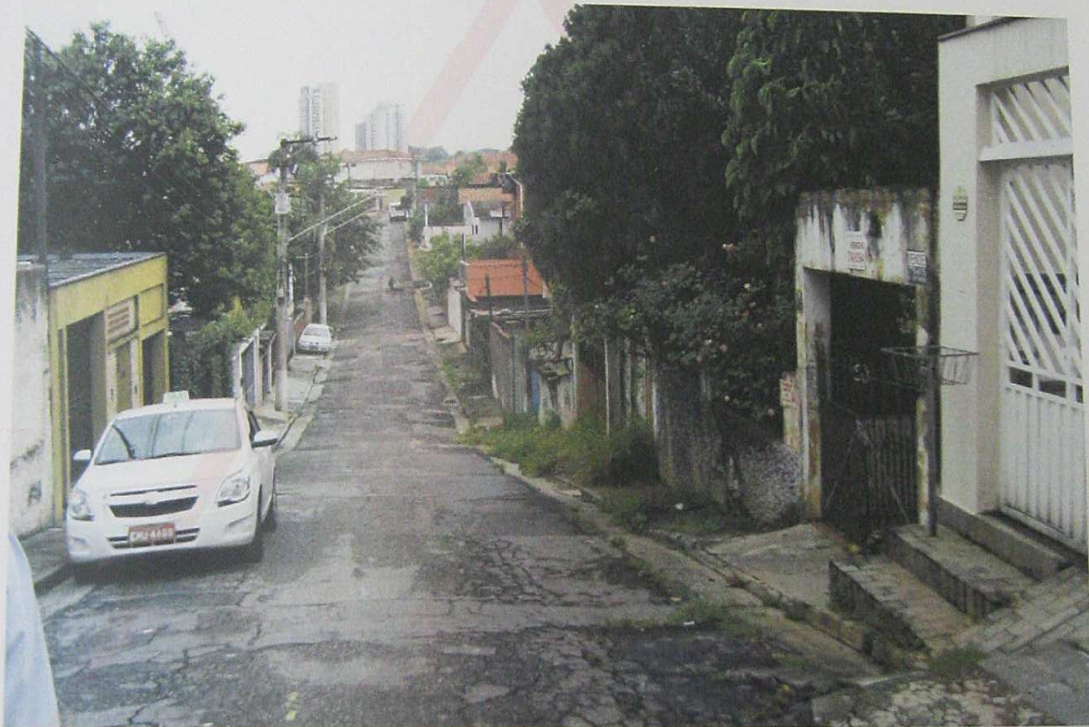


FOTO 1: RUA PROFESSOR ALIPIO DUTRA DE FRENTE AO IMÓVEL



FOTO 2: RUA PROFESSOR ALPINO DUTRA EM SENTIDO CONTRARIO



431
WJ

- 7 -



FOTO 3: DEVISA DO LADO DIREITO

ARRUDA SIMÕES Consultoria, Avaliações & Perícias S/S Ltda
Rua Paes de Araújo, 155 - cj. 3 - Itaim Bibi - CEP 04531-090 - São Paulo - SP - Fone: (11) 3079 4633 - Fax (11) 3079 4805
arrudasimoes@arrudasimoes.com.br www.arrudasimoes.com.br

432
VJ



FOTO 4: DIVISA DO ESQUERDO

433
WJ



FOTO 5: FACHADA DO IMÓVEL



FOTO 6: GARAGEM



FOTO 7: CORREDOR LATERAL



ARRUDA SIMÕES

436
WJ

- 12 -

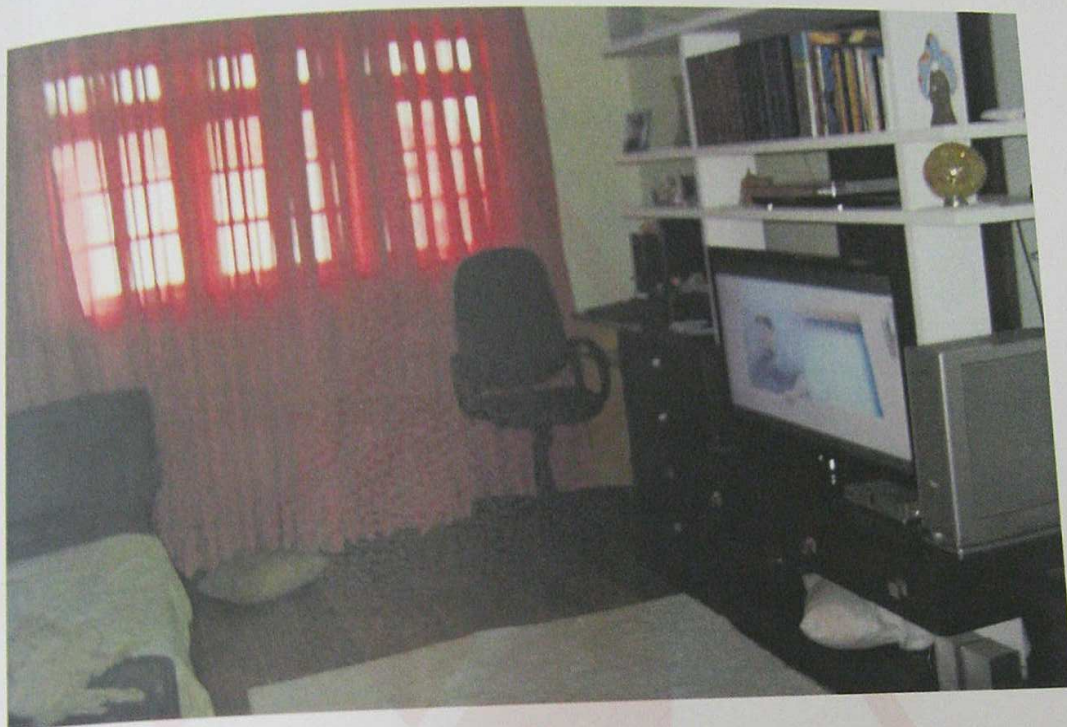


FOTO 8: SALA DE ESTAR

ARRUDA SIMÕES Consultoria, Avaliações & Perícias S/S Ltda
Rua Paes de Araújo, 155 - cj. 3 - Itaim Bibi - CEP 04531-090 - São Paulo - SP - Fone: (11) 3079 4633 - Fax (11) 3079 4805
arrudasimoes@arrudasimoes.com.br www.arrudasimoes.com.br



ARRUDA SIMÕES

437
WJ

- 13 -



FOTO 9: SALA DE JANTAR

ARRUDA SIMÕES Consultoria, Avaliações & Perícias S/S Ltda
Rua Paes de Araújo, 155 - cj. 3 - Itaim Bibi - CEP 04531-090 - São Paulo - SP - Fone: (11) 3079 4633 - Fax (11) 3079 4805
arrudasimoes@arrudasimoes.com.br www.arrudasimoes.com.br



ARRUDA SIMÕES

438
NY

- 14 -

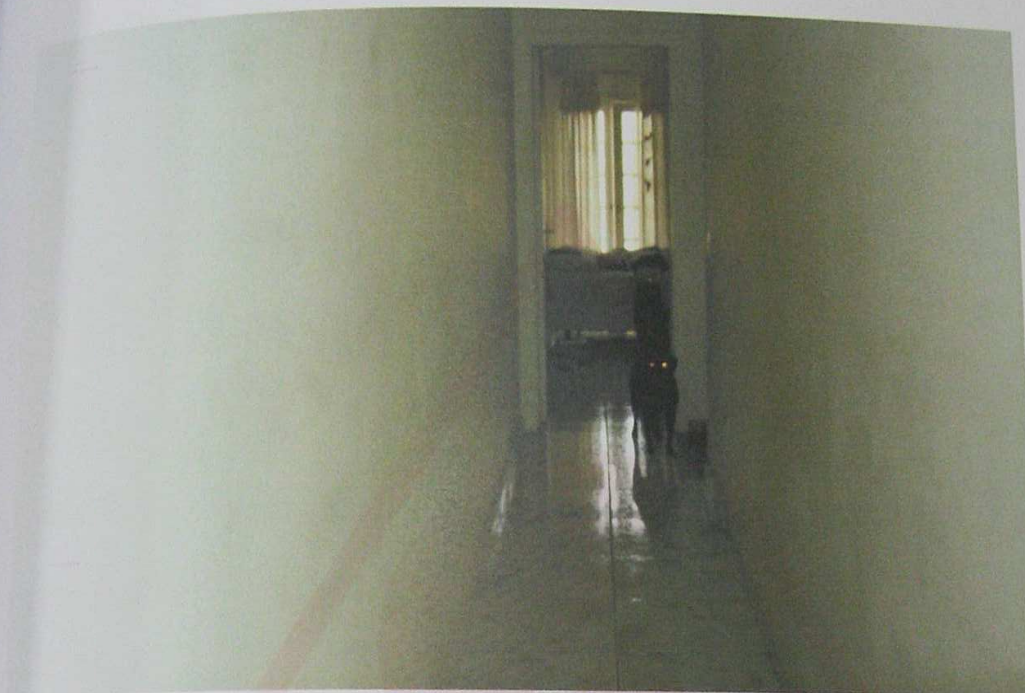


FOTO 10: CORREDOR DE DISTRIBUIÇÃO

ARRUDA SIMÕES Consultoria, Avaliações & Perícias S/S Ltda
Rua Paes de Araújo, 155 - cj. 3 - Itaim Bibi - CEP 04531-090 - São Paulo - SP - Fone: (11) 3079 4633 - Fax (11) 3079 4805
arrudasimoes@arrudasimoes.com.br www.arrudasimoes.com.br

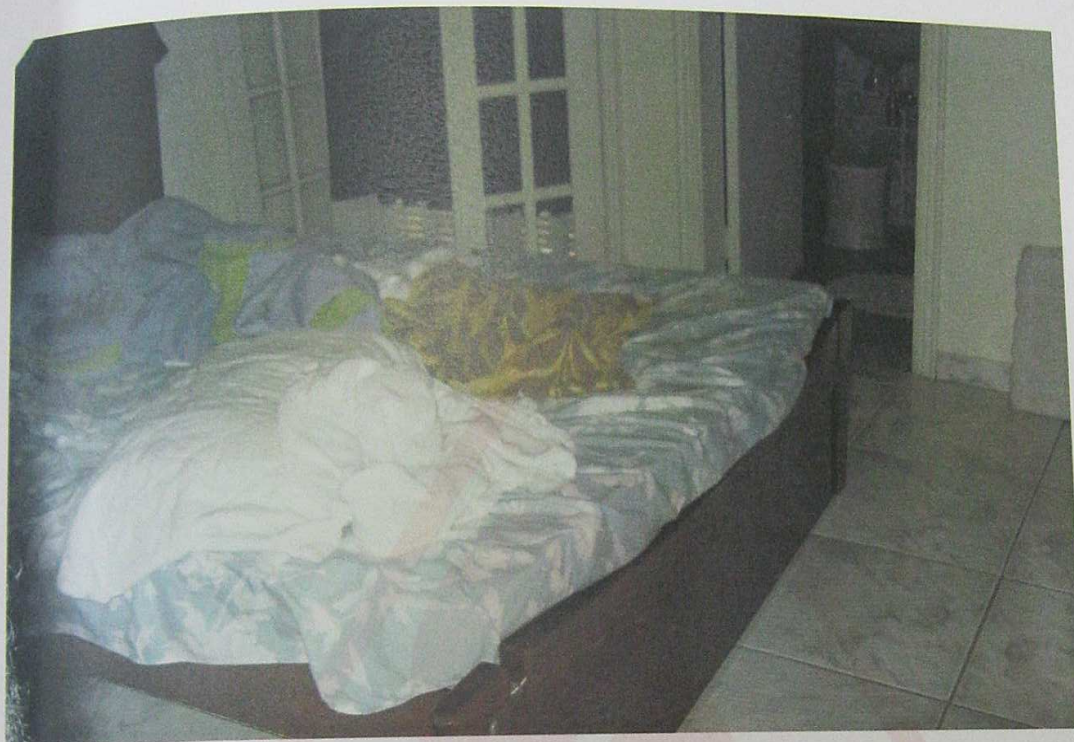


FOTO 11: SUITE 1



FOTO 12: BANHO 1

44L
WJ

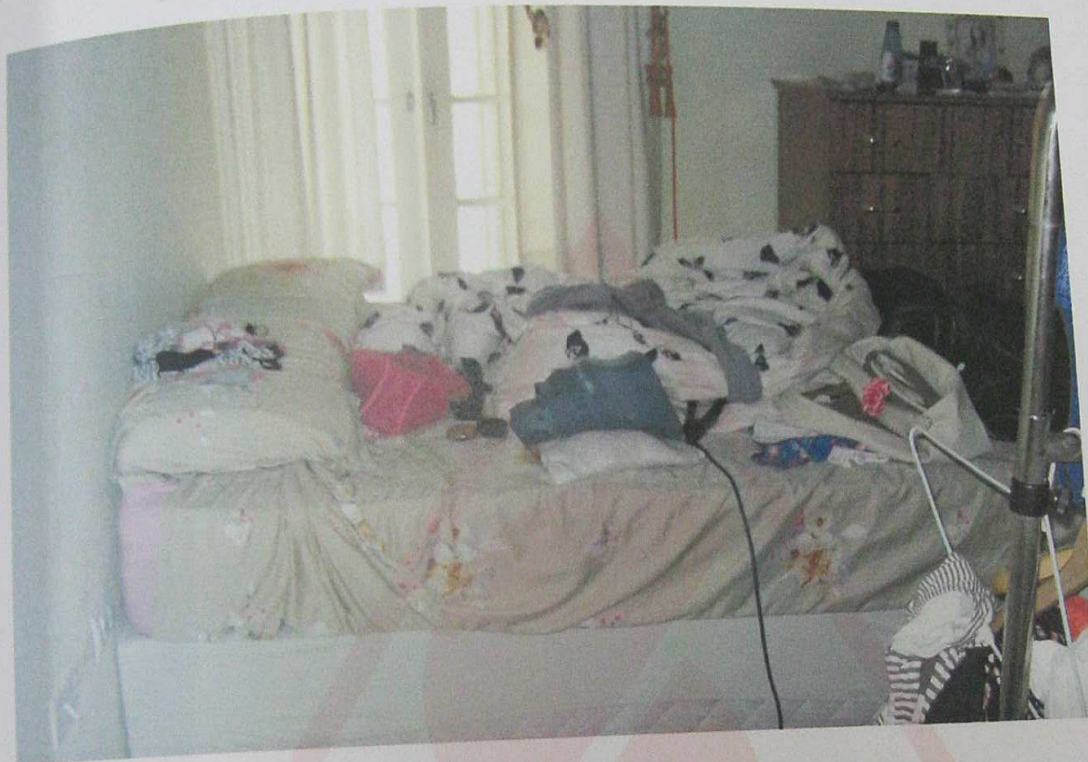


FOTO 13: SUITE 2

442
W



FOTO 14: BANHO 2



443
W

- 19 -



FOTO 15: SUITE 3

445
WJ

- 20 -



FOTO 16: BANHO 3



ARRUDA SIMÕES

446
wy

- 21 -



FOTO 17: COZINHA

ARRUDA SIMÕES Consultoria, Avaliações & Perícias S/S Ltda
Rua Paes de Araújo, 155 - cj. 3 - Itaim Bibi - CEP 04531-090 - São Paulo - SP - Fone: (11) 3079 4633 - Fax (11) 3079 4805
www.arrudasimoes.com.br
arrudasimoes@arrudasimoes.com.br

447
M

- 22 -



FOTO 18: ÁREA DE SERVIÇO



448
ky

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, apresentando para a Rua Professor Alpino outra o índice fiscal 4.

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.



449
WJ

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.

- 24 -

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

FATOR DE OBSOLESCÊNCIA: Avaliação da correlação entre fatores de depreciação da edificação avalianda e dos comparativos em função do 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:

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

R = Coeficiente residual correspondente ao padrão

K = Coeficiente de Ross/Heideck

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

ARRUDA SIMÕES Consultoria, Avaliações & Perícias S/S Ltda

Rua Paes de Araújo, 155 - cj. 3 - Itaim Bibi - CEP 04531-090 - São Paulo - SP - Fone: (11) 3079 4633 - Fax (11) 3079 4805
arrudasimoes@arrudasimoes.com.br **TABELA 1** www.arrudasimoes.com.br

CLASSE	TIPO	PADRÃO	VIDA REFERENCIAL -	VALOR RESIDUAL
--------	------	--------	--------------------	----------------



ARRUDA SIMÕES

450
uf

- 25 -

			"I _r " - (anos)	"R" - (%)
RESIDENCIAL	BARRACO	RÚSTICO	5	
		SIMPLES	10	0
	CASA	RÚSTICO	60	0
		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 26 anos, de modo que a idade em percentual da vida referencial corresponde a 0,28 ou 28 %.



ARRUDA SIMÕES

451
WJ

O estado de conservação da edificação será classificado de acordo com a graduação que consta do quadro A, a seguir: - 26 -

QUADRO A

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

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

ARRUDA SIMÕES Consultoria, Avaliações & Perícias S/S Ltda

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

arrudasimoes@arrudasimoes.com.br

www.arrudasimoes.com.br



452
48

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. - 27 -

TABELA 2

L _e /L _r *100%	ESTADO DE CONSERVAÇÃO							
	a	b	c	d	e	f	g	h
2	0,990	0,987	0,965	0,910	0,811	0,661		
4	0,979	0,976	0,954	0,900	0,802	0,654	0,469	0,246
6	0,968	0,965	0,944	0,890	0,793	0,647	0,464	0,243
8	0,957	0,954	0,933	0,880	0,784	0,639	0,459	0,240
10	0,945	0,942	0,921	0,869	0,774	0,631	0,454	0,237
12	0,933	0,930	0,909	0,858	0,764	0,623	0,448	0,234
14	0,920	0,917	0,897	0,846	0,753	0,615	0,442	0,231
16	0,907	0,904	0,884	0,834	0,743	0,615	0,436	0,228
18	0,894	0,891	0,871	0,822	0,732	0,606	0,430	0,225
20	0,880	0,877	0,858	0,809	0,721	0,597	0,424	0,222
22	0,866	0,863	0,844	0,796	0,709	0,588	0,417	0,218
24	0,851	0,848	0,830	0,782	0,709	0,578	0,410	0,215
26	0,836	0,833	0,815	0,768	0,685	0,568	0,403	0,211
28	0,821	0,818	0,800	0,755	0,672	0,558	0,396	0,207
30	0,805	0,802	0,785	0,740	0,659	0,548	0,389	0,204
32	0,789	0,786	0,769	0,725	0,646	0,538	0,382	0,200
34	0,772	0,770	0,753	0,710	0,632	0,527	0,374	0,196
36	0,755	0,753	0,736	0,694	0,618	0,516	0,366	0,191
38	0,738	0,736	0,719	0,678	0,604	0,504	0,358	0,187
40	0,712	0,710	0,694	0,654	0,604	0,493	0,350	0,183
42	0,701	0,699	0,683	0,644	0,583	0,476	0,337	0,177
44	0,683	0,681	0,666	0,628	0,574	0,468	0,332	0,174
46	0,664	0,662	0,647	0,610	0,559	0,456	0,324	0,169
48	0,645	0,643	0,629	0,593	0,544	0,444	0,315	0,165
50	0,625	0,623	0,609	0,574	0,528	0,431	0,306	0,160
52	0,605	0,603	0,590	0,556	0,512	0,418	0,296	0,155
54	0,584	0,582	0,569	0,537	0,495	0,404	0,287	0,150
56	0,563	0,561	0,549	0,517	0,478	0,390	0,277	0,145
58	0,542	0,540	0,528	0,498	0,461	0,376	0,267	0,140
60	0,512	0,510	0,499	0,471	0,444	0,362	0,257	0,134
62	0,498	0,496	0,485	0,458	0,444	0,342	0,243	0,127
64	0,475	0,473	0,463	0,437	0,419	0,333	0,236	0,124
66	0,452	0,451	0,441	0,415	0,408	0,317	0,225	0,118
68	0,429	0,428	0,418	0,394	0,389	0,302	0,214	0,112
70	0,405	0,404	0,395	0,372	0,370	0,287	0,203	0,106
72	0,378	0,377	0,368	0,347	0,351	0,271	0,192	0,100
74	0,356	0,355	0,347	0,327	0,332	0,253	0,179	0,094
76	0,331	0,330	0,323	0,304	0,322	0,238	0,169	0,088
78	0,306	0,305	0,298	0,281	0,302	0,221	0,157	0,082
80	0,280	0,279	0,273	0,257	0,271	0,204	0,145	0,076
82	0,254	0,253	0,248	0,233	0,252	0,187	0,133	0,069
84	0,227	0,226	0,221	0,209	0,229	0,170	0,120	0,063
86	0,200	0,200	0,195	0,184	0,208	0,152	0,108	0,056
88	0,173	0,172	0,169	0,159	0,186	0,134	0,095	0,050
90	0,145	0,145	0,141	0,133	0,164	0,116	0,082	0,043
92	0,117	0,117	0,114	0,108	0,142	0,097	0,069	0,036
94	0,088	0,088	0,086	0,081	0,119	0,078	0,055	0,029
96	0,059	0,059	0,058	0,054	0,096	0,059	0,042	0,022
98	0,030	0,030	0,029	0,028	0,072	0,039	0,028	0,015
100	0,000	0,000	0,000	0,000	0,025	0,020	0,014	0,007
					0,000	0,000	0,000	0,000



453
uj

Deste modo o coeficiente K, resultante da aplicação da entrada do item "c" com percentual de "28", corresponde a 0,80. Assim sendo o coeficiente de depreciação FOC, equivale ao seguinte montante.

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

$$FOC = 0,20 + x (1 - 0,20)$$

$$FOC = 0,840$$

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.



454
WJ

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

- 29 -

DADOS DA FICHA 1

NÚMERO DA PESQUISA: SAO PAULO - SP - 2014 UTILIZADO DATA DA PESQUISA: 17/2/2014
 SETOR: 123 QUADRA: 050 ÍNDICE DO LOCAL: 450,25 CHAVE GEOGRÁFICA:

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO: RUA ALÍPIO DUTRA NÚMERO: 254
 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 IV A CABO

DADOS DO TERRENO

ÁREA (Ar) m²: 150,00 TESTADA - (ct) m: 5,00 PROF. EQUÍV. (Pe): 30,00
 ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO: Regular ESQUINA: Não
 TOPOGRAFIA: plano
 CONSISTÊNCIA: seco

DADOS DA BENFEITORIA

TIPO DA EDIFICAÇÃO: Casa USO DA EDIFICAÇÃO: Residencial ÁREA CONSTRUÍDA m²: 150,00
 PADRÃO CONSTR.: casa médio (-) CONSERVAÇÃO: d - entre regular e reparos simples
 COEF. DE PADRÃO: 1,212 IDADE REAL: 30 anos COEF. DE DEP. (k): 0,710 CUSTO BASE (R\$): 0,00
 VAGAS: 0 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 DO IMÓVEL m²: 300.000,00
 IMOBILIÁRIA: IMOBILIÁRIA ALCANCE
 CONTATO: SR. MANOEL TELEFONE: (11)-37499392
 OBSERVAÇÃO:
 OFERTAS EM REIAS

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc: 0,00	FT ADICIONAL 01: 0,00	VALOR UNITÁRIO: 1.800,00
OBSOLESCÊNCIA Fobs: 193,18	FT ADICIONAL 02: 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO: 2.148,23
PADRÃO Fp: 155,05	FT ADICIONAL 03: 0,00	VARIAÇÃO: 1.1935
VAGAS 0,00	FT ADICIONAL 04: 0,00	
	FT ADICIONAL 05: 0,00	
	FT ADICIONAL 06: 0,00	



ARRUDA SIMÕES

453
WJ

- 30 -

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 2

NÚMERO DA PESQUISA: SAO PAULO - SP - 2014 UTILIZADO DATA DA PESQUISA: 17/2/2014
 SETOR: 123 QUADRA: 05 ÍNDICE DO LOCAL: 380,15 CHAVE GEOGRÁFICA:

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO: RUA CLAUDIO FRANCHI NÚMERO: 325
 COMP.: BARRO: CIDADE: SAO PAULO - SP
 CEP: UF: SP

DADOS DA REGIÃO

MELHORAMENTOS:

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

DADOS DO TERRENO

ÁREA (A) M²: 150,00 TESTADA - (cf) m: 5,00 PROF. EQUIV. (Pe): 30,00
 ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO: Regular ESQUINA: Não
 TOPOGRAFIA: plano
 CONSISTÊNCIA: seco

DADOS DA BENFEITORIA

TIPO DA EDIFICAÇÃO: Casa USO DA EDIFICAÇÃO: Residencial ÁREA CONSTRUÍDA M²: 150,00
 PADRÃO CONSTR.: casa médio CONSERVAÇÃO: c - regular
 COEF. DE PADRÃO: 1,390 IDADE REAL: 25 anos COEF. DE DEP. (k): 0,790 CUSTO BASE (R\$): 0,00
 VAGAS: 0 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 DO IMÓVEL M²: 350.000,00
 MOBILIÁRIA: PATAMAR IMOVEIS TELEFONE: (11)-21010800
 CONTATO: SR. MARIO
 OBSERVAÇÃO:
 OFERTAS EM REAIS

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc:	0,00	FT ADICIONAL 01: 0,00
OBSOLESCÊNCIA Fobs:	74,96	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: 2.100,00
		HOMOGENEIZAÇÃO: 2.174,96
		VARIAÇÃO: 1,0357



ARRUDA SIMÕES

456
W

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

- 31 -

DADOS DA FICHA 3

NÚMERO DA PESQUISA: SAO PAULO - SP - 2014
SETOR: 123 QUADRA: 052 ÍNDICE DO LOCAL: 380,15 UTILIZADO DATA DA PESQUISA: 17/2/2014
CHAVE GEOGRÁFICA:

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO: RUA CLAUDIO FRANCHI NÚMERO: 790
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 (A_t) m²: 125,00 TESTADA - (ct) m: 5,00 PROF. EQUIV. (Pe): 25,00
ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO: Regular ESQUINA: Não
TOPOGRAFIA: plano
CONSISTÊNCIA: seco

DADOS DA BENFEITORIA

TIPO DA EDIFICAÇÃO: Casa USO DA EDIFICAÇÃO: Residencial ÁREA CONSTRUIDA m²: 125,00
PADRÃO CONSTR.: casa médio (+) CONSERVAÇÃO: c - regular
COEF. DE PADRÃO: 1,560 IDADE REAL: 35 anos COEF. DE DEP. (R): 0,687 CUSTO BASE (R\$): 0,00
VAGAS: 0 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 DO IMÓVEL m²: 320.000,00
MOBILIÁRIA: COELHO DA FONSECA TELEFONE: (11)-37456000
CONTATO: SR. CELSO
OBSERVAÇÃO:
OFERTAS EM REAIS

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc: 0,00	FT ADICIONAL 01: 0,00	VALOR UNITÁRIO: 2.304,00
OBSOLESCÊNCIA Fobs: 301,83	FT ADICIONAL 02: 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO: 2.451,64
PADRÃO Fp: -154,19	FT ADICIONAL 03: 0,00	VARIAÇÃO: 1.0641
VAGAS 0,00	FT ADICIONAL 04: 0,00	
	FT ADICIONAL 05: 0,00	
	FT ADICIONAL 06: 0,00	



457
WJ

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 4
 NÚMERO DA PESQUISA: SAO PAULO - SP - 2014 UTILIZADO DATA DA PESQUISA: 17/2/2014
 SETOR: 123 QUADRA: 051 ÍNDICE DO LOCAL: 3.850,15 CHAVE GEOGRÁFICA:

DADOS DA LOCALIZAÇÃO
 ENDEREÇO: RUA CLAUDIO FRANCHI NÚMERO: 811
 COMP.: BARRO: 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: 150,00 TESTADA - (ct) m: 5,00 PROF. EQUIV. (Pe): 30,00
 ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO: Regular ESQUINA: Não
 TOPOGRAFIA: plano
 CONSISTÊNCIA: seco

DADOS DA BENFEITORIA
 TIPO DA EDIFICAÇÃO: Casa USO DA EDIFICAÇÃO: Residencial ÁREA CONSTRUÍDA m²: 150,00
 PADRÃO CONSTR.: casa médio CONSERVAÇÃO: c - regular
 COEF. DE PADRÃO: 1,390 IDADE REAL: 25 anos COEF. DE DEP. (K): 0,790 CUSTO BASE (R\$): 0,00
 VAGAS: 0 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 DO IMÓVEL m²: 340.000,00
 IMOBILIÁRIA: LAFRAN IMOVEIS TELEFONE: (11)-37446041
 CONTATO: SR. MARCIO
OBSERVAÇÃO:
 OFERTAS EM REIAS

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO			
FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO	
LOCALIZAÇÃO Floc:	0,00	FT ADICIONAL 01:	0,00
OBSOLESCÊNCIA Fobs:	72,82	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:	2.040,00
		HOMOGENEIZAÇÃO:	2.112,82
		VARIAÇÃO:	1.0357



458
W

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

- 33 -

DADOS DA FICHA 5

NÚMERO DA PESQUISA: SAO PAULO - SP - 2014
 SETOR: 123 QUADRA: 051 ÍNDICE DO LOCAL: 450,25 UTILIZADO DATA DA PESQUISA: 17/2/2014
 CHAVE GEOGRÁFICA:

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO: RUA JOSE MARIA DA SILVA PARANHOS
 COMP.: BARRO: NÚMERO: 520
 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 (A_T) M²: 150,00 TESTADA - (ct) m: 5,00 PROF. EQUIV. (Pe): 30,00
 ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO: Regular ESQUINA: Não
 TOPOGRAFIA: plano
 CONSISTÊNCIA: seco

DADOS DA BENFEITORIA

TIPO DA EDIFICAÇÃO: Casa USO DA EDIFICAÇÃO: Residencial ÁREA CONSTRUIDA M²: 150,00
 PADRÃO CONSTR.: casa médio (-) CONSERVAÇÃO: c - regular
 COEF. DE PADRÃO: 1,212 IDADE REAL: 25 anos COEF. DE DEP. (%): 0,791 CUSTO BASE (R\$): 0,00
 VAGAS: 0 PAVIMENTOS: 0 VALOR ARBITRADO: 0,00
 VALOR CALCULADO: 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 DO IMÓVEL M²: 330.000,00
 IMOBILIÁRIA: LAURIERE IMOVEIS TELEFONE: (11)-37445501
 CONTATO: SR. MARCOS
 OBSERVAÇÃO:
 OFERTAS EM REAIS

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc: 0,00	FT ADICIONAL 01: 0,00	VALOR UNITÁRIO: 1.980,00
OBSOLESCÊNCIA Fobs: 69,09	FT ADICIONAL 02: 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO: 2.219,64
PADRÃO Fp: 170,55	FT ADICIONAL 03: 0,00	VARIAÇÃO: 1,1210
VAGAS 0,00	FT ADICIONAL 04: 0,00	
	FT ADICIONAL 05: 0,00	
	FT ADICIONAL 06: 0,00	



ARRUDA SIMÕES

459
W

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

- 34 -

DADOS DA FICHA 6

NÚMERO DA PESQUISA: SAO PAULO - SP - 2014

SETOR: 123

QUADRA: 051

ÍNDICE DO LOCAL: 420,25

UTILIZADO DATA DA PESQUISA: 17/2/2014
CHAVE GEOGRÁFICA:

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO: RUA JOSÉ MARIA DA SILVA PARANHOS

COMP.:

UF: SP

BAIRRO:

NÚMERO: 850
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 (M²) M²: 125,00 TESTADA - (cf) m: 5,00 PROF. EQUIV. (Pe): 25,00
ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO: Regular ESQUINA: Não
TOPOGRAFIA: plano
CONSISTÊNCIA: seco

DADOS DA BENEFEITARIA

TIPO DA EDIFICAÇÃO: Casa USO DA EDIFICAÇÃO: Residencial ÁREA CONSTRUÍDA M²: 125,00
PADRÃO CONSTR.: casa médio CONSERVAÇÃO: d - entre regular e reparos simples
COEF. DE PADRÃO: 1,390 IDADE REAL: 30 anos COEF. DE DEP. (K): 0,710 CUSTO BASE (R\$): 0,00
VAGAS: 0 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 DO IMÓVEL M²: 300.000,00
MOBILIÁRIA: LAFRAN IMOVEIS TELEFONE: (11)-27654040
CONTATO: SR. MARCIO
OBSERVAÇÃO:
OFERTAS EM REAIS

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc: 0,00	FT ADICIONAL 01: 0,00	VALOR UNITÁRIO: 2.160,00
OBSOLESCÊNCIA Fobs: 231,82	FT ADICIONAL 02: 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO: 2.391,82
PADRÃO Fp: 0,00	FT ADICIONAL 03: 0,00	VARIAÇÃO: 1,1073
VAGAS 0,00	FT ADICIONAL 04: 0,00	
	FT ADICIONAL 05: 0,00	
	FT ADICIONAL 06: 0,00	



ARRUDA SIMÕES

460
WJ

- 35 -

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: BANCO SAFRA S/A

DATA: 18/2/2014

EDIFICAÇÃO VALORES DE VENDA: IBAPE-SP - 2014 - SAO PAULO - SP

FATOR OFERTA/TRANSAÇÃO: 0,9

PARCELA DE BENFEITORIA: 0,6

OBSERVAÇÃO:

FATORES

FATOR	ÍNDICE
<input type="checkbox"/> Localização	Idade 20
<input checked="" type="checkbox"/> Obsolescência	Estado de Conservação C - REGULAR
<input checked="" type="checkbox"/> Padrão	casa médio
<input type="checkbox"/> Vagas	Vagas 2
	Acréscimo 0

Analisando o modelo, verificamos que a utilização do fator de obsolescência, apresenta o menor coeficiente de variação, correspondente a 3,88%.

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.



46 L
WY

3.2.2.- VERIFICAÇÃO DO SANEAMENTO DA AMOSTRA

- 36 -

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

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

MATRIZ DE UNITÁRIOS

Núm.	Endereço	Valor Unitário	Homogeneização	Variação
<input checked="" type="checkbox"/> 1	RUA ALIPIO DUTRA ,254	1.800,00	2.148,23	1,1935
<input checked="" type="checkbox"/> 2	RUA CLAUDIO FRANCHI ,325	2.100,00	2.174,96	1,0357
<input checked="" type="checkbox"/> 3	RUA CLAUDIO FRANCHI ,790	2.304,00	2.451,64	1,0641
<input checked="" type="checkbox"/> 4	RUA CLAUDIO FRANCHI ,811	2.040,00	2.112,82	1,0357
<input checked="" type="checkbox"/> 5	RUA JOSE MARIA DA SILVA PARANHOS ,520	1.980,00	2.219,64	1,1210
<input checked="" type="checkbox"/> 6	RUA JOSÉ MARIA DA SILVA PARANHOS ,850	2.160,00	2.391,82	1,1073

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.



462
WJ

3.2.3.- GRÁFICO DE DISPERSÃO

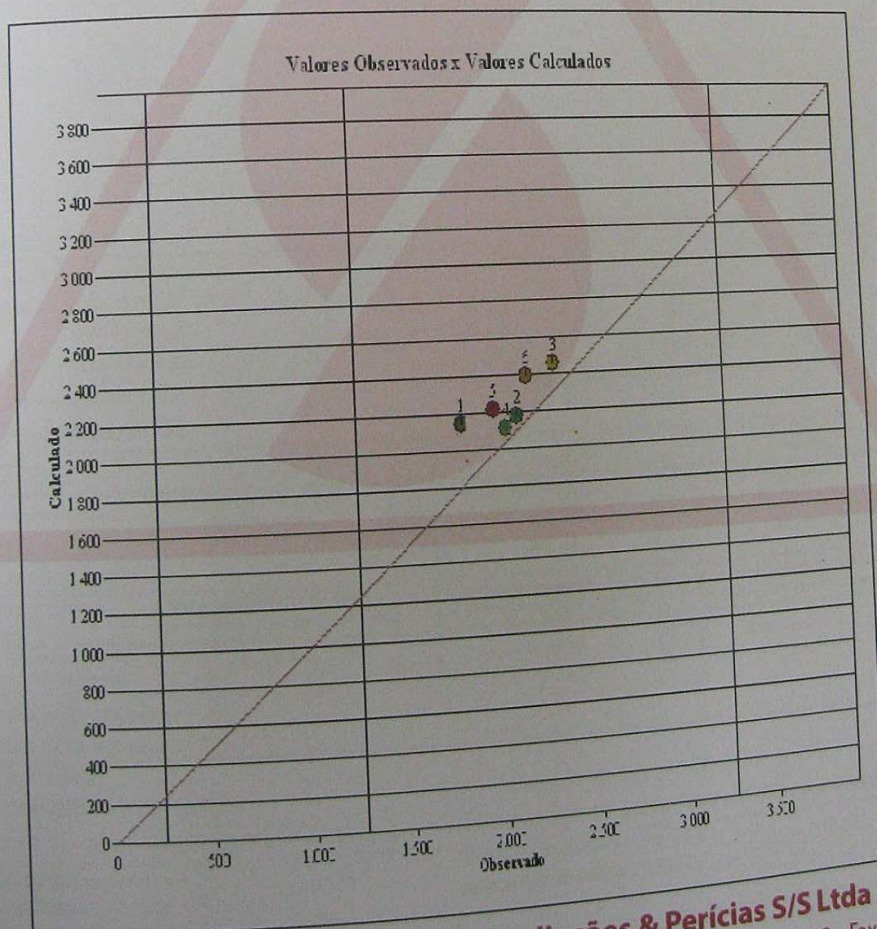
- 37 -

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

GRÁFICO DE DISPERSÃO

Núm.	X	Y
1	1.800,00	2.148,23
2	2.100,00	2.174,96
3	2.304,00	2.451,64
4	2.040,00	2.112,82
5	1.980,00	2.219,64
6	2.160,00	2.391,82

GRÁFICO DE DISPERSÃO





ARRUDA SIMÕES

463
WJ

3.2.4.- VALOR UNITÁRIO FINAL

- 38 -

Conforme resultados a seguir reproduzidos, apuramos o valor unitário médio saneado de R\$ 2.249,85 atingindo o grau de precisão III.

APRESENTAÇÃO DOS RESULTADOS

DADOS DO AVALIANDO

Local : RUA ALIPIO DUTRA 242 JARDIM MONTE KEMEL SAO PAULO - SP
 Tipo : Construção
 Cliente : BANCO SAFRA S/A X JOSE LUIZ DA SILVA CLEMENTE
 Área terreno m²: 150,00 Edificação m²: 150,00 Modalidade : Venda
 Distribuição espacial

Data : 18/2/2014

VALORES UNITÁRIOS

Média Unitários : 2.064,00
 Desvio Padrão : 170,55
 - 30% : 1.444,80
 + 30% : 2.683,20

Coefficiente de Variação : 8,2600

VALORES HOMOGENEIZADOS

Média Unitários : 2.249,85
 Desvio Padrão : 138,92
 - 30% : 1.574,90
 + 30% : 2.924,81

Coefficiente de Variação : 6,1700

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

Descrição	GRAU III		GRAU II		GRAU I		8
1 Carac. do imóvel avaliando	Completa quanto a todas variáveis analisadas	<input checked="" type="checkbox"/>	Completa qto aos fatores usados no tratamento	<input type="checkbox"/>	Adopção de situação paradigma	<input type="checkbox"/>	3
2 Quantidade mínima de dados de mercado usados	12	<input type="checkbox"/>	5	<input checked="" type="checkbox"/>	S	<input type="checkbox"/>	2
3 Identificação dos dados de mercado	Apresentação de inform ref a todas as caract dos dados analisados	<input type="checkbox"/>	Apresentação de inform ref a todas as caract dos dados analisados	<input checked="" type="checkbox"/>	Apresentação isoln ref a todas as caract dos dados ref aos fatores	<input type="checkbox"/>	2
4 Intervalo de ajuste de cada fator e p/ o conj de fatores	0,80 a 1,25	<input type="checkbox"/>	0,50 a 2,00	<input type="checkbox"/>	0,40 a 2,50 %a	<input checked="" type="checkbox"/>	1

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO: I

FORMAÇÃO DOS VALORES

MÉDIA SANEADA (R\$): 2.249,85
 VALOR UNITÁRIO (R\$/m²): 2.249,85000

INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Paradigma

INTERVALO MÍNIMO : 2.166,14
 INTERVALO MÁXIMO : 2.333,56

GRAU DE PRECISÃO

GRAU DE PRECISÃO: III

VALOR TOTAL (R\$): 337.477,50

INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Avaliando

INTERVALO MÍNIMO : 2.166,14
 INTERVALO MÁXIMO : 2.333,56

ARRUDA SIMÕES Consultoria, Avaliações & Perícias S/S Ltda
 Rua Paes de Araújo, 155 - cj. 3 - Itaim Bibi - CEP 04531-090 - São Paulo - SP - Fone: (11) 3079 4633 - Fax (11) 3079 4805
 arrudasimoes@arrudasimoes.com.br
 www.arrudasimoes.com.br



464
uf

3.3.- CÁLCULO DO VALOR DO IMÓVEL

- 39 -

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

$$Vi = Abi \times Vu, \text{ onde:}$$

Vi = Valor do imóvel

Abi = Área construída: 150,00 m²

Vu = Valor unitário: R\$ 2.249,85/m²

Substituindo e calculando, vem:

$$Vi = 150,00\text{m}^2 \times \text{R}\$ 2.249,85/\text{m}^2$$

$Vi = \text{R}\$ 337.477,50$ equivalendo a R\$ 337.500,00 redondos.

(TREZENTOS E TRINTE E SETE MIL E QUINHENTOS REAIS)

O valor é válido para fevereiro de 2014.



465
WJ

3.4.- VALOR DA COTA PENHORADA

- 40 -

O valor da cota penhorada do imóvel corresponde ao seguinte:

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

V_{cp} = Valor da cota penhorada

V_i = Valor do imóvel: R\$ 337.500,00

C_p = Cota penhorada do imóvel: 100%

Substituindo e calculando, vem:

$$V_{cp} = R\$ 337.500,00 \times 1,00$$

$$V_{cp} = R\$ 337.500,00$$

(TREZENTOS E TRINTA E SETE MIL E QUINHENTOS REAIS)

O valor é válido para fevereiro de 2.014.



466
WJ

4.- ENCERRAMENTO

- 41 -

O presente laudo está impresso em 41(quarenta e uma) folhas somente no anverso, estando esta última datada e assinada.

Segue em anexo:

ANEXO 1: Localização do Imóvel.

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

São Paulo, 18 de fevereiro de 2.014.

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



ARRUDA SIMÕES

467
MS



ANEXO 1

ARRUDA SIMÕES Consultoria, Avaliações & Perícias S/S Ltda

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

arrudasimoes@arrudasimoes.com.br

www.arrudasimoes.com.br

