



382

EXMO. SR. DR. JUIZ DE DIREITO DA 7ª VARA CÍVEL
DE SANTANA

PROCESSO: 0038268-58.2002.8.26.0001
CONTROLE: (002366/02)

18 ABR 2017

481 7 F596.17.AM12726-2 174417 1553 146

FERNANDO FLÁVIO DE ARRUDA SIMÕES,
engenheiro, perito judicial, nomeado nos autos da ação **EXECUÇÃO DE
TÍTULO** ajuizada por **WALDEMIR TUÃO** contra **KATIA REGINA
FERREIRA MOREIRA**, tendo realizado todos os estudos e diligências
atinentes ao caso, vem mui respeitosamente apresentar o seguinte

LAUDO AVALIATÓRIO

ARRUDA SIMÕES Consultoria, Avaliações & Perícias

R. Pais de Araújo, 155 - c. 3 - CEP 04531-090 - Itaim Bibi - Tel: (11) 3079.4633
site: www.arrudasimoes.com.br - e-mail: arrudasimoes@arrudasimoes.com.br

DESDE 1987



1.- PRELIMINARES

O presente laudo objetiva a determinação do valor de mercado do imóvel situado na Rua Antonio de Arzão nº 118, no bairro Cangaíba registrado sob nº 2220 perante o 17º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo e penhorado às fls. 352 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 Antonio de Arzão nº 118, no bairro Cangaíba, setor 060 quadra 019 da Planta Genérica de Valores elaborado pela Municipalidade de São Paulo.

A Rua Antonio de Arzão é provida de todos os melhoramentos públicos essenciais, estando localizada nas proximidades da Avenida Cangaíba.

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



384
0

2.2.- TERRENO

- 3 -

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

FRENTE: 10,00 m

LADO DIREITO: 40,00 m

LADO ESQUERDO: 40,00 m

FUNDOS: 10,00 m

ÁREA: 400,0m²

2.3.- BENFEITORIAS

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

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

2 DORMITÓRIOS: Piso cerâmica paredes revestidas em pintura látex sobre massa corrida; forro de laje; esquadria de ferro com vidro liso.



385
r

- 4 -

BANHEIRO: 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.

A edificação apresenta área construída total de 160,00m².

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 1.2.5 Padrão Médio.

A vida útil da edificação corresponde a 70 anos, possuindo o imóvel a idade estimada de 30 anos, de modo que a idade em percentual da vida referencial corresponde a 0,42 ou 42%.

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

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



FOTO 1: RUA ANTONIO DE ARZÃO DE FRENTE AO IMÓVEL.



FOTO 2: RUA ANTONIO DE ARZÃO EM SENTIDO CONTRÁRIO.



FOTO 3: FACHADA DO IMÓVEL.



FOTO 4: GARAGEM.



FOTO 5: SALA DE ESTAR.



FOTO 6: COPA.



FOTO 7: DORMITÓRIO.



FOTO 8: DORMITÓRIO.



FOTO 9: CLOSET.



FOTO 10: BANHO.



FOTO 11: COZINHA.



FOTO 12: ÁREA DE SERVIÇO.



FOTO 13: ÁREA INTERNA INFERIOR.

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 Rua Antonio de Arzão o índice fiscal 580,25.

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.



400
+

- 19 -

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

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

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

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

R. Pais de Araújo, 155 - c. 3 - CEP 04531-090 - Itaim Bibi - Tel: (11) 3079.4633
site: www.arrudasimoes.com.br - e-mail: arrudasimoes@arrudasimoes.com.br

DESDE 1987



TABELA 1

CLASSE	TIPO	PADRÃO	VIDA REFERENCIAL - "L" (anos)	VALOR RESIDUAL - "R" - (%)
RESIDENCIAL	BARRACO	RÚSTICO	5	0
		SIMPLES	12	0
	CASA	RÚSTICO	60	20
		PROLETÁRIO	60	20
		ECONÔMICO	70	20
		SIMPLES	70	20
		MÉDIO	70	20
		SUPERIOR	70	20
		FINO	80	20
		LUXO	80	20
	APARTAMENTO	ECONÔMICO	60	20
		SIMPLES	60	20
		MÉDIO	60	20
		SUPERIOR	60	20
		FINO	80	20
		LUXO	80	20
COMERCIAL	ESCRITÓRIO	ECONÔMICO	70	20
		SIMPLES	70	20
		MÉDIO	60	20
		SUPERIOR	60	20
		FINO	80	20
		LUXO	80	20
	GALPÕES	RÚSTICO	60	20
		SIMPLES	60	20
		MÉDIO	60	20
		SUPERIOR	60	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 30 anos, de modo que a idade em percentual da vida referencial corresponde a 0,42 ou 42%.

ARRUDA SIMÕES Consultoria, Avaliações & Perícias

R. Pals de Araújo, 155 - c. 3 - CEP 04531-090 - Itaim Bibi - Tel: (11) 3079.4633
 site: www.arrudasimoes.com.br - e-mail: arrudasimoes@arrudasimoes.com.br

DESDE 1987

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 reparos de fissuras e trincas localizadas e superficiais e pintura interna e externa.
e	Necessitando de reparos simples	18,10	Edificação cujo estado geral possa ser recuperado com pintura interna e externa, após reparos de fissuras e trincas superficiais generalizadas, sem recuperação do sistema estrutural. Eventualmente, revisão do sistema hidráulico e elétrico.
f	Necessitando de reparos de simples a importantes	33,20	Edificação cujo estado geral possa ser recuperado com pintura interna e externa, após reparos de fissuras e trincas, com estabilização e/ou recuperação localizada do sistema estrutural. As instalações hidráulicas e elétricas possam ser restauradas mediante a revisão e com substituição eventual de algumas peças desgastadas naturalmente. Eventualmente possa ser necessária a substituição dos revestimentos de pisos e paredes, de um, ou de outro cômodo. Revisão da impermeabilização ou substituição de telhas da cobertura.
g	Necessitando de reparos importantes	52,60	Edificação cujo estado geral possa ser recuperado com pintura interna e externa, com substituição de panos de regularização da alvenaria, reparos de fissuras e trincas, com estabilização e/ou recuperação de grande parte do sistema estrutural. As instalações hidráulicas e elétricas possam ser restauradas mediante a substituição das peças aparentes. A substituição dos revestimentos de pisos e paredes, da maioria dos cômodos, se faz necessária. Substituição ou reparos importantes na impermeabilização ou no telhado.
h	Necessitando de reparos importantes a edificação sem valor	75,20	Edificação cujo estado geral seja recuperado com estabilização e/ou recuperação do sistema estrutural, substituição da regularização da alvenaria, reparos de fissuras e trincas. Substituição das instalações hidráulicas e elétricas. Substituição dos revestimentos de pisos e paredes. Substituição da impermeabilização ou do telhado.
i	Sem valor	100,00	Edificação em estado de ruína.

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

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

TABELA 2

L.V.*100%	ESTADO DE CONSERVAÇÃO							
	a	b	c	d	e	f	g	h
2	0,990	0,987	0,984	0,980	0,977	0,974	0,970	0,966
4	0,979	0,976	0,973	0,969	0,966	0,963	0,959	0,955
6	0,968	0,965	0,962	0,958	0,955	0,952	0,948	0,944
8	0,957	0,954	0,951	0,947	0,944	0,941	0,937	0,933
10	0,945	0,942	0,939	0,935	0,932	0,929	0,925	0,921
12	0,933	0,930	0,927	0,923	0,920	0,917	0,913	0,909
14	0,920	0,917	0,914	0,910	0,907	0,904	0,900	0,896
16	0,907	0,904	0,901	0,897	0,894	0,891	0,887	0,883
18	0,894	0,891	0,888	0,884	0,881	0,878	0,874	0,870
20	0,880	0,877	0,874	0,870	0,867	0,864	0,860	0,856
22	0,866	0,863	0,860	0,856	0,853	0,850	0,846	0,842
24	0,851	0,848	0,845	0,841	0,838	0,835	0,831	0,827
26	0,836	0,833	0,830	0,826	0,823	0,820	0,816	0,812
28	0,821	0,818	0,815	0,811	0,808	0,805	0,801	0,797
30	0,805	0,802	0,799	0,795	0,792	0,789	0,785	0,781
32	0,789	0,786	0,783	0,779	0,776	0,773	0,769	0,765
34	0,772	0,770	0,767	0,763	0,760	0,757	0,753	0,750
36	0,755	0,752	0,749	0,745	0,742	0,739	0,735	0,731
38	0,736	0,733	0,730	0,726	0,723	0,720	0,716	0,712
40	0,712	0,710	0,707	0,703	0,700	0,697	0,693	0,689
42	0,701	0,698	0,695	0,691	0,688	0,685	0,681	0,677
44	0,683	0,681	0,678	0,674	0,671	0,668	0,664	0,660
46	0,664	0,662	0,659	0,655	0,652	0,649	0,645	0,641
48	0,645	0,643	0,640	0,636	0,633	0,630	0,626	0,622
50	0,623	0,621	0,618	0,614	0,611	0,608	0,604	0,600
52	0,605	0,603	0,600	0,596	0,593	0,590	0,586	0,582
54	0,584	0,582	0,579	0,575	0,572	0,569	0,565	0,561
56	0,563	0,561	0,558	0,554	0,551	0,548	0,544	0,540
58	0,542	0,540	0,537	0,533	0,530	0,527	0,523	0,519
60	0,512	0,510	0,507	0,503	0,500	0,497	0,493	0,489
62	0,498	0,496	0,493	0,489	0,486	0,483	0,479	0,475
64	0,473	0,471	0,468	0,464	0,461	0,458	0,454	0,450
66	0,452	0,450	0,447	0,443	0,440	0,437	0,433	0,429
68	0,429	0,427	0,424	0,420	0,417	0,414	0,410	0,406
70	0,405	0,403	0,400	0,396	0,393	0,390	0,386	0,382
72	0,378	0,376	0,373	0,369	0,366	0,363	0,359	0,355
74	0,356	0,353	0,350	0,346	0,343	0,340	0,336	0,332
76	0,331	0,329	0,326	0,322	0,319	0,316	0,312	0,308
78	0,306	0,303	0,300	0,296	0,293	0,290	0,286	0,282
80	0,280	0,277	0,274	0,270	0,267	0,264	0,260	0,256
82	0,254	0,251	0,248	0,244	0,241	0,238	0,234	0,230
84	0,227	0,224	0,221	0,217	0,214	0,211	0,207	0,203
86	0,200	0,197	0,194	0,190	0,187	0,184	0,180	0,176
88	0,173	0,170	0,167	0,163	0,160	0,157	0,153	0,149
90	0,145	0,142	0,139	0,135	0,132	0,129	0,125	0,121
92	0,117	0,114	0,111	0,107	0,104	0,101	0,097	0,093
94	0,088	0,085	0,082	0,078	0,075	0,072	0,068	0,064
96	0,059	0,056	0,053	0,049	0,046	0,043	0,039	0,035
98	0,030	0,027	0,024	0,020	0,017	0,014	0,010	0,007
100	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000



- 23 -

Deste modo o coeficiente K, resultante da aplicação da entrada do item "c" com percentual de "42", corresponde a 0,683.

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

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

$$FOC = 0,20 + 0,683 \times (1 - 0,20)$$

$$FOC = 0,746$$

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 geoeconômica do imóvel avaliando, a seguir relacionados.

ARRUDA SIMÕES Consultoria, Avaliações & Perícias

R. Pais de Araújo, 155 - c. 3 - CEP 04531-090 - Itaim Bibi - Tel: (11) 3079.4633
site: www.arrudasimoes.com.br - e-mail: arrudasimoes@arrudasimoes.com.br

DESDE 1987



- 24 -

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 1

NÚMERO DA PESSOA: SÃO PAULO - SP - 2017

☒ ENDADO DATA DA PESSOA: 10/07/17

SITE: 119 QUADRA: 119 IMPLANT. LOCAL: 2017

CRISTO GEOGRÁFICA:

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO: RUA ANTONIO DE ARZÓ

NÚMERO: 21

COMP:

BARRIO:

CIDADE: SÃO PAULO - SP

CEP:

UF: SP

DADOS DA REGIÃO

MELHORAMENTOS:

☒ PAVIMENTAÇÃO ☒ REDE DE COLETA DE ESGOTO ☒ REDE DE DRENAGEM FÍSICA

☒ REDE DE GÁS ☒ REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA ☒ TV A CABO

DADOS DO TERRENO

ÁREA (A) m²:	214,00	ÁREA - (A) m²:	0,00	PERF. FORM. QUA:	21,00
ACESSIBILIDADE:	Zero	FORMATO:	Regular	ESQUINA:	Não
OROGRAFIA:	Plano				
CONDIÇÃO:	Não				

DADOS DA SINTEZITÓRIA

USO DA EDIFICAÇÃO: Casa USO DA EDIFICAÇÃO: Residência ÁREA CONSTRUIDA m²: 120,00

PADRÃO CONSTR. caso médio (*)

CONSERVAÇÃO: 4 - regular

COEF. DE PADRÃO: 1,000 (BASE REAL): 20 anos COEF. DE DEP. (%): 0,741 CUSTO BASE (R\$): 0,00

VAGAS: 2

FAVORITOS (%):

VALOR CALCULADO:

0,00

VALOR ARBITRADO:

0,00

FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL E1:	1,00	ADICIONAL E2:	1,00	ADICIONAL E3:	1,00
ADICIONAL E4:	1,00	ADICIONAL E5:	1,00	ADICIONAL E6:	1,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

NOMEIA: Orla VALOR DO IMÓVEL R\$ 280.000,00

IDENTIFICAÇÃO: A.P. ADRELI MÓVEIS

CONTATO: SR. ANTONIO

TELEFONE: (11) 43027036

RESERVAÇÃO:

OFERTA EM REAIS

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA ISAPE/SP		FATORES ADICIONAIS		VALORES / VARIAÇÃO	
LOCALIZAÇÃO Loc:	0,00	FI ADICIONAL E1:	0,00	VALOR UNITÁRIO:	2.850,00
OROGRAFIA Top:	0,00	FI ADICIONAL E2:	0,00	HOMOGENEIZAÇÃO:	2.891,37
		FI ADICIONAL E3:	0,00	VARIAÇÃO:	6,0331
PADRÃO tp:	-190,75	FI ADICIONAL E4:	0,00		
VAGAS	0,00	FI ADICIONAL E5:	0,00		
		FI ADICIONAL E6:	0,00		

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA

NÚMERO DA PESQUISA: SÃO PAULO - SP - 2017

SEXO: F/M QUADRA: 025 INÍCIO DO LOCAL: 300,25

VENDIDO DATA DA PESQUISA: 10/4/2017

CHAVE GEOGRÁFICA:

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO: RUA DO ARBITRIO

COMP:

FAVISO:

NÚMERO: 5H

CEP:

UF: SP

CIDADE: SÃO PAULO - SP

DADOS DA REGIÃO

MELHORAMENTOS:

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

DADOS DO TERRENO

ÁREA (M²) 130,00 TESTADA - (M) 2,00 PROF. FOM. (P%) 30,00
 ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO: Regular ESQUIMA: N50
 TOPOGRAFIA: plano
 CONDIÇÃO: seco

DADOS DA BENFEITORIA

BPO DA EDIFICAÇÃO: Casa

RPO DA EDIFICAÇÃO: Residencial

ÁREA CONSTRUIDA M²

130,00

PAREDE CONSTR: casa média (-)

CONSERVAÇÃO: c - regular

COEF. DE PADRÃO: 1,212

IDADE REAL: 30 anos

COEF. DE DEP. (%): 0,34

CUSTO BASE (R\$)

0,00

VAGAS: 2

PAVIMENTOS: 0

VALOR CALCULADO:

0,00

VALOR ARBITRADO:

0,00

FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL B1: 1,00

ADICIONAL B2: 1,00

ADICIONAL B3: 1,00

1,00

ADICIONAL B4: 1,00

ADICIONAL B5: 1,00

ADICIONAL B6: 1,00

1,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA: Compra

VALOR DO IMÓVEL M²: 350.000,00

IMOBILIÁRIA:

MÉMO MÓVEIS

CONTATO:

SR. CELSO

OBSERVAÇÃO:

TELEFONE: (11) 35857300

OFERTA EM REAIS

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Roc:	0,00	FI ADICIONAL B1: 0,00
OBSCURESCÊNCIA Fobs:	0,00	FI ADICIONAL B2: 0,00
PADRÃO Fp:	180,89	FI ADICIONAL B3: 0,00
VAGAS	0,00	FI ADICIONAL B4: 0,00
		FI ADICIONAL B5: 0,00
		FI ADICIONAL B6: 0,00
		VALOR UNITÁRIO: 2.100,00
		HOMOGENEIZAÇÃO: 2.290,89
		VARIAÇÃO: 1,0048

ARRUDA SIMÕES Consultoria, Avaliações & Perícias

R. Pais de Araújo, 155 - c. 3 - CEP 04531-090 - Itaim Bibi - Tel: (11) 3079.4633
site: www.arrudasimoes.com.br - e-mail: arrudasimoes@arrudasimoes.com.br
DESDE 1987



- 26 -

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 2

NÚMERO DA PESSOA: SÃO PAULO - SP - 2017

☒ VENDEDOR DATA DA PESSOA: 10/02/2017

SITIO: 149 QUADRA: 102 INSCRIÇÃO LOCAL: 58125

CHAVE GEOGRÁFICA:

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO: RUA DO GURUPI

NÚMERO: 211

CORREIO: 05000-000

CIDADE: SÃO PAULO - SP

CEP: 05000-000

DADOS DA REGIÃO

MELHORAMENTOS:

- ☒ PAVIMENTAÇÃO ☒ REDE DE COLETA DE ESGOTO ☒ REDE DE REMOÇÃO FÉRICA
☒ REDE DE GÁS ☒ REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA ☒ TV ACABO

DADOS DO TERRENO

ÁREA (M²) 1.51,00 TESTADA (M²) 0,00 PROJ. EGMC (Fe) 20,00
 ACESSE/ABRIL: Direta FORMATO: Regular EGMC: Não
 TOPOGRAFIA: Plano
 CONSISTÊNCIA: boa

DADOS DA BENFEITORIA

USO DA EDIFICAÇÃO: Casa USO DA EDIFICAÇÃO: Residencial ÁREA CONSTRUIDA M² 111,00
 PADRÃO CONSTR: casa média CONSERVAÇÃO: c - regular
 COEF. DE PADRÃO: 1,300 IDADE REAL: 20 anos COST. DE DEP. G: 0,740 CUSTO BASE (R\$) 8,00
 VAGAS: 2 PAVIMENTOS: 0
 VALOR CALCULADO: 0,00 VALOR ARBITRADO: 0,00

FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL B1: 1,00 ADICIONAL B2: 1,00 ADICIONAL B3: 1,00
 ADICIONAL B4: 1,00 ADICIONAL B5: 1,00 ADICIONAL B6: 1,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA: Oferta VALOR DO IMÓVEL M²: 295.000,00

ESPECIFICAÇÃO: FRAGA, MÓVEIS

CONTATO: SR. MARIO

TELEFONE: (11) 27912195

OBSERVAÇÃO:

OFERTA EM REAIS

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Loc:	0,00	FT ADICIONAL B1: 0,00
OBSCURIDADE Obs:	1,54	FT ADICIONAL B2: 0,00
PADRÃO Tp:	1,00	FT ADICIONAL B3: 0,00
VAGAS	0,00	FT ADICIONAL B4: 0,00
		FT ADICIONAL B5: 0,00
		FT ADICIONAL B6: 0,00
		VALOR UNITÁRIO: 2.291,89
		HOMOGENEIZAÇÃO: 2.394,83
		VARIAÇÃO: 1.0012

ARRUDA SIMÕES Consultoria, Avaliações & Perícias

R. Pais de Araújo, 155 - c. 3 - CEP 04531-090 - Itaim Bibi - Tel: (11) 3079.4633

site: www.arrudasimoes.com.br - e-mail: arrudasimoes@arrudasimoes.com.br

DESDE 1987



410
2

- 27 -

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA

NÚMERO DA PESQUISA: SÃO PAULO - SP - 2017

END: 140

SEABRA: 100

ÍNDICE DO LOCAL: 200,00

☒ VIZADO DATA DA PESQUISA: 16/02/17

CHAVE FIDEJURADA:

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO: RUA DOS SACANOS

CORR:

BARRIO:

NÚMERO: 574

CIDADE: SÃO PAULO - SP

CEP:

UF: SP

DADOS DA REGIÃO

MELHORAMENTOS:

☐ PAVIMENTAÇÃO ☒ REDE DE COLETA DE ESGOTO ☒ REDE DE DRENAGEM FÉRICA

☒ REDE DE GÁS ☒ REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA ☒ TV ACABO

DADOS DO TERRENO

ÁREA (M²) 130,00 ESTADA (M²) 5,00 FOT. TQM. (M²) 24,00

ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO: Regular

ESGOTA: Não

DEPOSIÇÃO: própria

CONDICIONA: não

DADOS DA BENFEITORIA

TIPO DA BENFEITORIA: Casa

USO DA BENFEITORIA: Residencial

ÁREA CONSTRUIDA M² 100,00

PADRÃO CONST: casa média

CONSERVAÇÃO: c - regular

COST. DE PADRÃO:

1,200

IDADE REAL:

30 anos

COST. DE DEP. (R\$):

0,740

COSTO BASE (R\$)

0,00

VAGAS: 2

PAVIMENTOS: 1

VALOR CALCULADO:

0,00

VALOR ARBITRADO:

0,00

FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL B1:

1,00

ADICIONAL B2:

1,00

ADICIONAL B3:

1,00

ADICIONAL B4:

1,00

ADICIONAL B5:

1,00

ADICIONAL B6:

1,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

NAJEEZA: Oferta

VALOR DO IMÓVEL R\$ 270.000,00

ESCRITURA: PEDRO LIMA

CONTATO: DR. LIMA

TELEFONE: (11)-26742221

OBSERVAÇÃO:

OFERTA EM REAIS

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc:	0,00	FT ADICIONAL B1: 0,00
OBSCULESCÊNCIA Fode:	1,97	FT ADICIONAL B2: 0,00
PADRÃO Fp:	1,00	FT ADICIONAL B3: 0,30
VAGAS	0,00	FT ADICIONAL B4: 0,00
		FT ADICIONAL B5: 0,00
		FT ADICIONAL B6: 0,00
		VALOR UNITÁRIO: 2.430,00
		HOMOGENEIZAÇÃO: 2.432,97
		VARIAÇÃO: 1,0012

ARRUDA SIMÕES Consultoria, Avaliações & Perícias

R. Pais de Araújo, 155 - c. 3 - CEP 04531-090 - Itaim Bibi - Tel: (11) 3079.4633

site: www.arrudasimoes.com.br - e-mail: arrudasimoes@arrudasimoes.com.br

DESDE 1987

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	Validação
1	RUA ANTONIO DE ARSÃO, 3H	2.850,00	2.887,27	0,9831
2	RUA DO ARBITRIO, 3H	2.100,00	2.280,39	1,0861
3	RUA DO DIREITO, 3H	2.291,39	2.294,83	1,0012
4	RUA DOS TUCANOS, 3H	2.400,00	2.402,97	1,0012
5	RUA LUCIANO RODRIGUES, 3H	2.175,00	2.262,56	1,0398

Analizando 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.

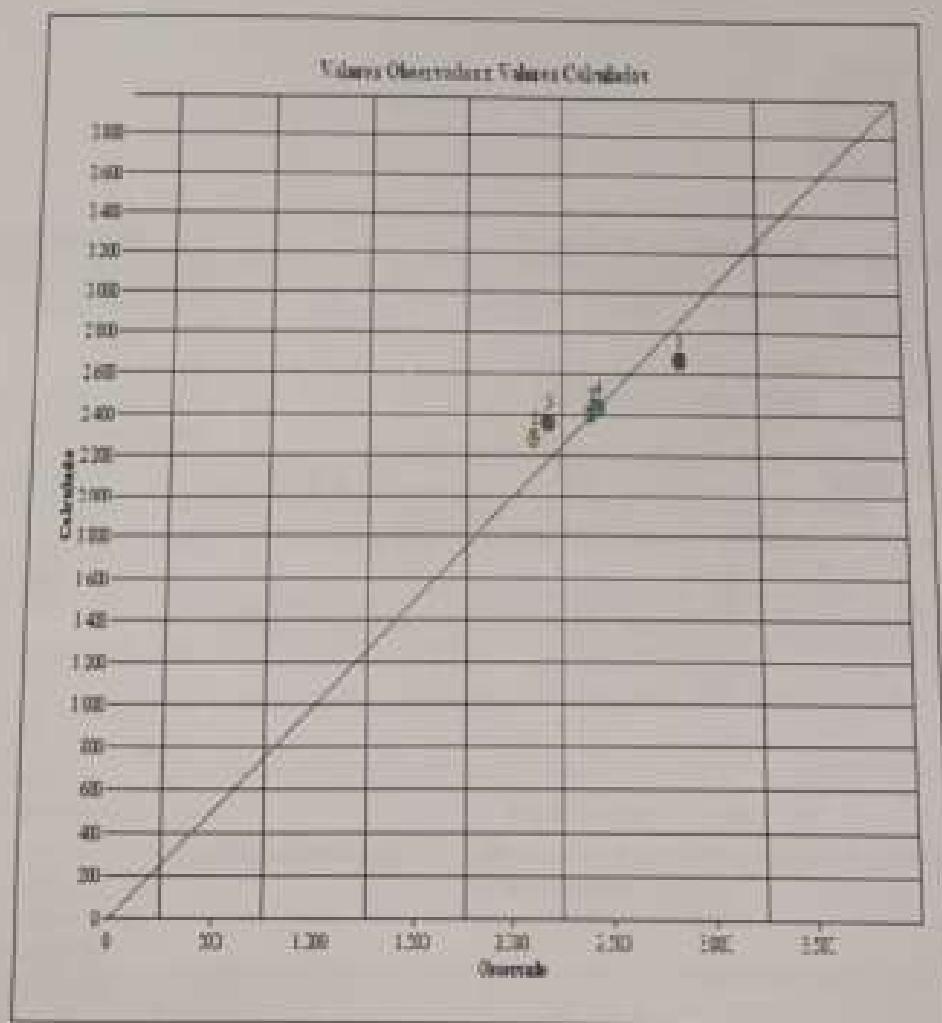
3.2.3.- GRÁFICO DE DISPERSÃO

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

GRÁFICO DE DISPERSÃO

Núm.	X	Y
1	2.890,00	2.699,27
2	2.100,00	2.200,00
3	2.301,00	2.394,83
4	2.400,00	2.432,97
5	2.125,00	2.362,35

GRÁFICO DE DISPERSÃO



ARRUDA SIMÕES Consultoria, Avaliações & Perícias

R. Pais de Araújo, 155 - c. 3 - CEP 04531-090 - Itaim Bibi - Tel: (11) 3079.4633
 site: www.arrudasimoes.com.br - e-mail: arrudasimoes@arrudasimoes.com.br

DESDE 1987



415
~

- 32 -

3.2.4.- VALOR UNITÁRIO FINAL

Conforme resultados a seguir reproduzidos, apuramos o valor unitário médio saneado de R\$ 2.426,06, atingindo o grau de precisão III.

APRESENTAÇÃO DOS RESULTADOS

DADOS DO AVALIANDO

Obj: Construção Serv: RUA ANTONIO DE ARZANO, 115 - CAMARGA SÃO PAULO - SP Data: 10/4/2017
 Cliente: WALDOMAR TUNO e KATIA REGINA SACHERA
 Área terreno m²: 400,00 Utilização m²: 1.600,00 Estruturada: 100,00
 Reestruturação: 0,00

VALORES UNITÁRIOS

Método Indutivo: 2.389,38
 Desvio Padrão: 272,64
 - 38%: 1.572,54
 + 38%: 3.166,19

Coefficiente de Variação: 11,2000

VALORES HOMOGENEIZADOS

Método Indutivo: 2.426,06
 Desvio Padrão: 147,30
 - 38%: 1.590,24
 + 38%: 3.151,88

Coefficiente de Variação: 6,0500

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

Itemização	GRAB (I)		GRAB (I)		GRAB (I)	
1. Estado do imóvel avaliado	Completamente adequado a todos os critérios estabelecidos	☐	Completamente adequado a todos os critérios estabelecidos	☒	Estado do imóvel avaliado	☐
2. Quantidade relativa de dados de mercado coletados	10	☐	5	☒	5	☐
3. Identificação dos dados de mercado	Agrupamento de bens e serviços de acordo com características dos dados coletados	☐	Agrupamento de bens e serviços de acordo com características dos dados coletados	☒	Agrupamento de bens e serviços de acordo com características dos dados coletados	☐
4. Intervalo de ajuste de custo	0,00 a 1,25	☒	0,00 a 0,25	☐	0,00 a 0,25 %	☐

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO: I

FORMAÇÃO DOS VALORES

MÉDIA SANEADA (R\$): 2.426,06

VALOR UNITÁRIO (R\$/m²): 2.426,06/m²

VALOR TOTAL (R\$): 200.100,00

INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Paradigma

INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Avaliando

INTERVALO MÍNIMO: 2.329,79

INTERVALO MÍNIMO: 2.329,79

INTERVALO MÁXIMO: 2.523,54

INTERVALO MÁXIMO: 2.523,54

GRAU DE PRECISÃO

GRAU DE PRECISÃO: II

416
2

- 33 -

3.3.- CÁLCULO DO VALOR DO IMÓVEL

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: 160,00m²

Vu = Valor unitário: R\$ 2.426,06/m²

Substituindo e calculando, vem:

$$Vi = 160,00m^2 \times R\$ 2.426,06/m^2$$

Vi = R\$ 388.169,60 equivalendo a R\$ 390.000,00 redondos.

(TREZENTOS E NOVENTA MIL REAIS)

O valor é válido para abril de 2017.



417

- 34 -

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\$ 390.000,00

C_p = Cota penhorada do imóvel: 100%

Substituindo e calculando, vem:

$V_{cp} = R\$ 390.000,00 \times 1,00$

$V_{cp} = R\$ 390.000,00$

(TREZENTOS E NOVENTA MIL REAIS)

O valor é válido para Abril de 2017.



ARRUDA SIMÕES

410
2
- 35 -

5.- ENCERRAMENTO

O presente laudo está impresso em 35(trinta e cinco) 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.

Santana, 17 de abril de 2017.

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



ARRUDA SIMÕES

419
02

ANEXO 1



ARRUDA SIMÕES Consultoria, Avaliações & Perícias

R. Pais de Araújo, 155 - c. 3 - CEP 04531-090 - Itaim Bibi - Tel: (11) 3079.4633
 site: www.arrudasimoes.com.br - e-mail: arrudasimoes@arrudasimoes.com.br

DESDE 1987