



ARRUDA SIMÕES

EXMO. SR. DR. JUIZ DE DIREITO DA 2ª VARA CÍVEL DE SANTANA

PROCESSO: 0110812-97.2009.8.26.0001

SETOR DE PERÍCIAS

041 2 FSN.18.00001069-8 240118 1502 598

FERNANDO FLÁVIO DE ARRUDA SIMÕES, engenheiro, perito judicial, nomeado nos autos da ação **ALIENAÇÃO JUDICIAL DE BENS** ajuizada por **NAIR ELIAS DE ALMEIDA** contra **CAROLINA VAIANO PINTO E OUTRO**, tendo realizado todos os estudos e diligências atinentes ao caso, vem mui respeitosamente apresentar o seguinte

LAUDO AVALIATÓRIO



1.- PRELIMINARES

O presente laudo objetiva a determinação do valor de mercado dos seguintes imóveis:

- Imóvel situado na Rua Ana de Lourdes nº 44, matriculado sob nº 104.469 do 15º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo.
- Imóvel situado na Rua Ana de Lourdes nº 40, matriculado sob nº 104.469 do 15º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo.

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.- IMÓVEL SITUADO A RUA ANA DE LOURDES Nº 44

2.1- VISTORIA

2.1.1- LOCAL

O imóvel em questão está localizado na Rua Ana de Lourdes nº 44, no bairro Vila Albertina, setor 066 quadra 359 da Planta Genérica de Valores elaborado pela Municipalidade de São Paulo.

A Rua Ana de Lourdes é provida de todos os melhoramentos públicos essenciais, estando localizada nas proximidades da Avenida Gustavo Adolfo.

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



- 3 -

2.2.- TERRENO

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

FRENTE: 5,00m

LADO DIREITO: 20,00m

LADO ESQUERDO: 20,00m

FUNDOS: 5,00m

ÁREA: 100,00m²

2.3.- BENFEITORIAS

Sobre o terreno em questão encontra-se erigida por 1 (uma) edificação, 1 (um) pavimento, destinadas ao uso residencial, apresentando fachada em portão de ferro; piso cerâmica; cobertura em telha cerâmica; fechamento lateral em muros de alvenaria.

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



- 4 -

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

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

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 110,00 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 1.2.5 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 “d) entre regular e necessitando de reparos simples”, segundo a graduação que consta do quadro A do item 5.9 do referido estudo.



- 5 -

2.4.- CADASTRAMENTO FOTOGRÁFICO

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

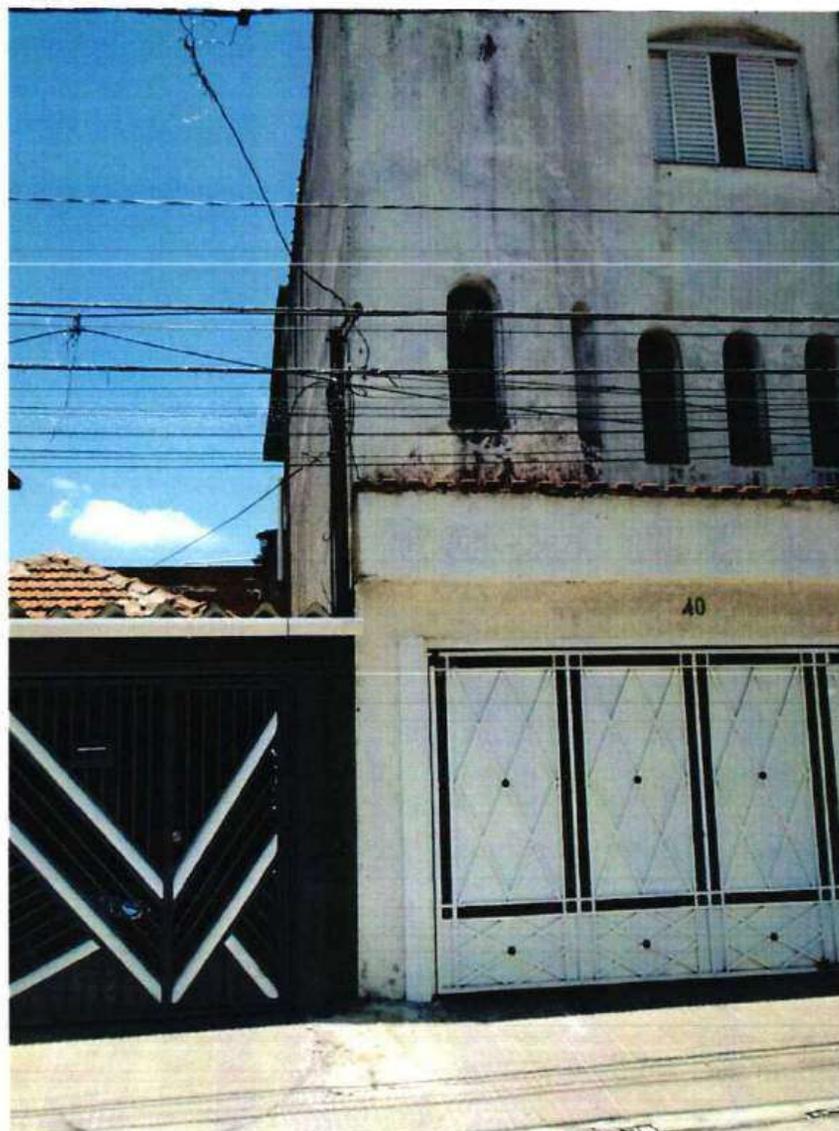


FOTO 1: DIVISA DO LADO DIREITO.

159



FOTO 2: DIVISA DO LADO ESQUERDO.



FOTO 3: FACHADA DO IMÓVEL.

161



FOTO 4: GARAGEM.

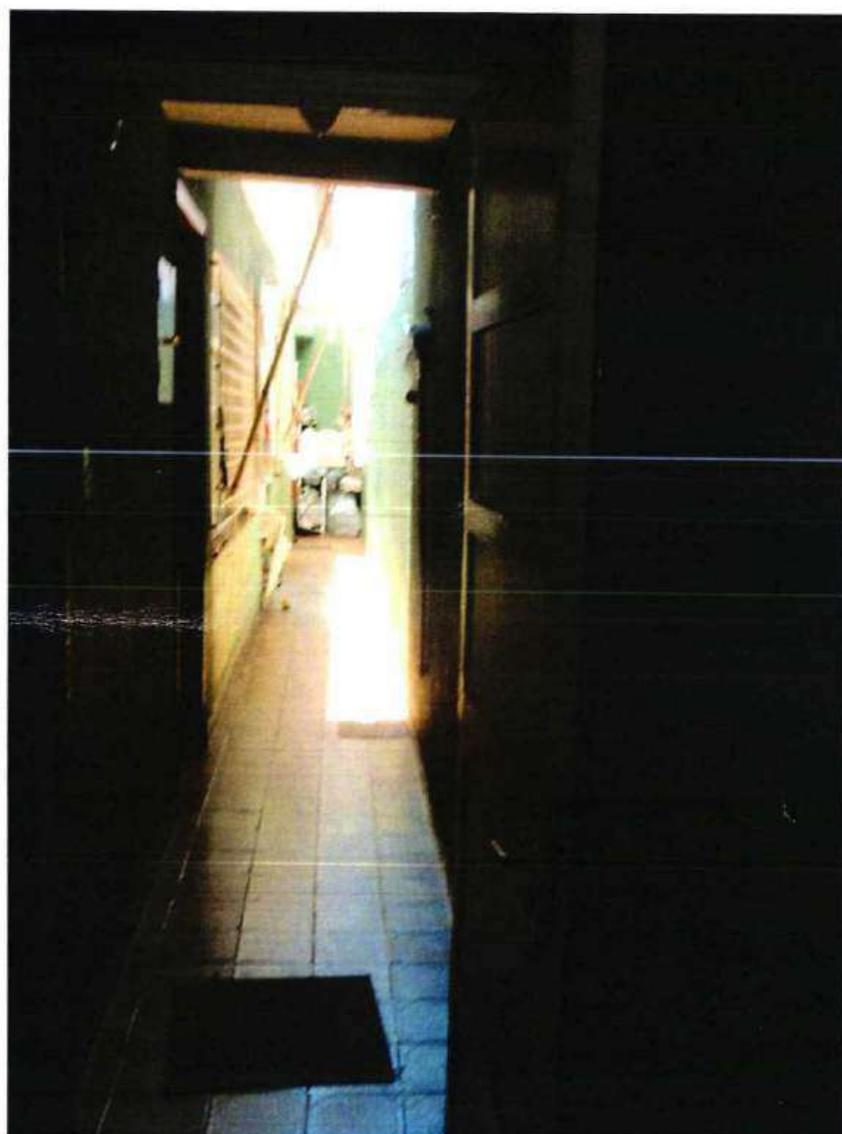


FOTO 5: CORREDOR.



- 10



FOTO 6: SALA DE ESTAR.

164

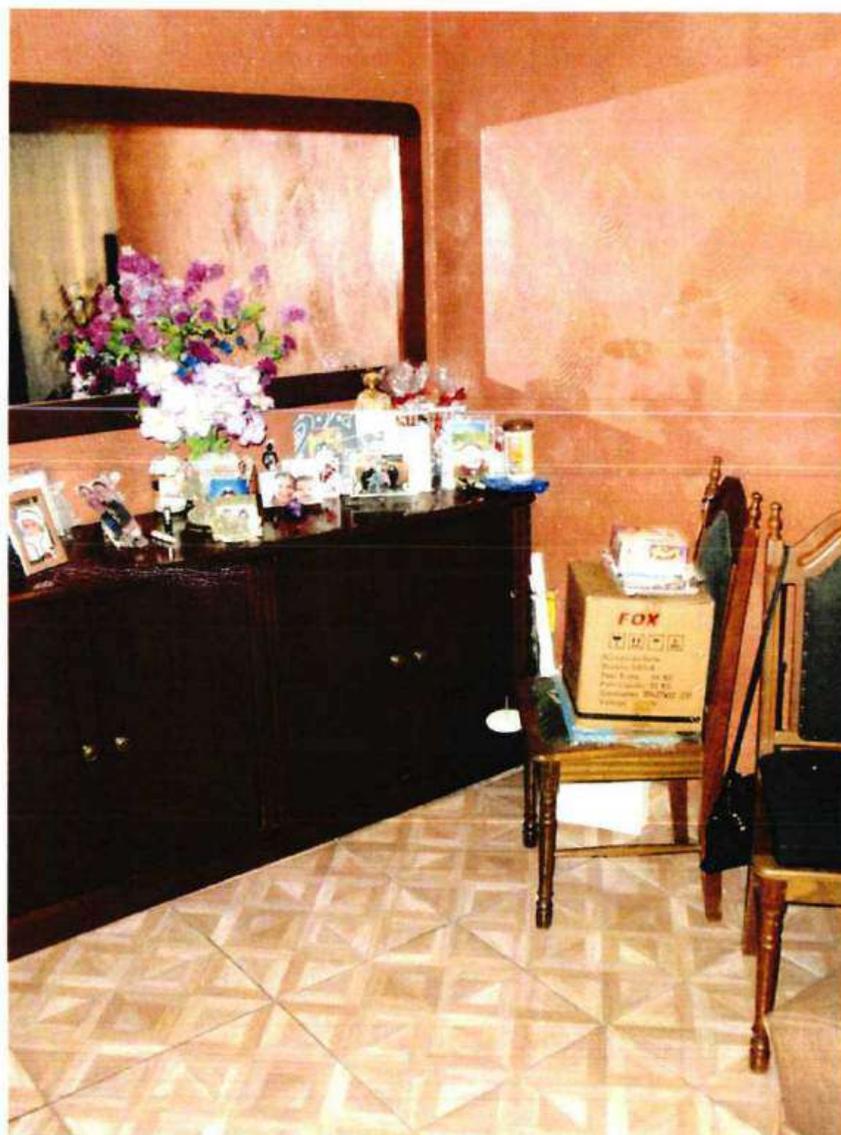


FOTO 7: SALA DE JANTAR.



- 12

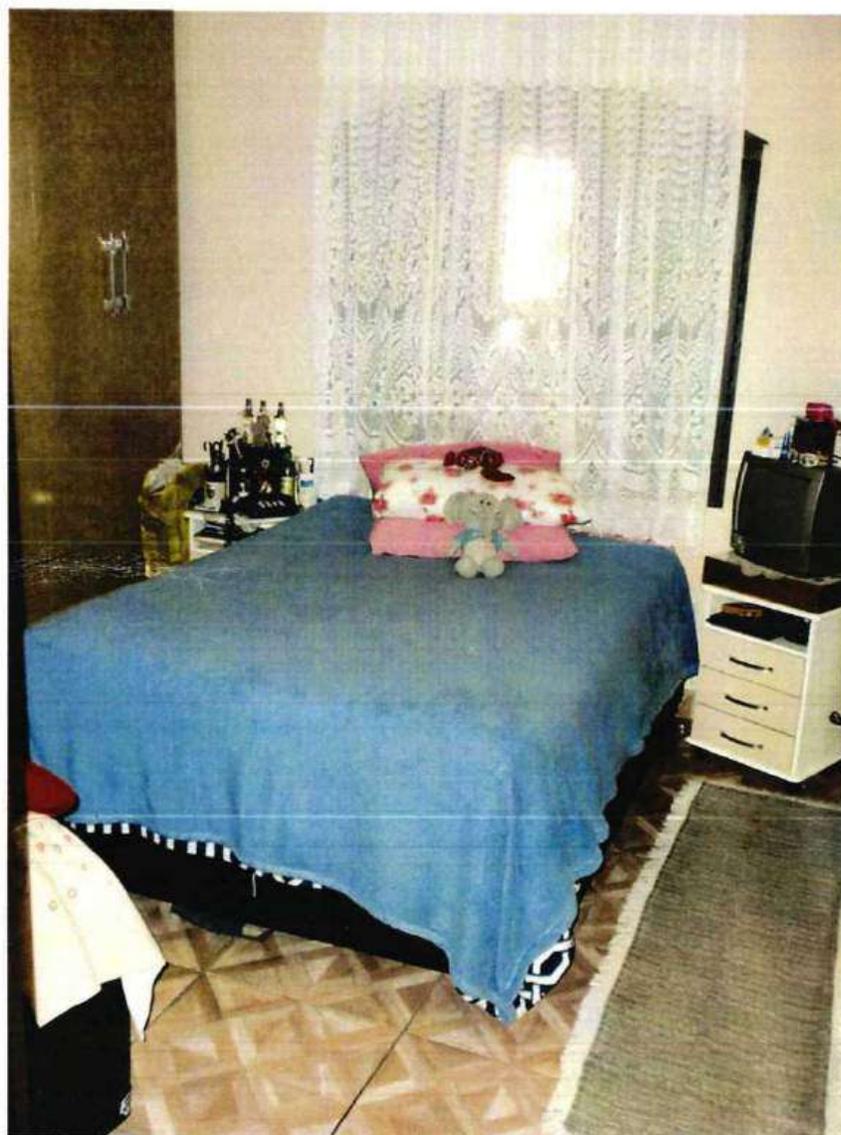


FOTO 8: DORMITÓRIO.

506



FOTO 9: BANHO.

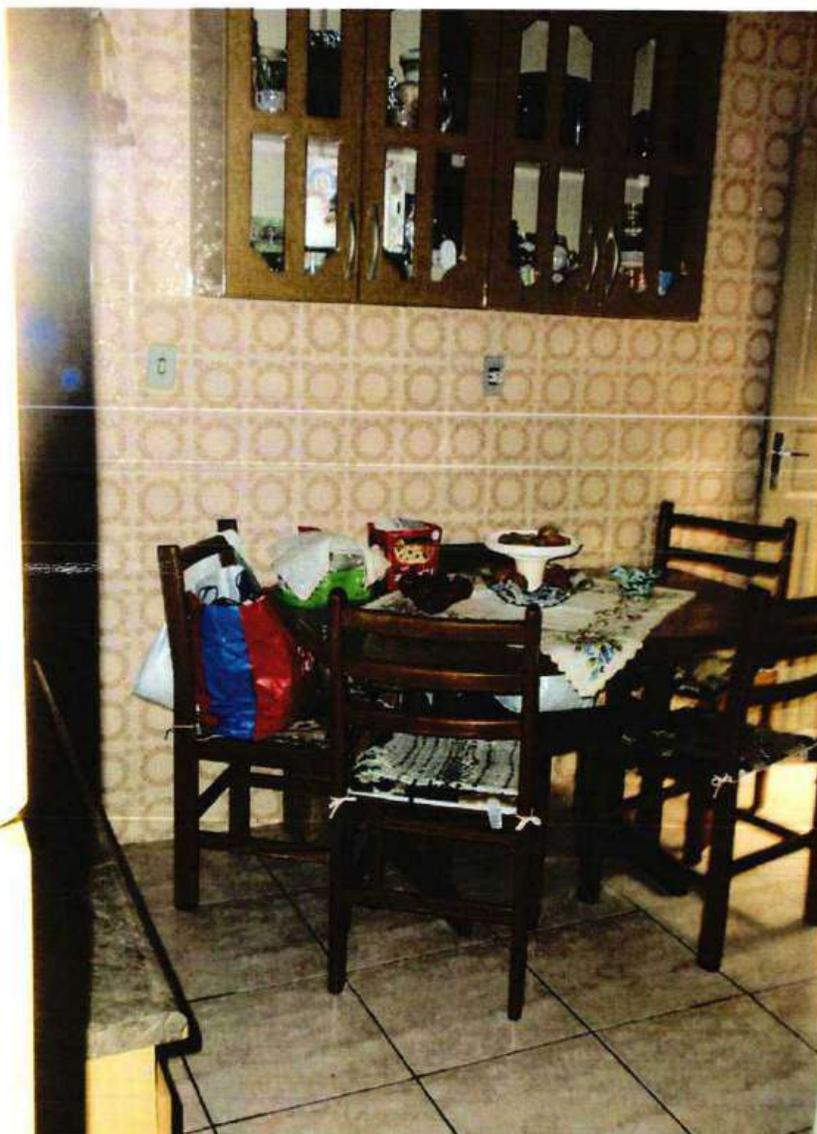


FOTO 10: COPA.



FOTO 11: COZINHA.



2.3.- 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.

2.3.1.- 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 Ana de Lourdes o índice fiscal 689,00.

O cálculo do fator localização é obtido pela relação direta entre os índices fiscais do avaliando e dos comparativos, bem como o cálculo da diferença em reais obtida em relação ao valor unitário original.



FATOR PADRÃO CONSTRUTIVO: Verificação da correlação entre os padrões construtivos do avaliando e dos comparativos, em conformidade com o estudo Valores de Edificações de Imóveis Urbanos – IBAPE/SP. A edificação sub-judice, encontra-se classificada como classe Residencial, no grupo Casas Padrão Médio, apresentando o fator 1,386.

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

FATOR DE OBSOLESCÊNCIA: Avaliação da correlação entre fatores de depreciação da edificação avalianda e dos comparativos em função do obsolescimento, do acabamento e do estado de conservação da edificação, em conformidade com o estudo Valores de Edificações de Imóveis Urbanos – IBAPE/SP.

O fator conservação-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:

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



ARRUDA SIMÕES

- 18

TABELA 1

CLASSE	TIPO	PADRÃO	VIDA REFERENCIAL – "I _r " - (anos)	VALOR RESIDUAL - "R" - (%)
RESIDENCIAL	BARRACO	RÚSTICO	5	0
		SIMPLES	10	0
	CASA	RÚSTICO	60	20
		PROLETÁRIO	60	20
		ECONÓMICO	70	20
		SIMPLES	70	20
		MÉDIO	70	20
		SUPERIOR	70	20
		FINO	60	20
		LUXO	60	20
	APARTAMENTO	ECONÓMICO	60	20
		SIMPLES	60	20
		MÉDIO	60	20
		SUPERIOR	60	20
		FINO	50	20
LUXO		50	20	
COMERCIAL	ESCRITÓRIO	ECONÓMICO	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 30 anos, de modo que a idade em percentual da vida referencial corresponde a 0, 42 ou 42%.

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



ARRUDA SIMÕES

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

QUADRO A

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

No presente caso o estado de conservação da construção se enquadra no item “e, necessitando de reparos simples”.

ARRUDA SIMÕES Consultoria, Avaliações & Perícias

R. País 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



ARRUDA SIMÕES

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

TABELA 2

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

ARRUDA SIMÕES Consultoria, Avaliações & Perícias

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



Deste modo o coeficiente K, resultante da aplicação da entrada do item “e” com percentual de “42”, corresponde a 0,654.

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

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

$$FOC = 0,20 + 0,654 \times (1 - 0,20)$$

$$FOC = 0,723$$

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



ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 1

NÚMERO DA PESQUISA: SAO PAULO - SP - 2018 UTILIZADO DATA DA PESQUISA: 15/1/2018
 SETOR: 066 QUADRA: 359 ÍNDICE DO LOCAL: 689,00 CHAVE GEOGRÁFICA:

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO: RUA ANA DE LOURDES NÚMERO: 101
 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: 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 CONSTRUÍDA m²: 125,00
 PADRÃO CONSTR.: casa médio CONSERVAÇÃO: c - regular
 COEF. DE PADRÃO: 1,390 IDADE REAL: 30 anos COEF. DE DEP. (d): 0,740 CUSTO BASE (R\$): 0,00
 VAGAS: 1 PAVIMENTOS: 0
 VALOR CALCULADO: 0,00 VALOR ARBITRADO: 0,00

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\$): 395.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$): 0,00
 IMOBILIÁRIA: ANDES IMOBILIÁRIA
 CONTATO: SR. MARCOS TELEFONE: (11)-22812000
 OBSERVAÇÃO:
 OFERTA EM REAIS

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc: 0,00	FT ADICIONAL 01: 0,00	VALOR UNITÁRIO: 2.844,00
OBSOLESCÊNCIA Fobs: -196,01	FT ADICIONAL 02: 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO: 2.647,99
PADRÃO Fp: 0,00	FT ADICIONAL 03: 0,00	VARIAÇÃO: 0,9311
VAGAS 0,00	FT ADICIONAL 04: 0,00	
	FT ADICIONAL 05: 0,00	
	FT ADICIONAL 06: 0,00	

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



ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 2

NÚMERO DA PESQUISA: SAO PAULO - SP - 2018 UTILIZADO DATA DA PESQUISA: 15/1/2018
 SETOR: 066 QUADRA: 359 ÍNDICE DO LOCAL: 689,00 CHAVE GEOGRÁFICA:

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO: RUA BARNARDINHO DE MEDEIRO NÚMERO: 150
 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: 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 CONSTRUÍDA m²: 125,00
 PADRÃO CONSTR.: casa médio CONSERVAÇÃO: c - regular
 COEF. DE PADRÃO: 1,390 IDADE REAL: 40 anos COEF. DE DEP. (D): 0,630 CUSTO BASE (R\$): 0,00
 VAGAS: 1 PAVIMENTOS: 0
 VALOR CALCULADO: 0,00 VALOR ARBITRADO: 0,00

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\$): 350.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$): 0,00
 MOBILIÁRIA: NOVO LAR
 CONTATO: SR. PAULO TELEFONE: (11)-29774000
 OBSERVAÇÃO:
 OFERTA EM REAIS

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc: 0,00	FT ADICIONAL 01: 0,00	VALOR UNITÁRIO: 2.520,00
OBSOLESCÊNCIA Fobs: 60,00	FT ADICIONAL 02: 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO: 2.580,00
PADRÃO Fp: 0,00	FT ADICIONAL 03: 0,00	VARIAÇÃO: 1,0238
VAGAS 0,00	FT ADICIONAL 04: 0,00	
	FT ADICIONAL 05: 0,00	
	FT ADICIONAL 06: 0,00	

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



ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 3

NÚMERO DA PESQUISA: SAO PAULO - SP - 2018 UTILIZADO DATA DA PESQUISA: 15/1/2018
 SETOR: 066 QUADRA: 359 ÍNDICE DO LOCAL: 698,01 CHAVE GEGRÁFICA:

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO: RUA BATALHA DO JATAI NÚMERO: 330
 COMP.: BARRIO: CIDADE: SAO PAULO - SP
 CEP: UF: SP

DADOS DA REGIÃO

MELHORAMENTOS :

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

DADOS DO TERRENO

ÁREA (Ar) 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 CONSTRUÍDA m²: 120,00
 PADRÃO CONSTR.: casa médio CONSERVAÇÃO: c - regular
 COEF. DE PADRÃO: 1,390 IDADE REAL: 35 anos COEF. DE DEP. (k): 0,690 CUSTO BASE (R\$): 0,00
 VAGAS: 1 PAVIMENTOS: 0
 VALOR CALCULADO: 0,00 VALOR ARBITRADO: 0,00

FATORES ADICIONAIS

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

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA: Oferta VALOR VENDA (R\$): 400.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$): 0,00
 MOBILIÁRIA: GRUPO LUPA
 CONTATO: SR. CELSO TELEFONE: (11)-95661010
 OBSERVAÇÃO:
 OFERTA EM REAIS

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc: -15,49	FT ADICIONAL 01: 0,00	VALOR UNITÁRIO: 3.000,00
OBsolescência Fobs: -91,30	FT ADICIONAL 02: 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO: 2.893,21
PADRÃO Fp: 0,00	FT ADICIONAL 03: 0,00	VARIAÇÃO: 0,9644
VAGAS 0,00	FT ADICIONAL 04: 0,00	
	FT ADICIONAL 05: 0,00	
	FT ADICIONAL 06: 0,00	

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



ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 4

NÚMERO DA PESQUISA: SÃO PAULO - SP - 2018 UTILIZADO DATA DA PESQUISA: 15/1/2018
 SETOR: 066 QUADRA: 359 ÍNDICE DO LOCAL: 788,20 CHAVE GEOGRÁFICA:

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO: RUA PADRE AGOSTINHO JORGE NÚMERO: 185
 COMP.: BARRO: CIDADE: SÃO 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 CONSTRUÍDA m²: 125,00
 PADRÃO CONST: casa médio CONSERVAÇÃO: b - entre novo e regular
 COEF. DE PADRÃO: 1,390 IDADE REAL: 15 anos COEF. DE DEP. (D): 0,900 CUSTO BASE (R\$): 0,00
 VAGAS: 1 PAVIMENTOS: 0
 VALOR CALCULADO: 0,00 VALOR ARBITRADO: 0,00

FATORES ADICIONAIS

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

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA: Oferta VALOR VENDA (R\$): 500.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$): 0,00
 IMOBILIÁRIA: NOVO LAR
 CONTATO: SR. PAULO TELEFONE: (11)-29774000
 OBSERVAÇÃO:
 OFERTA EM REAIS

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc: -181,23	FT ADICIONAL 01: 0,00	VALOR UNITÁRIO: 3.600,00
OBSOLESCÊNCIA Fobs: -588,00	FT ADICIONAL 02: 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO: 2.830,77
PADRÃO Fp: 0,00	FT ADICIONAL 03: 0,00	VARIAÇÃO: 0.7863
VAGAS 0,00	FT ADICIONAL 04: 0,00	
	FT ADICIONAL 05: 0,00	
	FT ADICIONAL 06: 0,00	



ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA **5**

NÚMERO DA PESQUISA: SAO PAULO - SP - 2018 UTILIZADO DATA DA PESQUISA: 15/1/2018
 SETOR: 066 QUADRA: 301 ÍNDICE DO LOCAL: 788,20 CHAVE GEOGRÁFICA:

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO: RUA RENATO DE LACERDA NÚMERO: 125
 COMP.: BARRIO: 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 ACABO

DADOS DO TERRENO

ÁREA (A_t) m²: 125,00 TESTADA - (C_t) 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: 100,00
 PADRÃO CONSTR: casa médio CONSERVAÇÃO: b - entre novo e regular
 COEF. DE PADRÃO: 1,390 IDADE REAL: 20 anos COEF. DE DEP. (d): 0,850 CUSTO BASE (R\$): 0,00
 VAGAS: 1 PAVIMENTOS: 0
 VALOR CALCULADO: 0,00 VALOR ARBITRADO: 0,00

FATORES ADICIONAIS

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

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA: Oferta VALOR VENDA (R\$): 490.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$): 0,00
 IMOBILIÁRIA: VVYIMOVEIS
 CONTATO: SR. ANTONIO TELEFONE: (11)-26333030
OBSERVAÇÃO:
 OFERTA EM REAIS

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc: -222,01	FT ADICIONAL01: 0,00	VALOR UNITÁRIO: 4.410,00
OBSOLESCÊNCIA Fobs: -607,02	FT ADICIONAL02: 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO: 3.580,97
PADRÃO Fp: 0,00	FT ADICIONAL03: 0,00	VARIAÇÃO: 0,8120
VAGAS 0,00	FT ADICIONAL04: 0,00	
	FT ADICIONAL05: 0,00	
	FT ADICIONAL06: 0,00	



2.4.- DETERMINAÇÃO DO VALOR UNITÁRIO

2.4.1.- 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: NAIR ELIAS X CAROLINA

DATA: 16/1/2018

EDIFICAÇÃO VALORES DE VENDA: IBAPE-SP - 2018 - SAO PAULO - SP

FATOR OFERTA/TRANSAÇÃO: 0,9

PARCELA DE BENEFICÓRIA: 0,6

OBSERVAÇÃO:

FATORES

FATOR	ÍNDICE
<input checked="" type="checkbox"/> Localização	689,00
<input checked="" type="checkbox"/> Obsolescência	Idade 30 Estado de Conservação E - REPAROS SIMPLES
<input type="checkbox"/> Padrão	casa médio
<input type="checkbox"/> Vagas	Vagas 1 Acréscimo 0,05

Analisando o modelo, verificamos que a utilização do fator de Localização, e Obsolescência apresentaram o menor coeficiente de variação, correspondente a 13,70%, 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

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



ARRUDA SIMÕES

2.4.2.- 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	Varição
<input checked="" type="checkbox"/> 1	RUA ANA DE LOURDES ,101	2.844,00	2.647,99	0,9311
<input checked="" type="checkbox"/> 2	RUA BARNARDINHO DE MEDEIRO ,150	2.520,00	2.580,00	1,0238
<input checked="" type="checkbox"/> 3	RUA BATALHA DO JATAI ,330	3.000,00	2.893,21	0,9644
<input checked="" type="checkbox"/> 4	RUA PADRE AGOSTINHO JORGE ,185	3.600,00	2.830,77	0,7863
<input checked="" type="checkbox"/> 5	RUA RENATO DE LACERDA ,125	4.410,00	3.580,97	0,8120

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.



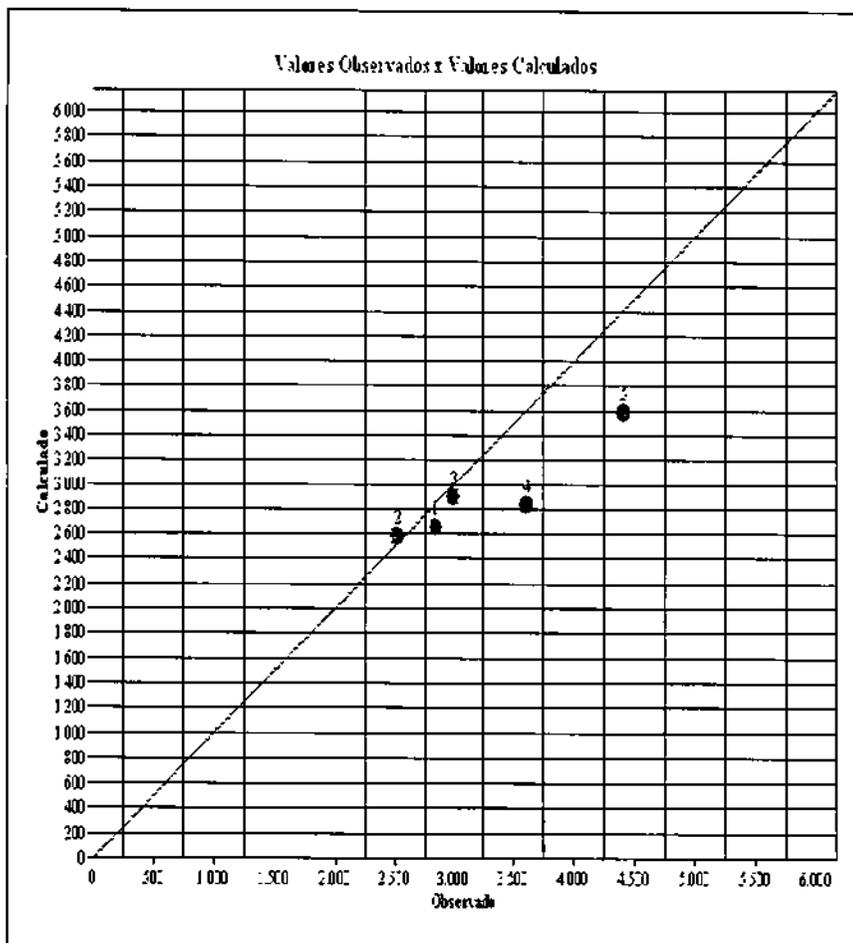
2.4.3.- GRÁFICO DE DISPERSÃO

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

GRÁFICO DE DISPERSÃO

Núm.	X	Y
1	2.844,00	2.647,99
2	2.520,00	2.580,00
3	3.000,00	2.893,21
4	3.600,00	2.830,77
5	4.410,00	3.580,97

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



2.4.4.- VALOR UNITÁRIO FINAL

Conforme resultados a seguir reproduzidos, apuramos o valor unitário médio saneado de R\$ 2.906,59, atingindo o grau de precisão III.

APRESENTAÇÃO DOS RESULTADOS

DADOS DO AVALIANDO

Tipo: Construção **Local:** RUA ANA DE LOURDES 44 - SAO PAULO - SP **Data:** 16/1/2018
Cliente: HAIR ELIAS DE ALMEIDA X CAROLINA VAJANO
Área terreno m²: 100,00 **Edificação m²:** 110,00 **Modalidade:** Venda
Distribuição espacial

VALORES UNITÁRIOS

Média Unitários: 3.274,80
Desvio Padrão: 745,87
 - 30% : 2.292,36
 + 30% : 4.257,24

Coefficiente de Variação: 22,7800

VALORES HOMOGENEIZADOS

Média Unitários: 2.906,59
Desvio Padrão: 398,20
 - 30% : 2.034,61
 + 30% : 3.778,56

Coefficiente de Variação: 13,7000

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

Descrição	GRAU III	GRAU II	GRAU I	9
1 Carac. do imóvel avaliado	Completa quanto a todas variáveis analisadas <input type="checkbox"/>	Completa qto aos fatores usados no tratamento <input checked="" type="checkbox"/>	Adoção de situação paradigma <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> 2
2 Quantidade mínima de dados de mercado usados	12 <input type="checkbox"/>	5 <input checked="" type="checkbox"/>	5 <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> 2
3 Identificação dos dados de mercado	Apresentação de info m rel a todas as carac dos dados analisados <input type="checkbox"/>	Apresentação de info m rel a todas as carac dos dados analisados <input checked="" type="checkbox"/>	Apresentação info m rel a todas as carac dos dados rel aos fatores <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> 2
4 Intervalo de ajuste de cada fator e p/ o conj de fatores	0,60 a 1,25 <input checked="" type="checkbox"/>	0,50 a 2,00 <input type="checkbox"/>	0,40 a 2,50 <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> 3

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO: II

FORMAÇÃO DOS VALORES

MÉDIA SANEADA (R\$): 2.906,59

VALOR UNITÁRIO (R\$/m²): 2.906,59000

VALOR TOTAL (R\$): 319.724,90

INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Paradigma

INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Avaliando

INTERVALO MÍNIMO: 2.633,59

INTERVALO MÍNIMO: 2.633,59

INTERVALO MÁXIMO: 3.179,59

INTERVALO MÁXIMO: 3.179,59

GRAU DE PRECISÃO

GRAU DE PRECISÃO: III

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



2.5.- CÁLCULO DO VALOR DO IMÓVEL

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

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

V_i = Valor do imóvel

A_{bi} = Área construída: 110,00m²

V_u = Valor unitário: R\$ 2.906,59/m²

Substituindo e calculando, vem:

$V_i = 110,00\text{m}^2 \times \text{R\$ } 2.906,59/\text{m}^2$

$V_i = \text{R\$ } 319.724,90$ equivalendo a R\$ 320.000,00 redondos.

(TREZENTOS E VINTE MIL REAIS)

O valor é válido para janeiro de 2.018.



3.- IMÓVEL SITUADO A RUA ANA DE LOURDES Nº 40

3.1- VISTORIA

3.1.1- LOCAL

O imóvel em questão está localizado na Rua Ana de Lourdes nº 40, no bairro Vila Albertina, setor 066 quadra 359 da Planta Genérica de Valores elaborado pela Municipalidade de São Paulo.

A Rua Ana de Lourdes é provida de todos os melhoramentos públicos essenciais, estando localizada nas proximidades da Avenida Gustavo Adolfo.

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

3.1.2.- TERRENO

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

FRENTE: 5,00m

LADO DIREITO: 20,00m

LADO ESQUERDO: 20,00m

FUNDOS: 5,00m

ÁREA: 100,00m²



2.3.- BENFEITORIAS

Sobre o terreno em questão encontra-se erigida por 1 (uma) edificação em 3 (três) pavimento, destinadas ao uso residencial, apresentando fachada em portão de ferro; piso cerâmica; cobertura em telha cerâmica; fechamento lateral em muros de alvenaria.

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

GARAGEM: Piso cerâmica; pintura látex sobre massa corrida; forro em laje; esquadria de ferro.

DORMITÓRIOS (TRÊS): Piso cerâmica; paredes revestidas em pintura látex sobre massa corrida; forro de laje; esquadria de alumínio com vidro.

BANHEIROS (TRÊS): 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 156,00 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 1.2.5 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 “d) entre regular e necessitando de reparos simples”, segundo a graduação que consta do quadro A do item 5.9 do referido estudo.

ARRUDA SIMÕES Consultoria, Avaliações & Perícias

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



3.4.- CADASTRAMENTO FOTOGRÁFICO

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

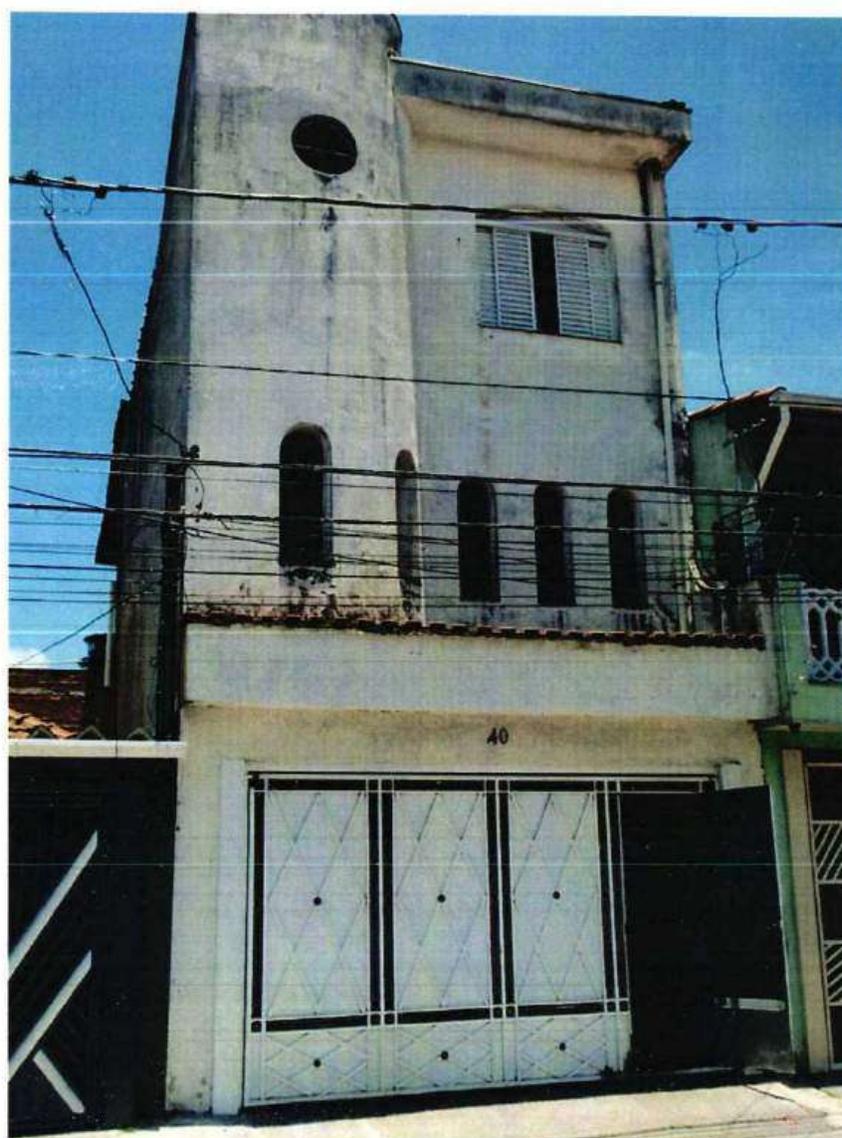


FOTO 12: FACHA DO IMÓVEL.



FOTO 13: DIVISA DO LADO ESQUERDO.



FOTO 14: DIVISA DO LADO DIREITO.

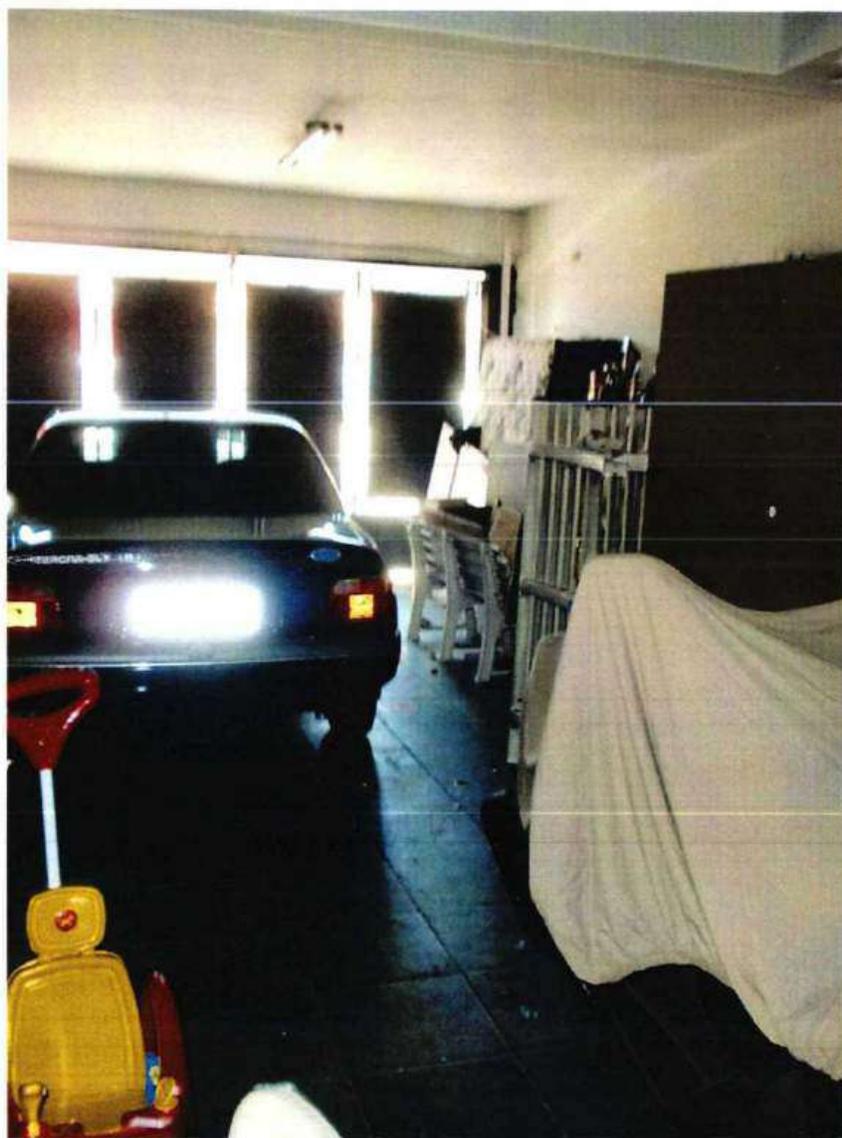


FOTO 15: GARAGEM.

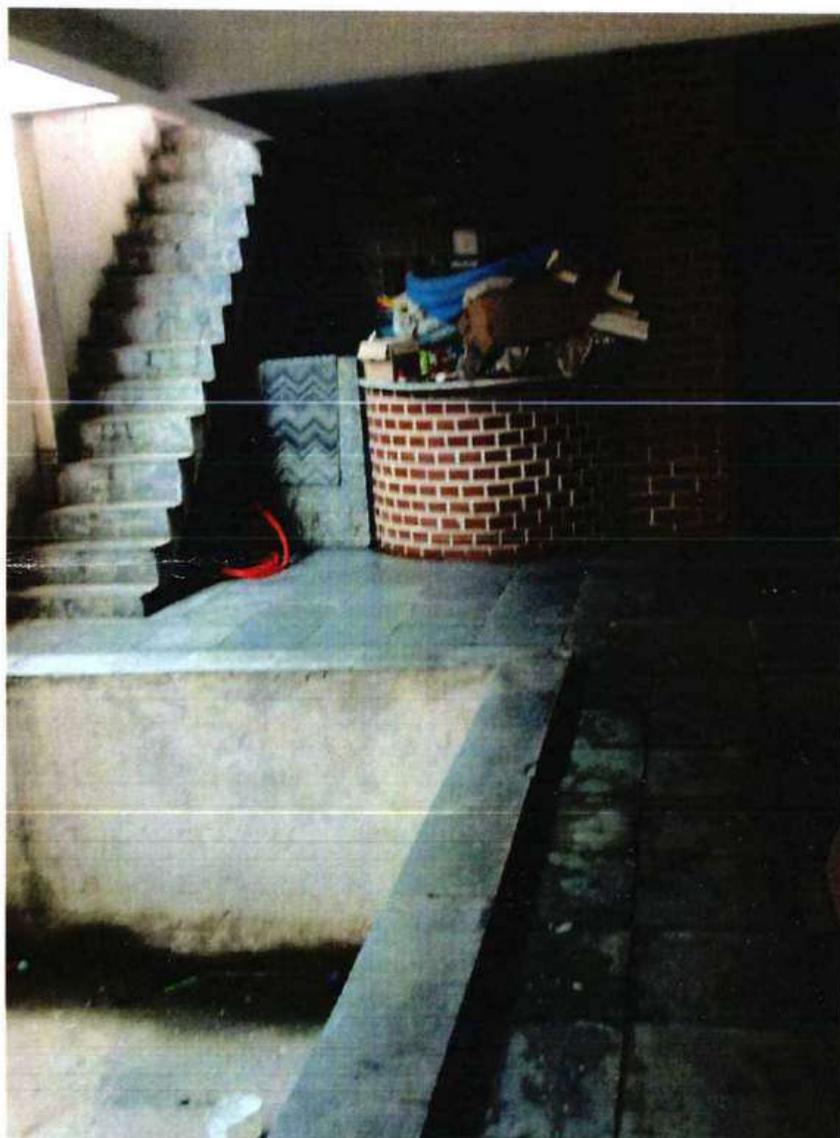


FOTO 16: ÁREA DE LASZER PAVIMENTO TERREO.

19/2



FOTO 17: BANHEIRO.

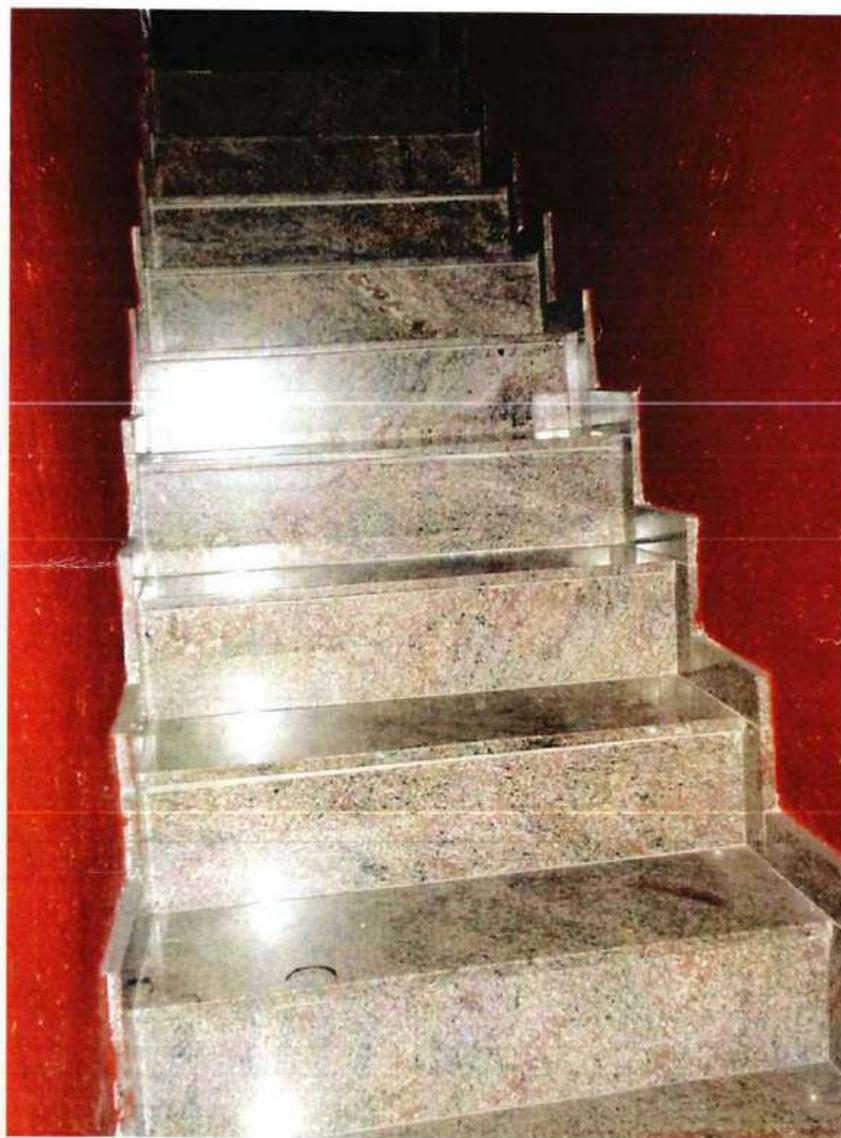


FOTO 18: ACESSO AO SUPERIOR.



FOTO 19: SALA DE ESTAR.



FOTO 20: SALA DE JANTAR.

396

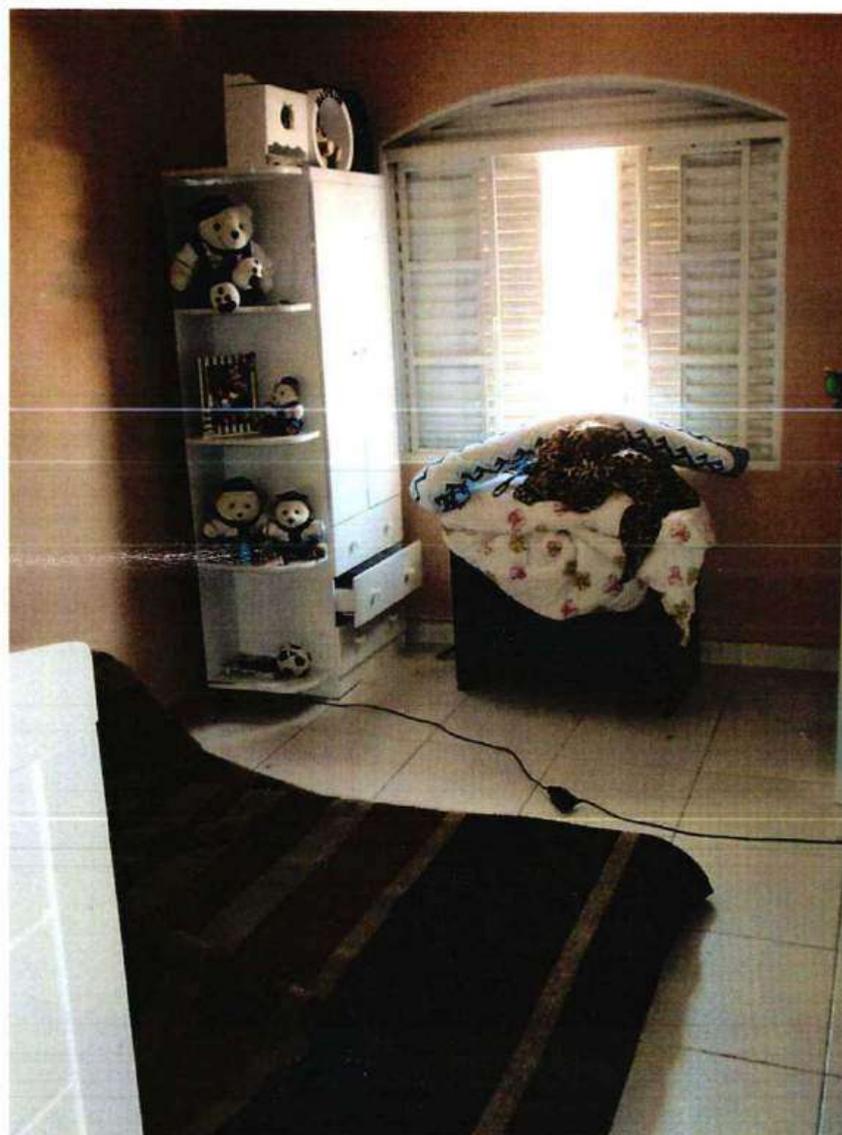


FOTO 21: DORMITÓRIO.



- 44

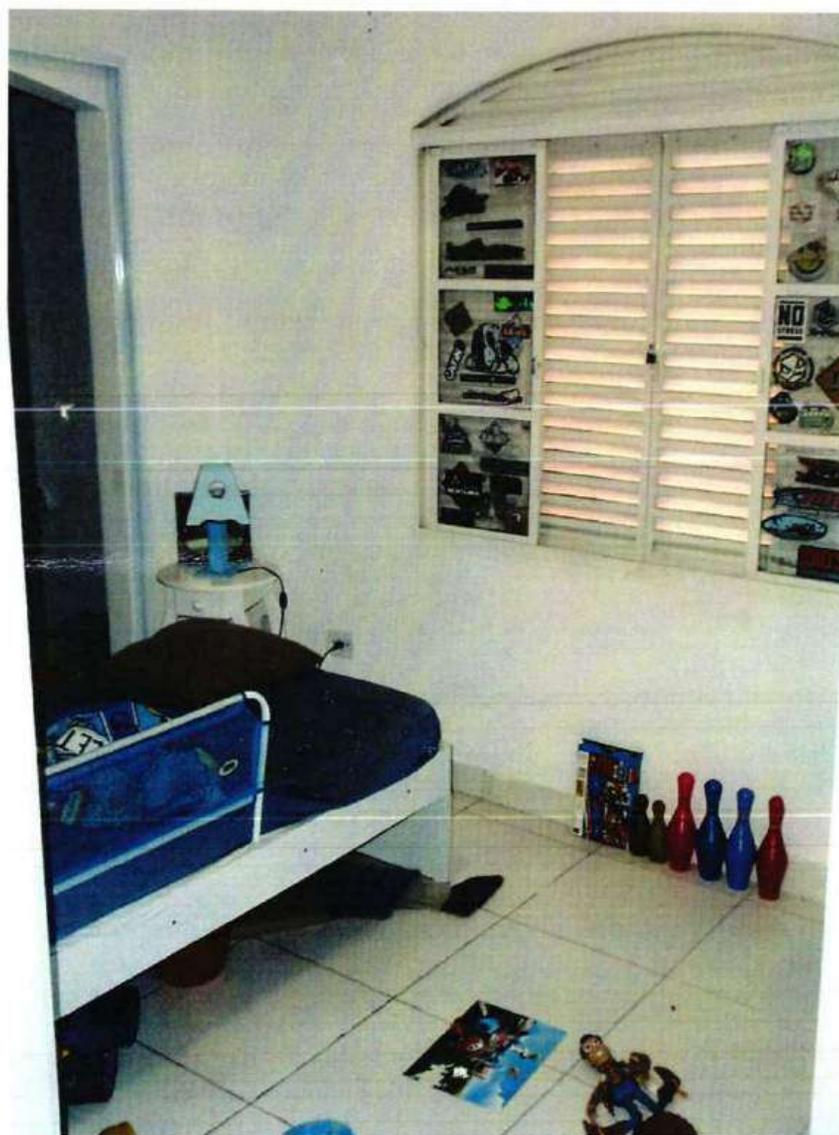


FOTO 22: DORMITÓRIO.



FOTO 23: DORMITÓRIO.



FOTO 24: CLOSET.



FOTO 25: DEPOSITO.

202



FOTO 26: BANHO.



FOTO 27: BANHO.

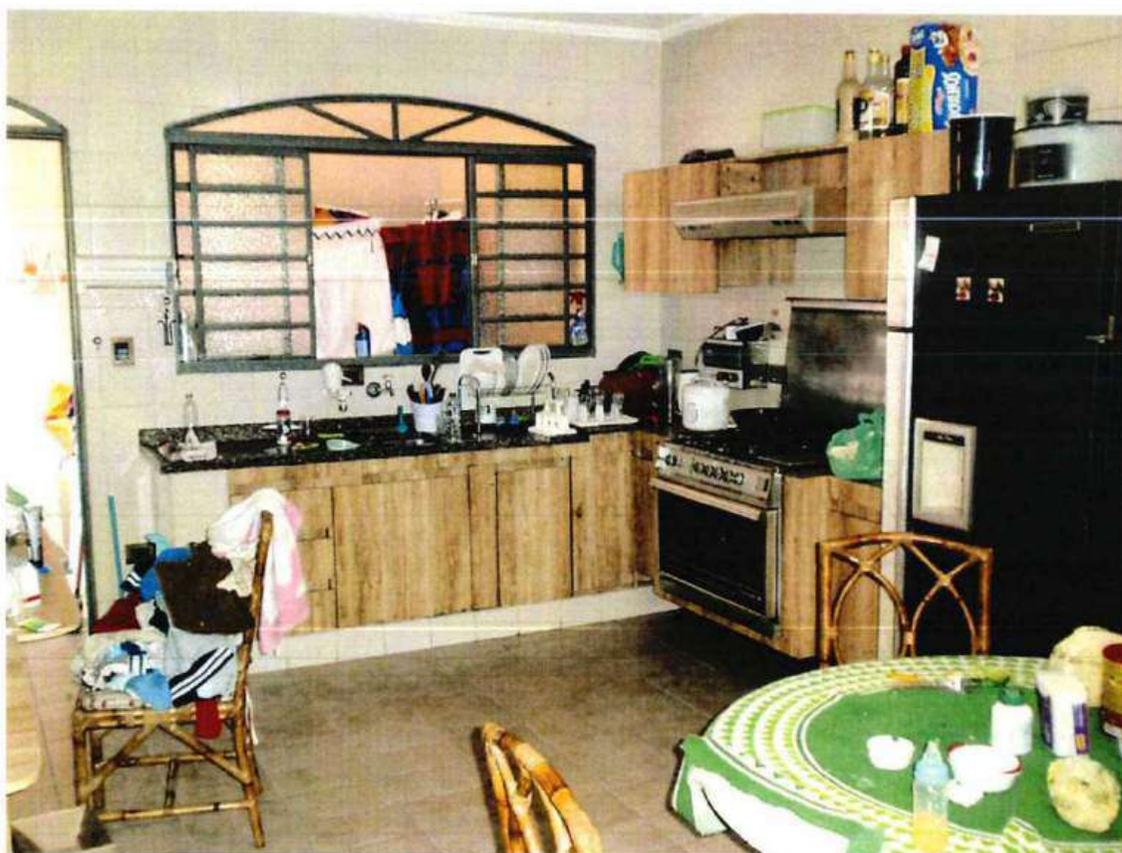


FOTO 28: COZINHA.



FOTO 29: ÁREA DE SERVIÇO.



3.3.- 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.

3.3.1.- 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 Ana de Lourdes o índice fiscal 689,00.

O cálculo do fator localização é obtido pela relação direta entre os índices fiscais do avaliando e dos comparativos, bem como o cálculo da diferença em reais obtida em relação ao valor unitário original.



FATOR PADRÃO CONSTRUTIVO: Verificação da correlação entre os padrões construtivos do avaliando e dos comparativos, em conformidade com o estudo Valores de Edificações de Imóveis Urbanos – IBAPE/SP. A edificação sub-judice, encontra-se classificada como classe Residencial, no grupo Casas Padrão Médio, apresentando o fator 1,386.

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

FATOR DE OBSOLESCÊNCIA: Avaliação da correlação entre fatores de depreciação da edificação avalianda e dos comparativos em função do obsolescimento, do acabamento e do estado de conservação da edificação, em conformidade com o estudo Valores de Edificações de Imóveis Urbanos – IBAPE/SP.

O fator conservação-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:

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

TABELA 1

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

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

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

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



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

QUADRO A

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

No presente caso o estado de conservação da construção se enquadra no item “d, entre regular e necessitando de reparos simples”.

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



ARRUDA SIMÕES

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

TABELA 2

I _c /I _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	0.469	0.246
4	0.979	0.976	0.954	0.900	0.802	0.654	0.464	0.243
6	0.968	0.965	0.944	0.890	0.793	0.647	0.459	0.240
8	0.957	0.954	0.933	0.880	0.784	0.639	0.454	0.237
10	0.945	0.942	0.921	0.869	0.774	0.631	0.448	0.234
12	0.933	0.930	0.909	0.858	0.764	0.623	0.442	0.231
14	0.920	0.917	0.897	0.846	0.753	0.615	0.436	0.228
16	0.907	0.904	0.884	0.834	0.743	0.606	0.430	0.225
18	0.894	0.891	0.871	0.822	0.732	0.597	0.424	0.222
20	0.880	0.877	0.858	0.809	0.721	0.588	0.417	0.218
22	0.866	0.863	0.844	0.796	0.709	0.578	0.410	0.215
24	0.851	0.848	0.830	0.782	0.697	0.568	0.403	0.211
26	0.836	0.833	0.815	0.768	0.685	0.558	0.396	0.207
28	0.821	0.818	0.800	0.755	0.672	0.548	0.389	0.204
30	0.805	0.802	0.785	0.740	0.659	0.538	0.382	0.200
32	0.789	0.786	0.769	0.725	0.646	0.527	0.374	0.196
34	0.772	0.770	0.753	0.710	0.632	0.516	0.366	0.191
36	0.755	0.753	0.736	0.694	0.618	0.504	0.358	0.187
38	0.738	0.736	0.719	0.678	0.604	0.493	0.350	0.183
40	0.712	0.710	0.694	0.654	0.583	0.476	0.337	0.177
42	0.701	0.699	0.683	0.644	0.574	0.468	0.332	0.174
44	0.683	0.681	0.666	0.628	0.559	0.456	0.324	0.169
46	0.664	0.662	0.647	0.610	0.544	0.444	0.315	0.165
48	0.645	0.643	0.629	0.593	0.528	0.431	0.306	0.160
50	0.625	0.623	0.609	0.574	0.512	0.418	0.296	0.155
52	0.605	0.603	0.590	0.556	0.495	0.404	0.287	0.150
54	0.584	0.582	0.569	0.537	0.478	0.390	0.277	0.145
56	0.563	0.561	0.549	0.517	0.461	0.376	0.267	0.140
58	0.542	0.540	0.528	0.498	0.444	0.362	0.257	0.134
60	0.512	0.510	0.499	0.471	0.419	0.342	0.243	0.127
62	0.498	0.496	0.485	0.458	0.408	0.333	0.236	0.124
64	0.475	0.473	0.463	0.437	0.389	0.317	0.225	0.118
66	0.452	0.451	0.441	0.415	0.370	0.302	0.214	0.112
68	0.429	0.428	0.418	0.394	0.351	0.287	0.203	0.106
70	0.405	0.404	0.395	0.372	0.332	0.271	0.192	0.100
72	0.378	0.377	0.368	0.347	0.310	0.253	0.179	0.094
74	0.356	0.355	0.347	0.327	0.292	0.238	0.169	0.088
76	0.331	0.330	0.323	0.304	0.271	0.221	0.157	0.082
78	0.306	0.305	0.298	0.281	0.251	0.204	0.145	0.076
80	0.280	0.279	0.273	0.257	0.229	0.187	0.133	0.069
82	0.254	0.253	0.248	0.233	0.208	0.170	0.120	0.063
84	0.227	0.226	0.221	0.209	0.186	0.152	0.108	0.056
86	0.200	0.199	0.195	0.184	0.164	0.134	0.095	0.050
88	0.173	0.172	0.169	0.159	0.142	0.116	0.082	0.043
90	0.145	0.145	0.141	0.133	0.119	0.097	0.069	0.036
92	0.117	0.117	0.114	0.108	0.096	0.078	0.055	0.029
94	0.088	0.088	0.086	0.081	0.072	0.059	0.042	0.022
96	0.059	0.059	0.058	0.054	0.048	0.039	0.028	0.015
98	0.030	0.030	0.029	0.028	0.025	0.020	0.014	0.007
100	0.000	0.000	0.000	0.000	0.000	0.000	0.000	0.000

ARRUDA SIMÕES Consultoria, Avaliações & Perícias

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



ARRUDA SIMÕES

- 57

Deste modo o coeficiente K, resultante da aplicação da entrada do item “d” com percentual de “42”, corresponde a 0,644.

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

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

$$FOC = 0,20 + 0,644 \times (1 - 0,20)$$

$$FOC = 0,715$$

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



ARRUDA SIMÕES

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 1

NÚMERO DA PESQUISA: SAO PAULO - SP - 2018 UTILIZADO DATA DA PESQUISA: 15/1/2018
 SETOR: 066 QUADRA: 359 ÍNDICE DO LOCAL: 689,00 CHAVE GEOGRÁFICA:

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO: RUA ANA DE LOURDES NÚMERO: 101
 COMP.: BAIRRO: CIDADE: SAO PAULO - SP
 CEP: UF: SP

DADOS DA REGIÃO

MELHORAMENTOS:

PAVIMENTAÇÃO REDE DE COLETA DE ESGOTO REDE DE IRRIGAÇÃO PÚBLICA
 REDE DE GÁS REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA IV A CABO

DADOS DO TERRENO

ÁREA (At) m²: 125,00 TESTADA - (t) 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 CONSTRUÍDA m²: 125,00
 PADRÃO CONSTR.: casa médio CONSERVAÇÃO: c - regular
 COEF. DE PADRÃO: 1,390 IDADE REAL: 30 anos COEF. DE DEP. (k): 0,740 CUSTO BASE (R\$): 0,00
 VAGAS: 1 PAVIMENTOS: 0
 VALOR CALCULADO: 0,00 VALOR ARBITRADO: 0,00
FATORES ADICIONAIS
 ADICIONAL 01: 1,00 ADICIONAL 02: 1,00 ADICIONAL 03: 1,00
 ADICIONAL 04: 1,00 ADICIONAL 05: 1,00 ADICIONAL 06: 1,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA: Oferta VALOR VENDA (R\$): 395.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$): 0,00
 MOBILIÁRIA: ANDES IMOBILIÁRIA
 CONTATO: SR. MARCOS TELEFONE: (11)-22812000
OBSERVAÇÃO:
 OFERTA EM REAIS

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc: 0,00	FT ADICIONAL 01: 0,00	VALOR UNITÁRIO: 2.844,00
OBSOLESCÊNCIA Fobs: -49,18	FT ADICIONAL 02: 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO: 2.774,82
PADRÃO Fp: 0,00	FT ADICIONAL 03: 0,00	VARIAÇÃO: 0,9757
VAGAS 0,00	FT ADICIONAL 04: 0,00	
	FT ADICIONAL 05: 0,00	
	FT ADICIONAL 06: 0,00	

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



ARRUDA SIMÕES

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 2

NÚMERO DA PESQUISA: SAO PAULO - SP - 2018 UTILIZADO DATA DA PESQUISA: 15/1/2018
 SETOR: 066 QUADRA: 359 ÍNDICE DO LOCAL: 669,00 CHAVE GEOGRÁFICA:

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO: RUA BARNARDINHO DE MEDEIRO NÚMERO: 150
 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_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: 1,390 IDADE REAL: 40 anos COEF. DE DEP. (%): 0,630 CUSTO BASE (R\$): 0,00
 VAGAS: 1 PAVIMENTOS: 0
 VALOR CALCULADO: 0,00 VALOR ARBITRADO: 0,00

FATORES ADICIONAIS

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

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA: Oferta VALOR VENDA (R\$): 350.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$): 0,00
 MOBILIÁRIA: NOVO LAR
 CONTATO: SR. PAULO TELEFONE: (11)-29774000
 OBSERVAÇÃO:
 OFERTA EM REAIS

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc: 0,00	FT ADICIONAL01: 0,00	VALOR UNITÁRIO: 2.520,00
OBSOLESCÊNCIA Fobs: 192,00	FT ADICIONAL02: 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO: 2.712,00
PADRÃO Fp: 0,00	FT ADICIONAL03: 0,00	VARIAÇÃO: 1,0762
VAGAS 0,00	FT ADICIONAL04: 0,00	
	FT ADICIONAL05: 0,00	
	FT ADICIONAL06: 0,00	

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

233



ARRUDA SIMÕES

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 3

NÚMERO DA PESQUISA: SAO PAULO - SP - 2018 UTILIZADO DATA DA PESQUISA: 15/1/2018
 SETOR: 066 QUADRA: 359 ÍNDICE DO LOCAL: 698,01 CHAVE GEOGRÁFICA:

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO: RUA BATALHA DO JATAI NÚMERO: 330
 COMP.: BARRIO: 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 (At) 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 BENEFEITORIA

TIPO DA EDIFICAÇÃO: Casa USO DA EDIFICAÇÃO: Residencial ÁREA CONSTRUÍDA m²: 120,00
 PADRÃO CONSTR: casa médio CONSERVAÇÃO: c - regular
 COEF. DE PADRÃO: 1,390 IDADE REAL: 35 anos COEF. DE DEP. (k): 0,690 CUSTO BASE (R\$): 0,00
 VAGAS: 1 PAVIMENTOS: 0
 VALOR CALCULADO: 0,00 VALOR ARBITRADO: 0,00

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

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA: Oferta VALOR VENDA (R\$): 400.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$): 0,00
 MOBILIÁRIA: GRUPO LUPA
 CONTATO: SR. CELSO TELEFONE: (11)-95681010
 OBSERVAÇÃO:
 OFERTA EM REAIS

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA ISAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc: -15,49	FT ADICIONAL01: 0,00	VALOR UNITÁRIO: 3.000,00
OBSOLESCÊNCIA Fobs: 52,17	FT ADICIONAL02: 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO: 3.036,68
PADRÃO Fp: 0,00	FT ADICIONAL03: 0,00	VARIAÇÃO: 1,0122
VAGAS 0,00	FT ADICIONAL04: 0,00	
	FT ADICIONAL05: 0,00	
	FT ADICIONAL06: 0,00	

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



ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 4

NÚMERO DA PESQUISA: SAO PAULO - SP - 2018 UTILIZADO DATA DA PESQUISA: 15/1/2018
 SETOR: 066 QUADRA: 359 ÍNDICE DO LOCAL: 788,20 CHAVE GEGRÁFICA:

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO: RUA PADRE AGOSTINHO JORGE NÚMERO: 185
 COM.P.: 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: 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: b - entre novo e regular
 COEF. DE PADRÃO: 1,390 IDADE REAL: 15 anos COEF. DE DEP. (k): 0,900 CUSTO BASE (R\$): 0,00
 VAGAS: 1 PAVIMENTOS: 0
 VALOR CALCULADO: 0,00 VALOR ARBITRADO: 0,00

FATORES ADICIONAIS

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

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA: Oferta VALOR VENDA (R\$): 500.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$): 0,00
 MOBILIÁRIA: NOVO LAR
 CONTATO: SR. PAULO TELEFONE: (11)-29774000
OBSERVAÇÃO:
 OFERTA EM REAIS

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPÉ/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Hoc: -181,23	FI ADICIONAL 01: 0,00	VALOR UNITÁRIO: 3.600,00
OBSOLESCÊNCIA Fobs: -456,00	FI ADICIONAL 02: 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO: 2.962,77
PADRÃO Fp: 0,00	FI ADICIONAL 03: 0,00	VARIAÇÃO: 0,8230
VAGAS 0,00	FI ADICIONAL 04: 0,00	
	FI ADICIONAL 05: 0,00	
	FI ADICIONAL 06: 0,00	

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



ARRUDA SIMÕES

- 62

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 5

NÚMERO DA PESQUISA: SÃO PAULO - SP - 2018 UTILIZADO DATA DA PESQUISA: 15/11/2018
 SETOR: 066 QUADRA: 301 ÍNDICE DO LOCAL: 788,20 CHAVE GEOGRÁFICA:

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO: RUA RENATO DE LACERDA NÚMERO: 125
 COMP.: BARRIO: CIDADE: SÃO 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 - (C_t) 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 CONSTRUÍDA m²: 100,00
 PADRÃO CONSTR: casa médio CONSERVAÇÃO: b - entre novo e regular
 COEF. DE PADRÃO: 1,390 IDADE REAL: 20 anos COEF. DE DEP. (%): 0,850 CUSTO BASE (R\$): 0,00
 VAGAS: 1 PAVIMENTOS: 0
 VALOR CALCULADO: 0,00 VALOR ARBITRADO: 0,00

FATORES ADICIONAIS

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

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

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA: Oferta VALOR VENDA (R\$): 490.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$): 0,00
 IMOBILIÁRIA: WYIMOVEIS
 CONTATO: SR. ANTONIO TELEFONE: (11)-26333030
 OBSERVAÇÃO:
 OFERTA EM REAIS

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc: -222,01	FT ADICIONAL01: 0,00	VALOR UNITÁRIO: 4.410,00
OBSOLESCÊNCIA Fobs: -435,81	FT ADICIONAL02: 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO: 3.752,18
PADRÃO Fp: 0,00	FT ADICIONAL03: 0,00	VARIAÇÃO: 0,8508
VAGAS 0,00	FT ADICIONAL04: 0,00	
	FT ADICIONAL05: 0,00	
	FT ADICIONAL06: 0,00	

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



ARRUDA SIMÕES

- 63

3.4.- DETERMINAÇÃO DO VALOR UNITÁRIO

3.4.1.- 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: NAIR ELIAS X CAROLINA 2

DATA: 14/1/2018

EDIFICAÇÃO VALORES DE VENDA: IBAPE-SP - 2018 - SAO PAULO - SP

FATOR OFERTA/TRANSAÇÃO: 0,9

PARCELA DE BENFEITORIA: 0,6

OBSERVAÇÃO:

FATORES

FATOR	ÍNDICE
<input checked="" type="checkbox"/> Localização	689,00
<input checked="" type="checkbox"/> Obsolescência	Idade 30 Estado de Conservação D - ENTRE REGULAR E REPAROS SIMPLES
<input type="checkbox"/> Padrão	casa médio
<input type="checkbox"/> Vagas	Vagas 1 Acréscimo 0,05

Analisando o modelo, verificamos que a utilização do fator de Localização, e Obsolescência apresentaram o menor coeficiente de variação, correspondente a 13,84%, 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

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



ARRUDA SIMÕES

- 64

3.4.2.- VERIFICAÇÃO DO SANEAMENTO DA AMOSTRA

Apresentamos neste tópico o saneamento da amostra verificando se os valores unitários homogêneos 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 homogêneo, 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	Varição
<input checked="" type="checkbox"/>	1 RUA ANA DE LOURDES ,101	2.844,00	2.774,82	0,9757
<input checked="" type="checkbox"/>	2 RUA BARNARDINHO DE MEDEIRO ,150	2.520,00	2.712,00	1,0762
<input checked="" type="checkbox"/>	3 RUA BATALHA DO JATAI ,330	3.000,00	3.036,68	1,0122
<input checked="" type="checkbox"/>	4 RUA PADRE AGOSTINHO JORGE ,185	3.600,00	2.962,77	0,8230
<input checked="" type="checkbox"/>	5 RUA RENATO DE LACERDA ,125	4.410,00	3.752,18	0,8508

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

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



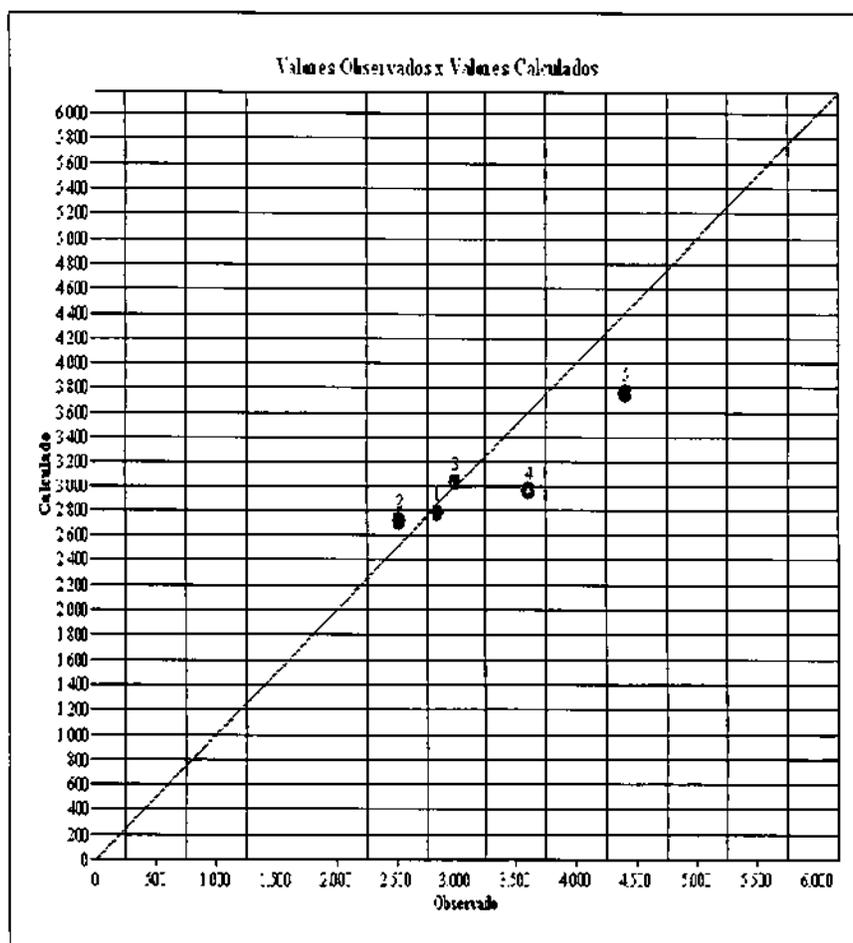
3.4.3.- GRÁFICO DE DISPERSÃO

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

GRÁFICO DE DISPERSÃO

Núm.	X	Y
1	2.844,00	2.774,82
2	2.520,00	2.712,00
3	3.000,00	3.036,68
4	3.600,00	2.962,77
5	4.410,00	3.752,18

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



ARRUDA SIMÕES

3.4.4.- VALOR UNITÁRIO FINAL

Conforme resultados a seguir reproduzidos, apuramos o valor unitário médio saneado de R\$ 3.047,69, atingindo o grau de precisão III.

APRESENTAÇÃO DOS RESULTADOS

DADOS DO AVALIANDO

Tipo: Construção **Local:** RUA ANA DE LOURDES 40 - SAO PAULO - SP **Data:** 16/1/2018
Cliente: NAIR ELIAS DE ALMEIDA X CAROLINA VAIANO
Área terreno m²: 100,00 **Edificação m²:** 156,00 **Modalidade:** Venda
Distribuição especial

VALORES UNITÁRIOS

Média Unitários: 3.274,80
Desvio Padrão: 745,87
 - 30%: 2.292,36
 + 30%: 4.257,24

Coefficiente de Variação: 22,7800

VALORES HOMOGENEIZADOS

Média Unitários: 3.047,69
Desvio Padrão: 415,57
 - 30%: 2.133,38
 + 30%: 3.962,00

Coefficiente de Variação: 13,6400

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

Descrição	GRAU III	GRAU II	GRAU I	9
1 Caracter. do imóvel avaliado	Completa quanto a todas variáveis analisadas <input type="checkbox"/>	Completa qta dos fatores usados no tratamento <input checked="" type="checkbox"/>	Adoção de situação paradigma <input type="checkbox"/>	2
2 Quantidade mínima de dados de mercado usados	12 <input type="checkbox"/>	5 <input checked="" type="checkbox"/>	3 <input type="checkbox"/>	2
3 Identificação dos dados de mercado	Apresentação de inform ref a todas as caract dos dados analisadas <input type="checkbox"/>	Apresentação de inform ref a todas as caract dos dados analisadas <input checked="" type="checkbox"/>	Apresentação inform 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 checked="" type="checkbox"/>	0,50 a 2,00 <input type="checkbox"/>	0,40 a 2,50 % <input type="checkbox"/>	3

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO: II

FORMAÇÃO DOS VALORES

MÉDIA SANEADA (R\$): 3.047,69

VALOR UNITÁRIO (R\$/m²): 3.047,69000

VALOR TOTAL (R\$): 475.439,64

INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Paradigma

INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Avaliando

INTERVALO MÍNIMO: 2.762,78

INTERVALO MÍNIMO: 2.762,79

INTERVALO MÁXIMO: 3.332,60

INTERVALO MÁXIMO: 3.332,59

GRAU DE PRECISÃO

GRAU DE PRECISÃO: III

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



3.5.- CÁLCULO DO VALOR DO IMÓVEL

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

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

V_i = Valor do imóvel

A_{bi} = Área construída: 156,00m²

V_u = Valor unitário: R\$ 3.047,69/m²

Substituindo e calculando, vem:

$V_i = 156,00\text{m}^2 \times \text{R}\$ 3.047,69/\text{m}^2$

$V_i = \text{R}\$ 475.439,64$ equivalendo a R\$ 475.000,00 redondos.

(QUATROCENTOS E SETENTA E CINCO MIL REAIS)

O valor é válido para janeiro de 2.018.



4.- VALOR TOTAL DOS IMÓVEIS

Será determinado pela soma os valores dos imóveis avaliados.

Rua Ana de Lourdes nº 44	R\$ 320.000,00
Rua Ana de Lourdes nº 40	<u>R\$ 475.000,00</u>
Total	R\$ 795.000,00

(SETECENTOS E NOVENTA E CINCO MIL REAIS

Válido para janeiro de 2018.



5.- ENCERRAMENTO

O presente laudo está impresso em 69 (sessenta e nove) folhas somente no anverso, estando esta última datada e assinada.

Segue em anexo:

ANEXO 1: Local dos Imóveis

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

São Paulo, 24 de janeiro de 2.018.



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



ANEXO 1

