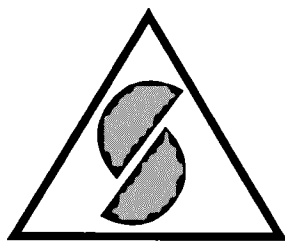


442
1

812



ARRUDA SIMÕES

EXMO. SR. DR. JUIZ DE DIREITO DA 16ª VARA CÍVEL DA CAPITAL

PROCESSO: 0628811-15.2000.8.26.0100

*J. digam cde
fue e 10 dias
Juiz
do 13/05/2014*

CLÁUDIA LONGOBARDI CAMPANA
Juiza de Direito

SPT3.20 - 13-05-2014 15:20 16CV 000.0.0624266A

FERNANDO FLÁVIO DE ARRUDA SIMÕES,
engenheiro, perito judicial, nomeado nos autos da ação de **ORDINÁRIA**
ajuizada por **HERALDO JÚLIO DOS SANTOS E OUTROS** contra
COMERCIAL E IMOBILIÁRIA MARCONI LTDA, tendo realizado
todos os estudos e diligências atinentes ao caso, vem mui respeitosamente
apresentar o seguinte

LAUDO AVALIATÓRIO

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

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

Site: www.arrudasimoes.com.br

e-mail: arrudasimoes@arrudasimoes.com.br



443

- 2 -

1.- PRELIMINARES

O presente laudo objetiva a determinação do valor de mercado do imóvel situado na Rua Serrana, s/n, bairro Cidade Líder, São Paulo/SP, matriculado sob nº 138.892 9º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo e penhorado às fls. 359 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 Serrana, s/n, bairro Cidade Líder, São Paulo/SP, setor 114 quadra 162 da Planta Genérica de Valores.

A Rua Serrana é provida de todos os melhoramentos públicos essenciais, estando localizada nas proximidades da Avenida Itaquera.

A ocupação local é constituída predominantemente por edificações residenciais de padrão simples e comércio de âmbito local.

2.2.- TERRENO

O terreno avaliando em questão possui 10.355,35m², possuindo formato irregular, com topografia plana.

2.3.- BENFEITORIAS

Sobre o terreno encontra-se erigida 1(uma) edificação sem valor comercial.

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

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

Site: www.arrudasimoes.com.br

e-mail: arrudasimoes@arrudasimoes.com.br



2.4.- RELATÓRIO TÉCNICO FOTOGRÁFICO

Relacionamos a seguir, via documentação fotográfica, a situação do imóvel avaliando na época da vistoria.



FOTO 1: RUA SERRANA DEFRENTE AO IMÓVEL AVALIANDO EM QUESTÃO.

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

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

Site: www.arrudasimoes.com.br

e-mail: arrudasimoes@arrudasimoes.com.br

445
✓



FOTO 2: OUTRA VISTA DA RUA SERRANA EM SENTIDO CONTRÁRIO.

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

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

446
a



FOTO 3: DIVISA LATERAL DIREITA.

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

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

Site: www.arrudasimoes.com.br

e-mail: arrudasimoes@arrudasimoes.com.br

448



FOTO 4: DIVISA LATERAL ESQUERDA.

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

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

Site: www.arrudasimoes.com.br

e-mail: arrudasimoes@arrudasimoes.com.br

448



FOTO 5: TESTADA DO IMÓVEL AVALIANDO.

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

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

449



FOTO 6: OUTRA VISTA DA TESTADA DO IMÓVEL AVALIANDO.



450
N



FOTO 7: OUTRA VISTA PARCIAL DA TESTADA DO IMÓVEL AVALIANDO.

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

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

481
/



FOTO 8: VISTA PARCIAL DO TERRENO AVALIANDO.

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

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

452

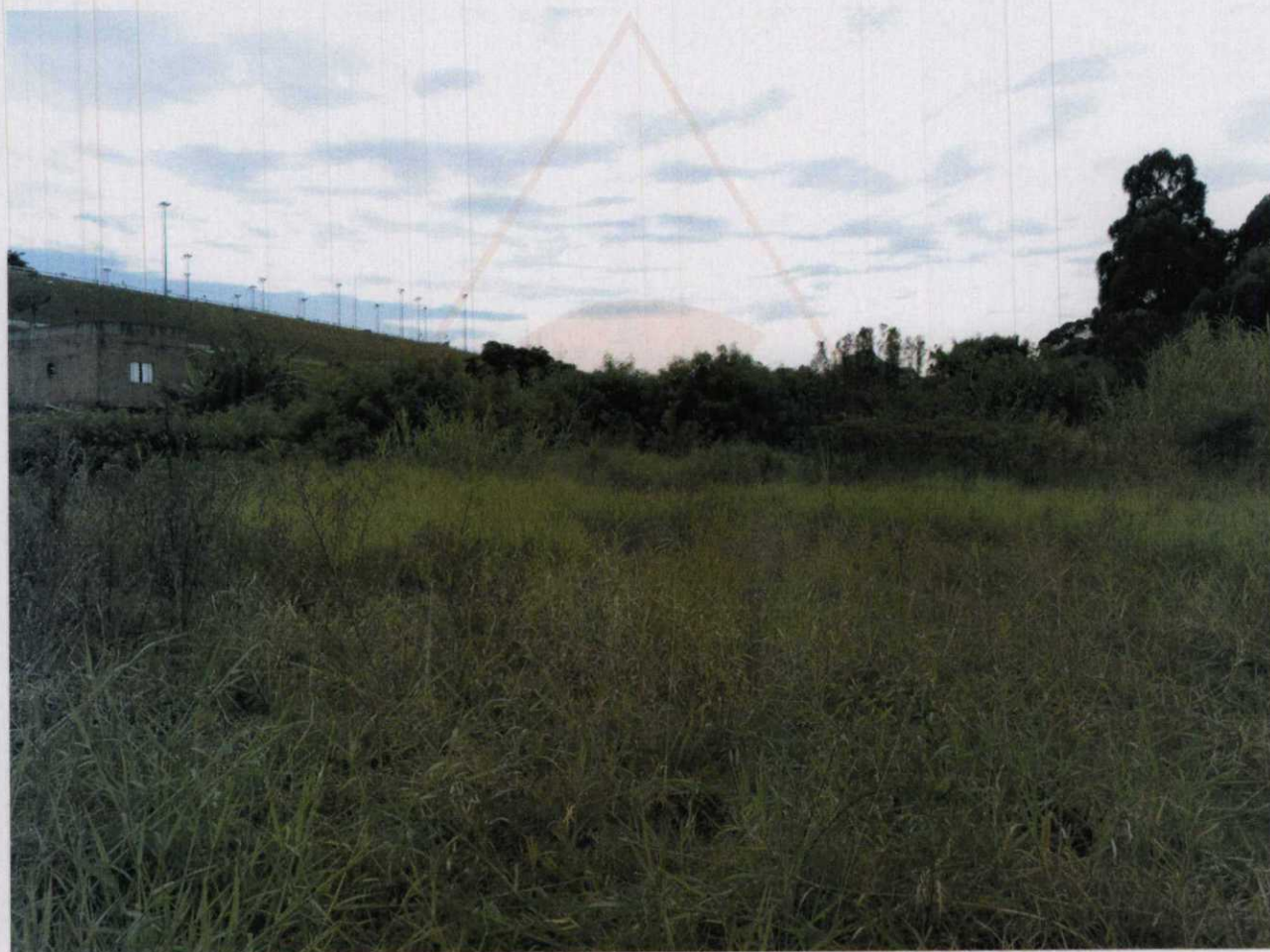


FOTO 9: VISTA PARCIAL DA ÁREA AVALIANDO EM DIREÇÃO AOS FUNDOS DO TERRENO.

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

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



453
c



FOTO 10: VISTA PARCAIL DO TERRENO EM DIREÇÃO A LATERAL DIREITA.

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

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

484
A



FOTO 11: OUTRA VISTA PARCIAL DO TERRENO AVALIANDO.

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

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



455

- 14 -



FOTO 12: VISTA PARCIAL DO IMÓVEL EM DIREÇÃO A TESTADA DO TERRENO.

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

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

456
✓

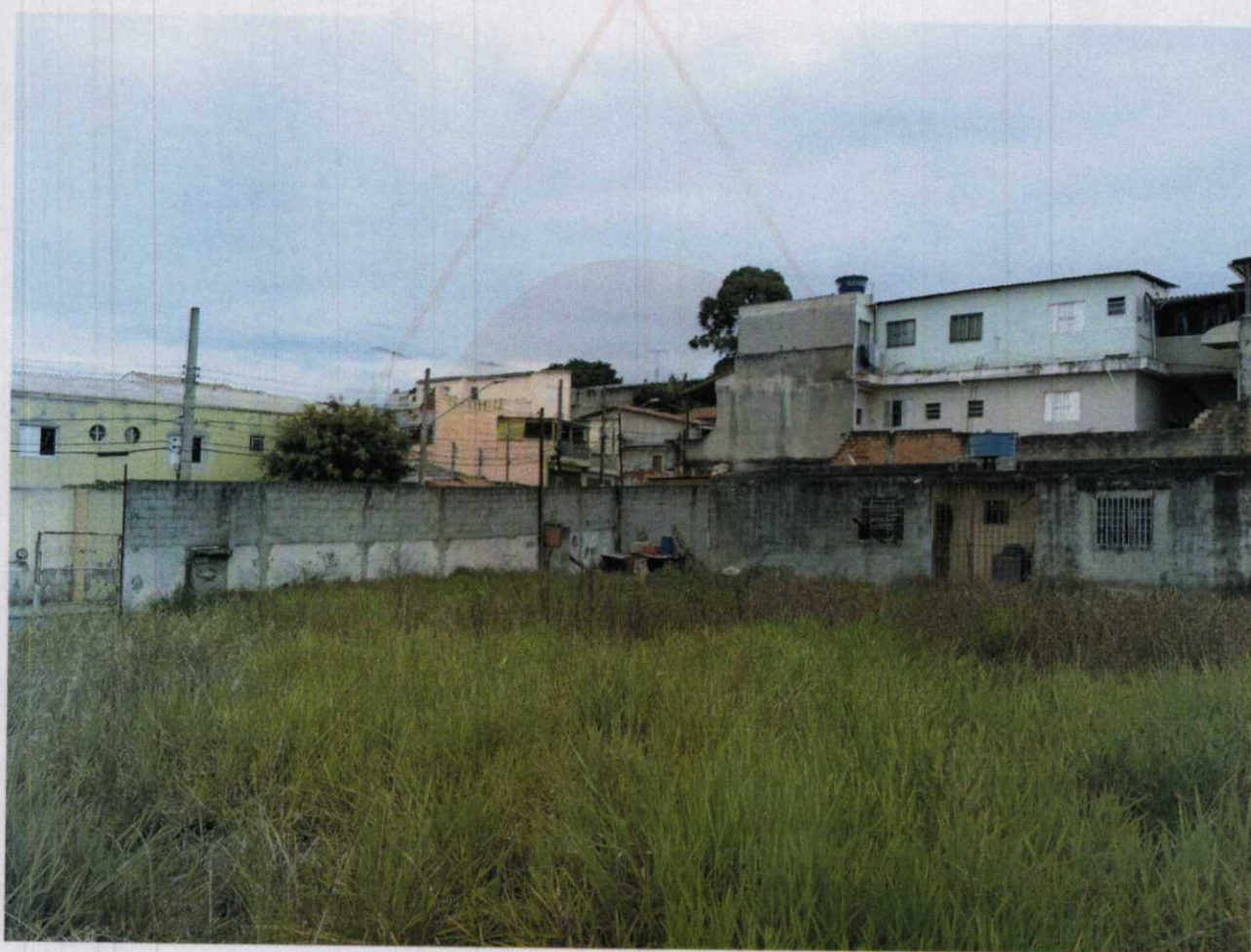


FOTO 13: VISTA PARCIAL DA EDIFICAÇÃO SEM VALOR COMERCIAL.

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

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



457

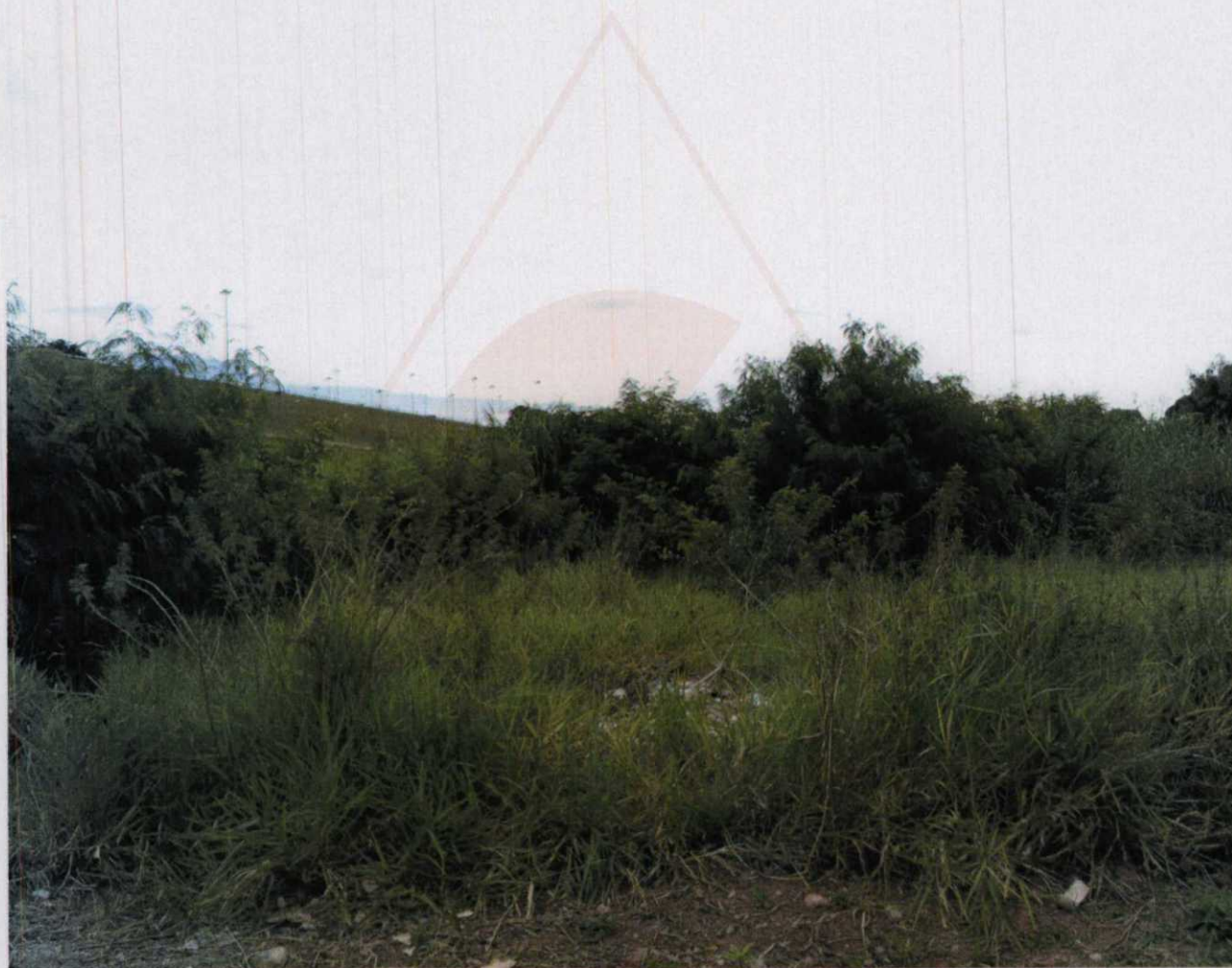


FOTO 14: VISTA PARCIAL DO TERRENO EM DIREÇÃO AOS FUNDOS DO TERRENO.

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

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



458

- 17 -



FOTO 15: VISTA PARCIAL DO TERRENO EM DIREÇÃO A LATERAL ESQUERDA.

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

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



459



FOTO 16: VISTA PARCIAL DO TERRENO EM DIREÇÃO AO PORTÃO DE ENTRADA.

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

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

Site: www.arrudasimoes.com.br

e-mail: arrudasimoes@arrudasimoes.com.br



460

r



FOTO 17: VISTA GERAL DO TERRENO AVALALIANDO EM QUESTÃO.

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

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

461



FOTO 18: VISTA GERAL DO TERRENO AVALIANDO.

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

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



467

^

- 21 -



FOTO 19: OUTRS VISTA GERAL DO TERRENO AVALIANDO EM QUESTÃO.

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

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

Site: www.arrudasimoes.com.br

e-mail: arrudasimoes@arrudasimoes.com.br

463



FOTO 20: VISTA GERAL DOS FUNDOS DO TERRENO AVALIANDO.

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

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



2.5.- VISTA AÉREA DA FAIXA DE SERVIDÃO

Apresentamos a seguir, a fotografia aérea a região extraída do Google Earth, com indicação do imóvel na cor vermelha, conforme reprodução parcial a seguir:



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

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

Site: www.arrudasimoes.com.br

e-mail: arrudasimoes@arrudasimoes.com.br

465
/

3.- AVALIAÇÃO DO TERRENO

A avaliação do imóvel em questão será executada pelo método involutivo. Neste critério a avaliação do bem é realizada partindo-se do valor dos lotes que serão formados pela subdivisão efetuada e que pelo processo de involução, proporciona volta ao valor da gleba.

Inicialmente é obtido o valor do metro quadrado de terreno em bruto nos lotes urbanizados mediante pesquisa nas vizinhanças, em seguida são subtraídas as despesas de urbanização cabíveis, obtendo-se o valor da gleba.

3.1.- METODOLOGIA DE CÁLCULO

Para determinação do valor unitário de venda do lote padrão, foi utilizado do software Geoavaliar, tendo sido analisados os seguintes parâmetros para a homogeneização dos elementos:

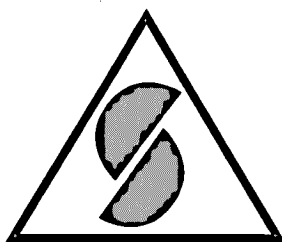
FATOR OFERTA: O fator oferta representa um deságio em relação ao valor pedido no mercado em função da natural elasticidade dos negócios, caracterizado pela relação entre o valor ofertado do imóvel e o valor efetivado do negócio. Em consulta as imobiliárias da região, apuramos que o deságio atualmente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

FATOR LOCALIZAÇÃO: Transposição de unitários através da Planta Genérica de Valores elaborada pela Municipalidade de São Paulo em dezembro de 2.001, apresentando para a Rua Serrana setor 114 quadra 162 o índice fiscal 141,00.

FATOR FRENTE: Conforme Tabela I da Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos do IBAPE/SP – 2011, o terreno avaliando se classifica como Grupo I – Zonas de Uso Residencial Horizontal, sendo enquadrado na 1ª Zona – Residencial Horizontal Popular, a qual determina frente de referencia $Fr = 5,00m$.

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

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



ARRUDA SIMÕES

- 25 -

FATOR PROFUNDIDADE: De acordo com Tabela I da Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos do IBAPE/SP – 2011, o terreno avaliando se classifica como Grupo I – Zonas de Uso Residencial Horizontal, sendo enquadrado na 1ª Zona – Residencial Horizontal Popular, cujos limites de profundidade são os seguintes:

Pe Mínima = 15,00m

Pe Máxima = 30,00m

FATOR ÁREA: Segundo item 10.3.2 da Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos do IBAPE/SP – 2011, em zona Residencial Horizontal Popular (1ª zona), aplica-se somente o fator área, utilizado dentro dos limites de áreas previstos, sem aplicação dos fatores testada e profundidade, pela seguinte fórmula:

$$Ca = (A/125)^{0,20}, \text{ onde } A = \text{área do comparativo}$$

FATOR SUPERFÍCIE: Verificação da correlação em função das condições do solo entre os terrenos do imóvel avaliando e dos comparativos, em conformidade com a Norma de Avaliação de Imóveis Urbanos do IBAPE - 2011, reproduzida parcialmente a seguir:

Terreno seco	1,00
Terreno situado em região inundável, que impede ou dificulta o acesso mas não atinge o terreno	0,90
Terreno situado em região inundável e que é atingido ou afetado periodicamente pela inundação	0,70
Terreno permanentemente alagado	0,60

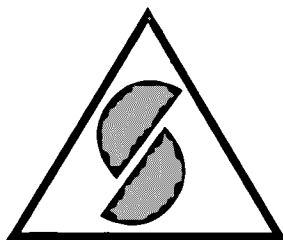
O imóvel em questão apresentando superfície em região inundável afetado periodicamente pela inundação ou fazendo divisa com córrego possui o fator 0,7.

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

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

Site: www.arrudasimoes.com.br

e-mail: arrudasimoes@arrudasimoes.com.br



ARRUDA SIMÕES

- 26 -

467
1

O fator superfície ou consistência do solo foi obtido pela relação entre os índices constantes do estudo Avaliação 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 TOPOGRAFIA: Verificação da correlação entre a topografia do imóvel avaliando e dos comparativos, em conformidade com o a Norma de Avaliação de Imóveis Urbanos do IBAPE - 2011, reproduzida parcialmente a seguir:

Situação paradigma (terreno plano)	1,00
Caído para os fundos até 5%	0,95
Caído para os fundos de 5% a 10%	0,90
Caído para os fundos de 10% a 20%	0,80
Caído para os fundos acima de 20%	0,70
Em aclave até 10%	0,95
Em aclave de 10% a 20%	0,90
Em aclave acima de 20%	0,85
Abaixo do nível da rua até 1,00m	1,00
Abaixo do nível da rua de 1,00m até 2,50m	0,90
Abaixo do nível da rua de 2,50m até 4,00m	0,80
Acima do nível da rua até 2,00m	1,00
Acima do nível da rua de 2,00m até 4,00m	0,90

O terreno em questão com topografia plana possui o fator 1,00.

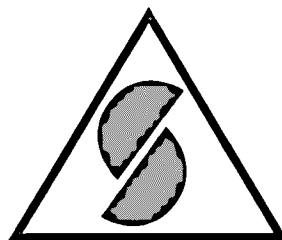
ELEMENTOS COMPARATIVOS: Foram analisados 7(sete) elementos pertencentes à mesma região geo-econômica do imóvel avaliando, a seguir relacionados.

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

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

Site: www.arrudasimoes.com.br

e-mail: arrudasimoes@arrudasimoes.com.br



ARRUDA SIMÕES

- 27 -

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 1

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2014

 UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 06/05/2014

SETOR : 114 QUADRA : 165 ÍNDICE DO LOCAL : 142,00

CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : RUA ACAJACA

NÚMERO : 42

COMP.:

BAIRRO :

CIDADE : SAO PAULO - SP

CEP :

UF : SP

DADOS DA REGIÃO

MELHORAMENTOS :

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

DADOS DO TERRENO

ÁREA (Ar) m²: 175,00 TESTADA - (ct) m 5,00 PROF. EQUIV. (Pe): 35,00

ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO: Regular ESQUINA: Não

TOPOGRAFIA: plano

CONSISTÊNCIA: seco

DADOS DA BENFEITORIA

TIPO DA EDIFICAÇÃO: Casa USO DA EDIFICAÇÃO: Residencial ÁREA CONSTRUÍDA: 140,00 M²

PADRÃO CONSTR.: casa simp.es

CONSERVAÇÃO: e - reparos simp.es

COEF. PADRÃO: 1,056 IDADE REAL: 30 anos COEF. DE DEPRECIAÇÃO (k): 0,655 CUSTO BASE (RS): 1.103,49

VAGAS : 2

PAVIMENTOS : 2

VALOR CALCULADO (RS): 106.856,67 VALOR ARBITRADO (RS): 0,00

FATORES ADICIONAIS

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

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

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA: Oferta VALOR DO IMÓVEL (RS): 350.000,00

MOBILIÁRIA: ETICASA

CONTATO: SR. RAFAEL

TELEFONE: (11)-33821900

OBSERVAÇÃO:

OFERTAS EM REAIS

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc: 0,00	FT ADICIONAL 01: 0,00	VALOR UNITÁRIO: 1.189,39
TESTADA Ct: 0,00	FT ADICIONAL 02: 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO: 1.272,18
PROFUNDIDADE Cp: 0,00	FT ADICIONAL 03: 0,00	VARIAÇÃO: 1.069,6
FRENTES MÚLTIPLAS Ce: 0,00	FT ADICIONAL 04: 0,00	VARIAÇÃO AVALIANDO: 1.000,8
CONSISTÊNCIA Fc: 0,00	FT ADICIONAL 05: 0,00	
ÁREA Ca: 0,07	FT ADICIONAL 06: 0,00	
TOPOGRAFIA F1: 0,00		

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

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

Site: www.arrudasimoes.com.br

e-mail: arrudasimoes@arrudasimoes.com.br

469
1



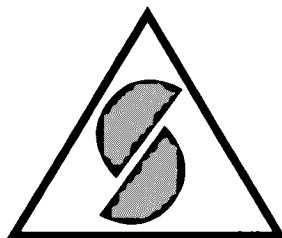
FOTO 21: ELEMENTO COMPARATIVO 1.

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

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

Site: www.arrudasimoes.com.br

e-mail: arrudasimoes@arrudasimoes.com.br



ARRUDA SIMÕES

- 29 -

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 2

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2014

 UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 06/05/2014

SETOR : 114 QUADRA : 164 ÍNDICE DO LOCAL : 138,00

CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : RUA ACAIACA

NÚMERO : 51

COMP.:

BAIRRO :

CIDADE : SAO PAULO - SP

CEP :

UF : SP

DADOS DA REGIÃO

MELHORAMENTOS :

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

DADOS DO TERRENO

ÁREA (Ar) m²: 100,00 TESTADA - (ct) m 3,50 PROF. EQUIV. (Pe): 28,57
 ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO: Regular ESQUINA: Não
 TOPOGRAFIA: plano
 CONSISTÊNCIA: seco

DADOS DA BENFEITORIA

TIPO DA EDIFICAÇÃO: Casa USO DA EDIFICAÇÃO: Residencial ÁREA CONSTRUÍDA: 170,00 M²
 PADRÃO CONSTR.: casa simples (-) CONSERVAÇÃO: a - novo
 COEF. PADRÃO: 1,200 IDADE REAL: 1 anos COEF. DE DEPRECIAÇÃO (k): 0,994 CUSTO BASE (RS): 1.103,49
 VAGAS: 1 PAVIMENTOS: 2
 VALOR CALCULADO (RS): 223.761,29 VALOR ARBITRADO (RS): 0,00

FATORES ADICIONAIS

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

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR DO IMÓVEL (RS) : 450.000,00

IMOBILIÁRIA : BIRETÊ

CONTATO : SR ORLANDO

TELEFONE : (11)-26518344

OBSERVAÇÃO:

OFERTAS EM REAIS

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc : 0,00	FT ADICIONAL 01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 1.812,39
TESTADA CI : 0,00	FT ADICIONAL 02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 1.733,28
PROFUNDIDADE Cp : 0,00	FT ADICIONAL 03 : 0,00	VARIAÇÃO : 0,9564
FRENTES MÚLTIPLAS Ce : 0,00	FT ADICIONAL 04 : 0,00	VARIAÇÃO AVALIANDO : 1.0006
CONSISTÊNCIA Fc : 0,00	FT ADICIONAL 05 : 0,00	
ÁREA Ca : -0,04	FT ADICIONAL 06 : 0,00	
TOPOGRAFIA Fi : 0,00		

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

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

Site: www.arrudasimoes.com.br

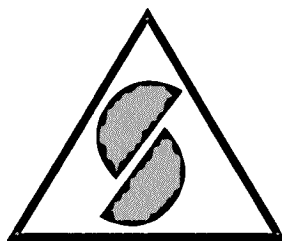
e-mail: arrudasimoes@arrudasimoes.com.br

471



FOTO 22: ELEMENTO COMPARATIVO 2.

472
1



ARRUDA SIMÕES

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 3

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2014 UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 06/05/2014
 SETOR : 114 QUADRA : 164 ÍNDICE DO LOCAL : 138,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : RUA ACAIACA NÚMERO : 53
 COMP. : BAIRRO : CIDADE : SAO PAULO - SP
 CEP : UF : SP

DADOS DA REGIÃO

MELHORAMENTOS :

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

DADOS DO TERRENO

ÁREA (Ar) m²: 100,00 TESTADA - (ct) m 3,50 PROF. EQUIV. (Pe): 28,57
 ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO: Regular ESQUINA: Não
 TOPOGRAFIA: plano
 CONSISTÊNCIA: seco

DADOS DA BENFEITORIA

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Casa USO DA EDIFICAÇÃO : Residencial ÁREA CONSTRUÍDA : 170,00 M²
 PADRÃO CONSTR.: casa simples (-) CONSERVAÇÃO : a - novo
 COEF. PADRÃO: 1,200 IDADE REAL : 1 anos COEF. DE DEPRECIACÃO (k): 0,994 CUSTO BASE (R\$): 1.103,49
 VAGAS : 1 PAVIMENTOS : 2
 VALOR CALCULADO (R\$): 223.761,29 VALOR ARBITRADO (R\$): 0,00

FATORES ADICIONAIS

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

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR DO IMÓVEL (R\$): 450.000,00
 IMOBILIÁRIA : BRETÊ
 CONTATO : SR ORLANDO TELEFONE : (11)-26518344
 OBSERVAÇÃO :
 OFERTAS EM REAIS

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc: 0,00	FT ADICIONAL 01: 0,00	VALOR UNITÁRIO: 1.812,39
TESTADA CI: 0,00	FT ADICIONAL 02: 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO: 1.733,28
PROFUNDIDADE Cp: 0,00	FT ADICIONAL 03: 0,00	VARIAÇÃO: 0,9564
FRENTES MÚLTIPLAS Ce: 0,00	FT ADICIONAL 04: 0,00	VARIAÇÃO AVALIANDO: 1.0006
CONSISTÊNCIA Fc: 0,00	FT ADICIONAL 05: 0,00	
ÁREA Ca: -0,04	FT ADICIONAL 06: 0,00	
TOPOGRAFIA Fi: 0,00		

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

473



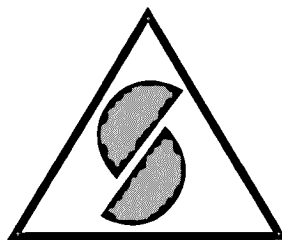
FOTO 23: ELEMENTO COMPARATIVO 3.

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

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

Site: www.arrudasimoes.com.br

e-mail: arrudasimoes@arrudasimoes.com.br



ARRUDA SIMÕES

- 33 -

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 4

NÚMERO DA PESQUISA: SAO PAULO - SP - 2014 UTILIZADO DATA DA PESQUISA: 06/05/2014
 SETOR: 114 QUADRA: 175 ÍNDICE DO LOCAL: 141,00 CHAVE GEOGRÁFICA:

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO: RUA ACAIACA NÚMERO: 567
 COMP.: BAIRRO: CIDADE: SAO PAULO - SP
 CEP: UF: SP

DADOS DA REGIÃO

MELHORAMENTOS:

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

DADOS DO TERRENO

ÁREA (Ar) m²: 330,00 TESTADA - (cf) m 11,00 PROF. EQUIV. (Pe): 30,00
 ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO: Regular ESQUINA: Não
 TOPOGRAFIA: caído para os fundos até 5%
 CONSISTÊNCIA: seco

SEM CONSTRUÇÃO

FATORES ADICIONAIS

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

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA: Oferta VALOR DO IMÓVEL (R\$): 350.000,00
 MOBILIÁRIA: BENÇÃO MOVEIS
 CONTATO: SR JAIR TELEFONE: (11)-27481707
 OBSERVAÇÃO:
 OFERTAS EM REAIS

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc:	0,00 FT ADICIONAL 01: 0,00	VALOR UNITÁRIO: 954,55
TESTADA CI:	0,00 FT ADICIONAL 02: 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO: 1.209,33
PROFUNDIDADE Cp:	0,00 FT ADICIONAL 03: 0,00	VARIAÇÃO: 1.2669
FRENTES MÚLTIPLAS Ce:	0,00 FT ADICIONAL 04: 0,00	VARIAÇÃO AVALIANDO: 1.0011
CONSISTÊNCIA Fc:	0,00 FT ADICIONAL 05: 0,00	
ÁREA Ca:	0,21 FT ADICIONAL 06: 0,00	
TOPOGRAFIA Ft:		

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

495
/

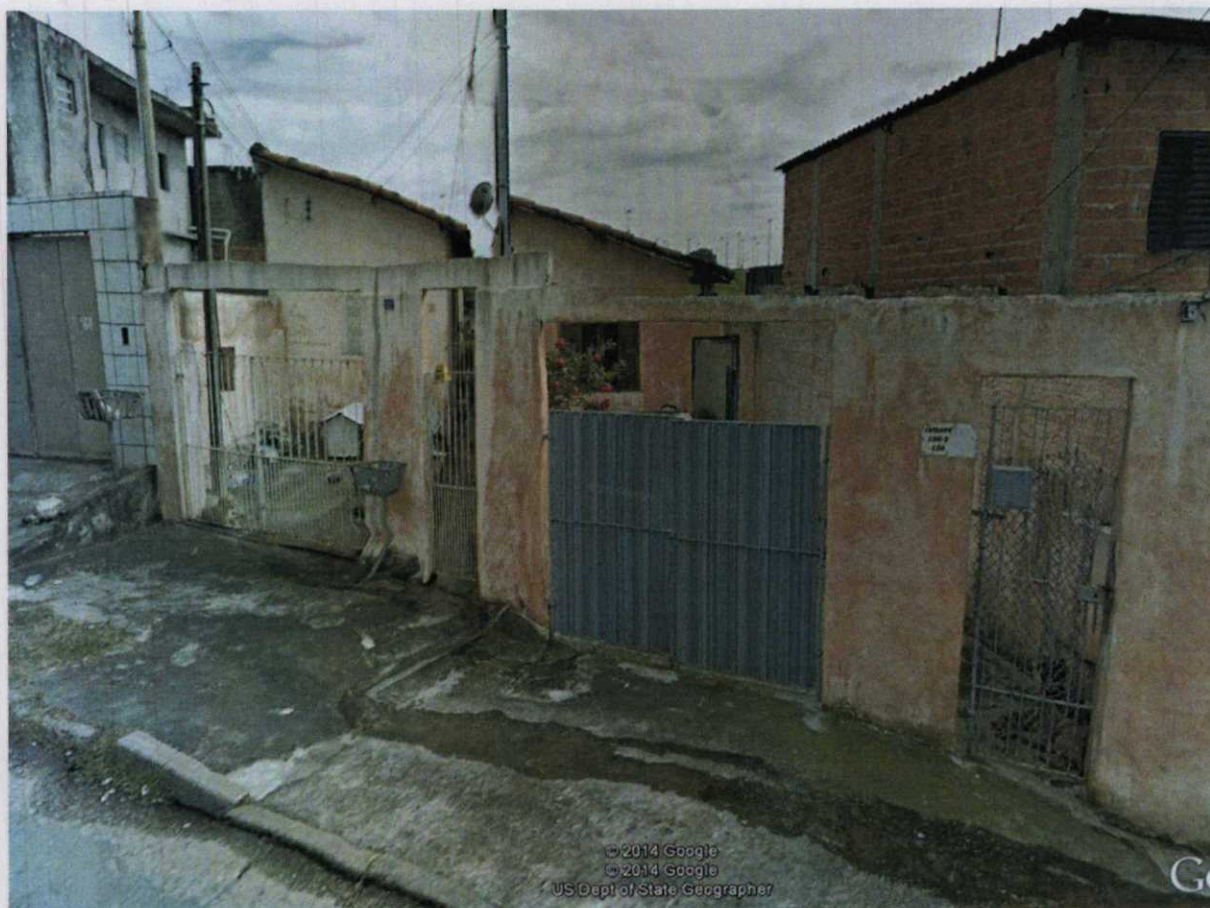
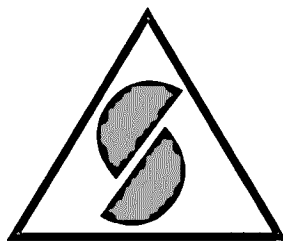


FOTO 24: ELEMENTO COMPARATIVO 4.

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

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



ARRUDA SIMÕES

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 5

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2014 UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 06/05/2014
 SETOR : 114 QUADRA : 167 ÍNDICE DO LOCAL : 144,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : RUA CAMPINAS DO SUL NÚMERO : 106
 COMP. : BAIRRO : CIDADE : SAO PAULO - SP
 CEP : UF : SP

DADOS DA REGIÃO

MELHORAMENTOS :

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

DADOS DO TERRENO

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

DADOS DA BENFEITORIA

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Casa USO DA EDIFICAÇÃO : Residencial ÁREA CONSTRUÍDA : 250,00 M²
 PADRÃO CONSTR. : casa médio (-) CONSERVAÇÃO : d - entre regular e reparos simples
 COEF. PADRÃO : 1,212 IDADE REAL : 20 anos COEF. DE DEPRECIAÇÃO (K) : 0,800 CUSTO BASE (RS) : 1.103,49
 VAGAS : 2 PAVIMENTOS : 2
 VALOR CALCULADO (RS) : 267.485,98 VALOR ARBITRADO (RS) : 0,00

FATORES ADICIONAIS

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

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR DO IMÓVEL (RS) : 530.000,00
 IMOBILIÁRIA : CATITA
 CONTATO : SR ROBERTO TELEFONE : (11)-27415050
 OBSERVAÇÃO :
 OFERTAS EM REAIS

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc : 0,00	FT ADICIONAL 01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 1.356,76
TESTADA Cf : 0,00	FT ADICIONAL 02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 1.448,63
PROFUNDIDADE Cp : 0,00	FT ADICIONAL 03 : 0,00	VARIAÇÃO : 1.037,1
FRENTES MÚLTIPLAS Ce : 0,00	FT ADICIONAL 04 : 0,00	VARIAÇÃO AVALIANDO : 1.0007
CONSISTÊNCIA Fc : 0,00	FT ADICIONAL 05 : 0,00	
ÁREA Ca : 0,04	FT ADICIONAL 06 : 0,00	
TOPOGRAFIA Ft :		

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

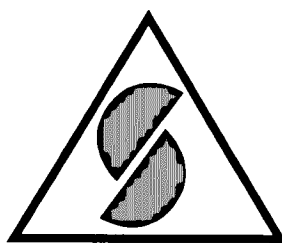
477
/



FOTO 25: ELEMENTO COMPARATIVO 5.

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

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



ARRUDA SIMÕES

- 37 -

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 6

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2014 UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 06/05/2014
 SETOR : 114 QUADRA : 167 ÍNDICE DO LOCAL : 144,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : RUA CAMPINAS DO SUL NÚMERO : 260
 COMP. : BAIRRO : CIDADE : SAO PAULO - SP
 CEP : UF : SP

DADOS DA REGIÃO

MELHORAMENTOS :

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

DADOS DO TERRENO

ÁREA (Ar) m²: 300,00 TESTADA - (ct) m 10,00 PROF. EQUIV. (Pe): 30,00
 ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO: Regular ESQUINA: Não
 TOPOGRAFIA: em acfve de 5% até 10%
 CONSISTÊNCIA: seco

SEM CONSTRUÇÃO

FATORES ADICIONAIS

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

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR DO IMÓVEL (RS) : 400.000,00
 MOBILIÁRIA : BENÇÃO MOVEIS
 CONTATO : SR JAIR TELEFONE : (11)-27481707
 OBSERVAÇÃO :
 OFERTAS EM REAIS.

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc: 0,00	FT ADICIONAL 01: 0,00	VALOR UNITÁRIO: 1.200,00
TESTADA Ct: 0,00	FT ADICIONAL 02: 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO: 1.492,79
PROFUNDIDADE Cp: 0,00	FT ADICIONAL 03: 0,00	VARIAÇÃO: 1.244,00
FRENTES MÚLTIPLAS Ce: 0,00	FT ADICIONAL 04: 0,00	VARIAÇÃO AVALIANDO: 1.000,00
CONSISTÊNCIA Fc: 0,00	FT ADICIONAL 05: 0,00	
ÁREA Ca: 0,19	FT ADICIONAL 06: 0,00	
TOPOGRAFIA FI: ARRUDA SIMÕES - Consultoria, Avaliações & Perícias S/S Ltda		

475
/

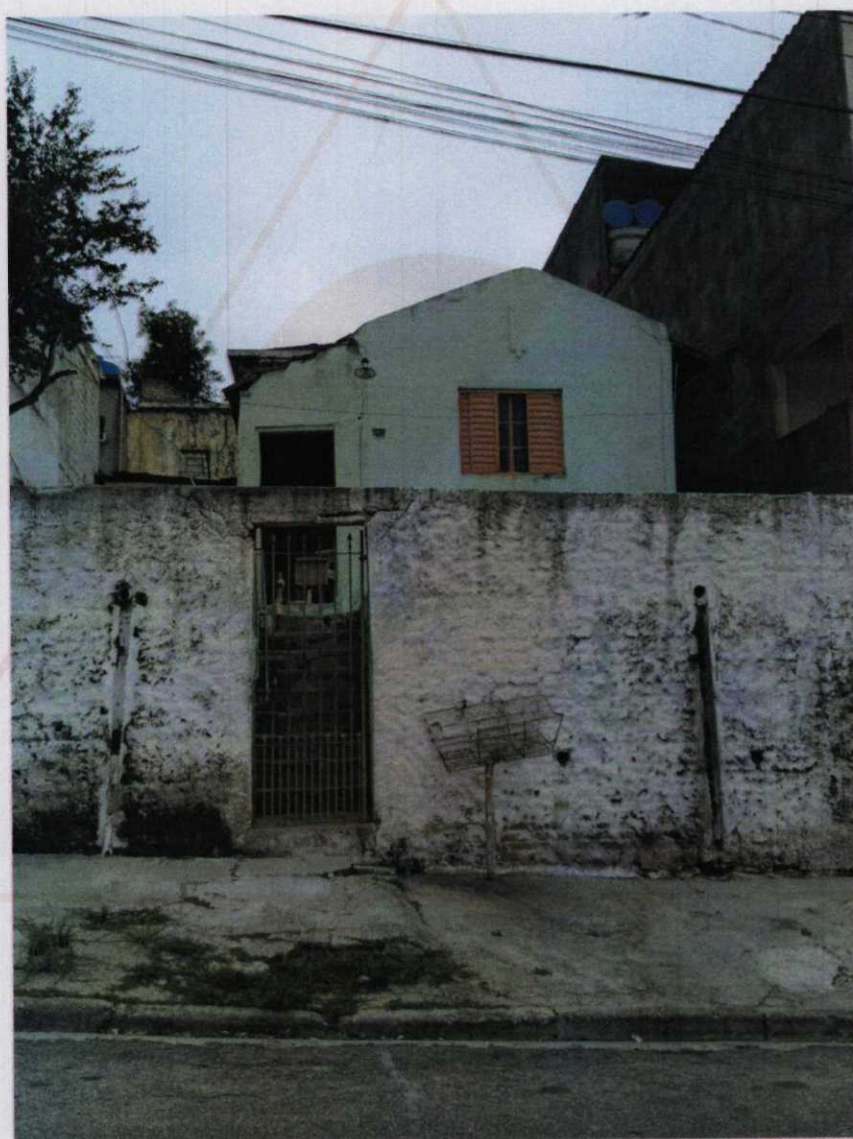
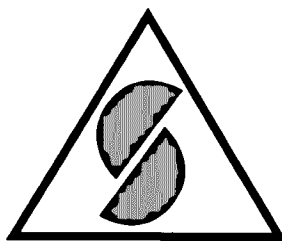


FOTO 26: ELEMENTO COMPARATIVO 6.

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

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



ARRUDA SIMÕES

- 39 -

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 7

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2014

 UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 06/05/2014

SETOR : 114 QUADRA : 179 ÍNDICE DO LOCAL : 140,00

CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : RUA SERRANA

NÚMERO : 1282

COMP.:

BAIRRO :

CIDADE : SAO PAULO - SP

CEP :

UF : SP

DADOS DA REGIÃO

MELHORAMENTOS :

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

DADOS DO TERRENO

ÁREA (Ar) m²: 80,00 TESTADA - (cf) m 3,50 PROF. EQUIV. (Pe): 22,86
 ACESSIBILIDADE: Direto FORMATO: Regular ESQUINA: Não
 TOPOGRAFIA: plano
 CONSISTÊNCIA: seco

DADOS DA BENFEITORIA

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Casa USO DA EDIFICAÇÃO : Residencial ÁREA CONSTRUÍDA : 85,00 M²
 PADRÃO CONSTR.: casa médio CONSERVAÇÃO : b - entre novo e regular
 COEF. PADRÃO: 1,386 IDADE REAL : 5 anos COEF. DE DEPRECIACÃO (k): 0,950 CUSTO BASE (R\$): 1.103,49
 VAGAS : 1 PAVIMENTOS : 2
 VALOR CALCULADO (R\$): 123.502,05 VALOR ARBITRADO (R\$): 0,00

FATORES ADICIONAIS

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

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR DO IMÓVEL (R\$): 300.000,00

IMOBILIÁRIA : NIPON

CONTATO : SR. ARI

TELEFONE : (11)-22545355

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 :
TESTADA Cf :	0,00 FT ADICIONAL 02 :	0,00 HOMOGENEIZAÇÃO :
PROFUNDIDADE Cp :	0,00 FT ADICIONAL 03 :	0,00 VARIAÇÃO :
FRENTES MÚLTIPLAS Ce :	0,00 FT ADICIONAL 04 :	0,00 VARIAÇÃO AVALIANDO :
CONSISTÊNCIA Fc :	0,00 FT ADICIONAL 05 :	0,00
ÁREA Ca :	-0,09 FT ADICIONAL 06 :	0,00
TOPOGRAFIA Ft : ARRUDA SIMÕES - Consultoria, Avaliações & Perícias S/S Ltda		

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

Site: www.arrudasimoes.com.br

e-mail: arrudasimoes@arrudasimoes.com.br

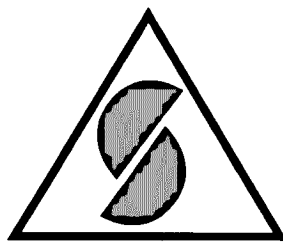
481
/



FOTO 27: ELEMENTO COMPARATIVO 7.

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

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



ARRUDA SIMÕES

- 41 -

3.1.2.- 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

DESCRIBÇÃO: HERALDO JULIO

DATA: 06/05/2014

FATOR OFERTA/TRANSAÇÃO: 0,9

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

OBSERVAÇÃO:

ZONA DE AVALIAÇÃO

Descrição da Zona de Avaliação: RESIDENCIAL HORIZONTAL POPULAR

Fr	f	Ce	Pmi	Pma	p	Ar	Fa	A Min
5,00	1,00	1,00	15,00	30,00	1,00	125,00	0,20	100,00

FATORES

FATOR	ÍNDICE
<input type="checkbox"/> Localização	141,00
<input type="checkbox"/> Testada	5,00
<input type="checkbox"/> Profundidade	
<input type="checkbox"/> Frentes Múltiplas	Não
<input checked="" type="checkbox"/> Área	
<input checked="" type="checkbox"/> Topografia	plano
<input type="checkbox"/> Consistência	seco

Analisando o modelo, verificamos que a utilização dos fatores Área, Topografia e Consistência apresentaram o menor coeficiente de variação, correspondente a 14,26%, inferior inclusive ao coeficiente relativo ao valor unitário original de 24,85%.

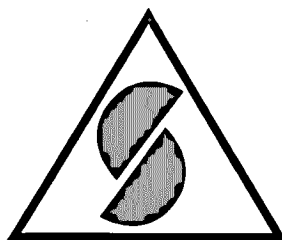
Deste modo, em decorrência da diminuição da heterogeneidade da amostra composta em relação à amostra original, será analisada nos tópicos seguintes a possibilidade de utilização do valor unitário composto para o cálculo do valor do imóvel.

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

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

Site: www.arrudasimoes.com.br

e-mail: arrudasimoes@arrudasimoes.com.br



ARRUDA SIMÕES

- 42 -

483

3.1.3.- 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 à relação entre o valor unitário composto e o valor unitário original, o qual deve estar contido no intervalo entre 0,50 e 2,00, conforme item B.2.2 da NBR 14.653-2.

MATRIZ DE UNITÁRIOS

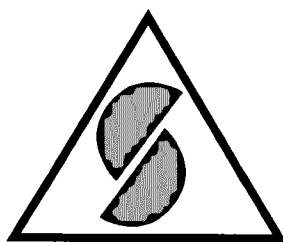
Núm.	Endereço	Valor Unitário	Homogeneização	Variação Paradigma	Variação Avaliando
<input checked="" type="checkbox"/>	1 RUA ACAIACA ,42	1.189,39	1.272,18	1,0696	1,0008
<input checked="" type="checkbox"/>	2 RUA ACAIACA ,51	1.812,39	1.733,28	0,9564	1,0006
<input checked="" type="checkbox"/>	3 RUA ACAIACA ,53	1.812,39	1.733,28	0,9564	1,0006
<input checked="" type="checkbox"/>	4 RUA ACAIACA ,567	954,55	1.209,33	1,2669	1,0011
<input checked="" type="checkbox"/>	5 RUA CAMPINAS DO SUL ,106	1.396,76	1.448,63	1,0371	1,0007
<input checked="" type="checkbox"/>	6 RUA CAMPINAS DO SUL ,260	1.200,00	1.492,79	1,2440	1,0009
<input checked="" type="checkbox"/>	7 RUA SERRANA ,1282	1.831,22	1.674,86	0,9146	1,0009

Analisando a planilha, verificamos os coeficientes gerais de homogeneização, relativos aos fatores de homogeneização adotados, encontram-se inseridos no intervalo definido pela norma, ratificando o valor unitário calculado.

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

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

484
1



ARRUDA SIMÕES

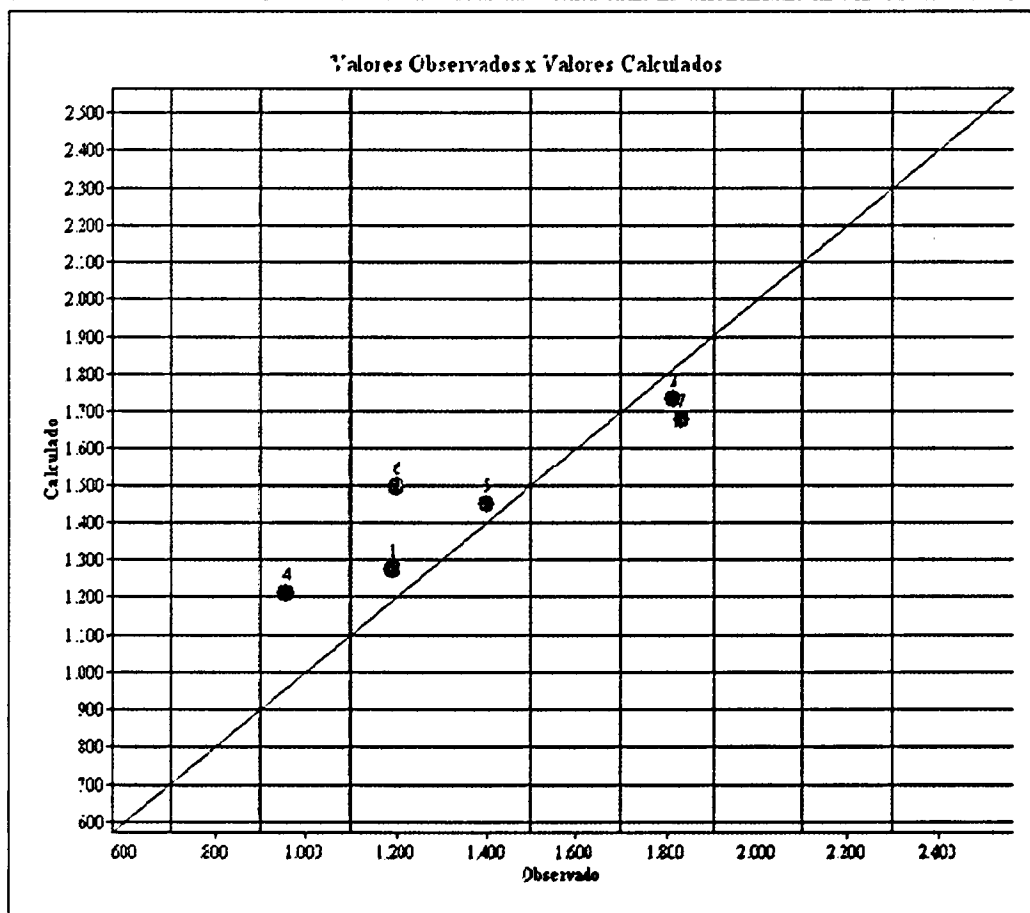
3.1.4.- GRÁFICO DE DISPERSÃO

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

ADERÊNCIA

Núm.	Observado	Calculado
1	1.189,39	1.272,18
2	1.812,39	1.733,28
3	1.812,39	1.733,28
4	954,55	1.209,33
5	1.396,76	1.448,63
6	1.200,00	1.492,79
7	1.831,22	1.674,86

GRÁFICO DE DISPERSÃO



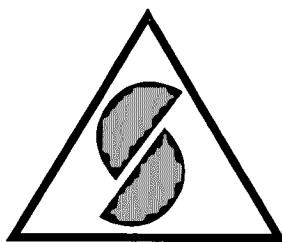
ARRUDA SIMÕES - Consultoria, Avaliações & Perícias S/S Ltda

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

Site: www.arrudasimoes.com.br

e-mail: arrudasimoes@arrudasimoes.com.br

485
/



ARRUDA SIMÕES

3.1.5.- VALOR UNITÁRIO SANEADO

Conforme resultado a seguir reproduzido, apuramos o valor unitário saneado de R\$ 1.509,19/m², atingindo o grau de precisão III.

APRESENTAÇÃO DOS RESULTADOS

DADOS DO AVALIANDO

Tipo: Terreno Local: RUA SERRANA S/N CIDADE LIDER SAO PAULO - SP Data: 06/05/2014
 Cliente: HERALDO JULIO X COMERCIAL E IMOBILIÁRIA MARCONI
 Área m²: 125,00 Modalidade: Venda
 Distribuição especial

VALORES UNITÁRIOS

Média Unitários : 1.456,67
 Desvio Padrão : 362,03
 - 30% : 1.019,67
 + 30% : 1.893,67

Coefficiente de Variação : 24,8500

VALORES HOMOGENEIZADOS

Média Unitários : 1.509,19
 Desvio Padrão : 215,21
 - 30% : 1.056,44
 + 30% : 1.961,95

Coefficiente de Variação : 14,2600

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

Descrição	GRAU III	GRAU II	GRAU I	10
1 Carac. do imóvel avaliado	Completa quanto a todas as variáveis analisadas <input checked="" type="checkbox"/>	Completa em relação aos fatores usados no tratamento <input type="checkbox"/>	Adoção de equação paradigma <input type="checkbox"/>	3
2 Quantidade máxima 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 valores ref a todas as características dos dados analisados <input checked="" type="checkbox"/>	Apresentação de inform ref a todas as características dos dados analisados <input type="checkbox"/>	Apresentação inform ref a todas as características dos dados ref aos fatores <input type="checkbox"/>	3
4 Intervalo de ajuste de cada fator e p/e conj de fatores	0,80 a 1,25 <input type="checkbox"/>	0,50 a 2,00 <input checked="" type="checkbox"/>	0,40 a 2,50 "a <input type="checkbox"/>	2

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO: ■

FORMAÇÃO DOS VALORES

MÉDIA SANEADA (RS): 1.509,19

TESTADA: 0,0000

FRENTES MÚLTIPLAS: 0,0000

VALOR UNITÁRIO (RS/m²): 1.509,19000

PROFUNDIDADE 0,0000

FATOR ÁREA: 0,0000

VALOR TOTAL (RS): 188.649,14

INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Paradigma

INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Avaliando

INTERVALO MÍNIMO: 1.392,06

INTERVALO MÍNIMO: 1.312,16

INTERVALO MÁXIMO: 1.626,32

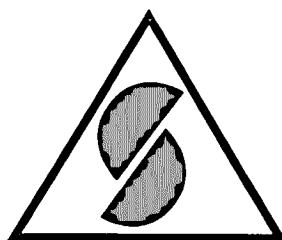
INTERVALO MÁXIMO: 1.706,22

GRAU DE PRECISÃO

GRAU DE PRECISÃO: ■

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

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



ARRUDA SIMÕES

- 45 -

3.2.- DETERMINAÇÃO DAS DESPESAS DE URBANIZAÇÃO

O valor das despesas de urbanização para 1.000,00m² de área útil serão obtidos de acordo com o custo publicado na revista 'Construção Mercado', nº 153 ano 67 de 04/14, conforme tabela ao lado.

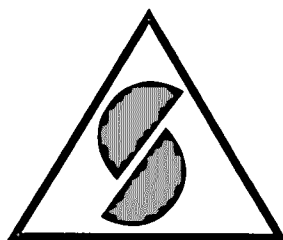
Serviço de Topografia	R\$ 1.616,30
Terraplanagem leve	R\$ 1.025,24
Rede de água	R\$ 5.280,26
Rede de esgoto	R\$ 11.419,41
Drenagem de águas pluviais- galerias	R\$ 4.872,34
Drenagem de águas pluviais - guias/sarjetas	R\$ 4.438,03
Pavimentação	R\$ 12.353,25
Rede de iluminação pública	<u>R\$ 1.991,94</u>
Total	R\$ 53.911,27

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

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

Site: www.arrudasimoes.com.br

e-mail: arrudasimoes@arrudasimoes.com.br



ARRUDA SIMÕES

- 46 -

487

3.2.1.- DETERMINAÇÃO DO COEFICIENTE DE CORRELAÇÃO GLEBA/LOTE

3.2.1.1.- VALOR DA RECEITA BRUTA

O valor da receita provável para módulos de 1.000m² de área útil, corresponde ao calculado pela seguinte expressão:

$$Vrb = 1.000,00m^2 \times Vu, \text{ onde:}$$

Vrb = Valor da receita bruta para cada módulo

Vu = Valor unitário básico: R\$ 1.509,19/m²

Substituindo e calculando, temos:

$$Vrb = 1.000,00m^2 \times R\$ 1.509,19/m^2$$

$$Vrb = R\$ 1.509.190,00$$

3.2.1.2.- CÁLCULO DO COEFICIENTE DE RELAÇÃO

O valor do coeficiente de relação entre o valor da receita bruta e o das despesas de urbanização para módulos de 1.000,00m², corresponde ao calculado pela seguinte equação:

$$N = \frac{Vrb}{Du}, \text{ onde:}$$

N = Coeficiente de relação

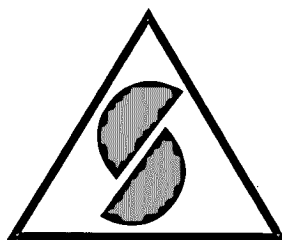
$$Vrb = \text{Valor da receita bruta: R\$ 1.509.190,00}$$

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

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

Site: www.arrudasimoes.com.br

e-mail: arrudasimoes@arrudasimoes.com.br



ARRUDA SIMÕES

- 47 -

Du = Despesas de urbanização: R\$ 53.911,27

Substituindo e calculando, temos:

$$N = \frac{\text{R\$ } 1.509.190,00}{\text{R\$ } 53.911,27}$$

N = 27,99 equivalendo à N = 28, redondos.

3.2.1.3.- CÁLCULO DO COEFICIENTE DE CORRELAÇÃO

O coeficiente de correlação gleba/lote, será obtida de acordo com a tabela ao lado, publicado no livro Construções Terrenos, sendo considerado o prazo de investimento de 24 meses:

Para N = 28 e para 24 meses, o coeficiente de correlação (Cgl) corresponde a 0,325.

3.2.1.4.- CÁLCULO DO VALOR UNITÁRIO DA GLEBA

O valor final da gleba bruta do imóvel expropriado, corresponde no caso ao calculado pela seguinte equação:

$V_{ug} = V_u \times C_{gl}$, onde:

V_{ug} = Valor unitário da gleba

V_u = Valor unitário: R\$1.509,19/m²

C_{gl} = Coeficiente de correlação gleba/lote: 0,325

Substituindo e calculando, temos:

$$V_{ug} = \text{R\$ } 1.509,19/\text{m}^2 \times 0,325$$

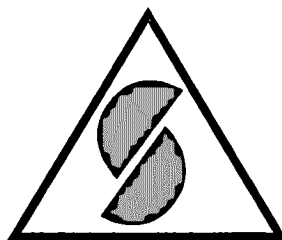
$$V_{ug} = \text{R\$ } 490,48/\text{m}^2$$

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

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

Site: www.arrudasimoes.com.br

e-mail: arrudasimoes@arrudasimoes.com.br



ARRUDA SIMÕES

489
/

- 48 -

3.2.1.5.- CÁLCULO DO VALOR DO TERRENO

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

$V_t = (A_{tu} + A_{tp}) \times V_{ug}$, onde:

V_t = Valor do terreno

A_{tu} = Área terreno útil: 4.227,96m²

A_{tp} = Área de terreno de preservação: 6.127,39m²

V_{ug} = Valor unitário da gleba: R\$ 490,48/m²

Substituindo e calculando, temos:

$V_t = (4.227,96m^2 + 6.127,39m^2 \times 0,70) \times R\$ 490,48/m^2$

$V_t = R\$ 4.177.483,39$ equivalendo a R\$ 4.180.000,00

(QUATRO MILHÕES E CENTO E OITENTA MIL REAIS)

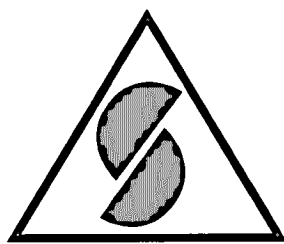
O valor é válido para maio de 2.014.

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

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

Site: www.arrudasimoes.com.br

e-mail: arrudasimoes@arrudasimoes.com.br



ARRUDA SIMÕES

3.3.- 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\$ 4.180.000,00

C_p = Cota penhorada do imóvel: 100%

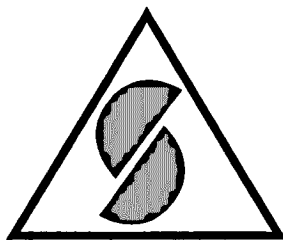
Substituindo e calculando, vem:

$V_{cp} = R\$ 4.180.000,00 \times 1,00$

$V_{cp} = R\$ 4.180.000,00$ redondos

(QUATRO MILHÕES E CENTO E OITENTA MIL REAIS)

O valor é válido para maio de 2.014.



ARRUDA SIMÕES

- 50 -

491
1

4.- ENCERRAMENTO

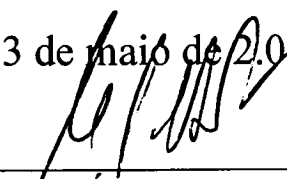
O presente laudo está impresso em 50 (cinquenta) folhas somente no anverso, sendo a última datada e assinada.

Segue em anexo:

ANEXO 1: Localização do Imóvel.

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

São Paulo, 13 de maio de 2014.



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

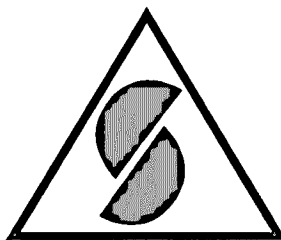
ARRUDA SIMÕES - Consultoria, Avaliações & Perícias S/S Ltda

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

Site: www.arrudasimoes.com.br

e-mail: arrudasimoes@arrudasimoes.com.br

492



ARRUDA SIMÕES

ANEXO 1

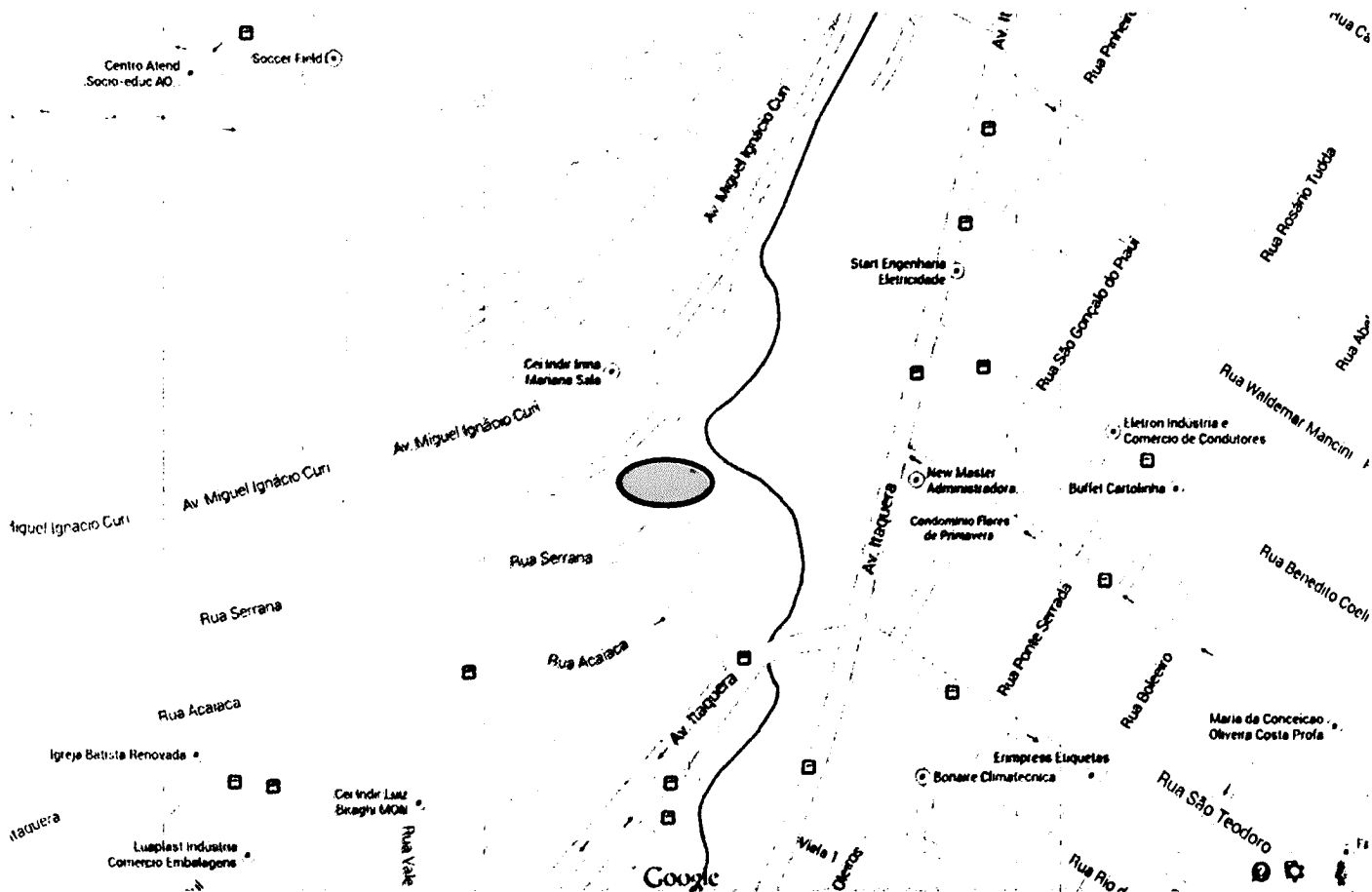
ARRUDA SIMÕES - Consultoria, Avaliações & Perícias S/S Ltda

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

Site: www.arrudasimoes.com.br

e-mail: arrudasimoes@arrudasimoes.com.br

493



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

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