



ARRUDA SIMÕES

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

PROCESSO: 0628811-15.2000.8.26.0100

J. dizem cede
fui e 10 dias
Juiz

26/13/05/2017

CLÁUDIA LONGOBARDI CAMPANA
Juiz de Direito

SPTD 20 - 13-05-2014 15:20:16 000 0 06742466

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



ARRUDA SIMÕES

406
w
483
1

- 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



ARRUDA SIMÕES

40x
484
/

-3-

2.4.- RELATÓRIO TÉCNICO FOTOGRÁFICO

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

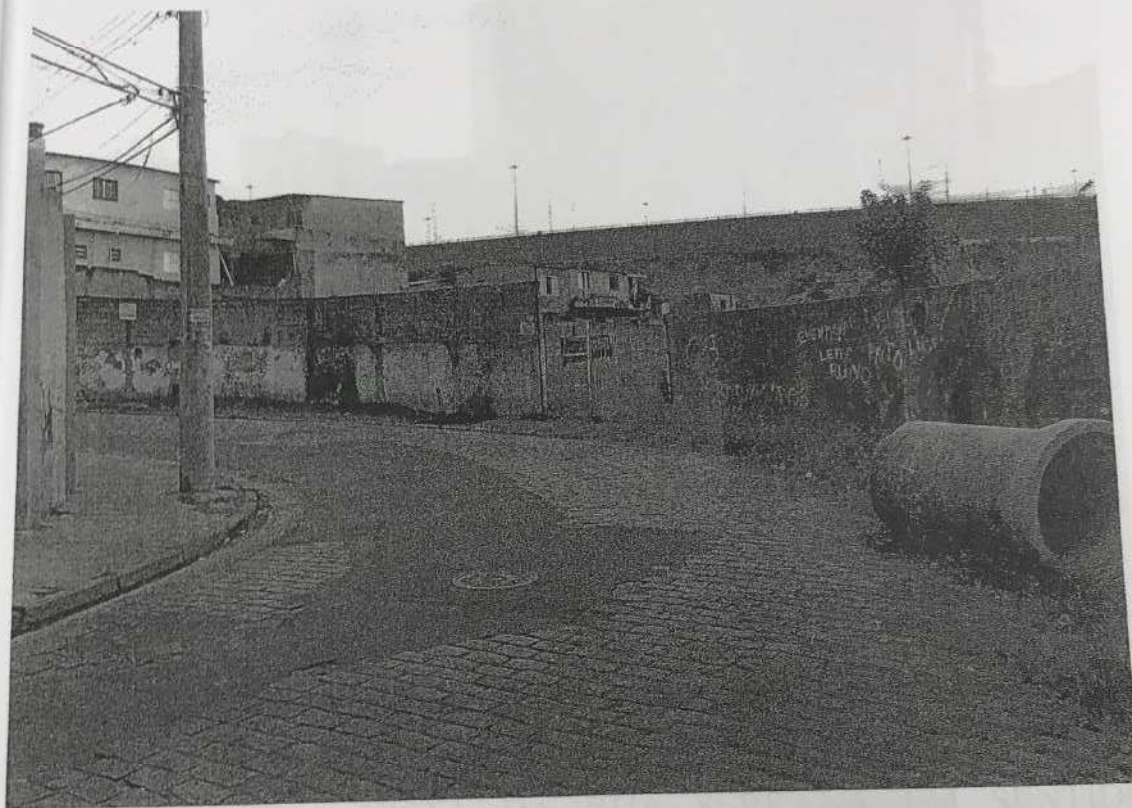


FOTO 1: RUA SERRANA DEFRENTE AO IMÓVEL AVALIANDO EM QUESTÃO.

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



408
w
475
x

- 4 -



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



409
w
- 5 -



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



410
w -6-

17/8



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 4806

Site: www.arrudasimoes.com.br

e-mail: arrudasimoes@arrudasimoes.com.br



411
w - 7 -

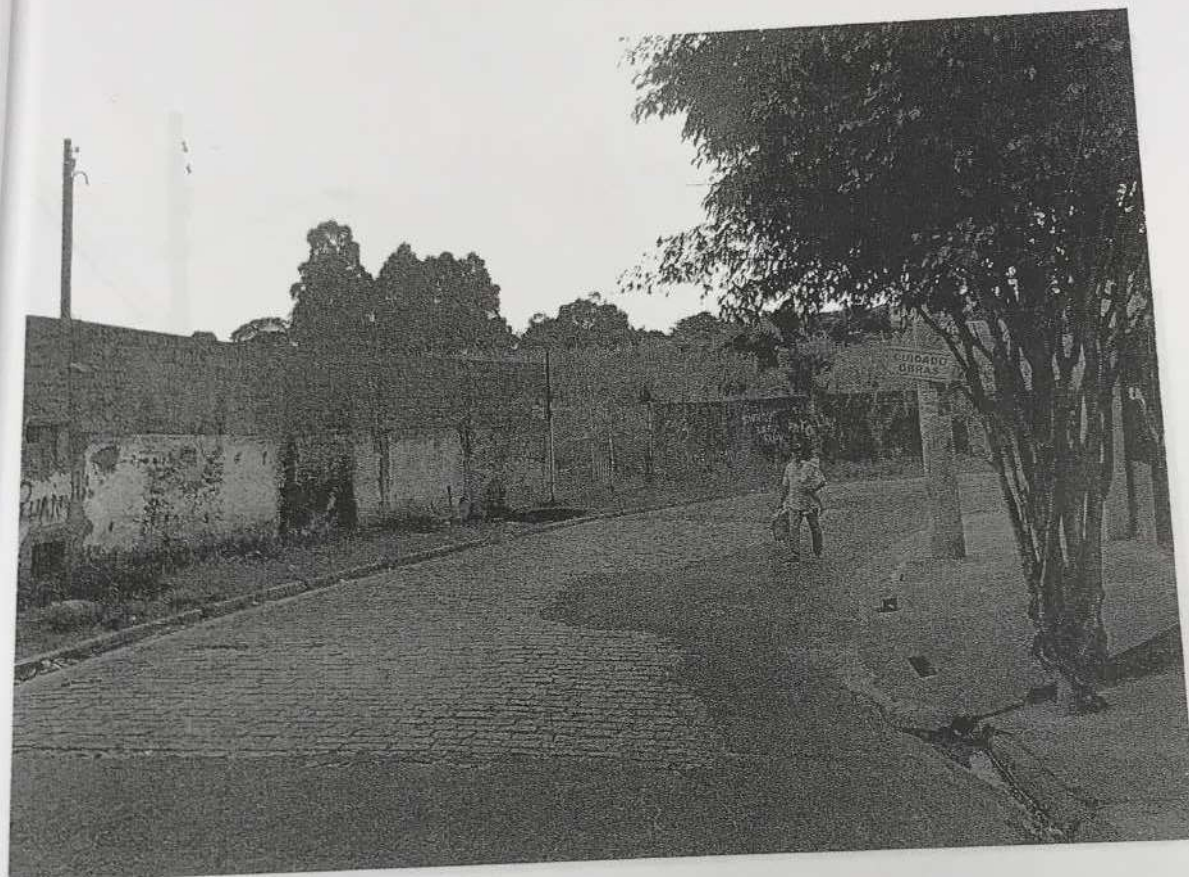


FOTO 5: TESTADA DO IMÓVEL AVALIANDO.

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



FOTO 6: OUTRA VISTA 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



413
2480
1
- 9 -



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



414 / 481
m

- 10 -



FOTO 8: VISTA PARCIAL DO TERRENO AVALIANDO.



415
450

- 11 -



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



416
w

403
c

- 12 -

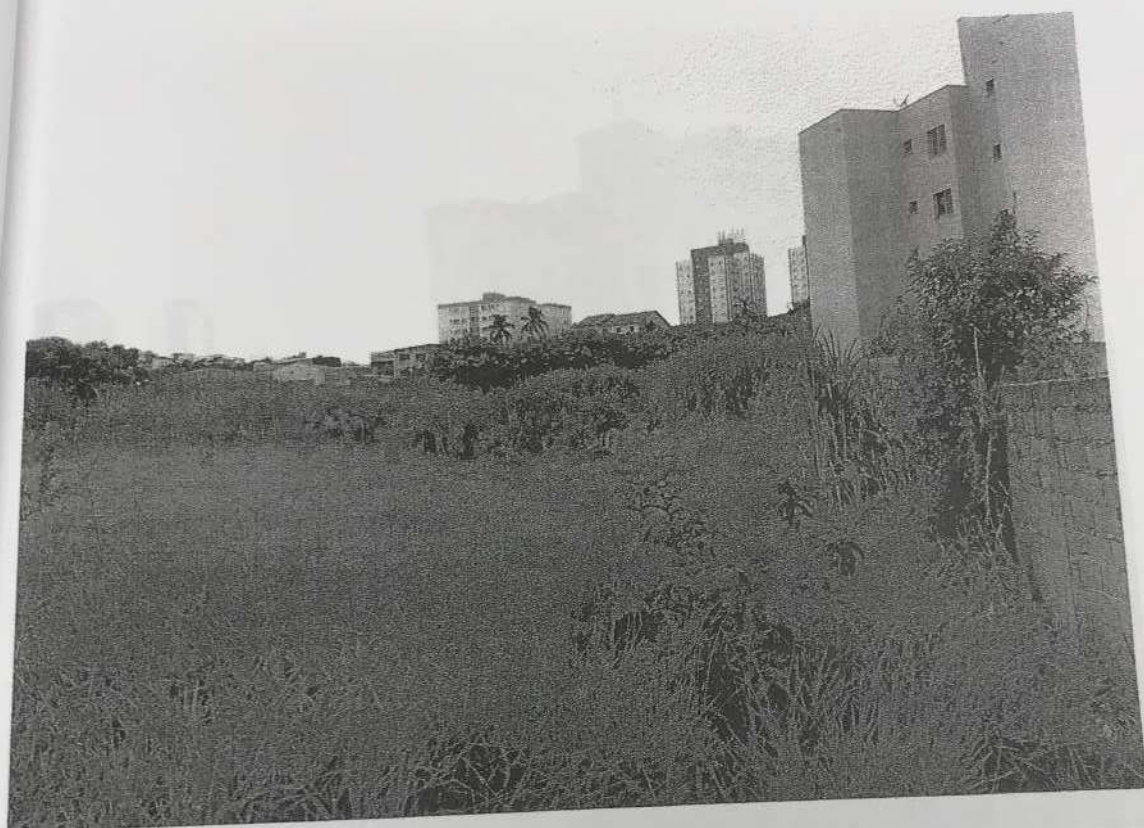


FOTO 10: VISTA PARCAIL DO TERRENO EM DIREÇÃO A LATERAL DIREITA.

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



447
484
- 13 -



FOTO 11: OUTRA VISTA PARCIAL DO TERRENO AVALIANDO.

FOTO 12: VISTA PARCIAL DO IMÓVEL EM DIREÇÃO À 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



408 485
w /
- 14 -

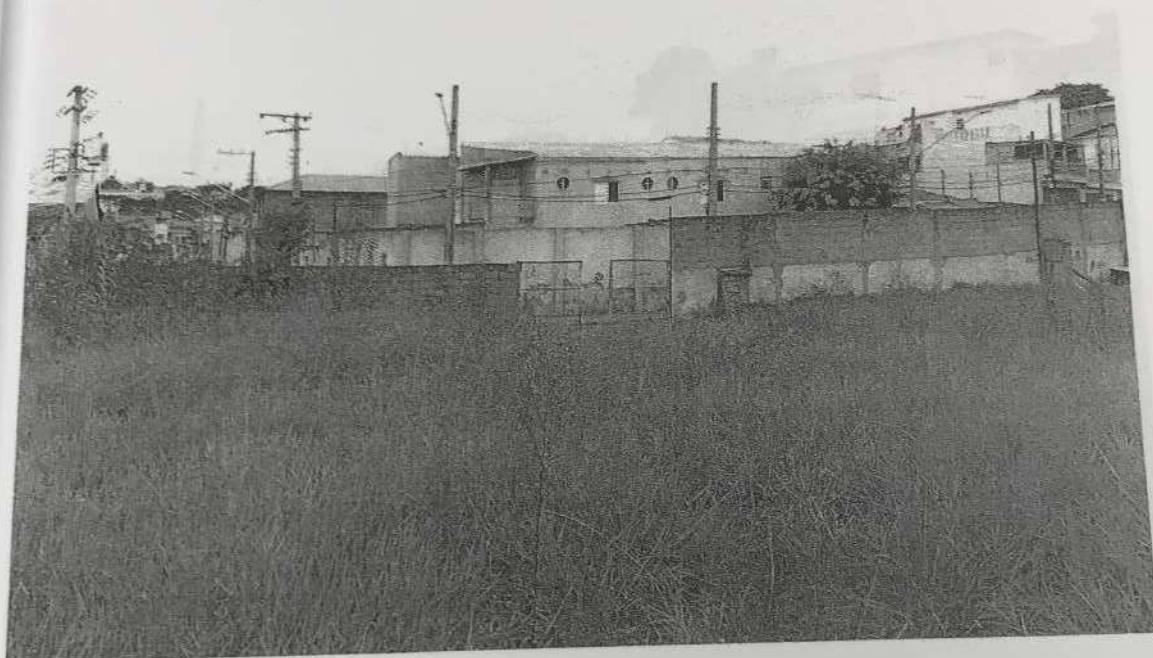


FOTO 12: VISTA PARCIAL DO IMÓVEL EM DIREÇÃO A TESTADA DO TERRENO.

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



419

486

- 15 -



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



420
w
48
- 16 -



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



422
488
- 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



422 75
- 18 -



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



423
- 19 -

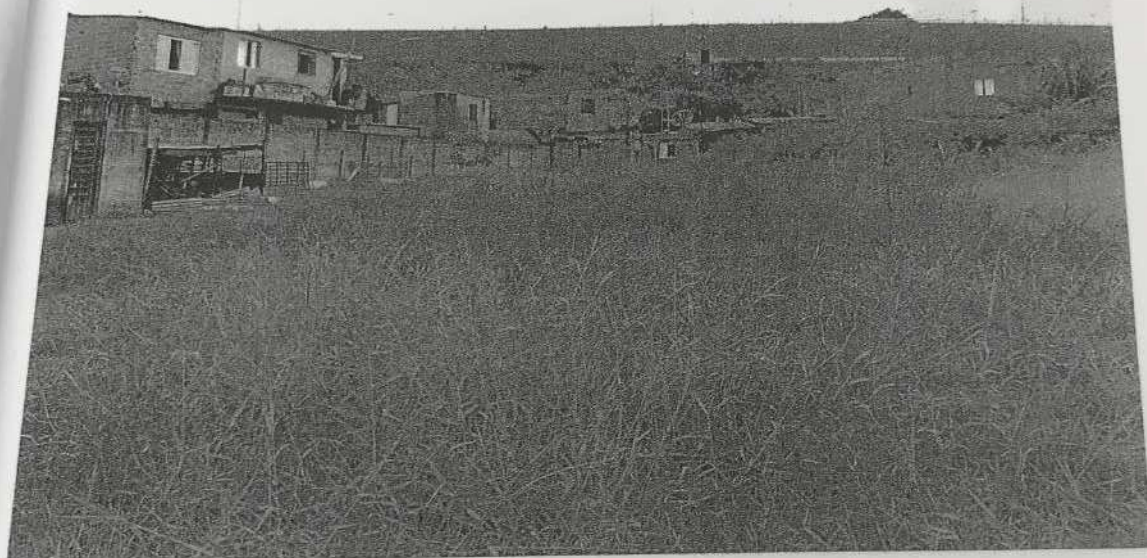


FOTO 17: VISTA GERAL DO TERRENO AVALALIANDO EM QUESTÃO.

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



424
7861

- 20 -



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



425 867
w ^
- 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



ARRUDA SIMÕES

426
✓

463
C

- 22 -

2.2- VISTA AÉREA DA FAIXA DE SERVIÇÃO

Esta fotografia é uma vista aérea da faixa de serviço do terreno avaliado, com a finalidade de mostrar a localização do terreno em relação ao entorno urbano e a presença de áreas de preservação ambiental.

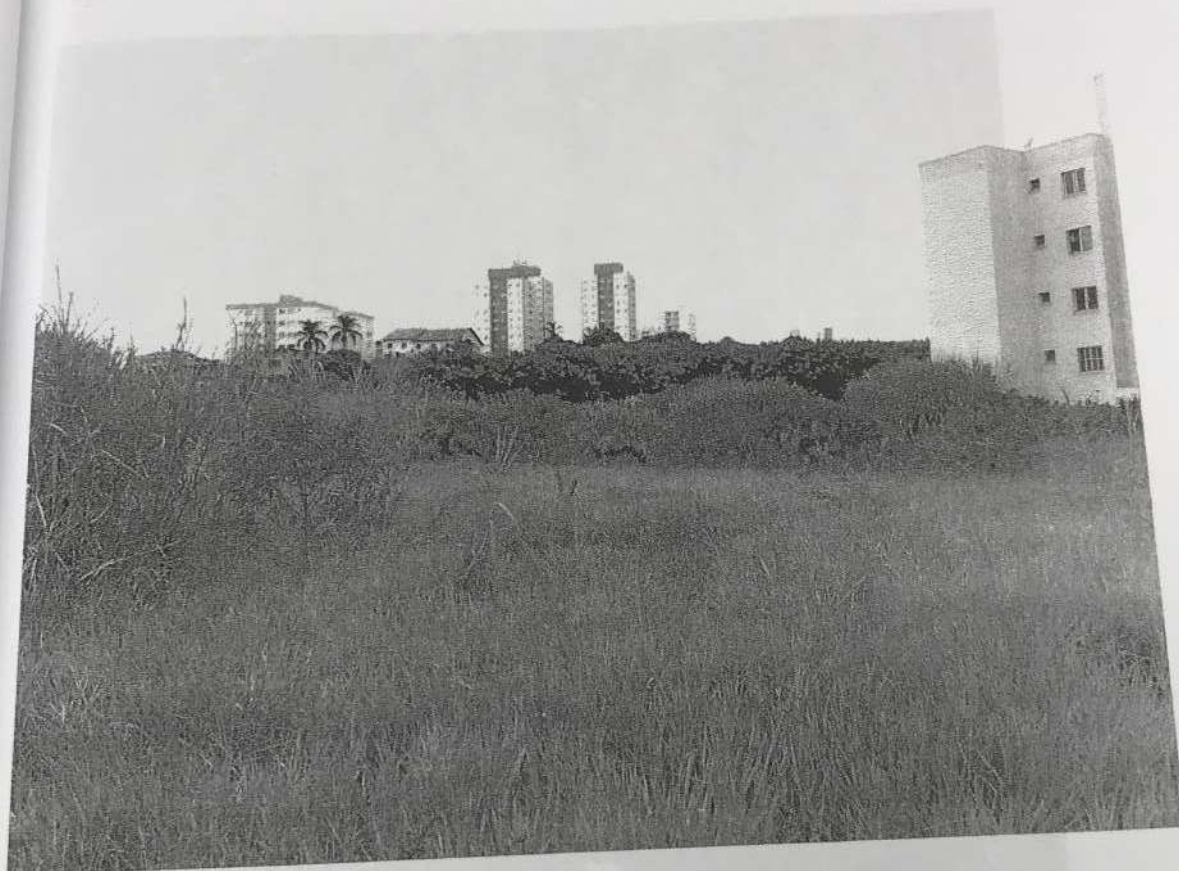


FOTO 20: VISTA GERAL DOS FUNDOS DO TERRENO AVALIANDO.

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



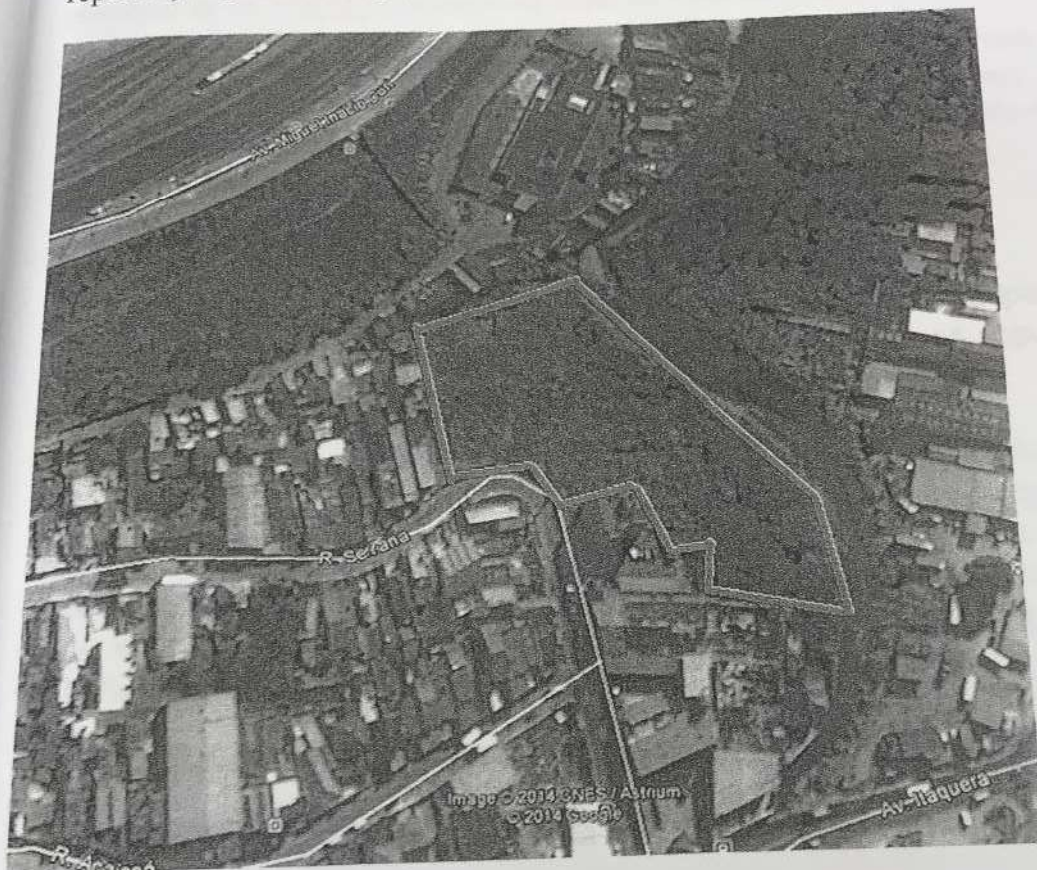
ARRUDA SIMÕES

427 464
w

- 23 -

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



428
- 24 -

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



429
466

- 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.

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



ARRUDA SIMÕES

432

- 27 -

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA

NÚMERO DA PESQUISA: SÃO 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 AÇAÍACA

NÚMERO: 42

COMP:

BAIRRO:

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 (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: Residência

ÁREA CONSTRUÍDA:

140,00 M²

PADRÃO CONSTR.: casa simples

CONSERVAÇÃO: e - reparos simples

COEF. PADRÃO: 1,056 IDADE REAL: 30 anos

COEF. DE DEPRECIAÇÃO (K):

0,655

CUSTO BASE (RS):

1.103,40

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

IMOBILIÁRIA: ETICASA

CONTATO: SR. RAFAEL

OBSERVAÇÃO:

OFERTAS EM REAIS

TELEFONE: (11) 33821900

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc:	0,00	FT ADICIONAL 01: 0,00
TESTADA Cf:	0,00	FT ADICIONAL 02: 0,00
PROFUNDIDADE Cp:	0,00	FT ADICIONAL 03: 0,00
FRENTES MÚLTIPLAS Ce:	0,00	FT ADICIONAL 04: 0,00
CONSISTÊNCIA Fc:	0,00	FT ADICIONAL 05: 0,00
ÁREA Ca:	0,07	FT ADICIONAL 06: 0,00
TOPOGRAFIA Fi:	0,00	
		VALOR UNITÁRIO: 1.189,39
		HOMOGENEIZAÇÃO: 1.272,16
		VARIAÇÃO: 1.069,6
		VARIAÇÃO AVALIANDO: 1.000,0

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

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

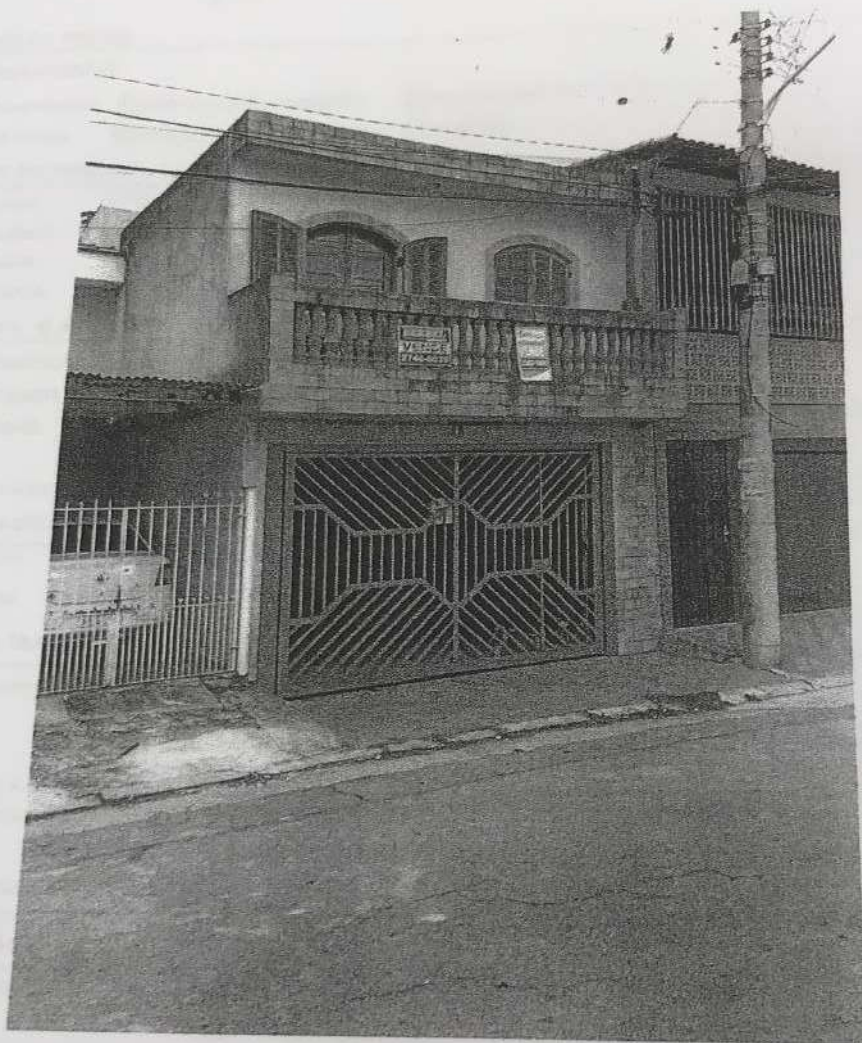


FOTO 21: ELEMENTO COMPARATIVO 1.



ARRUDA SIMÕES

433
w
70
1

- 29 -

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 2

NÚMERO DA PESQUISA: SAO PAULO - SP - 2014

SETOR: 114

QUADRA: 164

ÍNDICE DO LOCAL: 138,00

☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA: 06/05/2014

CHAVE GEOGRÁFICA:

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO: RUA AÇAÍCA

COMP.:

CEP:

BAIRRO:

UF: SP

NÚMERO: 51

CIDADE: SAO PAULO - SP

DADOS DA REGIÃO

MELHORAMENTOS:

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

DADOS DO TERRENO

ÁREA (Ar) m²: 100,00 TESTADA - (ct) m: 3,50 PROF. EQUIV. (Pe): 28,57
ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO: Regular ESQUINA: 11,00
TOPOGRAFIA: plano
CONSISTÊNCIA: seca

DADOS DA BENFEITORIA

TIPO DA EDIFICAÇÃO: Casa USO DA EDIFICAÇÃO: Residência ÁREA CONSTRUÍDA: 170,00 m²
PADRÃO CONSTR.: casa simples (+) CONSERVAÇÃO: a - nova
COEF. PADRÃO: 1,200 IDADE REAL: 1 anos COEF. DE DEPRECIAÇÃO (K): 0,994 CUSTO BASE (RS): 1.103,45
VAGAS: 1 PAVIMENTOS: 2 VALOR ARBITRADO (RS): 0,00
VALOR CALCULADO (RS): 223.761,29

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: IBIRETÊ

CONTATO: SR. ORLANDO

OBSERVAÇÃO:

OFERTAS EM REAIS

TELEFONE: (11)-26518244

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc:	FT ADICIONAL 01: 0,00	VALOR UNITÁRIO: 1.812,39
TESTADA Ct:	FT ADICIONAL 02: 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO: 1.733,28
PROFUNDIDADE Cp:	FT ADICIONAL 03: 0,00	VARIAÇÃO: 0,9544
FRENTES MÚLTIPLAS Ce:	FT ADICIONAL 04: 0,00	VARIAÇÃO AVALIANDO: 1.0008
CONSISTÊNCIA Fc:	FT ADICIONAL 05: 0,00	
ÁREA Ca:	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



434
481
- 30 -

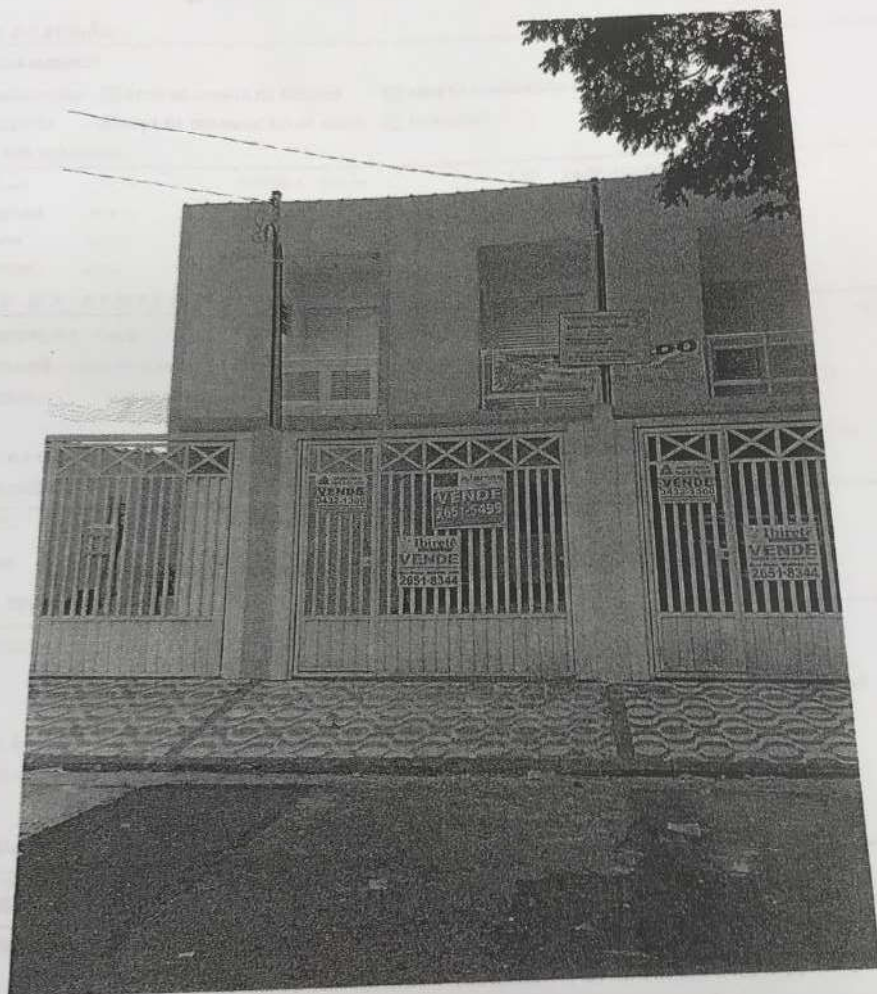


FOTO 22: ELEMENTO COMPARATIVO 2.

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



435
w
4872
1
- 31 -

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 3

NÚMERO DA PESQUISA: SÃO 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 AÇAÍCA

NÚMERO: 53

COMP:

BAIRRO:

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 (Ar) m²: 100,00 TESTADA - (cf) m: 0,50 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: Residência 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 (R\$): 1.103,40
VAGAS: 2 PAVIMENTOS: 2 VALOR ARBITRADO (R\$): 0,00
VALOR CALCULADO (R\$): 223.761,29

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: IBIRETÊ

CONTATO: SR ORLANDO

TELEFONE: (11) 26518344

OBSERVAÇÃO:

OFERTAS EM REAIS

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floz: 0,00	FT ADICIONAL 01: 0,00	VALOR UNITÁRIO: 1.812,35
TESTADA Ct: 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 Ft: 0,00		

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

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



ARRUDA SIMÕES

436
w

- 32 -

473

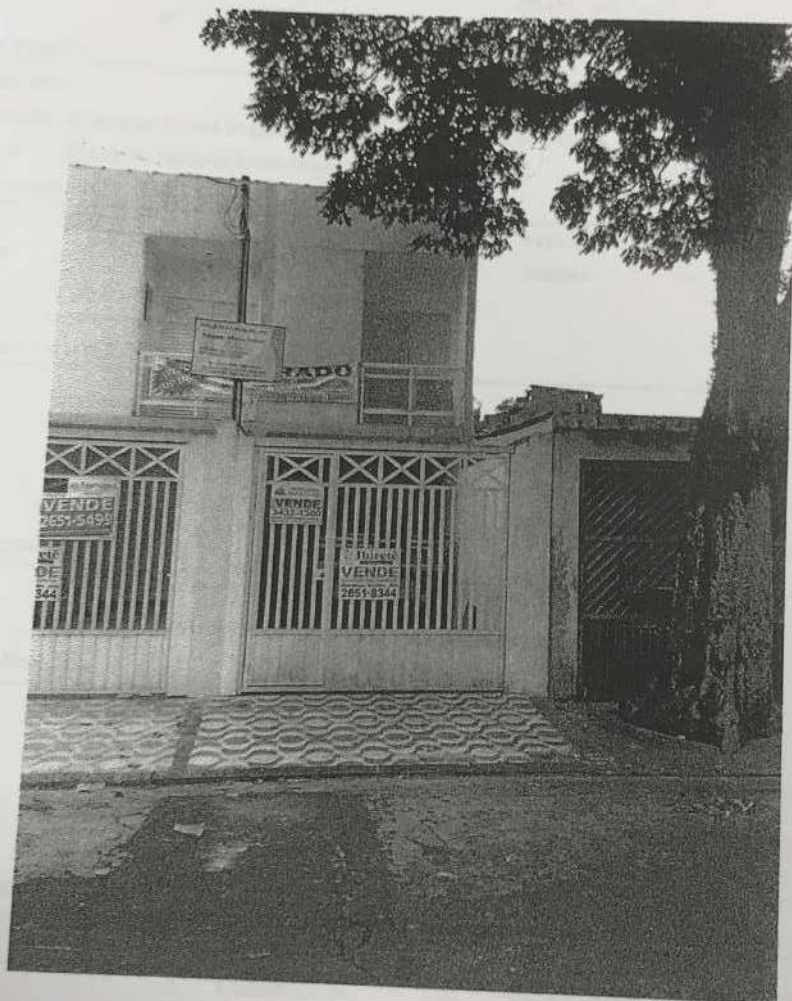


FOTO 23: ELEMENTO COMPARATIVO 3.

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



ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 4

NÚMERO DA PESQUISA: SÃO PAULO - SP - 2014

SETOR: 114 QUADRA: 775

ÍNDICE DO LOCAL: 141.00

☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA: 06/05/2014

CHAVE GEOGRÁFICA:

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO: RUA ACAVACA

COMP.:

CEP:

BAIRRO:

UF: SP

NÚMERO: 567

CIDADE: SÃO PAULO - SP

DADOS DA REGIÃO

MELHORAMENTOS:

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

DADOS DO TERRENO

ÁREA (Ar) m²: 330.00 TESTADA - (cf) m: 11.00 PROF. EQUIV. (Pe): 30.00
ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO: Regular ESQUINA: Não
TOPOGRAFIA: cada 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

IMOBILIÁRIA: BENÇÃO IMOVEIS

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 Cf: 0.00	FT ADICIONAL 02: 0.00	HOMOGENEIZAÇÃO: 1.209.33
PROFUNDIDADE Cp: 0.00	FT ADICIONAL 03: 0.00	VARIAÇÃO: 1.266.9
FRENTES MÚLTIPLAS Ce: 0.00	FT ADICIONAL 04: 0.00	VARIAÇÃO AVALIANDO: 1.001.1
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

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



438
w

435

- 34 -



FOTO 24: ELEMENTO COMPARATIVO 4.



ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 5

NÚMERO DA PESQUISA: SÃO PAULO - SP - 2014

SETOR: 114 QUADRA: 167 ÍNDICE DO LOCAL: 144,00

☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA: 06/05/2014
CHAVE GEOGRÁFICA:

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO: RUA CAMPINAS DO SUL

COMP:

BAIRRO:

CEP:

UF: SP

NÚMERO: 106

CIDADE: SÃO PAULO - SP

DADOS DA REGIÃO

MELHORAMENTOS:

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

DADOS DO TERRENO

ÁREA (Ar) m²: 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: Residência ÁREA CONSTRUÍDA: 250,00 M²
PADRÃO CONSTR: casa médio (H) CONSERVAÇÃO: d - entre regular e reparos simples
COEF. PADRÃO: 1,212 IDADE REAL: 20 anos COEF. DE DEPRECIACÃO (K): 0,600 CUSTO BASE (RS): 1.103,40
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

CONTAIO: 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: 1.396,76
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: 1.000,7
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

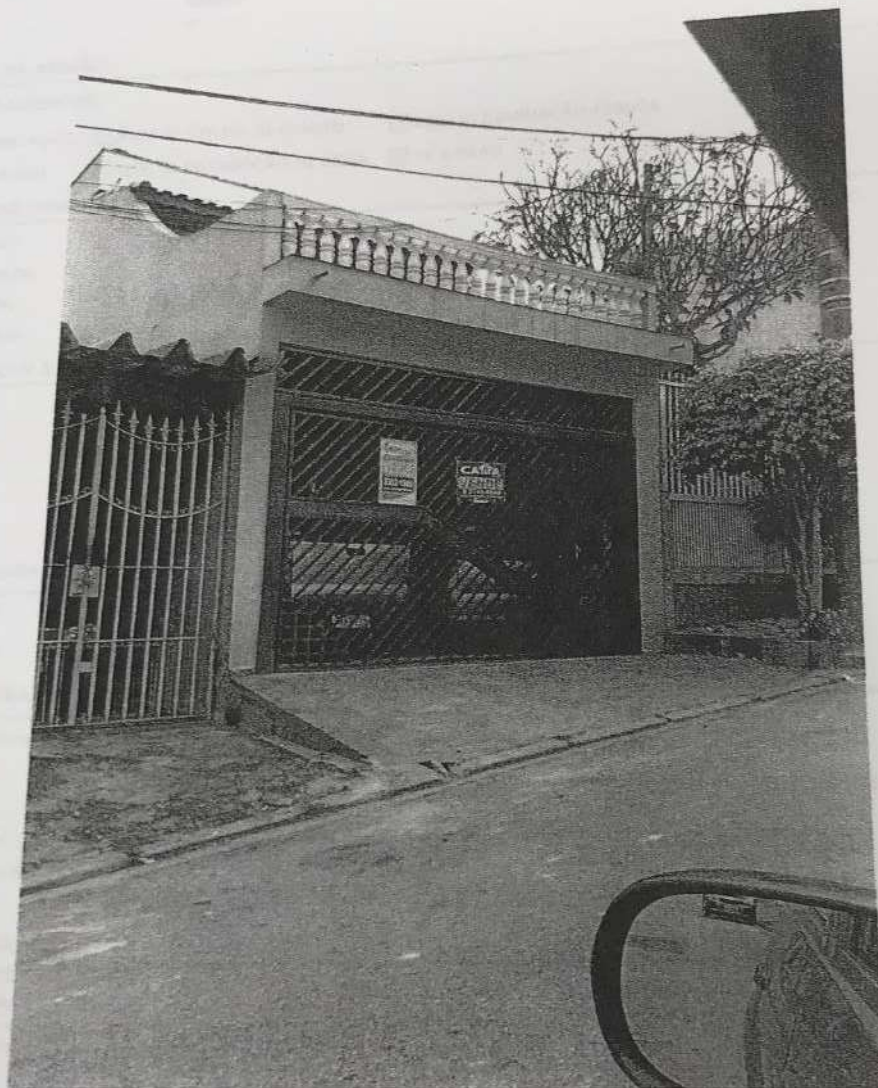


FOTO 25: ELEMENTO COMPARATIVO 5.



ARRUDA SIMÕES

441
498
- 37 -

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 6

NÚMERO DA PESQUISA: SÃO 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: 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 (Ar) m²: 300,00 TESTADA - (ct) m: 10,00 PROF. EQUIV. (Pe): 30,00
ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO: Regular ESQUINA: Não
TOPOGRAFIA: em declive de 5% até 10%
CONSISTÊNCIA: seca

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\$): 400.000,00

IMOBILIÁRIA: BENÇÃO IMOVEIS

CONTATO: SR JAR

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:
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:	0,15 FT ADICIONAL 06:	0,00
TOPOGRAFIA Fi:		

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

Rua Paes de Araujo, 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

442

478

- 38 -

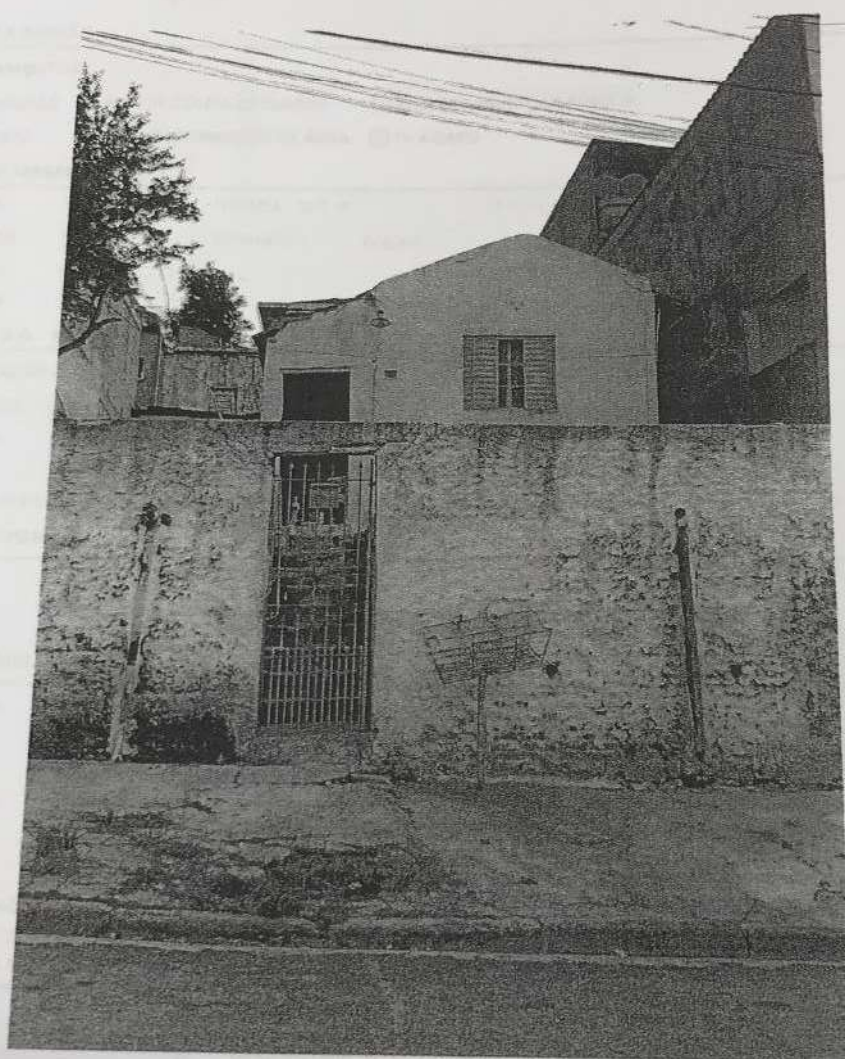


FOTO 26: ELEMENTO COMPARATIVO 6.

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



ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 7

NÚMERO DA PESQUISA: SÃO PAULO - SP - 2014
SETOR: 114 QUADRA: 179 ÍNDICE DO LOCAL: 140,00

☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA: 06/05/2014
CHAVE GEOGRÁFICA:

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO: RUA SERRANA
COMP.:
CEP:

BAIRRO:
UF: SP

NÚMERO: 1262
CIDADE: SÃO PAULO - SP

DADOS DA REGIÃO

MELHORAMENTOS:

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

DADOS DO TERRENO

ÁREA (Ar) m²: 50,00 TESTADA - (cf) m: 3,50 PROF. EQUIV. (Pe): 12,86
ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO: Regular ESQUINA: 1,00
TOPOGRAFIA: plano
CONSISTÊNCIA: seco

DADOS DA BENFEITORIA

TIPO DA EDIFICAÇÃO: Casa

USO DA EDIFICAÇÃO: Residência

ÁREA CONSTRUÍDA:

65,00 m²

PADRÃO CONSTR.: caso médio

CONSERVAÇÃO: b - entre nova e regular

COEF. PADRÃO: 1,55 IDADE REAL: 5 anos

COEF. DE DEPRECIAÇÃO (K): 0,950

CUSTO BASE (RS):

1.103,45

VAGAS:

PAVIMENTOS: 2

VALOR CALCULADO (RS):

123.522,05

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): 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: 1.631,22
TESTADA Cf: 0,00	FT ADICIONAL 02: 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO: 1.674,86
PROFUNDIDADE Cp: 0,00	FT ADICIONAL 03: 0,00	VARIAÇÃO: 0,9146
FRENTES MÚLTIPLAS Ce: 0,00	FT ADICIONAL 04: 0,00	VARIAÇÃO AVALIANDO: 1.0005
CONSISTÊNCIA Fc: 0,00	FT ADICIONAL 05: 0,00	
ÁREA Ca: 0,00	FT ADICIONAL 06: 0,00	

TOPOGRAFIA F: **ARRUDA SIMÕES - Consultoria, Avaliações & Perícias S/S Ltda**

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

Site: www.arrudasimoes.com.br

e-mail: arrudasimoes@arrudasimoes.com.br



FOTO 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

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

DATA: 06/05/2014

DESCRIÇÃO: HERALDO JULIO

FATOR OFERTA/TRANSAÇÃO: 0,5

EDIFICAÇÃO VALORES DE VENDA: IBAPE-SF - 2014 - SÃO PAULO - SP

OBSERVAÇÃO:

ZONA DE AVALIAÇÃO

Descrição da Zona de Avaliação: RESIDENCIAL HORIZONTAL POPULAR

Fr	I	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

- ☐ Localização 14,00
- ☐ Testada 5,00
- ☐ Profundidade
- ☐ Frentes Múltiplas 1,00
- ☒ Área 10,00
- ☒ Topografia 10,00
- ☐ Consistência 10,00

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 -

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
☒	1 RUA ACA ACA 42	1.189,39	1.272,18	1,0694	1,0008
☒	2 RUA ACA ACA 51	1.812,39	1.733,28	0,9564	1,0008
☒	3 RUA ACA ACA 53	1.812,39	1.733,28	0,9564	1,0008
☒	4 RUA ACA ACA 547	954,55	1.209,33	1,2669	1,0011
☒	5 RUA CAMPINAS DO SUL 106	1.396,76	1.448,63	1,0371	1,0007
☒	6 RUA CAMPINAS DO SUL 260	1.200,00	1.492,79	1,2440	1,0009
☒	7 RUA SERRANA 1282	1.831,22	1.674,86	0,9146	1,0005

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

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

447
484
1
- 43 -

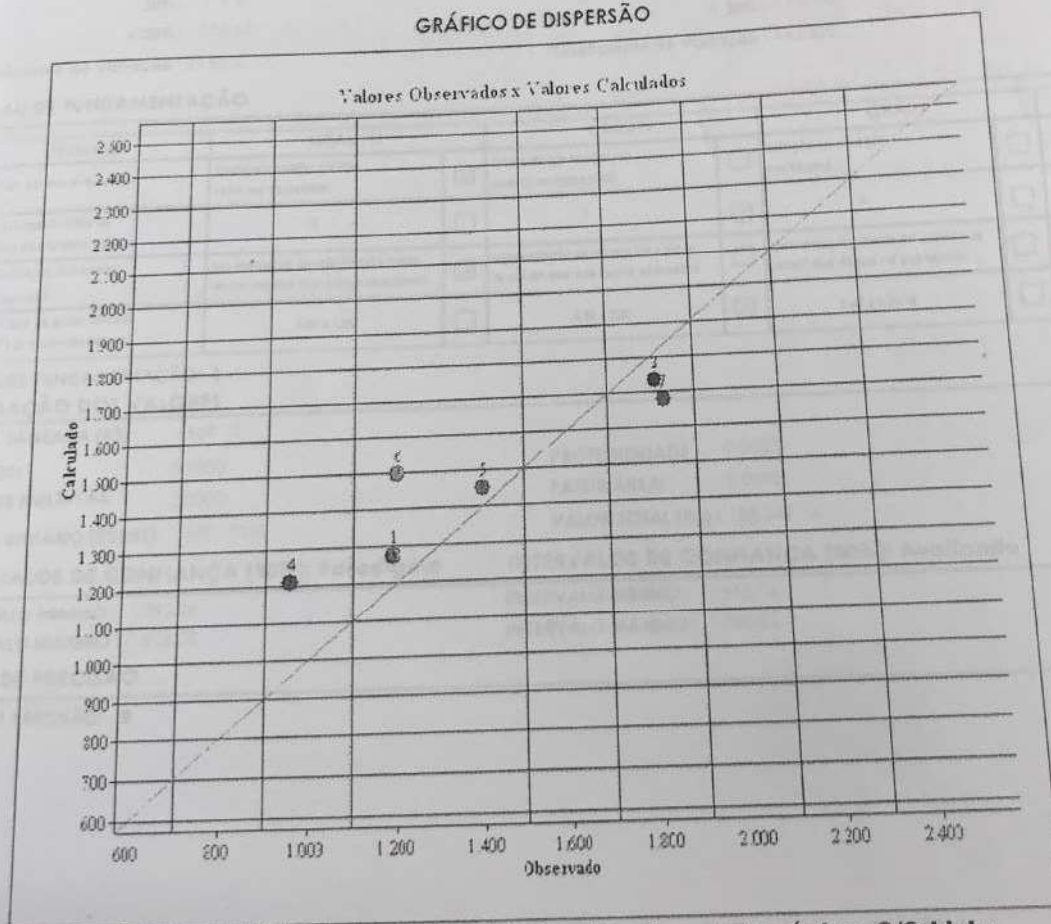
3.1.4.- GRÁFICO DE DISPERSÃO

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



448
- 44 -

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 SÃO PAULO - SP
Cliente: HERALDO JULIO X COMERCIAL E IMOBILIÁRIA MARCONI
Área m²: 2500 Modalidade: Venda
Distribuição espacial

Data: 06/05/2014

VALORES UNITÁRIOS

Média Unitários: 1.486,67
Desvio Padrão: 362,03
- 30%: 1.019,67
+ 30%: 1.893,67

Coefficiente de Variação: 24,6500

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
	Completar quanto a todas as variáveis analisadas	☒	Completar qto aos fatores usados no tratamento	☐	Adoção de situação paradigma	☐	
1 Características do imóvel avaliado		☒		☐		☐	3
2 Quantidade mínima de dados de mercado usados	12	☐	5	☒	3	☐	2
3 Identificação dos dados de mercado	Apresentação de inform. rel. a todas as características dos dados analisados	☒	Apresentação de inform. rel. a todas as características dos dados analisados	☐	Apresentação inform. rel. a todos as características dos dados rel. aos fatores	☐	3
4 Intervalo de ajuste de cada fator e p/e conj. de fatores	0,80 a 1,25	☐	0,50 a 2,00	☒	0,40 a 2,50 "a	☐	2

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO: II FORMAÇÃO DOS VALORES

MÉDIA SANEADA (R\$): 1.509,19

TESTADA: 0,0000

FRENTES MÚLTIPAS: 0,0000

VALOR UNITÁRIO (R\$/m²): 1.509,19000

PROFUNDIDADE: 0,0000

FATOR ÁREA: 0,0000

VALOR TOTAL (R\$): 188.649,14

INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Paradigma

INTERVALO MÍNIMO: 1.392,06

INTERVALO MÁXIMO: 1.626,32

INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Avaliando

INTERVALO MÍNIMO: 1.312,16

INTERVALO MÁXIMO: 1.706,22

GRAU DE PRECISÃO

GRAU DE PRECISÃO: II

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

249 686

- 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

450
an

467

- 46 -

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:

$V_{rb} = 1.000,00m^2 \times V_u$, onde:

V_{rb} = Valor da receita bruta para cada módulo

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

Substituindo e calculando, temos:

$V_{rb} = 1.000,00m^2 \times R\$ 1.509,19/m^2$

$V_{rb} = R\$ 1.509.190,00$

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:

$N = \frac{V_{rb}}{D_u}$, onde:

N = Coeficiente de relação

V_{rb} = 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



452
- 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:

Vug = Vu x Cgl, onde:

Vug = Valor unitário da gleba

Vu = Valor unitário: R\$1.509,19/m²

Cgl = Coeficiente de correlação gleba/lote: 0,325

Substituindo e calculando, temos:

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

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

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



452
- 48 -

3.2.1.5.- CÁLCULO DO VALOR DO TERRENO

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

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

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:

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

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

(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



453
490
- 49 -

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 - 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



454
w

- 50 -

4.- ENCERRAMENTO

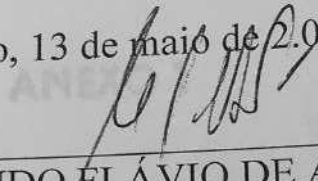
O presente laudo está impresso em 50 (cinquenta) folhas somente no anverso, sendo a última datada e assinada.

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



455
482

ANEXO 1

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

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



498