



fls. 881
809
2

**EXMO. SR. DR. JUIZ DE DIREITO DA 6^a VARA CÍVEL
DE BARUERI**

PROCESSO: 0001582-55.2005.8.26.0068

CONTROLE: 107/05

Pet 100%
Pec 100%

*Visto.
Flávio.
Arruda Simões*

088 FBRE.17.00096174-9 111217 1607 Si

FERNANDO FLÁVIO DE ARRUDA SIMÕES, engenheiro, perito judicial, nomeado nos autos da ação de **CUMPRIMENTO DE SENTENÇA** ajuizada por **GLAUCIA DOS REIS CARDOSO** contra **CENTRAL CENTRO DE FORMAÇÃO E TREINAMENTO DE VIGILANTES SC LTDA**, vem mui respeitosamente solicitar a expedição de certidão objeto e pé no montante de R\$ 6.000,00, conforme R. Despacho de fls. 752 dos autos, devendo constar a gratuidade das partes, para que o signatário possa cobrar os honorários do Estado.

Termos em que,
P. Deferimento.

Barueri, 11 de dezembro de 2.017.

Flávio.

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

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



**EXMO. SR. DR. JUIZ DE DIREITO DA 6^a VARA CÍVEL
DE BARUERI**

PROCESSO: 0001582-55.2005.8.26.0068

CONTROLE: 107/05

P 23
107/05

FERNANDO FLÁVIO DE ARRUDA SIMÕES, engenheiro, perito judicial, nomeado nos autos da ação de **CUMPRIMENTO DE SENTENÇA** ajuizada por **GLAUCIA DOS REIS CARDOSO** contra **CENTRAL CENTRO DE FORMAÇÃO E TREINAMENTO DE VIGILANTES SC LTDA**, tendo realizado todos os estudos e diligências atinentes ao caso, vem mui respeitosamente apresentar o seguinte:

LAUDO AVALIATÓRIO

ARRUDA SIMÕES Consultoria, Avaliações & Perícias

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



- 2 -

1.- PRELIMINARES

O presente laudo objetiva a determinação do valor de mercado do imóvel situado à Rua Austrália nº 464, bairro Outeiro de Passargada, Cotia/SP, matriculado sob nº 98.897 perante o Cartório de Registro de Imóveis de Cotia.

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 Nina nº 206, bairro Vila Engenho Novo, Barueri/SP.

A Rua Nina é provida de todos os melhoramentos públicos essenciais, estando localizada nas proximidades da Estrada dos Romeiros.

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

ARRUDA SIMÕES Consultoria, Avaliações & Perícias

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



- 3 -

2.2.- TERRENO

O terreno do imóvel em questão, apresenta as seguintes características e dimensões:

FRENTE: 6,87m para a Rua Austrália.

LADO ESQUERDO: 29,30m

LADO DIREITO: 29,58m

FUNDOS: 19,04m

ÁREA: 368,08m²

2.3.- BENFEITORIAS

No dia 10.11.2017 o signatário juntamente com o Oficial de Justiça Carlos Eduardo, estive no local do imóvel, situado na Rua Austrália, nº 464, bairro Outeiro de Passargada, Cotia, no intuito de realizar a vistoria interna do imóvel, não encontrando ninguém no local.

Nesta ocasião, verificamos que a residência possuía travas de segurança no portão além e cachorro de grande porte, inviabilizando a vistoria interna do imóvel.

De acordo com item 8.4 da Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos do IBAPE/SP – 2011, quando não for possível o acesso ao interior do imóvel, o motivo deve ser justificado no laudo de avaliação, sendo permitido a vistoria externa no caso de unidades isoladas, conforme texto reproduzido a seguir:

8.4. Vistoria do imóvel avaliado

É imprescindível a vistoria do bem avaliado para registrar suas características físicas e outros aspectos relevantes à formação do seu valor.

Quando não for possível o acesso ao interior do imóvel, o motivo deve ser justificado no laudo de avaliação. Nesse caso, a vistoria interna pode ser prescindida e a avaliação pode prosseguir com base em uma situação presumida, a partir de elementos que for possível obter, tais como:

- a) Descrição interna;
- b) Vistoria externa de áreas comuns de outras unidades do mesmo edifício no caso de apartamentos, escritórios ou conjuntos habitacionais;
- c) Vistoria externa no caso de unidades isoladas

A vistoria deve ser complementada com a investigação da vizinhança e da adequação do bem ao segmento de mercado com identificação de circunstâncias atípicas, valorizantes ou desvalorizantes.

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 -

Deste modo, executamos a avaliação do imóvel considerando as características construtivas externas do imóvel.

A edificação apresenta as seguintes características construtivas: Edificação residencial com 2(dois) pavimentos, fachada revestida em pedras canjiquinhas e massa texturizada; esquadrias de alumínio branco, possuindo 1(uma) vaga coberta e 2(duas) descobertas e edícula.

A edificação apresenta área construída total aproximada de 352,00m².

A construção classifica-se de acordo com o estudo “Valores de Edificações de Imóveis Urbanos – IBAPE – Versão 2006”, na classe 1.- Residencial, no grupo 1.2 Casas, item 1.2.6 Padrão Superior.

A vida útil da edificação corresponde a 70 anos, possuindo o imóvel a idade estimada de 3 anos, de modo que a idade em percentual da vida referencial corresponde a 0,04 ou 4%.

O estado de conservação da edificação se enquadra no item “b) entre nova e regular”, segundo a graduação que consta do quadro A do item 5.9 do referido estudo.



- 5 -

2.3.- CADASTRAMENTO FOTOGRÁFICO

Apresentamos neste tópico, via documentação fotográfica a situação do imóvel, bem como os problemas verificados na época da vistoria.



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

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



- 6 -



FOTO 2: RUA AUSTRÁLIA EM SENTIDO CONTRÁRIO.

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



- 7 -



FOTO 3: DIVISA LATERAL DIREITA.

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

DESENHO 1987



- 8 -



FOTO 4: DIVISA LATERAL ESQUERDA.

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



- 9 -



FOTO 5: VISTA GERAL 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



- 10 -



FOTO 6: OUTRA VISTA GERAL 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: arrudasmoes@arrudasimoes.com.br

DESDE 1987



- 11 -



FOTO 7: IDENTIFICAÇÃO DA NUMERAÇÃO 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



- 12 -

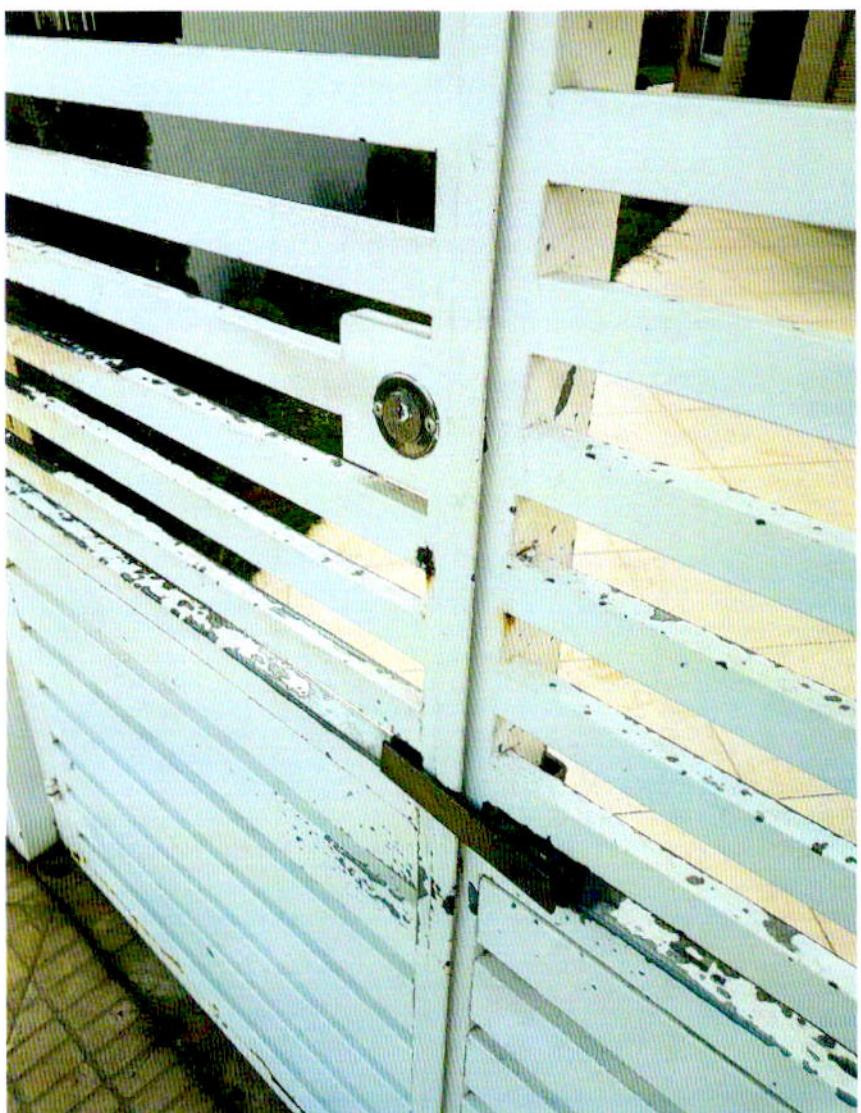


FOTO 8: TRAVA DE SEGURANÇA.

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



- 13 -



FOTO 9: VISTA DA FACHADA 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



- 14 -



FOTO 10: OUTRA VISTA DA FACHADA 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



- 15 -

3.- AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

O valor do imóvel será obtido através da soma das parcelas referentes ao terreno e benfeitorias.

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, 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 terrenos 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: No presente caso em razão dos elementos comparativos e imóvel avaliado estarem situados na mesma região geoeconômica adotaremos 1,00 para o fator localização.

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



- 16 -

FATOR PROFUNDIDADE: De acordo com Tabela 1 da Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos do IBAPE/SP – 2011, o terreno avaliado se classifica como Grupo I – Zonas de Uso Residencial Horizontal, sendo enquadrado na 2^aZona – Residencial Horizontal Médio, cujos limites de profundidade são os seguintes:

$$\begin{aligned}Pe \text{ Mínima} &= 10,00m \\Pe \text{ Máxima} &= 25,00m\end{aligned}$$

O cálculo do fator profundidade foi obtido pela relação entre os fatores profundidade do avaliado e dos comparativos, calculados com a aplicação do expoente de profundidade de acordo com o estudo Avaliação de Imóveis Urbanos – IBAPE/SP, bem como o cálculo da diferença em reais em relação ao valor unitário original.

FATOR FRENTE: Conforme Tabela 1 da Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos do IBAPE/SP – 2011, o terreno avaliado se classifica como Grupo I – Zonas de Uso Residencial Horizontal, sendo enquadrado na 2^aZona – Residencial Horizontal Médio, a qual determina frente de referencia $Fr = 10,00m$.

O fator frente foi obtido pela relação direta entre as testadas do avaliado e dos comparativos, calculados com a aplicação do expoente de frente conforme estudo Avaliação de Imóveis Urbanos – IBAPE/SP, bem como o cálculo da diferença em reais em relação ao valor unitário original.

FATOR SUPERFÍCIE: Verificação da correlação em função das condições do solo entre os terrenos do imóvel avaliado e dos comparativos, em conformidade com a Norma de Avaliação de Imóveis Urbanos do IBAPE - 2005, 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



- 17 -

Terreno situado em região inundável e que é atingido ou afetado periodicamente pela inundaçāo 0,70

Terreno permanentemente alagado 0,60

O imóvel em questão apresentando superfície seca, possui o fator 1,00.

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 a Norma de Avaliação de Imóveis Urbanos do IBAPE - 2005, reproduzida parcialmente a seguir:

Situação paradigmática (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 aclive até 10%	0,95
Em aclive de 10% a 20%	0,90
Em aclive acima de 20%	0,85
Abaixo do nível da rua até 1,00m	1,00

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



- 18 -

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.

O cálculo do fator topografia foi obtido pela relação entre os índices constantes do estudo Avaliação de Imóveis Urbanos – IBAPE/SP referentes ao avaliado e aos dados amostrais, 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 geo-econômica do imóvel avaliado, a seguir relacionados.



- 19 -

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 1

NÚMERO DA PESQUISA : COTIA - SP - 2017 UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 04/12/2017
 SETOR : 001 QUADRA : 001 INDICE DO LOCAL : 1.00 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : RUA AUSTRALIA NÚMERO : S/N
 COMP.: BAIRRO : CUTEIRO DE PASSARGADA CIDADE : COTIA - 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) m ² :	400.00	TESTADA - (cf) m	10.00	PROF. EQUIV. (Pe) :	40.00
ACESSIBILIDADE :	Direta	FORMATO :	Regular	ESQUINA :	Não
TOPOGRAFIA :	caída para os fundos mais de 20%				
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 VENDA (R\$) :	180.000,00	VALOR LOCAÇÃO (R\$) :	0,00
IMOBILIÁRIA :	MARIA DO CARMO				
CONTATO :	CORRETORA				TELEFONE : (11)-46169122
OBSERVAÇÃO :					
OFERTA EM REAIS					

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO			
LOCALIZAÇÃO Flc :	0,00	FT ADICIONAL 01 :	0,00	VALOR UNITÁRIO :	405,00
TESTADA Cf :	0,00	FT ADICIONAL 02 :	0,00	HOMOGENEIZAÇÃO :	578,57
PROFOUNDIDADE Cp :	0,00	FT ADICIONAL 03 :	0,00	VARIAÇÃO :	1,4286
FRENTES MÚLTIPLAS Ce :	0,00	FT ADICIONAL 04 :	0,00	VARIAÇÃO AVALIANDO :	1,0010
CONSISTÊNCIA Fc :	0,00	FT ADICIONAL 05 :	0,00		
ÁREA Ca :	0,00	FT ADICIONAL 06 :	0,00		
TOPOGRAFIA Ft :	0,43				

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



- 20 -

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 2

NÚMERO DA PESQUISA: COTIA - SP - 2017 UTILIZADO DATA DA PESQUISA: 04/12/2017
 SETOR: 001 QUADRA: 001 ÍNDICE DO LOCAL: 1.00 CHAVE GEOGRÁFICA:

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO: RUA EQUADOR NÚMERO: S/N
 COMP.: BAIRRO: OUTEIRO DE PASSARGADA CIDADE: COTIA - 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) m ² :	724.00	TESTADA - (cf) m	15.00	PROF. EQUIV. (Pe):	48.27
ACESIBILIDADE:	Direta	FORMATO:	Regular	ESQUINA:	Não
TOPOGRAFIA:	piano				
CONSISTÊNCIA:	seco				

S E M C O N S T R U Ç Ã O

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\$): 460.000,00	VALOR LOCAÇÃO (R\$): 0,00
IMOBILIÁRIA:	TERÇA IMÓVEIS	
CONTATO:	CORRETOR	TELEFONE: (11)-28989900
O B S E R V A Ç Ã O:		
OFERTA EM REAIS		

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP		FATORES ADICIONAIS		VALORES/VARIAÇÃO	
LOCALIZAÇÃO Flc:	0.00	FT ADICIONAL 01:	0.00	VALOR UNITÁRIO:	571,82
TESTADA Cf:	0.00	FT ADICIONAL 02:	0.00	HOMOGENEIZAÇÃO:	580,75
PROFOUNDIDADE Cp:	0.02	FT ADICIONAL 03:	0.00	VARIAÇÃO:	1,0156
FRENTES MÚLTIPLAS Ce:	0.00	FT ADICIONAL 04:	0.00	VARIAÇÃO AVALIANDO:	1,0000
CONSISTÊNCIA Fc:	0.00	FT ADICIONAL 05:	0.00		
ÁREA Ca:	0.00	FT ADICIONAL 06:	0.00		
TOPOGRAFIA Ft:	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



- 21 -

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 3

NÚMERO DA PESQUISA : COTIA - SP - 2017 UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 04/12/2017
SETOR : 001 QUADRA : 001 ÍNDICE DO LOCAL : 1.00 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : RUA MELGAXE NÚMERO : S/N
COMP.: BAIRRO : CUTEIRO DE PASSARGADA CIDADE : COTIA - 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) m ² :	724.00	TESTADA - (cf) m	15.00	PROF. EQUIV. (Pe) :	48.27
ACESSIBILIDADE :	Dreta	FORMATO :	Regular	ESQUINA :	Não
TOPOGRAFIA :	piano				
CONSISTÊNCIA :	seco				

S E M C O N S T R U Ç Ã O
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 :	REALIZA IMÓVEIS				
CONTATO :	CORRETOR			TELEFONE :	(11)-46121971
O B S E R V A Ç Ã O :					
OFERTA EM REAIS					

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc :	0.00	VALOR UNITÁRIO :
TESTADA Cf :	0.00	FT ADICIONAL 01 : 0.00 HOMOGENEIZAÇÃO :
PROFOUNDIDADE Cp :	0.02	FT ADICIONAL 02 : 0.00 VARIAÇÃO :
FRENTES MÚLTIPLAS Ce :	0.00	FT ADICIONAL 03 : 0.00 VARIAÇÃO AVALIANDO :
CONSISTÊNCIA Fc :	0.00	FT ADICIONAL 04 : 0.00
ÁREA Ca :	0.00	FT ADICIONAL 05 : 0.00
TOPOGRAFIA Ft :	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



- 22 -

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 4

NÚMERO DA PESQUISA : COTIA - SP - 2017 UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 04/12/2017
 SETOR : 001 QUADRA : 001 ÍNDICE DO LOCAL : 1,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : RUA MELGAXE NÚMERO : S/N
 COMP.: BAIRRO : CUTEIRO DE PASSARGADA CIDADE : COTIA - 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) m ² :	300.00	TESTADA - (cf) m	10.00	PROF. EQUIV. (Pe) :	30.00
ACESSIBILIDADE:	Direto	FORMATO:	Reguar	ESQUINA:	Não
TOPOGRAFIA:	caido 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 VENDA (R\$) : 190.000,00	VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00
IMOBILIÁRIA :	REALIZA IMÓVEIS	
CONTATO :	CORRETOR	TELEFONE : (11)-46121971
OBSERVAÇÃO :		
OFERTA EM REAIS		

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Flc :	0,00	FT ADICIONAL 01 : 0,00 VALOR UNITÁRIO : 570,00
TESTADA Cf :	0,00	FT ADICIONAL 02 : 0,00 HOMOGENEIZAÇÃO : 600,00
PROFOUNDIDADE Cp :	0,00	FT ADICIONAL 03 : 0,00 VARIAÇÃO : 1,0526
FRENTE MÚLTIPLAS Ce :	0,00	FT ADICIONAL 04 : 0,00 VARIAÇÃO AVALIANDO : 1,0000
CONSISTÊNCIA Fc :	0,00	FT ADICIONAL 05 : 0,00
ÁREA Ca :	0,00	FT ADICIONAL 06 : 0,00
TOPOGRAFIA Fi :	0,05	

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



- 23 -

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 5

NÚMERO DA PESQUISA : COTIA - SP - 2017

 UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 04/12/2017

SETOR : 001 QUADRA : 001 INDICE DO LOCAL : 1,00

CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : RUA UGANDA

NÚMERO : S/N

COMP.:

BAIRRO : CUTEIRO DE PASSARGADA

CIDADE : COTIA - 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: 250,00 TESTADA - (cf) m 10,00 PROF. EQUIV. (Pe) : 25,00

ACESSIBILIDADE : Direta FORMATO : Regular ESQUINA : Não

TOPOGRAFIA : plana

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 VENDA (R\$) : 170.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00

IMOBILIÁRIA : ELSON IMÓVEIS

TELEFONE : (11)-47075000

CONTATO : CORRETOR

OBSERVAÇÃO :

OFERTA EM REAIS

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
PROFOUNDIDADE Cp :	0,00	FT ADICIONAL 03 : 0,00
FRENTE MÚLTIPLAS Ce :	0,00	FT ADICIONAL 04 : 0,00
CONSISTÊNCIA Fc :	0,00	FT ADICIONAL 05 : 0,00
ÁREA Ca :	0,00	FT ADICIONAL 06 : 0,00
TOPOGRAFIA Ft :	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



- 24 -

3.2.- DETERMINAÇÃO DO VALOR UNITÁRIO

3.2.1.- MODELO ADOTADO

Para a determinação do valor unitário do imóvel, foram realizados diversos cálculos matemáticos com os fatores mencionados no tópico anterior, adotando a composição que apresentou menor variação em relação à média original a seguir indicada.

MODELO DE ESTATÍSTICA DESCRIPTIVA

Descrição: GLAUCIA X CENTRAL

DATA: 04/12/2017

FATOR OFERTA/TRANSAÇÃO: 0,9

EDIFICAÇÃO VALORES DE VENDA: IBAFE-SP - 2017 - SAO PAULO - SP

OBSERVAÇÃO:

ZONA DE AVALIAÇÃO

Descrição da Zona de Avaliação: RESIDENCIAL HORIZONTAL MÉDIO

Fr	f	Ce	Pmi	Pma	P	Ar	Fa	A Min
10,00	0,20	1,00	25,00	40,00	0,50	250,00	1,00	200,00

FATORES

ÍNDICE

<input type="checkbox"/> Localização	1,00
<input type="checkbox"/> Testada	6,87
<input checked="" type="checkbox"/> Profundidade	Não
<input type="checkbox"/> Frentes Múltiplas	
<input type="checkbox"/> Área	piano
<input checked="" type="checkbox"/> Topografia	seco
<input type="checkbox"/> Consistência	

Analisando o modelo, verificamos que a utilização do fator Profundidade (P) e Topografia(T), apresentaram o menor coeficiente de variação, correspondente a 3,02%, inferior inclusive ao coeficiente relativo ao valor unitário original de 15,43%.

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



- 25 -

3.2.2.- VERIFICAÇÃO DO SANEAMENTO DA AMOSTRA

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

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

MATRIZ DE UNITÁRIOS

Núm.	Endereço	Valor Unitário	Homogeneização	Variação Paradigma	Variação Avaliando
<input checked="" type="checkbox"/> 1	RUA AUSTRALIA S/N	405,00	578,57	1,4286	1,0010
<input checked="" type="checkbox"/> 2	RUA EQUADOR S/N	571,82	580,75	1,0156	1,0000
<input checked="" type="checkbox"/> 3	RUA MELGAXE S/N	609,12	618,62	1,0156	1,0000
<input checked="" type="checkbox"/> 4	RUA MELGAXE S/N	570,00	600,00	1,0526	1,0000
<input checked="" type="checkbox"/> 5	RUA UGANDA S/N	612,00	612,00	1,0000	0,9999

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.



- 26 -

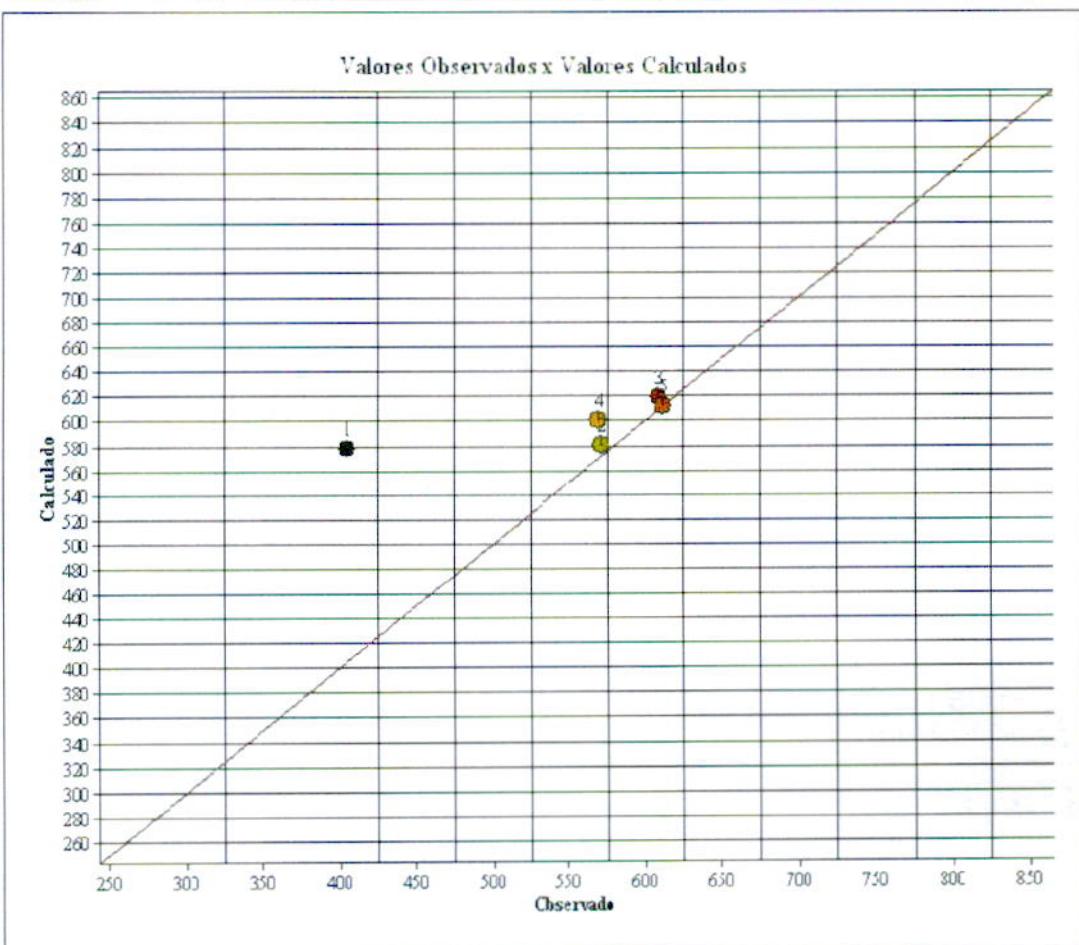
3.2.3.- GRÁFICO DE DISPERSÃO

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

ADERÊNCIA

Núm.	Observado	Calculado
1	405,00	578,57
2	571,82	580,75
3	609,12	618,62
4	570,00	600,00
5	612,00	612,00

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



- 27 -

3.2.4.- VALOR UNITÁRIO FINAL

Conforme resultados a seguir reproduzido, apuramos o valor unitário médio saneado de R\$ 597,39/m², atingindo o grau de precisão III.

APRESENTAÇÃO DOS RESULTADOS

DADOS DO AVALIANDO

Tipo : Terreno Local : RUA AUSTRALIA 464 COTIA - SP

Data : 04/12/2017

Cliente : GLAUCIA X CENTRAL

Área m² : 368,08

Modalidade : Venda

Distribuição espacial

VALORES UNITÁRIOS

Média Unitários : 553,59

Desvio Padrão : 85,40

- 30% : 387,51

+ 30% : 719,66

Coeficiente de Variação : 15,4300

VALORES HOMOGENEIZADOS

Média Unitários : 597,99

Desvio Padrão : 18,03

- 30% : 418,59

+ 30% : 777,36

Coeficiente de Variação : 3,0200

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

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

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO: II

FORMAÇÃO DOS VALORES

MÉDIA SANEADA (R\$): 597,99

TESTADA: 0,0000

PROFUNDIDADE: -0,0400

FRENTEIS MULTIPLAS: 0,0000

FATOR ÁREA: 0,0000

VALOR UNITÁRIO (R\$/m²): 577,39000

VALOR TOTAL (R\$): 212.523,89

INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Paradigma

INTERVALO MÍNIMO: 585,63

INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Avaliando

INTERVALO MÁXIMO: 610,35

INTERVALO MÍNIMO: 518,96

GRAU DE PRECISÃO

INTERVALO MÁXIMO: 635,82

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



- 28 -

3.3.- CÁLCULO DO VALOR DO TERRENO

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

$$Vt = At \times Vu, \text{ onde:}$$

$$Vt = \text{Valor do terreno}$$

$$At = \text{Área do terreno: } 368,08m^2$$

$$Vu = \text{Valor unitário: R\$ } 597,39/m^2$$

Substituindo e calculando, temos:

$$Vt = 368,08m^2 \times R\$ 597,39/m^2$$

$$Vt = R\$ 219.887,31 \text{ equivalendo à R\$ } 220.000,00 \text{ redondos.}$$

(DUZENTOS E VINTE MIL REAIS)

O valor é válido para dezembro de 2.017.



- 29 -

3.4.- VALOR DAS BENFEITORIAS

3.4.1.- DETERMINAÇÃO DO VALOR UNITÁRIO

A edificação se enquadra de acordo com o Estudo Valores de Edificações de Imóveis Urbanos – IBAPE/SP versão 2006, no item 1.2.4.- Casa Padrão Simples, apresentando o seguinte valor unitário:

$$V_u = 1,776 \times R82N$$

O índice da construção SINDUSCON, indicado para dezembro/2017, corresponde à R\$ 1.330,00/m².

Deste modo temos:

$$V_{ub} = 1,776 \times R\$ 1.330,00/m^2$$

$$V_{ub} = R\$ 2.362,08/m^2$$

3.4.2.- CÁLCULO DO FATOR DE DEPRECIAÇÃO

O fator de depreciação será calculado em função do obsoletismo, do tipo de construção, do acabamento e do estado de conservação da edificação.

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

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

R = Coeficiente residual correspondente ao padrão

K = Coeficiente de Ross/Heideck

O coeficiente residual terá 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



- 30 -

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
	APARTAMENTO	SUPERIOR	70	20
		FINO	60	20
		LUXO	60	20
		ECONÔMICO	60	20
		SIMPLES	60	20
	COMERCIAL	MÉDIO	60	20
		SUPERIOR	60	20
		FINO	50	20
		LUXO	50	20
		ECONÔMICO	70	20
	GALPÕES	SIMPLES	70	20
		MÉDIO	60	20
		SUPERIOR	80	20
		RÚSTICO	60	20
	COBERTURAS	SIMPLES	60	20
		MÉDIO	80	20
		SUPERIOR	80	20
	ESCRITÓRIO	RÚSTICO	20	10
		SIMPLES	20	10
		SUPERIOR	30	10

No presente caso, imóvel residencial, tipo casa, padrão superior, 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 3 anos, de modo que a idade em percentual da vida referencial corresponde a 0,04 ou 40%.

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

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
DESENDE 1987



- 31 -

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 do 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 “b, entre nova e regular”.

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



- 32 -

TABELA 2

$I_e/I_r * 100\%$	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



- 33 -

Deste modo o coeficiente K, resultante da aplicação da entrada do item “b” com percentual de “4”, corresponde a 0,976.

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

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

$$\text{FOC} = 0,20 + 0,976 \times (1 - 0,20)$$

$$\text{FOC} = 0,980$$

3.4.3.- CÁLCULO DO VALOR DAS BENFEITORIAS

O valor das benfeitorias, no presente caso é dado pela seguinte expressão:

$V_b = A_c V_{uc} \times F_{oc}$, onde:

V_b = Valor da benfeitoria

A_c = Área construída da edificação: 352,00m²

V_{ub} = Valor unitário da benfeitoria: R\$ 2.362,08/m²

F_{oc} = Fator de adequação ao obsoletismo e conservação: 0,980

Substituindo e calculando, temos:

$$V_b = 352,00\text{m}^2 \times \text{R\$ } 2.362,08/\text{m}^2 \times 0,980$$

$$V_b = \text{R\$ } 814.823,11 \text{ equivalendo à R\$ } 815.000,00 \text{ redondos}$$



- 34 -

3.3.- VALOR DO IMÓVEL

O valor do imóvel, corresponde à soma das parcelas referentes ao terreno e as benfeitorias.

Valor de terreno	R\$ 220.000,00
------------------	----------------

Valor das benfeitorias	R\$ 815.000,00
------------------------	----------------

Valor total do imóvel	R\$ 1.015.000,00
-----------------------	------------------

(UM MILHÃO E QUINZE MIL REAIS)

O valor é válido para dezembro de 2.017.

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



- 35 -

3.4.- VALOR DA COTA PENHORADA

O valor da cota penhorada do imóvel, corresponde ao seguinte:

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

V_{cp} = Valor da cota penhorada

V_i = Valor do imóvel: R\$ 1.015.000,00

C_p = Cota penhorada do imóvel: 100%

Substituindo e calculando, vem:

$$V_{cp} = R\$ 1.015.000,00 \times 1,00$$

$$V_{cp} = R\$ 1.015.000,00$$

(UM MILHÃO E QUINZE MIL REAIS)

O valor é válido para dezembro de 2.017.



- 36 -

4.- ENCERRAMENTO

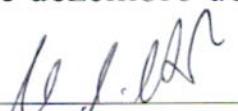
O presente laudo está impresso em 36(trinta e seis) folhas somente no anverso, estando esta última datada e assinada.

Segue em anexo:

ANEXO 1: Localização do imóvel

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

Barueri, 11 de dezembro de 2.017.

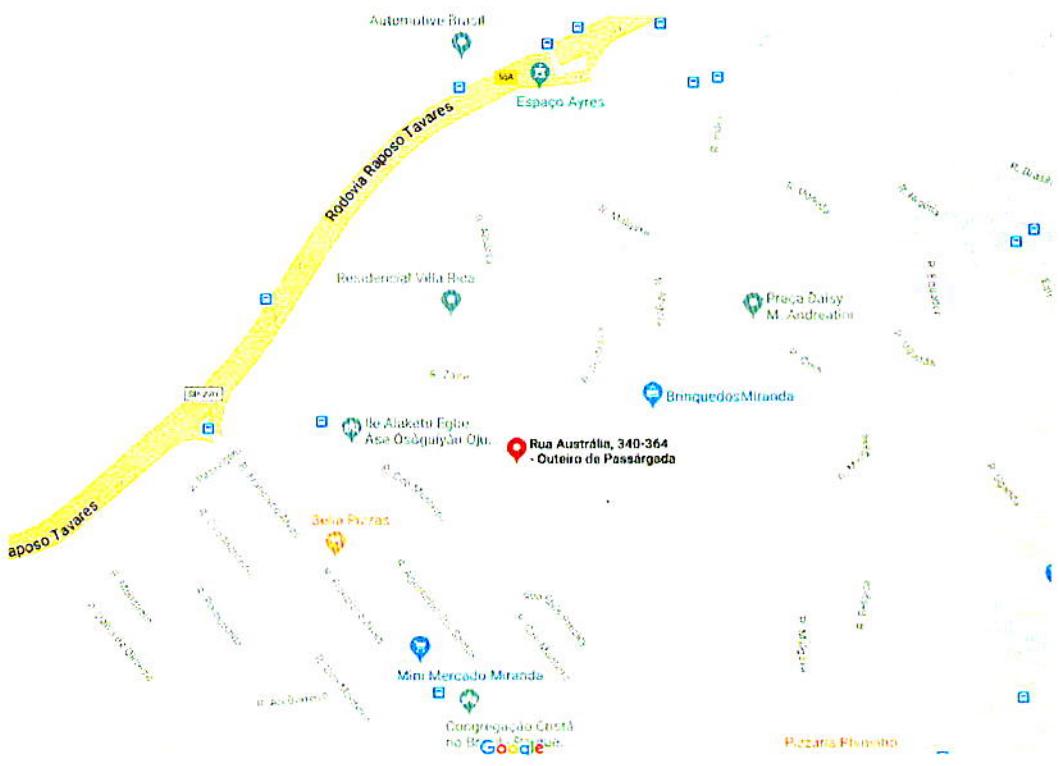

 FERNANDO FLÁVIO DE ARRUDA SIMÕES
 Engenheiro / CREA 060.142.679-8
 Membro Titular do IBAPE.



ANEXO 1

ARRUDA SIMÕES Consultoria, Avaliações & Perícias

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



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