



693 ✓

EXMO. SR. DR. JUIZ DE DIREITO DA 5ª VARA CÍVEL
DE SANTO AMARO

PROCESSO: 98/169412-9
CONTROLE: 3.610/98

11 ABR 2011

10/04/2011 10:00:00

FERNANDO FLÁVIO DE ARRUDA SIMÕES,
engenheiro, perito judicial, nomeado nos autos da ação
CUMPRIMENTO DE TÍTULO EXECUTIVO JUDICIAL ajuizada
pelo CONDOMÍNIO EDIFÍCIO FOREST HILLS contra JOÃO
VALJEAN SILVA JÚNIOR, tendo realizado todos os estudos e
diligências atinentes ao caso, vem mui respeitosamente apresentar o
seguinte

LAUDO AVALIATÓRIO



694 ✓

- 2 -

1.- PRELIMINARES

O presente laudo objetiva a determinação do valor de mercado do imóvel situado na Rua Doutor José Carlos de Toledo Piza nº 101 apto 111 do Edifício Forest Hills, bairro Vila Andrade, matriculado sob nº 228.649 perante o 11º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo e penhorado às fls. 480 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 Doutor José Carlos de Toledo Piza nº 101 apto 111 do Edifício Forest Hills, bairro Vila Andrade, setor 170 quadra 192 da Planta Genérica de Valores elaborada pela Municipalidade de São Paulo.

A Rua Doutor José Carlos de Toledo Piza é provida de todos os melhoramentos públicos essenciais, estando localizada nas proximidades da Avenida Giovanni Gronchi.

A ocupação local é constituída predominantemente por edificações residenciais e edifícios de apartamentos de padrão Médio/Supeior e comércio de âmbito local.

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

Rua Paes de Araujo, 155 - Casa 3 - CEP 04531-090 - Itaim Bibi - Tel: (11) 3079.4633 - Fax: (11) 3079.4805
www.arrudasimoes.com.br



602 ✓

- 3 -

2.2.- BENFEITORIAS

2.2.1.- GERAL

Sobre o terreno encontra-se erigido 1(um) edifício destinado ao uso residencial, apresentando o prédio em questão fachada revestida em tijolo aparente; piso em pedra natural; fechamento em muros de alvenaria, sendo constituído de 3(três) subsolos destinado a garagem, pavimento térreo com guarita, hall, pavimento inferior com salão de festa, academia, churrasqueira, quadra de tênis; sauna, sala de squash, piscina adulto e infanti aquecidas e 21(vinte e um) pavimentos superiores com 2(dois) apartamentos por andar, perfazendo um total de 42(quarenta e duas) unidades residenciais.

O hall social do térreo do edifício apresenta piso em granito; paredes revestidas em pintura látex sobre massa corrida; forro de gesso e porta de vidro. O hall social do andar apresenta piso em granito; paredes revestidas em pintura látex sobre massa corrida; forro de laje.

2.2.2.- UNIDADE AUTÔNOMA

No dia 18.03.2007 estivemos no local do imóvel, situado na Rua Doutor José Carlos de Toledo Piza nº 101 apto 111 do Edifício Forest Hills, bairro Vila Andrade, não encontrando ninguém no local.

Nesta ocasião, deixamos com o porteiro do condomínio, um cartão do escritório com dados do processo para ser entregue ao requerido ou eventual ocupante do imóvel, com o intuito de realizar a vistoria e avaliação do imóvel.

Em decorrência do requerido não ter contatado nosso escritório retornamos novamente ao condomínio no dia 21.03.2011, ocasião em que não foi permitido realizar a vistoria interna do imóvel.

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

Rua Paes de Araujo, 155 - Casa 3 - CEP 04531-090 - Itaim Bibi - Tel: (11) 3079.4633 - Fax: (11) 3079.4805
www.arrudasimoes.com.br



696 ✓

- 4 -

O signatário entrou em contato com o Sr. Eloizio Nazaré, síndico do edifício.

De acordo com item 8.4 da Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos do IBAPE/SP – 2005, quando não for possível o acesso ao interior do imóvel, a avaliação pode prosseguir com base em uma situação presumida, a partir de elementos que for possível obter, conforme texto reproduzido a seguir:

8.4. Vistoria do imóvel avaliando

É imprescindível a vistoria do bem avaliando 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.

Deste modo, vistoriamos a unidade similar ao imóvel avaliando, em companhia da Sr. Eloizio Nazaré, síndico do condomínio.

A unidade similar apresenta as seguintes dependências e acabamentos construtivos:

SALA DE ESTAR/LAREIRA: Piso tabua corrida; paredes revestidas em pintura látex sobre massa corrida; forro de laje; esquadria de alumínio anodizado com vidro liso.

SALA DE JANTAR: Piso tabua corrida; paredes revestidas em pintura látex sobre massa corrida; forro de laje; esquadria de alumínio anodizado com vidro liso.

SUÍTE (2): Piso em carpete; paredes revestidas em pintura látex sobre massa corrida; forro de laje; esquadria de alumínio anodizado com vidro liso.

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

Rua Paes de Araujo, 155 - Casa 3 - CEP 04531-090 - Itaim Bibi - Tel: (11) 3079.4633 - Fax: (11) 3079.4805
www.arrudasimoes.com.br



602 ✓

- 5 -

BANHO SUÍTE (2): Piso cerâmico; paredes revestidas em azulejo até o teto; forro em gesso; vaso sanitário em louça cerâmica; lavatório com gabinete e pia de mármore; esquadria de alumínio anodizado com vidro liso.

DORMITÓRIO (2): Piso em carpete; paredes revestidas em pintura látex sobre massa corrida; forro de laje; esquadria de alumínio anodizado com vidro liso.

BANHEIRO: Piso cerâmico; paredes revestidas em azulejo até o teto; forro em gesso; vaso sanitário em louça cerâmica; lavatório com gabinete e pia de mármore; esquadria de alumínio anodizado com vidro liso.

LAVABO: Piso em mármore; paredes revestidas em pintura látex sobre massa corrida; vaso sanitário em louça cerâmica; lavatório com pia de mármore; esquadria de alumínio anodizado com vidro liso.

COZINHA: Piso cerâmico; paredes revestidas em azulejo até o teto; forro em laje; pia em granito; esquadria de alumínio anodizado com vidro liso.

ÁREA DE SERVIÇO: Piso cerâmico; paredes revestidas em azulejo até o teto; forro em gesso; tanque em louça cerâmica esquadria de alumínio anodizado com vidro liso.

DORMITÓRIO DE EMPREGADA: Piso cerâmico; paredes revestidas em pintura látex sobre massa corrida; forro de laje; esquadria de alumínio anodizado com vidro liso.

BANHEIRO DE EMPREGADA: Piso cerâmico; paredes revestidas em azulejo até o teto; forro em laje; vaso sanitário em louça cerâmica; esquadria de alumínio anodizado com vidro liso.

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

Rua Paes de Araujo, 155 - Casa 3 - CEP 04531-090 - Itaim Bibi - Tel: (11) 3079.4633 - Fax: (11) 3079.4805
www.arrudasimoes.com.br



692 ✓

- 7 -

2.3.- CADASTRAMENTO FOTOGRÁFICO

Apresentamos neste tópico, via documentação fotográfica a situação do imóvel sub-judice na época da vistoria.



FOTO 1: RUA DR. JOSÉ CARLOS DE TOLEDO PIZA DEFRONTE AO IMÓVEL.



628

- 6 -

A unidade em questão possui 3(vagas) vagas indeterminadas na garagem, área privativa de 195,55m², área comum de 198,35m², totalizando a área de 393,90m² e ocupando uma fração ideal de terreno de 2,9192%.

O apartamento classifica-se de acordo com o estudo "Valores de Edificações de Imóveis Urbanos – IBAPE/SP – versão 2002", na classe 1 – Residencial, grupo 1.3.- Apartamentos, no item 1.3.3.- Apartamentos Padrão Médio.

A vida útil da edificação corresponde a 60 anos, possuindo o imóvel a idade estimada de 21 anos, de modo que a idade em percentual da vida referencial corresponde a 0,35 ou 35%.

O estado de conservação da edificação se enquadra no item "d) entre regular e necessitando de reparos simples", segundo a graduação que consta do quadro A do item 5.9 do referido estudo.



FOTO 2: RUA DR. JOSÉ CARLOS DE TOLEDO PIZA EM SENTIDO CONTRÁRIO.



FOTO 3: DIVISA LATERAL DIREITA.

702



FOTO 4: DIVISA LATERAL ESQUERDA.



403

- 11 -



FOTO 5: FACHADA DO EDIFÍCIO EM QUESTÃO.

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

Rua Paes de Araujo, 155 - Casa 3 - CEP 04531-090 - Itaim Bibi - Tel: (11) 3079.4633 - Fax: (11) 3079.4805
www.arrudasimoes.com.br



704

- 12 -



FOTO 6: OUTRA VISTA DA FACHADA.

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

Rua Paes de Araujo, 155 - Casa 3 - CEP 04531-090 - Itaim Bibi - Tel: (11) 3079.4633 - Fax: (11) 3079.4805

www.arrudasimoes.com.br



FOTO 7: IDENTIFICAÇÃO DO CONDOMÍNIO.



206

- 14 -



FOTO 8: QUADRA DE TÊNIS.

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

Rua Paes de Araujo, 155 - Casa 3 - CEP 04531-090 - Itaim Bibi - Tel: (11) 3079.4633 - Fax: (11) 3079.4805
www.arrudasimoes.com.br



FOTO 9: SALA DE SQUASH.



FOTO 10: SAUNA.



FOTO 11: CHURRASQUEIRA.



FOTO 12: ACADEMIA.



FOTO 13: PISCINA ADULTA E INFANTIL.



FOTO 14: HALL.



FOTO 15: SALA DE ESTAR/LAREIRA.



FOTO 16: SALA DE JANTAR.



FOTO 17: SACADA.



FOTO 18: SUÍTE 1.



FOTO 19: BANHO SUÍTE 1.



FOTO 20: CLOSET SUÍTE 1.



FOTO 21: SUÍTE 2.



FOTO 22: BANHIO SUÍTE 2.

722



FOTO 23: DORMITÓRIO 3.

772



FOTO 24: DORMITÓRIO 4.

732 ✓



FOTO 25: LAVABO.



FOTO 26: BANHEIRO SOCIAL.



FOTO 27: COZINHA.

726 ✓

- 34 -



FOTO 28: QUARTO DE EMPREGADA.



FOTO 29: BANHEIRO DE EMPREGADA.



3.- AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

- 36 -

O valor de mercado do imóvel será obtido através do Método Comparativo Direto de Dados de Mercado, considerando a situação do imóvel no estado atual.

3.1.- METODOLOGIA DE CÁLCULO

Para determinação do valor unitário de venda do imóvel, foi utilizado do software Geoavaliar indicado e reconhecido pelo IBAPE/SP, tendo sido analisados os seguintes parâmetros para a homogeneização dos elementos:

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

FATOR ATUALIZAÇÃO: O signatário não utilizará a atualização dos paradigmas pelos índices inflacionários, uma vez que os valores de mercado permanecem estáveis, não acompanhando a variação inflacionária ocorrida entre a data da pesquisa e a data do laudo.

FATOR LOCALIZAÇÃO: Transposição de unitários através da Planta Genérica de Valores elaborada pela Municipalidade de São Paulo em dezembro de 2.001, apresentando para a Rua Dr. José Carlos de Toledo Piza setor 170 quadra 192 o índice fiscal 430.

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



232 ✓

FATOR PADRÃO CONSTRUTIVO: Verificação da correlação entre os padrões construtivos do avaliando e dos comparativos, em conformidade com o estudo Valores de Edificações de Imóveis Urbanos – IBAPE/SP. A edificação sub-judice, encontra-se classificada como classe Residencial, no grupo Apartamentos Padrão Médio, apresentando o fator 1,926.

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

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

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

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

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

R = Coeficiente residual correspondente ao padrão

K = Coeficiente de Ross/Heideck

O coeficiente residual será obtido através do tipo e do padrão do imóvel conforme tabela 1, a seguir reproduzida:



TABELA 1

- 38 -

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

No presente caso, imóvel residencial, tipo apartamento, padrão médio, a vida referencial corresponde a 60 anos e o valor residual equivale a 20%.

A vida útil da edificação corresponde a 60 anos, possuindo o imóvel a idade estimada de 21 anos, de modo que a idade em percentual da vida referencial corresponde a 0,35 ou 35%.



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

- 39 -

QUADRO A

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

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

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.

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

Rua Paes de Araujo, 155 - Casa 3 - CEP 04531-090 - Itaim Bibi - Tel: (11) 3079.4633 - Fax: (11) 3079.4805
www.arrudasimoes.com.br



ARRUDA SIMÕES

TABELA 2

ESTADO DE CONSERVAÇÃO

- 40 -

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

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

Rua Paes de Araujo, 155 - Casa 3 - CEP 04531-090 - Itaim Bibi - Tel: (11) 3079.4633 - Fax: (11) 3079.4805

www.arrudasimoes.com.br



232 ✓

- 41 -

Deste modo o coeficiente K, resultante da aplicação da entrada do item "d" com percentual de "35", corresponde a 0,702.

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

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

$$FOC = 0,20 + 0,702 \times (1 - 0,20)$$

$$FOC = 0,761$$

FATOR DORMITÓRIOS: Análise da variação acumulativa do valor do imóvel em função do número de dormitórios, através da relação entre a quantidade de quartos do avaliando e dos elementos comparativos e seu eventual incremento de preço.

O fator dormitórios, obtido pela relação entre o número de quartos do avaliando e dos comparativos, ponderado a um percentual de incremento de valor que apresente a melhor representatividade, variando de 1% a 5%, bem como o cálculo da diferença em reais em relação ao valor unitário original.

FATOR VAGAS: Análise da variação acumulativa do valor do imóvel em função do número de vagas, através da relação entre a quantidade de vagas do avaliando e dos elementos comparativos e seu eventual incremento de preço.

O fator vagas, obtido pela relação entre o número de vagas de garagem do avaliando e dos comparativos, ponderado a um percentual de incremento de valor que apresente a melhor representatividade, variando de 1% a 5%, bem como o cálculo da diferença em reais em relação ao valor unitário original.

ELEMENTOS COMPARATIVOS: Foram analisados 6(seis) elementos pertencentes à mesma região geo-econômica do imóvel avaliando, a seguir relacionados.



ARRUDA SIMÕES

- 42 -

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 1

NUMERO DA PESQUISA: SAO PAULO - SP - 2010

☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA: 27/9/2010

SECTOR: 170 QUADRA: 015

ÍNDICE DO LOCAL: 604,00

CHAVE GEOGRÁFICA:

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO: Rua Deputado João Suzumui Hirata

NÚMERO: 530

COMP: apto 41

BARRIO: Vila Andrade

CIDADE: SAO PAULO - SP

UF: SP

DADOS DA REGIÃO

AMELHORAMENTOS:

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

DADOS DO TERRENO

ÁREA (A) M²: 0,00 TESTADA - (d) m: 0,00 PROF. EQUIV. (Pe): 0,00
ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO: Irregular ESQUINA: Não
TOPOGRAFIA: plano
CONSISTÊNCIA: seco

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO: Apartamento

ESTADO: Original

FACE:

CARACTERÍSTICAS

PADRÃO: apartamento médio c/ elev.

CCEF. PADRÃO: 1,926

CONSERVAÇÃO: c - regular

CCEF. DEP. (M): 0,904

IDADE: 10 anos

FRAÇÃO: 0,00

TAXA: 0,00

VAGAS COB: 2 VAGAS DESCOB: 0

DIMENSÕES

A PRIVATIVA M²: 97,24

ÁREA COMUM M²: 0,00

GARAGEM M²: 0,00

TOTAL M²: 97,24

EDIFÍCIO

DORMITÓRIOS: 3 SUÍTES: 1

WC: 0

QUARTO EMPREGADAS: 0

PISCINA: 1

SALÃO DE FESTAS: 1

ELEVADORES: 0 PLAYGROUND: 1

SUPERIORES: 0

APTQ/ANDAR: 0

SUB-SOLOS: 0

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA: Transação VALOR DO IMÓVEL (R\$): 320.000,00

IMOBILIÁRIA: Manager Invest

CONTATO: Sra. Patrícia

OBSERVAÇÃO:

Certa em Feels

TELEFONE: (11) 3462-2366

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMAIS BAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc:	FT ADICIONAL01: 0,00	VALOR UNITÁRIO: 3.290,83
OBSCULESCÊNCIA Fobis:	FT ADICIONAL02: 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO: 3.007,54
PADRÃO Fop:	FT ADICIONAL03: 0,00	VARIAÇÃO: 0,9139
VAGAS	FT ADICIONAL04: 0,00	
	FT ADICIONAL05: 0,00	
	FT ADICIONAL06: 0,00	

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

Rua Paes de Araujo, 155 - Casa 3 - CEP 04531-090 - Itaim Bibi - Tel: (11) 3079.4633 - Fax: (11) 3079.4805
www.arrudasimoes.com.br



ARRUDA SIMÕES

- 43 -

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 2

NUMERO DA PESQUISA: SAO PAULO - SP - 2010

☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA: 27/9/2010

QUADRA: 015

INDICE DO LOCAL: 604,00

CHAVE GEOGRÁFICA:

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

INTERESSADO: Rua Deputado João Suzumú Hirata

NÚMERO: 530

CONTE: apto 21

BARRIO: Vila Andrade

CIDADE: SAO PAULO - SP

UF: SP

DADOS DA REGIÃO

MELHORAMENTOS:

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

DADOS DO TERRENO

ÁREA (A) M²: 0,00 TESTADA - (d) m: 0,00 PROF. EQUIV. (Pe): 0,00
ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO: Irregular ESQUINA: Não
TOPOGRAFIA: plano
CONSISTÊNCIA: 9000

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO: Apartamento

ESTADO: Original

FACE:

CARACTERÍSTICAS

PADRÃO: apartamento médio c/ elev.

COEF. PADRÃO:

1,926

CONSERVAÇÃO: b - entre novo e regular

COEF. DEP. (H):

0,922

IDADE:

10

anos

FRAÇÃO:

0,00

TAXA:

0,00

VAGAS COB:

2

VAGAS DESCOB:

0

DIMENSÕES

ÁREA PRIVATIVA M²:

97,24

ÁREA COMUM M²:

0,00

GARAGEM M²:

0,00

TOTAL M²:

97,24

EDIFÍCIO

DORMITÓRIOS:

3

SUÍTES:

1

WC:

0

QUARTO EMPREGADAS:

0

PISCINA:

1

SALA DE FESTAS:

1

ELEVADORES:

0

PLAYGROUND:

1

SUPERIORES:

0

APTO/ANDAR:

0

SUB-SOLOS:

0

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA: Transação VALOR DO IMÓVEL (R\$): 360.000,00

IMOBILIÁRIA:

Lacerda Imóveis

CONTATO:

Sra. Carla

OBSERVAÇÃO:

Vendo agosto/2010

TELEFONE: (11) 3433-6867

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMAIS BAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc:	FT ADICIONAL01:	0,00
OBSCURESCÊNCIA Fob:	FT ADICIONAL02:	0,00
PADRÃO Fop:	FT ADICIONAL03:	0,00
VAGAS	FT ADICIONAL04:	0,00
	FT ADICIONAL05:	0,00
	FT ADICIONAL06:	0,00
	VALOR UNITÁRIO:	3.599,34
	HOMOGENEIZAÇÃO:	3.242,11
	VARIAÇÃO:	0,9006

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

Rua Paes de Araujo, 155 - Casa 3 - CEP 04531-090 - Itaim Bibi - Tel: (11) 3079.4633 - Fax: (11) 3079.4805
www.arrudasimoes.com.br



ARRUDA SIMÕES

736 ✓

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

- 44 -

DADOS DA FICHA 3

NÚMERO DA PESQUISA: SAO PAULO - SP - 2011

☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA: 22/3/2011

SECTOR: 170 QUADRA: 192 ÍNDICE DO LOCAL: 430,00

CHAVE GEOGRÁFICA:

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO: Rua Dr. José Carlos de Toledo Piza

NÚMERO: 101

COMP.: 8 andar

BARRO: / / brumal

CIDADE: SAO PAULO - SP

CEP: UF: SP

DADOS DA REGIÃO

MEHORAMENTOS:

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

DADOS DO TERRENO

ÁREA (A) m²: 0,00 TESTADA - (d) m: 0,00 PROF. EQUIV. (P_{eq}): 0,00
ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO: Regular ESQUINA: Não
TOPOGRAFIA: plano
CONSISTÊNCIA: seco

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO: Apartamento ESTADO: Original FACE:
CARACTERÍSTICAS
PADRÃO: apartamento médio c/ elev. (+) CCEF, PADRÃO: 2,160 CONSERVAÇÃO: c - regular
CCEF, DEP. (M): 0,79% IDADE: 21 anos FRAÇÃO: 0,00 TAXA: 0,00 VAGAS COB.: 3 VAGAS DESCOB.: 0
DIMENSÕES
A PRIVATIVA m²: 195,55 ÁREA COMUM m²: 0,00 GARAGEM m²: 0,00 TOTAL m²: 195,55
EDÍFIO
DORMITÓRIOS: 4 SUÍTES: 2 W.C.: 1 QUARTO EMPREGADAS: 1 PISCINA: 1 SALÃO DE FESTAS: 1
ELEVADORES: 4 PLAYGROUND: 1 SUPERIORES: 0 APTO/ANDAR: 2 SUB-SOLOS: 3

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA: Certa VALOR DO IMÓVEL (R\$): 800.000,00

IMOBILIÁRIA: Coelho da Fonseca

CONTATO: Sra. Melu

TELEFONE: (11) 3745-6000

OBSERVAÇÃO:

Certa em Feas.

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMAIS BAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO/Floc:	0,00 FT ADICIONAL 01:	0,00 VALOR UNITÁRIO: 2.761,44
OBSCURESCÊNCIA/Fabi:	-94,36 FT ADICIONAL 02:	0,00 HOMOGENEIZAÇÃO: 2.667,08
PADRÃO/Fp:	0,00 FT ADICIONAL 03:	0,00 VARIAÇÃO: 0,9658
VAGAS	0,00 FT ADICIONAL 04:	0,00
	FT ADICIONAL 05:	0,00
	FT ADICIONAL 06:	0,00

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

Rua Paes de Araujo, 155 - Casa 3 - CEP 04531-090 - Itaim Bibi - Tel: (11) 3079.4633 - Fax: (11) 3079.4805
www.arrudasimoes.com.br



- 45 -

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 4

NUMERO DA PESQUISA: SAO PAULO - SP - 2011

☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA: 22/3/2011

QUADRA: 192

ÍNDICE DO LOCAL: 430,00

CHAVE GEOGRÁFICA:

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO: Rua Dr. José Carlos de Toledo Piza

NÚMERO: 101

COMP: 14 andar

BARRIO: Morumbi

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 (A) M²: 0,00 TESTADA - (d) m: 0,00 PROF. EQUÍV. (Pe): 0,00

ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO: Regular ESQUINA: Não

TOPOGRAFIA: plano

CONSISTÊNCIA: seca

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO: Apartamento

ESTADO: Original

FACE:

CARACTERÍSTICAS

PADRÃO: apartamento médio c/ elev. (+)

COEF. PADRÃO:

2,160 CONSERVAÇÃO: e - reparos simples

COEF. DEP. (M): 0,700

IDADE: 21 anos

FRACÃO:

0,00 TAXA:

0,00 VAGAS COB: 3 VAGAS DESCOB: 0

DIMENSÕES

A PRIVATIVA M²:

195,55

ÁREA COMUM M²:

0,00

CARAGEM M²:

0,00

TOTAL M²: 195,55

EDIFÍCIO

DORMITÓRIOS: 4 SUÍTES: 2

WC: 1

QUARTO EMPREGADAS: 1

PSICHA: 1

SALÃO DE FESTAS: 1

ELEVADORES: 4 PLAYGROUND: 1

SUPERIORES: 0

APTO/ANDAR: 2

SUB-SOLOS: 3

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA: Certa

VALOR DO IMÓVEL (R\$): 550.000,00

IMOBILIÁRIA:

Cezinho da Fonseca

CONTATO:

Sra. Miliu

OBSERVAÇÃO:

Certa em Reais

TELEFONE: (11) 3745-6000

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMAIS BAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Offloc:	0,00	FT ADICIONAL 01: 0,00
OBSCULESCÊNCIA Fob:	179,36	FT ADICIONAL 02: 0,00
PADRÃO Fp:	0,00	FT ADICIONAL 03: 0,00
VAGAS	0,00	FT ADICIONAL 04: 0,00
		FT ADICIONAL 05: 0,00
		FT ADICIONAL 06: 0,00
		VALOR UNITÁRIO: 2.531,32
		HOMOGENEIZAÇÃO: 2.710,66
		VARIAÇÃO: 1,0709

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

de Araujo, 155 - Casa 3 - CEP 04531-090 - Itaim Bibi - Tel: (11) 3079.4633 - Fax: (11) 3079.4805

www.arrudasimoes.com.br



739 ✓

- 46 -

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 5

NÚMERO DA PESQUISA: SAO PAULO - SP - 2011

☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA: 22/3/2011

SETOR: 170 QUADRA: 192 ÍNDICE DO LOCAL: 430,00

CHAVE GEOGRÁFICA:

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO: Rua Dr. José Carlos de Toledo Piza

NÚMERO: 101

COMP.: 7 andar BARRIO: Marumbi

CIDADE: SAO PAULO - SP

CEP: UF: SP

DADOS DA REGIÃO

MELHORAMENTOS:

☒ PAVIMENTAÇÃO ☒ REDE DE COLETA DE ESGOTO ☒ REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA

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

DADOS DO TERRENO

ÁREA (A) M: 0,00 TESTADA - (cf) mt 0,00 PROF. EQUIV. (f'e): 0,00

ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO: Regular ESQUINA: Não

TOPOGRAFIA: plano

CONSISTÊNCIA: seco

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO: Apartamento ESTADO: Original FACE:

CARACTERÍSTICAS

PADRÃO: apartamento médio c/ elev. (+) CCEP. PADRÃO: 2,160 CONSERVAÇÃO: d - entre regular e reparos simples

CCEP. DEP. (M): 0,762 IDADE: 21 anos FRAÇÃO: 0,00 TAXA: 0,00 VAGAS COB: 3 VAGAS DESCOB: 0

DIMENSÕES

A PRIVATIVA M: 195,55 ÁREA COMUM M: 0,00 GARAGEM M: 0,00 TOTAL M: 195,55

EDIFÍCIO

DORMITÓRIOS: 3 SUÍTES: 2 W.C.: 1 QUARTO EMPREGADAS: 1 PISCINA: 1 SALÃO DE FESTAS: 1

ELEVADORES: 4 PLAYGROUND: 1 SUPERIORES: 0 APTQ/ANDAR: 2 SUB-SÓLOS: 3

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA: Certa VALOR DO IMÓVEL (R\$): 580.000,00

IMOBILIÁRIA: Celso da Fonseca

TELEFONE: (11) 3745-6000

CONTATO: Srta. Melli

OBSERVAÇÃO:

Certa em Feels

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMAIS BAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO (Floc):	0,00 FT ADICIONAL 01: 0,00	VALOR UNITÁRIO: 2.669,39
OBSCULESCÊNCIA (Fabi):	0,00 FT ADICIONAL 02: 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO: 2.669,39
PADRÃO (Fp):	0,00 FT ADICIONAL 03: 0,00	VARIAÇÃO: 1.0000
VAGAS	0,00 FT ADICIONAL 04: 0,00	
	0,00 FT ADICIONAL 05: 0,00	
	0,00 FT ADICIONAL 06: 0,00	



ARRUDA SIMÕES

- 47 -

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 6

LOCALIZAÇÃO: SÃO PAULO - SP - 2011

☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA: 22/3/2011

QUADRA: 192

ÍNDICE DO LOCAL: 430,00

CHAVE GEOGRÁFICA:

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO: Rua Dr. José Carlos de Toledo Piza

NÚMERO: 101

CEP: 05000-000

BARRIO: Morumbi

CIDADE: SÃO PAULO - SP

UF: SP

DADOS DA REGIÃO

AMPLAÇÕES:

☒ PAVIMENTAÇÃO ☒ REDE DE COLETA DE ESGOTO ☒ REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA

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

DADOS DO TERRENO

ÁREA (A) m²: 0,00 TESTADA - (cd) m: 0,00 PRCF. ECLIV. (Pe): 0,00

ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO: Regular ESQUINA: Não

TOPOGRAFIA: plano

CONSISTÊNCIA: seco

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO: Apartamento ESTADO: Original FACE:

CARACTERÍSTICAS

PADRÃO: apartamento médio c/ elev. (+) COEF. PADRÃO: 2,160 CONSERVAÇÃO: d- entre regular e reparos simples

COEF. DEP. (q): 0,762 IDADE: 21 anos FRAÇÃO: 0,00 TAXA: 0,00 VAGAS COB: 3 VAGAS DESCOB: 0

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA m²: 195,55 ÁREA COMUM m²: 0,00 GARAGEM m²: 0,00 TOTAL m²: 195,55

EDIFÍCIO

DORMITÓRIOS: 3 SUÍTES: 2 WC: 1 QUARTO EMPREGADAS: 1 PISCINA: 1 SALÃO DE FESTAS: 1

ELEVADORES: 4 PLAYGROUND: 1 SUPERIORES: 0 APTQ/ANDAR: 2 SUB-SOLO: 3

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA: Certa VALOR DO IMÓVEL (R\$): 580.000,00

MOBILIÁRIA: Celso da Fonseca

TELEFONE: (11) 3745-6000

CONTATO: Sra. Mili

OBSERVAÇÃO:

Certa em Fests.

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc:	0,00 FT ADICIONAL 01: 0,00	VALOR UNITÁRIO: 2.669,39
CRESCIMENTO Fob:	0,00 FT ADICIONAL 02: 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO: 2.669,39
PADRÃO Fop:	0,00 FT ADICIONAL 03: 0,00	VARIAÇÃO: 1.000,00
VAGAS	0,00 FT ADICIONAL 04: 0,00	
	0,00 FT ADICIONAL 05: 0,00	
	0,00 FT ADICIONAL 06: 0,00	



Handwritten signature or initials.

2.2 - DETERMINAÇÃO DO VALOR UNITÁRIO

- 48 -

2.2.1 - 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 DESCRITIVA

DESCRIÇÃO: Cond. edif. Forest Hills x João Vajean Silva Junior

DATA: 22/3/2011

FAVOR OFERTA/TRANSAÇÃO: 0,90

PARCELA DE BENEFICÓRIA: 0,80

OBSERVAÇÃO:

FACTOR	ÍNDICE
☒ Localização	430,00
☒ Obsolescência	Idade: 21 Estado de Conservação: D - ENTRE REGULAR E REPAROS SIMPLES apartamento médio c/ elev. (+)
☒ Padrão	
☐ Vagas	Vagas: 3 Acrescimo: 0,05

Analisando o modelo, verificamos que a utilização dos fatores Localização, Obsolescência e Padrão apresentaram o menor coeficiente de variação, correspondente a 8,57%, inferior inclusive ao coeficiente relativo ao valor unitário original de 14,53%.

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.



Handwritten signature or initials.

- 49 -

B.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 1,50, conforme item B.2.2 da NBR 14.653-2.

MATRIZ DE UNITÁRIOS

Núm	Endereço	Valor Unitário	Homogeneização	Variação
☒	1 Rua Deputado João Susumu Hirata, 530	3.290,83	3.007,54	0,9139
☒	2 Rua Deputado João Susumu Hirata, 530	3.599,34	3.242,11	0,9008
☒	3 Rua Dr. José Carlos de Toledo Piza, 101	2.761,44	2.667,08	0,9658
☒	4 Rua Dr. José Carlos de Toledo Piza, 101	2.531,32	2.710,68	1,0709
☒	5 Rua Dr. José Carlos de Toledo Piza, 101	2.669,39	2.669,39	1,0000
☒	6 Rua Dr. José Carlos de Toledo Piza, 101	2.669,39	2.669,39	1,0000

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

7/2

- 50 -

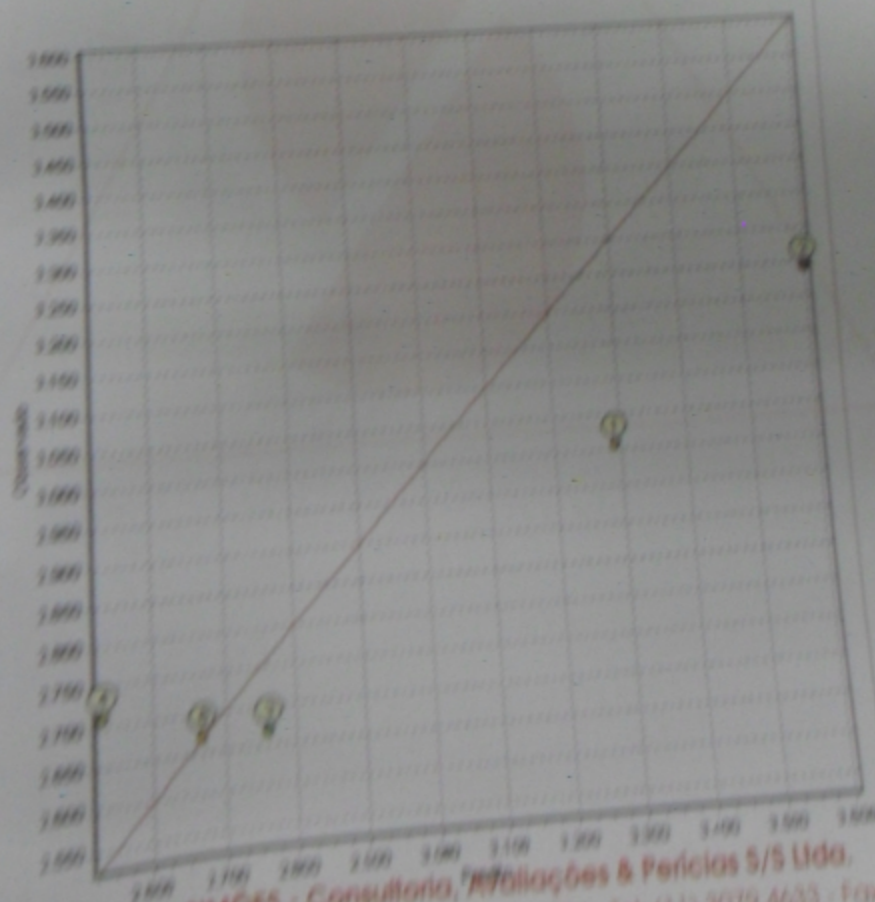
2.3- GRÁFICO DE DISPERSÃO

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

GRÁFICO DE DISPERSÃO

ITEM	X	Y
1	3.205,00	3.007,54
2	3.000,34	3.292,11
3	2.758,94	2.667,00
4	2.538,30	2.710,00
5	2.600,30	2.600,30
6	2.600,30	2.600,30

GRÁFICO DE DISPERSÃO



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

Av. 155 - Casa 3 - CEP 04531-070 - Itaim Bibi - Tel: (11) 3079.4633 - Fax: (11) 3079.4826
www.arrudasimoes.com.br



ARRUDA SIMÕES

243 ✓

- 51 -

2.4.- VALOR UNITÁRIO FINAL

Conforme resultados a seguir reproduzido, apuramos o valor unitário médio saneado de R\$ 2.827,70, atingindo o grau de precisão III.

APRESENTAÇÃO DOS RESULTADOS

VALORES UNITÁRIOS

Média Unitários: 2.920,29
Desvio Padrão: 424,46
- 30%: 2.044,20
+ 30%: 3.796,37
Coeficiente de Variação: 14,5300

VALORES UNITÁRIOS HOMOGENEIZADOS

Média Unitários: 2.827,70
Desvio Padrão: 242,36
- 30%: 1.979,39
+ 30%: 3.676,01
Coeficiente de Variação: 8,5700

DADOS DO IMÓVEL AVALIANDO

Tipo: Edificação Vertical
Modalidade: Venda
Data: 22/3/2011
Local: Rua Dr. José Carlos de Toledo Plaza 101 apto. 111
Cliente: Condi Edif. Forest Hills x João Valjean
Área m²: 195,55
MÉDIA SANEADA (R\$): 2.827,70

INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%)

INTERVALO MÍNIMO: 2.681,66
INTERVALO MÁXIMO: 2.973,74

552.956,74

GRAU DE PRECISÃO

III



Handwritten signature or initials.

- 52 -

3.- CÁLCULO DO VALOR DO IMÓVEL

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

$$Vi = Abi \times Vu, \text{ onde:}$$

Vi = Valor do imóvel

Abi = Área útil construída: $195,55m^2$

Vu = Valor unitário: R\$ 2.827,70/ m^2

Substituindo e calculando, vem:

$$Vi = 195,55m^2 \times R\$ 2.827,70/m^2$$

$$Vi = R\$ 552.956,73 \text{ equivalendo a } R\$ 550.000,00 \text{ redondos.}$$

(QUINHENTOS E CINQUENTA MIL REAIS)

O valor é válido para março de 2.011.



249 ✓

- 53 -

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\$ 550.000,00

C_p = Cota penhorada do imóvel: 100%

Substituindo e calculando, vem:

$$V_{cp} = R\$ 550.000,00 \times 1,00$$

$$V_{cp} = R\$ 550.000,00$$

(QUINHENTOS E CINQUENTA MIL REAIS)

O valor é válido para março de 2.011.



Handwritten signature or initials in blue ink.

- 54 -

ENCERRAMENTO

O presente laudo está impresso em 54(cinquenta e quatro) 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. Exa. para quaisquer esclarecimentos necessários.

São Paulo, 31 de março de 2.011.

Handwritten signature of Fernando Flávio de Arruda Simões in blue ink.

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



EXMO. SR. DR. JUIZ DE DIREITO DA 5ª VARA CÍVEL
DE SANTO AMARO

PROCESSO: 98/169.412-9

FERNANDO FLÁVIO DE ARRUDA SIMÕES,
engenheiro, perito judicial, nomeado nos autos da ação de
CUMPRIMENTO DE TITULO EXECUTIVO JUDICIAL ajuizada
por **COND. EDIFÍCIO FOREST HILLS** contra **JOÃO VALJEAN
SILVA JUNIOR**, face ao R. Despacho de fls. 762, vem mui
respeitosamente apresentar a seguinte

MANIFESTAÇÃO

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

Rua Paes de Araujo, 155 - Casa 3 - CEP 04531-090 - Itaim Bibi - Tel: (11) 3079.4633 - Fax: (11) 3079.4805
www.arrudasimoes.com.br



CRÍTICAS E ANÁLISES

II - CRÍTICAS DO PATRONO DO AUTOR (fls. 761)

O ilustre patrono do autor diverge do pedido dos honorários periciais nos seguintes aspectos.

CRÍTICA: A importância depositado em juízo de R\$ 2.000,00 (dois mil reais) é suficiente para remunerar o trabalho desempenhado.

ANÁLISE: A impugnação efetuada é genérica, tendo o signatário calculado às fls. 686 o valor dos honorários com base na tabela IBAPE, que são condizentes com a perícia realizada tendo inclusive concedido um desconto espontâneo de 27,7% do valor.

Os honorários do perito judicial devem ser comparados com os honorários de profissionais liberais de outras áreas, conforme exemplificamos a seguir:

- Honorários cobrados por corretores de imóveis para venda de qualquer tipo de imóveis, percentual em torno de 6%, do valor do imóvel;
- Honorários advocatícios calculados entre 10% e 20% sobre o valor da dívida, acrescido da sucumbência que no presente caso corresponderia entre R\$ 8.200,00 à R\$ 16.400,00
- Honorários médicos de R\$ 300,00 (trezentos reais) por consulta no mínimo, para um período de 30 minutos.

O signatário, perito de confiança desse juízo, além de ter cursado 5(cinco) anos de Engenharia Civil, cursou Pós Graduação em Perícias de Engenharia e Avaliações, participando de diversos congressos e cursos de atualização profissional, acumula uma experiência de mais de 25(vinte e cinco) anos de atuação na área.

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

Rua Paes de Araujo, 155 - Casa 3 - CEP 04531-090 - Itaim Bibi - Tel: (11) 3079.4633 - Fax: (11) 3079.4805
www.arrudasimoes.com.br



730

Somente a título ilustrativo, de acordo com a tabela de salários divulgada no jornal Estado de São Paulo, o salário de um Gerente de Engenharia, **profissional com experiência equivalente ao do signatário** corresponde à R\$ 14.062,00 que acrescido dos encargos sociais (126%) monta à R\$ 31.780,12.

- 3 -

O custo hora deste salário, corresponde à $R\$ 31.780,12 / (20d \times 8h) = R\$ 198,62$, valor equivalente ao cobrado no presente feito pela tabela do IBAPE que corresponde à R\$ 210,00/h.

Os honorários do signatário, não podem ser comparados com o de um funcionário assalariado, em razão de ser um profissional liberal possuindo um escritório com funcionários e diversas despesas.

Do valor bruto dos honorários, além dos extorsivos impostos, temos que descontar as despesas de funcionamento do escritório, tais como, salários dos funcionários com encargos sociais, além das demais despesas com telefonia, água, luz, computador, impressoras, aluguel, etc, etc, etc.

Para uma melhor visualização e entendimento de V. Excia., apresentamos a seguir uma tabela considerando a receita bruta mensal de R\$ 40.000,00, que resulta em uma receita líquida para o signatário de R\$ 9.900,00, após descontos das despesas e impostos:



- 4 -

DEMONSTRATIVO DE HONORÁRIOS				
VALOR DA RECEITA BRUTA				VALOR FINAL (R\$)
Honorários Brutos				40.000,00
IMPOSTOS DIRETOS				
IMPOSTO DE RENDA NA FONTE	ALÍCOTA (%)	DEDUÇÃO (R\$)	VALOR DOS IMPOSTOS (R\$)	
	27,50	692,78		
Impostos Diretos	R\$ 11.000,00	692,78		
Total de Impostos Diretos			10.307,22	
DESPESAS OPERACIONAIS				10.307,22
INSUMOS	VALOR/MÊS (R\$)	VALOR/MÊS (R\$)	VALOR DO INSUMO (R\$)	
Secretaria	2.000,00			
Aux. Escritório	1.500,00			
Office-boy	800,00			
Faxineira	500,00			
Sub-total Salários	4.800,00			
Encargos Sociais(126%)		6.048,00		
Total de Salários			10.848,00	
Água	80,00			
Aluguel/ IPTU	2.000,00			
Combustíveis	600,00			
Esc. Contabilidade	900,00			
Internet	150,00			
Luz	120,00			
Manut. Computadores	500,00			
Seguros	300,00			
Telefonia Fixa	700,00			
Telefonia Móvel	650,00			
Ticket Alimentação	1.000,00			
Toner/Papéis	1.300,00			
Vale Transporte	600,00			
Despesas de Manutenção do Escritório			8.900,00	
Total Despesas Operacionais				19.748,00
RECEITA LIQUIDA DO SIGNATÁRIO				9.944,78

1.2.- CRÍTICAS DO PATRONO DO REQUERIDO AUTOR

O ilustre patrono do requerido não se manifestou quanto ao pedido dos honorários periciais.



FF

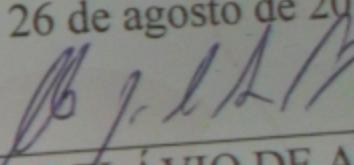
- 5 -

2.- ENCERRAMENTO

Pelo exposto, reiteramos o pedido de arbitramento dos honorários nos termos realizados às fls. 685/691 dos autos, no montante de R\$ 4.200,00, válido para março de 2011, deixando, contudo, sua fixação ao E. Critério de V. Exa.

Termos em que,
P. Deferimento.

São Paulo, 26 de agosto de 2011.


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