

615
8



ARRUDA SIMÕES

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

PROCESSO: 0124572-18.2006.8.26.002/01

J. Os. =
SP, 19/10/21.



[Handwritten signature]
Carlos Eduardo S. Pontes de Miranda
Juiz de Direito Auxiliar

FERNANDO FLÁVIO DE ARRUDA SIMÕES, engenheiro, perito judicial, nomeado nos autos da ação de CUMPRIMENTO DE SENTENÇA ajuizada pelo BANCO SAFRA S/A contra MAC SERVIÇOS DE PETRÓLEO LTDA E OUTROS, 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

Este documento é uma cópia original não assinada digitalmente por WASELA ALEIXA @ SETHIANA VENCIBU maldadeleletrada em 06/08/2022 às 20:19:05 em 01.08.2022 às 20:19:05. Para obter o original, consulte o processo 0124572-18.2006.8.26.002/01 no sistema de arquivos do Poder Judiciário de São Paulo. Para obter o original, consulte o processo 0124572-18.2006.8.26.002/01 no sistema de arquivos do Poder Judiciário de São Paulo.



616

1.- PRELIMINARES

- 2 -

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

1 - Rua Marechal Deodoro nº 589, bairro de Santo Amaro, São Paulo/SP, possuindo área construída de 250,00m² e área de terreno de 400,00m², estando registrado perante o 11º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo, sob matrícula nº 105.837, estando cadastrado perante a Municipalidade de São Paulo sob nº 088.087.000-2;

2 - Rua Jaguaribe nº 409, bairro Santa Cecília, São Paulo/SP, possuindo área construída de 275,00m² e área de terreno de 432,50m², estando registrado perante o 2º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo, sob matrícula nº 64.684, estando cadastrado perante a Municipalidade de São Paulo sob nº 007.033.0775-4;

A avaliação do imóvel será executada de acordo com norma técnica da ABNT - NBR 14.653-2 - Avaliação de Bens - Parte 2: Imóveis Urbanos.

Este documento é uma cópia original e não deve ser usado para fins legais. Para mais informações, consulte o site: www.arrudasimoes.com.br. Este documento é propriedade intelectual de Arruda Simões e não pode ser reproduzido sem a autorização expressa da empresa. Para mais informações, consulte o site: www.arrudasimoes.com.br. Este documento é propriedade intelectual de Arruda Simões e não pode ser reproduzido sem a autorização expressa da empresa.

67
8



2.- IMÓVEL SITUADO NA RUA MARECHAL DEODORO Nº 589 – SANTO AMARO

- 3 -

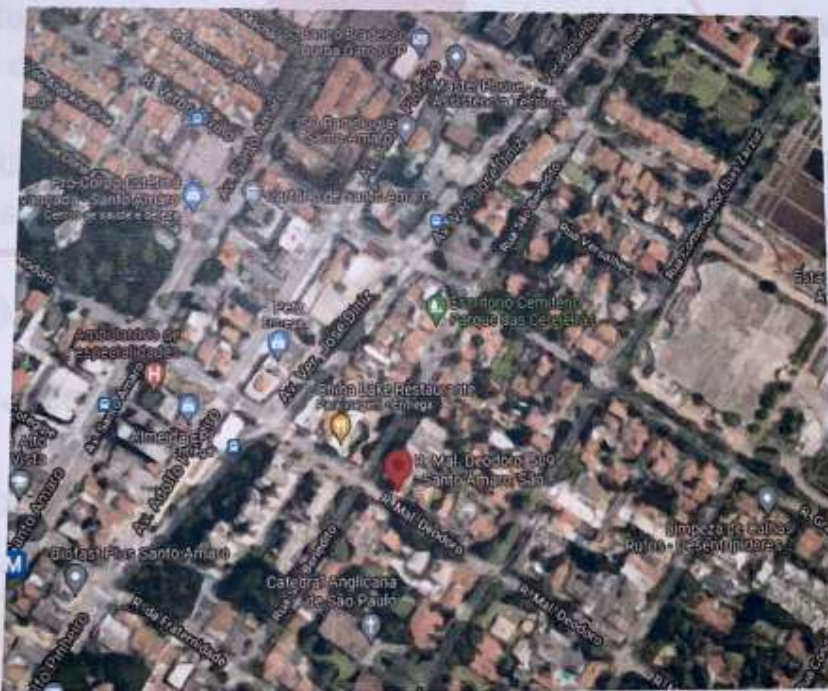
2.1.- VISTORIA

2.1.1.- LOCAL

O imóvel em questão está localizado na Rua Marechal Deodoro nº 589, bairro de Santo Amaro, São Paulo/SP, possuindo área construída de 250,00m² e área de terreno de 400,00m², estando registrado perante o 11º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo, sob matrícula nº 105.837, estando cadastrado perante a Municipalidade de São Paulo sob nº 088.087.000-2;

A Rua Marechal Deodoro é provida de todos os melhoramentos públicos essenciais, estando localizada nas proximidades da Avenida Vereador José Diniz.

A ocupação local é constituída predominantemente por edificações residenciais/comerciais e edifícios de apartamentos de padrão médio/superior e comércio diversificado.



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

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

Site: www.arrudasimoes.com.br

e-mail: arrudasimoes@arrudasimoes.com.br

Este documento é uma cópia original e não deve ser utilizado para fins de avaliação. Para mais informações, consulte o site www.arrudasimoes.com.br ou entre em contato com o departamento de atendimento ao cliente pelo telefone (11) 3079-4633.



ARRUDA SIMÕES

2.1.2.- TERRENO

- 4 -

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

FRENTE: 10,00m para a Rua Marechal Deodoro

LADO ESQUERDO: 40,00m

LADO DIREITO: 40,00m

FUNDOS: 10,00m

ÁREA: 400,00m²

2.1.3.- BENFEITORIAS

Sobre o terreno em questão encontram-se erigidas 2(duas) edificações com 1(um) pavimento, destinadas ao uso residencial, apresentando fachada revestida em pintura látex sobre massa corrida; piso cerâmico; cobertura em laje/telhas fibrocimento/translúcidas; fechamento lateral em muros de alvenaria e frontal em portão de ferro.

As edificações apresentam as seguintes características e acabamentos construtivos:

EDIFICAÇÃO PRINCIPAL

GARAGEM: Piso cerâmico; paredes revestidas em pintura látex sobre massa corrida; cobertura em telhas de fibrocimento/translúcidas; fechamento em portão de ferro.

SALA DE ALMOÇO E TV: Piso cerâmico; paredes revestidas em pintura látex sobre massa corrida; forro de laje; esquadria de ferro com vidro liso.

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

- 5 -

SALA DE ESTAR: Piso cerâmico; paredes revestidas em pintura látex sobre massa corrida; forro de madeira; esquadria de madeira com vidro liso.

CORREDOR DE CIRCULAÇÃO: Piso cerâmico; paredes revestidas em pintura látex sobre massa corrida; forro de laje.

SUÍTE 1: Piso cerâmico; paredes revestidas em pintura látex sobre massa corrida; forro de laje.

BANHO SUÍTE 1: Piso cerâmico; paredes revestidas em azulejo até o teto; forro de laje com molduras de gesso; vaso sanitário em louça cerâmica; esquadria de ferro com vidro envelado.

LAVABO: Piso cerâmico; paredes revestidas em pintura látex; cobertura em telhas translúcidas; vaso sanitário em louça cerâmica; esquadria de ferro com vidro envelado.

SUÍTE 2: Piso cerâmico; paredes revestidas em pintura látex sobre massa corrida; forro de laje; esquadria de alumínio.

BANHO SUÍTE 2: Piso cerâmico; paredes revestidas em azulejo até o teto; forro de laje com molduras de gesso; vaso sanitário em louça cerâmica; esquadria de ferro com vidro envelado.

SUÍTE 3: Piso cerâmico; paredes revestidas em pintura látex sobre massa corrida; forro de madeira; esquadria de alumínio.

BANHO SUÍTE 3: Piso cerâmico; paredes revestidas em azulejo até o teto; forro de gesso; vaso sanitário em louça cerâmica; esquadria de ferro com vidro envelado.

COZINHA: Piso cerâmico; paredes revestidas em azulejo até o teto; pia de granito; esquadria de ferro com vidro envelado.

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



- 6 -

EDÍCULA

ÁREA DE SERVIÇO: Piso cerâmico; paredes revestidas em pintura látex; cobertura em telhas de fibrocimento.

SALA: Piso cerâmico; paredes revestidas em pintura látex; forro de laje; esquadria de madeira com vidro liso.

DORMITÓRIO: Piso cerâmico; paredes revestidas em pintura látex; forro de laje; esquadria de madeira com vidro liso.

BANHEIRO: Piso cerâmico; paredes revestidas em azulejo até o teto; forro de laje; esquadria de ferro com vidro martelado.

COZINHA: Piso cerâmico; paredes revestidas em meia barra de azulejo; forro de laje; esquadria de ferro com vidro martelado.

A edificação apresenta área construída aproximada de 250,00m².

A construção classifica-se de acordo com o estudo “Valores de Edificações de Imóveis Urbanos – IBAPE – Versão 2019”, na classe 1.- Residencial, no grupo 1.2 Casas, item 1.2.5 Padrão Médio.

A vida útil da edificação corresponde a 70 anos, possuindo o imóvel a idade estimada de 40 anos, de modo que a idade em percentual da vida referencial corresponde a 0,57 ou 57%.

O estado de conservação da edificação se enquadra no item “f) necessitando de reparos de simples a importantes”, segundo a graduação que consta do quadro A do item 5.9 do referido estudo.

Este documento é uma cópia original e não deve ser usado para fins legais. Para obter o original, consulte o site <http://www.arruda.com.br>.
Para obter o original, consulte o site <http://www.arruda.com.br>.

621



2.1.4.- CADASTRAMENTO FOTOGRÁFICO

- 7 -

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



FOTO 1: RUA MARECHAL DEODORO DEFRENTE AO 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

Este documento é uma cópia original e não deve ser usado para fins de litígio. Para mais informações, consulte o site www.arrudasimoes.com.br. Para obter o original, consulte o site www.arrudasimoes.com.br. Este documento é uma cópia original e não deve ser usado para fins de litígio. Para mais informações, consulte o site www.arrudasimoes.com.br. Para obter o original, consulte o site www.arrudasimoes.com.br.

610
8



FOTO 2: RUA MARECHAL DEODORO EM SENTIDO CONTRÁRIO.

FOTO 3: DIVISA LATERAL DIREITA.

Este documento é uma cópia original e não deve ser usado para fins de litigância. Para mais informações, consulte o site www.arrudasimoes.com.br.
 Para contato, envie e-mail para arrudasimoes@arrudasimoes.com.br ou telefone (11) 3079 4633.

623
8



FOTO 4: DIVISA LATERAL ESQUERDA.
 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

Este documento é uma cópia original e não deve ser usado para fins de litigância. Para obter o original, consulte o site www.arrudasimoes.com.br.
 Para obter o original, consulte o site www.arrudasimoes.com.br.
 Este documento é uma cópia original e não deve ser usado para fins de litigância. Para obter o original, consulte o site www.arrudasimoes.com.br.
 Para obter o original, consulte o site www.arrudasimoes.com.br.

627
8



FOTO 4: DIVISA LATERAL ESQUERDA.

FOTO 5: IDENTIFICAÇÃO DA NUMERAÇÃO 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

Este documento é uma cópia original e não deve ser usado para fins de avaliação. Para mais informações, consulte o site www.arrudasimoes.com.br.
Para obter o original, consulte o site www.arrudasimoes.com.br.

625
8



FOTO 6: VISTOR DO IMÓVEL.

FOTO 5: IDENTIFICAÇÃO DA NUMERAÇÃO 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

Este documento é uma cópia original e não deve ser usado para fins de avaliação. Para mais informações, consulte o site www.arrudasimoes.com.br. Este documento é propriedade exclusiva da ARRUDA SIMÕES e não pode ser reproduzido sem a autorização expressa da empresa. Para mais informações, consulte o site www.arrudasimoes.com.br. Este documento é propriedade exclusiva da ARRUDA SIMÕES e não pode ser reproduzido sem a autorização expressa da empresa. Para mais informações, consulte o site www.arrudasimoes.com.br.

626
f



FOTO 6: VISTA GERAL 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

Este documento é uma cópia não controlada de um documento original. Para garantir a validade jurídica, recomenda-se a consulta ao documento original. Para obter mais informações, consulte o site www.arrudasimoes.com.br ou o e-mail arrudasimoes@arrudasimoes.com.br. Este documento é propriedade intelectual de ARRUDA SIMÕES CONSULTORIA, AVALIAÇÕES E PERÍCIAS S/S LTDA. É proibida a reprodução total ou parcial sem a autorização expressa da ARRUDA SIMÕES CONSULTORIA, AVALIAÇÕES E PERÍCIAS S/S LTDA.

628
8



FOTO 8: GARAGEM. MOÇO.

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

Este documento é uma cópia original e não deve ser reproduzido sem a autorização expressa da ARRUDA SIMÕES. Para obter mais informações, consulte o site www.arrudasimoes.com.br ou o e-mail arrudasimoes@arrudasimoes.com.br.
Para obter mais informações, consulte o site www.arrudasimoes.com.br ou o e-mail arrudasimoes@arrudasimoes.com.br.

629
8



FOTO 9: SALA DE ALMOÇO.

FOTO 10: SALA DE TV.

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

Este documento é uma cópia original e não deve ser reproduzido sem a autorização expressa da ARRUDA SIMÕES. Para mais informações, consulte o site www.arrudasimoes.com.br ou ligue para o telefone (11) 3079 4633. Este documento é propriedade intelectual de ARRUDA SIMÕES e não pode ser reproduzido sem a autorização expressa da ARRUDA SIMÕES. Para mais informações, consulte o site www.arrudasimoes.com.br ou ligue para o telefone (11) 3079 4633.



FOTO 10: SALA DE TV.

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

Este documento é uma cópia original e não deve ser reproduzido sem a autorização expressa da ARRUDA SIMÕES. Para mais informações, consulte o site www.arrudasimoes.com.br ou o e-mail arrudasimoes@arrudasimoes.com.br.
Para obter o documento original, consulte o site www.arrudasimoes.com.br ou o e-mail arrudasimoes@arrudasimoes.com.br.
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 11: SALA DE ESTAR. CIRCULAÇÃO.

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

Este documento é uma cópia original e não deve ser reproduzido sem a autorização expressa da ARRUDA SIMÕES. Para obter o original, contate o setor administrativo pelo telefone (11) 3079-4633 ou pelo e-mail arrudasimoes@arrudasimoes.com.br.
Para obter o original, contate o setor administrativo pelo telefone (11) 3079-4633 ou pelo e-mail arrudasimoes@arrudasimoes.com.br.

632
8



FOTO 12: CORREDOR DE CIRCULAÇÃO.

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

Este documento é uma cópia original e não deve ser reproduzido sem a autorização expressa da ARRUDA SIMÕES. Para obter o original, favor entrar em contato com a ARRUDA SIMÕES pelo telefone (11) 3079 4633 ou pelo e-mail arrudasimoes@arrudasimoes.com.br.
Para obter o original, favor entrar em contato com a ARRUDA SIMÕES pelo telefone (11) 3079 4633 ou pelo e-mail arrudasimoes@arrudasimoes.com.br.

633



FOTO 14: BANHO SUÍTE 1.

FOTO 13: SUÍTE 1.

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

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

Site: www.arrudasimoes.com.br

e-mail: arrudasimoes@arrudasimoes.com.br

Este documento é uma cópia original não assinada por WASEL ALEMA @ SCHIFFMANN Engenharia e Perícia Ambiental Ltda. Este documento não pode ser usado para fins de litígio ou qualquer outro fim. Para obter o original, consulte o site <http://www.arrudasimoes.com.br> ou o e-mail arrudasimoes@arrudasimoes.com.br.

634
6



FOTO 14: BANHO SUÍTE 1.

FOTO 15: LAVABO

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

Este documento é uma cópia original e não deve ser usado para fins de avaliação. Para mais informações, consulte o site www.arrudasimoes.com.br. Este documento é propriedade intelectual de ARRUDA SIMÕES e não pode ser reproduzido sem a autorização expressa da empresa. Para contato, consulte o site www.arrudasimoes.com.br ou o e-mail arrudasimoes@arrudasimoes.com.br.

635
8



- 21 -



FOTO 15: LAVABO.

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

Este documento é uma cópia não controlada de um documento original. Para obter o documento original, consulte o arquivo de origem. Este documento é propriedade intelectual de ARRUDA SIMÕES CONSULTORIA, AVALIAÇÕES E PERÍCIAS S/S LTDA. Qualquer uso não autorizado é proibido. Para mais informações, consulte o site www.arrudasimoes.com.br ou o e-mail arrudasimoes@arrudasimoes.com.br.

636
8



FOTO 16: SUÍTE 2. SUÍTE 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

Este documento é uma cópia original e não deve ser reproduzido sem a autorização expressa da ARRUDA SIMÕES. Para obter mais informações, consulte o site www.arrudasimoes.com.br ou o e-mail arrudasimoes@arrudasimoes.com.br.
Para obter o documento original, consulte o site www.arrudasimoes.com.br ou o e-mail arrudasimoes@arrudasimoes.com.br.
Este documento é uma cópia original e não deve ser reproduzido sem a autorização expressa da ARRUDA SIMÕES. Para obter mais informações, consulte o site www.arrudasimoes.com.br ou o e-mail arrudasimoes@arrudasimoes.com.br.
Para obter o documento original, consulte o site www.arrudasimoes.com.br ou o e-mail arrudasimoes@arrudasimoes.com.br.

637
8



FOTO 17: BANHO SUÍTE 2.

FOTO 18: SUÍTE 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

Este documento é uma cópia original não assinada por WASEA ALEMA @ SCHIFFMAN & ASSOCIADOS LTDA. Este documento não pode ser usado para fins de litígio ou qualquer outro fim. Para obter o original, consulte o site www.arrudasimoes.com.br ou o e-mail arrudasimoes@arrudasimoes.com.br.

638
8



FOTO 18: SUÍTE 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

Este documento é uma cópia original e não deve ser reproduzido sem a autorização expressa da ARRUDA SIMÕES. Para mais informações, consulte o site www.arrudasimoes.com.br ou o e-mail arrudasimoes@arrudasimoes.com.br.
Para obter o original, consulte o site www.arrudasimoes.com.br ou o e-mail arrudasimoes@arrudasimoes.com.br.

639
8



FOTO 19: BANHO SUÍTE 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

Este documento é uma cópia original e não deve ser usado para fins de avaliação ou periciação. Para mais informações, consulte o site www.arrudasimoes.com.br.
 Para contato, envie e-mail para arrudasimoes@arrudasimoes.com.br ou telefone (11) 3079 4633.

640
8



EDÍCULA



FOTO 21: V

FOTO 20: BANHO SUÍTE 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

Este documento é propriedade original e não pode ser reproduzido sem a autorização expressa da ARRUDA SIMÕES Consultoria, Avaliações & Perícias S/S Ltda. Para obter mais informações, por favor, contate-nos pelo telefone (11) 3079 4633 ou pelo e-mail arrudasimoes@arrudasimoes.com.br.

641
8



EDÍCULA

- 27 -



FOTO 21: VISTA DA EDÍCULA.

FOTO 22: ÁREA DE SERVIÇO.

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

Este documento é propriedade de Arruda Simões Consultoria, Avaliações & Perícias S/S Ltda. É proibida a reprodução total ou parcial sem a autorização expressa da Arruda Simões Consultoria, Avaliações & Perícias S/S Ltda. Para mais informações, consulte o site www.arrudasimoes.com.br ou o e-mail arrudasimoes@arrudasimoes.com.br.

642
8



FOTO 22: ÁREA DE SERVIÇO.

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

Este documento é propriedade exclusiva da ARRUDA SIMÕES CONSULTORIA, AVALIAÇÕES E PERÍCIAS S/S LTDA. Qualquer reprodução ou utilização não autorizada é proibida. Para mais informações, consulte o site www.arrudasimoes.com.br ou entre em contato pelo telefone (11) 3079-4633.

643
8



- 29 -



FOTO 23: SALA.

FOTO 24: DORMITÓRIO.

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

Este documento é uma cópia original e não deve ser reproduzido sem a autorização expressa da ARRUDA SIMÕES. Para mais informações, consulte o site www.arrudasimoes.com.br ou o e-mail arrudasimoes@arrudasimoes.com.br.
Para contato por telefone, ligue para o número 0800 70 70 70.

644
8



FOTO 24: DORMITÓRIO.

FOTO 25: BANHEIRO.

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

Este documento é uma cópia original e não deve ser reproduzido sem a autorização expressa da ARRUDA SIMÕES. Para mais informações, consulte o site www.arrudasimoes.com.br ou o e-mail arrudasimoes@arrudasimoes.com.br.
Para contato por telefone, ligue para o número 011 3079 4633. Este documento é uma cópia original e não deve ser reproduzido sem a autorização expressa da ARRUDA SIMÕES. Para mais informações, consulte o site www.arrudasimoes.com.br ou o e-mail arrudasimoes@arrudasimoes.com.br.
Para contato por telefone, ligue para o número 011 3079 4633.

645
8



FOTO 25: BANHEIRO.

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

Este documento é propriedade original e não pode ser reproduzido sem a autorização expressa da ARRUDA SIMÕES. Para obter mais informações, por favor, contate-nos pelo telefone (11) 3079 4633 ou pelo e-mail arrudasimoes@arrudasimoes.com.br.
Para obter mais informações, por favor, contate-nos pelo telefone (11) 3079 4633 ou pelo e-mail arrudasimoes@arrudasimoes.com.br.

646
8



FOTO 26: COZINHA.

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

Este documento é uma cópia original. Para garantir a autenticidade e a integridade do documento, consulte o site www.arrudasimoes.com.br. Para obter o original, consulte o site www.arrudasimoes.com.br. Este documento é uma cópia original. Para garantir a autenticidade e a integridade do documento, consulte o site www.arrudasimoes.com.br. Para obter o original, consulte o site www.arrudasimoes.com.br.



2.2.- AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

- 33 -

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

2.2.1.- 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 conjuntos comerciais 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 janeiro de 2.014, apresentando para a Rua Marechal Deodoro setor 088 quadra 087 o índice fiscal 1.489,00.

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

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

647

Este documento é uma cópia original. Para garantir a autenticidade e a integridade do documento, consulte o site www.arrudasimoes.com.br ou o e-mail arrudasimoes@arrudasimoes.com.br. Para obter mais informações, consulte o site www.arrudasimoes.com.br ou o e-mail arrudasimoes@arrudasimoes.com.br.



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 Casa Padrão Superior, apresentando o fator 2,154.

- 34 -

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

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

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

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

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

R = Coeficiente residual correspondente ao padrão

K = Coeficiente de Ross/Heideck

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

ARRUDA SIMÕES - Consultoria, Avaliações & Perícias 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

Este documento é uma cópia original não assinada por WASEL ALEIRIA @ SCHIETHANAVENCIUBA para local utilizá-la. Esta declaração é válida em 05/08/2022 às 15:20:13. Para obter o número de protocolo de acesso ao documento original, acesse o site <http://www.trf3.jus.br> e clique em "Protocolos".



ARRUDA SIMÕES

TABELA 1

- 35 -

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

No presente caso, imóvel residencial, tipo casa, padrão 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 40 anos, de modo que a idade em percentual da vida referencial corresponde a 0,57 ou 57%.

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 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

Este documento é uma cópia original e não deve ser usado para fins de avaliação. Para mais informações, consulte o site www.arrudasimoes.com.br. Este documento é propriedade intelectual de ARRUDA SIMÕES CONSULTORIA, AVALIAÇÕES E PERÍCIAS S/S LTDA. Todos os direitos reservados. Proibida a reprodução sem autorização prévia por escrito. Para contato, entre em contato com o departamento de atendimento ao cliente pelo telefone (11) 3079-4633 ou pelo e-mail atendimento@arrudasimoes.com.br.



ARRUDA SIMÕES

fls. 671

fls. 1128

- 36 -

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 "f, necessitando de reparos de simples a importantes".

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 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

TABELA 2

L/L _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 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

Este documento é uma cópia original e não deve ser usado para fins de avaliação ou periciação. Para mais informações, consulte o site www.arrudasimoes.com.br.
 Para contato, envie um e-mail para arrudasimoes@arrudasimoes.com.br ou ligue para (11) 3079 4633.



ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 1

NÚMERO DA PESQUISA: SAO PAULO - SP - 2021
 SEFOR: 085 QUADRA: 265 ÍNDICE DO LOCAL: 1.549,00 UTILIZADO DATA DA PESQUISA: 11/10/2021
 CHAVE GEOGRÁFICA:

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO: RUA ALBERTO HODGE
 COMP.: BAIRRO: SANTO AMARO NÚMERO: 276
 CEP: UF: SP 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: 400,00 TESTADA - (ct) m: 10,00 PROF. EQUIV. (Pe): 40,00
 ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO: Regular ESQUINA: Não
 TOPOGRAFIA: plano
 CONSISTÊNCIA: seco

DADOS DA BENEFITÓRIA

TIPO DA EDIFICAÇÃO: Casa USO DA EDIFICAÇÃO: Residencial ÁREA CONSTRUÍDA M²: 268,00
 PADRÃO CONSTR: casa média CONSERVAÇÃO: 1 - entre reparos simples e importantes
 COEF. DE PADRÃO: 2.154 IDADE REAL: 45 anos COEF. DE DEP. (K): 0.452 CUSTO BASE (R\$): 0,00
 VAGAS: 4 PAVIMENTOS: 2
 VALOR CALCULADO: 0,00 VALOR ARBITRADO: 0,00

FATORES ADICIONAIS

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

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA: Oferta VALOR VENDA (R\$): 1.150.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$): 0,00
 IMOBILIÁRIA: ADRIANA CRISTINA
 CONTATO: COD. 15MB4TS - VIVA REAL TELEFONE: (11)-981771394

OBSERVAÇÃO:

OFERTA EM REAIS
 ÁREA HOMOGENEIZADA: (AT) 400 X 0,4 + (AC) 160,00 X 0,6 = 268,00M2

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc: -59,84	FT ADICIONAL 01: 0,00	VALOR UNITÁRIO: 3.861,94
OBSOLESCÊNCIA Fobs: 215,31	FT ADICIONAL 02: 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO: 4.017,42
PADRÃO Fp: 0,00	FT ADICIONAL 03: 0,00	VARIAÇÃO: 1.0403
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 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

Este documento é uma cópia original e não deve ser utilizado para fins de avaliação. Para mais informações, consulte o site www.arrudasimoes.com.br. Para obter o original, consulte o site www.arrudasimoes.com.br. Para obter o original, consulte o site www.arrudasimoes.com.br.

654 -
8 - 2



FOTO 27: ELEMENTO COMPARATIVO 1.

Item	Descrição	Valor
1
2
3
4
5
6
7
8
9
10
11
12
13
14
15
16
17
18
19
20
21
22
23
24
25
26
27
28
29
30
31
32
33
34
35
36
37
38
39
40

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

Este documento é uma cópia original não assinada por WASEL ABEIDA@SCHIFFMANVEÍCULOS E SISTEMAS LTDA. Para obter o original, consulte o site www.arrudasimoes.com.br ou o e-mail arrudasimoes@arrudasimoes.com.br. Para obter o original, consulte o site www.arrudasimoes.com.br ou o e-mail arrudasimoes@arrudasimoes.com.br.

656
8 : 2



FOTO 28: ELEMENTO COMPARATIVO 2.

Item	Valor
...	4.202,26
...	3.942,26
...	5.024

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

Este documento é uma cópia original e não deve ser usado para fins de litigância. Para obter o original, por favor, contate o escritório de Arruda Simões. Este documento é propriedade exclusiva de Arruda Simões e não deve ser divulgado sem a autorização expressa da empresa. Para obter mais informações, contate o escritório de Arruda Simões. Este documento é uma cópia original e não deve ser usado para fins de litigância. Para obter o original, por favor, contate o escritório de Arruda Simões.



ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 3

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2021

SETOR : 086 QUADRA : 089 ÍNDICE DO LOCAL : 1.547,00

UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 11/10/2021
CHAVE GEGRÁRCA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : RUA IRINEU MARINHO

COMP. : BAIRO : SANTO AMARO

CEP : UF : SP

NÚMERO : 255
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: 800,00 TESTADA - (ct) m: 20,00 PROF. EQUIV. (Pe): 40,00
ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO: Regular ESQUINA: Não
TOPOGRAFIA: plano
CONSISTÊNCIA: seco

DADOS DA BENFEITORIA

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Casa USO DA EDIFICAÇÃO : Residencial ÁREA CONSTRUÍDA M²: 510,20
PADRÃO CONSTR.: casa superior CONSERVAÇÃO : d - entre regular e reparos simples
COEF. DE PADRÃO : 2,660 IDADE REAL : 35 anos COEF. DE DEP. (k): 0,660 CUSTO BASE (RS): 0,00
VAGAS : 6 PAVIMENTOS : 1
VALOR CALCULADO : 0,00 VALOR ARBITRADO : 0,00

FATORES ADICIONAIS

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

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR VENDA (R\$) : 2.680.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00
IMOBILIÁRIA : JOSE ANTONIO
CONTATO : COD. 39 VIVA REAL TELEFONE : (11)-991929887

OBSERVAÇÃO:

OFERTA EM REAIS
ÁREA HOMOGENEIZADA: (AT) 800,00 X 0,4 + (AC) 317,00 X 0,6 = 510,20M2

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc : -70,90	FT ADICIONAL 01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 4.727,56
OBSOLESCÊNCIA Fobs : -713,43	FT ADICIONAL 02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 3.943,23
PADRÃO Fp : 0,00	FT ADICIONAL 03 : 0,00	VARIAÇÃO : 0,8341
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 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

Este documento é uma cópia original não assinada digitalmente por ADRIANA ALBUQUERQUE DE SAO PAULO PROFISSIONAL EM 05/08/2022 às 12:05:19, sob o nº 010768663. Para obter o documento original, acesse o site: http://www.arrudasimoes.com.br

659
8 = 2



FOTO 29: ELEMENTO COMPARATIVO 3.

ESTRUTURA DA HOMOLOGAÇÃO

FACTOR	FACTOR ADICIONAL	VALORES/VAZIOÇÃO
VALOR UNITÁRIO	4,00	VALOR UNITÁRIO :
HOMOLOGAÇÃO	0,00	HOMOLOGAÇÃO :
VAZIOÇÃO	0,00	VAZIOÇÃO :
	0,00	
	0,00	
	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

Este documento é uma cópia original e não deve ser usado para fins de litigância. Para obter o original, consulte o site www.arrudasimoes.com.br. Para obter o original, consulte o site www.arrudasimoes.com.br. Para obter o original, consulte o site www.arrudasimoes.com.br.

659
8 = 2



ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 4

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2021
 SETOR : 085 QUADRA : 180 ÍNDICE DO LOCAL : 1,548,00 UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 11/10/2021
 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : RUA MANDUBA
 COMP. : UF : SP BAIRRO : SANTO AMARO NÚMERO : 94
 CEP : 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 (At) M²: 376,00 TESTADA - (ct) m: 10,00 PROF. EQUIV. (Pe): 37,60
 ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO: Regular ESQUINA: Não
 TOPOGRAFIA: plano
 CONSISTÊNCIA: seco

DADOS DA BENFEITORIA

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Casa USO DA EDIFICAÇÃO : Residencial ÁREA CONSTRUÍDA M²: 322,00
 PADRÃO CONSTR.: casa superior CONSERVAÇÃO : d - entre regular e reparos simples
 COEF. DE PADRÃO : 2,656 IDADE REAL : 35 anos COEF. DE DEP. (K) : 0,660 CUSTO BASE (R\$): 0,00
 VAGAS : 4 PAVIMENTOS : 2
 VALOR CALCULADO : 0,00 VALOR ARBITRADO : 0,00

FATORES ADICIONAIS

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

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR VENDA (R\$) : 1.800.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00
 IMOBILIÁRIA : DSOLVEST
 CONTATO : COD. 9890 - VIVA REAL TELEFONE : (11)-30904520

OBSERVAÇÃO:

OFERTA EM REAIS
 ÁREA HOMOGENEIZADA: (AT) 376,00 X 0,4 + (AC) 286,00 X 0,6 = 322,00M2

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc : -76,70	FT ADICIONAL 01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 5.031,06
OBSOLESCÊNCIA Fobs : -759,23	FT ADICIONAL 02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 4.195,12
PADRÃO Fp : 0,00	FT ADICIONAL 03 : 0,00	VARIAÇÃO : 0.8338
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 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

Este documento é uma cópia original e não deve ser usado para fins legais. Para mais informações, consulte o site www.arrudasimoes.com.br. Este documento é propriedade intelectual de ARRUDA SIMÕES CONSULTORIA, AVALIAÇÕES E PERÍCIAS S/S LTDA. Todos os direitos reservados. Para obter mais informações, consulte o site www.arrudasimoes.com.br.

660
8



FOTO 30: ELEMENTO COMPARATIVO 4.

RESUMO DA MEMORIALIZAÇÃO

TIPO DE BEM	QUANTIDADE	VALOR UNITÁRIO	VALOR TOTAL
TERRENO	01	4.443,74	4.443,74
CONDOMÍNIO	01	2.000,00	2.000,00
VARIAÇÃO	01	0,00	0,00
TOTAL	03		6.443,74

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

Este documento é uma cópia original e não deve ser reproduzido sem a autorização expressa da ARRUDA SIMÕES. Para obter o original, contate o escritório em São Paulo, SP, Tel: (11) 3079-4633. Para obter o original, contate o escritório em São Paulo, SP, Tel: (11) 3079-4633.

661
8 = 2



ARRUDA SIMÕES

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 5

NÚMERO DA PESQUISA: SAO PAULO - SP - 2021
 SETOR: 088 QUADRA: 102 ÍNDICE DO LOCAL: 1.562,00 UTILIZADO DATA DA PESQUISA: 11/10/2021
 CHAVE GEOGRÁFICA:

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO: RUA MARECHAL DEODORO
 COMP.: BAIRRO: SANTO AMARO NÚMERO: 749
 CEP: UF: SP 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 (At) M²: 500,00 TESTADA - (ct) m: 10,00 PROF. EQUIV. (Pe): 50,00
 ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO: Regular ESQUINA: Não
 TOPOGRAFIA: plano
 CONSISTÊNCIA: seca

DADOS DA BENFEITORIA

TIPO DA EDIFICAÇÃO: Casa USO DA EDIFICAÇÃO: Residencial ÁREA CONSTRUÍDA M²: 365,00
 PADRÃO CONSTR.: casa superior CONSERVAÇÃO: c - regular
 COEF. DE PADRÃO: 2,656 IDADE REAL: 30 anos COEF. DE DEP. (K): 0,741 CUSTO BASE (R\$): 0,00
 VAGAS: 6 PAVIMENTOS: 2
 VALOR CALCULADO: 0,00 VALOR ARBITRADO: 0,00

FATORES ADICIONAIS

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

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA: Oferta VALOR VENDA (R\$): 1.900.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$): 0,00
 IMOBILIÁRIA: CORRETOR TELEFONE: (11)-996744468
 CONTATO: COD. RCA 0201 - VIVA REAL

OBSERVAÇÃO:

OFERTA EM REAIS
 ÁREA HOMOGENEIZADA: (AT) 500,00 X 0,4 + (AC) 280,00 X 0,6 = 368,00M2

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc: -86,87	FT ADICIONAL 01: 0,00	VALOR UNITÁRIO: 4.646,74
OBSOLESCÊNCIA Fobs: -929,35	FT ADICIONAL 02: 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO: 3.630,53
PADRÃO Fp: 0,00	FT ADICIONAL 03: 0,00	VARIAÇÃO: 0,7813
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 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

Este documento é uma cópia original não assinada digitalmente por WASEL ALEIXO @ SETHIANA VENTURA. Este documento não pode ser usado para fins legais sem a autorização expressa do autor. Para mais informações, consulte o site www.arrudasimoes.com.br ou o telefone (11) 3079 4633.



ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

- 49 -

DADOS DA FICHA

NÚMERO DA PESQUISA: SAO PAULO - SP - 2021
 SETOR: 088 QUADRA: 120 ÍNDICE DO LOCAL: 1.557,00 UTILIZADO DATA DA PESQUISA: 11/10/2021
 CHAVE GEOGRÁFICA:

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO: RUA NOVE DE JULHO, 711
 COMP.: BAIRRO: SANTO AMARO NÚMERO: 711
 CEF: UF: SP 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 (At) M²: 1.012,00 TESTADA - (ct) m: 22,00 PROF. EQUIV. (Pe): 46,00
 ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO: Regular ESQUINA: Não
 TOPOGRAFIA: plano
 CONSISTÊNCIA: seco

DADOS DA BENEFITÓRIA

TIPO DA EDIFICAÇÃO: Casa USO DA EDIFICAÇÃO: Residencial ÁREA CONSTRUÍDA M²: 685,60
 PADRÃO CONSTR.: casa fina CONSERVAÇÃO: c - regular
 COEF. DE PADRÃO: 3,665 IDADE REAL: 25 anos COEF. DE DEP. (K): 0,750 CUSTO BASE (R\$): 0,00
 VAGAS: 6 PAVIMENTOS: 2
 VALOR CALCULADO: 0,00 VALOR ARBITRADO: 0,00

FATORES ADICIONAIS

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

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA: Oferta VALOR VENDA (R\$): 3.500.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$): 0,00
 IMOBILIÁRIA: REIMAX
 CONTATO: COD. CA1181 TELEFONE: (11)-42101616

OBSERVAÇÃO:

OFERTA EM REAIS
 ÁREA HOMOGENEIZADA: (AT) 1012,00 X 0,4 + (AC) 488,00 X 0,6 = 685,60M2

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc: -80,26	FT ADICIONAL 01: 0,00	VALOR UNITÁRIO: 4.594,52
OBSOLESCÊNCIA Fobs: -940,96	FT ADICIONAL 02: 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO: 3.573,30
PADRÃO Fp: 0,00	FT ADICIONAL 03: 0,00	VARIAÇÃO: 0,7777
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 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

Este documento é uma cópia original e não deve ser usado para fins de avaliação. Este documento é propriedade de ARRUDA SIMÕES CONSULTORIA, AVALIAÇÕES & PERÍCIAS S/S LTDA. Para obter mais informações, consulte o site: www.arrudasimoes.com.br ou o telefone: (11) 3079 4633.



664
8 =
2

2.2.2.- DETERMINAÇÃO DO VALOR UNITÁRIO
2.2.2.1.- MODELO ARAÚJO

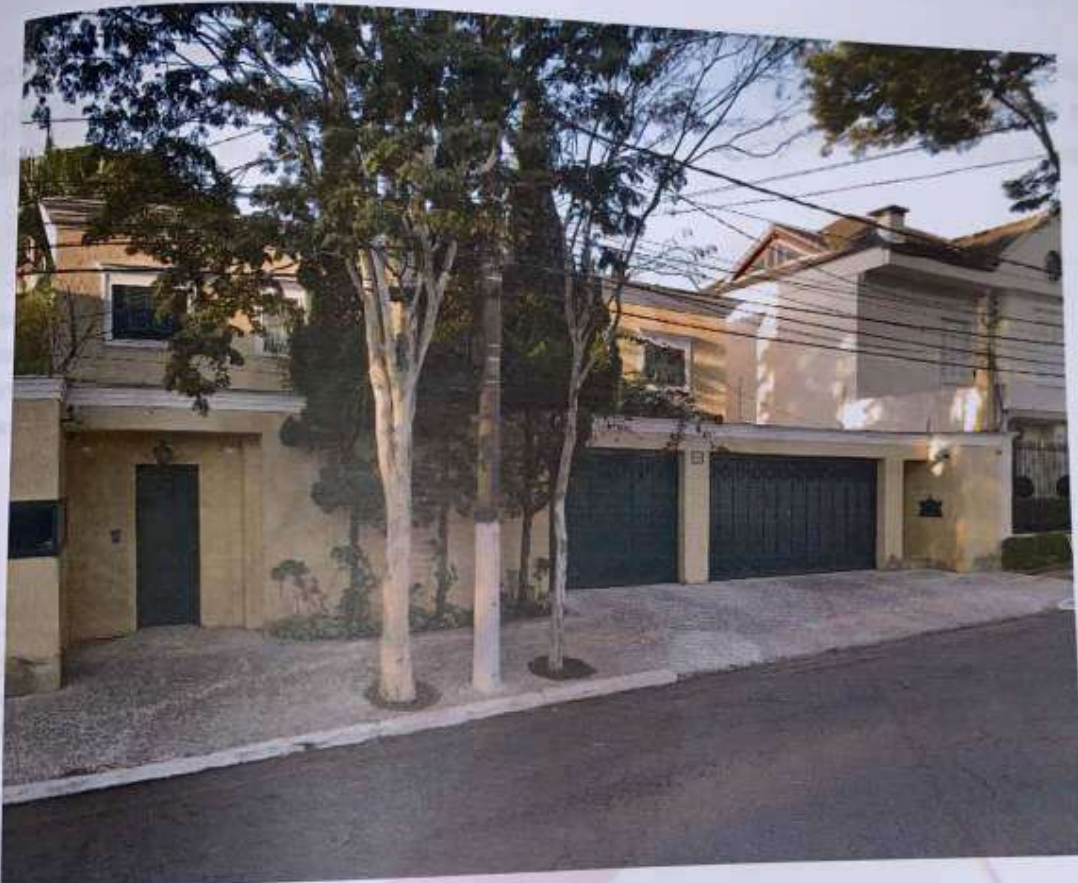


FOTO 32: ELEMENTO COMPARATIVO 6.

Analisando os dados coletados para a utilização dos valores de variação, correspondente a 7,83%, obtidos inclusive o coeficiente relativo ao valor unitário, igual a 12,77%.

Dessa forma, em virtude da diminuição da heterogeneidade da amostra computada em relação à amostra original, será analisada nos tópicos seguintes a possibilidade de utilização do valor unitário composto para o cálculo do valor de 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
e-mail: arrudasimoes@arrudasimoes.com.br
Site: www.arrudasimoes.com.br

Este documento é uma cópia original não assinada por WASEL ALEIRIA@ESCRITÓRIO FINANCEIRO DE AVALIAÇÃO E PERÍCIAS LTDA. Para obter o original, acesse o site: http://www.arrudasimoes.com.br



2.2.2.- DETERMINAÇÃO DO VALOR UNITÁRIO

- 51 -

2.2.2.1.- 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: BANCO SAFRA X MAC SERVIÇOS - SANTO AMARO

DATA: 11/10/2021

EDIFICAÇÃO VALORES DE VENDA: IBAPE-SP - 2021 - SAO PAULO - SP

FATOR OFERTA/TRANSAÇÃO: 0,9

PARCELA DE BENEFITORIA: 0,6

OBSERVAÇÃO:

Ítem	Descrição	Indicador	Valor
1	Localização	1.489,00	1,24%
2	Obsolescência	Idade 40	1,24%
3	Estado de Conservação	F - ENTRE REPAROS SIMPLES E IMPORTANTES	1,24%
4	Padrão	casa médio	1,24%
5	Vagas	Vagas 4	1,24%
6	Acréscimo	0,05	1,24%

FATORES

FATOR ÍNDICE

Localização 1.489,00

Obsolescência Idade 40

Estado de Conservação F - ENTRE REPAROS SIMPLES E IMPORTANTES

Padrão casa médio

Vagas Vagas 4

Acréscimo 0,05

Analisando o modelo, verificamos que a utilização dos fatores Localização e Obsolescência, apresentaram o menor coeficiente de variação, correspondente a 7,56%, inferior inclusive ao coeficiente relativo ao valor unitário original de 12,09%.

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

Este documento é uma cópia original não assinada eletronicamente por WASEL ALEIXO @ SCHIFFMANN Engenharia e Avaliação Ltda. Emitido em 11/10/2021 às 17:20:19. Os dados são válidos para fins de identificação. Para obter o original, consulte o site www.arrudasimoes.com.br ou o e-mail arrudasimoes@arrudasimoes.com.br.



2.2.2.2.- VERIFICAÇÃO DO SANEAMENTO DA AMOSTRA

- 52 -

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

MATRIZ DE UNITÁRIOS

Núm.	Endereço	Valor Unitário	Homogeneização	Varição
<input checked="" type="checkbox"/> 1	RUA ALBERTO HODGE ,276	3.861,94	4.017,42	1,0403
<input checked="" type="checkbox"/> 2	RUA DA FRATERNIDADE ,630	5.612,24	4.319,79	0,7697
<input checked="" type="checkbox"/> 3	RUA IRINEU MARINHO ,255	4.727,56	3.943,23	0,8341
<input checked="" type="checkbox"/> 4	RUA MANDUBA ,94	5.031,06	4.195,12	0,8338
<input checked="" type="checkbox"/> 5	RUA MARECHAL DEODORO ,749	4.646,74	3.630,53	0,7813
<input checked="" type="checkbox"/> 6	RUA NOVE DE JULHO, 711 ,711	4.594,52	3.573,30	0,7777

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

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

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

Site: www.arrudasimoes.com.br

e-mail: arrudasimoes@arrudasimoes.com.br

Este documento é uma cópia original e não deve ser utilizado para fins de avaliação ou para a emissão de pareceres. Para mais informações, consulte o site www.arrudasimoes.com.br ou entre em contato conosco pelo telefone (11) 3079-4633.



2.2.2.3.- GRÁFICO DE DISPERSÃO

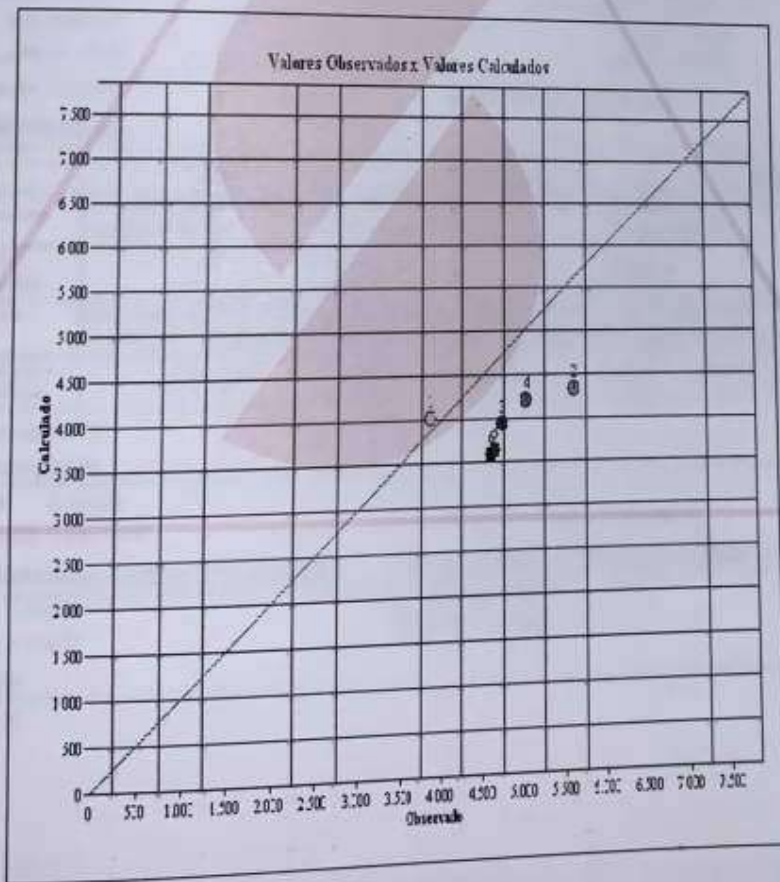
- 53 -

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

GRÁFICO DE DISPERSÃO

Núm.	X	Y
1	3.861,94	4.017,42
2	5.612,24	4.319,79
3	4.727,56	3.943,23
4	5.031,06	4.195,12
5	4.646,74	3.630,53
6	4.594,52	3.573,30

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
 e-mail: arrudasimoes@arrudasimoes.com.br
 Site: www.arrudasimoes.com.br

Este documento é uma cópia digitalizada de um documento original. Para obter o documento original, por favor, contate o escritório de ARRUDA SIMÕES em São Paulo, Brasil. Telefone: (11) 3079 4633 - Fax: (11) 3079 4805. E-mail: arrudasimoes@arrudasimoes.com.br. Site: www.arrudasimoes.com.br



2.2.2.4.- VALOR UNITÁRIO FINAL

- 54 -

Conforme resultados a seguir reproduzido, apuramos o valor unitário médio saneado de R\$ 3.946,56/m², atingindo o grau de precisão III.

APRESENTAÇÃO DOS RESULTADOS

DADOS DO AVALIANDO
 Tipo : Construção Local : RUA MARECHAL DEODORO 589 SANTO AMARO SAO PAULO - SP
 Cliente : BANCO SAFRA X MAC SERVIÇOS - SANTO AMARO Data : 11/10/2021
 Área terreno m² : 400,00 Edificação m² : 310,00 Modalidade : Venda
 Distribuição espacial

VALORES UNITÁRIOS	VALORES HOMOGENEIZADOS
Média Unitários : 4.745,68	Média Unitários : 3.946,56
Desvio Padrão : 573,82	Desvio Padrão : 298,44
- 30% : 3.321,97	- 30% : 2.762,59
+ 30% : 6.169,38	+ 30% : 5.130,53
Coefficiente de Variação : 12,0900	Coefficiente de Variação : 7,5600

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

Descrição	GRAU III	GRAU II	GRAU I	10
1 Carac. do imóvel avaliando	Completa quanto a todas variáveis analisadas <input checked="" type="checkbox"/>	Completa qto aos fatores usados no tratamento <input type="checkbox"/>	Adoção de 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 de inform ref a todas as caract dos dos dados analisados <input checked="" type="checkbox"/>	Apresentação de inform ref a todas as caract dos dos dados analisados <input type="checkbox"/>	Apresentação inform ref a todas 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 *o <input type="checkbox"/>	2

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO: II

FORMAÇÃO DOS VALORES

MÉDIA SANEADA (R\$): 3.946,56 VALOR TOTAL (R\$): 1.223.433,60
 VALOR UNITÁRIO (R\$/m²): 3.946,56000

INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Paradigma

INTERVALO MÍNIMO : 3.766,73
 INTERVALO MÁXIMO : 4.126,39

INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Avaliando

INTERVALO MÍNIMO : 3.766,73
 INTERVALO MÁXIMO : 4.126,39

GRAU DE PRECISÃO

GRAU DE PRECISÃO: III

Este documento é uma cópia original e não deve ser usado para fins legais. Para mais informações, consulte o site www.arrudasimoes.com.br. Para obter o original, consulte o site www.arrudasimoes.com.br. Este documento é uma cópia original e não deve ser usado para fins legais. Para mais informações, consulte o site www.arrudasimoes.com.br. Para obter o original, consulte o site www.arrudasimoes.com.br.



2.3.- ÁREA HOMOGENEIZADA DO IMÓVEL

No cálculo da área homogeneizada do imóvel, utilizaremos peso correspondente a 0,40 do total do imóvel para o terreno e 0,60 para as construções existentes no mesmo.

Deste modo, a área homogeneizada será calculada pela seguinte expressão:

$$A_{hi} = ((A_t \times P_t) + (A_c \times P_c)), \text{ onde:}$$

$$A_t = \text{Área de terreno: } 400,00\text{m}^2$$

$$P_t = \text{Peso da área de terreno: } 0,40$$

$$A_c = \text{Área construída do imóvel: } 250,00\text{m}^2$$

$$P_c = \text{Peso da área construída: } 0,60$$

Substituindo e calculando, vem:

$$A_{hi} = ((400,00\text{m}^2 \times 0,40) + (250,00\text{m}^2 \times 0,60)) = 310,00\text{m}^2$$

Este documento é uma cópia original e não deve ser usado para fins de avaliação. Para mais informações, consulte o site www.arrudasimoes.com.br.
Para contato, envie um e-mail para arrudasimoes@arrudasimoes.com.br ou ligue para (11) 3079 4633.

670
8



2.4.- CÁLCULO DO VALOR DO IMÓVEL

- 56 -

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

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

V_i = Valor do imóvel

A_{hi} = Área homogeneizada do imóvel: 310,00m²

V_u = Valor unitário: R\$ 3.946,56/m²

Substituindo e calculando, vem:

$V_i = 310,00m^2 \times R\$ 3.946,56/m^2$

$V_i = R\$ 1.223.433,60$ equivalendo a R\$ 1.220.000,00 redondos.

(UM MILHÃO E DUZENTOS E VINTE MIL REAIS)

O valor é válido para outubro de 2.021.

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

Este documento é uma cópia original não assinada por WASEL ALEMA @ ESCRITÓRIO DE PERÍCIAS E AVALIAÇÕES ARRUDA SIMÕES. Para obter o original, consulte o site <http://www.arrudasimoes.com.br> ou o e-mail arrudasimoes@arrudasimoes.com.br.
Para obter o original, consulte o site <http://www.arrudasimoes.com.br> ou o e-mail arrudasimoes@arrudasimoes.com.br.



2.5.- VALOR DA COTA PENHORADA

- 57 -

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\$ 1.220.000,00

C_p = Cota penhorada do imóvel: 100%

Substituindo e calculando, vem:

$V_{cp} = R\$ 1.220.000,00 \times 1,00$

$V_{cp} = R\$ 1.220.000,00$

(UM MILHÃO E DUZENTOS E VINTE MIL REAIS)

O valor é válido para outubro de 2.021.

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
e-mail: arrudasimoes@arrudasimoes.com.br
Site: www.arrudasimoes.com.br

Este documento é uma cópia original não assinada por ADSELA ALEIXA @ SCHIFFMAN EIRELI & ASSOCIADOS. Este documento não pode ser usado para fins legais sem a assinatura original. Para obter o original, por favor, contate o escritório em 011 3079 4633 ou 011 3079 4805. Para obter mais informações, visite o site www.arrudasimoes.com.br.



672
8
7

3.- IMÓVEL SITUADO NA RUA JAGUARIBE Nº 409 – SANTA CECÍLIA - 58 -

3.1.- LOCAL

O imóvel em questão encontra-se localizado na Rua Jaguaribe nº 409, bairro Santa Cecília, São Paulo/SP, possuindo área construída de 275,00m² e área de terreno de 432,50m², estando registrado perante o 2º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo, sob matrícula nº 64.684, estando cadastrado perante a Municipalidade de São Paulo sob nº 007.033.0775-4;

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

A ocupação local é constituída predominantemente por edificações residenciais/comerciais e edifícios de apartamentos de padrão médio/superior e comércio diversificado.



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

Este documento é uma cópia original e não deve ser usado para fins legais. Para obter o documento original, por favor, contate o escritório de Arruda Simões. Este documento é uma cópia original e não deve ser usado para fins legais. Para obter o documento original, por favor, contate o escritório de Arruda Simões.



3.1.1.- TERRENO

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

FRENTE: 13,10m para a Rua Jaguaribe

LADO ESQUERDO: 35,10m

LADO DIREITO: 36,10m

FUNDOS: 10,90m

ÁREA: 432,50m²

3.1.2.- BENFEITORIAS

Sobre o terreno em questão encontram-se erigidas 2(duas) edificações destinadas ao uso comercial na atividade de distribuição de combustíveis, lubrificantes e prestação de serviços automotivos.

As edificações apresentam as seguintes dependências e acabamentos construtivos:

- EDIFICAÇÃO PRINCIPAL

LOJA (CONVENIÊNCIA): Piso cerâmico; paredes revestidas em pintura látex; forro de laje; esquadria de ferro com vidro martelado/fosco.

LAVAGEM DE AUTOS: Piso cimentado; paredes revestidas em meia barra de azulejo; cobertura em telhas metálicas.

DEPÓSITO: Piso cimentado; paredes revestidas em massa batida; forro de laje.

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

Este documento é uma cópia original e não deve ser utilizado para fins de avaliação. Para obter o documento original, favor entrar em contato com a ARRUDA SIMÕES - Consultoria, Avaliações & Perícias S/S Ltda. Para obter o documento original, favor entrar em contato com a ARRUDA SIMÕES - Consultoria, Avaliações & Perícias S/S Ltda.



674
8
2

SANTÁRIO MASCULINO E FEMININO: Piso cerâmico; paredes revestidas com azulejos lisos até o teto; forro de laje; vaso sanitário e lavatório em louça cerâmica; porta de alumínio com ventilação permanente. Edificações de Imóveis Urbanos - IBAPE - Atualização 2019, na classe 3 - Especial, no grupo 3.1 Coberturas, item 3.1.3 Padrão

- 60 -

- COBERTURA DE BOMBAS

ÁREA DE ABASTECIMENTO: Piso cimentado de alta resistência; cobertura em telhas de alumínio sobre estrutura metálica; forro em lâminas de pvc com luminárias embutidas.

De acordo com IPTU e vistoria efetuada no local, o imóvel apresenta as seguintes áreas construídas aproximadas:

Edificação principal	145,00m ²
Cobertura de Bombas	<u>130,00m²</u>
Área total Construída	275,00m ²

- EDIFICAÇÃO PRINCIPAL

A edificação principal classifica-se de acordo com o estudo "Índice - Unidades Padronizadas - IBAPE - Atualização 2019", na classe 2.- Comercial/Serviços, no grupo 2.1. Escritório, item 2.1.2 Padrão Simples sem elevador(-).

A vida útil da edificação corresponde a 60 anos, possuindo o imóvel a idade estimada de 20 anos, de modo que a idade em percentual da vida referencial corresponde a 0,33 ou 33%.

O estado de conservação da edificação se enquadra no item "g) necessitando de reparos importantes", segundo a graduação que consta do quadro A do item 5.9 do referido estudo.

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

Este documento é uma cópia original não assinada por WASELA ALEIXA @ SCHMIDT NAVEC E ILIUMAR BODALVE LUIS DA SILVA. Este documento não pode ser usado para fins legais sem a autorização expressa do autor. Para mais informações, consulte o site <http://www.arrudasimoes.com.br> ou o e-mail arrudasimoes@arrudasimoes.com.br.

6753
8
2



COBERTURA DE BOMBAS

- 61 -

A cobertura de bombas classifica-se de acordo com o estudo "Valores de Edificações de Imóveis Urbanos - IBAPE - Atualização 2019", na classe 3.- Especial, no grupo 3.1 Coberturas, item 3.1.3 Padrão Superior.

A vida útil da cobertura corresponde a 30 anos, possuindo o imóvel a idade estimada de 15 anos, de modo que a idade em percentual da vida referencial corresponde a 0,50 ou 50%.

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

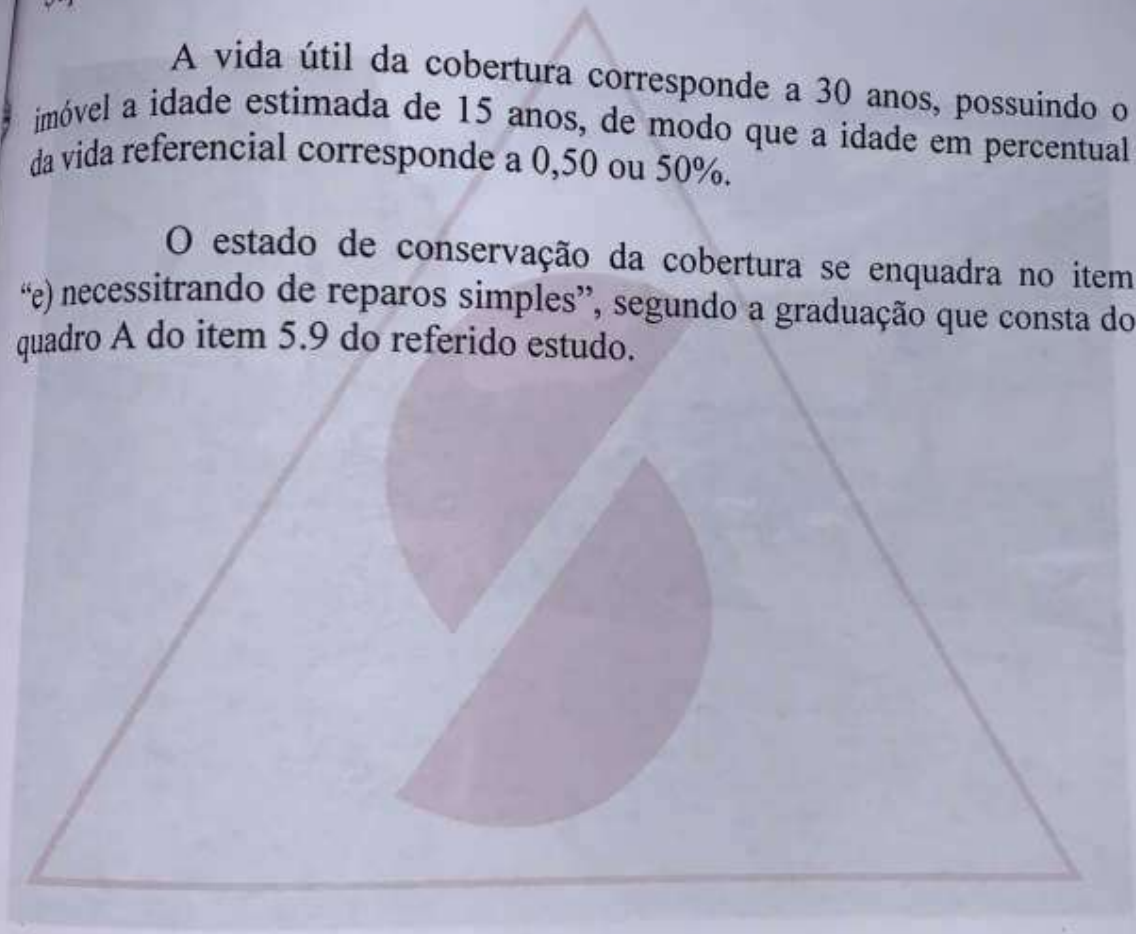


FOTO 33: RUA JAGUARIQUE DEFRENTE AO IMÓVEL EM QUESTÃO.

Este documento é uma cópia original e não deve ser reproduzido sem a autorização expressa da ARRUDA SIMÕES. Para obter mais informações, consulte o site www.arrudasimoes.com.br ou o e-mail arrudasimoes@arrudasimoes.com.br.
Para obter mais informações, consulte o site www.arrudasimoes.com.br ou o e-mail arrudasimoes@arrudasimoes.com.br.



FOTO 34: RUA JAGUARIBE EM SENTIDO CONTRÁRIO.

FOTO 35: 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
e-mail: arrudasimoes@arrudasimoes.com.br
Site: www.arrudasimoes.com.br

Este documento é uma reprodução fiel do original. Qualquer alteração ou modificação no texto original é considerada ilegal. Para obter mais informações, consulte o site: www.arrudasimoes.com.br

573
678
12



FOTO 35: DIVISA LATERAL DIREITA.

FOTO 36: DIVISA LATERAL ESQUERDA.

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

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

Este documento é uma cópia original e não deve ser usado para fins de litígio. Para obter o original, consulte o arquivo original no sistema de arquivos. Este documento é uma cópia original e não deve ser usado para fins de litígio. Para obter o original, consulte o arquivo original no sistema de arquivos.



FOTO 36: V

QUESTÃO.

FOTO 36: DIVISA LATERAL ESQUERDA.

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

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

Site: www.arrudasimoes.com.br

e-mail: arrudasimoes@arrudasimoes.com.br

Este documento é uma cópia original e não deve ser usado para fins de avaliação ou periciação. Para mais informações, consulte o site www.arrudasimoes.com.br.
 Para obter o documento original, consulte o site www.arrudasimoes.com.br.
 Este documento é uma cópia original e não deve ser usado para fins de avaliação ou periciação. Para mais informações, consulte o site www.arrudasimoes.com.br.
 Para obter o documento original, consulte o site www.arrudasimoes.com.br.

630
8:
2



- 66 -



FOTO 37: VISTA GERAL DO 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

Este documento é uma cópia original e não deve ser reproduzido sem a autorização expressa da ARRUDA SIMÕES. Para mais informações, consulte o site www.arrudasimoes.com.br ou entre em contato pelo telefone (11) 3079 4633. Este documento é propriedade intelectual da ARRUDA SIMÕES e não pode ser divulgado sem a autorização expressa da ARRUDA SIMÕES. Para mais informações, consulte o site www.arrudasimoes.com.br ou entre em contato pelo telefone (11) 3079 4633.



FOTO 38: OUTRA VISTA DO IMÓVEL AVALIANDO EM QUESTÃO.

FOTO 39: VISTA GERAL DO 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

Este documento é uma cópia original e não deve ser reproduzido sem a autorização expressa da ARRUDA SIMÕES. Para obter mais informações, consulte o site www.arrudasimoes.com.br ou ligue para (11) 3079 4633. Este documento contém informações confidenciais e não deve ser divulgado sem a autorização expressa da ARRUDA SIMÕES.



FOTO 40: VISTA DA ÁREA DA COBERTURA.

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
e-mail: arrudasimoes@arrudasimoes.com.br
Site: www.arrudasimoes.com.br

Este documento é uma cópia original não assinada por WASEL ALEIXO @ SCHIFFMAN Engenharia e Perícia Ltda. Este documento não pode ser usado para fins de litígio ou qualquer outro fim. Para obter o original, consulte o site: www.arrudasimoes.com.br



- 70 -



FOTO 41: VISTA DA COBERTURA.

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
e-mail: arrudasimoes@arrudasimoes.com.br

Site: www.arrudasimoes.com.br

Este documento é uma cópia original e não deve ser usado para fins de litigância. Para obter o original, consulte o site www.arrudasimoes.com.br. Este documento é propriedade intelectual de Arruda Simões e não deve ser divulgado sem a autorização expressa da empresa. Para mais informações, consulte o site www.arrudasimoes.com.br. Este documento é uma cópia original e não deve ser usado para fins de litigância. Para obter o original, consulte o site www.arrudasimoes.com.br.

685
8

12



- 71 -



FOTO 42: VISTA PARCIAL DA EDIFICAÇÃO.

FOTO 43: OUTRA VISTA PARCIAL DA EDIFICAÇÃO.

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
e-mail: arrudasimoes@arrudasimoes.com.br
Site: www.arrudasimoes.com.br

Este documento é uma cópia original e não deve ser reproduzido sem a autorização expressa da ARRUDA SIMÕES. Para obter mais informações, consulte o site www.arrudasimoes.com.br. Este documento é uma cópia original e não deve ser reproduzido sem a autorização expressa da ARRUDA SIMÕES. Para obter mais informações, consulte o site www.arrudasimoes.com.br.

686
8

12



FOTO 43: OUTRA VISTA PARCIAL DA EDIFICAÇÃO.

FOTO 44: VISTA INTERNA DA EDIFICAÇÃO.

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
e-mail: arrudasimoes@arrudasimoes.com.br

Site: www.arrudasimoes.com.br

Este documento é propriedade exclusiva da ARRUDA SIMÕES CONSULTORIA, AVALIAÇÕES & PERÍCIAS S/S LTDA. Qualquer reprodução ou utilização não autorizada é proibida. Para mais informações, consulte o site www.arrudasimoes.com.br. O presente documento contém informações confidenciais e não deve ser divulgado sem a devida autorização da ARRUDA SIMÕES CONSULTORIA, AVALIAÇÕES & PERÍCIAS S/S LTDA.



- 73 -



FOTO 44: VISTA INTERNA DA EDIFICAÇÃO.

FOTO 45: OUTRA VISTA INTERNA DA EDIFICAÇÃO.

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
e-mail: arrudasimoes@arrudasimoes.com.br
Site: www.arrudasimoes.com.br

Este documento é uma cópia original e não deve ser reproduzido sem a autorização expressa da ARRUDA SIMÕES. Para mais informações, consulte o site www.arrudasimoes.com.br. O presente documento foi gerado automaticamente em 05/08/2022 às 13:20:19. Para mais informações, consulte o site www.arrudasimoes.com.br. O presente documento foi gerado automaticamente em 05/08/2022 às 13:20:19. Para mais informações, consulte o site www.arrudasimoes.com.br.



- 74 -

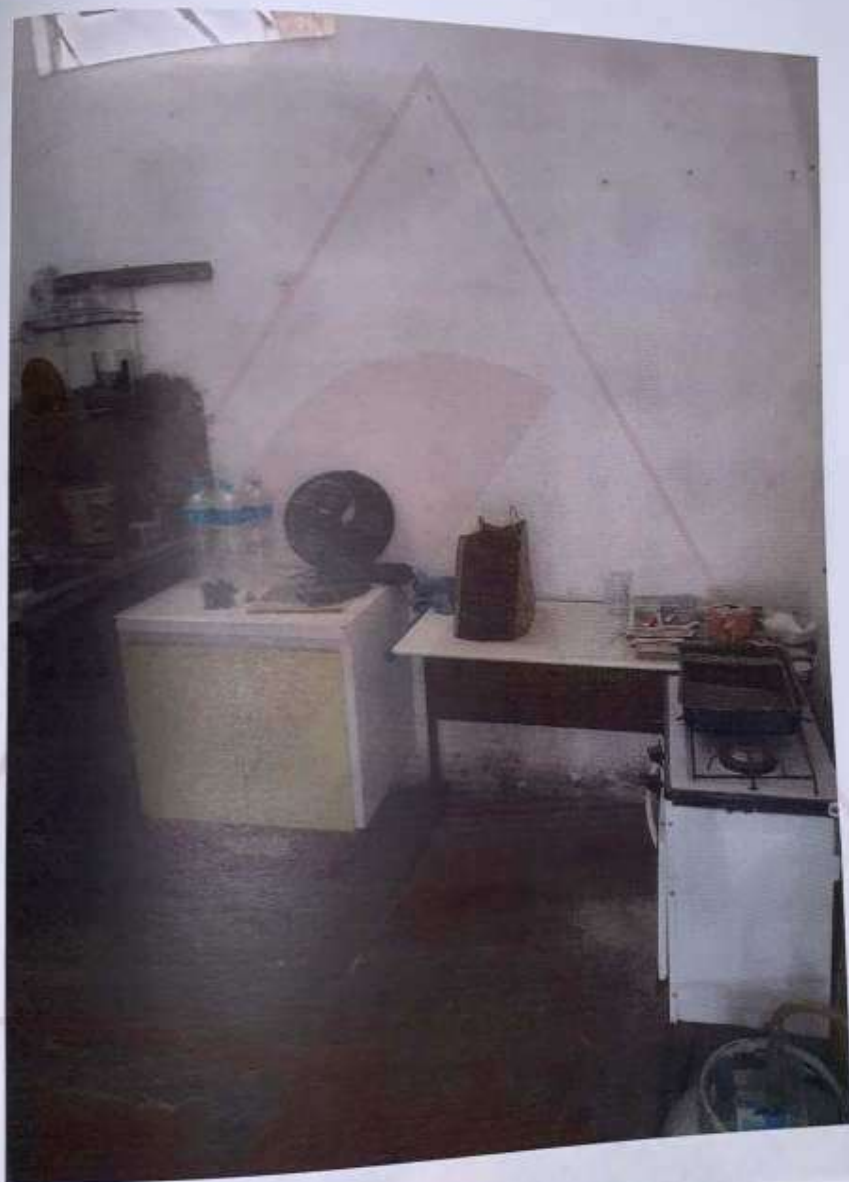


FOTO 45: OUTRA VISTA INTERNA DA EDIFICAÇÃO.

FOTO 46: DEPÓSITO

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
e-mail: arrudasimoes@arrudasimoes.com.br
Site: www.arrudasimoes.com.br

Este documento é uma cópia original e não deve ser reproduzido sem a autorização expressa da ARRUDA SIMÕES Consultoria, Avaliações & Perícias S/S Ltda. Para obter mais informações, consulte o site www.arrudasimoes.com.br ou ligue para (11) 3079 4633.



- 75 -



FOTO 46: DEPÓSITO.

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

Este documento é uma reprodução fiel do original. Não se responsabiliza por danos materiais ou morais decorrentes do uso indevido deste documento. Para obter mais informações, consulte o site www.arrudasimoes.com.br ou o e-mail arrudasimoes@arrudasimoes.com.br.



FOTO 47: ÁREA LAVAGEM DE VEÍCULOS.

FOTO 48: VISTA DA ÁREA DE LAVAGEM DE VEÍCULOS.

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

Este documento é uma cópia original e não deve ser usado para fins de avaliação. Para mais informações, consulte o site www.arrudasimoes.com.br.
 Para contato, envie e-mail para arrudasimoes@arrudasimoes.com.br ou ligue para (11) 3079 4633.



FOTO 48: VISTA DA ÁREA DE LAVAGEM DE VEÍCULOS.

FOTO 49: OUTRA VISTA DA ÁREA DE LAVAGEM DE VEÍCULOS.

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

Este documento é uma cópia original e não deve ser usado para fins de litigância. Para obter o original, consulte o site www.arrudasimoes.com.br.
 Para obter o original, consulte o site www.arrudasimoes.com.br.
 Este documento é uma cópia original e não deve ser usado para fins de litigância. Para obter o original, consulte o site www.arrudasimoes.com.br.
 Para obter o original, consulte o site www.arrudasimoes.com.br.



- 78 -



FOTO 50: VISTA GERAL SANITÁRIO.

FOTO 49: OUTRA VISTA DA ÁREA DE LAVAGEM DE VEÍCULOS.

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

Este documento é uma cópia original. Para garantir a autenticidade e a integridade do documento, consulte o site www.arrudasimoes.com.br ou ligue para o telefone (11) 3079-4633. Para obter mais informações, consulte o site www.arrudasimoes.com.br ou ligue para o telefone (11) 3079-4633.

673
x



FOTO 50: VISTA GERAL SANITÁRIO.

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

Este documento é uma cópia original não assinada por WASEL ALEMA @ ESCRITÓRIO TÉCNICO DE PERÍCIAS S/S. Este documento não pode ser usado para fins de litígio sem a autorização expressa do autor. Para obter mais informações, consulte o site www.arrudasimoes.com.br ou o e-mail arrudasimoes@arrudasimoes.com.br.



634
8

1.2. AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

- 80 -

O valor de mercado do imóvel está diretamente relacionado às parcelas referentes ao terreno e benfeitorias, sendo a avaliação do imóvel no estado atual.

3.2.1.- METODOLOGIA DE CÁLCULO

Para a avaliação foi utilizado o método comparativo, tendo sido analisados os seguintes elementos:

FATOR LOCALIZAÇÃO

O valor pedido foi caracterizado e aferido do mercado a despejo de um índice de 10% (dez por cento).

FATOR ATUALIZAÇÃO

paradigmas do mercado inflacionário.

FATOR LOCALIZAÇÃO

Genérica de janeiro de 2000 índice fixado em 100.



FOTO 51: OUTRA VISTA DO SANITÁRIO.

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

Este documento é uma cópia original e não deve ser reproduzido sem a autorização expressa da ARRUDA SIMÕES Consultoria, Avaliações & Perícias S/S Ltda. Para obter mais informações, consulte o site www.arrudasimoes.com.br ou ligue para o telefone (11) 3079 4633.



ARRUDA SIMÕES

3.2.- AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

- 81 -

O valor de mercado do imóvel será obtido através da soma das parcelas referentes ao terreno e benfeitorias, considerando a situação do imóvel no estado atual.

3.2.1.- METODOLOGIA DE CÁLCULO

Para determinação do valor unitário do terreno 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 de 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: Transposição de unitários através da Planta Genérica de Valores elaborada pela Municipalidade de São Paulo em janeiro de 2.014, apresentando para a Rua Jaguaribe setor 007 quadra 033 o índice fiscal 3.444,00.

O cálculo do fator localização foi 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.

676
8



FATOR PROFUNDIDADE: De acordo com Tabela 2 da Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos do IBAPE/SP - 2011, o terreno avaliando se classifica como Grupo III - Zonas de Uso Comercial ou de Serviço, sendo enquadrado na 8ª Zona - Comercial Padrão Médio, cujos limites de profundidade são os seguintes:

Pe Mínima = 20,00m

Pe Máxima = 40,00m

O cálculo do fator profundidade foi obtido pela relação entre os fatores profundidade do avaliando 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 2 da Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos do IBAPE/SP - 2011, o terreno avaliando se classifica enquadrado na 8ª Zona - Comercial Padrão Médio, a qual determina frente de referencia Fr = 10,00m.

O fator frente foi obtido pela relação direta entre as testadas do avaliando 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.

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

Este documento é uma cópia original. Para garantir a autenticidade e a integridade das informações contidas neste documento, o usuário deve conferir o código de verificação QR Code e o código de barras no verso do documento. Para obter mais informações, consulte o site www.arrudasimoes.com.br ou o e-mail arrudasimoes@arrudasimoes.com.br.
 Para obter mais informações, consulte o site www.arrudasimoes.com.br ou o e-mail arrudasimoes@arrudasimoes.com.br.

700
8 701
8



FOTO 52: ELEMENTO COMPARATIVO 1.

ARRUDA SIMÕES - Consultoria, Avaliações & Perícias S/S Ltda
 Rua Paes de Araújo, 155 - c.3 - CEP 04531-090 - Itaim Bibi - Tel.: (11) 3079 4633 - Fax: (11) 3079 4805
 Site: www.arrudasimoes.com.br e-mail: arrudasimoes@arrudasimoes.com.br

Este documento é uma cópia original e não deve ser usado para fins de litigância. Para mais informações, consulte o site www.arrudasimoes.com.br.
 Para contato, envie um e-mail para arrudasimoes@arrudasimoes.com.br ou ligue para (11) 3079 4633.

701
8



ARRUDA SIMÕES

DADOS DA FICHA 2 ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

- 87 -

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2021
 SETOR : 007 QUADRA : 013 ÍNDICE DO LOCAL : 2.257,00 UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 11/10/2021
 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : RUA DAS PALMEIRAS
 COMP. : BAIRRO : NÚMERO : 268
 CEP : UF : SP 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: 230,00 TESTADA - (ct) m: 6,00 PROF. EQUIV. (Pe): 38,33
 ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO: Regular ESQUINA: Não
 TOPOGRAFIA: plano
 CONSISTÊNCIA: seca

DADOS DA BENFEITORIA

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Loja USO DA EDIFICAÇÃO : Comercial ÁREA CONSTRUÍDA : 1.041,00 M²
 PADRÃO CONSTR.: escritório superior s/ elev. CONSERVAÇÃO : c - regular
 COEF. PADRÃO: 5,784 IDADE REAL : 30 anos COEF.DE DEPRECIACÃO (K): 0,687 CUSTO BASE (R\$): 1.750,00
 VAGAS : 0 PAVIMENTOS : 5
 VALOR CALCULADO (R\$): 7.238.920,37 VALOR ARBITRADO (R\$): 0,00

FATORES ADICIONAIS

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

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR VENDA (R\$) : 10.000.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00
 IMOBILIÁRIA : LOPES
 CONTATO : LOPES RE097538 TELEFONE : (11)-000000000
 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 : 7.656,87
TESTADA Ct : 0,14	FT ADICIONAL 02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 8.699,88
PROFUNDIDADE Cp : 0,00	FT ADICIONAL 03 : 0,00	VARIAÇÃO : 1.136,2
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 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

Este documento é uma cópia original e não deve ser utilizado para fins de avaliação. Para mais informações, consulte o site www.arrudasimoes.com.br. Para contato, entre em contato com o departamento de atendimento ao cliente pelo telefone (11) 3079 4633 ou pelo e-mail atendimento@arrudasimoes.com.br.

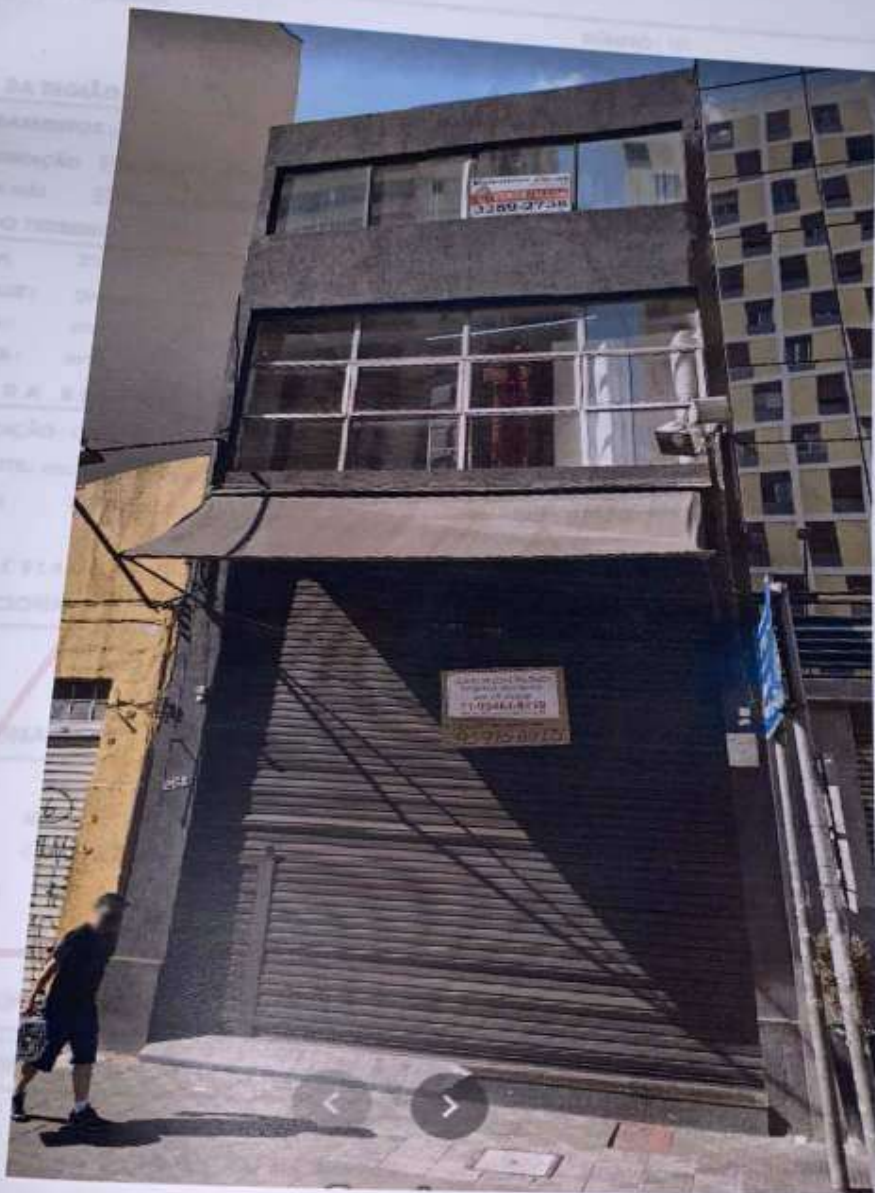


FOTO 53: ELEMENTO COMPARATIVO 2.

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

Este documento é uma cópia original e não deve ser reproduzido sem a autorização expressa da ARRUDA SIMÕES. Para obter o original, contate o setor de atendimento ao cliente no telefone (11) 3079 4633 ou envie um e-mail para arrudasimoes@arrudasimoes.com.br. Para obter o original, contate o setor de atendimento ao cliente no telefone (11) 3079 4633 ou envie um e-mail para arrudasimoes@arrudasimoes.com.br.



DADOS DA FICHA 3 ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2021
 SETOR : 007 QUADRA : 034 ÍNDICE DO LOCAL : 3.353,00 UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 11/10/2021
 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO
 ENDEREÇO : RUA JAGUARIBE
 COMP. : BAIRRO : NÚMERO : 121
 CEP : UF : SP 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: 333,90 TESTADA - (ct) m: 6,30 PROF. EQUIV. (Pe): 59,00
 ACESSIBILIDADE: Difer ACESSIBILIDADE: Regular ESQUINA: Não
 TOPOGRÁFICA: plano
 CONSISTÊNCIA: seco

DADOS DA BENEFITÓRIA
 TIPO DA EDIFICAÇÃO : Casa USO DA EDIFICAÇÃO : Comercial
 PADRÃO CONSTR.: esatório simples s/ elev. (-) ÁREA CONSTRUÍDA : 500,00 M²
 COEF. PADRÃO: 3,378 IDADE REAL : 50 anos COEF. DE DEPRECIACÃO (K): 0,347 CONSERVAÇÃO : g - reparos importantes
 VAGAS : 0 PAVIMENTOS : 2 CUSTO BASE (RS): 1.750,00
 VALOR CALCULADO (RS): 1.025.645,25 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 VENDA (RS) : 3.000.000,00
 IMOBILIÁRIA : MARC VALOR LOCAÇÃO (RS) : 0,00
 CONTATO : COD. 108979MA
 OBSERVAÇÃO : OFERTA EM REAIS. TELEFONE : (11)-33488800

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc : 0,00	FT ADICIONAL 01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 5.014,54
TESTADA Cf : 0,12	FT ADICIONAL 02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 5.795,35
PROFUNDIDADE Cp : 0,03	FT ADICIONAL 03 : 0,00	VARIAÇÃO : 1.1557
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	
TOPOGRÁFICA Ft : 0,00		

Este documento é uma cópia original e não deve ser usado para fins de avaliação. Este documento é propriedade de ARRUDA SIMÕES CONSULTORIA, AVALIAÇÕES & PERÍCIAS S/S LTDA. Qualquer uso não autorizado é proibido. Para mais informações, consulte o site www.arrudasimoes.com.br.

705
8



ARRUDA SIMÕES

- 91 -

DADOS DA FICHA 4

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

NÚMERO DA PESQUISA: SAO PAULO - SP - 2021

SETOR: 007 QUADRA: 045

ÍNDICE DO LOCAL: 2.720,00

UTILIZADO DATA DA PESQUISA: 11/10/2021

CHAVE GEOGRÁFICA:

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO: RUA JAGUARIBE

COMP.:

BAIRRO:

NÚMERO: 17

CEP:

UF: SP

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: 200,00

TESTADA - (at) m

ACESSIBILIDADE: Direta

FORMATO:

Regular

5,00

PROF. EQUIV. (Pe): 40,00

TOPOGRAFIA: plana

ESQUINA: Não

CONSISTÊNCIA: seca

DADOS DA BENFEITORIA

TIPO DA EDIFICAÇÃO: Casa

USO DA EDIFICAÇÃO: Comercial

ÁREA CONSTRUÍDA: 400,00 M²

PADRÃO CONSTR.: escritório simples s/ elev.

COEF. PADRÃO: 3,753

IDADE REAL: 40

anos COEF. DE DEPRECIACÃO (K): 0,561

CUSTO BASE (R\$): 1.750,00

VAGAS: 0

PAVIMENTOS: 2

VALOR CALCULADO (R\$): 1.473.803,10

VALOR ARBITRADO (R\$): 0,00

FATORES ADICIONAIS

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

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA: Oferta

VALOR VENDA (R\$): 2.800.000,00

VALOR LOCAÇÃO (R\$): 0,00

IMOBILIÁRIA:

NOVA PAULISTA

CONTATO:

VIVA REAL COD. 3791

OBSERVAÇÃO:

TELEFONE: (11)-36830530

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: 5.230,98
TESTADA Cf: 0,19	FT ADICIONAL 02: 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO: 6.220,72
PROFUNDIDADE Cp: 0,00	FT ADICIONAL 03: 0,00	VARIAÇÃO: 1.189,2
FRENTES MÚLTIPLAS Ce: 0,00	FT ADICIONAL 04: 0,00	VARIAÇÃO AVALIANDO: 1.000,1
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 S/S Ltda

Rua Poços 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

Este documento é cópia original. Para garantir a validade jurídica, recomendamos o acesso ao site <http://www.arrudasimoes.com.br> ou o contato pelo telefone (11) 3079 4633. Para mais informações, consulte o site <http://www.arrudasimoes.com.br> ou o contato pelo telefone (11) 3079 4633.

706
8



FOTO 55: ELEMENTO COMPARATIVO 4.

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

Rua Poeta 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

Este documento é uma cópia original não assinada por WASEL A. ALRUA @ ESTUVA NAVEGABO. Este documento não pode ser usado para fins de litígio. Para mais informações, consulte o site www.arrudasimoes.com.br ou o e-mail arrudasimoes@arrudasimoes.com.br.
Para obter o original, consulte o site www.arrudasimoes.com.br ou o e-mail arrudasimoes@arrudasimoes.com.br.



ARRUDA SIMÕES

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 5

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2021 UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 11/10/2021
 SETOR : 007 QUADRA : 033 ÍNDICE DO LOCAL : 3.444,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : RUA JAGUARIBE NÚMERO : 457
 COMP. : BAIRRO : CIDADE : SAO PAULO - SP
 CEP : UF : SP

DADOS DA REGIÃO

MELHORAMENTOS :

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

DADOS DO TERRENO

ÁREA (Ar) m²: 364,00 TESTADA - (ct) m 7,00 PROF. EQUIV. (Pe): 52,00
 ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO: Regular ESQUINA: Não
 TOPOGRÁFICA: plano
 CONSISTÊNCIA: seco

DADOS DA BENFEITORIA

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Casa USO DA EDIFICAÇÃO : Comercial ÁREA CONSTRUÍDA : 442,00 M²
 PADRÃO CONSTR.: escritório simples s/ elev. CONSERVAÇÃO : e - reparos simples
 COEF. PADRÃO: 3,753 IDADE REAL : 40 anos COEF. DE DEPRECIACÃO (k): 0,561 CUSTO BASE (R\$): 1.750,00
 VAGAS : 0 PAVIMENTOS : 2
 VALOR CALCULADO (R\$): 1.628.552,43 VALOR ARBITRADO (R\$): 0,00

FATORES ADICIONAIS

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

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR VENDA (R\$) : 4.000.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00
 IMOBILIÁRIA : MELARE IMÓVEIS
 CONTATO : COD. 55834 -CASA MINEIRA IMÓVEIS TELEFONE : (11)-00000000
 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 : 5,416,06
TESTADA Ct : 0,09	FT ADICIONAL 02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 6,079,34
PROFUNDIDADE Cp : 0,03	FT ADICIONAL 03 : 0,00	VARIAÇÃO : 1,1225
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	
TOPOGRÁFICA Ft : 0,00		

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

Rua Poes 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

Este documento é uma cópia original. Para garantir a autenticidade e a validade jurídica, recomendamos o acesso ao site <http://www.arrudasimoes.com.br> ou o contato direto com a empresa. Para mais informações, consulte o site <http://www.arrudasimoes.com.br> ou o contato direto com a empresa. Para mais informações, consulte o site <http://www.arrudasimoes.com.br> ou o contato direto com a empresa.

028



FOTO 56: ELEMENTO COMPARATIVO 5.

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

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

Site: www.arrudasimoes.com.br

e-mail: arrudasimoes@arrudasimoes.com.br

Este documento é uma cópia original e não deve ser reproduzido sem a autorização expressa da ARRUDA SIMÕES. Para obter mais informações, consulte o site www.arrudasimoes.com.br ou o e-mail arrudasimoes@arrudasimoes.com.br. Para contato por telefone, ligue para (11) 3079 4633. Este documento é propriedade intelectual de ARRUDA SIMÕES e não pode ser divulgado sem a autorização expressa da ARRUDA SIMÕES. Para obter mais informações, consulte o site www.arrudasimoes.com.br ou o e-mail arrudasimoes@arrudasimoes.com.br. Para contato por telefone, ligue para (11) 3079 4633.



ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2021
 SETOR : 007 QUADRA : 077 ÍNDICE DO LOCAL : 3.427,00 UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 11/10/2021
 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : RUA MARIA ANTONIA NÚMERO : 90
 COMP. : BARRO : CIDADE : SAO PAULO - SP
 CEP : UF : SP

DADOS DA REGIÃO

MELHORAMENTOS :

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

DADOS DO TERRENO

ÁREA (Ar) m²: 412,00 TESTADA - (cf) m: 8,00 PROF. EQUIV. (Pe): 51,50
 ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO: Regular ESQUINA: Não
 TOPOGRAFIA: plano
 CONSISTÊNCIA: seco

DADOS DA BENFEITORIA

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Loja USO DA EDIFICAÇÃO : Comercial ÁREA CONSTRUÍDA : 412,00 M²
 PADRÃO CONSTR.: escritória simples s/ elev. CONSERVAÇÃO : e - reparos simples
 COEF. PADRÃO: 3,753 IDADE REAL : 40 anos COEF. DE DEPRECIACÃO (K): 0,561 CUSTO BASE (R\$): 1.750,00
 VAGAS : 0 PAVIMENTOS : 1
 VALOR CALCULADO (R\$): 1.518.017,19 VALOR ARBITRADO (R\$): 0,00

FATORES ADICIONAIS

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

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR VENDA (R\$) : 4.785.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00
 IMOBILIÁRIA : ROSE MOVEIS
 CONTATO : COD. LD 0175 TELEFONE : (11)-999707771
 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 : 6.768,16
TESTADA Cf : 0,06	FT ADICIONAL 02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 7.340,73
PROFUNDIDADE Cp : 0,03	FT ADICIONAL 03 : 0,00	VARIAÇÃO : 1.084,6
FRENTES MÚLTIPLAS Ce : 0,00	FT ADICIONAL 04 : 0,00	VARIAÇÃO AVALIANDO : 1.000,0
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 S/S Ltda

Rua Poes 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

Este documento é uma cópia original não assinada por ADRIANA VENTURA FERREIRA. Este documento não pode ser usado para fins legais. Para obter mais informações, consulte o site www.arrudasimoes.com.br. Para obter mais informações, consulte o site www.arrudasimoes.com.br.

710
81
3



FOTO 57: 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

Este documento é propriedade intelectual de ARRUDA SIMÕES CONSULTORIA, AVALIAÇÕES & PERÍCIAS S/S LTDA. É proibida a reprodução total ou parcial sem a autorização expressa da empresa. Para mais informações, consulte o site www.arrudasimoes.com.br ou o e-mail arrudasimoes@arrudasimoes.com.br.
Para: arrudasimoes@arrudasimoes.com.br - Site: www.arrudasimoes.com.br



3.2.2.- DETERMINAÇÃO DO VALOR UNITÁRIO

3.2.2.1.- 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 : BANCO SAFRA X MAC SERVIÇOS - TERRENO DATA : 14/10/2021
FATOR OFERTA/TRANSAÇÃO : 0,9
EDIFICAÇÃO VALORES DE VENDA : IBAPE-SF - 2021 - SAO PAULO - SP
OBSERVAÇÃO :

ZONA DE AVALIAÇÃO

Descrição da Zona de Avaliação : COMERCIAL PADRÃO MÉDIO

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

FATORES

FATOR	ÍNDICE
<input type="checkbox"/> Localização	3.444,00
<input checked="" type="checkbox"/> Testada	13,10
<input checked="" type="checkbox"/> Profundidade	
<input type="checkbox"/> Frentes Múltiplas	Não
<input type="checkbox"/> Área	
<input type="checkbox"/> Topografia	plano
<input type="checkbox"/> Consistência	seco

Analisando o modelo, verificamos que a utilização dos fatores Testada e Profundidade, apresentaram o menor coeficiente de variação, correspondente a 16,39%, inferior inclusive ao coeficiente relativo ao valor unitário original de 18,24%.

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

Este documento é cópia original. Para mais informações, por favor, contate-nos pelo e-mail: arrudasimoes@arrudasimoes.com.br ou pelo telefone: (11) 3079-4633. Para obter o documento original, por favor, contate-nos pelo e-mail: arrudasimoes@arrudasimoes.com.br ou pelo telefone: (11) 3079-4633.

70
8



ARRUDA SIMÕES

3.2.2.2.- 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	Varição Paradigma	Varição Avaliando
<input checked="" type="checkbox"/> 1	AV. ANGELICA, 355	5.226,12	6.214,94	1,1892	1,0001
<input checked="" type="checkbox"/> 2	RUA DAS PALMEIRAS, 268	7.656,87	8.699,86	1,1362	1,0000
<input checked="" type="checkbox"/> 3	RUA JAGUARIBE, 121	5.014,54	5.795,35	1,1557	1,0000
<input checked="" type="checkbox"/> 4	RUA JAGUARIBE, 17	5.230,98	6.220,72	1,1892	1,0001
<input checked="" type="checkbox"/> 5	RUA JAGUARIBE, 457	5.416,06	6.079,34	1,1225	1,0000
<input checked="" type="checkbox"/> 6	RUA MARIA ANTONIA, 90	6.768,16	7.340,73	1,0846	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 - 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

Este documento é uma cópia original. Para obter o documento original, favor entrar em contato com a empresa. Este documento é uma cópia original. Para obter o documento original, favor entrar em contato com a empresa. Este documento é uma cópia original. Para obter o documento original, favor entrar em contato com a empresa.



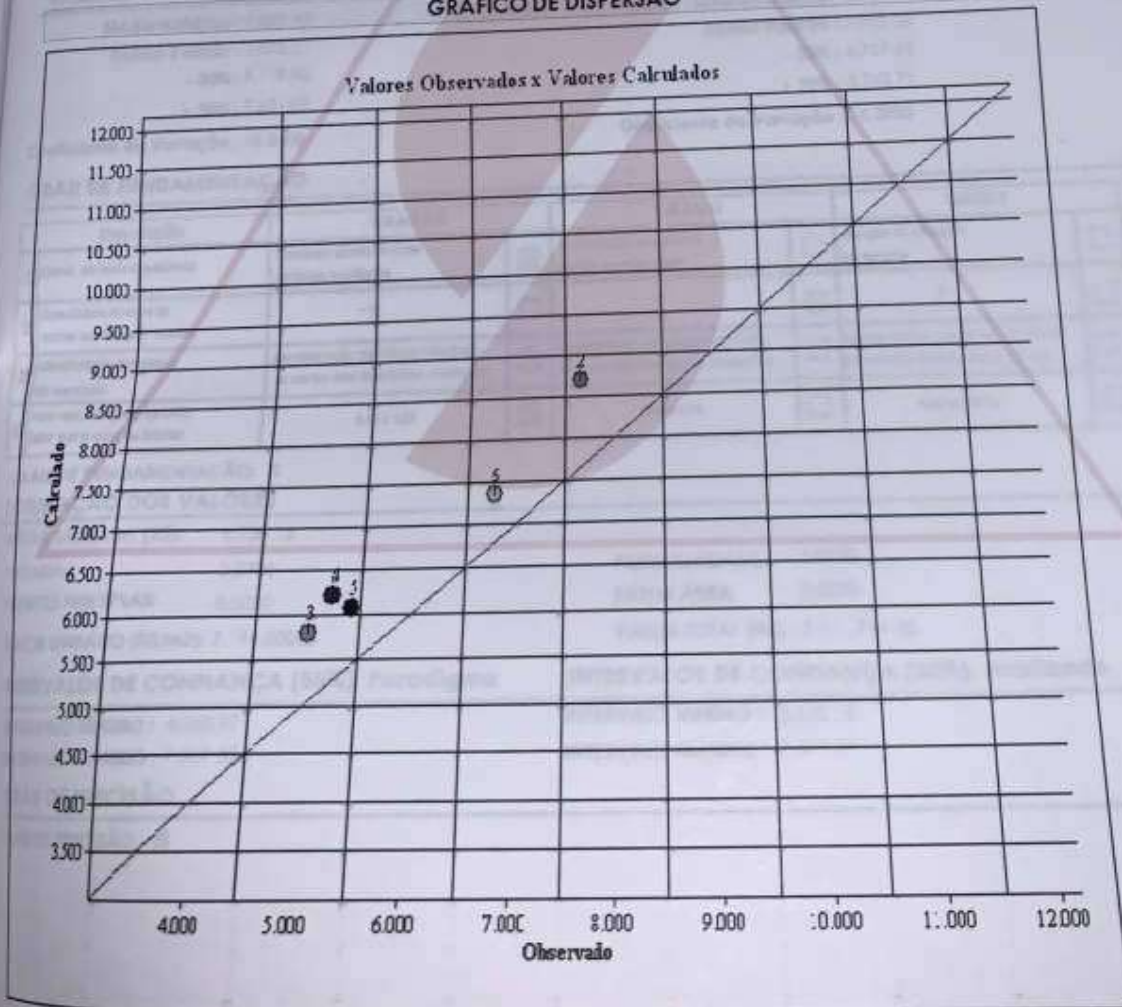
3.2.2.3.- GRÁFICO DE DISPERSÃO

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

ADERÊNCIA

Núm.	Observado	Calculado
1	5.226,12	6.214,94
2	7.656,87	8.699,88
3	5.014,54	5.795,35
4	5.230,98	6.220,72
5	5.416,06	6.079,34
6	6.768,16	7.340,73

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

Este documento é cópia original. Não se responsabiliza pela veracidade das informações aqui apresentadas. Este documento é válido apenas para o processo em referência. Para obter o documento original, favor entrar em contato com o escritório de origem. Para obter o documento original, favor entrar em contato com o escritório de origem.



ARRUDA SIMÕES

- 100 -

3.2.2.4.- VALOR UNITÁRIO FINAL

Conforme resultados a seguir reproduzido, apuramos o valor unitário médio saneado de R\$ 7.194,83/m², atingindo o grau de precisão III.

APRESENTAÇÃO DOS RESULTADOS

DADOS DO AVALIANDO

Tipo: Terreno Local: RUA JAGUARIBE 409 SANTA CECILIA SAO PAULO - SP Data: 14/10/2021
 Cliente: BANCO SAFRA X MAC SERVIÇOS - TERRENO
 Área m²: 432,50 Modalidade: Venda

Distribuição espacial

VALORES UNITARIOS

Média Unitários: 5.885,46
 Desvio Padrão: 1.073,21
 - 30%: 4.119,62
 + 30%: 7.651,09

Coefficiente de Variação: 18,2400

VALORES HOMOGENEIZADOS

Média Unitários: 6.725,16
 Desvio Padrão: 1.102,26
 - 30%: 4.707,61
 + 30%: 8.742,71

Coefficiente de Variação: 16,3900

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

Descrição	GRAU III	GRAU II	GRAU I	11
1 Caracter do imóvel avaliado	Completa quanto a todas variáveis analisadas <input checked="" type="checkbox"/>	Completa qto aos fatores usados no tratamento <input type="checkbox"/>	Adoção de situação paradigma <input type="checkbox"/>	3
2 Quantidade mínima de dados de mercado usados	12 <input type="checkbox"/>	5 <input type="checkbox"/>	3 <input checked="" type="checkbox"/>	2
3 Identificação dos dados de mercado	Apresentação de inform rel a todas as caract dos dos dados analisados <input checked="" type="checkbox"/>	Apresentação de inform rel a todas as caract dos dos dados analisados <input type="checkbox"/>	Apresentação inform rel a todas as caract dos dados rel 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 checked="" type="checkbox"/>	0,50 a 2,00 <input type="checkbox"/>	0,40 a 2,50 <input type="checkbox"/>	3

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO: II

FORMAÇÃO DOS VALORES

MÉDIA SANEADA (R\$): 6.725,16

TESTADA: 0,0700

FRENTES MULTIPLAS: 0,0000

VALOR UNITÁRIO (R\$/m²): 7.194,83000

PROFUNDIDADE: 0,0000

FATOR ÁREA: 0,0000

VALOR TOTAL (R\$): 2.111.764,30

INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Paradigma

INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Avaliando

INTERVALO MÍNIMO: 6.060,97

INTERVALO MÍNIMO: 6.548,15

INTERVALO MÁXIMO: 7.389,35

INTERVALO MÁXIMO: 7.841,51

GRAU DE PRECISÃO

GRAU DE PRECISÃO: III

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

Este documento é uma cópia original. Não se responsabiliza por danos ou prejuízos decorrentes de sua utilização. Para obter o original, consulte o site www.arrudasimoes.com.br. Para obter o original, consulte o site www.arrudasimoes.com.br.



3.3.- CÁLCULO DO VALOR DO TERRENO

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

$$V_t = A_t \times V_u, \text{ onde:}$$

V_t = Valor do terreno

A_t = Área do terreno: 432,50m²

V_u = Valor unitário: R\$ 7.194,83/m²

Substituindo e calculando, temos:

$$V_t = 432,50\text{m}^2 \times \text{R\$ } 7.194,83/\text{m}^2$$

$$V_t = \text{R\$ } 3.111.763,97 \text{ equivalendo à R\$ } 3.110.000,00 \text{ redondos.}$$

(TRÊS MILHÕES E CENTO E DEZ MIL REAIS)

O valor é válido para outubro de 2.021.

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

715
8

Este documento é uma cópia original e não deve ser usado para fins legais. Para obter o documento original, por favor, contate o escritório de avaliação. Este documento é válido apenas para o caso em questão e não deve ser usado para outros fins. Para obter o documento original, por favor, contate o escritório de avaliação.



3.4.- VALOR DAS BENFEITORIAS

3.4.1.- VALOR DA EDIFICAÇÃO PRINCIPAL

3.4.1.1.- DETERMINAÇÃO DO VALOR UNITÁRIO

A edificação principal se enquadra de acordo com o Estudo Índice – Unidades Padronizadas – IBAPE/SP - Atualização 2019, no item 2.1.2.- Escritório Padrão Simples sem elevador(-), apresentando o seguinte valor unitário:

$$Vuc = 3,378 \times R_8N$$

O índice da construção SINDUSCON, indicado para outubro/2.021, corresponde à aproximadamente R\$ 1.750,00/m².

Deste modo temos:

$$Vuc = 3,378 \times R\$ 1.750,00/m^2$$

$$Vuc = R\$ 5.911,50/m^2$$

3.4.1.2.- CÁLCULO DO FATOR DE DEPRECIACÃO

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

O fator de adequação ao obsolescência 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/Heidecke

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

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



TABELA 1

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

No presente caso, imóvel comercial, tipo escritório, padrão simples, 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 20 anos, de modo que a idade em percentual da vida referencial corresponde a 0,28 ou 28%.

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 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

Este documento é uma cópia original e não deve ser usado para fins de avaliação. Para mais informações, consulte o site www.arrudasimoes.com.br.
 Para contato, envie um e-mail para arrudasimoes@arrudasimoes.com.br ou ligue para (11) 3079 4633.



ARRUDA SIMÕES

QUADRO A

- 104 -

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 “g) necessitando de reparos importantes”.

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 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

TABELA 2

ESTADO DE CONSERVAÇÃO

$I_e \cdot T_b \cdot 100$	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	0,639	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	0,721	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	0,521	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 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

Este documento é propriedade original e não pode ser reproduzido sem a autorização expressa da Arruda Simões. Para obter mais informações, consulte o site <http://www.arrudasimoes.com.br> ou o e-mail arrudasimoes@arrudasimoes.com.br. Para obter mais informações, consulte o site <http://www.arrudasimoes.com.br> ou o e-mail arrudasimoes@arrudasimoes.com.br.



ARRUDA SIMÕES

Deste modo o coeficiente K, resultante da aplicação da entrada do item "g" com percentual de "28", corresponde a 0,389. - 106 -

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

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

$$FOC = 0,20 + 0,389 \times (1 - 0,20)$$

$$FOC = 0,511$$

3.4.1.3.- CÁLCULO DO VALOR DA EDIFICAÇÃO PRINCIPAL

O valor da edificação principal, no presente caso é dado pela seguinte expressão:

$$Vb = Ac \times Vuc \times Foc, \text{ onde:}$$

Vb = Valor da edificação principal

Ac = Área construída: 145,00m²

Vuc = Valor unitário: R\$ 5.911,50/m²

Foc = Fator de adequação ao obsolescimento e conservação: 0,511

Substituindo e calculando, temos:

$$Vb = 145,00m^2 \times R\$ 5.911,50/m^2 \times 0,511$$

Vb = R\$ 438.012,59 equivalendo a R\$ 440.000,00 redondos.

(QUATROCENTOS E QUARENTA MIL REAIS)

O valor é válido para outubro de 2.021.

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



3.4.2.- VALOR DA COBERTURA DE BOMBAS

3.4.2.1.- DETERMINAÇÃO DO VALOR UNITÁRIO

- 107 -

A cobertura se enquadra de acordo com o Estudo Valores de Edificações de Imóveis Urbanos – IBAPE/SP - Atualização 2019, no item 3.1.3.- Coberturas Padrão Superior, apresentando o seguinte valor unitário:

$$Vub = 0,486 \times R_8N$$

O índice da construção SINDUSCON, indicado para outubro/2.021, corresponde à aproximadamente R\$ 1.750,00/m².

Deste modo temos:

$$Vub = 0,486 \times R\$ 1.750,00/m^2$$

$$Vub = R\$ 850,50/m^2$$

3.4.2.2.- CÁLCULO DO FATOR DE DEPRECIAÇÃO

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

O fator de adequação ao obsolescência 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/Heidecke

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

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

Este documento é uma cópia original e não deve ser utilizado para fins de avaliação. Para mais informações, consulte o site www.arrudasimoes.com.br. Para obter o original, consulte o processo 02708273-8-9200998, 25.20.01.00-60000000, 01/07/2021.



TABELA 1

- 10% -

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

No presente caso, imóvel comercial, tipo cobertura, padrão superior, a vida referencial corresponde a 30 anos e o valor residual equivale a 10%.

A vida útil da cobertura corresponde a 30 anos, possuindo o imóvel a idade estimada de 15 anos, de modo que a idade em percentual da vida referencial corresponde a 0,50 ou 50%.

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 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

Este documento é uma cópia original e não deve ser usado para fins legais. Para mais informações, consulte o site www.arrudasimoes.com.br. Para obter o original, contate o escritório em São Paulo, SP, Brasil. Este documento é propriedade intelectual de Arruda Simões e não pode ser reproduzido sem a autorização expressa da empresa. O presente documento contém informações confidenciais e não deve ser divulgado a terceiros sem a autorização expressa da empresa. O presente documento é válido apenas para o caso em questão e não pode ser usado para fins legais. Para mais informações, consulte o site www.arrudasimoes.com.br. Para obter o original, contate o escritório em São Paulo, SP, Brasil.



ARRUDA SIMÕES

QUADRO A

- 109 -

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

No presente caso, o estado de conservação da construção se enquadra no item "E) necessitando de reparos simples".

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 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



Deste modo, o coeficiente K resultante da aplicação da entrada do item "e" com percentual de "50", corresponde a 0,512.

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

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

$$FOC = 0,10 + 0,512 \times (1 - 0,10)$$

$$FOC = 0,609$$

3.4.2.3.- CÁLCULO DO VALOR DA COBERTURA

O valor da cobertura de bombas, no presente caso é dado pela seguinte expressão:

$$Vcb = Ac \times Vuc \times Foc, \text{ onde:}$$

Vcb = Valor da cobertura de bombas

Acc = Área construída da cobertura: 130,00m²

Vuc = Valor unitário: R\$ 850,50/m²

Foc = Fator de adequação ao obsolescência e conservação: 0,609

Substituindo e calculando, temos:

$$Vcb = 130,00m^2 \times R\$ 850,50/m^2 \times 0,609$$

$$Vcb = R\$ 67.334,08 \text{ equivalendo à } R\$ 65.000,00 \text{ redondos.}$$

(SESSENTA E CINCO MIL REAIS)

O valor é válido para outubro de 2.021.

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

726



3.5.- VALOR DO IMÓVEL

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

Valor de terreno	R\$ 3.110.000,00
Valor da Edificação Principal	R\$ 440.000,00
Valor da Cobertura	<u>R\$ 65.000,00</u>
Valor total do imóvel	R\$ 3.615.000,00

(TRÊS MILHÕES E SEISCENTOS E QUINZE MIL REAIS)

O valor é válido para outubro de 2.021.

Este documento é uma cópia original e não deve ser usado para fins de avaliação. Para mais informações, consulte o site www.arrudasimoes.com.br. Este documento é propriedade intelectual de ARRUDA SIMÕES CONSULTORIA, AVALIAÇÕES & PERÍCIAS S/S LTDA. Todos os direitos reservados. Proibida a reprodução sem autorização prévia por escrito. ARRUDA SIMÕES CONSULTORIA, AVALIAÇÕES & PERÍCIAS S/S LTDA. Rua Paes de Araújo, 155 - c.3 - CEP 04531-090 - Itaim Bibi - São Paulo - SP - Brasil. Telefone: (11) 3079-4633. Fax: (11) 3079-4805. E-mail: arrudasimoes@arrudasimoes.com.br. Site: www.arrudasimoes.com.br

727
8



3.6.- VALOR DA COTA PENHORADA

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

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

V_{cp} = Valor da cota penhorada

V_i = Valor do imóvel: R\$ 3.615.000,00

C_p = Cota penhorada do imóvel: 100%

Substituindo e calculando, vem:

$$V_{cp} = R\$ 3.615.000,00 \times 1,00$$

$$V_{cp} = R\$ 3.615.000,00$$

(TRÊS MILHÕES E SEISCENTOS E QUINZE MIL REAIS)

O valor é válido para outubro de 2.021.

Este documento é uma cópia original não assinada por: ADRIANA NEVES SILVA, inscrita no Conselho Brasileiro de Peritos e Avaliadores em 05/08/2022, nº 25.320.1, inscrita no Conselho Brasileiro de Peritos e Avaliadores em 25/20/2022, nº 25.220.01, inscrita no Conselho Brasileiro de Peritos e Avaliadores em 25/20/2022, nº 25.220.01. Para obter o original, consulte o site www.arrudasimoes.com.br.

728



4.- RESUMO DOS VALORES

- 114 -

4.1.- VALOR TOTAL DOS IMÓVEIS

O valor total dos imóveis, corresponde ao seguinte:

Imóvel da Rua Marechal Deodoro nº 589	R\$ 1.220.000,00
Imóvel da Rua Jaguaribe nº 409	<u>R\$ 3.615.000,00</u>
Valor total dos imóveis	R\$ 4.835.000,00
(QUATRO MILHÕES E OITOCENTOS E TRINTA E CINCO MIL REAIS)	

O valor é válido para março de 2014.

4.2.- VALOR TOTAL DA COTA PENHORADA

O valor total das cotas penhoradas, corresponde ao seguinte:

Imóvel da Rua Marechal Deodoro nº 589	R\$ 1.220.000,00
Imóvel da Rua Jaguaribe nº 409	<u>R\$ 3.615.000,00</u>
Valor total dos imóveis	R\$ 4.835.000,00
(QUATRO MILHÕES E OITOCENTOS E TRINTA E CINCO MIL REAIS)	

O valor é válido para março de 2014.

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

Este documento é uma cópia original e não deve ser usado para fins de avaliação. Para mais informações, consulte o site www.arrudasimoes.com.br. Para obter o original, contate o escritório em Itaim Bibi, São Paulo, SP, Brasil. Telefone: (11) 3079-4633. Fax: (11) 3079-4805. E-mail: arrudasimoes@arrudasimoes.com.br. Documento assinado digitalmente por ARRUDA SIMÕES em 06/08/2014 às 14:20:00. Para obter o original, consulte o site www.arrudasimoes.com.br.



5.- ENCERRAMENTO

- 115 -

O presente laudo está impresso em 115(cento e quinze) folhas somente no anverso, sendo esta última datada e assinada.

Segue em anexo:

- ANEXO 1: Localização do Imóvel da Rua Marechal Deodoro.
- ANEXO 2: IPTU do Imóvel da Rua Marechal Deodoro.
- ANEXO 3: Localização do Imóvel da Jaguaribe.
- ANEXO 4: IPTU do Imóvel da Rua Jaguaribe.

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

São Paulo, 18 de outubro de 2.021.

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

Este documento é uma cópia original não assinada digitalmente por WASEL ALEIXA @ SCHIFFRANAVENÇEIRI bu ma badal ue tu as da E si te sta de o s a a B a a l o p r e s e n t e l a d o em 06/08/2022 5:53:20:19, o s o b o m m o d o m a r c a W 2 0 4 4 3 5 5 1 0 1 0 7 6 8 6 3
 Para cancelar o original, acesse o site <http://www.arrudasimoes.com.br> e-mail: arrudasimoes@arrudasimoes.com.br



87

ANEXO 1



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

Rua Poes 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

731
8



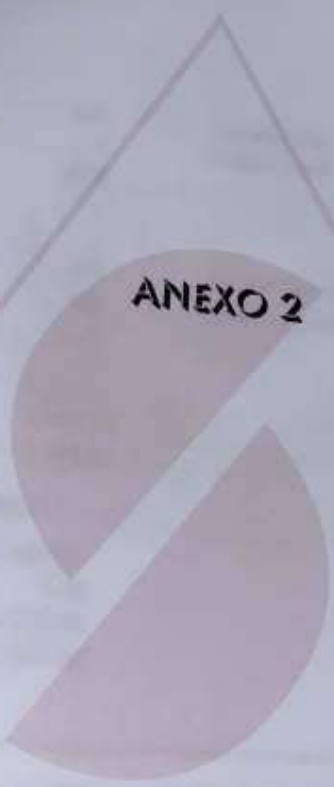
ARRUDA SIMÕES - Consultoria, Avaliações & Perícias S/S Ltda

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

Este documento é uma cópia não autêntica de um documento original. Para obter o documento original, consulte o site www.arrudasimoes.com.br. Para obter o documento original, consulte o site www.arrudasimoes.com.br.



4
or 42



ANEXO 2

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

Rua Poes 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

Este documento é uma cópia original e não deve ser reproduzido sem a autorização expressa da ARRUDA SIMÕES. Para mais informações, consulte o site www.arrudasimoes.com.br ou entre em contato pelo telefone (11) 3079 4633. O presente documento é propriedade intelectual da ARRUDA SIMÕES e não pode ser divulgado sem a autorização expressa da empresa. ARRUDA SIMÕES CONSULTORIA, AVALIAÇÕES E PERÍCIAS S/S LTDA. CNPJ: 06.908.202/0001-25. Inscrição Estadual: 13.056.010.00000000. Inscrição Municipal: 07.082.738-9. Endereço: Rua Poes de Araújo, 155 - Itaim Bibi - São Paulo - SP - CEP: 04531-090.



Certidão de Dados Cadastrais do Imóvel - IPTU 2021

Cadastro do Imóvel: 088.087.0002-1

Local do Imóvel:
R. MARECHAL DEODORO, 589
CEP 04738-000
Imóvel localizado na 2ª Subdivisão da Zona Urbana

Endereço para entrega da notificação:
R. MARECHAL DEODORO, 589
CEP 04738-000

Contribuinte(s):
GRIPINA GROSSI

Dados cadastrais do terreno:

Área incorporada (m²):	400	Testada (m):	10,00
Área não incorporada (m²):	0	Fração ideal:	1,0000
Área total (m²):	400		

Dados cadastrais da construção:

Área construída (m²):	150	Padrão da construção:	1-C
Área ocupada pela construção (m²):	150	Uso: residência	
Valor da construção corrigido:	1971		

Valores de m² (R\$):

Terreno:	1.904,00
Construção:	1.368,00

Valores para fins de cálculo do IPTU (R\$):

Área incorporada:	761.600,00
Área não incorporada:	0,00
Construção:	80.028,00
Valor de cálculo do IPTU:	841.628,00

Reservado o direito da Fazenda Pública do Município de São Paulo atualizar os dados constantes do Cadastro Imobiliário Fiscal, apurados ou verificados a qualquer tempo, inclusive em relação ao exercício abrangido por esta certidão, a Secretaria Municipal da Fazenda **CERTIFICA** que os dados cadastrais acima foram utilizados no pagamento do Imposto Predial e Territorial Urbano do imóvel do exercício de 2021.

Certidão expedida via Internet - Portaria SF nº 008/2004, de 28/01/2004.
A autenticidade desta certidão poderá ser confirmada, até o dia 16/01/2022, em
<http://www.prefeitura.sp.gov.br/cidade/secretarias/financas/servicos/certidoes/>

Data de Emissão: 18/10/2021
Número do Documento: 2.2021.003514276-5
Assinante: JOILSON MENDES DA SILVA (CPF 280.780.468-39)

Este documento é uma cópia original. Para garantir a autenticidade e a validade jurídica, consulte o documento original no site: <http://www.prefeitura.sp.gov.br/cidade/secretarias/financas/servicos/certidoes/>. Para obter o documento original, acesse o site: <http://www.prefeitura.sp.gov.br/cidade/secretarias/financas/servicos/certidoes/>. Para obter o documento original, acesse o site: <http://www.prefeitura.sp.gov.br/cidade/secretarias/financas/servicos/certidoes/>.



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

Este documento é uma cópia original e não deve ser usado para fins de avaliação. Para mais informações, consulte o site www.arrudasimoes.com.br. Para contato, envie um e-mail para arrudasimoes@arrudasimoes.com.br ou ligue para (11) 3079 4633. O presente documento é propriedade intelectual de ARRUDA SIMÕES CONSULTORIA, AVALIAÇÕES & PERÍCIAS S/S LTDA e não pode ser reproduzido sem a devida autorização por escrito.

736
8



ARRUDA SIMÕES



ANEXO 4

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

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

Site: www.arrudasimoes.com.br

e-mail: arrudasimoes@arrudasimoes.com.br

Este documento é uma cópia original e não deve ser reproduzido sem a autorização expressa da Arruda Simões. Para mais informações, consulte o site www.arrudasimoes.com.br ou o e-mail arrudasimoes@arrudasimoes.com.br.
Para obter o original, consulte o site www.arrudasimoes.com.br ou o e-mail arrudasimoes@arrudasimoes.com.br.

