
Luciana Prieto de Paula

Engenheira Civil

**EXMO. SR. DR. JUIZ DE DIREITO DA 3ª VARA CÍVEL
FÓRUM CENTRAL - SP**

Processo nº 1026320-76.2014.8.26.0100

LUCIANA PRIETO DE PAULA, Engenheira Civil, CREA nº 5063348883, nomeada nos autos da Ação de Execução de Título Extrajudicial requerida por GERSEY GEORGETTE BERGO YAHN em face de CHEN MEI ZHEN, vem, mui respeitosamente, à presença de V. Exa., apresentar suas conclusões no presente

LAUDO TÉCNICO DE AVALIAÇÃO

Termos em que

Pede deferimento.

São Paulo, 02 de julho de 2018.



Eng. Luciana Prieto de Paula

Membro Titular do IBAPE/SP nº 1.867

Luciana Prieto de Paula

Engenheira Civil

SUMÁRIO

1. CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES.....	3
1.1 SÍNTESE DO TRABALHO	3
1.2 PRESCRIÇÕES NORMATIVAS	3
2. IMÓVEL	4
2.1 MUNICIPALIDADE	6
2.2 ZONEAMENTO	7
2.3 REGIÃO	8
2.4 VISTORIA	9
2.4.1 Benfeitorias.....	9
2.5 RELATÓRIO FOTOGRÁFICO.....	10
2.6 DIAGNÓSTICO DE MERCADO	12
3. AVALIAÇÃO	12
3.1 METODOLOGIAS EMPREGADAS	12
3.1.1 Fatores Obrigatórios	13
3.1.2 Valor da Benfeitoria	13
3.1.3 Cálculo de Depreciação das Benfeitorias	14
3.2 VALOR DE MERCADO DO IMÓVEL.....	15
3.3 ESPECIFICAÇÃO – GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO	16
3.4 ESPECIFICAÇÃO – GRAU DE PRECISÃO	17
4. CONCLUSÃO	18
5. CONSIDERAÇÕES FINAIS	19
ANEXO 1: QUESITOS AUTOR (fl. 174)	20
ANEXO 2: TABELAS DE APOIO.....	21
ANEXO 3: PLANILHAS DE CÁLCULO	25

Luciana Prieto de Paula**Engenheira Civil**

1. CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES

O presente trabalho visa estabelecer o valor mais provável, atual e à vista do imóvel sito à **Av. Bernardino de Campos, nº 164, apto. 52, Paraíso, São Paulo - SP**.

Na presente avaliação, assume-se que os elementos constantes da documentação oferecidos a esta signatária estão corretos e que as informações fornecidas por terceiros o foram de boa fé e são confiáveis.

1.1 SÍNTESE DO TRABALHO

Natureza:	Laudo de Avaliação.
Objeto:	Imóvel Urbano.
Finalidade:	Determinação do Valor de Mercado do Imóvel.

1.2 PRESCRIÇÕES NORMATIVAS

Este laudo foi elaborado em conformidade com os requisitos explicitados nas seguintes normas técnicas:

- ✓ NBR – 14653-1 Avaliação de Bens: Procedimentos Gerais da ABNT – Associação Brasileira de Normas Técnicas;
- ✓ NBR – 14653-2 Avaliação de Bens: Imóveis Urbanos da ABNT – Associação Brasileira de Normas Técnicas;
- ✓ Norma Para Avaliação de Imóveis Urbanos do IBAPE - SP, Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia de São Paulo;

Luciana Prieto de Paula
Engenheira Civil

2. IMÓVEL

O imóvel, objeto desta avaliação, **Av. Bernardino de Campos, nº 164, apto. 52, Paraíso, São Paulo - SP**, apresenta as seguintes características:

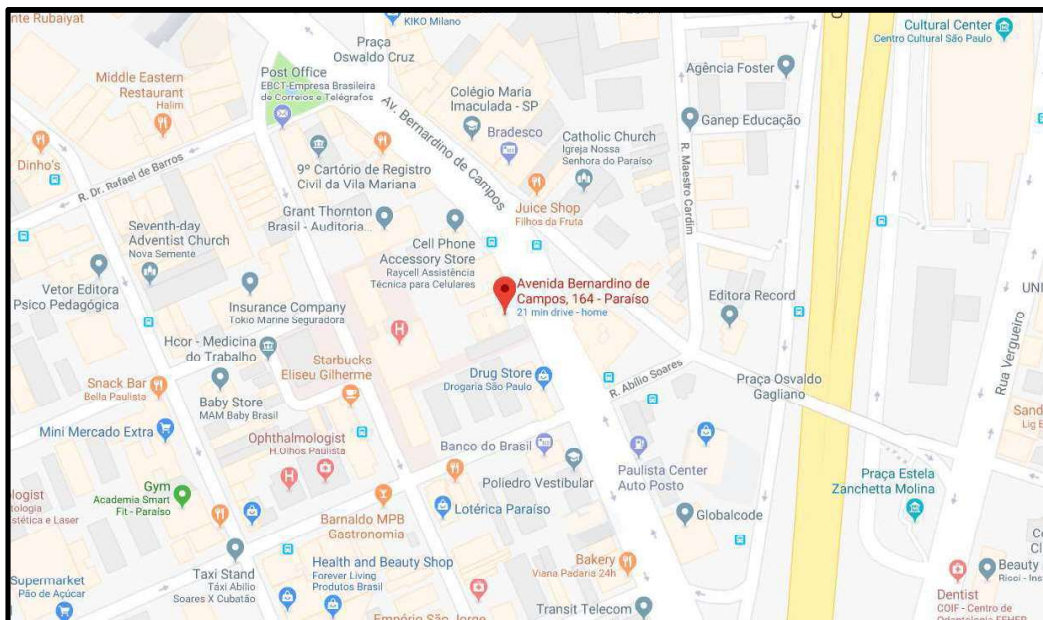
Área útil: 69,5075 m²

Área comum: 22,5597 m²

Área total: 92,0672 m²

Matrícula: 46.000 do 1º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo

Figura 1: Localização do imóvel



Luciana Prieto de Paula
Engenheira Civil

Figura 2: Vista aérea do imóvel

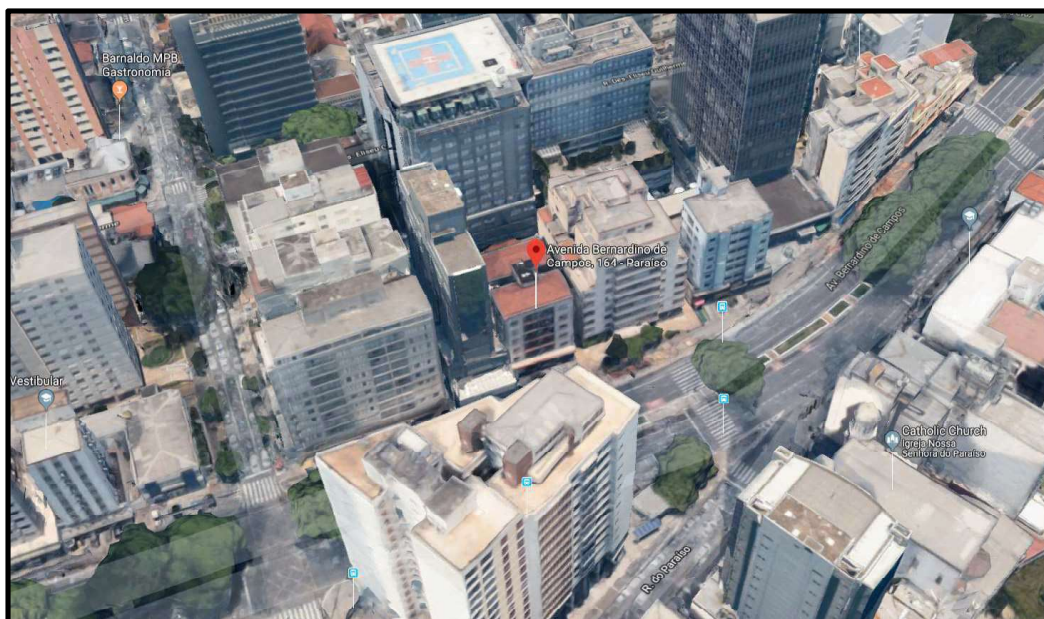


Figura 3: Matrícula nº 46.000

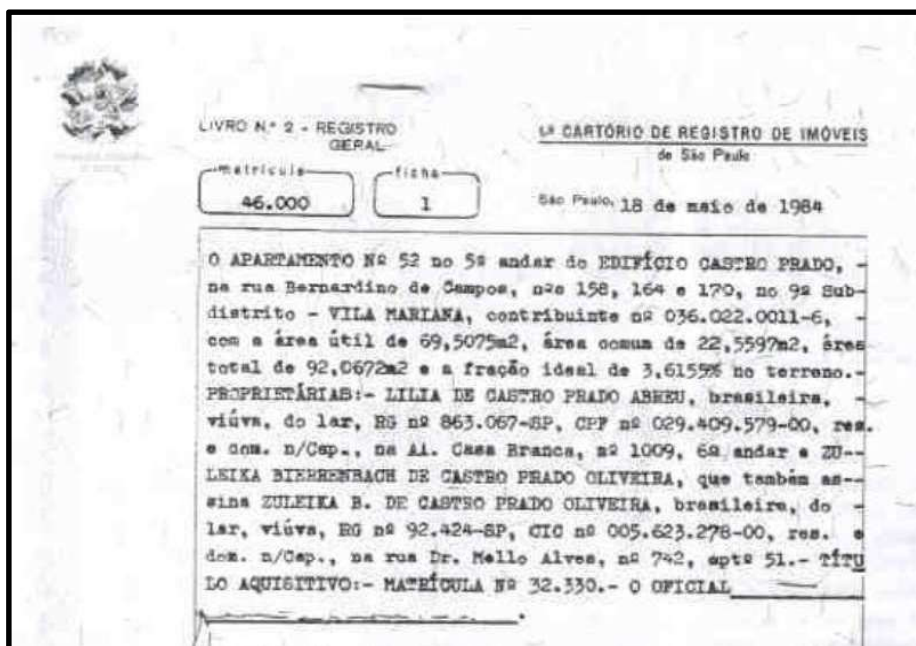
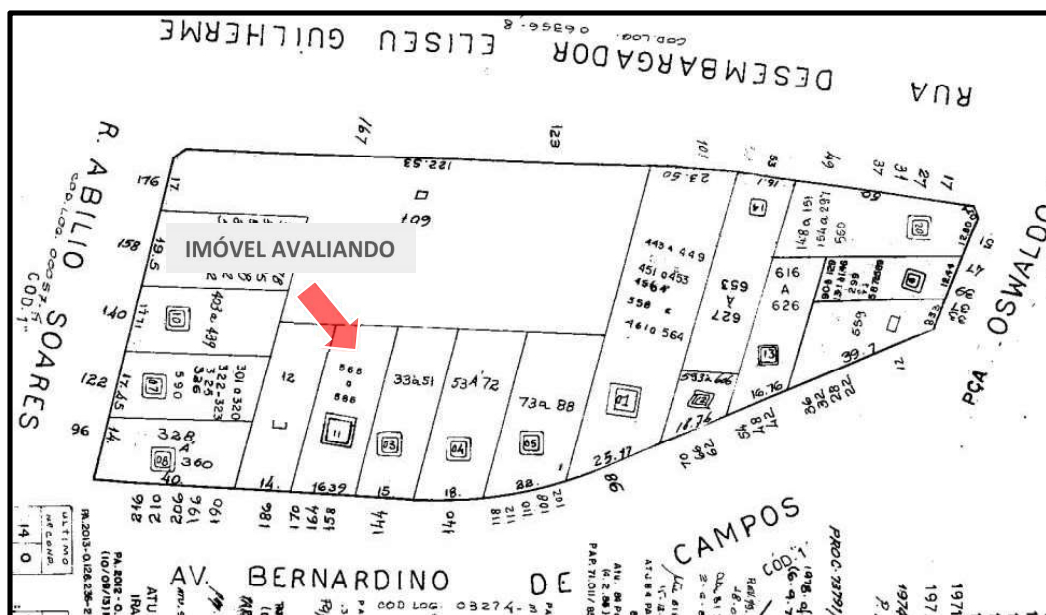


Figura 5: Planta de Quadra



2.2 ZONEAMENTO

O zoneamento municipal é a delimitação de áreas diferenciadas de adensamento, uso e ocupação do solo, em função de suas características e potencialidades, visando sua melhor utilização em função das diretrizes de crescimento da cidade, da mobilidade urbana e das características ambientais e locais, objetivando o desenvolvimento harmônico da cidade, a qualidade de vida e o bem-estar social de seus habitantes.

De acordo com a Lei de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo (LPUOS - Lei 16.402 de 2016) e com o Plano Diretor Estratégico (PDE – Lei 16.050 de 2014), que são as legislações vigentes na cidade de São Paulo, o imóvel avaliando encontra-se dentro do perímetro da Zona Eixo de Estruturação da Transformação Urbana - ZEU. Tal Zona é definida como porções do território em que pretende promover usos residenciais e não residenciais com densidades demográfica e construtiva altas e promover a qualificação

Luciana Prieto de Paula

Engenheira Civil

2.4 VISTORIA

A vistoria agendada judicialmente para o dia 18/06/2018, mas ninguém respondeu aos chamados do interfone. Portanto não foi possível vistoriar o imóvel internamente.

2.4.1 Benfeitorias

Conforme Estudo de Valores de Edificações de Imóveis Urbanos, procedido pelo Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia de São Paulo – IBAPE/SP, para fins de aspecto de conservação e depreciação das benfeitorias, as benfeitorias enquadram-se na Referência “F – Necessitando de Reparos Simples a Importantes”, que possui as seguintes características: “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.”.

Diante das características que as benfeitorias erigidas no imóvel apresentam, consultando o referido estudo, pode-se classificá-las no item “1.3.3. – Apartamento Padrão Médio”, que, genericamente apresenta as seguintes propriedades: “Edifícios com quatro ou mais pavimentos apresentando alguma preocupação com a forma e a funcionalidade arquitetônica, principalmente no tocante à distribuição interna das unidades, em geral, quatro por andar. Dotados de elevadores de padrão médio (social e serviço), geralmente com acessos e circulação pelo mesmo corredor. As áreas comuns apresentam acabamentos de padrão médio e podem conter salão de festas e, eventualmente, quadras de esportes e piscinas, além de guarita e apartamento de zelador. Fachadas com pintura sobre massa corrida ou texturizada, ou com aplicação de

Luciana Prieto de Paula
Engenheira Civil

pastilhas, cerâmicas, ou equivalentes. Unidades contendo sala para dois ambientes, cozinha, área de serviço conjugada, dois ou três dormitórios (podendo um deles ter banheiro privativo) e uma vaga de garagem por unidade, podendo possuir, também, dependências para empregada.”.

2.5 RELATÓRIO FOTOGRÁFICO



Foto 1: Fachada do Edifício Castro Prado

Luciana Prieto de Paula
Engenheira Civil



Foto 2: Av. Bernardino de Campos



Foto 3: Av. Bernardino de Campos

2.6 DIAGNÓSTICO DE MERCADO

A região onde se encontra o imóvel apresenta algumas ofertas de apartamentos semelhantes ao avaliando. Podemos inferir, portanto, que face ao mercado imobiliário da cidade, este imóvel possui uma média liquidez para venda, cujo fator preponderante na viabilidade de negociação seja o preço ofertado, em virtude da quantidade de ofertas no mercado imobiliário local.

3. AVALIAÇÃO

3.1 METODOLOGIAS EMPREGADAS

O método empregado na presente avaliação é o Comparativo de Dados de Mercado, que se caracteriza por analisar elementos semelhantes ou assemelhados ao imóvel avaliando, com o objetivo de encontrar a tendência de formação de seus preços.

A homogeneização das características dos dados deve ser efetuada com o uso de procedimentos, dentre os quais se destacam o tratamento por fatores e a inferência estatística.

No presente caso, foi utilizado o processo de tratamento por fatores, onde os elementos selecionados foram homogeneizados, levando em conta:

- ✓ Elasticidade de preços (fator oferta);
- ✓ Localização;

cuja fundamentação, encontra-se acostado no **Anexo 3**, deste Laudo de Avaliação.

Luciana Prieto de Paula

Engenheira Civil

3.1.1 Fatores Obrigatórios

Fator Oferta: dedução de 10% (quinze por cento) no preço das ofertas, para cobrir risco de eventual superestimativa dos preços (elasticidade dos negócios).

No caso de transação concretizada, não haverá o referido desconto.

Fator Localização: trata-se do fator que transporta os elementos de pesquisa, constituintes da amostra para o local do imóvel avaliando de modo a medir a valorização ou desvalorização pelo local onde situa-se o imóvel.

Tais valores são obtidos pelos lançamentos fiscais na Planta Genérica de Valores (PGV) editada pelas Prefeituras Municipais.

A PGV do município de São Paulo, fornecida pela Prefeitura, é do ano de 2013.

Foi considerado que a benfeitoria corresponde a 70% do valor venal do imóvel.

3.1.2 Valor da Benfeitoria

No que se tange às benfeitorias, esta signatária optou por utilizar o estudo “Valores de Edificações de Imóveis Urbanos” procedido pelo Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia de São Paulo – IBAPE/SP, versão 2007, onde deve-se, primeiramente, classificar seu padrão construtivo, de forma a obter o valor unitário, respeitando os intervalos de valores para cada tipo de padrão, conforme **Tabela A, em Anexo 2.**

Luciana Prieto de Paula

Engenheira Civil

3.1.3 Cálculo de Depreciação das Benfeitorias

O cálculo da depreciação do imóvel será calculado pelo grau de obsolescência e conservação aparentes, através do método Ross/Heidecke, utilizando o seguinte fator de depreciação:

FOC: O fator de adequação ao obsolescência e ao estado de conservação é obtido através da seguinte expressão:

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

- ✓ R: Coeficiente residual correspondente ao padrão, obtido na **Tabela B, em Anexo 2;**
- ✓ K: Coeficiente de Ross/Heidecke.

Dessa maneira, o custo de reedição da benfeitoria será determinado através da seguinte expressão:

$$CB = AC \times Vu - FOC; \dots\dots\dots \text{Onde:}$$

- ✓ CB: Custo de reedição da benfeitoria;
- ✓ AC: Área da construção;
- ✓ Vu: valor unitário da construção;
- ✓ FOC: Depreciação pela idade e estado de conservação.

O estado de conservação da edificação será classificado segundo a graduação que consta no **Tabela C, em Anexo 2.**

O estado de conservação da edificação será fixado em função das constatações realizadas em vistoria, observando-se o estado aparente em que se encontram: sistema

Luciana Prieto de Paula

Engenheira Civil

estrutural, de cobertura, hidráulico e elétrico; paredes, pisos e forros, inclusive seus revestimentos, pesando os seus custos para uma eventual recuperação.

3.2 VALOR DE MERCADO DO IMÓVEL

Através dos critérios fixados no capítulo anterior, temos, para o cálculo do valor do imóvel:

- ✓ **Vi:** Valor do imóvel;
- ✓ **Ai:** Área em m²;
- ✓ **Vu:** Valor unitário por m²;
- ✓ **Vv:** Valor de uma vaga autônoma
- ✓ **n:** Quantidade de vagas autônomas

$$Vt = Ai \times Vu + n \times Vv;$$

Substituindo e calculando:

$$Vt = 69,51 \text{ m}^2 \times R\$ 5.531,70/\text{m}^2 + 1 \times R\$40.000,00;$$

Portanto, o valor do imóvel é:

$$Vt = R\$424.494,65;$$

Portanto, o valor do imóvel em números redondos é:

Valor do Imóvel = R\$ 425.000,00

(quatrocentos e vinte e cinco mil reais) – julho/2018

Luciana Prieto de Paula
Engenheira Civil

Obs.: Vu = R\$ 5.531,70/m² (cinco mil quinhentos e trinta e um reais e setenta centavos) conforme pesquisa de mercado e cálculos de homogeneização, elencadas no **Anexo 3**.

3.3 ESPECIFICAÇÃO – GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

O grau de fundamentação de uma avaliação está relacionado tanto com o aprofundamento do trabalho avaliatório, quanto com as informações que possam ser extraídas do mercado. A presente avaliação foi classificada como grau “II” de fundamentação, de acordo com o item 9.2.2. da NBR 14.653-2:2011, conforme tabela a seguir:

Item	Descrição	Grau			Pont.
		III	II	I	
1	Caracterização do imóvel avaliando	Completa quanto a todos os fatores analisados	Completa quanto aos fatores utilizados no tratamento	Adoção de situação paradigma	3
2	Quantidade mínima de dados de mercado, efetivamente utilizados	12	5	3	2
3	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisadas, com foto e características observadas pelo autor do laudo	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisadas	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados correspondentes aos fatores utilizados	3
4	Intervalo admissível de ajuste para o conjunto de fatores	0,80 a 1,25	0,50 a 2,00	0,40 a 2,50 *a	2
Total de Pontos					10

Luciana Prieto de Paula
Engenheira Civil

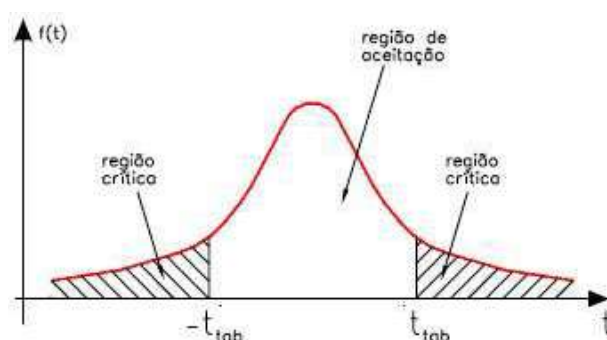
Graus	III	II	I	Obtido
Pontos mínimos	10	6	4	10
Itens obrigatórios	Itens 2 e 4 no grau III, com os demais no mínimo do grau II	Itens 2 e 4 no grau II, com os demais no mínimo do grau I	Todos, no mínimo grau I	II
Enquadramento Geral do Laudo				II

3.4 ESPECIFICAÇÃO – GRAU DE PRECISÃO

O grau de precisão é aplicável apenas no método comparativo direto e mede o grau de incerteza que a amostra permite à avaliação. Depende das características do mercado e da amostra coletada e não é passível de fixação a “priori”.

A normalização estabelece uma precisão em função da amplitude do intervalo de confiança de 80% (oitenta por cento) em torno da estimativa de tendência central. Tal intervalo de confiança, em se tratando de amostra, deve ser calculado com base na função densidade “t-student”.

Os valores de “t” oriundos da função densidade, para probabilidades conhecidas, encontram-se na **Tabela D**, em **Anexo 2**, em função do nível de significância adotado (que vai depender do grau de fundamentação que se queria atingir) e do número de graus de liberdade. O gráfico a seguir representa a função densidade de t-student.



Luciana Prieto de Paula

Engenheira Civil

Uma vez obtida a estatística “t-student”, pode-se calcular o intervalo de confiança pela expressão apresentada a seguir:

Descrição	Grau		
	III	II	I
Amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno da estimativa de tendência central	≤ 30%	≤ 40%	≤ 50%
Enquadramento Geral do Laudo			III

Conforme exposto acima, consigna a perita que o modelo proposto atingiu o grau “III” de precisão.

4. CONCLUSÃO

Pelo que ficou exposto no presente LAUDO DE AVALIAÇÃO, o valor de mercado para o imóvel sito à **Av. Bernardino de Campos, nº 164, apto. 52, Paraíso, São Paulo - SP**, nos autos da Ação de Execução de Título Extrajudicial requerida por GERSEY GEORGETTE BERGO YAHN em face de CHEN MEI ZHEN, corresponde a:

Valor do Imóvel = R\$ 425.000,00

(quatrocentos e vinte e cinco mil reais) – julho/2018

Luciana Prieto de Paula

Engenheira Civil

5. CONSIDERAÇÕES FINAIS

O presente Laudo Técnico consta de 19 (dezenove) páginas, esta última que está datada e assinada. Consta também, três Anexos com quesitos, tabelas e cálculos.

São Paulo, 02 de julho de 2018.



Eng. Luciana Prieto de Paula

Membro Titular do IBAPE/SP nº 1.867

Luciana Prieto de Paula

Engenheira Civil

ANEXO 1: QUESITOS AUTOR (fl. 174)

1. Poderia a Sra. Perita determinar qual é o valor justo e real de mercado do imóvel penhorado, utilizando-se das normas técnicas vigentes para avaliação dos imóveis urbanos?

R. Sim, o valor encontrado na avaliação do presente Laudo Técnico para o imóvel sito à Av. Bernardino de Campos, nº 164, apto. 52, Paraíso, São Paulo – SP, foi de R\$ 425.000,00 (quatrocentos e vinte e cinco mil reais) com base em julho/2018.

Luciana Prieto de Paula

Engenheira Civil

ANEXO 2: TABELAS DE APOIO

TABELA A – Coeficientes dos custos de reedição das benfeitorias por padrão

CLASSE	GRUPO	PADRÃO	INTERVALO DE VALORES			
			Mínimo	Médio	Máximo	
1 - RESIDENCIAL	1.1 - BARRACO	1.1.1 – Padrão Rústico	0,060	0,090	0,120	
		1.1.2 – Padrão Simples	0,132	0,156	0,180	
	1.2 – CASA	1.2.1 – Padrão Rústico	0,409	0,481	0,553	
		1.2.2 – Padrão Proletário	0,624	0,734	0,844	
		1.2.3 – Padrão Econômico	0,919	1,070	1,221	
		1.2.4 – Padrão Simples	1,251	1,497	1,743	
		1.2.5 – Padrão Médio	1,903	2,154	2,355	
		1.2.6 – Padrão Superior	2,356	2,656	3,008	
		1.2.7 – Padrão Fino	3,331	3,865	4,399	
		1.2.8 – Padrão Luxo	Acima de 4,843			
	1.3 - APARTAMENTO	1.3.1 – Padrão Econômico	0,600	0,810	1,020	
		1.3.2 – Padrão Simples	Sem elevador	1,032	1,266	1,500
			Com Elevador	1,260	1,470	1,680
		1.3.3 – Padrão Médio	Sem elevador	1,512	1,746	1,980
			Com Elevador	1,692	1,926	2,160
		1.3.4 – Padrão Superior	Sem elevador	1,992	2,226	2,460
			Com Elevador	2,172	2,406	2,640
		1.3.5 – Padrão Fino	2,652	3,066	3,480	
1.3.6 – Padrão Luxo		Acima de 3,490				
2 – COMERCIAL – SERVIÇO – INDUSTRIAL		2.1 - ESCRITÓRIO	2.1.1 – Padrão Econômico	0,600	0,780	0,960
	2.1.2 – Padrão Simples		Sem elevador	0,972	1,206	1,440
		Com Elevador	1,200	1,410	1,620	
	2.1.3 – Padrão Médio	Sem elevador	1,452	1,656	1,860	
		Com Elevador	1,632	1,836	2,040	
	2.1.4 – Padrão Superior	Sem Elevador	1,872	2,046	2,220	
		Com Elevador	2,052	2,286	2,520	
	2.1.5 – Padrão Fino	2,532	3,066	3,600		
	2.1.6 – Padrão Luxo	Acima de 3,610				
	2.2 – GALPÃO	2.2.1 – Padrão Econômico	0,518	0,609	0,700	
2.2.2 – Padrão Simples		0,982	1,125	1,268		
2.2.3 – Padrão Médio		1,368	1,659	1,871		
2.2.4 – Padrão Superior		Acima de 1,872				
3 - ESPECIAL	3.1 - COBERTURA	3.1.1 – Padrão Simples	0,071	0,142	0,213	
		3.1.2 – Padrão Médio	0,229	0,293	0,357	
		3.1.3 – Padrão Superior	0,333	0,486	0,ε	

Luciana Prieto de Paula

Engenheira Civil
TABELA B – Idade de Referência e Percentual de Idade Residual

CLASSE	TIPO	PADRÃO	Idade referencial I _r (anos)	Idade 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 – SERVIÇO – INDUSTRIAL	ESCRITÓRIO	ECONÔMICO	70	20
		SIMPLES	70	20
		MÉDIO	60	20
		SUPERIOR	60	20
		FINO	50	20
		LUXO	50	20
	GALPÃO	RÚSTICO	60	20
		SIMPLES	60	20
		MÉDIO	80	20
		SUPERIOR	80	20
ESPECIAL	COBERTURA	SIMPLES	20	10
		MÉDIO	20	10
		SUPERIOR	30	10

Luciana Prieto de Paula

Engenheira Civil

TABELA C – Estado de Conservação

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 de 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 de 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 simples e 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, e um, ou de outro cômodo. Revisão da impermeabilização ou substituição de telhas de 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 e 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.

Obs.: As características relativas aos estados de conservação supra explicitadas devem ser tomadas como referência geral, cabendo ao avaliador a ponderação das observações colhidas em vistoria.

Luciana Prieto de Paula

Engenheira Civil

TABELA D – Distribuição “t” de Student

Duas caudas	Coeficiente de Confiança					
	0,80	0,90	0,95	0,98	0,990	0,9990
1	3,078	6,314	12,706	31,821	63,657	636,619
2	1,886	2,920	4,303	6,965	9,925	31,599
3	1,638	2,353	3,182	4,541	5,841	12,924
4	1,533	2,132	2,776	3,747	4,604	8,610
5	1,476	2,015	2,571	3,365	4,032	6,869
6	1,440	1,943	2,447	3,143	3,707	5,959
7	1,415	1,895	2,365	2,998	3,499	5,408
8	1,397	1,860	2,306	2,896	3,355	5,041
9	1,383	1,833	2,262	2,821	3,250	4,781
10	1,372	1,812	2,228	2,764	3,169	4,587
11	1,363	1,796	2,201	2,718	3,106	4,437
12	1,356	1,782	2,179	2,681	3,055	4,318
13	1,350	1,771	2,160	2,650	3,012	4,221
14	1,345	1,761	2,145	2,624	2,977	4,140
15	1,341	1,753	2,131	2,602	2,947	4,073
16	1,337	1,746	2,120	2,583	2,921	4,015
17	1,333	1,740	2,110	2,567	2,898	3,965
18	1,330	1,734	2,101	2,552	2,878	3,922
19	1,328	1,729	2,093	2,539	2,861	3,883
20	1,325	1,725	2,086	2,528	2,845	3,850
21	1,323	1,721	2,080	2,518	2,831	3,819
22	1,321	1,717	2,074	2,508	2,819	3,792
23	1,319	1,714	2,069	2,500	2,807	3,768
24	1,318	1,711	2,064	2,492	2,797	3,745
25	1,316	1,708	2,060	2,485	2,787	3,725
26	1,315	1,706	2,056	2,479	2,779	3,707
27	1,314	1,703	2,052	2,473	2,771	3,690
28	1,313	1,701	2,048	2,467	2,763	3,674
29	1,311	1,699	2,045	2,462	2,756	3,659
30	1,310	1,697	2,042	2,457	2,750	3,646
31	1,309	1,696	2,040	2,453	2,744	3,633
32	1,309	1,694	2,037	2,449	2,738	3,622
33	1,308	1,692	2,035	2,445	2,733	3,611
34	1,307	1,691	2,032	2,441	2,728	3,601
35	1,306	1,690	2,030	2,438	2,724	3,591
36	1,306	1,688	2,028	2,434	2,719	3,582
37	1,305	1,687	2,026	2,431	2,715	3,574
38	1,304	1,686	2,024	2,429	2,712	3,566
39	1,304	1,685	2,023	2,426	2,708	3,558
40	1,303	1,684	2,021	2,423	2,704	3,551
41	1,303	1,683	2,020	2,421	2,701	3,544
42	1,302	1,683	2,018	2,418	2,698	3,538
43	1,302	1,681	2,017	2,416	2,695	3,532
44	1,301	1,680	2,015	2,414	2,692	3,526
45	1,301	1,679	2,014	2,412	2,690	3,520
46	1,300	1,679	2,013	2,410	2,687	3,515
47	1,300	1,678	2,012	2,408	2,685	3,510
48	1,299	1,677	2,011	2,407	2,682	3,505
49	1,299	1,677	2,010	2,405	2,680	3,500
50	1,299	1,676	2,009	2,403	2,678	3,496

ANEXO 3: PLANILHAS DE CÁLCULO

ELEMENTO Nº 1

Endereço: Av. Bernardino de Campos, nº 144
Bairro: Paraíso
Cidade: São Paulo - SP
Descrição: Apartamento
Fonte: Diamante Administração de Bens
Contato: (11) 3578-5444
Telefone: 900.000,00
Valor (R\$): 110,00
Área (m²): 1
Vaga: 5.973,00
Índice Fiscal: Oferta
Natureza:




ELEMENTO Nº 2

Endereço: Av. Bernardino de Campos, nº 196
Bairro: Paraíso
Cidade: São Paulo - SP
Descrição: Apartamento
Fonte: Ivanilza Guedes de Figueiredo
Contato: (11) 3666-5902
Telefone: 845.000,00
Valor (R\$): 112,00
Área (m²): 1
Vaga: 5.973,00
Índice Fiscal: Oferta
Natureza:



ELEMENTO Nº 3


Endereço: Rua Abílio Soares, nº 122, Ed. Amir
Bairro: Paraíso
Cidade: São Paulo - SP
Descrição: Apartamento
Fonte: Melhores Imóveis
Contato: (11) 96400-1407
Telefone: 1.490.000,00
Valor (R\$): 160,00
Área (m²): 1
Vaga: 5.598,00
Índice Fiscal: Oferta
Natureza:



Luciana Prieto de Paula
Engenheira Civil


ELEMENTO Nº 4

Endereço: Rua Abílio Soares, nº 158, Ed. Denver
Bairro: Paraíso
Cidade: São Paulo - SP
Descrição: Apartamento
Fonte: Sales Imóveis
Contato: (11) 2899-7600 / 3017-2900
Valor (R\$): 700.000,00
Área (m²): 85,00
Vaga: 1,00
Índice Fiscal: 5.598,00
Natureza: Oferta



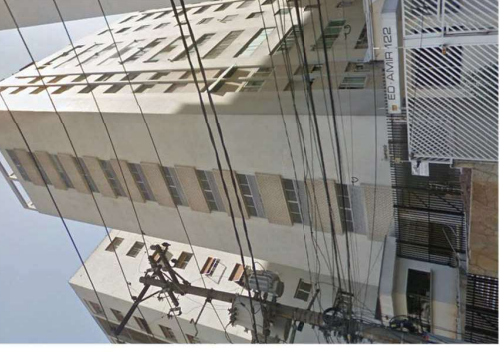
ELEMENTO Nº 5

Endereço: Rua Abílio Soares, nº 158, Ed. Denver
Bairro: Paraíso
Cidade: São Paulo - SP
Descrição: Apartamento
Fonte: Klabin Negócios Imobiliários
Contato: (11) 5575-6988
Valor (R\$): 670.000,00
Área (m²): 85,00
Vaga: 1,00
Índice Fiscal: 5.598,00
Natureza: Oferta



ELEMENTO Nº 6

Endereço: Rua Abílio Soares, nº 140, Ed. Dona Katina
Bairro: Paraíso
Cidade: São Paulo - SP
Descrição: Apartamento
Fonte: LS Prado
Contato: (11) 3881-8118 / 98131-4100
Valor (R\$): 850.000,00
Área (m²): 89,00
Vagas: 1,00
Índice Fiscal: 5.598,00
Natureza: Oferta



Email: lucianaprpaula@gmail.com

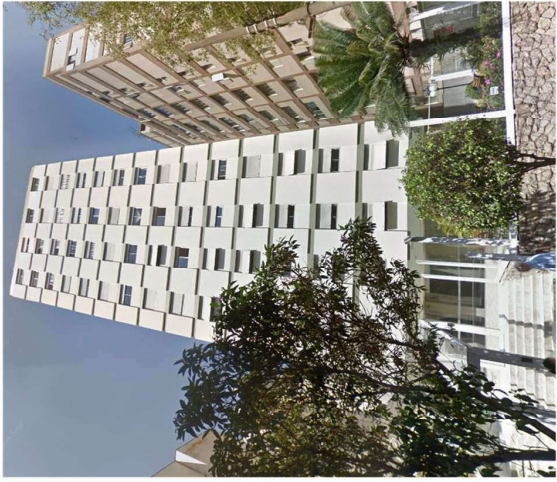
Cel.: (11) 98146-8509

26

Luciana Prieto de Paula
Engenheira Civil

ELEMENTO Nº 7

Endereço: Rua Abílio Soares, nº 121, Ed. Samuara
Bairro: Paraíso
Cidade: São Paulo - SP
Descrição: Apartamento
Fonte: Wilson Silvestre Pontes
Contato: (11) 4410-1122 / 99234-7874
Valor (R\$): 950.000,00
Área (m²): 130,00
Vagas: 1,00
Índice Fiscal: 5.413,00
Natureza: Oferta



ELEMENTO Nº 8

Endereço: Rua Afonso de Freitas, nº 97, Ed. Antilhas
Bairro: Paraíso
Cidade: São Paulo - SP
Descrição: Apartamento
Fonte: Premier Imóveis
Contato: (11) 4410-1111 / 99234-7874
Valor (R\$): 870.000,00
Área (m²): 86,00
Vagas: 1
Índice Fiscal: 3.985,00
Natureza: Oferta



Email: lucianapaula@gmail.com

Cel.: (11) 98146-8509

Luciana Prieto de Paula
Engenheira Civil

Elemento	Preço (R\$)	Preço Unitário Com Vaga (R\$/m ²)	Natureza	Especulação	Valor de Venda de UMA vaga (R\$)	Valor do Apto sem vaga (R\$)	Valor Unitário Sem Vaga (R\$/m ²)	área do útil (m ²)	Índice Fiscal (R\$/m ²)
Imóvel avaliando	-	-	-	-	40.000,00			69,51	5.973,00
1	900.000,00	8.181,82	Oferta	0,90	40.000,00	770.000,00	7.000,00	110,00	5.973,00
2	845.000,00	7.544,64	Oferta	0,90	40.000,00	720.500,00	6.433,04	112,00	5.973,00
3	1.490.000,00	9.312,50	Oferta	0,90	40.000,00	1.301.000,00	8.131,25	160,00	5.598,00
4	700.000,00	8.235,29	Oferta	0,90	40.000,00	590.000,00	6.941,18	85,00	5.598,00
5	670.000,00	7.882,35	Oferta	0,90	40.000,00	563.000,00	6.623,53	85,00	5.598,00
6	850.000,00	9.550,56	Oferta	0,90	40.000,00	725.000,00	8.146,07	89,00	5.598,00
7	950.000,00	7.307,69	Oferta	0,90	40.000,00	815.000,00	6.269,23	130,00	5.413,00
8	870.000,00	10.116,28	Oferta	0,90	40.000,00	743.000,00	8.639,53	86,00	3.985,00
Parcela das benefiteorias	70%								

Email: lucianapaula@gmail.com

Cel.: (11) 98146-8509

Luciana Prieto de Paula
Engenheira Civil

Elemento	Padrão Construtivo descrição	Padrão Construtivo índice	Idade Estimada (anos)	Estado de conservação	Índice Estado de Conservação	Idade de Referência	% Vida	Ka	K	Foc	Vagas (n°)	Relação Au/Vaga (m²/vaga)
Imóvel avaliando	Médio c/ elevador méd.	1,926	54	f	33,20%	60	90%	0,145	0,097	0,277	1	69,51
1	Médio c/ elevador méd.	1,926	53	e	18,10%	60	88%	0,168	0,138	0,310	1	110,00
2	Médio c/ elevador méd.	1,926	44	f	33,20%	60	73%	0,364	0,243	0,395	1	112,00
3	Médio c/ elevador máx.	2,160	49	d	8,09%	60	82%	0,258	0,237	0,390	1	160,00
4	Médio c/ elevador méd.	1,926	45	e	18,10%	60	75%	0,344	0,282	0,425	1	85,00
5	Médio c/ elevador méd.	1,926	45	f	33,20%	60	75%	0,344	0,230	0,384	1	85,00
6	Médio c/ elevador méd.	1,926	42	d	8,09%	60	70%	0,405	0,372	0,498	1	89,00
7	Médio c/ elevador máx.	2,160	41	f	33,20%	60	68%	0,425	0,284	0,427	1	130,00
8	Médio c/ elevador méd.	1,926	43	d	8,09%	60	72%	0,385	0,354	0,483	1	86,00

Email: lucianapaula@gmail.com

Cel.: (11) 98146-8509

29

Luciana Prieto de Paula
Engenheira Civil

Elemento	Preço Unitário Deduzido o fator oferta e sem vaga (R\$/m ²)	1				2			
		Fator Transposição (FL)				Coeficiente de Padrão (Cp)			
		Índice Fiscal	Fator Transposição	Variação (R\$/m ²)	Valor Unitário 1 VU1 (R\$/m ²)	Padrão Construtivo índice	Coef. Padrão	Varição (R\$/m ²)	Valor Unitário 2 VU2 (R\$/m ²)
Imóvel avaliando	-	5.973,00	-		1,926				
1	7.000,00	5.973,00	1,0000	0,00	7.000,00	1,926	1,0000	7.000,00	
2	6.433,04	5.973,00	1,0000	0,00	6.433,04	1,926	1,0000	6.433,04	
3	8.131,25	5.598,00	1,0670	163,41	8.294,66	2,160	0,8917	7.514,63	
4	6.941,18	5.598,00	1,0670	139,49	7.080,67	1,926	1,0000	6.941,18	
5	6.623,53	5.598,00	1,0670	133,11	6.756,64	1,926	1,0000	6.623,53	
6	8.146,07	5.598,00	1,0670	163,71	8.309,77	1,926	1,0000	8.146,07	
7	6.269,23	5.413,00	1,1035	194,57	6.463,81	2,160	0,8917	5.793,81	
8									
Média (R\$/m ²)	7.077,76			Média (R\$/m ²)	7.191,23			Média (R\$/m ²)	6.921,75
Desvio Padrão (R\$/m ²)	769,37			Desvio Padrão (R\$/m ²)	796,91			Desvio Padrão (R\$/m ²)	759,05
Coeficiente de Variação -após Fator Oferta	10,87%			Coeficiente de Variação - após Fator Transposição	11,08%			Coeficiente de Variação -após Fator Padrão	10,97%

Luciana Prieto de Paula
Engenheira Civil

Elemento	3			Valor Unitário Final Homogeneizado (R\$/m²)	Fator de Homogeneização Final Resultante
	Coeficiente de Obsolescência (Cob)				
	Foc	Coef. De Obsolescência	Varição (R\$/m²)	Valor Unitário 3 VU3 (R\$/m²)	
Imóvel avaliando	0,277				
1	0,310	0,8949	-514,94	6.485,06	0,9264
2	0,395	0,7034	-1.335,84	5.097,20	0,7923
3	0,390	0,7121	-1.638,97	6.492,28	0,7427
4	0,425	0,6523	-1.689,33	5.251,84	0,7767
5	0,384	0,7229	-1.284,59	5.338,94	0,8262
6	0,498	0,5574	-2.523,58	5.622,49	0,7103
7	0,427	0,6497	-1.537,40	4.731,83	0,7100
8					
Média (R\$/m²)			Média (R\$/m²)	5.574,23	5.531,70
Desvio Padrão (R\$/m²)			Desvio Padrão (R\$/m²)	679,61	659,68
Coeficiente de Variação - após Fator Oferta			Coeficiente de Variação - após C. obsolescência	12,19%	11,93%
			Limite inferior -30%		3.872,19
			Limite superior +30%		7.191,21
			Discrepantes		não há
			Média Saneada (R\$/m²)		5.531,70
			Valor Total do Apartamento Sem Vaga (R\$)	R\$	384.494,65
			Limite inferior - intervalo de confiança (R\$/m²)		5.283,60
			Limite inferior - intervalo de confiança (R\$/m²)		5.779,80
			Número de Vagas do Avaliando		1
			Valor de UIMA Vaga (R\$)	R\$	40.000,00
			Valor Total do Apartamento COM Vaga (R\$)	R\$	424.494,65

Email: lucianapaula@gmail.com

Cel.: (11) 98146-8509