



FÁBIO LUIZ ELUF
Arquitetura & Avaliações
CAU A16722-3

Excelentíssima Sra. Dra. Juíza de Direito da 15ª Vara Cível do Foro Central da
Comarca de São Paulo - Capital.

Processo n.º 0155998-74.2008

FÁBIO LUIZ ELUF, Arquiteto, CAU n.º A16722-3, Perito Judicial nomeado e
compromissado nos autos do PROCEDIMENTO ORDINÁRIO movido por
CONDOMÍNIO EDIFÍCIO MIRANTE DO VALE, em face de EXALTA DE
CAMARGO DIAS, processo n.º 0155998-74.2008, tendo realizado as diligências e
pesquisas que se fizeram necessárias, vem, mui respeitosamente, apresentar os
resultados do seu trabalho, consubstanciados no seguinte

194
6
TJSP-15ª OF. CÍVEL CENTRAL
16/12/2015 18:00:06:90

LAUDO AVALIATÓRIO

Termos em que,

Pede deferimento.

São Paulo, 07 de dezembro de 2015.

FÁBIO LUIZ ELUF
CAU A16722-3

16/12/2015 18:00:06:90



ÍNDICE

1. CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES	
1.1. Objetivo da Vistoria	03
1.2. A Parte Requerente	03
1.3. A Parte Requerida	03
1.4. Histórico	03
1.5. Prescrições Normativas	04
	08
2. VISTORIA	08
2.1. Localização	09
2.2. Características da Região	11
2.3. Características do Imóvel Avaliando	13
2.4. Imóvel Avaliando	15
2.5. Relatório Fotográfico do Imóvel	17
3. AVALIAÇÃO	24
3.1. Dados do Imóvel	24
3.2. Metodologia Aplicada	26
3.3. Pesquisa de Valores e Homogeneização	30
4. CONCLUSÕES	38
5. ENCERRAMENTO	39
6. ANEXOS	40

195
6

CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES

OBJETIVO DA VISTORIA

O Presente Laudo tem por finalidade a vistoria, avaliação e determinação do valor do imóvel, **objeto de Penhora no processo em epígrafe**, a saber:

- Unidade autônoma nº 2.913, do 29º pavimento do Condomínio Edifício Mirante do Vale, situado à Avenida Prestes Maia, nº 241, no 5º Subdistrito de Santa Ifigênia, com área privativa de construção de 37,20m², área comum do edifício de 12,80m², num total de 50,00m² de área bruta, cabendo-lhe a fração ideal do terreno de 1,57m² (0,0785%), matrícula nº 30.198 do 5º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo – SP, contribuinte nº 0001.047.0960-1.

A PARTE REQUERENTE

CONDOMÍNIO EDIFÍCIO MIRANTE DO VALE, inscrito no CNPJ/MF sob o Nº 53.819.066/0001-74, situado nesta Capital à Avenida Prestes Maia, nº 241, CEP: 01031-902, Centro, São Paulo - SP.

A PARTE REQUERIDA

EXALTA DE CAMARGO DIAS, brasileira, publicitária, portadora do RG nº 8.710.460-SSP/SP, inscrita no CPF/MF sob o nº 413.168.518-34, residente e domiciliada à Avenida Prestes Maia, nº 241, 29º andar, sala 2.913, CEP: 01031-902, Centro, São Paulo - SP.

HISTÓRICO

O processo origina-se no ano de 2008, quando a parte Requerente Condomínio Edifício Mirante do Vale ajuizou o presente feito contra a parte Requerida, Exalta de Camargo Dias.

Em petição inicial protocolada em 26/05/2008 a parte requerente alega que:

- A Requerida é condômina do edifício-autor, porquanto proprietária da unidade autônoma nº 2.913, devendo contribuir com as despesas comuns nos termos da Convenção Condominial;
- A Requerida encontra-se em atraso com o pagamento das cotas condominiais de sua unidade e esta inadimplência, além de transgredir a legislação específica, vem causando sérios transtornos à coletividade condominial;
- Exauriu todas as formas amigáveis para que a Ré purgasse a mora, não obtendo êxito, não restando outra alternativa senão a ajuizar o presente feito;
- Diante do exposto, requer: i) a citação da Requerida via Oficial de Justiça para comparecer em audiência para nela oferecer defesa; ii) a procedência do pedido para condenar a Requerida ao pagamento das cotas condominiais vencidas e vincendas, bem como dos seus complementos, devidamente atualizados desde o vencimento, acrescidos de juros de mora convencionais, custas e honorários advocatícios a serem arbitrados;
- Em 17/12/2008 requereu a nomeação de Curador Especial para apresentação da defesa da Requerida;

- Em 05/08/2010, requereu ao MM Juízo o sentenciamento do feito;
- Em 03/06/2013 requereu a penhora da unidade da unidade autônoma 2.913, de propriedade da Requerida;
- Em 10/05/2015, lavrou o Termo de Penhora do imóvel situado à Avenida Prestes Maia, nº 241, unidade autônoma, 2.913, CEP: 01031-902, Centro, São Paulo - SP.
- Em 29/01/2015, o MM Juízo nomeou este Perito para efetuar a avaliação do bem imóvel objeto da lide.

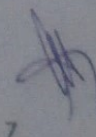
Pela parte requerida:

- Em 30/11/2009, a Curadora Especial designada para a defesa apresentou Contestação alegando que:
- A multa aplicada por inadimplemento não pode ser superior a 2% (dois por cento), inexoravelmente, caso contrário estará proporcionando enriquecimento ilícito à Autora;
- Não há base legal para a cobrança de juros moratórios na ordem de 1% (um por cento) como pretende a Requerente porque os juros moratórios foram aplicados a partir do início do débito, o que é ilegal;
- Os juros se dão a partir da citação e se caso forem aplicados deverão ser os juros legais que serão de 0,5% (meio por cento) ao mês, como determina o ordenamento vigente;
- Diante do exposto, requereu a improcedência dos pedidos da Exordial
- Em 10/02/2011, o novo Curador Especial designado para a defesa apresentou contestação por negativa geral;
- Em 10/05/2015, lavrou o Termo de Penhora do imóvel situado à Avenida Prestes Maia, nº 241, unidade autônoma, 2.913, CEP: 01031-902, Centro, São Paulo - SP.
- Em 29/01/2015, nomeou este Perito para efetuar a avaliação do bem imóvel objeto da lide.

MM. Juízo:

- Em 11/06/2008 determinou a citação da Requerida;
- Designou a nomeação de Curadora Especial para a defesa da Requerida;
- Em 28/02/2012, julgou procedente a presente ação;
- Em 10/05/2015, lavrou o Termo de Penhora do imóvel situado à Avenida Prestes Maia, nº 241, unidade autônoma, 2.913, CEP: 01031-902, Centro, São Paulo - SP.
- Em 29/01/2015, nomeou este Perito para efetuar a avaliação do bem imóvel objeto da lide.

200
L



PRESCRIÇÕES NORMATIVAS

O presente trabalho é pautado pelas prescrições normativas expressas nos seguintes documentos técnicos:

- ABNT NBR 14653-2:2011, Norma para Avaliação de Bens Parte 2: Imóveis Urbanos;
- Norma da Comissão de Peritos – Normas/Portaria CAJUFA/2013;
- Estudo "Edificações – Valores de Venda/2002", Comissão de Peritos - CAJUFA.

VISTORIA

A vistoria foi efetuada no dia 01/12/2015, acompanhada pelo Sr. Carlos, zelador do Condomínio Edifício Mirante do Vale.

Não foi possível vistoriar o imóvel avaliando, pois o condômino não atendeu aos chamados da zeladoria do edifício.

Devido a esta impossibilidade, procedemos a vistoria em unidade similar ao imóvel avaliando.

Conforme o preconizado pela norma ABNT NBR 14653-2:2004, artigo 7.3.5.2 (Impossibilidade de Vistoria), ainda seria possível efetuar a avaliação do imóvel baseando-se em vistoria externa e pesquisa de imóveis na região.

LOCALIZAÇÃO

O imóvel em lixe está localizado à Avenida Prestes Maia, nº 241, conjunto 2.913, Condomínio Edifício Mirante do Vale, 01031-902, Centro, São Paulo - SP, conforme imagem reproduzida a seguir:

202
1



Figura nº 1 – Avenida Prestes Maia, nº 241.



Foto nº 1 – Avenida Prestes Maia, nº 241.

203
L



Foto nº 2 – Vista da Avenida Prestes Maia, nº 241 – lado direito.



Foto nº 3 – Vista da Avenida Prestes Maia, nº 241 – lado direito.

CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO

a) Aspectos Físicos:

O bairro do Anhangabaú Localizado no centro, entre os Viadutos do Chá e Santa Ifigênia, reúne o prédio da Prefeitura de São Paulo, o Teatro Municipal, a Escola Municipal de Balé, o Conservatório Dramático e Musical de São Paulo e um campus universitário e é rodeado por grandes edifícios.

A urbanização só veio a partir do projeto de construção do Viaduto do Chá, em 1877, que resultou na desapropriação das chácaras que ficavam ali. Depois de um período de descaso, o lugar foi jardinado, o rio canalizado, e, em 1910, tornou-se o Parque do Anhangabaú, dividindo a nova São Paulo da velha.

Atualmente o Vale do Anhangabaú recebe eventos diversificados, incluindo muitas das atrações da Virada Cultural, maratona paulistana de 24 horas de cultura pelos quatro cantos da cidade. Quem passa por lá também pode eventualmente presenciar apresentações teatrais.

De fácil acesso pelo metrô, o Vale o Anhangabaú interliga-se a outras praças da área central, como a Praça Ramos de Azevedo, justaposta ao Vale, ao Largo de São Bento, por meio das escadarias do Metrô e à Praça da Bandeira, atualmente ocupada por um terminal de ônibus.

Limita-se com os bairros: Higienópolis, Vila Buarque, Bela Vista e Pacaembu.

Fonte: www.prefeitura.sp.gov.br

Cel.: (11) 99733-9070 - Email - elufdesign@uol.com.br

b) **Infraestrutura Urbana:**

A região é dotada de todos os melhoramentos públicos essenciais, tais como: sistema viário pavimentado, coleta de lixo, redes de abastecimento de água, energia elétrica, telefone, esgotamento sanitário, águas pluviais e gás canalizado.

205
L

c) **Equipamentos Comunitários:**

O entorno do imóvel é assistido por rede de transporte coletivo, escolas, hospitais, comércio, rede bancária, segurança, saúde e lazer.

d) **Desenvolvimento da região:**

Devido a sua localização privilegiada, a área apresenta valorização crescente e atrai a atenção das incorporadoras que buscam locais para realizar lançamentos imobiliários residenciais e corporativos.

CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL AVALIANDO

Unidade autônoma nº 2.913, do 29º pavimento do Condomínio Edifício Mirante do Vale, situado à Avenida Prestes Maia, nº 241, no 5º Subdistrito de Santa Ifigênia, com área privativa de construção de 37,20m², área comum do edifício de 12,80m², num total de 50,00m² de área bruta, cabendo-lhe a fração ideal do terreno de 1,57m² (0,0785%), matrícula nº 30.198 do 5º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo - SP, contribuinte nº 0001.047.0960-1.

206
1

- Topografia: plana
- Formato: regular
- Condições de solo na superfície: seco e firme
- Idade: 46 anos
- Estado de conservação: Necessitando de reparos simples a importantes
- Área Útil: 37,20m²

- Matrícula nº 30.198 do 5º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo-SP (ANEXO III).

- Certidão de Dados Cadastrais do Imóvel (ANEXO II).

Obs: Para fins desta avaliação, este Perito levará em consideração a área de **37,20m²**, conforme preconizado pela Norma da Comissão de Peritos - Normas/Portaria CAJUFA, item 9.3 (ANEXO IV).

De acordo com o Plano Diretor da Cidade de São Paulo, o imóvel encontra-se em **ZM3-B/16**, Zona Mista e apresenta as seguintes características:

Coefficientes de aproveitamento:

- Mínimo:	0,20
- Máximo:	2,50
- Taxa de ocupação máxima:	0,5
- Taxa de permeabilidade mínima:	0,15
- Lote mínimo:	125m ²
- Frente mínima:	5,00m
- Gabarito de altura máximo	Sem limite

De acordo com o "Estudo Edificações - Valores de Venda - 2002", o imóvel avaliando encontra-se descrito na Classe 1, Residencial, item 1.3.3, Apartamentos de Padrão Médio com Elevador.

IMÓVEL AVALIANDO

2.4.1. DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

O imóvel em lide é composto por 2 (duas) dependências descritas a seguir:

- 1 (uma) sala;
- 1 (uma) copa;
- 1 (um) banheiro social.

2.4.2. ESTADO DE CONSERVAÇÃO DO IMÓVEL

O imóvel apresenta estado de conservação entre *"necessitando de reparos simples a importantes"*.

A condição acima requer que o estado geral da edificação possa ser recuperado com pintura externa e interna, após reparos de fissuras e trincas.

As instalações elétricas e hidráulicas devem ser restauradas mediante revisão e substituição eventual de peças desgastadas naturalmente.

Necessária a substituição de revestimentos de pisos e paredes e higienização.

2.4.3. DESCRIÇÃO DO CONDOMÍNIO

O Condomínio Edifício Mirante do Vale é um edificação comercial, constituído por 1 (uma) torre, divididas em 51 (cinquenta e um) andares, totalizando 1 206 (mil duzentas e seis) unidades.

O imóvel avaliando não dispõe de vaga de estacionamento no condomínio.

2.4.4. ESTADO DE CONSERVAÇÃO DO CONDOMÍNIO

O estado de conservação do Condomínio Edifício Mirante do Vale encontra-se entre *"necessitando de reparos simples a importantes"*.

A condição acima requer que o estado geral da edificação possa ser recuperado com pintura externa e interna, após reparos de fissuras e trincas.

As instalações elétricas e hidráulicas devem ser restauradas mediante revisão e substituição eventual de peças desgastadas naturalmente.

Necessária a substituição de revestimentos de pisos e paredes, higienização e limpeza completa.

2.5.

RELATÓRIO FOTOGRÁFICO DO IMÓVEL AVALIANDO

210
1



Foto nº 4 – Condomínio Edifício Mirante do Vale– vista frontal.

[Handwritten signature]



Foto nº 5 – Condomínio Edifício Mirante do Vale– vista frontal.



Foto nº 6 – Condomínio Edifício Mirante do Vale– vista frontal.



717
(

Foto nº 7 – Condomínio Edifício Mirante do Vale – recepção.



Foto nº 8 – Condomínio Edifício Mirante do Vale – recepção.



213
C

Foto nº 9 – Condomínio Edifício Mirante do Vale– acesso aos conjuntos.



[Handwritten signature]

Foto nº 10 – Hall de acesso ao conjunto 2.913.



214
1

Foto nº 11 – Conjunto 2.913 – impossibilidade de vistoria.



Foto nº 12 – Unidade similar ao conjunto 2.913 – sala principal.



215
1

Foto nº 13 – Unidade similar ao conjunto 2.913 – sala principal.



2

Foto nº 14 – Unidade similar ao conjunto 2.913 – espaço para copa.

216
1



Foto nº 15 – Banheiro social.

AVALIAÇÃO

DADOS DO IMÓVEL

FICHA DE VISITA DE IMÓVEL PARA AVALIAÇÃO

Endereço: Avenida Prestes Maia, 241 - cj. 2.913
 Município: São Paulo - SP
 Total: 50,00m²
 Terreno: A. Útil: 37,20m²
 Fr. Solo: 0,0785%

Estado: São Paulo
 CEP: 01031-902
 A. U. Comum: 12,80m²
 Habite-se: SIM

CLASSIFICAÇÃO DO IMÓVEL

Urbano
 Residência Unifamiliar
 Loja
 Gleba Rural
 Industrial
 Prédio Comercial
 Armazém
 Galpão
 Apartamento
 Indústria
 Outro
 Organizável

Três frentes
 Mais de uma frente
 Esquina
 Regular
 Irregular
 Poligonal
 Triangular
 Norte
 Sul
 Leste
 Oeste
 Mato
 Pomar
 Pasto
 Nenhum
 Muro
 Cerca
 Prédio Divisa
 Nenhum
 Abaixo do logradouro
 = nível do logradouro
 Acima do logradouro
 Inclinado 10%
 Requer corte
 Requer aterro
 Brejoso
 Arenoso
 Inundável
 Outro

SOBRE A EDIFICAÇÃO:

Alto
 Normal
 Baixo
 Concreto
 Metálica
 Alvenaria
 Madeira
 Laje
 Telha de barro
 Fibro cimento
 Metálica
 Reboco/Pintura
 Cerâmico
 Mármore/Granito / Quartzito
 Nova
 Nova/Regular
 Regular
 RepSimples
 Reparos simples
 Rep. Simples a Importantes
 Reparos Import
 RepImp/Semval
 Idade Real: **46 anos**
 Vida Útil: **60 anos**
 Frente
 Fundos
 Lateral
 Andar= 51 pavimentos
 Piscina
 Playground
 Estacionamento
 Sem vaga
 Número= 2

<input checked="" type="checkbox"/> Mensal <input type="checkbox"/> Trimestral <input type="checkbox"/> Semestral	<input type="checkbox"/> Vazio <input type="checkbox"/> Proprietário <input type="checkbox"/> Inquilino	Valor= <input type="checkbox"/> Empréstimo
R\$ 1.000,00	Condomínio: R\$ 450,00	

PEÇAS DO IMÓVEL

Área Comercial= 1	Quartos=	Banheiros= 1	Dependência=
Área Jantar=	Varandas=	Cozinha= 1	Área Serviço=
Área TV=	Escritório=	Lavabo=	Despensa=
Área Garagens=	Suíte=	Churrasqueira=	

VIZINHANÇA

Estado Construção	NORMAL	Escolas	
Instalações Poluentes	NÃO	Comércio	SIM
Instalações Incômoda	NÃO	Estacionamento	SIM
Arborização/A. verde	NÃO	Transito	SIM

SERVICIOS URBANOS DISPONÍVEIS

Iluminação	<input checked="" type="checkbox"/> Ilumin. Pública	<input checked="" type="checkbox"/> Rede água	<input checked="" type="checkbox"/> de Limp. Pública	<input checked="" type="checkbox"/> Coleta lixo
Água	<input checked="" type="checkbox"/> Rede elétrica	<input checked="" type="checkbox"/> Rede esgoto	<input checked="" type="checkbox"/> Telefone	<input checked="" type="checkbox"/> TV a cabo
Água/Sarjetas	<input checked="" type="checkbox"/> Gás encanado	<input checked="" type="checkbox"/> Rede pluvial	<input checked="" type="checkbox"/> Transporte Coletivo	

215
1

METODOLOGIA EMPREGADA

O valor do bem avaliando foi obtido através do **MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DE MERCADO**, de acordo com a NBR 14653-1:2001, item 8.2.1, NBR 14653-2:2011, item 8.2.1 e Norma da Comissão de Peritos - Normas/Portaria CAJUFA, considerando o imóvel avaliando:

Método Comparativo Direto de Dados de Mercado

Onde o valor do imóvel é obtido por meio de comparação de dados de mercado relativos a outros imóveis de características semelhantes. Procedeu-se a avaliação das ofertas de imóveis de mesmo padrão na região para obter-se o valor do imóvel avaliando (**ANEXO I**).

ELEMENTO AVALIANDO	
Escritório Padrão Médio com Elevador	
Endereço	Avenida Prestes Maia, nº 241 – Conjunto 2.913
Bairro	Centro - São Paulo - SP
t=	Plano
Conservação	Necessitando de reparos simples a importantes
Limite médio (CAJUFA) Lm	1,897
Índice Fiscal (If)	3,487
Área Útil m ² (A)	37,20m ²
Idade	46 anos
Vida referencial	60 anos
Valor residual	20 anos
Foc (índice de depreciação)	0,37
Parcela terreno (Pt)	0,87%
Parcela construção (Pc)	0,13%

3.2.1. CÁLCULO DA PARCELA DO TERRENO

Cálculos:

$$Vu = Pv / m^2$$

Onde:

- Vu: Valor unitário do terreno
- Pv: Preço de venda da região
- M₂: Metragem do imóvel avaliando

Portanto:

$$Vu = R\$ 70.000,00 / 37,20m^2$$
$$Vu = R\$ 1.881,72$$

E:

$$Pt = Vu / Ca$$

Onde:

- Pt: Parcela do terreno
- Vu:: Valor unitário do terreno
- Ca: Coeficiente de aproveitamento legal do terreno.

Portanto:

$$Pt = R\$ 1.881,72 / 2,5$$
$$Pt = R\$ 752,68$$

3.2.2. CÁLCULO DA PARCELA DA CONSTRUÇÃO

Cálculos:

$$Pc = Vuc \times Foc$$

Onde:

Pc: Parcela da construção

Vuc: Valor unitário da construção CUB/SINDUSCON novembro/2015

Foc: Fator de adequação ao obsolescimento /estado de conservação

Portanto:

$$Pc = R\$ 1.224,85 \times Foc (0,317 \times 0,80 + 0,20) \times 0,37 =$$
$$Pc = R\$ 453,19$$

Cálculo final:

$$Pt = pt / (pt + pc)$$

$$Pc = pc / (pt + pc)$$

Onde:

Pt: Parcela do terreno

Pc: Parcela da Construção

Portanto:

$$Pt = R\$ 752,68 / (R\$ 752,68 + R\$ 453,19)$$

$$Pt = R\$ 752,68 / R\$ 1.205,87$$

$$Pt = 0,62\%$$

E:

$$Pc = R\$ 453,19 / (R\$ 752,68 + R\$ 453,19)$$

$$Pc = R\$ 453,19 / R\$ 1.205,87$$

$$Pc = 0,38\%$$

3.2.3. CÁLCULO DA DEPRECIAÇÃO PELO MÉTODO ROSS-REIDECKE

Idade do imóvel: 46 anos - Ross-Heidecke (0, 221)- (ANEXO V)
Vida referencial: 60 anos
Valor residual: 20 anos

$$Foc = R + K * (1-R)$$

Onde:

Foc: Fator de adequação ao obsolescimento /estado de conservação
R: Coeficiente residual do imóvel
K: Coeficiente de Ross-Heidecke

$$Foc = 0,221 + 0,20 * (0,80)$$

Foc: 0,37

3.2.4. CÁLCULO PARA AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

$$E1: P \times E \left(\frac{Pt \times lfa}{lfe} + \frac{Pc \times FOCa}{FOCe} \right) \times \frac{Lma}{Lme} / m^2$$

Onde:

E1: Elemento
E: Fator oferta de mercado
P: Preço de venda
Pt: Parcela do terreno
lfa: Índice fiscal do imóvel avaliando
lfe: Índice fiscal do elemento
Pc: Parcela da construção
FOCa: Foc imóvel avaliando
FOCe: Foc elemento
Lma: Limite médio Tabela CAJUFA – imóvel avaliando
Lme: Limite médio Tabela CAJUFA – elemento
m²: Metragem do elemento

PESQUISA DE VALORES E HOMOGENEIZAÇÃO DOS ELEMENTOS
PESQUISADOS

273
(

HOMOGENEIZAÇÃO			
ELEMENTO 1	Escritório Padrão Médio com Elevador		Cálculos:
Endereço	Avenida Prestes Maia, nº 241		E1: P X E (Pt X Ifa / lfe) +
Bairro	Centro - São Paulo - SP		(Pc X FOCa / FOCe
Topografia	Terreno plano		X Lma / Lme) / m2
Conservação	Reparos simples a importantes	P	Substituindo
Limite médio (CAJUFA)	1,897	E	temos:
Lm	1,414	Pt	70.000,00
Índice Fiscal (If)	37	If avaliando	0,9
Área m2 (A)	46 anos (Ross-Heidecke 0,221)	If elemento	1,414
Idade	60	Pc	1,414
Vida referencial	20	Foc	0,38
Valor residual	0,37	Foc avaliando	0,37
Foc (Índice de depreciação)	0,62	Foc elemento	0,37
Parcela terreno (Pt)	0,38	Lm avaliando	1,897
Parcela construção (Pc)	70.000,00	Lm elemento	1,897
Preço (P)		A (m ²)	37
Fator elasticidade= (10%) (E)	P X E = R\$ 70.000,00 * 0,9		63.000,00
Parcela terreno	Pt X Ifa / lfe = 0,62 * 1,414 / 1,414		0,62
Parcela construção	Pc x FOCa / FOCe * Lma / Lme = 0,38 * 0,37 / 0,37 * 1,897 / 1,897		0,38
Parcela terreno + construção	Índice		1,00
Total m²	R\$ 63.000,00, * 1 / 37		R\$ 1.702,70

224

HOMOGENEIZAÇÃO		
ELEMENTO 2	Escritório Padrão Médio com Elevador	
		Cálculos:
Endereço	Avenida Prestes Maia, nº 241	
Bairro	Centro - São Paulo - SP	
Terreno	Terreno plano	
Conservação	Reparos simples a importantes	Substituindo temos: 70.000,00
Limite médio (CAJUFA)		
Lm	1,897	P
Índice Fiscal (If)	1,414	E
Área m ² (A)	37	Pt
Idade	46 anos (Ross-Heidecke 0,221)	If avaliando
Vida referencial		If elemento
Valor residual	60	Pc
Foc (Índice de depreciação)	20	Foc avaliando
Parcela terreno (Pt)	0,37	Foc elemento
Parcela construção (Pc)	0,62	Lm avaliando
Preço (P)	0,38	Lm elemento
	70.000,00	A (m ²)
		37
Fator elasticidade= (10%) (E)	$P \times E = R\$ 70.000,00 \times 0,9$	
Parcela terreno	$Pt \times Ifa / Ife = 0,62 \times 1,414 / 1,414$	
Parcela construção	$Pc \times FOCa / FOce \times Lma / Lme = 0,38 \times 0,37 / 0,37 \times 1,897 / 1,897$	
Parcela terreno + construção	Índice	
		1,00
Total m²	R\$ 63.000,00 * 1 / 37	R\$ 1.702,70

775

HOMOGENEIZAÇÃO

IMÓVEL 3		Estrada Pedroso Maia com Rizerol		Calculos
Endereço	Avenida Pedroso Maia, nº 241			$E1 = P \times E \times D1 \times D2 \times D3$
Município	Sorocaba - São Paulo - SP			$D1 = 1$
Área	Terreno plano			$D2 = 1$
Características	Repartos simples e importados		P	$D3 = 1$
Valor médio (CARIPA)	1,897			Índice
Valor Fiscal (IF)	1,414		E	70.000,00
Valor m ² (A)	37		PI	0,82
Valor adicional	48 anos (Regra Heidecke 0,221)		H adicional	1,414
Valor adicional	60		H elemento	1,414
Valor adicional	30		Pn	0,38
Valor adicional	0,37		Fic	0,37
Valor adicional	0,37		Fic	0,37
Valor adicional (PI)	0,82		elemento	0,37
Valor adicional	0,38		Um adicional	1,897
Valor (P)	70.000,00		Um elemento	1,897
			A (m ²)	37
Valor adicional				
Valor (E)	$P \times E = R\$ 70.000,00 \times 0,8$			84.000,00
Valor adicional	$PI \times IHa / IIs = 0,82 \times 1,414 / 1,414$			0,82
Valor adicional	$Pn \times FIC1a / FIC1a \times 1 \text{ m}^2 / 1 \text{ m}^2 = 0,38 \times 0,37 /$			0,38
Valor adicional	$0,37 \times 1,897 / 1,897$			1,00
Valor m ²				
	$R\$ 84.000,00 \times 1,37$			R\$ 1.150,78

226

ELEMENTO 4		HOMOGENEIZAÇÃO	
Escritório Padrão Médio com Elevador			
			Cálculos:
Endereço	Avenida Prestes Maia, nº 241		E1: $P \times E (Pt \times Ifa / Ife) +$
Bairro	Centro - São Paulo - SP		$(Pc \times FOCa / FOce$
Topografia	Terreno plano		$\times Lma / Lme) / m^2$
Conservação	Reparos simples a importantes		Substituindo temos:
Limite médio (CAJUFA)	Lm	P	75.000,00
Índice Fiscal (If)	1,897	E	0,9
Área m2 (A)	1,414	Pt	0,62
Idade	37	If avaliando	1,414
Vida referencial	46 anos (Ross-Heidecke 0,221)	If elemento	1,414
Valor residual	60	Pc	0,38
Foc (Índice de depreciação)	20	Foc avaliando	0,37
Parcela terreno (Pt)	0,37	Foc elemento	0,37
Parcela construção (Pc)	0,62	Lm avaliando	1,897
Preço (P)	0,38	Lm elemento	1,897
	70.000,00	A (m ²)	37
Fator elasticidade= (10%) (E)	$P \times E = R\$ 75.000,00 \times 0,9$		67.500,00
Parcela terreno	$Pt \times Ifa / Ife = 0,62 \times 1,414 / 1,414$		0,62
Parcela construção	$Pc \times FOCa / FOce \times Lma / Lme = 0,38 \times 0,37 / 0,37 \times 1,897 / 1,897$		0,38
Parcela terreno + construção	Índice		1,00
Total m²	R\$ 67.500,00 * 1 / 37		R\$ 1.824,32

227

HOMOGENEIZAÇÃO			
ELEMENTO 5		Escritório Padrão Médio com Elevador	
			Cálculos:
Endereço	Avenida Cásper Líbero		$E1: P \times E (Pt \times Ifa / Ife) +$
Bairro	Centro - São Paulo - SP		$(Pc \times FOca / FOce$
	Terreno plano		$\times Lma / Lme) / m^2$
Conservação	Reparos simples a importantes	P	Substituindo
Limite médio (CAJUFA)	1,897	E	temos:
Lm	2,086	Pt	60.000,00
Índice Fiscal (If)	37	If avaliando	0,9
Área m2 (A)	45 anos (Ross-Heidecke 0,221)	If elemento	0,62
Idade	60	Pc	1,414
Vida referencial	20	Foc	2,086
Valor residual	0,37	Foc avaliando	0,38
Foc (Índice de depreciação)	0,62	Foc elemento	0,37
Parcela terreno (Pt)	0,38	Lm avaliando	1,897
Parcela construção (Pc)	60.000,00	Lm elemento	1,897
Preço (P)		A (m ²)	37
Fator elasticidade= (10%) (E)	$P \times E = R\$ 60.000,00 \times 0,9$		54.000,00
Parcela terreno	$Pt \times Ifa / Ife = 0,62 \times 1,414 / 2,086$		0,42
Parcela construção	$Pc \times FOca / FOce \times Lma / Lme = 0,38 \times 0,37 / 0,37 \times 1,897 / 1,897$		0,38
Parcela terreno + construção	Índice		0,80
Total m ²	$R\$ 54.000,00 \times 0,80 / 37$		R\$ 1.167,56

778
1

ELEMENTO 6			
HOMOGENEIZAÇÃO			
Escritório Padrão Médio com Elevador			
			Cálculos:
Endereço	Avenida São João		$E1: P \times E (Pt \times Ifa / lfe) +$
Bairro	Centro - São Paulo - SP		$(Pc \times FOca / FOce$
Terreno	Terreno plano		$\times Lma / Lme) / m^2$
Conservação	Reparos simples a importantes	P	Substituindo temos:
Limite médio (CAJUFA)	1,897	E	85.000,00
Lm	2,220	Pt	0,9
Índice Fiscal (If)	36	If avaliando	0,62
Área m ² (A)	45 anos (Ross-Heidecke 0,221)	If elemento	1,414
Idade	60	Pc	2,220
Vida referencial	20	Foc	0,38
Valor residual	0,37	Foc avaliando	0,37
Foc (Índice de depreciação)	0,62	Foc elemento	0,37
Parcela terreno (Pt)	0,38	Lm avaliando	1,897
Parcela construção (Pc)	85.000,00	Lm elemento	1,897
Preço (P)		A (m ²)	36
Fator elasticidade= (10%) (E)	$P \times E = R\$ 85.000,00 \times 0,9$		76.500,00
Parcela terreno	$Pt \times Ifa / lfe = 0,62 \times 1,414 / 2,220$		0,39
Parcela construção	$Pc \times FOca / FOce \times Lma / Lme = 0,38 \times 0,37 / 0,37 \times 1,897 / 1,897$		0,38
Parcela terreno + construção	Índice		0,77
Total m ²	$R\$ 76.500,00 \times 0,77 / 36$		R\$ 1.636,25

228

HOMOGENEIZAÇÃO			
ELEMENTO 7		Escritório Padrão Médio com Elevador	
		Cálculos:	
Endereço	Rua José Bonifácio		E1: P X E (Pt X Ifa / Ife) +
Bairro	Centro - São Paulo - SP		(Pc X FOca / FOce
	Terreno plano		X Lma / Lme) / m2
Conservação	Reparos simples a importantes		Substituindo
Limite médio (CAJUFA)	1,897	P	temos:
Lm	1,971	E	90.000,00
Índice Fiscal (If)	32	Pt	0,9
Área m2 (A)	45 anos (Ross-Heidecke 0,221)	If avaliando	0,62
Idade	60	If elemento	1,414
Vida referencial	20	Pc	1,971
Valor residual	0,37	Foc	0,38
Foc (Índice de depreciação)	0,62	Foc avaliando	0,37
Parcela terreno (Pt)	0,38	Foc elemento	0,37
Parcela construção (Pc)	90.000,00	Lm avaliando	1,897
Preço (P)		Lm elemento	1,897
		A (m ²)	32
Fator elasticidade= (10%) (E)	P X E = R\$ 90.000,00 * 0,9		81.000,00
Parcela terreno	Pt X Ifa / Ife = 0,62 * 1,414 / 1,971		0,44
Parcela construção	Pc x FOca / FOce * Lma / Lme) = 0,38 * 0,37 / 0,37 * 1,897 / 1,897		0,38
Parcela terreno + construção	Índice		0,82
Total m²	R\$ 81.000,00 * 0,82 / 32		R\$ 2.075,62

230

HOMOGENEIZAÇÃO

Elementos		VALOR M ²
Elemento 1		
Elemento 2		
Elemento 3		R\$ 1.702,70
Elemento 4		R\$ 1.702,70
Elemento 5		R\$ 1.702,70
Elemento 6		R\$ 1.624,32
Elemento 7		R\$ 1.167,56
		R\$ 1.636,25
		R\$ 2.075,62
R\$ 11.811,85	7	R\$ 11.811,85
		R\$ 1.687,41
	+ 30 %	1,30
R\$ 1.687,41		R\$ 2.193,63
	- 30 %	0,70
		R\$ 1.181,19

Todos os elementos encontram-se no intervalo, assim temos:

Valor do M² = R\$ 1.687,41
(Hum mil, seiscentos e oitenta e sete reais e quarenta e um centavos).

VALOR DO IMÓVEL AVALIANDO

$$Vt = A \times Vu$$

onde temos:

Vt = Valor total

A = Área do Imóvel

Vu = Valor unitário m² de locação

$$Vt: 37m^2 \times R\$ 1.687,41 = R\$ 62.434,17$$

R\$ 62.434,17
(Sessenta e dois mil, quatrocentos e trinta e quatro reais e dezessete centavos)

CONCLUSÕES

Considerando-se o relatório retro descrito, o valor final será de:

VALOR TOTAL DA AVALIAÇÃO

R\$ 62.434,17
(Sessenta e dois mil, quatrocentos e trinta e quatro reais e dezessete centavos)

O signatário atesta que a presente vistoria obedeceu criteriosamente aos seguintes princípios fundamentais:

- ♦ Os honorários profissionais dos Peritos vistores não estão, de forma alguma, sujeitos às conclusões deste laudo.
- ♦ Os Peritos vistores não têm nenhuma inclinação pessoal em relação à matéria envolvida neste laudo, nem tampouco dela auferem qualquer vantagem.
- ♦ Os Peritos não possuem no presente, nem contemplam, para o futuro, interesse algum nos bens objeto desta avaliação.
- ♦ No melhor conhecimento e crédito dos peritos, as análises, opiniões e conclusões expressas no presente trabalho são baseadas em dados, diligências, pesquisas e levantamentos verdadeiros e corretos.

ENCERRAMENTO

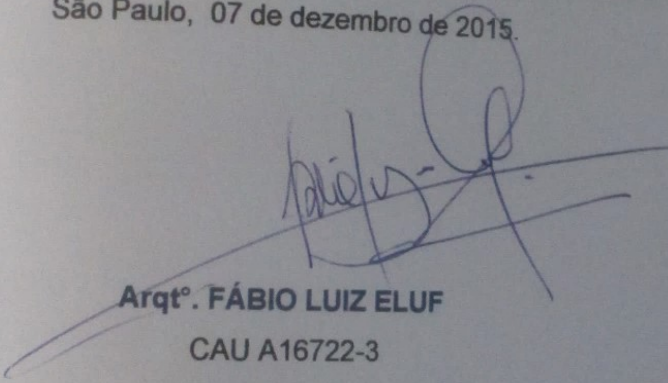
Segue o presente Laudo Avaliatório em 39 (trinta e nove) laudas, impressas apenas no anverso, rubricadas, sendo esta última, datada e assinada pelo Perito Avaliador.

838
1

Relação de anexos:

- Anexo I Pesquisa de Imóveis na Região
- Anexo II Matrícula do Imóvel
- Anexo III Certidão de Dados Cadastrais
- Anexo IV Normas CAJUFA
- Anexo V Tabela Ross-Heidecke

São Paulo, 07 de dezembro de 2015.


Arqtº. FÁBIO LUIZ ELUF

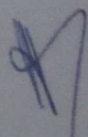
CAU A16722-3





233
1

ANEXO I – PESQUISA DE IMÓVEIS NA REGIÃO



Localização:

Condomínio Edifício Mirante do Vale
Avenida Prestes Maia, nº 241
Centro – SP

234
1



DADOS DO IMÓVEL

- Valor de venda: R\$ 70.000,00
- Índice fiscal: 1,414
- Área: 37m²
- Idade real: 46 anos
- Conservação: Necessitando de reparos simples a importantes

ELEMENTO 1

Localização: Avenida Prestes Maia
Centro - SP

235
1



DADOS DO IMÓVEL

- Valor de venda: R\$ 70.000,00
- Índice fiscal: 1,414
- Área: 37m²
- Idade real: 46 anos
- Conservação: Necessitando de reparos simples a importantes

A handwritten mark or signature in blue ink, consisting of a stylized, circular shape with a long tail extending downwards and to the right.

ELEMENTO 2

Localização: Avenida Prestes Maia
Centro - SP

736
1



DADOS DO IMÓVEL

- Valor de venda: R\$ 70.000,00
- Índice fiscal: 1,414
- Área: 37m²
- Idade real: 46 anos
- Conservação: Necessitando de reparos simples a importantes

A handwritten mark or signature in blue ink, consisting of several overlapping strokes.

ELEMENTO 3

Localização: Avenida Prestes Maia
Centro - SP

237
1



DADOS DO IMÓVEL

- Valor de venda: R\$ 70.000,00
- Índice fiscal: 1,414
- Área: 37m²
- Idade real: 46 anos
- Conservação: Necessitando de reparos simples a importantes

A handwritten mark or signature in blue ink, consisting of several overlapping loops and lines.

ELEMENTO 4

Localização: Avenida Prestes Maia
Centro - SP

736
(



DADOS DO IMÓVEL

- Valor de venda: R\$ 75.000,00
- Índice fiscal: 1,414
- Área: 37m²
- Idade real: 46 anos
- Conservação: Necessitando de reparos simples a importantes

Localização: Avenida Cásper Líbero
Centro - SP

739
6



DADOS DO IMÓVEL

- Valor de venda: R\$ 60.000,00
- Índice fiscal: 2,086
- Área: 37m²
- Idade real: 45 anos
- Conservação: Necessitando de reparos simples a importantes



ELEMENTO 6

Localização: Avenida São João
Centro - SP

240
1



DADOS DO IMÓVEL

- Valor de venda: R\$ 85.000,00
- Índice fiscal: 2,220
- Área: 36m²
- Idade real: 45 anos
- Conservação: Necessitando de reparos simples a importantes

ELEMENTO 7

Localização: Rua José Bonifácio
Centro - SP

748
1



DADOS DO IMÓVEL

- Valor de venda: R\$ 90.000,00
- Índice fiscal: 1,971
- Área: 32m²
- Idade real: 45 anos
- Conservação: Necessitando de reparos simples a importantes



242
1

ANEXO II – CERTIDÃO DE DADOS CADASTRAIS

Certidão de Dados Cadastrais do Imóvel - IPTU 2015

Cadastro do Imóvel: 001.047.0960-1

Imóvel:
ORESTES MAIA, 241 - A29 SALA 2913
001-001
localizado na 1ª Subdivisão da Zona Urbana

Endereço para entrega da notificação:
ORESTES MAIA, 241 - A29 SALA 2913
001-001

Proprietário(s):
018.688-34 ORESTES MEGA

Cadastrais do terreno:

Área incorporada (m²):	2.056	Testada (m):	49,27
Área não incorporada (m²):	0	Fração ideal:	0,0008
Área total (m²):	2.056		

Cadastrais da construção:

Área construída (m²):	50	Padrão da construção:	4-B
Área coberta pela construção (m²):	2.000	Uso: comercial	
Área corrigida da construção (m²):	1969		

Valores em m² (R\$):

Terreno:	2.348,00
Construção:	1.730,00

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

Terreno incorporada:	6.638,00
Terreno não incorporada:	0,00
Construção:	39.790,00
Total do cálculo do IPTU:	46.428,00

Devido 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 de Finanças e Desenvolvimento Econômico **CERTIFICA** que os dados constantes acima foram utilizados no lançamento do Imposto Predial e Territorial Urbano do imóvel do exercício 2015.

Certidão expedida via Internet - Portaria SF nº 008/2004, de 28/01/2004.

A autenticidade desta certidão poderá ser confirmada, até o dia 20/02/2016, em

<http://www.prefeitura.sp.gov.br/cidade/secretarias/financas/servicos/certidoes/>

Emissão: 22/11/2015
Número do Documento: 2.2015.001366928-9

Empresário: ELUF ARQUITETURA E CONSTRUCOES LTDA - ME (CNPJ 05.763.533/0001-49)

245

LIVRO N.º 2 - REGISTRO

GERAL

5.º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS

de São Paulo

matricula

ficha

30.198

1

São Paulo, 25 de agosto de 19 80

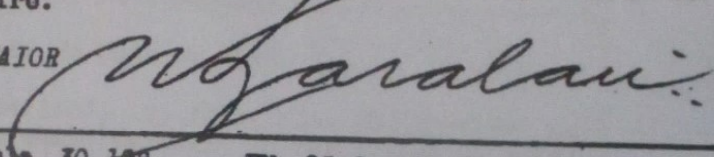
IMÓVEL: Unidade autônoma nº 2913, do 2º pavimento do EDIFÍCIO PALACIO ZARZUR & KOGAN, situado na Av. Prestes Maia, 241, no 5º Subdistrito-Santa Efigênia, com a área privativa de construção de 37,20m², área comum do edifício de 12,80m², num total de 50,00m², de área bruta, cabendo-lhe uma fração ideal de terreno de 1,57m² (0,0785%) e a cota de despesa geral de 0,0797% e a específica de 0,4464%.

CONTRIBUINTE: 001.047.0960-1

PROPRIETÁRIOS: JOSÉ ULPIANO PINTO DE SOUZA e sua mulher, - ELZA VON SYDOW E SOUZA; MANOEL JOAQUIM PINTO DE SOUZA e sua mulher, FRANCISCA AUGUSTA DE AGUIRRE E SOUZA brasileiros, domiciliados - nesta Capital.

REGISTRO ANTERIOR: Havido por escritura de 19/01/1891 do 2º Cartório de Notas desta Capital, livro - 83 fls. 119 e formal de partilha de 1º Ofício de Orfãos, - atual da Família e das Sucessões desta Capital, antes do - C.C.Brasileiro.

O OFICIAL MAIOR



R. 1 Matrícula 30.198 EM 25 de agosto de 1.980.-

VENDA E COMPRA

Pela escritura de 25 de Julho de 1980, do 2º Cartório de - Notas desta Capital, livro 2420 fls. 61 vº, os ESPÓLIOS DE JOSÉ ULPIANO PINTO DE SOUZA; MANOEL JOAQUIM PINTO DE SOUZA e FRANCISCA AUGUSTA DE AGUIRRE E SOUZA, representados na forma do título V E N D E R A M o imóvel desta matrícula pelo - valor de Cr.\$ 155.000,00 ORESTES MEGA, brasileiro, sub oficial reserva da Aeronautica, casado com GOLASCITA JAYME MEGA, pelo regime da comunhão de bens, anteriormente a Lei 6515/-77, RG nº 12.240.560-SP e CIC/MF nº 123.018.688-34, residente e domiciliado na Avenida Nova Taboão 289, na cidade de - Guarulhos, neste Estado, com anuência de Waldomiro Zarzur - engenheiro e sua mulher, Ilda Zarzur, de lar, Judith Schach - nik do lar, e seu marido Israel Schachnik, engenheiro, todos - brasileiros, casados pelo regime da comunhão de bens, antes - da lei 6515/77 CIC/MF nº 045.455.168-15 e 005.561.308-04, - respectivamente, residentes e domiciliados nesta Capital, - com escritório na Av. Prestes Maia 241, 44º andar e Espólio - de Mansur Haddad, (CPF/MF nº 045.475.198-20) representado na - forma do título; Domingos Walter Albanese, brasileiro, viúvo

cont. no verso...



246

matricula
30.198

ficha
1
verso

vivo, comerciante, RG nº 535.732-37 e CIC/MP nº 003.428...
408-78, residente e domiciliado nesta Capital, na Av. Senador
Gueiros, 645, 9º andar conj. 910

CLAUDECIR ANTONIO FISSOTTO
Escritor Autorizado

Av. 2 - M. 30.198, em 23 de Janeiro de 1.986.

ALTERAÇÃO DA DENOMINAÇÃO

pelo requerimento datado de 05/11/1985, procede-se a esta Averbação para constar que o CONDOMÍNIO EDIFÍCIO "PALACIO ZARZUR & KOGAN, situado à Avenida Prestes Maia nº 241, no 5º Subdistrito - Santa Efigênia, passou a denominar-se "CONDOMÍNIO EDIFÍCIO MIRANTE DO VALE", conforme prova a Ata da Assembléia Geral Extraordinária, realizada em 30/09/1985, arquivada neste Cartório.

Averbado por, *[Signature]* ANITA KAZUKO ENJO
Escritor Autorizado

5º OFICIAL DE REGISTRO DE MÓVEIS DA CAP

Sérgio José
Rua Marquês nº

R. 3 - M. 30.198, em 02 de Maio de 1989

Por escritura de 21/04/1989, Lv. 3098, fls. 68, lavrada no 24º Cartório de Notas desta Capital, os proprietários ORESTES MEGA, já qualificado, e sua mulher GOIASCITA JAYME MEGA brasileira, do lar, RG 290.968 expedido pelo Ministério da Aeronautica, dependente do CPF de seu marido sob numero... 123.018.688-34, transmitiram por venda feita a EXALTA DE CAMARGO DIAS, brasileiro, solteiro, maior, publicitário, RG 8.710.460-SP, CPF 413.168.518-34, residente e domiciliado nesta Capital, a Rua José Maria Carmona, 91, o imóvel objeto desta matrícula, pelo preço de NCz\$ 9.000,00 (nove mil e cruzados noventa).

Registrado por, *[Signature]* RINALDO JOSÉ MONTEALBANO
Oficial Matr

*** FIM DOS ATOS PRATICADOS NESTA MATRICULA ***
*** VIDE CERTIDÃO NA PRÓXIMA FOLHA ***

[Handwritten mark]

Nº Registro
30.198

250
747
L



5º Oficial de Registro de Imóveis
Sergio Jacomino - Registrador
Pedido nº 286684

CERTIFICO que o imóvel objeto desta matrícula tem sua situação com referência a ALIENAÇÕES, CONSTITUIÇÕES DE ÔNUS REAIS E TÍTULOS PRENOTADOS, até a data de 02/05/2008, integralmente noticiados na presente cópia; CERTIFICO ainda, que, a presente certidão é reprodução autêntica da ficha a que se refere, extraída nos termos do parágrafo 1º do art. 19 da lei nº 6.015/73.

São Paulo, 07 de maio de 2008.
Maria da Glória M. Milani, Escrevente.
Guia: 85

[Handwritten signature]

Oficial: R\$ 17,76	Estado: R\$ 5,05	Ipsesp: R\$ 3,74	Reg. Civil: R\$ 0,94	Trib. Just.: R\$ 0,94	Total: R\$ 28,43
-----------------------	---------------------	---------------------	-------------------------	--------------------------	----------------------------

Atenção: Certidão válida por 30 dias somente para efeitos notariais.
Rua Marques de Paranaguá, 350, Consolação, Cep. 01303-050 - Tel: 0xx11-3129-3555.

O 25º Subdistrito - Pari pertence ao 5º Registro de Imóveis da Capital desde 01/01/1972 até a presente data, tendo pertencido anteriormente aos 15º e 3º Registros. O 5º Subdistrito - Santa Efigênia pertence ao 5º Registro de Imóveis da Capital desde 21/11/1942 até a presente data, tendo pertencido anteriormente aos 8º, 2º e 3º Registros. O 7º Subdistrito - Consolação pertenceu ao 5º Registro de Imóveis da Capital de 20/12/1927 à 09/08/1931, passando novamente a pertencer ao 5º Registro de Imóveis da Capital de 02/03/1932 até a presente data, tendo pertencido anteriormente a esses dois períodos ao 4º Registro de Imóveis.

[Handwritten signature]



248
L

ANEXO IV – NORMAS CAJUFA

249
6

9. AVALIAÇÃO DE APARTAMENTOS E ESCRITÓRIOS

9.1. A avaliação de unidades condominiais - apartamentos e escritórios - deverá ser feita preferencialmente pelo Método Comparativo Direto.

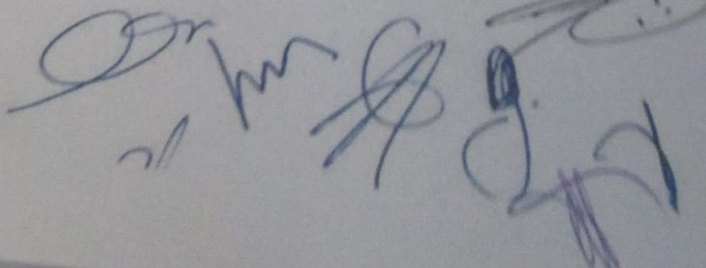
9.1.1. Havendo disponibilidade mínima de 3 (três) elementos comparativos diretos no mesmo edifício da unidade avaliada, consideram-se atendidas as necessidades básicas para a avaliação do imóvel.

9.2. Serão admitidas, no caso de uso do Método Comparativo, para a homogeneização de valores, as seguintes influências na formação do valor do metro quadrado médio do imóvel: condição de oferta; localização do imóvel; padrão construtivo; obsolescência e estado de conservação.

9.3. Recomenda-se que a pesquisa de mercado seja homogeneizada em relação à área útil da unidade condominial.

9.4. Elementos pesquisados que manifestem discrepância de área superior à do intervalo 0,5 à 2,0 em relação à área útil do imóvel avaliando não poderão ser utilizados na homogeneização de valores.

9.5. Na impossibilidade de aplicação do Método Comparativo, a avaliação das unidades condominiais poderá ser feita mediante aplicação do Método da Composição, respeitadas a fração ideal de terreno envolvida e obedecido o estudo "Valores Edificações de Vendas - 2002", publicado pelo CAJUFA.





750
L

ANEXO V – TABELA ROSS-HEIDECKE

TABELA 1

251
1

idade em % da vida referencial	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	0,245
4	0,979	0,976	0,958	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	0,879	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	0,857	0,764	0,623	0,442	0,231
14	0,920	0,917	0,897	0,846	0,754	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	0,821	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	0,569	0,403	0,211
26	0,836	0,834	0,815	0,769	0,685	0,559	0,396	0,207
28	0,821	0,818	0,800	0,754	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	0,192
36	0,755	0,753	0,736	0,694	0,619	0,504	0,358	0,187
38	0,738	0,735	0,719	0,678	0,604	0,493	0,350	0,183
40	0,720	0,718	0,702	0,662	0,590	0,481	0,341	0,179
42	0,702	0,700	0,684	0,645	0,575	0,469	0,333	0,174
44	0,683	0,681	0,666	0,628	0,560	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	0,518	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	0,520	0,518	0,507	0,478	0,426	0,347	0,246	0,129
62	0,498	0,496	0,485	0,458	0,408	0,333	0,236	0,123
64	0,475	0,474	0,463	0,437	0,389	0,317	0,225	0,118
66	0,452	0,451	0,441	0,416	0,370	0,302	0,214	0,112
68	0,429	0,427	0,418	0,394	0,351	0,286	0,203	0,106
70	0,405	0,404	0,395	0,372	0,332	0,271	0,192	0,100
72	0,381	0,380	0,371	0,350	0,312	0,254	0,180	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	0,250	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	0,247	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	0,200	0,195	0,184	0,164	0,134	0,095	0,050
88	0,173	0,172	0,168	0,159	0,142	0,115	0,082	0,043
90	0,145	0,145	0,141	0,133	0,119	0,097	0,069	0,036
92	0,117	0,116	0,114	0,107	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	0,040	0,028	0,015
98	0,030	0,030	0,029	0,027	0,024	0,020	0,014	0,007
100	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000

TABELA 2

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, e 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.

258
L