



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.

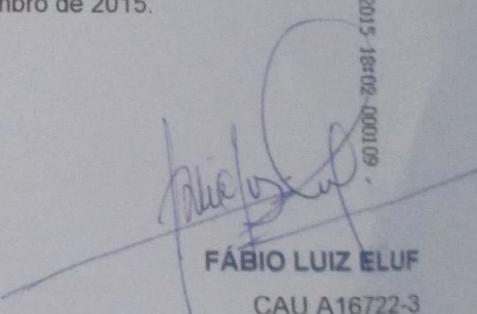
Processo n.º 583.00.2005.054672-76

FÁBIO LUIZ ELUF, Arquiteto, CAU n.º A16722-3, Perito Judicial nomeado e  
compromissado nos autos do **AÇÃO DE COBRANÇA COM PROCEDIMENTO  
SUMÁRIO** movido por **CONJUNTO ARQUITETÔNICO CAMILO – EDIFÍCIO  
PALMA DART**, em face de **RUBENS PONTES DE FARIA**, processo n.º  
583.00.2005.054672-76, tendo realizado as diligências e pesquisas que se fizeram  
necessárias, vem, mui respeitosamente, apresentar os resultados do seu trabalho,  
consubstanciados no seguinte

### LAUDO AVALIATÓRIO

Termos em que,  
Pede deferimento.

São Paulo, 23 de novembro de 2015.

  
FÁBIO LUIZ ELUF  
CAU A16722-3

430  
360  
L





**INDICE**

|   |    |
|---|----|
| 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                               |    |
| 2.1. Localização                          | 08 |
| 2.2. Características da Região            | 09 |
| 2.3. Características do Imóvel Avaliando  | 11 |
| 2.4. Imóvel Avaliando                     | 13 |
|   | 15 |
| 3. AVALIAÇÃO                              |    |
| 3.1. Dados do Imóvel                      | 24 |
| 3.2. Metodologia Aplicada                 | 24 |
| 3.3. Pesquisa de Valores e Homogeneização | 26 |
|   | 30 |
| 4. CONCLUSÕES                             |    |
|   | 40 |
| 5. ENCERRAMENTO                           |    |
|   | 41 |
| 6. ANEXOS                                 |    |
|   | 42 |





## CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES

430  
368  
1

### 1.1. OBJETIVO DA VISTORIA

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

- Apartamento nº 91, localizado no 9º andar ou 12º pavimento do Edifício Palma Dart, Bloco B, com entrada pelo nº 1.475 da Rua Haddock Lobo, componente do Conjunto Arquitetônico Camilo, nesta Capital, no 34º Subdistrito de Cerqueira César, com área útil de 48,12m<sup>2</sup>, área comum de 11,40m<sup>2</sup> e área total de 59,52m<sup>2</sup>, cabendo-lhe a fração ideal de terreno e coisas comuns de 0,4775%, matrícula nº 14.621 do 13º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo – SP, contribuinte nº 014.008.0448-5.

### 1.2. A PARTE REQUERENTE

**CONJUNTO ARQUITETÔNICO CAMILO – EDIFÍCIO PALMA DART**, CNPJ Nº 55.226.252/0001-25, entidade jurídica sem fins lucrativos, situado nesta Capital à Rua Haddock Lobo, nº 1.475, CEP: 01414-003, bairro de Cerqueira Cesar, São Paulo - SP.

### 1.3. A PARTE REQUERIDA

**RUBENS DE PONTES FARIA**, brasileiro, residente e domiciliado à Rua Haddock Lobo, nº 1.475, apto. 91, bloco B, Edifício Palma Dart, CEP: 01414-003, bairro de Cerqueira Cesar, São Paulo – SP.



1.4. HISTÓRICO

O processo origina-se no ano de 2005, quando a parte Requerente Conjunto Arquitetônico Camilo ajuizou o presente feito contra a parte Requerida, Tânia Fagundes dos Santos.

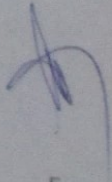
Em petição inicial protocolada em 02/05/2005 a parte requerente alega que:

- A Ré é proprietária da unidade 91 do Bloco B do Condomínio Autor e encontra-se em atraso com as cotas condominiais vencidas no valor de R\$ 27.017,09 (vinte e sete mil, dezessete reais e nove centavos);
- 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;
- Requereu a citação da Ré via postal para comparecer em audiência a ser designada;
- Requereu o pagamento dos condomínios vincendos até o final da liquidação;
- Em 01/11/2005, realizou-se audiência de conciliação, que restou prejudicada devido à ausência das partes;
- Em 14/03/2006, em audiência realizada, compareceu o advogado do ex-marido da requerente, provando ser ele o proprietário do imóvel;
- Solicitou a substituição do polo passivo da demanda em face de Rubens de Pontes Faria;



- Em 20/12/2006, apresentou Contra Razões de Apelação;
- Em Acórdão publicado em 21/02/2008, o Tribunal de Justiça de São Paulo não deu provimento ao Recurso de Apelação interposto pelo Requerido;
- Requereu a penhora do bem imóvel gerador do débito condominial;
- Em 24/11/2014, o MM Juízo nomeou este Perito para efetuar a avaliação do bem imóvel objeto da lide.

364  
/





Pela parte requerida:

- Em 01/11/2005, realizou-se audiência de conciliação, que restou prejudicada devido à ausência das partes;
- Em 14/03/2006, em audiência realizada, compareceu o advogado do ex-marido da requerente, provando ser ele o proprietário do imóvel;

Em 14/08/2006, apresentou Embargos de Declaração a sentença proferida pelo MM Juízo alegando que:

- A sentença não se manifestou sobre a petição juntada em audiência onde requereu-se o benefício da justiça gratuita e sobre vistas dos autos fora do cartório;
- Em 09/10/2006, apresentou recurso de apelação alegando que o apelante, ao tomar conhecimento da demanda, apresentou-se espontaneamente em juízo demonstrando ser ele o proprietário do imóvel objeto da lide e que ainda assim será julgado a revelia, o que considera um cerceamento do direito de sua defesa;
- Alega ainda que em nenhum momento o Apelante foi citado ou notificado para comparecer à audiência designada para apresentar contestação oral ou escrita;

Em Acórdão publicado em 21/02/2008, o Tribunal de Justiça de São Paulo não deu provimento ao Recurso de Apelação interposto pelo Requerido;

- Em 24/11/2014, o MM Juízo nomeou este Perito para efetuar a avaliação do bem imóvel objeto da lide.





Pelo MM. Juízo:

- Em 02/08/2015 deferiu a citação da Requerida;
- Em 01/11/2005, realizou-se audiência de conciliação, que restou prejudicada devido à ausência das partes;
- Em nova audiência realizada em 10/08/2006, alterou o polo passivo da ação, julgou a causa procedente e condenou o Réu ao pagamento dos valores pleiteados na inicial, acrescidos dos valores vencidos no curso do processo desde a propositura da ação e acrescidos de juros de mora;
- Em Acórdão publicado em 21/02/2008, o Tribunal de Justiça de São Paulo não deu provimento ao Recurso de Apelação interposto pelo Requerido;
- Em 23/02/2010, emitiu o Termo de Penhora do imóvel situado à Rua Haddock Lobo, nº 1.475, apto. 91, bloco B, Edifício Palma Dart, CEP: 01414-003, bairro de Cerqueira Cesar, São Paulo – SP.
- Em 24/11/2014, nomeou este Perito para efetuar a avaliação do bem imóvel objeto da lide.

430  
366  
6



## 1.5. 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.

## 2- VISTORIA

A vistoria foi efetuada no dia 08/11/2015, acompanhada pelo Requerido Sr. Rubens Pontes e pela Sra. Teresa, síndica do Conjunto Arquitetônico Camilo.



## 2.1. LOCALIZAÇÃO

O imóvel em lide está localizado à Rua Haddock Lobo, nº 1.475, apto. 91, bloco B, Edifício Palma Dart, CEP: 01414-003, bairro de Cerqueira César, São Paulo – SP, conforme imagem reproduzida a seguir:

368  
/



Figura nº 1 – Rua Rua Haddock Lobo, nº 1.475.



Foto nº 1 – Localização da Rua Haddock Lobo, nº 1.475.

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



369  
6



Foto nº 2 – Vista da Rua Rua Haddock Lobo, nº 1.475 – lado direito.



Foto nº 3 – Vista da Rua Rua Haddock Lobo, nº 1.475 – lado esquerdo.



## CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO

### a) Aspectos Físicos:

Cerqueira César é um bairro nobre do município de São Paulo. Tem como limites ao noroeste Avenida Rebouças e Rua da Consolação; ao nordeste: Rua Caio Prado, Rua Frei Caneca, Rua Dr. Penaforte Mendes e Rua Herculano de Freitas; ao sudeste a Rua Plínio Figueiredo, a Avenida Nove de Julho e a Alameda Casa Branca; e ao sudoeste a Rua Estados Unidos.

Sua área localizada ao sul da Avenida Paulista costuma frequentemente ser classificada como parte da região dos Jardins. Já a região localizada ao norte da mesma avenida recebe o nome de Baixo Augusta.

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

### 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.



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 de médio e alto padrão.

374  
/



### 2.3 CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL AVALIANDO

- Apartamento nº 91, localizado no 9º andar ou 12º pavimento do Edifício Palma Dart, Bloco B, com entrada pelo nº 1.475 da Rua Haddock Lobo, componente do Conjunto Arquitetônico Camilo, nesta Capital, no 34º Subdistrito de Cerqueira César, com área útil de 48,12m<sup>2</sup>, área comum de 11,40m<sup>2</sup> e área total de 59,52m<sup>2</sup>, cabendo-lhe a fração ideal de terreno e coisas comuns de 0,4775%, matrícula nº 14.621 do 13º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo – SP, contribuinte nº 014.008.0448-5.

- Topografia: plana
- Formato: regular
- Condições de solo na superfície: seco e firme
- Idade: 39 anos
- Estado de conservação: Necessitando de reparos simples a importantes
- Área Útil: 48,12m<sup>2</sup>

- Matrícula nº 14.621 do 13º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo-SP (ANEXO II).

Obs: Para fins desta avaliação, este Perito levará em consideração a área de **48,12m<sup>2</sup>**, conforme preconizado pela Norma da Comissão de Peritos – Normas/Portaria CAJUFA, item 9.3 (ANEXO IV).





373  
6

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 técnicas:

Coefficientes de aproveitamento:

|                                  |                   |
|----------------------------------|-------------------|
| - Mínimo:                        | 0,20              |
| - Máximo:                        | 2,50              |
| - Taxa de ocupação máxima:       | 0,5               |
| - Taxa de permeabilidade mínima: | 0,15              |
| - Lote mínimo:                   | 125m <sup>2</sup> |
| - 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 7 (sete) dependências descritas a seguir:

- 1 (uma) cozinha;
- 1 (uma) lavanderia;
- 1 (uma) sala de estar;
- 2 (dois) dormitórios;
- 1 (um) banheiro social;
- 1 (um) banheiro de serviço.

### 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 Conjunto Arquitetônico Camilo é constituído por 1 (uma) torre, divididas em 17 (dezesete) andares, com 4 (quatro) unidades por andar, totalizando 68 (sessenta e oito) 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 Conjunto Arquitetônico Camilo 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.



2.4.5. RELATÓRIO FOTOGRÁFICO DO IMÓVEL AVALIANDO



Foto nº 4 – Conjunto Arquitetônico Camilo – vista frontal.

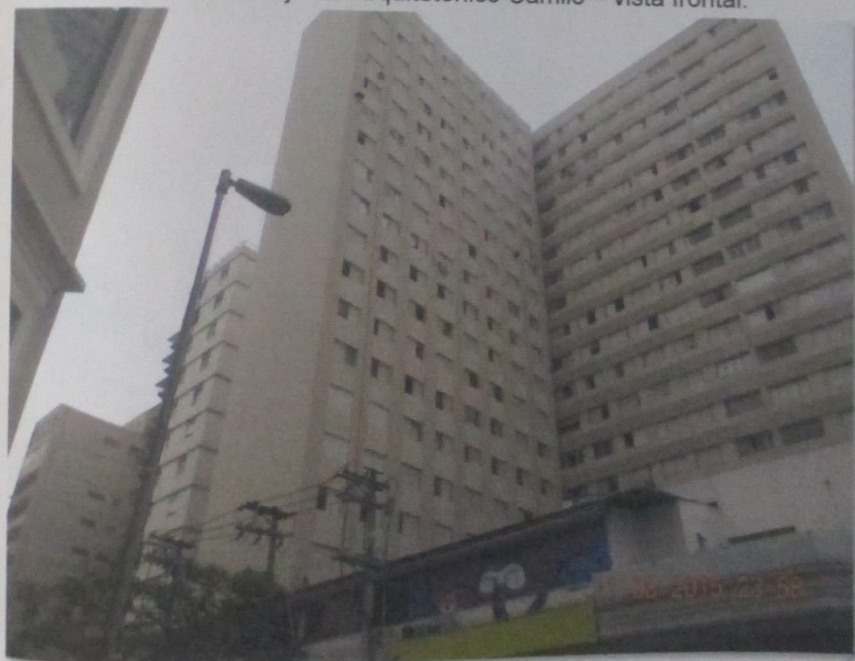


Foto nº 5 – Conjunto Arquitetônico Camilo – vista frontal.

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





377  
6

Foto nº 6 – Entrada do Conjunto Arquitetônico Camilo.



Foto nº 7 – Hall de Entrada.



430

378  
1



Foto nº 8 – Hall de acesso aos elevadores.



Foto nº 9 – Hall de acesso à unidade avalianda.

W



379  
6

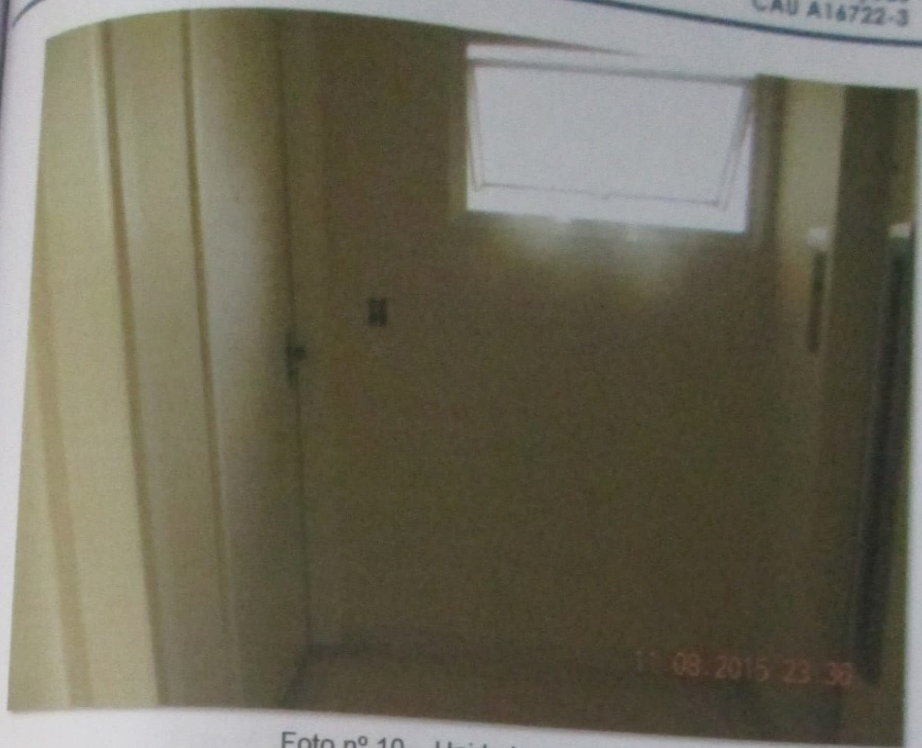


Foto nº 10 – Unidade avalianda.



Foto nº 11 – Unidade avalianda – sala de estar.

*[Handwritten signature]*





Foto nº 12 - Sala de estar e cozinha conjugadas.



Foto nº 13 - Dormitório 1.



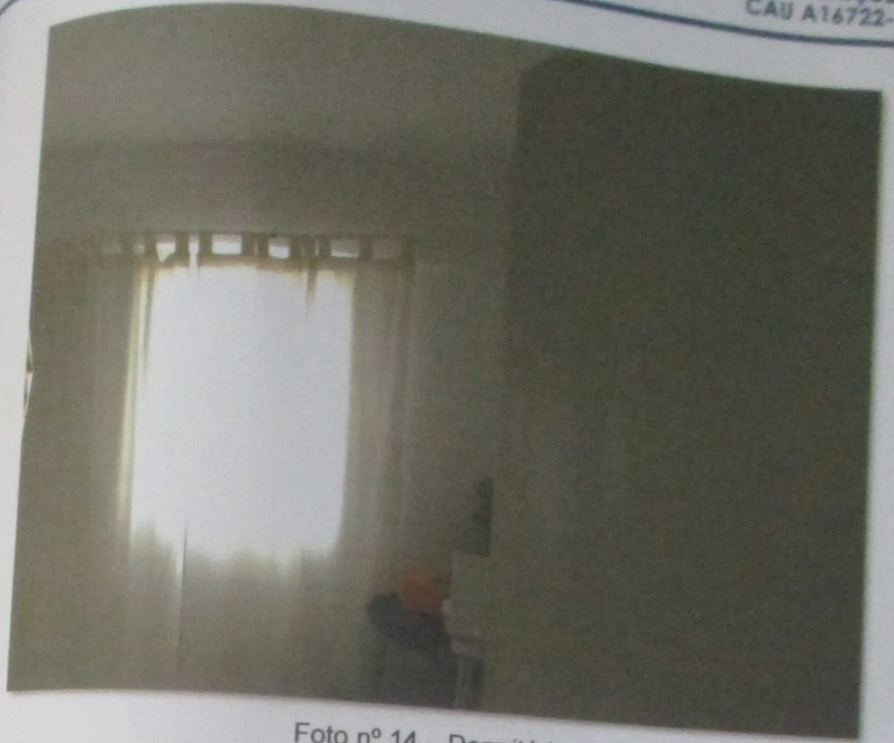


Foto nº 14 – Dormitório 2.



Foto nº 15– Cozinha.



430



387  
(

Foto nº 16 – Banheiro social.



Foto nº 17 – Lavanderia.

*[Handwritten signature]*



**AValiação**

**3.1. DADOS DO IMÓVEL**

**FICHA DE VISITA DE IMÓVEL PARA AVALIAÇÃO**

Endereço: Rua Haddock Lobo, nº 1.475 – apto. 91  
Município: São Paulo - SP

|                               |                              |                                  |
|-------------------------------|------------------------------|----------------------------------|
| A. Total: 59,52m <sup>2</sup> | A. Útil: 48,12m <sup>2</sup> | Estado: São Paulo                |
| A. Terreno:                   | Fr. Solo: 0,4775%            | CEP: 01414-003                   |
|                               |                              | A. U. Comum: 11,40m <sup>2</sup> |
|                               |                              | Habite-se: SIM                   |

**CLASSIFICAÇÃO DO IMÓVEL**

|   |   |  |                                      |
|---|---|--|--------------------------------------|
| <input type="checkbox"/> Lote Urbano        | <input type="checkbox"/> Residência Unifamiliar | <input checked="" type="checkbox"/> Loja | <input type="checkbox"/> Gleba Rural |
| <input type="checkbox"/> Terreno Industrial | <input type="checkbox"/> Prédio Comercial       | <input type="checkbox"/> Armazém         | <input type="checkbox"/> Galpão      |
| <input type="checkbox"/> Gleba Urbanizável  | <input type="checkbox"/> Apartamento            | <input type="checkbox"/> Indústria       | <input type="checkbox"/> Outro       |

|                  |  |  |  |  |  |
|------------------|--|--|--|--|--|
| Meio de quadra   | <input type="checkbox"/> Três frentes                    | <input type="checkbox"/> Mais de uma frente    | <input type="checkbox"/> Esquina       | <input checked="" type="checkbox"/> Quadra total | <input type="checkbox"/> Vila          |
| Forma            | <input checked="" type="checkbox"/> Regular              | <input type="checkbox"/> Irregular             | <input type="checkbox"/> Poligonal     | <input type="checkbox"/> Triangular              |  |
| Orientação solar | <input type="checkbox"/> Norte                           | <input type="checkbox"/> Sul                   | <input type="checkbox"/> Leste         | <input type="checkbox"/> Oeste                   |  |
| Vegetação        | <input type="checkbox"/> Mato                            | <input type="checkbox"/> Pomar                 | <input type="checkbox"/> Pasto         | <input type="checkbox"/> Nenhum                  |  |
| Proteção         | <input type="checkbox"/> Muro                            | <input type="checkbox"/> Cerca                 | <input type="checkbox"/> Prédio Divisa | <input type="checkbox"/> Nenhum                  |  |
| Plano            | <input checked="" type="checkbox"/> Abaixo do logradouro | <input type="checkbox"/> = nível do logradouro | <input type="checkbox"/> Prédio Divisa | <input type="checkbox"/> Nenhum                  | <input type="checkbox"/> Requer corte  |
| Acidentado       | <input type="checkbox"/> Acima do logradouro             | <input type="checkbox"/> Inclinado 10%         |  |  | <input type="checkbox"/> Requer aterro |
| Firme            | <input checked="" type="checkbox"/> Brejoso              | <input type="checkbox"/> Inundável             |  |  |  |
| Rochoso          | <input type="checkbox"/> Arenoso                         | <input type="checkbox"/> Outro                 |  |  |  |

**SOBRE A EDIFICAÇÃO:**

|                            |  |  |  |   |
|----------------------------|--|--|--|---|
| Padrão Construção          | <input type="checkbox"/> Alto                      | <input checked="" type="checkbox"/> Normal                     | <input type="checkbox"/> Baixo                       |   |
| Estrutura                  | <input checked="" type="checkbox"/> Concreto       | <input type="checkbox"/> Metálica                              | <input checked="" type="checkbox"/> Alvenaria        | <input type="checkbox"/> Madeira        |
| Cobertura                  | <input checked="" type="checkbox"/> Laje           | <input type="checkbox"/> Telha de barro                        | <input type="checkbox"/> Fibro cimento               | <input type="checkbox"/> Metálica       |
| Revestimento Fachada       | <input checked="" type="checkbox"/> Reboco/Pintura | <input type="checkbox"/> Cerâmico                              | <input type="checkbox"/> Mármore/Granito / Quartzito |   |
| Est. Conservação           | <input type="checkbox"/> Nova                      | <input type="checkbox"/> Nova/Regular                          | <input type="checkbox"/> Regular                     | <input type="checkbox"/> Rep/Simples    |
|                            | <input type="checkbox"/> Reparos simples           | <input checked="" type="checkbox"/> Rep. Simples a Importantes | <input type="checkbox"/> Reparos Import              | <input type="checkbox"/> Rep/imp/Semval |
| Idade Real: <b>38 anos</b> | Vida Útil: <b>60 anos</b>                          |  |  |   |
| Prédio terreno             | <input checked="" type="checkbox"/> Frente         | <input type="checkbox"/> Fundos                                | <input type="checkbox"/> Lateral                     |   |
| 2 blocos                   | Andar= 17 pavimentos                               |  |  |   |
| Prédio possui:             | <input type="checkbox"/> Piscina                   | <input type="checkbox"/> Playground                            | <input type="checkbox"/> Estacionamento              | Sem vaga                                |
| Elevadores:                | Número= 2  | Marca=   |  |   |

303

*[Handwritten mark]*



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

**PEÇAS DO IMÓVEL**

|               |             |                |                 |
|---------------|-------------|----------------|-----------------|
| Sala Estar= 1 | Quartos= 2  | Banheiros= 2   | Dependência=    |
| Sala Jantar=  | Varandas=   | Cozinha= 1     | Área Serviço= 1 |
| Sala TV=      | Escritório= | Lavabo=        | Despensa=       |
| Garagens=     | Suíte=      | Churrasqueira= |                 |

**VIZINHANÇA**

|                      |               |                |            |
|----------------------|---------------|----------------|------------|
| Padrão Construção    | <b>NORMAL</b> | Escolas        |            |
| Atividades Poluentes | <b>NÃO</b>    | Comércio       | <b>SIM</b> |
| Atividades Incômoda  | <b>NÃO</b>    | Estacionamento | <b>SIM</b> |
| Arborização/A. verde | <b>NÃO</b>    | Transito       | <b>SIM</b> |

**SERVICOS URBANOS DISPONÍVEIS**

|                |                                     |                 |                                     |              |                                     |                     |                                     |             |                                     |
|----------------|-------------------------------------|-----------------|-------------------------------------|--------------|-------------------------------------|---------------------|-------------------------------------|-------------|-------------------------------------|
| Pavimentação   | <input checked="" type="checkbox"/> | Ilumin. Pública | <input checked="" type="checkbox"/> | Rede de água | <input checked="" type="checkbox"/> | Limp. Pública       | <input checked="" type="checkbox"/> | Coleta lixo | <input checked="" type="checkbox"/> |
| Passeio        | <input checked="" type="checkbox"/> | Rede elétrica   | <input checked="" type="checkbox"/> | Rede esgoto  | <input checked="" type="checkbox"/> | Telefone            | <input checked="" type="checkbox"/> | TV a cabo   | <input checked="" type="checkbox"/> |
| Guias/sarjetas | <input checked="" type="checkbox"/> | Gás encanado    | <input checked="" type="checkbox"/> | Rede pluvial | <input checked="" type="checkbox"/> | Transporte Coletivo | <input checked="" type="checkbox"/> |             | <input checked="" type="checkbox"/> |



430

### METODOLOGIA EMPREGADA

3.2.

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:

385  
(

#### 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                    |  |
|---------------------------------------|--|
| Apartamento Padrão Médio com Elevador |  |
| Endereço                              | Rua Haddock Lobo nº 1.475-<br>Bloco B - apto. 91 |
| Bairro                                | Cerqueira Cesar - São Paulo - SP                 |
| t=                                    | Plano  |
| Conservação                           | Necessitando de reparos simples<br>a importantes |
| Limite médio (CAJUFA) Lm              | 1,96   |
| Índice Fiscal (If)                    | 3,487  |
| Área Útil m <sup>2</sup> (A)          | 48,12m <sup>2</sup>                              |
| Idade                                 | 39 anos  |
| Vida referencial                      | 60 anos  |
| Valor residual                        | 20 anos  |
| Foc (índice de depreciação)           | 0,45   |
| 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
- M<sub>2</sub>: Metragem do imóvel avaliando

Portanto:

$$Vu = R\$ 450.000,00 / 48m^2$$
$$Vu = R\$ 9.375,00$$

E:

$$Pt = Vu / Ca$$

Onde:

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

Portanto:

$$Pt = R\$ 9.375,00 / 2,5$$
$$Pt = R\$ 3.750,00$$



## 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                    |  |
|---------------------------------------|--|
| Apartamento Padrão Médio com Elevador |  |
| Endereço                              | Rua Haddock Lobo nº 1.475-<br>Bloco B - apto. 91 |
| Bairro                                | Cerqueira Cesar - São Paulo - SP                 |
| t=                                    | Plano  |
| Conservação                           | Necessitando de reparos simples<br>a importantes |
| Limite médio (CAJUFA) Lm              | 1,96   |
| Índice Fiscal (If)                    | 3,487  |
| Área Útil m <sup>2</sup> (A)          | 48,12m <sup>2</sup>                              |
| Idade                                 | 39 anos  |
| Vida referencial                      | 60 anos  |
| Valor residual                        | 20 anos  |
| Foc (índice de depreciação)           | 0,45   |
| 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
- M<sub>2</sub>: Metragem do imóvel avaliando

Portanto:

$$Vu = R\$ 450.000,00 / 48m^2$$
$$Vu = R\$ 9.375,00$$

E:

$$Pt = Vu / Ca$$

Onde:

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

Portanto:

$$Pt = R\$ 9.375,00 / 2,5$$
$$Pt = R\$ 3.750,00$$



### 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 obsoleto/estado de conservação

Portanto:

$$Pc = R\$ 1.224,85 \times Foc (0,317 \times 0,80 + 0,20) \times 0,45 =$$

$$Pc = R\$ 551,18$$

Cálculo final:

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

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

Onde:

Pt: Parcela do terreno

Pc: Parcela da Construção

Portanto:

$$Pt = R\$ 3.750,00 / (R\$ 3.750,00 + R\$ 551,18)$$

$$Pt = R\$ 3.750,00 / R\$ 4.301,18$$

$$Pt = 0,87\%$$

E:

$$Pc = R\$ 551,18 / (R\$ 3.750,00 + R\$ 551,18)$$

$$Pc = R\$ 551,18 / R\$ 4.301,18$$

$$Pc = 0,13\%$$



### 3.2.3. CÁLCULO DA DEPRECIÇÃO PELO MÉTODO ROSS-REIDECKE

Idade do imóvel: 39 anos - Ross-Heidecke (0, 302)- (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

$$Foc = 0,317 + 0,20 * (0,80)$$

**Foc: 0,45**

### 3.2.4. CÁLCULO PARA AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

$$E1: P \times E (Pt \times Ifa / Ife) + (Pc \times FOCa / FOCe \times Lma / Lme) / m^2$$

Onde:

E1: Elemento  
E: Fator oferta de mercado  
P: Preço de venda  
Pt: Parcela do terreno  
Ifa: Índice fiscal do imóvel avaliando  
Ife: 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  
m<sup>2</sup>: Metragem do elemento



430

PESQUISA DE VALORES E HOMOGENEIZAÇÃO DOS ELEMENTOS  
PESQUISADOS

388  
/

| HOMOGENEIZAÇÃO                |  |                     |                            |
|-------------------------------|--|---------------------|----------------------------|
| ELEMENTO 1                    | Apartamento Padrão Médio Com Elevador                              |                     | Cálculos:                  |
| Endereço                      | Rua Augusta  |                     | E1: P X E (Pt X Ifa / lfe) |
| Bairro                        | Cerqueira César - São Paulo - SP                                   |                     | +                          |
| lfe                           | Terreno plano  |                     | (Pc X FOCa / FOCe          |
| Conservação                   | Necessitando de reparos simples a importantes                      |                     | X Lma / Lme) / m2          |
| Limite médio (CAJUFA) Lm      | 1,967  | P                   | <b>Substituindo temos:</b> |
| Índice Fiscal (If)            | 3,703  | E                   | 429.000,00                 |
| Área m2 (A)                   | 60   | Pt                  | 0,9                        |
| Idade                         | 40 anos (Ross-Heidecke 0,302)                                      | If avaliando        | 0,87                       |
| Vida referencial              | 60   | If elemento         | 3,487                      |
| Valor residual                | 20   | Pc                  | 3,703                      |
| Foc (índice de depreciação)   | 0,44   | Foc avaliando       | 0,13                       |
| Parcela terreno (Pt)          | 0,87   | Foc elemento        | 0,45                       |
| Parcela construção (Pc)       | 0,13   | Lm avaliando        | 0,44                       |
| Preço (P)                     | 429.000,00   | Lm elemento         | 1,967                      |
|                               |  | A (m <sup>2</sup> ) | 1,967                      |
|                               |  |                     | 60                         |
| Fator elasticidade= (10%) (E) | P X E = R\$ 429.000,00 * 0,9                                       |                     | 386.100,00                 |
| Parcela terreno               | Pt X Ifa / lfe = 0,87 * 3,487 / 3,703                              |                     | 0,82                       |
| Parcela construção            | Pc x FOCa / FOCe * Lma / Lme) = 0,13 * 0,45 / 0,44 * 1,967 / 1,967 |                     | 0,13                       |
| Parcela terreno + construção  | Índice   |                     | 0,95                       |
| <b>Total m<sup>2</sup></b>    | <b>R\$ 386.100,00, * 0,95 / 60</b>                                 |                     | <b>R\$ 6.113,25</b>        |



430  
398  
1

| ELEMENTO 2                    |  | HOMOGENEIZAÇÃO |                     | Apartamento Padrão Médio Com Elevador |  | Cálculos: |  |
|-------------------------------|--|----------------|---------------------|---------------------------------------|--|-----------|--|
| Endereço                      | Rua da Consolação  |                |                     | E1: P X E (Pt X Ifa / Ife)            |  |           |  |
| Bairro                        | Cerqueira César - São Paulo - SP                                   |                |                     | (Pc X FOca / FOce                     |  |           |  |
| Terreno                       | Terreno plano  |                |                     | X Lma / Lme) / m2                     |  |           |  |
| Conservação                   | Necessitando de reparos simples a importantes                      |                | P                   | Substituindo temos:                   |  |           |  |
| Limite médio (CAJUFA) Lm      | 1,967  |                | E                   | 620.000,00                            |  |           |  |
| Índice Fiscal (If)            | 3,442  |                | Pt                  | 0,9                                   |  |           |  |
| Área m2 (A)                   | 60   |                | If avaliando        | 0,87                                  |  |           |  |
| Idade                         | 35 anos (Ross-Heidecke 0,362)                                      |                | If elemento         | 3,487                                 |  |           |  |
| Vida referencial              | 60   |                | Pc                  | 3,442                                 |  |           |  |
| Valor residual                | 20   |                | Foc avaliando       | 0,13                                  |  |           |  |
| Foc (índice de depreciação)   | 0,49   |                | Foc elemento        | 0,49                                  |  |           |  |
| Parcela terreno (Pt)          | 0,87   |                | Lm avaliando        | 0,44                                  |  |           |  |
| Parcela construção (Pc)       | 0,13   |                | Lm elemento         | 1,967                                 |  |           |  |
| Preço (P)                     | 620.000,00   |                | A (m <sup>2</sup> ) | 1,967                                 |  |           |  |
|                               |  |                |                     | 60                                    |  |           |  |
| Fator elasticidade= (10%) (E) | P X E = R\$ 620.000,00 * 0,9                                       |                |                     | 558.000,00                            |  |           |  |
| Parcela terreno               | Pt X Ifa / Ife = 0,87 * 3,487 / 3,442                              |                |                     | 0,88                                  |  |           |  |
| Parcela construção            | Pc x FOca / FOce * Lma / Lme) = 0,13 * 0,45 / 0,49 * 1,967 / 1,967 |                |                     | 0,14                                  |  |           |  |
| Parcela terreno + construção  | Índice   |                |                     | 1,03                                  |  |           |  |
| <b>Total m<sup>2</sup></b>    | <b>R\$ 558.000,00 * 1,03 / 60</b>                                  |                |                     | <b>R\$ 9.579,00</b>                   |  |           |  |



430  
393  
1

| HOMOGENEIZAÇÃO                |   |  |
|-------------------------------|---|--|
| ELEMENTO 3                    | Apartamento Padrão Médio Com Elevador   |  |
|                               |   | Calculos:                              |
| Endereço                      | Rua Antonio Carlos  | $E1: P \times E (Pt \times Ifa / Ife)$ |
| Bairro                        | Cerqueira César - São Paulo - SP  | +                                      |
| $t=$                          | Terreno plano   | $(Pc \times FOca / FOce$               |
| Conservação                   | Necessitando de reparos simples a importantes   | $\times Lma / Lme) / m^2$              |
| Limite médio (CAJUFA) Lm      | 1,967   | <b>Substituindo temos:</b>             |
| Índice Fiscal (If)            | 3,341   | 450.000,00                             |
| Área m <sup>2</sup> (A)       | 54  | E                                      |
| Idade                         | 35 anos (Ross-Heidecke 0,362)   | Pt                                     |
| Vida referencial              | 60  | If avaliando                           |
| Valor residual                | 20  | If elemento                            |
| Foc (índice de depreciação)   | 0,49  | Pc                                     |
| Parcela terreno (Pt)          | 0,87  | Foc avaliando                          |
| Parcela construção (Pc)       | 0,13  | Foc elemento                           |
| Preço (P)                     | 450.000,00  | Lm avaliando                           |
|                               |   | Lm elemento                            |
|                               |   | A (m <sup>2</sup> )                    |
|                               |   | 54                                     |
| Fator elasticidade= (10%) (E) | $P \times E = R\$ 450.000,00 \times 0,9$  | 405.000,00                             |
| Parcela terreno               | $Pt \times Ifa / Ife = 0,87 \times 3,341 / 3,341$                                       | 0,91                                   |
| Parcela construção            | $Pc \times FOca / FOce \times Lma / Lme = 0,13 \times 0,45 / 0,49 \times 1,967 / 1,967$ | 0,14                                   |
| Parcela terreno + construção  | Índice  | 1,05                                   |
| <b>Total m<sup>2</sup></b>    | <b>R\$ 405.000,00 * 1,05 / 54</b>   | <b>R\$ 7.875,00</b>                    |



430  
394  
1

| HOMOGENEIZAÇÃO                |   |                            |
|-------------------------------|---|----------------------------|
| ELEMENTO 4                    | Apartamento Padrão Médio Com Elevador                             |                            |
|                               |   | Cálculos:                  |
| Endereço                      | Rua Frei Caneca   | E1: P X E (Pt X Ifa / Ife) |
| Bairro                        | Cerqueira César - São Paulo - SP                                  | +                          |
| t=                            | Terreno plano   | (Pc X FOca / FOce          |
| Conservação                   | Necessitando de reparos simples a importantes                     | X Lma / Lme) / m2          |
| Limite médio (CAJUFA) Lm      | 1,967   | <b>Substituindo temos:</b> |
| Índice Fiscal (If)            | 3,464   | P                          |
| Área m2 (A)                   | 67  | E                          |
| Idade                         | 35 anos (Ross-Heidecke 0,362)                                     | Pt                         |
| Vida referencial              | 60  | If avaliando               |
| Valor residual                | 20  | If elemento                |
| Foc (índice de depreciação)   | 0,49  | Pc                         |
| Parcela terreno (Pt)          | 0,87  | Foc                        |
| Parcela construção (Pc)       | 0,13  | avaliando                  |
| Preço (P)                     | 530.000,00  | Foc elemento               |
|                               |   | Lm                         |
|                               |   | avaliando                  |
|                               |   | Lm elemento                |
|                               |   | A (m <sup>2</sup> )        |
|                               |   | 67                         |
| Fator elasticidade= (10%) (E) | P X E = R\$ 530.000,00 * 0,9                                      | 477.000,00                 |
| Parcela terreno               | Pt X Ifa / Ife = 0,87 * 3,487 / 3,464                             | 0,88                       |
| Parcela construção            | Pc x FOca / FOce * Lma / Lme = 0,13 * 0,45 / 0,49 * 1,967 / 1,967 | 0,14                       |
| Parcela terreno + construção  | Índice  | 1,02                       |
| <b>Total m<sup>2</sup></b>    | <b>R\$ 477.000,00 * 1,02 / 67</b>                                 | <b>R\$ 8.068,00</b>        |



430

395  
C

| ELEMENTO 5                    |   | HOMOGENEIZAÇÃO                        |  |
|-------------------------------|---|---------------------------------------|--|
|                               |   | Apartamento Padrão Médio Com Elevador |  |
| Endereço                      |   |                                       | Cálculos:                              |
| Bairro                        | Rua Herculano de Freitas  |                                       | $E1. P \times E (P1 \times Ifa / Ife)$ |
| Terreno                       | Cerqueira César - São Paulo - SP  |                                       | +                                      |
| Conservação                   | Terreno plano   |                                       | $(Pc \times FOca / FOce$               |
| Limite médio (CAJUFA) Lm      | Necessitando de reparos simples a importantes   | P                                     | $\times Lma / Lme) / m^2$              |
| Índice Fiscal (If)            | 1,967   | E                                     | <b>Substituindo temos:</b>             |
| Área m2 (A)                   | 2,791   | Pt                                    | 550.000,00                             |
| Idade                         | 56  | If avaliando                          | 0,9                                    |
| Vida referencial              | 35 anos (Ross-Heidecke 0,362)   | If elemento                           | 0,87                                   |
| Valor residual                | 60  | Pc                                    | 3,487                                  |
| Foc (índice de depreciação)   | 20  | Foc avaliando                         | 2,791                                  |
| Parcela terreno (Pt)          | 0,49  | Foc elemento                          | 0,13                                   |
| Parcela construção (Pc)       | 0,87  | Lm avaliando                          | 0,49                                   |
| Preço (P)                     | 0,13  | Lm elemento                           | 0,44                                   |
|                               | 550.000,00  | A (m <sup>2</sup> )                   | 1,967                                  |
|                               |   |                                       | 56                                     |
| Fator elasticidade= (10%) (E) | $P \times E = R\$ 550.000,00 \times 0,9$  |                                       | 495.000,00                             |
| Parcela terreno               | $Pt \times Ifa / Ife = 0,87 \times 3,487 / 2,791$                                       |                                       | 1,09                                   |
| Parcela construção            | $Pc \times FOca / FOce \times Lma / Lme = 0,13 \times 0,45 / 0,49 \times 1,967 / 1,967$ |                                       | 0,14                                   |
| Parcela terreno + construção  | Índice  |                                       | 1,23                                   |
| <b>Total m<sup>2</sup></b>    | <b>R\$ 495.000,00, * 1,23 / 56</b>  |                                       | <b>R\$ 10.872,32</b>                   |



430

396  
1

| ELEMENTO 6                    |   | HOMOGENEIZAÇÃO                        |                     |
|-------------------------------|---|---------------------------------------|---------------------|
|                               |   | Apartamento Padrão Médio Com Elevador |                     |
|                               |   | Cálculos:                             |                     |
| Endereço                      | Rua Peixoto Gomide  | E1: P X E (Pt X Ifa / lfe)            |                     |
| Bairro                        | Cerqueira César - São Paulo - SP                                  | +                                     |                     |
| t=                            | Terreno plano   | (Pc X FOCa / FOCe                     |                     |
| Conservação                   | Necessitando de reparos simples a importantes                     | X Lma / Lme) / m2                     |                     |
| Limite médio (CAJUFA) Lm      | 1,967   | P                                     | Substituindo temos: |
| Índice Fiscal (If)            | 3,428   | E                                     | 550.000,00          |
| Área m2 (A)                   | 70  | Pt                                    | 0,9                 |
| Idade                         | 35 anos (Ross-Heidecke 0,362)                                     | If avaliando                          | 0,87                |
| Vida referencial              | 60  | If elemento                           | 3,487               |
| Valor residual                | 20  | Pc                                    | 3,428               |
| Foc (Índice de depreciação)   | 0,49  | Foc avaliando                         | 0,13                |
| Parcela terreno (Pt)          | 0,87  | Foc elemento                          | 0,49                |
| Parcela construção (Pc)       | 0,13  | Lm avaliando                          | 1,967               |
| Preço (P)                     | 550.000,00  | Lm elemento                           | 1,967               |
|                               |   | A (m <sup>2</sup> )                   | 70                  |
| Fator elasticidade= (10%) (E) | P X E = R\$ 550.000,00 * 0,9                                      |                                       | 495.000,00          |
| Parcela terreno               | Pt X Ifa / lfe = 0,87 * 3,487 / 3,428                             |                                       | 0,88                |
| Parcela construção            | Pc x FOCa / FOCe * Lma / Lme = 0,13 * 0,45 / 0,49 * 1,967 / 1,967 |                                       | 0,13                |
| Parcela terreno + construção  | Índice  |                                       | 1,01                |
| <b>Total m<sup>2</sup></b>    | <b>R\$ 495.000,00 * 1,01 / 70</b>                                 |                                       | <b>R\$ 7.142,14</b> |



430  
397  
L

| ELEMENTO 7                            |  | HOMOGENEIZAÇÃO             |                      |
|---------------------------------------|--|----------------------------|----------------------|
| Apartamento Padrão Médio Com Elevador |  | Cálculos:                  |                      |
| Endereço                              | Rua Peixoto Gomide   | E1: P X E (Pt X lfa / lfe) |                      |
| Bairro                                | Cerqueira César - São Paulo - SP                                   | +                          |                      |
| t=                                    | Terreno plano  | (Pc X FOca / FOce          |                      |
| Conservação                           | Necessitando de reparos simples a importantes                      | X Lma / Lme) / m2          |                      |
| Limite médio (CAJUFA) Lm              | 1,967  | P                          | Substituindo temos:  |
| Índice Fiscal (If)                    | 2,916  | E                          | 580.000,00           |
| Área m2 (A)                           | 54   | Pt                         | 0,9                  |
| Idade                                 | 40 anos (Ross-Heidecke 0,302)                                      | If avaliando               | 0,87                 |
| Vida referencial                      | 60   | If elemento                | 3,487                |
| Valor residual                        | 20   | Pc                         | 2,916                |
| Foc (índice de depreciação)           | 0,44   | Foc avaliando              | 0,13                 |
| Parcela terreno (Pt)                  | 0,87   | Foc elemento               | 0,49                 |
| Parcela construção (Pc)               | 0,13   | Lm avaliando               | 0,44                 |
| Preço (P)                             | 580.000,00   | Lm elemento                | 1,967                |
|                                       |  | A (m <sup>2</sup> )        | 1,967                |
|                                       |  |                            | 54                   |
| Fator elasticidade= (10%) (E)         | P X E = R\$ 580.000,00 * 0,9                                       |                            | 522.000,00           |
| Parcela terreno                       | Pt X lfa / lfe = 0,87 * 3,487 / 2,916                              |                            | 1,04                 |
| Parcela construção                    | Pc x FOca / FOce * Lma / Lme) = 0,13 * 0,45 / 0,44 * 1,967 / 1,967 |                            | 0,14                 |
| Parcela terreno + construção          | Índice   |                            | 1,19                 |
| <b>Total m<sup>2</sup></b>            | <b>R\$ 522.000,00 * 1,19 / 54</b>                                  |                            | <b>R\$ 11.503,00</b> |



430  
398  
C

| ELEMENTO 8                            |  |                            | HOMOGENEIZAÇÃO       |  |
|---------------------------------------|--|----------------------------|----------------------|--|
| Apartamento Padrão Médio Com Elevador |  |                            | Cálculos:            |  |
| Endereço                              | Rua Dona Antônia de Queiroz  | E1. P X E (Pt X Ifa / Ife) |                      |  |
| Bairro                                | Cerqueira César - São Paulo - SP                                   | +                          |                      |  |
| t=                                    | Terreno plano  | (Pc X FOca / FOce          |                      |  |
| Conservação                           | Necessitando de reparos simples a importantes                      | X Lma / Lme) / m2          |                      |  |
| Limite médio (CAJUFA) Lm              | 1,967  | P                          | Substituindo temos:  |  |
| Índice Fiscal (If)                    | 2,917  | E                          | 570.000,00           |  |
| Área m2 (A)                           | 54   | Pt                         | 0,9                  |  |
| Idade                                 | 40 anos (Ross-Heidecke 0,302)                                      | If avaliando               | 0,87                 |  |
| Vida referencial                      | 60   | If elemento                | 3,487                |  |
| Valor residual                        | 20   | Pc                         | 2,917                |  |
| Foc (Índice de depreciação)           | 0,44   | Foc avaliando              | 0,13                 |  |
| Parcela terreno (Pt)                  | 0,87   | Foc elemento               | 0,49                 |  |
| Parcela construção (Pc)               | 0,13   | Lm avaliando               | 0,44                 |  |
| Preço (P)                             | 570.000,00   | Lm elemento                | 1,967                |  |
|                                       |  | A (m <sup>2</sup> )        | 1,967                |  |
|                                       |  |                            | 54                   |  |
| Fator elasticidade= (10%) (E)         | P X E = R\$ 570.000,00 * 0,9                                       |                            | 513.000,00           |  |
| Parcela terreno                       | Pt X Ifa / Ife = 0,87 * 3,487 / 2,917                              |                            | 1,04                 |  |
| Parcela construção                    | Pc x FOca / FOce * Lma / Lme) = 0,13 * 0,45 / 0,44 * 1,967 / 1,967 |                            | 0,14                 |  |
| Parcela terreno + construção          | Índice   |                            | 1,18                 |  |
| <b>Total m<sup>2</sup></b>            | <b>R\$ 513.000,00 * 1,18 / 54</b>                                  |                            | <b>R\$ 11.210,00</b> |  |



430  
399  
1

| HOMOGENEIZAÇÃO                |  |                     |                            |
|-------------------------------|--|---------------------|----------------------------|
| ELEMENTO 9                    | Apartamento Padrão Médio Com Elevador                              |                     | Cálculos:                  |
| Endereço                      | Rua Santa Madalena   |                     | E1. P X E (Pt X lfa / lfe) |
| Bairro                        | Cerqueira César - São Paulo - SP                                   |                     | +                          |
| t=                            | Terreno plano  |                     | (Pc X FOca / FOce          |
| Conservação                   | Necessitando de reparos simples a importantes                      |                     | X Lma / Lme) / m2          |
| Limite médio (CAJUFA) Lm      | 1,967  | P                   | Substituindo temos:        |
| Índice Fiscal (If)            | 2,225  | E                   | 515.000,00                 |
| Área m2 (A)                   | 63   | Pt                  | 0,9                        |
| Idade                         | 40 anos (Ross-Heidecke 0,302)                                      | If avaliando        | 0,87                       |
| Vida referencial              | 60   | If elemento         | 3,487                      |
| Valor residual                | 20   | Pc                  | 2,225                      |
| Foc (índice de depreciação)   | 0,44   | Foc avaliando       | 0,13                       |
| Parcela terreno (Pt)          | 0,87   | Foc elemento        | 0,49                       |
| Parcela construção (Pc)       | 0,13   | Lm avaliando        | 0,44                       |
| Preço (P)                     | 515.000,00   | Lm elemento         | 1,967                      |
|                               |  | A (m <sup>2</sup> ) | 1,967                      |
|                               |  |                     | 63                         |
| Fator elasticidade= (10%) (E) | P X E = R\$ 515.000,00 * 0,9                                       |                     | 463.500,00                 |
| Parcela terreno               | Pt X lfa / lfe = 0,87 * 3,487 / 2,225                              |                     | 1,36                       |
| Parcela construção            | Pc x FOca / FOce * Lma / Lme) = 0,13 * 0,45 / 0,44 * 1,967 / 1,967 |                     | 0,14                       |
| Parcela terreno + construção  | Índice   |                     | 1,51                       |
| <b>Total m<sup>2</sup></b>    | <b>R\$ 463.500,00 * 1,51 / 63</b>                                  |                     | <b>R\$ 11.109,28</b>       |



430  
400

### HOMOGENEIZAÇÃO

| Elementos            |          | VALOR M <sup>2</sup> |
|----------------------|----------|----------------------|
| Elemento 1           |          |                      |
| Elemento 2           |          |                      |
| Elemento 3           |          | R\$ 6.113,25         |
| Elemento 4           |          | R\$ 9.579,00         |
| Elemento 5           |          | R\$ 7.875,00         |
| Elemento 6           |          | R\$ 8.068,00         |
| Elemento 7           |          | R\$ 10.872,32        |
| Elemento 8           |          | R\$ 7.142,14         |
| Elemento 9           |          | R\$ 11.503,00        |
|                      |          | R\$ 11.210,00        |
|                      |          | R\$ 11.119,00        |
| <b>R\$ 83.481,00</b> | <b>9</b> | <b>R\$ 83.481,71</b> |
|                      |          | <b>R\$ 9.275,67</b>  |
|                      | + 30 %   | 1,30                 |
| <b>R\$ 9.275,67</b>  |          | <b>R\$ 12.058,37</b> |
|                      | - 30 %   | 0,70                 |
|                      |          | <b>R\$ 6.492,97</b>  |

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

**Valor do M<sup>2</sup> = R\$ 9.275,67**  
(Nove mil, duzentos e setenta e cinco reais e sessenta e sete centavos).

### VALOR DO IMÓVEL AVALIANDO

$$Vt = A \times Vu$$

onde temos:

Vt = Valor total

A = Área do Imóvel

Vu = Valor unitário m<sup>2</sup> de venda

$$Vt: 48,12m^2 \times R\$ 9.275,67 = R\$ 446.345,24$$

**R\$ 446.345,24**

**(Quatrocentos e quarenta e seis mil, trezentos e quarenta e cinco reais e vinte e quatro centavos)**



## CONCLUSÕES

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

### VALOR TOTAL DA AVALIAÇÃO

**R\$ 446.345,24**  
**(Quatrocentos e quarenta e seis mil, trezentos e quarenta e cinco reais e vinte e quatro centavos)**

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

- ◆ Os honorários profissionais dos Peritos vistoras não estão, de forma alguma, sujeitos às conclusões deste laudo.
- ◆ Os Peritos vistoras 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.



430

FÁBIO LUIZ ELUF  
Arquitetura & Avaliações  
CAU A16722-3

**ENCERRAMENTO**

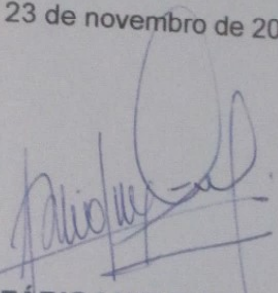
Segue o presente Laudo Avaliatório, em 41 (quarenta e uma) laudas, impressas apenas no anverso, rubricadas, sendo esta última, datada e assinada pelo Perito Avaliador.

408  
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, 23 de novembro de 2015.



**Arqtº. FÁBIO LUIZ ELUF**  
CAU A16722-3

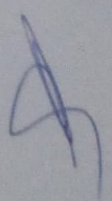


430

FÁBIO LUIZ ELUF  
Arquitetura & Avaliações  
CAU A16722-3

403  
L

**ANEXO I – PESQUISA DE IMÓVEIS NA REGIÃO**





## IMÓVEL AVALIANDO

Localização: Conjunto Arquitetônico Camilo  
Rua Haddock Lobo, nº 1.475  
Cerqueira César - SP

430  
404  
1



### DADOS DO IMÓVEL

- Valor de venda: R\$ 450.000,00
- Índice fiscal:
- Área: 48, m<sup>2</sup>
- Dormitórios: 2 dormitórios
- Idade real: 39 anos
- Conservação: Entre reparos simples a importantes



430  
405  
L

ELEMENTO 1

Localização: Rua Augusta  
Cerqueira Cesar - SP



DADOS DO IMÓVEL

- Valor de venda: R\$ 429.000,00
- Índice fiscal:
- Área: 60m<sup>2</sup>
- Dormitórios: 2 dormitórios
- Idade real: 40 anos
- Conservação: Entre reparos simples e importantes



430

ELEMENTO 2

Localização: Rua da Consolação  
Cerqueira César - SP

406  
1



**DADOS DO IMÓVEL**

- Valor de venda: R\$ 620.000,00
- Índice fiscal:
- Área: 60m<sup>2</sup>
- Dormitórios: 2 dormitórios
- Idade real: 35 anos
- Conservação: Entre reparos simples a importantes



### ELEMENTO 3

Localização: Rua Antônio Carlos  
Cerqueira César - SP

407  
1



#### DADOS DO IMÓVEL

- Valor de venda: R\$ 450.000,00
- Índice fiscal:
- Área: 54m<sup>2</sup>
- Dormitórios: 2 dormitórios
- Idade real: 35 anos
- Conservação: Entre reparos simples a importantes



430  
408  
1

ELEMENTO 4

Localização: Rua Frei Caneca  
Cerqueira César- SP



DADOS DO IMÓVEL

- Valor de venda: R\$ 530.000,00
  - Índice fiscal:
  - Área: 67m<sup>2</sup>
  - Dormitórios: 2 dormitórios
  - Vaga: 1 vaga
  - Idade real: 35 anos
  - Conservação: Necessitando de reparos simples
- JD



ELEMENTO 5

Localização: Rua Herculano de Freitas  
Cerqueira César - SP

430  
409  
6



DADOS DO IMÓVEL

- Valor de venda: R\$ 550.000,00
- Índice fiscal:
- Área: 56m<sup>2</sup>
- Dormitórios: 2 dormitórios
- Idade real: 35 anos
- Conservação: Entre reparos simples a importantes



## ELEMENTO 6

Localização: Rua Peixoto Gomide  
Cerqueira César - SP

410  
L



### DADOS DO IMÓVEL

- Valor de venda: R\$ 550.000,00
- Índice fiscal:
- Área: 70m<sup>2</sup>
- Dormitórios: 2 dormitórios
- Idade real: 35 anos
- Conservação: Entre reparos simples a importantes

A handwritten signature in blue ink, consisting of several loops and a long horizontal stroke.



## ELEMENTO 7

Localização: Rua Caio Prado  
Cerqueira César - SP

411  
6



### DADOS DO IMÓVEL

- Valor de venda: R\$ 580.000,00
- Índice fiscal:
- Área: 54m<sup>2</sup>
- Dormitórios: 2 dormitórios
- Idade real: 40 anos
- Conservação: Entre reparos simples a importantes

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



ELEMENTO 8

Localização: Rua Dona Antônia de Queiróz  
Cerqueira César - SP

418  
C



DADOS DO IMÓVEL

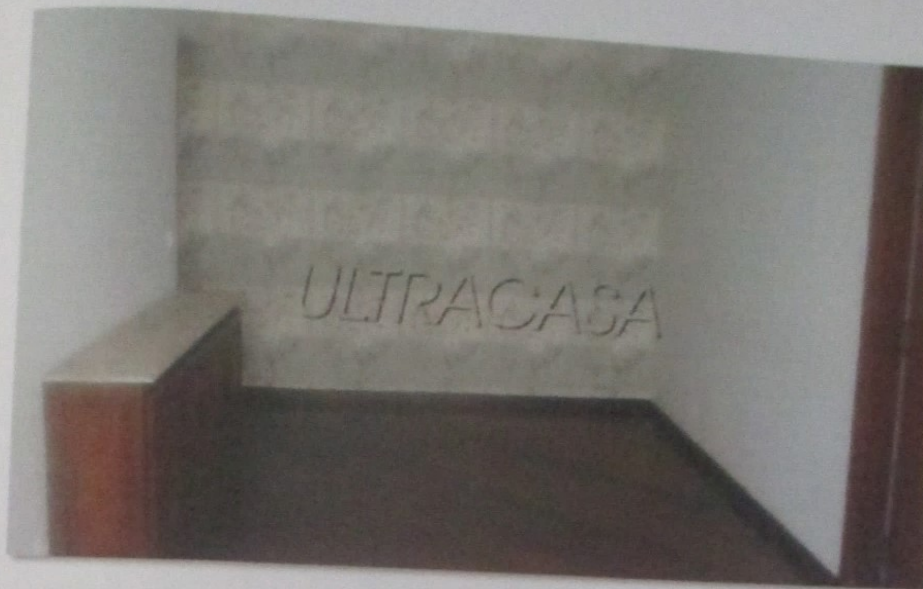
- Valor de venda: R\$ 570.000,00
- Índice fiscal:
- Área: 56m<sup>2</sup>
- Dormitórios: 2 dormitórios
- Idade real: 40 anos
- Conservação: Entre reparos simples a importantes



ELEMENTO 9

Localização: Rua Santa Madalena  
Bela Vista - SP

430  
413  
1



**DADOS DO IMÓVEL**

- Valor de venda: R\$ 515.000,00
- Índice fiscal:
- Área: 63m<sup>2</sup>
- Dormitórios: 2 dormitórios
- Idade real: 40 anos
- Conservação: Entre reparos simples a importantes

Fontes: Imobiliária Qualitec  
Imobiliária Stefanelli & Costa  
Ultracasa Imóveis



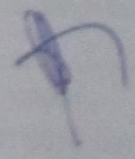
430



FÁBIO LUIZ ELUF  
Arquitetura & Avaliações  
CAU A16722-3

414  
/

ANEXO II - CERTIDÃO DE DADOS CADASTRAIS





Certidão de Dados Cadastrais do Imóvel - IPTU 2015

Cadastro do Imóvel: 014.008.0448-5

Endereço do Imóvel:  
DODOCK LOBO, 1475 - AP 91  
01414-003  
localizado na 1ª Subdivisão da Zona Urbana

Endereço para entrega da notificação:  
DODOCK LOBO, 1475 - AP 91  
01414-003

Contribuinte(s):  
011.210.548-38 TANIA FAGUNDES DOS SANTOS

Áreas cadastrais do terreno:

|                            |       |               |        |
|----------------------------|-------|---------------|--------|
| Área incorporada (m²):     | 1.634 | Testada (m):  | 38,00  |
| Área não incorporada (m²): | 0     | Fração ideal: | 0,0048 |
| Área total (m²):           | 1.634 |               |        |

Áreas cadastrais da construção:

|                                    |       |                       |     |
|------------------------------------|-------|-----------------------|-----|
| Área construída (m²):              | 60    | Padrão da construção: | 2-C |
| Área ocupada pela construção (m²): | 1.120 | Uso: residência       |     |
| Área da construção corrigido:      | 1976  |                       |     |

Valores de m² (R\$):

|             |          |
|-------------|----------|
| Terreno:    | 6.602,00 |
| Construção: | 1.730,00 |

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

|                           |            |
|---------------------------|------------|
| Área incorporada:         | 93.108,00  |
| Área não incorporada:     | 0,00       |
| Construção:               | 59.166,00  |
| Valor de cálculo do IPTU: | 152.274,00 |

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

Certidão expedida via Internet - Portaria SF nº 008/2004, de 28/01/2004.  
A autenticidade desta certidão poderá ser confirmada, até o dia 23/01/2016, em  
<http://www.prefeitura.sp.gov.br/cidade/secretarias/financas/servicos/certidoes/>

Data de Emissão: 25/10/2015  
Número do Documento: 2.2015.001251856-2  
Solicitante: ELUF ARQUITETURA E CONSTRUCOES LTDA - ME (CNPJ 05.763.533/0001-49)



430

FÁBIO LUIZ ELUF  
Arquitetura & Avaliações  
CAU A16722-3

416

1

**ANEXO III – MATRÍCULA DO IMÓVEL**





ARMANDO CLÁPIS, 13º Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de São Paulo,  
Estado de São Paulo, República Federativa do Brasil, CERTIFICA que, revendo o  
Livro 2 - Registro Geral, consta a matrícula do seguinte teor.

LIVRO Nº 2 - REGISTRO  
GERAL

matrícula 14621  
ficha 1

13.º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS  
de São Paulo

São Paulo, 28 de SETEMBRO de 1977

UNIDADE AUTÔNOMA - APARTAMENTO Nº 91, do 9º andar ou 12º pavimento do EDIFÍCIO PALMA D'ART - Bloco B, com entrada pelo nº 1475 da Rua Haddock Lobo, componente do Conjunto Arquitetônico Camilo, nesta Capital, no 342 Subdistrito (Cerqueira Cesar), com a área útil de 48,12m<sup>2</sup>, área comum de 11,40m<sup>2</sup>, e a área total de 59,52m<sup>2</sup>, cabendo-lhe a fração ideal de terreno e coisas comuns de 0,4775%. O CONJUNTO ARQUITETÔNICO CAMILO, composto dos Edifícios Palma D'Oro - Bloco A, e Edifício Palma D'Art - Bloco B, situados respectivamente, à Rua Oscar Freire, ns. 708 (entrada), 712, 716, 720, 726, 732 e 736 (lojas), esquina da Rua Haddock Lobo, ns. 1475 (entrada) 1479, 1483, 1485, 1491, 1495, 1497, 1503, 1507 e 1511 (lojas), acha-se construído em terreno com a área de 1.634,00 m<sup>2</sup>, descrito na matrícula nº 62, deste Cartório.

PROPRIETÁRIA:- CONSTRUTORA ALBERTO NAGIB RIZKALLAH LTDA., com sede nesta Capital (CGC. nº 60.873.882/0001-21).

REGISTRO ANTERIOR:- Tr. nº 40.867, no L. 3-AK, e R. 8 na Matrícula nº 62

Contribuinte nº 014.008.0321-7 - 014.008.0148-5  
O OFICIAL SUBSTITUTO

Bel. Pedro de Barros Silveira

R.1-14621. EM 28/SETEMBRO/1977. Por instrumento particular de venda e compra com pacto adjeto de hipoteca de 8 de agosto de 1977, passado nesta Capital, a proprietaria VENDEU o imóvel a EVA COURANT, italiana, desquitada, tradutora, domiciliada nesta Capital, RG. 1.110.705, CPF. 003.336.388, pelo preço de Cr\$300.244,39.

Registrado por Maria do Carmo Mendes  
Maria do Carmo Mendes-esc.aut.

R.2-14621. EM 28/SETEMBRO/1977. Pelo instrumento particular  
(continua no verso)



matrícula  
14621

ficha

1

verso

418  
13

preferido no R.1, Eva Courant, desquitada, HIPOTECOU o imóvel a VENDEDORA, para garantia da dívida do valor de Cr\$218.000,00 equivalente na data do título a 1.019,64452 - UPE. do BNH., pagável em 180 prestações mensais, consecutivas e reajustáveis, em igual número de meses, sendo a primeira no valor de Cr\$3.545,86, vencendo-se em 14 de outubro de 1977, com juros à taxa nominal de 9,4% ao ano, correspondente à taxa efetiva de 9,816% ao ano; multa de 10%, e demais cláusulas, condições e obrigações constantes do título Registrado por Maria do Carmo Mendes  
Maria do Carmo Mendes-esc.aut.

AV.3-14621. EM 28/SETEMBRO/1977. Fica averbada a cédula hipotecaria integral nº 1982, série "A", do valor de Cr\$218.000,00, emitida em 8 de agosto de 1977 pela credora, com aceite da devedora, em favor da SAFRA S/A. CRÉDITO IMOBILIÁRIO, com sede nesta Capital, OGC. 60.976.115/0001 -48, pagável na forma ajustada.  
Averbado por Maria do Carmo Mendes  
Maria do Carmo Mendes-esc.aut.

AV.4-14621. EM 06/ABRIL/1978. Por instrumento particular de alteração parcial, retificação e ratificação de 28 de setembro de 1977, passado nesta Capital, a credora Safra S/A. Crédito Imobiliário, a vendedora Construtora Alberto Nagib Riallah Ltda e a devedora Eva Courant, desquitada, de comum acordo alteraram a cláusula 8a do contrato objeto do R.2-14621, para constar que a data de vencimento da 1ª prestação é de 28 de setembro de 1977, idêntica a que constou na cédula hipotecária averbada sob nº 3, e no mais ratificaram os demais termos, condições e valores do citado contrato.  
Averbado por Sueko Shiwa Yokota  
Sueko Shiwa Yokota - Esc. Aut.

(continua na ficha 2)



419  
205  
1

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

13.º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS de São Paulo

|           |       |
|-----------|-------|
| matrícula | ficha |
| 14621     | 2     |

São Paulo, 24 de JULHO de 1979.

AV.5-14621. EM 24/JULHO/1979. Fica averbado o cancelamento da cédula hipotecária integral nº 1.982, referida na AV.3, hipoteca do R.2, do valor de Cr\$218.000,00, em virtude de quitação e autorização da credora no instrumento particular de 23 de abril de 1979, passado nesta Capital.

Averbado por Sueko Shiwa Yokota  
Sueko Shiwa Yokota - Esc. Aut.

R.6-14621. Em 20/DEZEMBRO/1979. Por escritura de venda e compra de 12 de dezembro de 1979, lavrada no 4º Cartório de Notas desta Capital, L.1571, fls.174, Eva Courant, separada judicialmente, VENDEU o imóvel a TANIA FAGUNDES DOS SANTOS, - brasileira, solteira, maior, estudante, domiciliada nesta Capital (RG nº 13.129.576-SP e CPF nº 011.210.548-38), pelo preço de Cr.\$870.629,67. Valor Venal do imóvel, do exercício de 1979: Cr.\$192.603,00.

Registrado por Shieko Shiwa  
Shieko Shiwa - Esc. Autorizada

R.7-14621. Em 21/JULHO/2006. Do mandado expedido em 21/06/2006, pelo Meritíssimo Juiz de Direito das Execuções Fiscais Municipais desta Comarca de São Paulo, Dr. Luis Fernando Cirillo, nos autos do processo de execução fiscal nº 124.410/00, dívida ativa nº 554.729-6/00-7, em que figuram, como exequente, Prefeitura do Município de São Paulo e, executada, Tânia Fagundes dos Santos, já qualificada, consta que o imóvel desta matrícula foi penhorado em 21/06/2006, e nomeada depositária, a executada. Valor do débito, R\$224,19, atualizado até 1º/03/2000.

Prenotação nº 199069, de 03/07/2006.  
> Registrado por Fabíola Oricchio Sonia Aparecida Perin  
Fabíola Oricchio - escrevente Sonia Aparecida Perin - escrevente

*[Handwritten signature]*



470

**CERTIDÃO**

Nada mais consta com relação ao imóvel da matrícula certificada. A presente cópia é reprodução autêntica da(s) ficha(s) da referida matrícula, extraída nos termos do art. 19, § 1º, da Lei Federal nº 6.015/1973. De tudo, dá fé.  
São Paulo, 08/10/2009.

*Maria Luiza Rodrigues*

**13º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS**

- Claudir Aparecido Coutinho
- Maria Luiza Diniz Rodrigues
- Maria Talitha Siqueira Franco
- Renato Laizo Clápis
- Samara Cristina Rosada
- Teresinha Aparecida Pessoto
- William Paula da Silva

**PRAZO DE VALIDADE**

Para fim do disposto no inciso IV do art. 1º do Decreto Federal nº 93.240/86, e letra "d" do item 12 do Capítulo XIV do Provimento CGJ 58/1989, a presente certidão é válida por 30 dias, a contar da data de sua emissão, sem reserva de prioridade (processo nº 000.02.004824-6, 1ª Vara de Registros Públicos de São Paulo).

Buscas efetuadas por: Israel Dias Ferreira Junior - Extraída por: Israel Dias Ferreira Junior

Emolumento: R\$ 18,92  
Taxa: R\$ 5,38

*[Handwritten signature]*



430

FÁBIO LUIZ ELUF  
Arquitetura & Avaliações  
CAU A16722-3

425

1

**ANEXO IV – NORMAS CAJUFA**



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 avalianda, 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; obsolescimento 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 às 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.



430  
473

1

ANEXO V – TABELA ROSS-HEIDECKE



TABELA 1

| idade em %<br>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 | 0,955 | 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 |

424

1



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.  |