

**EXMO. SR. DR. JUIZ DE DIREITO DA 6ª VARA  
CÍVEL DO FORO REGIONAL II - SANTO AMARO  
DA COMARCA DE SÃO PAULO - SP**

**PROCESSO Nº 1015576-20.2017.8.26.0002**

**FABIO FERREIRA DE MELLO,**  
Engenheiro Civil, Perito Judicial, tendo sido honrado com a nomeação nos autos da ação de **EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL - DESPESAS CONDOMINIAIS** requerida por **RESIDENCIAL PARQUE SAINT AMADEO** em face de **ALBERTO DOS SANTOS RODRIGUES**, vem, após estudos circunstanciados do problema, vistoria do imóvel, diligências e pesquisas atinentes aos autos, apresentar respeitosamente a **Vossa Excelência**, suas conclusões consubstanciadas no presente:

## **LAUDO DE AVALIAÇÃO**

## SUMÁRIO

<b>1. CONSIDERAÇÕES INICIAIS.....</b>	<b>3</b>
<b>2. CRITÉRIOS E METODOLOGIA.....</b>	<b>4</b>
2.1. Critérios .....	4
2.2. Metodologia .....	4
<b>3. VISTORIA.....</b>	<b>6</b>
3.1. Localização.....	6
3.2. Região.....	7
3.3. Zoneamento .....	7
3.4. Terreno .....	13
3.4.1.Do Solo .....	13
3.4.2.Da Topografia .....	13
3.5. Construção.....	13
3.5.1.Área Construída .....	13
3.5.2.Disposição do Imóvel .....	15
3.5.3.Acabamentos do Imóvel.....	16
3.6. Relatório Fotográfico .....	18
<b>4. AVALIAÇÃO DO IMÓVEL.....</b>	<b>31</b>
4.1. Metodologia .....	31
4.2. Valor Unitário Homogeneizado de Construção .....	33
4.3. Classificação das Benfeitorias .....	35
4.4. Fator Obsolescência e Conservação .....	38
4.5. Valor do Imóvel .....	39
<b>5. CONCLUSÃO.....</b>	<b>40</b>
<b>6. RELAÇÃO DE ANEXOS .....</b>	<b>41</b>
<b>7. ENCERRAMENTO.....</b>	<b>42</b>

## 1. CONSIDERAÇÕES INICIAIS

O objetivo do presente trabalho consiste na determinação do valor de mercado do **apartamento nº 201**, localizado no 1º andar ou 2º pavimento, da **Torre 2**, integrante do empreendimento “**Residencial Parque Saint Amadeo**”, situado na Rua Adelaide Braga Negrelli, nº 81, no bairro Parque Munhoz, no 29º Subdistrito Santo Amaro, São Paulo – SP.

A ação tem por objeto **apartamento nº 201**, da **Torre 2**, constante da matrícula nº 415.479 do 11º Cartório de Registro de Imóveis da Capital – SP, tendo em vista a garantia da dívida contraída mediante ao não pagamento de despesas condominiais dos meses de abril de 2.016 até fevereiro de 2.017.

Requerida a Avaliação, o **M.M. JUIZ** nomeou o Signatário para tão honroso mister à fl. 73 dos autos.

## 2. CRITÉRIOS E METODOLOGIA

### 2.1. CRITÉRIOS

Para o presente caso serão adotados os seguintes critérios:

- NBR-14.653/02 – Avaliação de Imóveis Urbanos da ABNT, Associação Brasileira de Normas Técnicas.
- Norma Básica para Perícias de Engenharia do IBAPE – SP, Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia, Departamento de São Paulo.
- Edificações Valores de Venda – 2.017, Estudo procedido pela comissão de Peritos do IBAPE/SP.

### 2.2. METODOLOGIA

O Nível de Rigor do presente trabalho enquadra-se segundo a prescrição normativa em Grau de Precisão III e Grau de Fundamentação

II.

De acordo com a classificação proposta pelas normas citadas acima, os métodos de avaliações dividem-se nos seguintes grupos:

### **MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DE MERCADO**

### **MÉTODO INVOLUTIVO**

### **MÉTODO EVOLUTIVO**

### **MÉTODO DA CAPITALIZAÇÃO DA RENDA**

No presente caso, o valor do imóvel será calculado em comparação com outros semelhantes e, portanto, adotar-se-á o **Método Comparativo**.

Assistentes técnicos: não foram indicados.

Quesitos: não foram formulados.

### 3. VISTORIA

#### 3.1. LOCALIZAÇÃO

É objeto de avaliação, o imóvel residencial, o apartamento nº 201, localizado no 1º andar ou 2º pavimento, da Torre 2, integrante do empreendimento “Residencial Parque Saint Amadeo”, situado na Rua Adelaide Braga Negrelli, nº 81, no bairro Parque Munhoz, no 29º Subdistrito Santo Amaro, São Paulo – SP.

A reprodução a seguir evidencia o local onde se situa o imóvel.

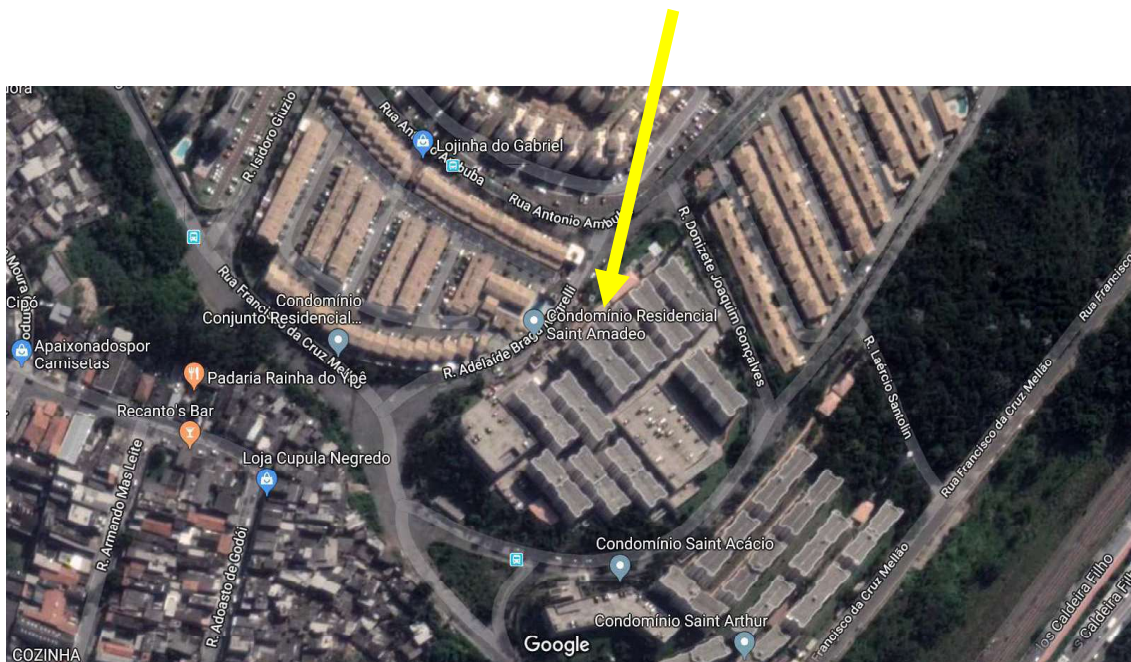


Fig. 01: Localização do imóvel – fonte Google Earth.

### 3.2. REGIÃO

A região em questão é dotada dos principais melhoramentos públicos convencionais existentes, tais como:

*Rede de água; rede de esgoto; rede elétrica; rede de telefonia; galerias de águas pluviais; iluminação pública; coleta de lixo e pavimentação.*

A ocupação é predominante residencial, com boa infraestrutura. O imóvel avaliando, localiza-se em região servida por meio de transportes coletivos, ônibus e metrô, estando a apenas 1,5 km de distância da estação do Metrô Campo Limpo, da Linha 5 - Lilás, na Av. Carlos Caldeira.

### 3.3. ZONEAMENTO

De acordo com a lei de zoneamento da capital de São Paulo, **Planta de Zoneamento**, em conformidade com a **Lei Municipal 16.402 de 22/03/16** que dispõe sobre normas complementares ao PDE (Lei 16.050 de 31/07/14), planos regionais estratégicos das subprefeituras e parcelamento, uso e ocupação do solo, o zoneamento ao qual pertence o imóvel avaliando é:

**ZM- Zona Mista**

A reprodução a seguir, evidenciam os parâmetros de aproveitamento, dimensionamento e ocupação dos lotes, para **ZM - Zona Mista**, o zoneamento ao qual pertence o imóvel avaliando:

TIPO DE ZONA		ZONA	Dimensões mínimas de lote		Dimensões máximas de lote	
			Frete mínima (m)	Área mínima (m <sup>2</sup> )	Frete máxima (m)	Área máxima (m <sup>2</sup> )
TRANSFORMAÇÃO	ZEU	ZEU	20	1.000	150	20.000
		ZEUa				
		ZEUP				
		ZEUPa				
	ZEM	ZEM	20	1.000	150	20.000
		ZEMP				
QUALIFICAÇÃO	ZC	ZC	5	125	150	20.000
		ZCa				
		ZC-ZEIS				
	ZCOR	ZCOR-1	10	250	100	10.000
		ZCOR-2				
		ZCOR-3				
		ZCORa				
	ZM	ZM	5	125	150	20.000
		ZMa				
		ZMIS				
		ZMISa				
	ZEIS	ZEIS-1	5	125	150	20.000
		ZEIS-2				
		ZEIS-3				
		ZEIS-4				
		ZEIS-5				
	ZDE	ZDE-1	5	125	20	1.000
		ZDE-2	10	1.000	150	20.000 (a)
	ZPI	ZPI-1	10	1.000	150	20.000 (a)
		ZPI-2	20	5.000	150	20.000 (a)
PRESERVAÇÃO	ZPR	ZPR	5	125	100	10.000
	ZER	ZER-1	10	250	100	10.000
		ZER-2	5	125	100	10.000
		ZERa	10	500	100	10.000
	ZPDS	ZPDS	20	1.000	NA	NA
		ZPDSr	NA	20.000	NA	NA
	ZEPAM	ZEPAM	20	5.000 (b)	NA	NA



## Quadro 1: Dimensões mínimas e máximas dos lotes

### Notas:

NA = Não se aplica

(a) Se aplica apenas aos usos que não se enquadrem nas subcategorias Ind-1a, Ind-1b e Ind-2.

(b) Nas ZEPAMs localizadas nas Macro áreas de Contenção Urbana e Uso Sustentável e de Preservação dos Ecossistemas Naturais a área do lote mínimo será de 20.000m<sup>2</sup> (vinte mil metros quadrados).

TIPO DE ZONA	ZONA (a)	Coeficiente de Aproveitamento			Taxa de Ocupação Máxima		Gabarito de altura máxima (metros)	Recuos Mínimos (metros)			Cota parte máxima de terreno por unidade (metros <sup>2</sup> )	
		C.A. mínimo	C.A. básico	C.A. máximo (m)	T.O. para lotes até 500 metros <sup>2</sup>	T.O. para lotes igual ou superior a 500 metros <sup>2</sup>		Frente (i)	Fundos e Laterais			
								Altura da edificação menor ou igual a 10 metros	Altura da edificação superior a 10 metros			
TRANSFORMAÇÃO	ZEU	ZEU	0,5	1	4	0,85	0,70	NA	NA	NA	3 (j)	20
		ZEUa	NA	1	2	0,70	0,50	28	NA	NA	3 (j)	40
	ZEUP	ZEUP (b)	0,5	1	2	0,85	0,70	28	NA	NA	3 (j)	NA
		ZEUPa (c)	NA	1	1	0,70	0,50	28	NA	NA	3 (j)	NA
	ZEM	ZEM	0,5	1	2 (d)	0,85	0,70	28	NA	NA	3 (j)	20
		ZEMP	0,5	1	2 (e)	0,85	0,70	28	NA	NA	3 (j)	40
QUALIFICAÇÃO	ZC	ZC	0,3	1	2	0,85	0,70	48	5	NA	3 (j)	NA
		ZCa	NA	1	1	0,70	0,70	20	5	NA	3 (j)	NA
		ZC-ZEIS	0,5	1	2	0,85	0,70	NA	5	NA	3 (j)	NA
	ZCOR	ZCOR-1	0,05	1	1	0,50	0,50	10	5	NA	3 (j)	NA
		ZCOR-2	0,05	1	1	0,50	0,50	10	5	NA	3 (j)	NA
		ZCOR-3	0,05	1	1	0,50	0,50	10	5	NA	3 (j)	NA
		ZCORa	NA	1	1	0,50	0,50	10	5	NA	3 (j)	NA
	ZM	ZM	0,3	1	2	0,85	0,70	28	5	NA	3 (j)	NA
		ZMa	NA	1	1	0,70	0,50	15	5	NA	3 (j)	NA
		ZMIS	0,3	1	2	0,85	0,70	28	5	NA	3 (j)	NA
		ZMISa	NA	1	1	0,70	0,50	15	5	NA	3 (j)	NA
	ZEIS	ZEIS-1	0,5	1	2,5 (f)	0,85	0,70	NA	5	NA	3 (j)	NA
		ZEIS-2	0,5	1	4 (f)	0,85	0,70	NA	5	NA	3 (j)	NA
		ZEIS-3	0,5	1	4 (g)	0,85	0,70	NA	5	NA	3 (j)	NA
		ZEIS-4	NA	1	2 (h)	0,70	0,50	NA	5	NA	3 (j)	NA
		ZEIS-5	0,5	1	4 (f)	0,85	0,70	NA	5	NA	3 (j)	NA
	ZDE	ZDE-1	0,5	1	2	0,70	0,70	28	5	NA	3 (j)	NA
		ZDE-2	0,5	1	2	0,70	0,50	28	5	3	3	NA
	ZPI	ZPI-1	0,5	1	1,5	0,70	0,70	28	5	3	3	NA
		ZPI-2	NA	1	1,5	0,50	0,30	28	5	3	3	NA
PRESERVAÇÃO	ZPR	ZPR	0,05	1	1	0,50	0,50	10	5	NA	3	NA
	ZER	ZER-1	0,05	1	1	0,50	0,50	10	5	NA	3	NA
		ZER-2	0,05	1	1	0,50	0,50	10	5	NA	3	NA
		ZERa	NA	1	1	0,50	0,50	10	5	NA	3	NA
	ZPDS	ZPDS	NA	1	1	0,35	0,25	20	5	NA	3	NA
		ZPDSr	NA	0,2	0,2	0,20	0,15	10	5	NA	3	NA
	ZEPAM	ZEPAM	NA	0,1	0,1	0,10	0,10	10	5	NA	3	NA
ÁREAS PÚBLICAS E SAPIVAEL (I)	VERDES	AVP-1	NA	(k)	(k)	(k)	(k)	28	NA	NA	3 (j)	NA
		AVP-2	NA	1	1	0,3	0,3	28	NA	NA	3 (j)	NA
	INSTITUCIONAIS	AI	NA	1	4	0,85	0,7	28	NA	NA	3 (j)	NA
		Ala	NA	1	2	0,5	0,5	15	NA	NA	3 (j)	NA
	CLUBES	AC-1	NA	0,6	0,6	0,6	0,6	20	5	3	3	NA
		AC-2	NA	0,4	0,4	0,4	0,4	10	5	3	3	NA

**Quadro 2: Coeficiente de aproveitamento, taxa de ocupação, gabaritos e recuos.**

**Notas:**

NA = Não se aplica

(a) Nas zonas inseridas na área de proteção e recuperação aos mananciais aplica-se a legislação estadual pertinente, quando mais restritiva, conforme §2º do artigo 5º desta lei.

(b) Atendidos os requisitos previstos no artigo 83 da Lei nº 16.050, de 31 de julho de 2014 – PDE, a zona ZEUP passa a recepcionar automaticamente os parâmetros da zona ZEU.

(c) Atendidos os requisitos previstos no artigo 83 da Lei nº 16.050, de 31 de julho de 2014 – PDE, a zona ZEUPa passa a recepcionar automaticamente os parâmetros da zona ZEUa.

(d) O CAMáx será igual a 4 nos casos dispostos no §1º do artigo 8º desta lei.

(e) O CAMáx será igual a 4 nos casos dispostos nos §2º do artigo 8º desta lei.

(f) O CAMáx será igual a 2 nos casos em que o lote for menor que 1.000m<sup>2</sup> (mil metros quadrados).

(g) O CAMáx será igual a 2 nos casos em que o lote for menor que 500m<sup>2</sup> (quinhentos metros quadrados).

(h) O CAMáx será igual a 1 nos casos em que o lote for menor que 1.000m<sup>2</sup> (mil metros quadrados).

(i) O recuo frontal será facultativo quando atendido o disposto nos artigos 67 ou 69 desta lei.

(j) Os recuos laterais e de fundo para altura da edificação superior a 10m (dez metros) serão dispensados conforme disposições estabelecidas nos incisos II e III do artigo 66 desta lei.

(k) Ver artigo 30 desta lei.

- (l) Observar as disposições estabelecidas no § 4º do artigo 28 desta lei.
- (m) Para áreas contidas nos perímetros de incentivo ao desenvolvimento econômico Jacu-Pêssego e Cupecê, conforme Mapa 11 da Lei nº 16.050, de 31 de julho de 2014 – PDE, verificar disposições dos artigos 362 e 363 da referida lei quanto ao coeficiente de aproveitamento máximo e outorga onerosa de potencial construtivo adicional.

A figura a seguir evidencia o zoneamento onde se inseri o imóvel avaliando.



**Figura 2: Mapa de zoneamento do imóvel.**

## **3.4 TERRENO**

### **3.4.1 Do Solo**

O solo onde se localiza o imóvel avaliando é aparentemente seco próprio para a construção civil, sendo que para quaisquer outras obras, deverá proceder à análise do solo, através de sondagem de reconhecimento.

### **3.4.2 Da Topografia**

A topografia do terreno é plana.

## **3.5 CONSTRUÇÃO**

### **3.5.1 Área Construída**

Conforme disposto no 11° Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo- capital, matrícula n° 415.479, o imóvel tem a seguinte descrição:

**“IMÓVEL:** - **APARTAMENTO N° 201**, localizado no 1° andar ou 2° pavimento da Torre 2, integrante do empreendimento denominado **“Residencial Parque Saint Amadeo”**, situado na rua Adelaide Braga Negrelli, n° 81, Rua Donisete Joaquim Gonçalves e Rua Engenheira Amália Pérola Cassab, no Horto do Ypê, no 29° Subdistrito - Santo Amaro, com a área privativa total de 53,99 m<sup>2</sup>, nesta já incluída a área referente a vaga de garagem n°49 coberta, localizada no térreo, e 36,7553 m<sup>2</sup> de área comum de divisão proporcional, perfazendo a área total de 90,7453 m<sup>2</sup>, correspondendo-lhe a fração ideal de 0,005108742 no terreno do Condomínio. Referido empreendimento foi submetido ao regime de condomínio, conforme o registro feito sob n°574 na Matrícula n° 376.628 deste Serviço Registral.

**CONTRIBUINTE:** - 183.123.0012-1, em área maior.

Portanto com as seguintes metragens:

Área privativa total, incluindo vaga de garagem..... 53,99 m<sup>2</sup>;

Área comum..... 36,7553 m<sup>2</sup>;

Área total..... 90,7453 m<sup>2</sup>;

Descontando a área da garagem, a área útil do apartamento é de 45,00 m<sup>2</sup>.

A idade da edificação foi estimada em 5(cinco) anos.

### 3.5.2 Disposição do Imóvel

A Torre 2 onde se localiza o imóvel avaliando tem 4 andares e não possui elevador.

A unidade avalianda é dotada de sala de visitas, 02 dormitórios, banheiro, cozinha, área de serviço.

### 3.5.3 Acabamentos do Imóvel

#### Sala de Visitas:

- ➡ Piso: com carpete de madeira;
- ➡ Paredes: alvenaria revestida com massa fina e pintura látex;
- ➡ Teto: em laje de concreto armado revestido com argamassa e pintura látex;
- ➡ Janela: deslizante de alumínio anodizado;
- ➡ Porta: de madeira.

#### Dormitórios:

- ➡ Pisos: com carpete de madeira;
- ➡ Paredes: alvenaria revestida com massa fina e pintura látex;
- ➡ Tetos: em laje de concreto armado revestido com argamassa e pintura em látex;
- ➡ Janelas: deslizantes em alumínio anodizado;
- ➡ Portas: de madeira.

#### Banheiro:

- ➡ Piso: placas cerâmicas;
- ➡ Paredes: alvenaria revestida com massa fina e pintura látex e o box revestido com azulejos até o teto;
- ➡ Teto: em laje de concreto armado revestido com argamassa e pintura em látex;



- ➡ Pia: com tampo em mármore e cuba em louça;
- ➡ Sanitário em louça branca comum com caixa acoplada;
- ➡ Janela: do tipo basculante de alumínio anodizado;
- ➡ Porta: de madeira.

#### **Cozinha Tipo Americana:**

- ➡ Piso: placas de granito;
- ➡ Parede: alvenaria revestida com massa fina e pintura látex, pequena barra de granito acima da pia;
- ➡ Teto: em laje de concreto armado revestido com argamassa e pintura em látex;
- ➡ Pia: com tampo em granito e cuba em inox;
- ➡ Armário embutido revestido com material melamínico;

#### **Área de Serviço:**

- ➡ Piso: placas de granito;
- ➡ Paredes: alvenaria revestida com massa fina e pintura látex, pequena barra de granito acima do tanque;
- ➡ Teto: em laje de concreto armado revestido com argamassa e pintura em látex;
- ➡ Janela: deslizante de alumínio anodizado;
- ➡ Tanque: de alumínio;

### 3.6 RELATÓRIO FOTOGRÁFICO

**FOTO 1:** Vista lateral direita da entrada do Conjunto Residencial Parque Saint Amadeo.



**FOTO 2:** Vista lateral esquerda da entrada do Conjunto Residencial Parque Saint Amadeo.



**FOTO 3: Vista frontal da entrada do Conjunto Residencial Parque Saint Amadeo, com identificação.**



FOTO 4: Vista da entrada da Torre 2.



**FOTO 5: Vista da entrada do apartamento nº 201.**



**FOTO 6: Vista da sala de visitas.**



**FOTO 7:** Vista de visitas no sentido oposta da foto anterior.





**FOTO 8: Vista da cozinha tipo americana.**

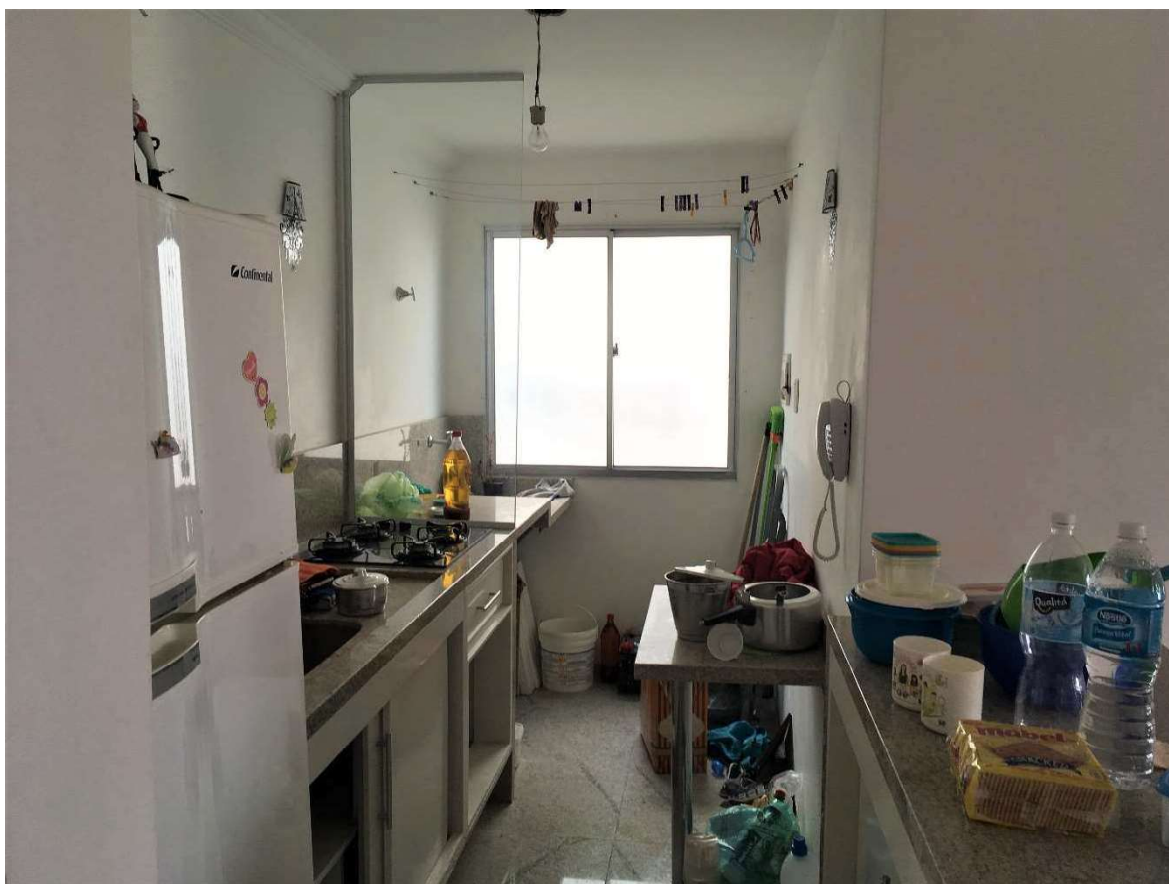


FOTO 9: Vista da área de serviço.



FOTO 10: Vista do dormitório 1.



FOTO 11: Vista do dormitório 2.



FOTO 12: Vista do banheiro.



FOTO 13: Vista da vaga de garagem.



## 4. AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

### 4.1 METODOLOGIA

Para avaliação do imóvel, o segmento do processo avaliatório, compreendeu a preparação e planejamento do trabalho, a coleta de dados, assim como o processo e análise dos mesmos e a interpretação dos resultados.

No caso da coleta de dados foram observadas as seguintes premissas:

- a) Qualidade do conjunto de elementos, dentre os quais se destacam a forma de obtenção dos dados, a diversidade de fonte, a contemporaneidade, o tipo e a quantidade de dados e a semelhança com o imóvel em avaliação;
- b) Verificação do grau de detalhamento permitindo cotejá-lo com o bem em avaliação, de acordo com as exigências dos níveis de rigor, que neste caso é nível normal;

- c) As referências de valor foram buscadas em fontes diversas e as informações cruzadas, incluindo-se consultas a bancos de dados de mercado disponíveis em instituições de classes e devotados ao mercado imobiliário;
- d) As referências apresentam indicação completa da fonte informante;

Em função da metodologia adotada, os dados obtidos foram tratados através de exames e cálculos para se assimilarem, considerando a qualidade dos dados, a regularidade das ocorrências e a frequência dos atributos na formação dos preços e suas inter-relações.

Foi realizada uma análise do comportamento do mercado local do segmento ao qual pertence o imóvel em avaliação, envolvendo aspectos mercadológicos, volume de ofertas, visando relatar sua estrutura e o seu desempenho.

**ÍNDICE FISCAL (I.F.) = 394,00**



## 4.2. VALOR UNITÁRIO HOMOGENEIZADO DE CONSTRUÇÃO

Será determinado com base em uma pesquisa de ofertas de **apartamentos** à venda ou efetivamente negociados na região geoeconômica do imóvel em questão.

Todos os elementos pesquisados foram coletados nas imediações do imóvel, os quais sofrerão o seguinte tratamento, em conformidade com as “Normas” em vigor.

Para a determinação do **valor básico unitário de construção** procedeu este Perito Judicial a uma pesquisa de mercado, tendo sido coletados **11 (onze) elementos** comparativos na mesma região geoeconômica, provenientes de ofertas, os quais foram devidamente homogeneizados conforme recomendam as **Normas para Avaliações de Imóveis do IBAPE/SP**, usualmente adotadas nos casos dessa natureza, através dos seguintes parâmetros:

- **TRANSPosição:** Será através da composição dos índices fiscais locais de cada elemento de oferta, tendo sido fixado para a **Rua Adelaide Braga Negrelli**, no trecho em questão, **o índice fiscal igual a “394,00” (Setor Fiscal nº 183 – Quadra Fiscal nº 123).**

- **ATUALIZAÇÃO:** Não será utilizado a atualização dos paradigmas pelos índices inflacionários, uma vez que os valores de mercado permanecem estáveis, não acompanhando a variação inflacionária ocorrida entre a data da pesquisa e a data do Laudo.

- **OFERTAS:** Serão deduzidos 10% (dez por cento) nas ofertas, para compensar a elasticidade dos negócios.

- **VALORES DAS CONSTRUÇÕES:** As ofertas de imóveis terão as construções classificadas com base no estudo “EDIFICAÇÕES – VALORES DE VENDA – 2.017”, elaborado pela Comissão de Peritos nomeada pela Portaria IBAPE.

Depois de feitos os devidos **cálculos de homogeneização** dos elementos de ofertas coletados na região onde se localiza o imóvel avaliando, obtivemos uma amostra com **11 (onze) ofertas** dentro do intervalo padrão, com o seguinte valor unitário:

$$\text{Vuh} = \text{R\$ } 4.462,28/\text{m}^2 \text{ (março/2019)}$$

**(Quatro mil, quatrocentos e sessenta e dois reais e vinte e oito centavos)**

### **4.3. CLASSIFICAÇÃO DAS BENFEITORIAS**

As benfeitorias em questão serão classificadas no seguinte padrão:

“APARTAMENTO PADRÃO SIMPLES” - extraída do estudo “EDIFICAÇÕES – VALORES DE VENDA – 2017” de autoria da Comissão de Peritos nomeada pelo IBAPE/SP.

#### **CLASSE 1 – RESIDENCIAL**

#### **GRUPO 1.3 – APARTAMENTO**

#### **1.3.2 – APARTAMENTO – PADRÃO SIMPLES**

Edificações com três ou mais pavimentos, dotados ou não de elevador (marca comum) e satisfazendo a projeto arquitetônico simples. Hall de entrada e corredores com dimensões reduzidas e acabamentos simples, geralmente sem portaria, podendo o térreo apresentar outras destinações, tais como pequenos salões comerciais ou lojas. Eventualmente pode haver espaço para estacionamento contendo vagas de uso coletivo. Fachadas sem

tratamentos especiais, normalmente pintadas a látex sobre emboço ou reboco, podendo ter aplicação de pastilhas, cerâmica ou equivalente.

Unidades normalmente constituídas de sala, um ou mais dormitórios, banheiro, cozinha e área de serviço conjugada ou separada por meia parede, geralmente sem dependências de empregada.

Caracterizam-se pela utilização de acabamentos econômicos, porém de boa qualidade, tanto nas áreas privativas como nas de uso comum, tais como:

**Pisos:** cerâmica simples, vinílico, taco ou forração.

**Paredes:** pintura a látex sobre emboço, reboco ou gesso, barra de azulejos (eventualmente até o teto) nas áreas molhadas.

**Instalações hidráulicas:** sumárias, com número mínimo de pontos de água, instalação somente de água fria; peças sanitárias básicas, de modelo simples.

**Instalações elétricas:** sumárias, com número mínimo de pontos de luz, interruptores ou tomadas, utilizando componentes comuns.

**Esquadrias:** ferro; venezianas de PVC ou de alumínio do tipo comum.

**INTERVALO MÉDIO: 1,266 – R8N**

#### 4.4 FATOR OBSOLETISMO E CONSERVAÇÃO

Sendo o imóvel residencial, tipo apartamento, padrão simples, conforme obtido da Tabela 1 do Estudo de Edificações, teremos a vida referencial correspondente a 60 anos, o coeficiente residual equivale a 20% e o coeficiente de depreciação será dado pela seguinte fórmula:

$$Foc = R + K * (1 - R), \text{ onde:}$$

**Foc: Fator obsolescimento e conservação**

R: Coeficiente residual = 20%

K: Coeficiente de Ross/Heideck = 0,9308

le: Idade da edificação = 5 anos

lr: Vida Referencial = 60 anos

K é obtido mediante o fator determinado da idade em %, através da fórmula:  $le/lr = 0,0833$ , aplicando-se na Tabela 2 do Estudo de Edificações conjuntamente com a referência do estado de conservação "C", obtida no Quadro 1 do mesmo Estudo.

Substituindo e operando, teremos:

$$Foc = 0,20 + 0,9308 * (1 - 0,20)$$

$$\mathbf{Foc = 0,9446}$$

#### 4.5 - VALOR DO IMÓVEL

O valor do imóvel será determinado, através da seguinte equação:

$VI = Vuh \times Au$ , onde:

**VI = VALOR DO IMÓVEL: R\$**

Vuh = Valor unitário homogeneizado.....R\$ 4.462,28/m<sup>2</sup>

Au = Área útil do apartamento.....45,00m<sup>2</sup>

$VI = R\$ 4.462,28/m^2 \times 45,00m^2 = 200.802,60$

Arredondando o valor:

**VI = R\$ 200.803,00 (março/2019)**

**(Duzentos mil, oitocentos e três reais)**

## **5. CONCLUSÃO**

Após cálculos o signatário aponta o seguinte valor para o imóvel avaliando:

**IMÓVEL APARTAMENTO Nº 201, DA TORRE 2, INTEGRANTE DO EMPREENDIMENTO “RESIDENCIAL PARQUE SAINT AMADEO”, SITUADO NA RUA ADELAIDE BRAGA NEGRELLI, Nº 81, NO BAIRRO PARQUE MUNHOZ, NO 29º SUBDISTRITO – SANTO AMARO, SÃO PAULO – SP.**

**VI = R\$ 200.803,00**

**(Duzentos mil, oitocentos e três reais)**

**(Data base: março/2019)**



## 6. RELAÇÃO DE ANEXOS

1 – PLANTA DE SITUAÇÃO

2 – ELEMENTOS DE AVALIAÇÃO DOS APARTAMENTOS

3 – PESQUISA COM PREÇO UNITÁRIO DE MERCADO DOS  
APARTAMENTOS

4 – HOMOGENEIZAÇÃO DOS DADOS DE MERCADO

5 – NBR: 14.653-2

6 – VALORES DE EDIFICAÇÕES DE IMÓVEIS URBANO – 2017,  
ESTUDO IBAPE/SP – PRINCIPAIS TABELAS E QUADROS

## 7. ENCERRAMENTO

O Signatário dá por encerrado o presente **LAUDO DE AVALIAÇÃO**, o qual segue digitado em **42 (quarenta e duas)** folhas deste papel timbrado.

Seguem, **06 ANEXOS** elucidativos.

São Paulo – SP, 14 de março de 2019

**Engº Fabio Ferreira de Mello**

CREA nº 0601371656



## ANEXO - 01

### PLANTA DE SITUAÇÃO

SETOR FISCAL: 183

QUADRA FISCAL: 123



## **ANEXO - 02**

### **ELEMENTOS DE AVALIAÇÃO DOS APARTAMENTOS**

**ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO**

**DADOS DA FICHA 1**

Endereço: R. Antônio Ambuba, 110  
 Cidade: São Paulo Bairro: Parque Munhoz  
 Setor: 183 Quadra: 118 I.F.: R\$ 382,00  
 CEP: UF: SP

**DADOS DA REGIÃO**

Pavimentação:	<input checked="" type="checkbox"/>	rede de esgoto:	<input checked="" type="checkbox"/>
rede de gás:	<input type="checkbox"/>	rede de água:	<input checked="" type="checkbox"/>
luz domiciliar:	<input checked="" type="checkbox"/>	TV a cabo:	<input checked="" type="checkbox"/>
ilum. Pública:	<input checked="" type="checkbox"/>	lixo:	<input checked="" type="checkbox"/>
telefone:	<input checked="" type="checkbox"/>	transporte:	<input checked="" type="checkbox"/>

**DADOS DA LOCALIZAÇÃO**

Zona de Ocupação: ZM  
 Uso predominante:  
 Acessibilidade: boa  
 Pólo de Influência:  
 Obs.:

**DADOS DO TERRENO**

Área: (m²) 0,00  
 Acessibilidade:  
 Topografia: plana  
 Consistência: seco  
 VALOR DO TERRENO:

**DADOS DA CONSTRUÇÃO**

Área: 42,00 Foc: 0,9455  
 Padrão: simples K:  
 Fator: 1,266 R:  
 Idade: 7 R8N: R\$ 1.383,90

**DADOS DA TRANSAÇÃO**

Valor: R\$ 205.000,00 data: 11/mar  
 Natureza: oferta  
 Ofertante: Apoio Consultoria imobiliária.  
 telefone: 2369-2433

**VALOR DA CONSTRUÇÃO:**

**VALOR DO IMÓVEL:**

R\$ 205.000,00

**VALOR UNITÁRIO**

**R\$ 4.880,95**

**ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO**

**DADOS DA FICHA 2**

Endereço: R. Engª Amália P. Cassab, 415  
 Cidade: São Paulo Bairro: Parque Munhoz  
 Setor: 183 Quadra: 125 I.F.: R\$ 394,00  
 CEP: UF: SP

**DADOS DA REGIÃO**

Pavimentação:	<input checked="" type="checkbox"/>	rede de esgoto:	<input checked="" type="checkbox"/>
rede de gás:	<input type="checkbox"/>	rede de água:	<input checked="" type="checkbox"/>
luz domiciliar:	<input checked="" type="checkbox"/>	TV a cabo:	<input checked="" type="checkbox"/>
ilum. Pública:	<input checked="" type="checkbox"/>	lixo:	<input checked="" type="checkbox"/>
telefone:	<input checked="" type="checkbox"/>	transporte:	<input checked="" type="checkbox"/>

**DADOS DA LOCALIZAÇÃO**

Zona de Ocupação: ZEU  
 Uso predominante:  
 Acessibilidade: boa  
 Pólo de Influência:  
 Obs.:

**DADOS DO TERRENO**

Área: (m²) 0,00  
 Acessibilidade:  
 Topografia: plana  
 Consistência: seco  
 VALOR DO TERRENO:

**DADOS DA CONSTRUÇÃO**

Área: 42,00 Foc: 0,9614  
 Padrão: simples K:  
 Fator: 1,266 R:  
 Idade: 5 R8N: R\$ 1.383,90

**DADOS DA TRANSAÇÃO**

Valor: R\$ 220.000,00 data: 12/mar  
 Natureza: oferta  
 Ofertante: Sky Realty Corret. Imóveis  
 telefone: 5523-5580

**VALOR DA CONSTRUÇÃO:**

**VALOR DO IMÓVEL:**

R\$ 220.000,00

**VALOR UNITÁRIO**

**R\$ 5.238,10**

**ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO**

**DADOS DA FICHA 3**

Endereço: R. Adelaide Braga Negrelli, 81  
 Cidade: São Paulo Bairro: Parque Munhoz  
 Setor: 183 Quadra: 123 I.F.: R\$ 394,00  
 CEP: UF: SP

**DADOS DA REGIÃO**

Pavimentação:	<input checked="" type="checkbox"/>	rede de esgoto:	<input checked="" type="checkbox"/>
rede de gás:	<input type="checkbox"/>	rede de água:	<input checked="" type="checkbox"/>
luz domiciliar:	<input checked="" type="checkbox"/>	TV a cabo:	<input checked="" type="checkbox"/>
ilum. Pública:	<input checked="" type="checkbox"/>	lixo:	<input checked="" type="checkbox"/>
telefone:	<input checked="" type="checkbox"/>	transporte:	<input checked="" type="checkbox"/>

**DADOS DA LOCALIZAÇÃO**

Zona de Ocupação: ZM  
 Uso predominante:  
 Acessibilidade: boa  
 Pólo de Influência:  
 Obs.:

**DADOS DO TERRENO**

Área: (m²) 0,00  
 Acessibilidade:  
 Topografia: plana  
 Consistência: seco  
 VALOR DO TERRENO:

**DADOS DA CONSTRUÇÃO**

Área: 44 Foc: 0,9614  
 Padrão: simples K:  
 Fator: 1,266 R:  
 Idade: 5 R8N: R\$ 1.383,90  
 VALOR DA CONSTRUÇÃO:

**DADOS DA TRANSAÇÃO**

Valor: R\$ 240.000,00 data: 11/mar  
 Natureza: oferta  
 Ofertante: 2 Ap Imóveis  
 telefone: 2384-2491  
 VALOR DO IMÓVEL:

R\$ 240.000,00

VALOR UNITÁRIO

**R\$ 5.454,55**

**ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO**

**DADOS DA FICHA 4**

Endereço: R. Adelaide Braga Negrelli, 81  
 Cidade: São Paulo Bairro: Parque Munhoz  
 Setor: 183 Quadra: 123 I.F.: R\$ 394,00  
 CEP: UF: SP

**DADOS DA REGIÃO**

Pavimentação:	<input checked="" type="checkbox"/>	rede de esgoto:	<input checked="" type="checkbox"/>
rede de gás:	<input type="checkbox"/>	rede de água:	<input checked="" type="checkbox"/>
luz domiciliar:	<input checked="" type="checkbox"/>	TV a cabo:	<input checked="" type="checkbox"/>
ilum. Pública:	<input checked="" type="checkbox"/>	lixo:	<input checked="" type="checkbox"/>
telefone:	<input checked="" type="checkbox"/>	transporte:	<input checked="" type="checkbox"/>

**DADOS DA LOCALIZAÇÃO**

Zona de Ocupação: ZM  
 Uso predominante:  
 Acessibilidade: boa  
 Pólo de Influência:  
 Obs.:

**DADOS DO TERRENO**

Área: (m²) 0,00  
 Acessibilidade:  
 Topografia: plana  
 Consistência: seco  
 VALOR DO TERRENO:

**DADOS DA CONSTRUÇÃO**

Área: 45,00 Foc: 0,9614  
 Padrão: simples K: -  
 Fator: 1,266 R: -  
 Idade: 5 R8N: R\$ 1.383,90

**DADOS DA TRANSAÇÃO**

Valor: R\$ 230.000,00 data: 11/mar  
 Natureza: oferta  
 Ofertante: 2 Ap Imóveis  
 telefone: 2384-2491

VALOR DA CONSTRUÇÃO:

VALOR DO IMÓVEL:  
 R\$ 230.000,00

VALOR UNITÁRIO

**R\$ 5.111,11**



**ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO**

**DADOS DA FICHA 5**

Endereço: R. Eng<sup>a</sup> Amália P. Cassab, 20  
 Cidade: São Paulo Bairro: Parque Munhoz  
 Setor: 183 Quadra: 127 I.F.: R\$ 414,00  
 CEP: UF: SP

**DADOS DA REGIÃO**

Pavimentação:	<input checked="" type="checkbox"/>	rede de esgoto:	<input checked="" type="checkbox"/>
rede de gás:	<input type="checkbox"/>	rede de água:	<input checked="" type="checkbox"/>
luz domiciliar:	<input checked="" type="checkbox"/>	TV a cabo:	<input checked="" type="checkbox"/>
ilum. Pública:	<input checked="" type="checkbox"/>	lixo:	<input checked="" type="checkbox"/>
telefone:	<input checked="" type="checkbox"/>	transporte:	<input checked="" type="checkbox"/>

**DADOS DA LOCALIZAÇÃO**

Zona de Ocupação: ZM  
 Uso predominante:  
 Acessibilidade: boa  
 Pólo de Influência:  
 Obs.:

**DADOS DO TERRENO**

Área: (m<sup>2</sup>) 0,00  
 Acessibilidade:  
 Topografia: plana  
 Consistência: seco  
 VALOR DO TERRENO:

**DADOS DA CONSTRUÇÃO**

Área: 45,00 Foc: 0,9691  
 Padrão: simples K:  
 Fator: 1,266 R:  
 Idade: 4 R8N: R\$ 1.383,90  
 VALOR DA CONSTRUÇÃO:

**DADOS DA TRANSAÇÃO**

Valor: R\$ 227.900,00 data: 11/mar  
 Natureza: oferta  
 Ofertante: Marisa Fernandes Neg. Imobil.  
 telefone: 5016-5396  
 VALOR DO IMÓVEL:  
 R\$ 227.900,00

VALOR UNITÁRIO

**R\$ 5.064,44**

**ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO**

**DADOS DA FICHA 6**

Endereço: R. Eng<sup>a</sup> Amália P. Cassab, 20  
 Cidade: São Paulo Bairro: Parque Munhoz  
 Setor: 183 Quadra: 127 I.F.: R\$ 414,00  
 CEP: UF: SP

**DADOS DA REGIÃO**

Pavimentação:	<input checked="" type="checkbox"/>	rede de esgoto:	<input checked="" type="checkbox"/>
rede de gás:	<input type="checkbox"/>	rede de água:	<input checked="" type="checkbox"/>
luz domiciliar:	<input checked="" type="checkbox"/>	TV a cabo:	<input checked="" type="checkbox"/>
ilum. Pública:	<input checked="" type="checkbox"/>	lixo:	<input checked="" type="checkbox"/>
telefone:	<input checked="" type="checkbox"/>	transporte:	<input checked="" type="checkbox"/>

**DADOS DA LOCALIZAÇÃO**

Zona de Ocupação: ZM  
 Uso predominante:  
 Acessibilidade: boa  
 Pólo de Influência:  
 Obs.:

**DADOS DO TERRENO**

Área: (m<sup>2</sup>) 0,00  
 Acessibilidade:  
 Topografia: plana  
 Consistência: seco  
 VALOR DO TERRENO:

**DADOS DA CONSTRUÇÃO**

Área: 45,00 Foc: 0,9691  
 Padrão: simples K:  
 Fator: 1,266 R:  
 Idade: 4 R8N: R\$ 1.383,90

**DADOS DA TRANSAÇÃO**

Valor: R\$ 230.000,00 data: 10/mar  
 Natureza: oferta  
 Ofertante: City SP Negócios Imobil.  
 telefone: 4302-7862

**VALOR DA CONSTRUÇÃO:**

**VALOR DO IMÓVEL:**

R\$ 230.000,00

**VALOR UNITÁRIO**

**R\$ 5.111,11**

**ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO**

**DADOS DA FICHA 7**

Endereço: R. Adelaide Braga Negrelli, 81  
 Cidade: São Paulo Bairro: Parque Munhoz  
 Setor: 183 Quadra: 123 I.F.: R\$ 394,00  
 CEP: UF: SP

**DADOS DA REGIÃO**

Pavimentação:	<input checked="" type="checkbox"/>	rede de esgoto:	<input checked="" type="checkbox"/>
rede de gás:	<input type="checkbox"/>	rede de água:	<input checked="" type="checkbox"/>
luz domiciliar:	<input checked="" type="checkbox"/>	TV a cabo:	<input checked="" type="checkbox"/>
ilum. Pública:	<input checked="" type="checkbox"/>	lixo:	<input checked="" type="checkbox"/>
telefone:	<input checked="" type="checkbox"/>	transporte:	<input checked="" type="checkbox"/>

**DADOS DA LOCALIZAÇÃO**

Zona de Ocupação: ZM  
 Uso predominante:  
 Acessibilidade: boa  
 Pólo de Influência:  
 Obs.:

**DADOS DO TERRENO**

Área: (m²) 0,00  
 Acessibilidade:  
 Topografia: plana  
 Consistência: seco  
 VALOR DO TERRENO:

**DADOS DA CONSTRUÇÃO**

Área: 45,00 Foc: 0,9614  
 Padrão: simples K:  
 Fator: 1,266 R:  
 Idade: 5 R8N: R\$ 1.383,90  
 VALOR DA CONSTRUÇÃO:

**DADOS DA TRANSAÇÃO**

Valor: R\$ 250.000,00 data: 10/mar  
 Natureza: oferta  
 Ofertante: City SP Negócios Imobil.  
 telefone: 4302-7862  
 VALOR DO IMÓVEL:  
 R\$ 250.000,00

VALOR UNITÁRIO

**R\$ 5.555,56**

**ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO**

DADOS DA FICHA 8				DADOS DA REGIÃO			
Endereço:	R. Adelaide Braga Negrelli, 81			Pavimentação:	<input checked="" type="checkbox"/>	rede de esgoto:	<input checked="" type="checkbox"/>
Cidade:	São Paulo	Bairro:	Parque Munhoz	rede de gás:	<input type="checkbox"/>	rede de água:	<input checked="" type="checkbox"/>
Setor:	183	Quadra:	123 I.F.: R\$ 394,00	luz domiciliar:	<input checked="" type="checkbox"/>	TV a cabo:	<input checked="" type="checkbox"/>
CEP:		UF:	SP	ilum. Pública:	<input checked="" type="checkbox"/>	lixo:	<input checked="" type="checkbox"/>
				telefone:	<input checked="" type="checkbox"/>	transporte:	<input checked="" type="checkbox"/>

DADOS DA LOCALIZAÇÃO		DADOS DO TERRENO	
Zona de Ocupação:	ZM	Área: (m²)	0,00
Uso predominante:		Acessibilidade:	
Acessibilidade:	boa	Topografia:	plano
Pólo de Influência:		Consistência:	seco
Obs.:		VALOR DO TERRENO:	

DADOS DA CONSTRUÇÃO				DADOS DA TRANSAÇÃO			
Área:	46	Foc:	0,9614	Valor:	R\$ 212.000,00	data:	11/mar
Padrão:	simples	K:		Natureza:	oferta		
Fator:	1,266	R:		Ofertante:	2 Ap Imóveis		
Idade:	5	R8N:	R\$ 1.383,90	telefone:	2384-2491		
VALOR DA CONSTRUÇÃO:				VALOR DO IMÓVEL:			
					R\$ 212.000,00		

VALOR UNITÁRIO

**R\$ 4.608,70**

**ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO**

**DADOS DA FICHA 9**

**Endereço:** R. Francisco da Cruz Melão, 100  
**Cidade:** São Paulo **Bairro:** Parque Munhoz  
**Sector:** 183 **Quadra:** 125 **I.F.:** R\$ 394,00  
**CEP:** **UF:** SP

**DADOS DA REGIÃO**

<b>Pavimentação:</b>	<input checked="" type="checkbox"/>	<b>rede de esgoto:</b>	<input checked="" type="checkbox"/>
<b>rede de gás:</b>	<input type="checkbox"/>	<b>rede de água:</b>	<input checked="" type="checkbox"/>
<b>luz domiciliar:</b>	<input checked="" type="checkbox"/>	<b>TV a cabo:</b>	<input checked="" type="checkbox"/>
<b>ilum. Pública:</b>	<input checked="" type="checkbox"/>	<b>lixo:</b>	<input checked="" type="checkbox"/>
<b>telefone:</b>	<input checked="" type="checkbox"/>	<b>transporte:</b>	<input checked="" type="checkbox"/>

**DADOS DA LOCALIZAÇÃO**

**Zona de Ocupação:** ZEU  
**Uso predominante:**  
**Acessibilidade:** boa  
**Pólo de Influência:**  
**Obs.:**

**DADOS DO TERRENO**

**Área: (m²)** 0,00  
**Acessibilidade:**  
**Topografia:** plana  
**Consistência:** seco  
**VALOR DO TERRENO:**

**DADOS DA CONSTRUÇÃO**

**Área:** 46,00 **Foc:** 0,9536  
**Padrão:** simples **K:** -  
**Fator:** 1,266 **R:** -  
**Idade:** 6 **R8N:** R\$ 1.383,90  
**VALOR DA CONSTRUÇÃO:**

**DADOS DA TRANSAÇÃO**

**Valor:** R\$ 210.000,00 **data:** 12/mar  
**Natureza:** oferta  
**Ofertante:** Sky Realty Corret. Imóveis  
**telefone:** 5523-5580  
**VALOR DO IMÓVEL:**  
**R\$ 210.000,00**

**VALOR UNITÁRIO**  
**R\$ 4.565,22**

**ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO**

**DADOS DA FICHA 10**

Endereço: R. Antônio Ambuba, 70  
 Cidade: São Paulo Bairro: Parque Munhoz  
 Setor: 183 Quadra: 118 I.F.: R\$ 382,00  
 CEP: UF: SP

**DADOS DA REGIÃO**

Pavimentação:	<input checked="" type="checkbox"/>	rede de esgoto:	<input checked="" type="checkbox"/>
rede de gás:	<input type="checkbox"/>	rede de água:	<input checked="" type="checkbox"/>
luz domiciliar:	<input checked="" type="checkbox"/>	TV a cabo:	<input checked="" type="checkbox"/>
ilum. Pública:	<input checked="" type="checkbox"/>	lixo:	<input checked="" type="checkbox"/>
telefone:	<input checked="" type="checkbox"/>	transporte:	<input checked="" type="checkbox"/>

**DADOS DA LOCALIZAÇÃO**

Zona de Ocupação: ZM  
 Uso predominante:  
 Acessibilidade: boa  
 Pólo de Influência:  
 Obs.:

**DADOS DO TERRENO**

Área: (m²) 0,00  
 Acessibilidade:  
 Topografia: plana  
 Consistência: seco  
 VALOR DO TERRENO:

**DADOS DA CONSTRUÇÃO**

Área: 47,000 Foc: 0,8863  
 Padrão: simples K:  
 Fator: 1,266 R:  
 Idade: 12 R8N: R\$ 1.383,90

VALOR DA CONSTRUÇÃO:

**DADOS DA TRANSAÇÃO**

Valor: R\$ 240.000,00 data: 11/mar  
 Natureza: oferta  
 Ofertante: City SP Negócios Imobil.  
 telefone: 4302-7862  
 VALOR DO IMÓVEL:  
 R\$ 240.000,00

VALOR UNITÁRIO

**R\$ 5.106,38**

**ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO**

**DADOS DA FICHA 11**

Endereço: R. Adelaide Braga Negrelli, 81  
 Cidade: São Paulo Bairro: Parque Munhoz  
 Setor: 183 Quadra: 123 I.F.: R\$ 394,00  
 CEP: UF: SP

**DADOS DA REGIÃO**

Pavimentação:	<input checked="" type="checkbox"/>	rede de esgoto:	<input checked="" type="checkbox"/>
rede de gás:	<input type="checkbox"/>	rede de água:	<input checked="" type="checkbox"/>
luz domiciliar:	<input checked="" type="checkbox"/>	TV a cabo:	<input checked="" type="checkbox"/>
ilum. Pública:	<input checked="" type="checkbox"/>	lixo:	<input checked="" type="checkbox"/>
telefone:	<input checked="" type="checkbox"/>	transporte:	<input checked="" type="checkbox"/>

**DADOS DA LOCALIZAÇÃO**

Zona de Ocupação: ZM  
 Uso predominante:  
 Acessibilidade: boa  
 Pólo de Influência:  
 Obs.:

**DADOS DO TERRENO**

Área: (m²) 0,00  
 Acessibilidade:  
 Topografia: plana  
 Consistência: seco  
 VALOR DO TERRENO:

**DADOS DA CONSTRUÇÃO**

Área: 45,00 Foc: 0,9446  
 Padrão: simples K:  
 Fator: 1,266 R:  
 Idade: 5 R8N: R\$ 1.383,90  
 VALOR DA CONSTRUÇÃO:

**DADOS DA TRANSAÇÃO**

Valor: R\$ 200.000,00 data: 12/mar  
 Natureza: oferta  
 Ofertante: Sky Realty Corret. Imóveis  
 telefone: 5523-5580  
 VALOR DO IMÓVEL:  
 R\$ 200.000,00

VALOR UNITÁRIO

**R\$ 4.444,44**

## ANEXO - 03

### PESQUISA COM PREÇO UNITÁRIO DE MERCADO DOS APARTAMENTOS

Planilha 1 - Cálculo do Preço Unitário dos Apartamentos - Dados de Mercado											
ORDEM	PREÇO R\$	Ff	PADRÃO ACABAMENTO	IDADE APARENTE (anos)	VIDA ÚTIL (anos)	ÁREA CONSTRUÍDA m²	ESTADO DE CONSERVAÇÃO	COEFICIENTE DE CONSERVAÇÃO	Foc	Cc	Preço Unitário R\$/m²
1	205.000,00	0,90	simples	7	60	42,00	B	0,32	0,9455	1,266	4.392,86
2	220.000,00	0,90	simples	5	60	42,00	B	0,32	0,9614	1,266	4.714,29
3	240.000,00	0,90	simples	5	60	44,00	B	0,32	0,9614	1,266	4.909,09
4	230.000,00	0,90	simples	5	60	45,00	B	0,32	0,9614	1,266	4.600,00
5	227.900,00	0,90	simples	4	60	45,00	B	0,32	0,9691	1,266	4.558,00
6	230.000,00	0,90	simples	4	60	45,00	B	0,32	0,9691	1,266	4.600,00
7	250.000,00	0,90	simples	5	60	45,00	B	0,32	0,9614	1,266	5.000,00
8	212.000,00	0,90	simples	5	60	46,00	B	0,32	0,9614	1,266	4.147,83
9	210.000,00	0,90	simples	6	60	46,00	B	0,32	0,9536	1,266	4.108,70
10	240.000,00	0,90	simples	12	60	47,00	C	2,52	0,8863	1,266	4.595,74
11	200.000,00	0,90	simples	5	60	45,00	C	2,52	0,9446	1,266	4.000,00

**Ff** Fator de Fonte  
**Foc** Fator de Adequação à Obsolescência e Estado de Conservação  
**Cc** Coeficiente de Construção - Estudo Valores de Edificações



## ANEXO - 04

### HOMOGENEIZAÇÃO DOS DADOS DE MERCADO

**Planilha 2 - Homogeneização dos Dados de Mercado**

ORDEM	R\$/m2	Fator Transposição				Fator Padrão Construtivo				Fator Idade			Unit. Final	Fator Final	
		I.F. (PGV 14)	Fator Transp	Variação R\$/m2	Vu1 R\$/m2	Pc	Fator P. Constr	Variação R\$/m2	Vu2 R\$/m2	Ci	Fator Idade	Variação R\$/m2	Vu3 R\$/m2	Vu R\$/m2	Resultante entre 05, a 2,0
1	4.392,86	382,00	1,03	138,00	4.530,85	1,266	1,000	0,00	4392,86	0,9455	0,999	-4,16	4388,70	4.526,69	1,03
2	4.714,29	394,00	1,00	0,00	4.714,29	1,266	1,000	0,00	4714,29	0,9614	0,982	-82,59	4631,69	4.631,69	0,98
3	4.909,09	394,00	1,00	0,00	4.909,09	1,266	1,000	0,00	4909,09	0,9614	0,982	-86,01	4823,08	4.823,08	0,98
4	4.600,00	394,00	1,00	0,00	4.600,00	1,266	1,000	0,00	4600,00	0,9614	0,982	-80,59	4519,41	4.519,41	0,98
5	4.558,00	414,00	0,95	-220,19	4.337,81	1,266	1,000	0,00	4558,00	0,9691	0,975	-115,17	4442,83	4.222,64	0,93
6	4.600,00	414,00	0,95	-222,22	4.377,78	1,266	1,000	0,00	4600,00	0,9691	0,975	-116,23	4483,77	4.261,55	0,93
7	5.000,00	394,00	1,00	0,00	5.000,00	1,266	1,000	0,00	5000,00	0,9614	0,982	-87,60	4912,40	4.912,40	0,98
8	4.147,83	394,00	1,00	0,00	4.147,83	1,266	1,000	0,00	4147,83	0,9614	0,982	-72,67	4075,16	4.075,16	0,98
9	4.108,70	394,00	1,00	0,00	4.108,70	1,266	1,000	0,00	4108,70	0,9536	0,991	-38,70	4070,00	4.070,00	0,99
10	4.595,74	382,00	1,03	144,37	4.740,11	1,266	1,000	0,00	4595,74	0,8863	1,066	302,53	4898,27	5.042,64	1,10
11	4.000,00	394,00	1,00	0,00	4.000,00	1,266	1,000	0,00	4000,00	0,9446	1,000	-0,16	3999,84	3.999,84	1,00
<b>Média</b>	4.511,50				4.496,95				4.511,50				4.476,83	<b>4.462,28</b>	

Limite Inferior - 30%: 3.123,60

Limite Superior + 30%: 5.800,97

Paradigma

I.F. Avaliando = 394,00

P Constr. = 1,266

F Idade = 0,9446

**Todas as amostras estão dentro do intervalo padrão, nenhuma amostra será desprezada.**

## **ANEXO - 05**

**NBR: 14.653-2**

NORMA  
BRASILEIRA

**ABNT NBR**  
**14653-2**

Segunda edição  
03.02.2011

Válida a partir de  
03.03.2011

---

**Avaliação de bens**  
**Parte 2: Imóveis urbanos**

*Assets appraisal*  
*Part 2: Appraisal of urban real estate*

ICS 03.080.99

ISBN 978-85-07-02596-2



ASSOCIAÇÃO  
BRASILEIRA  
DE NORMAS  
TÉCNICAS

Número de referência  
ABNT NBR 14653-2:2011  
54 páginas

© ABNT 2011

## **ANEXO - 06**

### **VALORES DE EDIFICAÇÕES DE IMÓVEIS URBANOS- 2017- IBAPE/SP** **PRINCIPAIS TABELAS E QUADROS**





**Tabela 1 – Vida referencial (IR) e o valor residual (R) para as tipologias deste estudo**

CLASSE	TIPO	PADRÃO	Idade Referencial – IR (anos)	Valor Residual – R (%)
RESIDENCIAL	BARRACO	1.1.1- Padrão Rústico	5	0
		1.1.2- Padrão Simples	10	0
	CASA	1.2.1- Padrão Rústico	60	20
		1.2.2- Padrão Proletário	60	20
		1.2.3- Padrão Econômico	70	20
		1.2.4- Padrão Simples	70	20
		1.2.5- Padrão Médio	70	20
		1.2.6 - Padrão Superior	70	20
		1.2.7- Padrão Fino	60	20
		1.2.8 - Padrão Luxo	60	20
	APARTAMENTO	1.3.1- Padrão Econômico	60	20
		1.3.2- Padrão Simples	60	20
		1.3.3- Padrão Médio	60	20
		1.3.4- Padrão Superior	60	20
		1.3.5- Padrão Fino	50	20
1.3.6- Padrão Luxo		50	20	
COMERCIAL, SERVIÇO E INDUSTRIAL	ESCRITÓRIO	2.1.1- Padrão Econômico	70	20
		2.1.2- Padrão Simples	70	20
		2.1.3- Padrão Médio	60	20
		2.1.4- Padrão Superior	60	20
		2.1.5- Padrão Fino	50	20
		2.1.6- Padrão Luxo	50	20
	GALPÃO	2.2.1- Padrão Econômico	60	20
		2.2.2- Padrão Simples	60	20
		2.2.3- Padrão Médio	80	20
		2.2.4- Padrão Superior	80	20
ESPECIAL	COBERTURA	3.1.1- Padrão Simples	20	10
		3.1.2- Padrão Médio	20	10
		3.1.3- Padrão Superior	30	10



Tabela 2 – Coeficiente de Ross-Heideck – K

Idade em % da Vida Referencial	Estado de Conservação - Ec							
	A 0,00%	B 0,32%	C 2,52%	D 8,09%	E 18,10%	F 33,20%	G 52,60%	H 75,20%
2%	0,9898	0,9866	0,9649	0,9097	0,8106	0,6612	0,4692	0,2455
4%	0,9792	0,9761	0,9545	0,9000	0,8020	0,6541	0,4641	0,2428
6%	0,9682	0,9651	0,9438	0,8899	0,7930	0,6468	0,4589	0,2401
8%	0,9568	0,9537	0,9327	0,8794	0,7836	0,6391	0,4535	0,2373
<b>10%</b>	<b>0,9450</b>	<b>0,9420</b>	<b>0,9212</b>	<b>0,8685</b>	<b>0,7740</b>	<b>0,6313</b>	<b>0,4479</b>	<b>0,2344</b>
12%	0,9328	0,9298	0,9093	0,8573	0,7640	0,6231	0,4421	0,2313
14%	0,9202	0,9173	0,8970	0,8458	0,7536	0,6147	0,4362	0,2282
16%	0,9072	0,9043	0,8843	0,8338	0,7430	0,6060	0,4300	0,2250
18%	0,8938	0,8909	0,8713	0,8215	0,7320	0,5971	0,4237	0,2217
<b>20%</b>	<b>0,8800</b>	<b>0,8772</b>	<b>0,8578</b>	<b>0,8088</b>	<b>0,7207</b>	<b>0,5878</b>	<b>0,4171</b>	<b>0,2182</b>
22%	0,8658	0,8630	0,8440	0,7958	0,7091	0,5784	0,4104	0,2147
24%	0,8512	0,8485	0,8297	0,7823	0,6971	0,5686	0,4035	0,2111
26%	0,8362	0,8335	0,8151	0,7686	0,6848	0,5586	0,3964	0,2074
28%	0,8208	0,8182	0,8001	0,7544	0,6722	0,5483	0,3891	0,2036
<b>30%</b>	<b>0,8050</b>	<b>0,8024</b>	<b>0,7847</b>	<b>0,7399</b>	<b>0,6593</b>	<b>0,5377</b>	<b>0,3816</b>	<b>0,1996</b>
32%	0,7888	0,7863	0,7689	0,7250	0,6460	0,5269	0,3739	0,1956
34%	0,7722	0,7697	0,7527	0,7097	0,6324	0,5158	0,3660	0,1915
36%	0,7552	0,7528	0,7362	0,6941	0,6185	0,5045	0,3580	0,1873
38%	0,7378	0,7354	0,7192	0,6781	0,6043	0,4929	0,3497	0,1830
<b>40%</b>	<b>0,7200</b>	<b>0,7177</b>	<b>0,7019</b>	<b>0,6618</b>	<b>0,5897</b>	<b>0,4810</b>	<b>0,3413</b>	<b>0,1786</b>
42%	0,7018	0,6996	0,6841	0,6450	0,5748	0,4688	0,3327	0,1740
44%	0,6832	0,6810	0,6660	0,6279	0,5595	0,4564	0,3238	0,1694
46%	0,6642	0,6621	0,6475	0,6105	0,5440	0,4437	0,3148	0,1647
48%	0,6448	0,6427	0,6286	0,5926	0,5281	0,4307	0,3056	0,1599
<b>50%</b>	<b>0,6250</b>	<b>0,6230</b>	<b>0,6093</b>	<b>0,5744</b>	<b>0,5119</b>	<b>0,4175</b>	<b>0,2963</b>	<b>0,1550</b>
52%	0,6048	0,6029	0,5896	0,5559	0,4953	0,4040	0,2867	0,1500
54%	0,5842	0,5823	0,5695	0,5369	0,4785	0,3902	0,2769	0,1449
56%	0,5632	0,5614	0,5490	0,5176	0,4613	0,3762	0,2670	0,1397
58%	0,5418	0,5401	0,5281	0,4980	0,4437	0,3619	0,2568	0,1344
<b>60%</b>	<b>0,5200</b>	<b>0,5183</b>	<b>0,5069</b>	<b>0,4779</b>	<b>0,4259</b>	<b>0,3474</b>	<b>0,2465</b>	<b>0,1290</b>
62%	0,4978	0,4962	0,4853	0,4575	0,4077	0,3325	0,2360	0,1235
64%	0,4752	0,4737	0,4632	0,4368	0,3892	0,3174	0,2252	0,1178
66%	0,4522	0,4508	0,4408	0,4156	0,3704	0,3021	0,2143	0,1121
68%	0,4288	0,4274	0,4180	0,3941	0,3512	0,2864	0,2033	0,1063
<b>70%</b>	<b>0,4050</b>	<b>0,4037</b>	<b>0,3948</b>	<b>0,3722</b>	<b>0,3317</b>	<b>0,2705</b>	<b>0,1920</b>	<b>0,1004</b>
72%	0,3808	0,3796	0,3712	0,3500	0,3119	0,2544	0,1805	0,0944
74%	0,3562	0,3551	0,3472	0,3274	0,2917	0,2379	0,1688	0,0883
76%	0,3312	0,3301	0,3229	0,3044	0,2713	0,2212	0,1570	0,0821
78%	0,3058	0,3048	0,2981	0,2811	0,2505	0,2043	0,1449	0,0758
<b>80%</b>	<b>0,2800</b>	<b>0,2791</b>	<b>0,2729</b>	<b>0,2573</b>	<b>0,2293</b>	<b>0,1870</b>	<b>0,1327</b>	<b>0,0694</b>
82%	0,2538	0,2530	0,2474	0,2333	0,2079	0,1695	0,1203	0,0629
84%	0,2272	0,2265	0,2215	0,2088	0,1861	0,1518	0,1077	0,0563
86%	0,2002	0,1996	0,1952	0,1840	0,1640	0,1337	0,0949	0,0496
88%	0,1728	0,1722	0,1684	0,1588	0,1415	0,1154	0,0819	0,0429
<b>90%</b>	<b>0,1450</b>	<b>0,1445</b>	<b>0,1413</b>	<b>0,1333</b>	<b>0,1188</b>	<b>0,0969</b>	<b>0,0687</b>	<b>0,0360</b>
92%	0,1168	0,1164	0,1139	0,1074	0,0957	0,0780	0,0554	0,0290
94%	0,0882	0,0879	0,0860	0,0811	0,0722	0,0589	0,0418	0,0219
96%	0,0592	0,0590	0,0577	0,0544	0,0485	0,0395	0,0281	0,0147
98%	0,0298	0,0297	0,0290	0,0274	0,0244	0,0199	0,0141	0,0074
<b>100%</b>	<b>0,0000</b>	<b>0,0000</b>	<b>0,0000</b>	<b>0,0000</b>	<b>0,0000</b>	<b>0,0000</b>	<b>0,0000</b>	<b>0,0000</b>



**Quadro 1 – Estado de Conservação**

Ref.	Estado da Edificação	Depreciação (%)	Características
A	Nova	0,00	Edificação nova ou com reforma geral e substancial, com menos de dois anos, que apresente sinais de desgaste natural de pintura externa.
B	Entre nova e regular	0,32	Edificação nova ou com reforma geral ou substancial, com menos de dois anos, que apresente necessidade apenas de uma demão leve de pintura para recompor sua aparência.
C	Regular	2,52	Edificação seminova ou com reforma geral ou substancial entre dois a cinco anos, cujo estado geral possa ser recuperado apenas com reparos de eventuais fissuras superficiais localizadas e/ou pintura externa e interna.
D	Entre regular e necessitando de reparos simples	8,09	Edificação seminova ou com reforma geral ou substancial entre dois a cinco anos, cujo estado geral possa ser recuperado com reparos de fissuras e trincas localizadas e superficiais e pintura externa e interna.
E	Necessitando de reparos simples	18,10	Edificação cujo estado geral possa ser recuperado com pintura externa e interna após reparos de fissuras e trincas superficiais generalizadas, sem recuperação do sistema estrutural. Eventualmente, revisão do sistema hidráulico e elétrico.
F	Necessitando de reparos simples a importantes	33,20	Edificação cujo estado geral possa ser recuperado com pintura externa e interna após reparos de fissuras e trincas, com estabilização e/ou recuperação localizada do sistema estrutural. As instalações hidráulicas e elétricas possam ser restauradas mediante a revisão e com substituição eventual de algumas peças desgastadas naturalmente. Eventualmente possa ser necessária a substituição dos revestimentos de pisos e paredes, de um ou de outro cômodo. Revisão da impermeabilização ou substituição de telhas de cobertura.
G	Necessitando de reparos importantes	52,60	Edificação cujo estado geral possa ser recuperado com pintura externa e interna, 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 substituição de 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 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	Edificação sem valor	100,00	Edificação em estado de ruína.





**Quadro 2 – Classificação das Tipologias Construtivas**

Classe	Grupo	Validade dos Índices*	Padrão	
1. RESIDENCIAL	1.1 BARRACO	A partir de 01/03/2007	1.1.1- Padrão Rústico	
			1.1.2- Padrão Simples	
	1.2 CASA	A partir de 01/11/2017	1.2.1- Padrão Rústico	
			1.2.2- Padrão Proletário	
			1.2.3- Padrão Econômico	
			1.2.4- Padrão Simples	
			1.2.5- Padrão Médio	
			1.2.6 - Padrão Superior	
			1.2.7- Padrão Fino	
			1.2.8 - Padrão Luxo	
	1.3 APARTAMENTO	A partir de 01/03/2007	1.3.1- Padrão Econômico	
			1.3.2- Padrão Simples	Sem elevador Com elevador
1.3.3- Padrão Médio			Sem elevador Com elevador	
1.3.4- Padrão Superior			Sem elevador Com elevador	
1.3.5- Padrão Fino				
1.3.6- Padrão Luxo				
2. COMERCIAL, SERVIÇO E INDUSTRIAL	2.1 ESCRITÓRIO	A partir de 01/03/2007	2.1.1- Padrão Econômico	
			2.1.2- Padrão Simples	Sem elevador Com elevador
			2.1.3- Padrão Médio	Sem elevador Com elevador
			2.1.4- Padrão Superior	Sem elevador Com elevador
			2.1.5- Padrão Fino	
			2.1.6- Padrão Luxo	
	2.2 GALPÃO	A partir de 01/11/2017	2.2.1- Padrão Econômico	
			2.2.2- Padrão Simples	
			2.2.3- Padrão Médio	
			2.2.4- Padrão Superior	
3. ESPECIAL	3.1 COBERTURA	A partir de 01/11/2017	3.1.1- Padrão Simples	
			3.1.2- Padrão Médio	
			3.1.3- Padrão Superior	



## GRUPO 1.3 – APARTAMENTO

### 1.3.2 PADRÃO SIMPLES



Padrão		Intervalo de Índices - Pc		
		Mínimo	Médio	Máximo
1.3.2- Padrão Simples	Sem elevador	1,032	1,266	1,500
	Com elevador	1,260	1,470	1,680