

EXCELENTÍSSIMA SENHORA DOUTORA JUÍZA DE DIREITO DA
6ª VARA CÍVEL DO FORO REGIONAL DE SANTANA - SÃO
PAULO/SP

713
r



Processo n.º 0109882-16.2008.8.26.0001

Fabiana Albano, Engenheira Civil, CREA 5061498042/D, nomeada nos autos da Ação de Cumprimento de Sentença, ajuizada por CONDOMÍNIO EDIFÍCIO PANORAMA face a FERNANDO LUCIO FERREIRA, vem, respeitosamente, apresentar suas conclusões no presente

LAUDO TÉCNICO DE ENGENHARIA DE AVALIAÇÕES

IMP. E FOM. DE SANTANA - R. LIBERTE, 1129 - JAL.

IMP. E FOM. DE SANTANA - R. LIBERTE, 1129 - JAL.

1. CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES


314
*

O presente trabalho visa estabelecer o valor mais provável, atual e à vista do imóvel sito à Rua Maria Curupaiti, 604, apartamento 101 Bloco 2, Edifício Panorama, Saritana, São Paulo/SP.

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

2. IMÓVEL

O imóvel objeto da lide, trata-se de uma unidade de cobertura do tipo duplex em um condomínio vertical. O imóvel está registrado sob matrícula do 3º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo de número 104.737 conforme as cópias que seguem.



matrícula
104.737

ficha
01
verso

nº 2.531; 2º) FERNANDO LÚCIO FERREIRA, advogado, RG. nº. 3.812.429-SP, e sua mulher DAISY ACQUISTI FERREIRA, do lar, RG. nº. 4.428.782-SP, brasileiros, casados no regime da comunhão de bens, antes da Lei nº 6.515/77, CPF. do casal 090.193.248-53, residentes na rua Dr. Américo Alves Pereira Filho, nº 194 - apto 32, e 3º) JÚLIO MANUEL TEIXEIRA SAMPAIO, português, separado consensualmente, do comércio, RNE nº. W-218.688-R, CPF. 007.698.388-98, residente na rua Vitorino Camilo, nº 887- apto 06, todos domiciliados nesta Capital, em favor da NOSSA CAIXA- NOSSO BANCO S/A., com sede nesta Capital, à rua XV de Novembro, nº 111, CGC.43.073.394/0001-10, nos termos da escritura de 13 de março de 1.989, do 24º Cartório de Notas desta Capital (Livro nº. 3.102 - folhas nº. 23- verso), em garantia da dívida do valor de Rcz\$ 1.788.000,00, pagáveis na forma constante do título, que grava além de outros, o imóvel objeto desta matrícula. A presente dívida, também é garantida por uma nota promissória com vencimento "à vista", de nº 01/01, no valor de Rcz\$ 1.788.000,00, corrigida na forma do título e avalizada pelos intervenientes-fiadores, já qualificados. B) Averbada sob nº 6, em data de 14/04/1.989, pela mesma escritura que deu origem ao R.05, a DELAR CONSTRUÇÃO E PLANEJAMENTO LTDA., já qualificada, deu em garantia suplementar ao empréstimo objeto do R.5, nesta matrícula, a NOSSA CAIXA- NOSSO BANCO S/A., já qualificada, todos os direitos decorrentes da alienação do empreendimento constante daquele financiamento ou de cada uma de suas unidades, e C) Averbada sob nº 8, em data de 17/11/1.992, pela escritura de 27 de outubro de 1.992, do 24º Cartório de Notas desta Capital, a devedora, DELAR CONSTRUÇÃO E PLANEJAMENTO LTDA., e a credora, NOSSA CAIXA- NOSSO BANCO S/A., tendo como fiadores, 1º) JOÃO DA COSTA PILÃO FILHO e sua mulher NEUSA VACCARI PILÃO, já qualificados; e, 2º) JOÃO DA COSTA PILÃO NETO,

- continua na ficha nº 02 -

LIVRO N.º 2
REGISTRO GERAL

717
TERCEIRO OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS
DE SÃO PAULO

matrícula
104.737

ficha
-02-

São Paulo, 17 de dezembro de 2.003.-

- continuação da matrícula n.º 104.737 -

brasileiro, solteiro, maior, universitário, RG. 18.231.300-SP, CPF. 100.531.208-76, residente e domiciliado nesta Capital, na rua Visconde de Parnaíba, nº 2.531, de comum acordo, **RETIFICARAM** a escritura de 13 de março de 1.989, do 24º Cartório de Notas desta Capital (livro 3.102, Fls.27 verso), registrada sob nº 5 e averbada sob nº 6, nesta matrícula, para ficar constando que, a devedora confessa dever à credora em 17 de outubro de 1.992, o saldo devedor de Cr\$ 10.943.009.500,44. O saldo remanescente a ser liberado a favor da devedora, no valor de Cr\$ 590.557.656,00, será liberado pela credora à devedora, na forma constante título. A devedora solicitou à credora e esta lhe concedeu em 17 de outubro de 1.992, um financiamento suplementar pelo regime de abertura de crédito no valor de Cr\$ 1.879.914.400,00, importância essa que está sendo corrigida mensalmente na forma constante da cláusula sétima do título ora retificado, quantia esta que a devedora reconhece e confessa dever em 17 de outubro de 1.992, à credora, com os respectivos encargos e atualizações. O crédito suplementar aberto será liberado à devedora de acordo com o cronograma de desembolso na forma e condições constantes do título. Sobre o crédito suplementar ora contratado, incidirão juros a taxa de 24% ao ano, correção monetária, taxas, impostos e seguro, estes últimos nos mesmos moldes constantes do contrato de abertura de crédito re- ratificado pela presente escritura. Que, em virtude da presente suplementação de verba, as partes estabelecem uma prorrogação de prazo para a conclusão da obra e vencimento da dívida. Assim sendo, fica estabelecido a data de 17 de janeiro de 1.993, para a conclusão da obra e vencimento da dívida. O retorno do capital mutuado, será efetuado de acordo com as cláusulas e condições da escritura de 13 de

- continua no verso -

matrícula: 104.737
 ficha: 02
 verso

718

março de 1.989, a qual ratificarão em seus demais termos. - O Escrevente autorizado, (José Roberto Milla Ferraz de Campos) -
 O Oficial Substituto: *Alfonso Di Lorenzo Neto* (Alfonso Di Lorenzo Neto) -

GEORGE TAKEDA, 3.º Oficial de Registro de Imóveis, CERTIFICA, nos termos do art. 19, §1.º, da Lei Federal n.º 6015, de 31/12/1973, que a presente é cópia reprográfica de inteiro teor da matrícula referida, refletindo a situação jurídica do imóvel com respeito às ALIENAÇÕES, ÔNUS REAIS e PRENOTAÇÕES até a data de 25/02/2008. Serve a presente como certidão VINTENÁRIA no caso de a matrícula ou registro anterior tiver sido feito há mais de 20 anos.

ALFONSO DI LORENZO NETO
Oficial Substituto

Alfonso Di Lorenzo Neto
LUIZ CARLOS PIRES
REINALDO PEDROSO BERGAMO
WASHINGTON RODRIGUES DE SOUZA
VALTER DA COSTA NEVES
DENIS DE MENDONÇA
 Escreventes Autorizados

Do Oficial... : R\$17,76
 Do Estado... : R\$ 5,05
 Do IPESP... : R\$ 3,74
 Do Reg. Civil... : R\$ 0,54
 Do Trib. Just... : R\$ 0,94
 TOTAL... : R\$28,43

Certidão expedida no dia 25/02/2008
 Para lavratura de escrituras, esta certidão é válida por 30 dias (NSCOJSP, XIV, 12, "d").
 Pedido n.º 515.188, de 25/02/2008.

[Handwritten mark]

2.1 Região

Trata-se de uma região de uso misto, com presença de prédios de apartamento padrão simples a médio. A região é dotada de completa infra-estrutura, com todos os melhoramentos públicos essenciais.

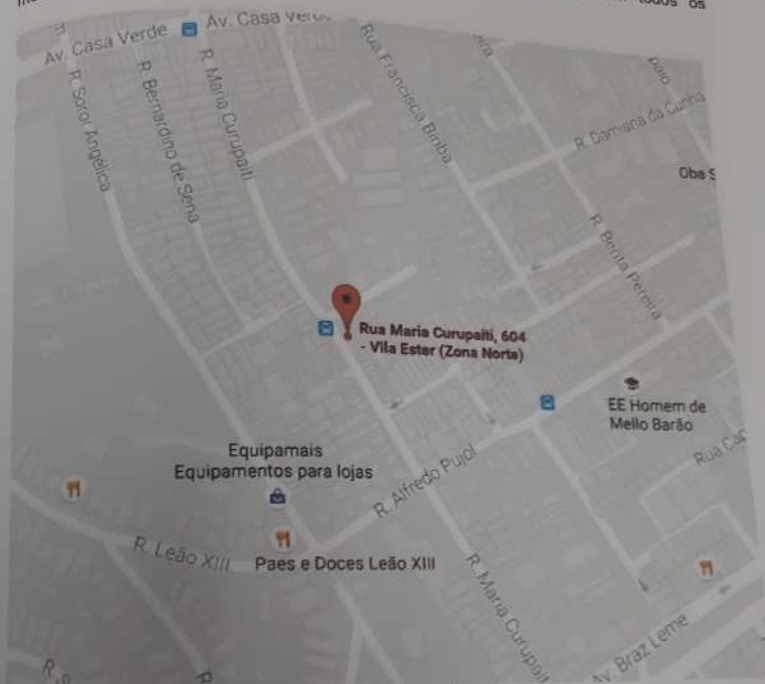


Figura 1: Croquis de Localização (Google Maps)

[Handwritten signature]

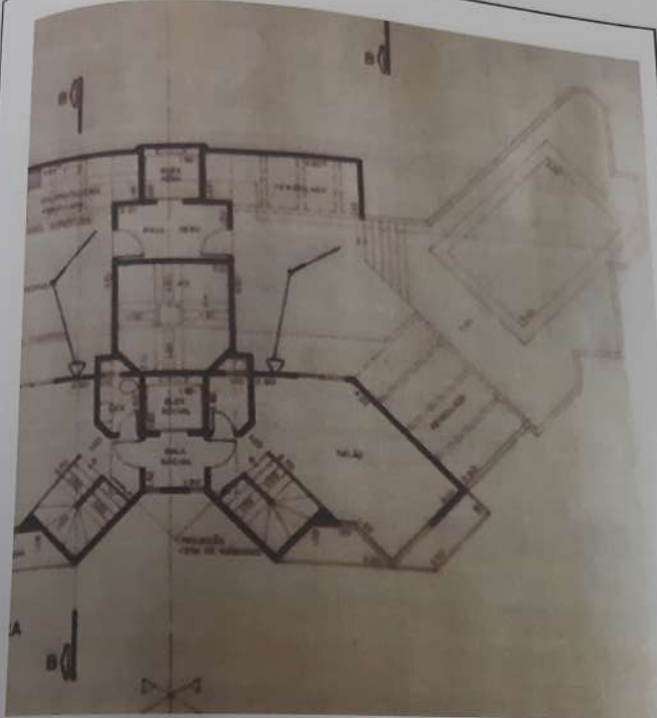


Figura 2: Foto aérea da região (Google Maps).

[Handwritten signature]

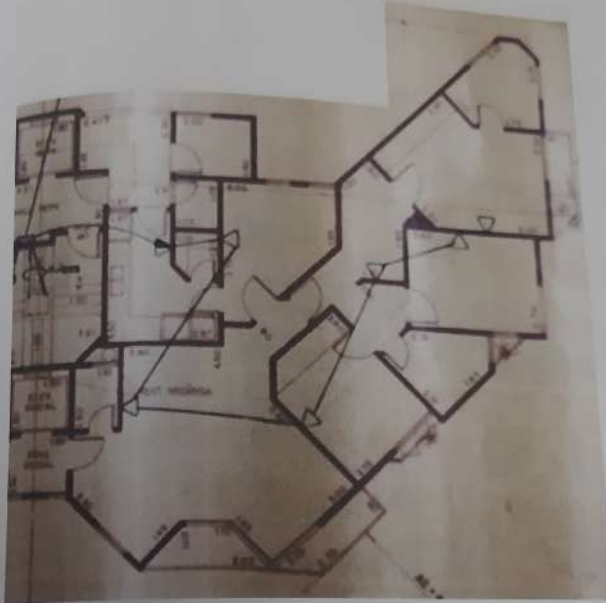
3.1 CROQUIS DO IMÓVEL

3.1.1 Piso Superior



3.1.2 Piso Inferior

725



[Handwritten signature]

3.2 DOCUMENTAÇÃO FOTOGRÁFICA



Foto 1: Fachada – Condomínio Edifício Panorama.

[Handwritten signature]



Foto 2: Fachada – Condomínio Edifício Panorama.

45



Foto 3: Fachada – Condomínio Edifício Panorama



Foto 4: Vista área comum externa comum do piso térreo do Edifício Panorama.



727
7

Foto 5: Vista área comum externa comum do piso térreo do Edifício Panorama.



Foto 6: Vista da quadra do Edifício Panorama.



778
3

Foto 7: Vista da brinquedoteca do Edifício Panorama.



[Handwritten signature]

Foto 8: Vista área comum externa comum do piso térreo do Edifício Panorama.



Foto 9: Vista da piscina infantil do Edifício Panorama.



Foto 10: Vista da piscina do Edifício Panorama.

729
7



Foto 11: Vista do playground do Edifício Panorama.



Foto 12: Vista da área de churrasqueira do Edifício Panorama.

[Assinatura]



351
R

Foto 13: Vista do salão de festas do Edifício Panorama.



Foto 14: Vista do salão de festas do Edifício Panorama.



732
8

Foto 15: Vista do salão de festas do Edifício Panorama.



Foto 16: Vista do dormitório de empregada da unidade 101 do bloco 2 do Edifício Panorama.



Foto 17: Vista da cozinha da unidade 101 do bloco 2 do Edifício Panorama.



Foto 18: Vista da cozinha da unidade 101 do bloco 2 do Edifício Panorama.

[Handwritten signature]



Foto 19: Vista da sala de jantar da unidade 101 do bloco 2 do Edifício Panorama.



Foto 20: Vista da sala da unidade 101 do bloco 2 do Edifício Panorama.

[Handwritten signature]



Foto 21: Vista da sala da unidade 101 do bloco 2 do Edifício Panorama.



Foto 22: Vista do dormitório da unidade 101 do bloco 2 do Edifício Panorama.

[Handwritten signature]



736
7

Foto 23: Vista do dormitório da unidade 101 do bloco 2 do Edifício Panorama.



Foto 24: Vista do dormitório da unidade 101 do bloco 2 do Edifício Panorama.

737
8



Foto 25: Vista do WC da suite da unidade 101 do bloco 2 do Edifício Panorama.



Foto 26: Vista do WC da suite da unidade 101 do bloco 2 do Edifício Panorama.

238
*



Foto 27: Vista do dormitório da unidade 101 do bloco 2 do Edifício Panorama.



Foto 28: Vista do WC da unidade 101 do bloco 2 do Edifício Panorama.



Foto 29: Vista do dormitório da unidade 101 do bloco 2 do Edifício Panorama.



Foto 30: Vista da sala do piso superior da unidade 101 do bloco 2 do Edifício Panorama.

[Handwritten signature]



740
7

Foto 31: Vista da sala do piso superior da unidade 101 do bloco 2 do Edifício Panorama.



Foto 32: Vista da churrasqueira do piso superior da unidade 101 do bloco 2 do Edifício Panorama.



Foto 33: Vista da área de churrasqueira do piso superior da unidade 101 do bloco 2 do Edifício Panorama.



[Handwritten signature]

Foto 34: Vista da sala do piso superior da unidade 101 do bloco 2 do Edifício Panorama.



Foto 35: Vista da piscina da unidade 101 do bloco 2 do Edifício Panorama.

[Handwritten signature]

4. AVALIAÇÃO

4.1 METODOLOGIA

743
ca

O presente trabalho obedece como diretrizes gerais às técnicas e recomendações da NORMA PARA AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS URBANOS DO IBAPE/SP – 2005 e a Norma Brasileira ABNT NBR 14653-2 Avaliação de Bens, Parte 2: Imóveis Urbanos.

O método utilizado na avaliação do imóvel em questão foi o Comparativo Direto de Dados de Mercado através da técnica de Tratamento por fatores.

O Método Comparativo de dados de mercado analisa elementos semelhantes ou assemelhados ao avaliando, com o objetivo de encontrar a tendência de formação de seus preços. A homogeneização das características dos dados foi efetuada com o uso de tratamento por fatores que consiste em determinar o valor do imóvel através da comparação de dados de mercado relativos a outros de características similares.

Fatores utilizados na homogeneização dos elementos comparativos:

Fob = de acordo com a idade aparente e estado de conservação do imóvel observados

IF = de acordo com a localização do imóvel;

IC = de acordo com o padrão construtivo do imóvel.

4.2 FORMULÁRIO

A seguir estão as fórmulas que serão utilizadas por esta signatária através das quais se obterá o valor de mercado do imóvel.

$$\Rightarrow \text{Valor do imóvel} = q * A_p$$

Onde,

q = valor do metro quadrado de área privativa em R\$/m² (cálculo anexo)

A_p = Área privativa em m²

A depreciação pela idade e estado de conservação é obtida pelo método de Ross-Heidecke.

% V = idade aparente

vida útil

$$Fob = R + k \times (1 - R)$$

R = 20% (valor residual)

4.3 VALOR DO IMÓVEL (V)

- Valor do imóvel

$$V = q \cdot A_p$$

$$V = R\$ 5.838,57/m^2 \cdot 236,94m^2$$

$$V = R\$ 1.383.390,78 \text{ (julho/2018)}$$

$$V = R\$ 1.383.390,78 \text{ (julho/2018)}$$

745

5. CONCLUSÕES

O valor de mercado do imóvel sito a Rua Maria Curupaiti, 604, apartamento 101 Bloco 2, Edifício Panorama, Santana, São Paulo/SP é de R\$ 1.383.390,78 (julho/2018).

Segundo Norma Para Avaliação de Imóveis Urbanos IBAPE/SP:

"11.4 Apresentação do valor final do imóvel

É permitido arredondar o valor final, desde que o ajuste final não varie mais de 1% do valor estimado. Deve ser citada nessa apresentação a finalidade e a data de referência."

Portanto:

V = R\$ 1.380.000,00 (julho/2018)

746
↓

[Handwritten signature]

8. CONSIDERAÇÕES FINAIS

747

8.1 DECLARAÇÃO DE CONFORMIDADE COM O CÓDIGO DE ÉTICA

A signatária atesta que a presente perícia obedeceu criteriosamente aos seguintes princípios fundamentais:

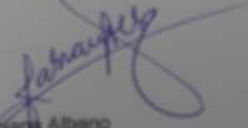
- Os honorários profissionais não estão, de forma alguma, sujeitos às conclusões deste laudo.
- A signatária não tem inclinações nem interesse em relação à matéria envolvida neste laudo e tampouco em relação à solicitante.
- No melhor conhecimento e crédito da signatária, as análises, opiniões e conclusões expressas no presente trabalho são baseadas em dados, diligências, pesquisas e levantamentos verdadeiros e corretos.
- Este laudo foi elaborado com a estrita observância dos postulados constantes dos Códigos de Ética Profissional do CONFEA – Conselho de Engenharia, Arquitetura e Agronomia e do Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia – IBAPE (Resolução no. 205, de 30 de setembro de 1971).



6.2 TERMO DE ENCERRAMENTO

O presente Laudo Técnico consta de 36 (trinta e seis) laudas, todas elas rubricadas nos seus aversos, exceto esta última que está datada e assinada. Consta também, um Anexo com Cálculos e Amostras e matrículas.

São Paulo, 10 de julho de 2018.


Fabiana Albano
Engenheira Civil
CREA nº5061498042
Pós graduada em Avaliações e Perícias de Engenharia
Perto Juizizal

7. ANEXOS

7.1 AMOSTRA E CÁLCULOS

749
8

Elemento 1



Imóvel	Condomínio Praça Santana - cobertura
Endereço	Rua Maria Cunupati, 955
Valor	R\$ 2.200.000,00
Área útil (m²)	258
nº dormitórios	3
vagas	4
Idade(anos)	4
Estrutura condomínio:	Academia, Área de Lazer, Campo de Futebol, Children Care, Churrasqueira, Copa, Espaço Gourmet, Hall de Entrada, Piscina, Playground, Quadra de Squash, Quadra Poliesportiva, Sala de Ginástica, Salão de Festas, Salão de Jogos, Sauna, Vestiário
Cômodos apto:	Air Condicionado, Armário de Cozinha, Armário Embutido, Banheira, Blindex, Churrasqueira na Varanda, Closet, Cozinha Grande, Depósito Privativo no Subsolo, Despensa, Escada, Escritório, Estuda Permuta, Gesso - Sanca - Teto Rebaixado, Isolamento Térmico, Janelas Grandes, Lavabo, Mobiliado, Móveis Planejados, Muro de Vidro, Papel de Parede, Piso Laminado, Porcelanato, Quarto/WC Empregada, Sala de Almoço, Sala de Jantar, Varanda Gourmet, Ventilação Natural, Vista Panorâmica, WC Empregada
Estado:	c
Contato:	G&G NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS - (11) 2262-2221
Situação:	(11) 99821-7800 - Código oferta no anunciante: 0272
Padrão Construtivo:	Código oferta no site ZAP: IM113955624
IF	oferta
	1.926
	293

R. Emilia Marengo, 260 - Conj. 92
03336-000 - São Paulo/SP
Tel/Fax: (11) 2093-1572

Elemento 2



751
2

Imóvel	Edifício Panorama
Endereço	Rua Maria Curupaiti, 604
Valor	R\$ 850.000,00
Área Útil (m²)	120
nº dormitórios	3
vagas	2
Idade (anos)	17
Estrutura condomínio	Playground, Quadra de Tênis, Quadra Poliesportiva, Sala de Ginástica, Salão de Festas, Salão de Jogos
Cômodos	3 DORMITÓRIOS, 1 SUÍTE, 2 VAGAS
Estado	e PAULO LEARDI - JD. SÃO PAULO - F. 2099-1351
Contato	Código oferta no anunciante: 501344
Situação	Código oferta no site ZAP: 8M012035347
Padrão Construtivo	oferta
IF	1.926
	349

Elemento 3



752
r

Imóvel	Rua Maria Curupaiti, 948
Endereço	R\$ 750.000,00
Valor	130
Área útil(m²)	3
nº dormitórios	3
vagas	20
Idade(anos)	
Estrutura	Churrasqueira, Piscina, Sala de Ginástica, Salão de Festas, Sauna
condomínio	3 suítes
Cômodos	*
Estado	Leilo Zona Norte - F 2281-3400
	Código oferta no anunciante: 159857
Contato	Código oferta no site ZAP: IM010608400
Situação	oferta
Padrão Construtivo	1,926
IF	349

R. Emilia Marengo, 260 - Conj. 92
03336-000 - São Paulo/SP
Tel/Fax: (11) 2093-1572

Elemento 4



Imóvel	Rua Ana Ribeiro, 375
Endereço	
Valor	R\$ 800.000,00
Área útil(m²)	129
nº dormitórios	3
vagas	3
idade(anos)	30
Estrutura	Bosque, Churrasqueira, Piscina, Playground, Quadra Poliesportiva, Salão de
condomínio	Festas, Salão de Jogos, Sauna
Cômodos	3 Dormitórios (1 suite), 3 Banheiros, Sala Grande, Sacada, Dependência de
Estado	Empregados, Depósito, 3 Vagas de Garagem
	*
	Lopes One - F. 22629988
	Código oferta no anunciante: 199-IM166816
	Código oferta no site ZAP: IM014010023
Contato	oferta
Situação	
Padrão Construtivo	1.920
IP	320

R. Emilia Marengo, 260 - Conj. 92
03336-000 - São Paulo/SP
Tel/Fax: (11) 2093-1572

Elemento 5



754

Imóvel:	Rua Maria Curupati, 948
Endereço:	R\$ 700.000,00
Valor:	125
Área útil(m²):	3
nº dormitórios:	3
vagas:	20
Idade(anos):	
Estrutura:	Churrasqueira, Piscina, Sala de Ginástica, Salão de Festas, Sauna
condomínio:	3 suítes
Cômodos:	f
Estado:	LOPES CONDESSA - F: 29714600
	Código oferta no anunciante: 189-IM177154
	Código oferta no site ZAP: IM014055944
Contato:	
Situação:	oferta
Padrão Construtivo:	1,926
IF:	349

R. Emilia Marengo, 260 - Conj. 92
03336-000 - São Paulo/SP
Tel/Fax: (11) 2093-1572

Elemento 8



Imóvel	Rua Ana Ribeiro, 375
Endereço	R\$ 800.000,00
Valor	129
Área útil(m²)	3
nº dormitórios	3
vagas	30
Idade(anos)	Bosque, churrasqueira, Piscina, Playground, Quadra Poliesportiva, Salão de Festas, Salão de Jogos, Sauna
Estrutura condomínio	3 Dormitórios (1 suite), 3 Banheiros, Sala Grande, Sacada, Dependência de Empregados, Depósito, 3 Vagas de Garagem
Cômodos	e
Estado	LOPES CONDESSA - F: 29714600
Contato	Código oferta no anunciante: 169-IM167351
Situação	Código oferta no site ZAP: IM014051532
Padrão Construtivo	oferta
IF	1.926
	320

R. Emilia Morengo, 260 - Conj. 92
03336-000 - São Paulo/SP
Tel/Fax: (11) 2093-1572

Elemento 7



Imóvel: R. Soror Angelica, 735
Endereço: R\$ 3.498.000,00
Valor: 365
Área útil(m²): 3
nº dormitórios: 4
vagas: 20
Idade(anos): Bosque, churrasqueira, piscina, playground, quadra poliesportiva, salão de festas, salão de jogos
Estrutura condomínio: TRÊS SUITES COM ARMÁRIOS PLANEJADOS E SENDO UMA COM CLOSET MASCULINO E FEMININO E BANHEIRO COM HIDRO, SALA AMPLA PARA TRÊS AMBIENTES, EM PISO MÁRMORE ITALIANO, COM VARANDAS E CHURRASQUEIRA, LAVABO, ESCRITÓRIO, COXA, COZINHA COM ARMÁRIOS PLANEJADOS, DUAS DEPENDÊNCIAS DE EMPREGADOS COM BANHEIRO, LAVANDERIA
Cômodos: e
Estado: LOPES CONDESSA - F: 29714600
Código oferta no anunciante: 169-IM168877
Código oferta no site ZAP: IM014049208
Contato:
Situação: oferta
Padrão Construtivo: 2,406
IF: 701

R. Emilia Marengo, 260 - Conj. 92
03336-000 - São Paulo/SP
Tel/Fax: (11) 2093-1572

75x

Elemento aval	Valor (R\$)	Tipo	Au (m ²)	Idade	lc	EC	1/N	K	F ₀₀	1/0
1	R\$ 2.200.000,00	Oferta	258,00	17	2,172	1	25	0,548	0,538	0,90
2	R\$ 850.000,00	Oferta	120,00	4	1,926	c	7	0,933	0,946	0,90
3	R\$ 750.000,00	Oferta	130,00	20	1,926	e	28	0,672	0,738	0,90
4	R\$ 800.000,00	Oferta	129,00	30	1,926	e	33	0,632	0,706	0,90
5	R\$ 700.000,00	Oferta	125,00	20	1,926	f	40	0,481	0,585	0,90
6	R\$ 800.000,00	Oferta	129,00	5	1,926	c	8	0,933	0,946	0,90
7	R\$ 3.498.000,00	Oferta	365,00	20	2,406	e	40	0,590	0,672	0,90

Elemento	q	Vagas	IF
1	7674,42	4	349
2	6375,00	2	293
3	5192,31	3	349
4	5581,40	3	320
5	5040,00	3	349
6	5581,40	3	320
7	8625,21	4	701

Aplicação Fatores - Homogeneização

Elementos	Fator Oferta		Fator Padrão Construtivo			Fator Obsolescência					
	Valor unitário R\$/m²	Fator Oferta	Unitário deduzido do fator oferta	Ic	Fator Padrão	Dif. (R\$) Padrão	Unitário Homog pelo padrão	Fob	Dif. (R\$) obsol	Unitário Homog pela obsol	
1	8.527,13	0,9	7.674,42	1,926	1,1277	980,22	8.654,64	0,946	0,675	-2497,59	5.176,83
2	7.083,33	0,9	6.375,00	1,926	1,1277	814,25	7.189,25	0,738	0,866	-857,38	5.517,62
3	5.769,23	0,9	5.192,31	1,926	1,1277	663,19	5.855,50	0,706	0,905	-494,51	4.697,80
4	6.201,55	0,9	5.581,40	1,926	1,1277	712,89	6.294,28	0,610	1,047	263,69	5.845,08
5	5.600,00	0,9	5.040,00	1,926	1,1277	643,74	5.683,74	0,585	1,092	461,94	5.501,94
6	6.201,55	0,9	5.581,40	1,926	1,1277	712,89	6.294,28	0,946	0,675	-1816,43	3.754,95
Média	6.563,80		5.907,42	Ic aval	2,172		6.661,95	Fob aval	0,638		5.094,04
Desvio pe	1.090,62		981,56				1.106,93				753,60
Coef. Var	16,62%		16,62%				16,62%				14,82%
Superior (-)	8.532,94		7.679,65				8.660,53				6.609,25
Inferior (-)	4.594,66		4.135,19				4.663,36				3.559,83

R. Emilia Marengo, 260 - Conj. 92
 03336-000 - São Paulo/SP
 Tel/Fax: (11) 2093-1572



7	9.583,56	0,9	8.625,21	2,406	0,9027	-838,86	7.786,35	0,672	0,950	-431,26	8.193,95
---	----------	-----	----------	-------	--------	---------	----------	-------	-------	---------	----------

Localização			Resultado da aplicação dos fatores							coef geral homog Para avaliando
IF	Diferença Local.	Dif. (R\$) Local.	Unitário Homog local.	Padrão + Obsol + local	Padrão + Obsol	Padrão + local	Obsol + local	Obsol + local	AVALIANDO	
293,00	0,1911	989,43	8.663,85	7.674,42	7.146,4761	6.157,05	9.644,07	6.166,25	6.157,05	0,95
349,00	0,0000	0,00	6.375,00	6.375,00	6.331,88	6.331,88	7.189,25	5.517,62	6.331,88	0,92
349,00	0,0000	0,00	5.192,31	5.192,31	5.360,99	5.360,99	5.855,50	4.697,80	5.360,99	1,09
320,00	0,0906	529,71	6.111,11	5.581,40	7.087,68	6.557,97	6.823,99	6.374,79	6.557,97	0,89
349,00	0,0000	0,00	5.040,00	5.040,00	6.145,68	6.145,68	5.683,74	5.501,94	6.145,68	0,95
320,00	0,0906	341,20	5.922,60	5.581,40	4.819,05	4.477,85	6.635,48	4.106,16	4.477,85	1,30
IF avali	349,00		6.217,48	5.907,42	6.148,63	5.839,57	6.972,01	5.394,10	5.839,57	
			1.307,30	981,56	927,28	779,26	1.430,28	863,54	779,26	
			21,03%	16,62%	15,08%	13,35%	20,51%	16,01%	13,35%	
			8.082,72	Superior (+30%)	7.993,22	7.590,14	9.063,61	7.012,33	7.590,14	
			4.352,23	Inferior (-30%)	4.304,04	4.087,00	4.880,40	3.775,87	4.087,00	

259

701,00	-0,5021	-4114,51	4.510,70	8.625,21	3.240,58	7.355,08	3.671,84	4.079,44	7.355,08	0,79
--------	---------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	------

760
a

Tabelas Estudo "Valores de Edificações de Imóveis Urbanos" - IBAPE/SP

TABELA DE VALORES UNITÁRIOS

CLASSE	GRUPO	PADRÃO	INTERVALO DE VALORES			
			Mínimo	Médio	Máximo	
1 - RESIDENCIAL	1.3 - APARTAMENTO	1.3.1 - Padrão Econômico	0,600	0,810	1,020	
		1.3.2 - Padrão Simples	Sem Elevador	1,032	1,266	1,500
			Com Elevador	1,260	1,470	1,680
		1.3.3 - Padrão Médio	Sem Elevador	1,512	1,746	1,980
			Com Elevador	1,692	1,926	2,160
		1.3.4 - Padrão Superior	Sem Elevador	1,992	2,226	2,460
			Com Elevador	2,172	2,406	2,640
		1.3.5 - Padrão Fino		2,552	3,066	3,480
1.3.6 - Padrão Luxo		Acima de 3,49				

761
4

Cálculo do unitário (médio) =	5.838,57
Desvio Pad.	779,26
Intervalo de confiança 80% =	514,342
Fórmula = $t \times s / (n-1)^{0,5}$	
$t = (n-1) =$	5
Intervalo inf.,	5.324,23
Intervalo superior =	6.352,91

762
+

VIDA REFERENCIAL E VALOR RESIDUAL

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

TABELA DO COEFICIENTE DE ROSS-HEIDECK - "K"

Idade em % de vida	ESTADO DE CONSERVAÇÃO							
	a	b	c	d	e	f	g	h
2	0,990	0,987	0,985	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