

**EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA 1ª
VARA CÍVEL DO FORO REGIONAL DO TATUAPÉ - SÃO
PAULO/SP**

Processo n.º 1008262-39.2016.8.26.0008

Fabiana Albano, Engenheira Civil, CREA 5061498042/D, nomeada nos autos da Ação de Execução, ajuizada por **EDIFÍCIO TATUAPÉ FLAT SERVICE** face a **DEBORA REJANE DARTORA**, vem, respeitosamente, apresentar suas conclusões no presente

LAUDO TÉCNICO DE ENGENHARIA DE AVALIAÇÕES

1. CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES

O presente trabalho visa estabelecer o valor mais provável, atual e à vista do imóvel sito à Rua Serra de Jurea, nº 351, apartamento nº 1603, Condomínio Tatuapé Flat-Service, Tatuapé, 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 em um prédio de apartamentos. O imóvel caracteriza-se conforme cópia da matrícula nº200.750 do 9º Cartório de Registros de Imóveis de São Paulo de fls 76 a 79 dos autos, reproduzida abaixo:

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

9º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA CAPITAL

matricula: 200.750 ficha: 01 São Paulo, 12 de dezembro de 2006

IMÓVEL:- APARTAMENTO nº 1.603, localizado no 16º andar do **CONDOMÍNIO "TATUAPÉ FLAT-SERVICE"**, situado à Rua Serra de Juréa, número 351, no 27º **SUBDISTRITO - TATUAPÉ**, contendo a área real privativa de 28,300m2., área real comum de 42,158m2., área real total de 70,458m2. e uma fração ideal no terreno de 0,4808%.

PROPRIETÁRIA:- **LÚCIO EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA**, com sede nesta Capital, à Rua Minas de Prata, nº 30, 6º andar, CNPJ/MF número 00.424.129/0001-27.

REGISTRO ANTERIOR:- R.01, feito em 13.08.1997, na Matrícula número 150.467 (Especificação Condominial registrada sob nº 07, em 30.05.2001, na Matrícula número 150.467), deste Registro de Imóveis.

C. CONTRIBUINTE:- 030.105.0757-7.

9º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA CAPITAL

Francisco Raymundo - Oficial
 Carlos Alberto M. Storrer - Substituto
 Reynaldo Yada Tadashi - Substituto
 Degenila M. de S. Zambelli - Escr Autorizada

R.1/200.750 Em 12 de dezembro de 2006

Pela escritura datada de 24 de Outubro de 2.006, do 21º Tabelião de Notas desta Capital, livro 2.998, fls 347/350, a proprietária, já qualificada, **VENDEU O IMÓVEL**, pelo valor de R\$50.388,77, a **IVO CHIODI DE JESUS**, advogado, casado sob o regime da comunhão universal de bens, anteriormente a vigência da Lei Federal 6.515/77, com **MARIA JOSÉ GOMES DE JESUS**, psicóloga, ambos brasileiros, RG números 4.981.677-SSP/SP e 5.524.383-6-SSP/SP, CPF/MF números 367.300.418-20 e 686.376.758-91, respectivamente, residentes e domiciliados nesta Capital, à Rua Barão de Serro Largo, nº 67, Aptº 161, Tatuapé. A vendedora declarou no título que o imóvel da presente matrícula não faz parte de seu ativo permanente.

9º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA CAPITAL

Joafany Lopes da Silva - Escrevente
 Antonio Fernandes Pinto - Escrevente

Francisco Raymundo - Oficial
 Carlos Alberto M. Storrer - Substituto
 Reynaldo Yada Tadashi - Substituto
 Degenila M. de S. Zambelli - Escr Autorizada

continua no verso

matricula	ficha
200.750	01 verso

R.2/200.750 Em 09 de fevereiro de 2007

Pelo instrumento particular com força de escritura publica, datado de 15 de Janeiro de 2.007, IVO CHIODI DE JESUS, RG n° 4.981.677-9-SSP/SP, e sua mulher MARIA JOSÉ GOMES DE JESUS, já qualificados, residentes e domiciliados nesta Capital, à Rua Barão do Serro Largo, n° 77, apt° 161, **VENDERAM** a ANDERSON PALOMINO, brasileiro, divorciado, empresário, RG n° 18.805.035-8-SSP/SP, CPF/MF n° 070.989.248-90, residente e domiciliado nesta Capital, à Rua Santa Catarina, n° 17, Casa 2, **O IMÓVEL**, pelo valor de R\$70.000,00.

9º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA CAPITAL

Joarany Lopes da Silva - Escrevente
 Antonio Fernandes Pinto - Escrevente

Francisco Raymundo - Oficial
 Carlos Alberto M. Storrer - Substituto
 Reinaldo Yada Tadashi - Substituto
 Degenila M. de S. Zambelli - Escr Autorizada

R.3/200.750 Em 09 de fevereiro de 2007

Pelo instrumento particular mencionado no R.2, ANDERSON PALOMINO, divorciado, já qualificado, **ALIENOU FIDUCIARIAMENTE**, na forma estabelecida pelo art. 23 da Lei 9.514/97, **O IMÓVEL**, ao BANCO ABN AMRO REAL S/A, com sede nesta Capital, à Avenida Paulista, n° 1.374, 3º andar, CNPJ/MF n° 33.066.408/0001-15, pelo valor de R\$49.000,00, pagável através de 180 prestações mensais, com a taxa mensal de juros de 0,7207%, correspondente a taxa nominal de 8,6488% ao ano e efetiva de 9,0000% ao ano, calculadas de acordo com o sistema de amortização e demais condições constantes do título. **SENDO QUE O VALOR DO IMÓVEL PARA FINS DE VENDA EM LEILÃO PÚBLICO (Artigo 24, VI da Lei 9.514/97) É DE R\$70.000,00.**

9º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA CAPITAL

Joarany Lopes da Silva - Escrevente
 Antonio Fernandes Pinto - Escrevente

Francisco Raymundo - Oficial
 Carlos Alberto M. Storrer - Substituto
 Reinaldo Yada Tadashi - Substituto
 Degenila M. de S. Zambelli - Escr Autorizada

continua na ficha 02

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

matrícula: **200.750** ficha: **02**

São Paulo, 04 de junho de 2014

9º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA CAPITAL
Código(CNS) Nº 11.377-9

Av.04/200.750 Em 04 de junho de 2014
Pelo Instrumento Particular, com força de escritura pública (Contrato nº 1.4444.0597582-4), datado de 21 de maio de 2014, o **BANCO ABN AMRO REAL S/A**, já qualificado, autorizou o **CANCELAMENTO DA PROPRIEDADE FIDUCIÁRIA** registrada sob nº 3, nesta matrícula. PROTOCOLO Nº 476.545 de 28/05/2014.

9º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA CAPITAL

Francisco Raymundo - Oficial
 José Renato de Freitas Nalini - Substituto
 Degenila M. de S. Zambelli - Escr. Autorizada

R.05/200.750 Em 04 de junho de 2014
Pelo Instrumento Particular mencionado na Av.04, **ANDERSON PALOMINO**, divorciado, já qualificado, **VENDEU** a **DEBORA REJANE DARTORA**, brasileira, solteira, maior, administradora, RG nº 28.114.914-6-SCC/RJ, CPF/MF nº 725.467.510-34, residente e domiciliada nesta Capital, na Rua Santa Virginia nº 543, **O IMÓVEL**, pelo valor de R\$350.000,00.

9º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA CAPITAL

Francisco Raymundo - Oficial
 José Renato de Freitas Nalini - Substituto
 Degenila M. de S. Zambelli - Escr. Autorizada

R.06/200.750 Em 04 de junho de 2014
Pelo Instrumento Particular mencionado na Av.04, **DEBORA REJANE DARTORA**, solteira, maior, já qualificada, **ALIENOU FIDUCIARIAMENTE** na forma estabelecida pelo artigo 23 da Lei 9.514/97, **O IMÓVEL**, à **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**, com sede em Brasília-DF, no Setor Bancário Sul, Quadra 4, lotes 3/4, CNPJ nº 00.360.305/0001-04, pelo valor de R\$250.000,00, pagável no prazo de 420 meses, por meio de encargos mensais e sucessivos, calculados de acordo com a taxa de juros, sistema de amortização e demais condições constantes do título. Sendo que o valor do imóvel para fins de venda em leilão público (Artigo 24, VI da Lei 9.514/97) é de R\$350.000,00.

9º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA CAPITAL

Francisco Raymundo - Oficial
 José Renato de Freitas Nalini - Substituto
 Degenila M. de S. Zambelli - Escr. Autorizada

continua no verso

matrícula **200.750** ficha **02**
verso

Av.07/200.750 Em 04 de junho de 2014
Pelo Instrumento Particular mencionado na Av.04, a **fiduciária: - CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**, já qualificada, **EMITIU**, a **CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO INTEGRAL** n°1.4444.0597582-4, Série 0514, datada de 21 de maio de 2014, nos termos da Lei Federal n° 10.931, de 02/08/2004, no valor de R\$250.000,00.

9º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA CAPITAL
 Francisco Raymundo - Oficial
 José Renato de Freitas Nalini - Substituto
 Degenila M. de S. Zambelli - Escr. Autorizada

Prenotado sob n.º 527.985, em data de 20 de abril de 2016, o requerimento datado em 19 de abril de 2016, da credora-fiduciária, **CAIXA ECONOMICA FEDERAL**, que deu origem ao procedimento de notificação previsto no § 1º do artigo 26 da Lei 9514/97, o qual foi **autuado sob nº 10.776/2016**.

Protocolo n° 1.115.532

O 9º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo - SP, certifica **QUE NADA MAIS CONSTA** com origem na Matrícula n° 200.750, que foi extraída nos termos do artigo 19, § 1º da Lei 6.015/73, além do que foi anotado, O Distrito de **ITAQUERA** - criado em 27/12/1920, pertenceu ao 3ºRI até 09/08/1931, ao 7ºRI de 10/08/1931 até 14/05/1939 e ao 9ºRI de 15/05/1939 até hoje. O 27º Subdistrito - **TATUAPÉ**, criado em 02/10/1934, pertenceu ao 7ºRI de 02/10/1934 até 20/11/1942 e ao 9ºRI de 21/11/1942 até hoje. O 46º Subdistrito - **VILA FORMOSA**, criado em 31/12/1963, pertence ao 9ºRI até hoje. A validade desta certidão, para fins de lavratura de escritura pública, será de 30 dias, contados da data da sua expedição, conforme o disposto no artigo 1º, Inciso IV, do Decreto 93.240/86.

Emolumentos:	R\$28,12
Estado:	R\$ 7,99
IPESP:	R\$ 4,12
Reg. Civil:	R\$ 1,48
T. Justiça:	R\$ 1,93
Ministério Público:	R\$ 1,35
ISS:	R\$ 0,56
TOTAL:	R\$45,55

São Paulo, 09/05/2016.

Degenila Madalena de S. Zambelli
 - Degenila Madalena de S. Zambelli, escrevente
 - Leda Maria de Amorim, escrevente
 - Cristiano Floriano Galindo, escrevente
 - Angela Maria Rodrigues Vieira, escrevente

Recolhidos pela guia n° 11

Buscador: Antonio Batista de Farias.
 Digitador: Maria Tereza Monteiro da Silva.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FABIANA ALBANO e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 09/10/2019 às 12:36, sob o número WTAT1970489952. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1008262-39.2016.8.26.0008 e código A551DA5.



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

3. VISTORIA

Foi realizada vistoria em 16/07/2019 às 14h00. O Empreendimento Condomínio Tatuapé-Flat é um prédio de apartamentos do tipo "Flat", ou seja, é um prédio de apartamentos com serviços de hotelaria. O proprietário de flat pode optar por colocar a sua unidade como integrante do sistema de administração hoteleira conhecida como "pool", ou administrar a locação diretamente. Neste caso são conhecidas como unidades "fora do pool".

No local existem unidades com os dois sistemas, ou seja, dentro do pool ou fora do pool.

Estava presente à vistoria o Sr. Daniel Lauria (gerente do flat) e a Sra. Débora (controller do flat).

O imóvel apresentava-se sem ocupante e foi possível sua abertura com autorização dos acompanhantes.

Durante a vistoria ficou constatado que o imóvel classifica-se como apartamento residencial padrão simples com três elevadores sociais e um elevador de serviço, com idade de 19 anos e estado de conservação regular (c) segundo Estudo "Valores de Edificações de Imóveis Urbanos" do IBAPE/SP (Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de São Paulo).

O Condomínio Tatuapé-Flat possui uma torre com 16 andares, mais o pavimento térreo e um subsolo de garagem. O condomínio possui piscina, área fitness, sauna, portaria (recepção), serviço de manobrista, restaurante e lavanderia. É composto de 13 apartamentos por andar tipo.

A unidade periciada possui um dormitório e um WC.

3.2 Documentação Fotográfica



Foto 1: Vista da fachada do Condomínio Residencial Edifício Chedit.



Foto 2: Vista do hall social do térreo do Condomínio Residencial Edifício Chedit.



Foto 3: Vista da abertura da porta da unidade 24 do Condomínio Residencial



Foto 4: Vista da cozinha da unidade 24 do Condomínio Residencial Edifício Chedid.



Foto 5: Vista da cozinha da unidade 24 do Condomínio Residencial Edifício Chedid.



Foto 6: Vista da área de serviço da unidade 24 do Condomínio Residencial Edifício Chedid.



Foto 7: Vista do despejo da unidade 24 do Condomínio Residencial Edifício Chedid.



Foto 8: Vista da área de serviço da unidade 24 do Condomínio Residencial Edifício



Foto 9: Vista do WC de serviço da unidade 24 do Condomínio Residencial Edifício



Foto 10: Vista da sala da unidade 24 do Condomínio Residencial Edifício Chedid.



Foto 11: Vista da sala da unidade 24 do Condomínio Residencial Edifício Chedid.



Foto 12: Vista do WC da unidade 24 do Condomínio Residencial Edifício Chedid.



Foto 13: Vista do dormitório da unidade 24 do Condomínio Residencial Edifício



Foto 14: Vista do dormitório da unidade 24 do Condomínio Residencial Edifício



Foto 15: Vista do dormitório da unidade 24 do Condomínio Residencial Edifício Chedid.



Foto 16: Vista da sala da unidade 24 do Condomínio Residencial Edifício Chedid.

4. AVALIAÇÃO

4.1 Metodologia

O presente trabalho obedece como diretrizes gerais às técnicas e recomendações da NORMA PARA AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS URBANOS DO IBAPE/SP – 2011 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

IC = de acordo com o padrão construtivo do imóvel;

IF = de acordo com a localização 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

$$V = q * Ap$$

$$V = R\$ 5.976,13/m^2 * 28,3m^2$$

$$V = R\$169.124,48 \text{ (outubro/2019)}$$

5. CONCLUSÕES

O **valor de mercado para venda** encontrado para o imóvel sito à Rua Serra de Jurea, nº 351, apartamento nº 1603, Condomínio Tatuapé Flat-Service, Tatuapé, São Paulo - SP é de R\$169.124,48 (outubro/2019).

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\$ 170.000,00 (cento e setenta mil Reais - outubro/2019)

6. CONSIDERAÇÕES FINAIS

6.1 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 23 (vinte e três) laudas, todas rubricadas no anverso exceto esta última que está datada e assinada. Consta também, um Anexo com Cálculos e Amostra.

São Paulo, 9 de outubro de 2019.

Eng. Fabiana Albano

Perita Judicial

Engenheira Civil

Pós Graduada em Avaliações e Perícias de Engenharia

CREA nº 5061498042

Conselheira e Membro da Câmara Especializada de Engenharia Civil do CREA-SP

Membro IBAPE-SP nº 1855

Vice Coordenadora da Câmara de Perícias do IBAPE-SP

Membro da Comissão de Revisão da Norma NBR 13752 - Perícias de Engenharia na Construção Civil da ABNT

7. ANEXOS

Elemento 1



VENDA

Imóvel:	Flat
Endereço:	Tryp Tatuapé
Valor:	R\$ 185.000,00
Área útil (m²):	28
vagas:	1
Cômodos apto:	1 dormitório, WC e 1 vaga de garagem
Estado:	c
	R2 FLATS MOEMA - Código da oferta no anunciante: RF1973
	(11) 3388-5151
Contato:	(11) 97796-5799
Situação:	OFERTA

Elemento 2



VENDA

Imóvel:	Flat
Endereço:	Tryp Tatuapé
Valor:	R\$ 500.000,00
Área útil (m ²):	57
vagas:	2
Cômodos apto:	1 dormitório, WC e 2 vagas de garagem
Estado:	c
	Flats & Flats - Código da oferta no anunciante: SF2553
	(11) 5042-6200
Contato:	(11) 97688-5551
Situação:	OFERTA

Elemento 3



VENDA

Imóvel:	Flat
Endereço:	Tryp Tatuapé
Valor:	R\$ 180.000,00
Área útil(m²):	28
vagas:	1
Cômodos:	1 dormitório, WC e 1 vaga de garagem
Estado:	c
	FLAT SAO PAULO
	(11) 4302-7649
Contato:	Código da oferta no anunciante: RF1969
Situação:	OFERTA

Elemento 4



VENDA

Imóvel:	Flat
Endereço:	Tryp Tatuapé
Valor:	R\$ 180.000,00
Área útil(m²):	28
vagas:	1
Cômodos:	1 dormitório, WC e 1 vaga de garagem
Estado:	c
	FLAT SAO PAULO
	(11) 4302-7649
Contato:	Código da oferta no anunciante: RF1971
Situação:	OFERTA

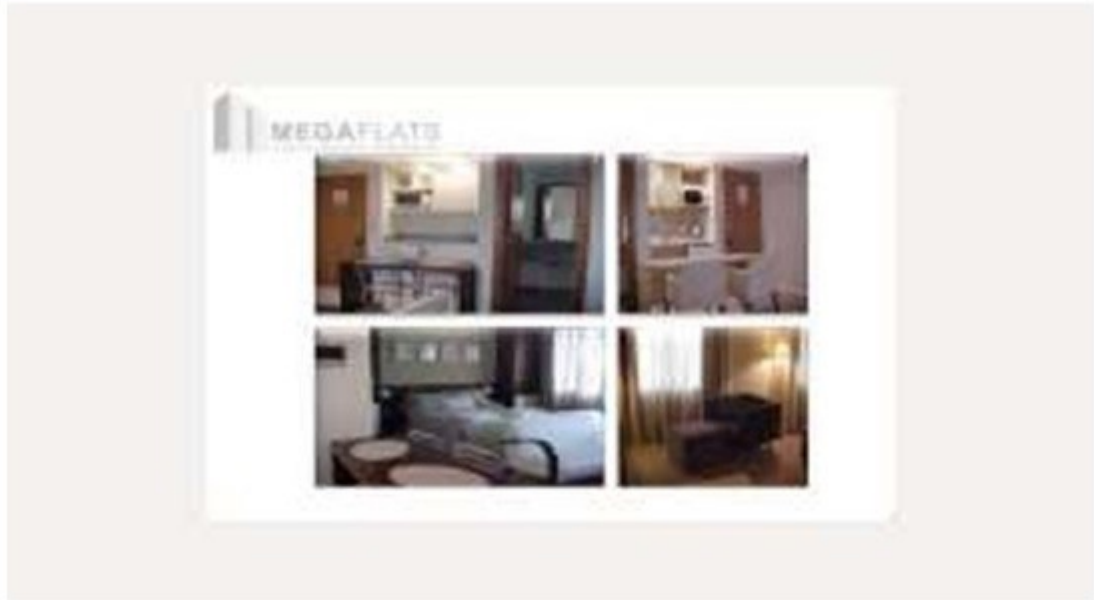
Elemento 5



VENDA

Imóvel:	Flat
Endereço:	Tryp Tatuapé
Valor:	R\$ 180.000,00
Área útil(m²):	28
vagas:	1
Cômodos:	1 dormitório, WC e 1 vaga de garagem
Estado:	c
	FLAT SÃO PAULO
	(11) 4302-7649
Contato:	Código da oferta no anunciante: RF1974
Situação:	OFERTA

Elemento 6



VENDA

Imóvel:	Flat
Endereço:	Tryp Tatuapé
Valor:	R\$ 195.000,00
Área útil (m²):	28
vagas:	1
Cômodos apto:	1 dormitório, WC e 1 vaga de garagem
Estado:	c
	MEGA FLATS
	(11) 3895-4600
	(11) 2507-8400
Contato:	Código da oferta no anunciante: 2906
Situação:	OFERTA

Elemento 7



VENDA

Imóvel:	Flat
Endereço:	Tryp Tatuapé
Valor:	R\$ 185.000,00
Área útil (m²):	28
vagas:	1
Cômodos apto:	1 dormitório, WC e 1 vaga de garagem
Estado:	c
	R2 FLATS
	(11) 3388-5151
	(11) 98567-4016
Contato:	Código da oferta no anunciante: RF1972
Situação:	OFERTA

Elemento 8



VENDA

Imóvel:	Flat
Endereço:	Tryp Tatuapé
Valor:	R\$ 162.000,00
Área útil (m²):	28
vagas:	1
Cômodos apto:	1 dormitório, WC e 1 vaga de garagem
Estado:	d
	UNIQUE IMOVEIS LTDA EPP
	(11) 4302-7477
Contato:	Código da oferta no anunciante: FL0003
Situação:	OFERTA

Elemento 9



VENDA

Imóvel:	Flat
Endereço:	Tryp Tatuapé
Valor:	R\$ 180.000,00
Área útil (m²):	28
vagas:	1
Cômodos apto:	1 dormitório, WC e 1 vaga de garagem
Estado:	c
	RF IMÓVEIS - TATUAPÉ
	(11) 2672-1212
	(11) 2672-1313
Contato:	Código da oferta no anunciante: FL004422
Situação:	OFERTA

Elemento	Valor (R\$)	Tipo	Au (m ²)	Idade	Ic	EC	%V	K	Fob	Fo
aval			117,78	19	1,926	c	32	0,769	0,815	
1	R\$ 185.000,00	Oferta	28,00	19	1,926	c	32	0,769	0,815	0,90
2	R\$ 500.000,00	Oferta	57,00	19	2,160	c	32	0,769	0,815	0,90
3	R\$ 180.000,00	Oferta	28,00	19	1,926	c	32	0,769	0,815	0,90
4	R\$ 180.000,00	Oferta	28,00	19	1,926	c	32	0,769	0,815	0,90
5	R\$ 180.000,00	Oferta	28,00	19	1,926	c	32	0,769	0,815	0,90
6	R\$ 195.000,00	Oferta	28,00	19	1,926	c	32	0,769	0,815	0,90
7	R\$ 185.000,00	Oferta	28,00	19	1,926	c	32	0,769	0,815	0,90
8	R\$ 162.000,00	Oferta	28,00	19	1,926	d	32	0,725	0,780	0,90
9	R\$ 180.000,00	Oferta	28,00	19	1,926	c	32	0,769	0,815	0,90

Elemento	q	Vagas
		1
1	5946,43	1
2	7894,74	2
3	5785,71	1
4	5785,71	1
5	5785,71	1
6	6267,86	1
7	5946,43	1
8	5207,14	1
9	5785,71	1

Aplicação Fatores - Homogeneização

Elementos	Valor unitário R\$/m²	Fator Oferta		Fator Padrão Construtivo				Fator Obsolescência			
		Fator Oferta	Unitário deduzido do fator oferta	Ic	Fator Padrão	Dif. (R\$) Padrão	Unitário Homog pelo padrão	Fob	Fator obsol	Dif. (R\$) obsol	Unitário Homog pela obsol
1	6.607,14	0,9	5.946,43	1,926	1,0000	0,00	5.946,43	0,815	1,000	0,00	5.946,43
2	8.771,93	0,9	7.894,74	2,160	0,8917	-855,26	7.039,47	0,815	1,000	0,00	7.894,74
3	6.428,57	0,9	5.785,71	1,926	1,0000	0,00	5.785,71	0,815	1,000	0,00	5.785,71
4	6.428,57	0,9	5.785,71	1,926	1,0000	0,00	5.785,71	0,815	1,000	0,00	5.785,71
5	6.428,57	0,9	5.785,71	1,926	1,0000	0,00	5.785,71	0,815	1,000	0,00	5.785,71
6	6.964,29	0,9	6.267,86	1,926	1,0000	0,00	6.267,86	0,815	1,000	0,00	6.267,86
7	6.607,14	0,9	5.946,43	1,926	1,0000	0,00	5.946,43	0,815	1,000	0,00	5.946,43
8	5.785,71	0,9	5.207,14	1,926	1,0000	0,00	5.207,14	0,780	1,045	234,99	5.442,13
9	6.428,57	0,9	5.785,71	1,926	1,0000	0,00	5.785,71	0,815	1,000	0,00	5.785,71
Média	6.716,72		6.045,05	Ic aval	1,926		5.950,02	Fob aval	0,815		6.071,16
Desvio padri	829,77		746,79				493,43				717,36
Coef. Var.	12,35%		12,35%				8,29%				11,82%
Superior (+3)	8.731,74		7.858,57				7.735,03				7.892,51
Inferior (-30%)	4.701,71		4.231,54				4.165,01				4.249,81

Padrão e Obs.	Avaliando	coef geral homog. para o avaliando
Unitário Homog pelo padrão e obsol	Unitário Homog	
5.946,43	5.946,43	1,000
7.039,47	7.039,47	0,892
5.785,71	5.785,71	1,000
5.785,71	5.785,71	1,000
5.785,71	5.785,71	1,000
6.267,86	6.267,86	1,000
5.946,43	5.946,43	1,000
5.442,13	5.442,13	1,045
5.785,71	5.785,71	1,000
5.976,13	5.976,13	
453,84	453,84	
7,59%	7,59%	
7.768,97		
4.183,29		

Cálculo do unitário (médio) =	5.976,13
Desvio Pad	453,84
intervalo de confiança 80% =	224,128
Fórmula = $t \times s / (n-1)^{0,5}$	
t = (n-1) =	8
Intervalo inferior =	5.752,00
Intervalo superior =	6.200,26

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	1.1 - BARRACO	1.1.1 - Padrão Rústico	0,060	0,090	0,120	
		1.1.2 - Padrão Simples	0,132	0,156	0,180	
	1.2 - CASA	1.2.1 - Padrão Rústico	0,360	0,420	0,480	
		1.2.2 - Padrão Proletário	0,492	0,576	0,660	
		1.2.3 - Padrão Econômico	0,672	0,786	0,900	
		1.2.4 - Padrão Simples	0,912	1,056	1,200	
		1.2.5 - Padrão Médio	1,212	1,386	1,560	
		1.2.6 - Padrão Superior	1,572	1,776	1,980	
		1.2.7 - Padrão Fino	1,992	2,436	2,880	
		1.2.8 - Padrão Luxo	Acima de 2,89			
	1.3 - APARTAMENTO	1.3.1 - Padrão Econômico	0,600	0,810	1,020	
		1.3.2 - Padrão Simples	Sem Elevador	1,032	1,266	1,500
			Com Elevador	1,260	1,470	1,680
		1.3.3 - Padrão Médio	Sem Elevador	1,512	1,746	1,980
			Com Elevador	1,692	1,926	2,160
		1.3.4 - Padrão Superior	Sem Elevador	1,992	2,226	2,460
			Com Elevador	2,172	2,406	2,640
		1.3.5 - Padrão Fino	2,652	3,066	3,480	
1.3.6 - Padrão Luxo	Acima de 3,49					
2 - COMERCIAL - SERVIÇO - INDUSTRIAL	2.1 - ESCRITÓRIO	2.1.1 - Padrão Econômico	0,600	0,780	0,960	
		2.1.2 - Padrão Simples	Sem Elevador	0,972	1,206	1,440
			Com Elevador	1,200	1,410	1,620
		2.1.3 - Padrão Médio	Sem Elevador	1,452	1,656	1,860
			Com Elevador	1,632	1,836	2,040
		2.1.4 - Padrão Superior	Sem Elevador	1,872	2,046	2,220
			Com Elevador	2,052	2,286	2,520
		2.1.5 - Padrão Fino	2,532	3,066	3,600	
	2.1.6 - Padrão Luxo	Acima de 3,61				
	2.2 - GALPÃO	2.2.1 - Padrão Econômico	0,240	0,360	0,480	
		2.2.2 - Padrão Simples	0,492	0,726	9,600	
		2.2.3 - Padrão Médio	0,972	1,326	1,680	
2.2.4 - Padrão Superior		Acima de 1,69				
3 - ESPECIAL	3.1 - COBERTURA	3.1.1 - Padrão Simples	0,060	0,120	0,180	
		3.1.2 - Padrão Médio	0,192	0,246	0,300	
		3.1.3 - Padrão Superior	0,312	0,456	0,600	

VIDA REFERENCIAL E VALOR RESIDUAL

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

Duas caudas	Coeficiente de Confiança					
	0,80	0,90	0,95	0,98	0,990	0,9990
1	3,078	6,314	12,706	31,821	63,657	636,619
2	1,888	2,920	4,303	6,965	9,925	31,699
3	1,638	2,353	3,182	4,541	5,841	12,924
4	1,533	2,132	2,776	3,747	4,604	8,610
5	1,476	2,015	2,571	3,365	4,032	6,869
6	1,440	1,943	2,447	3,143	3,707	5,959
7	1,415	1,895	2,365	2,998	3,499	5,408
8	1,397	1,860	2,306	2,896	3,355	5,041
9	1,383	1,833	2,262	2,821	3,250	4,781
10	1,372	1,812	2,228	2,764	3,169	4,587
11	1,363	1,796	2,201	2,718	3,106	4,437
12	1,356	1,782	2,179	2,681	3,055	4,318
13	1,350	1,771	2,160	2,650	3,012	4,221
14	1,345	1,761	2,145	2,624	2,977	4,140
15	1,341	1,753	2,131	2,602	2,947	4,073
16	1,337	1,746	2,120	2,583	2,921	4,015
17	1,333	1,740	2,110	2,567	2,898	3,965
18	1,330	1,734	2,101	2,552	2,878	3,922
19	1,328	1,729	2,093	2,539	2,861	3,883
20	1,325	1,725	2,086	2,528	2,845	3,850
21	1,323	1,721	2,080	2,518	2,831	3,819
22	1,321	1,717	2,074	2,508	2,819	3,792
23	1,319	1,714	2,069	2,500	2,807	3,768
24	1,318	1,711	2,064	2,492	2,797	3,745
25	1,316	1,708	2,060	2,485	2,787	3,725
26	1,315	1,706	2,056	2,479	2,779	3,707
27	1,314	1,703	2,052	2,473	2,771	3,690
28	1,313	1,701	2,048	2,467	2,763	3,674
29	1,311	1,699	2,045	2,462	2,756	3,659
30	1,310	1,697	2,042	2,457	2,750	3,646
31	1,309	1,696	2,040	2,453	2,744	3,633
32	1,309	1,694	2,037	2,449	2,738	3,622
33	1,308	1,692	2,035	2,445	2,733	3,611
34	1,307	1,691	2,032	2,441	2,728	3,601
35	1,306	1,690	2,030	2,438	2,724	3,591
36	1,306	1,688	2,028	2,434	2,719	3,582
37	1,305	1,687	2,026	2,431	2,715	3,574
38	1,304	1,686	2,024	2,429	2,712	3,566
39	1,304	1,685	2,023	2,426	2,708	3,558
40	1,303	1,684	2,021	2,423	2,704	3,551
41	1,303	1,683	2,020	2,421	2,701	3,544
42	1,302	1,682	2,018	2,418	2,698	3,538
43	1,302	1,681	2,017	2,416	2,695	3,532
44	1,301	1,680	2,015	2,414	2,692	3,526
45	1,301	1,679	2,014	2,412	2,690	3,520
46	1,300	1,679	2,013	2,410	2,687	3,515
47	1,300	1,678	2,012	2,408	2,685	3,510
48	1,299	1,677	2,011	2,407	2,682	3,505
49	1,299	1,677	2,010	2,405	2,680	3,500
50	1,299	1,676	2,009	2,403	2,678	3,496