
Andrea Cristina Klüppel Munhoz Soares**Engenheira Civil**

**EXMO. SR. DR. JUIZ DE DIREITO DA 2ª VARA CÍVEL
FÓRUM REGIONAL DO BUTANTÃ**

Processo nº 0003279-21.2020.8.26.0704

Andrea Cristina Klüppel Munhoz Soares, Engenheira Civil, CREA 5060842080/D, nomeada nos autos da Ação de Cumprimento de Sentença - Locação de Imóvel, que CARLOS MANUEL TEIXEIRA VIEIRA E OUTROS ajuíza em face de JULIANO MENDES REYES E OUTROS, que corre por este R. Juízo e Cartório, vem, mui respeitosamente, à presença de V. Exa., apresentar suas conclusões no presente

LAUDO TÉCNICO DE AVALIAÇÃO

1. CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES

O presente trabalho visa determinar o valor de mercado do imóvel penhorado, conforme determinado nas fls. 29.

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

1.1 SINTESE DO TRABALHO

Natureza Ação de Cumprimento de Sentença
Objeto Imóvel Urbano Residencial
Finalidade Processo Judicial

1.2 PRESCRIÇÕES NORMATIVAS

O presente laudo foi elaborado em conformidade com os requisitos expostos na seguinte norma técnica:

- ✓ Norma Básica para Perícias de Engenharia do IBAPE - SP, Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia de São Paulo;
- ✓ Norma de Avaliação de Imóveis Urbanos do IBAPE - SP, Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia de São Paulo;

- ✓ ABNT NBR 14653-2 - Avaliações de Imóveis Urbanos; e
- ✓ Índice - Unidades padronizadas - IBAPE - 2019.

1.3 RELAÇÃO DE DOCUMENTOS SOLICITADOS ÀS PARTES

Após análise dos Autos foi verificada, por esta signatária, que o documento necessário para instruir o presente Laudo Técnico já se encontram acostado nos autos, sendo ele:

- ✓ Matrícula nº 56.538

2. IMÓVEL

O imóvel está localizado na **Av. Conceição, nº 2.150, apartamento 46, Torre 2, Edifício Tóquio, Residencial High Club**, possui as seguintes características:

Área privativa = 49,0190 m²

Área comum = 36,9495 m²

Área real total = 85,9685 m²

1 vaga de garagem = local indeterminado

Fração ideal no terreno = 0,26312%

Matrícula nº 56.538 do 17º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo

Figura 1: Localização do imóvel

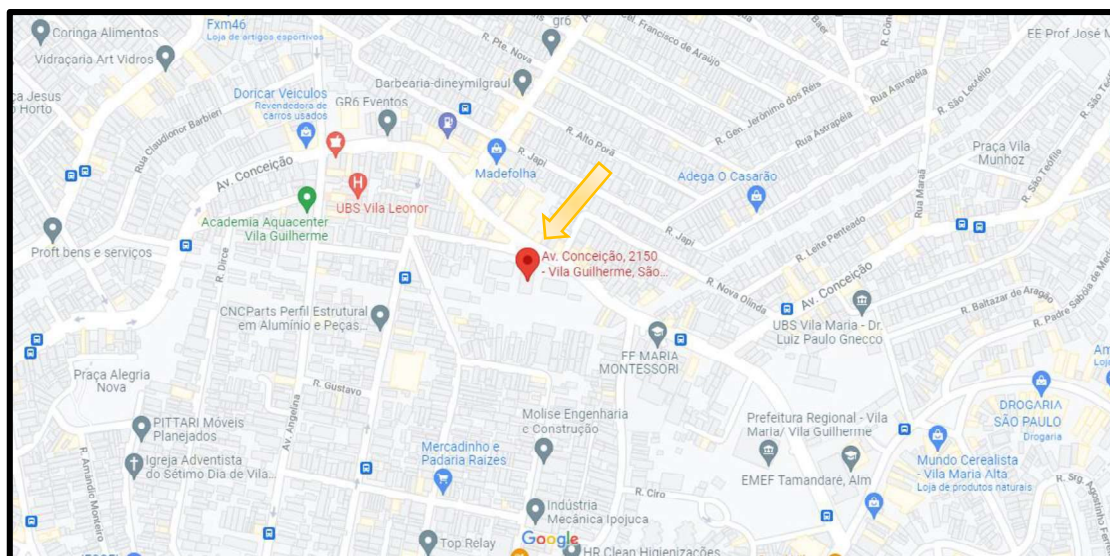
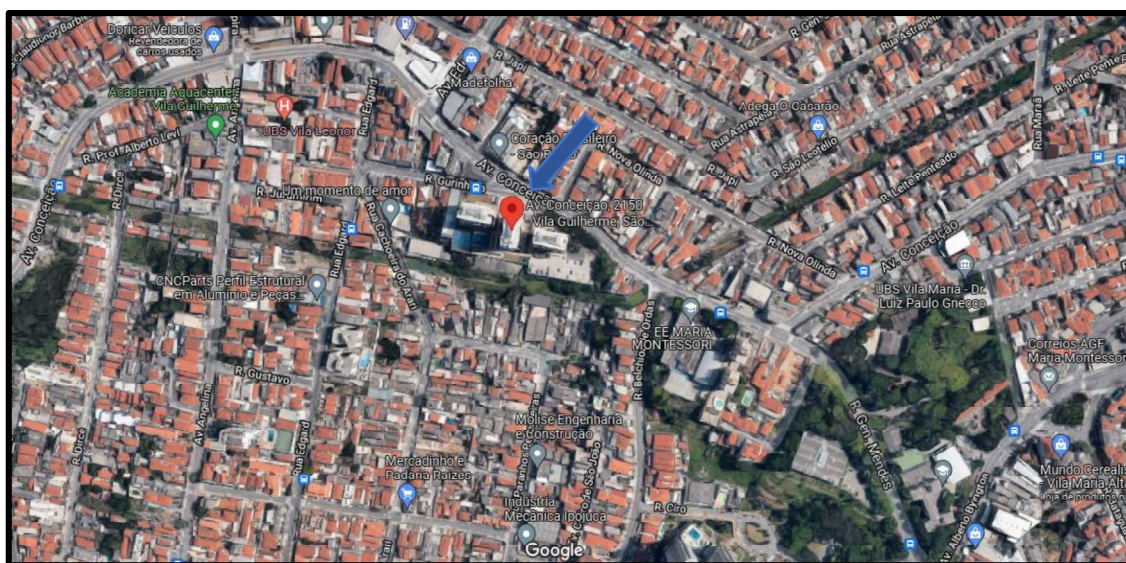


Figura 2: Vista aérea da localização



3. VISTORIA

A vistoria foi realizada no dia 01/02/2022, e foi autorizada pelo inquilino, Sr. Gabriel.

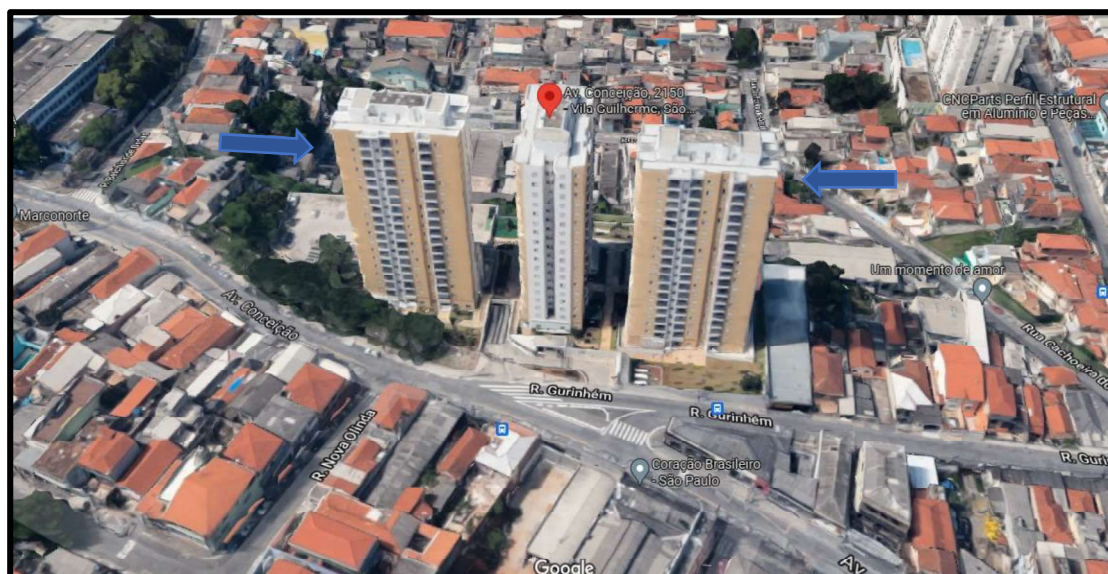
O condomínio é formado por 3 blocos, cada bloco possui 17 pavimentos tipo e térreo. Cada andar tipo possui 6 apartamentos

As garagens são descobertas e indeterminadas.

O condomínio possui quadra poliesportiva, piscina, salão de festas, salão de jogos e playground.

O imóvel possui 12 anos, sendo o padrão construtivo médio e o estado de conservação da construção é regular.

Figura 3: Vista aérea do condomínio



3.1 FOTOS DA VISTORIA



Foto 1: Residencial High Club - Av. Conceição, nº 2.150



Foto 2: Vista da Av. Conceição à direita do condomínio



Foto 3: Vista da Av. Conceição à esquerda do condomínio



Foto 4: Vista do condomínio



Foto 5: Vista do condomínio

3.1.1 ÁREA COMUM DO CONDOMÍNIO



Foto 6: Acesso ao edifício Tóquio



Foto 7: Vista do edifício Tóquio



Foto 8: Hall de entrada da Torre 2 - Edifício Tóquio



Foto 9: Salão de festas



Foto 10: Acesso ao playground

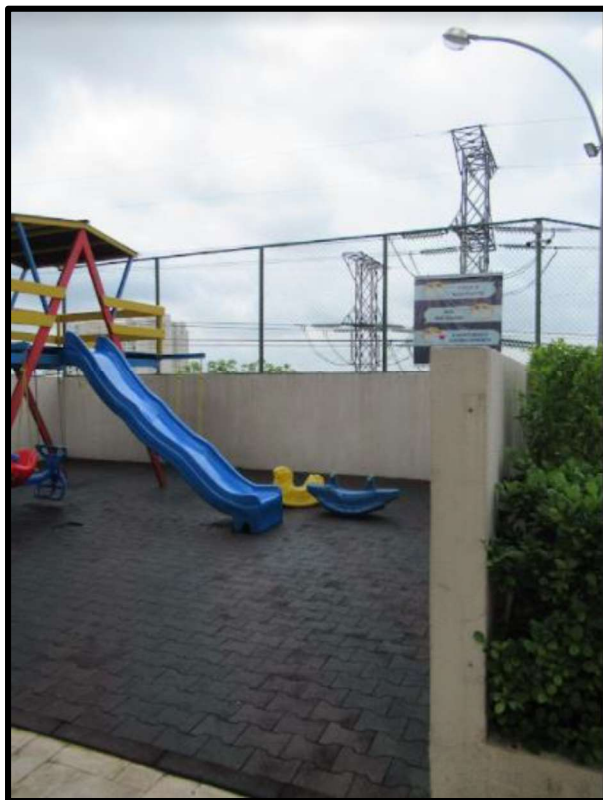


Foto 11: Playground



Foto 12: Piscina - em manutenção



Foto 13: Acesso a quadra



Foto 14: Quadra poliesportiva



Foto 15: Churrasqueira



Foto 16: Academia



Foto 17: Acesso ao Edifício Macau



Foto 18: Jardim



Foto 19: Vista da Portaria e caixas de correio



Foto 20: Acesso ao Edifício Sky



Foto 21: Salão de jogos



Foto 22: Salão de jogos



Foto 23: Vista do estacionamento



Foto 24: Vista do estacionamento

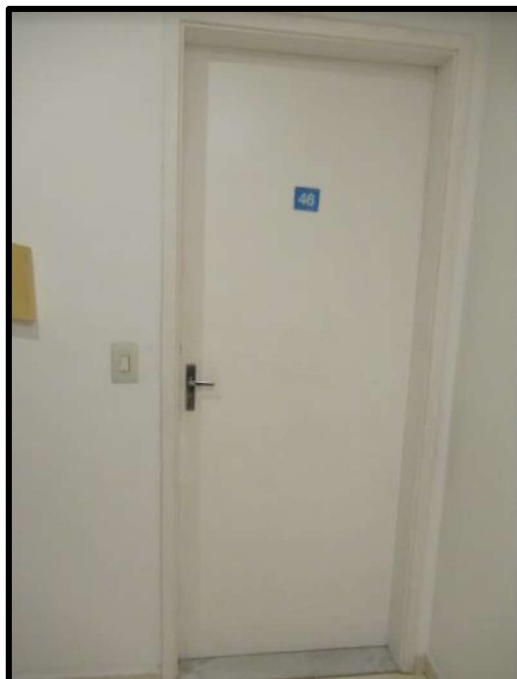
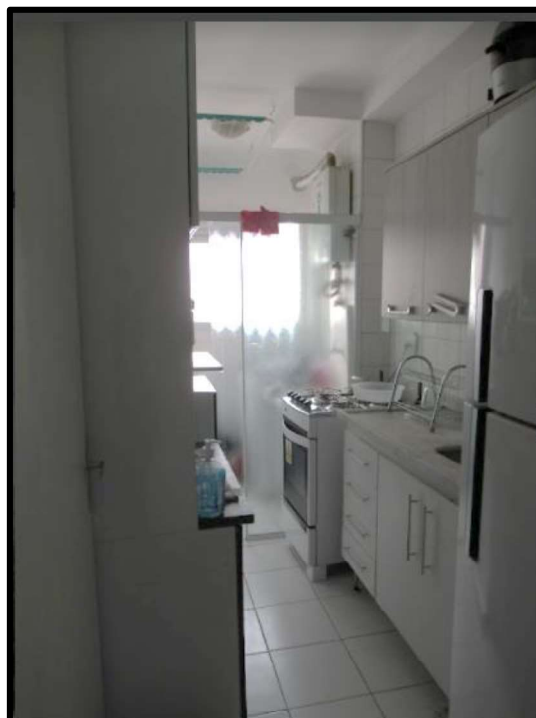
3.1.2 APARTAMENTO 46 - BLOCO 2 - EDIFÍCIO TÓQUIO**Foto 25:** Entrada do apartamento 46**Foto 26:** Cozinha



Foto 27: Cozinha/área de serviço

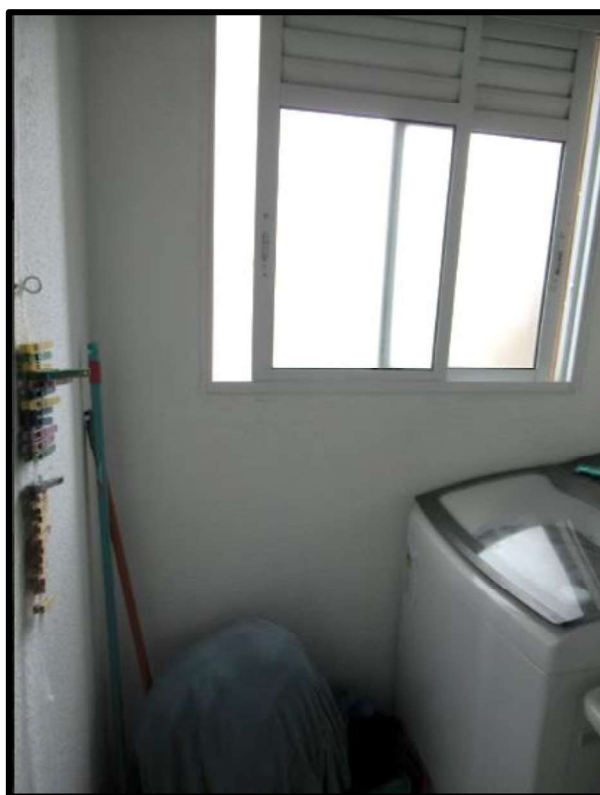


Foto 28: Área de serviço



Foto 29: Sala do apartamento



Foto 30: Vista da sala



Foto 31: Sala e corredor



Foto 32: Banheiro



Foto 33: Vista das entradas dos quartos



Foto 34: Quarto 1



Foto 35: Quarto 2



Foto 36: Quarto 2



Foto 37: Corredor de acesso a sala



Foto 38: Varanda



Foto 39: vista da varanda

3.2 REGIÃO

Trata-se de uma região residencial/comercial classe média, onde se encontram edifícios e comércios, dotada de completa infraestrutura, com todos os melhoramentos públicos essenciais.

4. DOCUMENTOS APRESENTADOS**Figura 4:** Matrícula nº 56.538 (Fls. 94/99)

fls. 94

LIVRO Nº 2
REGISTRO GERAL


**17º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS
DA COMARCA DE SÃO PAULO**

matrícula **56.538** ficha **01** São Paulo,

IMÓVEL: O apartamento nº 46, em construção, localizado no 4º andar da **Torre 2 - Edifício Tóquio**, integrante do **Residencial High Club**, situado na Avenida Conceição, nº 2.150, no 36º Subdistrito - Vila Maria, contendo a área privativa de 49,0190m², a área comum de 36,9495m² (incluído o direito a 01 vaga, para estacionamento de um veículo de passeio, localizada na garagem coletiva, em local indeterminado e sujeita ao auxílio de manobrista) com a área total de 85,9685m², correspondendo-lhe a fração ideal de 0,26312% no terreno condominial e demais coisas comuns.
Contribuintes: 068.205.0021-1/0075-0/0076-9/0077-7/0078-5

PROPRIETÁRIA: ECON CONSTRUTORA E INCORPORADORA LTDA., com sede nesta Capital, na Rua Funchal, nº 411, conjunto 31, Vila Olímpia, inscrita no CNPJ sob nº 04.580.953/0001-27.

REGISTROS ANTERIORES: R.03/M.16.481, R.01/M.48.304; R.01/M.48.305; R.01/M.48.306; R.01/M.48.307, R.01/M.48.308, feitos em 17 de maio de 2007 e 12 de abril de 2007, M.51.217 de 21 de dezembro de 2007 (M.52.579 de 24 de outubro de 2008), todos desta Oficial de Registro.

O Escrevente 
Onésia Maria Pincello
Escrevente Autorizada


R.01/M.56.538, em 25 de fevereiro de 2009
Prevenção nº 133.025, de 27 de janeiro de 2009
Pelo instrumento particular de 14 de janeiro de 2009, com força de escritura pública na forma das Leis nºs 4.380/64, 5.049/66 e 9.514/97, a proprietária, ECON CONSTRUTORA E INCORPORADORA LTDA., já qualificada, vendeu a fração ideal correspondente a **0,26312%** do terreno, vinculada ao apartamento objeto desta matrícula a **THAIS RINK CASA GRANDE**, brasileira, solteira, maior, consultora, RG nº 30.657.185-7-SP, inscrita no CPF sob nº 318.147.818-78, residente e domiciliada nesta Capital, na Rua Antonio Beca, nº 73, Vila Piauí, pelo valor de R\$6.946,37. A transmitente encontra-se em situação fiscal regular perante o INSS, nos termos da certidão negativa de débitos relativos às

(continua no verso)

fls.


matrícula 56.538	ficha 01 <small>verso</small>
----------------------------	--

contribuições previdenciárias e às de terceiros nº 004522008-21200953, e perante a Receita Federal, nos termos da certidão conjunta positiva com efeitos de negativa de débitos relativos aos tributos federais e à dívida ativa da União nº 22D4.2277.6781.5135, emitidas em 09 de dezembro de 2008 e em 12 de janeiro de 2009, respectivamente, pela Secretaria da Receita Federal do Brasil. Consta do título que o valor total correspondente à fração ideal do terreno e à unidade a ser edificada é de R\$95.800,00.

O Escrevente _____

Onêzia Maria Pimenta
 Escrivão Autorizada

R.02/M.56.538, em 25 de fevereiro de 2009
Prenotação nº 133.025, de 27 de janeiro de 2009

Pelo instrumento particular mencionado no R.01, a atual proprietária, THAIS RINK CASA GRANDE, solteira, maior, já qualificada, transmitiu, em caráter **fiduciário**, a fração ideal do terreno, vinculada ao apartamento objeto desta matrícula a CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF, com sede em Brasília, Distrito Federal, no Sítio Bancário Sul, Quadra 4, lotes 3/4, inscrita no CNPJ sob nº 00.360.305/0001-04, para garantia da dívida decorrente do financiamento concedido segundo as normas do Sistema Financeiro da Habitação (SFH), no valor de R\$86.200,00, que deverá ser paga por meio de 180 parcelas mensais e sucessivas, calculadas em conformidade com o Sistema de Amortização Constante (SAC), à taxa anual de juros reduzida nominal de 8,5563% e efetiva de 8,9001%, reajustáveis na forma constante do título, correspondendo a primeira delas a R\$1.197,20, com vencimento previsto para o dia 14 de fevereiro de 2009. No caso de perda do benefício da redução da taxa de juros, conforme disposto no parágrafo quarto da cláusula segunda do contrato, a taxa anual de juros cobrada passará a ser nominal de 9,0176% e efetiva de 9,4000%. As partes contratantes ficaram subordinadas a outras cláusulas pactuadas no aludido instrumento.

O Escrevente _____

Onêzia Maria Pimenta
 Escrivão Autorizada

(continua na ficha nº 02)

Visualização de matrícula online disponibilizada pela ARISP (www.arisp.com.br) - Data da Visualização: 10/03/2015 13:12:22


fls. 96

LIVRO Nº 2
REGISTRO GERAL


**17º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS
DA COMARCA DE SÃO PAULO**

matrícula: 56.538 folio: 2 São Paulo, 21 de janeiro de 2011

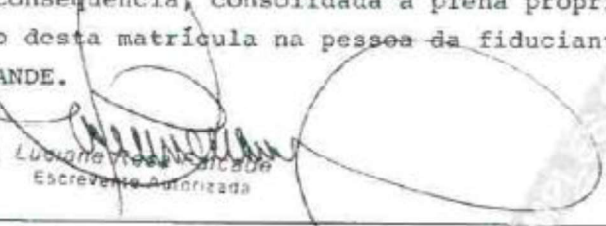
AV.03/M.56.538, em 21 de janeiro de 2011
Prenotação nº 151.081, de 10 de janeiro de 2011
Em razão de ter sido averbada a construção do conjunto residencial de nominado **Residencial High Club**, e registrada a instituição do respectivo condomínio (AV.298 e R.299/M.52.575), esta ficha passa a constituir a matrícula nº **56.538**, tendo por objeto o apartamento nº **46- Torre 2 - Edifício Tôquio**, já concluído.

O Escrevente 
Onésia Maria Pinheiro
Escrevente Autorizada

R.04/M.56.538, em 21 de janeiro de 2011
Prenotação nº 151.081, de 10 de janeiro de 2011
Pelo instrumento particular de Instituição e Especificação e Convenção de Condomínio de 10 de janeiro de 2011, foi atribuído a **THAIS RINK CASA GRANDE**, solteira, maior, o apartamento objeto desta matrícula, vinculado à fração ideal por ela adquirida, nos termos do registro nº 01.

O Escrevente 
Onésia Maria Pinheiro
Escrevente Autorizada

AV.05/M.56.538, em 05 de novembro de 2012
Prenotação nº 169.567, de 25 de outubro de 2012
Nos termos da autorização da credora, **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF**, já qualificada, datada de 16 de outubro de 2012, fica **cancelado** o registro da propriedade fiduciária feito sob nº 02; ficando, em consequência, consolidada a plena propriedade do imóvel objeto desta matrícula na pessoa da fiduciante, **THAIS RINK CASA GRANDE**.

O Escrevente 
Luciana Rosa Alcoba
Escrevente Autorizada

(continua no verso)

Visualização de matrícula online disponibilizada pelo ARTSP (www.artsp.com.br) - Data de visualização: 10/02/2015 14:12:27

matrícula 56.538	ficha 2
---------------------	------------

AV.06/M.56.538, em 07 de abril de 2014
Prenotação nº 181.409, de 31 de março de 2014
 Nos termos do requerimento, firmado nesta Capital em 28 de março de 2014, e à vista da certidão de casamento extraída da matrícula nº 115162 01 55 2012 2 00321 133 0070854 51, em 24 de novembro de 2012, pelo Oficial de Registro Civil das Pessoas Naturais do 13º Subdistrito - Butantã, desta Capital, procede-se à presente averbação para constar que THAIS RINK CASA GRANDE, casou-se com JULIANO MENDES REYES (filho de José Rigoberto Reyes Portillo e de Suely Aparecida Mendes Reyes), em 24 de novembro de 2012, sob o regime da comunhão parcial de bens, passando a contraente a assinar THAIS RINK CASA GRANDE REYES.

O Escrevente 
 Patrícia Navarette Barbosa
 Escrevente Autorizada

AV.07/M.56.538, em 07 de abril de 2014
Prenotação nº 181.410, de 31 de março de 2014
 Procede-se a presente averbação para constar que o imóvel objeto desta matrícula acha-se, atualmente, inscrito no cadastro municipal pelo contribuinte nº 068.205.0410-1, consoante se verifica da certidão de dados cadastrais emitida em 03 de abril de 2014, pelo sistema informatizado da Prefeitura desta Capital.

O Escrevente 
 Márcia Helena de O. Gobato
 Escrevente Autorizada

R 08/M.56.538, em 07 de abril de 2014
Prenotação nº 181.410, de 31 de março de 2014
 Nos termos do instrumento particular de 28 de março de 2014, com força de escritura pública na forma do artigo 38 da Lei nº 9.514/97, a proprietária, THAIS RINK CASA GRANDE REYES, já qualificada, assistida por seu marido com quem é casada sob o regime da comunhão parcial de bens na vigência da Lei
 (Continua na Ficha 3)

Visualização de matrícula online disponibilizada pelo ATDOP (www.rj.tjsp.jus.br) - Data da Visualização: 10/03/2015 13:17:22

fls. 98


LIVRO Nº 2
REGISTRO GERAL

17º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS
DA COMARCA DE SÃO PAULO
CNS 11.120-5

matrícula: **56.538** ficha: **3**


São Paulo, 07 de abril de 2014

6.515/77, JULIANO MENDES REYES, brasileiro, empresário, RG nº 33.456.946-1-SP, CPF nº 295.196.318-10, residentes e domiciliados nesta Capital, na Rua Carolina Nabuco, nº 30, Casa 26, Rio Pectusno, alienou fiduciariamente o imóvel desta matrícula à PARANÁ BANCO S/A, com sede em Curitiba, Paraná, na Rua Visconde de Nácar, nº 1441, Centro, inscrito no CNPJ sob nº 14.388.334/0001-99, para garantia da dívida por ela assumida no contrato de mútuo em dinheiro, no valor de R\$92.316,39, que deverá ser paga por meio de 300 parcelas mensais e sucessivas, calculadas em conformidade com o Sistema de Amortização Constante - SAC, à taxa anual nominal de 12,6000% e efetiva de 13,3537%, vencendo-se a primeira delas no dia 28 de abril de 2014 e as demais em igual dia dos meses subsequentes. As partes contratantes ficaram subordinadas a outras cláusulas e condições pactuadas no aludido instrumento.

O Escrevente 
Marcia Helena de O. Gobatto
Escrevente Autorizada

AV.09/M.56.538, em 07 de abril de 2014
Prenotação nº 181.410, de 31 de março de 2014

Nos termos do instrumento particular mencionado no R.08, procede-se à presente averbação para constar a emissão, sob a forma escritural, da Cédula de Crédito Imobiliário Integral nº PB006114 série 2014, em 28 de março de 2014, representativa do crédito imobiliário, vinculado à alienação fiduciária objeto do registro feito sob nº 08 nesta matrícula, na qual figura como instituição custodiante, PARANÁ BANCO S/A., já qualificado.

O Escrevente 
Marcia Helena de O. Gobatto
Escrevente Autorizada

AV.10/M.56.538, em 21 de novembro de 2014
Prenotação nº 186.375 de 31 de outubro de 2014

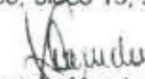
(Continua no Verso)

Visualização de matrícula online disponibilizada pela ABITSP (www.abitsp.com.br) - Data da Visualização: 10/01/2015 13:12:22

fls. 99

matrícula 56.538	fólio 3
----------------------------	-------------------

Nos termos do instrumento particular de rerratificação firmado em 06 de outubro de 2014, procede-se à presente averbação para constar a alteração da **instituição custodiante** da cédula de crédito imobiliário integral nº PB006114, série 2014, averbada sob nº 09 nesta matrícula, que passa a ser OLIVEIRA TRUST DTVM S/A, com sede na cidade do Rio de Janeiro/RJ, na Avenida das Américas, nº 500, bloco 13, sala 205, CNPJ nº 36.113.876/0001-91.

O Escrevente 
Daniela Mendes Cristina
 Escrevente Autorizada

Visualização de matrícula online disponibilizada pelo ARISP (www.arisp.com.br) - Data da Visualização: 10/03/2015 13:12:23

Figura 5: Planta do apartamento - Site Loft



5. AVALIAÇÃO

Optou-se pelo método comparativo, uma vez que foram coletadas suficientes amostras.

Fatores utilizados na homogeneização:

Fo = de acordo com a elasticidade da amostra - 10%

Ce = de acordo com o número de frentes do imóvel

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

Ic = de acordo com o padrão construtivo do imóvel observado

EC = de acordo com o estado de conservação

5.1 Formulário

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

Valor do imóvel = $V = Au \times q$

Onde,

Au = área útil em m^2

q = valor unitário em $R\$/m^2$

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

$$\% V = \frac{\text{idade aparente}}{\text{vida útil}} = \frac{12}{60} = 20\%$$

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

Classe	Grupo	Padrão	Idade Referencial – Ir (anos)	Valor Residual – R (%)	
1. RESIDENCIAL	1.1 APARTAMENTO	1.1.1 – Padrão Económico	60	20%	
		1.1.2 – Padrão Simples	Sem elevador	60	20%
			Com elevador	60	20%
		1.1.3 – Padrão Médio	Sem elevador	60	20%
			Com elevador	60	20%
		1.1.4 – Padrão Superior	Sem elevador	60	20%
			Com elevador	60	20%
1.1.5 – Padrão Fino		50	20%		
1.1.6 – Padrão Luxo		50	20%		
2. COMERCIAL E SERVIÇO	2.1 ESCRITÓRIO	2.1.1 – Padrão Económico	70	20%	
		2.1.2 – Padrão Simples	Sem elevador	70	20%
			Com elevador	70	20%
		2.1.3 – Padrão Médio	Sem elevador	60	20%
			Com elevador	60	20%
		2.1.4 – Padrão Superior	Sem elevador	60	20%
			Com elevador	60	20%
2.1.5 – Padrão Fino		50	20%		
2.1.6 – Padrão Luxo		50	20%		

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.

K é obtido na Tabela 2 da página 13 do Índice de Unidades Padronizadas - Versão 2.019.

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
10%	0,9450	0,9420	0,9212	0,8685	0,7740	0,6313	0,4479	0,2344
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
20%	0,8800	0,8772	0,8578	0,8088	0,7207	0,5878	0,4171	0,2182
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
30%	0,8050	0,8024	0,7847	0,7399	0,6593	0,5377	0,3816	0,1996
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
40%	0,7200	0,7177	0,7019	0,6618	0,5897	0,4810	0,3413	0,1786
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
50%	0,6250	0,6230	0,6093	0,5744	0,5119	0,4175	0,2963	0,1550
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
60%	0,5200	0,5183	0,5069	0,4779	0,4259	0,3474	0,2465	0,1290
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
70%	0,4050	0,4037	0,3948	0,3722	0,3317	0,2705	0,1920	0,1004
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
80%	0,2800	0,2791	0,2729	0,2573	0,2293	0,1870	0,1327	0,0694
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
90%	0,1450	0,1445	0,1413	0,1333	0,1188	0,0969	0,0687	0,0360
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
100%	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000

$$F_{ob} = R + k \times (1 - R) = 0,20 + 0,8088 \times (1 - 0,20) = 0,8470$$

5.2 Valor do Imóvel (V)

O valor do imóvel é obtido através da expressão a seguir.

$$V = Au \times q$$

- Valor do imóvel

$$V = Au \times q$$

$$V = 49,019 \text{ m}^2 \times \text{R}\$6.005,43$$

$$V = \text{R}\$294.380,17 \text{ (março/2022)}$$

O valor encontrado para o imóvel avaliando é **R\$294.000,00 (março/2022) – Duzentos e noventa e quatro mil reais.**

$$V = \text{R}\$294.000,00 \text{ (março/2022)}$$