

**EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA 4ª  
VARA CÍVEL DO FÓRUM REGIONAL DE VILA PRUDENTE DA  
COMARCA DE SÃO PAULO/SP**

**Autos n.º 1008519-56.2019.8.26.0009**

**Fabiana Albano Russo de Melo**, Engenheira Civil, CREA 5061498042/D, nomeada e intimada nos autos da Ação de Execução de Título Extrajudicial epigrafada, ajuizada por **CONDOMINIO ED MORADA DOS PASSAROS** em face de **ANA DEA REGO BATISTA** vem, mui respeitosamente, à presença de V. Exa., apresentar suas conclusões no presente

**LAUDO TÉCNICO DE ENGENHARIA DE AVALIAÇÕES**



## **1. CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES**

O presente trabalho visa estabelecer o valor de locação mensal mais provável e atual e do imóvel sito à **Av. do Oratório, 5660, bloco 06 apto 44, Vila Industrial, São Paulo – SP, CEP 03220-300 - Matrícula nº 141.506 do 6º Cartório de Registro de Imóveis de 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 condomínio residencial denominado Condomínio Morada dos Pássaros com uma vaga de garagem indeterminada. O imóvel está registrado sob matrícula do 6º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo de número 141.506.



LIVRO N.º 2 - REGISTRO  
GERAL6.º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS  
de São Paulomatrícula  
141.506ficha  
01

ACC São Paulo, 22 de outubro de 1.999

**IMÓVEL:** O apartamento nº 44, localizado no 4º andar do BLOCO "6" - EDIFÍCIO CANÁRIO, integrante do empreendimento denominado "CONDOMÍNIO MORADA DOS PÁSSAROS", situado à Avenida do Cratório, nº 5.660, no 26º SUBDISTRITO - VILA PRUDENTE, com a área útil de 64,05m<sup>2</sup>, a área comum de 39,226m<sup>2</sup> (inclusive 01 vaga descoberta para estacionamento e guarda de um automóvel de passeio, em local indeterminado da garagem), a área total de 103,276m<sup>2</sup> e a fração ideal de terreno de 0,2436%. O terreno, onde está construído o referido empreendimento, encerra a área de 16.436,00m<sup>2</sup>.

**PROPRIETÁRIAS:** RITH EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA., inscrita no CNPJ sob nº 96.273.800/0001-55, com sede nesta Capital, à Rua Coronel Oscar Porto, nº 831; e INCOSUL INCORPORAÇÕES E PARTICIPAÇÕES S/C. LTDA., inscrita no CNPJ sob nº 51.720.563/0001-95, com sede nesta Capital, à Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 2.161, 6º andar.

**REGISTRO ANTERIOR:** R-3/M.123.314, em 28/06/1.995, e, instituição e especificação de condomínio registradas sob nºs 09 e 14, em 27/08/1.998 e 21/10/1.999, respectivamente, na referida matrícula nº 123.314, deste R.I.

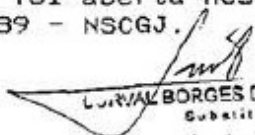
**CONTRIBUINTE:** 155.230.1248-2, em área maior.

O SUBSTITUTO 

\* \* \* \* \*

AV-1/M.141.506 em 21 de outubro de 1.999

Esta matrícula foi aberta nos termos do item 45, "a", Cap. XX - Prov. 58/89 - NSCGJ.

  
LÚRIA BORGES DE CARVALHO  
Substituto

\* \* \* \* \*

continua no verso

matrícula

141.506

ficha

01

verso

AV-2/M.141.506 em 27 de agosto de 2003 rc  
Do instrumento particular datado de 06 de setembro de 2.001, com força de escritura pública, na forma do artigo 38 da Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1.997, e do instrumento particular de alteração e consolidação de contrato social datado de 28 de maio de 1.999, registrado sob nº 215820052, em 30 de julho de 1.999 na Junta Comercial do Estado de São Paulo - JUCESP, consta que **INCOSUL INCORPORAÇÕES E PARTICIPAÇÕES S/C LTDA.**, alterou sua denominação social para **INCOSUL INCORPORAÇÃO E CONSTRUÇÃO LTDA.**, com sede nesta Capital, na Rua dos Pinheiros, nº 498, 10º andar, conjuntos 101 e 102, Jardim Paulista.

*Nilton Luiz Foloni*  
Nilton Luiz Foloni  
SUBSTITUTO

\*\*\*\*\*

AV-3/M.141.506 em 27 de agosto de 2003  
Do mesmo instrumento particular mencionado na AV-2 desta matrícula, e da informação constante no arquivo PRODAM deste R.I., consta que o imóvel objeto desta, atualmente, é lançado pelo contribuinte nº 155.230.1353-5.

*Nilton Luiz Foloni*  
Nilton Luiz Foloni  
SUBSTITUTO

\*\*\*\*\*

R-4/M.141.506 em 27 de agosto de 2003  
Pelo mesmo instrumento particular mencionado na AV-2 desta matrícula, as proprietárias, **RITH EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.** e **INCOSUL INCORPORAÇÃO E CONSTRUÇÃO LTDA.**, já qualificadas, representadas por Roberto Bussab, inscrito no CPF/MF sob nº 031.866.368-68, transmitiram por VENDA feita a **MÁRCIO ROGÉRIO DE SÁ**, técnico nível médio, RG nº 21.411.805-8-SSP/SP, inscrito no CPF/MF sob nº 147.353.408-90, e, sua mulher, **ROSELI SOUZA DE SÁ**, do lar, RG nº 32.005.152-3-SSP/SP, inscrita no CPF/MF sob nº 278.226.888-04, brasileiros, casados no regime da comunhão parcial de bens, na vigência da Lei nº 6.515/77, domiciliados na Rua Padre Almeida Silva, nº 94, Vila Indústria, nesta Capital, pelo preço de R\$70.000,00, o imóvel objeto desta matrícula. Do preço de venda mencionado, R\$17.707,59 foram pagos com recursos da conta vinculada do FGTS dos compradores.

*Nilton Luiz Foloni*  
Nilton Luiz Foloni  
SUBSTITUTO

continua na ficha 02

LIVRO N.º 2 - REGISTRO  
GERALmatrícula  
141.506ficha  
02

São Paulo, 22 de outubro de 1999



R-5/M.141.506 em 27 de agosto de 2003

Pelo mesmo instrumento particular mencionado na AV-2 desta matrícula, **MÁRCIO ROGÉRIO DE SÁ** e, sua mulher, **ROSELI SOUZA DE SÁ**, já qualificados, **ALIENARAM FIDUCIARIAMENTE**, o imóvel objeto desta matrícula, à **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**, com sede em Brasília-DF, no Setor Bancário Sul, na Quadra 4, lotes 3/4, inscrita no CNPJ sob n.º 00.360.305/0001-04, para garantia da dívida do valor de R\$40.400,00, que será paga pelo Sistema de Amortização - SACRE, no prazo de 240 meses, por meio de prestações mensais e consecutivas, do valor total inicial na data do título de R\$619,68, inclusive os acessórios, reajustáveis na forma do título, com juros à taxa nominal de 12,0000% ao ano, e à taxa efetiva de 12,6825% ao ano, vencendo-se a primeira no mês subsequente, no mesmo dia correspondente ao do contrato, e as demais em igual dia dos meses subsequentes, sujeita a atualização, na forma e, com as demais cláusulas e condições constantes do título.

*Nilton Luiz Foloni*  
SUBSTITUTO

\* \* \* \* \*

AV-6/M.141.506 em 12 de setembro de 2008

SM

**PROTOCOLO OFICIAL N.º 430.046**

Fica **CANCELADA** a constituição da propriedade fiduciária registrada sob n.º 5 nesta matrícula, consolidando, em consequência, a plena propriedade do imóvel nas pessoas de **MÁRCIO ROGÉRIO DE SÁ** e sua mulher, **ROSELI SOUZA DE SÁ**, já qualificados (adquirentes conforme R-4 desta), em virtude da autorização dada pela credora, nos termos do instrumento particular datado de 12 de agosto de 2008.

*DOLPHOMARINGO JUNIOR*  
Escrivente Autorizado

\* \* \* \* \*

R-7/M.141.506 em 27 de fevereiro de 2009

SM

**PROTOCOLO OFICIAL N.º 439.974**

Por instrumento particular datado de 20 de fevereiro de 2009, com força de escritura pública, na forma das Leis 4.380/64 e 5.049/66, os proprietários, **MÁRCIO ROGÉRIO DE SÁ**, analista de comunicação, portador da carteira de identidade CREA 260320317-7, expedida por CREA/SP em 17 de janeiro de 2008, CPF/MF sob n.º 147.353.408-90, e sua

continua no verso

matrícula

141.506

ficha

02

verso

mulher, ROSELI SOUZA DE SÁ, CPF/MF sob n° 278.226.888-04, já qualificados, domiciliados na Rua Otavio Alves Dunda, n° 110, Vila IVG, em São Caetano do Sul, neste Estado, representados por Rodrigo Augusto de Carvalho, CPF/MF sob n° 303.374.078-27, transmitiram por **VENDA** feita a **REINALDO SANTOS BATISTA**, brasileiro, comerciante, RG n° 232618665-SSP/SP, CPF/MF sob n° 169.906.838-05, e sua mulher, **ANA DEA REGO BATISTA**, brasileira, supervisora, RG n° 241479307-SSP/SP, CPF/MF sob n° 147.222.308-03, casados no regime da comunhão parcial de bens, na vigência da Lei n° 6.515/77, domiciliados nesta Capital, na Rua Cesare Pollini, n° 3, Jardim Lourdes, pelo preço de **R\$136.000,00**, o imóvel objeto desta matrícula. Do preço de venda mencionado, **R\$14.531,47** foram pagos com recursos da conta vinculada do FGTS dos compradores.

JOSE MARIA DE OLIVEIRA COELHO  
Escrevente Autorizado

\* \* \* \* \*

R-8/M.141.506 em 27 de fevereiro de 2009  
Pelo mesmo instrumento particular mencionado no R-7 desta matrícula, **REINALDO SANTOS BATISTA** e sua mulher, **ANA DEA REGO BATISTA**, já qualificados, **ALIENARAM FIDUCIARIAMENTE** o imóvel objeto desta matrícula, à **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL-CEF**, com sede em Brasília, Distrito Federal, no Setor Bancário Sul, Quadra 4, lotes 3/4, inscrita no CNPJ/MF sob n° 00.360.305/0001-04, para garantia da dívida do valor de **R\$108.700,00**, que será paga pelo Sistema de Amortização Constante-SAC, no prazo de 240 meses, por meio de prestações mensais e consecutivas, do valor total inicial na data do título de **R\$1.451,15**, inclusive os acessórios, reajustáveis na forma do título, com juros à taxa nominal de 10,0262% ao ano e efetiva de 10,5000% ao ano, vencendo-se a primeira prestação em 20 de março de 2009, e as demais em igual dia dos meses subsequentes, até o final do pagamento. Origem dos Recursos: **SBPE**. Sujeita a atualização, na forma e com as demais cláusulas e condições constantes do título.

JOSE MARIA DE OLIVEIRA COELHO  
Escrevente Autorizado

\* \* \* \* \*

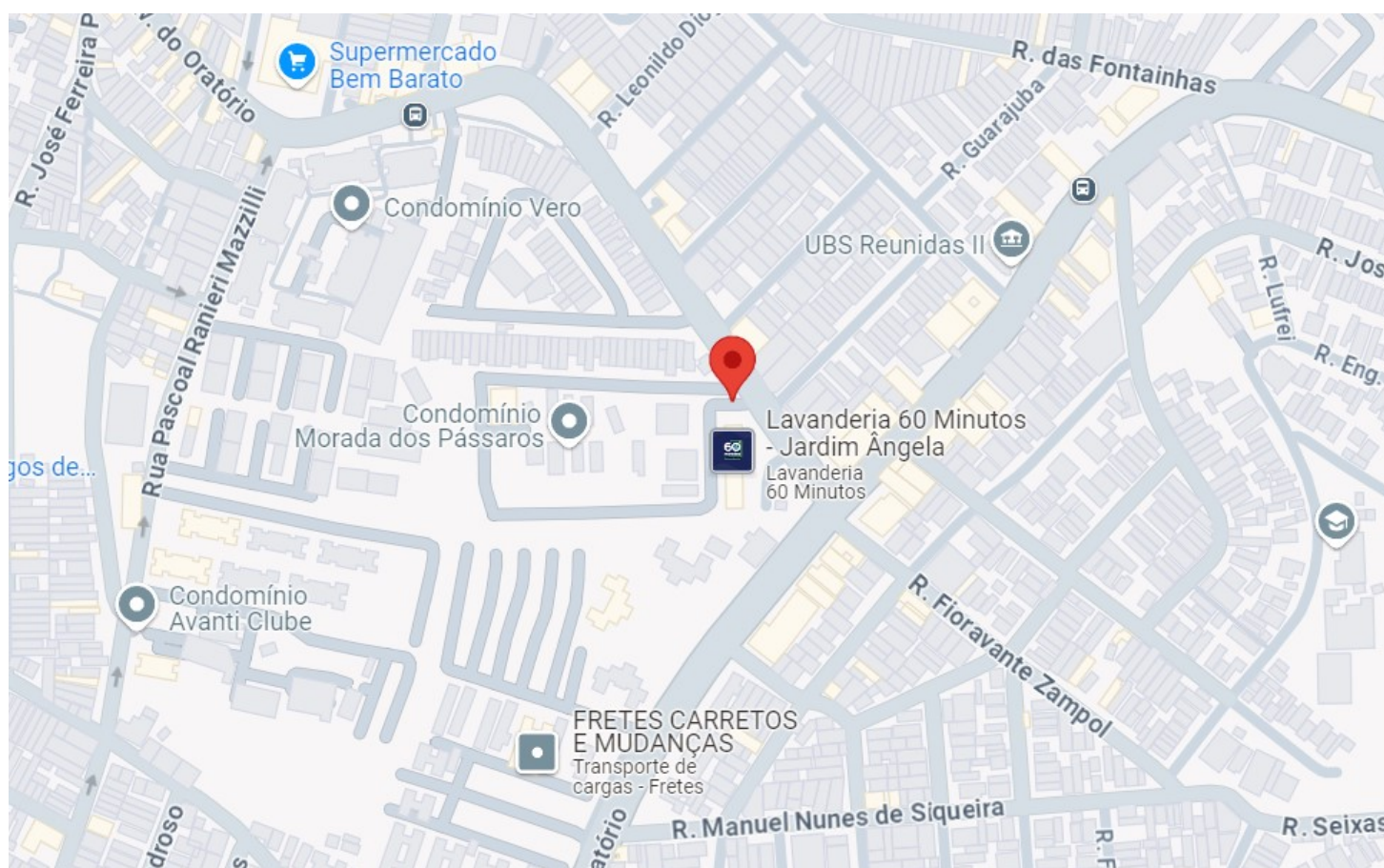


**Foto 1:** Vista da fachada do Condomínio Morada dos Pássaros.



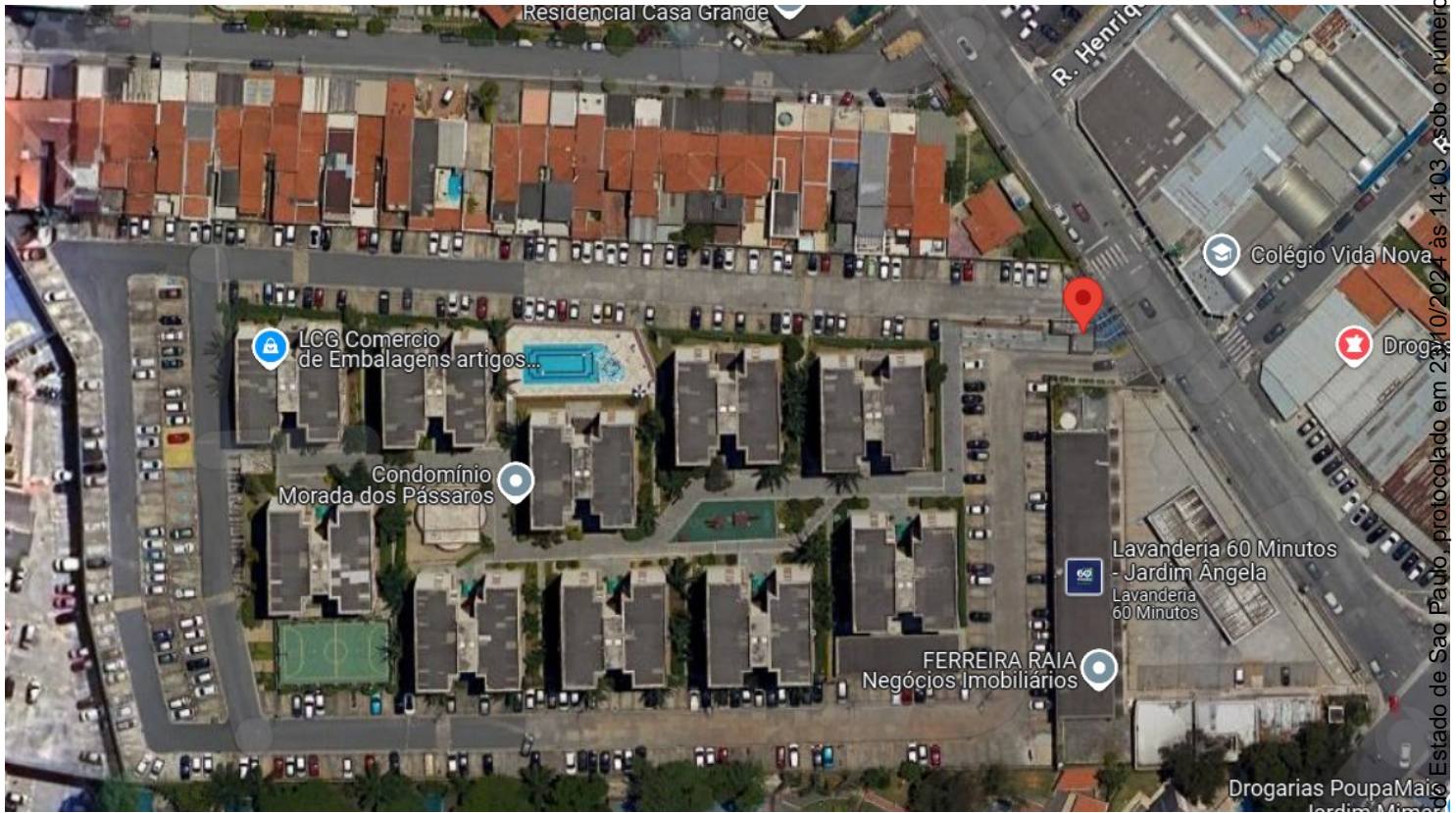
## 2.1 Região

Trata-se de uma região de uso misto. A região é dotada de completa infraestrutura, com todos os melhoramentos públicos essenciais.



**Figura 1:** Mapa com destaque da localização do Condomínio. (Google Maps).





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



### **3. VISTORIA**

Foi realizada vistoria em **15/10/2024 às 15h00**, na presença do Sr. Rogério (zelador), o patrono Dr. Jucimar com o auxílio do chaveiro Sr. Sérgio, que procedeu à abertura da porta da unidade vistoriada. A unidade encontra-se desocupada.

O Condomínio Morada dos Pássaros possui 10 torres (Blocos 1 a 10). O edifício possui 9 andares tipo, além do pavimento térreo comum, 1 elevador e 4 apartamentos por andar.

O Condomínio possui portaria, piscina, churrasqueira, salão de festas, salão de jogos, quadra, brinquedoteca, *playground* e mercadinho.

Durante a vistoria ficou constatado que a unidade se classifica como apartamento padrão simples com elevador, com idade aproximada de 25 anos e estado de conservação necessitando de reparos simples a importantes (f) segundo Estudo "Valores de Edificações de Imóveis Urbanos" do IBAPE/SP (Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de São Paulo).

A unidade avalianda possui:

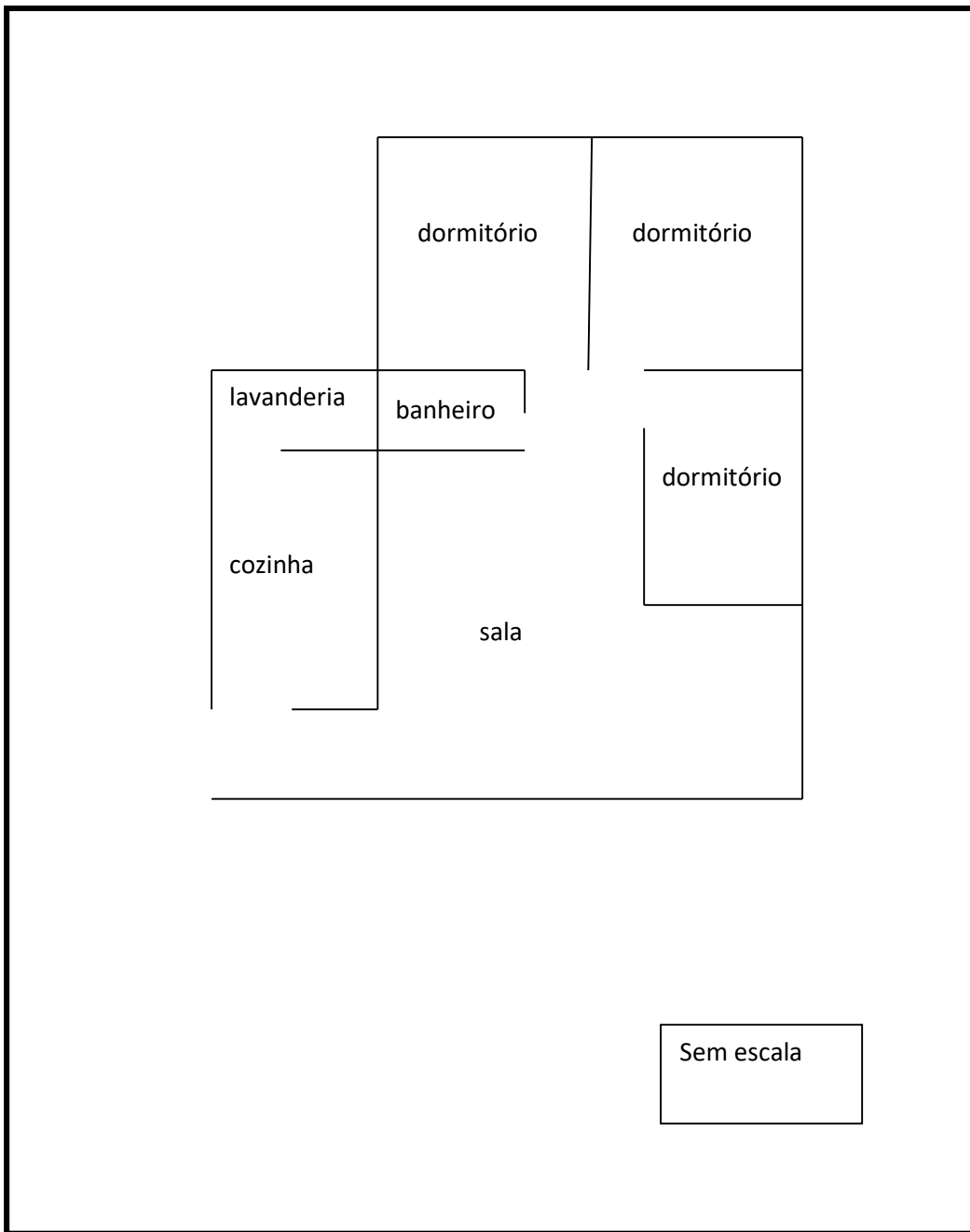
Área útil: 64,05m<sup>2</sup>;

Área comum: 39,226<sup>2</sup> (com 1 vaga de garagem indeterminada);

Área total: 103,276m<sup>2</sup>.

A unidade avalianda é composta de sala, cozinha, lavanderia, 3 dormitórios e 1 banheiro.





### 3.2 Documentação Fotográfica



**Foto 2:** Vista da abertura da porta com acompanhamento do chaveiro.





**Foto 3:** Vista da cozinha da unidade 44 do Bloco 6 do Condomínio Morada dos Pássaros – avaliando.





**Foto 4:** Vista da lavanderia da unidade 44 do Bloco 6 do Condomínio Morada dos Pássaros – avaliando.





**Foto 5:** Vista da sala da unidade 44 do Bloco 6 do Condomínio Morada dos Pássaros – avaliando.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FABIANA ALBANO e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 23/10/2024 às 14:03, sob o número WV P24701772887. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1008519-56.2019.8.26.0009 e código P86A16XW.





**Foto 6:** Vista do banheiro da unidade 44 do Bloco 6 do Condomínio Morada dos Pássaros – avaliando.





**Foto 7:** Vista do dormitório 1 da unidade 44 do Bloco 6 do Condomínio Morada dos Pássaros – avaliando.





**Foto 8:** Vista do dormitório 2 da unidade 44 do Bloco 6 do Condomínio Morada dos Pássaros – avaliando.





**Foto 9:** Vista do dormitório 3 da unidade 44 do Bloco 6 do Condomínio Morada dos Pássaros – avaliando.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FABIANA ALBANO e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 23/10/2024 às 14:03, sob o número WV P24701772887. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1008519-56.2019.8.26.0009 e código P86A16XW.





**Foto 10:** Vista do Hall do 4º andar do Bloco 6 do Condomínio Morada dos Pássaros.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FABIANA ALBANO e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 23/10/2024 às 14:03, sob o número WV P24701772887. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1008519-56.2019.8.26.0009 e código P86A16XW.





**Foto 11:** Vista da porta de entrada da unidade 44 do Bloco 6 do Condomínio Morada dos Pássaros – avaliando.





**Foto 12:** Vista da área comum externa do Condomínio Morada dos Pássaros.





**Foto 13:** Vista Bloco 6 do Condomínio Morada dos Pássaros.





**Foto 14:** Vista da entrada do Bloco 6 do Condomínio Morada dos Pássaros.





**Foto 15:** Vista da área comum externa do Condomínio Morada dos Pássaros.





**Foto 16:** Vista do mercadinho do Condomínio Morada dos Pássaros.





**Foto 17:** Vista do salão de festas do Condomínio Morada dos Pássaros.





**Foto 18:** Vista da quadra do Condomínio Morada dos Pássaros.



**Foto 19:** Vista do salão de jogos do Condomínio Morada dos Pássaros.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FABIANA ALBANO e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 23/10/2024 às 14:03, sob o número WV P24701772887. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1008519-56.2019.8.26.0009 e código P86A16XW.





**Foto 20:** Vista do salão de jogos do Condomínio Morada dos Pássaros.





**Foto 21:** Vista da área comum externa do Condomínio Morada dos Pássaros.





**Foto 22:** Vista da área comum externa do Condomínio Morada dos Pássaros.





**Foto 23:** Vista da churrasqueira do Condomínio Morada dos Pássaros.





**Foto 24:** Vista da área comum externa do Condomínio Morada dos Pássaros.





**Foto 25:** Vista da piscina do Condomínio Morada dos Pássaros.





**Foto 26:** Vista da área comum externa do Condomínio Morada dos Pássaros.





**Foto 27:** Vista do *playground* do Condomínio Morada dos Pássaros.





**Foto 28:** Vista da brinquedoteca do Condomínio Morada dos Pássaros.





**Foto 29:** Vista da brinquedoteca do Condomínio Morada dos Pássaros.





**Foto 30:** Vista da rampa de entrada de automóveis do Condomínio Morada dos Pássaros.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FABIANA ALBANO e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 23/10/2024 às 14:03, sob o número WV P24701772887. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1008519-56.2019.8.26.0009 e código P86A16XW.





**Foto 31:** Vista da área comum externa do Condomínio Morada dos Pássaros.



## **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\$/m<sup>2</sup> (cálculo anexo)

$A_p$  = Área privativa em m<sup>2</sup>

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

$\% V$  = idade aparente / vida útil

Foc = Fator de adequação ao Obsolescimento e ao Estado de Conservação

$$Foc = R + K \times (1 - R)$$

$R$  = 20% (valor residual) - exceto coberturas onde  $R=10\%$

$K$  = Coeficiente de Ross-Heideck

$$K = (1 - E_c) \times \{1 - I_E/I_R + (I_E/I_R)^2\} / 2\}$$

$E_c$  = Depreciação de corrente do estado de conservação, expresso em percentagem, conforme Quadro I do Estudo Valor de Edificações de Imóveis Urbanos do IBAPE-SP (anexo)

$I_E$  = Idade da edificação na época da avaliação, definida em anos.

$I_R$  = Vida referencial da edificação na época da avaliação, definida em anos e que depende de sua tipologia, conforme Tabela I do Estudo Valor de Edificações de Imóveis Urbanos do IBAPE-SP (anexo).



#### 4.3 Valor de locação do Imóvel (V)

O imóvel periciado se apresenta com áreas molhadas sem revestimento de piso e parede, e os demais cômodos estão sem acabamento de piso. O fator estado de conservação não foi homogeneizante nos cálculos, todavia, deve ser levado em consideração para a correta avaliação. Desta feita, faz-se uso do campo de arbítrio, previsto na ABNT NBR 14653-2 – Avaliação de Bens – Imóveis Urbanos, conforme colacionado:

**8.2.1.5.2** O campo de arbítrio pode ser utilizado quando variáveis relevantes para a avaliação do imóvel não tiverem sido contempladas no modelo, por escassez de dados de mercado, por inexistência de fatores de homogeneização aplicáveis ou porque essas variáveis não se apresentaram estatisticamente significantes em modelos de regressão, desde que a amplitude de até mais ou menos 15 % seja suficiente para absorver as influências não consideradas e que os ajustes sejam justificados.

Adotou-se, portanto, devido ao referenciado, depreciação de 10% do valor do imóvel.

Desta feita, tem-se:

$$q = R\$4.473,70/m^2 \times 0,9 = R\$4.026,33/m^2$$

$$V = q * A_p$$

$$V = R\$ 4.026,33/m^2 * 64,05m^2$$

$$V = R\$ 257.886,32.$$

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\$ 260.000,00 (duzentos e sessenta mil Reais – outubro/2024)**



## **5. CONCLUSÕES**

O valor de mercado para venda encontrado para o imóvel localizado à **Av. do Oratório, 5660, bloco 06 apto 44, Vila Industrial, São Paulo – SP**, CEP 03220-300 - Matrícula nº 141.506 do 6º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo/SP, é de **R\$ 260.000,00 (duzentos e sessenta mil Reais – outubro/2024)**.

## **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 45 (vinte e cinco) laudas. Consta também, um Anexo com Cálculos e Amostra.

São Paulo, 23 de outubro de 2024.

**Fabiana Albano Russo de Melo**  
Engenheira Civil  
Especialista em Avaliações e Perícias de Engenharia - FAAP  
Especialista em Propriedade Intelectual e Direito da Inovação - FGV  
Mestranda em Tecnologia em Construção de Edifícios – IPT/USP  
CREA nº 5061498042  
Diretora de Relações Institucionais do CREA-SP  
Diretora IBAPE-SP  
Diretora do IBAPE Entidade Federativa Nacional

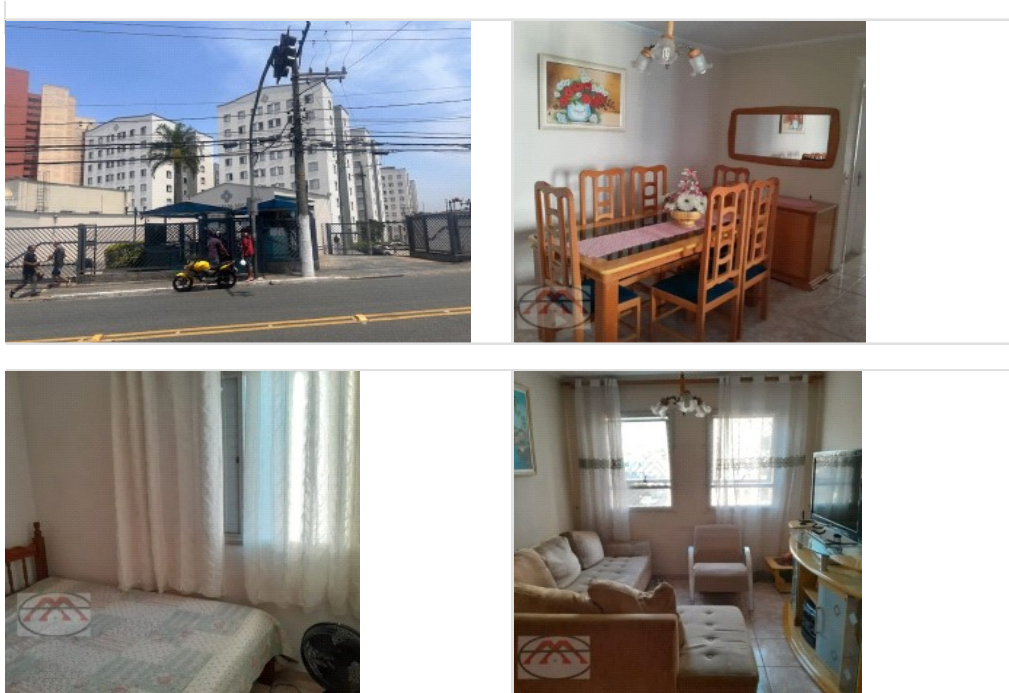


## 7. ANEXOS

### 7.1 Amostra e Cálculos

#### Pesquisa de Mercado

##### Elemento 1



#### VENDA

Imóvel: Apartamento  
Endereço: Avenida do Oratório, 5660  
Valor: R\$ 340.000,00  
Área útil (m²): 70  
Idade(anos): 25  
Cômodos: 2 quartos 1 WC  
Área comum: lazer completo  
Estado: e  
Contato: (11) 2703-4080(11) 94749-3809  
Situação: Oferta  
Padrão Construtivo: 36 - Apartamento Simples c/ elev.



## Elemento 2

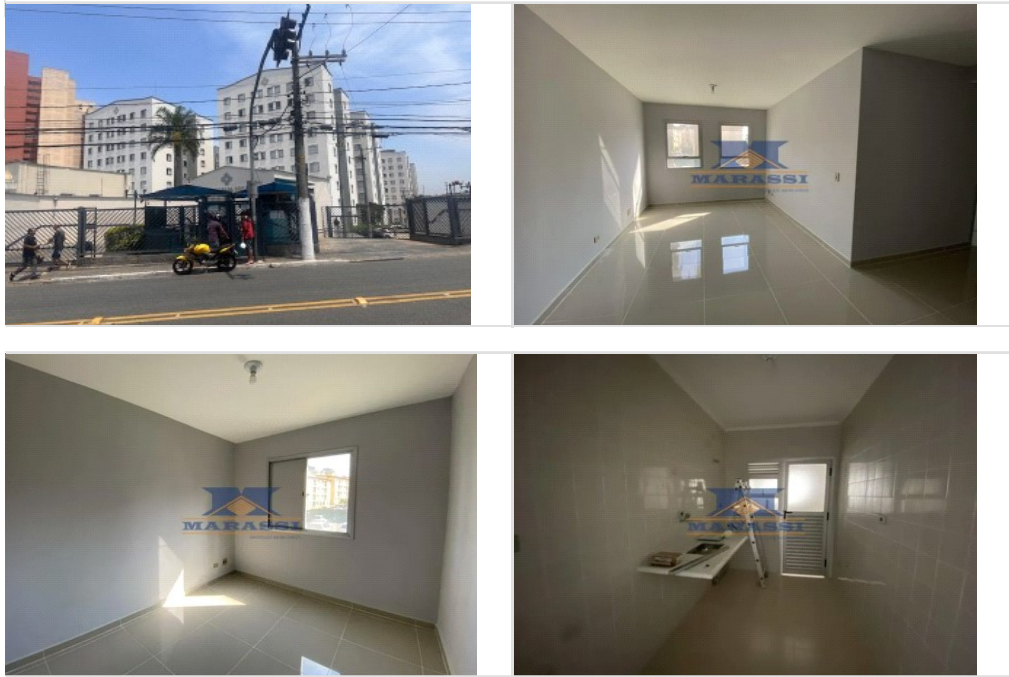


### VENDA

Imóvel: Apartamento  
Endereço: Avenida do Oratório, 5660  
Valor: R\$ 319.000,00  
Área útil (m²): 64  
Idade(anos): 25  
Cômodos: 3 quartos 1 WC  
Área comum: lazer completo  
Estado: d  
Contato: (11) 2143-2000  
Situação: Oferta  
Padrão Construtivo: 36 - Apartamento Simples c/ elev.



**Elemento 3**



**VENDA**

Imóvel: Apartamento  
Endereço: Avenida do Oratório, 5660  
Valor: R\$ 310.000,00  
Área útil (m²): 63  
Idade(anos): 25  
Cômodos: 3 quartos 1 WC - sem móveis  
Área comum: lazer completo  
Estado: c  
Contato: (11) 2143-2000  
Situação: Oferta  
Padrão Construtivo: 35 - Apartamento Simples c/ elev. (-)



#### Elemento 4

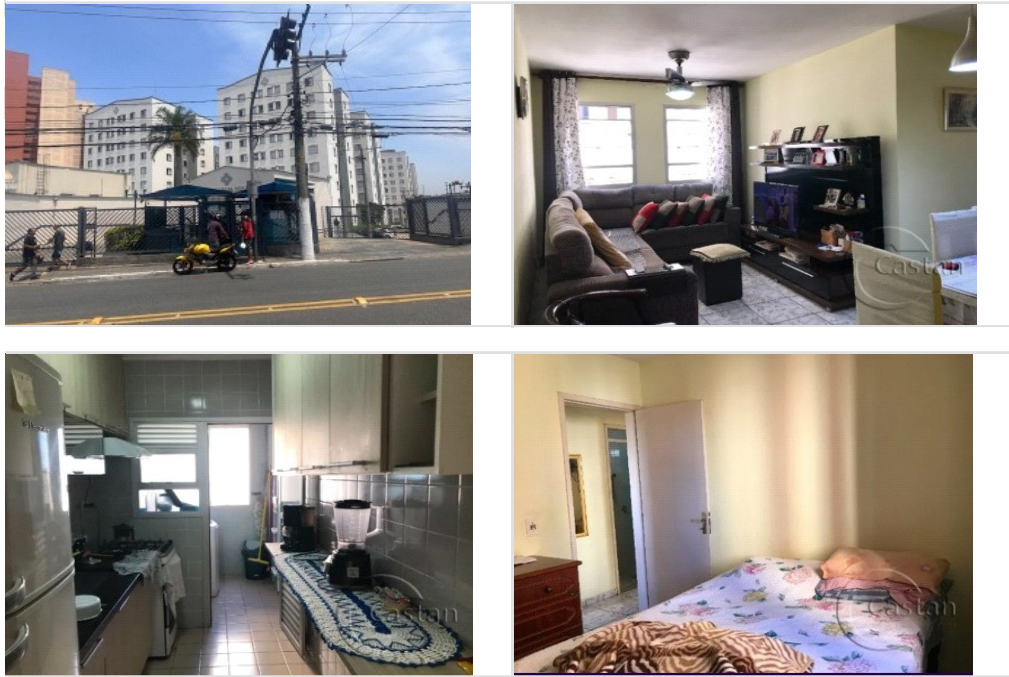


#### VENDA

Imóvel: Apartamento  
Endereço: Avenida do Oratório, 5660  
Valor: R\$ 320.000,00  
Área útil (m²): 64  
Idade(anos): 25  
Cômodos: 3 quartos 1 WC  
Área comum: lazer completo  
Estado: e  
Contato: (11) 2703-4080(11) 94749-3809  
Situação: Oferta  
Padrão Construtivo: 36 - Apartamento Simples c/ elev.



**Elemento 5**

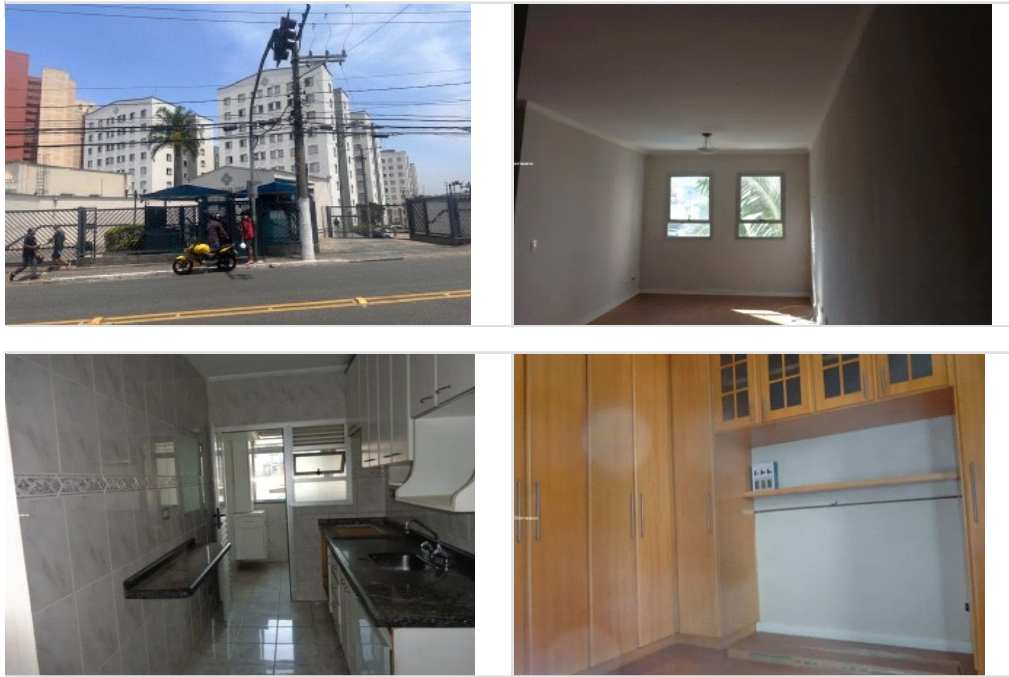


**VENDA**

Imóvel: Apartamento  
Endereço: Avenida do Oratório, 5660  
Valor: R\$ 425.000,00  
Área útil (m²): 64  
Idade(anos): 25  
Cômodos: 3 quartos 1 WC  
Área comum: lazer completo  
Estado: e  
Contato: (11) 2694-0655(11) 97879-5946  
Situação: Oferta  
Padrão Construtivo: 36 - Apartamento Simples c/ elev.



### Elemento 6

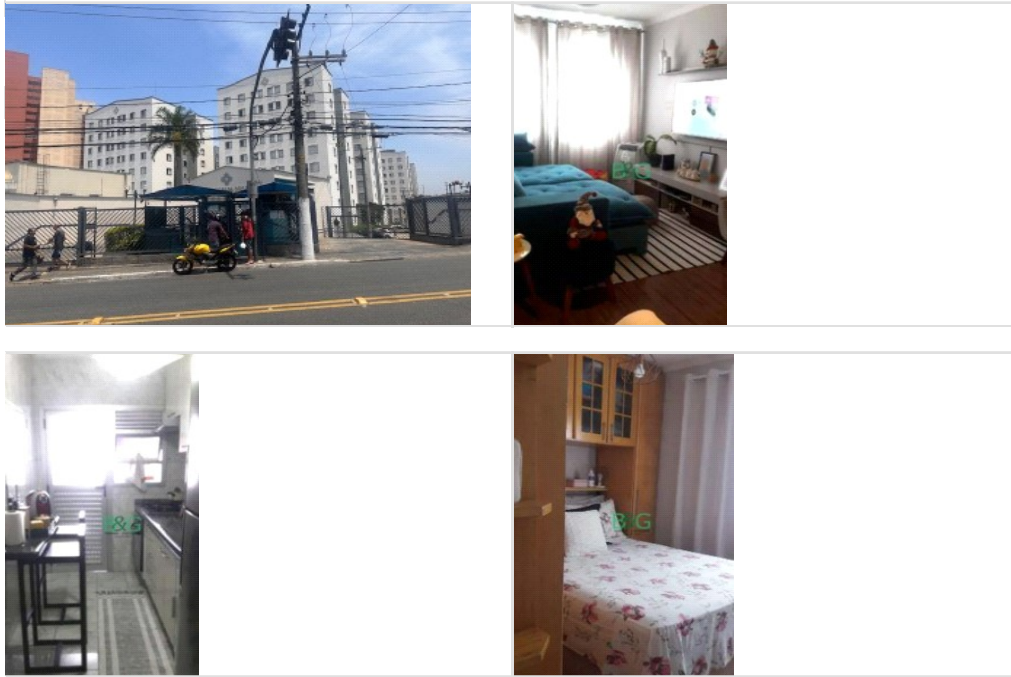


### VENDA

Imóvel: Apartamento  
Endereço: Avenida do Oratório, 5660  
Valor: R\$ 325.000,00  
Área útil (m²): 64  
Idade(anos): 25  
Cômodos: 3 quartos 1 WC  
Área comum: lazer completo  
Estado: e  
Contato: (11) 98853-1130  
Situação: Oferta  
Padrão Construtivo: 36 - Apartamento Simples c/ elev.



### Elemento 7



### VENDA

Imóvel: Apartamento  
Endereço: Avenida do Oratório, 5660  
Valor: R\$ 319.000,00  
Área útil (m²): 64  
Idade(anos): 25  
Cômodos: 3 quartos 1 WC  
Área comum: lazer completo  
Estado: e  
Contato: (11) 4302-7899(11) 2592-9030  
Situação: Oferta  
Padrão Construtivo: 36 - Apartamento Simples c/ elev.



**7.2 Tabelas Estudo Valores de Edificações de Imóveis Urbanos – Unidades Padronizadas**

**Quadro 1 – Estado de Conservação – Ec**

Ref.	Estado da Edificação	Depreciação (%)	Características
A	Nova	0,00	Edificação nova ou com reforma geral e substancial, com menos de dois anos, que apresente apenas sinais de desgaste natural da pintura externa.
B	Entre nova e regular	0,32	Edificação nova ou com reforma geral e substancial, com menos de dois anos, que apresente necessidade apenas de uma demão leve de pintura para recompor a sua aparência.
C	Regular	2,52	Edificação seminova ou com reforma geral e substancial entre 2 e 5 anos, cujo estado geral possa ser recuperado apenas com reparos de eventuais fissuras superficiais localizadas e/ou pintura externa e interna.
D	Entre regular e necessitando de reparos simples	8,09	Edificação seminova ou com reforma geral e substancial entre 2 e 5 anos, cujo estado geral possa ser recuperado com reparo de fissuras e trincas localizadas e superficiais e pintura interna e externa.
E	Necessitando de reparos simples	18,10	Edificação cujo estado geral possa ser recuperado com pintura interna e externa, após reparos de fissuras e trincas superficiais generalizadas, sem recuperação do sistema estrutural. Eventualmente, revisão do sistema hidráulico e elétrico.
F	Necessitando de reparos simples a importantes	33,20	Edificação cujo estado geral possa ser recuperado com pintura interna e externa, 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 da cobertura.
G	Necessitando de reparos importantes	52,60	Edificação cujo estado geral possa ser recuperado com pintura interna e externa, com substituição de panos de regularização da alvenaria, reparos de fissuras e trincas, com estabilização e/ou recuperação de grande parte do sistema estrutural. As instalações hidráulicas e elétricas possam ser restauradas mediante a substituição das peças aparentes. A substituição dos revestimentos de pisos e paredes, da maioria dos cômodos, se faz necessária. Substituição ou reparos importantes na impermeabilização ou no telhado.
H	Necessitando de reparos importantes a edificação sem valor	75,20	Edificação cujo estado geral seja recuperado com estabilização e/ou recuperação do sistema estrutural, substituição da regularização da alvenaria, reparos de fissuras e trincas. Substituição das instalações hidráulicas e elétricas. Substituição dos revestimentos de pisos e paredes. Substituição da impermeabilização ou do telhado.
I	Sem valor	100,00	Edificação em estado de ruína.



Tabela 5 – Resumo dos Padrões, parâmetros e índices

Classe	Classe	Padrão	IUP			
			Mínimo	Médio	Máximo	
1. RESIDENCIAL	1.1. APARTAMENTO	1.1.1- Padrão Econômico	2,473	2,748	3,023	
		1.1.2- Padrão Simples	Sem elevador	3,180	3,533	3,827
			Com elevador	3,562	3,958	4,354
		1.1.3- Padrão Médio	Sem elevador	3,828	4,218	4,640
			Com elevador	4,568	5,075	5,583
		1.1.4- Padrão Superior	Sem elevador	5,377	5,974	6,572
Com elevador	6,144		6,827	7,089		
2. COMERCIAL E SERVIÇO	2.1. ESCRITÓRIO	1.1.5- Padrão Fino	7,090	7,410	7,983	
		1.1.6- Padrão Luxo	7,984	8,683	9,551	
		2.1.1- Padrão Econômico	2,081	2,313	2,544	
		2.1.2- Padrão Simples	Sem elevador	3,378	3,753	4,013
			Com elevador	3,742	4,158	4,573
		2.1.3- Padrão Médio	Sem elevador	4,014	4,330	4,763
Com elevador	4,745		5,273	5,767		
2.1.4- Padrão Superior	Sem elevador	5,206	5,784	6,363		
	Com elevador	5,768	6,371	7,072		
2.1.5- Padrão Fino	7,073	7,929	8,722			
2.1.6- Padrão Luxo	9,935	10,376	-			

Tabela 2 – Coeficiente de Ross-Heidecke – 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>

