



EXCELENTÍSSIMO(A) SENHOR(A) JUÍZ(A) DE DIREITO DA 2ª VARA CÍVEL DO FÓRUM CENTRAL CIVEL

Autos do Processo nº 0044787-48.1999.8.26.0100

Thiago Gonzaga Emygdio, Engenheiro Civil e Ambiental, com inscrição no CREA de número 5063080687, perito nomeado no processo em epígrafe, tendo analisado a documentação, e realizado o levantamento das informações necessárias, vem requerer a juntada do **LAUDO PERICIAL** aos autos.

Nesses termos,
pede deferimento

São Paulo, 03 de Outubro de 2022.

THIAGO GONZAGA EMYGDIO
Engenheiro Civil e Ambiental
CREA nº 5063080687



LAUDO PERICIAL DE AVALIAÇÃO IMOBILIÁRIA

Processo nº 0044787-48.1999.8.26.0100

Partes:

Requerente: MAURANO MAURANO LTDA.

Requerido: LUIZ FERNANDO DE PAIVA MONTEIRO e outros

Assunto: Espécie de Contratos

Vara: 2ª VARA CÍVEL DO FÓRUM CENTRAL CÍVEL

Preparado por: Eng.º Thiago Gonzaga Emygdio

SUMÁRIO EXECUTIVO

O presente laudo tem por objetivo determinar o **VALOR DE MERCADO** de imóvel localizado na Rua Canário, número 906, apartamento 52, Indianópolis – São Paulo – SP.

RESUMO DAS INFORMAÇÕES DO IMÓVEL AVALIANDO			
Objeto	Endereço:	Rua Canário, 906 – Apto. 52	
	Bairro:	Indianópolis	
	Município	São Paulo	
	Área Privativa (m²):	184,32 m²	
	Vaga de garagem:	02 vagas de garagem em subsolo	
	Idade do imóvel (anos):	34 anos	
	Compartimentos:	04 dormitórios, 03 suítes, sala de estar, sala de jantar, varanda, churrasqueira, cozinha, quarto e banheiro de empregada, despensa, lavabo.	
Data da vistoria:	31/08/2022	Data base da avaliação:	Set/22
Identificação:	Edificação Multirresidencial – prédio de apartamentos		
Tipo de uso:	Residencial		
Zoneamento:	Vila Mariana – Zona Mista		
Conformidade com zoneamento:	Sim		
Ocupação:	Imóvel locado		
VALOR DE MERCADO:	R\$ 2.625.000,00	Método:	Comparativo de mercado com inferência estatística



Sumário

1. OBJETIVO	2
2. PRESSUPOSTOS E RESSALVAS.....	2
3. DOCUMENTAÇÃO	3
4. CONCEITOS E TERMOS DE AVALIAÇÃO	3
5. INFORMAÇÕES DA VISTORIA	4
6. DESCRIÇÃO DO IMÓVEL.....	4
7. AVALIAÇÃO	9
8. ENCERRAMENTO	11

ANEXO A – PESQUISA DE MERCADO

ANEXO B – MEMORIAL DE CÁLCULO

ANEXO C – MEMORIAL FOTOGRÁFICO

ANEXO D – CARACTERÍSTICAS DA QUADRA FISCAL

ANEXO E – CROQUI DO IMÓVEL AVALIANDO



1. OBJETIVO

O presente trabalho pericial tem como objetivo realizar a vistoria e determinação do valor de mercado para venda do imóvel detalhado a seguir:

- Rua Canário nº 906, apartamento 52, Indianópolis, São Paulo – SP.

Para a confecção deste laudo foram utilizadas as seguintes normatizações:

- Norma ABNT 14653-2 / 2011 – Avaliação de imóveis urbanos;
- Norma ABNT 12721/ 2006 – Avaliação de custos unitários de construção para incorporação imobiliária e outras disposições para condomínios edilícios;
- Norma para avaliação de imóveis urbanos – IBAPE/ SP – 2011;
- Valores de edificações de imóveis urbanos – Unidades Padronizadas – IBAPE/ SP – 2019.

2. PRESSUPOSTOS E RESSALVAS

O presente Laudo de Avaliação possui as seguintes ressalvas:

- Os dados obtidos no mercado imobiliário foram fornecidos por corretores, imobiliárias e profissionais habilitados, portanto, são informações aceitas como corretas;
- O imóvel foi avaliado supondo-se de que esteja livre e desembaraçado de qualquer ônus, bem como considerou-se que todas as medidas e títulos estejam corretamente registrados em cartório;
- O avaliador não tem nenhuma inclinação pessoal em relação à matéria envolvida neste presente laudo, nem contempla para o futuro qualquer interesse nos bens objeto desta avaliação.



3. DOCUMENTAÇÃO

A seguir encontram-se listadas as documentações fornecidas e/ou consultadas referentes à perícia.

- **Matrícula:** nº 103.572 do 14º ofício de registro de imóveis da capital (fls. 1139 dos Autos);
- **Outros:** Termo de penhora do imóvel avaliando (fls. 1133 dos Autos).

4. CONCEITOS E TERMOS DE AVALIAÇÃO

Para melhor esclarecimento da metodologia e termos utilizados neste trabalho pericial é necessário definir alguns conceitos abrangidos pelas normas técnicas de avaliações:

- **Valor de mercado:** Quantia mais provável pela qual se negociaria, voluntariamente e conscientemente, um bem, em determinada data de referência, dentro das condições do mercado vigente (ABNT 14653-1/2011, pp.5);
- **Área útil da unidade:** Área real privativa, subtraída a área ocupada por paredes e/ou elementos que impeçam ou dificultem sua utilização (ABNT 14653-2/2011, pp.2);
- **Área equivalente:** Áreas virtual cujo custo de construção é equivalente ao custo da respectiva área real (ABNT 12721/2006, pp.8);
- **Depreciação física:** Perda de valor em função do desgaste das partes constitutivas de benfeitorias, resultante da decrepitude, deterioração ou mutilação (ABNT 14653-2/2011, pp.3);
- **Idade real:** Tempo decorrido desde a conclusão de fato da construção até a data de referência adotada no laudo;

5. INFORMAÇÕES DA VISTORIA

A vistoria do imóvel avaliando foi realizada no dia 31/08/2022, sendo que foram coletadas informações acerca do uso e funcionamento do imóvel, as características de suas construções e instalações, bem como análise de eventual documentação fornecida pelas partes.

A diligência foi acompanhada pelo patrono do Exequente e pelos inquilinos do imóvel avaliando, os quais providenciaram o acesso a este. Na ocasião foi efetuado o registro fotográfico do apartamento.

6. DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

6.1 Localização do imóvel

O imóvel objeto desta ação pode ser observado na **Figura 01**.

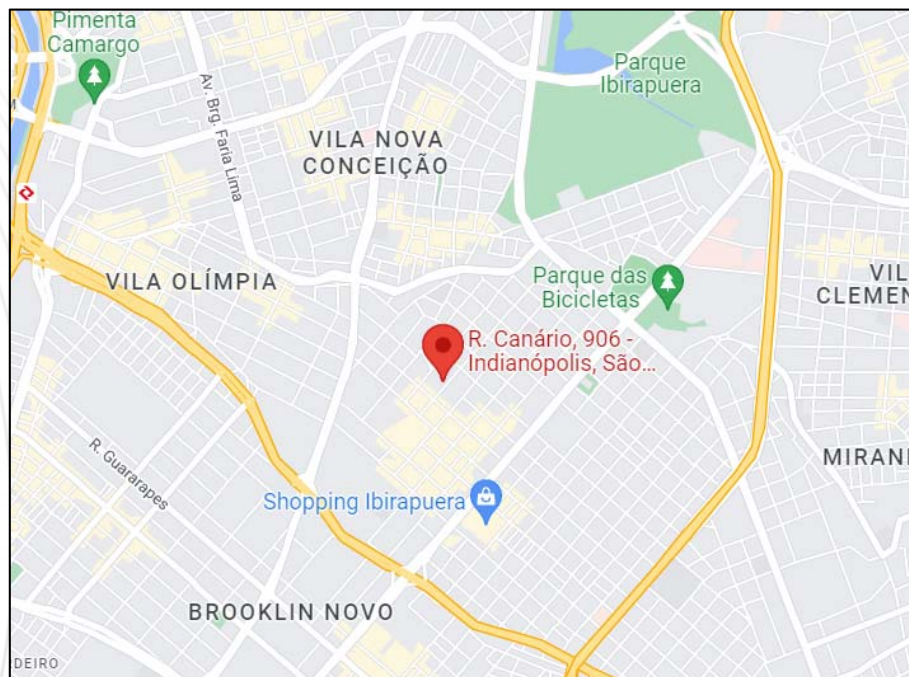


Figura 01 – Localização do imóvel avaliando.

6.2 Uso e ocupação do solo

De acordo com a lei municipal nº 16.402/2016, da Prefeitura de São Paulo, o imóvel avaliando encontra-se inserido na Prefeitura Regional **Vila Mariana** e na **Zona Mista (VM-ZM)**. A **Figura 02** contém a localização do imóvel avaliando no plano de zoneamento municipal.



A **Tabela 1** a seguir contém os detalhes do arruamento principal e as benfeitorias para o imóvel avaliando.

Tabela 1. Detalhes do arruamento e benfeitorias para o imóvel avaliando.

<i>Rua Abílio Soares</i>		
	Classificação	Via Coletora
	Faixas de rolamento	02 faixas
	Sentido de tráfego	Único
	Canteiro central	Não
	Tipo de pavimento	Asfalto
	Passeio Público	Sim
	Conservação	Boa
<i>Melhoramentos urbanos e benfeitorias</i>		
☒ Rede de água	☒ Arborização	☒ Comércio nos arredores
☒ Coleta de lixo	☒ Pavimentação	☒ Agências bancárias
☒ Energia elétrica	☒ Transporte público	☒ Serviços médicos
☒ Drenagem de águas pluviais	☒ Rede de telefonia	☒ Recreação e lazer
☒ Esgoto Sanitário	☒ Rede de fibra ótica / cabo	☒ Posto policial / delegacia
☒ Iluminação Pública	☒ Correios	☒ Escolas e/ou faculdades

6.4 Detalhes do imóvel avaliando

A **Tabela 2** a seguir contém os **detalhes do condomínio do imóvel avaliando**.

Tabela 2. Detalhes do condomínio do imóvel avaliando.

Condomínio Edifício Oxford Park		
	Data de construção	1988
	Blocos	01 bloco
	Pavimentos	16 pavimentos
	Apartamentos	01 apartamento por andar
	Elevadores	02 elevadores
	Garagem	Subsolo
	Conservação	Regular
Benfeitorias existentes no imóvel		
☒ Portaria	☒ Piscina Adulto / Infantil	☒ Churrasqueira
☒ Gaiola	☒ Quadra poliesportiva	☒ Salão de jogos
☒ Interfone	☒ Playground	☐ Sala de reunião
☒ Sistema de câmeras	☒ Brinquedoteca	☒ Academia
☒ Cerca elétrica	☒ Sauna	☒ Salão de festas
☒ Hall social	☐ Gerador	☐ Outros: _____

As **Tabelas 3 e 4** a seguir contém, respectivamente, as informações gerais do imóvel avaliando e os **detalhes construtivos deste**.

Tabela 3. Informações gerais do imóvel avaliando

<i>Informações gerais do imóvel avaliando</i>	
Estado de conservação	Regular
Manifestações Patológicas	Sem detecção aparente
Idade da construção	34 anos
Obsolescimento	0,672
Tipo de edificação	1.3.4 – Apartamento padrão superior
Variação do CUB	7,05
Setor / Quadra	041 / 115
Índice Fiscal	R\$ 8837,00
Área privativa	184,32 m ²
Vagas de garagem	02 vagas de garagem em subsolo

Tabela 4. Detalhes construtivos do imóvel avaliando

<i>Detalhes construtivos do imóvel avaliando</i>				
<i>Ambiente</i>	<i>Quantidade</i>	<i>Piso</i>	<i>Parede</i>	<i>Teto</i>
Sala de estar	01	Assoalho de madeira	Massa corrida e pintura	Massa corrida e pintura
Sala de jantar	01	Assoalho de madeira	Massa corrida e pintura	Massa corrida e pintura
Dormitórios	04	Taco de madeira	Massa corrida e pintura	Cantoneira, Massa corrida e pintura
Suíte	03	Cerâmico	Azulejo até o teto	Cantoneira, Massa corrida e pintura
Banheiro Social	01	Cerâmico	Azulejo até o teto	Cantoneira, Massa corrida e pintura
Cozinha	01	Cerâmico	Azulejo até o teto	Cantoneira, Massa corrida e pintura
Área de serviço	01	Cerâmico	Azulejo até o teto	Cantoneira, Massa corrida e pintura
Despensa	01	Cerâmico	Massa corrida e pintura	Massa corrida e pintura
Dorm. empregada	01	Cerâmico	Massa corrida e pintura	Massa corrida e pintura
Cozinha	01	Cerâmico	Azulejo até o teto	Cantoneira, Massa corrida e pintura
Varanda	01	Ardósia	Parapeito metálico	Forro de madeira

7. AVALIAÇÃO

7.1 Pesquisa de mercado

Após a vistoria do imóvel avaliando foi realizada a pesquisa de mercado, de modo a serem obtidas amostras válidas para a definição do valor de mercado do imóvel.

Foram consultados corretores, imobiliárias e outros profissionais para a obtenção destas, de modo a serem obtidas amostras confiáveis e que pudessem ser verificadas.

Os detalhes das amostras coletadas podem ser verificados no **ANEXO A** deste laudo pericial.

7.2 Metodologia empregada

A metodologia utilizada para este trabalho foi escolhida tendo-se como base a Norma ABNT 14653-2/2011, a qual versa sobre a avaliação de imóveis urbanos, bem como a Norma para avaliação de imóveis do IBAPE-SP (Instituto Brasileiro de Perícias de Engenharia).

Na referida avaliação foi utilizado o **Método Comparativo Direto de Dados de Mercado**, a qual é a metodologia mais recomendada pela norma descrita acima. Esta metodologia utiliza como base para a determinação do valor de mercado do imóvel as ofertas imobiliárias existentes nos arredores deste, refletindo, desta maneira, o real comportamento do mercado imobiliário local.

A utilização de tal metodologia requer o cumprimento das seguintes etapas: **obtenção de amostras de mercado, homogeneização, tratamento estatístico e determinação de intervalo de confiança do valor unitário básico.**

Após a obtenção das amostras de mercado, o tratamento das amostras é realizado segundo o **método de inferência estatística**. Neste os dados coletados são analisados de acordo com tratamento estatístico, de modo a se obter um modelo matemático que reproduza a realidade local do mercado do tipo do imóvel avaliando, considerando-se variáveis estabelecidas pelo avaliador. No cenário em questão, foram considerados como preponderantes as seguintes variáveis:



- Área privativa;
- Padrão Construtivo;
- Estado de Conservação;
- Índice Fiscal;
- Vagas de garagem;
- Quantidade de dormitórios;
- Quantidade de suítes;
- Presença de varanda;
- Presença de benfeitorias do condomínio.

Após a construção do modelo estatístico, é verificada sua pertinência, seu grau de aderência com os dados reais e se não há amostras que fujam aos limites estatísticos definidos, conforme preconizado pela Norma ABNT 14653-2/2011.

Após a validação do modelo estatístico, pode-se utilizá-lo para a obtenção do valor de mercado do imóvel.

Todos os cálculos justificando a determinação do valor de mercado podem ser conferidos nos memoriais de cálculo, constante do **ANEXO B** deste laudo.

7.3 Valor de Mercado

De acordo com o modelo estatístico confeccionado, o imóvel avaliando possui valor de mercado de:

$$\underline{V_{v1} = \text{R\$ } 2.625.027,99}$$

Sendo que este valor pode ser arredondado para:

$V_v = R\$ 2.625.000,00$
(Dois milhões seiscentos e vinte e cinco mil reais)
em Setembro de 2022

8. ENCERRAMENTO

E, tendo concluído o presente laudo em 11 (onze) folhas de papel formato A4, digitadas somente em um lado, com 2 (duas) figuras e 5 (cinco) anexos, tudo devidamente rubricado pelo Perito que subscreve este laudo,

Requer sua juntada aos Autos para que produzam um só fim e efeito de Direito.

Neste termos,

Pede deferimento.

São Paulo, 03 de Outubro de 2022.

THIAGO GONZAGA EMYGDIO

Engenheiro Civil e Ambiental

CREA nº 5063080687



ANEXO A – PESQUISA DE MERCADO



Endereço	Informante	Telefone do informante	Setor / Quadra	Índice Fiscal	Idade	Est. Conserv.	Qualidade	Estado de conservação - Hoss Heideck	Padrão construtivo - CUB	Area privativa	Vagas de garagem	Dormitórios	Suítes	Banho de serviço	Quarto de serviço	Varandas	S. Festas	Playg.	S. Jogos	Academia	Quadra	Q. Tênis	Piscina	Churrasq.	Sauna	Duplex	Cobertura	Valor total
Av. Fagundes Filho, 744	Elaine Dutra	(11) 98033-6070	047 / 177	3346,00	14	3	1.3.3	0,864	5,126	75,00	2	3	1	0	0	1	1	1	0	1	1	0	1	1	0	0	0	770000,00
Av. Fagundes Filho, 744	KIN IMÓVEIS	(11) 99199-9506	047 / 177	3346,00	14	3	1.3.3	0,864	5,126	75,00	2	3	1	0	0	1	1	1	0	1	1	0	1	1	0	0	0	850000,00
Av. Fagundes Filho, 744	Homero Falaschi Imóveis	(11) 5533-0350	047 / 177	3346,00	14	3	1.3.3	0,864	5,228	60,00	2	2	1	0	0	1	1	1	0	1	1	0	1	1	0	0	0	635000,00
Av. Fagundes Filho, 744	Lef Properties	(11) 96396-3684	047 / 177	3346,00	14	3	1.3.3	0,864	4,974	75,00	2	2	1	0	0	1	1	1	0	1	1	0	1	1	0	0	0	730000,00
Av. Fagundes Filho, 744	CDIA	(11) 94968-8869	047 / 177	3346,00	14	3	1.3.3	0,864	5,076	75,00	2	2	1	0	0	1	1	1	0	1	1	0	1	1	0	0	0	780000,00
Av. Fagundes Filho, 830	HK IMOVEIS	(11) 93325-9155	047 / 239	3353,00	7	1	1.3.4	0,946	6,144	107,00	2	3	1	1	1	1	1	1	0	1	1	0	1	0	0	0	0	1190000,00
Av. Fagundes Filho, 830	KIN IMÓVEIS	(11) 99199-9506	047 / 239	3353,00	7	2	1.3.4	0,944	6,428	73,00	2	2	1	0	0	1	1	1	0	1	1	0	1	0	0	0	0	925000,00
Av. Fagundes Filho, 830	Conecta Home	(11) 94741-8819	047 / 239	3353,00	7	3	1.3.4	0,927	6,475	107,00	2	3	1	1	1	1	1	1	0	1	1	0	1	0	0	0	0	1400000,00
Av. Fagundes Filho, 830	LOFT BRASIL	(11) 4118-5638	047 / 239	3353,00	7	3	1.3.4	0,927	6,286	107,00	2	3	1	1	1	1	1	1	0	1	1	0	1	0	0	0	0	1300000,00
Av. Fagundes Filho, 1097	Lobera Consultoria Imobiliária	(11) 93212-4519	047 / 164	2214,00	39	2	1.3.3	0,561	5,076	66,00	1	3	0	1	0	1	1	0	1	0	1	0	1	0	0	0	0	650000,00
Av. Fagundes Filho, 1097	KIN IMÓVEIS	(11) 99199-9506	047 / 164	2214,00	39	4	1.3.3	0,533	4,873	66,00	1	3	0	1	0	1	1	0	1	0	1	0	1	0	0	0	0	398000,00
Av. Fagundes Filho, 1097	Klabin Imóveis	(11) 5575-6988	047 / 164	2214,00	39	4	1.3.3	0,533	4,822	66,00	1	3	0	1	0	1	1	0	1	0	1	0	1	0	0	0	0	466000,00
Av. Fagundes Filho, 1097	PAULO ROBERTO LEARDI	(11) 3567-7681	047 / 164	2214,00	39	4	1.3.3	0,533	5,025	66,00	1	3	0	1	0	1	1	0	1	0	1	0	1	0	0	0	0	515000,00
Av. Fagundes Filho, 1097	IMOB. NOVA SÃO PAULO	(11) 96844-5952	047 / 164	2214,00	39	4	1.3.3	0,533	4,974	66,00	1	3	0	1	0	1	1	0	1	0	1	0	1	0	0	0	0	531000,00
Av. Fagundes Filho, 620	ROFE	(11) 97676-5203	047 / 175	3364,00	6	2	1.3.3	0,954	5,177	70,00	2	2	1	0	0	1	1	1	1	1	1	0	1	0	0	0	0	860000,00
Av. Fagundes Filho, 620	IMOB NOVA SÃO PAULO	(11) 97489-2840	047 / 175	3364,00	6	2	1.3.3	0,954	5,279	70,00	2	2	1	0	0	1	1	1	1	1	1	0	1	0	0	0	0	970000,00
Av. Fagundes Filho, 620	Lançando Negócios Imobiliários	(11) 3431-0103	047 / 175	3364,00	6	2	1.3.3	0,954	4,974	70,00	2	2	1	0	0	1	1	1	1	1	1	0	1	0	0	0	0	760000,00
Av. Fagundes Filho, 620	Lopes Prime - Moema	(11) 94449-3237	047 / 175	3364,00	6	1	1.3.3	0,956	4,568	70,00	2	2	1	0	0	1	1	1	1	1	1	0	1	0	0	0	0	827000,00
Av. Fagundes Filho, 623	ROFE	(11) 97676-5203	047 / 160	3361,00	14	3	1.3.3	0,864	5,228	86,00	2	2	1	0	0	1	1	1	0	1	1	0	1	1	0	0	0	959000,00
Av. Fagundes Filho, 623	ROFE	(11) 97676-5203	047 / 160	3361,00	14	3	1.3.3	0,864	5,126	86,00	2	2	1	0	0	1	1	1	0	1	1	0	1	1	0	0	0	880000,00
Av. Fagundes Filho, 623	MORATTA - SAÚDE	(11) 95162-6098	047 / 160	3361,00	14	3	1.3.3	0,864	5,177	86,00	2	4	1	0	0	1	1	1	0	1	1	0	1	1	0	0	0	1000000,00
Av. Fagundes Filho, 623	EXE Empreendimentos	(11) 96652-3020	047 / 160	3361,00	14	3	1.3.3	0,864	5,228	86,00	2	3	1	0	0	1	1	1	0	1	1	0	1	1	0	0	0	1150000,00
Av. Fagundes Filho, 539	EXE Empreendimentos	(11) 96652-3020	047 / 160	3361,00	41	3	1.3.3	0,534	4,994	64,00	1	2	1	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1	0	0	0	0	530000,00
Av. Fagundes Filho, 539	HIT IMÓVEIS	(11) 97333-7272	047 / 160	3361,00	41	3	1.3.3	0,534	4,873	64,00	1	2	1	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1	0	0	0	0	430000,00
Av. Fagundes Filho, 539	Gallo & Suezo	(11) 5071-8484	047 / 160	3361,00	41	3	1.3.3	0,534	4,822	64,00	1	2	1	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1	0	0	0	0	475000,00
Av. Fagundes Filho, 574	VGv	(11) 94789-2564	047 / 175	3364,00	26	3	1.3.3	0,733	4,923	50,00	1	2	0	0	0	0	1	1	0	0	0	0	0	1	0	0	0	479000,00
Av. Fagundes Filho, 574	KIN IMÓVEIS	(11) 99199-9506	047 / 175	3364,00	26	3	1.3.3	0,733	4,923	50,00	1	2	0	0	0	0	1	1	0	0	0	0	0	1	0	0	0	405000,00
Av. Fagundes Filho, 574	KIN IMÓVEIS	(11) 99199-9506	047 / 175	3364,00	26	3	1.3.3	0,733	5,228	50,00	1	2	0	0	0	0	1	1	0	0	0	0	0	1	0	0	0	550000,00
Av. Fagundes Filho, 574	KIN IMÓVEIS	(11) 99199-9506	047 / 175	3364,00	26	3	1.3.3	0,733	4,771	50,00	1	2	0	0	0	0	1	1	0	0	0	0	0	1	0	0	0	375000,00
Av. Fagundes Filho, 447	Loft	-	047 / 159	3426,00	42	3	1.3.3	0,516	5,025	55,07	1	2	0	0	0	0	1	1	1	1	1	0	1	1	0	0	0	470000,00
Av. Fagundes Filho, 825	ALTO DO IPIRANGA IMOB	(11) 5061-4599	047 / 162	3359,00	5	3	1.3.3	0,946	5,228	61,00	1	2	1	0	0	1	1	1	1	1	1	0	1	1	0	0	0	677000,00
Av. Fagundes Filho, 825	IMOB. NOVA SÃO PAULO	(11) 97489-2840	047 / 162	3359,00	5	3	1.3.3	0,946	5,279	61,00	1	2	1	0	0	1	1	1	1	1	1	0	1	1	0	0	0	785000,00
Av. Fagundes Filho, 825	IMOB. NOVA SÃO PAULO	(11) 96844-5952	047 / 162	3359,00	5	3	1.3.3	0,946	5,329	78,00	1	2	1	0	0	1	1	1	1	1	1	0	1	1	0	0	0	840000,00
Rua Joaquim de Almeida, 17	Wagner Martins	(11) 98351-3318	045 / 078	3212,00	52	4	1.3.3	0,347	4,67	68,00	1	2	0	1	1	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	540000,00
Rua Joaquim de Almeida, 17	CENTER IMOVEIS	(11) 97283-3319	045 / 078	3212,00	52	5	1.3.3	0,331	4,619	68,00	1	2	0	1	1	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	300000,00
Rua Joaquim de Almeida, 330	TAISSEI	(11) 95328-4986	045 / 277	2886,00	45	4	1.3.3	0,443	4,72	60,00	1	2	0	1	1	1	1	0	0	0	0	0	1	0	0	0	0	500000,00
Rua Joaquim de Almeida, 330	Flow Imóveis	(11) 5071-2679	045 / 277	2886,00	45	3	1.3.3	0,458	4,771	60,00	1	2	0	1	1	1	1	0	0	0	0	0	1	0	0	0	0	500000,00
Rua Joaquim de Almeida, 210	CBI	(11) 94110-4893	045 / 278	3239,00	49	4	1.3.3	0,386	4,822	74,86	1	2	0	1	1	0	1	0	0	0	0	0	0	1	0	0	0	630000,00



Endereço	Informante	Telefone do informante	Setor / Quadra	Índice Fiscal	Idade	Est. Conserv.	Qualidade	Estado de conservação - Hoss Heideck	Padrão construtivo - CUB	Area privativa	Vagas de garagem	Dormitórios	Suítes	Banho de serviço	Quarto de serviço	Varandas	S. Festas	Playg.	S. Jogos	Academia	Quadra	Q. Tênis	Piscina	Churrasq.	Sauna	Duplex	Cobertura	Valor total
Rua Joaquim de Almeida, 210	Flow Imóveis	(11) 5071-2679	045 / 278	3239,00	49	3	1.3.3	0,398	5,177	74,86	1	2	0	1	1	0	1	0	0	0	0	0	0	1	0	0	0	550000,00
Rua Joaquim de Almeida, 210	Flow Imóveis	(11) 5071-2679	045 / 278	3239,00	49	3	1.3.3	0,398	5,177	74,86	1	2	0	1	1	0	1	0	0	0	0	0	0	1	0	0	0	550000,00
Rua das Rosas, 123	CENTER IMOVEIS	(11) 97283-3319	045 / 084	3187,00	47	3	1.3.3	0,438	4,923	58,00	1	2	0	0	0	0	1	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	485000,00
Rua das Rosas, 123	TAISSEI	(11) 95328-4986	045 / 084	3187,00	47	5	1.3.3	0,4	4,873	87,00	2	3	2	0	0	1	1	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	637000,00
Rua das Rosas, 123	Trazaqh	(11) 99840-7903	045 / 084	3187,00	47	4	1.3.3	0,425	4,822	106,00	1	2	0	1	1	0	1	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	688000,00
Rua das Rosas, 123	IMOB. NOVA SÃO PAULO	(11) 96844-5952	045 / 084	3187,00	47	4	1.3.3	0,425	4,822	106,00	1	2	0	1	1	0	1	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	650000,00
Av.Sen.r Casimiro da Rocha, 1257	MIX HOUSE IMÓVEIS	(11) 99490-4406	045 / 141	2262,00	23	4	1.3.3	0,742	4,923	84,00	1	3	1	0	0	1	1	1	0	1	1	0	1	0	1	0	0	686000,00
Av.Sen.r Casimiro da Rocha, 1257	Curcia Imóveis	(11) 96913-1313	045 / 141	2262,00	23	3	1.3.3	0,775	4,974	84,00	1	3	0	0	0	1	1	1	0	1	1	0	1	0	1	0	0	730000,00
Av.Sen.r Casimiro da Rocha, 1257	Lopes Prime - Moema	(11) 94449-3237	045 / 141	2262,00	23	3	1.3.3	0,775	5,076	84,00	1	3	1	0	0	1	1	1	0	1	1	0	1	0	1	0	0	850000,00
Av.Sen.r Casimiro da Rocha, 1257	S3 Imóveis	(11) 97033-4796	045 / 141	2262,00	23	3	1.3.3	0,775	5,177	84,00	1	3	0	0	0	1	1	1	0	1	1	0	1	0	1	0	0	890000,00
Av.Sen.r Casimiro da Rocha, 1257	Imóveis PRO	(11) 98000-6000	045 / 141	2262,00	23	3	1.3.3	0,775	5,177	84,00	1	3	1	0	0	1	1	1	0	1	1	0	1	0	1	0	0	958000,00
Rua Pirituba, 461	ADN Imóveis	(11) 97073-7073	045 / 141	2200,00	29	3	1.3.4	0,703	6,428	144,00	2	3	3	1	1	5	1	1	0	0	0	0	1	1	1	0	0	900000,00
Rua Pirituba, 461	Lopes Prime - Moema	(11) 94449-3237	045 / 141	2200,00	29	3	1.3.4	0,703	6,333	144,00	2	3	3	1	1	5	1	1	0	0	0	0	1	1	1	0	0	1170000,00
Rua Pirituba, 461	Rodolpho de Paiva Dias	(11) 99161-2001	045 / 141	2200,00	29	2	1.3.4	0,714	6,522	144,00	2	3	1	1	1	5	1	1	0	0	0	0	1	1	1	0	0	1149000,00
Av. Afonso Mariano Fagundes, 425	Carlos H Varoli	(11) 99735-2222	047 / 285	2119,00	28	3	1.3.3	0,718	5,025	97,00	3	3	1	1	1	1	1	1	0	1	0	0	1	1	0	0	0	750000,00
Av. Afonso Mariano Fagundes, 425	EXE Empreendimentos	(11) 96652-3020	047 / 285	2119,00	28	4	1.3.3	0,688	5,076	97,00	3	3	1	1	1	1	1	1	0	1	0	0	1	1	0	0	0	815182,00
Av. Afonso Mariano Fagundes, 425	Lopes Prime - Moema	(11) 94449-3237	047 / 285	2119,00	28	4	1.3.3	0,688	5,279	200,00	4	3	2	1	1	2	1	1	0	1	0	0	1	1	0	1	1	1600000,00
Av. Afonso Mariano Fagundes, 425	IMOB PAULISTA IMOVEIS	(11) 5090-7070	047 / 285	2119,00	28	4	1.3.3	0,688	5,38	200,00	4	3	2	1	1	2	1	1	0	1	0	0	1	1	0	1	1	1850000,00
Rua das Rosas, 126	José Renato Nazareth Nigro	(11) 96638-2569	045 / 064	3202,00	26	3	1.3.3	0,733	5,126	63,00	1	2	1	1	0	1	1	1	0	0	0	0	1	1	0	0	0	690000,00
Rua das Rosas, 126	Flow Imóveis	(11) 5071-2679	045 / 064	3202,00	26	3	1.3.3	0,733	5,025	63,00	1	2	1	1	0	1	1	1	0	0	0	0	1	1	0	0	0	645000,00
Rua das Rosas, 126	LOFT BRASIL	(11) 4118-5638	045 / 064	3202,00	26	3	1.3.3	0,733	5,126	63,00	1	2	1	1	0	1	1	1	0	0	0	0	1	1	0	0	0	670000,00
Rua Pirituba, 366	SP House	(11) 99130-8295	045 / 312	3542,00	52	3	1.3.3	0,356	5,076	83,00	1	3	1	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	475000,00
Rua Pirituba, 366	KIN IMÓVEIS	(11) 99199-9506	045 / 312	3542,00	52	3	1.3.3	0,356	5,228	83,00	1	3	1	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	575000,00
Rua Doutor Samuel Porto, 237	LOPES PRIME	(11) 94449-3237	047 / 286	2025,00	17	3	1.3.3	0,84	5,279	113,00	3	3	1	1	1	1	1	1	0	1	1	0	1	1	0	0	0	1157000,00
Rua Doutor Samuel Porto, 237	NICK & IUH	(11) 99838-4480	047 / 286	2025,00	17	3	1.3.3	0,84	5,431	113,00	3	3	1	1	1	1	1	1	0	1	1	0	1	1	0	0	0	1300000,00
Rua Doutor Samuel Porto, 237	NEW INCORP	(11) 95460-4285	047 / 286	2025,00	17	3	1.3.3	0,84	5,329	113,00	3	3	1	1	1	1	1	1	0	1	1	0	1	1	0	0	0	1200000,00
Rua das Hortênsias, 609	ADN Imóveis	(11) 97073-7073	045 / 279	2265,00	33	3	1.3.3	0,639	4,974	106,00	2	3	1	1	1	1	1	1	1	0	0	0	1	1	1	0	0	1200000,00
Rua das Hortênsias, 609	Le Premier Imóveis de Luxxo	(11) 95040-1800	045 / 279	2265,00	33	3	1.3.3	0,639	5,076	106,00	2	3	1	1	1	1	1	1	1	0	0	0	1	1	1	0	0	890000,00
R. Dr. Nogueira Martins, 634	Kin Imóveis	(11) 3869-7225	047 / 040	1849,00	37	2	1.3.3	0,597	4,822	60,00	2	2	0	0	0	1	1	1	0	0	0	0	1	1	0	0	0	580000,00
R. Dr. Nogueira Martins, 634	Arbo Imóveis	(11) 4003-3793	047 / 040	1849,00	37	3	1.3.3	0,588	4,771	60,00	1	2	0	0	0	1	1	1	0	0	0	0	1	1	0	0	0	570000,00
R. Dr. Nogueira Martins, 634	Imob. Nova São Paulo	(11) 2198-4970	047 / 040	1849,00	37	2	1.3.3	0,597	4,822	61,00	1	2	0	0	0	1	1	1	0	0	0	0	1	1	0	0	0	560000,00
R. Dr. Nogueira Martins, 634	Lincoln Jundy	(11) 99689-6087	047 / 040	1849,00	37	3	1.3.3	0,588	4,822	60,00	2	2	0	0	0	1	1	1	0	0	0	0	1	1	0	0	0	530000,00
R. Dr. Nogueira Martins, 634	Araki Imóveis	(11) 97335-2346	047 / 040	1849,00	37	3	1.3.3	0,588	4,771	61,00	1	2	0	0	0	1	1	1	0	0	0	0	1	1	0	0	0	520000,00
R. Dr. Nogueira Martins, 634	Imob. Nova São Paulo	(11) 2198-4970	047 / 040	1849,00	37	3	1.3.3	0,588	4,771	61,00	1	2	0	0	0	1	1	1	0	0	0	0	1	1	0	0	0	490000,00
R. Abílio Soares, 989	Quinto Andar	(11) 3230-4186	036 / 045	10779,00	49	2	1.3.3	0,402	4,873	123,00	0	3	0	1	1	0	1	0	0	0	0	0	0	1	0	0	0	1100000,00
R. Abílio Soares, 989	Lopes	(11) 4890-2335	036 / 045	10779,00	49	3	1.3.3	0,398	4,974	140,00	0	3	0	1	1	0	1	0	0	0	0	0	0	1	0	0	0	1060000,00
R. Abílio Soares, 913	NRC	(11) 94170-1777	036 / 045	10779,00	49	2	1.3.3	0,402	4,873	97,00	1	2	1	0	1	0	1	1	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1060000,00
R. Abílio Soares, 913	Terrara Imóveis	(11) 98220-4111	036 / 045	10779,00	49	3	1.3.3	0,398	4,873	97,00	1	2	1	0	1	0	1	1	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1100000,00
R. Abílio Soares, 913	Lopes prime	(11) 3894-1000	036 / 045	10779,00	49	2	1.3.3	0,402	4,822	98,00	1	2	0	0	1	0	1	1	0	0	0	0	0	0	0	0	0	850000,00
R. Abílio Soares, 913	SH Prime	(11) 4750-1788	036 / 045	10779,00	49	3	1.3.3	0,398	5,025	100,00	1	2	1	0	1	0	1	1	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1300000,00
R. Abílio Soares, 942	Quinto Andar	(11) 3230-4186	036 / 044	10829,00	26	2	1.3.3	0,745	5,228	84,00	1	1	0	0	0	1	1	0	0	0	0	0	0	0	0	1	1	1200000,00



ANEXO B – MEMORIAL DE CÁLCULO

a) Obsolescência

É empregado para avaliar e homogeneizar os estados de conservação do imóvel avaliando e das amostras de referência. Para tanto é utilizada a combinação de duas metodologias de avaliação, o Método de Heidecke, onde são observadas as características de cada estado de conservação, bem como a depreciação de cada um destes, e o Método de Ross, o qual correlaciona a obsolescência de acordo com a idade da edificação. Da combinação destas duas metodologias anteriores obtém-se o **Método de Ross-Heidecke**, utilizado neste laudo.

O fator de obsolescência unitário é obtido através da expressão a seguir:

$$F_{ocun} = R + K \times (1 - R)$$

Onde:

F_{ocun} = Fator de Obsolescência unitário;

R = Coeficiente residual correspondente ao padrão da edificação, conforme **Tabela 1**;

K = Fator de Ross-Heidecke tabelado, conforme **Tabela 2**.

Tabela 1. Coeficiente residual do fator de obsolescência

CLASSE	TIPO	PADRÃO	VIDA REFERENCIAL - Lr (anos)	VALOR RESIDUAL - "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	RÚSTICO	60	20
		SIMPLES	60	20
		MÉDIO	80	20
		SUPERIOR	80	20
	COBERTURAS	RÚSTICO	20	10
		SIMPLES	20	10
		SUPERIOR	30	10

Tabela 2. Tabela de Ross-Heidecke de obsolescência

idade em % da vida referencial	ESTADO DE CONSERVAÇÃO							
	a	b	c	d	e	f	g	h
2	0,990	0,987	0,965	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
98	0,030	0,030	0,029	0,027	0,024	0,020	0,014	0,007
100	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000

O detalhamento das características de cada estado de conservação, bem como as condições para seu enquadramento, podem ser conferidas na **Tabela 3** a seguir.

Tabela 3. Padrões de conservação de imóveis e suas desvalorizações conforme Critério de Heidecke

Estado da Edificação		Depreciação (%)	Características
1	Novo	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
2	Entre Novo e Regular	0,32	Edificação nova ou com reforma geral e substancial, com menos de dois anos, que apresente necessidade apenas de uma demão de pintura para recompor sua aparência.
3	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.
4	Entre Regular e 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 externa e interna.
5	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.
6	Entre reparos simples e 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.
7	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 elétricas e hidráulicas 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.
8	Entre reparos importantes e 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.
9	Sem valor	100,00	Edificação em estado de ruína.

b) Padrão Construtivo

Utilizado para realizar a comparação entre os diferentes tipos e padrões de acabamento entre os imóveis avaliando e de referência, bem como as benfeitorias existentes em cada um destes, conforme as tabelas a seguir.

CLASSE 1 - RESIDENCIAL

Tipo	Grupo	Descrição	Intervalo de Índices - Pc		
			Mínimo	Médio	Máximo
1.3 - Apartamento	1.3.1 - Padrão Econômico	Edificações com dois ou mais pavimentos, sem elevador, executadas obedecendo à estrutura convencional e sem preocupação com o projeto arquitetônico, seja de fachada ou de funcionalidade. Hall de entrada e corredores com dimensões reduzidas e acabamentos simples, sem portaria e normalmente sem espaço para estacionamento, podendo, o térreo, apresentar destinações diversas, tais como pequenos salões comerciais, oficinas ou lojas. Fachadas sem tratamentos especiais, normalmente pintadas a látex sobre emboço ou reboco. Unidades normalmente constituídas de sala, um ou mais dormitórios, banheiro, cozinha e área de serviço conjugada, normalmente sem dependências de empregada. Caracterizam-se pela utilização de materiais construtivos essenciais e pelo emprego de poucos acabamentos, tais como: Pisos: cerâmica simples, caco de cerâmica, taco, forração ou até cimentado. Paredes: pintura látex sobre emboço ou reboco, barra impermeável (pintura ou azulejos comuns) nas áreas molhadas. Instalações hidráulicas: sumárias com número mínimo de pontos de água, banheiros dotados das peças sanitárias básicas, de modelo simples. Instalações elétricas: sumárias e com poucos pontos de luz, interruptores e tomadas, utilizando componentes comuns. Esquadrias: ferro, venezianas de PVC ou de alumínio do tipo econômico.	2,473	2,748	3,023

Tipo	Grupo	Descrição	Intervalo de Índices - Pc		
			Mínimo	Médio	Máximo
1.3 - Apartamento	1.3.2 - Padrão Simples	Edificações com três ou mais pavimentos, dotados ou não de elevador (marca comum) e satisfazendo a projeto arquitetônico simples. Hall de entrada e corredores com dimensões reduzidas e acabamentos simples, geralmente sem portaria, podendo o térreo apresentar outras destinações, tais como pequenos salões comerciais ou lojas. Eventualmente pode haver espaço para estacionamento contendo vagas de uso coletivo. Fachadas sem tratamentos especiais, normalmente pintadas a látex sobre emboço ou reboco, podendo ter aplicação de pastilhas, cerâmica ou equivalente.			
		Unidades normalmente constituídas de sala, um ou mais dormitórios, banheiro, cozinha e área de serviço conjugada ou separada por meia parede, geralmente sem dependências de empregada. Caracterizam-se pela utilização de acabamentos econômicos, porém de boa qualidade, tanto nas áreas privativas como nas de uso comum, tais como: Pisos: cerâmica simples, vinílico, taco ou forração. Paredes: pintura látex sobre emboço, reboco ou gesso, barra de azulejos (eventualmente até o teto) nas áreas molhadas. Instalações hidráulicas: sumárias, com número mínimo de pontos de água, instalação somente de água fria; peças sanitárias básicas, de modelo simples. Instalações elétricas: sumárias, com número mínimo de pontos de luz, interruptores ou tomadas, utilizando componentes comuns. Esquadrias: ferro; venezianas de PVC ou de alumínio do tipo comum.	3,180 sem elevador;	3,533 sem elevador;	3,827 sem elevador;
			3,562 com elevador	3,958 com elevador	4,354 com elevador

Tipo	Grupo	Descrição	Intervalo de Índices - Pc		
			Mínimo	Médio	Máximo
1.3 - Apartamento	1.3.3 - Padrão Médio	Edifícios com quatro ou mais pavimentos apresentando alguma preocupação com a forma e a funcionalidade arquitetônica, principalmente no tocante à distribuição interna das unidades, em geral, quatro por andar. Dotados de elevadores de padrão médio (social e serviço), geralmente com acessos e circulação pelo mesmo corredor. As áreas comuns apresentam acabamentos de padrão médio e podem conter salão de festas e, eventualmente, quadras de esportes e piscinas, além de guarita e apartamento de zelador. Fachadas com pintura sobre massa corrida ou texturizada, ou com aplicação de pastilhas, cerâmicas, ou equivalentes.			
		Unidades contendo sala para dois ambientes, cozinha, área de serviço conjugada, dois ou três dormitórios (podendo um deles ter banheiro privativo) e uma vaga de garagem por unidade, podendo possuir, também, dependências para empregada. Caracterizam-se pela utilização de materiais construtivos e acabamentos de boa qualidade, porém padronizados e fabricados em escala comercial, tanto nas áreas privativas como nas de uso comum, tais como: Pisos: taco, carpete de madeira ou acrílico, cerâmica, placas de granito. Paredes: pintura látex sobre corrida ou gesso, azulejos de padrão comercial. Instalações hidráulicas: completas, atendendo disposição básica, com peças sanitárias e seus respectivos componentes de padrão comercial, servidos por água fria, podendo dispor de aquecedor individual. Instalações elétricas: completas e com alguns circuitos independentes satisfazendo distribuição básica de pontos de luz e tomadas, com a possibilidade de inclusão de pontos para telefone e televisão. Esquadrias: caixilhos de ferro ou de alumínio; venezianas de alumínio ou PVC com dimensões padronizadas.	3,828 sem elevador; 4,568 com elevador.	4,218 sem elevador; 5,075 com elevador.	4,640 sem elevador; 5,583 com elevador.

Tipo	Grupo	Descrição	Intervalo de Índices - Pc
------	-------	-----------	---------------------------

			Mínimo	Médio	Máximo
1.3 - Apartamento	1.3.4 - Padrão Superior	Edifícios atendendo a projeto arquitetônico com soluções planejadas tanto na estética das fachadas como na distribuição interna dos apartamentos, em geral dois por andar. Dotados de dois ou mais elevadores (social e serviço), geralmente com acessos e circulação independentes. Hall social não necessariamente amplo, porém com revestimentos e elementos de decoração de bom padrão. Áreas externas com grandes afastamentos e jardins, podendo ou não conter área de lazer (salão de festas, quadras de esportes, piscinas, etc.). Fachadas com pintura sobre massa corrida, massa texturizada ou cerâmica; eventualmente combinados com detalhes em granito ou material equivalente. Unidades contendo salas para dois ou mais ambientes, três dormitórios, pelo menos uma suíte, cozinha, dois ou mais banheiros completos (pelo menos uma suíte), dependências para empregada e duas ou mais vagas de estacionamento. Caracterizam-se pela utilização de materiais construtivos e acabamentos de bom padrão e qualidade, tanto nas áreas privativas como nas de uso comum, tais como: Pisos: assoalho, cerâmica esmaltada, carpete, placas de mármore ou de granito Paredes: pintura látex sobre massa corrida ou gesso, cerâmica. Instalações hidráulicas: completas com peças sanitárias e metais de boa qualidade; aquecimento central. Instalações elétricas: completas e compreendendo diversos pontos de iluminação e tomadas com distribuição utilizando circuitos independentes e componentes de qualidade, inclusive pontos especiais para equipamentos eletrodomésticos e instalações para antena de TV e telefone nas principais acomodações. Esquadrias: caixilhos e venezianas de madeira ou de alumínio.	5,377 sem elevador; 6,144 com elevador.	5,974 sem elevador; 6,827 com elevador.	6,572 sem elevador; 7,089 com elevador.

Tipo	Grupo	Descrição	Intervalo de Índices - Pc		
			Mínimo	Médio	Máximo
1.3 - Apartamento	1.3.5 - Padrão Fino	Edifícios exibindo linhas arquitetônicas esmeradas. Normalmente compostos por um único apartamento por andar, podendo ser duplex. Elevadores de primeira linha com circulação independente para a parte social e de serviço, ambos com acesso direto aos subsolos. Hall social amplo com materiais de acabamento e de decoração esmerados e pé-direito elevado, dotados de guarita e sistema especial de segurança. Áreas externas com grandes afastamentos, planejadas e com tratamento paisagístico especial, geralmente complementada com área de lazer completo. Fachadas dotadas de tratamentos especiais em concreto aparente, massa raspada, texturizada, granito ou material equivalente. Unidades com pelo menos quatro dormitórios (pelo menos duas suítes), sala para três ou mais ambientes, dependências de empregada, ampla área de serviço e pelo menos três vagas de estacionamento, eventualmente acrescidas de outras para visitantes. Caracterizam-se pela utilização de materiais construtivos e acabamentos especiais, tanto nas áreas privativas como nas de uso comum, tais como: Pisos: madeira, mármore, granito polido, cerâmica especial ou similar. Paredes: pintura látex sobre massa corrida, cerâmica, epóxi, melamínico ou similar. Instalações hidráulicas: completas e obedecendo a disposição especial, com peças sanitárias e metais de qualidade superior, podendo dispor de hidromassagem e aquecimento central. Instalações elétricas: sistema especial de iluminação, projetado em circuitos independentes, utilizando componentes de qualidade, com pontos de tomadas para usos diversos, inclusive para equipamentos domésticos; eventualmente ar condicionado. Esquadrias: madeira ou de alumínio, executadas atendendo a projetos específicos e utilizando ferragens especiais.	7,090	7,410	7,983

Tipo	Grupo	Descrição	Intervalo de Índices - Pc		
			Mínimo	Médio	Máximo
1.3 - Apartamento	1.3.6 - Padrão Luxo	Edifícios com linhas arquitetônicas exclusivas e estilo diferenciado, atendendo a projeto arquitetônico singular, com áreas privativas e sociais amplas e bem planejadas, caracterizadas pela natureza excepcionalmente nobre dos materiais e dos revestimentos utilizados. Elevadores de marca reputada, com acessos e circulação independentes para a parte social e de serviço. Saguão social amplo e pé direito elevado, dotado de materiais de acabamento e decoração esmerados e controlado com sistema de vigilância por TV. Áreas externas com grandes afastamentos, planejadas e atendendo projeto paisagístico, em geral contendo área de lazer completa. Fachadas com tratamento arquitetônico em concreto aparente ou revestimentos com massa raspada, massa texturizada, granito ou material equivalente. Unidades amplas, normalmente uma por andar, podendo ser duplex ou triplex, com preocupação especialmente voltada na disposição dos ambientes caracterizada pela circulação diferenciada nas áreas sociais, íntima e de serviço. Contendo salas para diversos ambientes (estar, jantar, íntima, lareira, almoço, biblioteca), pelo menos quatro suítes, com “closet”, sendo uma máster, cozinha, despensa e área de serviço com instalações completas para empregados, além de varandas nas quais podem estar incluídas churrasqueira e piscinas privativas. Normalmente quatro ou mais vagas de estacionamento por unidade, além de outras para visitantes. Caracterizam-se pela natureza excepcionalmente nobre e diferenciada das instalações e dos materiais de acabamentos empregados, geralmente personalizados e caracterizados por trabalhos especiais.	7,984	8,683	9,551



ANEXO B2 – CÁLCULOS ESTATÍSTICOS

MODELO

Modelo do SisDEA		
Autor:	Thiago Gonzaga Emygdio	
Modelo:	0044787-48.1999.8.26.0100	
Data de criação:	02/10/2022	
Área de concentração:	Avaliação de Bens	
Tipologia em estudo:	Apartamentos	
Descrição do modelo:		
Dados do modelo:	79	
Dados utilizados:	79	
Variáveis do modelo:	16	
Variáveis utilizadas:	16	
	Regressão	Estimativa
Coef. de correlação	0,947563778	0,957170198
Coef. de determinação	0,897877113	0,916174789
Desvio padrão	0,133885524	98960,95355
Normalidade:	[77, 92, 98]	

RESULTADOS

Variável	Média	Mínimo	Máximo	Coeficiente	t	Sig(%)	transf
Índice Fiscal	3.545,48	1.849,00	10.829,00	0,00	3,99	0,02	x
Estado de conservação - H	0,66	0,33	0,96	0,56	2,66	1,00	x
Padrão construtivo - CUB	0,20	0,15	0,22	-3,57	-2,02	4,79	1/x
Área privativa	4,38	3,91	5,30	0,89	7,20	0,00	ln(x)
Vagas de garagem	1,49	0,00	4,00	0,08	1,78	7,92	x
Dormitórios	0,43	0,25	1,00	0,27	1,16	25,17	1/x
Suítes	0,68	0,00	3,00	-0,02	-0,45	65,45	x
Varandas	0,87	0,00	5,00	-0,08	-2,29	2,53	x
Playg.	0,70	0,00	1,00	0,10	1,54	12,95	x
S. Jogos	0,19	0,00	1,00	0,01	0,11	91,41	x
Academia	0,42	0,00	1,00	-0,10	-1,14	25,84	x
Quadra	0,43	0,00	1,00	0,08	0,94	35,14	x
Piscina	0,72	0,00	1,00	0,13	2,27	2,67	x
Churrasq.	0,54	0,00	1,00	0,00	0,05	95,83	x
Sauna	0,13	0,00	1,00	0,08	1,03	30,62	x
Valor total	13,51	12,61	14,43	9,43	12,65	0,00	ln(y)

Análise da Variância

Fonte de Variação	Soma dos Quadrados	Graus de Liberdade	Quadrado Médio	F calculado
Explicada	9,92891092	15	0,6619274	36,92692
Não explicada	1,12929602	63	0,0179253	
Total	11,0582069	78		

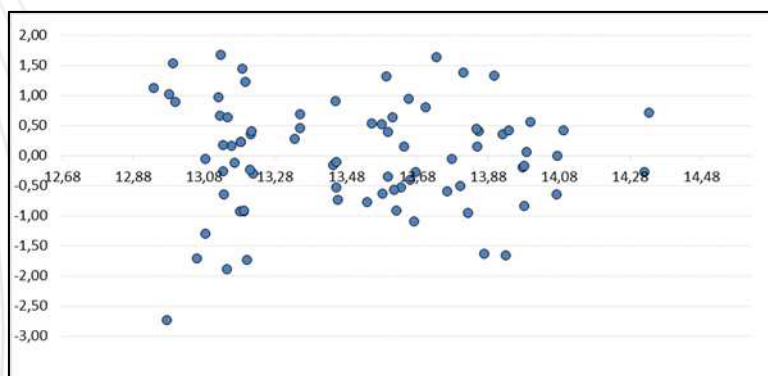
VARIÁVEIS

Nome	Tipo	Classificação	Descrição da varável	Habilitada
Endereço	Texto	Texto	Endereço completo do imóvel	sim
Informante	Texto	Texto	Nome ou identificação do informante	sim
Telefone do informa	Texto	Texto	Telefone ou número de contato do informante	sim
Setor / Quadra	Texto		Setor e quadra fiscal da amostra	sim
Índice Fiscal	Numérica	Proxy	Variável de macrolocalização construída com base nos	sim
Idade	Texto		Idade do imóvel	sim
Est. Conserv.	Texto		Estado de conservação do imóvel	sim
Qualidade	Texto		Padrão construtivo do imóvel	sim
Estado de conserva	Numérica	Proxy	Estado de conservação considerando os coeficientes d	sim
Padrão construtivo -	Numérica	Proxy	Padrão de construção do imóvel tendo como base para	sim
Área privativa	Numérica	Quantitativa	Área privativa da unidade medida em m ²	sim
Vagas de garagem	Numérica	Quantitativa	Total de vagas de garagem incluindo as cobertas e desc	sim
Dormitórios	Numérica	Quantitativa	Quantidade de dormitórios da unidade, incluindo o núm	sim
Suítes	Numérica	Quantitativa	Quantidade de suítes e semi-suítes	sim
Banho de serviço	Numérica	Dicotomica	Banho na Área de serviço	não
Quarto de serviço	Numérica	Dicotomica	Quarto de serviço	não
Varandas	Numérica	Quantitativa	Quantidade de varandas	sim
S. Festas	Numérica	Dicotomica	Presença (1) ou Ausência (0)	não
Playg.	Numérica	Dicotomica	Presença (1) ou Ausência (0)	sim
S. Jogos	Numérica	Dicotomica	Presença (1) ou Ausência (0)	sim
Academia	Numérica	Dicotomica	Presença (1) ou Ausência (0)	sim
Quadra	Numérica	Dicotomica	Presença (1) ou Ausência (0)	sim
Q. Tênis	Numérica	Dicotomica	Presença (1) ou Ausência (0)	não
Piscina	Numérica	Dicotomica	Presença (1) ou Ausência (0)	sim
Churrasq.	Numérica	Dicotomica	Presença (1) ou Ausência (0)	sim
Sauna	Numérica	Dicotomica	Presença (1) ou Ausência (0)	sim
Duplex	Numérica	Dicotomica	Presença (1) ou Ausência (0)	não
Cobertura	Numérica	Dicotomica	Presença (1) ou Ausência (0)	não
Valor total	Numérica	Dependente	Valor total do imóvel	sim

RESÍDUOS

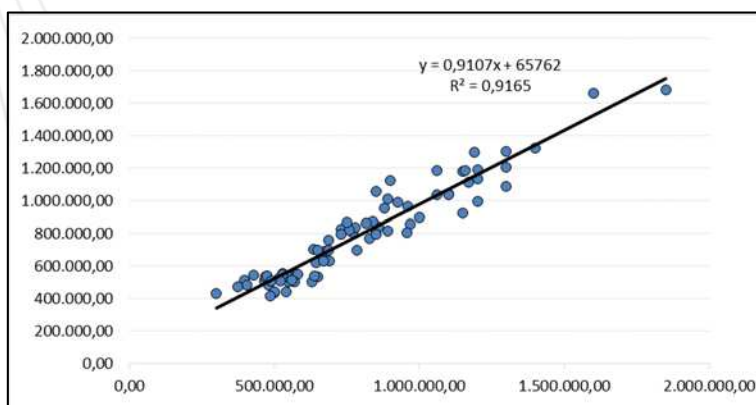
Dado	Observado	Estimado	Resíduo	Resíduo (%)	Res. / DP
1	13,55	13,60	-0,05	-0,34%	-0,35
2	13,65	13,60	0,05	0,38%	0,39
3	13,36	13,46	-0,10	-0,74%	-0,74
4	13,50	13,62	-0,12	-0,91%	-0,92
5	13,57	13,64	-0,07	-0,53%	-0,53
6	13,99	14,08	-0,09	-0,62%	-0,65
7	13,74	13,80	-0,07	-0,49%	-0,50
8	14,15	14,10	0,06	0,40%	0,42
9	14,08	14,08	0,00	0,00%	-0,01
10	13,38	13,19	0,19	1,45%	1,45
11	12,89	13,15	-0,25	-1,95%	-1,88
12	13,05	13,14	-0,09	-0,66%	-0,65
13	13,15	13,17	-0,02	-0,13%	-0,12
14	13,18	13,16	0,02	0,16%	0,16
15	13,66	13,64	0,02	0,14%	0,15
16	13,79	13,66	0,13	0,92%	0,95
17	13,54	13,62	-0,08	-0,56%	-0,57
18	13,63	13,55	0,07	0,52%	0,53
19	13,77	13,78	-0,01	-0,06%	-0,06
20	13,69	13,77	-0,08	-0,58%	-0,60
21	13,82	13,71	0,11	0,78%	0,81
22	13,96	13,74	0,22	1,57%	1,63
23	13,18	13,22	-0,04	-0,30%	-0,30
24	12,97	13,20	-0,23	-1,78%	-1,73
25	13,07	13,20	-0,12	-0,95%	-0,93
26	13,08	13,09	-0,01	-0,05%	-0,05
27	12,91	13,09	-0,17	-1,35%	-1,30
28	13,22	13,13	0,09	0,68%	0,67
29	12,83	13,06	-0,23	-1,78%	-1,70
30	13,06	13,18	-0,12	-0,95%	-0,93
31	13,43	13,45	-0,02	-0,15%	-0,15
32	13,57	13,45	0,12	0,89%	0,90
33	13,64	13,68	-0,04	-0,27%	-0,27
34	13,20	12,99	0,20	1,55%	1,53
35	12,61	12,98	-0,37	-2,90%	-2,73
36	13,12	12,99	0,14	1,04%	1,02
37	13,12	13,00	0,12	0,92%	0,90
38	13,35	13,13	0,22	1,68%	1,67
39	13,22	13,19	0,03	0,23%	0,23
40	13,22	13,19	0,03	0,23%	0,23

Dado	Observado	Estimado	Resíduo	Resíduo (%)	Res. / DP
41	13,09	12,94	0,15	1,15%	1,12
42	13,36	13,20	0,16	1,23%	1,23
43	13,44	13,46	-0,01	-0,11%	-0,11
44	13,38	13,46	-0,07	-0,53%	-0,53
45	13,44	13,54	-0,10	-0,78%	-0,78
46	13,50	13,59	-0,08	-0,63%	-0,63
47	13,65	13,58	0,07	0,51%	0,52
48	13,70	13,61	0,09	0,62%	0,64
49	13,77	13,60	0,18	1,28%	1,31
50	13,71	13,93	-0,22	-1,62%	-1,66
51	13,97	13,92	0,05	0,34%	0,36
52	13,95	13,98	-0,03	-0,18%	-0,19
53	13,53	13,67	-0,15	-1,08%	-1,09
54	13,61	13,66	-0,05	-0,39%	-0,40
55	14,29	14,32	-0,04	-0,26%	-0,27
56	14,43	14,33	0,10	0,66%	0,72
57	13,44	13,35	0,09	0,68%	0,68
58	13,38	13,34	0,04	0,28%	0,28
59	13,42	13,35	0,06	0,46%	0,46
60	13,07	13,19	-0,12	-0,94%	-0,92
61	13,26	13,21	0,05	0,36%	0,36
62	13,96	13,98	-0,02	-0,16%	-0,17
63	14,08	14,00	0,08	0,53%	0,56
64	14,00	13,99	0,01	0,06%	0,06
65	14,00	13,81	0,19	1,32%	1,38
66	13,70	13,83	-0,13	-0,93%	-0,96
67	13,27	13,22	0,05	0,41%	0,41
68	13,25	13,12	0,13	0,99%	0,98
69	13,24	13,15	0,09	0,65%	0,64
70	13,18	13,21	-0,03	-0,23%	-0,23
71	13,16	13,14	0,02	0,18%	0,18
72	13,10	13,14	-0,04	-0,27%	-0,26
73	13,91	13,86	0,05	0,39%	0,40
74	13,87	13,98	-0,11	-0,80%	-0,83
75	13,87	13,85	0,02	0,15%	0,16
76	13,91	13,85	0,06	0,43%	0,45
77	13,65	13,87	-0,22	-1,59%	-1,63
78	14,08	13,90	0,18	1,26%	1,33
79	14,00	13,94	0,06	0,40%	0,42



ADERÊNCIA

Dado	Observado	Estimado	Dado	Observado	Estimado
1	770.000,00	806.549,89	41	485.000,00	417.359,48
2	850.000,00	806.549,89	42	637.000,00	540.219,10
3	635.000,00	700.936,98	43	688.000,00	697.876,71
4	730.000,00	825.607,02	44	650.000,00	697.876,71
5	780.000,00	837.592,45	45	686.000,00	761.352,04
6	1.190.000,00	1.297.630,78	46	730.000,00	794.333,20
7	925.000,00	989.531,18	47	850.000,00	792.636,45
8	1.400.000,00	1.322.619,94	48	890.000,00	816.990,60
9	1.300.000,00	1.300.889,71	49	958.000,00	803.579,80
10	650.000,00	535.611,00	50	900.000,00	1.124.294,57
11	398.000,00	512.087,49	51	1.170.000,00	1.114.973,07
12	466.000,00	508.137,61	52	1.149.000,00	1.178.684,60
13	515.000,00	523.554,41	53	750.000,00	867.955,24
14	531.000,00	519.757,03	54	815.182,00	859.647,74
15	860.000,00	843.171,41	55	1.600.000,00	1.659.840,80
16	970.000,00	854.473,39	56	1.850.000,00	1.681.033,47
17	760.000,00	819.787,94	57	690.000,00	629.699,67
18	827.000,00	770.018,25	58	645.000,00	620.952,25
19	959.000,00	966.349,16	59	670.000,00	629.699,67
20	880.000,00	953.316,03	60	475.000,00	537.166,58
21	1.000.000,00	897.731,07	61	575.000,00	548.256,13
22	1.150.000,00	924.177,14	62	1.157.000,00	1.183.137,96
23	530.000,00	551.636,36	63	1.300.000,00	1.205.728,93
24	430.000,00	541.937,49	64	1.200.000,00	1.190.663,88
25	475.000,00	537.757,37	65	1.200.000,00	997.046,99
26	479.000,00	482.137,13	66	890.000,00	1.011.521,23
27	405.000,00	482.137,13	67	580.000,00	549.254,86
28	550.000,00	502.957,65	68	570.000,00	500.104,16
29	375.000,00	471.133,27	69	560.000,00	514.120,53
30	470.000,00	531.974,29	70	530.000,00	546.501,66
31	677.000,00	690.911,79	71	520.000,00	507.513,75
32	785.000,00	695.481,74	72	490.000,00	507.513,75
33	840.000,00	871.036,49	73	1.100.000,00	1.042.467,74
34	540.000,00	439.975,21	74	1.060.000,00	1.184.608,17
35	300.000,00	432.399,45	75	1.060.000,00	1.038.016,83
36	500.000,00	436.021,20	76	1.100.000,00	1.035.701,09
37	500.000,00	443.255,28	77	850.000,00	1.056.800,44
38	630.000,00	503.517,83	78	1.300.000,00	1.087.983,46
39	550.000,00	533.283,47	79	1.200.000,00	1.134.405,07



ESTIMATIVAS

Endereço	Informante	Telefone do informante	Setor / Quadra	Índice Fiscal	Idade	Est. Conserv.	Qualidade	Estado de conservação - Hoss Heideck	Padrão construtivo - CUB	Área privativa	Vagas de garagem	Dormitórios	Suítes	Banho de serviço
R. Canário 906 - Apto. 52	perito Judicial		041 / 115	8837,00	34	3	1.3.4	0,672	7,05	184,32	2	4	3	1
Quarto de serviço	Varandas	S. Festas	Playg.	S. Jogos	Academia	Quadra	Q. Tênis	Piscina	Churrasq.	Sauna	Duplex	Cobertura	Valor total	Vr. Médio
1	1	1	1	1	1	1	0	1	1	1	0	0	0	2625028,00



ANEXO C – MEMORIAL FOTOGRÁFICO



Foto 01. Fachada do imóvel avaliando.



Foto 02. Arredores do imóvel avaliando.



Foto 03. Detalhe do teto da sala de estar.



Foto 04. Sala de estar.



Foto 05. Detalhe do teto da sala de jantar.



Foto 06. Sala de jantar.



Foto 07. Detalhe do teto da varanda.



Foto 08. Detalhe da varanda e churrasqueira.



Foto 09. Detalhe do teto da cozinha.



Foto 10. Cozinha.



Foto 11. Detalhe do teto da área de serviço.



Foto 12. Área de serviço.



Foto 13. Detalhe do teto do banheiro de empregada.

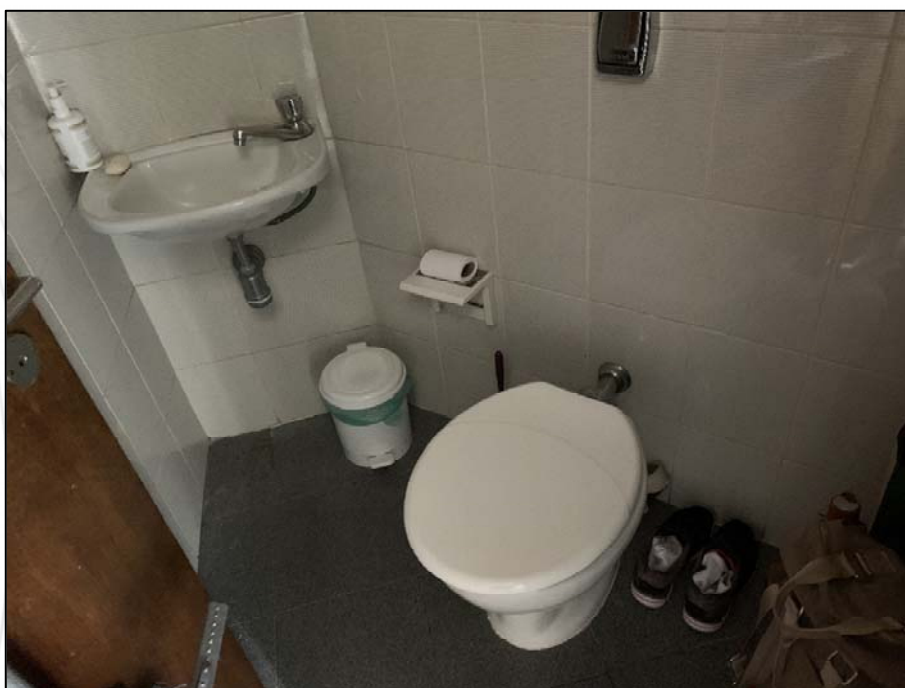


Foto 14. Banheiro de empregada.

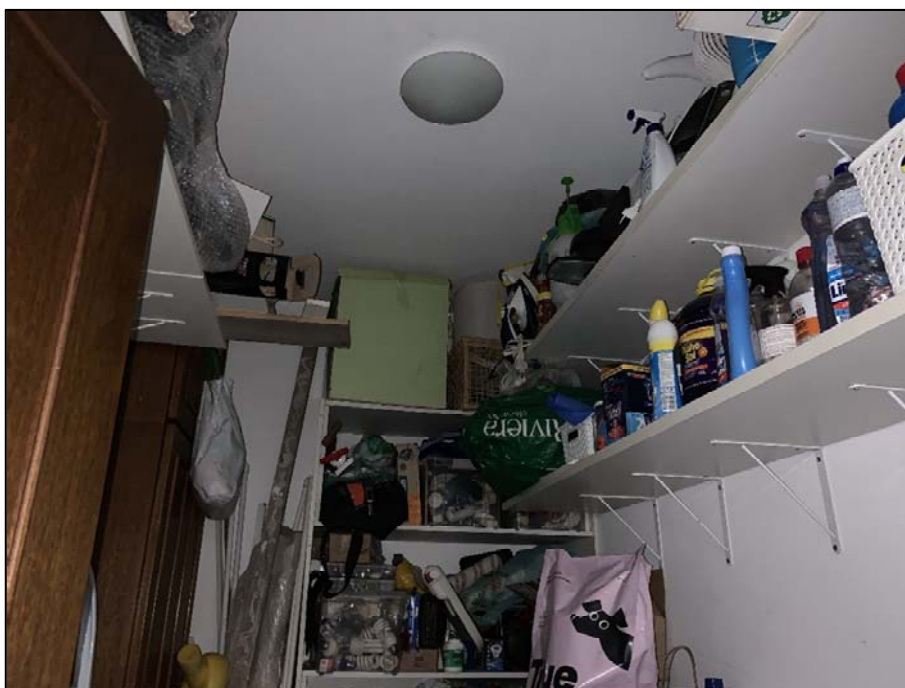


Foto 15. Detalhe do teto do dormitório de empregada.

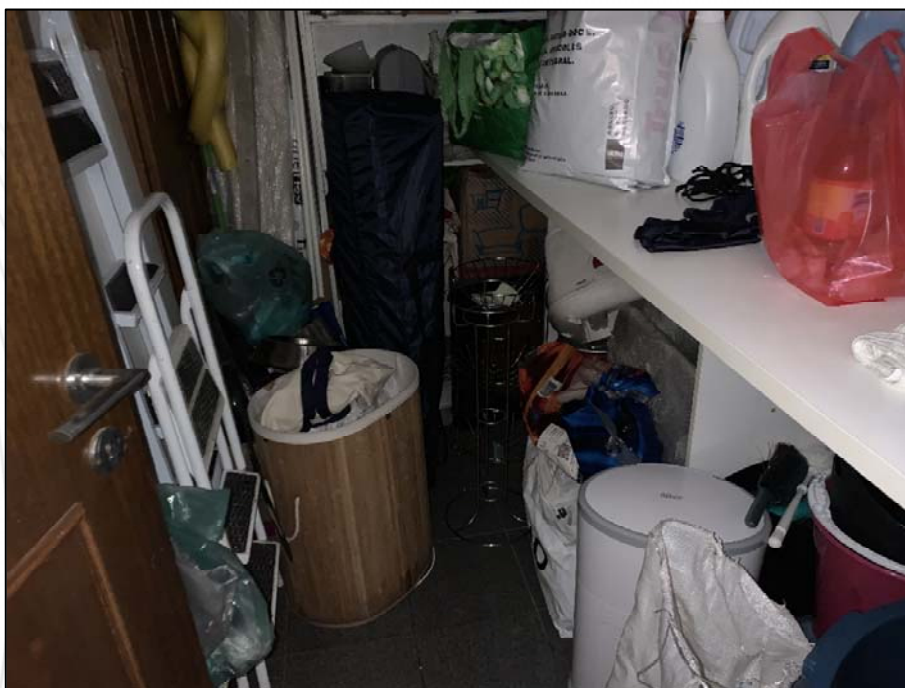


Foto 16. Dormitório de empregada.



Foto 17. Detalhe do teto da área de circulação interna.



Foto 18. Área de circulação interna.



Foto 19. Detalhe do teto do Dormitório 1.



Foto 20. Dormitório 1.



Foto 21. Detalhe do teto da suíte 1.



Foto 22. Suíte 1.



Foto 23. Teto do dormitório 02.



Foto 24. Dormitório 02.



Foto 25. Detalhe do closet do dormitório 03.



Foto 26. Dormitório 03.



Foto 27. Teto da suíte do Dormitório 03.



Foto 28. Detalhe da banheira da suíte do dormitório o3.



Foto 29. Detalhe do teto do dormitório 04.



Foto 30. Dormitório 04.



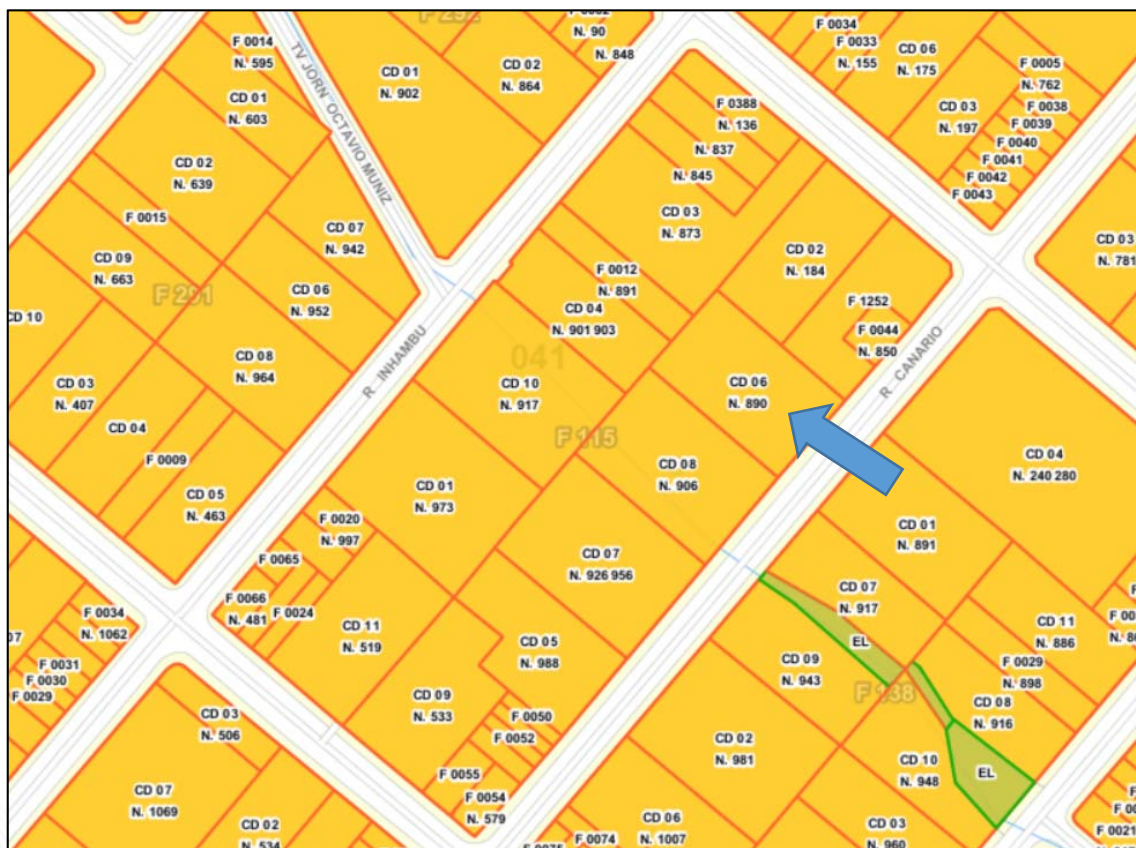
Foto 31. Detalhe do teto da suíte do dormitório 04.



Foto 32. Suíte do dormitório 04.



ANEXO D – CARACTERÍSTICAS DA QUADRA FISCAL





ANEXO E – CROQUI DO IMÓVEL AVALIANDO

