

**EXMO. SR. DR. JUIZ DE DIREITO DA 1ª VARA
CÍVEL DO FORO REGIONAL II - SANTO AMARO
DA COMARCA DE SÃO PAULO - SP**

PROCESSO Nº 1024420-85.2019.8.26.0002

FABIO FERREIRA DE MELLO,
Engenheiro Civil, Perito Judicial, tendo sido honrado com a nomeação
nos autos da ação de **EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL –**
CONDOMÍNIO EM EDIFÍCIO requerida pelo **EDIFÍCIO BERRINI**
BUSINESS CENTER em face de **ALFREDO SEIXAS**, vem, após estudos
circunstanciados do problema, vistoria técnica, diligências e pesquisas
atinentes aos autos, apresentar mui respeitosamente a **Vossa**
Excelência, suas conclusões consubstanciadas no presente:

LAUDO DE AVALIAÇÃO

SUMÁRIO

1. CONSIDERAÇÕES INICIAIS.....	3
2. CRITÉRIOS E METODOLOGIA.....	4
2.1. Critérios	4
2.2. Metodologia	4
3. VISTORIA.....	6
3.1. Localização.....	6
3.2. Região	7
3.3. Zoneamento	7
3.4. Terreno	13
3.4.1.Do Solo	13
3.4.2.Da Topografia	13
3.5. Construção.....	13
3.5.1.Área Construída	13
3.5.2.Disposição do Imóvel	15
3.5.3.Acabamentos do Imóvel.....	15
3.6. Relatório Fotográfico	18
4. AVALIAÇÃO DO IMÓVEL.....	32
4.1. Metodologia	32
4.2. Valor Unitário Homogeneizado de Construção	34
4.3. Classificação das Benfeitorias	36
4.4. Fator Obsolescência e Conservação	38
4.5. Valor do Imóvel	39
5. CONCLUSÃO	40
6. RELAÇÃO DE ANEXOS	41
7. ENCERRAMENTO.....	42

1. CONSIDERAÇÕES INICIAIS

O objetivo do presente trabalho consiste na determinação do valor de mercado do imóvel comercial, o escritório nº 809, do Edifício Berrini Business Center, situado à Rua Arandu, nº 205, no 3º Subdistrito – Ibirapuera, no bairro Cidade Monções, São Paulo – SP.

A ação tem por objeto escritório nº 809, localizado no 8º pavimento do Edifício Berrini Business Center, situado à Rua Arandu, nº 205, no bairro Cidade Monções, constante na matrícula nº 186.104 do 15º Cartório do Registro de Imóveis da Capital – SP, tendo em vista a garantia da dívida contraída mediante ao não pagamento de despesas condominiais deste imóvel, vencidas desde setembro de 2018.

Em respeitável decisão exarada à folha 190 dos autos, **Vossa Excelência** determinou a penhora do imóvel, acima descrito.

Requerida a avaliação, **Vossa Excelência** nomeou o signatário para tão honroso mister à folha 246 dos Autos.

2. CRITÉRIOS E METODOLOGIA

2.1. CRITÉRIOS

Para o presente caso serão adotados os seguintes critérios:

- NBR-14.653/02 – Avaliação de Imóveis Urbanos da ABNT, Associação Brasileira de Normas Técnicas.
- Norma Básica para Perícias de Engenharia do IBAPE – SP, Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia, Departamento de São Paulo.
- Edificações Valores de Venda – 2.017, Estudo procedido pela comissão de Peritos do IBAPE/SP.

2.2. METODOLOGIA

O Nível de Rigor do presente trabalho enquadra-se segundo a prescrição normativa em **Grau de Precisão III e Grau de Fundamentação II.**

De acordo com a classificação proposta pelas normas citadas acima, os métodos de avaliações dividem-se nos seguintes grupos:

MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DE MERCADO

MÉTODO INVOLUTIVO

MÉTODO EVOLUTIVO

MÉTODO DA CAPITALIZAÇÃO DA RENDA

No presente caso, o valor do imóvel será calculado em comparação com outros semelhantes e, portanto, adotar-se-á o **Método Comparativo Direto de Dados de Mercado.**

3. VISTORIA

3.1. LOCALIZAÇÃO

É objeto de avaliação, o imóvel comercial, o escritório nº 809, localizado no 8º pavimento do Edifício Berrini Business Center, situado à Rua Arandu, nº 205, no bairro Cidade Monções, São Paulo – SP.

A reprodução a seguir evidencia o local onde se situa o imóvel

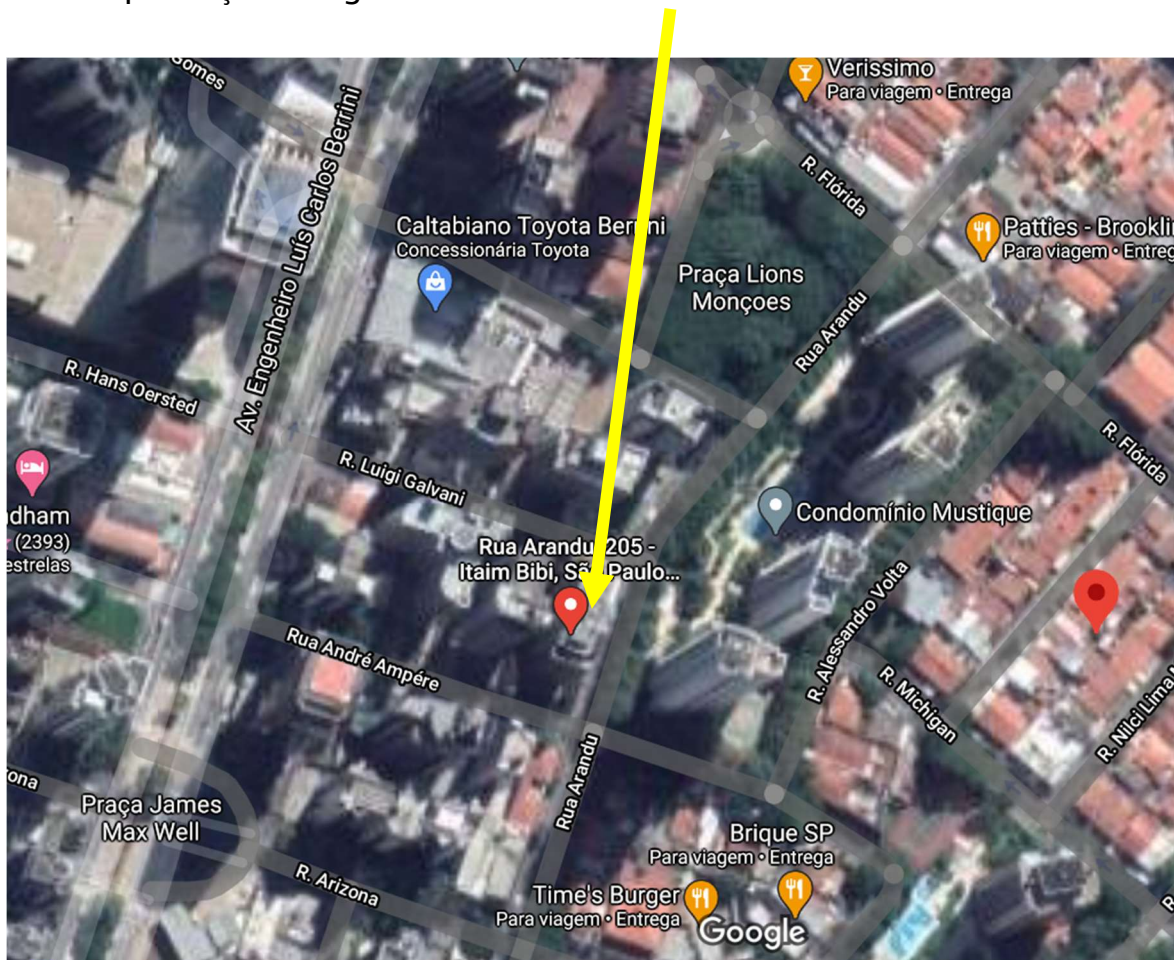


Fig. 01: Localização do imóvel – fonte Google Earth

3.2. REGIÃO

A região em questão é dotada dos principais melhoramentos públicos convencionais existentes, tais como: rede de água, rede de esgoto, rede elétrica, rede de gás, tv a cabo, rede de telefonia, galeria de águas pluviais, iluminação pública, coleta de lixo e pavimentação.

O imóvel avaliando, localiza-se em região servida por meio de transportes coletivos, estando à 160,00 m do Corredor de Ônibus na Avenida Engenheiro Luiz Carlos Berrini e à 900,00 m da Estação Berrini da Linha 9 – Esmeralda da CPTM.

3.3. ZONEAMENTO

De acordo com a lei de zoneamento da capital de São Paulo, **Planta de Zoneamento**, em conformidade com a **Lei Municipal 16.402 de 22/03/16** que dispõe sobre normas complementares ao PDE (**Lei 16.050 de 31/07/14**), planos regionais estratégicos das subprefeituras e parcelamento, uso e ocupação do solo, o zoneamento ao qual pertence o imóvel avaliando é:

ZC – Zona de Centralidade

A reprodução a seguir, evidenciam os parâmetros de aproveitamento, dimensionamento e ocupação dos lotes, para **ZC – Zona de Centralidade**, o zoneamento ao qual pertence o imóvel avaliando:

TIPO DE ZONA		ZONA	Dimensões mínimas de lote		Dimensões máximas de lote	
			Frente mínima (m)	Área mínima (m²)	Frente máxima (m)	Área máxima (m²)
TRANSFORMAÇÃO	ZEU	ZEU	20	1.000	150	20.000
		ZEUa				
		ZEUP	20	1.000	150	20.000
		ZEUPa				
	ZEM	ZEM	20	1.000	150	20.000
		ZEMP				
QUALIFICAÇÃO	ZC	ZC	5	125	150	20.000
		ZCa				
		ZC-ZEIS				
	ZCOR	ZCOR-1	10	250	100	10.000
		ZCOR-2				
		ZCOR-3				
		ZCORa				
	ZM	ZM	5	125	150	20.000
		ZMa				
		ZMIS				
		ZMISa				
	ZEIS	ZEIS-1	5	125	150	20.000
		ZEIS-2				
		ZEIS-3				
		ZEIS-4				
		ZEIS-5				
	ZDE	ZDE-1	5	125	20	1.000
		ZDE-2	10	1.000	150	20.000 (a)
	ZPI	ZPI-1	10	1.000	150	20.000 (a)
		ZPI-2	20	5.000	150	20.000 (a)
PRESERVAÇÃO	ZPR	ZPR	5	125	100	10.000
	ZER	ZER-1	10	250	100	10.000
		ZER-2	5	125	100	10.000
		ZERa	10	500	100	10.000
	ZPDS	ZPDS	20	1.000	NA	NA
		ZPDSr	NA	20.000	NA	NA
	ZEPAM	ZEPAM	20	5.000 (b)	NA	NA

Quadro 1: Dimensões mínimas e máximas dos lotes

Notas:

NA = Não se aplica

(a) Se aplica apenas aos usos que não se enquadrem nas subcategorias Ind-1a, Ind-1b e Ind-2.

(b) Nas ZEPAMs localizadas nas Macro áreas de Contenção Urbana e Uso Sustentável e de Preservação dos Ecossistemas Naturais a área do lote mínimo será de 20.000m² (vinte mil metros quadrados).

TIPO DE ZONA		ZONA (a)	Coeficiente de Aproveitamento			Taxa de Ocupação Máxima		Gabarito de altura máxima (metros)	Recuos Mínimos (metros)			Cota parte máxima de terreno por unidade (metros²)
			C.A. mínimo	C.A. básico	C.A. máximo (m)	T.O. para lotes até 500 metros²	T.O. para lotes igual ou superior a 500 metros²		Frente (i)	Fundos e Laterais		
										Altura da edificação menor ou igual a 10 metros	Altura da edificação superior a 10 metros	
TRANSFORMAÇÃO	ZEU	ZEU	0,5	1	4	0,85	0,70	NA	NA	NA	3 (j)	20
		ZEUa	NA	1	2	0,70	0,50	28	NA	NA	3 (j)	40
	ZEUP	ZEUP (b)	0,5	1	2	0,85	0,70	28	NA	NA	3 (j)	NA
		ZEUPa (c)	NA	1	1	0,70	0,50	28	NA	NA	3 (j)	NA
	ZEM	ZEM	0,5	1	2 (d)	0,85	0,70	28	NA	NA	3 (j)	20
		ZEMP	0,5	1	2 (e)	0,85	0,70	28	NA	NA	3 (j)	40
QUALIFICAÇÃO	ZC	ZC	0,3	1	2	0,85	0,70	48	5	NA	3 (j)	NA
		ZCa	NA	1	1	0,70	0,70	20	5	NA	3 (j)	NA
		ZC-ZEIS	0,5	1	2	0,85	0,70	NA	5	NA	3 (j)	NA
	ZCOR	ZCOR-1	0,05	1	1	0,50	0,50	10	5	NA	3 (j)	NA
		ZCOR-2	0,05	1	1	0,50	0,50	10	5	NA	3 (j)	NA
		ZCOR-3	0,05	1	1	0,50	0,50	10	5	NA	3 (j)	NA
		ZCORa	NA	1	1	0,50	0,50	10	5	NA	3 (j)	NA
	ZM	ZM	0,3	1	2	0,85	0,70	28	5	NA	3 (j)	NA
		ZMa	NA	1	1	0,70	0,50	15	5	NA	3 (j)	NA
		ZMIS	0,3	1	2	0,85	0,70	28	5	NA	3 (j)	NA
		ZMISa	NA	1	1	0,70	0,50	15	5	NA	3 (j)	NA
	ZEIS	ZEIS-1	0,5	1	2,5 (f)	0,85	0,70	NA	5	NA	3 (j)	NA
		ZEIS-2	0,5	1	4 (f)	0,85	0,70	NA	5	NA	3 (j)	NA
		ZEIS-3	0,5	1	4 (g)	0,85	0,70	NA	5	NA	3 (j)	NA
		ZEIS-4	NA	1	2 (h)	0,70	0,50	NA	5	NA	3 (j)	NA
		ZEIS-5	0,5	1	4 (f)	0,85	0,70	NA	5	NA	3 (j)	NA
	ZDE	ZDE-1	0,5	1	2	0,70	0,70	28	5	NA	3 (j)	NA
		ZDE-2	0,5	1	2	0,70	0,50	28	5	3	3	NA
	ZPI	ZPI-1	0,5	1	1,5	0,70	0,70	28	5	3	3	NA
		ZPI-2	NA	1	1,5	0,50	0,30	28	5	3	3	NA
PRESERVAÇÃO	ZPR	ZPR	0,05	1	1	0,50	0,50	10	5	NA	3	NA
	ZER	ZER-1	0,05	1	1	0,50	0,50	10	5	NA	3	NA
		ZER-2	0,05	1	1	0,50	0,50	10	5	NA	3	NA
		ZERa	NA	1	1	0,50	0,50	10	5	NA	3	NA
	ZPDS	ZPDS	NA	1	1	0,35	0,25	20	5	NA	3	NA
		ZPDSr	NA	0,2	0,2	0,20	0,15	10	5	NA	3	NA
ZEPAM	ZEPAM	NA	0,1	0,1	0,10	0,10	10	5	NA	3	NA	
ÁREAS PÚBLICAS E SAPAVEL (I)	VERDES	AVP-1	NA	(k)	(k)	(k)	(k)	28	NA	NA	3 (j)	NA
		AVP-2	NA	1	1	0,3	0,3	28	NA	NA	3 (j)	NA
	INSTITUCIONAIS	AI	NA	1	4	0,85	0,7	28	NA	NA	3 (j)	NA
		AIa	NA	1	2	0,5	0,5	15	NA	NA	3 (j)	NA
	CLUBES	AC-1	NA	0,6	0,6	0,6	0,6	20	5	3	3	NA
		AC-2	NA	0,4	0,4	0,4	0,4	10	5	3	3	NA

Quadro 2: Coeficiente de aproveitamento, taxa de ocupação, gabaritos e recuos.

Notas:

NA = Não se aplica

- (a) Nas zonas inseridas na área de proteção e recuperação aos mananciais aplica-se a legislação estadual pertinente, quando mais restritiva, conforme §2º do artigo 5º desta lei.
- (b) Atendidos os requisitos previstos no artigo 83 da Lei nº 16.050, de 31 de julho de 2014 – PDE, a zona ZEUP passa a recepcionar automaticamente os parâmetros da zona ZEU.
- (c) Atendidos os requisitos previstos no artigo 83 da Lei nº 16.050, de 31 de julho de 2014 – PDE, a zona ZEUPa passa a recepcionar automaticamente os parâmetros da zona ZEUA.
- (d) O CAMáx será igual a 4 nos casos dispostos no §1º do artigo 8º desta lei.
- (e) O CAMáx será igual a 4 nos casos dispostos nos §2º do artigo 8º desta lei.
- (f) O CAMáx será igual a 2 nos casos em que o lote for menor que 1.000m² (mil metros quadrados).
- (g) O CAMáx será igual a 2 nos casos em que o lote for menor que 500m² (quinhentos metros quadrados).
- (h) O CAMáx será igual a 1 nos casos em que o lote for menor que 1.000m² (mil metros quadrados).
- (i) O recuo frontal será facultativo quando atendido o disposto nos artigos 67 ou 69 desta lei.
- (j) Os recuos laterais e de fundo para altura da edificação superior a 10m (dez metros) serão dispensados conforme disposições estabelecidas nos incisos II e III do artigo 66 desta lei.
- (k) Ver artigo 30 desta lei.
- (l) Observar as disposições estabelecidas no § 4º do artigo 28 desta lei.

(m) Para áreas contidas nos perímetros de incentivo ao desenvolvimento econômico Jacu-Pêssego e Cupecê, conforme Mapa 11 da Lei nº 16.050, de 31 de Julho de 2014 – PDE, verificar disposições dos artigos 362 e 363 da referida lei quanto ao coeficiente de aproveitamento máximo e outorga onerosa de potencial construtivo adicional.

A figura a seguir evidencia o **Zoneamento** onde se inseri o imóvel avaliando.



Figura 2: Mapa de zoneamento do imóvel

3.4 TERRENO

3.4.1 Do Solo

O solo onde se localiza o imóvel avaliando é aparentemente seco próprio para a construção civil, sendo que para quaisquer outras obras, deverá proceder à análise do solo, através de sondagem de reconhecimento.

3.4.2 Da Topografia

A topografia do terreno é plana tendo como parâmetro a Rua Arandu.

A topografia da Rua Arandu é plana no trecho em estudo.

3.5 CONSTRUÇÃO

3.5.1 Área Construída

Conforme disposto no 15° Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo – Capital, sob nº 186.104, o imóvel tem a seguinte descrição:

“IMÓVEL: ESCRITÓRIO N° 809, localizado no 8° pavimento do “EDIFÍCIO BERRINI BUSINESS CENTER”, situado na Rua Arandu, nº 205, Jardim Edith, no 30° Subdistrito Ibirapuera, com a área privativa de 39,510 m², a área comum de 44,786 m², a área total de 84,296 m², coeficiente de proporcionalidade de 0,00923; cabendo-lhe o uso de uma vaga para guarda e estacionamento de 01 (um) automóvel de passeio, com auxílio de manobrista. Cadastro Municipal nº 085.534.0178-2.”

Portanto com as seguintes metragens:

Área útil 39,510 m²;

Área comum 44,786 m²;

Área total 84,296 m²;

Coeficiente de proporcionalidade de 0,00923.

A idade da edificação foi estimada em 22 (vinte e dois) anos.

3.5.2 Disposição do Imóvel

O Edifício Berrini Business Center possui uma única torre, tem 13 andares, contendo 130 escritórios, é ocupado normalmente por profissionais liberais e pequenas e médias empresas, possui 120 vagas de estacionamento localizadas no térreo e nos 02 subsolos do edifício.

O escritório avaliando é dotado de 01 sala de escritório, 01 copa, 01 banheiro que foi convertido em depósito, 01 banheiro e 01 vaga de garagem de automóvel de passeio com auxílio de manobrista.

3.5.3 Acabamentos do Imóvel

Sala de Escritório:

- ➡ Piso: placas cerâmicas;
- ➡ Paredes: alvenaria revestida com massa fina e pintura látex;
- ➡ Teto: em laje de concreto armado revestido com argamassa e pintura látex;
- ➡ Janela: basculante em alumínio anodizado;
- ➡ Porta: de madeira.

Copa:

- ➡ Piso: placas cerâmicas;
- ➡ Paredes: revestidos com azulejos até o teto;
- ➡ Teto: em laje de concreto armado revestido com argamassa e pintura em látex;
- ➡ Pia: com tampo de granito e cuba em inox;
- ➡ Armário embutido revestido com material melamínico;
- ➡ Porta: de madeira.

Depósito:

- ➡ Piso: placas cerâmicas;
- ➡ Paredes: revestidos com azulejos até o teto;
- ➡ Teto: em laje de concreto armado revestido com argamassa e pintura em látex;
- ➡ Prateleiras: de madeira revestida com material melamínico;
- ➡ Porta: de madeira.

Banheiro:

- ➡ Piso: placas cerâmicas;
- ➡ Paredes: revestidos com azulejos até o teto;
- ➡ Teto: em laje de concreto armado revestido com argamassa e pintura em látex;
- ➡ Pia: em louça;
- ➡ Sanitário: em louça com caixa acoplada;
- ➡ Porta: de madeira.

3.6 RELATÓRIO FOTOGRÁFICO

FOTO 1: Vista da Rua Arandu defronte ao Condomínio Edifício Berrini Business Center, onde se localiza o escritório avaliando, no sentido da Rua André Ampère.

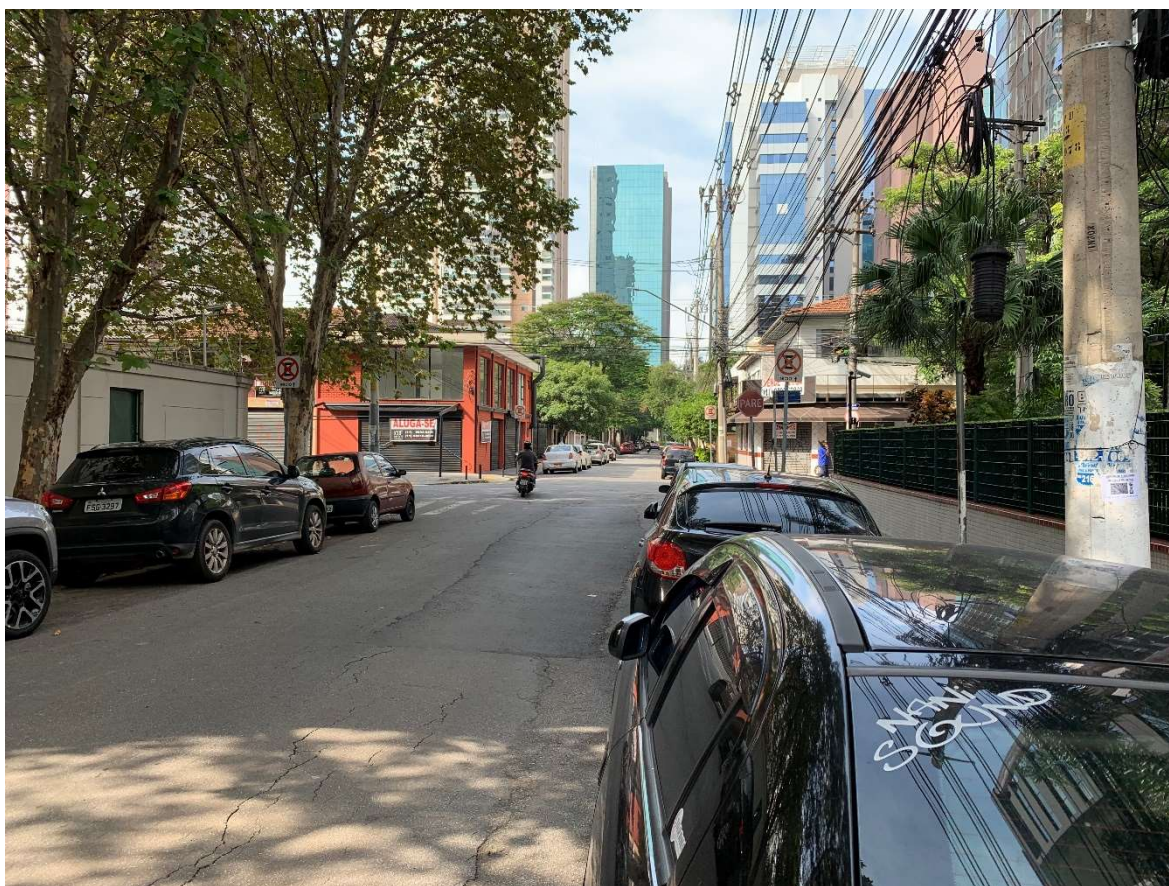


FOTO 2: Vista da Rua Arandu defronte ao Condomínio Edifício Berrini Business Center, onde se localiza o escritório avaliando, no sentido contrário ao da foto anterior.



FOTO 3: Vista da fachada do Condomínio Edifício Berrini Business Center, onde se localiza o escritório avaliando.

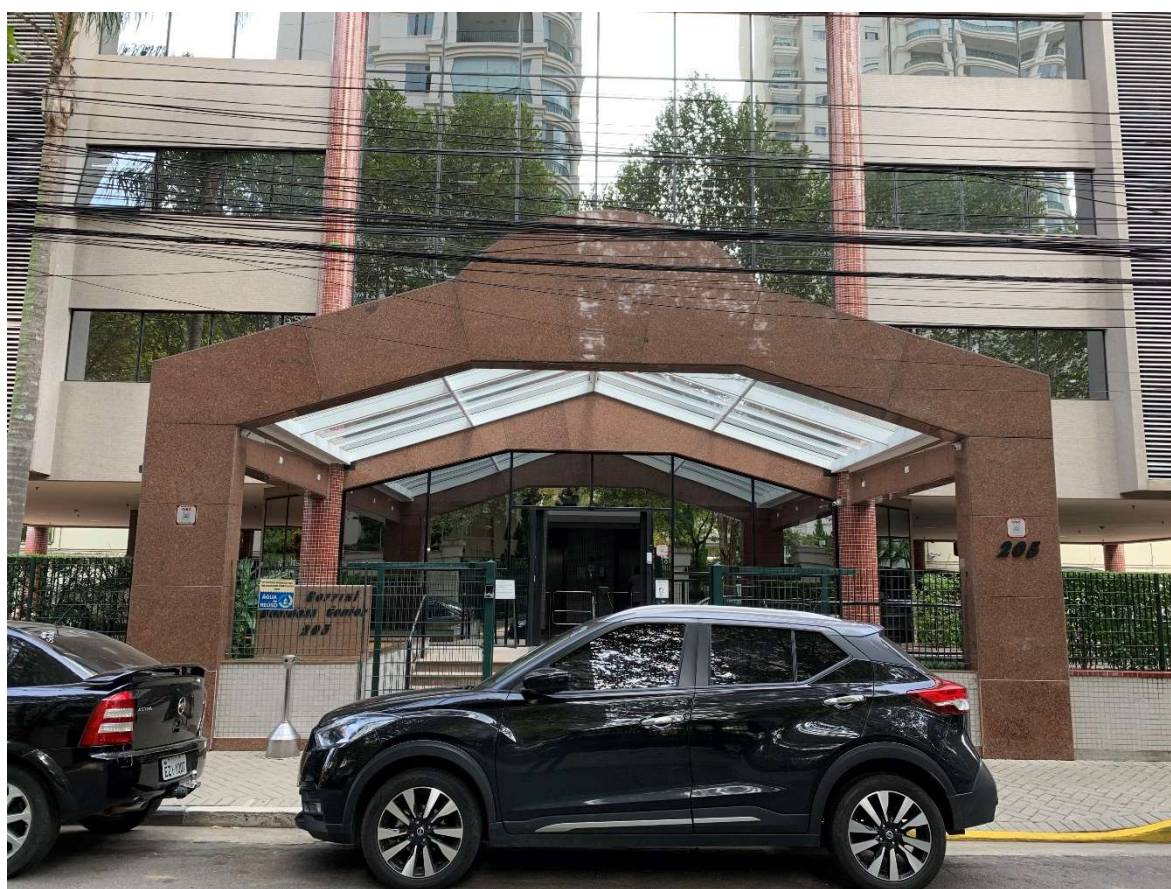


FOTO 4: Vista da entrada do estacionamento de veículos, onde se situa a vaga indeterminada do escritório avaliando e que atende também aos visitantes dos escritórios do condomínio, com entrada pela Rua Luigi Galvani.



FOTO 5: Vista do estacionamento de veículos no térreo do edifício.



FOTO 6: Vista do estacionamento de veículos no 1º subsolo do edifício.

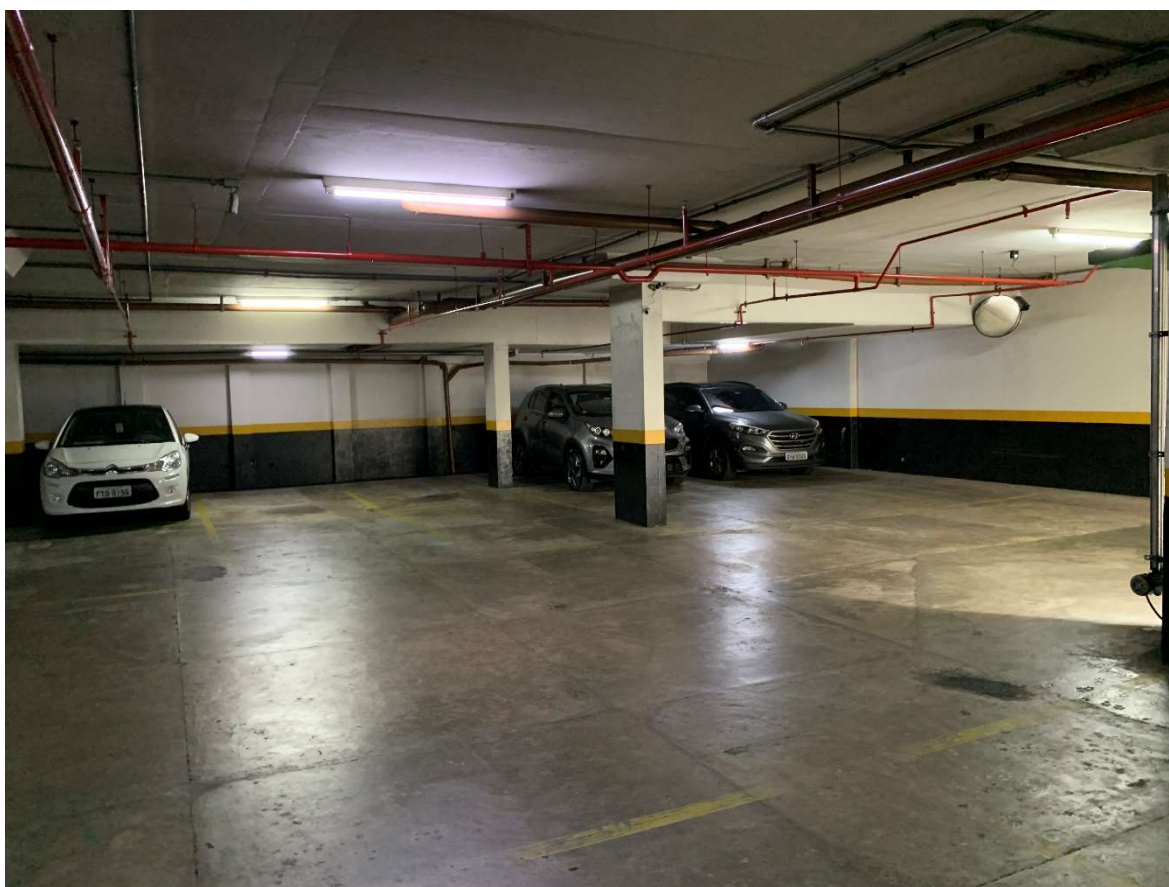


FOTO 7: Vista do hall de entrada do condomínio, onde se localiza o escritório avaliando.



FOTO 8: Vista do corredor do oitavo andar do edifício, onde se localiza o escritório avaliando.



FOTO 9: Vista da porta de entrada do escritório avaliando.



FOTO 10: Vista da sala do escritório avaliando.



FOTO 11: Vista da sala do escritório, no sentido contrário da foto anterior.



FOTO 12: Vista da copa do escritório avaliando.



FOTO 13: Vista do depósito do escritório, que originalmente era um banheiro.



FOTO 14: Vista do banheiro do escritório avaliando.



4. AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

4.1 METODOLOGIA

Para avaliação do imóvel, o segmento do processo avaliatório, compreendeu a preparação e planejamento do trabalho, a coleta de dados, assim como o processo e análise dos mesmos e a interpretação dos resultados.

No caso da coleta de dados foram observadas as seguintes premissas:

- a) Qualidade do conjunto de elementos, dentre os quais se destacam a forma de obtenção dos dados, a diversidade de fonte, a contemporaneidade, o tipo e a quantidade de dados e a semelhança com o imóvel em avaliação;
- b) Verificação do grau de detalhamento permitindo cotejá-lo com o bem em avaliação, de acordo com as exigências dos níveis de rigor, que neste caso é nível normal;

- c) As referências de valor foram buscadas em fontes diversas e as informações cruzadas, incluindo-se consultas a bancos de dados de mercado disponíveis em instituições de classes e devotados ao mercado imobiliário;
- d) As referências apresentam indicação completa da fonte informante;

Em função da metodologia adotada, os dados obtidos foram tratados através de exames e cálculos para se assimilarem, considerando a qualidade dos dados, a regularidade das ocorrências e a frequência dos atributos na formação dos preços e suas inter-relações.

Foi realizada uma análise do comportamento do mercado local do segmento ao qual pertence o imóvel em avaliação, envolvendo aspectos mercadológicos, volume de ofertas, visando relatar sua estrutura e o seu desempenho.

ÍNDICE FISCAL (I.F.) = 3.735,00

4.2. VALOR UNITÁRIO HOMOGENEIZADO DE CONSTRUÇÃO

Será determinado com base em uma pesquisa de ofertas de **escritórios** à venda ou efetivamente negociados na região geoeconômica do imóvel em questão.

Todos os elementos pesquisados foram coletados nas imediações do imóvel, os quais sofrerão o seguinte tratamento, em conformidade com as “**Normas**” em vigor.

Para a determinação do **valor básico unitário de construção** procedeu este Perito Judicial a uma pesquisa de mercado, tendo sido coletados **10 (dez) elementos** comparativos na mesma região geoeconômica, provenientes de ofertas, os quais foram devidamente homogeneizados conforme recomendam as **Normas para Avaliações de Imóveis do IBAPE/SP**, usualmente adotadas nos casos dessa natureza, através dos seguintes parâmetros:

– **TRANSPOSIÇÃO:** Será através da composição dos índices fiscais locais de cada elemento de oferta, tendo sido fixado para a **Rua Arandu**, no trecho em questão, o **índice fiscal igual a “3.735,00”** (Setor Fiscal nº 085 – Quadra Fiscal nº 534).

– **ATUALIZAÇÃO:** Não será utilizado a atualização dos paradigmas pelos índices inflacionários, uma vez que os valores de mercado permanecem estáveis, não acompanhando a variação inflacionária ocorrida entre a data da pesquisa e a data do Laudo.

– **OFERTAS:** Serão deduzidos 10% (dez por cento) nas ofertas, para compensar a elasticidade dos negócios.

– **VALORES DAS CONSTRUÇÕES:** As ofertas de imóveis terão as construções classificadas com base no estudo “**EDIFICAÇÕES – VALORES DE VENDA – 2.017**”, elaborado pela Comissão de Peritos nomeada pela Portaria IBAPE.

Depois de feitos os devidos cálculos de homogeneização dos elementos de ofertas coletados na região onde se localiza o imóvel avaliando, obtivemos uma amostra com **9 (nove) ofertas** dentro do intervalo padrão, com o seguinte valor unitário:

$$V_{uh} = R\$ 7.990,33/m^2 \text{ (fevereiro/2021)}$$

(sete mil, novecentos e noventa reais e trinta e três centavos)

4.3. CLASSIFICAÇÃO DAS BENFEITORIAS

As benfeitorias em questão serão classificadas no seguinte padrão:

“ESCRITÓRIO PADRÃO MÉDIO” – extraída do estudo **“EDIFICAÇÕES – VALORES DE VENDA – 2017”** de autoria da Comissão de Peritos nomeada pelo IBAPE/SP.

CLASSE 2 – COMERCIAL/SERVIÇOS

GRUPO 2.1 – ESCRITÓRIOS

2.1.3 – ESCRITÓRIO – PADRÃO MÉDIO

Edifícios com quatro ou mais pavimentos, atendendo a projeto arquitetônico simples, compreendendo salas ou conjuntos de salas de dimensões médias, dotadas de banheiros privativos, inclusive copa. Geralmente com número reduzido de vagas de estacionamento por unidade. Hall de entrada não necessariamente amplo, dotado de portaria e elementos decorativos simples. Quando existentes, os elevadores são de padrão médio. Áreas externas com recuos mínimos e em geral ajardinadas.

Fachadas com aplicação de pastilhas, texturas ou equivalentes e caixilhos de ferro, de alumínio ou similar observando vãos de dimensões médias.

Caracterizam-se pela utilização de itens construtivos e acabamentos de qualidade, mas padronizados e fabricados em escala comercial, tanto nas áreas privativas, como nas de uso comum, tais como:

Pisos: cerâmica, ardósia, carpete ou similar, de padrão comercial.

Paredes: pintura látex sobre massa corrida ou gesso, azulejo, pastilha cerâmica ou similar nas áreas molhadas.

Revestimento de forros: pintura sobre a própria laje com massa corrida ou gesso, podendo ocorrer rebaixamento com painéis.

Instalações elétricas: distribuição básica, com de pontos de luz e tomadas em quantidade satisfatória para permitir alguma flexibilização no uso dos espaços. Em geral não possuem sistema de ar-condicionado central, sendo previsto local para colocação de aparelho individual.

INTERVALO MÉDIO: 1,836 – R8N

4.4 FATOR OBSOLETISMO E CONSERVAÇÃO

Sendo o imóvel comercial, tipo escritório, padrão médio, conforme obtido da Tabela 1 do Estudo de Edificações, teremos a vida referencial correspondente a 60 anos, o coeficiente residual equivale a 20% e o coeficiente de depreciação será dado pela seguinte fórmula:

$$Foc = R + K * (1 - R), \text{ onde:}$$

Foc: Fator obsolescimento e conservação

R: Coeficiente residual = 20%

K: Coeficiente de Ross/Heideck = 0,6889

Ie: Idade da edificação = 22 anos

Ir: Vida Referencial = 60 anos

K é obtido mediante o fator determinado da idade em %, através da fórmula: $Ie/Ir = 0,3667$ aplicando-se na Tabela 2 do Estudo de Edificações conjuntamente com a referência do estado de conservação "D", obtida no Quadro 1 do mesmo Estudo.

Substituindo e operando, teremos:

$$Foc = 0,20 + 0,6889 * (1 - 0,20)$$

$$\mathbf{Foc = 0,7511}$$

4.5 – VALOR DO IMÓVEL

O valor do imóvel será determinado, através da seguinte equação:

$VI = Vuh \times Au$, onde:

VI = VALOR DO IMÓVEL: R\$

$Vuh = \text{Valor unitário homogeneizado} \dots\dots\dots \text{R\$ } 7.990,33/\text{m}^2$

$Au = \text{Área útil do escritório} \dots\dots\dots 39,510 \text{ m}^2$

$VI = \text{R\$ } 7.990,33/\text{m}^2 \times 39,510 \text{ m}^2 = 315.697,94$

Arredondando o valor:

$VI = \text{R\$ } 315.698,00$

**(Trezentos e quinze mil e seiscentos e noventa e oito
reais)**

(data base: fevereiro/2021)

5. CONCLUSÃO

Após cálculos o signatário aponta o seguinte valor para o imóvel avaliando:

IMÓVEL: ESCRITÓRIO Nº 809, LOCALIZADO NO 8º PAVIMENTO DO CONDOMÍNIO EDIFÍCIO BERRINI BUSINESS CENTER, SITUADO À RUA ARANDU, Nº 205, NO BAIRRO CIDADE MONÇÕES, NO 30º SUBDISTRITO - IBIRAPUERA, NA CIDADE DE SÃO PAULO - SP.

VI = R\$ 315.698,00

(Trezentos e quinze mil e seiscentos e noventa e oito

reais)

(data base: fevereiro/2021)

6. RELAÇÃO DE ANEXOS

1 – PLANTA DE SITUAÇÃO FISCAL

2 – ELEMENTOS DE AVALIAÇÃO

3 – PESQUISA COM PREÇO UNITÁRIO DE MERCADO

4 – HOMOGENEIZAÇÃO DOS DADOS DE MERCADO

5 – NBR: 14.653-2

6 – VALORES DE EDIFICAÇÕES DE IMÓVEIS URBANO – 2017,
ESTUDO IBAPE/SP – PRINCIPAIS TABELAS E QUADROS

7. ENCERRAMENTO

O Signatário dá por encerrado o presente **LAUDO DE AVALIAÇÃO**, o qual segue digitado em **42 (quarenta e duas)** folhas deste papel timbrado.

Seguem, **06 ANEXOS** elucidativos.

São Paulo, 12 de fevereiro de 2021.

Engº Fabio Ferreira de Mello

CREA nº 0601371656

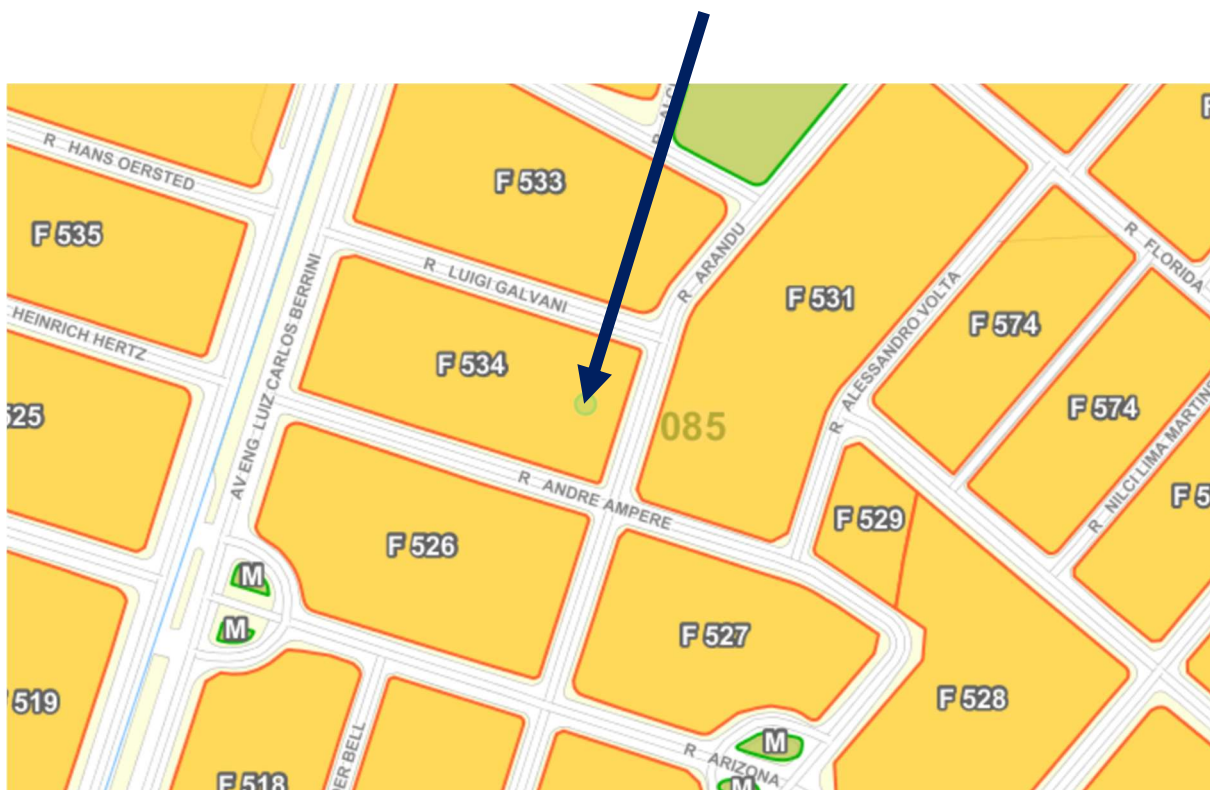


ANEXO - 01

PLANTA DE SITUAÇÃO FISCAL

SETOR FISCAL: 085

QUADRA FISCAL: 534



ANEXO - 02

ELEMENTOS DE AVALIAÇÃO

LEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 1

Endereço: Rua Arandu, 205
Cidade: São Paulo **Bairro:** Cidade Monções
Setor: 85 **Quadra:** 534 **I.F.:** R\$ 3.735,00
CEP: **UF:** SP

DADOS DA REGIÃO

Pavimentação: ☒ rede de esgoto:
rede de gás: ☒ rede de água:
luz domiciliar: ☒ TV a cabo:
ilum. Pública: ☒ lixo:
telefone: ☒ transporte:

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

Zona de Ocupação: ZC
Uso predominante:
Acessibilidade: boa
Pólo de Influência:
Obs.:

DADOS DO TERRENO

Área: (m²)
Acessibilidade:
Topografia: plano
Consistência: seco
VALOR DO TERRENO:

DADOS DA CONSTRUÇÃO

Área: 41,00 **Foc:** 0,7511
Padrão: médio-interv. médio **K:**
Fator: 1,836 **R:**
Idade: 22 **R8N:** R\$ 1.554,54
VALOR DA CONSTRUÇÃO:

DADOS DA TRANSAÇÃO

Valor: R\$ 350.000,00 **data:** 11/fev
Natureza: oferta
Ofertante: J. Aoki Consult. de Imóveis
telefone: 5079-2139
VALOR DO IMÓVEL:

R\$ 350.000,00

VALOR UNITÁRIO

R\$ 8.536,59

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 2

Endereço: Rua Arandu, 205
Cidade: São Paulo **Bairro:** Cidade Monções
Setor: 85 **Quadra:** 534 **I.F.:** R\$ 3.735,00
CEP: **UF:** SP

DADOS DA REGIÃO

Pavimentação:	x	rede de esgoto:	x
rede de gás:	x	rede de água:	x
luz domiciliar:	x	TV a cabo:	x
ilum. Pública:	x	lixo:	x
telefone:	x	transporte:	x

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

Zona de Ocupação: ZC
Uso predominante:
Acessibilidade: boa
Pólo de Influência:
Obs.:

DADOS DO TERRENO

Área: (m²)
Acessibilidade:
Topografia: plano
Consistência: seco
VALOR DO TERRENO:

DADOS DA CONSTRUÇÃO

Área: 30,00 **Foc:** 0,7511
Padrão: médio-interv. médio **K:**
Fator: 1,836 **R:**
Idade: 22 **R8N:** R\$ 1.554,54
VALOR DA CONSTRUÇÃO:

DADOS DA TRANSAÇÃO

Valor: R\$ 230.000,00 **data:** 11/fev
Natureza: oferta
Ofertante: Moraes Reis Imóveis
telefone: 2339-2985
VALOR DO IMÓVEL:
R\$ 230.000,00

VALOR UNITÁRIO

R\$ 7.666,67

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 3

Endereço: Rua Arandu, 205
Cidade: São Paulo Bairro: Cidade Monções
Setor: 85 Quadra: 534 I.F.: R\$ 3.735,00
CEP: UF: SP

DADOS DA REGIÃO

Pavimentação:	☒	rede de esgoto:	☒
rede de gás:	☒	rede de água:	☒
luz domiciliar:	☒	TV a cabo:	☒
ilum. Pública:	☒	lixo:	☒
telefone:	☒	transporte:	☒

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

Zona de Ocupação: ZC
Uso predominante:
Acessibilidade: boa
Pólo de Influência:
Obs.:

DADOS DO TERRENO

Área: (m²)
Acessibilidade:
Topografia: plano
Consistência: seco
VALOR DO TERRENO:

DADOS DA CONSTRUÇÃO

Área: 36,00 Foc: 0,7511
Padrão: médio-interv. médio K:
Fator: 1,836 R:
Idade: 22 R8N: R\$ 1.554,54
VALOR DA CONSTRUÇÃO:

DADOS DA TRANSAÇÃO

Valor: R\$ 210.000,00 data: 11/fev
Natureza: oferta
Ofertante: PC Consult. Imobil.
telefone: (21) 3620-4577
VALOR DO IMÓVEL:
R\$ 210.000,00

VALOR UNITÁRIO

R\$ 5.833,33

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 4

Endereço: Rua Arandu, 205
Cidade: São Paulo **Bairro:** Cidade Monções
Setor: 85 **Quadra:** 534 **I.F.:** R\$ 3.735,00
CEP: **UF:** SP

DADOS DA REGIÃO

Pavimentação:	x	rede de esgoto:	x
rede de gás:	x	rede de água:	x
luz domiciliar:	x	TV a cabo:	x
ilum. Pública:	x	lixo:	x
telefone:	x	transporte:	x

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

Zona de Ocupação: ZC
Uso predominante:
Acessibilidade: boa
Pólo de Influência:
Obs.:

DADOS DO TERRENO

Área: (m²)
Acessibilidade:
Topografia: plano
Consistência: seco
VALOR DO TERRENO:

DADOS DA CONSTRUÇÃO

Área: 47,00 **Foc:** 0,7511
Padrão: médio-interv. médio **K:** -
Fator: 1,836 **R:** -
Idade: 22 **R8N:** R\$ 1.554,54

VALOR DA CONSTRUÇÃO:

DADOS DA TRANSAÇÃO

Valor: R\$ 420.000,00 **data:** 11/fev
Natureza: oferta
Ofertante: Campos e Caetano Neg. Imob.
telefone: 5506-6590

VALOR DO IMÓVEL:

R\$ 420.000,00

VALOR UNITÁRIO

R\$ 8.936,17

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 5

Endereço: Rua Arandu, 205
Cidade: São Paulo **Bairro:** Cidade Monções
Setor: 85 **Quadra:** 534 **I.F.:** R\$ 3.735,00
CEP: **UF:** SP

DADOS DA REGIÃO

Pavimentação: ☒ **rede de esgoto:** ☒
rede de gás: ☒ **rede de água:** ☒
luz domiciliar: ☒ **TV a cabo:** ☒
ilum. Pública: ☒ **lixo:** ☒
telefone: ☒ **transporte:** ☒

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

Zona de Ocupação: ZC
Uso predominante:
Acessibilidade: boa
Pólo de Influência:
Obs.:

DADOS DO TERRENO

Área: (m²)
Acessibilidade:
Topografia: plano
Consistência: seco
VALOR DO TERRENO:

DADOS DA CONSTRUÇÃO

Área: 30,00 **Foc:** 0,7511
Padrão: médio-interv. médio **K:**
Fator: 1,836 **R:**
Idade: 22 **R8N:** R\$ 1.554,54
VALOR DA CONSTRUÇÃO:

DADOS DA TRANSAÇÃO

Valor: R\$ 230.000,00 **data:** 11/fev
Natureza: oferta
Ofertante: Practical
telefone: 4302-7943
VALOR DO IMÓVEL:
 R\$ 230.000,00

VALOR UNITÁRIO

R\$ 7.666,67

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 6

Endereço: Rua Arandu, 205
Cidade: São Paulo **Bairro:** Cidade Monções
Sector: 85 **Quadra:** 534 **I.F.:** R\$ 3.735,00
CEP: **UF:** SP

DADOS DA REGIÃO

Pavimentação: ☒ **rede de esgoto:** ☒
rede de gás: ☒ **rede de água:** ☒
luz domiciliar: ☒ **TV a cabo:** ☒
ilum. Pública: ☒ **lixo:** ☒
telefone: ☒ **transporte:** ☒

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

Zona de Ocupação: ZC
Uso predominante:
Acessibilidade: boa
Pólo de Influência:
Obs.:

DADOS DO TERRENO

Área: (m²)
Acessibilidade:
Topografia: plano
Consistência: seco
VALOR DO TERRENO:

DADOS DA CONSTRUÇÃO

Área: 27,00 **Foc:** 0,7511
Padrão: médio-interv. médio **K:**
Fator: 1,836 **R:**
Idade: 22 **R8N:** R\$ 1.554,54
VALOR DA CONSTRUÇÃO:

DADOS DA TRANSAÇÃO

Valor: R\$ 230.000,00 **data:** 11/fev
Natureza: oferta
Ofertante: Campos e Caetano Neg. Imob.
telefone: 5506-6590
VALOR DO IMÓVEL:
R\$ 230.000,00

VALOR UNITÁRIO

R\$ 8.518,52

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 7

Endereço: Rua Alcides Ricardini Neves, 12
Cidade: São Paulo **Bairro:** Cidade Monções
Sector: 85 **Quadra:** 445 **I.F.:** R\$ 3.933,00
CEP: **UF:** SP

DADOS DA REGIÃO

Pavimentação:	☒	rede de esgoto:	☒
rede de gás:	☒	rede de água:	☒
luz domiciliar:	☒	TV a cabo:	☒
ilum. Pública:	☒	lixo:	☒
telefone:	☒	transporte:	☒

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

Zona de Ocupação: ZC
Uso predominante:
Acessibilidade: boa
Pólo de Influência:
Obs.:

DADOS DO TERRENO

Área: (m²)
Acessibilidade:
Topografia: plano
Consistência: seco
VALOR DO TERRENO:

DADOS DA CONSTRUÇÃO

Área: 32,00 **Foc:** 0,7403
Padrão: médio-interv. médio **K:**
Fator: 1,836 **R:**
Idade: 23 **R8N:** R\$ 1.554,54
VALOR DA CONSTRUÇÃO:

DADOS DA TRANSAÇÃO

Valor: R\$ 300.000,00 **data:** 12/fev
Natureza: oferta
Ofertante: Austin de Oliveira Admin.
telefone: 3812-6264
VALOR DO IMÓVEL:
R\$ 300.000,00

VALOR UNITÁRIO

R\$ 9.375,00

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 8

Endereço: Av. Engº Luiz C. Berrini, 105
Cidade: São Paulo Bairro: Cidade Monções
Setor: 85 Quadra: 657 I.F.: R\$ 2.847,00
CEP: UF: SP

DADOS DA REGIÃO

Pavimentação: ☒ rede de esgoto: ☒
rede de gás: ☒ rede de água: ☒
luz domiciliar: ☒ TV a cabo: ☒
ilum. Pública: ☒ lixo: ☒
telefone: ☒ transporte: ☒

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

Zona de Ocupação: ZC
Uso predominante:
Acessibilidade: boa
Pólo de Influência:
Obs.:

DADOS DO TERRENO

Área: (m²)
Acessibilidade:
Topografia: plano
Consistência: seco
VALOR DO TERRENO:

DADOS DA CONSTRUÇÃO

Área: 42,00 Foc: 0,9536
Padrão: superior-interv. médio K:
Fator: 2,286 R:
Idade: 6 R8N: R\$ 1.554,54
VALOR DA CONSTRUÇÃO:

DADOS DA TRANSAÇÃO

Valor: R\$ 485.000,00 data: 12/fev
Natureza: oferta
Ofertante: Ulisses Ponce Borges
telefone: 4565-0067
VALOR DO IMÓVEL:
R\$ 485.000,00

VALOR UNITÁRIO

R\$ 11.547,62

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 9

Endereço: Rua Arizona, 1.422
Cidade: São Paulo **Bairro:** Cidade Monções
Sector: 85 **Quadra:** 525 **I.F.:** R\$ 3.892,00
CEP: **UF:** SP

DADOS DA REGIÃO

Pavimentação: ☒ **rede de esgoto:** ☒
rede de gás: ☒ **rede de água:** ☒
luz domiciliar: ☒ **TV a cabo:** ☒
ilum. Pública: ☒ **lixo:** ☒
telefone: ☒ **transporte:** ☒

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

Zona de Ocupação: ZC
Uso predominante:
Acessibilidade: boa
Pólo de Influência:
Obs.:

DADOS DO TERRENO

Área: (m²)
Acessibilidade:
Topografia: plano
Consistência: seco
VALOR DO TERRENO:

DADOS DA CONSTRUÇÃO

Área: 36,00 **Foc:** 0,9209
Padrão: médio-interv. médio **K:** -
Fator: 1,836 **R:** -
Idade: 8 **R8N:** R\$ 1.554,54
VALOR DA CONSTRUÇÃO:

DADOS DA TRANSAÇÃO

Valor: R\$ 440.000,00 **data:** 12/fev
Natureza: oferta
Ofertante: DsolInvest
telefone: 3090-4520
VALOR DO IMÓVEL:
R\$ 440.000,00

VALOR UNITÁRIO

R\$ 12.222,22

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 10

Endereço: Rua Alcides Ricardini Neves, 12
Cidade: São Paulo **Bairro:** Cidade Monções
Sector: 85 **Quadra:** 445 **I.F.:** R\$ 3.933,00
CEP: **UF:** SP

DADOS DA REGIÃO

Pavimentação:	☒	rede de esgoto:	☒
rede de gás:	☒	rede de água:	☒
luz domiciliar:	☒	TV a cabo:	☒
ilum. Pública:	☒	lixo:	☒
telefone:	☒	transporte:	☒

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

Zona de Ocupação: ZC
Uso predominante:
Acessibilidade: boa
Pólo de Influência:
Obs.:

DADOS DO TERRENO

Área: (m²)
Acessibilidade:
Topografia: plano
Consistência: seco
VALOR DO TERRENO:

DADOS DA CONSTRUÇÃO

Área: 35,00 **Foc:** 0,7403
Padrão: médio-interv. médio **K:**
Fator: 1,836 **R:**
Idade: 23 **R8N:** R\$ 1.554,54
VALOR DA CONSTRUÇÃO:

DADOS DA TRANSAÇÃO

Valor: R\$ 350.000,00 **data:** 12/fev
Natureza: oferta
Ofertante: S. Fernandes-Corpor. & Offices
telefone: 4302-7570
VALOR DO IMÓVEL:
R\$ 350.000,00

VALOR UNITÁRIO

R\$ 10.000,00

ANEXO - 03

PESQUISA COM PREÇO UNITÁRIO DE MERCADO

Planilha 1 - Cálculo do Preço Unitário dos Escritórios- Dados de Mercado											
ORDEM	PREÇO R\$	Ff	PADRÃO ACABAMENTO	IDADE APARENTE (anos)	VIDA ÚTIL (anos)	ÁREA CONSTRUÍDA m²	ESTADO DE CONSERVAÇÃO	COEFICIENTE DE CONSERVAÇÃO	Foc	Cc	Preço Unitário R\$/m2
1	350.000,00	0,90	médio-interv. médio	22	60	41,00	D	8,09	0,7511	1,836	7.682,93
2	230.000,00	0,90	médio-interv. médio	22	60	30,00	D	8,09	0,7511	1,836	6.900,00
3	210.000,00	0,90	médio-interv. médio	22	60	36,00	D	8,09	0,7511	1,836	5.250,00
4	420.000,00	0,90	médio-interv. médio	22	60	47,00	D	8,09	0,7511	1,836	8.042,55
5	230.000,00	0,90	médio-interv. médio	22	60	30,00	D	8,09	0,7511	1,836	6.900,00
6	230.000,00	0,90	médio-interv. médio	22	60	27,00	D	8,09	0,7511	1,836	7.666,67
7	300.000,00	0,90	médio-interv. médio	23	60	32,00	D	8,09	0,7403	1,836	8.437,50
8	485.000,00	0,90	superior-interv. médio	6	60	42,00	B	0,32	0,9536	2,286	10.392,86
9	440.000,00	0,90	médio-interv. médio	8	60	36,00	C	2,52	0,9209	1,836	11.000,00
10	350.000,00	0,90	médio-interv. médio	23	60	35,00	D	8,09	0,7403	1,836	9.000,00

Ff Fator de Fonte

Foc Fator de Adequação à Obsolescência e Estado de Conservação

Cc Coeficiente de Construção - Estudo Valores de Edificações

Observação: Todos os imóveis pesquisados dispõem de 01 vaga de garagem

ANEXO - 04

HOMOGENEIZAÇÃO DOS DADOS DE MERCADO

Planilha 2 - Homogeneização dos Dados de Mercado

Ordem	R\$/m2	Fator Transposição				Fator Padrão Construtivo				Fator Idade				Unit. Final	Fator Final
	Unitário deduzido do fator oferta	I.F. (PGV 14)	Fator Transp	Variação R\$/m2	Vu1 R\$/m2	Pc	Fator P. Constr	Variação R\$/m2	Vu2 R\$/m2	Ci	Fator Idade	Variação R\$/m2	Vu3 R\$/m2	Homogeneiz. Vu R\$/m2	entre 05, a 2,0
1	7.682,93	3.735,00	1,00	0,00	7.682,93	1,836	1,000	0,00	7682,93	0,7511	1,000	0,00	7682,93	7.682,93	1,00
2	6.900,00	3.735,00	1,00	0,00	6.900,00	1,836	1,000	0,00	6900,00	0,7511	1,000	0,00	6900,00	6.900,00	1,00
3	5.250,00	3.735,00	1,00	0,00	5.250,00	1,836	1,000	0,00	5250,00	0,7511	1,000	0,00	5250,00	5.250,00	1,00
4	8.042,55	3.735,00	1,00	0,00	8.042,55	1,836	1,000	0,00	8042,55	0,7511	1,000	0,00	8042,55	8.042,55	1,00
5	6.900,00	3.735,00	1,00	0,00	6.900,00	1,836	1,000	0,00	6900,00	0,7511	1,000	0,00	6900,00	6.900,00	1,00
6	7.666,67	3.735,00	1,00	0,00	7.666,67	1,836	1,000	0,00	7666,67	0,7511	1,000	0,00	7666,67	7.666,67	1,00
7	8.437,50	3.933,00	0,95	-424,77	8.012,73	1,836	1,000	0,00	8437,50	0,7403	1,014	122,21	8559,71	8.134,94	0,96
8	10.392,86	2.847,00	1,31	3241,61	13.634,46	2,286	0,803	-2045,84	8347,02	0,9536	0,788	-2207,32	8185,54	9.381,31	0,90
9	11.000,00	3.892,00	0,96	-443,73	10.556,27	1,836	1,000	0,00	11000,00	0,9209	0,816	-2029,00	8971,00	8.527,27	0,78
10	9.000,00	3.933,00	0,95	-453,09	8.546,91	1,836	1,000	0,00	9000,00	0,7403	1,014	130,35	9130,35	8.677,27	0,96
Média	8.127,25				8.319,25				7.922,67				7.728,88	7.716,29	

Observação: Todos os imóveis pesquisados dispõem de 01 vaga de garagem

Limite Inferior - 30%: 5.401,41

Paradigma

Limite Superior + 30%: 10.031,18

I.F. Avaliando = 3.735,00

P Constr. = 1,836

A amostra 3 está fora do intervalo padrão, portanto será desprezada

HOMOGENEIZAÇÃO FINAL DOS DADOS DE MERCADO

Planilha 2 - Homogeneização dos Dados de Mercado

Ordem	R\$/m2	Fator Transposição				Fator Padrão Construtivo				Fator Idade				Unit. Final	Fator Final
	Unitário deduzido do fator oferta	I.F. (PGV 14)	Fator Transp	Variação R\$/m2	Vu1 R\$/m2	Pc	Fator P. Constr	Variação R\$/m2	Vu2 R\$/m2	Ci	Fator Idade	Variação R\$/m2	Vu3 R\$/m2	Vu R\$/m2	entre 05, a 2,0
1	7.682,93	3.735,00	1,00	0,00	7.682,93	1,836	1,000	0,00	7682,93	0,7511	1,000	0,00	7682,93	7.682,93	1,00
2	6.900,00	3.735,00	1,00	0,00	6.900,00	1,836	1,000	0,00	6900,00	0,7511	1,000	0,00	6900,00	6.900,00	1,00
4	8.042,55	3.735,00	1,00	0,00	8.042,55	1,836	1,000	0,00	8042,55	0,7511	1,000	0,00	8042,55	8.042,55	1,00
5	6.900,00	3.735,00	1,00	0,00	6.900,00	1,836	1,000	0,00	6900,00	0,7511	1,000	0,00	6900,00	6.900,00	1,00
6	7.666,67	3.735,00	1,00	0,00	7.666,67	1,836	1,000	0,00	7666,67	0,7511	1,000	0,00	7666,67	7.666,67	1,00
7	8.437,50	3.933,00	0,95	-424,77	8.012,73	1,836	1,000	0,00	8437,50	0,7403	1,014	122,21	8559,71	8.134,94	0,96
8	10.392,86	2.847,00	1,31	3241,61	13.634,46	2,286	0,803	-2045,84	8347,02	0,9536	0,788	-2207,32	8185,54	9.381,31	0,90
9	11.000,00	3.892,00	0,96	-443,73	10.556,27	1,836	1,000	0,00	11000,00	0,9209	0,816	-2029,00	8971,00	8.527,27	0,78
10	9.000,00	3.933,00	0,95	-453,09	8.546,91	1,836	1,000	0,00	9000,00	0,7403	1,014	130,35	9130,35	8.677,27	0,96
Média	8.446,94				8.660,28				8.219,63				8.004,31	7.990,33	

Observação: Todos os imóveis pesquisados dispõem de 01 vaga de garagem

Limite Inferior - 30%: 5.593,23

Paradigma

Limite Superior + 30%: 10.387,42

I.F. Avaliando = 3.735,00

P Constr. = 1,836

F Idade = 0,7511

Todas as amostras estão dentro do intervalo padrão, nenhuma amostra será desprezada

ANEXO – 05

NBR: 14.653-2

**NORMA
BRASILEIRA**

**ABNT NBR
14653-2**

Segunda edição
03.02.2011

Válida a partir de
03.03.2011

**Avaliação de bens
Parte 2: Imóveis urbanos**

*Assets appraisal
Part 2: Appraisal of urban real estate*

ICS 03.080.99

ISBN 978-85-07-02596-2



ASSOCIAÇÃO
BRASILEIRA
DE NORMAS
TÉCNICAS

Número de referência
ABNT NBR 14653-2:2011
54 páginas

© ABNT 2011

ANEXO – 06

VALORES DE EDIFICAÇÕES DE IMÓVEIS URBANOS– 2017– IBAPE/SP **PRINCIPAIS TABELAS E QUADROS**

