

**EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA 42ª
VARA CÍVEL DO FORO CENTRAL CÍVEL JOÃO MENDES
JÚNIOR- COMARCA DE SÃO PAULO/SP**

Processo n.º 0062292-22.2017.8.26.0100

Fabiana Albano, Engenheira Civil, CREA 5061498042/D, nomeada nos autos da Ação de Execução de Título Extrajudicial, ajuizada por **MARIA DO CARMO MARTINEZ**, face a **VIVIEN DE CÁSSIA MUNARO UCKUS**, vem, respeitosamente, apresentar suas conclusões no presente

LAUDO TÉCNICO DE ENGENHARIA DE AVALIAÇÕES



1. CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES

O presente trabalho visa estabelecer o valor mais provável, atual e à vista do imóvel sito à **Rua Cisplatina, 767, ap. 151B, Edifício Pasyon, Ipiranga - 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 de avaliação da lide é o apartamento nº 151B, que está registrados sob a **matrícula nº 228.112** do 6º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo, conforme cópias de fls., reproduzida a seguir.

MATRÍCULA nº228.112 6º CRI



LIVRO N.º 2 - REGISTRO
GERALmatrícula
228.112ficha
01SEXTO
6º
OFICIAL DE REGISTRO DE
IMÓVEIS DE SÃO PAULO
CNS n.º
14293-5

São Paulo, 08 de setembro de 2017

IMÓVEL: O apartamento nº 151, localizado no 15º pavimento da **Torre B** integrante do empreendimento denominado "**PASIÓN YPIRANGA**", situado na Rua Cisplatina, nº 767, no 18º subdistrito - Ipiranga, com a área real privativa de 45,17m², a área real de uso comum de 35,211m², já incluída a área correspondente a 01 vaga individual e indeterminada para estacionamento de 01 automóvel de passeio, com auxílio de manobrista, na garagem coletiva do empreendimento situada no subsolo ou pavimento térreo, a área real total de 80,381m² e o coeficiente de proporcionalidade de 0,5665%. O terreno que também faz frente para as Ruas Brigadeiro Jordão e Mil Oitocentos e Vinte e Dois, no qual está construído o referido empreendimento, encerra a área de 3.520,83m².

PROPRIETÁRIA: CONSTRUIR ENGENHARIA LTDA., inscrita no CNPJ sob nº 52.046.638/0001-67, com sede na Rua do Grito, nº 387, conjunto 53, Ipiranga, na cidade de São Paulo, SP.

REGISTROS ANTERIORES: R-7/M.45.902 feito em 27 de maio de 2013, R-5/M.69.250 feito em 06 de setembro de 2012, R-5/M.69.251 feito em 06 de setembro de 2012, R-6/M.77.421 feito em 27 de maio de 2013, R-6/M.77.422 feito em 27 de maio de 2013, R-8/M.102.595 feito em 30 de setembro de 2013, R-5/M.103.291 feito em 25 de setembro de 2012, R-5/M.103.302 feito em 06 de setembro de 2012, R-7/M.154.914 feito em 14 de novembro de 2013 e R-3/M.201.238 feito em 25 de setembro de 2012, e matrícula nº 212.000 feita em 18 de novembro de 2014, e, instituição e especificação de condomínio registradas sob nº 6, em 08 de setembro de 2017, na referida matrícula nº 212.000, todas deste Registro de Imóveis.

CONTRIBUINTES: 302.005.0015-2, 302.005.0030-6, 302.005.0031-4, 302.005.0032-2, 302.005.0077-2, 302.005.0084-5, 302.005.0085-3, 302.005.0086-1 e 302.005.0088-8 (em área maior).

O **SUBSTITUTO**, **DURVAL BORGES DE CARVALHO**
Substituto

* * * * *

AV-1/M-228.112 em 08 de setembro de 2017

PROTOCOLO OFICIAL nº 649.851 (TRANSPORTE DE ÔNUS).

1) sobre o imóvel objeto desta matrícula, em área maior, existe a hipoteca constituída através do instrumento particular datado de 22 de fevereiro de 2016, com força de escritura pública, na forma da Lei 4.380/64, registrada sob
continua no verso

matrícula
228.112ficha
01
verso

nº 3 em 14 de março de 2016, na matrícula nº 212.000 deste Registro de Imóveis, para garantia da dívida no valor de R\$8.038.845,61, pagável na forma e com as demais cláusulas e condições constantes no referido instrumento; tendo como credora **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF**, inscrita no CNPJ sob nº 00.360.305/0001-04, com sede no Setor Bancário Sul, quadra 4, lotes 3/4, na cidade de Brasília, DF; e 2) de acordo com o instrumento particular datado de 1º de abril de 2016, averbado sob nº 4 em 27 de maio de 2016, na matrícula nº 212.000 deste Registro de Imóveis, verifica-se que a incorporação de condomínio edilício registrada sob nº 2 na referida matrícula, foi submetida ao regime de afetação, nos termos dos artigos 31-A ao 31-F da Lei nº 4.591/1964, com a redação dada pela Lei 10.931/2004.

AV-2/M-228.112 em 08 de setembro de 2017

PROTOCOLO OFICIAL nº 649.851 (ABERTURA).

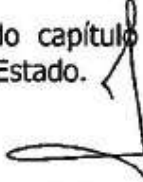
Esta matrícula foi aberta nos termos do item 55, "a", do capítulo XX do Provimento nº 58/89 da Corregedoria Geral da Justiça deste Estado.

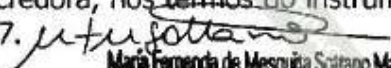

 Marcos Vinícius Gomes Melchior dos Reis
 Escrevente Autorizado

AV-3/M-228.112 em 13 de outubro de 2017

PROTOCOLO OFICIAL nº 652.240 (DESLIGAMENTO DE HIPOTECA).

Fica, o imóvel objeto desta matrícula, desligado da hipoteca mencionada na AV-1 da presente, e, em consequência, parcialmente sem efeito a mesma, em virtude da autorização dada pela credora, nos termos do instrumento particular datado de 28 de setembro de 2017.


 Marcos Vinícius Gomes Melchior dos Reis
 Escrevente Autorizado

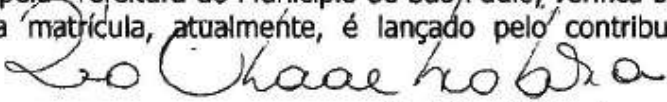

 Maria Fernanda de Mesquita Scitano Marcondes
 Escrevente Autorizada

AV-4/M.228.112 em 06 de setembro de 2018

PROTOCOLO OFICIAL Nº 673.154 (QUALIFICAÇÃO REAL).

Do instrumento particular datado de 01 de agosto de 2018, com força de escritura pública, na forma das Leis 4.380/64 e 5.049/66, e do artigo 38 da Lei 9.514/97, e da consulta valor venal de referência, expedida via internet em 31 de agosto de 2018, pela Prefeitura do Município de São Paulo, verifica-se que o imóvel objeto desta matrícula, atualmente, é lançado pelo contribuinte nº **302.005.0258-9.**

continua na ficha 02


 Rita de Cássia Oldal Scabora
 Escrevente Autorizada

LIVRO N.º 2 - REGISTRO
GERAL

matrícula

228.112

ficha

02

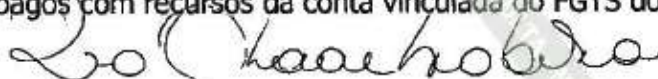
SEXTO 6º
OFICIAL DE REGISTRO DE
IMÓVEIS DE SÃO PAULO
CNS nº
14293-5

São Paulo, 08 de setembro de 2017

R-5/M.228.112 em 06 de setembro de 2018

PROTOCOLO OFICIAL Nº 673.154 (VENDA E COMPRA).

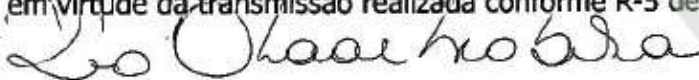
Pelo instrumento particular datado de 01 de agosto de 2018, com força de escritura pública, na forma das Leis 4.380/64 e 5.049/66, e do artigo 38 da Lei 9.514/97, a proprietária, **CONSTHRUIR ENGENHARIA LTDA**, inscrita no CNPJ sob nº 52.046.638/0001-67, com sede na Rua do Grito, nº 387, conjunto 53, na cidade de São Paulo, SP, representada por **JOSÉ LUIZ LOPEZ**, CPF nº 006.277.948-66; e, **IVONE SAVOIA GIRÃO**, CPF nº 023.352.738-92, transmitiu por **VENDA** feita a **FABIANA UCKUS**, brasileira, publicitária, CNH nº 04375099331-DETRAN/SP, CPF nº 392.450.218-82, solteira, maior, residente e domiciliada na Rua Cipriano Barata, nº 1512, apto nº 164, Ipiranga, na cidade de São Paulo, SP; e, **CAIO KOITI YAMANAKA**, brasileiro, engenheiro, CNH nº 04299621236-DETRAN/SP, CPF nº 395.669.838-08, solteira, maior, residente e domiciliado na Rua Agostinho Gomes, nº 3307, apto nº 8, Ipiranga, na cidade de São Paulo, SP, pelo preço de **R\$330.000,00**, o imóvel objeto desta matrícula, na proporção de 50% para a compradora Fabiana Uckus e 50% para Caio Koiti Yamanaka. Do preço de venda mencionado, R\$39.151,93 foram pagos com recursos da conta vinculada do FGTS dos compradores.


Rita de Cássia Oldal Scabora
Escrevente Autorizada

AV-6/M.228.112 em 06 de setembro de 2018

PROTOCOLO OFICIAL Nº 673.154 (CANCELAMENTO DE AFETAÇÃO).

Fica sem efeito a referência ao regime de afetação mencionado na AV-1 desta, em virtude da transmissão realizada conforme R-5 desta matrícula.


Rita de Cássia Oldal Scabora
Escrevente Autorizada

R-7/M.228.112 em 06 de setembro de 2018

PROTOCOLO OFICIAL Nº 673.154 (ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA).

Pelo instrumento particular datado de 01 de agosto de 2018, com força de escritura pública, na forma das Leis 4.380/64 e 5.049/66, e do artigo 38 da Lei 9.514/97, **FABIANA UCKUS** e **CAIO KOITI YAMANAKA**, solteiros, já qualificados, **ALIENARAM FIDUCIARIAMENTE**, o imóvel objeto desta matrícula, ao **BANCO SANTANDER (BRASIL) S.A.**, inscrito no CNPJ sob nº 90.400.888/0001-42, com sede na Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, nºs 2041 e 2235, Bloco A, Vila Olímpia, na cidade de São Paulo, SP, para garantia total do financiamento no valor de **R\$238.300,00**, (sendo R\$221.000,00, o valor do financiamento e o restante do valor, de despesas acessórias), que será

continua no verso

matrícula
228.112

ficha
02
verso

paga pelo Sistema de Amortização Constante - SAC, no prazo de 420 meses, por meio de prestações mensais e consecutivas, do valor total inicial na data do título de R\$2.366,46, inclusive acessórios, reajustáveis na forma do título, com juros à taxa sem bonificação de 10,4815% a.a. (nominal), 11,0000% a.a. (efetiva) e mensal (efetiva e nominal) de 0,87%, e taxa de juros bonificada de 8,64% a.a. (nominal), 8,99% a.a. (efetiva) e mensal (efetiva e nominal) de 0,72%, vencendo-se a primeira prestação em 01 de setembro de 2018, e as demais em igual dia dos meses subsequentes, até final da liquidação, na forma e com as demais cláusulas e condições constantes do título.



Rita de Cássia Oldal Scabora
Escrevente Autorizada



2.1 Região

Trata-se de uma região de uso misto, com presença de prédios residenciais e comerciais padrão médio. A região é dotada de completa infraestrutura, com todos os melhoramentos públicos essenciais.

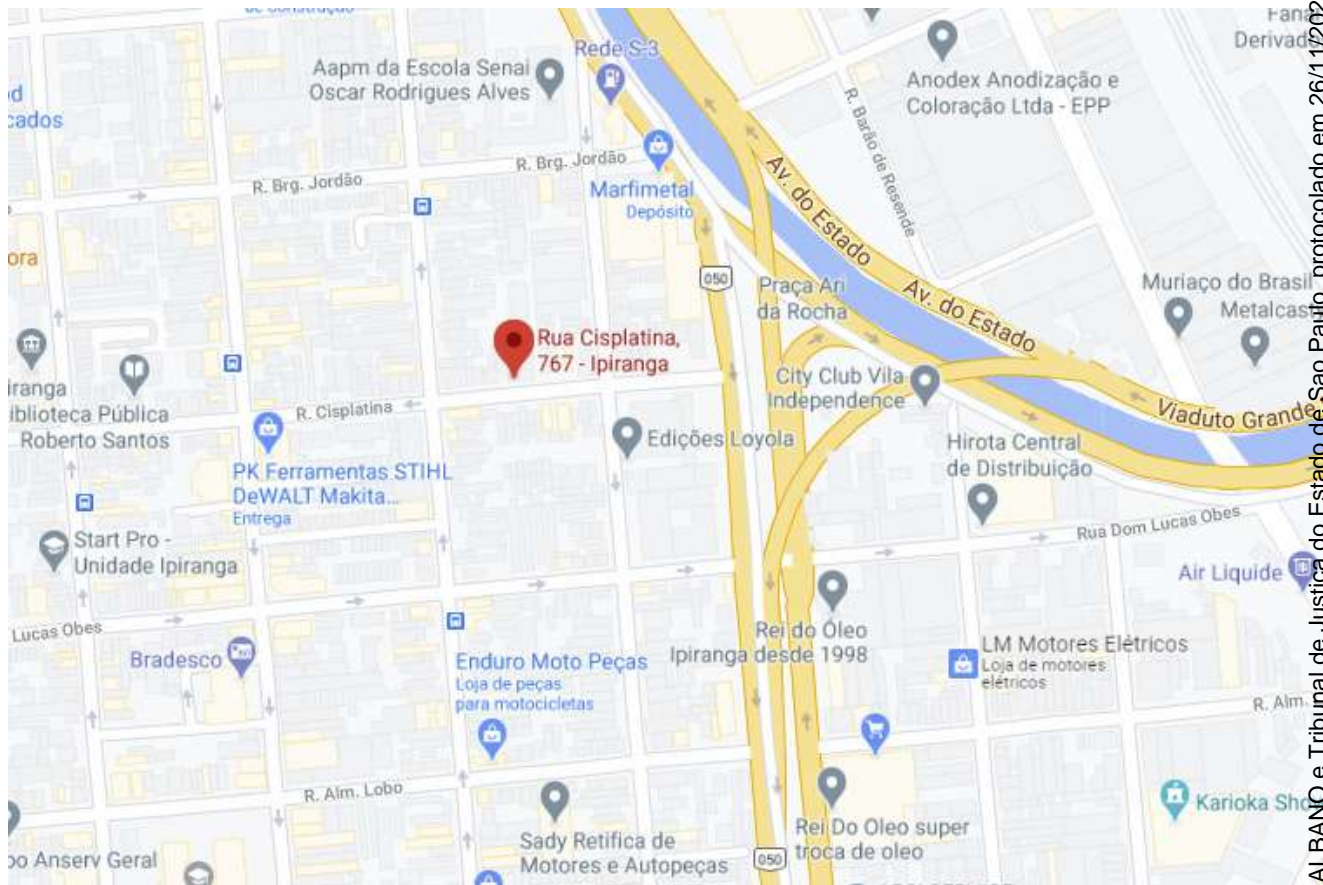


Figura 1: Mapa com destaque da localização do Condomínio. (Google Maps).



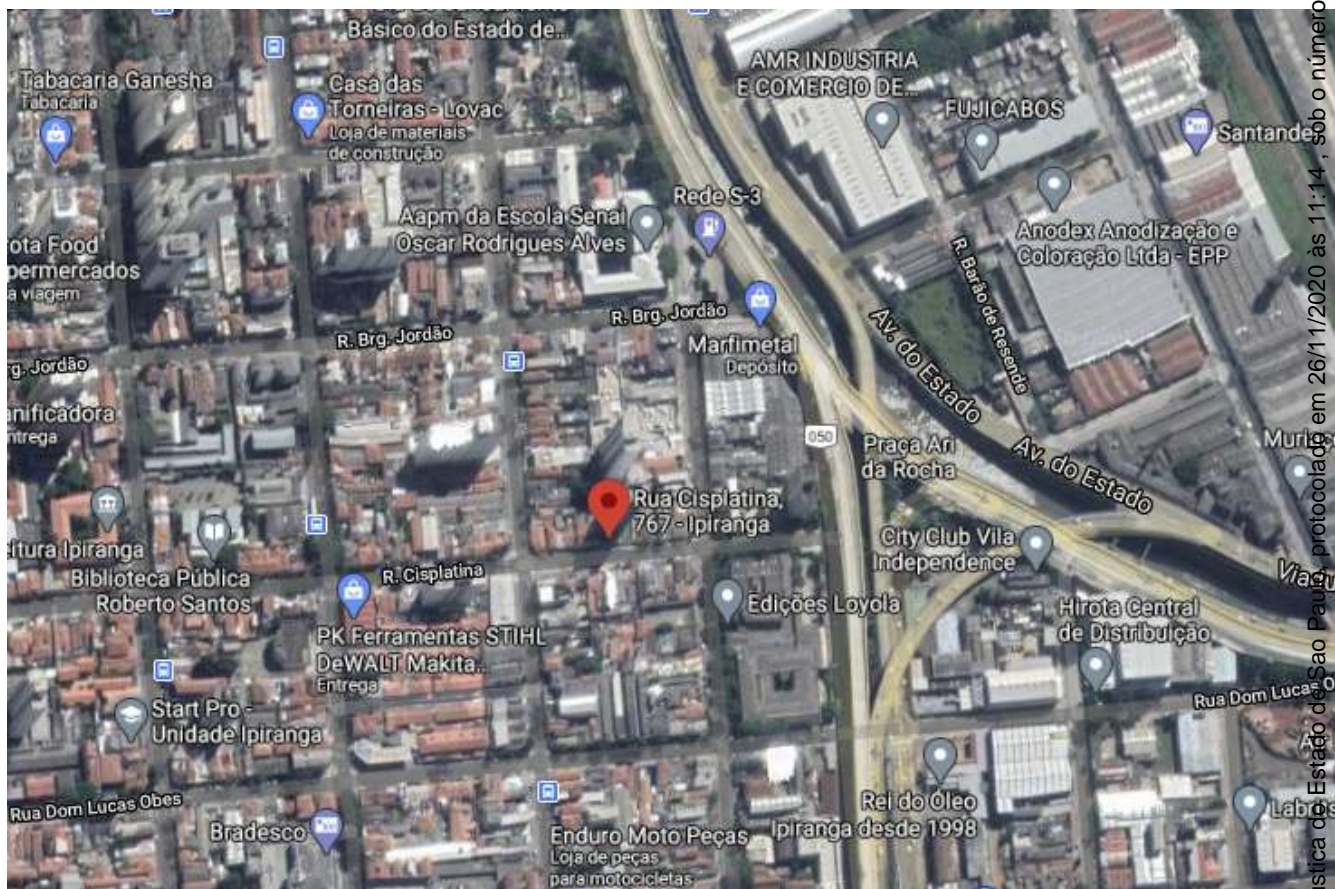


Figura 2: Foto aérea da região. Destaque para o Condomínio. (Google Maps).



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FABIANA ALBANO e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 26/11/2020 às 11:14, sob o número WJMJ20418723745. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0062292-22.2017.8.26.0100 e código A1DD61.

3. VISTORIA

Foi realizada vistoria em **27/08/2020 às 14h00**, na presença do Sra. Fabiana. A entrada desta signatária ao imóvel deu-se de forma mansa e pacífica.

Durante a vistoria ficou constatado que o imóvel se classifica como apartamento residencial **padrão médio**, com dois elevadores, 3 anos e **estado de conservação entre nova e regular (b)**, segundo Estudo “Valores de Edificações de Imóveis Urbanos – Índice – Unidades Padronizadas” do IBAPE/SP (Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de São Paulo).

O Edifício Pasion Ypiranga possui uma torre, dois blocos, com **15 andares**, sendo 6 apartamentos por andar, mais o pavimento **térreo**. Na área de lazer possui: playground, salão de festas, 2 salas de ginástica, piscina, salão de jogos.



3.1 Croquis do imóvel



3.2 Documentação Fotográfica



Foto 1: Vista da fachada do Condomínio Pasi3n Ypiranga – Rua Cisplatina, 767.





Foto 2: Vista da fachada do Condomínio Pasi3n Ypiranga – Rua Cisplatina, 767.





Foto 3: Vista da entrada ao Cond3m3nio Pasi3n Ypiranga – Rua Cisplatina, 767.





Foto 4: Vista da entrada ao Condomínio Pasi3n Ypiranga- Rua Cisplatina,767.





Foto 5: Vista da entrada ao Condomínio Pasi3n Ypiranga - Rua Cisplatina,767.





Foto 6: Vista do Piso térreo do Condomínio Pasion Ypiranga.





Foto 7: Vista do Piso térreo do Condomínio Pasion Ypiranga.





Foto 8: Vista da área comum externa do Condomínio Pasion Ypiranga.





Foto 9: Vista da área comum externa do Condomínio Pasion Ypiranga.





Foto 10: Vista da área comum externa do Condomínio Pasion Ypiranga.





Foto 11: Vista da área comum externa do Condomínio Pasion Ypiranga.





Foto 12: Vista da área comum externa do Condomínio Pasion Ypiranga.





Foto 13: Vista da portaria do Condomínio Pasion Ypiranga.





Foto 15: Vista do hall de elevadores no 15° andar do Condomínio Pasion Ypiranga.





Foto 16: Vista do acesso aos elevadores no 15° andar do Condomínio Pasion Ypiranga.





Foto 18: Vista da porta do apartamento avaliando.





Foto 20: Vista geral da cozinha do apartamento 151 do Condomínio Pasion Ypiranga.





Foto 21: Vista da sala/cozinha do apartamento 151 do Condomínio Pasion Ypiranga.





Foto 22: Vista da cozinha/sala do apartamento 151 do Condomínio Pasion Ypiranga.





Foto 23: Vista da sala do apartamento 151 do Condomínio Pasion Ypiranga.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FABIANA ALBANO e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 26/11/2020 às 11:14, sob o número WJMJ20418723745. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0062292-22.2017.8.26.0100 e código A1DDDD61.





Foto 24: Vista geral da sala do apartamento 151 do Condomínio Pasion Ypiranga.



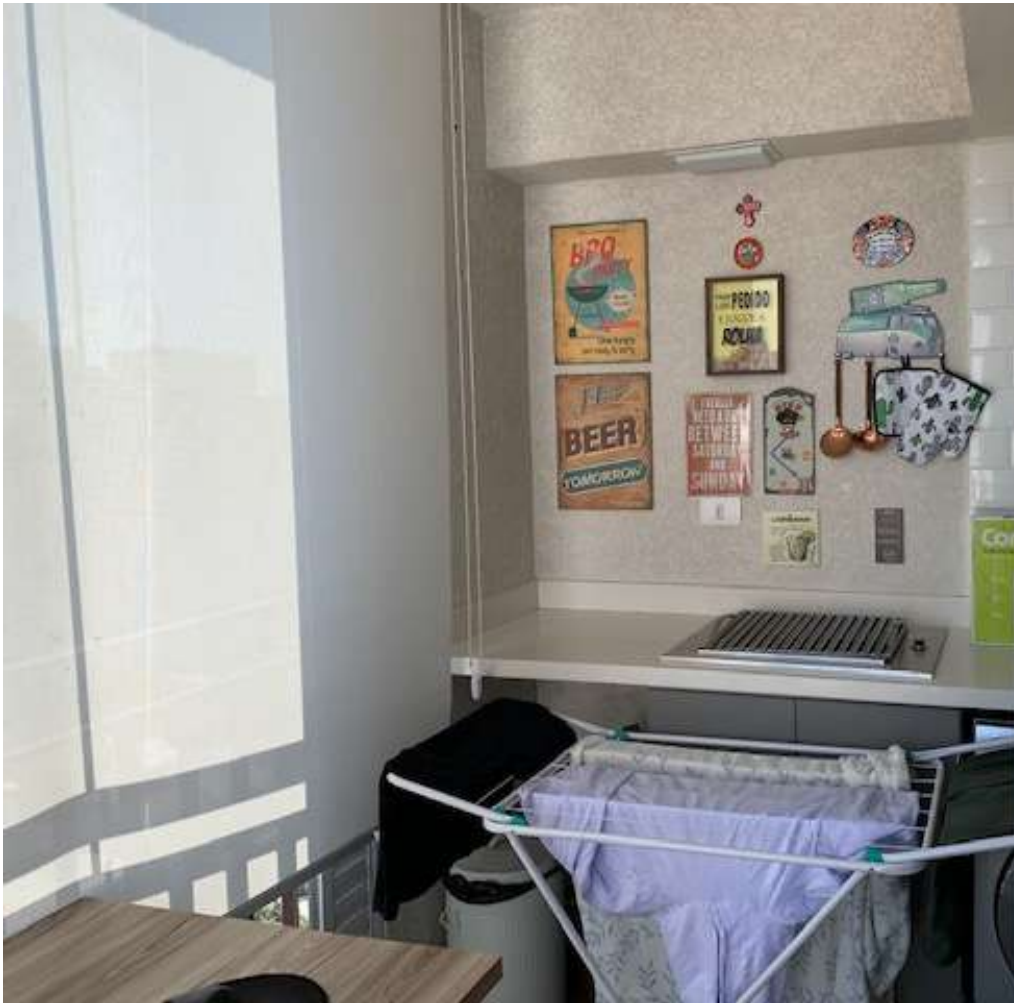


Foto 25: Vista geral da lavanderia do apartamento 151 do Condomínio Pasion Ypiranga.





Foto 26: Vista do banheiro do apartamento 151 do Condomínio Pasion Ypiranga.





Foto 27: Vista geral do banheiro do apartamento 151 do Condomínio Pasion Ypiranga.





Foto 28: Vista do lavabo do apartamento 151 do Condomínio Pasion Ypiranga.





Foto 29: Vista geral do lavabo do apartamento 151 do Condomínio Pasion Ypiranga.





Foto 31: Vista geral do dormitório do apartamento 151 do Condomínio Pasion Ypiranga.





Foto 32: Vista do playground do Condomínio Pasion Ypiranga.





Foto 33: Vista geral do playground do Condomínio Pasion Ypiranga.





Foto 34: Vista geral da churrasqueira do Condomínio Pasion Ypiranga.





Foto 35: Vista geral do salão de festas do Condomínio Pasion Ypiranga.





Foto 36: Vista geral do salão de jogos do Condomínio Pasion Ypiranga.





Foto 37: Vista geral da piscina do Condomínio Pasion Ypiranga.





Foto 38: Vista geral da garagem do Condomínio Pasion Ypiranga.





Foto 40: Vista geral da Rua Cisplatina.





Foto 41: Vista geral da Rua Cisplatina.



4. AVALIAÇÃO

4.1 Metodologia

O presente trabalho obedece como diretrizes gerais às técnicas e recomendações da NORMA PARA AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS URBANOS DO IBAPE/SP – 2011 e a Norma Brasileira ABNT NBR 14653-2 Avaliação de Bens, Parte 2: Imóveis Urbanos.

O método utilizado na avaliação do imóvel em questão foi o Comparativo Direto de Dados de Mercado através da técnica de Tratamento por fatores.

O Método Comparativo de dados de mercado analisa elementos semelhantes ou assemelhados ao avaliando, com o objetivo de encontrar a tendência de formação de seus preços. A homogeneização das características dos dados foi efetuada com o uso de tratamento por fatores que consiste em determinar o valor do imóvel através da comparação de dados de mercado relativos a outros de características similares.

Fatores utilizados na homogeneização dos elementos comparativos:

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

IC = de acordo com o padrão construtivo do imóvel;

IF = de acordo com a localização do imóvel.



4.2 Formulário

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

$$\Rightarrow \text{Valor do imóvel} = q * A_p$$

Onde,

q = valor do metro quadrado de área privativa em R\$/m² (cálculo anexo)

A_p = Área privativa em m²

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

% V = idade aparente / vida útil

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 do Imóvel (V)

- Valor do imóvel

$$V = q * Ap$$

$$V = R\$ 7.910,01m^2 * 45,17m^2$$

$$V = R\$ 357.295,15$$

$$V = R\$ 357.295,15 \text{ (novembro/2020)}$$

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:

$$V = R\$ 360.000,00$$

(Trezentos e sessenta mil reais – novembro/2020)



5. CONCLUSÕES

O **valor de mercado para venda** encontrado para o imóvel localizado à Rua Cisplatina, 767, ap. 151B, Edifício Pasyon, Ipiranga - São Paulo/SP é de **R\$ 360.000,00** **(Trezentos e sessenta mil reais - novembro/2020).**

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 51 (cinquenta e uma) laudas. Consta também, um Anexo com Cálculos e Amostra.

São Paulo, 26 de novembro de 2020.

Fabiana Albano

Perita Judicial

Engenheira Civil

Pós-Graduada em Avaliações e Perícias de Engenharia

CREA nº 5061498042

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

Diretora IBAPE-SP (Gestão 2020/2021)

Vice Coordenadora da Câmara de Perícias do IBAPE-SP

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

ABNT



7. ANEXOS

Elemento 1



VENDA

Imóvel:	Edifício Pasion Ypiranga
Endereço:	Rua Cisplatina, 767 Ipiranga, São Paulo
Valor:	R\$ 390.000,00
Valor condomínio:	R\$ 340,00
Área útil (m²):	42
nº dormitórios:	1
Vagas:	1
Idade (anos):	3
Estado:	b
	Bruna Zimmermann
	Fones: (11) 96581-2121
	(11) 97467-2083
	Código da oferta
	no anunciante: ZAP1454309
Contato:	no ZAP: 2433967888
Situação:	Oferta



Elemento 2



VENDA

Imóvel:	Edifício Pasion Ypiranga
Endereço:	Rua Cisplatina, 767 Ipiranga, São Paulo
Valor:	R\$ 575.000,00
Valor condomínio:	Condomínio R\$ 494
Área construída (m ²):	60
nº dormitórios:	2
vagas:	1
Idade (anos):	3
Estado:	b
	Quinto Andar - Vendas
	Creci: 24344-J-SP
	Código da oferta
	no anunciante: S893165109
Contato:	no ZAP: 2499079478
Situação:	Oferta



Elemento 3



VENDA

Imóvel:	Edifício Pasion Ypiranga
Endereço:	Rua Cisplatina, 767 Ipiranga, São Paulo
Valor:	R\$ 510.000,00
Valor condomínio:	Condomínio R\$ 490
Área útil(m²):	68
nº dormitórios:	2
vagas:	1
Idade(anos):	3
Estado:	b
	Montreal Bsuiness Ltda - Epp
	Creci: 030023-J-SP
	Creci: 030023-J-SP
	Fone: (11) 99674-1063
	Código da oferta
	no anunciante: AP1293
Contato:	no ZAP: 2469790818
Situação:	Oferta



Elemento 4



VENDA



Imóvel: Edifício Pasion Ypiranga
 Endereço: Rua Cisplatina, 767 Ipiranga, São Paulo
 Valor: R\$ 333.000,00
 Valor condomínio: Condomínio R\$ 350
 Área útil(m²): 42
 n° dormitórios: 1
 vagas: 1
 Idade(anos): 3
 Estado: d
 Vgv Assessoria em administração de bens
 Creci: 26727-J-SP
 Fones: (11) 2501-0305
 (11) 94789-2564
 Código da oferta
 no anunciante: AP4078
 no ZAP: 2498682007
 Contato:
 Situação: Oferta



Elemento 5



VENDA

Imóvel:	Edifício Pasion Ypiranga
Endereço:	Rua Cisplatina,767 Ipiranga,São Paulo
Valor:	R\$ 560.000,00
Valor condomínio:	Condomínio R\$ 553
Área útil(m²):	68
nº dormitórios:	2
vagas:	1
Idade(anos):	3
Estado:	d
	Prime Flats Negocios Imobiliários Ltda
	Creci: 35458-J-SP
	Fones: (11) 2959-7899
	(11) 96622-6798
	Código da oferta
	no anunciante: 76226
	no ZAP: 2497805650
Contato:	
Situação:	Oferta



Elemento 6



VENDA

Imóvel:	Edifício Pasion Ypiranga
Endereço:	Rua Cisplatina, 767 Ipiranga, São Paulo
Valor:	R\$ 485.000,00
Valor condomínio:	R\$ 550,00
Área útil (m²):	68
n° dormitórios:	2
vagas:	1
Idade (anos):	3
Estado:	d
	Mix House Imóveis Ltda
	Creci: 23014-J-SP
	Fones: (11) 3586-0279
	(11) 99490-4406
	Código da oferta
	no anunciante: 3441
Contato:	no ZAP: 2478888279
Situação:	Oferta



Elemento 7



Imóvel:	Edifício Pasion Ypiranga
Endereço:	Rua Cisplatina, 767 Ipiranga, São Paulo
Valor:	R\$ 657.000,00
Valor condomínio:	Condomínio R\$ 490
Área útil (m²):	60
nº dormitórios:	2
vagas:	1
Idade(anos):	3
Estado:	b
	Rev Imobiliária
	Creci: 31864-J-SP
	Fones: (11) 2768-6261
	(11) 98141-4026
	Código da oferta
	no anunciante: BR8423
	no ZAP: 2494034430
Contato:	
Situação:	Oferta



Elemento 8



Imóvel: Edifício Pasion Ypiranga
 Endereço: Rua Cisplatina, 767 Ipiranga, São Paulo
 Valor: R\$ 361.000,00
 Valor condomínio: R\$ 350,00
 Área útil (m²): 45
 n° dormitórios: 1
 vagas: 1
 Idade(anos): 3
 Estado: c
 Imobiliária Nova São Paulo Gold
 Creci: 02061-J-SP
 Fones: (11) 5592-3200
 (11) 96844-5952
 Código da oferta
 no anunciante: BI24787
 no ZAP: 2489882042
 Contato:
 Situação: oferta



Elemento	Valor (R\$)	Tipo	Au (m²)	Idade	EC	%V	K	Fob	Fo
aval			45,17	3	b	5	0,965	0,972	
1	R\$ 390.000,00	Oferta	42,00	3	b	5	0,965	0,972	0,972
2	R\$ 575.000,00	Oferta	60,00	3	b	5	0,965	0,972	0,972
3	R\$ 510.000,00	Oferta	68,00	3	b	5	0,965	0,972	0,972
4	R\$ 333.000,00	Oferta	42,00	3	d	5	0,890	0,912	0,912
5	R\$ 560.000,00	Oferta	68,00	3	d	5	0,890	0,912	0,912
6	R\$ 485.000,00	Oferta	68,00	3	d	5	0,890	0,912	0,912
7	R\$ 657.000,00	Oferta	60,00	3	b	5	0,965	0,972	0,972
8	R\$ 361.000,00	Oferta	45,00	3	c	5	0,944	0,955	0,955

Elemento	q	Vagas
1	R\$ 8.357,14	1
2	R\$ 8.625,00	1
3	R\$ 6.750,00	1
4	R\$ 7.135,71	1
5	R\$ 7.411,76	1
6	R\$ 6.419,12	1
7	R\$ 9.855,00	1
8	R\$ 7.220,00	1

Aplicação Fatores - Homogeneização

Elementos	Valor unitário R\$/m²	Fator Oferta		Fator Obsolescência			
		Fator Oferta	Unitário deduzido do fator oferta	Fob	Fator obsol	Dif. (R\$) obsol	Unitário Homog pela obsol
1	9.285,71	0,9	8.357,14	0,972	1,000	0,00	8.357,14
2	9.583,33	0,9	8.625,00	0,972	1,000	0,00	8.625,00
3	7.500,00	0,9	6.750,00	0,972	1,000	0,00	6.750,00
4	7.928,57	0,9	7.135,71	0,912	1,066	469,45	7.605,17
5	8.235,29	0,9	7.411,76	0,912	1,066	487,62	7.899,38
6	7.132,35	0,9	6.419,12	0,912	1,066	422,31	6.841,43
7	10.950,00	0,9	9.855,00	0,972	1,000	0,00	9.855,00
8	8.022,22	0,9	7.220,00	0,955	1,018	126,98	7.346,98
Média	8.579,69		7.721,72	Fob aval	0,972		7.910,01
Desvio padrão	1.267,05		1.140,35				1.027,59
Coef. Var.	14,77%		14,77%				12,99%
Superior (+3)	11.153,59		10.038,23				10.283,02
Inferior (-30%)	6.005,78		5.405,20				5.537,01



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FABIANA ALBANO e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 26/11/2017 às 17:22:06. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 00622292-22.2017.8.26.0100 e código ATDD061.

Cálculo do unitário (médio) =	7.910,01
Desvio Pad. (s)=	1.027,59
intervalo de confiança 80% =	549,548
Fórmula = $t \times s / (n-1)^{0,5}$	
t = (n-1) =	7
Intervalo inferior =	7.360,46
Intervalo superior =	8.459,56



Tabelas Estudo "Valores de Edificações de Imóveis Urbanos" - IBAPE/SP

TABELA DE VALORES UNITÁRIOS						
CLASSE	GRUPO	PADRÃO	INTERVALO DE VALORES			
			Mínimo	Médio	Máximo	
1 - RESIDENCIAL	1.1 - BARRACO	1.1.1 - Padrão Rústico	0,060	0,090	0,120	
		1.1.2 - Padrão Simples	0,132	0,156	0,180	
	1.2 - CASA	1.2.1 - Padrão Rústico	0,360	0,420	0,480	
		1.2.2 - Padrão Proletário	0,492	0,576	0,660	
		1.2.3 - Padrão Econômico	0,672	0,786	0,900	
		1.2.4 - Padrão Simples	0,912	1,056	1,200	
		1.2.5 - Padrão Médio	1,212	1,386	1,560	
		1.2.6 - Padrão Superior	1,572	1,776	1,980	
		1.2.7 - Padrão Fino	1,992	2,436	2,880	
		1.2.8 - Padrão Luxo	Acima de 2,89			
	1.3 - APARTAMENTO	1.3.1 - Padrão Econômico	2,473	2,748	3,023	
		1.3.2 - Padrão Simples	Sem Elevador	3,180	3,533	3,837
			Com Elevador	3,562	3,958	4,354
		1.3.3 - Padrão Médio	Sem Elevador	3,828	4,218	4,640
			Com Elevador	4,568	5,075	5,583
		1.3.4 - Padrão Superior	Sem Elevador	5,377	5,974	6,572
	Com Elevador		6,144	6,827	7,089	
	1.3.5 - Padrão Fino	7,090	7,410	7,983		
1.3.6 - Padrão Luxo	7,984	8,683	9,551			
2 - COMERCIAL - SERVIÇO - INDUSTRIAL	2.1 - ESCRITÓRIO	2.1.1 - Padrão Econômico	0,600	0,780	0,960	
		2.1.2 - Padrão Simples	Sem Elevador	0,972	1,206	1,440
			Com Elevador	1,200	1,410	1,620
		2.1.3 - Padrão Médio	Sem Elevador	1,452	1,656	1,860
			Com Elevador	1,632	1,836	2,040
		2.1.4 - Padrão Superior	Sem Elevador	1,872	2,046	2,220
	Com Elevador		2,052	2,286	2,520	
	2.1.5 - Padrão Fino	2,532	3,066	3,600		
	2.1.6 - Padrão Luxo	Acima de 3,61				
	2.2 - GALPÃO	2.2.1 - Padrão Econômico	0,240	0,360	0,480	
		2.2.2 - Padrão Simples	0,492	0,726	9,600	
		2.2.3 - Padrão Médio	0,972	1,326	1,680	
2.2.4 - Padrão Superior		Acima de 1,69				
3 - ESPECIAL	3.1 - COBERTURA	3.1.1 - Padrão Simples	0,060	0,120	0,180	
		3.1.2 - Padrão Médio	0,192	0,246	0,300	
		3.1.3 - Padrão Superior	0,312	0,456	0,600	



TABELA DO COEFICIENTE DE ROSS-HEIDECK - "K"

Idade em % da vida referencial	ESTADO DE CONSERVAÇÃO							
	a	b	c	d	e	f	g	h
2	0,990	0,987	0,985	0,910	0,811	0,661	0,489	0,245
4	0,979	0,976	0,965	0,900	0,802	0,654	0,484	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	0,868	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



VIDA REFERENCIAL E VALOR RESIDUAL

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



Duas caudas	Coeficiente de Confiança					
	0,80	0,90	0,95	0,98	0,990	0,9990
1	3,078	6,314	12,706	31,821	63,657	636,619
2	1,886	2,920	4,303	6,965	9,925	31,599
3	1,638	2,353	3,182	4,541	5,841	12,924
4	1,533	2,132	2,776	3,747	4,604	8,610
5	1,476	2,015	2,571	3,365	4,032	6,869
6	1,440	1,943	2,447	3,143	3,707	5,959
7	1,415	1,895	2,365	2,998	3,499	5,408
8	1,397	1,860	2,306	2,896	3,355	5,041
9	1,383	1,833	2,262	2,821	3,250	4,781
10	1,372	1,812	2,228	2,764	3,169	4,587
11	1,363	1,796	2,201	2,718	3,106	4,437
12	1,356	1,782	2,179	2,681	3,055	4,318
13	1,350	1,771	2,160	2,650	3,012	4,221
14	1,345	1,761	2,145	2,624	2,977	4,140
15	1,341	1,753	2,131	2,602	2,947	4,073
16	1,337	1,746	2,120	2,583	2,921	4,015
17	1,333	1,740	2,110	2,567	2,898	3,965
18	1,330	1,734	2,101	2,552	2,878	3,922
19	1,328	1,729	2,093	2,539	2,861	3,883
20	1,325	1,725	2,086	2,528	2,845	3,850
21	1,323	1,721	2,080	2,518	2,831	3,819
22	1,321	1,717	2,074	2,508	2,819	3,792
23	1,319	1,714	2,069	2,500	2,807	3,768
24	1,318	1,711	2,064	2,492	2,797	3,745
25	1,316	1,708	2,060	2,485	2,787	3,725
26	1,315	1,706	2,056	2,479	2,779	3,707
27	1,314	1,703	2,052	2,473	2,771	3,690
28	1,313	1,701	2,048	2,467	2,763	3,674
29	1,311	1,699	2,045	2,462	2,756	3,659
30	1,310	1,697	2,042	2,457	2,750	3,646
31	1,309	1,696	2,040	2,453	2,744	3,633
32	1,309	1,694	2,037	2,449	2,738	3,622
33	1,308	1,692	2,035	2,445	2,733	3,611
34	1,307	1,691	2,032	2,441	2,728	3,601
35	1,306	1,690	2,030	2,438	2,724	3,591
36	1,306	1,688	2,028	2,434	2,719	3,582
37	1,305	1,687	2,026	2,431	2,715	3,574
38	1,304	1,686	2,024	2,429	2,712	3,566
39	1,304	1,685	2,023	2,426	2,708	3,558
40	1,303	1,684	2,021	2,423	2,704	3,551
41	1,303	1,683	2,020	2,421	2,701	3,544
42	1,302	1,682	2,018	2,418	2,698	3,538
43	1,302	1,681	2,017	2,416	2,695	3,532
44	1,301	1,680	2,015	2,414	2,692	3,526
45	1,301	1,679	2,014	2,412	2,690	3,520
46	1,300	1,679	2,013	2,410	2,687	3,515
47	1,300	1,678	2,012	2,408	2,685	3,510
48	1,299	1,677	2,011	2,407	2,682	3,505
49	1,299	1,677	2,010	2,405	2,680	3,500
50	1,299	1,676	2,009	2,403	2,678	3,496

