



SUMÁRIO EXECUTIVO

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

- Rua Joaquim de Almeida, número 210, apartamento 213, bairro Mirandópolis, município de São Paulo – SP.

Nesta avaliação foi utilizado o **Método Comparativo Direto de Dados de Mercado**, com tratamento das amostras realizado pelo **Método de Inferência Estatística**.

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

**$V_v = R\$ 500.000,00$
(Quinhentos mil reais),
em Maio de 2022**

Ainda, a parte ideal na proporção de 33,333% pertencente Lucas Costa Lippelt, conforme Termo de Penhora e Depósito (fls. 1029 dos Autos), tem valor de:

**$V_{v,p} = R\$ 166.666,67$
(Cento e sessenta e seis mil, seiscentos e sessenta e seis reais
e sessenta e sete centavos), em Maio de 2022**

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	8
8. ENCERRAMENTO.....	11

ANEXO A – CERTIDÃO DE DADOS CADASTRAIS DO IMÓVEL – IPTU 2022

ANEXO B – PESQUISA DE MERCADO

ANEXO C – MEMORIAL DE CÁLCULO

ANEXO D – MEMORIAL FOTOGRÁFICO

ANEXO E – CARACTERÍSTICAS DA QUADRA FISCAL

ANEXO F – CROQUI DO IMÓVEL AVALIANDO



1263

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 Joaquim de Almeida, número 210, apartamento 123, bairro Mirandópolis, município de 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;
- Índice – 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 57.375 do 14º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo;
- **IPTU:** Certidão dos dados cadastrais referente ao contribuinte n. 045.278.0103-1, emitida em 26 de abril de 2022 (ANEXO A deste laudo pericial);
- **Outros:** Termo de Penhora e Depósito (fls. 1029 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 11 de abril de 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.

O acesso ao imóvel avaliando foi disponibilizado pela Parte Requerida, sendo que estiveram presentes na vistoria o zelador do condomínio (Parte Requerente) e oficial de justiça. Na ocasião, foi realizado o registro fotográfico do imóvel.

6. DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

6.1 Localização do imóvel

O imóvel objeto desta ação está localizado na Rua Joaquim de Almeida, número 210, apartamento 213, bairro Mirandópolis, município de São Paulo – SP. Sua localização pode ser verificada na **Figura 01**.

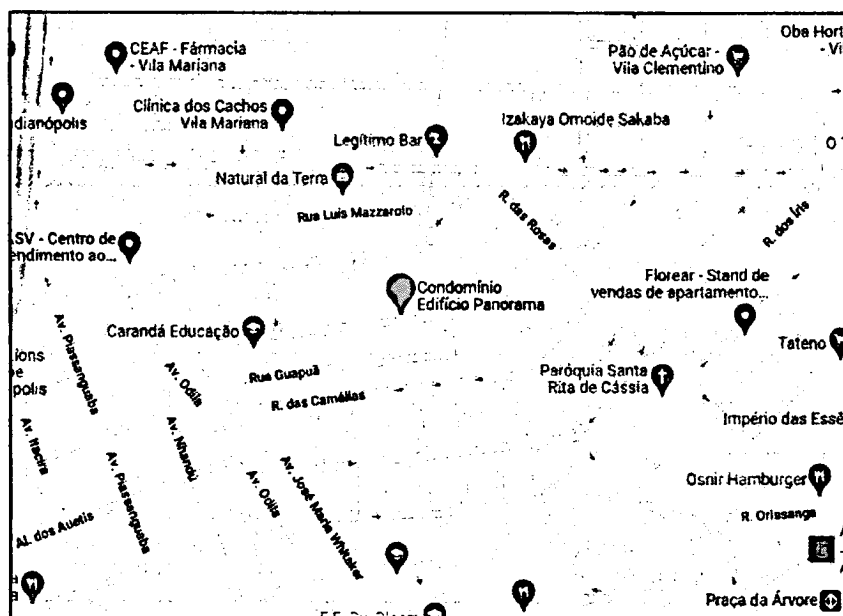


Figura 01 – Localização do imóvel avaliando.

6.2 Uso e ocupação do solo

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

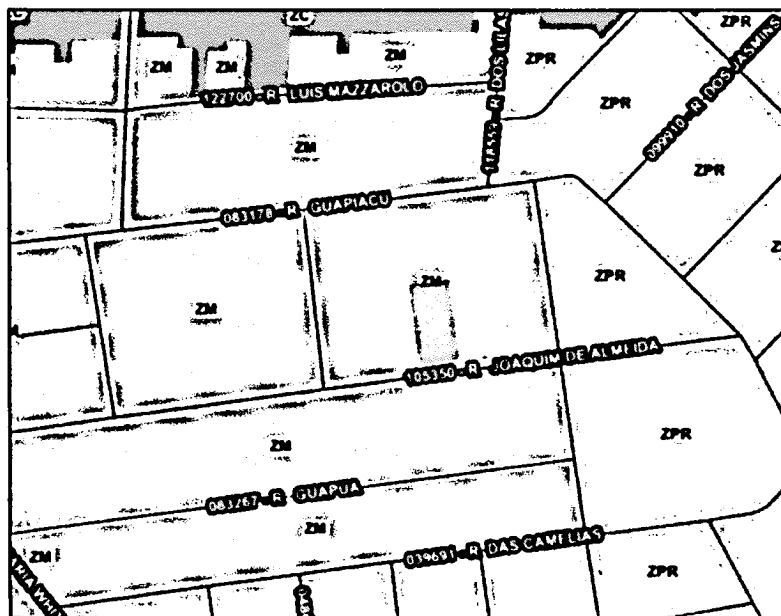


Figura 02 – Localização do imóvel avaliando no plano de zoneamento municipal.

6.3 Descrição da região, entorno e acessos

A Tabela 1 a seguir contém os detalhes do entorno onde insere-se o imóvel avaliando.

Tabela 1. Informações do entorno do imóvel avaliando.

Informações do entorno do imóvel avaliando	
Endereço	Rua Joaquim de Almeida, 210
Bairro	Mirandópolis
Município - Estado	São Paulo - SP
Referências	A 1 km da Estação do Metrô Praça da Árvore
Uso do local	Residencial
Densidade de ocupação	Média
Padrão econômico da região	Médio
Nível de acesso	Regular
Intensidade de tráfego	Médio / Alto em horário de pico
Área de preservação	Não
Vocação	Empreendimentos imobiliários de médio/alto padrão
Valorização imobiliária	Estável

A **Tabela 2** a seguir contém os detalhes do arruamento principal e as benfeitorias para o imóvel avaliando.

Tabela 2. Detalhes do arruamento e benfeitorias para o imóvel avaliando.



Rua Joaquim de Almeida

Classificação	Via Local
Faixas de rolamento	02 faixas
Sentido de tráfego	Duplo
Canteiro central	Não
Tipo de pavimento	Paralelepípedo
Passeio Público	Sim
Conservação	Regular

Melhoramentos urbanos e benfeitorias

☒ 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 3** a seguir contém os detalhes das benfeitorias do imóvel avaliando.

Tabela 3. Detalhes do imóvel avaliando



Condomínio Panorama

Data de construção	1973
Blocos	01 bloco
Pavimentos	16 pavimentos
Apartamentos	04 apartamentos por andar
Elevadores	02 elevadores
Garagem	01 garagem em subsolo
Conservação	Boa



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 4 e 5 a seguir contém, respectivamente, as informações gerais do imóvel avaliando e os detalhes construtivos deste.

Tabela 4. Informações gerais do imóvel avaliando

Informações gerais do imóvel avaliando	
Estado de conservação	Bom
Manifestações Patológicas	Sem detecção aparente
Idade da construção	49 anos
Obsoleto	0,366
Tipo de edificação	1.3.3 – Apartamento Padrão Médio
Variação do CUB	4,822
Setor / Quadra	045 / 278
Índice Fiscal	R\$ 3239,00
Vagas de garagem	01 vaga de garagem livre em subsolo

Tabela 5. Detalhes construtivos do imóvel avaliando

Detalhes construtivos do imóvel avaliando				
Ambiente	Quantidade	Piso	Parede	Teto
Sala	01	Vinílico	Pintura em látex	Pintura em látex
Dormitórios	02	Vinílico	Pintura em látex	Pintura em látex
Hall	01	Vinílico	Pintura em látex	Pintura em látex
Banheiro Social	01	Cerâmica	Azulejo até o teto	Pintura em látex
Cozinha	01	Cerâmica	Azulejo até o teto	Pintura em látex
Área de serviço	01	Cerâmica	Azulejo até o teto	Pintura em látex
Dormitório de serviço	01	Taco	Pintura em látex	Pintura em látex
Banheiro de serviço	01	Cerâmica	Azulejo até o teto	Pintura em látex

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. A **Figura 03** contém a localização do imóvel avaliando, bem como as amostras coletadas.

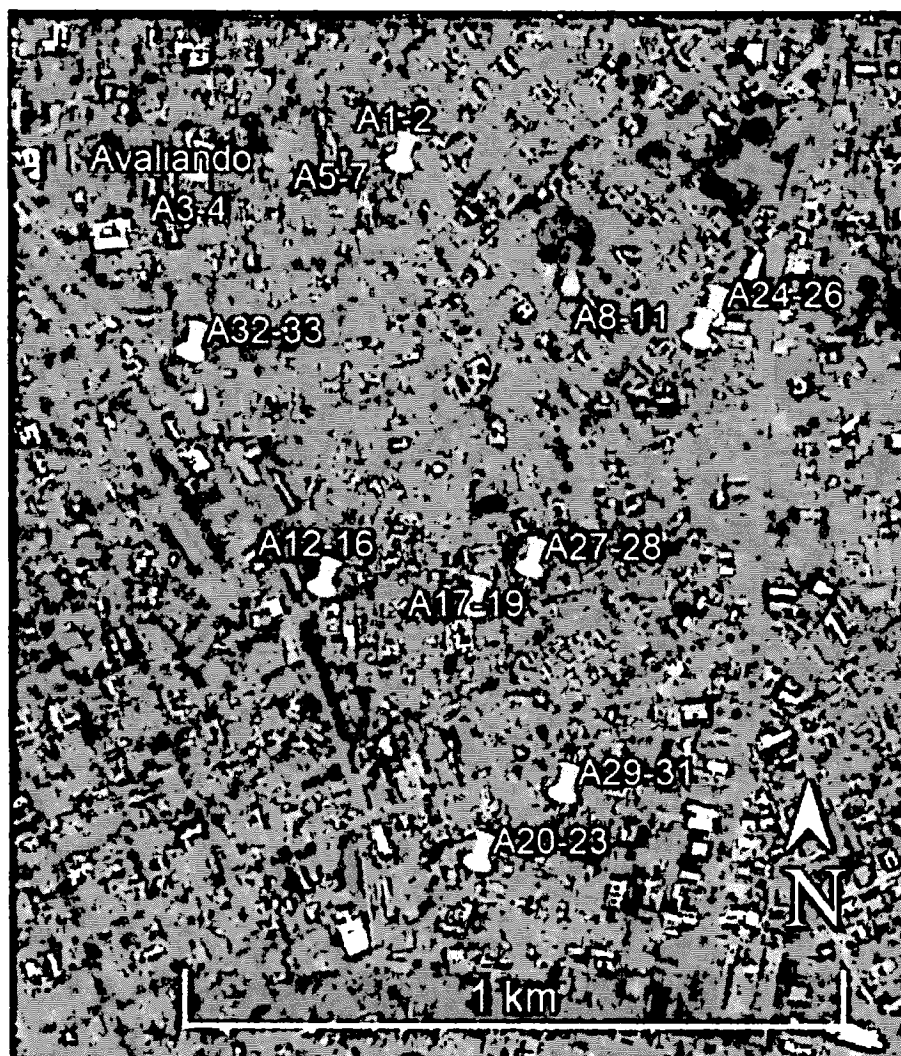


Figura 03. – Localização do imóvel avaliando (em vermelho) e as amostras coletadas (em amarelo).

Os detalhes das amostras coletadas podem ser verificados no **ANEXO B** 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:

- Índice Fiscal
- Estado de Conservação;
- Padrão Construtivo;
- Área Privativa;
- Vagas de Garagem;
- Suítes;
- Varandas;
- Salão de Festas;
- Academia;
- Churrasqueira, e;
- Sauna.

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 C deste laudo.

7.3 Valor de Mercado

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

$V_v = R\$ 500.638,20$
(Quinhentos mil, seiscentos e trinta e oito reais e vinte centavos),
em Maio de 2022

Sendo que este valor pode ser arredondado para:

$V_v = R\$ 500.000,00$
(Quinhentos mil reais),
em Maio de 2022

Ainda, a parte ideal na proporção de 33,333% pertencente Lucas Costa Lippelt, conforme Termo de Penhora e Depósito (fls. 1029 dos Autos), tem valor de:

$V_{v,p} = R\$ 166.666,67$
(Cento e sessenta e seis mil, seiscentos e sessenta e seis reais
e sessenta e sete centavos), em Maio de 2022

**EMYGDIO**
ENGENHARIA**8. ENCERRAMENTO**

E, tendo concluído o presente laudo em 11 (onze) folhas de papel formato A4, digitadas somente em um lado, com 3 (três) figuras e 6 (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, 24 de Maio de 2022.

**THIAGO
GONZAGA
EMYGDIO:311
80229819**

Assinado de forma digital por THIAGO
GONZAGA EMYGDIO:31180229819
DN: c=BR, o=ICP-Brasil,
ou=Certificado Digital,
ou=Renovacao Eletronica,
ou=Secretaria da Receita Federal do
Brasil - RFB, ou=RFB e-CPF A3,
ou=(em branco), cn=THIAGO
GONZAGA EMYGDIO:31180229819
Dados: 2022.05.23 18:42:16 -03'00'

THIAGO GONZAGA EMYGDIO

Engenheiro Civil e Ambiental

CREA nº 5063080687



EMYGDIO
ENGENHARIA

fls. 1401

12/11/2022

ANEXO A – CERTIDÃO DE DADOS CADASTRAIS – IPTU 2022



EMYGDIO@GMAIL.COM

55 11 96323-0762



**PREFEITURA DE
SÃO PAULO**
FAZENDA

Certidão de Dados Cadastrais do Imóvel - IPTU 2022

Cadastro do Imóvel: 045.278.0103-1

Local do Imóvel:

R JOAQUIM DE ALMEIDA, 210 - APTO 123
MIRANDOPOLIS CEP 04050-010
Imóvel localizado na 1ª Subdivisão da Zona Urbana

Endereço para entrega da notificação:

R JOAQUIM DE ALMEIDA, 210 - APTO 123
MIRANDOPOLIS CEP 04050-010

Contribuinte(s):

CPF 335.108.078-63 LUCAS COSTA LIPPELT

Dados cadastrais do terreno:

Área incorporada (m²):	1.228	Testada (m):	24,85
Área não incorporada (m²):	0	Fração ideal:	0,0156
Área total (m²):	1.228		

Dados cadastrais da construção:

Área construída (m²):	104	Padrão da construção:	2-C
Área ocupada pela construção (m²):	460	Uso:	residência
Ano da construção corrigido:	1973		

Valores de m² (R\$):

- de terreno:	3.239,00
- da construção:	2.981,00

Valores para fins de cálculo do IPTU (R\$):

- da área incorporada:	89.698,00
- da área não incorporada:	0,00
- da construção:	127.110,00
Base de cálculo do IPTU:	216.808,00

Ressalvado o direito da Fazenda Pública do Município de São Paulo atualizar os dados constantes do Cadastro Imobiliário Fiscal, apurados ou verificados a qualquer tempo, inclusive em relação ao exercício abrangido por esta certidão, a Secretaria Municipal da Fazenda **CERTIFICA** que os dados cadastrais acima foram utilizados no lançamento do Imposto Predial e Territorial Urbano do imóvel do exercício de 2022.

Certidão expedida via Internet - Portaria SF nº 008/2004, de 28/01/2004.

A autenticidade desta certidão poderá ser confirmada, até o dia 25/07/2022, em

<http://www.prefeitura.sp.gov.br/cidade/secretarias/financas/servicos/certidoes/>

Data de Emissão: 26/04/2022

Número do Documento: 2.2022.004189301-6

Solicitante: THIAGO GONZAGA EMYGDIO (CPF 311.802.298-19)



EMYGDIO
ENGENHARIA



12/13
[Handwritten signature]

ANEXO B – PESQUISA DE MERCADO



Dado	Endereço	Informante	Telefone Informante	Sector, Quadra	Índice Fiscal	Conserva.	Qualidade	Estado de conservação	Padrão construtivo	Área privativa	Vagas de garagem	Dormitórios	Suítes	Banho de serviço	Quarto de serviço	Varandas	Suítas	Playa	S. Logos	Academia	Quadra	Piscina	Churrasq.	Sauna	Valor total
1	Rua Joaquim de Almeida, 17	Wagner Martins	(11) 98351-3318	045 / 078	3212	52	4	1,3-3	0,347	4,670	68,00	1	2	0	1	1	0	0	0	0	0	0	0	0	R\$ 540.000,00
2	Rua Joaquim de Almeida, 17	CENTER IMOVEIS	(11) 97283-3319	045 / 078	3212	52	5	1,3-3	0,331	4,619	68,00	1	2	0	1	1	0	0	0	0	0	0	0	0	R\$ 300.000,00
3	Rua Joaquim de Almeida, 330	TAISSEI CONSULTORIA IMOBILIÁRIA LTDA	(11) 95328-4986	045 / 277	2886	45	4	1,3-3	0,443	4,720	60,00	1	2	0	1	1	1	0	0	0	0	0	0	0	R\$ 500.000,00
4	Rua Joaquim de Almeida, 330	Flow Imóveis	(11) 5071-2679	045 / 277	2886	45	3	1,3-3	0,458	4,771	60,00	1	2	0	1	1	1	0	0	0	0	0	0	0	R\$ 500.000,00
5	Rua Joaquim de Almeida, 210	CHI NEGOCIOS IMOBILIARIOS LTDA - ME	(11) 94110-4893	045 / 278	3239	49	4	1,3-3	0,386	4,822	74,86	1	2	0	1	1	0	0	0	0	0	0	0	0	R\$ 630.000,00
6	Rua Joaquim de Almeida, 210	Flow Imóveis	(11) 5071-2679	045 / 278	3239	49	3	1,3-3	0,398	5,177	74,86	1	2	0	1	1	0	0	0	0	0	0	0	0	R\$ 550.000,00
7	Rua Joaquim de Almeida, 210	Flow Imóveis	(11) 5071-2679	045 / 278	3239	49	3	1,3-3	0,398	5,177	74,86	1	2	0	1	1	0	0	0	0	0	0	0	0	R\$ 550.000,00
8	Rua das Rosas, 123	CENTER IMOVEIS	(11) 97283-3319	045 / 084	3187	47	3	1,3-3	0,438	4,923	58,00	1	2	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	R\$ 485.000,00
9	Rua das Rosas, 123	TAISSEI CONSULTORIA IMOBILIÁRIA LTDA	(11) 95328-4986	045 / 084	3187	47	5	1,3-3	0,400	4,873	87,00	2	3	2	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	R\$ 637.000,00
10	Rua das Rosas, 123	Trezaq Corretagem de Bens Imóveis - LTDA	(11) 99840-7903	045 / 084	3187	47	4	1,3-3	0,425	4,822	106,00	1	2	0	1	1	0	0	0	0	0	0	0	0	R\$ 688.000,00
11	Rua das Rosas, 123	IMOBILIÁRIA NOVA SÃO PAULO GOLD	(11) 96844-5952	045 / 084	3187	47	4	1,3-3	0,425	4,822	106,00	1	2	0	1	1	0	0	0	0	0	0	0	0	R\$ 650.000,00
12	Av. Sen. Casimiro da Rocha, 1257	MIX HOUSE IMÓVEIS	(11) 99490-4406	045 / 141	2262	23	4	1,3-3	0,742	4,923	84,00	1	3	1	0	0	1	1	0	1	1	0	1	0	R\$ 686.000,00
13	Av. Sen. Casimiro da Rocha, 1257	Curcia Imóveis	(11) 96913-9313	045 / 141	2262	23	3	1,3-3	0,775	4,974	84,00	1	3	0	0	0	1	1	0	1	1	0	1	0	R\$ 730.000,00
14	Av. Sen. Casimiro da Rocha, 1257	Lopes Prime - Moema	(11) 94449-3237	045 / 141	2262	23	3	1,3-3	0,775	5,076	84,00	1	3	1	0	0	1	1	0	1	1	0	1	0	R\$ 850.000,00
15	Av. Sen. Casimiro da Rocha, 1257	Sq Imóveis	(11) 97033-4796	045 / 141	2262	23	3	1,3-3	0,775	5,177	84,00	1	3	0	0	0	1	1	0	1	1	0	1	0	R\$ 890.000,00
16	Av. Sen. Casimiro da Rocha, 1257	Imóveis PRO	(11) 98000-6000	045 / 141	2262	23	3	1,3-3	0,775	5,177	84,00	1	3	1	0	0	1	1	0	0	0	0	1	1	R\$ 900.000,00
17	Rua Pirituba, 461	ADN Imóveis	(11) 97073-7073	045 / 141	2200	29	3	1,3-4	0,793	6,428	144,00	2	3	3	1	1	5	1	0	0	0	0	1	1	R\$ 1.170.000,00
18	Rua Pirituba, 461	Lopes Prime - Moema	(11) 94449-3237	045 / 141	2200	29	3	1,3-4	0,793	6,428	144,00	2	3	3	1	1	5	1	0	0	0	0	1	1	R\$ 1.149.000,00
19	Rua Pirituba, 461	Rodolpho de Paiva Dias	(11) 99161-2001	045 / 141	2200	29	2	1,3-4	0,714	6,522	144,00	2	3	1	1	1	5	1	0	0	0	0	1	1	R\$ 1.170.000,00
20	Av. Afonso Mariano Fagundes, 425	Carlos H Varoli	(11) 99735-2222	047 / 285	2119	28	3	1,3-3	0,718	5,025	97,00	3	3	1	1	1	1	1	0	1	0	0	1	1	R\$ 1.149.000,00
21	Av. Afonso Mariano Fagundes, 425	EXE Empreendimentos	(11) 96652-3020	047 / 285	2119	28	4	1,3-3	0,688	5,076	97,00	3	3	1	1	1	1	1	0	1	0	0	1	0	R\$ 750.000,00
22	Av. Afonso Mariano Fagundes, 425	Lopes Prime - Moema	(11) 94449-3237	047 / 285	2119	28	4	1,3-3	0,688	5,279	200,00	4	3	2	1	2	2	1	0	1	0	0	1	0	R\$ 1.600.000,00
23	Av. Afonso Mariano Fagundes, 425	IMOBILIÁRIA PAULISTA IMOVEIS LTDA	(11) 5090-7070	047 / 285	2119	28	4	1,3-3	0,688	5,380	200,00	4	3	2	1	2	2	1	0	1	0	0	1	0	R\$ 1.850.000,00
24	Rua das Rosas, 126	José Renato Nazareth Nigro	(11) 96638-2569	045 / 064	3202	26	3	1,3-3	0,733	5,126	63,00	1	2	1	0	1	0	1	0	0	0	0	1	0	R\$ 690.000,00
25	Rua das Rosas, 126	Flow Imóveis	(11) 5071-2679	045 / 064	3202	26	3	1,3-3	0,733	5,025	63,00	1	2	1	1	0	1	1	0	0	0	0	1	0	R\$ 645.000,00
26	Rua das Rosas, 126	LOFT BRASIL	(11) 4119-5638	045 / 064	3202	26	3	1,3-3	0,733	5,126	63,00	1	2	1	1	0	1	1	0	0	0	0	1	0	R\$ 670.000,00
27	Rua Pirituba, 366	SP House Imobiliária e Administradora - LTDA	(11) 99130-8295	045 / 312	3542	52	3	1,3-3	0,356	5,076	83,00	1	3	1	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	R\$ 475.000,00
28	Rua Pirituba, 366	KIN IMÓVEIS	(11) 99199-9506	045 / 312	3542	52	3	1,3-3	0,356	5,228	83,00	1	3	1	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	R\$ 525.000,00
29	Rua Doutor Samuel Porto, 237	LOPES PRIME	(11) 94449-3237	047 / 286	2025	17	3	1,3-3	0,840	5,279	113,00	3	3	1	1	1	1	0	1	0	1	1	0	0	R\$ 1.157.000,00
30	Rua Doutor Samuel Porto, 237	NICK & IUH CONSULTORIA IMOBILIÁRIA	(11) 99838-4480	047 / 286	2025	17	3	1,3-3	0,840	5,431	113,00	3	3	1	1	1	1	0	1	0	1	1	0	0	R\$ 1.300.000,00
31	Rua Doutor Samuel Porto, 237	NEW INCOOP NEGOCIOS IMOBILIARIOS	(11) 95460-4285	047 / 286	2025	17	3	1,3-3	0,840	5,329	113,00	3	3	1	1	1	1	0	1	0	1	1	0	0	R\$ 1.200.000,00
32	Rua das Hortênsias, 609	ADN Imóveis	(11) 97073-7073	045 / 279	2265	33	3	1,3-3	0,639	4,974	106,00	2	3	1	1	1	1	1	0	0	0	0	1	1	R\$ 1.200.000,00
33	Rua das Hortênsias, 609	Le Premier Imóveis de Luxo	(11) 95040-1800	045 / 279	2265	33	3	1,3-3	0,639	5,076	106,00	2	3	1	1	1	1	1	0	0	0	0	1	1	R\$ 890.000,00





EMYGDIO
ENGENHARIA



1245
J

ANEXO C – 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 obsoletismo

CLASSE	TIPO	PADRÃO	VIDA REFERENCIAL - L- (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	0,438	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	0,308	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.

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.



EMYGDIO
ENGENHARIA

fls. 1411

12/11/11

ANEXO C2 – CÁLCULOS ESTATÍSTICOS

Modelo do SisDEA

Autor: Thiago Gonzaga Emygdio
Modelo: 0024010-66.2004.8.26.0003
Data de criação: 07/05/2022
Área de concentração: Avaliação de Bens
Tipologia em estudo: Apartamentos

Dados do modelo:	33
Dados utilizados:	33
Variáveis do modelo:	12
Variáveis utilizadas:	12

	Regressão	Estimativa
Coef. de correlação	0,957479287	0,968952968
Coef. de determinação	0,916766585	0,938869854
Desvio padrão	0,139925512	104843,2086

Normalidade:	[81, 93, 96]
--------------	---------------

**RESULTADOS**

Variável	Média	Mínimo	Máximo	Coefficiente	t	Sig(%)	transf
Índice Fiscal	2.677,03	2.025,00	3.542,00	0,00	-0,08	93,50	x
Estado de conservação - Hoss Heideck	0,60	0,33	0,84	1,15	3,12	0,52	x
Padrão construtivo - CUB	0,19	0,15	0,22	-6,11	-1,44	16,34	1/x
Area privativa	96,65	58,00	200,00	0,01	3,52	0,20	x
Vagas de garagem	1,67	1,00	4,00	0,11	0,78	44,47	x
Suites	0,85	0,00	3,00	0,00	-0,03	97,30	x
Varandas	1,12	0,00	5,00	-0,13	-2,18	4,11	x
S. Festas	0,88	0,00	1,00	0,16	1,56	13,29	x
Academia	0,36	0,00	1,00	-0,20	-1,29	21,06	x
Churrasq.	0,55	0,00	1,00	-0,06	-0,58	56,94	x
Sauna	0,30	0,00	1,00	0,13	0,73	47,29	x
Valor total	13,55	12,61	14,43	13,37	9,03	0,01	ln(y)

Análise da Variância				
Fonte de Variação	Somados Quadrados	Graus de Liberdade	Quadrado Médio	F calculado
Explicada	4,5287064	11	0,4117006	21,027501
Não explicada	0,4111621	21	0,0195791	
Total	4,9398685	32		

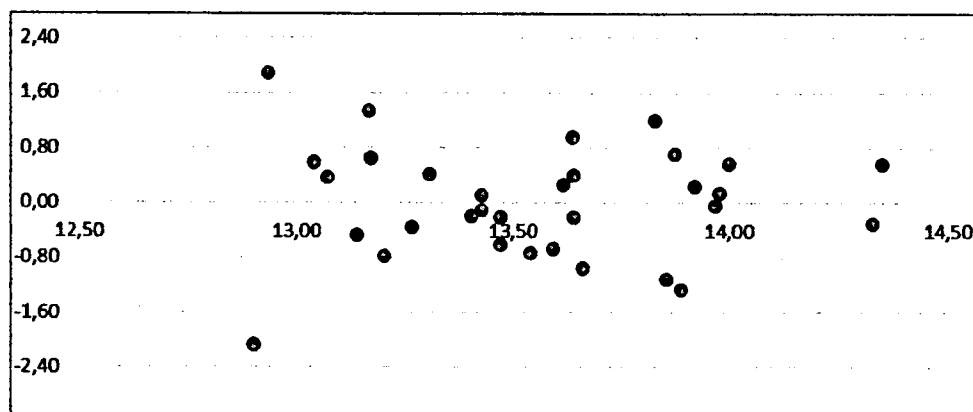
**VARIÁVEIS**

Nome	Tipo	Classificação	Descrição da variável	Habilitada
Endereço	Texto	Texto	Endereço completo do imóvel	sim
Informante	Texto	Texto	Nome ou identificação do informante	sim
Telefone do informante	Texto	Texto	Telefone ou número de contato do informante	sim
Setor / Quadra	Texto			sim
Índice Fiscal	Numérica	Proxy	Variável de macrolocalização construída com base nos índices fiscais da PGV do município	sim
Idade	Texto			sim
Conserv.	Texto			sim
Qualidade	Texto			sim
Estado de conservação Ross Heideck	Numérica	Proxy	Estado de conservação considerando os coeficientes de depreciação física	sim
Padrão construtivo - CUB	Numérica	Proxy	Padrão de construção do imóvel tendo como base para a escala o CUB (Custo Unitário Básico)	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 descobertas	sim
Dormitórios	Numérica	Quantitativa	Quantidade de dormitórios da unidade, incluindo o número de dormitórios	não
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		sim
Playg.	Numérica	Dicotomica		não
S. Jogos	Numérica	Dicotomica		não
Academia	Numérica	Dicotomica		sim
Quadra	Numérica	Dicotomica		não
Piscina	Numérica	Dicotomica		não
Churrasq.	Numérica	Dicotomica		sim
Sauna	Numérica	Dicotomica		sim
Valor total	Numérica	Dependente	Valor total do imóvel	sim



RESÍDUOS

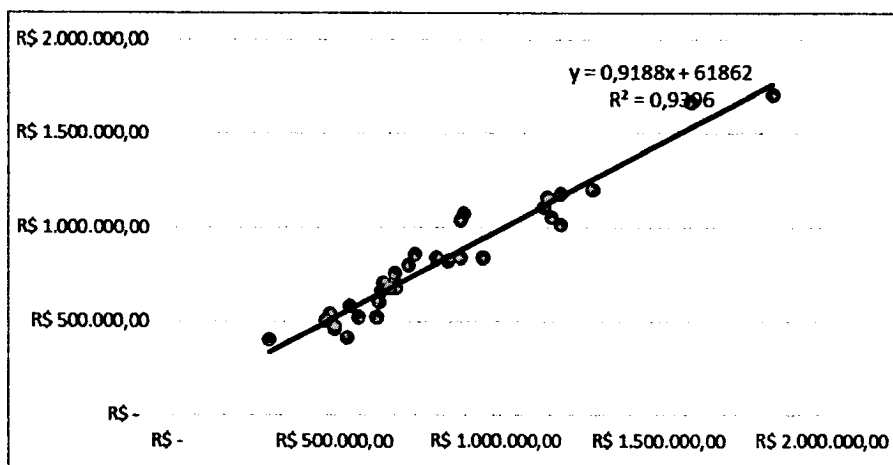
Dado	Observado	Estimado	Resíduo	Resíduo(%)	Res./IDP
1	13,20	12,93	0,26	2,01%	1,89
2	12,61	12,90	-0,29	-2,30%	-2,07
3	13,12	13,04	0,08	0,63%	0,59
4	13,12	13,07	0,05	0,39%	0,37
5	13,35	13,17	0,19	1,40%	1,34
6	13,22	13,27	-0,05	-0,37%	-0,35
7	13,22	13,27	-0,05	-0,37%	-0,35
8	13,09	13,20	-0,11	-0,84%	-0,78
9	13,36	13,31	0,06	0,43%	0,41
10	13,44	13,47	-0,03	-0,21%	-0,21
11	13,38	13,47	-0,09	-0,64%	-0,61
12	13,44	13,54	-0,10	-0,76%	-0,73
13	13,50	13,59	-0,09	-0,69%	-0,66
14	13,65	13,62	0,04	0,27%	0,26
15	13,70	13,64	0,06	0,42%	0,41
16	13,77	13,64	0,13	0,97%	0,95
17	13,71	13,89	-0,18	-1,30%	-1,27
18	13,97	13,87	0,10	0,71%	0,71
19	13,95	13,92	0,04	0,25%	0,25
20	13,53	13,66	-0,13	-0,99%	-0,96
21	13,61	13,64	-0,03	-0,21%	-0,21
22	14,29	14,33	-0,04	-0,30%	-0,31
23	14,43	14,35	0,08	0,56%	0,58
24	13,44	13,43	0,02	0,12%	0,11
25	13,38	13,40	-0,03	-0,21%	-0,20
26	13,42	13,43	-0,01	-0,10%	-0,10
27	13,07	13,14	-0,07	-0,50%	-0,47
28	13,26	13,17	0,09	0,68%	0,65
29	13,96	13,97	-0,01	-0,04%	-0,04
30	14,08	14,00	0,08	0,56%	0,56
31	14,00	13,98	0,02	0,15%	0,15
32	14,00	13,83	0,17	1,20%	1,20
33	13,70	13,86	-0,16	-1,14%	-1,12





ADERÊNCIA

Dado	Observado	Estimado
1	R\$ 540.000,00	R\$ 414.391,20
2	R\$ 300.000,00	R\$ 400.995,52
3	R\$ 500.000,00	R\$ 460.285,81
4	R\$ 500.000,00	R\$ 474.826,10
5	R\$ 630.000,00	R\$ 522.421,59
6	R\$ 550.000,00	R\$ 577.783,10
7	R\$ 550.000,00	R\$ 577.783,10
8	R\$ 485.000,00	R\$ 541.099,17
9	R\$ 637.000,00	R\$ 601.305,06
10	R\$ 688.000,00	R\$ 708.101,53
11	R\$ 650.000,00	R\$ 708.101,53
12	R\$ 686.000,00	R\$ 759.744,01
13	R\$ 730.000,00	R\$ 801.130,16
14	R\$ 850.000,00	R\$ 819.236,45
15	R\$ 890.000,00	R\$ 840.675,79
16	R\$ 958.000,00	R\$ 838.708,90
17	R\$ 900.000,00	R\$ 1.075.001,82
18	R\$ 1.170.000,00	R\$ 1.059.777,68
19	R\$ 1.149.000,00	R\$ 1.108.899,27
20	R\$ 750.000,00	R\$ 857.912,58
21	R\$ 815.182,00	R\$ 838.994,92
22	R\$ 1.600.000,00	R\$ 1.670.111,20
23	R\$ 1.850.000,00	R\$ 1.706.808,98
24	R\$ 690.000,00	R\$ 679.100,85
25	R\$ 645.000,00	R\$ 663.019,37
26	R\$ 670.000,00	R\$ 679.100,85
27	R\$ 475.000,00	R\$ 507.062,34
28	R\$ 575.000,00	R\$ 525.127,86
29	R\$ 1.157.000,00	R\$ 1.163.183,28
30	R\$ 1.300.000,00	R\$ 1.201.491,70
31	R\$ 1.200.000,00	R\$ 1.175.887,86
32	R\$ 1.200.000,00	R\$ 1.014.941,59
33	R\$ 890.000,00	R\$ 1.040.314,21





ESTIMATIVAS

Endereço	R. Joaquim de Almeida 210, apto. 123
Informante	Perito Judicial
Telefone do informante	-
Setor/Quadra	045 / 278
Índice Fiscal	3239
Idade	49
Conserv.	5
Qualidade	1.3.3
Estado de conservação Ross-Heideck	0,366
Padrão construtivo CUB	4,822
Área privativa	74,86
Vagas de garagem	1
Dormitórios	2
Suítes	0
Banho de serviço	1
Quarto de serviço	1
Varandas	0
S. Festas	1
Playg.	0
S. Jogos	0
Academia	0
Quadra	0
Piscina	0
Churrasq.	1
Sauna	0
Valor total	0
Vr. Médio	R\$ 500.638,20

1288


ANEXO D – MEMORIAL FOTOGRÁFICO



Foto 01. Fachada do condomínio.



Foto 02. Detalhe do teto da sala.

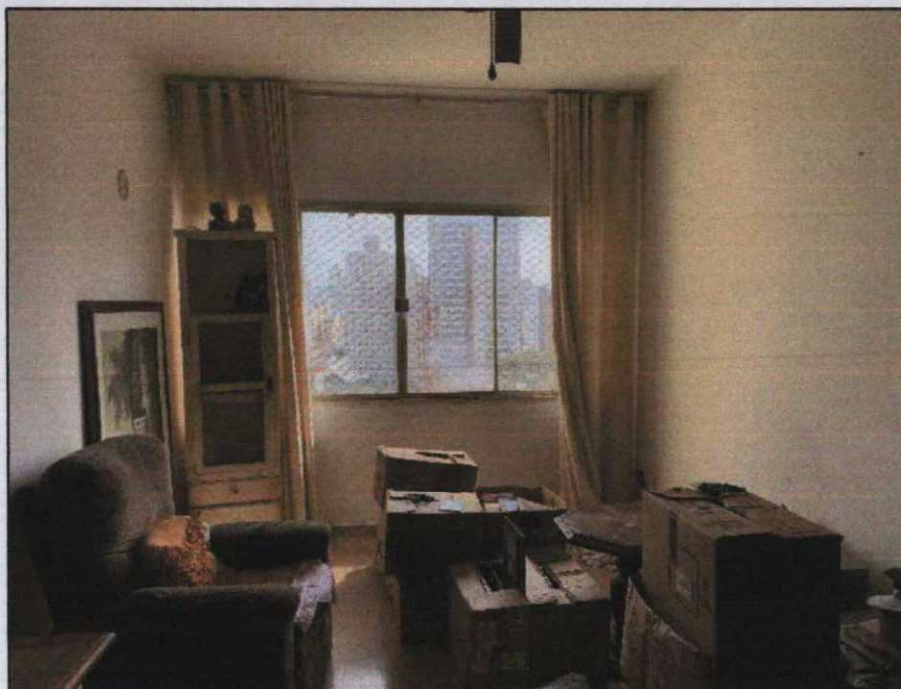


Foto 03. Sala.



Foto 04. Detalhe do piso da sala.



Foto 05. Detalhe do teto da sala.

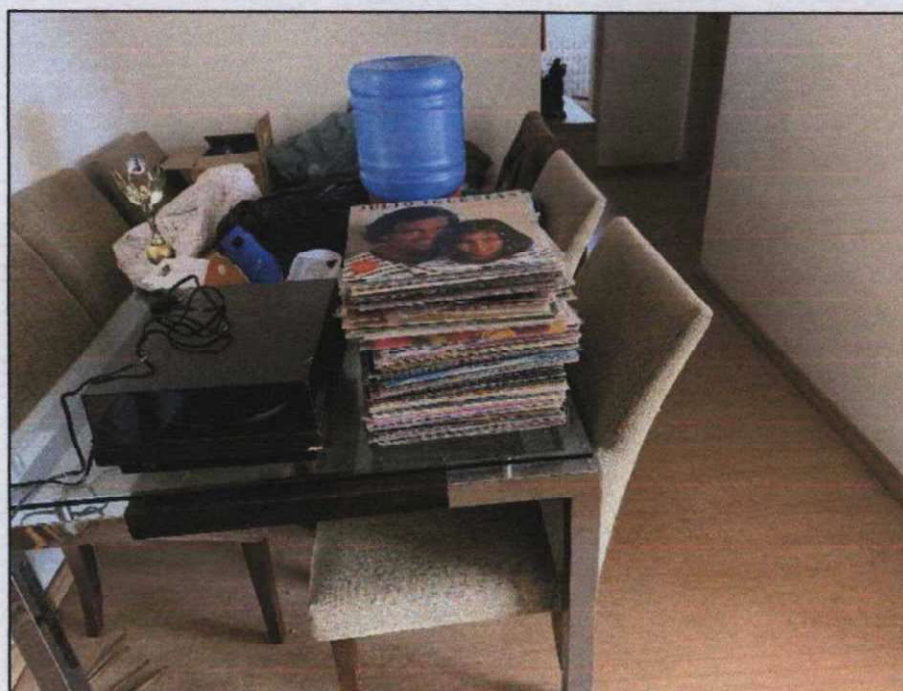


Foto 06. Sala.



Foto 07. Detalhe do teto da cozinha.



Foto 08. Cozinha.



Foto 09. Detalhe do piso da cozinha.



Foto 10. Detalhe do teto da área de serviço.

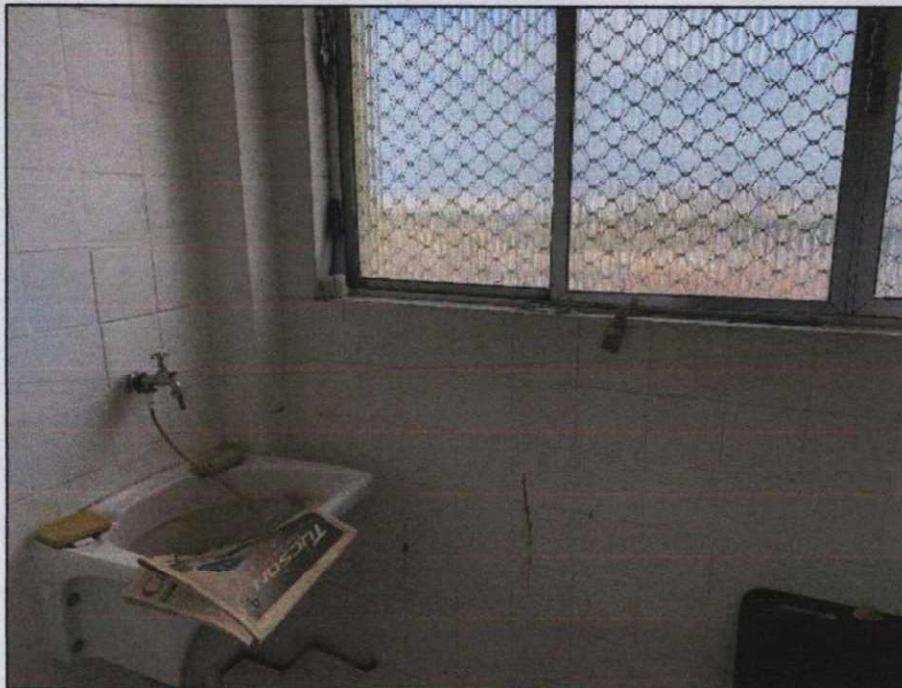


Foto 11. Área de serviço.



Foto 12. Detalhe do piso da área de serviço.



Foto 13. Detalhe do teto do quarto de serviço.



Foto 14. Quarto de serviço.



Foto 15. Detalhe do piso do quarto de serviço.



Foto 16. Detalhe do teto do banheiro de serviço.



Foto 17. Banheiro de serviço.



Foto 18. Detalhe do piso do banheiro de serviço.

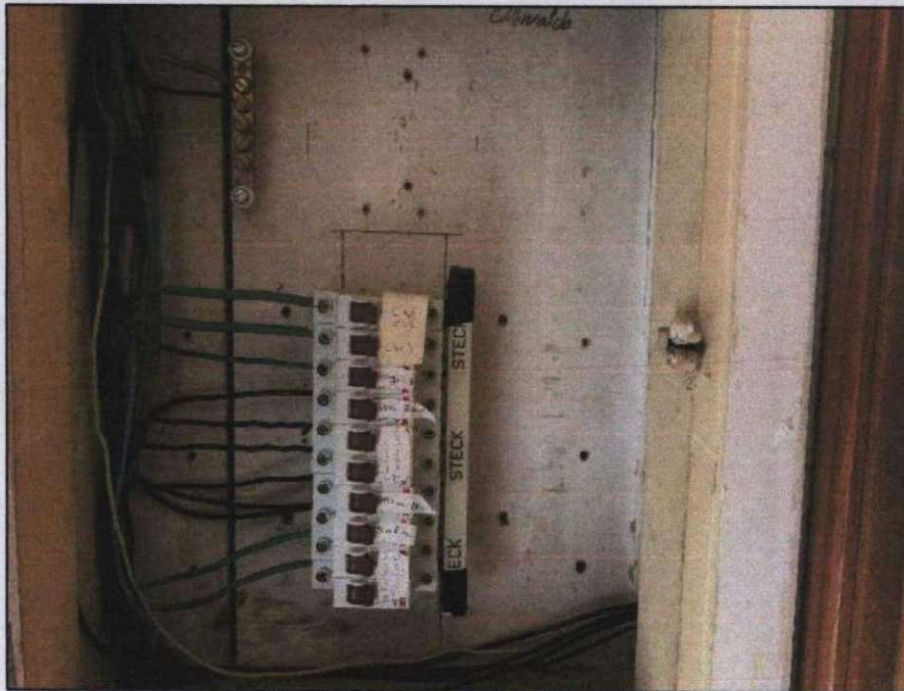


Foto 19. Caixa de energia.



Foto 20. Detalhe do teto do hall.



Foto 21. Hall.



Foto 22. Detalhe do piso do hall.



Foto 23. Detalhe do teto do quarto.

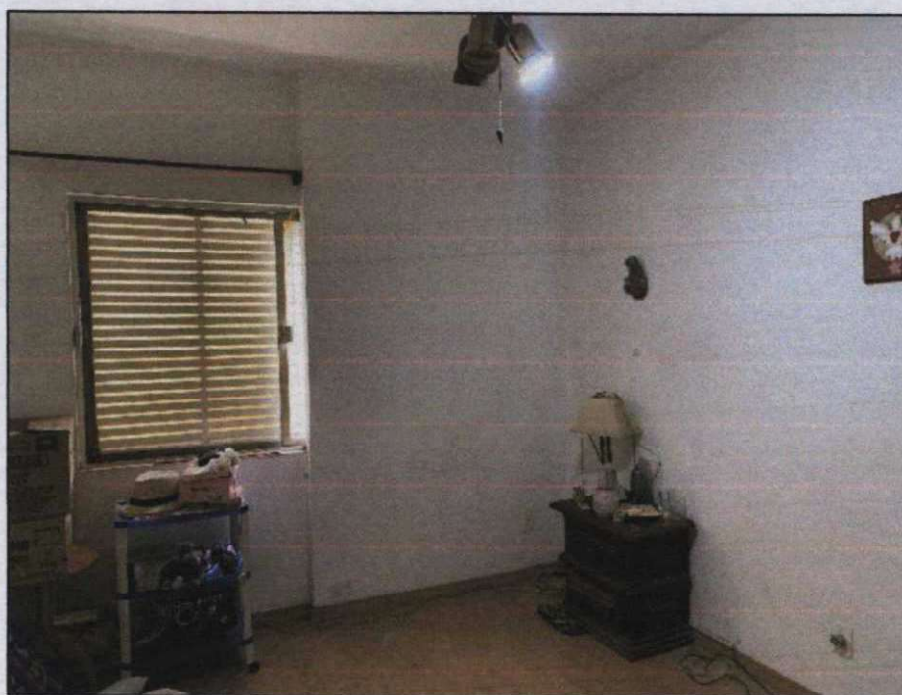


Foto 24. Quarto.

1364



Foto 25. Detalhe do piso do quarto.



Foto 26. Detalhe do teto do banheiro.



Foto 27.Banheiro.



Foto 28. Detalhe do piso do banheiro.



Foto 29. Detalhe do teto do quarto.

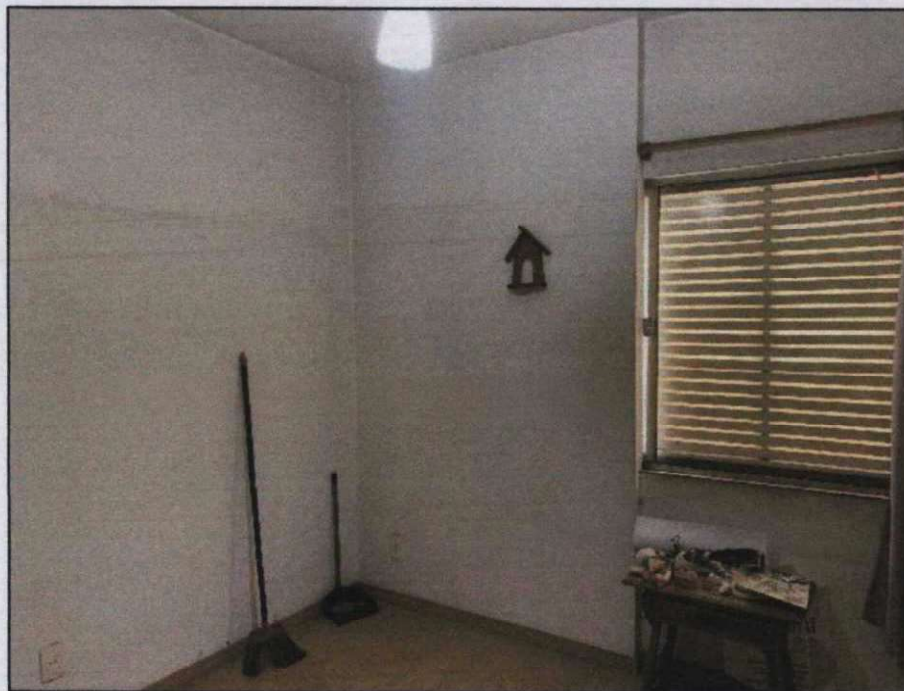


Foto 30. Quarto.



Foto 31. Detalhe do piso do quarto.



Foto 32. Garagem.



Foto 33. Garagem.



Foto 34. Salão de festas/Churrasqueira.



EMYGDIO
ENGENHARIA

fls. 1436

1306
[Handwritten signature]

ANEXO E – CARACTERÍSTICAS DA QUADRA FISCAL



EMYGDIO@GMAIL.COM

55 11 96323-0762

Quadro 2A - Parâmetros de parcelamento do solo (dimensões de lote) por zona

TIPO DE ZONA	ZONA	Dimensões mínimas de lote		Dimensões máximas de lote	
		Frete mínima (m)	Área mínima (m²)	Frete máxima (m)	Área máxima (m²)
TRANSFORMAÇÃO	ZEU	20	1.000	150	20.000
	ZEUPa	20	1.000	150	20.000
	ZEUPb	20	1.000	150	20.000
	ZEUPc	20	1.000	150	20.000
	ZEUPd	20	1.000	150	20.000
QUALIFICAÇÃO	ZC	5	125	150	20.000
	ZCa	5	125	150	20.000
	ZCb	5	125	150	20.000
	ZCc	5	125	150	20.000
	ZCd	5	125	150	20.000
	ZCe	5	125	150	20.000
	ZCf	5	125	150	20.000
	ZCg	5	125	150	20.000
	ZCh	5	125	150	20.000
	ZCi	5	125	150	20.000
PRESERVAÇÃO	ZM	5	125	150	20.000
	ZMa	5	125	150	20.000
	ZMb	5	125	150	20.000
	ZMc	5	125	150	20.000
	ZMd	5	125	150	20.000
	ZMe	5	125	150	20.000
	ZMf	5	125	150	20.000
	ZMg	5	125	150	20.000
	ZMh	5	125	150	20.000
	ZMi	5	125	150	20.000

Quadro 3 - Parâmetros de ocupação, exceto de Quota Ambiental

TIPO DE ZONA	ZONA (a)	Coeficiente de Aproporcionamento			Taxa de Ocupação Máxima		Gabarito de altura máxima (metros)	Recursos Mínimos (metros)		Cota parte máxima de terreno por unidade (m²/m²)
		C.A. mínimo	C.A. básico	C.A. máxima (m)	T.O. para lotes de 500 m²	T.O. para lotes iguais ou superiores a 500 m²		Frete (f)	Altura de edificação menor ou igual a 10 metros	Altura de edificação superior a 10 metros
TRANSFORMAÇÃO	ZEU	0,5	1	4	0,85	0,70	NA	NA	NA	20
	ZEUPa	NA	1	2	0,70	0,50	28	NA	NA	40
	ZEUPb	0,5	1	2	0,85	0,70	28	NA	NA	NA
	ZEUPc	NA	1	2	0,70	0,50	28	NA	NA	NA
	ZEUPd	0,5	1	2	0,85	0,70	28	NA	NA	20
	ZEUPe	0,5	1	2	0,85	0,70	28	NA	NA	40
	ZC	0,3	1	2	0,85	0,70	48	5	NA	NA
	ZCa	NA	1	1	0,70	0,70	20	5	NA	NA
	ZCb	0,5	1	2	0,85	0,70	NA	5	NA	NA
	ZCc	0,5	1	2	0,85	0,70	10	5	NA	NA
QUALIFICAÇÃO	ZCOR-1	0,05	1	1	0,50	0,50	10	5	NA	NA
	ZCOR-2	0,05	1	1	0,50	0,50	10	5	NA	NA
	ZCOR-3	0,05	1	1	0,50	0,50	10	5	NA	NA
	ZCOR-4	0,05	1	1	0,50	0,50	10	5	NA	NA
	ZCOR-5	0,05	1	1	0,50	0,50	10	5	NA	NA
	ZM	0,3	1	2	0,85	0,70	28	5	NA	NA
	ZMa	NA	1	1	0,70	0,50	15	5	NA	NA
	ZMb	0,3	1	2	0,85	0,70	28	5	NA	NA
	ZMc	NA	1	1	0,70	0,50	15	5	NA	NA
	ZMd	0,5	1	2,5 (f)	0,85	0,70	NA	5	NA	NA
PRESERVAÇÃO	ZEIS-1	0,5	1	4 (f)	0,85	0,70	NA	5	NA	NA
	ZEIS-2	0,5	1	4 (f)	0,85	0,70	NA	5	NA	NA
	ZEIS-3	0,5	1	4 (f)	0,85	0,70	NA	5	NA	NA
	ZEIS-4	NA	1	2 (f)	0,70	0,50	NA	5	NA	NA
	ZEIS-5	0,5	1	4 (f)	0,85	0,70	NA	5	NA	NA
	ZEIS-6	0,5	1	2	0,70	0,70	28	5	NA	NA
	ZEIS-7	0,5	1	2	0,70	0,70	28	5	3	NA
	ZEIS-8	0,5	1	2,5	0,70	0,70	28	5	3	NA
	ZEIS-9	0,5	1	1,5	0,70	0,70	28	5	3	NA
	ZEIS-10	0,5	1	1,5	0,70	0,70	28	5	3	NA
PRESERVAÇÃO	ZPR	0,05	1	1	0,50	0,50	10	5	NA	NA
	ZPR-1	0,05	1	1	0,50	0,50	10	5	NA	NA
	ZPR-2	0,05	1	1	0,50	0,50	10	5	NA	NA
	ZPR-3	0,05	1	1	0,50	0,50	10	5	NA	NA
	ZPR-4	0,05	1	1	0,50	0,50	10	5	NA	NA
	ZPR-5	0,05	1	1	0,50	0,50	10	5	NA	NA
	ZPR-6	0,05	1	1	0,50	0,50	10	5	NA	NA
	ZPR-7	0,05	1	1	0,50	0,50	10	5	NA	NA
	ZPR-8	0,05	1	1	0,50	0,50	10	5	NA	NA
	ZPR-9	0,05	1	1	0,50	0,50	10	5	NA	NA
PRESERVAÇÃO	ZPDS	NA	0,3	0,2	0,20	0,15	10	5	NA	NA
	ZPDSa	NA	0,3	0,2	0,20	0,15	10	5	NA	NA
	ZPDSb	NA	0,3	0,2	0,20	0,15	10	5	NA	NA
	ZPDSc	NA	0,3	0,2	0,20	0,15	10	5	NA	NA
	ZPDSd	NA	0,3	0,2	0,20	0,15	10	5	NA	NA
	ZPDS-1	NA	0,3	0,2	0,20	0,15	10	5	NA	NA
	ZPDS-2	NA	0,3	0,2	0,20	0,15	10	5	NA	NA
	ZPDS-3	NA	0,3	0,2	0,20	0,15	10	5	NA	NA
	ZPDS-4	NA	0,3	0,2	0,20	0,15	10	5	NA	NA
	ZPDS-5	NA	0,3	0,2	0,20	0,15	10	5	NA	NA

1305



EMYGDIO
ENGENHARIA

fls. 1438



1308
A

ANEXO F – CROQUI DO IMÓVEL AVALIANDO



EMYGDIO@GMAIL.COM

55 11 96323-0762



1209

CROQUI DO IMÓVEL AVALIANDO

