

**EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA 16ª VARA
CÍVEL DO FORO CENTRAL DA CAPITAL DO ESTADO DE SÃO PAULO**

PROCESSO Nº: **1026562-98.2015.8.26.0100/01**
Classe – Assunto: **Cumprimento de Sentença - Despesas Condominiais**
Requerente: **CONDOMÍNIO EDIFÍCIO GALERIAS 7 DE ABRIL**
Requerido: **MIGUEL BADILLO CORTEZ**

Silvio Elias Hepner Levy, Engenheiro Civil, CREA-SP nº060.172.113-1, Perito Judicial nomeado nos Autos da referida Ação, vem mui respeitosamente, apresentar a V. Ex.^a as conclusões a que chegou, consubstanciado no seguinte

LAUDO DE AVALIAÇÃO

Termos em que
P. Deferimento.
São Paulo, 1 de setembro de 2022



ENG.º. SILVIO ELIAS HEPNER LEVY
Eng. Civil – CREA-SP Nº 060.172.113-1
IBAPE-SP Nº 1798

- *Perito Judicial nomeado em Varas Cíveis e Vara da Fazenda do Estado de São Paulo*
- *Engenheiro Civil pela Escola de Engenharia da Universidade Mackenzie (1987)*
- *Perícias de Engenharia e Avaliações - Universidade Mackenzie/IBAPE-SP*
- *Curso Reforço de Estruturas de Concreto – Soluções Inovadoras (Prof. Paulo Helene/2017)*
- *Curso Patologias Frequentes em Sistemas Hidráulicos Prediais (Prof. Sérgio Gnipper/2018)*
- *Curso de Formação de Gestores de Assistência Técnica (Sinduscon-SP/2019)*
- *Perícias Judiciais da FDTE – EPUSP (1988)*
- *Avaliações e Perícias – IBAPE-SP (1990)*

SUMÁRIO

1. PRELIMINARES	3
2. OBJETO E OBJETIVO	6
3. VISTORIA	6
Mapa de Localização	6
Características da Região	7
Características da Edificação	7
4. Relatório Fotográfico	9
5. Avaliação	18
Metodologia Aplicada	18
Fatores utilizados para homogeneização da pesquisa	18
Avaliação para Venda	19
Diagnóstico do Mercado	20
Especificação da Avaliação	20
6. CONCLUSÃO:	20
7. ENCERRAMENTO	21
MODELO ESTATÍSTICO E ELEMENTOS AMOSTRAIS	22

1. PRELIMINARES

A presente ação, requerida por **CONDOMÍNIO EDIFÍCIO GALERIAS 7 DE ABRIL** contra **MIGUEL BADILLO CORTEZ**, trata de uma cobrança de despesas condominiais que acabou por gerar a penhora do imóvel do Requerido, da **loja nº 9, localizada na Galeria Metropolitana, 2º pavimento do Edifício Galerias 7 de Abril**, situado à Rua 7 de Abril, 125 à Rua Bráulio Gomes, 115, no 7º Subdistrito - Consolação, matrícula nº 35.477 do 5º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo/SP.

A apresentação do trabalho atende ao disposto nas **normas ABNT NBR 14653-1: Avaliação de Bens – Procedimentos Gerais, ABNT NBR 14653-2: Avaliação de Bens – Imóveis Urbanos e Norma Para Avaliação de Imóveis Urbanos- IBAPE/SP 2011 e o Estudo Valores de Edificações de Imóveis Urbanos 2019 – IBAPE/SP.**

De acordo com a NBR 14653-1 (item 3.5) a definição de Avaliação de Bens é:

"Análise técnica, realizada por engenheiro de avaliações, para identificar o valor de um bem, de seus custos, frutos e direitos, assim como determinar indicadores da viabilidade de sua utilização econômica, para uma determinada finalidade, situação e data."

Segundo a Norma Para Avaliação de Imóveis Urbanos-IBAPE/SP 2011:

"3.1 Valor de mercado:

Quantia mais provável pela qual um bem seria negociado em uma data de referência, entre vendedor e comprador prudentes e interessados no negócio, com conhecimento de mercado, mas sem compulsão, dentro das condições mercadológicas."

Para a realização deste laudo foram fornecidos e analisados os seguintes documentos:

- a) Matrícula do imóvel no Registro de Imóveis fornecida nos autos;
- b) Certidão de Dados Cadastrais – IPTU 2022.

Devido às informações imprecisas das áreas dos elementos amostrais coletados durante a pesquisa realizada, foram consideradas as áreas lançadas nas Certidões de Dados Cadastrais da Prefeitura Municipal de São Paulo / 2022.

fls. 57

República Federativa do Brasil
5º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo
Bergio Jacomino - Oficial
C.N.P.J. 45.592.979/0001-72
Rua Marques de Paraná, 358, Consolação, CEP 01303-050 - Tel. 3219-0936
www.rjumbo.com.br

LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL **5.º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS de São Paulo**

matrícula: **-35.477-** ficha: **1**

São Paulo, 24 de dezembro de 1981

IMÓVEL :- LOJA Nº 9, localizada na Galeria Metropolitana, 2º pavimento do EDIFÍCIO GALERIAS 7 DE ABRIL, situado à rua 7 de Abril, nº 125 e rua Bráulio Gomes, nº 115, no 7º Subdistrito-Consolação, com a área construída de 25,12m², ao qual corresponde uma quota ideal de 0,5071% do terreno.
CONTRIBUINTE : 006.023.0354-1

PROPRIETÁRIOS: SOLON LANCHEL e sua mulher SABAH ZENAYDE LANCHEL, de brasileiros, RGs. 269.879-SP e 821.377-SP, respectivamente, CIC nº... 008.242.409-04, casados pelo regime de comunhão de bens, antes da Lei 6515/77, eis industriais, eis de Isp, residentes e domiciliados nesta Capital.

REGISTRO ANTERIOR : Transcrição nº 66.706, deste Cartório.

D. OFICIAL SUBSTO *M. J. Paralan*

R. 1 - N. 35.477, um 24 de dezembro de 1981

VENDA E COMPRA


Pela escritura de 03 de dezembro de 1981, do 21º Cartório de Notas desta Capital, livro 1124, fls. 45, os proprietários, VENDERAM o imóvel, pelo preço de R\$850.000,00, à MIGUEL BADILIO CORTEZ, brasileiro, RG. 3.304.437-38, CIC. 288.045.708-09, comerciante, casado sob o regime de comunhão de bens, antes da Lei 6515/77 com IRALUA REIS BADILLO CORTEZ, residente e domiciliado nesta Capital, à rua/ Dr. Diogo Canteras Garcia, nº 155.

Registrado por *Anita Kazuko Enoda* **ANITA KAZUKO ENODA**
Escrivente Autorizada

Av. 02 / 35.477 penhora
Em 12 de março de 2019 - Prot. 325.770 (06/03/2019)
Selo n. 113571331YE000069355YH195

Pela certidão expedida em 01 de março de 2019, pelo Juízo de Direito da 16ª Vara Cível do Foro Central Cível desta Capital, extraída dos autos n. 10265629820158260100 da Ação de Execução Civil, movida pelo CONDOMÍNIO EDIFÍCIO GALERIAS 7 DE ABRIL, CNPJ 54.530.563/0001-10, em face de MIGUEL BADILIO CORTEZ, CPF 288.045.708-49, verifica-se que o imóvel objeto desta matrícula foi penhorado, para garantia da dívida no valor de R\$ 41.242,37, tendo sido nomeado fiel depositário o executado MIGUEL BADILIO CORTEZ.

Tairine Lima Pereira Santos
TAIRINE LIMA PEREIRA SANTOS
Escrivente Autorizada

		Certidão de Dados Cadastrais do Imóvel - IPTU 2022	
PREFEITURA DE SÃO PAULO			
FAZENDA			
Cadastro do Imóvel: 006.023.0394-1			
Local do Imóvel:			
R SETE DE ABRIL, 125 - LOJA 9			
GALERIA METROPOLE CEP 01043-902			
Imóvel localizado na 1ª Subdivisão da Zona Urbana			
Endereço para entrega da notificação:			
R SETE DE ABRIL, 125 - LOJA 9			
GALERIA METROPOLE CEP 01043-902			
Contribuinte(s):			
CPF 003.052.278-15	MARIA ELISA ARENS DIEDERICHSEN		
Dados cadastrais do terreno:			
Área incorporada (m²):	1.031	Testada (m):	30,78
Área não incorporada (m²):	0	Fração ideal:	0,0051
Área total (m²):	1.031		
Dados cadastrais da construção:			
Área construída (m²):	28	Padrão da construção:	4-C
Área ocupada pela construção (m²):	1.000	Uso:	comercial
Ano da construção corrigido:	1982		
Valores de m² (R\$):			
- de terreno:	7.515,00		
- da construção:	2.821,00		
Valores para fins de cálculo do IPTU (R\$):			
- da área incorporada:	53.740,00		
- da área não incorporada:	0,00		
- da construção:	14.670,00		
Base de cálculo do IPTU:	68.410,00		
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 23/11/2022, em http://www.prefeitura.sp.gov.br/cidade/secretarias/financas/servicos/certidoes/			
Data de Emissão:	25/08/2022		
Número do Documento:	2.2022.008375960-1		
Solicitante:	SILVIO ELIAS HEPNER LEVY (CPF 073.153.938-97)		

2. OBJETO E OBJETIVO

O objetivo deste laudo é a determinação do valor de mercado para venda loja nº 9, localizada na Galeria Metropolitana, 2º pavimento do Edifício Galerias 7 de Abril, situado à Rua 7 de Abril, 125 à Rua Bráulio Gomes, 115, na presente data.



3. VISTORIA

A vistoria foi realizada em 31/03/2022 com a presença do Sr. José Carlos Lourenço (síndico), do patrono do Requerente Dr. Jorge Malipenso de Oliveira e pelo Sr. Kaique, funcionário da sapataria que funciona no imóvel do Requerido.

Mapa de Localização

<https://www.google.com/maps/place/R.+Sete+de+Abril,+125+-+Rep%C3%ABlica,+S%C3%A3o+Paulo+-+SP,+01043-000/@-23.5467888,-46.6409121,17z/data=!3m1!4b1!4m5!3m4!1s0x94ce58520d4901a1:0x92cecc3374710ecb!8m2!3d-23.5467888!4d-46.6409121>



Fonte: Google Maps

Características da Região

De acordo com a lei de zoneamento do município de São Paulo o imóvel está inserido numa Zona de Centralidade (ZC) que consiste numa porção do território voltada à promoção de atividades típicas de áreas centrais ou de subcentros regionais ou de bairros, destinada principalmente ao uso não residencial, com densidade construtiva e demográfica média, à manutenção das atividades comerciais e de serviços existentes e à promoção da qualificação dos espaços públicos.

A região possui todos os melhoramentos públicos essenciais, metro, hospitais, shopping center, biblioteca pública e teatros.

Características da Edificação

Trata-se de um edifício comercial construído em 1962; constituído de 9 pavimentos conforme a seguinte descrição extraída da Especificação e Convenção do Condomínio:

1.º Pavimento - Sub-solo — Neste pavimento encontram-se duas caixas d'água, poços dos elevadores, compartimentos para lixo e bombas, para medidores de luz, força e telefone e início da escadaria geral.

2.º Pavimento - Galeria Metropolitana — Neste pavimento, encontram-se: duas rampas de acesso para as ruas 7 de Abril e Bráulio Gomes, galeria de circulação, 34 lojas, parada de dois elevadores, escadaria central, três áreas de iluminação e ventilação e tubos de ventilação dos sanitários.

3.º Pavimento - Galeria Térrea — Neste pavimento, encontram-se: quatro rampas de acesso para as ruas 7 de Abril e Bráulio Gomes e duas rampas de acesso para a galeria metropolitana, início de duas escadas rolantes para a galeria superior, galeria de circulação, 38 lojas, parada de dois elevadores, escadaria central, três áreas de iluminação e ventilação, tubos de ventilação dos sanitários e mezanino ao lado da escadaria.

4.º Pavimento - Galeria Superior — Neste pavimento, encontram-se: final de duas escadas rolantes, galeria de circulação, 37 lojas, parada de dois elevadores, escadaria central, três áreas de iluminação e ventilação e tubos de ventilação dos sanitários.

Do 5.º ao 8.º Pavimento - 1.ª, 2.ª, 3.ª e 4.ª sobre-loja — Em cada um desses quatro pavimentos, encontram-se: 16 salões para escritórios ou lojas, parada de dois elevadores, galeria de circulação, escadaria central, quatro áreas de iluminação e ventilação e tubos de ventilação dos sanitários.

9.º Pavimento - Serviços — Neste pavimento, encontram-se: hall com final de escadaria, casa de máquinas dos elevadores, apartamento do zelador, duas caixas d'água e compartimento para vestiário e sanitários do pessoal de serviço do edifício.

As duas fachadas frontais são revestidas com pastilhas de porcelana e as laterais são geminadas aos edifícios vizinhos.

O acesso aos pavimentos se dá por meio de rampas, escadas rolantes, elevadores e escadaria.

As áreas comuns das galerias têm o piso revestido com pedras tipo mosaico português (Galerias Metropolitana e Térrea) e granilite (Galeria Superior).

4. Relatório Fotográfico



Foto 1 – Entrada à Rua Bráulio Gomes



Foto 2 – Vista da Rua Bráulio Gomes à esquerda de quem olha para o edifício



Foto 3– Vista da Rua Bráulio Gomes à direita de quem olha para o edifício



Foto 4- Vista da Rua Bráulio Gomes defronte ao edifício



Foto 5- Entrada à Rua 7 de Abril

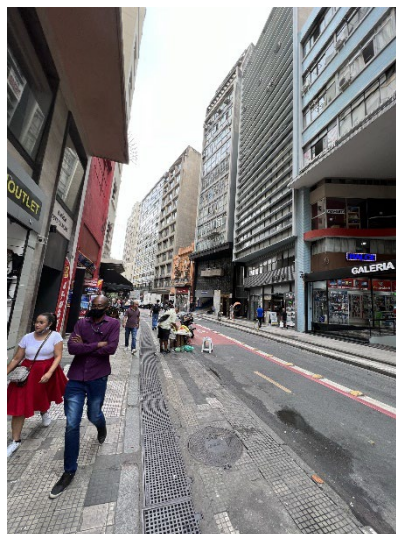


Foto 6-- Vista da Rua 7 de Abril à esquerda de quem olha para o edifício

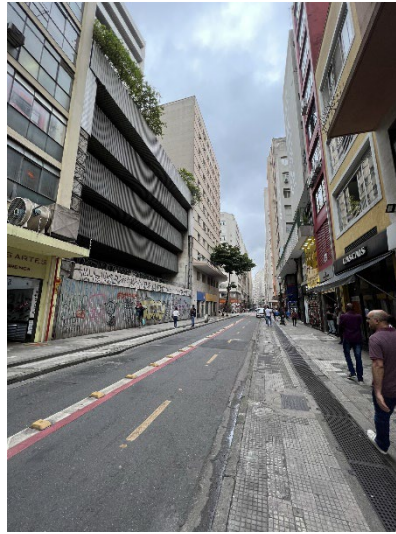


Foto 7- Vista da Rua 7 de Abril à direita de quem olha para o edifício



Foto 8- Rampa de acesso pela Rua 7 de Abril desce para a Galeria Metropolitana

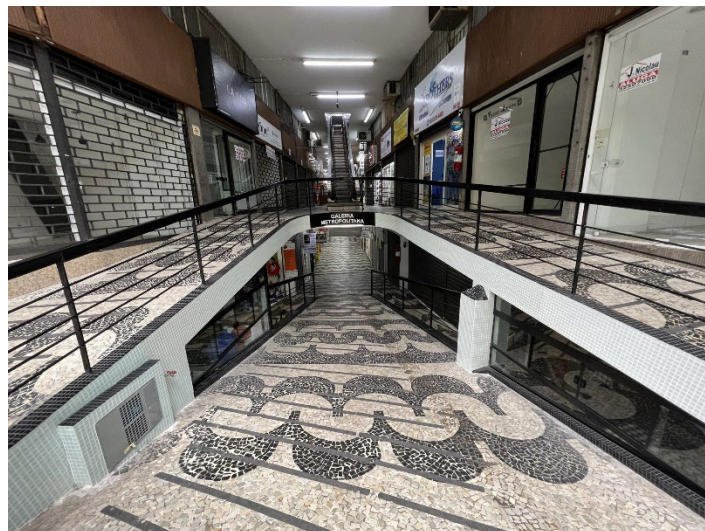


Foto 9- Rampa de acesso pela Rua Bráulio Gomes desce para a Galeria Metropolitana



Foto 10- Vista da Loja 9 (Avaliando)



Foto 11 - Vista da Loja 9 (Avaliando)



Foto 12- Vista interna da Loja 9 (Avaliando)



Foto 13- Vista da Loja 9 (Avaliando)



Foto 14- Vista do quadro de energia da loja 9



Foto 15- Escada de madeira para acesso ao mezanino da loja 9



Foto 16- Escada de madeira para acesso ao mezanino da loja 9



Foto 17- Mezanino da loja com estrutura de madeira



Foto 18- Vista do mezanino

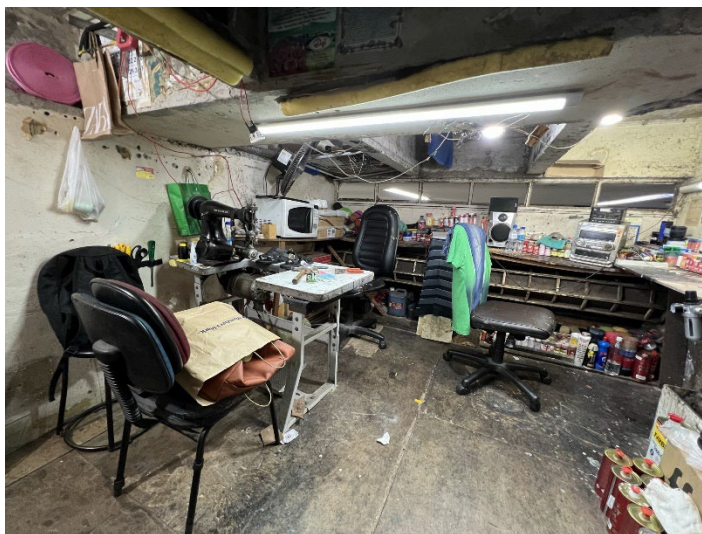


Foto 19- Vista do mezanino

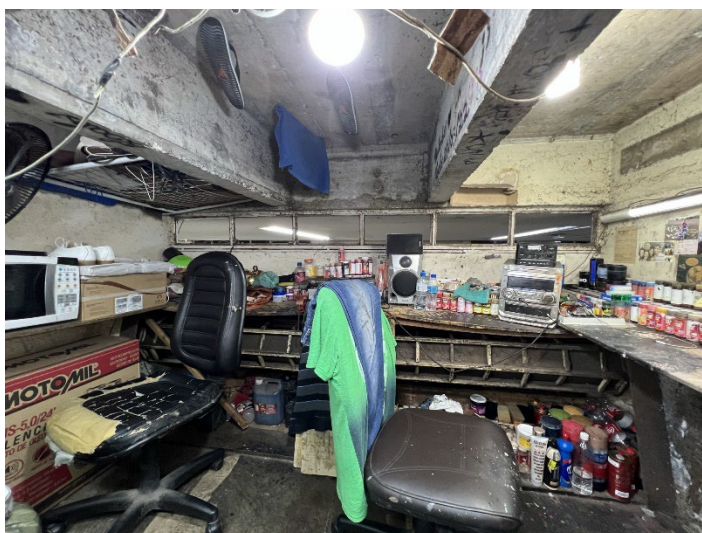


Foto 20- Vista do mezanino



Foto 21- Vista do piso de madeira do mezanino



Foto 22- Vista da instalação elétrica no teto do mezanino



Foto 23- Vista do banheiro no mezanino da loja 9

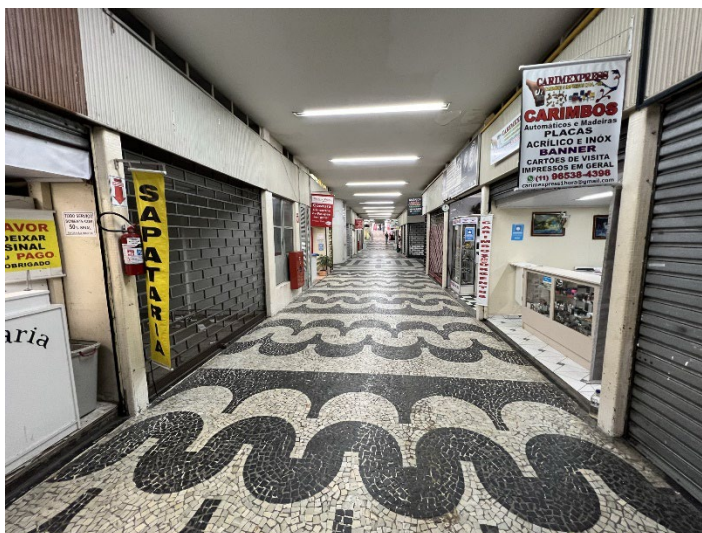


Foto 24- Vista parcial da Galeria Metropolitana



Foto 25- Vista parcial da Galeria Metropolitana

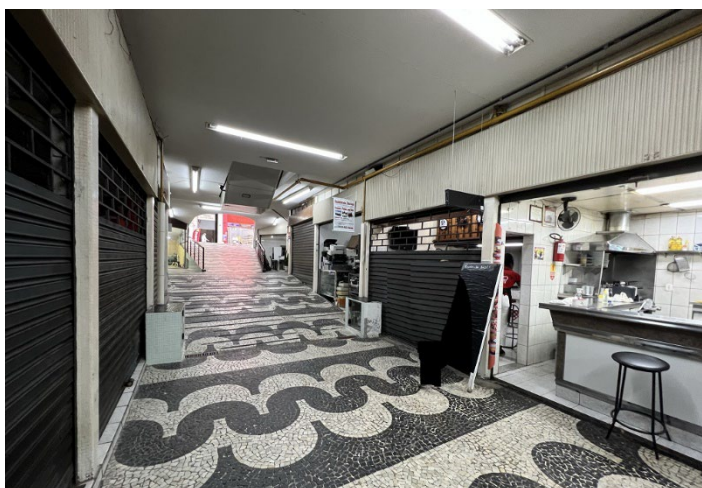


Foto 26- Vista parcial da Galeria Metropolitana

5. Avaliação

Metodologia Aplicada

Nesta avaliação foi aplicado o MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DE MERCADO que segundo a Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos-IBAPE/SP 2011 obedece aos seguintes conceitos:

"Preferencialmente utilizado na busca do valor de mercado de terrenos, casas padronizadas, lojas, apartamentos, escritórios, armazéns, entre outros, sempre que houver dados semelhantes ao avaliando." (Item 8.5 da norma)

"Analisa elementos semelhantes ou assemelhados ao avaliando, com objetivo de encontrar a tendência de formação de seus preços."

A homogeneização das características dos dados deve ser efetuada com o uso de procedimentos, dentre os quais se destacam o tratamento por fatores e a inferência estatística." (Item 9.2 da norma)

O referido método consiste em homogeneizar os elementos amostrais pesquisados no mercado através do tratamento por fatores de ajustes valorizantes e desvalorizantes possibilitando compará-los com o imóvel avaliando.

Fatores utilizados para homogeneização da pesquisa

Fator de Localização (Índice Fiscal) – o quociente entre os valores dos lançamentos fiscais, obtidos da Planta de Valores Genéricos elaborada pela Prefeitura Municipal de São Paulo.

Fator de Obsolescência e Conservação (Foc) – depreciação considerada em função da idade, aspectos físicos e funcionais.

Fator de Padrão Construtivo – ponderação entre as diferenças de padrão construtivo das benfeitorias.

Fator Oferta – consiste no desconto de 10% sobre o preço original pedido devido à superestimativa dos dados de oferta (elasticidade dos negócios)

Avaliação para Venda

Segue abaixo, de forma resumida, o resultado da homogeneização dos elementos amostrais pesquisados.

Valor Homogeneizado = R\$ 2.970,85 /m²

Desvio Padrão = R\$ 445,00/m²

Coefficiente de Variação = 14,98%

Intervalos de Confiança (80%)

Intervalo Mínimo = R\$ 2.606,45

Intervalo Máximo = R\$ 3.335,25

Será adotado o valor médio:

Valor Unitário = R\$ 2.970,85 /m²

Portanto,

Valor Total para Venda = R\$ 2.970,85 /m² X 25,12m²

Resultando em,

VALOR TOTAL PARA VENDA = R\$ 74.627,66 (base Agosto/2022)

Diagnóstico do Mercado

O imóvel avaliando está localizado na região central de São Paulo que pela ausência políticas públicas voltadas a revitalizar o centro histórico da capital tornou a área desvalorizada devido a omissão do Estado quanto a segurança pública e zeladoria.

Essa região concentrava, até o início dos anos 90, uma mescla de escritórios, bancos, lojas, estabelecimentos de alimentação e comerciais de alto e médio padrões.

Atualmente o mercado imobiliário na região está retraído refletindo a crise política e econômica que o país atravessa e, ainda sofre efeitos do fechamento de diversos estabelecimentos em função da pandemia da COVID.

Este cenário tem proporcionado uma grande variação nos valores ofertados para venda e para locação de imóveis; sendo que na locação tem sido frequente a renegociação de contratos já firmados ou a concessão de descontos nos mesmos.

Especificação da Avaliação

A especificação da avaliação está relacionada com o empenho do engenheiro de avaliações, com o mercado e as informações dele extraídas. No Modelo Estatístico apresentado a Fundamentação atingiu o Grau II e a Precisão atingiu o Grau III.

6. CONCLUSÃO:

O signatário conclui que os valores de mercado para venda do imóvel, tendo como **base Agosto/2022**:

VALOR PARA VENDA = R\$ 74.600,00

7. ENCERRAMENTO

O signatário dá por encerrado o presente Laudo de Avaliação que possui 26 folhas digitadas, incluindo o Anexo I contendo o modelo estatístico para a venda e os elementos amostrais.

São Paulo, 1 de setembro de 2022









Eng. Sílvio Elias Hepner Levy
CREA-SP – N° 060.172.113-1
Membro Titular do IBAPE/SP

- *Perito Judicial nomeado em Varas Cíveis e Vara da Fazenda do Estado de São Paulo*
- *Engenheiro Civil pela Escola de Engenharia da Universidade Mackenzie (1987)*
- *Perícias de Engenharia e Avaliações - Universidade Mackenzie/IBAPE-SP*
- *Curso Reforço de Estruturas de Concreto – Soluções Inovadoras (Prof. Paulo Helene/2017)*
- *Curso Patologias Frequentes em Sistemas Hidráulicos Prediais (Prof. Sérgio Gnipper/2018)*
- *Curso de Formação de Gestores de Assistência Técnica (Sinduscon-SP/2019)*
- *Perícias Judiciais da FDTE – EPUSP (1988)*
- *Avaliações e Perícias – IBAPE-SP (1990)*

ANEXO I

MODELO ESTATÍSTICO E ELEMENTOS AMOSTRAIS

ELEMENTO	AVALIANDO	1	2	3	4	5
IMÓVEL	Loja	Loja	Loja	Loja	Loja	Loja
EDIFÍCIO	Galerias 7 de Abril	Galerias 7 de Abril	Galerias 7 de Abril	Galerias 7 de Abril	Galerias 7 de Abril	Galerias 7 de Abril
ENDEREÇO	Rua 7 de Abril, 125 / Rua Bráulio Gomes, 115	Rua 7 de Abril, 125 / Rua Bráulio Gomes, 115	Rua 7 de Abril, 125 / Rua Bráulio Gomes, 115	Rua 7 de Abril, 125 / Rua Bráulio Gomes, 115	Rua 7 de Abril, 125 / Rua Bráulio Gomes, 115	Rua 7 de Abril, 125 / Rua Bráulio Gomes, 115
LOCAL	GALERIA METROPOLITANA 2º PAVIMENTO LOJA 9	GALERIA SUPERIOR LOJA 8	GALERIA SUPERIOR LOJA 6	GALERIA METROPOLITANA 2º PAVIMENTO LOJA 17	GALERIA SUPERIOR LOJA 32	GALERIA METROPOLITANA 2º PAVIMENTO LOJA 8
CONTRIBUINTE	0060230394-1	0060230465-2	0060230463-6	0060230402-4	0060230489-1	0060230393-1
SETOR	006	006	006	006	006	006
QUADRA	023	023	023	023	023	023
ZONA DE USO	ZC	ZC	ZC	ZC	ZC	ZC
ÍNDICE FISCAL	7515	7515	7515	7515	7515	7515
FOTO						
DESCRIÇÃO	Reformar	Reformar	Reformar	Reformar	Reformar	Reformar
VENDA		R\$ 100.000,00	R\$ 60.000,00	R\$ 70.000,00	R\$ 90.000,00	R\$ 90.000,00
VALOR IPTU	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
ÁREA IPTU (m²)	25,12	24,00	27,00	24,00	26,00	27,00
ACESSO	RAMPA	ELEVADOR/ESCADA ROLANTE	ELEVADOR/ESCADA ROLANTE	RAMPA	ELEVADOR/ESCADA ROLANTE	RAMPA
ANO CONSTRUÇÃO	1962	1962	1962	1962	1962	1962
ANUNCIANTE		Proprietário	Proprietário	Carrer Elias Imobiliária	J.Nicolau Imobiliária	Corretora
CONTATO		Augusto	Alex	Talita	Ivanice	Maria Zilda
TELEFONE		(11) 97964-4684	(11) 94336-6763	(11) 99402-9822	(11) 3259-7099	(11) 3222-7480

PERÍCIAS DE ENGENHARIA E AVALIAÇÕES

ELEMENTO	ENDEREÇO	LOCAL	ÍNDICE FISCAL	VENDA	ÁREA IPTU (m²)	ANO CONSTRUÇÃO	Padrão	Vida Referencial Ir (anos)	Valor Residual	Idade Real	Ka	K	Foc	Estado de Conservação	Depreciação %	Natureza
AVALIANDO	Rua 7 de Abril, 125 / Rua Bráulio Gomes, 115	GALERIA METROPOLITANA 2º PAVIMENTO LOJA 9	1	-	25,12	1962	Médio	80	20%	60	0,344	0,282	0,425	e - Necessitando Reparos Simples	18,10%	
1	Rua 7 de Abril, 125 / Rua Bráulio Gomes, 115	GALERIA SUPERIOR LOJA 8	1	R\$ 100.000,00	24,00	1962	Médio	80	20%	60	0,344	0,316	0,453	d - Regular Necessitando Reparos Simples	8,09%	Oferta
2	Rua 7 de Abril, 125 / Rua Bráulio Gomes, 115	GALERIA SUPERIOR LOJA 6	1	R\$ 60.000,00	27,00	1962	Médio	80	20%	60	0,344	0,316	0,453	d - Regular Necessitando Reparos Simples	8,09%	Oferta
3	Rua 7 de Abril, 125 / Rua Bráulio Gomes, 115	GALERIA METROPOLITANA 2º PAVIMENTO LOJA 17	1	R\$ 70.000,00	24,00	1962	Médio	80	20%	60	0,344	0,316	0,453	d - Regular Necessitando Reparos Simples	8,09%	Oferta
4	Rua 7 de Abril, 125 / Rua Bráulio Gomes, 115	GALERIA SUPERIOR LOJA 32	1	R\$ 90.000,00	26,00	1962	Médio	80	20%	60	0,344	0,316	0,453	d - Regular Necessitando Reparos Simples	8,09%	Oferta
5	Rua 7 de Abril, 125 / Rua Bráulio Gomes, 115	GALERIA METROPOLITANA 2º PAVIMENTO LOJA 8	1	R\$ 90.000,00	27,00	1962	Médio	80	20%	60	0,344	0,316	0,453	d - Regular Necessitando Reparos Simples	8,09%	Oferta

$$K_a = \left[1 - \frac{1}{2} \times \left(\frac{x}{n} + \frac{x^2}{n^2} \right) \right]$$

x = idade real (anos);

n = idade referencial (anos).

ELEMENTO	ÁREA IPTU (m ²)	ÍNDICE FISCAL	Padrão Construtivo	Coef. Padrão	Foc	VENDA	Valor Unitário Ofertado	Fator Oferta	Valor Unitário
AVALIANDO	25,12	7515	Médio	1,00	0,4252	-			
1	24	7515	Médio	1,00	0,4527	R\$ 100.000,00	R\$ 4.166,67	0,9	R\$ 3.750,00
2	27	7515	Médio	1,00	0,4527	R\$ 60.000,00	R\$ 2.222,22	0,9	R\$ 2.000,00
3	24	7515	Médio	1,00	0,4527	R\$ 70.000,00	R\$ 2.916,67	0,9	R\$ 2.625,00
4	26	7515	Médio	1,00	0,4527	R\$ 90.000,00	R\$ 3.461,54	0,9	R\$ 3.115,38
5	27	7515	Médio	1,00	0,4527	R\$ 90.000,00	R\$ 3.333,33	0,9	R\$ 3.000,00

ELEMENTO	Valor Unitário	Fator Construção (CP x Foc)Avaliando (CP x Foc)Elemento	Fator Localização (IF)Avaliando (IF)Elemento	Fator Transposição (FC x FL) (Terreno 20% e Construção 80%)	Valor Homogeneizado	Quant. de Elementos	Amostra Saneada
AVALIANDO		1,00	1,00				
1	R\$ 3.750,00	0,94	1,00	0,95	R\$ 3.567,76	1	R\$ 3.567,76
2	R\$ 2.000,00	0,94	1,00	0,95	R\$ 1.902,81	0	R\$ -
3	R\$ 2.625,00	0,94	1,00	0,95	R\$ 2.497,43	1	R\$ 2.497,43
4	R\$ 3.115,38	0,94	1,00	0,95	R\$ 2.963,99	1	R\$ 2.963,99
5	R\$ 3.000,00	0,94	1,00	0,95	R\$ 2.854,21	1	R\$ 2.854,21

Média Aritmética R\$ 2.757,24 4,00 R\$ 11.883,39

Limite Inferior (-30%)= R\$ 1.930,07

Limite Superior (+30%)= R\$ 3.584,41

VALOR UNITÁRIO = R\$ 2.970,85

Área (m²) = R\$ 25,12

VALOR DO IMÓVEL = R\$ 74.627,66

Desvio Padrão = 445,00

Coef. de Variação = Desvio Padrão/V.Unit. = 14,98%

t student = 1,637744354

Intervalo de Confiança (80%)	Limite Mínimo = R\$ 2.606,45
	Limite Máximo = R\$ 3.335,25

Amplitude (%) =	(L Max - L Min)/V.Unitário =	25%
-----------------	------------------------------	-----

Grau de Precisão III

Grau de Fundamentação II