

7. ANEXOS

7.1 Tabelas, Amostra e Cálculos

Quadro 1 – Estado de Conservação – EC

Ref.	Estado da Edificação	Depreciação (%)	Características
A	Nova	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.
B	Entre nova e regular	0,32	Edificação nova ou com reforma geral e substancial, com menos de dois anos, que apresente necessidade apenas de uma demão leve de pintura para recompor a sua aparência.
C	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.
D	Entre regular e necessitando de 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 interna e externa.
E	Necessitando de reparos simples	16,70	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.
F	Necessitando de reparos simples a 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.
G	Necessitando de 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 hidráulicas e elétricas possam ser restauradas mediante a substituição das peças aparentes. A substituição dos revestimentos de pisos e paredes, da maloteira dos cômodos, se faz necessária. Substituição ou reparos importantes na impermeabilização ou no telhado.
H	Necessitando de reparos importantes a edificação 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.
I	Sem valor	100,00	Edificação em estado de ruína.

Tabela 2 – Coeficiente de Ross-Heidecke – K

Idade em % da vida referencial	Estado de Conservação – Ec							
	A 0,00%	B 0,32%	C 2,52%	D 8,09%	E 18,10%	F 33,20%	G 52,60%	H 75,20%
2%	0,9896	0,9866	0,9649	0,9097	0,8106	0,6612	0,4692	0,2455
4%	0,9792	0,9761	0,9545	0,9000	0,8020	0,6541	0,4641	0,2428
6%	0,9682	0,9651	0,9438	0,8890	0,7930	0,6468	0,4589	0,2401
8%	0,9568	0,9537	0,9327	0,8794	0,7836	0,6391	0,4535	0,2373
10%	0,9450	0,9420	0,9212	0,8685	0,7740	0,6313	0,4479	0,2344
12%	0,9328	0,9298	0,9093	0,8573	0,7640	0,6231	0,4421	0,2313
14%	0,9202	0,9172	0,8970	0,8458	0,7536	0,6147	0,4362	0,2282
16%	0,9072	0,9043	0,8843	0,8338	0,7430	0,6060	0,4300	0,2250
18%	0,8938	0,8909	0,8713	0,8215	0,7320	0,5971	0,4237	0,2217
20%	0,8800	0,8772	0,8578	0,8088	0,7207	0,5878	0,4171	0,2182
22%	0,8658	0,8630	0,8440	0,7958	0,7091	0,5784	0,4104	0,2147
24%	0,8512	0,8485	0,8297	0,7823	0,6971	0,5686	0,4035	0,2111
26%	0,8362	0,8335	0,8151	0,7686	0,6848	0,5586	0,3964	0,2074
28%	0,8208	0,8182	0,8001	0,7544	0,6722	0,5483	0,3891	0,2036
30%	0,8050	0,8024	0,7847	0,7399	0,6593	0,5377	0,3816	0,1996
32%	0,7888	0,7863	0,7689	0,7250	0,6460	0,5269	0,3739	0,1956
34%	0,7722	0,7697	0,7527	0,7097	0,6324	0,5158	0,3660	0,1915
36%	0,7552	0,7528	0,7362	0,6941	0,6185	0,5045	0,3580	0,1873
38%	0,7378	0,7354	0,7192	0,6781	0,6043	0,4929	0,3497	0,1830
40%	0,7200	0,7177	0,7019	0,6618	0,5897	0,4810	0,3413	0,1786
42%	0,7018	0,6996	0,6841	0,6450	0,5748	0,4688	0,3327	0,1740
44%	0,6832	0,6810	0,6660	0,6279	0,5595	0,4564	0,3238	0,1694
46%	0,6642	0,6621	0,6475	0,6105	0,5440	0,4437	0,3148	0,1647
48%	0,6448	0,6427	0,6286	0,5926	0,5281	0,4307	0,3056	0,1599
50%	0,6250	0,6230	0,6093	0,5744	0,5119	0,4175	0,2963	0,1550
52%	0,6048	0,6029	0,5896	0,5559	0,4953	0,4040	0,2867	0,1500
54%	0,5842	0,5823	0,5695	0,5369	0,4785	0,3902	0,2769	0,1449
56%	0,5632	0,5614	0,5490	0,5176	0,4613	0,3762	0,2670	0,1397
58%	0,5418	0,5401	0,5281	0,4980	0,4437	0,3619	0,2568	0,1344
60%	0,5200	0,5183	0,5069	0,4779	0,4259	0,3474	0,2465	0,1290
62%	0,4978	0,4962	0,4853	0,4575	0,4077	0,3325	0,2360	0,1235
64%	0,4752	0,4737	0,4632	0,4368	0,3902	0,3174	0,2252	0,1179
66%	0,4522	0,4508	0,4408	0,4156	0,3704	0,3021	0,2143	0,1121
68%	0,4288	0,4274	0,4180	0,3941	0,3512	0,2864	0,2033	0,1063
70%	0,4050	0,4037	0,3948	0,3722	0,3317	0,2705	0,1920	0,1004
72%	0,3808	0,3796	0,3712	0,3500	0,3119	0,2544	0,1805	0,0944
74%	0,3562	0,3551	0,3472	0,3274	0,2917	0,2379	0,1688	0,0883
76%	0,3312	0,3301	0,3229	0,3044	0,2713	0,2212	0,1570	0,0821
78%	0,3058	0,3048	0,2981	0,2811	0,2505	0,2043	0,1449	0,0758
80%	0,2800	0,2791	0,2729	0,2573	0,2293	0,1870	0,1327	0,0694
82%	0,2538	0,2530	0,2474	0,2333	0,2079	0,1695	0,1203	0,0629
84%	0,2272	0,2265	0,2215	0,2088	0,1861	0,1518	0,1077	0,0563
86%	0,2002	0,1996	0,1952	0,1840	0,1640	0,1337	0,0949	0,0496
88%	0,1728	0,1722	0,1684	0,1588	0,1415	0,1154	0,0819	0,0429
90%	0,1450	0,1445	0,1413	0,1333	0,1188	0,0969	0,0687	0,0360
92%	0,1168	0,1164	0,1139	0,1074	0,0957	0,0780	0,0554	0,0290
94%	0,0882	0,0879	0,0860	0,0811	0,0722	0,0589	0,0418	0,0219
96%	0,0592	0,0590	0,0577	0,0544	0,0485	0,0395	0,0281	0,0147
98%	0,0298	0,0297	0,0290	0,0274	0,0244	0,0199	0,0141	0,0074
100%	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000

Pesquisa de Mercado

Elemento 1



VENDA

Imóvel:
Endereço: Rua Padre Adelino, 676
Valor: R\$ 7.000.000,00
Área Terreno(m²): 450
Testada(m): 9
Área construída total: 1861
Área de térreo: 400
Área de subsolo: 0
Área andares superiores: 1461
Idade(anos): 30
Cômodos: 6 pavimentos, recepção, 12 salas por andar e 14 WCs
Estado: f

Contato: Pedro de Lima Negócios Imobiliários - F: 2674-2222 - Sra. Simone
Situação: oferta
IF: 1442,000

Elemento 2



VENDA

Imóvel:	
Endereço:	Rua Demétrio Ribeiro, 122
Valor:	R\$ 1.300.000,00
Área Terreno(m²):	396
Testada(m):	16
Área construída(m²):	0
Área de térreo:	0
Área de subsolo:	0
Área andares superiores:	0
Idade(anos):	0
Cômodos:	
Estado:	0
Contato:	Lopes Stillo Imóveis - F: 2060-0989 - Sr. Robson
Situação:	oferta
IF	1279,00

Elemento 3



VENDA

Imóvel:	
Endereço:	Rua Serra de Jairé, 652
Valor:	R\$ 1.100.000,00
Área Terreno(m²):	298
Testada(m):	8,5
Área construída(m²):	298
Área de térreo:	298
Área de subsolo:	0
Área andares superiores:	0
Idade(anos):	40
Cômodos:	galpão
Estado:	g
Contato:	Catita Imóveis - F: 2672-6800 - sr. Roberto
Situação:	oferta
IF:	1.611,00

Elemento 4



VENDA

Imóvel:
Endereço: Rua Monte Azul, 71
Valor: R\$ 795.000,00
Área Terreno(m²): 264
Testada(m): 8
Área construída(m²): 306
Área de térreo: 264
Área de subsolo: 0
Área andares superiores: 42
Idade(anos): 30
Cômodos: Salão térreo, 2WCs com mezanino
Estado: f
Contato: Imobiliária Brat fisch - F: 2602-6363 - Sr. Walter
Situação: oferta
IF: 1.287,00

Elemento 5



VENDA

Imóvel:	casa
Endereço:	Rua Tobias Barreto, 1337
Valor:	R\$ 450.000,00
Área Terreno(m²):	142
Testada(m):	6,45
Área construída(m²):	200
Área de térreo:	100
Área de subsolo:	0
Área andares superiores:	0
Idade(anos):	60
Cômodos:	2 dormitórios, sala, cozinha, lavanderia, WC e edícula
Estado:	g
Contato:	Corretor Autônomo - F: 98319-8674 - Sr. Paulo
Situação:	oferta
IF	1.567,00

Elemento 6



Imovel:

Endereço: R. Serra de Jairé, 1234

Valor: R\$ 590.000,00

Área Terreno(m²): 200

Testada(m): 8

Área construída(m²): 191

Área de térreo: 191

Área de subsolo: 0

Área andares superiores: 0

Idade(anos): 40

Cômodos: salão térreo e WC com construção de 2 dormitórios, sala, cozinha, área de serviço e WC aos fundos.

Estado: f

Contato: Procurador do proprietário - Sr. Sidnei - F: 2028-9429

Situação: oferta

IF: 1.599,00

Elemento 7



VENDA

Imóvel: Rua Serra de Jairé, 1553
Endereço: Rua Serra de Jairé, 1553
Valor: R\$ 1.300.000,00
Área Terreno(m²): 304
Testada(m): 8
Área construída(m²): 467
Área de térreo: 250
Área de subsolo: 0
Área andares superiores: 217
Idade(anos): 40
Cômodos: 2 dormitórios, sala, cozinha, lavanderia, 2 wcs;
Estado: 3 dormitórios, 2 salas, cozinha, lavanderia e 2 WCs nos fundos e
Contato: Lello Imóveis - F: 3018-0000 - Sra. Simone
Situação: oferta
IF: 1.304,00

Elemento 8



VENDA

Imóvel:
Endereço: Av. Alvaro Ramos, 1822
Valor: R\$ 1.350.000,00
Área Terreno(m²): 360
Testada(m): 10
Área construída(m²): 200
Área de térreo: 200
Área de subsolo: 0
Área andares superiores: 0
Idade(anos): 40
Cômodos: salão comercial, escritório e 2WCs
Estado: f
Colina de São Francisco Imóveis - F: 3719-0018 - Sra. Maria Tavares
Contato:
Situação: oferta
IF: 1.896,00

Elemento 9



VENDA

Imóvel:
Endereço: Rua Itamaracá 266
Valor: R\$ 1.200.000,00
Área Terreno(m²): 196
Testada(m): 7
Área construída(m²): 224
Área de térreo: 28
Área de subsolo: 0
Área andares superiores: 0
Idade(anos): 50
Cômodos: salão térreo, escritório, e 4 WCs, com mezanino
Estado: f
Contato: Carbone Imóveis - F: 2606-4000 - Sr. Ronaldo
Situação: oferta
IF: 1.497,00

Elemento 10



VENDA

Imóvel:
Endereço: Av. Alvaro Ramos, 2038
Valor: R\$ 2.300.000,00
Área Terreno(m²): 500
Testada(m): 10
Área construída(m²): 698
Área de térreo: 283
Área de subsolo: 0
Área andares superiores: 415
Idade(anos): 30
Cômodos: salas e salão térreo com 2WCs - superior com salões em vão livre, cozinha e 4 WCs
Estado: f
Contato: Carbone Imóveis - F: 2606-4000 - Sr. Ronaldo
Situação: oferta
IF: 1.606,00

Elemento 11



VENDA

Imóvel:
Endereço: Av. Alvaro Ramos, 2121
Valor: R\$ 1.800.000,00
Área Terreno(m²): 300
Testada(m): 20
Área construída(m²): 325
Área de térreo: 230
Área de subsolo: 0
Área andares superiores: 95
Idade(anos): 50
Cômodos: salão comercial, e 2WCs - superior com 5 salas e 3 WCs
Estado: f
Contato: RC Imóveis - F: 2638-2077 - Sr. Jorge
Situação: oferta
IF: 1.574,00

Elemento 12



VENDA

Imóvel:	
Endereço:	Rua Dr. João Batista de Lacerda, 187
Valor:	R\$ 1.200.000,00
Área Terreno(m²):	280
Testada(m):	6,9
Área construída(m²):	303
Área de térreo:	200
Área de subsolo:	0
Área andares superiores:	103
Idade(anos):	50
Cômodos:	salão comercial, terreo, e 3 WCs - superior com 3 dormitórios, sala, cozinha, área de serviço e WC
Estado:	f
Contato:	Pratikal Imóveis - F: 2601-0244 - Sra. Marcia
Situação:	oferta
IF	1.524,00



VENDA

Imóvel:	
Endereço:	Rua Itabaiana, 520
Valor:	R\$ 1.000.000,00
Área Terreno(m²):	213
Testada(m):	8
Área construída(m²):	200
Área de térreo:	100
Área de subsolo:	0
Área andares superiores:	100
Idade(anos):	50
Cômodos:	3 dormitórios, sala, cozinha, área de serviço, e 2 WCs, além de edícula
Estado:	f
Contato:	Campagni Imóveis - F: 3409-7793 - Sr. Fernando
Situação:	oferta
IF:	1.413,00

Elemento 14



VENDA

Imóvel:
Endereço: Rua João Marmore, 37
Valor: R\$ 800.000,00
Área Terreno(m²): 165
Testada(m): 5,47
Área construída(m²): 154
Área de térreo: 90
Área de subsolo: 0
Área andares superiores: 64
Idade(anos): 50
Cômodos: 3 dormitórios, 2 salas, copa, cozinha, área de serviço, 2 WCs
Estado: f
Contato: D'Castro Imóveis - F: 2679-4096 - Sr. Kael
Situação: oferta
IF: 1.542,00

Elemento 15



VENDA

Imóvel:
Endereço: Rua Serra de Jaíré, 1253
Valor: R\$ 1.100.000,00
Área Terreno(m²): 404
Testada(m): 10
Área construída(m²): 280
Área de térreo: 140
Área de subsolo: 0
Área andares superiores: 140
Idade(anos): 60
Cômodos: 3 dormitórios, 2 salas, copa, cozinha, área de serviço, e 2 WCs e edícula
Estado: g
Contato: D'Castro Imóveis - F: 2679-4096 - Sr. Kael
Situação: oferta
IF: 1.529,00

Dados do modelo:	16
Dados utilizados:	14
Variáveis do modelo:	5
Variáveis utilizadas:	5

	Regressão	Estimativa
Coef. de correlação	0,997215138	0,997215138
Coef. de determinação	0,99443803	0,99443803
Desvio padrão	147411,3579	147411,3579

Normalidade:	[78, 100, 100]
--------------	-----------------

Variável	Média	Mínimo	Máximo	Coefficiente	t	Sig(%)	transf
Area total	346.513,21	23.716,00	3.463.321,00	1,57	29,70	0,01	x ²
Padrão construtivo	1.446,74	807,43	1.748,55	207,20	1,85	9,71	x
Area terreno	0,00	0,00	0,01	-119.563.394,33	-3,47	0,70	1/x
via principal	0,29	0,00	1,00	513.082,20	4,46	0,16	x
Valor total	1.538.214,29	450.000,00	7.000.000,00	1.017.000,41	4,67	0,12	y

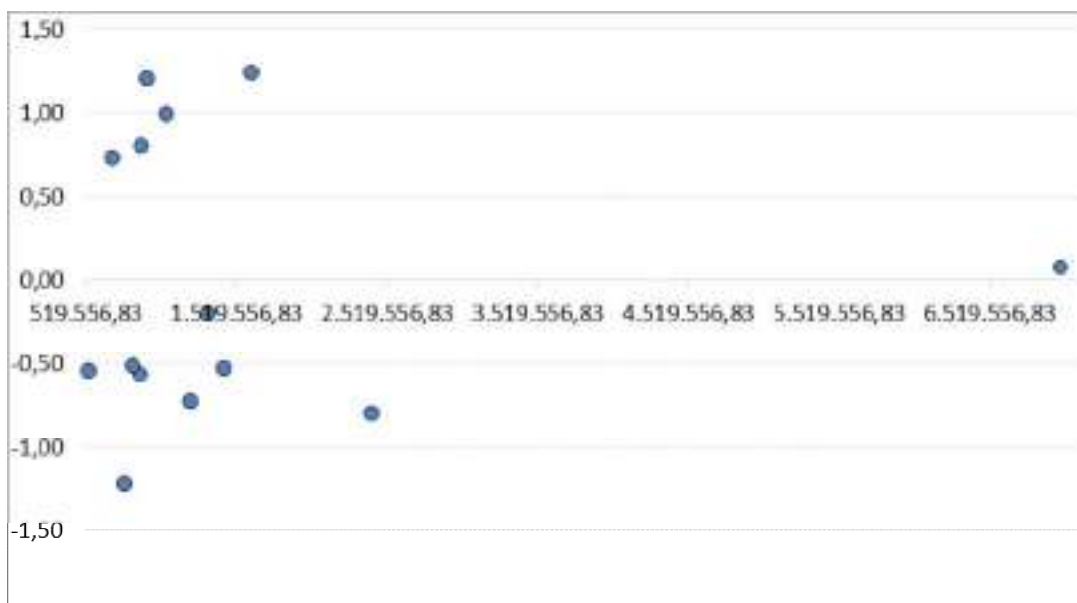
Análise da Variância				
Fonte de Variação	Soma dos Quadrados	Graus de Liberdade	Quadrado Médio	F calculado
Explicada	3,49666E+13	4	8,74165E+12	402,2829598
Não explicada	1,95571E+11	9	21730108450	
Total	3,51622E+13	13		

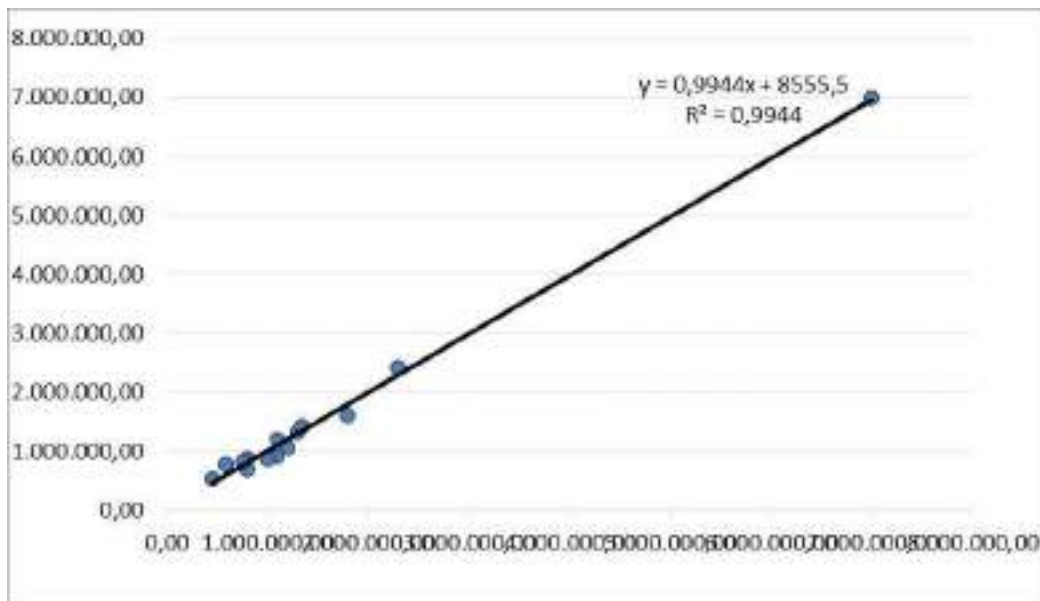
Area térrea	Numérica	Quantitativa	Area térrea externa à unidade medida em m ²	não
Area total	Numérica	Quantitativa	Area total do imóvel medida em m ²	sim
Padrão construtivo	Numérica	Proxy	Padrão de construção do imóvel tendo como base para a escala o CUB (Custo Unitário Básico)	sim
Estado de conservação - Hoss Heideck	Numérica	Proxy	Estado de conservação considerando os coeficientes de depreciação física	não
Area terreno	Numérica	Quantitativa		sim
Indice Fiscal	Numérica	Proxy		não
via principal	Numérica	Dicotomica		sim
comercial	Numérica	Dicotomica		não
Valor total	Numérica	Dependente	Valor total do imóvel	sim

Area térrea	Area total	Padrão construtivo	Estado de conservação - Hoss Heideck	Area terreno	Indice Fiscal	via principal	comercial	Valor total
400	1861	1433	0,565	450	1442	1	1	7000000
0,01	0,01	0,01	0	396	1279	0	1	1300000
298	298	807,43	0,362	298	1611	0	1	1100000
264	306	807,43	0,534	264	1287	0	1	795000
100	200	1411,52	0,276	142	1567	0	0	450000
191	191	1411,52	0,49	200	1599	0	1	590000
250	467	1748,55	0,555	304	1304	0	0	1300000
200	200	807,43	0,429	360	1896	1	1	1350000
28	224	807,43	0,322	196	1497	0	1	1200000
283	698	1748,55	0,565	500	1606	1	1	2300000
230	325	1542,35	0,403	300	1574	1	1	1800000
200	303	1542,35	0,403	280	1524	0	1	1200000
100	200	1748,55	0,403	213	1413	0	0	1000000
90	154	1748,55	0,403	165	1542	0	0	800000
140	280	1748,55	0,276	404	1529	0	0	1100000
110	210	1748,55	0,403	192	1569	0	0	750000

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FABIANA ALBANO e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 22/05/2020 às 14:49, sob o número WJMJ204066767998. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1137640-63.2016.8.26.0100 e código 90C48C7.

Dado	Observado	Estimado	Resíduo	Resíduo (%)	Res. / DP
1	7.000.000,00	6.988.654,65	11.345,35	0,16%	0,08
3	1.100.000,00	922.247,27	177.752,73	16,16%	1,21
4	795.000,00	878.147,26	-83.147,26	-10,46%	-0,56
5	450.000,00	530.160,03	-80.160,03	-17,81%	-0,54
6	590.000,00	768.824,19	-178.824,19	-30,31%	-1,21
7	1.300.000,00	1.327.770,89	-27.770,89	-2,14%	-0,19
8	1.350.000,00	1.427.947,97	-77.947,97	-5,77%	-0,53
10	2.300.000,00	2.416.755,17	-116.755,17	-5,08%	-0,79
11	1.800.000,00	1.616.642,21	183.357,79	10,19%	1,24
12	1.200.000,00	1.053.441,57	146.558,43	12,21%	0,99
13	1.000.000,00	880.659,01	119.340,99	11,93%	0,81
14	800.000,00	691.844,33	108.155,67	13,52%	0,73
15	1.100.000,00	1.206.216,88	-106.216,88	-9,66%	-0,72
16	750.000,00	825.688,57	-75.688,57	-10,09%	-0,51





Area térrea	Area total	Padrão construtivo	Estado de conservação - Hoss Heideck	Area terreno	Indice Fiscal	via principal	comercial	Valor total	Vr. Médio	Vr. Mínimo	Vr. Máximo
----------------	---------------	-----------------------	---	-----------------	------------------	------------------	-----------	----------------	-----------	------------	------------

435	1725	1748,55	0	500	1393	1	0	0	6316342,31	6137421,24	6495263,30
-----	------	---------	---	-----	------	---	---	---	------------	------------	------------

Gráfico da elasticidade da função no ponto médio

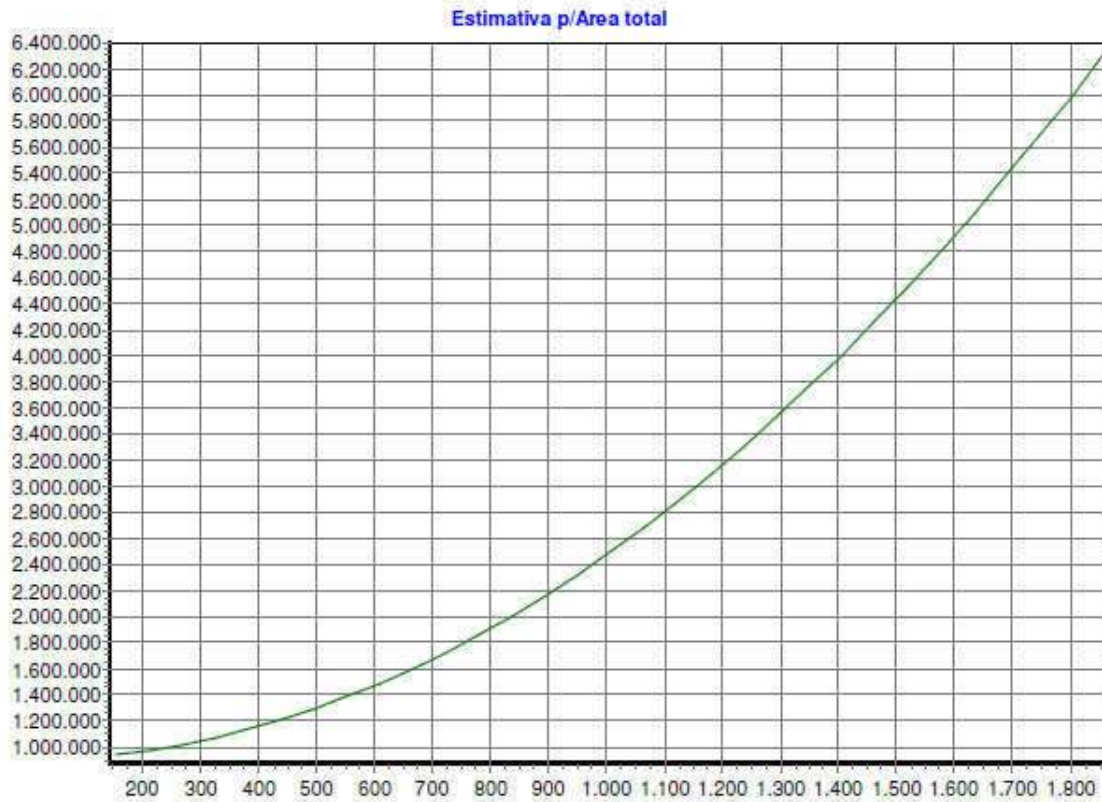
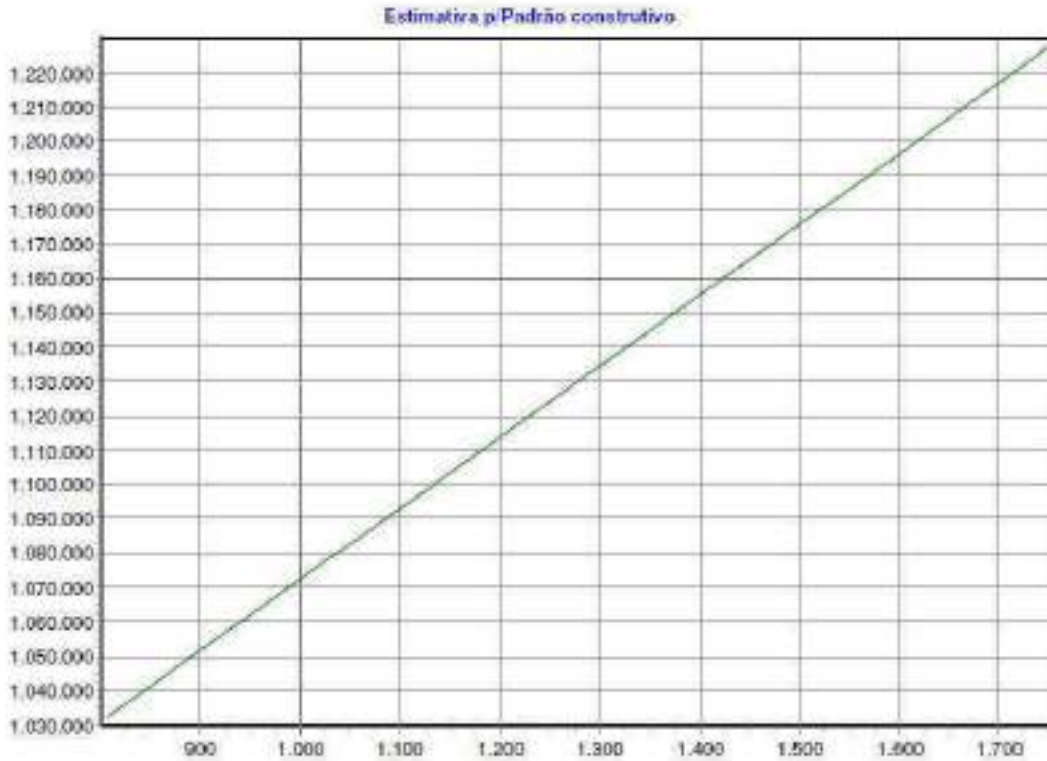
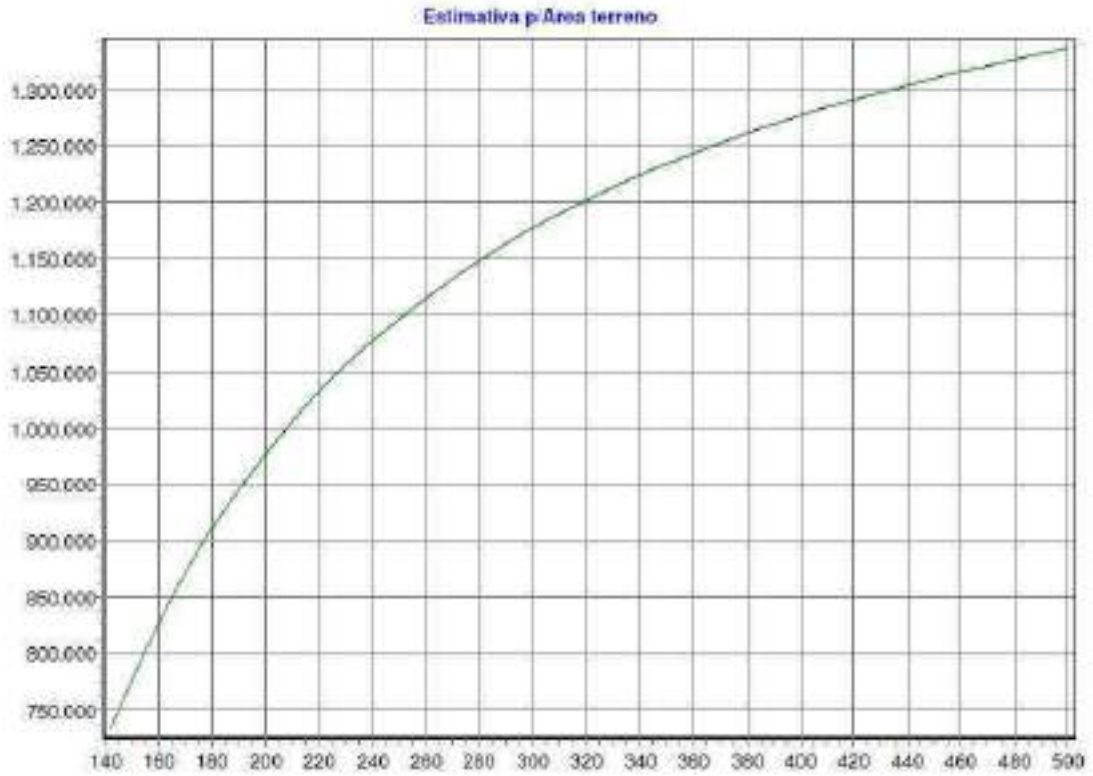


Gráfico da elasticidade da função no ponto médio





Estimativa pvia principal

