

*Marcos Augusto da Silva*  
ENGENHEIRO



**EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA 3ª VARA CÍVEL  
DO FORO REGIONAL DE SÃO MIGUEL PAULISTA – SÃO PAULO/SP**

**PROCESSO Nº:** 0012186-79.2019.8.26.0005

**AÇÃO:** CUMPRIMENTO DE SENTENÇA

**MARCOS AUGUSTO DA SILVA**, engenheiro CREA nº 0682582156, Perito Judicial nomeado e compromissado nos autos da ação em epígrafe, requerida por **JORGE DOMINGOS ALVES** contra **MARLI APARECIDA ALVES E OUTROS**, tendo se inteirado do assunto em pauta, realizado os estudos que se fizeram necessários, vem, respeitosamente, à presença de Vossa Excelência, apresentar as conclusões a que chegou, consubstanciadas no presente

## **LAUDO DE AVALIAÇÃO**

# Índice

|                                                 |           |
|-------------------------------------------------|-----------|
| <b>I – PRELIMINARES .....</b>                   | <b>3</b>  |
| I.1 – CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES .....          | 3         |
| I.2 – OBJETIVO DO TRABALHO .....                | 3         |
| <b>II – CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL .....</b>     | <b>5</b>  |
| II.1 – SITUAÇÃO .....                           | 5         |
| II.2 – OCUPAÇÃO .....                           | 6         |
| II.3 – MAPA FISCAL .....                        | 6         |
| II.4 – ZONEAMENTO .....                         | 6         |
| II.5 – MELHORAMENTOS .....                      | 7         |
| II.6 – LOCALIZAÇÃO .....                        | 7         |
| <b>III – VISTORIA DO IMÓVEL .....</b>           | <b>8</b>  |
| III.1 – O TERRENO .....                         | 8         |
| III.2 – AS CONSTRUÇÕES .....                    | 8         |
| III.2.1 – CARACTERÍSTICAS DAS EDIFICAÇÕES ..... | 9         |
| <b>IV – DOCUMENTAÇÃO FOTOGRÁFICA .....</b>      | <b>13</b> |
| <b>V – A AVALIAÇÃO .....</b>                    | <b>19</b> |
| V.1 – METODOLOGIA .....                         | 19        |
| V.2 – VALOR UNITÁRIO DO TERRENO .....           | 21        |
| V.3 – VALOR DO TERRENO .....                    | 21        |
| V.4 – VALOR DAS CONSTRUÇÕES .....               | 22        |
| V.5 – VALOR DO IMÓVEL .....                     | 24        |
| <b>VI – CONCLUSÃO .....</b>                     | <b>25</b> |
| <b>VII – CONSIDERAÇÕES FINAIS .....</b>         | <b>26</b> |
| <b>VIII – ENCERRAMENTO .....</b>                | <b>28</b> |

## Preliminares

### **I.1 – Considerações preliminares**

O **REQUERENTE** apresentou inicial (fls. 01 a 03 dos autos) solicitando o cumprimento da R. Sentença proferida nos autos principais, com a nomeação de perito judicial para avaliação do imóvel objeto da lide.

De acordo com decisão do Exmo. Sr. Dr. Juiz de Direito da 3ª Vara Cível do Foro Regional de São Miguel Paulista, foi designada a avaliação do imóvel objeto em questão (valor de mercado para venda), sendo este signatário honrado com sua nomeação (fls. 04 dos autos) para a respectiva tarefa.

Informo ainda que, a convite deste signatário, a Eng<sup>a</sup> Rosana Akemi Murakami, registrada no CREA sob nº 5060563814, contribuiu tecnicamente para a elaboração do presente laudo.

### **I.2 – Objetivo do trabalho**

O presente trabalho tem por objetivo apurar o “**Valor de Mercado Livre para Venda**” do imóvel localizado na Rua Benedito Aquilino de Freitas nº 467/469 (lotes 27A e 27B), no bairro Vila Silva Teles, município de São Paulo/SP.

Entendemos como “**Valor de Mercado Livre para Venda**”, a importância em dinheiro que poderia ser obtida pelo imóvel, na data da avaliação, para venda “à vista”, a qualquer interessado, e considerado o mesmo sem cláusulas restritivas quanto a ônus, dúvidas e dívidas e quanto a eventuais fins expropriatórios, e passivos ambientais.

Para tanto, a perícia avaliatória desenvolverá seus cálculos para o mês de **dezembro/2020**, tomando-se como base dados contemporâneos a esta data.

Cabe ressaltar que, por não fazer parte do escopo do presente trabalho, nenhuma investigação de direito de propriedade ou domínio sobre o patrimônio avaliado foi realizada.



## Características do Imóvel

### II.1 – Situação

O bem em avaliação está localizado na Rua Benedito Aquilino de Freitas nº 467/469 (lotes 27A e 27B), na quadra completada pelas Ruas Monte Cambelera, Barena e Ilha de São Francisco, no bairro Vila Silva Teles, município de São Paulo/SP.

O imóvel dista aproximadamente **37 km** do centro da cidade de São Paulo, situado próximo à Avenida Marechal Tito e Estrada Dom João Nery, que se evidenciam como importantes e principais corredores viários da região.

O local caracteriza-se por uma ocupação predominantemente residencial, além de apresentar alguns estabelecimentos de âmbito local e diversificado.

Trata-se de uma região ocupada por **imóveis de médio e baixo padrão construtivo**.

O local se enquadra na **1ª Zona – Residencial Horizontal Popular das Normas do IBAPE-SP (Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia)**, possuindo frente referência de **5,00 m** e profundidades ideais de terreno variando de **15,00 m (Pmi) a 30,00 m (Pma)**.

## **II.2 – Ocupação**

O imóvel avaliando atualmente encontra-se ocupado pelo **REQUERENTE** e pelos **REQUERIDOS**.

## **II.3 – Mapa fiscal**

De acordo com a Planta Genérica publicada pela Municipalidade de São Paulo, válida para o exercício de 2020 (\*), o imóvel em questão situa-se na **Quadra 176 do Setor 134** e possui **Índice Fiscal 396,00**.

(\*) Planta Genérica de 2014, com acréscimo acumulado de 28,07% referentes à 2015/2016 (9,50%), 2016/2017 (6,00%), 2017/2018 (3,00%), 2018/2019 (3,50%) e 2019/2020 (3,50%) conforme Decreto Municipal nº 59.158 de 23/12/2019.

## **II.4 – Zoneamento**

Após consulta aos mapas, textos das Leis e Decretos Municipais que definem o Zoneamento do Município de São Paulo/SP, aqueles aos quais temos acesso, verificou-se que o imóvel está localizado em **ZM – Zona Mista**.

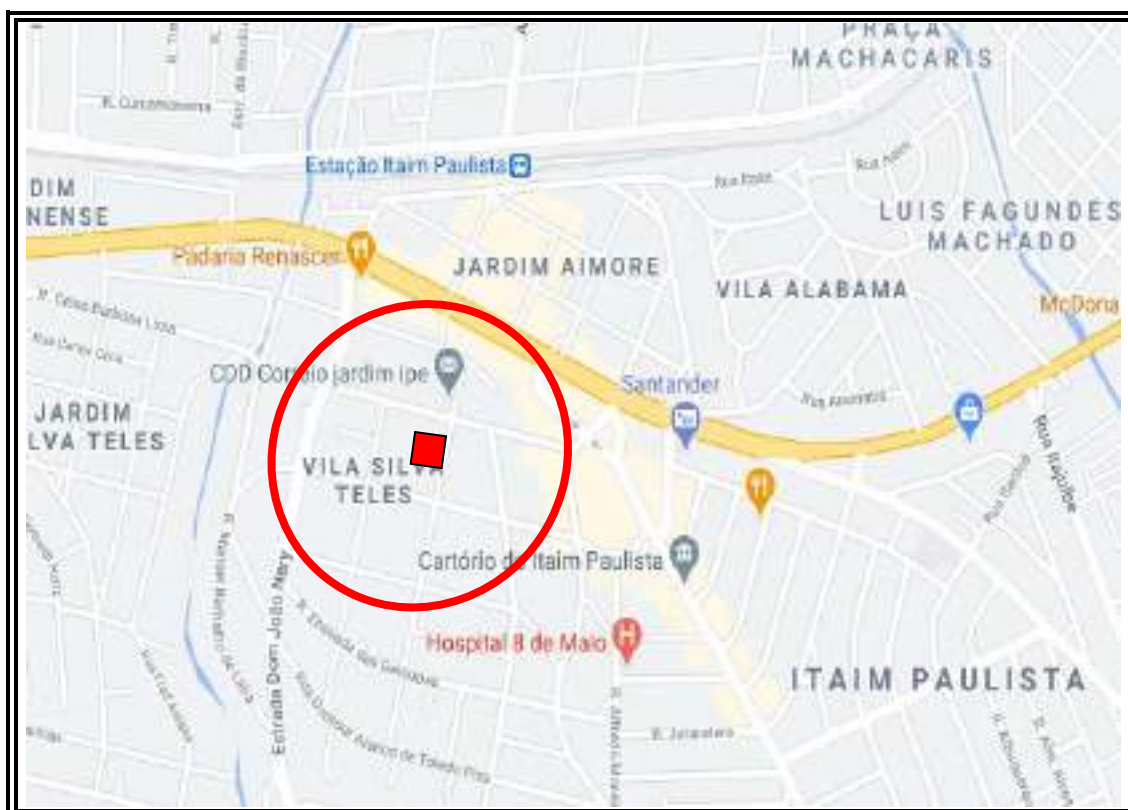
O uso atual dado ao imóvel é considerado como “conforme” perante a legislação em vigor.

Ressalto que estas informações somente poderão ser confirmadas em consulta expressa aos órgãos municipais e estaduais competentes.

## II.5 – Melhoramentos

O local onde está situado o imóvel é servido de todos os melhoramentos públicos, típicos dos locais de urbanização já consolidada, tais como redes de água, esgoto, energia elétrica, telefone, iluminação, pavimentação, transportes coletivos, coleta de lixo, entrega postal, dentre outros.

## II.6 – Localização





## Vistoria do Imóvel

### III.1 – O terreno

Conforme Certidão de Dados Cadastrais do Imóvel (Anexo II) e de acordo com a vistoria realizada no local, o terreno do imóvel apresenta as seguintes características básicas:

- ◊ Conformação: regular;
- ◊ Situação: ao nível da rua;
- ◊ Topografia: plano;
- ◊ Dimensões: - 10,00 metros de frente;  
- 29,00 metros da frente aos fundos, do lado direito de quem da rua olha o terreno;  
- 29,00 metros da frente aos fundos, do lado esquerdo de quem da rua olha o terreno;  
- 10,00 metros nos fundos;
- ◊ Área: 290,00 m<sup>2</sup>.

### III.2 – As construções

No terreno acima descrito encontram-se construídas **02 (duas) edificações de uso residencial (nº 467 e 469)**. Para fins de cálculo e determinação do Valor de Mercado Livre para Venda do imóvel, será **considerada a área construída de 250,00 m<sup>2</sup>**, contemplada na Certidão de Dados Cadastrais do Imóvel (Anexo II)



### III.2.1 – Características das edificações

As características básicas da edificação em avaliação são as seguintes:

#### Edificação 01 – nº 467

| ITEM                                  | CARACTERÍSTICAS                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
|---------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Composição<br/>(02 pavimentos)</b> | <p><u>Pavimento térreo:</u> Garagem, sala de estar/jantar, cozinha e despensa;</p> <p><u>Pavimento superior:</u> 02 (dois) dormitórios e banheiro.</p>                                                                                                                                              |
| <b>Estrutura</b>                      | Concreto.                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| <b>Fachada</b>                        | Argamassa grossa sob pintura.                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| <b>Circulação Vertical</b>            | Escada de acesso que interliga o pavimento térreo ao pavimento superior.                                                                                                                                                                                                                            |
| <b>Esquadrias e Vidros</b>            | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Alumínio com vidro liso na sala de estar/jantar;</li> <li>- Ferro com vidro canelado na cozinha;</li> <li>- Ferro com vidro liso nos dormitórios;</li> <li>- Tijolo de cerâmica vazado na despensa;</li> <li>- A garagem não possui esquadrias.</li> </ul> |
| <b>Portas</b>                         | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Portão de aço na garagem;</li> <li>- Madeira na sala de estar, nos 02 (dois) dormitórios e no banheiro</li> <li>- Não há porta na cozinha.</li> </ul>                                                                                                      |

**Edificação 02 – nº 469**

| ITEM                             | CARACTERÍSTICAS                                                                                                                                                                                                                  |
|----------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Composição<br/>(02 casas)</b> | <b><u>Comodo 01:</u></b> Garagem, 03 (três) dormitórios, 02 (dois) banheiros, sala de estar e 02 (duas) cozinhas;                                                                                                                |
|                                  | <b><u>Comodo 02:</u></b> Cozinha, sala de estar, 03 (três) dormitórios e 02 (dois) banheiros.                                                                                                                                    |
| <b>Estrutura</b>                 | Concreto.                                                                                                                                                                                                                        |
| <b>Fachada</b>                   | Argamassa grossa sob pintura.                                                                                                                                                                                                    |
| <b>Esquadrias e Vidros</b>       | <b><u>Comodo 01:</u></b><br>- Alumínio com vidro liso na sala de estar, dormitório 01 e cozinhas.<br>- Alumínio com vidro cancelado nos banheiros, dormitórios 02 e 03.                                                          |
|                                  | <b><u>Comodo 02:</u></b><br>- Ferro com vidro boreal no banheiro 01 e na cozinha;<br>- Madeira com vidro liso no dormitório 02;<br>- Alumínio com vidro liso no dormitório 03;<br>- Alumínio com vidro cancelado no banheiro 02. |
| <b>Portas</b>                    | <b><u>Comodo 01:</u></b><br>- Madeira no dormitório 01 e no banheiro 02;<br>- Sanfonada PVC no banheiro 01;<br>- Alumínio com vidro liso na sala de estar.                                                                       |
|                                  | <b><u>Comodo 02:</u></b><br>- Madeira na cozinha e na sala de estar;<br>- Alumínio sem vidro no dormitório 03;<br>- PVC sanfonada no banheiro 02.                                                                                |

Ressalta-se que não faz parte do escopo desta avaliação verificar as condições estruturais da construção ou de suas fundações, nem testar as instalações hidráulicas e elétricas. Não há razões para suspeitar que exista algum problema sério, mas não se pode responder por estes aspectos e suas possíveis implicações.

Quanto aos acabamentos internos, podemos destacar:

**Edificação 01 – nº 467**

| Pavimento                 | Ambiente                    | Piso                              | Paredes                  | Forro                        |
|---------------------------|-----------------------------|-----------------------------------|--------------------------|------------------------------|
| <b>Térreo</b>             | <b>Garagem</b>              | Cerâmica                          | Massa grossa sob pintura | Telhas de fibrocimento       |
|                           | <b>Sala de estar/jantar</b> |                                   |                          | Laje de concreto sob pintura |
|                           | <b>Cozinha</b>              |                                   |                          |                              |
|                           | <b>Despensa</b>             | Cimento desempenado               |                          | Telhas de fibrocimento       |
| <b>Pavimento superior</b> | <b>Dormitório 01</b>        | Cimentado desempenado sob pintura | Massa grossa sob pintura | Telhas de fibrocimento       |
|                           | <b>Dormitório 02</b>        |                                   |                          |                              |
|                           | <b>Banheiro</b>             | Cacos de cerâmica                 |                          |                              |

**Edificação 02 – nº 469**

| Cômodo    | Ambiente      | Piso                            | Paredes                          | Forro                        |
|-----------|---------------|---------------------------------|----------------------------------|------------------------------|
| Comodo 01 | Garagem       | Cimento desempenado             | Massa grossa e bloco de concreto | Não se aplica                |
|           | Dormitório 01 | Cerâmica                        | Massa sob pintura                | Perfil em PVC                |
|           | Banheiro 01   |                                 | Placa cerâmica                   |                              |
|           | Sala de estar |                                 | Massa sob pintura                |                              |
|           | Cozinha 01    |                                 |                                  |                              |
|           | Cozinha 02    |                                 |                                  |                              |
|           | Banheiro 02   |                                 | Massa grossa sob pintura         |                              |
|           | Dormitório 02 | Laje de concreto sob pintura    |                                  |                              |
|           | Dormitório 03 |                                 |                                  |                              |
| Comodo 02 | Cozinha       | Cerâmica                        | Massa grossa sob pintura         | Telha de fibrocimento        |
|           | Sala de estar | Cimento desempenado sob pintura |                                  | Laje de concreto sob pintura |
|           | Banheiro 01   | Cerâmica                        |                                  |                              |
|           | Dormitório 01 | Cimento desempenado sob pintura |                                  |                              |
|           | Dormitório 02 | Cerâmica                        |                                  |                              |
|           | Dormitório 03 |                                 |                                  | Telha de fibrocimento        |
|           | Banheiro 02   |                                 | Placa de cerâmica                |                              |

# IV

## Documentação Fotográfica

Vista geral do imóvel avaliando  
(edificações residenciais nº 467 e 469)



Vista da Rua Benedito Aquilino de  
Freitas



### Edificação 01 – nº 467

Vista da edificação residencial sob  
nº 467



Detalhe do numeral da edificação



Vista da garagem (térreo)



Vista da sala de estar/jantar (térreo)



Outra vista da sala de jantar/estar (térreo)



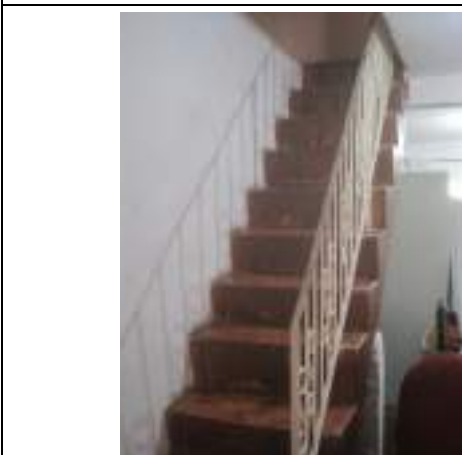
Vista da cozinha (térreo)



Vista da despensa (térreo)



Vista da escada de acesso ao pavimento superior





Vista do dormitório 01 (superior)



Vista do dormitório 02 (superior)



Vista do banheiro (superior)



### Edificação 02 – nº 469

Vista da edificação residencial sob nº 469



Detalhe do numeral da edificação



Vista da garagem



Vista geral do cômodo 01



Vista do dormitório 01 (cômodo 01)



Vista do banheiro 01 (cômodo 01)



Vista da sala de estar (cômodo 01)



Vista da cozinha (cômodo 01)





Vista da cozinha 02 (cômodo 01)



Vista do banheiro 02 (cômodo 01)



Vista do dormitório 02 (cômodo 01)



Vista do dormitório 03 (cômodo 01)



Vista geral do cômodo 02



Outra vista geral do cômodo 02



Vista da cozinha (cômodo 02)



Vista da sala de estar (cômodo 02)



Vista do banheiro 01 (cômodo 02)



Vista do dormitório 01 (cômodo 02)



Vista do dormitório 02 (cômodo 02)



Vista do banheiro 02 (cômodo 02)





## A Avaliação

### V.1 – Metodologia

A metodologia que será adotada baseia-se na análise das qualificações físicas da propriedade em estudo e das informações diversas levantadas no mercado, que são tratadas conforme as diretrizes da norma NBR-14653-2 da ABNT (Associação Brasileira de Normas Técnicas) e da norma vigente do IBAPE/SP (Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia de São Paulo), as quais devem ser utilizadas na determinação do valor do imóvel.

De acordo com os elementos comparativos coletados (amostras) e tratamento de fatores realizados, o presente Laudo de Avaliação enquadra-se no **Grau de Fundamentação II** e **Grau de Precisão III** (Vide Anexo I) da referida norma ABNT, sendo para tanto adotada uma Conjugação de Métodos, a saber:

- **Para o terreno, o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado;**
- **Para a construção, o Método do Custo;**
- **Para o imóvel (terreno + construção), o Método Evolutivo.**

O Método Comparativo Direto consiste na determinação do valor de um bem, conhecido pela sua comparação com outros similares, cujos valores são identificados através de pesquisa no mercado livre. Identificamos elementos comparativos válidos que, de acordo com as normas, possuem os seguintes fatores de equivalência:

a) Situação: elementos que apresentam a mesma situação geo-sócio-econômica;

b) Tempo: elementos comparativos que apresentam contemporaneidade com a avaliação;

c) Características: elementos semelhantes ao imóvel objeto, no que tange a situação, grau de aproveitamento, características físicas, adequação ao meio, utilização, dentre outros.

O Método do Custo consiste em determinar o valor das construções e benfeitorias existentes, separadamente do valor do terreno. O cálculo é efetuado com base em trabalhos e estudos elaborados por uma Comissão de Peritos Judiciais, em função dos padrões construtivos, custos de reprodução das construções e benfeitorias indexadas ao custo básico R8N publicado pelo Sindicato da Construção Civil (SINDUSCON). Sobre este custo básico é aplicada uma depreciação em função de sua vida útil e estado de conservação. A partir de abril de 2.000, o IBAPE/SP (Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia de São Paulo) passou a publicar um estudo nos mesmos moldes denominando “Valores de Edificações de Imóveis Urbanos”, o qual será utilizado nesta avaliação.

O Método Evolutivo - A composição do valor total do imóvel avaliando pode ser obtida através da conjugação de métodos (descritos anteriormente), a partir do valor do terreno, considerados o custo de reprodução das benfeitorias devidamente depreciado e o fator de comercialização, ou seja:  $VI = (VT + CB) \times FC$ , onde VI é o valor do imóvel; VT é o valor do terreno; CB é o custo de reedição da benfeitoria e FC é o fator de comercialização. A norma NBR-14653-2 recomenda ainda que, na utilização do método evolutivo o terreno seja obtido através do método comparativo de dados de mercado (ou involutivo), e que as benfeitorias sejam calculadas pelo método do custo, sendo que o fator de comercialização seja levado em conta em função da conjuntura de mercado. O fator de comercialização (FC) procura corrigir a distorção que há entre o valor de mercado de um bem e o seu custo de reedição, podendo assim ser maior ou menor do que 1,0, dependendo da realidade do mercado imobiliário local. Adotou-se no caso em questão um Fator de Comercialização igual a 1,00, haja vista que não foi possível aferir o referido índice na região.

## **V.2 – Valor Unitário do Terreno**

Para se chegar ao “**Valor de Mercado Livre para Venda**” do bem em análise neste capítulo, foi realizada ampla pesquisa nas imediações do imóvel avaliando.

No anexo I deste laudo, apresentam-se os elementos que foram selecionados pelas melhores condições comparativas, baseando-se na comparação direta com outros imóveis semelhantes ofertados ou transacionados no mercado imobiliário da região do avaliando. Todos os elementos comparativos sofreram os tratamentos indicados pelas atuais “**Normas de Avaliações do IBAPE-SP**” (**Tratamento por Fatores**). No modelo apresentado, mostrou-se eficiente para explicar a formação do valor unitário de terreno (na região) o fator “localização”. Foi verificada também a influência dos fatores, “área” e “topografia”, porém, os mesmos, para a amostra utilizada, não se mostraram homogeneizantes.

Referida pesquisa abrangeu **05 elementos comparativos representativos**, situados na mesma região geo-econômica do imóvel avaliando e datados em época da avaliação, onde, após sofrer os devidos tratamentos, resultou no seguinte valor unitário de terreno:

$$\diamond V_{ut} = \text{R\$ } 1.380,91/\text{m}^2 \text{ de área de terreno}$$

## **V.3 – Valor do Terreno**

O valor do terreno será dado através da fórmula abaixo. É importante salientar que nesta fórmula já se encontra aplicado e considerado, no valor unitário do terreno, o tratamento por fatores indicado no item anterior:

$$\diamond V_t = V_{ut} \times A_t$$



$$\begin{aligned}\text{Onde: - } V_{\text{ut}}: \text{ valor unitário de terreno} &= \text{R\$ } 1.380,91/\text{m}^2 \\ - A_t: \text{ área total do terreno} &= 290,00 \text{ m}^2\end{aligned}$$

Substituindo-se vem:

$$\diamond V_t = 1.380,91 \times 290,00$$

$$\diamond V_t = \text{R\$ } 400.463,90$$

#### **V.4 – Valor das Construções**

Em conformidade com a tabela divulgada pelo site SINDUSCON (Sindicato da Indústria da Construção Civil), será adotado o **Custo Unitário Básico de Construção R<sub>8</sub>N de R\$ 1.538,49** (referência dezembro/2020).

As edificações do imóvel avaliando podem ser enquadradas como “**Classe Residencial, Grupo Casa Econômico, Intervalo de Valor Mínimo**”, com fator a ser aplicado sobre o Custo Unitário Básico de Construção R<sub>8</sub>N de **0,919**.

Portanto, para determinação do valor da construção do imóvel em avaliação será utilizado o **Valor Unitário de Construção** que no caso em questão é de **R\$ 1.413,87/m<sup>2</sup>** (1.538,49 x 0,919).

Conforme pôde ser verificado durante a vistoria, Cópia da Certidão de Dados Cadastrais (Anexo II) e de acordo com as fotos registradas no capítulo IV, a edificação em questão possui idade de construção estimada de **25 anos**, tendo como vida útil adotada 70 anos. Desta forma, os estados das edificações devem ser classificados como “**entre reparos simples e importantes**” (g-36), com fator de depreciação de **0,486** de acordo com a Tabela *Ross-Heidecke* de Depreciação Física.



### TABELA DE ROSS-HEIDECKE

| Idade %<br>da vida | 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 | 0,436 | 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                 | 0,866                 | 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                 | 0,306                 | 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 |

a) Novo

b) Entre novo e regular

c) Regular

d) Entre regular e reparos simples

e) Reparos simples

f) Entre reparos simples e importantes

g) Reparos importantes

h) Entre reparos importantes e sem valor

Assim, o valor das edificações será dado através da fórmula:

$$\diamond \quad V_c = A_c \times V_{Uconst} \times Fob$$

|         |                                             |   |                             |
|---------|---------------------------------------------|---|-----------------------------|
| Onde: - | $A_c$ : área total construída               | = | 250,00 m <sup>2</sup>       |
| -       | $V_{Uconst}$ : valor unitário de construção | = | R\$ 1.413,87/m <sup>2</sup> |
| -       | $Fob$ : fator de obsolescência              | = | 0,486                       |

Substituindo-se vem:

$$\diamond \quad V_c = 250,00 \times 1.413,87 \times 0,486$$

$$\diamond \quad V_c = \text{R\$ } 171.785,20$$

#### **V.5 – Valor do Imóvel**

O valor total do imóvel avaliando será dado através da soma dos valores do terreno ( $V_t$ ) e da construção ( $V_c$ ), multiplicado pelo fator de comercialização (1,00).

$$\diamond \quad VI = (V_t + V_c) \times Fc$$

$$\diamond \quad VI = (\text{R\$ } 400.463,90 + \text{R\$ } 171.785,20) \times 1,00$$

$$\diamond \quad VI = \text{R\$ } 572.249,00 \quad \text{ou em números redondos}$$

$$V_i = \text{R\$ } 570.000,00/\text{dezembro}/2020$$

(Quinhentos e setenta mil reais)

**Observação:** Não foi localizada nos autos a matrícula atualizada do imóvel avaliando. Apesar de solicitado, durante os trabalhos periciais, para as partes litigantes, o referido documento também não foi disponibilizado. Desta forma, não foram considerados na presente avaliação eventuais custos e despesas para a regularização do imóvel junto aos órgãos competentes, caso a área construída contemplada na Certidão de Dados Cadastrais do Imóvel não esteja averbada em sua respectiva matrícula.

# VI

## Conclusão

Após as considerações e desenvolvimentos devidamente fundamentados nos capítulos anteriores deste trabalho, este signatário conclui que:

1-) O “**Valor de Mercado Livre para Venda**” do imóvel em questão, com área a regularizar, para as condições de mercado praticadas na época da avaliação, importa em:

**$V_1 = \text{R\$ } 570.000,00/\text{dezembro}/2020$**   
**(Quinhentos e setenta mil reais)**

# VII

## Considerações Finais

Atesto que o presente Laudo de Avaliação obedeceu, criteriosamente, aos seguintes princípios fundamentais:

- ✓ O imóvel objeto do presente trabalho foi inspecionado e vistoriado *in loco*;
- ✓ Por não fazer parte do escopo/objetivo desta avaliação, nenhuma investigação de direito de propriedade ou domínio sobre o patrimônio em questão foi realizada. Presume-se como sendo bom o título de propriedade/domínio, admitindo-se, ainda, que o mesmo se encontra comerciável e livre de quaisquer ônus;
- ✓ Para a presente avaliação assumiu-se que as dimensões constantes da documentação ofertada e utilizada estão corretas, não fazendo parte do escopo deste trabalho à aferição das mesmas;
- ✓ Também não fez parte do escopo desta avaliação a realização de quaisquer estudos de engenharia acerca do solo, fundações, estrutura, instalações elétricas e hidráulicas do imóvel em avaliação. Não tenho razões para suspeitar que exista algum problema sério, mas não posso responder por estes aspectos e suas possíveis implicações;
- ✓ Este signatário não tem no presente, nem contempla para o futuro, interesse algum no bem objeto desta avaliação, assim como não possui qualquer inclinação pessoal em relação à matéria ou partes envolvidas;

- ✓ No melhor conhecimento e crédito do signatário, as análises, opiniões e conclusões expressas no presente laudo são baseadas em dados, diligências, pesquisas e levantamentos verdadeiros e corretos. Porém, desde já me reservo no direito de rever minhas conclusões caso haja posterior comprovação de erro nas informações fornecidas por terceiros;
- ✓ Os honorários profissionais deste signatário não estão, de qualquer forma, subordinados às conclusões do presente laudo;
- ✓ A presente avaliação e o respectivo Laudo foram elaborados com a estrita observância dos postulados dos Códigos de Ética Profissional do CONFEA - Conselho Federal de Engenharia, Arquitetura e Agronomia e do IBAPE/SP - Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia de São Paulo (Resolução Aprovada em Assembleia de 01 de Fevereiro de 2005).

# VIII

## Encerramento

Permanecendo à disposição de V. Exa. para eventuais esclarecimentos, dá-se por encerrado o presente laudo, composto de 28 (vinte e oito) páginas, sendo esta última datada e assinada.

Segue anexo:

Anexo I: Pesquisa e Memória de Cálculos;

Anexo II: Cópia da Certidão de Dados Cadastrais.

São Paulo, 01 de fevereiro de 2021.



ENGº MARCOS AUGUSTO DA SILVA  
Perito Judicial  
CREA 0682582156



ENGª ROSANA AKEMI MURAKAMI  
CREA 5060563814



*Marcos Augusto da Silva*  
ENGENHEIRO



# ANEXO I

## PESQUISA E MEMÓRIA DE CÁLCULOS (TERRENO)

### Elementos Comparativos

|                    |                         |                      | 1                                                           |
|--------------------|-------------------------|----------------------|-------------------------------------------------------------|
| Dados Gerais       | data                    |                      | Dez_2020                                                    |
|                    | endereço                |                      | Rua Morro da Capoaba esquina com Avenida José Moraes Cabral |
|                    | setor                   |                      | 134                                                         |
|                    | quadra                  |                      | 125                                                         |
|                    | índice local            |                      | 292,00                                                      |
|                    | valor do imóvel         |                      | 400.000,00                                                  |
|                    | imobiliária             |                      | Ney Barreto Imóveis                                         |
|                    | contato                 |                      | Sr. Marcelo                                                 |
|                    | fone                    |                      | (11) 99612-5481 / 2297-5056                                 |
|                    | natureza                |                      | oferta                                                      |
| Terreno            | área terreno            |                      | 315,00                                                      |
|                    | frente                  |                      | 13,00                                                       |
|                    | testada de cálculo      |                      | 10,00                                                       |
|                    | profundidade de cálculo |                      | 24,23                                                       |
|                    | acessibilidade          |                      | direta                                                      |
|                    | formato                 |                      | regular                                                     |
|                    | esquina                 |                      | não                                                         |
|                    | topografia              |                      | plano                                                       |
|                    | consistência            |                      | seco                                                        |
|                    | Construção              | área construída      |                                                             |
| idade estimada     |                         |                      |                                                             |
| estado conservação |                         | nenhum               |                                                             |
| padrão             |                         | nenhum               |                                                             |
| face               |                         | -                    |                                                             |
| vagas              |                         |                      |                                                             |
| pavimentos         |                         |                      |                                                             |
| custo base         |                         | 1.538,49             |                                                             |
| coef. padrão       |                         | 0,000                |                                                             |
| coef. depreciação  |                         | 1,000                |                                                             |
| valor calculado    |                         | 0,00                 |                                                             |
| valor arbitrado    |                         | 0,00                 |                                                             |
| Adicionais         |                         | terr                 | fator 1 - terreno                                           |
|                    | fator 2 - terreno       |                      | 1,0000                                                      |
|                    | fator 3 - terreno       |                      | 1,0000                                                      |
|                    | imóvel                  | fator 4 - (p.terr.)  | 1,0000                                                      |
|                    |                         | fator 5 - (p.benf)   | 1,0000                                                      |
|                    |                         | fator posicionamento | 1,0000                                                      |
|                    | observações             |                      |                                                             |



### Elementos Comparativos

| 2            |                                                                                         |                                      |
|--------------|-----------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------|
| Dados Gerais | data                                                                                    | Dez_2020                             |
|              | endereço                                                                                | Rua Dr. Alarico de Toledo Piza nº 26 |
|              | setor                                                                                   | 134                                  |
|              | quadra                                                                                  | 148                                  |
|              | índice local                                                                            | 320,18                               |
|              | valor do imóvel                                                                         | 720.000,00                           |
|              | imobiliária                                                                             | Representante do Proprietário        |
|              | contato                                                                                 | Sr. Paulo                            |
|              | fone                                                                                    | (11) 4172-0419 / 4172-2204           |
|              | natureza                                                                                | oferta                               |
| Terreno      | área terreno                                                                            | 483,00                               |
|              | frente                                                                                  | 10,00                                |
|              | testada de cálculo                                                                      | 10,00                                |
|              | profundidade de cálculo                                                                 | 48,30                                |
|              | acessibilidade                                                                          | direta                               |
|              | formato                                                                                 | regular                              |
|              | esquina                                                                                 | não                                  |
|              | topografia                                                                              | plano                                |
|              | consistência                                                                            | seco                                 |
| Construção   | área construída                                                                         | 80,00                                |
|              | idade estimada                                                                          | 40                                   |
|              | estado conservação                                                                      | g - reparos importantes              |
|              | padrão                                                                                  | casa médio (-)                       |
|              | face                                                                                    | -                                    |
|              | vagas                                                                                   |                                      |
|              | pavimentos                                                                              |                                      |
|              | custo base                                                                              | 1.538,49                             |
|              | coef. padrão                                                                            | 1,903                                |
|              | coef. depreciação                                                                       | 0,369                                |
| Adicionais   | valor calculado                                                                         | 86.317,77                            |
|              | valor arbitrado                                                                         | 0,00                                 |
|              | terr                                                                                    | fator 1 - terreno                    |
|              |                                                                                         | fator 2 - terreno                    |
|              |                                                                                         | fator 3 - terreno                    |
|              | imóvel                                                                                  | fator 4 - (p.terr.)                  |
|              |                                                                                         | fator 5 - (p.benf)                   |
|              |                                                                                         | fator posicionamento                 |
|              | observações                                                                             |                                      |
|              | De acordo com informações do corretor, estado de conservação das edificações é precário |                                      |



## Elementos Comparativos

| 3            |                                                                                                                                        |                             |
|--------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------|
| Dados Gerais | data                                                                                                                                   | Dez_2020                    |
|              | endereço                                                                                                                               | Travessa Adolfo Betti nº 32 |
|              | setor                                                                                                                                  | 112                         |
|              | quadra                                                                                                                                 | 269                         |
|              | índice local                                                                                                                           | 315,05                      |
|              | valor do imóvel                                                                                                                        | 215.000,00                  |
|              | imobiliária                                                                                                                            | Cubo Imobiliária            |
|              | contato                                                                                                                                | Sr. Luan                    |
|              | fone                                                                                                                                   | (11) 2293-5311              |
|              | natureza                                                                                                                               | oferta                      |
| Terreno      | área terreno                                                                                                                           | 200,00                      |
|              | frente                                                                                                                                 | 10,00                       |
|              | testada de cálculo                                                                                                                     | 10,00                       |
|              | profundidade de cálculo                                                                                                                | 20,00                       |
|              | acessibilidade                                                                                                                         | direta                      |
|              | formato                                                                                                                                | regular                     |
|              | esquina                                                                                                                                | não                         |
|              | topografia                                                                                                                             | plano                       |
|              | consistência                                                                                                                           | seco                        |
| Construção   | área construída                                                                                                                        |                             |
|              | idade estimada                                                                                                                         |                             |
|              | estado conservação                                                                                                                     | nenhum                      |
|              | padrão                                                                                                                                 | nenhum                      |
|              | face                                                                                                                                   | -                           |
|              | vagas                                                                                                                                  |                             |
|              | pavimentos                                                                                                                             |                             |
|              | custo base                                                                                                                             | 0,00                        |
|              | coef. padrão                                                                                                                           | 0,000                       |
|              | coef. depreciação                                                                                                                      | 1,000                       |
| Adicionais   | terr                                                                                                                                   | fator 1 - terreno           |
|              |                                                                                                                                        | fator 2 - terreno           |
|              |                                                                                                                                        | fator 3 - terreno           |
|              | imóvel                                                                                                                                 | fator 4 - (p.terr.)         |
|              |                                                                                                                                        | fator 5 - (p.benf)          |
|              |                                                                                                                                        | fator posicionamento        |
|              | observações                                                                                                                            |                             |
|              | De acordo com informações do corretor edificações em péssimas condições e valor ofertado referente apenas à comercialização do terreno |                             |
|              |                                                                                                                                        |                             |
|              |                                                                                                                                        |                             |



## Elementos Comparativos

|                    |                         |                      | 4                       |
|--------------------|-------------------------|----------------------|-------------------------|
| Dados Gerais       | data                    |                      | Dez_2020                |
|                    | endereço                |                      | Rua Gerhardt Haltz s/nº |
|                    | setor                   |                      | 134                     |
|                    | quadra                  |                      | 021                     |
|                    | índice local            |                      | 473,86                  |
|                    | valor do imóvel         |                      | 320.000,00              |
|                    | imobiliária             |                      | Estrela D' Alva Imoveis |
|                    | contato                 |                      | Sr. Osvaldo             |
|                    | fone                    |                      | (11) 2651-4016          |
|                    | natureza                |                      | oferta                  |
| Terreno            | área terreno            |                      | 200,00                  |
|                    | frente                  |                      | 9,00                    |
|                    | testada de cálculo      |                      | 9,00                    |
|                    | profundidade de cálculo |                      | 22,22                   |
|                    | acessibilidade          |                      | direta                  |
|                    | formato                 |                      | regular                 |
|                    | esquina                 |                      | não                     |
|                    | topografia              |                      | plano                   |
|                    | consistência            |                      | seco                    |
|                    | Construção              | área construída      |                         |
| idade estimada     |                         |                      |                         |
| estado conservação |                         | nenhum               |                         |
| padrão             |                         | nenhum               |                         |
| face               |                         | -                    |                         |
| vagas              |                         |                      |                         |
| pavimentos         |                         |                      |                         |
| custo base         |                         | 0,00                 |                         |
| coef. padrão       |                         | 0,000                |                         |
| coef. depreciação  |                         | 1,000                |                         |
| valor calculado    |                         | 0,00                 |                         |
| valor arbitrado    |                         | 0,00                 |                         |
| Adicionais         |                         | terr                 | fator 1 - terreno       |
|                    | fator 2 - terreno       |                      | 1,0000                  |
|                    | fator 3 - terreno       |                      | 1,0000                  |
|                    | imóvel                  | fator 4 - (p.terr.)  | 1,0000                  |
|                    |                         | fator 5 - (p.benf)   | 1,0000                  |
|                    |                         | fator posicionamento | 1,0000                  |
|                    | observações             |                      |                         |



## Elementos Comparativos

|                    |                         |                      | 5                                                                                                                                      |
|--------------------|-------------------------|----------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Dados Gerais       | data                    |                      | Dez_2020                                                                                                                               |
|                    | endereço                |                      | Av. Guabá nº 57                                                                                                                        |
|                    | setor                   |                      | 112                                                                                                                                    |
|                    | quadra                  |                      | 642                                                                                                                                    |
|                    | índice local            |                      | 427,75                                                                                                                                 |
|                    | valor do imóvel         |                      | 415.000,00                                                                                                                             |
|                    | imobiliária             |                      | Kazan Imoveis                                                                                                                          |
|                    | contato                 |                      | Sr. Celso                                                                                                                              |
|                    | fone                    |                      | (11) 98260-1913                                                                                                                        |
|                    | natureza                |                      | oferta                                                                                                                                 |
| Terreno            | área terreno            |                      | 231,00                                                                                                                                 |
|                    | frente                  |                      | 10,00                                                                                                                                  |
|                    | testada de cálculo      |                      | 10,00                                                                                                                                  |
|                    | profundidade de cálculo |                      | 23,10                                                                                                                                  |
|                    | acessibilidade          |                      | direta                                                                                                                                 |
|                    | formato                 |                      | regular                                                                                                                                |
|                    | esquina                 |                      | não                                                                                                                                    |
|                    | topografia              |                      | plano                                                                                                                                  |
|                    | consistência            |                      | seco                                                                                                                                   |
|                    | Construção              | área construída      |                                                                                                                                        |
| idade estimada     |                         |                      |                                                                                                                                        |
| estado conservação |                         | nenhum               |                                                                                                                                        |
| padrão             |                         | nenhum               |                                                                                                                                        |
| face               |                         | -                    |                                                                                                                                        |
| vagas              |                         |                      |                                                                                                                                        |
| pavimentos         |                         |                      |                                                                                                                                        |
| custo base         |                         | 0,00                 |                                                                                                                                        |
| coef. padrão       |                         | 0,000                |                                                                                                                                        |
| coef. depreciação  |                         | 1,000                |                                                                                                                                        |
| valor calculado    |                         | 0,00                 |                                                                                                                                        |
| valor arbitrado    |                         | 0,00                 |                                                                                                                                        |
| Adicionais         |                         | terr                 | fator 1 - terreno                                                                                                                      |
|                    | fator 2 - terreno       |                      | 1,0000                                                                                                                                 |
|                    | fator 3 - terreno       |                      | 1,0000                                                                                                                                 |
|                    | imóvel                  | fator 4 - (p.terr.)  | 1,0000                                                                                                                                 |
|                    |                         | fator 5 - (p.benf)   | 1,0000                                                                                                                                 |
|                    |                         | fator posicionamento | 1,0000                                                                                                                                 |
|                    | observações             |                      | De acordo com informações do corretor edificações em péssimas condições e valor ofertado referente apenas à comercialização do terreno |





### Tratamentos

|                                     |      |       |
|-------------------------------------|------|-------|
| Avaliação de Terreno ?              |      |       |
| sim                                 |      |       |
| Zona                                |      |       |
| 01 - residencial horizontal popular |      |       |
| paradigma                           |      |       |
| Fr                                  | f    | Ce    |
| 5                                   | n    | n     |
| Pmi                                 | Pma  | p     |
| 10                                  | 30   | n     |
| Ar                                  | Fa   | A min |
| 125                                 | 0,20 | n     |

### Fatores

F<sub>1</sub> Oferta

fator paradigma  
0,90

|     |      |                   |
|-----|------|-------------------|
| sim | Floc | Localização       |
| não | Cf   | Testada           |
| não | Cp   | Profundidade      |
| não | Ce   | Frentes múltiplas |
| não | Ca   | Área (norma)      |
| não | Ft   | Topografia        |
| não | Fc   | Consistência      |

|     |                   |
|-----|-------------------|
| sim | Área              |
| não | fator 1 - terreno |
| não | fator 2 - terreno |
| não | fator 3 - terreno |

|           |         |        |
|-----------|---------|--------|
| avaliando | índice  | 396,00 |
| avaliando | testada | 10,00  |
| avaliando | área    | 290,00 |
| avaliando | esquina | não    |

|           |              |       |
|-----------|--------------|-------|
| avaliando | topografia   | plano |
| avaliando | consistência | seco  |

|           |           |        |
|-----------|-----------|--------|
| avaliando | avaliando | 1,0000 |
| avaliando | avaliando | 1,0000 |
| avaliando | avaliando | 1,0000 |

**Marcos Augusto da Silva**  
ENGENHEIRO



**Modelo**

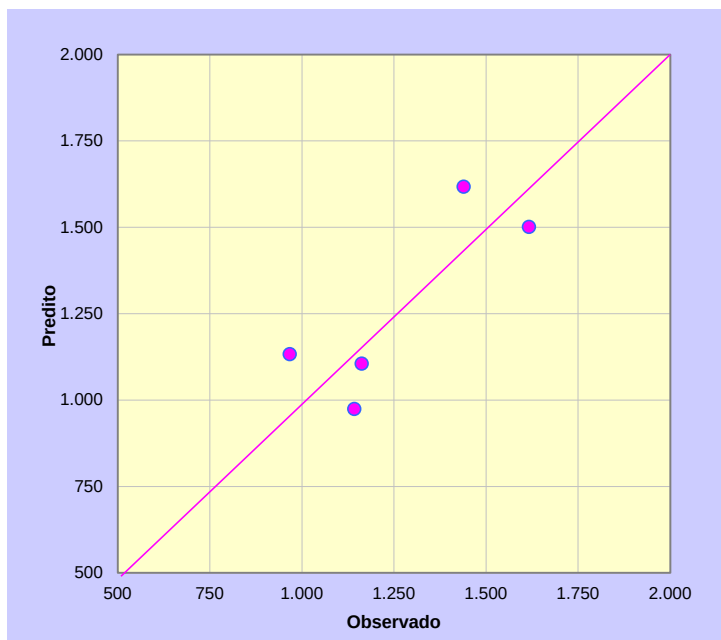
| Fatores           |     |             |                  |      |      |      |      |          |          |          |          |      |      |
|-------------------|-----|-------------|------------------|------|------|------|------|----------|----------|----------|----------|------|------|
| a                 | 1   | Localização |                  |      |      |      |      |          |          |          |          |      |      |
| b                 | 0   | nenhum      |                  |      |      |      |      |          |          |          |          |      |      |
| c                 | 0   | nenhum      |                  |      |      |      |      |          |          |          |          |      |      |
| d                 | 0   | nenhum      |                  |      |      |      |      |          |          |          |          |      |      |
| e                 | 0   | nenhum      |                  |      |      |      |      |          |          |          |          |      |      |
| f                 | 0   | nenhum      |                  |      |      |      |      |          |          |          |          |      |      |
| Homogeneização    |     |             |                  |      |      |      |      |          |          |          |          |      |      |
| Unitário Original |     |             |                  |      |      |      |      |          |          | 1        | 2        | 3    | Var. |
| 1                 | sim | 1.142,86    | 407,05           | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00     | 1.549,90 | 1.549,90 | 1.549,90 | 1,36 |      |
| 2                 | sim | 1.162,90    | 275,40           | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00     | 1.438,31 | 1.438,31 | 1.438,31 | 1,24 |      |
| 3                 | sim | 967,50      | 248,58           | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00     | 1.216,08 | 1.216,08 | 1.216,08 | 1,26 |      |
| 4                 | sim | 1.440,00    | -236,60          | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00     | 1.203,40 | 1.203,40 | 1.203,40 | 0,84 |      |
| 5                 | sim | 1.616,88    | -120,03          | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00     | 1.496,86 | 1.496,86 | 1.496,86 | 0,93 |      |
| 6                 | não | n           | n                | n    | n    | n    | n    | n        | n        | n        | n        | n    |      |
| 7                 | não | n           | n                | n    | n    | n    | n    | n        | n        | n        | n        | n    |      |
| 8                 | não | n           | n                | n    | n    | n    | n    | n        | n        | n        | n        | n    |      |
| 9                 | não | n           | n                | n    | n    | n    | n    | n        | n        | n        | n        | n    |      |
| 10                | não | n           | n                | n    | n    | n    | n    | n        | n        | n        | n        | n    |      |
| 11                | não | n           | n                | n    | n    | n    | n    | n        | n        | n        | n        | n    |      |
| 12                | não | n           | n                | n    | n    | n    | n    | n        | n        | n        | n        | n    |      |
| 13                | não | n           | n                | n    | n    | n    | n    | n        | n        | n        | n        | n    |      |
| 14                | não | n           | n                | n    | n    | n    | n    | n        | n        | n        | n        | n    |      |
| 15                | não | n           | n                | n    | n    | n    | n    | n        | n        | n        | n        | n    |      |
| 16                | não | n           | n                | n    | n    | n    | n    | n        | n        | n        | n        | n    |      |
| 17                | não | n           | n                | n    | n    | n    | n    | n        | n        | n        | n        | n    |      |
| 18                | não | n           | n                | n    | n    | n    | n    | n        | n        | n        | n        | n    |      |
| 19                | não | n           | n                | n    | n    | n    | n    | n        | n        | n        | n        | n    |      |
| 20                | não | n           | n                | n    | n    | n    | n    | n        | n        | n        | n        | n    |      |
| 21                | não | n           | n                | n    | n    | n    | n    | n        | n        | n        | n        | n    |      |
| 22                | não | n           | n                | n    | n    | n    | n    | n        | n        | n        | n        | n    |      |
| 23                | não | n           | n                | n    | n    | n    | n    | n        | n        | n        | n        | n    |      |
| 24                | não | n           | n                | n    | n    | n    | n    | n        | n        | n        | n        | n    |      |
| 25                | não | n           | n                | n    | n    | n    | n    | n        | n        | n        | n        | n    |      |
| 26                | não | n           | n                | n    | n    | n    | n    | n        | n        | n        | n        | n    |      |
| 27                | não | n           | n                | n    | n    | n    | n    | n        | n        | n        | n        | n    |      |
| 28                | não | n           | n                | n    | n    | n    | n    | n        | n        | n        | n        | n    |      |
| 29                | não | n           | n                | n    | n    | n    | n    | n        | n        | n        | n        | n    |      |
| 30                | não | n           | n                | n    | n    | n    | n    | n        | n        | n        | n        | n    |      |
| 31                | não | n           | n                | n    | n    | n    | n    | n        | n        | n        | n        | n    |      |
| 32                | não | n           | n                | n    | n    | n    | n    | n        | n        | n        | n        | n    |      |
| 33                | não | n           | n                | n    | n    | n    | n    | n        | n        | n        | n        | n    |      |
| 34                | não | n           | n                | n    | n    | n    | n    | n        | n        | n        | n        | n    |      |
| 35                | não | n           | n                | n    | n    | n    | n    | n        | n        | n        | n        | n    |      |
| 36                | não | n           | n                | n    | n    | n    | n    | n        | n        | n        | n        | n    |      |
|                   |     | 1.266,03    | Média Aritmética |      |      |      |      | 1.380,91 | 1.380,91 | 1.380,91 |          |      |      |
|                   |     | 258,98      | Desvio Padrão    |      |      |      |      | 161,23   | 161,23   | 161,23   |          |      |      |
|                   |     | 886,22      | - 30%            |      |      |      |      | 966,64   | 966,64   | 966,64   |          |      |      |
|                   |     | 1.645,84    | + 30%            |      |      |      |      | 1.795,18 | 1.795,18 | 1.795,18 |          |      |      |
|                   |     | 20,46%      | Coef. Variação   |      |      |      |      | 11,68%   | 11,68%   | 11,68%   |          |      |      |

**Marcos Augusto da Silva**  
ENGENHEIRO



### Variações

| Mínimo | Coef. de | Fatores          | Fatores | Coef. de    | Modelo |
|--------|----------|------------------|---------|-------------|--------|
| 1      | variação | combinados       |         | variação    |        |
| 1      | 11,68%   | a                | 1       | Localização |        |
| 2      | 20,46%   | b                | 0       | nenhum      | nenhum |
| 3      | 20,46%   | c                | 0       | nenhum      | a      |
| 4      | 20,46%   | d                | 0       | nenhum      | a,     |
| 5      | 20,46%   | e                | 0       | nenhum      |        |
| 6      | 20,46%   | f                | 0       | nenhum      |        |
| 7      | 11,68%   | a, b             |         |             |        |
| 8      | 11,68%   | a, c             |         |             |        |
| 9      | 20,46%   | b, c             |         |             |        |
| 10     | 11,68%   | a, b, c          |         |             |        |
| 11     | 11,68%   | a, d             |         |             |        |
| 12     | 20,46%   | b, d             |         |             |        |
| 13     | 11,68%   | a, b, d          |         |             |        |
| 14     | 20,46%   | c, d             |         |             |        |
| 15     | 11,68%   | a, c, d          |         |             |        |
| 16     | 20,46%   | b, c, d          |         |             |        |
| 17     | 11,68%   | a, b, c, d       |         |             |        |
| 18     | 11,68%   | a, e             |         |             |        |
| 19     | 20,46%   | b                |         |             |        |
| 20     | 11,68%   | a, b, e          |         |             |        |
| 21     | 20,46%   | c, e             |         |             |        |
| 22     | 11,68%   | a, c, e          |         |             |        |
| 23     | 20,46%   | b, c, e          |         |             |        |
| 24     | 11,68%   | a, b, c, e       |         |             |        |
| 25     | 20,46%   | d, e             |         |             |        |
| 26     | 11,68%   | a, d, e          |         |             |        |
| 27     | 20,46%   | b, d, e          |         |             |        |
| 28     | 11,68%   | a, b, d, e       |         |             |        |
| 29     | 20,46%   | c, d, e          |         |             |        |
| 30     | 11,68%   | a, c, d, e       |         |             |        |
| 31     | 20,46%   | b, c, d, e       |         |             |        |
| 32     | 11,68%   | a, b, c, d, e    |         |             |        |
| 33     | 11,68%   | a, f             |         |             |        |
| 34     | 20,46%   | b, f             |         |             |        |
| 35     | 11,68%   | a, b, f          |         |             |        |
| 36     | 20,46%   | c, f             |         |             |        |
| 37     | 11,68%   | a, c, f          |         |             |        |
| 38     | 20,46%   | b, c, f          |         |             |        |
| 39     | 11,68%   | a, b, c, f       |         |             |        |
| 40     | 20,46%   | d, f             |         |             |        |
| 41     | 11,68%   | a, d, f          |         |             |        |
| 42     | 20,46%   | b, d, f          |         |             |        |
| 43     | 11,68%   | a, b, d, f       |         |             |        |
| 44     | 20,46%   | c, d, f          |         |             |        |
| 45     | 11,68%   | a, c, d, f       |         |             |        |
| 46     | 20,46%   | b, c, d, f       |         |             |        |
| 47     | 11,68%   | a, b, c, d, f    |         |             |        |
| 48     | 20,46%   | e, f             |         |             |        |
| 49     | 11,68%   | a, e, f          |         |             |        |
| 50     | 20,46%   | b, e, f          |         |             |        |
| 51     | 11,68%   | a, b, e, f       |         |             |        |
| 52     | 20,46%   | c, e, f          |         |             |        |
| 53     | 11,68%   | a, c, e, f       |         |             |        |
| 54     | 20,46%   | b, c, e, f       |         |             |        |
| 55     | 11,68%   | a, b, c, e, f    |         |             |        |
| 56     | 20,46%   | d, e, f          |         |             |        |
| 57     | 11,68%   | a, d, e, f       |         |             |        |
| 58     | 20,46%   | b, d, e, f       |         |             |        |
| 59     | 11,68%   | a, b, d, e, f    |         |             |        |
| 60     | 20,46%   | c, d, e, f       |         |             |        |
| 61     | 11,68%   | a, c, d, e, f    |         |             |        |
| 62     | 20,46%   | b, c, d, e, f    |         |             |        |
| 63     | 11,68%   | a, b, c, d, e, f |         |             |        |



**Marcos Augusto da Silva**  
ENGENHEIRO



### Avaliação

|       |                  |                                                                                                                                           |
|-------|------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Dados | tipo             | terreno                                                                                                                                   |
|       | modalidade       | venda                                                                                                                                     |
|       | data             | Dez_2020                                                                                                                                  |
|       | local<br>cliente | Rua Benedito Aquilino de Freitas nº 467/469 - Vila Silva Teles - São Paulo/SP<br>3ª Vara Cível do Foro Regional de São Miguel Paulista/SP |

|                                         |                                                      |
|-----------------------------------------|------------------------------------------------------|
| <b>Área de terreno</b>                  | 290,00 m <sup>2</sup>                                |
| Média Saneada<br>Intervalo de Confiança | 1.380,91 R\$ / m <sup>2</sup><br>(1270,36 - 1491,45) |
| Testada                                 | 0,00 R\$ / m <sup>2</sup>                            |
| Profundidade                            | 0,00 R\$ / m <sup>2</sup>                            |
| Frentes Múltiplas                       | 0,00 R\$ / m <sup>2</sup>                            |
| <b>Valor Unitário</b>                   | <b>1.380,91 R\$ / m<sup>2</sup></b>                  |
| <b>Valor Total</b>                      | <b>400.463,90 R\$</b>                                |
| <b>Grau de Precisão</b>                 | III                                                  |

### Planilha de cálculo

Tratamento  
por fatores



desenvolvimento  
MERCATTO

*Marcos Augusto da Silva*  
ENGENHEIRO



## ENQUADRAMENTO DO LAUDO

## MÉTODO COMPARATIVO DIRETO (TERRENO)

**Tabela 3 – Grau de fundamentação no caso de utilização do tratamento por fatores**

| Item | Descrição                                                                   | Grau                                                                                                                                             |                                                                                       |                                                                                                                   |
|------|-----------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|      |                                                                             | III                                                                                                                                              | II                                                                                    | I                                                                                                                 |
| 1    | Caracterização do imóvel avaliando                                          | Completa quanto a todas as variáveis analisadas                                                                                                  | Completa quanto aos fatores utilizados no tratamento                                  | Adoção de situação paradigma                                                                                      |
| 2    | Quantidade mínima de dados de mercado, efetivamente utilizados              | 12                                                                                                                                               | 5                                                                                     | 3                                                                                                                 |
| 3    | Identificação dos dados de mercado                                          | Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisadas, com foto e características observadas pelo autor do laudo | Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisadas | Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados correspondentes aos fatores utilizados |
| 4    | Intervalo admissível de ajuste para cada fator e para o conjunto de fatores | 0,80 a 1,25                                                                                                                                      | 0,50 a 2,00                                                                           | 0,40 a 2,50*                                                                                                      |

\*No caso de utilização de menos de cinco dados de mercado, o intervalo admissível de ajuste é de 0,80 a 1,25, pois é desejável que, com um número menor de dados de mercado, a amostra seja menos heterogênea.

**Tabela 4 – Enquadramento do laudo segundo seu grau de fundamentação no caso de utilização de tratamento por fatores**

| Graus                                     | III                                                         | II                                                               | I                          |
|-------------------------------------------|-------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------|----------------------------|
| Pontos Mínimos                            | 10                                                          | 6                                                                | 4                          |
| Itens obrigatórios no grau correspondente | Itens 2 e 4 no grau III, com os demais no mínimo no grau II | Itens 2 e 4 no mínimo no grau II e os demais no mínimo no grau I | Todos, no mínimo no grau I |

### Enquadramento

| Laudo            | Pontos ( $\Sigma$ 1-4) | Itens obrigatórios | Grau fundamentação |
|------------------|------------------------|--------------------|--------------------|
| Valor do Terreno | <b>10</b>              | <b>II</b>          | <b>Grau II</b>     |

**Tabela 5 – Grau de precisão no caso de utilização de modelos de tratamento por fatores**

| Descrição                                                                          | Grau        |             |             |
|------------------------------------------------------------------------------------|-------------|-------------|-------------|
|                                                                                    | III         | II          | I           |
| Amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno do valor central da estimativa | $\leq 30\%$ | $\leq 40\%$ | $\leq 50\%$ |

Nota: Quando a amplitude do intervalo de confiança ultrapassar 50%, não há classificação do resultado quanto à precisão e é necessária justificativa com base no diagnóstico do mercado.

## **MÉTODO DA QUANTIFICAÇÃO DE CUSTO (EDIFICAÇÕES)**

**Tabela 6 – Grau de fundamentação no caso de utilização do método da quantificação de custo de benfeitorias**

| Item | Descrição                  | Grau                                                                                                                                         |                                                                                                      |                                                                                                   |
|------|----------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------|
|      |                            | III                                                                                                                                          | II                                                                                                   | I                                                                                                 |
| 1    | Estimativa do custo direto | Pela elaboração de orçamento, no mínimo sintético                                                                                            | Pela utilização de custo unitário básico para projeto semelhante ao projeto padrão                   | Pela utilização de custo unitário básico para projeto diferente do padrão, com os devidos ajustes |
| 2    | BDI                        | Calculado                                                                                                                                    | Justificado                                                                                          | Arbitrado                                                                                         |
| 3    | Depreciação física         | Calculada por levantamento do custo de recuperação do bem, para deixá-lo no estado de novo ou<br>Casos de bens novos ou projetos hipotéticos | Calculada por métodos técnicos consagrados, considerando-se idade, vida útil e estado de conservação | Arbitrada                                                                                         |

**Tabela 7 – Enquadramento do laudo segundo seu grau de fundamentação no caso de utilização do método da quantificação do custo de benfeitorias**

| Graus                                     | III                                   | II                          | I                          |
|-------------------------------------------|---------------------------------------|-----------------------------|----------------------------|
| Pontos Mínimos                            | 7                                     | 5                           | 3                          |
| Itens obrigatórios no grau correspondente | 1, com os demais no mínimo no grau II | 1 e 2, no mínimo no grau II | Todos, no mínimo no grau I |

### **Enquadramento**

| Descrição              | Pontos (Σ1-3) | Itens obrigatórios | Grau fundamentação |
|------------------------|---------------|--------------------|--------------------|
| Valor das benfeitorias | <b>06</b>     | <b>Grau II</b>     | <b>Grau II</b>     |



## **MÉTODO EVOLUTIVO (TODO O IMÓVEL)**

**Tabela 10– Grau de fundamentação no caso de utilização do método evolutivo**

| Item | Descrição                             | Grau                                                             |                                                                 |                                                                |
|------|---------------------------------------|------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------|
|      |                                       | III                                                              | II                                                              | I                                                              |
| 1    | Estimativa do valor de terreno        | Grau III de fundamentação no método comparativo ou no involutivo | Grau II de fundamentação no método comparativo ou no involutivo | Grau I de fundamentação no método comparativo ou no involutivo |
| 2    | Estimativa dos custos de reedificação | Grau III de fundamentação no método da quantificação do custo    | Grau II de fundamentação no método da quantificação do custo    | Grau I de fundamentação no método da quantificação do custo    |
| 3    | Fator de comercialização              | Inferido em mercado semelhante                                   | Justificado                                                     | Arbitrado                                                      |

**Tabela 11 – Enquadramento do laudo segundo seu grau de fundamentação no caso de utilização do método evolutivo**

| Graus                                     | III                                 | II                          | I                          |
|-------------------------------------------|-------------------------------------|-----------------------------|----------------------------|
| Pontos Mínimos                            | 8                                   | 5                           | 3                          |
| Itens obrigatórios no grau correspondente | 1 e 2, com o 3 no mínimo no grau II | 1 e 2, no mínimo no grau II | Todos, no mínimo no grau I |

### **Enquadramento**

| Descrição       | Pontos ( $\Sigma$ 1-3) | Itens obrigatórios | Grau fundamentação |
|-----------------|------------------------|--------------------|--------------------|
| Valor do imóvel | <b>05</b>              | <b>Grau II</b>     | <b>Grau II</b>     |

*Marcos Augusto da Silva*  
ENGENHEIRO



## ANEXO II

### CÓPIA DA CERTIDÃO DE DADOS CADASTRAIS

## Certidão de Dados Cadastrais do Imóvel - IPTU 2012

**Cadastro do Imóvel: 134.176.0014-5**

**Local do Imóvel:**

R BENEDITO AQUILINO DE FREITAS, 27 - A 27B  
S M PAULISTA CEP 08110-290  
Imóvel localizado além da 2ª Subdivisão da Zona Urbana

**Endereço para entrega da notificação:**

R BENEDITO AQUILINO DE FREITAS, 27 - A 27B  
S M PAULISTA CEP 08110-290

**Contribuinte(s):**

CPF 114.197.528-98 MARIA DAS DORES ALVES

**Dados cadastrais do terreno:**

|                            |     |               |        |
|----------------------------|-----|---------------|--------|
| Área incorporada (m²):     | 290 | Testada (m):  | 10,00  |
| Área não incorporada (m²): | 0   | Fração ideal: | 1,0000 |
| Área total (m²):           | 290 |               |        |

**Dados cadastrais da construção:**

|                                    |      |                       |     |
|------------------------------------|------|-----------------------|-----|
| Área construída (m²):              | 250  | Padrão da construção: | 1-C |
| Área ocupada pela construção (m²): | 180  | Uso: residência       |     |
| Ano da construção corrigido:       | 1995 |                       |     |



**Valores de m² (R\$):**

|                  |        |
|------------------|--------|
| - de terreno:    | 149,00 |
| - da construção: | 712,00 |

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

|                            |            |
|----------------------------|------------|
| - da área incorporada:     | 43.210,00  |
| - da área não incorporada: | 0,00       |
| - da construção:           | 151.300,00 |
| Base de cálculo do IPTU:   | 194.510,00 |

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 2012.

Certidão expedida via Internet - Portaria SF nº 008/2004, de 28/01/2004.  
A autenticidade desta certidão poderá ser confirmada, até o dia 02/05/2021, em  
<http://www.prefeitura.sp.gov.br/cidade/secretarias/financas/servicos/certidoes/>

**Data de Emissão:** 01/02/2021  
**Número do Documento:** 2.2021.000327301-5  
**Solicitante:** MARCOS AUGUSTO DA SILVA (CPF 084.280.438-25)