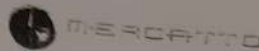
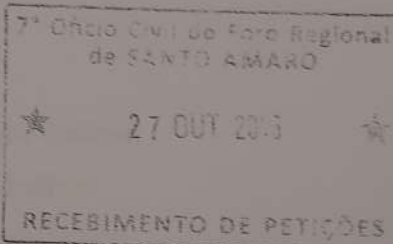


Marcos Augusto da Silva
ENGENHEIRO



386
572

EXCELENTÍSSIMO (A) SENHOR (A) DOUTOR (A) JUIZ DE DIREITO DA
7ª VARA CÍVEL DO FORO REGIONAL DE SANTO AMARO - SÃO PAULO/SP



PROCESSO Nº: 0047744-88.2000.8.26.0002
AÇÃO: PROCEDIMENTO SUMÁRIO

MARCOS AUGUSTO DA SILVA, engenheiro CREA nº 0682582156, Perito Judicial nomeado e compromissado nos autos da ação em epígrafe, requerida por CONDOMÍNIO JARDINS DO MORUMBI contra MARIO CLAUDIO MARTINS E OUTRO, 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

385
573

JUNTADA

Juntada a estes autos:

- Carta AR devolvida
 - Carta AR
 - Petição
 - Guia
 - Laudo
 - Comprovante de Depósito Judicial
 - Guia de Levantamento Judicial
 -
- Mandado
 - Carta Precatória
 - Ofício

São Paulo, 27 de outubro de 2016.

Eu,, Escrevente Técnico, subscr.

387
574

I – PRELIMINARES	03
I.1 – Considerações Preliminares	03
I.2 – Objetivo do Trabalho	04
II – CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL	05
II.1 – Situação	05
II.2 – Ocupação	05
II.3 – Mapa Fiscal	06
II.4 – Zoneamento	06
II.5 – Melhoramentos	06
II.6 – Localização	07
III – VISTORIA DO IMÓVEL	08
III.1 – O Condomínio Jardins do Morumbi	08
III.2 – A Unidade Autônoma em Estudo	08
III.2.1 – Características do Apto nº 121	08
III.2.2 – Áreas	10
III.2.3 – Padrão Construtivo	11
III.2.4 – Estado de Conservação	11
IV – DOCUMENTAÇÃO FOTOGRÁFICA	12
V – AVALIAÇÃO	39
V.1 – Metodologia	39
V.2 – Valor Unitário da Área Privativa	40
V.3 – Valor do Imóvel	40
V.4 – Valor dos Direitos dos REQUERIDOS sobre o Imóvel ..	41
VI – CONCLUSÃO	43
VII – CONSIDERAÇÕES FINAIS	44
VIII – ENCERRAMENTO	46

388
515

Preliminares

I.1 – Considerações Preliminares

O REQUERENTE apresentou inicial (fls. 02 e 04 dos autos) pleiteando que os REQUERIDOS fossem citados para comparecer em audiência e apresentar contestação aos termos da presente Ação, referente à dívida contraída pelo não pagamento de despesas condominiais.

De acordo com os fatos já narrados nos autos e tendo em vista que não houve a quitação do débito por parte dos RÉUS, a referida dívida recaiu sobre os “Direitos Oriundos do Contrato Ajustado com os REQUERIDOS” (fls. 344 dos autos), referentes ao imóvel a ser avaliado, sendo este signatário honrado com sua nomeação para respectiva avaliação.

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

1.2 – Objetivo do Trabalho

O presente trabalho tem por objetivo apurar o “Valor de Mercado Livre para Venda”, assim como os “Direitos Oriundos do Contrato Ajustado com os REQUERIDOS”, referente a Unidade Autônoma designada Apartamento nº 121, situado no 12º andar do Condomínio Jardins do Morumbi – Edifício Orquídea, estando este localizado na Rua Diego de Castilho nº 500, no bairro Jardim Fonte do Morumbi, 30º Subdistrito – Ibirapuera, 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 pericia avaliatória desenvolverá seus cálculos para o mês de **Outubro/2016**, tomando-se como base dados contemporâneos a esta data.

390
077

Características do Imóvel

II.1 - Situação

O Condomínio Jardins do Morumbi – Edifício Orquídea está localizado à Rua Diego de Castilho nº 500, na quadra completada pelas Ruas Domênico Perrotti, Deputado Laércio Corte e Avenida Carlos Queiroz Telles, no bairro Jardim Fonte do Morumbi, 30º Subdistrito – Ibirapuera, município de São Paulo/SP.

O imóvel dista aproximadamente **16 km** do centro da cidade de São Paulo, nas proximidades das Avenidas Hebe Camargo e Nações Unidas, que se evidenciam como importantes corredores viários da região.

A região caracteriza-se por uma ocupação predominantemente residencial, além de apresentar vários estabelecimentos de âmbito local e diversificado.

Trata-se de um local ocupado por **imóveis de médio-alto padrão construtivo**.

Para fins de avaliação, o bairro se enquadra na **6ª Zona – Incorporação Vertical Padrão Alto, das Normas do IBAPE-SP (Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia)**, possuindo frente referência de **16,00 m**. Neste caso não se aplicam às profundidades ideais de terreno (pmi e pma).

II.2 – Ocupação

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

71

II.3 - Mapa Fiscal

De acordo com a Planta Genérica publicada pela Municipalidade de São Paulo, válida para o exercício de 2016 (*), o imóvel em questão situa-se na **Quadra 67 do Setor 301** e possui **Índice Fiscal 1.859,31**.

(*) Planta Genérica de 2014, com acréscimo acumulado de 9,50 % referentes à 2015/2016, conforme Decreto Municipal nº 56.749 de 29/12/2015.

II.4 - Zonamento

Após consulta aos mapas e textos das Leis e Decretos Municipais que definem o Zonamento do Município de São Paulo, aqueles aos quais temos acesso, verificou-se que o imóvel está localizado em **ZM-3, Zona Mista de Alta Densidade**.

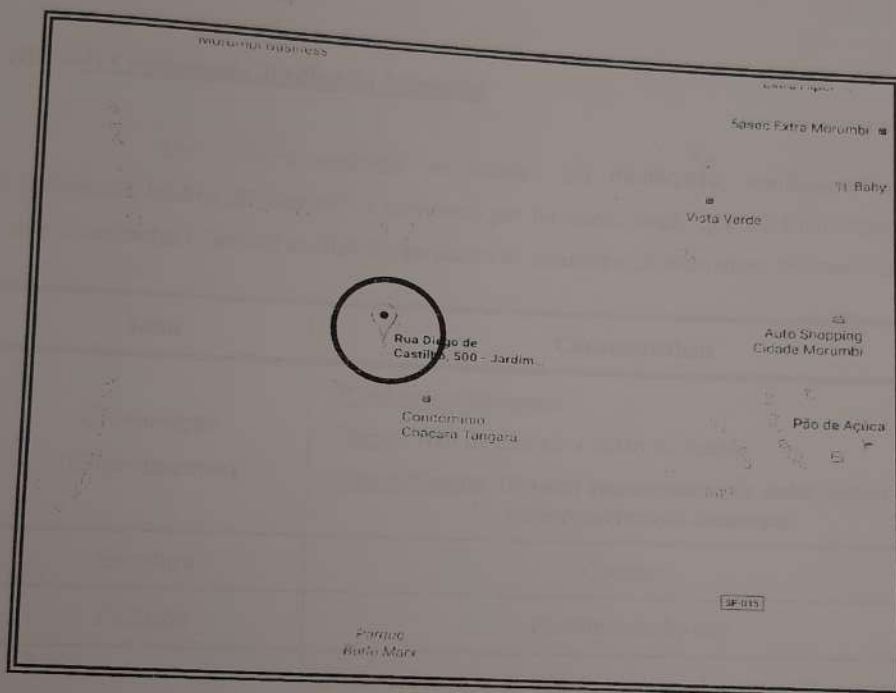
O uso atual dado ao imóvel é considerado como "conforme" perante a legislação em vigor.

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



393
580

Vistoria do Imóvel

III.1 - O Condomínio Jardins do Morumbi

Em vistoria realizada no imóvel, dia 08/09/2016, verificou-se que o Condomínio Jardins do Morumbi é composto por 04 torres, sendo que o Edifício Orquídea, onde se encontra o imóvel avaliando, apresenta as seguintes características construtivas:

Item	Características
Composição (22 pavimentos)	- 2º Subsolos: garagens; - Térreo: Hall de entrada e salão de festas; - 1º ao 19º andar: 01 (um) apartamento por andar, sendo o último pavimento cobertura.
Estrutura	Concreto.
Fachada	Pastilhas cerâmicas.
Circulação Vertical	02 (dois) elevadores (sendo um social e outro de serviço com entrada independente) e 01 (uma) escada que interliga todos os pavimentos.

III.2 - A Unidade Autônoma em Estudo

III.2.1 - Características do Apartamento nº 121

O apartamento nº 121 está localizado no 12º andar do Condomínio Jardins do Morumbi - Edifício Orquídea e é constituído por: sala de estar/living com varanda, sala de jantar com varanda, sala de almoço, sala de TV, corredor de circulação, lavabo, escritório, 03 (três) suítes sendo uma suite máster com varanda e closet, cozinha, despensa, área de serviço, dependências de empregada (dormitório e banheiro).

ma

394
SBS

O apartamento em avaliação possui 03 (três) vagas de garagem em local determinado e 01 (um) depósito, todos localizados no 1º subsolo do Edifício.

Quanto aos acabamentos internos, podemos destacar:

Ambiente	Piso	Paredes	Forro
Sala de estar/living com varanda	Assoalho de madeira	Massa fina sob pintura	Gesso
Sala de jantar com varanda			
Sala de almoço	Porcelanato		Laje
Sala de TV	Laminado tipo carpete de madeira	Textura sob pintura	Gesso
Corredor de circulação	Assoalho de madeira		
Lavabo			
Escritório	Laminado	Massa fina sob pintura	Laje
Dormitório 01 (suíte máster) com varanda	Assoalho de madeira		
Closet do dormitório 01 (suíte máster)			
Banheiro do dormitório 01 (suíte máster)	Cerâmico	Placas cerâmicas	Gesso
Dormitório 02 (suíte)	Assoalho de madeira	Massa fina sob pintura	Laje
Banheiro do dormitório 02 (suíte)	Cerâmico	Placas cerâmicas	Gesso

Ambiente	Piso	Paredes	Forro
Dormitório 03 (suíte)	Assoalho de madeira	Massa fina sob pintura	Laje
Banheiro do dormitório 03 (suíte)	Cerâmico	Placas cerâmicas	Gesso
Cozinha	Porcelanato	Azulejo	Laje
Despensa			
Área de serviço			
Quarto de empregada	Cerâmico	Massa fina sob pintura	
Banheiro de empregada	Cerâmico	Azulejo	Gesso

<u>Esquadrias e Vidros</u>	Alumínio com vidros tipo liso na sala de estar/living com varanda, sala de jantar com varanda, sala de almoço, sala de TV, escritório, dormitórios e banheiros das suítes. Alumínio com vidros tipo boreal na cozinha, área de serviço, quarto de empregada e banheiro de empregada.
<u>Portas</u>	Madeira em todos os ambientes exceto na sala de jantar e corredor de circulação, que não possuem portas.

III.2.2 - Áreas

Conforme cópia da Matrícula de Registro de Imóveis nº 133.402 (Anexo II), o imóvel apresenta as seguintes áreas:

Área Privativa	: 236,09 m ²
Área Comum	: 193,08 m ²
Área de garagem	: 32,62 m ²
Área Construída Total	: 429,17 m ²
Fração Ideal de Terreno	: 1,3274 %

III.2.3 - Padrão Construtivo

Baseado no trabalho "Valores de Edificações de Imóveis Urbanos/2002" (atualizado em Novembro/2006), de autoria do Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia - IBAPE/SP, o imóvel pode ser classificado como "Classe Residencial, Grupo Apartamento Padrão Superior", com Intervalo de Fator Médio de padrão construtivo igual a 2,406 do valor R_{sN} do SINDUSCON.

III.2.4 - Estado de Conservação

De acordo com a vistoria realizada (vide documentação fotográfica no Capítulo IV), o estado de conservação do imóvel avaliando pode ser considerado como "regular", possuindo idade de construção de 23 anos (conforme cópia da Matrícula de Registro de Imóveis nº 133.402), vida útil de 60 anos e fator de depreciação pelo obsolescimento e estado de conservação de 0,775 (c-38 de acordo com a Tabela de *Ross-Heidecke* de Depreciação Física).

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.

Documentação Fotográfica

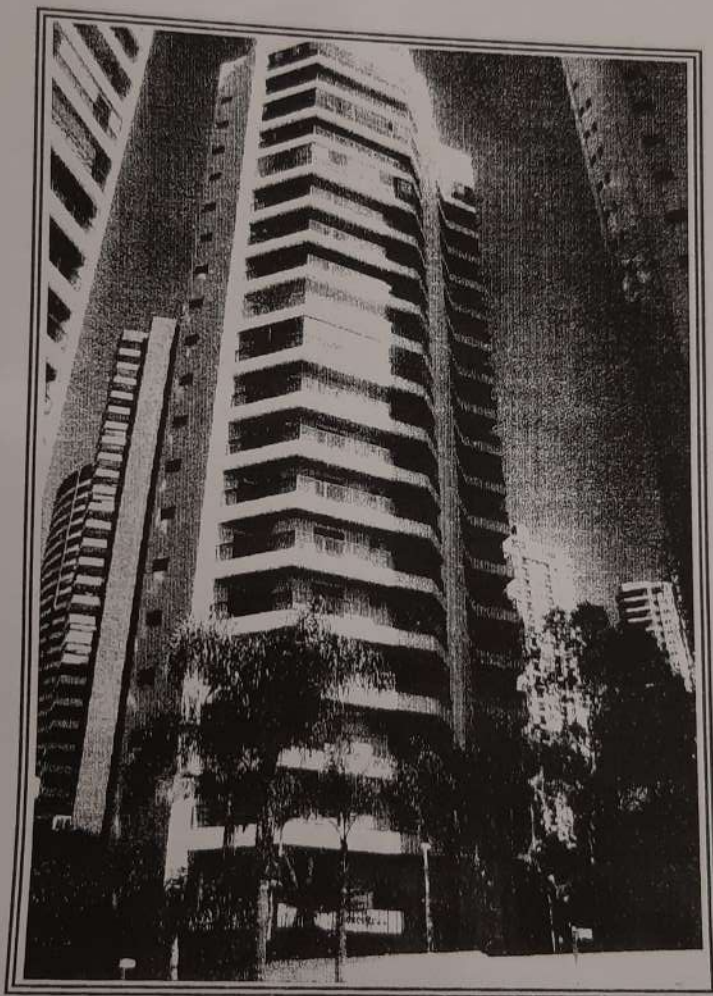


Foto nº 01: Vista geral do Edifício Orquídea

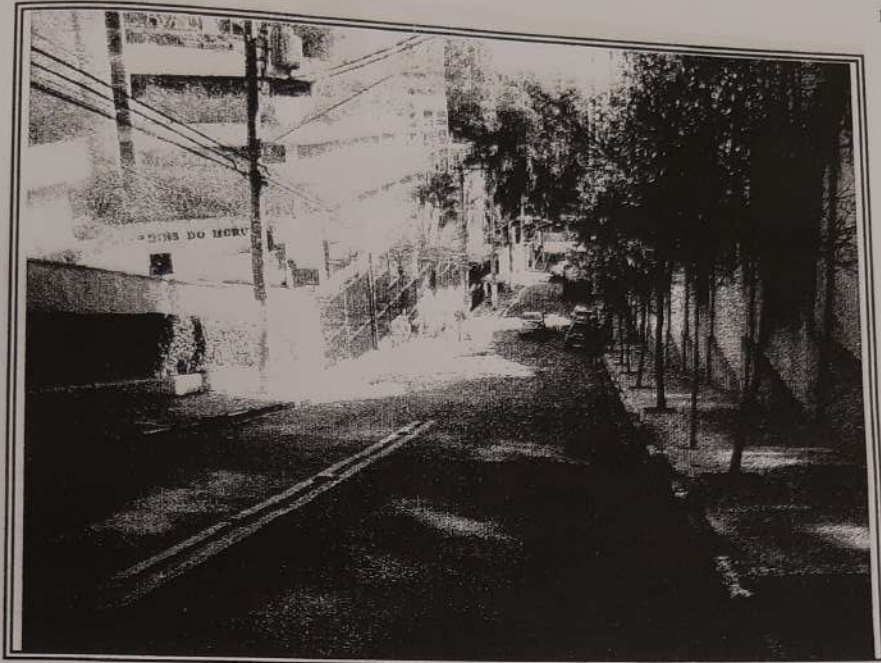


Foto n° 02: Rua Diego de Castilho sentido Rua Ambrizete

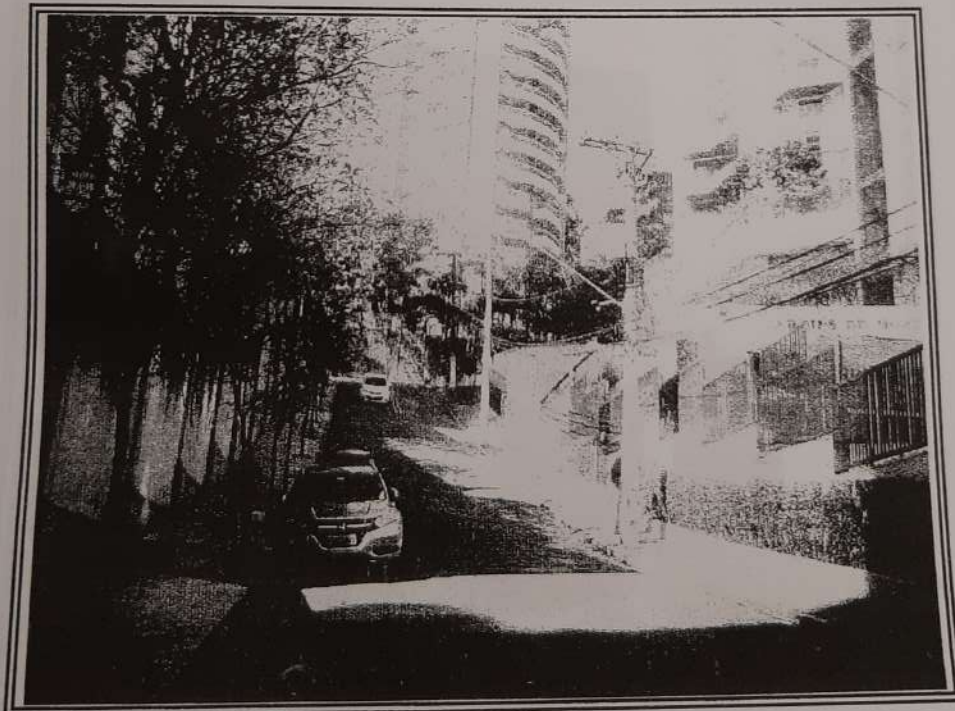


Foto n° 03: Rua Diego de Castilho sentido Avenida Carlos Queiroz Telles

399
586



Foto nº 04: Vista da entrada do Condomínio Jardins do Morumbi

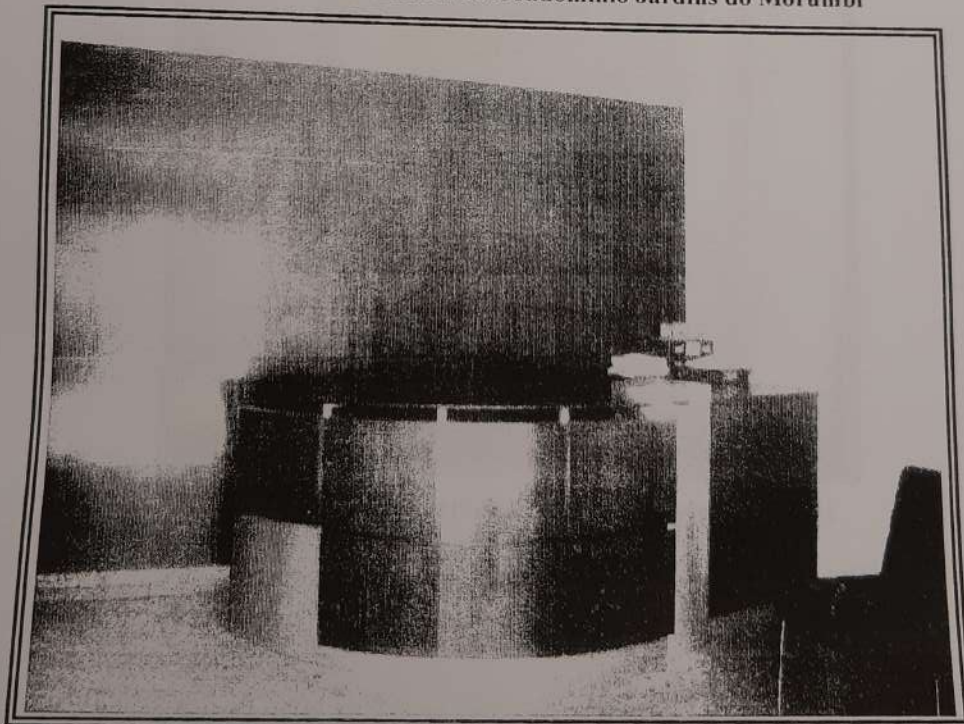


Foto nº 05: Vista do hall de entrada do Condomínio Jardins do Morumbi

M

400
507

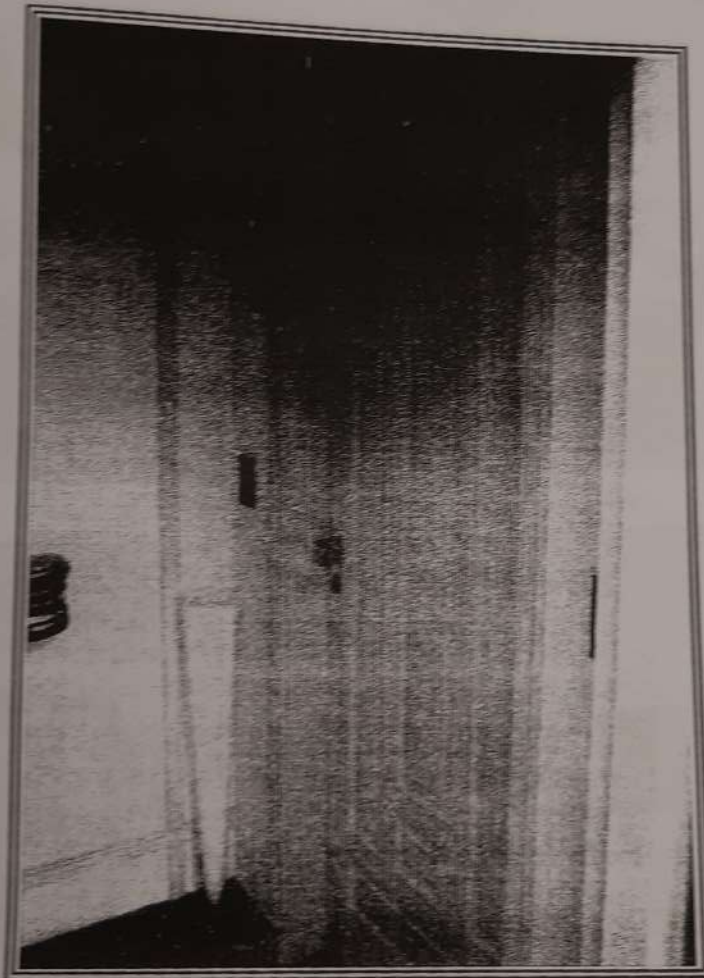


Foto n° 06: Vista do hall de entrada do imóvel avaliando

A

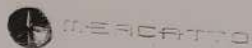


Fotos n° 07 e 08: Vistas da sala de estar / living



589 402

Marcos Augusto da Silva
ENGENHEIRO



17

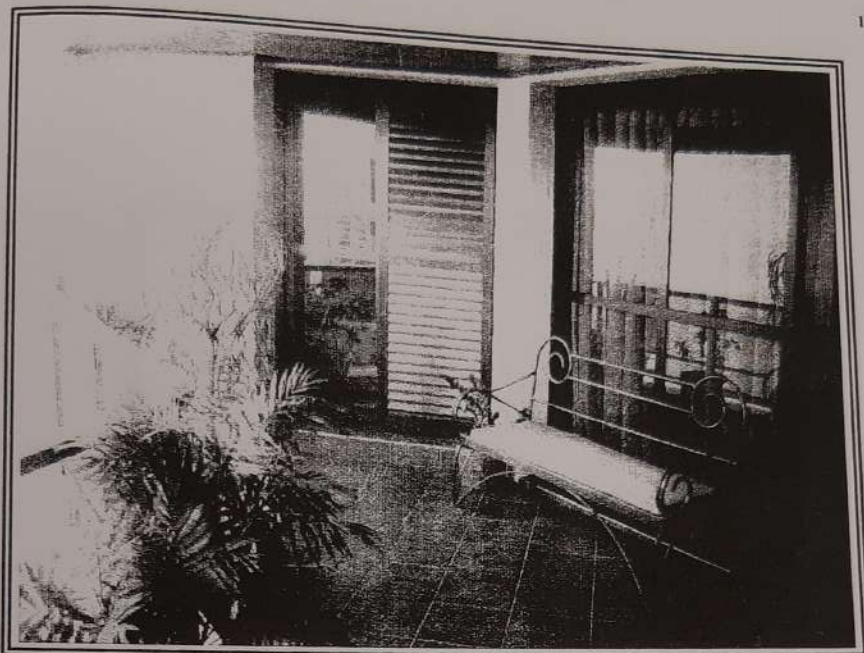


Foto nº 09: Vista da varanda da sala de estar / living

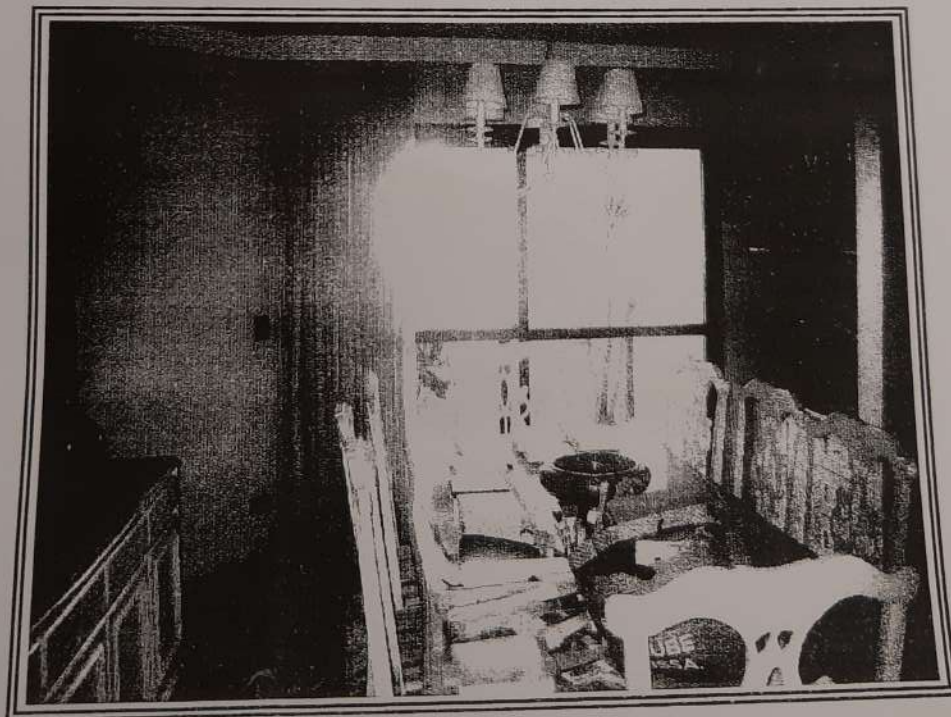


Foto nº 10: Vista da sala de jantar com varanda

04514-041 - Rua Araguari nº 817 - Conj. 76 - Moema - São Paulo/SP - Fones: (11) 5090-6021 / 98128-9509

741

590 403

Marcos Augusto da Silva
ENGENHEIRO

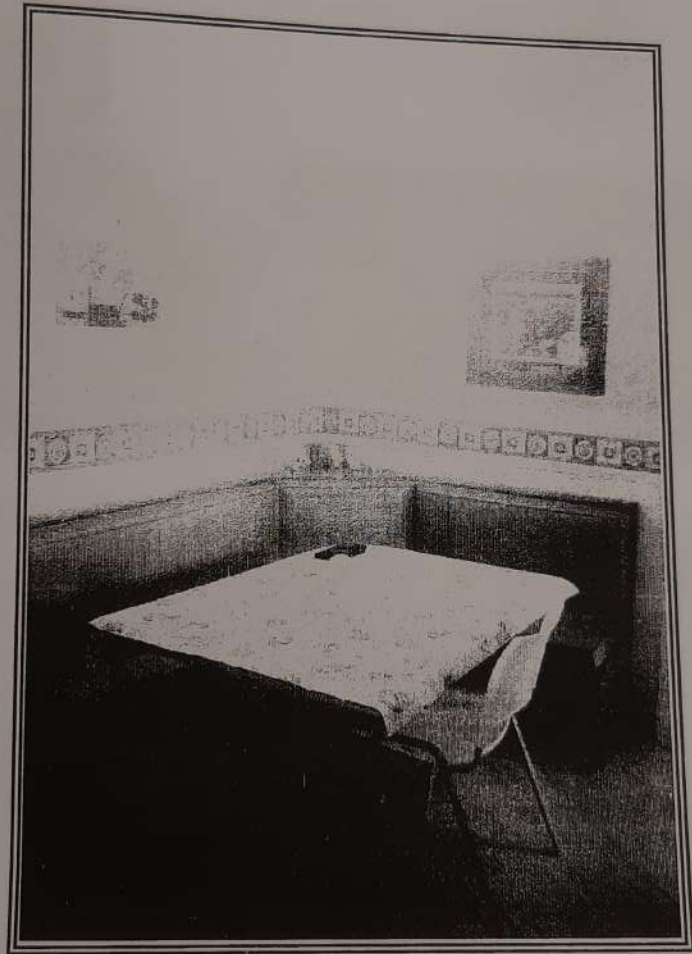
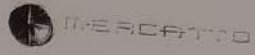


Foto n° 11: Vista da sala de almoço

595

404

Marcos Augusto da Silva
ENGENHEIRO



19



Foto nº 12: Vista da sala de TV



Foto nº 13: Vista do corredor de circulação

04514-041 - Rua Araguari nº 817 - Conj. 76 - Moema - São Paulo/SP - Fones: (11) 5090-6021 / 98128-9509

592

405

Marcos Augusto da Silva
ENGENHEIRO

MERCATTO

20

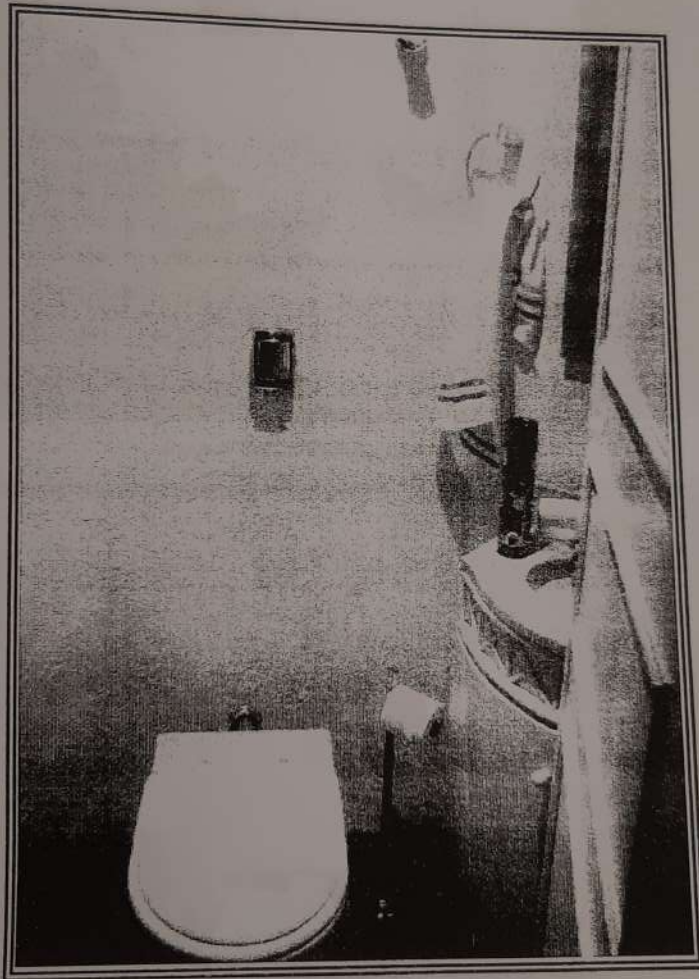


Foto n° 14: Vista do lavabo

M

593

406

Marcos Augusto da Silva
ENGENHEIRO

MERCATTO

21

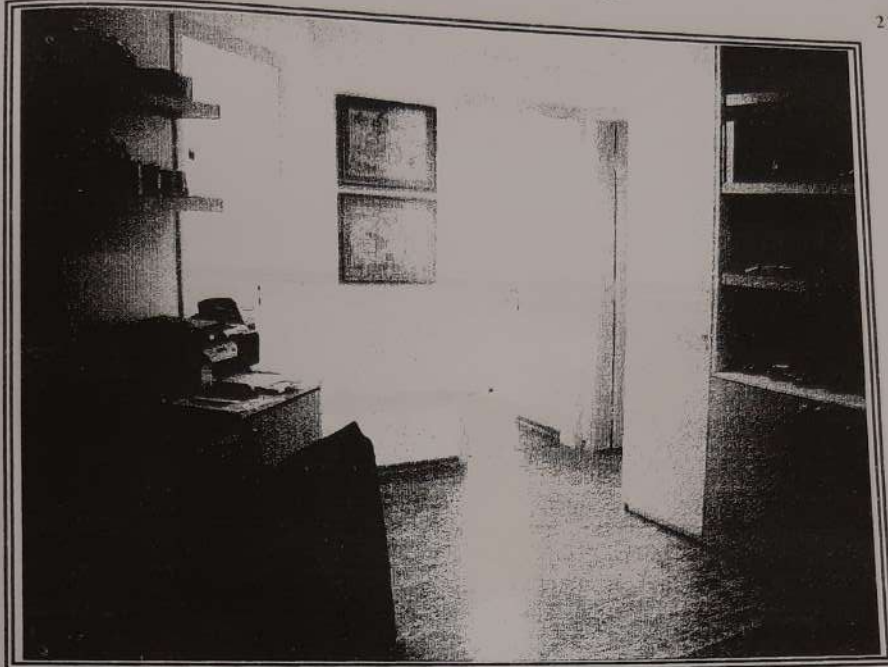


Foto nº 15: Vista do escritório

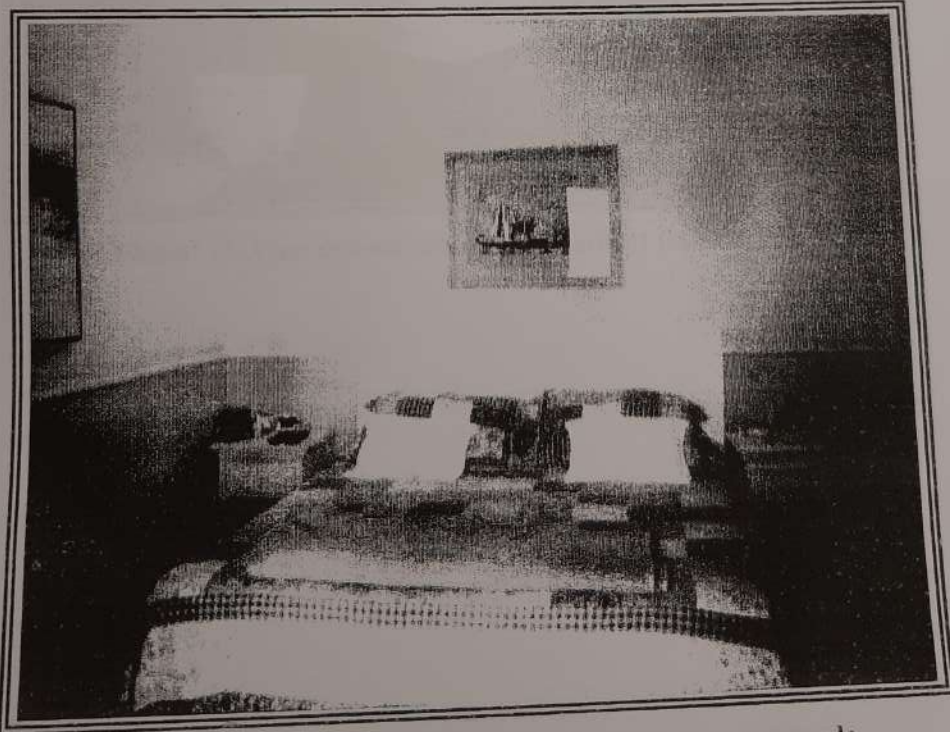


Foto nº 16: Vista do dormitório 01 (suite máster) com varanda

04514-041 - Rua Araguari nº 817 - Conj. 76 - Moema - São Paulo/SP - Fones: (11) 5090-6021 / 98128-9509

594

407

Marcos Augusto da Silva
ENGENHEIRO

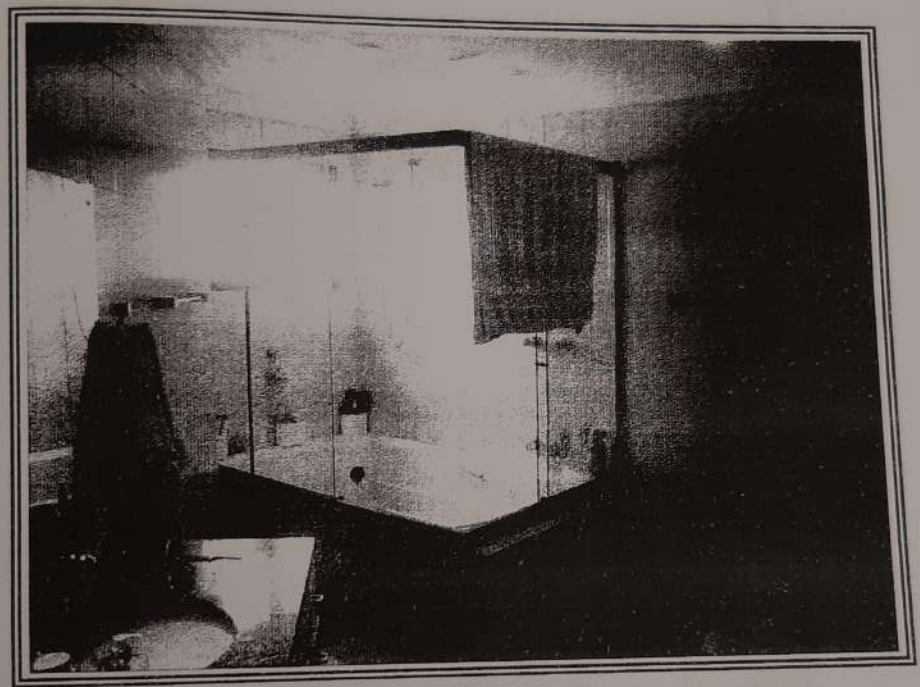


Foto nº 17: Vista do banheiro do dormitório 01 (suíte máster)

595 ~~488~~

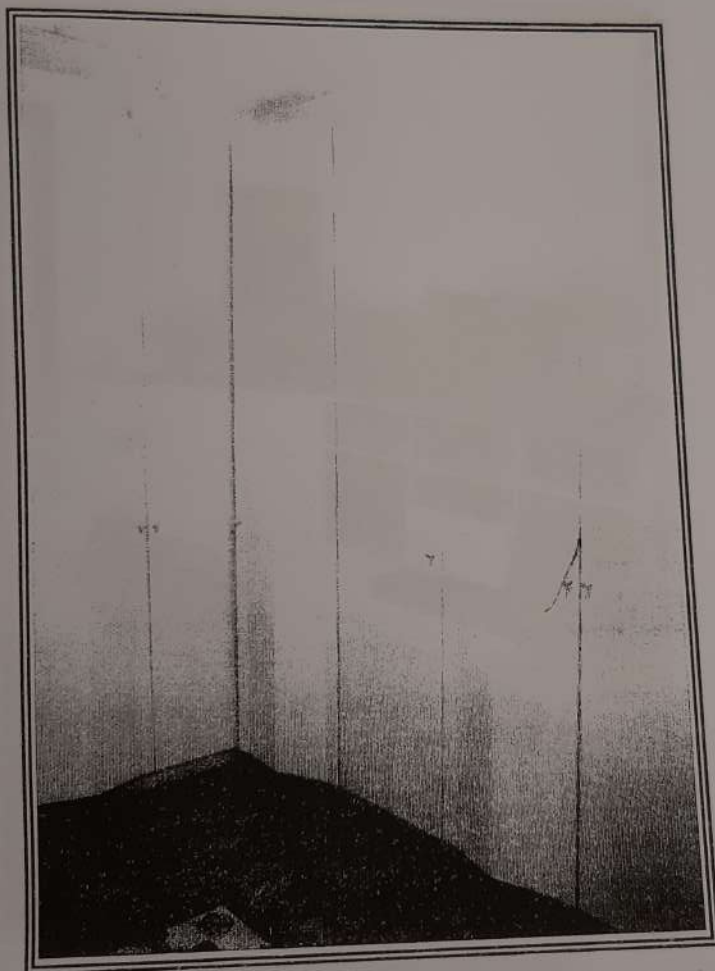


Foto nº 18: Vista do closet do dormitório 01 (suíte máster)

596 ~~111~~

Marcos Augusto da Silva
ENGENHEIRO

MERCANTO

24

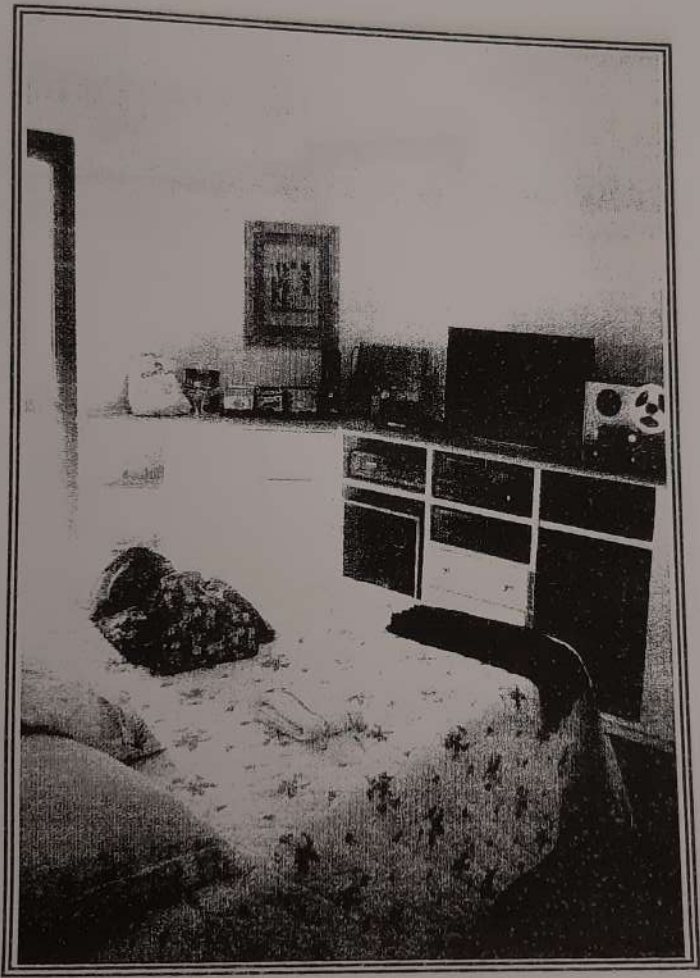


Foto n° 19: Vista do dormitório 02 (suíte)

M

597 ~~111~~

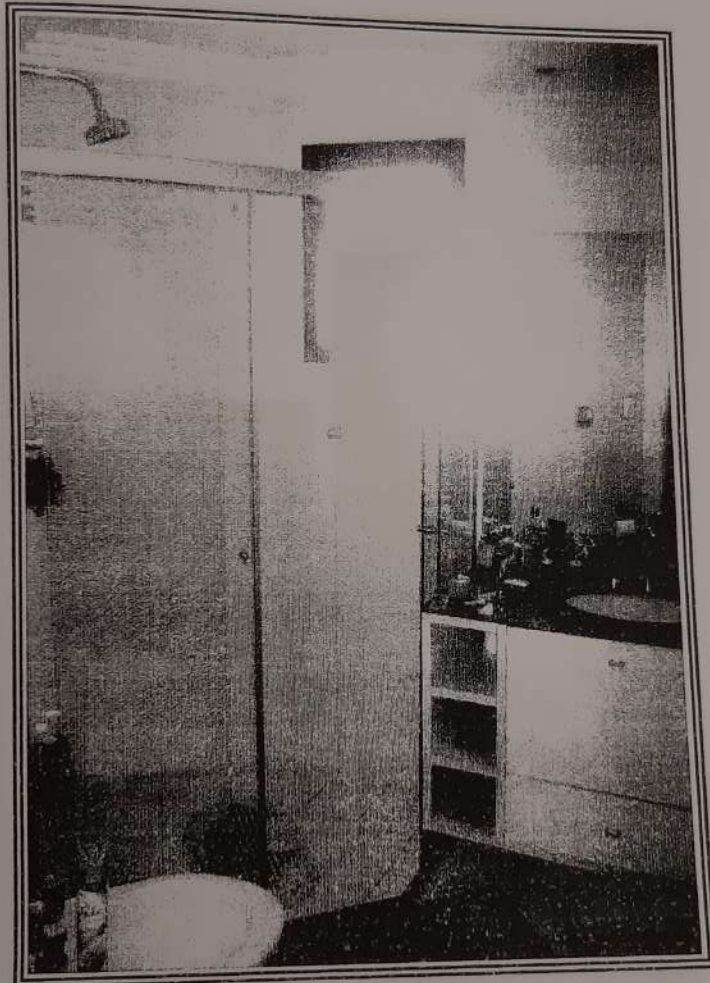


Foto n° 20: Vista do banheiro do dormitório 02 (suíte)

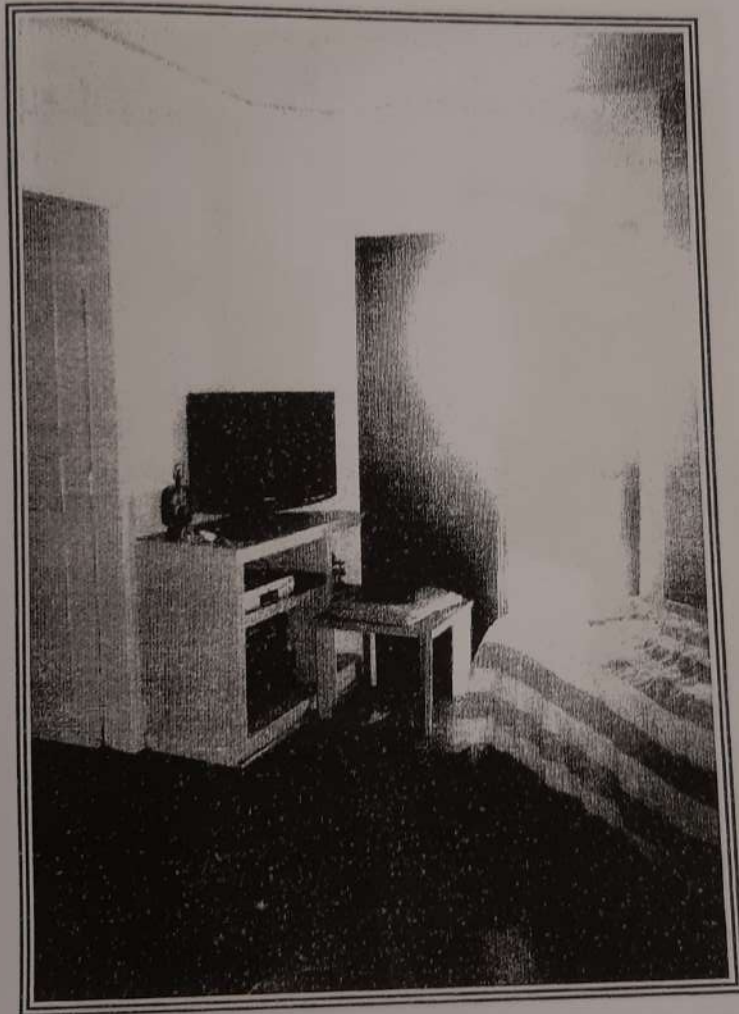


Foto nº 21: Vista do dormitório 03 (suíte)

599

~~412~~

Marcos Augusto da Silva
ENGENHEIRO

MERCATTO

27



Foto nº 22: Vista do banheiro do dormitório 03 (suíte)

22

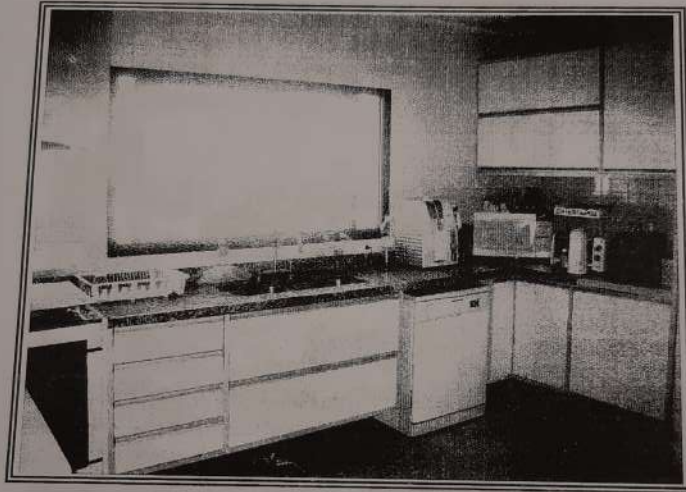


Foto nº 23: Vista da cozinha

~~ATA~~
COTA



Foto nº 24: Vista da despensa

R

415
603

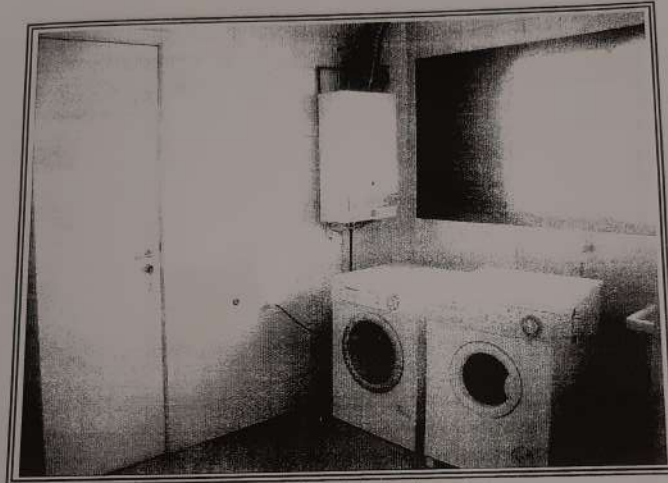


Foto n° 25: Vista da área de serviço

603
604



Foto nº 26: Vista do quarto de empregada

422
604
605



Foto nº 27: Vista do banheiro do quarto de empregada



Foto n° 28: Vista geral da garagem no subsolo do Edifício Orquidea

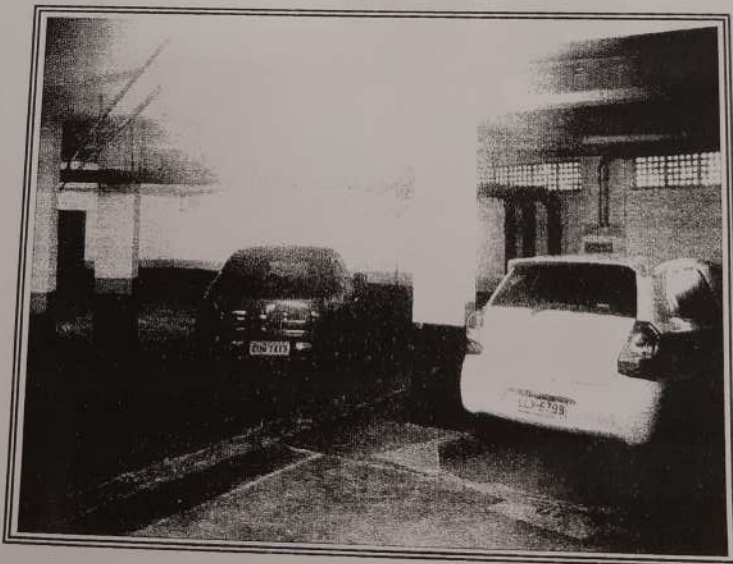


Foto n° 29: Detalhe das vagas de garagem do imóvel avaliando

608
607

SP

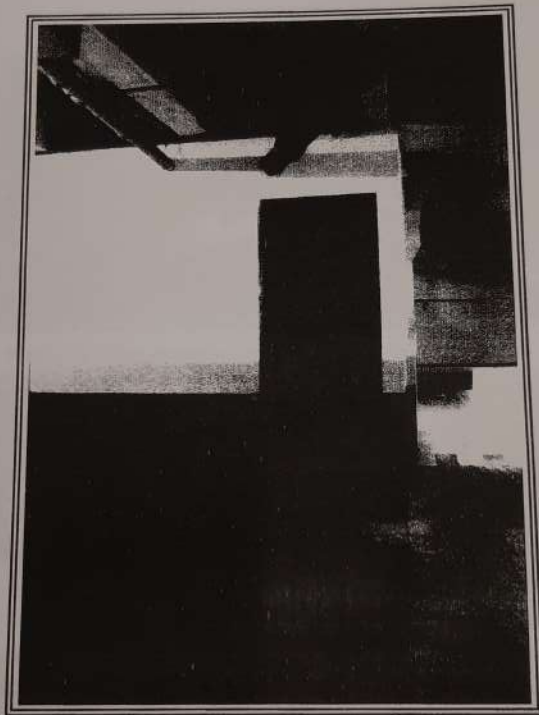


Foto nº 30: Vista externa do depósito do imóvel avaliando.

13

609
608

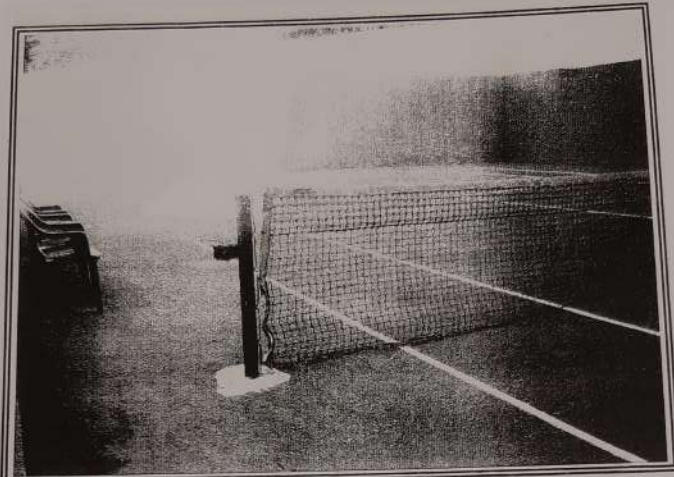


Foto n° 31: Vista da quadra de tênis do Condomínio Jardins do Morumbi

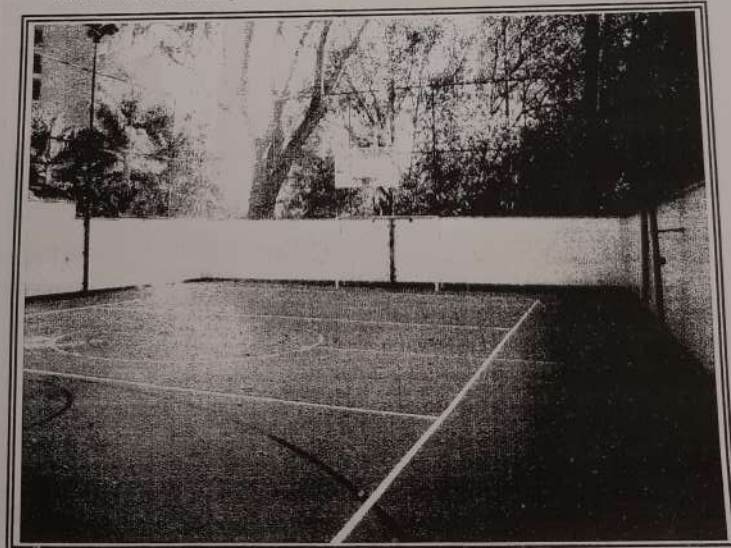


Foto n° 32: Vista quadra poliesportiva do Condomínio Jardins do Morumbi

7

~~610~~ 421
609



Foto n° 33: Vista do playground do Condomínio Jardins do Morumbi



Foto n° 34: Vista da piscina do Condomínio Jardins do Morumbi

72

655
650

422

Marcos Augusto da Silva
ENGENHEIRO

MERCATTO

37



Foto n° 35: Detalhe do paisagismo do Condomínio Jardins do Morumbi

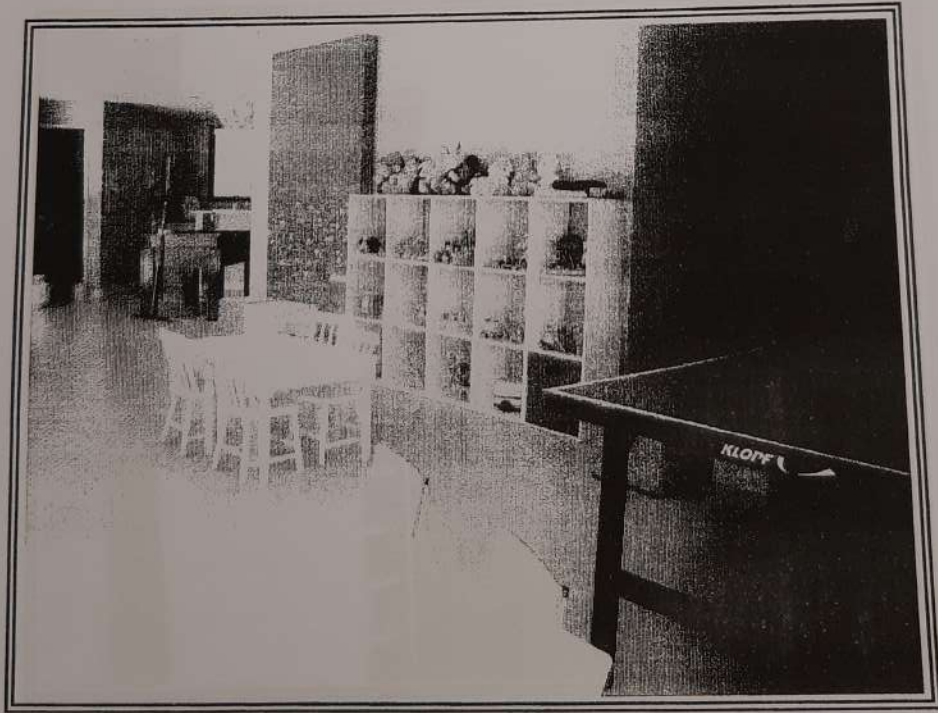


Foto n° 36: Vista da brinquedoteca do Condomínio Jardins do Morumbi

04514-041 - Rua Araguari n° 817 - Conj. 76 - Moema - São Paulo/SP - Fones: (11) 5090-6021 / 98128-9509

2

612

423

611

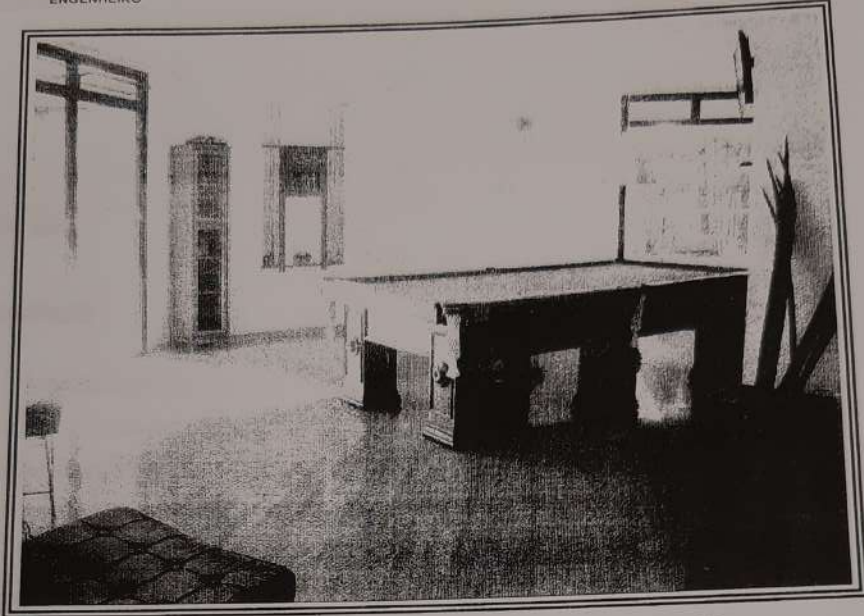


Foto n° 37: Detalhe da sala de jogos do Edifício Orquídea

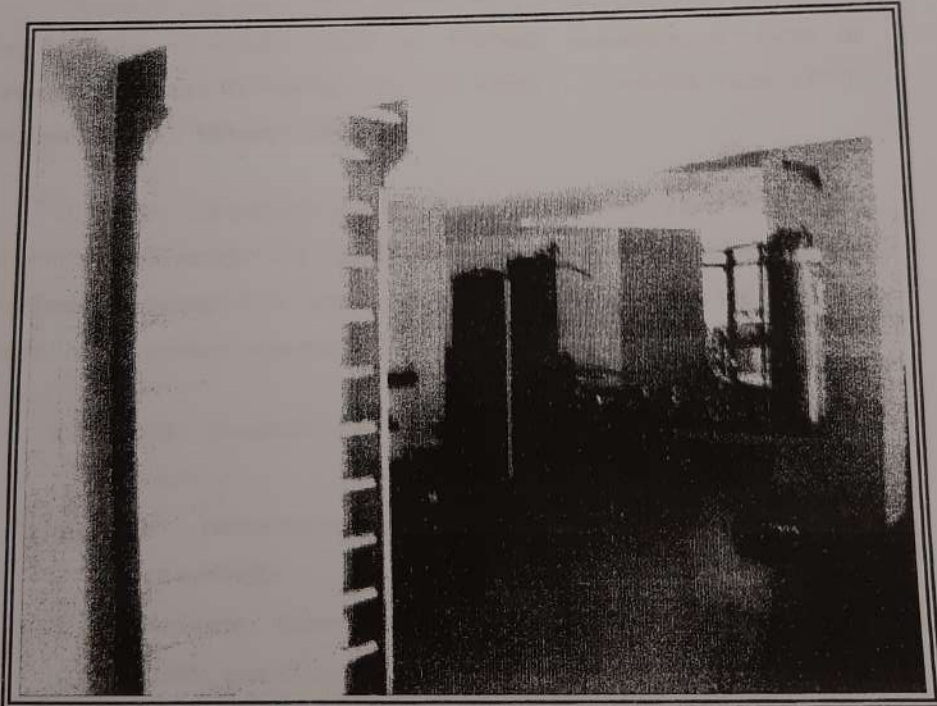


Foto n° 38: Detalhe da academia do Condomínio Jardins do Morumbi

2

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 respectivo 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 adotado o **Método Comparativo**.

O Método Comparativo 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

~~4.7~~
614
613

V.2 - Valor Unitário da Área Privativa

Para se chegar ao "Valor de Mercado Livre para Venda" do imóvel acima mencionado, foi realizada ampla pesquisa nas imediações.

No anexo I (Pesquisa e Memória de Cálculos) desta avaliação 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, mostraram-se eficientes para explicar a formação do valor unitário da área privativa (na região) os fatores "localização", "padrão construtivo", "idade/estado de conservação" e "vaga". Foi verificada também a influência do fator "área", porém, o mesmo, para a amostra utilizada, não se mostrou homogeneizante.

Referida pesquisa abrangeu **13 elementos comparativos representativos**, estando todos situados na mesma região geo-econômica do imóvel avaliando, sendo datados da época da avaliação, onde, após sofrerem os devidos tratamentos, resultou no seguinte valor unitário de área privativa:

$$V_{ut} = \text{RS } 4.992,46/\text{m}^2 \text{ de área privativa}$$

V.3 - Valor do Imóvel

O valor de Mercado para Venda do imóvel avaliando será dado através da seguinte fórmula:

$$V_I = V_{ut} \times A$$

614 176
615

Onde:

- V_0 : valor unitário de área privativa = RS 4.992,46/m²
- A: área privativa do imóvel = 236,09 m²

$$V_1 = 4.992,46 \times 236,09$$

$$V_1 = \text{RS } 1.178.669,88$$

Ou em números redondos:

$$V_1 = \text{RS } 1.180.000,00/\text{Outubro}/2016$$

(Um milhão cento e oitenta mil reais)

V.4 - Valor dos Direitos dos REQUERIDOS sobre o Imóvel

Para se chegar ao “Valor dos Direitos que os REQUERIDOS possuem sobre o Imóvel”, deve-se considerar sobre o valor do imóvel determinado no item anterior, uma parcela relativa aos impostos e tributos de registro e averbação junto ao Cartório de Registro de Imóveis equivalentes a 10% (dez por cento).

Desta forma, o referido valor será dado através da seguinte fórmula:

$$V_D = V_1 \times F_{DR}$$

Onde:

- V_D : Valor dos direitos dos REQUERIDOS sobre o imóvel
- V_1 : Valor de venda de mercado do imóvel = RS 1.180.000,00

615

~~47~~

616

- $V_D = \text{RS } 1.180.000,00 \times 0,90$

- $V_D = \text{RS } 1.062.000,00$

Ou em números redondos:

$V_D = \text{RS } 1.060.000,00/\text{Outubro}/2016$
(Um milhão e sessenta mil reais)

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, para as condições de mercado praticadas na época da avaliação, importa em:

$V_I = R\$ 1.180.000,00/\text{Outubro}/2016$
(Um milhão cento e oitenta mil reais)

2-) O "Valor dos Direitos dos REQUERIDOS sobre o Imóvel" em questão, já considerando as despesas relativas aos impostos, tributos de registro e averbação junto ao Cartório de Registro de Imóveis, importa em:

$V_D = R\$ 1.060.000,00/\text{Outubro}/2016$
(Um milhão e sessenta mil reais)

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*;
- ✓ Presume-se como sendo bom o título de propriedade, admitindo-se, ainda, que o mesmo se encontra 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 a aferição das mesmas;
- ✓ 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 avaliando. 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;

- 618 ~~619~~
619
- ✓ 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).

620
619

Encerramento


Permanecendo à disposição de V. Exa. para eventuais esclarecimentos, dá-se por encerrado o presente laudo, composto de 46 (quarenta e seis) folhas impressas de um lado só, todas rubricadas, exceto esta última que vai datada e assinada.

Segue anexo:

Anexo I: Pesquisa e Memória de Cálculos;

Anexo II: Cópia da Matrícula de Registro de Imóveis nº 133.402.

São Paulo, 19 de Outubro de 2016.


ENGº MARCOS AUGUSTO DA SILVA
Perito Judicial
CREA 0682582156


ENGº ROSANA AKEMI MURAKAMI
CREA 5060563814

Marcos Augusto da Silva
ENGENHEIRO



M.E.A.C.A.T.T.O.

~~10/20~~
625
620

ANEXO I

PESQUISA E MEMÓRIA DE CÁLCULOS

~~621~~
621
621

Elementos Comparativos

Dados Gerais	data	10/10/2018	
	endereço	Rua Diego de Castilho, nº 500 - Cond. Jd. do Morumbi	
Terreno	setor	301	
	quadra	067	
	índice local	1.859,31	
	valor do imóvel imobiliária	1.300.000,00	
	contato	Sr. Genivaldo - Zelador	
	fone	(11) 9-8367-6807	
	natureza	transação	
	área terreno		
	frente		
	testada de cálculo	1,00	
profundidade de cálculo	1,00		
Construção	acessibilidade	direta	
	formato	regular	
	esquina	não	
	topografia	plano	
	consistência	seco	
	área construída	236,00	
	idade real	23	
	estado conservação	a - novo	
	padrão	apartamento superior c/ elev.	
	face	-	
vagas	3		
Adicionais	pavimentos		
	custo base		
	coef. padrão	2,406	
	coef. depreciação	0,788	
	valor calculado	0,00	
	valor arbitrado	0,00	
	terro	fator 1 - terreno	1,0000
		fator 2 - terreno	1,0000
	imóvel	fator 3 - terreno	1,0000
		fator 4 - (n. terr.)	1,0000
	fator 5 - (n. elev.)	1,0000	
	fator 6 - posição/apto	1,0000	
	observações		



434
GAB
GAB

Elementos Comparativos

		2	
Dados Gerais	data	10/10/2016	
	endereço	Rua Diego de Castilho, nº 500 - Cond. Jd. do Morumbi - Ed. Orquídea	
	setor	301	
	quadra	067	
	índice local	1.859,31	
	valor de imóvel	1.280.000,00	
	imobiliária	Lopes Maber Imóveis	
contato	Sra. Lenira		
fone	(11) 2146-2400		
natureza	ofena		
Terreno	área terreno		
	frente		
	testada de cálculo	1,00	
	profundidade de cálculo	1,00	
	acessibilidade	direta	
	formato	regular	
	esquina	não	
topografia	plano		
consistência	seco		
Construção	área construída	236,00	
	idade real	23	
	estado conservação	c - regular	
	padrão	apartamento superior 2º elev.	
	face		
	vagas	3	
	pavimentos		
	custo base	0,00	
	coef. padrão	2,406	
	coef. depreciação	0,773	
valor calculado	0,00		
valor arbitrado	0,00		
Adicionais	terr	fator 1 - terreno	1,0000
		fator 2 - terreno	1,0000
		fator 3 - terreno	1,0000
	imóvel	fator 4 - (p. terr.)	1,0000
		fator 5 - (p. ban.)	1,0000
		fator posicionamento	1,0000
observações			



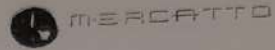
623 435

Elementos Comparativos

			3
Dados Gerais	data		10/10/2016
	endereço		Rua Diego de Castilho, nº 500 - Cond. Jd. do Morumbi - Ed. Camélia
	setor		301
	quadra		087
	índice focal		1.859,31
	valor do imóvel		1.300.000,00
	imobiliária		Lopes Maber Imóveis
	contato		Sra. Lenira
	fone		(11) 2148-2400
	natureza		oferta
Terreno	área terreno		
	frente		
	testada de cálculo		1,00
	profundidade de cálculo		1,00
	acessibilidade		direta
	formato		regular
	esquina		não
	topografia		plano
consistência		seco	
Construção	área construída		236,00
	idade real		23
	estado conservação		c - regular
	padrão		apartamento superior c/ elev.
	face		-
	vagas		3
	pavimentos		
	custo base		0,00
	coef. padrão		2,406
	coef. depreciação		0,773
valor calculado		0,00	
valor arbitrado		0,00	
Adicionais	terr	fator 1 - terreno	1,0000
		fator 2 - terreno	1,0000
		fator 3 - terreno	1,0000
	imóvel	fator 4 - (p. luv.)	1,0000
		fator 5 - (p. luv.)	1,0000
		fator posicionamento	1,0000
observações			

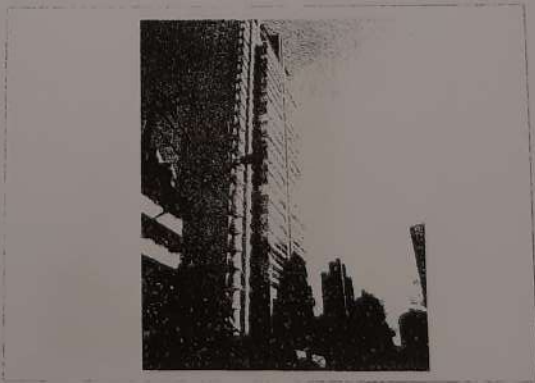


Marcos Augusto da Silva
ENGENHEIRO



Elementos Comparativos

		4	
Dados Gerais	data	10/10/2018	
	endereço	Rua Diego de Castilho, nº 111 - Ed. Villa Burle Marx	
	setor	301	
	quadra	067	
	índice local	1.859,31	
	valor do imóvel	1.400.000,00	
	Imobiliária	Sr. Renato - Portaria do Edifício	
contato	(11) 3755-1252		
fone	oferta		
natureza			
Terreno	área terreno		
	frente		
	testada de cálculo	1,00	
	profundidade de cálculo	1,00	
	acessibilidade	direta	
	formato	regular	
	esquina	não	
	topografia	plano	
consistência	seco		
Construção	área construída	201,00	
	idade real	8	
	estado conservação	b - entre novo e regular	
	padrão	apartamento superior c/ elev. (+)	
	face	-	
	vagas	4	
	pavimentos		
	custo base	0,00	
	coef. padrão	2,640	
	coef. depreciação	0,939	
	valor calculado	0,00	
valor arbitrado	0,00		
Adicionais	terr	fator 1 - terreno	1,0000
		fator 2 - terreno	1,0000
		fator 3 - terreno	1,0000
	imóvel	fator 4 - (p.terr.)	1,0000
		fator 5 - (a.terr.)	1,0000
		fator posicionamento	1,0000
		observações	



625
437

Elementos Comparativos

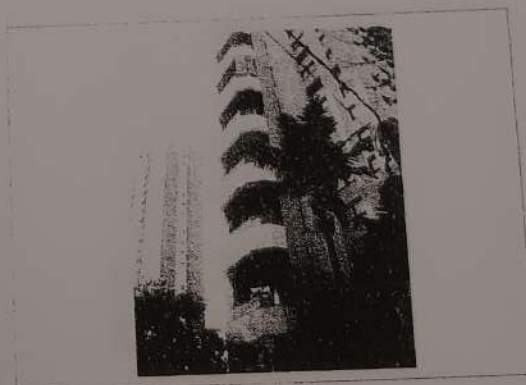
Dados Gerais	data	10/10/2016	5
	endereço	Rua Diego de Castilho, nº 110 - Ed. Penthouse	
Terreno	setor	301	
	quadra	067	
	índice local	1.859,31	
	valor do imóvel	1.200.000,00	
	imobiliária	Imoveis no Morumbi	
	contato	Sr. Marcia	
	fone	(11) 3740-5555 / 9 5282-3153	
	natureza	oferta	
	área terreno		
	frente		
testada de cálculo	1,00		
profundidade de cálculo	1,00		
acessibilidade	direta		
formato	regular		
esquina	não		
topografia	plano		
consistência	seco		
Construção	área construída	251,00	
	idade real	25	
	estado conservação	c - regular	
	padrão	apartamento superior c/ elev.	
	face	-	
	vagas	3	
	pavimentos		
	custo base	0,00	
	coef. padrão	2,406	
	coef. depreciação	0,750	
valor calculado	0,00		
valor arbitrado	0,00		
Adicionais	terr	fator 1 - terreno	1,0000
		fator 2 - terreno	1,0000
		fator 3 - terreno	1,0000
	imóvel	fator 4 - (p. terr.)	1,0000
		fator 5 - (p. build)	1,0000
		fator posicionamento	1,0000
	observações		



626
438

Elementos Comparativos

		6	
Dados Gerais	data	10/10/2016	
	endereço	Rua Diego de Castilho, nº 110 - Ed. Penthouse	
	setor	301	
	quadra	067	
	índice local	1.659,31	
	valor do imóvel	1.200.000,00	
	imobiliária	Imóveis no Morumbi	
	contato	Sr. Marcia	
fone	(11) 3740-6855 / 9 5252-3153		
natureza	oferta		
Terreno	área terreno		
	frente		
	testada de cálculo	1,00	
	profundidade de cálculo	1,00	
	acessibilidade	direta	
	formato	regular	
	esquina	não	
	topografia	plano	
consistência	seco		
Construção	área construída	251,00	
	idade real	25	
	estado conservação	n - novo	
	padrão	apartamento superior cl elev.	
	face	-	
	vagas	3	
	pavimentos		
	custo base	0,00	
	coef. padrão	2,406	
	coef. depreciação	0,764	
valor calculado	0,00		
valor arbitrado	0,00		
Adicionais	terr.	fator 1 - terreno	1,0000
		fator 2 - terreno	1,0000
		fator 3 - terreno	1,0000
	imóvel	fator 4 - (p.terr.)	1,0000
		fator 5 - (p.terr.)	1,0000
		fator posicionamento	1,0000
		observações	



024
439

Elementos Comparativos

		7	
Dados Gerais	data	10/10/2016	
	endereço	Rua Diego de Castilho, nº 110 - Ed. Penthouse	
Terreno	setor	301	
	quadra	007	
	índice local	1.859,31	
	valor do imóvel	1.200.000,00	
	imobiliária	Imóveis no Morumbi	
	contato	Sr. Marcia	
	fone	(11) 3740-5555 / 9-5252-3153	
	natureza	oferta	
	área terreno		
	fronte		
testada de cálculo	1,00		
profundidade de cálculo	1,00		
acessibilidade	direta		
formato	regular		
esquina	sim		
topografia	plano		
consistência	seco		
Construção	área construída	251,00	
	idade real	25	
	estado conservação	c - regular	
	padrão	apartamento superior c/ elev.	
	face	-	
	vagas	3	
	pavimentos		
	custo base	0,00	
	coef. padrão	2,406	
	coef. depreciação	0,750	
valor calculado	0,00		
valor arbitrado	0,00		
Adicionais	terr	fator 1 - terreno	1,0000
		fator 2 - terreno	1,0000
	imóvel	fator 3 - terreno	1,0000
		fator 4 - (p.terr.)	1,0000
		fator 5 - (p.terr.)	1,0000
		fator posicionamento	1,0000
	observações		



440
628

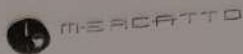
Elementos Comparativos

Dados Gerais		data	10/10/2016
		endereço	Av. Carlos Queiroz Teles, nº 101 - Ed. Reserva Tangará
		setor	301
		quadra	067
		índice local	1.859,31
		valor do imóvel	3.200.000,00
		imobiliária	Imóveis no Morumbi
		contato	Sr. Marcia
		fone	(11) 3740-5555 / 9 5252-3153
		natureza	oferta
Terreno		área terreno	
		frente	
		testada de cálculo	1,00
		profundidade de cálculo	1,00
		acessibilidade	direta
		formato	regular
		esquina	não
		topografia	plano
	consistência	seco	
Construção		área construída	367,00
		idade real	16
		estado conservação	b - entre novo e regular
		padrão	apartamento fino
		face	-
		vagas	6
		pavimentos	
		custo base	0,00
		coef. padrão	3,066
		coef. depreciação	0,865
	valor calculado	0,00	
	valor arbitrado	0,00	
Adicionais	terr	fator 1 - terreno	11,0000
		fator 2 - terreno	15,0000
		fator 3 - terreno	11,0000
	imóvel	fator 4 - (p.terr.)	11,0000
		fator 5 - (p.imóvel)	11,0000
		fator posicionamento	1,0000
		observações	



441
629

Marcos Augusto da Silva
ENGENHEIRO



Elementos Comparativos

Dados Gerais		data	10/10/2016
		endereço	Av. Carlos Queiroz Telles, nº 101 - Ed. Reserva Tangará
Terreno		setor	301
		quadra	067
		índice local	1.859,31
		valor do imóvel	3.300.000,00
		imobiliária	Imóveis no Morumbi
		contato	Sr. Marcia
		fone	(11) 3740-6555 / 9-5252-3153
		natureza	transação
		área terreno	
		fronte	1,00
	testada de cálculo	1,00	
	profundidade de cálculo	1,00	
	acessibilidade	direta	
	formato	regular	
	esquina	não	
	topografia	plano	
	consistência	seco	
Construção		área construída	967,00
		idade real	16
		estado conservação	b - entre novo e regular
		padrão	apartamento fino
		face	-
		vagas	6
		pavimentos	
		custo base	0,00
		coef. padrão	3,066
		coef. depreciação	0,865
	valor calculado	0,00	
	valor arbitrado	0,00	
Adicionais	terr	fator 1 - terreno	1,0000
		fator 2 - terreno	1,2000
		fator 3 - terreno	1,0000
	imóvel	fator 4 - (p.terr.)	3,0000
		fator 5 - (p.terr.)	1,0000
		fator posicionamento	1,0000
	observações		



442
630

Elementos Comparativos

		10	
Dados Gerais	data	10/10/2016	
	endereço	Av. Carlos Queiroz Telles, nº 101 - Ed. Reserva Tangará	
	setor	301	
	quadra	067	
	índice local	1.858,31	
	valor do imóvel	2.800.000,00	
	imobiliária	Jardim Sul Imóveis	
	contato	Sr. Edison	
	fone	(11) 3773-3303	
	natureza	oferta	
Terreno	área terreno		
	frente		
	testada de cálculo	1,00	
	profundidade de cálculo	1,00	
	acessibilidade	direta	
	formato	regular	
	esquina	não	
	topografia	plano	
consistência	seco		
Construção	área construída	367,00	
	idade real	16	
	estado conservação	c - regular	
	padrão	apartamento fino	
	face		
	vagas	6	
	pavimentos		
	custo base	0,00	
	coef. padrão	3,066	
	coef. depreciação	0,848	
valor calculado	0,00		
valor arbitrado	0,00		
Adicionais	terr.	fator 1 - terreno	11,0000
		fator 2 - terreno	11,0000
		fator 3 - terreno	11,0000
	imóvel	fator 4 - (p.terr.)	11,0000
		fator 5 - (p.terr.)	11,0000
		fator posicionamento	1,0000
	observações		



Elementos Comparativos

		11	
Dados Gerais	data	10/10/2016	
	endereço	Av. Carlos Queiroz Telles, nº 30 - Ed. Linderberg Tangará	
	setor	301	
	quadra	074	
	índice local	1,946,91	
	valor do imóvel	2.380.000,00	
	imobiliária	Jardim Sul Imóveis	
	contato	Sr. Edison	
	fone	(11) 3773-3303	
natureza	oferta		
Terreno	área terreno		
	frente		
	testada de cálculo	1,00	
	profundidade de cálculo	1,00	
	acessibilidade	direta	
	formato	regular	
	esquina	não	
topografia	plano		
consistência	seco		
Construção	área construída	260,00	
	idade real	9	
	estado conservação	b - entre novo e regular	
	padrão	apartamento fino	
	face	-	
	vagas	4	
	pavimentos		
	custo base	0,00	
	coef. padrão	3,066	
	coef. depreciação	0,931	
valor calculado	0,00		
valor arbitrado	0,00		
Adicionais	terr	fator 1 - terreno	1,0000
		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			



444
632

Elementos Comparativos

		12	
Dados Gerais	data	10/10/2016	
	endereço	Av. Carlos Queiroz Telles, nº 30 - Ed. Lindenberq Tangará	
	setor	301	
	quadra	074	
	índice local	1.946,91	
	valor do imóvel	2.600.000,00	
	imobiliária	Jardim Sul Imóveis	
	contato	Sr. Edison	
	fone	(11) 3773-3303	
natureza	oferta		
Terreno	área terreno		
	testada de cálculo	1,00	
	profundidade de cálculo	1,00	
	acessibilidade	direta	
	formato	regular	
	esquina	sim	
	topografia	plano	
	consistência	seco	
Construção	área construída	260,00	
	idade real	9	
	estado conservação	b - entre novo e regular	
	padrão	apartamento fino	
	face	-	
	vagas	4	
	pavimentos		
	custo base	0,00	
	coef. padrão	3,066	
	coef. depreciação	0,931	
	valor calculado	0,00	
valor arbitrado	0,00		
Adicionais	terr	fator 1 - terreno	1,0000
		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	



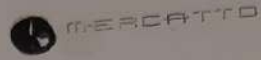
Elementos Comparativos

		13	
Dados Gerais	data	10/10/2016	
	endereço	Av. Carlos Queiroz Telles, nº 81 - Ed. Chácara Tangará	
	setor	301	
	quadra	067	
	índice local	1.859,31	
	valor do imóvel	1.490.000,00	
	imobiliária	Alta Classe Imóveis	
	contato	Sra. Karén	
	fone	(11) 2925-4446	
	natureza	oferta	
Terreno	área terreno		
	frontera		
	testada de cálculo	1,00	
	profundidade de cálculo	1,00	
	acessibilidade	direta	
	formato	regular	
	esquina	sim	
	topografia	plano	
consistência	seco		
Construção	área construída	225,00	
	idade real	15	
	estado conservação	c - regular	
	padrão	apartamento superior c/ elev. (+)	
	face		
	vagas	4	
	pavimentos		
	custo base	0,00	
	coef. padrão	2,640	
	coef. depreciação	0,858	
	valor calculado	0,00	
valor arbitrado	0,00		
Adicionais	terr	fator 1 - terreno	1,0000
		fator 2 - terreno	1,0000
		fator 3 - terreno	1,0000
	imóvel	fator 4 - (p.terr.)	1,0000
		fator 5 - (p.terr.)	1,0000
		fator posicionamento	1,0000
		observações	



446
634

Marcos Augusto da Silva
ENGENHEIRO



Tratamentos

Avaliação de Terreno ?
não

Parcela Benefeitorias
80%

Fatores

Fator	paradigma
F ₁ Oferta	0,90
<input type="checkbox"/> Sim <input type="checkbox"/> Não	avaliando
<input type="checkbox"/> Sim <input type="checkbox"/> Não	1.858,31
<input type="checkbox"/> Sim <input type="checkbox"/> Não	23
<input type="checkbox"/> Sim <input type="checkbox"/> Não	c/ regular
<input type="checkbox"/> Sim <input type="checkbox"/> Não	apartamento superior c/ elev
<input type="checkbox"/> Sim <input type="checkbox"/> Não	236,09
<input type="checkbox"/> Sim <input type="checkbox"/> Não	3
<input type="checkbox"/> Sim <input type="checkbox"/> Não	3%
<input type="checkbox"/> Sim <input type="checkbox"/> Não	1.5400
<input type="checkbox"/> Sim <input type="checkbox"/> Não	1.0000
<input type="checkbox"/> Sim <input type="checkbox"/> Não	sobre terreno
<input type="checkbox"/> Sim <input type="checkbox"/> Não	sobre benefeitoria

447
GK

Modelo

Fatores

- a 1 Localização
- b 2 Idade
- c 3 Padrão
- d 6 Vagas
- e 0 nenhum
- f 0 nenhum

Homogeneização

	Unitário Original							Homogeneização			Var.	
		1	2	3	4	5	6					
1	sim	5.508,47	0,00	-82,86	0,00	0,00	0,00	5.425,61	5.425,61	5.425,61	0,98	
2	sim	4.881,36	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	4.881,36	4.881,36	4.881,36	1,00	
3	sim	4.957,63	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	4.957,63	4.957,63	4.957,63	1,00	
4	sim	6.268,66	0,00	887,56	-444,50	-188,06	0,00	4.748,53	4.748,53	4.748,53	0,76	
5	sim	4.102,21	0,00	107,42	0,00	0,00	0,00	4.410,21	4.410,21	4.410,21	1,02	
6	sim	4.344,18	0,00	41,39	0,00	0,00	0,00	4.344,18	4.344,18	4.344,18	1,01	
7	sim	4.102,21	0,00	107,42	0,00	0,00	0,00	4.410,21	4.410,21	4.410,21	1,02	
8	sim	7.847,41	0,00	-665,07	-1.351,41	-706,27	0,00	5.124,66	5.124,66	5.124,66	0,65	
9	sim	5.872,01	0,00	-782,08	-1.548,49	-809,26	0,00	5.872,01	5.872,01	5.872,01	0,65	
10	sim	6.866,49	0,00	-186,15	-1.182,49	-617,58	0,00	4.579,87	4.579,87	4.579,87	0,67	
11	sim	5.381,79	-74,14	-1.116,62	-1.418,76	-247,15	0,00	5.381,79	5.381,79	5.381,79	0,65	
12	sim	5.879,27	80,99	-1.219,64	-1.549,50	-270,00	0,00	5.879,27	5.879,27	5.879,27	0,85	
13	sim	5.960,00	0,00	-471,89	-422,62	-178,80	0,00	4.888,69	4.888,69	4.888,69	0,82	
14	não											
15	não											
16	não											
17	não											
18	não											
19	não											
20	não											
21	não											
22	não											
23	não											
24	não											
25	não											
26	não											
27	não											
28	não											
29	não											
30	não											
31	não											
32	não											
33	não											
34	não											
35	não											
36	não											
		6.263,74						Média Aritmética	4.992,46	4.992,46	4.992,46	
		1.768,14						Desvio Padrão	521,97	521,97	521,97	
		4.384,62						-30%	3.494,72	3.494,72	3.494,72	
		8.142,87						+30%	6.490,20	6.490,20	6.490,20	
		28,07%						Coef. Variação	10,46%	10,46%	10,46%	

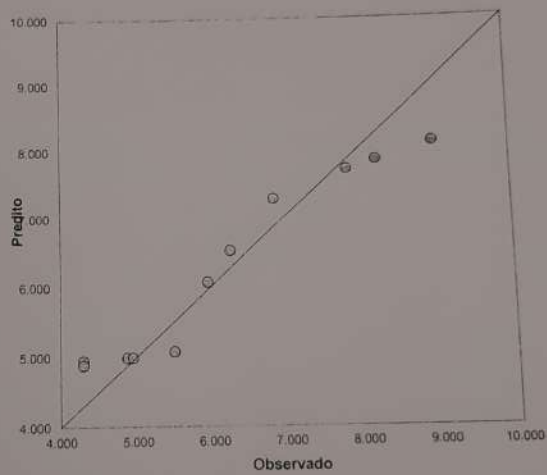
448
626

Variações

Mínimo	Coef. de variação	Fatores combinados
17		
1	28,01%	a
2	23,03%	b
3	19,85%	c
4	25,69%	d
5	28,23%	e
6	28,23%	f
7	22,81%	a, b
8	19,59%	a, c
9	13,69%	b, c
10	13,48%	a, b, c
11	25,42%	a, d
12	19,92%	d, d
13	19,63%	a, b, d
14	17,22%	c, d
15	16,89%	a, c, d
16	10,76%	b, c, d
17	10,46%	a, b, c, d
18	28,01%	a, e
19	23,03%	b
20	22,81%	a, b, e
21	19,85%	c, e
22	19,59%	a, c, e
23	13,69%	b, c, e
24	13,48%	a, b, c, e
25	25,69%	d, e
26	25,42%	a, d, e
27	19,92%	b, d, e
28	19,63%	a, b, d, e
29	17,22%	c, d, e
30	16,89%	a, c, d, e
31	10,76%	b, c, d, e
32	10,46%	a, b, c, d, e
33	28,01%	a, f
34	23,03%	b, f
35	22,81%	a, b, f
36	19,85%	c, f
37	19,59%	a, c, f
38	13,69%	b, c, f
39	13,48%	a, b, c, f
40	25,69%	d, f
41	25,42%	a, d, f
42	19,92%	b, d, f
43	19,63%	a, b, d, f
44	17,22%	c, d, f
45	16,89%	a, c, d, f
46	10,76%	b, c, d, f
47	10,46%	a, b, c, d, f
48	28,23%	e, f
49	28,01%	a, e, f
50	23,03%	b, e, f
51	22,81%	a, b, e, f
52	19,85%	c, e, f
53	19,59%	a, c, e, f
54	13,69%	b, c, e, f
55	13,48%	a, b, c, e, f
56	25,69%	d, e, f
57	25,42%	a, d, e, f
58	19,92%	b, d, e, f
59	19,63%	a, b, d, e, f
60	17,22%	c, d, e, f
61	16,89%	a, c, d, e, f
62	10,76%	b, c, d, e, f
63	10,46%	a, b, c, d, e, f

Fatores	Coef. de variação	Modelo
nenhum	28,23%	original
a, b, c, d	10,46%	mínimo
a, b, c, d	10,46%	escolhido *

* após saneamento



4019
637

Avaliação

Dados	tipo	apartamento
	modalidade	venda
	data	10/10/2018
	local	Rua Diego da Castilho nº 500 - Ed. Orquídea - Jd. Fonte do Morumbi - São Paulo/SP
	cliente	7ª Vara Cível do Foro Regional de Santo Amaro - São Paulo/SP

Área	236,09 m ²
Média Saneada	4.952,46 R\$ / m ²
Intervalo de Confiança	(4796,12 - 5188,79)

Valor Total 1.178.669,88 R\$

Grau de Precisão (11)

Planilha de cálculo

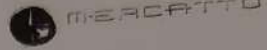
Tratamento
por fatores

Desarrolhado em

460

638

Marcos Augusto da Silva
ENGENHEIRO



ENQUADRAMENTO DO LAUDO

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO COM USO DO TRATAMENTO POR FATORES

METODO COMPARATIVO DIRETO

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		
2	Quantidade mínima de dados de mercado, efetivamente utilizados	12		
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		
4	Intervalo admissível de ajuste para cada fator e para o conjunto de fatores		0,50 a 2,00	

*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 Imóvel	11	II	Grau II

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	$\leq 30\%$		

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.