

Marcos Augusto da Silva
ENGENHEIRO



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

PROCESSO Nº: 100482-23.2017.8.26.0002

AÇÃO: EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL

MARCOS AUGUSTO DA SILVA, engenheiro CREA nº 0682582156, Perito Judicial nomeado e compromissado nos autos da ação em epígrafe, requerida por **CONDOMÍNIO EDIFÍCIO TUPANUYARA** contra **ABÍLIO JOSÉ MENDES GOMES E OUTRA**, 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

I – PRELIMINARES	3
I.1 – CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES	3
I.2 – OBJETIVO DO TRABALHO	4
II – CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL	5
II.1 – SITUAÇÃO	5
II.2 – OCUPAÇÃO	5
II.3 – MAPA FISCAL	6
II.4 – ZONEAMENTO	6
II.5 – MELHORAMENTOS	6
II.6 – LOCALIZAÇÃO	7
III – VISTORIA DO IMÓVEL	8
III.1 – O CONDOMÍNIO EDIFÍCIO TUPANUYARA	8
III.2 – A UNIDADE AUTÔNOMA EM ESTUDO	8
III.2.1 – CARACTERÍSTICAS DO APARTAMENTO Nº 91	8
III.2.2 – ÁREAS	11
III.2.3 – PADRÃO CONSTRUTIVO	11
III.2.4 – ESTADO DE CONSERVAÇÃO	11
IV – DOCUMENTAÇÃO FOTOGRÁFICA	13
V – AVALIAÇÃO	40
V.1 – METODOLOGIA	40
V.2 – VALOR UNITÁRIO DA ÁREA PRIVATIVA	41
V.3 – VALOR DO IMÓVEL	41
VI – CONCLUSÃO	43
VII – CONSIDERAÇÕES FINAIS	44
VIII – ENCERRAMENTO	46

Preliminares

I.1 – Considerações Preliminares

O **REQUERENTE** apresentou inicial (fls. 01 e 05 dos autos) pleiteando, dentre outros pedidos, que os **REQUERIDOS** providenciassem o pagamento de dívida contraída pelo não pagamento de despesas condominiais, conforme termos contemplados na exordial.

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 o imóvel objeto da lide na forma de penhora (fls. 114 a 116 dos autos), sendo este signatário honrado com sua nomeação (fls. 108 dos autos) para a respectiva avaliação do bem em questão.

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.

I.2 – Objetivo do Trabalho

O presente trabalho tem por objetivo apurar o “**Valor de Mercado Livre para Venda**” do imóvel objeto dos autos, ou seja, Unidade Autônoma designada Apartamento nº 91, situado no 9º andar do Condomínio Edifício Tupanuyara, estando este localizado na Rua Algemesi nº 164, no bairro Vila Andrade, 29º Subdistrito – Santo Amaro, 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 **agosto/2017**, tomando-se como base dados contemporâneos a esta data.

Características do Imóvel

II.1 – Situação

O Condomínio Edifício Tupanuyara está localizado à Rua Algemesi nº 167, na quadra completada pelas Ruas Germano Ulbrich e José Ramon Urtiza, no bairro Vila Andrade, 29º Subdistrito – Santo Amaro, município de São Paulo/SP.

O imóvel dista aproximadamente **21 km** do centro da cidade de São Paulo, nas proximidades da Avenida Giovanni Gronchi, que se evidencia como importante corredor viário 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 **5ª Zona – Incorporação Vertical Padrão Médio, das Normas do IBAPE-SP (Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia)**, possuindo frente referênciada 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**.

II.3 – Mapa Fiscal

De acordo com a Planta Genérica publicada pela Municipalidade de São Paulo, válida para o exercício de 2017 (*), o imóvel em questão situa-se na **Quadra 052 do Setor 301** e possui **Índice Fiscal 1.425,34**.

(*) Planta Genérica de 2014, com acréscimo acumulado de 16,07 % referentes à 2015/2016 (9,50%) e 2016/2017 (6,00%), conforme Decreto Municipal nº 57.560 de 22/12/2016.

II.4 – Zoneamento

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

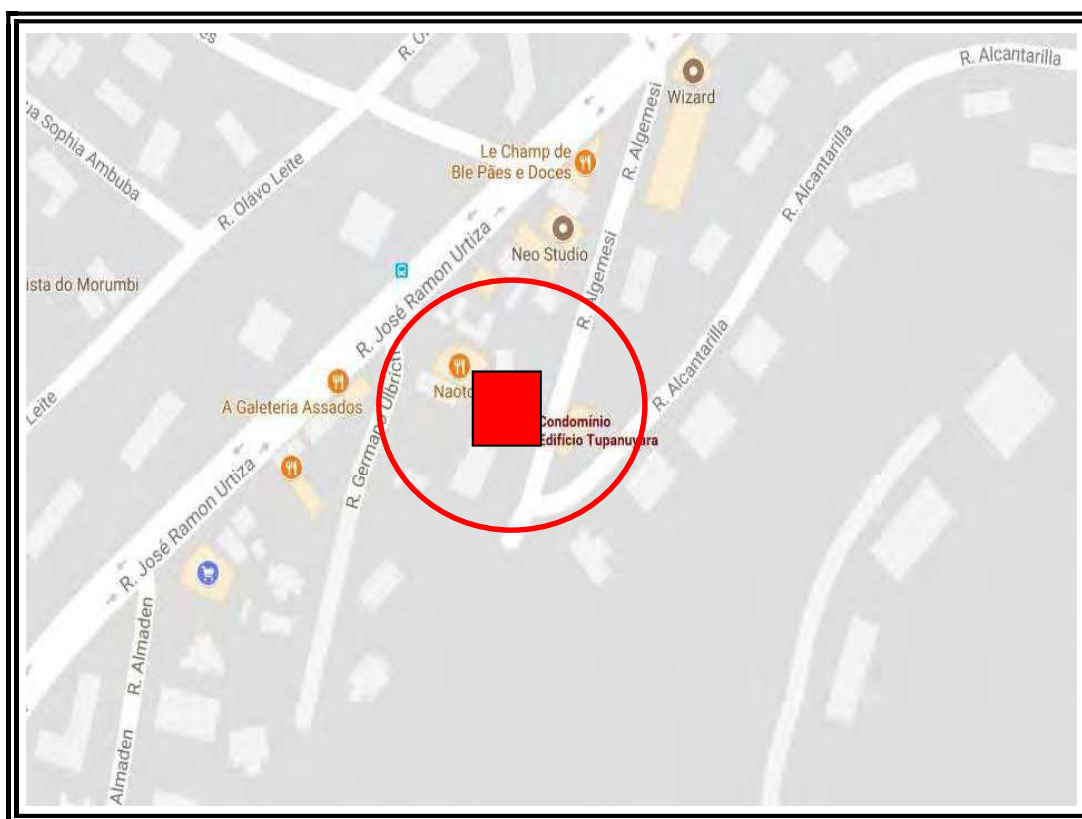
O uso atual dado ao imóvel é considerado como “conforme” perante a legislação em vigor.

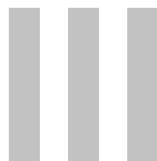
Ressalto que estas informações somente poderão ser confirmadas em consulta expressa aos órgãos municipais e estaduais competentes.

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 Condomínio Edifício Tupanuyara

Em vistoria realizada no imóvel, dia **10/07/2017**, verificou-se que o Condomínio Edifício Tupanuyara, onde se encontra o imóvel avaliando, apresenta as seguintes características construtivas:

Item	Características
Composição (19 pavimentos)	- <u>1º e 2º subsolo</u> : garagens; - <u>Térreo</u> : hall de entrada e áreas de lazer; - <u>Mezanino</u> : salão de jogos; - <u>1º ao 15º andar</u> : 01 (um) apartamento por andar.
Estrutura	Concreto.
Fachada	Massa sob pintura
Circulação Vertical	02 (dois) elevadores (sendo um social e outro de serviço com acessos independentes) e 01 (uma) escada que interliga todos os pavimentos.

III.2 – A Unidade Autônoma em Estudo

III.2.1 – Características do Apartamento nº 91

O apartamento nº 91 está localizado no 9º andar do Condomínio Edifício Tupanuyara sendo constituído por: sala de estar/living com sacada, lavabo, escritório, sala íntima, 04 (quatro) dormitórios tipo suíte, cozinha, sala de jantar, despensa, área de serviço, 02 (dois) quartos de empregada e banheiro de empregada.

O apartamento em avaliação possui 04 (quatro) vagas de garagem em local determinado e 01 (um) depósito localizados no 1º subsolo do Edifício.

Quanto aos acabamentos internos, podemos destacar:

Ambiente	Piso	Paredes	Forro
Sala de estar/living com sacada	Assoalho de madeira	Massa sob pintura e papel de parede	Gesso e laje sob pintura
Sacada	Granito	Massa sob pintura	Perfil em madeira
Lavabo	Assoalho de madeira	Pastilha e papel de parede	Gesso sob pintura
Escritório		Papel de parede	
Sala íntima		Massa sob pintura	
Dormitório 01 (suíte máster)			Gesso e laje sob pintura
Banheiro da suíte 01	Granito	Placas cerâmicas	Gesso sob pintura
Dormitório 02 (suíte)	Assoalho de madeira	Massa sob pintura	Laje sob pintura
Banheiro da suíte 02	Granito	Placas cerâmicas	Gesso sob pintura
Dormitório 03 (suíte)	Assoalho de madeira	Papel de parede	Laje sob pintura
Banheiro da suíte 03	Granito	Placas cerâmicas	Gesso sob pintura
Dormitório 04 (suíte)	Assoalho de madeira	Massa sob pintura	
Banheiro da suíte 04	Granito	Placas cerâmicas	

Ambiente	Piso	Paredes	Forro
Cozinha	Granito	Placas cerâmicas	Laje sob pintura
Sala de jantar		Papel de parede e látex sob massa	Gesso sob pintura
Despensa		Placas cerâmicas	Laje sob pintura
Área de serviço	Cerâmico		
Dormitório de empregada 01	Assoalho de madeira	Textura sob massa	Laje sob pintura
Dormitório de empregada 02			
Banheiro de empregada	Cerâmico	Placas cerâmicas	Gesso sob pintura

<u>Esquadrias e Vidros</u>	<p>Alumínio com vidros tipo liso na sala de estar/living com varanda, escritórios, sala íntima, nos 04 (quatro) dormitórios, cozinha, sala de jantar, área de serviço e dormitórios de empregada;</p> <p>Alumínio com vidro tipo fantasia em todos os banheiros, exceto no lavabo que não possui esquadrias.</p>
<u>Portas</u>	Madeira em todos os ambientes.

III.2.2 – Áreas

Conforme cópia da Matrícula de Registro de Imóveis nº 257.158 (fls. 78 a 85 dos autos), o imóvel apresenta as seguintes áreas:

Área Privativa	:	299,02 m ²
Área de Garagem	:	96,00 m ²
Área Comum	:	227,23 m ²
Área Construída Total	:	622,25 m ²
Fração Ideal de Terreno	:	6,6666 %

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 Fino**”, com Intervalo de Fator Médio de padrão construtivo igual a **3,066** do valor R₈N 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 25 anos (conforme Certidão de Dados Cadastrais do Imóvel – Anexo II), vida útil de 60 anos e **fator de depreciação pelo obsolescimento e estado de conservação de 0,858 (c-42 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.

TABELA DE ROSS-HEIDECK

Idade % 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

IV

Documentação Fotográfica



Foto nº 01: Vista geral do Condomínio Edifício Tupanuyara



Foto nº 02: Rua Algemesi sentido Rua Alcantarilla



Foto nº 03: Rua Algemesi sentido Rua José Ramon Urtiza



Foto nº 04: Vista da entrada do Condomínio Edifício Tupanuyara



Foto nº 05: Vista do hall de entrada do Condomínio Edifício Tupanuyara

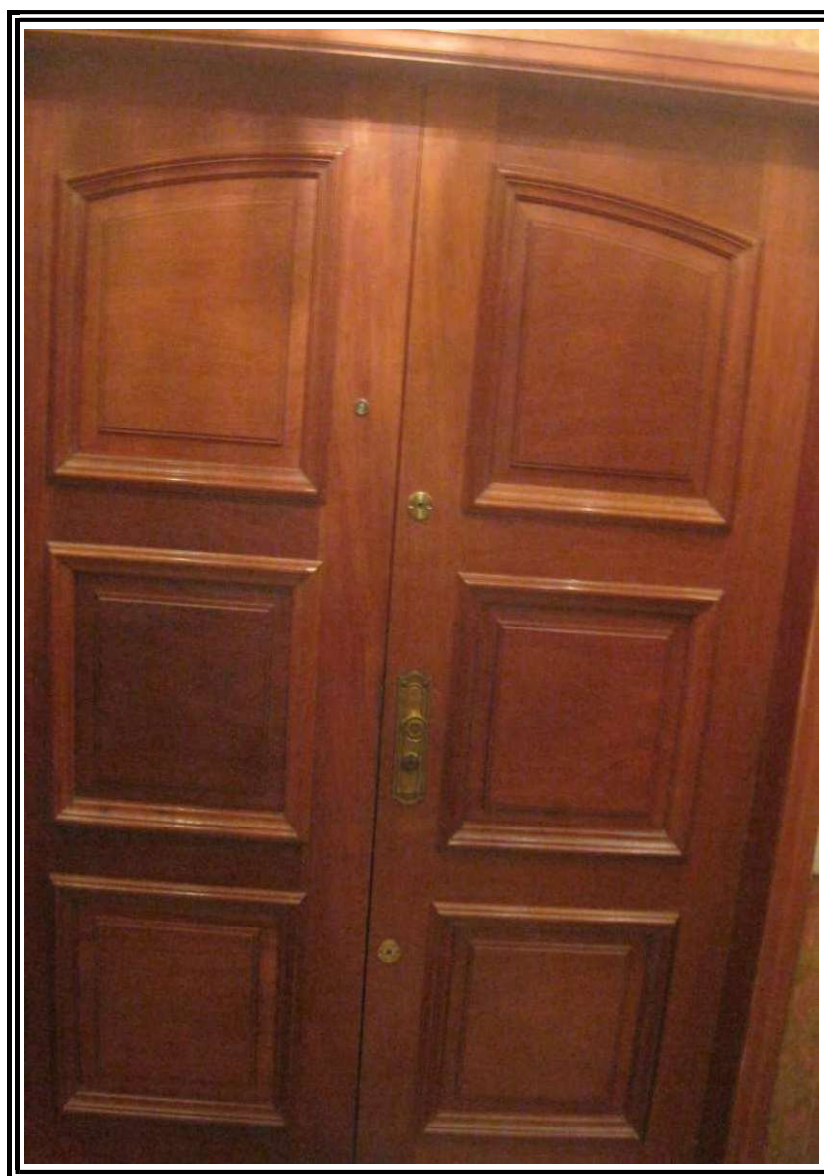


Foto nº 06: Vista do hall de entrada do imóvel avaliando



Fotos nº 07 e 08: Vista da sala de estar / living





Foto nº 09: Vista da sacada

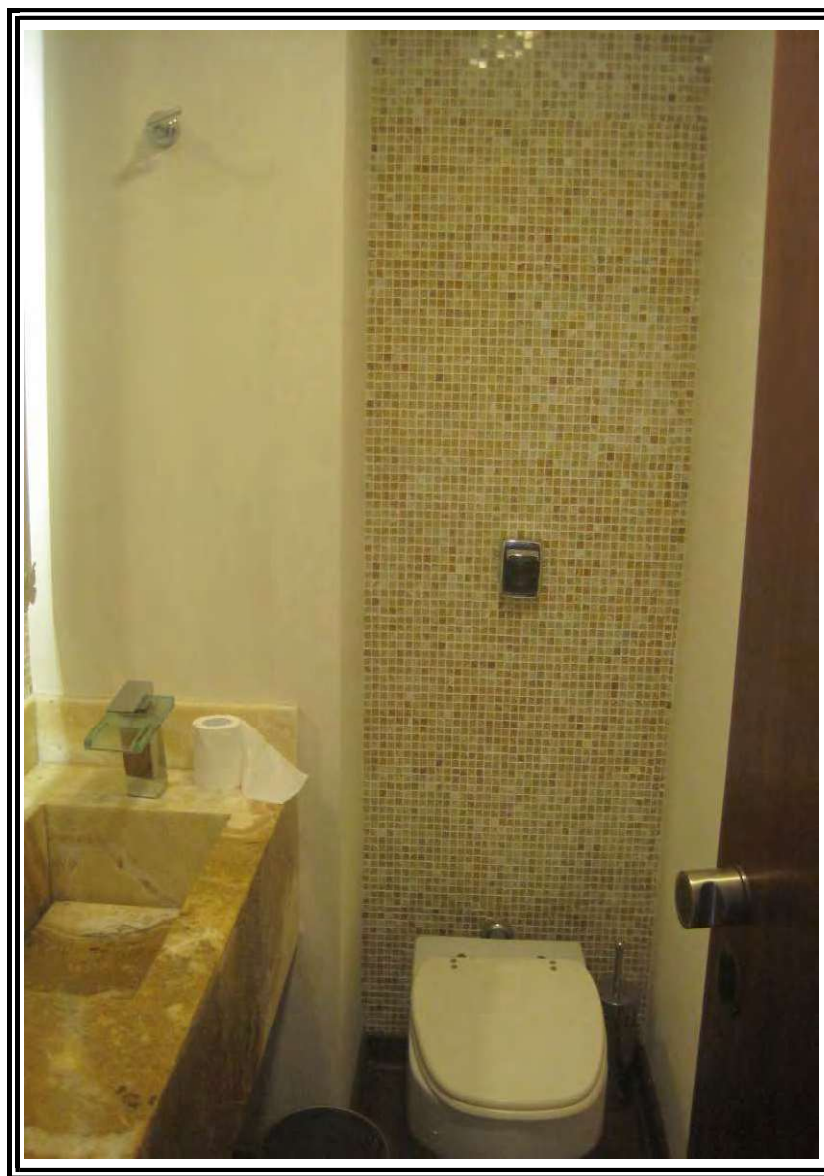


Foto nº 10: Vista do lavabo

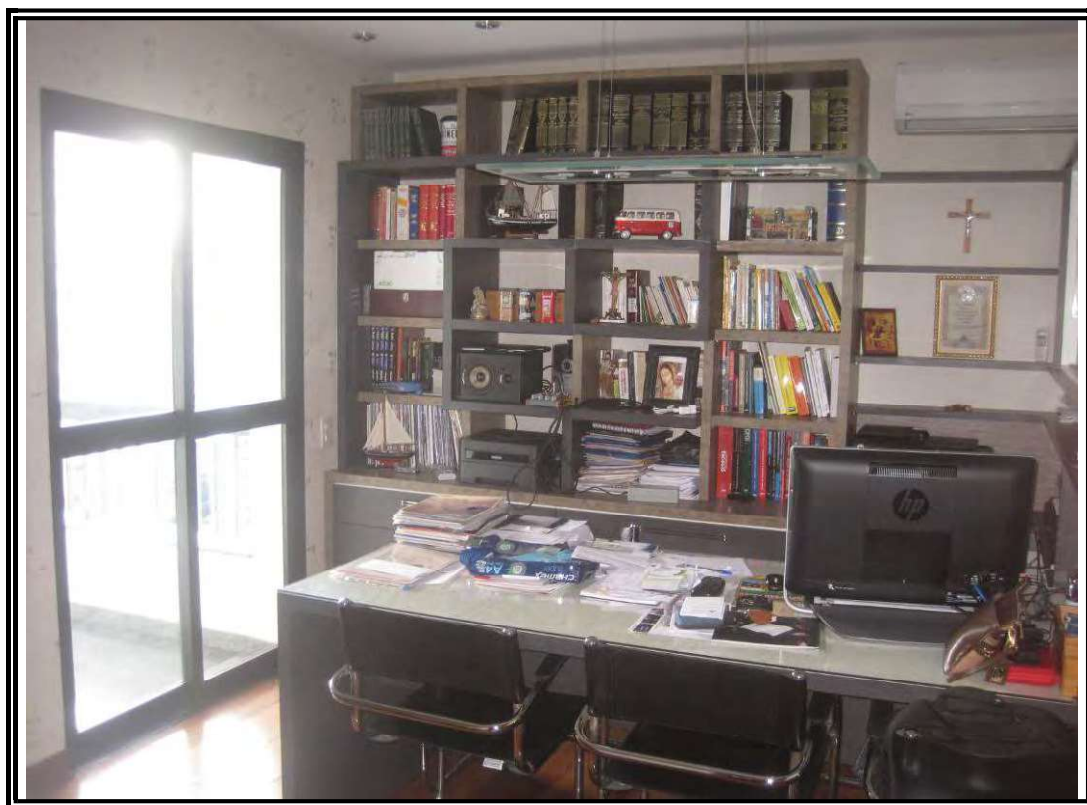


Foto nº 11: Vista do escritório



Foto nº 12: Vista da sala íntima

Este documento é uma cópia digitalizada e assinada digitalmente por Marcos Augusto da Silva em 10/08/2019 às 16:00, sob o número WSTA19701894103. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0044382-88.2018.8.26.0002 e código 878D0749.



Foto nº 13: Vista do dormitório 01 (suíte máster)



Foto nº 14: Vista do closet do dormitório 01 (suíte máster)

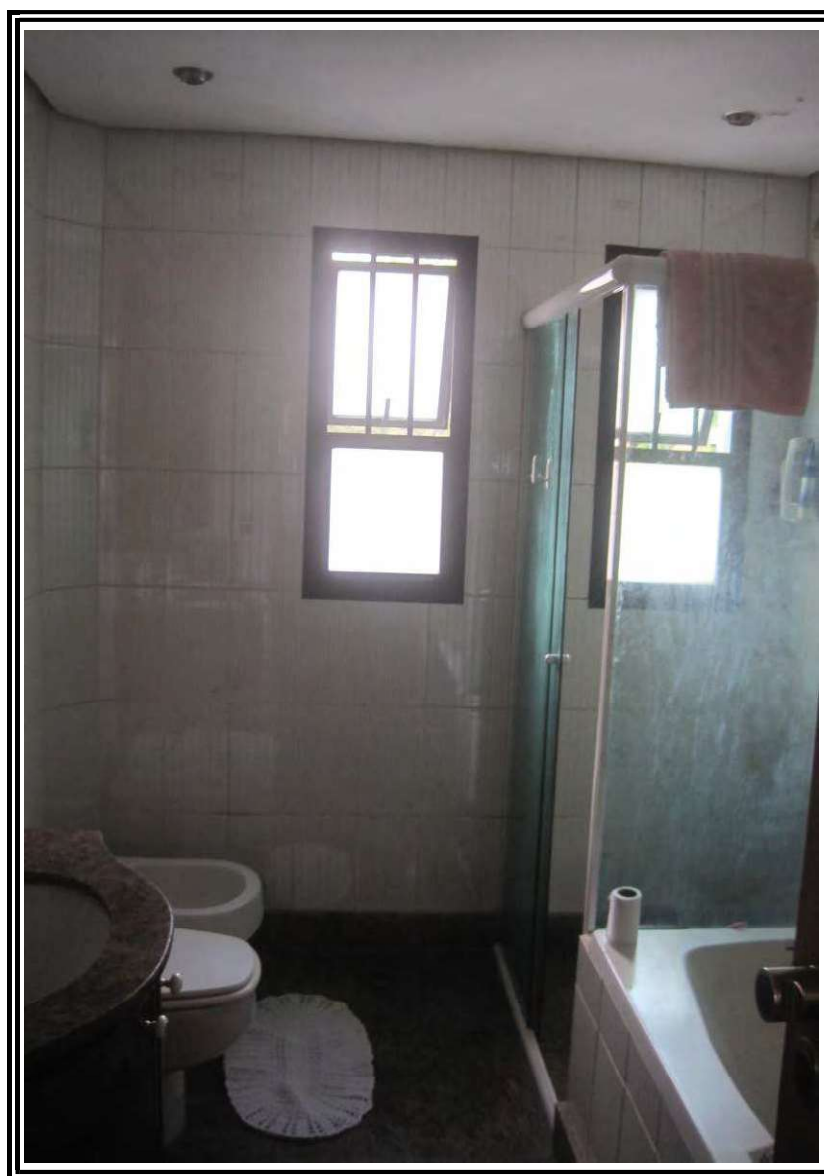


Foto nº 15: Vista do banheiro do dormitório 01 (suíte máster)



Foto nº 16: Vista da sacada do dormitório 01 (suíte máster)



Foto nº 17: Vista do dormitório 02 (suíte)

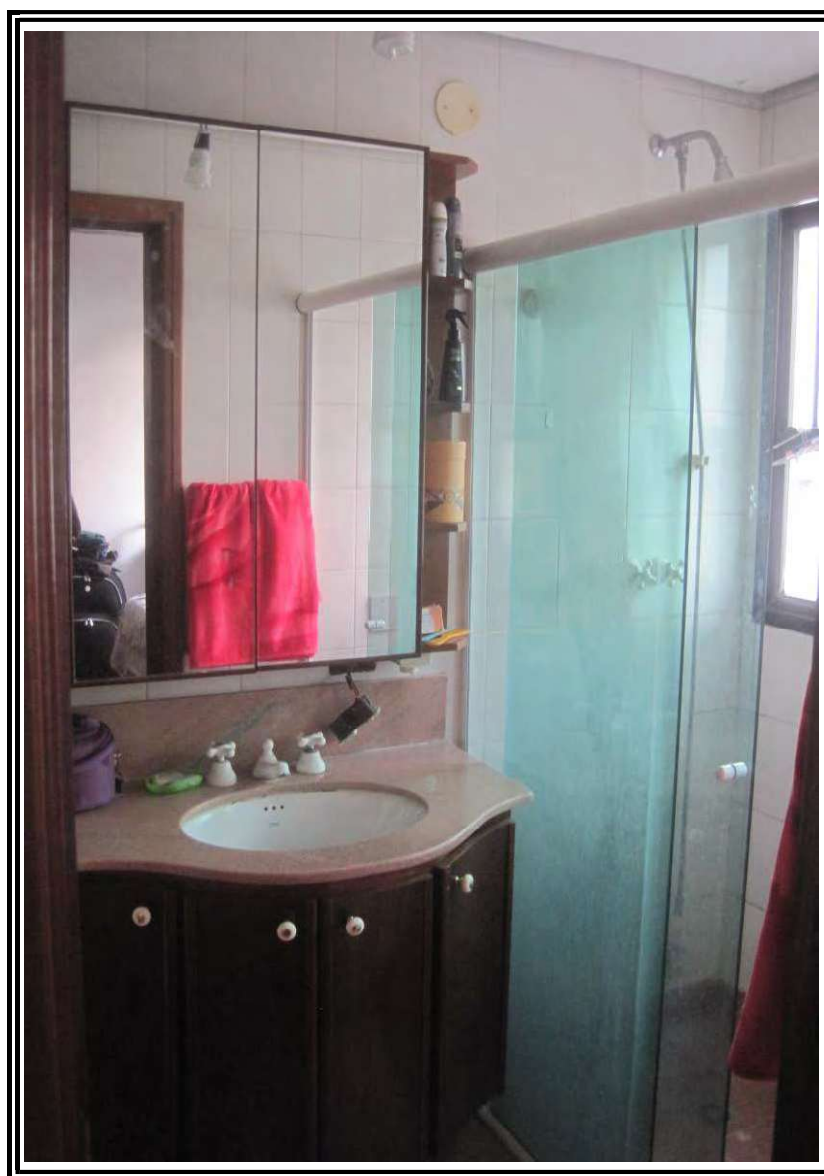


Foto nº 18: Vista do banheiro do dormitório 02 (suíte)



Foto nº 19: Vista da sacada do dormitório 02 e 03 (suítes)



Foto nº 20: Vista do dormitório 03 (suíte)

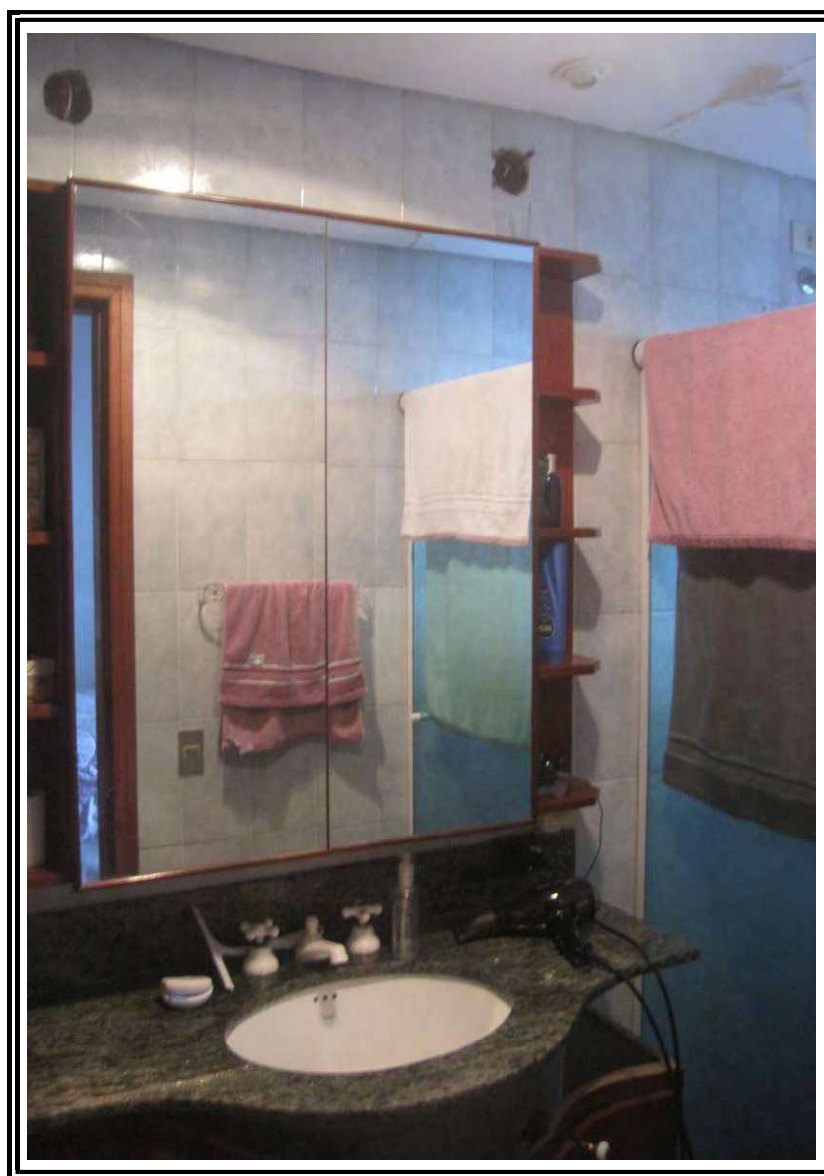


Foto nº 21: Vista do banheiro do dormitório 03 (suíte)



Foto nº 22: Vista do dormitório 04 (suíte)

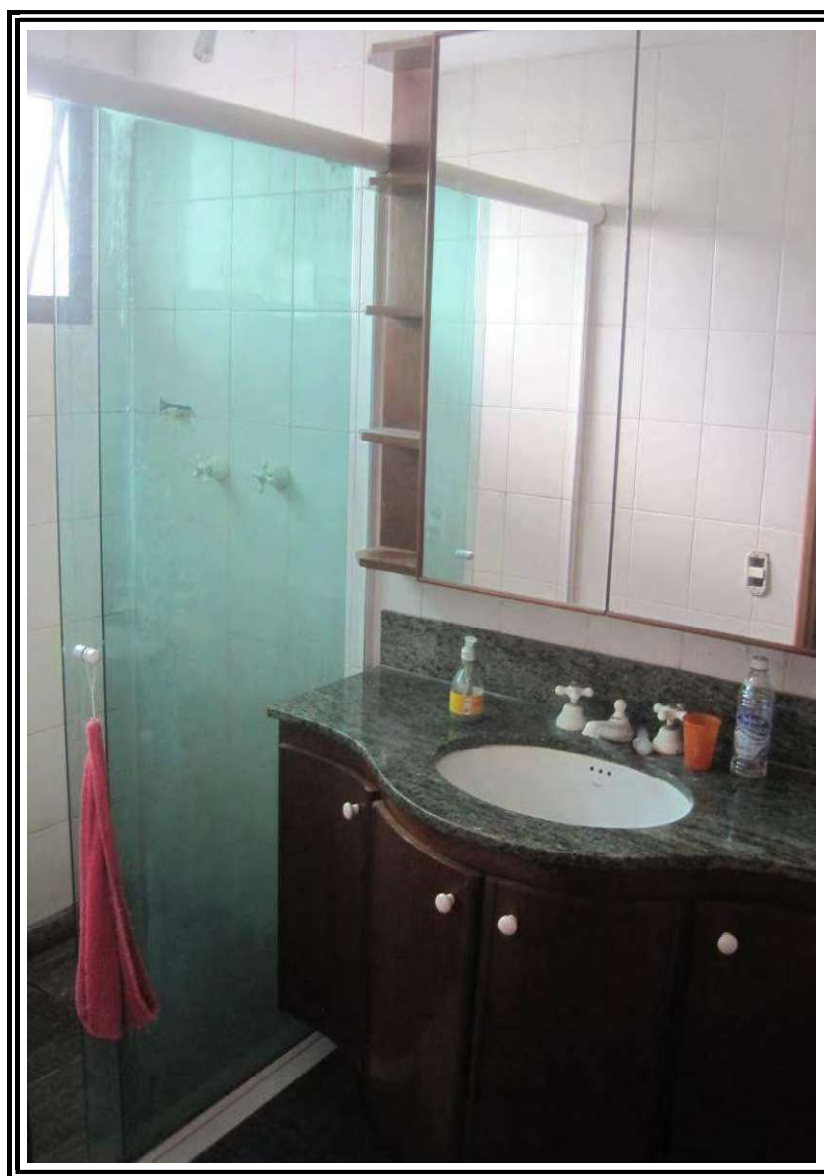


Foto nº 23: Vista do banheiro do dormitório 04 (suíte)



Foto nº 24: Vista da cozinha



Foto nº 25: Vista da sala de jantar

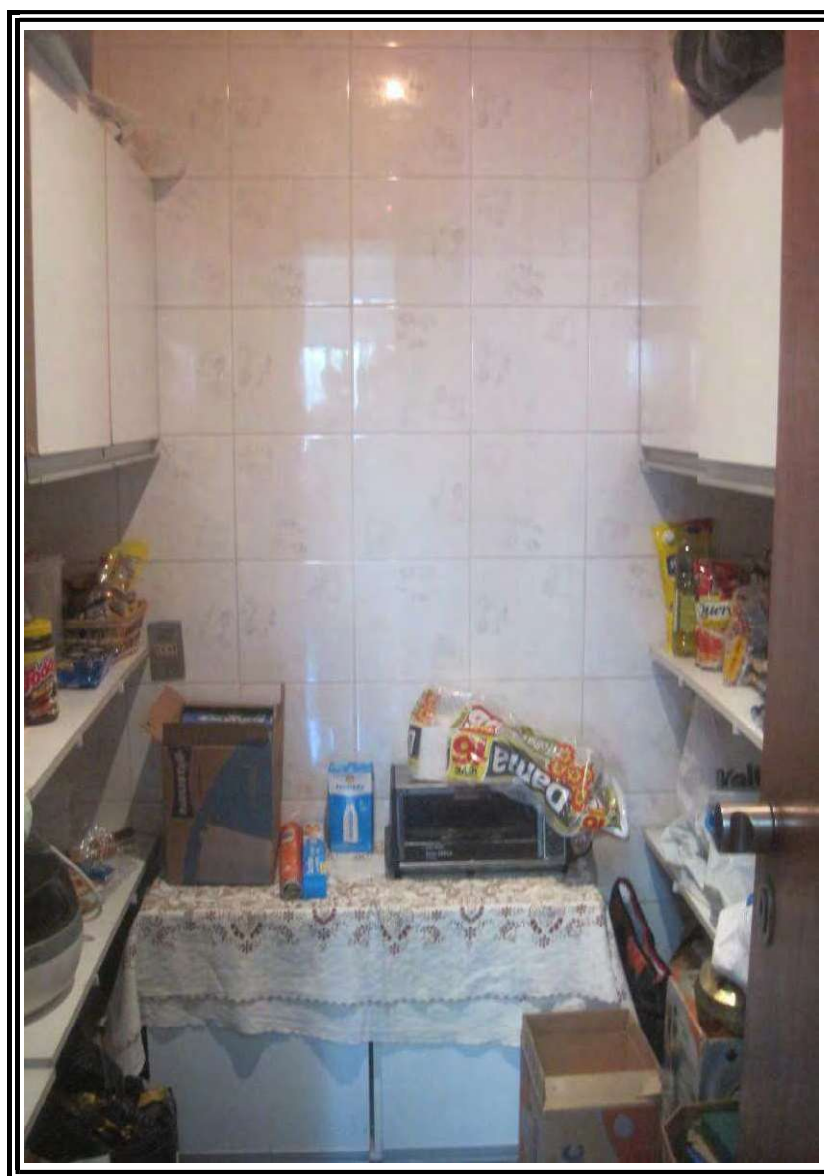


Foto nº 26: Vista da despensa



Foto nº 27: Vista da área de serviço



Foto nº 28: Vista do dormitório de empregada 01

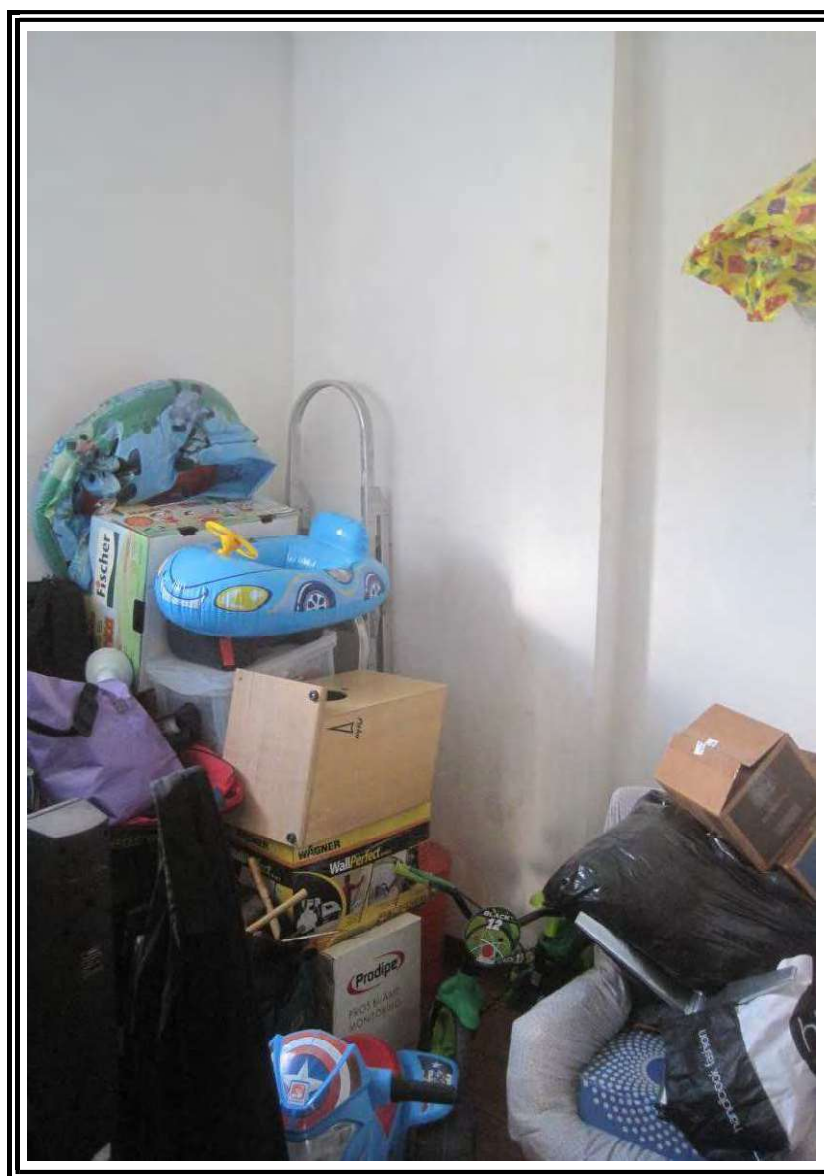


Foto nº 29: Vista do dormitório de empregada 02



Foto nº 30: Vista do banheiro do dormitório de empregada

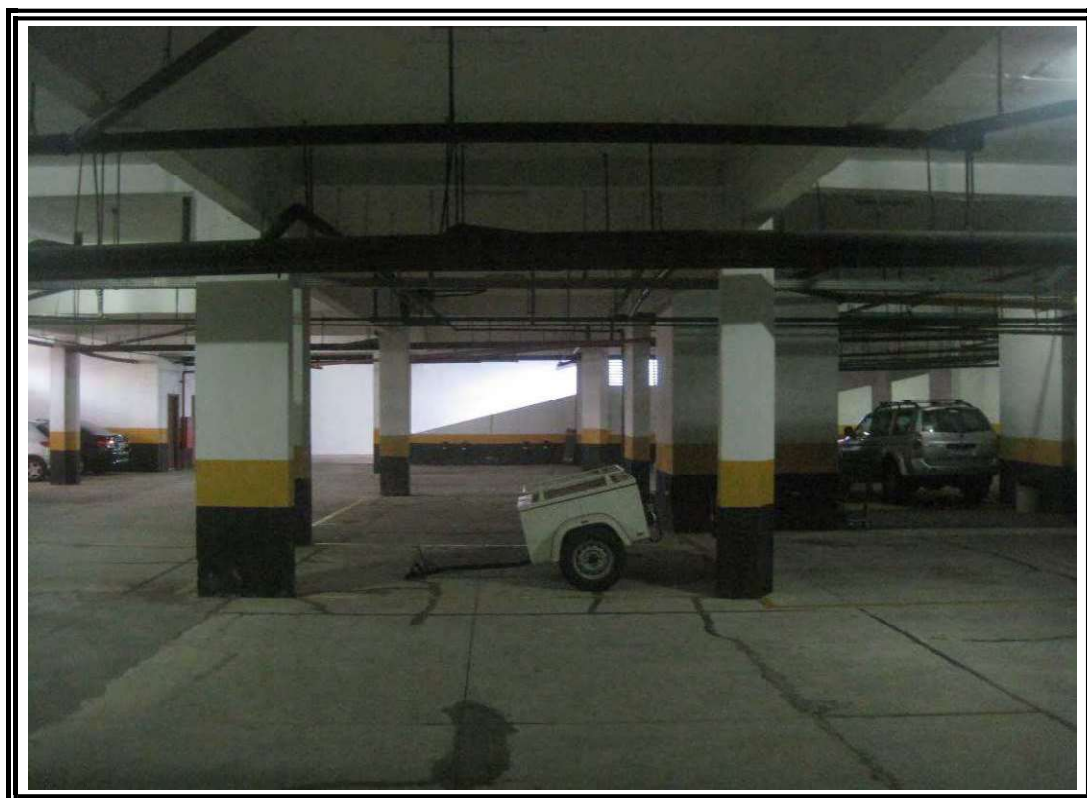


Foto nº 31: Vista geral da garagem (1º subsolo)

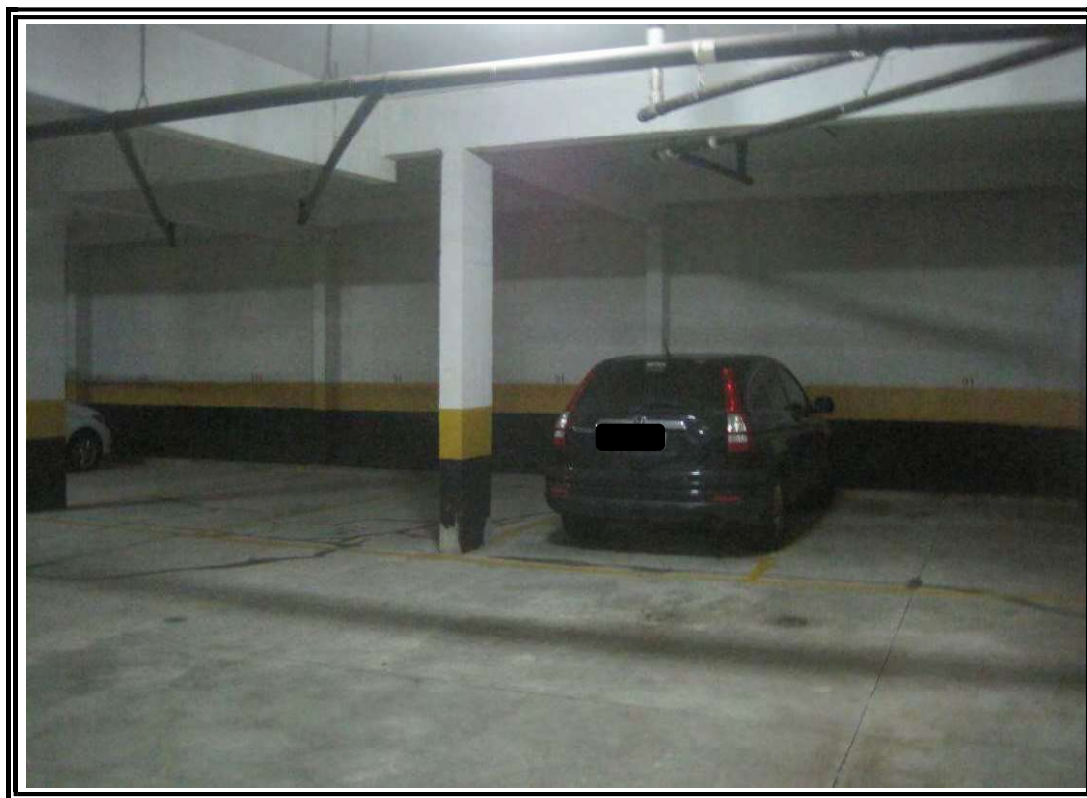


Foto nº 32: Detalhe das vagas de garagem (1º subsolo)



Foto nº 33: Vista do depósito (1º subsolo)



Foto nº 34: Vista do hall da sala de jogos do Condomínio Edifício Tupanuyara



Foto nº 35: Vista da sala de jogos do Condomínio Edifício Tupanuyara



Foto nº 36: Vista do salão de festas do Condomínio Edifício Tupanuyara

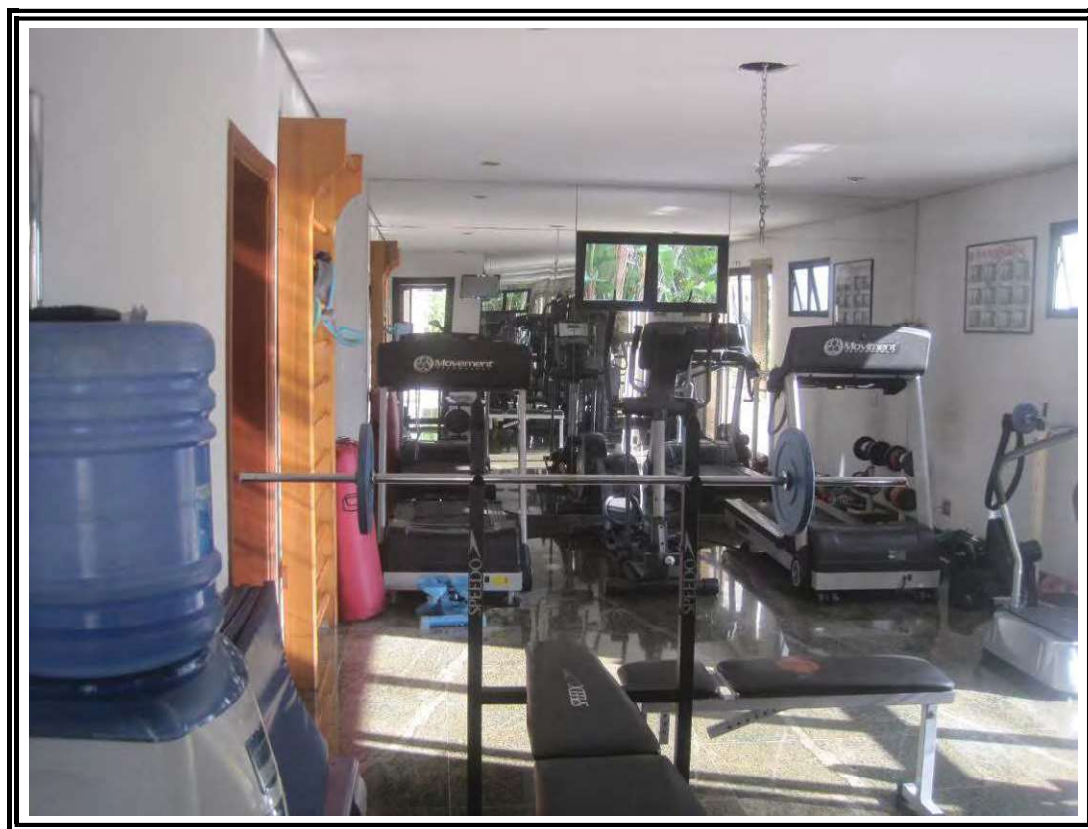
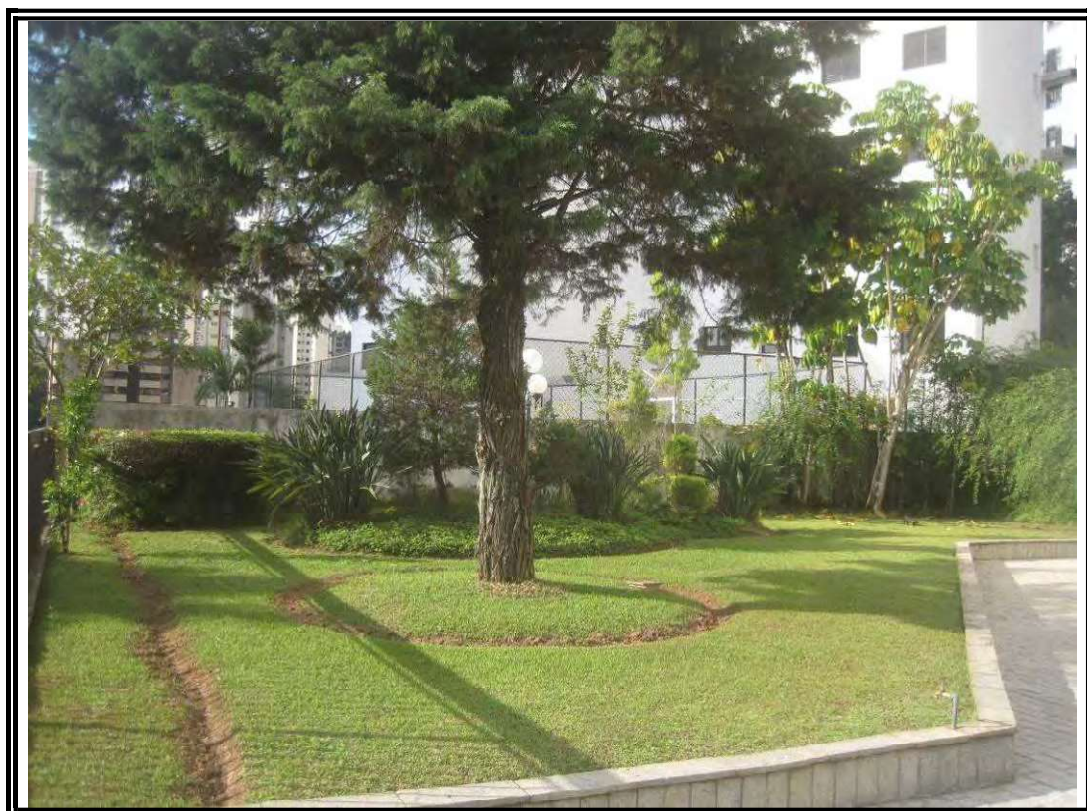
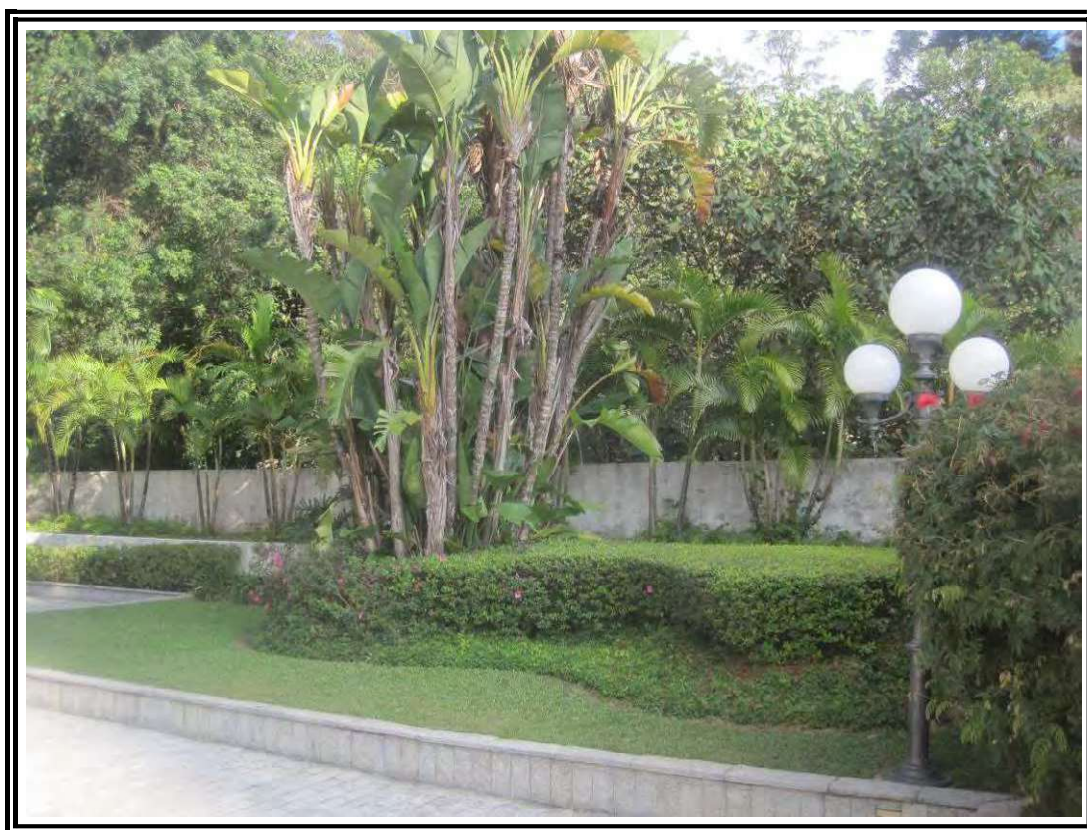


Foto nº 37: Vista da sala de ginástica do Condomínio Edifício Tupanuyara



Fotos nº 38 e 39: Vista do paisagismo do Condomínio Edifício Tupanuyara



V

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 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 meio, utilização, dentre outros.

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”, “idade/estado de conservação” “padrão construtivo” e “área”. Foi verificada também a influência do fator “vagas de garagem”, porém, o mesmo, para a amostra utilizada, não se mostrou homogeneizante.

Referida pesquisa abrangeu **15 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:

$$\diamond V_u = \text{R\$ } 5.016,01/\text{m}^2 \text{ de área privativa}$$

V.3 – Valor do Imóvel

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

$$V_I = V_u \times A$$

Onde:

- V_u : valor unitário de área privativa = R\$ 5.016,01/m²
- A : área privativa do imóvel = 299,02 m²

$$\diamond V_i = 5.016,01 \times 299,02$$

$$\diamond V_i = \text{R\$ } 1.499.887,31$$

Ou em números redondos:

$$\mathbf{V_i = \text{R\$ } 1.500.000,00/\text{agosto}/2017}$$

(Um milhão e quinhentos mil reais)

VI

Conclusão

Após as considerações e desenvolvimentos devidamente fundamentados nos capítulos anteriores deste trabalho, este signatário conclui que o “**Valor de Mercado Livre para Venda**” do imóvel, para as condições de mercado praticadas na época da avaliação, importa em:

$V_1 = R\$ 1.500.000,00/\text{agosto}/2017$
(Um milhão e quinhentos mil reais)

VIII

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;

- ✓ 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 46 (quarenta e seis) folhas, sendo esta última datada e assinada.

Segue anexo:

Anexo I: Pesquisa e Memória de Cálculos;

Anexo II: Certidão de Dados Cadastrais do Imóvel.

São Paulo, 08 de agosto de 2017.



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

Elementos Comparativos

		2	
Dados Gerais	data	30/07/2017	
	endereço	Rua Algemesi, nº 164 - Condomínio Edifício Tupanuyara	
	setor	301	
	quadra	052	
	índice local	1.425,34	
	valor do imóvel	1.800.000,00	
	imobiliária	Camargo Cunha Negocios Imobiliaris	
	contato	Sr. Sergio	
	fone	(11) 4253-3457 / 9 7145-1351	
	natureza	oferta	
Terreno	área terreno		
	frente		
	testada de cálculo	1,00	
	profundidade de cálculo	1,00	
	acessibilidade	direta	
	formato	irregular	
	esquina	não	
	topografia	plano	
	consistência	seco	
Construção	área construída	299,02	
	idade estimada	25	
	estado conservação	a - novo	
	padrão	apartamento fino	
	face	-	
	vagas	4	
	pavimentos		
	custo base	0,00	
	coef. padrão	3,066	
	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.benf)	1,0000
		fator posicionamento	1,0000
		observações	



Elementos Comparativos

		3	
Dados Gerais	data	30/07/2017	
	endereço	Rua Algemesi, nº 120 - Condomínio Itarare Park	
	setor	301	
	quadra	052	
	índice local	1.425,34	
	valor do imóvel	580.000,00	
	imobiliária		
	contato	Sr. Antonio - Proprietario	
	fone	(11) 9 9157-1118	
	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	105,00	
	idade estimada	18	
	estado conservação	d - entre regular e reparos simples	
	padrão	apartamento superior c/ elev. (+)	
	face	-	
	vagas	2	
	pavimentos		
	custo base	0,00	
	coef. padrão	2,640	
	coef. depreciação	0,792	
	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

		4	
Dados Gerais	data	30/07/2017	
	endereço	Rua Algemesi, nº 120 - Condomínio Itarare Park	
	setor	301	
	quadra	052	
	índice local	1.425,34	
	valor do imóvel	550.000,00	
	imobiliária	J2M Assessoria Imobiliaria	
	contato	Sra. Yasmim	
	fone	(11) 4688-2860 / 3045-4530	
	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	105,00	
	idade estimada	18	
	estado conservação	e - reparos simples	
	padrão	apartamento superior c/ elev. (+)	
	face	-	
	vagas	2	
	pavimentos		
	custo base	0,00	
	coef. padrão	2,640	
	coef. depreciação	0,727	
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

			6
Dados Gerais		data	30/07/2017
		endereço	Rua Algemesi, nº 120 - Condomínio Itarare Park
		setor	301
		quadra	052
		índice local	1.425,34
		valor do imóvel	650.000,00
		imobiliária	New Park Imoveis
		contato	Sr. Gilberto
		fone	(11) 9 8144-2300 / 9 8798-9644
		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	105,00
		idade estimada	18
		estado conservação	a - novo
		padrão	apartamento superior c/ elev. (+)
		face	-
		vagas	2
		pavimentos	
		custo base	0,00
		coef. padrão	2,640
		coef. depreciação	0,844
		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

		7	
Dados Gerais	data	30/07/2017	
	endereço	Rua Algemesi, nº 120 - Condomínio Itarare Park	
	setor	301	
	quadra	052	
	índice local	1.425,34	
	valor do imóvel	578.000,00	
	imobiliária	Paulo Roberto Leardi	
	contato	Sr. Guido	
	fone	(11) 2645-8600	
	natureza	oferta	
Terreno	área terreno		
	frente		
	testada de cálculo	1,00	
	profundidade de cálculo	1,00	
	acessibilidade	direta	
	formato	regular	
	esquina	sim	
	topografia	plano	
	consistência	seco	
	Construção	área construída	105,00
idade estimada		18	
estado conservação		d - entre regular e reparos simples	
padrão		apartamento superior c/ elev. (+)	
face		-	
vagas		2	
pavimentos			
custo base		0,00	
coef. padrão		2,640	
coef. depreciação		0,792	
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

		8	
Dados Gerais	data	30/07/2017	
	endereço	Rua Algemesi, nº 120 - Condomínio Itarare Park	
	setor	301	
	quadra	052	
	índice local	1.425,34	
	valor do imóvel	600.000,00	
	imobiliária	Paulo Roberto Leardi	
	contato	Sr. Guido	
	fone	(11) 2645-8600	
	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	105,00	
	idade estimada	18	
	estado conservação	c - regular	
	padrão	apartamento superior c/ elev. (+)	
	face	-	
	vagas	2	
	pavimentos		
	custo base	0,00	
	coef. padrão	2,640	
	coef. depreciação	0,828	
	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

		9	
Dados Gerais		data	30/07/2017
		endereço	Rua luru nº 40 - Condominio Aquarelle
		setor	170
		quadra	004
		índice local	1.687,66
		valor do imóvel	1.650.000,00
		imobiliária	Casa Grande Inteligencia Imobiliaria
		contato	Sr. Fabio
		fone	(11) 3743-0026
		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 estimada	15
		estado conservação	d - entre regular e reparos simples
		padrão	apartamento fino
		face	-
		vagas	4
		pavimentos	
		custo base	0,00
		coef. padrão	3,066
		coef. depreciação	0,820
	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

		10	
Dados Gerais	data	30/07/2017	
	endereço	Rua Iuru nº 40 - Condomínio Aquarelle	
	setor	170	
	quadra	004	
	índice local	1.687,66	
	valor do imóvel	1.750.000,00	
	imobiliária	Lopes Imoplan	
	contato	Sra. Mari	
	fone	(11) 3833-0088 / 9 9956-5586	
	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 estimada	15	
	estado conservação	c - regular	
	padrão	apartamento fino	
	face	-	
	vagas	4	
	pavimentos		
	custo base	0,00	
	coef. padrão	3,066	
	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.benf)	1,0000
		fator posicionamento	1,0000
		observações	



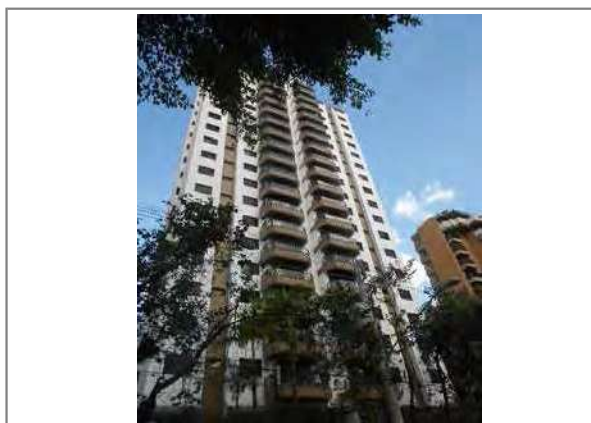
Elementos Comparativos

		11	
Dados Gerais		data	30/07/2017
		endereço	Rua Fábio Lopes dos Santos Luz nº 140 - Cond. Cristais da Terra
		setor	170
		quadra	012
		índice local	1.793,28
		valor do imóvel	1.500.000,00
		imobiliária	Muniz Consultor de Imóveis
		contato	Sr. Muniz
		fone	(11) 9 4751-7303 / 9 9561-3270
		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	200,00
		idade estimada	5
		estado conservação	a - novo
		padrão	apartamento fino
		face	-
		vagas	4
		pavimentos	
		custo base	0,00
		coef. padrão	3,066
		coef. depreciação	0,964
	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

			12
Dados Gerais		data	30/07/2017
		endereço	Rua Alcantarilla nº 363 - Condomínio Itapeva Park
		setor	301
		quadra	053
		índice local	1.597,12
		valor do imóvel	730.000,00
		imobiliária	
		contato	Sr. Paulo Sergio - Corretor Autonomo
		fone	(11) 9 8833-1515
		natureza	oferta
Terreno		área terreno	
		frente	
		testada de cálculo	1,00
		profundidade de cálculo	1,00
		acessibilidade	direta
		formato	regular
		esquina	sim
		topografia	plano
		consistência	seco
Construção		área construída	120,00
		idade estimada	15
		estado conservação	c - regular
		padrão	apartamento superior c/ elev. (+)
		face	-
		vagas	2
		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.benf)	1,0000
		fator posicionamento	1,0000
		observações	



Elementos Comparativos

		13	
Dados Gerais	data	30/07/2017	
	endereço	Rua Alcantarilla nº 155- Condomínio Monte Carlo	
	setor	301	
	quadra	053	
	índice local	1.597,12	
	valor do imóvel	575.900,00	
	imobiliária	Rase Imoveis	
	contato	Sra. Rosangela	
	fone	(11) 3743-4942	
	natureza	oferta	
Terreno	área terreno		
	frente		
	testada de cálculo	1,00	
	profundidade de cálculo	1,00	
	acessibilidade	direta	
	formato	regular	
	esquina	sim	
	topografia	plano	
	consistência	seco	
Construção	área construída	98,00	
	idade estimada	16	
	estado conservação	c - regular	
	padrão	apartamento superior c/ elev. (+)	
	face	-	
	vagas	3	
	pavimentos		
	custo base	0,00	
	coef. padrão	2,640	
	coef. depreciação	0,848	
	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	



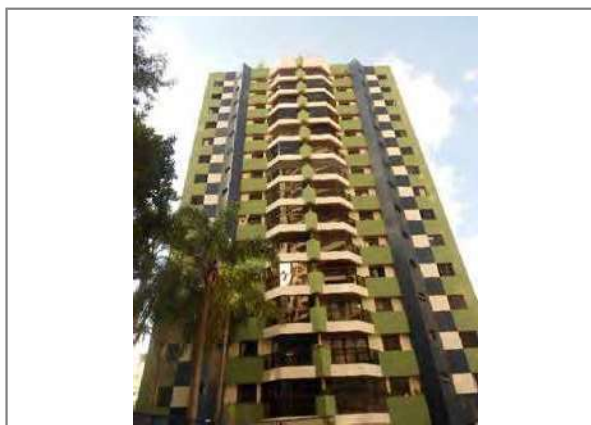
Elementos Comparativos

			14
Dados Gerais	data		30/07/2017
	endereço		Rua Alcantarilla nº 17- Cond. Paisaje Panamby Alcantarilla
	setor		301
	quadra		053
	índice local		1.597,12
	valor do imóvel		950.000,00
	imobiliária		Munik Imoveis
	contato		Sra. Nilda
	fone		(11) 3731-2066
	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		122,00
	idade estimada		2
	estado conservação		b - entre novo e regular
	padrão		apartamento fino
	face		-
	vagas		2
	pavimentos		
	custo base		0,00
	coef. padrão		3,066
	coef. depreciação		0,986
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

		15	
Dados Gerais	data	30/07/2017	
	endereço	Rua Alcantarilla nº 17- Condomínio Casa Alta	
	setor	301	
	quadra	046	
	índice local	1.544,89	
	valor do imóvel	600.000,00	
	imobiliária	Siga Imoveis	
	contato	Sra. Josi	
	fone	(11) 2738-2378 / 9 9725-1835	
	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	98,00	
	idade estimada	19	
	estado conservação	a - novo	
	padrão	apartamento superior c/ elev. (+)	
	face	-	
	vagas	2	
	pavimentos		
	custo base	0,00	
	coef. padrão	2,640	
	coef. depreciação	0,833	
	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	





Tratamentos



Fatores

	F _f	Oferta	fator	paradigma	0,90
sim	Floc	Localização	avaliando	índice	1.425,34
sim	Fob	Idade	avaliando	idade	25
sim	Fpad	Padrão	avaliando	estado	c - regular
não	Fpos	Posicionamento	avaliando	padrão	apartamento fino
sim		Área	avaliando	área	299,02
sim		Vagas	avaliando	vagas	4
			avaliando	acréscimo	4%
não		fator 4 - (p.terr.)	sobre terreno		1,0000
não		fator 5 - (p.benf)	sobre benfeitoria		1,0000



Modelo

Fatores

a	1	Localização
b	2	Idade
c	3	Padrão
d	5	Área
e	0	nenhum
f	0	nenhum

		Unitário Original							Homogeneização			
									1	2	3	Var.
1	sim	4.815,73	0,00	168,47	0,00	0,00	0,00	0,00	4.984,20	4.984,20	4.984,20	1,03
2	sim	5.417,70	0,00	-80,62	0,00	0,00	0,00	0,00	5.337,07	5.337,07	5.337,07	0,99
3	sim	4.971,43	0,00	-212,05	641,77	-487,69	0,00	0,00	4.913,46	4.913,46	4.913,46	0,99
4	sim	4.714,29	0,00	115,32	608,57	-462,46	0,00	0,00	4.975,71	4.975,71	4.975,71	1,06
5	sim	5.228,57	0,00	-394,61	674,96	-512,92	0,00	0,00	4.996,00	4.996,00	4.996,00	0,96
6	sim	5.571,43	0,00	-498,11	719,22	-546,55	0,00	0,00	5.245,99	5.245,99	5.245,99	0,94
7	sim	4.954,29	0,00	-211,32	639,55	-486,01	0,00	0,00	4.896,51	4.896,51	4.896,51	0,99
8	sim	5.142,86	0,00	-388,14	663,90	-504,51	0,00	0,00	4.914,10	4.914,10	4.914,10	0,96
9	sim	5.711,54	-177,55	-393,84	0,00	-156,97	0,00	0,00	4.983,17	4.983,17	4.983,17	0,87
10	sim	6.057,69	-188,31	-611,77	0,00	-166,48	0,00	0,00	5.091,13	5.091,13	5.091,13	0,84
11	sim	6.750,00	-276,99	-1.200,07	0,00	-264,77	0,00	0,00	5.008,17	5.008,17	5.008,17	0,74
12	sim	5.475,00	-117,78	-552,92	706,77	-472,41	0,00	0,00	5.038,67	5.038,67	5.038,67	0,92
13	sim	5.288,88	-113,77	-491,16	682,75	-550,71	0,00	0,00	4.815,98	4.815,98	4.815,98	0,91
14	sim	7.008,20	-150,76	-1.343,63	0,00	-594,35	0,00	0,00	4.919,45	4.919,45	4.919,45	0,70
15	sim	5.510,20	-85,28	-441,99	711,32	-573,75	0,00	0,00	5.120,50	5.120,50	5.120,50	0,93
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
		5.507,85						Média Aritmética	5.016,01	5.016,01	5.016,01	
		660,80						Desvio Padrão	136,73	136,73	136,73	
		3.855,50						-30%	3.511,21	3.511,21	3.511,21	
		7.160,21						+30%	6.520,81	6.520,81	6.520,81	
		12,00%						Coef. Variação	2,73%	2,73%	2,73%	

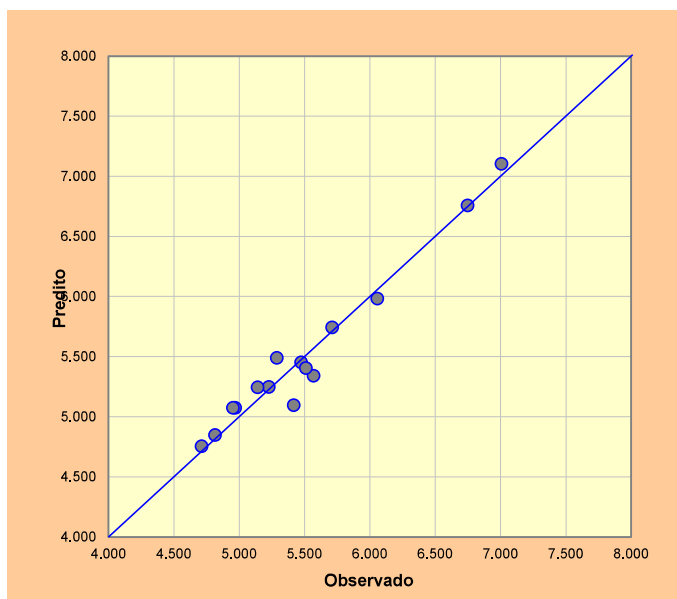


Variações

Mínimo	Coef. de variação	Fatores combinados
17		
1	10,85%	a
2	6,18%	b
3	9,35%	c
4	13,49%	d
5	12,00%	e
6	12,00%	f
7	5,14%	a, b
8	8,55%	a, c
9	3,67%	b, c
10	3,71%	a, b, c
11	12,26%	a, d
12	9,35%	b, d
13	8,51%	a, b, d
14	8,80%	c, d
15	7,66%	a, c, d
16	3,07%	b, c, d
17	2,73%	a, b, c, d
18	10,85%	a, e
19	6,18%	b
20	5,14%	a, b, e
21	9,35%	c, e
22	8,55%	a, c, e
23	3,67%	b, c, e
24	3,71%	a, b, c, e
25	13,49%	d, e
26	12,26%	a, d, e
27	9,35%	b, d, e
28	8,51%	a, b, d, e
29	8,80%	c, d, e
30	7,66%	a, c, d, e
31	3,07%	b, c, d, e
32	2,73%	a, b, c, d, e
33	10,85%	a, f
34	6,18%	b, f
35	5,14%	a, b, f
36	9,35%	c, f
37	8,55%	a, c, f
38	3,67%	b, c, f
39	3,71%	a, b, c, f
40	13,49%	d, f
41	12,26%	a, d, f
42	9,35%	b, d, f
43	8,51%	a, b, d, f
44	8,80%	c, d, f
45	7,66%	a, c, d, f
46	3,07%	b, c, d, f
47	2,73%	a, b, c, d, f
48	12,00%	e, f
49	10,85%	a, e, f
50	6,18%	b, e, f
51	5,14%	a, b, e, f
52	9,35%	c, e, f
53	8,55%	a, c, e, f
54	3,67%	b, c, e, f
55	3,71%	a, b, c, e, f
56	13,49%	d, e, f
57	12,26%	a, d, e, f
58	9,35%	b, d, e, f
59	8,51%	a, b, d, e, f
60	8,80%	c, d, e, f
61	7,66%	a, c, d, e, f
62	3,07%	b, c, d, e, f
63	2,73%	a, b, c, d, e, f

Fatores	Coef. de variação	Modelo
nenhum	12,00%	original
a, b, c, d	2,73%	mínimo
a, b, c, d,	2,73%	escolhido *

* após saneamento



Avaliação

Dados	tipo	apartamento
	modalidade	venda
	data	30/07/2017
	local	Rua Algemesi nº 164, Apto 91 - Cond. Ed. Tupanuyara - Vila Andrade - São Paulo/SP
	cliente	7ª Vara Cível do Foro Regional de Santo Amaro - São Paulo/SP

Área homogeneizada 299,02 m²
 Média Saneada 5.016,01 R\$ / m²
 Intervalo de Confiança (4968,52 - 5063,49)

Valor Total 1.499.887,31 R\$

Grau de Precisão III

Planilha de cálculo

Tratamento
por fatores



IBAPE SP

desenvolvimento

MERCATTO

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	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 (Σ 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	$\leq 30\%$	$\leq 40\%$	$\leq 50\%$

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.

Marcos Augusto da Silva
ENGENHEIRO



ANEXO II

CERTIDÃO DE DADOS CADASTRAIS DO IMÓVEL

Certidão de Dados Cadastrais do Imóvel - IPTU 2017

Cadastro do Imóvel: 301.052.0053-8

Local do Imóvel:

R ALGEMESI, 164 - AP 91
VILA ANDRADE CEP 05717-190
Imóvel localizado na 2ª Subdivisão da Zona Urbana

Endereço para entrega da notificação:

R ALGEMESI, 164 - AP 91
VILA ANDRADE CEP 05717-190

Contribuinte(s):

CPF 060.853.998-80 ABILIO JOSE MENDES GOMES

Dados cadastrais do terreno:

Área incorporada (m ²):	2.253	Testada (m):	72,00
Área não incorporada (m ²):	0	Fração ideal:	0,0666
Área total (m ²):	2.253		

Dados cadastrais da construção:

Área construída (m ²):	623	Padrão da construção:	2-F
Área ocupada pela construção (m ²):	1.317	Uso: residência	
Ano da construção corrigido:	1992		

Valores de m² (R\$):

- de terreno:	1.424,00
- da construção:	2.495,00

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

- da área incorporada:	341.874,00
- da área não incorporada:	0,00
- da construção:	1.181.333,00
Base de cálculo do IPTU:	1.523.207,00

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 de Finanças e Desenvolvimento Econômico **CERTIFICA** que os dados cadastrais acima foram utilizados no lançamento do Imposto Predial e Territorial Urbano do imóvel do exercício de 2017.

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

A autenticidade desta certidão poderá ser confirmada, até o dia 16/10/2017, em

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

Data de Emissão:	18/07/2017
Número do Documento:	2.2017.001011813-1
Solicitante:	ENRIQUE DAMASCENA DA COSTA (CPF 318.772.718-29)