

Marcos Augusto da Silva
ENGENHEIRO



**EXCELENTÍSSIMA SENHORA DOUTORA JUIZA DE DIREITO DA 7ª VARA
CÍVEL DO FORO REGIONAL DE SANTO AMARO – SÃO PAULO/SP**

PROCESSO Nº: 1041129-98.2019.8.26.0002

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 **JOEL RODRIGUES DE MACEDO** contra **MARIA DO CARMO SANTOS REBOUÇAS**, 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.....	3
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 Residencial Village Del Rei.....	8
III.2 – A Construção	8
III.2.1 – Áreas	10
III.2.2 – Padrão Construtivo	11
III.2.3 – Estado de Conservação.....	11
IV – Documentação Fotográfica	13
V – Avaliação	32
V.1 – Metodologia.....	32
V.2 – Valor Unitário da Área Construída.....	33
V.3 – Valor do Imóvel	33
VI – Conclusão.....	35
VII – Considerações Finais	36
VIII – Encerramento	38

Preliminares

I.1 – Considerações Preliminares

O **EXEQUENTE** apresentou inicial (fls. 01 a 04 dos autos) solicitando, dentre outros pedidos, que, mediante a dívida em aberto, o imóvel sob propriedade da **EXECUTADA** fosse hipotecado como garantia de pagamento, conforme termos já expostos na exordial.

De acordo com os fatos já narrados nos autos e tendo em vista que não houve a quitação do débito por parte da **RÉ**, a referida dívida recaiu sobre o imóvel a ser avaliado na forma de penhora (fls. 50 a 52 dos autos), sendo este signatário honrado com sua nomeação (fls. 46 e 47 dos autos) para a 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.

I.2 – Objetivo do Trabalho

O presente trabalho tem por objetivo apurar o “**Valor de Mercado Livre para Venda**” do imóvel objeto da lide, ou seja, Casa nº 77, o qual é integrante do Condomínio Residencial Village Del Rei, estando este localizado na Rua Antonio do Campo nº 831, no bairro Pedreira, 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, dívidas, assim como quanto a eventuais fins expropriatórios e passivos ambientais.

Para tanto, a perícia avaliatória desenvolverá seus cálculos para o mês de **novembro/2019**, 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 Condomínio Residencial Village Del Rei está localizado à Rua Antonio do Campo nº 831, na quadra completada pelas Ruas Oito, Werther Farinelo, Zike Tuma, Constantino Sérgio e Clóvis de Andrade Gutschow, no bairro Pedreira, 29º Subdistrito – Santo Amaro, município de São Paulo/SP.

O imóvel dista aproximadamente **22 km** do centro da cidade de São Paulo, nas proximidades das Avenidas Interlagos, Nossa Senhora de Sabará e Rua Miguel Yunes, que se evidenciam como principais e 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 baixo-médio padrão construtivo**.

Para fins de avaliação, o bairro se enquadra na **2ª Zona – Residencial Horizontal Médio das Normas do IBAPE-SP (Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia)**, possuindo frente referência de **10,00 m** e profundidades ideais de terreno variando de **20,00 m (Pmi) a 40,00 m (Pma)**.

II.2 – Ocupação

Atualmente o imóvel encontra-se locado a terceiros (Sra. Camila).

II.3 – Mapa Fiscal

De acordo com a Planta Genérica publicada pela Municipalidade de São Paulo, válida para o exercício de 2019 (*), o imóvel em questão situa-se na **Quadra 259 do Setor 121** e possui **Índice Fiscal 678,10**.

(*) Planta Genérica de 2014, com acréscimo acumulado de 23,74 % referentes à 2015/2016 (9,50%), 2016/2017 (6,00%), 2017/2018 (3,00%) e 2018/2019 (3,50%), conforme Decreto Municipal nº 58.592 de 27/12/2018.

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**.

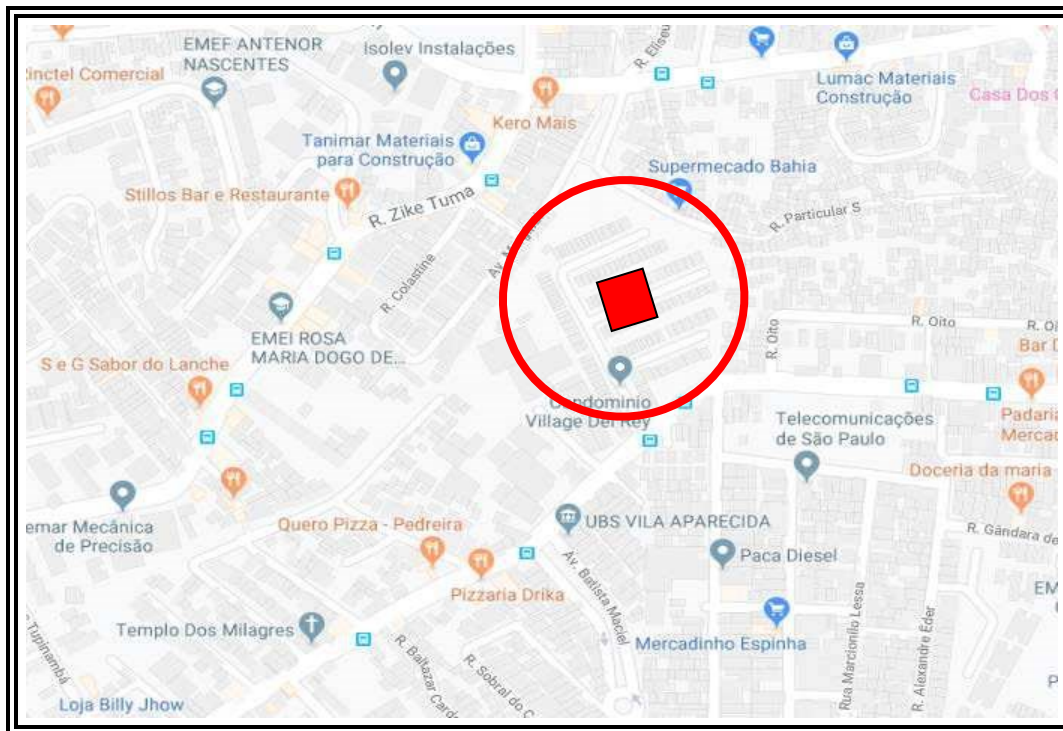
O uso atual dado ao imóvel é considerado como “conforme” perante a legislação em vigor.

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

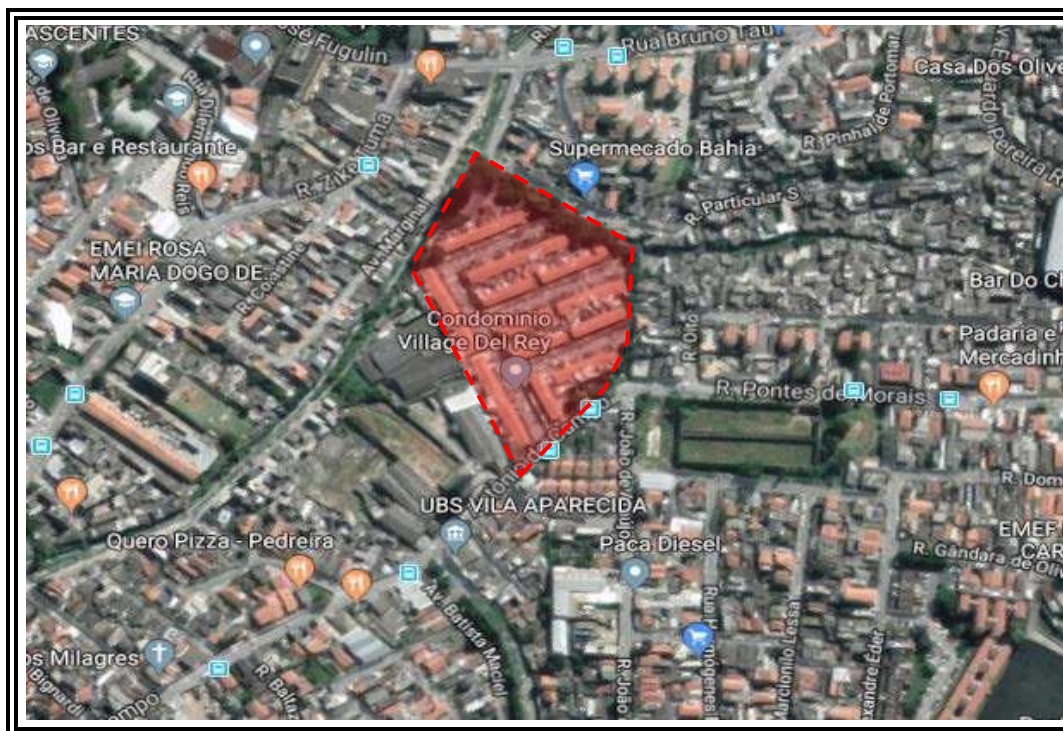
II.5 – Melhoramentos

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



Mapa de localização do Condomínio Residencial Village Del Rei
(Fonte: Google Maps)



Vista aérea da região, com detalhe do Condomínio Residencial Village Del Rei
(Fonte: Google Earth)



Vistoria do Imóvel

III.1 – O Condomínio Residencial Village Del Rei

Durante a vistoria do imóvel realizada no dia **04/11/2019**, verificou-se que o Condomínio Residencial Village Del Rei é constituído por 192 (cento e noventa e duas) casas tipo sobrado, sendo que a casa nº 77, objeto da presente avaliação, apresenta as seguintes características construtivas:

ITEM	CARACTERÍSTICAS
Composição (02 pavimentos)	<u>Pavimento térreo:</u> Garagem, sala de estar, lavabo, cozinha, área de serviço e quintal (fundos);
	<u>Pavimento superior:</u> 02 (dois) dormitórios, banheiro social e terraço.
Estrutura	Concreto.
Fachada	Massa sob pintura.
Circulação Vertical	Escada de acesso que interliga o pavimento térreo ao pavimento superior

III.2 – A Construção

De acordo com a Matrícula de Registro de Imóveis nº 283.301 e Cópia da Certidão de Dados Cadastrais (Anexo II), no terreno encontra-se construída uma edificação residencial (sobrado) composta por 02 (dois) pavimentos, **encerrando em uma área construída de 60,925 m².**

Quanto aos acabamentos internos, podemos destacar:

Pavimento	Ambiente	Piso	Paredes	Forro
TÉRREO	Garagem			Telha fibrocimento (calhetão)
	Sala de estar		Massa sob pintura	Laje sob pintura
	Lavabo			Placa de madeira vazada
	Cozinha	Cerâmica		Laje sob pintura
	Área de serviço		Placa cerâmica	Laje sob pintura
	Quintal (fundos)		Massa grossa sob pintura	Não se aplica
SUPERIOR	Dormitório 01		Massa sob pintura	Laje sob pintura
	Dormitório 02			
	Terraço	Cimentado	Massa grossa sob pintura/reboco/tijolo baiano sob pintura	Telha fibrocimento
	Banheiro social	Cerâmica	Azulejo	Claraboia sob pintura

Esquadrias e Vidros	<ul style="list-style-type: none"> - Alumínio com vidro tipo liso na sala de estar e nos 02 (dois) dormitórios; - Alumínio com vidro tipo canelado na cozinha e na área de serviço; - Os demais cômodos (garagem, lavabo, quintal, terraço e banheiro social) não possuem esquadrias.
Portas	<ul style="list-style-type: none"> - Porta de aço na garagem; - Madeira na sala de estar, nos 02 (dois) dormitórios e no banheiro social; - Alumínio com vidro tipo canelado na área de serviço; - PVC tipo sanfonado no lavabo; - Os demais cômodos (cozinha, quintal e terraço) não possuem portas.

III.2.1 – Áreas

Conforme a Matrícula de Registro de Imóveis nº 283.301 (fls. 12 a 15 dos autos), o imóvel em questão apresenta as seguintes áreas:

Área Construída:	60,925 m ²
Área Comum:	44,23 m ²
Área utilização exclusiva:	68,00 m ²
Fração Ideal de Terreno:	1/191

III.2.2 – Padrão Construtivo

Baseado no trabalho “Valores de Edificações de Imóveis Urbanos/2002” (atualizado em dezembro/2017), de autoria do Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia - IBAPE/SP, o imóvel avaliando pode ser classificado como “**Classe Residencial, Grupo Casa Padrão Simples**”, com Intervalo de Fator Máximo de padrão construtivo igual a **1,743** do valor R₈N do SINDUSCON.

III.2.3 – Estado de Conservação

De acordo com a vistoria realizada (vide documentação fotográfica no Capítulo IV) e Cópia da Certidão de Dados Cadastrais (Anexo II), o estado de conservação do imóvel em avaliação pode ser considerado como “**entre regular e reparo simples**”, possuindo idade de construção de 37 anos, vida útil de 60 anos e **fator de depreciação pelo obsolescimento e estado de conservação de 0,574 (d-61 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-HEIDECKE

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 n° 01: Vista geral (fachada) do Condomínio Residencial Village Del Rei



Foto nº 02: Outra vista da fachada do Condomínio Residencial Village Del Rei



Foto nº 03: Vista da entrada/portaria do Condomínio Residencial Village Del Rei



Fotos nº 04 e 05: Aspecto geral das vias de circulação interna do condomínio



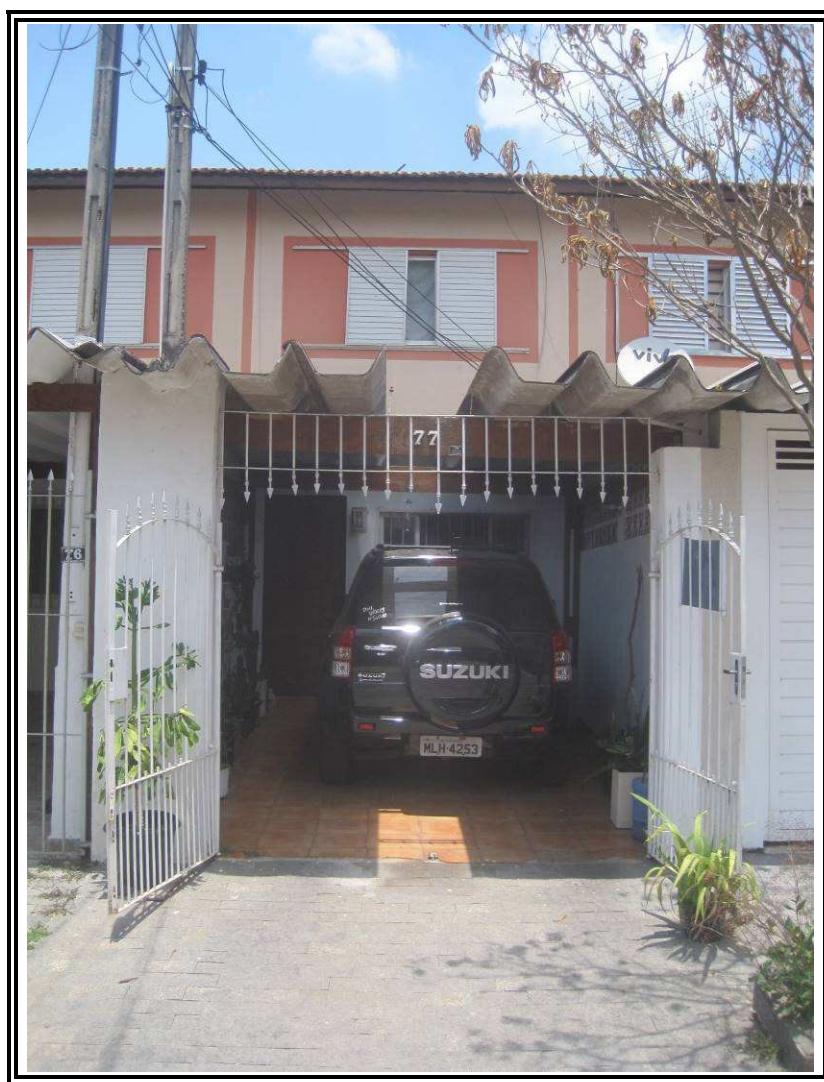


Foto nº 06: Vista geral do imóvel avaliando (Casa nº 77)



Foto nº 07: Detalhe da identificação predial do imóvel



Foto nº 08: Vista da garagem

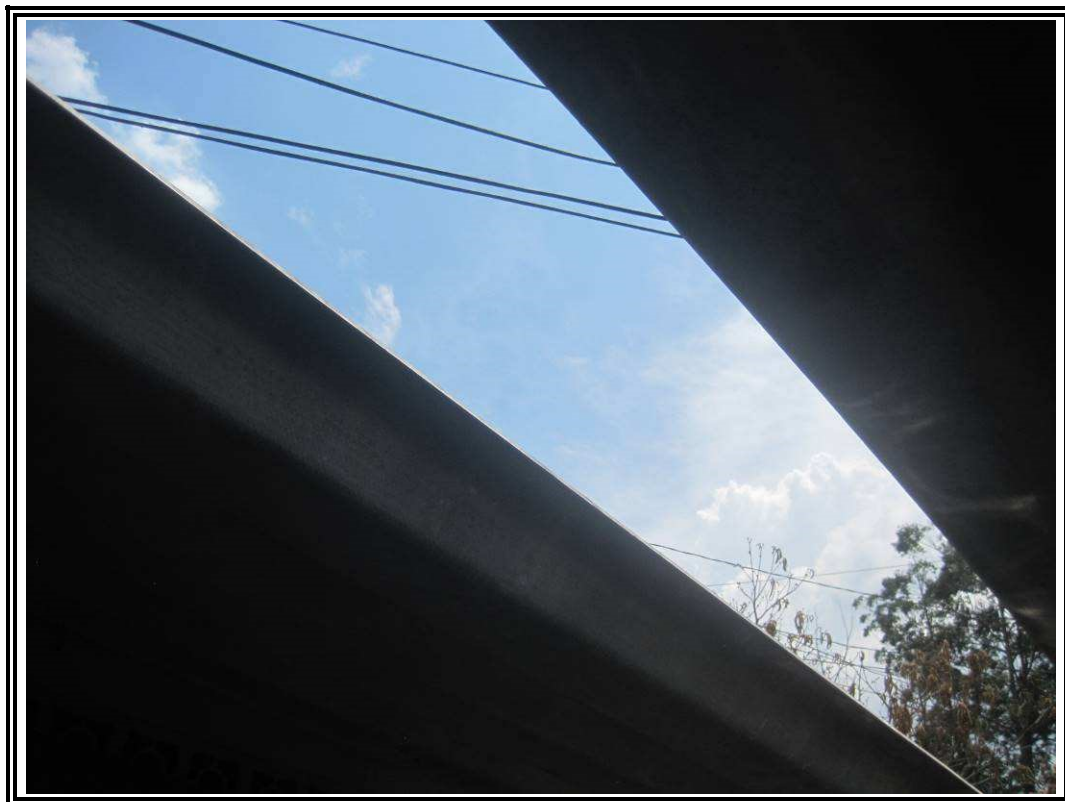


Foto nº 09: Detalhe do forro da garagem sem 01 (uma) das telhas



Foto nº 10: Detalhe da parede da garagem descascando e com trincas evidentes

Pavimento térreo



Fotos nº 11 e 12: Vista da sala de estar





Foto nº 13: Vista do lavabo



Fotos nº 14 e 15: Vista da cozinha



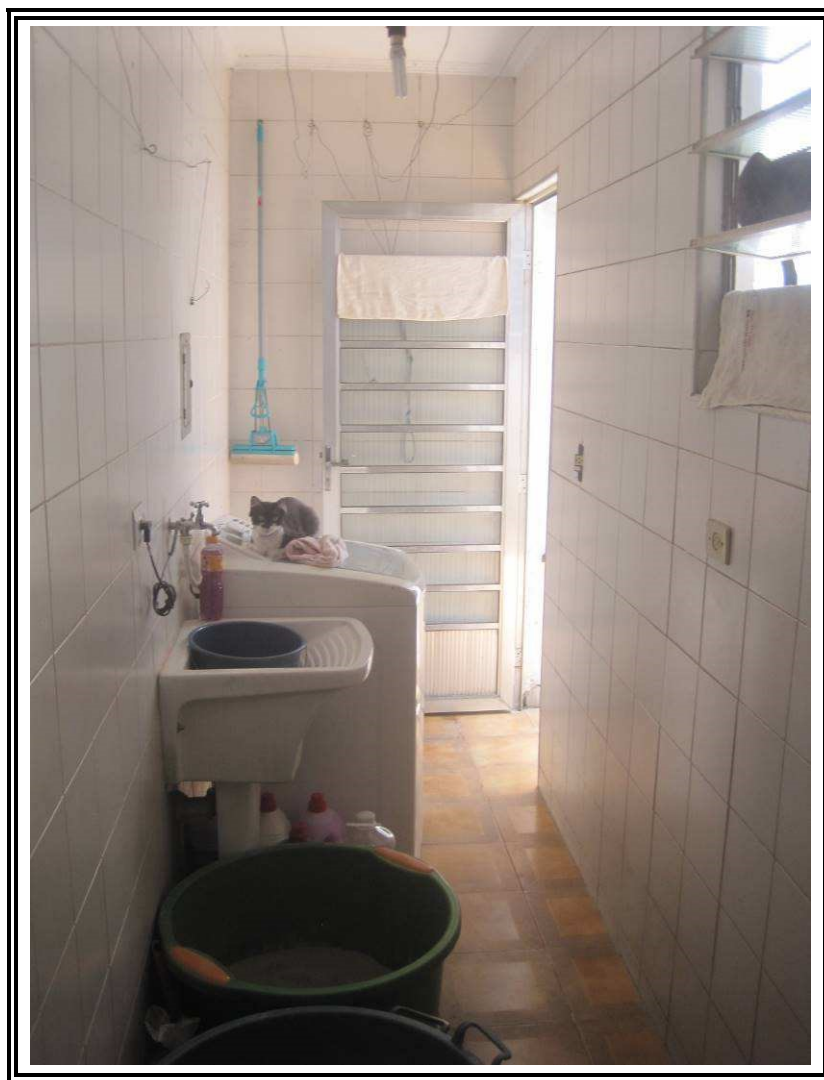


Foto nº 16: Vista da área de serviço



Foto nº 17: Vista da escada (interna) de acesso ao pavimento superior



Foto nº 18: Vista do quintal (externa – fundos), com detalhe da escada de acesso ao pavimento superior

Pavimento superior



Foto nº 19: Vista do dormitório 01



Foto nº 20: Vista do dormitório 02

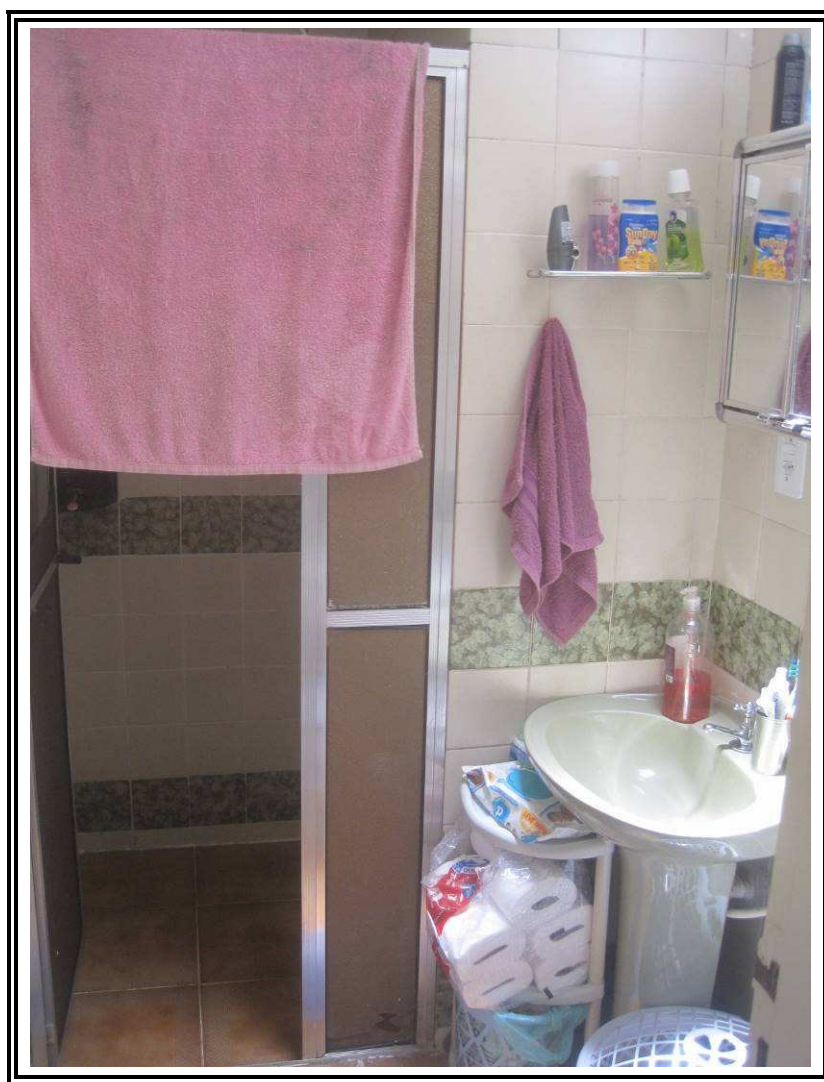


Foto nº 21: Vista do banheiro social



Foto nº 22: Vista do terraço



Foto nº 23: Aspecto geral do paisagismo do Cond. Res. Village Del Rei



Foto nº 24: Vista do playground do Condomínio Residencial Village Del Rei



Foto nº 25: Vista da administração do Condomínio Residencial Village Del Rei



Foto nº 26: Vista da quadra poliesportiva do Cond. Res. Village Del Rei



Foto nº 25: Vista do salão de festas do Condomínio Residencial Village Del Rei

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 Direto de Dados de Mercado**.

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 Construída

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, mostrou-se eficiente para explicar a formação do valor unitário da área construída (na região) os fatores “localização”, “idade/estado de conservação”, “padrão construtivo” e “área”.

Referida pesquisa abrangeu **07 elementos comparativos representativos**, estando todos situados na mesma região geoeconômica do imóvel avaliando, sendo datados da época da avaliação, onde, após sofrerem os devidos tratamentos, resultou no seguinte valor unitário de área construída:

$$\diamond V_{ut} = \text{R\$ } 5.268,82/\text{m}^2 \text{ de área construída}$$

V.3 – Valor do Imóvel

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

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

Onde:

- V_{ut} : valor unitário de área construída = R\$ 5.268,82/m²
- A: área construída do imóvel = 60,925 m²

◇ $V_I = 5.268,82 \times 60,925$

◇ **VI = R\$ 321.002,86**

Ou em números redondos:

$V_I = \text{R\$ } 320.000,00/\text{novembro}/2019$
(Trezentos e vinte mil reais)

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

$V_1 = R\$ 320.000,00/\text{novembro}/2019$
(Trezentos e vinte 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 à 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 38 (trinta e oito) folhas, 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, 28 de novembro de 2019.



ENGº MARCOS AUGUSTO DA SILVA
Perito Judicial
CREA 0682582156



ENGª ROSANA AKEMI MURAKAMI
CREA 5060563814

Marcos Augusto da Silva
ENGENHEIRO

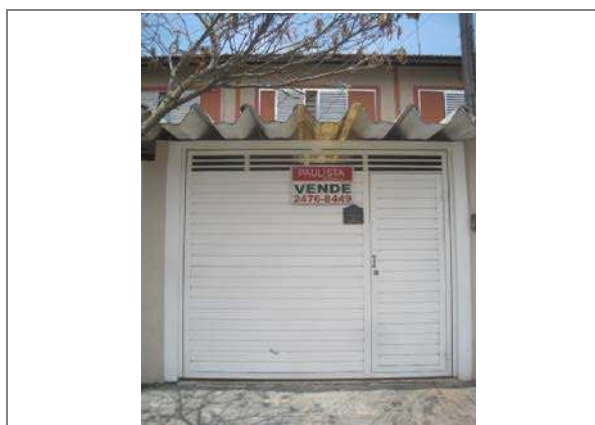


ANEXO I

PESQUISA E MEMÓRIA DE CÁLCULOS

Elementos Comparativos

		1	
Dados Gerais	data	Nov./2019	
	endereço	Rua Antonio do Campo nº 831 - Casa nº 78 - Cond. Village Del Rei	
	setor	121	
	quadra	259	
	índice local	678,10	
	valor do imóvel	520.000,00	
	imobiliária	Paulista Imóveis	
	contato	Sra. Vaciliqui	
	fone	(11) 2476-8449	
	natureza	oferta	
Terreno	acessibilidade	direta	
	formato	regular	
	esquina	não	
	topografia	plano	
	consistência	seco	
Construção	área construída	90,000	
	idade estimada	37	
	estado conservação	c - regular	
	padrão	casa simples (+)	
	face	-	
	vagas	2	
	pavimentos	2	
	custo base		
	coef. padrão	1,743	
	coef. depreciação	0,591	
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

		2	
Dados Gerais	data	Nov./2019	
	endereço	Rua Antonio do Campo nº 831 - Casa nº 158 - Cond. Village Del Rei	
	setor	121	
	quadra	259	
	índice local	678,10	
	valor do imóvel	370.000,00	
	imobiliária	Baluarte Imóveis	
	contato	Sr. Elieser	
	fone	(11) 5524-6868	
	natureza	oferta	
Terreno	acessibilidade	direta	
	formato	regular	
	esquina	não	
	topografia	plano	
	consistência	seco	
	área construída	60,925	
Construção	idade estimada	37	
	estado conservação	c - regular	
	padrão	casa simples (+)	
	face	-	
	vagas	1	
	pavimentos	2	
	custo base	0,00	
	coef. padrão	1,743	
	coef. depreciação	0,591	
	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	Nov./2019	
	endereço	Rua Antonio do Campo nº 831 - Casa nº 67 - Cond. Village Del Rei	
	setor	121	
	quadra	259	
	índice local	678,10	
	valor do imóvel	430.000,00	
	imobiliária	Proprietária	
	contato	Sra. Sandra	
	fone	(11) 96671-5588	
	natureza	oferta	
Terreno	acessibilidade	direta	
	formato	regular	
	esquina	não	
	topografia	plano	
	consistência	seco	
	área construída	75,000	
Construção	idade estimada	37	
	estado conservação	c - regular	
	padrão	casa simples (+)	
	face	-	
	vagas	1	
	pavimentos	2	
	custo base	0,00	
	coef. padrão	1,743	
	coef. depreciação	0,591	
	valor calculado	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	Nov./2019	
	endereço	Rua Antonio do Campo nº 831 - Casa nº 128 - Cond. Village Del Rei	
	setor	121	
	quadra	259	
	índice local	678,10	
	valor do imóvel	370.000,00	
	imobiliária	Lopes Imóveis	
	contato	Sra. Camila	
	fone	(11) 5669-7070 / (11) 95327-5596	
	natureza	oferta	
Terreno	acessibilidade	direta	
	formato	regular	
	esquina	não	
	topografia	plano	
	consistência	seco	
	área construída	60,925	
Construção	idade estimada	37	
	estado conservação	c - regular	
	padrão	casa simples (+)	
	face	-	
	vagas	1	
	pavimentos	2	
	custo base	0,00	
	coef. padrão	1,743	
	coef. depreciação	0,591	
	valor calculado	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

		5	
Dados Gerais	data	Nov./2019	
	endereço	Rua Antonio do Campo nº 831 - Casa nº 173 - Cond. Village Del Rei	
	setor	121	
	quadra	259	
	índice local	678,10	
	valor do imóvel	365.000,00	
	imobiliária	Lopes Imóveis	
	contato	Sra. Camila	
	fone	(11) 5669-7070 / (11) 95327-5596	
	natureza	oferta	
Terreno	acessibilidade	direta	
	formato	regular	
	esquina	não	
	topografia	plano	
	consistência	seco	
Construção	área construída	60,925	
	idade estimada	37	
	estado conservação	d - entre regular e reparos simples	
	padrão	casa simples (+)	
	face	-	
	vagas	1	
	pavimentos	2	
	custo base	0,00	
	coef. padrão	1,743	
	coef. depreciação	0,569	
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	Nov./2019	
	endereço	Rua Zike Tuma nº 182 - Condomínio Monte Carmelo - Casa nº 39	
	setor	121	
	quadra	114	
	índice local	716,45	
	valor do imóvel	510.000,00	
	imobiliária	UnikeHouse Imóveis	
	contato	Sra. Edwirges	
	fone	(11) 99811-2611	
	natureza	oferta	
Terreno	acessibilidade	direta	
	formato	regular	
	esquina	não	
	topografia	plano	
	consistência	seco	
	área construída	70,00	
Construção	idade estimada	30	
	estado conservação	c - regular	
	padrão	casa médio (-)	
	face	-	
	vagas	2	
	pavimentos	2	
	custo base	0,00	
	coef. padrão	1,903	
	coef. depreciação	0,687	
	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	Nov./2019	
	endereço	Rua Antonio do Campo nº 254 - Condomínio Wesley	
	setor	121	
	quadra	149	
	índice local	475,16	
	valor do imóvel	420.000,00	
	imobiliária	Nova Confiança Imóveis	
	contato	Sra. Rita	
	fone	(11) 5563-0729	
	natureza	oferta	
Terreno	acessibilidade	direta	
	formato	regular	
	esquina	não	
	topografia	plano	
	consistência	seco	
	área construída	80,00	
Construção	idade estimada	35	
	estado conservação	d - entre regular e reparos simples	
	padrão	casa simples (+)	
	face	-	
	vagas	1	
	pavimentos	2	
	custo base	0,00	
	coef. padrão	1,743	
	coef. depreciação	0,596	
	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 _r	Oferta	fator	paradigma	0,90
				avaliando	
sim	Floc	Localização	índice		678,10
sim	Fob	Idade	idade		37
			estado		d - entre regular e reparos simples
sim	Fpad	Padrão	padrão		casa simples (+)
não	Fpos	Posicionamento	avaliando		
sim		Área	área		60,925
não		Vagas	vagas		0
			acréscimo		1%
não		fator 4 - (p.terr.)	sobre terreno		1,0000
não		fator 5 - (p.benf)	sobre benfeitoria		1,0000

Modelo

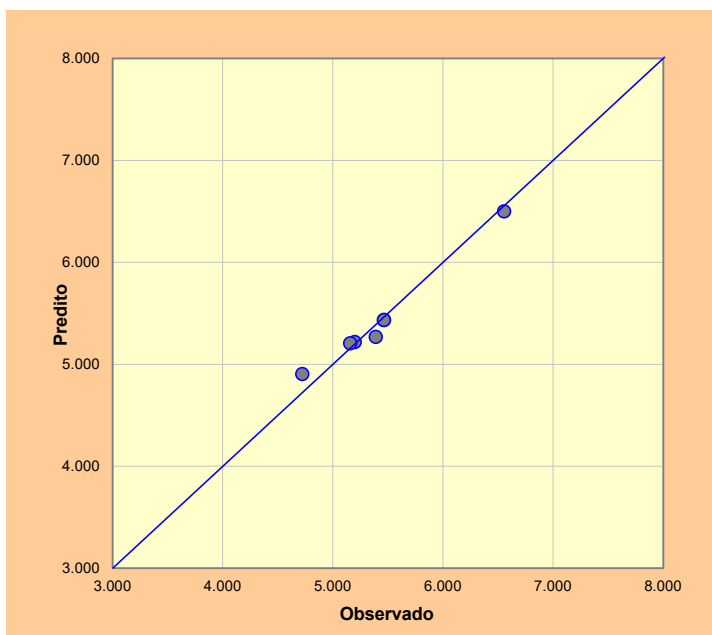
Fatores

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

		Unitário Original						Homogeneização			Var.	
		1	2	3	4	5	6	1	2	3		
1	sim	5.200,00	0,00	-157,28	0,00	207,92	0,00	0,00	5.250,64	5.250,64	5.250,64	1,01
2	sim	5.465,74	0,00	-165,31	0,00	0,00	0,00	0,00	5.300,42	5.300,42	5.300,42	0,97
3	sim	5.160,00	0,00	-156,07	0,00	220,17	0,00	0,00	5.224,10	5.224,10	5.224,10	1,01
4	sim	5.465,74	0,00	-165,31	0,00	0,00	0,00	0,00	5.300,42	5.300,42	5.300,42	0,97
5	sim	5.391,88	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	5.391,88	5.391,88	5.391,88	1,00
6	sim	6.557,14	-70,21	-905,34	-441,05	185,29	0,00	0,00	5.325,83	5.325,83	5.325,83	0,81
7	sim	4.725,00	403,59	-171,07	0,00	130,92	0,00	0,00	5.088,44	5.088,44	5.088,44	1,08
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
		5.423,64						Média Aritmética	5.268,82	5.268,82	5.268,82	
		562,29						Desvio Padrão	95,97	95,97	95,97	
		3.796,55						- 30%	3.688,17	3.688,17	3.688,17	
		7.050,73						+ 30%	6.849,46	6.849,46	6.849,46	
		10,37%						Coef. Variação	1,82%	1,82%	1,82%	

Variações

Mínimo	Coef. de variação	Fatores combinados	Fatores	Coef. de variação	Modelo
17					
1	8,59%	a	1	Localização	nenhum
2	6,77%	b	2	Idade	a, b, c, d
3	7,86%	c	3	Padrão	a, b, c, d,
4	10,41%	d	5	Área	
5	10,37%	e	0	nenhum	
6	10,37%	f	0	nenhum	
7	4,42%	a, b			
8	5,83%	a, c			
9	5,57%	b, c			
10	3,29%	a, b, c			
11	8,74%	a, d			
12	6,38%	b, d			
13	4,00%	a, b, d			
14	7,78%	c, d			
15	5,87%	a, c, d			
16	4,70%	b, c, d			
17	1,82%	a, b, c, d			
18	8,59%	a, e			
19	6,77%	b			
20	4,42%	a, b, e			
21	7,86%	c, e			
22	5,83%	a, c, e			
23	5,57%	b, c, e			
24	3,29%	a, b, c, e			
25	10,41%	d, e			
26	8,74%	a, d, e			
27	6,38%	b, d, e			
28	4,00%	a, b, d, e			
29	7,78%	c, d, e			
30	5,87%	a, c, d, e			
31	4,70%	b, c, d, e			
32	1,82%	a, b, c, d, e			
33	8,59%	a, f			
34	6,77%	b, f			
35	4,42%	a, b, f			
36	7,86%	c, f			
37	5,83%	a, c, f			
38	5,57%	b, c, f			
39	3,29%	a, b, c, f			
40	10,41%	d, f			
41	8,74%	a, d, f			
42	6,38%	b, d, f			
43	4,00%	a, b, d, f			
44	7,78%	c, d, f			
45	5,87%	a, c, d, f			
46	4,70%	b, c, d, f			
47	1,82%	a, b, c, d, f			
48	10,37%	e, f			
49	8,59%	a, e, f			
50	6,77%	b, e, f			
51	4,42%	a, b, e, f			
52	7,86%	c, e, f			
53	5,83%	a, c, e, f			
54	5,57%	b, c, e, f			
55	3,29%	a, b, c, e, f			
56	10,41%	d, e, f			
57	8,74%	a, d, e, f			
58	6,38%	b, d, e, f			
59	4,00%	a, b, d, e, f			
60	7,78%	c, d, e, f			
61	5,87%	a, c, d, e, f			
62	4,70%	b, c, d, e, f			
63	1,82%	a, b, c, d, e, f			



Avaliação

Dados	tipo	casa
	modalidade	venda
	data	Nov./2019
	local	Rua Antonio do Campo nº 831, Sobrado nº 77 - Pedreira - São Paulo/SP
	cliente	7ª Vara Cível do Foro Regional de Santo Amaro - São Paulo/SP

Área construída 60,925 m2

Média Saneada 5.268,82 R\$ / m²
Intervalo de Confiança (5216,59 - 5321,04)

Valor Total 321.002,86 R\$

Grau de Precisão III

Planilha de cálculo

Tratamento
por fatores



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 de 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

CÓPIA DA CERTIDÃO DE DADOS CADASTRAIS

Certidão de Dados Cadastrais do Imóvel - IPTU 2019

Cadastro do Imóvel: 121.259.0209-4

Local do Imóvel:

R ANTONIO DO CAMPO, 831 - SOBRADO 77
BL. D CEP 04459-000
Imóvel localizado na 2ª Subdivisão da Zona Urbana

Endereço para entrega da notificação:

R ANTONIO DO CAMPO, 831 - SOBRADO 77
BL. D CEP 04459-000

Contribuinte(s):

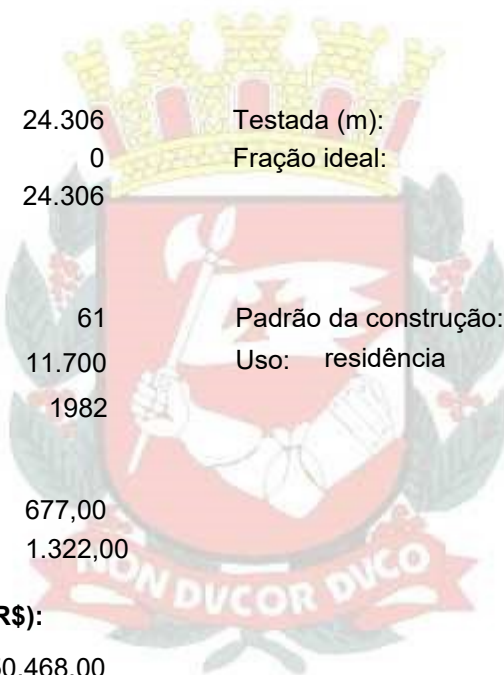
CPF 013.422.698-45 LETICIA PIRES DE QUEIROZ

Dados cadastrais do terreno:

Área incorporada (m²):	24.306	Testada (m):	215,70
Área não incorporada (m²):	0	Fração ideal:	0,0052
Área total (m²):	24.306		

Dados cadastrais da construção:

Área construída (m²):	61	Padrão da construção:	1-C
Área ocupada pela construção (m²):	11.700	Uso: residência	
Ano da construção corrigido:	1982		



Valores de m² (R\$):

- de terreno:	677,00
- da construção:	1.322,00

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

- da área incorporada:	50.468,00
- da área não incorporada:	0,00
- da construção:	48.386,00
Base de cálculo do IPTU:	98.854,00

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 2019.

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

A autenticidade desta certidão poderá ser confirmada, até o dia 12/01/2020, em

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

Data de Emissão: 14/10/2019

Número do Documento: 2.2019.002381730-9

Solicitante: Renato Scarpiones Souza Júnior (CPF 412.465.998-99)