

*Marcos Augusto da Silva*  
ENGENHEIRO

**EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA 10ª VARA  
CÍVEL DO FORO REGIONAL DE SANTO AMARO – SÃO PAULO/SP**

**PROCESSO Nº:** 1021719-25.2017.8.26.0002

**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 REAL VILA INGLESA** contra **ZENYU GANAHA**, tendo se inteirado do assunto em pauta, realizado os estudos que se fizeram necessários, vem, respeitosamente, à presença de Vossa Excelência, apresentar as conclusões a que chegou, consubstanciadas no presente

## **LAUDO DE AVALIAÇÃO**

# Índice

<b>I – PRELIMINARES .....</b>	<b>3</b>
I.1 – CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES .....	3
I.2 – OBJETIVO DO TRABALHO .....	4
<b>II – CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL .....</b>	<b>5</b>
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
<b>III – VISTORIA DO IMÓVEL .....</b>	<b>8</b>
III.1 – O CONDOMÍNIO EDIFÍCIO REAL VILA INGLESA .....	8
III.2 – CARACTERÍSTICA DA UNIDADE EM AVALIAÇÃO.....	8
III.2.1 – ÁREAS .....	10
III.2.2 – PADRÃO CONSTRUTIVO.....	11
III.2.3 – ESTADO DE CONSERVAÇÃO .....	11
<b>IV – DOCUMENTAÇÃO FOTOGRÁFICA .....</b>	<b>13</b>
<b>V – AVALIAÇÃO.....</b>	<b>36</b>
V.1 – METODOLOGIA .....	36
V.2 – VALOR UNITÁRIO DA ÁREA PRIVATIVA .....	37
V.3 – VALOR DO IMÓVEL .....	37
V.4 – VALOR DO IMÓVEL (METADE IDEAL – 50%) .....	38
<b>VI – CONCLUSÃO .....</b>	<b>39</b>
<b>VII – CONSIDERAÇÕES FINAIS.....</b>	<b>40</b>
<b>VIII – ENCERRAMENTO .....</b>	<b>42</b>

## Preliminares

### I.1 – Considerações Preliminares

O **EXEQUENTE** apresentou inicial (fls. 01 a 05 dos autos) solicitando procedência à ação, assim como a citação do **EXECUTADO** para efetuar o pagamento da dívida oriunda de cotas condominiais vencidas, pelos motivos já expostos na inicial.

De acordo com os fatos já narrados nos autos e tendo em vista que não houve a quitação do débito por parte do **EXECUTADO**, a referida dívida recaiu sobre a metade ideal do imóvel a ser avaliado, na forma de penhora (fls. 100 a 102 dos autos), sendo este signatário honrado com sua nomeação (fls. 146 dos autos) para a respectiva avaliação do bem.

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

## **I.2 – Objetivo do Trabalho**

O presente trabalho tem por objetivo apurar o “**Valor de Mercado Livre para Venda**” (metade ideal – 50%) da Unidade Autônoma designada Apartamento nº 17, situado no 4º andar do Bloco 1, parte integrante do Condomínio Edifício Real Vila Inglesa, estando este localizado na Rua Darabi, nº 130 (antigo nº 62), no bairro Vila Inglesa, 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 **maio/2020**, tomando-se como base dados contemporâneos a esta data.

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



## Características do Imóvel

### II.1 – Situação

O Condomínio Edifício Real Vila Inglesa está localizado à Rua Darabi nº 130 (antigo nº 62), na quadra completada pelas Ruas Manuel Murguia, Pascoal Melantonio, Francisco Felipe Agosti, Rubem de Souza, Leônidas Moreira, Samuel Endler, Antônio Fogal, José Neves e Avenida Interlagos, no bairro Vila Inglesa, 29º Subdistrito – Santo Amaro, município de São Paulo/SP.

O imóvel dista aproximadamente **17 km** do centro da cidade de São Paulo, nas proximidades das Avenidas Interlagos, Yervant Kissajikian e Sargento Geraldo Sant’Ana, que se evidenciam como importantes e principais corredores viários da região.

O local 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 à médio padrão construtivo**.

Para fins de avaliação, o bairro se enquadra na **4ª Zona – Incorporação Vertical Padrão Popular, 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 pelo **EXECUTADO**.

### **II.3 – Mapa Fiscal**

De acordo com a Planta Genérica publicada pela Municipalidade de São Paulo, válida para o exercício de 2020 (\*), o imóvel em questão situa-se na **Quadra 408 do Setor 120** e possui **Índice Fiscal 727,44**.

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

### **II.4 – Zoneamento**

Após consulta aos mapas 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**.

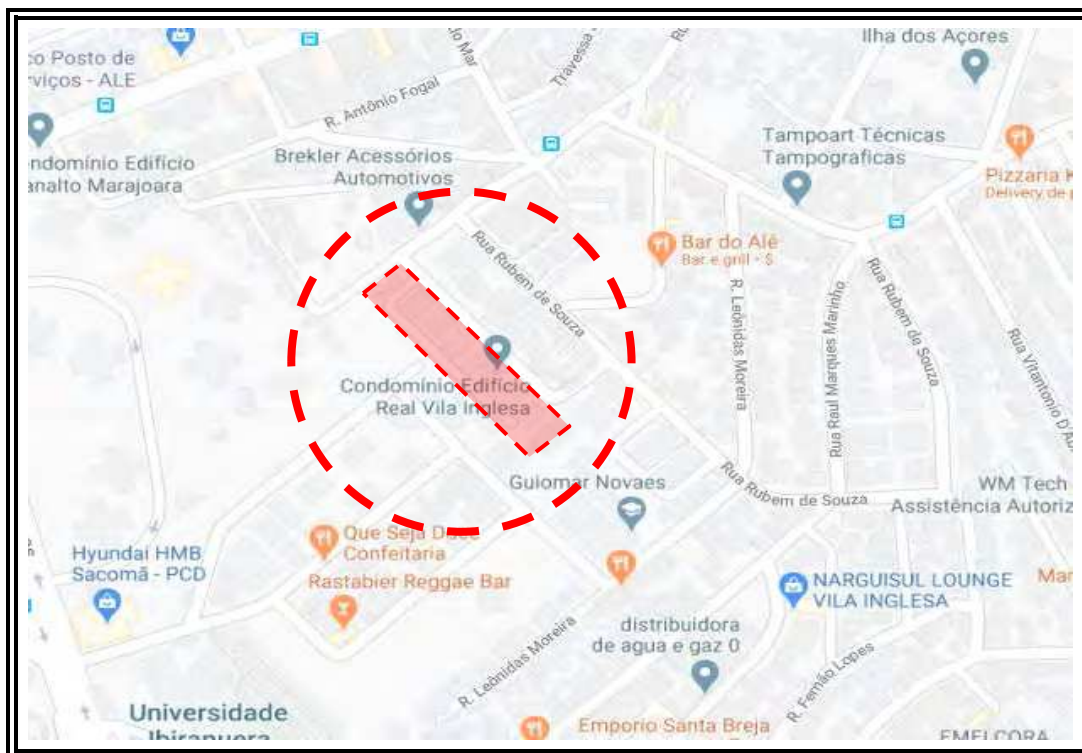
O uso atual dado ao imóvel é considerado como “conforme” perante a legislação em vigor.

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 Edifício Real Vila Inglesa (Fonte: Google Maps)**



**Imagem aérea do Condomínio Edifício Real Vila Inglesa (Fonte: Google Earth)**

02408-000 – Praça Antônio Zunkeller Leite nº 26 – Água Fria – São Paulo/SP – Fones: (11) 98128-9509



## Vistoria do Imóvel

### III.1 – O Condomínio Edifício Real Vila Inglesa

Em vistoria realizada no imóvel, dia **04/05/2020**, verificou-se que o Condomínio Edifício Real Vila Inglesa é constituído por 06 (seis) blocos, sendo que o Bloco 1, onde se encontra o imóvel avaliando, apresenta as seguintes características:

Item	Características
<b>Composição (6 pavimentos)</b>	<p>- <b><u>Térreo:</u></b> Apartamentos, vagas de garagem e áreas comuns;</p> <p>- <b><u>1º ao 4º andar:</u></b> 02 (dois) apartamentos por lance de escada, sendo o 4º andar cobertura duplex.</p>
<b>Estrutura</b>	Concreto.
<b>Fachada</b>	Massa sob pintura.
<b>Circulação Vertical</b>	01 (uma) escada que interliga todos os pavimentos.

### III.2 – Característica da Unidade em Avaliação

O apartamento nº 17, composto por 02 (dois) pavimentos, está localizado no 4º andar do Bloco 1, sendo constituído por: sala de estar com sacada, cozinha, área de serviço, banheiro social, 02 (dois) dormitórios, depósito e terraço.

O apartamento em avaliação possui direito ao uso de 01 (uma) vaga de garagem, atualmente identificada pelo número da unidade avalianda, podendo ser encontrada no térreo do Condomínio Edifício Real Vila Inglesa.

Quanto aos acabamentos internos, podemos destacar:

Pavimento	Ambiente	Piso	Paredes	Forro
4º andar	Sala de estar com sacada	Cerâmica	Massa sob pintura	Laje sob pintura
	Cozinha		Azulejo	
	Área de serviço		Massa sob pintura	
	Dormitório 01			
	Dormitório 02	Taco de madeira		
Cobertura	Banheiro social	Cerâmica	Placa cerâmica	Gesso sob pintura
	Depósito		Massa sob pintura	Telha calhetão
	Terraço	Ardósia	Massa sob pintura (parcial)	Não se aplica

<b>Esquadrias e Vidros</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Grade de aço na sacada;</li> <li>- Alumínio com vidros tipo canelado na área de serviço, banheiro social e depósito;</li> <li>- Ferro com vidros tipo liso nos dormitórios;</li> <li>- Os demais ambientes (cozinha, sala de estar e terraço) não possuem esquadrias.</li> </ul>
<b>Portas</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Madeira na sala de estar, nos dormitórios e no banheiro social;</li> <li>- Alumínio com vidros tipo liso na sacada da sala de estar;</li> <li>- Alumínio com vidros tipo canelado e madeira no depósito;</li> <li>- Os demais ambientes (cozinha e área de serviço) não possuem portas.</li> </ul>

### III.2.1 – Áreas

Conforme a Matrícula de Registro de Imóveis nº 127.038 (fls. 109 a 112 dos autos), o imóvel apresenta as seguintes áreas:

Área Útil	:	115,01 m <sup>2</sup>
Área Comum	:	47,54 m <sup>2</sup>
Área de Garagem	:	9,78 m <sup>2</sup>
Área Total	:	172,33 m <sup>2</sup>
Fração Ideal de Terreno	:	1,1796%

### **III.2.2 – Padrão Construtivo**

Baseado no trabalho “Valores de Edificações de Imóveis Urbanos/2017” (atualizado em Dezembro/2017), de autoria do Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia – IBAPE/SP, o imóvel pode ser classificado como “**Classe Residencial, Grupo Apartamento Padrão Simples sem Elevador**”, com Intervalo de Fator Máximo de padrão construtivo igual a **1,500** do valor R<sub>8</sub>N do SINDUSCON.

### **III.2.3 – Estado de Conservação**

De acordo com a vistoria realizada (vide documentação fotográfica no Capítulo IV), Matrícula de Registro de Imóveis nº 127.038 (fls. 109 a 112 dos autos) e Certidão de Dados Cadastrais do Imóvel (vide anexo II deste trabalho), o estado de conservação do imóvel avaliando pode ser considerado como “**reparos simples**”, possuindo idade de construção de 38 anos, vida útil de 60 anos e **fator de depreciação pelo obsolescimento e estado de conservação de 0,519 (e-63, de acordo com a Tabela de *Ross-Heidecke* de Depreciação Física).**

### TABELA DE ROSS-HEIDECKE

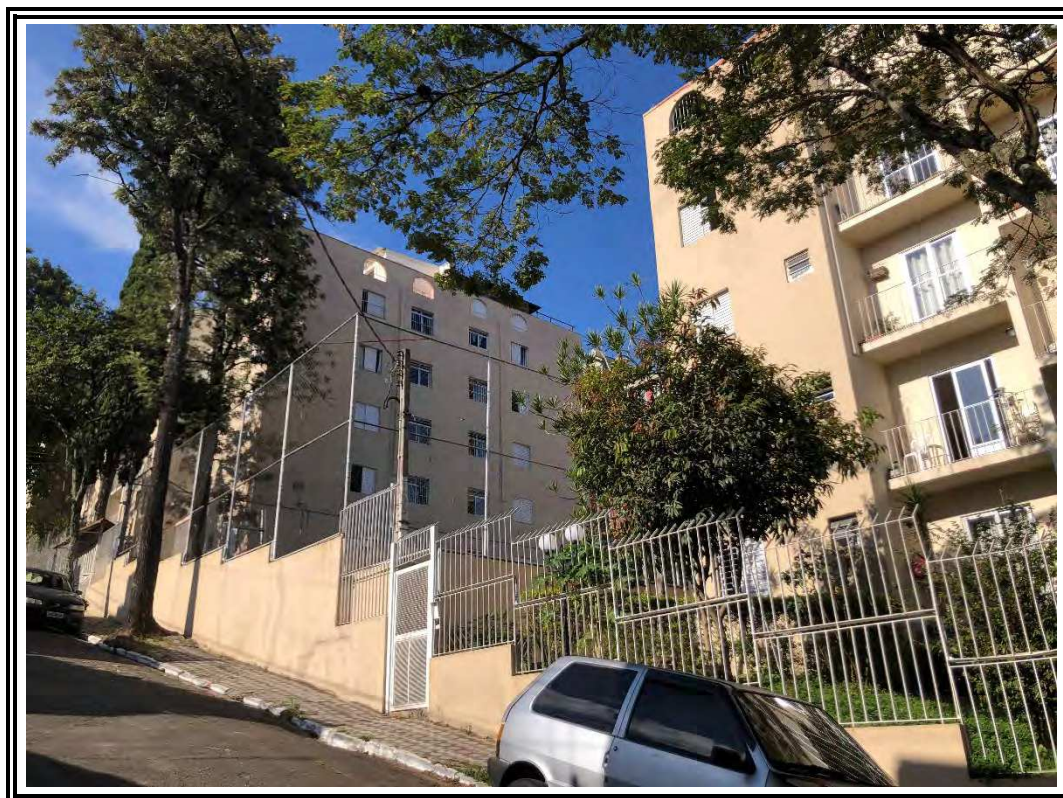
Idade % da vida	Estado de Conservação							
	a	b	c	d	e	f	g	h
2	0,990	0,987	0,965	0,910	0,811	0,661	0,469	0,245
4	0,979	0,976	0,955	0,900	0,802	0,654	0,464	0,243
6	0,968	0,965	0,944	0,890	0,793	0,647	0,459	0,240
8	0,957	0,954	0,933	0,879	0,784	0,639	0,454	0,237
10	0,945	0,942	0,921	0,869	0,774	0,631	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                            | f) Entre reparos simples e importantes   |
| b) Entre novo e regular            | g) Reparos importantes                   |
| c) Regular                         | h) Entre reparos importantes e sem valor |
| d) Entre regular e reparos simples | i) Edificação sem valor                  |
| e) Reparos simples                 |  |

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.

# IV

## Documentação Fotográfica



**Foto nº 01: Vista geral do Condomínio Edifício Real Vila Inglesa**

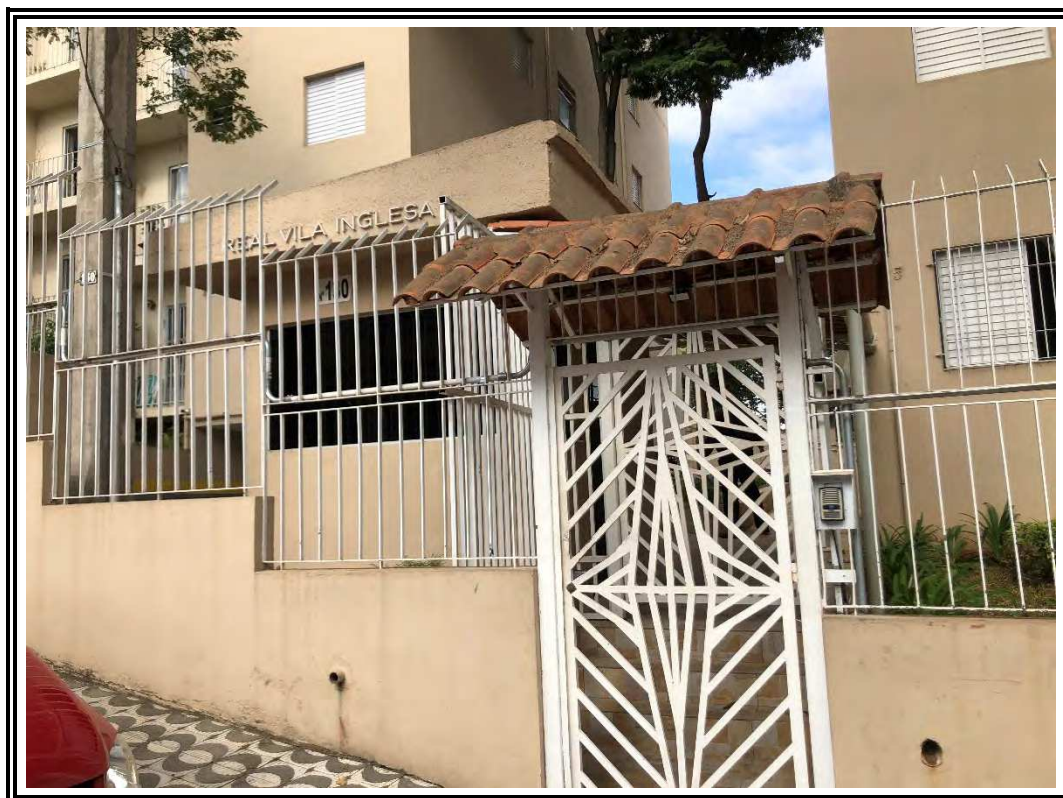


**Foto nº 02: Vista da Rua Darabi sentido Rua Rubem de Souza**



**Foto nº 03: Vista da Rua Darabi sentido Rua Manuel Murguia**

*Marcos Augusto da Silva*  
ENGENHEIRO



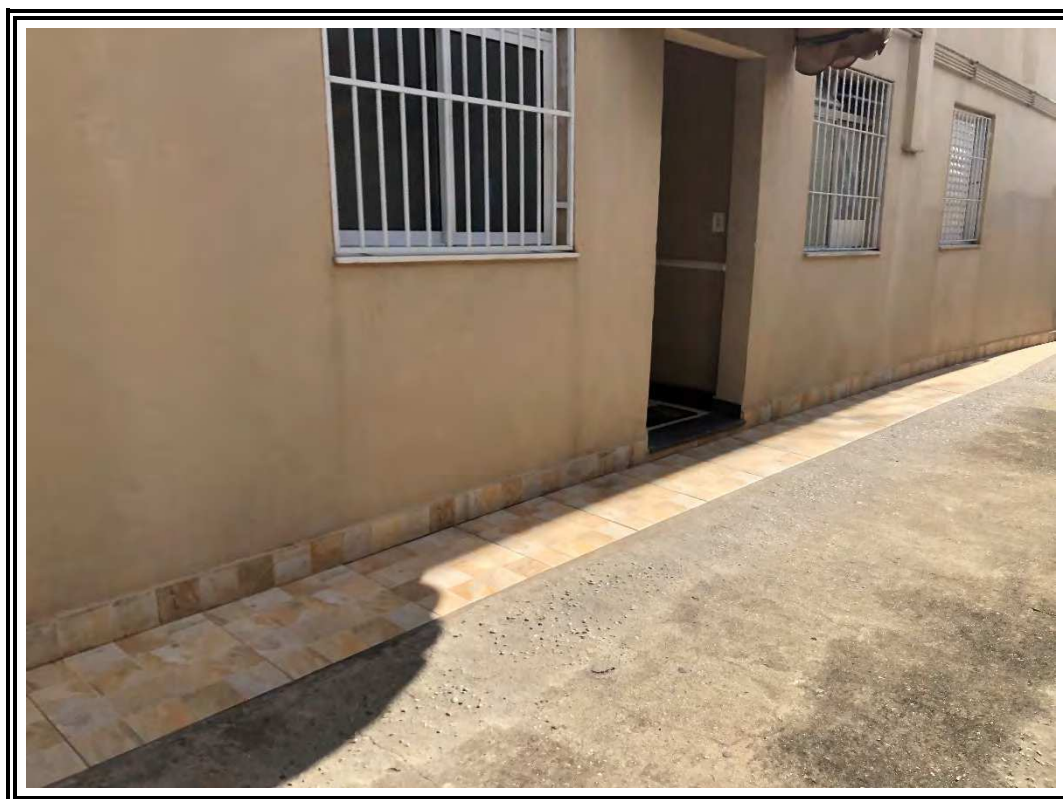
**Foto nº 04: Vista da portaria do Condomínio Edifício Real Vila Inglesa**



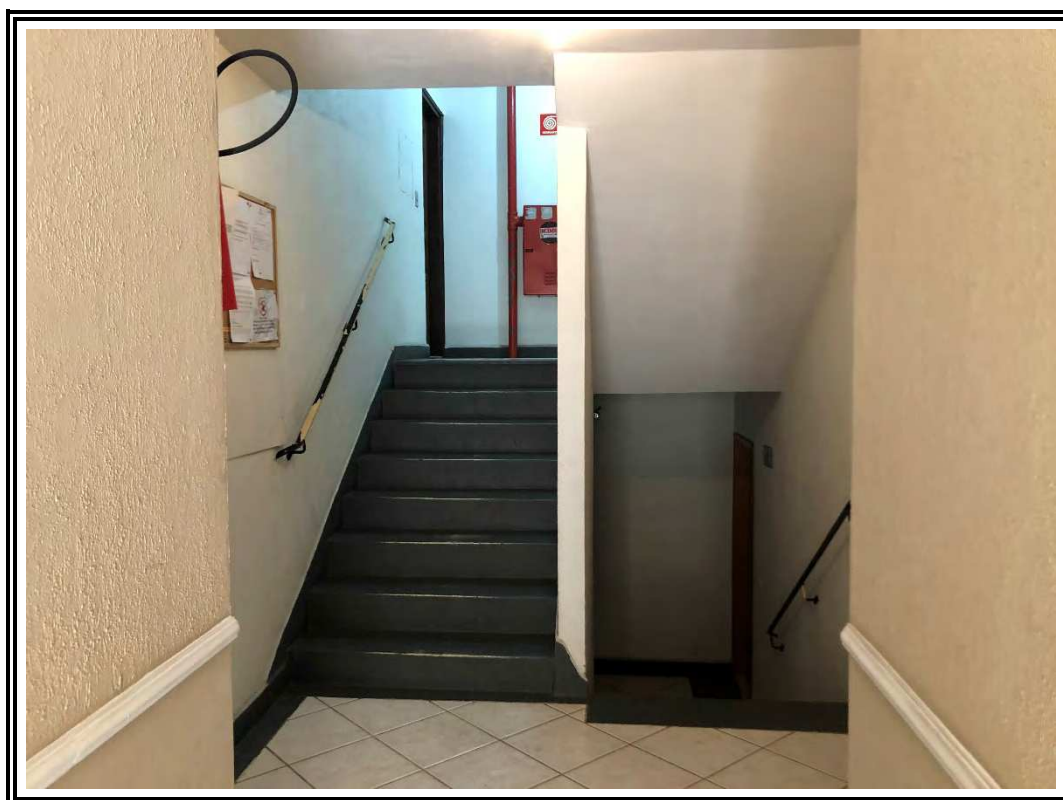
**Foto nº 05: Identificação do Condomínio Edifício Real Vila Inglesa**

*Marcos Augusto da Silva*  
ENGENHEIRO

16

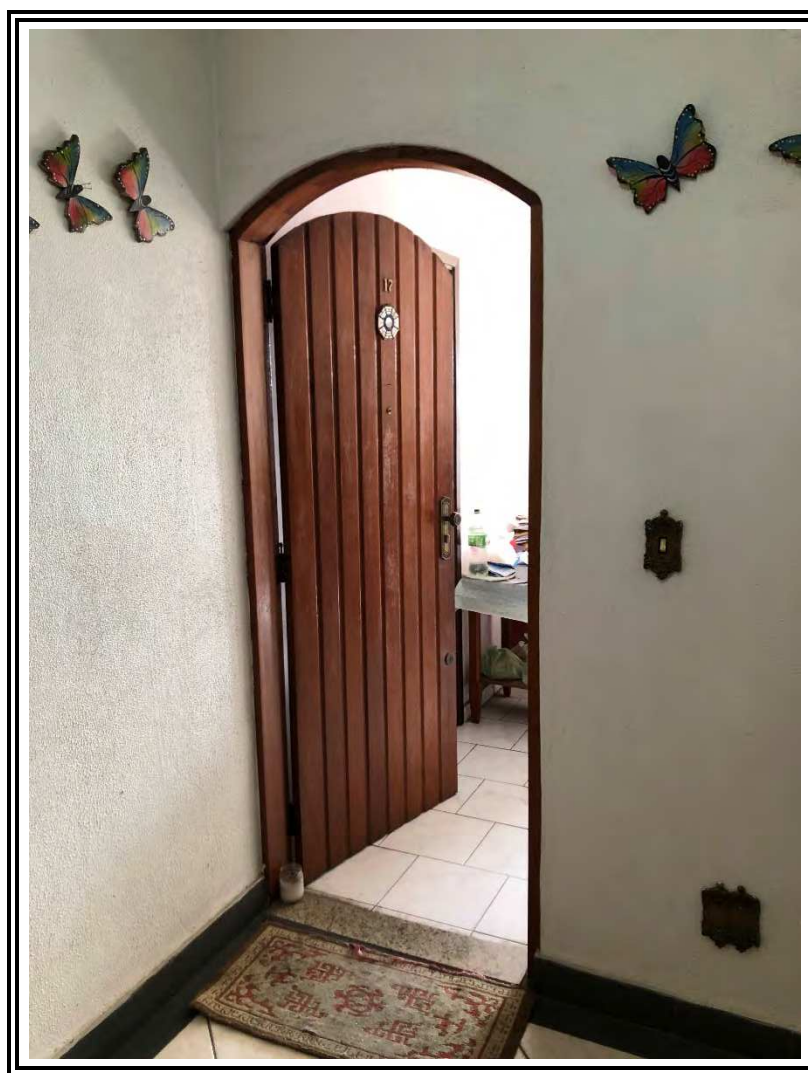


**Foto nº 06: Vista da entrada do Bloco 1, onde se encontra o imóvel avaliando**



**Foto nº 07: Hall de escadas do Bloco 1**

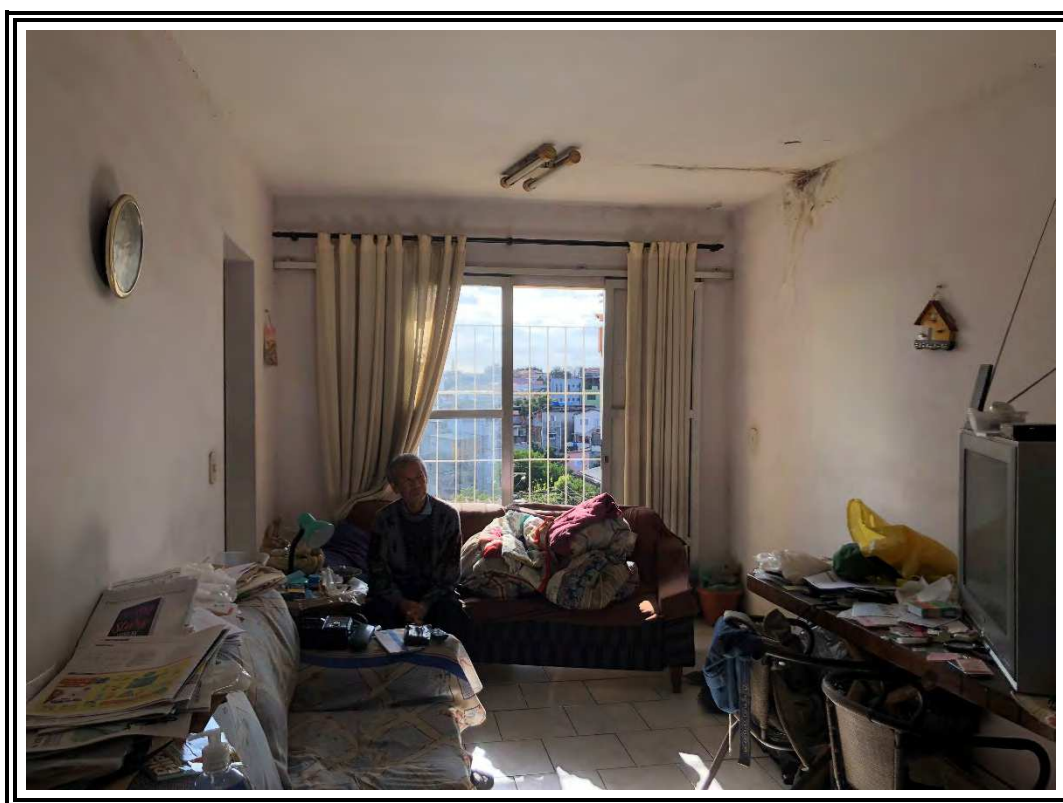
**4º andar**



**Foto nº 08: Vista do hall de entrada da unidade em avaliação (apto nº 17)**



**Fotos nº 09 e 10: Vista da sala de estar**



*Marcos Augusto da Silva*  
ENGENHEIRO

19



**Fotos nº 11 e 12: Vista de uma das paredes e forro com trincas, umidade localizada e acabamento comprometido**



*Marcos Augusto da Silva*  
ENGENHEIRO

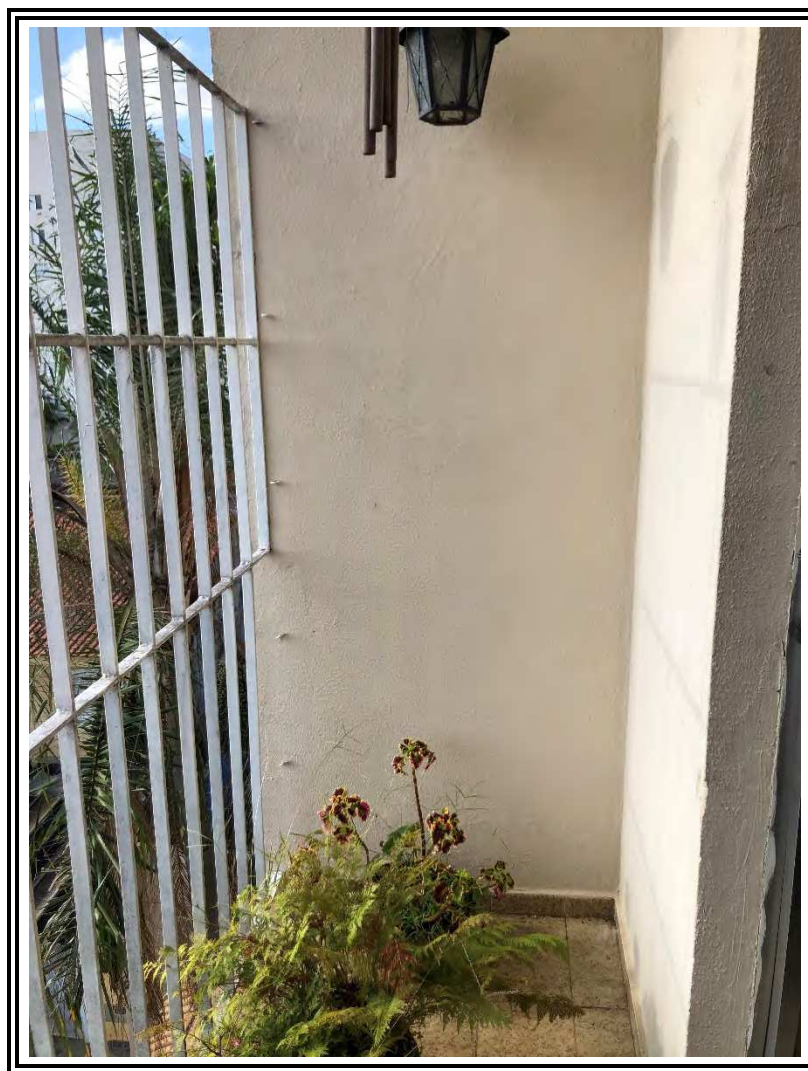
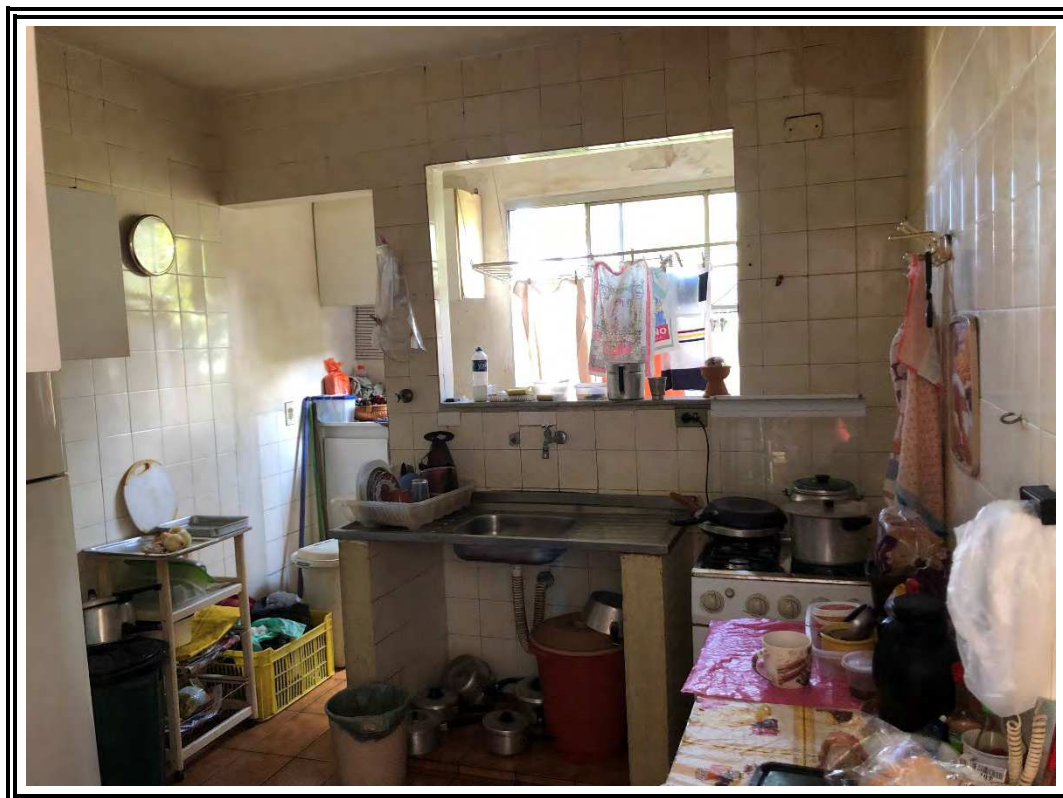


Foto nº 13: Vista da sacada



**Foto nº 14: Vista geral da cozinha**



**Foto nº 15: Vista do forro da cozinha com sinais de umidade por infiltração**

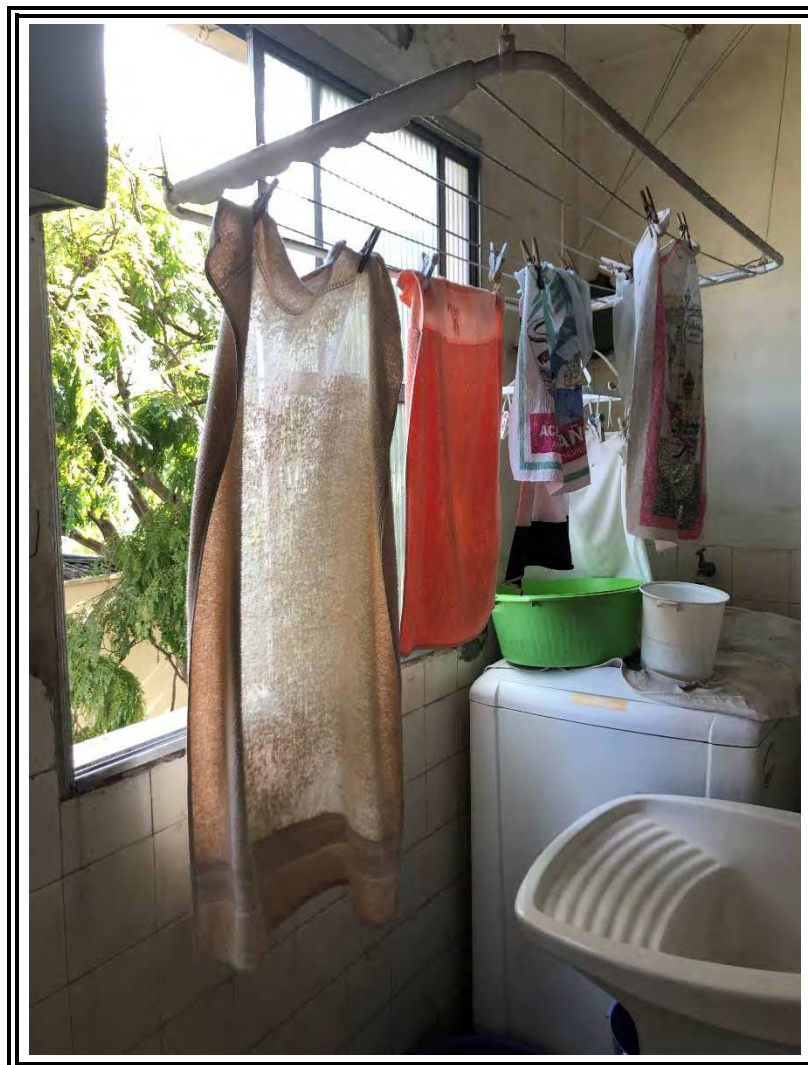
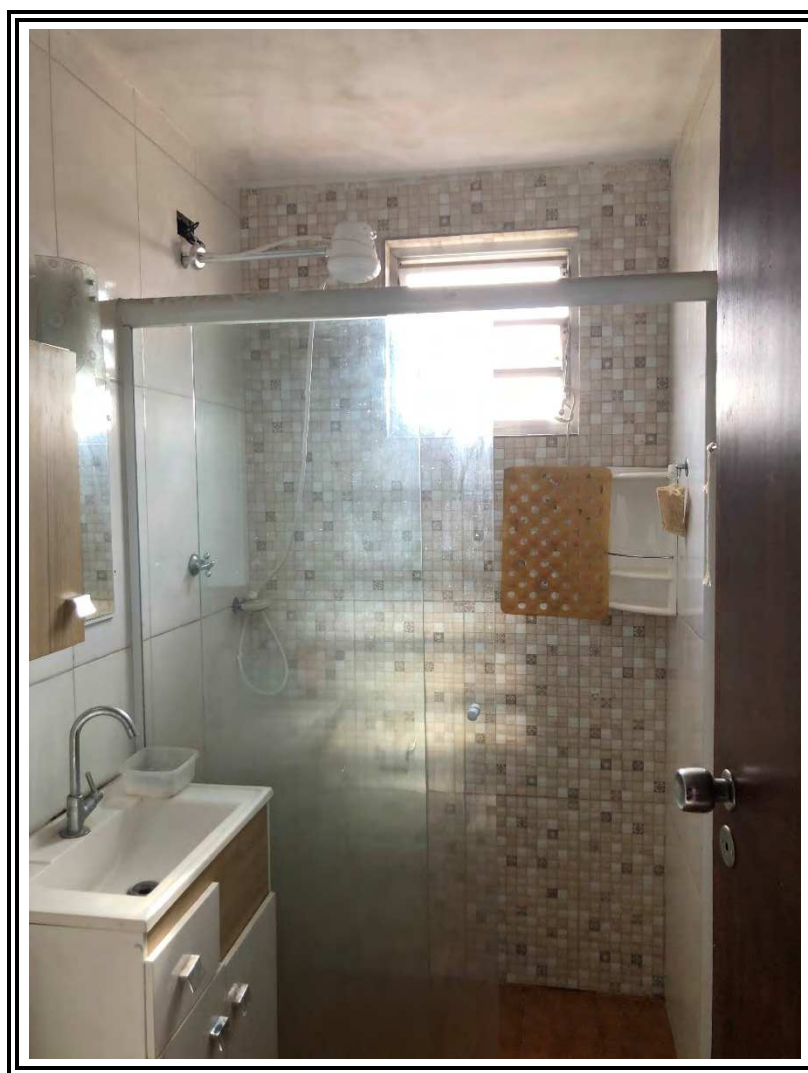


Foto nº 16: Vista da área de serviço



**Foto nº 17: Vista da parede da área de serviço com detalhe do acabamento comprometido devido a infiltração**



**Foto nº 18: Vista do banheiro social**



**Foto nº 19: Vista do dormitório 01**

*Marcos Augusto da Silva*  
ENGENHEIRO



**Fotos nº 20 e 21: Vista das paredes do dormitório 1 com detalhe do acabamento deteriorado devido a infiltrações**



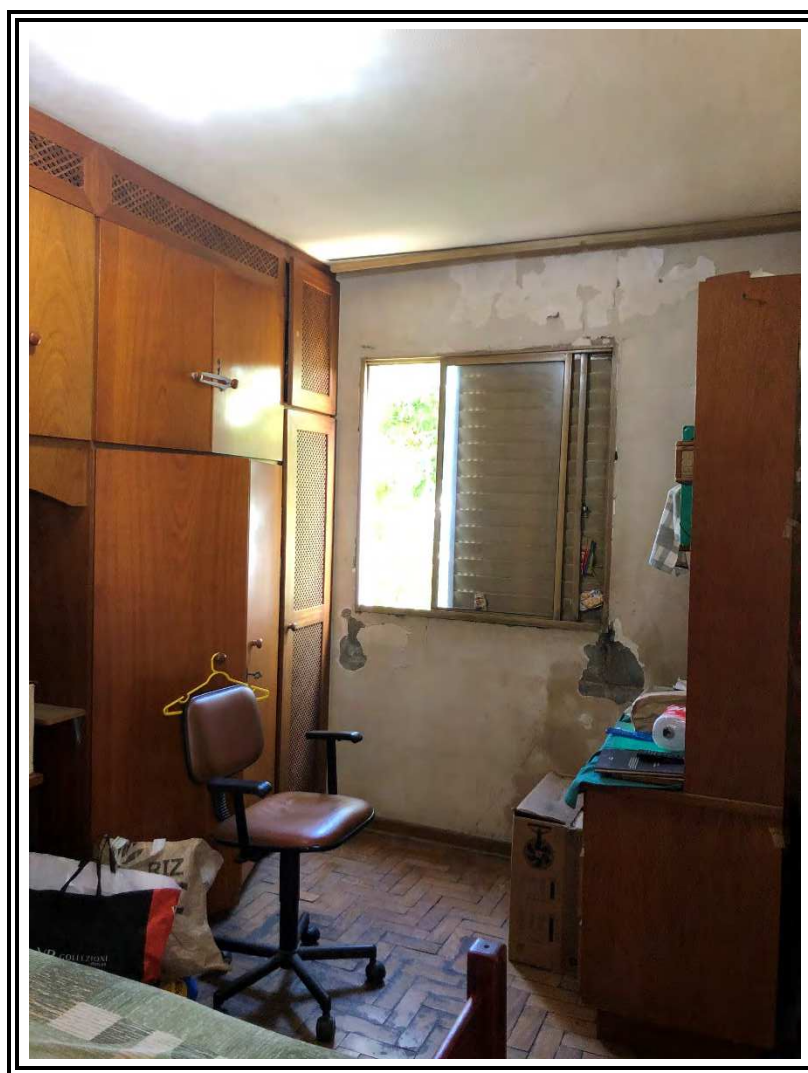
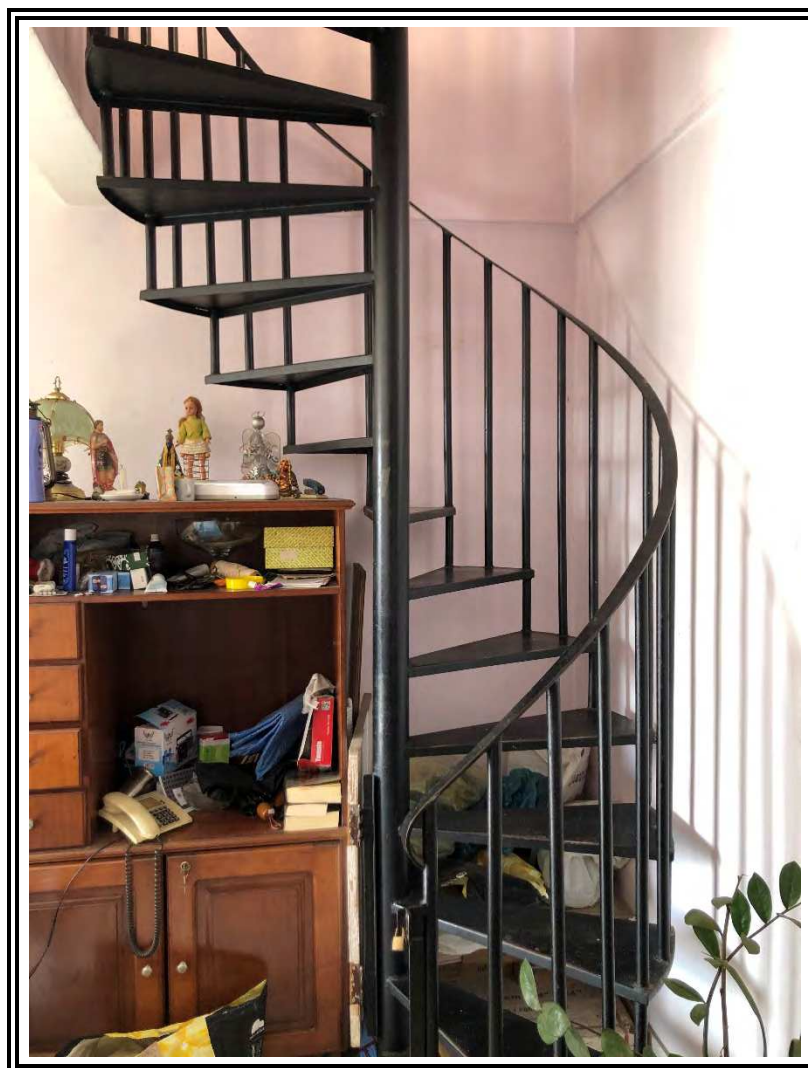


Foto nº 22: Vista do dormitório 02



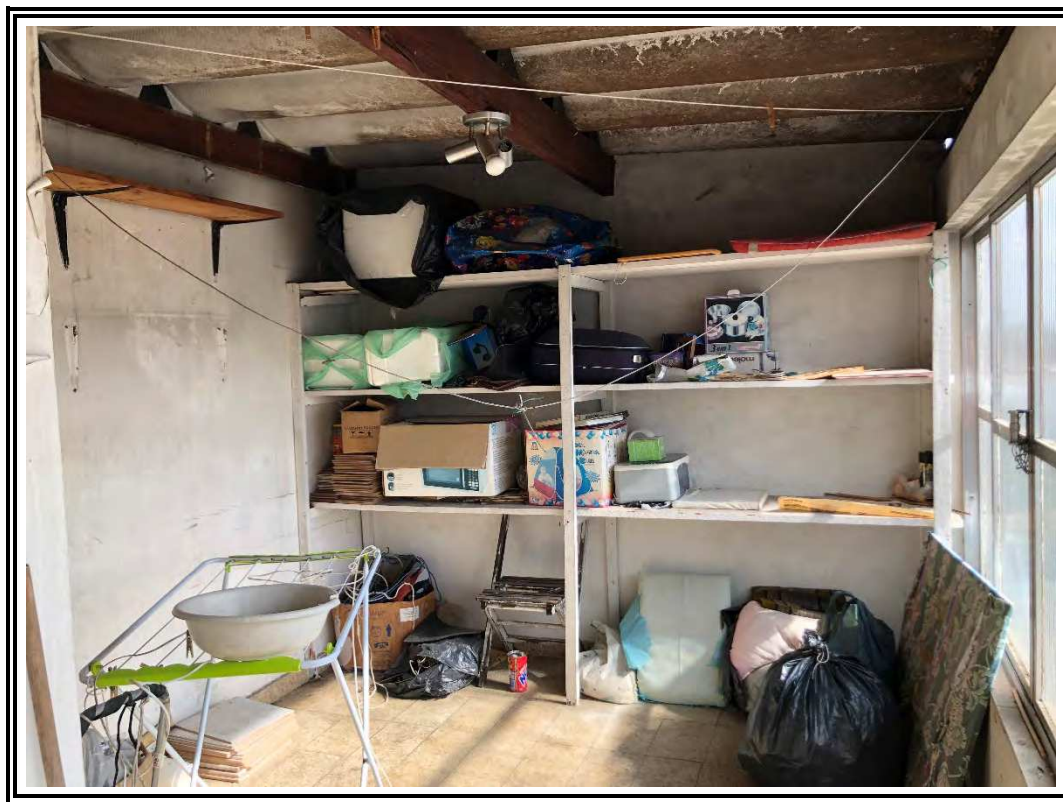
**Fotos nº 23 e 24: Vista da parede do dormitório 2 com detalhe do acabamento deteriorado devido a infiltrações**





**Foto nº 25: Escada de acesso à cobertura**

## Cobertura

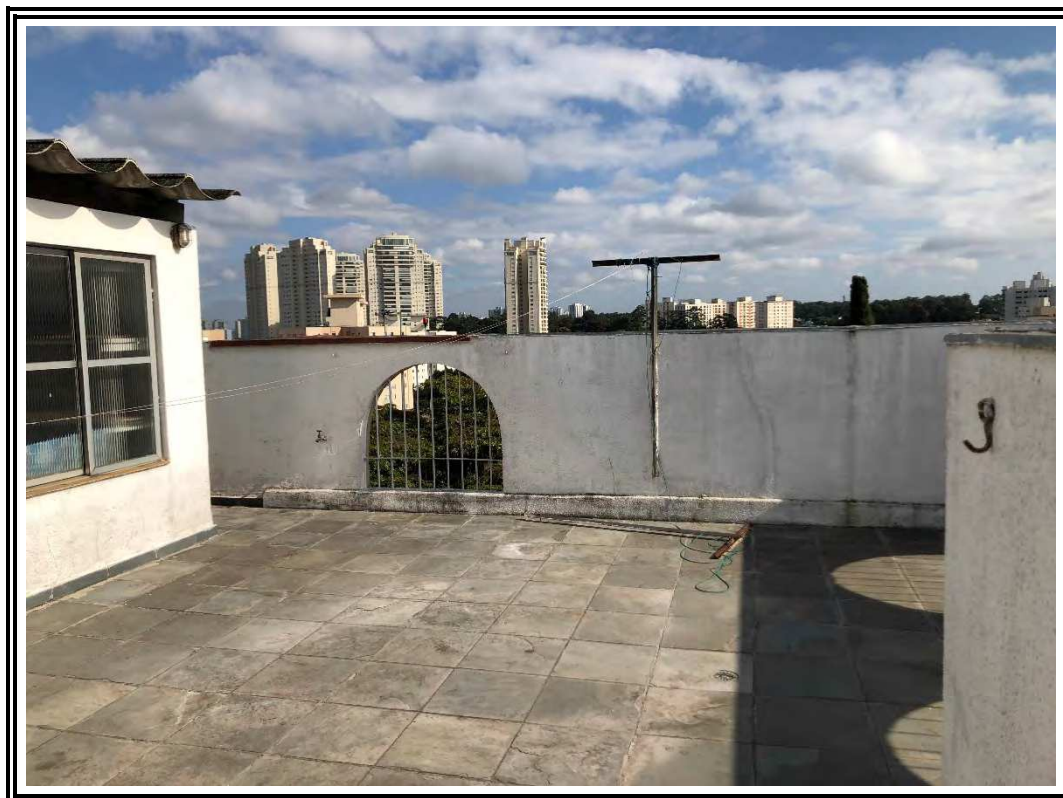


**Foto nº 26: Vista geral do depósito**



**Foto nº 27: Vista da parede com acabamento comprometido e trincas**

*Marcos Augusto da Silva*  
ENGENHEIRO

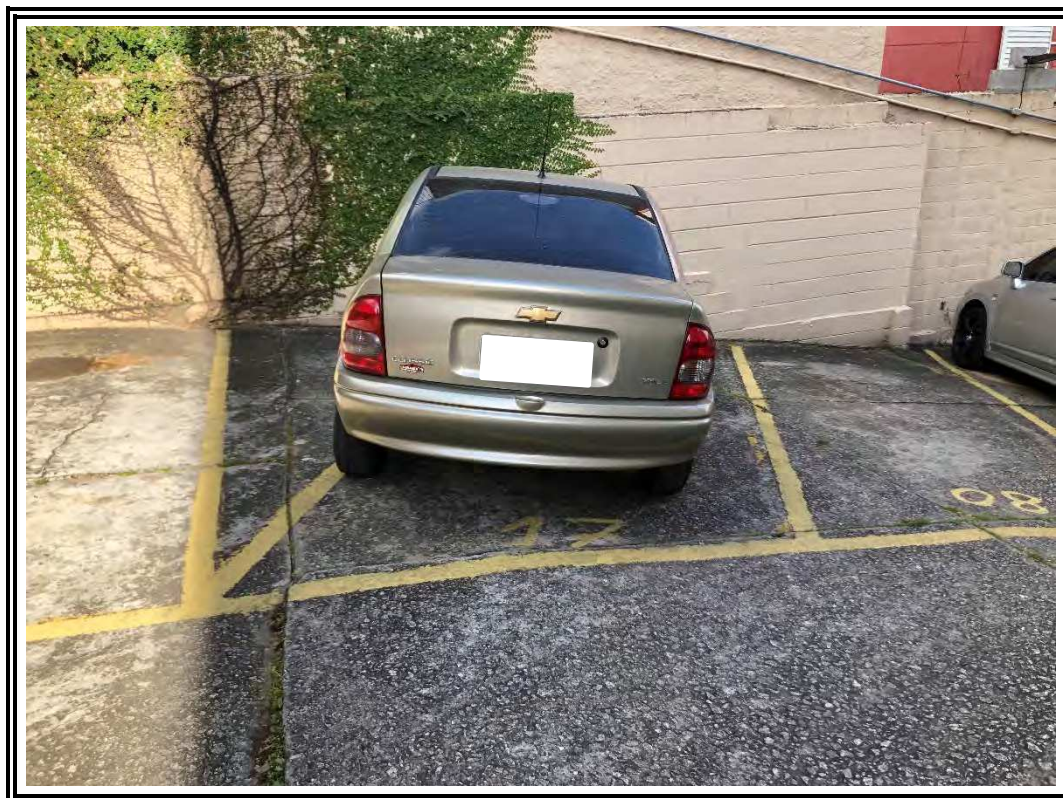


Fotos nº 28 e 29: Vista geral do terraço

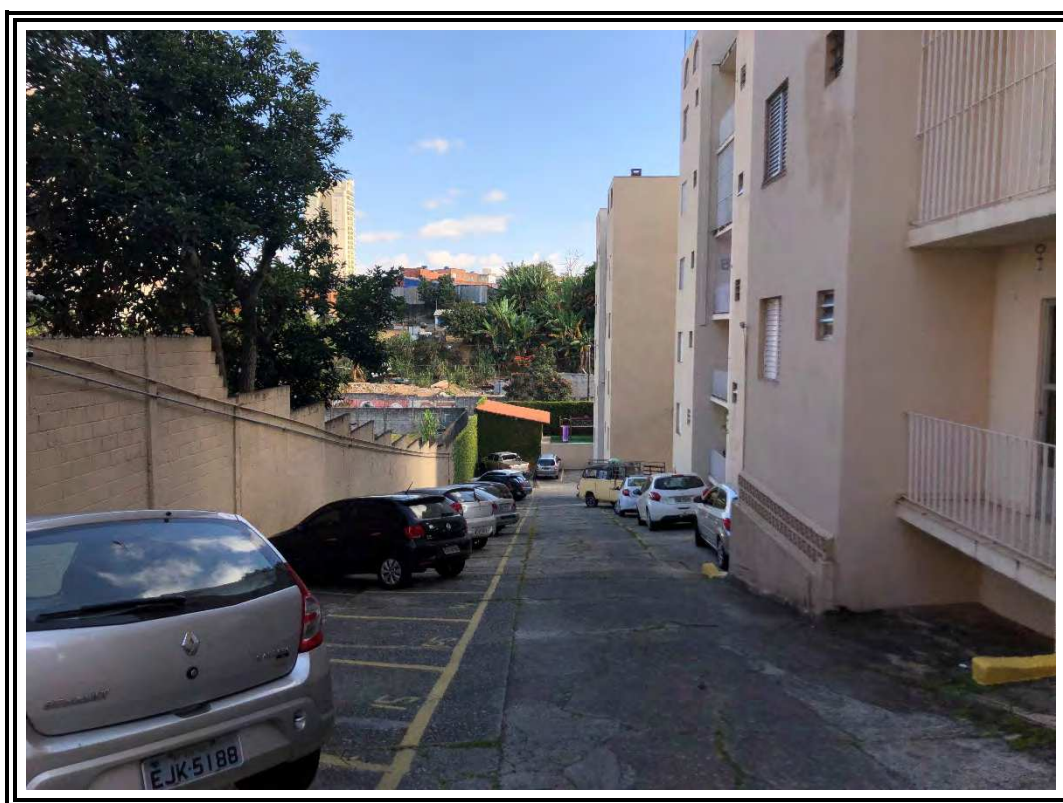


*Marcos Augusto da Silva*  
ENGENHEIRO

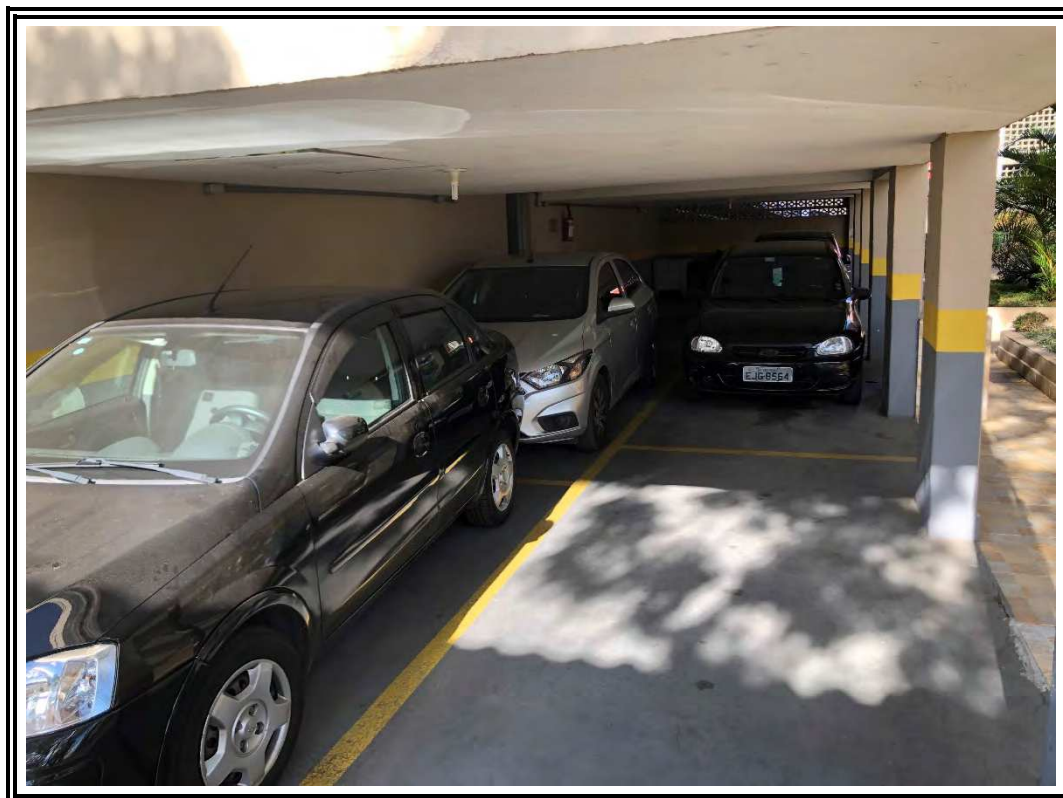
32



**Foto nº 30: Vista da vaga de garagem da unidade em avaliação**



**Foto nº 31: Vista geral do estacionamento com vagas descobertas**



**Foto nº 32: Vista das vagas de garagem cobertas do Condomínio**



**Foto nº 33: Vista do salão de festas do Condomínio**

*Marcos Augusto da Silva*  
ENGENHEIRO

34



**Foto nº 34: Vista quadra poliesportiva do Condomínio**



**Foto nº 35: Vista do playground do Condomínio**



**Foto nº 36: Vista da churrasqueira do Condomínio**

# 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 Privativa**

Para se chegar ao “**Valor de Mercado Livre para Venda**” (metade ideal – 50%) 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 privativa (na região) os fatores “idade/estado de conservação” e “área”. Foi verificada também a influência dos fatores “localização”, “padrão construtivo” e “vagas de garagem”, porém, os mesmos, para a amostra utilizada, não se mostraram homogeneizantes.

Referida pesquisa abrangeu **07 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:

- ◊  **$V_u = R\$ 3.522,74/m^2$  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\$ 3.522,74/m<sup>2</sup>
- $A$ : área privativa do imóvel = 115,01 m<sup>2</sup>

$$\diamond V_1 = 3.522,74 \times 115,01$$

$$\diamond V_1 = \text{R\$ } 405.150,33$$

Ou em números redondos:

**$V_1 = \text{R\$ } 405.000,00/\text{maio}/2020$**   
(Quatrocentos e cinco mil reais)

#### **V.4 – Valor do Imóvel (metade ideal – 50%)**

Considerando que o objetivo deste trabalho é apresentar a **metade ideal (50%)** do “Valor de Mercado Livre para Venda do Imóvel”, temos:

**$V_{1(50\%)} = \text{R\$ } 202.500,00/\text{maio}/2020$**   
(Duzentos e dois mil e quinhentos 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**” (metade ideal – 50%) do imóvel em questão, para as condições de mercado praticadas na época da avaliação, importa em:

**$V_{I(50\%)} = R\$ 202.500,00/\text{maio}/2020$**   
**(Duzentos e dois mil e quinhentos 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

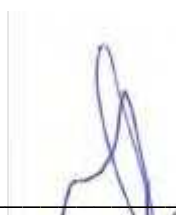
Permanecendo à disposição de V. Exa. para eventuais esclarecimentos, dá-se por encerrado o presente laudo, composto de 42 (quarenta e duas) páginas, sendo esta última datada e assinada.

Segue anexo:

Anexo I: Pesquisa e Memória de Cálculos;

Anexo II: Cópia da Certidão de Dados Cadastrais.

São Paulo, 14 de maio de 2020.



**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

*Marcos Augusto da Silva*  
**ENGENHEIRO**

**Elementos Comparativos**

		1	
<b>Dados Gerais</b>	<b>data</b>	Mai./2020	
	<b>endereço</b>	Rua Francisco Felipe Agosti nº 80 - Condomínio Vila Inglesa - 4º andar	
	<b>setor</b>	120	
	<b>quadra</b>	440	
	<b>índice local</b>	637,79	
	<b>valor do imóvel</b>	250.000,00	
	<b>imobiliária</b>	Proprietário	
	<b>contato</b>	Sr. Marcelo	
	<b>fone</b>	(11) 99868-2821	
	<b>natureza</b>	oferta	
<b>Terreno</b>	<b>acessibilidade</b>	direta	
	<b>formato</b>	regular	
	<b>esquina</b>	sim	
	<b>topografia</b>	plano	
	<b>consistência</b>	seco	
<b>Construção</b>	<b>área privativa</b>	53,00	
	<b>idade estimada</b>	35	
	<b>estado conservação</b>	c - regular	
	<b>padrão</b>	apartamento simples s/ elev. (+)	
	<b>face</b>	-	
	<b>vagas</b>	1	
	<b>pavimentos</b>	1	
	<b>custo base</b>		
	<b>coef. padrão</b>	1,500	
	<b>coef. depreciação</b>	0,620	
	<b>valor calculado</b>	0,00	
<b>valor arbitrado</b>	0,00		
<b>Adicionais</b>	<b>terr</b>	fator 1 - terreno	1,0000
		fator 2 - terreno	1,0000
		fator 3 - terreno	1,0000
	<b>imóvel</b>	fator 4 - (p.terr.)	1,0000
		fator 5 - (p.benf)	1,0000
		fator posicionamento	1,0000
		<b>observações</b>	Imóvel composto por sala de estar com sacada, 02 (dois) dormitórios, banheiro social, cozinha, área de serviço e 01 (uma) vaga de garagem.



*Marcos Augusto da Silva*  
ENGENHEIRO

**Elementos Comparativos**

		2	
<b>Dados Gerais</b>	<b>data</b>	Mai./2020	
	<b>endereço</b>	Rua Darabi nº 130 - Condomínio Edifício Real Vila Inglesa	
	<b>setor</b>	120	
	<b>quadra</b>	408	
	<b>índice local</b>	727,44	
	<b>valor do imóvel</b>	286.000,00	
	<b>imobiliária</b>	Apoyo Imóveis	
	<b>contato</b>	Sra. Leticia	
	<b>fone</b>	(11) 2369-2433	
	<b>natureza</b>	oferta	
<b>Terreno</b>	<b>acessibilidade</b>	direta	
	<b>formato</b>	regular	
	<b>esquina</b>	sim	
	<b>topografia</b>	plano	
	<b>consistência</b>	seco	
<b>Construção</b>	<b>área privativa</b>	57,05	
	<b>idade estimada</b>	38	
	<b>estado conservação</b>	c - regular	
	<b>padrão</b>	apartamento simples s/ elev. (+)	
	<b>face</b>	-	
	<b>vagas</b>	1	
	<b>pavimentos</b>	1	
	<b>custo base</b>	0,00	
	<b>coef. padrão</b>	1,500	
	<b>coef. depreciação</b>	0,576	
<b>valor calculado</b>	0,00		
<b>valor arbitrado</b>	0,00		
<b>Adicionais</b>	<b>terr</b>	fator 1 - terreno	1,0000
		fator 2 - terreno	1,0000
		fator 3 - terreno	1,0000
	<b>imóvel</b>	fator 4 - (p.terr.)	1,0000
		fator 5 - (p.benf)	1,0000
		fator posicionamento	1,0000
	<b>observações</b>		Imóvel composto por sala de estar com sacada, 02 (dois) dormitórios, banheiro social, cozinha, área de serviço e 01 (uma) vaga de garagem.



*Marcos Augusto da Silva*  
**ENGENHEIRO**

**Elementos Comparativos**

		3	
<b>Dados Gerais</b>	<b>data</b>	Mai./2020	
	<b>endereço</b>	Rua Francisco Felipe Agosti nº 80 - Condomínio Vila Inglesa - 1º andar	
	<b>setor</b>	120	
	<b>quadra</b>	440	
	<b>índice local</b>	637,79	
	<b>valor do imóvel</b>	275.000,00	
	<b>imobiliária</b>	Camargo & Silva Imóveis	
	<b>contato</b>	Sr. Gilson	
	<b>fone</b>	(11) 5686-1616 / (11) 98015-9000	
	<b>natureza</b>	oferta	
<b>Terreno</b>	<b>acessibilidade</b>	direta	
	<b>formato</b>	regular	
	<b>esquina</b>	sim	
	<b>topografia</b>	plano	
	<b>consistência</b>	seco	
<b>Construção</b>	<b>área privativa</b>	53,00	
	<b>idade estimada</b>	35	
	<b>estado conservação</b>	b - entre novo e regular	
	<b>padrão</b>	apartamento simples s/ elev. (+)	
	<b>face</b>	-	
	<b>vagas</b>	1	
	<b>pavimentos</b>	1	
	<b>custo base</b>	0,00	
	<b>coef. padrão</b>	1,500	
	<b>coef. depreciação</b>	0,629	
<b>valor calculado</b>	0,00		
<b>valor arbitrado</b>	0,00		
<b>Adicionais</b>	<b>terr</b>	<b>fator 1 - terreno</b>	1,0000
		<b>fator 2 - terreno</b>	1,0000
		<b>fator 3 - terreno</b>	1,0000
	<b>imóvel</b>	<b>fator 4 - (p.terr.)</b>	1,0000
		<b>fator 5 - (p.benf)</b>	1,0000
		<b>fator posicionamento</b>	1,0000
	<b>observações</b>		Imóvel composto por sala de estar com sacada, 02 (dois) dormitórios, banheiro social, cozinha, área de serviço e 01 (uma) vaga de garagem.



*Marcos Augusto da Silva*  
ENGENHEIRO

**Elementos Comparativos**

		4	
<b>Dados Gerais</b>	<b>data</b>	Mai./2020	
	<b>endereço</b>	Rua Darabi nº 130 - Condomínio Edifício Real Vila Inglesa - 2º andar	
	<b>setor</b>	120	
	<b>quadra</b>	408	
	<b>índice local</b>	727,44	
	<b>valor do imóvel</b>	295.000,00	
	<b>imobiliária</b>	Stewers Imóveis	
	<b>contato</b>	Sra. Miriam	
	<b>fone</b>	(11) 2538-5725 / (11) 94444-1444	
	<b>natureza</b>	oferta	
<b>Terreno</b>	<b>acessibilidade</b>	direta	
	<b>formato</b>	regular	
	<b>esquina</b>	sim	
	<b>topografia</b>	plano	
	<b>consistência</b>	seco	
<b>Construção</b>	<b>área privativa</b>	57,05	
	<b>idade estimada</b>	38	
	<b>estado conservação</b>	a - novo	
	<b>padrão</b>	apartamento simples s/ elev. (+)	
	<b>face</b>	-	
	<b>vagas</b>	1	
	<b>pavimentos</b>	1	
	<b>custo base</b>	0,00	
	<b>coef. padrão</b>	1,500	
	<b>coef. depreciação</b>	0,586	
<b>valor calculado</b>	0,00		
<b>valor arbitrado</b>	0,00		
<b>Adicionais</b>	<b>terr</b>	fator 1 - terreno	1,0000
		fator 2 - terreno	1,0000
		fator 3 - terreno	1,0000
	<b>imóvel</b>	fator 4 - (p.terr.)	1,0000
		fator 5 - (p.benf)	1,0000
		fator posicionamento	1,0000
	<b>observações</b>		Imóvel composto por sala de estar com sacada, 02 (dois) dormitórios, banheiro social, cozinha, área de serviço e 01 (uma) vaga de garagem.



*Marcos Augusto da Silva*  
ENGENHEIRO

**Elementos Comparativos**

		5	
<b>Dados Gerais</b>	<b>data</b>	Mai./2020	
	<b>endereço</b>	Rua Francisco Felipe Agosti nº 80 - Condomínio Vila Inglesa - 4º andar	
	<b>setor</b>	120	
	<b>quadra</b>	440	
	<b>índice local</b>	637,79	
	<b>valor do imóvel</b>	265.000,00	
	<b>imobiliária</b>	Camargo & Silva Imóveis	
	<b>contato</b>	Sr. Gilson	
	<b>fone</b>	(11) 5686-1616 / (11) 98015-9000	
	<b>natureza</b>	oferta	
<b>Terreno</b>	<b>acessibilidade</b>	direta	
	<b>formato</b>	regular	
	<b>esquina</b>	sim	
	<b>topografia</b>	plano	
	<b>consistência</b>	seco	
<b>Construção</b>	<b>área privativa</b>	53,00	
	<b>idade estimada</b>	35	
	<b>estado conservação</b>	c - regular	
	<b>padrão</b>	apartamento simples s/ elev. (+)	
	<b>face</b>	-	
	<b>vagas</b>	1	
	<b>pavimentos</b>	1	
	<b>custo base</b>	0,00	
	<b>coef. padrão</b>	1,500	
	<b>coef. depreciação</b>	0,620	
<b>valor calculado</b>	0,00		
<b>valor arbitrado</b>	0,00		
<b>Adicionais</b>	<b>terr</b>	<b>fator 1 - terreno</b>	1,0000
		<b>fator 2 - terreno</b>	1,0000
		<b>fator 3 - terreno</b>	1,0000
	<b>imóvel</b>	<b>fator 4 - (p.terr.)</b>	1,0000
		<b>fator 5 - (p.benf)</b>	1,0000
		<b>fator posicionamento</b>	1,0000
	<b>observações</b>		Imóvel composto por sala de estar, 02 (dois) dormitórios, banheiro social, cozinha, área de serviço e 01 (uma) vaga de garagem.



*Marcos Augusto da Silva*  
**ENGENHEIRO**

**Elementos Comparativos**

		6	
<b>Dados Gerais</b>	<b>data</b>	Mai./2020	
	<b>endereço</b>	Rua Darabi nº 130 - Condomínio Edifício Real Vila Inglesa - 4º andar	
	<b>setor</b>	120	
	<b>quadra</b>	408	
	<b>índice local</b>	727,44	
	<b>valor do imóvel</b>	440.000,00	
	<b>imobiliária</b>	Monte Alegre Imóveis	
	<b>contato</b>	Website	
	<b>fone</b>	(11) 5531-0308	
	<b>natureza</b>	oferta	
<b>Terreno</b>	<b>acessibilidade</b>	direta	
	<b>formato</b>	regular	
	<b>esquina</b>	sim	
	<b>topografia</b>	plano	
	<b>consistência</b>	seco	
<b>Construção</b>	<b>área privativa</b>	115,01	
	<b>idade estimada</b>	38	
	<b>estado conservação</b>	d - entre regular e reparos simples	
	<b>padrão</b>	apartamento simples s/ elev. (+)	
	<b>face</b>	-	
	<b>vagas</b>	1	
	<b>pavimentos</b>	2	
	<b>custo base</b>	0,00	
	<b>coef. padrão</b>	1,500	
	<b>coef. depreciação</b>	0,555	
<b>valor calculado</b>	0,00		
<b>valor arbitrado</b>	0,00		
<b>Adicionais</b>	<b>terr</b>	fator 1 - terreno	1,0000
		fator 2 - terreno	1,0000
		fator 3 - terreno	1,0000
	<b>imóvel</b>	fator 4 - (p.terr.)	1,0000
		fator 5 - (p.benf)	1,0000
		fator posicionamento	1,0000
	<b>observações</b>		Cobertura duplex



*Marcos Augusto da Silva*  
ENGENHEIRO

**Elementos Comparativos**

		7	
<b>Dados Gerais</b>	<b>data</b>	Mai./2020	
	<b>endereço</b>	Rua Darabi nº 130 - Condomínio Edifício Real Vila Inglesa - 4º andar	
	<b>setor</b>	120	
	<b>quadra</b>	408	
	<b>índice local</b>	727,44	
	<b>valor do imóvel</b>	395.000,00	
	<b>imobiliária</b>	Carlos Franco Imóveis	
	<b>contato</b>	Website	
	<b>fone</b>	(11) 4750-5519	
	<b>natureza</b>	oferta	
<b>Terreno</b>	<b>acessibilidade</b>	direta	
	<b>formato</b>	regular	
	<b>esquina</b>	sim	
	<b>topografia</b>	plano	
	<b>consistência</b>	seco	
<b>Construção</b>	<b>área privativa</b>	115,01	
	<b>idade estimada</b>	38	
	<b>estado conservação</b>	e - reparos simples	
	<b>padrão</b>	apartamento simples s/ elev. (+)	
	<b>face</b>	-	
	<b>vagas</b>	1	
	<b>pavimentos</b>	2	
	<b>custo base</b>	0,00	
	<b>coef. padrão</b>	1,500	
	<b>coef. depreciação</b>	0,516	
<b>valor calculado</b>	0,00		
<b>valor arbitrado</b>	0,00		
<b>Adicionais</b>	<b>terr</b>	fator 1 - terreno	1,0000
		fator 2 - terreno	1,0000
		fator 3 - terreno	1,0000
	<b>imóvel</b>	fator 4 - (p.terr.)	1,0000
		fator 5 - (p.benf)	1,0000
		fator posicionamento	1,0000
	<b>observações</b>		Cobertura duplex



*Marcos Augusto da Silva*  
ENGENHEIRO

**Tratamentos**



**Fatores**

F <sub>i</sub>	Oferta	fator	paradigma	0,90
sim	Floc	Localização	avaliando	índice 727,44
sim	Fob	Idade	avaliando	idade 38
sim	Fpad	Padrão	avaliando	estado e - reparos simples
não	Fpos	Posicionamento	avaliando	padrão apartamento simples s/ elev. (+)
sim		Área	avaliando	área 115,01
não		Vagas	avaliando	vagas 1
não		fator 4 - (p.terr.)	sobre terreno	1,0000
não		fator 5 - (p.benf)	sobre benfeitoria	1,0000

*Marcos Augusto da Silva*  
ENGENHEIRO

**Modelo**

**Fatores**

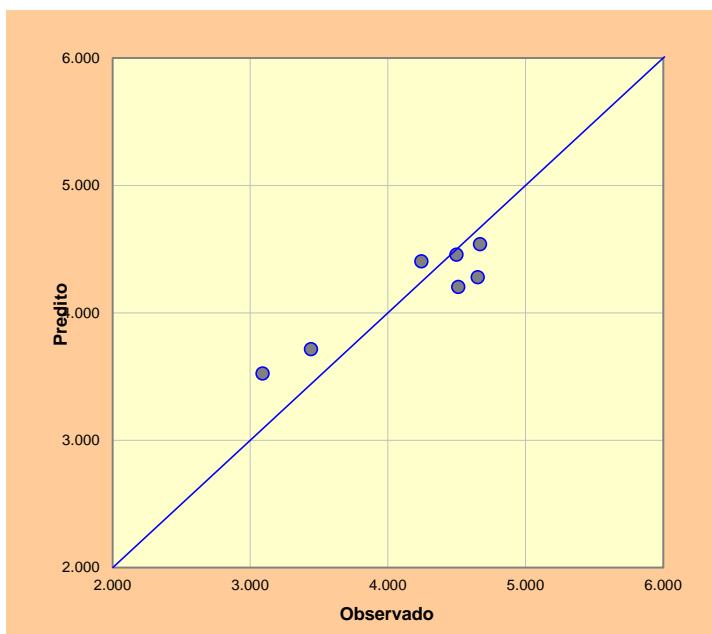
a	0	nenhum
b	2	Idade
c	5	Área
d	0	nenhum
e	0	nenhum
f	0	nenhum

		Unitário Original							Homogeneização			Var.
		1	2	3	4	5	6	7	1	2	3	
1	sim	4.245,28	0,00	-566,61	-313,47	0,00	0,00	0,00	3.365,20	3.365,20	3.365,20	0,79
2	sim	4.511,83	0,00	-376,75	-302,86	0,00	0,00	0,00	3.832,22	3.832,22	3.832,22	0,85
3	sim	4.669,81	0,00	-670,14	-344,82	0,00	0,00	0,00	3.654,86	3.654,86	3.654,86	0,78
4	sim	4.653,81	0,00	-443,97	-312,39	0,00	0,00	0,00	3.897,46	3.897,46	3.897,46	0,84
5	sim	4.500,00	0,00	-600,61	-332,28	0,00	0,00	0,00	3.567,11	3.567,11	3.567,11	0,79
6	sim	3.443,18	0,00	-191,89	0,00	0,00	0,00	0,00	3.251,29	3.251,29	3.251,29	0,94
7	sim	3.091,04	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	3.091,04	3.091,04	3.091,04	1,00
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
		<b>4.159,28</b>							<b>3.522,74</b>	<b>3.522,74</b>	<b>3.522,74</b>	
		633,37							Desvio Padrão	300,14	300,14	300,14
		2.911,50							- 30%	2.465,92	2.465,92	2.465,92
		5.407,06							+ 30%	4.579,56	4.579,56	4.579,56
		15,23%							Coef. Variação	8,52%	8,52%	8,52%

*Marcos Augusto da Silva*  
ENGENHEIRO

**Variações**

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



*Marcos Augusto da Silva*  
**ENGENHEIRO**

**Avaliação**

<b>Dados</b>	<b>tipo</b>	apartamento
	<b>modalidade</b>	venda
	<b>data</b>	Mai./2020
	<b>local</b>	Rua Darabi nº 130 (Apto nº 17 / Bloco 1), bairro Vila Inglesa - São Paulo/SP
	<b>cliente</b>	10ª Vara Cível do Foro Regional de Santo Amaro - São Paulo/SP

**Área privativa** 115,01 m2

Média Saneada 3.522,74 R\$ / m<sup>2</sup>  
 Intervalo de Confiança (3359,41 - 3686,06)

---

**Valor Total** 405.150,33 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 ( $\Sigma 1-4$ )	Itens obrigatórios	Grau fundamentação
Valor do Imóvel	<b>11</b>	<b>II</b>	<b>Grau II</b>

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

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

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

*Marcos Augusto da Silva*  
ENGENHEIRO

## **ANEXO II**

**CÓPIA DA CERTIDÃO DE DADOS CADASTRAIS**

## Certidão de Dados Cadastrais do Imóvel - IPTU 2020

**Cadastro do Imóvel: 120.408.1026-8**

**Local do Imóvel:**

R DARABI, 62 - APTO 17 BL I  
COND VILA INGLESA CEP 04653-140  
Imóvel localizado na 2ª Subdivisão da Zona Urbana

**Endereço para entrega da notificação:**

R DARABI, 62 - APTO 17 BL I  
COND VILA INGLESA CEP 04653-140

**Contribuinte(s):**

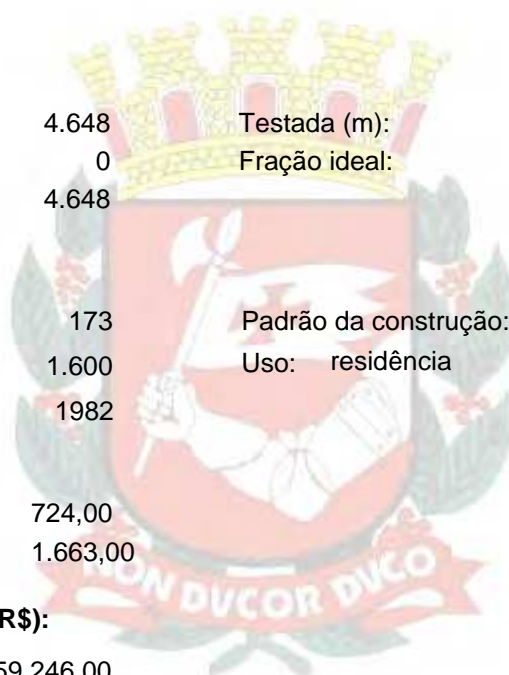
CPF 418.004.198-72 ZENYU GANAHA

**Dados cadastrais do terreno:**

Área incorporada (m²):	4.648	Testada (m):	100,00
Área não incorporada (m²):	0	Fração ideal:	0,0118
Área total (m²):	4.648		

**Dados cadastrais da construção:**

Área construída (m²):	173	Padrão da construção:	2-C
Área ocupada pela construção (m²):	1.600	Uso: residência	
Ano da construção corrigido:	1982		



**Valores de m² (R\$):**

- de terreno:	724,00
- da construção:	1.663,00

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

- da área incorporada:	59.246,00
- da área não incorporada:	0,00
- da construção:	169.743,00
Base de cálculo do IPTU:	228.989,00

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 2020.

Certidão expedida via Internet - Portaria SF nº 008/2004, de 28/01/2004.  
A autenticidade desta certidão poderá ser confirmada, até o dia 12/08/2020, em  
<http://www.prefeitura.sp.gov.br/cidade/secretarias/financas/servicos/certidoes/>

**Data de Emissão:** 14/05/2020  
**Número do Documento:** 2.2020.001073361-2  
**Solicitante:** MARCOS AUGUSTO DA SILVA (CPF 084.280.438-25)