

Marcos Augusto da Silva
ENGENHEIRO



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

PROCESSO Nº: 1066348-50.2018.8.26.0002

AÇÃO: EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL – LOCAÇÃO DE IMÓVEL

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

LAUDO DE AVALIAÇÃO

Índice

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 TERRENO.....	8
III.2 – AS CONSTRUÇÕES	9
III.2.1 – CARACTERÍSTICAS DAS EDIFICAÇÕES	10
III.2.2 – PADRÃO CONSTRUTIVO	11
III.2.3 – ESTADO DE CONSERVAÇÃO	11
IV – DOCUMENTAÇÃO FOTOGRÁFICA	13
V – A AVALIAÇÃO	19
V.1 – METODOLOGIA	19
V.2 – VALOR UNITÁRIO DO TERRENO.....	21
V.3 – VALOR DO TERRENO	22
V.4 – VALOR DA CONSTRUÇÃO	22
V.5 – VALOR DO IMÓVEL	23
V.4 – VALOR DO IMÓVEL (COM ÁREA A REGULARIZAR)	24
VI – CONCLUSÃO.....	25
VII – CONSIDERAÇÕES FINAIS.....	26
VIII – ENCERRAMENTO	28

Preliminares

I.1 – Considerações preliminares

O **REQUERENTE** apresentou a inicial (fls. 01 a 13 dos autos) solicitando que os **REQUERIDOS** fossem citados para providenciar o pagamento de dívida oriunda de ação judicial principal envolvendo as partes ora ligantes, nos termos da sentença contida nos referidos autos.

De acordo com os fatos já narrados na presente demanda e tendo em vista que não houve a quitação do débito por parte dos **REQUERIDOS**, a dívida em questão recaiu sobre o imóvel a ser avaliado na forma de termo de arresto (fls. 308 a 312 dos autos), sendo este signatário honrado com sua nomeação (fls. 387 dos autos) para a respectiva avaliação do bem.

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 de Avaliação.

I.2 – Objetivo do trabalho

O presente trabalho tem por objetivo apurar o “**Valor de Mercado Livre para Venda**” do imóvel localizado na Rua Doutor José de Sá nº 56, no bairro 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 **junho/2025** tomando-se como base dados contemporâneos a esta data.

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



Características do Imóvel

II.1 – Situação

O bem em avaliação está localizado na Rua Doutor José de Sá nº 56, na quadra completada pelas Rua Vicentina Placona e Avenida João Dias, no bairro Santo Amaro, município de São Paulo/SP.

O imóvel dista aproximadamente **15 km** do centro da cidade de São Paulo/SP, situado próximo das Avenidas João Dias e Adolfo Pinheiro, que se evidenciam como importantes corredores viários da região.

O local caracteriza-se por uma ocupação predominantemente residencial, além de apresentar alguns estabelecimentos de âmbito local e diversificado. Trata-se de uma região ocupada por **imóveis de médio padrão construtivo**.

Desta forma, o local pode ser enquadrado 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 **25,00 m (Pmi) a 40,00 m (Pma)**.

II.2 – Ocupação

O imóvel avaliando atualmente encontra-se, aparentemente, desocupado (em reforma geral). No entanto, devido aos motivos relatados a seguir, não foi possível obter maiores informações a respeito desta ocupação.

II.3 – Mapa Fiscal

De acordo com a Planta Genérica de Valores publicada pela Municipalidade de São Paulo, válida para o exercício de 2025¹, o imóvel em questão situa-se na **Quadra 312 do Setor 087** e possui **Índice Fiscal 1.902,57**.

II.4 – Zoneamento

Após consulta aos mapas, textos das Leis e Decretos Municipais que definem o Zoneamento do Município de São Paulo/SP, aqueles aos quais temos acesso, verificou-se que o imóvel está localizado em **ZDE-2 – Zona de Desenvolvimento Econômico 2**.

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

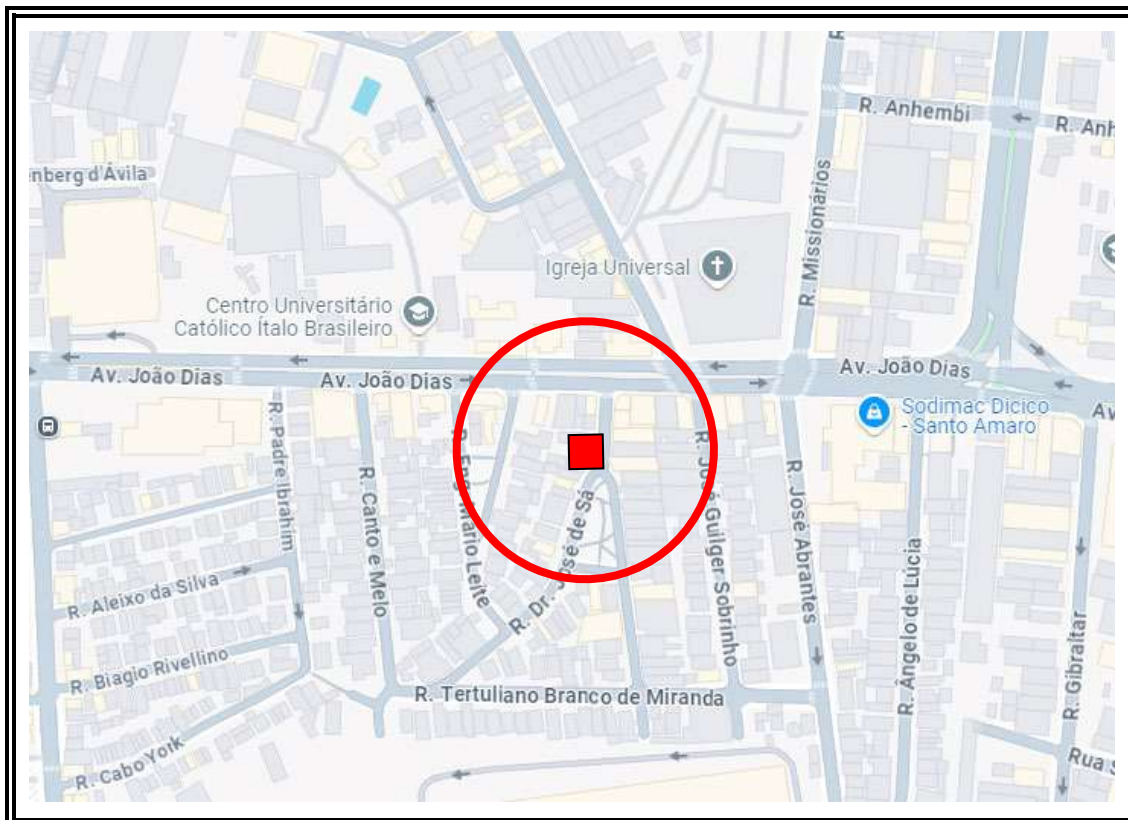
Ressalto que estas informações somente poderão ser confirmadas em consulta expressa aos órgãos municipais e estaduais competentes.

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.

¹ Planta genérica de 2022, com acréscimo acumulado de 15,10% referentes a 5,50% de 2022/2023 (conforme decreto municipal nº 62.085 de 26/12/2022), 4,30% a 2023/2024 (conforme decreto municipal nº 63.095 de 27/12/2023) e 4,60% de 2024/2025 (conforme decreto municipal nº 63.995 de 27/12/2024).

II.6 – Localização



Mapa de localização do imóvel avaliando



Vistoria do Imóvel

Primeiramente cabe ressaltar e informar ao R. Juízo que, apesar da vistoria em questão ter sido devidamente comunicada e agendada para o dia **24/04/2025 às 14h00**, através de petição protocolizada nos autos, comunicado enviado via correio (carta registrada) aos ocupantes do imóvel, ao chegar no local, na data e horário supracitados, **não foi disponibilizado o acesso deste signatário à parte interna do imóvel**, haja vista a ausência, aparentemente, de ocupante(s) naquele momento.

De acordo com os fatos acima expostos e visando a celeridade processual relativa à avaliação ora necessária, a vistoria do referido imóvel se deu através de inspeção externa, com elaboração de documentação fotográfica (vide capítulo IV deste trabalho) na medida do que se foi possível visualizar.

Desta forma, as características do imóvel relativas ao seu terreno e edificações erigidas estão relacionadas a seguir.

III.1 – O terreno

Conforme a Matrícula de Registro de Imóveis nº 6.889 (fls. 314 a 321 dos autos) e de acordo com a vistoria realizada no local, o terreno do imóvel em análise apresenta as seguintes características básicas:

- ◇ Conformação: regular;
- ◇ Situação: ao nível da rua;
- ◇ Topografia: plana;
- ◇ Dimensões: - 5,00 metros de frente;
- 31,40 metros da frente aos fundos, do lado direito de quem da rua olha o terreno;
- 30,90 metros da frente aos fundos, do lado esquerdo de quem da rua olha o terreno;
- 3,60 metros nos fundos;
- ◇ Área: 133,00 m².

III.2 – As construções

No terreno acima descrito encontra-se construída **01 (uma) edificação de uso, aparentemente, residencial multifamiliar**. Pelo que se pode observar, esta edificação erigida não se encontra devidamente averbada na Matrícula de Registro de Imóveis nº 6.889 e ainda está divergente da área construída (120,00 m²) contemplada da Certidão de Dados Cadastrais do Imóvel (vide Anexo II deste trabalho). De acordo com pesquisa a imagens aéreas no Google Earth (2022), as edificações anteriores foram demolidas e erigida a construção atualmente existente no terreno supra descrito. Portanto, para fins de cálculo e determinação do Valor de Mercado Livre para Venda do imóvel, será **considerada a área construída estimada “in loco”** pelo Jurisperito, ou seja, **300,00 m²**.

Informamos ainda que **para a presente avaliação serão considerados também os custos e despesas para a regularização do imóvel (averbações necessárias) junto aos órgãos competentes.**

III.2.1 – Características das edificações

As características básicas da edificação em avaliação são as seguintes:

ITEM	CARACTERÍSTICAS
Composição (03 pavimentos)	<u>Térreo e 2 superiores:</u> 01 (uma) edificação residencial.
Estrutura	Concreto.
Fachada	Argamassa sem acabamentos.
Acabamentos internos	Não foi possível aferir pelos motivos expostos anteriormente.
Esquadrias e vidros	Alumínio com vidros lisos e boreal (aparentemente).
Portas	Não foi possível aferir pelos motivos expostos anteriormente.
Circulação Vertical	02 (duas) escadas internas (aparentemente) que interligam o pavimento térreo aos pavimentos superiores.

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

III.2.2 – Padrão construtivo

A edificação do imóvel avaliando pode ser enquadrada como “**Classe Residencial, Grupo Casa de Padrão Simples**”, **Intervalo de Valor Mínimo**, com fator a ser aplicado sobre o Custo Básico de Construção R₈N de **1,251**.

III.2.3 – Estado de conservação

Conforme pôde ser verificado durante a vistoria do imóvel objeto da lide (vide documentação fotográfica no capítulo subsequente deste trabalho) e pesquisas realizadas (Google Earth), as construções/edificações em avaliação podem ser consideradas com **idade estimada de 3 anos²**, tendo como vida útil adotada 70 anos e valor residual de 20% (conforme Estudo “VEIU” - Valores de Edificações de Imóveis Urbanos - do IBAPE/SP).

Quanto ao estado de conservação, o mesmo pode ser classificado como “**entre reparos simples e importantes³**” com fator de depreciação de **0,714 (f-07)**, de acordo com a Tabela *Ross-Heidecke* de Depreciação Física (vide página a seguir).

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.

² De acordo com pesquisa a imagens aéreas no Google Earth (ano 2022), as edificações anteriores foram demolidas e erigida a construção (inacabada) atualmente existente no terreno do imóvel em análise.

³ Haja vista o imóvel se encontrar em reforma geral, aparentemente, desprovido de acabamentos (externa e internamente) e com estruturas hidráulicas/elétricas em implantação.

TABELA DE ROSS-HEIDECHE

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

i) Edificação sem valor

IV

Documentação Fotográfica



Foto nº 01: Vista geral do imóvel em avaliação



Fotos nº 02 e 03: Outras vistas gerais do imóvel em avaliação





Foto nº 04: Vista da Rua Dr. José de Sá sentido Avenida João Dias



Foto nº 05: Vista da Rua Dr. José de Sá sentido Rua Canto Melo



Foto nº 06: Detalhe da fachada e alguns ambientes do imóvel



Foto nº 07: Outro detalhe da fachada e alguns ambientes do imóvel

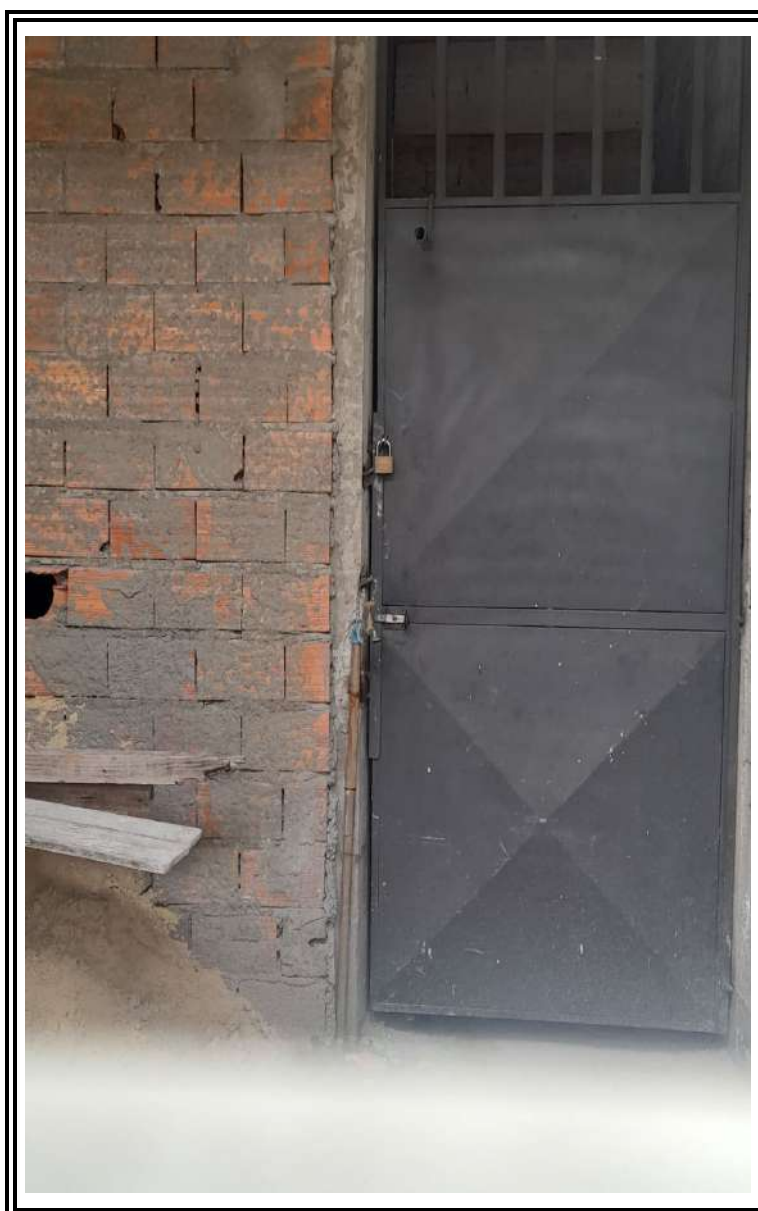


Foto n° 08: Detalhe da entrada (parte interna) do imóvel

V

A Avaliação

V.1 – Metodologia

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

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

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

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



- a) Situação: elementos que apresentam a mesma situação geo-sócio-econômica;
- b) Tempo: elementos comparativos que apresentam contemporaneidade com a avaliação;
- c) Características: elementos semelhantes ao imóvel objeto, no que tange a situação, grau de aproveitamento, características físicas, adequação ao meio, utilização, dentre outros.

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

O **Método Evolutivo** - A composição do valor total do imóvel avaliando pode ser obtida através da conjugação de métodos (descritos anteriormente), a partir do valor do terreno, considerados o custo de reprodução das benfeitorias devidamente depreciado e o fator de comercialização, ou seja: $VI = (VT + CB) \times FC$, onde VI é o valor do imóvel; VT é o valor do terreno; CB é o custo de reedição da benfeitoria e FC é o fator de comercialização. A norma NBR-14653-2 recomenda ainda que, na utilização do método evolutivo o terreno seja obtido através do método comparativo de dados de mercado (ou involutivo) e que as benfeitorias sejam calculadas pelo método do custo, sendo que o fator de comercialização seja levado em conta em função da conjuntura de mercado.

O fator de comercialização (FC) procura corrigir a distorção que há entre o valor de mercado de um bem e o seu custo de reedição, podendo assim ser maior ou menor do que 1,0, dependendo da realidade do mercado imobiliário local.

Adotou-se no caso em questão um **Fator de Comercialização igual a 0,90**, comumente utilizado pelo engenheiro de avaliações em demandas similares ao presente caso, haja vista que não foi possível aferir o referido índice na região.

V.2 – Valor unitário do terreno

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

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

Referida pesquisa abrangeu **08 elementos comparativos representativos**, situados na mesma região geo-econômica dos imóveis em avaliação e datados em época da avaliação, que, após sofrer os devidos tratamentos, resultou nos seguintes valores unitários de terreno:

◇ **$V_{ut} = R\$ 3.470,11/m^2$ de área de terreno**



V.3 – Valor do terreno

O valor do terreno será dado através dos cálculos apresentados a seguir. É importante salientar que já se encontra aplicado e considerado, no valor unitário do terreno, o tratamento por fatores indicado no item anterior:

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

Onde: - V_{ut} : valor unitário de terreno	=	R\$ 3.470,11/m ²
- A_t : área total do terreno	=	133,00 m ²

Substituindo-se vem:

$$\diamond V_T = 3.470,11 \times 133,00$$

$$\diamond V_T = \text{R\$ } 461.524,63 \quad \text{em números redondos:}$$

$$\diamond V_T = \text{R\$ } 461.000,00$$

V.4 – Valor da construção

Em conformidade com a tabela divulgada pelo site SINDUSCON (Sindicato da Indústria da Construção Civil), será adotado o **Custo Unitário Básico de Construção R8N de R\$ 2.085,95** (referência junho/2025).

As edificações do imóvel avaliando podem ser enquadradas como **“Classe Residencial, Grupo Casa Simples, Intervalo de Valor Mínimo”**, com fator a ser aplicado sobre o Custo Unitário Básico de Construção R8N de **1,251**.

Portanto, para determinação do valor da construção do imóvel em avaliação será utilizado o **Valor Unitário de Construção** que no caso em questão é de **R\$ 2.609,52/m²** (2.085,95 x 1,251).



Conforme já descrito no capítulo III, item 2.3, deste trabalho, a edificação em questão possui idade de construção estimada de **03 anos**, tendo como vida útil adotada 70 anos. Quanto ao estado de conservação das edificações, deve ser classificado como “**entre reparos simples e importantes**” (f-04), com fator de depreciação de **0,718**.

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

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

Onde: -	A_c : área total construída	=	300,00 m ²
	- V_{Uconst} : valor unitário de construção	=	R\$ 2.609,52/m ²
	- Fob : fator de obsolescência	=	0,718

Substituindo-se vem:

- $\diamond \quad V_C = 300,00 \times 2.609,52 \times 0,718$
- $\diamond \quad V_C = \text{R\$ } 562.090,61$ em números redondos;
- $\diamond \quad V_C = \text{R\$ } 562.000,00$

V.5 – Valor do Imóvel

O valor total do imóvel avaliando (como um todo) será dado através da soma dos valores do terreno (V_T) e da construção (V_C), multiplicado pelo fator de comercialização (0,90).

- $\diamond \quad V_{IMÓVEL} = (V_T + V_C) \times Fc$
- $\diamond \quad V_{IMÓVEL} = (\text{R\$ } 461.000,00 + \text{R\$ } 562.000,00) \times 0,90$
- $\diamond \quad V_{IMÓVEL} = \text{R\$ } 920.700,00$ ou em números redondos

$V_{IMÓVEL} = \text{R\$ } 920.000,00/\text{junho}/2025$
(Novecentos e vinte mil reais)

V.4 – Valor do imóvel (com área a regularizar)

Para a regularização do imóvel, ou seja, área construída não averbada⁴ de 300,00 m² deve-se considerar um custo médio de R\$ 50,00/m² referente a taxas e despesas junto a Prefeitura do Município de São Paulo/SP, 5% sobre o valor do imóvel (área construída a regularizar e respectivas averbações) e R\$ 7.000,00 (sete mil reais) para elaboração de um projeto de regularização. Cabe ressaltar que durante a vistoria e elaboração do laudo de avaliação, não foi possível aferir a existência de processo de regularização em curso junto à PMSP (Prefeitura do Município de São Paulo).

Desta forma temos a seguinte situação:

- Taxas e despesas junto à PMSP: 300,00 m² x R\$ 50,00 = **R\$ 15.000,00**;
- Averbação da área a regularizar⁵: (R\$ 562.000,00) x 0,05 = **R\$ 28.100,00**;
- Elaboração de projeto de regularização = **R\$ 7.000,00**;
- **Valor total p/ regularização = R\$ 50.100,00**.

◇ $V_{Ireg} = R\$ 920.000,00 - R\$ 50.100,00$

◇ $V_{Ireg} = R\$ 869.900,00$

Ou em números redondos:

$V_{Ireg} = R\$ 870.000,00/\text{junho}/2025$
(Oitocentos e setenta mil reais)

⁴ Área construída estimada de 300,00 m², em substituição às edificações anteriormente existentes no imóvel (120,00 m²), contempladas na Certidão de Dados Cadastrais do Imóvel (Anexo II deste trabalho).

VI

Conclusão

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

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

$V_{\text{reg}} = \text{R\$ } 870.000,00/\text{junho}/2025$
(Oitocentos e setenta 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 (apenas áreas externas) “*in loco*”;
- ✓ Por não fazer parte do escopo/objetivo desta avaliação, nenhuma investigação de direito de propriedade ou domínio sobre o patrimônio em questão foi realizada. Presume-se como sendo bom o título de propriedade/domínio, admitindo-se, ainda, que o mesmo se encontra comerciável e livre de quaisquer ônus;
- ✓ Para a presente avaliação assumiu-se que as dimensões constantes da documentação ofertada e utilizada estão corretas, não fazendo parte do escopo deste trabalho a aferição das mesmas;
- ✓ Também não fez parte do escopo desta avaliação a realização de quaisquer estudos de engenharia acerca do solo, fundações, estrutura, instalações elétricas e hidráulicas do imóvel em avaliação. Não tenho razões para suspeitar que exista algum problema sério, mas não posso responder por estes aspectos e suas possíveis implicações;
- ✓ Este signatário não tem no presente, nem contempla para o futuro, interesse algum no bem objeto desta avaliação, assim como não possui qualquer inclinação pessoal em relação à matéria ou partes envolvidas;



- ✓ No melhor conhecimento e crédito do signatário, as análises, opiniões e conclusões expressas no presente laudo são baseadas em dados, diligências, pesquisas e levantamentos verdadeiros e corretos. Porém, desde já me reservo no direito de rever minhas conclusões caso haja posterior comprovação de erro nas informações fornecidas por terceiros;
- ✓ Os honorários profissionais deste signatário não estão, de qualquer forma, subordinados às conclusões do presente laudo;
- ✓ A presente avaliação e o respectivo Laudo foram elaborados com a estrita observância dos postulados dos Códigos de Ética Profissional do CONFEA - Conselho Federal de Engenharia, Arquitetura e Agronomia e do IBAPE/SP - Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia de São Paulo (Resolução Aprovada em Assembleia de 13 de setembro de 2011).

VIII

Encerramento

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

Segue anexo:

Anexo I: Pesquisa, memória de cálculos (terreno) e enquadramento do laudo;
Anexo II: Certidão de Dados Cadastrais do Imóvel.

São Paulo, 30 de junho de 2025.



ENGº MARCOS AUGUSTO DA SILVA
Perito Judicial
CREA 0682582156



ENGª ROSANA AKEMI MURAKAMI
CREA 5060563814

Marcos Augusto da Silva
ENGENHEIRO

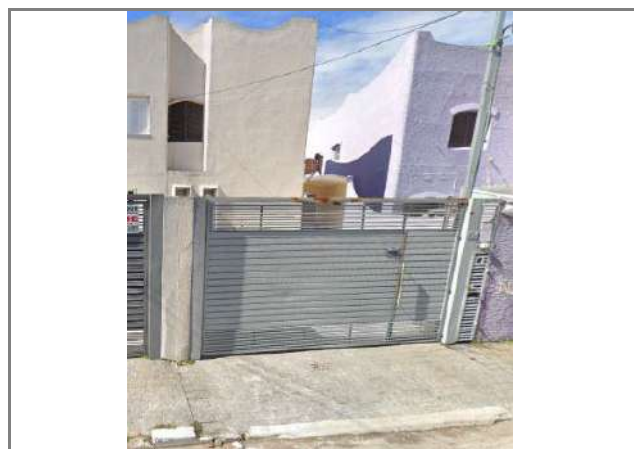


ANEXO I

PESQUISA E MEMÓRIA DE CÁLCULOS

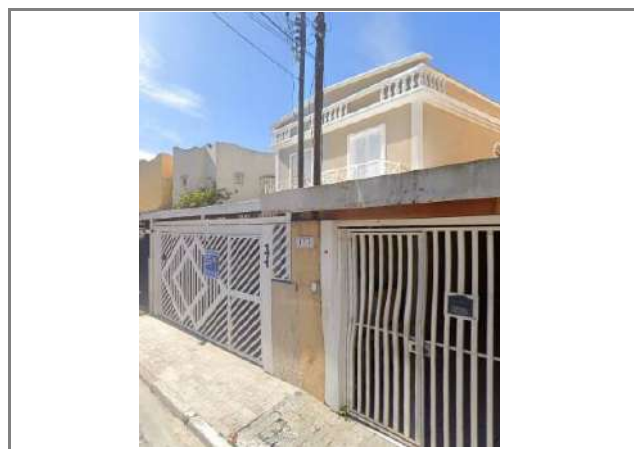
Elementos Comparativos

		1	
Dados Gerais		data	Jun_2025
		endereço	Rua Dr. José de Sá nº 191
		setor	087
		quadra	263
		índice local	1.954,36
		valor do imóvel	899.900,00
		imobiliária	Lopes Urban
		contato	Sr. Leonardo
		fone	(11) 5694-2222 / 94303-0338
		natureza	oferta
Terreno		área terreno	132,00
		frente	10,00
		testada de cálculo	10,00
		profundidade de cálculo	13,20
		acessibilidade	direta
		formato	regular
		esquina	não
		topografia	plano
		consistência	seco
	Construção		área construída
		idade estimada	25
		estado conservação	a - novo
		padrão	casa médio (-)
		face	-
		pavimentos	2
		custo base	2.085,95
		coef. padrão	1,903
		coef. depreciação	0,806
		valor calculado	367.994,68
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	



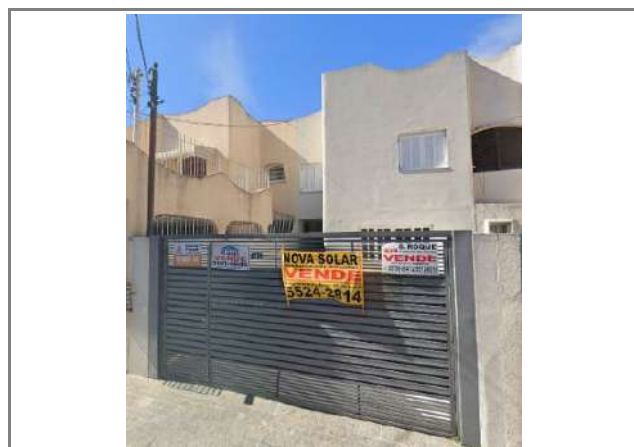
Elementos Comparativos

		2	
Dados Gerais		data	Jun_2025
		endereço	Rua Dr. José de Sá nº 171
		setor	087
		quadra	263
		índice local	1.954,36
		valor do imóvel	870.000,00
		imobiliária	Lopes Urban
		contato	Sr. Leonardo
		fone	(11) 5694-2222 / 94303-0338
		natureza	oferta
Terreno		área terreno	151,00
		frente	10,00
		testada de cálculo	10,00
		profundidade de cálculo	15,10
		acessibilidade	direta
		formato	regular
		esquina	não
		topografia	plano
		consistência	seco
	Construção		área construída
		idade estimada	40
		estado conservação	d - entre regular e reparos simples
		padrão	casa médio (-)
		face	-
		pavimentos	2
		custo base	2.085,95
		coef. padrão	1,903
		coef. depreciação	0,605
		valor calculado	288.263,76
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	



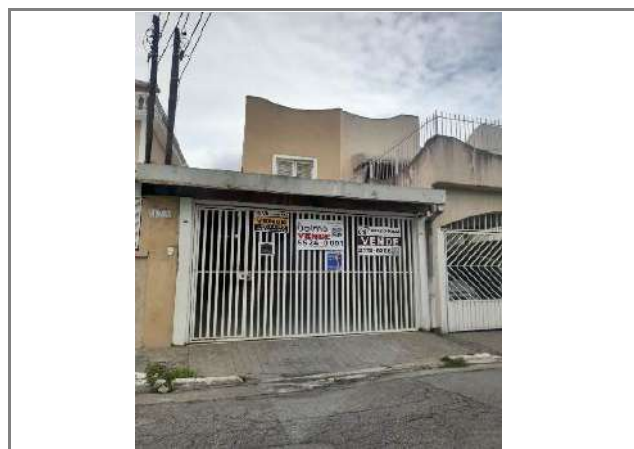
Elementos Comparativos

		3	
Dados Gerais	data	Jun_2025	
	endereço	Rua Dr. José de Sá nº 185	
	setor	087	
	quadra	263	
	índice local	1.954,36	
	valor do imóvel	790.000,00	
	imobiliária	Camargo Prime	
	contato	Sr. Wagner	
	fone	(11) 2145-0777	
	natureza	oferta	
Terreno	área terreno	132,00	
	frente	7,00	
	testada de cálculo	7,00	
	profundidade de cálculo	18,86	
	acessibilidade	direta	
	formato	regular	
	esquina	não	
	topografia	plano	
	consistência	seco	
Construção	área construída	100,00	
	idade estimada	30	
	estado conservação	e - reparos simples	
	padrão	casa médio (-)	
	face	-	
	pavimentos	2	
	custo base	2.085,95	
	coef. padrão	1,903	
	coef. depreciação	0,655	
valor calculado	259.858,93		
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	Jun_2025
		endereço	Rua Dr. José de Sá nº 173
		setor	087
		quadra	263
		índice local	1.954,36
		valor do imóvel	870.000,00
		imobiliária	Via Ernesto de Imóveis
		contato	Sr. Luis Alberto
		fone	(11) 5511-6070 / 95000-0663
		natureza	oferta
Terreno		área terreno	150,00
		frente	15,00
		testada de cálculo	15,00
		profundidade de cálculo	12,50
		acessibilidade	direta
		formato	regular
		esquina	não
		topografia	plano
		consistência	seco
	Construção		área construída
		idade estimada	40
		estado conservação	d - entre regular e reparos simples
		padrão	casa médio (-)
		face	-
		pavimentos	2
		custo base	2.085,95
		coef. padrão	1,903
		coef. depreciação	0,605
		valor calculado	317.090,13
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	Jun_2025
		endereço	Rua Dr. José de Sá nº 120
		setor	087
		quadra	312
		índice local	1.902,57
		valor do imóvel	800.000,00
		imobiliária	Gamagong Imobiliária
		contato	Sra. Anastácia
		fone	(11) 97764-8795
		natureza	transação
Terreno		área terreno	250,00
		frente	15,00
		testada de cálculo	15,00
		profundidade de cálculo	16,67
		acessibilidade	direta
		formato	regular
		esquina	não
		topografia	plano
		consistência	seco
	Construção		área construída
		idade estimada	
		estado conservação	nenhum
		padrão	nenhum
		face	-
		pavimentos	
		custo base	0,00
		coef. padrão	0,000
		coef. depreciação	1,000
		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	Construção antiga e necessitando de reparos significativos. Valor ofertado inerente à parcela terreno.



Elementos Comparativos

		6	
Dados Gerais		data	Jun_2025
		endereço	Rua Vicentino Placona nº 130
		setor	087
		quadra	263
		índice local	1.939,40
		valor do imóvel	850.000,00
		imobiliária	Proprietário
		contato	Sr. Luís
		fone	(11) 99936-6300
		natureza	oferta
Terreno		área terreno	135,00
		frente	10,00
		testada de cálculo	10,00
		profundidade de cálculo	13,50
		acessibilidade	direta
		formato	regular
		esquina	não
		topografia	plano
		consistência	seco
	Construção		área construída
		idade estimada	30
		estado conservação	e - reparos simples
		padrão	casa médio (-)
		face	-
		pavimentos	2
		custo base	2.085,95
		coef. padrão	1,903
		coef. depreciação	0,655
		valor calculado	311.830,71
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	



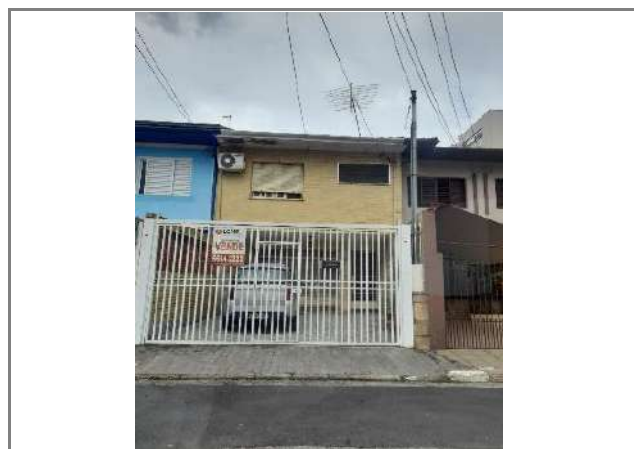
Elementos Comparativos

		7	
Dados Gerais		data	Jun_2025
		endereço	Rua José Guilger Sobrinho nº 126
		setor	087
		quadra	262
		índice local	1.946,31
		valor do imóvel	750.000,00
		imobiliária	Quinto Andar
		contato	Sra. Márcia
		fone	(11) 4020-2507
	natureza	transação	
Terreno		área terreno	142,00
		frente	15,00
		testada de cálculo	15,00
		profundidade de cálculo	12,50
		acessibilidade	direta
		formato	regular
		esquina	não
		topografia	plano
		consistência	seco
Construção		área construída	130,00
		idade estimada	40
		estado conservação	c - regular
		padrão	casa médio (-)
		face	-
		pavimentos	2
		custo base	2.085,95
		coef. padrão	1,903
		coef. depreciação	0,630
		valor calculado	324.956,39
	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	Jun_2025
		endereço	Rua José Guilger Sobrinho nº 157
		setor	087
		quadra	267
		índice local	1.954,36
		valor do imóvel	815.000,00
		imobiliária	Lopes Urban
		contato	Sr. Leonardo
		fone	(11) 5694-2222 / 94303-0338
		natureza	oferta
Terreno		área terreno	138,00
		frente	15,00
		testada de cálculo	15,00
		profundidade de cálculo	12,50
		acessibilidade	direta
		formato	regular
		esquina	não
		topografia	plano
		consistência	seco
	Construção		área construída
		idade estimada	50
		estado conservação	e - reparos simples
		padrão	casa simples
		face	-
		pavimentos	2
		custo base	2.085,95
		coef. padrão	1,497
		coef. depreciação	0,454
		valor calculado	280.738,13
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

Avaliação de Terreno ?
sim

Zona
02 - residencial horizontal médio

paradigma

Fr	f	Ce
10	0,20	n
Pmi	Pma	p
25	40	0,50
Ar	Fa	A min
250	n	n

Fatores

F_r

fator paradigma

<input type="checkbox"/> sim	Floc	Localização
<input type="checkbox"/> sim	Cf	Testada
<input type="checkbox"/> sim	Cp	Profundidade
<input type="checkbox"/> não	Ce	Frentes múltiplas
<input type="checkbox"/> não	Ca	Área (norma)
<input type="checkbox"/> não	Ft	Topografia
<input type="checkbox"/> não	Fc	Consistência
<input type="checkbox"/> sim		Área
		fator 1 - terreno
		fator 2 - terreno
		fator 3 - terreno

	avaliando	
índice	1.902,57	
testada	5,00	
área	133,00	
esquina	não	
topografia	plano	
consistência	seco	
avaliando	1,0000	
avaliando	1,0000	
avaliando	1,0000	

Modelo

Fatores

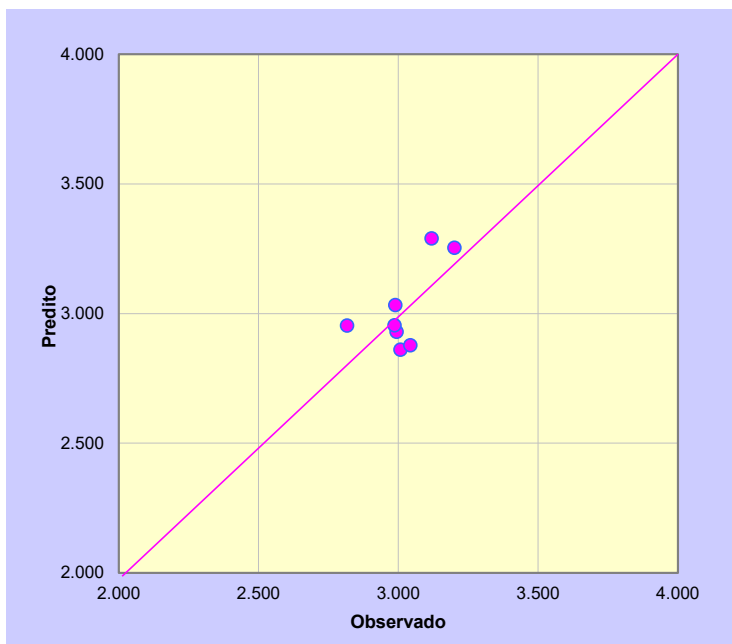
a	0	nenhum
b	2	Testada
c	3	Profundidade
d	8	Área
e	0	nenhum
f	0	nenhum

Homogeneização

		Unitário Original							Homogeneização			Var.		
									1	2	3			
1	sim	3.006,97	0,00	0,00	1.131,24	-5,67	0,00	0,00	4.132,54	4.132,54	4.132,54	1,37		
2	sim	2.988,32	0,00	0,00	856,79	96,35	0,00	0,00	3.941,46	3.941,46	3.941,46	1,32		
3	sim	3.118,49	0,00	230,58	472,19	-5,88	0,00	0,00	3.815,39	3.815,39	3.815,39	1,22		
4	sim	2.816,07	0,00	-219,35	1.166,45	85,97	0,00	0,00	3.849,14	3.849,14	3.849,14	1,37		
5	sim	3.200,00	0,00	-249,25	719,18	262,67	0,00	0,00	3.932,60	3.932,60	3.932,60	1,23		
6	sim	3.041,99	0,00	0,00	1.097,64	11,37	0,00	0,00	4.151,00	4.151,00	4.151,00	1,36		
7	sim	2.993,26	0,00	-233,15	1.239,85	49,40	0,00	0,00	4.049,37	4.049,37	4.049,37	1,35		
8	sim	2.985,59	0,00	-232,55	1.236,67	27,67	0,00	0,00	4.017,39	4.017,39	4.017,39	1,35		
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		
		3.018,84								Média Aritmética	3.986,11	3.986,11	3.986,11	
		111,63								Desvio Padrão	123,27	123,27	123,27	
		2.113,19								- 30%	2.790,28	2.790,28	2.790,28	
		3.924,49								+ 30%	5.181,94	5.181,94	5.181,94	
		3,70%								Coef. Variação	3,09%	3,09%	3,09%	

Variações

Mínimo	Coef. de variação	Fatores combinados	Fatores	Coef. de variação	Modelo
16					
1	3,70%	a	0 nenhum	nenhum	3,70% original
2	7,84%	b	2 Testada	b, c, d	3,09% mínimo
3	5,50%	c	3 Profundidade	b, c, d,	3,09% escolhido *
4	5,37%	d	8 Área		
5	3,70%	e	0 nenhum		* após saneamento
6	3,70%	f	0 nenhum		
7	7,84%	a, b			
8	5,50%	a, c			
9	4,41%	b, c			
10	4,41%	a, b, c			
11	5,37%	a, d			
12	7,55%	b, d			
13	7,55%	a, b, d			
14	5,51%	c, d			
15	5,51%	a, c, d			
16	3,09%	b, c, d			
17	3,09%	a, b, c, d			
18	3,70%	a, e			
19	7,84%	b			
20	7,84%	a, b, e			
21	5,50%	c, e			
22	5,50%	a, c, e			
23	4,41%	b, c, e			
24	4,41%	a, b, c, e			
25	5,37%	d, e			
26	5,37%	a, d, e			
27	7,55%	b, d, e			
28	7,55%	a, b, d, e			
29	5,51%	c, d, e			
30	5,51%	a, c, d, e			
31	3,09%	b, c, d, e			
32	3,09%	a, b, c, d, e			
33	3,70%	a, f			
34	7,84%	b, f			
35	7,84%	a, b, f			
36	5,50%	c, f			
37	5,50%	a, c, f			
38	4,41%	b, c, f			
39	4,41%	a, b, c, f			
40	5,37%	d, f			
41	5,37%	a, d, f			
42	7,55%	b, d, f			
43	7,55%	a, b, d, f			
44	5,51%	c, d, f			
45	5,51%	a, c, d, f			
46	3,09%	b, c, d, f			
47	3,09%	a, b, c, d, f			
48	3,70%	e, f			
49	3,70%	a, e, f			
50	7,84%	b, e, f			
51	7,84%	a, b, e, f			
52	5,50%	c, e, f			
53	5,50%	a, c, e, f			
54	4,41%	b, c, e, f			
55	4,41%	a, b, c, e, f			
56	5,37%	d, e, f			
57	5,37%	a, d, e, f			
58	7,55%	b, d, e, f			
59	7,55%	a, b, d, e, f			
60	5,51%	c, d, e, f			
61	5,51%	a, c, d, e, f			
62	3,09%	b, c, d, e, f			
63	3,09%	a, b, c, d, e, f			



Avaliação

Dados	tipo	terreno
	modalidade	venda
	data	Jun_2025
	local	Rua Dr. José de Sá nº 56 - Santo Amaro - São Paulo/SP
	cliente	3ª Vara Cível do Foro Regional de Santo Amaro - São Paulo/SP

Área de terreno	133,00 m2
Média Saneada	3.986,11 R\$ / m ²
Intervalo de Confiança	(3924,44 - 4047,77)
Testada	-516,00 R\$ / m ²
Profundidade	0,00 R\$ / m ²
Frentes Múltiplas	0,00 R\$ / m ²
Valor Unitário	3.470,11 R\$ / m²

Valor Total 461.524,63 R\$

Grau de Precisão III

Planilha de cálculo
 Tratamento
 por fatores



desenvolvimento

MERCATTO

Marcos Augusto da Silva
ENGENHEIRO



ENQUADRAMENTO DO LAUDO

MÉTODO COMPARATIVO DIRETO (TERRENO)

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

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

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

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

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

Enquadramento

Laudo	Pontos (Σ 1-4)	Itens obrigatórios	Grau fundamentação
Valor do terreno	10	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.

MÉTODO DA QUANTIFICAÇÃO DE CUSTO (EDIFICAÇÕES)

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

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

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

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

Enquadramento

Descrição	Pontos (Σ 1-3)	Itens obrigatórios	Grau fundamentação
Valor das benfeitorias	06	Grau II	Grau I

MÉTODO EVOLUTIVO (TODO O IMÓVEL)

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

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

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

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

Enquadramento

Descrição	Pontos (Σ 1-3)	Itens obrigatórios	Grau fundamentação
Valor do imóvel	05	Grau II	Grau II

Marcos Augusto da Silva
ENGENHEIRO



ANEXO II

CERTIDÃO DE DADOS CADASTRAIS DO IMÓVEL



**PREFEITURA DE
SÃO PAULO**
FAZENDA

Certidão de Dados Cadastrais do Imóvel - IPTU 2025

Cadastro do Imóvel: 087.312.0039-7

Local do Imóvel:

R DOUTOR JOSE DE SA, 56 - JD INTERNACIONAL
CEP 04756-050
Imóvel localizado na 2ª Subdivisão da Zona Urbana

Endereço para entrega da notificação:

R DOUTOR JOSE DE SA, 56 - JD INTERNACIONAL
CEP 04756-050

Contribuinte(s):

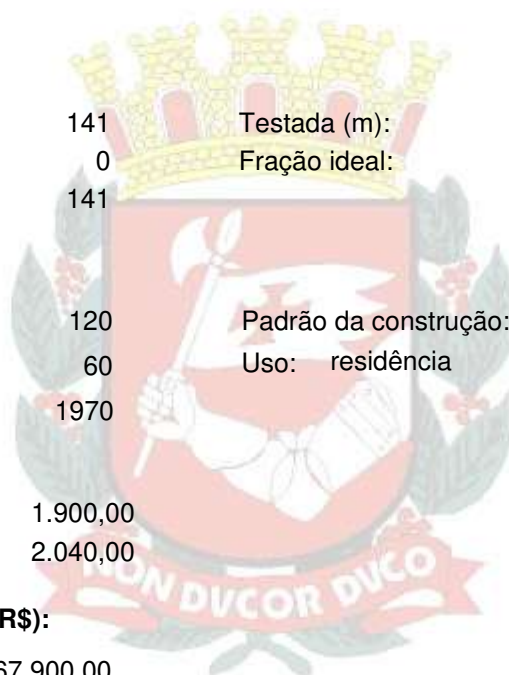
INFORMAÇÃO PROTEGIDA POR SIGILO FISCAL

Dados cadastrais do terreno:

Área incorporada (m²):	141	Testada (m):	4,70
Área não incorporada (m²):	0	Fração ideal:	1,0000
Área total (m²):	141		

Dados cadastrais da construção:

Área construída (m²):	120	Padrão da construção:	1-C
Área ocupada pela construção (m²):	60	Uso: residência	
Ano da construção corrigido:	1970		



Valores de m² (R\$):

- de terreno:	1.900,00
- da construção:	2.040,00

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

- da área incorporada:	267.900,00
- da área não incorporada:	0,00
- da construção:	73.440,00
Base de cálculo do IPTU:	341.340,00

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 2025.

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

A autenticidade desta certidão poderá ser confirmada, até o dia 02/07/2025, em

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

Data de Emissão: 03/04/2025

Número do Documento: 2.2025.000928342-6

Solicitante: Guilherme Tetti dos Santos (CPF 530.561.448-17)