

*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 N°:** 0022521-98.2021.8.26.0002

**AÇÃO:** CUMPRIMENTO DE SENTENÇA – DIREITOS / DEVERES DO CONDÔMINO

**MARCOS AUGUSTO DA SILVA**, engenheiro CREA nº 0682582156, Perito Judicial nomeado e compromissado nos autos da ação em epígrafe, requerida por **SOCIEDADE MELHORAMENTOS CHÁCARA FLORA** contra **GILBERTO ROMANATO**, 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 .....	3
<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 TERRENO .....	8
III.2 – AS CONSTRUÇÕES.....	8
III.2.1 – CARACTERÍSTICAS DAS EDIFICAÇÕES .....	9
<b>IV – DOCUMENTAÇÃO FOTOGRÁFICA.....</b>	<b>15</b>
<b>V – A AVALIAÇÃO.....</b>	<b>69</b>
V.1 – METODOLOGIA.....	69
V.2 – VALOR UNITÁRIO DO TERRENO .....	71
V.3 – VALOR DO TERRENO .....	71
V.4 – VALOR DAS CONSTRUÇÕES.....	72
V.5 – VALOR DO IMÓVEL.....	74
<b>VI – CONCLUSÃO.....</b>	<b>75</b>
<b>VII – CONSIDERAÇÕES FINAIS.....</b>	<b>76</b>
<b>VIII – ENCERRAMENTO.....</b>	<b>78</b>

## Preliminares

### I.1 – Considerações preliminares

A **REQUERENTE** apresentou inicial (fls. 01 a 02 dos autos) solicitando que o **REQUERIDO** fosse citado para providenciar o pagamento de dívida oriunda da inadimplência de taxas condominiais, conforme termos já descritos na ação principal e motivos expostos na exordial desta ação de cumprimento de sentença.

De acordo com os fatos já narrados nos autos e tendo em vista que o **REQUERIDO** não efetuou o pagamento do referido débito, a dívida em questão recaiu sobre o imóvel, na forma de penhora (fls. 82 a 83 dos autos), culminando com a necessidade de avaliação do mesmo, sendo este signatário honrado com sua nomeação (fls. 127 dos autos) para a respectiva tarefa.

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**" do imóvel localizado na Rua dos Alcatrazes nº 233 (parte integrante do Condomínio Chácara Flora), no bairro Chácara Flora, 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 **dezembro/2023**, 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 dos Alcatrazes nº 233 (parte integrante do Condomínio Chácara Flora), na quadra completada pelas Ruas Recanto e Dez de Novembro, no bairro Chácara Flora, 29º Subdistrito de Santo Amaro, município de São Paulo/SP.

O imóvel dista aproximadamente **15 km** do centro da cidade de São Paulo, situado próximo à Avenida Santo Amaro, que se evidencia como importante corredor viário 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 padrão construtivo superior**.

O local se enquadra na **3ª Zona – Residencial Horizontal Alto das Normas do IBAPE-SP (Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia)**, possuindo frente referência de **15,00 m** e profundidades ideais de terreno variando de **30,00 m (Pmi) a 60,00 m (Pma)**.

### II.2 – Ocupação

De acordo com informações prestadas durante a vistoria do imóvel avaliando, atualmente o mesmo encontra-se ocupado pelo **REQUERIDO**, Sr. Gilberto Romanato.

### **II.3 – Mapa fiscal**

De acordo com a Planta Genérica publicada pela Municipalidade de São Paulo, válida para o exercício de 2023<sup>1</sup>, o imóvel em questão situa-se na **Quadra 479 do Setor 090** e possui **Índice Fiscal 2.659,66**.

### **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 **ZER-1 – Zona Exclusivamente Residencial**.

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

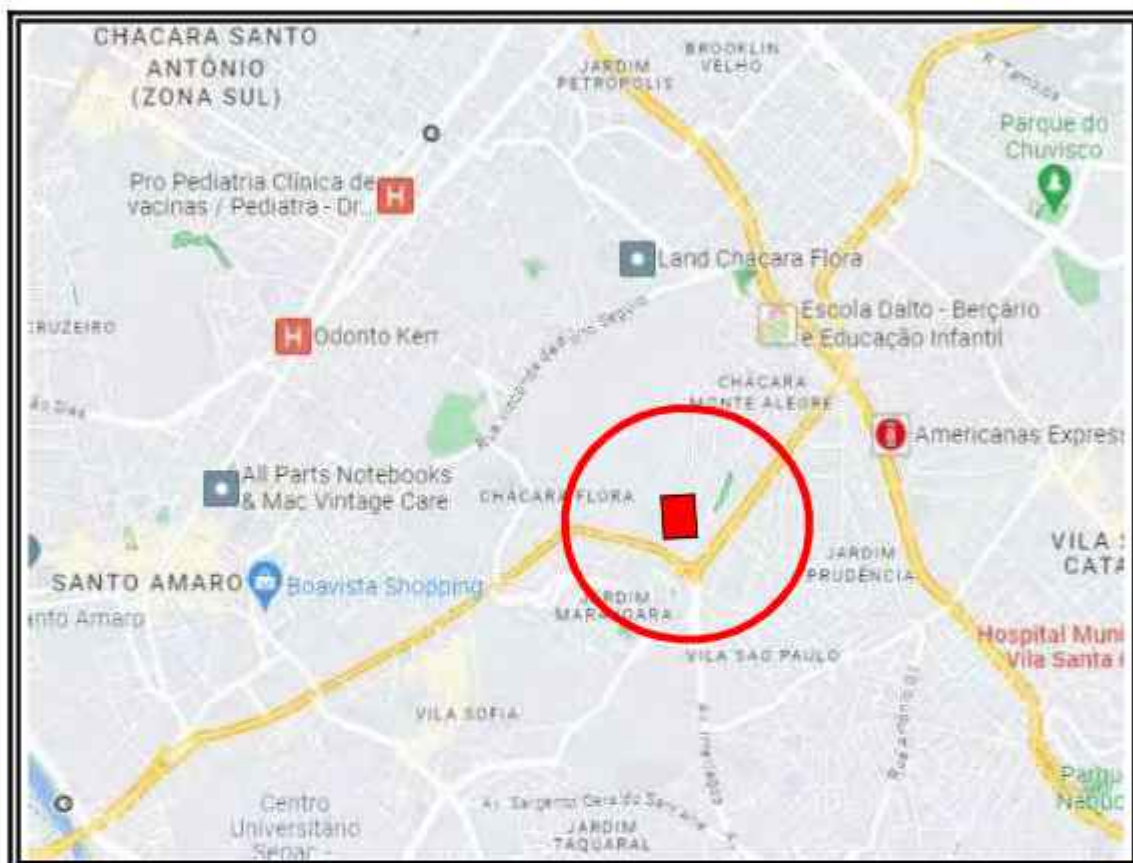
Ressalto que estas informações somente poderão ser confirmadas em consulta expressa aos órgãos municipais e estaduais competentes.

### **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.

<sup>1</sup> Planta genérica de 2022, com acréscimo de 5,50% referente a 2022/2023, conforme decreto municipal nº 62.085 de 26/12/2022.

**II.6 – Localização**





## Vistoria do Imóvel

### III.1 – O terreno

Conforme a Matrícula de Registro de Imóveis nº 255.426 (fls. 110 a 122 dos autos) e de acordo com a vistoria realizada no local, o terreno do imóvel em análise apresenta as seguintes características básicas:

- ♦ Conformação: irregular;
- ♦ Situação: ao nível da rua;
- ♦ Topografia: em aclive até 10%;
- ♦ Dimensões: - 64,20 metros de frente;  
- 60,55 metros da frente aos fundos, do lado direito de quem da rua olha o terreno;  
- 54,50 e 17,70 metros em linha quebrada da frente aos fundos, do lado esquerdo de quem da rua olha o terreno;  
- 32,50 metros nos fundos;
- ♦ Área: 2.998,00 m<sup>2</sup>.

### III.2 – As construções

No terreno acima descrito encontram-se erigidas **02 (duas) edificações de uso residencial**, que, de acordo a Matrícula de Registro de Imóveis nº 255.426 (supracitada), possuem **área construída total de 943,50 m<sup>2</sup>**, a qual será utilizada para fins de cálculo e determinação do Valor de Mercado Livre para Venda do imóvel em tela.

**III.2.1 – Características das edificações**

As características básicas das edificações em avaliação são as seguintes:

ITEM	CARACTERÍSTICAS
<p><b>Composição</b> (03 pavimentos)</p>	<p><b><u>Edificação principal:</u></b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- <u>Inferior:</u> Sala de TV com bar, sauna seca, sauna molhada e 02 (dois) banheiros sociais;</li> <li>- <u>Térreo:</u> Garagem, hall de entrada, lavabo, sala living, gazebo, sala de jantar, sala de almoço, sala de TV, cozinha, 02 (duas) despensas, rouparia, antessala dos dormitórios, dormitório de apoio e 03 (três) dormitórios tipo suíte com closet;</li> <li>- <u>Superior:</u> Escritório com varanda e dormitório para hospede tipo suíte.</li> </ul> <p><b><u>Edícula:</u></b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- <u>Térreo:</u> 03 (três) dormitórios de serviço tipo suíte e lavanderia.</li> </ul>
<p><b>Estrutura</b></p>	<p>Concreto.</p>
<p><b>Fachada</b></p>	<p>Massa sob pintura e massa texturizada sob pintura.</p>
<p><b>Circulação Vertical</b></p>	<p>Escadas de acesso que interligam o pavimento térreo aos pavimentos superior e inferior da edificação principal.</p>

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.

<p><b>Esquadrias e Vidros</b></p>	<p><b><u>Edificação principal:</u></b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Madeira com vidros tipo fosco no lavabo e closets;</li> <li>- Madeira com vidros tipo liso no lavabo, sala living, sala de jantar, sala de almoço, sala de TV, antessala dos dormitórios, nos dormitórios, nos banheiros dos dormitórios e escritório;</li> <li>- Madeira com vidro tipo boreal nos banheiros sociais;</li> <li>- Bloco de vidro nas despensas;</li> <li>- Os demais ambientes não possuem esquadrias.</li> </ul>
	<p><b><u>Edícula:</u></b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Ferro com vidros tipo liso nos banheiros dos dormitórios;</li> <li>- Alumínio com vidros tipo liso na lavanderia;</li> <li>- Os demais ambientes não possuem esquadrias.</li> </ul>
<p><b>Portas</b></p>	<p><b><u>Edificação principal:</u></b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Ferro pintado na garagem;</li> <li>- Madeira com vidros tipo liso no hall de entrada, sala living, sala de jantar, sala de almoço, sala de TV, antessala dos dormitórios, nos dormitórios e dormitório para hospede;</li> <li>- Madeira no lavabo, cozinha, closets, saunas, banheiros sociais e escritório;</li> <li>- Madeira com vidros tipo fantasia nas despensas;</li> <li>- Madeira com vidros tipo fosco na rouparia;</li> <li>- Madeira com vidro tipo boreal no dormitório de apoio</li> <li>- Os demais ambientes não possuem portas.</li> </ul>
	<p><b><u>Edícula:</u></b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Madeira nos dormitórios e nos banheiros;</li> <li>- Alumínio com vidros tipo liso na lavanderia.</li> </ul>

Quanto aos acabamentos internos, podemos destacar:

Pavimento	Ambiente	Piso	Paredes	Forro
<b>Edificação principal (Térreo)</b>	<b>Garagem</b>	Paralelepípedo	Granilite e massa texturizada sob pintura	Laje sob pintura
	<b>Hall de entrada</b>	Mármore	Massa fina sob pintura	Gesso sob pintura
	<b>Lavabo</b>		Massa sob pintura	
	<b>Sala living (com lareira)</b>	Assoalho de madeira	Massa fina sob pintura	
	<b>Gazebo</b>	Granilite	Alumínio com vidro liso	Polícarbonato sobre estrutura metálica
	<b>Sala de jantar</b>	Assoalho de madeira	Massa fina sob pintura	Gesso sob pintura
	<b>Sala de almoço</b>			
	<b>Sala de TV</b>			
	<b>Cozinha</b>	Mármore	Placa cerâmica	Gesso sob pintura com claraboia

Pavimento	Ambiente	Piso	Paredes	Forro
<b>Edificação principal (Térreo)</b>	<b>Despesas</b>	Mármore	Placa cerâmica	Gesso sob pintura
	<b>Rouparia</b>		Massa sob pintura	Perfil em madeira
	<b>Antessala dos dormitórios</b>	Assoalho de madeira	Massa fina sob pintura	Gesso sob pintura
	<b>Dormitório 1 (suíte máster)</b>			
	<b>Banheiro feminino (dormitório 1)</b>	Mármore e assoalho de madeira	Mármore e massa sob pintura	
	<b>Closet feminino (dormitório 1)</b>	Assoalho de madeira	Placa de madeira	Perfil em madeira
	<b>Closet masculino (dormitório 1)</b>			
	<b>Banheiro masculino (dormitório 1)</b>	Mármore	Mármore e massa sob pintura	
	<b>Dormitório 2 (suíte)</b>	Assoalho de madeira	Massa fina sob pintura	Gesso sob pintura
	<b>Banheiro (dormitório 2)</b>	Mármore	Mármore e massa sob pintura	

Pavimento	Ambiente	Piso	Paredes	Forro
Edificação principal (Térreo)	Closet (dormitório 2)	Assoalho de madeira	Placa de madeira	Gesso sob pintura
	Dormitório 3 (suite)		Massa fina sob pintura	
	Banheiro (dormitório 3)	Mármore	Mármore e massa sob pintura	
	Closet (dormitório 3)	Assoalho de madeira	Placa de madeira	
	Dormitório de apoio	Cerâmica	Placa cerâmica	
Edificação principal (Inferior)	Sala de TV com bar	Granilite	Massa texturizada	Gesso sob pintura
	Sauna seca	Cerâmica	Perfil em madeira	Perfil em madeira
	Sauna molhada		Pastilha cerâmica	Pastilha cerâmica
	Aspecto geral dos banheiros	Granilite e cerâmica	Placa cerâmica	Gesso sob pintura
Edificação principal (superior)	Escritório com varanda	Assoalho de madeira	Placa de madeira	Perfil em madeira (pé direito alto)
	Dormitório para hospede (suite)		Massa fina sob pintura parte em tecido	Gesso sob pintura
	Banheiro (dormitório hospede)	Mármore	Mármore e massa sob pintura	

Pavimento	Ambiente	Piso	Paredes	Forro
Edícula	Dormitório 01 (suíte)	Cerâmica	Placa cerâmica e massa sob pintura	Laje sob pintura
	Banheiro (dormitório 01)			
	Dormitório 02 (suíte)	Taco de madeira	Massa sob pintura	
	Banheiro (dormitório 02)	Cerâmica	Placa cerâmica e massa sob pintura	
	Dormitório 03 (suíte)	Taco de madeira	Massa sob pintura	
	Banheiro (dormitório 03)	Cerâmica	Placa cerâmica e massa sob pintura	
	Lavanderia		Placa cerâmica	

# IV

## Documentação Fotográfica



**Foto nº 01: Vista da entrada do Condomínio Chácara Flora**



**Foto n° 02: Vista geral (fachada) do imóvel avaliando**



**Foto nº 03: Vista da Rua dos Alcatrazes com o avaliando à direita**



**Foto nº 04: Vista da Rua dos Alcatrazes com o avaliando à esquerda**



**Foto nº 05: Detalhe da identificação do numeral do imóvel avaliando**

**EDIFICAÇÃO PRINCIPAL (PAVIMENTO TÉRREO)**



**Fotos nº 06 e 07: Vista geral da edificação principal**





**Fotos nº 08 e 09: Vista geral da garagem**





**Fotos nº 10 e 11: Detalhes de infiltrações no forro da garagem**





**Foto nº 12: Vista do hall de entrada**



**Foto nº 13: Vista do lavabo**



Fotos nº 14 e 15: Vista da sala tipo living

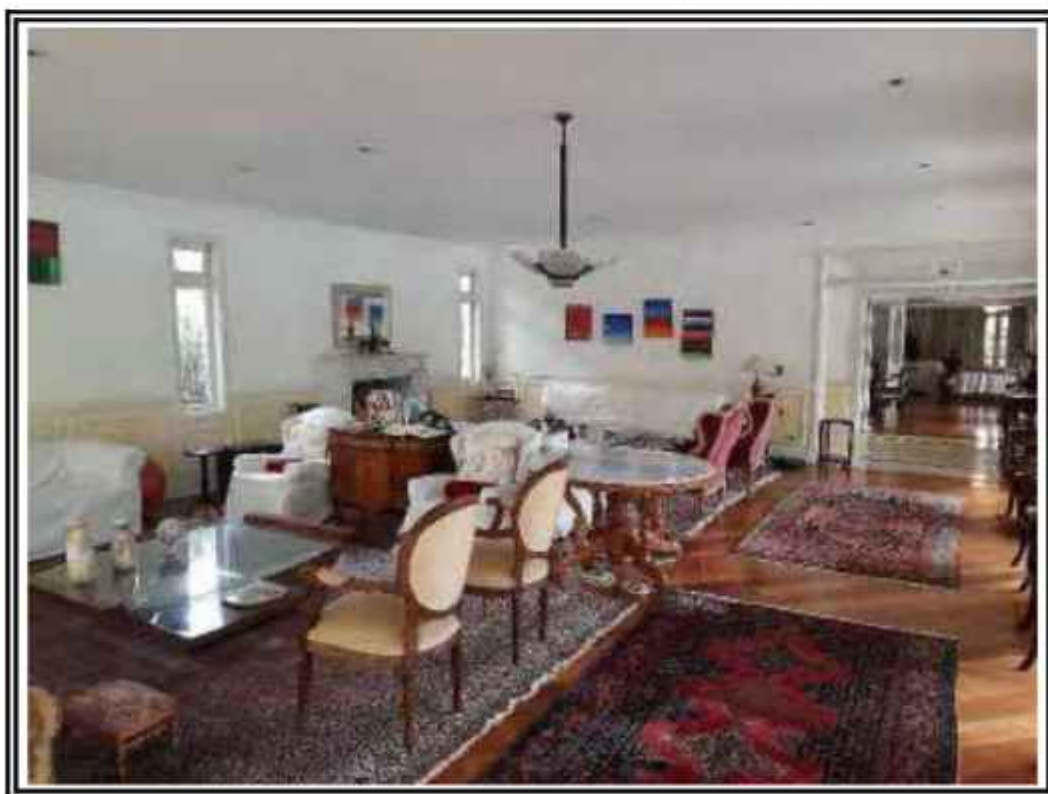




Foto nº 16: Vista do gazebo



**Fotos nº 17 e 18: Vista da sala de jantar**





**Foto n° 19: Vista da sala de almoço**



**Foto n° 20: Vista da sala de TV**



Fotos nº 21 e 22: Vista da cozinha





**Foto nº 23: Aspecto da despensa**



**Foto nº 24: Vista da rouparia**



**Foto nº 25: Vista da antessala dos dormitórios**



Fotos nº 26 e 27: Vista do dormitório 01 (tipo suite máster)



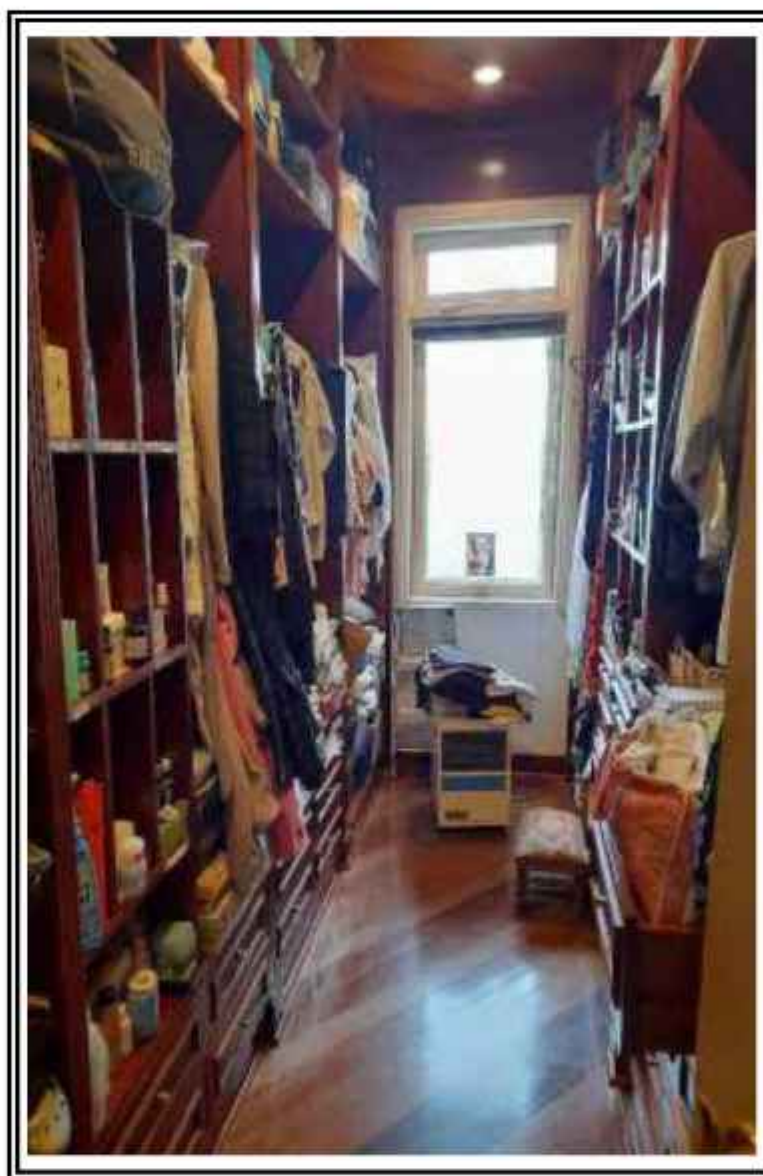


Foto nº 28: Vista do closet feminino



**Foto nº 29: Vista do banheiro feminino**



**Foto nº 30: Outra vista do banheiro feminino**



**Foto nº 31: Detalhe de trinca do forro do banheiro feminino**



**Foto nº 32: Vista do closet masculino**



**Foto nº 33: Vista do banheiro masculino**



**Foto nº 34: Detalhe de trincas na parede do banheiro masculino**



**Foto nº 35: Vista geral do dormitório 02 (suíte)**



**Foto nº 36: Vista do banheiro (dormitório 02)**



Foto nº 37: Vista do closet (dormitório 02)



**Foto nº 38: Vista geral do dormitório 03 (suíte)**



Foto nº 39: Vista do closet (dormitório 03)



**Foto nº 40: Vista do banheiro (dormitório 03)**

**EDIFICAÇÃO PRINCIPAL (PAVIMENTO SUPERIOR)**



**Foto nº 41: Escada de acesso do pavimento térreo para o superior**



**Foto n° 42: Vista do escritório**



**Foto n° 43: Vista do quarto de hóspede**



**Foto nº 44: Vista do banheiro do dormitório para hospede**

**EDIFICAÇÃO PRINCIPAL (PAVIMENTO INFERIOR)**



**Foto nº 45: Vista da escada de acesso do pavimento térreo para o inferior**



**Fotos nº 46 e 47: Vista geral da sala de TV com bar**





**Foto nº 48: Vista da sauna seca**



**Foto nº 49: Vista da sauna úmida e do banheiro social**

**EDIFICAÇÃO SECUNDÁRIA – EDÍCULA**



**Foto nº 50: Visão geral da edícula**



**Foto nº 51: Vista do dormitório de serviço 01**



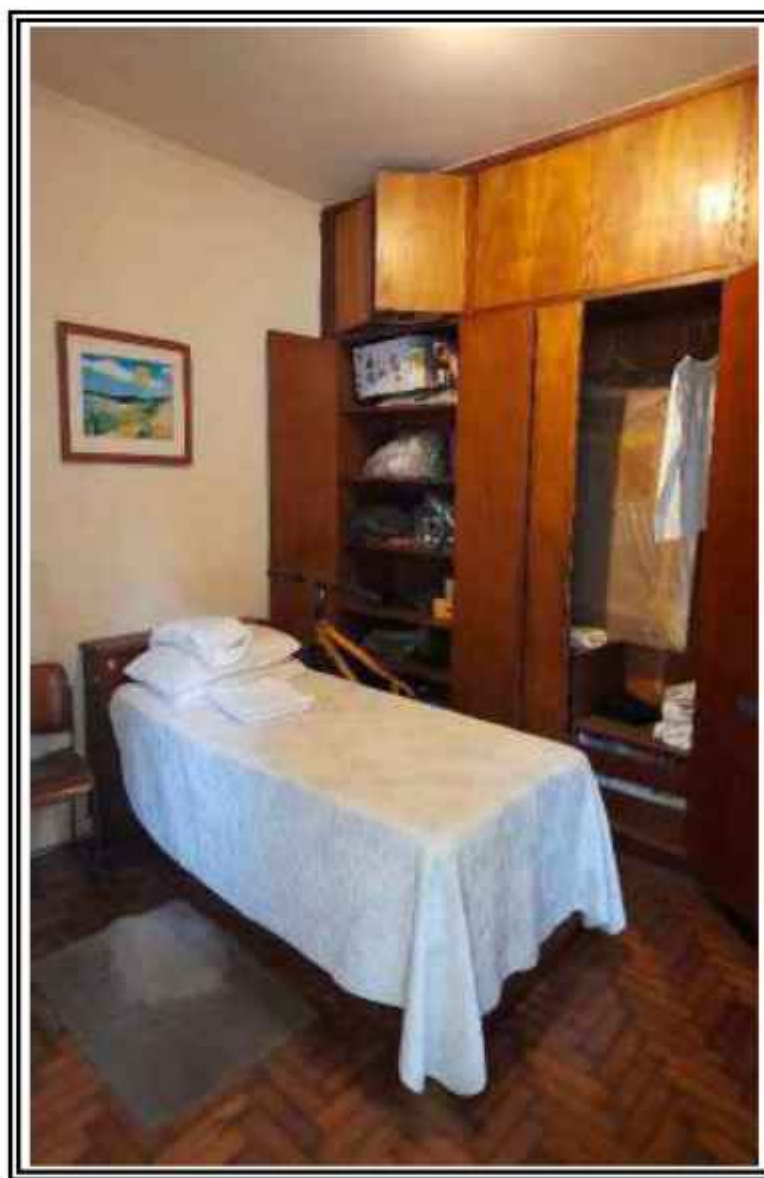
**Foto nº 52: Vista do banheiro do dormitório de serviço 01**



**Foto nº 53: Vista do dormitório de serviço 02**



**Foto nº 54: Vista do banheiro do dormitório de serviço 02**



**Foto nº 55: Vista do dormitório de serviço 03**



**Foto nº 56: Vista do banheiro do dormitório de serviço 03**



**Foto nº57: Vista geral da lavanderia**



**Foto nº 58: Detalhe de poço artesiano na lavanderia**

## ÁREAS EXTERNAS



**Foto nº59: Vista de parte da área externa com detalhe do gerador de energia (desativado)**



**Foto nº 60: Vista do dormitório de apoio**



**Foto nº 61: Detalhe de infiltrações e trincas no forro do dormitório de apoio**



Fotos nº62 e 63: Vista da área da churrasqueira





**Foto n°64: Vista do canil**



Fotos nº 65 e 66: Vista da piscina





Fotos nº 67 e 68: Vista do paisagismo





Fotos nº 69 e 70: Vista geral da área externa



# 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 1,00, haja vista que não foi possível sua aferição a partir das amostras de mercado coletadas.

## **V.2 – Valor unitário do terreno**

Para se chegar ao “**Valor de Mercado Livre para Venda**” do bem em análise neste capítulo, 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, mostrou-se eficiente para explicar a formação do valor unitário de terreno (na região) os fatores “profundidade”, topografia e “área”. Foi verificada também a influência dos fatores “localização” e “testada”, porém, os mesmos, para a amostra utilizada, não se mostraram homogeneizantes.

Referida pesquisa abrangeu **09 elementos comparativos representativos**, situados na mesma região geo-econômica do imóvel avaliando e datados em época da avaliação, onde, após sofrer os devidos tratamentos, resultou no seguinte valor unitário de terreno:

$$\diamond V_{UT} = \text{R\$ } 1.957,71/\text{m}^2 \text{ de área de terreno}$$

## **V.3 – Valor do terreno**

O valor do terreno será dado através da fórmula abaixo. É importante salientar que nesta fórmula já se encontra aplicado e considerado, no valor unitário do terreno, o tratamento por fatores indicado no item anterior:

$$\diamond V_T = V_{UT} \times A_t$$

$$\begin{aligned} \text{Onde: - } V_{ut}: \text{ valor unitário de terreno} &= \text{R\$ } 1.957,71/\text{m}^2 \\ \text{- } A_t: \text{ área total do terreno} &= 2.998,00 \text{ m}^2 \end{aligned}$$

Substituindo-se vem:

$$\begin{aligned} \diamond V_T &= 1.957,71 \times 2.998,00 \\ \diamond V_T &= \text{R\$ } 5.869.214,58 \quad \text{ou em números redondos:} \\ \diamond V_T &= \text{R\$ } 5.870.000,00 \end{aligned}$$

#### **V.4 – Valor das construções**

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\$ 1.957,93** (referência novembro/2023).

As edificações do imóvel avaliando podem ser enquadradas como **“Classe Residencial, Grupo Casa Luxo**, com fator a ser aplicado sobre o Custo Unitário Básico de Construção R8N de **4,843**.

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\$ 9.482,25/m<sup>2</sup>** (1.957,93 x 4,843).

Conforme pôde ser verificado durante a vistoria, cópia da Matrícula de Registro de Imóveis (fls. 110 a Anexo II) e de acordo com as fotos registradas no capítulo IV deste trabalho, as edificações em questão possuem idade de construção estimada<sup>2</sup> em **30 anos**, tendo como vida útil adotada 60 anos. Desta forma, os estados das edificações devem ser classificados como **“necessitando de reparos simples” (e-50)**, com fator de depreciação de **0,659 de acordo com a Tabela Ross-Heidecke de Depreciação Física**.

<sup>2</sup> A partir das características da construção e reforma/ampliação relevante realizada, conforme averbação Av.4/255.426 contemplada na Matrícula de Registro de Imóveis nº 255.426, já mencionada no presente trabalho.

**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

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

$$\diamond \quad V_C = A_C \times V_{Uconst} \times F_{OB}$$

Onde: - $A_C$ : área total construída	=	943,50 m <sup>2</sup>
- $V_{Uconst}$ : valor unitário de construção	=	R\$ 9.482,25/m <sup>2</sup>
- $F_{OB}$ : fator de obsolescência	=	0,504

Substituindo-se vem:

$$\diamond \quad V_C = 943,50 \times 9.482,25 \times 0,659$$

$$\diamond \quad V_C = \text{R\$ } 5.895.745,39 \quad \text{ou em números redondos}$$

$$\diamond \quad V_C = \text{R\$ } 5.900.000,00$$

### V.5 – Valor do imóvel

O valor total do imóvel avaliando será dado através da soma dos valores do terreno ( $V_T$ ) e da construção ( $V_C$ ), multiplicado pelo fator de comercialização (1,00)<sup>3</sup>.

$$\diamond \quad V_I = (V_T + V_C) \times F_c$$

$$\diamond \quad V_I = (\text{R\$ } 5.870.000,00 + \text{R\$ } 5.900.000,00) \times 1,00$$

$$\diamond \quad V_I = \text{R\$ } 11.770.000,00$$

**$V_I = \text{R\$ } 11.770.000,00/\text{dezembro}/2023$**   
**(Onze milhões setecentos e setenta mil reais)**

<sup>3</sup> Fator adotado conforme justificativa contemplada no item 01 deste capítulo.

# 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:

**$V_1 = \text{R\$ } 11.770.000,00/\text{dezembro}/2023$**   
**(Onze milhões setecentos 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 *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 à 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 78 (setenta e oito) páginas, sendo esta última datada e assinada.

Segue anexo:

Anexo I: Pesquisa, memória de cálculos e enquadramento do laudo.

São Paulo, 22 de dezembro de 2023.



**ENG<sup>o</sup> MARCOS AUGUSTO DA SILVA**  
**Perito Judicial**  
**CREA 0682582156**



**ENG<sup>a</sup> ROSANA AKEMI MURAKAMI**  
**CREA 5060563814**

*Marcos Augusto da Silva*  
ENGENHEIRO



# ANEXO I

## PESQUISA E MEMÓRIA DE CÁLCULOS (TERRENO)

**Elementos Comparativos**

		1	
<b>Dados Gerais</b>		data	Dez_2023
		endereço	Rua dos Alcatrazes em frente ao nº 233
		setor	090
		quadra	479
		índice local	2.659,66
		valor do imóvel	4.500.000,00
		imobiliária	Imobiliária Fábio e Rodrigo Mendonça
		contato	Sr. Carvalho
		fone	(11) 98115-6555 / 99936-1588
		natureza	oferta
<b>Terreno</b>		área terreno	2.000,00
		frente	30,00
		testada de cálculo	30,00
		profundidade de cálculo	66,67
		acessibilidade	direta
		formato	regular
		esquina	não
		topografia	em aclave até 10%
		consistência	seco
<b>Construção</b>		área construída	
		idade estimada	
		estado conservação	nenhum
		padrão	nenhum
		face	-
		vagas	
		pavimentos	
		custo base	1.957,93
		coef. padrão	0,000
		coef. depreciação	1,000
		valor calculado	0,00
	valor arbitrado	0,00	
<b>Adicionais</b>	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	
<b>Dados Gerais</b>		data	Dez_2023
		endereço	Rua dos Alcatrazes ao lado do nº 470 / em frente ao nº 519
		setor	090
		quadra	479
		índice local	2.659,66
		valor do imóvel	6.500.000,00
		imobiliária	Scheid Prime
		contato	Sr. Faustino
		fone	(11) 5546-5000
		natureza	transação
<b>Terreno</b>		área terreno	5.052,00
		frente	40,00
		testada de cálculo	30,00
		profundidade de cálculo	120,00
		acessibilidade	direta
		formato	regular
		esquina	não
		topografia	em aclave acima de 20%
		consistência	seco
<b>Construção</b>		área construída	
		idade estimada	
		estado conservação	nenhum
		padrão	nenhum
		face	-
		vagas	
		pavimentos	
		custo base	0,00
		coef. padrão	0,000
		coef. depreciação	1,000
		valor calculado	0,00
	valor arbitrado	0,00	
<b>Adicionais</b>	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	
<b>Dados Gerais</b>		data	Dez_2023
		endereço	Rua Angra dos Reis S/N
		setor	090
		quadra	479
		índice local	2.659,66
		valor do imóvel	5.000.000,00
		imobiliária	Best Key Imobiliária
		contato	Sr. Antonio Carlos
		fone	(11) 99307-6666
		natureza	oferta
<b>Terreno</b>		área terreno	2.000,00
		frente	40,00
		testada de cálculo	30,00
		profundidade de cálculo	50,00
		acessibilidade	direta
		formato	regular
		esquina	não
		topografia	em aclave até 10%
		consistência	seco
<b>Construção</b>		área construída	
		idade estimada	
		estado conservação	nenhum
		padrão	nenhum
		face	-
		vagas	
		pavimentos	
		custo base	0,00
		coef. padrão	0,000
		coef. depreciação	1,000
		valor calculado	0,00
	valor arbitrado	0,00	
<b>Adicionais</b>	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	
<b>Dados Gerais</b>		data	Dez_2023
		endereço	Rua dos Alcatrazes nº 462
		setor	090
		quadra	479
		índice local	2.659,66
		valor do imóvel	7.900.000,00
		imobiliária	Best Key Imobiliária
		contato	Sr. Antonio Carlos
		fone	(11) 99307-6666
		natureza	transação
<b>Terreno</b>		área terreno	2.900,00
		frente	50,00
		testada de cálculo	30,00
		profundidade de cálculo	58,00
		acessibilidade	direta
		formato	regular
		esquina	não
		topografia	plano
		consistência	seco
<b>Construção</b>		área construída	1.200,00
		idade estimada	50
		estado conservação	g - reparos importantes
		padrão	casa fino (-)
		face	-
		vagas	6
		pavimentos	2
		custo base	1.957,93
		coef. padrão	3,331
		coef. depreciação	0,290
		valor calculado	2.265.956,72
	valor arbitrado	0,00	
<b>Adicionais</b>	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	5 quartos sendo 5 tipo suite



**Elementos Comparativos**

		5	
<b>Dados Gerais</b>		data	Dez_2023
		endereço	Rua dos Alcatrazes nº 304
		setor	090
		quadra	479
		índice local	2.659,66
		valor do imóvel	12.000.000,00
		imobiliária	Taylor Imóveis
		contato	Sra. Maria Elysa
		fone	(11) 98774-5100
		natureza	oferta
<b>Terreno</b>		área terreno	3.000,00
		frente	60,00
		testada de cálculo	30,00
		profundidade de cálculo	50,00
		acessibilidade	direta
		formato	regular
		esquina	não
		topografia	plano
		consistência	seco
	<b>Construção</b>		área construída
		idade estimada	45
		estado conservação	e - reparos simples
		padrão	casa fino
		face	-
		vagas	8
		pavimentos	2
		custo base	1.957,93
		coef. padrão	3,865
		coef. depreciação	0,425
	valor calculado	4.183.201,66	
	valor arbitrado	0,00	
<b>Adicionais</b>	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	5 quartos sendo 5 tipo suite



**Elementos Comparativos**

		6	
<b>Dados Gerais</b>		data	Dez_2023
		endereço	Rua Angra dos Reis nº 600
		setor	090
		quadra	479
		índice local	2.659,66
		valor do imóvel	8.300.000,00
		imobiliária	Bamberg Imóveis
		contato	Sra. Sonia
		fone	(11) 3194-7500
		natureza	oferta
<b>Terreno</b>		área terreno	3.185,00
		frente	65,00
		testada de cálculo	30,00
		profundidade de cálculo	49,00
		acessibilidade	direta
		formato	regular
		esquina	não
		topografia	plano
		consistência	seco
	<b>Construção</b>		área construída
		idade estimada	50
		estado conservação	f - entre reparos simples e importantes
		padrão	casa fino (-)
		face	-
		vagas	6
		pavimentos	2
		custo base	1.957,93
		coef. padrão	3,331
		coef. depreciação	0,326
	valor calculado	1.382.736,80	
	valor arbitrado	0,00	
<b>Adicionais</b>	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	4 quartos sendo 4 tipo suite



**Elementos Comparativos**

		7	
<b>Dados Gerais</b>		data	Dez_2023
		endereço	Rua Junqueira nº 525
		setor	090
		quadra	479
		índice local	2.659,66
		valor do imóvel	9.500.000,00
		imobiliária	Proprietário
		contato	Sr. Eduardo
		fone	(11) 3098-9870 / 99612-9697
		natureza	transação
<b>Terreno</b>		área terreno	2.950,00
		frente	30,00
		testada de cálculo	30,00
		profundidade de cálculo	98,33
		acessibilidade	direta
		formato	regular
		esquina	não
		topografia	plano
		consistência	seco
	<b>Construção</b>		área construída
		idade estimada	40
		estado conservação	d - entre regular e reparos simples
		padrão	casa fino
		face	-
		vagas	10
		pavimentos	1
		custo base	1.957,93
		coef. padrão	3,865
		coef. depreciação	0,527
		valor calculado	3.787.116,83
		valor arbitrado	0,00
<b>Adicionais</b>	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	5 quartos sendo 4 tipo suite



**Elementos Comparativos**

		8	
<b>Dados Gerais</b>		data	Dez_2023
		endereço	Rua Professora Lucinda Aíves de Carvalho nº 280
		setor	090
		quadra	479
		índice local	2.659,66
		valor do imóvel	9.000.000,00
		imobiliária	Quinto Andar
		contato	Sr. Bruno
		fone	(11) 96068-2511
		natureza	oferta
<b>Terreno</b>		área terreno	2.833,00
		frente	50,00
		testada de cálculo	30,00
		profundidade de cálculo	56,66
		acessibilidade	direta
		formato	regular
		esquina	não
		topografia	plano
		consistência	seco
	<b>Construção</b>		área construída
		idade estimada	45
		estado conservação	f - entre reparos simples e importantes
		padrão	casa fino (-)
		face	-
		vagas	6
		pavimentos	2
		custo base	1.957,93
		coef. padrão	3,331
		coef. depreciação	0,384
	valor calculado	2.252.195,58	
	valor arbitrado	0,00	
<b>Adicionais</b>	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	4 quartos sendo 4 tipo suite



**Elementos Comparativos**

		9	
<b>Dados Gerais</b>		data	Dez_2023
		endereço	Rua Utinga nº 65
		setor	090
		quadra	479
		índice local	2.659,66
		valor do imóvel	7.500.000,00
		imobiliária	Bamberg Imóveis
		contato	Sra. Sonia
		fone	(11) 3194-7500
		natureza	oferta
<b>Terreno</b>		área terreno	2.000,00
		frente	20,00
		testada de cálculo	20,00
		profundidade de cálculo	100,00
		acessibilidade	direta
		formato	regular
		esquina	não
		topografia	plano
		consistência	seco
<b>Construção</b>		área construída	550,00
		idade estimada	35
		estado conservação	c - regular
		padrão	casa fino
		face	-
		vagas	10
		pavimentos	1
		custo base	1.957,93
		coef. padrão	3,865
		coef. depreciação	0,620
		valor calculado	2.579.257,71
	valor arbitrado	0,00	
<b>Adicionais</b>	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	4 quartos sendo 3 tipo suite



**Tratamentos**

paradigma		
Fr	f	Ce
15	0,15	n
Pmi	Pma	p
30	60	0,50
Ar	Fa	A min
600	n	n

Avaliação de Terreno ?	
sim	
Zona	
03 - residencial horizontal alto	

**Fatores**

F <sub>1</sub>	Oferta	paradigma	0,90
		avaliando	
<input type="checkbox"/> não	Floc	Localização	índice 2.659,68
<input type="checkbox"/> não	Cf	Testada	testada 64,20
<input type="checkbox"/> sim	Cp	Profundidade	área 2.998,00
<input type="checkbox"/> não	Ce	Frentes múltiplas	esquina não
<input type="checkbox"/> não	Ca	Área (norma)	topografia em active até 10%
<input type="checkbox"/> sim	Ft	Topografia	consistência 8800
<input type="checkbox"/> não	Fc	Consistência	
<input type="checkbox"/> sim		Área	avaliando 1,0000
<input type="checkbox"/> não		fator 1 - terreno	avaliando 1,5000
<input type="checkbox"/> não		fator 2 - terreno	avaliando 1,0000
<input type="checkbox"/> não		fator 3 - terreno	

**Modelo**

**Fatores**

a	0	nenhum
b	0	nenhum
c	3	Profundidade
d	6	Topografia
e	8	Área
f	0	nenhum

**Homogeneização**

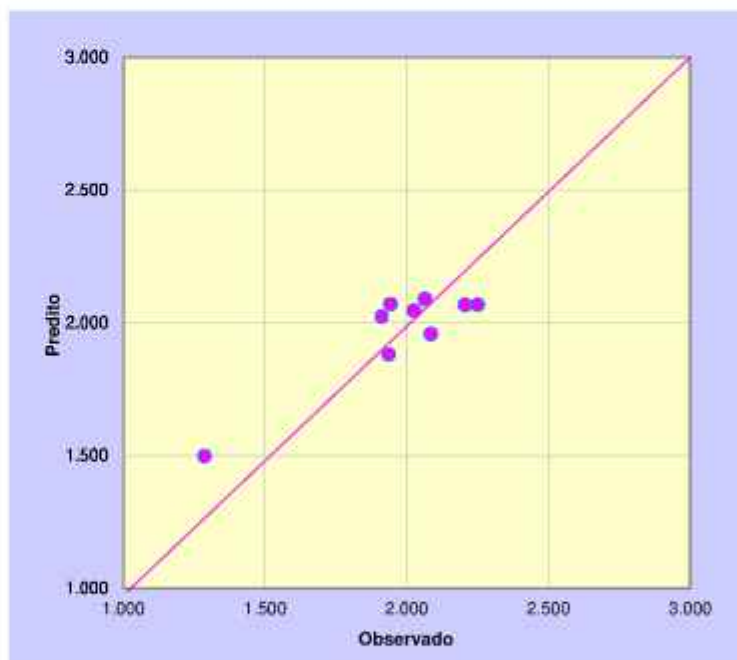
		Unitário Original							Homogeneização			Var.	
									1	2	3		
1	sim	2.025,00	0,00	0,00	10,45	0,00	-89,92	0,00	1.935,53	1.935,53	1.935,53	0,96	
2	sim	1.266,52	0,00	0,00	220,75	151,37	86,72	0,00	1.745,46	1.745,46	1.745,46	1,38	
3	sim	2.250,00	0,00	0,00	0,00	0,00	-111,02	0,00	2.138,98	2.138,98	2.138,98	0,95	
4	sim	1.942,77	0,00	0,00	0,00	-97,14	-16,07	0,00	1.829,56	1.829,56	1.829,56	0,94	
5	sim	2.205,60	0,00	0,00	0,00	-110,28	0,37	0,00	2.095,69	2.095,69	2.095,69	0,93	
6	sim	1.911,23	0,00	0,00	0,00	-95,56	29,13	0,00	1.844,80	1.844,80	1.844,80	0,97	
7	sim	1.936,57	0,00	0,00	180,64	-96,83	-7,80	0,00	2.012,59	2.012,59	2.012,59	1,04	
8	sim	2.064,17	0,00	0,00	0,00	-103,21	-29,01	0,00	1.931,96	1.931,96	1.931,96	0,94	
9	sim	2.085,37	0,00	0,00	206,65	-104,27	-102,89	0,00	2.084,86	2.084,86	2.084,86	1,00	
10	não												
11	não												
12	não												
13	não												
14	não												
15	não												
16	não												
17	não												
18	não												
19	não												
20	não												
21	não												
22	não												
23	não												
24	não												
25	não												
26	não												
27	não												
28	não												
29	não												
30	não												
31	não												
32	não												
33	não												
34	não												
35	não												
36	não												
		<b>1.967,48</b>							<b>Média Aritmética</b>	<b>1.957,71</b>	<b>1.957,71</b>	<b>1.957,71</b>	
		280,93							Desvio Padrão	135,30	135,30	135,30	
		1.377,24							-30%	1.370,40	1.370,40	1.370,40	
		2.557,73							+30%	2.545,03	2.545,03	2.545,03	
		14,28%							Coef. Variação	6,91%	6,91%	6,91%	

**Variações**

Minimo	Coef. de variação	Fatores combinados
29		
1	14,28%	a 0 nenhum
2	14,28%	b 0 nenhum
3	11,66%	c 3 Profundidade
4	11,83%	d 6 Topografia
5	12,13%	e 8 Área
6	14,28%	f 0 nenhum
7	14,28%	a, b
8	11,66%	a, c
9	11,66%	b, c
10	11,66%	a, b, c
11	11,83%	a, d
12	11,83%	b, d
13	11,83%	a, b, d
14	9,46%	c, d
15	9,46%	a, c, d
16	9,46%	b, c, d
17	9,46%	a, b, c, d
18	12,13%	a, e
19	12,13%	b
20	12,13%	a, b, e
21	9,45%	c, e
22	9,45%	a, c, e
23	9,45%	b, c, e
24	9,45%	a, b, c, e
25	9,36%	d, e
26	9,36%	a, d, e
27	9,36%	b, d, e
28	9,36%	a, b, d, e
29	6,91%	c, d, e
30	6,91%	a, c, d, e
31	6,91%	b, c, d, e
32	6,91%	a, b, c, d, e
33	14,28%	a, f
34	14,28%	b, f
35	14,28%	a, b, f
36	11,66%	c, f
37	11,66%	a, c, f
38	11,66%	b, c, f
39	11,66%	a, b, c, f
40	11,83%	d, f
41	11,83%	a, d, f
42	11,83%	b, d, f
43	11,83%	a, b, d, f
44	9,46%	c, d, f
45	9,46%	a, c, d, f
46	9,46%	b, c, d, f
47	9,46%	a, b, c, d, f
48	12,13%	e, f
49	12,13%	a, e, f
50	12,13%	b, e, f
51	12,13%	a, b, e, f
52	9,45%	c, e, f
53	9,45%	a, c, e, f
54	9,45%	b, c, e, f
55	9,45%	a, b, c, e, f
56	9,36%	d, e, f
57	9,36%	a, d, e, f
58	9,36%	b, d, e, f
59	9,36%	a, b, d, e, f
60	6,91%	c, d, e, f
61	6,91%	a, c, d, e, f
62	6,91%	b, c, d, e, f
63	6,91%	a, b, c, d, e, f

Fatores	Coef. de variação	Modelo
nenhum	14,28%	original
c, d, e	6,91%	mínimo
c, d, e,	6,91%	escolhido *

\* após saneamento



**Avaliação**

<b>Dados</b>	<b>tipo</b>	terreno
	<b>modalidade</b>	venda
	<b>data</b>	Dez_2023
	<b>local</b>	Rua dos Alcatrazes nº 233 - Chácara Flora - São Paulo/SP
	<b>cliente</b>	3ª Vara Cível do Foro Regional de Santo Amaro - São Paulo/SP

<b>Área de terreno</b>	2.998,00 m <sup>2</sup>
Média Saneada	1.957,71 R\$/ m <sup>2</sup>
Intervalo de Confiança	(1894,71 - 2020,7)
Testada	0,00 R\$/ m <sup>2</sup>
Profundidade	0,00 R\$/ m <sup>2</sup>
Frontes Múltiplas	0,00 R\$/ m <sup>2</sup>
<b>Valor Unitário</b>	<u>1.957,71 R\$/ m<sup>2</sup></u>
<b>Valor Total</b>	<u>5.869.214,58 R\$</u>

**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 (Σ1-4)	Itens obrigatórios	Grau fundamentação
Valor do Terreno	<b>10</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	≤ 30%	≤ 40%	≤ 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 (Σ1-3)	Itens obrigatórios	Grau fundamentação
Valor das benfeitorias	<b>06</b>	<b>Grau II</b>	<b>Grau II</b>

**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 (Σ1-3)	Itens obrigatórios	Grau fundamentação
Valor do imóvel	<b>05</b>	<b>Grau II</b>	<b>Grau II</b>