

*Marcos Augusto da Silva*  
ENGENHEIRO

**EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA 5ª VARA CÍVEL  
DO FORO REGIONAL DE SANTO AMARO – SÃO PAULO/SP**

**PROCESSO Nº:** 1032202-51.2016.8.26.0002

**AÇÃO:** EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL – CONTRATOS BANCÁRIOS

**MARCOS AUGUSTO DA SILVA**, engenheiro CREA nº 0682582156, Perito Judicial nomeado e compromissado nos autos da ação em epígrafe, requerido por **BANCO DO BRASIL S.A.** contra **MAXXCAR COMÉRCIO DE PEÇAS AUTOMOTIVAS 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

<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 DA EDIFICAÇÃO .....	9
III.2.2 – PADRÃO CONSTRUTIVO .....	11
III.2.3 – ESTADO DE CONSERVAÇÃO .....	11
<b>IV – DOCUMENTAÇÃO FOTOGRÁFICA .....</b>	<b>13</b>
<b>V – A AVALIAÇÃO .....</b>	<b>27</b>
V.1 – METODOLOGIA .....	27
V.2 – VALOR UNITÁRIO DA ÁREA CONSTRUÍDA .....	28
V.3 – VALOR DO IMÓVEL .....	28
<b>VI – CONCLUSÃO .....</b>	<b>30</b>
<b>VII – CONSIDERAÇÕES FINAIS .....</b>	<b>31</b>
<b>VIII – ENCERRAMENTO .....</b>	<b>33</b>

## Preliminares

### I.1 – Considerações preliminares

O **REQUERENTE** apresentou a inicial (fls. 01 até 04 dos autos) solicitando que os **REQUERIDOS** fossem citados para efetuar a quitação de dívida contraída pelo não pagamento da Cédulas de Crédito Bancário, conforme demonstrativo de débito apresentado na exordial.

De acordo com os fatos já narrados nos autos e tendo em vista que os **REQUERIDOS** não efetuaram o pagamento supramencionado, a referida dívida recaiu sobre o imóvel a ser avaliado, na forma de penhora (fls. 435 a 437 dos autos), culminando com a necessidade de avaliação do mesmo, sendo este signatário honrado com sua nomeação (fls. 478 dos autos) para a respectiva tarefa.

Informo ainda que, a convite deste signatário, a Arq<sup>a</sup> Isaura Akemi Taguti, registrada no CAU sob nº A84379-2, 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 Engardo Gengo nº 87, no bairro da Jardim Santa Cruz, 29<sup>º</sup> Subdistrito de 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 **março/2022** 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 Engardo Gengo nº 87, na quadra completada pela Ruas Conde Luiz Zunta e Professor Augusto Mondin e Avenida Nossa Senhora do Sabará, no bairro da Jardim Santa Cruz, município de São Paulo/SP.

O imóvel dista aproximadamente **18 km** do centro da cidade de São Paulo, próximo das Avenidas Interlagos e Washington Luís, 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**.

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

### **II.2 – Ocupação**

O imóvel atualmente encontra-se **OCUPADO** pelo **CORREQUERIDO**, Sr. Ricardo de Oliveira.

### **II.3 – Mapa fiscal**

De acordo com a Planta Genérica publicada pela Municipalidade de São Paulo, válida para o exercício de 2022<sup>1</sup>, o imóvel em questão situa-se na **Quadra 054 do Setor 121** e possui **Índice Fiscal 510,71**.

### **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 **ZC– Zona de Centralidade**

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.

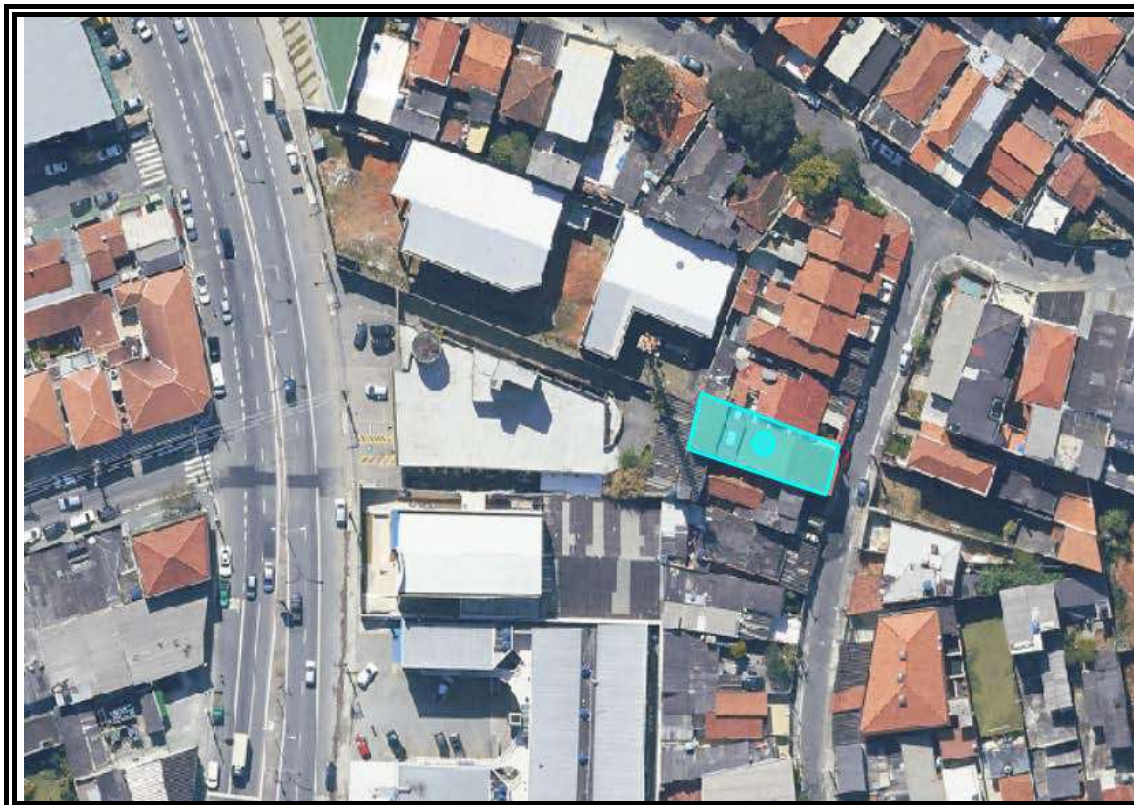
### **II.5 – Melhoramentos**

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> Lei municipal nº 17.719, de 27/12/2021, que atualiza a Planta Genérica de Valores (PGV), a partir de 01 de janeiro de 2022.

## II.6 – Localização





## Vistoria do Imóvel

### III.1 – O terreno

Conforme a Matrícula de Registro de Imóveis nº 277.562 (fls. 444 a 447 dos autos), Certidão de Dados Cadastrais do Imóvel<sup>2</sup> (anexo II deste trabalho) 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: plano;
- ◊ Dimensões: - 8,00 metros de frente;  
- 23,80 metros da frente aos fundos, do lado direito de quem da rua olha o terreno;  
- 23,96 metros da frente aos fundos, do lado esquerdo de quem da rua olha o terreno;  
- 8,00 metros nos fundos;
- ◊ Área: 191,04 m<sup>2</sup>.

### III.2 – As construções

No terreno acima descrito encontra-se construída **01 (uma) edificação de uso residencial**, que de acordo com Certidão de Dados Cadastrais do Imóvel<sup>2</sup> (anexo II deste trabalho), possui **área construída total de 250,00 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.

<sup>2</sup> Foi utilizada a Certidão referente ao último exercício (2022) disponível para o imóvel avaliando, no site da Prefeitura do Município de São Paulo/SP.

### III.2.1 – Características da edificação

As características básicas da edificação em avaliação são as seguintes:

ITEM	CARACTERÍSTICAS
<b>Composição (02 pavimentos)</b>	<b><u>Térreo:</u></b> garagem, sala (atual oficina), lavabo, cozinha (atual escritório/refeitório), lavanderia (produção/almoxarifado).
	<b><u>Superior:</u></b> sala dois ambientes, banheiro social, terraço, cozinha, área de serviço, suíte com closet, sacada.
	<b><u>Edícula:</u></b> Térreo: 02 (dois) escritórios e banheiro Superior: 01 (um) escritório
<b>Estrutura</b>	Concreto
<b>Fachada</b>	Argamassa sob pintura
<b>Circulação Vertical</b>	02 (duas) escadas <sup>3</sup> de acesso que interligam o pavimento térreo ao piso superior

<b>Esquadrias e Vidros</b>	- Metálica com vidro tipo liso ou boreal na maioria dos ambientes.
<b>Portas</b>	- Aço no portão de acesso ao imóvel, madeira e ferro com vidro liso no restante dos ambientes.

<sup>3</sup>Considerando as escadas da casa principal e edícula.

Quanto aos acabamentos internos, podemos destacar:

<b>Pavimento</b>	<b>Ambiente</b>	<b>Piso</b>	<b>Paredes</b>	<b>Forro</b>
<b>Edícula</b>	<b>Garagem</b>	Ardósia	Massa fina sob pintura	Laje sob pintura
	<b>Sala (atual oficina)</b>	Cerâmica		
	<b>Lavabo</b>			
	<b>Cozinha (escritório/ refeitório)</b>		Cerâmica	
	<b>Lavanderia (produção/almo-xarifado)</b>	Ardósia		Não se aplica
<b>Superior</b>	<b>Sala com 02 (dois) ambientes</b>	Porcelanato	Massa sob pintura	Laje/gesso sob pintura
	<b>Banheiro social</b>	Cerâmica	Cerâmica	
	<b>Terraço</b>		Massa fina sob pintura	Telha cerâmica
	<b>Cozinha</b>		Placa cerâmica e massa sob pintura	Laje sob pintura
	<b>Área de serviço</b>		Cerâmica	
	<b>Suíte</b>		Massa sob pintura	
	<b>Sacada</b>			Perfil em madeira
<b>Edícula</b>	<b>Escritórios</b>	Cerâmica e carpete	Massa sob pintura e papel de parede	Laje sob pintura
	<b>Banheiro</b>	Revestimento Cerâmico	Cerâmica	

### **III.2.2 – Padrão construtivo**

A edificação do imóvel avaliando pode ser enquadrada como “**Classe Residencial, Grupo Casa Médio**”, **Intervalo de Valor Mínimo**, com fator a ser aplicado sobre o Custo Básico de Construção R<sub>8</sub>N de **1,903**.

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

De acordo com a Certidão de Dados Cadastrais do Imóvel (anexo II deste laudo) e pelo que se pôde observar durante a vistoria do imóvel, as edificações em avaliação podem ser consideradas com **idade estimada de 20 anos**<sup>4</sup>, tendo como vida útil adotada 70 anos e valor residual de 20% (conforme Estudo “VEIU” do IBAPE-SP), devendo o seu estado de conservação ser classificado como “**necessitando de reparos simples**” com fator de depreciação de **0,710 (e-29)**, de acordo com a Tabela *Ross-Heidecke* de Depreciação Física (vide página a seguir).

Ressalta-se ainda 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.

<sup>4</sup> Idade conforme Certidão de Dados Cadastrais do imóvel (vide anexo III deste 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                            | f) Entre reparos simples e importantes   |
| b) Entre novo e regular            | g) Reparos importantes                   |
| c) Regular                         | h) Entre reparos importantes e sem valor |
| d) Entre regular e reparos simples | i) Edificação sem valor                  |
| e) Reparos simples                 |  |

# IV

## Documentação Fotográfica



**Foto nº 01: Vista geral do imóvel avaliando**

*Marcos Augusto da Silva*  
ENGENHEIRO



**Foto nº 02: Vista da Rua Engardo Gengo sentido Rua Prof. Augusto Mondin**



**Foto nº 03: Vista da Rua Engardo Gengo sentido Rua Conde Luiz Zunta**



Foto nº 04: Numeração predial do imóvel pela Rua Engardo Gengo



Foto nº 05: Vista da garagem (pavimento térreo)



**Foto n° 06: Vista da sala, atual oficina (pavimento térreo)**



**Foto n° 07: Vista do lavabo (pavimento térreo)**



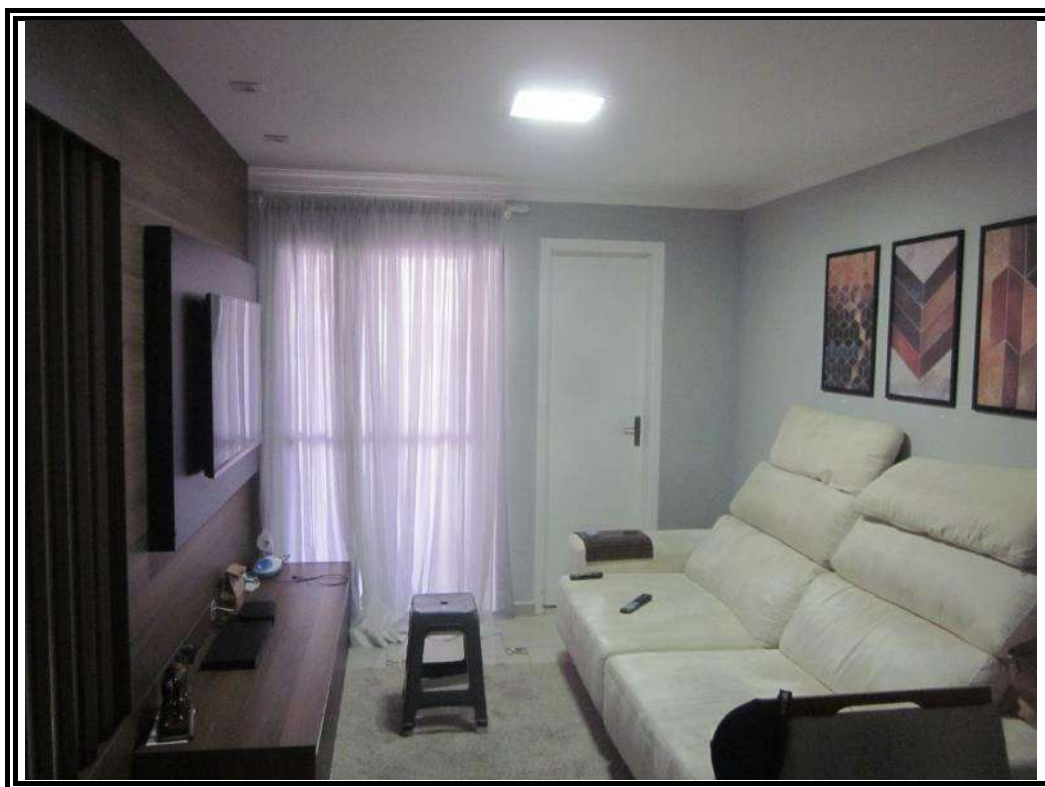
Fotos nº 08 e 09: Vista da cozinha, atual escritório/refeitório (pavimento térreo)



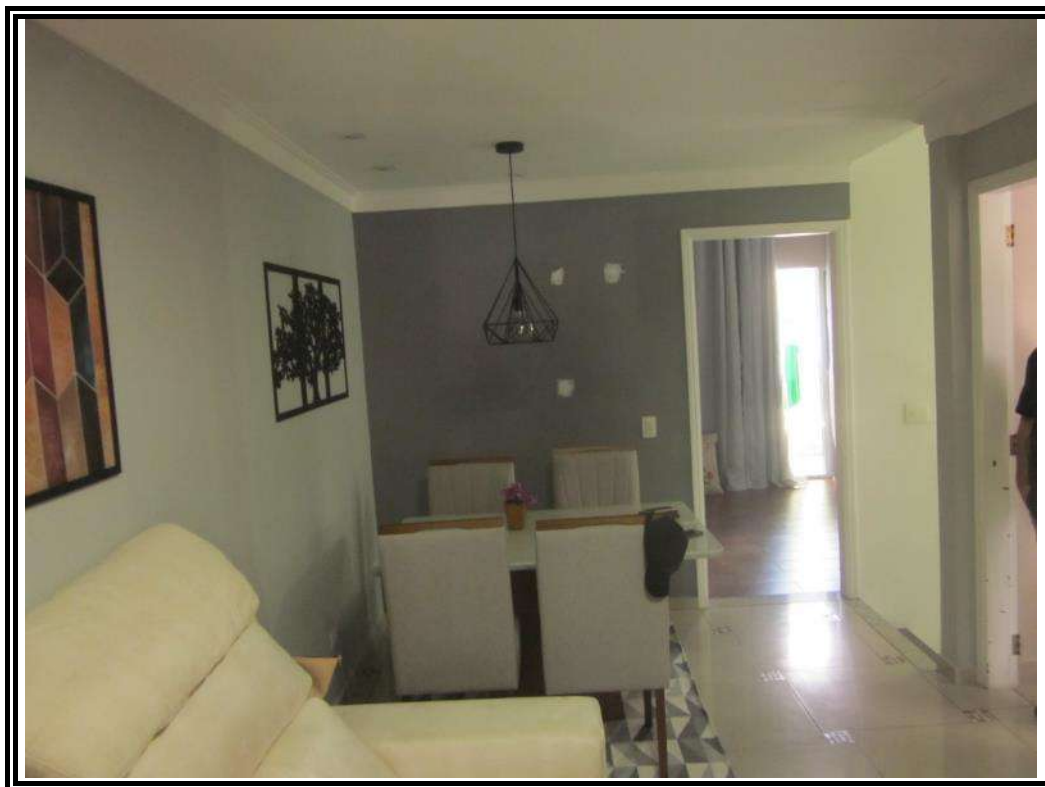


**Fotos nº 10 e 11: Vista da lavanderia, atual produção/almojarifado (pavimento térreo)**





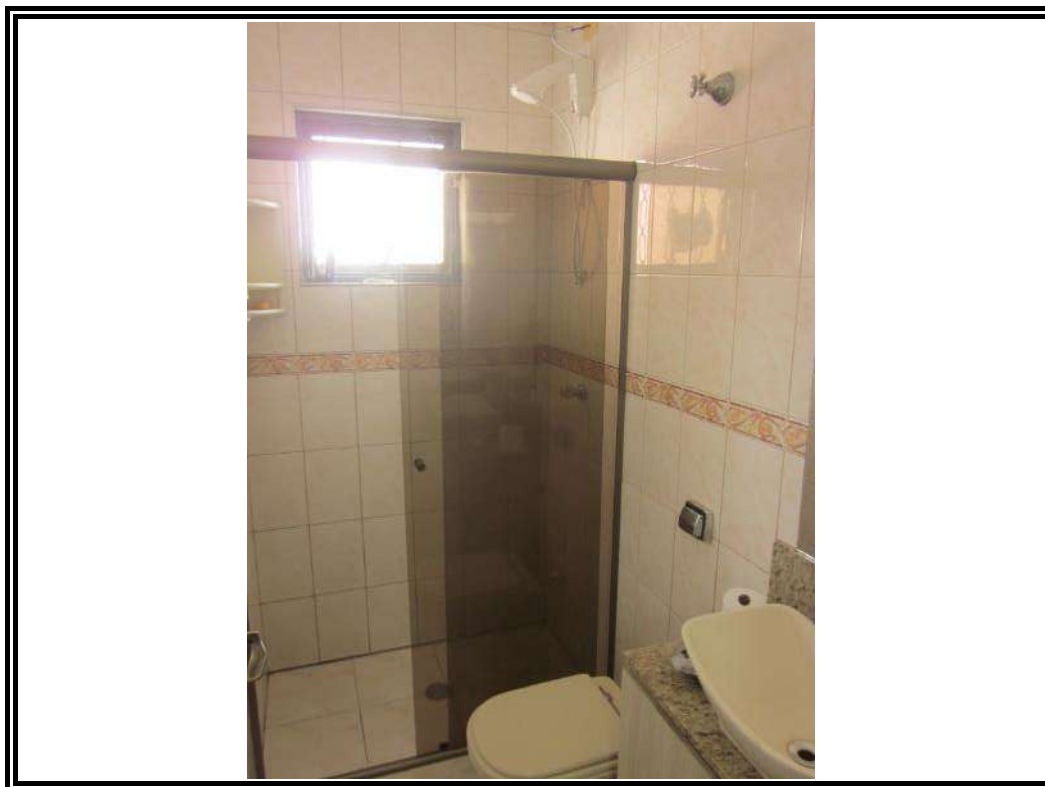
Fotos nº 12 e 13: Vista da sala de estar e sala de jantar (pavimento superior)



*Marcos Augusto da Silva*  
ENGENHEIRO



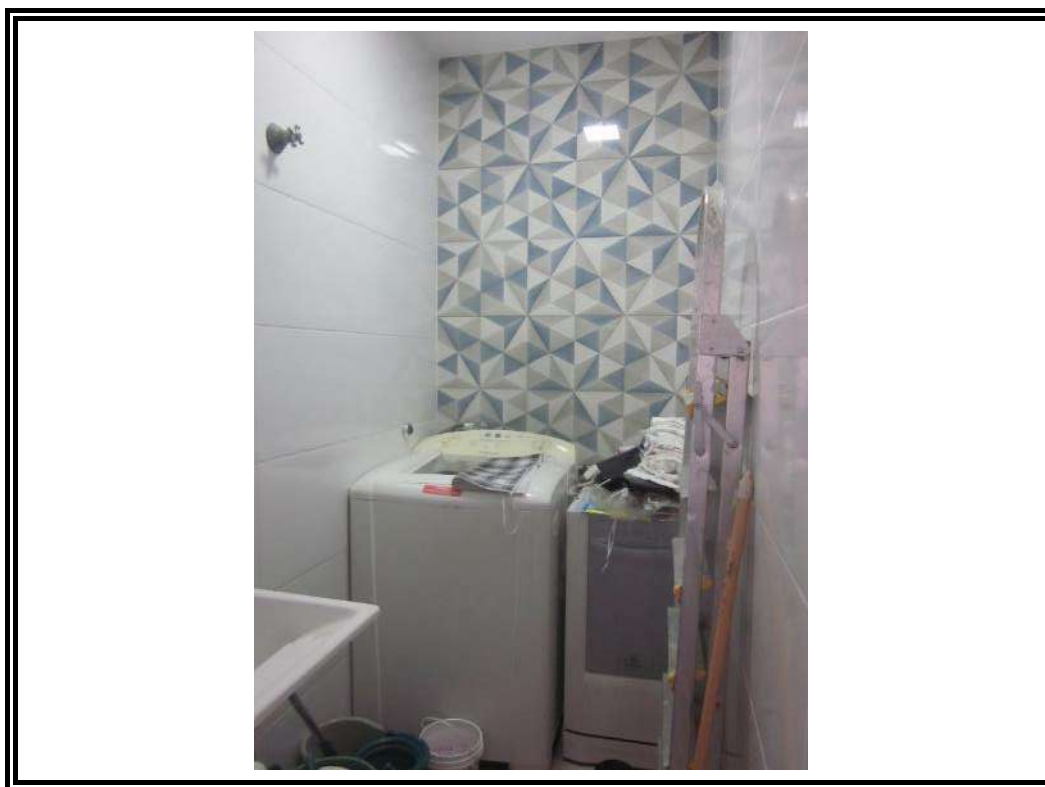
**Foto nº 14: Vista do terraço (pavimento superior)**



**Foto nº 15: Banheiro social (pavimento superior)**



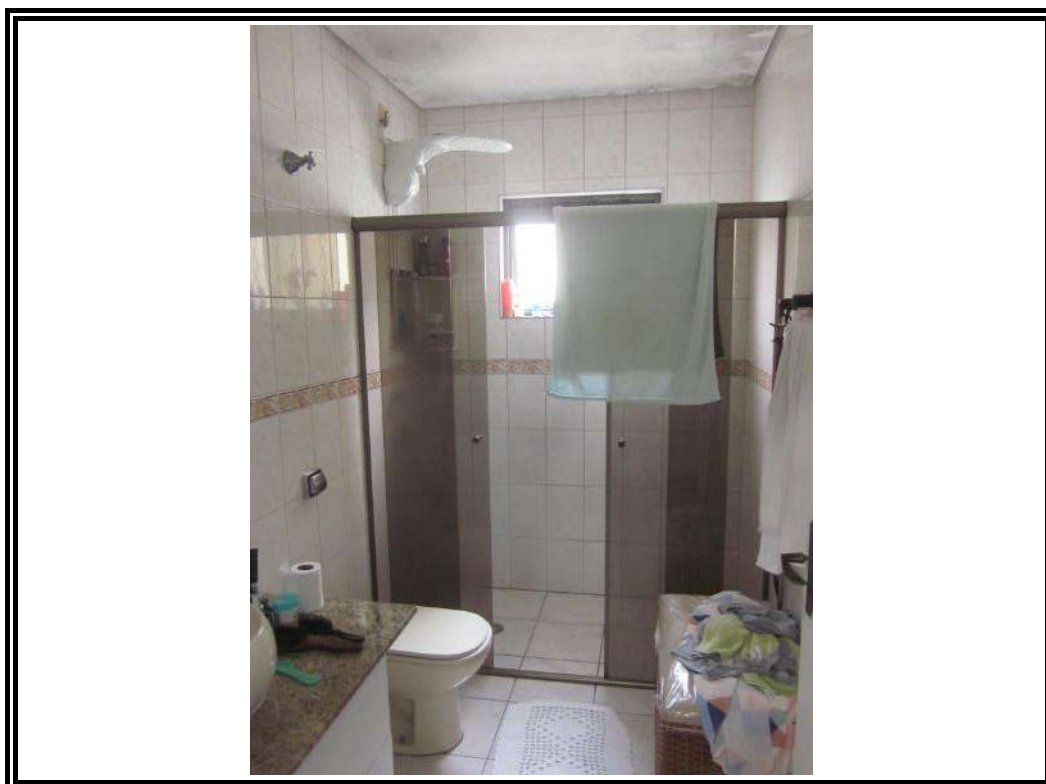
**Foto n° 16: Vista da cozinha (pavimento superior)**

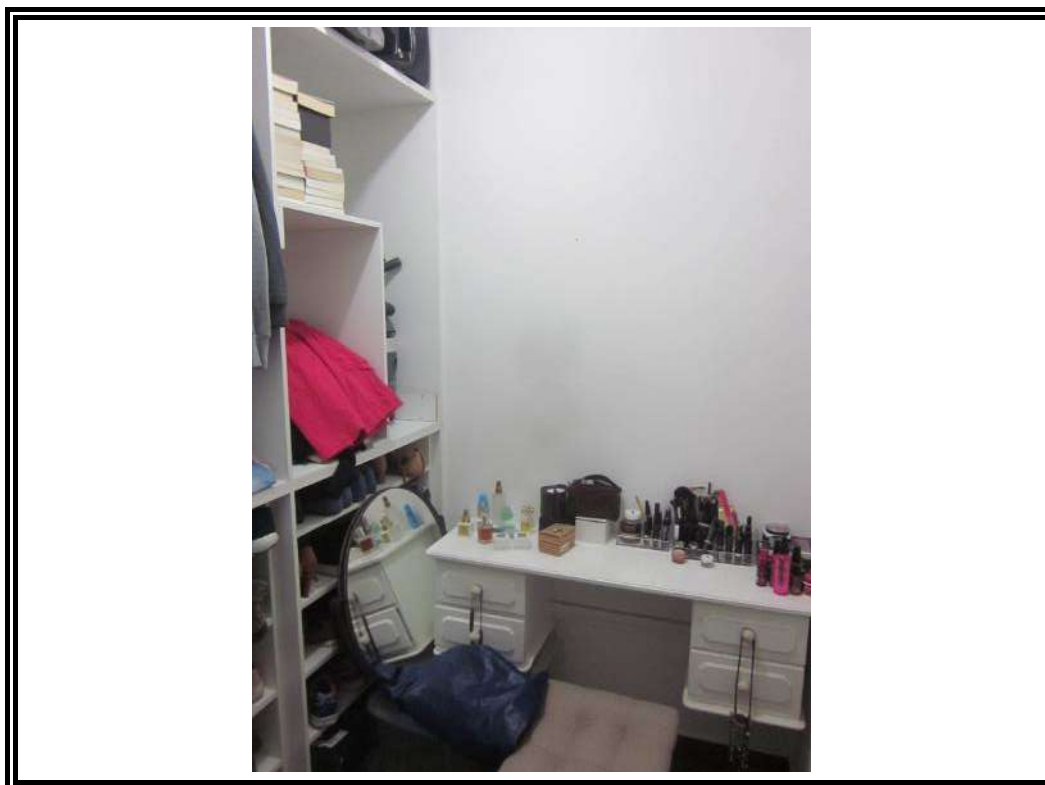


**Foto n° 17: Vista da área de serviço (pavimento superior)**

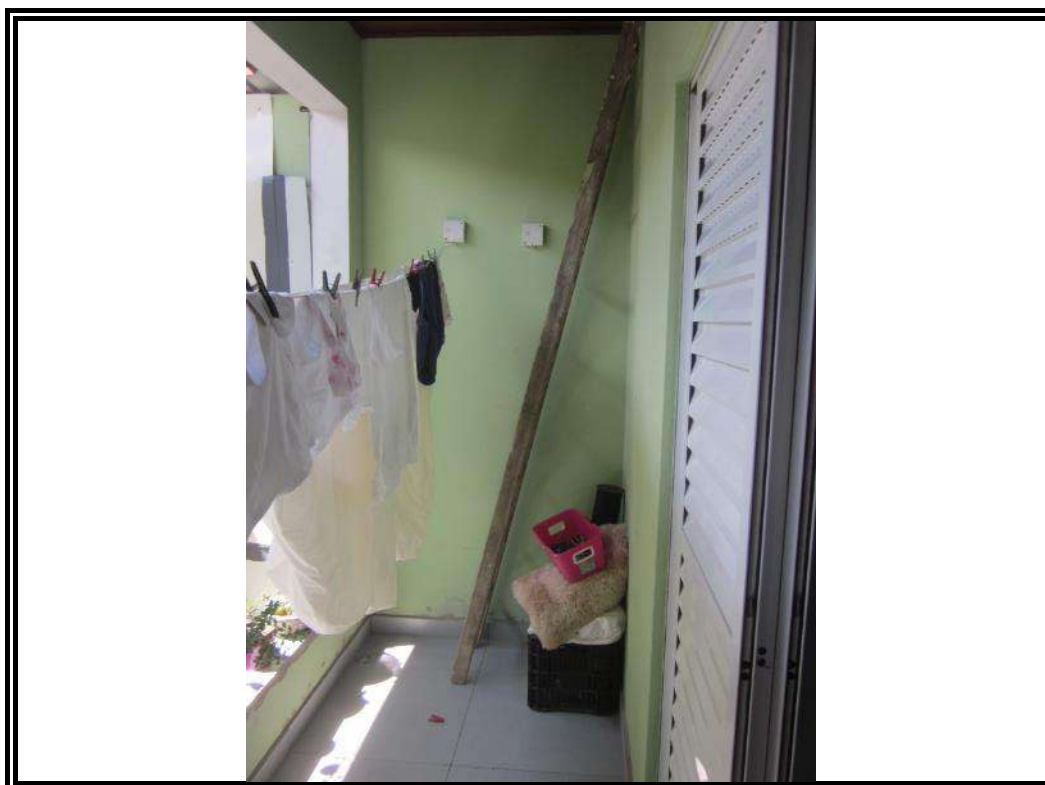


**Fotos nº 18 e 19: Vista do dormitório tipo suíte e banheiro privativo (pavimento superior)**





**Fotos nº 20 : Vista do closet da suíte (pavimento superior)**



**Fotos nº 21: Vista da sacada (pavimento superior)**



Fotos nº 22: Vista da edícula



Fotos nº 23: Vista do escritório no pavimento térreo (edícula)



**Fotos n° 24: Vista geral do outro escritório (edícula)**



**Fotos n° 25: Vista do escritório do piso superior (edícula)**



**Fotos nº 26: Vista do banheiro no pavimento superior**

# 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 deste trabalho) da referida norma ABNT, sendo para tanto adotado o **Método Comparativo Direto de Dados de Mercado**.

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

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

## **V.2 – Valor unitário da área construída**

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

No anexo I deste laudo de avaliação, apresentam-se os elementos que foram selecionados pelas melhores condições comparativas, baseando-se na comparação direta com outros imóveis semelhantes ofertados ou transacionados no mercado imobiliário da região do avaliando. Todos os elementos comparativos sofreram os tratamentos indicados pelas atuais “**Normas de Avaliações do IBAPE-SP**” (**Tratamento por Fatores**). No modelo apresentado, mostraram-se homogeneizantes para explicar a formação do valor unitário da área construída para venda (na região), os fatores “localização”, “idade/estado de conservação”, “padrão construtivo” e “área”.

Referida pesquisa abrangeu **11 elementos comparativos representativos**, situados na mesma região geo-econômica onde se encontra o imóvel avaliando e datados da época da avaliação. Após sofrerem os devidos tratamentos, obteve-se como resultado o seguinte valor unitário de área construída (cálculos vide Anexo I deste trabalho), já contemplado o valor referente à parcela terreno:

$$V_{uac} = \text{R\$ } 3.047,90/\text{m}^2 \text{ (área construída para venda)}$$

## **V.3 – Valor do imóvel**

O valor de venda do imóvel avaliando será dado através da seguinte fórmula:

$$V_I = V_{uac} \times A_c$$

Onde:

-  $V_{uac}$ : valor unitário de área construída = R\$ 3.047,90/m<sup>2</sup>

-  $A_c$ : área construída do imóvel = 250,00 m<sup>2</sup>

◇  $V_I = 3.047,90 \times 250,00$

◇  $V_I = \text{R\$ } 761.975,00$

Ou em números redondos:

**$V_I = \text{R\$ } 760.000,00/\text{março}/2022$**   
**(Setecentos e sessenta mil reais)**

# VI

## Conclusão

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

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

**$V_1 = R\$ 760.000,00/\text{março}/2022$**   
**(Setecentos e sessenta 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 12 de junho de 2007).

# VIII

## Encerramento

Permanecendo à disposição de V. Exa. para eventuais esclarecimentos, dá-se por encerrado o presente laudo, composto de 33 (trinta e três) páginas, sendo esta última datada e assinada.

Segue anexo:

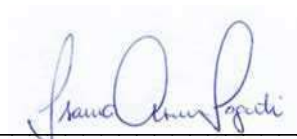
Anexo I: Pesquisa, memória de cálculos e enquadramento do laudo;

Anexo II: Cópia da Certidão de Dados Cadastrais.

São Paulo, 09 de março de 2022.



**ENGº MARCOS AUGUSTO DA SILVA**  
**Perito Judicial**  
**CREA 0682582156**



**ARQª ISAURA AKEMI TAGUTI**  
**CAU A843792**

*Marcos Augusto da Silva*  
ENGENHEIRO

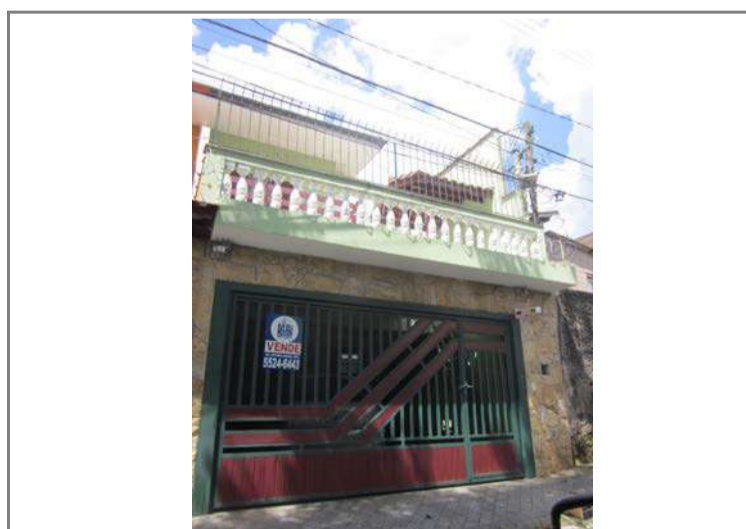
# ANEXO I

## PESQUISA E MEMÓRIA DE CÁLCULOS

*Marcos Augusto da Silva*  
ENGENHEIRO

**Elementos Comparativos**

		1	
<b>Dados Gerais</b>	<b>data</b>	Março_2022	
	<b>endereço</b>	Rua Prof. Augusto Mondin, 75	
	<b>setor</b>	121	
	<b>quadra</b>	044	
	<b>índice local</b>	554,81	
	<b>valor do imóvel imobiliária</b>	610.000,00	
	<b>contato</b>	Ricardo Reis Imóveis	
	<b>fone</b>	Ricardo	
	<b>natureza</b>	(11) 5631-8222	
		<b>oferta</b>	
<b>Terreno</b>	<b>área terreno</b>	112,00	
	<b>frente</b>	5,01	
	<b>testada de cálculo</b>	5,01	
	<b>profundidade de cálculo</b>	22,36	
	<b>acessibilidade</b>	direta	
	<b>formato</b>	regular	
	<b>esquina</b>	não	
	<b>topografia</b>	plano	
	<b>consistência</b>	seco	
<b>Construção</b>	<b>área construída</b>	118,00	
	<b>idade real</b>	20	
	<b>estado conservação</b>	c - regular	
	<b>padrão</b>	casa médio (+)	
	<b>face</b>	-	
	<b>vagas</b>	2	
	<b>pavimentos</b>	2	
	<b>custo base</b>	0,00	
	<b>coef. padrão</b>	2,355	
	<b>coef. depreciação</b>	0,807	
	<b>valor calculado</b>	0,00	
<b>valor arbitrado</b>	0,00		
<b>Adicionais</b>	<b>terr</b>	<b>fator 1 - terreno</b>	1,0000
		<b>fator 2 - terreno</b>	1,0000
		<b>fator 3 - terreno</b>	1,0000
	<b>imóvel</b>	<b>fator 4 - (p.terr.)</b>	1,0000
		<b>fator 5 - (p.benf)</b>	1,0000
		<b>fator posicionamento</b>	1,0000
		<b>observações</b>	



*Marcos Augusto da Silva*  
**ENGENHEIRO**

**Elementos Comparativos**

		2	
<b>Dados Gerais</b>	data	Março_2022	
	endereço	Rua Engardo Gengo, 88	
	setor	121	
	quadra	055	
	índice local	510,71	
	valor do imóvel	640.000,00	
	imobiliária	Apoyo Imóveis	
	contato	Garcia	
	fone	(11) 2369-2433	
	natureza	oferta	
<b>Terreno</b>	área terreno	251,00	
	frente	8,00	
	testada de cálculo	8,00	
	profundidade de cálculo	31,38	
	acessibilidade	direta	
	formato	regular	
	esquina	não	
	topografia	plano	
	consistência	seco	
<b>Construção</b>	área construída	177,00	
	idade real	30	
	estado conservação	d - entre regular e reparos simples	
	padrão	casa médio	
	face	-	
	vagas	8	
	pavimentos	2	
	custo base	0,00	
	coef. padrão	2,154	
	coef. depreciação	0,660	
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	



*Marcos Augusto da Silva*  
**ENGENHEIRO**

**Elementos Comparativos**

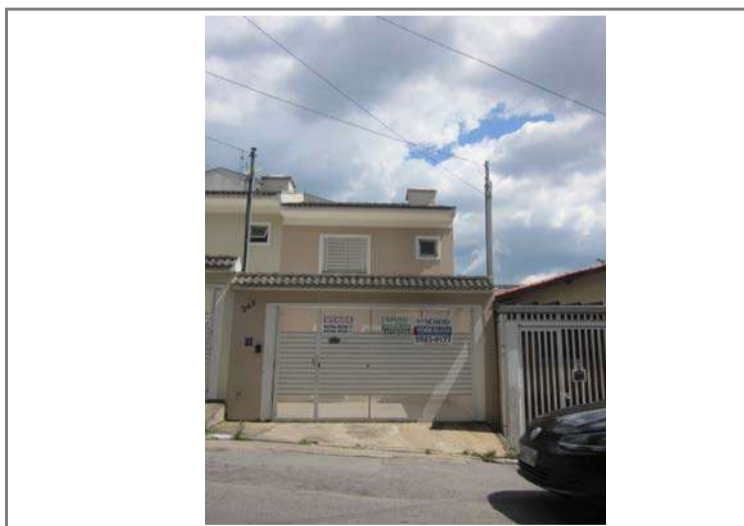
		3	
<b>Dados Gerais</b>	<b>data</b>	Março_2022	
	<b>endereço</b>	Rua Luísa Bocchiglieri Ximenes, 277	
	<b>setor</b>	121	
	<b>quadra</b>	055	
	<b>índice local</b>	551,33	
	<b>valor do imóvel imobiliária</b>	770.000,00	
	<b>contato</b>	Propietária	
	<b>fone</b>	Ana Elize	
	<b>natureza</b>	(11) 96954 8384	
			oferta
<b>Terreno</b>	<b>área terreno</b>	94,00	
	<b>frente</b>	4,08	
	<b>testada de cálculo</b>	5,00	
	<b>profundidade de cálculo</b>	23,04	
	<b>acessibilidade</b>	direta	
	<b>formato</b>	regular	
	<b>esquina</b>	sim	
	<b>topografia</b>	plano	
	<b>consistência</b>	seco	
<b>Construção</b>	<b>área construída</b>	140,00	
	<b>idade real</b>	3	
	<b>estado conservação</b>	b - entre novo e regular	
	<b>padrão</b>	casa médio	
	<b>face</b>	-	
	<b>vagas</b>	2	
	<b>pavimentos</b>	2	
	<b>custo base</b>	0,00	
	<b>coef. padrão</b>	2,154	
	<b>coef. depreciação</b>	0,979	
	<b>valor calculado</b>	0,00	
	<b>valor arbitrado</b>	0,00	
<b>Adicionais</b>	<b>terr</b>	<b>fator 1 - terreno</b>	1,0000
		<b>fator 2 - terreno</b>	1,0000
		<b>fator 3 - terreno</b>	1,0000
	<b>imóvel</b>	<b>fator 4 - (p.terr.)</b>	1,0000
		<b>fator 5 - (p.benf)</b>	1,0000
		<b>fator posicionamento</b>	1,0000
		<b>observações</b>	



*Marcos Augusto da Silva*  
ENGENHEIRO

**Elementos Comparativos**

		4	
<b>Dados Gerais</b>	data	Março_2022	
	endereço	Rua Conde Luiz Zunta, 342	
	setor	121	
	quadra	064	
	índice local	589,64	
	valor do imóvel imobiliária	490.000,00	
	contato	Ivan	
	fone	(11) 2369 2433	
	natureza	oferta	
	<b>Terreno</b>	área terreno	82,75
frente		5,68	
testada de cálculo		5,68	
profundidade de cálculo		14,58	
acessibilidade		direta	
formato		regular	
esquina		não	
topografia		plano	
consistência		seco	
<b>Construção</b>	área construída	88,00	
	idade real	5	
	estado conservação	b - entre novo e regular	
	padrão	casa médio	
	face	-	
	vagas	2	
	pavimentos	2	
	custo base	0,00	
	coef. padrão	2,154	
	coef. depreciação	0,964	
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	



*Marcos Augusto da Silva*  
**ENGENHEIRO**

**Elementos Comparativos**

		5	
<b>Dados Gerais</b>	data	Março_2022	
	endereço	Rua Conde Luiz Zunta, 396 (ao lado nº 390)	
	setor	121	
	quadra	063	
	índice local	581,51	
	valor do imóvel	940.000,00	
	imobiliária	JGA Imóveis	
	contato	jailton	
	fone	(11) 2368 9244	
	natureza	oferta	
<b>Terreno</b>	área terreno	248,00	
	frente	10,00	
	testada de cálculo	10,00	
	profundidade de cálculo	24,80	
	acessibilidade	direta	
	formato	regular	
	esquina	não	
	topografia	plano	
	consistência	seco	
<b>Construção</b>	área construída	190,00	
	idade real	30	
	estado conservação	c - regular	
	padrão	casa superior	
	face	-	
	vagas	2	
	pavimentos	2	
	custo base	0,00	
	coef. padrão	2,656	
	coef. depreciação	0,687	
	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	



*Marcos Augusto da Silva*  
**ENGENHEIRO**

**Elementos Comparativos**

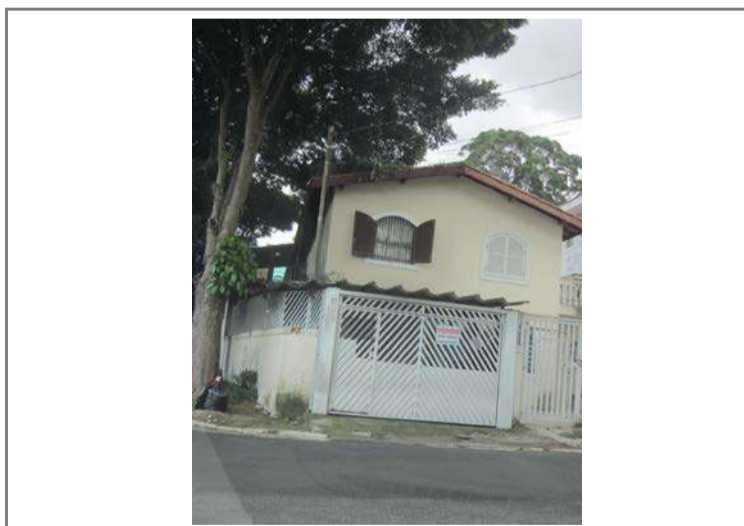
		6	
<b>Dados Gerais</b>	data	Março_2022	
	endereço	Rua Laura dos Anjos Ramos, 140	
	setor	121	
	quadra	017	
	índice local	542,05	
	valor do imóvel	700.000,00	
	imobiliária	Opimo Imóveis	
	contato	Jessica	
	fone	(11) 2389-2350	
	natureza	oferta	
<b>Terreno</b>	área terreno	115,00	
	frente	5,00	
	testada de cálculo	5,00	
	profundidade de cálculo	23,00	
	acessibilidade	direta	
	formato	regular	
	esquina	não	
	topografia	plano	
	consistência	seco	
<b>Construção</b>	área construída	230,00	
	idade real	35	
	estado conservação	e - reparos simples	
	padrão	casa médio	
	face	-	
	vagas	2	
	pavimentos	2	
	custo base	0,00	
	coef. padrão	2,154	
	coef. depreciação	0,553	
	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	



*Marcos Augusto da Silva*  
ENGENHEIRO

**Elementos Comparativos**

		7	
<b>Dados Gerais</b>	data	Março_2022	
	endereço	Rua Januário da Rocha Franca, 11	
	setor	121	
	quadra	015	
	índice local	573,39	
	valor do imóvel	420.000,00	
	imobiliária	B&G Imóveis	
	contato	Tony	
	fone	(11) 2592-9031	
	natureza	oferta	
<b>Terreno</b>	área terreno	97,00	
	frente	4,50	
	testada de cálculo	5,00	
	profundidade de cálculo	21,56	
	acessibilidade	direta	
	formato	regular	
	esquina	não	
	topografia	plano	
	consistência	seco	
<b>Construção</b>	área construída	90,00	
	idade real	25	
	estado conservação	c - regular	
	padrão	casa médio	
	face	-	
	vagas	2	
	pavimentos	2	
	custo base	0,00	
	coef. padrão	2,154	
	coef. depreciação	0,750	
	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	



*Marcos Augusto da Silva*   
ENGENHEIRO

**Elementos Comparativos**

		8	
<b>Dados Gerais</b>	data	Março_2022	
	endereço	Rua São Canuto, 424	
	setor	173	
	quadra	028	
	índice local	574,55	
	valor do imóvel	750.000,00	
	imobiliária	Corretora Autônoma	
	contato	Marli	
	fone	(11) 949008239	
	natureza	oferta	
<b>Terreno</b>	área terreno	140,00	
	frente	5,00	
	testada de cálculo	5,00	
	profundidade de cálculo	28,00	
	acessibilidade	direta	
	formato	regular	
	esquina	não	
	topografia	plano	
	consistência	seco	
<b>Construção</b>	área construída	167,00	
	idade real	25	
	estado conservação	c - regular	
	padrão	casa médio	
	face	-	
	vagas	2	
	pavimentos	2	
	custo base	0,00	
	coef. padrão	2,154	
	coef. depreciação	0,750	
	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	



*Marcos Augusto da Silva*   
ENGENHEIRO

**Elementos Comparativos**

		9	
<b>Dados Gerais</b>	data	Março_2022	
	endereço	Rua São Canuto, 236	
	setor	121	
	quadra	061	
	índice local	589,64	
	valor do imóvel	650.000,00	
	imobiliária	Scheid Imóveis	
	contato	Angelica	
	fone	(11) 5523 0177	
	natureza	oferta	
<b>Terreno</b>	área terreno	250,00	
	frente	10,00	
	testada de cálculo	10,00	
	profundidade de cálculo	25,00	
	acessibilidade	direta	
	formato	regular	
	esquina	não	
	topografia	plano	
	consistência	seco	
	<b>Construção</b>	área construída	212,00
idade real		35	
estado conservação		d - entre regular e reparos simples	
padrão		casa médio (-)	
face		-	
vagas		2	
pavimentos		2	
custo base		0,00	
coef. padrão		1,903	
coef. depreciação		0,596	
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	



*Marcos Augusto da Silva*  
**ENGENHEIRO**

**Elementos Comparativos**

		10	
<b>Dados Gerais</b>	data	Março_2022	
	endereço	Rua Joaquim Neves Monteiro, 600	
	setor	121	
	quadra	078	
	índice local	533,92	
	valor do imóvel	550.000,00	
	imobiliária	Takashi Imóveis	
	contato	Takashi	
	fone	(11) 5611-7033	
	natureza	oferta	
<b>Terreno</b>	área terreno	200,00	
	frente	14,10	
	testada de cálculo	14,10	
	profundidade de cálculo	14,18	
	acessibilidade	direta	
	formato	regular	
	esquina	não	
	topografia	plano	
	consistência	seco	
<b>Construção</b>	área construída	200,00	
	idade real	35	
	estado conservação	e - reparos simples	
	padrão	casa médio (-)	
	face	-	
	vagas	4	
	pavimentos	2	
	custo base	0,00	
	coef. padrão	1,903	
	coef. depreciação	0,553	
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	



*Marcos Augusto da Silva*  
ENGENHEIRO

**Elementos Comparativos**

		11	
<b>Dados Gerais</b>	data	Março_2022	
	endereço	Rua Joaquim Neves Monteiro, 111	
	setor	121	
	quadra	229	
	índice local	573,39	
	valor do imóvel	530.000,00	
	imobiliária	Real Corretora	
	contato	Marcio	
	fone	(11) 2679 2001	
	natureza	oferta	
<b>Terreno</b>	área terreno	125,00	
	frente	5,00	
	testada de cálculo	5,00	
	profundidade de cálculo	25,00	
	acessibilidade	direta	
	formato	regular	
	esquina	sim	
	topografia	plano	
	consistência	seco	
<b>Construção</b>	área construída	155,00	
	idade real	35	
	estado conservação	d - entre regular e reparos simples	
	padrão	casa médio	
	face	-	
	vagas	2	
	pavimentos	2	
	custo base	0,00	
	coef. padrão	2,154	
	coef. depreciação	0,596	
	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	



*Marcos Augusto da Silva*  
**ENGENHEIRO**

**Tratamentos**



**Fatores**

	F <sub>f</sub>	Oferta	fator	paradigma	0,90
<b>sim</b>	Floc	Localização	índice	avaliando	510,71
<b>sim</b>	Fob	Idade	idade		20
<b>sim</b>	Fpad	Padrão	estado	e - reparos simples	
<b>não</b>	Fpos	Posicionamento	padrão	casa médio (-)	
<b>sim</b>		Área	avaliando		
<b>não</b>		Vagas	área		250,00
			vagas		2
			acréscimo		1%
<b>não</b>		fator 4 - (p.terr.)	sobre terreno		1,0000
<b>não</b>		fator 5 - (p.benf)	sobre benfeitoria		1,0000

*Marcos Augusto da Silva*  
ENGENHEIRO

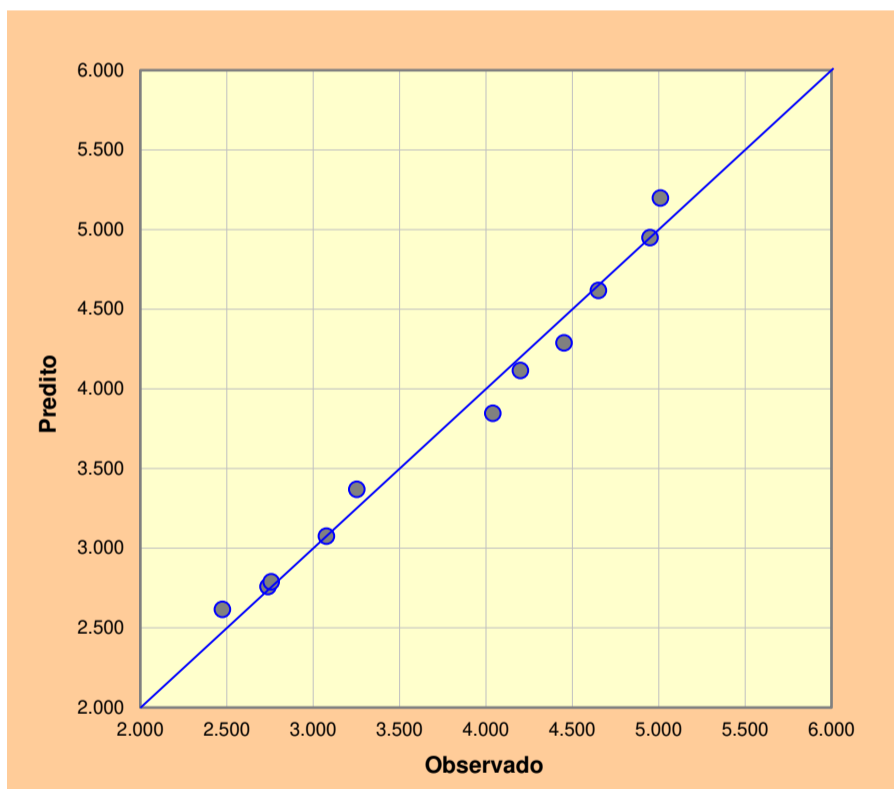
**Modelo**

		Fatores							Homogeneização			
		1	2	3	4	5	6	7	1	2	3	Var.
		Unitário Original										
a	1	Localização										
b	2	Idade										
c	3	Padrão										
d	5	Área										
e	0	nenhum										
f	0	nenhum										
1	sim	4.652,54	-73,97	-447,37	-714,38	-333,41	0,00	0,00	3.083,41	3.083,41	3.083,41	0,66
2	sim	3.254,24	0,00	197,56	-303,37	-215,32	0,00	0,00	2.933,11	2.933,11	2.933,11	0,90
3	sim	4.950,00	-72,94	-1.088,98	-461,45	-276,86	0,00	0,00	3.049,77	3.049,77	3.049,77	0,62
4	sim	5.011,36	-134,16	-1.056,91	-467,17	-490,54	0,00	0,00	2.862,58	2.862,58	2.862,58	0,57
5	sim	4.452,63	-108,42	115,04	-1.009,89	-236,20	0,00	0,00	3.213,16	3.213,16	3.213,16	0,72
6	sim	2.739,13	-31,67	622,45	-255,35	-45,21	0,00	0,00	3.029,35	3.029,35	3.029,35	1,11
7	sim	4.200,00	-91,82	-179,63	-391,53	-402,82	0,00	0,00	3.134,19	3.134,19	3.134,19	0,75
8	sim	4.041,92	-89,82	-172,87	-376,80	-159,03	0,00	0,00	3.243,40	3.243,40	3.243,40	0,80
9	sim	2.759,43	-73,87	421,99	0,00	-89,14	0,00	0,00	3.018,41	3.018,41	3.018,41	1,09
10	sim	2.475,00	-21,52	562,43	0,00	-107,43	0,00	0,00	2.908,47	2.908,47	2.908,47	1,18
11	sim	3.077,42	-67,28	470,61	-286,88	-142,80	0,00	0,00	3.051,07	3.051,07	3.051,07	0,99
12	não	n	n	n	n	n	n	n	n	n	n	n
13	não	n	n	n	n	n	n	n	n	n	n	n
14	não	n	n	n	n	n	n	n	n	n	n	n
15	não	n	n	n	n	n	n	n	n	n	n	n
16	não	n	n	n	n	n	n	n	n	n	n	n
17	não	n	n	n	n	n	n	n	n	n	n	n
18	não	n	n	n	n	n	n	n	n	n	n	n
19	não	n	n	n	n	n	n	n	n	n	n	n
20	não	n	n	n	n	n	n	n	n	n	n	n
21	não	n	n	n	n	n	n	n	n	n	n	n
22	não	n	n	n	n	n	n	n	n	n	n	n
23	não	n	n	n	n	n	n	n	n	n	n	n
24	não	n	n	n	n	n	n	n	n	n	n	n
25	não	n	n	n	n	n	n	n	n	n	n	n
26	não	n	n	n	n	n	n	n	n	n	n	n
27	não	n	n	n	n	n	n	n	n	n	n	n
28	não	n	n	n	n	n	n	n	n	n	n	n
29	não	n	n	n	n	n	n	n	n	n	n	n
30	não	n	n	n	n	n	n	n	n	n	n	n
31	não	n	n	n	n	n	n	n	n	n	n	n
32	não	n	n	n	n	n	n	n	n	n	n	n
33	não	n	n	n	n	n	n	n	n	n	n	n
34	não	n	n	n	n	n	n	n	n	n	n	n
35	não	n	n	n	n	n	n	n	n	n	n	n
36	não	n	n	n	n	n	n	n	n	n	n	n
		<b>3.783,06</b>						<b>Média Aritmética</b>	<b>3.047,90</b>	<b>3.047,90</b>	<b>3.047,90</b>	
		945,61						Desvio Padrão	119,34	119,34	119,34	
		2.648,14						- 30%	2.133,53	2.133,53	2.133,53	
		4.917,98						+ 30%	3.962,28	3.962,28	3.962,28	
		25,00%						Coef. Variação	3,92%	3,92%	3,92%	

*Marcos Augusto da Silva*  
ENGENHEIRO

**Variações**

Mínimo	Coef. de variação	Fatores combinados	Fatores	Coef. de variação	Modelo	
<b>17</b>						
1	24,72%	a	1 Localização	nenhum	25,00%	original
2	12,35%	b	2 Idade	a, b, c, d	3,92%	mínimo
3	22,24%	c	3 Padrão	a, b, c, d,	3,92%	escolhido *
4	23,45%	d	5 Área			
5	25,00%	e	0 nenhum			* após saneamento
6	25,00%	f	0 nenhum			
7	11,88%	a, b				
8	21,90%	a, c				
9	6,10%	b, c				
10	5,31%	a, b, c				
11	23,14%	a, d				
12	11,04%	b, d				
13	10,63%	a, b, d				
14	20,25%	c, d				
15	19,86%	a, c, d				
16	4,41%	b, c, d				
17	<b>3,92%</b>	a, b, c, d				
18	24,72%	a, e				
19	12,35%	b				
20	11,88%	a, b, e				
21	22,24%	c, e				
22	21,90%	a, c, e				
23	6,10%	b, c, e				
24	5,31%	a, b, c, e				
25	23,45%	d, e				
26	23,14%	a, d, e				
27	11,04%	b, d, e				
28	10,63%	a, b, d, e				
29	20,25%	c, d, e				
30	19,86%	a, c, d, e				
31	4,41%	b, c, d, e				
32	<b>3,92%</b>	a, b, c, d, e				
33	24,72%	a, f				
34	12,35%	b, f				
35	11,88%	a, b, f				
36	22,24%	c, f				
37	21,90%	a, c, f				
38	6,10%	b, c, f				
39	5,31%	a, b, c, f				
40	23,45%	d, f				
41	23,14%	a, d, f				
42	11,04%	b, d, f				
43	10,63%	a, b, d, f				
44	20,25%	c, d, f				
45	19,86%	a, c, d, f				
46	4,41%	b, c, d, f				
47	<b>3,92%</b>	a, b, c, d, f				
48	25,00%	e, f				
49	24,72%	a, e, f				
50	12,35%	b, e, f				
51	11,88%	a, b, e, f				
52	22,24%	c, e, f				
53	21,90%	a, c, e, f				
54	6,10%	b, c, e, f				
55	5,31%	a, b, c, e, f				
56	23,45%	d, e, f				
57	23,14%	a, d, e, f				
58	11,04%	b, d, e, f				
59	10,63%	a, b, d, e, f				
60	20,25%	c, d, e, f				
61	19,86%	a, c, d, e, f				
62	4,41%	b, c, d, e, f				
63	<b>3,92%</b>	a, b, c, d, e, f				





*Marcos Augusto da Silva*  
ENGENHEIRO

## ENQUADRAMENTO DO LAUDO

**GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO COM USO DO TRATAMENTO POR FATORES**

**METODO COMPARATIVO DIRETO**

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

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

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

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

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

**Enquadramento**

Laudo	Pontos ( $\Sigma 1-4$ )	Itens obrigatórios	Grau fundamentação
Valor do Imóvel	<b>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.

*Marcos Augusto da Silva*  
ENGENHEIRO

## **ANEXO II**

**CÓPIA DA CERTIDÃO DE DADOS CADASTRAIS**

## Certidão de Dados Cadastrais do Imóvel - IPTU 2021

**Cadastro do Imóvel: 121.054.0027-1**

**Local do Imóvel:**

R ENGARDO GENGO, 87  
JARDIM SANTA CRUZ CEP 04456-090  
Imóvel localizado na 2ª Subdivisão da Zona Urbana

**Endereço para entrega da notificação:**

R ENGARDO GENGO, 87  
JARDIM SANTA CRUZ CEP 04456-090

**Contribuinte(s):**

CPF 275.436.538-93 SIMONE MORAES LEITE

**Dados cadastrais do terreno:**

Área incorporada (m²):	192	Testada (m):	8,00
Área não incorporada (m²):	0	Fração ideal:	1,0000
Área total (m²):	192		

**Dados cadastrais da construção:**

Área construída (m²):	250	Padrão da construção:	1-C
Área ocupada pela construção (m²):	125	Uso: residência	
Ano da construção corrigido:	2002		

**Valores de m² (R\$):**

- de terreno:	510,00
- da construção:	1.368,00

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

- da área incorporada:	97.920,00
- da área não incorporada:	0,00
- da construção:	283.860,00
Base de cálculo do IPTU:	381.780,00

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 2021.

Certidão expedida via Internet - Portaria SF nº 008/2004, de 28/01/2004.  
A autenticidade desta certidão poderá ser confirmada, até o dia 20/03/2022, em  
<http://www.prefeitura.sp.gov.br/cidade/secretarias/financas/servicos/certidoes/>

**Data de Emissão:** 20/12/2021  
**Número do Documento:** 2.2021.008280154-0  
**Solicitante:** Renato Scarpiones Souza Júnior (CPF 412.465.998-99)