

*Marcos Augusto da Silva*  
ENGENHEIRO

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

**PROCESSO Nº:** 1009074-36.2015.8.26.0002

**AÇÃO:** EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL

**MARCOS AUGUSTO DA SILVA**, engenheiro CREA nº 0682582156, Perito Judicial nomeado e compromissado nos autos da ação em epígrafe, requerida por **BANCO BRADESCO S/A** contra **DABSTER MARKETING PROMOCIONAL LTDA.**, 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 Edifício Victória Plaza .....               | 8         |
| III.2 – Características da Unidade em Avaliação ..... | 8         |
| III.2.1 – Áreas .....                                 | 9         |
| III.2.2 – Padrão Construtivo .....                    | 10        |
| III.2.3 – Estado de Conservação.....                  | 10        |
| <b>IV – Documentação Fotográfica .....</b>            | <b>12</b> |
| <b>V – Avaliação .....</b>                            | <b>25</b> |
| V.1 – Metodologia.....                                | 25        |
| V.2 – Valor Unitário da Área Privativa .....          | 26        |
| V.3 – Valor do Imóvel .....                           | 26        |
| <b>VI – Conclusão.....</b>                            | <b>28</b> |
| <b>VII – Considerações Finais .....</b>               | <b>29</b> |
| <b>VIII – Encerramento .....</b>                      | <b>31</b> |

## Preliminares

### **I.1 – Considerações Preliminares**

O **REQUERENTE** apresentou inicial (fls. 01 a 02 dos autos) solicitando, dentre outros pedidos, que os **REQUERIDOS** fossem citados para providenciarem o pagamento de dívida oriunda de “saldo devedor da Cédula de Crédito Bancário – Empréstimo de Capital de Giro”, pelas razões e motivos já expostos na exordial.

De acordo com os fatos já narrados nos autos e tendo em vista que não houve a quitação do débito por parte dos **RÉUS**, a referida dívida recaiu sobre o imóvel a ser avaliado na forma de penhora (fls. 101 dos autos), sendo este signatário honrado com sua nomeação (fls. 131 dos autos) para a respectiva avaliação.

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 objeto da lide, ou seja, Unidade Autônoma designada Apartamento nº 133, o qual é integrante do Edifício Victória Plaza, estando este localizado na Avenida José Galante nº 30, esquina com a Rua Doutor James Ferraz Alvim, no bairro Vila Andrade, 13º Subdistrito – Butantã, 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 **fevereiro/2018**, 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 Edifício Victória Plaza está localizado à Avenida José Galante nº 30, na quadra completada pelas Ruas Doutor James Ferraz Alvim, Doutor Oscar Monteiro de Barros e David Gebara, no bairro Vila Andrade, 13º Subdistrito – Butantã, município de São Paulo/SP.

O imóvel dista aproximadamente **23 km** do centro da cidade de São Paulo, nas proximidades da Avenida Giovanni Gronchi, que se evidencia como principal e importante corredor viário da região.

A região caracteriza-se por uma ocupação predominantemente residencial, além de apresentar vários estabelecimentos de âmbito local e diversificado.

Trata-se de um local ocupado por **imóveis de médio-alto padrão construtivo**.

Para fins de avaliação, o bairro se enquadra na **5ª Zona – Incorporação Vertical Padrão Médio, das Normas do IBAPE-SP (Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia)**, possuindo frente referência de **16,00 m**. Neste caso não se aplicam às profundidades ideais de terreno (pmi e pma).

### II.2 – Ocupação

O imóvel avaliando atualmente encontra-se ocupado pelo **CORREQUERIDO**, Sr. Cesar Augusto Gardesani.

### **II.3 – Mapa Fiscal**

De acordo com a Planta Genérica publicada pela Municipalidade de São Paulo, válida para o exercício de 2018 (\*), o imóvel em questão situa-se na **Quadra 195 do Setor 171** e possui **Índice Fiscal 1.556,54**.

(\*) Planta Genérica de 2014, com acréscimo acumulado de 19,55 % referentes à 2015/2016 (9,50%), 2016/2017 (6,00%) e 2017/2018 (3,00%), conforme índice estipulado pela Prefeitura do Município de São Paulo.

### **II.4 – Zoneamento**

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

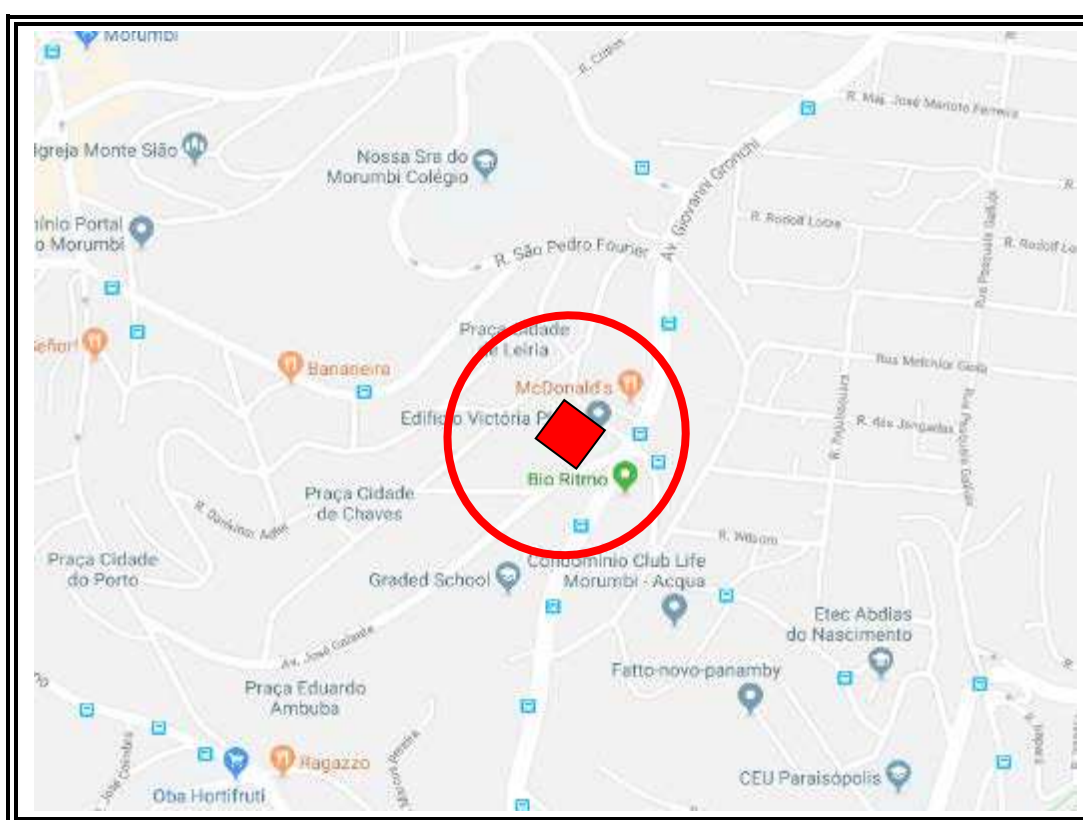
### **II.5 – Melhoramentos**

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.

*Marcos Augusto da Silva*  
ENGENHEIRO

7

## II.6 – Localização





## Vistoria do Imóvel

### III.1 – O Edifício Victória Plaza

Em vistoria realizada no imóvel, dia 30/01/2018, verificou-se que o Edifício Victória Plaza, onde se encontra o imóvel avaliando, apresenta as seguintes características construtivas:

| Item                          | Características                                                                                                                                            |
|-------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Composição<br>(27 pavimentos) | - <u>1º e 2º subsolo</u> : garagem<br>- <u>Térreo</u> : hall de entrada e área de lazer;<br>- <u>1º ao 24º andar</u> : 04 (quatro) apartamentos por andar. |
| Estrutura                     | Concreto                                                                                                                                                   |
| Fachada                       | Argamassa sob pintura                                                                                                                                      |
| Circulação Vertical           | 02 (dois) elevadores (sendo um social e outro de serviço) e 01 (uma) escada que interliga todos os pavimentos                                              |

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

O apartamento nº 133 está localizado no 13º andar do Edifício Victória Plaza e é constituído por: sala de estar com sacada, 01 (um) dormitório, cozinha, banheiro social e área de serviço.

O apartamento em avaliação possui o direito a 01 (uma) vaga de garagem, localizada no 1º subsolo do edifício.

Quanto aos acabamentos internos, podemos destacar:

| Ambiente        | Piso        | Paredes           | Forro            |
|-----------------|-------------|-------------------|------------------|
| Sala de estar   | Cerâmica    | Massa sob pintura | Laje sob pintura |
| Sacada          |             |                   |                  |
| Dormitório 01   |             |                   |                  |
| Banheiro social |             |                   |                  |
| Cozinha         | Porcelanato | Placa cerâmica    |                  |
| Área de serviço |             |                   |                  |

|                                   |                                                                                                                                |
|-----------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b><u>Esquadrias e Vidros</u></b> | - Alumínio com vidros tipo liso no dormitório;<br>- Alumínio com vidro tipo boreal no banheiro social e na cozinha.            |
| <b><u>Portas</u></b>              | - Alumínio com vidro tipo liso na sacada; alumínio com vidro tipo boreal na área de serviço e madeira no restante dos cômodos. |

### III.2.1 – Áreas

Conforme Matrícula de Registro de Imóveis nº 82.362 (fls. 58 a 63 dos autos), o imóvel em questão apresenta as seguintes áreas:

|                          |           |
|--------------------------|-----------|
| Área Privativa:          | 48,20 m²  |
| Área Real Comum:         | 54,96 m²  |
| Área de garagem:         | 12,00 m²  |
| Área Construída Total:   | 115,16 m² |
| Fração Ideal de Terreno: | 1,0100 %  |

### **III.2.2 – Padrão Construtivo**

Baseado no trabalho “Valores de Edificações de Imóveis Urbanos/2002” (atualizado em março/2007), de autoria do Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia - IBAPE/SP, o imóvel avaliando pode ser classificado como **“Classe Residencial, Grupo Apartamento Padrão Médio”**, com Intervalo de Fator Médio de padrão construtivo igual a **1,926** do valor  $R_8N$  do SINDUSCON.

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

De acordo com a cópia da Certidão de Dados Cadastrais do Imóvel (Anexo II) e vistoria realizada (vide documentação fotográfica no Capítulo IV), o estado de conservação do imóvel em avaliação pode ser considerado como **“entre novo e regular”**, possuindo idade de construção de 34 anos, vida útil de 60 anos e **fator de depreciação pelo obsolescimento e estado de conservação de 0,649 (b-56 de acordo com a Tabela de Ross-Heidecke de Depreciação Física)**.

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

*Marcos Augusto da Silva*  
ENGENHEIRO

11

### TABELA DE ROSS-HEIDECK

| Idade %<br>da vida | Estado de Conservação |       |       |       |       |       |       |       |
|--------------------|-----------------------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|
|                    | a                     | b     | c     | d     | e     | f     | g     | h     |
| 2                  | 0,990                 | 0,987 | 0,965 | 0,910 | 0,811 | 0,661 | 0,469 | 0,245 |
| 4                  | 0,979                 | 0,976 | 0,955 | 0,900 | 0,802 | 0,654 | 0,464 | 0,243 |
| 6                  | 0,968                 | 0,965 | 0,944 | 0,890 | 0,793 | 0,647 | 0,459 | 0,240 |
| 8                  | 0,957                 | 0,954 | 0,933 | 0,879 | 0,784 | 0,639 | 0,454 | 0,237 |
| 10                 | 0,945                 | 0,942 | 0,921 | 0,869 | 0,774 | 0,631 | 0,448 | 0,234 |
| 12                 | 0,933                 | 0,930 | 0,909 | 0,857 | 0,764 | 0,623 | 0,442 | 0,231 |
| 14                 | 0,920                 | 0,917 | 0,897 | 0,846 | 0,754 | 0,615 | 0,436 | 0,228 |
| 16                 | 0,907                 | 0,904 | 0,884 | 0,834 | 0,743 | 0,606 | 0,430 | 0,225 |
| 18                 | 0,894                 | 0,891 | 0,871 | 0,821 | 0,732 | 0,597 | 0,424 | 0,222 |
| 20                 | 0,880                 | 0,877 | 0,858 | 0,809 | 0,721 | 0,588 | 0,417 | 0,218 |
| 22                 | 0,866                 | 0,863 | 0,844 | 0,796 | 0,709 | 0,578 | 0,410 | 0,215 |
| 24                 | 0,851                 | 0,848 | 0,830 | 0,782 | 0,697 | 0,569 | 0,403 | 0,211 |
| 26                 | 0,836                 | 0,834 | 0,815 | 0,769 | 0,685 | 0,559 | 0,396 | 0,207 |
| 28                 | 0,821                 | 0,818 | 0,800 | 0,754 | 0,672 | 0,548 | 0,389 | 0,204 |
| 30                 | 0,805                 | 0,802 | 0,785 | 0,740 | 0,659 | 0,538 | 0,382 | 0,200 |
| 32                 | 0,789                 | 0,786 | 0,769 | 0,725 | 0,646 | 0,527 | 0,374 | 0,196 |
| 34                 | 0,772                 | 0,770 | 0,753 | 0,710 | 0,632 | 0,516 | 0,366 | 0,192 |
| 36                 | 0,755                 | 0,753 | 0,736 | 0,694 | 0,619 | 0,504 | 0,358 | 0,187 |
| 38                 | 0,738                 | 0,735 | 0,719 | 0,678 | 0,604 | 0,493 | 0,350 | 0,183 |
| 40                 | 0,720                 | 0,718 | 0,702 | 0,662 | 0,590 | 0,481 | 0,341 | 0,179 |
| 42                 | 0,702                 | 0,700 | 0,684 | 0,645 | 0,575 | 0,469 | 0,333 | 0,174 |
| 44                 | 0,683                 | 0,681 | 0,666 | 0,628 | 0,560 | 0,456 | 0,324 | 0,169 |
| 46                 | 0,664                 | 0,662 | 0,647 | 0,610 | 0,544 | 0,444 | 0,315 | 0,165 |
| 48                 | 0,645                 | 0,643 | 0,629 | 0,593 | 0,528 | 0,431 | 0,306 | 0,160 |
| 50                 | 0,625                 | 0,623 | 0,609 | 0,574 | 0,512 | 0,418 | 0,296 | 0,155 |
| 52                 | 0,605                 | 0,603 | 0,590 | 0,556 | 0,495 | 0,404 | 0,287 | 0,150 |
| 54                 | 0,584                 | 0,582 | 0,569 | 0,537 | 0,478 | 0,390 | 0,277 | 0,145 |
| 56                 | 0,563                 | 0,561 | 0,549 | 0,518 | 0,461 | 0,376 | 0,267 | 0,140 |
| 58                 | 0,542                 | 0,540 | 0,528 | 0,498 | 0,444 | 0,362 | 0,257 | 0,134 |
| 60                 | 0,520                 | 0,518 | 0,507 | 0,478 | 0,426 | 0,347 | 0,246 | 0,129 |
| 62                 | 0,498                 | 0,496 | 0,485 | 0,458 | 0,408 | 0,333 | 0,236 | 0,123 |
| 64                 | 0,475                 | 0,474 | 0,463 | 0,437 | 0,389 | 0,317 | 0,225 | 0,118 |
| 66                 | 0,452                 | 0,451 | 0,441 | 0,416 | 0,370 | 0,302 | 0,214 | 0,112 |
| 68                 | 0,429                 | 0,427 | 0,418 | 0,394 | 0,351 | 0,286 | 0,203 | 0,106 |
| 70                 | 0,405                 | 0,404 | 0,395 | 0,372 | 0,332 | 0,271 | 0,192 | 0,100 |
| 72                 | 0,381                 | 0,380 | 0,371 | 0,350 | 0,312 | 0,254 | 0,180 | 0,094 |
| 74                 | 0,356                 | 0,355 | 0,347 | 0,327 | 0,292 | 0,238 | 0,169 | 0,088 |
| 76                 | 0,331                 | 0,330 | 0,323 | 0,304 | 0,271 | 0,221 | 0,157 | 0,082 |
| 78                 | 0,306                 | 0,305 | 0,298 | 0,281 | 0,250 | 0,204 | 0,145 | 0,076 |
| 80                 | 0,280                 | 0,279 | 0,273 | 0,257 | 0,229 | 0,187 | 0,133 | 0,069 |
| 82                 | 0,254                 | 0,253 | 0,247 | 0,233 | 0,208 | 0,170 | 0,120 | 0,063 |
| 84                 | 0,227                 | 0,226 | 0,221 | 0,209 | 0,186 | 0,152 | 0,108 | 0,056 |
| 86                 | 0,200                 | 0,200 | 0,195 | 0,184 | 0,164 | 0,134 | 0,095 | 0,050 |
| 88                 | 0,173                 | 0,172 | 0,168 | 0,159 | 0,142 | 0,115 | 0,082 | 0,043 |
| 90                 | 0,145                 | 0,145 | 0,141 | 0,133 | 0,119 | 0,097 | 0,069 | 0,036 |
| 92                 | 0,117                 | 0,116 | 0,114 | 0,107 | 0,096 | 0,078 | 0,055 | 0,029 |
| 94                 | 0,088                 | 0,088 | 0,086 | 0,081 | 0,072 | 0,059 | 0,042 | 0,022 |
| 96                 | 0,059                 | 0,059 | 0,058 | 0,054 | 0,048 | 0,040 | 0,028 | 0,015 |
| 98                 | 0,030                 | 0,030 | 0,029 | 0,027 | 0,024 | 0,020 | 0,014 | 0,007 |
| 100                | 0,000                 | 0,000 | 0,000 | 0,000 | 0,000 | 0,000 | 0,000 | 0,000 |

- a) Novo  
b) Entre novo e regular  
c) Regular  
d) Entre regular e reparos simples

- e) Reparos simples  
f) Entre reparos simples e importantes  
g) Reparos importantes  
h) Entre reparos importantes e sem valor

# IV

## Documentação Fotográfica



**Foto nº 01: Vista geral da fachada do Edifício Victória Plaza, onde se encontra o imóvel avaliando**

*Marcos Augusto da Silva*  
ENGENHEIRO

13



**Fotos nº 02 e 03: Vista geral da Avenida José Galante**



*Marcos Augusto da Silva*  
ENGENHEIRO

14



**Foto nº 04: Vista da portaria de acesso ao Edifício Victória Plaza**



**Foto nº 05: Vista geral do hall de elevadores**

*Marcos Augusto da Silva*  
ENGENHEIRO

15



**Foto nº 06: Vista geral do hall de entrada do imóvel avaliando**

*Marcos Augusto da Silva*  
ENGENHEIRO

16



Fotos nº 07 e 08: Vista geral da sala de estar



*Marcos Augusto da Silva*  
ENGENHEIRO

17



**Foto nº 09: Vista geral da sacada (sala de estar/jantar)**

*Marcos Augusto da Silva*  
ENGENHEIRO

18



**Foto nº 10: Vista geral do dormitório 01**

*Marcos Augusto da Silva*  
ENGENHEIRO

19



**Foto nº 11: Vista geral do banheiro social**

*Marcos Augusto da Silva*  
ENGENHEIRO

20



**Foto nº 12: Vista geral da cozinha**

*Marcos Augusto da Silva*  
ENGENHEIRO

21



**Foto nº 13: Vista geral da área de serviço**

*Marcos Augusto da Silva*  
ENGENHEIRO

22



**Foto nº 14: Aspecto geral do 1º subsolo**



**Foto nº 15: Vista geral da vaga de garagem**

*Marcos Augusto da Silva*  
ENGENHEIRO

23



**Foto nº 16: Vista geral da piscina**



**Foto nº 17: Vista geral da churrasqueira**

*Marcos Augusto da Silva*  
ENGENHEIRO

24



**Foto nº 18: Vista geral do salão de festas**



**Foto nº 19: Aspecto geral do paisagismo do Edifício Victória Plaza**



## Avaliação

### V.1 – Metodologia

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

De acordo com os elementos comparativos coletados (amostras) e tratamento de fatores realizados, o presente Laudo de Avaliação enquadra-se no **Grau de Fundamentação II** e **Grau de Precisão III** (Vide Anexo I) da referida norma ABNT, sendo para tanto adotado o **Método Comparativo**.

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

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

## **V.2 – Valor Unitário da Área Privativa**

Para se chegar ao “**Valor de Mercado Livre para Venda**” do imóvel acima mencionado, foi realizada ampla pesquisa nas imediações.

No anexo I (Pesquisa e Memória de Cálculos) desta avaliação apresentam-se os elementos que foram selecionados pelas melhores condições comparativas, baseando-se na comparação direta com outros imóveis semelhantes ofertados ou transacionados no mercado imobiliário da região do avaliando. Todos os elementos comparativos sofreram os tratamentos indicados pelas atuais “**Normas de Avaliações do IBAPE-SP**” (**Tratamento por Fatores**). No modelo apresentado, mostrou-se eficiente para explicar a formação do valor unitário da área privativa (na região) os fatores “localização”, “idade/estado de conservação” e “padrão construtivo”. Foi verificada também a influência dos fatores “área” e “vagas de garagem”, porém, os mesmos, para a amostra utilizada, não se mostraram homogeneizantes.

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

$$\diamond V_{ut} = \text{R\$ } 5.963,77/\text{m}^2 \text{ de área privativa}$$

## **V.3 – Valor do Imóvel**

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

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

Onde:

-  $V_{ut}$ : valor unitário de área privativa = R\$ 5.963,77/m<sup>2</sup>

- A: área privativa do imóvel = 48,20 m<sup>2</sup>

$$\diamond V_I = 5.963,77 \times 48,20$$

$$\diamond V_I = \text{R\$ } 287.453,71$$

Ou em números redondos:

**$V_I = \text{R\$ } 287.000,00/\text{fevereiro}/2018$**   
**(Duzentos e oitenta e sete 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:

**$V_1 = \text{R\$ } 287.000,00/\text{fevereiro}/2018$**   
(Duzentos e oitenta e sete mil reais)

# VII

## Considerações Finais

Atesto que o presente Laudo de Avaliação obedeceu, criteriosamente, aos seguintes princípios fundamentais:

- ✓ O imóvel objeto do presente trabalho foi inspecionado e vistoriado *in loco*;
- ✓ Presume-se como sendo bom o título de propriedade, admitindo-se, ainda, que o mesmo se encontra livre de quaisquer ônus;
- ✓ Para a presente avaliação assumiu-se que as dimensões constantes da documentação ofertada e utilizada estão corretas, não fazendo parte do escopo deste trabalho à aferição das mesmas.
- ✓ Não fez parte do escopo desta avaliação a realização de quaisquer estudos de engenharia acerca do solo, fundações, estrutura, instalações elétricas e hidráulicas do imóvel avaliando. Não tenho razões para suspeitar que exista algum problema sério, mas não posso responder por estes aspectos e suas possíveis implicações;
- ✓ Este signatário não tem no presente, nem contempla para o futuro, interesse algum no bem objeto desta avaliação, assim como não possui qualquer inclinação pessoal em relação à matéria ou partes envolvidas;

- ✓ No melhor conhecimento e crédito do signatário, as análises, opiniões e conclusões expressas no presente laudo são baseadas em dados, diligências, pesquisas e levantamentos verdadeiros e corretos. Porém, desde já me reservo no direito de rever minhas conclusões caso haja posterior comprovação de erro nas informações fornecidas por terceiros;
- ✓ Os honorários profissionais deste signatário não estão, de qualquer forma, subordinados às conclusões do presente laudo;
- ✓ A presente avaliação e o respectivo Laudo foram elaborados com a estrita observância dos postulados dos Códigos de Ética Profissional do CONFEA - Conselho Federal de Engenharia, Arquitetura e Agronomia e do IBAPE/SP - Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia de São Paulo (Resolução Aprovada em Assembleia de 01 de fevereiro de 2005).

# VIII

## Encerramento

Permanecendo à disposição de V. Exa. para eventuais esclarecimentos, dá-se por encerrado o presente laudo, composto de 31 (trinta e uma) folhas, sendo esta última datada e assinada.

Segue anexo:

Anexo I: Pesquisa e Memória de Cálculos;

Anexo II: Cópia da Certidão de Dados Cadastrais;

São Paulo, 6 de fevereiro de 2018.



ENGº MARCOS AUGUSTO DA SILVA  
Perito Judicial  
CREA 0682582156



ENGª ROSANA AKEMI MURAKAMI  
CREA 5060563814

*Marcos Augusto da Silva*  
ENGENHEIRO

# ANEXO I

## PESQUISA E MEMÓRIA DE CÁLCULOS

**Marcos Augusto da Silva**  
ENGENHEIRO

**Elementos Comparativos**

| 1                   |                           |                                                              |
|---------------------|---------------------------|--------------------------------------------------------------|
| <b>Dados Gerais</b> | <b>data</b>               | Fev./2018                                                    |
|                     | <b>endereço</b>           | Avenida José Galante nº 30 - Ed. Victória Plaza - andar alto |
|                     | <b>setor</b>              | 171                                                          |
|                     | <b>quadra</b>             | 195                                                          |
|                     | <b>índice local</b>       | 1.556,54                                                     |
|                     | <b>valor do imóvel</b>    | 320.000,00                                                   |
|                     | <b>imobiliária</b>        | Imóveis Lux                                                  |
|                     | <b>contato</b>            | Sra. Carla                                                   |
|                     | <b>fone</b>               | (11) 3744-0400 / (11) 98520-8587                             |
|                     | <b>natureza</b>           | oferta                                                       |
| <b>Terreno</b>      | <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>    | 48,20                                                        |
|                     | <b>idade estimada</b>     | 34                                                           |
|                     | <b>estado conservação</b> | b - entre novo e regular                                     |
|                     | <b>padrão</b>             | apartamento médio c/ elev.                                   |
|                     | <b>face</b>               | -                                                            |
|                     | <b>vagas</b>              | 1                                                            |
|                     | <b>pavimentos</b>         | 1                                                            |
|                     | <b>custo base</b>         |                                                              |
|                     | <b>coef. padrão</b>       | 1,926                                                        |
|                     | <b>coef. depreciação</b>  | 0,645                                                        |
|                     | <b>valor calculado</b>    | 0,00                                                         |
|                     | <b>valor arbitrado</b>    | 0,00                                                         |
| <b>Adicionais</b>   | <b>terr</b>               | fator 1 - terreno                                            |
|                     |                           | fator 2 - terreno                                            |
|                     |                           | fator 3 - terreno                                            |
|                     | <b>imóvel</b>             | fator 4 - (p.terr.)                                          |
|                     |                           | fator 5 - (p.benf)                                           |
|                     |                           | fator posicionamento                                         |
|                     | <b>observações</b>        |                                                              |



**Marcos Augusto da Silva**  
ENGENHEIRO

**Elementos Comparativos**

|                     |                    |                             | 2                                                           |
|---------------------|--------------------|-----------------------------|-------------------------------------------------------------|
| <b>Dados Gerais</b> |                    | <b>data</b>                 | Fev./2018                                                   |
|                     |                    | <b>endereço</b>             | Avenida José Galante nº 30 - Ed. Victória Plaza - 12º andar |
|                     |                    | <b>setor</b>                | 171                                                         |
|                     |                    | <b>quadra</b>               | 195                                                         |
|                     |                    | <b>índice local</b>         | 1.556,54                                                    |
|                     |                    | <b>valor do imóvel</b>      | 310.000,00                                                  |
|                     |                    | <b>imobiliária</b>          | Karakol Imóveis                                             |
|                     |                    | <b>contato</b>              | Sr. Eduardo                                                 |
|                     |                    | <b>fone</b>                 | (11) 99116-5691                                             |
|                     |                    | <b>natureza</b>             | oferta                                                      |
| <b>Terreno</b>      |                    | <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>      | 48,20                                                       |
|                     |                    | <b>idade estimada</b>       | 34                                                          |
|                     |                    | <b>estado conservação</b>   | c - regular                                                 |
|                     |                    | <b>padrão</b>               | apartamento médio c/ elev.                                  |
|                     |                    | <b>face</b>                 | -                                                           |
|                     |                    | <b>vagas</b>                | 1                                                           |
|                     |                    | <b>pavimentos</b>           | 1                                                           |
|                     |                    | <b>custo base</b>           | 0,00                                                        |
|                     |                    | <b>coef. padrão</b>         | 1,926                                                       |
|                     |                    | <b>coef. depreciação</b>    | 0,634                                                       |
|                     |                    | <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

| 3            |                    |                                                              |
|--------------|--------------------|--------------------------------------------------------------|
| Dados Gerais | data               | Fev./2018                                                    |
|              | endereço           | Avenida José Galante nº 30 - Ed. Victória Plaza - andar alto |
|              | setor              | 171                                                          |
|              | quadra             | 195                                                          |
|              | índice local       | 1.556,54                                                     |
|              | valor do imóvel    | 320.000,00                                                   |
|              | imobiliária        | Brasil Brokers                                               |
|              | contato            | Sra. Alexandra                                               |
|              | fone               | (11) 3740-5591                                               |
|              | natureza           | oferta                                                       |
| Terreno      | acessibilidade     | direta                                                       |
|              | formato            | regular                                                      |
|              | esquina            | não                                                          |
|              | topografia         | plano                                                        |
|              | consistência       | seco                                                         |
| Construção   | área construída    | 48,20                                                        |
|              | idade estimada     | 34                                                           |
|              | estado conservação | b - entre novo e regular                                     |
|              | padrão             | apartamento médio c/ elev.                                   |
|              | face               | -                                                            |
|              | vagas              | 1                                                            |
|              | pavimentos         | 1                                                            |
|              | custo base         | 0,00                                                         |
|              | coef. padrão       | 1,926                                                        |
|              | coef. depreciação  | 0,645                                                        |
|              | valor calculado    | 0,00                                                         |
|              | valor arbitrado    | 0,00                                                         |
| Adicionais   | terr               | fator 1 - terreno                                            |
|              |                    | fator 2 - terreno                                            |
|              |                    | fator 3 - terreno                                            |
|              | imóvel             | fator 4 - (p.terr.)                                          |
|              |                    | fator 5 - (p.benf)                                           |
|              |                    | fator posicionamento                                         |
|              | observações        |                                                              |



**Marcos Augusto da Silva**  
ENGENHEIRO

**Elementos Comparativos**

| 4                   |                           |                                                             |
|---------------------|---------------------------|-------------------------------------------------------------|
| <b>Dados Gerais</b> | <b>data</b>               | Fev./2018                                                   |
|                     | <b>endereço</b>           | Avenida José Galante nº 30 - Ed. Victória Plaza - 11º andar |
|                     | <b>setor</b>              | 171                                                         |
|                     | <b>quadra</b>             | 195                                                         |
|                     | <b>índice local</b>       | 1.556,54                                                    |
|                     | <b>valor do imóvel</b>    | 310.000,00                                                  |
|                     | <b>imobiliária</b>        | Oliver Marques Imóveis                                      |
|                     | <b>contato</b>            | Sr. Marcos                                                  |
|                     | <b>fone</b>               | (11) 4369-2418                                              |
|                     | <b>natureza</b>           | oferta                                                      |
| <b>Terreno</b>      | <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>    | 48,20                                                       |
|                     | <b>idade estimada</b>     | 34                                                          |
|                     | <b>estado conservação</b> | c - regular                                                 |
|                     | <b>padrão</b>             | apartamento médio c/ elev.                                  |
|                     | <b>face</b>               | -                                                           |
|                     | <b>vagas</b>              | 1                                                           |
|                     | <b>pavimentos</b>         | 1                                                           |
|                     | <b>custo base</b>         | 0,00                                                        |
|                     | <b>coef. padrão</b>       | 1,926                                                       |
|                     | <b>coef. depreciação</b>  | 0,634                                                       |
|                     | <b>valor calculado</b>    | 0,00                                                        |
|                     | <b>valor arbitrado</b>    | 0,00                                                        |
| <b>Adicionais</b>   | <b>terr</b>               | fator 1 - terreno                                           |
|                     |                           | fator 2 - terreno                                           |
|                     |                           | fator 3 - terreno                                           |
|                     | <b>imóvel</b>             | fator 4 - (p.terr.)                                         |
|                     |                           | fator 5 - (p.benf)                                          |
|                     |                           | fator posicionamento                                        |
|                     | <b>observações</b>        |                                                             |



**Marcos Augusto da Silva**  
ENGENHEIRO

**Elementos Comparativos**

|              |                    |                      |                                            |
|--------------|--------------------|----------------------|--------------------------------------------|
|              |                    |                      | 5                                          |
| Dados Gerais | data               |                      | Fev./2018                                  |
|              | endereço           |                      | Rua Manoel Antônio Pinto nº 468 - 7º andar |
|              | setor              |                      | 170                                        |
|              | quadra             |                      | 159                                        |
|              | índice local       |                      | 824,90                                     |
|              | valor do imóvel    |                      | 290.000,00                                 |
|              | imobiliária        |                      | M Baroni Imóveis                           |
|              | contato            |                      | Sr. Marco                                  |
|              | fone               |                      | (11) 3050-3322 / (11) 3995-8542            |
| Terreno      | natureza           |                      | oferta                                     |
|              | acessibilidade     |                      | direta                                     |
|              | formato            |                      | regular                                    |
|              | esquina            |                      | não                                        |
|              | topografia         |                      | plano                                      |
| Construção   | consistência       |                      | seco                                       |
|              | área construída    |                      | 51,00                                      |
|              | idade estimada     |                      | 10                                         |
|              | estado conservação |                      | c - regular                                |
|              | padrão             |                      | apartamento simples c/ elev.               |
|              | face               |                      | -                                          |
|              | vagas              |                      | 1                                          |
|              | pavimentos         |                      | 1                                          |
|              | custo base         |                      | 0,00                                       |
|              | coef. padrão       |                      | 1,470                                      |
|              | coef. depreciação  |                      | 0,904                                      |
|              | valor calculado    |                      | 0,00                                       |
|              | valor arbitrado    |                      | 0,00                                       |
| Adicionais   | terr               | fator 1 - terreno    | 1,0000                                     |
|              |                    | fator 2 - terreno    | 1,0000                                     |
|              |                    | fator 3 - terreno    | 1,0000                                     |
|              | imóvel             | fator 4 - (p.terr.)  | 1,0000                                     |
|              |                    | fator 5 - (p.benf)   | 1,0000                                     |
|              |                    | fator posicionamento | 1,0000                                     |
|              | observações        |                      |                                            |



**Marcos Augusto da Silva**  
ENGENHEIRO

**Elementos Comparativos**

| 6            |                    |                                                                         |
|--------------|--------------------|-------------------------------------------------------------------------|
| Dados Gerais | data               | Fev./2018                                                               |
|              | endereço           | Rua Domingos Lopes da Silva nº 31 - Cond. Village Morumbi - andar médio |
|              | setor              | 171                                                                     |
|              | quadra             | 183                                                                     |
|              | índice local       | 1.680,87                                                                |
|              | valor do imóvel    | 350.000,00                                                              |
|              | imobiliária        | Brasil Brokers                                                          |
|              | contato            | Sra. Alexandra                                                          |
|              | fone               | (11) 3740-5591                                                          |
|              | natureza           | oferta                                                                  |
| Terreno      | acessibilidade     | direta                                                                  |
|              | formato            | regular                                                                 |
|              | esquina            | não                                                                     |
|              | topografia         | plano                                                                   |
|              | consistência       | seco                                                                    |
| Construção   | área construída    | 50,00                                                                   |
|              | idade estimada     | 28                                                                      |
|              | estado conservação | d - entre regular e reparos simples                                     |
|              | padrão             | apartamento médio c/ elev.                                              |
|              | face               | -                                                                       |
|              | vagas              | 1                                                                       |
|              | pavimentos         | 1                                                                       |
|              | custo base         | 0,00                                                                    |
|              | coef. padrão       | 1,926                                                                   |
|              | coef. depreciação  | 0,684                                                                   |
|              | valor calculado    | 0,00                                                                    |
|              | valor arbitrado    | 0,00                                                                    |
| Adicionais   | terr               | fator 1 - terreno                                                       |
|              |                    | fator 2 - terreno                                                       |
|              |                    | fator 3 - terreno                                                       |
|              | imóvel             | fator 4 - (p.terr.)                                                     |
|              |                    | fator 5 - (p.benf)                                                      |
|              |                    | fator posicionamento                                                    |
|              | observações        |                                                                         |



**Marcos Augusto da Silva**  
ENGENHEIRO

**Elementos Comparativos**

| 7                   |                           |                                                         |
|---------------------|---------------------------|---------------------------------------------------------|
| <b>Dados Gerais</b> | <b>data</b>               | Fev./2018                                               |
|                     | <b>endereço</b>           | Rua Castelhana nº 60 - In Jardim Sul Street - 11º andar |
|                     | <b>setor</b>              | 169                                                     |
|                     | <b>quadra</b>             | 200                                                     |
|                     | <b>índice local</b>       | 702,95                                                  |
|                     | <b>valor do imóvel</b>    | 375.000,00                                              |
|                     | <b>imobiliária</b>        | Achei Morumbi Imóveis                                   |
|                     | <b>contato</b>            | Sr. Navarro                                             |
|                     | <b>fone</b>               | (11) 3796-1763 / (11) 94798-5820                        |
|                     | <b>natureza</b>           | oferta                                                  |
| <b>Terreno</b>      | <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>    | 50,00                                                   |
|                     | <b>idade estimada</b>     | 5                                                       |
|                     | <b>estado conservação</b> | a - novo                                                |
|                     | <b>padrão</b>             | apartamento médio c/ elev. (+)                          |
|                     | <b>face</b>               | -                                                       |
|                     | <b>vagas</b>              | 1                                                       |
|                     | <b>pavimentos</b>         | 1                                                       |
|                     | <b>custo base</b>         | 0,00                                                    |
|                     | <b>coef. padrão</b>       | 2,160                                                   |
|                     | <b>coef. depreciação</b>  | 0,964                                                   |
|                     | <b>valor calculado</b>    | 0,00                                                    |
|                     | <b>valor arbitrado</b>    | 0,00                                                    |
| <b>Adicionais</b>   | <b>terr</b>               | fator 1 - terreno                                       |
|                     |                           | fator 2 - terreno                                       |
|                     |                           | fator 3 - terreno                                       |
|                     | <b>imóvel</b>             | fator 4 - (p.terr.)                                     |
|                     |                           | fator 5 - (p.benf)                                      |
|                     |                           | fator posicionamento                                    |
|                     | <b>observações</b>        |                                                         |



Marcos Augusto da Silva
ENGENHEIRO

Tratamentos



Fatores

|                |      |                     |                   |                            |          |
|----------------|------|---------------------|-------------------|----------------------------|----------|
| F <sub>1</sub> |      | Oferta              | fator             | paradigma                  | 0,90     |
| sim            | Floc | Localização         | índice            | avaliando                  | 1.556,54 |
| sim            | Fob  | Idade               | idade             |                            | 34       |
| sim            | Fpad | Padrão              | estado            | b - entre novo e regular   |          |
| não            | Fpos | Posicionamento      | padrão            | apartamento médio c/ elev. |          |
| não            |      | Área                | avaliando         |                            |          |
| não            |      | Vagas               | área              |                            | 48,20    |
|                |      |                     | vagas             |                            | 1        |
|                |      |                     | acréscimo         |                            | 1%       |
| não            |      | fator 4 - (p.terr.) | sobre terreno     |                            | 1,0000   |
| não            |      | fator 5 - (p.benf)  | sobre benfeitoria |                            | 1,0000   |

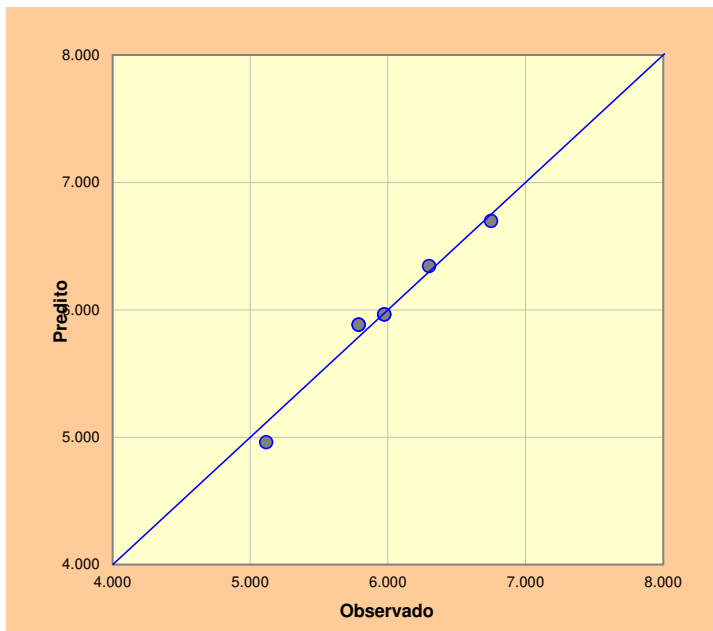
## Modelo

| Fatores           |     |                  |          |           |          |      |      |      | Homogeneização |          |          |      |      |
|-------------------|-----|------------------|----------|-----------|----------|------|------|------|----------------|----------|----------|------|------|
| a                 | 1   | Localização      |          |           |          |      |      |      |                |          |          |      |      |
| b                 | 2   | Idade            |          |           |          |      |      |      |                |          |          |      |      |
| c                 | 3   | Padrão           |          |           |          |      |      |      |                |          |          |      |      |
| d                 | 0   | nenhum           |          |           |          |      |      |      |                |          |          |      |      |
| e                 | 0   | nenhum           |          |           |          |      |      |      |                |          |          |      |      |
| f                 | 0   | nenhum           |          |           |          |      |      |      |                |          |          |      |      |
| Unitário Original |     |                  |          |           |          |      |      |      |                | 1        | 2        | 3    | Var. |
| 1                 | sim | 5.975,10         | 0,00     | 0,00      | 0,00     | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 5.975,10       | 5.975,10 | 5.975,10 | 1,00 |      |
| 2                 | sim | 5.788,38         | 0,00     | 80,89     | 0,00     | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 5.869,27       | 5.869,27 | 5.869,27 | 1,01 |      |
| 3                 | sim | 5.975,10         | 0,00     | 0,00      | 0,00     | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 5.975,10       | 5.975,10 | 5.975,10 | 1,00 |      |
| 4                 | sim | 5.788,38         | 0,00     | 80,89     | 0,00     | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 5.869,27       | 5.869,27 | 5.869,27 | 1,01 |      |
| 5                 | sim | 5.117,65         | 907,82   | -1.174,20 | 1.270,01 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 6.121,28       | 6.121,28 | 6.121,28 | 1,20 |      |
| 6                 | sim | 6.300,00         | -93,20   | -286,81   | 0,00     | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 5.919,99       | 5.919,99 | 5.919,99 | 0,94 |      |
| 7                 | sim | 6.750,00         | 1.639,28 | -1.787,93 | -585,00  | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 6.016,35       | 6.016,35 | 6.016,35 | 0,89 |      |
| 8                 | não | n                | n        | n         | n        | n    | n    | n    | n              | n        | n        | n    |      |
| 9                 | não | n                | n        | n         | n        | n    | n    | n    | n              | n        | n        | n    |      |
| 10                | não | n                | n        | n         | n        | n    | n    | n    | n              | n        | n        | n    |      |
| 11                | não | n                | n        | n         | n        | n    | n    | n    | n              | n        | n        | n    |      |
| 12                | não | n                | n        | n         | n        | n    | n    | n    | n              | n        | n        | n    |      |
| 13                | não | n                | n        | n         | n        | n    | n    | n    | n              | n        | n        | n    |      |
| 14                | não | n                | n        | n         | n        | n    | n    | n    | n              | n        | n        | n    |      |
| 15                | não | n                | n        | n         | n        | n    | n    | n    | n              | n        | n        | n    |      |
| 16                | não | n                | n        | n         | n        | n    | n    | n    | n              | n        | n        | n    |      |
| 17                | não | n                | n        | n         | n        | n    | n    | n    | n              | n        | n        | n    |      |
| 18                | não | n                | n        | n         | n        | n    | n    | n    | n              | n        | n        | n    |      |
| 19                | não | n                | n        | n         | n        | n    | n    | n    | n              | n        | n        | n    |      |
| 20                | não | n                | n        | n         | n        | n    | n    | n    | n              | n        | n        | n    |      |
| 21                | não | n                | n        | n         | n        | n    | n    | n    | n              | n        | n        | n    |      |
| 22                | não | n                | n        | n         | n        | n    | n    | n    | n              | n        | n        | n    |      |
| 23                | não | n                | n        | n         | n        | n    | n    | n    | n              | n        | n        | n    |      |
| 24                | não | n                | n        | n         | n        | n    | n    | n    | n              | n        | n        | n    |      |
| 25                | não | n                | n        | n         | n        | n    | n    | n    | n              | n        | n        | n    |      |
| 26                | não | n                | n        | n         | n        | n    | n    | n    | n              | n        | n        | n    |      |
| 27                | não | n                | n        | n         | n        | n    | n    | n    | n              | n        | n        | n    |      |
| 28                | não | n                | n        | n         | n        | n    | n    | n    | n              | n        | n        | n    |      |
| 29                | não | n                | n        | n         | n        | n    | n    | n    | n              | n        | n        | n    |      |
| 30                | não | n                | n        | n         | n        | n    | n    | n    | n              | n        | n        | n    |      |
| 31                | não | n                | n        | n         | n        | n    | n    | n    | n              | n        | n        | n    |      |
| 32                | não | n                | n        | n         | n        | n    | n    | n    | n              | n        | n        | n    |      |
| 33                | não | n                | n        | n         | n        | n    | n    | n    | n              | n        | n        | n    |      |
| 34                | não | n                | n        | n         | n        | n    | n    | n    | n              | n        | n        | n    |      |
| 35                | não | n                | n        | n         | n        | n    | n    | n    | n              | n        | n        | n    |      |
| 36                | não | n                | n        | n         | n        | n    | n    | n    | n              | n        | n        | n    |      |
| 5.956,37          |     | Média Aritmética |          |           |          |      |      |      | 5.963,77       | 5.963,77 | 5.963,77 |      |      |
| 501,42            |     | Desvio Padrão    |          |           |          |      |      |      | 89,08          | 89,08    | 89,08    |      |      |
| 4.169,46          |     | - 30%            |          |           |          |      |      |      | 4.174,64       | 4.174,64 | 4.174,64 |      |      |
| 7.743,29          |     | + 30%            |          |           |          |      |      |      | 7.752,90       | 7.752,90 | 7.752,90 |      |      |
| 8.42%             |     | Coef. Variação   |          |           |          |      |      |      | 1.49%          | 1.49%    | 1.49%    |      |      |

*Marcos Augusto da Silva*  
ENGENHEIRO

**Variações**

| Mínimo | Coef. de | Fatores          |   | Fatores     | Coef. de | Modelo |
|--------|----------|------------------|---|-------------|----------|--------|
| 10     | variação | combinados       |   |             | variação |        |
| 1      | 14,74%   | a                | 1 | Localização | nenhum   | 8,42%  |
| 2      | 14,23%   | b                | 2 | Idade       | a, b, c  | 1,49%  |
| 3      | 3,92%    | c                | 3 | Padrão      | a, b, c, | 1,49%  |
| 4      | 8,42%    | d                | 0 | nenhum      |          |        |
| 5      | 8,42%    | e                | 0 | nenhum      |          |        |
| 6      | 8,42%    | f                | 0 | nenhum      |          |        |
| 7      | 8,80%    | a, b             |   |             |          |        |
| 8      | 12,62%   | a, c             |   |             |          |        |
| 9      | 10,89%   | b, c             |   |             |          |        |
| 10     | 1,49%    | a, b, c          |   |             |          |        |
| 11     | 14,74%   | a, d             |   |             |          |        |
| 12     | 14,23%   | b, d             |   |             |          |        |
| 13     | 8,80%    | a, b, d          |   |             |          |        |
| 14     | 3,92%    | c, d             |   |             |          |        |
| 15     | 12,62%   | a, c, d          |   |             |          |        |
| 16     | 10,89%   | b, c, d          |   |             |          |        |
| 17     | 1,49%    | a, b, c, d       |   |             |          |        |
| 18     | 14,74%   | a, e             |   |             |          |        |
| 19     | 14,23%   | b                |   |             |          |        |
| 20     | 8,80%    | a, b, e          |   |             |          |        |
| 21     | 3,92%    | c, e             |   |             |          |        |
| 22     | 12,62%   | a, c, e          |   |             |          |        |
| 23     | 10,89%   | b, c, e          |   |             |          |        |
| 24     | 1,49%    | a, b, c, e       |   |             |          |        |
| 25     | 8,42%    | d, e             |   |             |          |        |
| 26     | 14,74%   | a, d, e          |   |             |          |        |
| 27     | 14,23%   | b, d, e          |   |             |          |        |
| 28     | 8,80%    | a, b, d, e       |   |             |          |        |
| 29     | 3,92%    | c, d, e          |   |             |          |        |
| 30     | 12,62%   | a, c, d, e       |   |             |          |        |
| 31     | 10,89%   | b, c, d, e       |   |             |          |        |
| 32     | 1,49%    | a, b, c, d, e    |   |             |          |        |
| 33     | 14,74%   | a, f             |   |             |          |        |
| 34     | 14,23%   | b, f             |   |             |          |        |
| 35     | 8,80%    | a, b, f          |   |             |          |        |
| 36     | 3,92%    | c, f             |   |             |          |        |
| 37     | 12,62%   | a, c, f          |   |             |          |        |
| 38     | 10,89%   | b, c, f          |   |             |          |        |
| 39     | 1,49%    | a, b, c, f       |   |             |          |        |
| 40     | 8,42%    | d, f             |   |             |          |        |
| 41     | 14,74%   | a, d, f          |   |             |          |        |
| 42     | 14,23%   | b, d, f          |   |             |          |        |
| 43     | 8,80%    | a, b, d, f       |   |             |          |        |
| 44     | 3,92%    | c, d, f          |   |             |          |        |
| 45     | 12,62%   | a, c, d, f       |   |             |          |        |
| 46     | 10,89%   | b, c, d, f       |   |             |          |        |
| 47     | 1,49%    | a, b, c, d, f    |   |             |          |        |
| 48     | 8,42%    | e, f             |   |             |          |        |
| 49     | 14,74%   | a, e, f          |   |             |          |        |
| 50     | 14,23%   | b, e, f          |   |             |          |        |
| 51     | 8,80%    | a, b, e, f       |   |             |          |        |
| 52     | 3,92%    | c, e, f          |   |             |          |        |
| 53     | 12,62%   | a, c, e, f       |   |             |          |        |
| 54     | 10,89%   | b, c, e, f       |   |             |          |        |
| 55     | 1,49%    | a, b, c, e, f    |   |             |          |        |
| 56     | 8,42%    | d, e, f          |   |             |          |        |
| 57     | 14,74%   | a, d, e, f       |   |             |          |        |
| 58     | 14,23%   | b, d, e, f       |   |             |          |        |
| 59     | 8,80%    | a, b, d, e, f    |   |             |          |        |
| 60     | 3,92%    | c, d, e, f       |   |             |          |        |
| 61     | 12,62%   | a, c, d, e, f    |   |             |          |        |
| 62     | 10,89%   | b, c, d, e, f    |   |             |          |        |
| 63     | 1,49%    | a, b, c, d, e, f |   |             |          |        |



**Marcos Augusto da Silva**  
ENGENHEIRO

**Avaliação**

|              |                   |                                                                    |
|--------------|-------------------|--------------------------------------------------------------------|
| <b>Dados</b> | <b>tipo</b>       | apartamento                                                        |
|              | <b>modalidade</b> | venda                                                              |
|              | <b>data</b>       | Fev./2018                                                          |
|              | <b>local</b>      | Avenida José Galante nº 30, apto. 133, Vila Andrade - São Paulo/SP |
|              | <b>cliente</b>    | 3ª Vara Cível do Foro Regional de Santo Amaro - São Paulo/SP       |

**Área construída** 48,20 m²

Média Saneada 5.963,77 R\$ / m²  
Intervalo de Confiança (5915,29 - 6012,24)

**Valor Total** 287.453,71 R\$

**Grau de Precisão** III

**Planilha de cálculo**

Tratamento  
por fatores



*Marcos Augusto da Silva*  
ENGENHEIRO

## ENQUADRAMENTO DO LAUDO

*Marcos Augusto da Silva*  
ENGENHEIRO

**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 de fundamentação |
|-----------------|------------------------|--------------------|-----------------------|
| Valor do Imóvel | <b>11</b>              | <b>II</b>          | <b>Grau II</b>        |

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

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

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

*Marcos Augusto da Silva*  
ENGENHEIRO

38

## ANEXO II

### CÓPIA DA CERTIDÃO DE DADOS CADASTRAIS