

*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:** 0044520-06.2004.8.26.0002

**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 **JENS PETER HAMANN** contra **PROMOÇÕES E EVENTOS HONSE LTDA. 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 – Zoneamento .....	6
II.4 – Melhoramentos.....	7
II.5 – Localização.....	7
<b>III – Vistoria do Imóvel</b> .....	<b>8</b>
III.1 – O terreno .....	8
III.2 – As construções .....	9
III.2.1 – Características das edificações .....	10
<b>IV – Documentação Fotográfica</b> .....	<b>15</b>
<b>V – A Avaliação</b> .....	<b>27</b>
V.1 – Metodologia.....	27
V.2 – Valor unitário do terreno .....	29
V.3 – Valor do terreno .....	32
V.4 – Valor das construções .....	32
V.5 – Valor do imóvel .....	33
<b>VI – Conclusão</b> .....	<b>34</b>
<b>VII – Considerações Finais</b> .....	<b>35</b>
<b>VIII – Encerramento</b> .....	<b>37</b>

## Preliminares

### I.1 – Considerações preliminares

O **REQUERENTE** apresentou inicial (fls. 02 a 04 dos autos) propondo a presente AÇÃO DE EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL, conforme termos descritos da na exordial.

De acordo com os fatos narrados nos autos e decisão proferida pelo R. Juízo (fls. 571 dos autos), houve a necessidade da avaliação do imóvel ora e análise, em virtude da diferença apurada nos laudos apresentados pelos executados, sendo este signatário honrado com sua nomeação para a realização desta tarefa.

O **REQUERENTE** e a **REQUERIDA** não indicaram Assistentes Técnicos e nem apresentaram quesitos a serem respondidos pelo Jurisperito.

Informo ainda que, a convite deste signatário, a Arq<sup>a</sup> Isaura Akemi Taguti, registrada no CAU sob nº A84379-2, participou da vistoria e contribuiu tecnicamente para a elaboração do presente Laudo Pericial.

### I.2 – Objetivo do trabalho

O presente trabalho tem por objetivo apurar o “**Valor de Mercado Livre para Venda**” do imóvel situado na Estrada Ábias da Silva nº 4.000, no bairro Mombaça, município de Itapecerica da Serra/SP, matriculado sob o número 11.321 do Cartório de Registro de Imóveis de Itapecerica da Serra/SP.

Entende-se como “Valor de Mercado Livre para Venda”, a importância em dinheiro que poderia ser obtida pela venda dos imóveis, na data da avaliação, a qualquer interessado, e considerado os mesmos sem cláusulas restritivas quanto a ônus, dívidas, quanto a eventuais fins expropriatórios e passivos ambientais.

Para tanto, a perícia avaliatória desenvolverá seus cálculos para o mês de **Julho/2024**, 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 em questão foi realizada, assim como levantamentos topográficos na área em litígio, partindo do pressuposto que a documentação e informações disponibilizadas pelas partes, seja nos autos ou durante os trabalhos periciais, são verdadeiras e corretas.



## Características do Imóvel

### II.1 – Situação

O imóvel objeto da lide e respectivas edificações erigidas no mesmo estão situados na Estrada Ábias da Silva nº 4.000, no bairro Mombaça, município de Itapecerica da Serra/SP.

Os bens objeto de análise distam cerca de **35 km** do centro da cidade de São Paulo/SP, situado nas proximidades das Rodovias Prefeito Bento Rotger Domingues e José Simões Louro Júnior, que se evidenciam como importantes e principais corredores viários da região.

O local caracteriza-se por uma ocupação predominantemente residencial, além de apresentar alguns estabelecimentos de âmbito local e diversificado.

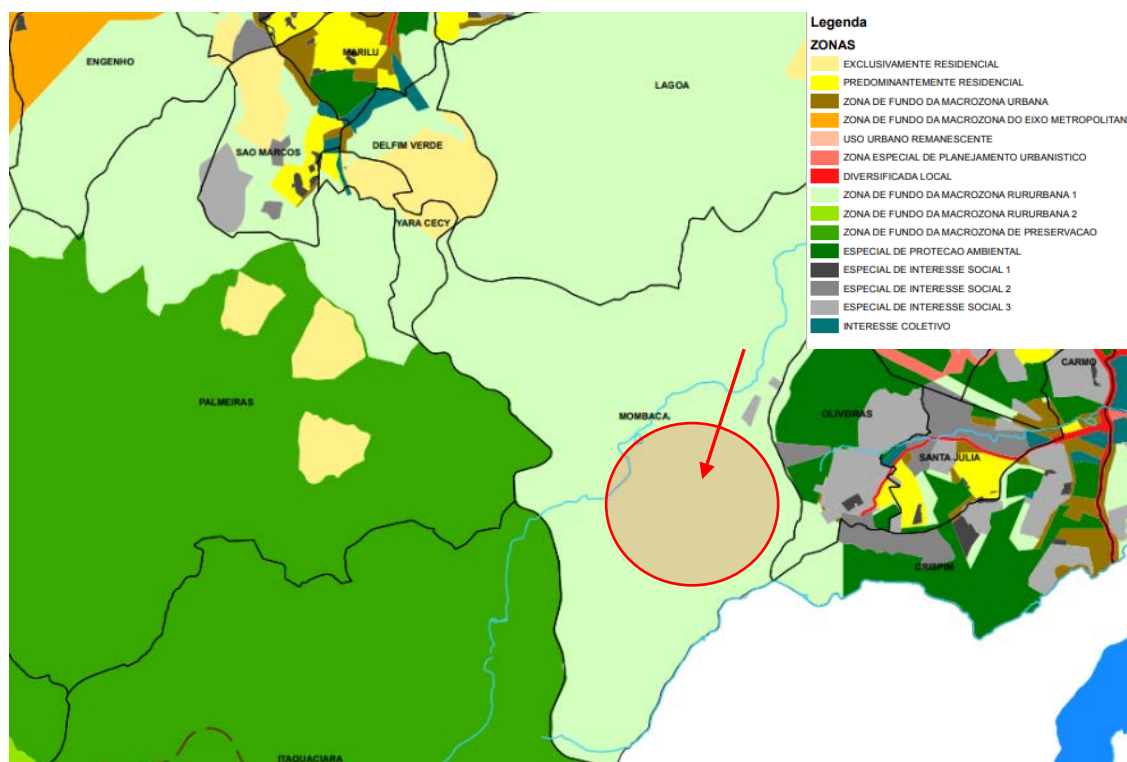
Trata-se de uma região ocupada por **imóveis de padrão construtivo médio e popular**.

### II.2 – Ocupação

O imóvel atualmente encontra-se ocupado pela **REQUERIDA**, a Sra. Maria Alice Isidoro Viegas.

### II.3 – Zoneamento

Após consulta aos mapas, textos das Leis e Decretos Municipais que definem o Zoneamento do Município de Itapepecica da Serra, aqueles aos quais temos acesso, verificou-se que o imóvel está localizado em **Zona de Fundo de Macrozona Rururbana 1**.



Mapa do zoneamento

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.4 – Melhoramentos

O local onde está situado o imóvel é servido de alguns melhoramentos públicos, típicos dos locais de urbanização ainda não consolidada, tais como redes de energia elétrica, iluminação, pavimentação, coleta de lixo, entrega postal, transporte público, dentre outros.

## II.5 – Localização



Mapa de localização do imóvel



## Vistoria do Imóvel

### III.1 – O terreno

De acordo com a Matrícula 11.321 do CRI de Itapecerica da Serra/SP (fls. 251 a 254 dos autos) e vistoria realizada no local, o terreno objeto da lide apresenta as seguintes características básicas:

- ◊ Conformação : irregular;
- ◊ Situação : acima do nível da rua;
- ◊ Topografia : em aclave;
- ◊ Dimensões :

IMÓVEL: Um terreno sem denominação especial, no bairro da Moça, distrito, município e Comarca de Itapecerica da Serra, - zona urbana, dentro das seguintes divisas e confrontações: dito imóvel está localizado no lado direito do entroncamento da Estrada de Itaquiara com a Estrada de acesso, distante mais ou menos 50,00 metros de quem da estrada de acesso se dirige ao imóvel; começa no marco zero(0) e segue dividindo com Inacio de Oliveira até o marco 5, observando-se as seguintes distancias e direções:-76,20 metros 33º43'NW, 128,06 metros 36º-04'NW, 36,68 metros, 35º02'NW, deflete a esquerda e segue até o nº 9, dividindo com Henrique Mariano, nas seguintes distancias e direções:-46,60 metros 42º15'SW, 58,60 metros 42º00'SW-29,37 metros 42º00'SW, 23,70 metros, deflete à esquerda e segue até o marco 14, dividindo com Henrique Mariano e com José Vacarele, nas seguintes distancias:-28,70 metros, 109,40 metros, 50,50 metros, 77,19 metros, 25º06'SE, 42,70 metros 25º-18'SE, 36,71 metros 25º51'SE deflete a esquerda e segue até o marco 18 dividindo com Lorato Rodrigues da Silva, Joaquim da Silva, João Ortela, nas seguintes distancias:67,70 metros-60º09'NE, 101,50 metros 60º07'NE, 59º50'NE 39,56 metros, 27,2 metros 60º56' deflete à esquerda e segue até o marco zero dividindo com Inacio de Oliveira, na distancia de 69,92 metros-34º50'NW, encerrando uma area total de 73.400,00m<sup>2</sup> ou 7,34ha.

- ◊ Área : 73.400,00 m<sup>2</sup>.

### **III.2 – As construções**

No terreno acima descrito encontram-se erigidas **08 (oito) edificações de uso residencial**, que de acordo com a vistoria, possuem **área construída total de 835,26 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.

No entanto, durante a vistoria, este signatário constatou que área construída da referida edificação **não está devidamente atualizada no IPTU** (inscrição cadastral 22212.22.73.0001.00.000), **havendo divergência a maior (área estimada de 835,36 m<sup>2</sup>) em relação ao que consta do referido documento (área de 180,00 m<sup>2</sup>)**.

### III.2.1 – Características das edificações

As características básicas das edificações em avaliação são as seguintes:

ITEM	CARACTERÍSTICAS	
<b>Composição (01 pavimento)</b>	<b>Salão de festa</b>	Varanda, sala da lareira, cozinha, salão, sanitários
<b>Estrutura</b>	- Concreto	
<b>Fachadas</b>	- Argamassa sem pintura e revestimento cerâmico	
<b>Esquadrias</b>	- Ferro com vidro liso no salão e sala da lareira - Alumínio com vidro boreal na cozinha e banheiro	
<b>Portas</b>	- Ferro pintado na cozinha - Madeira com vidro boreal no salão e sala da lareira; - PVC com alumínio no sanitário;	
<b>Composição (01 pavimento)</b>	<b>Vestiário</b>	Salão e sanitários
<b>Estrutura</b>	- Concreto	
<b>Fachadas</b>	- Argamassa sem pintura e revestimento cerâmico	
<b>Esquadrias</b>	- Vidro boreal nos sanitários; - Os demais ambientes não possuem esquadrias.	
<b>Portas</b>	- Madeira nos sanitários. - Os demais ambientes não possuem portas.	

ITEM	CARACTERÍSTICAS	
<b>Composição</b> (01 pavimento)	<b>Salão</b> (Campo de futebol)	Salão, vestiários, banheiro, dormitórios
<b>Estrutura</b>	- Concreto	
<b>Fachadas</b>	- Argamassa sem pintura e revestimento cerâmico	
<b>Esquadrias</b>	- Ferro com vidro liso e boreal nos dormitórios, banheiro e vestiários. - Os demais ambientes não possuem esquadrias.	
<b>Portas</b>	- Madeira pintada nos vestiários, banheiro e dormitórios. - Os demais ambientes não possuem portas.	
<b>Composição</b> (01 pavimento)	<b>Salão de jogos</b>	Salão e suíte
<b>Estrutura</b>	- Concreto	
<b>Fachadas</b>	- Argamassa sem pintura e revestimento cerâmico	
<b>Esquadrias</b>	- Madeira com vidro boreal.	
<b>Portas</b>	- Madeira pintada na suíte. - Os demais ambientes não possuem portas.	
<b>Composição</b> (02 pavimentos)	<b>Casa Principal</b> <b>1º pavimento</b>	Salas, cozinha, área de serviço e dormitório
	<b>Casa Principal</b> <b>2º pavimento</b>	Dormitórios, closet e banheiro
<b>Estrutura</b>	- Concreto	
<b>Fachadas</b>	- Argamassa sem pintura	
<b>Esquadrias</b>	- Madeira com vidro liso em todos os ambientes	
<b>Portas</b>	- Madeira com vidro liso - Madeira;	

ITEM	CARACTERÍSTICAS	
<b>Composição (01 pavimento)</b>	<b>Depósito/ Garagem</b>	Depósito e Garagem
<b>Estrutura</b>	- Concreto	
<b>Fachadas</b>	- Argamassa sem pintura e revestimento cerâmico	
<b>Esquadrias</b>	- Ferro com vidro boreal	
<b>Portas</b>	- Ferro com vidro boreal no depósito. - Os demais ambientes não possuem portas.	
<b>Composição (01 pavimento)</b>	<b>Casa do Caseiro</b>	Não vistoriado internamente devido à dificuldade de acesso.
<b>Composição</b>	<b>Piscina</b>	Alvenaria e revestimento cerâmico
<b>Composição</b>	<b>Quadra esportiva</b>	Cimentado e alvenaria/alambrado

Quanto aos acabamentos das construções podemos destacar:

Pavimento	Ambiente	Piso	Paredes	Forro
SALÃO DE FESTA	Varanda	Cerâmica	Massa fina sob pintura	Madeira
	Cozinha		Cerâmica	Laje sob pintura
	Sala da lareira		Massa fina sob pintura	Laje sob pintura/madeira
	Salão		Cerâmica	Laje sob pintura
VESTIÁRIO	Salão	Ardósia	Cerâmica Massa sob pintura	Telha de barro/ madeira
	Sanitário	Cimento queimado		
SALÃO (CAMPO DE FUTEBOL)	Salão	Cerâmica	Massa sob pintura	Telha de barro/ madeira
	Vestiário	Cimento queimado	Cerâmica Massa sob pintura	
	Banheiros			
SALÃO DE JOGOS	Dormitórios	Cerâmica	Massa sob pintura	Forro de madeira
	Salão	Cimentado		
CASA PRINCIPAL	Suíte	Não vistoriado internamente		
	Sala	Madeira	Massa sob pintura	Forro de madeira
	Cozinha	Ardósia	Cerâmica	Laje sob pintura

Pavimento	Ambiente	Piso	Paredes	Forro
<b>CASA PRINCIPAL</b>	<b>Área de Serviço</b>	Ardósia	Massa sob pintura	Laje sob pintura
	<b>Dormitório</b>	Madeira		Forro de madeira
	<b>Banheiro</b>	Cerâmica	Cerâmica	
<b>DEPÓSITO/ GARAGEM</b>	<b>Depósito</b>	Cimentado	Massa sob pintura	Telha de barro/ madeira
	<b>Garagem</b>	Cimentado		
<b>CASA DO CASEIRO</b>	<b>Área aberta</b>	Não vistoriado internamente devido à dificuldade de acesso.		
<b>PISCINA</b>	<b>Área aberta</b>	Cerâmica	Cerâmica	Não se aplica
<b>QUADRA ESPORTIVA</b>	<b>Área aberta</b>	Cimentado	Massa sob pintura / alambrado	

# IV

## Documentação Fotográfica



**Vista da geral do imóvel**



**Vista da Rua São José que dá acesso ao imóvel avaliando**



**Vista da entrada do imóvel objeto da lide (final da Rua São José)**



**Outras vistas gerais do imóvel avaliando**



*Marcos Augusto da Silva*  
ENGENHEIRO



**Outras vistas gerais do imóvel avaliando**



Vista da estrada no interior da gleba.



Outra vista da estrada no interior da gleba.



Vista do interior da gleba.



Outra vista do interior da gleba.



Outra vista do interior da gleba.



Outra vista do interior da gleba.



Vista da estrada de acesso até a sede.

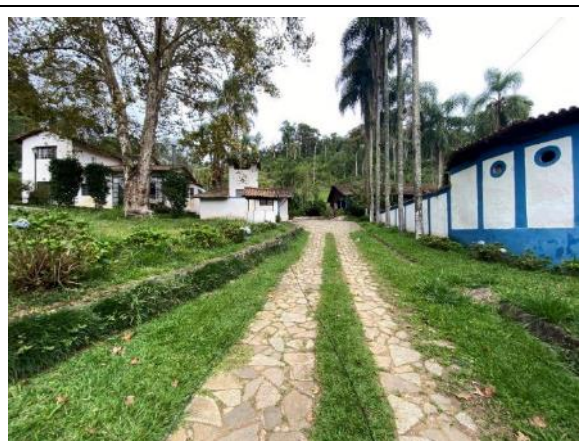


Vista da entrada da sede.



**SALÃO DE FESTAS**

Vista do interior da sede.



Vista da fachada do salão de festa.



Outra vista da fachada do salão de festa.



Outra vista da fachada do salão de festa.



Vista da varada.



Outra vista da varanda.



Sala da lareira.



Cozinha.



Outra vista da cozinha.



Vista do salão.



**VESTIÁRIO**

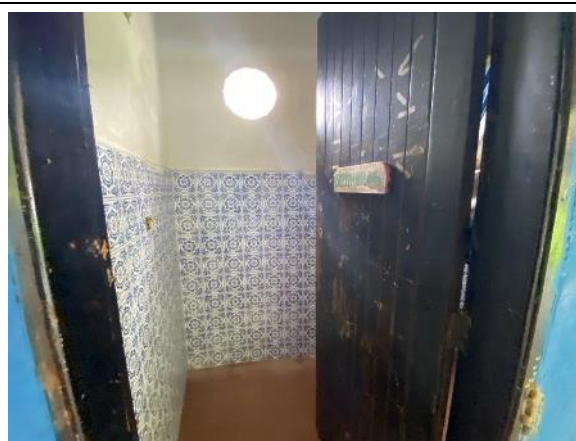
Sanitário.



Vestiário.



Vista do sanitário.



Vista do outro sanitário.



**SALÃO (CAMPO DE FUTEBOL)**

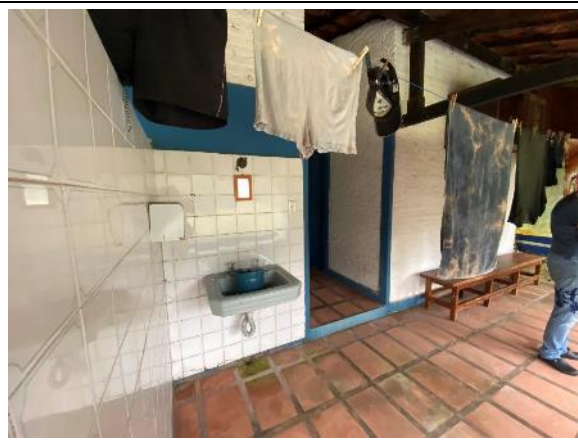
Vista do salão do campo de futebol.



Outra vista do salão do campo de futebol.



Vista dos vestiários.



Banheiro.



Dormitório I.



Dormitório II.



**SALÃO DE JOGOS**

Vista do salão de jogos.



Vista do interior do salão de jogos.



**CASA PRINCIPAL**

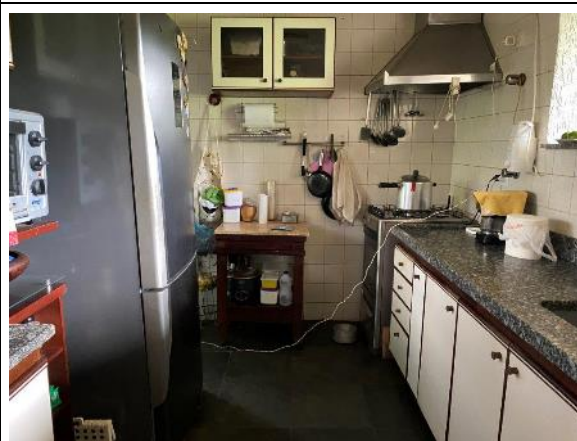
Vista da fachada da casa principal.



Sala de estar.



Cozinha.



Área de serviço



Dormitório.



Outra sala de estar.



Dormitório.



Outro dormitório.



Banheiro.



Closet.



**OUTRAS EDIFICAÇÕES**

Casa do caseiro.



Depósito/garagem.



Piscina.



Quadra esportiva.



# 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 I** e **Grau de Precisão III** (Vide Anexo II) da referida norma ABNT, sendo para tanto adotada uma Conjugação de Métodos, a saber:

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

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

- a) Situação: elementos que apresentam a mesma situação geo-sócio-econômica;
- b) Tempo: elementos comparativos que apresentam contemporaneidade com a avaliação;

c) Características: elementos semelhantes ao imóvel objeto, no que tange a situação, grau de aproveitamento, características físicas, adequação ao meio, utilização, dentre outros.

O Método do Custo consiste em determinar o valor das construções e benfeitorias existentes, separadamente do valor do terreno. Para tanto, foi utilizado o custo de reprodução para os cálculos das edificações e benfeitorias em análise, conforme Caderno de Cotações, Índices e Custos, disponibilizado no site [www.tcpoweb.pini.com.br](http://www.tcpoweb.pini.com.br)

O Método Evolutivo - A composição do valor total do imóvel avaliando pode ser obtida através da conjugação de métodos (descritos anteriormente), a partir do valor do terreno, considerados o custo de reprodução das benfeitorias devidamente depreciado e o fator de comercialização, ou seja:  $VI = (VT + CB) \times FC$ , onde VI é o valor do imóvel; VT é o valor do terreno; CB é o custo de reedição da benfeitoria e FC é o fator de comercialização. A norma NBR-14653-2 recomenda ainda que, na utilização do método evolutivo, o terreno seja obtido através do método comparativo de dados de mercado (ou involutivo), e que as benfeitorias sejam calculadas pelo método do custo, sendo que o fator de comercialização seja levado em conta em função da conjuntura de mercado. O fator de comercialização (FC) procura corrigir a distorção que há entre o valor de mercado de um bem e o seu custo de reedição, podendo assim ser maior ou menor do que 1,0, dependendo da realidade do mercado imobiliário local. Adotou-se, no caso em questão, um Fator de Comercialização igual a 0,90, em função da atratividade, especificidade e localização do imóvel em análise.

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

No emprego do método comparativo direto de dados de mercado, o planejamento da pesquisa enseja a composição de amostra representativa de terrenos com características assemelhadas às do avaliando, e em sua estrutura são eleitas as variáveis julgadas relevantes para explicar a formação de valor e suas interrelações. Reza a norma:

*As variáveis independentes referem-se às características físicas (por exemplo: área, frente), de localização (como bairro, logradouro, distância ao pólo de influência, entre outros) e econômicas (como oferta ou transação, época e condição do negócio – à vista ou a prazo). As variáveis devem ser escolhidas com base em teorias existentes, conhecimentos adquiridos, senso comum e outros atributos que se revelem importantes no decorrer dos trabalhos, pois algumas variáveis consideradas no planejamento da pesquisa podem se mostrar pouco relevantes na explicação do comportamento da variável explicada e vice-versa. Sempre que possível, recomenda-se à adoção de variáveis quantitativas. As diferenças qualitativas das características dos imóveis podem ser especificadas na seguinte ordem de prioridade:*

- *por meio de codificação, com o emprego de variáveis dicotômicas (por exemplo: aplicação de condições booleanas do tipo “maior do que” ou “menor do que”, “sim” ou “não”);*
- *pelo emprego de variáveis proxy (por exemplo: padrão construtivo expresso pelo custo unitário básico);*
- *por meio de códigos alocados (por exemplo: padrão construtivo baixo igual a 1, normal igual a 2 e alto igual a 3).*

No anexo A, recomenda:

*Ressalta-se a necessidade, quando se usam modelos de regressão, de observar os seus pressupostos básicos, apresentados a seguir, principalmente no que concerne à sua especificação, normalidade, homocedasticidade, não-multicolinearidade, não-autocorrelação, independência e inexistência de pontos atípicos, com o objetivo de obter avaliações não-tendenciosas, eficientes e consistentes, em especial os seguintes:*

- a) *para evitar a micronumerosidade, o número mínimo de dados efetivamente utilizados (n) no modelo deve obedecer aos seguintes critérios, com respeito ao número de variáveis independentes (k):*

$$n \geq 3 (k+1)$$

para  $30 \geq n$ ,  $n_j \geq 3$

para  $30 < n \leq 100$ ,  $n_j \geq 10\% n$

para  $n > 100$ ,  $n_j \geq 10$

onde  $n_j$  é o número de dados de mesma característica, no caso de utilização de variáveis dicotômicas e variáveis qualitativas expressas por códigos alocados ou códigos ajustados;

Recomenda-se que as características específicas do imóvel avaliando estejam contempladas na amostra utilizada em número representativo de dados de mercado;

b) atentar para o equilíbrio da amostra, com dados bem distribuídos para cada variável no intervalo amostral;

c) os erros são variáveis aleatórias com variância constante, ou seja, são homocedásticos;

d) os erros são variáveis aleatórias com distribuição normal;

e) os erros são não-autocorrelacionados, isto é, são independentes sob a condição de normalidade;

f) o engenheiro de avaliações deve se empenhar para que as variáveis importantes estejam incorporadas no modelo – inclusive as decorrentes de interação – e as variáveis irrelevantes não estejam presentes;

g) em caso de correlação linear elevada entre quaisquer subconjuntos de variáveis independentes, isto é, multicolinearidade, deve-se examinar a coerência das características do imóvel avaliando com a estrutura de multicolinearidade inferida, vedada a utilização do modelo em caso de incoerência;

h) não deve haver correlações evidentes entre o erro aleatório e as variáveis independentes do modelo, ou seja, o gráfico de resíduos não pode sugerir evidências de regularidade estatística com respeito às variáveis independentes;

i) possíveis pontos influenciadores, ou aglomerados deles, devem ser investigados e sua retirada fica condicionada à apresentação de justificativas.

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

No anexo I deste laudo, apresentam-se a pesquisa, composta por 28 (vinte e oito) elementos coletados na região de influência do terreno em avaliação, foi tratada com uso de metodologia científica.

Sobre os valores ofertados dos imóveis comparativos, foi aplicado um fator oferta de 0,90. No presente caso, as variáveis técnicas que se mostraram eficientes para explicar a formação do valor unitário de terreno na região foram:

Variável	Descrição	Tipo
Área de Terreno	Correspondente a área de terreno do imóvel, expressa em m².	quantitativa
Restrição Ambiental	Indica o percentual de restrição ambiental no terreno de acordo com informações dos corretores: (1) 0% até 10% (2) 10% até 25% (3) Acima de 30%	códigos alocados
Topografia	Indica a topografia conforme a Tabela IBAPE/SP Situação paradigma: terreno plano .....1,00 Caído para os fundos até 5% .....0,95 Caído para os fundos de 5% até 10% .....0,90 Caído para os fundos de 10% até 20% .....0,80 Caído para os fundos mais de 20% .....0,70 Em aclave até 10% ..... 0,95 Em aclave até 20% ..... 0,90 Em aclave acima de 20% .....0,85 Abaixo do nível da rua até 1,00m..... 1,00 Abaixo do nível da rua de 1,00 até 2,50m..... 0,90 Abaixo do nível da rua 2,50m até 4,00m ..... 0,80 Acima do nível da rua até 2,00m..... 1,00 Acima do nível da rua de 2,00m até 4,00m .....0,90	Proxy
Renda	Corrige as discrepâncias de localização entre os imóveis, através dos dados de renda per capita do Setores Censitários (SC) do IBGE1 2010 (Arquivos_KML_KMZ_do site_do IBGE). A renda média do setor censitário é obtida dividindo-se a variável V002 (total do rendimento nominal mensal dos domicílios particulares) pela soma das variáveis V005 a V014 (quantidade de domicílios por faixa de rendimento), da planilha DomicilioRensa_SP2;	proxy

As variáveis abaixo foram testadas, porém não utilizada no modelo:

Variável	Descrição	Tipo
Restrição Ambiental	Como não possível coletar informações precisas das áreas com restrições ambientais, adotou-se a seguinte ponderação: Com Restrição (1) ou Sem Restrição (0)	Dicotômica
Infraestrutura	Indica a existência de infraestrutura urbana pavimentação, telefone, água, gás, luz, transporte público, rede de esgoto, entre outros). (1) bom (2) regular (3) ruim	códigos alocados

1 A menor divisão geográfica para a qual o IBGE publica as informações do Censo 2010 é o setor censitário, uma unidade territorial que representa a área de pesquisa de um censor, abrangendo em médio 350 domicílios. Para obtenção da renda média são utilizados arquivos e informações do Censo 2010, disponibilizados no site do IBGE, no endereço: [https://downloads.ibge.gov.br/downloads\\_estatisticas.htm](https://downloads.ibge.gov.br/downloads_estatisticas.htm) "Censos" – "Censo\_Demografico\_2010".

### V.3 – Valor do terreno

Conforme cálculos apresentados no Anexo II do presente laudo, para a data base indicada, o modelo adotado para formação de valores foi:

$$\text{Valor unitário} = +1605,290237 * e^{(-8,871967643E-007 * A_T)} * e^{(+10,30734322 * \ln(\text{Topografia}))} * e^{(-0,3881890248 * \text{Restrição código alocado})} * e^{(-1571,324214 / \text{Renda})}$$

Substituindo-se os dados do avaliando na equação acima, temos:

- $A_T$  = 73.400,00 m<sup>2</sup>
- Topografia = 0,90 (em acive de até 20%)
- Restrição Ambiental = 3 (acima de 30%)
- Renda = 1.245,58

$$V_{Ut} = \text{R\$ } 44,87/\text{m}^2$$

Intervalo de confiança de 80,0 % para o valor estimado:

Mínimo: R\$ 41,19/m<sup>2</sup>

Máximo: R\$ 48,88/m<sup>2</sup>

$$V_T = A_T \times V_U$$

$$V_T = 73.400,00 \text{ m}^2 \times \text{R\$ } 44,87/\text{m}^2$$

$$V_T = \text{R\$ } 3.293.774,23$$

### V.4 – Valor das construções

Foi utilizado o Método do Custo para os cálculos das benfeitorias, conforme Custos Unitários Pini de Edificações (CUPE), publicado mensalmente no site [www.piniweb.com](http://www.piniweb.com), para a cidade de São Paulo/SP. Os respectivos cálculos e valoração das edificações e benfeitorias encontram-se na planilha contemplada no Anexo II do presente Laudo de Avaliação.

**Custos Unitários Pini de Edificações em São Paulo/SP (CUPE)**  
Mês de Referência: junho/2024 (última publicação)

Uso da Edificação	R\$/m2
<b>Habitacional</b>	<b>Global</b>
Residencial médio (2)	3.116,72
Residencial popular (3)	2.273,68

Assim o valor das benfeitorias é definido pela somatória das parcelas a seguir, aplicada caso a caso, conforme cálculos apresentados no anexo II (Memória de cálculos – valoração das edificações) deste trabalho.

**Área x Custo Básico x (Projetos + BDI + Remuneração de Capital)**

Quanto às despesas indiretas e BDI, geralmente em obras realizadas dentro dos padrões e normas de engenharia, são considerados os seguintes custos:

- - Projetos = 2%;
- - BDI = 35%.

**V.5 – Valor do imóvel**

O valor total do imóvel avaliando será dado através da soma dos valores do terreno ( $V_T$ ) e da construção ( $V_C$ ), multiplicado pelo fator de comercialização (0,90)<sup>2</sup>.

- ◇  $V_I = (V_T + C_B) \times F_C$
- ◇  $V_I = (R\$ 3.293.774,23 + R\$ 1.375.381,04) \times 0,90$
- ◇  $V_I = R\$ 4.202.239,74$                       Ou em números redondos:

**$V_I = R\$ 4.200.000,00/\text{julho}/2024$**   
**(Quatro milhões e duzentos mil reais)**

<sup>2</sup> Fator adotado conforme justificativa contemplada no item 01 deste capítulo.

# VI

## Conclusão

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

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

**$V_i = R\$ 4.200.000,00/\text{julho}/2024$**   
**(Quatro milhões e duzentos 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 estimada *in loco* estão corretas, não fazendo parte do escopo deste trabalho a aferição das mesmas.
- ✓ Também não fez parte do escopo desta avaliação a realização de quaisquer estudos de engenharia acerca do solo, fundações, estrutura, instalações elétricas e hidráulicas do imóvel em avaliação. Não tenho razões para suspeitar que exista algum problema sério, mas não posso responder por estes aspectos e suas possíveis implicações;
- ✓ Este signatário não tem no presente, nem contempla para o futuro, interesse algum no bem objeto desta avaliação, assim como não possui qualquer inclinação pessoal em relação à matéria ou partes envolvidas;

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

# VIII

## Encerramento

Permanecendo à disposição de V. Exa. para eventuais esclarecimentos, dá-se por encerrado o presente laudo, composto de 37 (trinta e sete) páginas, sendo esta última datada e assinada.

Segue anexo:

Anexo I: Cópia parcial do IPTU;

Anexo II: Pesquisa, memória de cálculos e enquadramento do Laudo.

São Paulo, 30 de julho de 2024.



---

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



---

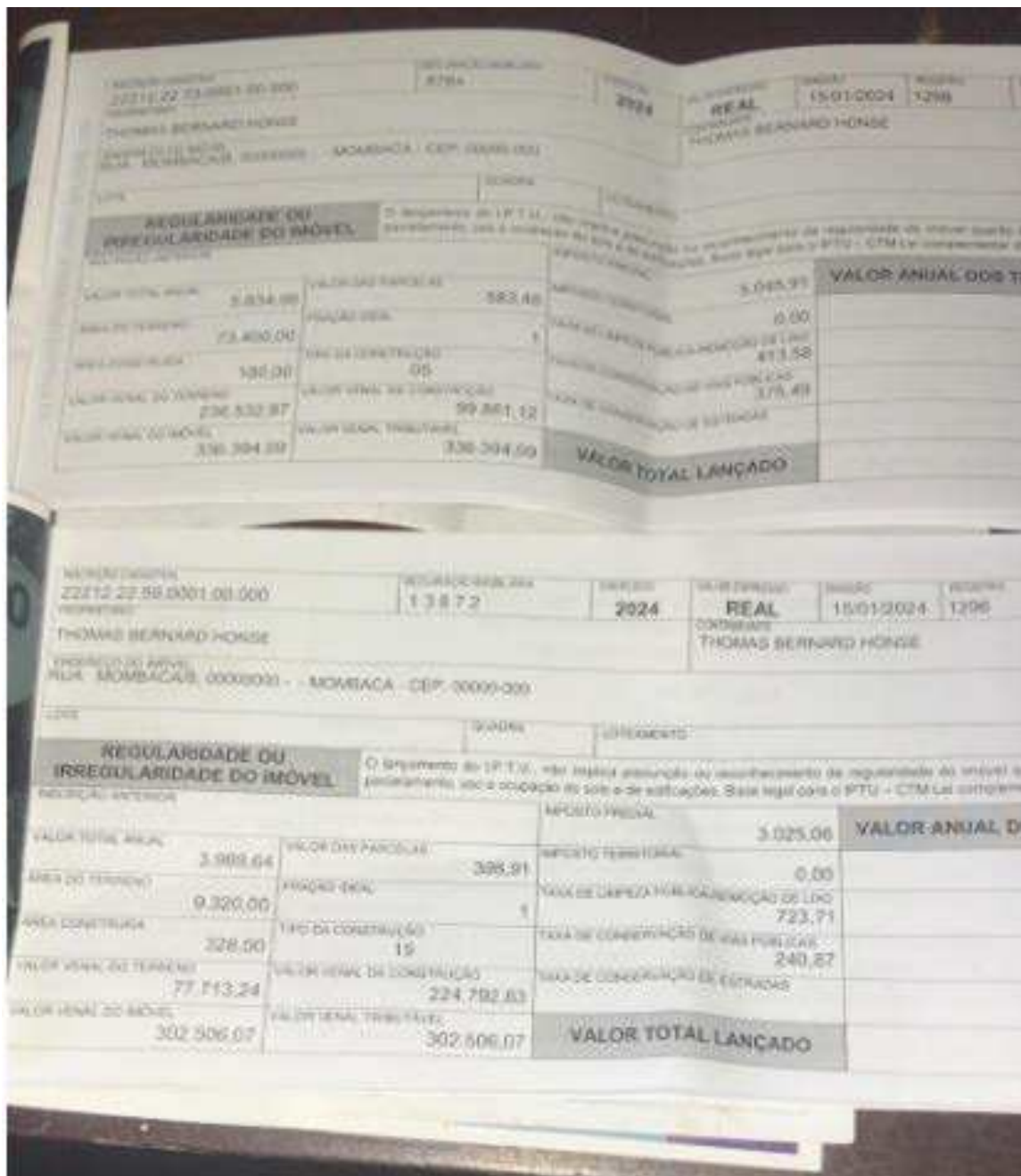
**ARQª ISAURA AKEMI TAGUTI**  
**CAU A843792**

*Marcos Augusto da Silva*  
ENGENHEIRO

# ANEXO I

## CÓPIA PARCIAL DO IPTU

*Marcos Augusto da Silva*  
ENGENHEIRO



*Marcos Augusto da Silva*  
ENGENHEIRO

# ANEXO II

## PESQUISA, MEMÓRIA DE CÁLCULOS E ENQUADRAMENTO DO LAUDO

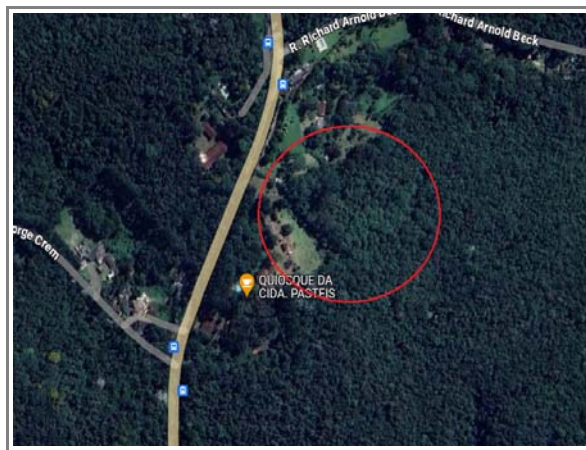
*Marcos Augusto da Silva*  
ENGENHEIRO

## PESQUISA E TRATAMENTO DOS DADOS (TERRENO)

*Marcos Augusto da Silva*  
**ENGENHEIRO**

**Elementos Comparativos**

		1	
<b>Dados Gerais</b>	<b>data</b>	06/07/2024	
	<b>endereço</b>	23°46'32.8"S 46°50'12.8"W	
	<b>setor censitário</b>	352220805000116	
	<b>renda</b>	1.245,58	
	<b>valor do imóvel</b>	2.500.000,00	
	<b>imobiliária</b>	Realiza Imobiliária	
	<b>contato</b>	Sra. Patricia	
	<b>fone</b>	(11) 94029-4704	
	<b>natureza</b>	oferta	
	<b>Terreno</b>	<b>área terreno</b>	148.000,00
<b>acessibilidade</b>		direta	
<b>formato</b>		irregular	
<b>topografia</b>		caído para os fundos de 10% até 20%	
<b>consistência</b>		seco	
<b>Construção</b>	<b>área construída</b>		
	<b>idade estimada</b>		
	<b>estado conservação</b>	nenhum	
	<b>padrão</b>	nenhum	
	<b>custo base</b>	2.002,49	
	<b>coef. padrão</b>	0,000	
	<b>coef. depreciação</b>	1,000	
<b>valor calculado</b>	0,00		
<b>Adicionais</b>	<b>terr</b>	<b>restrição ambiental</b>	1
		<b>restrição ambiental (1) (2) (3)</b>	3
		<b>infraestrutura (1) (2) (3)</b>	3
		<b>frente p/ Rodovia</b>	0
		<b>Zoneamento</b>	Zona de Fundo de Macrozona Rururbana 1
	<b>observações</b>		



*Marcos Augusto da Silva*  
ENGENHEIRO

**Elementos Comparativos**

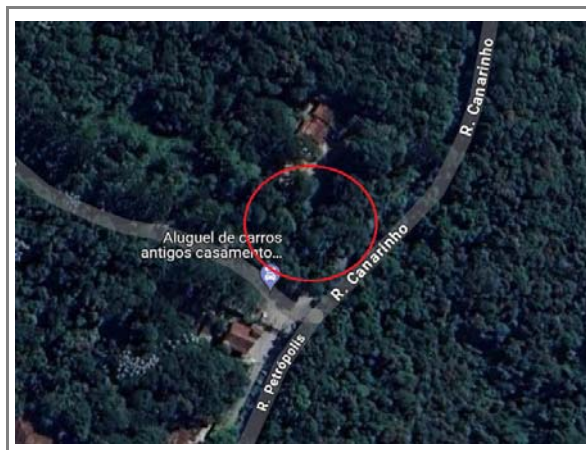
		2	
Dados Gerais	data	06/07/2024	
	endereço	23°44'32.7"S 46°48'39.4"W	
	setor censitário	352220805000189	
	renda	1.375,88	
	valor do imóvel	15.000.000,00	
	imobiliária	Imobiliária Paulista	
	contato	Sr. Eduardo	
	fone	(11) 5090-7070	
	natureza	oferta	
Terreno	área terreno	36.300,00	
	acessibilidade	direta	
	formato	irregular	
	topografia	caído para os fundos até 5%	
	consistência	seco	
Construção	área construída		
	idade estimada		
	estado conservação	nenhum	
	padrão	nenhum	
	custo base	0,00	
	coef. padrão	0,000	
	coef. depreciação	1,000	
valor calculado	0,00		
Adicionais	terr	restrição ambiental	1
		restrição ambiental (1) (2) (3)	3
		infraestrutura (1) (2) (3)	1
		frente p/ Rodovia	0
		Zoneamento	Especial de Interesse Social 2
	observações		



*Marcos Augusto da Silva*  
ENGENHEIRO

**Elementos Comparativos**

		3	
Dados Gerais	data	06/07/2024	
	endereço	23°45'14.5"S 46°51'14.5"W	
	setor censitário	352220805000069	
	renda	2.914,66	
	valor do imóvel	245.000,00	
	imobiliária	Brasiliano Imóveis	
	contato	Sr. Givaldo	
	fone	(11) 98054-8846	
	natureza	oferta	
Terreno	área terreno	5.250,00	
	acessibilidade	direta	
	formato	irregular	
	topografia	em aclave acima de 20%	
	consistência	seco	
Construção	área construída		
	idade estimada		
	estado conservação	nenhum	
	padrão	nenhum	
	custo base	0,00	
	coef. padrão	0,000	
	coef. depreciação	1,000	
	valor calculado	0,00	
Adicionais	terr	restrição ambiental	1
		restrição ambiental (1) (2) (3)	3
		infraestrutura (1) (2) (3)	3
		frente p/ Rodovia	0
		Zoneamento	Zona de Fundo da Macrozona de Preservação
	observações		



*Marcos Augusto da Silva*  
ENGENHEIRO

**Elementos Comparativos**

		4	
<b>Dados Gerais</b>	<b>data</b>	06/07/2024	
	<b>endereço</b>	23°46'36.9"S 46°54'51.0"W	
	<b>setor censitário</b>	352220805000159	
	<b>renda</b>	1.772,98	
	<b>valor do imóvel</b>	8.220.000,00	
	<b>imobiliária</b>	Gregório Imóveis Butantã	
	<b>contato</b>	Sr.Armando	
	<b>fone</b>	(11) 96906-4044	
	<b>natureza</b>	oferta	
	<b>Terreno</b>	<b>área terreno</b>	63.202,00
<b>acessibilidade</b>		direta	
<b>formato</b>		regular	
<b>topografia</b>		em aclive até 10%	
<b>consistência</b>		seco	
<b>Construção</b>	<b>área construída</b>		
	<b>idade estimada</b>		
	<b>estado conservação</b>	nenhum	
	<b>padrão</b>	nenhum	
	<b>custo base</b>	0,00	
	<b>coef. padrão</b>	0,000	
	<b>coef. depreciação</b>	1,000	
<b>valor calculado</b>	0,00		
<b>Adicionais</b>	<b>terr</b>	<b>restrição ambiental</b>	1
		<b>restrição ambiental (1) (2) (3)</b>	3
		<b>infraestrutura (1) (2) (3)</b>	3
		<b>frente p/ Rodovia</b>	1
		<b>Zoneamento</b>	Zona de Fundo de Macrozona do Eixo Metropolitano
	<b>observações</b>		



*Marcos Augusto da Silva*  
ENGENHEIRO

**Elementos Comparativos**

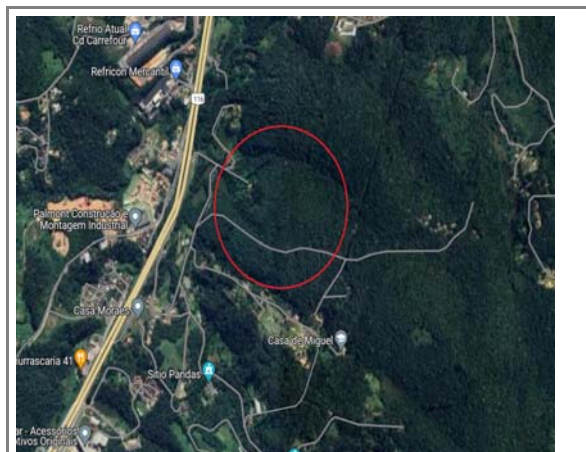
		5	
<b>Dados Gerais</b>	<b>data</b>	06/07/2024	
	<b>endereço</b>	23°46'33.0"S 46°54'48.8"W	
	<b>setor censitário</b>	352220805000159	
	<b>renda</b>	1.772,98	
	<b>valor do imóvel</b>	2.880.000,00	
	<b>imobiliária</b>	4Thorres Imoveis	
	<b>contato</b>	Sr. Alfeu	
	<b>fone</b>	(11) 94765-5657	
	<b>natureza</b>	oferta	
	<b>Terreno</b>	<b>área terreno</b>	22.304,54
<b>acessibilidade</b>		direta	
<b>formato</b>		regular	
<b>topografia</b>		em aclive até 10%	
<b>consistência</b>		seco	
<b>Construção</b>	<b>área construída</b>		
	<b>idade estimada</b>		
	<b>estado conservação</b>	nenhum	
	<b>padrão</b>	nenhum	
	<b>custo base</b>	0,00	
	<b>coef. padrão</b>	0,000	
	<b>coef. depreciação</b>	1,000	
<b>valor calculado</b>	0,00		
<b>Adicionais</b>	<b>terr</b>	<b>restrição ambiental</b>	1
		<b>restrição ambiental (1) (2) (3)</b>	3
		<b>infraestrutura (1) (2) (3)</b>	3
		<b>frente p/ Rodovia</b>	1
		<b>Zoneamento</b>	Zona de Fundo de Macrozona do Eixo Metropolitano
	<b>observações</b>		



*Marcos Augusto da Silva*  
ENGENHEIRO

**Elementos Comparativos**

		6		
<b>Dados Gerais</b>	<b>data</b>	06/07/2024		
	<b>endereço</b>	23°45'32.3"S 46°53'57.9"W		
	<b>setor censitário</b>	352220805000120		
	<b>renda</b>	1.563,94		
	<b>valor do imóvel</b>	20.000.000,00		
	<b>imobiliária</b>	Porta Nova Negócios Imobiliários		
	<b>contato</b>	Sra. Raquel		
	<b>fone</b>	(11) 94726-1915		
	<b>natureza</b>	oferta		
	<b>Terreno</b>	<b>área terreno</b>	824.000,00	
<b>acessibilidade</b>		direta		
<b>formato</b>		irregular		
<b>topografia</b>		caído para os fundos de 10% até 20%		
<b>consistência</b>		seco		
<b>Construção</b>	<b>área construída</b>			
	<b>idade estimada</b>			
	<b>estado conservação</b>	nenhum		
	<b>padrão</b>	nenhum		
	<b>custo base</b>	0,00		
	<b>coef. padrão</b>	0,000		
	<b>coef. depreciação</b>	1,000		
<b>valor calculado</b>	0,00			
<b>Adicionais</b>	<b>terr</b>	<b>restrição ambiental</b>	1	
		<b>restrição ambiental (1) (2) (3)</b>	3	
		<b>infraestrutura (1) (2) (3)</b>	3	
		<b>frente p/ Rodovia</b>	0	
		<b>Zoneamento</b>	Zona de Fundo de Macrozona do Eixo Metropolitano	
	<b>observações</b>			



*Marcos Augusto da Silva*  
ENGENHEIRO

**Elementos Comparativos**

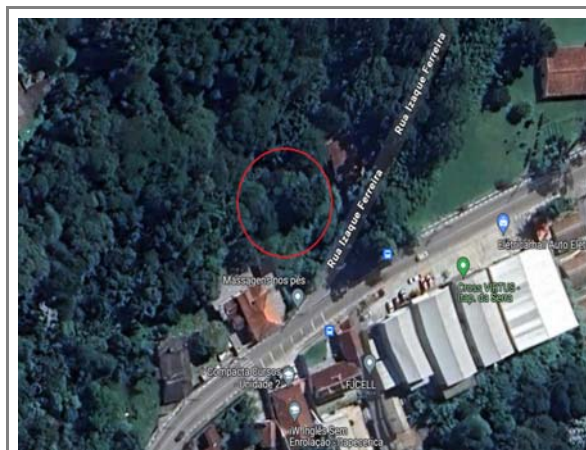
		7		
Dados Gerais	data	06/07/2024		
	endereço	23°46'20.7"S 46°50'34.1"W		
	setor censitário	352220805000117		
	renda	1.287,69		
	valor do imóvel	700.000,00		
	imobiliária	Imobiliária Roberto Pavanelli		
	contato	Sr. Marcos Willian		
	fone	(11) 98639-7516		
	natureza	oferta		
Terreno	área terreno	4.255,00		
	acessibilidade	direta		
	formato	regular		
	topografia	em aclive até 20%		
	consistência	seco		
Construção	área construída	144,00		
	idade estimada	10		
	estado conservação	d - entre regular e reparos simples		
	padrão	casa econômico		
	custo base	2.002,49		
	coef. padrão	1,070		
	coef. depreciação	0,875		
	valor calculado	270.055,04		
Adicionais	terr	restrição ambiental	1	
		restrição ambiental (1) (2) (3)	1	
		infraestrutura (1) (2) (3)	3	
		frente p/ Rodovia	0	
		Zoneamento	Zona de Fundo da Macrozona de Preservação	
		observações	Vt=VI-CB Vt=R\$700.000,00 - R\$270.055,04 Vt= R\$ 429.944,96	



*Marcos Augusto da Silva*  
ENGENHEIRO

**Elementos Comparativos**

		8	
Dados Gerais	data	06/07/2024	
	endereço	23°42'32.9"S 46°50'51.6"W	
	setor censitário	352220805000033	
	renda	4.321,97	
	valor do imóvel	1.201.000,00	
	imobiliária	Corretor autônomo	
	contato	Sr. Fábio	
	fone	(11) 94742-4514	
	natureza	transação	
Terreno	área terreno	5.000,00	
	acessibilidade	direta	
	formato	regular	
	topografia	caído para os fundos de 5% até 10%	
	consistência	seco	
Construção	área construída		
	idade estimada		
	estado conservação	nenhum	
	padrão	nenhum	
	custo base	0,00	
	coef. padrão	0,000	
	coef. depreciação	1,000	
valor calculado	0,00		
Adicionais	terr	restrição ambiental	1
		restrição ambiental (1) (2) (3)	2
		infraestrutura (1) (2) (3)	1
		frente p/ Rodovia	0
		Zoneamento	Zona de Fundo da Macrozona Urbana
	observações		



*Marcos Augusto da Silva*  
ENGENHEIRO

**Elementos Comparativos**

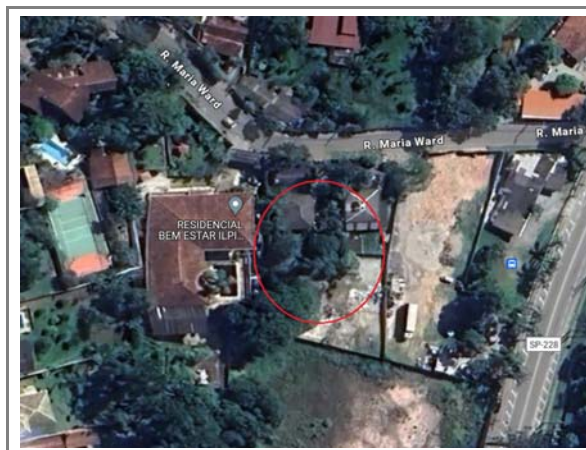
		9	
<b>Dados Gerais</b>	<b>data</b>	06/07/2024	
	<b>endereço</b>	23°45'20.1"S 46°47'44.2"W	
	<b>setor censitário</b>	352220805000109	
	<b>renda</b>	1.155,79	
	<b>valor do imóvel</b>	446.809,00	
	<b>imobiliária</b>	Revenda Imóveis	
	<b>contato</b>	Sr. Leanderson	
	<b>fone</b>	(11) 2768-6261	
	<b>natureza</b>	oferta	
<b>Terreno</b>	<b>área terreno</b>	22.000,00	
	<b>acessibilidade</b>	direta	
	<b>formato</b>	regular	
	<b>topografia</b>	em aclave acima de 20%	
	<b>consistência</b>	seco	
<b>Construção</b>	<b>área construída</b>		
	<b>idade estimada</b>		
	<b>estado conservação</b>	nenhum	
	<b>padrão</b>	nenhum	
	<b>custo base</b>	0,00	
	<b>coef. padrão</b>	0,000	
	<b>coef. depreciação</b>	1,000	
<b>valor calculado</b>	0,00		
<b>Adicionais</b>	<b>terr</b>	<b>restrição ambiental</b>	1
		<b>restrição ambiental (1) (2) (3)</b>	2
		<b>infraestrutura (1) (2) (3)</b>	2
		<b>frente p/ Rodovia</b>	0
		<b>Zoneamento</b>	Interesse Coletivo
	<b>observações</b>		



*Marcos Augusto da Silva*  
ENGENHEIRO

**Elementos Comparativos**

		10	
<b>Dados Gerais</b>	<b>data</b>	06/07/2024	
	<b>endereço</b>	23°42'17.5"S 46°49'48.7"W	
	<b>setor censitário</b>	352220805000034	
	<b>renda</b>	4.785,07	
	<b>valor do imóvel</b>	1.870.000,00	
	<b>imobiliária</b>	Imóveis Crédito Real	
	<b>contato</b>	Sra. Vera	
	<b>fone</b>	(11) 94795-7909	
	<b>natureza</b>	oferta	
	<b>Terreno</b>	<b>área terreno</b>	2.220,00
<b>acessibilidade</b>		direta	
<b>formato</b>		regular	
<b>topografia</b>		plano	
<b>consistência</b>		seco	
<b>Construção</b>	<b>área construída</b>		
	<b>idade estimada</b>		
	<b>estado conservação</b>	nenhum	
	<b>padrão</b>	nenhum	
	<b>custo base</b>	0,00	
	<b>coef. padrão</b>	0,000	
	<b>coef. depreciação</b>	1,000	
<b>valor calculado</b>	0,00		
<b>Adicionais</b>	<b>terr</b>	<b>restrição ambiental</b>	1
		<b>restrição ambiental (1) (2) (3)</b>	1
		<b>infraestrutura (1) (2) (3)</b>	1
		<b>frente p/ Rodovia</b>	0
		<b>Zoneamento</b>	Zona de Fundo de Macrozona Rururbana 1
	<b>observações</b>	Benfeitorias sem valor comercial	



**Marcos Augusto da Silva**  
**ENGENHEIRO**

**Elementos Comparativos**

		11	
Dados Gerais	data	06/07/2024	
	endereço	23°42'57.0"S 46°50'50.4"W	
	setor censitário	352220805000008	
	renda	3.945,41	
	valor do imóvel	42.500.000,00	
	imobiliária	CDO Empreendimento Imobiliário	
	contato	Sr. Diogenes	
	fone	(11) 94019-5134	
Terreno	natureza	oferta	
	área terreno	85.000,00	
	acessibilidade	direta	
	formato	irregular	
	topografia	caído para os fundos de 5% até 10%	
Construção	consistência	seco	
	área construída		
	idade estimada		
	estado conservação	nenhum	
	padrão	nenhum	
	custo base	0,00	
	coef. padrão	0,000	
	coef. depreciação	1,000	
valor calculado	0,00		
Adicionais	terr	restrição ambiental	1
		restrição ambiental (1) (2) (3)	1
		infraestrutura (1) (2) (3)	1
		frente p/ Rodovia	0
		Zoneamento	Zona Especial de Planejamento Urbanístico
	observações		



*Marcos Augusto da Silva*  
**ENGENHEIRO**

**Elementos Comparativos**

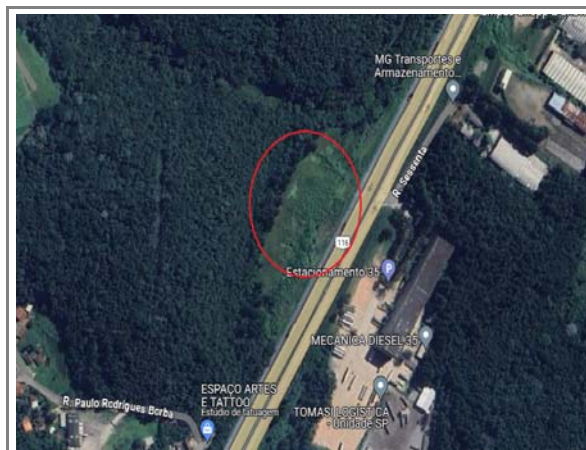
		<b>12</b>		
<b>Dados Gerais</b>	<b>data</b>	06/07/2024		
	<b>endereço</b>	23°46'26.1"S 46°55'56.7"W		
	<b>setor censitário</b>	352220805000160		
	<b>renda</b>	1.191,35		
	<b>valor do imóvel</b>	700.000,00		
	<b>imobiliária</b>	CDO Empreendimento Imobiliário		
	<b>contato</b>	Sr. Diogenes		
	<b>fone</b>	(11) 94019-5134		
	<b>natureza</b>	oferta		
	<b>Terreno</b>	<b>área terreno</b>	62.779,00	
<b>acessibilidade</b>		direta		
<b>formato</b>		regular		
<b>topografia</b>		caído para os fundos de 10% até 20%		
<b>consistência</b>		seco		
<b>Construção</b>	<b>área construída</b>	200,00		
	<b>idade estimada</b>	40		
	<b>estado conservação</b>	e - reparos simples		
	<b>padrão</b>	casa econômico (-)		
	<b>custo base</b>	2.002,49		
	<b>coef. padrão</b>	0,919		
	<b>coef. depreciação</b>	0,561		
	<b>valor calculado</b>	206.490,86		
<b>Adicionais</b>	<b>terr</b>	<b>restrição ambiental</b>	0	
		<b>restrição ambiental (1) (2) (3)</b>	3	
		<b>infraestrutura (1) (2) (3)</b>	3	
		<b>frente p/ Rodovia</b>	0	
		<b>Zoneamento</b>	Especial de Proteção Ambiental	
	<b>observações</b>	Vt=VI-CB Vt=R\$700.000,00 - R\$206.490,86 <b>Vt= R\$ 493.509,14</b>		



*Marcos Augusto da Silva*  
ENGENHEIRO

**Elementos Comparativos**

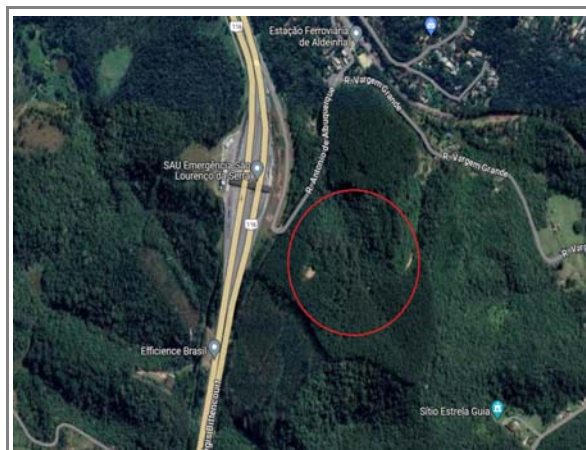
		13	
Dados Gerais	data	06/07/2024	
	endereço	23°42'40.8"S 46°52'41.8"W	
	setor censitário	352220805000046	
	renda	1.609,46	
	valor do imóvel	7.000.000,00	
	imobiliária	4Thorres Imoveis	
	contato	Sr. Alfeu	
	fone	(11) 94765-5657	
	natureza	oferta	
Terreno	área terreno	17.000,00	
	acessibilidade	direta	
	formato	irregular	
	topografia	caído para os fundos até 5%	
	consistência	seco	
Construção	área construída		
	idade estimada		
	estado conservação	nenhum	
	padrão	nenhum	
	custo base	0,00	
	coef. padrão	0,000	
	coef. depreciação	1,000	
valor calculado	0,00		
Adicionais	terr	restrição ambiental	1
		restrição ambiental (1) (2) (3)	1
		infraestrutura (1) (2) (3)	2
		frente p/ Rodovia	1
		Zoneamento	Zona de Fundo de Macrozona do Eixo Metropolitano
	observações		



*Marcos Augusto da Silva*  
ENGENHEIRO

**Elementos Comparativos**

		14	
<b>Dados Gerais</b>	<b>data</b>	06/07/2024	
	<b>endereço</b>	23°47'19.1"S 46°54'38.7"W	
	<b>setor censitário</b>	352220805000159	
	<b>renda</b>	1.772,98	
	<b>valor do imóvel</b>	37.000.000,00	
	<b>imobiliária</b>	Paulista Mobi	
	<b>contato</b>	Sr. Marcel	
	<b>fone</b>	(11) 95558-9991	
	<b>natureza</b>	oferta	
	<b>Terreno</b>	<b>área terreno</b>	370.000,00
<b>acessibilidade</b>		direta	
<b>formato</b>		irregular	
<b>topografia</b>		caído para os fundos até 5%	
<b>consistência</b>		seco	
<b>Construção</b>	<b>área construída</b>		
	<b>idade estimada</b>		
	<b>estado conservação</b>	nenhum	
	<b>padrão</b>	nenhum	
	<b>custo base</b>	0,00	
	<b>coef. padrão</b>	0,000	
	<b>coef. depreciação</b>	1,000	
<b>valor calculado</b>	0,00		
<b>Adicionais</b>	<b>terr</b>	<b>restrição ambiental</b>	1
		<b>restrição ambiental (1) (2) (3)</b>	3
		<b>infraestrutura (1) (2) (3)</b>	3
		<b>frente p/ Rodovia</b>	0
		<b>Zoneamento</b>	Zona de Fundo de Macrozona do Eixo Metropolitano
	<b>observações</b>		



*Marcos Augusto da Silva*  
**ENGENHEIRO**

**Elementos Comparativos**

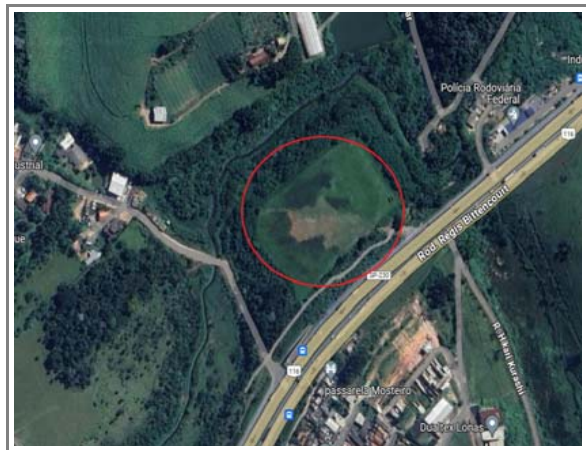
		15	
<b>Dados Gerais</b>	<b>data</b>	06/07/2024	
	<b>endereço</b>	23°43'50.4"S 46°53'33.5"W	
	<b>setor censitário</b>	352220805000071	
	<b>renda</b>	1.388,37	
	<b>valor do imóvel</b>	4.000.000,00	
	<b>imobiliária</b>	MK Prime Imóveis	
	<b>contato</b>	Sr. Danilo	
	<b>fone</b>	(11) 95035-2116	
	<b>natureza</b>	oferta	
	<b>Terreno</b>	<b>área terreno</b>	8.282,00
<b>acessibilidade</b>		direta	
<b>formato</b>		irregular	
<b>topografia</b>		plano	
<b>consistência</b>		seco	
<b>Construção</b>	<b>área construída</b>		
	<b>idade estimada</b>		
	<b>estado conservação</b>	nenhum	
	<b>padrão</b>	nenhum	
	<b>custo base</b>	0,00	
	<b>coef. padrão</b>	0,000	
	<b>coef. depreciação</b>	1,000	
<b>valor calculado</b>	0,00		
<b>Adicionais</b>	<b>terr</b>	<b>restrição ambiental</b>	0
		<b>restrição ambiental (1) (2) (3)</b>	1
		<b>infraestrutura (1) (2) (3)</b>	2
		<b>frente p/ Rodovia</b>	0
		<b>Zoneamento</b>	Zona de Fundo de Macrozona do Eixo Metropolitano
	<b>observações</b>		



*Marcos Augusto da Silva*  
ENGENHEIRO

**Elementos Comparativos**

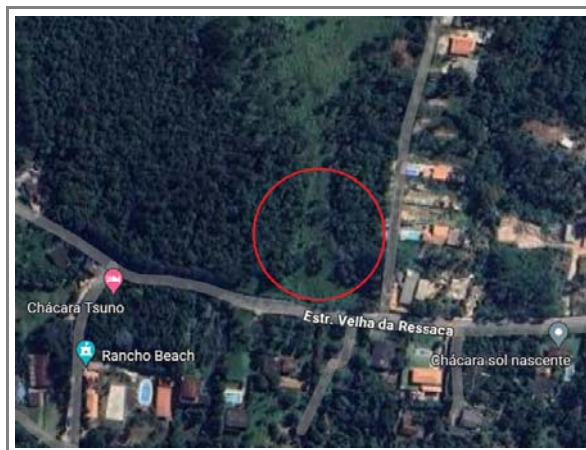
		16	
<b>Dados Gerais</b>	<b>data</b>	06/07/2024	
	<b>endereço</b>	23°42'04.4"S 46°52'17.3"W	
	<b>setor censitário</b>	352220805000047	
	<b>renda</b>	2.332,14	
	<b>valor do imóvel</b>	16.000.000,00	
	<b>imobiliária</b>	Sardinha Imobiliária	
	<b>contato</b>	Sr. César	
	<b>fone</b>	(11) 3501-0910	
	<b>natureza</b>	oferta	
<b>Terreno</b>	<b>área terreno</b>	59.111,00	
	<b>acessibilidade</b>	direta	
	<b>formato</b>	irregular	
	<b>topografia</b>	plano	
	<b>consistência</b>	seco	
<b>Construção</b>	<b>área construída</b>		
	<b>idade estimada</b>		
	<b>estado conservação</b>	nenhum	
	<b>padrão</b>	nenhum	
	<b>custo base</b>	0,00	
	<b>coef. padrão</b>	0,000	
	<b>coef. depreciação</b>	1,000	
<b>valor calculado</b>	0,00		
<b>Adicionais</b>	<b>terr</b>	<b>restrição ambiental</b>	0
		<b>restrição ambiental (1) (2) (3)</b>	3
		<b>infraestrutura (1) (2) (3)</b>	2
		<b>frente p/ Rodovia</b>	1
		<b>Zoneamento</b>	Zona de Fundo de Macrozona do Eixo Metropolitano
	<b>observações</b>		



*Marcos Augusto da Silva*  
ENGENHEIRO

**Elementos Comparativos**

		17	
<b>Dados Gerais</b>	<b>data</b>	06/07/2024	
	<b>endereço</b>	23°41'40.2"S 46°53'37.9"W	
	<b>setor censitário</b>	352220805000074	
	<b>renda</b>	1.484,31	
	<b>valor do imóvel</b>	3.800.000,00	
	<b>imobiliária</b>	Porta Nova Negócios Imobiliários	
	<b>contato</b>	Sra. Raquel	
	<b>fone</b>	(11) 94726-1915	
	<b>natureza</b>	oferta	
	<b>Terreno</b>	<b>área terreno</b>	86.488,00
<b>acessibilidade</b>		direta	
<b>formato</b>		regular	
<b>topografia</b>		em aclive acima de 20%	
<b>consistência</b>		seco	
<b>Construção</b>	<b>área construída</b>		
	<b>idade estimada</b>		
	<b>estado conservação</b>	nenhum	
	<b>padrão</b>	nenhum	
	<b>custo base</b>	0,00	
	<b>coef. padrão</b>	0,000	
	<b>coef. depreciação</b>	1,000	
<b>valor calculado</b>	0,00		
<b>Adicionais</b>	<b>terr</b>	<b>restrição ambiental</b>	1
		<b>restrição ambiental (1) (2) (3)</b>	2
		<b>infraestrutura (1) (2) (3)</b>	3
		<b>frente p/ Rodovia</b>	0
		<b>Zoneamento</b>	Zona de Fundo de Macrozona Rururbana 2
	<b>observações</b>		



**Marcos Augusto da Silva**  
**ENGENHEIRO**

**Elementos Comparativos**

		18	
<b>Dados Gerais</b>	<b>data</b>	06/07/2024	
	<b>endereço</b>	23°42'47.4"S 46°50'12.3"W	
	<b>setor censitário</b>	352220805000176	
	<b>renda</b>	1.958,41	
	<b>valor do imóvel</b>	6.000.000,00	
	<b>imobiliária</b>	CDO Empreendimento Imobiliário	
	<b>contato</b>	Sr. Diogenes	
	<b>fone</b>	(11) 94019-5134	
	<b>natureza</b>	oferta	
<b>Terreno</b>	<b>área terreno</b>	26.000,00	
	<b>acessibilidade</b>	direta	
	<b>formato</b>	regular	
	<b>topografia</b>	em aclive até 10%	
	<b>consistência</b>	seco	
<b>Construção</b>	<b>área construída</b>		
	<b>idade estimada</b>		
	<b>estado conservação</b>	nenhum	
	<b>padrão</b>	nenhum	
	<b>custo base</b>	0,00	
	<b>coef. padrão</b>	0,000	
	<b>coef. depreciação</b>	1,000	
<b>valor calculado</b>	0,00		
<b>Adicionais</b>	<b>terr</b>	<b>restrição ambiental</b>	0
		<b>restrição ambiental (1) (2) (3)</b>	2
		<b>infraestrutura (1) (2) (3)</b>	2
		<b>frente p/ Rodovia</b>	0
		<b>Zoneamento</b>	Zona de Fundo da Macrozona Urbana
	<b>observações</b>		



*Marcos Augusto da Silva*  
ENGENHEIRO

**Elementos Comparativos**

		19	
<b>Dados Gerais</b>	<b>data</b>	06/07/2024	
	<b>endereço</b>	23°42'14.5"S 46°51'01.1"W	
	<b>setor censitário</b>	352220805000033	
	<b>renda</b>	4.321,97	
	<b>valor do imóvel</b>	16.000.000,00	
	<b>imobiliária</b>	CDO Empreendimento Imobiliário	
	<b>contato</b>	Sr. Diogenes	
	<b>fone</b>	(11) 94019-5134	
	<b>natureza</b>	oferta	
	<b>Terreno</b>	<b>área terreno</b>	16.909,00
<b>acessibilidade</b>		direta	
<b>formato</b>		regular	
<b>topografia</b>		plano	
<b>consistência</b>		seco	
<b>Construção</b>	<b>área construída</b>		
	<b>idade estimada</b>		
	<b>estado conservação</b>	nenhum	
	<b>padrão</b>	nenhum	
	<b>custo base</b>	0,00	
	<b>coef. padrão</b>	0,000	
	<b>coef. depreciação</b>	1,000	
<b>valor calculado</b>	0,00		
<b>Adicionais</b>	<b>terr</b>	<b>restrição ambiental</b>	1
		<b>restrição ambiental (1) (2) (3)</b>	2
		<b>infraestrutura (1) (2) (3)</b>	1
		<b>frente p/ Rodovia</b>	0
		<b>Zoneamento</b>	Zona Especial de Planejamento Urbanístico
	<b>observações</b>		



*Marcos Augusto da Silva*  
ENGENHEIRO

**Elementos Comparativos**

		20	
<b>Dados Gerais</b>	<b>data</b>	06/07/2024	
	<b>endereço</b>	23°42'33.8"S 46°53'17.3"W	
	<b>setor censitário</b>	352220805000232	
	<b>renda</b>	1.848,48	
	<b>valor do imóvel</b>	1.720.000,00	
	<b>imobiliária</b>	Valdomiro Lucas Imóveis	
	<b>contato</b>	Sr. Paulo	
	<b>fone</b>	(11) 99618-0454	
	<b>natureza</b>	oferta	
<b>Terreno</b>	<b>área terreno</b>	24.504,00	
	<b>acessibilidade</b>	direta	
	<b>formato</b>	regular	
	<b>topografia</b>	caído para os fundos de 5% até 10%	
	<b>consistência</b>	seco	
<b>Construção</b>	<b>área construída</b>		
	<b>idade estimada</b>		
	<b>estado conservação</b>	nenhum	
	<b>padrão</b>	nenhum	
	<b>custo base</b>	0,00	
	<b>coef. padrão</b>	0,000	
	<b>coef. depreciação</b>	1,000	
<b>valor calculado</b>	0,00		
<b>Adicionais</b>	<b>terr</b>	<b>restrição ambiental</b>	0
		<b>restrição ambiental (1) (2) (3)</b>	3
		<b>infraestrutura (1) (2) (3)</b>	3
		<b>frente p/ Rodovia</b>	0
		<b>Zoneamento</b>	Zona de Fundo de Macrozona do Eixo Metropolitano
	<b>observações</b>		



*Marcos Augusto da Silva*  
**ENGENHEIRO**

**Elementos Comparativos**

		21	
<b>Dados Gerais</b>	<b>data</b>	22/07/2024	
	<b>endereço</b>	23°42'53.8"S 46°53'30.3"W	
	<b>setor censitário</b>	352220805000232	
	<b>renda</b>	1.848,48	
	<b>valor do imóvel</b>	4.900.000,00	
	<b>imobiliária</b>	Chimento Imóveis	
	<b>contato</b>	Sr. Ricardo	
	<b>fone</b>	(11) 94122-4890	
	<b>natureza</b>	oferta	
<b>Terreno</b>	<b>área terreno</b>	47.300,00	
	<b>acessibilidade</b>	direta	
	<b>formato</b>	regular	
	<b>topografia</b>	em aclive até 20%	
	<b>consistência</b>	seco	
<b>Construção</b>	<b>área construída</b>		
	<b>idade estimada</b>		
	<b>estado conservação</b>	nenhum	
	<b>padrão</b>	nenhum	
	<b>custo base</b>	0,00	
	<b>coef. padrão</b>	0,000	
	<b>coef. depreciação</b>	1,000	
<b>valor calculado</b>	0,00		
<b>Adicionais</b>	<b>terr</b>	<b>restrição ambiental</b>	1
		<b>restrição ambiental (1) (2) (3)</b>	2
		<b>infraestrutura (1) (2) (3)</b>	2
		<b>frente p/ Rodovia</b>	0
		<b>Zoneamento</b>	Zona de Fundo de Macrozona do Eixo Metropolitano
	<b>observações</b>		



*Marcos Augusto da Silva*  
ENGENHEIRO

**Elementos Comparativos**

		22	
<b>Dados Gerais</b>	<b>data</b>	22/07/2024	
	<b>endereço</b>	23°40'45.3"S 46°52'60.0"W	
	<b>setor censitário</b>	352220805000075	
	<b>renda</b>	2.131,29	
	<b>valor do imóvel</b>	1.250.000,00	
	<b>imobiliária</b>	Scheid Prime	
	<b>contato</b>	Sr. Marco	
	<b>fone</b>	(11) 93431-0077	
	<b>natureza</b>	oferta	
<b>Terreno</b>	<b>área terreno</b>	33.000,00	
	<b>acessibilidade</b>	direta	
	<b>formato</b>	irregular	
	<b>topografia</b>	em aclave até 10%	
	<b>consistência</b>	seco	
<b>Construção</b>	<b>área construída</b>		
	<b>idade estimada</b>		
	<b>estado conservação</b>	nenhum	
	<b>padrão</b>	nenhum	
	<b>custo base</b>	0,00	
	<b>coef. padrão</b>	0,000	
	<b>coef. depreciação</b>	1,000	
<b>valor calculado</b>	0,00		
<b>Adicionais</b>	<b>terr</b>	<b>restrição ambiental</b>	1
		<b>restrição ambiental (1) (2) (3)</b>	3
		<b>infraestrutura (1) (2) (3)</b>	3
		<b>frente p/ Rodovia</b>	0
		<b>Zoneamento</b>	Zona de Fundo de Macrozona Rurubana 2
	<b>observações</b>		







*Marcos Augusto da Silva*  
ENGENHEIRO

**Elementos Comparativos**

		25	
<b>Dados Gerais</b>	<b>data</b>	22/07/2024	
	<b>endereço</b>	23°45'57.4"S 46°54'33.3"W	
	<b>setor censitário</b>	352220805000121	
	<b>renda</b>	16.730,73	
	<b>valor do imóvel</b>	8.000.000,00	
	<b>imobiliária</b>	Formanova Imoveis	
	<b>contato</b>	Sra. Soraia	
	<b>fone</b>	(11) 97366-9157	
	<b>natureza</b>	oferta	
	<b>Terreno</b>	<b>área terreno</b>	22.420,00
<b>acessibilidade</b>		direta	
<b>formato</b>		irregular	
<b>topografia</b>		em aclive até 20%	
<b>consistência</b>		seco	
<b>Construção</b>	<b>área construída</b>		
	<b>idade estimada</b>		
	<b>estado conservação</b>	nenhum	
	<b>padrão</b>	nenhum	
	<b>custo base</b>	0,00	
	<b>coef. padrão</b>	0,000	
	<b>coef. depreciação</b>	1,000	
<b>valor calculado</b>	0,00		
<b>Adicionais</b>	<b>terr</b>	<b>restrição ambiental</b>	1
		<b>restrição ambiental (1) (2) (3)</b>	1
		<b>infraestrutura (1) (2) (3)</b>	1
		<b>frente p/ Rodovia</b>	1
		<b>Zoneamento</b>	Zona de Fundo de Macrozona do Eixo Metropolitano
	<b>observações</b>		



*Marcos Augusto da Silva*  
ENGENHEIRO

**Elementos Comparativos**

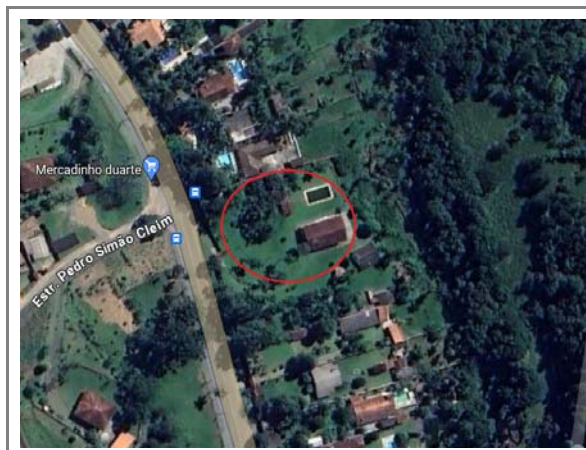
		26	
Dados Gerais	data	22/07/2024	
	endereço	23°43'58.5"S 46°53'45.9"W	
	setor censitário	352220805000045	
	renda	1.532,42	
	valor do imóvel	6.500.000,00	
	imobiliária	Spre São Paulo Real Estate	
	contato	Sr. Alfredo Pinheiro	
	fone	(11) 97685-0079	
	natureza	oferta	
Terreno	área terreno	42.470,00	
	acessibilidade	direta	
	formato	irregular	
	topografia	caído para os fundos de 5% até 10%	
	consistência	seco	
Construção	área construída		
	idade estimada		
	estado conservação	nenhum	
	padrão	nenhum	
	custo base	0,00	
	coef. padrão	0,000	
	coef. depreciação	1,000	
	valor calculado	0,00	
Adicionais	terr	restrição ambiental	1
		restrição ambiental (1) (2) (3)	1
		infraestrutura (1) (2) (3)	2
		frente p/ Rodovia	1
		Zoneamento	Zona de Fundo de Macrozona do Eixo Metropolitano
		observações	



*Marcos Augusto da Silva*  
ENGENHEIRO

**Elementos Comparativos**

		27	
Dados Gerais	data	22/07/2024	
	endereço	23°45'44.6"S 46°50'16.1"W	
	setor censitário	352220805000116	
	renda	1.245,58	
	valor do imóvel	1.500.000,00	
	imobiliária	Msmaniotto	
	contato	Sra. Glece	
	fone	(11) 94757-7393	
	natureza	oferta	
Terreno	área terreno	11.900,00	
	acessibilidade	direta	
	formato	regular	
	topografia	caído para os fundos até 5%	
	consistência	seco	
Construção	área construída	300,00	
	idade estimada	35	
	estado conservação	e - reparos simples	
	padrão	casa simples	
	custo base	2.002,49	
	coef. padrão	1,497	
	coef. depreciação	0,610	
	valor calculado	548.134,48	
Adicionais	terr	restrição ambiental	0
		restrição ambiental (1) (2) (3)	3
		infraestrutura (1) (2) (3)	3
		frente p/ Rodovia	0
		Zoneamento	Zona de Fundo de Macrozona Rururbana 1
	observações	Vt=VI-CB Vt=R\$1.500.000,00 - R\$548.134,48 Vt= R\$ 951.865,52	



*Marcos Augusto da Silva*  
ENGENHEIRO

**Elementos Comparativos**

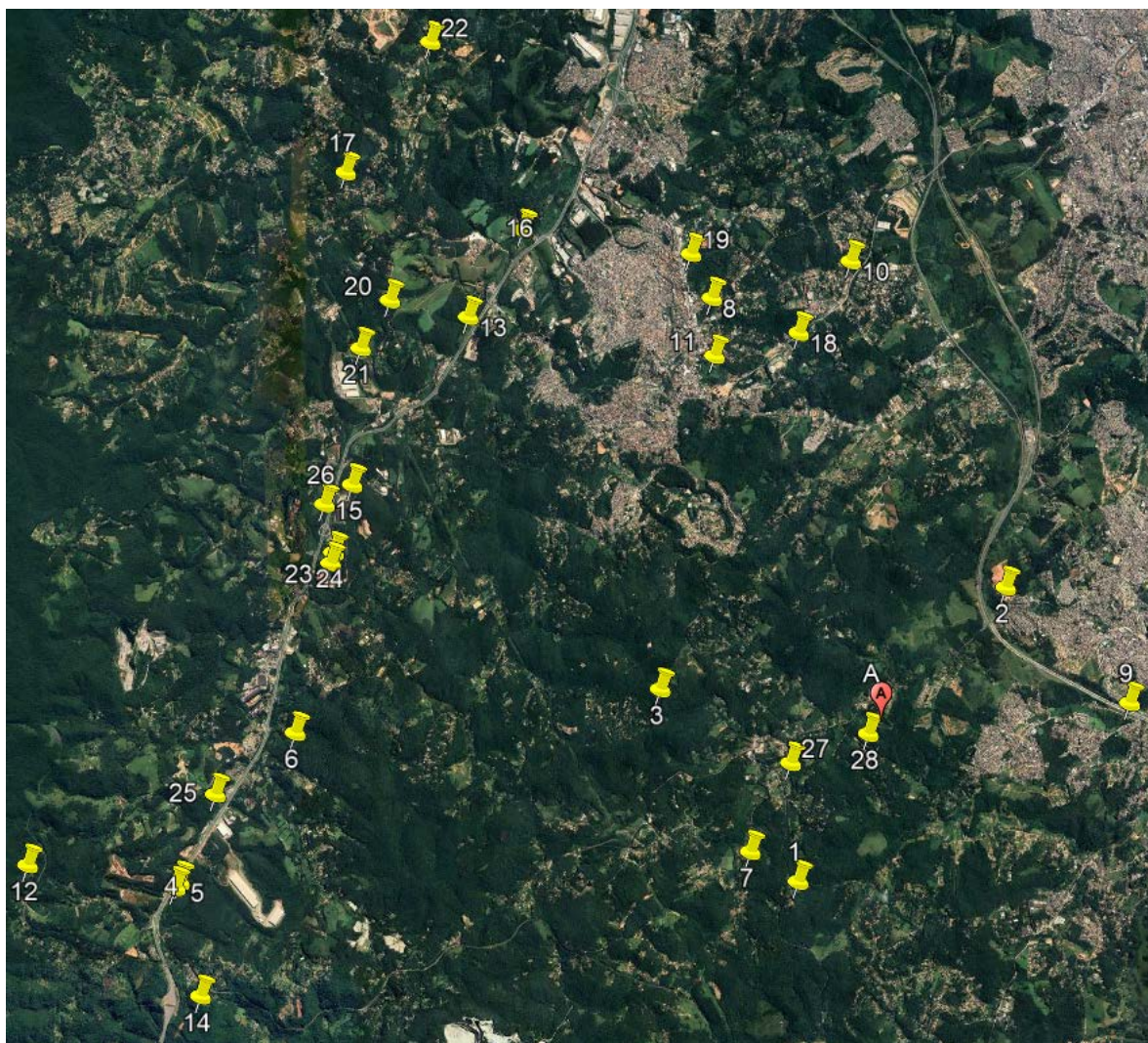
		28	
Dados Gerais	data	22/07/2024	
	endereço	23°45'32.7"S 46°49'41.3"W	
	setor censitário	352220805000116	
	renda	1.245,58	
	valor do imóvel	3.000.000,00	
	imobiliária	Corretora autônoma	
	contato	Sra. Silvana	
	fone	(11) 97616-1630	
	natureza	oferta	
Terreno	área terreno	7.000,00	
	acessibilidade	direta	
	formato	regular	
	topografia	em aclave até 10%	
	consistência	seco	
Construção	área construída	1.000,00	
	idade estimada	30	
	estado conservação	c - regular	
	padrão	casa simples	
	custo base	2.002,49	
	coef. padrão	1,497	
	coef. depreciação	0,741	
valor calculado	2.221.656,25		
Adicionais	terr	restrição ambiental	1
		restrição ambiental (1) (2) (3)	3
		infraestrutura (1) (2) (3)	3
		frente p/ Rodovia	0
	Zoneamento	Zona de Fundo de Macrozona Rururbana 1	
	observações	Vt=VI-CB Vt=R\$3.000.000,00 - R\$2.221.656,25 Vt= R\$ 778.343,75	



*Marcos Augusto da Silva*  
**ENGENHEIRO**

Nº	Endereço	Informante	Telefone	Valor Terreno (R\$)	At (m²)	Topografia	Restrição Ambiental (0) Não (1) Sim	Restrição Ambiental (APP) (1) De 0% até 10% (2) De 10% a 25% (3) Acima de 30%	Infraestrutura (1) Bom (2) Regular (3) Ruim	Frete para Rodovia	Renda	Natureza	Valor Unitário (R\$/m²)
1	23°46'32.8"S 46°50'12.8"W	Realiza Imobiliária	(11) 94029-4704	2.500.000,00	148.000,00	0,80	1	3	3	0	1.245,58	oferta	15,20
2	23°44'32.7"S 46°48'39.4"W	Imobiliária Paulista	(11) 5090-7070	15.000.000,00	36.300,00	0,95	1	3	1	0	1.375,88	oferta	371,90
3	23°45'14.5"S 46°51'14.5"W	Brasillano Imóveis	(11) 98054-8846	245.000,00	5.250,00	0,85	1	3	3	0	2.914,66	oferta	42,00
4	23°46'36.9"S 46°54'51.0"W	Gregório Imóveis Butantã	(11) 96906-4044	8.220.000,00	63.202,00	0,95	1	3	3	1	1.772,98	oferta	117,05
5	23°46'33.0"S 46°54'48.8"W	4Thorres Imóveis	(11) 94765-5657	2.880.000,00	22.304,54	0,95	1	3	3	1	1.772,98	oferta	116,21
6	23°45'32.3"S 46°53'57.9"W	Porta Nova Negócios Imobiliários	(11) 94726-1915	20.000.000,00	824.000,00	0,80	1	3	3	0	1.563,94	oferta	21,84
7	23°46'20.7"S 46°50'34.1"W	Imobiliária Roberto Pavanelli	(11) 98639-7516	429.944,96	4.255,00	0,90	0	1	3	0	1.287,69	oferta	90,94
8	23°42'32.9"S 46°50'51.6"W	Fábio	(11) 94742-4514	1.201.000,00	5.000,00	0,90	1	2	1	0	4.321,97	transação	240,20
9	23°45'20.1"S 46°47'44.2"W	Revenda Imóveis	(11) 2768-6261	446.809,00	22.000,00	0,85	1	2	2	0	1.155,79	oferta	18,28
10	23°42'17.5"S 46°49'48.7"W	Imóveis Crédito Real	(11) 94795-7909	1.870.000,00	2.220,00	1,00	0	1	1	0	4.785,07	oferta	758,11
11	23°42'57.0"S 46°50'50.4"W	CDO Empreendimento Imobiliário	(11) 94019-5134	42.500.000,00	85.000,00	0,90	0	1	1	0	3.945,41	oferta	450,00
12	23°46'26.1"S 46°55'56.7"W	CDO Empreendimento Imobiliário	(11) 94019-5134	493.509,14	62.779,00	0,80	1	3	3	0	1.191,35	oferta	7,07
13	23°42'40.8"S 46°52'41.8"W	4Thorres Imóveis	(11) 94765-5657	7.000.000,00	17.000,00	0,95	0	1	2	1	1.609,46	oferta	370,59
14	23°47'19.1"S 46°54'38.7"W	Paulista Mobi	(11) 95658-9991	37.000.000,00	370.000,00	0,95	1	3	3	0	1.772,98	oferta	90,00
15	23°43'50.4"S 46°53'33.5"W	MK Prime Imóveis	(11) 95035-2116	4.000.000,00	8.282,00	1,00	0	1	2	0	1.388,37	oferta	434,68
16	23°42'04.4"S 46°52'17.3"W	Sardinha Imobiliária	(11) 3501-0910	16.000.000,00	59.111,00	1,00	1	3	2	1	2.332,14	oferta	243,61
17	23°41'40.2"S 46°53'37.9"W	Porta Nova Negócios Imobiliários	(11) 94726-1915	3.800.000,00	86.488,00	0,85	1	2	3	0	1.484,31	oferta	39,54
18	23°42'47.4"S 46°50'12.3"W	CDO Empreendimento Imobiliário	(11) 94019-5134	6.000.000,00	26.000,00	0,95	1	2	2	0	1.958,41	oferta	207,69
19	23°42'14.5"S 46°51'01.1"W	CDO Empreendimento Imobiliário	(11) 94019-5134	16.000.000,00	16.909,00	1,00	1	2	1	0	4.321,97	oferta	851,62
20	23°42'33.8"S 46°53'17.3"W	Valdomiro Lucas Imóveis	(11) 99618-0454	1.720.000,00	24.504,00	0,90	1	3	3	0	1.848,48	oferta	63,17
21	23°42'53.8"S 46°53'30.3"W	Chimento Imóveis	(11) 94122-4890	4.900.000,00	47.300,00	0,90	1	2	2	0	1.848,48	oferta	93,23
22	23°40'45.3"S 46°52'60.0"W	Scheid Prime	(11) 93431-0077	1.250.000,00	33.000,00	0,95	0	3	3	0	2.131,29	oferta	34,09
23	23°44'22.8"S 46°53'42.8"W	Display Imóveis	(11) 94011-4268	3.200.000,00	31.280,00	0,90	1	2	3	1	1.388,37	oferta	92,07
24	23°44'18.4"S 46°53'41.6"W	Lemos Imóveis	(11) 4351-2557	8.000.000,00	72.340,00	0,90	1	2	3	1	2.122,07	oferta	99,53
25	23°45'57.4"S 46°54'33.3"W	Formanova Imóveis	(11) 97366-9157	8.000.000,00	22.420,00	0,90	1	1	1	1	16.730,73	oferta	321,14
26	23°43'58.5"S 46°53'45.9"W	Spre São Paulo Real Estate	(11) 97685-0079	6.500.000,00	42.470,00	0,90	1	1	2	1	1.532,42	oferta	137,74
27	23°45'44.6"S 46°50'16.1"W	Msmantotto	(11) 94757-7393	951.865,52	11.900,00	0,95	0	3	3	0	1.245,58	oferta	71,99
28	23°45'32.7"S 46°49'41.3"W	Silvana	(11) 97616-1630	778.343,75	7.000,00	0,95	0	3	3	0	1.245,58	oferta	100,07
<b>AVALIANDO</b>													
					73.400,00	0,90	1	3	3	0	1.245,58		

*Marcos Augusto da Silva*  
ENGENHEIRO



Mapa dos elementos amostrais

*Marcos Augusto da Silva*  
ENGENHEIRO

## VALORAÇÃO DAS BENFEITORIAS

*Marcos Augusto da Silva*  
ENGENHEIRO

ETAPAS	RESIDÊNCIA		RESIDÊNCIA		1	2	3	4
	Popular/ Simples	Média	Popular/ Simples	Média				
CONSTRUTIVAS								
Serviços Preliminares	20,46	93,50	93,50	14,32	14,32	14,32	14,32	14,32
Movimento de terra	11,37	15,58	15,58	7,96	7,96	7,96	7,96	7,96
Fundações Especiais	-	-	-	-	-	-	-	-
Infraestrutura	79,58	134,02	134,02	55,71	55,71	55,71	55,71	55,71
Superestrutura	295,58	478,42	478,42	206,90	206,90	206,90	206,90	206,90
Vedação	231,92	263,36	263,36	162,34	162,34	162,34	162,34	162,34
Esquadrias	254,65	328,81	328,81	127,33	127,33	127,33	127,33	127,33
Cobertura	325,14	208,82	208,82	227,60	227,60	227,60	227,60	227,60
Hidráulica	261,47	378,68	378,68	130,74	130,74	130,74	130,74	130,74
Elétrica	97,77	134,02	134,02	48,88	48,88	48,88	48,88	48,88
Impermeabilização/Isolação	12,51	17,14	17,14	8,75	8,75	8,75	8,75	8,75
Revestim ( piso, parede, forro)	566,15	827,49	827,49	396,30	396,30	396,30	396,30	396,30
Vídeos	22,74	18,70	18,70	11,37	11,37	11,37	11,37	11,37
Pinturas	78,44	201,03	201,03	140,72	140,72	140,72	140,72	140,72
Serviços Complementares	15,92	17,14	17,14	7,96	7,96	7,96	7,96	7,96
Elevadores	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>SUBTOTAL c/ fundações</b>	<b>2.273,68</b>	<b>3.116,72</b>	<b>3.116,72</b>	<b>1.445,38</b>	<b>1.445,38</b>	<b>1.445,38</b>	<b>1.445,38</b>	<b>1.445,38</b>
Projetos / Cópias / Emol. (2%)				47,07	47,07	47,07	47,07	47,07
BDI (35%)				823,76	823,76	823,76	823,76	823,76
<b>TOTAL POR M² (c/ fundações)</b>	<b>3.224,42</b>	<b>1.980,17</b>	<b>1.980,17</b>	<b>1.980,17</b>	<b>1.980,17</b>	<b>1.980,17</b>	<b>1.980,17</b>	<b>1.980,17</b>
Área total construída (m²)				230,00	230,00	230,00	230,00	230,00
Valor Novo (R\$)				741.616,56	741.616,56	741.616,56	741.616,56	741.616,56
Idade estimada (anos)				30	30	30	30	30
Relação i/v				50%	50%	50%	50%	50%
Estado conservação				d	d	d	d	d
Ross Heidecke				0,426	0,426	0,426	0,426	0,426
Fator depreciação				0,660	0,660	0,660	0,660	0,660
<b>Valor Atual (R\$)</b>				<b>489.133,20</b>	<b>489.133,20</b>	<b>489.133,20</b>	<b>489.133,20</b>	<b>489.133,20</b>
Vida Útil (anos)				60	60	60	60	60

*Marcos Augusto da Silva*  
ENGENHEIRO

ETAPAS	5	6	7	8	TOTAL
CONSTRUTIVAS	Casa principal	Depósito/ Garagem	Casa do caseiro	Piscina	
Serviços Preliminares	93,50	14,32	20,46		
Movimento de terra	15,58	7,96	11,37		
Fundações Especiais	-	-	-		
Infraestrutura	134,02	55,71	63,66		
Superestrutura	478,42	206,90	236,46		
Vedação	263,36	162,34	185,53		
Esquadrias	328,81	76,40	203,72		
Cobertura	208,82	227,60	260,11		
Hidráulica	378,68	156,88	209,18		
Elétrica	134,02	58,66	78,21		
Impermeabilização/Isolação	17,14	12,51	10,00		
Revestim (piso,parede,forro)	827,49	283,07	452,92		
Vidros	18,70	6,82	18,19		
Pinturas	201,03	54,91	62,75		
Serviços Complementares	17,14	11,14	12,73		
Elevadores	-	-	-		
<b>SUBTOTAL c/ fundações</b>	<b>3.116,72</b>	<b>1.335,22</b>	<b>1.825,31</b>	-	
Projetos / Cópias / Emol. (2%)	62,33	26,70	36,51	-	
BDI (35%)	1.090,85	467,33	638,86	-	
<b>TOTAL POR M² (c/ fundações)</b>	<b>4.269,91</b>	<b>1.829,25</b>	<b>2.500,68</b>		
Área total construída (m²)	95,94	115,52	60,00	66,00	835,26
Valor Novo (R\$)	409.654,82	211.314,90	150.040,51	65.000,00	2.076.675,67
Idade estimada (anos)	30	30	30	30	
Relação iv	50%	50%	50%	50%	
Estado conservação	c	d	e	c	
Ross Heidecke	0,391	0,426	0,488	0,391	
Fator depreciação	0,687	0,660	0,610	0,687	
<b>Valor Atual (R\$)</b>	<b>281.596,72</b>	<b>139.372,74</b>	<b>91.449,69</b>	<b>44.681,00</b>	<b>1.375.381,04</b>
Vida Útil (anos)	60	60	60	60	

*Marcos Augusto da Silva*  
ENGENHEIRO

## ENQUADRAMENTO DO LAUDO

**MÉTODO COMPARATIVO DIRETO (TERRENO)**

*Tabela 1 – Grau de fundamentação no caso de utilização de modelos de regressão linear*

Item	Descrição	Grau			Pontos
		III	II	I	
1	Caracterização do imóvel avaliando	Completa quanto a todas as variáveis analisadas	Completa quanto às variáveis utilizadas no modelo	Adoção de situação paradigma	3
2	Quantidade mínima de dados de mercado, efetivamente utilizados	6(k+1), onde k é o número de variáveis independentes	4(k+1), onde k é o número de variáveis independentes	3(k+1), onde k é o número de variáveis independentes	1
3	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de informações relativas a todos os dados e variáveis analisados na modelagem, com foto e características observadas no local pelo autor do laudo	Admitida, desde que: a) as medidas das características do imóvel avaliando não sejam superiores a 100 % do limite amostral superior, nem inferiores à metade do limite amostral inferior; b) o valor estimado não ultrapasse 20 % do valor calculado no limite da fronteira amostral, para as referidas variáveis, de per si e simultaneamente, e em módulo	Apresentação de informações relativas aos dados e variáveis efetivamente utilizados no modelo	3
4	Extrapolação	Não admitida	30%	Admitida, desde que: a) as medidas das características do imóvel avaliando não sejam superiores a 100 % do limite amostral superior, nem inferiores à metade do limite amostral inferior;	3

*Marcos Augusto da Silva*  
ENGENHEIRO

Item	Descrição	Grau			Pontos
		III	II	I	
				b) o valor estimado não ultrapasse 20 % do valor calculado no limite da fronteira amostral, para as referidas variáveis, de per si e simultaneamente, e em módulo	
5	Nível de significância $\alpha$ (somatório do valor das duas caudas) máximo para a rejeição da hipótese nula de cada regressor (teste bicaudal)	10%	20%	30%	3
6	Nível de significância máximo admitido para a rejeição da hipótese nula do modelo através do teste F de Snedecor	1%	5%	10%	3
<b>Somatório dos pontos de 1 a 6</b>					<b>16</b>

❖ *Tabela 2 – Enquadramento do laudo segundo seu grau de fundamentação no caso de utilização de modelos de regressão linear*

Graus	III	II	I
Pontos Mínimos	16	10	6
Itens obrigatórios no grau correspondente	2, 4, 5 e 6 no grau III e os demais no mínimo no grau II	2, 4, 5 e 6 no mínimo no grau II e os demais no mínimo no grau I	Todos, no mínimo no grau I

❖ *Tabela 5 – Grau de precisão no caso de utilização de modelos de regressão linear*

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

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

**MÉTODO DA QUANTIFICAÇÃO DE CUSTO (EDIFICAÇÕES)**

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

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

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

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

**Enquadramento**

Descrição	Pontos (Σ1-3)	Itens obrigatórios	Grau fundamentação
Valor das benfeitorias	<b>06</b>	<b>Grau II</b>	<b>Grau II</b>

## MÉTODO EVOLUTIVO (TODO O IMÓVEL)

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

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

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

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

### Enquadramento

Descrição	Pontos ( $\Sigma$ 1-3)	Itens obrigatórios	Grau fundamentação
Valor do imóvel	<b>05</b>	<b>Grau I</b>	<b>Grau I</b>