

*Marcos Augusto da Silva*  
ENGENHEIRO



**EXMO. (A) SR. (A) DR. (A) JUIZ (A) DE DIREITO DA 3ª VARA CÍVEL DO FORO  
REGIONAL DE SÃO MIGUEL PAULISTA – SÃO PAULO/SP**

**PROCESSO Nº:** 1003772-75.2019.8.26.0005

**AÇÃO:** PROCEDIMENTO COMUM CÍVEL

**MARCOS AUGUSTO DA SILVA**, engenheiro CREA nº 0682582156, Perito Judicial nomeado e compromissado nos autos da ação em epígrafe, requerida por **VANESSA FLORES MARTINS** contra **JOSÉ FERREIRA DE MELO**, 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 .....	6
II.3 – MAPA FISCAL .....	6
II.4 – ZONEAMENTO .....	6
II.5 – MELHORAMENTOS .....	7
II.6 – LOCALIZAÇÃO .....	7
<b>III – VISTORIA DO IMÓVEL .....</b>	<b>8</b>
III.1 – O TERRENO .....	8
III.2 – AS CONSTRUÇÕES .....	8
III.2.1 – CARACTERÍSTICAS DAS EDIFICAÇÕES .....	9
<b>IV – DOCUMENTAÇÃO FOTOGRÁFICA .....</b>	<b>11</b>
<b>V – A AVALIAÇÃO .....</b>	<b>15</b>
V.1 – METODOLOGIA .....	15
V.2 – VALOR UNITÁRIO DO TERRENO .....	17
V.3 – VALOR DO TERRENO .....	17
V.4 – VALOR DAS CONSTRUÇÕES .....	18
V.5 – VALOR DO IMÓVEL .....	20
V.6 – VALOR DO IMÓVEL (COM ÁREA A REGULARIZAR) .....	21
V.7 – VALOR DE LOCAÇÃO DO IMÓVEL .....	22
<b>VI – CONCLUSÃO .....</b>	<b>23</b>
<b>VII – CONSIDERAÇÕES FINAIS .....</b>	<b>24</b>
<b>VIII – ENCERRAMENTO .....</b>	<b>26</b>

## Preliminares

### **I.1 – Considerações preliminares**

A **REQUERENTE** apresentou inicial (fls. 01 a 10 dos autos) solicitando a Extinção de Condomínio de bens em comum com o **REQUERIDO**, dentre eles o imóvel a ser avaliado. De acordo com os fatos já narrados nos autos e decisão proferida pelo R. Juízo, houve a necessidade de avaliação do mesmo, sendo este signatário honrado com sua nomeação (fls. 295 dos autos) para a respectiva tarefa.

Informo ainda que, a convite deste signatário, a Eng<sup>a</sup> Rosana Akemi Murakami, registrada no CREA sob nº 5060563814, contribuiu tecnicamente para a elaboração do presente laudo.

### **I.2 – Objetivo do trabalho**

O presente trabalho tem por objetivo apurar o “**Valor de Mercado Livre para Venda e Locação**” do imóvel localizado na Rua Enseada de Itapacoroia nº 160, no bairro Itaim Paulista, Distrito de São Miguel Paulista, 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.

Da mesma forma, entendemos como “**Valor de Mercado Livre para Locação**”, a importância em dinheiro que poderia ser obtida pelo imóvel, na data da avaliação, para locação “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 **janeiro/2021**, tomando-se como base dados contemporâneos a esta data.

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



## Características do Imóvel

### II.1 – Situação

O bem em avaliação está localizado na Rua Enseada de Itapacoroia nº 160, na quadra completada pelas Ruas Lagoa das Capivaras, Monsenhor Salim e Cármine Monetti, no bairro Itaim Paulista, Distrito de São Miguel Paulista, município de São Paulo/SP.

O imóvel dista aproximadamente **35 km** do centro da cidade de São Paulo, situado próximo a Avenida Marechal Tito, que se evidencia como importante corredor viário da região.

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

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

O local se enquadra na **1ª Zona – Residencial Horizontal Popular das Normas do IBAPE-SP (Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia)**, possuindo frente referência de **5,00 m** e profundidades ideais de terreno variando de **15,00 m (Pmi) a 30,00 m (Pma)**.

## **II.2 – Ocupação**

O imóvel avaliando atualmente encontra-se ocupado pelo **REQUERIDO**.

## **II.3 – Mapa fiscal**

De acordo com a Planta Genérica publicada pela Municipalidade de São Paulo, válida para o exercício de 2021 (\*), o imóvel em questão situa-se na **Quadra 425 do Setor 134** e possui **Índice Fiscal 373,00**.

(\*) Planta Genérica de 2014, com acréscimo acumulado de 28,07% referentes à 2015/2016 (9,50%), 2016/2017 (6,00%), 2017/2018 (3,00%), 2018/2019 (3,50%), 2019/2020 (3,50%) e 2020/2021 (0,00%), conforme Decreto Municipal nº 60.036 de 30/12/2020.

## **II.4 – Zoneamento**

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

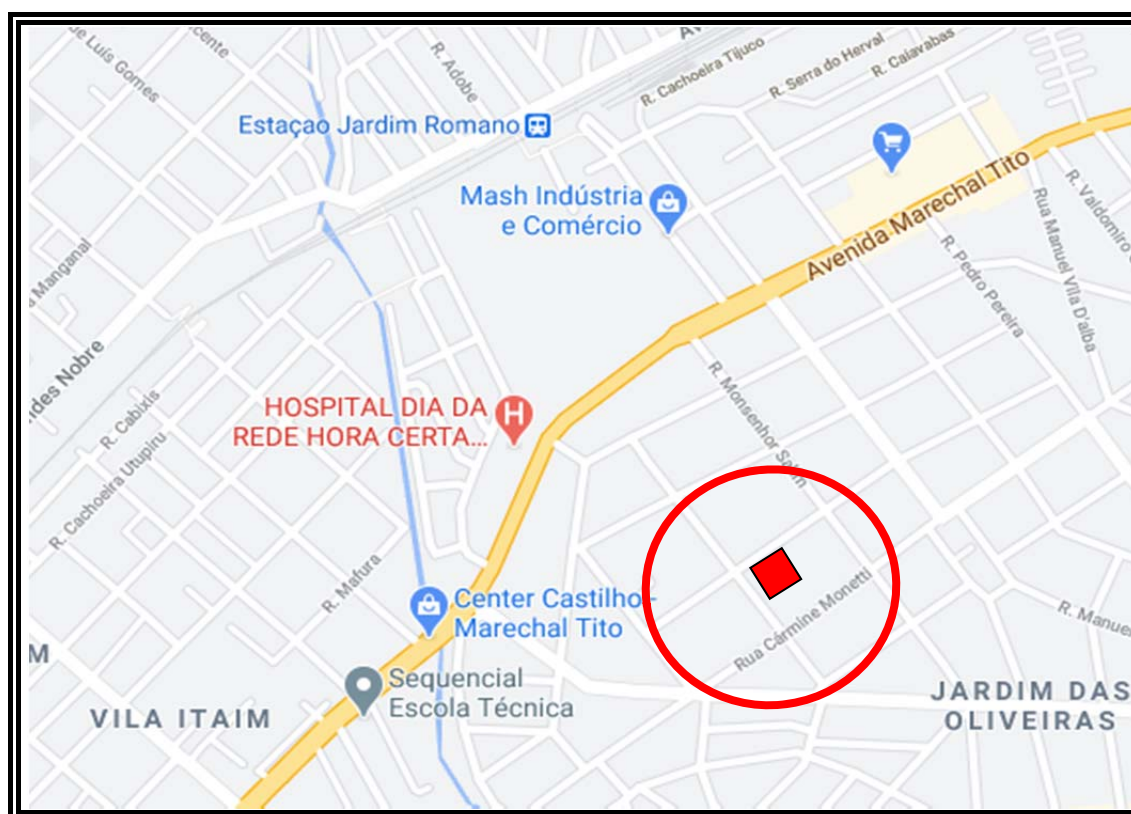
O uso atual dado ao imóvel é considerado como “conforme” perante a legislação em vigor.

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.

## II.6 – Localização







## Vistoria do Imóvel

### III.1 – O terreno

Conforme Contrato de Compra e Venda do imóvel (fls. 24 a 28 dos autos), Certidão de Dados Cadastrais (Anexo III deste trabalho) e de acordo com a vistoria realizada no local, o terreno do imóvel apresenta as seguintes características:

- ◊ Conformação: regular;
- ◊ Situação: ao nível da rua;
- ◊ Topografia: plano;
- ◊ Dimensões: - 5,00 metros de frente;
  - 27,00 metros da frente aos fundos, do lado direito de quem da rua olha o terreno;
  - 27,00 metros da frente aos fundos, do lado esquerdo de quem da rua olha o terreno;
  - 5,00 metros nos fundos;
- ◊ Área: 135,00 m<sup>2</sup>.

Cabe ressaltar que o imóvel em questão faz parte de “área maior” sob Matrícula de Registro de Imóveis nº 87.946 (fls. 268 a 271 dos autos), a qual não foi objeto de desdobro junto aos órgãos públicos competentes. Tal fato irá **gerar custos e despesas para a sua respectiva regularização, valores estes que serão considerados na presente avaliação**, nos capítulos subsequentes.

### III.2 – As construções

No terreno acima descrito encontra-se construída **01 (uma) edificação de uso residencial**. Tendo em vista que a edificação erigida não se encontra averbada na Matrícula de Registro de Imóveis nº 87.946 (fls. 268 a 271 dos autos), para fins de cálculo e determinação do Valor de Mercado Livre para Venda do imóvel, será **considerada a área construída estimada “in loco” (150,00 m<sup>2</sup>)**.



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

### III.2.1 – Características das edificações

As características básicas da edificação em avaliação são as seguintes:

ITEM	CARACTERÍSTICAS
<b>Composição (02 pavimentos)</b>	<p><b><u>Pavimento térreo:</u></b> Garagem, dormitório 01, cozinha, sala de estar, banheiro 01, dormitório 02 e quintal;</p> <p><b><u>Pavimento superior:</u></b> Dormitório 03, banheiro 02, dormitório 04, dormitório 05, escritório e banheiro 03.</p>
<b>Estrutura</b>	Concreto.
<b>Fachada</b>	Argamassa sem acabamento.
<b>Circulação Vertical</b>	Escada de acesso que interliga o pavimento térreo ao pavimento superior.
<b>Esquadrias e Vidros</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Alumínio com vidros lisos no dormitório 01, cozinha, sala de estar e dormitório 02.</li> <li>- Alumínio com vidros tipo canelado no banheiro 01;</li> <li>- Os demais ambientes não possuem esquadrias.</li> </ul>
<b>Portas</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Madeira no portão (acesso ao imóvel);</li> <li>- Madeira no banheiro 01 e dormitório 02;</li> <li>- Alumínio com vidros canelados no dormitório 01, cozinha e banheiro 01;</li> <li>- Os demais ambientes não possuem portas.</li> </ul>

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.

Quanto aos acabamentos internos, podemos destacar:

Pavimento		Ambiente	Piso	Paredes	Forro
Pavimento térreo	Garagem	Contrapiso	Massa grossa sem acabamento	Laje em bloco cerâmico sob chapisco	
	Dormitório 01	Cerâmica	Massa sob pintura	Laje de concreto sob pintura	
	Cozinha		Placa cerâmica		
	Sala de estar		Massa sob pintura e textura		
	Banheiro 01		Placa cerâmica		
	Dormitório 02		Massa sob pintura		
	Quintal	Contrapiso	Bloco de concreto com chapisco	Não se aplica	
Pavimento superior	Dormitório 03	Contrapiso	Massa sob pintura sem acabamento	Laje de concreto sem acabamento	
	Banheiro 02		Tijolo baiano com chapisco		
	Dormitório 04		Massa sem acabamento		
	Dormitório 05				
	Escritório				
	Banheiro 03				

# IV

## Documentação Fotográfica

Vista geral do imóvel



Outra vista geral do imóvel



Vista da Rua Enseada de Itapacoroia



Detalhe do numeral do imóvel



## **PAVIMENTO TÉRREO**

Vista da garagem



Vista do dormitório 01



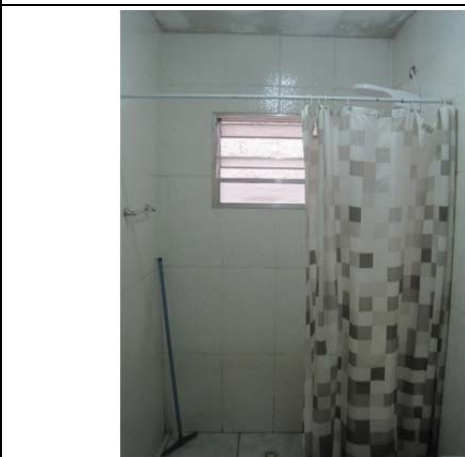
Vista da cozinha



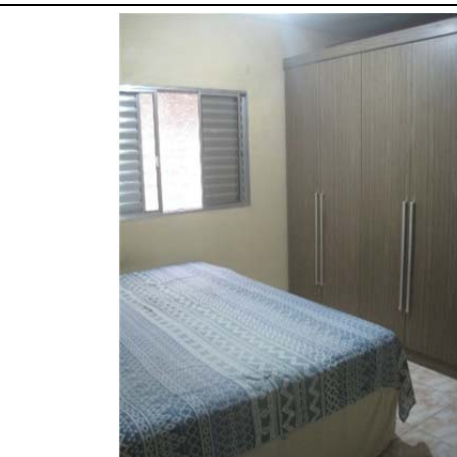
Vista da sala de estar



Vista do banheiro 01



Vista do dormitório 02





Outra vista do dormitório 02



Detalhe de sinais de infiltração no dormitório 02



Detalhe de sinais de infiltração no dormitório 02



Vista do quintal



Outra vista do quintal



Vista da escada de acesso ao pavimento superior



## PAVIMENTO SUPERIOR

Vista do dormitório 03



Vista do banheiro 02



Vista do dormitório 04



Vista do dormitório 05



Vista do escritório



Vista do banheiro 03



# V

## A Avaliação

### V.1 – Metodologia

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

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

- Para o terreno, o método comparativo direto de dados de mercado;
- Para a construção, o método do custo;
- Para o imóvel (terreno + construção), o método evolutivo.
- Para determinação do valor de locação, o método da remuneração de capital.

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 possuem os seguintes fatores de equivalência:

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



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

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

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

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

Adotou-se no caso em questão um Fator de Comercialização igual a 1,00, haja vista que não foi possível aferir o referido índice na região.



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

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

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

Referida pesquisa abrangeu **05 elementos comparativos representativos**, situados na mesma região geo-econômica do imóvel avaliando e datados em época da avaliação, que, após sofrer os devidos tratamentos, resultou no seguinte valor unitário de terreno:

$$\diamond V_{ut} = \text{R\$ } 1.049,65/\text{m}^2 \text{ de área de terreno}$$

## **V.3 – Valor do terreno**

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

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

$$\begin{aligned}\text{Onde: - } V_{ut}: \text{valor unitário de terreno} &= \text{R\$ } 1.049,65/\text{m}^2 \\ - A_t: \text{área total do terreno} &= 135,00 \text{ m}^2\end{aligned}$$

Substituindo-se vem:

$$\begin{aligned}\diamond V_t &= 1.049,65 \times 135,00 \\ \diamond V_t &= \text{R\$ } 141.702,75\end{aligned}$$

#### **V.4 – Valor das construções**

Em conformidade com a tabela divulgada pelo site SINDUSCON (Sindicato da Indústria da Construção Civil), será adotado o **Custo Unitário Básico de Construção R<sub>8</sub>N de R\$ 1.538,49** (referência dezembro/2020).

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

Portanto, para determinação do valor da construção do imóvel em avaliação será utilizado o **Valor Unitário de Construção** que no caso em questão é de **R\$ 2.927,75/m<sup>2</sup>** (1.538,49 x 1,903).

Conforme pôde ser verificado durante a vistoria, Cópia da Certidão de Dados Cadastrais (vide anexo III deste trabalho) e de acordo com as fotos registradas no capítulo IV, a edificação em questão possui idade de construção de **14 anos**, tendo como vida útil adotada 70 anos. Desta forma, o estado das edificações deve ser classificado como “**entre reparos simples e importantes**” (f-20), com fator de depreciação de 0,670 de acordo com a Tabela **Ross-Heidecke** de Depreciação Física.

**TABELA DE ROSS-HEIDECKE**

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

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

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

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

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

Onde: -	$A_c$ : área total construída	=	150,00 m <sup>2</sup>
-	$V_{Uconst}$ : valor unitário de construção	=	R\$ 2.927,75/m <sup>2</sup>
-	$Fob$ : fator de obsolescência	=	0,670

Substituindo-se vem:

$$\diamond \quad V_c = 150,00 \times 2.927,75 \times 0,670$$

$$\diamond \quad V_c = \text{R\$ } 294.238,87$$

#### **V.5 – Valor do imóvel**

O valor total do imóvel avaliando será dado através da soma dos valores do terreno ( $V_t$ ) e da construção ( $V_c$ ), multiplicado pelo fator de comercialização (1,00).

$$\diamond \quad VI = (V_t + V_c) \times Fc$$

$$\diamond \quad VI = (\text{R\$ } 141.702,75 + \text{R\$ } 294.238,87) \times 1,00$$

$$\diamond \quad VI = \text{R\$ } 435.941,62$$

Ou em números redondos

$$V_i = \text{R\$ } 436.000,00/\text{janeiro/2021}$$

(Quatrocentos e trinta e seis mil reais)



### **V.6 – Valor do imóvel (com área a regularizar)**

Para a regularização do imóvel, ou seja, área construída não averbada em matrícula de 150,00 m<sup>2</sup> (estimada), deve-se considerar um custo médio de R\$ 25,00/m<sup>2</sup> referente a taxas e despesas junto a PMSP, 4% sobre o valor do imóvel (área construída a regularizar e respectivas averbações) e R\$ 5.000,00 (cinco mil reais) para elaboração de um projeto de regularização. Cabe ressaltar que durante a vistoria e elaboração do laudo de avaliação, não foi possível aferir a existência de processo de regularização em curso junto a PMSP (Prefeitura do Município de São Paulo).

Desta forma temos a seguinte situação:

- Taxas e despesas junto à PMSP: 150,00 m<sup>2</sup> x R\$ 25,00 = **R\$ 3.750,00;**
- Averbação da área regularizada: (R\$ 294.238,87<sup>1</sup>) x 0,04 = **R\$ 11.770,00;**
- Elaboração de projeto de regularização = **R\$ 5.000,00;**
- **Valor total para regularização = R\$ 20.520,00 (vinte mil quinhentos e vinte reais).**

$$V_{\text{Ireg}} = \text{R\$ } 436.000,00 - \text{R\$ } 20.520,00$$

$$V_{\text{Ireg}} = \text{R\$ } 415.480,00$$

Ou em números redondos:

$$V_{\text{Ireg}} = \text{R\$ } 415.000,00/\text{janeiro}/2021$$

**(Quatrocentos e quinze mil reais)**

<sup>1</sup> (\*) CUB Dez/19 = R\$ 1.538,49

Fator de depreciação pelo obsolescência = 0,670

Grupo Casa Médio Mínimo = 1,903

Área a regularizar = 150,00 m<sup>2</sup>

Valor área a regularizar = 1.538,49 x 0,67 x 1,903 x 150,00 = R\$ 294.238,87

### **V.7 – Valor de locação do imóvel**

Conforme já mencionado anteriormente, a determinação do “**Valor de Mercado para Locação**” do imóvel avaliando será realizada pela **Remuneração de Capital**, em função do valor de mercado para venda do mesmo (apurado no item anterior), utilizando uma taxa de remuneração adequada.

Pudemos aferir através de pesquisa imobiliária na região (imóveis residenciais a venda e locação), à época da vistoria, considerando os elementos comparativos apresentados no Anexo II do presente trabalho, uma **taxa média de remuneração de 0,492% ao mês (ou 5,90% ao ano)**, apurada pela relação entre os valores ofertados para locação dos referidos imóveis e os valores ofertados para venda dos mesmos.

Definida a taxa de remuneração a ser aplicada, o Valor de Locação do Imóvel será apurado a partir da seguinte fórmula:

$$V_{\text{Locação}} = V_I \times i$$

$$V_{\text{Locação}} = R\$ 415.000,00 \times 0,00492$$

$$V_{\text{Locação}} = R\$ 2.041,80/\text{mês}$$

Ou em números redondos:

$$V_{\text{Locação}} = \text{R\$ 2.040,00/mês/janeiro/2021}$$

(Dois mil e quarenta reais por mês)



# VI

## Conclusão

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

$$V_{\text{Ireg}} = \text{R\$ } 415.000,00/\text{janeiro}/2021$$

(Quatrocentos e quinze mil reais)

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

$$V_{\text{Locação}} = \text{R\$ } 2.040,00/\text{mês}/\text{janeiro}/2021$$

(Dois mil e quarenta reais por mês)



# VIII

## Considerações Finais

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

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



- ✓ No melhor conhecimento e crédito do signatário, as análises, opiniões e conclusões expressas no presente laudo são baseadas em dados, diligências, pesquisas e levantamentos verdadeiros e corretos. Porém, desde já me reservo no direito de rever minhas conclusões caso haja posterior comprovação de erro nas informações fornecidas por terceiros;
- ✓ Os honorários profissionais deste signatário não estão, de qualquer forma, subordinados às conclusões do presente laudo;
- ✓ A presente avaliação e o respectivo Laudo foram elaborados com a estrita observância dos postulados dos Códigos de Ética Profissional do CONFEA - Conselho Federal de Engenharia, Arquitetura e Agronomia e do IBAPE/SP - Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia de São Paulo (Resolução Aprovada em Assembleia de 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 26 (vinte e seis) páginas, sendo esta última datada e assinada.

Segue anexo:

Anexo I: Pesquisa e memória de cálculos;

Anexo II: Aferição da taxa de rendimento;

Anexo III: Cópia da Certidão de Dados Cadastrais.

São Paulo, 08 de fevereiro de 2021.



**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 (TERRENO)

### Elementos Comparativos

1		
Dados Gerais	data	Jan. 2021
	endereço	Rua Rio Itapiçu-Mirim s/nº, esquina com Rua Rio Iapogaçu
	setor	134
	quadra	289
	índice local	329,14
	valor do imóvel	140.000,00
	imobiliária	Visão Imóveis
	contato	Sr. Robson
	fone	(11) 2561-3160
	natureza	oferta
Terreno	área terreno	140,00
	frente	5,00
	testada de cálculo	5,00
	profundidade de cálculo	28,00
	acessibilidade	direta
	formato	regular
	esquina	sim
	topografia	plano
	consistência	seco
Construção	área construída	
	idade estimada	
	estado conservação	nenhum
	padrão	nenhum
	face	-
	vagas	
	pavimentos	
	custo base	1.538,49
	coef. padrão	0,000
	coef. depreciação	1,000
Adicionais		valor calculado
		valor arbitrado
	terr	fator 1 - terreno
		fator 2 - terreno
		fator 3 - terreno
	imóvel	fator 4 - (p.terr.)
		fator 5 - (p.benf)
		fator posicionamento
	observações	



### Elementos Comparativos

			2
Dados Gerais	data		Jan_2021
	endereço		Rua Dr. Oscar Egydio de Araujo s/nº
	setor		134
	quadra		151
	índice local		361,16
	valor do imóvel		350.000,00
	imobiliária		Lucas Cabral Imóveis
	contato		Sr. Lucas
	fone		(11) 3521-7129
	natureza		oferta
Terreno	área terreno		300,00
	frente		10,00
	testada de cálculo		10,00
	profundidade de cálculo		30,00
	acessibilidade		direta
	formato		regular
	esquina		não
	topografia		plano
	consistência		seco
	Construção	área construída	
idade estimada			
estado conservação		nenhum	
padrão		nenhum	
face		-	
vagas			
pavimentos			
custo base		0,00	
coef. padrão		0,000	
coef. depreciação		1,000	
valor calculado		0,00	
valor arbitrado		0,00	
Adicionais		terr	fator 1 - terreno
	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		

SEM FOTO



### Elementos Comparativos

3		
Dados Gerais	data	Jan_2021
	endereço	Rua Manuel da Silva Rio nº 136
	setor	134
	quadra	407
	índice local	350,91
	valor do imóvel	430.000,00
	imobiliária	WD Imóveis
	contato	Sr. Wilber
	fone	(11) 95445-0897
	natureza	oferta
Terreno	área terreno	250,00
	frente	10,00
	testada de cálculo	10,00
	profundidade de cálculo	25,00
	acessibilidade	direta
	formato	regular
	esquina	não
	topografia	plano
	consistência	seco
Construção	área construída	150,00
	idade estimada	40
	estado conservação	e - reparos simples
	padrão	casa simples (-)
	face	-
	vagas	
	pavimentos	
	custo base	1.538,49
	coef. padrão	1,251
	coef. depreciação	0,491
Adicionais	valor calculado	141.808,28
	valor arbitrado	0,00
	terr	fator 1 - terreno
		fator 2 - terreno
		fator 3 - terreno
	imóvel	fator 4 - (p.terr.)
		fator 5 - (p.benf)
		fator posicionamento
	observações	



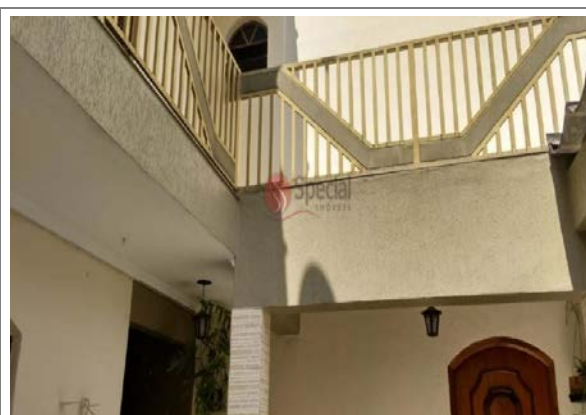
### Elementos Comparativos

4		
Dados Gerais	data	Jan. 2021
	endereço	Rua Lagoas das Capivaras, nº271
	setor	134
	quadra	425
	índice local	373,96
	valor do imóvel	230.000,00
	imobiliária	Proprietário
	contato	Sr. Eraldo
	fone	(11) 97772-7248
	natureza	oferta
Terreno	área terreno	150,00
	frente	5,00
	testada de cálculo	5,00
	profundidade de cálculo	30,00
	acessibilidade	direta
	formato	regular
	esquina	não
	topografia	plano
	consistência	seco
Construção	área construída	50,00
	idade estimada	30
	estado conservação	e - reparos simples
	padrão	casa econômico
	face	-
	vagas	
	pavimentos	
	custo base	1.538,49
	coef. padrão	1,070
	coef. depreciação	0,610
	valor calculado	50.167,47
	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	



### Elementos Comparativos

5		
Dados Gerais	data	Jan. 2021
	endereço	Rua Francisco Velasquez nº 01
	setor	134
	quadra	499
	índice local	189,54
	valor do imóvel	420.000,00
	imobiliária	Special imóveis
	contato	Sr. Márcio
	fone	(11) 2672-6672
	natureza	oferta
Terreno	área terreno	164,00
	frente	5,00
	testada de cálculo	5,00
	profundidade de cálculo	32,80
	acessibilidade	direta
	formato	regular
	esquina	não
	topografia	plano
	consistência	seco
Construção	área construída	140,00
	idade estimada	20
	estado conservação	d - entre regular e reparos simples
	padrão	casa simples (+)
	face	-
	vagas	
	pavimentos	
	custo base	1.538,49
	coef. padrão	1,743
	coef. depreciação	0,772
Adicionais	valor calculado	289.782,66
	valor arbitrado	0,00
	terr	fator 1 - terreno
		fator 2 - terreno
		fator 3 - terreno
	imóvel	fator 4 - (p.terr.)
		fator 5 - (p.benf)
		fator posicionamento
	observações	



### Tratamentos

Avaliação de Terreno ?		
sim		
Zona		
01 - residencial horizontal popular		
paradigma		
Fr	f	Ce
5	n	n
Pmi	Pma	p
10	30	n
Ar	Fa	A min
125	0,20	n

### Fatores

F <sub>f</sub>	Oferta	fator	0,90
		paradigma	

**Marcos Augusto da Silva**  
ENGENHEIRO



### Modelo

Fatores													
a	1	Localização											
b	0	nenhum											
c	0	nenhum											
d	0	nenhum											
e	0	nenhum											
f	0	nenhum											
										Homogeneização			
Unitário Original										1	2	3	Var.
1	sim	900,00	119,93	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	1.019,93	1.019,93	1.019,93	1,13	
2	sim	1.050,00	34,43	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	1.084,43	1.084,43	1.084,43	1,03	
3	sim	980,77	61,73	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	1.042,50	1.042,50	1.042,50	1,06	
4	sim	1.045,55	-2,70	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	1.042,85	1.042,85	1.042,85	1,00	
5	sim	537,91	520,64	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	1.058,55	1.058,55	1.058,55	1,97	
6	não	n	n	n	n	n	n	n	n	n	n	n	
7	não	n	n	n	n	n	n	n	n	n	n	n	
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	
		902,85	Média Aritmética						1.049,65	1.049,65	1.049,65		
		212,88	Desvio Padrão						23,82	23,82	23,82		
		631,99	- 30%						734,76	734,76	734,76		
		1.173,70	+ 30%						1.364,55	1.364,55	1.364,55		
		23,58%	Coef. Variação						2,27%	2,27%	2,27%		

**Marcos Augusto da Silva**  
ENGENHEIRO

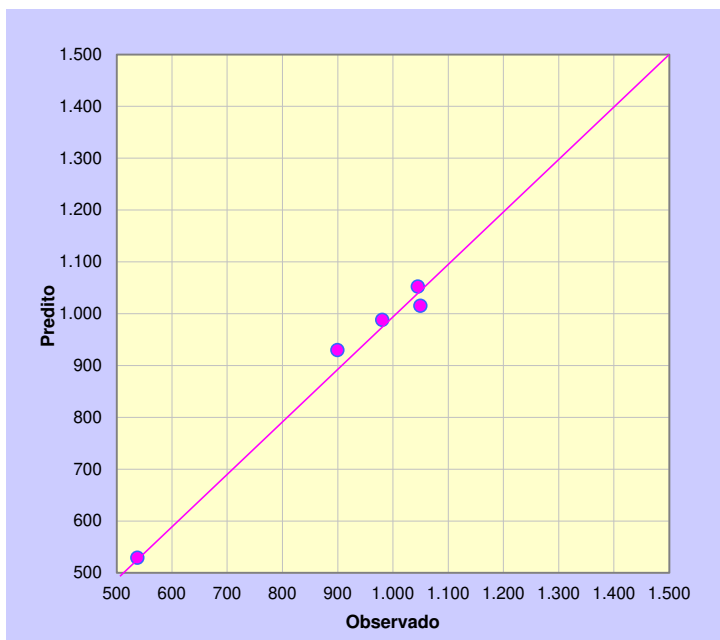


# Variações

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

Fatores	Coef. de	Modelo
	variação	
nenhum	23,58%	original
a	2,27%	mínimo
a,	2,27%	escolhido *

\* após saneamento



**Marcos Augusto da Silva**  
ENGENHEIRO



### Avaliação

Dados	tipo	terreno
	modalidade	venda
	data	Jan_2021
	local	Rua Enseada de Itapacoroia nº 160 - Itaim Paulista - São Paulo/SP
	cliente	3ª Vara Cível do Foro Regional de São Miguel Paulista - São Paulo/SP

<b>Área de terreno</b>	135,00 m <sup>2</sup>
Média Saneada Intervalo de Confiança	1.049,65 R\$ / m <sup>2</sup> (1033,31 - 1065,98)
Testada	0,00 R\$ / m <sup>2</sup>
Profundidade	0,00 R\$ / m <sup>2</sup>
Frentes Múltiplas	0,00 R\$ / m <sup>2</sup>
<b>Valor Unitário</b>	<b>1.049,65 R\$ / m<sup>2</sup></b>
<b>Valor Total</b>	<b>141.702,75 R\$</b>
<b>Grau de Precisão</b>	III

### Planilha de cálculo

Tratamento  
por fatores



desenvolvimento  
MERCATTO



*Marcos Augusto da Silva*  
ENGENHEIRO



## ENQUADRAMENTO DO LAUDO

## MÉTODO COMPARATIVO DIRETO (TERRENO)

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

Item	Descrição	Grau		
		III	II	I
1	Caracterização do imóvel avaliando	Completa quanto a todas as variáveis analisadas	Completa quanto aos fatores utilizados no tratamento	Adoção de situação paradigma
2	Quantidade mínima de dados de mercado, efetivamente utilizados	12	5	3
3	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisadas, com foto e características observadas pelo autor do laudo	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisadas	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados correspondentes aos fatores utilizados
4	Intervalo admissível de ajuste para cada fator e para o conjunto de fatores	0,80 a 1,25	0,50 a 2,00	0,40 a 2,50*
*No caso de utilização de menos de cinco dados de mercado, o intervalo admissível de ajuste é de 0,80 a 1,25, pois é desejável que, com um número menor de dados de mercado, a amostra seja menos heterogênea.				

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

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

### Enquadramento

Laudo	Pontos ( $\Sigma$ 1-4)	Itens obrigatórios	Grau fundamentação
Valor do Terreno	<b>09</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.

## **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 reedificação	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 II</b>	<b>Grau II</b>

*Marcos Augusto da Silva*  
ENGENHEIRO



## ANEXO II

### AFERIÇÃO DA TAXA DE RENDIMENTO

### Elementos Comparativos

		1
Dados Gerais	data	Dez. 2020
	endereço	Bairro de São Miguel Paulista
	valor do imóvel venda/locação	R\$ 370.000,00 / R\$ 2.000,00
	imobiliária	Alto Pedroso
	contato	Sr. Sérgio
	fone	(11) 99526-0007
	natureza	oferta
Terreno	área terreno	240,00
	frente	
	testada de cálculo	1,00
	profundidade de cálculo	1,00
	acessibilidade	direta
	formato	regular
	esquina	não
	topografia	plano
	consistência	seco
	observações	> VALOR P/ VENDA = R\$ 370.000,00 > VALOR P/ LOCAÇÃO = R\$ 2.000,00 > TAXA DE RENDA MENSAL = 0,541%





### Elementos Comparativos

		2
Dados Gerais	data	Dez. 2020
	endereço	Bairro de São Miguel Paulista
	valor do imóvel venda/locação	R\$650.000,00 / R\$2.200,00
	imobiliária	Alto Pedroso
	contato	Sr. Sérgio
	fone	(11) 99526-0007
Terreno	natureza	oferta
	área terreno	150,00
	frente	
	testada de cálculo	1,00
	profundidade de cálculo	1,00
	acessibilidade	direta
	formato	regular
	esquina	não
	topografia	plano
	consistência	seco
	observações	> VALOR P/ VENDA = R\$ 650.000,00 > VALOR P/ LOCAÇÃO = R\$ 2.200,00 > TAXA DE RENDA MENSAL = 0,338%



### Elementos Comparativos

		3
Dados Gerais	data	Dez. 2020
	endereço	Bairro Jardim São Vicente
	valor do imóvel venda/locação	R\$ 600.000,00 / R\$ 3.000,00
	imobiliária	Cymone
	contato	Sra. Simone
	fone	
	natureza	oferta
Terreno	área terreno	360,00
	frente	
	testada de cálculo	1,00
	profundidade de cálculo	1,00
	acessibilidade	direta
	formato	regular
	esquina	não
	topografia	plano
	consistência	seco
	observações	> VALOR P/ VENDA = R\$ 600.000,00 > VALOR P/ LOCAÇÃO = R\$ 3.000,00 > TAXA DE RENDA MENSAL = 0,500%



### Elementos Comparativos

		4
Dados Gerais	data	Dez. 2020
	endereço	Bairro de São Miguel Paulista
	valor do imóvel venda/locação	R\$ 425.000,00 / R\$ 2.500,00
	imobiliária	Alto Pedroso
	contato	Sr. Sérgio
	fone	(11) 99526-0007
	natureza	oferta
Terreno	área terreno	130,00
	frente	
	testada de cálculo	1,00
	profundidade de cálculo	1,00
	acessibilidade	direta
	formato	regular
	esquina	sim
	topografia	plano
	consistência	seco
	observações	> VALOR P/ VENDA = R\$ 425.000,00 > VALOR P/ LOCAÇÃO = R\$ 2.500,00 > TAXA DE RENDA MENSAL = 0,588%



**AFERIÇÃO DA TAXA DE RENDIMENTO MENSAL**

Elemento	1	2	3	4	Taxa Média
Valor para Venda	R\$ 370.000,00	R\$ 650.000,00	R\$ 600.000,00	R\$ 425.000,00	
Valor para Locação	R\$ 2.000,00	R\$ 2.200,00	R\$ 3.000,00	R\$ 2.500,00	
Taxa de Rendimento (mensal)	0,541%	0,338%	0,500%	0,588%	0,492%

*Marcos Augusto da Silva*  
ENGENHEIRO



## ANEXO III

CÓPIA DA CERTIDÃO DE DADOS CADASTRAIS

## Certidão de Dados Cadastrais do Imóvel - IPTU 2020

**Cadastro do Imóvel: 134.425.0019-1**

**Local do Imóvel:**

R ENSEADA ITAPACOROIA, 160 - LT B  
S.M. PAULISTA JD. OLIVEIRAS CEP 08111-200  
Imóvel localizado além da 2ª Subdivisão da Zona Urbana

**Endereço para entrega da notificação:**

R ENSEADA ITAPACOROIA, 160 - LT B  
S.M. PAULISTA JD. OLIVEIRAS CEP 08111-200

**Contribuinte(s):**

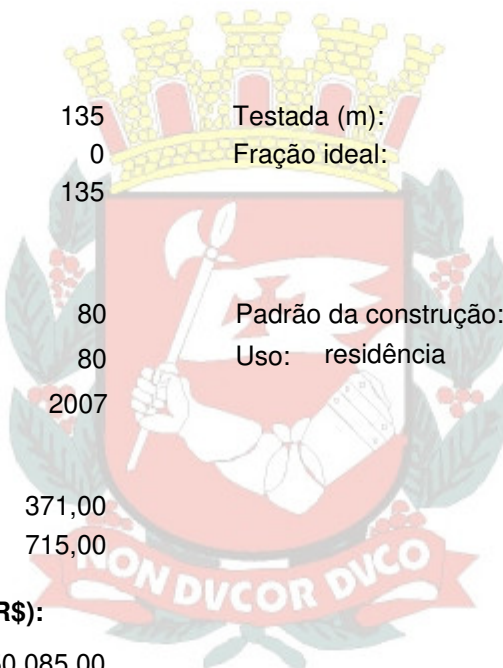
CPF 515.789.995-53 JOSE FERREIRA DE MELO

**Dados cadastrais do terreno:**

Área incorporada (m²):	135	Testada (m):	5,00
Área não incorporada (m²):	0	Fração ideal:	1,0000
Área total (m²):	135		

**Dados cadastrais da construção:**

Área construída (m²):	80	Padrão da construção:	1-B
Área ocupada pela construção (m²):	80	Uso: residência	
Ano da construção corrigido:	2007		



**Valores de m² (R\$):**

- de terreno:	371,00
- da construção:	715,00

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

- da área incorporada:	50.085,00
- da área não incorporada:	0,00
- da construção:	47.476,00
Base de cálculo do IPTU:	97.561,00

Ressalvado o direito da Fazenda Pública do Município de São Paulo atualizar os dados constantes do Cadastro Imobiliário Fiscal, apurados ou verificados a qualquer tempo, inclusive em relação ao exercício abrangido por esta certidão, a Secretaria Municipal da Fazenda **CERTIFICA** que os dados cadastrais acima foram utilizados no lançamento do Imposto Predial e Territorial Urbano do imóvel do exercício de 2020.

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

A autenticidade desta certidão poderá ser confirmada, até o dia 05/05/2021, em

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

**Data de Emissão:** 04/02/2021

**Número do Documento:** 2.2021.000386519-2

**Solicitante:** MARCOS AUGUSTO DA SILVA (CPF 084.280.438-25)