

➤ **5ª Zona: Prédios de Apartamentos ou de Escritórios de Padrão Médio**

Dotadas de infraestrutura completa com concentração de população de renda média. Para classificação nesta zona é necessário verificar a vocação legal e a predominância de ocupação que necessariamente tem que refletir verticalização, por meio de edifícios de apartamentos ou escritórios de padrão médio ou superior.

➤ **6ª Zona: Prédios de Apartamentos ou de Escritórios de Padrão Alto**

Compreendem as regiões ocupadas por edifícios de apartamentos ou escritórios com arquitetura diferenciada, projetos personalizados e de padrão elevado, destinadas à população de alta renda.

• **Grupo III – Zonas de uso comercial ou de serviços com ocupação predominantemente horizontal**

➤ **7ª Zona: Comércio ou Serviços de Padrão Popular**

Podem ser identificadas em regiões periféricas ou de população de baixa renda, onde é constatada a concentração de comércio ou prestação de serviços populares.

➤ **8ª Zona: Comércio ou Serviços de Padrão Médio**

É constatada a concentração de comércio ou prestação de serviços de padrão médio.

➤ **9ª Zona: Comércio ou Serviços de Padrão Alto**

Identificadas em regiões que apresentam arquitetura diferenciada, com projetos personalizados e de padrão elevado, presentes em corredores e ruas de bairros de alto padrão.

- **Grupo IV – Zonas de uso industrial ou de armazéns:**

- **10ª Zona: Indústrias**

São zonas cuja vocação é geralmente definida pelas legislações estaduais e municipais, com restrições de uso específicas e com ocupação predominantemente industrial.

- **11ª Zona: Galpões**

São identificadas pela presença de armazéns ou galpões, sem características industriais, podendo ser encontradas em regiões cerealistas ou de comércio.

A homogeneização dos valores dos elementos comparativos, através do ajuste dos mesmos para as condições do imóvel *sub judice*, será realizada pela aplicação dos fatores descritos a seguir:

1. Fator de Fonte ou Oferta ou Elasticidade de Preços (F_f) (item 10.1 da Norma do IBAPE/SP – 2011)

A superestimativa dos dados de oferta (elasticidade dos negócios) deverá ser descontada do valor total pela aplicação do fator médio observado no mercado, em razão da especulação de mercado nos elementos comparativos.

Desta feita, quando os valores obtidos provieram de ofertas ou opiniões, aplicar-se-á o fator consagrado de **0,90** (desconto de 10% sobre o preço original pedido), conforme preconiza o **item 10.1 da Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos – IBAPE/SP – 2011**.

Em contrapartida, os elementos pesquisados que foram transacionados não necessitam da aplicação do mesmo (neste caso, $F_f = 1,00$).

Portanto:

- **$F_f = 1,00$** quando os dados provierem de transação concreta (ex.: obtidos de contrato de compra e venda);

ou

- **$F_f = 0,90$** quando os dados provierem de ofertas ou opiniões (ex.: obtidas de pesquisas imobiliárias, corretores, etc.);

Todos os demais fatores devem ser considerados após a aplicação do fator oferta.

2. Fator Localização ou Transposição (F_L) (item 10.2 da Norma do IBAPE/SP – 2011)

Consiste no fator que transpõe, para o local de análise, o valor da amostra em função da diferença das regiões entre os elementos comparativos e o imóvel avaliando.

Para tanto, emprega-se a relação entre os valores dos lançamentos fiscais (índices fiscais), obtidos da Planta Genérica de Valores, quando constatada a coerência dos mesmos e quando estes refletem a realidade do mercado imobiliário da região pesquisada.

Tanto quanto possível, evitou-se a utilização de valores oriundos de locais cujos índices de transposição discrepem excessivamente daquele para o qual a pesquisa deve ser feita, limitando-os entre a metade e o dobro do local a avaliar.

Desta forma:

$$F_L = \frac{I_{La}}{I_{Le}}, \text{ onde:}$$

- I_{La} = Índice Fiscal do local do imóvel avaliando
- I_{Le} = Índice Fiscal do local do elemento comparativo

No caso de terrenos com edificações, os fatores referentes à localização devem incidir exclusivamente na parcela do valor do comparativo correspondente ao terreno.

Esta metodologia está de acordo com o **item 10.2 da Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos – IBAPE/SP – 2011**.

3. Fatores aplicáveis ao valor de terreno (item 10.3 da Norma do IBAPE/SP – 2011)

As fórmulas dos fatores, previstas na **Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos – IBAPE/SP – 2011**, estão relacionadas com o tratamento da pesquisa de mercado, ou seja, na condição de transportar os valores estimados para a situação paradigma.

3.1. Fatores Profundidade e Testada (item 10.3.1 da Norma do IBAPE/SP – 2011)

As influências de profundidade e testada podem ser calculadas pelos seguintes fatores:

a) **Profundidade:** função exponencial da proporção entre a profundidade equivalente (P_e) e as profundidades limites indicadas para as zonas (P_{mi} e P_{ma}).

- Entre P_{mi} e P_{ma} admite-se que o fator profundidade C_p é igual a **1,00**
- Se a profundidade equivalente for inferior à mínima e estiver acima da metade da mesma ($\frac{1}{2} P_{mi} < P_e < P_{mi}$), deverá ser empregada a seguinte fórmula:

$$C_p = \left(\frac{P_{mi}}{P_e} \right)^p$$

- Para P_e inferior a $\frac{1}{2} P_{mi}$ adota-se:

$$C_p = (0,5)^p$$

- Se a profundidade equivalente for superior à máxima até o triplo da mesma ($P_{ma} < P_e < 3 P_{ma}$), a fórmula a ser empregada é a seguinte:

$$C_p = \frac{1}{\left\{ \left(\frac{P_{ma}}{P_e} \right) + \left[\left(1 - \frac{P_{ma}}{P_e} \right) \times \left(\frac{P_{ma}}{P_e} \right)^p \right] \right\}}$$

- Para P_e superior a $3 P_{ma}$, adota-se na fórmula acima $P_e = 3 P_{ma}$

b) **Testada:** função exponencial da proporção entre a frente projetada (F_p) e a de referência (F_r), pela seguinte expressão:

$$C_f = \left(\frac{F_r}{F_p} \right)^f, \text{ dentro dos limites: } \frac{F_r}{2} < F_p < 2 \cdot F_r$$

Os intervalos dos expoentes **p** e **f**, os limites de influência por profundidade e frente, bem como os ajustes decorrentes de áreas e frentes múltiplas e/ou de esquina, estabelecidos para cada zona recomendados pelo IBAPE – SP, estão resumidos nas Tabelas 1 e 2 do item **10.3** da **Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos – IBAPE/SP – 2011**.

3.2. Fator Área (item 10.3.2 da Norma do IBAPE/SP – 2011)

Em zona residencial horizontal popular (1ª zona), aplica-se somente o fator área, utilizado dentro dos limites de áreas previstos, sem aplicação dos fatores testada e profundidade, pela seguinte fórmula:

$$C_a = \left(\frac{A}{125} \right)^{0,20}, \text{ onde } A = \text{área do comparativo}$$

A influência da área em outras zonas, se utilizada, deve ser fundamentada.

3.3. Fator Frentes Múltiplas (item 10.3.3 da Norma do IBAPE/SP – 2011)

Os terrenos de esquina ou de frentes múltiplas devem ser avaliados como tendo uma só frente, principal, escolhida como sendo a que implica no seu maior valor, aplicando-se os fatores indicados na tabela abaixo diretamente às áreas mínimas dos intervalos apresentados nas tabelas 1 e 2:

Zona	Valorização	Fator *
4ª Zona – Incorporações Padrão Popular	10%	0,91
5ª Zona – Incorporações Padrão Médio	10%	0,91
6ª Zona – Incorporações Padrão Alto	5%	0,95
7ª Zona – Comercial Padrão Popular	10%	0,91
8ª Zona – Comercial Padrão Médio	10%	0,91
9ª Zona – Comercial Padrão Alto	5%	0,95
* Fatores aplicáveis às expressões previstas em 10.6		

Nota: Os terrenos devem ser avaliados levando-se em consideração as várias possibilidades de aproveitamento, através de desmembramento de lotes ou remembramento, no caso de pertencerem ao mesmo proprietário.

TABELAS – Resumo dos fatores de ajuste e respectivos intervalos recomendados para São Paulo-Capital

Tabela 1 – Grupos I e II

GRUPO	ZONA	Fatores de Ajuste							Características e Recomendações		
		Frente e Profundidade					Múltiplas Frentes ou Esquina	Coef. de Área	Área de referência do Lote	Intervalo característico áreas	Observações Gerais
		Referências			Expoente do Fator Frente	Expoente do Fator Profundidade					
		Frente de Referência	Prof. Mínima	Prof. Máxima							
		F _r	P _{mi}	P _{ma}							
Grupo I: Zonas de uso residencial horizontal	1ª Zona Residencial Horizontal Popular	5	15	30	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica	Aplica-se item 10.3.2	125	100 - 400	Para terrenos com áreas fora do intervalo definido, estudar a influência da área. Para terrenos com áreas fora do intervalo definido estudar a influência da área.
	2ª Zona Residencial Horizontal Médio	10	25	40	0,20	0,50	Não se aplica	Não se aplica dentro do intervalo	250	200 - 500	
	3ª Zona Residencial Horizontal Alto	15	30	60	0,15	0,50	Não se aplica	Não se aplica dentro do intervalo	600	400 - 1.000	
Grupo II: Zonas de incorporação vertical (Incorporação)	4ª Zona Incorporações Padrão Popular	16 Mínimo	-	-	Não se aplicam		Aplica-se item 10.3.3	Não se aplica dentro do intervalo	2.000	≥ 800 (1)*	Observar as recomendações 10.3.2. Para terrenos com áreas fora do intervalo definido estudar a influência da área e analisar a eventual influência da esquina ou frentes múltiplas. (1)* – Para estes grupos, o intervalo respectivo varia até um limite superior indefinido.
	5ª Zona Incorporações Padrão Médio	16 Mínimo	-	-			Aplica-se item 10.3.3		1.500	800 - 2.500 (1)*	
	6ª Zona Incorporações Padrão Alto	16 Mínimo	-	-			Aplica-se item 10.3.3		2.500	1.200 – 4.500 (1)*	

Tabela 2 – Grupos III e IV

GRUPO	ZONA	Fatores de Ajuste							Características e Recomendações		
		Frente e Profundidade					Múltiplas Frentes ou Esquina	Coef. de Área	Área de referência do Lote	Intervalo característico áreas	Observações Gerais
		Referências			Expoente do Fator Frente	Expoente do Fator Profundidade					
		Frente de Referência	Prof. Mínima	Prof. Máxima							
		F _r	P _{mi}	P _{ma}							
Grupo III: Zonas de uso comercial ou de serviços	7ª Zona Comercial Padrão Popular	5	10	30	0,20	0,50	Aplica-se item 10.3.3	Não se aplica dentro do intervalo	100	80 – 300	Observar as recomendações 10.3.2. Para terrenos com áreas fora do intervalo definido estudar a influência da área e analisar a eventual influência da esquina ou frentes múltiplas
	8ª Zona Comercial Padrão Médio	10	20	40	0,25	0,50	Aplica-se item 10.3.3	Não se aplica dentro do intervalo	200	250 – 500	
	9ª Zona Comercial Padrão Alto	15	20	60	0,15	0,50	Aplica-se item 10.3.3	Não se aplica dentro do intervalo	600	250 – 1.000	
Grupo IV: Zonas industriais ou Galpões	10ª Zona Industrial	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica dentro do intervalo	5.000	2.000 – 20.000	Avaliação pelo valor unitário e influência da localização. Para terrenos com áreas fora do intervalo definido estudar a influência da área
	11ª Zona Galpões	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica dentro do intervalo	500	250 – 3.000	

Obs.: Em outros municípios, os parâmetros acima devem ser adaptados.

4. Fatores aplicáveis ao valor das benfeitorias (item 10.4 da Norma do IBAPE/SP – 2011)

Esses fatores são utilizados nos casos em que existir número suficiente de elementos amostrais que permitam a comparação direta dos respectivos valores unitários das benfeitorias.

Padrão e depreciação são os principais fatores aplicáveis às benfeitorias, que devem incidir apenas na parcela de capital benfeitoria.

a) Idade das benfeitorias

A depreciação deve levar em conta os aspectos físicos e funcionais. As diferenças de idade devem ser ponderadas pela relação entre os respectivos fatores de obsolescimento indicados através do critério de Ross-Heidecke, pela idade da edificação, real ou estimada, mas não a aparente.

b) Padrão construtivo das benfeitorias

As diferenças de padrão construtivo devem ser ponderadas pela relação entre os respectivos valores de benfeitoria que melhor se aproximem dos seus respectivos padrões. Recomenda-se a utilização do estudo “*Valores de Edificações de Imóveis Urbanos*”, do IBAPE/SP.

Nas avaliações em que as benfeitorias apresentem características específicas e/ou atípicas ou, ainda, de caráter histórico ou artístico e/ou de monumentos, estas devem ser consideradas, com a justificativa de qualquer alteração do valor delas decorrente.

É permitida a conversão de **áreas reais** de construção em **áreas equivalentes**, com base em coeficientes publicados (por exemplo, os da NBR 12721) ou inferidos no mercado, desde que justificados.

5. Fatores Complementares (item 10.5 da Norma do IBAPE/SP – 2011)

São fatores cujo uso não é obrigatório. Em situações específicas, podem ser utilizados, porém nesses casos, devem ser fundamentados e validados.

5.1. Fatores de posicionamento de unidades padronizadas

Se forem relevantes, podem ser levadas em consideração eventuais diferenças de valor dos distintos pavimentos ou de faces de insolação, pela utilização de fatores adequados pesquisados no mercado.

5.2. Fatores relativos à Topografia (F_t)

Para a utilização do fator de topografia devem ser examinadas detalhadamente as condições topográficas de todos os elementos componentes da amostra. A topografia do terreno, em elevação ou depressão, em auge ou declive, poderá ser valorizante ou desvalorizante.

Na utilização destes fatores, além de sua validação, deve ser fundamentada sua aplicação. No caso de impossibilidade da fundamentação, podem ser adotados os seguintes fatores corretivos genéricos:

Topografia	Depreciação	Fator *
Situação Paradigma: Terreno Plano	-	1,00
Declive até 5%	5%	1,05
Declive de 5% até 10%	10%	1,11
Declive de 10% até 20%	20%	1,25
Declive acima de 20%	30%	1,43
Em auge até 10%	5%	1,05
Em auge até 20%	10%	1,11
Em auge acima de 20%	15%	1,18

Topografia	Depreciação	Fator *
Abaixo do nível da rua até 1,00 m	-	1,00
Abaixo do nível da rua de 1,00 m até 2,50 m	10%	1,11
Abaixo do nível da rua de 2,50 m até 4,00 m	20%	1,25
Acima do nível da rua até 2,00 m	-	1,00
Acima do nível da rua de 2,00 m até 4,00 m	10%	1,11
* Fatores aplicáveis às expressões previstas em 10.6		

Nos casos de valorização, tais como os terrenos em zona de incorporação, onde o declive existente pode resultar em economia de escavações, muros de arrimo, atirantamentos, etc., sendo menos frequentes, deverão ser detalhados e justificados.

5.3. Fatores quanto à Consistência do terreno devido à presença ou ação da água

A existência de água aflorante no solo, devida a nível elevado de lençol freático ou ações da natureza, tais como inundações periódicas, alagamentos, terrenos brejosos ou pantanosos, rotineiramente pode ser considerada como desvalorizante, condição essa que deve ser verificada no mercado da vizinhança do elemento avaliando. Na impossibilidade de efetuar essa pesquisa, sugere-se a adoção dos seguintes fatores:

Situação	Depreciação	Fator *
Situação Paradigma: Terreno Seco	-	1,00
Terreno situado em região inundável, que impede ou dificulta o seu acesso, mas não atinge o próprio terreno, situado em posição mais alta	10%	1,11
Terreno situado em região inundável e que é atingido ou afetado periodicamente pela inundação	30%	1,43
Terreno permanentemente alagado	40%	1,67
* Fatores aplicáveis às expressões previstas em 10.6		

Alternativamente, pode ser calculado o custo das intervenções necessárias para a solução do problema.

Em áreas de grande porte, devem ser aplicados somente nas áreas diretamente afetadas.

Nos lotes contíguos a córregos, além da consistência deve ser observada a restrição legal pertinente.

Caso essa condição afete o uso da benfeitoria deve ser verificado o seu obsolescimento.

5.4. Fator de Atualização (F_{at})

Para atualização dos valores unitários, quando necessária, é feita com base na variação do IGP-M (Índice Geral de Preços do Mercado), publicados pela “*Fundação Getúlio Vargas - FGV*”, no conceito de “disponibilidade interna” - Coluna 2, índice este sobejamente utilizado para reajustes de contratos de aluguéis.

Desta forma:

$$F_{at} = \frac{I_{IGP-Ma}}{I_{IGP-Me}}, \text{ onde:}$$

- I_{IGP-Ma} = IGP-M/FGV do imóvel avaliando na data base da análise
- I_{IGP-Me} = IGP-M/FGV do elemento comparativo na data base da pesquisa

1. Aplicação dos Fatores (item 10.6 da Norma do IBAPE/SP – 2011)

Na aplicação dos fatores, serão observados os seguintes princípios e expressões:

1. As fórmulas dos fatores, previstos na **Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos – IBAPE/SP – 2011**, devem ser aplicadas na forma de somatório, após a consideração do fator oferta, conforme equações abaixo:

- a) **Na homogeneização** (tratamento dos dados da pesquisa): ajustar os dados da pesquisa à situação paradigma:

$$V_u = V_o \times \{1 + [(F_1 - 1) + (F_2 - 1) + (F_3 - 1) + \dots + (F_n - 1)]\}$$

- b) **Na avaliação** (determinar o Valor do Terreno Avaliando): ajustar o valor médio obtido na situação paradigma para as condições do avaliando:

$$V_T = \frac{V_u}{\{1 + [(F_1 - 1) + (F_2 - 1) + (F_3 - 1) + \dots + (F_n - 1)]\}} \times A_T, \text{ onde:}$$

- V_u = Valor Básico Unitário (estimado na situação paradigma, após ajuste por fatores)
- V_o = Valor de Oferta (ou preço observado)
- V_T = Valor do Terreno (deduzido após a incidência de seus respectivos fatores em relação à situação paradigma)
- A_T = Área do Terreno
- $F_1, F_2, F_3 \dots F_n$ = Fatores ou Coeficientes de Testada (C_t), de Profundidade (C_p), Localização (F_L), etc.

2. São considerados discrepantes elementos cujos valores unitários, em relação ao valor médio amostral, extrapolem a sua metade ou dobro. Não obstante,

recomenda-se que esses sejam descartados caso a discrepância persista após a aplicação dos fatores mais representativos (localização para terrenos, padrão construtivo e depreciação para benfeitorias), desde que validados preliminarmente, conforme item 4 abaixo.

3. Não podem existir erros de especificação no tratamento por fatores, isto é, todas as características importantes que denotem heterogeneidade entre os dados analisados devem estar incorporadas e nenhuma característica irrelevante pode estar presente no tratamento.
4. Os fatores obrigatórios apresentados (localização, área, testada, profundidade, frentes múltiplas, padrão construtivo e depreciação) devem ser testados, nas tipologias pertinentes, e verificadas suas condições de serem homogeneizantes, comprovadas através da redução de coeficiente de variação. Não é objetivo obter o menor coeficiente de variação, mas sim o modelo que melhor represente o comportamento de mercado. O fator que, de “per si”, indicar a heterogeneização da amostra, só deve ser eliminado na aplicação conjunta de todos os fatores.
5. Os fatores complementares, citados nesta norma, podem ser investigados, e podem ser utilizados, desde que seja devidamente validada sua condição isolada de fator homogeneizante, que deve ser mantida na verificação simultânea com os demais.
6. Em casos específicos, é facultada a adoção de outros fatores complementares, desde que o engenheiro ou arquiteto fundamente sua eficácia, além das validações previstas.
7. Somente após a validação do conjunto de fatores, deve ser realizado o saneamento dos dados homogeneizados, por meio dos seguintes procedimentos:

- a) Calcula-se a média dos valores unitários homogeneizados;

- b) Adota-se como intervalo de elementos homogêneos, aquele definido entre os limites de 30%, para mais ou para menos, do respectivo valor médio;
- c) Se todos os elementos estiverem contidos dentro desse intervalo, adota-se essa média como representativa do valor unitário de mercado;
- d) Caso contrário, procura-se o elemento que, em módulo, esteja mais afastado da média, que é excluído da amostra. Após a exclusão, procede-se como em a) e b), definindo-se novos limites;
- e) Se elementos anteriormente excluídos passarem a estar dentro dos novos limites devem ser reincluídos;
- f) Este processo deve ser reiterado até que todos os dados atendam o intervalo de +/- 30% em torno da última média;
- g) Se houver coincidência de mais de um elemento a ser excluído na etapa d), deve-se excluir apenas um, devidamente justificado.

Conforme disposto no **item 13.1.1 d)** da **Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos – IBAPE/SP – 2011**, não são considerados elementos semelhantes ao avaliando aqueles cujos valores unitários, após a aplicação do conjunto de fatores, resultem numa amplitude de homogeneização aquém da metade ou além do dobro do valor original de transação (descontada a incidência do fator oferta quando couber).

Para o caso em questão, serão aplicados, preliminarmente, os seguintes fatores:

- F_f = Fator de Fonte ou Oferta;
- F_l = Fator Transposição;
- C_p = Coeficiente de Profundidade;
- C_f = Coeficiente de Frente Projetada (ou Testada);
- F_T = Fator de Topografia;
- F_c = Fator de Consistência do Terreno;
- F_v = Fator Vegetação.

IV.3 – DETERMINAÇÃO DO VALOR DAS BENFEITORIAS:

IV.3.1 – CONSIDERAÇÕES INICIAIS:

No que se refere às Benfeitorias (construções), será utilizado o Estudo “**Valores de Edificações de Imóveis Urbanos – SP**”, publicado pelo **Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia de São Paulo – IBAPE-SP** em 2019.

Resulta de estudos, observações estatísticas, orçamentos, pesquisa de mercado e consultas à profissionais da construção civil, além de uma equipe de engenheiros e arquitetos avaliadores que contribuíram para sua formatação e a finalização.

Referido trabalho destina-se a fornecer diretrizes, consolidar conceitos, métodos e procedimentos gerais e estabelecer padrões aceitos e aprovados pelo IBAPE/SP para elaboração de avaliações de imóveis urbanos, com harmonização e adequação aos princípios básicos das *Partes 1 e 2* da *NBR 14.653 - Avaliação de bens* e das normas do *IVSC – INTERNATIONAL VALUATION STANDARDS COMMITTEE*, adotadas pela UPAV como Normas Pan-americanas, entidades às quais o IBAPE está filiado.

Esta norma representa a atualização da “*Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos – 2005*” do IBAPE/SP, adequando-a às alterações previstas na ABNT 14653-2 -2011.

O Estudo “**Valores de Edificações de Imóveis Urbanos – SP**” é válido para toda Região Metropolitana de São Paulo – RMSP e difere conceitualmente dos demais estudos pelas seguintes razões:

- Obtém os **Valores de Venda** das edificações
- Pondera todos os custos inerentes, inclusive BDI e Fator de Comercialização
- Pondera o **FAM – Fator de Ajuste ao Mercado**, para ajustar seu Fator de Comercialização interno

- Descreve 29 padrões em 6 grupos: Barracos, Casas, Apartamentos, Escritórios, Galpões e Coberturas
- Vincula todos os respectivos valores unitários ao **R₈N (R8-N)** do SindusCon/SP
- O profissional deve enquadrar a construção em apreço em um dos padrões

A fórmula básica para aplicação deste Estudo está demonstrada abaixo:

$$Vb = R_8N \times PC \times A_c \times F_{oc}, \text{ onde:}$$

- **Vb** = Valor da Benfeitoria (R\$)
- **R₈N** = Valor Unitário de Referência do Custo Unitário Básico – CUB do Padrão R₈N (R8-N) do SindusCon/SP (R\$/m²)
- **PC** = Índice referente ao Padrão Construtivo, extraído do referido Estudo
- **A_c** = Área da Construção (m²)
- **F_{oc}** = Fator de Adequação ao Obsolescimento e ao Estado de Conservação

IV.3.2 – VALORES UNITÁRIOS:

Os valores unitários médios, assim como os intervalos de valores relativos aos padrões construtivos, estão vinculados ao valor do R8-N do SINDUSCON, conforme tabela seguinte:

Classe	Tipo	Padrão Construtivo	Intervalo de Valores		
			Mínimo	Médio	Máximo
1- Residencial	1.1 – Barraco	1.1.1 – Padrão Rústico	0,091	0,136	0,177
		1.1.2 – Padrão Simples	0,178	0,203	0,234
	1.2 – Casa	1.2.1 – Padrão Rústico	0,409	0,481	0,553
		1.2.2 – Padrão Proletário	0,624	0,734	0,844
		1.2.3 – Padrão Econômico	0,919	1,070	1,221
		1.2.4 – Padrão Simples	1,251	1,497	1,743
		1.2.5 – Padrão Médio	1,903	2,154	2,355
		1.2.6 – Padrão Superior	2,356	2,656	3,008
		1.2.7 – Padrão Fino	3,331	3,865	4,399
		1.2.8 – Padrão Luxo	Acima de 4,843		
	1.3 – Apartamento	1.3.1 – Padrão Econômico	2,473	2,748	3,023
		1.3.2 – Padrão Simples	Sem elevador	3,180	3,533
			Com elevador	3,562	3,958
		1.3.3 – Padrão Médio	Sem elevador	3,828	4,218
			Com elevador	4,568	5,075
		1.3.4 – Padrão Superior	Sem elevador	5,377	5,974
			Com elevador	6,144	6,827
		1.3.5 – Padrão Fino	7,090	7,410	7,983
		1.3.6 – Padrão Luxo	7,984	8,683	9,551
2 – Comercial – Serviço - Industrial	2.1 – Escritório	2.1.1 – Padrão Econômico	2,081	2,313	2,544
		2.1.2 – Padrão Simples	Sem elevador	3,378	3,753
			Com elevador	3,742	4,158
		2.1.3 – Padrão Médio	Sem elevador	4,014	4,330
			Com elevador	4,745	5,273
		2.1.4 – Padrão Superior	Sem elevador	5,206	5,784
			Com elevador	5,768	6,371
		2.1.5 – Padrão Fino	7,073	7,929	8,722
		2.1.6 – Padrão Luxo	9,935	10,376	-
	2.2 – Galpão	2.2.1 – Padrão Econômico	0,518	0,609	0,700
		2.2.2 – Padrão Simples	0,982	1,125	1,268
		2.2.3 – Padrão Médio	1,368	1,659	1,871
		2.2.4 – Padrão Superior	Acima de 1,872		
3 – Especial	3.1 – Cobertura	3.1.1 – Padrão Simples	0,071	0,142	0,213
		3.1.2 – Padrão Médio	0,229	0,293	0,357
		3.1.3 – Padrão Superior	0,333	0,486	0,639

IV.3.3 – DEPRECIAÇÃO PELO OBSOLETISMO E PELO ESTADO DE CONSERVAÇÃO DAS BENFEITORIAS:

O valor unitário da edificação avalianda, fixado em função do padrão construtivo, é multiplicado pelo Fator de Adequação ao Obsolescimento e ao Estado de Conservação – F_{OC} , para levar em conta a depreciação.

A depreciação deve levar em conta os aspectos físicos e funcionais. As diferenças de idade devem ser ponderadas pela relação entre os respectivos fatores de obsolescimento, indicados através do Critério de *ROSS-HEIDECKE*, pela idade da edificação, real ou estimada, mas não a aparente.

Para tanto, utiliza-se o *Fator de Adequação ao Obsolescimento e ao Estado de Conservação – F_{OC}* .

O *Fator de Adequação ao Obsolescimento e ao Estado de Conservação – F_{OC}* é fixado em função da classe do imóvel, tipo do imóvel, padrão, vida referencial, valor residual e do estado de conservação do imóvel, definido pela seguinte expressão:

$$F_{OC} = R + K \times (1 - R), \text{ onde:}$$

- R é coeficiente residual correspondente ao padrão, expresso em decimal, obtido da TABELA 1.
- K é o Coeficiente de ROSS/HEIDECKE, obtido da TABELA 2.

➤ ROSS: $D = 1 - \frac{(1-R)}{2} \cdot \left(\frac{x}{n} + \frac{x^2}{n^2} \right)$

➤ HEIDECKE: $D = A + (1 - C) \cdot C$

Sendo:

- A = Parcela de depreciação pela idade real já decorrida – ROSS
- C = Coeficiente de HEIDECKE
- R = Valor Residual
- D = Depreciação Total
- x = Idade real
- n = Vida útil

TABELA 1

Classe	Tipo	Padrão	Vida Referencial – I _R (Anos)	Valor Residual – R (%)
Residencial	Barraco	Rústico	5	0
		Simples	10	0
	Casa	Rústico	60	20
		Proletário	60	20
		Econômico	70	20
		Simples	70	20
		Médio	70	20
		Superior	70	20
		Fino	60	20
		Luxo	60	20
	Apartamento	Econômico	60	20
		Simples	60	20
		Médio	60	20
		Superior	60	20
		Fino	50	20
		Luxo	50	20
Comercial	Escritório	Econômico	70	20
		Simples	70	20
		Médio	60	20
		Superior	60	20
		Fino	50	20
		Luxo	50	20
	Galpões	Rústico	60	20
		Simples	60	20
		Médio	80	20
		Superior	80	20
	Coberturas	Rústico	20	10
		Simples	20	10
		Superior	30	10

O estado de conservação da edificação será classificado segundo a graduação que consta do quadro a seguir:

Referência	Estado de Conservação	Depreciação (%)	Características
a	Novo	0,00	Edificação nova ou com reforma geral e substancial, com menos de dois anos, que apresente apenas sinais de desgaste natural da pintura externa.
b	Entre novo e regular	0,32	Edificação nova ou com reforma geral e substancial, com menos de dois anos, que apresente necessidade apenas de uma demão leve de pintura para recompor a sua aparência.
c	Regular	2,52	Edificação seminova ou com reforma geral e substancial entre 2 e 5 anos, cujo estado geral possa ser recuperado apenas com reparos de eventuais fissuras superficiais localizadas e/ou pintura externa e interna.
d	Entre regular e necessitando de reparos simples	8,09	Edificação seminova ou com reforma geral e substancial entre 2 e 5 anos, cujo estado geral possa ser recuperado com reparo de fissuras e trincas localizadas e superficiais e pintura interna e externa.
e	Necessitando de reparos simples	18,10	Edificação cujo estado geral possa ser recuperado com pintura interna e externa, após reparos de fissuras e trincas superficiais generalizadas, sem recuperação do sistema estrutural. Eventualmente, revisão do sistema hidráulico e elétrico.
f	Necessitando de reparos simples e importantes	33,20	Edificação cujo estado geral possa ser recuperado com pintura interna e externa, após reparos de fissuras e trincas, com estabilização e/ou recuperação localizada do sistema estrutural. As instalações hidráulicas e elétricas possam ser restauradas mediante a revisão e com substituição eventual de algumas peças desgastadas naturalmente. Eventualmente possa ser necessária a substituição dos revestimentos de pisos e paredes, de um, ou de outro cômodo. Revisão da impermeabilização ou substituição de telhas da cobertura.
g	Necessitando de reparos importantes	52,60	Edificação cujo estado geral possa ser recuperado com pintura interna e externa, com substituição de panos de regularização da alvenaria, reparos de fissuras e trincas, com estabilização e/ou recuperação de grande parte do sistema estrutural. As instalações hidráulicas e elétricas possam ser restauradas mediante a substituição das peças aparentes. A substituição dos revestimentos de pisos e paredes, da maioria dos cômodos, se faz necessária. Substituição ou reparos importantes na impermeabilização ou no telhado.
h	Necessitando de reparos importantes a edificação sem valor	75,20	Edificação cujo estado geral seja recuperado com estabilização e/ou recuperação do sistema estrutural, substituição da regularização da alvenaria, reparos de fissuras e trincas. Substituição das instalações hidráulicas e elétricas. Substituição dos revestimentos de pisos e paredes. Substituição da impermeabilização ou do telhado.
i	Sem valor	100,00	Edificação em estado de ruína.

O Fator “K” é obtido da tabela a seguir, mediante dupla entrada, onde:

- Na linha, entra-se com o número da relação percentual entre a idade da edificação na época de sua avaliação (I_e) e a vida referencial (I_R) relativa ao padrão dessa construção.
- Na coluna, utiliza-se a letra correspondente ao estado de conservação da edificação, fixado segundo as faixas especificadas no quadro anterior.

O estado de conservação da edificação será fixado em função das constatações em vistorias, observando-se o estado aparente em que se encontram: sistema estrutural, de cobertura, hidráulico e elétrico; paredes, pisos e forros, inclusive seus revestimentos, pesando ainda os custos para uma eventual recuperação.

TABELA 2

Idade em % da vida referencial	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

Vinicius Bertelli Murça

Engenheiro Civil e de Segurança do Trabalho
Técnico em Eletrônica
CREA 5.062.095.304/D

Avaliações e Perícias de Engenharia

Idade em % da vida referencial	Estado de Conservação							
	a	b	c	d	e	f	g	h
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

CAPÍTULO V – CÁLCULOS AVALIATIVOS

V.1 – CARACTERÍSTICA DO IMÓVEL AVALIANDO:

As características do imóvel avaliando estão apresentadas na tabela abaixo:

IMÓVEL AVALIANDO – MATRÍCULA Nº 81.161				
TIPO	Terreno com Benfeitorias			
LOCALIZAÇÃO	Avenida Major Alvim, nº 124 (Lote nº 277, da Quadra “K”), Alvinópolis - Atibaia/SP (I.F. = 800,00)			
DADOS DA REGIÃO E MELHORAMENTOS PÚBLICOS	Guias e Sarjetas	X	Pavimentação	X
	Rede de Distribuição de Água	X	Rede Coletora de Esgotos	X
	Energia Elétrica e Iluminação Pública	X	TV a Cabo	X
DADOS DO TERRENO	Área:	500,00 m²	Testada (F _{pr}):	10,00 m
	Formato:	Retangular	Esquina:	Não
	Topografia:	Plana	Consistência:	Seco
DATA BASE DA AVALIAÇÃO	Dezembro de 2025			

BENFEITORIA 01 – Edificação Principal			
DADOS DA BENFEITORIA 01	Tipo:	Edificação	Uso: Comercial
	Área Construída Equivalente (A _{c,eq}):	260,26 m²	Idade Estimada: 13 anos
	Padrão Construtivo:	Casa Padrão Médio (-)	
	Estado de Conservação:	Necessitando de reparos simples e importantes (“f”)	

BENFEITORIA 02 – Área da Churrasqueira - Cobertura			
DADOS DA BENFEITORIA 02	Tipo:	Cobertura	Uso: Lazer
	Área Construída Equivalente (A _{c,eq}):	40,90 m²	Idade Estimada: 25 anos
	Padrão Construtivo:	Cobertura Padrão Simples	
	Estado de Conservação:	Necessitando de reparos simples (“e”)	

BENFEITORIA 03 – Área da Churrasqueira - Depósito			
DADOS DA BENFEITORIA 03	Tipo:	Edificação	Uso: Apoio
	Área Construída Equivalente (A _{c,eq}):	10,35 m²	Idade Estimada: 25 anos
	Padrão Construtivo:	Casa Padrão Econômico	
	Estado de Conservação:	Necessitando de reparos simples ("e")	

BENFEITORIA 04 – Área da Churrasqueira - Banheiro			
DADOS DA BENFEITORIA 04	Tipo:	Edificação	Uso: Apoio
	Área Construída Equivalente (A _{c,eq}):	4,56 m²	Idade Estimada: 25 anos
	Padrão Construtivo:	Casa Padrão Econômico	
	Estado de Conservação:	Necessitando de reparos simples ("e")	

BENFEITORIA 05 – Edícula			
DADOS DA BENFEITORIA 05	Tipo:	Edificação	Uso: Apoio
	Área Construída Equivalente (A _{c,eq}):	46,15 m²	Idade Estimada: 25 anos
	Padrão Construtivo:	Casa Padrão Econômico	
	Estado de Conservação:	Necessitando de reparos simples ("e")	

BENFEITORIA 06 – Edícula - Coberturas			
DADOS DA BENFEITORIA 06	Tipo:	Cobertura	Uso: Apoio
	Área Construída Equivalente (A _{c,eq}):	28,29 m²	Idade Estimada: 25 anos
	Padrão Construtivo:	Cobertura Padrão Simples	
	Estado de Conservação:	Necessitando de reparos simples ("e")	

V.2 – SITUAÇÃO PARADIGMA

O imóvel avaliando, de acordo com as características da região e com base no Estudo “**Valores de Edificações de Imóveis Urbanos – SP**”, está situado na **2ª Zona: Residencial Horizontal de Padrão Médio**, dentro do **Grupo I – Zonas de uso predominantemente residencial e ocupação horizontal**, onde são estabelecidos os seguintes parâmetros:

- **Lote Paradigma.....Lote de Aproveitamento Econômico Ideal**
- Área de referência do Lote**250 m²**
- Intervalo característico de áreas..... **200 m² a 500 m²**
- Frente de Referência (F_r).....**10,00 m**
- Profundidade Mínima (P_{mi})**25,00 m**
- Profundidade Máxima (P_{ma}).....**40,00 m**
- Fatores e Expoentes aplicáveis:
 - Expoente do Fator Frente (“f”).....**0,20**
 - Expoente do Fator Profundidade (“p”).....**0,50**
 - Múltiplas frentes ou esquina (“C_e”) **Não se aplica**
 - Coeficiente de Área (“C_a”)**Não se aplica dentro do intervalo**

V.3 – PESQUISA DE MERCADO:

Para a coleta dos dados de mercado para a determinação do valor unitário básico de área que reflita a realidade mercadológica imobiliária da região avalianda pesquisaram-se, junto a diversas empresas imobiliárias e corretores, os valores ofertados para **venda de imóveis e terrenos** na mesma região geoeconômica e negócios efetivamente realizados, contendo atributos mais semelhantes possíveis aos do imóvel avaliando.

No tratamento dos dados de mercado, foram atendidas as seguintes condições:

- As fontes de informações foram devidamente identificadas, com o fornecimento de, no mínimo, nome e telefone para averiguação;
- A fonte dos fatores utilizados na homogeneização foi devidamente explicitada;
- Foram utilizados apenas dados de mercado com atributos semelhantes, onde cada um dos fatores de homogeneização, calculados em função do avaliando, estejam contidos no intervalo entre 0,50 e 2,00;
- O valor final homogeneizado, resultante da aplicação de todos os fatores de homogeneização ao preço original, deverá estar contido no intervalo de 0,50 a 2,00.

Para avaliações de terrenos, preferencialmente devem ser coletados na amostragem terrenos sem benfeitorias.

Caso seja constatada a ausência de terrenos nus, admitiu-se o cálculo do valor do terreno através do ***Critério Residual***, conforme preconiza o **item 11.1** do Estudo “**Valores de Edificações de Imóveis Urbanos – SP**”, publicado pelo **Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia de São Paulo – IBAPE-SP** em 2011.

Trata-se de um princípio indireto, que assume o valor do terreno como a diferença entre o valor do imóvel e das benfeitorias, conforme o seguinte procedimento:

$$V_t = (V_o \times F_f) - V_b, \text{ onde:}$$

- V_t = Valor Total do Terreno
- F_f = Fator de Fonte ou de Oferta
- V_b = Valor de custo total das Benfeitorias

Após esses cálculos, transforma-se o preço total em unitário e utiliza-se a homogeneização com tratamento por fatores, conforme equação abaixo:

$$V_u = \frac{V_t}{A_t}, \text{ onde:}$$

- V_u = Valor Básico Unitário do Terreno
- V_t = Valor Total do Terreno
- A_t = Área do Terreno

Assim, da pesquisa efetuada, foram obtidos **12 (doze)** elementos comparativos de **ofertas para venda**, cujas características principais constam da pesquisa de mercado, conforme fichas cadastrais apresentadas no **ANEXO II**.

V.4 – CÁLCULO DO VALOR DE VENDA DO IMÓVEL**V.4.1 – CÁLCULO DO VALOR UNITÁRIO DO TERRENO**

Conforme cálculos apresentados no **Anexo II**, elaborados com base em planilhas eletrônicas Excel em consonância com a metodologia apresentada no corpo do laudo pericial, o **valor unitário homogeneizado do terreno na situação paradigma** (V_u) corresponde a:

$$V_u = \text{R\$ } 1.511,65/\text{m}^2$$

(Um mil, quinhentos e onze reais e sessenta e cinco centavos por metro quadrado)

Válido para **Dezembro de 2025**

A determinação do valor unitário homogeneizado do **terreno avaliando** (V_{uT}), a partir da situação paradigma, é feita a partir da seguinte equação:

$$V_{uT} = \frac{V_u}{\{1 + [(F_L - 1) + (C_p - 1) + (C_f - 1) + (F_T - 1) + (F_c - 1) + (F_V - 1)]\}}$$

Onde:

- V_{uT} = Valor Unitário do **Terreno Avaliando** (deduzido após a incidência de seus respectivos fatores em relação à situação paradigma)
- V_u = Valor Básico Unitário (estimado na situação paradigma, após ajuste por fatores);
- F_L = Fator de Localização do imóvel avaliando;
- C_p = Coeficiente de Profundidade do imóvel avaliando;
- C_f = Coeficiente de Frente Projetada (ou Testada) do imóvel avaliando;
- F_T = Fator de Topografia do imóvel avaliando;
- F_c = Fator de Consistência do Terreno do imóvel avaliando;
- F_A = Fator Área do imóvel avaliando.

Uma vez que o **Coefficiente de Profundidade (C_p)** heterogeneizou a amostra, quando da aplicação conjunta de todos os fatores, a equação passa a figurar da seguinte maneira:

$$Vu_T = \frac{V_u}{\{1 + [(F_L - 1) + (C_f - 1) + (F_T - 1) + (F_c - 1) + (F_A - 1)]\}}$$

Assim, para o **imóvel avaliando**:

- V_u = Valor Básico Unitário (estimado na situação paradigma) = **R\$ 1.511,65/m²**
- F_L = Fator de Localização do imóvel avaliando = **1,0000**
- C_f = Coeficiente de Frente Projetada (ou Testada) do imóvel avaliando = **1,0000**
- F_T = Fator Topografia do Terreno do imóvel avaliando (plana) = **1,0000**
- F_c = Fator de Consistência do Terreno do imóvel avaliando (seco) = **1,0000**
- F_v = Fator Área do imóvel avaliando = **1,000**

$$Vu_T = \frac{1.511,65}{\{1 + [(1 - 1) + (1 - 1) + (1 - 1) + (1 - 1) + (1 - 1)]\}}$$

$$\mathbf{Vu_T = R\$ 1.511,65/m^2}$$

(Um mil, quinhentos e onze reais e sessenta e cinco centavos por metro quadrado)

Válido para **Dezembro de 2025**

V.4.2 – CÁLCULO DO VALOR ATUAL DO TERRENO DESCRITO NA MATRÍCULA Nº 81.161 DO C.R.I. DE ATIBAIA

O Valor Total do Terreno (V_T) é dado pela seguinte equação:

$$V_T = V_{UT} \times A_T, \text{ onde:}$$

- V_T é o Valor Total do Terreno;
- V_{UT} é o Valor Unitário do Terreno Avaliando = R\$1.511,65 / m²
- A_T é a Área do Terreno Avaliando = 500,00 m²

Destarte, calculando:

$$V_T = V_{UT} \times A_T$$

$$V_T = 1.511,65 \times 500,00$$

$$V_T = \text{R\$ } 755.825,00$$

(Setecentos e cinquenta e cinco mil, oitocentos e vinte e cinco reais)

Válido para **Dezembro de 2025**

V.4.3 – CÁLCULO DO VALOR DAS BENFEITORIAS

Tendo em vista as características construtivas de cada uma das benfeitorias do imóvel, idade e condições de conservação, mostradas no **Capítulo III.3.2**, além da metodologia e dos critérios apresentados no **Capítulo IV.3**, tem-se:

- **Benfeitoria 01 – Edificação Principal**

- Categoria.....**Classe 1 – Residencial**
- Tipologia Construtiva.....**Grupo 1.2 – Casa**
- Padrão Construtivo.....**Subgrupo 1.2.5 – Padrão Médio (-)**
- Vida Referencial (I_R).....**70 anos**
- Valor Residencial (R)**20%**
- Área Construída Equivalente ($A_{C,eq.}$)**260,26 m²**
- Idade da Edificação (I_E).....**13 anos**
- Estado da Edificação.....**Necessitando de reparos simples e importantes (Ref.: “f”)**
- Porcentagem da Vida Referencial (I_E/I_R)**18,57%**
- Coeficiente de Ross/Heideck (K).....**0,595**
- Favor de Adequação ao Obsoletismo e Conservação (F_{OC}): $R + K \times (1-R)$
- F_{OC} **$0,20 + 0,595 \times (1-0,20)$**
- F_{OC} **0,676**
- Índice Referente ao padrão construtivo (PC) **1,903**
- Valor do CUB R8-N (SINDUSCON/SP) **R\$ 2.117,32/m² (Nov/2025)²**
- Valor da Benfeitoria 01 ($V_{B,01}$) **$R_8N \times PC \times A_{C,eq.} \times F_{OC}$**
- Valor da Benfeitoria 01 ($V_{B,01}$) **$2.117,32 \times 1,903 \times 260,26 \times 0,676$**
- Valor da Benfeitoria 01 ($V_{B,01}$) **R\$ 708.890,91**

Destarte, o valor da **Benfeitoria 01 – Edificação Principal** do imóvel avaliando é de **R\$ 708.890,91**.

² Valor mais contemporâneo disponível até o momento da finalização do presente Laudo Pericial;

• **Benfeitoria 02 – Área da Churrasqueira - Cobertura**

- Categoria..... **Classe 3 – Especial**
- Tipologia Construtiva..... **Grupo 3.1 – Cobertura**
- Padrão Construtivo..... **Subgrupo 3.1.1 – Padrão Simples**
- Vida Referencial (I_R)..... **20 anos**
- Valor Residencial (R) **10%**
- Área Construída Equivalente ($A_{C,eq.}$) **40,90 m²**
- Idade da Edificação (I_E)..... **25 anos**
- Estado da Edificação..... **Necessitando de reparos simples (Ref.: “e”)**

- Porcentagem da Vida Referencial (I_E/I_R) **100,00%**
- Coeficiente de Ross/Heideck (K)..... **0,000**
- Favor de Adequação ao Obsoletismo e Conservação (F_{OC}): **$R + K \times (1-R)$**
- F_{OC} **$0,10 + 0,000 \times (1-0,10)$**
- F_{OC} **0,100**

- Índice Referente ao padrão construtivo (PC) **0,142**

- Valor do CUB R8-N (SINDUSCON/SP) **R\$ 2.117,32/m² (Nov/2025)³**

- Valor da Benfeitoria 02 ($V_{B,02}$) **$R_8N \times PC \times A_{C,eq.} \times F_{OC}$**
- Valor da Benfeitoria 02 ($V_{B,02}$) **$2.117,32 \times 0,142 \times 40,90 \times 0,100$**
- Valor da Benfeitoria 02 ($V_{B,02}$) **R\$ 1.229,70**

Destarte, o valor da **Benfeitoria 02 – Área da Churrasqueira - Cobertura** do imóvel avaliando é de **R\$ 1.229,70**.

³ Valor mais contemporâneo disponível até o momento da finalização do presente Laudo Pericial;

- **Benfeitoria 03 – Área da Churrasqueira - Depósito**

- Categoria.....**Classe 1 – Residencial**
- Tipologia Construtiva.....**Grupo 1.2 – Casa**
- Padrão Construtivo.....**Subgrupo 1.2.3 – Padrão Econômico**
- Vida Referencial (I_R).....**70 anos**
- Valor Residencial (R)**20%**
- Área Construída Equivalente ($A_{C,eq.}$)**10,35 m²**
- Idade da Edificação (I_E).....**25 anos**
- Estado da Edificação.....**Necessitando de reparos simples (Ref.: “e”)**

- Porcentagem da Vida Referencial (I_E/I_R)**35,71%**
- Coeficiente de Ross/Heideck (K).....**0,621**
- Favor de Adequação ao Obsolescência e Conservação (F_{OC}): $R + K \times (1-R)$
- F_{OC} **0,20 + 0,621 x (1-0,20)**
- F_{OC} **0,697**

- Índice Referente ao padrão construtivo (PC) **1,070**

- Valor do CUB R8-N (SINDUSCON/SP) **R\$ 2.117,32/m² (Nov/2025)⁴**

- Valor da Benfeitoria 03 ($V_{B,03}$) **$R_8N \times PC \times A_{C,eq.} \times F_{OC}$**
- Valor da Benfeitoria 03 ($V_{B,03}$) **2.117,32 x 1,070 x 10,35 x 0,697**
- Valor da Benfeitoria 03 ($V_{B,03}$) **R\$ 16.343,44**

Destarte, o valor da **Benfeitoria 03 – Área da Churrasqueira – Depósito** do imóvel avaliando é de **R\$ 16.343,44**.

⁴ Valor mais contemporâneo disponível até o momento da finalização do presente Laudo Pericial;

• **Benfeitoria 04 – Área da Churrasqueira – Banheiro**

- Categoria.....**Classe 1 – Residencial**
- Tipologia Construtiva.....**Grupo 1.2 – Casa**
- Padrão Construtivo.....**Subgrupo 1.2.3 – Padrão Econômico**
- Vida Referencial (I_R).....**70 anos**
- Valor Residencial (R)**20%**
- Área Construída Equivalente (A_{C,eq.})**4,56 m²**
- Idade da Edificação (I_E).....**25 anos**
- Estado da Edificação.....**Necessitando de reparos simples (Ref.: “e”)**

- Porcentagem da Vida Referencial (I_E/I_R)**35,71%**
- Coeficiente de Ross/Heideck (K).....**0,621**
- Favor de Adequação ao Obsolescência e Conservação (F_{OC}): **R + K x (1-R)**
- F_{OC} **0,20 + 0,621 x (1-0,20)**
- F_{OC} **0,697**

- Índice Referente ao padrão construtivo (PC) **1,070**

- Valor do CUB R8-N (SINDUSCON/SP) **R\$ 2.117,32/m² (Nov/2025)⁵**

- Valor da Benfeitoria 04 (V_{B,04}) **R_{8N} x PC x A_{C,eq.} x F_{OC}**
- Valor da Benfeitoria 04 (V_{B,04}) **2.117,32 x 1,070 x 4,56 x 0,697**
- Valor da Benfeitoria 04 (V_{B,04}) **R\$ 7.200,59**

Destarte, o valor da **Benfeitoria 04 – Área da Churrasqueira – Banheiro** do imóvel avaliando é de **R\$ 7.200,59**.

⁵ Valor mais contemporâneo disponível até o momento da finalização do presente Laudo Pericial;

• **Benfeitoria 05 – Edícula**

- Categoria.....**Classe 1 – Residencial**
- Tipologia Construtiva.....**Grupo 1.2 – Casa**
- Padrão Construtivo.....**Subgrupo 1.2.3 – Padrão Econômico**
- Vida Referencial (I_R).....**70 anos**
- Valor Residencial (R)**20%**
- Área Construída Equivalente ($A_{C,eq.}$)**46,15 m²**
- Idade da Edificação (I_E).....**25 anos**
- Estado da Edificação.....**Necessitando de reparos simples (Ref.: “e”)**

- Porcentagem da Vida Referencial (I_E/I_R)**35,71%**
- Coeficiente de Ross/Heideck (K).....**0,621**
- Favor de Adequação ao Obsoleto e Conservação (F_{OC}): $R + K \times (1-R)$
- F_{OC} **0,20 + 0,621 x (1-0,20)**
- F_{OC} **0,697**

- Índice Referente ao padrão construtivo (PC) **1,070**

- Valor do CUB R8-N (SINDUSCON/SP) **R\$ 2.117,32/m² (Nov/2025)⁶**

- Valor da Benfeitoria 05 ($V_{B,05}$) **$R_8N \times PC \times A_{C,eq.} \times F_{OC}$**
- Valor da Benfeitoria 05 ($V_{B,05}$) **2.117,32 x 1,070 x 46,15 x 0,697**
- Valor da Benfeitoria 05 ($V_{B,05}$) **R\$ 72.874,36**

Destarte, o valor da **Benfeitoria 05 – Edícula** do imóvel avaliando é de **R\$ 72.874,36**.

⁶ Valor mais contemporâneo disponível até o momento da finalização do presente Laudo Pericial;

• **Benfeitoria 06 – Edícula – Coberturas**

- Categoria..... **Classe 3 – Especial**
- Tipologia Construtiva..... **Grupo 3.1 – Cobertura**
- Padrão Construtivo..... **Subgrupo 3.1.1 – Padrão Simples**
- Vida Referencial (I_R)..... **20 anos**
- Valor Residencial (R) **10%**
- Área Construída Equivalente ($A_{C,eq.}$) **28,29 m²**
- Idade da Edificação (I_E)..... **25 anos**
- Estado da Edificação..... **Necessitando de reparos simples (Ref.: “e”)**

- Porcentagem da Vida Referencial (I_E/I_R) **100,00%**
- Coeficiente de Ross/Heideck (K)..... **0,000**
- Favor de Adequação ao Obsolescimento e Conservação (F_{OC}): **$R + K \times (1-R)$**
- F_{OC} **$0,10 + 0,000 \times (1-0,10)$**
- F_{OC} **0,100**

- Índice Referente ao padrão construtivo (PC) **0,142**

- Valor do CUB R8-N (SINDUSCON/SP) **R\$ 2.117,32/m² (Nov/2025)⁷**

- Valor da Benfeitoria 06 ($V_{B,06}$) **$R_8N \times PC \times A_{C,eq.} \times F_{OC}$**
- Valor da Benfeitoria 06 ($V_{B,06}$) **$2.117,32 \times 0,142 \times 28,29 \times 0,100$**
- Valor da Benfeitoria 06 ($V_{B,06}$) **R\$ 850,57**

Destarte, o valor da **Benfeitoria 06 – Edícula – Coberturas** do imóvel avaliando é de **R\$ 850,57**.

⁷ Valor mais contemporâneo disponível até o momento da finalização do presente Laudo Pericial;

**V.4.4 – CÁLCULO DO VALOR TOTAL ATUAL DO IMÓVEL AVALIANDO
(MATRÍCULA Nº 81.161 DO C.R.I. DE ATIBAIA)**

O Valor Total de mercado atual do Imóvel (VI) é obtido através da composição do Valor do Terreno (VT) com o Valor das Benfeitorias (V_B), conforme equação abaixo:

$$VI = VT + V_{B1} + V_{B2} + V_{B3} + V_{B4} + V_{B5} + V_{B6}, \text{ onde:}$$

- VI = Valor Total de Mercado do Imóvel;
- VT = Valor do Terreno = R\$ 755.825;
- V_{B1} = Valor da Benfeitoria 01 = R\$ 708.890,91;
- V_{B2} = Valor da Benfeitoria 02 = R\$ 1.229,70;
- V_{B3} = Valor da Benfeitoria 03 = R\$ 16.343,44;
- V_{B4} = Valor da Benfeitoria 04 = R\$ 7.200,59;
- V_{B5} = Valor da Benfeitoria 05 = R\$ 72.874,36;
- V_{B6} = Valor da Benfeitoria 06 = R\$ 850,57.

Substituindo e calculando:

$$VI = VT + V_{B1} + V_{B2} + V_{B3} + V_{B4} + V_{B5} + V_{B6}, \text{ onde:}$$

$$VI = 755.825 + 708.890,91 + 1.229,70 + 16.343,44 + 7.200,59 + 72.874,36 + 850,57$$

$$VI = \text{R\$ } 1.563.214,56$$

Nada obstante, conforme já explanado anteriormente, as benfeitorias erigidas sobre o imóvel avaliando se encontram irregulares perante a Municipalidade e o Cartório de Registro de Imóveis, fator desvalorizante em relação aos imóveis semelhantes inseridos na mesma região geoeconômica do imóvel avaliando, diminuindo a sua atratividade no mercado imobiliário e sua consequente liquidez.

Dito isto, será considerada uma **depreciação de 10%** frente ao valor obtido nos cálculos avaliatórios anteriores, o que está em consonância com o disposto no item 8.2.1.5 da *ABNT NBR 14.653-2: Avaliação de bens Parte 2: Imóveis urbanos*, que versa sobre a utilização do campo de arbítrio com amplitude de 15% em relação a estimativa de tendência central da avaliação mercadológica, quando as variáveis relevantes para a avaliação do imóvel não tiverem sido contempladas no modelo, no caso, a falta de atratividade e liquidez do imóvel avaliando.

8.2.1.5 Campo de arbítrio

8.2.1.5.1 O campo de arbítrio definido em 3.8 da ABNT NBR 14653-1:2001 é o intervalo com amplitude de 15 %, para mais e para menos, em torno da estimativa de tendência central utilizada na avaliação.

8.2.1.5.2 O campo de arbítrio pode ser utilizado quando variáveis relevantes para a avaliação do imóvel não tiverem sido contempladas no modelo, por escassez de dados de mercado, por inexistência de fatores de homogeneização aplicáveis ou porque essas variáveis não se apresentaram estatisticamente significantes em modelos de regressão, desde que a amplitude de até mais ou menos 15 % seja suficiente para absorver as influências não consideradas e que os ajustes sejam justificados.

16

© ABNT 2011 - Todos os direitos reservados

ABNT NBR 14653-2:2011

8.2.1.5.3 Quando a amplitude do campo de arbítrio não for suficiente para absorver as influências não consideradas, o modelo é insuficiente para que a avaliação possa atingir o grau mínimo de fundamentação no método comparativo direto de dados de mercado e esse fato deve ser consignado no laudo.

8.2.1.5.4 O campo de arbítrio não se confunde com o intervalo de confiança de 80 % calculado para definir o grau de precisão da estimativa.

Figura 4 – Trecho extraído da ABNT NBR 14.653-2: Avaliação de bens Parte 2: Imóveis urbanos.

Diante do anteriormente exposto, temos que o valor total atual do imóvel avaliando é de R\$ 1.482.475,61⁸ ou, em números redondos, com ajuste inferior a 1%:

VALOR TOTAL DO IMÓVEL AVALIANDO

R\$ 1.480.000,00

(Um milhão, quatrocentos e oitenta mil reais)

Válido para **Dezembro de 2025**

⁸ R\$ 1.563.214,56 x 0,90% = R\$ 1.482.475,61.

VI – CONCLUSÃO

Pela vistoria realizada no local, pesquisas de mercado, cálculos avaliatórios efetuados no conteúdo do presente laudo e demais elementos concernentes, o signatário pôde concluir que o **valor atual de mercado** do **imóvel objeto da presente ação**, localizado na **Avenida Major Alvim, nº 124 (Lote nº 277 da Quadra “K”), Alvinópolis - Atibaia/SP, objeto da Matrícula nº 81.161, do Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Atibaia – SP (Inscrição Cadastral nº 06.135.013.00-0023206)**, incluindo a composição do terreno e das benfeitorias, é de:

VALOR TOTAL DO IMÓVEL

R\$ 1.480.000,00

(Um milhão, quatrocentos e oitenta mil reais)

Válido para **Dezembro de 2025**

OBS: IMÓVEL OCUPADO

VII – QUESITOS

As partes litigantes não formularam quesitos para este processo.

VIII – ENCERRAMENTO

Consta o presente Laudo **277 (duzentas e setenta e sete)** folhas digitadas de um lado só, incluindo anexos, todas elas rubricadas, sendo a última datada e assinada pelo Perito Judicial.

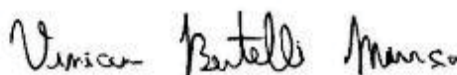
Anexo I – Elementos Comparativos

Anexo II – Planilhas de Cálculo do Imóvel Avaliando

Avenida Major Alvim, nº 124 (Lote nº 277, da Quadra “K”), Alvinópolis - Atibaia/SP
(Matrícula nº 81.161 do Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Atibaia/SP)
– 1ª e 2ª Rodada

O signatário agradece a honrosa nomeação concedida e coloca-se à disposição deste R. Juízo para o que se julgar necessário.

Atibaia, 29 de dezembro de 2025.



VINICIUS BERTELLI MURÇA

Engenheiro Civil / Seg. do Trabalho

CREA nº 5.062.095.304/D

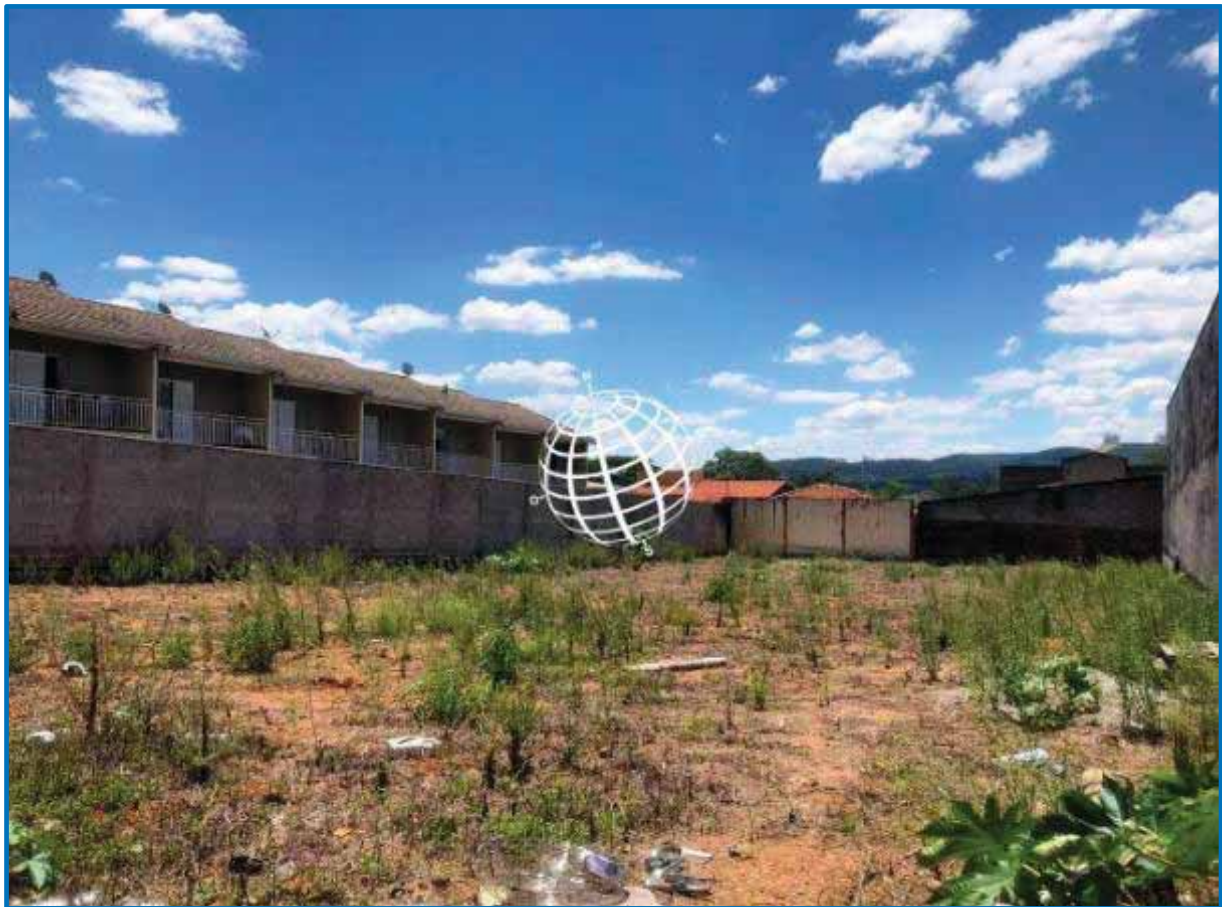
Membro Titular do IBAPE/SP nº 1748

ANEXO I – ELEMENTOS COMPARATIVOS

ELEMENTO COMPARATIVO Nº 01				
TIPO	Terreno sem Benfeitoria			
LOCALIZAÇÃO	Rua José Antônio Silveira Maia, ao lado do nº 522, Alvinópolis - Atibaia/SP (I.F. = 700,00)			
DADOS DA REGIÃO E MELHORAMENTOS PÚBLICOS	Guias e Sarjetas	X	Pavimentação	X
	Rede de Distribuição de Água	X	Rede Coletora de Esgotos	X
	Energia Elétrica e Iluminação Pública	X	TV a Cabo	X
DADOS DO TERRENO	Área (A _t):	5000,00 m²	Testada (F _{pr}):	10,00 m
	Formato:	Retangular	Esquina:	Não
	Topografia:	Plana	Consistência:	Seco
DADOS DA TRANSAÇÃO E FONTE DE INFORMAÇÃO	Valor de Venda (V _o):	R\$ 700.000,00	Natureza:	Oferta (F _f = 0,90)
	Imobiliária:	Lopes & Paolillo (Ref.: TE1217-LPE)	Contato:	Corretor
	Telefone:	(11) 2427-9400	Data da Pesquisa:	22/12/2025
CÁLCULO DO VALOR TOTAL (V _t) e UNITÁRIO BÁSICO (V _u) DO TERRENO	Critério Residual: $V_t = (V_o \times F_f) - V_b$ $V_t = (700.000,00 \times 0,90) - 0,00$ $V_t = R\$ 630.000,00$		$V_u = V_t \div A_t$ $V_u = 630.000,00 \div 500,00$ $V_u = R\$ 1.260,00 / m^2$	



ELEMENTO COMPARATIVO Nº 02				
TIPO	Terreno sem Benfeitoria			
LOCALIZAÇÃO	Rua José Antônio Silveira Maia, ao lado do nº 492, Alvinópolis - Atibaia/SP (I.F. = 700,00)			
DADOS DA REGIÃO E MELHORAMENTOS PÚBLICOS	Guias e Sarjetas	X	Pavimentação	X
	Rede de Distribuição de Água	X	Rede Coletora de Esgotos	X
	Energia Elétrica e Iluminação Pública	X	TV a Cabo	X
DADOS DO TERRENO	Área (A _t):	500,00 m²	Testada (F _{pr}):	10,00 m
	Formato:	Retangular	Esquina:	Não
	Topografia:	Plana	Consistência:	Seco
DADOS DA TRANSAÇÃO E FONTE DE INFORMAÇÃO	Valor de Venda (V _o):	R\$ 700.000,00	Natureza:	Oferta (F _f = 0,90)
	Imobiliária:	Trionalis Consultoria Imobiliária (Ref.: TE2337-TRIX)	Contato:	Corretor
	Telefone:	(11) 4411-2007	Data da Pesquisa:	22/12/2025
CÁLCULO DO VALOR TOTAL (V _t) e UNITÁRIO BÁSICO (V _u) DO TERRENO	<u>Critério Residual:</u> $V_t = (V_o \times F_f) - V_b$ $V_t = (700.000,00 \times 0,90) - 0,00$ $V_t = R\$ 630.000,00$		$V_u = V_t \div A_t$ $V_u = 630.000,00 \div 500,00$ $V_u = R\$ 1.260,00 / m^2$	



ELEMENTO COMPARATIVO Nº 03				
TIPO	Terreno sem Benfeitoria			
LOCALIZAÇÃO	Rua José Antônio Silveira Maia, ao lado do nº 663, Alvinópolis - Atibaia/SP (I.F. = 700,00)			
DADOS DA REGIÃO E MELHORAMENTOS PÚBLICOS	Guias e Sarjetas	X	Pavimentação	X
	Rede de Distribuição de Água	X	Rede Coletora de Esgotos	X
	Energia Elétrica e Iluminação Pública	X	TV a Cabo	X
DADOS DO TERRENO	Área (A _t):	500,00 m²	Testada (F _{pr}):	10,00 m
	Formato:	Retangular	Esquina:	Não
	Topografia:	Plana	Consistência:	Seco
DADOS DA TRANSAÇÃO E FONTE DE INFORMAÇÃO	Valor de Venda (V _o):	R\$ 550.000,00	Natureza:	Oferta (F _f = 0,90)
	Imobiliária:	Garcia Mendes Corretora de Imóveis (Ref.: TE00040)	Contato:	Corretor
	Telefone:	(11) 99947-1887	Data da Pesquisa:	22/12/2025
CÁLCULO DO VALOR TOTAL (V _t) e UNITÁRIO BÁSICO (V _u) DO TERRENO	<u>Critério Residual:</u> $V_t = (V_o \times F_f) - V_b$		$V_u = V_t \div A_t$	
	$V_t = (550.000,00 \times 0,90) - 0,00$		$V_u = 495.000,00 \div 500,00$	
	$V_t = R\$ 495.000,00$		$V_u = R\$ 990,00 / m^2$	



Vinicius Bertelli Murça

Engenheiro Civil e de Segurança do Trabalho
Técnico em Eletrônica
CREA 5.062.095.304/D

Avaliações e Perícias de Engenharia

ELEMENTO COMPARATIVO Nº 04				
TIPO	Terreno sem Benfeitoria			
LOCALIZAÇÃO	Avenida Major Alvim, ao lado do nº 375, Alvinópolis - Atibaia/SP (I.F. = 800,00)			
DADOS DA REGIÃO E MELHORAMENTOS PÚBLICOS	Guias e Sarjetas	X	Pavimentação	X
	Rede de Distribuição de Água	X	Rede Coletora de Esgotos	X
	Energia Elétrica e Iluminação Pública	X	TV a Cabo	X
DADOS DO TERRENO	Área (A _t):	500,00 m²	Testada (F _{pr}):	10,00 m
	Formato:	Retangular	Esquina:	Não
	Topografia:	Declive até 5%	Consistência:	Seco
DADOS DA TRANSAÇÃO E FONTE DE INFORMAÇÃO	Valor de Venda (V _o):	R\$ 850.000,00	Natureza:	Oferta (F _f = 0,90)
	Imobiliária:	Lopes Imobiliária (Ref.: REO1084838)	Contato:	Corretor
	Telefone:	(11) 4413-4835	Data da Pesquisa:	22/12/2025
CÁLCULO DO VALOR TOTAL (V _t) e UNITÁRIO BÁSICO (V _u) DO TERRENO	<u>Critério Residual:</u> $V_t = (V_o \times F_f) - V_b$ $V_t = (850.000,00 \times 0,90) - 0,00$ $V_t = R\$ 765.000,00$		$V_u = V_t \div A_t$ $V_u = 765.000,00 \div 500,00$ $V_u = R\$ 1.530,00 / m^2$	



ELEMENTO COMPARATIVO Nº 05			
TIPO	Terreno sem Benfeitoria		
LOCALIZAÇÃO	Rua João Batista Conti, nº 620, Alvinópolis - Atibaia/SP (I.F. = 700,00)		
DADOS DA REGIÃO E MELHORAMENTOS PÚBLICOS	Guias e Sarjetas	X	Pavimentação X
	Rede de Distribuição de Água	X	Rede Coletora de Esgotos X
	Energia Elétrica e Iluminação Pública	X	TV a Cabo X
DADOS DO TERRENO	Área (A _t):	500,00 m²	Testada (F _{pr}): 10,00 m
	Formato:	Retangular	Esquina: Não
	Topografia:	Plana	Consistência: Seco
DADOS DA TRANSAÇÃO E FONTE DE INFORMAÇÃO	Valor de Venda (V _o):	R\$ 899.000,00	Natureza: Oferta (F _f = 0,90)
	Imobiliária:	Lopes Imobiliária (Ref.: REO855614)	Contato: Corretor
	Telefone:	(11) 4413-4835	Data da Pesquisa: 22/12/2025
CÁLCULO DO VALOR TOTAL (V _t) e UNITÁRIO BÁSICO (V _u) DO TERRENO	<u>Critério Residual:</u> V _t = (V _o x F _f) – V _b		V _u = V _t ÷ A _t
	V _t = (899.000,00 x 0,90) – 0,00		V _u = 809.100,00 ÷ 500,00
	V _t = R\$ 809.100,00		V _u = R\$ 1.618,20 / m²



ELEMENTO COMPARATIVO Nº 06				
TIPO	Terreno sem Benfeitoria			
LOCALIZAÇÃO	Rua Salvador Russani, ao lado do nº 416, Alvinópolis - Atibaia/SP (I.F. = 700,00)			
DADOS DA REGIÃO E MELHORAMENTOS PÚBLICOS	Guias e Sarjetas	X	Pavimentação	X
	Rede de Distribuição de Água	X	Rede Coletora de Esgotos	X
	Energia Elétrica e Iluminação Pública	X	TV a Cabo	X
DADOS DO TERRENO	Área (A _t):	500,00 m²	Testada (F _{pr}):	10,00 m
	Formato:	Retangular	Esquina:	Não
	Topografia:	Plana	Consistência:	Seco
DADOS DA TRANSAÇÃO E FONTE DE INFORMAÇÃO	Valor de Venda (V _o):	R\$ 690.000,00	Natureza:	Oferta (F _f = 0,90)
	Imobiliária: Contato Imóveis (Ref.: TE0133-CONT)		Contato:	Corretor
	Telefone: (11) 2427-2272		Data da Pesquisa:	22/12/2025
CÁLCULO DO VALOR TOTAL (V _t) e UNITÁRIO BÁSICO (V _u) DO TERRENO	Critério Residual: $V_t = (V_o \times F_f) - V_b$ $V_t = (690.000,00 \times 0,90) - 0,00$ $V_t = R\$ 621.000,00$		$V_u = V_t \div A_t$ $V_u = 621.000,00 \div 500,00$ $V_u = R\$ 1.242,00 / m^2$	



ELEMENTO COMPARATIVO Nº 07				
TIPO	Terreno sem Benfeitoria			
LOCALIZAÇÃO	Avenida Major Alvim, ao lado do nº 839, Alvinópolis - Atibaia/SP (I.F. = 800,00)			
DADOS DA REGIÃO E MELHORAMENTOS PÚBLICOS	Guias e Sarjetas	X	Pavimentação	X
	Rede de Distribuição de Água	X	Rede Coletora de Esgotos	X
	Energia Elétrica e Iluminação Pública	X	TV a Cabo	X
DADOS DO TERRENO	Área (A _t):	497,50 m²	Testada (F _{pr}):	10,00 m
	Formato:	Retangular	Esquina:	Não
	Topografia:	Declive até 5%	Consistência:	Seco
DADOS DA TRANSAÇÃO E FONTE DE INFORMAÇÃO	Valor de Venda (V _o):	R\$ 700.000,00	Natureza:	Oferta (F _f = 0,90)
	Imobiliária:	Lopes & Paolillo (Ref.: TE0699-LPE)	Contato:	Corretor
	Telefone:	(11) 2427-9400	Data da Pesquisa:	22/12/2025
CÁLCULO DO VALOR TOTAL (V _t) e UNITÁRIO BÁSICO (V _u) DO TERRENO	<u>Critério Residual:</u> $V_t = (V_o \times F_f) - V_b$ $V_t = (700.000,00 \times 0,90) - 0,00$ $V_t = R\$ 630.000,00$		$V_u = V_t \div A_t$ $V_u = 630.000,00 \div 497,50$ $V_u = R\$ 1.266,33 / m^2$	



Vinicius Bertelli Murça

Engenheiro Civil e de Segurança do Trabalho
Técnico em Eletrônica
CREA 5.062.095.304/D

Avaliações e Perícias de Engenharia

ELEMENTO COMPARATIVO Nº 08				
TIPO	Terreno sem Benfeitoria			
LOCALIZAÇÃO	Rua Avelino de Almeida Bueno, ao lado do nº 410, Alvinópolis - Atibaia/SP (I.F. = 700,00)			
DADOS DA REGIÃO E MELHORAMENTOS PÚBLICOS	Guias e Sarjetas	X	Pavimentação	X
	Rede de Distribuição de Água	X	Rede Coletora de Esgotos	X
	Energia Elétrica e Iluminação Pública	X	TV a Cabo	X
DADOS DO TERRENO	Área (A _t):	500,00 m²	Testada (F _{pr}):	10,00 m
	Formato:	Retangular	Esquina:	Não
	Topografia:	Plana	Consistência:	Seco
DADOS DA TRANSAÇÃO E FONTE DE INFORMAÇÃO	Valor de Venda (V _o):	R\$ 900.000,00	Natureza:	Oferta (F _f = 0,90)
	Imobiliária:	Invest Imóveis Atibaia (Ref.: TE0706-INXS)	Contato:	Corretor
	Telefone:	(11) 4413-4861	Data da Pesquisa:	22/12/2025
CÁLCULO DO VALOR TOTAL (V _t) e UNITÁRIO BÁSICO (V _u) DO TERRENO	Critério Residual: $V_t = (V_o \times F_f) - V_b$ $V_t = (900.000,00 \times 0,90) - 0,00$ $V_t = R\$ 810.000,00$		$V_u = V_t \div A_t$ $V_u = 810.000,00 \div 500,00$ $V_u = R\$ 1.620,00 / m^2$	



ELEMENTO COMPARATIVO Nº 09				
TIPO	Terreno sem Benfeitoria			
LOCALIZAÇÃO	Confluência da Avenida Dona Gertrudes com a Rua Dr. Carlos Franco da Silveira, Lote nº 01 da Quadra nº 06, Alvinópolis - Atibaia/SP (I.F. = 1.000,00)			
DADOS DA REGIÃO E MELHORAMENTOS PÚBLICOS	Guias e Sarjetas	X	Pavimentação	X
	Rede de Distribuição de Água	X	Rede Coletora de Esgotos	X
	Energia Elétrica e Iluminação Pública	X	TV a Cabo	X
DADOS DO TERRENO	Área (A _t):	340,00 m²	Testada (F _{pr}):	17,00 m
	Formato:	Retangular	Esquina:	Sim
	Topografia:	Plana	Consistência:	Seco
DADOS DA TRANSAÇÃO E FONTE DE INFORMAÇÃO	Valor de Venda (V _o):	R\$ 850.000,00	Natureza:	Oferta (F _f = 0,90)
	Imobiliária:	Contato Imóveis (Ref.: TE0248-CONT)	Contato:	Corretor
	Telefone:	(11) 2427-2272	Data da Pesquisa:	22/12/2025
CÁLCULO DO VALOR TOTAL (V _t) e UNITÁRIO BÁSICO (V _u) DO TERRENO	<u>Critério Residual:</u> $V_t = (V_o \times F_f) - V_b$ $V_t = (850.000,00 \times 0,90) - 0,00$ $V_t = R\$ 765.000,00$		$V_u = V_t \div A_t$ $V_u = 765.000,00 \div 340,00$ $V_u = R\$ 2.250,00 / m^2$	



ELEMENTO COMPARATIVO Nº 10				
TIPO	Terreno sem Benfeitoria			
LOCALIZAÇÃO	Avenida Dona Gertrudes, Lote nº 03 da Quadra nº 06, Alvinópolis - Atibaia/SP (I.F. = 1.000,00)			
DADOS DA REGIÃO E MELHORAMENTOS PÚBLICOS	Guias e Sarjetas	X	Pavimentação	X
	Rede de Distribuição de Água	X	Rede Coletora de Esgotos	X
	Energia Elétrica e Iluminação Pública	X	TV a Cabo	X
DADOS DO TERRENO	Área (A _t):	330,00 m²	Testada (F _{pr}):	11,00 m
	Formato:	Retangular	Esquina:	Não
	Topografia:	Plana	Consistência:	Seco
DADOS DA TRANSAÇÃO E FONTE DE INFORMAÇÃO	Valor de Venda (V _o):	R\$ 800.000,00	Natureza:	Oferta (F _f = 0,90)
	Imobiliária:	Contato Imóveis (Ref.: TE0248-CONT)	Contato:	Corretor
	Telefone:	(11) 2427-2272	Data da Pesquisa:	22/12/2025
CÁLCULO DO VALOR TOTAL (V _t) e UNITÁRIO BÁSICO (V _u) DO TERRENO	<u>Critério Residual:</u> $V_t = (V_o \times F_f) - V_b$ $V_t = (800.000,00 \times 0,90) - 0,00$ $V_t = R\$ 720.000,00$		$V_u = V_t \div A_t$ $V_u = 720.000,00 \div 330,00$ $V_u = R\$ 2.181,82 / m^2$	



ELEMENTO COMPARATIVO Nº 11				
TIPO	Terreno sem Benfeitoria			
LOCALIZAÇÃO	Rua Dr. Carlos Franco da Silveira, Lote nº 11 da Quadra nº 06, Alvinópolis - Atibaia/SP (I.F. = 700,00)			
DADOS DA REGIÃO E MELHORAMENTOS PÚBLICOS	Guias e Sarjetas	X	Pavimentação	X
	Rede de Distribuição de Água	X	Rede Coletora de Esgotos	X
	Energia Elétrica e Iluminação Pública	X	TV a Cabo	X
DADOS DO TERRENO	Área (A _t):	340,00 m²	Testada (F _{pr}):	10,00 m
	Formato:	Retangular	Esquina:	Não
	Topografia:	Plana	Consistência:	Seco
DADOS DA TRANSAÇÃO E FONTE DE INFORMAÇÃO	Valor de Venda (V _o):	R\$ 490.000,00	Natureza:	Oferta (F _f = 0,90)
	Imobiliária:	Contato Imóveis (Ref.: TE0248-CONT)	Contato:	Corretor
	Telefone:	(11) 2427-2272	Data da Pesquisa:	22/12/2025
CÁLCULO DO VALOR TOTAL (V _t) e UNITÁRIO BÁSICO (V _u) DO TERRENO	<u>Critério Residual:</u> $V_t = (V_o \times F_f) - V_b$ $V_t = (490.000,00 \times 0,90) - 0,00$ $V_t = R\$ 441.000,00$		$V_u = V_t \div A_t$ $V_u = 441.000,00 \div 340,00$ $V_u = R\$ 1.297,06 / m^2$	



ELEMENTO COMPARATIVO Nº 12				
TIPO	Terreno sem Benfeitoria			
LOCALIZAÇÃO	Confluência da Rua Marcos Vinícius Chiocheti com a Avenida Brigadeiro José Vicente Faria Lima, ao lado do nº 1.538, Alvinópolis - Atibaia/SP (I.F. = 1.000,00)			
DADOS DA REGIÃO E MELHORAMENTOS PÚBLICOS	Guias e Sarjetas	X	Pavimentação	X
	Rede de Distribuição de Água	X	Rede Coletora de Esgotos	X
	Energia Elétrica e Iluminação Pública	X	TV a Cabo	X
DADOS DO TERRENO	Área (A _t):	594,00 m²	Testada (F _{pr}):	20,85 m
	Formato:	Irregular	Esquina:	Sim
	Topografia:	Plana	Consistência:	Seco
DADOS DA TRANSAÇÃO E FONTE DE INFORMAÇÃO	Valor de Venda (V _o):	R\$ 1.298.000,00	Natureza:	Oferta (F _f = 0,90)
	Imobiliária:	Invest Imóveis Atibaia (Ref.: TE0877-INXS)	Contato:	Corretor
	Telefone:	(11) 4413-4861	Data da Pesquisa:	22/12/2025
CÁLCULO DO VALOR TOTAL (V _t) e UNITÁRIO BÁSICO (V _u) DO TERRENO	Critério Residual: $V_t = (V_o \times F_f) - V_b$ $V_t = (1.298.000,00 \times 0,90) - 0,00$ $V_t = R\$ 1.168.200,00$		$V_u = V_t \div A_t$ $V_u = 1.168.200,00 \div 594,00$ $V_u = R\$ 1.966,67 / m^2$	



LOCALIZAÇÃO DOS 12 ELEMENTOS AMOSTRAIS

Figura 5 – Localização dos 12 elementos amostrais em relação ao imóvel avaliando.

ANEXO II – PLANILHAS DE CÁLCULO DO IMÓVEL AVALIANDO
Avenida Major Alvim, nº 124 (Lote nº 277 da Quadra “K”), Alvinópolis -
Atibaia/SP

(Matrícula nº 81.161, do Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Atibaia
– SP) – 1ª e 2ª Rodada

Homogeneização dos valores

Elemento	Valor	Fator Fonte	Área do Terreno (m²)	Valor unitário deduzido fator oferta (R\$/m²)	1			
					Fator Transposição - FI			
					Índice Fiscal	FI	V1 Variação (R\$/m²)	Vu1 (R\$/m²)
Paradigma					800,00			
1			500,00	1.260,00	700,00	1,1429	180,00	1.440,00
2			500,00	1.260,00	700,00	1,1429	180,00	1.440,00
3			500,00	990,00	700,00	1,1429	141,43	1.131,43
4			500,00	1.530,00	800,00	1,0000	0,00	1.530,00
5			500,00	1.618,20	700,00	1,1429	231,17	1.849,37
6			500,00	1.242,00	700,00	1,1429	177,43	1.419,43
7			497,50	1.266,33	800,00	1,0000	0,00	1.266,33
8			500,00	1.620,00	700,00	1,1429	231,43	1.851,43
9			340,00	2.250,00	1.000,00	0,8000	-450,00	1.800,00
10			330,00	2.181,82	1.000,00	0,8000	-436,36	1.745,45
11			340,00	1.297,06	700,00	1,1429	185,29	1.482,35
12			594,00	1.966,67	1.000,00	0,8000	-393,33	1.573,33
Média				1.540,17				1.544,09
DP				403,70				230,26
CV				26,21%				14,91%

Elemento	2				3			
	Coeficiente de Profundidade - Cp				Coeficiente de Testada - Cf			
	Pe	Cp	V2 Variação (R\$/m²)	Vu2 (R\$/m²)	Fp	Cf	V3 Variação (R\$/m²)	Vu3 (R\$/m²)
Paradigma	25-40				10,00			
1	50,00	1,0216	27,18	1.287,18	10,00	1,0000	0,00	1.260,00
2	50,00	1,0216	27,18	1.287,18	10,00	1,0000	0,00	1.260,00
3	50,00	1,0216	21,35	1.011,35	10,00	1,0000	0,00	990,00
4	50,00	1,0216	33,00	1.563,00	10,00	1,0000	0,00	1.530,00
5	50,00	1,0216	34,90	1.653,10	10,00	1,0000	0,00	1.618,20
6	50,00	1,0216	26,79	1.268,79	10,00	1,0000	0,00	1.242,00
7	49,75	1,0207	26,17	1.292,51	10,00	1,0000	0,00	1.266,33
8	50,00	1,0216	34,94	1.654,94	10,00	1,0000	0,00	1.620,00
9	20,00	1,1180	265,58	2.515,58	17,00	0,8993	-226,55	2.023,45
10	30,00	1,0000	0,00	2.181,82	11,00	0,9811	-41,20	2.140,62
11	34,00	1,0000	0,00	1.297,06	10,00	1,0000	0,00	1.297,06
12	28,49	1,0000	0,00	1.966,67	20,85	0,8706	-254,58	1.712,08
Média				1.581,60				1.496,65
DP				442,37				343,27
CV				27,97%				22,94%

Elemento	4				5			
	Fator Topografia - Ft				Fator Consistência do Terreno			
	Índice de Topogr.	Ft	V4 Variação (R\$/m²)	Vu4 (R\$/m²)	Índice de Consistência do Terreno	Fconsit	V5 Variação (R\$/m²)	Vu5 (R\$/m²)
Paradigma	1,00				1,00			
1	1,00	1,0000	0,00	1.260,00	1,00	1,0000	0,00	1.260,00
2	1,00	1,0000	0,00	1.260,00	1,00	1,0000	0,00	1.260,00
3	1,00	1,0000	0,00	990,00	1,00	1,0000	0,00	990,00
4	0,95	1,0526	80,53	1.610,53	1,00	1,0000	0,00	1.530,00
5	1,00	1,0000	0,00	1.618,20	1,00	1,0000	0,00	1.618,20
6	1,00	1,0000	0,00	1.242,00	1,00	1,0000	0,00	1.242,00
7	0,95	1,0526	66,65	1.332,98	1,00	1,0000	0,00	1.266,33
8	1,00	1,0000	0,00	1.620,00	1,00	1,0000	0,00	1.620,00
9	1,00	1,0000	0,00	2.250,00	1,00	1,0000	0,00	2.250,00
10	1,00	1,0000	0,00	2.181,82	1,00	1,0000	0,00	2.181,82
11	1,00	1,0000	0,00	1.297,06	1,00	1,0000	0,00	1.297,06
12	1,00	1,0000	0,00	1.966,67	1,00	1,0000	0,00	1.966,67
Média				1.552,44				1.540,17
DP				400,42				403,70
CV				25,79%				26,21%

Elemento	6				Vu Final homoge- neizado (R\$/m²)	Fator final resultante
	Fator Área					
	Fator Área	FA	V6 Variação (R\$/m²)	Vu6 (R\$/m²)		
Paradigma	1,00					
1	1,00	1,0000	0,00	1.260,00	1.467,18	1,1644
2	1,00	1,0000	0,00	1.260,00	1.467,18	1,1644
3	1,00	1,0000	0,00	990,00	1.152,78	1,1644
4	1,00	1,0000	0,00	1.530,00	1.643,53	1,0742
5	1,00	1,0000	0,00	1.618,20	1.884,28	1,1644
6	1,00	1,0000	0,00	1.242,00	1.446,22	1,1644
7	1,00	1,0000	0,00	1.266,33	1.359,15	1,0733
8	1,00	1,0000	0,00	1.620,00	1.886,37	1,1644
9	1,00	1,0000	0,00	2.250,00	1.839,03	0,8173
10	1,00	1,0000	0,00	2.181,82	1.704,26	0,7811
11	1,00	1,0000	0,00	1.297,06	1.482,35	1,1429
12	1,00	1,0000	0,00	1.966,67	1.318,75	0,6706
Média				1.540,17	1.554,26	
DP				403,70	236,93	
CV				26,21%	15,24%	

Validação dos Fatores

Elemento	Vu Final homogeneizado (R\$/m²)	1		2		3		4		5		6	
		Transposição		Profundidade		Testada		Topografia		Consistência do Terreno		Fator Área	
		V1 Variação (R\$/m²)	Vu(-1) (R\$/m²)	V2 Variação (R\$/m²)	Vu(-2) (R\$/m²)	V3 Variação (R\$/m²)	Vu(-3) (R\$/m²)	V4 Variação (R\$/m²)	Vu(-4) (R\$/m²)	V5 Variação (R\$/m²)	Vu(-5) (R\$/m²)	V6 Variação (R\$/m²)	Vu(-6) (R\$/m²)
Paradigma													
1	1.467,18	180,00	1.287,18	27,18	1.440,00	0,00	1.467,18	0,00	1.467,18	0,00	1.467,18	0,00	1.467,18
2	1.467,18	180,00	1.287,18	27,18	1.440,00	0,00	1.467,18	0,00	1.467,18	0,00	1.467,18	0,00	1.467,18
3	1.152,78	141,43	1.011,35	21,35	1.131,43	0,00	1.152,78	0,00	1.152,78	0,00	1.152,78	0,00	1.152,78
4	1.643,53	0,00	1.643,53	33,00	1.610,53	0,00	1.643,53	80,53	1.563,00	0,00	1.643,53	0,00	1.643,53
5	1.884,28	231,17	1.653,10	34,90	1.849,37	0,00	1.884,28	0,00	1.884,28	0,00	1.884,28	0,00	1.884,28
6	1.446,22	177,43	1.268,79	26,79	1.419,43	0,00	1.446,22	0,00	1.446,22	0,00	1.446,22	0,00	1.446,22
7	1.359,15	0,00	1.359,15	26,17	1.332,98	0,00	1.359,15	66,65	1.292,51	0,00	1.359,15	0,00	1.359,15
8	1.886,37	231,43	1.654,94	34,94	1.851,43	0,00	1.886,37	0,00	1.886,37	0,00	1.886,37	0,00	1.886,37
9	1.839,03	-450,00	2.289,03	265,58	1.573,45	-226,55	2.065,58	0,00	1.839,03	0,00	1.839,03	0,00	1.839,03
10	1.704,26	-436,36	2.140,62	0,00	1.704,26	-41,20	1.745,45	0,00	1.704,26	0,00	1.704,26	0,00	1.704,26
11	1.482,35	185,29	1.297,06	0,00	1.482,35	0,00	1.482,35	0,00	1.482,35	0,00	1.482,35	0,00	1.482,35
12	1.318,75	-393,33	1.712,08	0,00	1.318,75	-254,58	1.573,33	0,00	1.318,75	0,00	1.318,75	0,00	1.318,75
Média	1.554,26		1.550,34		1.512,83		1.597,78		1.541,99		1.554,26		1.554,26
Desvio Padrão	236,93		376,52		216,06		258,33		240,88		236,93		236,93
CV	15,24%		24,29%		14,28%		16,17%		15,62%		15,24%		15,24%

Validação dos fatores

Coeficiente	Tipo	Utilização		Resultado
		Isolado	Ausente	
Nenhum		26,21%		
Transposição	Obrigatório	 14,91%	 24,29%	 Usar
Profundidade	Obrigatório	 27,97%	 14,28%	 Não usar
Testada	Obrigatório	 22,94%	 16,17%	 Usar
Topografia	Complementar	 25,79%	 15,62%	 Usar
Consistência do Terreno	Complementar	 26,21%	 15,24%	 Usar
Área	Complementar	 26,21%	 15,24%	 Usar
Todos			15,24%	

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por VINICIUS BERTELLI MURCA e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 29/12/2025 às 14:34, sob o número WAAIA25701297446. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0003942-56.2024.8.26.0048 e código f8UsKPLr.

Homogeneização dos valores

Elemento	Valor	Fator Fonte	Área do Terreno (m²)	Valor unitário deduzido fator oferta (R\$/m²)	1			
					Fator Transposição - FI			
					Índice Fiscal	FI	V1 Variação (R\$/m²)	Vu1 (R\$/m²)
Paradigma					800,00			
1			500,00	1.260,00	700,00	1,1429	180,00	1.440,00
2			500,00	1.260,00	700,00	1,1429	180,00	1.440,00
3			500,00	990,00	700,00	1,1429	141,43	1.131,43
4			500,00	1.530,00	800,00	1,0000	0,00	1.530,00
5			500,00	1.618,20	700,00	1,1429	231,17	1.849,37
6			500,00	1.242,00	700,00	1,1429	177,43	1.419,43
7			497,50	1.266,33	800,00	1,0000	0,00	1.266,33
8			500,00	1.620,00	700,00	1,1429	231,43	1.851,43
9			340,00	2.250,00	1.000,00	0,8000	-450,00	1.800,00
10			330,00	2.181,82	1.000,00	0,8000	-436,36	1.745,45
11			340,00	1.297,06	700,00	1,1429	185,29	1.482,35
12			594,00	1.966,67	1.000,00	0,8000	-393,33	1.573,33
Média				1.540,17				1.544,09
DP				403,70				230,26
CV				26,21%				14,91%

Elemento	2				3			
	Coeficiente de Profundidade - Cp				Coeficiente de Testada - Cf			
	Pe	Cp	V2 Variação (R\$/m²)	Vu2 (R\$/m²)	Fp	Cf	V3 Variação (R\$/m²)	Vu3 (R\$/m²)
Paradigma	25-40				10,00			
1	50,00	1,0000	0,00	1.260,00	10,00	1,0000	0,00	1.260,00
2	50,00	1,0000	0,00	1.260,00	10,00	1,0000	0,00	1.260,00
3	50,00	1,0000	0,00	990,00	10,00	1,0000	0,00	990,00
4	50,00	1,0000	0,00	1.530,00	10,00	1,0000	0,00	1.530,00
5	50,00	1,0000	0,00	1.618,20	10,00	1,0000	0,00	1.618,20
6	50,00	1,0000	0,00	1.242,00	10,00	1,0000	0,00	1.242,00
7	49,75	1,0000	0,00	1.266,33	10,00	1,0000	0,00	1.266,33
8	50,00	1,0000	0,00	1.620,00	10,00	1,0000	0,00	1.620,00
9	20,00	1,0000	0,00	2.250,00	17,00	0,8993	-226,55	2.023,45
10	30,00	1,0000	0,00	2.181,82	11,00	0,9811	-41,20	2.140,62
11	34,00	1,0000	0,00	1.297,06	10,00	1,0000	0,00	1.297,06
12	28,49	1,0000	0,00	1.966,67	20,85	0,8633	-268,78	1.697,89
Média				1.540,17				1.495,46
DP				403,70				342,48
CV				26,21%				22,90%

Elemento	4				5			
	Fator Topografia - Ft				Fator Consistência do Terreno			
	Índice de Topogr.	Ft	V4 Variação (R\$/m²)	Vu4 (R\$/m²)	Índice de Consistência do Terreno	Fconsit	V5 Variação (R\$/m²)	Vu5 (R\$/m²)
Paradigma	1,00				1,00			
1	1,00	1,0000	0,00	1.260,00	1,00	1,0000	0,00	1.260,00
2	1,00	1,0000	0,00	1.260,00	1,00	1,0000	0,00	1.260,00
3	1,00	1,0000	0,00	990,00	1,00	1,0000	0,00	990,00
4	0,95	1,0526	80,53	1.610,53	1,00	1,0000	0,00	1.530,00
5	1,00	1,0000	0,00	1.618,20	1,00	1,0000	0,00	1.618,20
6	1,00	1,0000	0,00	1.242,00	1,00	1,0000	0,00	1.242,00
7	0,95	1,0526	66,65	1.332,98	1,00	1,0000	0,00	1.266,33
8	1,00	1,0000	0,00	1.620,00	1,00	1,0000	0,00	1.620,00
9	1,00	1,0000	0,00	2.250,00	1,00	1,0000	0,00	2.250,00
10	1,00	1,0000	0,00	2.181,82	1,00	1,0000	0,00	2.181,82
11	1,00	1,0000	0,00	1.297,06	1,00	1,0000	0,00	1.297,06
12	1,00	1,0000	0,00	1.966,67	1,00	1,0000	0,00	1.966,67
Média				1.552,44				1.540,17
DP				400,42				403,70
CV				25,79%				26,21%

Elemento	6				Vu Final homoge- neizado (R\$/m²)	Fator final resultante
	Fator Área					
	Fator Área	FA	V6 Variação (R\$/m²)	Vu6 (R\$/m²)		
Paradigma	1,00					
1	1,00	1,0000	0,00	1.260,00	1.440,00	1,1429
2	1,00	1,0000	0,00	1.260,00	1.440,00	1,1429
3	1,00	1,0000	0,00	990,00	1.131,43	1,1429
4	1,00	1,0000	0,00	1.530,00	1.610,53	1,0526
5	1,00	1,0000	0,00	1.618,20	1.849,37	1,1429
6	1,00	1,0000	0,00	1.242,00	1.419,43	1,1429
7	1,00	1,0000	0,00	1.266,33	1.332,98	1,0526
8	1,00	1,0000	0,00	1.620,00	1.851,43	1,1429
9	1,00	1,0000	0,00	2.250,00	1.573,45	0,6993
10	1,00	1,0000	0,00	2.181,82	1.704,26	0,7811
11	1,00	1,0000	0,00	1.297,06	1.482,35	1,1429
12	1,00	1,0000	0,00	1.966,67	1.304,56	0,6633
Média				1.540,17	1.511,65	
DP				403,70	217,26	
CV				26,21%	14,37%	

Validação dos Fatores

Elemento	Vu Final homogeneizado (R\$/m²)	1		2		3		4		5		6	
		Transposição		Profundidade		Testada		Topografia		Consistência do Terreno		Fator Área	
		V1 Variação (R\$/m²)	Vu(-1) (R\$/m²)	V2 Variação (R\$/m²)	Vu(-2) (R\$/m²)	V3 Variação (R\$/m²)	Vu(-3) (R\$/m²)	V4 Variação (R\$/m²)	Vu(-4) (R\$/m²)	V5 Variação (R\$/m²)	Vu(-5) (R\$/m²)	V6 Variação (R\$/m²)	Vu(-6) (R\$/m²)
Paradigma													
1	1.440,00	180,00	1.260,00	0,00	1.440,00	0,00	1.440,00	0,00	1.440,00	0,00	1.440,00	0,00	1.440,00
2	1.440,00	180,00	1.260,00	0,00	1.440,00	0,00	1.440,00	0,00	1.440,00	0,00	1.440,00	0,00	1.440,00
3	1.131,43	141,43	990,00	0,00	1.131,43	0,00	1.131,43	0,00	1.131,43	0,00	1.131,43	0,00	1.131,43
4	1.610,53	0,00	1.610,53	0,00	1.610,53	0,00	1.610,53	80,53	1.530,00	0,00	1.610,53	0,00	1.610,53
5	1.849,37	231,17	1.618,20	0,00	1.849,37	0,00	1.849,37	0,00	1.849,37	0,00	1.849,37	0,00	1.849,37
6	1.419,43	177,43	1.242,00	0,00	1.419,43	0,00	1.419,43	0,00	1.419,43	0,00	1.419,43	0,00	1.419,43
7	1.332,98	0,00	1.332,98	0,00	1.332,98	0,00	1.332,98	66,65	1.266,33	0,00	1.332,98	0,00	1.332,98
8	1.851,43	231,43	1.620,00	0,00	1.851,43	0,00	1.851,43	0,00	1.851,43	0,00	1.851,43	0,00	1.851,43
9	1.573,45	-450,00	2.023,45	0,00	1.573,45	-226,55	1.800,00	0,00	1.573,45	0,00	1.573,45	0,00	1.573,45
10	1.704,26	-436,36	2.140,62	0,00	1.704,26	-41,20	1.745,45	0,00	1.704,26	0,00	1.704,26	0,00	1.704,26
11	1.482,35	185,29	1.297,06	0,00	1.482,35	0,00	1.482,35	0,00	1.482,35	0,00	1.482,35	0,00	1.482,35
12	1.304,56	-393,33	1.697,89	0,00	1.304,56	-268,78	1.573,33	0,00	1.304,56	0,00	1.304,56	0,00	1.304,56
Média	1.511,65		1.507,73		1.511,65		1.556,36		1.499,38		1.511,65		1.511,65
Desvio Padrão	217,26		340,37		217,26		224,22		220,79		217,26		217,26
CV	14,37%		22,58%		14,37%		14,41%		14,73%		14,37%		14,37%

Validação dos fatores

Coeficiente	Tipo	Utilização		Resultado
		Isolado	Ausente	
Nenhum		26,21%		
Transposição	Obrigatório	 14,91%	 22,58%	 Usar
Profundidade	Obrigatório	 26,21%	 14,37%	 Usar
Testada	Obrigatório	 22,90%	 14,41%	 Usar
Topografia	Complementar	 25,79%	 14,73%	 Usar
Consistência do Terreno	Complementar	 26,21%	 14,37%	 Usar
Área	Complementar	 26,21%	 14,37%	 Usar
Todos			14,37%	

Saneamento Amostral

Elemento	Valores Unitários (R\$/m²)				
	Original	Saneamento 1	Saneamento 2	Saneamento 3	Saneamento 4
1	1.440,00	1.440,00	1.440,00	1.440,00	1.440,00
2	1.440,00	1.440,00	1.440,00	1.440,00	1.440,00
3	1.131,43	1.131,43	1.131,43	1.131,43	1.131,43
4	1.610,53	1.610,53	1.610,53	1.610,53	1.610,53
5	1.849,37	1.849,37	1.849,37	1.849,37	1.849,37
6	1.419,43	1.419,43	1.419,43	1.419,43	1.419,43
7	1.332,98	1.332,98	1.332,98	1.332,98	1.332,98
8	1.851,43	1.851,43	1.851,43	1.851,43	1.851,43
9	1.573,45	1.573,45	1.573,45	1.573,45	1.573,45
10	1.704,26	1.704,26	1.704,26	1.704,26	1.704,26
11	1.482,35	1.482,35	1.482,35	1.482,35	1.482,35
12	1.304,56	1.304,56	1.304,56	1.304,56	1.304,56
Média	1.511,65	1.511,65	1.511,65	1.511,65	1.511,65
Média + 30%	1.965,14	1.965,14	1.965,14	1.965,14	1.965,14
Média - 30%	1.058,15	1.058,15	1.058,15	1.058,15	1.058,15
Desvio padrão	217,26	217,26	217,26	217,26	217,26
Elementos	12	12	12	12	12

Avaliação

Elemento	Área do Terreno (m²)	Valor unitário Homogeizado (R\$/m²)	1			2		
			Fator Transposição - FI			Coeficiente de Profundidade - Cp		
			Índice Fiscal	FI	Variação	Pe	Cp	Variação
Paradigma			800,00			25-40		
Avaliando	500,00	1.511,65	800,00	1,0000	0,0000	50,00	1,0000	0,0000
Pesquisados								
1	500,00	1.511,65		1,1429	0,1429		1,0000	0,0000
2	500,00	1.511,65		1,1429	0,1429		1,0000	0,0000
3	500,00	1.511,65		1,1429	0,1429		1,0000	0,0000
4	500,00	1.511,65		1,0000	0,0000		1,0000	0,0000
5	500,00	1.511,65		1,1429	0,1429		1,0000	0,0000
6	500,00	1.511,65		1,1429	0,1429		1,0000	0,0000
7	497,50	1.511,65		1,0000	0,0000		1,0000	0,0000
8	500,00	1.511,65		1,1429	0,1429		1,0000	0,0000
9	340,00	1.511,65		0,8000	-0,2000		1,0000	0,0000
10	330,00	1.511,65		0,8000	-0,2000		1,0000	0,0000
11	340,00	1.511,65		1,1429	0,1429		1,0000	0,0000
12	594,00	1.511,65		0,8000	-0,2000		1,0000	0,0000

Avaliação

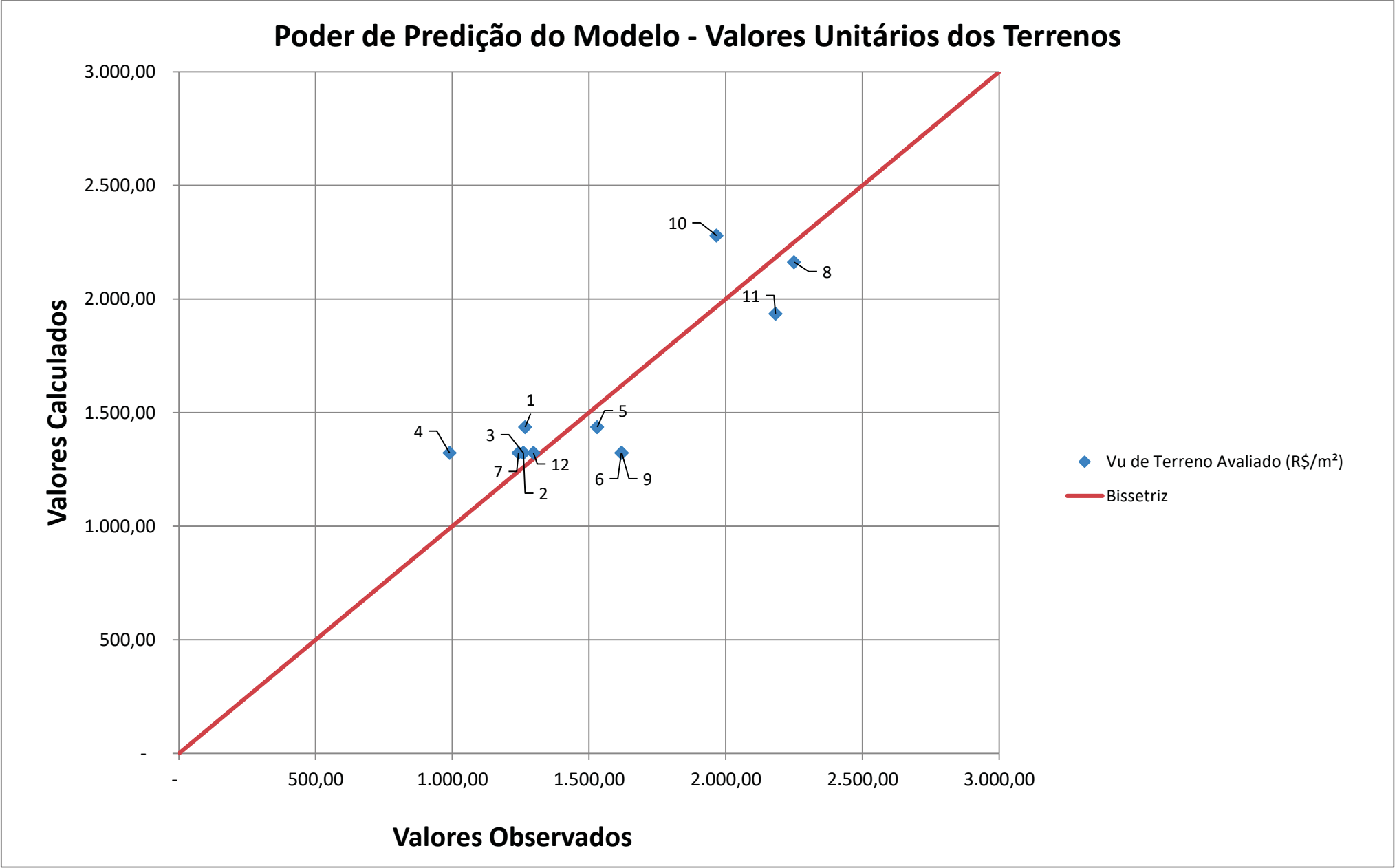
Elemento	3			4			5		
	Coeficiente de Testada - Cf			Fator de Topografia			Fator de Consistência do Solo		
	Fp	Cf	Variação	Índice de Topogr.	Ft	Variação	Índice de Consistência	Fconsist	Variação
Paradigma	10,00			1,00			1,00		
Avaliando	10,00	1,0000	0,0000	1,00	1,0000	0,0000	1,00	1,0000	0,0000
Pesquisados									
1		1,0000	0,0000		1,0000	0,0000		1,0000	0,0000
2		1,0000	0,0000		1,0000	0,0000		1,0000	0,0000
3		1,0000	0,0000		1,0000	0,0000		1,0000	0,0000
4		1,0000	0,0000		1,0526	0,0526		1,0000	0,0000
5		1,0000	0,0000		1,0000	0,0000		1,0000	0,0000
6		1,0000	0,0000		1,0000	0,0000		1,0000	0,0000
7		1,0000	0,0000		1,0526	0,0526		1,0000	0,0000
8		1,0000	0,0000		1,0000	0,0000		1,0000	0,0000
9		0,8993	-0,1007		1,0000	0,0000		1,0000	0,0000
10		0,9811	-0,0189		1,0000	0,0000		1,0000	0,0000
11		1,0000	0,0000		1,0000	0,0000		1,0000	0,0000
12		0,8633	-0,1367		1,0000	0,0000		1,0000	0,0000

Avaliação

Elemento	6			Variação Final	Vu (R\$/m²)	Valor do Terreno (R\$)
	Fator Área					
	Fator Área	Ft	Variação			
Paradigma	1,00					
Avaliando	1,00	1,0000	0,0000	1,0000	1.511,65	755.824,31
Pesquisados						
1		1,0000	0,0000	0,8750	1.322,69	661.346,27
2		1,0000	0,0000	0,8750	1.322,69	661.346,27
3		1,0000	0,0000	0,8750	1.322,69	661.346,27
4		1,0000	0,0000	0,9500	1.436,07	718.033,10
5		1,0000	0,0000	0,8750	1.322,69	661.346,27
6		1,0000	0,0000	0,8750	1.322,69	661.346,27
7		1,0000	0,0000	0,9500	1.436,07	714.442,93
8		1,0000	0,0000	0,8750	1.322,69	661.346,27
9		1,0000	0,0000	1,4300	2.161,62	734.952,06
10		1,0000	0,0000	1,2802	1.935,24	638.627,88
11		1,0000	0,0000	0,8750	1.322,69	449.715,47
12		1,0000	0,0000	1,5075	2.278,87	1.353.646,03

Parcela	Valor (R\$)
Terreno	755.824,31
Construções	807.389,56
Regularização	(80.738,96)
TOTAL	1.482.474,92

Estatística	Valor
Valor Unitário (R\$/m²)	1.511,65
DP da Amostra	217,26
Elementos Usados	12,00
Graus de liberdade	11,00
Amplitude Total	171,02
Amplitude (%)	11,31%
Grau de Precisão	III





Moacyr Ferrazzini Júnior
CONSELHO NACIONAL DOS PERITOS JUDICIAIS – CONPEJ 02.00.1640
CORRETOR DE IMÓVEIS - CRECISP – 152.624-F
CADASTRO NACIONAL DE AVALIADORES IMOBILIÁRIOS – CNAI 16.430

EXCELENTÍSSIMO SR. DR. JUIZ DE DIREITO DA 2ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE ATIBAIA/SP

Processo nº 0003942-56.2024.8.26.0048 – 2º Ofício Cível

Cartório: 2º Ofício Cível

Exequente: CLIFT RUSSO ESPERÂNDIO

Executada: ROMERA INCORPORADORA EIRELI ME

MOACYR FERRAZZINI JÚNIOR, **Avaliador de Imóvel**, registrado no Cadastro Nacional de Avaliadores Imobiliários - **CNAI sob nº 16.430**, infra-assinado, atuando como ASSISTENTE TÉCNICO por parte do exequente, vem mui respeitosamente, por meio deste **REQUERER**

IMPUGNAÇÃO AO LAUDO PERICIAL

apresentado nos autos entre as folhas – fls. 499 a 775, **POR MOTIVO DE VALOR CONCLUSIVO MAJORADO**, segundo justificativas que seguem. Na oportunidade, apresentar documentos e depoimentos que corroboram com tal requerimento._

DO PROPÓSITO DA AVALIAÇÃO

Segundo mencionado no Laudo Pericial elaborado pelo perito do juízo na Folha nº 501, o propósito da avaliação era o de **proceder a apuração do valor de venda do imóvel objeto da presente ação**. O que ocorreu com falhas.



DAS FALHAS

1. DOS ELEMENTOS COMPARATIVOS COM VALORES MÉDIOS EXCESSIVAMENTE SUPERIORES AOS DEMAIS

A média dos valores dos elementos comparativos Nº 09 (Fls. 752); Nº 10 (Fls. 753) e Nº 12 (Fls. 755), **excedem em 58,86% a média dos demais** elementos comparativos que somam a maioria dos elementos (75%), estando totalmente fora da curva média da maioria, conforme raciocínio que segue:

	VALOR DO TERRENO/M²		
ELEMENTO COMPARATIVO Nº 1	R\$ 1.260,00		
ELEMENTO COMPARATIVO Nº 2	R\$ 1.260,00		
ELEMENTO COMPARATIVO Nº 3	R\$ 990,00		
ELEMENTO COMPARATIVO Nº 4	R\$ 1.530,00		
ELEMENTO COMPARATIVO Nº 5	R\$ 1.618,20		
ELEMENTO COMPARATIVO Nº 6	R\$ 1.242,00		
ELEMENTO COMPARATIVO Nº 7	R\$ 1.266,33		
ELEMENTO COMPARATIVO Nº 8	R\$ 1.620,00		
ELEMENTO COMPARATIVO Nº 9	R\$ 2.250,00	MESMO LOTEAMENTO E QUADRA	ESQUINA
ELEMENTO COMPARATIVO Nº 10	R\$ 2.181,82	MESMO LOTEAMENTO E QUADRA	
ELEMENTO COMPARATIVO Nº 11	R\$ 1.297,06	MESMO LOTEAMENTO E QUADRA	
ELEMENTO COMPARATIVO Nº 12	R\$ 1.966,67	ESQUINA	
MÉDIA DOS ELEMENTOS Nºs 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8 e 11	R\$ 1.342,62	75% DOS ELEMENTOS	
MÉDIA DOS ELEMENTOS Nºs 9, 10 E 12	R\$ 2.132,83	25% DOS ELEMENTOS	
DIFERENÇA DE MÉDIA	58,86%		

Imagem 1

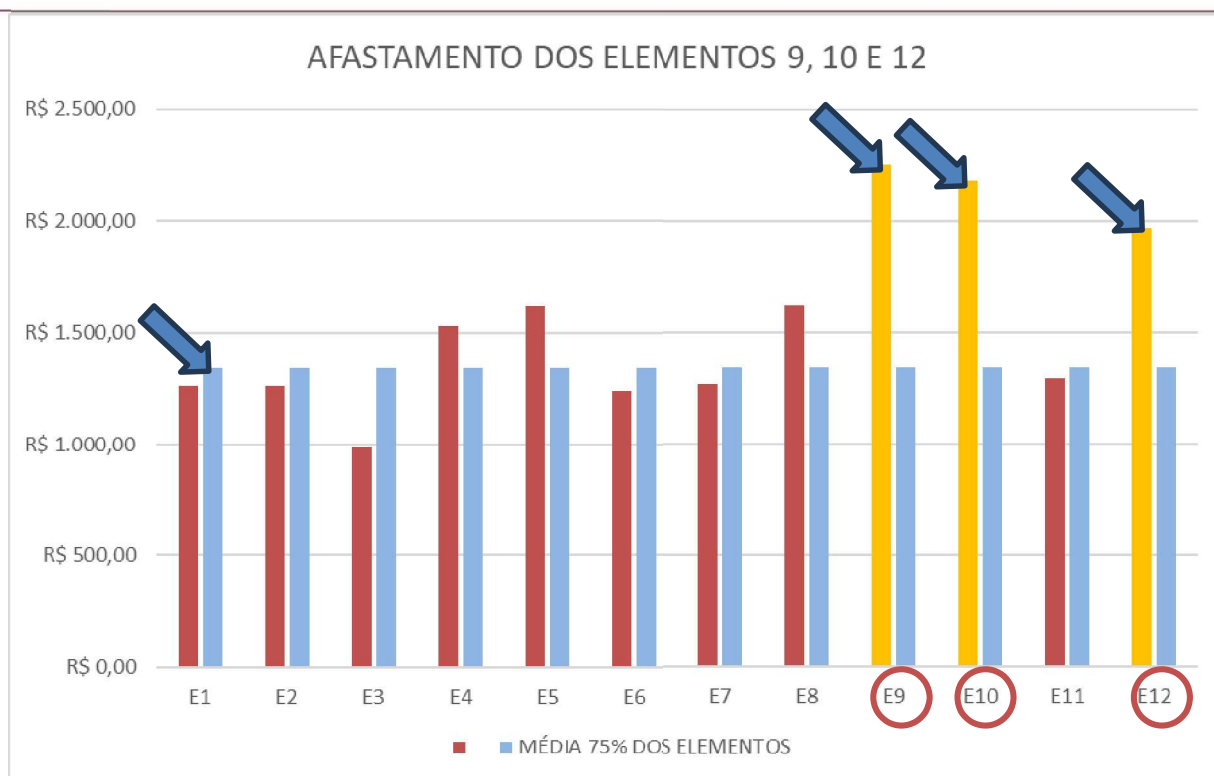


Imagem 2

A questão é, se existem pelo menos 9 (nove) amostras que indicam média real e firme para conclusão de valor do metro quadrado de terreno, **desnecessário se faz acrescentar 3 (três) amostras destoantes da média já percebida.**

Esta falha resulta em 12,59% de valor majorado de terreno em comparação ao valor conclusivo de metro quadrado de terreno expresso no laudo na Fls. 728, contribuindo para o erro de conclusão de valor total final do imóvel avaliando.



Moacyr Ferrazzini Júnior
CONSELHO NACIONAL DOS PERITOS JUDICIAIS – CONPEJ 02.00.1640
CORRETOR DE IMÓVEIS - CRECISP – 152.624-F
CADASTRO NACIONAL DE AVALIADORES IMOBILIÁRIOS – CNAI 16.430

fls. 728

Vinicius Bertelli Murça

Engenheiro Civil e de Segurança do Trabalho
Técnico em Eletrônica
CREA 5.062.095.304/D

Avaliações e Perícias de Engenharia

V.4 – CÁLCULO DO VALOR DE VENDA DO IMÓVEL

V.4.1 – CÁLCULO DO VALOR UNITÁRIO DO TERRENO

Conforme cálculos apresentados no **Anexo II**, elaborados com base em planilhas eletrônicas Excel em consonância com a metodologia apresentada no corpo do laudo pericial, o **valor unitário homogeneizado do terreno na situação paradigma** (V_u) corresponde a:

$$V_u = R\$ 1.511,65/m^2$$

(Um mil, quinhentos e onze reais e sessenta e cinco centavos por metro quadrado)

Válido para **Dezembro de 2025**

Diferença
de 12,59%

MÉDIA DOS ELEMENTOS N ^{os} 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8 e 11	R\$ 1.342,62	75% DOS ELEMENTOS
---	--------------	-------------------

Imagem 3

2. DOS ELEMENTOS COMPARATIVOS DISSEMElhANTES AO IMÓVEL AVALIANDO

Segundo a norma ABNT NBR 14.653-1:2019, Pág. VIII, Item b) Princípio da Semelhança, cita que dois bens semelhantes, em mercados semelhantes e mesma data, têm o mesmo valor. Porém, o **laudo trouxe dois elementos comparativos, respectivamente N^{os} 9 e 12, que são imóveis dissemelhantes ao imóvel avaliando, pois são áreas em posição de esquina, que tendem a ser mais caras e valorizadas, com preços que podem superar terrenos de meio de quadra em até 25%**, devido à maior visibilidade, metragem geralmente superior e possibilidade de projetos arquitetônicos com duas fachadas.

	VALOR DO TERRENO/M²		
ELEMENTO COMPARATIVO Nº 1	R\$ 1.260,00		
ELEMENTO COMPARATIVO Nº 2	R\$ 1.260,00		
ELEMENTO COMPARATIVO Nº 3	R\$ 990,00		
ELEMENTO COMPARATIVO Nº 4	R\$ 1.530,00		
ELEMENTO COMPARATIVO Nº 5	R\$ 1.618,20		
ELEMENTO COMPARATIVO Nº 6	R\$ 1.242,00		
ELEMENTO COMPARATIVO Nº 7	R\$ 1.266,33		
ELEMENTO COMPARATIVO Nº 8	R\$ 1.620,00		
ELEMENTO COMPARATIVO Nº 9	R\$ 2.250,00	MESMO LOTEAMENTO E QUADRA	ESQUINA
ELEMENTO COMPARATIVO Nº 10	R\$ 2.181,82	MESMO LOTEAMENTO E QUADRA	
ELEMENTO COMPARATIVO Nº 11	R\$ 1.297,06	MESMO LOTEAMENTO E QUADRA	
ELEMENTO COMPARATIVO Nº 12	R\$ 1.966,67	ESQUINA	

Imagem 4

ABNT NBR 14653-1:2019

Os bens podem ser tangíveis ou intangíveis e os seus frutos e direitos abrangem os aluguéis, arrendamentos, comodatos, parcerias, servidões, cessões, *royalties*, entre outros.

As variações de valor dos bens ao longo do tempo resultam de influências econômicas, sociais e ambientais. Essas influências podem ser gerais, como no caso do nível da atividade econômica, com seus efeitos sobre o poder aquisitivo na sociedade, ou específicas, como mudanças tecnológicas e urbanísticas ou eventos ambientais impactantes.

Entre os princípios geralmente considerados e aceitos, conforme a natureza do bem e o objetivo e a finalidade da avaliação, citam-se os seguintes:

- lei da oferta e da procura: observados isoladamente estes dois aspectos, o preço de um bem diminui com o aumento da sua oferta e cresce com o aumento da sua procura;
- princípio da semelhança: em uma mesma data, dois bens semelhantes, em mercados semelhantes, têm valores semelhantes;
- princípio da proporcionalidade: as diferenças de valor são proporcionais¹ às diferenças das características relevantes dos bens;
- princípio da substituição: um bem pode substituir outro considerando-se aspectos como utilidade, destinação, funcionalidade, durabilidade, características tecnológicas, desempenho técnico e econômico;

Imagem 5

Portanto, utilizando equivocadamente essa comparação, contribuiu para elevar além da média o valor conclusivo do imóvel avaliando.

3. DO EQUIVOCO NA ESCOLHA DOS ELEMENTOS COMPARATIVOS DA MESMA QUADRA/LOTEAMENTO

Os elementos comparativos N°s 09, 10 e 11, fazem parte do mesmo loteamento/quadra em situação de venda direta, lançamento, com o nome de TERRENOS QUADRA AV. GERTRUDES. Trata-se de um conjunto de 19 (dezenove) lotes da mesma quadra à venda, próximos ao imóvel avaliando. Interessante notar que, 13 desses 19 lotes (68,42%) têm valores iguais de metro quadrado de venda de terreno, sendo R\$ 1.441,18/m² e apenas 6 lotes (31,58%) do loteamento/quadra têm valor superior, em média R\$ 2.450,02/m². **Estranhamente, o perito, em vez de considerar a média dos valores de metro quadrado de 13 lotes da mesma metragem – quase 70% do loteamento (R\$ 1.441,18/m²), preferiu incluir no laudo os valores de metro quadrado dos elementos comparativos N°s 09 e 10, respectivamente na tabela do loteamento lotes N°s 1 e 3 – Imagem 6 – com o valor médio de terreno de R\$ 2.450,02/m² - diferença de 70%, sendo ainda o lote nº 1 em posição de esquina, dissemelhante ao imóvel avaliando. Desta feita, contribuindo para majorar o valor total conclusivo do imóvel avaliando.**

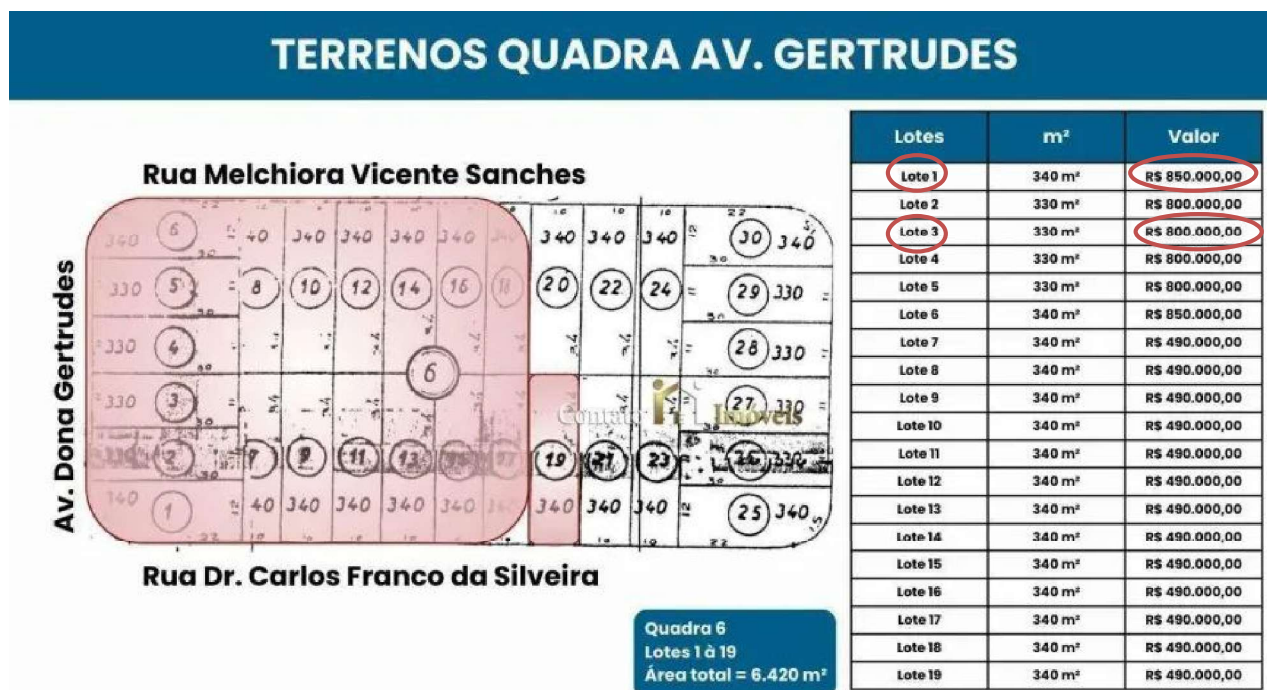


Imagem 6

<https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-alvinopolis-bairros-atibaia-340m2-venda-RS490000-id-2842490620/?source=ranking%2Crp>



Moacyr Ferrazzini Júnior
CONSELHO NACIONAL DOS PERITOS JUDICIAIS – CONPEJ 02.00.1640
CORRETOR DE IMÓVEIS - CRECISP – 152.624-F
CADASTRO NACIONAL DE AVALIADORES IMOBILIÁRIOS – CNAI 16.430

4. DO PERCENTUAL EQUIVOCADO DE DEPRECIACÃO POR SER IMÓVEL IRREGULAR PERANTE O MUNICÍPIO E CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEL

O perito atribuiu no laudo – Fls. 738 - a **depreciação de 10% do imóvel avaliando**, nos cálculos avaliatórios, devido as benfeitorias erigidas na área não estarem devidamente averbadas e cadastradas perante o município e no cartório de registro de imóveis da comarca de Atibaia – Imagem 7 – **sem apresentar qualquer elemento comparativo na mesma situação e no município que justifique esse valor percentual de depreciação.**

fls. 738

Vinicius Bertelli Murça
Engenheiro Civil e de Segurança do Trabalho
Técnico em Eletrônica
CREA 5.062.095.304/D

Avaliações e Perícias de Engenharia

Substituindo e calculando:

$$VI = VT + V_{B1} + V_{B2} + V_{B3} + V_{B4} + V_{B5} + V_{B6}, \text{ onde:}$$

$$VI = 755.825 + 708.890,91 + 1.229,70 + 16.343,44 + 7.200,59 + 72.874,36 + 850,57$$

$$VI = R\$ 1.563.214,56$$

Nada obstante, conforme já explanado anteriormente, as benfeitorias erigidas sobre o imóvel avaliando se encontram irregulares perante a Municipalidade e o Cartório de Registro de Imóveis, fator desvalorizante em relação aos imóveis semelhantes inseridos na mesma região geoeconômica do imóvel avaliando, diminuindo a sua atratividade no mercado imobiliário e sua consequente liquidez.

Dito isto, será considerada uma **depreciação de 10%** frente ao valor obtido nos cálculos avaliatórios anteriores, o que está em consonância com o disposto no item 8.2.1.5 da ABNT NBR 14.653-2: Avaliação de bens Parte 2: Imóveis urbanos, que versa sobre a utilização do campo de arbítrio com amplitude de 15% em relação a estimativa de tendência central da avaliação mercadológica, quando as variáveis relevantes para a avaliação do imóvel não tiverem sido contempladas no modelo, no caso, a falta de atratividade e liquidez do imóvel avaliando.

Imagem 7

Trata-se de depreciação abaixo da mínima praticada no mercado imobiliário para imóveis na mesma situação irregular, conforme as seguintes fontes:

- A) **CORRETOR DE ATIBAIA – VINICIUS KIMERI** – CEL. (11) 94702-2868 –
16/01/2026: IMÓVEL IRREGULAR PODE TER SEU VALOR DEPRECIADO
ENTRE 20% A 40% NO MUNICÍPIO DE ATIBAIA/SP

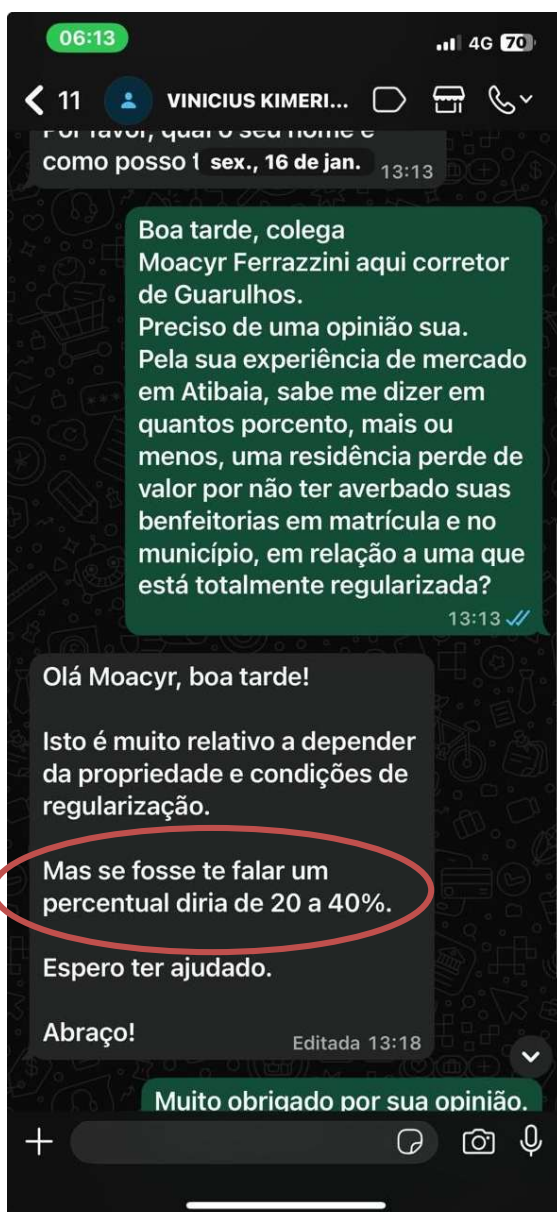
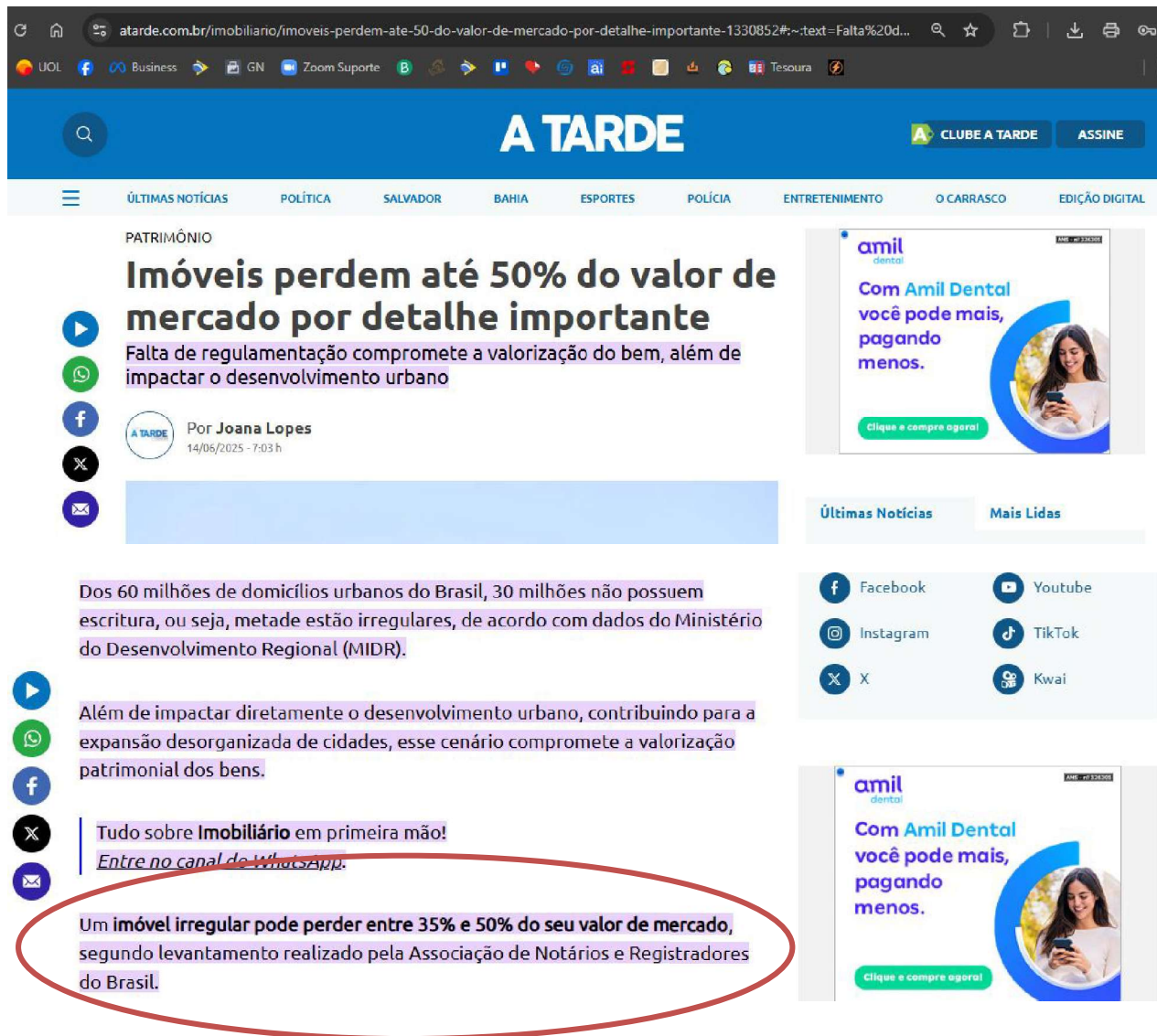


Imagem 8

B) JORNAL “A TARDE” – 2025: IMÓVEL IRREGULAR PODE TER SEU VALOR DEPRECIADO ENTRE 35% A 50%



The screenshot shows the homepage of the newspaper 'A TARDE'. The main headline is 'Imóveis perdem até 50% do valor de mercado por detalhe importante' (Properties lose up to 50% of market value for an important detail). The article is by Joana Lopes, dated 14/06/2025. The text states that out of 60 million urban dwellings in Brazil, 30 million do not have a deed, and that this situation compromises urban development and property value. A red circle highlights the sentence: 'Um imóvel irregular pode perder entre 35% e 50% do seu valor de mercado, segundo levantamento realizado pela Associação de Notários e Registradores do Brasil.' (An irregular property can lose between 35% and 50% of its market value, according to a survey conducted by the Association of Notaries and Registrars of Brazil.)

Imagem 9

<https://atarde.com.br/imobiliario/moveis-perdem-ate-50-do-valor-de-mercado-por-detalhe-importante-1330852#:~:text=Falta%20de%20regulamenta%C3%A7%C3%A3o%20compromete%20a,de%20impactar%20o%20desenvolvimento%20urbano&text=Dos%2060%20milh%C3%B5es%20de%20domic%C3%ADlios,a%20valoriza%C3%A7%C3%A3o%20patrimonial%20dos%20bens.&text=Tudo%20sobre%20Imobili%C3%A1rio%20em%20primeira,a%20propriedade%20legal%20do%20im%C3%B3vel>



Moacyr Ferrazzini Júnior
CONSELHO NACIONAL DOS PERITOS JUDICIAIS – CONPEJ 02.00.1640
CORRETOR DE IMÓVEIS - CRECISP – 152.624-F
CADASTRO NACIONAL DE AVALIADORES IMOBILIÁRIOS – CNAI 16.430

C) DIÁRIO DAS LEIS – 2014: IMÓVEL IRREGULAR PODE TER SEU VALOR DEPRECIADO ENTRE 30% A 50%



BUSCA NO BDI

Entrar

HOME

PRODUTOS

PESQUISAR

CALCULADORAS

A EMPRESA

CONTATO

BDI Nº.3 / 2014 - Assuntos Cartorários

[Voltar](#)

Imóveis que não foram registrados podem se desvalorizar em até 50%, afirma vice-presidente do Secovi Rio

Os pais do aeroviário Hugo Luqueci, de 55 anos, deixaram um terreno com uma casa, em Bento Ribeiro, de herança para os filhos. No espaço, há outro imóvel e uma loja, construídos por um dos irmãos. Nenhuma das construções foi regularizada. Os herdeiros têm, agora, dificuldade para negociar o imóvel. — Queremos vender, mas, sem documentação, desvaloriza muito — comenta. Leonardo Schneider, vice-presidente do Sindicato da Habitação do Rio (Secovi Rio) diz que o valor do imóvel sem registro cai de 30% a 50%: — Desvaloriza, porque não tem segurança jurídica de que o imóvel está desimpedido para fazer uma transação. A gente nem recomenda que a compra seja feita. Se for feita, tem que ficar claro quem irá regularizá-lo. Mesmo sem registro, os irmãos recebem o boleto do Imposto Predial e Territorial Urbano

Imagem 10

<https://www.diariodasleis.com.br/blog/bdi/materia/19674-imuveis-que-nuo-foram-registrados-podem-se-desvalorizar-em-atu-50-afirma-vice-presidente-do-secovi-rio.html#:~:text=Im%C3%B3veis%20que%20n%C3%A3o%20foram%20registrados,Secovi%20Rio%20%2D%20Di%C3%A1rio%20da%20Leis>

D) JORNAL “SÃO CARLOS - AGORA” – 11/2024: ADVOGADA ESPECIALISTA EM DIREITO IMOBILIÁRIO - GABRIELA PEREIRA: IMÓVEIS IRREGULARES PODEM SE DESVALORIZAR ENTRE 50% A 70%

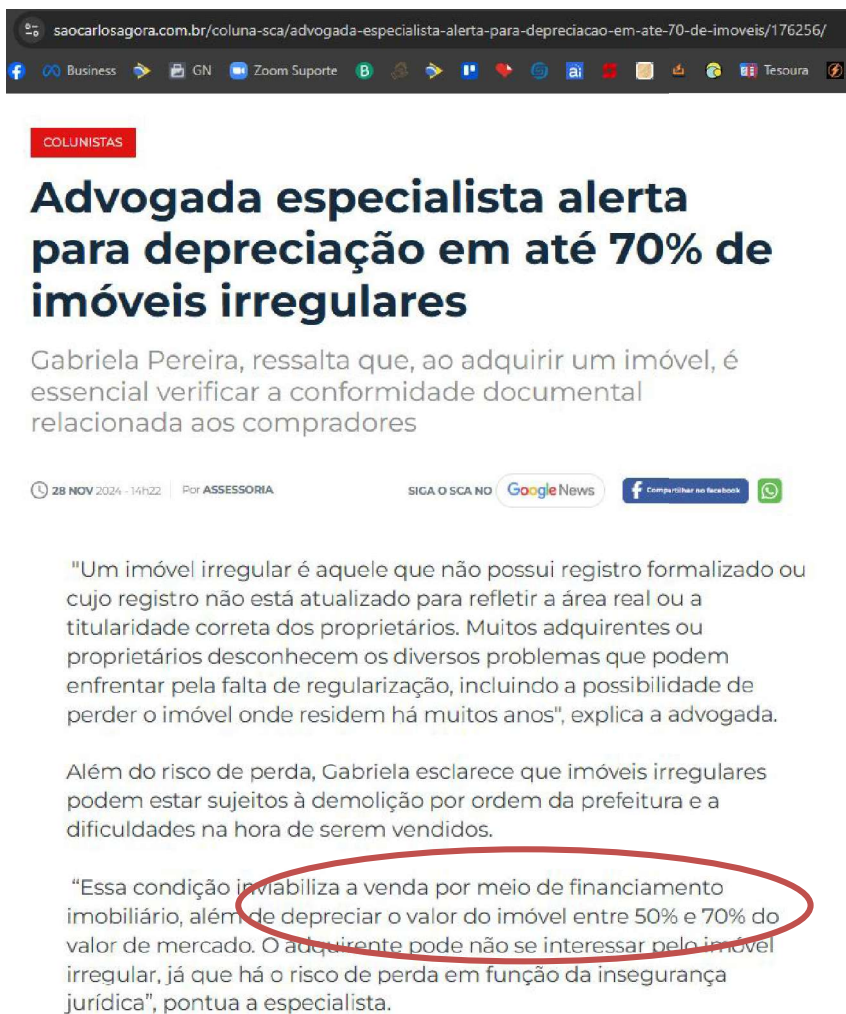


Imagem 11



Moacyr Ferrazzini Júnior
CONSELHO NACIONAL DOS PERITOS JUDICIAIS – CONPEJ 02.00.1640
CORRETOR DE IMÓVEIS - CRECISP – 152.624-F
CADASTRO NACIONAL DE AVALIADORES IMOBILIÁRIOS – CNAI 16.430

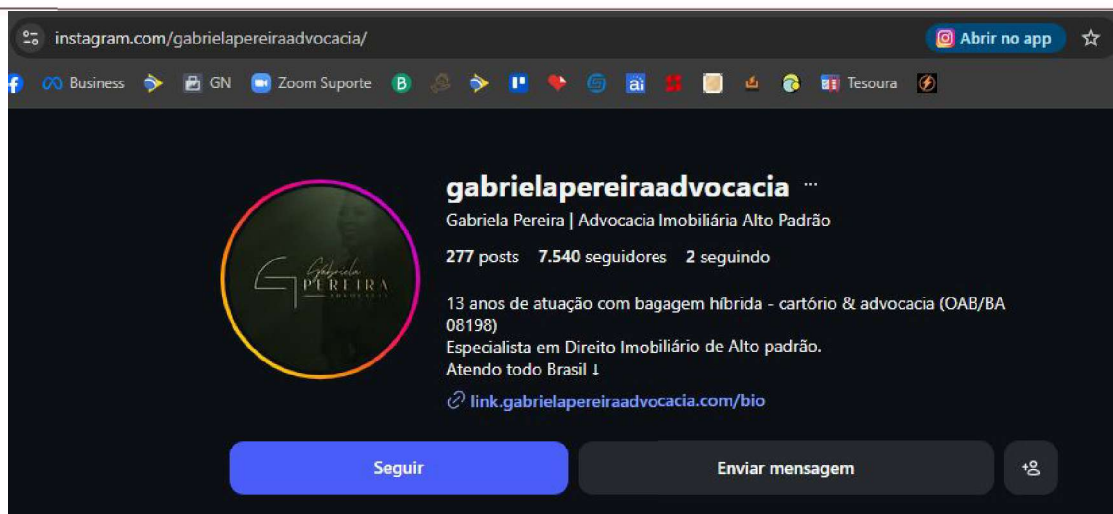


Imagem 12

<https://www.saocarlosagora.com.br/coluna-sca/advogada-especialista-alerta-para-depreciacao-em-ate-70-de-imoveis/176256/>

Portanto, segundo informações de 4 (quatro) fontes, sendo uma delas do município de Atibaia/SP, a média de desvalorização de um imóvel irregular perante o município é de pelo menos 43,12%, muito além dos módicos 10% de desvalorização aplicada ao imóvel avaliando no laudo.

5. DO ERRO ELEMENTAR DE CÁLCULO

Existe um erro elementar de cálculo matemático no laudo – Fls. 739 – onde o perito não soube concluir o desconto de 10% sobre um determinado valor, aplicando apenas um desconto de 5,164930%, colocando o erro de forma expressa no laudo, indicando valor conclusivo incorreto, desta forma prejudicando sumariamente o laudo em sua íntegra.

VALOR TOTAL DO IMÓVEL AVALIANDO
R\$ 1.480.000,00
(Um milhão, quatrocentos e oitenta mil reais)
Válido para Dezembro de 2025

ERRO DE CÁLCULO

⁸ R\$ 1.563.214,56 x 0,90% = R\$ 1.482.475,61.

RUA CONDE DO PINHAL, 08 – CONJ. 23/24 – CENTRO – SÃO PAULO – SP – CEP 01501-060
TEL.: (11) 3101-6533 / 3105-3893 – CEL: (11) 9-8129-7322 - E-MAIL: vinicius.murca@uol.com.br

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por VINICIUS MURÇA
Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastad>

Avaliações e Perícias de Engenharia

Vinicius Bertelli Murça
Engenheiro Civil e de Segurança do Trabalho
Técnico em Eletrônica

fls. 740

25701297446

Imagem 13



DO ENTENDIMENTO DE VALOR CORRETO

Seguindo na linha de todo o exposto,

Considerando que **houve majoração excessiva de pelo menos 12,59%** no valor médio de terreno dos elementos comparativos, pela utilização de 3 (três) elementos com valores destoantes da maioria;

Considerando depoimentos e informações de fontes seguras que corroboram a informação de que, **imóveis irregulares perante o município podem perder entre 20% a 70% do seu valor real;**

Considerando que existe a possibilidade de regularização do imóvel avaliando, estando o mesmo estrategicamente bem posicionado perante o mercado imobiliário, sugerimos que o valor do imóvel avaliando encontra-se aproximadamente em pelo menos **R\$ 1.109.853,30 (um milhão e cento e nove mil e oitocentos e cinquenta e três reais e trinta centavos).**



IMPUGNAÇÃO

IMPUGNO o Laudo Pericial por conter amostras de elementos comparativos com valores excessivamente superiores aos demais, desta forma, afastando-se em demasiado do valor médio da maioria das amostras, podendo prejudicar efetivamente a conclusão do valor real do imóvel avaliando.

IMPUGNO o Laudo Pericial por conter pelo menos 2 (dois) elementos comparativos dissemelhantes ao imóvel avaliando, sendo tais elementos imóveis em posição de “esquina de rua”, que possuem valor agregado perante o mercado em detrimento a imóveis de meio de quadra, desta forma, afastando-se em demasiado do valor médio da maioria das amostras, podendo prejudicar efetivamente a conclusão do valor final do imóvel avaliando.

IMPUGNO o Laudo Pericial pela predileção equivocada de 2 (dois) elementos comparativos da mesma quadra/loteamento, que se afastam em seus valores médios em até 70% da maioria das amostras possíveis na mesma quadra/lote a venda, desta forma, podendo prejudicar efetivamente a conclusão do valor final do imóvel avaliando.

IMPUGNO o laudo pericial, por considerar percentual equivocado e defasado de depreciação do imóvel avaliando, por ser imóvel irregular perante o município e cartório de registro de imóvel, em detrimento a média percentual comumente aplicada de depreciação no mercado imobiliário para a mesma situação irregular.



Moacyr Ferrazzini Júnior
CONSELHO NACIONAL DOS PERITOS JUDICIAIS – CONPEJ 02.00.1640
CORRETOR DE IMÓVEIS - CRECISP – 152.624-F
CADASTRO NACIONAL DE AVALIADORES IMOBILIÁRIOS – CNAI 16.430

DAS CONSIDERAÇÕES FINAIS

Esta impugnação tem 19 (dezenove) páginas, baseada em estudos e pesquisas perante fontes seguras, com validade até 30/03/2026

Sem mais,

Guarulhos, 01 de fevereiro de 2026

Documento assinado digitalmente
gov.br MOACYR FERRAZZINI JUNIOR
Data: 01/02/2026 15:00:47-0300
Verifique em <https://validar.it.gov.br>

Moacyr Ferrazzini Júnior

Perito Avaliador de Imóveis



Moacyr Ferrazzini Júnior
CONSELHO NACIONAL DOS PERITOS JUDICIAIS – CONPEJ 02.00.1640
CORRETOR DE IMÓVEIS - CRECISP – 152.624-F
CADASTRO NACIONAL DE AVALIADORES IMOBILIÁRIOS – CNAI 16.430


SERVIÇO PÚBLICO FEDERAL
Conselho Federal de Corretores de Imóveis - COFECI
CERTIFICADO DE REGISTRO DE AVALIADOR IMOBILIÁRIO

Nº 16430

O Conselho Federal de Corretores de Imóveis certifica que o Corretor de Imóveis

Moacyr Ferrazzini Júnior

inscrito em 18/12/2014 no CRECI 2ª Região/SP sob o nº 152.624 está registrado no CADASTRO NACIONAL DE AVALIADORES IMOBILIÁRIOS e habilitado, na forma da Resolução COFECI nº 1.066/2007 e Ato Normativo-COFECI nº 001/2011, a emitir

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA.

Habilitação Profissional:
Técnico em Transações Imobiliárias
Certificado de Avaliação Expedido por:
PROECI/SP

JOÃO TEÓDORO DA SILVA
Presidente

Brasília (DF), 11 de novembro de 2015.


Assinatura do Avaliador

SÉRGIO WALDEMAR FREIRE SOBRAL
Diretor Secretário

Registro válido por três anos a partir da data de emissão acima.



Moacyr Ferrazzini Júnior
CONSELHO NACIONAL DOS PERITOS JUDICIAIS – CONPEJ 02.00.1640
CORRETOR DE IMÓVEIS - CRECISP – 152.624-F
CADASTRO NACIONAL DE AVALIADORES IMOBILIÁRIOS – CNAI 16.430



SERVIÇO PÚBLICO FEDERAL

CONSELHO REGIONAL DE CORRETORES DE IMÓVEIS - 2ª REGIÃO

Programa de Educação Continuada

CERTIFICADO

Avaliações Imobiliárias

A Diretoria do Conselho Regional de Corretores de Imóveis do Estado de São Paulo, confere a

MOACYR FERRAZZINI JUNIOR

Brasileiro(a), corretor(a) de imóveis inscrito(a) sob nº 152624-F, o presente certificado de Avaliações Imobiliárias, por ter cumprido as exigências pertinentes ao Curso do Programa de Educação Continuada ao Corretores de Imóveis - PROECCL, dentro das prerrogativas legais.

São Paulo, 22 de outubro de 2015


José Augusto Viana Neto
Presidente


Jaime Torquaz Ramos
Vice-presidente


Arthur Douglas
Diretor Secretário


Gilberto Viana da Silva
2º Vice-presidente


Francisco Pereira Almonaco
Diretor Tesoureiro



Moacyr Ferrazzini Júnior
CONSELHO NACIONAL DOS PERITOS JUDICIAIS – CONPEJ 02.00.1640
CORRETOR DE IMÓVEIS - CRECISP – 152.624-F
CADASTRO NACIONAL DE AVALIADORES IMOBILIÁRIOS – CNAI 16.430



SERVIÇO PÚBLICO FEDERAL
Conselho Federal de Corretores de Imóveis - COFECI
Conselho Regional de Corretores de Imóveis - CRECI 2ª REGIÃO



IDENTIDADE
PROFISSIONAL 2025
CRECISP 152624
Cadastro Nacional de Avaliadores de Imóveis
CNAI 16430



MOACYR FERRAZZINI JUNIOR



VALIDADE
30/04/2026

CRECI - Conselho Regional de Corretores de Imóveis
CRECI 2ª Região - SP
VÁLIDA COMO IDENTIDADE CIVIL (LEI 6.206, 07/05/1975)

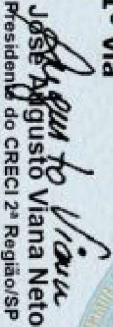
Registro Civil
Data expedição: 17/10/2025

Filiação: **MOACYR FERRAZZINI**
MARIA INEZ BERNARDO FERRAZZINI

Naturalidade: **SAO PAULO - SP**
Data de Nascimento: **15/07/1970**

RG: **20898131-7 SSP - SP**
CPF: **141.405.258-86**

Via: **1º via**
Data de Inscrição no CRECI: **23/12/2014**


José Augusto Viana Neto
Presidente do CRECI 2ª Região/SP
Código de Validação: 61NC97


Carlos Roberto Bojórkan
Diretor Secretário do CRECI 2ª Região/SP

**EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA 2ª VARA CÍVEL DA
COMARCA DE ATIBAIA – SP**

PROCESSO : 0003942-56.2024.8.26.0048
CARTÓRIO : 2º OFÍCIO CÍVEL
**AÇÃO : CUMPRIMENTO PROVISÓRIO DE SENTENÇA –
ADJUDICAÇÃO COMPULSÓRIA**
EXEQUENTE : CLIFT RUSSO ESPERANDIO
EXECUTADA : ROMERA INCORPORADORA EIRELI ME

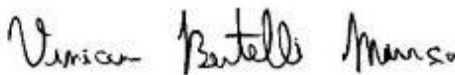
**VINICIUS BERTELLI MURÇA, Engenheiro Civil e de
Segurança do Trabalho**, inscrito no **CREA-SP** sob o nº **5.062.095.304/D**, **Perito
Judicial**, nomeado e compromissado nos Autos da presente Ação, atendendo à
Respeitável determinação de **fls. 820 dos autos** vem, respeitosamente, à Vossa
presença para apresentar os seguintes:

ESCLARECIMENTOS

Nestes termos

P. Deferimento.

Atibaia, 09 de março de 2026.



VINICIUS BERTELLI MURÇA

Engenheiro Civil / Seg. do Trabalho

CREA nº 5.062.095.304/D

Membro Titular do IBAPE/SP nº 1748

I – DA DETERMINAÇÃO DO MM. JUÍZO DE DIREITO (Fls. 820 dos autos)

De acordo com o R. Despacho de **fls. 820 dos autos**, determinou o MM. Juízo de Direito:

“Tendo em vista as manifestações apresentadas por ambas as partes sobre laudo de avaliação, acompanhadas de apontamentos técnicos e contralaudos, especialmente quanto à metodologia empregada, critérios de amostragem, aplicação de fator de depreciação e alegado erro aritmético, verifica-se necessária a prestação de esclarecimentos pelo perito judicial.”

Neste passo, o signatário atendeu estritamente a determinação do MM. Juízo de Direito, e apresentará os devidos esclarecimentos às manifestações das partes litigantes.

II – DAS MANIFESTAÇÕES DO EXEQUENTE ACERCA DO LAUDO PERICIAL (Fls. 788/791 E 792/807 dos autos)

Às fls. 788/791 e 792/807 dos autos, apresentou o **EXEQUENTE** manifestações acerca do Laudo Pericial elaborado pelo subscritor, sintetizadas pelo documento elaborado pelo próprio Exequente, em causa própria, e seu assistente técnico indicado (Sr. Moacyr Ferrazzini Júnior), respectivamente.

Na leitura das referidas fls., argumentou as razões da discordância parcial do Laudo Pericial, consolidadas e comentadas a seguir:

1. Dos elementos comparativos com valores médios excessivamente superiores aos demais

Com relação a este item, o Exequente explana, em síntese, que:

1. DOS ELEMENTOS COMPARATIVOS COM VALORES MÉDIOS EXCESSIVAMENTE SUPERIORES AOS DEMAIS		
A média dos valores dos elementos comparativos Nº 09 (Fls. 752); Nº 10 (Fls. 753) e Nº 12 (Fls. 755), excedem em 58,86% a média dos demais elementos comparativos que somam a maioria dos elementos (75%), estando totalmente fora da curva média da maioria, conforme raciocínio que segue:		
	VALOR DO TERRENO/M²	
ELEMENTO COMPARATIVO Nº 1	R\$ 1.260,00	
ELEMENTO COMPARATIVO Nº 2	R\$ 1.260,00	
ELEMENTO COMPARATIVO Nº 3	R\$ 990,00	
ELEMENTO COMPARATIVO Nº 4	R\$ 1.530,00	
ELEMENTO COMPARATIVO Nº 5	R\$ 1.618,20	
ELEMENTO COMPARATIVO Nº 6	R\$ 1.242,00	
ELEMENTO COMPARATIVO Nº 7	R\$ 1.266,33	
ELEMENTO COMPARATIVO Nº 8	R\$ 1.620,00	
ELEMENTO COMPARATIVO Nº 9	R\$ 2.250,00	MESMO LOTEAMENTO E QUADRA ESQUINA
ELEMENTO COMPARATIVO Nº 10	R\$ 2.181,82	MESMO LOTEAMENTO E QUADRA
ELEMENTO COMPARATIVO Nº 11	R\$ 1.297,06	MESMO LOTEAMENTO E QUADRA
ELEMENTO COMPARATIVO Nº 12	R\$ 1.966,67	ESQUINA
MÉDIA DOS ELEMENTOS Nºs 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8 e 11	R\$ 1.342,62	75% DOS ELEMENTOS
MÉDIA DOS ELEMENTOS Nºs 9, 10 e 12	R\$ 2.132,83	25% DOS ELEMENTOS
DIFERENÇA DE MÉDIA	58,86%	

Imagem 1

Figura 1 – Trecho extraído da manifestação de fls. 792/807.

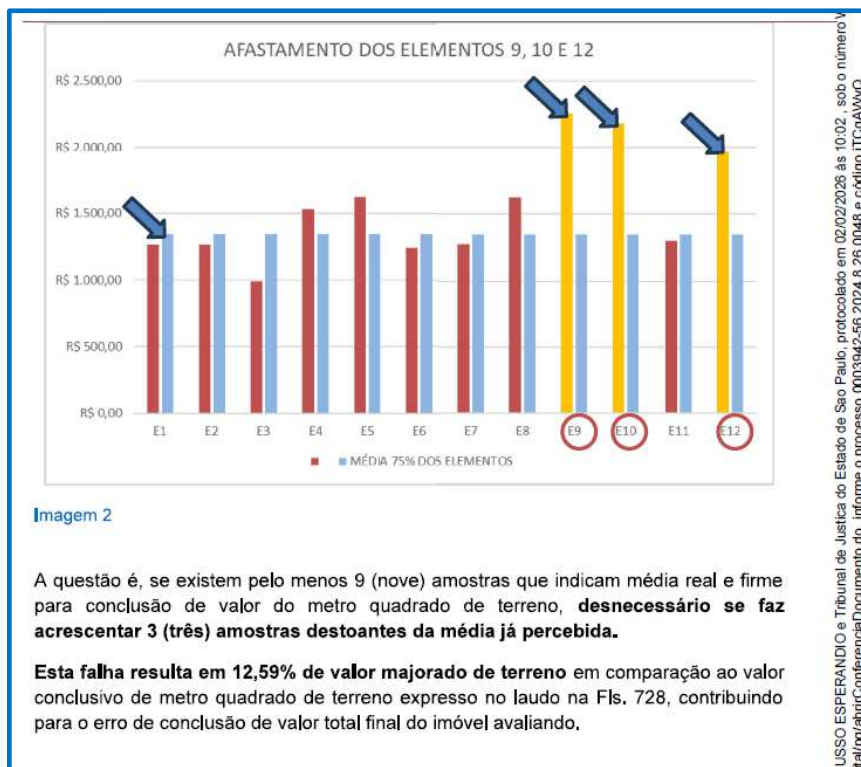


Figura 2 – Trecho extraído da manifestação de fls. 792/807.

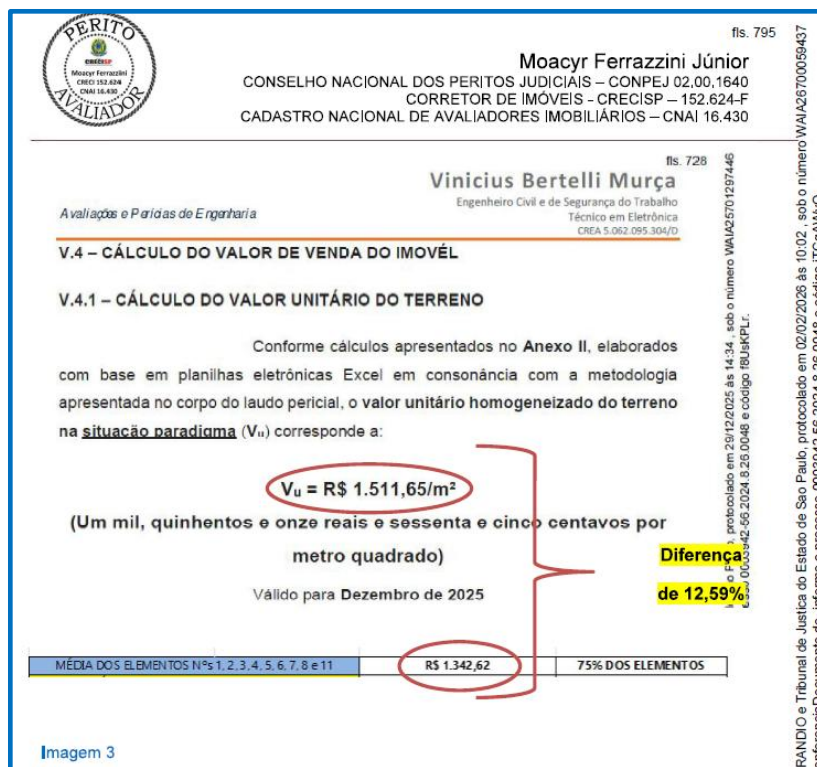


Figura 3 – Trecho extraído da manifestação de fls. 792/807.

ANÁLISE DO PERITO: Preliminarmente, é importante deixar consignado que, diferentemente do quanto exposto pelo Nobre Assistente Técnico, a apuração do valor unitário de terrenos pelo método comparativo direto de dados, conforme preconizado na ABNT NBR 14.653-2: *Avaliação de Imóveis Urbanos* e na *Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos* do IBAPE (Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia), **não é realizado por meio da média simples de amostras encontradas na região.**

De fato, considerando-se as características intrínsecas dos elementos amostrais 09, 10 e 12, ou seja, a sua **localização, frente projetada, profundidade, topografia e consistência de solo**, os mesmos apresentam um valor unitário básico superior à média simples realizada pelo Exequente.

Ocorre que, após a aplicação dos tratamentos estatísticos preconizados pelas normas técnicas, por meio do tratamento por fatores e a validação desses fatores, o valor unitário homogeneizado desses elementos foi de R\$ 1.573,45/m² (Amostra 09), R\$ 1.704,26/m² (Amostra 10) e R\$ 1.304,56/m² (Amostra 12), ou seja, **dentro do intervalo de 30% em torno do valor médio de R\$ 1.511,65/m² preconizado pelas normas técnicas, tanto é que tais elementos não precisaram ser descartados no processo de saneamento.**

Validação dos fatores				
Coeficiente	Tipo	Utilização		Resultado
		Isolado	Ausente	
Nenhum		26,21%		
Transposição	Obrigatório	14,91%	22,58%	Usar
Profundidade	Obrigatório	26,21%	14,37%	Usar
Testada	Obrigatório	22,90%	14,41%	Usar
Topografia	Complementar	25,79%	14,73%	Usar
Consistência do Terreno	Complementar	26,21%	14,37%	Usar
Área	Complementar	26,21%	14,37%	Usar
Todos			14,37%	

Figura 4 – Trecho extraído do Laudo Pericial de fls. 499/775. Observa-se que todos os fatores foram devidamente validados.

Saneamento Amostral					
Elemento	Valores Unitários (R\$/m²)				
	Original	Saneamento 1	Saneamento 2	Saneamento 3	Saneamento 4
1	1.440,00	1.440,00	1.440,00	1.440,00	1.440,00
2	1.440,00	1.440,00	1.440,00	1.440,00	1.440,00
3	1.131,43	1.131,43	1.131,43	1.131,43	1.131,43
4	1.610,53	1.610,53	1.610,53	1.610,53	1.610,53
5	1.849,37	1.849,37	1.849,37	1.849,37	1.849,37
6	1.419,43	1.419,43	1.419,43	1.419,43	1.419,43
7	1.332,98	1.332,98	1.332,98	1.332,98	1.332,98
8	1.851,43	1.851,43	1.851,43	1.851,43	1.851,43
9	1.573,45	1.573,45	1.573,45	1.573,45	1.573,45
10	1.704,26	1.704,26	1.704,26	1.704,26	1.704,26
11	1.482,35	1.482,35	1.482,35	1.482,35	1.482,35
12	1.304,56	1.304,56	1.304,56	1.304,56	1.304,56
Média	1.511,65	1.511,65	1.511,65	1.511,65	1.511,65
Média + 30%	1.965,14	1.965,14	1.965,14	1.965,14	1.965,14
Média - 30%	1.058,15	1.058,15	1.058,15	1.058,15	1.058,15
Desvio padrão	217,26	217,26	217,26	217,26	217,26
Elementos	12	12	12	12	12

Saneamento

Página 7/12

documento é cópia do original, assinado digitalmente por VINICIUS BERTELLI MURÇA e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 29/12/2023 às 14:21:56. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0003942-56/2024 e código 99kicgFu.

Figura 5 – Trecho extraído do Laudo Pericial de fls. 499/775. Observa-se que o valor unitário homogeneizado dos elementos amostrais 09, 10 e 12 ficaram dentro do intervalo de 30%, para mais ou para menos, em relação ao valor médio.

Ademais, os elementos amostrais indicados pelo Exequente são exatamente aqueles que estão posicionados em logradouros que **possuem maior índice fiscal, mesmo que inseridos na mesma região geoeconômica**, conforme determinado na Planta Genérica de Valores do Município de Atibaia, o que foi agregado no valor de venda dessas amostras pelos vendedores / imobiliárias, razão pela qual **os tratamentos estatísticos realizados no corpo do Laudo Pericial são essenciais para padronizar o valor unitário médio para um lote paradigma, o que foi simplesmente ignorado pelo Nobre Assistente Técnico.**

Homogeneização dos valores								
Elemento	Valor	Fator Fonte	Área do Terreno (m²)	Valor unitário deduzido fator oferta (R\$/m²)	1 Fator Transposição - FI			
					Índice Fiscal	FI	V1 Variação (R\$/m²)	Vu1 (R\$/m²)
Paradigma					800,00			
1			500,00	1.260,00	700,00	1,1429	180,00	1.440,00
2			500,00	1.260,00	700,00	1,1429	180,00	1.440,00
3			500,00	990,00	700,00	1,1429	141,43	1.131,43
4			500,00	1.530,00	800,00	1,0000	0,00	1.530,00
5			500,00	1.618,20	700,00	1,1429	231,17	1.849,37
6			500,00	1.242,00	700,00	1,1429	177,43	1.419,43
7			497,50	1.266,33	800,00	1,0000	0,00	1.266,33
8			500,00	1.620,00	700,00	1,1429	231,43	1.851,43
9			340,00	2.250,00	1.000,00	0,8000	-450,00	1.800,00
10			330,00	2.181,82	1.000,00	0,8000	-436,36	1.745,45
11			340,00	1.297,06	700,00	1,1429	185,29	1.482,35
12			594,00	1.966,67	1.000,00	0,8000	-393,33	1.573,33
Média				1.540,17				1.544,09
DP				403,70				230,26
CV				26,21%				14,91%

Figura 6 – Trecho extraído do Laudo Pericial de fls. 499/775. Observa-se que o índice fiscal dos elementos amostrais 09, 10 e 12 são superiores aos demais elementos amostrais e o imóvel avaliando, razão pela qual o tratamento por fatores é essencial para a homogeneização e validados dos dados, conforme prevê as normas técnicas.

Ou seja, a comparação de valores unitários dos elementos amostrais por simples média, sem a realização do tratamento de dados por fatores e saneamento amostral, assim como defendido pelo profissional contratado pelo Exequente, não possui qualquer respaldo técnico.

Nada obstante, mesmo que se descarte os elementos amostrais 09, 10 e 12 do rol dos valores unitários homogeneizados, o valor unitário médio para o imóvel paradigma seria de R\$ 1.506,39/m², ou seja, um valor com variação inferior a 1% do valor aferido pelo Jurisperito, comprovando que o argumento do Exequente é irrelevante para fins dos cálculos desenvolvidos em conformidade com as normas técnicas assim, tal como foi apresentado no Laudo Pericial de fls. 499/775.

Amostra	Valor Unitário Homogeneizado (R\$/m²)	Valor Unitário Homogeneizado (R\$/m²)
1	R\$ 1.440,00	R\$ 1.440,00
2	R\$ 1.440,00	R\$ 1.440,00
3	R\$ 1.131,43	R\$ 1.131,43
4	R\$ 1.610,53	R\$ 1.610,53
5	R\$ 1.849,37	R\$ 1.849,37
6	R\$ 1.419,43	R\$ 1.419,43
7	R\$ 1.332,98	R\$ 1.332,98
8	R\$ 1.851,43	R\$ 1.851,43
9	R\$ 1.573,45	
10	R\$ 1.704,26	
11	R\$ 1.482,35	R\$ 1.482,35
12	R\$ 1.304,56	
Valor Médio	R\$ 1.511,65	R\$ 1.506,39

Tabela 1 – Relação dos valores unitários homogeneizados dos elementos amostrais. Observa-se que a exclusão dos elementos amostrais 09, 10 e 12 resulta em um valor médio de R\$ 1.506,39/m², que representa valor com variação inferior a 1% em relação ao valor apresentado no Laudo Pericial.

Diante do anteriormente exposto, o signatário **mantém e ratifica todas as conclusões apresentadas no Laudo de Avaliação e demais considerações efetuadas.**

2. Dos elementos comparativos dissemelhantes ao imóvel avaliando

Com relação a este item, o Exequente explica, em síntese, que:

2. DOS ELEMENTOS COMPARATIVOS DISSEMELHANTES AO IMÓVEL AVALIANDO

Segundo a norma ABNT NBR 14,653-1:2019, Pág. VIII, Item b) Princípio da Semelhança, cita que dois bens semelhantes, em mercados semelhantes e mesma data, têm o mesmo valor. Porém, o **laudo trouxe dois elementos comparativos, respectivamente N°s 9 e 12, que são imóveis dissemelhantes ao imóvel avaliando, pois são áreas em posição de esquina, que tendem a ser mais caras e valorizadas, com preços que podem superar terrenos de meio de quadra em até 25%, devido à maior visibilidade, metragem geralmente superior e possibilidade de projetos arquitetônicos com duas fachadas.**

opia do original, assinado digitalmente por CLIFT RUSSO E
na, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pq/ad>

Figura 7 – Trecho extraído da manifestação de fls. 792/807.

PERITO

Moacyr Ferrazzini Júnior

CREC/SP 152.624-F

CNAI 16.430

AVALIADOR

Moacyr Ferrazzini Júnior

CONSELHO NACIONAL DOS PERITOS JUDICIAIS – CONPEJ 02.00.1640

CORRETOR DE IMÓVEIS - CREC/SP – 152,624-F

CADASTRO NACIONAL DE AVALIADORES IMOBILIÁRIOS – CNAI 16.430

fls. 798

	VALOR DO TERRENO/M²	
ELEMENTO COMPARATIVO Nº 1	R\$ 1.260,00	
ELEMENTO COMPARATIVO Nº 2	R\$ 1.260,00	
ELEMENTO COMPARATIVO Nº 3	R\$ 990,00	
ELEMENTO COMPARATIVO Nº 4	R\$ 1.530,00	
ELEMENTO COMPARATIVO Nº 5	R\$ 1.618,20	
ELEMENTO COMPARATIVO Nº 6	R\$ 1.242,00	
ELEMENTO COMPARATIVO Nº 7	R\$ 1.266,33	
ELEMENTO COMPARATIVO Nº 8	R\$ 1.620,00	
➡ ELEMENTO COMPARATIVO Nº 9	R\$ 2.250,00	MESMO LOTEAMENTO E QUADRA ESQUINA
ELEMENTO COMPARATIVO Nº 10	R\$ 2.181,82	MESMO LOTEAMENTO E QUADRA
➡ ELEMENTO COMPARATIVO Nº 11	R\$ 1.297,06	MESMO LOTEAMENTO E QUADRA
ELEMENTO COMPARATIVO Nº 12	R\$ 1.966,67	ESQUINA

Imagem 4

Protocolado em 02/02/2026 às 10:02, sob o número WAI/26700/059437
5.2024.8.26.0048 e código ITCgAWWQ.

Figura 8 – Trecho extraído da manifestação de fls. 792/807.

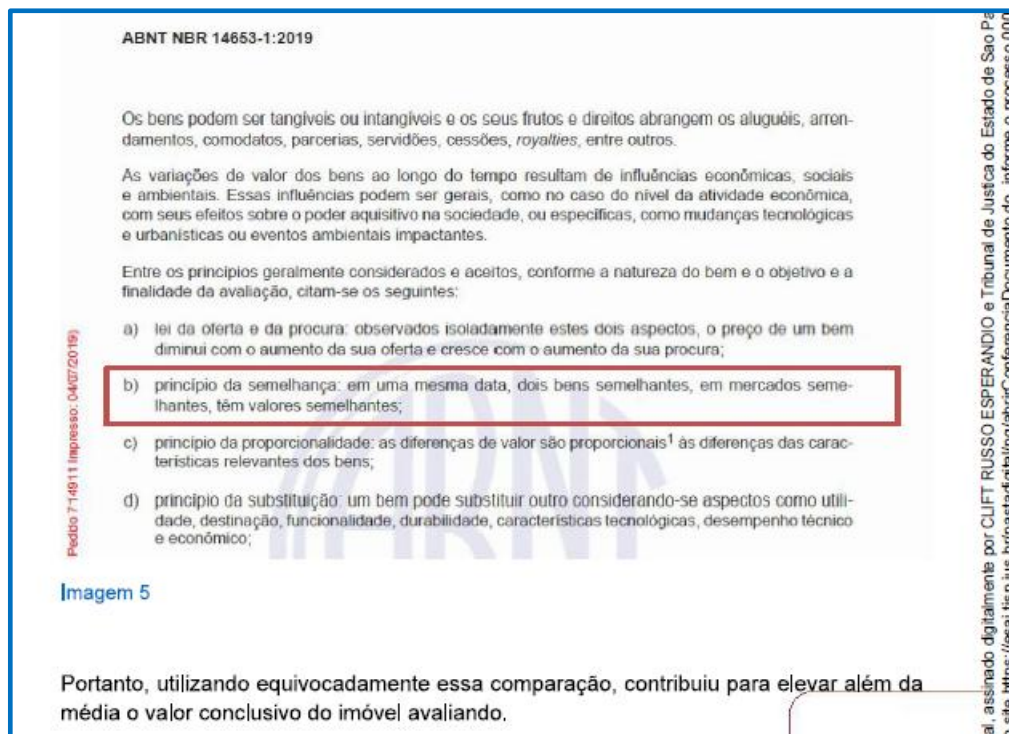


Figura 9 – Trecho extraído da manifestação de fls. 792/807.

ANÁLISE DO PERITO: Preliminarmente, é importante deixar consignado que, em que pese o profissional contratado pelo Exequente ter alegado que os imóveis situados em esquina *“tendem a ser mais caros e valorizados, com preços que podem superior terrenos de meio de quadra em até 25%, devido à maior visibilidade, metragem geralmente superior e possibilidade de projetos arquitetônicos com duas fachadas”*, **sequer trouxe o trecho da norma técnica em que baseou tal alegação, denotando que se trata de mera opinião.**

Ademais, da própria leitura do trecho da norma trazida pelo Nobre Assistente Técnico, **não há qualquer impeditivo da utilização de um imóvel de esquina dentro dos elementos amostrais para a avaliação de um imóvel situado no meio da quadra, ou vice e versa**, sendo essencial a correta leitura e interpretação de uma norma técnica.

Diante do anteriormente exposto, o signatário **mantém e ratifica todas as conclusões apresentadas no Laudo de Avaliação e demais considerações efetuadas.**

3. Do equívoco na escolha dos elementos comparativos da mesma quadra/loteamento

Com relação a este item, o Exequente explana, em síntese que:

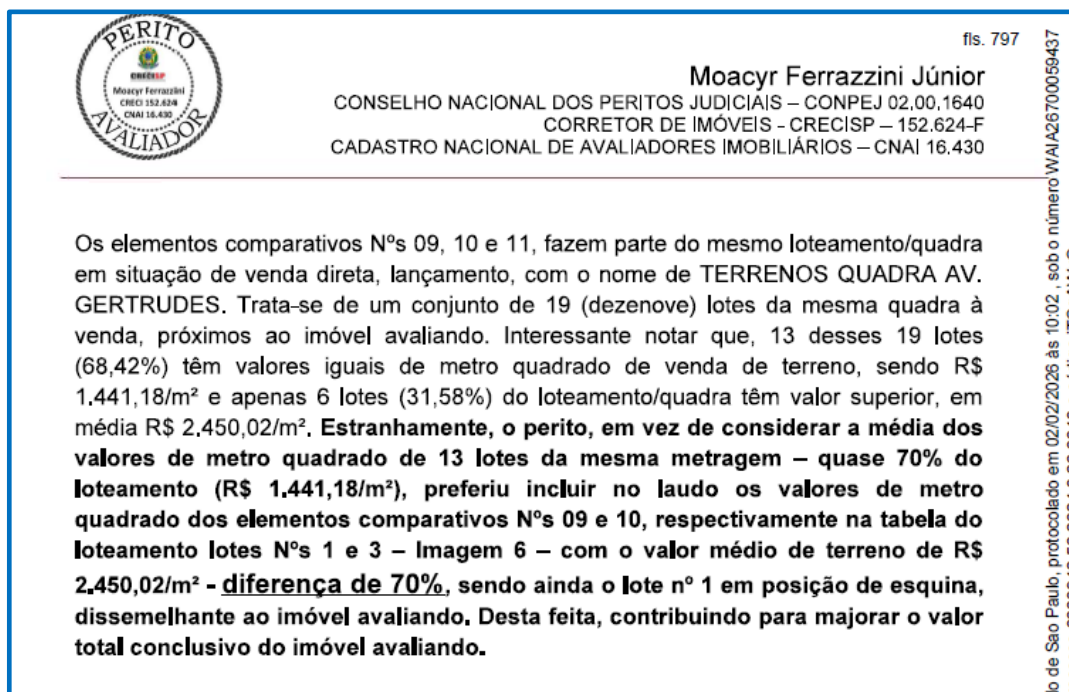


Figura 10 – Trecho extraído da manifestação de fls. 792/807.

ANÁLISE DO PERITO: Conforme já explanado anteriormente, a utilização de valores unitário básicos de imóveis à venda, sem uma análise da influência de cada característica intrínseca do imóvel (localização por índice fiscal, testada, profundidade, topografia, consistência do solo, etc.), não está pautada por qualquer norma técnica.

Ou seja, a avaliação isolada de valores unitários sem o seu prévio tratamento por fatores e saneamento sequer faz sentido, tanto é que no final, **após o tratamento por fatores, validação dos mesmos e saneamento dos valores unitários, nenhum dos elementos amostrais utilizados ficou com o valor unitário fora da média central, em 30% para mais ou para menos, conforme preconizado pelas normas técnicas.**

Vinicius Bertelli Murça

Engenheiro Civil e de Segurança do Trabalho
Técnico em Eletrônica
CREA 5.062.095.304/D

Avaliações e Perícias de Engenharia

Nada obstante, a não utilização de 19 elementos de um mesmo loteamento comercializado por um mesmo corretor / imobiliária visa justamente mitigar eventual assimetria de valor mercadológico praticado por tal imobiliária, visto que um imóvel pode ser anunciado por qualquer valor, podendo-se chegar em um valor unitário médio praticado por tais imobiliária, e não o valor unitário médio da região geoeconômica em estudo.

Diante do anteriormente exposto, o signatário **mantém e ratifica todas as conclusões apresentadas no Laudo de Avaliação e demais considerações efetuadas.**

4. Do percentual equivocado de depreciação por ser imóvel irregular perante o município e cartório de registro de imóvel

Com relação a este item, o Exequente explana, em síntese que:

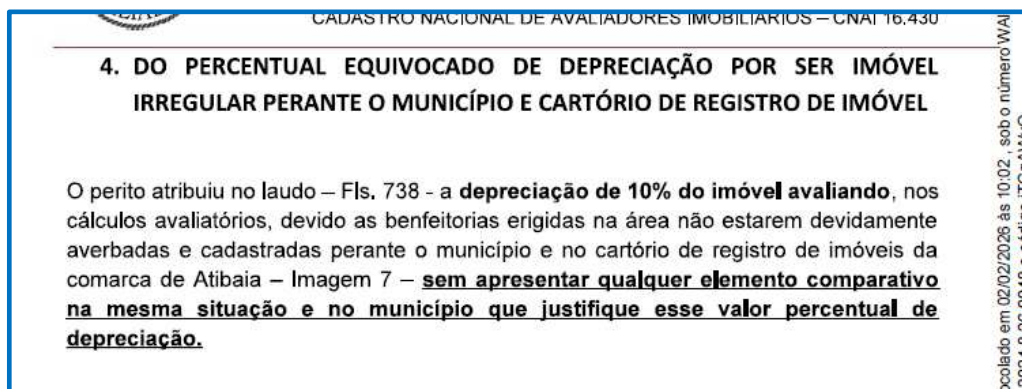


Figura 11 – Trecho extraído da manifestação de fls. 792/807.

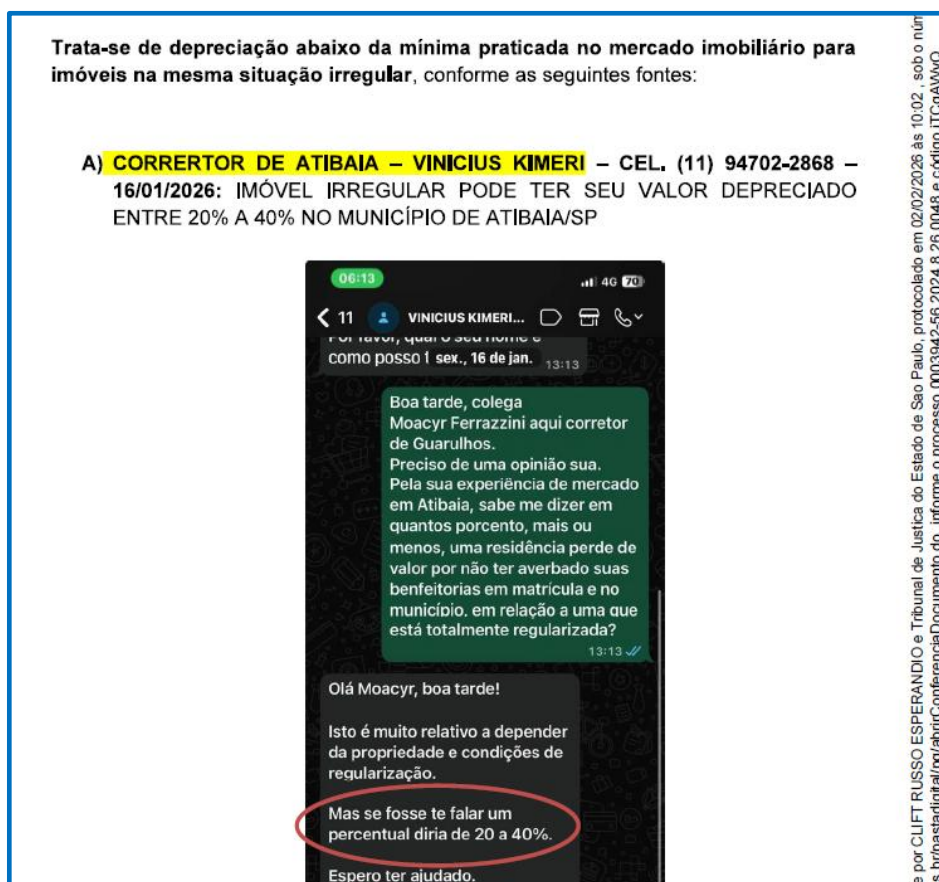
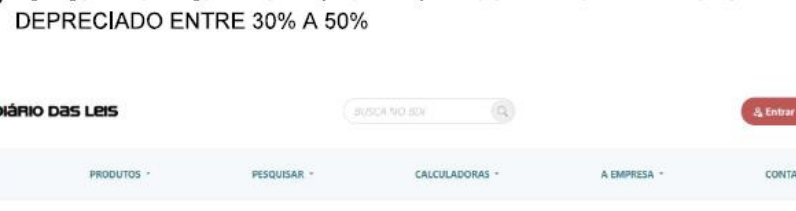


Figura 12 – Trecho extraído da manifestação de fls. 792/807.

C) DIÁRIO DAS LEIS – 2014: IMÓVEL IRREGULAR PODE TER SEU VALOR DEPRECIADO ENTRE 30% A 50%



The screenshot shows the top section of the Diário das Leis website. At the top, there is a navigation bar with the site's logo and name, a search bar, and a login button labeled 'Entrar'. Below this is a horizontal menu with links for 'HOME', 'PRODUTOS', 'PESQUISAR', 'CALCULADORAS', 'A EMPRESA', and 'CONTATO'. The main content area features a headline in red and black text: 'Imóveis que não foram registrados podem se desvalorizar em até 50%', followed by the sub-headline 'afirma vice-presidente do Secovi-Rio'. A red circle highlights the sub-headline. Below the headline is a short paragraph in Portuguese, with a red circle highlighting the phrase 'o valor do imóvel sem registro cai de 30% a 50%'. The text discusses a case involving a property in Bento Ribeiro and mentions the Secovi-Rio vice-president, Leonardo Schneider.

Figura 14 – Trecho extraído da manifestação de fls. 792/807.



Figura 15 – Trecho extraído da manifestação de fls. 792/807.

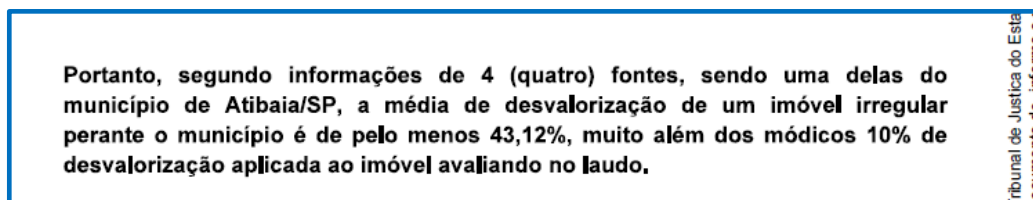


Figura 16 – Trecho extraído da manifestação de fls. 792/807.

ANÁLISE DO PERITO: Preliminarmente, é importante deixar consignado que o percentual depreciativo de 10% adotado no Laudo Pericial está devidamente **pautado no item 8.2.1.5 da ABNT NBR 14.653-2: Avaliação de bens Parte 2: Imóveis urbanos**, conforme próprio print trazido pelo Nobre Assistente Técnico.

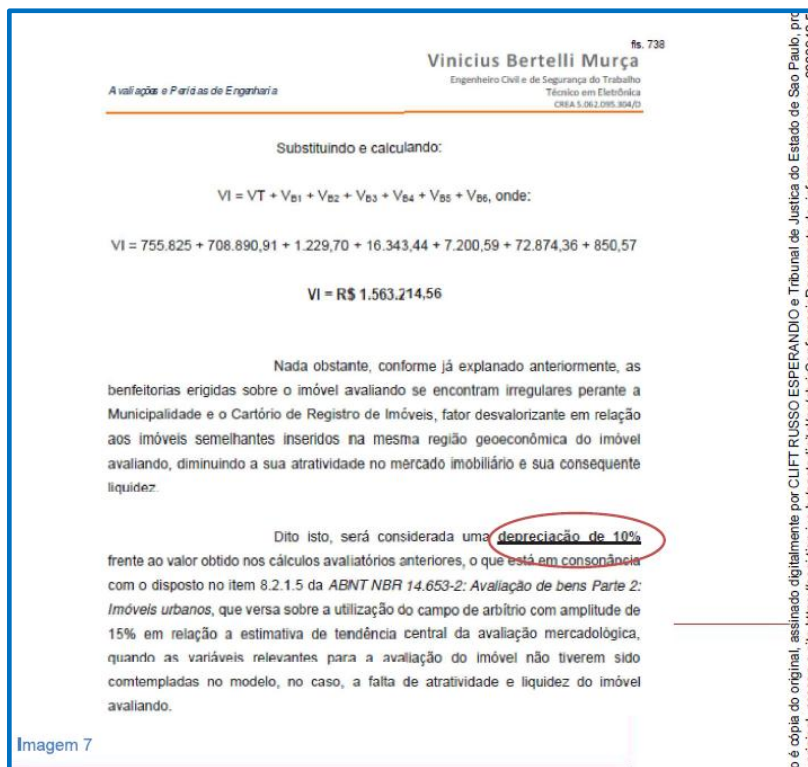


Figura 17 – Trecho extraído da manifestação de fls. 792/807.

Ademais, em que pese o profissional contratado pelo Exequente entender que o percentual de desvalorização não foi apurado por meio de “elementos comparativos na mesma situação e no município”, **ele próprio não fez o mesmo, tendo consultado reportagens encontradas na internet e corretores de imóveis.**

Ou seja, **a suposição do Nobre Assistente Técnico não se encontra pautada por nenhuma norma técnica.**

Outrossim, a confiabilidade das informações trazida é baixa, apresentando uma **amplitude entre 20% a 70%** demonstrando que **as próprias fontes consultadas pelo profissional contratado pelo Exequente não se encontram tecnicamente alinhados, reforçando que se tratam de meras opiniões sem respaldo em normas técnicas.**

Vinicius Bertelli Murça

Engenheiro Civil e de Segurança do Trabalho
Técnico em Eletrônica
CREA 5.062.095.304/D

Avaliações e Perícias de Engenharia

A falta de alinhamento técnico é tamanha que a desvalorização, na opinião do Exequente, varia entre R\$ 312.642,91 (20% de desvalorização) e R\$ 1.094.250,19 (70% de valorização), o que não faz o menor sentido e mostra a fragilidade dos dados.

Diante do anteriormente exposto, o signatário **mantém e ratifica todas as conclusões apresentadas no Laudo de Avaliação e demais considerações efetuadas.**

5. Do erro elementar de cálculo

Com relação a este item, o Exequente explana, em síntese que:

5. DO ERRO ELEMENTAR DE CÁLCULO

Existe um erro elementar de cálculo matemático no laudo – Fls. 739 – onde o perito não soube concluir o desconto de 10% sobre um determinado valor, aplicando apenas um desconto de 5,164930%, colocando o erro de forma expressa no laudo, indicando valor conclusivo incorreto, desta forma prejudicando sumariamente o laudo em sua íntegra.

VALOR TOTAL DO IMÓVEL AVALIANDO

R\$ 1.480.000,00

(Um milhão, quatrocentos e oitenta mil reais)

Válido para Dezembro de 2025

ERRO DE CÁLCULO

* R\$ 1.563.214,56 x 0,90% = R\$ 1.482.475,61.

RUA CONDE DO PINHAL, 08 – CONJ. 23/24 – CENTRO – SÃO PAULO – SP – CEP 01501-060
TEL.: (11) 3101-6533 / 3105-3893 – CEL: (11) 9-8129-7322 - E-MAIL: vinicius.murca@uol.com.br

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por VINICIUS BERTELLI MURÇA e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 09/03/2026 às 08:42, sob o número WAIJA26700158354. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0003942-56/2024.8.26.0048 e código y9kicgFu.

Figura 18 – Trecho extraído da manifestação de fls. 792/807.

ANÁLISE DO PERITO: Em que pese o erro material constatado pelo Nobre Assistente Técnico, **não se observa erro nos cálculos apresentados no Laudo Pericial.**

O fator depreciativo de 10%, que se refere à irregularidade das **benfeitorias** erigidas perante a Municipalidade e o Cartório de Registro de Imóveis, incide **somente sobre o valor das benfeitorias.**

Ou seja, o profissional contratado pelo Exequente não constatou um “erro elementar de cálculo matemático”, mas sim um **mero erro material de digitação.**

Vinicius Bertelli Murça

Engenheiro Civil e de Segurança do Trabalho
Técnico em Eletrônica
CREA 5.062.095.304/D

Avaliações e Perícias de Engenharia

Dito isto, a nota de rodapé 8 do Laudo Pericial de fato apresenta erro, de forma que a nota correta se encontra apresentada a seguir:

$$VI = R\$ 755.825 + (R\$ 708.890,91 + R\$ 1.229,70 + R\$ 16.343,44 + R\$ 7.200,59 + R\$ 72.874,36 + R\$ 850,57) \times 0,9 = R\$ 1.482.475,51$$

Destaca-se que o erro material de digitação não altera o valor final apresentado no Laudo Pericial de fls. 499/775, visto que o valor de R\$ 1.480.000,00 representa um arredondamento do valor de R\$ 1.482.475,51, com percentual inferior a 1%.

Diante do anteriormente exposto, o signatário **mantém e ratifica todas as conclusões apresentadas no Laudo de Avaliação e demais considerações efetuadas.**

6. Do entendimento do valor correto

Com relação a este item, o Exequente explana, em síntese que:

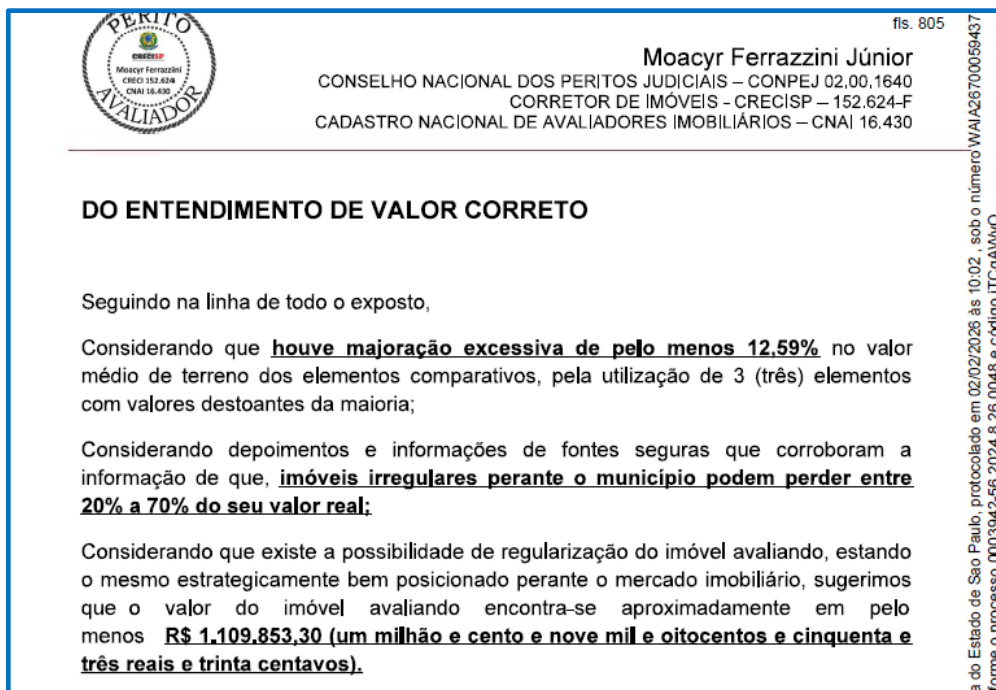


Figura 19 – Trecho extraído da manifestação de fls. 792/807.

ANÁLISE DO PERITO: Neste item, o Nobre Assistente Técnico apenas apresentou as suas conclusões finais, com base no quanto narrado por ele ao longo de sua manifestação de fls. 792/807, cujos contrapontos foram devidamente elucidados ao longo do presente Esclarecimento.

Diante do anteriormente exposto, o signatário **mantém e ratifica todas as conclusões apresentadas no Laudo de Avaliação e demais considerações efetuadas.**

III – DAS MANIFESTAÇÕES DO EXECUTADO ACERCA DO LAUDO PERICIAL (Fls. 812/818 dos autos)

Às fls. 812/818 dos autos, apresentou o **EXECUTADO**, manifestações acerca do Laudo Pericial elaborado pelo subscritor, sintetizadas pelo documento elaborado por seu patrono.

Na leitura das referidas fls., argumentou as razões da discordância parcial do Laudo Pericial, consolidadas e comentadas a seguir:

1. Do risco concreto de alienação por preço vil

Com relação a este item, o Executado explana, em síntese que:

DO RISCO CONCRETO DE ALIENAÇÃO POR PREÇO VIL

O laudo pericial de avaliação juntado às fls. 499 a 775, ao atribuir ao imóvel o valor de R\$ 1.480.000,00, cria situação processual de elevado risco, pois referido montante, encontra-se substancialmente abaixo do valor real de mercado, serve como base direta para eventual hasta pública, possibilita, desde logo, **a aplicação de deságio legal, inclusive de até 50% em segundo leilão**, conduzindo o bem a alienação por valor manifestamente vil.

Em termos práticos, mantida tal avaliação, o imóvel poderá ser levado a leilão por valores inferiores a R\$ 740.000,00, o que representaria grave dilapidação patrimonial, absolutamente incompatível com os princípios que regem a execução.

LAUDO AUGUSTO BRUNELLO GUERRA DA CUNHA e Tribunal de Justiça
us.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o pro

Figura 20 – Trecho extraído do petítório de fls. 812/818.

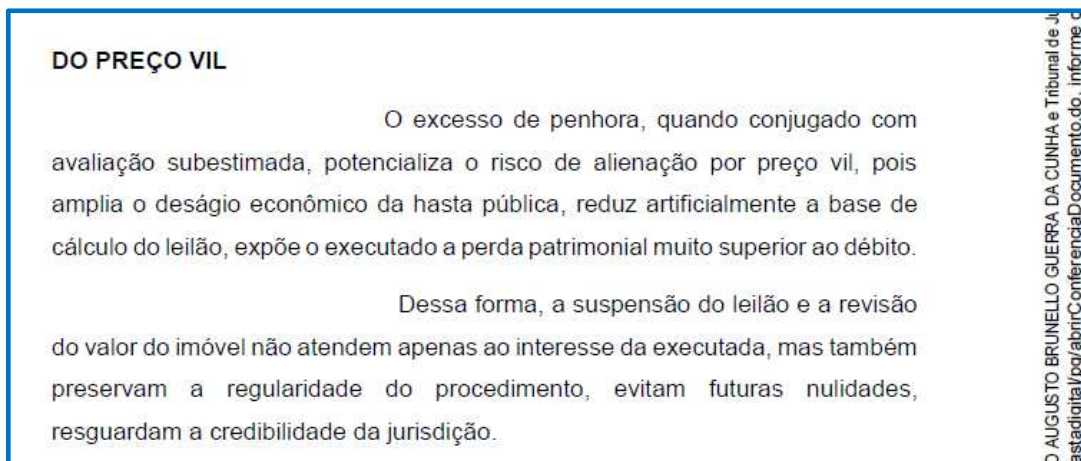


Figura 21 – Trecho extraído do petítório de fls. 812/818.

ANÁLISE DO PERITO: Preliminarmente, é importante deixar consignado que a avaliação técnica de um imóvel é baseada em procedimentos matemáticos e estatísticos pautados pela *ABNT NBR 14.653-2: Avaliação de Imóveis Urbanos* e a *Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos* do IBAPE (Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia).

Ou seja, trata-se de **procedimento estritamente técnico**, onde **não é considerado qualquer tipo de deságio forçado artificialmente aplicado nas hastas públicas, não existindo qualquer item das normas técnicas que visem majorar ou minorar o valor de imóveis avaliados judicialmente para fins de execução judícia.**

Dito isto a manifestação do Exequente se deve a uma eventual consequência de trâmites e disposições de esfera jurídica, o que não guarda qualquer relação com o Laudo Pericial em si.

Diante do anteriormente exposto, o signatário **mantém e ratifica todas as conclusões apresentadas no Laudo de Avaliação e demais considerações efetuadas.**

2. Da discrepância relevante entre o laudo judicial e o valor real do imóvel

Com relação a este item, o Executado explana, em síntese que:

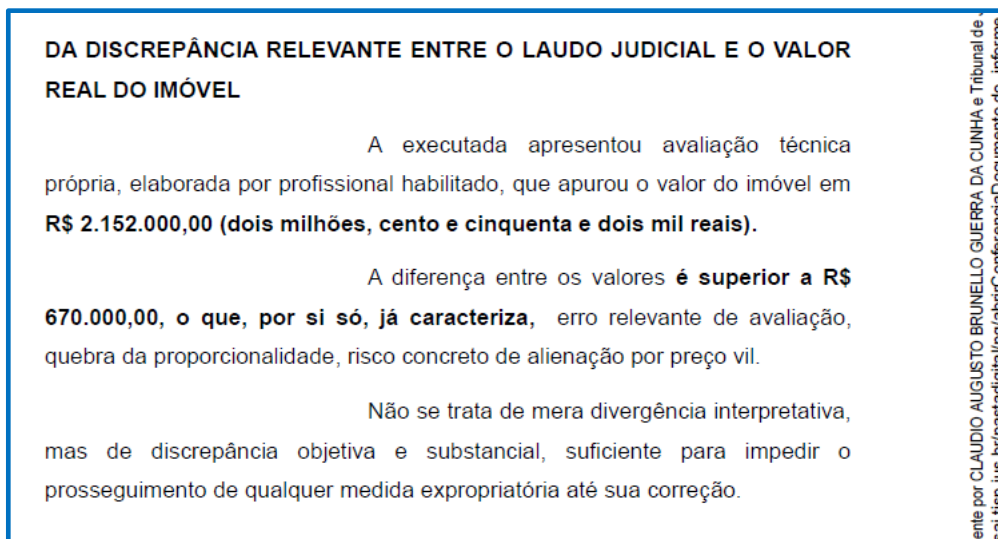


Figura 22 – Trecho extraído do petição de fls. 812/818.

ANÁLISE DO PERITO: Em que pese o Executado ter manifestado discordância dos cálculos avaliatórios apresentados ao longo do corpo do Laudo Pericial de fls. 499/775, **sequer apresentou um único cálculo justificativo**, de forma que se trata de mero inconformismo.

Ademais, caso o valor de R\$ 2.152.000,00 apresentado se refira ao valor apresentado no documento de fls. 344/361, da análise desse elemento, o mesmo **sequer acompanha a ficha dos elementos amostrais adotados como referência de seus cálculos, bem como do próprio cálculo com os tratamentos estatísticos preconizados nas normas técnicas, tendo o autor desse documento simplesmente apresentado os valores unitário, sem qualquer tipo de respaldo técnico, o que não está em conformidade com o disposto na ABNT NBR 14.653-2: Avaliação de Imóveis Urbanos e a Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos do IBAPE (Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia).**

Vinicius Bertelli Murça

Engenheiro Civil e de Segurança do Trabalho
Técnico em Eletrônica
CREA 5.062.095.304/D

Avaliações e Perícias de Engenharia



Figura 23 – Trecho extraído do documento de fls. 344/361. O documento apresentado carece de qualquer cálculo avaliatório que justifique os valores unitários adotados.

Diante do anteriormente exposto, o signatário **mantém e ratifica todas as conclusões apresentadas no Laudo de Avaliação e demais considerações efetuadas.**

3. Do excesso de penhora

Com relação a este item, o Executado explana, em síntese que:

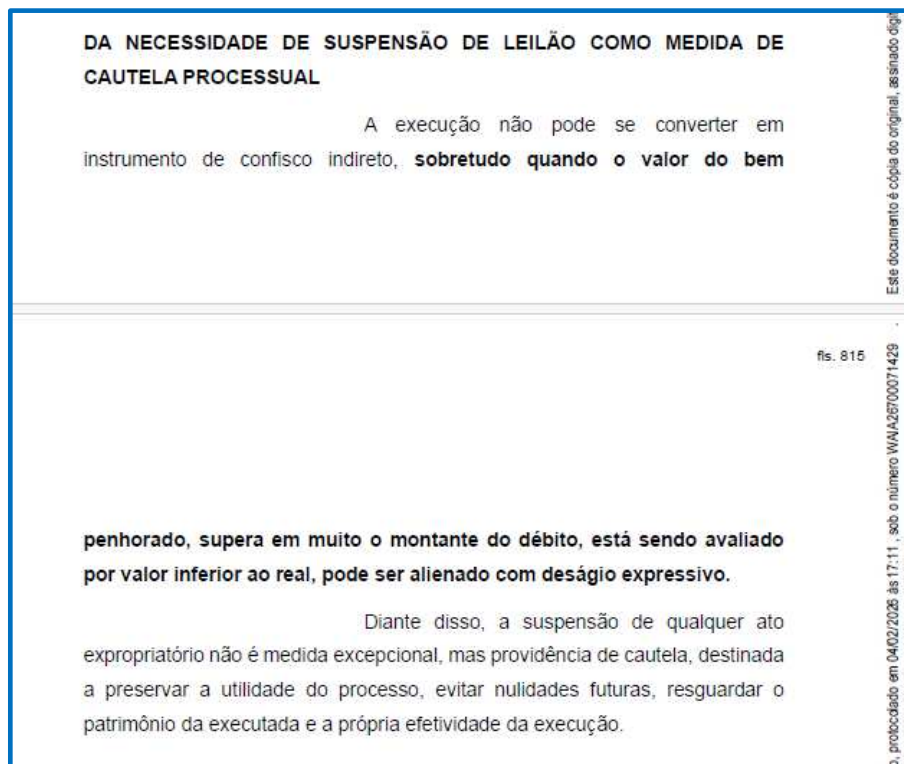


Figura 24 – Trecho extraído do petição de fls. 812/818.

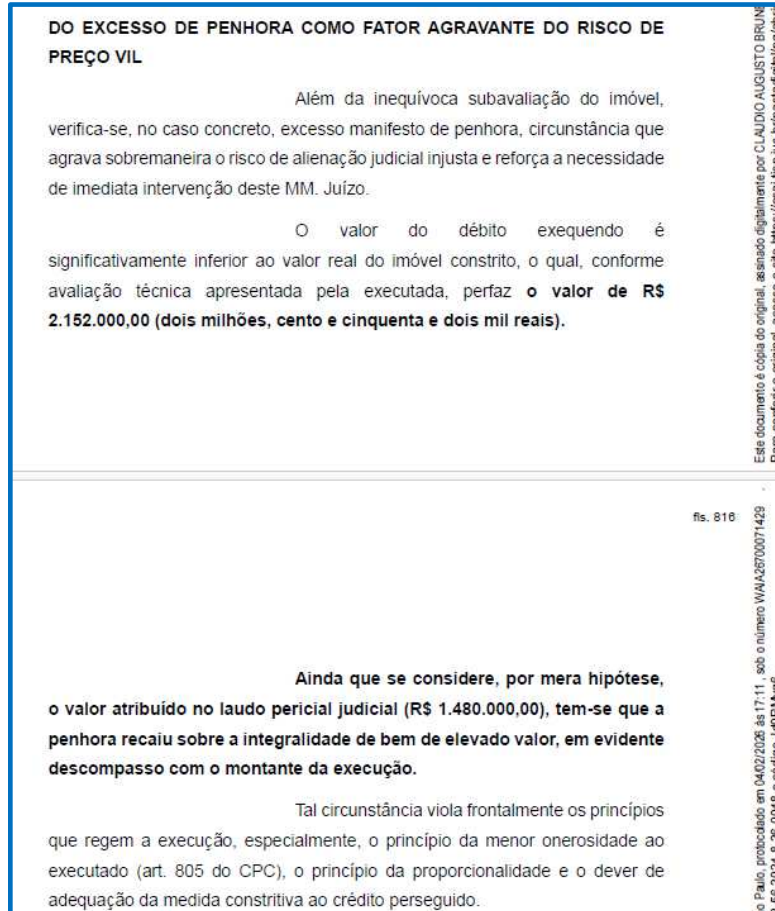


Figura 25 – Trecho extraído do petição de fls. 812/818.

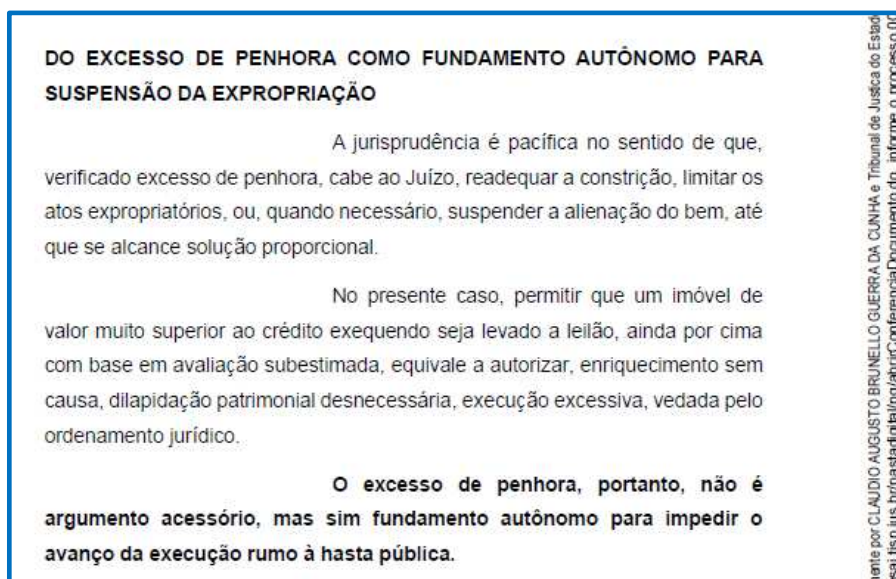


Figura 26 – Trecho extraído do petição de fls. 812/818.

ANÁLISE DO PERITO: Novamente, o Nobre Causídico se utiliza de argumentos que sequer são levados em consideração em uma avaliação judicial de imóvel, que possui cunho estritamente técnico.

A avaliação técnica de um imóvel é pautada por procedimentos matemáticos e estatísticos preconizados pela *ABNT NBR 14.653-2: Avaliação de Imóveis Urbanos* e a *Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos* do IBAPE (Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia).

Ou seja, trata-se de **procedimento estritamente técnico**, onde **não é considerado o valor do débito havido entre as partes litigantes, não existindo qualquer item das normas técnicas que vise majorar ou minorar o valor de imóveis avaliados judicialmente para fins de execução judícia.**

Diante do anteriormente exposto, o signatário **mantém e ratifica todas as conclusões apresentadas no Laudo de Avaliação e demais considerações efetuadas.**

IV – CONCLUSÕES

Diante do que foi anteriormente exposto, o signatário **mantém e ratifica todas as conclusões apresentadas no Laudo de Avaliação e demais considerações efetuadas**, quais sejam:

*Pela vistoria realizada no local, pesquisas de mercado, cálculos avaliatórios efetuados no conteúdo do presente laudo e demais elementos concernentes, o signatário pôde concluir que o **valor atual de mercado do imóvel objeto da presente ação**, localizado na **Avenida Major Alvim, nº 124 (Lote nº 277 da Quadra “K”), Alvinópolis - Atibaia/SP, objeto da Matrícula nº 81.161, do Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Atibaia – SP (Inscrição Cadastral nº 06.135.013.00-0023206)**, incluindo a composição do terreno e das benfeitorias, é de:*

VALOR TOTAL DO IMÓVEL

R\$ 1.480.000,00

(Um milhão, quatrocentos e oitenta mil reais)

Válido para Dezembro de 2025

OBS: IMÓVEL OCUPADO

V – ENCERRAMENTO

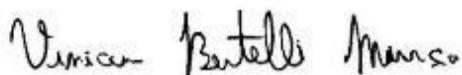
Consta o presente Esclarecimento de **29 (vinte e nove)** folhas digitadas de um lado só, incluindo anexos, sendo todas rubricadas e esta última, datada e assinada pelo Perito Judicial.

O signatário agradece a honrosa nomeação concedida e coloca-se à disposição deste R. Juízo para o que se julgar necessário.

Nestes termos

P. Deferimento.

Atibaia, 09 de março de 2026.

**VINICIUS BERTELLI MURÇA**

Engenheiro Civil / Seg. do Trabalho

CREA nº 5.062.095.304/D

Membro Titular do IBAPE/SP nº 1748



Moacyr Ferrazzini Júnior
CONSELHO NACIONAL DOS PERITOS JUDICIAIS – CONPEJ 02.00.1640
CORRETOR DE IMÓVEIS - CRECISP – 152.624-F
CADASTRO NACIONAL DE AVALIADORES IMOBILIÁRIOS – CNAI 16.430

EXCELENTÍSSIMO SR. DR. JUIZ DE DIREITO DA 2ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE ATIBAIA/SP

Processo nº 0003942-56.2024.8.26.0048 – 2º Ofício Cível

Cartório: 2º Ofício Cível

Exequente: CLIFT RUSSO ESPERÂNDIO

Executada: ROMERA INCORPORADORA EIRELI ME

Ação: Cumprimento Provisório de Sentença – Adjudicação Compulsória

MOACYR FERRAZZINI JÚNIOR, **Avaliador de Imóvel**, registrado no Cadastro Nacional de Avaliadores Imobiliários - **CNAI sob nº 16.430**, infra-assinado, atuando como ASSISTENTE TÉCNICO por parte do exequente, vem mui respeitosamente à Vossa presença, apresentar

RESOLUÇÃO AOS ESCLARECIMENTOS SOBRE A IMPUGNAÇÃO DO LAUDO PERICIAL

apresentados nos autos entre as folhas – fls. 825 a 844, segundo justificativas que seguem.

DO TRATAMENTO ESTATÍSTICO ANORMAL

(Ref.: item 1 da Impugnação – Dos Elementos Comparativos Com Valores Médios Excessivamente Superiores aos Demais)

Na Fls. 827, referente o perito do juízo menciona:



Ademais, os elementos amostrais indicados pelo Exequirente são exatamente aqueles que estão posicionados em logradouros que possuem maior índice fiscal, mesmo que inseridos na mesma região geoeconômica, conforme determinado na Planta Genérica de Valores do Município de Atibaia, o que foi agregado no valor de venda dessas amostras pelos vendedores / imobiliárias, razão pela qual os tratamentos estatísticos realizados no corpo do Laudo Pericial são essenciais para padronizar o valor unitário médio para um lote paradigma, o que foi simplesmente ignorado pelo Nobre Assistente Técnico.

Figura 1: Trecho extraído dos Esclarecimentos – Fls. 830.

Está claro na impugnação do laudo que, os elementos amostrais nºs 09, 10 e 12, têm seus valores de metro quadrado de terreno muito superiores aos demais elementos, por esse motivo deveriam ser eliminados da homogeneização de dados. Porém, conforme a Figura 1, o perito do juízo menciona que o tratamento estatístico **é essencial para padronizar o valor unitário médio**, ou seja, além de respeitar padrões estatísticos, também respeita a média de valores entre os elementos amostrais

Seguindo nessa linha, existe uma anormalidade no tratamento estatístico dos elementos amostrais no laudo pericial, que não segue padrão, conforme segue:

TABELA 1			
ITEM	VALOR DO TERRENO/M²	VALOR UNITÁRIO HOMOGENEIZADO (R\$/M²)	%
1	R\$ 1.260,00	R\$ 1.440,00	14,29%
2	R\$ 1.260,00	R\$ 1.440,00	14,29%
3	R\$ 990,00	R\$ 1.131,43	14,29%
4	R\$ 1.530,00	R\$ 1.610,53	5,26%
5	R\$ 1.618,20	R\$ 1.849,37	14,29%
6	R\$ 1.242,00	R\$ 1.419,43	14,29%
7	R\$ 1.266,33	R\$ 1.332,98	5,26%
8	R\$ 1.620,00	R\$ 1.851,43	14,29%
9	R\$ 2.250,00	R\$ 1.573,45	-30,07%
10	R\$ 2.181,82	R\$ 1.704,26	-21,89%
11	R\$ 1.297,06	R\$ 1.482,35	14,29%
12	R\$ 1.966,67	R\$ 1.304,56	-33,67%

TABELA 2			
ITEM	VALOR DO TERRENO/M²	VALOR UNITÁRIO HOMOGENEIZADO (R\$/M²)	%
EXCLUÍDOS OS ITENS 9, 10 E 12			
1	R\$ 1.260,00	R\$ 1.440,00	14,29%
2	R\$ 1.260,00	R\$ 1.440,00	14,29%
3	R\$ 990,00	R\$ 1.131,43	14,29%
4	R\$ 1.530,00	R\$ 1.610,53	5,26%
5	R\$ 1.618,20	R\$ 1.849,37	14,29%
6	R\$ 1.242,00	R\$ 1.419,43	14,29%
7	R\$ 1.266,33	R\$ 1.332,98	5,26%
8	R\$ 1.620,00	R\$ 1.851,43	14,29%
11	R\$ 1.297,06	R\$ 1.482,35	14,29%
MÉDIA PERCENTUAL			12,28%

Figura 2: Tabela 1 e 2

Nota-se claramente que houve tratamento estatístico anormal para os itens 09, 10 e 12, justamente os que têm valores muito superiores aos demais elementos amostrais, pois, a Tabela 2 mostra que os elementos amostrais 01, 02, 03, 04, 05, 06, 07, 08 e 11, tiveram seus valores de metro quadrado reajustados para cima, em média 12,28%. Estranhamente, os elementos amostrais 09, 10 e 12, tiveram absurdamente seus valores depreciados entre -21,89% a -33,67%, sendo lotes na mesma região geoeconômica e próximos do imóvel avaliando. Dessa forma apontando no laudo



pericial considerações e **critérios de homogeneização fora do padrão e tendencioso** para alguns elementos distintos a fim de se chegar à determinada conclusão de valor. Caso o perito do juízo tivesse considerado na mesma régua de cálculo o mesmo reajuste da maioria dos elementos para os itens 09, 10 e 12 – que estão na mesma micro região econômica -, esses estariam ainda, muito além da média de valores dos demais elementos amostrais.

Portanto, **mantenho a impugnação do laudo pericial** e sugiro nova elaboração por parte do perito do juízo eliminando os elementos amostrais nºs 09, 10 e 12, da homogeneização de dados.

DA MÉDIA DE VALORES DOS ELEMENTOS AMOSTRAIS

Quanto a esse ponto, o perito do juízo menciona na Fls. 831:

Ou seja, a comparação de valores unitários dos elementos amostrais por simples média, sem a realização do tratamento de dados por fatores e saneamento amostral, assim como defendido pelo profissional contratado pelo Exequirente, não possui qualquer respaldo técnico.

Figura 3: Trecho extraído dos Esclarecimentos – Fls. 831.

A comparação de valores unitários dos elementos amostrais por média é uma ponderação inicial importante para o avaliador qualificar os elementos a serem considerados - **e não um tratamento de dados de fato** - apontando os elementos que têm sintonia em seus valores numa determinada micro região, dessa forma, pode-se eliminar preliminarmente os elementos com valores fora da curva, que possam ser desconsiderados da homogeneização de dados, a fim de não prejudicar a formação de valor conclusivo.

DAS CARACTERÍSTICAS E ASPECTOS RELEVANTES A FORMAÇÃO DE VALOR DO IMÓVEL

(Ref.: item 2 da Impugnação – Dos Elementos Comparativos Dissemelhantes ao Imóvel Avaliando)

Na Fls. 834, menciona o perito do juízo:



ANÁLISE DO PERITO: Preliminarmente, é importante deixar consignado que, em que pese o profissional contratado pelo Exequente ter alegado que os imóveis situados em esquina *“tendem a ser mais caros e valorizados, com preços que podem superior terrenos de meio de quadra em até 25%, devido à maior visibilidade, metragem geralmente superior e possibilidade de projetos arquitetônicos com duas fachadas”*, sequer trouxe o trecho da norma técnica em que baseou tal alegação, denotando que se trata de mera opinião.

Ademais, da própria leitura do trecho da norma trazida pelo Nobre Assistente Técnico, não há qualquer impeditivo da utilização de um imóvel de esquina dentro dos elementos amostrais para a avaliação de um imóvel situado no meio da quadra, ou vice e versa, sendo essencial a correta leitura e interpretação de uma norma técnica.

Figura 4: Trecho extraído dos Esclarecimentos – Fls. 834.

Quanto a esse ponto, a impugnação ao laudo pericial não trouxe nenhum trecho de norma técnica citando que imóveis de esquina podem ou devem ser considerados com valor agregado aos demais porque não existe tal normatização, se tratando de um fato comercial reconhecido pelo mercado imobiliário e distinto em cada região. Da mesma forma que, a norma ABNT 14.653 não define explicitamente uma fórmula de como homogeneizar os dados amostrais, qual o modelo de tratamento de dados por fatores deve ser utilizado e nem o de saneamento amostral, deixando a critério do conhecimento técnico de cada expert. Portanto, o que há de ser considerado é que, a valorização diferenciada de um imóvel posicionado em esquina trata-se de uma questão factual mercadológica, comprovado pelas fontes citadas abaixo e não um aspecto regido por normatização, mesmo porque torna-se impossível normatizar a valorização de qualquer imóvel num mercado tão amplo. Seguem fontes do mercado imobiliário:

1. CHAVES NA MÃO – PORTAL IMOBILIÁRIO

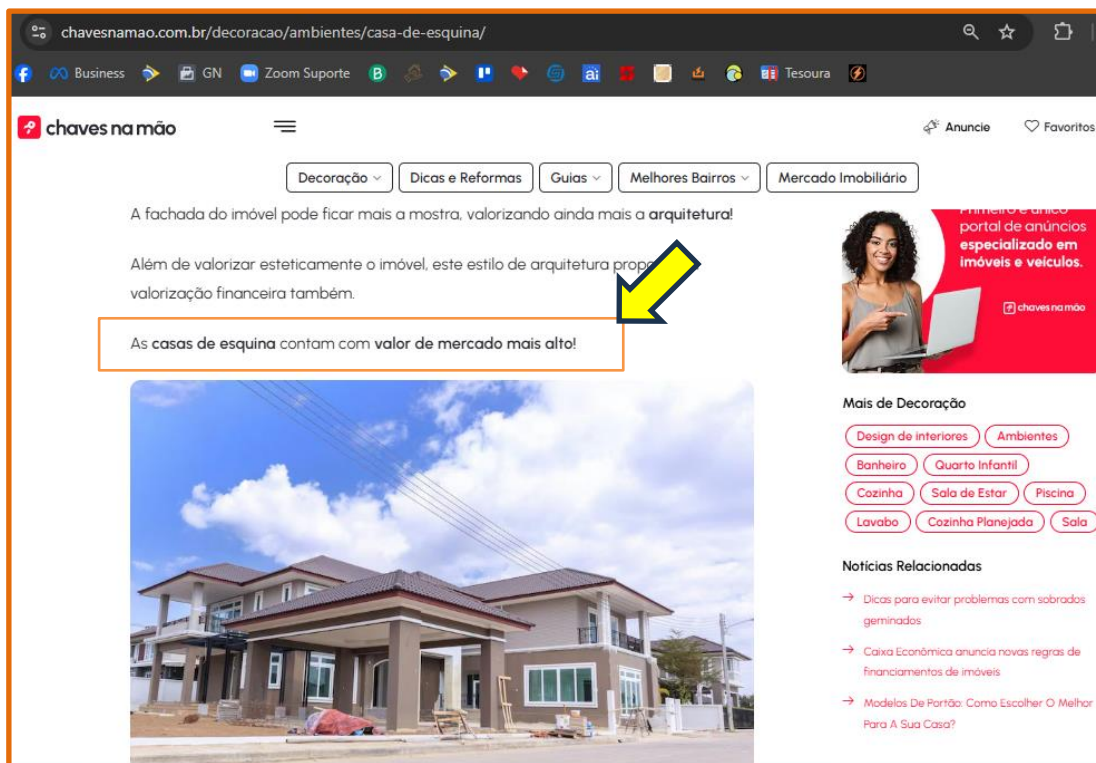


Figura 5: Print site CHAVES NA MÃO – Portal Imobiliário

2. KLOX INCORPORADORA

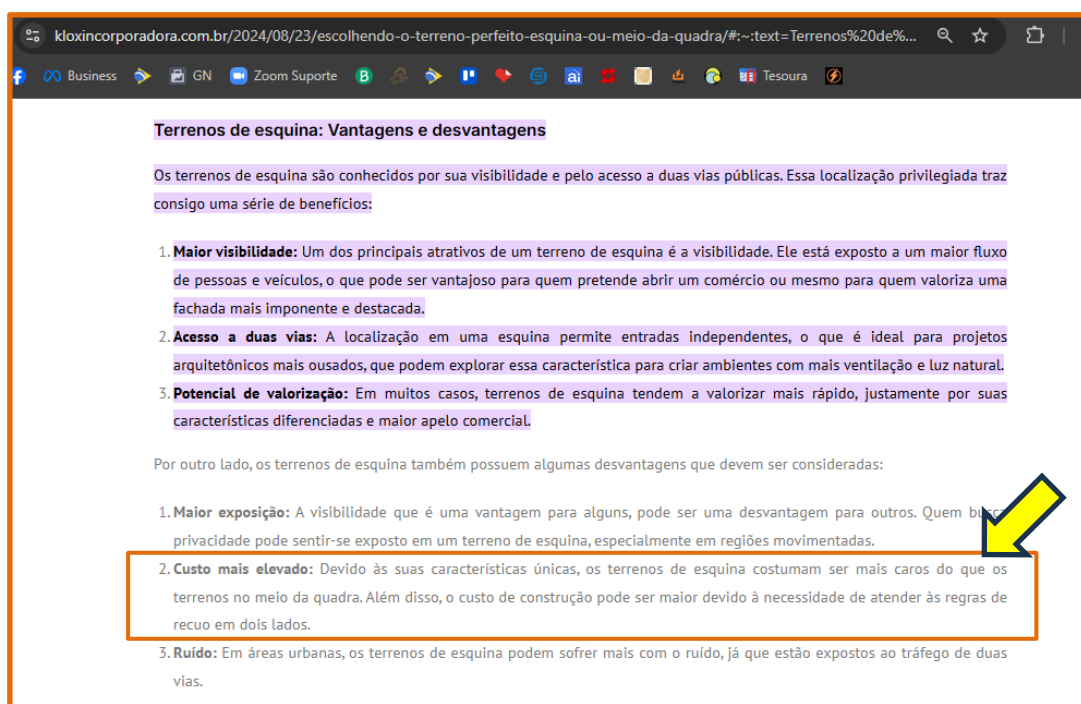


Figura 6: Print site KLOX INCORPORADORA

3. URBAY – PORTAL IMOBILIÁRIO

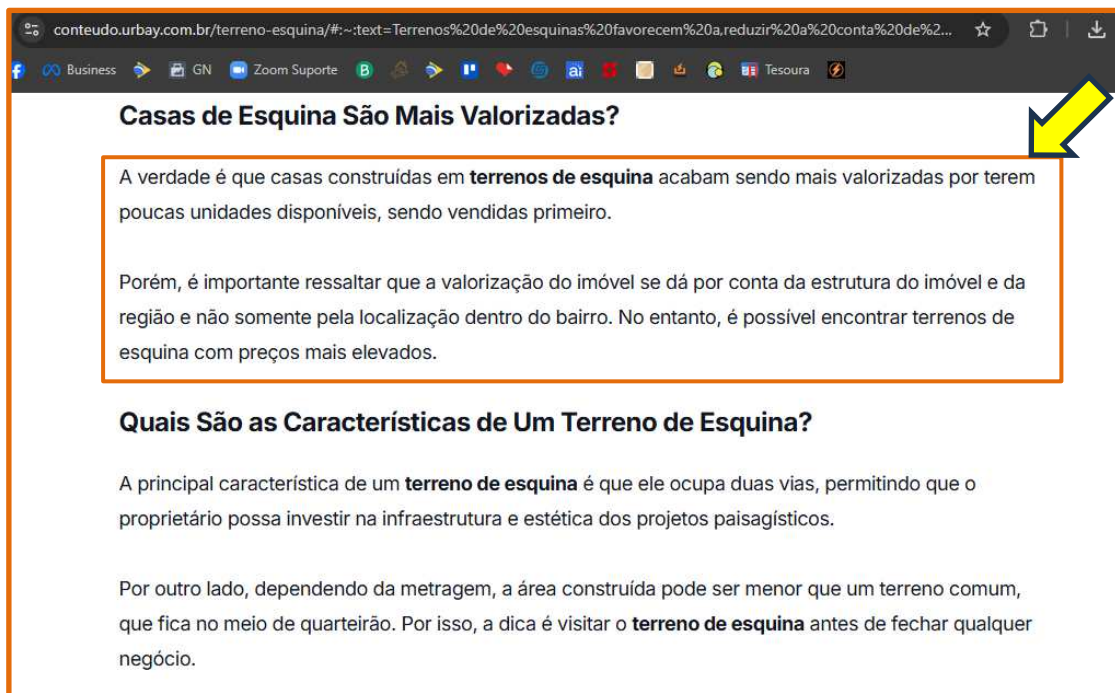


Figura 7: Print site URBAY – PORTAL IMOBILIÁRIO

Em tempo, levando em consideração instruções do IBAPE – Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia, segue:

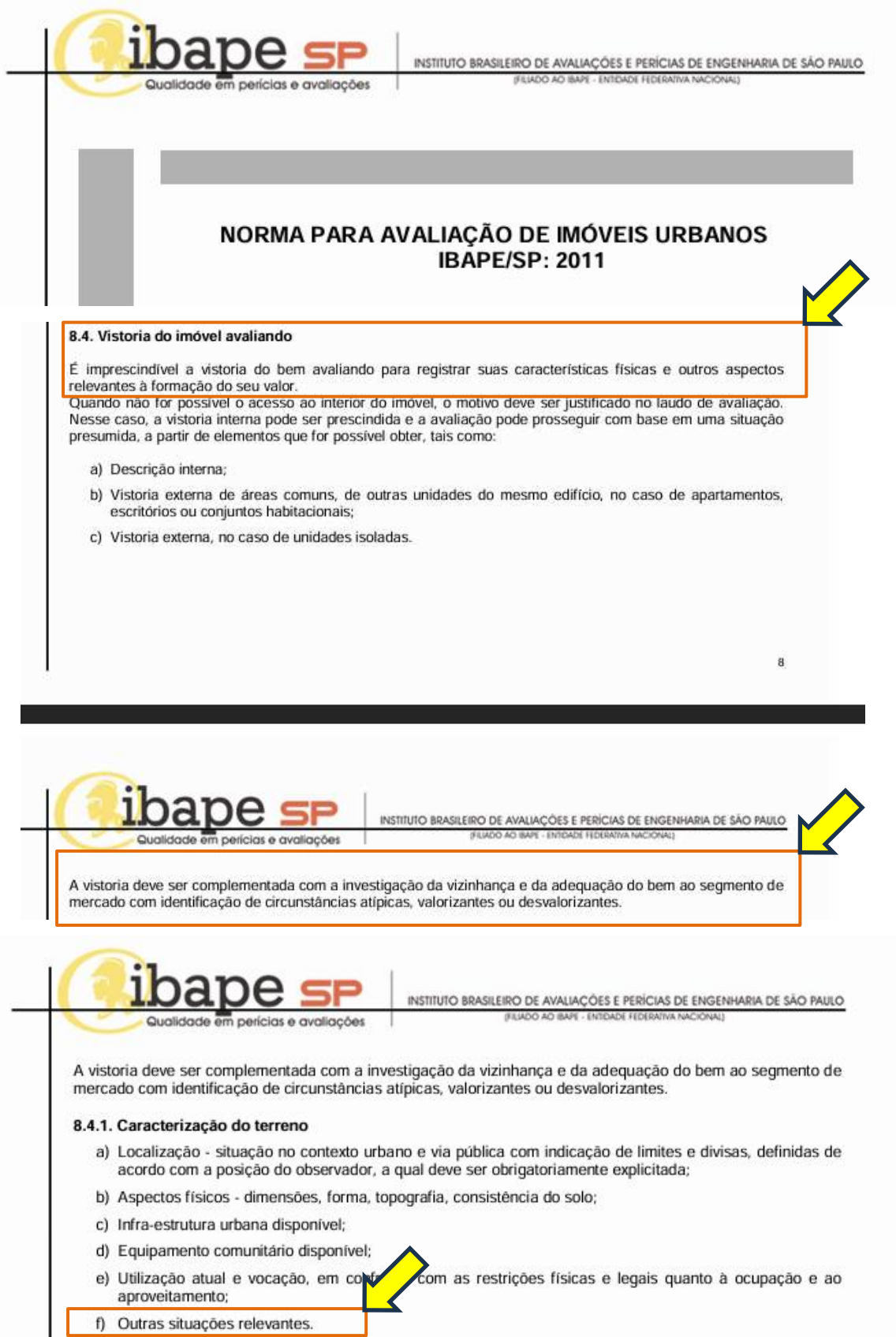


Figura 8: Norma IBAPE



A própria NORMA PARA AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS URBANOS IBAPE/SP:2011, citada na Fls. 846 - pelo perito do juízo - em seu Item 8.4 – Vistoria do Imóvel Avaliando – menciona que deve ser registrado na vistoria do imóvel, **aspectos relevantes a formação de seu valor**, e mais, **complementar a vistoria com a adequação do bem ao segmento de mercado com identificação de circunstâncias atípicas valorizantes**. Portanto, qualquer característica diferenciada deve ser levada em consideração. Diz ainda, no Item 8.4.1 – Caracterização do Terreno – considerar **f) Outras situações relevantes**.

Nessa linha, torna-se plausível considerar que imóveis em posição de esquina possuem aspectos relevantes a formação de seu valor, sendo uma circunstância atípica de valorização e deve ser considerada nas avaliações imobiliárias. Portanto, os elementos amostrais nºs 09 e 12 – imóveis de esquina, não devem ser considerados como imóveis semelhantes ao imóvel avaliando no laudo pericial, pois têm características atípicas valorizantes e aspectos relevantes a formação de seu valor perante o mercado imobiliário, em detrimento de todos os outros elementos amostrais que não têm as mesmas características, sendo imóveis posicionados em meio de quadra.

Portanto, **mantenho a impugnação do laudo pericial** e sugiro nova elaboração por parte do perito do juízo eliminando os elementos amostrais nºs 09 e 12, da homogeneização de dados.



DA INEXISTÊNCIA DE AVALIAÇÃO ISOLADA DE VALORES UNITÁRIOS

(Ref.: item 3 da Impugnação – Do Equívoco na Escolha dos Elementos Comparativos da Mesma Quadra/Loteamento)

Na Fls. 835, menciona o perito do juízo:

ANÁLISE DO PERITO: Conforme já explanado anteriormente, a utilização de valores unitário básicos de imóveis à venda, sem uma análise da influência de cada característica intrínseca do imóvel (localização por índice fiscal, testada, profundidade, topografia, consistência do solo, etc.), não está pautada por qualquer norma técnica.

Ou seja, a avaliação isolada de valores unitários sem o seu prévio tratamento por fatores e saneamento sequer faz sentido, tanto é que no final, após o tratamento por fatores, validação dos mesmos e saneamento dos valores unitários, nenhum dos elementos amostrais utilizados ficou com o valor unitário fora da média central, em 30% para mais ou para menos, conforme preconizado pelas normas técnicas.

Figura 9: Trecho extraído dos Esclarecimentos – Fls. 835.

Existe um equívoco de interpretação por parte do perito do juízo nesse ponto, pois, **a impugnação não trouxe nenhuma avaliação isolada e nenhum tratamento ou homogeneização de dados a fim de confrontar fórmulas e cálculos distintos**, apenas apontou que **existe diferença inaceitável de até 70% nos valores dos elementos** amostrais trazidos no laudo, mesmo porque não existe normatização expressa de fórmula ou cálculo para homogeneização de dados ou saneamento amostral, ficando a critério do avaliador.

Portanto, **mantenho a impugnação do laudo pericial** e sugiro nova elaboração por parte do perito do juízo eliminando os elementos amostrais com valores excessivamente fora da curva dos demais.



DO PERCENTUAL EQUIVOCADO DE DEPRECIAÇÃO

(Ref.: item 4 da Impugnação – Do Percentual Equivocado de Depreciação Por Ser Imóvel Irregular Perante ao Município e Cartório de Registro de Imóvel)

Na Fls. 839, menciona o perito do juízo:

ANÁLISE DO PERITO: Preliminarmente, é importante deixar consignado que o percentual depreciativo de 10% adotado no Laudo Pericial está devidamente pautado no item 8.2.1.5 da ABNT NBR 14.653-2: Avaliação de bens Parte 2: Imóveis urbanos, conforme próprio print trazido pelo Nobre Assistente Técnico.

Figura 10: Trecho extraído dos Esclarecimentos – Fls. 839.

Trata-se de uma interpretação isolada do perito do juízo aplicar 10% de depreciação nesse caso, **pois, a norma não instrui aplicar qualquer percentual de depreciação para imóveis irregulares**, sendo uma condição comercial e não normatizada, usualmente aplicada no mercado imobiliário – **conforme as fontes apresentadas na impugnação** -, com variante de valor percentual de depreciação em cada caso de imóvel irregular, dependendo de sua localização.

Portanto, **mantenho a impugnação do laudo pericial** e sugiro nova elaboração por parte do perito do juízo considerando valor percentual de depreciação por imóvel irregular praticados no mercado, pelo menos na ordem de 20% (vinte por cento).

O perito do juízo menciona ainda na Fls. 840:



Moacyr Ferrazzini Júnior
CONSELHO NACIONAL DOS PERITOS JUDICIAIS – CONPEJ 02.00.1640
CORRETOR DE IMÓVEIS - CRECISP – 152.624-F
CADASTRO NACIONAL DE AVALIADORES IMOBILIÁRIOS – CNAI 16.430

Ademais, em que pese o profissional contratado pelo Exequente entender que o percentual de desvalorização não foi apurado por meio de “elementos comparativos na mesma situação e no município”, **ele próprio não fez o mesmo, tendo consultado reportagens encontradas na internet e corretores de imóveis.**

Ou seja, **a suposição do Nobre Assistente Técnico não se encontra pautada por nenhuma norma técnica.**

Figura 11: Trecho extraído dos Esclarecimentos – Fls. 840

Nesse ponto, o perito do juízo ignorou uma das fontes de informação citada na impugnação, sendo um corretor experiente da própria cidade de Atibaia – corretor Vinicius Kimeri – (11) 94702-2868. Está no Item 4 – A) – da impugnação, conforme abaixo:

A) CORRECTOR DE ATIBAIA – VINICIUS KIMERI – CEL. (11) 94702-2868 –
16/01/2026: IMÓVEL IRREGULAR PODE TER SEU VALOR DEPRECIADO
ENTRE 20% A 40% NO MUNICÍPIO DE ATIBAIA/SP

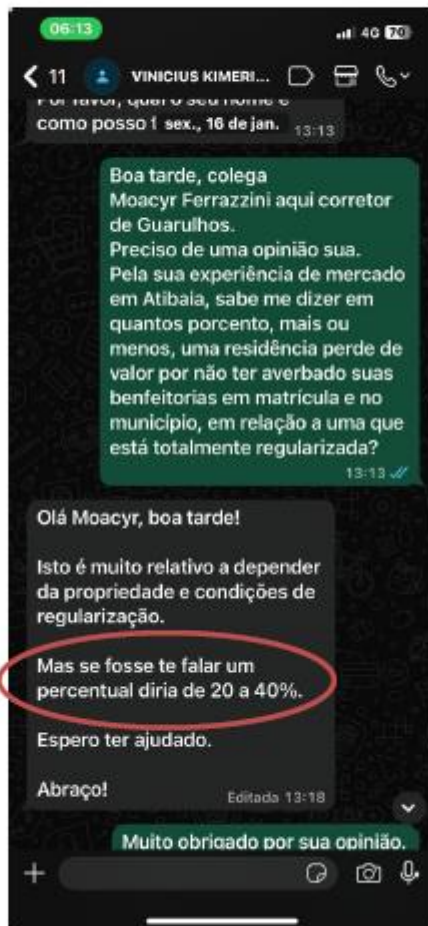


Imagem 8

Figura 12: Fonte Corretor de Imóveis de Atibaia/SP

Em tempo, **além dessa fonte, a impugnação trouxe mais 4 (quatro) fontes** que expressam os níveis de percentuais de depreciação para imóveis irregulares.

DO ERRO ARITMÉTICO

(Ref.: item 5 da Impugnação – Do Erro Elementar de Cálculo)

Na Fls. 842 e 843, menciona o perito do juízo:



Moacyr Ferrazzini Júnior
CONSELHO NACIONAL DOS PERITOS JUDICIAIS – CONPEJ 02.00.1640
CORRETOR DE IMÓVEIS - CRECISP – 152.624-F
CADASTRO NACIONAL DE AVALIADORES IMOBILIÁRIOS – CNAI 16.430

ANÁLISE DO PERITO: Em que pese o erro material constatado pelo Nobre Assistente Técnico, não se observa erro nos cálculos apresentados no Laudo Pericial.

O fator depreciativo de 10%, que se refere à irregularidade das benfeitorias erigidas perante a Municipalidade e o Cartório de Registro de Imóveis, incide somente sobre o valor das benfeitorias.

Ou seja, o profissional contratado pelo Exequente não constatou um "erro elementar de cálculo matemático", mas sim um mero erro material de digitação.

RUA CONDE DO PINHAL, 08 – CONJ. 23/24 – CENTRO – SÃO PAULO – SP – CEP 01501-060
TEL.: (11) 3101-8533 / 3105-3893 – CEL: (11) 9-8129-7322 - E-MAIL: vinicius.murca@uol.com.br

fls. 843

Vinicius Bertelli Murça

Engenheiro Civil e de Segurança do Trabalho
Técnico em Eletrônica
CREA 5.062.095.304/D

Avaliações e Perícias de Engenharia

Dito isto, a nota de rodapé 8 do Laudo Pericial de fato apresenta erro, de forma que a nota correta se encontra apresentada a seguir:

$$VI = R\$ 755.825 + (R\$ 708.890,91 + R\$ 1.229,70 + R\$ 16.343,44 + R\$ 7.200,59 + R\$ 72.874,36 + R\$ 850,57) \times 0,9 = R\$ 1.482.475,51$$

Figura 13: Trecho extraído dos Esclarecimentos – Fls. 842 e 843.

Mais um equívoco do perito do juízo, além da fórmula estar expressa erroneamente no laudo pericial, agora, também se encontra equivocada nos esclarecimentos. Seguindo ambas expressões das fórmulas o resultado não é o exposto.

Portanto, **mantenho a impugnação do laudo pericial** e sugiro nova elaboração por parte do perito do juízo expressando corretamente o corpo de cada fórmula conclusiva, a fim de não prejudicar o valor conclusivo do laudo pericial.



Moacyr Ferrazzini Júnior
CONSELHO NACIONAL DOS PERITOS JUDICIAIS – CONPEJ 02.00.1640
CORRETOR DE IMÓVEIS - CRECISP – 152.624-F
CADASTRO NACIONAL DE AVALIADORES IMOBILIÁRIOS – CNAI 16.430

DAS CONSIDERAÇÕES FINAIS

Agradeço pela oportunidade de me expressar em mais uma demanda.

Esta resolução tem 15 (quinze) páginas.

Sem mais,

Guarulhos, 16 de março de 2026

Moacyr Ferrazzini Júnior

Perito Avaliador de Imóveis



Moacyr Ferrazzini Júnior
CONSELHO NACIONAL DOS PERITOS JUDICIAIS – CONPEJ 02.00.1640
CORRETOR DE IMÓVEIS - CRECISP – 152.624-F
CADASTRO NACIONAL DE AVALIADORES IMOBILIÁRIOS – CNAI 16.430


SERVIÇO PÚBLICO FEDERAL
Conselho Federal de Corretores de Imóveis - COFECI
CERTIFICADO DE REGISTRO DE AVALIADOR IMOBILIÁRIO

SISTEMA
COFECI-CREC

O Conselho Federal de Corretores de Imóveis certifica que o Corretor de Imóveis

Moacyr Ferrazzini Júnior

inscrito em 18/12/2014 no CRECI 2ª Região/SP sob o nº 152.624 está registrado no CADASTRO NACIONAL DE AVALIADORES IMOBILIÁRIOS e habilitado, na forma da Resolução COFECI nº 1.066/2007 e Ato Normativo-COFECI nº 001/2011, a emitir

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA.

Habilitação Profissional:
Técnico em Transações Imobiliárias
Certificado de Avaliação Expedido por:
PROECI/SP

JOÃO TEÓDORO DA SILVA
Presidente

Brasília (DF) 11 de novembro de 2015.


Assinatura do Avaliador

SÉRGIO WALDEMAR FREIRE SOBRAL
Diretor Secretário

Registro válido por três anos a partir da data de emissão acima.



Moacyr Ferrazzini Júnior
CONSELHO NACIONAL DOS PERITOS JUDICIAIS – CONPEJ 02.00.1640
CORRETOR DE IMÓVEIS - CRECISP – 152.624-F
CADASTRO NACIONAL DE AVALIADORES IMOBILIÁRIOS – CNAI 16.430



SERVIÇO PÚBLICO FEDERAL

CONSELHO REGIONAL DE CORRETORES DE IMÓVEIS - 2ª REGIÃO

Programa de Educação Continuada

CERTIFICADO

Avaliações Imobiliárias

A Diretoria do Conselho Regional de Corretores de Imóveis do Estado de São Paulo, confere a

MOACYR FERRAZZINI JUNIOR

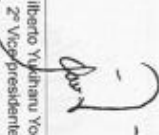
Brasileiro(a), corretor(a) de imóveis inscrito(a) sob nº 152624-F, o presente certificado de Avaliações Imobiliárias, por ter cumprido as exigências pertinentes ao Curso do Programa de Educação Continuada ao Corretores de Imóveis - PROECCL, dentro das prerrogativas legais.

São Paulo, 22 de outubro de 2015


José Augusto Viana Neto
Presidente


Jaíne Ingrid Ramos
Vice-presidente


Arthur Rodaliga
Diretor Secretário


Gilberto Vighiani Yogui
2º Vice-presidente


Francisco Pereira Akono
Diretor Tesoureiro



Moacyr Ferrazzini Júnior
CONSELHO NACIONAL DOS PERITOS JUDICIAIS – CONPEJ 02.00.1640
CORRETOR DE IMÓVEIS - CRECISP – 152.624-F
CADASTRO NACIONAL DE AVALIADORES IMOBILIÁRIOS – CNAI 16.430

CRECI - Conselho Regional de Corretores de Imóveis
CRECI 2ª Região - SP
VÁLIDA COMO IDENTIDADE CIVIL (LEI 6.206, 07/05/1975)

Registro Civil

Filiação: **MOACYR FERRAZZINI**
MARIA INEZ BERNARDO FERRAZZINI

Naturalidade: **SAO PAULO - SP**

RG: **20898131-7 SSP - SP**

Via: **1º via**

Data de Nascimento: **15/07/1970**

CPF: **141.405.258-86**

Data de Inscrição no CRECI: **23/12/2014**

1º via

Moacyr Ferrazzini
José Augusto Viana Neto
Presidente do CRECI 2ª Região/SP

Carlinhos Bolajão
Diretor Secretário do CRECI 2ª Região/SP

Código de Validação: 61NC97

SERVIÇO PÚBLICO FEDERAL
Conselho Federal de Corretores de Imóveis - COFECI
Conselho Regional de Corretores de Imóveis - CRECI 2ª REGIÃO

IDENTIDADE
PROFISSIONAL 2025
CRECISP 152624

Cadastro Nacional de Avaliadores de Imóveis
CNAI 16430

MOACYR FERRAZZINI JUNIOR

Moacyr Ferrazzini

VALIDADE
30/04/2026