



Exmo(a) Doutor(a) Juiz(a) de Direito da 4ª Vara Cível do Foro Regional II - Santo Amaro/SP

Processo: 0012017-92.2005.8.26.0002
Parte autora: Lourenço Gomes
Parte ré: Cronos Serviços e Investimentos S/A

FABRICIO M. VERONESE, engenheiro, perito judicial nomeado nos autos do processo em epígrafe, dando por terminadas as suas diligências, vistorias e estudos, vem apresentar suas conclusões, expressas no presente **LAUDO** em anexo, pelo qual chegou ao valor de mercado de **R\$ 10.250.000,00 (dez milhões, duzentos e cinquenta mil reais)**, para o imóvel objeto da matrícula nº 269.223 do 11º CRI de São Paulo, o Terreno de 894 m² (24,25 m x 36,80 m) localizado à Avenida Santo Amaro nº6.839 - Santo Amaro - São Paulo.

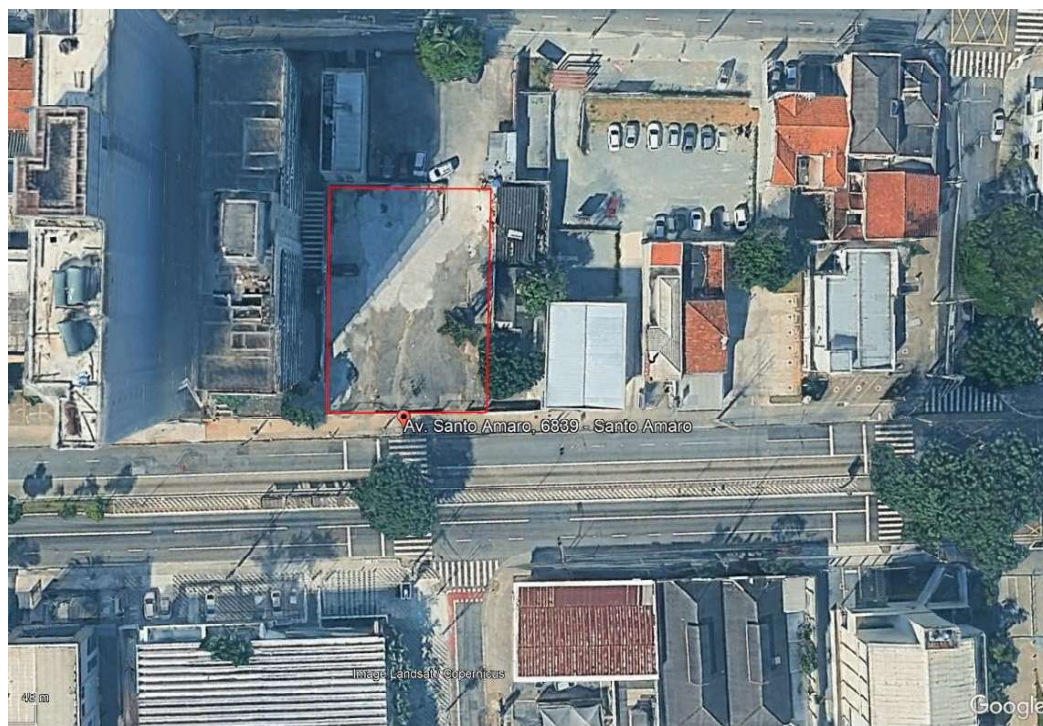
Termos em que,
pede deferimento.

São Paulo, 18 de novembro de 2025.

ENGº FABRICIO M. VERONESE
CREA 5060482415

LAUDO DE AVALIAÇÃO

Processo: 0012017-92.2005.8.26.0002
Foro: 4ª Vara Cível do Foro Regional II - Santo Amaro
Imóvel: Terreno de 894 m² (24,25 m x 36,80 m)
Matrícula: 269.223 do 11º CRI de São Paulo
Endereço: Avenida Santo Amaro nº6.839 - Santo Amaro - São Paulo
Valor: R\$ 10.250.000,00
Data Ref: novembro/2025



Vista do terreno em avaliação



SUMÁRIO

I.	CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES.....	3
II.	VISTORIA.....	4
1	REGIÃO	4
1.1	LOCALIZAÇÃO	4
1.2	ZONEAMENTO	6
1.3	MELHORAMENTOS PÚBLICOS.....	7
1.4	SERVIÇOS NA MICRO REGIÃO	7
2	IMÓVEL	8
2.1	TERRENO	9
2.2	CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL AVALIANDO	12
III.	DIAGNÓSTICO DE MERCADO	12
IV.	CRITÉRIOS DE AVALIAÇÃO	13
3	REFERÊNCIAS NORMATIVAS	13
4	METODOLOGIA ADOTADA.....	13
V.	AVALIAÇÃO	18
5	PESQUISA IMOBILIÁRIA	18
6	AMOSTRA ANALISADA	23
7	FATORES DE HOMOGENEIZAÇÃO - TERRENO	24
8	SANEAMENTO DA AMOSTRA.....	25
9	ANÁLISE DE PRECISÃO DA AVALIAÇÃO	26
10	GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO	28
11	CÁLCULO DO VALOR DO IMÓVEL	29
11.1	VALOR DO TERRENO	29
VI.	RESPOSTA AOS QUESITOS.....	29
VII.	CONCLUSÃO.....	30
VIII.	ENCERRAMENTO	31



I. CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES

Trata-se de Ação, autos n.º 0012017-92.2005.8.26.0002, em trâmite perante a 4ª Vara Cível do Foro Regional II - Santo Amaro, tendo como parte autora Lourenço Gomes e como parte ré Cronos Serviços e Investimentos S/A.

Objetivo: ***Definição do valor de mercado (compra e venda).***

Bem avaliado: ***Terreno de 894 m² (24,25 m x 36,80 m) localizado Avenida Santo Amaro n.º 6.839 - Santo Amaro - São Paulo, registrado sob a Matrícula nº 269.223 do 11º CRI de São Paulo.***

II. VISTORIA

A vistoria do terreno ocorreu em **31/10/2025 às 9:00hs**. As partes não indicaram assistentes técnicos para acompanhar os trabalhos de avaliação.

1 REGIÃO

1.1 LOCALIZAÇÃO

O imóvel, objeto desta avaliação, está localizado na Avenida Santo Amaro nº6.839 - Santo Amaro - São Paulo. O imóvel se situa em região sul da capital em uma das vias principais da região e de movimento intenso. A tipologia de uso do solo do imóvel é definida pela PMSP como “uso especial”.

Figura 01 – Localização do imóvel no município

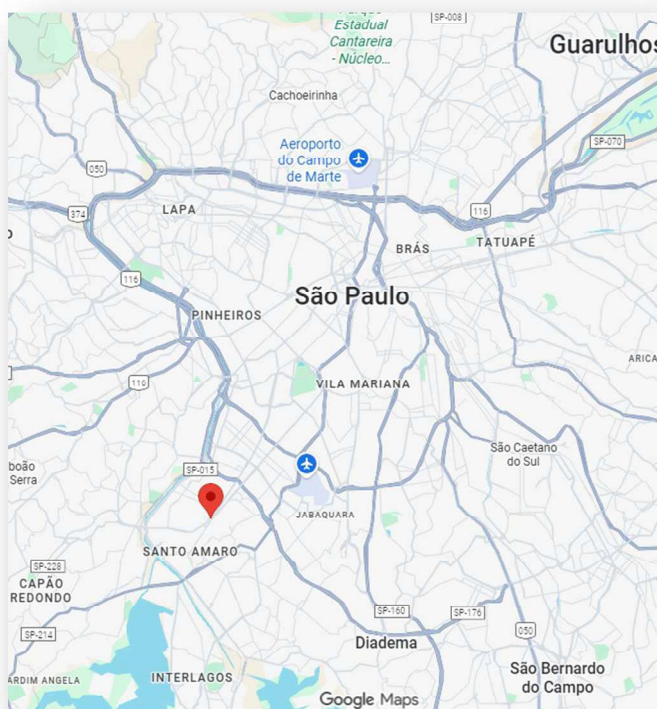
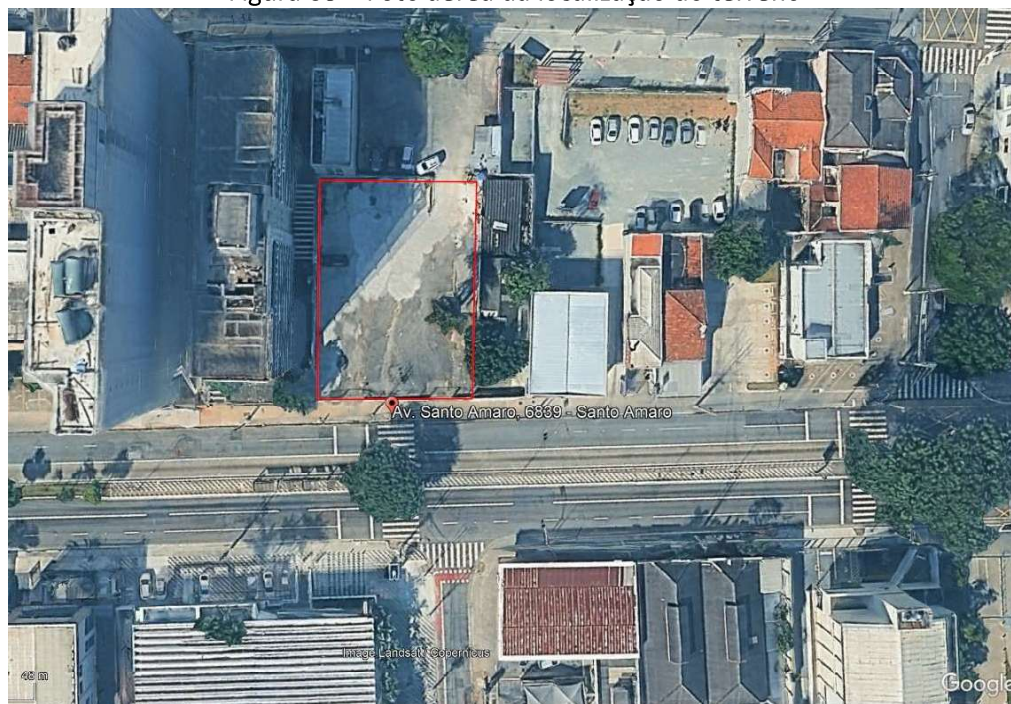


Figura 02 – Uso na Região do imóvel



Fonte: PMSP

Figura 03 – Foto aérea da localização do terreno



Fonte: Google



1.2 ZONEAMENTO

De acordo com a Lei de Zoneamento, que define o uso e ocupação do solo, o imóvel situa-se na zona “ZEU”- Zona Eixo de Estruturação da Transformação Urbana, onde a taxa de ocupação máxima é de 0,70, ou seja, as construções podem ocupar no máximo 70% da área do terreno e o coeficiente máximo de aproveitamento é de 4,0 vezes a área do terreno.

Diretrizes básicas do zoneamento: porções do território destinadas a promover usos residenciais e não residenciais com densidades demográfica e construtiva altas e promover a qualificação paisagística e dos espaços públicos de modo articulado com o sistema de transporte público coletivo.

Vê-se nos quadros abaixo os indicadores de ocupação específicos do terreno do imóvel avaliando.

Figura 04 – Zoneamento do imóvel

PARÂMETROS DE OCUPAÇÃO – QUADRO 3 DA LEI Nº 16.402/2016	
Descrição	Valor
ZONA DE USO (a)	ZEU
COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO MÍNIMO	0,50
COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO BÁSICO	1
COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO MÁXIMO (m)	4
TAXA DE OCUPAÇÃO MÁXIMA - para lotes até 500 m²	0,85
TAXA DE OCUPAÇÃO MÁXIMA - para lotes igual ou superior a 500 m²	0,70
GABARITO DE ALTURA MÁXIMA (metros)	NA
RECUO MÍNIMO - FRENTE (i)	NA
RECUO MÍNIMO - FUNDOS E LATERAIS: Altura menor igual a 10m	NA
RECUO MÍNIMO - FUNDOS E LATERAIS: Altura superior a 10m	3 (j)
COTA PARTE MÁXIMA DE TERRENO POR UNIDADE (m²)	20

Fonte: PMSP



1.3 MELHORAMENTOS PÚBLICOS

A região do local é dotada com todos os melhoramentos públicos essenciais: ruas de acesso, rede de água e esgoto, energia elétrica, telefone, rede celular, rede de dados, correio, coleta de lixo, iluminação pública e transporte coletivo.

1.4 SERVIÇOS NA MICRO REGIÃO

A região do imóvel conta com acesso privilegiado às principais vias da região e com grande variedade de comércio, serviços e lazer nas proximidades.



2 IMÓVEL

O imóvel situa-se no Setor 87 e na Quadra 95 e o número de Contribuinte cadastrado na PMSP é 087.095.0062-6.

Figura 05 – Cadastro do imóvel na PMSP

**PREFEITURA DE
SÃO PAULO**
FAZENDA

Certidão de Dados Cadastrais do Imóvel - IPTU 2024

Cadastro do Imóvel: 087.095.0062-6

Local do Imóvel:
AV SANTO AMARO, 6839
STO AMARO CEP 04701-200
Imóvel localizado na 2ª Subdivisão da Zona Urbana

Endereço para entrega da notificação:
R DA CONSOLACAO, 1515 - CJTO 1008-A
STO AMARO SAO PAULO CEP 01301-100

Contribuinte(s):
INFORMAÇÃO PROTEGIDA POR SIGILO FISCAL

Dados cadastrais do terreno:

Área incorporada (m²):	894	Testada (m):	24,25
Área não incorporada (m²):	0	Fração Ideal:	1,0000
Área total (m²):	894		

Dados cadastrais da construção:
Terreno sem construção

Valores de m² (R\$):

- de terreno:	4.058,00
- da construção:	Terreno sem construção

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

- da área incorporada:	3.627.852,00
- da área não incorporada:	0,00
- da construção:	0,00
Base de cálculo do IPTU:	3.627.852,00



2.1 TERRENO

O terreno do imóvel avaliando possui formato regular e topografia em leve aclive. O terreno tem 24,25m de testada por 36,86 m de fundos, encerrando uma área total de 894 m².

Figura 06 – Croqui do terreno



Fonte: PMSP

RELATÓRIO DE FOTOS - VISTORIA



FOTO 01 – Vista do terreno avaliando



FOTO 02 – Vista geral do terreno (atualmente servindo como serviço de estacionamento)



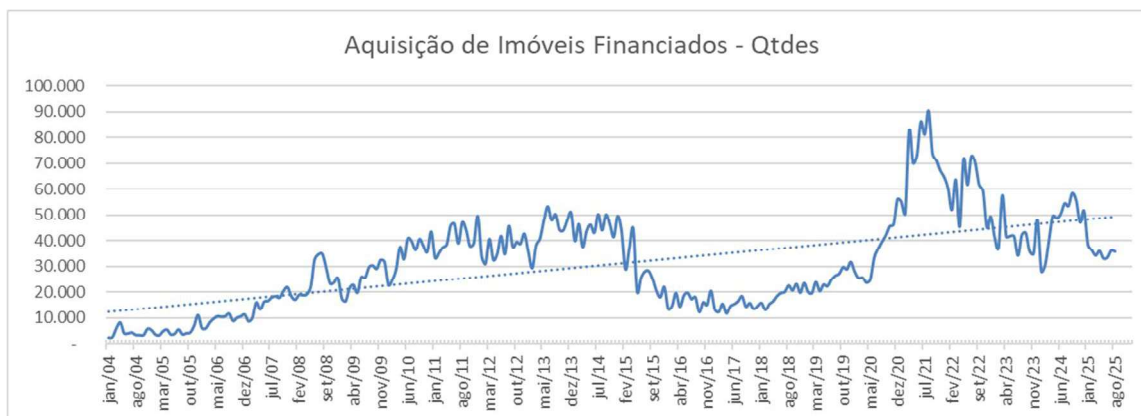
2.2 CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL AVALIANDO

Classe	Área urbana
Tipo	Terreno nu
Endereço	Avenida Santo Amaro nº6.839 - Santo Amaro - São Paulo
Área terreno (m²)	894

III. DIAGNÓSTICO DE MERCADO

Com base nas compilações de dados fornecidos pela ABECIP e pelo BACEN é possível identificar a curva de quantidade de imóveis financiados ao longo do tempo, o que pode indicar a situação de liquidez do mercado imobiliário atual.

Gráfico 01 – Indicador do Mercado Imobiliário



Fonte: ABECIP



IV. CRITÉRIOS DE AVALIAÇÃO

3 REFERÊNCIAS NORMATIVAS

O estudo objeto deste trabalho se baseou nos requisitos essenciais da NBR 13752:1996 - Perícias de engenharia na construção civil, item 4.3.2, na Norma para avaliação de imóveis urbanos do IBAPE/SP:2011 e no estudo Valores de edificações de imóveis urbanos IBAPE/SP:2017.

4 METODOLOGIA ADOTADA

Será utilizado o **Método comparativo direto de mercado com tratamento por fatores** que é, segundo a classificação da ABNT - Associação Brasileira de Normas Técnicas, um método direto e permite que o valor do imóvel seja calculado a partir do tratamento adequado dos dados referentes a transações ou ofertas de venda de imóveis similares.

Para a aplicação deste método, as características básicas em que deve haver semelhança, basicamente estão relacionadas com os seguintes aspectos:

- Localização
- Tipo de Imóvel
- Dimensões compatíveis
- Valores contemporâneos

O método será aplicado segundo as diretrizes estabelecidas na **Norma para avaliação de imóveis urbanos do IBAPE/SP: 2011**.



O **valor do Terreno** é dado a partir das expressões

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

e

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

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.....

Para o cálculo de V_u (Valor básico unitário médio), deve-se aplicar os seguintes fatores de correção ou ajuste, considerados obrigatórios pela norma para o caso em análise:

- 1) **Fator de oferta:** Aplicável aos valores coletados. Dedução de 10% no preço das ofertas para cobrir risco de eventual super-estimativa por parte das ofertas (elasticidade dos negócios). No caso de transcrição de valor de imóveis vendidos, não incidirá o referido fator de desconto.
- 2) **Fator localização:** Aplicável aos terrenos. Utiliza-se o índice fiscal extraído da Planta de Valores Genéricos do município para ajustar a transposição da parcela de valor relativa ao terreno de um local para outro.
- 3) **Fator Profundidade:** Aplicável aos terrenos. 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 ($1/2 P_{mi} \leq P_e \leq P_{mi}$), deverá ser empregada a seguinte fórmula:

$$C_p = (P_{mi} / P_e)^p$$

– Para P_e inferior a $1/2 P_{mi}$ adota-se:

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

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

$$C_p = 1 / [(P_{ma} / P_e) + \{[1 - (P_{ma} / P_e)] \cdot (P_{ma} / P_e)^p\}]$$

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

4) **Fator Testada:** Aplicável aos terrenos. Função exponencial da proporção entre a frente projetada (F_p) e a de referência (F_r), pela seguinte expressão:

$$C_t = (F_r / F_p)^f, \text{ dentro dos limites: } F_r / 2 < F_p < 2F_r$$

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.



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

Tabela 1 – Grupos I e II

ZONA	Fatores de Ajuste						Características e Recomendações					
	Frente e Profundidade						Múltiplas frentes ou esquina	Coef de área	Área de referência do Lote (m ²)	Intervalo característico de áreas. (m ²)	Observações gerais	
	Referências			Expoente do Fator Frente “f”	Expoente do Fator Profundidade “p”	C _s						C _a
	F _r	Prof. Mínima	Prof. Máxima									
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.	
	2ª Zona Residencial Horizontal Médio	10	25	40	0,20	0,50	Não se aplica	Não se aplica dentro do intervalo	250	200 – 500	Para terrenos com áreas fora do intervalo definido estudar a influência da área.	
	3ª Zona Residencial Horizontal Alto	15	30	60	0,15	0,50	Não se aplica	Não se aplica dentro do intervalo	600	400 – 1000		
Grupo II: Zonas ocupação vertical (Incorporação)	4ª Zona Incorporações Padrão Popular	16 Mínimo	-	-	Não se aplicam			Aplica-se Item 10.3.3	2000	≥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.	
	5ª Zona Incorporações Padrão Médio	16 Mínimo	-	-	Não se aplicam			Aplica-se Item 10.3.3	1500	800 - 2.500 (1*)	(1)* – Para estes grupos, o intervalo respectivo varia até um limite superior indefinido.	
	6ª Zona Incorporações Padrão Alto	16 Mínimo	-	-	Não se aplicam			Aplica-se Item 10.3.3	2500	1.200- 4.000 (1*)		



Tabela 2 – Grupos III e IV

ZONA		Fatores de Ajuste						Características e Recomendações				
		Frente e Profundidade						Múltiplas frentes ou esquina	Coef de área	Área		Observações gerais
		Referências		Expoente do Fator Frente	Expoente do Fator Profundidade	Área de referência do Lote (m ²)	Intervalo característico de áreas. (m ²)					
		Frente de Referência	Prof. Mínima							Prof. Máxima		
		F _r	P _{mi}	P _{ma}	“f”	“p”	C _e	C _a				
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	200 – 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 – 1000		
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 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 dentro do intervalo	500	250 - 3.000		

V. AVALIAÇÃO

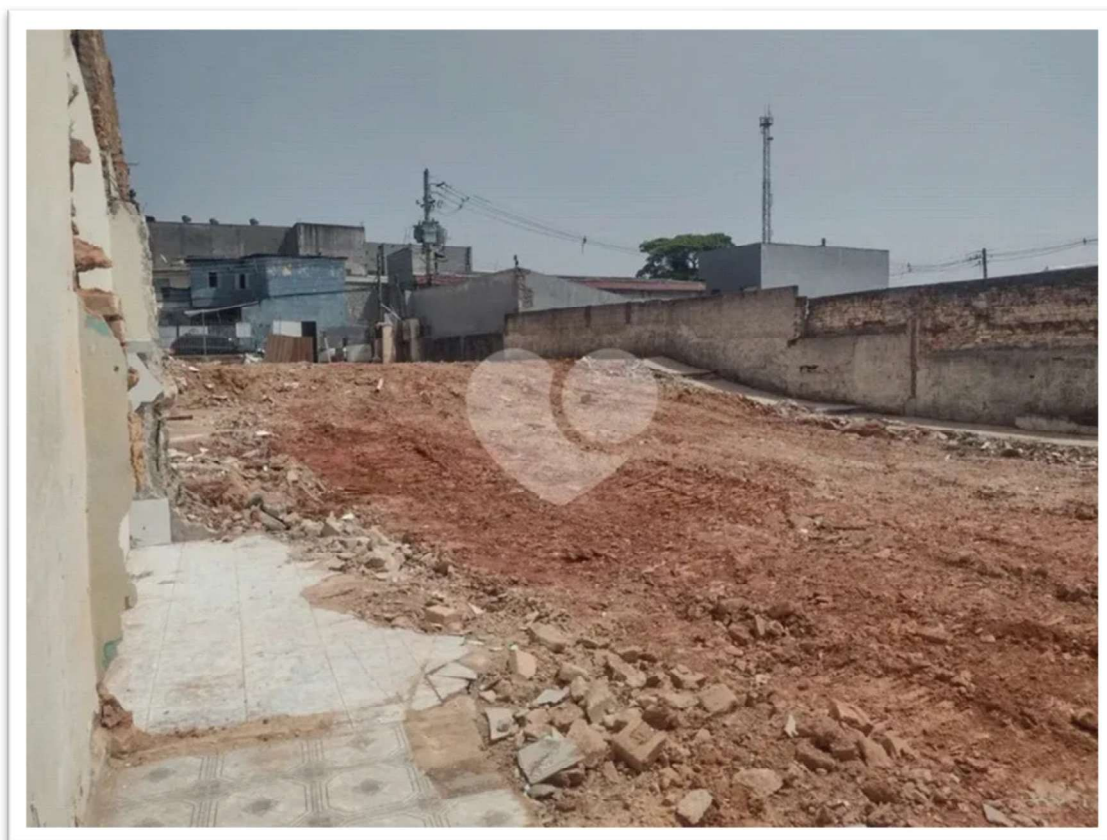
5 PESQUISA IMOBILIÁRIA

Elemento: 1	Valor verificado (R\$): 5.970.000,00
Tipo: Terreno nú	Natureza: Oferta
Endereço: Rua Comendador Elias Zazur	Fonte informação: Bamberg
Área Terreno (m²): 1650	Telefone: (11) 91903-1248





Elemento:	2	Valor verificado (R\$):	11.056.500,00
Tipo:	Terreno nú	Natureza:	Oferta
Endereço:	Rua Coronel Luís Barroso	Fonte informação:	Lopes Prime
Área Terreno (m²):	818	Telefone:	(11) 3894-1000





Elemento:	3	Valor verificado (R\$):	10.000.000,00
Tipo:	Terreno nú	Natureza:	Oferta
Endereço:	Rua Vitorino de morais	Fonte informação:	Adriano silva
Área Terreno (m²):	800	Telefone:	(11) 5053-1790



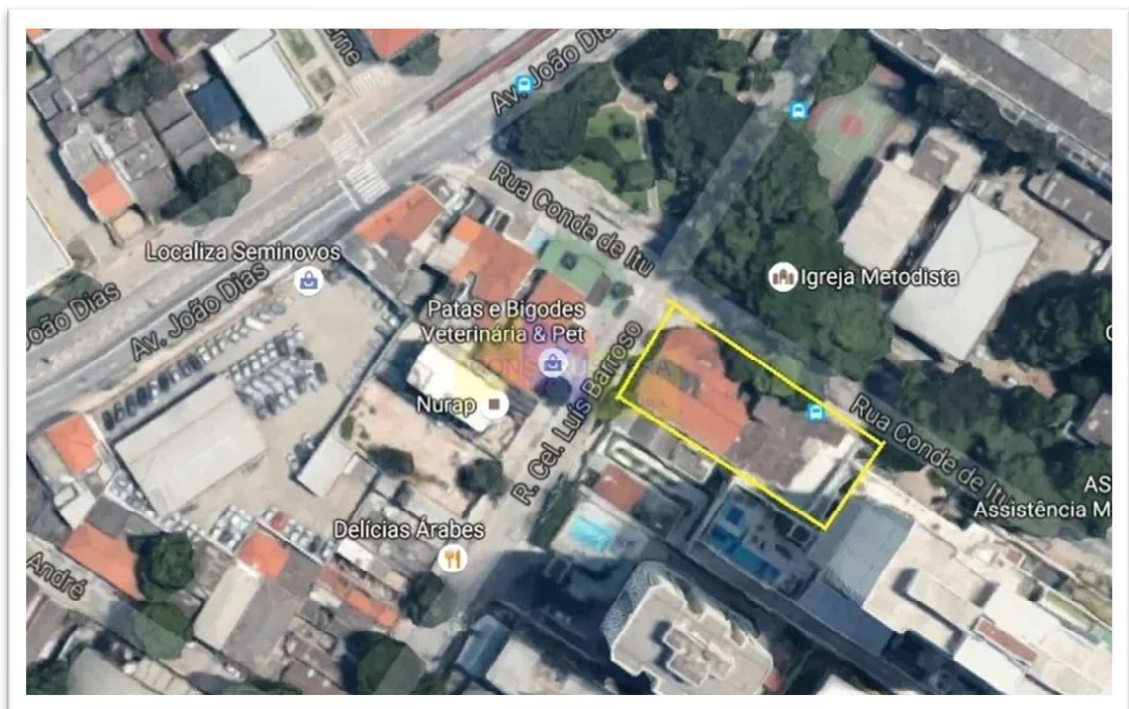


Elemento:	4	Valor verificado (R\$):	3.350.000,00
Tipo:	Terreno nú	Natureza:	Oferta
Endereço:	Rua Dr Carlos Augusto de Campos	Fonte informação:	Lello
Área Terreno (m²):	480	Telefone:	(11) 3018-0000





Elemento:	5	Valor verificado (R\$):	10.000.000,00
Tipo:	Terreno nú	Natureza:	Oferta
Endereço:	Rua Coronel Luís Barroso	Fonte informação:	onstruserra Imóveis
Área Terreno (m²):	819	Telefone:	(11) 4861-1744



**6 AMOSTRA ANALISADA**

Tabela 03 – Amostra coletada - Tabulação dos elementos comparativos

Endereço	Tipo	Sector	Índice Fiscal	Área Terreno (m²)	Preço Verificado (R\$)	Natureza	Fonte de Informação	Telefone
Rua Comendador Elias Zazur	Terreno nú	87	1.560,00	1.650	5.970.000	Oferta	Bamberg	(11) 91903-1248
Rua Coronel Luís Barroso	Terreno nú	87	1.406,00	818	11.056.500	Oferta	Lopes Prime	(11) 3894-1000
Rua Vitorino de morais	Terreno nú	87	1.658,00	800	10.000.000	Oferta	Adriano silva	(11) 5053-1790
Rua Dr Carlos Augusto de Campos	Terreno nú	87	1.428,00	480	3.350.000	Oferta	Lello	(11) 3018-0000
Rua Coronel Luís Barroso	Terreno nú	87	1.406,00	819	10.000.000	Oferta	Construsera Imóveis	(11) 4861-1744

Avenida Santo Amaro	Terreno nú	87	1.965,00	894
---------------------	------------	----	----------	-----



7 FATORES DE HOMOGENEIZAÇÃO - TERRENO

Tabela 04 – Aplicação dos Fatores de homogeneização - TERRENOS

Elemento	Valor Verificado	Fator Oferta	Área Terreno (m²)	Vu com fator oferta (R\$/m²)	2					Vu Final homogen (R\$/m²)	Fator final resultante
					Coeficiente de Profundidade - Cp						
					Prof Equivalente	Coef. Profundidade	Varição Vu (R\$/m²)	Vu Ajustado (R\$/m²)			
#	V0	Ff	At	Vo	Pe	Cp	ΔV2	Vu2	Vu	ΣC	
Paradigma					20 a 60m						
1	5.970.000,00	0,9	1.650,00	3.256,36	80,00	1,0347	112,85	3.369,21	3.369,2	1,0347	
2	11.056.500,00	0,9	818,00	12.164,85	41,00	1,0000	0,00	12.164,85	12.164,9	1,0000	
3	10.000.000,00	0,9	800,00	11.250,00	40,00	1,0000	0,00	11.250,00	11.250,0	1,0000	
4	3.350.000,00	0,9	480,00	6.281,25	40,00	1,0000	0,00	6.281,25	6.281,3	1,0000	
5	10.000.000,00	0,9	819,00	10.989,01	20,00	1,0000	0,00	10.989,01	10.989,0	1,0000	
Média				8.788,30				8.810,87	8.810,87		
DP				3.846,81				3.806,36	3.806,36		
CV				43,77%				43,20%	43,20%		

Nota: Os fatores de localização e testada foram descartados pois não auxiliaram na homogeneização da amostra



8 SANEAMENTO DA AMOSTRA

Tabela 05 – Análise e Saneamento Amostral

Elemento	Valores Unitários (R\$/m²)				
	Original	Saneamento 1	Saneamento 2	Saneamento 3	Saneamento 4
1	3.369,21	DESCARTAR	DESCARTAR	DESCARTAR	DESCARTAR
2	12.164,85	12.164,85	12.164,85	12.164,85	12.164,85
3	11.250,00	11.250,00	11.250,00	11.250,00	11.250,00
4	6.281,25	6.281,25	DESCARTAR	DESCARTAR	DESCARTAR
5	10.989,01	10.989,01	10.989,01	10.989,01	10.989,01
Média	8.810,87	10.171,28	11.467,95	11.467,95	11.467,95
Média + 30%	11.454,12	13.222,66	14.908,34	14.908,34	14.908,34
Média - 30%	6.167,61	7.119,90	8.027,57	8.027,57	8.027,57
Desvio padrão	3.806,36	2.641,91	617,48	617,48	617,48
Elementos	5	4	3	3	3

A partir da amostra homogeneizada, calcula-se a média e o intervalo (limites superiores e inferiores) no qual os elementos devem estar contidos para confirmar sua validade na amostra considerada.



9 ANÁLISE DE PRECISÃO DA AVALIAÇÃO

Tabela 06 – Cálculo da Amplitude amostral

Média (Vu)	11.467,95
Desvio Padrão	2.641,91
n	4
n-1	3
$t_{10\%(n-1)}$	1,6377
LI	9.304,63
LS	13.631,28
AP	38%

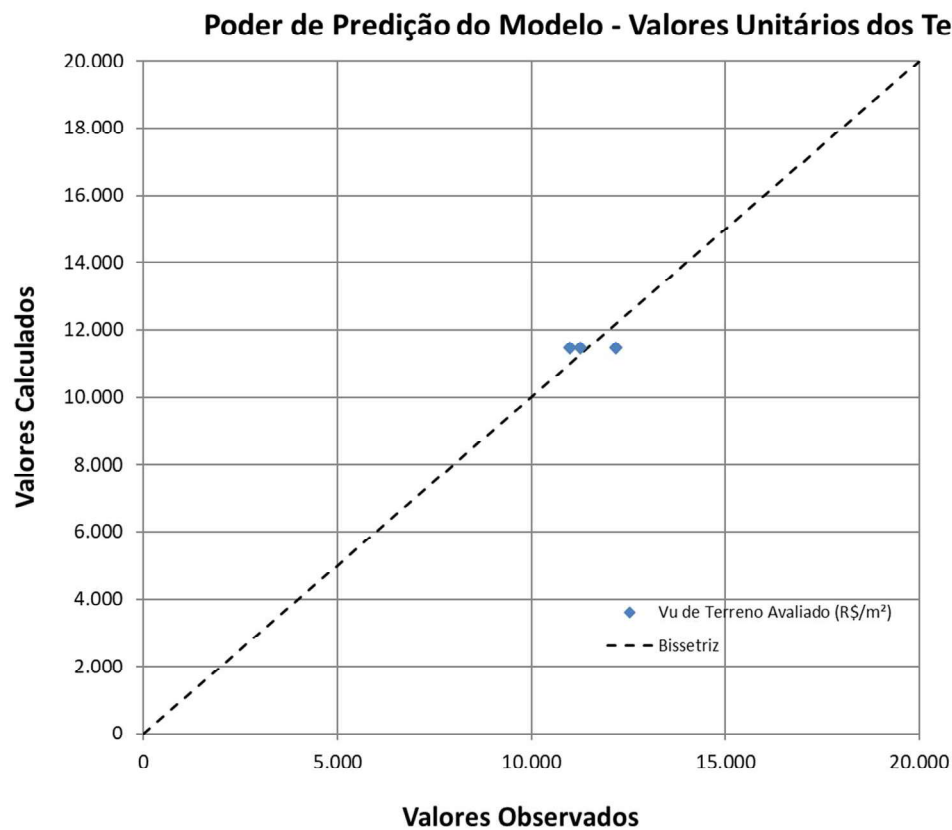
Tabela 07 – Análise do Grau de Precisão - método comparativo - item 13.4 Norma IBAPE

Descrição	Grau		
	III	II	I
Amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno da estimativa de tendência central	$AP \leq 30\%$	$AP \leq 40\%$	$AP \leq 50\%$
Resultado da análise		⬆	

Conforme NBR 14.653-2:2011, quando $AP < 30\%$, então a amostra comparativa conduz ao grau de precisão III. No caso da amostra considerada se chega a um resultado de $AP < 30\%$, alcançando o **Grau de precisão II**.



Gráfico 03 – Poder de Predição do Modelo



**10 GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO**

Grau de Fundamentação
Método Comparativo com Tratamento por Fatores

Uso do Tratamento por Fatores

(Conforme item 9.2.2 da NBR 14.653-2:2011 e 13.1.1 da Norma do IBAPE/SP)

Item	Descrição	Grau			Pontuação Obtida
		III	II	I	
1	Caracterização do imóvel avaliando	Completa quanto a todos os fatores analisados	Completa quanto aos fatores utilizados no tratamento	Adoção de situação paradigma	3
2	Quantidade mínima de dados de mercado efetivamente utilizados	12	5	3	2
3	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisados, com foto e características observadas pelo autor do Laudo	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisados	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados correspondentes aos fatores utilizados	2
4	Intervalo admissível de ajuste para o conjunto de fatores	0,80 a 1,25	0,50 a 2,00	0,40 a 2,50 (*)	3
TOTAL DE PONTOS					10

(*) No caso de utilização de menos de 5 dados de mercado, o intervalo admissível de ajuste é de 0,80 a 1,25, pois é desejável que, com um número menor de dados de mercado, a amostra seja menos heterogênea.

Graus	III	II	I	Obtido
Pontuação mínima	10	6	4	III
Itens obrigatórios no grau correspondente	Itens 2 e 4 no grau III, com os demais no mínimo no grau II	Itens 2 e 4 no mínimo no grau II e os demais no mínimo no grau I	Todos, no mínimo no grau I	II
ENQUADRAMENTO DA AVALIAÇÃO				II

Nota: As Tabelas de cálculo e de verificação do grau de fundamentação utilizadas neste estudo foram desenvolvidas a partir de modelos do Prof. Luiz Henrique Cappellano.



11 CÁLCULO DO VALOR DO IMÓVEL

11.1 VALOR DO TERRENO

Com base na pesquisa realizada e aplicando-se os fatores de adequação para homogeneização da amostra chega-se ao valor médio de terreno por metro quadrado de **R\$11.468/m²** referente a novembro/2025.

Aplicando-se o valor médio de terreno pela área de terreno e utilizando-se os fatores de ajuste específicos para o imóvel avaliando obtém-se o valor de terreno $V_t = V_u \times A_t / \{1 + (F_1 - 1) + (F_2 - 1) + (F_3 - 1)\}$, da onde se extrai

$$V_t = V_u \times \text{Área}$$

$$V_t = 11.468 \text{ R\$}/\text{m}^2 \times 894 \text{ m}^2$$

$$V_t = 10.252.392$$

Ou, em números redondos;

Vi = R\$ 10.250.000,00 (dez milhões, duzentos e cinquenta mil reais), válido para novembro/2025.

VI. RESPOSTA AOS QUESITOS

As partes não apresentaram quesitos.



VII. CONCLUSÃO

Conforme cálculos efetuados no presente laudo, o **valor de mercado** para o imóvel correspondente à:

- Matrícula nº: 269.223 do 11º CRI de São Paulo
- Unidade: Terreno de 894 m² (24,25 m x 36,80 m)
- Endereço: Avenida Santo Amaro nº6.839 - Santo Amaro - São Paulo
- Objeto de avaliação nos autos nº: 0012017-92.2005.8.26.0002

VALOR DO IMÓVEL

Vi = R\$ 10.250.000,00 (dez milhões, duzentos e cinquenta mil reais)

Válido para novembro/2025

O trabalho logrou atingir o **Grau de Fundamentação II** e o **Grau de Precisão II** da NBR 14.653-2:2011, conforme demonstrado nos cálculos apresentados.



VIII. ENCERRAMENTO

Dando por terminado o seu trabalho, apresenta o presente **LAUDO**, que se compõe de **31 laudas digitadas**.

Termos em que,
pede deferimento.

São Paulo, 18 de novembro de 2025

ENGº FABRICIO M. VERONESE
CREA 5060482415/D