



Excelentíssimo(a) Senhor(a) Doutor(a) Juiz(a) de Direito da 1ª Vara Cível da Comarca de Hortolândia / São Paulo.

Processo nº 0010855-74.2016.8.26.0229

Gabriel de Castro Dottori, Perito nas causas de Engenharia Civil, Arquiteto/Urbanista devidamente inscrito no Conselho de Arquitetura e Urbanismo - **CAU-A131602-8**, Especialista em Perícias de Engenharia e Avaliações Imobiliárias, cursado no Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia de São Paulo (**IBAPE/SP**), **Me.** em Arquitetura, Urbanismo e Tecnologia pela Universidade de São Paulo (USP), nomeado nos autos da **Ação De Cumprimento De Decisão Que Reconheceu Obrigação De Fazer** interposta por **Jose Machado da Silva** em face de **Adércio Francelino de Lucena**, tendo concluído vistorias, pesquisas e demais estudos que se fizeram necessários ao cabal cumprimento desta **honrosa tarefa**, vem mui respeitosamente, à presença de Vossa Excelência, apresentar suas conclusões consubstanciadas no seguinte:

LAUDO DE AVALIAÇÃO

Nestes termos,
P. Deferimento.
Hortolândia, 06 de Maio de 2.026.

Gabriel de Castro Dottori
CAU A131602-8



1. RESUMO E CONCLUSÃO DA AVALIAÇÃO

Após análises e demais estudos que se fizeram necessários ao cabal cumprimento desta perícia, foi obtido o real valor do imóvel, objeto de avaliação, em:

IMÓVEL MATRÍCULA N.º 56.614 (C.R.I – SUMARÉ/SP): RUA CARMELINO INÁCIO DE GODÓI, N.º 154, BAIRRO VILA REAL, HORTOLÂNDIA/SP, CEP: 13183-111



VALOR TOTAL DO IMÓVEL

R\$ 282.576,79

(Duzentos e oitenta e dois mil, quinhentos e setenta e seis reais e setenta e nove centavos).

(Valores válidos para 06 de Maio de 2.026).

2. LOCALIZAÇÃO

Através das imagens de satélites, retiradas do *Google Earth*, é possível ver a localização do imóvel avaliado, em relação à mancha urbana do município de Hortolândia/SP.



Imagem 01: Localização do imóvel periciado em relação à mancha urbana do município de Hortolândia /SP.



Imagem 02: Destaque em amarelo para as delimitações do imóvel em tela.



3. INFRAESTRUTURA LOCAL

O imóvel situa-se em área urbana sendo servido dos seguintes melhoramentos públicos:

I) Rede de Água

II) Rede de Esgoto

III) Pavimentação Asfáltica

IV) Energia Elétrica

V) Calçamento

VI) Arborização

VII) Rede Telefônica

VIII) Coleta de Lixo

IX) Sinalização Urbana

X) Transporte Público

4. INSERÇÃO URBANA

Por meio do mapa de zoneamento urbano de Hortolândia/SP, regido pela Lei Federal nº 10.257, de 10 de julho de 2.001 (Estatuto das Cidades) e instituído pela Lei nº 2.092, de 4 de julho de 2.008 (Plano Diretor do município Hortolândia/SP – LC N.º 87/2018), foi possível constatar que o imóvel avaliado encontra-se em **área urbana denominada Zona Mista 1 (ZM1-02)**, destacado na forma abaixo.

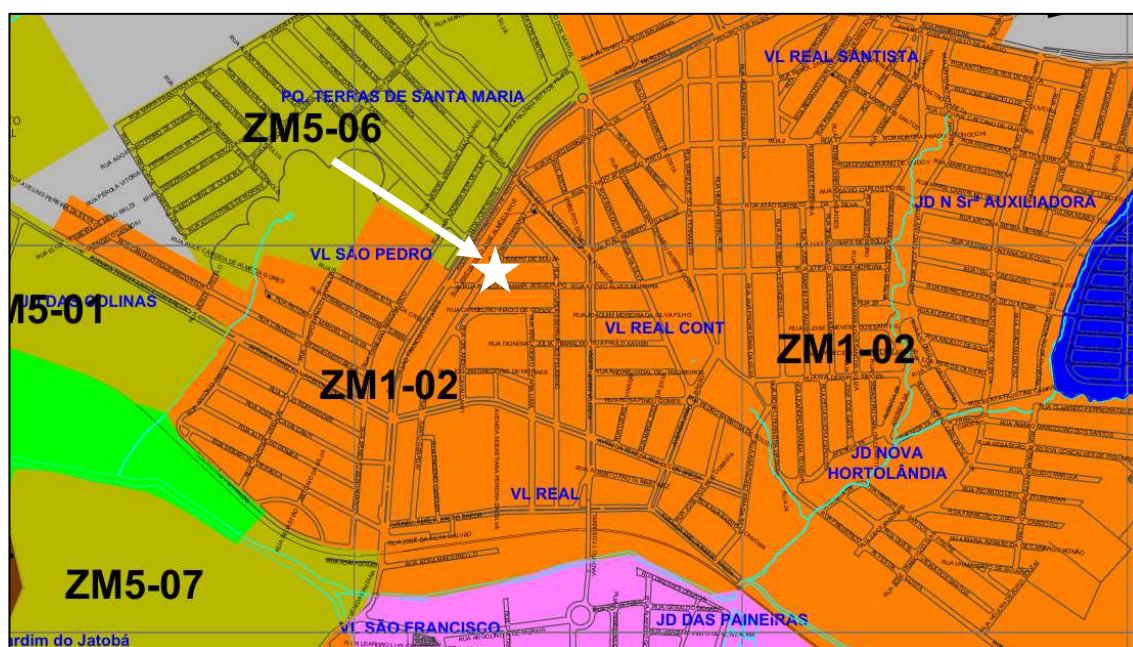


Imagem 03: Mapa de Zoneamento Urbano do Município de Hortolândia, podendo observar que o imóvel da presente avaliação se insere em **Zona Mista 1 (ZM1-02)**.

CCS - Corredor de Comércio e Serviços
ZC - Zona Central
ZRA - Zona de Recuperação Ambiental
ZEC1 - Zona Especial Controlada 1
ZEC2 - Zona Especial Controlada 2
ZH1 - Zona Exclusivamente Residencial
ZH2 - Zona Predominantemente Residencial
ZI1 - Zona Industrial 1
ZI2 - Zona Industrial 2
ZI3 - Zona Industrial 3
ZM1 - Zona Mista 1
ZM2 - Zona Mista 2
ZM3 - Zona Mista 3
ZM4 - Zona Mista 4
ZM5 - Zona Mista 5
ZM6 - Zona Mista 6

Imagem 04: Legenda do mapa de mapa de zoneamento urbano de Hortolândia/SP, descrevendo a sigla **ZM1** como **Zona Mista 1**.

5. ÁREA DE TERRENO DO IMÓVEL

O imóvel da presente demanda, possui Matrícula N.º 56.614 com registro no Cartório de Imóveis da Comarca de Sumaré/SP, cópia parcial abaixo, fls. 320, tratando-se do **Lote n.º 08 da Quadra 30** do loteamento denominado **Vila Real** neste município de **Hortolândia/SP**, com área total de **terreno de 250,00m²**.



REPÚBLICA FEDERATIVA
DO BRASIL

OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS, TÍTULOS E DOCUMENTOS E CIVIL DE PESSOAS JURÍDICAS
COMARCA DE SUMARÉ - ESTADO DE SÃO PAULO

Rodrigo Farias Borges
TITULAR

503.289 | 06/06/2022 | 17:04:30 | 01

fls. 320

Protocolado em 10/06/2022 às 17:44, sob o número WHOR22700468147

LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL

matrícula	ficha
54.614	01

Cartório de Registro de Imóveis
de Sumaré - SP

IMÓVEL: Lote de terreno sob nº 08 da quadra 30, do loteamento denominado "VILA REAL", situado no distrito de Hortolândia, - nesta comarca de Sumaré-SP, medindo 10,00 ms. de frente para a rua 17, igual medida nos fundos, onde confronta com o lote 38, por 25,00 ms. da frente aos fundos, de ambos os lados, confrontando com os lotes 07 e 09, com a área total de 250,00 metros quadrados. Contribuinte: 3.063.0051.008.9. PROPRIETÁRIA: SOCIEDADE IMOBILIÁRIA JACUBA LTDA, sociedade civil, com sede em Campinas-SP, na rua Antonio Lapa, nº 153, inscrita no CGC/MF sob nº 46.043.253/0001-43. TÍTULO AQUISITIVO: Transcrito - sob nºs. 14.086 e 14.087, e loteamento inscrito sob nº 67, no 3º Cartório de Registro de Imóveis de Campinas-SP. Sumaré, 27 de novembro de 1989. Sumaré, 27 de novembro de 1989. A Oficial

(Lucia Helena Vilhella de Camargo).-

Fls. 320: Reprodução da matrícula do imóvel em questão onde consta **250,00m²** de área de terreno.

6. ÁREA CONSTRUÍDA DO IMÓVEL

Com base na certidão de valor venal do imóvel, temos as informações de área de terreno em **250,00m²** e **124,00m²** de área construída.



MUNICÍPIO DE HORTOLÂNDIA

RUA PROFESSORA CELINA FRANCESCHINI BUENO, 100 - CEP 13184-792 - JARDIM METROPOLITAN - FONE (19) 3965-1400

SECRETARIA MUNICIPAL DE FINANÇAS

fls. 476

CERTIDÃO DE VALOR VENAL

Nº 28556/2025

Número do Processo: /

Interessado: Internet

Certifica que compulsados os registros constantes do sistema de cadastro fiscal imobiliário, é atribuído ao imóvel abaixo identificado, para fim de cálculo e lançamento de tributo imobiliário, conforme a Planta de Valores Imobiliários, o seguinte valor venal nos termos e períodos abaixo descritos:

Inscrição	02.02.039.0154.001	IdFísico	17404	Situação:	Ativo
Empreendimento	Bloco Torre				
Pavimento	Apartamento				
Gleba					
Local do Imóvel	13183-111 - RUA CARMELINO INACIO DE GODOY, 154				
Bairro	VILA REAL	Quadra:	30	Lote:	8

Exercício de Lançamento	2025	Valor Venal Territorial	93.338,85
Área Terreno	250.00	Valor Venal Predial	108.175,12
Área Edificada	124.00	Valor Venal Excesso	0,00
		Valor Venal Imóvel	201.513,97

HORTOLÂNDIA, 23 de Outubro de 2025

Esta Certidão é válida até: 31/12/2025

Data Geração: 23/10/2025

Data Emissão: 23/10/2025

A veracidade da informação poderá ser verificada na seguinte página da Internet: <http://www2.hortolandia.sp.gov.br/>

Identificação 241013

Chave validação: SZGFI-CNQXX

Número da Certidão: 28556/2025

Controle: 17404

ATENÇÃO: Qualquer rasura ou emenda **INVALIDARÁ** este documento.

Fls. 476: Certidão de Valor Venal do imóvel emitida pela Prefeitura Municipal de Hortolândia/SP, informando que o imóvel em questão possui **área de terreno de 250,00m²** e **área construída de 124,00m²**.



7. VISTORIA

Data:

Realizada no dia 04 de Dezembro de 2.025, às 10:30 horas.

Local:

Rua Carmelino Inácio De Godói, N.º 154, Bairro Vila Real,
Hortolândia/SP, CEP: 13183-111.

Presentes:

➤ Sem participantes.

**Imprevistos ou Impedimentos para a Realização da
Diligência Pericial:**

Avaliação realizada com base em amostragem conforme
manifestação de fls. 465.

Agendamento Pericial:

Esta diligência foi avisada para as partes constituídas na lide
com **antecedência (artigos 474 e 466, § 2º, NCPC), dia, local e horário,**
conforme comunicado de vistoria contido às fls. 450.



Imagem 05: Rua Carmelino Inácio de Godói lado direito de quem olha de frente para o imóvel.



Imagem 06: Rua Carmelino Inácio de Godói lado esquerdo de quem olha de frente para o imóvel.



Imagem 07: Fachada do imóvel.



Imagem 08: Número de identificação do imóvel **154 (cento e cinquenta e quatro)**.



Imagem 09: Vista da garagem inacabada, com materiais de construção, piso em concreto, paredes com reboco e pintura. Presença de marcas de infiltrações pelo sistema de cobertura e pintura deteriorada.



Imagem 10: Vista da entrada inacabada, com materiais de construção, piso em concreto. Reboco deteriorado nas paredes. Presença de marcas de infiltrações pelo sistema de cobertura e pintura deteriorada. Esquadrias de ferro.



Imagem 11: Piso superior inacabado e alvenarias com tijolos aparentes. Telha metálica instalada na parte da frente.



Imagem 12: Portão deteriorado com marcas de ferrugem.



Imagem 13: Fachada lateral parcialmente rebocada com tijolos aparentes.



Imagem 14: Telhas apoiadas sobre estrutura metálica.



Imagem 15: Fachada lateral esquerda parcialmente rebocada. Presença de poste de energia e de relógio medidor de água.



8. METODOLOGIA DE AVALIAÇÃO

Com base nas normas “**NBR 14.653-1** – Avaliação de Bens (Parte 01): Procedimentos Gerais” e “**NBR 14.653-2** – Avaliação de Bens (Parte 02): Imóveis Urbanos”, ambas da Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT), **Item 8.2**, tem-se os seguintes Métodos de Avaliações:

8.1 Métodos para identificar o valor de um bem, de seus frutos e direitos:

8.1.1 Método comparativo direto de dados de mercado: *Identifica o valor de mercado do bem por meio de tratamento técnico dos atributos dos elementos comparáveis, constituintes da amostra.*

8.1.2 Método involutivo: *Identifica o valor de mercado do bem, alicerçado no seu aproveitamento eficiente, baseado em modelo de estudo de viabilidade técnico-econômica, mediante hipotético empreendimento compatível com as características do bem e com as condições do mercado no qual está inserido, considerando-se cenários viáveis para execução e comercialização do produto.*

8.1.3 Método evolutivo: *Identifica o valor do bem pelo somatório dos valores de seus componentes. Caso a finalidade seja a identificação do valor de mercado, deve ser considerado o fator de comercialização.*



8.1.4 Método da capitalização da renda: *Identifica o valor do bem, com base na capitalização presente da sua renda líquida prevista, considerando-se cenários viáveis.*

8.2 Métodos para identificar o custo de um bem:

8.2.1 Método comparativo direto de custo: *Identifica o custo do bem por meio de tratamento técnico dos atributos dos elementos comparáveis, constituintes da amostra.*

8.2.2 Método da quantificação de custo: *Identifica o custo do bem ou de suas partes por meio de orçamentos sintéticos ou analíticos, a partir das quantidades de serviços e respectivos custos diretos e indiretos.*

A escolha da metodologia depende, principalmente:

- a) **Da natureza do bem avaliando**
- b) **Da finalidade da avaliação**
- c) **Do prazo para a execução dos trabalhos**
- d) **Da disponibilidade, qualidade e quantidade de informações obtidas no mercado.**

O presente Laudo de Avaliação obedece como diretrizes gerais, às normas técnicas e recomendações da *ABNT - Associação Brasileira de Normas Técnicas, NBR 14.653 partes 1 e 2*, bem como às do *IBAPE/SP – Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia, Norma Para Avaliação de Imóveis Urbanos/2011 e Unidades Padronizadas (Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de São Paulo)*.

Em virtude de existir número suficiente de ofertas ou transações de imóveis que atendam aos requisitos determinados pelas normas, nas imediações do bem em tela, será utilizado o **Método Comparativo Direto de Dados de Mercado**.

Esta avaliação foi desenvolvida com o uso de **tratamento por fatores**, com os devidos cálculos estatísticos dos resultados homogeneizados.

9. FATORES PONDERATIVOS DO TERRENO

Buscou-se, portanto, analisar os dados de ofertas e transações **na mesma região geoeconômica** em que se situa o imóvel avaliando, através dos elementos comparativos coletados, dos quais foram extraídos média saneada.

Estes elementos foram homogeneizados em relação a situação paradigma através de fatores, que podem valorizar ou desvalorizar o imóvel. Tais fatores, estão fundamentados na **Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos do IBAPE/SP - 2011 (Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de São Paulo)**.



9.1 DO ANÚNCIO

Para efeito de cálculo em relação ao anúncio, utilizou-se o **fator oferta (fonte).**

A) FATOR OFERTA (ELASTICIDADE): É a superestimava do mercado imobiliário através de transações e valores de corretagem, sendo assim, é descontado 10% (dez por cento) de seu valor observado.

9.2 DO TERRENO

Para efeito de cálculo do terreno utilizou-se fatores de **consistência do solo, topografia, frente e profundidade.**

B) FATOR CONSISTÊNCIA DO SOLO: Diz respeito à capacidade do solo em relação ao seu teor de drenagem e umidade. 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:

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		

Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos do IBAPE/SP - 2011 (Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de São Paulo), Pg. 22.



C) FATOR TOPOGRAFIA: O relevo topográfico sendo em aclave ou declive pode acarretar valorização ou desvalorização do imóvel avaliando, em função da dificuldade de se acessar, construir ou produzir. Portanto, através da tabela referente a **Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos do IBAPE**, pg. 22, tem-se as seguintes variáveis:

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 aclave até 10%	5%	1,05
Em aclave até 20%	10%	1,11
Em aclave acima de 20%	15%	1,18
Abaixo do nível da rua até 1,00m	-	1,00
Abaixo do nível da rua de 1,00m até 2,50m	10%	1,11
Abaixo do nível da rua 2,50m até 4,00m	20%	1,25
Acima do nível da rua até 2,00m	-	1,00
Acima do nível da rua de 2,00m até 4,00m	10%	1,11
Fatores aplicáveis às expressões previstas em 10.6		

Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos do IBAPE/SP - 2011 (Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de São Paulo), Pg. 22.

D) FATOR FRENTE (TESTADA): Relação e proporção da frente do terreno com o seu ideal, mediante ao grupo de classificação (Tabela I e II).

Condição Básica: $C_f = (f_r / F_p)f$, dentro dos limites: $F_r / 2 < F_p < 2F_r$

E) FATOR PROFUNDIDADE: Relação e proporção da profundidade do terreno com o seu ideal, mediante ao grupo de classificação (Tabela I e II).

Condição Básica: $0,5 f_r \leq f \leq 2 f_r$

Tabela 01 – Grupos e Classificações do Imóvel Avaliando

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 (m²)	Intervalo característico de áreas. (m²)	Observações gerais	
	Referências			Expoente do Fator Frente	Expoente do Fator Profundidade						
	Frente de Referência	Prof. Mínima	Prof. Máxima								
	F _r	P _{mi}	P _{ma}	“f”	“p”	C _e	C _a				
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	IMÓVEL PERICIADO 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 – 1000	
Grupo II: Zonas ocupação vertical (incorporação)	4ª Zona Incorporações Padrão Popular	16 Mínimo	-	-	Não se aplicam		Aplica-se Item 10.3.3	Não se aplica dentro do intervalo	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. (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		1500	800 - 2.500 (1*)	
	6ª Zona Incorporações Padrão Alto	16 Mínimo	-	-			Aplica-se Item 10.3.3		2500	1.200- 4.000 (1*)	

Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos do IBAPE/SP - 2011 (Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de São Paulo), Pg. 19.

Tabela 02 – Grupos e Classificações do Imóvel Avaliando

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 (m²)	Intervalo característico de áreas. (m²)	
		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	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	

Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos do IBAPE/SP - 2011 (Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de São Paulo), Pg. 20.



10. FATORES PONDERATIVOS DA CONSTRUÇÃO

A) FATOR IDADE DA BENFEITORIA: 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.

B) FATOR PADRÃO CONSTRUTIVO DAS BENFEITORIAS: As diferenças de padrão construtivo devem ser ponderadas pela relação entre os respectivos valores de benfeitoria que melhor se aproximem de seus padrões. Recomenda-se a utilização do estudo “Valores de Edificações de Imóveis Urbanos”, do IBAPE/SP.

Coefficientes para as tipologias:

Grupo	Validade dos Índices*	Padrão	Intervalo de Índices - Pc			Idade Referencial - Ir (anos)	Valor Residual - R (%)
			Mínimo	Médio	Máximo		
1. BARRACO	A partir de 01/04/2019	1.1 – Padrão Rústico	0,091	0,136	0,177	5	0%
		1.2 – Padrão Simples	0,178	0,203	0,234	10	0%
2. CASA	A partir de 01/11/2017	2.1 – Padrão Rústico	0,409	0,481	0,553	60	20%
		2.2 – Padrão Proletário	0,624	0,734	0,844	60	20%
		2.3 – Padrão Econômico	0,919	1,070	1,221	70	20%
		2.4 – Padrão Simples	1,251	1,497	1,743	70	20%
		2.5 – Padrão Médio	1,903	2,154	2,355	70	20%
		2.6 – Padrão Superior	2,356	2,656	3,008	70	20%
		2.7 – Padrão Fino	3,331	3,865	4,399	60	20%
		2.8 – Padrão Luxo	4,843	-	-	60	20%
3. GALPÃO	A partir de 01/11/2017	3.1 – Padrão Econômico	0,518	0,609	0,700	60	20%
		3.2 – Padrão Simples	0,982	1,125	1,268	60	20%
		3.3 – Padrão Médio	1,368	1,659	1,871	80	20%
		3.4 – Padrão Superior	1,872	-	-	80	20%
4. COBERTURA	A partir de 01/11/2017	4.1 – Padrão Simples	0,071	0,142	0,213	20	10%
		4.2 – Padrão Médio	0,229	0,293	0,357	20	10%
		4.3 – Padrão Superior	0,333	0,486	0,639	30	10%

Tabela 05 do Estudo Técnico do Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia denominado: **Valores de Edificações de Imóveis Urbanos – Unidades Isoladas, Pg. 37.**



Coeficiente de Ross-Heidecke (Obsolescência)

Idade em % da vida referencial	Estado de Conservação - Ec							
	A 0,00%	B 0,32%	C 2,52%	D 8,09%	E 18,10%	F 33,20%	G 52,60%	H 75,20%
2%	0,9898	0,9866	0,9649	0,9097	0,8106	0,6612	0,4692	0,2455
4%	0,9792	0,9761	0,9545	0,9000	0,8020	0,6541	0,4641	0,2428
6%	0,9682	0,9651	0,9438	0,8899	0,7930	0,6468	0,4589	0,2401
8%	0,9568	0,9537	0,9327	0,8794	0,7836	0,6391	0,4535	0,2373
10%	0,9450	0,9420	0,9212	0,8685	0,7740	0,6313	0,4479	0,2344
12%	0,9328	0,9298	0,9093	0,8573	0,7640	0,6231	0,4421	0,2313
14%	0,9202	0,9173	0,8970	0,8458	0,7536	0,6147	0,4362	0,2282
16%	0,9072	0,9043	0,8843	0,8338	0,7430	0,6060	0,4300	0,2250
18%	0,8938	0,8909	0,8713	0,8215	0,7320	0,5971	0,4237	0,2217
20%	0,8800	0,8772	0,8578	0,8088	0,7207	0,5878	0,4171	0,2182
22%	0,8658	0,8630	0,8440	0,7958	0,7091	0,5784	0,4104	0,2147
24%	0,8512	0,8485	0,8297	0,7823	0,6971	0,5686	0,4035	0,2111
26%	0,8362	0,8335	0,8151	0,7686	0,6848	0,5586	0,3964	0,2074
28%	0,8208	0,8182	0,8001	0,7544	0,6722	0,5483	0,3891	0,2036
30%	0,8050	0,8024	0,7847	0,7399	0,6593	0,5377	0,3816	0,1996
32%	0,7888	0,7863	0,7689	0,7250	0,6460	0,5269	0,3739	0,1956
34%	0,7722	0,7697	0,7527	0,7097	0,6324	0,5158	0,3660	0,1915
36%	0,7552	0,7528	0,7362	0,6941	0,6185	0,5045	0,3580	0,1873
38%	0,7378	0,7354	0,7192	0,6781	0,6043	0,4929	0,3497	0,1830
40%	0,7200	0,7177	0,7019	0,6618	0,5897	0,4810	0,3413	0,1786
42%	0,7018	0,6996	0,6841	0,6450	0,5748	0,4688	0,3327	0,1740
44%	0,6832	0,6810	0,6660	0,6279	0,5595	0,4564	0,3238	0,1694
46%	0,6642	0,6621	0,6475	0,6105	0,5440	0,4437	0,3148	0,1647
48%	0,6448	0,6427	0,6286	0,5926	0,5281	0,4307	0,3056	0,1599
50%	0,6250	0,6230	0,6093	0,5744	0,5119	0,4175	0,2963	0,1550
52%	0,6048	0,6029	0,5896	0,5559	0,4953	0,4040	0,2867	0,1500
54%	0,5842	0,5823	0,5695	0,5369	0,4785	0,3902	0,2769	0,1449
56%	0,5632	0,5614	0,5490	0,5176	0,4613	0,3762	0,2670	0,1397
58%	0,5418	0,5401	0,5281	0,4980	0,4437	0,3619	0,2568	0,1344
60%	0,5200	0,5183	0,5069	0,4779	0,4259	0,3474	0,2465	0,1290
62%	0,4978	0,4962	0,4853	0,4575	0,4077	0,3325	0,2360	0,1235
64%	0,4752	0,4737	0,4632	0,4368	0,3892	0,3174	0,2252	0,1178
66%	0,4522	0,4508	0,4408	0,4156	0,3704	0,3021	0,2143	0,1121
68%	0,4288	0,4274	0,4180	0,3941	0,3512	0,2864	0,2033	0,1063
70%	0,4050	0,4037	0,3948	0,3722	0,3317	0,2705	0,1920	0,1004
72%	0,3808	0,3796	0,3712	0,3500	0,3119	0,2544	0,1805	0,0944
74%	0,3562	0,3551	0,3472	0,3274	0,2917	0,2379	0,1688	0,0883
76%	0,3312	0,3301	0,3229	0,3044	0,2713	0,2212	0,1570	0,0821
78%	0,3058	0,3048	0,2981	0,2811	0,2505	0,2043	0,1449	0,0758
80%	0,2800	0,2791	0,2729	0,2573	0,2293	0,1870	0,1327	0,0694
82%	0,2538	0,2530	0,2474	0,2333	0,2079	0,1695	0,1203	0,0629
84%	0,2272	0,2265	0,2215	0,2088	0,1861	0,1518	0,1077	0,0563
86%	0,2002	0,1996	0,1952	0,1840	0,1640	0,1337	0,0949	0,0496
88%	0,1728	0,1722	0,1684	0,1588	0,1415	0,1154	0,0819	0,0429
90%	0,1450	0,1445	0,1413	0,1333	0,1188	0,0969	0,0687	0,0360
92%	0,1168	0,1164	0,1139	0,1074	0,0957	0,0780	0,0554	0,0290
94%	0,0882	0,0879	0,0860	0,0811	0,0722	0,0589	0,0418	0,0219
96%	0,0592	0,0590	0,0577	0,0544	0,0485	0,0395	0,0281	0,0147
98%	0,0298	0,0297	0,0290	0,0274	0,0244	0,0199	0,0141	0,0074
100%	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000

Tabela 02 do Estudo Técnico do Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia denominado: **Valores de Edificações de Imóveis Urbanos – Unidades Isoladas, Pg. 17.**

- a) Nova
- b) Entre nova e regular
- c) Regular
- d) Entre regular e necessitando de reparos simples
- e) Necessitando de reparos simples
- f) Necessitando de reparos de simples a importantes
- g) Necessitando de reparos importantes
- h) Necessitando de reparos importantes a edificação sem valor



11. CÁLCULOS AVALIATÓRIOS

11.1 MÉDIA DE VALOR UNITÁRIO

Para cálculo estatístico referente à **Pesquisa de mercado de elementos comparativos da mesma região geoeconômica com valor homogeneizado (Doc. 01)**, utilizou-se a seguinte fórmula da Norma para Avaliações de Imóveis Urbanos do IBAPE/SP:

$$Vu = Vo \times \{1 + [(F1-1) + (F2-1) + (F3-1) \dots + (Fn-1)]\}$$

Onde:

Vu = Valor Unitário

Vo = Valor de Oferta

F1, F2, F3,...Fn = Fatores ou Coeficientes Utilizados

Deste modo, foi feito a Média Aritmética Saneada dos valores obtidos. Vejamos:

Elementos	Vu (R\$/m²)	Elementos	Vu (R\$/m²)
01	R\$ 746,22/m²	05	R\$ 799,52/m²
02	R\$ 693,78/m²	06	R\$ 992,60/m²
03	R\$ 881,47/m²	07	R\$ 778,16/m²
04	R\$ 760,00/m²	08	R\$ 774,60/m²

Média Aritmética: R\$ 6.426,34 / 08 = **R\$ 803,29/m²**

Limite Superior (+ 30%) = R\$ 1.044,28/m²

Limite Inferior (- 30%) = R\$ 562,31/m²

Visto que todos os elementos estão dentro do intervalo de variação admissível, temos, portanto, a Média do Valor Unitário de: **R\$ 803,29/m².**



11.2 IMÓVEL PARADIGMA

C_T: Topografia = 1,00

C_S: Consistência do solo = 1,00

Fr: Frente de referência = 10,00m

P_{mi}: Profundidade mínima = 25,00m

P_{ma}: Profundidade máxima = 40,00m

11.3 DO TERRENO DO IMÓVEL

Após obtido o valor unitário do terreno, conforme **Pesquisa de mercado de elementos comparativos da mesma região geoeconômica com valor homogeneizado (Doc. 01)**, aplica-se as fórmulas específicas, considerando todos os fatores inerentes, neste caso, à formação do valor do terreno:

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

Onde:

V_t = Valor do Terreno

A_t = Área do Terreno

V_u = Valor unitário obtido

$F_1, F_2, F_3, \dots F_n$ = Fatores ou Coeficientes Utilizados

Consistência do solo: Terreno seco = Fator 1,00

Topografia: Terreno em aclive de até 20% = Fator 1,11

Fator Frente: 10,00m = Fator 1,00

Fator Profundidade: 25,00m = Fator 1,00

HOMOGENEIZAÇÃO DO AVALIANDO:

Do Terreno:	F_C: 1,00 Para.: <u>1,00</u> Aval.: 1,00 (0%)	F_{TOP}: 1,11 Para.: <u>1,00</u> Aval.: 0,90 → (10%)	F_F: 1,00 F_F = (10/10)^{0,20}	F_P: 1,00 F_P = ≥ 25 / ≤ 40
------------------------	--	---	---	--

Realizando as devidas substituições, temos:

$$V_t = R\$ 803,29/m^2 \times 250,00m^2 \times 1,00 \times 1,11 \times 1,00 \times 1,00$$

V_t = R\$ 222.913,81 (valor total do terreno do imóvel em tela).

11.4 VALOR TOTAL DAS BENFEITORIAS

Visa avaliar o custo das benfeitorias contidas no terreno do imóvel. Com base na certidão de valor venal, foi apurado área construída em **124,00m²**.

O imóvel é uma edificação inacabada, cujo piso superior não foi terminado. A fachada apresenta blocos cerâmicos parcialmente rebocados, enquanto a garagem do imóvel possui reboco e pintura. Possui telha metálica na garagem e teto em laje no restante da edificação. Apresenta necessidade de reparos importantes no tratamento da pintura, infiltrações, reboco deteriorado e ausência de acabamentos. Desta forma, as benfeitorias são classificadas como Padrão Proletário, imagem a seguir, em estrita observância à norma do Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia (IBAPE/SP), Valores de Edificações de Imóveis Urbanos – Unidades Isoladas, Pg. 28.



VALORES DE EDIFICAÇÕES DE IMÓVEIS URBANOS



2.2 PADRÃO PROLETÁRIO

Construídas aparentemente sem preocupação com projeto ou utilização de mão de obra qualificada. Na maioria das vezes são construídas em etapas, compondo uma série de cômodos sem funções definidas, podendo ocupar a totalidade do terreno e ter mais de um pavimento, utilizando alvenaria e estrutura de concreto improvisada. Cobertura em laje pré-moldada, podendo ter impermeabilização por processo simples ou telhas de fibrocimento sobre madeiramento não estruturado, sem forro. Geralmente associadas à autoconstrução, apresentam pé-direito aquém dos legalmente especificados e deficiências construtivas evidentes, tais como desaprumos, desníveis e falta de arremates. Fachadas sem revestimentos ou com chapisco, emboço ou reboco e áreas externas em terra batida, cimentado rústico ou sobras de materiais.

Caracterizam-se pela utilização de materiais construtivos essenciais e aplicação de poucos acabamentos, tais como:

- **Pisos:** cimentados ou revestidos com caco de cerâmica ou cerâmica de qualidade inferior.
- **Paredes:** chapisco, podendo ter partes com pintura ou faixas com azulejos ou, ainda, sem revestimentos.
- **Instalações hidráulicas:** incompletas, com peças sanitárias simples e encanamentos eventualmente embutidos.
- **Instalações elétricas:** incompletas e geralmente com fiações aparentes.



Padrão	Intervalo de Índices - Pc		
	Mínimo	Médio	Máximo
2.2 - Padrão Proletário	0,624	0,734	0,844

26

Descrição do padrão do imóvel em observância ao Estudo Técnico do Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia denominado: **Valores de Edificações de Imóveis Urbanos – Unidades Isoladas, Pg. 28.**



Deste modo, adotou-se a seguinte expressão:

$$V_c = A_c \times CUB \times K \times Foc$$

Onde:

V_c = Valor da construção do (a ser obtido)

A_c = Área construída

CUB = Custo Unitário Básico / SINDUSCON/SP

K = Coeficiente de Estudo (R8N)

Foc = Fator de obsolescência

Cálculo do Fator Obsolescência:

$$Foc = R + k (1-R)$$

Onde:

Foc = Fator Obsolescência

R = Valor Residual

k = Resultado da Tabela Ross-Heideck, mediante duas entradas (I/Estado de Conservação).

Realizando as devidas substituições, temos:

BENFEITORIAS IMÓVEL:

$$V_c = A_c \times CUB \times K \times Foc \text{ (15 anos } \rightarrow 22\% / \text{“h”)}$$

$$V_c = 124,00m^2 \times R\$ 2.074,13 \times 0,6240 \times 0,3718$$

$V_c = R\$ 59.662,98$ (valor total das benfeitorias do imóvel em tela).



11.5 VALOR TOTAL DO IMÓVEL

Será obtido através da soma dos valores do terreno e das benfeitorias. Portanto, temos:

$$V_I = V_T + V_B$$

Onde:

V_I = Valor do Imóvel

V_T = Valor do Terreno

V_B = Valor das Benfeitorias

Substituindo os valores, temos:

$$V_I = R\$ 222.913,81 + R\$ 59.662,98$$

$$V_I = R\$ 282.576,79 \text{ (valor total do imóvel).}$$

VALOR TOTAL DO IMÓVEL OBJETO DA MATRÍCULA N.º 56.614 (C.R.I – SUMARÉ/SP):

R\$ 282.576,79

(Duzentos e oitenta e dois mil, quinhentos e setenta e seis reais e setenta e nove centavos).

(Valores válidos para 06 de Maio de 2.026).



12. GRAU DE PRECISÃO DA AVALIAÇÃO

GRAU DE PRECISÃO	
Média (R\$/m²)	R\$ 803,29
Desvio Padrão	93,00
Coefficiente de Variação	11,58%
Limite Superior (30%)	R\$ 1.044,28
Limite Inferior (30%)	R\$ 562,31
Contagem	8,00
n-1	7,00
tc	1,41
Amplitude Relativa	12,38%
Grau de Precisão	III
Atende a Norma	Sim
Amostras Fora da Média	0

Deste modo, a **amplitude relativa** sendo **menor que 30%**, atinge o **Grau III de Precisão da Pesquisa**, conforme tabela abaixo, referente a Norma **NBR 14.653-2 – Avaliação de Bens (Parte 02): Imóveis Urbanos, Item 9.2.3:**

Tabela 5 – Grau de precisão nos casos de utilização de modelos de regressão linear ou do tratamento por fatores

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

Para cálculo da Amplitude Relativa, utilizou-se a seguinte fórmula:

$$\text{Amplitude Relativa (AR)} = \frac{t_c \times \frac{\delta}{\sqrt{n-1}}}{\mu} \times 2$$

Onde:

tc = Valor tabela “t” *Student*

δ = Desvio Padrão

μ = Média

n = Número de dados efetivamente utilizados da amostra.



13. GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO DA AVALIAÇÃO

A tabela a seguir, apresenta os itens necessários para o Grau de Fundamentação. Deste modo, o Laudo Pericial **possuindo 10 (dez) pontos**, atinge o **Grau II de Fundamentação da Pesquisa**, conforme a norma **NBR 14.653-2/2011 – Avaliação de Bens (Parte 02): Imóveis Urbanos, Item 9.5, Pg. 29:**

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

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

Norma Associação Brasileira de Normas Técnicas – ABNT 14.653-02 (NBR/2011): Avaliação de Bens – Parte 02: Imóveis Urbanos. Tabela 3. Pg. 25.

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

Graus	III	II	I
Pontos mínimos	10	6	4
Itens obrigatórios	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

Norma Associação Brasileira de Normas Técnicas – ABNT 14.653-02 (NBR/2011): Avaliação de Bens – Parte 02: Imóveis Urbanos. Tabela 4. Pg. 26.



14. ENCERRAMENTO

Dado por terminado este laudo de avaliação, onde o mesmo consta com 31 (trinta e uma) páginas, além de 01 (um) anexo, de apenas um lado, sendo esta última, datada e assinada.

Doc. 01 – Pesquisa de mercado de elementos comparativos da mesma região geoeconômica com valor homogeneizado.

Nestes termos,

P. Deferimento.

Hortolândia, 06 de Maio de 2.026.

Gabriel de Castro Dottori
CAU A131602-8