

Fabio Gabriel Silva Piscetta
Engenharia de Avaliações e Perícias

**EXMO. SR. DR. JUIZ DE DIREITO DA 1ª VARA CÍVEL DO FORO DA
COMARCA DE TATUÍ / SP.**

PROCESSO Nº 1000751-04.2024.8.26.0624

Classe Assunto: Procedimento Comum Cível - Valor da Execução / Cálculo /
Atualização

Exequente: Maria Izilda Sallum Toscano

Executado: Lineu Dade Sallum e outros

FABIO GABRIEL SILVA PISCETTA, engenheiro civil,
perito judicial nomeado nesta ação de **Execução de Título Extrajudicial - Nota
Promissória**, vem, respeitosamente, à presença de V. Exa., após haver
compulsado este feito e aferido todos os dados técnicos pertinentes, apresentar
o presente:

LAUDO PERICIAL

Fazendo-o nos moldes que passa a expor.

Fabio Gabriel Silva Piscetta
Engenharia de Avaliações e Perícias

SINOPSE

I- CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES

II- OBJETO DA AVALIAÇÃO

II.I- TIPO DO BEM

II.II- DESCRIÇÃO SUMÁRIA DO BEM

II.III- DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

II.III.I- TERRENO

II.III.II- EDIFICAÇÃO

III- FINALIDADE

IV- VISTORIA AO IMÓVEL

V- DOCUMENTAÇÃO COMPULSADA

VI- CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO ONDE SE LOCALIZA O IMÓVEL

VI.I- CARACTERÍSTICA FÍSICA

VI.II- MELHORAMENTOS PÚBLICOS

VI.III- SERVIÇOS COMUNITÁRIOS

VI.IV- DIAGNÓSTICO DE MERCADO

VI.V- ZONEAMENTO

VII- AVALIAÇÃO

VII.I- METODOLOGIA

VII.II- PESQUISA DE VALORES E TRATAMENTO DOS DADOS

VII.III- ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO

VIII – CÁLCULO DO VALOR

IX - CONCLUSÃO

X – ENCERRAMENTO

ANEXO I- MAPA DE LOCALIZAÇÃO DO AVALIANDO

ANEXO II- FOTOGRAFIA DOS ELEMENTOS COMPARATIVOS

ANEXO III- QUESITOS

ANEXO IV- DOCUMENTAÇÃO COMPULSADA

Fabio Gabriel Silva Piscetta
Engenharia de Avaliações e Perícias

I) CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES

Trata-se de uma **Execução de Título Extrajudicial - Nota Promissória**.

Para avaliação do aludido bem, este DD. Juízo nomeou o subscritor para desempenhar o honroso encargo, conforme fls. 266 e 267 dos autos.

II) OBJETO DA AVALIAÇÃO

II.I) TIPO DO BEM

O presente trabalho tem por objeto avaliar o imóvel do tipo misto (comercial e residencial).

II.II) DESCRIÇÃO SUMÁRIA DO BEM

Trata-se de um imóvel situado em uma via classificada como principal e denominada Rua Quinze de Novembro, nº 671, Centro, Município de Tatuí/SP, CEP: 18270-310.

Seguem fotografias do imóvel avaliando:

Fabio Gabriel Silva Piscetta
Engenharia de Avaliações e Perícias



Vista do logradouro, Rua Quinze de Novembro

Fabio Gabriel Silva Piscetta
Engenharia de Avaliações e Perícias



Outra vista do logradouro, Rua Quinze de Novembro

Fabio Gabriel Silva Piscetta
Engenharia de Avaliações e Perícias



Vista frontal do imóvel avaliando

Fabio Gabriel Silva Piscetta
Engenharia de Avaliações e Perícias



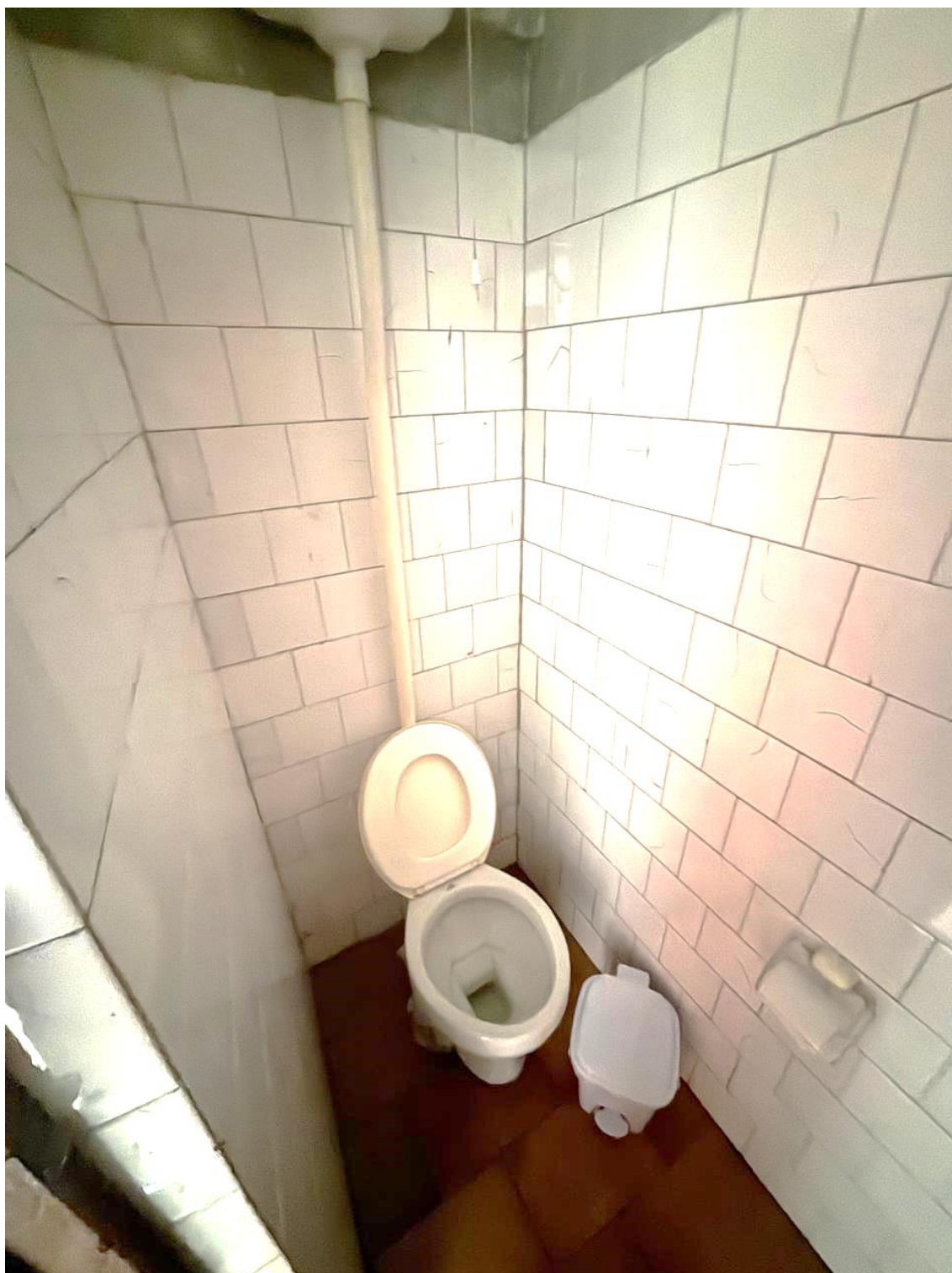
Vista do salão do restaurante

Fabio Gabriel Silva Piscetta
Engenharia de Avaliações e Perícias



Vista do acesso aos banheiros

Fabio Gabriel Silva Piscetta
Engenharia de Avaliações e Perícias



Vista do banheiro masculino

Fabio Gabriel Silva Piscetta
Engenharia de Avaliações e Perícias



Vista do banheiro feminino

Fabio Gabriel Silva Piscetta
Engenharia de Avaliações e Perícias



Vista da cozinha

Fabio Gabriel Silva Piscetta
Engenharia de Avaliações e Perícias



Outra vista da cozinha

Fabio Gabriel Silva Piscetta
Engenharia de Avaliações e Perícias



Outra vista da cozinha

Fabio Gabriel Silva Piscetta
Engenharia de Avaliações e Perícias



Vista do corredor lateral esquerdo, de quem olha da Rua Quinze de Novembro

Fabio Gabriel Silva Piscetta
Engenharia de Avaliações e Perícias



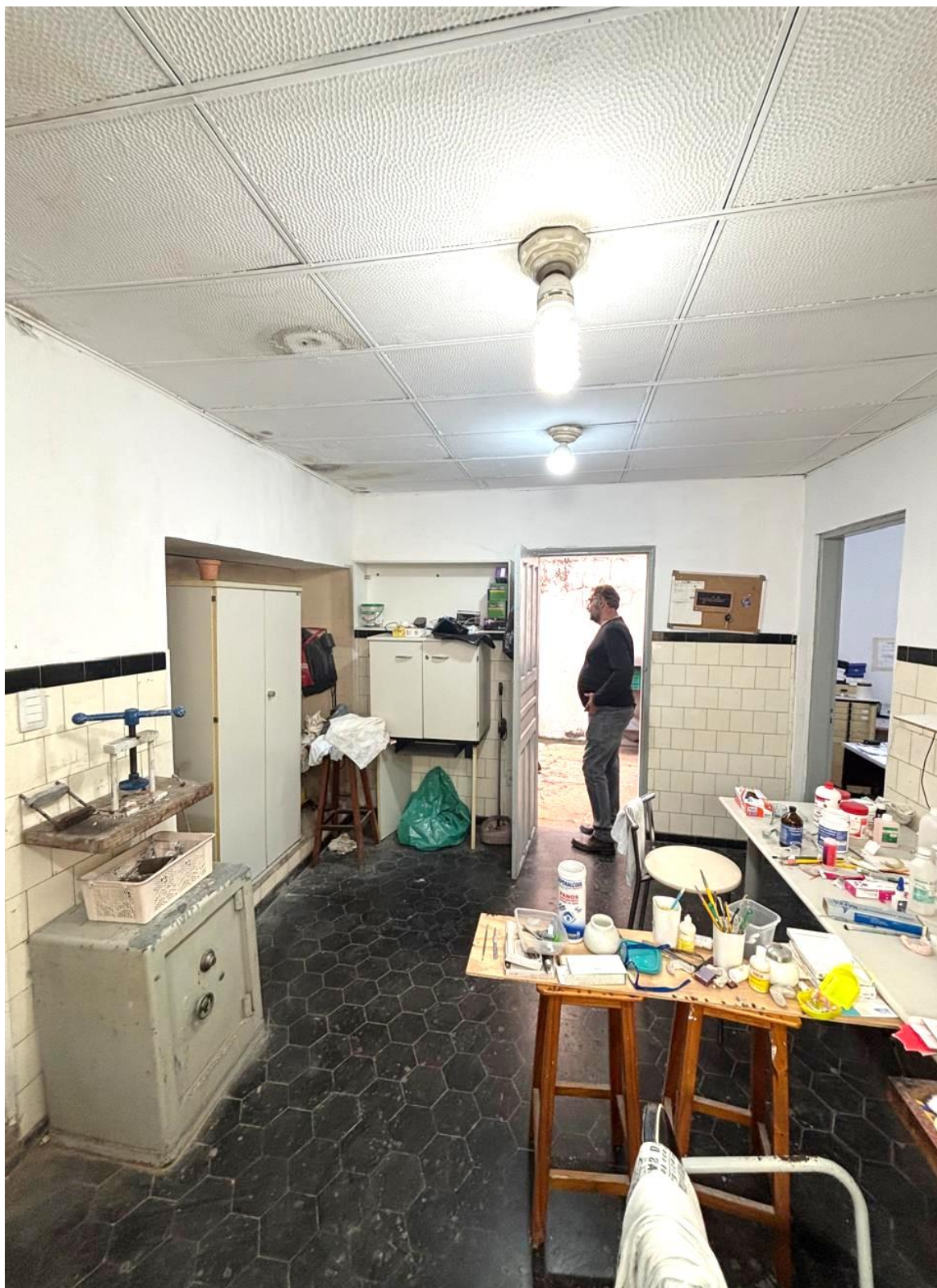
Vista de sala do laboratório

Fabio Gabriel Silva Piscetta
Engenharia de Avaliações e Perícias



Vista do antigo consultório (laboratório)

Fabio Gabriel Silva Piscetta
Engenharia de Avaliações e Perícias



Vista do laboratório

Fabio Gabriel Silva Piscetta
Engenharia de Avaliações e Perícias



Banheiro do laboratório

Fabio Gabriel Silva Piscetta
Engenharia de Avaliações e Perícias



Vista externa do laboratório

Fabio Gabriel Silva Piscetta
Engenharia de Avaliações e Perícias



Vista da área de serviço (residência)

Fabio Gabriel Silva Piscetta
Engenharia de Avaliações e Perícias



Outra vista da área de serviço (residência)

Fabio Gabriel Silva Piscetta
Engenharia de Avaliações e Perícias



Vista do quintal e residência junto aos fundos

Fabio Gabriel Silva Piscetta
Engenharia de Avaliações e Perícias



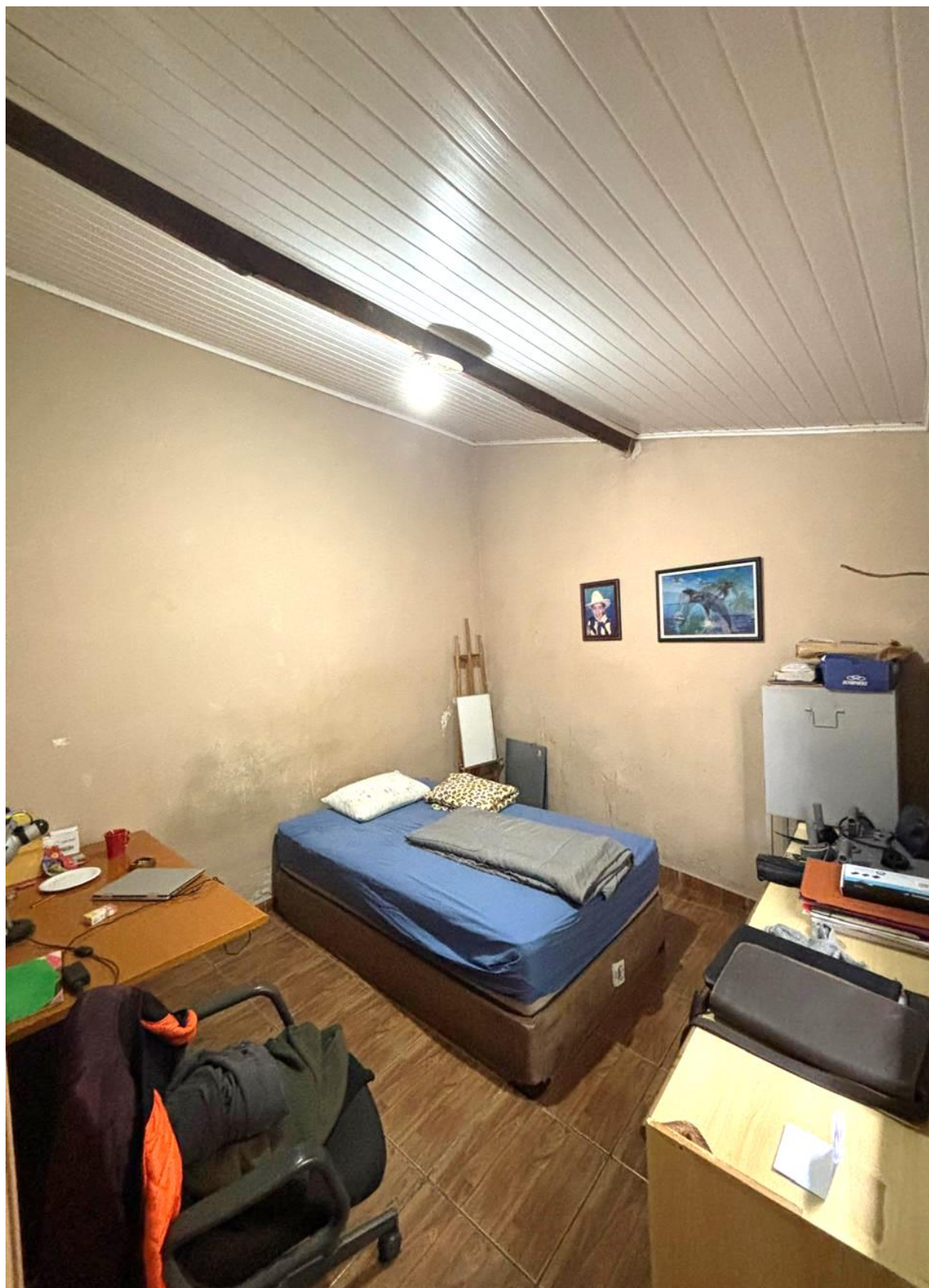
Outra vista do quintal do imóvel

Fabio Gabriel Silva Piscetta
Engenharia de Avaliações e Perícias



Vista do quarto 1 na residência dos fundos

Fabio Gabriel Silva Piscetta
Engenharia de Avaliações e Perícias



Vista do quarto 2 na residência dos fundos

Fabio Gabriel Silva Piscetta
Engenharia de Avaliações e Perícias



Vista do quarto 3 na residência dos fundos

Fabio Gabriel Silva Piscetta
Engenharia de Avaliações e Perícias



Vista da sala de estar na residência dos fundos

Fabio Gabriel Silva Piscetta
Engenharia de Avaliações e Perícias



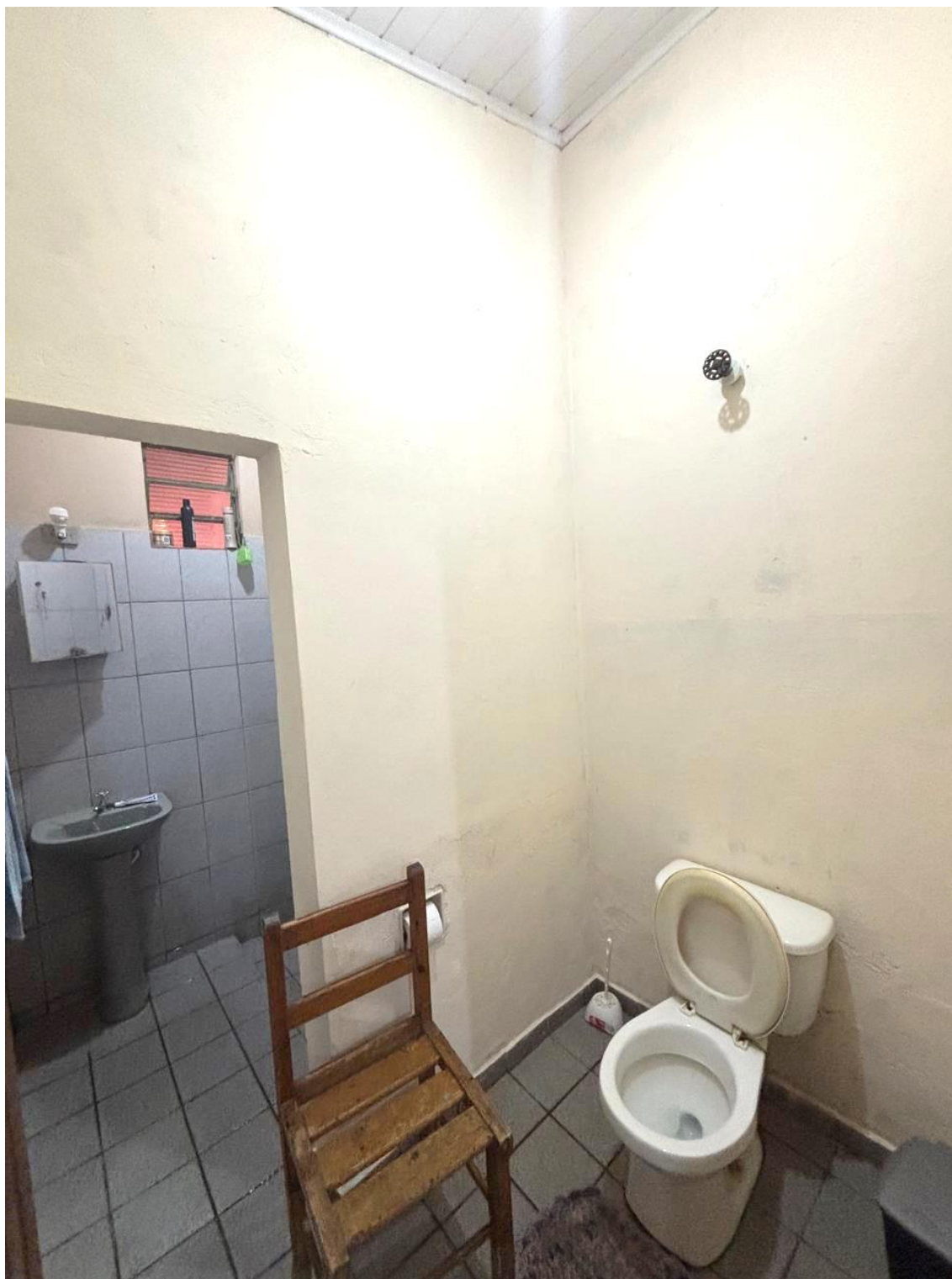
Sala de estar dos fundos do imóvel

Fabio Gabriel Silva Piscetta
Engenharia de Avaliações e Perícias



Vista da cozinha da residência dos fundos

Fabio Gabriel Silva Piscetta
Engenharia de Avaliações e Perícias



Vista do banheiro da residência dos fundos

Fabio Gabriel Silva Piscetta
Engenharia de Avaliações e Perícias



Outra vista do banheiro

Fabio Gabriel Silva Piscetta
Engenharia de Avaliações e Perícias



Outra visa do quintal do imóvel

Fabio Gabriel Silva Piscetta
Engenharia de Avaliações e Perícias



Outra vista do corredor lateral esquerdo de quem olha da Rua Quinze
de Novembro

Fabio Gabriel Silva Piscetta
Engenharia de Avaliações e Perícias



Vista do acesso para o laboratório e residência dos fundos

Fabio Gabriel Silva Piscetta
Engenharia de Avaliações e Perícias

O imóvel conta com **área total de terreno de 352,00 m²**, de acordo com a Matrícula nº 1.588 do Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Tatuí. Foi verificado uma **área construída de 204,00 m²**, de acordo com medição realizada *in loco*.

II.III) DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

II.III.I) TERRENO

Área de terreno: 352,00 m²;

Testada: 8,30 m²;

Sua classificação altimétrica é plana em relação ao nível do logradouro frontal (Rua 15 de Novembro).

II.III.II) EDIFICAÇÃO

Área construída: 204,00 m², sendo:

Construção frontal (restaurante): 51,00 m²;

Construção meio (laboratório): 58,00 m²;

Construção fundos (residência): 95,00 m²;

Obs.: De acordo com medição feita *in loco*.

Distribuição dos ambientes:

Restaurante: salão, banheiro feminino e masculino e cozinha;

Laboratório: sala, antigo consultório (laboratório), laboratório e banheiro;

Residência: área de serviço, 3 (três) quartos, sala de estar, cozinha e banheiro;

Fabio Gabriel Silva Piscetta
Engenharia de Avaliações e Perícias

Estado de conservação:

Construção frontal (restaurante): em regular estado geral de conservação, necessitando sobretudo de reparos na parte de pintura;

Construção meio (laboratório): em ruim estado de conservação;

Construção fundos (residência): em regular / ruim estado de conservação;

III) FINALIDADE

O presente trabalho tem por objetivo avaliar o **valor de mercado para alienação** do imóvel em tela.

IV) VISTORIA AO IMÓVEL

Foi realizada diligência ao imóvel no dia 13/05/2025, comparecendo o Sr. Lineu e Sr. José Reinaldo por parte do Requerido e sua advogada, Dra. Letícia Sallum Pinho e a Dra. Cristina Maria D Apolonia Sallum Oliveira, Requerida e advogada da Sra. Vanda.

V) DOCUMENTAÇÃO COMPULSADA

- MATRÍCULA 1.588 DO CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE TATUI (fls. 11 a 16); e
- CERTIDÃO DE VALOR VENAL Nº 29078/2025 (vide *ANEXO IV*).

Fabio Gabriel Silva Piscetta
Engenharia de Avaliações e Perícias

VI) CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO ONDE SE LOCALIZA O IMÓVEL

Esta região é de natureza mista (residencial e comercial), de ocupação horizontal, padrão construtivo médio, destacando-se a própria Rua Quinze de Novembro, Rua Capitão Lisboa, Rua São Bento, Av. Dr. Sales Gomes, acesso à Rodovia Sen. Laurindo Dias Minhoto (SP-141) e a Av. Vice Prefeito Pompeu Reali - onde há linhas de ônibus que permitem a interligação da região a vizinhos, apresentando, ainda, comércio geral.

Em relação ao potencial da região, nota-se que há uma razoável quantidade de imóveis destinados à venda, inclusive com algumas áreas livres (terrenos).

VI.I) CARACTERÍSTICA FÍSICA

A topografia da região é predominantemente plana.

VI.II) MELHORAMENTOS PÚBLICOS

A região em questão conta com alguns melhoramentos públicos, tais como rede de água, elétrica, iluminação pública, guias e sarjetas e pavimentação asfáltica.

VI.III) SERVIÇOS COMUNITÁRIOS

A região é dotada de transporte coletivo, coleta de lixo, serviço postal, segurança pública, instituições de ensino e financeiras, hospital, lazer e diversa gama de estabelecimentos comerciais.

Fabio Gabriel Silva Piscetta
Engenharia de Avaliações e Perícias

VI.IV) DIAGNÓSTICO DE MERCADO

O mercado imobiliário da região em que se encontra o imóvel avaliando é estruturado e atuante, sendo responsável por razoável volume de ofertas e algumas transações do setor.

O imóvel avaliando apresenta dimensões semelhantes à média observada na sua região, conferindo-lhe desta forma razoável mercado de absorção e taxa de atratividade.

À vista do exposto, tem-se que o imóvel apresenta **MÉDIA LIQUIDEZ**.

VI.V) ZONEAMENTO

Trata-se de zona do tipo Zona Central, segundo as leis de uso e ocupação do solo do Município de Tatuí/SP.

VII) AVALIAÇÃO

VII.I) METODOLOGIA

Para a confecção do presente laudo, adotamos o Método Evolutivo sendo que para tanto procedeu-se à conjugação de métodos, onde através do Método Comparativo Direto de Dados de Mercado (MCDDM) definimos o valor para o terreno.

Tal sistemática coincide com a mesma metodologia empregada na avaliação de outros imóveis, cujos valores são previamente conhecidos. O procedimento exige que os elementos sejam comparáveis, isto é, que

Fabio Gabriel Silva Piscetta
Engenharia de Avaliações e Perícias

tenham em comum a maior parte de suas características. A precisão do método decorre desse maior grau de compatibilidade e do maior número de elementos para comparação.

Para tanto, procedemos à elaboração de uma homogeneização entre os referidos elementos comparativos (imóveis circunvizinhos, semelhantes ao imóvel em tela), saneando os valores através de fórmulas matemáticas, de sorte a alcançar, então, o valor unitário de terreno (v) do avaliando.

VII.II) PESQUISA DE VALORES E TRATAMENTO DOS DADOS

A coleta de dados foi realizada no mês de maio e junho de 2.025.

O tratamento dos dados se houve mediante o emprego de **estatística descritiva**.

Foram utilizados **10 (dez) imóveis**, como comparativos.

VII.III) ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO

Em obediência ao que prescreve o item 9 da NB 14653-2-2010 – Especificação das Avaliações, da Associação Brasileira de Normas Técnicas - ABNT, esta avaliação, de acordo com os resultados obtidos, foi enquadrada como de **Grau II**.

Fabio Gabriel Silva Piscetta
Engenharia de Avaliações e Perícias

VIII) CÁLCULO DO VALOR DO IMÓVEL

Para obtenção do valor de mercado do imóvel, procedeu-se na busca de elementos comparativos através do Método Comparativo de Dados do Mercado. Foram analisados 10 (dez) elementos situados nas proximidades do avaliando. Estes elementos sofreram uma homogeneização, com o fito de apurar:

- **Fator Fonte:** nos casos de ofertas, que não refletem com absoluta exatidão o valor de mercado pois admitem uma elasticidade de negociação ou escondem uma maior valorização, será efetuado um desconto de 10% visto a recessão econômica, compensando-se desta forma, a sua superestimativa natural;
- **Atualizações:** vide “PLANILHA COM PESQUISA DE MERCADO”;
- **Coefficiente de frente (Cf):** Será considerado a fim de se retirar as vantagens ou desvantagens que um lote de referência de frente efetiva Fe apresente em relação à frente paradigma, com frente de referência Fr. É calculado por $Cf = (Fr / Fe)^{1/4}$, para $Fr / 2 \leq Fe \leq 2 Fr$, sendo que será adotado como frente de referência $Fr = 10,00m$;
- **Coefficiente de profundidade (Cp):** Será considerado a fim de se retirar as vantagens ou desvantagens de um lote de referência, quando este apresenta uma profundidade equivalente Pe fora do patamar de profundidade economicamente recomendável para região $[Pmi; Pma]$. É calculado por $Cp = 1$ se $Pmi \leq Pe \leq Pma$; $Cp = (Pe/Pma)^{1/2}$ para

Fabio Gabriel Silva Piscetta
Engenharia de Avaliações e Perícias

$P_{ma} < P_e \leq 2P_{ma}$; $C_p = (P_{mi}/P_e)^{1/2}$ para $P_{mi}/2 \leq P_e \leq P_{mi}$ e $C_p = 1,41$ para $P_e < P_{mi}/2$ ou $P_e > 2P_{ma}$, sendo que será adotado $P_{mi} = 20,00m$ e $P_{ma} = 40,00m$;

- **OBS.:** A frente de referência (Fr), e ainda as profundidades mínimas (P_{mi}) e máxima (P_{ma}), foram consideradas tomando-se por base as características do “lote padrão” da microrregião do imóvel avaliando.
- **Vb** = valor unitário das benfeitorias obtido pela tabela “Custos Unitários Básicos de Edificações – Mês de Ref.: maio / 2.025, Fonte: Sinduscon, Padrão R8N = R\$ 2.067,04 /m²;
- **c** = coeficiente referente ao padrão construtivo - os valores foram obtidos conforme TABELA DE VALORES UNITÁRIOS;

Observação: a TABELA DE VALORES UNITÁRIOS, foi obtida no livro VALORES DE EDIFICAÇÕES DE IMÓVEIS URBANOS IBAPE/SP – VERSÃO 2002/2006.

- **Idade aparente:** idade aparente do imóvel em anos;
- **Depreciação:** com a idade aparente do imóvel, aplicaremos a depreciação pelo obsolescimento e pelo estado de conservação, calculando assim o coeficiente de Ross & Heidecke (K), que é dado pela fórmula: $Foc = R + K \times (1-R)$, sendo Foc = fator de adequação ao obsolescimento e ao estado de conservação; R = coeficiente residual correspondente ao padrão, expresso em decimal, obtido na Tabela 1;

Fabio Gabriel Silva Piscetta
Engenharia de Avaliações e Perícias

- **Fator topografia (Ft):** será considerado a fim de se retirar as desvantagens que um lote em aclave ou declive possua em relação a um lote com topografia plana; sendo assim, será considerado terreno plano e acima do nível do logradouro até 2,00m $Ft = 1,00$, caído para os fundos até 5,00% e em aclave até 10,00% $Ft = 0,95$; caído para os fundos de 5% até 10%, em aclave até 20%, abaixo do nível da rua de 1,00m até 2,50m e acima do nível da rua de 2,00m até 4,00m $Ft = 0,90$, em aclave acima de 20% $Ft = 0,85$; caído para os fundos de 10% até 20% $Ft = 0,80$ e abaixo do nível da rua de 2,50m até 4,00m $Ft = 0,80$; e caído para os fundos acima de 20% $Ft = 0,70$;
- **Fator localização (Fl):** para imóveis de localização privilegiada, será adotado o fator 2,00; para imóveis de localização boa/privilegiada, será adotado o fator 1,50; para imóveis de localização boa, será adotado o fator 1,00 e para imóveis de localização regular, será adotado o fator 0,75.

Será considerado como situação paradigma imóvel com as características do imóvel avaliando, ou seja, para a Construção frontal (restaurante): escritório padrão médio sem elevador – intervalo médio ($F_{pcr} = 1,206$), idade aparente de 35 anos em regular estado de conservação, para a Construção meio (laboratório): escritório padrão simples sem elevador – intervalo mínimo ($F_{pcr} = 0,972$), idade aparente de 50 anos em muito mal estado de conservação, para a Construção fundos (residência): residência padrão econômico – intervalo médio ($F_{pcr} = 1,070$), idade aparente de 45 anos em mau estado de conservação, localização boa/privilegiada ($F_{locr} = 1,50$) e, topografia plana ($F_{topr} = 1,00$).

Segue planilha dos elementos comparativos, homogeneização da amostra e grau de fundamentação e precisão:

Fabio Gabriel Silva Piscetta
Engenharia de Avaliações e Perícias

CIDADE	N	ENDEREÇO DO IMÓVEL	INFORMAÇÕES			PREÇO (R\$)
			FONTE	CONTATO	FONE	
Tatuí/SP	1	Rua Treze de Fevereiro, nº 193 e 201	Holtz & Holtz Imóveis	Lucas	(11) 3251-5055	1.600.000,00
Tatuí/SP	2	Rua Treze de Fevereiro,ao lado do nº 390	ACM Imóveis	Eduardo	(15) 3251-1000	1.200.000,00
Tatuí/SP	3	Rua Treze de Fevereiro, nº 629	Corretor	Lizandro Rosa	(15) 99749-8179	350.000,00
Tatuí/SP	4	Rua José Bonifacio, nº 685	Vale Cred Imóveis	Elaine	(15) 3205-2000	2.500.000,00
Tatuí/SP	5	Rua Quinze de Novembro, nº 1.076	Corretor	Nico Costa	(15) 99755-9747	750.000,00
Tatuí/SP	6	Rua Quinze de Novembro, nº 274	Mantovani Im.	Andréia	(15) 99771-3777	1.600.000,00
Tatuí/SP	7	Rua Quinze de Novembro, nº 950	Domingas Consultoria Imóveis	Domingas	(15) 3251-2948	700.000,00
Tatuí/SP	8	Rua Quinze de Novembro, nº 918	Proprietário	Fausto	(15) 99782-2287	700.000,00
Tatuí/SP	9	Rua Juvenal de Campos, ao lado do nº 642	Mantovani Im.	Andréia	(15) 99771-3777	1.100.000,00
Tatuí/SP	10	Rua Santa Cruz, nº 591	Imobiliária Central	Samuel	(15) 3251-4871	1.400.000,00

CIDADE	N	CONSTRUÇÃO			TERRENO				LOCAL	SITUAÇÃO	DATA
		IDADE	PADRÃO	ÁREA (m²)	FRENTE (m)	TOPOGRAFIA	Ftop	ÁREA (m²)			
Tatuí/SP	1	45	1,251	260,00	20,00	plana	1,00	600,00	boa	Oferta	jun/25
Tatuí/SP	2	45	1,251	180,00	14,00	plana	1,00	472,00	boa	Oferta	jun/25
Tatuí/SP	3	--	--	0,00	6,00	plana	1,00	216,00	boa	Oferta	jun/25
Tatuí/SP	4	--	--	0,00	7,00	plana	1,00	517,30	privilegiada	Oferta	jun/25
Tatuí/SP	5	25	1,493	180,00	5,00	plana	1,00	200,00	regular	Oferta	jun/25
Tatuí/SP	6	--	--	0,00	9,60	plana	1,00	410,88	privilegiada	Oferta	jun/25
Tatuí/SP	7	--	--	0,00	10,00	plana	1,00	410,00	boa	Oferta	jun/25
Tatuí/SP	8	45	1,251	180,00	7,50	plana	1,00	300,00	boa	Oferta	jun/25
Tatuí/SP	9	--	--	0,00	10,00	plana	1,00	350,00	privilegiada	Oferta	jun/25
Tatuí/SP	10	30	1,493	250,00	11,00	plana	1,00	490,00	boa	Oferta	jun/25

Fabio Gabriel Silva Piscetta
Engenharia de Avaliações e Perícias

PARÂMETROS DO IMÓVEL AVALIANDO				
Frente	8,30	Coef. Frente		0,954
At	352,00	Coef. Profund.		0,998
Prof. Equiv.	42,41	Fator Área		1,000
		*topografia		1,000
		**fator localização		1,50

* plana.

** localização boa/privilegiada.

PARÂMETROS GERAIS			INTERVALO DE CONFIANÇA 80%	
ZONA		R8N	2067,04	T= (N-1) = 7
Fr	10,00	f	0,25	t student 1,415
Pmi	20,00	p	0,50	DESV. PADRÃO 371,35
Pma	40,00	ca	0,00	FÓRMULA T X S/(N-1)^0,5
				RESULTADO 198,61
				VALOR MÉDIO 2566,06
				VALOR MÍNIMO 2367,45
				VALOR MÁXIMO 2764,67

Será adotado o valor médio.

-7,74%

7,74%

Fabio Gabriel Silva Piscetta
Engenharia de Avaliações e Perícias

Homogeneização do fator topografia				
Topo Amostra	Ft	(Vu x Ft)-Vu	Vu Homog.	
1,0000	1,0000	0,00	1,975,36	
1,0000	1,0000	0,00	1,914,43	
1,0000	1,0000	0,00	1,458,33	
1,0000	1,0000	0,00	4,349,51	
1,0000	1,0000	0,00	1,272,20	
1,0000	1,0000	0,00	3,504,67	
1,0000	1,0000	0,00	1,536,59	
1,0000	1,0000	0,00	1,512,04	
1,0000	1,0000	0,00	2,828,57	
1,0000	1,0000	0,00	1,672,67	
Média			2.202,44	
L. Inf.			1.541,71	
L. Sup.			2.863,17	
Desvio			1.024,80	
CV			0,465	

SIM

HOMOGENEIZAÇÃO DA AMOSTRA								
N	Valor Oferta	F Fonte	Valor Construção	Valor Terreno	Frente	Prof. equiv.	Área Terreno	VU Terreno
1	1.600.000,00	0,90	254.783,90	1.185.216,10	20,00	30,00	600,00	1.975,36
2	1.200.000,00	0,90	176.388,85	903.611,15	14,00	33,71	472,00	1.914,43
3	350.000,00	0,90	0,00	315.000,00	6,00	36,00	216,00	1.458,33
4	2.500.000,00	0,90	0,00	2.250.000,00	7,00	73,90	517,30	4.349,51
5	750.000,00	0,90	420.559,13	254.440,87	5,00	40,00	200,00	1.272,20
6	1.600.000,00	0,90	0,00	1.440.000,00	9,60	42,80	410,88	3.504,67
7	700.000,00	0,90	0,00	630.000,00	10,00	41,00	410,00	1.536,59
8	700.000,00	0,90	176.388,85	453.611,15	7,50	40,00	300,00	1.512,04
9	1.100.000,00	0,90	0,00	990.000,00	10,00	35,00	350,00	2.828,57
10	1.400.000,00	0,90	440.391,44	819.608,56	11,00	44,55	490,00	1.672,67
							Média	2.202,44
							L. Inf.	1.541,71
							L. Sup.	2.863,17
							Desvio	1.024,80
							CV	0,465

Fabio Gabriel Silva Piscetta
Engenharia de Avaliações e Perícias

Homogeinização do fator área					
N	Fator área Amostra	Fa	(Vu x Fa)-Vu	Vu Homog.	
1	1,0000	1,0000	0,00	1.975,36	
2	1,0000	1,0000	0,00	1.914,43	
3	1,0000	1,0000	0,00	1.458,33	
4	1,0000	1,0000	0,00	4.349,51	
5	1,0000	1,0000	0,00	1.272,20	
6	1,0000	1,0000	0,00	3.504,67	
7	1,0000	1,0000	0,00	1.536,59	
8	1,0000	1,0000	0,00	1.512,04	
9	1,0000	1,0000	0,00	2.828,57	
10	1,0000	1,0000	0,00	1.672,67	
			Média	2.202,44	
			L. Inf.	1.541,71	
			L. Sup.	2.863,17	
			Desvio	1.024,80	
			CV	0,465	

SIM

Homogeinização do fator localização				
N	Índice Local Amostra	FI	(Vu x FI)-Vu	Vu Homog.
1	1,00	1,5000	987,68	2.963,04
2	1,00	1,5000	957,22	2.871,65
3	1,00	1,5000	729,17	2.187,50
4	2,00	0,7500	-1.087,38	3.262,13
5	0,75	2,0000	1.272,20	2.544,41
6	2,00	0,7500	-876,17	2.628,50
7	1,00	1,5000	768,29	2.304,88
8	1,00	1,5000	756,02	2.268,06
9	2,00	0,7500	-707,14	2.121,43
10	1,00	1,5000	836,34	2.509,01
			Média	2.566,06
			L. Inf.	1.796,24
			L. Sup.	3.335,88
			Desvio	371,35
			CV	0,145

SIM

Fabio Gabriel Silva Piscetta
Engenharia de Avaliações e Perícias

Homogeneização da frente					Homogeneização da profundidade					SANEAMENTO DA AMOSTRA				
N	Cf	Fator Frente	(Vu x FI)-Vu	Vu homog.	N	Cp	Fator Profund.	(Vu x FI)-Vu	Vu homog.	Vu total	Saneamento 1	Saneamento 2	Saneamento 3	
1	1,18920712	0,8026	-389,89	1.585,47	1	1,00000000	0,9984	-3,24	1.972,13	2.963,04	2.963,04	2.963,04	2.963,04	
2	1,08775731	0,8775	-234,55	1.679,88	2	1,00000000	0,9984	-3,14	1.911,30	2.871,65	2.871,65	2.871,65	2.871,65	
3	0,88011174	1,0845	123,24	1.581,57	3	1,00000000	0,9984	-2,39	1.455,94	2.187,50	2.187,50	2.187,50	2.187,50	
4	0,91469122	1,0435	189,23	4.538,74	4	0,87876364	1,1361	591,96	4.941,47	3.262,13	3.262,13	3.262,13	3.262,13	
5	0,84089642	1,1351	171,85	1.444,06	5	1,00000000	0,9984	-2,08	1.270,12	2.544,41	2.544,41	2.544,41	2.544,41	
6	0,98984640	0,9643	-125,20	3.379,47	6	0,99782388	1,0005	1,89	3.506,56	2.628,50	2.628,50	2.628,50	2.628,50	
7	1,00000000	0,9545	-69,94	1.466,65	7	0,99970072	0,9987	-2,06	1.534,53	2.304,88	2.304,88	2.304,88	2.304,88	
8	0,93060486	1,0257	38,80	1.550,84	8	1,00000000	0,9984	-2,48	1.509,56	2.268,06	2.268,06	2.268,06	2.268,06	
9	1,00000000	0,9545	-128,74	2.699,83	9	1,00000000	0,9984	-4,63	2.823,94	2.121,43	2.121,43	2.121,43	2.121,43	
10	1,02411369	0,9320	-113,72	1.558,95	10	0,99465378	1,0037	6,24	1.678,91	2.509,01	2.509,01	2.509,01	2.509,01	
										Média	2.566,06	2.566,06	2.566,06	2.566,06
										L. Inf.	1796,24	1796,24	1796,24	1796,24
										L. Sup.	3335,88	3335,88	3335,88	3335,88
										Desvio				
										CV	0,518			

Fabio Gabriel Silva Piscetta
Engenharia de Avaliações e Perícias

Ross & Heideck

Condições Físicas	Classificação				Est.	Coef.					
Não sofreu nem requer reparos	ÓTIMO				1	0,000%					
	MUITO BOM				1,5	0,032%					
Requer/recebeu pequenos reparos	BOM				2	2,520%					
	INTERMÉDIO				2,5	8,090%					
Requer reparações simples	REGULAR				3	18,100%					
	DEFICIENTE				3,5	33,200%					
Requer reparações importantes	MAU				4	52,600%					
	MUITO MAU				4,5	75,200%					
Valor de demolição (residual)	DEMOLIÇÃO				5	100,00%	R8N	2.067,04	mai/25		
Avaliando					204,00						189.384,99
1	45	70	4,0	20%	260,00	1,251	2.585,87	672.325,43	37,9%	254.783,90	
2	45	70	4,0	20%	180,00	1,251	2.585,87	465.456,07	37,9%	176.388,85	
3	--	--	--	--	0,00	--	#VALOR!	#VALOR!	#VALOR!	0,00	
4	--	--	--	--	0,00	--	#VALOR!	#VALOR!	#VALOR!	0,00	
5	25	70	2,5	20%	180,00	1,493	3.086,09	555.496,33	75,7%	420.559,13	
6	--	--	--	--	0,00	--	#VALOR!	#VALOR!	#VALOR!	0,00	
7	--	--	--	--	0,00	--	#VALOR!	#VALOR!	#VALOR!	0,00	
8	45	70	4,0	20%	180,00	1,251	2.585,87	465.456,07	37,9%	176.388,85	
9	--	--	--	--	0,00	--	#VALOR!	#VALOR!	#VALOR!	0,00	
10	30	70	3,5	20%	250,00	1,493	3.086,09	771.522,68	57,1%	440.391,44	

Fabio Gabriel Silva Piscetta
Engenharia de Avaliações e Perícias

Item	Descrição	Grau			Pontos
		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	1
2	Quantidade mínima de dados de mercado efetivamente utilizados	12	5	3	3
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	3
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	3
NOTA Observar subseção 9.1. PONTOS					10

Grau II			
Graus	III	II	I
Pontos Mínimos	10	6	4
Itens obrigatório no grau correspondente	Itens 2 e 4 no grau III, com os demais no mínimo no grau II	Itens 2 e 4 no grau II, com os demais no mínimo no grau I	Todos, no mínimo no grau I
Nota Observar subseção 9.1.			

Descrição	Grau		
	III	II	I
Amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno do valor central da estimativa	≤30%	≤40%	≤50%
Nota Observar subseção 9.1.			

Precisão III

Engenharia de Avaliações e Perícias

Método de quantificação do custo					
Item	Descrição	Graus			Pontos
		III	II	I	
1	Estimativa do custo direto	Pela elaboração de orçamento, no mínimo sintético	Pela utilização de custo unitário básico para projeto semelhante ao projeto padrão	Pela utilização de custo unitário básico para projeto padrão, com os devidos ajustes	2
2	BDI	Calculado	Justificado	Arbitrado	2
3	Depreciação física	Calculada por levantamento do custo de recuperação do bem, para deixá-lo no estado de novo	Calculada por métodos técnicos consagrados, considerando-se idade, vida útil e estado de conservação	Arbitrada	2
NOTA Observar subseção 9.1.					
				total	6

Método evolutivo					
Item	Descrição	Grau			Pontos
		III	II	I	
1	Estimativa do valor do terreno	Grau III de fundamentação no método comparativo ou no involutivo	Grau II de fundamentação no método comparativo ou no involutivo	Grau I de fundamentação no método comparativo ou no involutivo	2
2	Estimativa dos custos de reedição	Grau III de fundamentação no método da quantificação do custo	Grau II de fundamentação no método da quantificação do custo	Grau I de fundamentação no método da quantificação do custo	2
3	Fator de comercialização	Inferido em mercado semelhante	Justificado	Arbitrado	1
NOTA Observar subseção 9.1.					
				total	5

Grau de Fundamentação para Método Evolutivo			
Graus	III	II	I
Pontos mínimos	8	5	3
Itens obrigatórios no grau correspondente	1 e 2, com o 3 no mínimo no grau II	1 e 2, no mínimo no grau II	Todos, no mínimo no grau I
			Grau
			II

Fabio Gabriel Silva Piscetta
Engenharia de Avaliações e Perícias

O cálculo será conduzido pela seguinte expressão:

$$VM = (VT + VB) \times Fc, \text{ onde:}$$

VM = Valor de mercado do imóvel avaliado (R\$);

VT = Valor de terreno do imóvel avaliado (R\$);

VB = Valor das benfeitorias do imóvel avaliado (R\$);

*Fc = fator de comercialização = 1,00;

*Obs.: O fator de comercialização foi adotado, levando-se em consideração as características do imóvel.

O cálculo do valor de mercado (VT) do imóvel avaliando, foi obtido conforme segue:

1) VALOR DO TERRENO:

Terreno	
Área de terreno (m²)	352,00
Vu terreno (R\$/m²)	2.566,06
Valor total (R\$)	903.253,04

Fabio Gabriel Silva Piscetta
Engenharia de Avaliações e Perícias

2) VALOR DAS BENFEITORIAS:

As benfeitorias serão avaliadas pelo método do custo, com base no trabalho “Valores de Edificações de Imóveis Urbanos”. Nesse trabalho as edificações, classificadas de acordo com a sua tipologia construtiva, têm seus valores relacionados a intervalos recomendados do “Custo Unitário Básico de Edificações – R8-N” publicado mensalmente pelo SINDUSCON/SP (CUB), maio/2.025 = R\$ 2.067,04/m².

Para o cálculo da depreciação física e funcional das construções utilizaremos o método de Ross & Heidecke, que leva em conta, na determinação de seu valor de venda, o obsoleto, o tipo de construção e acabamento e o estado de conservação das edificações.

Segundo esse método, o fator de adequação ao obsoleto e ao estado de conservação (Foc), é determinado pela expressão:

$$Foc = R + K * (1-R)$$

Onde:

R= coeficiente residual correspondente ao padrão, expresso em decimal.

K= coeficiente de Ross/ Heidecke

As idades das edificações (Ie) utilizadas na presente avaliação são as aparentes, ou seja, as verificadas no local.

No quadro seguinte são calculados os coeficientes K, para cada uma das benfeitorias, a partir de: padrão construtivo, idade estimada da edificação (Ie), vida referencial (Ir), valor residual (R), estado de conservação e idade em % da vida referencial.

Assim teremos:

Fabio Gabriel Silva Piscetta
Engenharia de Avaliações e Perícias

Ross & Heideck

Condições Físicas	Classificação			Est.	Coef.					
Não sofreu nem requer reparos	ÓTIMO			1	0,000%					
	MUITO BOM			1,5	0,032%					
Requer/recebeu pequenos reparos	BOM			2	2,520%					
	INTERMÉDIO			2,5	8,090%					
Requer reparações simples	REGULAR			3	18,100%					
	DEFICIENTE			3,5	33,200%					
Requer reparações importantes	MAU			4	52,600%					
	MUITO MAU			4,5	75,200%					
Valor de demolição (residual)	DEMOLIÇÃO			5	100,00%	R8N	2.067,04	mai/25		
Benfeitoria	Idade (anos)	Vida(anos)	Conserv.	Residual	Quant.(m2)	coef	Unitário (R\$)	Valor Novo (R\$)	Depreciação	Valor Depreciado (R\$)
Construção frontal (restaurante)	35	70	3,0	20%	51,00	1,206	2.492,85	127.135,36	61,0%	77.489,00
Construção meio (laboratório)	50	70	4,5	20%	58,00	0,972	2.009,16	116.531,45	27,7%	32.271,12
Construção fundos (residência)	45	70	4,0	20%	95,00	1,070	2.211,73	210.114,62	37,9%	79.624,86
Avaliando					204,00					189.384,99

Segue descrição dos valores constantes na tabela acima (Ross & Heidecke):

Idade (anos): tempo de vida do imóvel;

Vida (anos): vida referencial do imóvel, vide tabela 1;

Conservação: de acordo com a classificação constante na tabela “Ross & Heidecke”, apresentando variação de 1 a 5, ou “a” a “f” (vide Quadro A).

Residual: 20%, de acordo com a classe, tipo e padrão do imóvel, vide Tabela 1;

Fabio Gabriel Silva Piscetta
Engenharia de Avaliações e Perícias

Área (m²): área da construção em metros quadrados;

Coeficiente: refere-se ao padrão construtivo do imóvel, vide **TABELA DE VALORES UNITÁRIOS**, obtida no livro VALORES DE EDIFICAÇÕES DE IMÓVEIS

R8N: valor unitário das benfeitorias obtido pela tabela “Custos Unitários Básicos de Edificações – Mês de Ref.: maio / 2.025, Fonte: Sinduscon, Padrão R8N = R\$ 2.067,04/m²;

Valor Unitário (R\$/m²): trata-se do valor unitário novo do imóvel, obtido pela seguinte fórmula:

$$\text{Valor Unitário (R\$/m}^2\text{)} = \text{coef} \times \text{R8N}$$

Valor novo (R\$): trata-se do valor novo do imóvel, obtido pela seguinte fórmula:
$$\text{Valor novo (R\$)} = \text{Valor unitário (R\$/m}^2\text{)} \times \text{Área (m}^2\text{)}$$

Fator Depreciação:
$$R + K \cdot (1,00 - K)$$

Valor Depreciado (R\$): trata-se do valor depreciado do imóvel, ou seja, já levando-se em consideração sua idade e estado de conservação, obtido pela seguinte fórmula:

$$\text{Valor Depreciado (R\$)} = \text{Valor novo (R\$)} \times \text{Fator Depreciação}$$

Conforme planilhas que seguem, podemos observar a descrição das variáveis constantes na fórmula em questão:

Fabio Gabriel Silva Piscetta
Engenharia de Avaliações e Perícias

V- DEPRECIAÇÃO PELO OBSOLETISMO E PELO ESTADO DE CONSERVAÇÃO

V.1- O critério a seguir especificado é uma adequação do método Ross/Heidecke que leva em conta o obsoletoismo, o tipo de construção e acabamento, bem como o estado de conservação da edificação, na determinação de seu valor de venda.

V.2- O valor unitário da edificação avalianda, fixado em função do padrão construtivo, é multiplicado pelo FATOR DE ADEQUAÇÃO AO OBSOLETISMO E AO ESTADO DE CONSERVAÇÃO – F_{oc} , para levar em conta a depreciação.

V.3- O fator F_{oc} é determinado pela expressão:

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

R = coeficiente residual correspondente ao padrão, expresso em decimal, obtido na TABELA 1.

K = coeficiente de Ross/Heideck, encontrado na TABELA 2.

V.4- A vida referencial e o valor residual (R), estimados para os padrões especificados neste estudo, são:

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	80	20
		LUXO	80	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

V.5- Obtém-se o coeficiente "K", na TABELA 2, mediante dupla entrada:

- 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 A.

Fabio Gabriel Silva Piscetta
Engenharia de Avaliações e Perícias

V.6 - A idade da edificação na época de sua avaliação - I_a - é aquela estimada em razão do obsoleto da construção avaliada, quando deverá ser ponderada: a arquitetura, a funcionalidade e as características dos materiais empregados nos revestimentos.

V.7- A idade da edificação na época de sua avaliação - I_a - não pode ser superior à sua idade real e o estado de conservação, alerta-se, não deve ser considerado na sua fixação.

V.8- O estado de conservação deve ser fixado em razão das constatações em vistoria que deverá observar o estado aparente em que se encontram: sistema estrutural, de cobertura, hidráulico e elétrico; paredes, pisos e forros, inclusive seus revestimentos; pesando os seus custos para recuperação total.

V.9- O estado de conservação da edificação deve ser classificado segundo a graduação que consta do QUADRO A que segue:

QUADRO A

Ref.	ESTADO DA EDIFICAÇÃO:	Depreciação (%)	Características
a	Nova	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 nova 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 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 de simples a 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.

NOTA: As características relativas aos estados de conservação supra explicitadas devem ser tomadas como referência geral, cabendo ao avaliador a ponderação das observações colhidas em vistoria.

Fabio Gabriel Silva Piscetta
Engenharia de Avaliações e Perícias

V.10- A TABELA 2, com os valores tabulados para o coeficiente "K", é:

TABELA 2

Idade em % da vida referencial	ESTADO DE CONSERVAÇÃO							
	a	b	c	d	e	f	g	h
2	0,990	0,987	0,955	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	0,868	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	0,838	0,834	0,815	0,769	0,685	0,559	0,396	0,207
28	0,821	0,818	0,800	0,754	0,672	0,548	0,389	0,204
30	0,805	0,802	0,785	0,740	0,659	0,538	0,382	0,200
32	0,789	0,786	0,769	0,725	0,646	0,527	0,374	0,196
34	0,772	0,770	0,753	0,710	0,632	0,516	0,366	0,192
36	0,755	0,753	0,736	0,694	0,619	0,504	0,358	0,187
38	0,738	0,735	0,719	0,678	0,604	0,493	0,350	0,183
40	0,720	0,718	0,702	0,662	0,590	0,481	0,341	0,179
42	0,702	0,700	0,684	0,645	0,575	0,469	0,333	0,174
44	0,683	0,681	0,666	0,628	0,560	0,456	0,324	0,169
46	0,664	0,662	0,647	0,610	0,544	0,444	0,315	0,165
48	0,645	0,643	0,629	0,593	0,528	0,431	0,306	0,160
50	0,625	0,623	0,609	0,574	0,512	0,418	0,296	0,155
52	0,605	0,603	0,590	0,556	0,495	0,404	0,287	0,150
54	0,584	0,582	0,569	0,537	0,478	0,390	0,277	0,145
56	0,563	0,561	0,549	0,518	0,461	0,376	0,267	0,140
58	0,542	0,540	0,528	0,498	0,444	0,362	0,257	0,134
60	0,520	0,518	0,507	0,478	0,426	0,347	0,246	0,129
62	0,498	0,496	0,485	0,458	0,408	0,333	0,236	0,123
64	0,475	0,474	0,463	0,437	0,389	0,317	0,225	0,118
66	0,452	0,451	0,441	0,416	0,370	0,302	0,214	0,112
68	0,429	0,427	0,418	0,394	0,351	0,286	0,203	0,106
70	0,405	0,404	0,395	0,372	0,332	0,271	0,192	0,100
72	0,381	0,380	0,371	0,350	0,312	0,254	0,180	0,094
74	0,356	0,355	0,347	0,327	0,292	0,238	0,169	0,088
76	0,331	0,330	0,323	0,304	0,271	0,221	0,157	0,082
78	0,306	0,305	0,298	0,281	0,250	0,204	0,145	0,076
80	0,280	0,279	0,273	0,257	0,229	0,187	0,133	0,069
82	0,254	0,253	0,247	0,233	0,208	0,170	0,120	0,063
84	0,227	0,226	0,221	0,209	0,185	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	0,029	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

TABELA DE VALORES UNITÁRIOS, foi obtida no livro VALORES DE

Fabio Gabriel Silva Piscetta
Engenharia de Avaliações e Perícias

EDIFICAÇÕES DE IMÓVEIS URBANOS IBAPE/SP – VERSÃO 2019:

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%

* O emprego de qualquer um dos índices apresentados, em avaliações cuja data de referência do valor seja a partir da data de validade dos índices, deve observar o disposto nos itens 3.4 e 3.6 deste estudo.

Fabio Gabriel Silva Piscetta
Engenharia de Avaliações e Perícias

O valor total do imóvel pelo Método Evolutivo será, então, dado pela seguinte fórmula:

AVALIAÇÃO DO IMÓVEL	
Terreno	
Área de terreno (m²)	352,00
Vu terreno (R\$/m²)	2.566,06
Valor total (R\$)	903.253,04
Construção	
Área construída (m²)	204,00
Vu construção (R\$/m²)	928,36
Valor total (R\$)	189.384,99
VALOR TOTAL DO IMÓVEL	
Valor Terreno (R\$)	903.253,04
Valor Construção (R\$)	189.384,99
Fator de comercialização (FC)	1,00
Valor total (R\$)	1.092.638,03

IX) CONCLUSÃO

Resultado da avaliação, segundo preceito normativo, que permite ao avaliador arredondar, a menor ou maior, até o limite do valor apurado:

Fabio Gabriel Silva Piscetta
Engenharia de Avaliações e Perícias

Valor de Mercado (ref.: junho/2.025)

R\$ 1.093.000,00

(Um milhão e noventa e três mil reais).

X) ENCERRAMENTO

Segue o presente laudo digitado em 60 (sessenta) folhas de um só lado, todas rubricadas, sendo esta última datada e assinada-, integrando-o, ainda, dois anexos.

Tatuí, 15 de junho de 2.025.



ENGº FABIO GABRIEL SILVA PISCETTA
CREA Nº 5060843747/D

ANEXOS

- **Anexo I** – MAPA DE LOCALIZAÇÃO DO AVALIANDO.
- **Anexo II** – FOTOGRAFIAS DESCRITIVAS DOS ELEMENTOS COMPARATIVOS.
- **Anexo III** – QUESITOS.
- **Anexo IV** – DOCUMENTAÇÃO COMPULSADA.

Fabio Gabriel Silva Piscetta
Engenharia de Avaliações e Perícias

ANEXO I
CROQUI DE LOCALIZAÇÃO DO AVALIANDO

AVALIANDO



Fabio Gabriel Silva Piscetta
Engenharia de Avaliações e Perícias

A N E X O I I

FOTOGRAFIAS DESCRITIVAS DOS ELEMENTOS COMPARATIVOS

Fabio Gabriel Silva Piscetta
Engenharia de Avaliações e Perícias



Elem	1	Rua Treze de Fevereiro, nº 193 e 201
------	---	--------------------------------------



Elem	2	Rua Treze de Fevereiro, ao lado do nº 390
------	---	---

Fabio Gabriel Silva Piscetta
Engenharia de Avaliações e Perícias



Elem	3	Rua Treze de Fevereiro, nº 629
------	---	--------------------------------

Fabio Gabriel Silva Piscetta
Engenharia de Avaliações e Perícias



Elem	4	Rua José Bonifácio, nº 685
------	---	----------------------------

Fabio Gabriel Silva Piscetta
Engenharia de Avaliações e Perícias

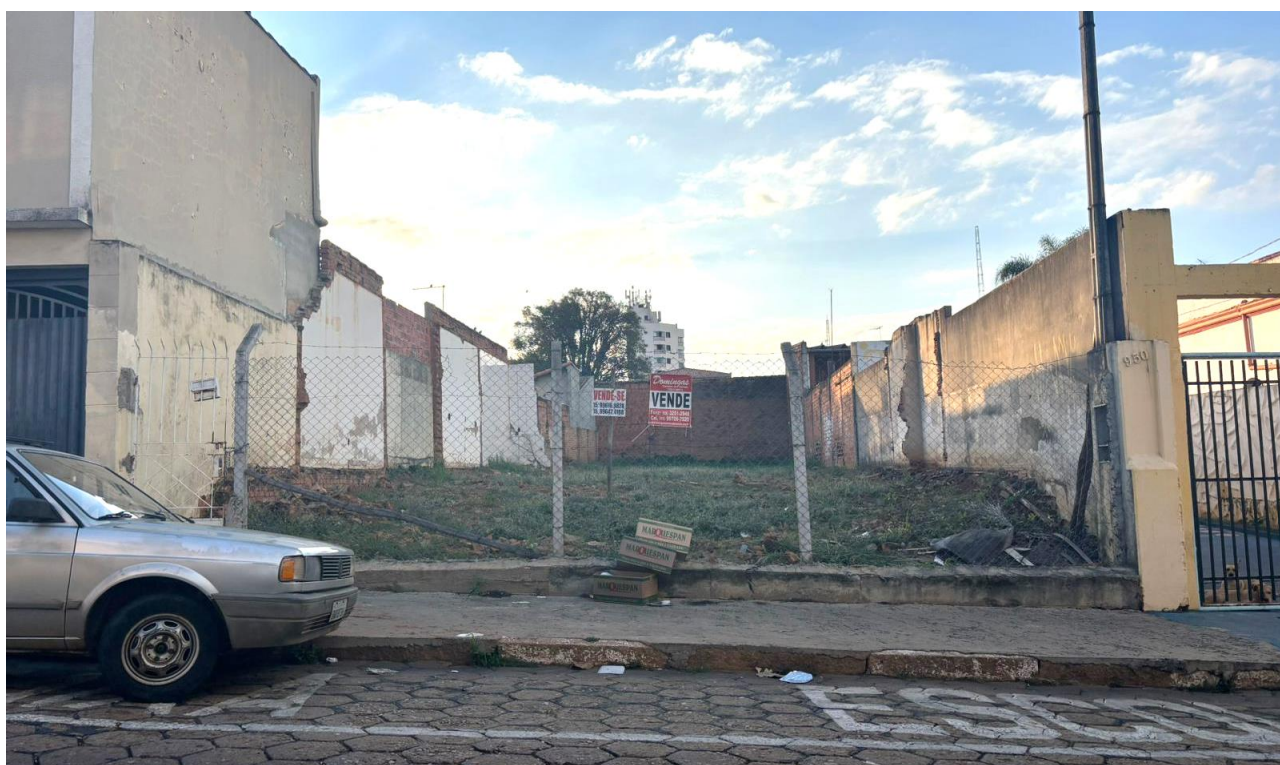


Elem	5	Rua Quinze de Novembro, nº 1.076
------	---	----------------------------------

Fabio Gabriel Silva Piscetta
Engenharia de Avaliações e Perícias



Elem	6	Rua Quinze de Novembro, nº 274
------	---	--------------------------------



Elem	7	Rua Quinze de Novembro, nº 950
------	---	--------------------------------

Fabio Gabriel Silva Piscetta
Engenharia de Avaliações e Perícias



Elem	8
------	---

Rua Quinze de Novembro, nº 918

Fabio Gabriel Silva Piscetta
Engenharia de Avaliações e Perícias



Elem	9	Rua Juvenal de Campos, ao lado do nº 642
------	---	--

Fabio Gabriel Silva Piscetta
Engenharia de Avaliações e Perícias



Elem	10	Rua Santa Cruz, nº 591
------	----	------------------------

Fabio Gabriel Silva Piscetta
Engenharia de Avaliações e Perícias

ANEXO III
QUESITOS

Fabio Gabriel Silva Piscetta
Engenharia de Avaliações e Perícias

QUESITOS DO REQUERIDO (fls. 353 a 355)

1. Condições gerais do imóvel: O imóvel objeto desta ação apresenta condições estruturais, acabamentos e conservação compatíveis com os padrões atuais de mercado? Detalhar características como acabamentos, localização privilegiada e benfeitorias.

R. Favor observar item II.III.II, no corpo do laudo.

2. Localização e valorização: A localização do imóvel, considerando proximidade a serviços públicos, centros comerciais, transporte, áreas verdes e outros fatores, contribui para uma valorização significativa no mercado imobiliário?

R. Favor observar item VI, no corpo do laudo.

3. Potencial de valorização futura: Considerando o desenvolvimento urbano da região, há potencial de valorização futura do imóvel, tornando-o um investimento vantajoso? Este potencial pode justificar a avaliação em valores mais elevados?

R. A presente avaliação retrata o valor atual do imóvel no contexto imobiliário a que pertence.

4. Estado de ocupação: O imóvel encontra-se ocupado e em uso, o que pode influenciar positivamente em sua valorização, considerando que imóveis ocupados e bem cuidados tendem a ser mais atraentes e menos suscetíveis à depreciação?

Fabio Gabriel Silva Piscetta
Engenharia de Avaliações e Perícias

R. No que diz respeito ao valor das benfeitorias, leva-se em conta sua área, seu padrão construtivo e estado de conservação, sendo irrelevante a questão de estar ou não ocupado.

5. Comparação com imóveis similares: Com base em imóveis similares na mesma região, de características e condições equivalentes, a avaliação do imóvel em questão é compatível ou inferior à média de mercado?

R. Favor observar item VII, no corpo do laudo.

6. Diferença entre valor de mercado e valor de leilão: Historicamente, imóveis vendidos em leilão judicial são arrematados por valores significativamente inferiores ao valor de mercado? Qual a expectativa de desvalorização percentual em comparação com o valor de mercado justo?

R. Prejudicado, não se trata do objeto desta lide.

7. Impacto no tempo de venda: Considerando as características do imóvel, seria possível que uma venda direta entre as partes, sem intermediação de leilão judicial, ocorresse por valor superior ao de leilão?

R. Prejudicado, não se trata do objeto desta lide. Não obstante, o valor em uma venda direta normalmente é superior ao valor de venda em um leilão.

8. Prejuízo: A venda forçada do imóvel em leilão, por um valor abaixo do valor de mercado, resultará em prejuízo econômico para as partes?

R. No caso de uma venda ocorrer em valor inferior ao de mercado, ocorrerá prejuízo para as partes.

Fabio Gabriel Silva Piscetta
Engenharia de Avaliações e Perícias

9. Possibilidade de maior liquidez via mercado tradicional: Considerando a localização do imóvel, a venda por meio de negociação direta no mercado tradicional poderia gerar maior liquidez e melhor aproveitamento econômico em comparação com o leilão judicial?

R. Favor observar resposta ao quesito retro.

10. Qualidade estrutural: A estrutura do imóvel (fundação, pilares, vigas e lajes) apresenta boas condições de conservação, sem patologias aparentes (trincas, fissuras, recalques), o que assegura a durabilidade e estabilidade do imóvel?

R. Prejudicado, não se trata do objeto desta lide. Não obstante, no que diz respeito ao estado de conservação das benfeitorias, favor observar item II.III.II, no corpo do laudo.

11. Materiais de construção empregados: Os materiais utilizados na construção do imóvel são de qualidade e durabilidade? Detalhar.

R. Prejudicado, não se trata do objeto desta lide.

12. Ventilação e iluminação natural: O projeto do imóvel privilegia ventilação e iluminação natural adequadas, o que contribui para a salubridade, conforto e sustentabilidade do imóvel? Como isso impacta o valor agregado ao imóvel?

R. Prejudicado, não se trata do objeto desta lide.

13. Zoneamento urbano e potencial construtivo: O imóvel está localizado em área com zoneamento favorável a futuras ampliações ou modificações? Há

Fabio Gabriel Silva Piscetta
Engenharia de Avaliações e Perícias

potencial para verticalização ou aumento de área construída, em conformidade com o Plano Diretor da cidade, podendo valorizar o imóvel?

R. No que diz respeito ao zoneamento do imóvel, favor observar item VI.V, no corpo do laudo. Cabe ressaltar que a presente avaliação retrata o valor atual do imóvel no contexto imobiliário a que pertence.

14. Prestar outras informações que forem pertinentes.

R. Não há.

Fabio Gabriel Silva Piscetta
Engenharia de Avaliações e Perícias

QUESITOS DO REQUERIDO (fls. 364 e 365)

1. Poderia o Senhor Perito descrever o imóvel, seu cadastro na Prefeitura Municipal e Matrícula no Cartório de Registro de Imóveis, e apontar a metragem quadrada do terreno, da construção e discriminar os cômodos?

R. Favor observar itens V e II.III, no corpo do laudo.

2. Poderia o Senhor Perito descrever as condições físicas e de conservação do imóvel, juntando as respectivas imagens/fotos do imóvel, ora objeto da perícia?

R. Favor observar itens II.II e II.III, no corpo do laudo.

3. Onde o imóvel periciado está localizado?

R. Favor observar item II.II, no corpo do laudo.

4. O imóvel precisa de reformas ou está em plenas condições de uso?

R. Prejudicado, não se trata do objeto desta lide. Não obstante, favor observar item II.III.II, no corpo do laudo.

5. Qual a idade, aproximada, da construção?

R. A idade aparente aproximada das construções é a seguinte:

Construção frontal (restaurante): 35 anos;

Construção meio (laboratório): 50 anos; e

Construção fundos (residência): 45 anos.

Fabio Gabriel Silva Piscetta
Engenharia de Avaliações e Perícias

6. O imóvel encontra-se ocupado?

R. Sim.

7. O imóvel é utilizado para fins de comércio? Se sim, qual(ais) é(são) o(s) empreendimento(s) e o(s) seu(s) responsável(eis)?

R. O imóvel é utilizado para comércio na parte frontal, onde se encontra um restaurante, sendo o ocupante o Sr. Lineu, que também mora na residência dos fundos. No imóvel do meio temos um laboratório de prótese dentária ocupado pelo Sr. José Reinaldo.

8. O imóvel é usado para fins residenciais? Quem faz a ocupação?

R. Conforme resposta ao quesito retro o Sr. Lineu mora na residência dos fundos.

9. Quais as características positivas e negativas do imóvel periciado?

R. Prejudicado, não se trata do objeto desta lide.

10. Quais são os comércios e meios de transporte existentes nas proximidades do imóvel periciado?

R. Favor observar itens VI.II e VI.III, no corpo do laudo.

11. Qual é o valor do metro quadrado de venda do imóvel, objeto da perícia designada?

R. Favor observar item VIII, no corpo do laudo.

Fabio Gabriel Silva Piscetta
Engenharia de Avaliações e Perícias

12. De acordo com a avaliação *in loco*, pode o Nobre Perito determinar qual o valor de mercado do bem imóvel para venda? Justifique o método de apuração do referido valor para venda:

R. Favor observar itens VII e VIII, no corpo do laudo.

13. Em caso de locação é possível apurar qual seria o valor do aluguel do respectivo imóvel?

R. Prejudicado, não se trata do objeto desta lide. Não obstante, temos o valor estimado em R\$ 5.500,00 / mês (cinco mil e quinhentos reais por mês de locação, para junho de 2.025).

Fabio Gabriel Silva Piscetta
Engenharia de Avaliações e Perícias

ANEXO IV
DOCUMENTAÇÃO COMPULSADA



Prefeitura Municipal de Tatuí
Secretaria de Fazenda, Finanças, Planejamento e Trabalho.
Av. Domingos Bassi, 1000 - Jd. Junqueira – Tatuí-SP.
CEP 18.271-330 – Tel. (15) 3259-8423/25/26

CERTIDÃO DE VALOR VENAL Nº 29078/2025

Certificamos, a pedido da parte interessada, que revendo os assentamentos destinados a lançamentos dos impostos imobiliários, constatamos o valor venal relativo ao seguinte imóvel:

EXERCÍCIO: 2025

Imóvel: 28145 **Inscrição Cadastral:** 0233.0107
Endereço: RUA 15 DE NOVENBRO 0671 **Complemento:** **Apto:**
Bairro: CENTRO
Quadra: **Lote:** **Zona:** Zona 1
Proprietário: FARID SALLUM FILHO E OU

Área do Terreno: 352.0000

Área Edificada: 193.0000

Valor Venal Territorial: R\$ 123.589,98 (Cento e vinte e três mil quinhentos e oitenta e nove reais e noventa e oito centavos)

Valor Venal Predial: R\$ 65.077,50 (Sessenta e cinco mil setenta e sete reais e cinquenta centavos)

Valor Venal do Imóvel: R\$ 188.667,48 (Cento e oitenta e oito mil seiscentos e sessenta e sete reais e quarenta e oito centavos)

TATUI, 13 de Junho de 2025

A VALIDADE DESTA CERTIDÃO APLICA-SE AO EXERCÍCIO CORRENTE

Certidão emitida em conformidade com o Decreto número: 13.567/2012 de 19/12/2012.

A veracidade desta certidão está condicionada verificação de sua cópia original na Internet, no endereço

<https://portalcidadao.jlsoft.com.br/wpprincipal.aspx>

XFMKXX-029078/2025
2025-06-13T00:00:00