
Lucas Modotte Bernardo**Engenheiro Civil**
Avaliações e Perícias de Engenharia
CREA Nº. 5070798531

***EXMO. SR. DR. JUIZ DE DIREITO DA VARA
ÚNICA CÍVEL DA COMARCA DE COLINA - SP.***

PROCESSO Nº. 1000585-07.2017.8.26.0142

LUCAS MODOTTE BERNARDO, Engenheiro Civil, Perito Judicial nomeado nos **AUTOS DA ALIENAÇÃO JUDICIAL DE BENS** requerido por **JULIANA PATRICIA ASTOLPHO** em face de **ZULMIRA SARTI NUNES E OUTRO**, dando por encerrado seus estudos, diligências e vistorias, vem apresentar suas conclusões, expressas no seguinte

L A U D O

Pelo qual, chegou aos valores apresentados na Tabela anexa.

Nestes termos,

Pede **Deferimento**.

Colina-SP, 07 de Maio de 2.025

LUCAS MODOTTE BERNARDO
CREA Nº. 5070798531

Lucas Modotte Bernardo**Engenheiro Civil**
Avaliações e Perícias de Engenharia
CREA Nº. 5070798531

VALOR DE MERCADO ATUAL DO IMÓVEL
RESIDENCIAL URBANO SITUADO À RUA DR. OSCAR
PINHEIRO BARCELLOS Nº. 862, JARDIM SANTA
LUCIA, MUNICÍPIO E COMARCA DE COLINA-SP,
MATRÍCULA Nº. 34.494 DO 1º CRI LOCAL.
VÁLIDO PARA MAIO DE 2025:

VALOR DE MERCADO
ATUAL

R\$ 148.000,00
(Cento e Quarenta e Oito
Mil Reais)

Índice

I – Informações Preliminares	2
II – Vistoria	3
II.1 – Localização	3
II.2 – O Imóvel	4
III – Metodologia de avaliação	13
III.1 – Avaliação do Terreno.....	16
III.2 – Avaliação das Benfeitorias.....	21
IV – Cálculo do valor do imóvel	25
IV.1 – Terreno	25
IV.2 - Benfeitorias	26
IV.3 – Valor total do imóvel	26
V – Conclusão	27
VI – Encerramento	28
ANEXO I.....	29

I – Informações Preliminares

O presente LAUDO refere-se aos AUTOS DA ALIENAÇÃO JUDICIAL DE BENS requerido por JULIANA PATRICIA ASTOLPHO em face de ZULMIRA SARTI NUNES E OUTRO, relativo ao Processo Nº 1000585-07.2017.8.26.0142 em curso na Vara Única Cível da Comarca de Colina/SP.

Conforme r. despacho de Fls. 148, o signatário do presente Laudo foi nomeado como Perito Oficial do Juízo para realização da perícia com a finalidade de determinar o valor de mercado do imóvel objeto desta lide (Matrícula 34.494).

Matrícula Nº. 34.494 – “*Um terreno urbano, sem benfeitorias, constituído do lote nº 19, da quadra nº15, do Jardim Santa Lucia, situado à rua dr. Oscar Pinheiro Barcellos, entre ruas 9 e 10, no distrito e município de Colina, desta comarca, medindo 10,00 metros de frente, igual medida nos fundos, por 30,00 metros de cada lado e da frente aos fundos, equivalente a 300,00 metros quadrados [...]*”

Dessa forma, a finalidade precípua do trabalho é estimar o que segue:

<u>Valor de mercado atual</u> do Imóvel de matrícula Nº. 34.494 do CRI de Barretos/SP	Imóvel residencial, situado na Rua Dr. Oscar Pinheiro Barcellos Nº. 862, Jardim Santa Lucia – Município e Comarca de Colina/SP.
--	---

II – Vistoria

Conforme agendamento realizado às Fls. 169 dos Autos, no dia 23 de abril de 2025 às 15:00h ocorreu a vistoria no imóvel objeto desta lide. No entanto, as partes não compareceram ao imóvel.

II.1 – Localização

O imóvel avaliando trata-se de um imóvel residencial urbano situado na Rua Dr. Oscar Pinheiro Barcellos Nº. 862, no bairro Jardim Santa Lucia, Município e Comarca de Colina/SP, no quarteirão formado pela citada Rua e mais: Rua Atílio Paro, Rua 10 e Rua 9. A reprodução abaixo apresenta a localização do Imóvel, bem como dos elementos comparativos descritos no Anexo I:



□ → Elementos Comparativos utilizados na pesquisa

■ → Imóvel Avaliando

A região do imóvel é próxima ao eixo industrial do município, entretanto apresenta características predominantemente residenciais, composta por casas térreas de padrão construtivo baixo a médio. Há atividades comerciais de âmbito local de modo disperso, como de prestação de serviços de mecânicos e eletricitas, mercearia e hotel. Na Avenida Luis Lemos Tolêdo, com acesso a cerca de 1 km de distância do imóvel avaliando, há ocupação comercial de modo mais concentrado, caracterizada por prestação de serviços automotivos, lojas de artigos diversos, supermercado, posto de gasolina, dentre outros.

A região possui os principais melhoramentos urbanos básicos, tais como:

- Iluminação Pública;
- Rede de esgoto sanitário;
- Rede de energia elétrica;
- Rede de água;
- Rede Telefônica;
- Transporte Coletivo;
- Coleta de lixo;
- Guias e Sarjetas;
- Pavimentação Asfáltica.

II.2 – O Imóvel

II.2.1 – Cadastro e Registro

O imóvel está cadastrado na Prefeitura Municipal de Colina/SP sob a Inscrição Nº. 4436244411000 e registrado no CRI de Barretos sob a Matrícula Nº. 34.494.

II.2.2 – Terreno

O terreno possui formato retangular, topografia plana e consistência seca. Está murado nas laterais, frente e fundos. Possui, conforme medidas **constatadas no local**, as seguintes dimensões:

Frente (testada para Rua Dr. Oscar Pinheiro Barcellos)	10,00 m
Lateral esquerda	30,00 m
Lateral direita	30,00 m
Fundos	10,00 m
Área	300,00 m²
Frente projetada	10,00 m
Profundidade equivalente	30,00 m

II.2.3 – Benfeitorias

Sobre o terreno previamente descrito há duas residências erigidas em alvenaria, que receberam o número 862 da Rua Dr. Oscar Pinheiro Barcellos, Jardim Santa Lucia, município de Colina/SP.

As residências possuem benfeitorias que totalizam a área construída de **116,15 m²**. Há ainda uma garagem que, por ser uma simples cobertura, não possui valor comercial e não foi considerada na área construída.

Encontram-se em regular estado de conservação, aparentando uma idade de aproximadamente **25 (vinte e cinco) anos**.

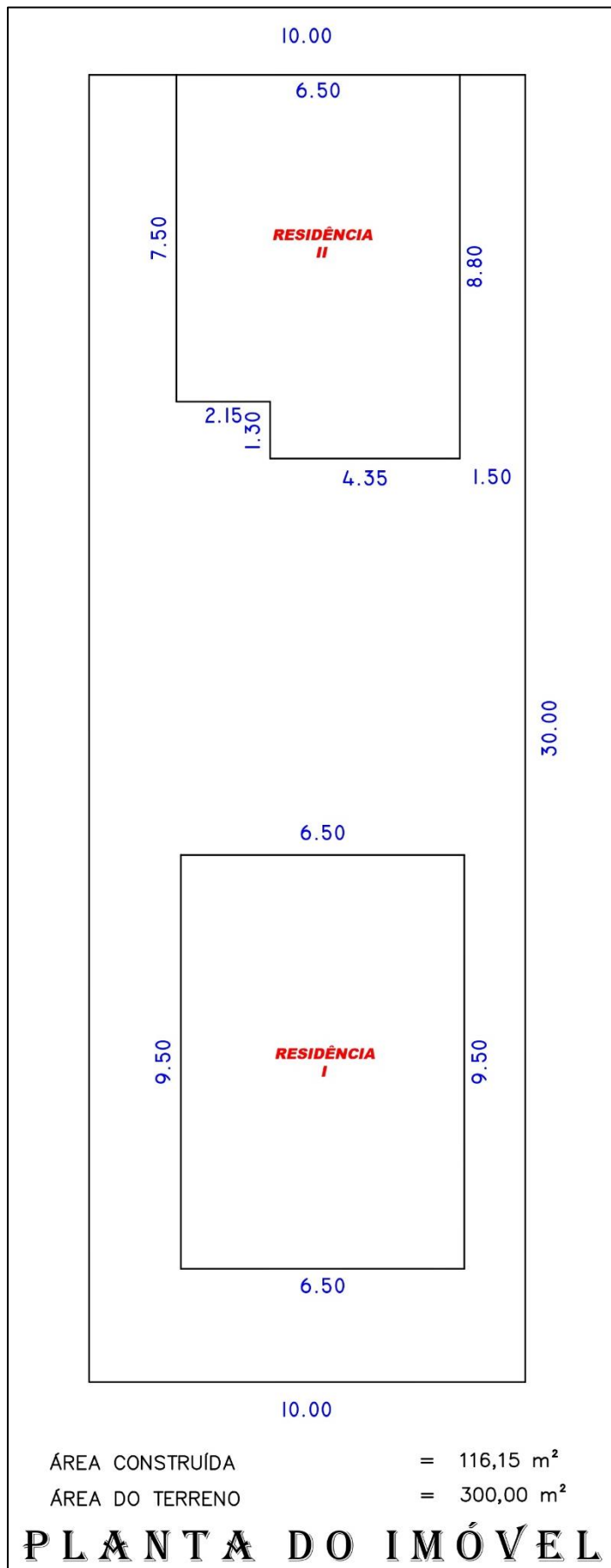
As principais características construtivas e de acabamento são:

Piso	- Cimentado;
Cobertura	- Telhas de fibrocimento na garagem; - Telhas cerâmicas sobre estrutura de madeira na casa do fundo; - Parte da casa da frente possui cobertura de telhas cerâmicas, enquanto que outra parte foi feita uma laje simples, porém não possui cobertura;
Paredes	- Alvenaria sem revestimento;
Esquadrias	- Portas e janelas em ferro.

Lucas Modotte Bernardo

Engenheiro Civil
Avaliações e Perícias de Engenharia
CREA Nº. 5070798531

Vide a seguir a planta do imóvel (medidas aproximadas das construções):



Lucas Modotte Bernardo**Engenheiro Civil**
Avaliações e Perícias de Engenharia
CREA Nº. 5070798531

Vide a seguir a imagem de satélite do imóvel avaliando, extraída do software
Google Earth:



II.2.4 – Documentação Fotográfica

As fotos a seguir ilustram as características e a situação em que o imóvel se encontra atualmente:

FOTO Nº. 01

VISTA GERAL DA RUA DR. OSCAR PINHEIRO BARCELLOS. O IMÓVEL SE ENCONTRA NA LATERAL ESQUERDA DA IMAGEM.

Lucas Modotte Bernardo

Engenheiro Civil
Avaliações e Perícias de Engenharia
CREA Nº. 5070798531

FOTO Nº. 02



**VISTA GERAL DA FACHADA DO IMÓVEL AVALIANDO PELA RUA DR. OSCAR PINHEIRO
BARCELLOS.**

VISTA GERAL DA FACHADA FRONTAL DA RESIDÊNCIA I. NOTA-SE QUE METADE DA CASA NÃO POSSUI COBERTURA.

FOTO Nº. 04

OUTRA VISTA DA RESIDÊNCIA I. OBSERVA-SE A SIMPLES COBERTURA, EM TELHAS DE FIBROCIMENTO, E AS ESQUADRIAS – JANELAS E PORTAS – EM FERRO.

FOTO Nº. 05

VISTA DA RESIDÊNCIA II, PELOS FUNDOS DO IMÓVEL AVALIANDO. OBSERVA-SE A COBERTURA, EM TELHAS CERÂMICAS SOBRE ESTRUTURA DE MADEIRA, E A AUSÊNCIA DE ACABAMENTO, ESTANDO APENAS NA ALVENARIA.

FOTO Nº. 06**VISTA DO RELÓGIO MEDIDOR DE ENERGIA DO IMÓVEL.**

FOTO Nº. 07**VISTA DO HIDRÔMETRO.**

III – Metodologia de avaliação

Para a determinação do valor de mercado do imóvel, será utilizado o **Método Evolutivo**.

O Método Evolutivo, conforme NBR 14.653:2019 (Avaliação de Bens), identifica o valor do bem pelo somatório de seus componentes:

1) terreno

2) benfeitorias

O valor do terreno será obtido através do Método Comparativo de Dados do Mercado enquanto o Valor das benfeitorias será obtido através do Método da Quantificação do Custo.

Então, o valor total do imóvel resulta da seguinte fórmula:

$$VI = (VT + CB) * FC$$

Onde:

VI = Valor total do imóvel;

VT = Valor do terreno;

CB = Custo de reedificação da benfeitoria;

FC = Fator de comercialização (FC = 1).

III.1 – Avaliação do Terreno

A determinação do valor unitário de terreno (Vut) seguirá as diretrizes das Normas Brasileiras **NBR 14.653-1:2019 (Avaliação de Bens – Parte 1: Procedimentos Gerais)** e **NBR 14.653-2:2011 (Avaliações de Bens – Parte 2: Imóveis Urbanos)**, além da “Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos - 2011”, elaboradas pelo **IBAPE** - Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia.

Desta forma, a avaliação do terreno será executada com base no **Método Comparativo Direto de Dados de Mercado**, que analisa elementos semelhantes ou assemelhados ao avaliando, com o objetivo de encontrar a tendência de formação de seus preços.

Para elementos que possuem benfeitorias, a determinação do Vut (valor unitário de terreno) será executada com base no **Critério do Valor Residual**. Trata-se de um princípio indireto que assume o valor do terreno como a diferença entre o valor do Imóvel e das benfeitorias.

Estabelecida uma **SITUAÇÃO PARADIGMA**, a homogeneização das características dos dados deve ser efetuada com o uso de procedimentos, que, no caso, será adotado o **tratamento por fatores**.

Os fatores deverão ser aplicados na forma somatória após o ajuste do valor original de transação ou incidência da elasticidade da oferta.

É necessário, primeiramente, considerar as influências de cada um dos fatores utilizados na homogeneização à condição paradigma. Após a aplicação e validação de todos os fatores, na referida condição, é que devem ser aplicados os ajustes referentes aos atributos específicos do Imóvel avaliando, em relação ao que foi adotado como paradigma.

Na homogeneização dos valores dos comparativos, e a consequente determinação da média saneada (V_u), aplica-se a seguinte fórmula:

$$V_u = \frac{V_t * [1 + (\sum F_n - 1)]}{A_t}$$

Onde:

V_t = valor do terreno – R\$;

V_u = valor unitário básico (estimado para a situação paradigma) – R\$/m²;

A_t = área do terreno – m²;

F_n = Fatores calculados para coeficiente de Testada (C_f), de Profundidade (C_p), várias frentes etc.

III.1.1 – Fatores da homogeneização dos elementos comparativos

a) **Fator Oferta:** Dedução de 10% no preço das ofertas para cobrir riscos de eventuais superestimativas de valores dos Imóveis ofertados (Elasticidade dos Negócios) – **Fator Oferta = 0,90**. No caso de transcrições (vendas – negócios realizados), não haverá o referido desconto.

b) **Coeficiente de Frente (C_f):** Consideração da valorização ou desvalorização do unitário em função das testadas distintas das de referência, com o emprego das fórmulas previstas na referida Normas:

$$C_f = (F_r / F_p)^f \text{ se } F_r / 2 \leq F_p \leq 2 \times F_r$$

$$C_f = (F_r / 2 \times F_r)^f \text{ se } F_p \geq 2 \times F_r$$

$$C_f = (F_r / F_r / 2)^f \text{ se } F_p \leq F_r / 2$$

$$C_f = 1 \text{ se } F_p = F_r$$

sendo

F_p = frente projetada do lote (imóvel)

F_r = frente de referência para a zona adotada

f = expoente estabelecido de acordo com a zona adotada

c) **Coeficiente de Profundidade (C_p)**: Consideração da desvalorização do unitário em função das profundidades dos lotes não compreendidas no intervalo em estudo, ou seja, $P_{mi} \leq P_e \leq P_{ma}$. Para estes lotes, serão utilizados os critérios previstos na Norma com as fórmulas:

$$C_p = (P_{mi}/P_e)^p \text{ se } \frac{1}{2} P_{mi} < P_e < P_{mi}$$

$$1/C_p = (P_{ma}/P_e) + \{[1-(P_{ma}/P_e)] (P_{ma}/P_e)^p\} \text{ se } P_{ma} < P_e < 3 \times P_{ma}$$

$$1/C_p = (P_{ma}/3P_{ma}) + \{[1-(P_{ma}/3P_{ma})] (P_{ma}/3P_{ma})^p\} \text{ se } P_e > 3 \times P_{ma}$$

$$C_p = 2^p \text{ se } P_e < \frac{1}{2} P_{mi}$$

$$C_p = 1 \text{ se } P_{mi} \leq P_e \leq P_{ma}$$

sendo

P_e = Profundidade equivalente

P_{mi} = Profundidade Mínima para a zona adotada.

P_{ma} = Profundidade Máxima para a zona adota

p = expoente estabelecido de acordo com a zona adotada

d) **Atualização dos elementos de Pesquisa**: Todos os Elementos de Pesquisa foram colhidos há menos de um ano, assim, os valores ofertados não sofrerão correções. **Portanto, não haverá atualização de preços.**

e) **Fator de topografia**: Valorização ou desvalorização do valor unitário básico de acordo com a **topografia do terreno**, em elevação ou depressão. Para cálculos desta natureza serão usados os seguintes fatores corretivos genéricos aproximados:

Situação paradigma: terreno plano	1,00
Caído para os fundos até 5%	0,95
Caído para os fundos de 5% até 10%	0,90
Caído para os fundos de 10% até 20%	0,80
Caído para os fundos mais de 20%	0,70
Em aclave até 10%	0,95
Em aclave até 20%	0,90
Em aclave acima de 20%	0,85

Abaixo do nível da rua até 1,00m.....	1,00
Abaixo do nível da rua de 1,00 até 2,50m.....	0,90
Abaixo do nível da rua 2,50m até 4,00m	0,80
Acima do nível da rua até 2,00m.....	1,00
Acima do nível da rua de 2,00m até 4,00m	0,90

f) Fator Consistência: Para a valorização ou desvalorização do valor unitário básico de acordo com a consistência do terreno serão considerados os seguintes fatores corretivos:

- Situação paradigma: terreno seco	1,00
- Terreno situado em região inundável, que impede ou dificulta seu acesso, mas não atinge o próprio terreno, situado em posição mais alta	0,90
- Terreno situado em região inundável e que é atingido ou afetado periodicamente pela inundação.....	0,70
- Terreno permanentemente alagado	0,60

g) Fator de frentes múltiplas (C_e): Considerado na avaliação de terrenos em áreas comerciais e de incorporações, com os fatores aplicados diretamente às áreas mínimas dos intervalos, dependendo da zona de avaliação considerada.

Observando o local em que o Imóvel está inserido, bem como o padrão dos terrenos da região, serão adotados parâmetros próprios, condizentes com a realidade “in loco”. Então, têm-se:

F _r	f	C _e	P _{mi}	P _{ma}	p	A _r	F _a	A _{min}
10,00	0,20	1,10	20,00	40,00	0,50	200,00	1,00	100,00

No Tratamento por Fatores, a Norma orienta que devem ser utilizados elementos comparativos amostrais os mais semelhantes possíveis ao avaliando, em todas as suas características, cujas diferenças perante o mesmo, para mais ou para menos, são levadas em conta. É admitida a priori a existência de relações fixas entre as diferenças dos atributos específicos e

os respectivos preços. Os fatores devem ser aplicados sempre no valor original do elemento comparativo, na forma de somatório.

O conjunto de fatores aplicado a cada elemento amostral será considerado homogeneizante quando, após a aplicação dos respectivos ajustes, se verificar que o conjunto de novos valores homogeneizados apresenta menor coeficiente de variação dos dados que o conjunto anterior.

O resultado da aplicação do conjunto de fatores deve, para atingir Grau de Fundamentação II, estar contido no intervalo de 0,50 a 2,00 (a metade e o dobro).

Após a validação do conjunto de fatores, deve ser realizado o saneamento com a verificação da discrepância de 30% dos dados homogeneizados, começando-se o descarte pelo maior valor em módulo. Assim, a **Média Saneada dos elementos homogeneizados** será determinada descartando-se aqueles valores acima ou abaixo de 30% da mesma, calculando-se novas médias e limites pelo mesmo princípio.

Esta operação será refeita até que todos os elementos atendam ao intervalo de mais ou menos 30% em torno da última média, **garantindo ao menos 05 (cinco) valores dentro do referido intervalo.**

Assim, o valor do terreno será dado pela seguinte expressão:

$$Vt = \frac{Vu}{[1 + (\sum Fn - 1)]} * At$$

Onde:

VT = valor do terreno – R\$;

Vu = valor unitário básico (estimado para a situação paradigma) – R\$/m²;

At = área do terreno – m²;

Fn = Fatores calculados para coeficiente de Testada (Cf), de Profundidade (Cp), várias frentes, topografia, consistência etc.

III.2 – Avaliação das Benfeitorias

A determinação do valor de mercado das benfeitorias que existem sobre o terreno também será baseada nas Normas de Avaliação da ABNT (Associação Brasileira de Normas Técnicas), em especial a **NBR 14.653-2/2.011: Avaliações de Bens, Parte 2 (Imóveis Urbanos)**.

O Método utilizado está descrito no item 8.3.1, Método da Quantificação do Custo, conforme a seguir:

8.3.1 Método da quantificação do custo

Utilizado para identificar o custo de reedição de benfeitorias. Pode ser apropriado pelo custo unitário básico de construção ou por orçamento, com citação das fontes consultadas.

Assim, o valor das benfeitorias será determinado com base no **CUSTO UNITÁRIO BÁSICO DA CONSTRUÇÃO CIVIL (CUB)**, índice divulgado pelo **SINDUSCON/SP – Sindicato da Indústria da Construção Civil do Estado de São Paulo**.

Entretanto, as edificações existentes no imóvel apresentam padrão construtivo “**PROLETÁRIO**” (tipologia descrita no estudo “**Valores de edificações de imóveis urbanos**” publicado pelo **IBAPE/SP - Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia de São Paulo**):

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.

Assim, aplica-se um fator corretivo ao valor do CUB (item R8 – Padrão Normal) no intuito de obter o correto valor por metro quadrado de construção para o padrão do imóvel avaliando.

O coeficiente corretivo foi extraído da “**Tabela de Coeficientes – Base R8N**”, também publicada pelo IBAPE/SP, conforme a seguir:

CLASSE	GRUPO	PADRÃO	INTERVALO DE VALORES		
			Mínimo	Médio	Máximo
1- RESIDENCIAL	1.1- BARRACO	1.1.1- Padrão Rústico	0,060	0,090	0,120
		1.1.2- Padrão Simples	0,132	0,156	0,180
	1.2- CASA	1.2.1- Padrão Rústico	0,360	0,420	0,480
		1.2.2- Padrão Proletário	0,492	0,576	0,660
		1.2.3- Padrão Econômico	0,672	0,786	0,900
		1.2.4- Padrão Simples	0,912	1,056	1,200
		1.2.5- Padrão Médio	1,212	1,386	1,560
		1.2.6- Padrão Superior	1,572	1,776	1,980
		1.2.7- Padrão Fino	1,992	2,436	2,880
		1.2.8- Padrão Luxo	Acima de 2,89		
		1.3.1- Padrão Econômico	0,600	0,810	1,020
		1.3.2- Padrão Simples	Sem elevador	1,032	1,266
			Com elevador	1,260	1,680

Além disso, na norma **NBR 14653/2.011: Avaliações de Bens, Parte 2 (Imóveis Urbanos)**, em seu subitem “**8.3.1.3 – Depreciação Física**”, aponta-se a possibilidade de **emprego de coeficientes de depreciação** que levem em conta **a idade e o estado de conservação**.

8.3.1.3 Depreciação física

O cálculo da depreciação física pode ser realizado de forma analítica – por meio de orçamento necessário à recomposição do imóvel na condição de novo – ou por meio da aplicação de coeficiente de depreciação, que leve em conta a idade e o estado de conservação. Esse coeficiente deve ser aplicado sobre o valor depreciável.

Assim, para a depreciação será adotado o **MÉTODO DE VALOR DECRESCENTE** no qual o valor da benfeitoria diminui de acordo com sua idade aparente, segundo uma porcentagem fixa do valor inicial:

$K_d = (1 - R)^n$, onde K_d é o coeficiente de depreciação, R é a razão de depreciação e n , a idade aparente.

Segundo o estudo realizado pela Comissão de Peritos nomeados pelo **Provimento Nº. 2/86** dos M.M. Juízes de Direito das Varas da Fazenda Municipal da Capital, as razões de depreciação (R) a serem consideradas são as seguintes:

Barracos	4,0%
<u>Residências proletárias rústicas, médias ou comerciais</u>	<u>1,5%</u>
Residências médias superiores ou luxo	2,0%
Apartamentos e escritórios	2,5%
Armazéns industriais	1,5%
Construções de madeira	4,0%

Portanto, para o caso em questão, o valor das benfeitorias será determinado através da seguinte expressão:

$$CB = A * Vu * (1 - R)^n$$

sendo:

CB = Custo para reedição das benfeitorias;

A = área construída do imóvel;

Vu = valor unitário da construção;

R = razão de depreciação (1,5%);

n = idade aparente.

III.2.1 – Grau de Fundamentação

Segundo a referida Norma, no item “9.3 – Método da quantificação de custo”, pode-se encontrar a tabela (Tabela 6) que norteia a determinação do Grau de fundamentação para a metodologia empregada neste trabalho:

Tabela 6 – Grau de fundamentação no caso da utilização do método da quantificação de custo de benfeitorias				
Item	Descrição	Graus		
		III	II	I
1	Estimativa do custo direto	Pela elaboração de orçamento, no mínimo sintético	Pela utilização de custo unitário básico para projeto semelhante ao projeto padrão	Pela utilização de custo unitário básico para projeto diferente do projeto padrão, com os devidos ajustes
2	BDI	Calculado	Justificado	Arbitrado
3	Depreciação física	Calculada por levantamento do custo de recuperação do bem, para deixá-lo no estado de novo ou Casos de bens novos ou projetos hipotéticos	Calculada por métodos técnicos consagrados, considerando-se idade, vida útil e estado de conservação	Arbitrada

Portanto, o Laudo está enquadrado no Grau II de Fundamentação para a avaliação da benfeitoria.

Quanto ao Grau de Precisão, este não se aplica para metodologias que não empregam tratamento estatístico.

IV – Cálculo do valor do imóvel

IV.1 – Terreno

Através dos Critérios fixados no capítulo anterior, tem-se para o imóvel em questão:

$$V_t = \frac{V_u}{[1 + (\sum F_n - 1)]} * A_t$$

onde:

$$V_u = \text{R\$ } 238,97 / \text{m}^2 \quad - \text{Conforme Média Saneada em Anexo I}$$

$$A_t = 300,00 \text{ m}^2$$

Para a homogeneização, além do **fator oferta**, considerou-se apenas o **fator testada**. Os demais fatores resultaram em um coeficiente de variação igual ou maior que o valor unitário.

$$\text{Portanto, } C_p (\text{profundidade}) = C_e (\text{frentes múltiplas}) = 1$$

Como o imóvel avaliando possui 10,00 metros de frente, dentro do intervalo de fatores considerado para a análise, tem-se:

$$C_p \text{ imóvel avaliando} = 1,00.$$

Substituindo e calculando:

$$V_t = \frac{238,97}{1} * 300,00$$

$$V_T = \text{R\$ } 71.691,00 \text{ (MAIO/2025)}$$

IV.2 - Benfeitorias

O Valor atual do CUB – Custo Unitário Básico divulgado pelo **SINDUSCON/SP – Sindicato da Indústria da Construção Civil do Estado de São Paulo** (no item R8N – com desoneração) - é de **R\$ 1.951,29/m²**.

Conforme esclarecido no item “**III.2 – Avaliação das Benfeitorias**”, foi realizada uma correção no valor do CUB (R8N), adequando o valor unitário ao padrão construtivo do imóvel avaliando.

O coeficiente corretivo para o padrão observado foi aplicado ao valor atual do CUB (Padrão Proletário Mínimo = 0,492 x 1.951,29) totalizando um valor unitário de **R\$ 960,03/m²**.

Portanto, para a área construída de **116,15 m²** (ambas as casas), e aplicando a depreciação para uma idade aparente de **25 anos**, tem-se:

$$CB = [(116,15m^2 * R\$960,03)] * (1 - 0,015)^{25}$$

$$CB = R\$ 76.420,48 \text{ (MAIO/2025)}$$

IV.3 – Valor total do imóvel

O valor do imóvel, conforme o **Método Evolutivo**, se dá pela **soma do valor do terreno com o custo das benfeitorias**.

Portanto, calculando, tem-se:

$$VI = VT + CB$$

$$VI = R\$ 71.691,00 + R\$ 76.420,48$$

$$VI = R\$ 148.111,48 \text{ (MAIO/2025)}$$

Arredondando:

$$\mathbf{R\$ 148.000,00 \text{ (MAIO/2025)}}$$

$$\mathbf{(Cento e Quarenta e Oito Mil Reais)}$$

V – Conclusão

Este signatário obteve os seguintes valores para o **Imóvel urbano** situado à **Rua Dr. Oscar Pinheiro Barcellos Nº. 862, Jardim Santa Lucia,** **Município e Comarca de Colina-SP,** válido para Maio de 2025:

VALORES PARA O IMÓVEL AVALIANDO	
VÁLIDOS PARA <u>MAIO DE 2025:</u>	
VALOR DE MERCADO ATUAL	R\$ 148.000,00 (Cento e Quarenta e Oito Mil Reais)

De acordo com as diretrizes da norma NBR 14653-2:2011, a **avaliação do valor do terreno** pelos fatores de homogeneização atingiu **Grau de Fundamentação II e Grau de Precisão III.**

A **avaliação das benfeitorias** também atingiu **Grau II de Fundamentação.**

Lucas Modotte Bernardo**Engenheiro Civil**
Avaliações e Perícias de Engenharia
CREA N°. 5070798531

VI – Encerramento

Dando por terminado seu trabalho de avaliação, digitou o presente
L A U D O que se compõe de **28 (Vinte e oito) páginas** assinadas digitalmente pelo perito.

ANEXO I – PESQUISA DE MERCADO

Colina-SP, 07 de Maio de 2025.

LUCAS MODOTTE BERNARDO
CREA N°. 5070798531

Lucas Modotte Bernardo

Engenheiro Civil
Avaliações e Perícias de Engenharia
CREA N°. 5070798531

ANEXO I

PESQUISA DE MERCADO

MODELO DE ESTATÍSTICA DESCRITIVA

DESCRIÇÃO : Proc. 1000585-07.2017.8.26.0142- J. Santa Lucia DATA : 07/05/2025

FATOR OFERTA/TRANSAÇÃO : 0,9

EDIFICAÇÃO VALORES DE VENDA : IBAPE-SP - 2025 - SAO PAULO - SP

OBSERVAÇÃO :
Setores 1 - Jardim Santa Lucia e 2 - Jardim Simões

ZONA DE AVALIAÇÃO

Descrição da Zona de Avaliação : RESIDENCIAL/COMERCIAL HORIZONTAL MÉDIO 10X20

Fr	f	Ce	Pmi	Pma	p	Ar	Fa	A Min
10,00	0,20	1,10	20,00	40,00	0,50	200,00	1,00	100,00

FATORES

FATOR	ÍNDICE
☐ Localização	1,00
☒ Testada	10,00
☐ Profundidade	
☐ Frentes Múltiplas	Não
☐ Área	
☐ Topografia	plano
☐ Consistência	seco

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JOAO CARLOS VALENTE PINA PEDRO DE LIMA e Tábua de IBAPE-SP em 07/05/2025 às 15:52, sob o número WCLN25700089103. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0000585-07.2023.8.26.0142 e código 61B1B18V8MRb.

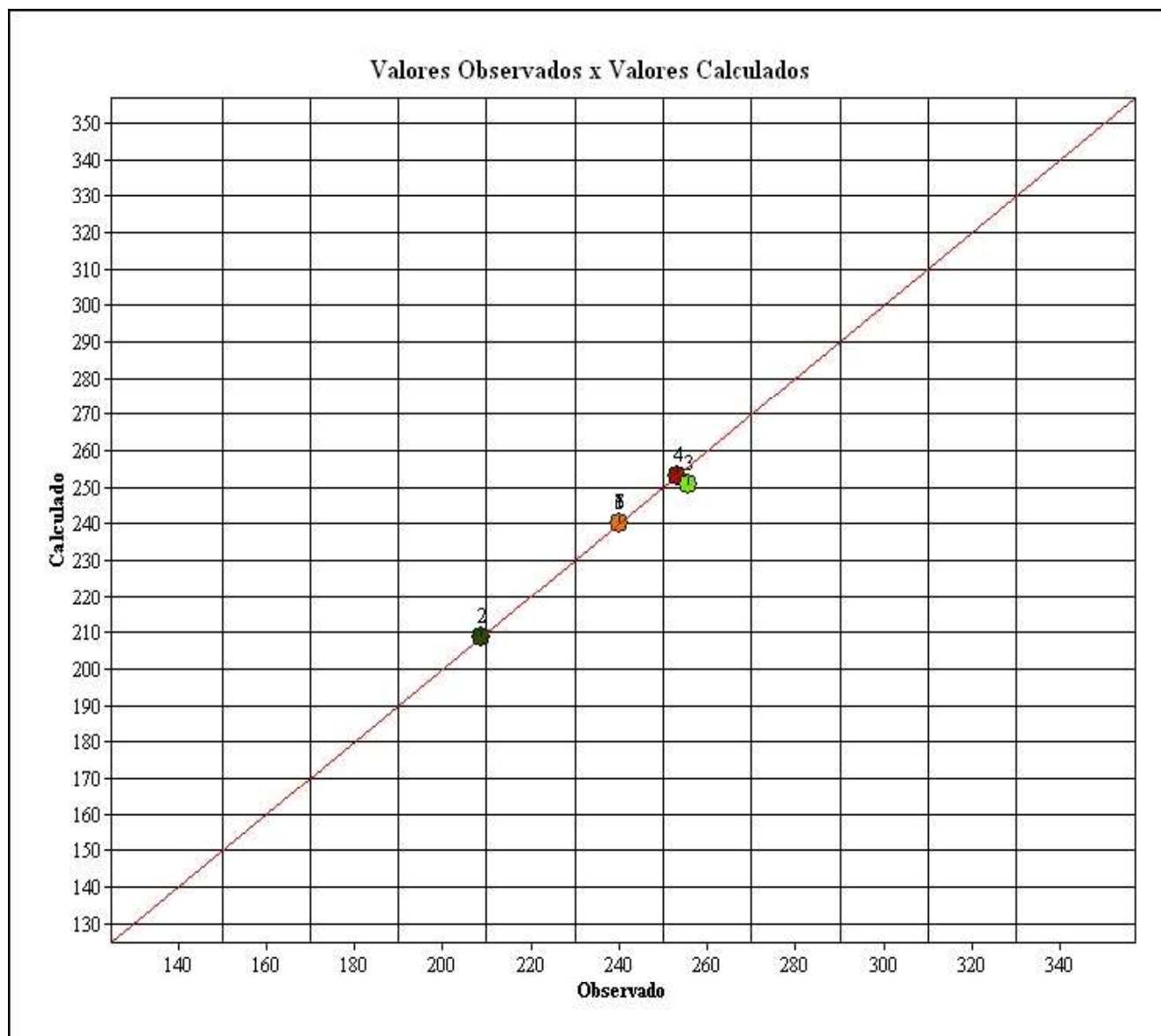
MATRIZ DE UNITÁRIOS

Núm.	Endereço	Valor Unitário	Homogeneização	Variação Paradigma	Variação Avaliando
☒	1 Rua Afílio Paro ,SN	240,00	240,00	1,0000	1,0000
☒	2 Rua Ernesto Henrique Papo ,SN	208,80	208,80	1,0000	1,0000
☒	3 Rua Luiz Barbareso ,SN	255,68	250,85	0,9811	0,9999
☒	4 Rua Ernesto Henrique Papo ,SN	253,13	253,13	1,0000	1,0000
☒	5 Rua Seis ,SN	240,00	240,00	1,0000	1,0000
☒	6 Rua Seis ,SN	240,00	240,00	1,0000	1,0000
☒	7 Rua Seis ,SN	240,00	240,00	1,0000	1,0000

ADERÊNCIA

Núm.	Observado	Calculado
1	240,00	240,00
2	208,80	208,80
3	255,68	250,85
4	253,13	253,13
5	240,00	240,00
6	240,00	240,00
7	240,00	240,00

GRÁFICO DE DISPERSÃO



APRESENTAÇÃO DOS RESULTADOS

DADOS DO AVALIANDO

Tipo : Terreno **Local :** Rua Dr. Oscar P. Barcellos 862 Jardim Santa Lucia COLINA - SP **Data :** 07/05/2025
Cliente : Vara Única de Colina
Área m² : 300,00 **Modalidade :** Venda
Distribuição espacial

VALORES UNITÁRIOS

Média Unitários : 239,66
Desvio Padrão : 15,23
- 30% : 167,76
+ 30% : 311,56
Coefficiente de Variação : 6,3500

VALORES HOMOGENEIZADOS

Média Unitários : 238,97
Desvio Padrão : 14,47
- 30% : 167,28
+ 30% : 310,66
Coefficiente de Variação : 6,0500

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

Descrição	GRAU III		GRAU II		GRAU I		11
1 Carac. do imóvel avaliando	Completa quanto a todas variáveis analisadas	☒	Completa qto aos fatores usados no tratamento	☐	Adoção de situação paradigmática	☐	3
2 Quantidade mínima de dados de mercado usados	12	☐	5	☒	3	☐	2
3 Identificação dos dados de mercado	Apresentação de inform ref a todas as caract dos dos dados analisados	☒	Apresentação de inform ref a todas as caract dos dos dados analisados	☐	Apresentação inform ref a todos as caract dos dados ref aos fatores	☐	3
4 Intervalo de ajuste de cada fator e p/o conj de fatores	0,80 a 1,25	☒	0,50 a 2,00	☐	0,40 a 2,50 *a	☐	3

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO: II

FORMAÇÃO DOS VALORES

MÉDIA SANEADA (R\$): 238,97

TESTADA: 0,0000

FRENTES MULTIPLAS: 0,0000

VALOR UNITÁRIO (R\$/m²): 238,97000

PROFUNDIDADE 0,0000

FATOR ÁREA: 0,0000

VALOR TOTAL (R\$): 71.690,54

INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Paradigma

INTERVALO MÍNIMO : 231,09

INTERVALO MÁXIMO : 246,85

INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Avaliando

INTERVALO MÍNIMO : 230,69

INTERVALO MÁXIMO : 247,25

GRAU DE PRECISÃO

GRAU DE PRECISÃO: III

REGISTRO FOTOGRÁFICO DO AVALIANDO



FOTO Nº 1

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 1

NÚMERO DA PESQUISA : COLINA - SP - 2024

☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 20/06/2024

SETOR : 1

QUADRA :

ÍNDICE DO LOCAL: 0,00

CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDERECO : Rua Atílio Paro

NÚMERO : SN

COMP.: ao lado n°. 753

BAIRRO : Jardim Santa Lucia

CIDADE : COLINA - SP

CEP :

UF : SP

DADOS DA REGIÃO

MELHORAMENTOS :

☒ PAVIMENTAÇÃO ☒ REDE DE COLETA DE ESGOTO ☒ REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA

☐ REDE DE GÁS ☒ REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA ☐ TV A CABO

DADOS DO TERRENO

ÁREA (Ar) m²:	300,00	TESTADA - (cf) m	10,00	PROF. EQUIV. (Pe):	30,00
---------------	--------	------------------	-------	--------------------	-------

ACESSIBILIDADE : Direta **FORMATO :** Regular **ESQUINA :** Não

TOPOGRAFIA : plano

CONSISTÊNCIA : seco

SEM CONSTRUÇÃO

FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL 01:	1,00	ADICIONAL 02:	1,00	ADICIONAL 03:	1,00
---------------	------	---------------	------	---------------	------

ADICIONAL 04: 1,00 **ADICIONAL 05:** 1,00 **ADICIONAL 06:** 1,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta **VALOR VENDA (R\$):** 80.000,00

VALOR LOCAÇÃO (R\$): 0,00

IMOBILIÁRIA: Proprietário

CONTATO : Sr. Rafael

TELEPHONE : (17)-992216234

OBSERVAÇÃO:

Terreno de 300 m² à venda no bairro Jardim Santa Lucia.

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP		FATORES ADICIONAIS		VALORES/VARIAÇÃO	
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00	FT ADICIONAL 01 :	0,00	VALOR UNITÁRIO :	240,00
TESTADA Cf :	0,00	FT ADICIONAL 02 :	0,00	HOMOGENEIZAÇÃO :	240,00
PROFUNDIDADE Cp :	0,00	FT ADICIONAL 03 :	0,00	VARIAÇÃO :	1,0000
FRENTES MÚLTIPLAS Ce :	0,00	FT ADICIONAL 04 :	0,00	VARIAÇÃO AVALIANDO :	1,0000
CONSISTÊNCIA Fc :	0,00	FT ADICIONAL 05 :	0,00		
ÁREA Ca :	0,00	FT ADICIONAL 06 :	0,00		
TOPOGRAFIA Ft :	0,00				

REGISTRO FOTOGRÁFICO

DADOS DA FICHA

NÚMERO DA PESQUISA : COLINA - SP - 2024
DATA DA PESQUISA : 20/06/2024
SETOR : 1
QUADRA :
CHAVE GEOGRÁFICA :

NÚMERO ELEMENTO : 1



FOTO Nº 1

REGISTRO FOTOGRÁFICO

DADOS DA FICHA

NÚMERO DA PESQUISA : COLINA - SP - 2024
DATA DA PESQUISA : 20/06/2024
SETOR : 1
QUADRA :
CHAVE GEOGRÁFICA :

NÚMERO ELEMENTO : 2



FOTO Nº 1

REGISTRO FOTOGRÁFICO

DADOS DA FICHA

NÚMERO DA PESQUISA : COLINA - SP - 2024
DATA DA PESQUISA : 20/06/2024
SETOR : 1
QUADRA :
CHAVE GEOGRÁFICA :

NÚMERO ELEMENTO : 3



FOTO Nº 1

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 4

NÚMERO DA PESQUISA : COLINA - SP - 2024

☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 20/06/2024

SETOR : 2

QUADRA :

ÍNDICE DO LOCAL: 0,00

CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDERECO : Rua Ernesto Henrique Papo

NÚMERO : SN

COMP.: ao lado nº. 0434

BAIRRO : Jardim Simões

CIDADE : COLINA - SP

CEP :

UF : SP

DADOS DA REGIÃO

MELHORAMENTOS :

☒ PAVIMENTAÇÃO ☒ REDE DE COLETA DE ESGOTO ☒ REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA

☐ REDE DE GÁS ☒ REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA ☐ TV A CABO

DADOS DO TERRENO

ÁREA (Ar) m²:	320,00	TESTADA - (cf) m	10,00	PROF. EQUIV. (Pe):	32,00
---------------	--------	------------------	-------	--------------------	-------

ACESSIBILIDADE : Direta **FORMATO :** Regular **ESQUINA :** Não

TOPOGRAFIA : plano

CONSISTÊNCIA : seco

SEM CONSTRUÇÃO

FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL 01:	1,00	ADICIONAL 02:	1,00	ADICIONAL 03:	1,00
---------------	------	---------------	------	---------------	------

ADICIONAL 04: 1,00 **ADICIONAL 05:** 1,00 **ADICIONAL 06:** 1,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta **VALOR VENDA (R\$):** 90.000,00

VALOR LOCAÇÃO (R\$): 0,00

IMOBILIÁRIA : Proprietária

CONTATO : Sra. Silvia

TELEPHONE : (17)-996813902

OBSERVAÇÃO:

Terreno com 320 m² à venda no Jardim Simões.

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP		FATORES ADICIONAIS		VALORES/VARIAÇÃO	
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00	FT ADICIONAL 01 :	0,00	VALOR UNITÁRIO :	253,13
TESTADA Cf :	0,00	FT ADICIONAL 02 :	0,00	HOMOGENEIZAÇÃO :	253,13
PROFUNDIDADE Cp :	0,00	FT ADICIONAL 03 :	0,00	VARIAÇÃO :	1,0000
FRENTES MÚLTIPLAS Ce :	0,00	FT ADICIONAL 04 :	0,00	VARIAÇÃO AVALIANDO :	1,0000
CONSISTÊNCIA Fc :	0,00	FT ADICIONAL 05 :	0,00		
ÁREA Ca :	0,00	FT ADICIONAL 06 :	0,00		
TOPOGRAFIA Ft :	0,00				

REGISTRO FOTOGRÁFICO

DADOS DA FICHA

NÚMERO DA PESQUISA : COLINA - SP - 2024
DATA DA PESQUISA : 20/06/2024
SETOR : 2
QUADRA :
CHAVE GEOGRÁFICA :

NÚMERO ELEMENTO : 4



FOTO Nº 1

DADOS DA FICHA 5

☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 20/06/2024

CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

NÚMERO : SN

CIDADE : COLINA - SP

UF : SP

DADOS DA REGIÃO

MELHORAMENTOS :

☐ REDE DE GÁS ☒ REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA ☐ TV A CABO

DADOS DO TERRENO

CONSISTÊNCIA : seco

SEM CONSTRUÇÃO

FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL 04:	1,00	ADICIONAL 05:	1,00	ADICIONAL 06:	1,00
---------------	------	---------------	------	---------------	------

DADOS DA TRANSACÇÃO

CONTATO : Sr. Roger

TELEPHONE : (17)-991526956

OBSERVAÇÃO:

Três lotes vizinhos, cada um com 300 m², à venda no bairro Jardim Simões.

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP		FATORES ADICIONAIS		VALORES/VARIAÇÃO	
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00	FT ADICIONAL 01 :	0,00	VALOR UNITÁRIO :	240,00
TESTADA Cf :	0,00	FT ADICIONAL 02 :	0,00	HOMOGENEIZAÇÃO :	240,00
PROFUNDIDADE Cp :	0,00	FT ADICIONAL 03 :	0,00	VARIAÇÃO :	1,0000
FRENTES MÚLTIPLAS Ce :	0,00	FT ADICIONAL 04 :	0,00	VARIAÇÃO AVALIANDO :	1,0000
CONSISTÊNCIA Fc :	0,00	FT ADICIONAL 05 :	0,00		
ÁREA Ca :	0,00	FT ADICIONAL 06 :	0,00		
TOPOGRAFIA Ft :	0,00				

REGISTRO FOTOGRÁFICO

DADOS DA FICHA

NÚMERO DA PESQUISA : COLINA - SP - 2024
DATA DA PESQUISA : 20/06/2024
SETOR : 2
QUADRA :
CHAVE GEOGRÁFICA :

NÚMERO ELEMENTO : 5



FOTO Nº 1

DADOS DA FICHA 6

☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 20/06/2024

CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

NÚMERO : SN

CIDADE : COLINA - SP

UF : SP

DADOS DA REGIÃO

MELHORAMENTOS :

☐ REDE DE GÁS ☒ REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA ☐ TV A CABO

DADOS DO TERRENO

CONSISTÊNCIA : seco

SEM CONSTRUÇÃO

FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL 04: 1,00 **ADICIONAL 05:** 1,00 **ADICIONAL 06:** 1,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

CONTATO : Sr. Roger

TELEPHONE : (17)-991526956

OBSERVAÇÃO:

Três lotes vizinhos, cada um com 300 m², à venda no bairro Jardim Simões.

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP		FATORES ADICIONAIS		VALORES/VARIAÇÃO	
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00	FT ADICIONAL 01 :	0,00	VALOR UNITÁRIO :	240,00
TESTADA Cf :	0,00	FT ADICIONAL 02 :	0,00	HOMOGENEIZAÇÃO :	240,00
PROFUNDIDADE Cp :	0,00	FT ADICIONAL 03 :	0,00	VARIAÇÃO :	1,0000
FRENTES MÚLTIPLAS Ce :	0,00	FT ADICIONAL 04 :	0,00	VARIAÇÃO AVALIANDO :	1,0000
CONSISTÊNCIA Fc :	0,00	FT ADICIONAL 05 :	0,00		
ÁREA Ca :	0,00	FT ADICIONAL 06 :	0,00		
TOPOGRAFIA Ft :	0,00				

REGISTRO FOTOGRÁFICO

DADOS DA FICHA

NÚMERO DA PESQUISA : COLINA - SP - 2024
DATA DA PESQUISA : 20/06/2024
SETOR : 2
QUADRA :
CHAVE GEOGRÁFICA :
NÚMERO ELEMENTO : 6



FOTO Nº 1

DADOS DA FICHA 7

☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 20/06/2024

CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

NÚMERO : SN

CIDADE : COLINA - SP

UF : SP

DADOS DA REGIÃO

MELHORAMENTOS :

☐ REDE DE GÁS ☒ REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA ☐ TV A CABO

DADOS DO TERRENO

CONSISTÊNCIA : seco

SEM CONSTRUÇÃO

FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL 04: 1,00 **ADICIONAL 05:** 1,00 **ADICIONAL 06:** 1,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

CONTATO : Sr. Roger

TELEPHONE : (17)-991526956

OBSERVAÇÃO:

Três lotes vizinhos, cada um com 300 m², à venda no bairro Jardim Simões.

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP		FATORES ADICIONAIS		VALORES/VARIAÇÃO	
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00	FT ADICIONAL 01 :	0,00	VALOR UNITÁRIO :	240,00
TESTADA Cf :	0,00	FT ADICIONAL 02 :	0,00	HOMOGENEIZAÇÃO :	240,00
PROFUNDIDADE Cp :	0,00	FT ADICIONAL 03 :	0,00	VARIAÇÃO :	1,0000
FRENTES MÚLTIPLAS Ce :	0,00	FT ADICIONAL 04 :	0,00	VARIAÇÃO AVALIANDO :	1,0000
CONSISTÊNCIA Fc :	0,00	FT ADICIONAL 05 :	0,00		
ÁREA Ca :	0,00	FT ADICIONAL 06 :	0,00		
TOPOGRAFIA Ft :	0,00				

REGISTRO FOTOGRÁFICO

DADOS DA FICHA

NÚMERO DA PESQUISA : COLINA - SP - 2024
DATA DA PESQUISA : 20/06/2024
SETOR : 2
QUADRA :
CHAVE GEOGRÁFICA :
NÚMERO ELEMENTO : 7



FOTO Nº 1