

RICARDO FASANI GALLINA
CREA/SP 5061413653
Engenheiro Civil

**EXCELENTÍSSIMA SENHORA DOUTORA JUÍZA DE DIREITO DA 2ª
VARA CÍVEL DA COMARCA DE ITATIBA/SP.**

Autos nº 1004204-32.2025

RICARDO FASANI GALLINA, Engenheiro Civil, inscrito no CREA/SP sob nº 5061413653, nomeado perito judicial nos autos do processo acima mencionado, de **LIQUIDAÇÃO DE SENTENÇA**, promovida por **PAULO RENATO CABRINO** contra **ROSANA DE CÁSSIA CABRINO MARQUES**, vem, mui respeitosamente a presença de Vossa Excelência expor o quanto segue.

- A juntada do presente laudo de avaliação.

Termos em que,

Pede deferimento.

Itatiba, 8 de novembro de 2025.

RICARDO FASANI GALLINA
CREA/SP nº 5061413653
Perito Judicial

RICARDO FASANI GALLINA
CREA/SP 5061413653
Engenheiro Civil

ÍNDICE

1.	Introdução.....	03
2.	Vistoria e Considerações Técnicas.....	03
2.1	Documentação Fotográfica.....	05
3.	Avaliação	
3.1	Metodologia Aplicada.....	22
3.1.1	Metodologia Aplicada - Terreno.....	22
3.1.2	Metodologia Aplicada - Benfeitorias.....	25
3.2	Pesquisa / Homogeneização de Valores.....	27
3.2.1	Pesquisa de Valores - Terreno.....	27
3.2.2	Homogeneização da Pesquisa de Valores.....	29
3.3	Cálculo do Valor Médio.....	29
3.4	Cálculo do Valor do Imóvel.....	32
3.4.1	Cálculo do Valor do Terreno.....	32
3.4.2	Cálculo do Valor das Benfeitorias.....	32
4.	Valor do Imóvel.....	33
5.	Arbitramento do Valor de Locação.....	33
6.	Conclusão.....	36
7.	Encerramento.....	36

RICARDO FASANI GALLINA
CREA/SP 5061413653
Engenheiro Civil

1. Introdução.

O presente trabalho técnico tem por objetivo a identificação o valor de mercado do imóvel objeto da matrícula nº 00291, do Cartório de Registro de Imóveis de Itatiba, de propriedade de **PAULO RENATO CABRINO contra ROSANA DE CÁSSIA CABRINO MARQUES** (fls. 20/24).

Conforme informações do Cartório de Registro de Imóveis desta comarca o imóvel avaliando possui a seguinte descrição:

CNM: 119776.2.0000291-88

MATRÍCULA N.º 00291

Data 25 de março de 1976 FICHA 1

IMÓVEL

N.º CADASTRO - Uma casa velha e seu respectivo terreno, sitos à rua Campos Salles, sob nº 679, no perímetro urbano deste município e comarca, medindo o terreno, conforme medição feita, 6,30M. de frente e nos fundos, por 33m., mais ou menos, da frente aos fundos, de ambos os lados, confrontando pelos lados com os vendedores, pelos prédios 673 e 685, e nos fundos com sucessores de Galdino Gonçalves Dutra. A.R. 4361/76-Pref:-

Referido imóvel encontra-se cadastrado perante à Prefeitura Municipal de Itatiba sob inscrição nº 41212-12-32-00584-0-0223-00000 (**IDFÍSICO 18441**).

2. Vistoria e Considerações Técnicas.

A vistoria técnica foi realizada no dia 07.11.2025, oportunidade em que, autorizado e acompanhado pela senhora **MARCELA CABRINO**, foi possível extrair as características construtivas necessárias à conclusão do laudo, compreendendo padrão construtivo e estado de conservação, bem como obter a documentação fotográfica que adiante segue.

RICARDO FASANI GALLINA
CREA/SP 5061413653
Engenheiro Civil

O **LOTEAMENTO** em que inserido o imóvel avaliando, situado no **CENTRO** da cidade de Itatiba, possui ótima infraestrutura, tais como, pavimentação, rede de água, rede de distribuição de energia elétrica, iluminação pública, coleta de lixo, rede de telefonia etc. Está inserido em uma região com características de absorção pelo mercado definido como **MODERADO**.

O terreno, com área total de 207,90 m², conforme Registro de Imóveis, apresenta forma geométrica **RETANGULAR**, situação de **MEIO DE QUADRA**, topografia **DECLIVE**, superfície/solo **SECA**, e possui testada de 6,50m para a rua Campos Salles.

Sobre o imóvel avaliando **HÁ BENFEITORIAS** incorporadas, caracterizadas como **CASA**. Possui área construída de 100,00 m², conforme levantamento/medição realizada no local (pavimento térreo = 65,00m²; pavimento inferior / depósito = 22,00 m²; pavimento inferior / porão I = 13,00 m²). Perante o cadastro municipal consta área de 80,00 m².

A construção incorporada ao imóvel avaliando, enquadra-se, para fins de avaliação, na **CLASSE RESIDENCIAL, GRUPO CASA, PADRÃO SIMPLES**. Possui **idade/vida aparente¹ (le) de 40 anos**, levando-se em conta as características da construção/reforma, sendo ponderada a arquitetura e a funcionalidade dos materiais empregados.

Em função das características gerais e de acabamento de maiores incidências colhidas por ocasião da vistoria, considerando o conjunto das especificações, a construção comercial enquadra-se em Padrão Construtivo **SIMPLES**, em que o valor unitário do metro quadrado corresponde 1,251 a 1,743 de R-8N.

O estado das edificações foi classificado **NECESSITANDO DE REPAROS DE SIMPLES A IMPORTANTES²**, levando-se em conta as constatações verificadas em vistoria, tais como, o estado aparente do sistema estrutural, de cobertura, hidráulico e elétrico, das paredes e dos pisos, inclusive seus revestimentos.

¹ É o tempo de vida do bem estimado pelo avaliador, geralmente resultado da diferença entre a vida útil e a esperança de vida, não sendo, necessariamente, igual ao tempo real de vida do bem.

² Segundo norma vigente, representa a classificação 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.

RICARDO FASANI GALLINA
CREA/SP 5061413653
Engenheiro Civil

2.1 Documentação Fotográfica.



Alameda Caetano e Zaira nº 200, Apartamento B34, Santo Antonio – Itatiba/SP.

RICARDO FASANI GALLINA
CREA/SP 5061413653
Engenheiro Civil



RICARDO FASANI GALLINA
CREA/SP 5061413653
Engenheiro Civil



RICARDO FASANI GALLINA
CREA/SP 5061413653
Engenheiro Civil



Alameda Caetano e Zaira nº 200, Apartamento B34, Santo Antonio – Itatiba/SP.

RICARDO FASANI GALLINA
CREA/SP 5061413653
Engenheiro Civil



RICARDO FASANI GALLINA
CREA/SP 5061413653
Engenheiro Civil



RICARDO FASANI GALLINA
CREA/SP 5061413653
Engenheiro Civil



RICARDO FASANI GALLINA
CREA/SP 5061413653
Engenheiro Civil



RICARDO FASANI GALLINA
CREA/SP 5061413653
Engenheiro Civil



Vista Lateral

RICARDO FASANI GALLINA
CREA/SP 5061413653
Engenheiro Civil



RICARDO FASANI GALLINA
CREA/SP 5061413653
Engenheiro Civil



RICARDO FASANI GALLINA
CREA/SP 5061413653
Engenheiro Civil



RICARDO FASANI GALLINA
CREA/SP 5061413653
Engenheiro Civil



RICARDO FASANI GALLINA
CREA/SP 5061413653
Engenheiro Civil

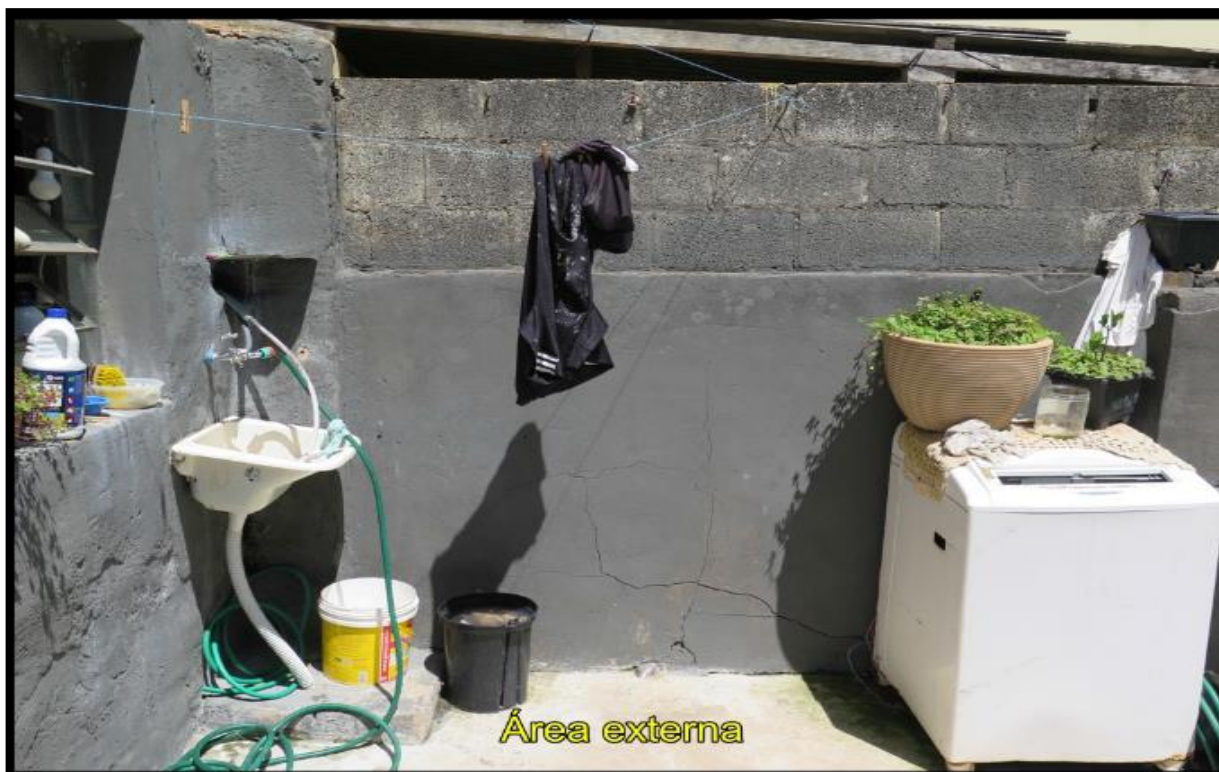


Depósito

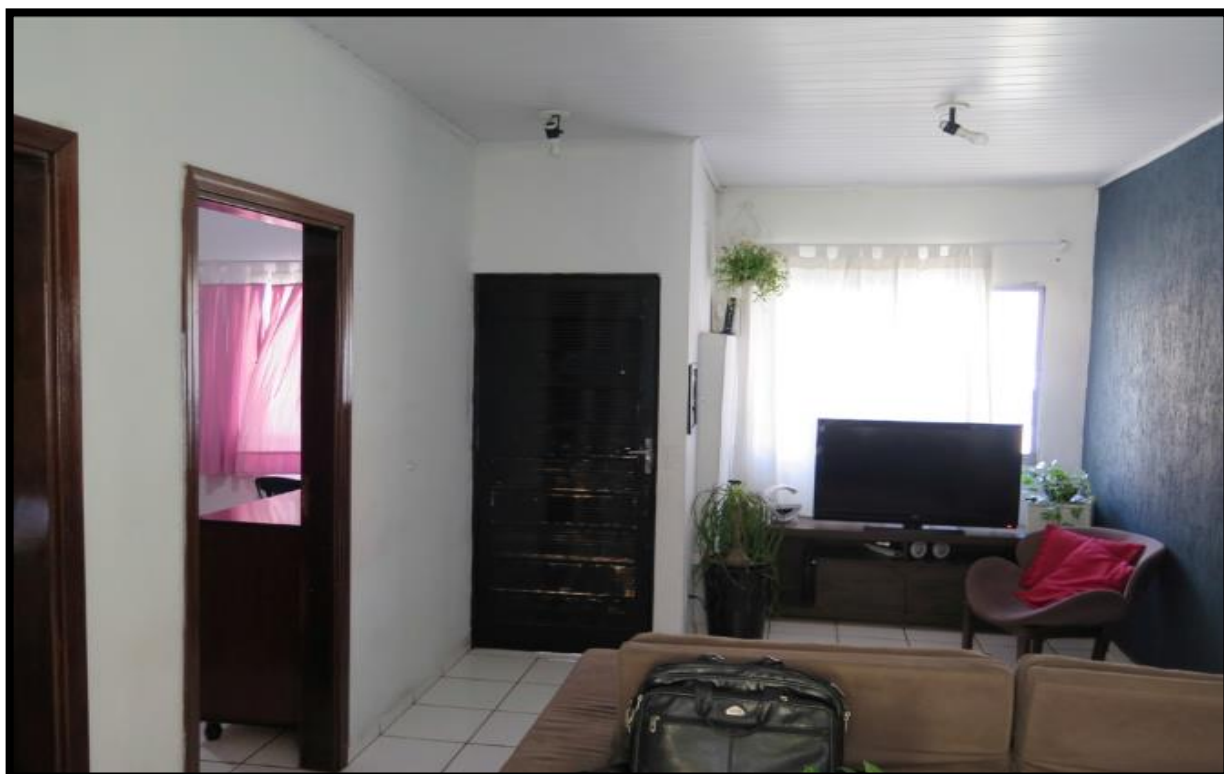
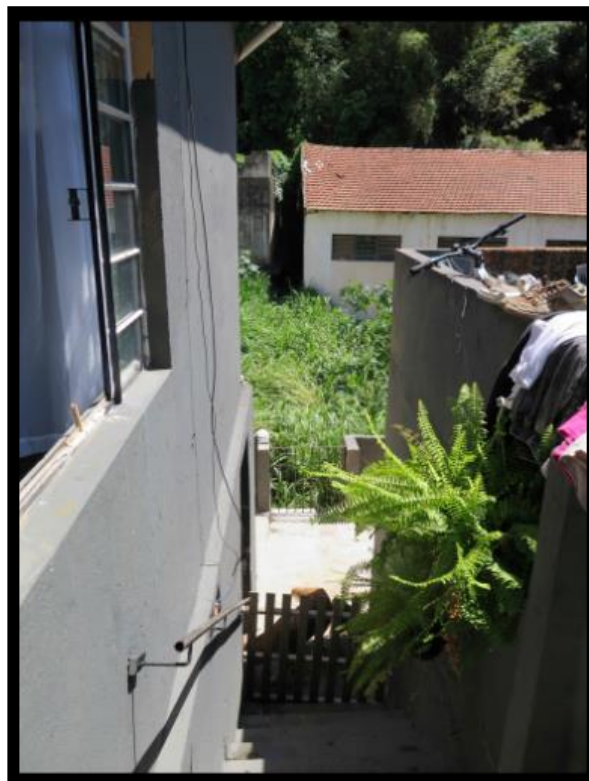
RICARDO FASANI GALLINA
CREA/SP 5061413653
Engenheiro Civil



RICARDO FASANI GALLINA
CREA/SP 5061413653
Engenheiro Civil



RICARDO FASANI GALLINA
CREA/SP 5061413653
Engenheiro Civil



RICARDO FASANI GALLINA
CREA/SP 5061413653
Engenheiro Civil

3. Avaliação

3.1 Metodologia Aplicada

Na avaliação do terreno será utilizado o **MÉTODO COMPARATIVO DE DADOS DE MERCADO**³, e na avaliação das construções (benfeitorias), será utilizado o **MÉTODO DE CUSTO DE REPRODUÇÃO ATUAL**⁴.

3.1.1 Metodologia Aplicada – Terreno

Em função das características do imóvel avaliando e diante das consultas efetuadas junto ao mercado imobiliário desta cidade, para determinação do valor de mercado atual, concluímos pela aplicação do **MÉTODO COMPARATIVO DE DADOS DE MERCADO**, por ser metodologia compatível com a natureza do bem avaliando, a finalidade da avaliação e os dados de mercado disponíveis.

Trata-se de método consagrado e o mais utilizado em avaliações dessa natureza, através de comparação de dados referentes a outros imóveis ofertados ou vendidos, em regime de livre mercado.

O nível de rigor pretendido em uma avaliação está diretamente relacionado com as informações que possam ser extraídas do mercado. O rigor da avaliação, portanto, está condicionado à abrangência da pesquisa, à confiabilidade e à adequação dos dados coletados.

Foram obtidas amostras/elementos disponíveis no mercado de imóveis, passíveis de homogeneização.

³ Aquele que define o valor através da comparação com dados de mercado assemelhados quanto às características intrínsecas e extrínsecas. É condição fundamental para aplicação deste método a existência de um conjunto de dados que possa ser tomado, estatisticamente, como amostra do mercado imobiliário.

⁴ Método de Custo de Reprodução Atual: 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.

RICARDO FASANI GALLINA
CREA/SP 5061413653
Engenheiro Civil

Para identificação do valor básico unitário, entretanto, segundo as diretrizes traçadas pela NBR pertinente, serão utilizados os seguintes fatores especiais de homogeneização:

- ❑ **Fator de Atualização (K1).** Não será realizada a atualização monetária pelos índices inflacionários, uma vez que os valores de mercado permanecem estáveis, não acompanhando a variação inflacionaria ocorrida entre a data da pesquisa e a data-base do laudo. **Adota-se K1 = 1,00.**
- ❑ **Fator de Fonte (K2).** O fator de fonte (fator de oferta ou euforia), representa um deságio em relação ao valor pedido no mercado, em função de natural elasticidade dos negócios, caracterizado pela relação entre o valor ofertado do imóvel e o valor transacionado. Situa-se na faixa de 0,85 a 1,00. Será deduzido 10% (dez por cento) do valor das ofertas. **Adota-se K2 = 0,90.**
- ❑ **Fator de Transposição (K3).** Para a transposição de valores emprega-se a relação entre os valores dos lançamentos fiscais, obtidos da Planta Genérica de Valores editada pela Prefeitura, se verificada a compatibilidade deles. Não será utilizado o fator de transposição, porque todas as amostras obtidas são do mesmo setor fiscal. **Adota-se K3 = 1,00.**
- ❑ **Fator de Esquina (K4).** Para terrenos de mais de uma testada, há diversas tabelas e métodos para cálculo dos coeficientes de esquina, entre elas a do BANCO HIPOTECÁRIO NACIONAL ARGENTINO⁵, que será adotada, sendo, de forma simplificada, a seguir transcrita:
 - Para zonas comerciais centrais → + 25% a 30%;
 - Para zonas comerciais em geral → + 20% a 25%;
 - Para zonas residenciais de alto valor → + 15% a 20%;
 - Para zonas residenciais comuns → + 10%.

RICARDO FASANI GALLINA
CREA/SP 5061413653
Engenheiro Civil

- O imóvel avaliando possui fator de consistência (K7) = 1,00.

24

RICARDO FASANI GALLINA
CREA/SP 5061413653
Engenheiro Civil

3.1.2 Metodologia Aplicada – Benfeitorias

A avaliação das benfeitorias se deu pelo **MÉTODO DO CUSTO DE REPRODUÇÃO ATUAL**. A metodologia escolhida é compatível com a natureza do bem avaliando e com a finalidade da avaliação. Este método baseia-se na hipótese de que um comprador, bem-informado, não pagará por um imóvel mais do que o custo para construir outro igual. Nestas condições, o valor das benfeitorias (construções) pode ser avaliado através do custo para reproduzir o imóvel.

O Método do Custo de Reprodução é um método direto e expedito. Nele o avaliador utiliza-se do preço básico publicado por revistas especializadas que editam mensalmente os custos básicos da construção unitários para os diversos tipos de edificações e acabamentos, dando-lhe o acréscimo relativo aos custos indiretos, obtendo-se o valor da benfeitoria como nova.

Este método apropria o valor das benfeitorias, através da reprodução dos custos de seus componentes. Baseia-se na aplicação de custos unitários por metro quadrado do tipo da construção, segundo disciplina a NBR 12.721/2006 e Portaria CAJUFA.

Nesta metodologia são considerados também os efeitos do desgaste físico e/ou do obsolescência funcional das benfeitorias, através da aplicação de índices de depreciação.

Para refletir o custo unitário básico atual de edificações, segundo a NBR 12.721/2006⁶, foram adotados os índices **SINDUSCON**. O Custo Unitário Básico – **CUB** – para edificações, **projeto padrão R-8N (CUB REPRESENTATIVO)**, é de **R\$ 2.111,61 por m²**, em que já estão incluídos os encargos sociais, compostos pelo binômio mão de obra e materiais de construção, válido para outubro de 2025, que será adotado para a competência/referência deste laudo de avaliação (novembro de 2025).

⁶ Considerando a publicação da ABNT – NBR 12.721/2006, em cumprimento à Lei nº 4.591/64, os Custos Unitários Básicos por metro quadrado de construção passaram, a partir de fevereiro/2007, a ser calculados a partir de novos projetos-padrão e, em consequência, de novos lotes de insumos. Essa atualização invalida, portanto, a comparação direta dos Custos Unitários obtidos a partir da NBR 12.721/2006 com aqueles obtidos com base na NBR vigente até janeiro/2007 (NBR 12.721/1999).

RICARDO FASANI GALLINA
CREA/SP 5061413653
Engenheiro Civil

Em função das características gerais e de acabamento de maiores incidências, colhidas por ocasião da vistoria, considerando o conjunto das especificações, a **CONSTRUÇÃO** amolda-se, para fins desta avaliação, em edificação tipo **CASA PADRÃO SIMPLES**, cujo valor unitário de construção é de **1,251 a 1,743 de R-8N**.

Ponderando-se o tipo da edificação, o traço arquitetônico empregado, a funcionalidade e as características dos materiais, para o imóvel sob avaliação adota-se o valor unitário médio do metro quadrado de 1,251 de R-8N (**F_{PC} = 1,251**).

Relativamente à depreciação pelo **obsoletismo e estado de conservação**, será utilizada uma adequação do método de Ross/Heidecke, que leva em conta na determinação de seu valor, o obsoletismo, o tipo de construção e acabamento, bem como o estado de conservação da edificação.

O valor unitário da edificação sob avaliação, fixado em função do padrão construtivo, é multiplicado pelo **fator de adequação ao obsoletismo e ao estado de conservação – FOC**, para levar em conta a depreciação.

O fator FOC deriva da expressão:

$FOC = R + K \times (1-R)$, onde:

R = coeficiente residual correspondente ao padrão, expresso em decimal (tabelado), e

K = coeficiente de Ross/Heidecke (tabelado).

Portanto, temos **$V_B = A_{Benf} \times CUB \times F_{PC} \times FOC$** , onde

V_B = Valor de Mercado da Benfeitoria

A_{Benf} = Área da Benfeitoria

CUB = Custo Unitário Básico de Edificações – R\$ / M²

F_{PC} = Fator relativo à classificação do padrão construtivo

FOC = Fator obsoletismo e estado de conservação

Sendo: $FOC = R + K \times (1-R)$, onde:

R = Coeficiente residual relativo ao padrão, em decimal.

K = coeficiente de Ross/Heidecke

RICARDO FASANI GALLINA
CREA/SP 5061413653
Engenheiro Civil

3.2 Pesquisa/Homogeneização de Valores

3.2.1 Pesquisa de Valores – Terreno.

O levantamento de dados tem como objetivo a obtenção de uma amostra representativa para explicar o comportamento do mercado no qual o bem avaliando esteja inserido. Nesta etapa o engenheiro de avaliações investiga o mercado, coleta dados e informações contemporâneas à data de referência do laudo de avaliação, com suas principais características econômicas, físicas e de localização.

Após empreender ampla pesquisa imobiliária, foram selecionados 5 (cinco) elementos/amostras compatíveis com o imóvel avaliando:

AMOSTRA	CARACTERIZAÇÃO	FOTO
I	Fonte: Evolução / Ouro Casas Imobiliária Contato: 11-4594-1700 Código: TE0433⁷ Endereço: Rua Campos Salles, Centro. Área: 430,00 m² Situação: Meio de quadra Topografia: Aclive / plana Valor Imóvel: R\$ 800.000,00 q= R\$ 1.860,00 p/ m² (terreno) Natureza: Oferta	
II	Fonte: Evolução / Ouro Casas Imobiliária Contato: 11-4594-1700 Código: TE3343⁸ Endereço: Rua Campos Salles, Centro. Área: 160,00 m² Situação: Meio de quadra Topografia: Aclive / plana Valor Imóvel: R\$ 275.000,00 q= R\$ 1.720,00 p/ m² (terreno) Natureza: Oferta	

⁷ <https://www.evolucaoourocasas.com.br/imovel/terreno-itatiba-430-m/TE0433-EVC>

⁸ <https://www.evolucaoourocasas.com.br/imovel/terreno-itatiba-160-m/TE3343-EVC>

RICARDO FASANI GALLINA
CREA/SP 5061413653
Engenheiro Civil

III	Fonte: Evolução / Ouro Casas Imobiliária Contato: 11-4594-1700 Código: TE4245⁹ Endereço: Rua Campos Salles, Centro. Área: 260,00 m² Situação: Meio de quadra Topografia: Plana Valor Imóvel: R\$ 380.000,00 q= R\$ 1.462,00 p/ m² (terreno) Construção: Sem valor comercial Natureza: Oferta	
IV	Fonte: Evolução / Ouro Casas Imobiliária Contato: 11-4594-1700 Código: TE4403¹⁰ Endereço: Av. da Saudade, Centro. Área: 380,00 m² Situação: Meio de quadra Topografia: Plana Valor Imóvel: R\$ 800.000,00 q= R\$ 2.105,00 p/ m² (terreno) Natureza: Oferta	
V	Fonte: Evolução / Ouro Casas Imobiliária Contato: 11-4594-1700 Código: TE4387¹¹ Endereço: Rua Camilo Pires, Centro. Área: 230,00 m² Situação: Meio de quadra Topografia: Declive / plana Valor Imóvel: R\$ 430.000,00 q= R\$ 1.870,00 p/ m² (terreno) Construção: Sem valor comercial Natureza: Oferta	

Inexistindo elementos discrepantes¹², conforme normas técnicas em vigência, passa-se à homogeneização das amostras.

⁹ <https://www.evolucaoourocasas.com.br/imovel/terreno-itatiba-260-m/TE4245-EVC>

¹⁰ <https://www.evolucaoourocasas.com.br/imovel/terreno-itatiba-380-m/TE4403-EVC>

¹¹ <https://www.evolucaoourocasas.com.br/imovel/terreno-itatiba-230-m/TE4387-EVC>

¹² São considerados discrepantes elementos cujos valores unitários, em relação ao valor médio amostral, extrapolem a sua metade ou dobro.

RICARDO FASANI GALLINA
CREA/SP 5061413653
Engenheiro Civil

3.2.2 Homogeneização da Pesquisa de Valores

AMOSTRAS	DADOS INICIAIS	MATRIZ DOS FATORES							DADOS FINAIS
		K1	K2	K3	K4	K5	K6	K7	
I	1.860,00	1,00	0,90	1,00	1,00	0,90	1,10	1,00	1.674,00
II	1.720,00	1,00	0,90	1,00	1,00	0,90	0,94	1,00	1.300,32
III	1.462,00	1,00	0,90	1,00	1,00	0,90	1,06	1,00	1.263,17
IV	2.105,00	1,00	0,90	1,00	1,00	0,90	1,07	1,00	1.837,66
V	1.870,00	1,00	0,90	1,00	1,00	0,90	1,03	1,00	1.565,19

3.3 Cálculo do Valor Médio

A média (X) das cinco amostras é R\$ 1.528,07 por m². Portanto, $\rightarrow X = 1.528,07$.

O desvio padrão (S) é dado pela fórmula $\rightarrow S = \sqrt{\frac{\sum (X_i - X)^2}{n - 1}}$

Logo, o desvio padrão é $\rightarrow S = 245,24$

3.3.1 Verificação da pertinência do rol de amostras pelo critério excludente de CHAUVENET¹³

Amostras extremas $\rightarrow$ Amostra 3 = R\$ 1.263,17 / m²

Amostra 4 = R\$ 1.837,66 / m²

Valor crítico para 5 amostras $\rightarrow 1,65$ (tabelado)

¹³ Por este critério, a amostra será pertinente se o quociente entre o seu desvio (que é a diferença em valor absoluto entre o valor da amostra e a média) e o desvio padrão for inferior ao número crítico de Chauvenet tabelado.

RICARDO FASANI GALLINA
CREA/SP 5061413653
Engenheiro Civil

→ $d3 / S = (1.528,07 - 1.263,17) / 245,24 = 1,08 < 1,65$ → Amostra
 pertinente

→ $d4 / S = (1.837,66 - 1.528,07) / 245,24 = 1,26 < 1,65$ → Amostra
 pertinente

Como as amostras limites são pertinentes, as demais também serão, e o rol é
compatível e definitivo.

Na hipótese desta avaliação será utilizada a **Teoria Estatística das Pequenas Amostras** ($n < 30$), com a distribuição “t” de **STUDENT**, para “n” amostras e “n – 1” graus de liberdade, com confiança de 80%, consoante a norma técnica incidente.

3.3.2 Limites de Confiança do Valor/M²

Os limites de confiança são definidos pelo modelo: $X_{\text{mín}}^{\text{máx}} = X \pm t_c \times \frac{S}{\sqrt{n-1}}$

onde: $t_c = 1,53$ → valores percentis para distribuição “t” de **STUDENT**, com n (5) amostras, n – 1 (4) graus de liberdade e confiança de 80% (tabelado).

Substituindo no modelo, vem → $X_{\text{mín}}^{\text{máx}} = 1.528,07 \pm 1,53 \times \frac{245,24}{\sqrt{4}}$

Efetuando, temos → $X_{\text{máx}} = \text{R\$ } 1.715,68 / \text{m}^2$
 $X_{\text{mín}} = \text{R\$ } 1.340,46 / \text{m}^2$

RICARDO FASANI GALLINA
CREA/SP 5061413653
Engenheiro Civil

3.3.3 Determinação da amplitude do intervalo e divisão deste em classes

A amplitude **A** é $\rightarrow X_{\text{máx}} - X_{\text{mín}} = 1.715,68 - 1.340,46 = 375,22$

Dividindo-se a amplitude por três ($375,22 \div 3$), temos **125,07**

Divisão em classes para determinação do valor de decisão:

1ª classe $\rightarrow 1.340,46 \dots\dots\dots 1.465,53$

Neste intervalo não há amostras $\rightarrow$ **Peso “0”**

2ª classe $\rightarrow 1.465,53 \dots\dots\dots 1.590,60$

Neste intervalo há UMA amostra (elemento “5”) $\rightarrow$ **Peso “1”**

3ª classe $\rightarrow 1.590,60 \dots\dots\dots 1.715,68$

Neste intervalo há UMA amostra (elemento “1”) $\rightarrow$ **Peso “1”**

Soma dos pesos $\rightarrow (S_p) = 0 + 0 + 1 = 2$

Soma dos valores ponderados $\rightarrow (S_v) = (R\$ 1.565,19 \times 1) + (R\$ 1.674,00 \times 1) = R\$ 3.239,19$

O valor unitário de decisão pertencerá à classe que contiver maior número de amostras e será igual ao quociente da soma dos valores ponderados dividido pela soma dos pesos.

TOMADA DE DECISÃO $\rightarrow S_v \div S_p \rightarrow 3.239,19 \div 2 \rightarrow R\$ 1.619,59$

Portanto, adota-se R\$ 1.619,59 / m².

RICARDO FASANI GALLINA
CREA/SP 5061413653
Engenheiro Civil

3.4 Cálculo do Valor do Imóvel

3.4.1 Valor do Terreno

$$V_t = A \times V_u \rightarrow V_t = 207,90 \times 1.619,59 = \text{R\$ } 336.712,76$$

O valor do terreno avaliando, descrito e caracterizado anteriormente, em números redondos¹⁴, é da ordem de **R\$ 330.000,00** (trezentos e trinta mil reais).

3.4.2 Valor das Benfeitorias

Do item 3.1.2 $\rightarrow V_B = A_{\text{Benf}} \times CUB \times F_{PC} \times FOC$, onde

V_B = Valor de Mercado da Benfeitoria

A_{Benf} = Área da Benfeitoria

CUB = Custo Unitário Básico de Edificações – R\$ / M2

F_{PC} = Fator relativo à classificação do padrão construtivo

FOC = Fator obsolescência e estado de conservação

Sendo: $FOC = R + K \times (1-R)$, onde:

R = Coeficiente residual relativo ao padrão, em decimal.

K = coeficiente de Ross/Heidecke



$$V_B = \{ 100,00 \times 2.111,61 \times 1,251 \times [0,20 + 0,362 \times (1 - 0,20)] \}$$

Logo, $V_B = \text{R\$ } 129.333,92$

O valor das construções existentes sobre o imóvel avaliando, descritas e caracterizadas anteriormente, já considerado o seu atual estado, em números redondos¹⁵, é da ordem de **R\$ 130.000,00** (cento e trinta mil reais).

¹⁴ Ao Engenheiro Avaliador, em função do tratamento dos dados de mercado, é permitido arredondar o resultado de sua avaliação, desde que o ajuste final não varie mais de 1% do valor obtido pela técnica de avaliação. (NBR – 14.653).

¹⁵ Idem nota “14”.

RICARDO FASANI GALLINA
CREA/SP 5061413653
Engenheiro Civil

4. Conclusão



O imóvel localizado na rua Campos Salles nº 679, Centro, objeto da matrícula nº 00291, do CRI de Itatiba/SP, com área de terreno de **207,90 m²**, e demais benfeitorias incorporadas, descritas anteriormente, em números redondos, possui **VALOR DE MERCADO** de **R\$ 460.000,00¹⁶** (quatrocentos e sessenta mil reais), com validade para **NOVEMBRO DE 2025**.

5. Arbitramento do Valor de Locação.

Sob o ponto de vista da Engenharia de Avaliações, o cálculo do aluguel de um imóvel corresponde à determinação da expressão monetária representante do seu real valor locativo, em certa data.

Conceitualmente, o valor de locação a ser identificado apoia-se nos princípios ditados pela NBR 14653 – AVALIAÇÃO DE BENS, segundo os quais o valor de um bem é determinado em função da metodologia aplicável, a qual por sua vez depende, basicamente, da natureza do bem avaliando, da finalidade da avaliação e da disponibilidade, qualidade e quantidade de informações colhidas no mercado. Esse valor de locação é obtido através de:

- ♦ 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;
- ♦ Método da Remuneração do Capital, o qual exige a determinação do valor do imóvel que, por sua vez, pode ser calculado através de Método Evolutivo, Método Involutivo, ou Método da Capitalização da Renda.

¹⁶ R\$ 330.000,00 (trezentos e trinta mil reais) para o lote de terreno e R\$ 130.000,00 (cento e trinta mil reais) para as construções/benfeitorias existentes, incorporadas ao imóvel avaliando, já considerado o atual estado de conservação.

RICARDO FASANI GALLINA
CREA/SP 5061413653
Engenheiro Civil

O teor dessas recomendações permite deduzir que o efetivo e justo valor corresponde ao valor de mercado, caracterizado pelas seguintes premissas:

- Homogeneidade dos bens levados a mercado;
- Número significativo de locatários e locadores (ou compradores e vendedores) de tal sorte que não possam, individualmente ou em grupos, alterar o mercado;
- Inexistência de influências externas;
- Racionalidade dos participantes e conhecimento absoluto de todos sobre o bem, o mercado e as tendências deste;
- Perfeita mobilidade de fatores e de participantes, oferecendo liquidez, com plena liberdade de entrada e saída de mercado.

Esse valor de locação pode ser definido ainda como o preço que o bem avaliando poderia alcançar, se colocado em locação num mercado livre, dando-se ao proprietário desejoso de alugá-lo um tempo razoável para encontrar um inquilino igualmente desejoso de locá-lo, com ambas as partes possuindo pleno conhecimento de todos os usos e finalidades para os quais o bem está adaptado e pode ser utilizado, sem que nenhuma delas esteja compelida a transacionar, mas esperando-se que ambas cheguem a uma conclusão inteligente sobre o negócio.

Portanto, nas avaliações de aluguéis de imóveis existem, fundamentalmente, dois métodos básicos de avaliação, agrupados em:

- Direto ou Comparativo;
- Indireto (remuneração do capital).

O método direto/comparativo de dados de mercado é aquele que define o valor do aluguel de forma imediata através de comparação direta com dados de elementos assemelhados.

A utilização do Método Comparativo de Dados Direto de Mercado, consistente na pesquisa direta a imóveis semelhantes alugados, tornou-se impraticável para o presente caso, tendo em vista a inexistência desses elementos nos moldes ditados pela norma técnica aplicável à espécie.

RICARDO FASANI GALLINA
CREA/SP 5061413653
Engenheiro Civil

O método indireto é aquele que define o valor de locação através de processos de cálculos com o emprego de sub-métodos auxiliares. Este método determina o valor de locação de um imóvel baseado no que ele representa como capital, a ser remunerado segundo uma taxa de renda compatível com o mercado imobiliário.

O Método da Remuneração de Capital, ou Método da Renda, é um método indireto, no qual o aluguel é determinado em função do valor do imóvel, que é a soma das parcelas calculadas isoladamente para o capital-terreno e para o capital-construção. Pressupõe-se que o aluguel representa uma remuneração sobre o valor da propriedade, calculada segundo uma determinada taxa de renda, compatível com as condições do imóvel.

Assim, para a utilização desta metodologia, após a identificação do valor do imóvel, aplica-se uma determinada taxa de renda e obtém-se o valor de locação procurado.

Sabe-se que referida taxa não é rígida.

Atualmente, o custo do aluguel residencial varia de 0,4% a 0,8% do valor do imóvel. Esse percentual é compatível com a realidade do mercado.

Na hipótese, considerando-se as características do imóvel avaliando (localização, vocação, estado de conservação, relação entre oferta e procura etc.), adotar-se-á, com base na prática do mercado, a taxa de 4% a.a., líquida (encargos por conta do locatário).

Posto isso, em vista das características do imóvel avaliando, adota-se a taxa de renda de 4% a.a..

Considerando que o imóvel foi avaliado em **R\$ 460.000,00**, conforme item 4 deste laudo de avaliação, a uma taxa de 4,00% ao ano, vem o aluguel pela **RENTABILIDADE** ...

$$\Rightarrow V_{\text{ALUGUEL}} = \text{R\$ } 460.000,00 \times 4,00\% = \text{R\$ } 18.400,00$$

Portanto, em termos atuais, o valor de locação mensal do imóvel litigioso, melhor descrito e caracterizado anteriormente, é da ordem de **R\$ 1.533,00** (um mil e quinhentos e trinta e três reais).

RICARDO FASANI GALLINA
CREA/SP 5061413653
Engenheiro Civil

6. Conclusão



O imóvel litigioso, objeto da matrícula nº 00291 do Cartório de Registro de Imóveis de Itatiba, situado na Rua Campos Salles nº 679, loteamento “Centro”, melhor descrito e caracterizado anteriormente, em vista da atual conjuntura econômica, aplicando-se os métodos técnicos pertinentes, devidamente demonstrados no laudo acima desenvolvido, em números redondos, possui **VALOR LOCATIVO MENSAL de R\$ 1.500,00** (um mil e quinhentos reais), com validade para **NOVEMBRO DE 2025**.

7. Encerramento

As análises e conclusões expressas no presente trabalho foram baseadas em dados, diligências, pesquisa e levantamentos efetuados pelo próprio perito, tendo-se como idôneas/verdadeiras as informações obtidas perante terceiros.

Conforme pesquisa realizada perante à Prefeitura de Itatiba, sobre o imóvel avaliando, objeto da matrícula nº 00291 do CRI de Itatiba, **CONSTAM DÉBITOS DE IPTU** da ordem de **R\$ 2.366,00**.

Nada mais havendo a acrescentar, encerramos o presente trabalho de avaliação, composto por 36 laudas digitadas, exceto anexos.

Itatiba, 8 de novembro de 2025.

RICARDO FASANI GALLINA
CREA/SP nº 5061413653
Perito Judicial

RICARDO FASANI GALLINA
CREA/SP 5061413653
Engenheiro Civil

ANEXO

- ❑ Ficha de lançamento do imóvel, expedido pela Prefeitura Municipal de Itatiba/SP;
- ❑ Informações sobre débito de IPTU sobre o imóvel avaliando, obtidas junto a Prefeitura Municipal de Itatiba/SP.

Exercício 2025

Nº de Identificação do Imóvel	18441	Inscrição Cadastral	41212-12-32-00584-0-0223-00000	Inscrição Anterior	005014001301000
Proprietário	DANCI BEDANI CASHINO E FILHOS				CRC 84715
Compromissário					CRC
Endereço de Entrega	13250-005 - RUA CAMPOS SALLES, 879			Matrícula	Falco Outros Sim
Bairro	CENTRO				
Cidade	ITAIABA				Estado SP
Endereço do Imóvel	13250-005 - RUA CAMPOS SALLES, 879				
Bairro	CENTRO				

Logradouro	CAMPOS SALLES		
Cód. Lotamento	32	Quadra	-
Área do Terreno	208,30	Test. Principal	6,40
Fração Ideal	1	Test. Secundária	1
Cobertura	Normal	Fronte	Lado Direito
Benfeitorias	Calçada	Fundo	Lado Esquerdo
Topografia	Ativa/Declive	Situação	Mão de Quadra
		Forma	Regular
Categoria Propriedade	Particular	Forma	Regular
		Pedologia	Não Cadastrado
		Uso	Edificado

Área Edifícios	80,00	Clas. Edifícios	1	Clas. Pontes	275,00
		Ano Construção	1987	Classificação	2

Tipo	Casa Alinhada	Conjugada	Forma	Lugar	Pd Direito	Demora (tpow)
Revestimento Externo	Haboco		Inst. Elétrica	Embudo	Vão	Demora (tpow)
Revestimento Interno	Haboco		Inst. Sanitária	Interna Simples		
Pintura Externa	Lates		Estuque	Alvenaria		
Pintura Interna	Lates		Cobertura	Tela Francesa/Amento		
	Piso	Taco/Cerâmica		Capacitor	Maderns Especial	

Conservação	Cic. Testada	0,0000	
Localização Flaca	Equip. Urbano	1,00	Utiliza Faltosa Terrano Sim
	Pedologia	1,0000	

V. Venei Tereno	52.560,52	V. Venei Imovel	78.043,22	M ² Tereno	360,34
V. Venei Edificação	15.482,40	V. Venei Tributos	58.878,93	M ² Construido	193,53

Valor Lançado

	Total Lançado	834,78
2	Imposto Predial	885,78
21	Taxa de Remoção de Lixo	148,00

10/10/2017 17:52:16

Data Expires: 08/11/2025

Cidade: ITATIBA Estado: SP

Atenção: Este documento não vale como Certidão Negativa!