

FERNANDO DO NASCIMENTO PEREIRA
ENGENHEIRO CIVIL
CREA 5069843609-SP

EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA
2ª VARA CÍVEL DO FORO DE TABOÃO DA SERRA – SP

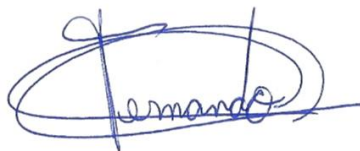
Processo 0003611-40.2024.8.26.0609

FERNANDO DO NASCIMENTO PEREIRA, Engenheiro Civil, CREA nº 5069843609, nomeado perito judicial nos autos da Ação de **CUMPRIMENTO DE SENTENÇA – ALIENAÇÃO JUDICIAL** executado por **HILDO GONÇALVES DO EVANGELHO** em face de **SIDALVA BISPO DA SILVA**, tendo procedido com às diligências que se fizeram necessárias, vem, mui respeitosamente, apresentar à consideração de V. Exa., as conclusões a que chegou, consubstanciadas no presente

LAUDO PERICIAL

Termos em que,
Pede deferimento.

Taboão da Serra, 30 de julho de 2025.



Fernando do Nascimento Pereira
Engenheiro Civil
Especialista em Avaliações e Perícias de Engenharia
CREA 5069843609

LAUDO DE AVALIAÇÃO

Determinação de Valor de Mercado – Imóvel Urbano

2ª VARA CÍVEL DO FORO DA COMARCA DE TABOÃO DA SERRA – SP

PROCESSO Nº: 0003611-40.2024.8.26.0609

**AÇÃO: CUMPRIMENTO DE SENTENÇA – ALIENAÇÃO
JUDICIAL**

EXEQUENTE: HILDO GONÇALVES DO EVANGELHO

EXECUTADA: SIDALVA BISPO DA SILVA

MÊS DO LAUDO: JULHO DE 2025

SUMÁRIO

1. CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES	5
1.1 PRESCRIÇÕES NORMATIVAS	6
1.2 RELAÇÃO DE DOCUMENTOS SOLICITADOS ÀS PARTES	7
2. REGIÃO E A MUNICIPALIDADE.....	8
2.1 LOCALIZAÇÃO	9
2.2 ZONEAMENTO.....	12
2.3 SEGUNDO A MUNICIPALIDADE.....	14
3. VISTORIA AO IMÓVEL AVALIANDO.....	15
3.1 CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL AVALIANDO.....	15
3.1.1 Terreno.....	15
3.1.2 Construções (benfeitorias).....	19
3.2 CLASSIFICAÇÃO DAS BENFEITORIAS.....	37
3.2.1 Classificação da construção coberta com laje pré-moldada.....	37
3.2.2 Classificação da construção coberta com telhas de fibrocimento.....	39
4. AVALIAÇÃO	41
4.1 METODOLOGIAS EMPREGADAS.....	43
4.1.1 Valor de Mercado do Terreno – Método Comparativo de Dados de Mercado	44
4.1.2 Zonas de Uso.....	44
4.1.3 Fatores Obrigatórios	45
4.1.4 Fatores Complementares.....	46
4.1.5 Valor do Terreno.....	47

4.1.6	Cálculo de Depreciação das Benfeitorias	47
4.1.7	Valor da benfeitoria (construção) que possui laje pré-moldada.....	49
4.1.8	Valor da benfeitoria (construção) com telha de fibrocimento	51
4.2	VALOR DE MERCADO DO IMÓVEL	53
4.3	ESPECIFICAÇÃO – GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO	55
4.4	ESPECIFICAÇÃO – GRAU DE PRECISÃO.....	56
5.	CONCLUSÃO	57
	ENCERRAMENTO	58
	ANEXO: TABELAS DE APOIO	59
	APÊNDICE A: LINKS, ELEMENTOS COMPARATIVOS E LOCALIZAÇÃO	66
	APÊNDICE B: AVALIAÇÃO.....	72

1. CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES

O objetivo do presente trabalho é estabelecer o valor médio de mercado do imóvel situado na **Rua Presidente Tancredo Neves, número predial 51, lote 18 da quadra 04, do loteamento denominado “JARDIM NOVA ESPERANÇA”, Município de Taboão da Serra – SP**, imóvel este registrado junto ao Cartório de Registro de Imóveis e Anexos da Comarca de Taboão da Serra – SP, sob a matrícula de número 26.401, com cadastro junto a municipalidade de Taboão da Serra – SP sob o número de inscrição 36.23264.44.59.0114.00.000.5 (fls. 41).

Diante da controvérsia entre as partes sobre o valor de mercado do imóvel mencionado acima, o signatário foi nomeado para a realização da prova técnica pericial de avaliação do bem imóvel em questão, conforme R. Decisão M.M Juiz de Direito proferida às fls. 28 dos autos.

A vistoria ao imóvel avaliando, objeto da ação, foi agendada judicialmente (fls. 58-59), tendo sido realizada no dia 27 de junho 2025, sexta-feira às 10:00 horas, tendo como ponto de encontro o imóvel avaliando. A vistoria foi acompanhada na presença da executada Sra. Sidalva Bispo da Silva, que disponibilizou todos os devidos acessos internos do bem imóvel avaliando.

Não foi apresentado pelo M.M Juiz de Direito os seus quesitos e nem pontos controvertidos a serem respondidos pela prova pericial, ficando delimitada apenas a apuração do valor médio de mercado do bem em questão. Já pelas partes houve a indicação de assistente técnico e o rol de quesitos apenas da parte do exequente, conforme se depreende das fls. 42-45 dos autos.

Para a realização do presente trabalho foi considerado pelo signatário a certidão de dados cadastrais obtida junto a prefeitura municipal de Taboão da Serra – SP (fls. 41) e o registro de matrícula do imóvel de número 26.401, registrada junto ao Cartório de Registro de Imóveis e Anexos da Comarca de Taboão da Serra – SP, documentos e cópias consideradas como verídicas, corretas e fiéis aos respectivos originais.

O imóvel foi avaliado considerando a condição de livre e desembaraçado de quaisquer ônus, encargos e gravames de qualquer natureza, incluindo dívidas fiscais e de outras naturezas, bem como eventuais contaminações do solo.

Na presente avaliação, assume-se que os elementos constantes da documentação oferecidos a este signatário estão corretos e que as informações fornecidas por terceiros o foram de boa fé e são confiáveis.

1.1 PRESCRIÇÕES NORMATIVAS

Este laudo foi elaborado em conformidade com os requisitos das seguintes normas técnicas:

- ✓ ASSOCIAÇÃO BRASILEIRA DE NORMAS TÉCNICAS. **NBR 14653-1:** Avaliação de Bens Parte 1: Procedimentos Gerais. 2 ed. Rio de Janeiro, ago. 2019;
- ✓ ASSOCIAÇÃO BRASILEIRA DE NORMAS TÉCNICAS. **NBR 14653-2:** Avaliação de Bens Parte 2: Imóveis Urbanos. 2 ed. Rio de Janeiro, fev. 2011;
- ✓ INSTITUTO BRASILEIRO DE AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA – SÃO PAULO. **Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos**. 2 ed. São Paulo, set. 2011;
- ✓ INSTITUTO BRASILEIRO DE AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA – SÃO PAULO. **Valores de Edificações de Imóveis Urbanos – Unidades Isoladas**. 2. ed. São Paulo, 2019. 52 p.

Apenas a nível de esclarecimentos, o IBAPE-SP – Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia de São Paulo, no qual o signatário é membro efetivo, é entidade sem fins lucrativos fundada em 15 de janeiro de 1979, integrada por engenheiros, arquitetos e empresas dedicados às áreas de avaliações, perícias e inspeções de engenharia e arquitetura no Estado de São Paulo. Dentre seus objetivos destacam-se o aprimoramento, a divulgação e a transmissão do conhecimento técnico nas áreas de atuação de seus associados.

O Instituto é Entidade de Classe com representação no CREA/SP – Conselho Regional de Engenharia Arquitetura e Agronomia do Estado de São Paulo e CAU/SP – Conselho de Arquitetos e Urbanistas de São Paulo, e filiado ao IBAPE – Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia Entidade Federativa Nacional, que é um dos integrantes do CDEN – Colégio de Entidades Nacionais do CONFEA – Conselho Federal de Engenharia, Arquitetura e Agronomia.

Já a **Associação Brasileira de Normas Técnicas - ABNT** é o Foro Nacional de Normalização. As Normas Brasileiras, cujo conteúdo é de responsabilidade dos Comitês Brasileiros (ABNT/CB), dos Organismos de Normalização Setorial (ABNT/ONS) e das Comissões de Estudo Especiais (ABNT/CEE), são elaboradas por Comissões de Estudo (ABNT/CE), formadas por representantes dos setores envolvidos, delas fazendo parte: produtores, consumidores e neutros (universidades, laboratórios e outros).

1.2 RELAÇÃO DE DOCUMENTOS SOLICITADOS ÀS PARTES

Foi verificado por este signatário a necessidade de se obter alguns documentos para melhor instruir o presente laudo de avaliação judicial, tendo os referidos documentos sido solicitados ao exequente às fls. 32-35, sendo eles:

1. Planta/projeto/habite-se da construção do imóvel devidamente aprovado junto a municipalidade de Taboão da Serra, com informações a respeito das construções erigidas na superfície do terreno, como por exemplo a área construída, disposição dos ambientes (cômodos) e etc. (se houver);
2. Planta da quadra 04 do loteamento denominado “JARDIM NOVA ESPERANÇA” **legível e atualizada**, local onde se situa o imóvel avaliando, que poderá ser obtida junto ao Cartório de Registro de Imóveis de Taboão da Serra – SP, ou então, junto a Prefeitura Municipal de Taboão da Serra – SP.

O exequente se manifestou às fls. 49-50 informando que não foram localizados na Prefeitura de Taboão da Serra os referidos documentos ora solicitados.

2. REGIÃO E A MUNICIPALIDADE

O imóvel avaliando encontra-se inserido na cidade de Taboão da Serra, um município brasileiro do estado de São Paulo, localizado na Zona Sudoeste da Região Metropolitana de São Paulo, em conformidade com a lei estadual nº 1.139, de 16 de junho de 2011 e, consequentemente a isto, com o Plano de Desenvolvimento Urbano Integrado da Região Metropolitana de São Paulo (PDUI).

Sem divisas geográficas relevantes com a capital paulista, Taboão da Serra não se distingue dos bairros paulistanos com os quais faz divisa, como Butantã e Campo Limpo, ou seja, é uma cidade conurbada com a capital paulista, um fenômeno cada vez mais comum nas últimas décadas nas cidades da Região Metropolitana de São Paulo. Por muitos anos, a cidade se dividiu entre o perfil de cidade dormitório e de localidade industrial.

Até meados da década de 1990, a cidade mantinha o perfil industrial como principal atividade econômica. O seu parque industrial, no entanto, não era suficientemente robusto para absorver toda a mão-de-obra do município, que acabava se deslocando até São Paulo para encontrar emprego. No início dos anos 2000, o caráter econômico passou por mudanças.

Com o encarecimento dos custos e os problemas de tráfego, muitas indústrias deixaram a cidade e o município passou a ter características mais comerciais, passando a ocupar em poucos anos o posto de pólo de atração de serviços da região sudoeste da Grande São Paulo. Nessa época, grandes varejistas – como o Grupo Pão de Açúcar, Carrefour, Wal Mart e a Nacional Iguatemi (administradora do atual Shopping Taboão) – realizaram investimentos em Taboão da Serra, o que consolidou o perfil terciário da cidade.

A vinda de grandes varejistas abriu novas frentes de emprego e oportunidades para os habitantes. Com a chegada dessas empresas, a cidade passou a contar com serviços que não existiam na cidade, como cinemas e supermercado aberto 24 horas. Isso consolidou a cidade como polo de atração de cidades vizinhas – como Embu das Artes e Itapeverica da Serra – e de bairros paulistanos próximos – como o Butantã, Vila Sônia, Portal do Morumbi, Campo Limpo e Capão Redondo.

Taboão da Serra é o 9º menor município do Brasil por área territorial, e o 5º menor município do estado de São Paulo por área territorial, porém, é o município com a maior densidade demográfica do Brasil.

A região do imóvel avaliando é dotada de completa infraestrutura, com todos os melhoramentos públicos essenciais, tais como guias e sarjetas, pavimentação asfáltica, rede de água, rede de esgoto, rede telefônica, rede de energia elétrica, iluminação pública, coleta de lixo e correios.

2.1 LOCALIZAÇÃO

O imóvel avaliando situa-se na **Rua Presidente Tancredo Neves, número predial 51, lote 18 da quadra 04, do loteamento denominado “JARDIM NOVA ESPERANÇA”, Município de Taboão da Serra – SP**, em perímetro urbano, lançado pela Prefeitura Municipal de Taboão da Serra – SP sob o número de contribuinte 36.23264.44.59.0114.00.000.5.

Ilustração 1: Delimitação do Município de Taboão da Serra – SP e bairros limítrofes



Fonte: www.google.com.br/maps

Ilustração 2: Localização do imóvel avaliando e bairros limítrofes



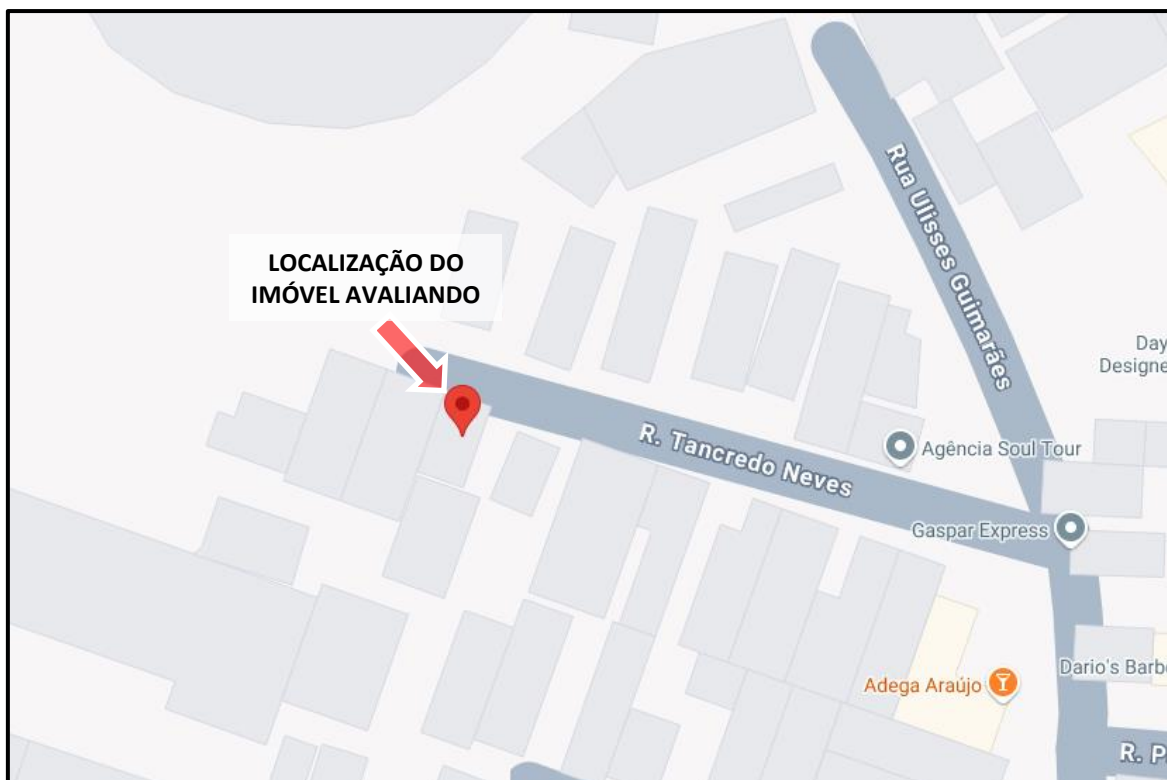
Fonte: www.google.com.br/maps

Ilustração 3: Vista aérea de satélite da região do imóvel avaliando e bairros limítrofes



Fonte: www.google.com.br/maps

Ilustração 4: Localização do imóvel avaliando



Fonte: www.google.com.br/maps

Ilustração 5: Vista aérea de satélite do imóvel avaliando



Fonte: www.google.com.br/maps

2.2 ZONEAMENTO

O zoneamento municipal é a delimitação de áreas diferenciadas de adensamento, uso e ocupação do solo, em função de suas características e potencialidades, visando sua melhor utilização em função das diretrizes de crescimento da cidade, da mobilidade urbana e das características ambientais e locacionais, objetivando o desenvolvimento harmônico da cidade, a qualidade de vida e o bem-estar social de seus habitantes.

De acordo com o Zoneamento (Lei complementar nº 176 de 03 de fevereiro de 2009) e com o Plano Diretor Participativo (PDP – Lei complementar 290 de 28 de dezembro de 2012), legislações vigentes na cidade de Taboão da Serra, o imóvel avaliando encontra-se no perímetro da Zona Especial de Interesse Social 1 – ZEIS1, Zona Urbana do Município. A Zona Especial de Interesse Social – ZEIS, são instrumentos de política habitacional, fazendo parte da estratégia de equacionamento do problema habitacional do Município, no que se refere à recuperação urbanística, regularização de assentamentos precários e produção de habitação de interesse social, destinadas à população de baixa renda.

As Zonas Especiais de Interesse Social – ZEIS são demarcadas na disciplina de uso e ocupação do solo como uma das zonas em que se divide a cidade para efeito do estabelecimento dos parâmetros de uso e ocupação a partir da existência de:

- I - Favelas;
- II - Habitações coletivas precárias;
- III - Parcelamento e loteamentos irregulares e clandestinos de baixa renda;
- IV - Conjunto habitacional de promoção pública;
- V - Conjunto de unidades habitacionais precárias;

2.3 SEGUNDO A MUNICIPALIDADE

De acordo com os dados da Municipalidade de Taboão da Serra – SP, o imóvel avaliando possui a seguinte situação cadastral, para o ano de 2024:

- ✓ INSCRIÇÃO IMOBILIÁRIA: 36.23264.44.59.0114.00.000.5
- ✓ ÁREA DO TERRENO: 67,06 M²
- ✓ ÁREA CONSTRUÍDA: 175,00 M²
- ✓ VALOR VENAL DO TERRENO: R\$ 35.823,53
- ✓ VALOR VENAL DE CONSTRUÇÃO: R\$ 123.243,96
- ✓ VALOR VENAL DO IMÓVEL: R\$ 159.067,49
- ✓ PROPRIETÁRIO: SIDALVA BISPO DA SILVA / OUTRO

Ilustração 7: Certidão de Valor Venal do imóvel avaliando – Ano Exercício 2025

		PREFEITURA MUNICIPAL DE TABOÃO DA SERRA SECRETARIA DE FINANÇAS E PLANEJAMENTO DIVISÃO DE TRIBUTOS IMOBILIÁRIOS			
Nro. : 5305/2025					
<u>CERTIDÃO DE VALOR VENAL</u>					
Inscrição cadastral:		362326444590114000005			
Proprietário:		SIDALVA BISPO DA SILVA / OUTRO			
Compromissário:					
Endereço:		Rua PRES. TANCREDO NEVES, 00051 - JD NOVA ESPERANCA - Taboão da Serra - SP - Cep. 06765-315			
Quadra: 000004		Lote: 18		Loteamento: JD NOVA ESPERANCA	
Área do terreno:		67,06		Área construída: 175,00	
Valor Venal do terreno:		35.823,53			
Valor Venal da construção:		123.243,96			
Valor Venal do Excesso:		0,00			
Valor Venal total:		159.067,49			

Fonte: Prefeitura Municipal de Taboão da Serra

3. VISTORIA AO IMÓVEL AVALIANDO

Conforme já exposto nas considerações preliminares, a vistoria foi agendada judicialmente (fls. 58-59), tendo sido realizada no dia 27 de junho de 2025, sexta-feira com início previsto para às 10:00 horas, cujo o ponto de encontro foi exatamente no endereço do bem imóvel a ser avaliado, sito à Rua Presidente Tancredo Neves, número predial 51, lote 18 da quadra 04, do loteamento denominado “JARDIM NOVA ESPERANÇA”, Município de Taboão da Serra – SP.

No ato pericial o signatário foi recebido pelo Sr. Orlebson Ernesto, sobrinho da executada, bem como pela própria parte executada Sra. Sidalva Bispo da Silva, que disponibilizaram todos os acessos possíveis do bem imóvel avaliando.

Diante disto, será apresentado no subcapítulo a seguir as informações a respeito do terreno e das suas benfeitorias (construções) erigidas em sua superfície, cujo as mesmas foram constatadas em diligência pericial, apenas para melhor embasar o trabalho técnico e deixar de fácil compreensão para o Juízo e as partes, vejamos.

3.1 CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL AVALIANDO

Neste subcapítulo serão apresentadas as informações e ilustrações a respeito do terreno da matrícula de número 26.401, bem como das construções que se encontram erigidas em sua superfície.

3.1.1 Terreno

O terreno avaliando possui formato praticamente retangular, estando em aclave de quem da Rua Presidente Tancredo Neves o vê, nível da via pública para qual faz frente, apresentando solo aparentemente seco e firme, apropriado para receber construções, devendo ser obedecidas as posturas municipais e as Normas Técnicas vigentes.

FERNANDO DO NASCIMENTO PEREIRA
ENGENHEIRO CIVIL
CREA 5069843609-SP

Segundo a matrícula de número 26.401, registrada junto ao Cartório de Registro de Imóveis e Anexos da Comarca de Taboão da Serra – SP, o terreno possui medida de frente para a Rua Presidente Tancredo Neves de 5,19 metros lineares, possui medida na lateral direita de quem da rua o olha de 12,67 metros lineares, possui medida na lateral esquerda de quem da rua o olha de 12,74 metros lineares e possui no fundo do terreno medida de 5,36 metros lineares, perfazendo assim uma área tabular de terreno de 67,06 m², conforme descrição do registro a seguir:

Ilustração 8: Descritivo da matrícula de número 26.401 – Imóvel avaliando

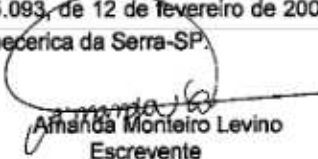
LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL		REGISTRO DE IMÓVEIS E ANEXOS DA COMARCA DE TABOÃO DA SERRA - SP CNS: 14.841-1
MATRÍCULA 26.401	FICHA 01	Taboão da Serra - SP, 17 de outubro de 2016
Valide a certidão clicando no link a seguir: https://assinarador-web.onr.org.br/docs/UFFN3-BU58B-CXFRD-5QFAZ	IMÓVEL: O Lote nº 18, da Quadra nº 04, do loteamento denominado Jardim Nova Esperança, no Bairro dos Olivieras, nesta cidade, com as seguintes medidas e confrontações: 5,19 metros de frente para a Rua Presidente Tancredo Neves; do lado direito de quem da rua olha para o imóvel mede 12,67 metros da frente aos fundos e confronta com o lote nº 17; do lado esquerdo mede 12,74 metros e confronta com parte do lote nº 19; nos fundos mede 5,36 metros e confronta com parte do lote nº 15; com a área total de 67,06 metros quadrados.	
	Código Cadastral Municipal: 36.23264.44.59.0114.00.000.5.	
	Proprietário: MUNICÍPIO DE TABOÃO DA SERRA, com sede na Praça Miguel Ortega nº 439, Parque Assunção, nesta cidade, inscrito no CNPJ/MF nº 46.523.122/0001-63.	
	Registro Anterior: Registro nº 06, de 04 de fevereiro de 1991, da Matrícula nº 63.988, do Oficial de Registro de Imóveis de Itapeverica da Serra-SP; Inscrição nº 116, do 10º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo-SP; Registro nº 03 (Loteamento), de 12 de fevereiro de 2009, da Matrícula nº 113.147, e Matrícula nº 115.093, de 12 de fevereiro de 2009, ambas do Oficial de Registro de Imóveis de Itapeverica da Serra-SP.	
 Amanda Monteiro Levino Escrevente  Tiago Henrique Martins Oficial Substituto		
Av. 1/26.401 - É procedido nesta data o transporte do Registro nº 01, de 09 de abril de 2009, da Matrícula nº 115.093 do Livro 02 de Registro Geral, do Oficial de Registro de Imóveis de Itapeverica da Serra-SP, para constar o seguinte: Conforme Termo de Concessão firmado em 16 de fevereiro de 2008, o proprietário, MUNICÍPIO DE TABOÃO DA SERRA , já qualificado, concedeu o direito de uso especial para fins de moradia sobre o imóvel objeto desta matrícula, a SIDALVA BISPO DA SILVA , brasileira, solteira, do lar, portadora do RG nº 50.230.571-X, inscrita no CPF/MF nº 982.971.207-91, e HILDO GONÇALVES DO		
Continua no verso.		

Ilustração 9: Vista do imóvel avaliando, sito à Rua Presidente Tancredo Neves, número predial 51, lote 18 da quadra 04, do loteamento denominado “JARDIM NOVA ESPERANÇA”, Município de Taboão da Serra – SP.



Ilustração 10: Rua Presidente Tancredo Neves, com o imóvel avaliando a direita



Ilustração 11: Rua Presidente Tancredo Neves, com o imóvel avaliando a esquerda



3.1.2 Construções (benfeitorias)

Sobre o terreno descrito no subitem 3.1.1, encontra-se implantada a construção de uma benfeitoria residencial, erigida aparentemente em estrutura convencional de concreto armado com alvenaria de vedação de tijolos cerâmicos e cobertura em laje pré-moldada.

A benfeitoria possui um total de 3 (três) pavimentos, sendo distribuídos no térreo, 1º andar e 2º andar. Aparenta possuir idade real de aproximadamente 25 anos, requerendo a necessidade de se proceder com reparos simples e importantes em sua edificação, além de necessitar de reforma em todos os ambientes da residência.

O 1º pavimento, qual seja o térreo, no nível da Rua Presidente Tancredo Neves, é composto por um corredor interno de acesso aos pavimentos superiores, um dormitório, um banheiro e um ambiente integrado utilizado como sala de estar e cozinha. As instalações hidráulicas e elétricas são simples, dotadas com os equipamentos básicos e as esquadrias são em alumínio e ferro.

Esses ambientes possuem os seguintes acabamentos:

Dormitório: Cobertura em laje pré-moldada sem aplicação de emboço e reboco (lajotas aparentes), paredes revestidas de alvenaria com reboco e pintura em látex e piso revestido de cerâmica simples;

Cozinha/sala de estar: Cobertura em laje pré-moldada sem aplicação de emboço e reboco (lajotas aparentes), paredes revestidas de alvenaria com reboco e pintura em látex, piso revestido de cerâmica simples, porta e janela de ferro;

Banheiro: Cobertura em laje pré-moldada (debaixo da escada) aplicado reboco e pintura látex, meia parede revestida com azulejo simples e meia parede revestida de alvenaria com reboco e pintura em látex e, piso revestido de cerâmica simples;

Conforme medições apuradas in loco, o 1º pavimento (térreo) possui área construída de aproximadamente **33,84 m²**, sendo representado através do croqui a seguir:

Ilustração 12: Croqui das construções (benfeitorias) erigidas no 1º pavimento (térreo)



Ilustração 13: 1º pavimento (térreo) da construção – Corredor de acesso aos pavimentos



Ilustração 14: 1º pavimento (térreo) da construção – Corredor de acesso aos pavimentos



Ilustração 15: 1º pavimento (térreo) da construção – Cozinha/sala de estar

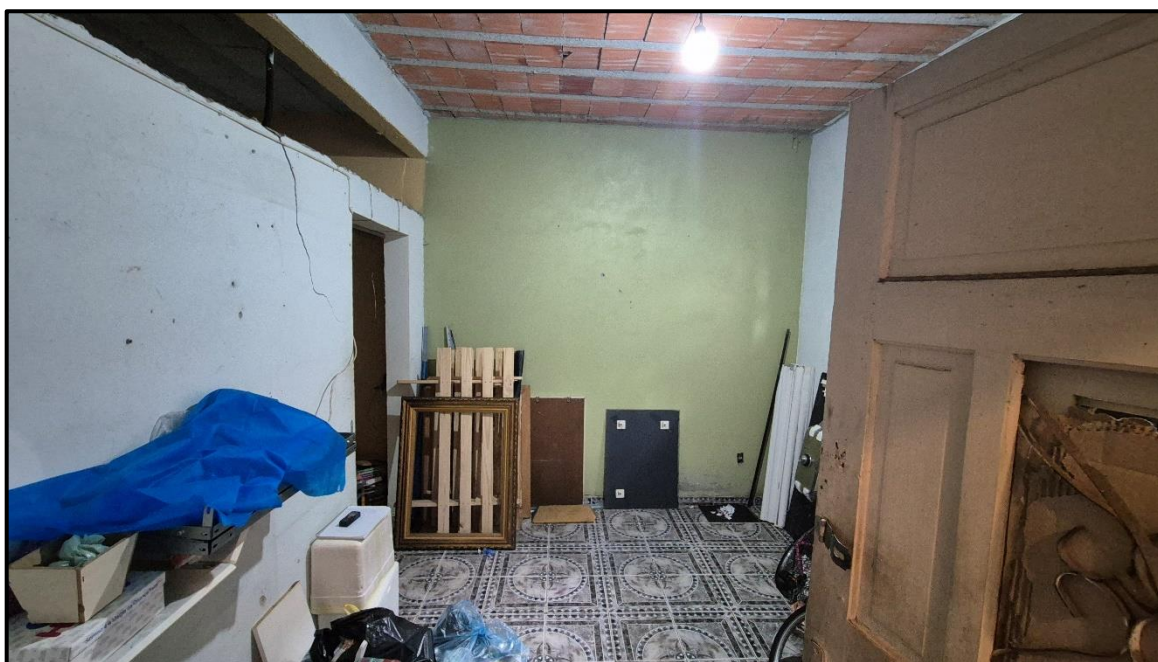


Ilustração 16: 1º pavimento (térreo) da construção – Cozinha/sala de estar

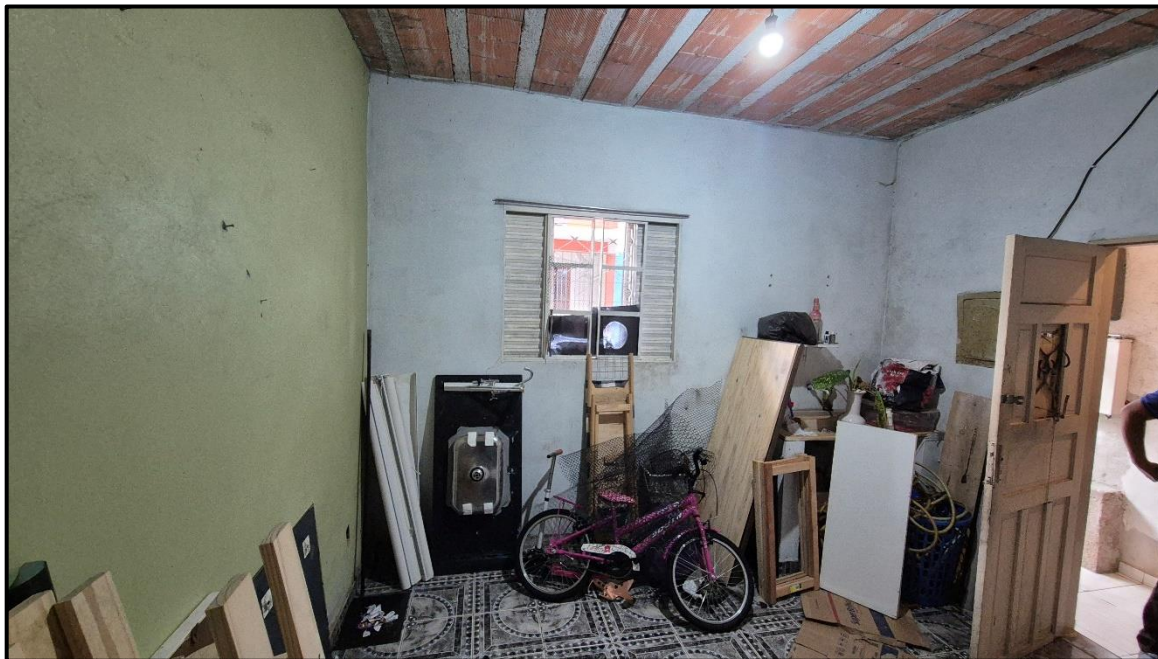


Ilustração 17: 1º pavimento (térreo) da construção – Dormitório

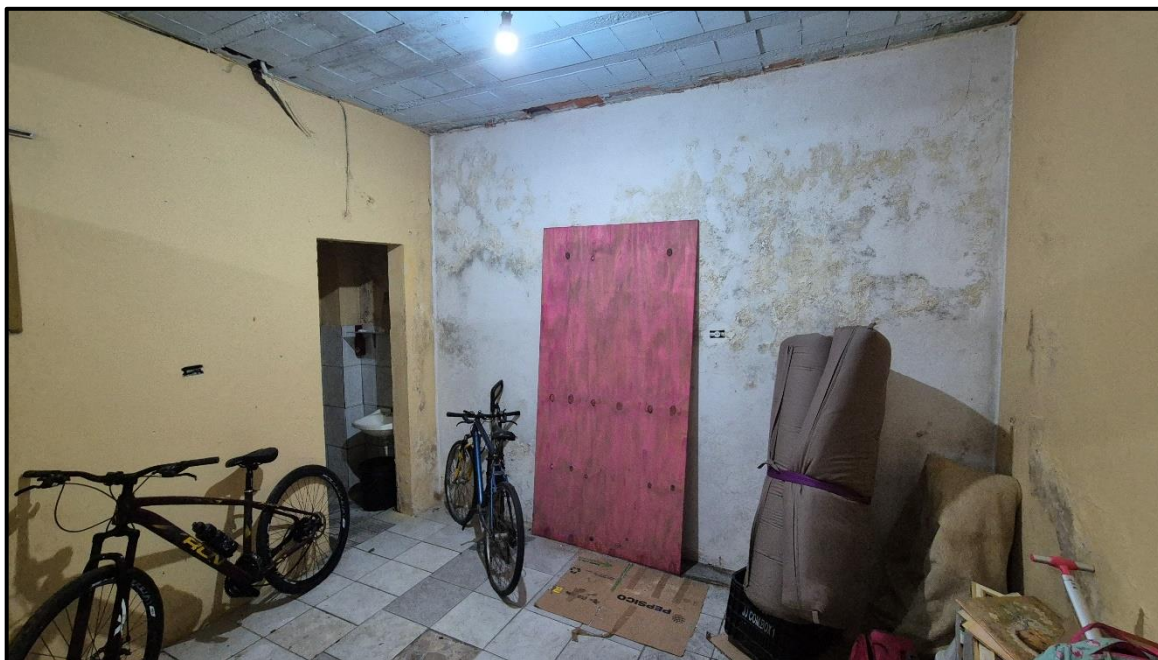
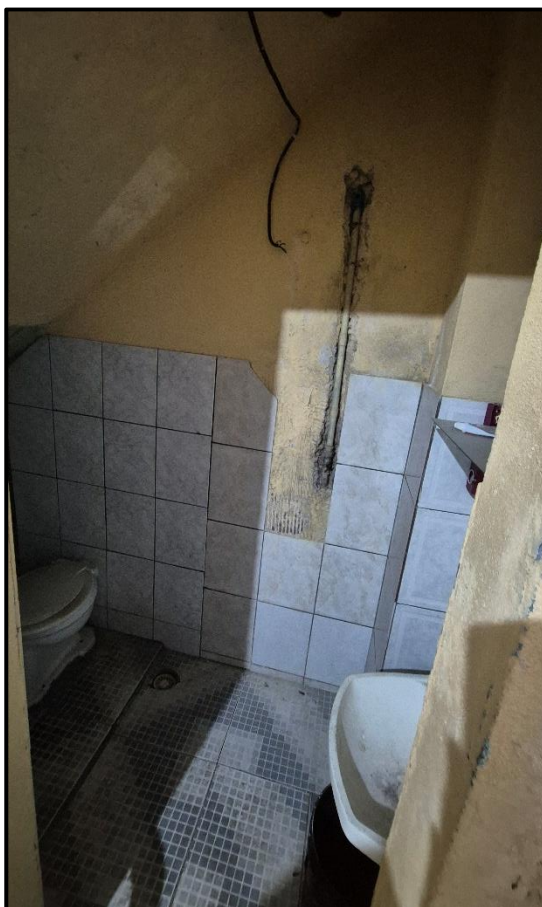


Ilustração 18: 1º pavimento (térreo) da construção – Banheiro (debaixo da escada)



Já o 2º pavimento do imóvel, qual seja o 1º andar, acima do nível da Rua Presidente Tancredo Neves, é composto por 1 (uma) sala de estar, 1 (um) dormitório, 1 (um) banheiro, 1 (uma) área de serviço e 1 (uma) varanda coberta voltada para a Rua Presidente Tancredo Neves. As instalações hidráulicas e elétricas também são simples, dotadas com os equipamentos básicos e as esquadrias são em alumínio.

Esses ambientes possuem os seguintes acabamentos:

Sala de estar: Cobertura em laje pré-moldada aplicado reboco e pintura látex, paredes revestidas de alvenaria com reboco e pintura em látex, piso revestido de cerâmica simples, portas e janelas de madeira;

Varanda: Cobertura em laje pré-moldada aplicado reboco e pintura látex, piso revestido de cerâmica simples e guarda corpo de concreto;

Dormitório: Cobertura em laje pré-moldada aplicado reboco e pintura látex, paredes revestidas de alvenaria com reboco e pintura em látex, piso revestido de cerâmica simples, porta de madeira e janela de alumínio;

Banheiro: Cobertura em laje pré-moldada aplicado reboco e pintura látex, paredes revestidas com azulejo simples, piso revestido de cerâmica simples, porta de madeira e janela de alumínio;

Área de serviço: Cobertura em laje pré-moldada aplicado reboco e pintura látex, paredes revestidas de alvenaria com reboco sem acabamento de pintura e piso cimentado;

Conforme medições também apuradas *in loco*, o 2º pavimento (1º andar) possui área construída total de aproximadamente **57,61 m²**, sendo representado através do croqui a seguir:

Ilustração 19: Croqui das construções (benfeitorias) erigidas no 2º pavimento (1º andar)



Ilustração 20: 2º pavimento (1º andar) da construção – Corredor de circulação dos cômodos



Ilustração 21: 2º pavimento (1º andar) da construção – Escada de acesso ao 3º pavimento



Ilustração 22: 2º pavimento (1º andar) da construção – Escada de acesso ao 1º pavimento



Ilustração 23: 2º pavimento (1º andar) da construção – Área de serviço (debaixo da escada)



Ilustração 24: 2º pavimento (1º andar) da construção – Banheiro



Ilustração 25: 2º pavimento (1º andar) da construção – Dormitório

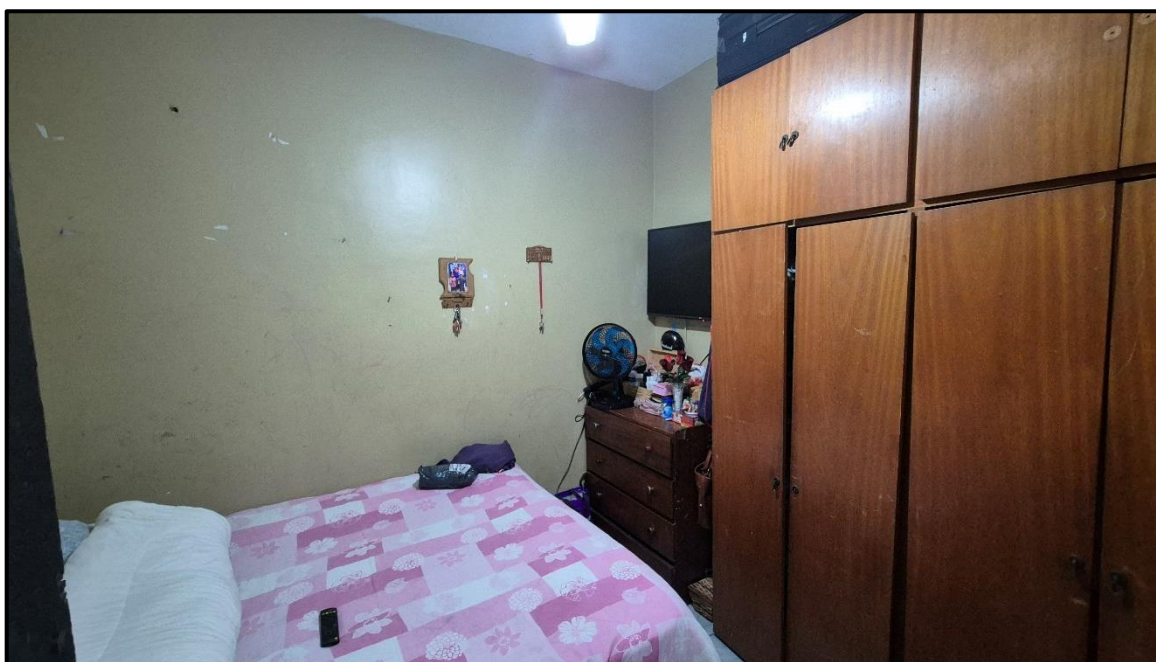


Ilustração 26: 2º pavimento (1º andar) da construção – Sala de estar

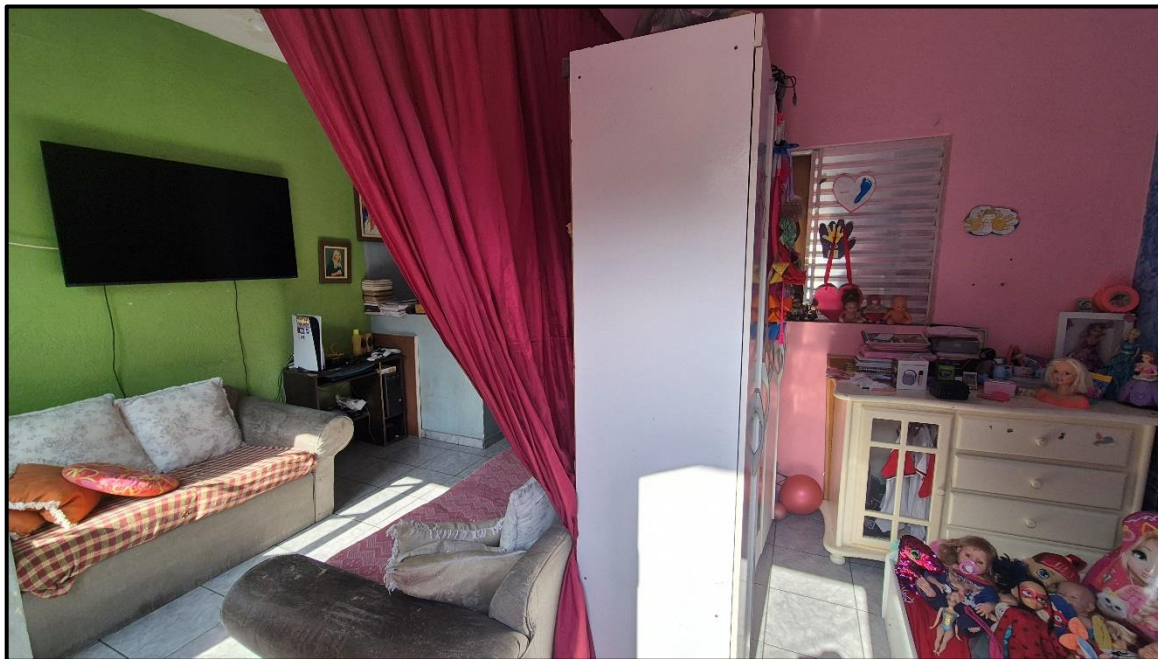


Ilustração 27: 2º pavimento (1º andar) da construção – Sala de estar



Ilustração 28: 2º pavimento (1º andar) da construção – Varanda



Por fim, o 3º pavimento e último pavimento de construção do imóvel, qual seja o 2º andar, acima do nível da Rua Presidente Tancredo Neves, é composto por cozinha, 1 (um) dormitório, 1 (um) corredor interno de circulação, 1 (um) banheiro e 1 (uma) área externa coberta com telhas de fibrocimento. As instalações hidráulicas e elétricas também são simples, dotadas com os equipamentos básicos e as esquadrias são em madeira e alumínio.

Esses ambientes possuem os seguintes acabamentos:

Cozinha: Cobertura em laje pré-moldada aplicado reboco e pintura látex, paredes revestidas de azulejo até o teto, pisos revestidos de cerâmica simples e janelas de alumínio;

Corredor interno de circulação: Cobertura em laje pré-moldada aplicado reboco e pintura látex, paredes revestidas de alvenaria com reboco e pintura em látex, piso revestido de cerâmica simples e porta de acesso a área externa de madeira;

Dormitório: Cobertura em laje pré-moldada aplicado reboco e pintura látex, paredes revestidas de alvenaria com reboco e pintura em látex, piso revestido de cerâmica simples e porta de madeira;

Banheiro: Cobertura em laje pré-moldada aplicado reboco e pintura látex, paredes revestidas de azulejo simples até o teto, piso revestido de cerâmica simples, porta sanfonada de PVC e janela de alumínio;

Área externa: Cobertura em telhas de fibrocimento sobre estrutura de madeira, paredes revestidas de alvenaria com reboco e pintura em látex, piso revestido de cerâmicas simples e guarda corpo de concreto.

Conforme medições também apuradas *in loco*, o 3º pavimento (2º andar) possui área construída coberta com laje pré-moldada de aproximadamente **35,00 m²** e área construída coberta com telhas de fibrocimento de aproximadamente **37,84 m²**, sendo representadas no croqui elaborado a seguir:

Ilustração 29: Croqui das construções (benfeitorias) erigidas no 3º pavimento (2º andar)



Ilustração 30: 3º pavimento (2º andar) da construção – Cozinha



Ilustração 31: 3º pavimento (2º andar) da construção – Escada de acesso ao 2º pavimento



Ilustração 32: 3º pavimento (2º andar) da construção – Cozinha



Ilustração 33: 3º pavimento (2º andar) da construção – Cozinha



Ilustração 34: 3º pavimento (2º andar) da construção – Banheiro



Ilustração 35: 3º pavimento (2º andar) da construção – Corredor interno de circulação

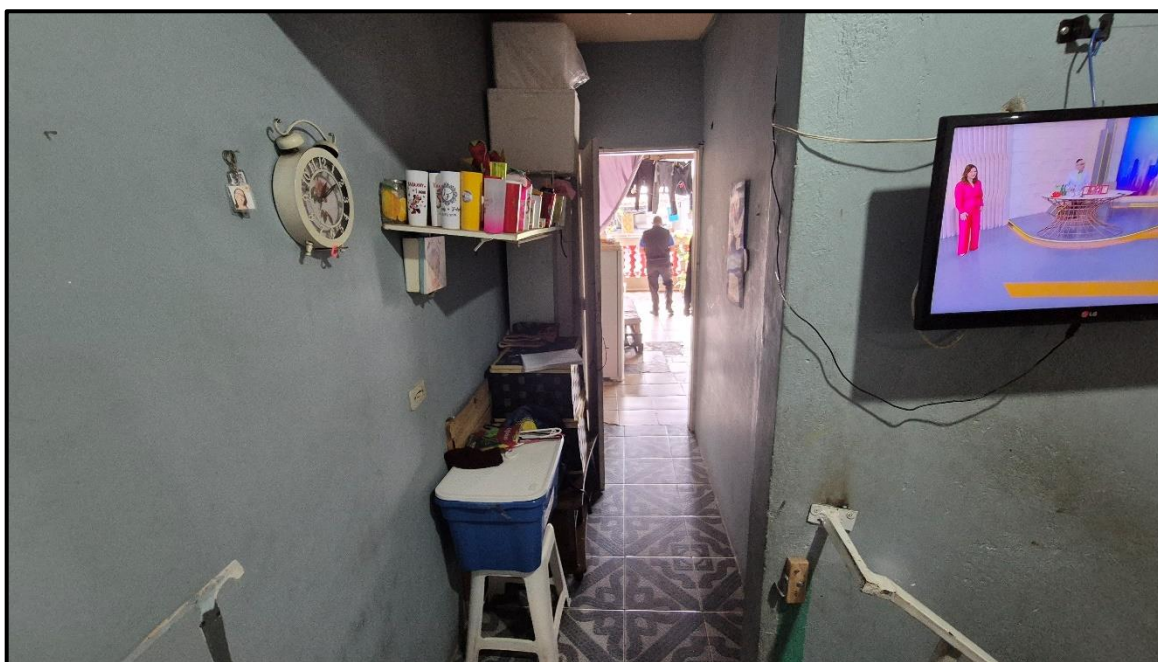


Ilustração 36: 3º pavimento (2º andar) da construção – Corredor interno de circulação

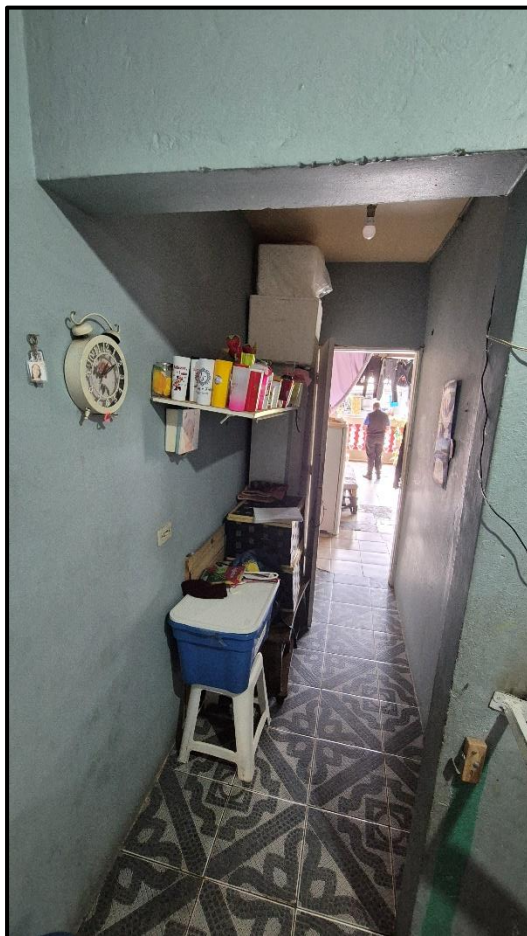


Ilustração 37: 3º pavimento (2º andar) da construção – Dormitório

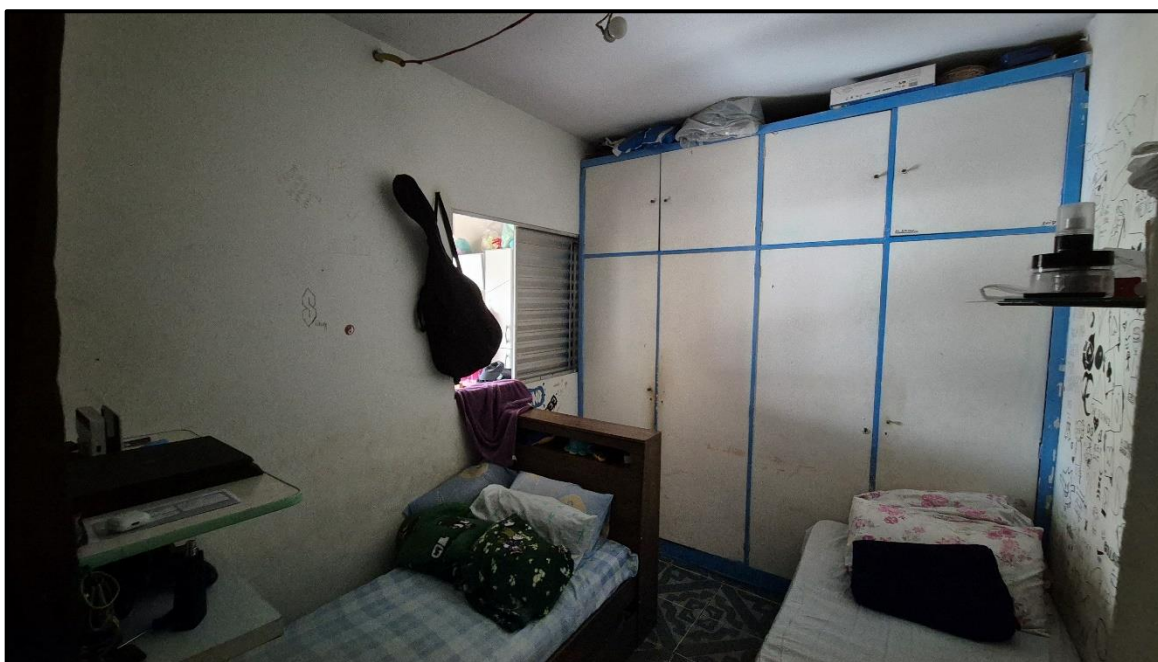


Ilustração 38: 3º pavimento (2º andar) da construção – Dormitório

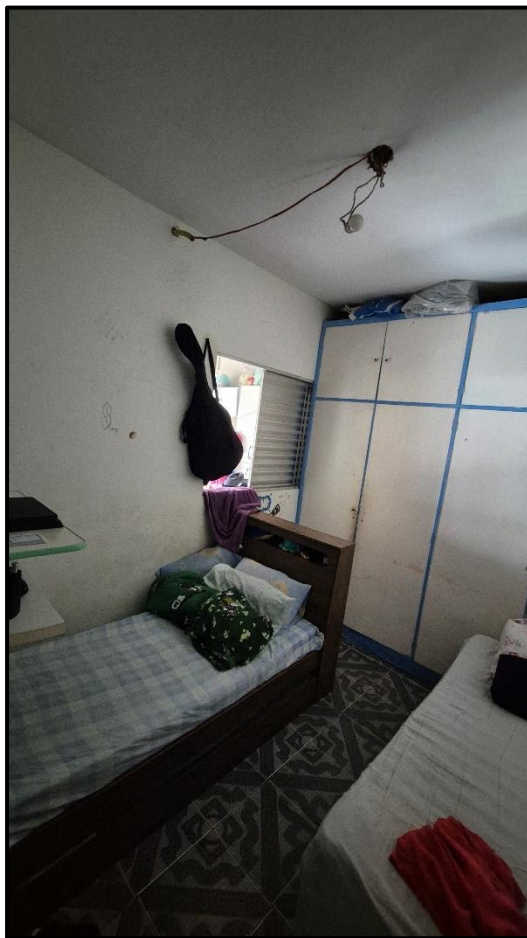


Ilustração 39: 3º pavimento (2º andar) da construção – Área externa coberta com telhas



Ilustração 40: 3º pavimento (2º andar) da construção – Área externa coberta com telhas



Ilustração 41: 3º pavimento (2º andar) da construção – Área externa coberta com telhas



3.2 CLASSIFICAÇÃO DAS BENFEITORIAS

Considerando que as benfeitorias erigidas no terreno apresentam dois tipos de padrões construtivos, iremos adotar neste subcapítulo os devidos enquadramentos, que serão expostos nos subitens a seguir.

3.2.1 Classificação da construção coberta com laje pré-moldada

Segundo o Estudo de Valores de Edificações de Imóveis Urbanos – 2019, procedido pelo Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia de São Paulo – IBAPE/SP, para fins de aspecto de conservação e depreciação das benfeitorias (construções) que possuem laje pré-moldada no terreno, temos que as mesmas se enquadram na Referência “F – Necessitando de reparos simples a importantes”, possuindo as seguintes características:

“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.”

Diante das características destas benfeitorias erigidas sobre o terreno, consultando o referido estudo podemos classificá-las no item “2.3 – Casa Padrão Econômico”, em seu intervalo de índices médio (Casa Padrão Econômico, intervalo de índices médio = $1,070 \times R8N^1$) que, genericamente apresenta as seguintes propriedades:

“Construídas sem preocupação com projeto arquitetônico, satisfazendo distribuição interna básica, compostas geralmente de dois ou mais cômodos, cozinha e banheiro. Na maioria das vezes são térreas, erigidas em estrutura

¹ Custo Unitário Básico de Edificações, divulgado mensalmente pelo Sindicato da Indústria da Construção Civil do Estado de São Paulo – Sinduscon / SP.

simples e alvenaria de tijolos de barro ou de blocos de concreto, total ou parcialmente revestida. Cobertura em laje pré-moldada impermeabilizada por processo simples ou telhas de cimento amianto ou barro sobre estrutura de madeira, podendo apresentar forros. Áreas externas em cimentado rústico ou revestidas com caco de cerâmica ou similar. Fachadas normalmente com emboço ou reboco, podendo ter pintura comum.

Caracterizam-se pela utilização de materiais construtivos básicos e pelo emprego de acabamentos de qualidade inferior, restritos a alguns cômodos, tais como:

- **Pisos:** cimentado, cerâmica ou caco de cerâmica.
- **Paredes:** pintura simples sobre emboço ou reboco; barra impermeável ou azulejo comum nas áreas molhadas, eventualmente até o teto.
- **Forros:** sem revestimentos ou pintura sobre emboço e reboco sobre a própria laje; ou sobre madeira comum.
- **Instalações hidráulicas:** mínimas, geralmente embutidas; aparelhos sanitários de louça comum e metais de modelo simples.
- **Instalações elétricas:** sumárias, em geral embutidas e com número mínimo de pontos de luz, interruptores e tomadas, utilizando componentes comuns.
- **Esquadrias:** madeira, alumínio com perfis econômicos e/ou ferro comum.”

Observação: O enquadramento do padrão e o seu estado de conservação se dá pelo que foi constatado no local, no momento da diligência pericial.

3.2.2 Classificação da construção coberta com telhas de fibrocimento

Segundo o mesmo Estudo de Valores de Edificações de Imóveis Urbanos – 2019, procedido pelo Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia de São Paulo – IBAPE/SP, para fins de aspecto de conservação e depreciação da benfeitoria (construção) que possui área coberta com telhas de fibrocimento sobre estrutura de madeira, localizada no 3º pavimento (2º andar), temos que a mesma se enquadra na mesma Referência “F – Necessitando de reparos simples a importantes”, possuindo as seguintes características:

“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.”

Diante das características físicas e dos acabamentos constatados nesta área construída, para fins de avaliação e consultando o referido estudo citado acima, podemos classificá-la no mesmo item “2.3 – Casa Padrão Econômico”, porém, em seu intervalo de índices mínimo, dado que a cobertura do local é feita com telhas de fibrocimento sobre estrutura de madeira (Casa Padrão Econômico, intervalo de índices mínimo = $0,919 \times R8N^2$) que, genericamente apresenta as seguintes propriedades:

“Construídas sem preocupação com projeto arquitetônico, satisfazendo distribuição interna básica, compostas geralmente de dois ou mais cômodos, cozinha e banheiro. Na maioria das vezes são térreas, erigidas em estrutura simples e alvenaria de tijolos de barro ou de blocos de concreto, total ou parcialmente revestida. Cobertura em laje pré-moldada impermeabilizada por processo simples ou telhas de cimento amianto ou barro sobre estrutura de madeira, podendo apresentar forros. Áreas externas em cimentado rústico ou

² Custo Unitário Básico de Edificações, divulgado mensalmente pelo Sindicato da Indústria da Construção Civil do Estado de São Paulo – Sinduscon / SP.

revestidas com caco de cerâmica ou similar. Fachadas normalmente com emboço ou reboco, podendo ter pintura comum.

Caracterizam-se pela utilização de materiais construtivos básicos e pelo emprego de acabamentos de qualidade inferior, restritos a alguns cômodos, tais como:

- **Pisos:** cimentado, cerâmica ou caco de cerâmica.
- **Paredes:** pintura simples sobre emboço ou reboco; barra impermeável ou azulejo comum nas áreas molhadas, eventualmente até o teto.
- **Forros:** sem revestimentos ou pintura sobre emboço e reboco sobre a própria laje; ou sobre madeira comum.
- **Instalações hidráulicas:** mínimas, geralmente embutidas; aparelhos sanitários de louça comum e metais de modelo simples.
- **Instalações elétricas:** sumárias, em geral embutidas e com número mínimo de pontos de luz, interruptores e tomadas, utilizando componentes comuns.
- **Esquadrias:** madeira, alumínio com perfis econômicos e/ou ferro comum.”

Observação: O enquadramento do padrão e o seu estado de conservação se dá pelo que foi constatado no local, no momento da diligência pericial.

4. AVALIAÇÃO

De acordo com a ABNT (2001, p. 3) uma avaliação consiste em uma análise técnica realizada por um engenheiro ou arquiteto, para aferir o valor de um bem para uma determinada finalidade, situação e data. No presente trabalho, este signatário irá buscar o valor de mercado dos imóveis em estudo, que é definido pela mesma norma como a “quantia mais provável pela qual se negociaria voluntariamente e conscientemente um bem, numa data de referência, dentro das condições do mercado vigente.”.

Primeiramente foi realizada uma vistoria in loco dos imóveis em estudo, buscando caracterizá-lo. Segundo a ABNT (2011, p. 11-12) devem ser analisados aspectos construtivos, dimensões, aproveitamento eficiente do imóvel, arquitetura, conforto, patologias, dentre outros. Na vistoria também devem ser observadas características da região onde se encontram os imóveis, condições econômicas, políticas e sociais que influem no valor de mercado, aspectos físicos como relevo, presença de córregos, presença de áreas verdes, leis de uso e ocupação do solo e infraestrutura básica, composta por sistemas de escoamento das águas pluviais, iluminação pública, redes de esgoto, abastecimento de água, energia elétrica e vias de acesso. Essa vistoria orientou a coleta dos dados que irão compor a amostra representativa da população.

Na coleta de dados o engenheiro de avaliações deve buscar no mercado dados e informações confiáveis de negócios realizados em um período recente e oferta de imóveis na região. A quantidade das informações e a qualidade dos dados colhidos são fatores de influência na fundamentação do trabalho, que será explicado mais adiante. O ideal é que todos os dados não sejam coletados apenas de uma fonte de informações.

Na vistoria foram escolhidas variáveis que, em princípio, explicam a tendência de formação de valor dos imóveis. As variáveis são as diferentes características existentes entre os dados da amostra que influenciam o valor de mercado, se todos os dados possuem uma mesma característica, ela deixa de ser uma variável. De acordo com a NBR (2011, p.13) “as variáveis devem ser escolhidas com base em teorias existentes, conhecimentos adquiridos, senso comum e outros atributos que se revelem importantes no decorrer dos

trabalhos (...). No processo de avaliação as variáveis são analisadas e, caso seja constatado que elas não explicam a tendência de formação de valor, as mesmas podem ser desconsideradas.

Após finalizada a coleta, o engenheiro avaliador deve analisar seus dados e suas variáveis. Essa análise permite que ele elimine aquilo que for muito discrepante e que, em sua opinião, pode distorcer o resultado da avaliação. Ele deve verificar, dentre outras coisas, o equilíbrio da amostra, influência das variáveis e se existe duas ou mais variáveis que expliquem a mesma variação no valor de mercado.

Em uma próxima etapa, os dados passarão por um tratamento, que, de acordo com a ABNT (2001, p. 5), consiste na “aplicação de operações que expressem, em termos relativos, as diferenças de atributos entre os dados de mercado e os do bem avaliando.”. A metodologia escolhida para realizar este tratamento deve considerar a natureza do bem avaliando, a finalidade da avaliação e a disponibilidade, qualidade e quantidade de dados e informações disponíveis. A norma de Avaliação de Bens da ABNT (2001, p. 7) recomenda que para a identificação do valor de mercado seja utilizado o método comparativo direto de dados de mercado, que se utiliza de um tratamento técnico dos atributos dos elementos da amostra.

Dentro do método comparativo direto de dados de mercado existe o tratamento por fatores e o tratamento científico. De acordo com a ABNT (2011, p. 15-16), o tratamento por fatores consiste na homogeneização dos dados de mercado por fatores e critérios fundamentados por estudos presentes na norma. Esse tratamento é aplicável a uma amostra composta por dados semelhantes aos imóveis avaliando. O tratamento científico consiste no “tratamento de evidências empíricas pelo uso de metodologia científica que leve à introdução de modelo validado para o comportamento do mercado.”. Ele é aplicável a uma amostra composta por dados diferentes aos imóveis avaliando e diferentes entre si. Essas diferenças darão origem às variáveis que irão explicar a variação do valor de mercado.

4.1 METODOLOGIAS EMPREGADAS

O método empregado na presente avaliação é o Evolutivo, que consiste em se determinar o valor do imóvel, a partir do valor de terreno, somá-lo ao da construção, mais os custos diretos e indiretos, e assim acrescentar ao total os custos financeiros, despesas de vendas e lucro do empreendedor, que devem ser contemplados no mercado por meio do cálculo do fator de ajuste ao mercado.

De acordo com a “Norma ABNT NBR 14653-1: 2011”. Avaliação de Bens. Parte 1: Procedimentos Gerais, item 8.1.1:

“A metodologia aplicável é função, basicamente, da natureza do bem avaliando, da finalidade da avaliação e da disponibilidade, qualidade e quantidade de informações colhidas no mercado. A sua escolha deve ser justificada e ater-se ao estabelecido nesta parte da NBR 14653, bem como nas demais partes que compõe a NBR 14653, com o objetivo de retratar o comportamento do mercado por meio de modelos que suportem racionalmente o convencimento do valor.”

Ainda, conforme a “Norma ABNT NBR 14.653-2: 2011” – Avaliação de Bens – Imóveis Urbanos, a aplicação do método evolutivo exige que:

- “a) o valor do terreno seja determinado pelo método comparativo de dados de mercado ou, na impossibilidade deste, pelo método involutivo;
- b) as benfeitorias sejam apropriadas pelo método comparativo direto de custo ou pelo método da quantificação de custo;
- c) o fator de comercialização seja levado em conta, admitindo-se que pode ser maior ou menor do que a unidade, em função da conjuntura do mercado na época da avaliação.”

4.1.1 Valor de Mercado do Terreno – Método Comparativo de Dados de Mercado

Para identificação do valor unitário do terreno, o signatário recorreu ao método comparativo direto de dados de mercado, que se caracteriza por analisar elementos semelhantes ou assemelhados ao imóvel avaliando, com o objetivo de encontrar a tendência de formação de seus preços.

A homogeneização das características dos dados deve ser efetuada com o uso de procedimentos, dentre os quais se destacam o tratamento por fatores e a inferência estatística.

No presente caso, foi utilizado o processo de tratamento por fatores, onde os elementos selecionados foram homogeneizados, levando em conta:

- ✓ Elasticidade de preços (fator oferta);
- ✓ Localização;
- ✓ Coeficiente de Área;
- ✓ Topografia.

A fundamentação, encontra-se acostado em **Anexo** e o cálculo do valor unitário nos **Apêndice A e B** deste Laudo de Avaliação.

4.1.2 Zonas de Uso

A zona de uso onde situa-se o imóvel avaliando, pode ser classificada, para fins de avaliação e segundo as normas do IBAPE/SP – 2011, como: **1.ª Zona Residencial Horizontal Popular**, que possui as seguintes características:

- ✓ **Frente de referência (F_r):** 5,00
- ✓ **Profundidade mínima para a região (P_{mi}):** 15,00 metros
- ✓ **Profundidade máxima para a região (P_{ma}):** 30,00 metros

- ✓ **Expoente do fator frente (“f”):** não se aplica
- ✓ **Expoente do fator profundidade (“p”):** não se aplica
- ✓ **Frentes múltiplas ou esquina (C_e):** não se aplica
- ✓ **Área de referência do lote:** 125 m²
- ✓ **Intervalo Característico de Áreas:** 100,00 m² à 400,00 m²
- ✓ **Coefficiente de Área:** $Ca = \left(\frac{A}{125}\right)^{0,20}$

4.1.3 Fatores Obrigatórios

Fator Oferta: dedução de 10% (dez por cento) no preço das ofertas, para cobrir risco de eventual superestimativa dos preços (elasticidade dos negócios). No caso de transação concretizada, não haverá o referido desconto.

Fator Localização: trata-se do fator que transporta os elementos de pesquisa, constituintes da amostra para o local do imóvel avaliando de modo a medir a valorização ou desvalorização pelo local onde situa-se o imóvel.

Tais valores são obtidos pelos lançamentos fiscais na Planta Genérica de Valores (PGV) editada pelas Prefeituras Municipais.

Considerando que os elementos amostrais se situam no mesmo bairro do avaliando, bem como aqueles que se situam em bairros vizinhos, análogos ao bairro do avaliando, temos que o fator a ser utilizado será igual a 1,0.

Fator Área: Em zona residencial horizontal popular (1º zona) aplica-se somente o fator área, utilizado dentro dos limites de áreas previstos, sem aplicação dos fatores testada e profundidade, pela seguinte fórmula:

$$Ca = \left(\frac{A}{125}\right)^{0,20} \dots\dots\dots \text{Onde } A = \text{Área do comparativo}$$

4.1.4 Fatores Complementares

São fatores cujo uso não é obrigatório. Em situações específicas, podem ser utilizados, porém nesses casos, devem ser fundamentados e validados.

Fator unidades padronizadas: se forem relevantes podem ser levadas em consideração eventuais diferenças de valor dos distintos pavimentos ou de faces de insolação, pela utilização de fatores adequados pesquisados no mercado.

Adota-se esse fator em unidades padronizadas, no geral em avaliações de apartamentos, terrenos e casas condominiais, onde as unidades, no geral, possuem o mesmo padrão construtivo.

Fator Topografia: para sua utilização devem ser examinadas detalhadamente as condições topográficas de todos os elementos componentes da amostra.

Na utilização destes fatores, além de sua validação, deve ser fundamentada sua aplicação. No caso de impossibilidade da fundamentação, podem ser usados fatores corretivos genéricos, referenciados para terrenos planos, **conforme Tabela F, em Anexo.**

Fator Consistência: a existência de água aflorante no solo, devido a nível elevado de lençol freático ou ações da natureza, tais como: inundações periódicas, alagamentos, terrenos brejosos ou pantanosos rotineiramente, pode ser considerada como desvalorizante, condição essa que deve ser verificada no mercado da vizinhança do elemento avaliando.

Como o imóvel avaliando e os elementos amostrais estão situados em regiões de solos secos, o fator consistência não representa homogeneidade na amostra.

Fator Frentes Múltiplas: os terrenos de esquina ou de frentes múltiplas devem ser avaliados como tendo uma só frente, principal, escolhida como sendo a que implica no seu maior valor, aplicando-se os fatores indicados na classificação de Zonas de Valor, que neste caso retornou não significativa e não foi aplicada.

4.1.5 Valor do Terreno

Através dos critérios fixados no capítulo anterior, temos, para o cálculo do valor do terreno:

- ✓ Vt: Valor do terreno registrado na matrícula de número 26.401;
- ✓ At: 67,06 m²;
- ✓ Vu: R\$ 979,55/m².

Substituindo e calculando:

$$Vt = 67,06 \text{ m}^2 \times R\$ 979,55/\text{m}^2;$$

Portanto, o valor do terreno corresponde a:

$$Vt = R\$ 65.688,58;$$

Obs.: Vu = R\$ 979,55/m² (novecentos e setenta e nove reais e cinquenta e cinco centavos), conforme pesquisas de mercado e cálculos de homogeneização, elencadas nos Apêndices A e B.

4.1.6 Cálculo de Depreciação das Benfeitorias

O cálculo da depreciação do imóvel será calculado pelo grau de obsolescência e conservação aparentes, através do método Ross/Heidecke, utilizando o seguinte fator de depreciação:

FOC: O fator de adequação ao obsolescência e ao estado de conservação é obtido através da seguinte expressão:

$$FOC = R + K \times (1 - R) \dots\dots\dots \text{Onde:}$$

- ✓ R: Coeficiente residual correspondente ao padrão, obtido na **Tabela B, em Anexo;**
- ✓ K: Coeficiente de Ross/Heidecke, obtido na **Tabela C, em Anexo.**

Dessa maneira, o custo de reedição da benfeitoria será determinado através da seguinte expressão:

- ✓ CB: Custo de reedição da benfeitoria;
- ✓ AC: Área da construção;
- ✓ Vu: valor unitário da construção;
- ✓ FOC: Depreciação pela idade e estado de conservação.

O estado de conservação da edificação será classificado segundo a graduação que consta no **Tabela D, em Anexo.**

O estado de conservação da edificação será fixado em função das constatações realizadas em vistoria e/ou informações colhidas pelas partes, observando-se o estado aparente em que se encontravam no momento da diligência, como por exemplo: sistema estrutural, de cobertura, hidráulico e elétrico; paredes, pisos e forros, inclusive seus revestimentos, pesando os seus custos para uma eventual recuperação.

O cálculo do custo de reedição da benfeitoria é obtido pela seguinte expressão:

$$Vb = Ac \times Pc \times Foc \times R8N$$

Onde:

- ✓ Vb: Valor da benfeitoria;
- ✓ Ac: Área da construção;
- ✓ Pc: índice referente ao padrão construtivo;
- ✓ Foc: Fator de adequação ao obsolescimento e ao estado de conservação;
- ✓ R8N: Valor unitário de referência (R\$/m²).

Diante o exposto, será apresentado no próximo subitem deste subcapítulo o cálculo da benfeitoria erigida sobre o terreno avaliando, benfeitorias estas que também são objetos da avaliação judicial do imóvel em questão.

4.1.7 Valor da benfeitoria (construção) que possui laje pré-moldada

No que tange às benfeitorias (construções) que possuem cobertura em laje pré-moldada, este signatário optou por também utilizar o estudo “Valores de Edificações de Imóveis Urbanos – Unidades Isoladas” procedido pelo Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia de São Paulo – IBAPE/SP, versão 2019, onde deve-se, primeiramente, classificar seu padrão construtivo, de forma a obter o valor unitário, respeitando os intervalos de valores para cada tipo de padrão, conforme **Tabela A, em Anexo.**

Os valores unitários médios, assim como os intervalos de valores relativos aos padrões construtivos, estão vinculados ao valor do R8N (CUB – Sinduscon/SP), o qual é um índice referente ao padrão construtivo que oferece o valor por metro quadrado de construção.

Considerando que essa edificação está classificada no item “2.3 – Casa Padrão Econômico” conforme Estudo de Valores de Imóveis Urbanos do IBAPE/SP – 2019, temos:

Grupo: 2. Casa;
Padrão: 2.3 Econômico;
R8N – junho / 2025 (último disponível): R\$ 1.815,31/m²;
Área construída (medida *in loco*): 126,45 m²;
Estado de conservação: Necessitando de reparos simples a importantes (F);
Idade real / Vida útil da Construção (Ie): 30 anos / 70 anos;
Vida Residual (Ir): 20%;
Idade em % da vida referencial: (30/70) = 0,429%;

$$Ka = (1 - 0,5) \times \left(\frac{Ie}{Ir}\right) + \left(\frac{Ie}{Ir}\right)^2$$

$$Ka = (1 - 0,5) \times \left(\frac{30}{70}\right) + \left(\frac{30}{70}\right)^2$$

$$Ka = 0,694$$

$$K = \left(1 - \left(\frac{Ec}{100}\right)\right) \times Ka$$

$$K = \left(1 - \left(\frac{33,20}{100}\right)\right) \times 0,694$$

$$K = 0,464$$

$$Foc = R + K \times (1 - R)$$

$$Foc = 0,20 + 0,464 \times (1 - 0,20) \dots\dots\dots = 0,5708;$$

Valor da Benfeitoria:

$$Vb1 = Ac \times Pc \times Foc \times R8N$$

$$Vb1 = 126,45 \, m^2 \times 1,070 \times R\$ 1.815,31/m^2 \times 0,5708$$

Resultando:

$$Vb1 = R\$ 140.198,57$$

O valor apurado acima foi calculado através de planilha de Excel que se encontra em anexo a este laudo de avaliação, onde a plataforma utiliza todas as casas decimais.

4.1.8 Valor da benfeitoria (construção) com telha de fibrocimento

Já no que tange a benfeitoria (construção) que possui cobertura em telhas de fibrocimento sobre estrutura de madeira, situada no 3º pavimento (2º andar) do imóvel, este signatário optou por utilizar, também, o mesmo estudo “Valores de Edificações de Imóveis Urbanos – Unidades Isoladas” procedido pelo Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia de São Paulo – IBAPE/SP, versão 2019, onde deve-se, primeiramente, classificar seu padrão construtivo, de forma a obter o valor unitário, respeitando os intervalos de valores para cada tipo de padrão, conforme **Tabela A, em Anexo**.

Os valores unitários médios, assim como os intervalos de valores relativos aos padrões construtivos, estão vinculados ao valor do R8N (CUB – Sinduscon/SP), o qual é um índice referente ao padrão construtivo que oferece o valor por metro quadrado de construção.

Assim, considerando que essa benfeitoria (construção) com cobertura em telhas de fibrocimento sobre estrutura de madeira está classificada no mesmo item “2.3 – Casa Padrão Econômico”, mas, em índice inferior a construção com laje pré-moldada, temos, conforme Estudo de Valores de Imóveis Urbanos do IBAPE/SP – 2019, a seguinte situação:

Grupo: 2. Casa;
Padrão: 2.3 Econômico;
R8N – junho / 2025 (último disponível): R\$ 1.815,31/m²;
Área construída (medida *in loco*): 37,84 m²;
Estado de conservação: Necessitando de reparos simples a importantes (F);
Idade real / Vida útil da Construção (Ie): 30 anos / 70 anos;
Vida Residual (Ir): 20%;
Idade em % da vida referencial: $(30/70) = 0,429\%$;

$$Ka = (1 - 0,5) \times \left(\frac{Ie}{Ir}\right) + \left(\frac{Ie}{Ir}\right)^2$$

$$Ka = (1 - 0,5) \times \left(\frac{30}{70}\right) + \left(\frac{30}{70}\right)^2$$

$$K_a = 0,694$$

$$K = \left(1 - \left(\frac{Ec}{100}\right)\right) \times K_a$$

$$K = \left(1 - \left(\frac{33,20}{100}\right)\right) \times 0,694$$

$$K = 0,464$$

$$Foc = R + K \times (1 - R)$$

$$Foc = 0,20 + 0,464 \times (1 - 0,20) \dots\dots\dots = 0,5708;$$

Valor da Benfeitoria:

$$Vb2 = Ac \times Pc \times Foc \times R8N$$

$$Vb2 = 37,84 \, m^2 \times 0,919 \times R\$ 1.815,31/m^2 \times 0,5708$$

Resultando:

$$Vb2 = R\$ 36.033,60$$

O valor apurado acima foi calculado através de planilha de Excel que se encontra em anexo a este laudo de avaliação, onde a plataforma utiliza todas as casas decimais.

4.2 VALOR DE MERCADO DO IMÓVEL

O valor total do imóvel resulta da soma dos valores do terreno e das benfeitorias, corrigido pelo fator de ajuste ao mercado, conforme segue:

$$Vi = (Vt + Vb1 + Vb2) \times Fam \dots\dots\dots \text{Onde:}$$

- ✓ Vi: Valor de mercado do imóvel avaliando;
- ✓ Vt: Valor do terreno registrado na matrícula de número 26.401;
- ✓ Vb1: Valor da benfeitoria (construção) que possui laje pré-moldada;
- ✓ Vb2: Valor da benfeitoria (construção) que possui cobertura em telha;
- ✓ Fam: Fator de ajuste ao mercado.

O fator de ajuste ao mercado é o fator que ajusta o resultado da pesquisa à realidade do mercado. Na expressão acima, o valor do terreno deve ser calculado pelo método comparativo direto ou pelo método involutivo e o fator de ajuste deve ser inferido no mercado da região, a partir de imóveis similares.

Este fator de ajuste pode ser maior ou menor que a unidade, em função das condições de mercado.

Portanto, o valor total do imóvel, conforme descrito acima, será obtido pela soma das seguintes parcelas: **Valor do Terreno + Valor das Benfeitorias**, corrigidos pelo **Fator de Ajuste ao Mercado**, já demonstrados, na seguinte fórmula:

$$Vi = (Vt + Vb1 + Vb2) \times Fam \dots\dots\dots \text{Onde:}$$

- ✓ **Vi** = Valor total do imóvel;
- ✓ **Vt** = R\$ 65.688,58;
- ✓ **Vb1** = R\$ 140.198,57;
- ✓ **Vb2** = R\$ 36.033,60;
- ✓ **FAM** = 0,93.

Substituindo e calculando, obtêm-se:

$$Vi = (R\$ 65.688,58 + R\$ 140.198,57 + R\$ 36.033,60) \times 0,93$$

$$Vi = R\$ 224.806,02$$

Portanto, o valor de mercado do imóvel, em números redondos, corresponderá ao importe de:

Valor de mercado do imóvel avaliando = R\$ 225.000,00

(Duzentos e vinte e cinco mil reais) – julho/2025

O valor de mercado de um bem imóvel pode ser definido como o preço médio de elementos amostrais ofertados ou transacionados na região, de bem imóveis similares.

Ou seja, para o engenheiro de avaliações de bens imóveis, o que se busca é tão somente o valor que o bem avaliado possui no mercado de compra e venda e, isso se apresenta como um intervalo de valores em que os preços das vendas mais provavelmente ocorrerão. Por simplificação é comum citar esse valor não como um intervalo, mas como um dado pontual, geralmente o valor central do intervalo, mas reconhecendo existir uma variação no seu entorno.

Além disso, conforme a “Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos IBAPE/SP – 2011”, valor de mercado é a

“Quantia mais provável pela qual um bem seria negociado em uma data de referência, entre vendedor e comprador prudentes e interessados no negócio, com conhecimento de mercado, mas sem compulsão, dentro das condições mercadológicas”.

4.3 ESPECIFICAÇÃO – GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

O grau de fundamentação de uma avaliação está relacionado tanto com o aprofundamento do trabalho avaliatório, quanto com as informações que possam ser extraídas do mercado. A presente avaliação foi classificada como grau “II” de fundamentação, de acordo com o item 9.2.2. da NBR 14.653-2:2011, conforme tabela a seguir:

Item	Descrição	Grau			Pont.
		III	II	I	
1	Caracterização do imóvel avaliando	Completa quanto a todos os fatores analisados	Completa quanto aos fatores utilizados no tratamento	Adoção de situação paradigma	3
2	Quantidade mínima de dados de mercado, efetivamente utilizados	12	5	3	1
3	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisadas, com foto e características observadas pelo autor do laudo	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisadas	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados correspondentes aos fatores utilizados	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

Total de Pontos 11

Graus	III	II	I	Obtido
Pontos mínimos	10	6	4	11
Itens obrigatórios	Itens 2 e 4 no grau III, com os demais no mínimo do grau II	Itens 2 e 4 no grau II, com os demais no mínimo do grau I	Todos, no mínimo grau I	II

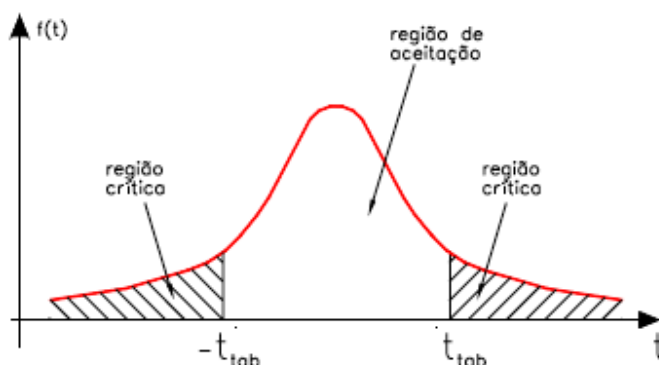
Enquadramento Geral do Laudo II

4.4 ESPECIFICAÇÃO – GRAU DE PRECISÃO

O grau de precisão é aplicável apenas no método comparativo direto e mede o grau de incerteza que a amostra permite à avaliação. Depende das características do mercado e da amostra coletada e não é passível de fixação a “priori”.

A normalização estabelece uma precisão em função da amplitude do intervalo de confiança de 80% (oitenta por cento) em torno da estimativa de tendência central. Tal intervalo de confiança, em se tratando de amostra, deve ser calculado com base na função densidade “t-student”.

Os valores de “t” oriundos da função densidade, para probabilidades conhecidas, encontram-se na **Tabela E**, em **Anexo**, em função do nível de significância adotado (que vai depender do grau de fundamentação que se queria atingir) e do número de graus de liberdade. O gráfico a seguir representa a função densidade de t-student.



Uma vez obtida a estatística “t-student”, pode-se calcular o intervalo de confiança pela expressão apresentada a seguir:

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

Enquadramento Geral do Laudo

III

Conforme exposto acima, consigna o perito que o modelo proposto atingiu o grau “III” de precisão.

5. CONCLUSÃO

Pelo que ficou exposto no presente LAUDO TÉCNICO DE AVALIAÇÃO, o valor de mercado do bem imóvel situado na **Rua Presidente Tancredo Neves, número predial 51, lote 18 da quadra 04, do loteamento denominado “JARDIM NOVA ESPERANÇA”, Município de Taboão da Serra – SP**, corresponderá, em números redondos, para o mês de julho de 2025, ao importe de:

Valor de mercado do imóvel avaliando = R\$ 225.000,00

(Duzentos e vinte e cinco mil reais) – julho/2025

Vale destacar que de acordo com a “Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos IBAPE/SP – 2011”, valor de mercado é a

“Quantia mais provável pela qual um bem seria negociado em uma data de referência, entre vendedor e comprador prudentes e interessados no negócio, com conhecimento de mercado, mas sem compulsão, dentro das condições mercadológicas”.

ENCERRAMENTO

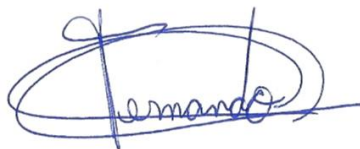
O signatário dá por encerrado o presente Laudo Pericial, que possui 58 (cinquenta e oito) folhas digitadas, impressas em arquivo PDF, sendo a primeira e última folha datada e assinada digitalmente. Contém, também, os seguintes Anexos e Apêndices:

Anexo: Tabelas de apoio, valor de venda, com 6 (seis) folhas impressas em arquivo PDF;

Apêndice A: Elementos Comparativos, com 5 (cinco) folhas impressas em arquivo PDF;

Apêndice B: Avaliação – Método Comparativo de Dados de Mercado, com 12 (doze) folhas impressas em arquivo PDF.

Taboão da Serra, 30 de julho de 2025.



Fernando do Nascimento Pereira

Engenheiro Civil

Especialista em Avaliações e Perícias de Engenharia

CREA 5069843609

FERNANDO DO NASCIMENTO PEREIRA
ENGENHEIRO CIVIL
CREA 5069843609-SP

ANEXO: TABELAS DE APOIO

TABELA A – Coeficientes dos custos de reedição das benfeitorias por padrão

V. TABELA DE COEFICIENTES

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.

Fonte: Valores de Edificações de Imóveis Urbanos – Unidades Isoladas – Versão 2019 – IBAPE-SP

TABELA B – Idade de Referência e Percentual de Idade Residual

CLASSE	TIPO	PADRÃO	Idade referencial I _r (anos)	Idade 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	60	20
		LUXO	60	20
	APARTAMENTO	ECONÔMICO	60	20
		SIMPLES	60	20
		MÉDIO	60	20
		SUPERIOR	60	20
		FINO	50	20
		LUXO	50	20
COMERCIAL – SERVIÇO – INDUSTRIAL	ESCRITÓRIO	ECONÔMICO	70	20
		SIMPLES	70	20
		MÉDIO	60	20
		SUPERIOR	60	20
		FINO	50	20
		LUXO	50	20
	GALPÃO	RÚSTICO	60	20
		SIMPLES	60	20
		MÉDIO	80	20
		SUPERIOR	80	20
ESPECIAL	COBERTURA	SIMPLES	20	10
		MÉDIO	20	10
		SUPERIOR	30	10

TABELA C – Valores do Coeficiente “K” do método Ross/Heidecke

Idade em % de vida referencial	ESTADO DE CONSERVAÇÃO							
	A	B	C	D	E	F	G	H
2	0,990	0,987	0,965	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	0,454	0,234
12	0,933	0,930	0,909	0,857	0,764	0,623	0,448	0,231
14	0,920	0,917	0,897	0,846	0,754	0,615	0,442	0,228
16	0,907	0,904	0,884	0,834	0,743	0,606	0,436	0,225
18	0,894	0,891	0,871	0,821	0,732	0,597	0,430	0,222
20	0,880	0,877	0,858	0,809	0,721	0,588	0,424	0,218
22	0,866	0,863	0,844	0,796	0,709	0,578	0,417	0,215
24	0,851	0,848	0,830	0,782	0,697	0,569	0,410	0,211
26	0,836	0,834	0,815	0,769	0,685	0,559	0,403	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	0,278	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	0,186	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	0,028	0,015
98	0,030	0,030	0,029	0,027	0,024	0,020	0,014	0,007

TABELA D – Estado de Conservação

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 de 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 de 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 simples e 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, e um, ou de outro cômodo. Revisão da impermeabilização ou substituição de telhas de 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 e 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.

Obs.: 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.

FERNANDO DO NASCIMENTO PEREIRA
ENGENHEIRO CIVIL
CREA 5069843609-SP

TABELA E – Distribuição “t” de Student

Duas caudas	Coeficiente de Confiança					
	0,80	0,90	0,95	0,98	0,990	0,9990
1	3,078	6,314	12,706	31,821	63,657	636,619
2	1,886	2,920	4,303	6,965	9,925	31,599
3	1,638	2,353	3,182	4,541	5,841	12,924
4	1,533	2,132	2,776	3,747	4,604	8,610
5	1,476	2,015	2,571	3,365	4,032	6,869
6	1,440	1,943	2,447	3,143	3,707	5,959
7	1,415	1,895	2,365	2,998	3,499	5,408
8	1,397	1,860	2,306	2,896	3,355	5,041
9	1,383	1,833	2,262	2,821	3,250	4,781
10	1,372	1,812	2,228	2,764	3,169	4,587
11	1,363	1,796	2,201	2,718	3,106	4,437
12	1,356	1,782	2,179	2,681	3,055	4,318
13	1,350	1,771	2,160	2,650	3,012	4,221
14	1,345	1,761	2,145	2,624	2,977	4,140
15	1,341	1,753	2,131	2,602	2,947	4,073
16	1,337	1,746	2,120	2,583	2,921	4,015
17	1,333	1,740	2,110	2,567	2,898	3,965
18	1,330	1,734	2,101	2,552	2,878	3,922
19	1,328	1,729	2,093	2,539	2,861	3,883
20	1,325	1,725	2,086	2,528	2,845	3,850
21	1,323	1,721	2,080	2,518	2,831	3,819
22	1,321	1,717	2,074	2,508	2,819	3,792
23	1,319	1,714	2,069	2,500	2,807	3,768
24	1,318	1,711	2,064	2,492	2,797	3,745
25	1,316	1,708	2,060	2,485	2,787	3,725
26	1,315	1,706	2,056	2,479	2,779	3,707
27	1,314	1,703	2,052	2,473	2,771	3,690
28	1,313	1,701	2,048	2,467	2,763	3,674
29	1,311	1,699	2,045	2,462	2,756	3,659
30	1,310	1,697	2,042	2,457	2,750	3,646
31	1,309	1,696	2,040	2,453	2,744	3,633
32	1,309	1,694	2,037	2,449	2,738	3,622
33	1,308	1,692	2,035	2,445	2,733	3,611
34	1,307	1,691	2,032	2,441	2,728	3,601
35	1,306	1,690	2,030	2,438	2,724	3,591
36	1,306	1,688	2,028	2,434	2,719	3,582
37	1,305	1,687	2,026	2,431	2,715	3,574
38	1,304	1,686	2,024	2,429	2,712	3,566
39	1,304	1,685	2,023	2,426	2,708	3,558
40	1,303	1,684	2,021	2,423	2,704	3,551
41	1,303	1,683	2,020	2,421	2,701	3,544
42	1,302	1,683	2,018	2,418	2,698	3,538
43	1,302	1,681	2,017	2,416	2,695	3,532
44	1,301	1,680	2,015	2,414	2,692	3,526
45	1,301	1,679	2,014	2,412	2,690	3,520
46	1,300	1,679	2,013	2,410	2,687	3,515
47	1,300	1,678	2,012	2,408	2,685	3,510
48	1,299	1,677	2,011	2,407	2,682	3,505
49	1,299	1,677	2,010	2,405	2,680	3,500
50	1,299	1,676	2,009	2,403	2,678	3,496

TABELA F – Fatores de Topografia

TOPOGRAFIA	DEPRECIAÇÃO	FATOR
Situação Paradigma: Terreno Plano	-	1,00
Declive até 5%	5 %	1,05
Declive de 5% até 10%	10%	1,11
Declive de 10% até 20%	20%	1,25
Declive acima de 20%	30%	1,43
Em aclave até 10%	5%	1,05
Em aclave até 20%	10%	1,11
Em aclave acima de 20%	15%	1,18
Abaixo do nível da rua até 1,00 m	-	1,00
Abaixo do nível da rua de 1,00 até 2,50 m	10%	1,11
Abaixo do nível da rua de 2,50 m até 4,00 m	20%	1,25
Acima do nível da rua até 2,00 m	-	1,00
Acima do nível da rua de 2,00 m até 4,00 m	10%	1,11

FERNANDO DO NASCIMENTO PEREIRA
ENGENHEIRO CIVIL
CREA 5069843609-SP

APÊNDICE A: LINKS, ELEMENTOS COMPARATIVOS E LOCALIZAÇÃO

LINKS DOS ELEMENTOS PESQUISADOS

- 1 <https://www.weberimoveis.com.br/imovel/sobrado-taboao-da-serra-2-quartos-175-m/SO1137-WEBE?from=sale>
- 2 <https://www.grupocanaa.com.br/imovel/terreno-taboao-da-serra-103-m/TE0319-CAN>
- 3 <https://www.aprigioimoveis.com.br/imovel/casa-taboao-da-serra-4-quartos-320-m/CA0320-APX?from=sale>
- 4 Elemento coletado em vistoria
- 5 Elemento coletado em vistoria
- 6 Elemento coletado em vistoria
- 7 <https://www.talismaimobiliaria.com.br/280/imoveis/venda-terreno-jardim-helena-taboao-da-serra-sp>
- 8 <https://www.imoveismercatto.com.br/imovel/casa-4-quartos-jardim-helena-taboao-da-serra-1-vaga-code-3610>
- 9 <https://www.visionimoveisprime.com.br/imovel/venda/Sobrado/Jardim-Helena/400>

LOCALIZAÇÃO DOS ELEMENTOS UTILIZADOS



Email: enge.fernando@outlook.com
Cel: (11) 9 8028-5085

ELEMENTOS DE AMOSTRA

ELEMENTO Nº 1

Endereço: Rua Ulisses Guimarães, 14.
Bairro: Jardim Nova Esperança
Cidade: Taboão da Serra
Descrição: Terreno com construção de sobrado
Fonte: Eber Imóveis / Proprietária
Contato: Link do anúncio / Sra. Mariana
Telefone: (11) 4787-2840 / 4558-2737 / 9 4729-4883
Valor (R\$): 380.000,00
Área Benf. (m²): 175,00
Área Terreno (m²): 92,00
Índice Fiscal (R\$): 1,00
Natureza: Oferta
OBS: Terreno plano - Imóvel não dá financiamento



ELEMENTO Nº 2

Endereço: Rua Presidente Tancredo Neves, 49.
Bairro: Jardim Nova Esperança
Cidade: Taboão da Serra
Descrição: Terreno com construção de sobrado
Fonte: Canaã Imóveis
Contato: link do anúncio e atendente Sra. Geovana
Telefone: (11) 5843-4100 / 9 1739-9449 / 9 9622-6824
Valor (R\$): 180.000,00
Área Benf. (m²): 103,00
Área Terreno (m²): 67,00
Índice Fiscal (R\$): 1,00
Natureza: Oferta
OBS: terreno com aclive - Imóvel não dá financiamento.



ELEMENTO Nº 3

Endereço: Rua Ulisses Guimarães, 104.
Bairro: Jardim Nova Esperança
Cidade: Taboão da Serra
Descrição: Terreno com construção de sobrado
Fonte: Aprígio Imóveis
Contato: Link do anúncio / Elemento obtido na vistoria
Telefone: (11) 4788-5800
Valor (R\$): 900.000,00
Área Benf. (m²): 320,00
Área Terreno (m²): 75,00
Índice Fiscal (R\$): 1,00
Natureza: Oferta
OBS: Terreno plano - Imóvel não dá financiamento



ELEMENTO Nº 4

Endereço: Rua Presidente Tancredo Neves, 45F.

Bairro: Jardim Nova Esperança

Cidade: Taboão da Serra

Descrição: Terreno com construção de sobrado

Fonte: Conecta Prime Imóveis

Contato: Corretor Sr. Alex

Telefone: (11) 9 4729-4883

Valor (R\$): 450.000,00

Área Benf. (m²): 150,00

Área Terreno (m²): 70,00

Índice Fiscal (R\$): 1,00

Natureza: Oferta

OBS: terreno com um leve aclive - Imóvel não dá financiamento.



ELEMENTO Nº 5

Endereço: Rua Presidente Tancredo Neves, 53.

Bairro: Jardim Nova Esperança

Cidade: Taboão da Serra

Descrição: Terreno com construção de sobrado

Fonte: Proprietário

Contato: Sr. Alberes

Telefone: (11) 9 7214-9603

Valor (R\$): 400.000,00

Área Benf. (m²): 230,00

Área Terreno (m²): 67,00

Índice Fiscal (R\$): 1,00

Natureza: Oferta

OBS: terreno com aclive - Imóvel não dá financiamento.



ELEMENTO Nº 6

Endereço: Rua José Francisco dos Santos, esquina com a

Bairro: Jardim Helena

Cidade: Taboão da Serra

Descrição: Terreno com construção de casa térrea

Fonte: Weber Imóveis

Contato: Corretor Sr. Marcio Bernardes

Telefone: (11) 4750-6639 / 4558-2737

Valor (R\$): 350.000,00

Área Benf. (m²): 293,00

Área Terreno (m²): 293,00

Índice Fiscal (R\$): 1,00

Natureza: Oferta

OBS: Terreno plano - Imóvel não dá financiamento.



ELEMENTO Nº 7

Endereço:

Rua Jiro Maruyama, 166.

Bairro:

Jardim Helena

Cidade:

Taboão da Serra

Descrição:

Terreno com construção de duas casas antigas

Fonte:

Talismã Imóveis

Contato:

Corretor Sr. Ednaldo Rodrigues da Silva

Telefone:

(11) 4245-6337 / 9 4033-3568

Valor (R\$):

380.000,00

Área Benf. (m²):

135,00

Área Terreno (m²):

250,00

Índice Fiscal (R\$):

1,00

Natureza:

Oferta

OBS: Terreno plano - Imóvel não dá financiamento



ELEMENTO Nº 8

Endereço:

Rua José Francisco dos Santos, 252.

Bairro:

Jardim Helena

Cidade:

Taboão da Serra

Descrição:

Terreno com construção de sobrado

Fonte:

Mercatto Imobiliária e Consultoria

Contato:

Corretor Sr. Ednaldo Rodrigues da Silva

Telefone:

(11) 4245-8311 / 9 4741-9970

Valor (R\$):

560.000,00

Área Benf. (m²):

200,00

Área Terreno (m²):

100,00

Índice Fiscal (R\$):

1,00

Natureza:

Oferta

OBS: Terreno plano - Imóvel não dá financiamento



ELEMENTO Nº 9

Endereço:

Rua Jiro Maruyama, 596.

Bairro:

Jardim Helena

Cidade:

Taboão da Serra

Descrição:

Terreno com construção

Fonte:

Vision Prime Imóveis Ltda - Me

Contato:

Corretor Sr. Ailton

Telefone:

(11) 4787-7979 / 9 4029-8048

Valor (R\$):

500.000,00

Área Benf. (m²):

135,00

Área Terreno (m²):

200,00

Índice Fiscal (R\$):

1,00

Natureza:

Oferta

OBS: terreno com um leve aclive - Imóvel não dá financiamento.



Email: enge.fernando@outlook.com
Cel: (11) 9 8028-5085

71

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FERNANDO DO NASCIMENTO PEREIRA e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 30/07/2025 às 13:01, sob o número WTSR25700691264. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0003611-40.2024.8.26.0609 e código pZzsPzQz.

FERNANDO DO NASCIMENTO PEREIRA
ENGENHEIRO CIVIL
CREA 5069843609-SP

APÊNDICE B: AVALIAÇÃO

MÉTODO COMPARATIVO DE DADOS DE MERCADO

Email: enge.fernando@outlook.com
Cel: (11) 9 8028-5085

AVALIAÇÃO DAS BENFEITORIAS

Elemento	Valor Unitário Básico (R\$/m²)	Tipo (Padrão)	Coef. Padrão Construtivo	Área da Construção (m²)	Vida Referencial (Anos)	Valor Residual (%)	Idade Real/Aparente da Edificação (Anos)	% de Vida	Ka	Estado de Conservação (Referência)	Depreciação pelo Estado de Conservação (%)	K	Fator Obsolescência e Conservação	Valor da Benfeitoria (R\$)
	R8N	Padrão	Pc	Ac	Ir	R	Ie	%v	Ka	Estado	Ec	K	Foc	Vb
Avaliando 1	1.815,31	Casa Padrão Econômico	1,070	126,45	70,00	20%	30,00	42,9%	0,694	F	33,20%	0,464	0,5708	140.198,57
Avaliando 2	1.815,31	Casa Padrão Econômico	0,919	37,84	70,00	20%	30,00	42,9%	0,694	F	33,20%	0,464	0,5708	36.033,60
1	1.815,31	Casa Padrão Simples	1,497	175,00	70,00	20%	25,00	35,7%	0,758	F	33,20%	0,506	0,6049	287.664,92
2	1.815,31	Casa Padrão Econômico	0,919	103,00	70,00	20%	30,00	42,9%	0,694	F	33,20%	0,464	0,5708	98.082,99
3	1.815,31	Casa Padrão Simples	1,497	320,00	70,00	20%	10,00	14,3%	0,918	D	8,09%	0,844	0,8753	761.128,95
4	1.815,31	Casa Padrão Econômico	1,070	150,00	70,00	20%	25,00	35,7%	0,758	E	18,10%	0,621	0,6964	202.905,35
5	1.815,31	Casa Padrão Econômico	1,070	230,00	70,00	20%	30,00	42,9%	0,694	D	8,09%	0,638	0,7102	317.277,73
6	1.815,31	Casa Padrão Econômico	0,919	293,00	70,00	20%	40,00	57,1%	0,551	G	52,60%	0,261	0,4089	199.894,52
7	1.815,31	Casa Padrão Econômico	1,070	135,00	70,00	20%	25,00	35,7%	0,758	D	8,09%	0,696	0,7571	198.524,55
8	1.815,31	Casa Padrão Simples	1,497	200,00	70,00	20%	25,00	35,7%	0,758	D	8,09%	0,696	0,7571	411.479,75
9	1.815,31	Casa Padrão Simples	1,251	135,00	70,00	20%	20,00	28,6%	0,816	C	2,52%	0,796	0,8366	256.484,93
Conforme Tabela 3 do VEIU				Conforme Tabela 1 do VEIU				$K = K_a \times (1 - E_C)$ $K_a = \left[1 - \frac{1}{2} \times \left(\frac{I_e}{I_r} + \frac{I_e^2}{I_r^2} \right) \right]$ $F_{OC} = R + K \times (1 - R)$ $V_b = R_8N \times P_C \times A_C \times F_{OC}$						

HOMOGENEIZAÇÃO DOS VALORES

Elemento	Valor Ofertado ou Negociado	Valor da Benfeitoria	Valor Ofertado ou Negociado (deduzidas benfeitorias)	Fator Oferta ou Fonte	Área do Terreno (m²)	Valor unitário deduzido fator oferta (R\$/m²)	1			
							Fator Transposição (Localização) - FI			
							Índice Fiscal	Fator Localização	Variação do Valor Unitário (R\$/m²)	Valor Unitário Ajustado (R\$/m²)
#	V0	V1	V2	Ff	At	Vo	If	FI	ΔV1	Vu1
Paradigma			-		125,00		1,00			
1	380.000,00	287.664,92	92.335,08	0,90	92,00	903,28	1,00	1,0000	0,00	903,28
2	180.000,00	98.082,99	81.917,01	0,90	67,00	1.100,38	1,00	1,0000	0,00	1.100,38
3	900.000,00	761.128,95	138.871,05	0,90	75,00	1.666,45	1,00	1,0000	0,00	1.666,45
4	450.000,00	202.905,35	247.094,65	0,90	70,00	3.176,93	1,00	1,0000	0,00	3.176,93
5	400.000,00	317.277,73	82.722,27	0,90	67,00	1.111,19	1,00	1,0000	0,00	1.111,19
6	350.000,00	199.894,52	150.105,48	0,90	293,00	461,07	1,00	1,0000	0,00	461,07
7	380.000,00	198.524,55	181.475,45	0,90	250,00	653,31	1,00	1,0000	0,00	653,31
8	560.000,00	411.479,75	148.520,25	0,90	100,00	1.336,68	1,00	1,0000	0,00	1.336,68
9	500.000,00	256.484,93	243.515,07	0,90	200,00	1.095,82	1,00	1,0000	0,00	1.095,82
Média			-			1.278,35				1.278,35
DP			-			794,58				794,58
CV			-			62,16%				62,16%

HOMOGENEIZAÇÃO DOS VALORES (CONTINUAÇÃO)

2				3				Vu Final homoge- neizado (R\$/m²)	Fator final resultante
Coeficiente de Área -Ca				Fator Totpografia - Ft					
Área Equivalente	Coef. de Área	Variação do Valor Unitário (R\$/m²)	Valor Unitário Ajustado (R\$/m²)	Índice de Topografia	Fator de Topografia	Variação do Valor Unitário (R\$/m²)	Valor Unitário Ajustado (R\$/m²)		
A	Ca	ΔV2	Vu2	It	Ft	ΔV4	Vu4	Vu	ΣC
1,00				0,90					
0,94	1,0000	0,00	903,28	1,00	1,0000	0,00	903,28	903,28	1,0000
0,88	1,0000	0,00	1.100,38	0,90	1,0000	0,00	1.100,38	1.100,38	1,0000
0,90	1,0000	0,00	1.666,45	1,00	1,0000	0,00	1.666,45	1.666,45	1,0000
0,89	1,0000	0,00	3.176,93	0,90	1,0000	0,00	3.176,93	3.176,93	1,0000
0,88	1,0000	0,00	1.111,19	0,90	1,0000	0,00	1.111,19	1.111,19	1,0000
1,19	1,0000	0,00	461,07	1,00	1,0000	0,00	461,07	461,07	1,0000
1,15	1,0000	0,00	653,31	1,00	1,0000	0,00	653,31	653,31	1,0000
0,96	1,0000	0,00	1.336,68	1,00	1,0000	0,00	1.336,68	1.336,68	1,0000
1,10	1,0000	0,00	1.095,82	0,90	1,0000	0,00	1.095,82	1.095,82	1,0000
			1.278,35				1.278,35	1.278,35	
			794,58				794,58	794,58	
			62,16%				62,16%	62,16%	

VERIFICAÇÃO CONJUNTA DOS FATORES

Elemento	Vu Final homogeneizado (R\$/m²)	1		2		3	
		Transposição		Área		Topografia	
		Variação do Valor Unitário (R\$/m²)	Valor Unitário Ajustado (R\$/m²)	Variação do Valor Unitário (R\$/m²)	Valor Unitário Ajustado (R\$/m²)	Variação do Valor Unitário (R\$/m²)	Valor Unitário Ajustado (R\$/m²)
	Vu	ΔV1	Vu' ➡ (-)ΔV1	ΔV2	Vu' ➡ (-)ΔV2	ΔV3	Vu' ➡ (-)ΔV3
Paradigma							
1	903,28	0,00	903,28	0,00	903,28	0,00	903,28
2	1.100,38	0,00	1.100,38	0,00	1.100,38	0,00	1.100,38
3	1.666,45	0,00	1.666,45	0,00	1.666,45	0,00	1.666,45
4	3.176,93	0,00	3.176,93	0,00	3.176,93	0,00	3.176,93
5	1.111,19	0,00	1.111,19	0,00	1.111,19	0,00	1.111,19
6	461,07	0,00	461,07	0,00	461,07	0,00	461,07
7	653,31	0,00	653,31	0,00	653,31	0,00	653,31
8	1.336,68	0,00	1.336,68	0,00	1.336,68	0,00	1.336,68
9	1.095,82	0,00	1.095,82	0,00	1.095,82	0,00	1.095,82
Média	1.278,35		1.278,35		1.278,35		1.278,35
Desvio Padrão	794,58		794,58		794,58		794,58
CV	62,16%		62,16%		62,16%		62,16%

VALIDAÇÃO DOS FATORES

Coeficiente	Tipo	Utilização		Resultado
		Isolado	Ausente	
Nenhum		62,16%		
Transposição	Obrigatório	 62,2%	 72,4%	 Usar
Coeficiente de Área	Obrigatório	 68,8%	 65,7%	 Não usar
Topografia	Complementar	 65,7%	 68,8%	 Não usar
Todos			72,38%	

SANEAMENTO AMOSTRAL

Elemento	Valores Unitários (R\$/m²)					
	Original	Saneamento 1	Saneamento 2	Saneamento 3	Saneamento 4	Saneamento 5
1	903,28	903,28	903,28	903,28	903,28	903,28
2	1.100,38	1.100,38	1.100,38	1.100,38	1.100,38	1.100,38
3	1.666,45	1.666,45	Discrepante 2	Discrepante 2	Discrepante 2	Discrepante 2
4	3.176,93	Discrepante 1	Discrepante 1	Discrepante 1	Discrepante 1	Discrepante 1
5	1.111,19	1.111,19	1.111,19	1.111,19	1.111,19	1.111,19
6	461,07	461,07	461,07	Discrepante 3	Discrepante 3	Discrepante 3
7	653,31	653,31	653,31	653,31	Discrepante 4	Discrepante 4
8	1.336,68	1.336,68	1.336,68	1.336,68	1.336,68	1.336,68
9	1.095,82	1.095,82	1.095,82	1.095,82	1.095,82	1.095,82
Média	1.278,35	1.041,02	951,68	1.033,44	1.109,47	1.109,47
Média + 30%	1.661,85	1.353,33	1.237,18	1.343,48	1.442,31	1.442,31
Média - 30%	894,84	728,72	666,17	723,41	776,63	776,63
Desvio padrão	794,58	377,14	302,38	231,44	153,63	153,63
Elementos	9	8	7	6	5	5

FERNANDO DO NASCIMENTO PEREIRA
ENGENHEIRO CIVIL
CREA 5069843609-SP

AVALIAÇÃO – IMÓVEL EM APREÇO E ELEMENTOS DA PESQUISA DE TERRENOS

Elemento	Área do Terreno (m²)	Valor unitário Homogeneizado (R\$/m²)	1			2			3			Fator Final Resultante	Valor Unitário Avaliado (R\$/m²)	Valor do Terreno (R\$)
			Fator de Localização (Transposição) - FI			Coeficiente de Área - Ca			Fator de Topografia					
			Índice Fiscal	Fator de Localização	Variação do Coeficiente	Área Equivalente	Coeficiente de Área	Variação do Coeficiente	Índice de Topogr.	Fator de Topografia	Variação do Coeficiente			
#	At	Vu	If	FI	ΔFI	A	Ca	ΔCa	It	Ft	ΔFt	ΣC	Vua	Vt
Paradigma			1,00			1,00			0,90					
Avaliando	67,06	1.109,47	1,00	1,0000	0,0000	0,88	1,13	0,1326	0,90	1,00	0,0000	0,88	979,55	65.688,58
Pesquisados														
1	92,00	1.109,47		1,0000	0,0000		1,0000	0,0000		1,0000	0,0000	1,0000	1.109,47	102.071,25
2	67,00	1.109,47		1,0000	0,0000		1,0000	0,0000		1,0000	0,0000	1,0000	1.109,47	74.334,50
3	75,00	1.109,47		1,0000	0,0000		1,0000	0,0000		1,0000	0,0000	1,0000	1.109,47	83.210,26
4	70,00	1.109,47		1,0000	0,0000		1,0000	0,0000		1,0000	0,0000	1,0000	1.109,47	77.662,91
5	67,00	1.109,47		1,0000	0,0000		1,0000	0,0000		1,0000	0,0000	1,0000	1.109,47	74.334,50
6	293,00	1.109,47		1,0000	0,0000		1,0000	0,0000		1,0000	0,0000	1,0000	1.109,47	325.074,74
7	250,00	1.109,47		1,0000	0,0000		1,0000	0,0000		1,0000	0,0000	1,0000	1.109,47	277.367,52
8	100,00	1.109,47		1,0000	0,0000		1,0000	0,0000		1,0000	0,0000	1,0000	1.109,47	110.947,01
9	200,00	1.109,47		1,0000	0,0000		1,0000	0,0000		1,0000	0,0000	1,0000	1.109,47	221.894,02

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FERNANDO DO NASCIMENTO PEREIRA e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 30/07/2025 às 13:01, sob o número WTSR25700691264. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0003611-40.2024.8.26.0609 e código pZzsPzO.

AVALIAÇÃO DOS TERRENOS – PESQUISA PARA DETERMINAÇÃO DO FAM

Elemento	Área do Terreno (m²)	Valor unitário Homogeizado (R\$/m²)	1		2		3		Fator Final Resultante	Valor Unitário Avaliado (R\$/m²)	Valor do Terreno (R\$)
			Fator Transposição - FI		Coeficiente de Área - Ca		Fator de Topografia				
			Índice Fiscal	Fator Localização	Área Equivalente	Coeficiente de Área	Índice de Topogr.	Fator de Topografia			
#	At	Vu	If	FI	A	Ca	It	Ft	ΣC	Vua	Vt
Paradigma	At	1.109,47	1,00		1,00		0,90				
Avaliando Elementos	67,06	1.109,47	1,00	1,0000	0,88	1,1326	0,90	1,0000	0,8829	979,55	65.688,58
1	92,00	1.109,47	1,00	1,0000	0,94	1,0000	1,00	1,0000	1,0000	1.109,47	102.071,25
2	67,00	1.109,47	1,00	1,0000	0,88	1,0000	0,90	1,0000	1,0000	1.109,47	74.334,50
3	75,00	1.109,47	1,00	1,0000	0,90	1,0000	1,00	1,0000	1,0000	1.109,47	83.210,26
4	70,00	1.109,47	1,00	1,0000	0,89	1,0000	0,90	1,0000	1,0000	1.109,47	77.662,91
5	67,00	1.109,47	1,00	1,0000	0,88	1,0000	0,90	1,0000	1,0000	1.109,47	74.334,50
6	293,00	1.109,47	1,00	1,0000	1,19	1,0000	1,00	1,0000	1,0000	1.109,47	325.074,74
7	250,00	1.109,47	1,00	1,0000	1,15	1,0000	1,00	1,0000	1,0000	1.109,47	277.367,52
8	100,00	1.109,47	1,00	1,0000	0,96	1,0000	1,00	1,0000	1,0000	1.109,47	110.947,01
9	200,00	1.109,47	1,00	1,0000	1,10	1,0000	0,90	1,0000	1,0000	1.109,47	221.894,02

CÁLCULO DO FATOR DE AJUSTE AO MERCADO (FAM)

Elemento	Valor Pesquisado (R\$)	Fator Fonte (Oferta)	Valor deduziudo Oferta (R\$)	Valor do Tereno (R\$)	Valor das Construções (R\$)	Fator de Ajuste ao Mercado
	Vo	Ff	Vv	Vt	Vb	Fam
1	380.000,00	0,90	342.000,00	102.071,25	287.664,92	0,88
2	180.000,00	0,90	162.000,00	74.334,50	98.082,99	0,94
3	900.000,00	0,90	810.000,00	83.210,26	761.128,95	0,96
4	450.000,00	0,90	405.000,00	77.662,91	202.905,35	1,44
5	400.000,00	0,90	360.000,00	74.334,50	317.277,73	0,92
6	350.000,00	0,90	315.000,00	325.074,74	199.894,52	0,60
7	380.000,00	0,90	342.000,00	277.367,52	198.524,55	0,72
8	560.000,00	0,90	504.000,00	110.947,01	411.479,75	0,96
9	500.000,00	0,90	450.000,00	221.894,02	256.484,93	0,94
MÉDIA						0,93

$$V_V = V_O \times F_f$$

$$F_{AM} = \frac{V_V}{V_t + V_b}$$

VALOR DO IMÓVEL

Parcela	Valor (R\$)
Valor do Terreno - Vt	65.688,58
Valor da benfeitoria (construção) com cobertura em laje pré-moldada	140.198,57
Valor da benfeitoria (construção) com cobertura em telhas de fibrocimento sobre estrutura de madeira	36.033,60
Fam	0,93
Valor do Imóvel - Vi	224.806,02

Estatística	Valor
Valor Unitário (R\$/m²)	1.109,47
DP da Amostra	153,63
Elementos Usados	5,00
Graus de liberdade	4,00
Amplitude Total	210,68
Amplitude (%)	18,99%
Grau de Precisão	III

DADOS PARA A CONSTRUÇÃO DO GRÁFICO

Elemento	Valor unitário deduzido fator oferta (R\$/m²)	Vu de Terreno Avaliado (R\$/m²)
Avaliando		979,55
1	903,28	1.109,47
2	1.100,38	1.109,47
3	1.666,45	1.109,47
4	3.176,93	1.109,47
5	1.111,19	1.109,47
6	461,07	1.109,47
7	653,31	1.109,47
8	1.336,68	1.109,47
9	1.095,82	1.109,47
Média	1.100,38	1.109,47

Bissetriz	Vu de Terreno	Vut Avaliado
Minimo	400,00	400,00
Máximo	3.200,00	3.200,00

