

**EXCELENTÍSSIMA SENHORA DOUTORA JUÍZA DE DIREITO DA 1ª VARA CÍVEL DO
FORUM REGIONAL DA LAPA DA COMARCA DA CAPITAL - SÃO PAULO**

Processo nº: **0040398-75.2003.8.26.0004**
Classe/Assunto: **Execução de Título Extrajudicial / Compra e venda mercantil**
Exequente: **Petrobrás Distribuidora S/a.**
Executado: **Nelson Leme e outro**

HENRIQUE BIGHELLINI MACHADO GONÇALVES MARTINS, perito nomeado nos autos da ação em epígrafe, tendo se inteirado do assunto em pauta, realizado seus estudos, levantamentos e vistorias, vem, respeitosamente, apresentar suas conclusões, expressas em seu

LAUDO DE AVALIAÇÃO



SUMÁRIO

1.	RESUMO.....	3
2.	CONSIDERAÇÕES INICIAIS	4
2.1.	Dos autos	4
3.	CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL AVALIANDO	5
3.1.	Localização	5
3.2.	Mapa Fiscal	6
3.3.	Melhoramentos da Região	7
3.4.	Ocupação	7
4.	VISTORIA DO IMÓVEL	8
4.1.	Acabamentos internos.....	8
4.2.	Áreas	8
4.3.	Padrão Construtivo	9
4.4.	Estado de Conservação e Obsolescência	9
5.	AVALIAÇÃO	11
5.1.	Metodologia	11
5.2.	Pesquisa de Mercado	11
5.3.	Resultados	13
6.	CONSIDERAÇÕES FINAIS	14
7.	CONCLUSÕES.....	15
8.	RESPOSTAS AOS QUESITOS.....	16
9.	ENCERRAMENTO	17
	ANEXO I – Documentação Fotográfica	18
	ANEXO II – Pesquisa de Mercado	23
	ANEXO III – Memória de Cálculos	26



1. RESUMO

Imóvel avaliando: <i>Rua Joaquim Ferreira da Rocha, nº 989, Brasilândia, São Paulo</i>
Data da avaliação: <i>Março/2025</i>
Matrícula: 18.565 (18º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo/SP)
Metodologia utilizada: <i>Método Comparativo de Dados do Mercado</i>
Tratamento de dados: <i>Tratamento por Fatores</i>
Valor de Venda: <u>R\$ 339.000,00</u> (ref. março 2025) (trezentos e trinta e nove mil reais)



2. CONSIDERAÇÕES INICIAIS

O presente laudo tem o objetivo de determinar o “Valor de mercado de venda” do imóvel situado na Rua Joaquim Ferreira da Rocha 989, Brasilândia, município de São Paulo/SP, matrícula nº18.565 do 18º Registro de Imóveis de São Paulo/SP.

Segundo a norma ABNT NBR 14653-1:2001, temos a definição de “Valor de mercado” como:

“...Quantia mais provável pela qual se negociaria voluntariamente e conscientemente um bem, numa data de referência, dentro das condições do mercado vigente.”.

Para tanto, esta perícia desenvolverá suas análises e cálculos baseada na norma técnica ABNT NBR 14.653-2:2011 e na ‘Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos IBAPE/SP:2011’.

2.1. Dos autos

Trata-se de EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL ajuizada por PETROBRÁS DISTRIBUIDORA S/A em face de NELSON LEME e outros. Este perito foi nomeado para avaliação do imóvel.

3. CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL AVALIANDO

3.1. Localização

O imóvel em questão situa-se na R. Joaquim Ferreira da Rocha, 989 - Brasilândia, na quadra completada pela Via de Pedestre Macajá, Rua Nereu Rangel Pestana e Rua Ministro Washington de Oliveira

Distante cerca de 15 km do centro da cidade, o local conta importantes corredores viários nas proximidades como a Av. João Paulo I e Av. Inajar de Souza.

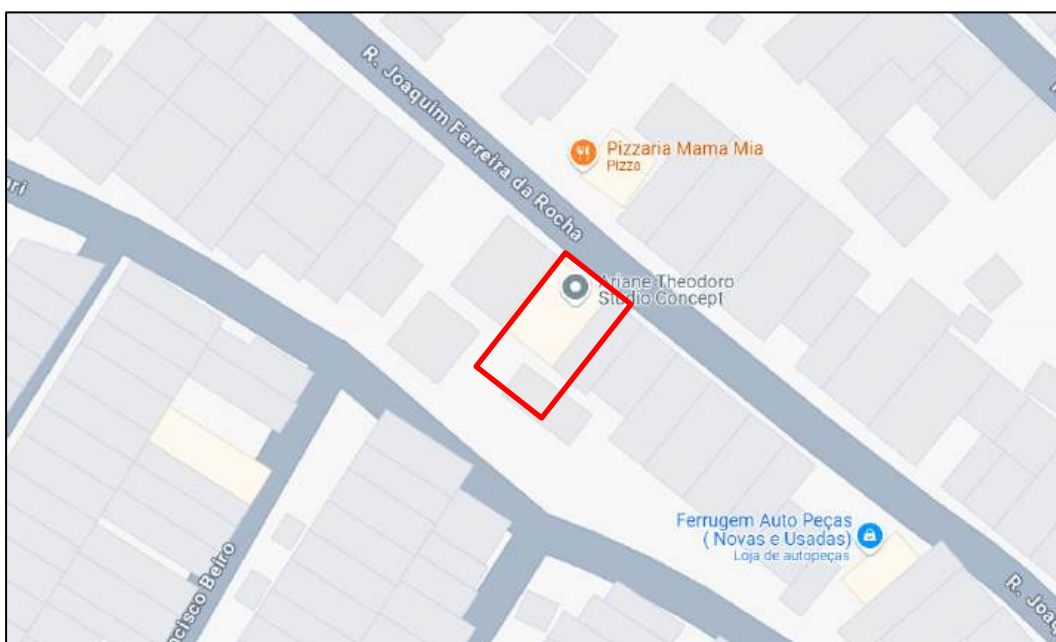


Figura 1 - Mapa da região (Google Maps)



Figura 2 - Foto Aérea da Região (Google Maps)

3.2. Mapa Fiscal

Segundo a Planta Genérica de Valores publicada pela Prefeitura Municipal de São Paulo, o imóvel em questão situa-se na QUADRA 043, SETOR 107 e LOTE 0019 e possui, portanto, índice fiscal de R\$ 569,00 em 2025.

ÍNDICE FISCAL = R\$ 569,00 ref. 2025



Figura 3 - Cadastro Fiscal da Região (Fonte: Geosampa)

Segundo a Lei de Zoneamento do Plano Diretor de São Paulo (Lei 16.402/16), o imóvel avaliando se encontra em **ZEIS-1, Zona Especial de Interesse Social**.

Segundo o texto da Lei, temos:

“Art. 12. As Zonas Especiais de Interesse Social (ZEIS) são porções do território destinadas, predominantemente, à moradia digna para a população de baixa renda por intermédio de melhorias urbanísticas, recuperação ambiental e regularização fundiária de assentamentos precários e irregulares, bem como à provisão de novas Habitações de Interesse Social – HIS e Habitações de Mercado Popular – HMP, a serem dotadas de equipamentos sociais, infraestrutura, áreas verdes e comércio e serviços locais, situadas na zona urbana.

§ 1º As ZEIS classificam-se em 5 (cinco) categorias, definidas nos termos dos incisos I a V do “caput” do art. 45 da Lei nº 16.050, de 31 de julho de 2014 – PDE...”

3.3. Melhoramentos da Região

Em diligência realizada no local constatou-se que a região possui infraestrutura urbana completa, servida de todos os melhoramentos públicos básicos, situação típica de áreas com urbanização já consolidada:

- Rede de água
- Rede de esgoto
- Rede de energia elétrica
- Redes de telefone, TV e internet
- Coleta de Lixo
- Entrega postal
- Iluminação pública
- Pavimentação asfáltica
- Passeios, guias e sarjetas
- Drenagem
- Transporte público
- Escola pública

3.4. Ocupação

O imóvel se encontra, atualmente, OCUPADO.



4. VISTORIA DO IMÓVEL

Foram as partes comunicadas do dia e hora da vistoria, conforme preconiza a Lei nº10.358/2001 - artigo 431-A do CPC.

A vistoria do imóvel, ocorreu no dia 06/12/24 às 15h, compareceram:

- Eng. Henrique B. Martins – Perito Judicial;

4.1. Acabamentos internos

Quanto aos acabamentos internos, podemos destacar:

Ambiente	Piso	Paredes	Teto
Sala Estar/Jantar	Cerâmica	Pintura	Pintura
Copa/Cozinha	Cerâmica	Azulejo	Pintura
Banheiro (x1)	Não foi vistoriado		
Dormitórios (x2)	Cerâmica	Pintura	Pintura
Área de Serviço	Cerâmica	Azulejo	Pintura
Garagem	Concreto	Pintura	Laje sem acabamento

Outros acabamentos:

Janelas	De alumínio
Portas	De madeira
Banheiros	Lavatório de louça

4.2. Áreas

O imóvel em questão possui, segundo a matrícula, as seguintes áreas

- Área do terreno: 203m²

Segundo a Certidão de Dados Cadastrais emitida pela Municipalidade, tem-se:

- Área construída: 122m²

4.3. Padrão Construtivo

Utilizando-se o estudo técnico “Valores de Edificações de Imóveis Urbanos” do IBAPE/SP (Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia de São Paulo), conclui-se que a classificação do imóvel é:

Classe: RESIDENCIAL

Grupo: CASA

Padrão Construtivo: PADRÃO SIMPLES

Índice Pc: 1,497 (valor médio do intervalo)

Já que do referido Estudo temos:

“Padrão Simples: Edificações térreas ou assobradadas, podendo ser geminadas, inclusive de ambos os lados, satisfazendo a projeto arquitetônico simples, geralmente compostas de sala, um ou mais dormitórios, banheiro, cozinha, podendo dispor de dependências externas para serviços e cobertura simples para um veículo. Estrutura simples de concreto e alvenaria de tijolos de barro ou de blocos de concreto, revestidas interna e externamente. Cobertura em laje pré-moldada impermeabilizada ou telhas de cimento amianto ou barro sobre estrutura de madeira, com forro. Áreas externas sem tratamentos especiais, eventualmente pisos cimentados ou revestidos com caco de cerâmica ou cerâmica comum. Fachadas normalmente pintadas a látex sobre emboço ou reboco, podendo ter aplicação de pastilhas, cerâmicas ou equivalentes, na principal. Caracterizam-se pela utilização de materiais construtivos e acabamentos econômicos e simples.”

4.4. Estado de Conservação e Obsolescência

De acordo com a vistoria realizada (vide Anexo I – Documentação Fotográfica), documentação do imóvel e baseando-se no quadro A do estudo “Valores de Edificações de Imóveis Urbanos”, do IBAPE/SP, consideramos o estado da edificação como:

“Necessitando de reparos de simples a importantes: 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 de impermeabilização ou substituição de telhas de cobertura.”



5. AVALIAÇÃO

5.1. Metodologia

O método escolhido para definição de valor do bem avaliando foi o ‘Método comparativo direto de dados de mercado’, seguindo orientações da Norma.

Segundo a norma ABNT NBR 14653-2:2001, temos:

“8.1.1 Para a identificação do valor de mercado, sempre que possível preferir o método comparativo direto de dados de mercado, conforme definido em 8.2.1 da ABNT NBR 14653-1:2001.”

5.2. Pesquisa de Mercado

No Anexo II desta avaliação apresentam-se os detalhes dos elementos pesquisados com as melhores condições comparativas, todos na mesma região geoeconômica do imóvel avaliando.

A Tabela a seguir resume os dados dos elementos utilizados para avaliação:

El.	Endereço	Valor (R\$)	Valor Ajustado (fator oferta 0,9)	Área Terreno (m²)	Área Construída (m²)	Ind. Fiscal	Quartos	Banheiros	Vagas	Idade aparente (anos)
1	R Berenice 32	290.000,00	261.000,00	99,0	160	985	3	2	1	26
2	R Nair Ramos Shuring 64	498.810,00	448.929,00	94,0	110	1.052	2	3	2	26
3	R Min. Washington de Oliveira 313	540.000,00	486.000,00	113,0	122	601	2	3	6	10
4	R Paramirim 63	319.700,00	287.730,00	224,0	110	1.002	4	4	2	28
5	R Virajuba 531	400.000,00	360.000,00	203,0	84	1.032	2	1	2	55
6	R Virajuba 316	400.000,00	360.000,00	240,0	60	1.027	2	2	2	55
PERÍCIA	R Joaquim Ferreira da Rocha 989	?	?	203,0	122	569	2	1	1	45

Tabela 1 - Dados da pesquisa de Mercado para Valor de Venda.

5.3. Resultados

A memória de cálculos está apresentada no Anexo III deste laudo.

5.3.1. Valor de Venda

A referida pesquisa abrangeu 6 elementos comparativos, estando todos situados na mesma região geoeconômica do imóvel avaliando e datados da época da avaliação, onde, após sofrerem os devidos tratamentos e análises, resultou no seguinte valor unitário de área de terreno para venda:

$$V_{\text{unit, VD TERRENO}} = \text{R\$}1.430,73/\text{m}^2 - \text{VALOR UNIT. DE VENDA}$$

A definição do valor total de venda é dada pela seguinte expressão:

$$V_{\text{VD}} = [(V_{\text{unit, vd TERRENO}} \times A) + V_b] \times F_{\text{AM}}$$

Onde:

V_{VD} : Valor total de Venda [R\$]

$V_{\text{unit, VD TERRENO}}$: Valor Unitário de Venda do Terreno [R\$/m²]

A: Área do [m²]

V_b : Valor das benfeitorias [R\$] F_{AM} : Fator de Ajuste ao Mercado

Elemento	Valor Unitário Básico (R\$/m ²)	Tipo (Padrão)	Coef. Padrão Construtivo	Área da Construção (m ²)	Vida Referencial (Anos)	Valor Residual (%)	Idade Real 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	2.046,06	2.4- Casa (Simples)	1,497	122	70	20%	55	78,6%	0,298	f	33,20%	0,199	0,3595	134.338,77

Portanto, aplicando os valores já calculados, temos:

$$V_{\text{VD}} = [(V_{\text{unit, vd TERRENO}} \times A) + V_b] \times F_{\text{AM}}$$

$$V_{\text{VD}} = [(1.430,73 \times 203,0) + 134.338,77] \times 0,80$$

$$V_{\text{VD}} = \text{R\$ } 338.557,99 \text{ ou em números redondos } \text{R\$ } 339.000,00$$

ref. março de 2025

6. CONSIDERAÇÕES FINAIS

Atesto que o presente Laudo de Avaliação obedeceu, criteriosamente, aos seguintes princípios fundamentais:

- O imóvel objeto do presente laudo foi inspecionado e vistoriado *in loco*.
- A presente Avaliação foi elaborada com a estrita observância dos postulados nos Código de Ética Profissional do CONFEA-CREA e do IBAPE/SP.
- Por não fazer parte do escopo deste trabalho, nenhuma investigação de direito de propriedade ou domínio sobre o patrimônio em questão foi realizada. Presume-se como sendo bom o título de propriedade/domínio, admitindo-se que o mesmo se encontra comerciável e livre de qualquer ônus;
- Também não fez parte do escopo desta avaliação a realização de qualquer estudo de engenharia acerca do solo, fundações, estrutura e instalações elétricas e hidráulicas embutidas do imóvel avaliando. Não existe razão para suspeita de problemas sérios nesses pontos.
- Este signatário não tem no presente, nem contempla para o futuro, interesse algum no bem objeto deste Laudo, assim como não possui qualquer inclinação pessoal em relação à matéria ou partes envolvidas na presente ação;
- Os honorários profissionais deste signatário não estão, de qualquer forma, subordinados às conclusões do presente laudo;



7. CONCLUSÕES

Apresenta-se a seguir as conclusões obtidas a partir das considerações apresentadas no corpo do presente laudo.

A avaliação do imóvel foi realizada respeitando as normas avaliatórias vigentes, cujo resultado final já leva em consideração as características construtivas, localização, condições físicas e funcionais verificadas na ocasião da vistoria o que resultou no valor de venda de mercado do bem avaliado.

Ressalta-se que os valores calculados no corpo do presente laudo se referem aos valores de venda e locação para negociação efetiva, ou seja, já descontado o percentual de margem de negociação, denominado fator oferta.

A tabela a seguir apresenta os resultados da avaliação:

Imóvel avaliando: <i>Rua Joaquim Ferreira da Rocha, nº 989, Brasilândia, São Paulo</i>
Data da avaliação: Março/2025
Matrícula: 18.565 (18º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo/SP)
Metodologia utilizada: Método Comparativo de Dados do Mercado
Tratamento de dados: Tratamento por Fatores
Valor de Venda: <u>R\$ 339.000,00</u> (ref. março 2025) (trezentos e trinta e nove mil reais)

8. RESPOSTAS AOS QUESITOS

Não foram apresentados quesitos até a presente data.

9. ENCERRAMENTO

Consta o presente Laudo de 35 (trinta e cinco) folhas impressas de um só lado, todas rubricadas, datada e assinada pelo Perito Judicial, incluindo os 3 (três) anexos.

Dando por encerrada a honrosa missão designada a este Perito.

Nesses termos,
pede deferimento.

São Paulo, 11 de março de 2025.

HENRIQUE BIGHELLINI M.G. MARTINS

CREA/SP: 5063062395

ANEXO I – Documentação Fotográfica



Foto 01 – Garagem



Foto 02 – Garagem



Foto 03 – Sala de Estar



Foto 04 – Galeria



Foto 05 – Dormitório



Foto 06 – Cozinha



Foto 07 – Cozinha



Foto 08 – Área de serviço



Foto 09 – Fachada Frontal do imóvel



Foto 10 – Rua do imóvel

ANEXO II – Pesquisa de Mercado

ELEMENTO DE AVALIAÇÃO			
NÚMERO	<u>01</u>		
LOCALIZAÇÃO			
Endereço	<u>R Berenice 32</u>		
Bairro	<u>Brasilândia</u>	Cidade	<u>São Paulo</u> UF <u>SP</u>
IMÓVEL			
Edificação	<u>Casa</u>		
Uso	<u>Residencial</u>		
Área Terreno	<u>99 m²</u>		
Área Construída	<u>160 m²</u>		
TRANSAÇÃO			
Natureza	<u>Oferta</u>		
Contato:	<u>Felix & Navarro</u>		
Tel.:	<u>98684-5947</u>		
Valor	<u>290.000,00</u>		



ELEMENTO DE AVALIAÇÃO			
NÚMERO	<u>02</u>		
LOCALIZAÇÃO			
Endereço	<u>R Nair Ramos Shuring 64</u>		
Bairro	<u>Brasilândia</u>	Cidade	<u>São Paulo</u> UF <u>SP</u>
IMÓVEL			
Edificação	<u>Casa</u>		
Uso	<u>Residencial</u>		
Área Terreno	<u>94 m²</u>		
Área Construída	<u>110 m²</u>		
TRANSAÇÃO			
Natureza	<u>Oferta</u>		
Contato:	<u>NewCore Imóveis</u>		
Tel.:	<u>4580-4274</u>		
Valor	<u>498.810,00</u>		



ELEMENTO DE AVALIAÇÃO**NÚMERO** 03**LOCALIZAÇÃO**Endereço R Min. Washington de Oliveira 313Bairro BrasilândiaCidade São PauloUF SP**IMÓVEL**Edificação CasaUso ResidencialÁrea Terreno 113 m²Área Construída 122 m²**TRANSAÇÃO**Natureza OfertaContato: Felix & NavarroTel.: 98684-5947Valor 540.000,00**ELEMENTO DE AVALIAÇÃO****NÚMERO** 04**LOCALIZAÇÃO**Endereço R Paramirim 63Bairro BrasilândiaCidade São PauloUF SP**IMÓVEL**Edificação CasaUso ResidencialÁrea Terreno 224 m²Área Construída 110 m²**TRANSAÇÃO**Natureza OfertaContato: NewCore ImóveisTel.: 4580-4274Valor 319.700,00

ELEMENTO DE AVALIAÇÃO**NÚMERO** 05**LOCALIZAÇÃO**Endereço R Virajuba 531Bairro BrasilândiaCidade São PauloUF SP**IMÓVEL**Edificação CasaUso ResidencialÁrea Terreno 203 m²Área Construída 84 m²**TRANSAÇÃO**Natureza OfertaContato: Gerson Lopes CorretoTel.: 99551-3748Valor 400.000,00**ELEMENTO DE AVALIAÇÃO****NÚMERO** 06**LOCALIZAÇÃO**Endereço R Virajuba 316Bairro BrasilândiaCidade São PauloUF SP**IMÓVEL**Edificação CasaUso ResidencialÁrea Terreno 240 m²Área Construída 60 m²**TRANSAÇÃO**Natureza OfertaContato: Crédito RealTel.: 98082-4121Valor 400.000,00

ANEXO III – Memória de Cálculos

Data de referência:

Março de 2025

Método Utilizado

O valor do terreno foi determinado pelo **Método Comparativo Direto de Dados de Mercado** com o emprego do **Tratamento por Fatores**, em face da existência de elementos comparativos semelhantes ao avaliando. Os fatores empregados neste trabalho foram estabelecidos e regulamentados na **Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos IBAPE/SP – 2011**.

Os valores das edificações dos elementos da amostra e do imóvel avaliando foram determinados pelo **Método da Quantificação de Custo**, mediante o estudo **Valores de Edificações de Imóveis Urbanos** do IBAPE/SP.

Seguem os cálculos:

Determinação do valor das benfeitorias existentes nos imóveis da pesquisa:

Elemento	Valor Unitário Básico (R\$/m²)	Tipo (Padrão)	Coef. Padrão Construtivo	Área da Construção (m²)	Vida Referencial (Anos)	Valor Residual (%)	Idade Real 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	2.046,06	2.4- Casa (Simples)	1,497	122	70	20%	55	78,6%	0,298	f	33,20%	0,199	0,3595	134.338,77
1	2.046,06	2.3- Casa (Econômico)	1,221	160	70	20%	26	37,1%	0,745	g	52,60%	0,353	0,4826	192.912,07
2	2.046,06	2.5- Casa (Médio)	2,154	110	70	20%	26	37,1%	0,745	f	33,20%	0,498	0,5983	290.047,85
3	2.046,06	2.5- Casa (Médio)	1,903	122	70	20%	10	14,3%	0,918	e	18,10%	0,752	0,8017	380.834,78
4	2.046,06	2.3- Casa (Econômico)	1,221	110	70	20%	28	40,0%	0,720	h	75,20%	0,179	0,3428	94.216,80
5	2.046,06	2.5- Casa (Médio)	2,154	84	70	20%	55	78,6%	0,298	e	18,10%	0,244	0,3956	146.437,59
6	2.046,06	2.4- Casa (Simples)	1,497	60	70	20%	55	78,6%	0,298	e	18,10%	0,244	0,3956	72.694,35

Onde:

$$V_b = R_8 N \times \frac{1}{2} \cdot$$
$$F_{OC} = R + \frac{1}{2} K \times (1 - R)$$
$$K = K_a \times (1 - E_c)$$
$$K_a = \left[1 - \frac{1}{I_r} \times \left(\frac{I_e}{I_r} + \frac{I_e^2}{I_r^2} \right) \right]$$



Para homogeneização dos valores, a norma de avaliações do IBAPE/SP prevê o uso apenas do Fator Área para imóveis localizados em zona residencial popular no município de São Paulo/SP:

Tabela 1 – Grupos I e II

ZONA		Fatores de Ajuste						Características e Recomendações			
		Frente e Profundidade					Múltiplas frentes ou esquina	Coef de área	Observações gerais		
		Referências			Expoente do Fator Frente	Expoente do Fator Profundidade					
		Frente de Referência	Prof. Mínima	Prof. Máxima							
		F _r	P _{mi}	P _{ma}	“f”	“p”	C _e	C _a			Área de referência do Lote (m²)
Grupo I: Zonas de uso residencial horizontal	1ª Zona Residencial Horizontal Popular	5	15	30	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica	Aplica-se item 10.3.2)	125	100 – 400	Para terrenos com áreas fora do intervalo definido, estudar a influência da área. Para terrenos com áreas fora do intervalo definido estudar a influência da área.
	2ª Zona Residencial Horizontal Médio	10	25	40	0,20	0,50	Não se aplica	Não se aplica dentro do intervalo	250	200 – 500	
	3ª Zona Residencial Horizontal Alto	15	30	60	0,15	0,50	Não se aplica	Não se aplica dentro do intervalo	600	400 – 1000	



Homogeneização dos valores:

Elemento	Valor Ofertado ou Negociado (deduzidas benfeitorias)	Fator Oferta ou Fonte	Área do Terreno (m²)	Valor unitário deduzido fator oferta (R\$/m²)	1				Vu Final homogeneizado (R\$/m²)	Fator final resultante
					Fator Área					
					Área	Fator Transposição	Variação do Valor Unitário (R\$/m²)	Valor Unitário Ajustado (R\$/m²)		
#	V0	Ff	At	Vo	A	FA	ΔV1	Vu1	Vu	ΣC
Paradigma					125,00					
1	97.087,93	0,9	99,00	882,62	99,00	0,9544	-40,22	842,40	842,40	0,9544
2	208.762,15	0,9	94,00	1.998,79	94,00	0,9446	-110,75	1.888,03	1.888,03	0,9446
3	159.165,22	0,9	113,00	1.267,69	113,00	0,9800	-25,33	1.242,36	1.242,36	0,9800
4	225.483,20	0,9	224,00	905,96	224,00	1,1237	112,11	1.018,07	1.018,07	1,1237
5	327.305,65	0,9	203,00	1.451,11	203,00	1,1018	147,78	1.598,88	1.598,88	1,1018
6	400.000,00	0,9	240,00	1.500,00	240,00	1,1394	209,04	1.709,04	1.709,04	1,1394
Média				1.334,36				1.383,13	1.383,13	
DP				418,23				413,08	413,08	
CV				31,34%				29,87%	29,87%	

Onde:

$$V_o = \frac{V_0}{At} \cdot Ff$$

$$Fl = \frac{If_p}{If_e}$$

$$\Delta V_1 = V_o \times (Fl - 1) \qquad Vu_1 = V_o + \Delta V_1$$



Saneamento Amostral

Elemento	Valores Unitários (R\$/m²)		
	Original	Saneamento 1	Saneamento 2
1	842,40		
2	1.888,03	1.888,03	1.888,03
3	1.242,36	1.242,36	1.242,36
4	1.018,07	1.018,07	
5	1.598,88	1.598,88	1.598,88
6	1.709,04	1.709,04	1.709,04
Média	1.383,13	1.491,28	1.576,43
Média + 30%	1.798,07	1.938,66	2.049,35
Média - 30%	968,19	1.043,89	1.103,50
Desvio padrão	413,08	354,37	272,27
Elementos	6	5	4



Valor dos Terrenos:

Elemento	Área do Terreno (m²)	Valor unitário Homogeizado (R\$/m²)	1			Fator Final Resultante	Valor Unitário Avaliado (R\$/m²)	Valor do Terreno (R\$)
			Fator Área - FA					
			Área	Fator de Área	Variação do Coeficiente			
#	At	Vu	At.	FA	ΔFI	ΣC	Vua	Vt
Paradigma			125,00					
Avaliando	203,00	1.576,43	203,00	1,1018	0,1018	0,9076	1.430,73	290.438,06
Pesquisados								
1	99,00	1.576,43		0,9544	-0,0456	1,0477	1.651,69	163.517,73
2	94,00	1.576,43		0,9446	-0,0554	1,0587	1.668,90	156.876,89
3	113,00	1.576,43		0,9800	-0,0200	1,0204	1.608,57	181.768,85
4	224,00	1.576,43		1,1237	0,1237	0,8899	1.402,84	314.235,40
5	203,00	1.576,43		1,1018	0,1018	0,9076	1.430,73	290.438,06
6	240,00	1.576,43		1,1394	0,1394	0,8777	1.383,61	332.066,98



Determinação do F_{AM} :

Elemento	Valor Pesquisado (R\$)	Fator Fonte (Oferta)	Valor deduzido Oferta (R\$)	Valor do Tereno (R\$)	Valor das Construções (R\$)	Fator de Ajuste ao Mercado
	V_o	F_f	V_v	V_t	V_b	F_{am}
1	290.000,00	0,90	261.000,00	163.517,73	192.912,07	0,73
2	498.810,00	0,90	448.929,00	156.876,89	290.047,85	1,00
3	540.000,00	0,90	486.000,00	314.235,40	380.834,78	0,70
4	319.700,00	0,90	287.730,00	314.235,40	94.216,80	0,70
5	400.000,00	0,90	360.000,00	332.066,98	146.437,59	0,75
6	400.000,00	0,90	360.000,00	332.066,98	72.694,35	0,89
MÉDIA						0,80

Onde:

$$V_V = V_O \times F_f$$

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



HENRIQUE BIGHELLINI M.G. MARTINS

Engenheiro Civil – CREA/SP: 5063062395
Perito em Engenharia Civil e Avaliação de Imóveis

Av. Paulista, 807, cj 306
São Paulo – SP / CEP 01311-100
Tel. (11) 99954-5841
E-mail: bmgm.henrique@gmail.com

Resultados:

Parcela	Valor (R\$)
Valor do Terreno - Vt	290.438,06
Valor da Benfeitoria - Vb	134.338,77
Fam	0,80
Valor do Imóvel - Vi	338.557,99

Estatísticas:

Estatística	Valor
Valor Unitário (R\$/m²)	1.576,43
DP da Amostra	413,08
Elementos Usados	6,00
Graus de liberdade	5,00
Amplitude Total	497,78
Amplitude (%)	31,58%
Grau de Precisão	II



GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO:**Avaliação do Terreno - Método Comparativo com Tratamento por Fatores**

(Conforme item 9.2.2 da NBR 14.653-2:2011 e 13.1.1 da Norma do IBAPE/SP)

Item	Descrição	Grau de Fundamentação			Pontuação
		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	III
2	Quantidade mínima de dados de mercado efetivamente utilizados	12	5	3	II
3	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisados, com foto e características observadas pelo autor do Laudo	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisados	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados correspondentes aos fatores utilizados	II
4	Intervalo admissível de ajuste para o para o conjunto de fatores	0,80 a 1,25	0,50 a 2,00	0,40 a 2,50 (*)	II
TOTAL DE PONTOS					9

(*) No caso de utilização de menos de 5 dados de mercado, o intervalo admissível de ajuste é de 0,80 a 1,25, pois é desejável que, com um número menor de dados de mercado, a amostra seja menos heterogênea.

Graus	III	II	I	Obtido
Pontuação mínima	10	6	4	9
Itens obrigatórios no grau correspondente	Itens 2 e 4 no grau III, com os demais no mínimo no grau II	Itens 2 e 4 no mínimo no grau II e os demais no mínimo no grau I	Todos, no mínimo no grau I	II

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO DA AVALIAÇÃO DO TERRENO: II

Avaliação da Construção - Método da Quantificação de Custo

(Conforme item 9.3 da NBR 14.653-2:2011 e item 13.5 da Norma do IBAPE/SP)

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

Graus	III	II	I	Obtido
Pontuação mínima	7	5	3	6
Itens obrigatórios no grau correspondente	1	1 e 2	Todos, no mínimo no grau I	II
Demais itens	No mínimo no grau II	No mínimo no grau I	-	

ENQUADRAMENTO DA AVALIAÇÃO DA CONSTRUÇÃO II