



EXMA. SRA. DRA. JUIZA DE DIREITO DA 2ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE CAÇAPAVA – SP

Processo: 0001865-80.2022.8.26.0101

Requerente: Salgueiro Empreendimentos Imobiliários Ltda

Requerido: José Berti de Almeida

Assunto: Liquidação / Cumprimento / Execução

Valor da Causa: N/A

ANA FLÁVIA DE SALLES VIEIRA MASCARENHAS, Perita Judicial habilitada no TJSP e nomeada por Vossa Excelência nos autos da Ação de Liquidação / Cumprimento / Execução, movida por SALGUEIRO EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA, em face de JOSÉ BERTI DE ALMEIDA, vem requerer a juntada do presente **LAUDO DE AVALIAÇÃO**.



SUMÁRIO

I. SÍNTESE	3
II. OBJETIVO	4
III. LOCALIZAÇÃO	4
IV. DA VISTORIA	5
V. DO ENTORNO	5
VI. DA DOCUMENTAÇÃO DO IMÓVEL	6
VII. DA DESCRIÇÃO DO IMÓVEL	6
VIII. DO PADRÃO CONSTRUTIVO	11
IX. DO ESTADO DE CONSERVAÇÃO DO IMÓVEL	11
X. DA AVALIAÇÃO DO IMÓVEL	14
XI. DO DIAGNÓSTICO DE MERCADO	14
XII. PESQUISA DE VALORES E TRATAMENTOS DE DADOS	15
XII.I. Da especificação da Avaliação - Terreno	16
XII.II. Da avaliação das benfeitorias	17
XIII. CONCLUSÃO	18
APÊNDICE	19



I. SÍNTESE

Trata-se de Ação de Liquidação/Cumprimento/Execução, movida por Salgueiro Empreendimentos Imobiliários Ltda, em face de José Berti de Almeida, representados por seus advogados, Dr. Leandro Gonçalves Teodoro e Dr. Mateus de Souza, respectivamente.

A Autora alega na inicial, o descumprimento de um acordo homologado judicialmente no processo nº 1001038-86.2021.8.26.0101, que previa o parcelamento de um débito, porém o executado deixou de realizar os pagamentos desde abril de 2022, permanecendo inadimplente mesmo após ser notificado. Diante disso, a exequente requer a reintegração imediata na posse do imóvel.

A inicial está instruída com os documentos de fls. 5/17.

Na contestação apresentada às fls. 29/45, José Berti de Almeida refuta os pedidos formulados pela Salgueiro Empreendimentos Imobiliários Ltda. O requerido alega que a ação está desprovida dos elementos indispensáveis, contestando a legitimidade da medida liminar concedida. Ele destaca que o imóvel não é apenas sua residência, mas também abriga um templo religioso, e que foram realizadas benfeitorias substanciais, devidamente aprovadas pela Prefeitura.

O requerido também apresentou um pedido contraposto, solicitando indenização pelas benfeitorias realizadas no imóvel, estimadas em R\$ 100.000,00, e o direito de retenção do imóvel até o pagamento da indenização. Requereu a produção de provas periciais para comprovar a existência das benfeitorias e o seu valor. Por fim, solicitou a improcedência da ação, a condenação da exequente ao pagamento de honorários advocatícios e custas processuais.

A contestação está instruída com os documentos de fls. 46/135.

Às fls. 270/271 a M.M. Juíza de Direito, determina a penhora do imóvel.

Na decisão de fls. 312/313, a M.M. Juíza de Direito, nomeou como perita a Arq. Ana Flávia de Salles Vieira Mascarenhas. Estimativa de honorários, pela Perita, juntadas às fls. 317/319.

Às fls. 379, a M.M. Juíza de Direito, determina que os honorários serão arcados pelo Executado beneficiário da gratuidade, e fixa o valor em 58 UFESPs.

Nesta data se faz a apresentação do Laudo de Avaliação designado.

II. OBJETIVO

O objetivo do presente laudo é “realizar a avaliação no imóvel e de suas benfeitorias/edificações separadamente”, levando em conta seus atributos, além de outros aspectos relevantes à formação do seu atual valor, em consonância com o que estabelece a NBR 14653 da Associação Brasileira de Normas Técnicas – ABNT.

III. LOCALIZAÇÃO

O imóvel inserido em Macrozona Urbana, mais especificamente na ZU-CENTRAL*, está localizado na Rua Buick, nº 290 – Parque do Museu, no município de Caçapava, conforme passa a expor.



Imagem 01: Localização do imóvel
Fonte: Google Maps

(*) **Zona ZU-CENTRAL:** Destinada ao uso de atividades econômicas urbanas, delimitadas como: - comercial, serviços, habitacional, misto, de especial interesse social, com base em densidades proporcionais à infraestrutura viária, de saneamento básico, de transporte e de energia existentes e previstas

IV. DA VISTORIA

Conforme artigo 466, § 2º, do Código de Processo Civil, aos 11/12/2024, as partes foram devidamente comunicadas através dos autos, da data e hora da vistoria, conforme Ato Ordinatório de fls. 404.

Sendo assim, aos 23/01/2025, às 10h30, a perita nomeada Ana Flávia de Salles Vieira Mascarenhas, acompanhada de sua equipe, na presença da advogada do Requerente, Dra. Daniela Oliveira da Silva, realizou a vistoria técnica do local. O Requerido não compareceu.

V. DO ENTORNO

O imóvel avaliando está implantado na região central do município de Caçapava, em uma área mista, constituída predominantemente por construções unifamiliares horizontais, permeadas por poucos pontos de serviço e comércio, em geral classificadas quanto seu padrão construtivo como “Simples/Médio” conforme VEIU – IBAPE-SP.

O bairro dispõe de infraestrutura básica, ou seja, ruas pavimentadas, calçamento com meio fio e sistema de captação de água pluvial, e ainda é abastecido por rede de água, sistema de coleta de esgoto sanitário e rede de iluminação pública.



Imagem 02: Perímetro do bairro Parque do Museu, onde se insere o imóvel

Fonte: Google Maps



VI. DA DOCUMENTAÇÃO DO IMÓVEL

Em busca de reconhecer as atuais condições de documentação do objeto, primeiramente, analisou relação de documentos dos autos que dizem respeito à legalização da existência do imóvel perante o Município e Cartório de Registro de Imóveis.

Sendo assim, verifica que o imóvel se encontra devidamente registrado através da matrícula nº 36.493, juntada as fls. 263, a qual consta ser propriedade da Requerente. Referido documento, traz referências apenas das medidas e áreas do terreno, ou seja, 171,24m².

Já com relação ao município, informa que a Carta de Habite-se juntada as fls. 47, fornecida pela Prefeitura Municipal de Caçapava, indica que o imóvel se encontra-se cadastrado sob nº 04.107.031.000, possuindo uma área construída de 71,21m², devidamente regularizada perante a prefeitura local.

Sendo assim, levando a efeito os levantamentos realizados em campo por esta expert durante o procedimento de vistoria, aferiu que o imóvel atualmente contém 77,84m² de área construída, sendo 71,21m² da construção principal, e 6,63m² referentes a um depósito edificado na garagem do imóvel, pendente de regularização perante o município.

VII. DA DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

Trata-se de um imóvel comercial constituído por salão principal, cozinha, quatro banheiros, um depósito e uma vaga de garagem descoberta, implantado sobre terreno de meio de quadra com área de 171,24 m², conforme descrito na matrícula.

O bem avaliando apresenta características construtivas convencionais, com acabamentos de qualidade popular, possuindo paredes internas e fachada principal pintadas a látex, enquanto os banheiros são revestidos até o teto. Destaca-se a ausência de laje ou forro nas dependências internas.

Ademais, verifica que o imóvel se encontra inacabado, caracterizando-se pela ausência de alguma esquadrias, parte das paredes externas e muros sem acabamento, além da ausência de acabamento nos pisos e paredes da cozinha – aspectos depreciativos os quais serão devidamente ponderados no laudo.



VIEIRA MASCARENHAS

Avaliações & Perícias



Foto 01: Vista da Rua Buick



Foto 02: Vista frontal do imóvel



VIEIRA MASCARENHAS

Avaliações & Perícias



Foto 03: Vistas da garagem descoberta e fachada do imóvel



Foto 04: Vista dos fundos do imóvel

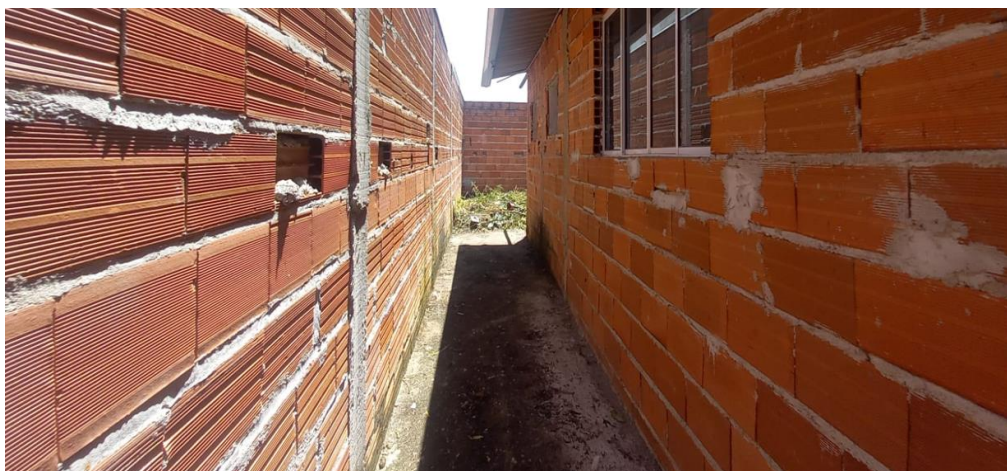
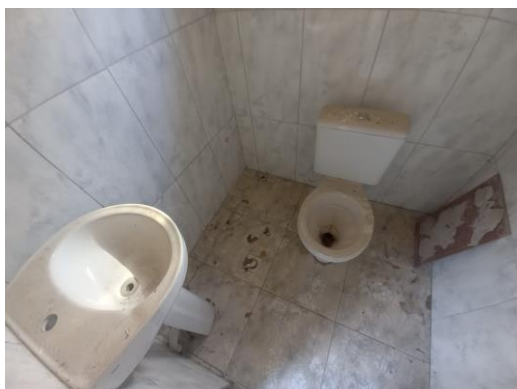


Foto 05: Vista do corredor lateral do imóvel



Foto 06: Vista do salão principal do imóvel



Fotos 07 e 08: Vistas dos banheiros na parte frontal do imóvel

**VIEIRA MASCARENHAS**

Avaliações & Perícias

**Fotos 09 e 10:** Vistas dos banheiros nos fundos do imóvel**Foto 11:** Vista da cozinha do imóvel**Fotos 12 e 13:** Vistas do depósito do imóvel



VIII. DO PADRÃO CONSTRUTIVO

Considerando os atributos e características físicas do imóvel e seus materiais de acabamento, segundo a graduação estabelecida pelo Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias – IBAPE, o objeto avaliando classifica-se quanto ao seu padrão construtivo, como sendo “GALPÃO PADRÃO ECONÔMICO”, conforme definição a seguir:

“Com um só pavimento e vãos de pequenas proporções, podendo chegar até dez metros, fechamentos com alvenaria de tijolos ou blocos de concreto, podendo ou não ser totalmente vedados. Cobertura em telhas de barro, metálicas ou de fibrocimento, sobre estrutura de madeira ou metálica, sem forro. Fachadas sem revestimentos, podendo ser pintadas a látex sobre emboço ou reboco. Normalmente, não possuem piso de alta resistência e o pé-direito em geral chega até seis metros de altura.”

IX. DO ESTADO DE CONSERVAÇÃO DO IMÓVEL

Considerando ainda os aspectos observados no tocante as partes prejudicadas, especialmente em decorrência do imóvel encontrar-se inacabado, entende que o estado de conservação da propriedade, se enquadra segundo a graduação que consta no estudo de Heideck, através do item referencial “F - NECESSITANDO DE REPAROS SIMPLES A IMPORTANTES”, que descreve seu estado como sendo:

“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.”



Fotos 14 e 15: Vistas da ausência de acabamento nas paredes da fachada e muros.



Fotos 16, 17 e 18: Vistas das patologias do imóvel.



Fotos 19 e 20: Vistas das patologias do imóvel.



Foto 21: Vistas das patologias do imóvel – Ausencia de pia e acabamentos.



Foto 22: Vistas das patologias do imóvel.



Foto 23: Vistas das patologias do imóvel – Ausencia de esquadrias.



X. DA AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

Realizado o reconhecimento do imóvel, prossegue com os devidos cálculos avaliatórios, válidos para março de 2025.

Para tanto, adota-se o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado, que permite a determinação do valor levando em consideração as diversas tendências e flutuações do mercado imobiliário, normalmente diferentes das flutuações e tendências de outros ramos da economia, sendo por isso, o mais recomendado e utilizado para a avaliação de imóveis neste caso, o qual, dado as condições determinadas às fls. 312/313, foi associado ao Método Evolutivo.

Outrossim, a determinação do valor do imóvel avaliando, resulta da comparação do imóvel com outros de natureza e características intrínsecas e extrínsecas semelhantes, a partir de dados pesquisados no mercado para o terreno (Apêndice I), associado a reedição de custos das benfeitorias com base nas composições de custo do CUB - indicador monetário que mostra o custo básico para a construção civil para o mês vigente.

As características e os atributos dos dados obtidos são ponderados por meio de técnicas de homogeneização normatizadas, tendo por objetivo, descartar os imóveis pesquisados cujos dados eventualmente expressem anomalias em relação à média, uma vez que só é possível equalizar-se matematicamente grandezas comparáveis.

O saneamento dos valores amostrais foi feito utilizando-se o Critério Excludente de Chauvenet e o tratamento estatístico fundamentou-se na Teoria Estatística das Pequenas Amostras ($n < 30$) com a distribuição 't' de Student com confiança de 80%, consoante com a Norma Brasileira.

XI. DO DIAGNÓSTICO DE MERCADO

Conforme a Câmara Brasileira da Indústria da Construção (CBIC), o mercado imobiliário brasileiro em 2025 enfrenta um cenário desafiador, influenciado por fatores econômicos, tecnológicos e governamentais. A elevação da taxa Selic, atualmente em 13,25% ao ano, com projeções de atingir 14% até o final de 2025, é um dos principais desafios para o setor, encarecendo o crédito imobiliário e impactando a intenção de compra dos consumidores.

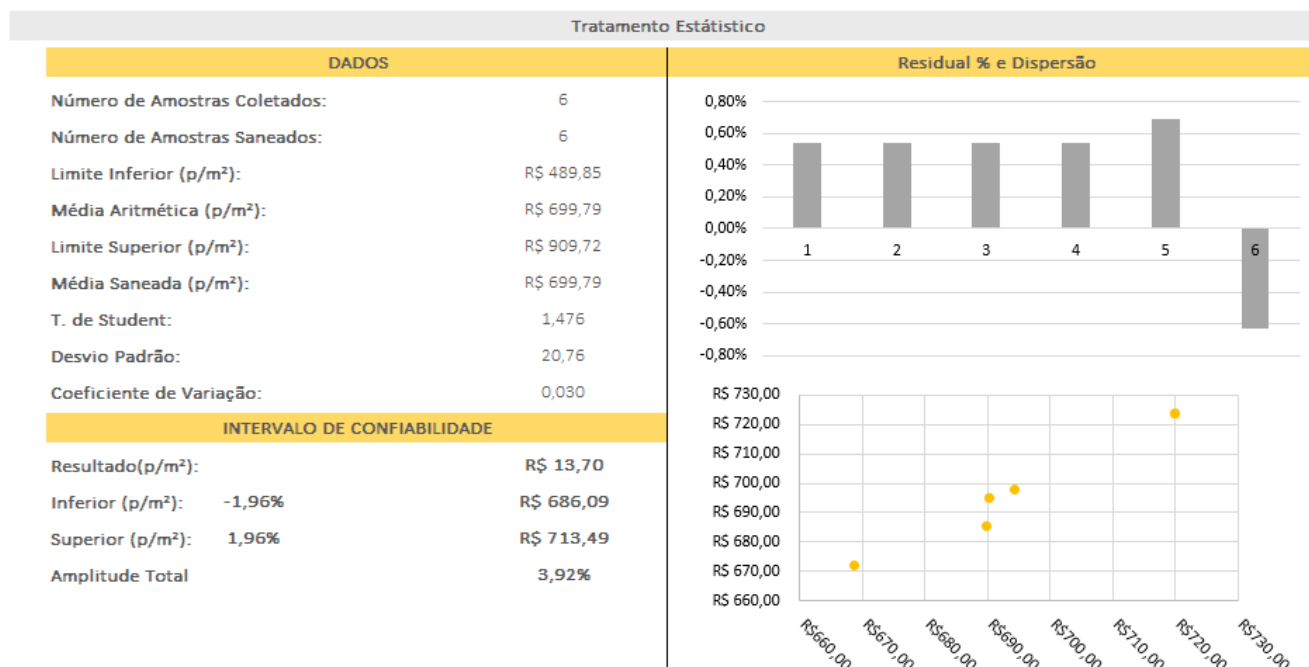
Essa alta nos juros tem levado a um aumento nos custos de financiamento, especialmente no segmento de médio padrão, tornando os imóveis menos acessíveis e reduzindo a demanda. Por outro lado, programas habitacionais como o "Minha Casa, Minha Vida" continuam a desempenhar um papel significativo no mercado, com participação expressiva em diversas regiões do país.

Além disso, o setor enfrenta o desafio do aumento nos custos de construção, decorrente da inflação e da elevação dos preços de materiais e mão de obra. Essa conjuntura exige que os investidores do mercado imobiliário adotem estratégias de adaptação, como a diversificação de portfólios, investimentos em tecnologias sustentáveis e a busca por alternativas de financiamento mais acessíveis, para garantir a sustentabilidade de seus investimentos e operações.

XII. PESQUISA DE VALORES E TRATAMENTOS DE DADOS

Vieira Mascarenhas Avaliações & Perícias										Laudo de Avaliação - Precisão e Fundamentação conforme NBR 14.653-2							
Homogeneização de Dados																	
A	Preço Anunciado		Á. De Terreno	Valor das Construções (VEIU)	F. Oferta	Unit/m²		F. Mult. F.	F. Área	F. Superfície	F. Top.	N/A	N/A	Soma Fatores	Unit-m² Homo		
1	R\$	140.000,00	175,00	R\$ -	0,900	R\$	720,00	1,000	1,005	1,000	1,000	1,000	1,000	1,005	R\$	723,92	
2	R\$	130.000,00	175,00	R\$ -	0,900	R\$	668,57	1,000	1,005	1,000	1,000	1,000	1,000	1,005	R\$	672,21	
3	R\$	135.000,00	175,00	R\$ -	0,900	R\$	694,29	1,000	1,005	1,000	1,000	1,000	1,000	1,005	R\$	698,07	
4	R\$	140.000,00	175,00	R\$ -	0,900	R\$	720,00	1,000	1,005	1,000	1,000	1,000	1,000	1,005	R\$	723,92	
5	R\$	135.000,00	176,00	R\$ -	0,900	R\$	690,34	1,000	1,007	1,000	1,000	1,000	1,000	1,007	R\$	695,09	
6	R\$	128.000,00	167,00	R\$ -	0,900	R\$	689,82	1,000	0,994	1,000	1,000	1,000	1,000	0,994	R\$	685,51	
						Média	R\$ 697,17							Média	R\$ 699,79		
						Desvio	19,846							Desvio	20,756		
						Coef. de variação	0,028							Coef. de variação	0,030		
														Média Saneada	R\$ 699,79		
														Limite Inferior	R\$ 489,85		
														Limite Superior	R\$ 909,72		
														Amostras Saneadas	6		
														Amostras Descartadas	0		
Valor do Terreno		Área			x	Unit/m²		x	Fator Ajuste			=		R\$ 119.800,00			
		171,24				R\$699,79			1,00								

VALOR TOTAL DO TERRENO: R\$ 119.800,00



O valor aqui expresso foi obtido em concordância com a liquidez do mercado local para o ano de 2025, obedecendo aos atributos particulares do imóvel, suas características físicas, sua localização e a oferta de imóveis assemelhados no mercado imobiliário.

XII.I. Da especificação da Avaliação - Terreno

O empenho do referido trabalho, é de atingir os maiores graus de fundamentação e precisão possíveis, dentro dos parâmetros estabelecidos em norma. Logo, informa que os resultados se enquadraram nos níveis de fundamentação e precisão, II e III respectivamente, como se espera.

Precisão do Terreno

Tabela 5 - Graus de precisão no caso de homogeneização através de tratamento por fatores ou da utilização de inferência estatística

1	Amplitude do Intervalo de Confiança Obtido
	4%
2	Amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno da estimativa de tendência central
	30%
3	Grau de Precisão de Atingido
	Grau III

Fundamentação do Terreno

Tabela 3 - Grau de fundamentação no caso de utilização do tratamento por fatores

Item	Descrição	
1	Caracterização do imóvel Avaliando	
	Completa quanto aos fatores utilizados no tratamento	2 Pontos
2	Quantidade mínima de dados de mercado, efetivamente utilizados	
	5	2 Pontos
3	Identificação dos dados de mercado	
	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisadas	2 Pontos
4	Intervalo admissível de ajuste para o conjunto de fatores	
	0,80 a 1,25	3 Pontos

Tabela 4 - Enquadramento do laudo segundo seu grau de fundamentação no caso de utilização de tratamento por fatores

Item	Descrição
1	Pontos obtidos
	9 Pontos
2	Itens Obrigatórios
	Itens 2 e 4 no mínimo no grau II e os demais no mínimo no grau I
3	Grau de Fundamentação Obtido
	Grau II

XII.II. Da avaliação das benfeitorias

Cálculo das Construções - VALORES DE EDIFICAÇÕES DE IMÓVEIS URBANOS (VEIU)													
A	Descrição	Área Construída (m²)	Idade Real (anos)	Estado de Conservação	Padrão	Intervalo	Vida Útil	Residual %	Coef. Padrão	Coef. Depreciação	CUB R\$N	Valor Novo (R\$)	Valor Depreciado (R\$)
1	Construção	77,84	4	Entre reparos simples e impec	Galpão Econôm	Máx	60	20	0,700	0,717	R\$ 2.046,06	R\$ 111.500,00	R\$ 80.000,00
2													
3													

VALOR TOTAL DAS BENFEITORIAS: R\$ 80.000,00



XIII. CONCLUSÃO

Este Laudo Pericial fundamenta-se na análise visual realizada *in loco* durante procedimento de vistoria de um imóvel residencial, aferido em 77,84 m² de área construída, localizado na Rua Buick, nº 290 – Parque do Museu, no município de Caçapava.

Além das referidas análises, realizou pesquisa mercadológica, com base em terrenos contendo natureza e características intrínsecas e extrínsecas semelhantes, utilizando o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado, ponderando as características e os atributos dos dados obtidos por meio de fatores de homogeneização, associado à reedição de custos das benfeitorias com base nas composições do CUB, fundamentados nos elementos e condições consignados neste Laudo de Avaliação.

Finaliza atribuindo ao imóvel avaliando, caracterizado como “GALPÃO - PADRÃO ECONÔMICO”, o qual se classifica segundo a graduação que consta no estudo de Heideck, como “F - NECESSITANDO DE REPAROS SIMPLES A IMPORTANTES”, o valor de **R\$ 119.800,00 (cento e dezenove mil e oitocentos reais)** para o terreno, e o valor de **R\$ 80.000,00 (oitenta mil reais)** para as benfeitorias, válidos para o mês de março de 2025 – obtendo Graus de Fundamentação e Precisão, II e III, respectivamente, em atendimento ao que diz a NBR 14.653-2.

Honrada com esta nomeação, coloca-se esta perita à disposição do juízo e de Vossa Excelência, para eventuais novas nomeações.

Caçapava, 11 de março de 2025

ANA FLÁVIA DE SALLES VIEIRA MASCARENHAS

ARQUITETA | PERITA JUDICIAL

Membro Titular do IBAPE-SP: nº 2210

CAU-SP: 80645-5

Apêndices

Apêndice 01: Elementos Amostrais

Apêndice 02: Fundamentação dos Cálculos avaliatórios

Apêndice 01: Elementos Amostrais

Elemento Comparativo 1											1	
Endereço:	Rua Hispano Suiza											
Bairro:	Loteamento Parque do Museu			Cidade:	Caçapava			UF:	SP			
Informante:	GRUPO KAZA PARQUE INDUSTRIAL											
Área Priv./Constr.:	0,00	Topografia:	Plano	Testada:	-							
Área do Terreno:	175,00	Uso:	Misto	Profundidade:	-							
Tipo:	Terreno	Classificação:	-	-								
Idade Aparente:	-	Padr. de Acabamento:	-	Mult. Frentes:	Não							
Qtde. Dorm.:	-	Est. de Conservação:	-	Superfície:	Seco							
Preço Anunciado:	R\$ 140.000,00	Vagas:	-	Formato:	Regular							
Oferta/ Transação:	Oferta	Unitário/m²:	R\$ 720,00	Data Amost.:	05/03/2025							
Observações:	https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-loteamento-parque-do-museu-bairros-cacapava-175m2-venda-R\$140000-id-2777659746/											
Elemento Comparativo 2											2	
Endereço:	Rua Lincoln											
Bairro:	Loteamento Parque do Museu			Cidade:	Caçapava			UF:	SP			
Informante:	EXCLUSIVE ICASA											
Área Priv./Constr.:	0,00	Topografia:	Plano	Testada:	-							
Área do Terreno:	175,00	Uso:	Misto	Profundidade:	-							
Tipo:	Terreno	Classificação:	-	-								
Idade Aparente:	-	Padr. de Acabamento:	-	Mult. Frentes:	Não							
Qtde. Dorm.:	-	Est. de Conservação:	-	Superfície:	Seco							
Preço Anunciado:	R\$ 130.000,00	Vagas:	-	Formato:	Regular							
Oferta/ Transação:	Oferta	Unitário/m²:	R\$ 668,57	Data Amost.:	05/03/2025							
Observações:	https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-loteamento-parque-do-museu-bairros-cacapava-175m2-venda-R\$130000-id-2670428837/											
Elemento Comparativo 3											3	
Endereço:	Rua Pontiac											
Bairro:	Loteamento Parque do Museu			Cidade:	Caçapava			UF:	SP			
Informante:	EXCLUSIVE ICASA											
Área Priv./Constr.:	0,00	Topografia:	Plano	Testada:	-							
Área do Terreno:	175,00	Uso:	Misto	Profundidade:	-							
Tipo:	Terreno	Classificação:	-	-								
Idade Aparente:	-	Padr. de Acabamento:	-	Mult. Frentes:	Não							
Qtde. Dorm.:	-	Est. de Conservação:	-	Superfície:	Seco							
Preço Anunciado:	R\$ 135.000,00	Vagas:	-	Formato:	Regular							
Oferta/ Transação:	Oferta	Unitário/m²:	R\$ 694,29	Data Amost.:	05/03/2025							
Observações:	https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-loteamento-parque-do-museu-bairros-cacapava-175m2-venda-R\$135000-id-2700895379/											
Elemento Comparativo 4											4	
Endereço:	Rua Lincoln											
Bairro:	Loteamento Parque do Museu			Cidade:	Caçapava			UF:	SP			
Informante:	GRUPO KAZA URBANOVA											
Área Priv./Constr.:	0,00	Topografia:	Plano	Testada:	-							
Área do Terreno:	175,00	Uso:	Misto	Profundidade:	-							
Tipo:	Terreno	Classificação:	-	-								
Idade Aparente:	-	Padr. de Acabamento:	-	Mult. Frentes:	Não							
Qtde. Dorm.:	-	Est. de Conservação:	-	Superfície:	Seco							
Preço Anunciado:	R\$ 140.000,00	Vagas:	-	Formato:	Regular							
Oferta/ Transação:	Oferta	Unitário/m²:	R\$ 720,00	Data Amost.:	05/03/2025							
Observações:	https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-loteamento-parque-do-museu-bairros-cacapava-175m2-venda-R\$140000-id-2778928247/											



VIEIRA MASCARENHAS

Avaliações & Perícias

Elemento Comparativo 5										5
Endereço:	Avenida Marechal Castelo Branco									
Bairro:	Loteamento Parque do Museu			Cidade:	Caçapava				UF:	SP
Informante:	IMOBILIÁRIA FRANÇA LTDA									
Área Priv./Constr.:	0,00	Topografia:	Plano	Testada:	-					
Área do Terreno:	176,00	Uso:	Misto	Profundidade:	-					
Tipo:	Terreno	Classificação:	-		-					
Idade Aparente:	-	Padr. de Acabamento:	-	Mult. Frontes:	Não					
Qtde. Dorm.:	-	Est. de Conservação:	-	Superfície:	Seco					
Preço Anunciado:	R\$ 135.000,00	Vagas:	-	Formato:	Regular					
Oferta/ Transação:	Oferta	Unitário/m²:	R\$ 690,34	Data Amost.:	05/03/2025					
Observações:	https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-loteamento-parque-do-museu-bairros-cacapava-176m2-venda-RS135000-id-2763394228/									
Elemento Comparativo 6										6
Endereço:	Rua Tucker									
Bairro:	Loteamento Parque do Museu			Cidade:	Caçapava				UF:	SP
Informante:	EXCLUSIVE ICASA									
Área Priv./Constr.:	0,00	Topografia:	Plano	Testada:	-					
Área do Terreno:	167,00	Uso:	Misto	Profundidade:	-					
Tipo:	Terreno	Classificação:	-		-					
Idade Aparente:	-	Padr. de Acabamento:	-	Mult. Frontes:	Não					
Qtde. Dorm.:	-	Est. de Conservação:	-	Superfície:	Seco					
Preço Anunciado:	R\$ 128.000,00	Vagas:	-	Formato:	Regular					
Oferta/ Transação:	Oferta	Unitário/m²:	R\$ 689,82	Data Amost.:	05/03/2025					
Observações:	https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-loteamento-parque-do-museu-bairros-cacapava-167m2-venda-RS128000-id-2670428777/									

Apêndice 02: Fundamentação dos Cálculos avaliatórios

Vieira Mascarenhas - Avaliações & Perícias

Precisão e Fundamentação conforme NBR 14.653-2

METODOLOGIA UTILIZADA PARA AVALIAÇÃO

NORMAS APLICÁVEIS

A metodologia utilizada para determinação do valor do bem está fundamentada na NBR-14653 – Norma Brasileira para Avaliação de Bens da Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT), em suas partes 1: Procedimentos Gerais e 2: Imóveis Urbanos.

Para complemento do trabalho foi utilizada a Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos versão 2011, publicada pelo IBAPE - Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia, Departamento de São Paulo.

FATORES APLICADOS NA INFLUÊNCIA DO IMÓVEL

FATOR OFERTA

Descrição	Depreciação	Fator*
Transação	0%	1,00
Oferta	10%	0,90

Fonte: (Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos - IBAPE-SP (2011))

FATOR ÁREA

Pode-se observar junto ao mercado imobiliário, que de um modo geral, à medida que aumentam as áreas em negócio, e consequentemente o volume de dinheiro da comercialização, diminuem proporcionalmente, os valores unitários das transações em ofertas, e, além disso, é muito comum na grande maioria dos casos, representando uma espécie de desconto concedido pelos vendedores à medida que crescem as importâncias das transações.

Desta forma, é necessária a aplicação de um coeficiente que traduza tal atitude do mercado imobiliário, denominada no presente estudo como Fator Área.

Para a determinação deste fator, utilizou-se as seguintes equações, conforme prescrito na publicação “Curso Básico de Engenharia Legal e de Avaliações” de autoria de Sérgio Antônio Abunahman, publicado pela Editora Pini:

$$Fator \text{ Área} = \left(\frac{\text{Área do Elemento Comparativo}}{\text{Área do Avaliando}} \right)^{\frac{1}{4}} \quad > \text{ Se a diferença da área da amostra for menor ou igual a 30\% a área do avaliando, o resultado é então elevado à potência de 0,25 (ou 1/4);}$$

$$Fator \text{ Área} = \left(\frac{\text{Área do Elemento Comparativo}}{\text{Área do Avaliando}} \right)^{\frac{1}{8}} \quad > \text{ Caso seja superior a 30\%, é elevado à potência de 0,125 (ou 1/8).}$$

Fonte: (Curso Básico de Engenharia Legal e de Avaliações de autoria de Sérgio Antônio Abunahman, publicado pela Editora Pini)

FATOR TOPOGRAFIA

Descrição	Depreciação	Fator*
Plano	-	1,00
Caído para os fundos até 5%	5%	0,95
Caído para os fundos até 5% a 10%	10%	0,90
Caído para os fundos até 10% a 20%	20%	0,80
Caído para os fundos mais de 20%	30%	0,70
Em alicive até 10%	5%	0,95
Em alicive até 20%	10%	0,90
Em alicive acima de 20%	15%	0,85
Abaixo no nível da Rua até 1,00 m	-	1,00
Abaixo no nível da Rua de 1,00 m a 2,50 m	10%	0,90
Abaixo no nível da Rua de 2,50 m a 4,00 m	20%	0,80
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%	0,90

Fonte: (Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos - IBAPE-SP (2011))

MULTIPLAS FRENTES

Uso	Fator
Residencial	1,050
Comercial	1,100
Industrial	1,000

Fonte: (Adaptado Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos - IBAPE-SP (2011))

METODOLOGIA UTILIZADA PARA AVALIAÇÃO					
FATORES APLICADOS NA INFLUÊNCIA DO IMÓVEL					
FATOR PADRÃO CONSTRUTIVO (ACABAMENTOS)					
Classificação	Mín	Med	Máx	Idade Referencial - (Ir) anos	Valor Residual - R (%)
Barracos Rústicos	0,091	0,136	0,177	5	0%
Barraco Simples	0,178	0,203	0,234	10	0%
Casa Rústico	0,409	0,481	0,553	60	20%
Casa Proletário	0,624	0,734	0,844	60	20%
Casa Econômico	0,919	1,070	1,221	70	20%
Casa Simples	1,251	1,497	1,743	70	20%
Casa Médio	1,903	2,154	2,355	70	20%
Casa Superior	2,356	2,659	3,008	70	20%
Casa Fino	3,331	3,865	4,399	60	20%
Casa Luxo	4,843	4,843	4,843	60	20%
Apartamento Econômico	2,473	2,748	3,023	60	20%
Apartamento Simples S/ elevador	3,180	3,533	3,827	60	20%
Apartamento Simples C/ elevador	3,562	3,958	4,354	60	20%
Apartamento Médio S/ elevador	3,828	4,218	4,640	60	20%
Apartamento Médio C/ elevador	4,568	5,075	5,583	60	20%
Apartamento Superior S/ elevador	5,377	5,974	6,572	60	20%
Apartamento Superior C/ elevador	6,144	6,827	7,089	60	20%
Apartamento Fino	7,090	7,410	7,983	50	20%
Apartamento Luxo	7,984	8,683	9,551	50	20%
Escritório Econômico	2,081	2,313	2,544	70	20%
Escritório Simples S/ elevador	3,378	3,753	4,013	70	20%
Escritório Simples C/ elevador	3,742	4,158	4,573	70	20%
Escritório Médio S/ elevador	4,014	4,330	4,763	60	20%
Escritório Médio C/ elevador	4,745	5,273	5,767	60	20%
Escritório Superior S/ elevador	5,206	5,784	6,363	60	20%
Escritório Superior C/ elevador	5,768	6,371	7,072	60	20%
Escritório Fino	7,073	7,929	8,722	50	20%
Escritório Luxo	9,935	10,376	10,376	50	20%
Galpão Econômico	0,518	0,609	0,700	60	20%
Galpão Simples	0,982	1,125	1,268	60	20%
Galpão Médio	1,368	1,656	1,871	80	20%
Galpão Superior	1,872	1,872	1,872	80	20%
Cobertura Simples	0,071	0,142	0,213	20	10%
Cobertura Médio	0,229	0,293	0,357	20	10%
Cobertura Superior	0,333	0,486	0,639	30	10%

Fonte: (Adaptado dos Estudos VEIU - Valores de Edificações de Imóveis Urbanos e IUP - Índice de Unidade Padronizadas, ambos publicados pelo IBAPE-SP em 2019)

DETERMINAÇÃO DO GRAU DE PRECISÃO

O grau de precisão será dado a partir da amplitude do intervalo de confiança, sendo:

$$AP = \frac{L_{máx} - L_{mín}}{x}$$

L_{máx} é o valor crítico superior;

L_{mín} é o valor crítico inferior;

x é a média aritmética da amostra;

CÁLCULO DO CAMPO DE ARBITRIO

O campo de arbitrio corresponde à semi-amplitude de 15% em torno da estimativa pontual adotada. Pode-se arbitrar o valor do bem, desde que devidamente justificado.

METODOLOGIA UTILIZADA PARA AVALIAÇÃO**FÓRMULA DA HOMOGENEIZAÇÃO**

Com o objetivo de facilitar os cálculos através da programação, plotamos os fatores retro indicados na expressão matemática genérica que segue:

$$V = \left(\frac{PA}{\text{Área}} \right) \times F. \text{Oferta} \times \left[\sum \left(\frac{FnA}{FnC} \right) - Qtd F. + 1 \right]$$

Onde:

V = Valor do Comparativo

PA = Preço Anunciado do Imóvel

Área = Área do Imóvel

F. Oferta = Fator Oferta

FnA - Fator de Influência do Avaliando

FnC - Fator de Influência do Comparativo

Qtd F. - Quantidade de Fatores efetivamente utilizados

CÁLCULO DO INTERVALO DOS ELEMENTOS HOMOGÊNEOS

Consiste em definir limites (inferior e superior) para variação dos dados amostrais, desconsiderando-se os valores que não atinjam ou excedam estes limites, considerado o Critério da Média Saneada, sendo aplicado a expressão a seguir:

$$Li = (X - 30\% \times X) = X \times 0,70 \quad \text{> Limite Inferior}$$

$$Ls = (X + 30\% \times X) = X \times 1,30 \quad \text{> Limite Superior}$$

Onde:

Li = Limite inferior do intervalo

Ls = Limite superior do intervalo

X = Média aritmética simples

SANEAMENTO AMOSTRAL

Para saneamento amostral considerou-se as premissas expressas no Anexo B da 14653-2 e a NORMA PARA AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS URBANOS publicado pelo IBAPE-SP. Sendo, somente após verificar um conjunto de fatores, os dados devem ser saneados, por meio dos seguintes procedimentos:

- Calcula-se a média dos valores unitários homogeneizados;
- Adota-se como intervalo de elementos homogêneos, aquele definido entre os limites de 30%, para mais ou para menos, do respectivo valor médio;
- Se todos os elementos estiverem contidos dentro desse intervalo, adota-se essa média como representativa do valor unitário de mercado;
- Caso contrário, procura-se o elemento que, em módulo, esteja mais afastado da média, que é excluído da amostra. Após a exclusão, procede-se como em a) e b), definindo-se novos limites
- Se elementos anteriormente excluídos passarem a estar dentro dos novos limites devem ser reincluídos;
- Este processo deve ser reiterado até que todos os dados atendam o intervalo de +/- 30% em torno da última média;
- Se houver coincidência de mais de um elemento a ser excluído na etapa d), deve-se excluir apenas um, devidamente justificado;

Obs: Não são considerados elementos semelhantes ao avaliando aqueles cujos valores unitários, após a aplicação do conjunto de fatores, resultem numa amplitude de homogeneização aquém da metade ou além do dobro do valor original de transação (descontada a incidência do fator oferta quando couber).

FATOR DE ADEQUAÇÃO AO OBSOLETISMO E AO ESTADO DE CONSERVAÇÃO (DEPRECIÇÃO)

O Fator de Adequação ao Obsolescência e ao Estado de Conservação (Foc ou F. Obsol.) é determinado pela expressão:

$$Foc \text{ ou } F. \text{Obsol.} = R + K \times (1 - R)$$

Onde:

Foc – Fator de Adequação ao Obsolescência e ao Estado de Conservação;

R – Valor residual corresponde ao padrão da edificação, expresso em percentagem do valor de reprodução, conforme Tabela do Fator Padrão Construtivo (Acabamentos);

K – Coeficiente de Ross-Heidecke, pode ser calculado por fórmula ou utilizar a tabela abaixo que é derivada da fórmula.

Fórmula de Aplicação do K

$$K = (1 - Ec) \times \left\{ 1 - \frac{\left[\frac{Ie}{Ir} + \left(\frac{Ie}{Ir} \right)^2 \right]}{2} \right\}$$

Onde:

Ec - Estado de Conservação

Ie - Idade da edificação

Ir - Idade referencial

FATOR ANDAR

Pav.	Residencial	Comercial
0	0,980	1,000
1	1,000	1,000
2	1,040	1,020
3	1,060	1,030
4	1,080	1,040
6	1,100	1,050
7	1,110	1,055
8	1,120	1,060
9	1,125	1,063
10	1,130	1,065
11	1,135	1,068
12	1,140	1,070
13	1,145	1,073
14	1,150	1,075
15	1,155	1,078
16	1,160	1,080
17	1,165	1,083
18	1,170	1,085
19	1,175	1,088
20	1,180	1,090
21	1,185	1,093
22	1,190	1,095
23	1,195	1,098
24	1,200	1,098

CÁLCULO DO INTERVALO DE CONFIANÇA

O intervalo de confiança é uma amplitude de valores derivados da estatística, que tem a probabilidade de conter o valor de um parâmetro populacional desconhecido. Seu cálculo é usado para analisarmos a faixa de preços unitários em que o imóvel avaliando está inserido, considerando um certo grau de confiança (adota-se 80%). Para isso, utiliza-se a média aritméticas dos preços unitários dos elementos da amostra.

Desse modo, para o cálculo dos limites de confiança, segundo a Teoria Estatística das Pequenas Amostras ($n < 30$), temos:

$$L_{\min} = X + t_{(1-\alpha/2;n-1)} * \left(\frac{S}{\sqrt{n}} \right) \quad > \text{Valor crítico inferior}$$

$$L_{\max} = X + t_{(1-\alpha/2;n-1)} * \left(\frac{S}{\sqrt{n}} \right) \quad > \text{Valor crítico superior}$$



Cálculo de Atualização Monetária

Dados básicos informados para cálculo

Descrição do cálculo

Valor Nominal

R\$ 199.800,00

Indexador e metodologia de cálculo

TJSP (INPC/IPCA-15 - Lei 14905) - Calculado pro-rata die.

Período da correção

01/03/2025 a 01/06/2026

Dados calculados

Fator de correção do período

457 dias

1,061444

Percentual correspondente

457 dias

6,144445 %

Valor corrigido para 01/06/2026

(=)

R\$ 212.076,60

Sub Total

(=)

R\$ 212.076,60

Valor total

(=)

R\$ 212.076,60[Retornar](#) [Imprimir](#)