

**EXMA. SRA. DRA. JUÍZA DE DIREITO DA 2ª. VARA CÍVEL DO FORO
REGIONAL DE SANTO AMARO**

PROCESSO nº. 0001803-85.2018.8.26.0002

JOSÉ ROBERTO PRICOLI, engenheiro civil com registro no C.R.E.A. sob nº. 060.104.468 1, perito nomeado nos autos da Ação de **Cumprimento de Sentença – Liquidação / Cumprimento / Execução**, requerida por **Reginaldo Fernandes Mendes** contra **Eneas de Souza Nogueira Júnior**, feito esse que se processa perante esse R. Juízo, tendo procedido às diligências e estudos que se fizeram necessários ao cabal cumprimento da honrosa tarefa que lhe foi confiada, vem, respeitosamente, à presença de V. Exa., apresentar as conclusões a que chegou por intermédio do presente

LAUDO PERICIAL

I. CONSIDERAÇÕES INICIAIS

I.1 O signatário teve a honra de ser nomeado perito de confiança desse R. Juízo à fls. 333, para elaborar laudo de avaliação de um imóvel residencial.

I.2 Não houve indicação de assistentes técnicos.

I.3 No dia 16/11/2023, foi realizada vistoria no imóvel objeto dos autos, situado na Avenida Assaré, nº. 272, ocasião em que compareceram as seguintes pessoas:

- Sra. Vera, moradora do imóvel objeto de avaliação.
- Engº. José Francisco Tavares, assistente do Perito.

II. QUADRO RESUMO DA AVALIAÇÃO

TIPO DO IMÓVEL:	Terreno com sobrado residencial.						
LOCAL:	Avenida Assaré, nº. 272, esquina com a Rua Moisés Valério Franco, bairro Campo Grande, São Paulo, SP.						
<table><tr><th colspan="2">QUADRO DE ÁREAS</th></tr><tr><td>Área de Terreno</td><td>105,18 m²</td></tr><tr><td>Área Construída</td><td>126,78 m²</td></tr></table> Nota 1: Área de terreno extraída da matrícula nº. 98.945, do 11º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo. Nota 2: Área Construída levantada pelo site Google Earth. Nota 3: Conforme Certidão de Dados Cadastrais do Imóvel (IPTU 2023) a área construída lançada é 106,00 m²		QUADRO DE ÁREAS		Área de Terreno	105,18 m ²	Área Construída	126,78 m ²
QUADRO DE ÁREAS							
Área de Terreno	105,18 m ²						
Área Construída	126,78 m ²						
VALOR DE MERCADO DO IMÓVEL: R\$ 480.000,00 (Quatrocentos e oitenta mil reais)							
DATA DA AVALIAÇÃO: Novembro de 2023							

III. OBJETIVO

O objetivo do presente Laudo será a determinação do Valor Atual de Mercado de um imóvel, valor este válido para pagamento nesta data e considerando o mesmo livre e desimpedido de ônus e dívidas.

IV. METODOLOGIA

A metodologia avaliatória deriva de três métodos básicos:

- Método do custo
- Método comparativo de dados de mercado
- Método da renda

O método do custo mensura o quanto seria necessário para repor um determinado bem, através de orçamentos sintéticos ou analíticos.

O método comparativo de dados do mercado consiste em cotejar o bem a partir do tratamento estatístico de outros similares.

Já o método da renda trata de avaliar o bem a partir da sua possibilidade futura de geração de renda, a valoração econômica.

Para determinar o valor de mercado do imóvel, utilizamos o método evolutivo, sendo o terreno obtido através do método comparativo de dados do mercado, com uso do tratamento por fatores e as benfeitorias calculadas pelo método do custo.

Grau de fundamentação

A norma NBR 14653-2 – Imóveis Urbanos define 3 (três) graus de fundamentação que consideram os itens abaixo relacionados, atribuindo pontos para cada exigência alcançada:

- Caracterização do imóvel avaliando
- Coleta de dados de mercado
- Quantidade mínima de dados de mercado, efetivamente utilizados
- Identificação dos dados de mercado
- Extrapolação conforme B.5.2 do Anexo B (não ultrapassar em 50% os limites observados na amostra, no caso de variáveis proxy ou quantitativas)
- Intervalo admissível de ajuste para cada fator e para o conjunto de fatores

No Anexo 02, apresentamos o enquadramento deste laudo segundo seu grau de fundamentação (**Grau II**), conforme a norma citada, para determinar o valor de mercado do imóvel.

Grau de precisão

O enquadramento é função da amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno do valor central da estimativa. Nos anexos, apresentamos o enquadramento segundo o grau de precisão, conforme a norma citada:

Em Anexo nº 02, avaliação do imóvel – Grau III – Amplitude de 28%.

V. DESENVOLVIMENTO DO TRABALHO

V.1 OBJETO

O imóvel objeto do presente laudo é constituído por um sobrado residencial e respectivo terreno.

V.2 LOCALIZAÇÃO

O imóvel em questão está situado na Avenida Assaré, nº. 272, esquina com a Rua Moisés Valério Franco, no bairro denominado Campo Grande, no município de São Paulo, SP.

A quadra em que se situa o imóvel é formada pelas vias: Avenida Assaré, Rua Moisés Valério Franco, Rua do Meirinho e Rua Nuputira.

Trata-se da quadra 238 do setor 121 do Mapa Oficial da Cidade de São Paulo.

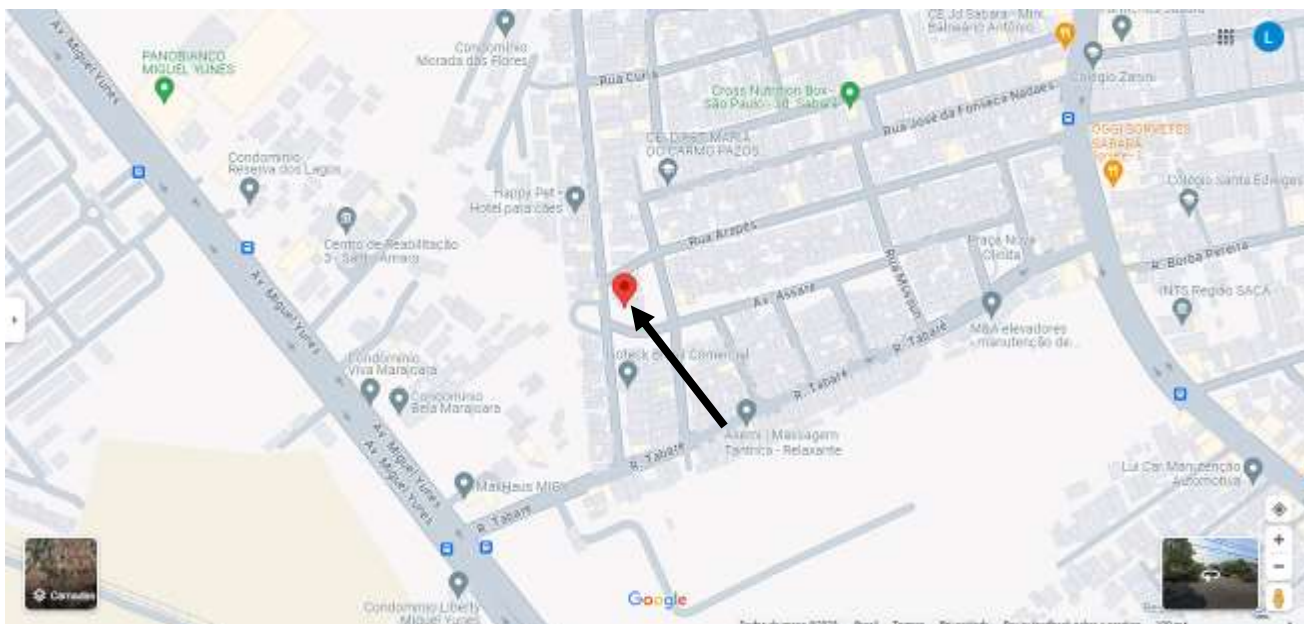


Imagem extraída do Google Maps.



Imagem extraída do Google Maps.



Vista da Avenida Assaré, no trecho fronteiro ao imóvel avaliando.



Vista da Avenida Assaré esquina com a Rua Moisés Valério Franco, no trecho fronteiro ao imóvel avaliando.

V.3 ZONEAMENTO

Após consultarmos os mapas e textos das Leis e Decretos Municipais que definem o Zoneamento do Município de São Paulo, àqueles aos quais temos acesso, constatamos que o imóvel, objeto do presente Laudo está enquadrado em **ZONA ZM, Zona Mista**, o que poderá ser confirmado por consulta expressa aos órgãos municipais competentes.



V.4 CARACTERÍSTICAS GERAIS E PARTICULARES DO IMÓVEL

V.4.1 GERAIS

V.4.1.1 CARACTERÍSTICAS DO LOGRADOURO

A Avenida Assaré, no trecho fronteiro ao imóvel avaliando, apresenta-se plana, pavimentada em asfalto e possui 1 pista de rolamento em duplo sentido com, aproximadamente, 8,00 m de largura de leito carroçável.

V.4.1.2 TIPO DE OCUPAÇÃO CIRCUNVIZINHA

Trata-se de região ocupada por casas residenciais, mercados, escolas, comércio de âmbito local, etc., que apresenta características predominantemente residenciais.

V.4.1.3 INFRA-ESTRUTURA URBANA

O local é servido por asfalto, guias e sarjetas, passeio, redes de águas pluviais, água potável, esgoto, redes de energia elétrica domiciliar e pública (iluminação), arborização e telefone.

V.4.1.4 SERVIÇOS COMUNITÁRIOS

Existe serviço de transporte coletivo, constituído por linhas de ônibus municipais que trafegam pela Avenida Nossa Senhora do Sabará e Avenida Miguel Yunes com destino ao centro e bairros, por estação da CPTM (Estação Jurubatuba – Linha 09).

Existe serviço de coleta de lixo e correios.

V.4.2 PARTICULARES

V.4.2.1 DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

As principais características do imóvel, objeto do presente trabalho, são as a seguir descritas.

Fazemos notar, ainda, que a documentação anexada, principalmente certidões e fotografias, auxiliam a descrição que segue.

V.4.2.2 TERRENO

De acordo com a documentação fornecida e, ainda, vistoria realizada no local, pôde-se constatar que o terreno apresenta-se plano, com solo seco, formato regular e situado ao nível da rua para a qual entesta.

São as seguintes dimensões do terreno avaliando:

Dimensões e Área	
Frente (em curva)	11,50 m
Lateral Direita	14,80 m
Lateral Esquerda	7,00 m
Fundos	7,80 m
Área	105,18 m²

Nota: Dimensões do terreno extraídas da matrícula nº. 98.945 do 11º. Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo.

V.4.2.3 BENFEITORIAS

Sobre o terreno retrodescrito encontra-se edificado um sobrado residencial, com 126,78 m² de área construída (área levantada com base no site Google Earth), do tipo Casa de Padrão Médio (+/-), que denota idade aparente de 40 (quarenta) anos e encontra-se em estado de conservação “necessitando de reparos simples a importantes - f”.

Apresenta estrutura de concreto armado; fechamento lateral em alvenaria; cobertura em telhas cerâmicas; fachada revestida em pedras naturais e pintura acrílica sobre massa; e esquadrias de madeira e alumínio.

De acordo com vistoria realizada, pôde-se constatar que o sobrado em questão é constituído por 2 (dois) pavimentos:

- Pavimento térreo: sala para 2 ambientes, lavabo, cozinha e garagem coberta para 3 carros.
- Pavimento superior: hall de acesso aos dormitórios, 3 dormitórios, sendo 1 suíte, 1 banheiro social, terraço e lavanderia.



Aspectos da fachada frontal do imóvel avaliando.



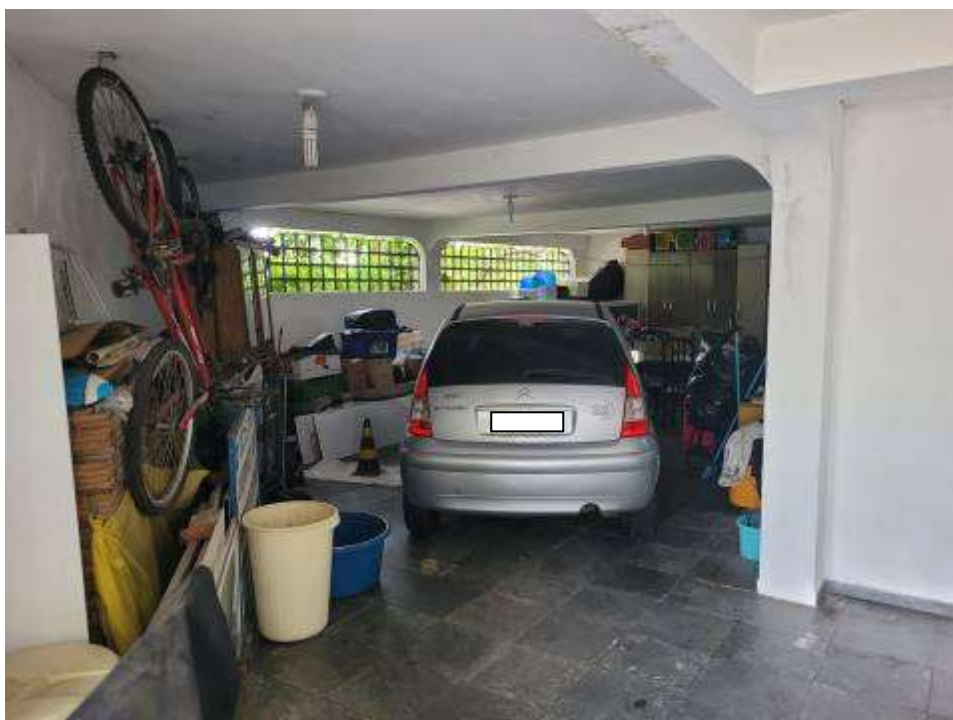
Aspectos da fachada lateral do imóvel avaliando.

As características internas e fotografias do pavimento térreo são apresentadas a seguir:

Pavimento Térreo			
Ambiente	Paredes	Piso	Teto
Sala para 2 ambientes	Pintura látex sobre massa corrida e parte com revestimento em PVC branco até 1,30m	Ardósia	Pintura látex sobre massa corrida com moldura em gesso
Lavabo	Azulejo até o teto	Ardósia	Pintura látex sobre massa corrida
Cozinha	Pintura látex sobre massa corrida e parte em azulejo até o teto	Ardósia	Pintura látex sobre massa corrida
Garagem coberta	Pintura látex sobre massa corrida	Ardósia	Pintura látex sobre massa corrida
Escada de acesso ao 1º pavimento	Pintura látex sobre massa corrida	Cimentado pintado	Pintura látex sobre massa corrida

Em vistoria, pôde-se constatar o seguinte:

- Sinais de umidade no teto e paredes da sala, cozinha, lavabo e garagem.
- Trincas no teto da sala, lavabo, cozinha e garagem.
- Trincas na fachada do térreo.
- Armários na cozinha.



Aspectos parciais da garagem.



Aspectos parciais da garagem.



Aspectos parciais da sala para 2 ambientes.



Aspectos parciais da sala para 2 ambientes.



Aspectos parciais do lavabo.



Aspectos parciais da cozinha.



Aspectos parciais da escada de acesso ao pavimento superior.

As características internas e fotografias do pavimento superior são apresentadas a seguir:

Pavimento Superior			
Ambiente	Paredes	Piso	Teto
Hall de acesso aos dormitórios	Pintura látex sobre massa corrida e parte com revestimento em MDF	Cerâmico	Pintura látex sobre massa corrida
Dormitório 1 (suíte)	Pintura látex sobre massa corrida	Cerâmico	Pintura látex sobre massa corrida
Banheiro (suíte)	Azulejo até o teto	Cerâmico	Pintura látex sobre massa corrida
Dormitório 2	Pintura látex sobre massa corrida	Cerâmico	Pintura látex sobre massa corrida
Dormitório 3	Pintura látex sobre massa corrida	Cerâmico	Pintura látex sobre massa corrida
Banheiro social	Azulejo até o teto	Cerâmico	Pintura látex sobre massa corrida
Terraço	Revestimento do muro lateral cimentado	Cerâmico	-
Lavanderia	Revestimento do muro lateral cimentado	Cerâmico	Telha de fibrocimento

Em vistoria, pôde-se constatar o seguinte:

- Sinais de umidade na parede da fachada, na região do terraço.
- Mofo/bolor no teto dos banheiros.
- Trincas na fachada superior e muro, na região do terraço.
- Trincas no piso do terraço.



Aspectos parciais do corredor de acesso aos dormitórios.



Aspectos parciais do dormitório 1 (suíte).



Idem a foto anterior, vista de outro ângulo.



Aspectos parciais do banheiro (suíte).



Idem a foto anterior, vista de outro ângulo.



Aspectos parciais do dormitório 2.



Idem a foto anterior, vista de outro ângulo.



Aspectos parciais do dormitório 3.



Idem a foto anterior, vista de outro ângulo.



Aspectos parciais do banheiro social.



Idem a foto anterior, vista de outro ângulo.



Aspectos parciais do terraço, com destaque para a fachada do pavimento superior.



Aspectos parciais do terraço.



Idem a foto anterior, vista de outro ângulo.



Aspectos parciais do terraço.



Aspectos parciais da lavanderia.



Idem a foto anterior, vista de outro ângulo.

VI. DETERMINAÇÃO DO VALOR DE MERCADO DO IMÓVEL CONSOANTE O MÉTODO EVOLUTIVO (Novembro/2023)

O Valor de Mercado do imóvel será obtido através do Método Evolutivo, com base na NBR 14.653-2.

Segundo a NBR 14.653-2, na aplicação do método evolutivo tem-se:

“A composição do valor total do imóvel avaliando pode ser obtida através da conjugação de métodos, a partir do valor do terreno, considerados o custo de reprodução das benfeitorias devidamente depreciado e o fator de comercialização, ou seja:

$$VI = (V_T + V_B). F_c$$

onde:

VI é o valor do imóvel;

V_T é o valor do terreno;

V_B é o valor da benfeitoria;

F_c é o fator de comercialização.”

A referida norma recomenda ainda que, na utilização do método evolutivo o terreno seja obtido através do método comparativo de dados de mercado (ou involutivo), e que as benfeitorias sejam calculadas pelo método do custo, sendo que o fator de comercialização seja levado em conta em função da conjuntura de mercado.

VI.1 VALOR DO TERRENO

O valor do terreno será calculado pelo **Método Comparativo Direto de Dados de Mercado**, que é obtido através da comparação de dados pesquisados no mercado relativos a outros de características similares.

Todas as eventuais diferenças foram consideradas através de **TRATAMENTO POR FATORES**, de acordo com a **NBR 14.653 – partes 1 e 2**, a partir de determinados ajustes.

Os imóveis de referência coletados encontram-se devidamente descritos nas planilhas que compõem o Anexo nº. 01.

O Valor do Terreno avaliando será obtido pelo produto entre a área do terreno, o respectivo valor unitário e coeficiente de área.

VI.1.1 VALOR UNITÁRIO BÁSICO (V_u)

De acordo com os cálculos efetuados no Anexo nº. 01, a média aritmética saneada dos valores unitários homogeneizados para as características do imóvel avaliando, referente ao mês de novembro de 2023, é de:

$V_u = R\$ 2.059,45/m^2$

VI.1.2 VALOR DO TERRENO

O valor do terreno será calculado conforme a fórmula a seguir:

$$V_T = V_{\text{unit.}} \times A_{\text{terreno}} \times C_{\text{área}}$$

Onde:

V_T = valor total do terreno

$V_{\text{unit.}}$ = valor unitário de terreno = R\$ 2.059,45/m²

A_{terreno} = área de terreno = 105,18 m²

$$V_T = \text{R\$ } 2.059,45/\text{m}^2 \times 105,18 \text{ m}^2$$

$$V_T = \text{R\$ } 216.612,95$$

VI.2 VALOR DAS BENFEITORIAS

Para avaliação das edificações, utilizamos o método da quantificação de custo através do estudo “Valores de Edificações de Imóveis Urbanos”, publicado pelo IBAPE (uso do R8N de São Paulo – SP.).

$$V_E = \text{Área} \times P \times \text{R8N} \times \text{depreciação}$$

Onde:

V_E = Valor da edificação;

Área = Área total construída;

P = Padrão da edificação, conforme classificação do estudo “Valores de Edificações de Imóveis Urbanos”;

R8N = Índice fornecido pelo Sindicato da Construção Civil, que mede o custo de uma Unidade Padronizada na data base de referência, com ajustes para a região avalianda;

Depreciação = utilizado o critério de Ross-Heidecke, que leva em conta a idade do imóvel e o estado de conservação.

$$V_E = \text{Área Construída} \times P \times R_{8N} \times \text{depreciação}$$

Onde:

V_E = Valor da Edificação

Área = 126,78 m²

P - Casa Padrão Médio (+/-) = 2,154

R_{8N} (outubro/2023) = R\$ 1.955,60/m²

Depreciação (40 anos – “f”) = 0,4952

$$V_E = 126,78 \text{ m}^2 \times 2,154 \times \text{R\$ } 1.955,60/\text{m}^2 \times 0,4952$$

$$V_E = \text{R\$ } 264.458,25$$

VI.2 VALOR TOTAL DO IMÓVEL

Será obtido mediante a adição dos valores referentes ao terreno e às edificações, disso resultando:

$$V_{\text{Imóvel}} = (V_T + V_E) \times F_c$$

$$V_{\text{Imóvel}} = (\text{R\$ } 216.612,95 + \text{R\$ } 264.458,25) \times 1,00$$

$$V_{\text{Imóvel}} = \text{R\$ } 481.071,20$$

Ou seja:

$$\mathbf{V_{Imóvel} = R\$ 480.000,00}$$

(Quatrocentos e oitenta mil reais)

VII. ENCERRAMENTO

Nada mais havendo a responder ou esclarecer, o signatário considera encerrado o presente Laudo que consta de 33 (trinta e três) folhas, sendo esta última datada e assinada.

Seguem os seguintes anexos elucidativos:

Anexo nº. 01: Homogeneização dos Imóveis de Referência

Anexo nº. 02: Tabela de Graus de Fundamentação / Precisão

São Paulo, 22 de novembro de 2023.



JOSÉ ROBERTO PRICOLI
ENGº. CIVIL
CREA 060.104.468 1

ANEXO Nº 01

**HOMOGENEIZAÇÃO DOS IMÓVEIS DE
REFERÊNCIA**

COMPARATIVO Nº. 01



Rua Tabaré, nº. 224

COMPARATIVO Nº. 02



Rua Moisés Valério Franco, nº. 328

COMPARATIVO Nº. 03



Rua Moisés Valério Franco, nº. 323

COMPARATIVO Nº. 04



Rua Curiá, nº. 388

COMPARATIVO Nº. 05



Rua Curiá, nº. 306

SITUAÇÃO PARADIGMA (Fatores do Avaliando)

TIPO DE IMÓVEL	Terreno com sobrado residencial				
ENDEREÇO	Avenida Assaré, nº. 272, esquina com a Rua Moisés Valério Franco, bairro Campo Grande, São Paulo, SP.				
SETOR	121	QUADRA	238		
Índice F/L	Frente de Referência	Profundidade Mínima	Profundidade Máxima	Topografia	Frentes Múltiplas
100,00	5,00	15,00	30,00	1,00	Não se aplica
ÁREAS DO TERRENO AVALIANDO					
Área (m²)	Testada em curva (m) - Matrícula	Profundidade Equivalente (m)	Topografia		
105,18	11,50	9,15	1,00		

FATORES - PADRÃO CONSTRUTIVO

Rústico	0,409	0,481	0,553
Proletário	0,624	0,734	0,844
Econômico	0,919	1,070	1,221
Simples	1,251	1,497	1,743
Médio	1,903	2,154	2,355
Superior	2,356	2,656	3,008
Fino	3,331	3,865	4,399
Luxo	Acima de 4,843		

Data Base	nov/23	1,0000	1,0000
------------------	--------	---------------	---------------

COMPARATIVO 01 (Vende-se)

Tipo imóvel:	Terreno com casa térrea residencial geminada de um lado				
Endereço:	Rua Tabaré, nº. 224				
Setor:	121				
Quadra:	243				
Zona:	ZM				
Fonte:	Sra. Carla - Imobiliária Scheid - tel: (11) 5523-0177 - ref: MR89740				
Data :	Novembro de 2023				
CARACTERÍSTICAS DA EDIFICAÇÃO			ESTADO DE CONSERVAÇÃO		
Terreno com sobrado residencial de padrão médio (-), composto por: 3 dormitórios, sendo 1 suíte, banheiro social, sala, lavabo, escritório, cozinha, área de serviço, quintal, sótão e 2 vagas de garagem.			Entre regular e necessitando de reparos simples "d"		
Área de terreno (m²)	Frente (m)	Prof. Equivalente (m)	Preço (R\$)	Índice Fiscal	Topografia
170,00	8,00	21,25	690.000,00	100,00	1,00

VALOR DA CONSTRUÇÃO

Área Construída	m²	148,00			
Tipo	Casa				
Padrão	Médio (-)				
Idade	40 anos				
Est. Conservação	"d"				
Foc		0,606			
Coef. Padrão	1,903				
R8N	1.955,60				
Valor Unitário	R\$/m²	3.721,51			
Valor da Construção	R\$	333.884,658			
Preço (R\$)	Fator Oferta	Preço terreno (R\$)	Coeficiente de Área	Coeficiente de Transposição	Coeficiente de Topografia
690.000,00	0,90	287.115,342	1,000	1,000	1,000

Valor Unitário Vu : 1.688,9138

Fator Área Fa : 0,0000

Fator Transposição Ftr : 0,0000

Fator Topografia Ft : 0,0000

Valor Unitário Médio	1.688,91
----------------------	----------

COMPARATIVO 02 (Vende-se)

Tipo imóvel:	Terreno com sobrado residencial				
Endereço:	Rua Moisés Valério Franco, nº. 328				
Setor:	121				
Quadra:	68				
Zona:	ZM				
Fonte:	Sra. Fátima - Imobiliária Novus - tel: (11) 98140-4330				
Data :	Novembro de 2023				
CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL			ESTADO DE CONSERVAÇÃO		
Terreno com sobrado residencial de padrão médio (+/-), composto por: 3 suítes, sala de estar, sala de TV com banheiro, copa, cozinha, área de serviço, corredor lateral, 1 vaga de garagem.			Regular "c"		
Área de terreno (m²)	Frente (m)	Prof. Equivalente (m)	Preço (R\$)	Índice Fiscal	Topografia
125,00	5,00	25,00	750.000,00	100,00	1,00

VALOR DA CONSTRUÇÃO

Área Construída	m²	150,00			
Tipo	Casa				
Padrão	Médio (+/-)				
Idade	35 anos				
Est. Conservação	"c"				
Foc		0,687			
Coef. Padrão	2,154				
R8N	1.955,60				
Valor Unitário	R\$/m²	4.212,36			
Valor da Construção	R\$	434.336,687			
Preço (R\$)	Fator Oferta	Preço terreno (R\$)	Coeficiente de Área	Coeficiente de Transposição	Coeficiente de Topografia
750.000,00	0,90	240.663,313	1,000	1,000	1,000

Valor Unitário Vu : 1.925,3065

Fator Área Fa : 0,0000

Fator Transposição Ftr : 0,0000

Fator Topografia Ft : 0,0000

Valor Unitário Médio	1.925,31
-----------------------------	-----------------

COMPARATIVO 03 (Vende-se)

Tipo imóvel:	Terreno com sobrado residencial				
Endereço:	Rua Moisés Valério Franco, nº. 323				
Setor:	121				
Quadra:	214				
Zona:	ZM				
Fonte:	Sra. Maria Inês - Imobiliária Paulista - tel: (11) 96404-6083 - Ref: SO5236				
Data :	Novembro de 2023				
CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL			ESTADO DE CONSERVAÇÃO		
Terreno com sobrado residencial de padrão médio (-), composto por: 2 dormitórios, sendo 1 suíte, 1 banheiro social, sala, copa, varanda, cozinha, edícula e 2 vagas de garagem.			Necessitando de reparos simples "e"		
Área de terreno (m²)	Frente (m)	Prof. Equivalente (m)	Preço (R\$)	Índice Fiscal	Topografia
140,00	5,00	28,00	520.000,00	100,00	1,00

VALOR DA CONSTRUÇÃO

Área Construída	m²	112,00			
Tipo	Casa				
Padrão	Médio (-)				
Idade	40 anos				
Est. Conservação	"e"				
Foc		0,562			
Coef. Padrão	1,903				
R8N	1.955,60				
Valor Unitário	R\$/m²	3.721,51			
Valor da Construção	R\$	234.246,524			
Preço (R\$)	Fator Oferta	Preço terreno (R\$)	Coeficiente de Área	Coeficiente de Transposição	Coeficiente de Topografia
520.000,00	0,90	233.753,476	1,000	1,000	1,000

Valor Unitário Vu : 1.669,6677

Fator Área Fa : 0,0000

Fator Transposição Ftr : 0,0000

Fator Topografia Ft : 0,0000

Valor Unitário Médio	1.669,67
-----------------------------	-----------------

COMPARATIVO 04 (Vende-se)

Tipo imóvel:	Terreno com sobrado residencial geminado de um lado				
Endereço:	Rua Curiá, nº. 388				
Setor:	121				
Quadra:	49				
Zona:	ZM				
Fonte:	Sra. Carla - Imobiliária Scheid - tel: (11) 5523-0177 - ref: MR81465				
Data :	Novembro de 2023				
CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL			ESTADO DE CONSERVAÇÃO		
Terreno com sobrado residencial de padrão médio (-), composto por: 3 dormitórios, sendo 1 suíte, banheiro social, sala de estar e jantar, cozinha, área de serviço, quintal e 2 vagas de garagem.			Necessitando de reparos simples "e"		
Área de terreno (m²)	Frente (m)	Prof. Equivalente (m)	Preço (R\$)	Índice Fiscal	Topografia
117,00	5,00	23,40	650.000,00	100,00	1,00

VALOR DA CONSTRUÇÃO

Área Construída	m²	140,00			
Tipo	Casa				
Padrão	Médio (-)				
Idade	40 anos				
Est. Conservação	"e"				
Foc		0,562			
Coef. Padrão	1,903				
R8N	1.955,60				
Valor Unitário	R\$/m²	3.721,51			
Valor da Construção	R\$	292.808,155			
Preço (R\$)	Fator Oferta	Preço terreno (R\$)	Coeficiente de Área	Coeficiente de Transposição	Coeficiente de Topografia
650.000,00	0,90	292.191,845	1,000	1,000	1,000

Valor Unitário Vu : 2.497,3662

Fator Área Fa : 0,0000

Fator Transposição Ftr : 0,0000

Fator Topografia Ft : 0,0000

Valor Unitário Médio	2.497,37
-----------------------------	-----------------

COMPARATIVO 05 (Vende-se)

Tipo imóvel:	Terreno com sobrado residencial geminado de um lado				
Endereço:	Rua Curiá, nº. 306				
Setor:	121				
Quadra:	50				
Zona:	ZM				
Fonte:	Sra. Carla - Imobiliária Scheid - tel: (11) 5523-0177 - ref: MR91101				
Data :	Novembro de 2023				
CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL			ESTADO DE CONSERVAÇÃO		
Terreno com sobrado residencial de padrão médio (+), composto por: 3 dormitórios, sendo 1 suíte, banheiro social, varanda, sala, lavabo, cozinha, quintal, área gourmet com churrasqueira e forno de pizza, área de serviço e 2 vagas de garagem.			Entre regular e necessitando de reparos simples "d"		
Área de terreno (m²)	Frente (m)	Prof. Equivalente (m)	Preço (R\$)	Índice Fiscal	Topografia
127,00	5,00	25,40	951.000,00	100,00	1,00

VALOR DA CONSTRUÇÃO

Área Construída	m²	146,00			
Tipo	Casa				
Padrão	Médio (+)				
Idade	20 anos				
Est. Conservação	"d"				
Foc		0,798			
Coef. Padrão	2,355				
R8N	1.955,60				
Valor Unitário	R\$/m²	4.605,44			
Valor da Construção	R\$	536.368,652			
Preço (R\$)	Fator Oferta	Preço terreno (R\$)	Coefficiente de Área	Coefficiente de Transposição	Coefficiente de Topografia
951.000,00	0,90	319.531,348	1,000	1,000	1,000

Valor Unitário Vu : 2.515,9949

Fator Área Fa : 0,0000

Fator Transposição Ftr : 0,0000

Fator Topografia Ft : 0,0000

Valor Unitário Médio	2.515,99
-----------------------------	-----------------

Resultado final da pesquisa

Elemento Nº.	Área de terreno (R\$/m²)	Unitário de Partida (R\$/m²)	Unitário Final (R\$/m²)	Verificação da amostra
1	170,00	1.688,91	1.688,91	1.688,91
2	125,00	1.925,31	1.925,31	1.925,31
3	140,00	1.669,67	1.669,67	1.669,67
4	117,00	2.497,37	2.497,37	2.497,37
5	127,00	2.515,99	2.515,99	2.515,99

Resultado preliminar da pesquisa

Média aritmética	2.059,45
Desvio padrão	420,54
Coef. de variação	20,42%
Limite inferior	1.441,62
Limite superior	2.677,29

Resultado final após saneamento da pesquisa

Média saneada	2.059,45
Desvio padrão	420,54
Coef. de variação	20,42%

VALOR UNITÁRIO BÁSICO DE MERCADO DO TERRENO

Vu = R\$ 2.059,45 /m²

ANEXO Nº 02

TABELA DE GRAUS DE FUNDAMENTAÇÃO/ PRECISÃO

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO / PRECISÃO

Tabela 4 – Graus de fundamentação no caso de utilização do tratamento por fatores

Item	Descrição	Grau		
		III	II	I
1	Caracterização do imóvel avaliando	Completa quanto a todas as variáveis analisadas (3)	Completa quanto aos fatores utilizados no tratamento	Adoção de situação paradigma
2	Quantidade mínima de dados de mercado, efetivamente utilizados	12	5 (2)	3
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 (3)	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
4	Intervalo admissível de ajuste para cada fator e para o conjunto de fatores	0,90 a 1,25 (3)	0,50 a 2,00	0,40 a 2,50
	TOTAL PONTOS	(9)	(2)	(0)

Somatória de pontos dos itens de 1 a 4 = **11 pontos**

Tabela 5 – Enquadramento dos laudos segundo seu grau de fundamentação no caso de utilização de tratamento por fatores

Graus	III	II	I
Pontos Mínimos	10	6	4
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

Face ao exposto, conforme a NBR 14653-2 o trabalho pode ser enquadrado no **Grau II** de fundamentação:

- Pontos mínimos: $11 > 6$;
- Itens obrigatórios: mínimo Grau II.

Tabela 6 – Grau de precisão estimativa de valor no caso de utilização de tratamento por fatores

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

$$X_{\min} = 2.059,45 - \frac{1,533 \times 420,54}{(5)^{1/2}}$$

$$X_{\min} = 1.771,14$$

$$X_{\max} = 2.059,45 + \frac{1,533 \times 420,54}{(5)^{1/2}}$$

$$X_{\max} = 2.347,76$$

$$\text{Amplitude} = \frac{2.347,76 - 1.771,14}{2.059,45} = 28,00\% (< 30 \%)$$



Cálculo de Atualização Monetária

Dados básicos informados para cálculo

Descrição do cálculo

Valor Nominal

R\$ 480.000,00

Indexador e metodologia de cálculo

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

Período da correção

01/11/2023 a 01/07/2026

Dados calculados

Fator de correção do período

973 dias

1,139642

Percentual correspondente

973 dias

13,964229 %

Valor corrigido para 01/07/2026

(=)

R\$ 547.028,30

Sub Total

(=)

R\$ 547.028,30

Valor total

(=)

R\$ 547.028,30[Retornar](#) [Imprimir](#)