

EXCELENTÍSSIMO (A) SR. (A) DR. (A) JUÍZ (A) DE DIREITO DO FORUM CENTRAL CÍVEL

**Processo Digital nº.:** 1085181-11.2021.8.26.0100

**Classe-Assunto:** Cobrança de Aluguéis

**Exequente:** José Kalil S/A Participações e Empreendimentos

**Exercido:** Marina Nicoletti Conti - Me

**Camila Aparecida Monteiro**, Arquiteta e Urbanista, inscrita no Conselho de Arquitetura e Urbanismo (CAU) sob nº A116347-7, perita nomeada no processo em epígrafe, após diligências ao cumprimento de sua missão e compulsadas atentamente as peças que instruem o feito, vem, respeitosamente, perante Vossa Excelência, apresentar o resultado do seu trabalho, fundamentado no presente:

# LAUDO TÉCNICO

São Paulo, 21 de fevereiro de 2025.

**Camila Aparecida Monteiro**  
Arquiteta e Urbanista - CAU sob nº A116347-7

**ÍNDICE**

**RESUMO DA AVALIAÇÃO DO IMÓVEL ..... 03**

**CAPÍTULO I– Preliminares**

1. Objetivo da perícia ..... 04

2. Vistoria ..... 08

3. Descrição do imóvel ..... 09

4. Descrição do local ..... 11

5. Relatório Fotográfico ..... 13

**CAPÍTULO II – Critérios e Metodologia**

6. Pressupostos, ressalvas e fatores limitantes ..... 16

7. Diagnóstico de mercado ..... 18

8. Método utilizado..... 19

9. Pesquisa de campo ..... 22

10. Tratamento de dados ..... 24

11. Grau de fundamentação do laudo ..... 26

**CONCLUSÃO ..... 27**

**BIBLIOGRAFIA ..... 27**

**ANEXO A - Relatório Fotográfico das Amostras**

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por CAMILA APARECIDA MONTEIRO e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 24/02/2025 às 21:31, sob o número WJMJ25404322594. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1085181-11.2021.8.26.0100 e código wFetOKa.

## RESUMO DA AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

### DATA DA AVALIAÇÃO

21/02/2025

### DATA DA VISTORIA DO IMÓVEL

01/02/2025

### OBJETO

Imóvel urbano  
Matrícula nº 4.095 – CRI CAPIVARI

### FINALIDADE

Determinação do valor de mercado para venda

### METODOLOGIA

Método Comparativo Direto de Dados de Mercado com tratamento de dados por fatores

### LOCALIZAÇÃO

Av. PIO XII, 193 - Centro, Capivari / SP

### ÁREAS

Um **Terreno** com área de **360,00m<sup>2</sup>**

### AVALIAÇÃO

**Valor de mercado para venda do imóvel:  
R\$ 530.242,00**

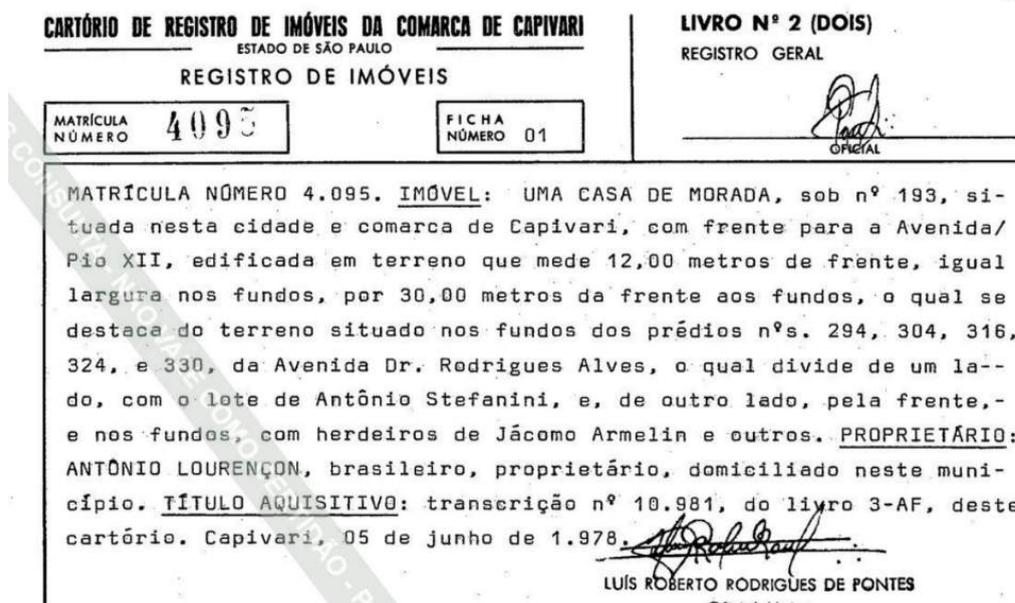
## CAPÍTULO I – Preliminares

### 1. Objetivo da perícia

Esta signatária foi CONTRATADA para proceder parecer técnico sobre avaliação imobiliária de valor de mercado para venda sobre um imóvel urbano situado à **Avenida Pio XII, 193 - Centro, Capivari / SP**, sendo parte integrante da nº **4095** –Cartório de Registro de Imóveis de Capivari. O imóvel avaliando não possui construção dentro dos seus limites, configurando-se apenas como terreno, conforme **Figuras 1 a 2**.

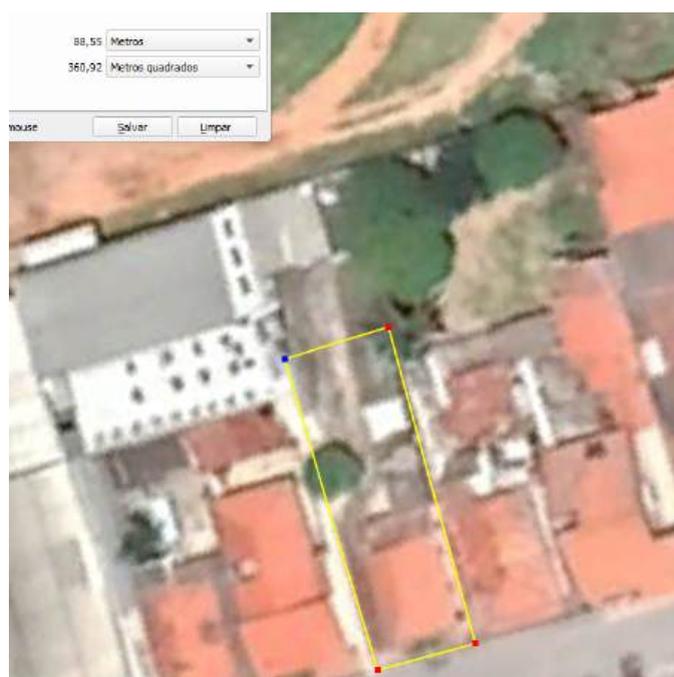


**Figura 1.** Vista da área do imóvel sobre imagem de satélite. **Fonte:** Google Earth 2025 – Destaques elaborados por esta Perita.

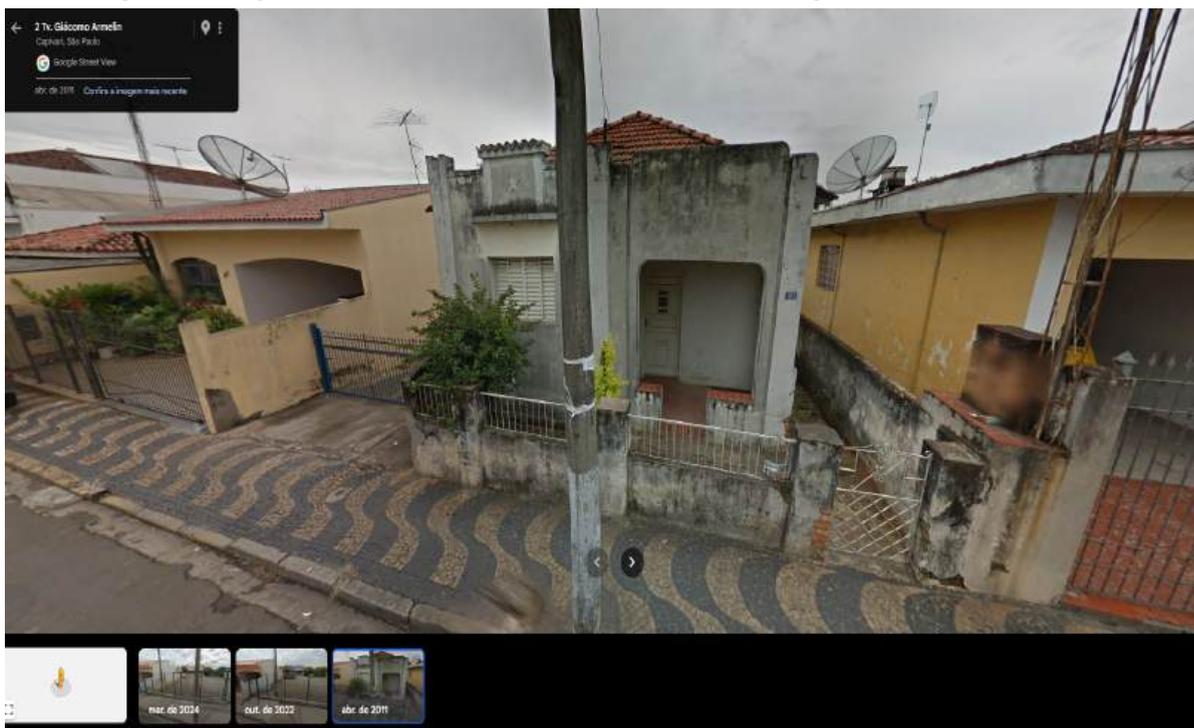


**Figura 2.** Trecho da matrícula do imóvel avaliando. **Fonte:** Autos do processo

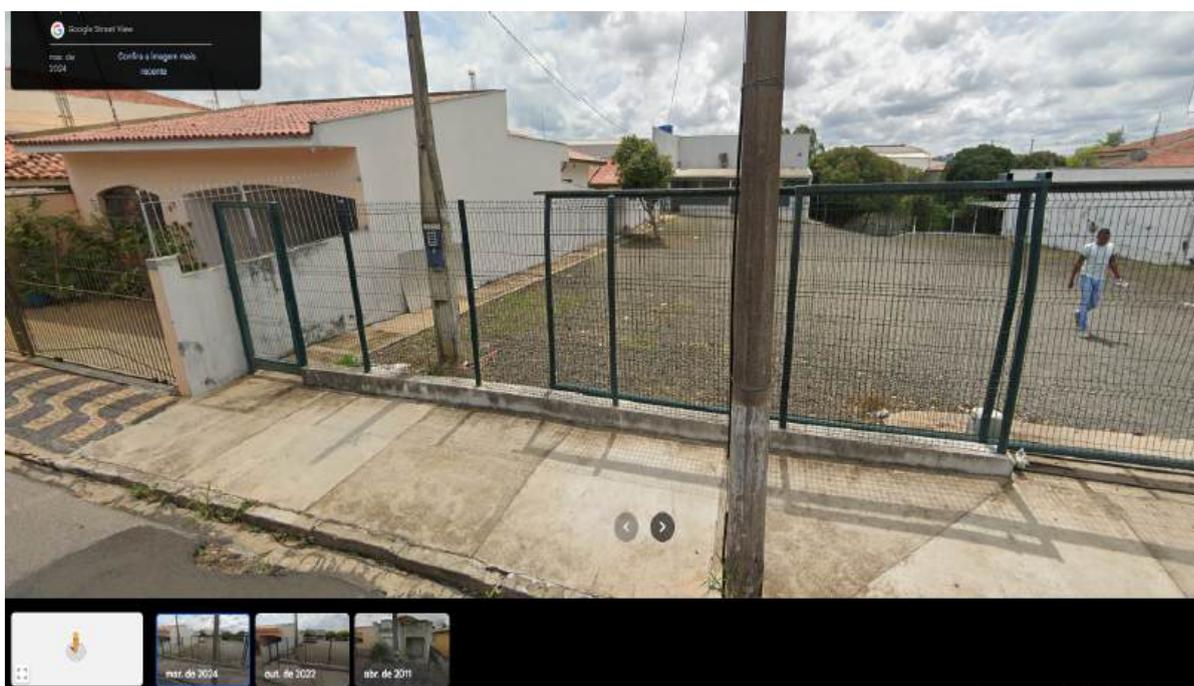
Importante salientar que, atualmente, o imóvel possui uma configuração de aparente área maior, em função da demolição da casa n. 193 (conforme consta em matrícula), em meados de 2016 a 2018, conforme **Figura 3**, onde é possível ver que tanto a casa 193 foi demolida, quanto a casa ao lado direito, e atualmente não há muro de divisa entre os dois imóveis, apenas um portão de acesso ao logradouro público, dando a aparência de se tratar de um único imóvel, conforme **Figuras 4 e 5**. O mesmo vale para o terreno aos fundos e a construção ali existente, que atualmente está unificada ao terreno, porém não faz parte da matrícula avaliada.



**Figura 3.** Imagem do imóvel avaliando em 2016. **Fonte:** Google Earth - 2016.



**Figura 4.** Vista da casa 193 no ano de 2011. **Fonte:** Google Street View - 2011.



**Figura 5.** Vista do mesmo terreno no ano de 2024. **Fonte:** Google Street View - 2024.

Por este motivo, cumpre informar que a avaliação se dá unicamente pela área de 360,00m<sup>2</sup> indicada em matrícula, e não sobre as áreas incorporadas fisicamente ao terreno no lado direito e aos fundos.

### 1.1. Etapas da Perícia

Assim, estando esta profissional devidamente habilitada para exercer a nobre função, conforme a Resolução nº 21/2012, do Conselho de Arquitetura e Urbanismo CAU/BR, em seu Artigo 2º, que consta as atividades técnicas de “vistoria, perícia, avaliação, monitoramento, laudo, parecer técnico, auditoria e arbitragem” como atribuições do Arquiteto e Urbanista, vem apurar no final o **valor de mercado** do referido imóvel, obedecendo a critérios e normas técnicas de avaliação.

Entende-se por valor de mercado de um bem, a... “Quantia mais provável pela qual se negocia voluntariamente e conscientemente um bem, numa data de referência, dentro das condições de mercado vigente.”

O Autor não assume responsabilidade sobre matéria alheia ao seu exercício profissional, que é estabelecido em leis, resoluções, códigos e outros regulamentos próprios.

O presente Laudo Técnico tem por escopo:

- Proceder a Localização do Imóvel
- Proceder Vistoria Técnica
- Elaborar Relatório Fotográfico
- Elaborar Levantamento de campo
- Proceder cálculos para elucidação do feito através de Metodologia conforme norma
- Apresentar valor por metro quadrado do imóvel conforme norma

## 2. Vistoria

Após o estudo acurado da matéria, procedeu a signatária à vistoria do imóvel, quando então buscou observar sua situação, dimensionamento, características aparentes, benfeitorias existentes e demais detalhes de interesse à completa conceituação de valores.

Conforme a NBR 14.653-3, a vistoria é o exame circunstanciado e a consequente descrição do imóvel, objetivando a sua avaliação. Visa permitir a classificação do objeto da avaliação em relação ao universo a que pertence, além da verificação e complementação dos elementos referentes aos pressupostos, além de fornecer:

- Caracterização da região (aspectos gerais, físicos, uso e ocupação do solo, infraestrutura urbana, atividades existentes e equipamentos comunitários).
- Caracterização do terreno (localização, utilização atual e vocação, aspectos físicos, restrições físicas ao aproveitamento legal, sub ou superaproveitamento);
- Caracterização das edificações e benfeitorias (aspectos construtivos, tecnológicos, arquitetônicos, adequação da edificação ao uso, condições de ocupação e patologias).

Foi realizada a vistoria no imóvel em questão na data de **01/02/2025**.

Perícia realizada no dia e na hora marcada, acompanhada pela sra. Leuda.

### 3. Descrição do imóvel

Trata-se de um terreno com 12,00 metros de frente, igual largura nos fundos, por 30,00 metros da frente aos fundos, encerrando uma área de 360,00 metros quadrados.

Quanto ao terreno, observa-se que se trata de um terreno de topografia levemente acidentada, com pequeno declive aos fundos. Além disso, observa-se que a região tem poucos desníveis acentuados no geral, algumas inclinações leves nas ruas adjacentes com uma inclinação média de 10%, conforme **Figuras 6 e 7**.

O imóvel está inserido na Zona Urbana da cidade de Capivari, próximo ao centro da Cidade e em uma das principais Avenidas do município.

O imóvel faz frente ainda para uma rua com uso predominantemente comercial, com alguns usos residenciais de pequeno porte.



**Figura 4.** Desnível da quadra do imóvel avaliando. **Fonte:** Google Earth 2025.

**CAMILA APARECIDA MONTEIRO – PERÍCIAS E AVALIAÇÕES DE ENGENHARIA**  
Auxiliar da Justiça – Arquiteta e Urbanista CAU A116347-7

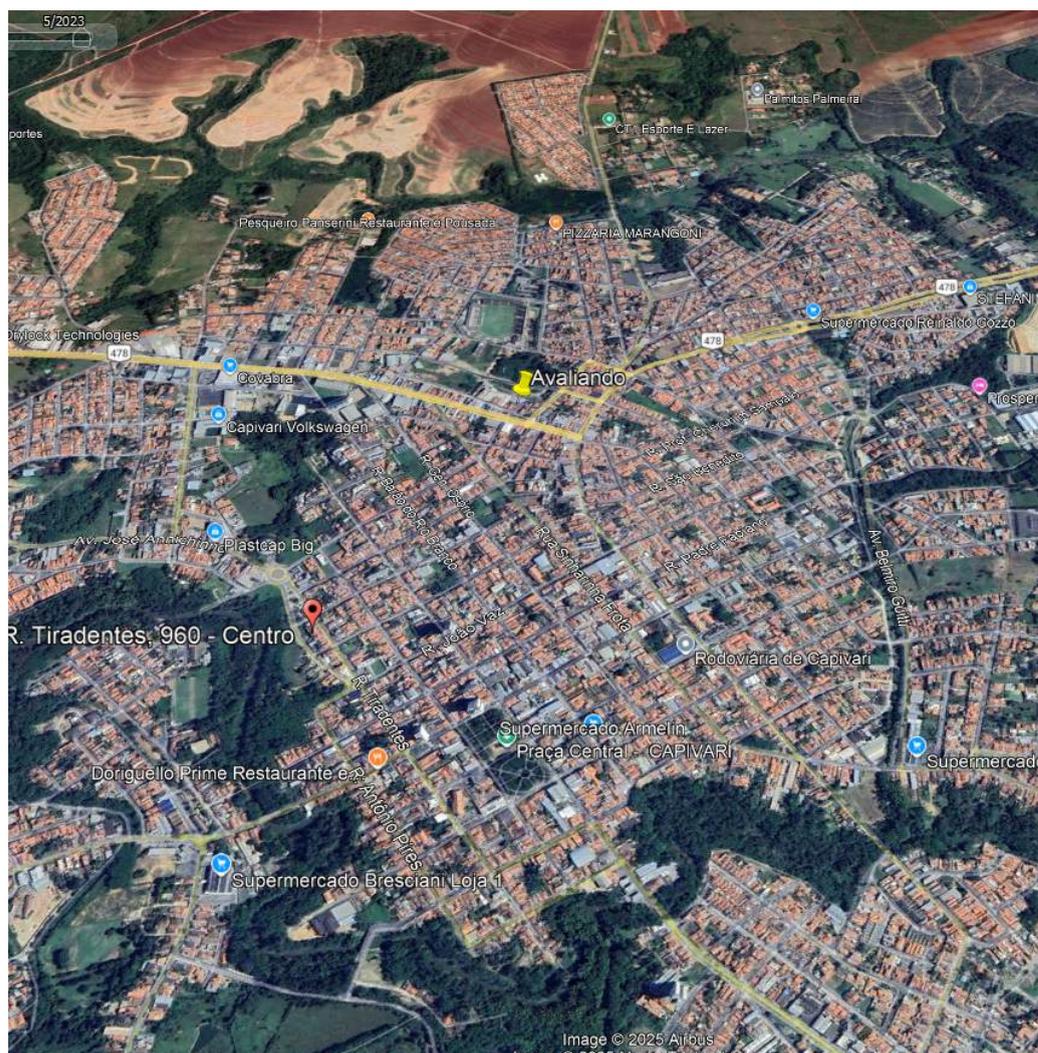


**Figura 5.** Topografia da rua do imóvel avaliando. **Fonte:** Google Street View 2025.

#### 4. Descrição do local

O imóvel está localizado na cidade de Capivari, um município no interior de São Paulo, na região metropolitana de Piracicaba. Fundado oficialmente em 1838, Capivari tem uma forte tradição histórica e cultural, com uma população de aproximadamente 55 mil habitantes. Sua economia é baseada na indústria, no comércio e na agricultura, com destaque para a produção de cana-de-açúcar.

Trata-se de uma região de baixa densidade, com uma mancha urbana limitada, e predominância de área rural nos limites do município, conforme **Figura 6**.



**Figura 6.** Vista 3D da região do imóvel e principais pontos. **Fonte:** Google Earth, 2025

No que tange à infraestrutura, é dotado de sistema de abastecimento de água potável e esgotamento sanitário, iluminação pública, rede telefônica, pavimentação e coleta de lixo.

A cidade é servida por alguns equipamentos de saúde e educação, conforme **Figuras 7 e 8**.



**Figura 7.** Unidades de saúde próximas do imóvel avaliando. **Fonte:** Prefeitura de Capivari, 2025.



**Figura 8.** Unidades escolares próximas do imóvel avaliando. **Fonte:** Prefeitura de Capivari, 2025.

## 5. Relatório Fotográfico

As seguintes imagens foram obtidas por esta Perita em Vistoria realizada em 01/02/2025.



Foto 01



Foto 02



Foto 03



Foto 04



Foto 05



Foto 06

**CAMILA APARECIDA MONTEIRO – PERÍCIAS E AVALIAÇÕES DE ENGENHARIA**  
Auxiliar da Justiça – Arquiteta e Urbanista CAU A116347-7



Foto 07



Foto 08



Foto 09



Foto 10



Foto 11



Foto 12

**CAMILA APARECIDA MONTEIRO – PERÍCIAS E AVALIAÇÕES DE ENGENHARIA**  
Auxiliar da Justiça – Arquiteta e Urbanista CAU A116347-7



Foto 13



Foto 14



Foto 15



Foto 16



Foto 17



Foto 20

## **CAPÍTULO II – Critérios e Metodologias**

### **6. Pressupostos, ressalvas e fatores limitantes**

#### **6.1. Pressupostos**

Este Laudo fundamenta-se no que estabelecem as normas técnicas da ABNT, Avaliação de Bens, registradas no INMETRO como NBR 14653 – Parte 1 (Procedimentos Gerais) e Parte 2 (Imóveis Urbanos). Na determinação do valor, considera-se que toda a documentação pertinente se encontra correta e devidamente regularizada, e que, o(s) imóvel(is) objeto(s) está(ão) livre(s) e desembaraçado(s) de quaisquer ônus, em condições de serem imediatamente comercializados ou locados.

Os custos de regularização e a perda de valor por ônus ou condição dominial são considerados na determinação do valor do imóvel, quando explicitados nos cálculos, podendo estar inseridos na determinação do valor apresentados à parte.

Os documentos constantes nos Autos foram considerados corretos, bem como as informações prestadas por terceiros, e utilizadas neste Laudo Pericial. A Perita declara não ter nenhuma inclinação pessoal em relação à matéria envolvida neste Laudo no presente, nem contempla para o futuro qualquer interesse no bem objeto desta Perícia.

Os dados obtidos no mercado local foram fornecidos por proprietários de imóveis, corretores, imobiliárias e profissionais habilitados, portanto, são premissas aceitas como válidas, corretas e fornecidas de “boa fé”.

Não foram efetuadas análises jurídicas da documentação do imóvel, ou seja, de investigação específicas relativas a defeitos em títulos, invasões, hipotecas, desapropriações, superposição de dívidas e outros por não se integrarem ao escopo desta avaliação.

Nenhum estudo de impacto ambiental foi solicitado ou realizado. A total obediência às leis e regulamentos ambientais de âmbito federal, estadual e municipal foi assumida, definida e considerada no relatório, a menos que declarado em contrário.

Também se assumiu que todas as licenças, anuências ou outras autorizações administrativas ou legislativas exigidas pelo governo municipal, estadual, federal ou entidade privada foram ou poderão ser obtidas ou renovadas para todos os itens cobertos pelo relatório. Este trabalho tem validade para data base em questão.

## **6.2. Ressalvas**

A Matrículas do imóvel fornecida não é atualizada, portanto eventuais retificações ou averbações posteriores a esta data não foram consideradas.

Por ser um bairro muito específico, priorizou-se a busca de imóveis ofertados na mesma região do imóvel avaliando, para se obter o valor de mercado da terra nua mais próximo possível. Isto também se faz necessário visto a especificidade da região em que o imóvel avaliando se encontra, tanto no que diz respeito ao zoneamento, quanto à proximidade de equipamentos importantes na cidade.

## **6.3. Fatores limitantes**

A avaliação se baseia na documentação fornecida, constituída por: Autos do referido Processo Digital; dados disponibilizados pela Prefeitura de São Paulo de mapeamento georreferenciado de dados, mantido pela Secretaria Municipal de Planejamento e Urbanismo; informações constatadas in loco quando da vistoria do imóvel; informações obtidas junto a agentes do mercado imobiliário através de sites de corretagem de imóveis e entidades de financiamento e órgãos públicos e pesquisas na rede mundial de computadores.

Serão confirmadas as medidas do imóvel sem instrumento de precisão, aceitando-se diferenças de até 5%. Áreas que não possuíram outra fonte de informação serão consideradas com precisão de + ou – 10%.

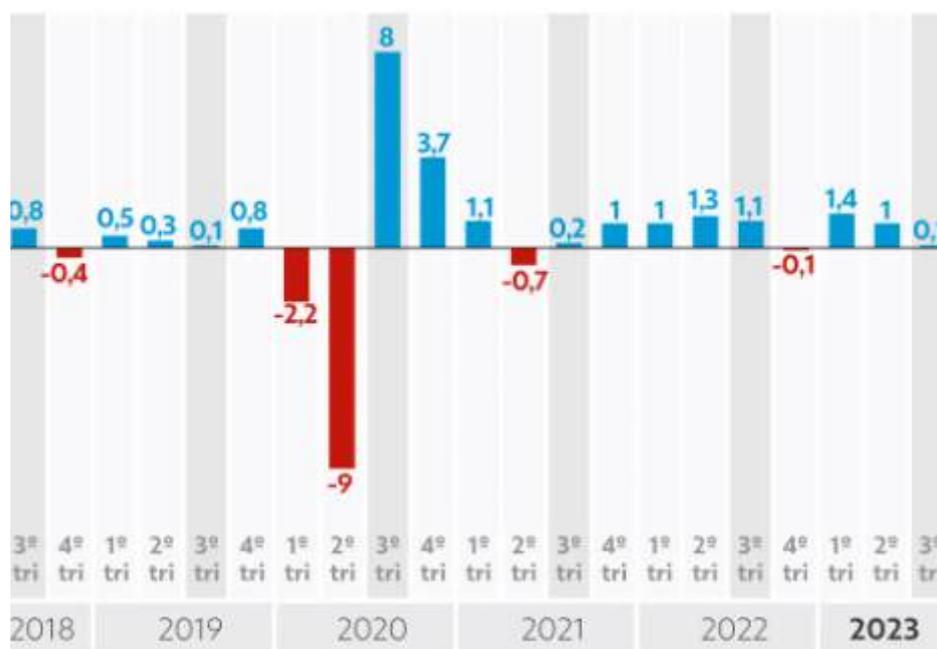
Priorizou-se utilizar amostras que pudessem atender ao maior número de critérios semelhantes possível, incluindo mesmo zoneamento, gabarito, taxa de ocupação do lote e coeficiente de aproveitamento permitidos por lei.

O escopo deste trabalho não inclui auditoria das demonstrações financeiras ou revisão de trabalhos realizados por terceiros, como medição in loco, levantamentos topográficos das áreas, áreas remanescentes, etc. O trabalho foi desenvolvido unicamente visando os interesses e objetivos já descritos. Portanto, este relatório não deverá ser publicado, circulado, reproduzido, divulgado ou utilizado para outra finalidade que não a já mencionada, sem aprovação prévia e por escrito da Perita.

## 7. Diagnóstico de mercado

O valor de curto e longo prazo de bens imóveis é influenciado por uma variedade de fatores. A análise regional identifica os fatores que afetam o valor da propriedade, e do papel que desempenham na região. As quatro forças primárias que determinam a oferta e a demanda de bens imóveis, e, conseqüentemente, afetam o valor de mercado são: características ambientais, governo, fatores sociais e tendências econômicas.

O PIB brasileiro teve um recuo de 9% em 2020 e em comparação aos anos anteriores, conforme **Figura 9**, voltando a patamares piores do que os anos de 2015 e 2016, muito também em função da pandemia global do Coronavírus. Porém, observa-se uma recuperação muito acelerada e inversamente proporcional à queda, no ano de 2021, com o avanço da vacinação e a minimização da pandemia no país, além do estabelecimento de programas emergenciais econômicos. Após este ano, manteve-se estagnado até a presente data.



**Figura 9.** Variação Trimestral do PIB Brasileiro. **Fonte:** Portal de notícias G1.com

O ano de 2020 ficou marcado pela pandemia da Covid-19 em todo o mundo considerando o impacto que teve sobre todos os países. Considerando o isolamento social neste cenário, as empresas que mais foram afetadas, segundo os economistas, foram as micro e pequenas empresas, já que a maioria atua nos setores de comércio e serviço, ligados a trabalhadores que não podiam exercer suas atividades.

Segundo Sales e Macedo (2021), “a retomada da economia deve ocorrer em passos lentos, e demandará estratégias administrativas e políticas de incentivos para que os empresários consigam ganhar fôlego e manter as empresas.” Ainda segundo Sales, a recuperação da economia não será rápida e serão necessárias políticas de renda para que os trabalhadores se mantenham empregados e possam consumir mais.

## **8. Método utilizado**

Para a consecução do objetivo solicitado, observar-se-á o que preceitua a norma NBR. 14.653- 1/2019 – Procedimentos Gerais da A.B.N.T. - Associação Brasileira de Normas Técnicas e suas partes 14.653-2/2011 – Imóveis Urbanos, conforme o caso. Os procedimentos avaliatórios descritos na norma mencionada acima têm a finalidade de identificar o valor de um bem, de seus frutos e direitos, ou do custo do bem, ou ainda determinar indicadores de viabilidade.

De acordo com o subitem 7.5 da NBR 14653-1, “A metodologia escolhida deve ser compatível com a natureza do bem avaliando, a finalidade da avaliação e os dados de mercado disponíveis. 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”.

Para se avaliar o valor da terra nua, verifica-se que, além da norma sugerir a priorização do Método Comparativo Direto de Mercado, esta ainda se faz a escolha mais plausível para se chegar a um valor de mercado compatível com o praticado em data presente, já que os demais métodos possíveis precisam considerar fatores muito qualitativos, hipotéticos e com enormes históricos de variação, como é o caso do Método Involutivo.

No Método Involutivo, o engenheiro de avaliações deve conceber um projeto hipotético considerando um aproveitamento eficiente do imóvel. Ora, este método inclui a consideração de valores projetados para previsão de receitas com uma “eventual valorização imobiliária”, despesas com itens como publicidade e comercialização de unidades, taxas de juros futuros e, principalmente desempenho do mercado no que diz respeito a oferta e demanda em anos advindos. Estes dados, mesmo com muita pesquisa de histórico da economia, serão sempre especulativos, visto que o mercado é muito dinâmico e pode ser afetado bruscamente por diversos fatores políticos e naturais, de âmbito nacional ou global.

Outro método previsto na NBR 14693 é o Método de Renda. Primeiramente, este método deve ser priorizado para empreendimentos específicos como hotéis e shopping centers, segundo a norma. E, assim como o Método Involutivo, este método baseia-se em dados projetados, dentro de um cenário extremamente volátil que é o mercado imobiliário, incluindo oportunidades de investimento e riscos do negócio, o que reduz ainda mais o grau de confiabilidade dos valores obtidos.

Ainda que seja necessário aplicar o Tratamento dos Dados por muitos fatores para adequar as amostras coletadas à realidade do imóvel avaliando, o Método Comparativo Direto de Mercado tem se demonstrado muito mais eficaz ao promover a avaliação com base em ofertas e situações reais acontecendo no mercado no mesmo momento da execução do laudo.

### 8.1. Método utilizado para a avaliação do terreno (terra nua) e das áreas construídas

Na avaliação do terreno do imóvel em estudo foi adotado justamente o **MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DE MERCADO** que consiste na ampla pesquisa de valores junto ao mercado imobiliário local, para a determinação do valor unitário médio por área. Este método, conforme determina o subitem 8.2.1 da NBR 14653-1, “Identifica o valor de mercado do bem por meio de tratamento técnico dos atributos dos elementos comparáveis, constituintes da amostra”.

Tendo em vista que o imóvel avaliando não possui em seu interior benfeitorias de construção, bem como quase todas as amostras coletadas possuem tais benfeitorias, é necessário calcular o custo hipotético de execução destas benfeitorias, através do **MÉTODO INVOLUTIVO**, que “indica o valor do bem pela exclusão dos valores dos seus componentes.” (NBR-14653-1).

O Método Evolutivo permite o cálculo do valor de mercado de um imóvel a partir do valor de venda, dos custos de reprodução das benfeitorias devidamente depreciadas e do fator de comercialização.

Assim, foram utilizadas as fórmulas abaixo para se obter o valor do terreno estimado do terreno de cada uma das amostras, de forma a ser possível equalizar o preço do metro quadrado do terreno em função da comparação direta, com o devido tratamento de dados, conforme IBAPE-SP, 2019:

$$V_i = V_t + V_b$$

Em que:

**V<sub>i</sub>** – Valor de mercado do imóvel.

**V<sub>t</sub>** – Valor do terreno, calculado com o uso do Método Comparativo Direto

**V<sub>b</sub>** – Valor de venda da benfeitoria ou da edificação

$$V_b = CUB-SP \times P_c \times A_c \times F_{oc}$$

Em que:

**CUB-SP** – Custo Unitário Básico da Construção Civil no estado de São Paulo, calculado e divulgado mensalmente pelo Sindicato da Indústria da Construção Civil do Estado de São Paulo – Sinduscon/SP em conformidade com os critérios da ABNT NBR 12.721

**P<sub>c</sub>** – Índice referente à tipologia e padrão construtivo da edificação em apreço, definido com base na sua similaridade com os padrões deste estudo

**A<sub>c</sub>** – Área construída da edificação em apreço

**F<sub>oc</sub>** – Fator de Adequação ao Obsolescimento e ao Estado de Conservação referente à edificação em apreço

A depreciação das edificações pode ser calculada pelo critério de Ross-Heidecke, que leva em conta o obsolescimento, o tipo de construção e respectivos padrões de acabamento, bem como o estado de conversão. O Fator de Adequação ao Obsolescimento e ao Estado de Conservação é determinado pela expressão:

$$Foc = R + K x (1 - R)$$

Em que:

**R** – Valor residual corresponde ao padrão da edificação, expresso em percentagem do valor de reprodução, conforme Tabela 1 (IBAPE-SP, 2019)

**K** – coeficiente de Ross-Heidecke (que leva em consideração a depreciação decorrente do estado de conservação, a idade da edificação na época de sua avaliação, definida em anos, a vida referencial da edificação, definida em anos e que depende de sua tipologia

A indicação do valor total do imóvel objeto da avaliação pode ser obtida através da conjugação de métodos, a partir do valor do terreno, considerados os custos de reprodução das benfeitorias, devidamente depreciado e o fator de comercialização. O fator comercialização estabelecerá a diferença entre o valor de mercado de um bem e o seu custo de reconstrução ou substituição, podendo ser maior ou menor que 1 dependendo do mercado na época da avaliação.

Considerando que o estudo do IBAPE (2019) calculou, com uso do Método Evolutivo e do procedimento que é detalhado no Apêndice I do mesmo, os Valores de Venda das edificações, que diferem dos seus respectivos custos de reedição porque já contemplam o Fator de Comercialização médio e/ou equivalente observado no mercado à época em que foi pesquisado, o Valor de venda da benfeitoria ou da edificação já contempla o fator de comercialização.

Uma vez obtido o valor das benfeitorias existentes nas amostras, e calculando-se o valor somente da terra nua em função da oferta, será realizado o **TRATAMENTO DE DADOS POR FATORES**, que devem ser calculados por metodologia científica, adequando as diversas características de cada um dos terrenos pesquisados às características do imóvel avaliando. Para isto, utilizou-se da Norma para Avaliação de Imóveis (IBAPE-SP, 2011).

## 9. Pesquisa de campo

A pesquisa, sempre que possível, compreende áreas de dimensões equivalentes e próximas ao imóvel avaliando. Os elementos serão homogeneizados, visando corrigir fatores tais como: localização, capacidade de uso, trafegabilidade, aproveitamento da área permitida, diferentes grandezas de áreas, topografia, melhoramentos públicos disponíveis, zona de ocupação, níveis econômicos da região, bem como potencial de crescimento, entre outros.

No caso, quando utilizadas as amostras que possuem benfeitorias construídas em seu terreno, são deduzidos os custos de reedição de cada uma das benfeitorias, para se obter o valor de mercado do terreno e, posteriormente, saneá-lo com os fatores de homogeneização descritos logo mais.

A pesquisa se deu através da busca de imóveis em oferta no mesmo condomínio do imóvel avaliando, através de anúncios de imobiliárias. Considerando que as ofertas podem ser superestimadas, considerou-se o **Fator oferta (Fo) de 90%**. Todos os imóveis selecionados para amostra estão descritos em sua totalidade, acompanhados de relatório fotográfico no **Anexo A**.

### 9.1. Seleção das variáveis

Uma vez feita a pesquisa de mercado e coletadas as amostras para comparação, são determinadas as variáveis para fatores de homogeneização. As variáveis podem ser dependentes (que representa uma grandeza cujo valor depende de como a variável independente é manipulada) ou independentes (como características físicas, localização, fatores econômicos, etc). Para a escolha destas variáveis, foram consideradas teorias existentes, sempre que possível adotando valores quantitativos ou qualitativos dicotômicos, utilizando índices oficiais.

Após a obtenção dos valores de oferta, e a devida aplicação do **Fator de oferta (Fp)**, bem como a determinação do **Valor das Benfeitorias (Vb)**, para avaliação do valor de metro quadrado do terreno, é necessário aplicar as seguintes variáveis, conforme Norma para Avaliação de Imóveis (IBAPE-SP, 2011). Entretanto, já que todas as amostras foram coletadas dentro do mesmo condomínio, não foi necessário homogeneizar o valor do terreno.

### 9.2. Coleta de dados de mercado

O levantamento de dados de mercado tem o objetivo de obter a amostra representativa como base da avaliação, coletando informações confiáveis e de fontes diversificadas e identificadas. Sinteticamente, foram considerados: busca de dados de mercado com atributos mais semelhantes possíveis ao do bem avaliando; diversificação das fontes; identificação e descrição das características dos dados coletados; dados atuais de ofertas em andamento ou finalizadas recentemente.

**CAMILA APARECIDA MONTEIRO – PERÍCIAS E AVALIAÇÕES DE ENGENHARIA**  
Auxiliar da Justiça – Arquiteta e Urbanista CAU A116347-7

É importante ressaltar que a qualidade das amostras está assegurada pela identificação e especificação dos dados, isenção das fontes de informação e identificação de tais fontes e semelhança com o bem avaliando. Primeiramente, foram coletados os dados principais das amostras, sua localização e dados, metragem, responsável pelo anúncio com contato, conforme **Tabela 1**.

	Endereço	Imobiliária/ Corretor	Telefone	Área Terreno (m2)	Área construção (m2)
1	Rua Gal. Osório, 267	Home Gods Negócios	(19) 2519-0321	300	197
2	Rua Tiradentes, 960	Rede Provectum	(19) 3303-3000	200	243
3	Centro, Capivari	Mário Turolla Imóveis	(19) 3492-2225	578	610
4	Rua Pe Fabiano	Lopes Elegance	(19) 3490-0249	210	284
5	Centro, Capivari	Imperium Imóveis	(19) 3468-9994	697	155
6	Rua Amazonas,	Lopes Elegance	(19) 3490-0249	135	90
7	Rua da Consolação	Smero Imóveis Ltda.	(11) 4880-0757	645	101
8	Rua Prf. Luiza Sampaio	Denise C. Dal Belo	(19) 99152-4815	540	0

**Tabela 1.** Identificação das amostras coletadas.

Posteriormente, foram identificadas as informações quanto aos valores de oferta e demais características relevantes das benfeitorias das amostras, em conformidade com o IBAPE-SP (2019), descritos na **Tabela 2**.

	Valor da Oferta	Fator Oferta	Idade (anos)	Estado de conservação das benfeitorias	Padrão Construtivo
1	600.000	540.000	45	Necessitando de reparos simples a importantes	Simple mínimo
2	900.000	810.000	26	Entre regular e necessitando de reparos simples	Simple médio
3	3.470.000	3.123.000	20	Entre nova e regular	Médio máximo
4	1.070.000	963.000	35	Entre regular e necessitando de reparos simples	Simple médio
5	398.000	358.200	45	Necessitando de reparos importantes a edificação sem valor	Econômico mínimo
6	330.000	297.000	25	Necessitando de reparos simples	Simple mínimo
7	340.000	306.000	35	Necessitando de reparos simples a importantes	Econômico mínimo
8	450.000	405.000	-		

**Tabela 2.** Informações complementares das ofertas e das benfeitorias das amostras.

## 10. Tratamento de dados

O tratamento de dados se dá pelas características mais próximas possível do imóvel avaliando, calculado por metodologia científica, caracterizando sua validade temporal e abrangência regional, revisados a cada 4 anos ou quando necessário. São fatores calculados e divulgados por entidades reconhecidas, conforme item 3.20 da norma, ou universidades e entidades públicas com registro no CONFEA/CREA.

### 10.1. Cálculo do Valor das Benfeitorias das Amostras

O tratamento de dados das amostras coletadas será iniciado pelo cálculo do Valor da Benfeitoria, conforme metodologia descrita no item 8, para cada uma das amostras. A primeira etapa deste processo será o cálculo do Fator de Adequação ao Obsolescimento e ao Estado de Conservação referente à edificação em apreço (**Foc**), conforme equação descrita também na Metodologia definida no item 8, e demonstrada na **Tabela 4**.

	Idade em VR	Estado de Conservação	Coefficient e de Ross (K)	Fator de Obsolescimento e Conservação (Foc)
1	70	33,2%	0,32	0,45
2	70	8,1%	0,69	0,75
3	70	0,3%	0,81	0,85
4	70	8,1%	0,57	0,66
5	70	75,2%	0,12	0,29
6	70	18,1%	0,62	0,70
7	70	33,2%	0,42	0,53
8	-	-		

**Tabela 4.** Cálculo do FOC e ao Estado de Conservação das amostras.

O valor residual obtido para todas as amostras foi de **VR=20%** e a Idade referencial para todas as amostras foi conforme IBAPE-SP, 2019 de 70 anos. Para expressar o percentual da Idade em Vida referencial, divide-se a Idade aparente definida na Pesquisa de campo, pela Idade referencial (IR).

Após pesquisa do Custo Unitário Básico da Construção (CUB) atual, junto ao Sinduscon-SP, obteve-se um valor do mês de Maio de 2024, num valor de **R\$ 1962,69** por metro quadrado. Tendo estes dados em mãos, a próxima etapa é calcular o Valor das Benfeitorias, conforme **Tabela 5**.

**CAMILA APARECIDA MONTEIRO – PERÍCIAS E AVALIAÇÕES DE ENGENHARIA**  
Auxiliar da Justiça – Arquiteta e Urbanista CAU A116347-7

	FOC	Área construída (m <sup>2</sup> )	Padrão Construtivo (Pc)	Valor da Benfeitoria
1	0,45	197	1,251	R\$ 227.825
2	0,75	243	1,497	R\$ 556.259
3	0,85	610	2,355	R\$ 2.499.069
4	0,66	284	1,497	R\$ 573.232
5	0,29	155	0,919	R\$ 85.506
6	0,70	90	1,251	R\$ 160.291
7	0,53	101	0,919	R\$ 101.326
8		0		R\$ 0,00

**Tabela 5.** Cálculo do Valor das Benfeitorias das amostras.

## 10.2. Cálculo do Valor do Terreno

Para determinar o valor básico do terreno de cada uma das amostras, será deduzido do Valor da Oferta, devidamente ajustado pelo Fator Oferta, o Valor da Benfeitoria. Após esta etapa, é necessário homogeneizar os valores dos terrenos, de acordo com as variáveis determinadas no item 9.1, que neste caso não serão aplicadas, tendo em vista que todas as amostras se localizam no mesmo condomínio.

Obtendo-se a média simples aritmética das amostras devidamente homogeneizadas, é necessário sanear as amostras de modo a eliminar eventuais discrepâncias que podem comprometer o estudo,

Posteriormente, verificou-se se nenhuma das amostras possui valor entre 80% e 125% da média, nem valor inferior a metade da média aritmética. Então, as amostras 5 e 7 foram desconsideradas, conforme **Tabela 6**.

	Valor terreno/m <sup>2</sup> homogeneizado	Relação com média aritmética	Saneamento I
1	R\$ 1.367	115%	OK
2	R\$ 1.459	123%	OK
3	R\$ 1.403	118%	OK
4	R\$ 1.856	157%	OK
5	R\$ 469	40%	ELIMINADA
6	R\$ 1.306	110%	OK
7	R\$ 569	48%	ELIMINADA
8	R\$ 1.053	89%	OK

**Tabela 6.** Saneamento das amostras.

Assim, calculou-se a nova média com base nas amostras aproveitáveis.

$$\text{Valor do m}^2 \text{ terreno avaliando} = \text{Média saneada} / \{1 + [(F1-1) + (F2-1) + (F3-1) \dots]\}$$

$$\therefore \text{R\$ } 1.407 / \text{m}^2 \times 360\text{m}^2 = \text{R\$ } 530.242,00$$

## 11. Grau de fundamentação do Laudo

### 11.1. Grau de fundamentação para o Método Comparativo Direto (Terreno)

O item 9.2 da Norma Técnica de Avaliação de Imóveis Urbanos, NBR 14653, Parte 2, determina a Especificação das Avaliações para os Métodos comparativos direto de dados de mercado e comparativo direto de custo. A **Tabela 7** representa o Grau de fundamentação no caso de utilização do tratamento por fatores.

	Descrição	Grau III	Grau II	Grau I	Presente Laudo
<b>1</b>	Caracterização do imóvel avaliando	Completa quanto a todos os fatores analisados	Completa quanto aos fatores utilizados no tratamento	Adoção de situação paradigma	<b>Completa quanto a todos os fatores analisados</b>
<b>2</b>	Quantidade mínima de dados de mercado efetivamente utilizados	12	5	3	<b>6</b>
<b>3</b>	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisados, com fotos 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	<b>Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisados, com fotos e características observadas pelo autor do laudo</b>
<b>4</b>	Intervalo de dados admissíveis de ajuste para o conjunto de fatores	0,80 a 1,25	0,50 a 2,00	0,40 a 2,50	<b>0,80 a 1,25</b>

**Tabela 7.** Grau de fundamentação no caso de utilização do tratamento por fatores.

Considerando que o laudo foi apresentado na modalidade completa; e que houve a identificação completa dos endereços dos dados de mercado, bem como as fontes de informação; e que o valor final adotado é coincidente com a estimativa pontual de tendência central; este laudo fica elegível para ser especificado como Grau III.

Entretanto, é necessário considerar a pontuação total obtida pela **Tabela 7**, considerando que cada item no Grau I terá 1 ponto, no Grau II terá 2 pontos e no Grau III terá 3 pontos. Assim, obtêm-se a pontuação total para o Presente Laudo de **11 pontos**.

Adequando a pontuação mínima ao item 9.2.2.2 da Norma, o Presente Laudo poderia ser enquadrado no Grau III, desde que os itens 2 e 4 da **Tabela 7** também estivessem enquadrados no mesmo grau. Como isto não ocorreu, o **Método Comparativo Direto está enquadrado no Grau de Fundamentação II**.

## CONCLUSÃO

Dentro do campo de arbítrio que tem o avaliador para decidir, conforme preceitua a norma

NBR 14653 – Parte 2 (Avaliação de Imóveis Urbanos) da ABNT, considerando a conjuntura atual do mercado imobiliário, e as características particulares e especiais do imóvel ora avaliando, chegou ao valor de avaliação de mercado para o imóvel avaliando apresentando Laudo completo e Grau de Fundamentação adequado.

O trabalho pericial de engenharia foi realizado com observância estrita aos princípios e diretrizes do Código de Ética do CONFEA - Conselho Federal de Engenharia e Arquitetura e da NBR 13.752/96, Norma Técnica para Perícias de Engenharia na Construção Civil, publicada pela ABNT (Associação Brasileira de Normas Técnicas). A profissional abaixo assinada, responsável pela elaboração do laudo, coloca-se a inteira disposição para prestar eventuais esclarecimentos que porventura venham a se fazer necessários.

## BIBLIOGRAFIA

ABNT – Associação Brasileira de Normas Técnicas. **Norma Técnica Avaliação de Bens – Parte 1: Procedimentos Gerais**. Segunda Edição. 2019

ABNT – Associação Brasileira de Normas Técnicas. **Norma Técnica Avaliação de Bens – Parte 2: Imóveis Urbanos**. Segunda Edição. 2011

IBAPE/SP – Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia. **Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos**. São Paulo. 2011

IBAPE/SP – Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia. **Valores de Edificações de Imóveis Urbanos**. São Paulo. 2019

Prefeitura de São Paulo. **Sistema GeoSampa - Secretaria Municipal de Urbanismo e Licenciamento**. <http://geosampa.prefeitura.sp.gov.br>. Acesso Novembro de 2022.

SALES, Isabelle Kristine Batista; MACEDO, Maria Erilúcia Cruz. **O impacto da pandemia da covid-19 no cenário das micro e pequenas empresas**. 2021.

# **ANEXO A**

## **Relatório Fotográfico das Amostras**

**CAMILA APARECIDA MONTEIRO – PERÍCIAS E AVALIAÇÕES DE ENGENHARIA**  
 Auxiliar da Justiça – Arquiteta e Urbanista CAU A116347-7

**Amostra 1**

imoveleweb.com.br/propriedades/casa-com-3-dormitorios-a-venda-287-es-por-r\$-2965027462.html

imoveleweb Comprar Alugar Serviços Buscar imobiliárias

Notificações Meus contatos Anunciar Entrar

Favorito Compartilhar Notas pessoais Ocultar anúncio

Casa - 287m<sup>2</sup> - 3 quartos - 4 vagas

**Venda R\$ 490.000**

Rua Santa Maria 47, Centro, Capivari

Mapa: Rua Santa Maria, Praça Central - CAPIVARI, R. Bento Dias, R. Tiradentes, R. Viradentes, Ginásio Ronaldo Zaidan Pellegri (Ronaldo), Av. Piratininga, R. Onofre Fátima

Contate o anunciante

Email:

Nome:  Telefone:

Mensagem:

Quero ser contatado sobre este imóvel em venda que vi em Imoveleweb.

Contatar

**Amostra 2**

vivareal.com.br/immob/obrado-4-quartos-centro-bairro-capivari-com-garagem-243m2-venda-8590000-ld-2790470040/

vivaReal Alugar Comprar Lançamentos Descobrir Anunciar Financiamento Ajuda Criar conta

37 fotos Vídeo Mapa

Venda / SP / sobrados à venda em Capivari / Centro / Rua Tiradentes

Venda **R\$ 900.000** Condomínio não informado IPTU R\$ 1.751

243 m<sup>2</sup> 4 quartos 4 banheiros 2 vagas 1 suite Lavanderia

Todas as características

Endereço: Rua Tiradentes, 950 - Centro, Capivari - SP

Explore a localização do imóvel

Rede Provectum - Castelo 3 Cred: 321456-J-SP

3.9/5 (6 classificações) 5.000 imóveis cadastrados

Envie uma mensagem

maria

maria@g.com.br

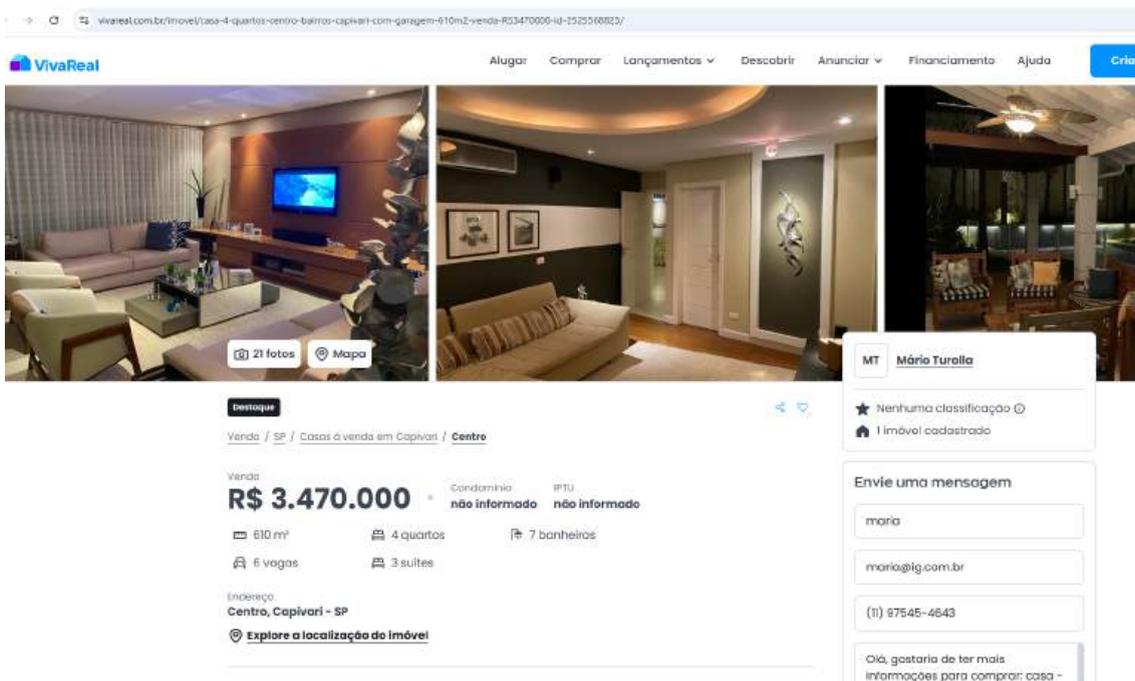
(11) 97545-4643

Ola, gostaria de ter mais informações para comprar casa, Rua Tiradentes, 950 - Centro.

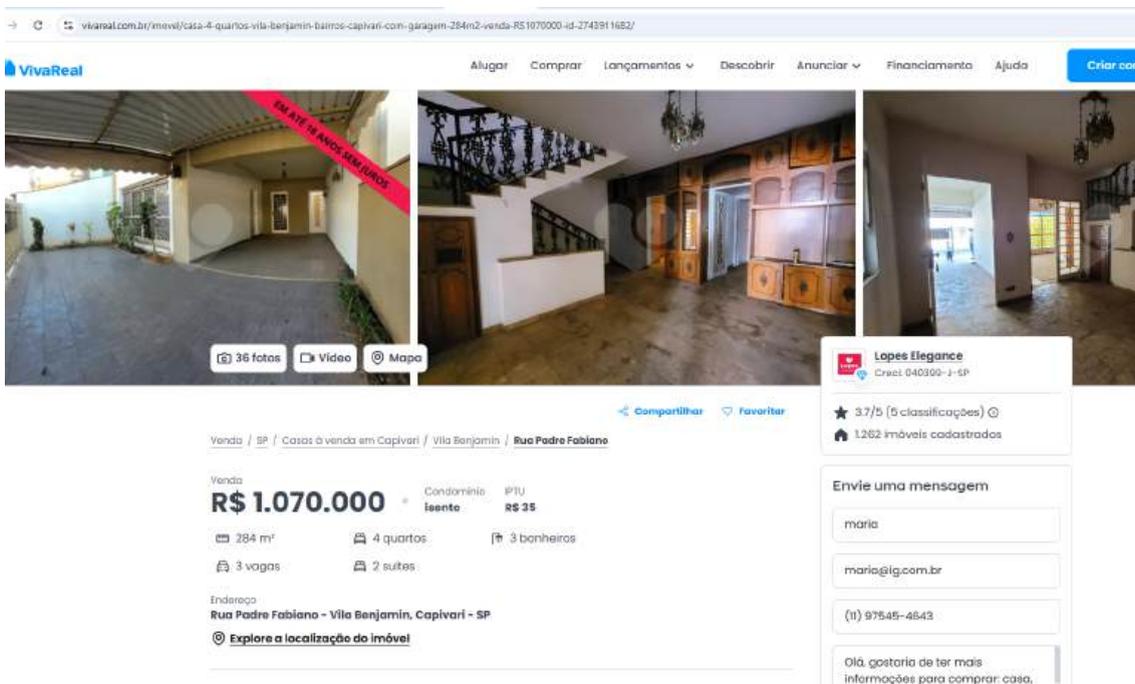
Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por CAMILA APARECIDA MONTEIRO e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 24/02/2025 às 21:31, sob o número WJMJ25404322594. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1085181-11.2021.8.26.0100 e código wFetOKa.

**CAMILA APARECIDA MONTEIRO – PERÍCIAS E AVALIAÇÕES DE ENGENHARIA**  
Auxiliar da Justiça – Arquiteta e Urbanista CAU A116347-7

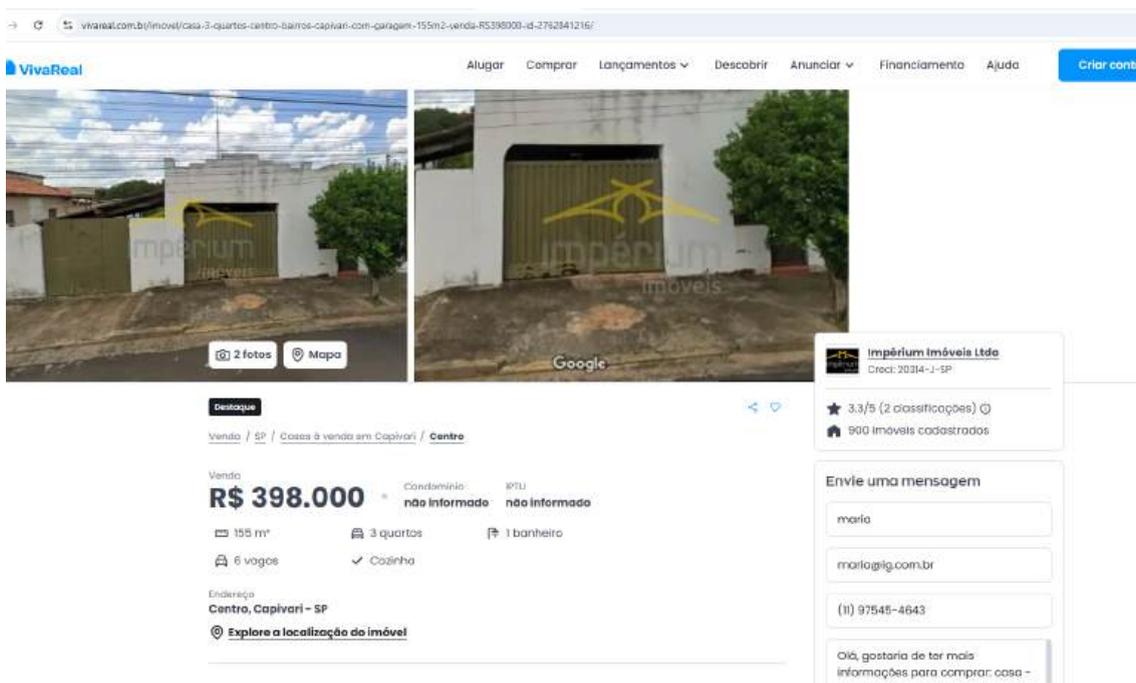
**Amostra 3**



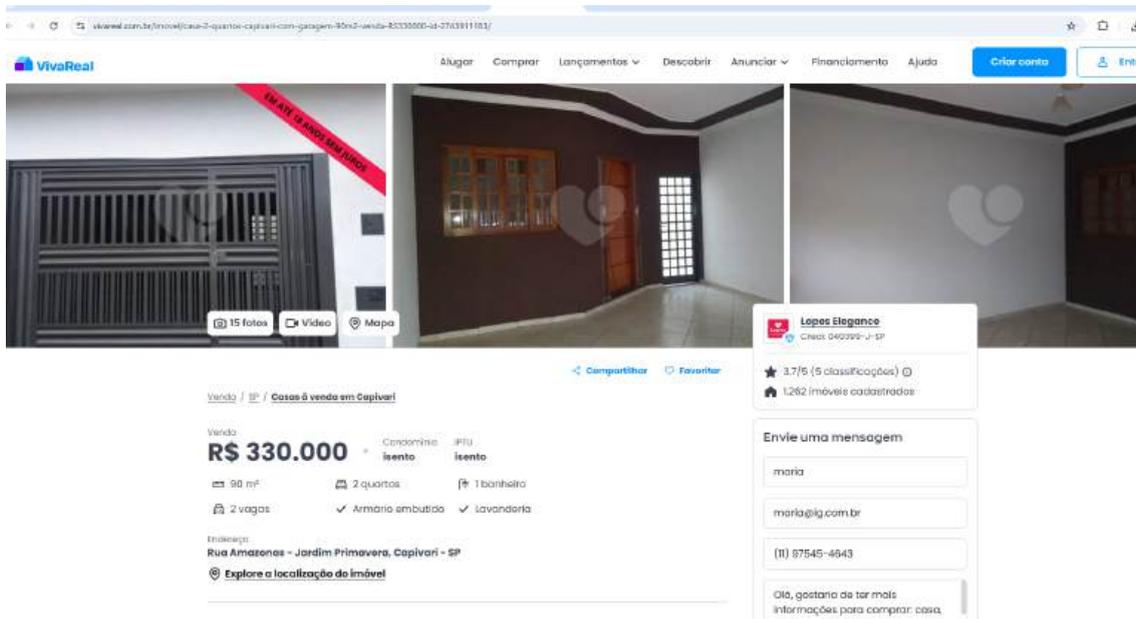
**Amostra 4**



**Amostra 5**



**Amostra 6**



Amostra 7

VivaReal

Alugar Comprar Lançamentos Descubrir Anunciar Financiamento Ajuda

Criar conta Entrar

Venda / SP / Casas à venda em Capivari / Chacara Sao Luis / Rua da Consolação

Venda

**R\$ 340.000**

Condomínio Isento IPTU R\$ 628

131 m² 3 quartos 1 banheiro

2 vagas Cozinha Ar-condicionado

Todas as características

Endereço  
Rua da Consolação - Chacara Sao Luis, Capivari - SP

Explore a localização do imóvel

Smere Imóveis Ltda - Me  
Cred: 27419-J-SP

2/5 (2 classificações)

826 Imóveis cadastrados

Envie uma mensagem

maria

maria@ig.com.br

(11) 97545-4643

Ola, gostaria de ter mais informações para comprar casa,

Amostra 8

VivaReal

Alugar Comprar Lançamentos Descubrir Anunciar Financiamento Ajuda

Criar conta Entrar

Venda / SP / Lotes/Terrenos à venda em Capivari / Vila do Carmo / Rua Professora Luiza da Costa Ferreira Sampaio

Venda

**R\$ 450.000**

Condomínio não informado IPTU não informado

540 m² Desnível para trás (fundo) Rua esfaltada

Rede de água e esgoto

Endereço  
Rua Professora Luiza da Costa Ferreira Sampaio, 0 - Vila do Carmo, Capivari - SP

Explore a localização do imóvel

DC DENISE CRISTINA DAL BELO DUA...

Nenhuma classificação

1 imóvel cadastrado

Envie uma mensagem

maria

maria@ig.com.br

(11) 97545-4643

Ola, gostaria de ter mais informações para comprar lote/terreno, Rua Professora Luiza

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por CAMILA APARECIDA MONTEIRO e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 24/02/2025 às 21:31, sob o número WJMJ25404322594. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1085181-11.2021.8.26.0100 e código wFetOKa.