EXMO. SR. DR. JUIZ DE DIREITO DA 10ª VARA CÍVEL
FÓRUM DE GUARULHOS

Processo nº 0013498-05.2025.8.26.0224

Exeqte	Paula Perreira Buchere
Exectdo	Ivan Lopes Pereira Bucher

Andrea Cristina Klüppel Munhoz Soares, Engenheira Civil, CREA 5060842080/D, nomeada nos autos do Cumprimento de Sentença, que corre por este R. Juízo e Cartório, vem, mui respeitosamente, à presença de V. Exa., apresentar suas conclusões no presente

LAUDO TÉCNICO DE AVALIAÇÃO

ENGENHEIRA CIVIL
Andrea C. Klüppel Munhoz Soares
(11) 99187-0058 akluppel22@gmail.com

1. CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES

O presente trabalho tem por escopo a apuração do valor de mercado do imóvel situado na Rua Antônio Pedroca, nº 4, Vila Angélica, Guarulhos/SP, em atendimento à determinação de V. Exa. (evento 5).

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

1.1 PRESCRIÇÕES NORMATIVAS

O presente laudo foi elaborado em conformidade com os requisitos expostos na seguinte norma técnica:

- ✓ Norma Básica para Perícias de Engenharia do IBAPE - SP, Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia de São Paulo;
- ✓ Norma de Avaliação de Imóveis Urbanos do IBAPE - SP, Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia de São Paulo;
- ✓ ABNT NBR 13.752 – Perícias de Engenharia na Construção Civil;
- ✓ ABNT NBR 14653-2 – Avaliações de Imóveis Urbanos; e
- ✓ Estudo Valores de edificações de imóveis urbanos – unidades isoladas.

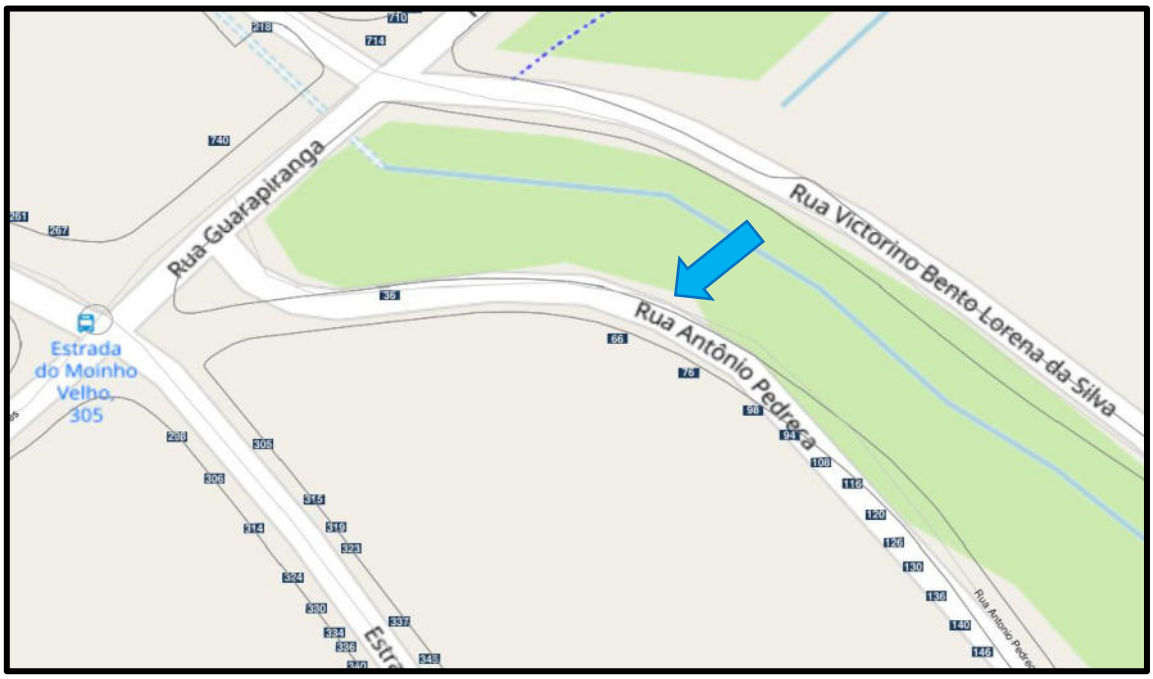
Andrea C. Klüppel Munhoz Soares
(11) 99187-0058 akluppel22@gmail.com

2. IMÓVEL

O imóvel objeto da vistoria situa-se em zona urbana, **Rua Antônio Pedreca, n° 4, Vila Angélica, Guarulhos,** possui as seguintes características:

Área terreno = 276,00 m² (Contrato de Compra e venda)
Área Construída = 193,99 m² (Google)
Testada = 12,00 m
Laterais = 23,00 m

Figura 1: Localização do imóvel



Andrea C. Klüppel Munhoz Soares
(11) 99187-0058 akluppel22@gmail.com

Figura 2: Vista aérea do imóvel

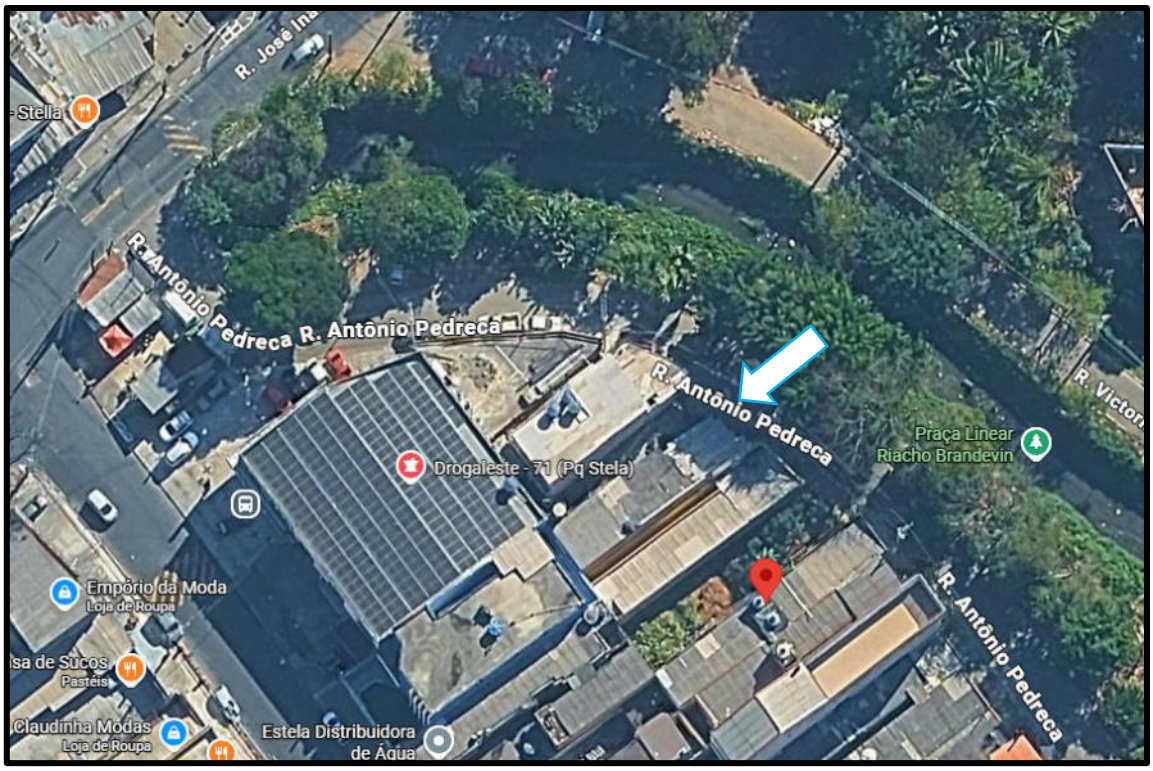
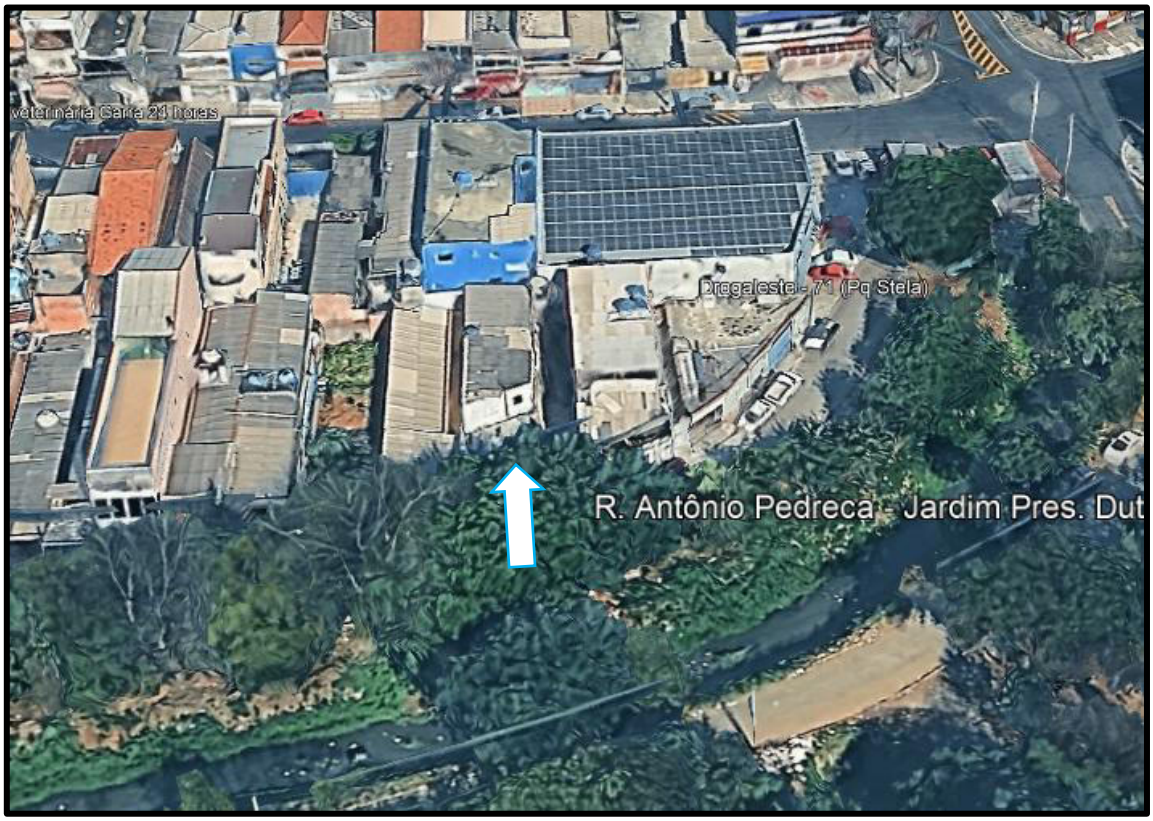
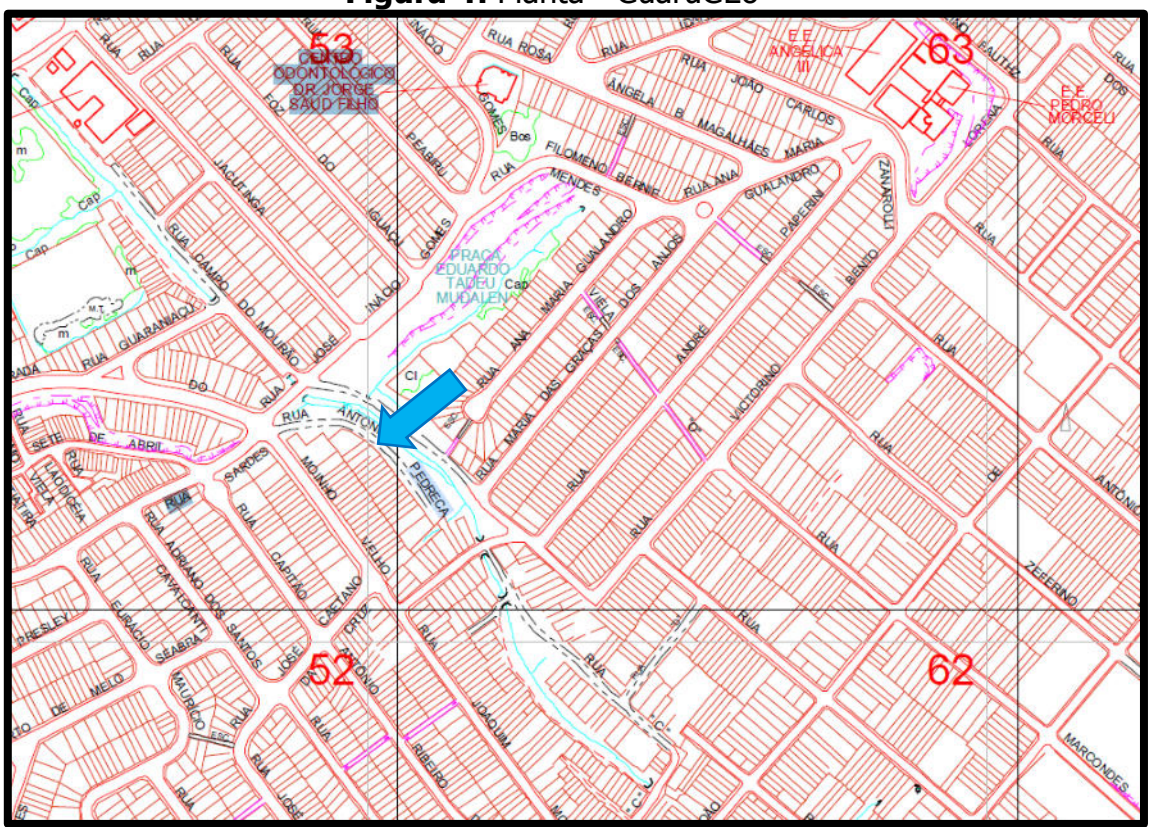


Figura 3: Vista 3D do imóvel



Andrea C. Klüppel Munhoz Soares
(11) 99187-0058
akluppel22@gmail.com

Figura 4: Planta - GuaruGEo



Andrea C. Klüppel Munhoz Soares
(11) 99187-0058
akluppel22@gmail.com

Figura 5: Instrumento particular de cessão de direitos possessórios sobre imóvel

INTRUMENTO PARTICULAR DE CESSÃO DE DIREITOS POSSESÓRIOS SOBRE IMÓVEL

Os abaixo assinado **JOSÉ CARLOS BUCHERE,** portador da cédula de identidade R. G. Nº 8036470 – SSP/SP e CPF/MF nº 036.729.798-13, residente e domiciliado na Rodovia Prefeito Casimiro Teixeira, 484 Porto do ribeira Iguape/SP – CEP. 119.20-000, como **CEDENTE e PAULA PEREIRA LOPES BUCHERE,** portadora da cédula de identidade R. G. Nº 44.683.094-X – SSP/SP e CPF/MF nº 093.067.956 - 37, residente e domiciliada na Rua Adriano dos Santos Cavalcanti, nº438– casa 02 jardim Angélica 2 Pimentas Guarulhos SP CEP. 07260330/ SP e **IVAN LOPES PEREIRA BUCHERE,** portadora da cédula de identidade R. G. NºIGNORADO e CPF/MF nº859.016.445-49 residente a Rua Antonio Pedreca nº4 antigo nº02 jardim angélica 1 pimentas Guarulhos SP, como CESSIONÁRIO, tem justo e contratado o seguinte:

1- O cedente, na condição de titular dos diretos possessórios sobreo imóvel localizada no município de Guarulhos situada na rua: Antônio Pedreca 04 antigo nº 02 no bairro jardim angélica 1 pimentas Guarulhos SP cep:07260390, comarca de Guarulhos, Estado de São Paulo,

CEDE E TRANSFERE

Todos os direitos e obrigações sobre a área no item 2 (dois).

2- O imóvel assobradado com o lote medido 12X23 com 4 casas independentes situado na rua: Antônio Pedreca 04 antigo nº 02 no bairro jardim angélica 1 pimentas Guarulhos SP cep:07260390.

3- A posse de área acima descrita e confrontada já foi entregue, medida, demarcada ao Cessionário que nela poderá realizar as benfeitorias que julgar necessárias.

Andrea C. Klüppel Munhoz Soares
(11) 99187-0058 akluppel22@gmail.com

Figura 6: Certidão de Inexistência de Cadastro Imobiliário

PREFEITURA DE GUARULHOS

SECRETARIA DA FAZENDA

CERTIDÃO DE INEXISTÊNCIA DE CADASTRAMENTO IMOBILIÁRIO

CERTIDÃO Nº 1642261/2026

CERTIFICAMOS, de acordo com pesquisa efetuada no Rol Nominal de Contribuintes de Tributos Imobiliários, não constar, até a presente data, cadastramento em nome de IVAN LOPES PEREIRA - CPF/CNPJ: 859.016.445-49 como proprietário ou compromissário de imóvel nesta Municipalidade.

O referido é verdade e dou fé.

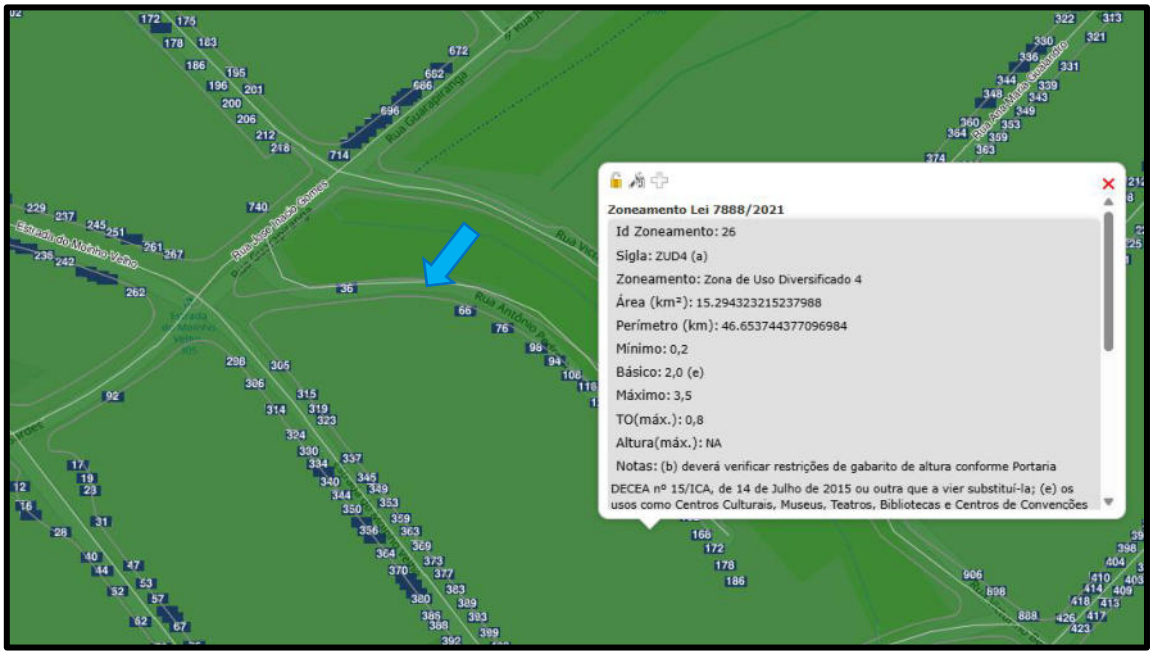
Guarulhos, 10/08/2026 (dez de agosto de dois mil e vinte e seis).

Confirmação de autenticidade obrigatória disponível no endereço eletrônico
http://financas.guarulhos.sp.gov.br/apex/sirfpmg/f?p=2628:9
através do código abaixo:
CNC15F9C064358F27495A88724E7148D636
Emitida em 10/08/2026 - 13:46:36 por SIRF
Prazo de Validade 30(trinta) dias

O imóvel está localizado na Zona de Uso Diversificado 4, que são áreas mais afastadas do centro histórico da cidade, inseridas nas Macrozonas de Dinamização, de Amortecimento e Urbanização Controlada e de Reestruturação Urbana e Ambiental, onde se pretende estimular a instalação de usos diversificados compatíveis com o uso residencial, permitindo-se média alta densidade construtiva mediante contrapartida financeira do Solo Criado que deverá ser utilizado para melhorar a infraestrutura urbana e social daquelas regiões.

Andrea C. Klüppel Munhoz Soares
(11) 99187-0058 akluppel22@gmail.com

Figura 7: Zona -ZUD-4



3. VISTORIA

A vistoria foi realizada em 28/07/2026. Na ocasião, a Sra. Natália, inquilina do imóvel, permitiu o acesso ao local e informou que o Sr. Ivan, requerido, não se encontrava no imóvel. A Sra. Paula, requerente, compareceu à vistoria.

Durante a realização dos trabalhos, especificamente quando estavam sendo efetuadas as medições externas da área construída, o Sr. Ivan compareceu ao imóvel e solicitou que a equipe se retirasse do local. Após esta signatária se identificar e esclarecer a finalidade da vistoria, o Sr. Ivan não autorizou a continuidade dos trabalhos, impedindo, assim, a conclusão da vistoria e a realização integral dos levantamentos necessários.

Andrea C. Klüppel Munhoz Soares
(11) 99187-0058 akluppel22@gmail.com

A benfeitoria é uma casa padrão construtivo econômico e estado de conservação é entre necessitando de reparos simples e importantes, com idade de 20 anos.



Foto 1: Imóvel avaliando – Rua Antônio Pedreca, nº 4

Andrea C. Klüppel Munhoz Soares
(11) 99187-0058 akluppel22@gmail.com



Foto 2: Rua Antônio Pedreca



Foto 3: Rua Antônio Pedreca

Andrea C. Klüppel Munhoz Soares
(11) 99187-0058 akluppel22@gmail.com
ENGENHEIRA CIVIL



Foto 4: Córrego



Foto 5: Benfeitoria

Andrea C. Klüppel Munhoz Soares
(11) 99187-0058 akluppel22@gmail.com



Foto 6: Benfeitoria



Foto 7: Benfeitoria

Andrea C. Klüppel Munhoz Soares
(11) 99187-0058 akluppel22@gmail.com



Foto 8: Benfeitoria



Foto 9: Sra. Paula e Sr. Ivan

Andrea C. Klüppel Munhoz Soares
(11) 99187-0058 akluppel22@gmail.com

4. AVALIAÇÃO

Optou-se pelo método evolutivo, uma vez que foram coletadas suficientes amostras para obter o valor de venda do imóvel.

Fatores utilizados na homogeneização:

Fo = de acordo com a elasticidade da amostra - 10%

Ce = de acordo com o número de frentes do imóvel

Ft = de acordo com a testada do imóvel

Fp = de acordo com a profundidade do imóvel

FT = de acordo com a topografia do imóvel

Fob = de acordo com a idade aparente e estado de conservação do imóvel observado

Ic = de acordo com o padrão construtivo do imóvel observado

EC = de acordo com o estado de conservação

Fs = de acordo com consistência do solo

4.1 Formulário

A seguir estão as fórmulas que serão utilizadas por esta signatária através das quais se obterá o valor de venda do imóvel.

Valor do imóvel = Vt + Vb

Onde,

Vb = valor das benfeitorias em R$

Vt = valor do terreno em R$

Andrea C. Klüppel Munhoz Soares
(11) 99187-0058 akluppel22@gmail.com

TABELAS - Resumo dos fatores de ajuste e respectivos intervalos recomendados para São Paulo-Capital.

Tabela 1 – Grupos I e II

	ZONA	Fatores de Ajuste							Características e Recomendações		
		Frente e Profundidade					Múltiplas frentes ou esquina	Coef de área	Área de referência do Lote (m^2)	Intervalo característico de áreas. (m^2)	Observações gerais
		Referências			Expoente do Fator Frente	Expoente do Fator Profundidade					
		Frente de Referência	Prof. Mínima	Prof. Máxima							
		F_r	P_{mi}	P_{ma}	"f"	"p"	C_e	C_a			
Grupo I: Zonas de uso residencial horizontal	1ª Zona Residencial Horizontal Popular	5	15	30	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica	Aplica-se item 10.3.2)	125	100 – 400	Para terrenos com áreas fora do intervalo definido, estudar a influência da área. Para terrenos com áreas fora do intervalo definido estudar a influência da área.
	2ª Zona Residencial Horizontal Médio	10	25	40	0,20	0,50	Não se aplica	Não se aplica dentro do intervalo	250	200 – 500	
	3ª Zona Residencial Horizontal Alto	15	30	60	0,15	0,50	Não se aplica	Não se aplica dentro do intervalo	600	400 – 1000	
Grupo II: Zonas ocupação vertical (incorporação)	4ª Zona Incorporações Padrão Popular	16 Mínimo	-	-	Não se aplicam		Aplica-se Item 10.3.3	Não se aplica dentro do intervalo	2000	≥800 (1)*	Observar as recomendações 10.3.2. Para terrenos com áreas fora do intervalo definido estudar a influência da área e analisar a eventual influência da esquina ou frentes múltiplas. (1)* – Para estes grupos, o intervalo respectivo varia até um limite superior indefinido.
	5ª Zona Incorporações Padrão Médio	16 Mínimo	-	-			Aplica-se Item 10.3.3		1500	800 - 2.500 (1*)	
	6ª Zona Incorporações Padrão Alto	16 Mínimo	-	-			Aplica-se Item 10.3.3		2500	1.200- 4.000 (1*)	

Tabela 2 – Grupos III e IV

	ZONA	Fatores de Ajuste							Características e Recomendações		
		Frente e Profundidade					Múltiplas frentes ou esquina	Coef de área	Área		Observações gerais
		Referências			Expoente do Fator Frente	Expoente do Fator Profundidade			Área de referência do Lote (m^2)	Intervalo característico de áreas. (m^2)	
		Frente de Referência	Prof. Mínima	Prof. Máxima							
		F_r	P_{mi}	P_{ma}	"f"	"p"	C_e	C_a			
Grupo III: Zonas de uso comercial ou de serviços	7ª Zona Comercial Padrão Popular	5	10	30	0,20	0,50	Aplica-se Item 10.3.3	Não se aplica dentro do intervalo	100	80 - 300	Observar as recomendações 10.3.2. Para terrenos com áreas fora do intervalo definido estudar a influência da área e analisar a eventual influência da esquina ou frentes múltiplas.
	8ª Zona Comercial Padrão Médio	10	20	40	0,25	0,50	Aplica-se Item 10.3.3	Não se aplica dentro do intervalo	200	200 – 500	
	9ª Zona Comercial Padrão Alto	15	20	60	0,15	0,50	Aplica-se Item 10.3.3	Não se aplica dentro do intervalo	600	250 – 1000	
Grupo IV: Zonas industriais ou Galpões	10ª Zona Industrial	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica dentro do intervalo	5.000	2.000 – 20.000	Avaliação pelo valor unitário e influência da localização. Para terrenos com áreas fora do intervalo definido estudar a influência da área
	11ª Zona Galpões	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica dentro do intervalo	500	250 - 3.000	

Zona	Valorização	Fator*
4º Zona Incorporações Padrão Popular	10%	0,91
5º Zona Incorporações Padrão Médio	10%	0,91
6º Zona Incorporações Padrão Alto	5%	0,95
7º Zona Comercial Padrão Popular	10%	0,91
8º Zona Comercial Padrão Médio	10%	0,91
9º Zona Comercial Padrão Alto	5%	0,95
*Fatores aplicáveis às expressões previstas em 10.6		

$$Vt = At \times (Ft + Fp + FT + Fs + Ce + q)$$

Andrea C. Klüppel Munhoz Soares
(11) 99187-0058 akluppel22@gmail.com

Onde,

At = área do terreno em m^2

q = valor unitário em $R\$/m^2$

- Fator testada

$Ft = (Fp/Fr)^{0,15}$

Onde,

Ft = fator testada

Fr = Frente de referência = 10 m

Fp = frente projetada

- Fator profundidade

a) ½ Pmi ≤ Pe ≤ Pmi

$Fp = (Pe/Pmi)^{0,5}$

Onde,

Fp = fator profundidade

Pmi = profundidade mínima = 25 m

Pe = profundidade equivalente

Andrea C. Klüppel Munhoz Soares
(11) 99187-0058 akluppel22@gmail.com

b) Pma ≤ Pe ≤ 3 Pma

$Fp = (Pma/Pe)+\{[1-(Pma/Pe)] \times (Pma/Pe)^{0,5}\}$

Onde,

Fp = fator profundidade

Pma = profundidade máxima = 40 m

Pe = profundidade equivalente

Fator topografia

Topografia	Depreciação	Fator*
Situação Paradigma: Terreno Plano	-	1,00
Declive até 5%	5%	1,05
Declive de 5% até 10%	10%	1,11
Declive de 10% até 20%	20%	1,25
Declive acima de 20%	30%	1,43
Em aclive até 10%	5%	1,05
Em aclive até 20%	10%	1,11
Em aclive acima de 20%	15%	1,18
Abaixo do nível da rua até 1,00m	-	1,00
Abaixo do nível da rua de 1,00m até 2,50m	10%	1,11
Abaixo do nível da rua 2,50m até 4,00m	20%	1,25
Acima do nível da rua até 2,00m	-	1,00
Acima do nível da rua de 2,00m até 4,00m	10%	1,11
Fatores aplicáveis às expressões previstas em 10.6		

Fator consistência do solo

Situação	Depreciação	Fator*
Situação Paradigma: Terreno Seco	-	1,00
Terreno situado em região inundável, que impede ou dificulta o seu acesso, mas não atinge o próprio terreno, situado em posição mais alta	10%	1,11
Terreno situado em região inundável e que é atingido ou afetado periodicamente pela inundação	30%	1,43
Terreno permanentemente alagado	40%	1,67
Fatores aplicáveis às expressões previstas em 10.6		

Vb = Ac x Fob x IC x R8-N

Onde,

Andrea C. Klüppel Munhoz Soares
(11) 99187-0058 akluppel22@gmail.com

A = área construída em m²

R8-N = R$2.231,37/m² (junho/2026)

Julho 2026 – R$/m²

Sem desoneração . R8-N	Com desoneração . R8-N
2.231,37	**2.155,74**
▲ 0,45%	▲ 0,45%

Grupo	Padrão	Idade Referencial – Ir (anos)	Valor Residual – R (%)
1. BARRACO	1.1 – Padrão Rústico	5	0%
	1.2 – Padrão Simples	10	0%
2. CASA	2.1 – Padrão Rústico	60	20%
	2.2 – Padrão Proletário	60	20%
	2.3 – Padrão Econômico	70	20%
	2.4 – Padrão Simples	70	20%
	2.5 – Padrão Médio	70	20%
	2.6 – Padrão Superior	70	20%
	2.7 – Padrão Fino	60	20%
	2.8 – Padrão Luxo	60	20%
3. GALPÃO	3.1 – Padrão Econômico	60	20%
	3.2 – Padrão Simples	60	20%
	3.3 – Padrão Médio	80	20%
	3.4 – Padrão Superior	80	20%
4. COBERTURA	4.1 – Padrão Simples	20	10%
	4.2 – Padrão Médio	20	10%
	4.3 – Padrão Superior	30	10%

A depreciação pela idade e estado de conservação é obtida pelo método de Ross-Heidecke.

$$\% V = \frac{\text{idade aparente}}{\text{vida útil}} = \frac{20}{70} = 28\%$$

Andrea C. Klüppel Munhoz Soares
(11) 99187-0058 akluppel22@gmail.com

2.3 PADRÃO ECONÔMICO

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

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

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





Padrão	Intervalo de Índices – Pc		
	Mínimo	Médio	Máximo
2.3 – Padrão Econômico	0,919	1,070	1,221

Andrea C. Klüppel Munhoz Soares

(11) 99187-0058 akluppel22@gmail.com

Ref.	Estado da Edificação	Depreciação (%)	Características
A	Nova	0,00	Edificação nova ou com reforma geral e substancial, com menos de dois anos, que apresente sinais de desagaste natural de pintura externa.
B	Entre nova e regular	0,32	Edificação nova ou com reforma geral ou substancial, com menos de dois anos, que apresente necessidade apenas de uma demão leve de pintura para recompor sua aparência.
C	Regular	2,52	Edificação seminova ou com reforma geral ou substancial entre dois a cinco anos, cujo estado geral possa ser recuperado apenas com reparos de eventuais fissuras superficiais localizadas e/ou pintura externa e interna.
D	Entre regular e necessitando de reparos simples	8,09	Edificação seminova ou com reforma geral ou substancial entre dois a cinco anos, cujo estado geral possa ser recuperado com reparos de fissuras e trincas localizadas e superficiais e pintura externa e interna.
E	Necessitando de reparos simples	18,10	Edificação cujo estado geral possa ser recuperado com pintura externa e interna após reparos de fissuras e trincas superficiais generalizadas, sem recuperação do sistema estrutural. Eventualmente, revisão do sistema hidráulico e elétrico.
F	Necessitando de reparos simples a importantes	33,20	Edificação cujo estado geral possa ser recuperado com pintura externa e interna 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 eventua de algumas peças desgastadas naturalmente. Eventualmen possa ser necessária a substituição dos revestimentos de pisos e paredes, de um ou de outro cômodo. Revisão da impermeabilização ou substituição de telhas de cobertura.
G	Necessitando de reparos importantes	52,60	Edificação cujo estado geral possa ser recuperado com pintura externa e interna, com substituição de panos de regularização da alvenaria, reparos de fissuras e trincas, co estabilização e/ou recuperação de grande parte do sistema estrutural. As instalações hidráulicas e elétricas possam ser restauradas mediante substituição de peças aparentes. A substituição dos revestimentos de pisos e paredes, da maioria dos cômodos, se faz necessária. Substituição ou reparos importantes na impermeabilização ou no telhado.
H	Necessitando de reparos importantes a edificação sem valor	75,20	Edificação cujo estado geral com estabilização e/ou recuperação do sistema estrutural, substituição da regularização da alvenaria, reparos de fissuras e trincas. Substituição das instalações hidráulicas e elétricas. Substituição dos revestimentos de pisos e paredes. Substituição da impermeabilização ou do telhado.
I	Edificação sem valor	100,00	Edificação em estado de ruína.

Andrea C. Klüppel Munhoz Soares
(11) 99187-0058 akluppel22@gmail.com

Idade em % da Vida Referencial	Estado de Conservação - Ec							
	A 0,00%	B 0,32%	C 2,52%	D 8,09%	E 18,10%	F 33,20%	G 52,60%	H 75,20%
2%	0,9898	0,9866	0,9649	0,9097	0,8106	0,6612	0,4692	0,2455
4%	0,9792	0,9761	0,9545	0,9000	0,8020	0,6541	0,4641	0,2428
6%	0,9682	0,9651	0,9438	0,8899	0,7930	0,6468	0,4589	0,2401
8%	0,9568	0,9537	0,9327	0,8794	0,7836	0,6391	0,4535	0,2373
10%	**0,9450**	**0,9420**	**0,9212**	**0,8685**	**0,7740**	**0,6313**	**0,4479**	**0,2344**
12%	0,9328	0,9298	0,9093	0,8573	0,7640	0,6231	0,4421	0,2313
14%	0,9202	0,9173	0,8970	0,8458	0,7536	0,6147	0,4362	0,2282
16%	0,9072	0,9043	0,8843	0,8338	0,7430	0,6060	0,4300	0,2250
18%	0,8938	0,8909	0,8713	0,8215	0,7320	0,5971	0,4237	0,2217
20%	**0,8800**	**0,8772**	**0,8578**	**0,8088**	**0,7207**	**0,5878**	**0,4171**	**0,2182**
22%	0,8658	0,8630	0,8440	0,7958	0,7091	0,5784	0,4104	0,2147
24%	0,8512	0,8485	0,8297	0,7823	0,6971	0,5686	0,4035	0,2111
26%	0,8362	0,8335	0,8151	0,7686	0,6848	0,5586	0,3964	0,2074
28%	0,8208	0,8182	0,8001	0,7544	0,6722	0,5483	0,3891	0,2036
30%	**0,8050**	**0,8024**	**0,7847**	**0,7399**	**0,6593**	**0,5377**	**0,3816**	**0,1996**
32%	0,7888	0,7863	0,7689	0,7250	0,6460	0,5269	0,3739	0,1956
34%	0,7722	0,7697	0,7527	0,7097	0,6324	0,5158	0,3660	0,1915
36%	0,7552	0,7528	0,7362	0,6941	0,6185	0,5045	0,3580	0,1873
38%	0,7378	0,7354	0,7192	0,6781	0,6043	0,4929	0,3497	0,1830
40%	**0,7200**	**0,7177**	**0,7019**	**0,6618**	**0,5897**	**0,4810**	**0,3413**	**0,1786**
42%	0,7018	0,6996	0,6841	0,6450	0,5748	0,4688	0,3327	0,1740
44%	0,6832	0,6810	0,6660	0,6279	0,5595	0,4564	0,3238	0,1694
46%	0,6642	0,6621	0,6475	0,6105	0,5440	0,4437	0,3148	0,1647
48%	0,6448	0,6427	0,6286	0,5926	0,5281	0,4307	0,3056	0,1599
50%	**0,6250**	**0,6230**	**0,6093**	**0,5744**	**0,5119**	**0,4175**	**0,2963**	**0,1550**
52%	0,6048	0,6029	0,5896	0,5559	0,4953	0,4040	0,2867	0,1500
54%	0,5842	0,5823	0,5695	0,5369	0,4785	0,3902	0,2769	0,1449
56%	0,5632	0,5614	0,5490	0,5176	0,4613	0,3762	0,2670	0,1397
58%	0,5418	0,5401	0,5281	0,4980	0,4437	0,3619	0,2568	0,1344
60%	**0,5200**	**0,5183**	**0,5069**	**0,4779**	**0,4259**	**0,3474**	**0,2465**	**0,1290**
62%	0,4978	0,4962	0,4853	0,4575	0,4077	0,3325	0,2360	0,1235
64%	0,4752	0,4737	0,4632	0,4368	0,3892	0,3174	0,2252	0,1178
66%	0,4522	0,4508	0,4408	0,4156	0,3704	0,3021	0,2143	0,1121
68%	0,4288	0,4274	0,4180	0,3941	0,3512	0,2864	0,2033	0,1063
70%	**0,4050**	**0,4037**	**0,3948**	**0,3722**	**0,3317**	**0,2705**	**0,1920**	**0,1004**
72%	0,3808	0,3796	0,3712	0,3500	0,3119	0,2544	0,1805	0,0944
74%	0,3562	0,3551	0,3472	0,3274	0,2917	0,2379	0,1688	0,0883
76%	0,3312	0,3301	0,3229	0,3044	0,2713	0,2212	0,1570	0,0821
78%	0,3058	0,3048	0,2981	0,2811	0,2505	0,2043	0,1449	0,0758
80%	**0,2800**	**0,2791**	**0,2729**	**0,2573**	**0,2293**	**0,1870**	**0,1327**	**0,0694**
82%	0,2538	0,2530	0,2474	0,2333	0,2079	0,1695	0,1203	0,0629
84%	0,2272	0,2265	0,2215	0,2088	0,1861	0,1518	0,1077	0,0563
86%	0,2002	0,1996	0,1952	0,1840	0,1640	0,1337	0,0949	0,0496
88%	0,1728	0,1722	0,1684	0,1588	0,1415	0,1154	0,0819	0,0429
90%	**0,1450**	**0,1445**	**0,1413**	**0,1333**	**0,1188**	**0,0969**	**0,0687**	**0,0360**
92%	0,1168	0,1164	0,1139	0,1074	0,0957	0,0780	0,0554	0,0290
94%	0,0882	0,0879	0,0860	0,0811	0,0722	0,0589	0,0418	0,0219
96%	0,0592	0,0590	0,0577	0,0544	0,0485	0,0395	0,0281	0,0147
98%	0,0298	0,0297	0,0290	0,0274	0,0244	0,0199	0,0141	0,0074
100%	**0,0000**	**0,0000**	**0,0000**	**0,0000**	**0,0000**	**0,0000**	**0,0000**	**0,0000**

Fob = R + k x (1- R)

Fob = 0,20 + 0,5483 x (1-0,20) = 0,6386

Andrea C. Klüppel Munhoz Soares
(11) 99187-0058 akluppel22@gmail.com

V. TABELA DE COEFICIENTES

Grupo	Validade dos Índices*	Padrão	Intervalo de Índices - Pc			Idade Referencial – Ir (anos)	Valor Residual – R (%)
			Mínimo	Médio	Máximo		
1. BARRACO	A partir de 01/04/2019	1.1 – Padrão Rústico	0,091	0,136	0,177	5	0%
		1.2 – Padrão Simples	0,178	0,203	0,234	10	0%
2. CASA	A partir de 01/11/2017	2.1 – Padrão Rústico	0,409	0,481	0,553	60	20%
		2.2 – Padrão Proletário	0,624	0,734	0,844	60	20%
		2.3 – Padrão Econômico	0,919	1,070	1,221	70	20%
		2.4 – Padrão Simples	1,251	1,497	1,743	70	20%
		2.5 – Padrão Médio	1,903	2,154	2,355	70	20%
		2.6 – Padrão Superior	2,356	2,656	3,008	70	20%
		2.7 – Padrão Fino	3,331	3,865	4,399	60	20%
		2.8 – Padrão Luxo	4,843	-	-	60	20%
3. GALPÃO	A partir de 01/11/2017	3.1– Padrão Econômico	0,518	0,609	0,700	60	20%
		3.2 – Padrão Simples	0,982	1,125	1,268	60	20%
		3.3 – Padrão Médio	1,368	1,659	1,871	80	20%
		3.4 – Padrão Superior	1,872	-	-	80	20%
4. COBERTURA	A partir de 01/11/2017	4.1 – Padrão Simples	0,071	0,142	0,213	20	10%
		4.2 – Padrão Médio	0,229	0,293	0,357	20	10%
		4.3 – Padrão Superior	0,333	0,486	0,639	30	10%

* O emprego de qualquer um dos índices apresentados, em avaliações cuja data de referência do valor seja a partir da data de validade dos índices, deve observar o disposto nos itens 3.4 e 3.6 deste estudo.

3.2 Valor de Venda do Imóvel (V)

- **Valor do terreno**

Vt = At x q

Vt = 276 m² x R$721,36/m²

Vt = R$199.095,36 (agosto/2026)

- **Valor da construção**

Vc = Ac x IC x Fob x R8-N

Vc = 193,99 m² x 0,919 x 0,6386 x R$2.231,37/m²

Vc = R$254.036,05 (agosto/2026)

- **Valor do imóvel**

V = Vt + Vc

V = R$199.095,36 + R$254.036,05

V = R$453.131,41 (agosto/2026)

Andrea C. Klüppel Munhoz Soares
(11) 99187-0058 akluppel22@gmail.com

O valor de mercado obtido para o imóvel é **R$453.000,00 (agosto/2026) – quatrocentos e cinquenta e três mil reais.**

V = R$453.000,00 (agosto/2028)

5. CONSIDERAÇÕES FINAIS

O presente Laudo Técnico consta de 23 páginas, esta última que está datada e assinada. Consta também, um Anexo com amostras e cálculos.

São Paulo, 10 de agosto de 2026.

Eng. Andrea C. Klüppel Munhoz Soares

Andrea C. Klüppel Munhoz Soares
(11) 99187-0058 akluppel22@gmail.com

ANEXOS

- Amostra
- Dados e
- Cálculos

Andrea C. Klüppel Munhoz Soares
(11) 99187-0058 akluppel22@gmail.com

TRATAMENTO DE FATORES

	Elemento	Fonte	Foto
1	**Endereço:** Rua André Paperini, nº 232	Proprietário Sr. Marcos Tel.: 11 98145-6660	
2	**Endereço** Rua André Paperini, nº 507	Imobiliária Angélica Sr. Milton Tel.: 2480-3443	
3	**Endereço** Rua André Paperini, nº 64/58	Mattos e Souza Sr. José Maria Tel.: 11 2498-5764	
4	**Endereço** Rua André Paperini, nº 194	Aliança Sr. Wagner Hernandes Tel.: 11 99867-2293	
5	**Endereço** Rua Bartolomeu Bezzi, nº 7	Proprietário Sra. Elisangela Tel.: 11 99304-9214	

Andrea C. Klüppel Munhoz Soares
(11) 99187-0058 akluppel22@gmail.com



Andrea C. Klüppel Munhoz Soares
(11) 99187-0058
akluppel22@gmail.com

Valor (R$)	Tipo	Ac (m²)	Idade	Valor Ac (R$)	Ic	EC	%V	K	Fob	Fo
750.000,00	Oferta	242,00	30	567.732,55	1,497	D	43	0,628	0,702	0,90
300.000,00	Oferta	90,00	30	119.518,86	0,919	E	43	0,560	0,648	0,90
450.000,00	Vendido	100,00	25	293.749,38	1,743	D	36	0,694	0,755	1,00
500.000,00	Oferta	147,29	10	221.357,54	0,734	C	14	0,897	0,918	0,90
570.000,00	Oferta	363,00	40	851.598,82	1,497	D	57	0,628	0,702	0,90

Valor At (R$)	At (m²)	qu (R$/m²)	t (m)	p (m)	Ft	Fp	FT	Fs
107.267,45	125,00	858,14	5,00	25,00	1,149	1,000	1,000	1,000
150.481,14	120,00	1.254,01	6,00	20,00	1,108	0,707	1,000	1,000
156.250,62	190,00	822,37	15,00	12,67	0,922	1,405	1,000	1,000
228.642,46	250,00	914,57	10,00	25,00	1,000	1,000	0,900	1,000
-338.598,82	120,00	-2.821,66	6,00	20,00	1,108	1,118	1,000	1,000

Andrea C. Klüppel Munhoz Soares
(11) 99187-0058 akluppel22@gmail.com

Aplicação Fatores - Homogeneização

		Fator Oferta		Fator Profundidade				Fator Testada				Fator Topografia				Fator Consistência do Solo			
Elemento	Valor unitário R$/m²	Fator Oferta	Unitário deduzido do fator oferta	Pe	Fator Profund	Dif. (R$) Profund	Unitário Homog pela Profund	Fp	Fator Testada	Dif (R$) Testada	Unitário Homog pela Testada	FT elemento	Fator Topografia	Dif (R$) Topografia	Unitário Homog pela Topografia	Fs elemento	Fator solo	Dif (R$) Solo	Unitário Homog pela Solo
1	858,14	0,9	858,14	25,00	0,000	0,00	858,14	5,00	0,149	127,60	985,74	1,000	1,00	0,00	858,14	1,000	0,70	-295,72	690,02
2	1.254,01	0,9	1.254,01	20,00	-0,293	-367,29	886,72	6,00	0,108	134,89	1.388,90	1,000	1,00	0,00	886,72	1,000	0,70	-416,67	972,23
3	822,37	1,0	822,37	12,67	0,405	332,96	1.155,33	15,00	-0,078	-64,06	758,32	1,000	1,00	0,00	1.155,33	1,000	0,70	-227,49	530,82
4	914,57	0,9	914,57	25,00	0,000	0,00	914,57	10,00	0,000	0,00	914,57	0,900	1,11	101,62	1.016,19	1,000	0,70	-274,37	640,20
Média	**962,27**		**962,27**				**953,69**				**1.011,88**				**979,09**				**708,32**
Desvio padrão	**198,16**		**198,16**	Pma	40		**136,39**	Testada	10		**268,69**	FT aval	1,00		**136,14**	Fs aval	0,70		**188,09**
Coef. Var.	**20,59%**		**20,59%**	Pmin	25		**14,30%**	exp fr=	0,2		**26,55%**				**13,90%**				**26,55%**
				exp. prof =	0,5														
Superior (+30%)	1.250,95		1.250,95				1.239,80				1.315,45				1.272,82				920,81
Inferior (-30%)	673,59		673,59				667,58				708,32				685,37				495,82

Andrea C. Klüppel Munhoz Soares
(11) 99187-0058 akluppel22@gmail.com

Resultado da aplicação dos fatores					
Unitário só com Fator Oferta	Prof + Test + Topog. + Fs **média**	Prof + Test **+** Topog.+ fs **avaliando**	Prof + Test **+** Topog. + Ce **avaliando**	coef geral homog. **Média Saneada**	coef geral homog. **Avaliando**
858,14	690,02	686,42	686,42	0,80	0,80
1.254,01	604,94	601,78	601,78	0,48	0,48
822,37	863,78	859,28	859,28	1,05	1,04
914,57	741,82	737,95	737,95	0,81	0,81
962,27	**725,14**	**721,36**	**721,36**		
198,16	**108,29**	**107,73**	**107,73**		
20,59%	**14,93%**	**14,93%**	**14,93%**		
Superior (+30%)	**942,68**	**937,77**	**937,77**		
Inferior (-30%)	**507,60**	**504,95**	**504,95**		

Calculo do unitário =		721,36	
Intervalo de Confiança de 80% =		101,88	
	t=(n-1)= 3	1,638	
	Desv. Pad. (s) =	107,73	
Fórmula	t x s/(n-1)^0,5		
			101,88
Avaliação =	**721,36**		
Intervalo inferior =		**823,24**	
Intervalo superior =		**619,48**	
Amplitude =	**25%**	Grau de Precisão III	

Andrea C. Klüppel Munhoz Soares
(11) 99187-0058 akluppel22@gmail.com

Distribuição *t*

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

Andrea C. Klüppel Munhoz Soares
(11) 99187-0058 akluppel22@gmail.com