



EXCELENTÍSSIMA SRA. DRA. JUIZA DE DIREITO DA 1º VARA CÍVEL DA COMARCA DE ATIBAIA/SP

Processo: **1010775-73.2024.8.26.0048**

MARCOS E. BIGATTO, engenheiro civil e de segurança do trabalho, Perito Judicial, nomeado nos Autos do processo em epígrafe, dando por terminados seus estudos, diligencias e vistorias vem, respeitosamente, à Vossa presença para apresentar suas conclusões, expressas no seguinte:

LAUDO DE AVALIAÇÃO

Termos em que,

P. deferimento.

Atibaia, 29 de agosto de 2025.

Perito Judicial: **Marcos Eduardo Bigatto – CREA/SP 5061053150**

Membro Titular do IBAPE/SP nº. 1507

Pós-Graduado do Curso de Perícias de Engenharia e Avaliações

Pós-Graduado do Curso de Eng. de Segurança do Trabalho



SUMÁRIO

I. CONSIDERAÇÕES INICIAIS	3
II. OBJETIVO	3
III. METODOLOGIA	3
IV. DADOS DO IMÓVEL	4
V. VISTORIA	5
VI. FUNDAMENTAÇÃO	16
VII. PESQUISA E DETERMINAÇÃO DOS VALORES	26
VIII. CONCLUSÃO	44
IX. ENCERRAMENTO	45



I - Considerações Iniciais

Trata a presente de uma Carta Precatória Cível – Penhora / Depósito / Avaliação, requerida por Nádia Soares Hoelz, contra Thais Helena Afonso Magalhães Pereira e outro, em curso na 1ª Vara Cível de Atibaia/SP, Autos nº 1010775-73.2024.8.26.0048.

II – Objetivo do Laudo

Conforme R. Decisão de fls. 120 dos Autos, o objetivo da prova pericial é a avaliação do imóvel penhorado.

III – Metodologia

Serão adotados os critérios determinados pela **ABNT NBR 14653-1** Avaliação de bens: Procedimentos Gerais, **NBR 14653-2** Avaliação de bens: Imóveis Urbanos, e Norma para Avaliação do **IBAPE/SP**. Para determinação do Valor de Mercado do imóvel será aplicado o “**Método Evolutivo**”, onde o valor do bem é obtido através do somatório dos componentes terreno, edificações e benfeitorias, incidindo sobre os valores, quando cabível, o fator de comercialização. Para calcular o valor do terreno será utilizado o **Método Comparativo de Vendas ou Ofertas**. No caso das benfeitorias, será usado o **Método da Quantificação de Custo** – utilizado para identificar o custo de reedição de benfeitorias, através do uso de tabelas do CUB, elaboradas pela PINI e pelo SINDUSCON.



IV – Dados do Imóvel

Trata-se de um imóvel residencial, localizado na Avenida César Memolo, nº 375, Vila Nova Aclimação - Atibaia/SP.

IV.1 – Mapa de Localização



IV.2 – Dados Cadastrais na Prefeitura de Atibaia

Inscrição 02.099.002.02-0096660.1
Matricula 51061
Lote/Quadra 50 60 62 P SL 3
Área do Terreno 277,50 m²
Valor Venal do Terreno R\$ 239.640,77
Área Construída 117,80 m² (1989)
Valor Venal da Construção R\$ 67.611,91



V – Vistoria

A vistoria foi realizada no dia 23/08/2025, onde foram realizadas as exposições fotográficas e demais verificações necessárias para a elaboração do presente laudo.

V.1 – Características da Região

O imóvel está situado na zona urbana do Município de Atibaia/SP, em região residencial, e conta com os principais melhoramentos públicos, tais como:

- pavimentação, guias e sarjetas
- rede de distribuição de água e coleta de esgoto
- energia elétrica e iluminação pública

V.2 – Características do Imóvel

O imóvel é composto por uma edificação residencial, tipo casa, padrão simples (+), com 36 anos de idade (1989), estado de conservação necessitando de reparos simples a importantes.

V.3 – Registro Fotográfico

As fotos 01 até 19 foram extraídas na vistoria, numeradas sequencialmente e complementadas com comentários pertinentes, conforme segue:



Marcos E. Bigatto
Engenheiro Civil
CREA 506.105.315 - IBAPE 1507

fls. 588



FOTO Nº 01 – VIA DE ACESSO DO IMÓVEL AVALIANDO



FOTO Nº 02 – VIA DE ACESSO DO IMÓVEL AVALIANDO



FOTO N° 03 – FACHADA



FOTO N° 04 – GARAGEM



FOTO Nº 05 – CORREDOR LATERAL EXTERNO



FOTO Nº 06 – LAVANDERIA



FOTO Nº 07 – EDÍCULA



FOTO Nº 08 – PISCINA



FOTO Nº 09 – FUNDOS DA EDIFICAÇÃO PRINCIPAL



FOTO Nº 10 – COZINHA



FOTO Nº 11 – SALA



FOTO Nº 12 – SALA, CONTINUAÇÃO



FOTO N° 13 – DEPÓSITO



FOTO N° 14 – CORREDOR DE CIRCULAÇÃO



FOTO Nº 15 – BANHEIRO 1



FOTO Nº 16 – DORMITÓRIO 1



FOTO Nº 17 – DORMITÓRIO 2



FOTO Nº 18 – DORMITÓRIO 3



FOTO Nº 19 – BANHEIRO 2



V – Fundamentação

A seguir serão apresentados fundamentos e conceitos técnicos para compreensão da metodologia descrita no item II.

V.1 – Metodologia Adotada

O terreno será avaliado com base no **"Método Comparativo de Dados de Mercado"**, através de elementos comparativos caracterizados por imóveis semelhantes ao avaliando, ofertados à venda ou efetivamente transacionados no livre mercado imobiliário da região. Para o cálculo do valor unitário do terreno será utilizado o software **AVALURB 5.1**. As benfeitorias serão avaliadas com base no **"Método da Quantificação do Custo"**.

V.2 – Avaliação do Terreno

V.2.1 – Tratamento por Fatores

Serão utilizados os elementos amostrais mais semelhantes possíveis ao avaliando, cujas diferenças perante o mesmo, para mais, ou para menos, são levadas em conta. Os fatores serão aplicados ao valor original do elemento comparativo na forma de somatório. Efetuada a coleta dos dados, serão selecionados os elementos comparativos válidos dentre os demais encontrados na pesquisa de mercado. Na homogeneização dos atributos intrínsecos serão adotados o fator oferta, localização e topografia.



V.2.2 – Seleção

Na seleção dos elementos, será considerada importante a semelhança, no que diz respeito à situação, à destinação, à forma, ao grau de aproveitamento, e à adequação ao meio.

V.2.3 – Homogeneização

Para a homogeneização dos elementos de pesquisa serão utilizados os fatores de ponderação propostos pelas Normas da ABNT e demais trabalhos pertinentes.

V.2.3.1 – Fator Oferta

Conforme preceituado pelas normas de avaliação, será aplicado um deságio de **10 %** no valor das ofertas a fim de compensar a normal elasticidade dos valores dos imóveis à venda no livre mercado imobiliário.

V.2.3.2 – Fator de Localização

Para transposição da parcela do valor referente ao terreno, será empregada a relação entre os valores dos lançamentos fiscais publicados na planta genérica de valores (PGV) do Município de Atibaia/SP (Lei Complementar nº 749 de 18 de julho de 2017), sendo o IF do imóvel avaliando igual a **850,00**.



V.2.3.3 – Fator de Topografia

Serão adotados os fatores publicados pelo IBAPE/SP, sendo a topografia do imóvel avaliando **plana**.

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 alicive até 10%	5%	1,05
Em alicive até 20%	10%	1,11
Em alicive 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

V.2.4 – Classificação da Avaliação do Terreno

Para efeito de enquadramento do Laudo de Avaliação quanto à Fundamentação no emprego do Método da Comparativo Direto de Dados de Mercado, Tratamento por Fatores, conforme tabela:

Item	Descrição	Grau		
		III	II	I
1	Caracterização do imóvel avaliado	Completa quanto a todos os fatores analisados	Completa quanto aos fatores utilizados no tratamento	Adoção de situação paradigma
2	Quantidade mínima de dados de mercado, efetivamente utilizados	12	5	3
3	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisados, com foto e características observadas pelo autor do laudo	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisados	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados correspondentes aos fatores utilizados
4	Intervalo admissível de ajuste para o conjunto de fatores	0,80 a 1,25	0,50 a 2,00	0,40 a 2,50 *a

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

Graus	III	II	I
Pontos mínimos	10	6	4
Itens obrigatórios	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



V.3 – Avaliação das Benfeitorias

O Valor de Venda da Benfeitoria (VB) deve ser calculado pela expressão:

$$VB = CUB-SP \times Pc \times Ac \times Foc$$

Sendo:

VB – Valor de venda da benfeitoria ou da edificação.

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

Julho 2025 - R\$/m²	
Sem desoneração . R8-N	
2.100,45	

Pc – Índice referente à tipologia e padrão construtivo da edificação em apreço, definido com base na sua similaridade com os padrões.

Ac – Área construída da edificação em apreço.

Foc – Fator de Adequação ao Obsoletismo 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 obsoleto, o tipo de construção e respectivos padrões de acabamento, bem como o estado de conversão.

O Fator de Adequação ao Obsoleto e ao Estado de Conservação é determinado pela expressão:

$$\text{Foc} = R + K \times (1 - R)$$

Onde:

Foc – Fator de Adequação ao Obsoleto e ao Estado de Conservação.

R – Valor residual corresponde ao padrão da edificação, expresso em percentagem do valor de reprodução, conforme Tabela 1.

K – Coeficiente de Ross-Heidecke.

O coeficiente de Ross-Heidecke é dado pela expressão:

$$K = (1 - Ec) \times \{1 - [le/lr + (le/lr)^2]/2\}$$

Onde:

K – Coeficiente de Ross-Heideck.

Ec – Depreciação decorrente do estado de conservação, expresso em percentagem, conforme Quadro 1.

le – Idade da edificação na época de sua avaliação, em anos.

lr – Vida referencial da edificação, definida em anos e que depende de sua tipologia, conforme Tabela 1 seguinte.



A vida referencial (Ir) e o valor residual (R) estimados para os padrões especificados são definidos na Tabela 1 abaixo.

Tabela 1 – Vida referencial (Ir) e o valor residual (R) para as tipologias deste estudo

CLASSE	TIPO	PADRÃO	Idade Referencial – Ir (anos)	Valor Residual – R (%)
RESIDENCIAL	BARRACO	1.1.1- Padrão Rústico	5	0
		1.1.2- Padrão Simples	10	0
	CASA	1.2.1- Padrão Rústico	60	20
		1.2.2- Padrão Proletário	60	20
		1.2.3- Padrão Econômico	70	20
		1.2.4- Padrão Simples	70	20
		1.2.5- Padrão Médio	70	20
		1.2.6 - Padrão Superior	70	20
		1.2.7- Padrão Fino	60	20
		1.2.8 - Padrão Luxo	60	20
	APARTAMENTO	1.3.1- Padrão Econômico	60	20
		1.3.2- Padrão Simples	60	20
		1.3.3- Padrão Médio	60	20
		1.3.4- Padrão Superior	60	20
		1.3.5- Padrão Fino	50	20
		1.3.6- Padrão Luxo	50	20
COMERCIAL, SERVIÇO E INDUSTRIAL	ESCRITÓRIO	2.1.1- Padrão Econômico	70	20
		2.1.2- Padrão Simples	70	20
		2.1.3- Padrão Médio	60	20
		2.1.4- Padrão Superior	60	20
		2.1.5- Padrão Fino	50	20
		2.1.6- Padrão Luxo	50	20
	GALPÃO	2.2.1- Padrão Econômico	60	20
		2.2.2- Padrão Simples	60	20
ESPECIAL	COBERTURA	3.1.1- Padrão Simples	20	10
		3.1.2- Padrão Médio	20	10
		3.1.3- Padrão Superior	30	10

A idade da edificação na época de sua avaliação (Ie) é aquela estimada em razão do obsoleto da construção avaliada, quando deverá ser ponderada: a arquitetura, a funcionalidade e as características dos materiais empregados nos revestimentos.

A idade da edificação na época de sua avaliação (Ie) não pode ser superior à sua idade real. O estado de conservação não deve ser levado em conta em sua fixação.



O estado de conservação deve ser fixado em razão das constatações da vistoria, que deverá atentar para as condições aparentes de: sistema estrutural, de cobertura, hidráulico e elétrico, paredes, pisos e forros, inclusive seus revestimentos. Deve pesar os custos para recuperação total da edificação.

O estado de conservação deve ser classificado segundo a graduação referencial que consta do Quadro 1 seguinte.

Quadro 1 – Estado de Conservação – Ec

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 desgaste 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 eventual de algumas peças desgastadas naturalmente. Eventualmente possa ser necessária a substituição dos revestimentos de pisos e paredes, de um ou de outro cômodo. Revisão da impermeabilização ou substituição de telhas 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, com 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.



A Tabela 2 abaixo apresenta o coeficiente de Ross-Heidecke.

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



O apresentado na sequência resume as tipologias construtivas previstas e os respectivos 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.

Para efeito de enquadramento do Laudo de Avaliação quanto à Fundamentação no emprego do Método da Quantificação do Custo, conforme tabela seguinte:

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



V.4 – Avaliação do Valor de Mercado

O valor do imóvel será o resultado da soma entre o valor do terreno e o valor das benfeitorias, sendo o Fator de Comercialização igual a 1,0, ou seja:

$$VTI = (VT + VTB) \times FC$$

Onde:

VTI = Valor Total do Imóvel;

VT = Valor do Terreno;

VTB = Valor Total das Benfeitorias;

FC = Fator Comercialização (1,00).

Para efeito de enquadramento do Laudo de Avaliação quanto à Fundamentação no emprego do Método Evolutivo, conforme tabela seguinte:

Item	Descrição	Grau		
		III	II	I
1	Estimativa do valor do terreno	Grau III de fundamentação no método comparativo ou no involutivo	Grau II de fundamentação no método comparativo ou no involutivo	Grau I de fundamentação no método comparativo ou no involutivo
2	Estimativa dos custos de reedificação ou do valor de venda	Grau III de fundamentação no método da quantificação do custo	Grau II de fundamentação no método da quantificação do custo ou emprego do VEIU – 2017	Grau I de fundamentação no método da quantificação do custo
3	Fator de Ajuste ao Mercado	Inferido em mercado semelhante, com mais de 03 (três) elementos	Inferido em mercado semelhante, com 03 (três) elementos	Justificado

VI – Pesquisa e Determinação dos Valores

VI.1 – Avaliação do Terreno

VI.1.1 – Amostras

Amostra 1

<https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-jardim-do-lago-bairros-atibaia-320m2-venda-RS600000-id-2811278648/?source=ranking%2Crp>

Amostra 2

[https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-jardim-do-lago-bairros-atibaia-370m2-venda-R\\$535000-id-2746776695/?source=ranking%2Crp](https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-jardim-do-lago-bairros-atibaia-370m2-venda-R$535000-id-2746776695/?source=ranking%2Crp)

Amostra 3

<https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-jardim-do-lago-bairros-atibaia-430m2-venda-RS580000-id-2823950740/?source=ranking%2Crp>

Amostra 4

<https://www.imovelweb.com.br/propriedades/terreno-a-venda-325m-no-jardim-do-lago-atibaia-sp-2997563347.html>

Amostra 5

https://sp.olx.com.br/sao-paulo-e-regiao/terrenos/terreno-residencial-em-atibaia-sp-jardim-do-lago-1412356456?lis=listing_1100







Amostra 2

Destaque

Venda / SP / Lotes/Terrenos à venda em Atibaia / Jardim do Lago / Rua Rio Preto

Venda
R\$ 535.000 * Condomínio isento IPTU isento

370 m² ✓ Quintal

Endereço
Rua Rio Preto - Jardim do Lago, Atibaia - SP

Explore a localização do imóvel

Localização

Rua Rio Preto - Jardim do Lago, Atibaia - SP

Lopes Wr

Nenhuma classificação

1.000 imóveis cadastrados

Envie uma mensagem

Insira seu nome

Insira seu e-mail

Insira seu telefone

Olá, gostaria de ter mais informações para comprar: lote/terreno, Rua Rio Preto - Jardim do Lago, Atibaia - SP, sua proposta

Localização Jardim do Lago

Índice Fiscal 850,00

Área do Terreno 370,00 m²

Topografia Declive até 5%

Valor da Oferta R\$ 535.000,00

Fonte Lopes Wr (11) 4413-4835

[https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-jardim-do-lago-bairros-atibaia-370m2-venda-R\\$535000-id-2746776695/?source=ranking%2Crp](https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-jardim-do-lago-bairros-atibaia-370m2-venda-R$535000-id-2746776695/?source=ranking%2Crp)



Amostra 3

TURRA Turra Imóveis

4 fotos Mapa

Venda / SP / Lotes/Terrenos à venda em Atibaia / Jardim do Lago / Avenida Barretos

Venda
R\$ 580.000 * Condomínio isento IPTU isento
430 m²

Endereço
Avenida Barretos - Jardim do Lago, Atibaia - SP
Explore a localização do imóvel

Localização
Avenida Barretos - Jardim do Lago, Atibaia - SP

Turra Imóveis
Creci: 31414-J-SP

★ Nenhuma classificação ⓘ
🏠 1.380 imóveis cadastrados

Envie uma mensagem

Insira seu nome

Insira seu e-mail

Insira seu telefone

Olá, gostaria de ter mais informações para comprar: lote/terreno, Avenida Barretos - Jardim do Lago, Atibaia - SP que

Localização Jardim do Lago
Índice Fiscal 850,00
Área do Terreno 430,00 m²
Topografia Declive de 10% até 20%
Valor da Oferta R\$ 580.000,00
Fonte Turra Imóveis (11) 4402-2000
[https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-jardim-do-lago-bairros-atibaia-430m2-venda-R\\$580000-id-2823950740/?source=ranking%2Crp](https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-jardim-do-lago-bairros-atibaia-430m2-venda-R$580000-id-2823950740/?source=ranking%2Crp)



Amostra 4

Terreno - 325m²

Venda R\$ 495.000 [Me avisar se o preço baixar](#)

Alameda Dracena, Jardim do Lago, Atibaia

325 m² tot. 325 m² útil

Contate o anunciante

Email

Nome Telefone

Mensagem

Olá! Quero ser contatado sobre este imóvel em venda que vi em Imovelweb.

[Contatar](#)

[Contato por WhatsApp](#)

Ao enviar, você está aceitando os Termos e condições de uso e as Políticas de privacidade

Lemos Imóveis Atibaia

(11) Ver o telefone

Localização Jardim do Lago

Índice Fiscal 850,00

Área do Terreno 325,00 m²

Topografia Declive de 10% até 20%

Valor da Oferta R\$ 495.000,00

Fonte Lemos Imóveis (11) 2427-8222

<https://www.imovelweb.com.br/propriedades/terreno-a-venda-325m-no-jardim-do-lago-atibaia-sp-2997563347.html>



Amostra 5

R\$ 550.000

Venda

Exibir telefone

Chat

Ao ver número ou enviar mensagem, seus dados poderão ser compartilhados aos anunciantes, a fim de personalizar sua experiência de negociação. Saiba mais

TERRENO RESIDENCIAL em ATIBAIA - SP, JARDIM DO LAGO

Código do anúncio: TE00440

TERRENO COM 400m2 NO JARDIM PAULISTA - ATIBAIA/ SP !!

TERRENO PLANO
TESTADA:14,00ML

Ótima localização
Próxima a avenida principal
Documentação 100%
Pronto para construção !!

Fale conosco: -

OLI PROFISSIONAL
Galeb Imóveis

Na OLX desde outubro de 2021
Jardim do Lago, Atibaia - SP

Acessar perfil do anunciante

Informações verificadas

- E-mail
- Telefone
- Facebook

Localização Jardim do Lago
Índice Fiscal 850,00
Área do Terreno 400,00 m²
Topografia Plana
Valor da Oferta R\$ 550.000,00
Fonte Galeb Imóveis (11) 4412-2835

https://sp.olx.com.br/sao-paulo-e-regiao/terrenos/terreno-residencial-em-atibaia-sp-jardim-do-lago-1412356456?lis=listing_1100



VI.1.2 – Valor Unitário do Terreno

Após a devida homogeneização da amostra, validação estatística, obteve-se a classificação de **Grau de Fundamentação II e Grau de Precisão III**, para a data base da avaliação, resultando o valor unitário em **R\$ 1.521,34/m²**.

VI.1.2.1 – Valor do Terreno

O valor do terreno é dado pela multiplicação direta de sua área pelo valor unitário obtido na pesquisa.

$$VT = 277,50 \text{ m}^2 \times \text{R\$ } 1.521,34/\text{m}^2$$

$$VT = \text{R\$ } 422.171,85$$

VI.1.3 – Especificação da Avaliação do Terreno

Item	Descrição	Grau		
		III	II	I
1	Caracterização do imóvel avaliando	Completa quanto a todos os fatores analisados	Completa quanto aos fatores utilizados no tratamento	Adoção de situação paradigma
2	Quantidade mínima de dados de mercado, efetivamente utilizados	12	5	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	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 o conjunto de fatores	0,80 a 1,25	0,50 a 2,00	0,40 a 2,50 *a

Graus	III	II	I
Pontos mínimos	10	6	4
Itens obrigatórios	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



VI.1.4 – Relatório da Avaliação do Terreno

Marcos Eduardo Bigatto	1/8
<u>Avalurb 5.1 - RELATÓRIO - MÉTODO COMPARATIVO DE DADOS DE MERCADO</u>	

1) Ident: 1010775-73.2024 Tipo: Laudo completo Solicitante: 1 Vara Cível de Atibaia
Lograd.: Avenida César Memolo Nº: 375 Complemento:
Bairro: Vila Nova Aclimação Cidade: Atibaia Estado: São Paulo

2) HOMOGENEIZAÇÃO DOS FATORES:

Sendo: $V.Hom(i) = V.Unt.(i) \times F1 \times \{1 + [(F2 - 1) + + (F(k) - 1)]\}$, onde: F1 = Fator de Oferta

Am	V.Ofert.(R\$)	A.Equiv.(m2)	V.Unt.(R\$/m2)	F1	F2	F3	V.Hom.(R\$/m2)
1	600.000,00	320,00	1.875,00	0,90	1,00	1,05	1.771,88
2	535.000,00	370,00	1.445,95	0,90	1,00	1,05	1.366,42
3	580.000,00	430,00	1.348,84	0,90	1,00	1,25	1.517,44
4	495.000,00	325,00	1.523,08	0,90	1,00	1,25	1.713,46
5	550.000,00	400,00	1.375,00	0,90	1,00	1,00	1.237,50

F1: Oferta

F2: Localização

F3: Topografia



Marcos Eduardo Bigatto

Avalurb 5.1 - RELATÓRIO - MÉTODO COMPARATIVO DE DADOS DE MERCADO

3) TRATAMENTO MATEMÁTICO ESTATÍSTICO:

Número de amostras (Ud):	5
Grau de liberdade (Ud):	4
Menor valor homogeneizado (R\$/m2):	1.237,50
Maior valor homogeneizado (R\$/m2):	1.771,88
Somatório dos valores homogeneizados (R\$/m2):	7.606,70
Amplitude total (R\$/m2):	534,38
Número de intervalos de classe (Ud):	4
Amplitude de classe (R\$/m2):	133,59
Média aritmética (R\$/m2):	1.521,34
Mediana (R\$/m2):	1.517,44
Desvio médio (R\$/m2):	177,063045
Desvio padrão (R\$/m2):	225,975305
Variância (R\$/m2) ^ 2:	51.064,838555

Onde:

a) Grau de liberdade = N - 1:

Sendo:

N = Número de amostras.

b) Somatório dos valores homogeneizados = V(1) + V(2) + V(3) + + V(n)

Sendo:

V(n) = Valores homogeneizados.

c) Amplitude total = Maior valor homogeneizado - Menor valor homogeneizado

d) Número de intervalos de classe = $1 + 3,3219 \times \log(N)$

Sendo:

N = Número de Amostras.

e) Amplitude de classe = At / Ni

Sendo:

At = Amplitude total;

Ni = Número de intervalos de classe.

f) Média Aritmética = $(V(1) + V(2) + V(3) + + V(n)) / N$

Sendo:

V(n) = Valores homogeneizados;

N = Número de Amostras.



Marcos Eduardo Bigatto

Avaliur 5.1 - RELATÓRIO - MÉTODO COMPARATIVO DE DADOS DE MERCADO

g) Desvio Médio = $(| V(1) - M | + | V(2) - M | + | V(3) - M | + + | V(n) - M |) / N$

Sendo:

V(n) = Valores homogeneizados;

M = Média Aritmética;

N = Número de amostras.

h) Desvio padrão = $\{ [(V(1)^2 + V(2)^2 + V(3)^2 + + V(n)^2) - ((V(1) + V(2) + V(3) + + V(n))^2 / N)] / (N-1) \}^{1/2}$

Sendo:

Vh(n) = Valores homogeneizados;

N = Número de amostras.

i) Variância = $[(V(1)^2 + V(2)^2 + V(3)^2 + + V(n)^2) - ((V(1) + V(2) + V(3) + + V(n))^2 / N)] / (N-1)$

Sendo:

Vh(n) = Valores homogeneizados;

N = Número de amostras;

4) SANEAMENTO DAS AMOSTRAS ("CRITÉRIO DE CHAUVENET"):

Testa os extremos do grupo de amostras eliminando os dados discrepantes (outlier).

D/S Crítico (Tabela de "CHAUVENET") = 1,65

4.1) TESTANDO A AMOSTRA DE VALOR MAIS REDUZIDO:

D/S calc. = (Média - Menor Valor) / Desvio Padrão

D/S calc. para o MENOR valor = 1,2561

4.2) TESTANDO A AMOSTRA DE VALOR MAIS ELEVADO:

D/S calc. = (Maior Valor - Média) / Desvio Padrão

D/S calc. para o MAIOR valor = 1,1087

4.3) CONCLUSÃO:

* TODAS AS AMOSTRAS SÃO VÁLIDAS (D/S Menor <= D/S Crítico e D/S Maior <= D/S Crítico) *

5) DISTRIBUIÇÃO AMOSTRAL:

Indica a dispersão relativa em torno da média do grupo de amostras.

Coeficiente de Variação (%) = (Desvio Padrão / Média) x 100

CV = Coeficiente de Variação (%) = 14,85



Marcos Eduardo Bigatto

Avalurb 5.1 - RELATÓRIO - MÉTODO COMPARATIVO DE DADOS DE MERCADO

6) INTERVALO DE CONFIANÇA:

$$\text{Limite Inferior (Li)} = \text{Média} - (\text{TC} \times \text{Desvio Padrão}) / (\text{N}^\circ \text{ de Amostras}) ^ { 0,50}$$

$$\text{Limite Superior (Ls)} = \text{Média} + (\text{TC} \times \text{Desvio Padrão}) / (\text{N}^\circ \text{ de Amostras}) ^ { 0,50}$$

Adotado a distribuição " t " de Student, onde:

$$\text{Nível de confiança (\%)} = 80$$

$$\text{TC (Tabela de Student) (ud)} = 1,533$$

$$\text{Limite inferior unitário (Li) (R\$/m2)} = 1.366,42$$

$$\text{Estimativa de tendência central (R\$/m2)} = 1.521,34$$

$$\text{Ls = Limite superior unitário (R\$/m2)} = 1.676,26$$

$$\text{Amplitude do intervalo de confiança em torno da Est. de tendência central (\%)} = 10,18$$

$$\text{Amplit. interv. de conf. de 80\% em torno da estimativa de tendência central (\%)} = 10,18$$

$$\text{Grau de fundamentação (NBR 14653 / 2011) (ud)} = 2$$

$$\text{Grau de precisão (NBR 14653 / 2011) (ud)} = 3$$

7) CAMPO DE ARBÍTRIO:

$$\text{LAI = Limite de arbitrio inferior unitário (R\$/m2)} = 1.293,14$$

$$\text{Estimativa de tendência central (R\$/m2)} = 1.521,34$$

$$\text{LAS = Limite de arbitrio superior unitário (R\$/m2)} = 1.749,54$$

8) CONCLUSÃO FINAL:

Considerando as análises feitas, conclui-se que o valor total do imóvel, objeto deste laudo, na data atual, é:

$$\text{Valor Total (R\$)} = \text{Valor Arbitrado (R\$/m2)} \times \text{Área Equiv. do Imóvel Avaliando (m2)}$$

Sendo:

$$\text{Área equivalente do imóvel avaliando (m2)} = 277,50$$

$$\text{Valor unitário arbitrado (R\$/m2)} = 1.521,34$$

$$\text{VALOR TOTAL (R\$)} = 422.171,85$$

quatrocentos e vinte e dois mil, cento e setenta e um reais e oitenta e cinco centavos

9) OBSERVAÇÕES GERAIS:

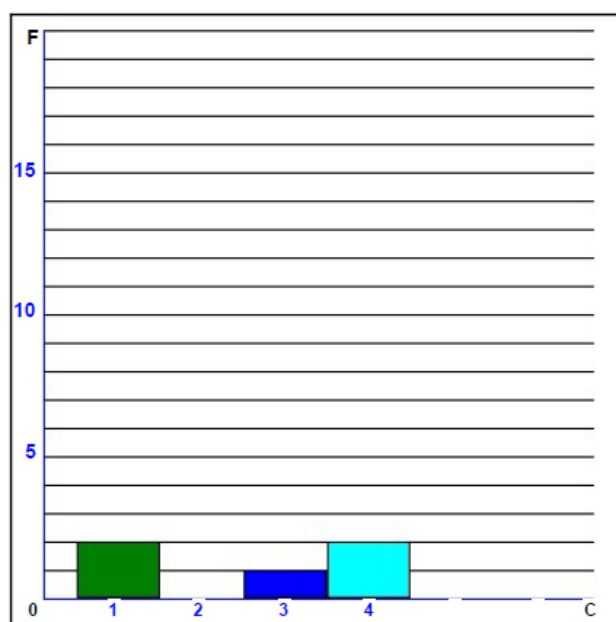
Marcos Eduardo Bigatto

5/8

Avalurb 5.1 - RELATÓRIO - MÉTODO COMPARATIVO DE DADOS DE MERCADO

9) GRÁFICOS:

A) HISTOGRAMA - (N° de Classes (c) x Frequência (F))



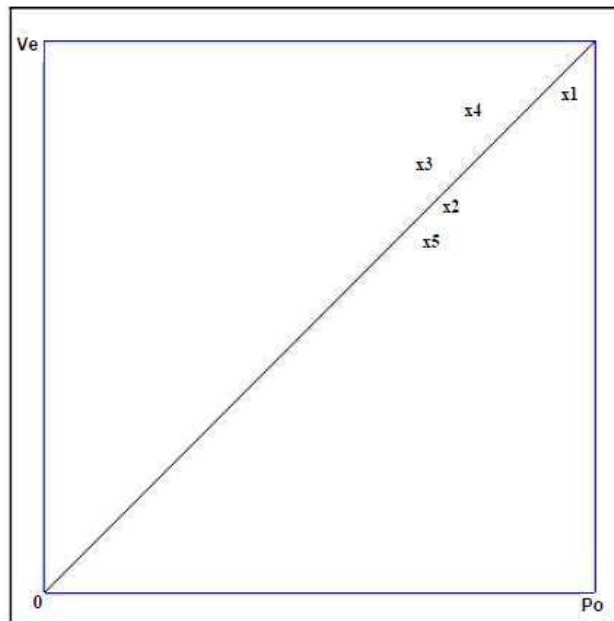
INTERVALO			
Classe	De: _____	Até	Freq.
1	1.237,50	1.371,09	2
2	1.371,09	1.504,69	0
3	1.504,69	1.638,28	1
4	1.638,28	1.771,88	2



Marcos Eduardo Bigatto

Avalurb 5.1 - RELATÓRIO - MÉTODO COMPARATIVO DE DADOS DE MERCADO

B) Preços Observados (Po) x Valores Estimados (Ve) - R\$/m²



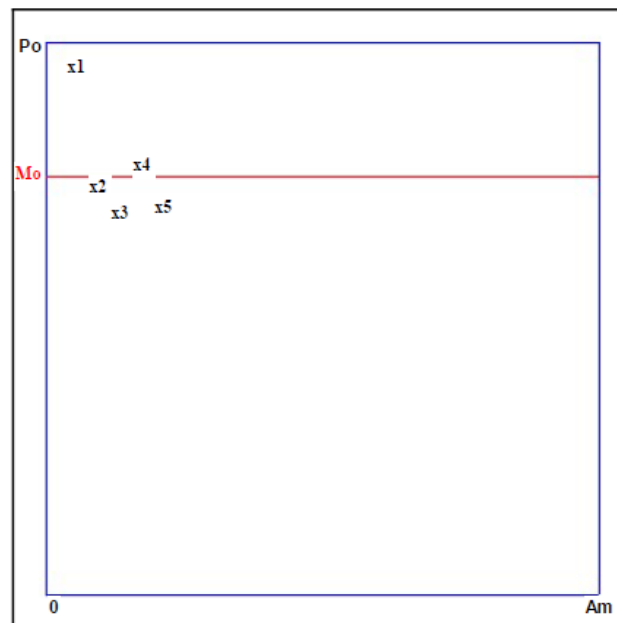
Am	Po(R\$/m ²)	Ve(R\$/m ²)	Var.
1 -	1.875,00	1.771,88	0,95
2 -	1.445,95	1.366,42	0,95
3 -	1.348,84	1.517,44	1,13
4 -	1.523,08	1.713,46	1,13
5 -	1.375,00	1.237,50	0,90



Marcos Eduardo Bigatto

Avalurb 5.1 - RELATÓRIO - MÉTODO COMPARATIVO DE DADOS DE MERCADO

C) Dispersão dos Preços Observados em Relação a Média



Mo = Valor Médio (R\$/m2) = 1.513,57

Po = Preços observados.

Do = Dispersão em relação a média.

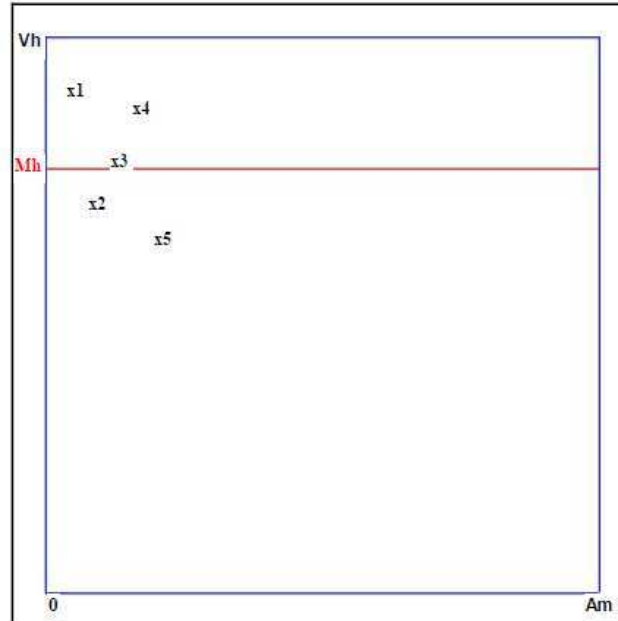
Am	Po(R\$/m2)	Do(R\$/m2)	Do(%)
1 -	1.875,00	361,428	23,88
2 -	1.445,95	67,626	4,47
3 -	1.348,84	164,735	10,88
4 -	1.523,08	9,505	0,63
5 -	1.375,00	138,572	9,16



Marcos Eduardo Bigatto

Avalurb 5.1 - RELATÓRIO - MÉTODO COMPARATIVO DE DADOS DE MERCADO

D) Dispersão dos Valores Homogeneizados em Relação a Média



Mh = Valor Médio (R\$/m²) = 1.521,34

Vh = Valores Homogeneizados.

Dh = Dispersão em relação a média.

Am	Vh(R\$/m ²)	Dh(R\$/m ²)	Dh(%)
1 -	1.771,88	250,536	16,47
2 -	1.366,42	154,921	10,18
3 -	1.517,44	3,898	0,26
4 -	1.713,46	192,122	12,63
5 -	1.237,50	283,839	18,66

Data: 29/08/2025

Marcos Eduardo Bigatto
Engenheiro Civil



VI.2 – Avaliação das Benfeitorias

Identificação:	Edificação
----------------	------------

Custo Unitário Básico (CUB):	R\$ 2.100,45
Data Base:	AGOSTO/2025

Dados da Edificação		
Área Construída (m²):	117,80	
Idade Real (anos):	36	
Classe:	Residencial	Elevador Sim ()
Grupo:	Casa	Não (X)
Padrão:	Simplex	Mínimo ()
Estudo:	IBAPE-SP	Médio ()
Coefficiente R-8N:	1,743	Máximo (X)

Valor Unitário	
Vu =	CUB x Coeficiente R-8N
Vu =	R\$ 3.661,08

Valor da Edificação Nova	
VeN =	Área Construída x Valor Unitário
VeN =	R\$ 431.275,74

Depreciação - Método de Ross-Heidecke		
Estado de Conservação:	entre reparos simples e importantes	
Previsão de Vida Útil (anos):	70	
Valor Residual (R):	20,00%	
IR em % da VU:	51%	Idade Real / Prev. Vida Útil
K:	0,418	
Fator de Adequação =	$R + K \times (1-R)$	
FOC =	0,534	

Valor da Edificação	
Ve =	VeN x FOC
Ve =	R\$ 230.473,75



VI.3 – Valor das Benfeitorias

V_B R\$ 230.473,75

VI.4 – Especificação Avaliação das Benfeitorias

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

Graus	III	II	I
Pontos mínimos	7	5	3
Itens obrigatórios no grau correspondente	1, com os demais no mínimo no grau II	1 e 2, no mínimo no grau II	todos, no mínimo no grau I



VI.5 – Valor Total do Imóvel

O valor de mercado do imóvel será dado pela somatória entre o valor de terreno mais o valor das edificações/benfeitorias:

Terreno R\$ 422.171,85

Edificações/Benfeitorias R\$ 230.473,75

TOTAL R\$ 652.645,60

VI.5.1 – Especificação da Avaliação (Método Evolutivo)

Item	Descrição	Grau		
		III	II	I
1	Estimativa do valor do terreno	Grau III de fundamentação no método comparativo ou no involutivo	Grau II de fundamentação no método comparativo ou no involutivo	Grau I de fundamentação no método comparativo ou no involutivo
2	Estimativa dos custos de reedificação	Grau III de fundamentação no método da quantificação do custo	Grau II de fundamentação no método da quantificação do custo	Grau I de fundamentação no método da quantificação do custo
3	Fator de comercialização	Inferido em mercado semelhante	Justificado	Arbitrado

Graus	III	II	I
Pontos mínimos	8	5	3
Itens obrigatórios no grau correspondente	1 e 2, com o 3 no mínimo no grau II	1 e 2, no mínimo no grau II	2 Todos, no mínimo no grau I



VII – Conclusão

Diante do todo exposto, conclui-se que o valor de mercado do imóvel inscrito na Prefeitura Municipal de Atibaia/SP sob o nº 02.099.002.02-0096660.1, matriculado no CRI de Atibaia/SP sob o nº 51.061, descrito nos termos dos Autos nº 1010775-73.2024.8.26.0048, é, em números redondos:

Valor do Imóvel

Matricula nº 51.061 do CRI de Atibaia/SP

R\$ 650.000,00

(Seiscentos e Cinquenta Mil Reais)

- Agosto / 2025 -



ANEXO I

FICHA CADASTRAL

