



Excelentíssimo(a) Senhor(a) Doutor(a) Juiz(a) de Direito da 1ª Vara Cível da Comarca de Nova Odessa / São Paulo.

Processo nº 0000122-24.2025.8.26.0394

Gabriel de Castro Dottori, Perito nas causas de Engenharia Civil, Arquiteto/Urbanista devidamente inscrito no Conselho de Arquitetura e Urbanismo - **CAU-A131602-8**, Especialista em Perícias de Engenharia e Avaliações Imobiliárias, cursado no Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia de São Paulo (**IBAPE/SP**), **Me.** em Arquitetura, Urbanismo e Tecnologia pela Universidade de São Paulo (USP), nomeado e compromissado nos autos da **Ação de Extinção de Condomínio c/c Arbitramento de Aluguéis e Reparação de Danos** interposta por **Ana Lucia Maestrello de Micheli** em face de **Daniane de Micheli**, tendo concluído vistorias, pesquisas e demais estudos que se fizeram necessários ao cabal cumprimento desta **honrosa tarefa**, vem mui respeitosamente, à presença de Vossa Excelência, apresentar suas conclusões consubstanciadas no seguinte:

LAUDO DE AVALIAÇÃO

Nestes termos,

P. Deferimento.

Nova Odessa, 07 de Janeiro de 2.026.

Gabriel de Castro Dottori

CAU A131602-8



1. CONCLUSÃO E RESUMO DAS AVALIAÇÕES

Após análises e demais estudos que se fizeram necessários ao cabal cumprimento desta perícia, foram obtidos os reais valores dos imóveis, em:

IMÓVEL MATRÍCULA N.º 3.874 (C.R.I – NOVA ODESSA/SP):

RUA DOS EUCALIPTOS, N.º 85, BAIRRO JARDIM CAPUAVA, NOVA ODESSA/SP.



VALOR TOTAL DO IMÓVEL

R\$ 250.703,00

(Duzentos e cinquenta mil e setecentos e três reais).

(Valores válidos para 07 de Janeiro de 2.026).



IMÓVEL MATRÍCULA N.º 3.507 (C.R.I – NOVA ODESSA/SP):

RUA RIO DE JANEIRO, N.º 597/601, BAIRRO JARDIM SÃO JORGE, NOVA ODESSA/SP.



VALOR TOTAL DO IMÓVEL

R\$ 370.873,24

(Trezentos e setenta mil, oitocentos e setenta e três reais e vinte e quatro centavos).

(Valores válidos para 07 de Janeiro de 2.026).



2. VISTORIA

Data:

Realizada no dia 19 de Novembro de 2025, às 8:30 horas.

Local:

- Rua dos Eucaliptos n.º 85, Bairro Jardim Capuava, Nova Odessa/SP. (Matrícula n.º 3.874).
- Rua Rio de Janeiro n.º 597/601, Bairro Jardim São Jorge, Nova Odessa/SP. (Matrícula n.º 3.507).

Presentes:

- Sr. Daniane De Micheli (requerido) – RG: 25.508.295-2 (SSP/SP);
- Sra. Marli Bezzera (inquilina do imóvel situado na Rua dos Eucaliptos, n.º 85) – RG: 24.988.185/8 (SSP/SP);
- Sra. Jéssica Queiroz (inquilina do imóvel situado na Rua Rio de Janeiro, n.º 601) – RG: 42.785.541-X (SSP/SP);
- Sr. Rogério Rodrigues (inquilino do imóvel situado na Rua Rio de Janeiro, n.º 597) – RG: 50020842 (SSP/SP)

Imprevistos ou Impedimentos para a Realização da Diligência Pericial:

Sem impedimentos ou imprevistos para a realização desta perícia.

Agendamento Pericial:

Esta diligência foi avisada para as partes constituídas na lide com **antecedência (artigos 474 e 466, § 2º, NCPC), dia, local e horário**, conforme comunicado de vistoria contido às fls. 75.



3. AVALIAÇÃO – IMÓVEL MATRÍCULA N° 3.874

As imagens a seguir fazem referência a avaliação
do imóvel Matrícula N.º 3.874 (C.R.I – Nova
Odessa/SP).

“RUA DOS EUCALIPTOS N. 85, JARDIM CAPUAVA, NOVA
ODESSA/SP”



3.1 LOCALIZAÇÃO

Através das imagens de satélites, retiradas do *Google Earth*, é possível ver a localização do imóvel avaliado, em relação à mancha urbana do município de Nova Odessa/SP.



Imagem 01: Localização do imóvel periciado em relação à mancha urbana do município de Nova Odessa/SP.

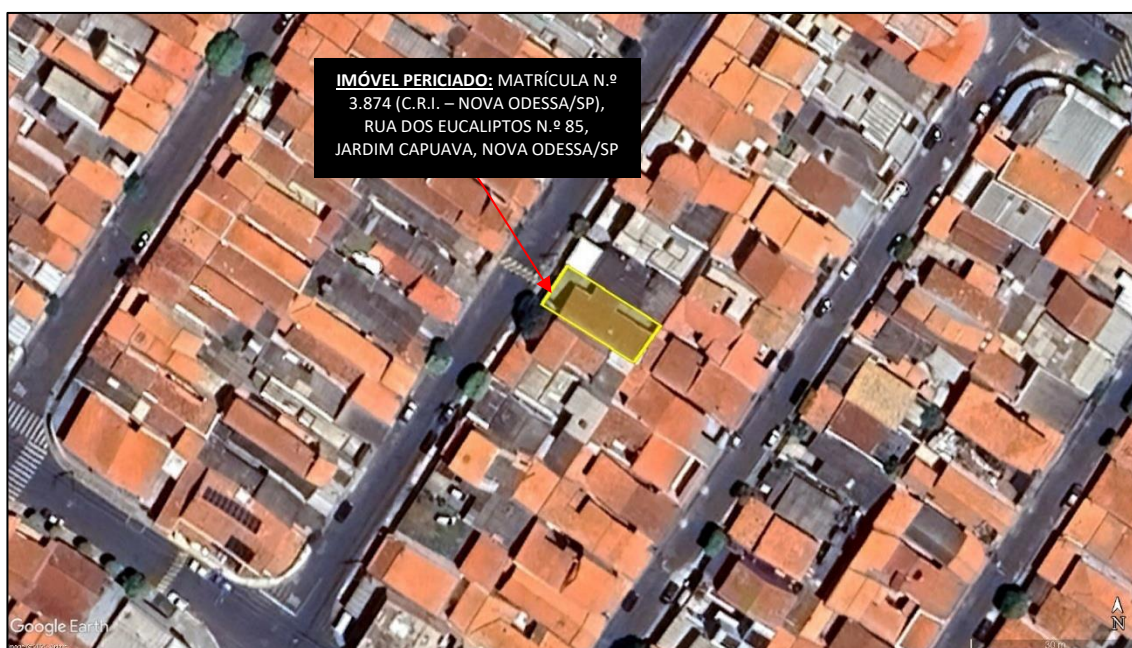


Imagem 02: Destaque em amarelo para as delimitações do imóvel em tela.

3.2 INFRAESTRUTURA LOCAL

O imóvel situa-se em área urbana sendo servido dos seguintes melhoramentos públicos:

I) Rede de Água	VI) Arborização
II) Rede de Esgoto	VII) Rede Telefônica
III) Pavimentação Asfáltica	VIII) Coleta de Lixo
IV) Energia Elétrica	IX) Sinalização Urbana
V) Calçamento	X) Transporte Público

3.3 INSERÇÃO URBANA

Por meio do mapa de zoneamento urbano de Nova Odessa/SP, regido pela Lei Federal nº 10.257, de 10 de julho de 2.001 (Estatuto das Cidades) e instituído pela Lei de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo (81/2023), foi possível constatar que o imóvel objeto da avaliação encontra-se em **área urbana** denominada **Zona Mista (ZM1)**, destacado na forma abaixo.

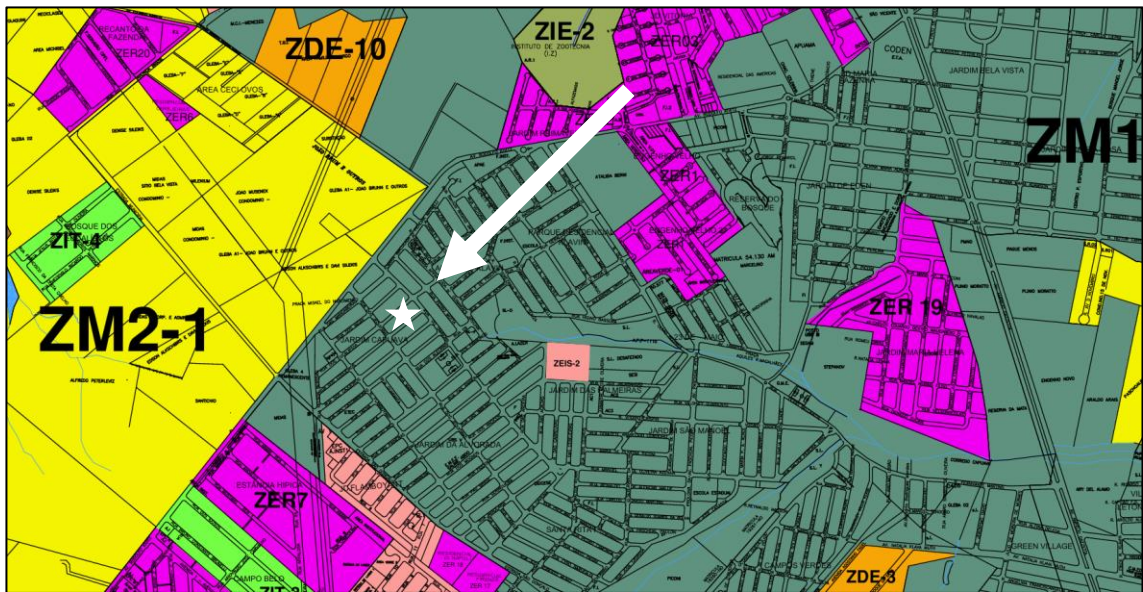


Imagem 03: Mapa de Zoneamento Urbano do Município de Nova Odessa, podendo observar que o imóvel periciado se insere em **Zona Mista (ZM1)**.



3.4 ÁREA DE TERRENO DO IMÓVEL

O imóvel da presente demanda, possui Matrícula N.º 3.874 com registro no Cartório de Imóveis da Comarca de Nova Odessa/SP, fls. 41 dos autos principais, tratando-se do **Lote n.º 10** da **Quadra 4** do loteamento denominado **Jardim Capuava** no município de **Nova Odessa/SP**, com área total de terreno de **160,00m²**.

fls. 41

Validade aqui a certidão.

LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL

matrícula **3.874** ficha **01**

Registro de Imóveis de Nova Odessa - SP

IMÓVEL: UM LOTE DE TERRENO URBANO, *sem benfeitorias*, sob n. 10, da quadra 4, situado no loteamento denominado "JARDIM CAPUAVA", Município e Comarca de Nova Odessa (SP), medindo 8,00 metros de frente para a Rua 18; mesma medida na linha dos fundos, confrontando com o lote 27; por 20,00 metros de ambos os lados, da frente aos fundos, confrontando de um lado com o lote 9 e do outro com o lote 11, perfazendo uma área de 160,00m² (cento e sessenta metros quadrados).

DADOS CADASTRAIS: n. 33-00859-0264-00.

PROPRIETÁRIA: CAPUAVA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S/C. LTDA., CNPJ/MF 01.870.645/0001-48, com sede no Sítio Capuava, Fazenda Velha, em Nova Odessa (SP).

REGISTRO ANTERIOR: R.8/M.60.620, atualmente Matrícula n. 63.354, ambas de 23.09.1997, do Oficial de Registro de Imóveis de Americana (SP)

Nova Odessa, 04 de abril de 2012.

Audilene da Silva Tatagiba
Oficial Designada

AV.01/3.874 – Em 04 de abril de 2012.

Ref. Prenotação n. 9.448, de 27 de março de 2012.

DENOMINAÇÃO DE LOGRADOURO: Averba-se de ofício, que a Rua 18, do Loteamento "Jardim Capuava", é atualmente denominada RUA DOS EUCALIPTOS, de acordo com o artigo 1º da Lei n. 1.565, de 08 de outubro de 1997. (Microfilme n. 9.448).

https://assinador-web.onr.org.br/docs/U8EAU-ZJXTV-5WYE3-EPQYX

ento assinado digitalmente
RO e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 04/07/2023 às 10:57, sob o número 10022636720238260394.
tenciaDocumento do, informe o processo 1002263-67.2023.8.26.0394 e código TUQPBfoA.

Fls. 41 (autos principais): Matrícula do imóvel em questão com **área total de terreno de 160,00m²**.



3.5 ÁREA CONSTRUÍDA DO IMÓVEL

Segundo dados da Certidão cadastral do imóvel emitido pela prefeitura municipal de Nova Odessa/SP, imagem abaixo, o imóvel vistoriado possui **160,00m² de área de terreno e 89,09m² de área construída.**

	Município de Nova Odessa SECRETARIA MUNICIPAL DE ADMINISTRAÇÃO E FINANÇAS 13380-017 - Avenida João Pessoa, 777 - Centro Nova Odessa SP
	CERTIDÃO DE VALOR VENAL Número: 144532/2025 Data Geração: 14/05/2025 Data Validade: 31/12/2025 CERTIFICAMOS, a pedido da parte interessada, constar que os valores e atributos abaixo descritos foram atribuídos a este cadastro. Esta certidão refere-se apenas ao valor venal, não isentando de eventuais débitos anteriores a essa data. Identificação Inscrição 33.00859.0264.00 IdFísico: 17653 Proprietário CAPUAVA EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA CPF: 01.870.645/0001-48 Compromissário DANIANE DE MICHELLI - Crc 330699 - CNPJ/CPF 154.819.408-50 - RG/IE 255082952 Local do Imóvel 13382-520 - Rua Dos Eucaliptos, 85 Bairro e Loteamento Jardim Capuava Jardim Capuava Quadra: 04 Lote: 10 Cidade Nova Odessa Estado SP Exercício de Lancto 2025 Vlr Venal Territorial 11.913,60 Vlr Venal Predial 54.651,37 Vlr Venal Imóvel 66.564,97 Area Terreno 160,00 Area Edificada 89,09 Data Emissão: 14/05/2025 A veracidade da informação poderá ser verificada na seguinte página da Internet: http://www.novaodessa.sp.gov.br/ Número: 144532/2025 Inscrição: 17653 ATENÇÃO: Qualquer rasura ou emenda INVALIDARÁ este documento. <i>Certidão Emitida Gratuitamente</i>

Imagem 04: Certidão de valor venal do imóvel informando 160,00m² de área de terreno e 89,09m² de área construída.



Imagem 05: Rua dos Eucaliptos (lado direito de quem olha de frente para o imóvel em questão).



Imagem 06: Rua dos Eucaliptos (lado esquerdo de quem olha de frente para o imóvel em questão).



Imagem 07: Vista para a fachada do imóvel em tela.



Imagem 08: Número de identificação do imóvel: **85 (oitenta e cinco)**.



Imagem 09: Vista para a edificação e corredor lateral, com piso cerâmico (com trincas), paredes com reboco e pintura e cobertura de telha cerâmica.



Imagem 10: Vista para o recuo frontal do imóvel com piso cerâmico e paredes com reboco e pintura.



Imagem 11: Sala de estar e TV com piso cerâmico, paredes e laje rebocados com pintura e moldura de gesso.



Imagem 12: Sala de estar e TV.



Imagem 13: Cozinha com piso e paredes revestidos em cerâmica, teto rebocado com pintura e moldura de gesso.



Imagem 14: Cozinha.



Imagem 15: Quarto 01 com piso cerâmico, paredes e laje rebocados com pintura e moldura de gesso. Presença de umidade ascendente nos rodapés.



Imagem 16: Quarto 01.

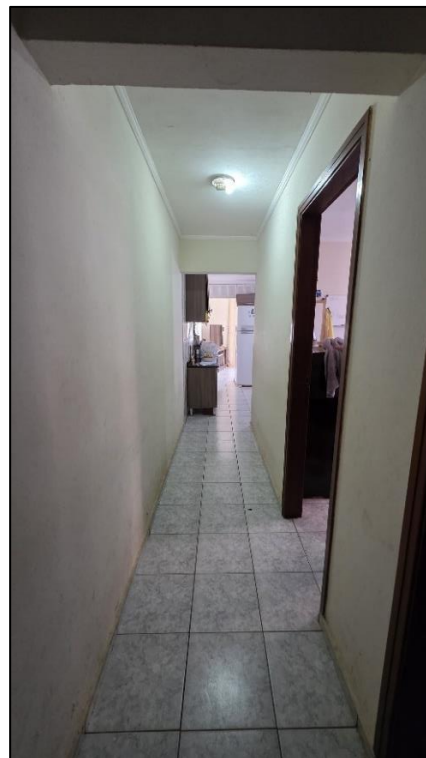


Imagem 17: Corredor de acesso aos cômodos.



Imagem 18: Banheiro social, com piso e paredes revestidos em cerâmica e laje com reboco e pintura.

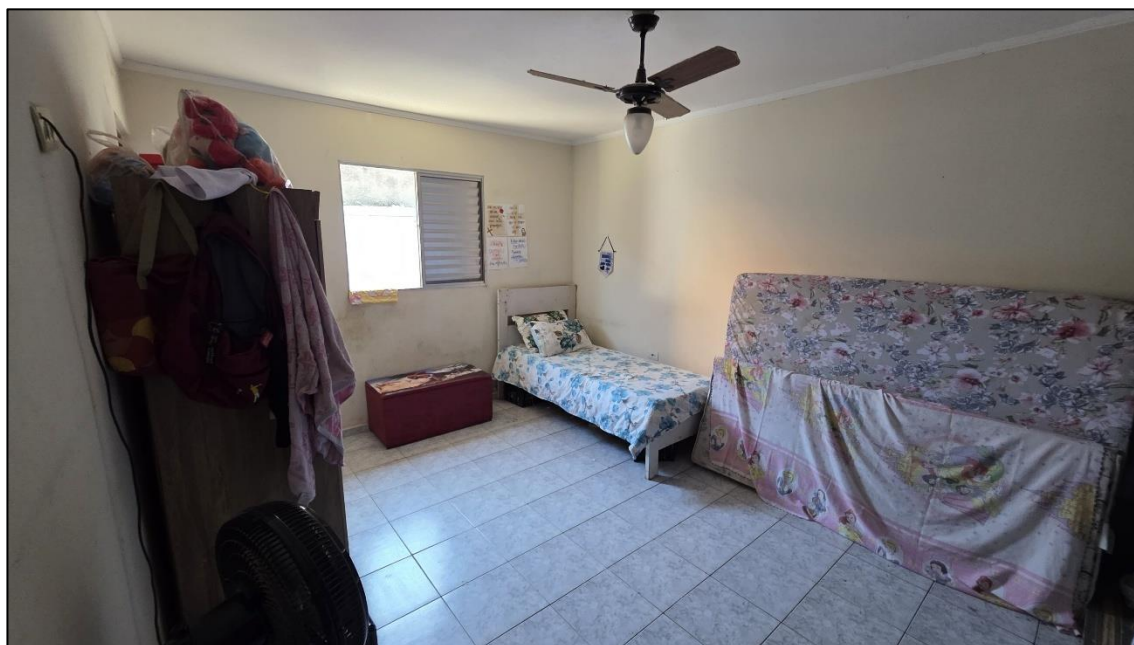


Imagem 19: Quarto 02 (suíte) com piso cerâmico, paredes e laje rebocados com pintura e moldura de gesso. Presença de umidade nas paredes.



Imagem 20: Quarto 02 (suíte).



Imagem 21: Banheiro da suíte (quarto 02), com piso e paredes revestidos em cerâmica e teto em laje com acabamento em gesso. Falta de acabamento de azulejos na parede do box.



Imagem 22: Lateral do imóvel com vista para os fundos, contendo piso cerâmico, paredes com reboco e pintura sem cobertura. Trincas nas paredes dos quartos.



Imagem 23: Lateral do imóvel com vista para a frente, contendo piso cerâmico, paredes com reboco e pintura sem cobertura.



Imagem 24: Área de serviço localizada na lateral do imóvel contendo: piso cerâmico, paredes com reboco e pintura e cobertura leve.



Imagem 25: Patologias encontradas no imóvel: marcas de umidade ascendente nos rodapés, marcas de infiltração e desprendimento da pintura e trincas.



4. AVALIAÇÃO – IMÓVEL MATRÍCULA N° 3.507

As imagens a seguir fazem referência a avaliação do imóvel de Matrícula N.º 3.507 (C.R.I – Nova Odessa/SP).

“RUA RIO DE JANEIRO N.º 597/601, BAIRRO JARDIM SÃO JORGE, NOVA ODESSA/SP”



4.1 LOCALIZAÇÃO

Através das imagens de satélites, retiradas do *Google Earth*, é possível ver a localização do imóvel avaliado, em relação à mancha urbana do município de Nova Odessa/SP.



Imagem 26: Localização do imóvel periciado em relação à mancha urbana do município de Nova Odessa/SP.



Imagem 27: Destaque em amarelo para as delimitações do imóvel em tela.

4.2 INFRAESTRUTURA LOCAL

O imóvel situa-se em área urbana sendo servido dos seguintes melhoramentos públicos:

I) Rede de Água	VI) Arborização
II) Rede de Esgoto	VII) Rede Telefônica
III) Pavimentação Asfáltica	VIII) Coleta de Lixo
IV) Energia Elétrica	IX) Sinalização Urbana
V) Calçamento	X) Transporte Público

4.3 INSERÇÃO URBANA

Por meio do mapa de zoneamento urbano de Nova Odessa/SP, regido pela Lei Federal nº 10.257, de 10 de julho de 2.001 (Estatuto das Cidades) e instituído pela Lei de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo (81/2023), foi possível constatar que o imóvel objeto da avaliação encontra-se em **área urbana** denominada **Zona Mista (ZM1)**, destacado na forma abaixo.

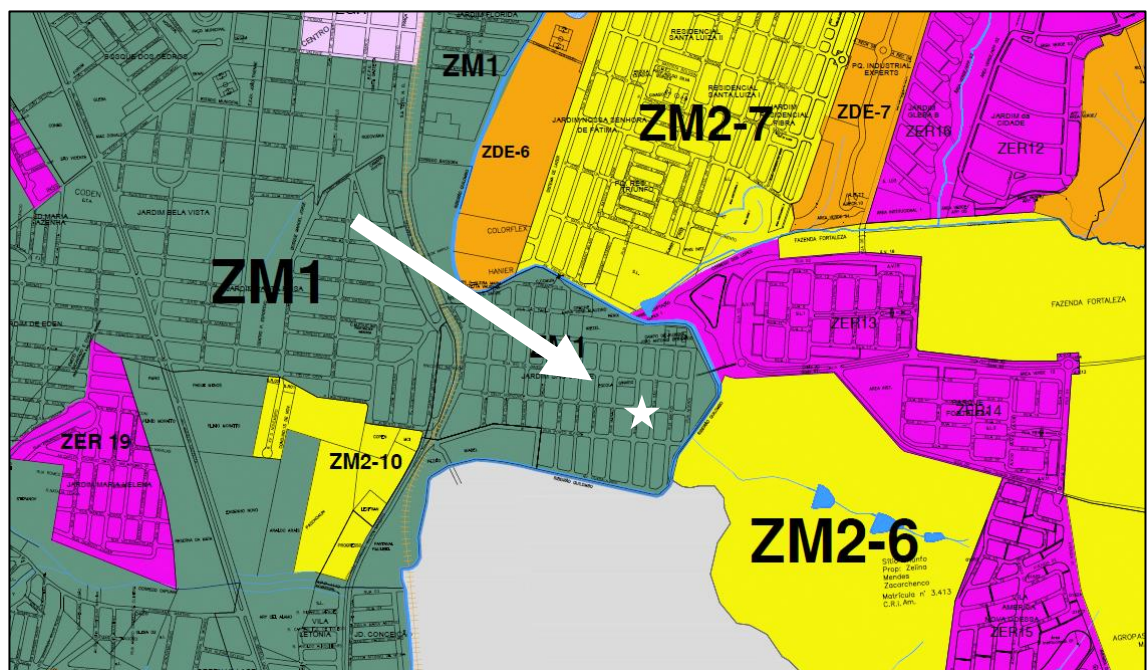


Imagem 28: Mapa de Zoneamento Urbano do Município de Nova Odessa, podendo observar que o imóvel periciado se insere em **Zona Mista (ZM1)**.



4.5 ÁREA CONSTRUÍDA DO IMÓVEL

Segundo dados da certidão de valor venal do imóvel emitida pela prefeitura municipal de Nova Odessa/SP, imagem abaixo, o imóvel vistoriado possui **325,00m²** de área de terreno e **134,52m²** de área construída.

		Município de Nova Odessa SECRETARIA MUNICIPAL DE ADMINISTRAÇÃO E FINANÇAS 13380-017 - Avenida João Pessoa, 777 - Centro Nova Odessa SP	
CERTIDÃO DE VALOR VENAL			
Número: 144533/2025		Data Geração: 14/05/2025 Data Validade: 31/12/2025	
CERTIFICAMOS, a pedido da parte interessada, constar que os valores e atributos abaixo descritos foram atribuídos a este cadastro. Esta certidão refere-se apenas ao valor venal, não isentando de eventuais débitos anteriores a essa data.			
Identificação			
Inscrição	35.00213.0149.00	IdFísico:	4686
Proprietário	DANIANE DE MICHELLI CPF: 154.819.408-50		
Compromissário	DANIANE DE MICHELLI - Crc 330699 - CNPJ/CPF 154.819.408-50 - RG/IE 255082952		
Local do Imóvel	13387-616 - Rua Rio de Janeiro, 597601		
Bairro e Loteamento	Jardim São Jorge Jardim São Jorge Quadra: 41 Lote: 02		
Cidade	Nova Odessa	Estado	SP
Exercício de Lancto	2025		
Vir Venal Territorial	26.669,50		
Vir Venal Predial	82.519,95		
Vir Venal Imóvel	109.189,45		
Area Terreno	325,00		
Area Edificada	134,52		
Data Emissão: 14/05/2025 A veracidade da informação poderá ser verificada na seguinte página da Internet: http://www.novaodessa.sp.gov.br/ Número: 144533/2025 Inscrição: 4686 ATENÇÃO: Qualquer rasura ou emenda INVALIDARÁ este documento. <i>Certidão Emitida Gratuitamente</i>			

Imagem 29: Certidão de valor venal do imóvel informando 325,00m² de área de terreno e 134,52m² de área construída.



Imagem 30: Rua Rio de Janeiro (lado direito de quem olha de frente para o imóvel em questão).



Imagem 31: Rua Rio de Janeiro (lado esquerdo de quem olha de frente para o imóvel em questão).



Imagem 32: Fachada do imóvel periciado. Casa n.º 597 à esquerda e casa n.º 601 à direita.



Imagem 33: Imagens a seguir referente a casa n.º 597. Entrada do imóvel e garagem com vaga para 01 (um) carro e cobertura leve.



Imagem 34: Sala de estar/TV da casa n.º 597 com piso cerâmico, paredes e laje com reboco e pintura.



Imagem 35: Cozinha da casa n.º 597 com piso e paredes revestidos em cerâmica, teto em laje com reboco e pintura e acabamento em gesso.

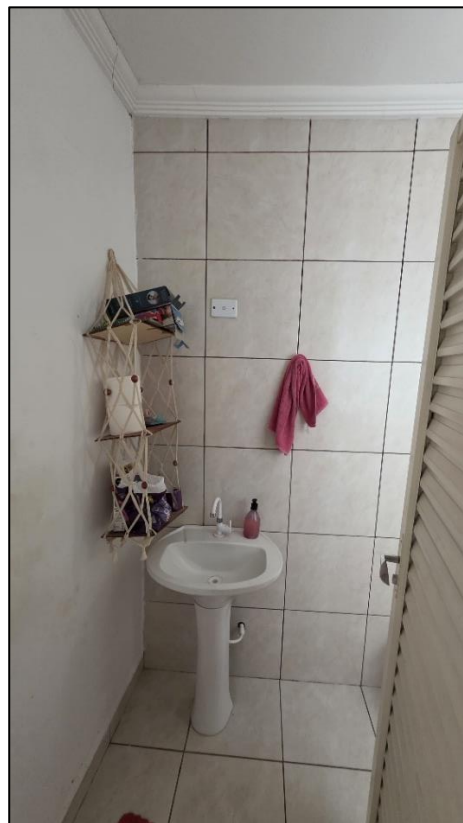


Imagem 36: Banheiro social da casa n.º 597 com piso, paredes parcialmente revestidas em cerâmica e teto em laje com acabamento em gesso.



Imagem 37: Área de serviço da casa n.º 597 com piso cerâmico e paredes e laje com reboco sob pintura.



Imagem 38: Fundos do imóvel. Corredor lateral externo somente no contrapiso.
Presença de umidade e desgaste da pintura.



Imagem 39: Fundos do imóvel. Presença de trinca no muro dos fundos.



Imagem 40: Quarto 01 (suíte) da casa n.º 597 com piso cerâmico, paredes e laje com reboco e pintura e acabamento em gesso.



Imagem 41: Quarto 01 (suíte).



Imagem 42: Banheiro suíte (quarto 01) da casa n.º 597 com piso, paredes parcialmente com cerâmica e teto em laje com acabamento em gesso.



Imagem 43: Imagens a seguir referente a casa n.º 601. Número de identificação do imóvel: **601 (seiscentos e um)**.



Imagem 44: Garagem da casa n.º 601 com vaga para 01 (um) carro, piso cerâmico, paredes rebocadas com pintura e cobertura leve.



Imagem 45: Sala de estar/TV com piso cerâmico, paredes e laje com reboco sob pintura e acabamento em gesso.

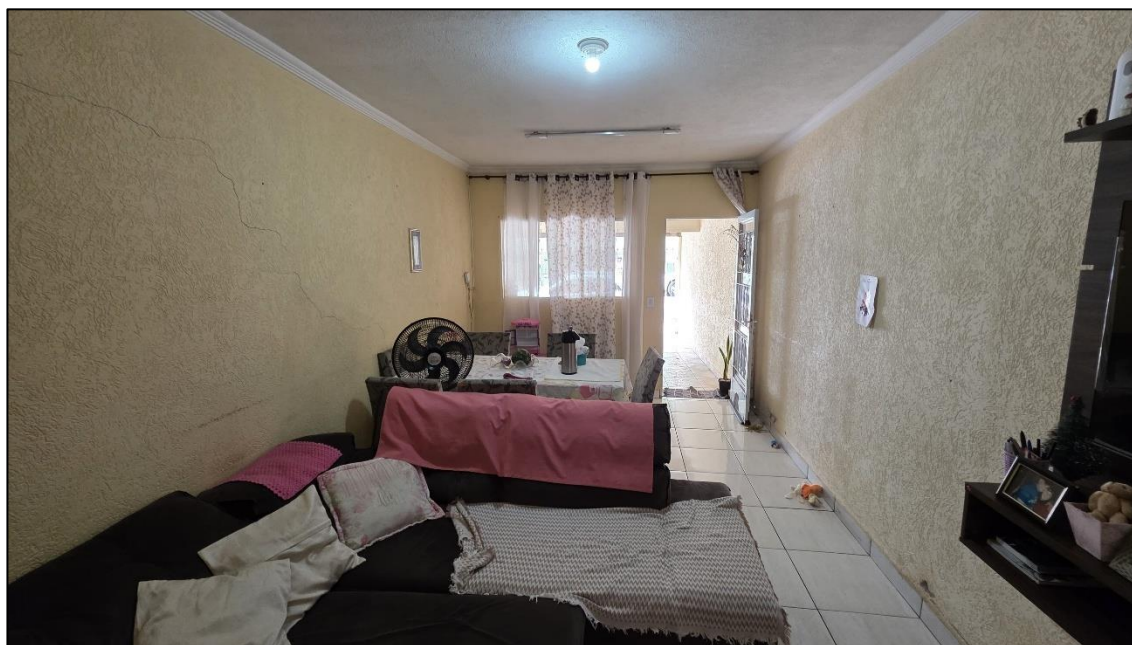


Imagem 46: Sala de estar/TV com piso cerâmico, paredes e laje com reboco sob pintura e acabamento em gesso. Trincas nas paredes.



Imagem 47: Cozinha com piso e paredes revestidos em cerâmica, e teto em laje com reboco e pintura.



Imagem 48: Cozinha.

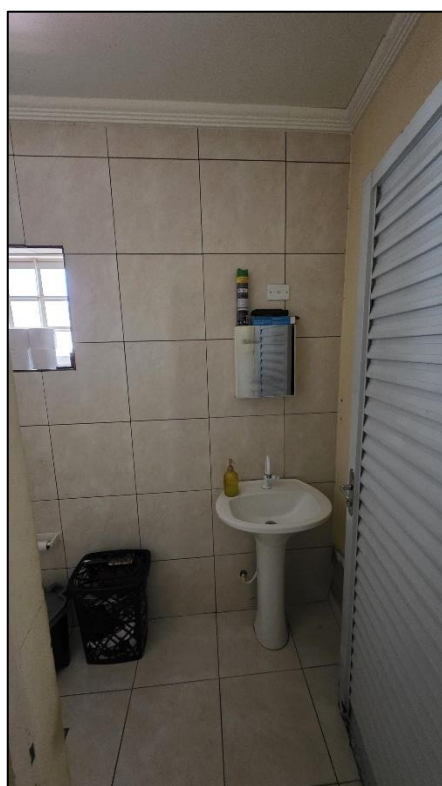


Imagem 49: Banheiro social com piso, paredes parcialmente revestidas em cerâmica e laje com reboco e pintura.



Imagem 50: Quarto 01 com piso cerâmico, paredes e laje rebocados com pintura e moldura de gesso.



Imagem 51: Quarto 01. Presença de rachadura no teto.



Imagem 52: Quarto 02 com piso cerâmico, paredes e laje rebocados com pintura e moldura de gesso.



Imagem 53: Quarto 03 (suíte), com piso cerâmico, paredes e laje rebocados com pintura e moldura de gesso.



Imagem 54: Quarto 03.

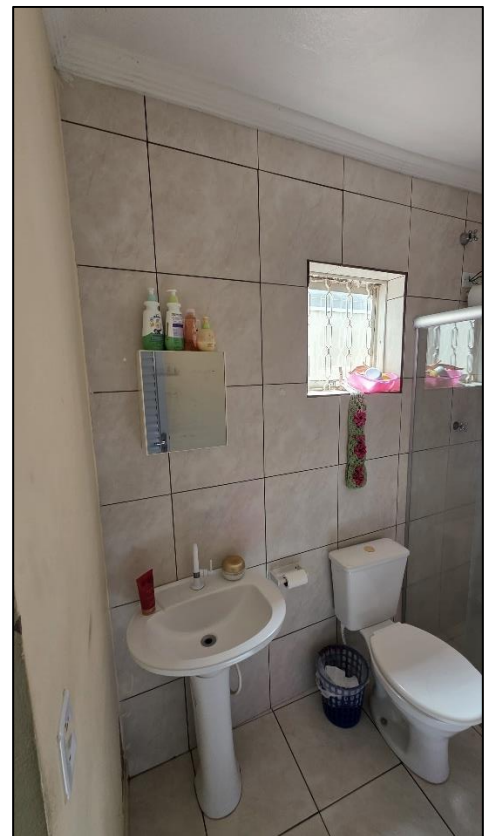


Imagem 55: Banheiro da suíte (quarto 03) com piso e paredes revestidos em cerâmica e laje com reboco e pintura.



Imagem 56: Área de serviço com piso cerâmico, paredes e laje com reboco e pintura.

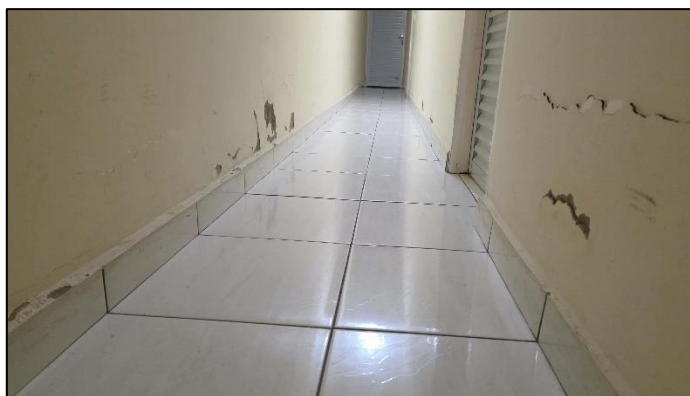
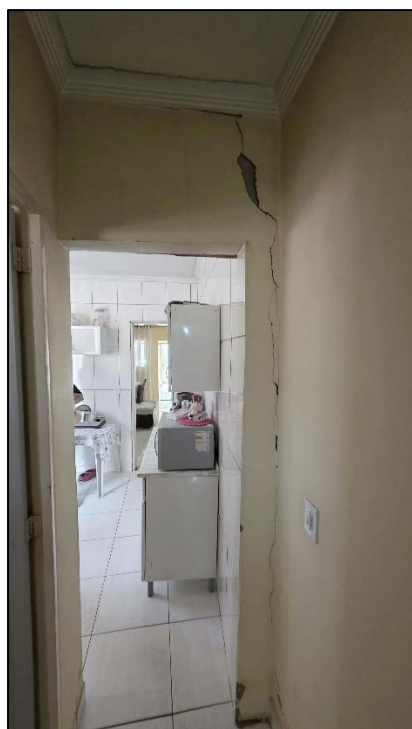


Imagem 57: Rachadura e umidade ascendente na alvenaria do corredor interno.

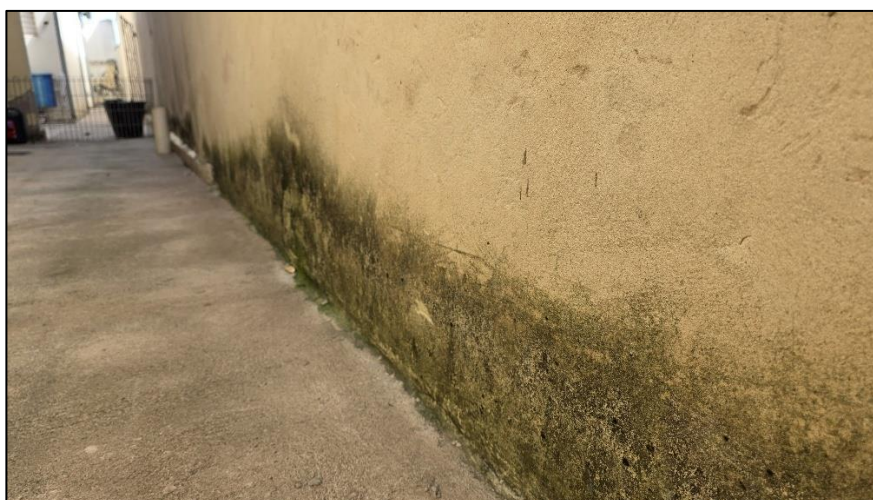
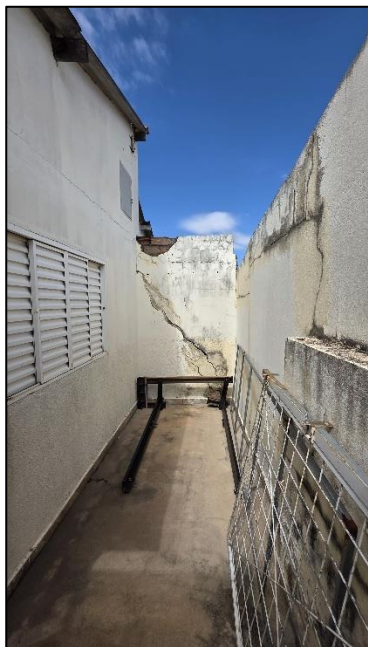


Imagem 58: Patologias encontradas no imóvel: trincas nos cômodos e presença de umidade nos rodapés das paredes.



5. METODOLOGIA DE AVALIAÇÃO

Com base nas normas “**NBR 14.653-1** – Avaliação de Bens (Parte 01): Procedimentos Gerais” e “**NBR 14.653-2** – Avaliação de Bens (Parte 02): Imóveis Urbanos”, ambas da Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT), **Item 8.2**, tem-se os seguintes Métodos de Avaliações:

8.2 Métodos para identificar o valor de um bem, de seus frutos e direitos:

8.2.1 Método comparativo direto de dados de mercado: Identifica o valor de mercado do bem por meio de tratamento técnico dos atributos dos elementos comparáveis, constituintes da amostra.

8.2.2 Método involutivo: Identifica o valor de mercado do bem, alicerçado no seu aproveitamento eficiente, baseado em modelo de estudo de viabilidade técnico-econômica, mediante hipotético empreendimento compatível com as características do bem e com as condições do mercado no qual está inserido, considerando-se cenários viáveis para execução e comercialização do produto.

8.2.3 Método evolutivo: Identifica o valor do bem pelo somatório dos valores de seus componentes. Caso a finalidade seja a identificação do valor de mercado, deve ser considerado o fator de comercialização.



8.2.4 Método da capitalização da renda: *Identifica o valor do bem, com base na capitalização presente da sua renda líquida prevista, considerando-se cenários viáveis.*

8.3 Métodos para identificar o custo de um bem:

8.3.1 Método comparativo direto de custo: *Identifica o custo do bem por meio de tratamento técnico dos atributos dos elementos comparáveis, constituintes da amostra.*

8.3.2 Método da quantificação de custo: *Identifica o custo do bem ou de suas partes por meio de orçamentos sintéticos ou analíticos, a partir das quantidades de serviços e respectivos custos diretos e indiretos.*

A escolha da metodologia depende, principalmente:

- a) Da natureza do bem avaliando**
- b) Da finalidade da avaliação**
- c) Do prazo para a execução dos trabalhos**
- d) Da disponibilidade, qualidade e quantidade de informações obtidas no mercado.**

O presente Laudo de Avaliação obedece como diretrizes gerais, às normas técnicas e recomendações da ABNT - Associação Brasileira de Normas Técnicas, NBR 14.653 partes 1 e 2, bem como do IBAPE/SP – Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia, Norma Para Avaliação de Imóveis Urbanos/2011.



Em virtude de existir número suficiente de ofertas ou transações de imóveis que atendam aos requisitos determinados pelas normas, nas imediações dos bens avaliados, foi utilizado o **Método Comparativo Direto de Dados de Mercado**.

Esta avaliação foi desenvolvida com o uso de **tratamento por fatores**, com os devidos cálculos estatísticos dos resultados homogeneizados.

6. FATORES PONDERATIVOS DO TERRENO

Buscou-se, portanto, analisar os dados de ofertas e transações **na mesma região geoeconômica** em que se situa o imóvel avaliando, através dos elementos comparativos coletados, dos quais foram extraídos média saneada.

Estes elementos foram homogeneizados em relação a situação paradigma através de fatores, que podem valorizar ou desvalorizar o imóvel. Tais fatores, estão fundamentados na **Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos do IBAPE/SP - 2011 (Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de São Paulo)**.

6.1 DO ANÚNCIO

Para efeito de cálculo em relação ao anúncio, utilizou-se o **fator oferta (fonte)**.

A) FATOR OFERTA (ELASTICIDADE): É a superestimava do mercado imobiliário através de transações e valores de corretagem, sendo assim, é descontado 10% (dez por cento) de seu valor observado.



6.2 DO TERRENO

Para efeito de cálculo do terreno utilizou-se fatores de **topografia, consistência do solo, área, testada e profundidade.**

B) FATOR CONSISTÊNCIA DO SOLO: Diz respeito à capacidade do solo em relação ao seu teor de drenagem e umidade. A existência de água aflorante no solo, devida a nível elevado de lençol freático ou ações da natureza, tais como inundações periódicas, alagamentos, terrenos brejosos ou pantanosos, rotineiramente pode ser considerada como desvalorizante, condição essa que deve ser verificada no mercado da vizinhança do elemento avaliando:

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 alargado	40%	1,67
Fatores aplicáveis às expressões previstas em 10.6		

Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos do IBAPE/SP - 2011 (Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de São Paulo), Pg. 22.

C) FATOR TOPOGRAFIA: O relevo topográfico sendo em aclave ou declive pode acarretar valorização ou desvalorização do imóvel avaliando, em função da dificuldade de se acessar, construir ou produzir. Portanto, através da tabela referente a **Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos do IBAPE**, pg. 22, tem-se as seguintes variáveis:



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

Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos do IBAPE/SP - 2011 (Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de São Paulo), Pg. 22.

D) FATOR FRENTE (TESTADA): Relação e proporção da frente do terreno com o seu ideal, mediante ao grupo de classificação (Tabela I e II).

Condição Básica: $C_f = (f_r / F_p)f$, dentro dos limites: $F_r / 2 < F_p < 2F_r$

E) FATOR PROFUNDIDADE: Relação e proporção da profundidade do terreno com o seu ideal, mediante ao grupo de classificação (Tabela I e II).

Condição Básica: $0,5 f_r \leq f \leq 2 f_r$

F) FATOR ÁREA: Em zona residencial horizontal popular (1a zona) aplica-se somente o fator área, utilizado dentro dos limites de áreas previstos, sem aplicação dos fatores testada e profundidade, pela seguinte fórmula:

$$C_a = (A/125)^{0,20}$$

Onde:

C_a = Coeficiente de Área

A = Área do Comparativo



Tabela 01 – Grupos e Classificações do Imóvel Avaliado

Tabela 1 – Grupos I e II

ZONA		Fatores de Ajuste							Características e Recomendações			
		Frente e Profundidade						Múltiplas frentes ou esquina	Coef de área	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	Área de referência do Lote (m²)	Intervalo característico de áreas. (m²)		
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*)		

Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos do IBAPE/SP - 2011 (Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de São Paulo), Pg. 19.

Tabela 02 – Grupos e Classificações do Imóvel Avaliando

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 (m²)	Intervalo característico de áreas. (m²)	
		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	

Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos do IBAPE/SP - 2011 (Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de São Paulo), Pg. 20.



7. FATORES PONDERATIVOS DA CONSTRUÇÃO

A) FATOR IDADE DA BENFEITORIA: A depreciação deve levar em conta os aspectos físicos e funcionais. As diferenças de idade devem ser ponderadas pela relação entre os respectivos fatores de obsolescimento indicados através do critério de Ross-Heidecke, pela idade da edificação, real ou estimada.

B) FATOR PADRÃO CONSTRUTIVO DAS BENFEITORIAS: As diferenças de padrão construtivo devem ser ponderadas pela relação entre os respectivos valores de benfeitoria que melhor se aproximem de seus padrões. Recomenda-se a utilização do estudo “Valores de Edificações de Imóveis Urbanos”, do IBAPE/SP.

Tabela 5 – Coeficientes para as tipologias:

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%

Tabela 05 do Estudo Técnico do Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia denominado: **Valores de Edificações de Imóveis Urbanos – Unidades Isoladas, Pg. 37.**



Coeficiente de Ross-Heidecke (Obsolescimento)

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

Tabela 02 do Estudo Técnico do Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia denominado: **Valores de Edificações de Imóveis Urbanos – Unidades Isoladas**, Pg. 17.

- a) Nova
- b) Entre nova e regular
- c) Regular
- d) Entre regular e necessitando de reparos simples
- e) Necessitando de reparos simples
- f) Necessitando de reparos de simples a importantes
- g) Necessitando de reparos importantes
- h) Necessitando de reparos importantes a edificação sem valor



8. METODOLOGIA DE CÁLCULO

8.1 DOS IMÓVEIS PARADIGMAS

Abaixo, temos a descrição dos imóveis paradigmas utilizados nas avaliações, conforme sua respectiva zona residencial.

8.2 IMÓVEL PARADIGMA (1ª Zona Residencial)

C_T: Topografia = 1,00

C_S: Consistência do solo = 1,00

Fr: Frente de referência = 5,00m

P_{mi}: Profundidade mínima = 15,00m

P_{ma}: Profundidade máxima = 30,00m

A: Área de referência = 125,00m²

8.3 IMÓVEL PARADIGMA (2ª Zona Residencial)

C_T: Topografia = 1,00

C_S: Consistência do solo = 1,00

Fr: Frente de referência = 10,00m

P_{mi}: Profundidade mínima = 25,00m

P_{ma}: Profundidade máxima = 40,00m

“f”: Expoente do fator frente = 0,20

“p”: Expoente do fator profundidade = 0,50



8.4 DO CÁLCULO DO VALOR DO TERRENO

O valor do terreno será calculado conforme **pesquisa de mercado de elementos comparativos da mesma região geoeconômica com valor homogêneo (Docs. 01 e 02)** referente ao seu imóvel e sua zona geoeconômica. Desta forma, aplica-se as fórmulas específicas, considerando todos os fatores inerentes, neste caso, à formação do valor do terreno:

$$V_t = V_u / \{1 + [(F_1 - 1) + (F_2 - 1) + (F_3 - 1) \dots + (F_n - 1)]\} \times A_t$$

Onde:

V_t = Valor do Terreno

A_t = Área do Terreno

V_u = Valor unitário obtido

$F_1, F_2, F_3, \dots F_n$ = Fatores ou Coeficientes Utilizados

8.5 DO CÁLCULO DO VALOR DAS CONSTRUÇÕES

O valor das construções será calculado em estrita observância à norma do Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia (IBAPE/SP), Valores de Edificações de Imóveis Urbanos – Unidades Isoladas, conforme fórmula abaixo:

$$V_c = A_c \times CUB \times K \times Foc$$

Onde:

V_c = Valor da construção do (a ser obtido)

A_c = Área construída

CUB = Custo Unitário Básico / SINDUSCON/SP

K = Coeficiente de Estudo (R8N)

Foc = Fator de obsolescência

**Cálculo do Fator Obsolescência:**

$$Foc = R + k (1-R)$$

Onde:

Foc = Fator Obsolescência

R = Valor Residual

k = Resultado da Tabela Ross-Heideck, mediante duas entradas (I/Estado de Conservação).

9. IMÓVEL MATRÍCULA N.º 3.874**9.1 PARADIGMA**

Topografia: Terreno Plano = Fator 1,00

Consistência do solo: Terreno seco = Fator 1,00

Fator Área: 160,00 m² = Fator 1,051

HOMOGENEIZAÇÃO DO AVALIANDO:

Do Terreno:	FC: 1,00	F_{TOP}: 1,00	F_{AREA}: 1,051
	Para.: <u>1,00</u> A _{val.} : 1,00 (0%)	Para.: <u>1,00</u> A _{val.} : 1,00 → (0%)	F _A = A _{val.} : <u>160,00</u> ^{0,20} Para.: 125,00

Realizando as devidas substituições, temos:

$$V_t = R\$ 907,28/\text{m}^2 \text{ (Doc. 01)} \times 160,00\text{m}^2 \times 1,00 \times 1,00 \times 1,051$$

$$V_t = R\$ 152.510,92 \text{ (valor do terreno do imóvel em tela).}$$

9.2 VALOR TOTAL DAS BENFEITORIAS

Visa avaliar o custo das benfeitorias contidas no terreno do imóvel. Com base na ficha de valor venal foi apurado área construída do imóvel em **89,09m²**.



O presente imóvel é composto por uma edificação térrea que dispõe de sala estar/TV, 02 banheiros sendo um social e outro suíte, cozinha, área de serviço e 02 quartos. O imóvel contém pontos elétricos e hidráulicos simples por ambientes, paredes e laje rebocadas com pintura, acabamento em gesso no encontro da alvenaria com laje, cobertura leve na lateral onde está localizada a área de serviço, esquadrias de ferro e portas internas de madeira. Nos banheiros e cozinha apresenta revestimento cerâmico instalado integralmente nas paredes e também nos rodapés dos demais cômodos. A construção necessita de reparos importantes em trincas, umidades e infiltrações nas paredes. Desta forma, as benfeitorias são classificadas como Padrão Simples, em estrita observância à norma do Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia (IBAPE/SP), Valores de Edificações de Imóveis Urbanos – Unidades Isoladas, Pg. 28.

Portanto, temos os seguintes cálculos:

BENFEITORIAS:

$$V_c = A_c \times CUB \times K \times Foc \text{ (35 anos } \rightarrow 50\% / \text{ "g")}$$

$$V_c = 89,09m^2 \times R\$ 2.015,90 \times 1,251 \times 0,4370$$

$V_c = R\$ 98.192,08$ (valor total das benfeitorias do imóvel em tela).

O valor total do imóvel será obtido através da soma dos valores do terreno e das benfeitorias.

$$V_I = (R\$ 152.510,92 + R\$ 98.192,08)$$

$V_I = R\$ 250.703,00$ (valor total do imóvel: Matrícula N.º 3.874).



10. IMÓVEL MATRÍCULA N.º 3.507

10.1 PARADIGMA

Topografia: Terreno Plano = Fator 1,00

Consistência do solo: Terreno seco = Fator 1,00

Fator Testada: 10,00m = Fator 1,00

Fator profundidade: 32,50m = Fator 1,00

HOMOGENEIZAÇÃO DO AVALIANDO:

Do Terreno:	F _C : 1,00 P _{para.} : <u>1,00</u> A _{val.} : 1,00 (0%)	F _{TOP} : 1,00 P _{para.} : <u>1,00</u> A _{val.} : 1,00 → (0%)	F _F : 1,00 F _F = (10/10) ^{0,20}	F _P : 1,00 F _P = ≥ 25 / ≤ 40
----------------	--	--	---	---

Realizando as devidas substituições, temos:

$$V_t = R\$ 717,94/m^2 \times (\text{Doc. } 02) \times 325,00m^2 \times 1,00 \times 1,00 \times 1,00 \times 1,00$$

V_t = R\$ 233.329,84 (valor total do terreno do imóvel em tela).

10.2 VALOR TOTAL DAS BENFEITORIAS

Visa avaliar o custo das benfeitorias contidas no terreno do imóvel. Com base na ficha de valor venal foi apurado área construída do imóvel em **134,52m²**.

O presente imóvel é composto por duas edificações geminadas que dispõem cada uma de garagem, sala de estar/TV, cozinha, 02 banheiros, área de serviço e 03 quartos (sendo uma suíte). Os imóveis contêm pontos elétricos e hidráulicos simples por ambientes, paredes e laje rebocadas com pintura, cobertura leve na garagem, esquadrias e portas internas de ferro. No banheiro apresenta revestimento cerâmico instalado parcialmente nas paredes e



integralmente na cozinha. As benfeitorias necessitam de reparos importantes em trincas, fissuras, infiltrações nas paredes e umidade ascendente. Desta forma, as benfeitorias são classificadas como Padrão Simples, em estrita observância à norma do Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia (IBAPE/SP), Valores de Edificações de Imóveis Urbanos – Unidades Isoladas, Pg. 28.

Portanto, temos os seguintes cálculos:

BENFEITORIAS:

$$V_c = A_c \times CUB \times K \times Foc \text{ (40 anos } \rightarrow 58\% / \text{ "g")}$$

$$V_c = 134,52m^2 \times R\$ 2.015,90 \times 1,251 \times 0,4054$$

$V_c = R\$ 137.543,40$ (valor total das benfeitorias do imóvel em tela).

O valor total do imóvel será obtido através da soma dos valores do terreno e das benfeitorias.

$$VI = (R\$ 233.329,84 + R\$ 137.543,40)$$

$V_I = R\$ 370.873,24$ (valor total do imóvel: Matrícula N.º 3.507).



11. GRAU DE PRECISÃO DAS AVALIAÇÕES

Matrícula N.º 3.874		Matrícula N.º 3.507	
GRAU DE PRECISÃO		GRAU DE PRECISÃO	
Média (R\$/m²)	R\$ 907,28	Média (R\$/m²)	R\$ 717,94
Desvio Padrão	74,63	Desvio Padrão	129,68
Coefficiente de Variação	8,23%	Coefficiente de Variação	18,06%
Limite Superior (30%)	R\$ 1.179,46	Limite Superior (30%)	R\$ 933,32
Limite Inferior (30%)	R\$ 635,09	Limite Inferior (30%)	R\$ 502,56
Contagem	8,00	Contagem	7,00
n-1	7,00	n-1	6,00
tc	1,41	tc	1,44
Amplitude Relativa	8,80%	Amplitude Relativa	21,23%
Grau de Precisão	III	Grau de Precisão	III
Atende a Norma	Sim	Atende a Norma	Sim
Amostras Fora da Média	0	Amostras Fora da Média	0

Deste modo, a **amplitude relativa** sendo **menor que 30%**, atinge o **Grau III de Precisão da Pesquisa**, para todas as avaliações, conforme tabela abaixo, referente a Norma **NBR 14.653-2 – Avaliação de Bens (Parte 02): Imóveis Urbanos, Item 9.2.3:**

Tabela 5 – Grau de precisão nos casos de utilização de modelos de regressão linear ou do tratamento por fatores

Descrição	Grau		
	III	II	I
Amplitude do intervalo de confiança de 80 % em torno da estimativa de tendência central	≤ 30 %	≤ 40 %	≤ 50 %

Para cálculo da Amplitude Relativa, utilizou-se a seguinte fórmula:

$$\text{Amplitude Relativa (AR)} = \frac{t_c \times \frac{\delta}{\sqrt{n-1}}}{\mu} \times 2$$

Onde:

tc = Valor tabela “t” *Student*

δ = Desvio Padrão

μ = Média

n = Número de dados efetivamente utilizados da amostra.



12. GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO DA AVALIAÇÃO

A tabela a seguir, apresenta os itens necessários para o Grau de Fundamentação. Deste modo, o Laudo Pericial **possuindo 09 (nove) pontos** para todas as avaliações, atinge o **Grau II de Fundamentação da Pesquisa**, conforme a norma **NBR 14.653-2/2011 – Avaliação de Bens (Parte 02): Imóveis Urbanos, Item 9.5, Pg. 29:**

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

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
^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.				

Norma Associação Brasileira de Normas Técnicas – ABNT 14.653-02 (NBR/2011): Avaliação de Bens – Parte 02: Imóveis Urbanos. Tabela 3. Pg. 25.

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

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

Norma Associação Brasileira de Normas Técnicas – ABNT 14.653-02 (NBR/2011): Avaliação de Bens – Parte 02: Imóveis Urbanos. Tabela 4. Pg. 26.



13. QUESITOS

13.1 DA PARTE AUTORA (FLS. 57/58)

a) Favor descrever os imóveis pormenorizando as construções existentes sobre eles (nem sempre a matrícula representa a realidade atual);

RESPOSTA: Imóvel de matrícula 3.874: O imóvel é composto por uma edificação térrea que dispõe de sala estar/TV, 02 banheiros sendo um social e outro suíte, cozinha, área de serviço e 02 quartos. Contem pontos elétricos e hidráulicos simples por ambientes, paredes e laje rebocadas com pintura, acabamento em gesso no encontro da alvenaria com laje, cobertura leve na lateral onde está localizada a área de serviço, esquadrias de ferro e portas internas de madeira. Nos banheiros e cozinha apresenta revestimento cerâmico instalado integralmente nas paredes e nos rodapés dos demais cômodos. Com base na ficha de valor venal foi apurado área construída de **89,09m²**.

Imóvel de matrícula 3.507: O imóvel é composto por duas edificações geminadas que dispõem cada uma de garagem, sala de estar/TV, cozinha, 02 banheiros, área de serviço e 03 quartos (sendo uma suíte). Os imóveis contêm pontos elétricos e hidráulicos simples por ambientes, paredes e laje rebocadas com pintura, cobertura leve na garagem, esquadrias e portas internas de ferro. No banheiro apresenta revestimento cerâmico instalado parcialmente nas paredes e integralmente na cozinha. Com base na ficha de valor venal foi apurado área construída do imóvel em **134,52m²**.

b) Solicitamos informar os aspectos positivos e negativos do entorno de cada um dos imóveis;

RESPOSTA: O entorno dos imóveis é formado por bairros consolidados que situam-se em área urbana servidos dos seguintes melhoramentos públicos: rede de água; rede de esgoto; pavimentação asfáltica; energia elétrica; calçamento; arborização; rede telefônica; coleta de lixo; sinalização urbana e transporte público, além de proximidades com comércio e serviços, Unidade Básica de



Saúde (UBS), Escola Municipal. Em relação aos aspectos positivos e negativos, tendo em vista que todos os imóveis pesquisados inserem-se na mesma região do imóvel periciado, não foram apuradas características positivas e negativas significativas, uma vez que todos os imóveis semelhantes possuem as mesmas características de localização, topografia, dimensionamento de área, padrão e estado de conservação análogos aos imóveis vistoriados. Contudo, tampouco foi deixado de se calcular a devida depreciação pelo estado de conservação dos imóveis, uma vez que em ambas as avaliações apresentaram necessidade de reparos em trincas, umidades e infiltrações.

c) Solicitamos apresentação de fotos do interior de ambos os imóveis;

RESPOSTA: As imagens de n.º 07/25 do presente laudo pertencem ao imóvel de **matrícula n.º 3.874** e as imagens de n.º 30/58 pertencem ao imóvel de **matrícula n.º 3.507**.

d) Pedimos a gentileza de apontar em separado os valores da nua propriedade e das construções existentes em ambos os imóveis;

RESPOSTA: Matrícula n.º 3.874 corresponde com valor total de R\$ 250.703,00 (sendo R\$ 152.510,92 para terreno e R\$ 98.192,08 para construção). Já o imóvel objeto da Matrícula n.º 3.507 apresentou valor de avaliação em R\$ 370.873,24 (sendo R\$ 233.329,84 para terreno e R\$ 137.543,40 para construção).

e) Pleiteamos ao ilustre perito informar se encontrou irregularidades nos imóveis (do ponto de vista legal) com relação a suas construções).

RESPOSTA: Este perito não encontrou evidências de que haja irregularidades nas construções dos referidos imóveis, inclusive, ambos possuem certidão de valor venal com indicação da área de construção emitida pela prefeitura municipal, conforme itens “3.5 e 4.5 Área Construída Do Imóvel” do presente laudo.



14. ENCERRAMENTO

Dado por terminado este laudo de avaliação, onde o mesmo consta com 59 (cinquenta e nove) páginas, além de 02 (dois) anexos, de apenas um lado, sendo esta última, datada e assinada.

Doc. 01 – Pesquisa de mercado de elementos comparativos da mesma região geoeconômica com valor homogeneizado (**Matrícula N.º 3.874**).

Doc. 02 – Pesquisa de mercado de elementos comparativos da mesma região geoeconômica com valor homogeneizado (**Matrícula N.º 3.507**).

Nestes termos,
P. Deferimento.
Nova Odessa, 07 de Janeiro de 2.026.

Gabriel de Castro Dottori
CAU A131602-8



GABRIEL DE CASTRO DOTTORI

*ARQUITETO E URBANISTA
CAU - A131602-8*

PERÍCIA JUDICIAL / ENGENHARIA DE AVALIAÇÕES

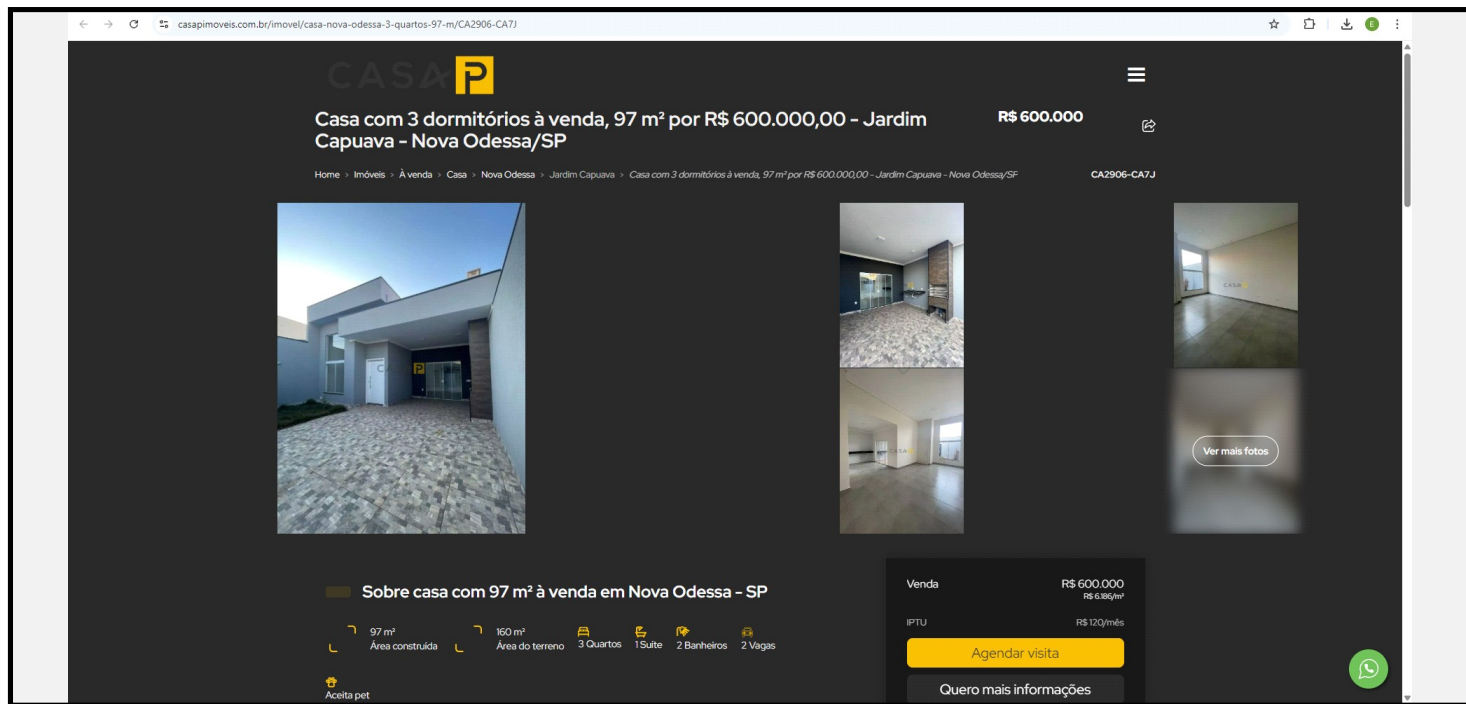
Doc. 01

Pesquisa de mercado de elementos comparativos da mesma
região geoeconômica com valor médio homogeneizado

(Matrícula n.º 3.874).

1ª Residencial Horizontal Popular

ELEMENTO COMPARATIVO - 01



Cidade:	Nova Odessa/SP
Endereço:	Bairro Jardim Capuava
Fonte:	Web Site: www.casapimoveis.com.br (Cod.: CA2906)
Data:	6 de janeiro de 2.026
Informante:	CasaP Imóveis
Telefone:	(19) 3407-8253

Características (m²):	Terreno (m²):	160,00		
	Construção (m²):	97,00	Idade:	10 Anos
	Frente(m):	-	Profundidade (m):	-

Valor Anunciado: R\$ 600.000,00

CÁLCULOS PARA HOMOGENEIZAÇÃO

Do Anúncio:	Fonte: 0,90 → (10%)	R\$ 540.000,00
-------------	---------------------	----------------

Médio Médio	CUB	Hoss-Heidecke	Coef. Idade	R\$
2,154	R\$ 2.015,90	b	0,9338	398.904,94

VU / PESQUIS.	R\$881,84
---------------	-----------

3 - FATORES

FATOR TOP.	FATOR CONSISTÊNCIA	FATOR FRENTE	FATOR PROFUNDIDADE	FATOR ÁREA	ΣFatores - Nº Fat + 1
Terreno Plano	Terreno Seco	Não se Aplica	Não se Aplica	1,051	1,0506
1,000	1,000				

$$Vu \text{ (inicial)} = Vo \times 0,90$$

$$Vuh = Vu / \{1 + [(F1-1) + (F2-1) + (F3-1) \dots + (Fn-1)]\} \times At$$

VUH / FINAL

R\$ 926,48 /m²

1ª Residencial Horizontal Popular

ELEMENTO COMPARATIVO - 02

PETRUCCI
IMÓVEIS

Casa com 3 quartos, 140 m², à venda por R\$ 510.000- Jardim Capuava - Nova Odessa/SP

R\$ 510.000

Home > Imóveis > À venda > Casa > Nova Odessa > Jardim Capuava > Casa de 140 m² Jardim Capuava - Nova Odessa, à venda por R\$ 510.000

CA14590-PETR

Fotos Video

Sobre casa com 140 m² à venda em Nova Odessa - SP

140 m² Área construída 160 m² Área do terreno 3 Quartos 1 Suite 1 Banheiro 1 Vaga

Venda R\$ 510.000 R\$ 3.643/m²

Agendar visita

Quero mais informações

Cidade:	Nova Odessa/SP
Endereço:	Bairro Jardim Capuava
Fonte:	Web Site: www.petrucchi.com.br (Cod.: CA14590)
Data:	6 de janeiro de 2.026
Informante:	Petrucchi Imóveis
Telefone:	(19) 98883-3000

Características (m²):	Terreno (m²):	160,00		
	Construção (m²):	140,00	Idade:	35 Anos
	Frente(m):	-	Profundidade (m):	-

Valor Anunciado: R\$ 510.000,00

CÁLCULOS PARA HOMOGENEIZAÇÃO

Do Anúncio:	Fonte: 0,90 → (10%)	R\$ 459.000,00
-------------	---------------------	----------------

Médio Mínimo	CUB	Hoss-Heidecke	Coef. Idade	R\$ 336.854,12
1,903	R\$ 2.015,90	f	0,5340	

VU / PESQUIS.	R\$763,41
---------------	-----------

3 - FATORES

FATOR TOP.	FATOR CONSISTÊNCIA	FATOR FRENTE	FATOR PROFUNDIDADE	FATOR ÁREA	ΣFatores - Nº Fat + 1
Terreno Plano	Terreno Seco				
1,000	1,000	Não se Aplica	Não se Aplica	1,051	1,0506

$$Vu \text{ (inicial)} = Vo \times 0,90$$

$$Vuh = Vu / \{1 + [(F1-1) + (F2-1) + (F3-1) \dots + (Fn-1)]\} \times At$$

VOH / FINAL

R\$ 802,05 /m²

1ª Residencial Horizontal Popular

ELEMENTO COMPARATIVO - 03

imobiliariamelhornegocio.com.br/imovel/casa-a-venda-com-3-dormitorios-no-bairro-jardim-capuava-em-nova-odessa-sp/12002

[f](#)
[i](#)
[v](#)

CRECI 37983 | (19) 4141-3937 (Região Metropolitana de Campinas) | (19) 3434-2163 (Piracicaba)

☎ (19) 99534-5602 ■ contato@imobiliariamelhornegocio.com.br

[Home](#)
[Buscar Imóveis](#)
[Sobre](#)
[Anunciar](#)
[Contato](#)
[Área do Cliente](#)

Casa à venda com 3 dormitórios no bairro Jardim Capuava em Nova Odessa/SP | Cód.: 12002

📍 Jardim Capuava - Nova Odessa **R\$ 450.000,00**

🏠 IPTU: R\$ 700,00 Venda

🏠 Condomínio: R\$ 0,00

ESPECIFICAÇÕES

🛏 2 Quartos

🚿 2 Banheiros

🛏 1 Suíte

📏 110,00 m² Privativos

📏 160,00 m² de Terreno

🚗 2 Garagens

ENTRAMOS EM CONTATO

Nome...

Email...

Telefone/Celular

Olá, gostaria de receber mais informações sobre o imóvel no Jardim Capuava, Nova Odessa. O código do imóvel é 12002. Aguardo retorno.

Ao informar meus dados, eu concordo com a [Política de Privacidade](#).

ENVIAR MENSAGEM

Cidade:	Nova Odessa/SP
Endereço:	Bairro Jardim Capuava
Fonte:	Web Site: www.imobiliariamelhornegocio.com.br (Cod.: 12002)
Data:	6 de janeiro de 2.026
Informante:	Imobiliária Melhor Negócio
Telefone:	(19) 4141-3937

Características (m²):	Terreno (m²):	160,00		
	Construção (m²):	110,00	Idade:	25 Anos
	Frente(m):	-	Profundidade (m):	-

Valor Anunciado: R\$ 450.000,00

CÁLCULOS PARA HOMOGENEIZAÇÃO

Do Anúncio:	Fonte: 0,90 → (10%)	R\$ 405.000,00
-------------	---------------------	----------------

Simplex Máximo	CUB	Hoss-Heidecke	Coef. Idade	R\$ 263.938,93
1,743	R\$ 2.015,90	f	0,6036	

VU / PESQUIS.	R\$881,63
---------------	-----------

3 - FATORES					
FATOR TOP.	FATOR CONSISTÊNCIA	FATOR FRENTE	FATOR PROFUNDIDADE	FATOR ÁREA	ΣFatores - Nº Fat + 1
Terreno Plano	Terreno Seco				
1,000	1,000	Não se Aplica	Não se Aplica	1,051	1,0506

$V_u \text{ (inicial)} = V_o \times 0,90$

$V_{uh} = V_u / \{1 + [(F1-1) + (F2-1) + (F3-1) \dots + (Fn-1)]\} \times A_t$

VUH / FINAL
R\$ 926,25 /m²

1ª Residencial Horizontal Popular
ELEMENTO COMPARATIVO - 04

RR0243 Casa de Bairro 100m² JARDIM CAPUAVA - OPORTUNIDADE - 2 Dorms 2 Vagas - Nova Odessa, SP Linda casa em Nova Odessa

Venda R\$ 430.000,00
Referência: RR0243

RR0243 Casa de Bairro 100m² JARDIM CAPUAVA - OPORTUNIDADE - 2 Dorms 2 Vagas - Nova Odessa, SP Linda casa em Nova Odessa

100,00 m² útil 160,00 m² terreno 100,00 m² construída 2 dormitórios sendo 1 suite 2 banheiros 2 vagas

Venda R\$ 430.000,00
IPTU Mensal R\$ 50,00

Gostou do imóvel?

Fale com o corretor

Cidade:	Nova Odessa/SP
Endereço:	Bairro Jardim Capuava
Fonte:	Web Site: https://rrimoveisbarueri.com.br (Cod.: RR0243)
Data:	6 de janeiro de 2.026
Informante:	RR Imóveis
Telefone:	(11) 97853-0020

Características (m²):	Terreno (m²):	160,00		
	Construção (m²):	100,00	Idade:	25 Anos
	Frente(m):	-	Profundidade (m):	-

Valor Anunciado: R\$ 430.000,00

CÁLCULOS PARA HOMOGENEIZAÇÃO

Do Anúncio:	Fonte: 0,90 → (10%)	R\$ 387.000,00
-------------	---------------------	----------------

Simplex Máximo	CUB	Hoss-Heidecke	Coef. Idade	R\$ 239.944,48
1,743	R\$ 2.015,90	f	0,6036	

VU / PESQUIS.	R\$919,10
---------------	-----------

3 - FATORES					
FATOR TOP.	FATOR CONSISTÊNCIA	FATOR FRENTE	FATOR PROFUNDIDADE	FATOR ÁREA	ΣFatores - Nº Fat + 1
Terreno Plano	Terreno Seco				
1,000	1,000	Não se Aplica	Não se Aplica	1,051	1,0506

$$Vu \text{ (inicial)} = Vo \times 0,90$$

$$Vuh = Vu / \{1 + [(F1-1) + (F2-1) + (F3-1) \dots + (Fn-1)]\} \times At$$

VUH / FINAL
R\$ 965,61 /m²

1ª Residencial Horizontal Popular
ELEMENTO COMPARATIVO - 05

Home > Imóveis > À venda > Casa > Nova Odessa > Jardim Capuava > Casa com 1 dormitório à venda, 80 m² por R\$ 290.000,00 - Jardim Capuava - Nova Odessa/SP

Casa com 1 dormitório à venda, 80 m² por R\$ 290.000,00 - Jardim Capuava - Nova Odessa/SP

R\$ 290.000

CA2250-AMER

Fotos Vídeo

Sobre casa com 80 m² à venda em Nova Odessa - SP

80 m² Área construída 160 m² Área do terreno 1 Quarto 1 Suite 2 Banheiros 1 Vaga Aceita pet

Venda R\$ 290.000 R\$ 3.625/m²

Quero mais informações

Marcos Silva Correto IMÓVEIS

Cidade:	Nova Odessa/SP
Endereço:	Bairro Jardim Capuava
Fonte:	Web Site: www.amerimoveis.com.br (Cod.: CA2250)
Data:	6 de janeiro de 2.026
Informante:	Amerimóveis
Telefone:	(19) 3043-3043 / (19) 97402-3460

Características (m²):	Terreno (m²):	160,00		
	Construção (m²):	80,00	Idade:	35 Anos
	Frente(m):	-	Profundidade (m):	-

Valor Anunciado: R\$ 290.000,00

CÁLCULOS PARA HOMOGENEIZAÇÃO

Do Anúncio:	Fonte: 0,90 → (10%)	R\$ 261.000,00
-------------	---------------------	----------------

Simple Mínimo	CUB	Hoss-Heidecke	Coef. Idade	R\$ 110.888,96
1,251	R\$ 2.015,90	g	0,4370	

VU / PESQUIS.	R\$938,19
---------------	-----------

3 - FATORES

FATOR TOP.	FATOR CONSISTÊNCIA	FATOR FRENTE	FATOR PROFUNDIDADE	FATOR ÁREA	ΣFatores - Nº Fat + 1
Terreno Plano	Terreno Seco				
1,000	1,000	Não se Aplica	Não se Aplica	1,051	1,0506

$$Vu \text{ (inicial)} = Vo \times 0,90$$

$$Vuh = Vu / \{1 + [(F1-1) + (F2-1) + (F3-1) \dots + (Fn-1)]\} \times At$$

VUH / FINAL

R\$ 985,68 /m²

1ª Residencial Horizontal Popular

ELEMENTO COMPARATIVO - 06

Casa á venda Jardim Capuava Nova Odessa

Home > Imóveis > À venda > Casa > Nova Odessa > Jardim Capuava > Casa á venda Jardim Capuava Nova Odessa

CA5666-AL7

R\$ 300.000

Sobre casa com 99 m² à venda em Nova Odessa - SP

99 m² Área construída | 125 m² Área do terreno | 2 Quartos | 1 Banheiro | 1 Vaga | Aceita pet

Venda R\$ 300.000 R\$ 3.033/m²

Agendar visita

Quero mais informações

Cidade:	Nova Odessa/SP
Endereço:	Bairro Jardim Capuava
Fonte:	Web Site: www.coradiniimoveis.com.br (Cod.: CA5666)
Data:	6 de janeiro de 2.026
Informante:	Coradini Imóveis
Telefone:	(19) 3466-6616 / (19) 97417-6820

Características (m²):	Terreno (m²):	125,00		
	Construção (m²):	99,00	Idade:	40 Anos
	Frente(m):	-	Profundidade (m):	-

Valor Anunciado: R\$ 300.000,00

CÁLCULOS PARA HOMOGENEIZAÇÃO

Do Anúncio:	Fonte: 0,90 → (10%)	R\$ 270.000,00
-------------	---------------------	----------------

Simple Mínimo	CUB	Hoss-Heidecke	Coef. Idade	R\$ 147.707,11
1,251	R\$ 2.015,90	f	0,4895	

VU / PESQUIS.	R\$978,34
---------------	-----------

3 - FATORES					
FATOR TOP.	FATOR CONSISTÊNCIA	FATOR FRENTE	FATOR PROFUNDIDADE	FATOR ÁREA	ΣFatores - Nº Fat + 1
Terreno Plano	Terreno Seco				
1,000	1,000	Não se Aplica	Não se Aplica	1,000	1,0000

$$Vu \text{ (inicial)} = Vo \times 0,90$$

$$Vuh = Vu / \{1 + [(F1-1) + (F2-1) + (F3-1) \dots + (Fn-1)]\} \times At$$

VOH / FINAL
R\$ 978,34 /m²

1ª Residencial Horizontal Popular
ELEMENTO COMPARATIVO - 07

Casa com 3 quartos, 100 m², à venda por R\$ 350.000- Jardim Capuava - Nova Odessa/SP

R\$ 350.000

Home > Imóveis > À venda > Casa > Nova Odessa > Jardim Capuava > Casa de 100 m², Jardim Capuava - Nova Odessa, à venda por R\$ 350.000

CA0274-EFBA

Sobre casa com 100 m² à venda em Nova Odessa - SP

100 m² Área construída 160 m² Área do terreno 3 Quartos 2 Banheiros 2 Vagas

Venda R\$ 350.000 R\$ 350,00/m²

Quero mais informações

Fábio Luiz de Paulo

Cidade:	Nova Odessa/SP
Endereço:	Bairro Jardim Capuava
Fonte:	Web Site: www.efbimoveis.com.br (Cod.: CA0274)
Data:	6 de janeiro de 2.026
Informante:	EFB Imóveis
Telefone:	(19) 97149-9204

Características (m²):	Terreno (m²):	160,00		
	Construção (m²):	100,00	Idade:	35 Anos
	Frente(m):	-	Profundidade (m):	-

Valor Anunciado: R\$ 350.000,00

CÁLCULOS PARA HOMOGENEIZAÇÃO

Do Anúncio:	Fonte: 0,90 → (10%)	R\$ 315.000,00
--------------------	----------------------------	-----------------------

Simplex Máximo	CUB	Hoss-Heidecke	Coef. Idade	R\$ 193.124,95
1,743	R\$ 2.015,90	g	0,4370	

VU / PESQUIS.	R\$761,72
----------------------	------------------

3 - FATORES

FATOR TOP.	FATOR CONSISTÊNCIA	FATOR FRENTE	FATOR PROFUNDIDADE	FATOR ÁREA	ΣFatores - Nº Fat + 1
Terreno Plano	Terreno Seco				
1,000	1,000	Não se Aplica	Não se Aplica	1,051	1,0506

$V_u(\text{inicial}) = V_o \times 0,90$

$V_{uh} = V_u / \{1 + [(F1-1) + (F2-1) + (F3-1) \dots + (Fn-1)]\} \times A_t$

VUH / FINAL

R\$ 800,27 /m²

1ª Residencial Horizontal Popular

ELEMENTO COMPARATIVO - 08

Casa com 2 dormitórios à venda, 140 m² por R\$ 400.000 - Jardim Capuava - Nova Odessa/SP

R\$ 400.000

Home > Imóveis > À venda > Casa > Nova Odessa > Jardim Capuava > Casa com 2 dormitórios à venda, 140 m² por R\$ 400.000 - Jardim Capuava - Nova Odessa/SP

CA5562-AL7

Sobre casa com 140 m² à venda em Nova Odessa - SP

140 m² Área construída 160 m² Área do terreno 2 Quartos 2 Banheiros 2 Vagas

Venda R\$ 400.000 R\$ 2.857/m² IPTU R\$ 130/mês

Agendar visita

Quero mais informações

Cidade:	Nova Odessa/SP
Endereço:	Bairro Jardim Capuava
Fonte:	Web Site: www.coradiniimoveis.com.br (Cod.: CA5562)
Data:	6 de janeiro de 2.026
Informante:	Coradini Imóveis
Telefone:	(19) 3466-6616 / (19) 97417-6820

Características (m²):	Terreno (m²):	160,00		
	Construção (m²):	140,00	Idade:	38 Anos
	Frente(m):	-	Profundidade (m):	-

Valor Anunciado: R\$ 400.000,00

CÁLCULOS PARA HOMOGENEIZAÇÃO

Do Anúncio:	Fonte: 0,90 → (10%)	R\$ 360.000,00
-------------	---------------------	----------------

Simple Médio	CUB	Hoss-Heidecke	Coef. Idade	R\$ 226.969,64
1,497	R\$ 2.015,90	g	0,4215	

VU / PESQUIS.	R\$831,44
---------------	-----------

3 - FATORES

FATOR TOP.	FATOR CONSISTÊNCIA	FATOR FRENTE	FATOR PROFUNDIDADE	FATOR ÁREA	ΣFatores - Nº Fat + 1
Terreno Plano	Terreno Seco				
1,000	1,000	Não se Aplica	Não se Aplica	1,051	1,0506

$$Vu \text{ (inicial)} = Vo \times 0,90$$

$$Vuh = Vu / \{1 + [(F1-1) + (F2-1) + (F3-1) \dots + (Fn-1)]\} \times At$$

VUH / FINAL

R\$ 873,52 /m²



MÉDIA DE VALOR UNITÁRIO

Para cálculo estatístico referente a **pesquisa de mercado de elementos comparativos da mesma região geoeconômica com valor médio homogeneizado**, utilizou-se a seguinte fórmula da Norma para Avaliações de Imóveis Urbanos do IBAPE/SP:

$$Vu = Vo \times \{1 + [(F1-1) + (F2-1) + (F3-1) \dots + (Fn-1)]\}$$

Onde:

Vu = Valor Unitário

Vo = Valor de Oferta

F1, F2, F3,...Fn= Fatores ou Coeficientes Utilizados

Deste modo, foi feito a Média Aritmética Saneada dos valores obtidos. Vejamos:

Elementos	Vu (R\$/m²)	Elementos	Vu (R\$/m²)
1	R\$ 926,48/m²	5	R\$ 985,68/m²
2	R\$ 802,05/m²	6	R\$ 978,34/m²
3	R\$ 926,25/m²	7	R\$ 800,27/m²
4	R\$ 965,61/m²	8	R\$ 873,52/m²

Média Aritmética R\$ 7.528,20 / 08 = **R\$ 907,28/m²**

Limite Superior (+30%) = R\$ 1.179,46/m²

Limite Inferior (-30%) = R\$ 635,09/m²

Visto que todos os elementos estão dentro do intervalo de variação admissível, temos, portanto, a Média do Valor Unitário de: **R\$ 907,28/m².**



GABRIEL DE CASTRO DOTTORI

*ARQUITETO E URBANISTA
CAU - A131602-8*

PERÍCIA JUDICIAL / ENGENHARIA DE AVALIAÇÕES

Doc. 02

Pesquisa de mercado de elementos comparativos da mesma
região geoeconômica com valor médio homogeneizado
(Matrícula n.º 3.507).

2ª Residencial Horizontal Popular

ELEMENTO COMPARATIVO - 01

Casa com 3 dormitórios à venda, 95 m² - Jardim São Jorge - Nova Odessa/SP

R\$ 500.000

Home > Imóveis > À venda > Casa > Nova Odessa > Jardim São Jorge > Casa com 3 dormitórios à venda, 95 m² - Jardim São Jorge - Nova Odessa/SP

CA7176-SUM

Sobre casa com 96 m² à venda em Nova Odessa - SP

96 m² Área construída 350 m² Área do terreno 3 Quartos 3 Banheiros 3 Vagas Aceita pet

Venda R\$ 500.000 R\$ 5.235/m²

Quero mais informações

Bruno Beletatti

Cidade:	Nova Odessa/SP			
Endereço:	Rua Belém, 74 - Bairro Jardim São Jorge			
Fonte:	Web Site: www.avmimoveis.com.br (Cod.: CA7176)			
Data:	7 de janeiro de 2.026			
Informante:	AVM Imóveis			
Telefone:	(19) 99115-9441			

Características (m²):	Terreno (m²):	350,00		
	Construção (m²):	96,00	Idade:	40 Anos
	Frente(m):	10,00	Profundidade (m):	35,00

Valor Anunciado: R\$ 500.000,00

CÁLCULOS PARA HOMOGENEIZAÇÃO

Do Anúncio:	Fonte: 0,90 → (10%)	R\$ 450.000,00		
-------------	---------------------	----------------	--	--

Simples Máximo	CUB	Hoss-Heidecke	Coef. Idade	R\$ 176.872,59
1,743	R\$ 2.015,90	g	0,4054	

VU / PESQUIS.	R\$780,36			
----------------------	-----------	--	--	--

4 - FATORES

FATOR TOP.	FATOR CONSISTÊNCIA	FATOR FRENTE	FATOR PROFUNDIDADE	FATOR ÁREA	ΣFatores - Nº Fat + 1
Declive de 5% a 10%	Terreno Seco				
1,110	1,000	1,000	1,000	Não se Aplica	1,1100

$$Vu \text{ (inicial)} = Vo \times 0,90$$

$$Vuh = Vu / \{1 + [(F1-1) + (F2-1) + (F3-1) \dots + (Fn-1)]\} \times At$$

VOH / FINAL

R\$ 866,20 /m²

2ª Residencial Horizontal Popular

ELEMENTO COMPARATIVO - 02

← → ↻

imobiliariamelhornegocio.com.br/imovel/casa-a-venda-com-3-quartos-3-banheiros-1-suite-localizado-no-bairro-jardim-sao-jorge-nova-odessa-sp/35580

Casa à venda com 3 quartos, 3 banheiros (1 suite) localizado no bairro Jardim São Jorge - Nova Odessa/SP, | Cód.: 35580

📍 Jardim São Jorge - Nova Odessa
 IPTU: R\$ 800,00
 Condomínio: R\$ 0,00

R\$ 799.900,00
Venda

< >

Destaques do Imóvel:
 • Área total 352m²
 • Área total 126,3m²
 • Cerca elétrica:
 • Alarme:

ENTRAMOS EM CONTATO

Nome...

Email...

Telefone/Celular

Olá, gostaria de receber mais informações sobre o imóvel no Jardim São Jorge, Nova Odessa. O código do imóvel é 35580. Aguardo retorno.

Ao informar meus dados, eu concordo com a [Política de Privacidade](#).

ENVIAR MENSAGEM

COMPARTILHE ESTE IMÓVEL

Cidade:	Nova Odessa/SP
Endereço:	Rua Curitiba, 232 - Bairro Jardim São Jorge
Fonte:	Web Site: www.imobiliariamelhornegocio.com.br (Cod.: 35580)
Data:	7 de janeiro de 2.026
Informante:	Imobiliária Melhor Negócio
Telefone:	(19) 98883-3000

Características (m²):	Terreno (m²):	352,00		
	Construção (m²):	126,30	Idade:	30 Anos
	Frente(m):	10,00	Profundidade (m):	35,20

Valor Anunciado: R\$ 799.900,00

CÁLCULOS PARA HOMOGENEIZAÇÃO				
Do Anúncio:		Fonte: 0,90 → (10%)	R\$ 719.910,00	
Médio Máximo	CUB	Hoss-Heidecke	Coef. Idade	R\$ 436.433,68
2,355	R\$ 2.015,90	e	0,6598	
VU / PESQUIS.			R\$805,33	

4 - FATORES					
FATOR TOP.	FATOR CONSISTÊNCIA	FATOR FRENTE	FATOR PROFUNDIDADE	FATOR ÁREA	ΣFatores - Nº Fat + 1
Terreno Plano	Terreno Seco				
1,000	1,000	1,000	1,000	Não se Aplica	1,0000

$$Vu \text{ (inicial)} = Vo \times 0,90$$

$$Vuh = Vu / \{1 + [(F1-1) + (F2-1) + (F3-1) \dots + (Fn-1)]\} \times At$$

VUH / FINAL
R\$ 805,33 /m²

2ª Residencial Horizontal Popular

ELEMENTO COMPARATIVO - 03

Casa com 3 dormitórios à venda, 243 m² - Jardim São Jorge - Nova Odessa/SP

R\$ 520.000

Home > Imóveis > À venda > Casa > Nova Odessa > Jardim São Jorge > Casa com 3 dormitórios à venda, 243 m² - Jardim São Jorge - Nova Odessa/SP

CA18430-PETR

Sobre casa com 243 m² à venda em Nova Odessa - SP

243 m² Área construída 275 m² Área do terreno 3 Quartos 1 Suite 3 Banheiros 5 Vagas

Venda R\$ 520.000 R\$ 2.142/m² IPTU R\$ 219/mês

Agendar visita

Quero mais informações

Cidade:	Nova Odessa/SP
Endereço:	Rua Salvador, 503 - Bairro Jardim São Jorge
Fonte:	Web Site: www.petrucchi.com.br (Cod.: CA18430)
Data:	7 de janeiro de 2.026
Informante:	Petrucchi Gestão Imobiliária
Telefone:	(19) 98883-3000

Características (m²):	Terreno (m²):	275,00		
	Construção (m²):	243,00	Idade:	40 Anos
	Frente(m):	11,00	Profundidade (m):	25,00

Valor Anunciado: R\$ 520.000,00

CÁLCULOS PARA HOMOGENEIZAÇÃO				
Do Anúncio:		Fonte: 0,90 → (10%)	R\$ 468.000,00	
Simplex Mínimo	CUB	Hoss-Heidecke	Coef. Idade	R\$ 321.333,12
1,251	R\$ 2.015,90	g	0,4054	
VU / PESQUIS.			R\$533,33	

4 - FATORES					
FATOR TOP.	FATOR CONSISTÊNCIA	FATOR FRENTE	FATOR PROFUNDIDADE	FATOR ÁREA	ΣFatores - Nº Fat + 1
Declive até 5%	Terreno Seco				
1,050	1,000	0,981	1,000	Não se Aplica	1,0311

$$Vu \text{ (inicial)} = Vo \times 0,90$$

$$Vuh = Vu / \{1 + [(F1-1) + (F2-1) + (F3-1) \dots + (Fn-1)]\} \times At$$

VOH / FINAL
R\$ 549,93 /m²

2ª Residencial Horizontal Popular

ELEMENTO COMPARATIVO - 04

ABSOLUTA
Casa com 4 dormitórios à venda, 183 m² por R\$ 580.000,00 - Jardim São Jorge - Nova Odessa/SP

R\$ 580.000

Home - Imóveis - À venda - Casa - Nova Odessa - Jardim São Jorge - Casa com 4 dormitórios à venda, 183 m² por R\$ 580.000,00 - Jardim São Jorge - Nova Odessa/SP

CA4355-AB1

Fotos Mapa

Sobre casa com 183 m² à venda em Nova Odessa - SP

183 m² Área construída 250 m² Área do terreno 10x25 Dimensão do terreno 4 Quartos 1 Suite

Venda R\$ 580.000 R\$ 2.809/m²

IPU R\$ 120/mês

Quero mais informações

Ver mais fotos

Cidade:	Nova Odessa/SP
Endereço:	Bairro Jardim São Jorge
Fonte:	Web Site: www.absolutaimobiliaria.com.br (Cod.: CA4355)
Data:	7 de janeiro de 2.026
Informante:	Absoluta Imobiliária
Telefone:	(19) 3408-8999 / (19) 99981-5063

Características (m²):	Terreno (m²):	250,00		
	Construção (m²):	183,00	Idade:	45 Anos
	Frente(m):	10,00	Profundidade (m):	25,00

Valor Anunciado: R\$ 580.000,00

CÁLCULOS PARA HOMOGENEIZAÇÃO				
Do Anúncio:		Fonte: 0,90 → (10%)	R\$ 522.000,00	
Simplex Máximo	CUB	Hoss-Heidecke	Coef. Idade	R\$ 324.159,15
1,743	R\$ 2.015,90	g	0,3802	
VU / PESQUIS.			R\$791,36	

4 - FATORES					
FATOR TOP.	FATOR CONSISTÊNCIA	FATOR FRENTE	FATOR PROFUNDIDADE	FATOR ÁREA	ΣFatores - Nº Fat + 1
Terreno Plano	Terreno Seco				
1,000	1,000	1,000	1,000	Não se Aplica	1,0000

$$Vu \text{ (inicial)} = Vo \times 0,90$$

$$Vuh = Vu / \{1 + [(F1-1) + (F2-1) + (F3-1) \dots + (Fn-1)]\} \times At$$

VOH / FINAL
R\$ 791,36 /m²

2ª Residencial Horizontal Popular

ELEMENTO COMPARATIVO - 05

Para comprar 1 casa única

Casa à venda por no Jardim São Jorge em Nova Odessa/SP.

Imagem > Nova Odessa > Jardim São Jorge (Cód. 11653)

Características

- 3 quartos
- 1 banheiro
- 2 vagas (parado e coberto)
- 300 m² total (100 m² construído)
- 1 sala
- 1 cozinha

VENDA
R\$ 280.000,00

Área total: 300 m²
Área construída: 100 m²

Valores sujeitos a alterações sem aviso prévio

Envie uma mensagem

Cidade:	Nova Odessa/SP
Endereço:	Bairro Jardim São Jorge
Fonte:	Web Site: https://www.imobiliariajeanete.com.br (Cod.: 11653)
Data:	7 de janeiro de 2.026
Informante:	Imobiliária Jeanete
Telefone:	(19) 3466-8200

Características (m²):	Terreno (m²):	300,00		
	Construção (m²):	100,00	Idade:	55 Anos
	Frente(m):	10,00	Profundidade (m):	30,00

Valor Anunciado: R\$ 280.000,00

CÁLCULOS PARA HOMOGENEIZAÇÃO

Do Anúncio:	Fonte: 0,90 → (10%)	R\$ 252.000,00
-------------	---------------------	----------------

Econômico Médio	CUB	Hoss-Heidecke	Coef. Idade	R\$ 88.116,57
1,07	R\$ 2.015,90	h	0,2606	

VU / PESQUIS.	R\$546,28
---------------	-----------

4 - FATORES					
FATOR TOP.	FATOR CONSISTÊNCIA	FATOR FRENTE	FATOR PROFUNDIDADE	FATOR ÁREA	ΣFatores - Nº Fat + 1
Em active até 10%	Terreno Seco				
1,050	1,000	1,000	1,000	Não se Aplica	1,0500

$$Vu \text{ (inicial)} = Vo \times 0,90$$

$$Vuh = Vu / \{1 + [(F1-1) + (F2-1) + (F3-1) \dots + (Fn-1)]\} \times At$$

VUH / FINAL
R\$ 573,59 /m²

2ª Residencial Horizontal Popular

ELEMENTO COMPARATIVO - 06

Casa à venda São Jorge Nova Odessa

Home · Imóveis · À venda · Casa · Nova Odessa · Jardim São Jorge · Casa à venda São Jorge Nova Odessa

RS 525.000

CA5739-AL7

Sobre casa com 169 m² à venda em Nova Odessa - SP

169 m² Área construída 250 m² Área do terreno 4 Quartos 1 Suite 3 Banheiros 3 Vagas

Venda RS 525.000 R\$ 3.107/m²

Agendar visita

Quero mais informações

Cidade:	Nova Odessa/SP
Endereço:	Bairro Jardim São Jorge
Fonte:	Web Site: www.coradiniimoveis.com.br (Cod.: CA5739)
Data:	7 de janeiro de 2.026
Informante:	Coradini Imóveis
Telefone:	(19) 3466-6616 / (19) 97417-6820

Características (m²):	Terreno (m²):	250,00		
	Construção (m²):	169,00	Idade:	30 Anos
	Frente(m):	10,00	Profundidade (m):	25,00

Valor Anunciado: R\$ 525.000,00

CÁLCULOS PARA HOMOGENEIZAÇÃO				
Do Anúncio:		Fonte: 0,90 → (10%)	R\$ 472.500,00	
Simples Médio	CUB	Hoss-Heidecke	Coef. Idade	R\$ 292.198,20
1,497	R\$ 2.015,90	g	0,4662	
VU / PESQUIS.			R\$721,21	

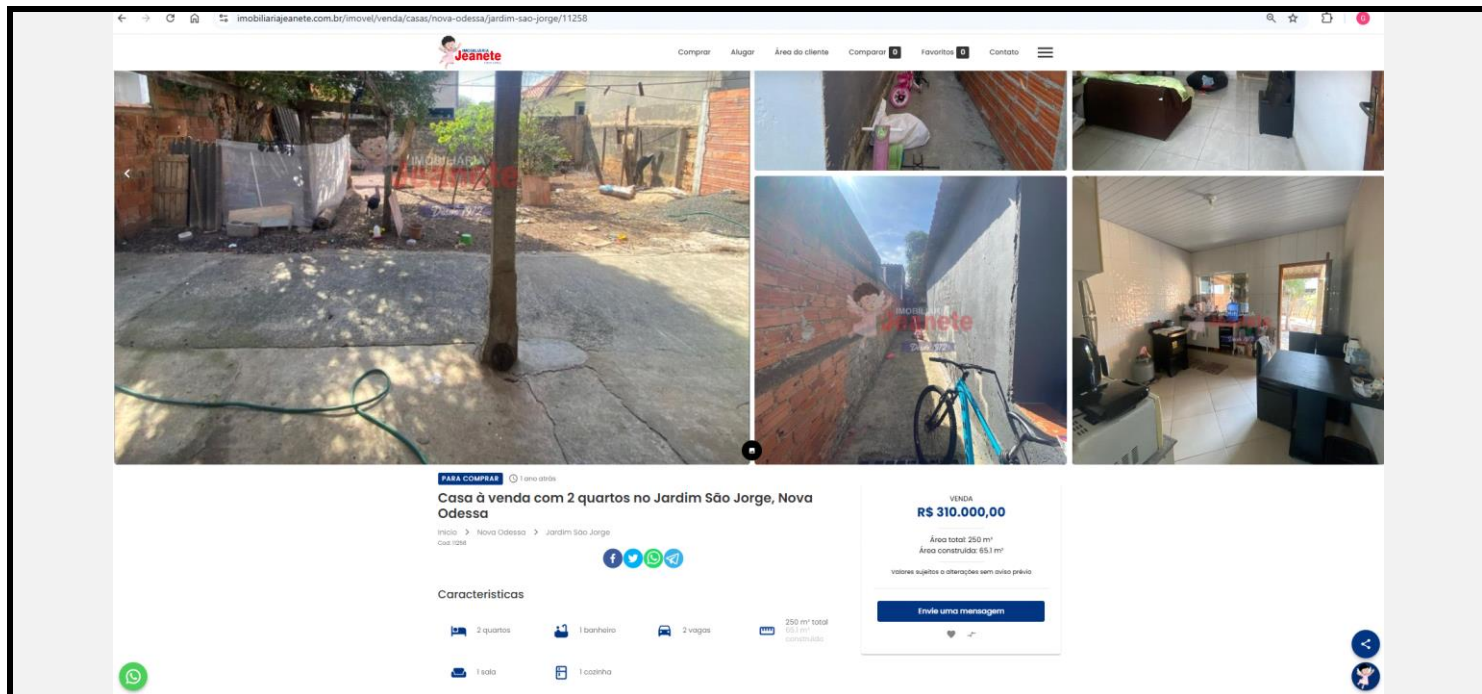
4 - FATORES					
FATOR TOP.	FATOR CONSISTÊNCIA	FATOR FRENTE	FATOR PROFUNDIDADE	FATOR ÁREA	ΣFatores - Nº Fat + 1
Terreno Plano	Terreno Seco				
1,000	1,000	1,000	1,000	Não se Aplica	1,0000

$V_u(\text{inicial}) = V_o \times 0,90$

$V_uh = V_u / \{1 + [(F_1 - 1) + (F_2 - 1) + (F_3 - 1) \dots + (F_n - 1)]\} \times A_t$

VUH / FINAL
R\$ 721,21 /m²

2ª Residencial Horizontal Popular
ELEMENTO COMPARATIVO - 07



Cidade:	Nova Odessa/SP
Endereço:	Bairro Jardim São Jorge
Fonte:	Web Site: https://www.imobiliariajeanete.com.br (Cod.: 11258)
Data:	7 de janeiro de 2.026
Informante:	Imobiliária Jeanete
Telefone:	(19) 3466-8200

Características (m²):	Terreno (m²):	250,00		
	Construção (m²):	65,10	Idade:	45 Anos
	Frente(m):	10,00	Profundidade (m):	25,00

Valor Anunciado: R\$ 310.000,00

CÁLCULOS PARA HOMOGENEIZAÇÃO				
Do Anúncio:		Fonte: 0,90 → (10%)	R\$ 279.000,00	
Econômico Máximo	CUB	Hoss-Heidecke	Coef. Idade	R\$ 80.780,49
1,221	R\$ 2.015,90	g	0,3802	
VU / PESQUIS.			R\$792,88	

4 - FATORES					
FATOR TOP.	FATOR CONSISTÊNCIA	FATOR FRENTE	FATOR PROFUNDIDADE	FATOR ÁREA	ΣFatores - Nº Fat + 1
Terreno Plano	Terreno Seco				
1,000	1,000	1,000	1,000	Não se Aplica	1,0000

$$Vu \text{ (inicial)} = Vo \times 0,90$$

$$Vuh = Vu / \{1 + [(F1-1) + (F2-1) + (F3-1) \dots + (Fn-1)]\} \times At$$

VUH / FINAL
R\$ 792,88 /m²



MÉDIA DE VALOR UNITÁRIO

Para cálculo estatístico referente a **pesquisa de mercado de elementos comparativos da mesma região geoeconômica com valor médio homogeneizado**, utilizou-se a seguinte fórmula da Norma para Avaliações de Imóveis Urbanos do IBAPE/SP:

$$Vu = Vo \times \{1 + [(F1-1) + (F2-1) + (F3-1) \dots + (Fn-1)]\}$$

Onde:

Vu = Valor Unitário

Vo = Valor de Oferta

F1, F2, F3,...Fn = Fatores ou Coeficientes Utilizados

Deste modo, foi feito a Média Aritmética Saneada dos valores obtidos. Vejamos:

Elementos	Vu (R\$/m²)	Elementos	Vu (R\$/m²)
1	R\$ 866,20/m²	5	R\$ 573,59/m²
2	R\$ 805,33/m²	6	R\$ 721,21/m²
3	R\$ 549,93/m²	7	R\$ 792,88/m²
4	R\$ 791,36/m²		

Média Aritmética R\$ 5.100,51 / 07 = **R\$ 717,94/m²**

Limite Superior (+30%) = R\$ 933,32/m²

Limite Inferior (-30%) = R\$ 502,56/m²

Visto que todos os elementos estão dentro do intervalo de variação admissível, temos, portanto, a Média do Valor Unitário de: **R\$ 717,94/m².**