

HENRIQUE BIGHELLINI M.G. MARTINS

Engenheiro Civil – CREA/SP: 5063062395
Perito em Avaliação de Imóveis e Engenharia Civil

fls. 5692
Av. Paulista, 807, cj 306
São Paulo – SP / CEP 01311-100
Tel. (11) 99954-5841
E-mail: bmgm.henrique@gmail.com

**EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA 9ª VARA CÍVEL DO
FORUM CENTRAL DA COMARCA DE SÃO PAULO/SP**

Processo nº: **1011869-42.1997.8.26.0100**
Classe – Assunto: **Cumprimento Provisório de Sentença**
Exequente: **Real Amadeo Advogados Associados**
Executado: **Indústrias Reunidas São Jorge S/A**

HENRIQUE BIGHELLINI M. G. MARTINS, engenheiro civil registrado no CREA/SP sob o nº 5063062395, perito nomeado nos autos da ação em epígrafe, tendo se inteirado do assunto em pauta, realizado seus estudos, levantamentos e vistorias, vem, respeitosamente, apresentar suas conclusões, expressas em seu

LAUDO DE AVALIAÇÃO



SUMÁRIO

1.RESUMO	3
2.CONSIDERAÇÕES INICIAIS.....	4
3.CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL AVALIANDO.....	5
4.VISTORIA DO IMÓVEL	8
5.AVALIAÇÃO.....	11
6.CONSIDERAÇÕES FINAIS.....	15
7.CONCLUSÕES	16
8.RESPOSTAS AOS QUESITOS	17
9.ENCERRAMENTO.....	18
ANEXO I – Documentação Fotográfica	19
ANEXO II – Pesquisa de Mercado	31
ANEXO III – Memória de Cálculos	35



1. RESUMO

Imóvel avaliando: <i>Avenida Brasil, nº 1929 – Jardim América – São Paulo/SP</i>
Data da avaliação: <i>Abril/2025</i>
Matrícula: <i>105.063 (13º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo)</i>
Cadastro do imóvel: <i>013.071.0012-0</i>
Metodologia utilizada: <i>Método Comparativo de Dados do Mercado</i>
Tratamento de dados: <i>Tratamento por Fatores</i>
Valor de Venda: <u>R\$ 20.300.000,00</u> <i>(ref. abril 2025)</i> <i>(vinte milhões e trezentos mil reais)</i>

2. CONSIDERAÇÕES INICIAIS

O presente laudo tem o objetivo de determinar o “Valor de mercado de venda” e do imóvel situado na A. Brasil, nº 1929, bairro Jardim América, município de São Paulo/SP de matrícula nº 105.063 do 13º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo e cadastro nº 013.071.0012-0 na Prefeitura Municipal de São Paulo.

Segundo a norma ABNT NBR 14653-1:2001, temos a definição de “Valor de mercado” como:

“...Quantia mais provável pela qual se negociaria voluntariamente e conscientemente um bem, numa data de referência, dentro das condições do mercado vigente.”.

Para tanto, esta perícia desenvolverá suas análises e cálculos baseados na norma técnica ABNT NBR 14.653-2:2011 e na ‘Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos IBAPE/SP:2011’.

2.1. Dos autos

Trata-se de ação de CUMPRIMENTO DE SENTENÇA ajuizado por REAL AMADEO ADVOGADOS ASSOCIADOS, em face de INDÚSTRIAS REUNIDAS SÃO JORGE S/A. Este perito foi nomeado para avaliação do imóvel.

3. CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL AVALIANDO

3.1. Localização

O imóvel em questão situa-se na Av. Brasil, 1929, na quadra completada pela Rua Guadalupe, Rua Groenlândia e Rua Atlântica.

Distante cerca de 6 km do centro da cidade, o local conta com o importante corredor viário nas proximidades como a própria Av. Brasil.

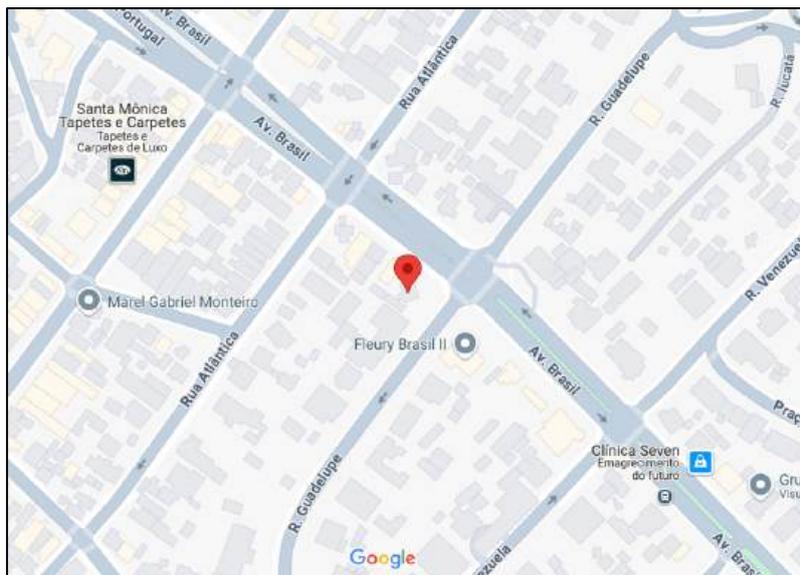


Figura 1 - Mapa da região (Google Maps)

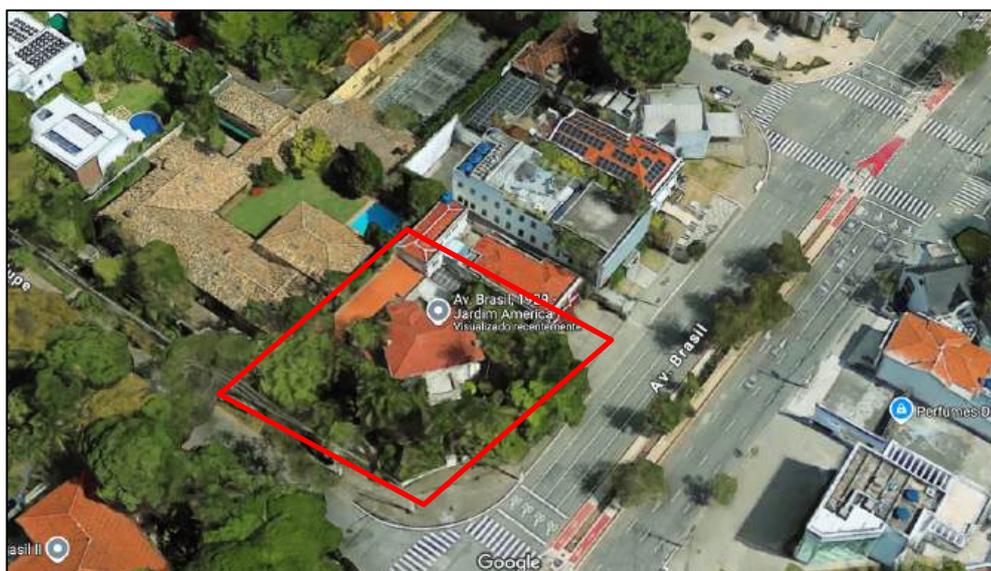


Figura 2 - Foto Aérea da Região (Google Maps)

A handwritten signature in blue ink, consisting of stylized, overlapping loops and lines.

3.2. Mapa Fiscal

Segundo a Planta Genérica de Valores publicada pela Prefeitura Municipal de São Paulo, o imóvel em questão situa-se na QUADRA F 071 e SETOR 013 e possui, portanto, índice fiscal de R\$ 8.717,00 em 2025.

ÍNDICE FISCAL = R\$ 8.717,00 ref. 2025

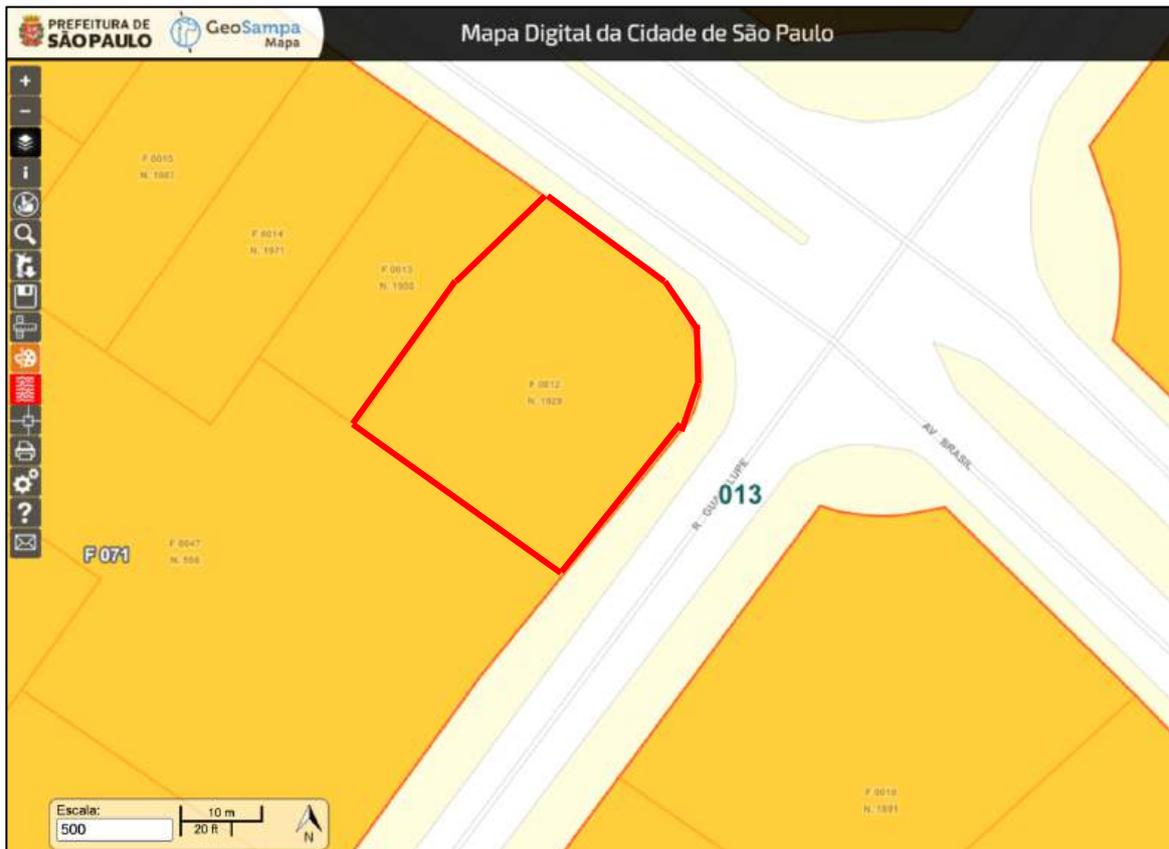


Figura 3 - Cadastro Fiscal da Região (Fonte: Geosampa)

3.3. Zoneamento

Segundo a Lei de Zoneamento do Plano Diretor de São Paulo (Lei 16.402/16), o imóvel avaliando se encontra em **ZCOR-1 Zona Corredore.**

Segundo o texto da Lei, temos:

“Zonas Corredores são os lotes lindeiros às ZER ou à ZPR, que fazem frente para vias que exercem estruturação local ou regional, , em que se pretende promover usos não residenciais compatíveis com o uso residencial e com a fluidez do tráfego, com densidades demográfica e construtiva baixas. A ZCOR é dividida

em:

I – Zona Corredor 1 (ZCOR-1): trechos de vias destinados à diversificação de usos de forma compatível à vizinhança residencial;...”

3.4. Melhoramentos da Região

Em diligência realizada no local constatou-se que a região possui infraestrutura urbana completa, servida de todos os melhoramentos públicos básicos, situação típica de áreas com urbanização já consolidada:

- Rede de água
- Rede de esgoto
- Rede de energia elétrica
- Rede de gás
- Redes de telefone, TV e internet
- Coleta de Lixo
- Entrega postal
- Iluminação pública
- Pavimentação asfáltica
- Passeios, guias e sarjetas
- Drenagem
- Transporte público
- Escola pública

3.5. Ocupação

O imóvel atualmente se encontra OCUPADO.

4. VISTORIA DO IMÓVEL

Foram as partes comunicadas do dia e hora da vistoria, conforme preconiza a Lei nº10.358/2001 - artigo 431-A do CPC.

A vistoria do imóvel, ocorreu no dia 12/03/25 às 14:00, compareceram:

- Dra. Ana Lúcia – Assistente técnica do Exequente;

4.1. Imóvel

O imóvel avaliando apresenta as características construtivas abaixo descritas, conforme fotos do Anexo I:

ITEM	CARACTERÍSTICAS
Composição	Imóvel residencial
Estrutura	Convencional
Fachada	Pintura

4.2. Benfeitoria

4.2.1. Acabamentos internos

Quanto aos acabamentos internos, podemos destacar:

Ambiente	Piso	Paredes	Teto
Área de serviço	Pedras naturais	cerâmica	Pintura sobre laje
Hall	Pedras naturais	Pintura	Pintura sobre laje
Salas	Pedras naturais	Pintura	Pintura sobre laje
Lavabo	Cerâmica	Cerâmica	Pintura sobre laje
Copa	Cerâmica	Cerâmica	Pintura sobre laje
ANDAR SUPERIOR			
Corredor	Carpete	Pintura	Pintura sobre laje
Banheiro 1	Pedras naturais	Pedras naturais	Pintura sobre laje
Dormitórios	Carpete	Pintura	Pintura sobre laje
Banheiro 2	Pedras naturais	Pedras naturais	Pintura sobre laje

EDÍCULA**Terraço**

Pedras naturais

Guarda corpo de
concreto

Descoberto

4.2.2. ÁreasÁrea do terreno: 1.075,48 m²;

Frente do Terreno: 33,43 m;

Profundidade do Terreno: 32,20 m;

Área construída: 700,00 m² (Informação retirada da Certidão de Dados
Cadastrais do Imóvel).**4.2.3. Padrão Construtivo**

Utilizando-se o estudo técnico “Valores de Edificações de Imóveis Urbanos” do IBAPE/SP (Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia de São Paulo), conclui-se que a classificação do imóvel é:

Classe: RESIDENCIAL

Grupo: CASA

Padrão Construtivo: PADRÃO SIMPLES

Valor Unitário: 4,843 de R\$N

Já que do referido Estudo temos:

“Padrão Luxo: Edificações em terrenos de amplas dimensões, totalmente isoladas, satisfazendo a projeto arquitetônico exclusivo, tanto na disposição e integração dos ambientes, amplos e bem planejados, como nos detalhes personalizados dos materiais e dos acabamentos utilizados. Geralmente prevendo salas para quatro ambientes ou mais (estar, jantar, escritórios, biblioteca, lareira, música, etc.), lavabo, sala de almoço, copa, cozinha, adega, despensa, quatro ou mais suítes, sendo uma máster, dependências completas para empregados (mais de um dormitório), garagem para quatro ou mais veículos. Áreas livres

planejadas atendendo projeto paisagístico especial, usualmente contendo área de lazer completa, tais como piscinas, vestiários, quadras de esportes, churrasqueira. Cobertura em lajes maciças com proteção térmica ou telhas de cerâmica ou ardósia, sobre estrutura de madeira. Fachadas com tratamentos arquitetônicos especiais, definidos pelo estilo do projeto de arquitetura.”

4.2.4. Estado de Conservação e Obsolescência

De acordo com a vistoria realizada (vide Anexo I – Documentação Fotográfica), documentação do imóvel e baseando-se no quadro A do estudo “Valores de Edificações de Imóveis Urbanos”, do IBAPE/SP, consideramos o estado da edificação como:

“Necessitando de reparos de simples a importantes: Edificação cujo estado geral possa ser recuperado com pintura interna e externa, 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 de impermeabilização ou substituição de telhas de cobertura.”

5. AVALIAÇÃO

5.1. Metodologia

O método escolhido para definição de valor do bem avaliando foi o ‘Método comparativo direto de dados de mercado’, seguindo orientações da Norma.

Segundo a norma ABNT NBR 14653-2:2001, temos:

“8.1.1 Para a identificação do valor de mercado, sempre que possível preferir o método comparativo direto de dados de mercado, conforme definido em 8.2.1 da ABNT NBR 14653-1:2001.”

5.2. Pesquisa de Mercado

No Anexo II desta avaliação apresentam-se os detalhes dos elementos pesquisados com as melhores condições comparativas, todos na mesma região geoeconômica do imóvel avaliando.

A Tabela a seguir resume os dados dos elementos utilizados para avaliação:

HENRIQUE BIGHELLINI M.G. MARTINS

Engenheiro Civil – CREA/SP: 5063062395
Perito em Avaliação de Imóveis e Engenharia Civil

Av. Paulista, 807, cj 306
São Paulo - SP / CEP 01311-100
Tel. (11) 99954-5841
E-mail: bmgm.henrique@gmail.com

fls. 5703

El.	Endereço	Valor (R\$)	Valor Ajustado (fator oferta 0,9)	Valor/m²	Área Terreno (m²)	Área Construída (m²)	Ind. Fiscal	nº de dorm.	nº de banheiros	nº de vagas	Profundidade (m)	Testada (m)	Padrão CUB	Idade real/aparente (anos)
1	Av. Brasil, 335	20.000.000,00	18.000.000,00	25.000,00	1.003,00	720	9.774	5	4	7	24,5	40,97	4,399	66
2	Av. Brasil, 2241	32.000.000,00	28.800.000,00	24.000,00	1.090,00	1200	8.770	5	4	20	40,4	27,00	3,865	2
3	Av. Brasil, 470	17.000.000,00	15.300.000,00	38.442,21	800,00	398	9.827	-	4	10	40,0	20,00	3,331	68
4	Av. Brasil, 755	12.800.000,00	11.520.000,00	23.040,00	541,00	500	9.735	1	4	5	33,6	16,12	4,399	37
5	Av. Brasil, 196	18.000.000,00	16.200.000,00	32.400,00	1.200,00	500	9.849	4	3	3	51,7	23,20	3,331	76
6	Rua Argentina, 357	24.000.000,00	21.600.000,00	25.411,76	1.140,00	850	8.637	4	8	12	45,6	25,00	4,843	67
7	Rua Maestro Chiaffarelli, 308	14.000.000,00	12.600.000,00	17.236,66	480,00	731	7.057	4	5	4	40,0	12,00	3,865	2
8	Rua Maestro Chiaffarelli, 552	13.800.000,00	12.420.000,00	33.567,57	595,00	370	7.115	4	4	2	31	19	3,865	57
PERÍCIA	Av. Brasil, 1929	?	?	?	1.076,00	700	8.717	6	4	2	32,2	33,43	4,843	66

Tabela 1 - Dados da pesquisa de Mercado para Valor de Venda.

5.3. Resultados

A memória de cálculos está apresentada no Anexo III deste laudo.

5.3.1. Valor de Venda

A referida pesquisa abrangeu 8 elementos comparativos, estando todos situados na mesma região geoeconômica do imóvel avaliando e datados da época da avaliação, onde, após sofrerem os devidos tratamentos e análises, resultou no seguinte valor unitário de área de terreno para venda:

$$V_{\text{unit, VD TERRENO}} = \text{R\$ } 19.003,72 / \text{m}^2$$

A definição do valor total de venda é dada pela seguinte expressão:

$$V_{\text{VD}} = [(V_{\text{unit, vd TERRENO}} \times A) + V_{\text{b}}] \times F_{\text{AM}}$$

Onde:

V_{VD} : Valor total de Venda [R\$]

$V_{\text{unit, VD TERRENO}}$: Valor Unitário de Venda do Terreno [R\$/m²]

A: Área do [m²]

V_{b} : Valor das benfeitorias [R\$]

F_{AM} : Fator de Ajuste ao Mercado

Elemento	Valor Unitário Básico (R\$/m ²)	Tipo (Padrão)	Coef. Padrão Construtivo	Área da Construção (m ²)	Vida Referencial (Anos)	Valor Residual (%)	Idade Real da Edificação (Anos)	% de Vida	Ka	Estado de Conservação (Referência)	Depreciação pelo Estado de Conservação (%)	K	Fator Obsolescimento e Conservação	Valor da Benfeitoria (R\$)
	R8N	Padrão	Pc	Ac	Ir	R	Ie	%v	Ka	Estado	Ec	K	Foc	Vb
Avaliando	2.048,48	2.8 - Casa (Luxo)	4,843	700,00	60,00	20%	60,00	100,0%	-	f	33,20%	-	0,2000	1.388.910,41

Portanto, aplicando os valores já calculados, temos:

$$V_{\text{VD}} = [(V_{\text{unit, vd TERRENO}} \times A) + V_{\text{b}}] \times F_{\text{AM}}$$

HENRIQUE BIGHELLINI M.G. MARTINS

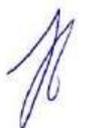
Engenheiro Civil – CREA/SP: 5063062395
Perito em Avaliação de Imóveis e Engenharia Civil

fls. 5705
Av. Paulista, 807, cj 306
São Paulo – SP / CEP 01311-100
Tel. (11) 99954-5841
E-mail: bmgm.henrique@gmail.com

$$V_{VD} = [(19.003,72 \times 1.076,00) + 1.388.910,41] \times 0,93$$

V_{VD} = R\$ 20.263.584,67 ou em números redondos R\$ 20.300.000,00

ref. Abril de 2025



6. CONSIDERAÇÕES FINAIS

Atesto que o presente Laudo de Avaliação obedeceu, criteriosamente, aos seguintes princípios fundamentais:

- O imóvel objeto do presente laudo foi inspecionado e vistoriado *in loco*,
- A presente Avaliação foi elaborada com a estrita observância dos postulados nos Código de Ética Profissional do CONFEA-CREA e do IBAPE/SP.
- Por não fazer parte do escopo deste trabalho, nenhuma investigação de direito de propriedade ou domínio sobre o patrimônio em questão foi realizada. Presume-se como sendo bom o título de propriedade/domínio, admitindo-se que o mesmo se encontra comerciável e livre de qualquer ônus;
- Também não fez parte do escopo desta avaliação a realização de qualquer estudo de engenharia acerca do solo, fundações, estrutura e instalações elétricas e hidráulicas embutidas do imóvel avaliando. Não existe razão para suspeita de problemas sérios nesses pontos.
- Este signatário não tem no presente, nem contempla para o futuro, interesse algum no bem objeto deste Laudo, assim como não possui qualquer inclinação pessoal em relação à matéria ou partes envolvidas na presente ação;
- Os honorários profissionais deste signatário não estão, de qualquer forma, subordinados às conclusões do presente laudo;



7. CONCLUSÕES

Apresenta-se a seguir as conclusões obtidas a partir das considerações apresentadas no corpo do presente laudo.

A avaliação do imóvel foi realizada respeitando as normas avaliatórias vigentes, cujo resultado final já leva em consideração as características construtivas, localização, condições físicas e funcionais verificadas na ocasião da vistoria o que resultou no valor de venda de mercado do bem avaliado.

Ressalta-se que os valores calculados no corpo do presente laudo se referem aos valores de venda e locação para negociação efetiva, ou seja, já descontado o percentual de margem de negociação, denominado fator oferta.

A tabela a seguir apresenta os resultados da avaliação:

<i>Imóvel avaliando:</i> <i>Avenida Brasil, nº 1929 – Jardim América – São Paulo/SP</i>
<i>Data da avaliação:</i> <i>Abril/2025</i>
<i>Matrícula:</i> <i>105.063 (13º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo)</i>
<i>Cadastro do imóvel:</i> <i>013.071.0012-0</i>
<i>Metodologia utilizada:</i> <i>Método Comparativo de Dados do Mercado</i>
<i>Tratamento de dados:</i> <i>Tratamento por Fatores</i>
<i>Valor de Venda:</i> <u>R\$ 20.300.000,00</u> <i>(ref. abril 2025)</i> <i>(vinte milhões e trezentos mil reais)</i>

8. RESPOSTAS AOS QUESITOS

Não foram apresentados quesitos.



9. ENCERRAMENTO

Consta o presente Laudo de 45 (quarente e cinco) folhas impressas de um só lado, todas rubricadas, datada e assinada pelo Perito Judicial, incluindo os 3 (três) anexos.

Dando por encerrada a honrosa missão designada a este Perito.

Nesses termos,
pede deferimento.

São Paulo, 14 de abril de 2025.



HENRIQUE BIGHELLINI M. G. MARTINS

CREA/SP: 5063062395

ANEXO I – Documentação Fotográfica



Foto 01 – Frente do imóvel



Foto 02 – Área externa



Foto 03 – Área externa



Foto 04 – Fachada



Foto 05 – Fachada



Foto 6 – Área externa



Foto 07 – Área interna



Foto 8 – Fachada



Foto 09 – Área interna



Foto 10 – Fachada



Foto 11 – Área interna



Foto 12 – Área interna



Foto 13 – Área interna



Foto 14 – Área interna



Foto 15 – Área interna



Foto 16 – Área interna



Foto 17 – Área interna



Foto 18 – Área interna



Foto 19 – Área interna



Foto 20 – Área interna



Foto 21 – Área interna



Foto 22 – Área interna



Foto 23 – Área interna



Foto 24 – Área interna



Foto 25 – Área interna



Foto 26 – Área interna



Foto 27 – Área interna



Foto 28 – Área interna



Foto 29 – Área interna



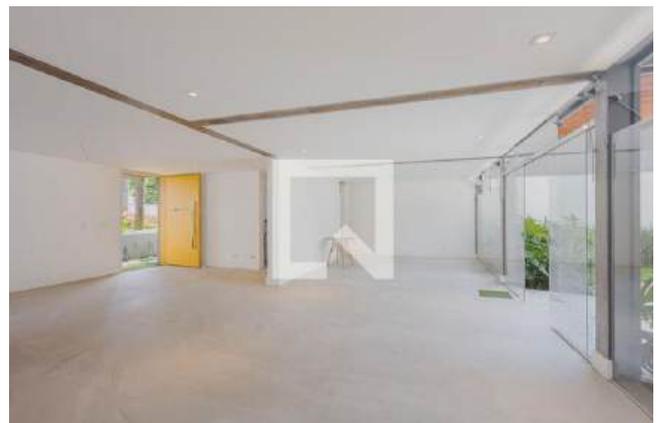
Foto 30 – Área interna

ANEXO II – Pesquisa de Mercado

ELEMENTO DE AVALIAÇÃO			
NÚMERO	<u>01</u>	Link: elemento 1	
LOCALIZAÇÃO			
Endereço	<u>Av. Brasil, 335</u>		
Bairro	<u>Jardim Paulista</u>	Cidade	<u>São Paulo</u> UF <u>SP</u>
IMÓVEL			
Edificação	<u>Casa</u>		
Uso	<u>Residencial</u>		
Área Terreno	<u>1.003 m²</u>		
Área Construída	<u>720 m²</u>		
TRANSAÇÃO			
Natureza	<u>Oferta</u>		
Contato:	<u>Almeida Camargo</u>		
	<u>Imóveis</u>		
Tel.:	<u>3031-0874</u>		
Valor:	<u>20.000.000,00</u>		
ELEMENTO DE AVALIAÇÃO			
NÚMERO	<u>02</u>	elemento 2	
LOCALIZAÇÃO			
Endereço	<u>Av. Brasil, 2241</u>		
Bairro	<u>Jardim América</u>	Cidade	<u>São Paulo</u> UF <u>SP</u>
IMÓVEL			
Edificação	<u>Casa</u>		
Uso	<u>Residencial</u>		
Área Terreno	<u>1.090 m²</u>		
Área Construída	<u>1.200 m²</u>		
TRANSAÇÃO			
Natureza	<u>Oferta</u>		
Contato:	<u>Mario Ferraz Imóveis</u>		
Tel.:	<u>98575-3646</u>		
Valor	<u>32.000.000,00</u>		

ELEMENTO DE AVALIAÇÃO**NÚMERO** 03 Link: [elemento 3](#)**LOCALIZAÇÃO**Endereço Av. Brasil, 470
Bairro Jardim Paulista Cidade São Paulo UF SP**IMÓVEL**Edificação Casa
Uso Residencial
Área Terreno 800 m²
Área Construída 398 m²**TRANSAÇÃO**Natureza Oferta
Contato: BBZ ImóveisTel.: 3145-2711Valor 17.000.000,00**ELEMENTO DE AVALIAÇÃO****NÚMERO** 04 Link: [elemento 4](#)**LOCALIZAÇÃO**Endereço Av. Brasil, 755
Bairro Jardim América Cidade São Paulo UF SP**IMÓVEL**Edificação Casa
Uso Residencial
Área Terreno 541 m²
Área Construída 500 m²**TRANSAÇÃO**Natureza Oferta
Contato: Lopes Prime - MoemaTel.: 5056-9191Valor 12.800.000,00

ELEMENTO DE AVALIAÇÃO**NÚMERO** 05 Link: [elemento 5](#)**LOCALIZAÇÃO**Endereço Av. Brasil, 196
Bairro Jardim Paulista Cidade São Paulo UF SP**IMÓVEL**Edificação Casa
Uso Residencial
Área Terreno 1.200 m²
Área Construída 500 m²**TRANSAÇÃO**Natureza Oferta
Contato: Imóveis Pro
Tel.: 98000-6000
Valor 18.000.000,00**ELEMENTO DE AVALIAÇÃO****NÚMERO** 06 Link: [elemento 6](#)**LOCALIZAÇÃO**Endereço Rua Argentina, 357
Bairro Jardim América Cidade São Paulo UF SP**IMÓVEL**Edificação Casa
Uso Residencial
Área Terreno 1.140 m²
Área Construída 850 m²**TRANSAÇÃO**Natureza Oferta
Contato: Quinto Andar
Tel.: 4020-1955
Valor 24.000.000,00

ELEMENTO DE AVALIAÇÃO**NÚMERO** 07Link: [elemento 7](#)**LOCALIZAÇÃO**Endereço Rua Maestro Chiaffarelli, 308Bairro Jardim Paulista Cidade São Paulo UF SP**IMÓVEL**Edificação CasaUso ResidencialÁrea Terreno 480 m²Área Construída 731 m²**TRANSAÇÃO**Natureza OfertaContato: Quinto AndarTel.: 4020-1955Valor 14.000.000,00**ELEMENTO DE AVALIAÇÃO****NÚMERO** 08Link: [elemento 8](#)**LOCALIZAÇÃO**Endereço Rua Maestro Chiaffarelli, 552Bairro Jardim Paulista Cidade São Paulo UF SP**IMÓVEL**Edificação CasaUso ResidencialÁrea Terreno 595 m²Área Construída 370 m²**TRANSAÇÃO**Natureza OfertaContato: Quinto AndarTel.: 4020-1955Valor 13.800.000,00

ANEXO III – Memória de Cálculos

Data de referência:

Abril de 2025

Método Utilizado

O valor do terreno foi determinado pelo **Método Comparativo Direto de Dados de Mercado** com o emprego do **Tratamento por Fatores**, em face da existência de elementos comparativos semelhantes ao avaliando. Os fatores empregados neste trabalho foram estabelecidos e regulamentados na **Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos IBAPE/SP – 2011**.

Os valores das edificações dos elementos da amostra e do imóvel avaliando foram determinados pelo **Método da Quantificação de Custo**, mediante o estudo **Valores de Edificações de Imóveis Urbanos** do IBAPE/SP.

Seguem os cálculos:



Determinação do valor das benfeitorias existentes nos imóveis da pesquisa:

Elemento	Valor Unitário Básico (R\$/m²)	Tipo (Padrão)	Coef. Padrão Construtivo	Área da Construção (m²)	Vida Referencial (Anos)	Valor Residual (%)	Idade Real da Edificação (Anos)	% de Vida	Ka	Estado de Conservação (Referência)	Depreciação pelo Estado de Conservação (%)	K	Fator Obsolescimento e Conservação	Valor da Benfeitoria (R\$)
	R8N	Padrão	Pc	Ac	Ir	R	Ie	%v	Ka	Estado	Ec	K	Foc	Vb
Avaliando	2.048,48	2.8 - Casa (Luxo)	4,843	700,00	60,00	20%	60,00	100,0%	-	f	33,20%	-	0,2000	1.388.910,41
1	2.048,48	2.7 - Casa (Fino)	4,399	720,00	60,00	20%	60,00	100,0%	-	e	18,10%	-	0,2000	1.297.621,95
2	2.048,48	2.7 - Casa (Fino)	3,865	1.200,00	60,00	20%	2,00	3,3%	0,983	a	0,00%	0,983	0,9862	9.369.949,64
3	2.048,48	2.7 - Casa (Fino)	3,331	398,00	60,00	20%	60,00	100,0%	-	f	33,20%	-	0,2000	543.149,56
4	2.048,48	2.7 - Casa (Fino)	4,399	500,00	60,00	20%	37,00	61,7%	0,502	c	2,52%	0,489	0,5911	2.663.330,40
5	2.048,48	2.7 - Casa (Fino)	3,331	500,00	60,00	20%	60,00	100,0%	-	g	52,60%	-	0,2000	682.348,69
6	2.048,48	2.8 - Casa (Luxo)	4,843	850,00	60,00	20%	60,00	100,0%	-	d	33,20%	-	0,2000	1.686.534,07
7	2.048,48	2.7 - Casa (Fino)	3,865	731,00	60,00	20%	2,00	3,3%	0,983	a	0,00%	0,983	0,9862	5.707.860,99
8	2.048,48	2.7 - Casa (Fino)	3,865	370,00	60,00	20%	2,00	3,3%	0,983	a	0,00%	0,983	0,9862	2.889.067,80

Onde:

$$V_b = R_8N \times P_c \times A_c \times F_{OC}$$

$$F_{OC} = R + K \times (1 - R)$$

$$K = K_a \times (1 - E_c)$$

$$K_a = \left[1 - \frac{1}{2} \times \left(\frac{I_e}{I_r} + \frac{I_e^2}{I_r^2} \right) \right]$$

HENRIQUE BIGHELLINI M.G. MARTINS

Engenheiro Civil – CREA/SP: 5063062395

Perito em Avaliação de Imóveis e Engenharia Civil

Av. Paulista, 807, cj 306

São Paulo – SP / CEP 01311-100

Tel. (11) 99954-5841

E-mail: bmgm.henrique@gmail.com

fls. 5728

Homogeneização dos Valores:

Elemento	Valor Ofertado ou Negociado (deduzidas benfeitorias)	Fator Oferta ou Fonte	Área do Terreno (m²)	Valor unitário deduzido fator oferta (R\$/m²)	1				2				
					Fator Transposição (Localização) - Fl				Coeficiente de Profundidade - Cp				
					Índice Fiscal	Fator Localização	Variação do Valor Unitário (R\$/m²)	Valor Unitário Ajustado (R\$/m²)	Profundidade Equivalente	Coef. de Profundidade	Variação do Valor Unitário (R\$/m²)	Valor Unitário Ajustado (R\$/m²)	
#	V0	Ff	At	Vo	If	Fl	ΔV1	Vu1	Pe	Cp	ΔV2	Vu2	
Paradigma					8.717,00					30m a 60m			
1	18.702.378,05	0,9	1.003,00	16.781,79	9.774,00	0,8919	-1.814,85	14.966,94	24,48	1,1070	1.795,46	18.577,26	
2	22.630.050,36	0,9	1.090,00	18.685,36	8.770,00	0,9940	-112,92	18.572,44	40,37	1,0000	0,00	18.685,36	
3	16.456.850,44	0,9	800,00	18.513,96	9.827,00	0,8870	-2.091,23	16.422,73	40,00	1,0000	0,00	18.513,96	
4	10.136.669,60	0,9	541,00	16.863,22	9.735,00	0,8954	-1.763,41	15.099,81	33,56	1,0000	0,00	16.863,22	
5	17.317.651,31	0,9	1.200,00	12.988,24	9.849,00	0,8851	-1.492,81	11.495,43	51,72	1,0000	0,00	12.988,24	
6	22.313.465,93	0,9	1.140,00	17.615,89	8.637,00	1,0093	163,17	17.779,06	45,60	1,0000	0,00	17.615,89	
7	8.292.139,01	0,9	480,00	15.547,76	7.057,00	1,2352	3.657,26	19.205,02	40,00	1,0000	0,00	15.547,76	
8	10.910.932,20	0,9	595,00	16.503,93	7.115,00	1,2252	3.715,99	20.219,93	30,91	1,0000	0,00	16.503,93	
Média				16.687,52				16.720,17				16.911,95	
DP				1.822,33				2.829,96				1.942,22	
CV				10,92%				16,93%				11,48%	

Onde:

$$V_o = \frac{V_0 \times Ff}{At}$$

$$Fl = \frac{If_p}{If_e}$$

$$\Delta V_1 = V_o \times (Fl - 1)$$

$$Vu_1 = V_o + \Delta V_1$$

HENRIQUE BIGHELLINI M.G. MARTINS

Engenheiro Civil – CREA/SP: 5063062395

Perito em Avaliação de Imóveis e Engenharia Civil

Av. Paulista, 807, cj 306

São Paulo – SP / CEP 01311-100

Tel. (11) 99954-5841

E-mail: bmgm.henrique@gmail.com

Elemento	3				4				Vu Final homoge- neizado (R\$/m²)	Fator final resultante
	Coeficiente de Testada (Frente) - Cf				Fator Topografia - Ft					
	Frente Projetada	Coeficiente de Frente	Varição do Valor Unitário (R\$/m²)	Valor Unitário Ajustado (R\$/m²)	Índice de Topografia	Fator de Topografia	Varição do Valor Unitário (R\$/m²)	Valor Unitário Ajustado (R\$/m²)		
#	Fp	Cf	ΔV3	Vu3	It	Ft	ΔV4	Vu4	Vu	ΣC
Paradigma	15,00				1,00					
1	40,97	0,9013	-1.657,19	15.124,60	1,00	1,0000	0,00	16.781,79	15.105,21	0,9001
2	27,00	0,9156	-1.576,91	17.108,45	1,00	1,0000	0,00	18.685,36	16.995,53	0,9096
3	20,00	0,9578	-781,93	17.732,03	1,00	1,0000	0,00	18.513,96	15.640,80	0,8448
4	16,12	0,9893	-181,17	16.682,05	1,00	1,0000	0,00	16.863,22	14.918,65	0,8847
5	23,20	0,9367	-822,44	12.165,80	1,00	1,0000	0,00	12.988,24	10.672,99	0,8217
6	25,00	0,9262	-1.299,38	16.316,51	1,00	1,0000	0,00	17.615,89	16.479,68	0,9355
7	12,00	1,0000	0,00	15.547,76	1,00	1,0000	0,00	15.547,76	19.205,02	1,2352
8	19,25	0,9633	-606,15	15.897,78	1,00	1,0000	0,00	16.503,93	19.613,77	1,1884
Média				15.821,87				16.687,52	16.078,96	
DP				1.699,68				1.822,33	2.802,52	
CV				10,74%				10,92%	17,43%	

Onde:

$$\Delta V_3 = V_o \times (Cf - 1) \quad Vu_3 = V_o + \Delta V_3 \quad \Delta V_4 = V_o \times (Ft - 1) \quad Vu_4 = V_o + \Delta V_4$$

$$Vu = V_o + \Delta V_1 + \Delta V_2 + \Delta V_3 + \Delta V_4 \quad \Sigma C = \frac{Vu}{V_o}$$

HENRIQUE BIGHELLINI M.G. MARTINS

Engenheiro Civil – CREA/SP: 5063062395

Perito em Avaliação de Imóveis e Engenharia Civil

Av. Paulista, 807, cj 306

São Paulo – SP / CEP 01311-100

Tel. (11) 99954-5841

E-mail: bmgm.henrique@gmail.com

fls. 5730

Saneamento Amostral					
Elemento	Valores Unitários (R\$/m²)				
	Original	Saneamento 1	Saneamento 2	Saneamento 3	Saneamento 4
1	15.105,21	15.105,21	15.105,21	15.105,21	15.105,21
2	16.995,53	16.995,53	16.995,53	16.995,53	16.995,53
3	15.640,80	15.640,80	15.640,80	15.640,80	15.640,80
4	14.918,65	14.918,65	14.918,65	14.918,65	14.918,65
5	10.672,99				
6	16.479,68	16.479,68	16.479,68	16.479,68	16.479,68
7	19.205,02	19.205,02	19.205,02	19.205,02	19.205,02
8	19.613,77	19.613,77	19.613,77	19.613,77	19.613,77
Média	16.078,96	16.851,24	16.851,24	16.851,24	16.851,24
Média + 30%	20.902,64	21.906,61	21.906,61	21.906,61	21.906,61
Média - 30%	11.255,27	11.795,87	11.795,87	11.795,87	11.795,87
Desvio padrão	2.802,52	1.896,46	1.896,46	1.896,46	1.896,46
Elementos	8	7	7	7	7



HENRIQUE BIGHELLINI M.G. MARTINS

Engenheiro Civil – CREA/SP: 5063062395

Perito em Avaliação de Imóveis e Engenharia Civil

Av. Paulista, 807, cj 306

São Paulo – SP / CEP 01311-100

Tel. (11) 99954-5841

E-mail: bmgm.henrique@gmail.com

Valor dos Terrenos:

Elemento	Área do Terreno (m ²)	Valor unitário Homogêneo (R\$/m ²)	1			2		
			Fator de Localização (Transposição) - FI			Coeficiente de Profundidade - Cp		
			Índice Fiscal	Fator de Localização	Variação do Coeficiente	Profundidade Equivalente	Coeficiente de Profund.	Variação do Coeficiente
#	At	Vu	If	FI	ΔFI	Pe	Cp	ΔCp
Paradigma			8.717,00			30m a 60m		
Avaliando	1.076,00	16.851,24	8.717,00	1,0000	0,0000	32,19	1,0000	0,0000
Pesquisados								
1	1.003,00	16.851,24		0,8919	-0,1081		1,1070	0,1070
2	1.090,00	16.851,24		0,9940	-0,0060		1,0000	0,0000
3	800,00	16.851,24		0,8870	-0,1130		1,0000	0,0000
4	541,00	16.851,24		0,8954	-0,1046		1,0000	0,0000
5	1.200,00	16.851,24		0,8851	-0,1149		1,0000	0,0000
6	1.140,00	16.851,24		1,0093	0,0093		1,0000	0,0000
7	480,00	16.851,24		1,2352	0,2352		1,0000	0,0000
8	595,00	16.851,24		1,2252	0,2252		1,0000	0,0000

HENRIQUE BIGHELLINI M.G. MARTINS

Engenheiro Civil – CREA/SP: 5063062395

Perito em Avaliação de Imóveis e Engenharia Civil

Av. Paulista, 807, cj 306

São Paulo – SP / CEP 01311-100

Tel. (11) 99954-5841

E-mail: bmgm.henrique@gmail.com

fls. 5732

Elemento	3			4			Fator Final Resultante	Valor Unitário Avaliado (R\$/m²)	Valor do Terreno (R\$)
	Coeficiente de Testada - Cf			Fator de Topografia					
	Frente Projetada	Coeficiente de Frente	Variação do Coeficiente	Índice de Topogr.	Fator de Topografia	Variação do Coeficiente			
#	Fp	Cf	ΔCf	It	Ft	ΔFt	ΣC	Vua	Vt
Paradigma	15,00			1,00					
Avaliando	33,43	0,8867	-0,1133	1,00	1,0000	0,0000	1,1277	19.003,72	20.448.003,13
Pesquisados									
1		0,9013	-0,0987		1,0000	0,0000	1,1110	18.721,62	18.777.788,85
2		0,9156	-0,0844		1,0000	0,0000	1,0994	18.526,73	20.194.134,12
3		0,9578	-0,0422		1,0000	0,0000	1,1837	19.946,75	15.957.398,40
4		0,9893	-0,0107		1,0000	0,0000	1,1303	19.047,72	10.304.816,51
5		0,9367	-0,0633		1,0000	0,0000	1,2169	20.506,71	24.608.048,83
6		0,9262	-0,0738		1,0000	0,0000	1,0689	18.013,07	20.534.900,87
7		1,0000	0,0000		1,0000	0,0000	0,8096	13.642,22	6.548.263,89
8		0,9633	-0,0367		1,0000	0,0000	0,8414	14.179,41	8.436.747,77

HENRIQUE BIGHELLINI M.G. MARTINS

Engenheiro Civil – CREA/SP: 5063062395
Perito em Avaliação de Imóveis e Engenharia Civil

Av. Paulista, 807, cj 306
São Paulo – SP / CEP 01311-100
Tel. (11) 99954-5841
E-mail: bmgm.henrique@gmail.com

Determinação do F_{AM} :

Elemento	Valor Pesquisado (R\$)	Fator Fonte (Oferta)	Valor deduzido Oferta (R\$)	Valor do Tereno (R\$)	Valor das Construções (R\$)	Fator de Ajuste ao Mercado
	V_o	F_f	V_v	V_t	V_b	F_{am}
1	20.000.000,00	0,90	18.000.000,00	18.777.788,85	1.297.621,95	0,90
2	32.000.000,00	0,90	28.800.000,00	20.194.134,12	9.369.949,64	0,97
3	17.000.000,00	0,90	15.300.000,00	15.957.398,40	543.149,56	0,93
4	12.800.000,00	0,90	11.520.000,00	10.304.816,51	2.663.330,40	0,89
5	18.000.000,00	0,90	16.200.000,00	24.608.048,83	682.348,69	0,64
6	24.000.000,00	0,90	21.600.000,00	20.534.900,87	1.686.534,07	0,97
7	14.000.000,00	0,90	12.600.000,00	6.548.263,89	5.707.860,99	1,03
8	13.800.000,00	0,90	12.420.000,00	8.436.747,77	2.889.067,80	1,10
MÉDIA						0,93

Onde:

$$V_V = V_O \times F_f$$
$$F_{AM} = \frac{V_V}{V_t + V_b}$$



HENRIQUE BIGHELLINI M.G. MARTINS

Engenheiro Civil – CREA/SP: 5063062395
Perito em Avaliação de Imóveis e Engenharia Civil

Av. Paulista, 807, cj 306
São Paulo – SP / CEP 01311-100
Tel. (11) 99954-5841
E-mail: bmgm.henrique@gmail.com

fls. 5734

Resultados:

Parcela	Valor (R\$)
Valor do Terreno - Vt	20.448.003,13
Valor da Benfeitoria - Vb	1.388.910,41
Fam	0,93
Valor do Imóvel - Vi	20.263.584,67

Estatísticas:

Estatística	Valor
Valor Unitário (R\$/m ²)	16.851,24
DP da Amostra	1.896,46
Elementos Usados	7,00
Graus de liberdade	6,00
Amplitude Total	2.064,02
Amplitude (%)	12,25%
Grau de Precisão	III



GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO:

Avaliação do Terreno - Método Comparativo com Tratamento por Fatores
(Conforme item 9.2.2 da NBR 14.653-2:2011 e 13.1.1 da Norma do IBAPE/SP)

Item	Descrição	Grau de Fundamentação			Pontuação
		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	III
2	Quantidade mínima de dados de mercado efetivamente utilizados	12	5	3	II
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	II
4	Intervalo admissível de ajuste para o para o conjunto de fatores	0,80 a 1,25	0,50 a 2,00	0,40 a 2,50 (*)	II
TOTAL DE PONTOS					9

(*) No caso de utilização de menos de 5 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	Obtido
Pontuação mínima	10	6	4	9
Itens obrigatórios no grau correspondente	Itens 2 e 4 no grau III, com os demais no mínimo no grau II	Itens 2 e 4 no mínimo no grau II e os demais no mínimo no grau I	Todos, no mínimo no grau I	II

ENQUADRAMENTO DA AVALIAÇÃO DO TERRENO: II

Avaliação da Construção - Método da Quantificação de Custo
(Conforme item 9.3 da NBR 14.653-2:2011 e item 13.5 da Norma do IBAPE/SP)

Item	Descrição	Grau de Fundamentação			Pontuação
		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	II
2	BDI	Calculado	Justificado	Arbitrado	II
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 a idade, vida útil e estado de conservação	Arbitrada	II
TOTAL DE PONTOS: 6					

Graus	III	II	I	Obtido
Pontuação mínima	7	5	3	6
Itens obrigatórios no grau correspondente	1	1 e 2	Todos, no mínimo no grau I	
Demais itens	No mínimo no grau II	No mínimo no grau I	-	

ENQUADRAMENTO DA AVALIAÇÃO DA CONSTRUÇÃO II