

ANTONIO ALBERTO CAMPEDELLI

Engenheiro – CREA/SP 0601461116
campedelli@campedelli.eng.br

Santos, 20 de outubro de 2025

À

SR. FRANCISCO ANTONIO GALLOTTI.

Rua Gov. Pedro de Toledo nº 11 - AP Nº 8 Cobertura

REF.: **LAUDO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL PARA GARANTIA
METODO DA RENDA OU CAPITALIZAÇÃO**

n/REF.: SF - **10.001/2025**

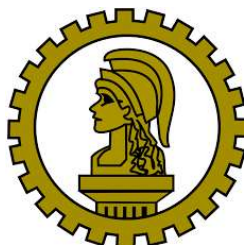
Prezado Senhor,

Apresentamos em anexo,
Laudo de Avaliação de Imóveis urbanos, sob os auspícios
das Normas vigentes de Engenharia para as avaliações de
bens imóveis.

Esperando que o trabalho
atenda às V. necessidades, nos mantemos ao inteiro dispor
para todo e qualquer esclarecimento que se faça necessário.

Atenciosamente,


Eng. Antonio Alberto Campedelli.
CREA/SP 0601461116

**ANTONIO ALBERTO CAMPEDELLI**

Engenheiro – CREA/SP 0601461116

campedelli@campedelli.eng.br

1 – OBJETIVO:

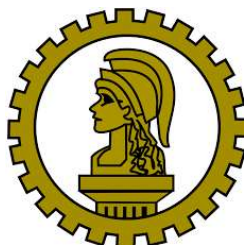
O presente trabalho tem por objetivo calcular o justo valor de mercado, do imóvel descrito a seguir, como forma de auferir resultado monetário para garantias de quaisquer naturezas.

Trata-se o presente trabalho de uma avaliação de unidades urbanas, tipo construção imobiliária, com base nos métodos clássicos de avaliações de imóveis, notadamente a Norma NBR 14653-2/06 da ABNT – Associação Brasileira de Normas Técnicas – Avaliação de Imóveis Urbanos e, obter os resultados desejados.

No decorrer do presente trabalho, cada valor terá seu justificativo de avaliação levando-se em conta, todos os paradigmas estabelecidos pelo mercado e legislação vigente, quando for o caso.

2 – VISTORIA:

A coleta de dados para a determinante avaliação restringiu-se ao exame do imóvel, composto pelo terreno e pelas benfeitorias erigidas sobre o mesmo, como determina a norma vigente.



ANTONIO ALBERTO CAMPEDELLI

Engenheiro – CREA/SP 0601461116

campedelli@campedelli.eng.br

2.1 – DO LOCAL:

Endereço: Rua Gov. Pedro de Toledo, 11 AP Nº 8 - Cobertura

Município: Santos/SP

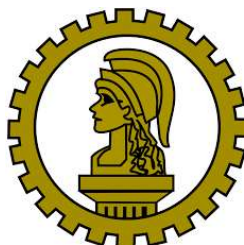
Bairro: Boqueirão

Características: Edificação de ocupação exclusivamente residencial

Serviços Públicos: água e esgoto encanados; Iluminação pública; Guias e sarjetas; Calçamento e pavimentação; Rede telefônica; Coleta de Lixo, Transporte coletivo etc.



Fig. 01 a 03 - Localização Topográfica do Imóvel vistoriando em foto aérea de satélite. No círculo da ilustração à acima e à esquerda, vemos a região no bairro do Boqueirão, sua distância próxima à Av. Conselheiro Nébias à direita. À baixo vemos sua fachada, na Rua Gov. Pedro de Toledo, que confere à propriedade excelente localização urbana.



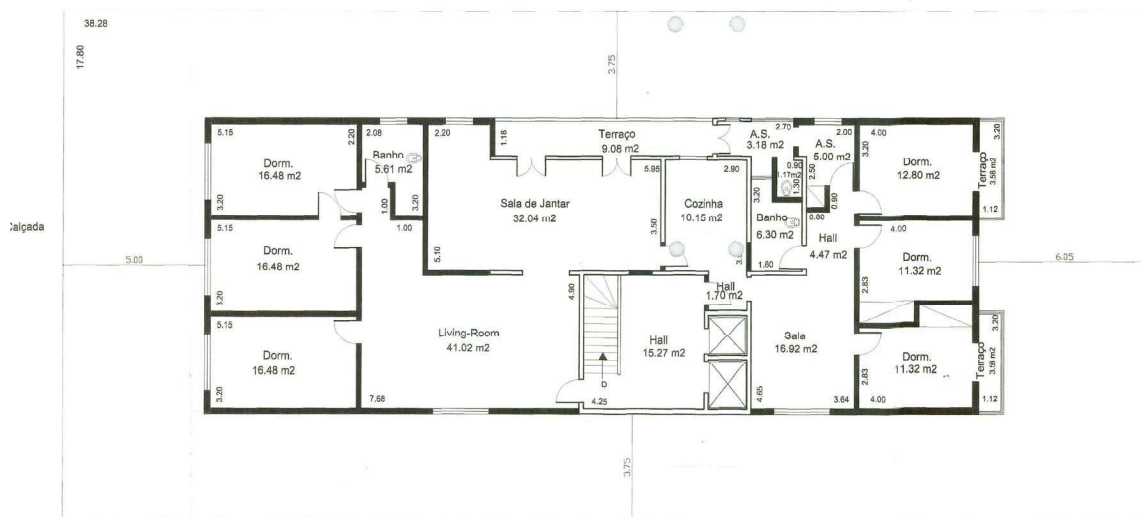
ANTONIO ALBERTO CAMPEDELLI

Engenheiro – CREA/SP 0601461116

campedelli@campedelli.eng.br

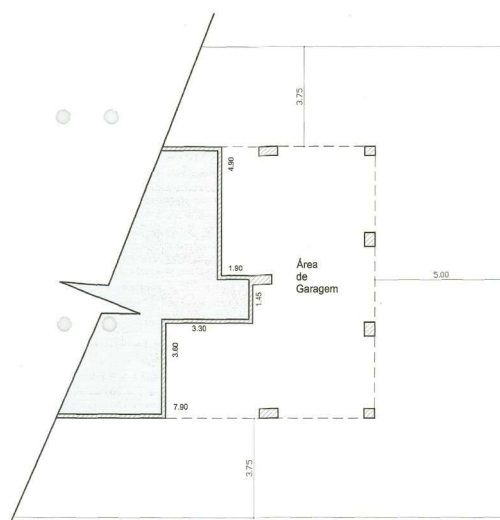
2.2 - DO IMÓVEL:

Trata-se de uma residência tipo apartamento, composta por 2 pavimentos a partir do 8º (oitavo) pavimento da Edificação, sendo que no térreo da edificação há garagens para 4 veículos de porte. Destaque-se que há hall privativo para acesso.



Planta do 8º Pavimento

esc.: 1:100



Planta da Garagem – Pav. Térreo

esc.: 1:100



ANTONIO ALBERTO CAMPEDELLI

Engenheiro – CREA/SP 0601461116

campedelli@campedelli.eng.br

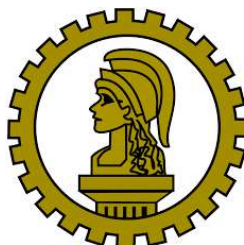
No primeiro pavimento, acessado pela Hall, temos na composição da unidade, 6 (seis) dormitórios, e (três) salas, cozinha, dois banheiros sociais, área de serviço e 3 (três) terraços, sendo um na lateral direita e dois nos dormitórios dos fundos da unidade.

2.2.1 - DO TERRENO:

Topografia:	Plana
Superfície:	SECA
Forma:	RETANGULAR
Área/Fração ideal:	82,97 m²

2.2.2 - DAS CONSTRUÇÕES:

Estrutura:	Concreto armado
Área Construída:	348,2 m².
Pavimentos:	1
Classificação:	Residência Fina



ANTONIO ALBERTO CAMPEDELLI

Engenheiro – CREA/SP 0601461116

campedelli@campedelli.eng.br



Fig. 03

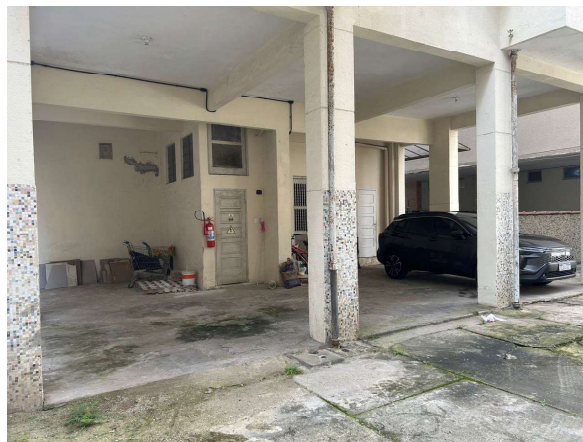


Fig. 04

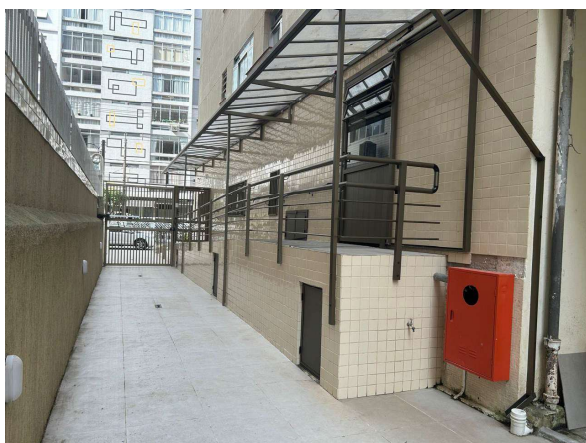


Fig. 05



Fig. 06



Fig. 07

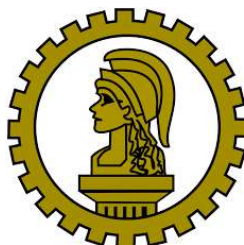
03 – Fachada da propriedade, na parte contigua com a via (Rua Gov. Pedro de Toledo nº 12);

04 – Garagem privativa para 4 veículos;

05 – Entrada social com rampa de acesso;

06 – Sala principal revestida com pedras de rio

07 – Outra vista da sala de estar com acesso a um dos dormitórios e corredor.



ANTONIO ALBERTO CAMPEDELLI

Engenheiro – CREA/SP 0601461116

campedelli@campedelli.eng.br

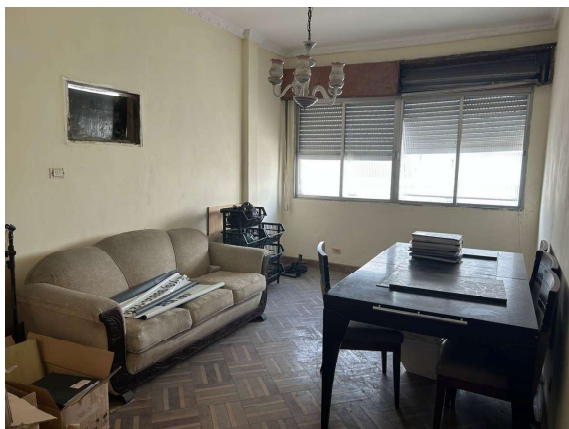


Fig. 08 – Dormitório frontal revestido em massa corrida e pintura com pisos em tacos de madeira



Fig. 09 – Cozinha revestida com azulejos e bancada em granito.

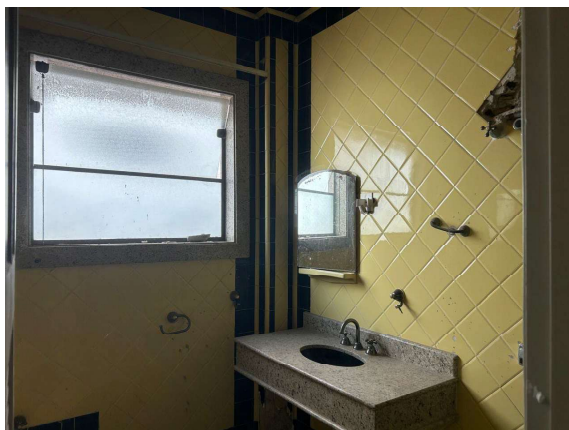


Fig. 10 – Banheiro social “1” revestido de azulejos de época

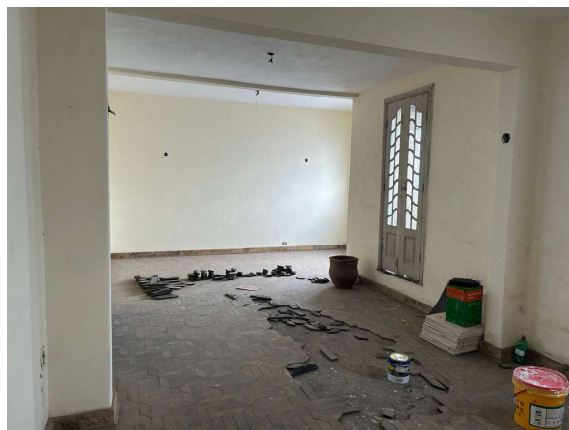


Fig. 11 – Vista da sala de jantar revestida com massa corrida, pintura e tacos de madeira.

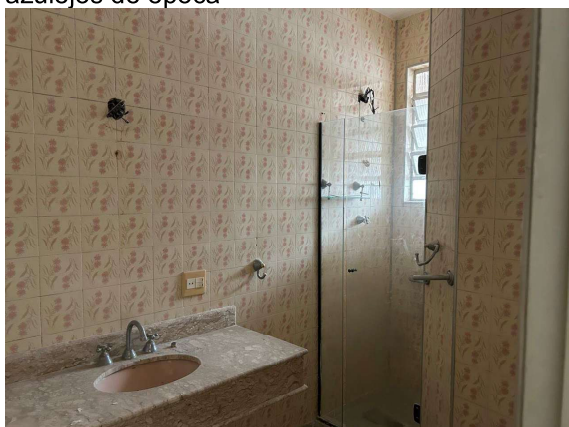


Fig. 12 – Banheiro social “2” revestido de azulejos da época

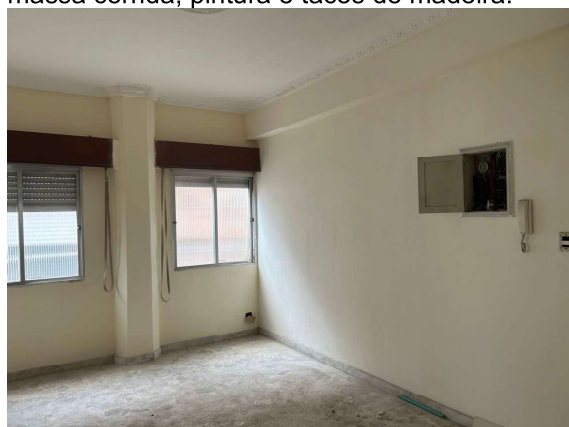
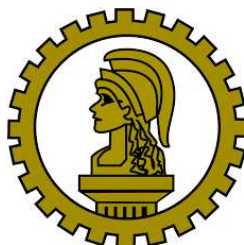


Fig. 13 – Vista de um dos quartos do fundo da unidade revestido com massa corrida e piso cerâmico.



ANTONIO ALBERTO CAMPEDELLI

Engenheiro – CREA/SP 0601461116

campedelli@campedelli.eng.br

3 - MEMORIAL DE CÁLCULO DO VALOR DO IMÓVEL:

Adotou-se no presente caso os critérios, em conformidade com a NBR- 14653-3/04, Norma para Avaliações de Imóveis Urbanos, elaborada sobre os auspícios da ABNT- Associação Brasileira de Normas Técnicas.

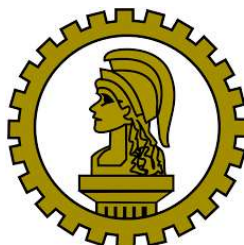
Sob esse prisma, os imóveis urbanos e/ou rurais são avaliáveis, em princípio, e basicamente, por dois processos:

- Método Comparativo de dados do mercado;
- Método da Renda ou Capitalização.

3.1 - MÉTODO COMPARATIVO DE DADOS DO MERCADO:

Consiste este método na determinação do valor do imóvel através da comparação direta com imóveis no livre mercado, guardando-se as diferenças entre estes.

A condição essencial para a aplicação dessa metodologia é a obtenção de elementos comparativos, que guardem características de semelhança com o imóvel avaliando, para não se produzir distorções da realidade.



ANTONIO ALBERTO CAMPEDELLI

Engenheiro – CREA/SP 0601461116

campedelli@campedelli.eng.br

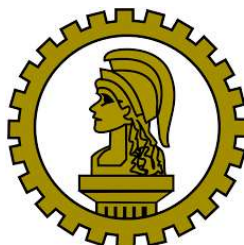
Essas características de semelhança dizem respeito a idade, tipo construtivo, local e demais fatores inerentes a cada imóvel.

Devido ao exposto supra, não se obteve nesta oportunidade uma quantidade regulamentada por norma de elementos, que atendessem aos requisitos acima descritos, prejudicando assim a aplicação desta Metodologia, principalmente tratando-se do tipo do imóvel, em questão.

3.2 - MÉTODO DA RENDA OU CAPITALIZAÇÃO:

Esse método expressa de forma clara, o capital necessário à integralização de um imóvel, tomando como base os princípios de reprodução de uma unidade similar, que serão abaixo explanadas.

Através desta metodologia, deve-se calcular o valor da unidade avaliando por processos conhecidos e normalizados, a saber: [comparativo para a parcela do terreno, custo de reprodução e venda para as benfeitorias].



ANTONIO ALBERTO CAMPEDELLI

Engenheiro – CREA/SP 0601461116

campedelli@campedelli.eng.br

O valor do imóvel será obtido somando-se as parcelas do Capital-Terreno (V_t) ao do Capital-Benfeitorias (V_b).

Em sequência, demonstraremos para os próximos itens, a obtenção de cada parcela componente, as quais serão as bases dos cálculos, até a obtenção do valor do imóvel, seguindo uma sequência preestabelecida por norma.

3.2.1 - VALOR DO CAPITAL-TERRENO (V_t):

O valor do Capital-Terreno (V_t) será dado pela seguinte expressão:

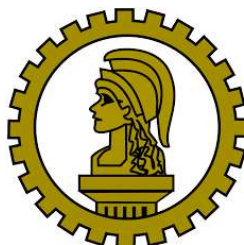
$$V_t = q_m \times A_t \times F_t \times F_p \times F_e$$

onde:

- q_m = Valor médio unitário de terreno;
- A_t = Área do terreno ou fração ideal;
- F_t = Fator de testada;
- F_p = Fator de profundidade;
- F_e = Fatores esquina ou várias frentes;

3.2.1.1 - VALOR MÉDIO UNITÁRIO DE TERRENO (q_m):

O valor médio unitário de terreno q_m , foi obtido através de uma pesquisa de valores imobiliários, devidamente homogeneizada de acordo com o preconizado pelas normas para avaliações de imóveis em

**ANTONIO ALBERTO CAMPEDELLI**

Engenheiro – CREA/SP 0601461116

campedelli@campedelli.eng.br

vigor, ou seja, as normas da ABNT Associação Brasileira de Normas Técnicas, e do IBAPE - Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia.

A homogeneização obedecerá ao seguinte roteiro:

ELASTICIDADE DO MERCADO: Aos elementos pesquisados provenientes de ofertas, será dado um desconto de 10%, devido a uma superestimativa, normalmente atribuída pelo ofertando.

TRANSPOSIÇÃO DOS ELEMENTOS: A transposição dos elementos pesquisados para o local do imóvel avaliado, será efetuada pela relação direta com os índices fiscais constantes da Planta Genérica de Valores da Municipalidade.

ENQUADRAMENTO PARA A ZONA AVALIATÓRIA: Cada elemento pesquisado sofrerá tratamento, referente aos fatores de testada, profundidade e esquina, para enquadrá-los de acordo com os parâmetros estabelecidos para a zona de situação do imóvel.

VALOR UNITÁRIO FINAL: Esse valor foi dado pela média saneada dos resultados até 30% acima ou abaixo da média aritmética, ou desvio padrão, nos casos de grande dispersão.

DA PESQUISA TEMOS:

$$q_m = \text{R\$ } 5.699,10 / \text{m}^2.$$



ANTONIO ALBERTO CAMPEDELLI

Engenheiro – CREA/SP 0601461116

campedelli@campedelli.eng.br

3.2.1.2 - FATOR DE TESTADA (F_t):

Segundo as normas para avaliação de imóveis, o fator de testada é dado pela seguinte expressão:

$$F_t = (a / a_r)^{0,25}$$

onde: a = Testada efetiva do Lote;
 a_r = Testada de referência do Lote.

A testada efetiva do Lote é limitada, como elemento de valorização ou desvalorizador, da metade até o dobro da testada de referência, respectivamente, observando o enquadramento na zona de normas do município de Santos/SP.

De acordo com os dados cadastrais do imóvel avaliando, a saber:

$$a = 20,00 \text{ m}$$

$$a_r = 20,00 \text{ m}$$

Portanto: $F_t = 1,100$

III.2.1.3 - FATOR DE PROFUNDIDADE (F_p):

Segundo o determinado pelas normas vigentes para avaliações de imóveis, tais como profundidade máxima recomendada para a Zona e profundidade mínima, o fator de profundidade será dado do seguinte modo:



ANTONIO ALBERTO CAMPEDELLI

Engenheiro – CREA/SP 0601461116

campedelli@campedelli.eng.br

$$F_p = 1,000 \text{ para } M_i \geq f \geq M_a$$

$$F_p = (f/M_i)^{1/2} \text{ para } f \leq M_i$$

$$F_p = (M_a/f)^{1/2} \text{ para } f \geq M_a$$

Sabendo-se que: f = Profundidade equivalente = 32,70 m

M_a = Prof. máx. recomendada para a Zona = 50,00m

M_i = Prof. mín. recomendada para a Zona = 25,00m

portanto:

$$F_p = 1,000$$

3.2.1.4 - FATOR DE ESQUINA OU VARIAS FRENTES (F_e):

O fator de esquina, ou várias frentes será calculado, como fator valorizador do seguinte modo:

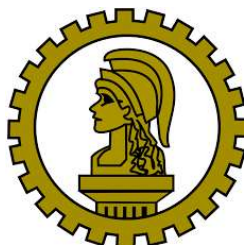
$$F_e = \frac{(20 + z) \times a_1 \times q_1 + a_2 \times q_2 + a_n \times q_n}{20 \times a_1 \times q_1}$$

Em conformidade com os dados cadastrais do imóvel avaliado, confirmados em diligências, tem-se:

$$F_e = 1,00$$

3.2.2 - VALOR DO CAPITAL-TERRENO (V_t):

De posse de todos os dados supra determinados e valendo-se da expressão citada no item III.2.1, obtém-se:



ANTONIO ALBERTO CAMPEDELLI

Engenheiro – CREA/SP 0601461116

campedelli@campedelli.eng.br

$$V_t = q_m \times A_t \times F_t \times F_p \times F_e \times K$$

onde:

$$\begin{aligned} q_m &= \text{R\$ } 5.699,10/\text{m}^2 \\ A_t &= 82,97 \text{ m}^2 \\ F_t &= 1,10 \\ F_p &= 1,00 \\ F_e &= 1,00 \end{aligned}$$

Logo: $V_t = \text{R\$ } 520.139,76$

3.2.3 - VALOR DO CAPITAL-BENFEITORIAS (V_b):

Para o cálculo do Capital-Benfeitorias (V_b), seguindo as normas vigentes para avaliações de imóveis, adotaremos a seguinte expressão:

$$V_b = A_c \times V_c \times F_d;$$

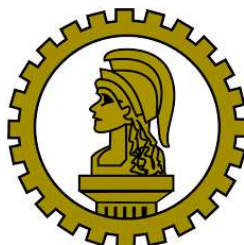
onde:

$$\begin{aligned} A_c &= \text{Área construída do imóvel avaliado;} \\ V_c &= \text{Valor unitário da construção;} \\ F_d &= \text{Fator de depreciação.} \end{aligned}$$

3.2.3.1 - ÁREA CONSTRUÍDA (A_c):

A área construída do imóvel avaliado é aquela mencionada no item 2.2.2 do presente, obtida através dos dados cadastrais inseridos nos autos, confrontadas com as medições efetuadas pelos Signatários, sendo a mesma igual a:

$$A_c = 348,20 \text{ m}^2$$



ANTONIO ALBERTO CAMPEDELLI

Engenheiro – CREA/SP 0601461116

campedelli@campedelli.eng.br

3.2.3.2 - VALOR UNITÁRIO DE CONSTRUÇÃO (V_c):

O valor unitário de construção, foi fixado com base no Estudo "EDIFICAÇÕES - VALORES DE VENDA", realizado por uma comissão de Peritos nomeados pelos MM Juízes de Direito das Varas de Fazenda Pública da Capital (PROVIMENTO 02/86), que é o resultado do produto da área construída do imóvel pelo valor de venda, inclusos todos os insumos previstos na NBR 12.271 (ABNT), despesas de projeto, despesas indiretas e lucro do construtor.

As Benfeitorias segundo seus aspectos construtivos, descritos no item "2" deste Laudo, classificam-se como:

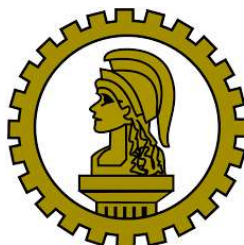
RESIDÊNCIA FINA

Através desta classificação, apresenta-se como valor unitário, para a unidade avaliando a seguinte expressão:

$$V_c = 3,5 \times H82QN$$

3,5 = Índice aplicado ao padrão construtivo em conformidade com o provimento.
H82QN = Valor unitário do metro quadrado construído apurado pelo SINDUSCON.

Os valores de H82QN são obtidos através de Publicações específicas; (Revista CONSTRUÇÃO)



ANTONIO ALBERTO CAMPEDELLI

Engenheiro – CREA/SP 0601461116

campedelli@campedelli.eng.br

$$H82QN = R\$ 2.108,47 / m^2$$

De posse dos dados acima,
concluí-se que:

$$V_c = 3,5 \times R\$ 2.108,47$$

$$V_c = R\$ 7.379,65/m^2$$

3.2.3.3 - FATOR DE DEPRECIAÇÃO (F_d):

O fator de depreciação será calculado pelo método do valor decrescente, como determina a norma vigente, através da seguinte expressão:

$$F_d = (1 - R)^n$$

onde:

n = idade do imóvel avaliando;

R = razão de depreciação.

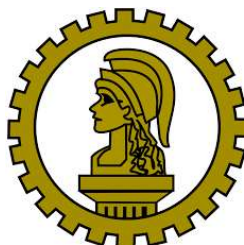
A razão a ser considerada para o imóvel avaliando é de 2,5 % ao ano, pois trata-se de uma Residência Fina, para uma idade aparente de 30 anos, conforme determina a Norma.

Logo:

$$F_d = (1 - 0,025)$$

Portanto:

$$F_d = 0,468$$



ANTONIO ALBERTO CAMPEDELLI

Engenheiro – CREA/SP 0601461116

campedelli@campedelli.eng.br

3.2.3.4 - DETERMINAÇÃO VALOR DO CAPITAL-BENFEITORIAS (V_b):

Aplicando-se a expressão citada no item III.2.3, obtém-se os seguintes:

$$V_b = A_c \times V_c \times F_d;$$

logo: **$V_b = R\$ 1.202.570,05$**

4 - VALOR DO CAPITAL-IMÓVEL (V_i);

Após a determinação das parcelas que compõem o Valor do Capital-Terreno (V_t) e Valor do Capital-Benfeitorias (V_b) e em sendo a adição destas, o nosso objetivo temos:

$$V_i = V_t + V_b$$

logo: **$V_i = R\$ (520.139,76 + 1.202.570,05)$**

$V_i = R\$ 1.722.000,00^1$
(Um milhão e novecentos e vinte de dois mil reais)

¹ Valor arredondado

**ANTONIO ALBERTO CAMPEDELLI**

Engenheiro – CREA/SP 0601461116

campedelli@campedelli.eng.br

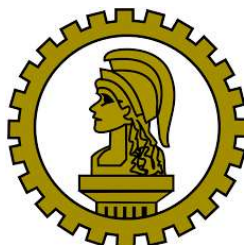
5 - CONCLUSÕES:

Os resultados obtidos foram confrontados com as ofertas de mercado, para unidades similares.

Todavia, deve ser ressalvado que o avaliador levou em consideração, nos cálculos acima expostos, o estado de conservação da unidade avaliando, em vista da necessidade de recuperações e reformas, que merecem observação no presente imóvel.

Assim a unidade ora avaliando pode ser comercializada, segundo o método de capitalização em:

$V_I = R\$ 1.722.000,00$
(um milhão e setecentos e vinte e dois mil reais).



ANTONIO ALBERTO CAMPEDELLI

Engenheiro – CREA/SP 0601461116

campedelli@campedelli.eng.br

6 - ENCERRAMENTO:

Encerra-se o presente trabalho composto de 19 (dezenove) laudas, todas digitadas neste impresso, sendo esta última assinada pelo Engenheiro Avaliador.

Santos, 20 de outubro de 2025

Atenciosamente,

ANTONIO ALBERTO CAMPEDELLI
Engenheiro - CREA/SP 060146111-6

Perito Judicial (7ª Vara Cível de Santos, 1ª Vara Cível de Santo Amaro - capital, 5ª Vara de São Vicente/SP

Perito de Engenharia MAPFRE SEGUROS; FAIRFAX SEGUROS S/A; CHUBB SEGUROS S/A e outras).