

## Avaliações e Perícias de Engenharia

Avaliação de Imóveis  
Patologias Construtivas  
Possessórias  
Georreferenciamento de Imóveis Rurais - Lei 10.267/01  
Fraudes contra Concessionárias de Energia Elétrica  
Violação de Marcas e Patentes

**EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA 2ª VARA  
CÍVEL DO FORO REGIONAL IX - VILA PRUDENTE - COMARCA DA  
CAPITAL - SP**

**AUTOS Nº 0002893-73.2019.8.26.0009**

**WALMIR PEREIRA MODOTTI**, Engenheiro, Perito Judicial, nomeado nos **AUTOS DO CUMPRIMENTO DE SENTENÇA**, requerida por **BANCO DO BRASIL S/A.**, em face de **PHOENIX INFOLOGIA CO. COMÉRCIO DE INFORMÁTICA LTDA.**, dando por terminados seus estudos, diligências e vistorias vem, respeitosamente, à Vossa presença para apresentar suas conclusões, expressas no seguinte **LAUDO** anexo, pelo qual chegou ao valor de venda expresso em resumo a seguir, para o imóvel situado na **Rua Di, Lote nº 7, Loteamento Costa do Sol, Bertioga/SP.**

Termos em que,

P. Deferimento.

São Paulo, 10 de setembro de 2025.



**WALMIR PEREIRA MODOTTI**  
CREA 128.880/D

## RESUMO

### VALOR TOTAL DO IMÓVEL:

Matrícula nº 30.503, do 1º Cartório de Registro de Imóveis de Santos.

Rua Di, Lote nº 7, Loteamento Costa do Sol, Bertioga/SP.

R\$ 3.275.000,00

(Três milhões, duzentos e setenta e cinco mil reais)

SETEMBRO/2025

Foto 1: Vista do imóvel avaliando.



## I - OBSERVAÇÕES PRELIMINARES

O objetivo do presente Laudo é a determinação do valor de mercado do imóvel a seguir, nos termos dos **AUTOS DO CUMPRIMENTO DE SENTENÇA**, requerida por **BANCO DO BRASIL S/A.**, em face de **PHOENIX INFOLOGIA CO. COMÉRCIO DE INFORMÁTICA LTDA.**:

Imagem 1: Descrição do imóvel na matrícula supracitada.

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL		1.º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS COMARCA DE SANTOS	
MATRÍCULA 30.503	FICHA 001	Santos, 18 de outubro	de 1900
<p>IMÓVEL: UM LOTE DE TERRENO SOB Nº 07, da quadra DI, situado na frente -- com a área verde do loteamento, no loteamento denominado "COSTA DO SOL", no perímetro urbano do distrito de Bertiooga, desta Comarca, medindo: -- 20,51 metros de frente; por 28,70 metros da frente aos fundos, de ambos os lados e 5,49 metros nos fundos; encerrando a área de 373,23 m2., confrontando pela frente com a mencionada área; de um lado com o lote nº 06; do outro lado com o lote nº 08 e nos fundos onde faz frente para a área-verde do loteamento. Cadastrado na Prefeitura Municipal de Santos Estância Balneária sob nº 98.006.095.000. PROPRIETÁRIOS: ANTONIO LUIZ LANARI/DO VAL, engenheiro e sua mulher MARIA THEREZA LANARI DO VAL, do lar, inscritos no CPF.002.195.098-91; AMARO LANARI DO VAL, advogado e sua mulher GISELLA AUROUX DA SILVA DO VAL, do lar, inscritos no CPF.001.303.548-72; JOÃO LANARI DO VAL, engenheiro agrônomo e sua mulher MARIA LUCIA CARVALHO DO VAL, do lar, inscritos no CPF.484.973.638-68; FÁBIO LANARI DO VAL, engenheiro, e sua mulher HELENA OLIVEIRA DO VAL, do lar, inscritos no CPF.003.126.068-34, todos residentes e domiciliados em São Paulo-Capital;;; SYLVIO LANARI DO VAL, agricultor e sua mulher ELVIRA LANARI DO VAL, do lar, inscritos no CPF.152.599.438-72, residentes e domiciliados em Ribeirão Preto-SP., todos casados no regime da comunhão universal de bens,,, anteriormente à Lei 6.515/77; MARIA THEREZA DO VAL, divorciada, secretária, CPF.005.389.658-00; CASSIO LANARI DO VAL, viúvo, engenheiro, CPF... 058.863.768-87 e JOÃO GOMES DO VAL e sua mulher MARIA AUGUSTA LANARI DO VAL, proprietários, inscritos no CPF.025.974.208-25, os últimos residentes e domiciliados em São Paulo-Capital, todos brasileiros. MATRÍCULA ANTERIOR: 810. Loteamento registrado sob nº 2 na mencionada matrícula. O Oficial Maior, <i>Melita</i></p>			
<p><b>R.4/30.503.</b> Santos, 14 de dezembro de 2.006. Por Escritura de Venda e Compra, de 19 de abril de 2.002, no 162 Tabela de Notas de São Paulo-SP., no livro nº.2615, as fls.267/270, JOSÉ YOSHIAKI NIIMOTO, CPF.990.514.948-15, casado no regime da comunhão parcial de bens,</p>			

## II - VISTORIA

Em diligência ao imóvel, objeto da presente Ação, em 26 de agosto de 2025, às 16:00 h, conforme agendamento, certidão de publicação nos autos, fls. 347, e comunicados de vistoria anexos, com a presença do Requerido, Sr. José Yoshiaki Niimoto, que acompanhou a vistoria do início ao fim colaborando, posteriormente, com os trabalhos de gabinete, fornecendo documentos e demais elementos de interesse, sendo possível a entrada no imóvel e inspeção interna de todos os ambientes.. Desta forma, a avaliação procedeu-se com base no item 8.4 da referida norma e atende as prescrições do item 7.3 da ABNT NBR 14653-2/2011.

### 2.1 - LOCAL

#### 2.1.1- CARACTERÍSTICAS DA LOCALIZAÇÃO

O imóvel, objeto da presente ação, está localizado na Rua Di, Lote nº 7, Loteamento Costa do Sol, Morada dos Lago, Bertioga/SP.

A reprodução do Mapa da Cidade de Bertioga, retirada do Google Maps, e a foto aérea do Google Earth, ilustram a localização do imóvel:

Imagem 2: Mapa do local retirado do Google Maps.

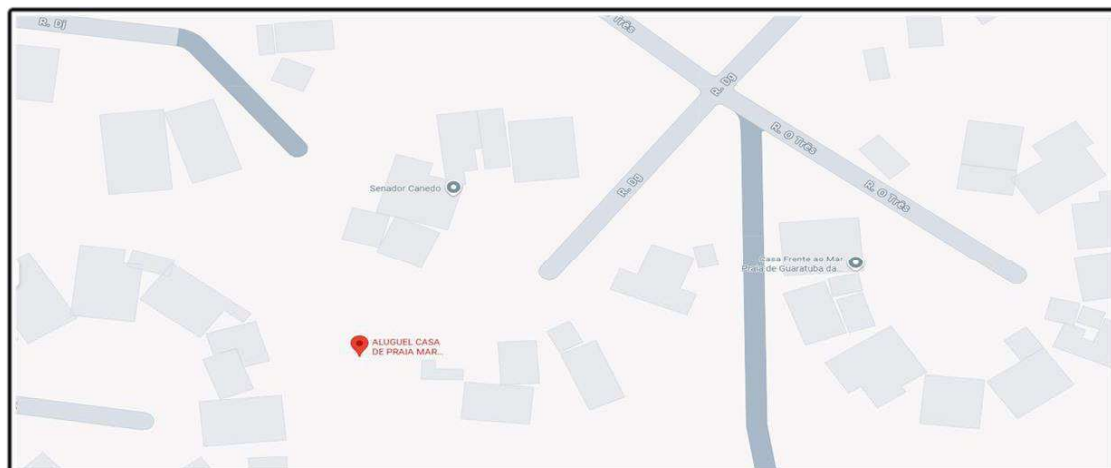


Imagem 3: Imagem aérea da região retirada do Google Earth.

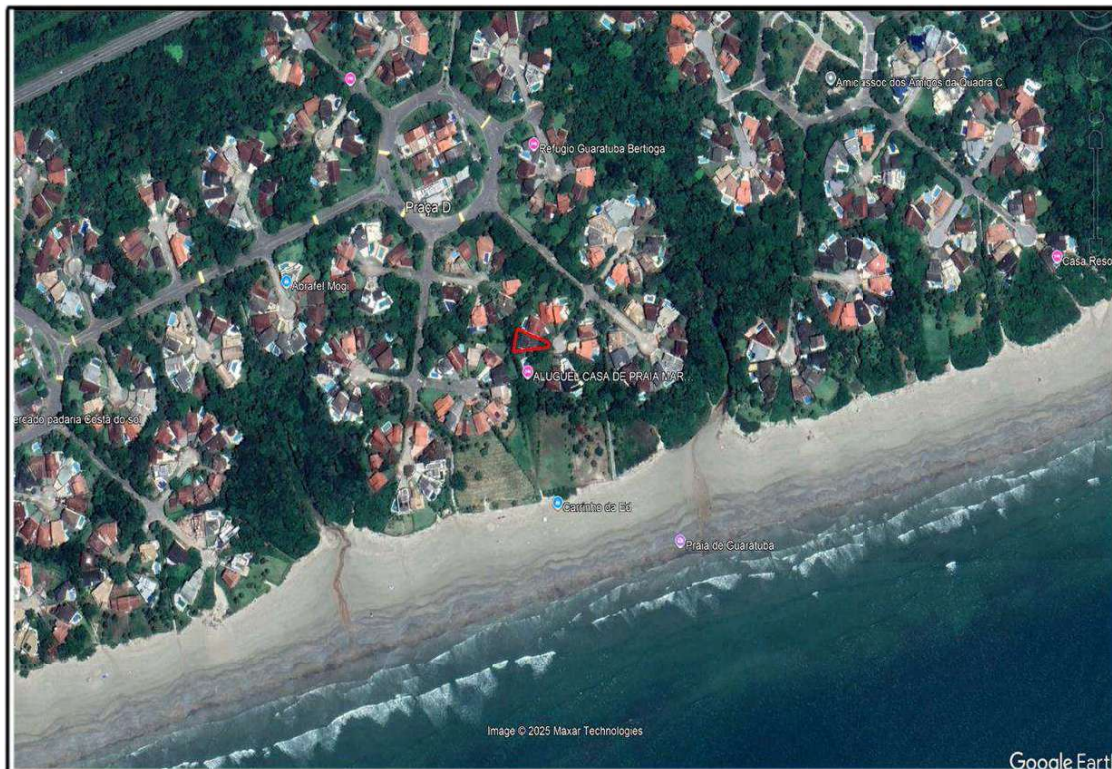


Imagem 4: Imagem aérea aproximada do local retirada do Google Earth.



## 2.1.2 - CADASTRAMENTO SEGUNDO O MAPA FISCAL

O imóvel encontra-se cadastrado na Prefeitura Municipal de Bertioga, com a seguinte situação:

Cadastro nº: 990.514.948-15

PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE BERTIOGA		
RUA LUIZ PEREIRA DE CAMPOS, Nº 901 - CEP 11250-117 - CENTRO - FONE (13) 3319-8000		
Secretaria Municipal da Receita		
<b>Certidão de Valor Venal</b>		
<b>Certidão Nº 23468/2025</b>		
Inscrição 98.006.095.000 IdFísico 35323 Situação: Ativo		
Responsável CNPJ/CPF: 990.***.***-15 - "PROTEGIDO PELA LGPD Nº 13.709/2018"		
Local do Imóvel 11267-207 - RUA APROVADA 720, 90		
Bairro COSTA DO SOL Loteamento: COSTA DO SOL Quadra: DI Lote: 7/8		
Endereço Entrega 03160-040 - Rua NHEIGAIBAS, 254		
Bairro Entrega VILA SANTA CLARA Cidade SAO PAULO Estado SP		
Data da Expedição: 07/08/2025		
Validade: 90 dias		
O Município de Bertioga, com fundamento no artigo 25, da Lei Complementar Municipal nº. 185, de 11 de outubro de 2023, CERTIFICA QUE o imóvel cadastrado sob o n. 98.006.095.000, tem o Valor Venal para o presente exercício fiscal, o informado a seguir:		
Exercício de Lançamento 2025	Ano Construção 2002	
Área Terreno 746.46	Valor Venal Territorial 984.943,84	
Área Edificada 419.64	Valor Venal Predial 1.586.097,19	
Área Comum 0,00	Valor Venal Área Comum 0,00	
Área Dependência 87,48	Valor Venal Dependência 427.082,86	
Quadra Imóvel DI	Valor Venal Imóvel 2.998.123,89	
Lote Imóvel 7/8		
A veracidade da informação poderá ser verificada através da internet por meio do link " <a href="http://tributosweb.berTioga.sp.gov.br:8080/tbw/loginWeb.jsp?execobj=ServicosWebSite&amp;tab=tabConsultarCert">http://tributosweb.berTioga.sp.gov.br:8080/tbw/loginWeb.jsp?execobj=ServicosWebSite&amp;tab=tabConsultarCert</a> ".		
<b>ATENÇÃO:</b> Qualquer rasura ou emenda <b>INVALIDARÁ</b> este documento		
Bertioga, 7 de agosto de 2025		
Chave validação: WRRWO-FJUVY		
CertidaoValorVenal	Usuario emissor: Internet	Data Emissao: 07/08/2025 16:51

## 2.1.3 - MELHORAMENTOS PÚBLICOS

O local é servido pelos principais melhoramentos públicos urbanos, tais como: pavimentação asfáltica, guias, sarjetas, rede de abastecimento de água, rede de coleta de esgoto, rede de energia elétrica, rede de telefonia, serviços postais, coleta de lixo e transporte coletivo próximo.

## 2.1.4 - ZONEAMENTO

Em 11 de junho de 2019 entrou em vigor a Lei nº 315, que dispõe sobre o Uso, a Ocupação e o Parcelamento do Solo no Município de Bertiooga e dá providências correlatas.

O imóvel encontra-se inserido na Zona Residencial 1 (ZR), que são porções do território destinadas a localização de edificações de uso exclusivamente residencial em áreas já urbanizadas. A reprodução a seguir ilustra o zoneamento da região onde se localiza o imóvel:

Imagem 5 - Detalhe do zoneamento do imóvel.

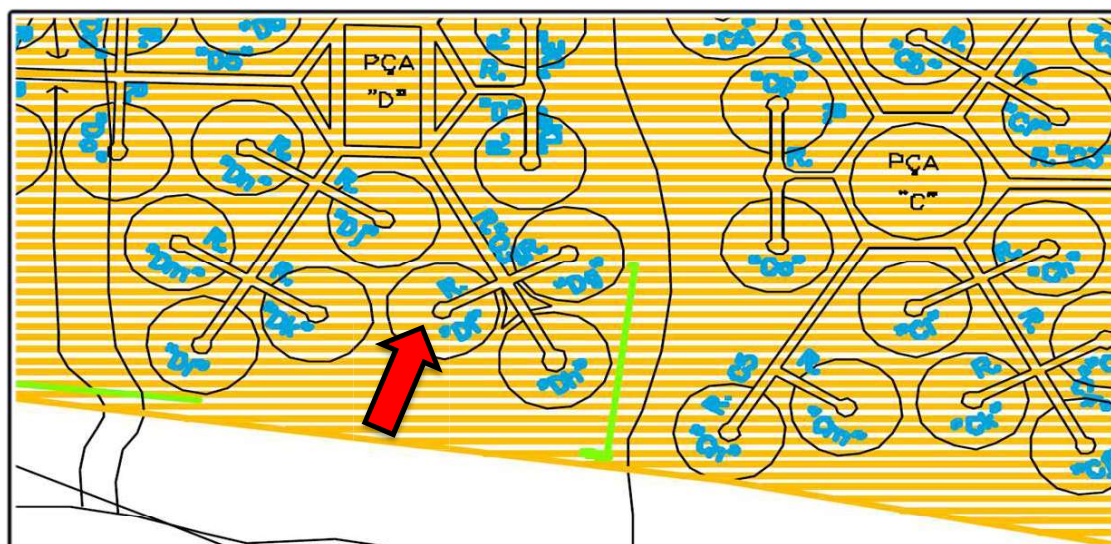
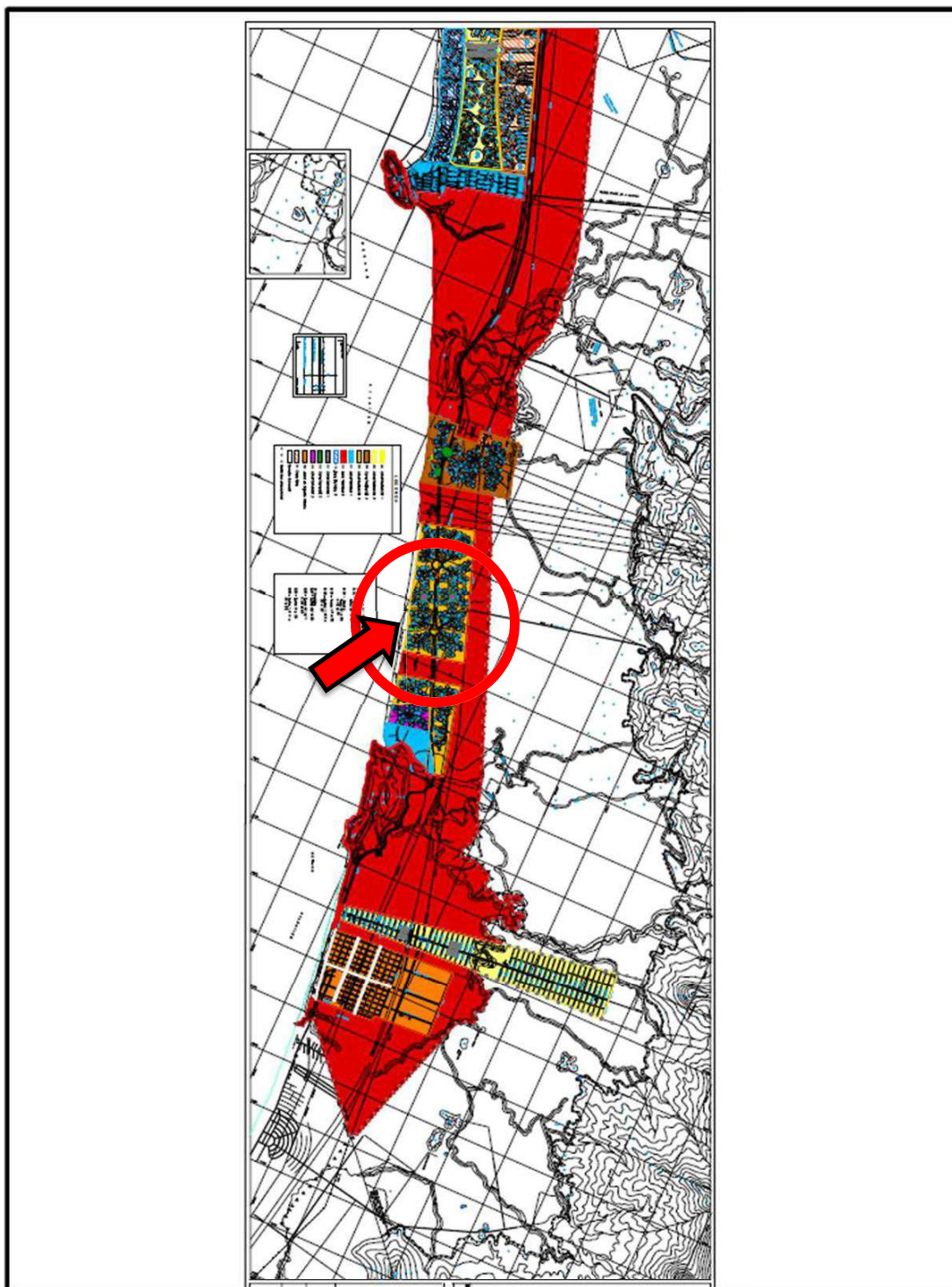


Imagem 6 - Imóvel estudado inserido no mapa de zoneamento de Bertioga.



 ZR1 - Zona Residencial 1

## 2.1.5 - CARACTERÍSTICAS EFETIVAS DA REGIÃO

O local apresenta características do referido zoneamento, com predominância de imóveis do tipo residencial, possuindo ocupação comercial nas redondezas e no acesso ao condomínio.

No entorno da área destinada à ocupação de uso residencial, encontram-se a Praia de Guaratuba, a Rodovia Governador Mário Covas - SP-55, que dá acesso para as outras principais vias da região, além de outros condomínios fechados, predominado por habitações de tipologia médio, superior, fino, de acordo com o Estudo "Valores de Edificações de Imóveis Urbanos de São Paulo - 2019".

A ocupação comercial é de âmbito local predominando: lojas, bares, padarias, lanchonetes, farmácias, pousadas, minimercados e restaurantes, ao longo da Rodovia adjacente e de logradouros circunvizinhos.

## 2.2 - DO IMÓVEL

### 2.2.1 - TERRENO

O terreno onde se encontra o imóvel possui toda a quadra delimitada pelas ruas anteriormente ilustradas no mapa de localização. Parcialmente de acordo com os dados cadastrais da Prefeitura Municipal de Bertioga, que engloba o lote de nº 8 na mesma inscrição cadastral (não penhorado) e consoante a matrícula supracitada, além do que foi constatado in loco, o mesmo trata-se do lote de número 7 da quadra de letra "DI" e está situado de frente para a Rua Di, possuindo as seguintes características:

Topografia: Plano;  
Condições no solo e superfície: Seco;  
Formato: Regular;  
Frente: 5,49 m;  
Profundidade equivalente: 67,98 m;  
Área: 373,23 m<sup>2</sup>.

## 2.2.2 - BENFEITORIAS

Sobre a área do terreno acima descrito encontra-se uma edificação assobradada com destinação de uso residencial, identificada na imagem abaixo.

Imagem 7 - Vista área do terreno e das benfeitorias.



A edificação assobradada está erigida isoladamente, apresentando projeto arquitetônico planejado no tocante à disposição interna

dos ambientes e aos revestimentos e detalhes personalizados. Compostas geralmente de sala para dois ou mais ambientes, três ou mais dormitórios (pelo menos uma suíte), banheiros, lavabo social, copa, cozinha, além de dependências de serviço completas e garagem para dois ou mais veículos. Estrutura mista, cobertura de telhas de barro sobre estrutura de madeira ou lajes maciças impermeabilizadas com proteção térmica. Áreas externas ajardinadas e pavimentadas com pedras ou cerâmicas especiais, eventualmente dotada de piscina ou churrasqueira. Fachadas pintadas a látex sobre massa corrida, textura acrílica ou com aplicação de pedras ou equivalente. Caracterizam-se pela utilização de materiais construtivos e acabamentos de boa qualidade, alguns fabricados sob encomenda.

Com características de uso residencial, área total construída de 419,64 m<sup>2</sup>, conforme dados da matrícula e da certidão da municipalidade, e idade física de 23 anos, o imóvel pode ser classificado como "1.2.6 - Casa Padrão Superior", limite mínimo, de acordo com o Estudo "Valores de Edificações de Imóveis Urbanos de São Paulo - 2019", que visa atender à necessidade de critérios e procedimentos para a avaliação de benfeitorias urbanas em condições homogêneas de mercado.

O estado de conservação do imóvel enquadra-se na referência "C" - Regular, segundo o Quadro 1 do referido estudo.

As características construtivas e de acabamentos do imóvel, objeto da presente Ação, podem ser observadas na documentação fotográfica e nos croquis que seguem:

Foto 2 - Vista geral da Rua Di, Lote nº 7, Loteamento Costa do Sol, Bertiooga/SP, local que dá acesso à frente da edificação estudada.



Foto 3 - Outra vista geral da Rua Di, Lote nº 7, Loteamento Costa do Sol.



Foto 4 - Vista da fachada do imóvel.



Foto 5 - Outra vista da fachada do imóvel.



Foto 6 - Detalhe da garagem da residência.



Foto 7 - Vista da garagem e do acesso para a residência.

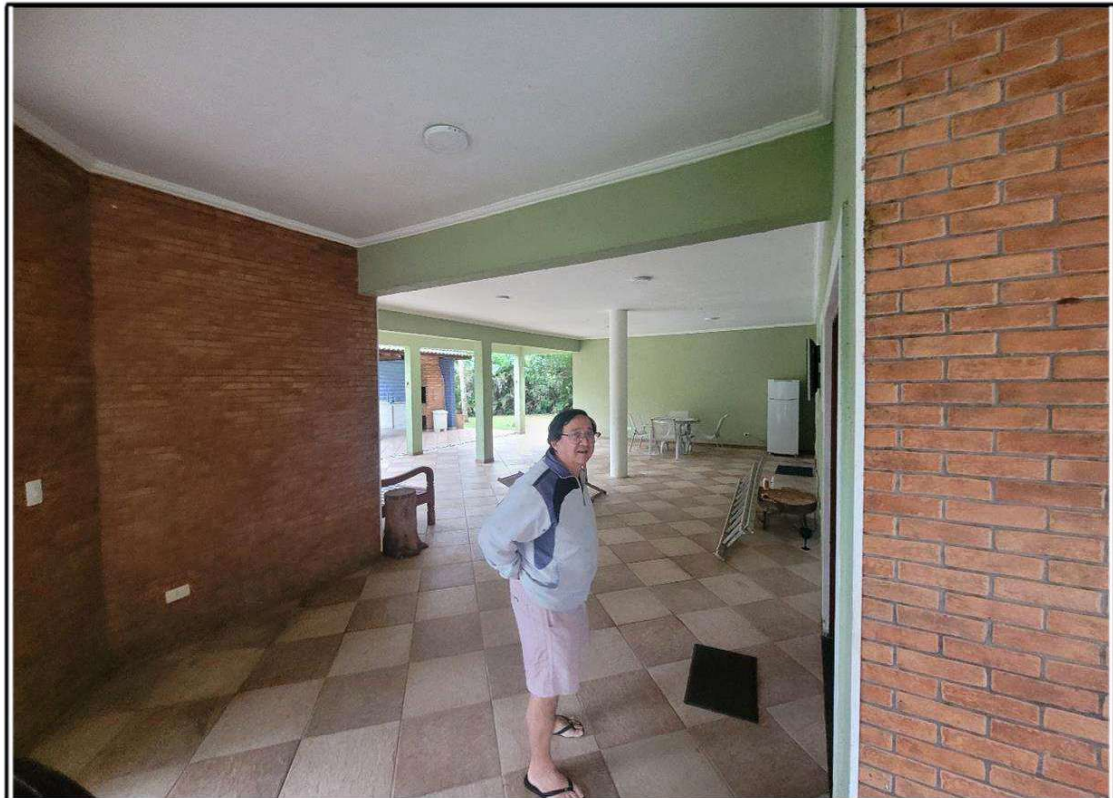
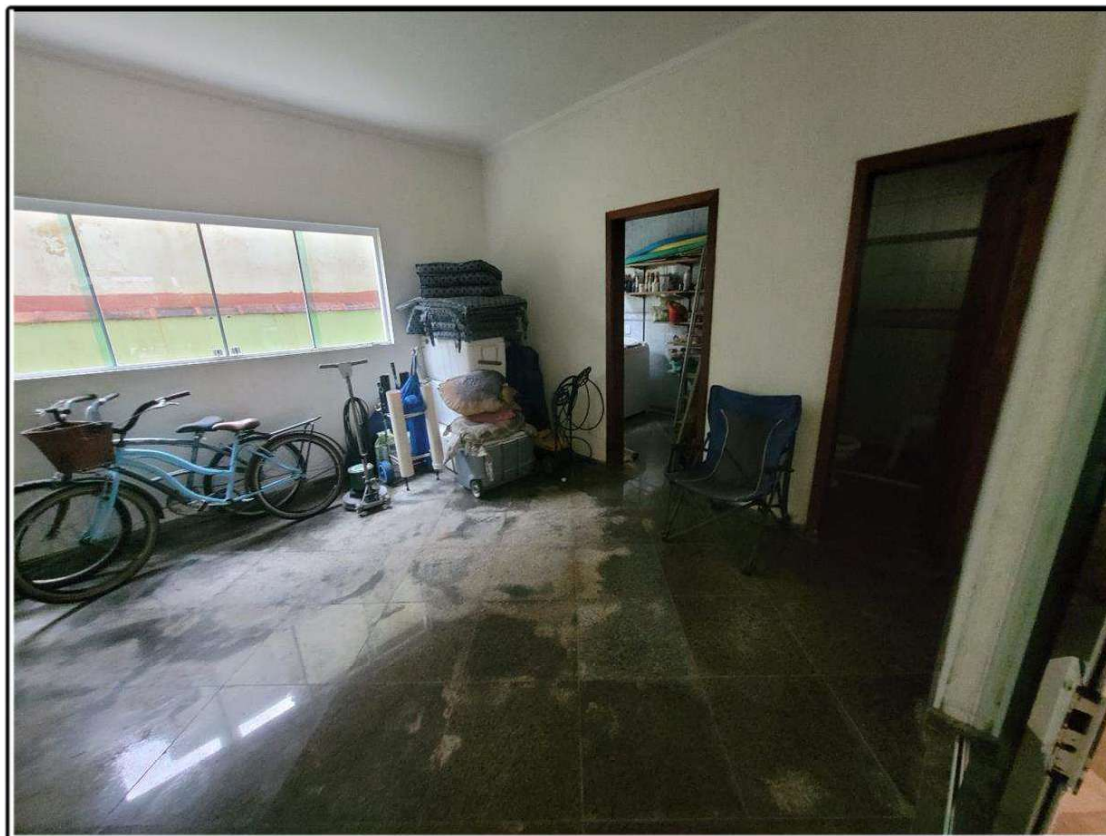


Foto 8 - Vista do quarto no térreo.



Obs.: A seta indica a exata localização do observador, quando da impressão da foto.

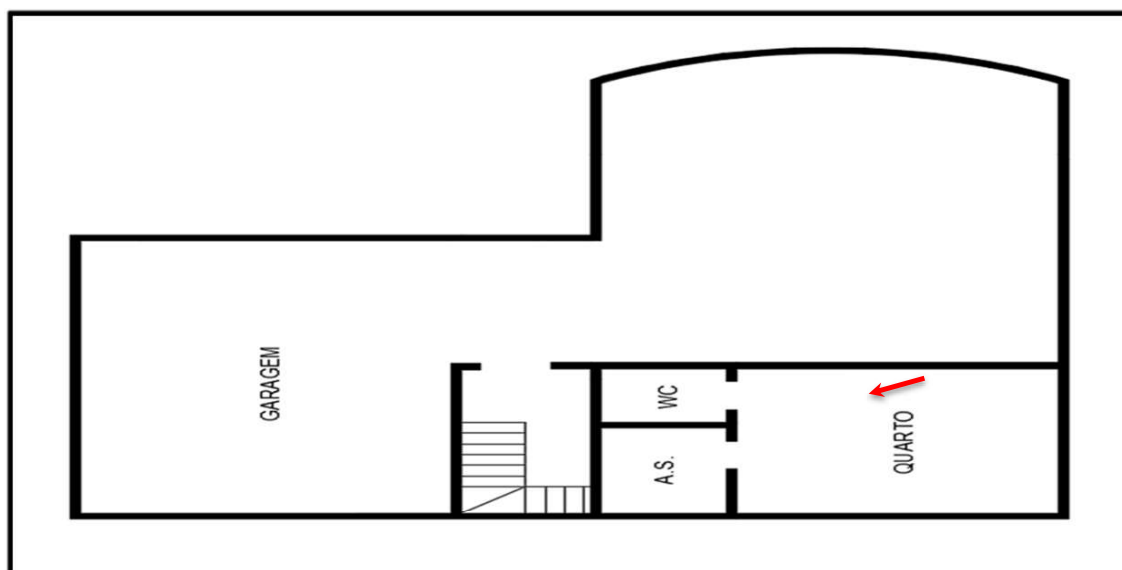
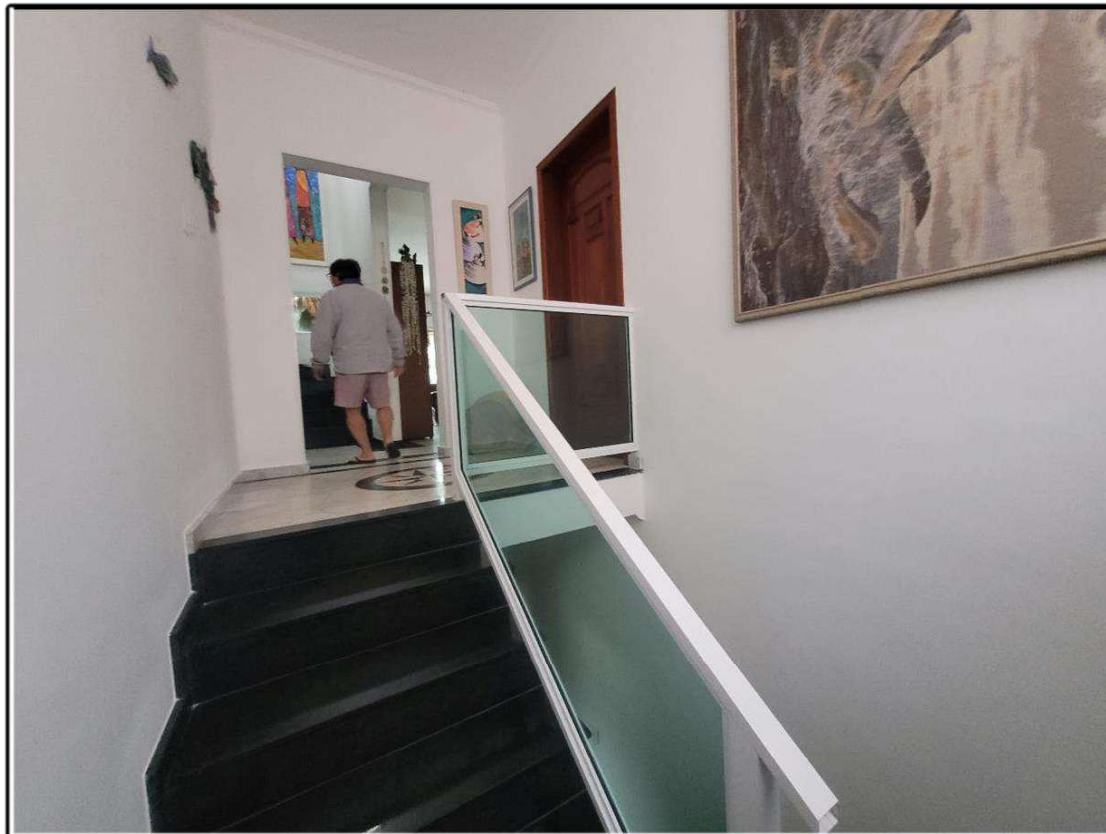


Foto 9 - Vista do acesso ao primeiro pavimento.



Obs.: A seta indica a exata localização do observador, quando da impressão da foto.

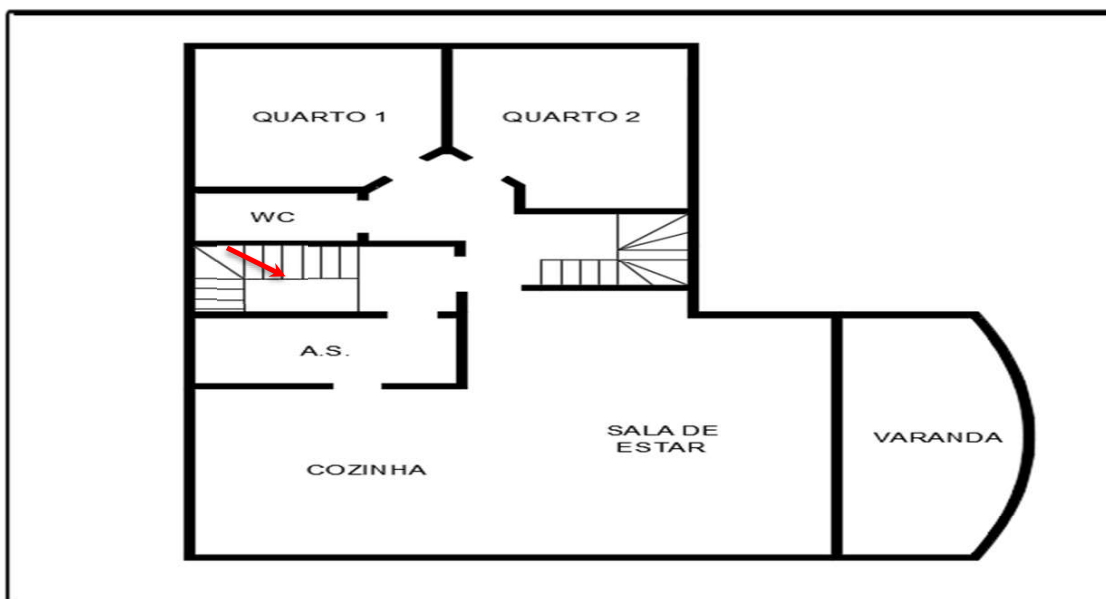
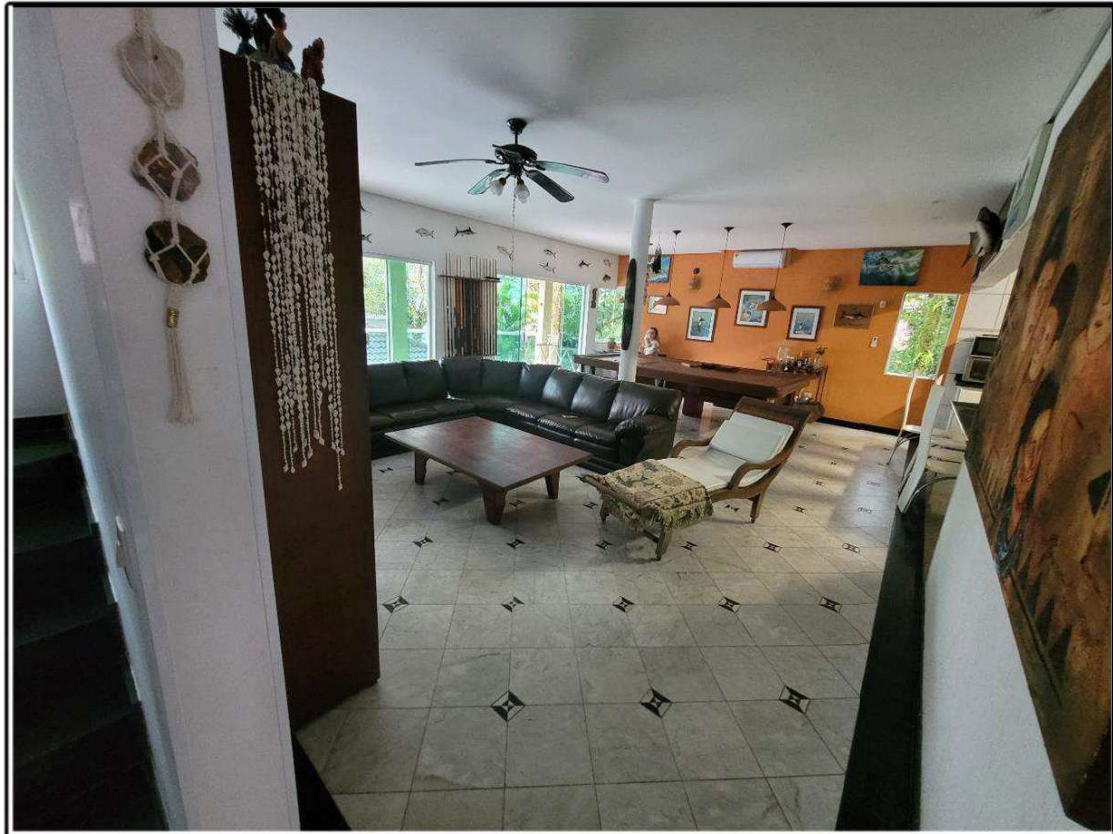


Foto 10 - Vista da sala de estar.



Obs.: A seta indica a exata localização do observador, quando da impressão da foto.

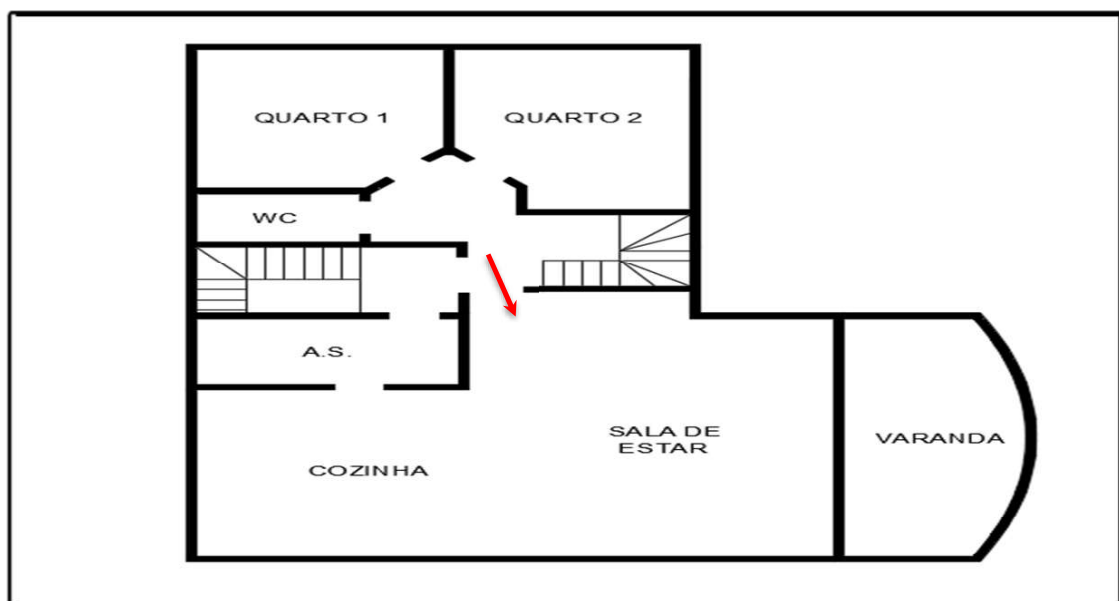


Foto 11 - Vista da cozinha.



Obs.: A seta indica a exata localização do observador, quando da impressão da foto.

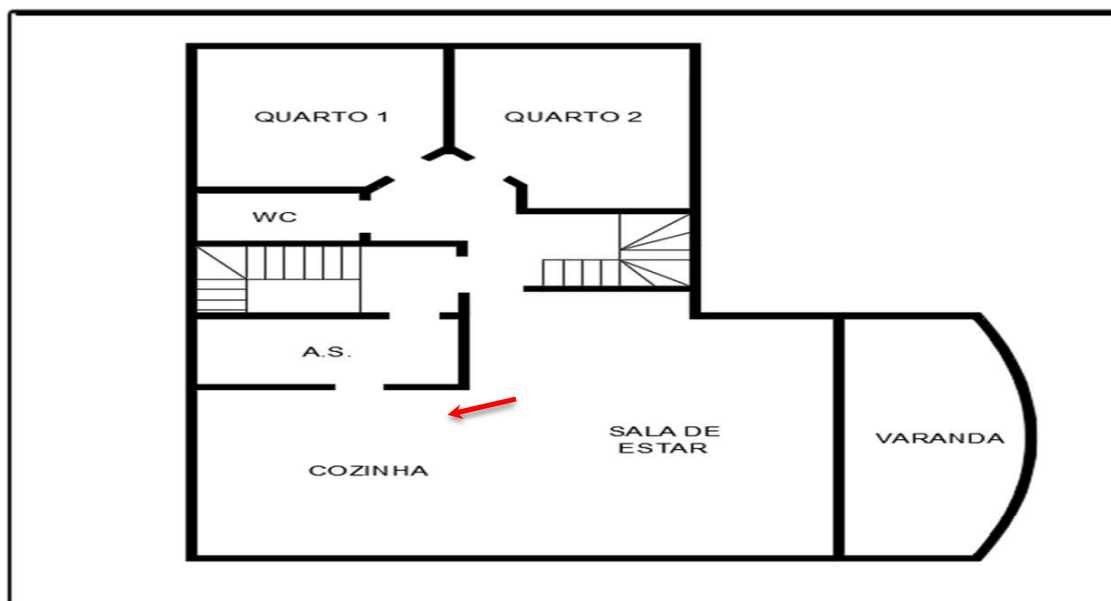
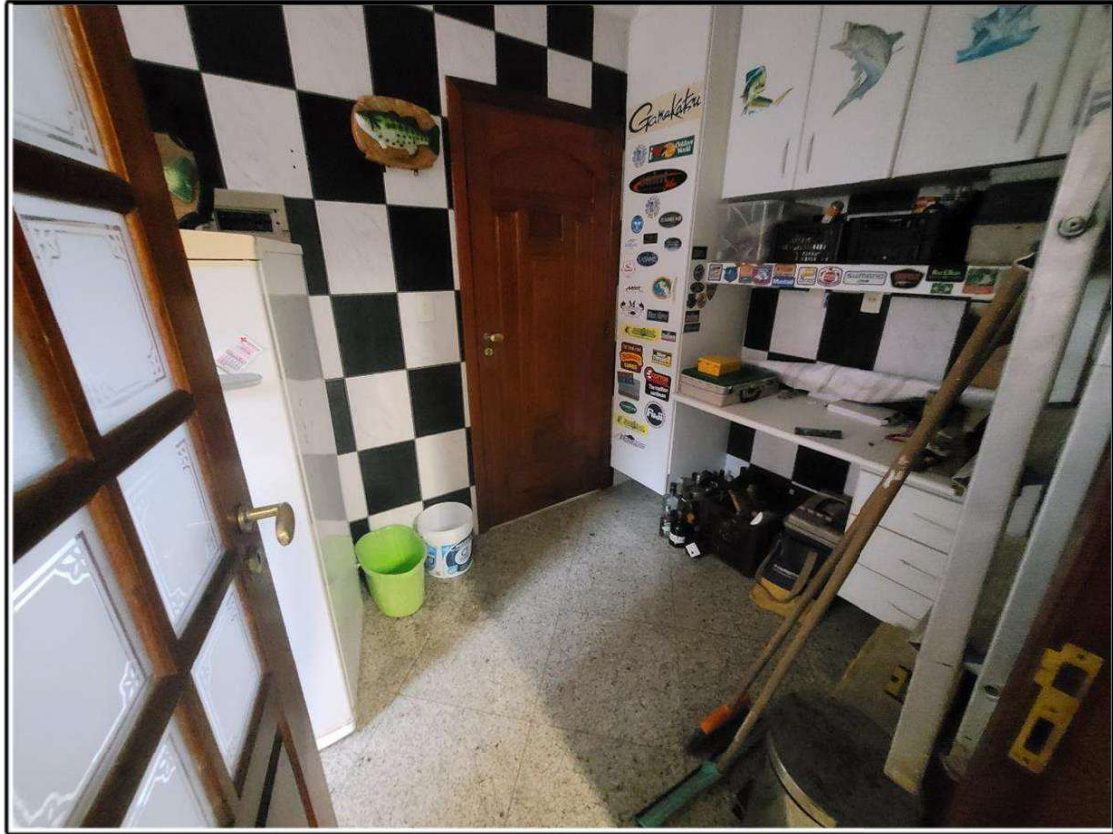


Foto 12 - Vista da lavanderia.



Obs.: A seta indica a exata localização do observador, quando da impressão da foto.

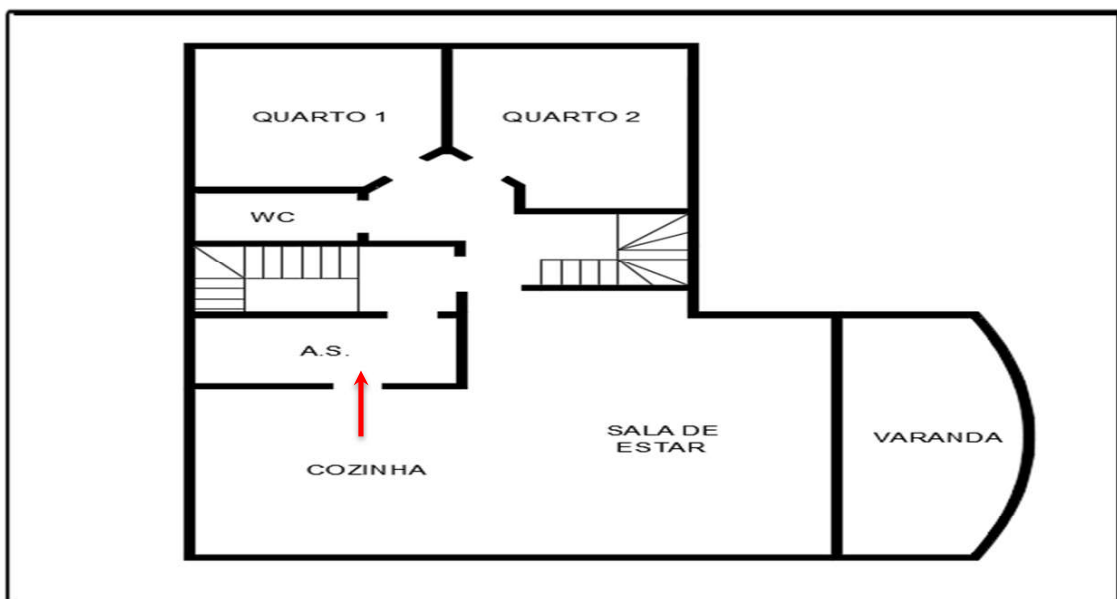


Foto 13 - Vista da varanda.



Obs.: A seta indica a exata localização do observador, quando da impressão da foto.

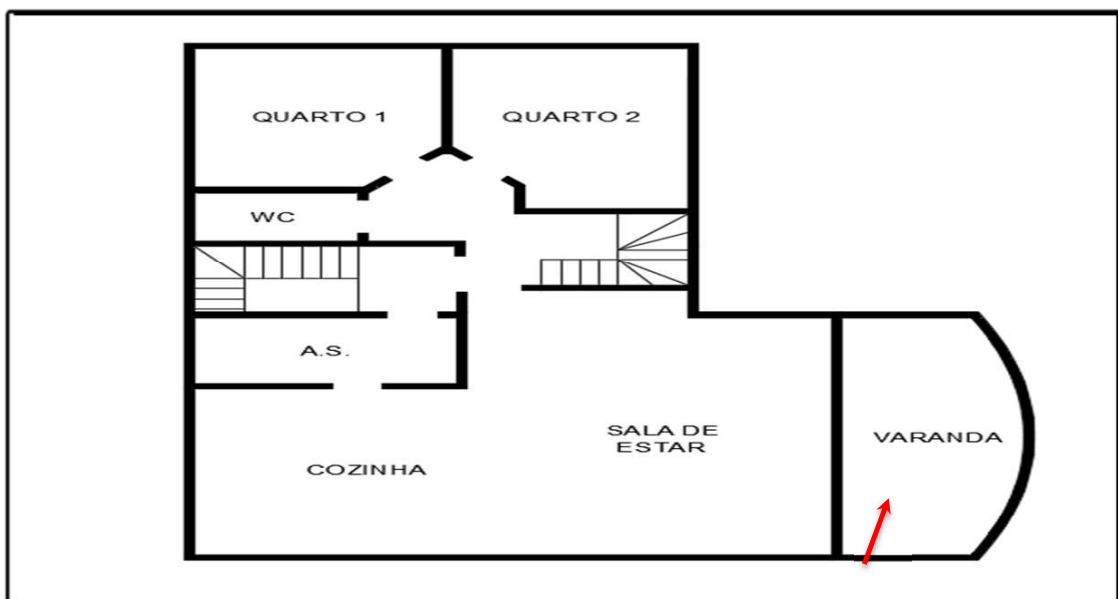
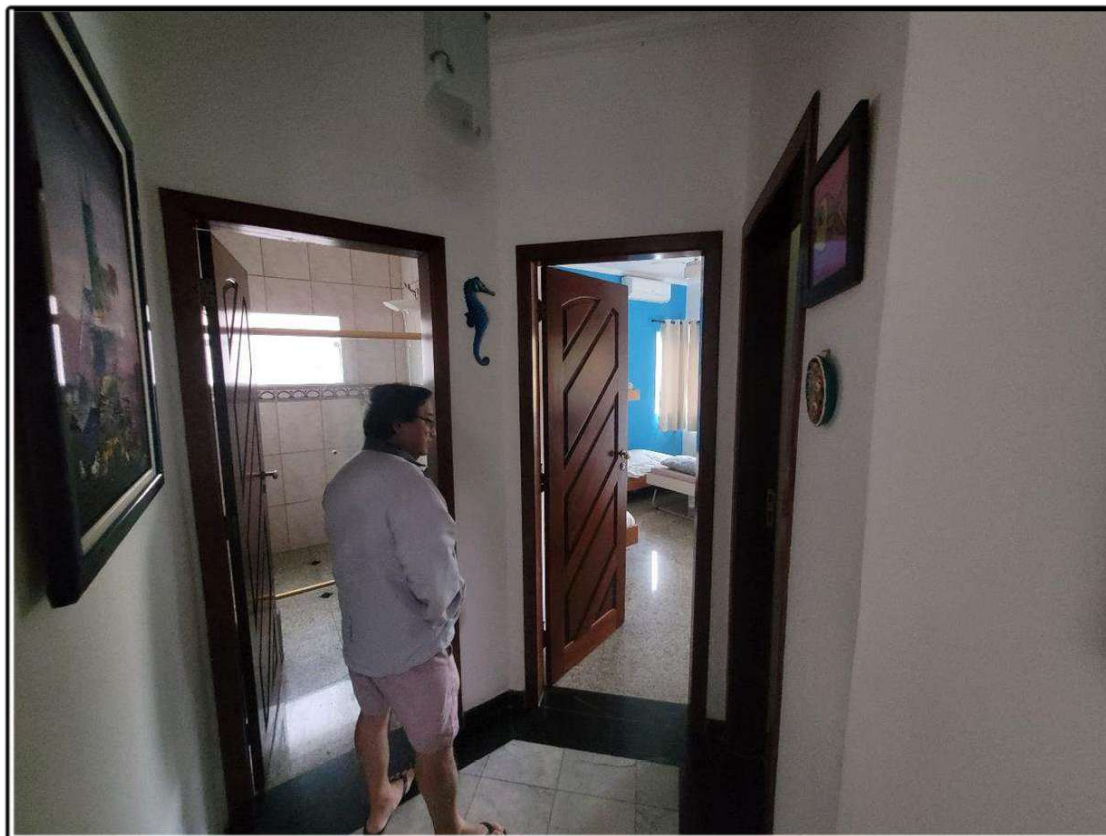


Foto 14 - Vista do acesso aos quartos e banheiro.



Obs.: A seta indica a exata localização do observador, quando da impressão da foto.

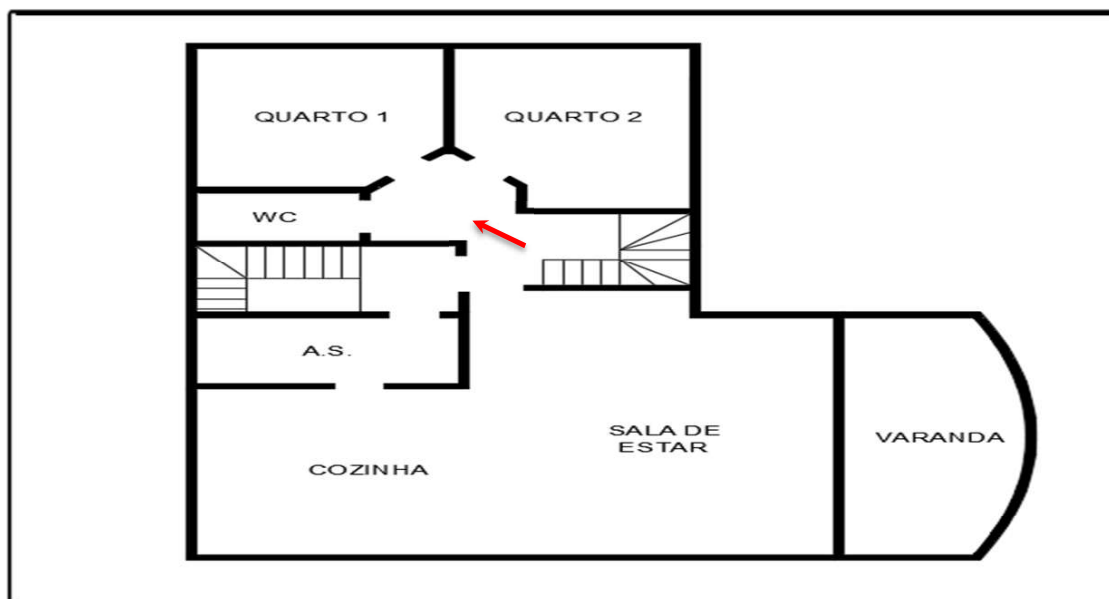


Foto 15 - Vista do lavabo no primeiro pavimento.



Obs.: A seta indica a exata localização do observador, quando da impressão da foto.

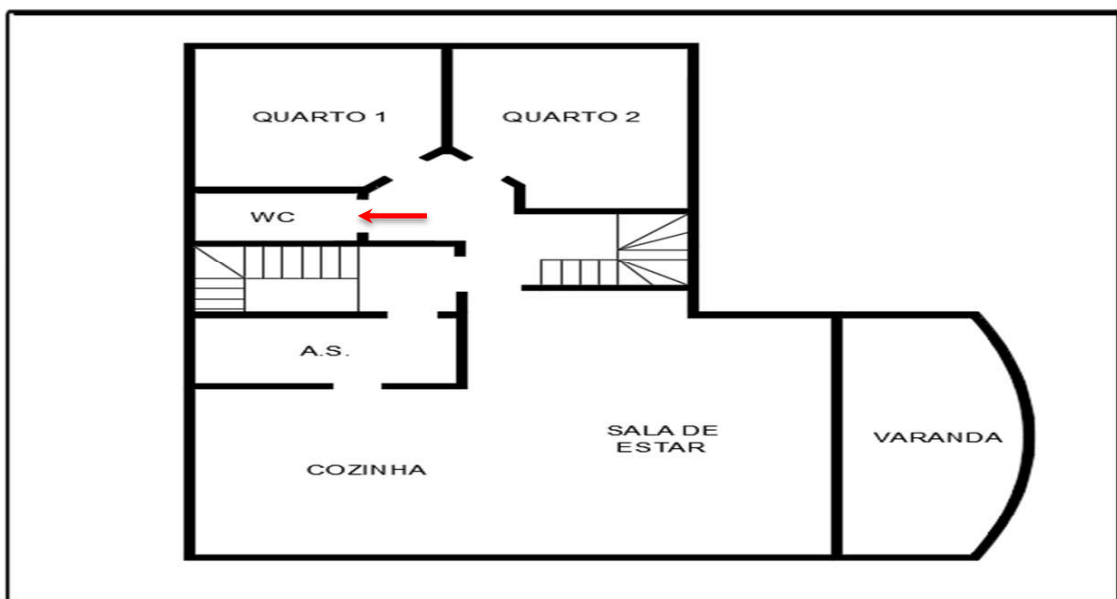
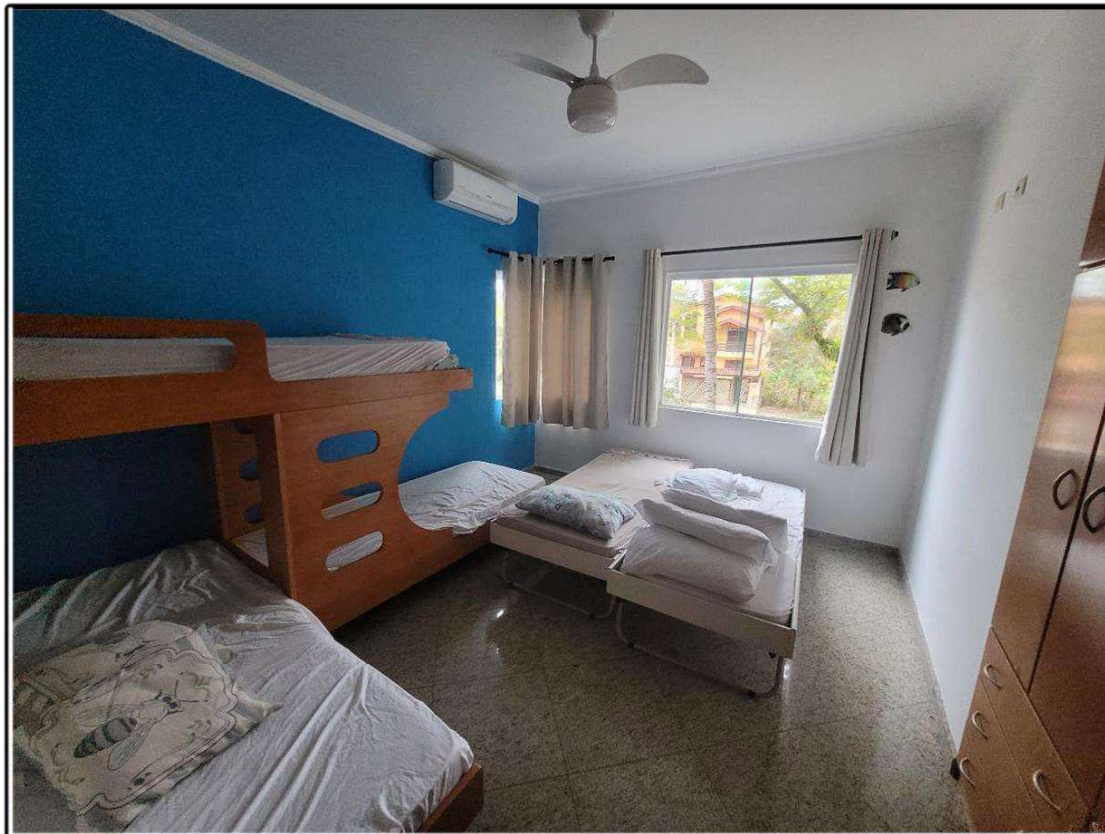


Foto 16 - Vista do dormitório.



Obs.: A seta indica a exata localização do observador, quando da impressão da foto.

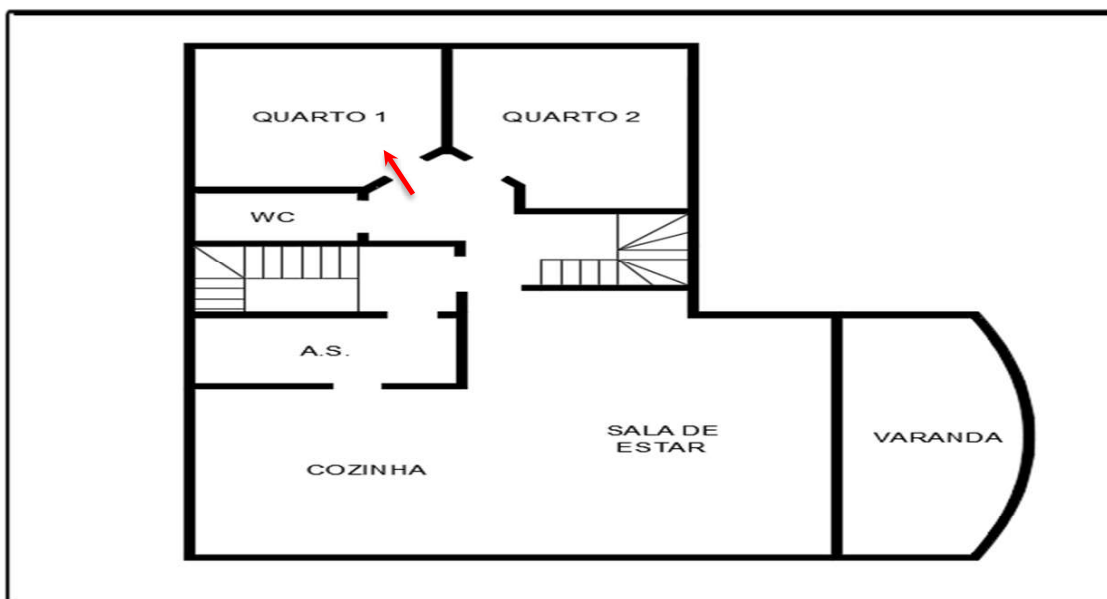


Foto 17 - Vista do dormitório no primeiro pavimento.



Obs.: A seta indica a exata localização do observador, quando da impressão da foto.

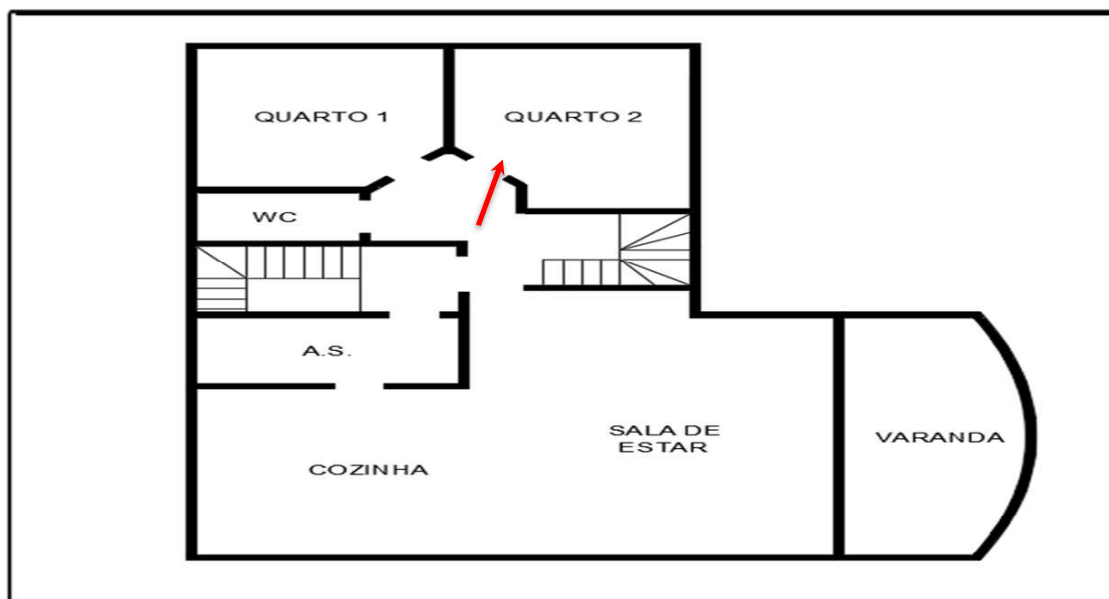
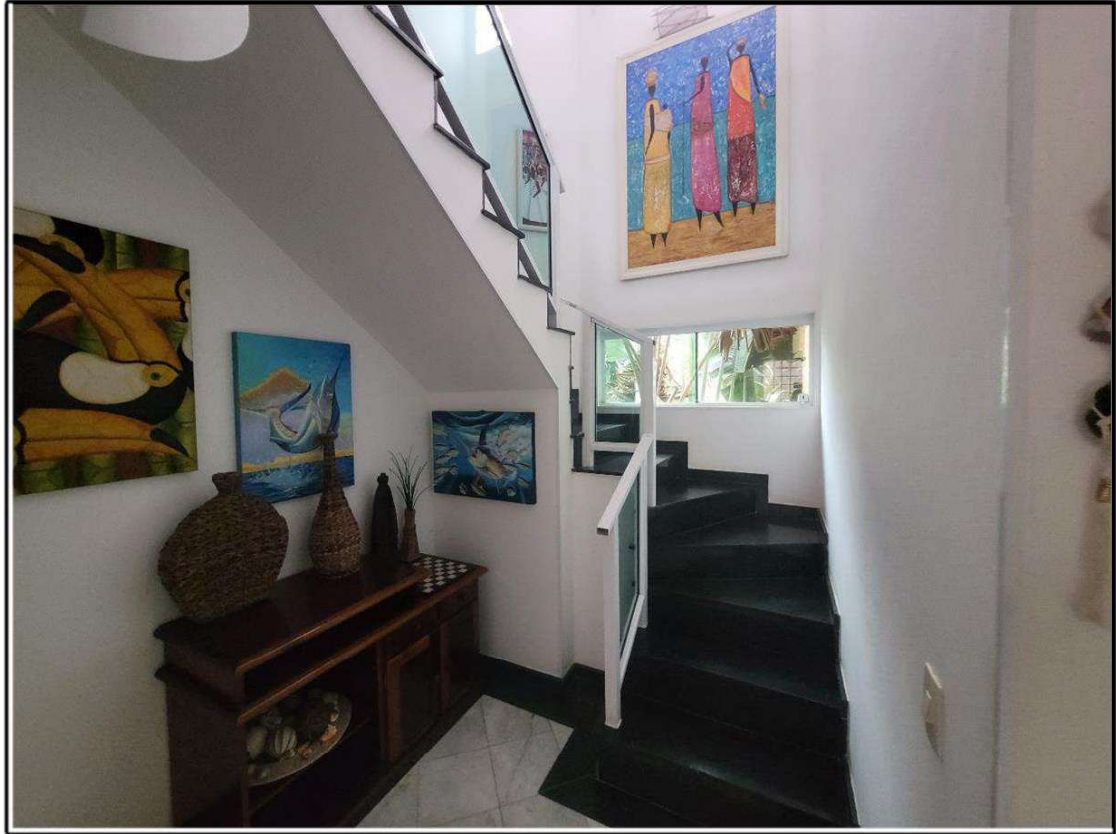


Foto 18 - Vista do acesso ao segundo pavimento.



Obs.: A seta indica a exata localização do observador, quando da impressão da foto.

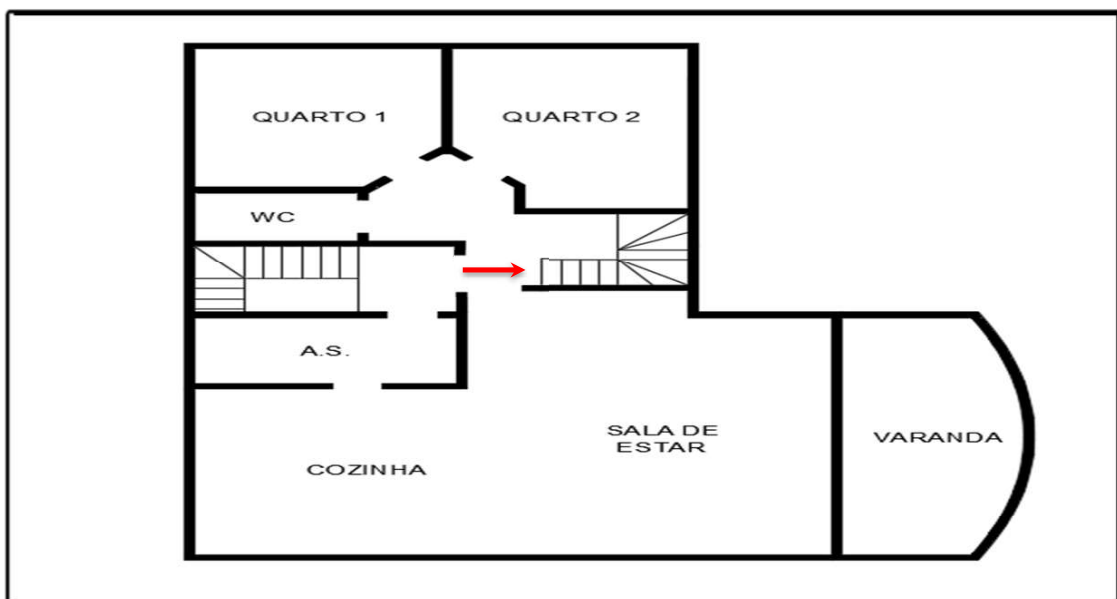


Foto 19 - Vista da sala de tv, no segundo pavimento.



Obs.: A seta indica a exata localização do observador, quando da impressão da foto.

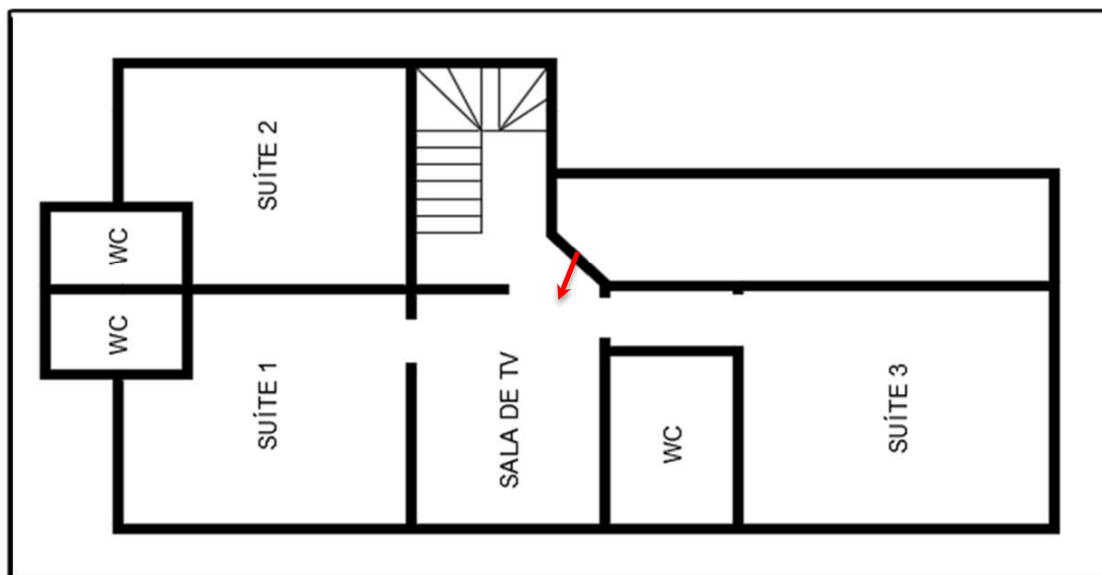


Foto 20 - Vista do banheiro da suíte 3.



Obs.: A seta indica a exata localização do observador, quando da impressão da foto.

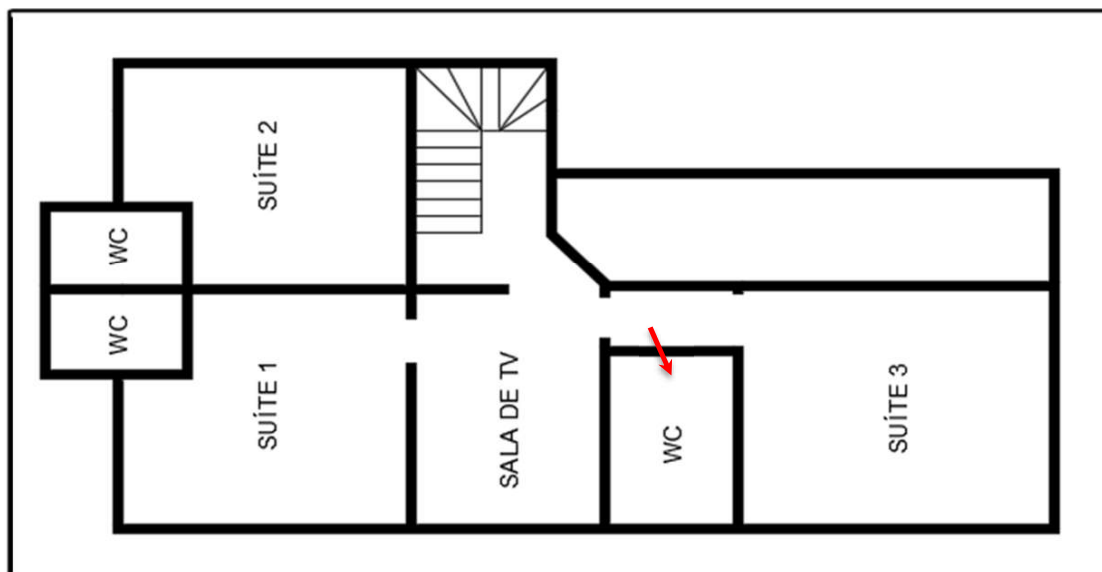


Foto 21 - Vista da suíte 3, no segundo pavimento.



Obs.: A seta indica a exata localização do observador, quando da impressão da foto.

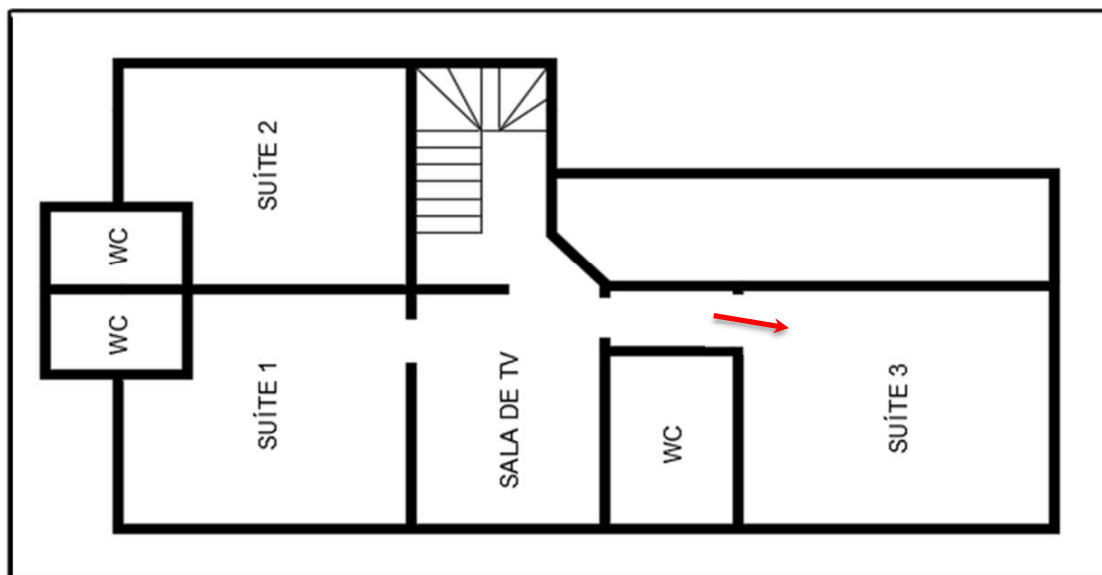


Foto 22 - Vista da varanda suíte 3, no segundo pavimento.



Obs.: A seta indica a exata localização do observador, quando da impressão da foto.

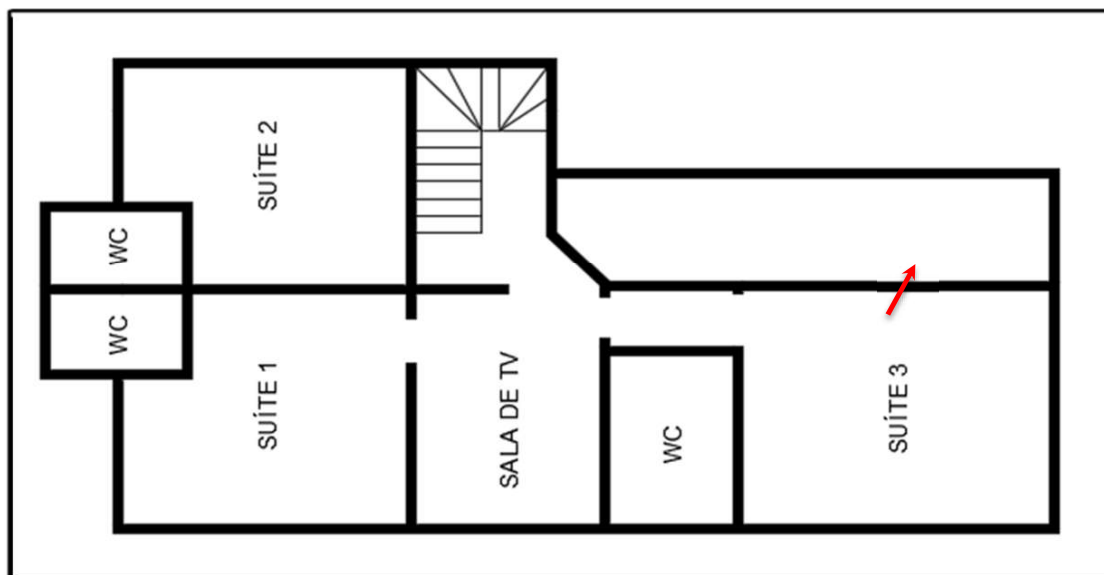
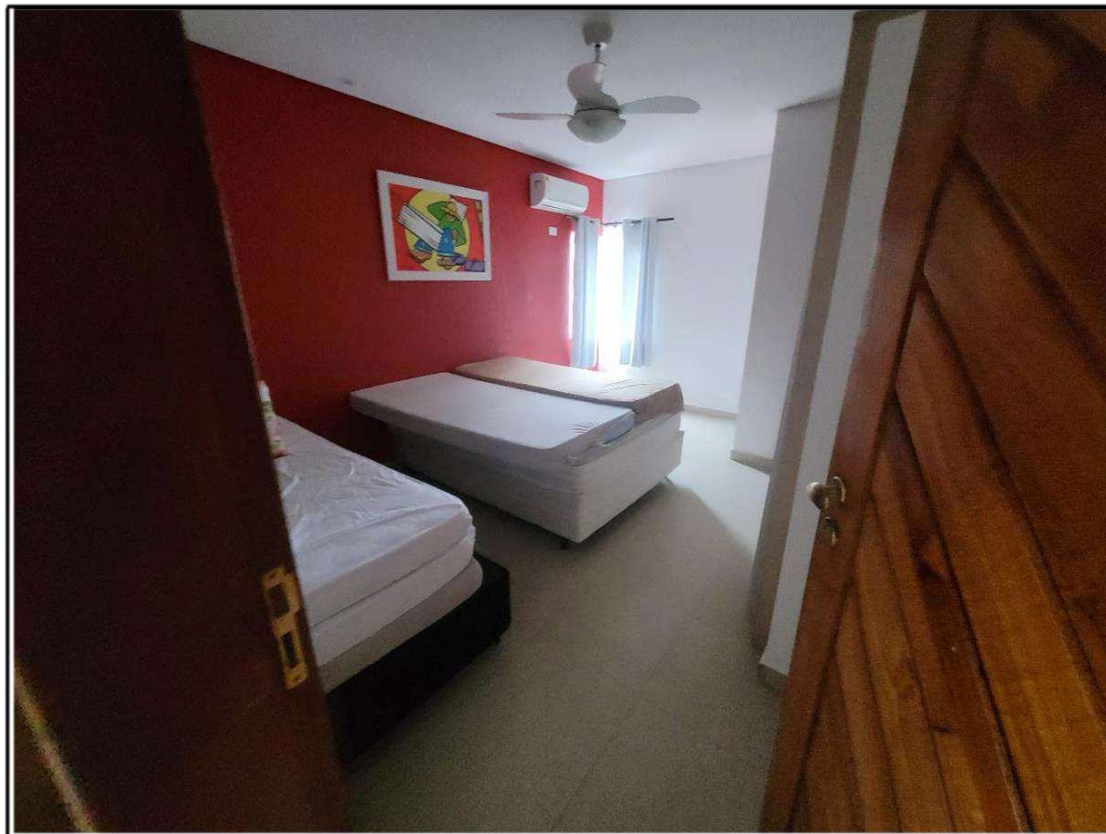


Foto 23 - Vista da suíte 1, no segundo pavimento.



Obs.: A seta indica a exata localização do observador, quando da impressão da foto.

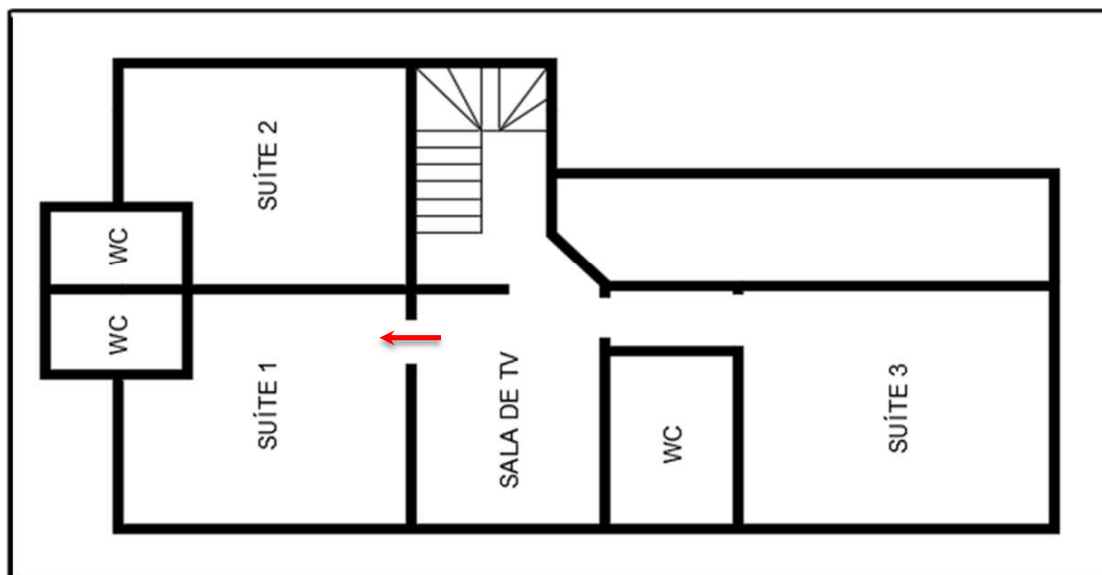
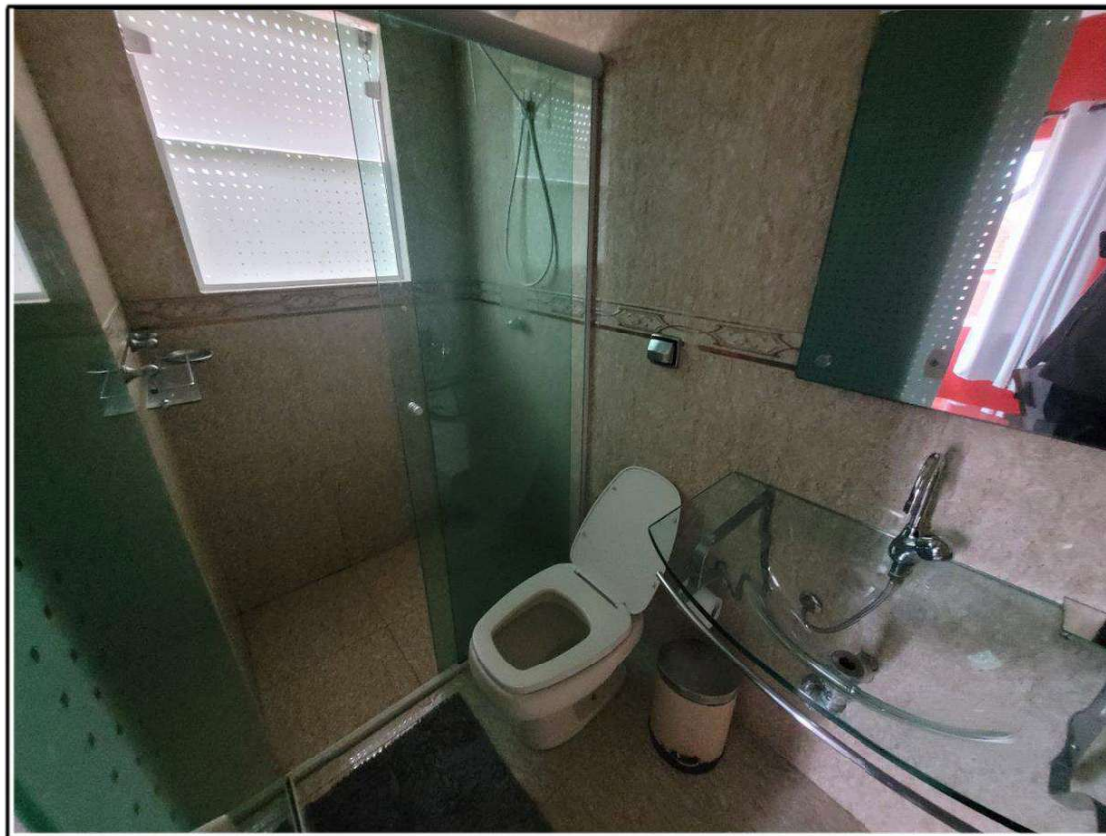


Foto 24 - Vista do banheiro da suíte 1, no segundo pavimento.



Obs.: A seta indica a exata localização do observador, quando da impressão da foto.

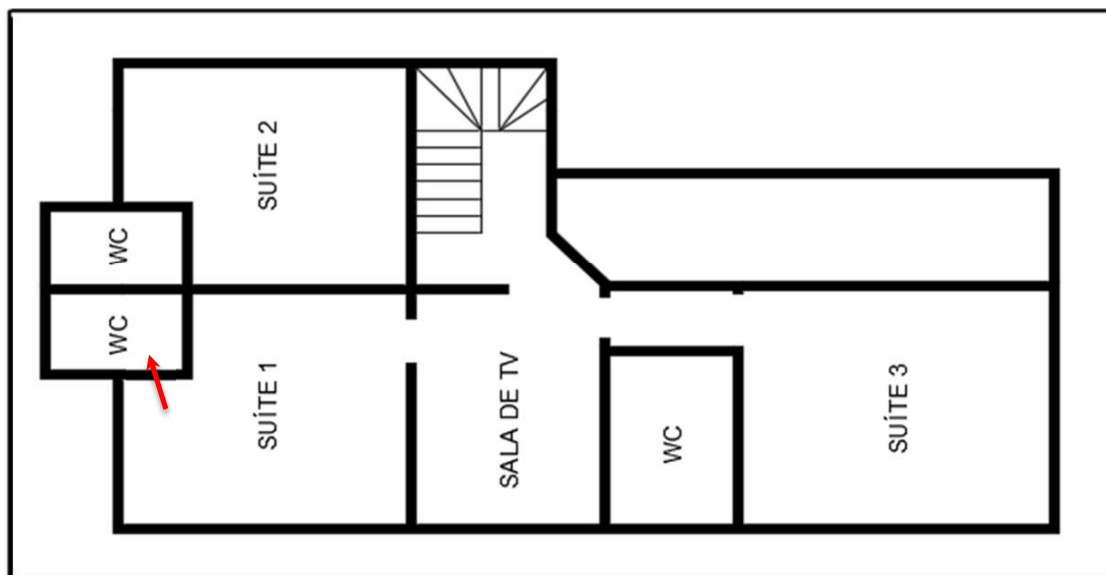
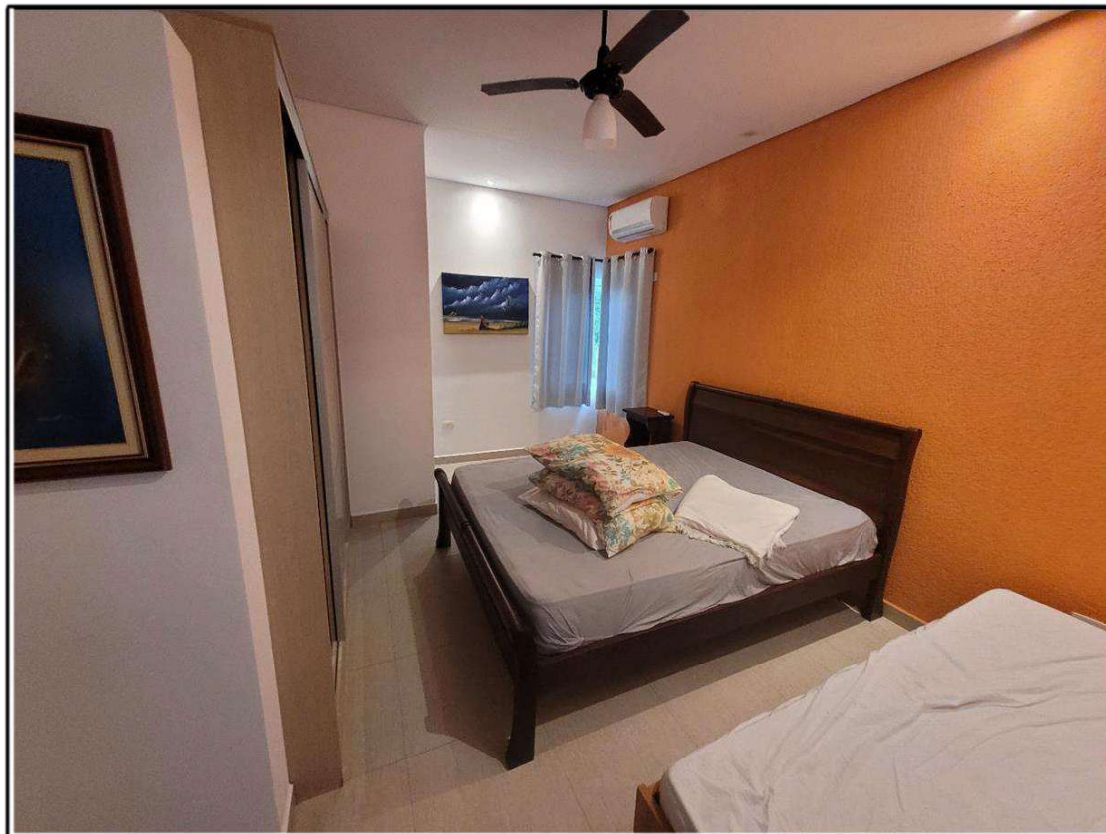


Foto 25 - Vista da suíte 2, no segundo pavimento.



Obs.: A seta indica a exata localização do observador, quando da impressão da foto.

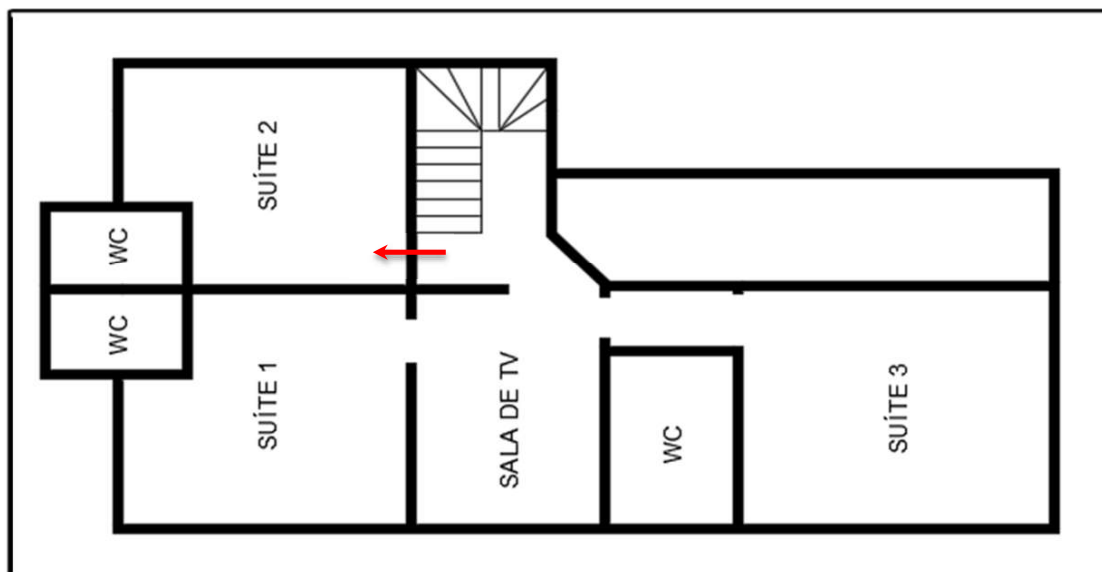
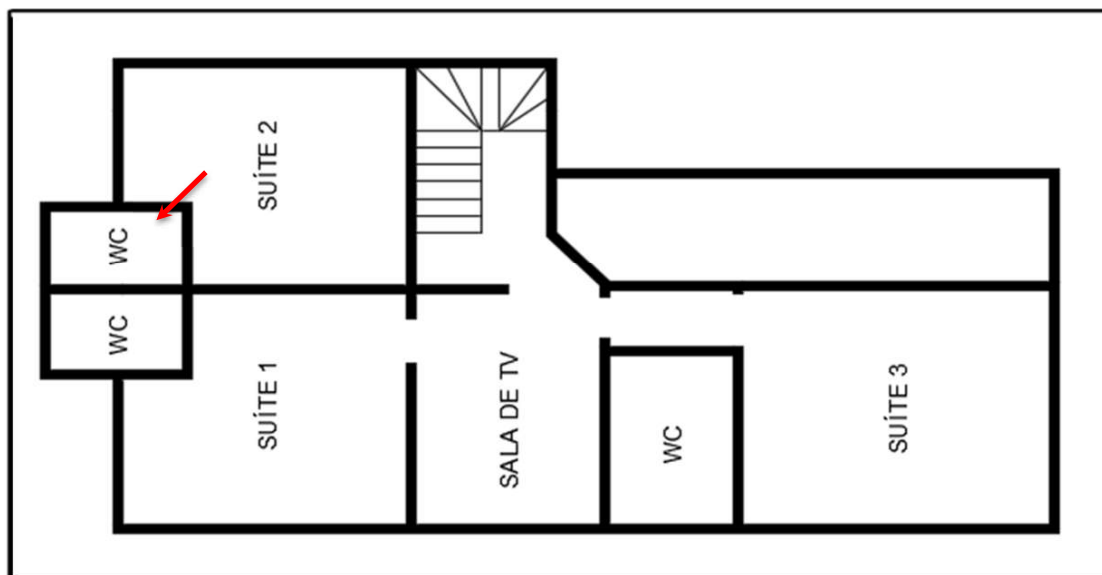


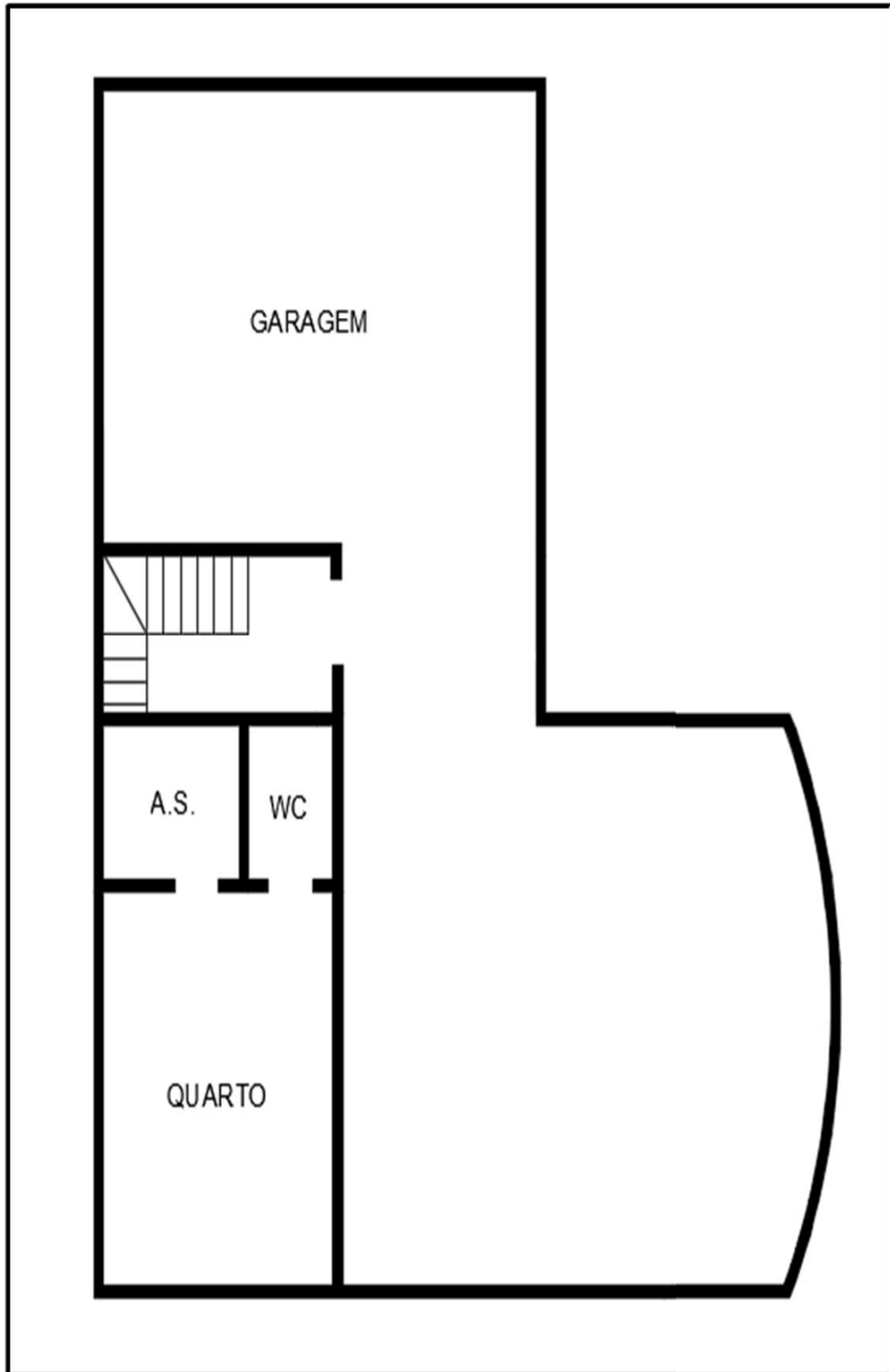
Foto 26 - Vista do banheiro da suíte 2, no segundo pavimento.



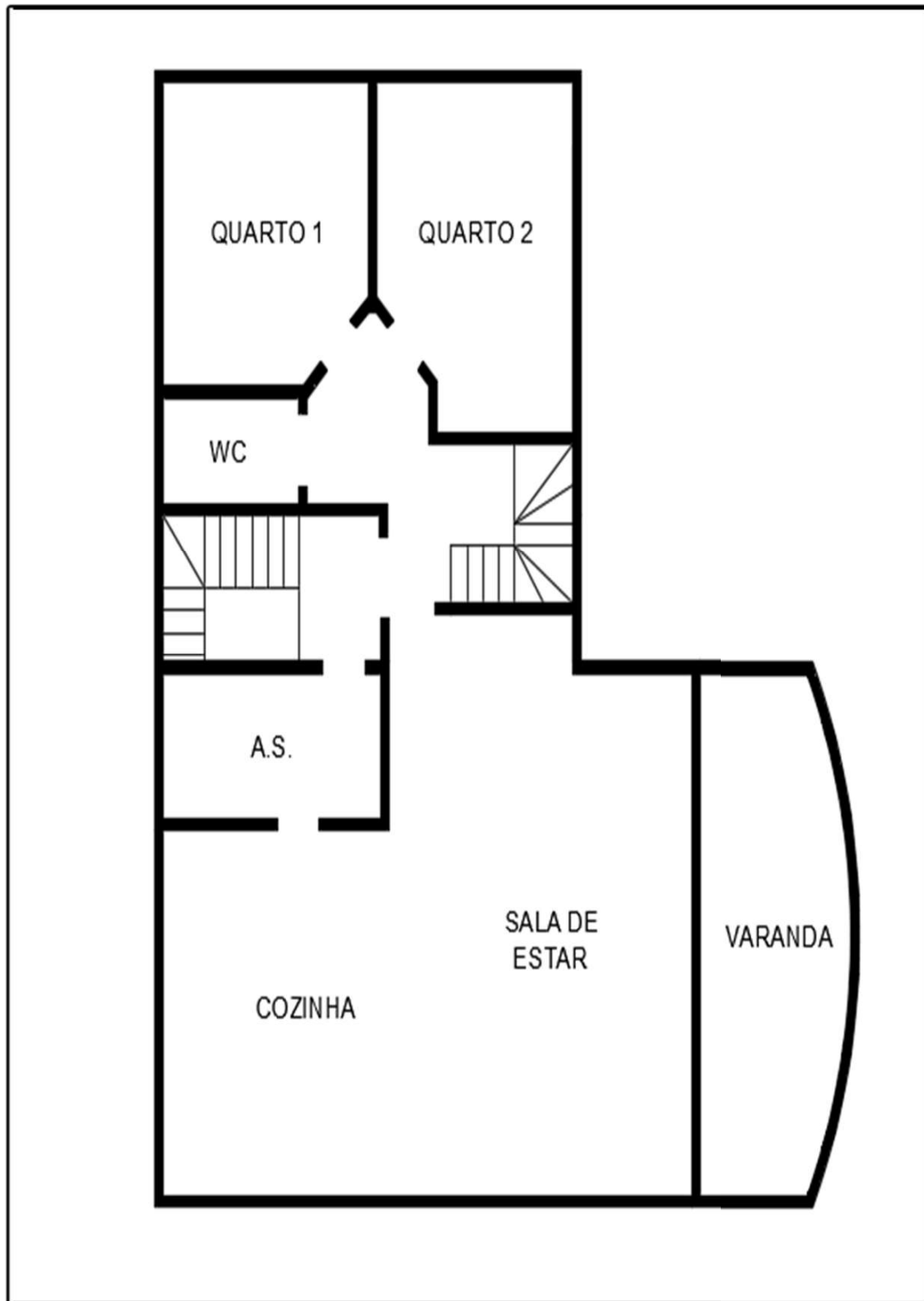
Obs.: A seta indica a exata localização do observador, quando da impressão da foto.



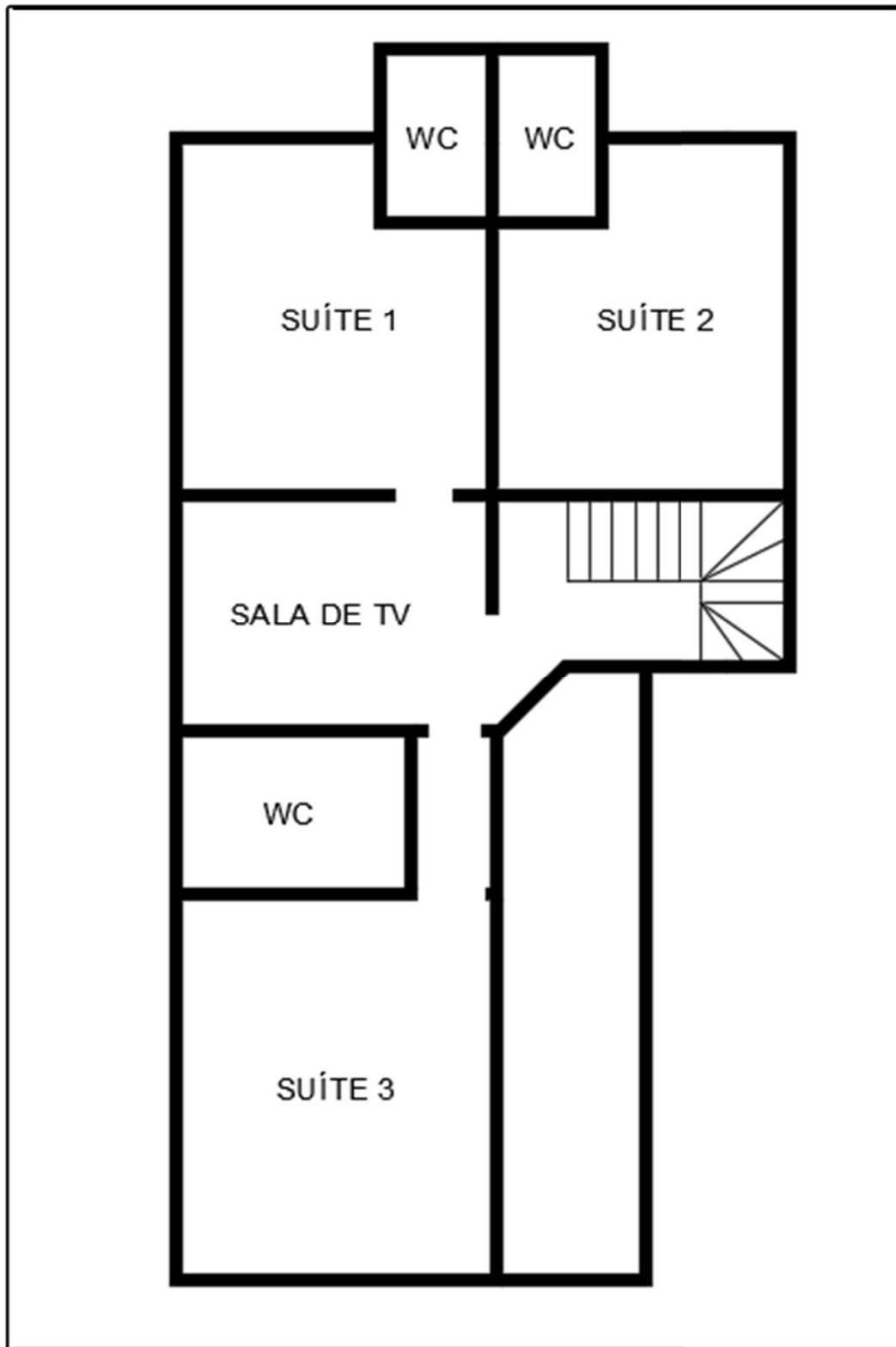
Croqui 1 - Térreo



Croqui 2 - 1º Pavimento



Croqui 3 - 2º Pavimento



### III - CRITÉRIOS DE AVALIAÇÃO - VALOR DE MERCADO DO IMÓVEL

O presente laudo foi elaborado em conformidade com a Norma Brasileira NBR-14.653-2:2011 - "Avaliação de Imóveis Urbanos", que é de uso obrigatório em qualquer manifestação escrita sobre avaliação de imóveis urbanos, e visa complementar os conceitos, métodos e procedimentos gerais para os serviços técnicos de avaliação de imóveis urbanos, bem como a "Norma Básica para Perícias de Engenharia do IBAPE/SP", e do estudo "Valores de Edificações de Imóveis Urbanos - SP".

A metodologia empregada na presente avaliação é o Método Evolutivo, indicado para estimar o valor de mercado de terrenos, casas padronizadas, lojas, apartamentos, escritórios, armazéns, entre outros, sempre que houver dados semelhantes ao avaliando.

Consiste em se determinar o valor do imóvel a partir do valor do terreno, somá-lo com o valor da construção com os custos diretos e indiretos e acrescentar ao total os custos financeiros, despesas de vendas e lucro do empreendedor, que devem ser contemplados no mercado por meio do cálculo do fator de comercialização.

A fórmula básica para o emprego do método é:

$$VI = (VT + VB) \times Fc$$

Sendo:

VI = valor do imóvel procurado

VT = valor do terreno

VB = Valor das benfeitorias

Fc = Fator de comercialização igual a 1,0

## 3.1 - TERRENO

O valor do terreno será determinado pelo Método Comparativo Direto de Dados de Mercado, através da relação entre o valor unitário de terreno a ser obtido por pesquisa de mercado devidamente homogeneizada com a aplicação de tratamento por fatores.

Para a determinação do valor unitário básico de terreno que reflita a realidade mercadológica imobiliária da região avalianda pesquisaram-se, junto às diversas empresas imobiliárias, os valores ofertados para venda de imóveis na mesma região geoeconômica, contendo atributos os mais semelhantes possíveis aos do imóvel avaliando, preferentemente contemporâneos. Porém, quando não houver paridade, não será admitida a atualização através de índices econômicos.

O terreno avaliando enquadra-se no **Grupo I - Zonas de uso residencial horizontal alto, como 3ª**.

Segundo as referidas Normas, temos a seguinte expressão para o cálculo do valor do terreno:

$$VT = AT \times Vu$$

Sendo:

VT = Valor do terreno

AT = Área do terreno

Vu = Valor unitário básico de terreno

No cálculo do "Vu" (valor unitário médio), os elementos comparativos pesquisados sofrerão as seguintes transformações:

a) Dedução de 10% no preço, para cobrir risco de eventual super estimava por parte das ofertas (elasticidade dos negócios). No caso de transcrição, não haverá o referido desconto.

b) A região já classificada anteriormente, de acordo com o item 9.1 da "Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos" do IBAPE São Paulo, onde são estabelecidos os seguintes parâmetros apresentados nas Tabelas 1 e 2.

Tabela 1 – Grupos I e II

ZONA	Fatores de Ajuste										Características e Recomendações		
	Frente e Profundidade					Exponente do Fator Profundidade "p"	Múltiplas frentes ou esquina "C <sub>e</sub> "	Coef. de área "C <sub>a</sub> "	Área de referência do Lote (m <sup>2</sup> )	Intervalo característico de áreas (m <sup>2</sup> )	Observações gerais		
	Referências		Exponente do Fator Frente "f"	Prof. Máxima "P <sub>ma</sub> "	Prof. Mínima "P <sub>mi</sub> "								
	F <sub>r</sub>	F <sub>r</sub>				F <sub>r</sub>	F <sub>r</sub>						
Grupo I: Zonas de uso residencial (Incorporação vertical)	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.		
	2ª Zona Residencial Horizontal Médio	10	25	40	0,20	0,50	Não se aplica	Não se aplica dentro do intervalo	250	200 – 500	Para terrenos com áreas fora do intervalo definido estudar a influência da área.		
	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 de incorporação vertical (Incorporação)	4ª Zona Incorporação s Padrão Popular	16 Mínimo	-	-	-	-	Aplica-se Item 10.3.3		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.		
	5ª Zona Incorporação s Padrão Médio	16 Mínimo	-	-	Não se aplicam		Aplica-se Item 10.3.3	Não se aplica dentro do intervalo	1500	800 - 2.500 (1*)	(1)* – Para estes grupos, o intervalo respectivo varia até um limite superior indefinido.		
	6ª Zona Incorporação s Padrão Alto	16 Mínimo	-	-			Aplica-se Item 10.3.3		2500	1.200- 4.000 (1*)			

Tabela 2 – Grupos III e IV

ZONA	Fatores de Ajuste										Características e Recomendações		
	Frente e Profundidade					Múltiplas frentes ou esquina	Coef. de área	Área		Observações gerais			
	Referências		Exponente do Fator Frente	Exponente do Fator Profundidade	C <sub>o</sub>			C <sub>a</sub>	Área de referência do Lote (m <sup>2</sup> )		Intervalo de áreas (m <sup>2</sup> )		
	Fr	Prof. Mínima				Prof. Máxima	"f"					"p"	
7ª Zona Comercial Padrão Popular	5	10	30	0,20	0,50	Aplica-se Item 10.3.3 dentro do intervalo	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.		
	10	20	40	0,25	0,50	Aplica-se Item 10.3.3 dentro do intervalo	Não se aplica dentro do intervalo	200	200 - 500				
	15	20	60	0,15	0,50	Aplica-se Item 10.3.3 dentro do intervalo	Não se aplica dentro do intervalo	600	250 - 1000				
10ª Zona Industrial	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica	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			
	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica	500	250 - 3.000				
11ª Zona Galpões	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica	500	250 - 3.000				

c) Considerações de valorização ou desvalorização do unitário, em função das testadas distintas das de referência, com o emprego da fórmula prevista nas "Normas". A retro correção será considerada, desde a metade até o dobro da testada de referência, ou seja:

$$CF = (FP / FR)^f, \text{ dentro dos limites: } FR / 2 \leq FP \leq 2FR$$

Obs.: O expoente "f" admitido, bem como FR, são retirados das Tabelas 1 e 2.

d) Considerações de valorização ou desvalorização do unitário, em função da profundidade, com o emprego da fórmula prevista nas "Normas".

$$CP = 1,0, \text{ dentro dos limites: } P_{min} \leq PE \leq P_{max};$$

$$CP = (PE/P_{min})^p, \text{ dentro dos limites: } \frac{1}{2} P_{min} \leq PE \leq P_{min};$$

$$CP = (0,5)^p, \text{ para: } PE < \frac{1}{2} P_{min};$$

$$CP = (P_{max}/PE) + \{[1 - (P_{max}/PE)] \cdot (P_{max}/PE)^p\},$$

dentro dos limites:  $P_{max} \leq PE \leq 3,0 \cdot P_{max};$

$$CP = (P_{max}/3,0 \cdot P_{max}) + \{[1 - (P_{max}/3,0 \cdot P_{max})] \cdot (P_{max}/3,0 \cdot P_{max})^p\}, \text{ para: } PE > 3,0 \cdot P_{max}$$

Obs.: Os valores de "Pmin", "Pmax" admitidos, bem como as restrições de uso, são retirados das Tabelas 1 e 2. PE é a profundidade equivalente.

e) Considerações de valorização ou desvalorização do unitário, em função da área, com o emprego da fórmula prevista nas "Normas".

$$CA = (AR/AT)^{0,20}$$

Obs.: O valor de "AR" admitido, bem como as restrições de uso, são retirados das Tabelas 1 e 2.

f) Considerações de valorização ou desvalorização do unitário, em função da presença de frentes múltiplas ou esquina, com o emprego da fórmula prevista nas "Normas".

$$CE = C_e \cdot Amin$$

Obs.: O valor de "C<sub>e</sub>" e "Amin" admitidos, bem como as restrições de uso, são retirados das Tabelas 1 e 2.

g) Considerações de valorização ou desvalorização do unitário, em função da topografia do terreno, com o emprego dos valores previstos, conforme tabela abaixo.

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		

h) Considerações de valorização ou desvalorização do unitário, em função da consistência do terreno devido a presença ou ação da água, com o emprego dos valores previstos, conforme tabela abaixo.

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		

i) Considerações de valorização ou desvalorização do unitário, em função da localização do terreno, serão utilizadas, se necessário, através de índices empíricos do mercado ou da relação entre os valores de lançamentos fiscais, obtidos da Planta de Valores Genéricos do Município.

j) Considerações de valorização ou desvalorização do unitário, em função do posicionamento de unidades padronizadas, serão utilizadas, se necessário através de pesquisa mercadológica.

k) Atualização dos elementos comparativos será realizada, se necessário, através da variação dos Índices de Custo de Vida, publicados pela Fundação Instituto de Pesquisas Econômicas - FIPE - USP.

l) Considerações de valorização ou desvalorização do unitário em função de possuir restrições legais ao seu pleno aproveitamento, bem como às benfeitorias. Podemos citar as seguintes restrições: áreas non aedificandi de qualquer natureza, projetos de alinhamento com recuo, imóveis tombados, zona de vida silvestre, unidade de conservação da natureza, reserva florestal, manguezais, outras zonas com restrição ecológica e outras regiões.

Faixa "non aedificandi" de qualquer natureza .....	0,10
Reserva Florestal .....	0,10

m) Considerações de valorização ou desvalorização do unitário em função de não possuir acesso direto.

Fator terreno encravado .....	0,50
Fator terreno de fundo .....	0,60
Fator terreno interno .....	0,70

### 3.1.1 - TRATAMENTO POR FATORES

Os fatores de homogeneização utilizados neste tratamento, calculados conforme item 8.2.1.4.2, por metodologia científica, para que reflitam, em termos relativos, o comportamento do mercado com determinada abrangência espacial e temporal, encontram-se indicados na "Norma Básica para Perícias de Engenharia do IBAPE/SP".

No tratamento dos dados de mercado serão considerados:

- Dados de mercado, com atributos semelhantes àqueles em que cada um dos fatores de homogeneização, calculado em função do avaliando, esteja contido entre 0,50 a 1,50.
- O preço homogeneizado, resultante da aplicação de todos os fatores de homogeneização ao preço original, deverá estar contido no intervalo de 0,50 a 1,50.
- Após a homogeneização, serão utilizados critérios estatísticos consagrados de eliminação de dados discrepantes para o saneamento da amostra.
- O campo de arbítrio será o correspondente ao intervalo compreendido entre o valor máximo e mínimo dos preços homogeneizados efetivamente utilizados no tratamento, limitado a 30% em torno do valor calculado. Caso não seja adotado o valor calculado, será devidamente justificada sua escolha.

- Os fatores de homogeneização deverão apresentar, para cada tipologia, os seus critérios de apuração e respectivos campos de aplicação, bem como a abrangência regional e temporal.
- As características quantitativas, ou expressas por variáveis próximas do imóvel avaliando, não devem ultrapassar em 50% os limites observados na amostra.
- A fonte dos fatores utilizados na homogeneização será devidamente explicitada.
- Os fatores de homogeneização que resultem em aumento de heterogeneidade dos valores serão descartados, sendo que a verificação será efetuada através da comparação do "desvio padrão" dos preços unitários homogeneizados, efetivamente utilizados, com o "desvio padrão" dos preços observados. O desvio padrão dos preços unitários homogeneizados não deve ser maior que o dos observados, para que não resulte aumento da heterogeneidade.

Assim, da pesquisa efetuada obtiveram-se elementos comparativos de ofertas para venda, onde foram observadas as características geométricas de cada elemento, tais como: áreas, frente, profundidade, topografia; e de construção: áreas, qualidade, idade, e preço de venda.

Os elementos coletados foram inseridos no programa "Geoavaliar" desenvolvido com base nas Normas do IBAPE, que se constitui de um banco de dados de pesquisas de mercado, que auxilia no processo avaliatório, possibilitando maior rapidez e veracidade aos resultados obtidos nas avaliações.

Através do processo de Tratamento Por Fatores, os comparativos selecionados foram homogeneizados levando em conta:

- elasticidade de preços;
- localização;
- testada;
- profundidade.

Conforme o enquadramento do terreno quanto ao zoneamento e grupo supracitado, tem-se que:

- a) O Coeficiente de frente (Cf), é de "0,15".
- b) O Coeficiente de profundidade, é de "0,50".
- c) O coeficiente de esquina ou frentes múltiplas não se aplica ao presente caso.

Os demais Fatores complementares são:

- Fatores relativos à topografia;
- Fatores quanto à consistência do terreno.
- Fatores de correção de área, se necessário, conforme metodologia consagrada de Sérgio Antonio Abunahman, conforme segue:

$$Fa = \left( \frac{\text{Área do elemento pesquisado}}{\text{Área do elemento avaliando}} \right)^{1/4}, \text{ diferença inferior a 30\%}$$

e

$$Fa = \left( \frac{\text{Área do elemento pesquisado}}{\text{Área do elemento avaliando}} \right)^{1/8}, \text{ diferença superior a 30\%}$$

## 3.1.2 - PESQUISA DE MERCADO

Para a coleta dos dados de mercado para a determinação do valor unitário básico de área que reflita a realidade mercadológica imobiliária da região avaliada, pesquisou-se junto a diversas empresas imobiliárias, os valores ofertados para vendas de imóveis na mesma região geoeconômica e negócios efetivamente realizados. Da pesquisa efetuada obtiveram-se os elementos comparativos listados na sequência.

Obtidos os elementos comparativos homogeneizados, fez-se os cálculos estatísticos obtendo-se a média aritmética e seus limites de confiança compreendido no intervalo de mais ou menos 30% em torno da média, cuja média final homogeneizada para o valor do metro quadrado resultou em:

$$Vu = R\$ 4.219,14/m^2$$

(Quatro mil, duzentos e dezenove reais e quatorze centavos por m<sup>2</sup>)

## 3.2 - BENFEITORIAS

No que se refere ao cálculo das benfeitorias, utilizou-se o Estudo Valores de Edificações de Imóveis Urbanos (VEIU) do IBAPE/SP.

Referido trabalho representa a revisão das anteriores "Normas para Avaliação de Imóveis" e "Normas para Avaliação de Imóveis na Desapropriação" do IBAPE - Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharias e está baseada na NBR 14653.

A ABNT NBR 14653-2 foi elaborada no Comitê Brasileiro de Construção Civil (ABNT/CB-02), pela Comissão de Estudo de Avaliação na Construção Civil (CE-02:134.02).

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

$$VB = Vu \times Ac \times Foc \quad \text{Onde:}$$

$Vu$  =  $CUB/SP \times Pc$ , que será explanado adiante;

$Ac$  = Área construída da edificação em apreço;

$Foc$  = Fator de Adequação ao Obsolescimento e ao Estado de Conservação referente à edificação em apreço, que também será aprofundado na sequência.

#### A) Valores unitários para o índice $Pc$ :

O índice  $Pc$  refere-se a tipologia e padrão construtivo da edificação estudada, definido com base na sua similaridade com os padrões do estudo VEIU, atualização 2019. Os valores unitários médios, assim como os intervalos de valores relativos aos padrões construtivos, estão vinculados ao valor do  $H_82QN$  do SINDUSCON, convertidos em  $R_8-N$ , conforme tabela de coeficientes a seguir:

CLASSE	TIPO	PADRÃO	INTERVALO DE VALORES			
			Mínimo	Médio	Máximo	
1 – RESIDENCIAL	1.1 - BARRACO	1.1.1 – Rústico	0,091	<b>0,136</b>	0,177	
		1.1.2 – Simples	0,178	<b>0,203</b>	0,234	
	1.2 – CASA	1.2.1 – Rústico	0,409	<b>0,481</b>	0,553	
		1.2.2 – Proletário	0,624	<b>0,734</b>	0,844	
		1.2.3 – Econômico	0,919	<b>1,070</b>	1,221	
		1.2.4 – Simples	1,251	<b>1,497</b>	1,743	
		1.2.5 – Médio	1,903	<b>2,154</b>	2,355	
		1.2.6 - Superior	2,356	<b>2,656</b>	3,008	
		1.2.7 – Fino	3,331	<b>3,865</b>	4,399	
		1.2.8 – Luxo	Acima de 4,843			
	1.3 - APARTAMENTO	1.3.1 - Econômico	2,473	<b>2,748</b>	3,023	
		1.3.2 – Simples	Sem elevador	3,180	<b>3,533</b>	3,827
			Com elevador	3,562	<b>3,958</b>	4,354
		1.3.3 – Médio	Sem elevador	3,828	<b>4,218</b>	4,640
			Com elevador	4,568	<b>5,075</b>	5,583
		1.3.4 - Superior	Sem elevador	5,377	<b>5,974</b>	6,572
Com elevador			6,144	<b>6,827</b>	7,089	
1.3.5 – Fino		7,090	<b>7,410</b>	7,983		
1.3.6 – Luxo	7,984	<b>8,683</b>	9,551			
2 - COMERCIAL - SERVIÇO- INDUSTRIAL	2.1 - ESCRITÓRIO	2.1.1 - Econômico	2,081	<b>2,313</b>	2,544	
		2.1.2 – Simples	Sem elevador	3,378	<b>3,753</b>	4,013
			Com elevador	3,742	<b>4,158</b>	4,573
		2.1.3 – Médio	Sem elevador	4,014	<b>4,330</b>	4,763
			Com elevador	4,745	<b>5,273</b>	5,767
		2.1.4 - Superior	Sem elevador	5,206	<b>5,784</b>	6,363
			Com elevador	5,768	<b>6,371</b>	7,072
	2.1.5 – Fino	7,073	<b>7,929</b>	8,722		
	2.1.6 – Luxo	9,935	<b>10,376</b>	-		
	2.2 – GALPÃO	2.2.1 - Econômico	0,518	<b>0,609</b>	0,700	
		2.2.2 – Simples	0,982	<b>1,125</b>	1,268	
		2.2.3 – Médio	1,368	<b>1,659</b>	1,871	
2.2.4 - Superior		Acima de <b>1,872</b>				
3 – ESPECIAL	3.1 - COBERTURAS	3.1.1 – Simples	0,071	<b>0,142</b>	0,213	
		3.1.2 – Médio	0,229	<b>0,293</b>	0,357	
		3.1.3 - Superior	0,333	<b>0,486</b>	0,639	

## B) Depreciação pelo obsolescência e pelo estado de conservação das benfeitorias:

O valor unitário da edificação avaliada, fixado em função do padrão construtivo, é multiplicado pelo Fator de Adequação ao Obsolescência e ao Estado de Conservação - Foc para levar em conta a depreciação, obtido através da seguinte expressão:

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

Onde:

R = coeficiente residual correspondente ao padrão, expresso em decimal, obtido na Tabela 1.

K = coeficiente de Ross-Heidecke.

$$\text{ROSS: } D = 1 - \frac{(1 - r)}{2} \left( \frac{x}{n} + \frac{x^2}{n^2} \right)$$

$$\text{HEIDECHE: } D = A + (1 - C) \cdot C$$

Onde:

D = Fator de depreciação ;

x = Idade da edificação;

n = Vida útil;

r = Valor residual;

A = Coeficiente de depreciação.

Tabela 1 - Vida Referencial (IR) e Valor Residual (R) para os imóveis.

CLASSE	TIPO	PADRÃO	VIDA	VALOR
			REFERENCIAL	RESIDUAL
			Ir (anos)	"R" (%)
RESIDENCIAL	BARRACO	RUSTICO	5	0
		SIMPLES	10	0
	CASA	RÚSTICO	60	20
		PROLETÁRIO	60	20
		ECONÔMICO	70	20
		SIMPLES	70	20
		MÉDIO	70	20
		SUPERIOR	70	20
		FINO	60	20
		LUXO	60	20
	APARTAMENTO	ECONÔMICO	60	20
		SIMPLES	60	20
		MÉDIO	60	20
		SUPERIOR	60	20
		FINO	50	20
LUXO		50	20	
COMERCIAL	ESCRITÓRIO	ECONÔMICO	70	20
		SIMPLES	70	20
		MÉDIO	60	20
		SUPERIOR	60	20
		FINO	50	20
		LUXO	50	20
	GALPÕES	RÚSTICO	60	20
		SIMPLES	60	20
		MÉDIO	80	20
		SUPERIOR	80	20
	COBERTURAS	RÚSTICO	20	10
		SIMPLES	20	10
		SUPERIOR	30	10

O estado de conservação da edificação será classificado segundo a graduação que consta do quadro 1 a seguir:

Quadro 1 - Estado de Conservação - EC.

Quadro 1 – Estado de Conservação – Ec			
Ref.	Estado da Edificação	Depreciação (%)	Características
A	Nova	0,00	Edificação nova ou com reforma geral e substancial, com menos de dois anos, que apresente sinais de desgaste natural de pintura externa.
B	Entre nova e regular	0,32	Edificação nova ou com reforma geral ou substancial, com menos de dois anos, que apresente necessidade apenas de uma demão leve de pintura para recompor sua aparência.
C	Regular	2,52	Edificação seminova ou com reforma geral ou substancial entre dois a cinco anos, cujo estado geral possa ser recuperado apenas com reparos de eventuais fissuras superficiais localizadas e/ou pintura externa e interna.
D	Entre regular e necessitando de reparos simples	8,09	Edificação seminova ou com reforma geral ou substancial entre dois a cinco anos, cujo estado geral possa ser recuperado com reparos de fissuras e trincas localizadas e superficiais e pintura externa e interna.
E	Necessitando de reparos simples	18,10	Edificação cujo estado geral possa ser recuperado com pintura externa e interna após reparos de fissuras e trincas superficiais generalizadas, sem recuperação do sistema estrutural. Eventualmente, revisão do sistema hidráulico e elétrico.
F	Necessitando de reparos simples a importantes	33,20	Edificação cujo estado geral possa ser recuperado com pintura externa e interna após reparos de fissuras e trincas, com estabilização e/ou recuperação localizada do sistema estrutural. As instalações hidráulicas e elétricas possam ser restauradas mediante a revisão e com substituição eventual de algumas peças desgastadas naturalmente. Eventualmente possa ser necessária a substituição dos revestimentos de pisos e paredes, de um ou de outro cômodo. Revisão da impermeabilização ou substituição de telhas de cobertura.
G	Necessitando de reparos importantes	52,60	Edificação cujo estado geral possa ser recuperado com pintura externa e interna, com substituição de panos de regularização da alvenaria, reparos de fissuras e trincas, com estabilização e/ou recuperação de grande parte do sistema estrutural. As instalações hidráulicas e elétricas possam ser restauradas mediante substituição de peças aparentes. A substituição dos revestimentos de pisos e paredes, da maioria dos cômodos, se faz necessária. Substituição ou reparos importantes na impermeabilização ou no telhado.
H	Necessitando de reparos importantes a edificação sem valor	75,20	Edificação cujo estado geral com estabilização e/ou recuperação do sistema estrutural, substituição da regularização da alvenaria, reparos de fissuras e trincas. Substituição das instalações hidráulicas e elétricas. Substituição dos revestimentos de pisos e paredes. Substituição da impermeabilização ou do telhado.
I	Edificação sem valor	100,00	Edificação em estado de ruína.

O Fator "K" é obtido da tabela 2 a seguir, mediante dupla entrada, onde:

- na linha entra-se com o número de relação percentual entre a idade da edificação na época de sua avaliação (IE), e a vida referencial (IR) relativo ao padrão dessa construção.

- na coluna, utiliza-se a letra correspondente ao estado de conservação da edificação, fixado segundo as faixas especificadas no quadro anterior.

O estado de conservação da edificação será fixado em função das constatações feitas em vistorias, observando-se o estado aparente em que se encontram: sistema estrutural, de cobertura, hidráulico e elétrico; paredes, pisos e forros, inclusive seus revestimentos; pesando os seus custos para uma eventual recuperação.

Tabela 2 - Coeficiente de Ross-Heidecke - K.

Idade em % da Vida Referencial	ESTADO DE CONSERVAÇÃO							
	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	0,1448	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

## IV - CÁLCULOS AVALIATÓRIOS

### 4.1 - AVALIAÇÃO DO TERRENO

Através dos critérios fixados no capítulo anterior, tem-se, então, para o cálculo do valor do imóvel em questão:

$$VT = At \times Vu$$

Onde:

VT = Valor do terreno procurado

At = Área do terreno = 373,23 m<sup>2</sup>

Valor unitário obtido na pesquisa = R\$ 4.219,14/m<sup>2</sup> (\*)

Substituindo e calculando:

$$VT = 373,23 \text{ m}^2 \times \text{R\$ } 4.219,14/\text{m}^2$$



$$\underline{VT = \text{R\$ } 1.574.709,62}$$

Ou, em números redondos:

$$\underline{VT = \text{R\$ } 1.575.000,00}$$

(Hum milhão, quinhentos e setenta e cinco mil reais).

(\*) OBS: O valor unitário, de R\$ 4.219,14/m<sup>2</sup> (Quatro mil, duzentos e dezenove reais e quatorze centavos por m<sup>2</sup>), foi obtido através de Pesquisa de Comparativos, cujas características constam da pesquisa de mercado de imóveis a seguir:

---

**ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO**

---

**DADOS DA FICHA 1**

NÚMERO DA PESQUISA : BERTIOGA - SP - 2025  UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 10/09/2025  
 SETOR : P308 QUADRA : ÍNDICE DO LOCAL : 1,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

---

**DADOS DA LOCALIZAÇÃO**

ENDEREÇO : Rua Aprovada 625 NÚMERO : 1  
 COMP. : LOT. COSTA DO SOL BAIRRO : COSTAL DO SOL CIDADE : BERTIOGA - SP  
 CEP : UF : SP

---

**DADOS DA REGIÃO**

**MELHORAMENTOS :**

PAVIMENTAÇÃO  REDE DE COLETA DE ESGOTO  REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA  
 REDE DE GÁS  REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA  TV A CABO

---

**DADOS DO TERRENO**

ÁREA (Ar) m²: 373,00 TESTADA - (cf) m: 5,49 PROF. EGUM. (Pe): 67,94  
 ACESSIBILIDADE : Direta FORMATO : Irregular ESGUINA : Não  
 TOPOGRAFIA : plano  
 CONSISTÊNCIA : seco

---

**SEM CONSTRUÇÃO**

---

**FATORES ADICIONAIS**

ADICIONAL 01:	1,00	ADICIONAL 02:	1,00	ADICIONAL 03:	1,00
ADICIONAL 04:	1,00	ADICIONAL 05:	1,00	ADICIONAL 06:	1,00

---

**DADOS DA TRANSAÇÃO**

NATUREZA : Oferta VALOR VENDA (R\$) : 1.550.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00  
 IMOBILIÁRIA : NEWCORE  
 CONTATO : (11) 4580-4274 TELEFONE : (11)-000000000  
**OBSERVAÇÃO :**  
 LADO DA PRAIA - 300M DA PRAIA

---



**RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO**

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floo : 0,00	FT ADICIONAL 01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 3.739,95
TESTADA Cf : 0,00	FT ADICIONAL 02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 3.739,95
PROFUNDIDADE Cp : 0,00	FT ADICIONAL 03 : 0,00	VARIAÇÃO : 1,0000
FRENTES MÚLTIPLAS Ce : 0,00	FT ADICIONAL 04 : 0,00	VARIAÇÃO AVALIANDO : 1,0000
CONSISTÊNCIA Fc : 0,00	FT ADICIONAL 05 : 0,00	
ÁREA Ca : 0,00	FT ADICIONAL 06 : 0,00	
TOPOGRAFIA Ft : 0,00		







---

**ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO**

---

**DADOS DA FICHA** 4

NÚMERO DA PESQUISA : BERTIOGA - SP - 2025  UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 10/09/2025  
 SETOR : P308 QUADRA : ÍNDICE DO LOCAL : 1,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

---

**DADOS DA LOCALIZAÇÃO**

ENDEREÇO : Rua Aprovada 713 NÚMERO : 25  
 COMP. : LOT. COSTA DO SOL BAIRRO : COSTA DO SOL CIDADE : BERTIOGA - SP  
 CEP : UF : SP

---

**DADOS DA REGIÃO**

**MELHORAMENTOS :**

PAVIMENTAÇÃO  REDE DE COLETA DE ESGOTO  REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA  
 REDE DE GÁS  REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA  TV A CABO

---

**DADOS DO TERRENO**

ÁREA (Ar) m²: 373,00 TESTADA - (ct) m: 5,49 PROF. EGUV. (Pe): 67,94  
 ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO: Irregular ESGUINA: Não  
 TOPOGRAFIA: plano  
 CONSISTÊNCIA: seco

---

**DADOS DA BENFEITORIA**

TIPO DA EDIFICAÇÃO: Casa USO DA EDIFICAÇÃO: Residencial ÁREA CONSTRUÍDA: 215,72 M²  
 PADRÃO CONSTR.: casa superior (+) CONSERVAÇÃO: d - entre regular e reparos simples  
 COEF. PADRÃO: 1,980 IDADE REAL: 30 anos COEF. DE DEPRECIAÇÃO (k): 0,710 CUSTO BASE (R\$): 2.104,87  
 VAGAS: 0 PAVIMENTOS: 0  
 VALOR CALCULADO (R\$): 638.321,14 VALOR ARBITRADO (R\$): 978.000,00

---

**FATORES ADICIONAIS**

ADICIONAL 01:	1,00	ADICIONAL 02:	1,00	ADICIONAL 03:	1,00
ADICIONAL 04:	1,00	ADICIONAL 05:	1,00	ADICIONAL 06:	1,00

---

**DADOS DA TRANSAÇÃO**

NATUREZA: Oferta VALOR VENDA (R\$): 3.100.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$): 0,00  
 IMOBILIÁRIA: NITA MÓVEIS  
 CONTATO: (13) 98150-7305 TELEFONE: (13)-000000000  
 OBSERVAÇÃO:  
 LADO DA PRAIA - 100M DA PRAIA



---

**RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO**

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc: 0,00	FT ADICIONAL 01: 0,00	VALOR UNITÁRIO: 4.857,91
TESTADA Cf: 0,00	FT ADICIONAL 02: 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO: 4.857,91
PROFUNDIDADE Cp: 0,00	FT ADICIONAL 03: 0,00	VARIAÇÃO: 1,0000
FRENTES MÚLTIPLAS Ce: 0,00	FT ADICIONAL 04: 0,00	VARIAÇÃO AVALIANDO: 1,0000
CONSISTÊNCIA Fc: 0,00	FT ADICIONAL 05: 0,00	
ÁREA Ca: 0,00	FT ADICIONAL 06: 0,00	
TOPOGRAFIA Ft: 0,00		





---

**ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO**

---

**DADOS DA FICHA**      6

NÚMERO DA PESQUISA : BERTIOGA - SP - 2025       UTILIZADO      DATA DA PESQUISA : 10/09/2025

SETOR : P308      QUADRA :      ÍNDICE DO LOCAL : 1,00      CHAVE GEOGRÁFICA :

---

**DADOS DA LOCALIZAÇÃO**

ENDEREÇO : Rua Aprovada 751      NÚMERO : 8

COMP. : LOT. COSTA DO SOL      BAIRRO : COSTAL DO SOL      CIDADE : BERTIOGA - SP

CEP :      UF : SP

---

**DADOS DA REGIÃO**

**MELHORAMENTOS :**

PAVIMENTAÇÃO     REDE DE COLETA DE ESGOTO     REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA

REDE DE GÁS     REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA     TV A CABO

---

**DADOS DO TERRENO**

ÁREA (Ar) m<sup>2</sup>: 378,00      TESTADA - (cf) m      5,49      PROF. EGUV. (Pe) :      67,94

ACESSIBILIDADE : Direta      FORMATO : Irregular      ESGUINA : Não

TOPOGRAFIA : plana

CONSISTÊNCIA : seco

---

**DADOS DA BENFEITORIA**

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Casa      USO DA EDIFICAÇÃO : Residencial      ÁREA CONSTRUÍDA : 210,00 M<sup>2</sup>

PADRÃO CONSTR. : casa médio (+)      CONSERVAÇÃO : d - entre regular e reparos simples

COEF. PADRÃO : 1,560      IDADE REAL : 20      anos      COEF. DE DEPRECIACÃO (k) : 0,800      CUSTO BASE (R\$) : 2.104,87

VAGAS : 0      PAVIMENTOS : 0

VALOR CALCULADO (R\$) : 551.644,33      VALOR ARBITRADO (R\$) : 836.000,00

---

**FATORES ADICIONAIS**

ADICIONAL 01: 1,00	ADICIONAL 02: 1,00	ADICIONAL 03: 1,00
ADICIONAL 04: 1,00	ADICIONAL 05: 1,00	ADICIONAL 06: 1,00

---

**DADOS DA TRANSAÇÃO**

NATUREZA : Oferta      VALOR VENDA (R\$) : 2.899.770,00      VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00

MOBILIÁRIA : NEWCORE

CONTATO : (11) 4580-4274      TELEFONE : (11)-000000000



OBSERVAÇÃO :  
LADO DA PRAIA

---

**RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO**

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floe : 0,00	FT ADICIONAL 01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 4.755,48
TESTADA Cf : 0,00	FT ADICIONAL 02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 4.755,48
PROFUNDIDADE Cp : 0,00	FT ADICIONAL 03 : 0,00	VARIAÇÃO : 1,0000
FRENTES MÚLTIPLAS Ce : 0,00	FT ADICIONAL 04 : 0,00	VARIAÇÃO AVALIANDO : 1,0000
CONSISTÊNCIA Fc : 0,00	FT ADICIONAL 05 : 0,00	
ÁREA Ca : 0,00	FT ADICIONAL 06 : 0,00	
TOPOGRAFIA Ft : 0,00		



---

**ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO**

---

**DADOS DA FICHA**      7

NÚMERO DA PESQUISA : BERTIOGA - SP - 2025       UTILIZADO      DATA DA PESQUISA : 10/09/2025

SETOR : P308      QUADRA :      ÍNDICE DO LOCAL : 1,00      CHAVE GEOGRÁFICA :

---

**DADOS DA LOCALIZAÇÃO**

ENDEREÇO : Rua Aprovada 765      NÚMERO : 50

COMP. : LOT. COSTA DO SOL      BAIRRO : COSTAL DO SOL      CIDADE : BERTIOGA - SP

CEP :      UF : SP

---

**DADOS DA REGIÃO**

**MELHORAMENTOS :**

PAVIMENTAÇÃO     REDE DE COLETA DE ESGOTO     REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA

REDE DE GÁS     REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA     TV A CABO

---

**DADOS DO TERRENO**

ÁREA (Ar) m<sup>2</sup>: 416,34      TESTADA - (cf) m: 1,00      PROF. EGUM. (Pe): 416,34

ACESSIBILIDADE : Direta      FORMATO : Irregular      ESGUINA : Sim

TOPOGRAFIA : plano

CONSISTÊNCIA : seco

---

**DADOS DA BENFEITORIA**

TPO DA EDIFICAÇÃO : Casa      USO DA EDIFICAÇÃO : Residencial      ÁREA CONSTRUÍDA : 245,00 M<sup>2</sup>

PADRÃO CONSTR.: casa superior (-)      CONSERVAÇÃO : o - regular

COEF. PADRÃO: 1,572      IDADE REAL : 20      anos      COEF.DE DEPRECIACÃO (k): 0,837      CUSTO BASE (R\$): 2.104,87

VAGAS : 0      PAVIMENTOS : 0

VALOR CALCULADO (R\$): 678.530,48      VALOR ARBITRADO (R\$): 243.000,00

---

**FATORES ADICIONAIS**

ADICIONAL 01: 1,00	ADICIONAL 02: 1,00	ADICIONAL 03: 1,00
ADICIONAL 04: 1,00	ADICIONAL 05: 1,00	ADICIONAL 06: 1,00

---

**DADOS DA TRANSAÇÃO**

NATUREZA : Oferta      VALOR VENDA (R\$) : 2.500.000,00      VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00

MOBILIÁRIA : Lauro Paladine

CONTATO : (13) 99155-1828      TELEFONE : (13)-000000000



OBSERVAÇÃO:  
LADO DA PRAIA

---

**RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO**

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc: 0,00	FT ADICIONAL 01: 0,00	VALOR UNITÁRIO : 4.820,58
TESTADA Cf: 0,00	FT ADICIONAL 02: 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 4.820,58
PROFUNDIDADE Cp: 0,00	FT ADICIONAL 03: 0,00	VARIAÇÃO : 1,0000
FRENTES MÚLTIPLAS Ce: 0,00	FT ADICIONAL 04: 0,00	VARIAÇÃO AVALIANDO : 1,0000
CONSISTÊNCIA Fc: 0,00	FT ADICIONAL 05: 0,00	
ÁREA Ca: 0,00	FT ADICIONAL 06: 0,00	
TOPOGRAFIA Ft: 0,00		



---

**ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO**

---

**DADOS DA FICHA**      8

NÚMERO DA PESQUISA : BERTIOGA - SP - 2025       UTILIZADO      DATA DA PESQUISA : 10/09/2025

SETOR : P308      QUADRA :      ÍNDICE DO LOCAL : 1,00      CHAVE GEOGRÁFICA :

---

**DADOS DA LOCALIZAÇÃO**

ENDEREÇO : Rua Aprovada 780      NÚMERO : 318

COMP. : LOT. COSTA DO SOL      BAIRRO : COSTA DO SOL      CIDADE : BERTIOGA - SP

CEP :      UF : SP

---

**DADOS DA REGIÃO**

**MELHORAMENTOS :**

PAVIMENTAÇÃO       REDE DE COLETA DE ESGOTO       REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA

REDE DE GÁS       REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA       TV A CABO

---

**DADOS DO TERRENO**

ÁREA (Ar) m<sup>2</sup>: 373,00      TESTADA - (cf) m: 5,49      PROF. EGUM. (Pe): 67,94

ACESSIBILIDADE : Direta      FORMATO : Irregular      ESGUINA : Não

TOPOGRAFIA : plano

CONSISTÊNCIA : seco

---

**SEM CONSTRUÇÃO**

---

**FATORES ADICIONAIS**

ADICIONAL 01:	1,00	ADICIONAL 02:	1,00	ADICIONAL 03:	1,00
ADICIONAL 04:	1,00	ADICIONAL 05:	1,00	ADICIONAL 06:	1,00

---

**DADOS DA TRANSAÇÃO**

NATUREZA : Oferta      VALOR VENDA (R\$) : 1.549.080,00      VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00

IMOBILIÁRIA : NEWCORE

CONTATO : (11) 4680-4274      TELEFONE : (11)-000000000



OBSERVAÇÃO :  
LADO DA PRAIA

---

**RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO**

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc : 0,00	FT ADICIONAL 01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 3.737,78
TESTADA Cf : 0,00	FT ADICIONAL 02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 3.737,78
PROFUNDIDADE Cp : 0,00	FT ADICIONAL 03 : 0,00	VARIAÇÃO : 1,0000
FRENTES MÚLTIPLAS Ce : 0,00	FT ADICIONAL 04 : 0,00	VARIAÇÃO AVALIANDO : 1,0000
CONSISTÊNCIA Fc : 0,00	FT ADICIONAL 05 : 0,00	
ÁREA Ca : 0,00	FT ADICIONAL 06 : 0,00	
TOPOGRAFIA Ft : 0,00		



---

**ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO**

---

**DADOS DA FICHA** 9

NÚMERO DA PESQUISA : BERTIOGA - SP - 2025  UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 10/09/2025  
 SETOR : P308 QUADRA : ÍNDICE DO LOCAL : 1,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

---

**DADOS DA LOCALIZAÇÃO**

ENDEREÇO : Rua ND NÚMERO : SN  
 COMP. : LOT. COSTA DO SOL BAIRRO : COSTAL DO SOL CIDADE : BERTIOGA - SP  
 CEP : UF : SP

---

**DADOS DA REGIÃO**

**MELHORAMENTOS :**

PAVIMENTAÇÃO  REDE DE COLETA DE ESGOTO  REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA  
 REDE DE GÁS  REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA  TV A CABO


---

**DADOS DO TERRENO**

ÁREA (Ar) m<sup>2</sup>: 400,00 TESTADA - (cf) m 5,49 PROF. EGUV. (Fe): 72,86  
 ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO: Irregular ESGUINA: Não  
 TOPOGRAFIA: plano  
 CONSISTÊNCIA: seco

---

**SEM CONSTRUÇÃO**



---

**FATORES ADICIONAIS**

ADICIONAL 01:	1,00	ADICIONAL 02:	1,00	ADICIONAL 03:	1,00
ADICIONAL 04:	1,00	ADICIONAL 05:	1,00	ADICIONAL 06:	1,00

---



**DADOS DA TRANSAÇÃO**

NATUREZA : Oferta VALOR VENDA (R\$) : 1.350.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00  
 IMOBILIÁRIA : Forte Assessoria Imob  
 CONTATO : (11) 2312-7000 TELEFONE : (11)-000000000  
**OBSERVAÇÃO :**  
 LADO DA PRAIA - 300M DA PRAIA

---

**RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO**

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc:	0,00 FT ADICIONAL 01:	0,00 VALOR UNITÁRIO :
TESTADA Cf:	0,00 FT ADICIONAL 02:	0,00 HOMOGENEIZAÇÃO :
PROFUNDIDADE Cp:	0,00 FT ADICIONAL 03:	0,00 VARIAÇÃO :
FRENTES MÚLTIPLAS Ce:	0,00 FT ADICIONAL 04:	0,00 VARIAÇÃO AVALIANDO :
CONSISTÊNCIA Fc:	0,00 FT ADICIONAL 05:	0,00
ÁREA Ca:	0,00 FT ADICIONAL 06:	0,00
TOPOGRAFIA Ft:	0,00	

---

**ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO**

---

**DADOS DA FICHA 10**

NÚMERO DA PESQUISA : BERTIOGA - SP - 2025  UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 10/09/2025  
 SETOR : P308 QUADRA : ÍNDICE DO LOCAL : 1,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

---

**DADOS DA LOCALIZAÇÃO**

ENDEREÇO : RUA ND NÚMERO : SN  
 COMP. : LOT. COSTA DO SOL BAIRRO : COSTAL DO SOL CIDADE : BERTIOGA - SP  
 CEP : UF : SP

---

**DADOS DA REGIÃO**

**MELHORAMENTOS :**

PAVIMENTAÇÃO  REDE DE COLETA DE ESGOTO  REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA  
 REDE DE GÁS  REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA  TV A CABO

---

**DADOS DO TERRENO**

ÁREA (Ar) m²: 416,34 TESTADA - (cf) m 1,00 PROF. EQU. (Pe) : 416,34  
 ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO : Irregular ESGUINA : Sim  
 TOPOGRAFIA : plano  
 CONSISTÊNCIA : seco

---

**DADOS DA BENFEITORIA**

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Casa USO DA EDIFICAÇÃO : Residencial ÁREA CONSTRUÍDA : 200,00 M²  
 PADRÃO CONSTR. : casa superior CONSERVAÇÃO : o - regular  
 COEF. PADRÃO: 1,776 IDADE REAL : 10 anos COEF. DE DEPRECIACÃO (k): 0,916 CUSTO BASE (R\$): 2.104,87  
 VAGAS : 0 PAVIMENTOS : 0  
 VALOR CALCULADO (R\$): 684.847,24 VALOR ARBITRADO (R\$): 1.026.000,00

---

**FATORES ADICIONAIS**

ADICIONAL 01:	1,00	ADICIONAL 02:	1,00	ADICIONAL 03:	1,00
ADICIONAL 04:	1,00	ADICIONAL 05:	1,00	ADICIONAL 06:	1,00

---

**DADOS DA TRANSAÇÃO**

NATUREZA : Oferta VALOR VENDA (R\$) : 2.700.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00  
 IMOBILIÁRIA : José Santos  
 CONTATO : (13) 98204-0887 TELEFONE : (13)-000000000  
 OBSERVAÇÃO :  
 LADO DA PRAIA :

---

**RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO**

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00 FT ADICIONAL 01 :	0,00 VALOR UNITÁRIO : 3.372,24
TESTADA Cf :	0,00 FT ADICIONAL 02 :	0,00 HOMOGENEIZAÇÃO : 3.372,24
PROFUNDIDADE Cp :	0,00 FT ADICIONAL 03 :	0,00 VARIAÇÃO : 1.0000
FRENTES MÚLTIPLAS Ce :	0,00 FT ADICIONAL 04 :	0,00 VARIAÇÃO AVALIANDO : 1.0000
CONSISTÊNCIA Fc :	0,00 FT ADICIONAL 05 :	0,00
ÁREA Ca :	0,00 FT ADICIONAL 06 :	0,00
TOPOGRAFIA Ft :	0,00	






---

**MODELO DE ESTATÍSTICA DESCRITIVA**

DESCRIÇÃO : RUA DI LOTE 7 DATA : 10/09/2025  
 FATOR OFERTA/TRANSAÇÃO : 0,9  
 EDIFICAÇÃO VALORES DE VENDA : IBAPE-SP - 2023 - SAO PAULO - SP  
 OBSERVAÇÃO :  
 LADO DA PRAIA

---

**ZONA DE AVALIAÇÃO**



Descrição da Zona de Avaliação : RESIDENCIAL HORIZONTAL ALTO

Fr	f	Ce	Pmi	Pma	p	Ar	Fa	A Min
15,00	0,15	1,00	30,00	60,00	0,50	600,00	1,00	400,00

---

**FATORES**

FATOR	ÍNDICE
<input checked="" type="checkbox"/> Localização	1,00
<input type="checkbox"/> Testada	5,39
<input type="checkbox"/> Profundidade	
<input type="checkbox"/> Frentes Múltiplas	Não
<input type="checkbox"/> Área	
<input checked="" type="checkbox"/> Topografia	plano
<input checked="" type="checkbox"/> Consistência	seco

---

**MATRIZ DE UNITÁRIOS**

Núm.	Endereço	Valor Unitário	Homogeneização	Varição Paradigma	Varição Avaliando
<input checked="" type="checkbox"/>	1 Rua Aprovada 625 ,1	3.739,95	3.739,95	1,0000	1,0000
<input checked="" type="checkbox"/>	2 Rua Aprovada 678 ,78	5.030,77	5.030,77	1,0000	1,0000
<input checked="" type="checkbox"/>	3 Rua Aprovada 690 ,22	4.083,50	4.083,50	1,0000	1,0000
<input checked="" type="checkbox"/>	4 Rua Aprovada 713 ,25	4.857,91	4.857,91	1,0000	1,0000
<input checked="" type="checkbox"/>	5 Rua Aprovada 713 ,25	4.755,73	4.755,73	1,0000	1,0000
<input checked="" type="checkbox"/>	6 Rua Aprovada 751 ,8	4.755,48	4.755,48	1,0000	1,0000
<input checked="" type="checkbox"/>	7 Rua Aprovada 765 ,50	4.820,58	4.820,58	1,0000	1,0000
<input checked="" type="checkbox"/>	8 Rua Aprovada 780 ,318	3.737,73	3.737,73	1,0000	1,0000
<input checked="" type="checkbox"/>	9 Rua ND ,SN	3.037,50	3.037,50	1,0000	1,0000
<input checked="" type="checkbox"/>	10 RUAND ,SN	3.372,24	3.372,24	1,0000	1,0000




---

**MODELO DE ESTATÍSTICA DESCRITIVA**

DESCRIÇÃO : RUADI LOTE 7 DATA : 10/09/2025

FATOR OFERTA/TRANSAÇÃO : 0,9

EDIFICAÇÃO VALORES DE VENDA : IBAPE-SP - 2023 - SAO PAULO - SP

OBSERVAÇÃO :  
LADO DA PRAIA

---

**ZONA DE AVALIAÇÃO**

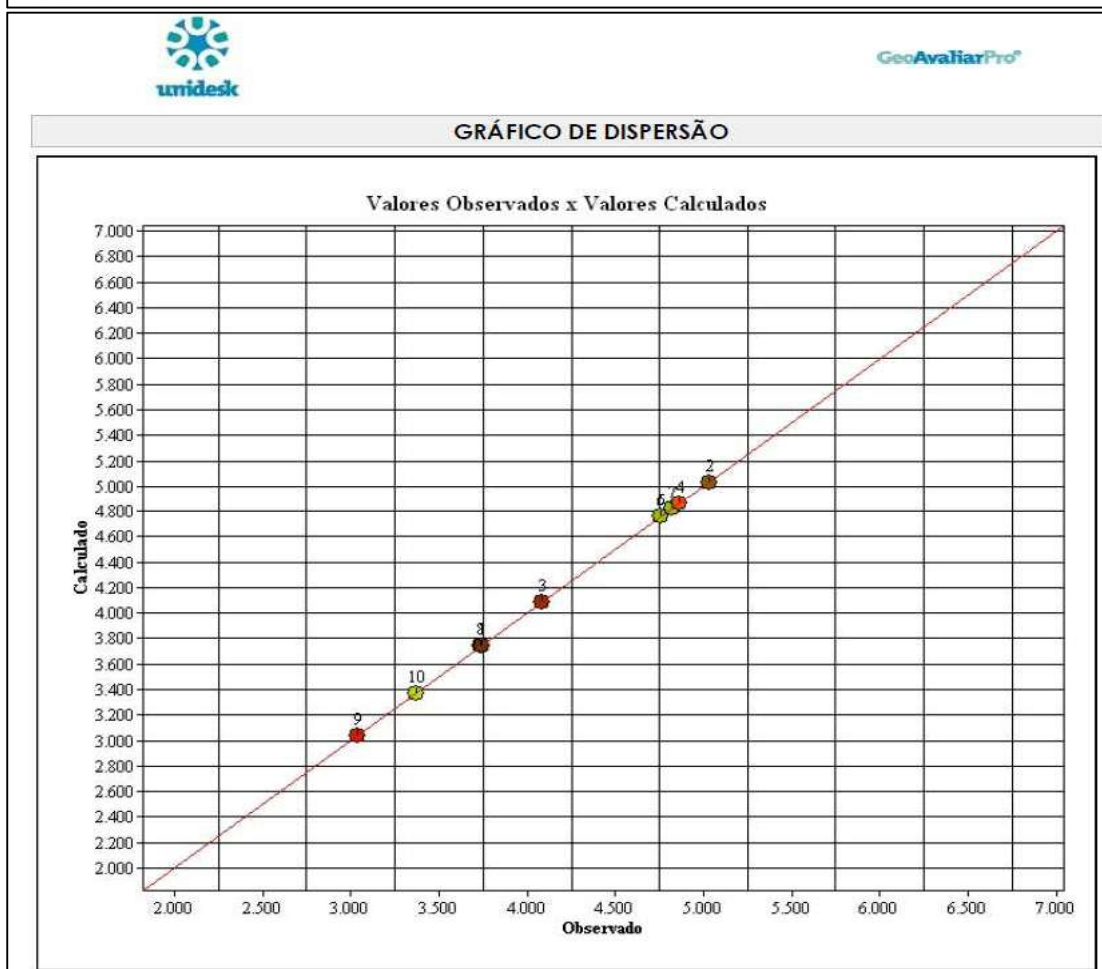
Descrição da Zona de Avaliação : RESIDENCIAL HORIZONTAL ALTO



Fr	f	Ce	Pmi	Pma	p	Ar	Fa	A Min
15,00	0,15	1,00	30,00	60,00	0,50	600,00	1,00	400,00

---

**FATORES**

FATOR	ÍNDICE
<input checked="" type="checkbox"/> Localização	1,00
<input type="checkbox"/> Testada	5,39
<input type="checkbox"/> Profundidade	
<input type="checkbox"/> Frentes Múltiplas	Não
<input type="checkbox"/> Área	
<input checked="" type="checkbox"/> Topografia	plano
<input checked="" type="checkbox"/> Consistência	seco



**APRESENTAÇÃO DOS RESULTADOS**

**DADOS DO AVALIANDO**

Tipo: Terreno      Local: RUA DE SN LOTEAMENTO COSTA DO SOL COSTA DO SOL BERTIÓGA - SP      Data: 10/09/2025  
 Cliente: TJ  
 Área nº: 373,23      Modalidade: Venda  
 Distribuição espacial

**VALORES UNITÁRIOS**

Média Unitários : 4.219,14  
 Desvio Padrão : 714,72  
 - 30% : 2.953,40  
 + 30% : 5.484,88  
 Coeficiente de Variação : 16,9400

**VALORES HOMOGENEIZADOS**

Média Unitários : 4.219,14  
 Desvio Padrão : 714,72  
 - 30% : 2.953,40  
 + 30% : 5.484,88  
 Coeficiente de Variação : 16,9400

**GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO**

Descrição	GRAU III		GRAU II		GRAU I		11
1 Carac. do imóvel avaliado	Completo quanto a todas variáveis analisadas	<input checked="" type="checkbox"/>	Completo qto aos fatores usados no tratamento	<input type="checkbox"/>	Adoção de situação paradigma	<input type="checkbox"/>	3
2 Quantidade mínima de dados de mercado usados	12	<input type="checkbox"/>	5	<input checked="" type="checkbox"/>	3	<input type="checkbox"/>	2
3 Identificação dos dados de mercado	Apresentação de inform ref a todos os caract dos dos dados analisados	<input checked="" type="checkbox"/>	Apresentação de inform ref a todos os caract dos dos dados analisados	<input type="checkbox"/>	Apresentação inform ref a todos os caract dos dados ref aos fatores	<input type="checkbox"/>	3
4 Intervalo de ajuste de cada fator e p/o conj de fatores	0,80 a 1,25	<input checked="" type="checkbox"/>	0,50 a 2,00	<input type="checkbox"/>	0,40 a 2,50 %	<input type="checkbox"/>	3

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO: II

**FORMAÇÃO DOS VALORES**

MÉDIA SANEADA (R\$):	4.219,14
TESTADA:	0,0000
FRENTES MÚLTIPLAS:	0,0000
VALOR UNITÁRIO (R\$/m <sup>2</sup> ):	4.219,14000
PROFUNDIDADE:	0,0000
FATOR ÁREA:	0,0000
VALOR TOTAL (R\$):	1.574.708,93

**INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Paradigma**

INTERVALO MÍNIMO : 3.906,56  
 INTERVALO MÁXIMO : 4.531,72

**INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Avaliando**

INTERVALO MÍNIMO : 3.906,56  
 INTERVALO MÁXIMO : 4.531,72

**GRAU DE PRECISÃO**

GRAU DE PRECISÃO: III

## 4.2 - AVALIAÇÃO DAS BENFEITORIAS

### 4.2.1 - CASA PADRÃO SUPERIOR

Conforme a tabela de custos por metro quadrado de construção elaborada pelo Sindicato da Indústria da Construção Civil no Estado de São Paulo - SINDUSCON, divulgada na revista "Construção Mercado", para agosto/2025, temos o seguinte cálculo do valor unitário, conforme segue:

Índice de Preço: CUB-SP/Sinduscon-SP				
2024		Ano: 2025		
Custo Unitário Básico R8-N - (R\$/m <sup>2</sup> ) - Total				
Mês	Custo Unitário Básico R8-N - (R\$/m <sup>2</sup> ) - Total			
JAN	2.044,29			
FEV	2.046,06			
MAR	2.048,48			
ABR	2.053,66			
MAI	2.067,04			
JUN	2.085,95			
JUL	2.100,45			
AGO	2.104,87			
1.2 - CASA	1.2.1 - Rústico	0,409	<b>0,481</b>	0,553
	1.2.2 - Proletário	0,624	<b>0,734</b>	0,844
	1.2.3 - Econômico	0,919	<b>1,070</b>	1,221
	1.2.4 - Simples	1,251	<b>1,497</b>	1,743
	1.2.5 - Médio	1,903	<b>2,154</b>	2,355
	1.2.6 - Superior	2,356	<b>2,656</b>	3,008
	1.2.7 - Fino	3,331	<b>3,865</b>	4,399
	1.2.8 - Luxo	Acima de 4,843		

Considerando-se que a construção se enquadra na seguinte classificação: "1.2.6 - Casa padrão superior", limite mínimo, segundo a Tabela de Classificação das Edificações e Tipologia Construtiva, temos:

$$P_c = 2,356$$

$$V_u = CUB/SP (R_8N/Sinduscon) \times P_c,$$

$$V_u = 2,356 \times R\$ 2.104,87/m^2$$

$$V_u = R\$ 4.959,07 /m^2$$

Adotando-se, para a depreciação das edificações, o obsolescência e o estado de conservação, conforme recomenda o Estudo - Edificações Valores de Venda - 2019, temos:

$$VB = Vu \times Ac \times Foc$$

Onde:

VB = Valor da benfeitoria;

Vu = valor unitário = R\$ 4.959,07 /m<sup>2</sup>;

Ac = área construída = 419,64 m<sup>2</sup>;

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

R = valor residual = 0,20;

IE = Idade da edificação na avaliação = 23 anos;

IR = Vida Referencial = 70 anos;

IE/IR = 32,86%;

Ec = Estado de conservação = (C) - Regular;

K = 0,7689.

Substituindo e calculando:

$$VB = R\$ 4.959,07 /m^2 \times 419,64 m^2 \times (0,20 + 0,7689 \times (1 - 0,20))$$

$$VB = R\$ 1.696.285,67$$

Ou, em números redondos:

$$VB = R\$ 1.700.000,00$$

(Hum milhão e setecentos mil reais)

## 4.3 - VALOR TOTAL DO IMÓVEL

Será dado através da soma das parcelas anteriormente calculadas, através da seguinte expressão:  $VI = VT + VB$

$$VI = R\$ 1.575.000,00 + R\$ 1.700.000,00 (VB 1) = \underline{R\$ 3.275.000,00}$$

### VALOR TOTAL DO IMÓVEL

R\$ 3.275.000,00

(Três milhões, duzentos e setenta e cinco mil reais)

Válido para setembro de 2025.

## V - CONCLUSÃO

Conforme cálculos efetuados no conteúdo do presente Laudo de Avaliação, o valor de mercado do imóvel a seguir descrito, nos termos dos **AUTOS DO CUMPRIMENTO DE SENTENÇA**, requerida por **BANCO DO BRASIL S/A.**, em face de **PHOENIX INFOLOGIA CO. COMÉRCIO DE INFORMÁTICA LTDA.**, corresponde a:

### VALOR TOTAL DO IMÓVEL:

Matrícula nº 30.503, do 1º Cartório de Registro de Imóveis de Santos.

Rua Di, Lote nº 7, Loteamento Costa do Sol, Bertioga/SP.

R\$ 3.275.000,00

(Três milhões, duzentos e setenta e cinco mil reais)



SETEMBRO/2025

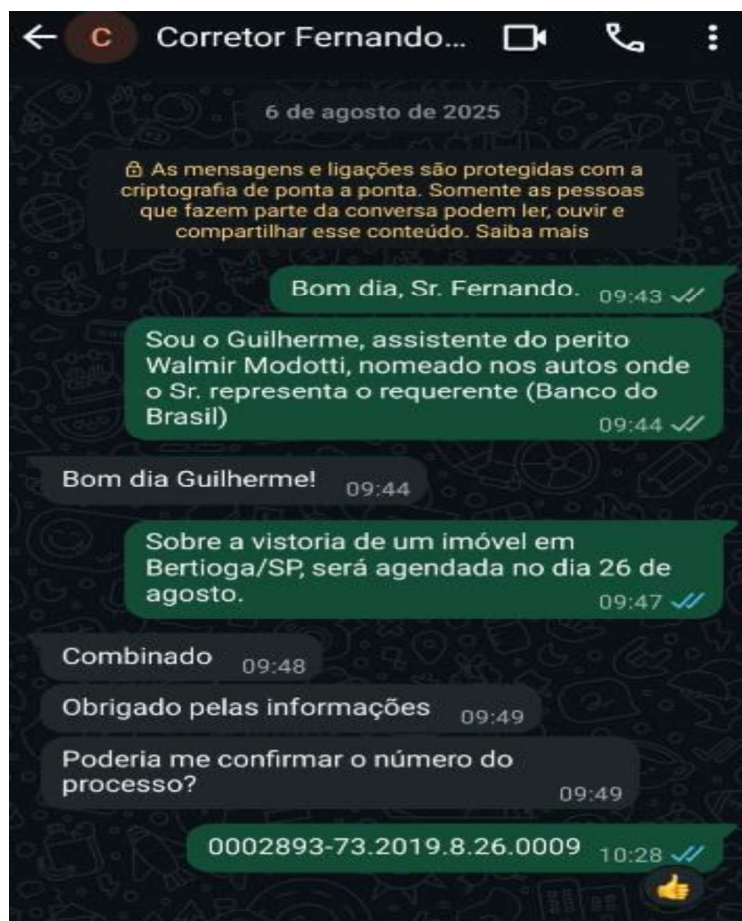
## VI - QUESITOS

### 6.1 - QUESITOS DO AUTOR (FLS. 307/309 DOS AUTOS)

A) Com relação aos trabalhos periciais realizados, queira o Ilustre Perito nos esclarecer o seguinte:

- 1) O Perito entrou em contato com o Assistente Técnico indicado pelo Banco do Brasil S.A., comunicando o início dos trabalhos ou aceitando a execução conjunta em perícia? Gentileza juntar documentos comprobatórios.

**RESPOSTA:** Positiva é a resposta. Segue a comprovação.



2) Foram realizadas diligências? Em que data, hora e local? Todas foram comunicadas ao Assistente Técnico do Banco do Brasil S.A.?

**RESPOSTA:** Positiva é a resposta. Conforme a documentação apresentada no quesito anterior.

3) Foi o Perito Assistente indicado pelo Banco do Brasil S.A., depois de concluído o Laudo Pericial, informado da data do protocolo do mesmo e ainda foi fornecida cópia do Laudo Pericial? Favor apresentar documento comprobatório.

**RESPOSTA:** Quesito prejudicado. O laudo estará disponível nos autos quando for protocolizado.

4) Todos os documentos necessários para realização dos trabalhos periciais foram acostados nos autos? Caso negativo, foi comunicado ao Assistente Técnico para as providências?

**RESPOSTA:** Positiva é a resposta.

B) Da Perícia e avaliação do imóvel periciado:

1) Favor descrever o objetivo da Perícia tendo em vista a decisão à fl. 303, que deferiu a produção da prova pericial.

**RESPOSTA:** A perícia consiste em avaliação de imóvel penhorado.

2) Gentileza informar os dados da matrícula e o respectivo tabelionato onde se encontra registrado o imóvel sob avaliação, conforme certidão às fls. 267/270.

**RESPOSTA:** Matrícula nº 30.503, do 1º Cartório de Registro de Imóveis de Santos.

3) Favor descrever as características do imóvel e informar o endereço do imóvel periciado, indicando, ainda, se encontra em zona rural, suburbana ou urbana?

**RESPOSTA:** Com características de uso residencial, área total construída de 419,64 m<sup>2</sup>, conforme dados da matrícula e da certidão da municipalidade, e idade física de 23 anos, o imóvel pode ser classificado como "1.2.6 - Casa Padrão Superior", limite mínimo, de acordo com o Estudo "Valores de Edificações de Imóveis Urbanos de São Paulo - 2019. O imóvel situa-se na Rua Di, Lote nº 7, Loteamento Costa do Sol, Bertioga/SP. O imóvel se encontra em zona urbana.

4) Descrever as dimensões do terreno sob avaliação, evidenciando as confrontações e suas medidas.

**RESPOSTA:** O terreno onde se encontra o imóvel possui toda a quadra delimitada pelas ruas anteriormente ilustradas no mapa de localização. Parcialmente de acordo com os dados cadastrais da Prefeitura Municipal de Bertoga, que engloba o lote de nº 8 na mesma inscrição cadastral (não penhorado) e consoante a matrícula supracitada, além do que foi constatado in loco, o mesmo trata-se do lote de número 7 da quadra de letra "DI" e está situado de frente para a Rua Di, possuindo as seguintes características:

Topografia: Plano;  
Condições no solo e superfície: Seco;  
Formato: Regular;  
Frente: 5,49 m;  
Profundidade equivalente: 67,98 m;  
Área: 373,23 m<sup>2</sup>.

5) Gentileza descrever as vias de acesso ao imóvel, evidenciando a distância até a principal rodovia federal ou estadual mais próxima.

**RESPOSTA:** O local apresenta características do referido zoneamento, com predominância de imóveis do tipo residencial, possuindo ocupação comercial nas redondezas e no acesso ao condomínio.

No entorno da área destinada à ocupação de uso residencial, encontram-se a Praia de Guaratuba, a Rodovia Governador Mário Covas - SP-55 (há aproximadamente 400 metros), que dá acesso para as outras principais vias da

região, além de outros condomínios fechados, predominado por habitações de tipologia médio, superior, fino, de acordo com o Estudo "Valores de Edificações de Imóveis Urbanos de São Paulo - 2019".

A ocupação comercial é de âmbito local predominando: lojas, bares, padarias, lanchonetes, farmácias, pousadas, minimercados e restaurantes, ao longo da Rodovia adjacente e de logradouros circunvizinhos.

- 6) Gentileza confirmar se sob o terreno avaliando há a edificação de alguma benfeitoria. Caso positivo, descrever, evidenciando os principais aspectos, tais como área construída e possíveis cômodos, destinação para uso e estado de conservação.

**RESPOSTA:** Positiva é a resposta. Com características de uso residencial, área total construída de 419,64 m<sup>2</sup>, conforme dados da matrícula e da certidão da municipalidade, e idade física de 23 anos, o imóvel pode ser classificado como "1.2.6 - Casa Padrão Superior", limite mínimo, de acordo com o Estudo "Valores de Edificações de Imóveis Urbanos de São Paulo - 2019

- 7) Quanto as características do terreno, gentileza especificar a topografia, o tipo de solo, eventual existência de mananciais e incidência da luz solar, sinalando para possível necessidade de terraplenagem.

**RESPOSTA:** A topografia é plana, o solo apresenta-se seco e firme. Inexistem mananciais e obstruções para a luz solar.

8) Poderia o Perito confirmar a existência de mata/reserva ambiental sobre o terreno do imóvel avaliando, bem como sinalizar a área ocupada? Tendo em vista a existência de mata preservada, poderia o Perito confirmar se o fator do real aproveitamento do terreno foi considerado na metodologia de avaliação.

**RESPOSTA:** Dentro do terreno inexistente mata ou reserva ambiental.

9) Gentileza contextualizar a situação da vizinhança que se encontra o imóvel sob avaliação, sinalando para as infraestruturas existentes, tais como possível atendimento de rede elétrica, água, esgoto, transporte público, coleta de lixo, iluminação pública, entre outros.

**RESPOSTA:** O local é servido pelos principais melhoramentos públicos urbanos, tais como: pavimentação asfáltica, guias, sarjetas, rede de abastecimento de água, rede de coleta de esgoto, rede de energia elétrica, rede de telefonia, serviços postais, coleta de lixo e transporte coletivo próximo.

10) Gentileza informar qual a tendência de mercado no qual o imóvel sob avaliação está localizado.

**RESPOSTA:** O mercado de imóveis residenciais no mesmo condomínio e na beira da praia é bem aquecido, com muita rotatividade e rápida absorção.

11) Gentileza informar qual o método avaliativo utilizado para a mensuração do valor de mercado do imóvel.

**RESPOSTA:** Foi utilizado nos cálculos o Método Evolutivo.

12) Favor informar se, no processo de avaliação, foram utilizados imóveis similares que serviram de base para apuração do valor do imóvel periciado, destacando quais foram os imóveis pesquisados, bem como seus respectivos valores e localizações.

**RESPOSTA:** Positiva é a resposta.

13) Por fim, pede-se a gentileza do Sr. Perito informar o preço atualizado do imóvel periciado, indicando a metodologia utilizada, respectivas memórias de cálculos, bem como eventual levantamento fotográfico.

**RESPOSTA:** Calculou-se o valor de R\$ 3.275.000,00 (Três milhões, duzentos e setenta e cinco mil reais), através do método evolutivo.

O valor total do imóvel foi concebido através da soma das parcelas anteriormente calculadas, através da seguinte expressão: **VI = VT+ VB**

VI = R\$ 1.575.000,00 + R\$ 1.700.000,00 (VB 1) = R\$ 3.275.000,00

**VALOR TOTAL DO IMÓVEL**

**R\$ 3.275.000,00**

(Três milhões, duzentos e setenta e cinco mil reais)

Válido para setembro de 2025.



C) Incluir informações técnicas que julgar necessárias.

**RESPOSTA:** O suficiente foi apresentado para resolução da demanda.

## VII - ENCERRAMENTO

Dando por terminado o seu trabalho, mandou datilografar o presente Laudo, que se compõe de **84 (oitenta e quatro)** folhas, vindo esta, datada e assinada pelo Perito.

Acompanham o presente Laudo, os seguintes anexos:

ANEXO I = Avisos de Vistoria.

Em atenção ao disposto nos Artigos 156 e seguintes do CPC, na Resolução nº 233 do CNJ e no Provimento CSM nº 2306/2015, informa que se encontram à disposição das partes, respectivos advogados, e demais interessados no site do TJSP, Link de Acesso ao Público Externo, <http://www.tjsp.jus.br/auxiliaresdajustica> (ou seguimento processos/serviços/cadastro de auxiliares da justiça), "Curriculum Vitae", Carteiras de Habilitação (CREA e OAB), Diplomas de Engenharia Civil (Graduação - USP e Mestrado - USP), Direito PUC/SP, Técnico em Eletrônica - Objetivo, Habilitação do INCRA para Georreferenciamento em Imóveis Rurais e certidões (cível e criminal).

Termos em que,

P. Deferimento.

São Paulo, 10 de setembro de 2025.



WALMIR PEREIRA MODOTTI  
CREA 128.880/D

## ANEXO I

Cópia dos comunicados de vistoria, nos termos do Artigo 474 do CPC.

São Paulo, 07 de agosto de 2.025.

Fone: (11) 3330-2299 / (67) 3056-8070 / (67)3056-8050 / (11) 5078-7570

e-mail: [jw@jwpericia.com.br](mailto:jw@jwpericia.com.br)

e-mail: [nelson@nwadv.com.br](mailto:nelson@nwadv.com.br)

e-mail: [luciana@flpadvogada.com.br](mailto:luciana@flpadvogada.com.br)

ref.: **VISTORIA**

Processo n.º: 0002893-73.2019.8.26.0009

Vara: 2ª VARA CÍVEL DO FORO REGIONAL IX - VILA PRUDENTE - COMARCA DA CAPITAL - SP

Ação: CUMPRIMENTO DE SENTENÇA

Partes: BANCO DO BRASIL S/A. x PHOENIX INFOLOGIA CO. COMÉRCIO DE INFORMÁTICA LTDA.

Atendendo ao disposto nos artigos 474 e 466, §2º, do Código de Processo Civil, fica Vossa Senhoria ciente que será realizada vistoria, no dia **26 de agosto de 2.025, às 16:00 horas**, no imóvel, objeto da mencionada Ação, situado na Rua Di, nº 7 Loteamento Costa do Sol, Bertioga-SP, em conformidade com a determinação nos autos acima em epígrafe.

OBS (1): A presença das Partes, Procuradores e Assistentes Técnicos é facultativa. Porém, em muito contribuirá para o bom desenvolvimento dos trabalhos.

OBS (2): Buscando trazer maior celeridade aos serviços técnicos, solicita-se a disponibilização do projeto arquitetônico (planta baixa) de forma digital (com envio prévio a vistoria) ou impressa (durante a vistoria) em escala legível.

Obs (3): Para os trabalhos de vistoria este signatário será auxiliado pelo ENGº GUILHERME VOGEL DALLA NORA.

**\*FAVOR CONFIRMAR O RECEBIMENTO DESTA\***

Atenciosamente,

**WALMIR PEREIRA MODOTTI**

**CREA 128.880/D**