

**Fabricao Zampieri**  
**Perícias e Avaliações de Engenharia Civil**

---

**EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA 7ª VARA  
CÍVEL DA COMARCA DE SOROCABA/SP.**

Processo n°: **0014652-98.2019.8.26.0602**  
Classe – Assunto: **Cumprimento de sentença - Compra e Venda**  
Exequente: **SMC Pneumáticos do Brasil Ltda**  
Executado: **Marcos Antonio Rocha e outros**

**FABRICIO ZAMPIERI**, engenheiro civil, perito judicial nomeado neste processo, que **SMC PNEUMÁTICOS DO BRASIL LTDA** move em face de **MARCOS ANTONIO ROCHA E OUTROS**, vem, respeitosamente, à presença de V. Exa., após haver compulsado este feito e aferido todos os dados técnicos pertinentes, apresentar o presente:

**LAUDO DE AVALIAÇÃO**

fazendo-o nos moldes que passa a expor.

**Fabricio Zampieri**  
**Perícias e Avaliações de Engenharia Civil**

---

**SINOPSE**

**I - CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES**

**II - OBJETO DA AVALIAÇÃO**

**II.I - TIPO DO BEM**

**II.II - DESCRIÇÃO SUMÁRIA DO BEM**

**II.III - DESCRIÇÃO DO IMÓVEL**

**II.III.I - TERRENO**

**II.III.II - EDIFICAÇÃO**

**III - FINALIDADE**

**IV - VISTORIA AO IMÓVEL**

**V - DOCUMENTAÇÃO COMPULSADA**

**VI - CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO ONDE SE LOCALIZA O IMÓVEL**

**VI.I - CARACTERÍSTICA FÍSICA**

**VI.II - MELHORAMENTOS PÚBLICOS**

**VI.III - SERVIÇOS COMUNITÁRIOS**

**VI.IV - DIAGNÓSTICO DE MERCADO**

**VI.V - ZONEAMENTO**

**VII - AVALIAÇÃO**

**VII.I - CRITÉRIO**

**VII.II - PESQUISA DE VALORES E TRATAMENTO DOS DADOS**

**VII.III - ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO**

**VIII - CÁLCULO DO VALOR**

**IX - CONCLUSÃO**

**X - ENCERRAMENTO**

**ANEXO I - MAPA DE LOCALIZAÇÃO DO AVALIANDO E DOS ELEMENTOS COMPARATIVOS**

**ANEXO II - FOTOGRAFIA DOS ELEMENTOS COMPARATIVOS**

**ANEXO III - DOCUMENTAÇÃO COMPULSADA**

**Fabrizio Zampieri**  
**Perícias e Avaliações de Engenharia Civil**

---

## **I) CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES**

Trata-se de uma CUMPRIMENTO DE SENTENÇA - COMPRA E VENDA.

Para avaliação do aludido bem, este DD. Juízo nomeou este subscritor para desempenhar o encargo de realização da prova pericial, conforme fls. 361.

## **II) OBJETO DA AVALIAÇÃO**

### **II.I) TIPO DO BEM**

O presente trabalho tem por objeto avaliar o imóvel do tipo residência.

### **II.II) DESCRIÇÃO SUMÁRIA DO BEM**

Trata-se de um imóvel situado em uma via classificada como secundária denominada Rua Garcia Redondo, nº 444, esquina com a Rua Curupaiti, Vila Jardini, Sorocaba / SP.

Seguem fotografias do imóvel avaliando:

**Fabrizio Zampieri**  
**Perícias e Avaliações de Engenharia Civil**

---



Foto 01 – Vista do logradouro do imóvel, Rua Garcia Redondo

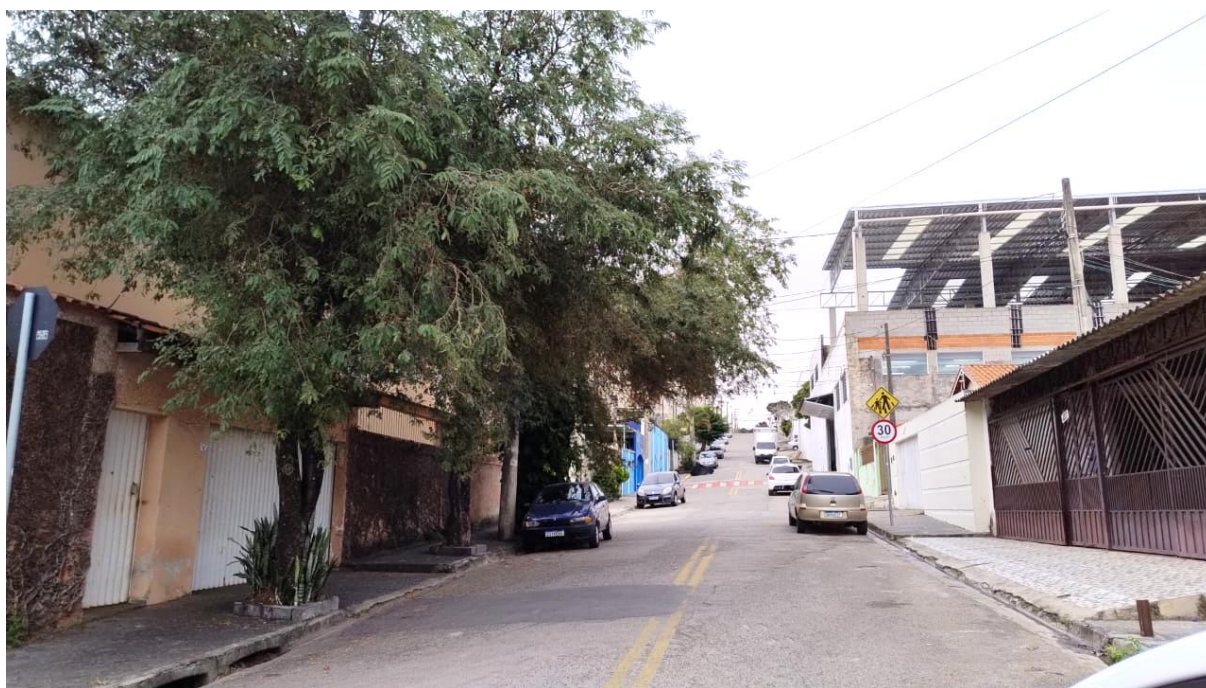


Foto 02 – Vista do logradouro de esquina e acesso principal do imóvel, Rua Curupaiti

**Fabricio Zampieri**  
**Perícias e Avaliações de Engenharia Civil**

---



Foto 03 – Vista geral da fachada principal do imóvel avaliando pela Rua Curupaiti



Foto 04 – Vista geral da fachada do imóvel avaliando

**Fabricio Zampieri**  
**Perícias e Avaliações de Engenharia Civil**

---



Foto 05 – Vista geral da fachada do imóvel avaliando



Foto 06 – Detalhe da numeração do imóvel avaliando

**Fabricao Zampieri**  
**Perícias e Avaliações de Engenharia Civil**

---



Foto 07 – Vista da fachada lateral / fundos do imóvel avaliando

**Fabricio Zampieri**  
**Perícias e Avaliações de Engenharia Civil**

---



Foto 08 – Vista recuo frontal junto a garagem

**Fabricao Zampieri**  
**Perícias e Avaliações de Engenharia Civil**

---



Foto 09 – Vista geral da garagem

**Fabricao Zampieri**  
**Perícias e Avaliações de Engenharia Civil**

---



Foto 10 – Vista do jardim e lateral do imóvel

**Fabricio Zampieri**  
**Perícias e Avaliações de Engenharia Civil**

---



Foto 11 – Vista do canil

**Fabricao Zampieri**  
**Perícias e Avaliações de Engenharia Civil**

---



Foto 12 – Vista geral externa do imóvel

**Fabricao Zampieri**  
**Perícias e Avaliações de Engenharia Civil**

---



Foto 13 – Vista geral externa do imóvel

**Fabricio Zampieri**  
**Perícias e Avaliações de Engenharia Civil**

---



Foto 14 – Vista da cozinha

**Fabricio Zampieri**  
**Perícias e Avaliações de Engenharia Civil**

---

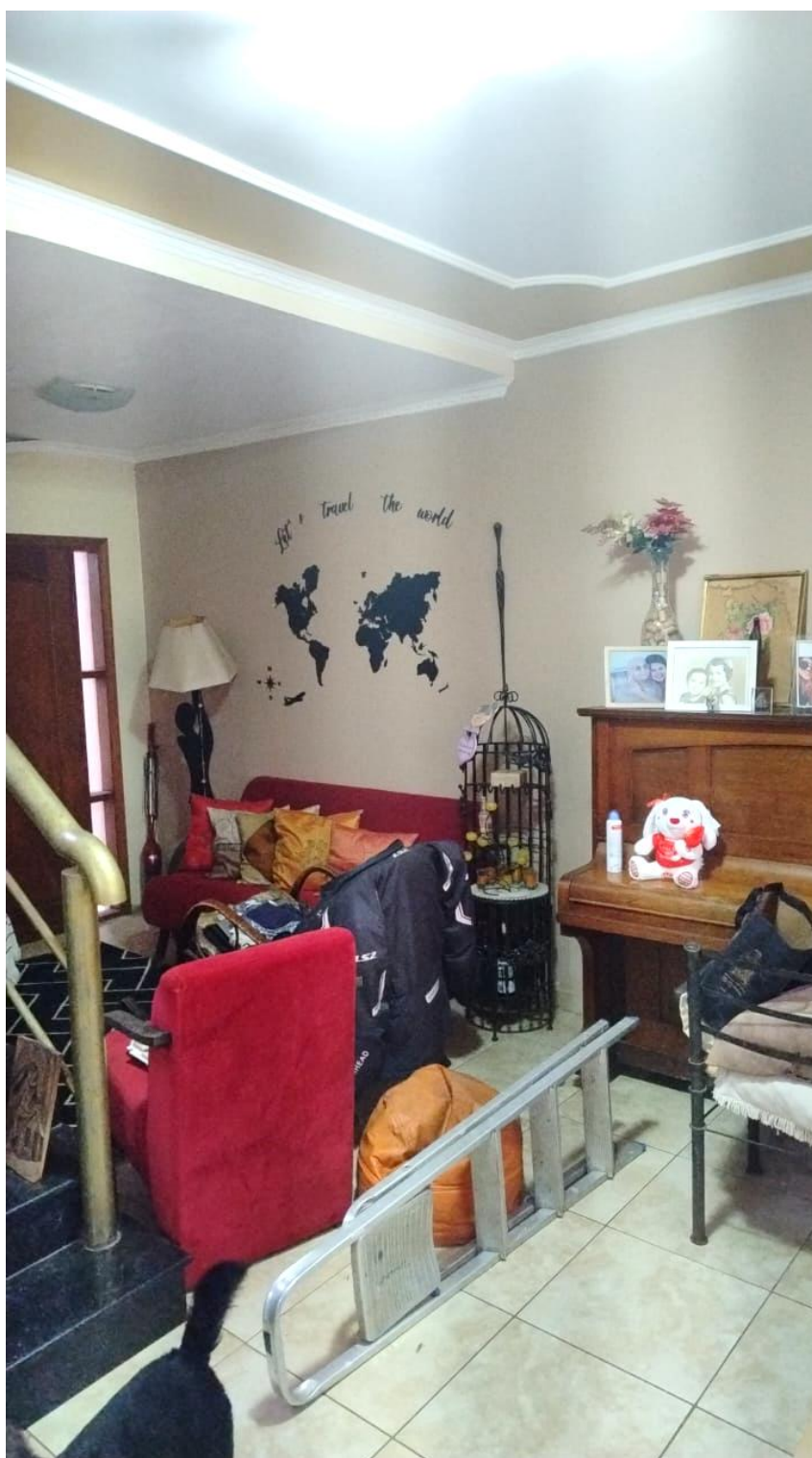


Foto 15 – Vista da sala de estar

**Fabricio Zampieri**  
**Perícias e Avaliações de Engenharia Civil**

---

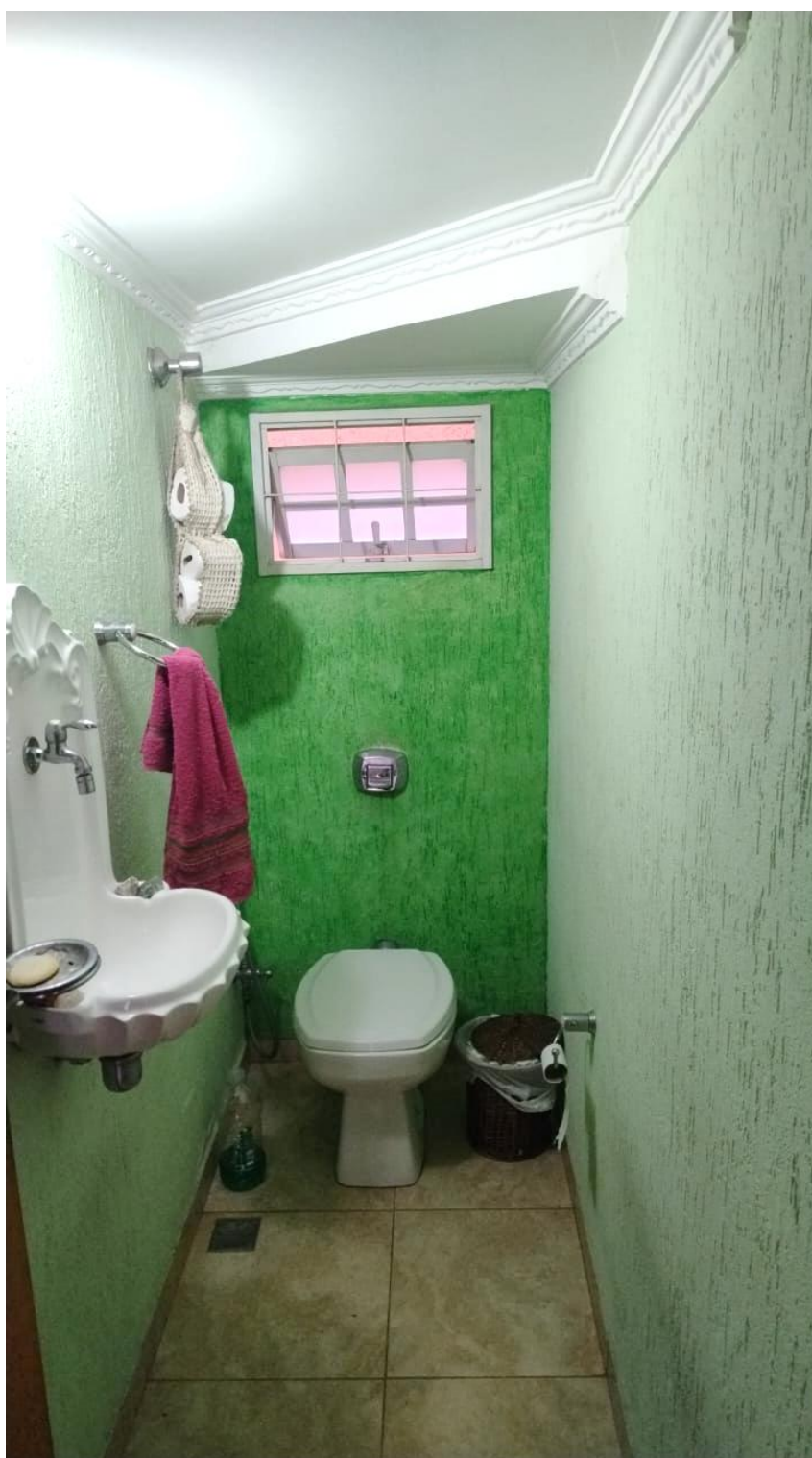


Foto 16 – Vista do lavabo

**Fabricio Zampieri**  
**Perícias e Avaliações de Engenharia Civil**

---



Foto 17 – Vista da escada de acesso ao anda superior

**Fabricao Zampieri**  
**Perícias e Avaliações de Engenharia Civil**

---



Foto 18 – Vista da escada de acesso ao anda superior

**Fabricao Zampieri**  
**Perícias e Avaliações de Engenharia Civil**

---

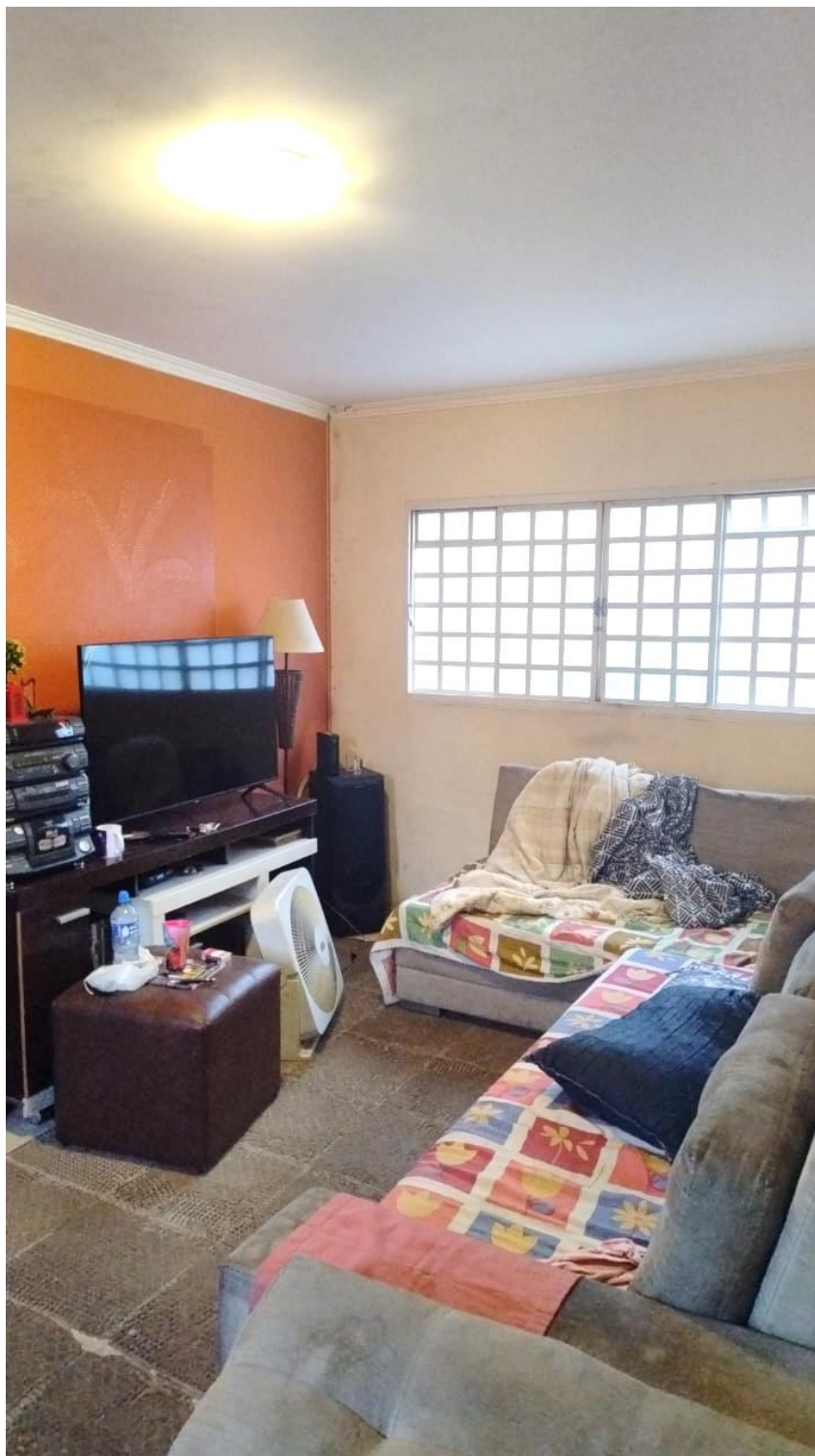


Foto 19 – Vista da sala de TV

**Fabricio Zampieri**  
**Perícias e Avaliações de Engenharia Civil**

---



Foto 20 – Vista do hall de distribuição

**Fabricio Zampieri**  
**Perícias e Avaliações de Engenharia Civil**

---



Foto 21 – Vista da varanda no andar superior

**Fabricio Zampieri**  
**Perícias e Avaliações de Engenharia Civil**

---



Foto 22 – Vista da varanda no andar superior

**Fabricao Zampieri**  
**Perícias e Avaliações de Engenharia Civil**

---



Foto 23 – Detalhe de trinca na parede na varanda no andar superior

**Fabrizio Zampieri**  
**Perícias e Avaliações de Engenharia Civil**

---



Foto 24 – Vista do banheiro

**Fabricao Zampieri**  
**Perícias e Avaliações de Engenharia Civil**

---



Foto 25 – Vista do corredor de distribuição dos dormitórios, detalhe da trinca na parte superior da parede

**Fabricao Zampieri**  
**Perícias e Avaliações de Engenharia Civil**

---



Foto 26 – Detalhe de trinca na parede junto aos dormitórios

**Fabricio Zampieri**  
**Perícias e Avaliações de Engenharia Civil**

---



Foto 27 – Detalhe de trinca na parede junto aos dormitórios

**Fabricio Zampieri**  
**Perícias e Avaliações de Engenharia Civil**

---



Foto 28 – Vista do suíte 1

**Fabricio Zampieri**  
**Perícias e Avaliações de Engenharia Civil**

---

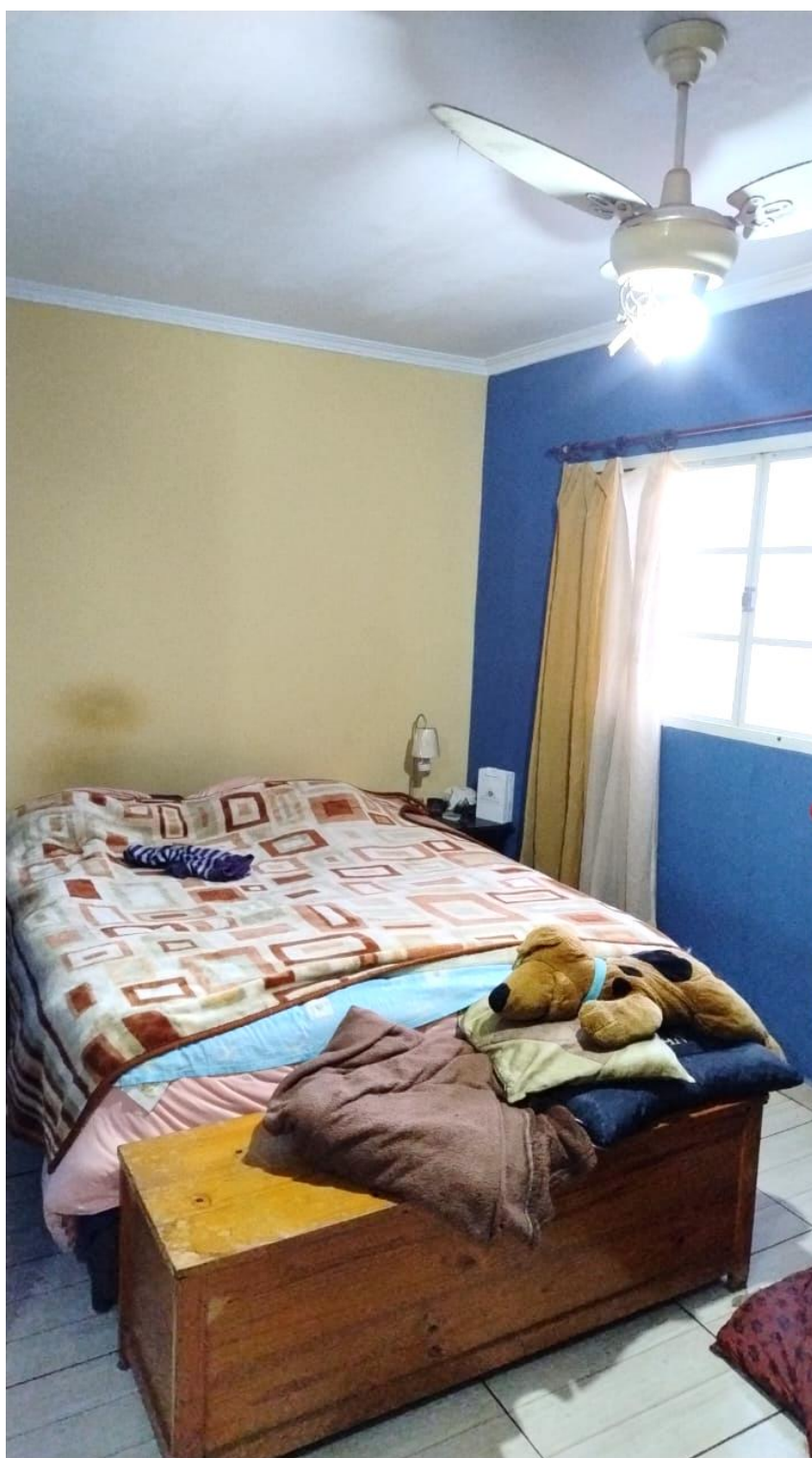


Foto 29 – Outra vista da suíte 1

**Fabricao Zampieri**  
**Perícias e Avaliações de Engenharia Civil**

---



Foto 30 – Detalhe de trinca na parede na suíte 1

**Fabricio Zampieri**  
**Perícias e Avaliações de Engenharia Civil**

---



Foto 31 – Vista do banheiro da suíte 1

**Fabricao Zampieri**  
**Perícias e Avaliações de Engenharia Civil**

---



Foto 32 – Vista closet da suíte 1

**Fabricio Zampieri**  
**Perícias e Avaliações de Engenharia Civil**

---



Foto 33 – Vista do suíte 2

**Fabricio Zampieri**  
**Perícias e Avaliações de Engenharia Civil**

---



Foto 34 – Vista do banheiro da suíte 1

**Fabricio Zampieri**  
**Perícias e Avaliações de Engenharia Civil**

---



Foto 35 – Vista do dormitório

**Fabricio Zampieri**  
**Perícias e Avaliações de Engenharia Civil**

---



Foto 36 – Detalhe de trinca na parede junto aos dormitórios



Foto 37 – Vista da fachada da edícula

**Fabricio Zampieri**  
**Perícias e Avaliações de Engenharia Civil**

---



Foto 38 – Vista da área da churrasqueira



Foto 39 – Vista da área de serviço

**Fabricao Zampieri**  
**Perícias e Avaliações de Engenharia Civil**

---



Foto 40 – Vista do banheiro junto a área de serviço

**Fabricao Zampieri**  
**Perícias e Avaliações de Engenharia Civil**

---



Foto 41 – Vista do depósito

**Fabricio Zampieri**  
**Perícias e Avaliações de Engenharia Civil**

---



Foto 42 – Vista da escada de acesso ao andar superior da edícula

**Fabricao Zampieri**  
**Perícias e Avaliações de Engenharia Civil**

---



Foto 43 – Vista do dormitório da edícula

**Fabrizio Zampieri**  
**Perícias e Avaliações de Engenharia Civil**

---

Na figura que segue, podemos observar a vista aérea do objeto da presente avaliação:



Obs.: destaque aproximado em pontilhado vermelho do imóvel avaliando.

**Fabrizio Zampieri**  
**Perícias e Avaliações de Engenharia Civil**

---

O imóvel conta com **área total de terreno de 275,00 m<sup>2</sup>**, faz frente para a Rua Garcia Redondo, de acordo com a matrícula nº 31.736 do Segundo Cartório de Imóveis e Anexos da Comarca de Sorocaba / SP (fls. 334 a 338). Foi verificado uma **construção com área de 317,10 m<sup>2</sup>**, conforme medição feita "in loco" e Certidão de Valor Venal - IPTU 2.025. Vide *Anexo III* para mais informações.

A posição do imóvel em relação à quadra que ocupa é em esquina.

## **II.III) DESCRIÇÃO DO IMÓVEL**

### **II.III.I) TERRENO**

Área de terreno: 275,00 m<sup>2</sup>;

Testada: 21,00 m;

Sua classificação altimétrica é plana em relação ao nível do logradouro frontal (Rua Curupaiti - fachada principal).

### **II.III.II) EDIFICAÇÃO**

Área construída: 317,10 m<sup>2</sup>.

Estado de conservação: mau estado geral de conservação, necessitando inclusive de reparos estruturais.

## **III) FINALIDADE**

O presente trabalho tem por objetivo avaliar o **valor de mercado para venda** do imóvel em tela.

**Fabricao Zampieri**  
**Perícias e Avaliações de Engenharia Civil**

---

#### **IV) VISTORIA AO IMÓVEL**

Foi realizada diligência ao imóvel no dia 3 de julho de 2.025, sendo acompanhada pela Sra. Ana Tereza Vitorino, atual moradora do imóvel e ex-cônjuge do Executado.

#### **V) DOCUMENTAÇÃO COMPULSADA**

- MATRÍCULA Nº 31.736 DO SEGUNDO CARTÓRIO DE IMÓVEIS E ANEXOS DA COMARCA DE SOROCABA / SP (fls. 334 a 338).
- CERTIDÃO DE VALOR VENAL - IPTU 2.025. Vide *Anexo III* para mais informações.

#### **VI) CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO ONDE SE LOCALIZA O IMÓVEL**

Esta região é de natureza residencial, seu entorno já possui alguns bairros residenciais e unifamiliares de padrão construtivo médio, e diversas área livres (lotes). Podemos destacar Avenida Gen. Carneiro, Avenida Américo de Carvalho e Avenida Washington Luiz - onde há linhas de ônibus que permitem a interligação da região a bairros vizinhos, apresentando, ainda, comércio de âmbito local.

Em relação ao potencial da região, nota-se que há uma razoável quantidade de imóveis destinados à venda.

#### **VI.I) CARACTERÍSTICA FÍSICA**

A topografia da região é levemente acidentada.

**Fabrizio Zampieri**  
**Perícias e Avaliações de Engenharia Civil**

---

## **VI.II) MELHORAMENTOS PÚBLICOS**

A região em questão conta com melhoramentos públicos, tais como redes de água, elétrica, iluminação pública, telefonia e pavimentação asfáltica.

## **VI.III) SERVIÇOS COMUNITÁRIOS**

A região é dotada de transporte coletivo, coleta de lixo, serviço postal, segurança pública e comércio de âmbito local.

## **VI.IV) DIAGNÓSTICO DE MERCADO**

O mercado imobiliário da região em que se encontra o imóvel avaliando é estruturado e atuante, sendo responsável por razoável volume de ofertas e algumas transações do setor.

O imóvel avaliando apresenta dimensões e faixa de valor inseridas média observada na sua região, conferindo-lhe desta forma razoável mercado de absorção e taxa de atratividade, no entanto, cabe destacar o estado de conservação do imóvel que requer reparos de ordem estrutural, situação essa que restringe seu mercado de absorção.

À vista do exposto, tem-se que o imóvel apresenta **MÉDIA LIQUIDEZ**.

**Fabricao Zampieri**  
**Perícias e Avaliações de Engenharia Civil**

---

## **VI.V) ZONEAMENTO**

O imóvel encontra-se em ZR2 - Zona Residencial 2, conforme as leis de uso e ocupação de solo do Município de Sorocaba / SP.

## **VII) AVALIAÇÃO**

### **VII.I) METODOLOGIA**

Para a confecção do presente laudo, em atenção a NBR 14.653-2, adotamos o Método Evolutivo, sendo que para tanto, procedeu-se à conjugação de métodos, onde através do Método Comparativo Direto de Dados de Mercado (MCDDM) definimos o valor para o terreno.

Tal sistemática coincide com a mesma metodologia empregada na avaliação de outros imóveis, cujos valores são previamente conhecidos. O procedimento exige que os elementos sejam comparáveis, isto é, que tenham em comum a maior parte de suas características. A precisão do método decorre desse maior grau de compatibilidade e do maior número de elementos para comparação.

Para tanto, procedemos à elaboração de uma homogeneização entre os referidos elementos comparativos (imóveis circunvizinhos, semelhantes ao imóvel em tela), saneando os valores através de fórmulas matemáticas, de sorte a alcançar, então, o valor unitário de terreno (v) do avaliando.

**Fabrizio Zampieri**  
**Perícias e Avaliações de Engenharia Civil**

---

## **VII.II) PESQUISA DE VALORES E TRATAMENTO DOS DADOS**

A coleta de dados foi realizada entre os meses de **junho e julho de 2.025**.

O tratamento dos dados se houve mediante o emprego de **estatística descritiva**.

Foram coletados e utilizados **5 (cinco)** imóveis nos cálculos.

## **VII.III) ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO**

Em obediência ao que prescreve o item 9 da NB 14653-3-2004 – Especificação das Avaliações, da Associação Brasileira de Normas Técnicas - ABNT, esta avaliação, de acordo com os resultados obtidos, foi enquadrada como de **Grau II** e **Precisão III**.

## **VIII) CÁLCULO DO VALOR DO IMÓVEL**

Para obtenção do valor de mercado do imóvel, procedeu-se na busca de elementos comparativos através do Método Comparativo de Dados do Mercado. Foram analisados 5 (cinco) imóveis elementos situados nas proximidades do avaliando. Estes elementos sofreram uma homogeneização, com o fito de apurar:

**Fabrizio Zampieri**  
**Perícias e Avaliações de Engenharia Civil**

---

- **Fator Fonte:** nos casos de ofertas, que não refletem com absoluta exatidão o valor de mercado pois admitem uma elasticidade de negociação ou escondem uma maior valorização, será efetuado um desconto de 10% visto a recessão econômica, compensando-se desta forma, a sua superestimativa natural;

- **Atualizações:** vide “PLANILHA COM PESQUISA DE MERCADO”;

- **Vb** = valor unitário das benfeitorias obtido pela tabela “Custos Unitários Básicos de Edificações – Mês de Ref.: julho / 2.025, Fonte: Sinduscon, Padrão R8N = R\$ 2.100,45/m<sup>2</sup>;

- **c** = coeficiente referente ao padrão construtivo - os valores foram obtidos conforme TABELA DE VALORES UNITÁRIOS;

Observação: a TABELA DE VALORES UNITÁRIOS, foi obtida no livro VALORES DE EDIFICAÇÕES DE IMÓVEIS URBANOS IBAPE/SP – VERSÃO 2002/2006.

- **Idade aparente:** idade aparente do imóvel em anos;

- **Depreciação:** com a idade aparente do imóvel, aplicaremos a depreciação pelo obsolescimento e pelo estado de conservação, calculando assim o coeficiente de Ross & Heidecke (K), que é dado pela fórmula:  $Foc = R + K \times (1 - R)$ , sendo  $Foc$  = fator de adequação ao obsolescimento e ao estado de conservação;  $R$  = coeficiente residual correspondente ao padrão, expresso em decimal;

**Fabrizio Zampieri**  
**Perícias e Avaliações de Engenharia Civil**

---

- **Fator topografia (Ft):** será considerado a fim de se retirar as desvantagens que um lote em aclive ou declive possua em relação a um lote com topografia plana; sendo assim, será considerado terreno plano  $Ft = 1,00$ , caído para os fundos até 5,00%, e em aclive até 10,00%  $Ft = 0,95$ ; caído para os fundos de 5% até 10%  $Ft = 0,90$ , caído para os fundos de 10% até 20%  $Ft = 0,80$  e caído para os fundos acima de 20%  $Ft = 0,70$ ;

- **Fator localização (Fl):** para imóveis de regular, será adotado o fator 1,00.

Será considerado como situação paradigma imóvel com as características do imóvel avaliando, ou seja, para a casa, residência padrão simples – intervalo médio ( $F_{pcr} = 1,497$ ), idade aparente de 30 anos em mau estado de conservação, localização boa ( $F_{locr} = 1,00$ ) e topografia plana ( $F_{topr} = 1,000$ ).

Segue planilha dos elementos comparativos, homogeneização da amostra e grau de fundamentação e precisão:

## Fabricio Zampieri

### Perícias e Avaliações de Engenharia Civil

---

CIDADE	N	ENDEREÇO DO IMÓVEL	INFORMAÇÕES			PREÇO (R\$)
			FONTES	CONTATO	FONE	
Sorocaba/SP	1	Rua Francisco Angelo, em frente ao nº 213	Up Investimentos Imobiliários	Margareth	(15) 3165-0032	680.000,00
Sorocaba/SP	2	Rua Tocantins, ao lado do nº 478	G.Prestes Imóveis	Eduardo	(15) 3211-2308	430.000,00
Sorocaba/SP	3	Rua Curupaiti, ao lado do nº 187	AE Patrimônio Imóveis	Cleiton	(15) 99639-6034	400.000,00
Sorocaba/SP	4	Rua Guarani, em frente ao nº 212	Gat Locação E Adm. Imóveis	Michele	(15) 93500-3904	850.000,00
Sorocaba/SP	5	Rua Guapiara, ao lado nº 190	AE Patrimônio Imóveis	Cleiton	(15) 99639-6034	1.050.000,00

CIDADE	N	CONSTRUÇÃO			TERRENO				LOCAL	SITUAÇÃO	DATA
		IDADE	PADRÃO	ÁREA (m²)	FRENTE (m)	TOPOGRAFIA	Ftop	ÁREA (m²)			
Sorocaba/SP	1	--	--	0,00	20,00	plana	1,00	600,00	boa	Oferta	jun/25
Sorocaba/SP	2	--	--	0,00	20,00	plana	1,00	323,00	boa	Oferta	jun/25
Sorocaba/SP	3	--	--	0,00	10,00	plana	1,00	342,00	boa	Oferta	jun/25
Sorocaba/SP	4	--	--	0,00	20,00	em declive até 5%	0,95	826,00	boa	Oferta	jun/25
Sorocaba/SP	5	--	--	0,00	20,00	em declive até 5%	0,95	1.200,00	boa	Oferta	jul/25

## Fabricio Zampieri

### Perícias e Avaliações de Engenharia Civil

PARÂMETROS DO IMÓVEL AVALIANDO			
Frente	21,00	Coef. Frente	1,149
At	275,00	Coef. Profund.	0,724
Prof. Equiv.	13,10	Fator Área	1,000
		*topografia	1,000
		**fator localização	1,00

\* plana.  
 \*\* localização boa.

PARÂMETROS GERAIS		INTERVALO DE CONFIANÇA 80%	
ZONA	R8N	2100,45	4
Fr	f	0,20	1,533
Pmi	p	0,50	133,42
Pma	ca	0,00	$T \times S / (N-1)^{0,5}$
<b>RESULTADO</b>		102,27	
<b>VALOR MÉDIO</b>		<b>1014,92</b>	
<b>VALOR MÍNIMO</b>		912,65	
<b>VALOR MÁXIMO</b>		1117,19	

-10,08%  
 10,08%

Será adotado o valor médio.

## Fabricio Zampieri

### Perícias e Avaliações de Engenharia Civil

Homogeneização do fator topografia				
Topo	Ft	(Vu x Ft)/Vu	Vu Homog.	
<b>Amostra</b>				
1,0000	1,0000	0,00	1.020,00	
1,0000	1,0000	0,00	1.198,14	
1,0000	1,0000	0,00	1.052,63	
0,9500	1,0526	48,74	974,89	
0,9500	1,0526	41,45	828,95	
<b>Média</b>			<b>1.014,92</b>	
L. Inf.			710,45	
L. Sup.			1.319,40	
Desvio			133,42	
CV			0,131	

**SIM**

HOMOGENEIZAÇÃO DA AMOSTRA										
N	Valor Oferta	F Fonte	Valor Construção	Valor Terreno	Frente	Prof. equiv.	Área Terreno	VU Terreno		
1	680.000,00	0,90	0,00	612.000,00	20,00	30,00	600,00	1.020,00		
2	430.000,00	0,90	0,00	387.000,00	20,00	16,15	323,00	1.198,14		
3	400.000,00	0,90	0,00	360.000,00	10,00	34,20	342,00	1.052,63		
4	850.000,00	0,90	0,00	765.000,00	20,00	41,30	826,00	926,15		
5	1.050.000,00	0,90	0,00	945.000,00	20,00	60,00	1.200,00	787,50		
<b>Média</b>							<b>996,88</b>			
L. Inf.							697,82			
L. Sup.							1.295,95			
Desvio							152,47			
CV							0,153			

**Fabricio Zampieri**  
**Perícias e Avaliações de Engenharia Civil**

Homogeneização do fator área				
N	Fator área Amostra	Fa	(Vu x Fa)-Vu	Vu Homog.
1	1,0000	1,0000	0,00	1.020,00
2	1,0000	1,0000	0,00	1.198,14
3	1,0000	1,0000	0,00	1.052,63
4	1,0000	1,0000	0,00	926,15
5	1,0000	1,0000	0,00	787,50
			<b>Média</b>	<b>996,88</b>
			L. Inf.	697,82
			L. Sup.	1.295,95
			Desvio	152,47
			CV	0,153

**SIM**

Homogeneização do fator localização				
N	Índice Local Amostra	FI	(Vu x FI)-Vu	Vu Homog.
1	1,00	1,0000	0,00	1.020,00
2	1,00	1,0000	0,00	1.198,14
3	1,00	1,0000	0,00	1.052,63
4	1,00	1,0000	0,00	926,15
5	1,00	1,0000	0,00	787,50
			<b>Média</b>	<b>996,88</b>
			L. Inf.	697,82
			L. Sup.	1.295,95
			Desvio	152,47
			CV	0,153

**SIM**

## Fabricio Zampieri

### Perícias e Avaliações de Engenharia Civil

Homogeneização da frente				Homogeneização da profundidade				SANEAMENTO DA AMOSTRA						
N	Cf	Fator Frente	(Vu x Fi)/Vu	Vu homog.	N	Cp	Fator Profund.	(Vu x Fi)/Vu	Vu homog.	Vu total	Saneamento 1	Saneamento 2	Saneamento 3	
1	1,14869835	1,0000	0,00	1.020,00	1	1,000000000	0,7237	-281,78	738,22	1.020,00	1.020,00	1.020,00	1.020,00	
2	1,14869835	1,0000	0,00	1.198,14	2	0,80374125	0,9005	-119,25	1.078,89	1.198,14	1.198,14	1.198,14	1.198,14	
3	1,000000000	1,1487	156,52	1.209,16	3	1,000000000	0,7237	-290,79	761,84	1.052,63	1.052,63	1.052,63	1.052,63	
4	1,14869835	1,0000	0,00	926,15	4	0,99950064	0,7241	-255,52	670,63	974,89	974,89	974,89	974,89	
5	1,14869835	1,0000	0,00	787,50	5	0,93883219	0,7709	-180,42	607,08	828,95	828,95	828,95	828,95	
<b>Média</b>				<b>1.028,19</b>	<b>Média</b>				<b>771,33</b>	<b>1.014,92</b>	<b>1.014,92</b>	<b>1.014,92</b>	<b>1.014,92</b>	<b>1.014,92</b>
L. Inf.				719,73	L. Inf.				539,93	710,45	710,45	710,45	710,45	710,45
L. Sup.				1.336,65	L. Sup.				1.002,73	1319,40	1319,40	1319,40	1319,40	1319,40
Desvio				180,31	Desvio				182,28					
CV				0,175	CV				0,236					

NÃO

NÃO

## Fabricio Zampieri

### Perícias e Avaliações de Engenharia Civil

**Ross & Heideck**

Condições Físicas	Classificação	Est.	Coef.							
Não sofreu nem requer reparos	ÓTIMO	1	0,000%							
	MUITO BOM	1,5	0,032%							
Requer/recebeu pequenos reparos	BOM	2	2,520%							
	INTERMÉDIO	2,5	8,090%							
Requer reparações simples	REGULAR	3	18,100%							
	DEFICIENTE	3,5	33,200%							
Requer reparações importantes	MAU	4	52,600%							
	MUITO MAU	4,5	75,200%							
Valor de demolição (residual)	DEMOLIÇÃO	5	100,00%	R\$N	2.100,45	jul/25				
Benfeitoria	Idade (anos)	Vida(anos)	Conserv.	Residual	Quant.(m2)	coef	Unitário (R\$)	Valor Novo (R\$)	Depreciação	Valor Depreciado (R\$)
<b>Avaliando</b>	<b>30</b>	<b>70</b>	<b>4,0</b>	<b>20%</b>	<b>317,10</b>	<b>1,497</b>	<b>3.144,37</b>	<b>997.080,88</b>	<b>46,3%</b>	<b>461.766,47</b>
1	--	--	--	--	0,00	--	#VALOR!	#VALOR!	#VALOR!	0,00
2	--	--	--	--	0,00	--	#VALOR!	#VALOR!	#VALOR!	0,00
3	--	--	--	--	0,00	--	#VALOR!	#VALOR!	#VALOR!	0,00
4	--	--	--	--	0,00	--	#VALOR!	#VALOR!	#VALOR!	0,00
5	--	--	--	--	0,00	--	#VALOR!	#VALOR!	#VALOR!	0,00

**Fabrizio Zampieri**  
**Perícias e Avaliações de Engenharia Civil**

Item	Descrição	Grau			Pontos
		III	II	I	
1	Caracterização do imóvel avaliando	<b>Completa quanto a todos os fatores analisados</b>	Completa quanto aos fatores utilizados no tratamento	Adoção de situação paradigma	3
2	Quantidade mínima de dados de mercado efetivamente utilizados	12	5	3	2
3	Identificação dos dados de mercado	<b>Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisados, com foto e características observadas pelo autor do laudo</b>	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisados	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados correspondentes aos fatores utilizados	3
4	Intervalo admissível de ajuste para o conjunto de fatores	<b>0,80 a 1,25</b>	0,50 a 2,00	0,40 a 2,50 <sup>a</sup>	3
NOTA	Observar subseção 9.1.	<b>PONTOS</b>			<b>11</b>

Graus	Grau		
	III	II	I
Pontos Mínimos	10	6	4
Itens obrigatório no grau correspondente	Itens 2 e 4 no grau III, com os demais no mínimo no grau II	<b>Itens 2 e 4 no grau II, com os demais no mínimo no grau I</b>	Todos, no mínimo no grau I
Nota	Observar subseção 9.1.		

Descrição	Grau		
	III	II	I
Amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno do valor central da estimativa	<b>≤30%</b>	≤40%	≤50%
Nota	Observar subseção 9.1.		

**Precisão III**

**Fabricio Zampieri**  
**Perícias e Avaliações de Engenharia Civil**

O cálculo do valor de mercado (Vt) do imóvel avaliando, foi obtido conforme tabela abaixo:

<b>AVALIAÇÃO DO IMÓVEL</b>	
<b>Terreno</b>	
<b>Área de terreno (m<sup>2</sup>)</b>	275,00
<b>Vu terreno (R\$/m<sup>2</sup>)</b>	1.014,92
<b>Valor total (R\$)</b>	279.100,00
<b>Construção</b>	
<b>Área construída (m<sup>2</sup>)</b>	317,10
<b>Vu construção (R\$/m<sup>2</sup>)</b>	1.456,32
<b>Valor total (R\$)</b>	461.800,00
<b>VALOR TOTAL DO IMÓVEL</b>	
<b>Valor Terreno (R\$)</b>	279.100,00
<b>Valor Construção (R\$)</b>	461.800,00
<b>Fator de comercialização (FC)</b>	1,00
<b>Valor total (R\$)</b>	<b>740.900,00</b>

## **IX) CONCLUSÃO**

Resultado da avaliação, segundo preceito normativo, que permite ao avaliador arredondar, a menor ou maior, até o limite do valor apurado:

**Fabrizio Zampieri**  
**Perícias e Avaliações de Engenharia Civil**

---

**Valor de Mercado para Venda (ref.: agosto/2.025)**

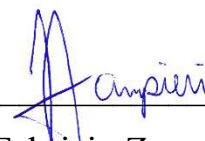
**R\$ 740.900,00**

**(Setecentos e quarenta mil e novecentos reais).**

**X) ENCERRAMENTO**

Segue o presente laudo digitado em 58 (cinquenta e oito) folhas de um só lado, sendo esta última datada e assinada, integrando-o ainda, três anexos.

Sorocaba, 8 de agosto de 2.025.



Fabrizio Zampieri

Engenheiro Civil

CREA/SP nº 5060843780

**ANEXOS**

- Anexo I – MAPA DE LOCALIZAÇÃO DO AVALIANDO E DOS COMPARATIVOS.
- Anexo II – FOTOGRAFIAS DESCRITIVAS DOS ELEMENTOS COMPARATIVOS.
- Anexo III – DOCUMENTAÇÃO COMPULSADA.

**Fabricio Zampieri**  
**Perícias e Avaliações de Engenharia Civil**

---

**A N E X O I**

**CROQUI DE LOCALIZAÇÃO DO AVALIANDO E DOS ELEMENTOS  
COMPARATIVOS**



**Fabricao Zampieri**  
**Perícias e Avaliações de Engenharia Civil**

---

**A N E X O   I I**

**FOTOGRAFIAS DESCRITIVAS DOS ELEMENTOS COMPARATIVOS**

**Fabricio Zampieri**  
**Perícias e Avaliações de Engenharia Civil**

---



Elem.	1	Rua Francisco Angelo, em frente ao nº 213
-------	---	---



Elem.	2	Rua Tocantins, ao lado do nº 478
-------	---	----------------------------------

**Fabricio Zampieri**  
**Perícias e Avaliações de Engenharia Civil**



Elem.	3	Rua Curupaiti, ao lado do nº 187
-------	---	----------------------------------



Elem.	4	Rua Guarani, em frente ao nº 212
-------	---	----------------------------------

**Fabricio Zampieri**  
**Perícias e Avaliações de Engenharia Civil**

---



Elem.	5	Rua Guapiara, ao lado nº 190
-------	---	------------------------------



## Cálculo de Atualização Monetária

## Dados básicos informados para cálculo

Descrição do cálculo	
Valor Nominal	R\$ 370.450,00
Indexador e metodologia de cálculo	TJSP (INPC/IPCA-15 - Lei 14905) - Calculado pelo critério mês cheio.
Período da correção	Agosto/2025 a Março/2026

## Dados calculados

Fator de correção do período	212 dias	1,020246
Percentual correspondente	212 dias	2,024594 %
Valor corrigido para 01/03/2026	(=)	R\$ 377.950,11
Sub Total	(=)	R\$ 377.950,11
<b>Valor total</b>	<b>(=)</b>	<b>R\$ 377.950,11</b>

## Memória analítica do cálculo

Valor inicial	370.450,00
Data inicial	01/08/2025
Data final	01/03/2026
Periodicidade	Mensal
Metodologia de cálculo	Calculado pelo critério mês cheio.

Termo inicial	Termo final	Variação do período	Valor
01/08/2025	01/09/2025	-0,1400 (%)	369.931,37
01/09/2025	01/10/2025	0,4800 (%)	371.707,04
01/10/2025	01/11/2025	0,1800 (%)	372.376,11
01/11/2025	01/12/2025	0,2000 (%)	373.120,87
01/12/2025	01/01/2026	0,2500 (%)	374.053,67
01/01/2026	01/02/2026	0,2000 (%)	374.801,77
01/02/2026	01/03/2026	0,8400 (%)	377.950,11

## Acréscimos de juro, multa e honorários

Sub Total	(=)	R\$ 377.950,11
<b>Valor total</b>	<b>(=)</b>	<b>R\$ 377.950,11</b>

[Retornar](#) [Imprimir](#)