

AO JUÍZO DA 1ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE MARTINÓPOLIS/SP**Processo:** 0000369-86.2024.8.26.0346**Requerente:** Marcelino da Silva e outros**Requerido:** Hermes da Silva

CONTI AVALIAÇÕES E PERÍCIAS LTDA, inscrita no CNPJ 33.345.652/0001-17, habilitado nos termos do art. 156 do Novo Código de Processo Civil, vem a presença de Vossa Excelência **apresentar o laudo pericial e requerer a emissão de ofício a Defensoria Pública para liberação dos honorários periciais.**

Nestes termos, pede e espera deferimento.

MARTINÓPOLIS/SP, 12 de fevereiro de 2026.

Assinado digitalmente



www.contipericias.com.br



contato@contipericias.com.br



Laudo de Avaliação Judicial

PROCESSO Nº: 0000369-86.2024.8.26.0346

REQUERENTE: MARCELINO DA SILVA E OUTROS

REQUERIDO: HERMES DA SILVA

COMARCA: 1ª VARA CÍVEL DE MARTINÓPOLIS/SP

DATA BASE: 12 DE FEVEREIRO DE 2026

Índice

1. SUMÁRIO EXECUTIVO	3
2. INTRODUÇÃO	4
2.1. Solicitante	4
2.2. Objeto	4
2.3. Objetivo	4
2.4. Finalidade	4
2.5. Informações preliminares.....	4
2.6. Premissas e limitações	5
3. METODOLOGIA.....	6
3.1. Aplicada ao terreno	7
3.2. Aplicada as benfeitorias.....	8
4. ANÁLISE DO IMÓVEL E ESTIMATIVA DE VALORES	10
4.1. Características	10
4.2. Avaliação do terreno	12
4.3. Avaliação das benfeitorias	17
4.4. Composição global do valor do imóvel.....	26
5. CONCLUSÃO DA AVALIAÇÃO	29
6. QUESITOS	30
6.1. Pela parte requerente.....	30
7. REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS.....	32
8. ANEXOS.....	33
8.1. Imagens	33
8.2. Memorial de cálculo	35

1. SUMÁRIO EXECUTIVO

Processo: 0000369-86.2024.8.26.0346

Data do relatório: 12 de fevereiro de 2026.

Data da vistoria: 27 de janeiro de 2026.

Objeto: Imóvel situado em Martinópolis/SP

Objetivo: Determinação de valor de mercado para venda.

Finalidade: Leilão Judicial.

Metodologia: Evolutivo

Descrição do imóvel: Imóvel urbano contendo 216,00 m² de lote e 50,00 m² aproximadamente de área construída com padrão construtivo popular.

Matrícula:

VALOR DA AVALIAÇÃO:

R\$ 133.000,00

(Cento e trinta e três mil reais)

2. INTRODUÇÃO

2.1. Solicitante

O presente laudo foi elaborado em atendimento à determinação do Juízo.

2.2. Objeto

Se trata de um imóvel urbano, localizado no município de Martinópolis/SP, matriculado pelo nº 125 do 1º registro de imóveis de Martinópolis/SP.

2.3. Objetivo

O presente trabalho tem o objetivo de determinar o valor de mercado para venda do imóvel supracitado.

2.4. Finalidade

O presente laudo de avaliação tem por finalidade determinar o valor de mercado do imóvel urbano, com vistas à sua alienação em hasta pública (leilão judicial).

2.5. Informações preliminares

Na data de 27 de janeiro de 2026, foi realizada a vistoria do imóvel. Assim, foi realizada a inspeção dele conforme as normas da ABNT, a qual foram registradas fotos/imagens que seguem em anexo. Na presente data estiveram presentes a parte autora e seu patrono e a parte ré.

2.6. Premissas e limitações

- O Laudo foi elaborado com estrita observância dos postulados constantes dos Códigos de Ética Profissional do CONFEA, Conselho Federal de Engenharia, Arquitetura e Agronomia, e do Instituto de Engenharia Legal;
- O Avaliador assume a responsabilidade sobre a matéria de Engenharia estabelecida em Leis, Códigos ou regulamentos próprios;
- Partimos do princípio de que toda documentação apresentada se encontra com informações corretas e foram tomadas como de boa-fé;
- Não consideramos algum saldo pendente de hipotecas, empréstimos ou quaisquer outras dívidas que possam existir para com o imóvel, sejam em termos de principal ou dos juros relativos ao mesmo;
- Não foram considerados quaisquer incentivos fiscais ou de outra natureza por parte dos governos Federal, Estadual ou Municipal. Foi assumido que o imóvel cumpre os requisitos da legislação em vigor quanto à saúde e segurança, encargos trabalhistas e responsabilidade civil;
- Na falta de informações precisas foram adotadas premissas estimadas baseadas na experiência do autor do laudo, sendo passíveis de revisão e alteração da presente avaliação, caso tais informações sejam comprovadas ou complementadas com novas evidências;
- Não realizamos nenhum levantamento topográfico ou avaliação ambiental e não investigamos dados históricos para poder determinar se o terreno está ou esteve contaminado. Na falta de qualquer informação em contrário, assumiu-se que: (a) O imóvel é livre de contaminação e não é adversamente afetado por qualquer lei em vigor ou propostas ambientais; e (b) Qualquer atividade realizada no imóvel é regulada pela legislação ambiental e devidamente licenciada pelas autoridades competentes;

- Nossa pesquisa de mercado é baseada em informações fornecidas por terceiros participantes do mercado (corretores, proprietários etc.), sendo que o autor do laudo não se responsabiliza pela veracidade destas informações;
- A propriedade objeto do presente Laudo foi inspecionado e vistoriado in loco;
- Este signatário não tem no presente, nem contempla para o futuro, interesse algum no bem objeto deste Laudo, assim como não possui qualquer inclinação pessoal em relação à matéria ou partes envolvidas na presente ação.

3. METODOLOGIA

A avaliação do imóvel foi realizada em conformidade com os critérios e procedimentos estabelecidos pela ABNT NBR 14.653-2 – Avaliação de Bens – Parte 2: Imóveis Urbanos, observando-se, ainda, os princípios gerais definidos na ABNT NBR 14.653-1, especialmente quanto à objetividade, fundamentação técnica, imparcialidade e rastreabilidade dos resultados.

Para a determinação do valor do imóvel, adotou-se o **Método Evolutivo**, por meio do qual o valor global do bem é obtido a partir da composição das parcelas correspondentes ao terreno e às benfeitorias, avaliadas por metodologias distintas e complementares. O terreno foi avaliado pelo Método Comparativo Direto de Dados de Mercado, enquanto as benfeitorias foram avaliadas pelo Método da Reedição de Custo, com aplicação dos ajustes técnicos pertinentes. Abaixo temos a apresentação do conceito de cada método citado.

$$VI = (VT + CB) * FC$$

Onde:

 www.contipericias.com.br

 contato@contipericias.com.br

VI é o valor do imóvel;

VT é o valor do terreno;

CB é o custo de reedificação da benfeitoria;

FC é o fator de comercialização.

A aplicação do método evolutivo exige que:

- a. O valor do terreno (VT) seja determinado pelo método comparativo de dados de mercado ou, na impossibilidade deste, pelo método involutivo;
- b. As benfeitorias (CB) sejam apropriadas pelo método comparativo direto de custo ou pelo método da quantificação de custo aliado a métodos técnicos de depreciação física, geralmente Ross Heidecke, que leva em consideração vida útil, idade e estado de conservação;
- c. Fator de comercialização seja levado em conta, admitindo-se que pode ser maior ou menor do que a unidade, em função da conjuntura do mercado na época da avaliação.

3.1. Aplicada ao terreno

Para a determinação do valor do terreno, foi adotado o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado, considerado o mais adequado, uma vez que o terreno apresenta características compatíveis com bens efetivamente ofertados e/ou transacionados no mercado imobiliário regional.

O procedimento compreendeu as seguintes etapas:

- **Caracterização do terreno avaliando**, considerando localização, área, topografia, testada, profundidade, situação em relação às vias públicas e demais atributos relevantes;
- **Pesquisa de dados de mercado de terrenos similares**, localizados na mesma região ou em regiões com características equivalentes;
- **Análise crítica dos dados coletados quanto à pertinência**, confiabilidade, atualidade e representatividade;
- **Tratamento técnico dos valores unitários por meio de homogeneização por fatores**, de modo a tornar os elementos comparativos equivalentes às características do terreno avaliando;
- **Determinação do valor unitário de mercado representativo do terreno**, aplicado à respectiva área, resultando no valor do terreno na data-base considerada.

Esse procedimento foi realizado de forma independente para cada data-base analisada, respeitando as condições de mercado vigentes em cada período.

3.2. Aplicada as benfeitorias

Para a avaliação das benfeitorias existentes no imóvel, adotou-se o Método da Reedição de Custo, conforme preconizado pela ABNT NBR 14.653, por se tratar de edificações cujas características construtivas permitem a estimativa de custos de reprodução ou reedição.

O método consistiu nas seguintes etapas:

- **Caracterização das benfeitorias** quanto ao tipo, padrão construtivo, área construída, sistema construtivo e estado de conservação;

- **Levantamento do custo de reedição das edificações**, com base em composições de custos e referências técnicas compatíveis com a tipologia e padrão das construções;
- **Aplicação dos fatores de depreciação** pertinentes, considerando idade aparente, estado de conservação e obsolescência, quando aplicável;
- **Determinação do valor depreciado das benfeitorias**, representativo de seu valor na data-base da avaliação.

Assim como no caso do terreno, a avaliação das benfeitorias foi realizada de forma compatível com cada data-base analisada, respeitando as condições técnicas e econômicas correspondentes a cada período. Para a identificação do custo das benfeitorias, adotaram-se os procedimentos previstos na ABNT NBR 14.653-2, podendo o referido custo ser apropriado por meio de orçamento detalhado ou com base no custo unitário básico de construção (CUB). Dessa forma, a identificação do custo de reedição das benfeitorias pode ocorrer:

- a. Pelo orçamento detalhado;
- b. Pelo custo unitário básico (CUB).

4. ANÁLISE DO IMÓVEL E ESTIMATIVA DE VALORES

4.1. Características

4.1.1. Localização

O imóvel avaliado localiza-se na Rua Dona Hortência, nº 125, San Martins, Martinópolis/SP. A figura a seguir demonstra sua localização geográfica e inserção urbana.

Figura 1 - Localização do imóvel



Fonte: Google Maps

4.1.2. Ocupação circunvizinha

O imóvel se localiza em uma região residencial, contendo residências e pequenos comércios em seu entorno.

4.1.3. Melhoramentos públicos

O imóvel é servido por infraestrutura urbana básica, composta por rede pública de abastecimento de água, rede coletora de esgoto, pavimentação asfáltica, iluminação pública, guias e sarjetas.

4.1.4. Composição

Trata-se de um lote regular, possuindo 8,64 metros de frente por 25,00 metros pelo lado direito de quem da frente olha; 25,00 metros pelo lado esquerdo de quem da frente olha e; 8,64 metros pelos fundos, sendo plano e perfazendo uma área total de 216,00 m².

Apresenta uma edificação residencial de padrão popular, executada em alvenaria convencional, cobertura com estrutura de madeira e telhas de barro, esquadrias de ferro piso cimentado polido. A residência possui aproximadamente 50,00 m² de área construída.

4.1.5. Estado de conservação e padrão construtivo

O imóvel avaliando está atualmente em péssimo estado de conservação, necessitando de pinturas, reparos em janelas e trincas mapeadas diversificadas. Seu padrão construtivo é médio, segundo a classificação do IBAPE/SP.

4.2. Avaliação do terreno

A avaliação de um imóvel objetiva a obtenção de seu real valor de mercado imobiliário para venda. Para avaliar um imóvel, além da vistoria, são acrescentados muitos fatores internos para avaliar com precisão, é muito importante observar as condições físicas exatas do imóvel, idade dele, vizinhança, qualidade do material aplicado, estado de conservação da via pública, localização, comércio, escolas, conduções, clubes, igrejas, entre outros fatores que podem valorizar ou depreciar um imóvel.

4.2.1. Economia local

O município de Martinópolis, localizado no oeste do estado de São Paulo, apresenta uma economia fundamentada principalmente na agropecuária e no setor de serviços. O agronegócio desempenha papel relevante na geração de renda e empregos, com destaque para culturas como cana-de-açúcar, mandioca e outras lavouras regionais, além da bovinocultura de corte. Historicamente, o município também teve forte participação na produção de algodão e amendoim, atividades que contribuíram para seu desenvolvimento inicial.

O setor de serviços representa a maior parcela da atividade econômica local, abrangendo o comércio, a prestação de serviços à população e a administração pública, que figura como importante empregadora. Embora o setor industrial tenha menor representatividade, há atividades vinculadas ao processamento de produtos agropecuários, agregando valor à produção rural. O turismo também contribui para a economia, especialmente em áreas de lazer ligadas a recursos naturais, impulsionando o comércio e os serviços locais.

De forma geral, Martinópolis possui uma estrutura econômica típica de municípios de porte médio do interior paulista, com forte base agropecuária

integrada a um setor de serviços consolidado, responsável por sustentar o dinamismo econômico local.

4.2.2. Diagnóstico de mercado

O mercado imobiliário na área do imóvel paradigma possui características residenciais e baixa capacidade de absorção pelo mercado imobiliário, em via de baixo fluxo, com perspectiva de consolidar sua venda num prazo inferior a 24 (vinte e quatro) meses.

4.2.3. Especificação

Para a elaboração do presente laudo foram levantados 07 dados, sendo todos de oferta, coletados no mês de fevereiro de 2026, de imóveis com características semelhantes ao do avaliando.

4.2.3.1. Grau de fundamentação e enquadramento

A fundamentação é função do aprofundamento e detalhe do trabalho realizado, bem como da seleção da metodologia em razão da quantidade e qualidade da informação dos dados de mercado, que resulta na maior ou menor confiabilidade da amostra e este modelo obteve, conforme a tabela de fundamentação da NBR 14653-2, um total de 9 pontos, se enquadrando em "**Grau II**" de Fundamentação, conforme pode-se observar na tabela dos elementos anexada ao fim do laudo.

O enquadramento global do laudo quanto a fundamentação deve considerar a soma de pontos obtidos nos conjuntos de itens, atendendo o quadro abaixo.

Quadro 1 – Grau de fundamentação no caso de utilização do tratamento por fatores

Item	Descrição	Grau		
		III	II	I
1	Caracterização do imóvel avaliando	Completa quanto a todos os fatores analisados	Completa quanto aos fatores utilizados no tratamento	Adoção de situação paradigma
2	Número mínimo de dados de mercado utilizados.	12	5	3
3	Identificação dos dados de mercado	Apresentação das características dos dados analisados, com foto e observações conferidas pelo autor do laudo	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisados	Apresentação das características dos dados correspondentes aos fatores utilizados.
4	Intervalo admissível de ajuste dos fatores	0,80 a 1,25	0,50 a 2,00	0,40 a 2,50

Fonte: NBR 14653-2

Quadro 2 – Enquadramento do laudo segundo seu grau de fundamentação na utilização de tratamento por fatores

Graus	III	II	I
Pontos mínimos	10	6	4

Itens obrigatórios	2 e 4 no Grau III e os demais no mínimo no Grau II	2 e 4 no Grau II e os demais no mínimo no Grau I	Todos, no mínimo no Grau I
--------------------	--	--	----------------------------

Fonte: NBR 14653-2

4.2.3.2. Grau de precisão

A precisão é estabelecida quando se torna possível medir o grau de certeza e o nível de erro tolerável numa avaliação. Depende da natureza do imóvel, do objetivo da avaliação, da conjuntura de mercado, da abrangência da coleta de dados (quantidade e qualidade da informação), da metodologia e dos instrumentos utilizados para o efeito. Assim, abaixo temos o quadro do grau alcançado.

Quadro 3 - Grau de precisão nos casos de utilização de modelos de tratamento por fatores ou regressão linear

Descrição	Grau		
	III	II	I
Amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno do valor central da estimativa	≤ 30%	≤ 40	≤ 50%
Nota: Quando a amplitude do intervalo de confiança ultrapassar 50%, não há classificação do resultado quanto a precisão e é necessária justificativa com base no diagnóstico do mercado.			

Fonte: NBR 14653-2

4.2.4. Resultado

Com base no levantamento e na análise de todos os elementos comparativos selecionados, bem como na aplicação dos fatores técnicos considerados pertinentes e na respectiva homogeneização dos dados, obteve-se o resultado apresentado a seguir. Ressalta-se que o valor apurado decorre de tratamento técnico fundamentado, realizado em conformidade com os critérios normativos aplicáveis,

refletindo de forma representativa as condições de mercado observadas para o imóvel avaliando na data-base considerada.

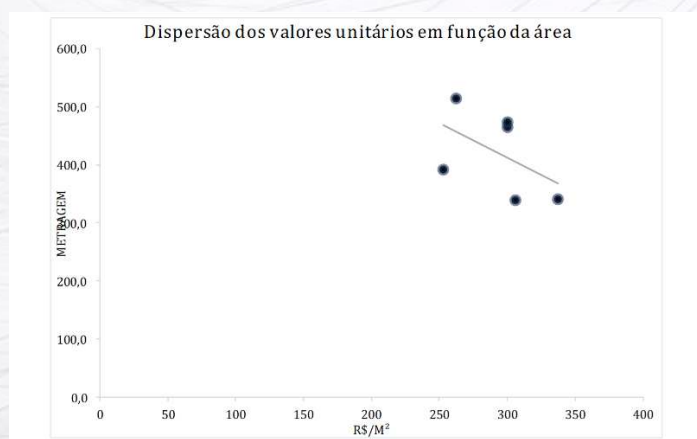
Todos as planilhas, memórias de cálculo, tabelas de fatores, mapas de localização e demais elementos que subsidiaram a presente avaliação encontram-se devidamente organizados e apresentados nos anexos deste laudo, assegurando a rastreabilidade dos procedimentos adotados.

Quadro 4 – Resultado do valor de avaliação do terreno

Matrícula nº 1577					
Método Comparativo Direto de Dados de Mercado					
Homogeneização de Elementos Comparativos de Terrenos para Venda					
Média Aritimética Inicial	(R\$/m ² de terreno)	420	Média Saneada Final	(R\$/m ² de terreno)	420
			Limite Inferior (-)	10%	378
			Limite Superior (+)	10%	462
Premissas de Valor			Conclusão de Valor		
Valor Adotado	(R\$/m ² de terreno)	420	Valor Médio	R\$ 90.000	R\$ 416,67 /m ² de AT
Área da Situação	(m ² de área de terreno)	216,00	Limite Inferior	R\$ 80.000	R\$ 370,37 /m ² de AT
			Limite Superior	R\$ 100.000	R\$ 462,96 /m ² de AT

Fonte: Autor do laudo

Figura 2 – Gráfico de Dispersão



Fonte: Autor do laudo

4.3. Avaliação das benfeitorias

4.3.1. Descrição das benfeitorias

As benfeitorias existentes no imóvel avaliando foram identificadas e caracterizadas por meio de vistoria técnica realizada in loco, sendo suas principais características físicas, construtivas e funcionais sistematizadas no quadro apresentado a seguir.

Para cada benfeitoria, foram registrados os seguintes parâmetros técnicos: identificação, estado de conservação, padrão construtivo, idade aparente, sistema estrutural predominante, tipo de cobertura e telhamento, tipo de piso, áreas construídas (total, principal e secundária). Tais informações foram levantadas com base na observação direta das condições do imóvel e têm por finalidade subsidiar os procedimentos de reedição de custo, depreciação e determinação do valor das benfeitorias, conforme o método evolutivo.

Ressalta-se que os dados apresentados neste quadro possuem caráter exclusivamente descritivo e técnico, não contemplando, neste item, qualquer juízo de valor econômico, o qual será tratado nos itens subsequentes deste laudo.

Quadro 5 – Descrição das benfeitorias

A			
Identificação:		Residência unifamiliar	
Estado de Cons.		Necessitando de reparos importantes	
Padrão Const.	Casa - Econômico	Á. Total (m²)	50,00
Idade Aparente:	25	Á. Principal (m²):	50,00
Estrutura:	Mista	Á. Sencundária (m²):	-
Cobertura e telhas:	Madeira e telhas de barro	Class. Á. Sec.	Não se aplica
Piso:	Concreto rústico	Coef. Médio	-



Fonte: Autor do laudo

4.3.2. Critérios de reedição de custo

Este método, segundo a NBR 14653-2, indica a execução das etapas que seguem para a estimativa do custo das benfeitorias:

- a) **Vistoria:** A vistoria de um imóvel visa examinar detalhes como materiais utilizados, padrão construtivo, conservação e idade aparente. É importante ter documentação como plantas, matrículas e escrituras para confrontar a realidade observada com os registros existentes.
- b) **Cálculo de área equivalente de construção.**

A NBR 12.721 apresenta a seguinte fórmula para área equivalente:

$$S = A_p + \sum_{i=1}^n (A_{qi} \cdot P_i)$$

Onde:

S é a área equivalente de construção;

A_p é a área construída padrão;

A_{qi} é a área construída de padrão diferente;

P_i é o percentual correspondente à razão entre o custo estimado da área de padrão diferente e o custo da área padrão, de acordo com os limites estabelecidos na NBR 12.721.

A fórmula é aplicada quando há áreas construídas com acabamentos diferentes do padrão da edificação, como garagens em subsolo, salas sem acabamento, entre outros.

c) Estimação do custo de construção novo

Para a estimação do custo de construção, a NBR 14653-2:2011, determina a aplicação da fórmula que segue:

$$C = \left[CUB + \frac{OE + OI + (OF_e - OF_d)}{S} \right] (1 + A)(1 + F)(1 + L)$$

Onde:

C é o custo unitário de construção por metro quadrado de área equivalente de construção;

CUB é o custo unitário básico (podendo ser calculado por orçamento detalhado ou utilizado os valores padrões da SINDUSCON com os ajustes);

OE é o orçamento de elevadores;

OI é o orçamento de instalações especiais e outras, tais como geradores, sistemas de

proteção contra incêndio, centrais de gás, interfones, antenas coletivas, urbanização,

projetos etc;

OF_e é o orçamento de fundações especiais;

OF_d é o orçamento de fundações diretas;

S é a área equivalente de construção, de acordo com a ABNT NBR 12721;

A é a taxa de administração da obra;

F é o percentual relativo aos custos financeiros durante o período de construção;

L é o percentual correspondente ao lucro ou remuneração da construção.

Quando fazemos a multiplicação de C pela área equivalente da construção obtemos o custo de reprodução das benfeitorias (C_{rep}).

d) Custo de Reedição da Benfeitoria depreciada

O custo de reedição da benfeitoria (CB) é dado pela subtração do custo de reprodução a parcela da depreciação, conforme fórmula abaixo:

$$CB = C_{rep} - D$$

Onde:

Cb é o custo de reedição da benfeitoria;

C_{rep} é o custo de reprodução;

D é a parcela relativa à depreciação (explicada no item a seguir).

4.3.3. Depreciação física

A depreciação física refere-se à perda de valor de um bem devido à deterioração, obsolescência ou outras condições que modificam seu estado de conservação. Segundo a ABNT NBR 14653-2:2011, pode ser calculada de forma analítica, através do orçamento necessário para recompor o imóvel à sua condição original, ou por meio da aplicação de um coeficiente de depreciação baseado na idade e estado de conservação. O método mais comum é o Ross-Heidecke, que utiliza um coeficiente para determinar o valor da depreciação.

$$D = (1 - K) * CD$$

Onde:

D é o valor da depreciação;

K é o coeficiente de depreciação;

CD é o custo depreciável;

No quadro a seguir é possível identificar a referência do Estado de Conservação, que varia de a (Nova) até i (sem valor), em função das características físicas das benfeitorias encontradas na vistoria efetuada no imóvel.

Quadro 6 – 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.

Fonte: Ibape/SP

Reprodução (C_{rep}), já definido no item anterior, e o Custo Residual (C_{res}), que pode ser obtido do quadro a seguir.

Quadro 7 – Vida referencial (IR) e o valor residual (R) para as tipologias deste estudo

CLASSE	TIPO	PADRÃO	Idade Referencial – IR (anos)	Valor Residual – R (%)
RESIDENCIAL	BARRACO	1.1.1- Padrão Rústico	5	0
		1.1.2- Padrão Simples	10	0
	CASA	1.2.1- Padrão Rústico	60	20
		1.2.2- Padrão Proletário	60	20
		1.2.3- Padrão Econômico	70	20
		1.2.4- Padrão Simples	70	20
		1.2.5- Padrão Médio	70	20
		1.2.6 - Padrão Superior	70	20
		1.2.7- Padrão Fino	60	20
		1.2.8 - Padrão Luxo	60	20
	APARTAMENTO	1.3.1- Padrão Econômico	60	20
		1.3.2- Padrão Simples	60	20
		1.3.3- Padrão Médio	60	20
		1.3.4- Padrão Superior	60	20
		1.3.5- Padrão Fino	50	20
		1.3.6- Padrão Luxo	50	20
COMERCIAL, SERVIÇO E INDUSTRIAL	ESCRITÓRIO	2.1.1- Padrão Econômico	70	20
		2.1.2- Padrão Simples	70	20
		2.1.3- Padrão Médio	60	20
		2.1.4- Padrão Superior	60	20
		2.1.5- Padrão Fino	50	20
		2.1.6- Padrão Luxo	50	20
	GALPÃO	2.2.1- Padrão Econômico	60	20
		2.2.2- Padrão Simples	60	20
		2.2.3- Padrão Médio	80	20
		2.2.4- Padrão Superior	80	20
ESPECIAL	COBERTURA	3.1.1- Padrão Simples	20	10
		3.1.2- Padrão Médio	20	10
		3.1.3- Padrão Superior	30	10

Fonte: Ibape/SP

Na equação $[D=(1-K) * CD]$, citada acima, o coeficiente de depreciação “K” deve ser obtido no quadro a seguir de depreciação de Ross-Heidecke, na qual se encontram diversos coeficientes de depreciação “K”, em função da idade relativa e do estado de conservação da benfeitoria.

Quadro 8 – Coeficiente de Ross-Heidecke – K

Idade em % da Vida Referencial	Estado de Conservação - Ec							
	A 0,00%	B 0,32%	C 2,52%	D 8,09%	E 18,10%	F 33,20%	G 52,60%	H 75,20%
2%	0,9898	0,9866	0,9649	0,9097	0,8106	0,6612	0,4692	0,2455
4%	0,9792	0,9761	0,9545	0,9000	0,8020	0,6541	0,4641	0,2428
6%	0,9682	0,9651	0,9438	0,8899	0,7930	0,6468	0,4589	0,2401
8%	0,9568	0,9537	0,9327	0,8794	0,7836	0,6391	0,4535	0,2373
10%	0,9450	0,9420	0,9212	0,8685	0,7740	0,6313	0,4479	0,2344
12%	0,9328	0,9298	0,9093	0,8573	0,7640	0,6231	0,4421	0,2313
14%	0,9202	0,9173	0,8970	0,8458	0,7536	0,6147	0,4362	0,2282
16%	0,9072	0,9043	0,8843	0,8338	0,7430	0,6060	0,4300	0,2250
18%	0,8938	0,8909	0,8713	0,8215	0,7320	0,5971	0,4237	0,2217
20%	0,8800	0,8772	0,8578	0,8088	0,7207	0,5878	0,4171	0,2182
22%	0,8658	0,8630	0,8440	0,7958	0,7091	0,5784	0,4104	0,2147
24%	0,8512	0,8485	0,8297	0,7823	0,6971	0,5686	0,4035	0,2111
26%	0,8362	0,8335	0,8151	0,7686	0,6848	0,5586	0,3964	0,2074
28%	0,8208	0,8182	0,8001	0,7544	0,6722	0,5483	0,3891	0,2036
30%	0,8050	0,8024	0,7847	0,7399	0,6593	0,5377	0,3816	0,1996
32%	0,7888	0,7863	0,7689	0,7250	0,6460	0,5269	0,3739	0,1956
34%	0,7722	0,7697	0,7527	0,7097	0,6324	0,5158	0,3660	0,1915
36%	0,7552	0,7528	0,7362	0,6941	0,6185	0,5045	0,3580	0,1873
38%	0,7378	0,7354	0,7192	0,6781	0,6043	0,4929	0,3497	0,1830
40%	0,7200	0,7177	0,7019	0,6618	0,5897	0,4810	0,3413	0,1786
42%	0,7018	0,6996	0,6841	0,6450	0,5748	0,4688	0,3327	0,1740
44%	0,6832	0,6810	0,6660	0,6279	0,5595	0,4564	0,3238	0,1694
46%	0,6642	0,6621	0,6475	0,6105	0,5440	0,4437	0,3148	0,1647
48%	0,6448	0,6427	0,6286	0,5926	0,5281	0,4307	0,3056	0,1599
50%	0,6250	0,6230	0,6093	0,5744	0,5119	0,4175	0,2963	0,1550
52%	0,6048	0,6029	0,5896	0,5559	0,4953	0,4040	0,2867	0,1500
54%	0,5842	0,5823	0,5695	0,5369	0,4785	0,3902	0,2769	0,1449
56%	0,5632	0,5614	0,5490	0,5176	0,4613	0,3762	0,2670	0,1397
58%	0,5418	0,5401	0,5281	0,4980	0,4437	0,3619	0,2568	0,1344
60%	0,5200	0,5183	0,5069	0,4779	0,4259	0,3474	0,2465	0,1290
62%	0,4978	0,4962	0,4853	0,4575	0,4077	0,3325	0,2360	0,1235
64%	0,4752	0,4737	0,4632	0,4368	0,3892	0,3174	0,2252	0,1178
66%	0,4522	0,4508	0,4408	0,4156	0,3704	0,3021	0,2143	0,1121
68%	0,4288	0,4274	0,4180	0,3941	0,3512	0,2864	0,2033	0,1063
70%	0,4050	0,4037	0,3948	0,3722	0,3317	0,2705	0,1920	0,1004
72%	0,3808	0,3796	0,3712	0,3500	0,3119	0,2544	0,1805	0,0944
74%	0,3562	0,3551	0,3472	0,3274	0,2917	0,2379	0,1688	0,0883
76%	0,3312	0,3301	0,3229	0,3044	0,2713	0,2212	0,1570	0,0821
78%	0,3058	0,3048	0,2981	0,2811	0,2505	0,2043	0,1449	0,0758
80%	0,2800	0,2791	0,2729	0,2573	0,2293	0,1870	0,1327	0,0694
82%	0,2538	0,2530	0,2474	0,2333	0,2079	0,1695	0,1203	0,0629
84%	0,2272	0,2265	0,2215	0,2088	0,1861	0,1518	0,1077	0,0563
86%	0,2002	0,1996	0,1952	0,1840	0,1640	0,1337	0,0949	0,0496
88%	0,1728	0,1722	0,1684	0,1588	0,1415	0,1154	0,0819	0,0429
90%	0,1450	0,1445	0,1413	0,1333	0,1188	0,0969	0,0687	0,0360
92%	0,1168	0,1164	0,1139	0,1074	0,0957	0,0780	0,0554	0,0290
94%	0,0882	0,0879	0,0860	0,0811	0,0722	0,0589	0,0418	0,0219
96%	0,0592	0,0590	0,0577	0,0544	0,0485	0,0395	0,0281	0,0147
98%	0,0298	0,0297	0,0290	0,0274	0,0244	0,0199	0,0141	0,0074
100%	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000

Fonte: Ibape/SP



www.contipericias.com.br



contato@contipericias.com.br

4.3.4. Determinação do valor das benfeitorias

Quadro 9 – Cálculo do valor das benfeitorias

Item	Área AC (m²)	Idade Aparente	Idade Referencial	R (residual %)	EC	Coef. de Ross Heideck - K	Foc	Custo Ref. (Sindicato ou estimado)	Valor m² (enquadrado)	OId % Não incluso no CUB - Fundação diretas, juros e etc)	OE + OI + OFe (A + F + L)	BDI depreciado (R\$)
A	50,00	25	70	0,20	0,5260	0,3591	0,487	R-1-B	2.027,27	2%		16%
TOTAL												58.443,74
Fórmula de custo de construção novo												
$C = \left[\text{CUB} + \frac{\text{OE} + \text{OI} + (\text{OFe} - \text{OFd})}{S} \right] (1 + A)(1 + F)(1 + L)$												
Nota:												
OFe: orçamento de elevadores;												
OFd: orçamento de fundações especiais;												
OI: orçamento de instalações especiais e outras, tais como geradores, sistemas de incêndio, gás, urbanização, projetos etc.;												

Portanto, temos que o valor das benfeitorias arredondado é no montante de **R\$ 58.000,00 (Cinquenta e oito mil reais).**

4.3.5. Especificação

4.3.5.1. Grau de fundamentação e enquadramento

Quadro 10 – Grau de fundamentação das benfeitorias

ITENS		GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO		
		III (3 Pontos)	II (2 Pontos)	I (1 Ponto)
1	Estimativa do custo direto	Pela elaboração de orçamento, no mínimo sintético	Pela utilização de Custo Unitário Básico para projeto semelhante ao projeto padrão	Para utilização de Custo Unitário Básico para projeto diferente ao projeto padrão, com os devidos ajustes
2	BDI	Calculado	Justificado	Arbitrado
3	Depreciação	Calculada por levantamento do custo de recuperação do bem, para deixá-lo no estado de novo ou casos de bens novos ou projetos hipotéticos	Calculada por métodos técnicos consagrados, considerando-se idade, vida útil e estado de conservação	Arbitrado

Fonte: NBR 14653-2

Quadro 11 – Enquadramento do Grau de fundamentação das benfeitorias

GRAUS	III	II	I
Pontos Mínimos	7	5	3
Itens Obrigatórios	1, com os demais no mínimo no grau II	1 e 2 no mínimo no grau II	Todos, no mínimo no grau I
Grau de fundamentação quanto à utilização do método da quantificação de custo das benfeitorias			

Fonte: NBR 14653-2

4.4. Composição global do valor do imóvel

4.4.1. Aplicação do fator de comercialização

Estimar o fator de comercialização de um bem envolve avaliar a capacidade de um bem ser vendido sob condições normais de mercado, dentro de um período aceitável e a um preço justo. Este fator é particularmente importante em avaliações imobiliárias e de negócios, pois influencia diretamente o valor de mercado do bem.

Desta forma, em análise a conjuntura de mercado, o tipo do bem avaliando, as características físicas do imóvel e tipologia e as condições econômicas atuais, este avaliador arbitrou um percentual de **0,90**.

$$FC = \frac{VI}{(VT+CB)}$$

Onde:

VI é o valor do imóvel;
VT é o valor do terreno;
CB é o custo de reedição da benfeitoria;
FC é o fator de comercialização.

4.4.2. Evolutivo

Diante de todo exposto acima, temos a aplicação da fórmula a seguir:

$$VI = (VT + CB) \cdot FC$$

Onde:

VI é o valor do imóvel;
VT é o valor do terreno;
CB é o custo de reedição da benfeitoria;
FC é o fator de comercialização (arbitrado).

$$VI = (90.000,00 + 58.000,00) * 0,90$$

$$VI \approx R\$ 133.000,00$$

(Cento e trinta e três mil reais)

4.4.3. Grau de fundamentação e enquadramento

Conforme estabelecido pelas normas da ABNT NBR 14653-1 e 2, o laudo pode ser enquadrado como:

Quadro 12 – Grau de fundamentação no método evolutivo

ITEM	DESCRIÇÃO	GRAU		
		III	II	I
1	Estimativa do valor do terreno	Grau III de fundamentação no método comparativo ou involutivo.	Grau II de fundamentação no método comparativo ou involutivo.	Grau I de fundamentação no método comparativo ou involutivo.
2	Estimativa de custo de reedição	Grau III de fundamentação no método da quantificação do custo	Grau II de fundamentação no método da quantificação do custo	Grau I de fundamentação no método da quantificação do custo
3	Fator de comercialização	Inferido em mercado semelhante	Justificado	Arbitrado

Fonte: NBR 14653-2

Quadro 13 – Enquadramento do laudo pelo método evolutivo

GRAUS	III	II	I
Pontos mínimos	8	5	3
Itens obrigatórios no grau correspondente	1 e 2, com o 3 no mínimo no Grau II	1 e 2, no mínimo no Grau II	Todos, no mínimo no Grau I

Fonte: NBR 14653-2

5. CONCLUSÃO DA AVALIAÇÃO

Com base na pesquisa de mercado realizada e na aplicação do Método Evolutivo, conforme os critérios estabelecidos na ABNT NBR 14.653, **conclui-se** que o imóvel objeto da presente avaliação apresenta, na data-base de 12 de fevereiro de 2026, **valor de mercado no montante arredondado de:**

R\$ 133.000,00 (*Cento e trinta e três mil reais*)

Assinado digitalmente

Rafael Francisco Conti

Perito Judicial - CREA 5063323156

Eng. de Segurança do Trabalho
Esp. em Georreferenciamento de Imóveis Urbanos e Rurais
MBA Em Gerenciamento de Projetos
Pós-graduando em Engenharia de Avaliações e Perícias
Certificado em Engenharia de Avaliações pelo IBAPE Nacional
Corretor de Imóveis pelo CRECI-PR 52843



O presente *LAUDO DE AVALIAÇÃO IMOBILIÁRIA* é composto por 47 (Quarenta e sete) páginas, incluindo anexos.

6. QUESITOS

6.1. Pela parte requerente

1) Tendo o imóvel sido entregue ao requerido em perfeitas condições de uso, informe o Sr. Perito quais são as benfeitorias inseridas no imóvel, separando-as por tipos: necessárias, úteis e voluptuárias.

Resposta: A residência existente no imóvel possui apenas benfeitorias úteis e necessárias, porém, em péssimas condições de conservação e manutenção.

2) Informe o Sr. Perito, com detalhamento na descrição, valores e percentual de abatimento dos valores relativo ao desgaste natural, das benfeitorias, citadas no item 1.

Resposta: O Perito realizou a avaliação do imóvel através do método evolutivo, descrito junto a NBR ABNT 14.653-1 e 2, onde o valor obtido resulta da soma entre valor de terreno e valor do custo de reedição da benfeitoria com posterior depreciação, portanto, o valor obtido já consta depreciação em virtude do baixo grau de conservação.

3) Queira o Sr. Perito informar a qualidade dos materiais utilizados.

Resposta: São materiais condizentes com o padrão construtivo observado, sendo os materiais de padrão baixo.

4) Queira o Sr. Perito informar qual o valor de mercado do imóvel periciado.

Resposta: Vide conclusão.

5) Pode o Sr. Perito estimar qual a data de início das deteriorações apresentadas no imóvel?

Resposta: Não é possível precisar tal data.

6) Pode o Sr. Perito esclarecer quais as possíveis causas dos danos apresentados no imóvel, tendo em conta o tempo transcorrido entre a construção e o advento dos vícios e imperfeições apresentadas no imóvel?

Resposta: Ausência de manutenção.

7) Queira o Sr. Perito prestar outras informações que achar cabível para o deslinde da causa.

Resposta: Todas as informações foram tecidas no presente laudo.

7. REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS

ABUNAHMAN, Sérgio Antônio. **Curso básico de engenharia legal e de avaliações**. São Paulo: Editora PINI, s.d.

ASSOCIAÇÃO BRASILEIRA DE NORMAS TÉCNICAS. **NBR 13752: Perícias de Engenharia na Construção Civil**. Rio de Janeiro: ABNT, 1996.

_____. **NBR 14653-1: Avaliação de Bens. Parte 1: Procedimentos Gerais**. Rio de Janeiro: ABNT, 2019.

_____. **NBR 14653-2: Avaliação de Bens. Parte 02: Imóveis Urbanos**. Rio de Janeiro: ABNT, 2011.

_____. **SINDUSCON/SP: Publicações**. São Paulo: ABNT, 2026.

8. ANEXOS

8.1. Imagens

Imagem 1 – Acesso ao imóvel



Imagem 2 – Fachada



Imagem 3 – Interna da residência



Imagem 4 – Interna da residência



Imagem 5 – Interna da residência



Imagem 6 – Interna da residência



Imagem 7 – Área de serviço



Imagem 8 - Fundos do imóvel



Imagem 9 – Medido de eletricidade



Imagem 10 – Medido de água



8.2. Memorial de cálculo

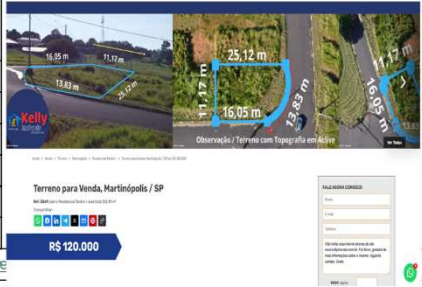
8.2.1. Avaliação do terreno

8.2.1.1. Mapa de localização dos elementos comparativos

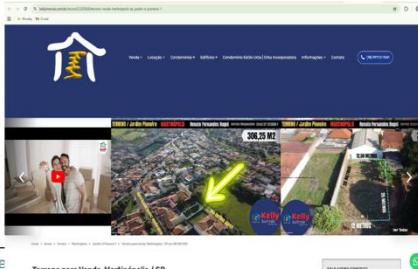


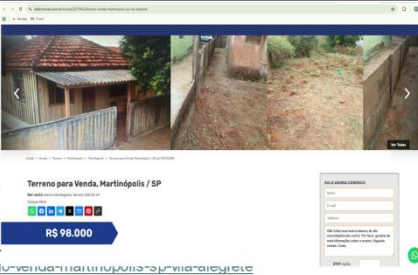
8.2.1.2. Elementos comparativos utilizados

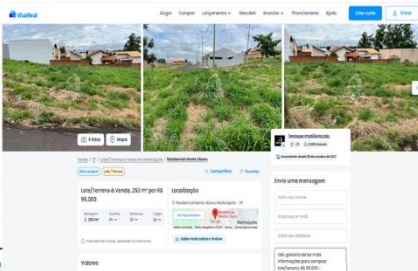
Elemento Comparativo 01					
Logradouro:	Av. ângelo Corgui				
Bairro:	São Judas				
Cidade:	Martinópolis	UF:	SP		
Contato:	Kelly imóveis	Fone:	18 99722-1441		
Valor (R\$):	R\$ 135.000,00	Á. Tot. (m²):	300,00		
R\$/m²:	R\$ 450,00	Tipo:	Oferta		
Zona:	Urbana	Data:	fev-26		
Origem:	https://www.kellyimoveis.com.br/imovel/2136778/terreno-venda				
Obs.:	Terreno plano já murado				
Testada (m):	12,00	Profund. (m)	25,00	Topografia	Plano
Infraestrutura:	Regular	Coef. Ap. Máx.:	-	Frente:	Meio de quadra com uma frente
Localização:	Regular	Formato:	Regular		

Elemento Comparativo 02					
Logradouro:	Não disponibilizado				
Bairro:	Residencial Tardim I				
Cidade:	Martinópolis	UF:	SP		
Contato:	Kelly imóveis	Fone:	18 99722-1441		
Valor (R\$):	R\$ 120.000,00	Á. Tot. (m²):	262,41		
R\$/m²:	R\$ 457,30	Tipo:	Oferta		
Zona:	Urbana	Data:	fev-26		
Origem:	https://www.kellyimoveis.com.br/imovel/2197827/terreno-venda				
Obs.:	Terreno possui topografia em alicie				
Testada (m):	13,83	Profund. (m)	25,12	Topografia	Caido p/ os fundos até 5% a 10%
Infraestrutura:	Regular	Coef. Ap. Máx.:	-	Frente:	Esquina
Localização:	Regular	Formato:	Irregular		

Elemento Comparativo 03					
Logradouro:	Rua Lurddes Martins				
Bairro:	Monte Libano				
Cidade:	Martinópolis	UF:	SP		
Contato:	Kelly imóveis	Fone:	18 99722-1441		
Valor (R\$):	R\$ 116.000,00	Á. Tot. (m²):	337,00		
R\$/m²:	R\$ 344,21	Tipo:	Oferta		
Zona:	Urbana	Data:	fev-26		
Origem:	https://www.kellyimoveis.com.br/imovel/2314001/terreno-venda				
Obs.:	Terreno possui topografia em alicie				
Testada (m):	13,77	Profund. (m)	21,78	Topografia	Caido para os fundos até 5%
Infraestrutura:	Regular	Coef. Ap. Máx.:	-	Frente:	Esquina
Localização:	Boa	Formato:	Irregular		

Elemento Comparativo 04						
Logradouro:	Rua Antonio Xavier					
Bairro:	Jardim Pioneiro					
Cidade:	Martinópolis	UF:	SP			
Contato:	Kelly imóveis	Fone:	18 99722-1441			
Valor (R\$):	R\$ 100.000,00	Á. Tot. (m²):	306,25			
R\$/m²:	R\$ 326,53	Tipo:	Oferta			
Zona:	Urbana	Data:	fev-26			
Origem:	https://www.kellyimoveis.com.br/imovel/2325868/terreno-ve					
Obs.:	Terreno isento de benfeitoria					
Testada (m):	12,00	Profund. (m)	25,00	Topografia	Plano	
Infraestrutura:	Regular	Coef. Ap. Máx.:	-	Frente:	Meio de quadra com uma frente	
Localização:	Regular	Formato:	Regular			

Elemento Comparativo 05					
Logradouro:	Não disponibilizado				
Bairro:	Vila Alegrete				
Cidade:	Martinópolis	UF:	SP		
Contato:	Kelly imóveis	Fone:	18 99722-1441		
Valor (R\$):	R\$ 98.000,00	Á. Tot. (m²):	300,00		
R\$/m²:	R\$ 326,67	Tipo:	Oferta		
Zona:	Urbana	Data:	fev-26		
Origem:	https://www.kellyimoveis.com.br/imovel/3270463/terreno-para-venda-martinopolis-sp/				
Obs.:	Possui benfeitorias				
Testada (m):	10,00	Profund. (m)	300,00	Topografia	Caido para os fundos até 5%
Infraestrutura:	Regular	Coef. Ap. Máx.:	-	Frente:	Meio de quadra com uma frente
Localização:	Regular	Formato:	Regular		

Elemento Comparativo 06						
Logradouro:	Não disponibilizado					
Bairro:	Monte Libano					
Cidade:	Martinópolis	UF:	SP			
Contato:	Destaque	Fone:	18 3217-4828			
Valor (R\$):	R\$ 95.000,00	Á. Tot. (m²):	253,00			
R\$/m²:	R\$ 375,49	Tipo:	Oferta			
Zona:	Urbana	Data:	fev-26			
Origem:	www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-residencial-monte-libano-bairros-martino					
Obs.:	Possui topografia acidentada					
Testada (m):	12,00	Profund. (m)	21,08	Topografia	Caido para os fundos até 5%	
Infraestrutura:	Regular	Coef. Ap. Máx.:	-	Frente:	Meio de quadra com uma frente	
Localização:	Regular	Formato:	Regular			

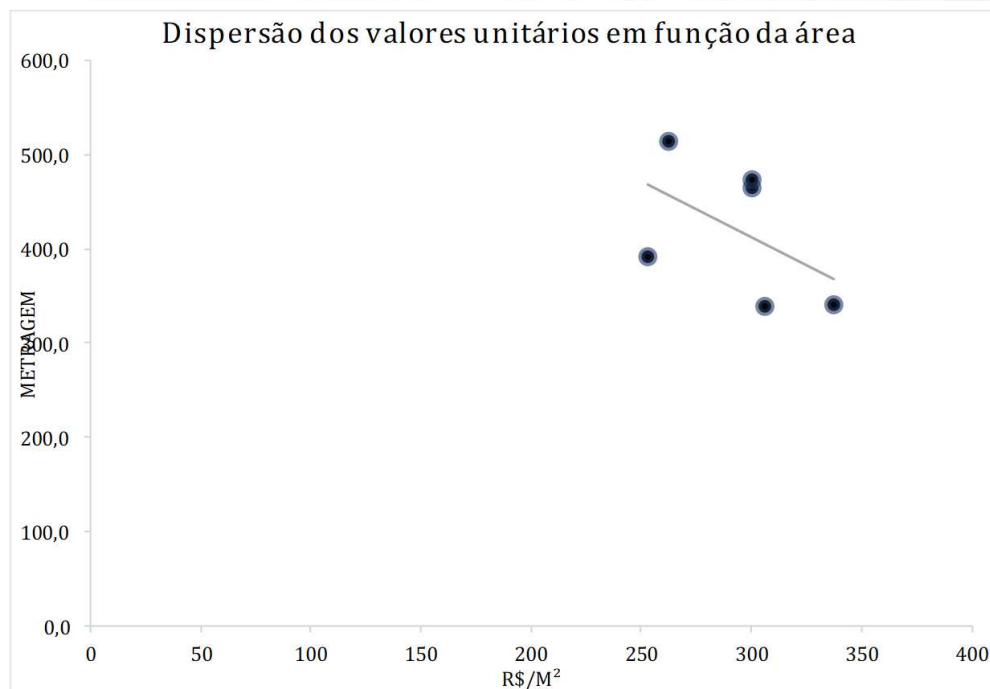
Elemento Comparativo 07					
Logradouro:	Rua Valter Fonseca, 62				
Bairro:	Residencial San Martin				
Cidade:	Martinópolis	UF:	SP		
Contato:	Rio Paivai Imoveis	Fone:	Não disponibilizado		
Valor (R\$):	R\$ 78.000,00	Á. Tot. (m²):	252,00		
R\$/m²:	R\$ 309,52	Tipo:	Oferta		
Zona:	Urbana	Data:	fev-26		
Origem:	cebook.com/100037191112674/posts/vende-r-7800000terreno-12-x-21localiza%C				
Obs.:	Isento de benfeitoria				
Testada (m):	12,00	Profund. (m)	21,00	Topografia	Caldo para os fundos até 5%
Infraestrutura:	Regular	Coef. Ap. Máx.:	-	Frente:	Meio de quadra com uma frente
Localização:	Regular	Formato:	Regular		

8.2.1.3. Homogeneização dos fatores

Matrícula nº 1577 - Homogeneização de Elementos Comparativos de Terrenos para Venda									
Código	Área (m²)	Testada (m)	Profundidade (m)	Infraestrutura Urbana	Topografia	Localização	Valor (R\$)	V. Unitário (R\$/m²)	Tipo
1	300	12	25	Regular	Piano	Regular	R\$ 13500000	450	Oferta
2	262	14	25	Regular	Topo para os fundos até 5% a	Regular	R\$ 12000000	457	Oferta
3	337	14	22	Regular	Topo para os fundos até	Boa	R\$ 11600000	344	Oferta
4	306	12	25	Regular	Piano	Regular	R\$ 10000000	327	Oferta
5	300	10	300	Regular	Topo para os fundos até	Regular	R\$ 9800000	327	Oferta
6	253	12	21	Regular	Topo para os fundos até	Regular	R\$ 9500000	375	Oferta
7	252	12	21	Regular	Topo para os fundos até	Regular	R\$ 7800000	310	Oferta
							380		
							420,4	420	

8.2.1.4. Resultados

Matrícula nº 1577					
Método Comparativo Direto de Dados de Mercado					
Homogeneização de Elementos Comparativos de Terrenos para Venda					
Média Aritimética Inicial	(R\$/m ² de terreno)	420	Média Saneada Final	(R\$/m ² de terreno)	420
			Limite Inferior (-)	10%	378
			Limite Superior (+)	10%	462
Premissas de Valor			Conclusão de Valor		
Valor Adotado	(R\$/m ² de terreno)	420	Valor Médio	R\$ 90.000	R\$ 416,67 /m ² de AT
Área da Situação	(m ² de área de terreno)	216,00	Limite Inferior	R\$ 80.000	R\$ 370,37 /m ² de AT
			Limite Superior	R\$ 100.000	R\$ 462,96 /m ² de AT



8.2.1.5. Fatores utilizados

A metodologia utilizada para determinação do valor do bem está fundamentada na NBR-14653 – Norma Brasileira para Avaliação de Bens da Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT), em suas partes 1: Procedimentos Gerais e 2: Imóveis Urbanos.

Para complemento do trabalho foi utilizada a Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos versão 2011, publicada pelo IBAPE - Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia, Departamento de São Paulo. Assim, temos a seguir:

8.2.1.6. Fator Oferta

No mercado imobiliário, os valores provenientes de ofertas tendem a ser superiores aos efetivamente praticados em transações concluídas, em razão da margem de negociação usual. Assim, adotou-se fator unitário para dados de transação e fator redutor para dados de oferta, de modo a promover a adequada homogeneização dos valores unitários, em conformidade com a prática corrente de avaliações imobiliárias, conforme quadro abaixo:

Quadro 14 – Fator Oferta

Fator Oferta		
Descrição	Depreciação	Fator
Transação	0%	1,00
Oferta	10%	0,90

8.2.1.7. Fator Área

Observa-se no mercado imobiliário urbano que, de modo geral, à medida que aumentam as áreas negociadas, os valores unitários (R\$/m²) tendem a apresentar redução proporcional, em razão do efeito de escala característico desse segmento de mercado.

Com o objetivo de traduzir esse comportamento mercadológico e permitir a adequada comparabilidade entre os elementos amostrais e o imóvel avaliando, adotou-se o Fator Área, aplicado de forma relativa no processo de homogeneização dos dados.

Para a determinação desse fator, foram utilizadas as expressões matemáticas consagradas na literatura técnica, conforme apresentado na publicação “Curso Básico de Engenharia Legal e de Avaliações”, de autoria de Sérgio Antônio Abunahman, publicada pela Editora Pini, conforme segue:

- Para diferenças relativas de área **menores ou iguais a 30%** em relação à área do imóvel avaliando:

$$\text{Fator Área} = \left(\frac{\text{Área do Elemento Comparativo}}{\text{Área do avaliando}} \right)^{1/4}$$

- Para diferenças relativas de área **superiores a 30%**:

$$\text{Fator Área} = \left(\frac{\text{Área do Elemento Comparativo}}{\text{Área do avaliando}} \right)^{1/8}$$

8.2.1.8. Fator Topografia

A topografia do terreno influencia os custos de implantação e o aproveitamento do lote, refletindo-se no valor de mercado. Assim, adotou-se fator

específico para homogeneização dos elementos comparativos, conforme a conformação topográfica do terreno, aplicado de forma relativa ao imóvel avaliando.

Quadro 15 – Fator Topografia

TOPOGRAFIA	FATOR
Plano	1,00
Caído para os fundos até 5%	0,95
Caído p/ os fundos até 5% a 10%	0,90
Caído p/ os fundos até 10% a 20%	0,80
Caído p/ os fundos mais de 20%	0,70
Em aclave até 10%	0,95
Em aclave até 20%	0,90
Em aclave acima de 20%	0,85
Abaixo do nível da rua até 1 m	1,00
Abaixo do nível da rua de 1 a 2,5m	0,90
Abaixo do nível da rua de 2,5 a 4m	0,80
Acima do nível da rua até 2 m	1,00
Acima do nível da rua de 2 até 4m	0,90

8.2.1.9. Fator Frente

O Fator Frente considera a situação do terreno em relação às vias públicas, especialmente quanto à quantidade de frentes disponíveis, característica que influencia a acessibilidade, a visibilidade e o potencial de aproveitamento do lote, refletindo-se nos valores praticados pelo mercado imobiliário urbano.

Para a aplicação deste fator, adotou-se classificação qualitativa, com atribuição de coeficientes moderados, conforme a condição do terreno, apresentada no quadro a seguir:

Quadro 16 – Fator Frente

FRENTE	FATOR
Meio de quadra com uma frente	1,00
Meio de quadra com duas ou mais frentes	1,03
Esquina	1,05
Esquina com três ou mais frentes	1,08
Não se aplica	1,00

A homogeneização dos valores unitários foi realizada por meio da razão entre o fator atribuído ao imóvel avaliando e o fator atribuído a cada elemento comparativo. Dessa forma, os valores dos elementos comparativos são ajustados para a condição do imóvel avaliando, assegurando a equivalência das características analisadas e a coerência do conjunto amostral, sem introdução de distorções excessivas.

8.2.1.10. Fator Localização

O Fator Localização considera a qualidade locacional do imóvel, relacionada à hierarquia urbana, acessibilidade, padrão do entorno e atratividade mercadológica, atributos que influenciam diretamente a formação do valor de mercado dos imóveis urbanos.

Para a aplicação deste fator, adotou-se classificação qualitativa, com atribuição de coeficientes moderados, conforme a condição locacional observada, apresentada no quadro a seguir:

Quadro 17 – Fator Localização

LOCALIZAÇÃO	FATOR
ÓTIMA	1,10
BOA	1,05
REGULAR	1,00
RUIM	0,95
PÉSSIMA	0,90

A homogeneização dos valores unitários foi realizada por meio da razão entre o fator atribuído ao imóvel avaliando e o fator atribuído a cada elemento comparativo. Na fórmula adotada, o fator do avaliando é obtido por consulta à tabela de parâmetros, assim como o fator correspondente a cada elemento comparativo, sendo a correção efetuada pela divisão entre esses coeficientes. Esse procedimento permite ajustar os valores unitários dos elementos comparativos às condições do imóvel avaliando, promovendo a equivalência locacional entre os dados analisados e assegurando a coerência do conjunto amostral, sem introdução de distorções excessivas no processo de avaliação.

8.2.1.11. Fator Profundidade

O Fator Profundidade tem por objetivo ajustar as diferenças existentes entre a profundidade dos terrenos dos elementos comparativos e a do imóvel avaliando, considerando que essa característica influencia o aproveitamento funcional e econômico do lote e, conseqüentemente, o valor de mercado.

A homogeneização é realizada de forma relativa ao imóvel avaliando, a partir da razão entre a profundidade do elemento comparativo e a profundidade do imóvel avaliando. Com o intuito de evitar a influência excessiva dessa variável, adotou-se a

aplicação de expoentes moderadores, conforme a magnitude da diferença relativa observada, distinguindo-se variações moderadas e acentuadas.

- Para diferenças relativas de profundidade **menores ou iguais a 30%** em relação ao imóvel avaliando, aplica-se:

$$F_{prof} = \left(\frac{P_c}{P_a} \right)^{\frac{1}{4}}$$

- Para diferenças relativas de profundidade **superiores a 30%**, aplica-se:

$$F_{prof} = \left(\frac{P_c}{P_a} \right)^{\frac{1}{8}}$$

onde:

- P_c = profundidade do elemento comparativo;
- P_a = profundidade do imóvel avaliando.

8.2.1.12. Fator Testada

O Fator Testada tem por finalidade ajustar as diferenças existentes entre a testada dos terrenos dos elementos comparativos e a do imóvel avaliando, considerando que essa característica influencia a acessibilidade, a visibilidade, o potencial de ocupação e o valor de mercado do imóvel urbano.

A homogeneização é realizada de forma relativa ao imóvel avaliando, por meio da razão entre a testada do elemento comparativo e a testada do imóvel avaliando. Com o objetivo de evitar a influência excessiva dessa variável na composição do valor unitário, adotou-se a aplicação de expoentes moderadores, conforme a magnitude da diferença relativa observada.

- Para diferenças relativas de testada **menores ou iguais a 30%** em relação ao imóvel avaliando, aplica-se:

$$F_{test} = \left(\frac{T_c}{T_a} \right)^{\frac{1}{4}}$$

- Para diferenças relativas de testada **superiores a 30%**, aplica-se:

$$F_{test} = \left(\frac{T_c}{T_a} \right)^{\frac{1}{8}}$$

onde:

- T_c = testada do elemento comparativo;
- T_a = testada do imóvel avaliando.