

## 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 1ª VARA  
CÍVEL DA COMARCA DE CAMPINAS - SP**

**AUTOS Nº 0008150-50.2022.8.26.0114**

**WALMIR PEREIRA MODOTTI**, Engenheiro, Perito Judicial, nomeado nos **AUTOS DO CUMPRIMENTO DE SENTENÇA**, requerida por **CONDOMÍNIO CHÁCARAS DO ALTO DA NOVA CAMPINAS**, em face de **SILVANA VIEIRA DA SILVA BARBOSA**, dando por terminados seus estudos, diligências e vistorias vem, respeitosamente, à Vossa presença para apresentar suas conclusões, expressas no seguinte **LAUDO**, pelo qual chegou ao valor total expresso em resumo a seguir, para o imóvel situado na **Alameda das Laranjeiras, nº 190, Condomínio Chácaras do Alto da Nova Campinas (Rua Elizeu Teixeira de Camargo, nº 700), Bairro Gramado, Campinas - SP.**

Termos em que,

P. Deferimento.

Campinas, 11 de julho de 2024.



**WALMIR PEREIRA MODOTTI**  
CREA 128.880/D

**RESUMO**

**VALOR TOTAL DO IMÓVEL:**

Matrícula nº 28.592, do 1º Ofício de Registro de Imóveis de Campinas.  
Alameda das Laranjeiras, nº 190, Condomínio Chácaras do Alto da Nova  
Campinas (Rua Elizeu Teixeira de Camargo, nº 700), Bairro Gramado,  
Campinas - SP.

**R\$ 7.325.000,00**

**(Sete milhões, trezentos e vinte e cinco mil reais)**

**Válido para julho de 2.024.**

Foto 1: Vista do condomínio do imóvel avaliando.



## I - OBSERVAÇÕES PRELIMINARES

O objetivo do presente Laudo é a determinação do valor de mercado do imóvel penhorado a seguir demonstrado, nos termos dos **AUTOS DO CUMPRIMENTO DE SENTENÇA**, requerida por **CONDOMÍNIO CHÁCARAS DO ALTO DA NOVA CAMPINAS**, em face de **SILVANA VIEIRA DA SILVA BARBOSA**:

Imagem 1: Descrição da área do imóvel na matrícula.

MATRÍCULA Nº <b>28592</b>	COMARCA DE CAMPINAS ESTADO DE SÃO PAULO	MATRÍCULA Nº <b>28592</b>	Data <b>25 MAI 1981</b>	fls. 42
			Oficial <b>Francisco Benito</b>	FLS. <b>1</b>
IMÓVEIS	IMÓVEL			
	<p>Nº CADASTRO-055.008.282 da Prefeitura de Campinas-Quart.6691</p> <p>Lote de terreno número 37 (trinta e sete) da quadra C, do loteamento rural fechado denominado SÍTIOS ALTO DA NOVA CAMPINAS, nesta cidade e la. Circunscrição, medindo: -47,00ms em curva mais 33,00ms de frente para a rua oito; de um lado onde confronta com o lote 36 mede -81,00ms; de outro lado onde confronta com os lotes 38 e 39 mede 114,20 ms; nos fundos onde confronta com o córrego que faz divisa com terras de Antonio Carlos Aveiro ou seus herdeiros ou sucessores mede em curva 34,00ms com a área de 5.450,00ms<sup>2</sup>.</p> <p>Av. 2/ <b>28592</b> Nos termos da certidão expedida pelo Oficial deste cartório em 5 de maio de 1981, microfilme <b>69269</b> faço constar que a rua oito recebeu pelo decreto 5056 de 19 de janeiro de 1977 a denominação de Alameda das Laranjeiras. Campinas <b>25 MAI 1981</b></p>			
AQUISIÇÕES		segue no verso----		

## II - VISTORIA

Em diligência ao imóvel, objeto da presente Ação, em 25 de junho de 2024, às 16:15 horas, conforme agendamento, certidão de publicação nos autos, fls. 139, e comunicados de vistoria anexos, o signatário constatou que os proprietários não se encontravam no local, porém, contatou a administração do condomínio para proceder com os trabalhos de vistoria, sendo possível a inspeção dos ambientes externos nas áreas comuns do condomínio. Desta forma, a avaliação procedeu-se com base no item 8.4 da Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos do IBAPE/2011 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 Alameda das Laranjeiras, nº 190, Condomínio Chácaras do Alto da Nova Campinas (Rua Elizeu Teixeira de Camargo, nº 700), Bairro Gramado, Campinas - SP.

A reprodução do Mapa da Cidade de Campinas, 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.

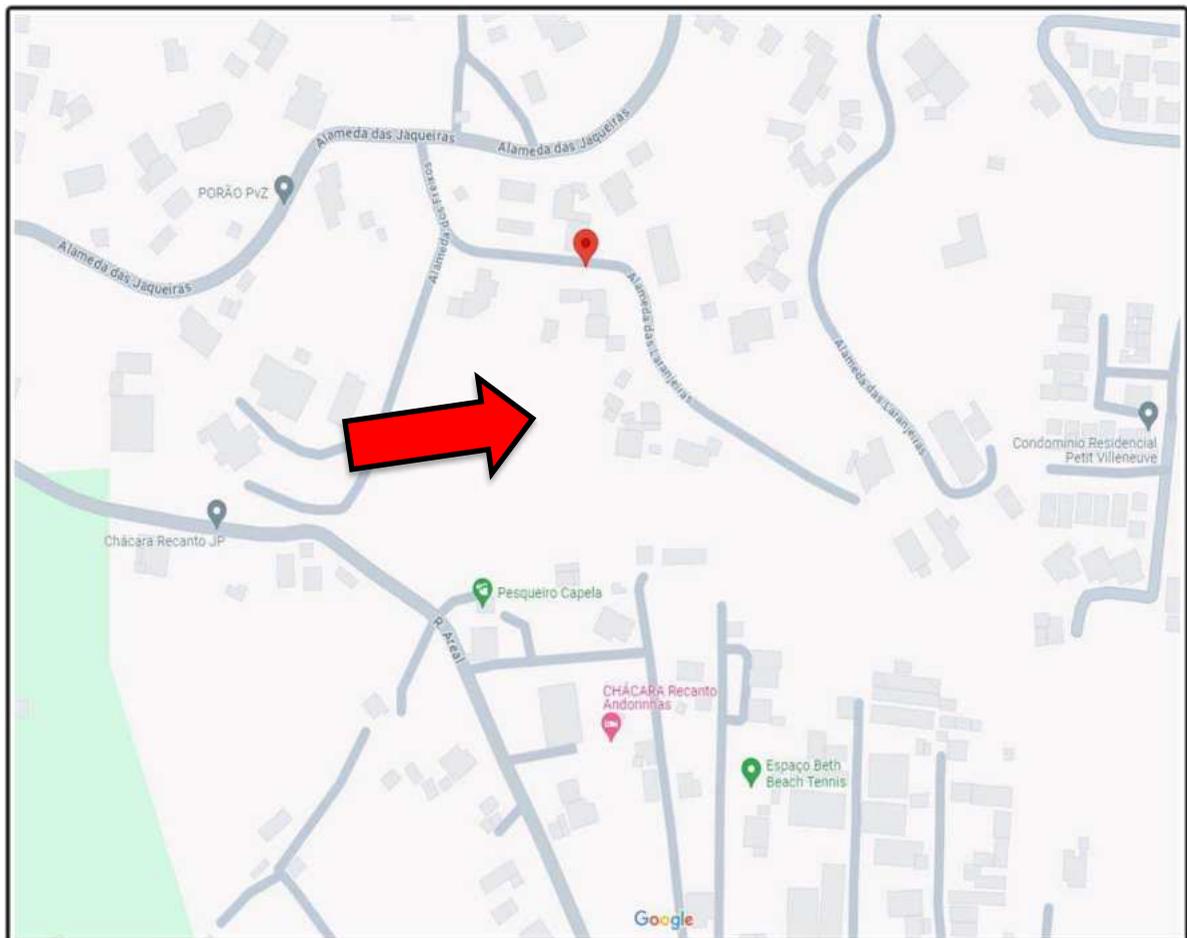


Imagem 3: Imagem aérea da região retirada do Google Earth.

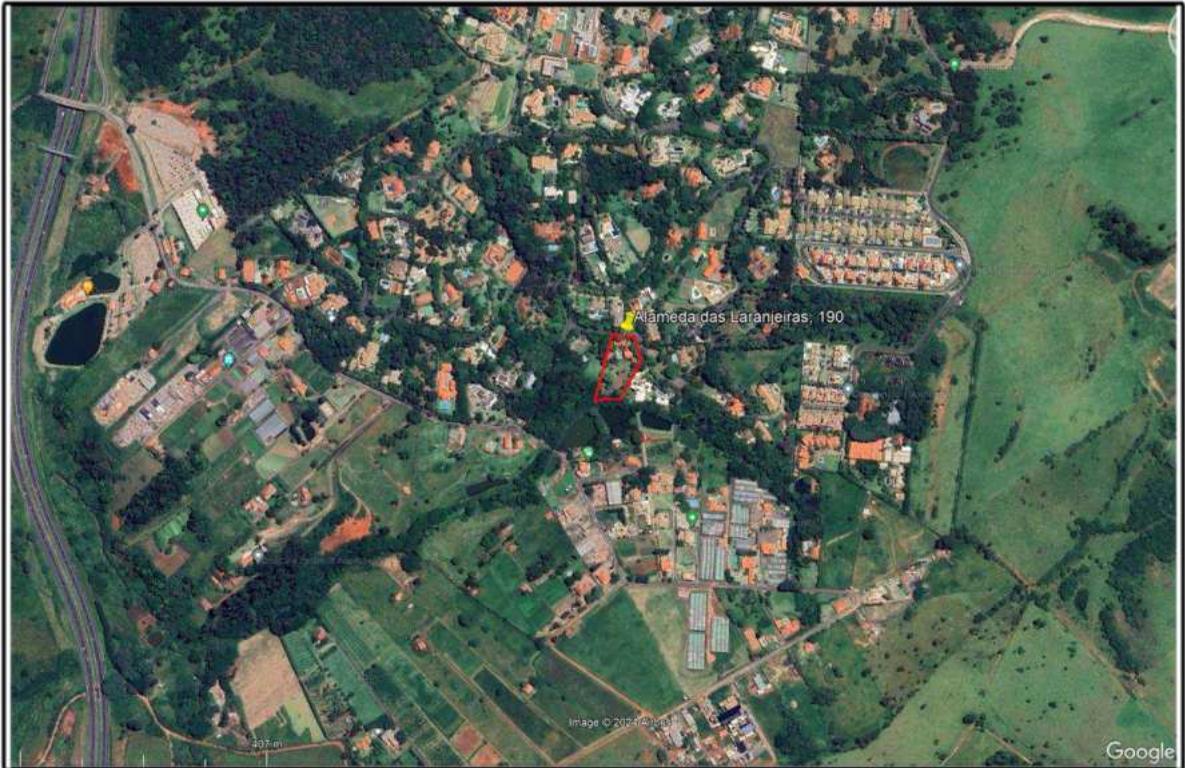
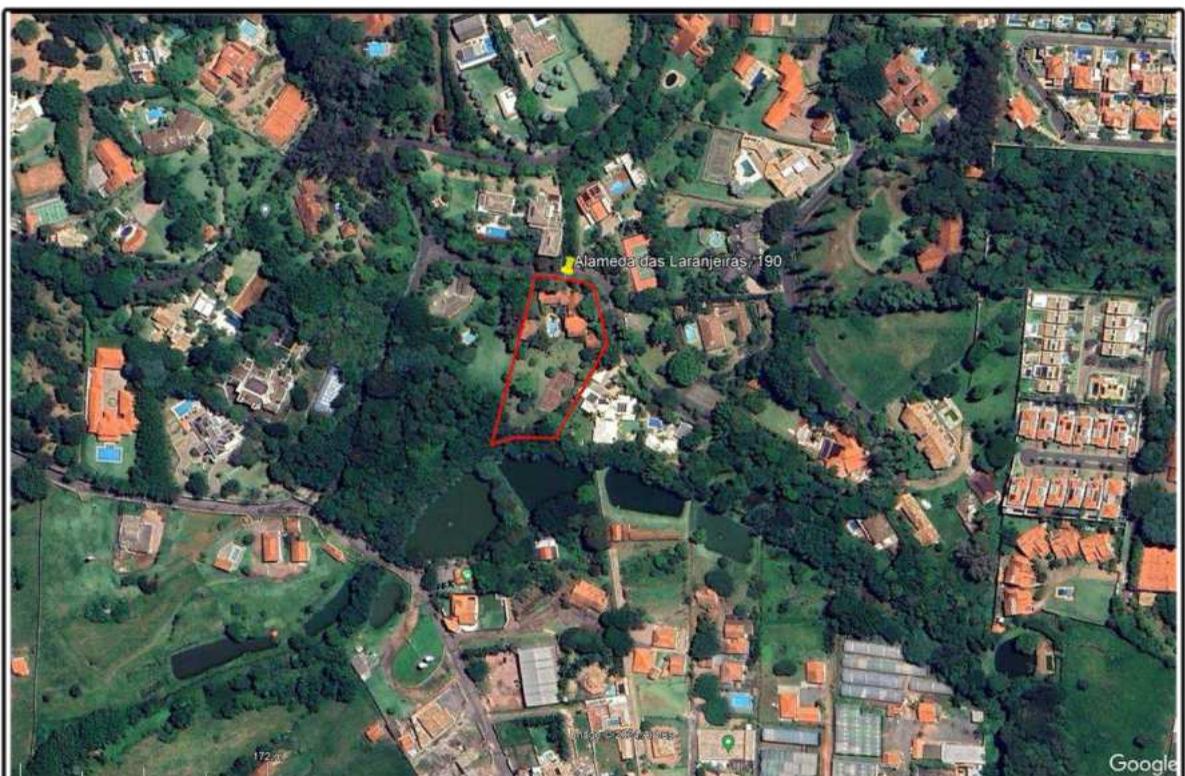


Imagem 4: Imagem aérea aproximada do local retirada do Google Earth.



### 2.1.2 - CADASTRAMENTO SEGUNDO O MAPA FISCAL

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

Cadastro nº: **4313.43.19.0225.01001**

 <p>Prefeitura Municipal de Campinas Secretaria Municipal de Finanças Departamento de Receitas Imobiliárias</p>
<p><b>CERTIDÃO DE VALOR VENAL</b></p> <p>Ressalvado o direito de a Fazenda Pública do Município de Campinas atualizar quaisquer elementos que venham a ser apurados, a qualquer tempo, inclusive em relação ao período abrangido por esta certidão, a Secretaria Municipal de Finanças CERTIFICA que o valor venal do imóvel, para o exercício fiscal solicitado, é o abaixo especificado, apurado com base nos dados cadastrais utilizados para o cálculo do Imposto Predial e Territorial Urbano do referido exercício fiscal.</p>
<p><b>EXERCÍCIO FISCAL DE 2024</b></p>
<p><b>IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL</b></p> <p>Código Cartográfico: 4313.43.19.0225.01001 Endereço do imóvel: ALAMEDA DAS LARANJEIRAS, 90 Complemento: Bairro / Loteamento: SÍTIOS ALTO DA NOVA CAMPINAS Quarteirão / Quadra / Lote: 08691-C 037-</p>
<p><b>DADOS DO TERRENO</b></p> <p>Valor do m<sup>2</sup> do terreno - R\$: 745,12 Valor do terreno - R\$: 2.436.552,97 Área terreno / Fração ideal: 5.450,00 Produto dos fatores de correção: 0,6000</p>
<p><b>DADOS DA CONSTRUÇÃO - 001</b></p> <p>Valor do m<sup>2</sup> da construção - R\$: 3.132,14 Valor da construção - R\$: 1.555.950,65 Área construída: 725,21 Ano da construção: 1995 Padrão da construção: RH - 7.0 Fator de depreciação: 0,6850</p>
<p><b>VALOR VENAL DO IMÓVEL</b></p> <p>R\$: 3.992.503,63</p>
<p><b>DADOS DA CERTIDÃO</b></p> <p>Data de emissão: 25/06/2024 Assinatura eletrônica: 000137.1191420.240625 IP do solicitante: 189.110.173.170</p>

### 2.1.3 - MELHORAMENTOS PÚBLICOS

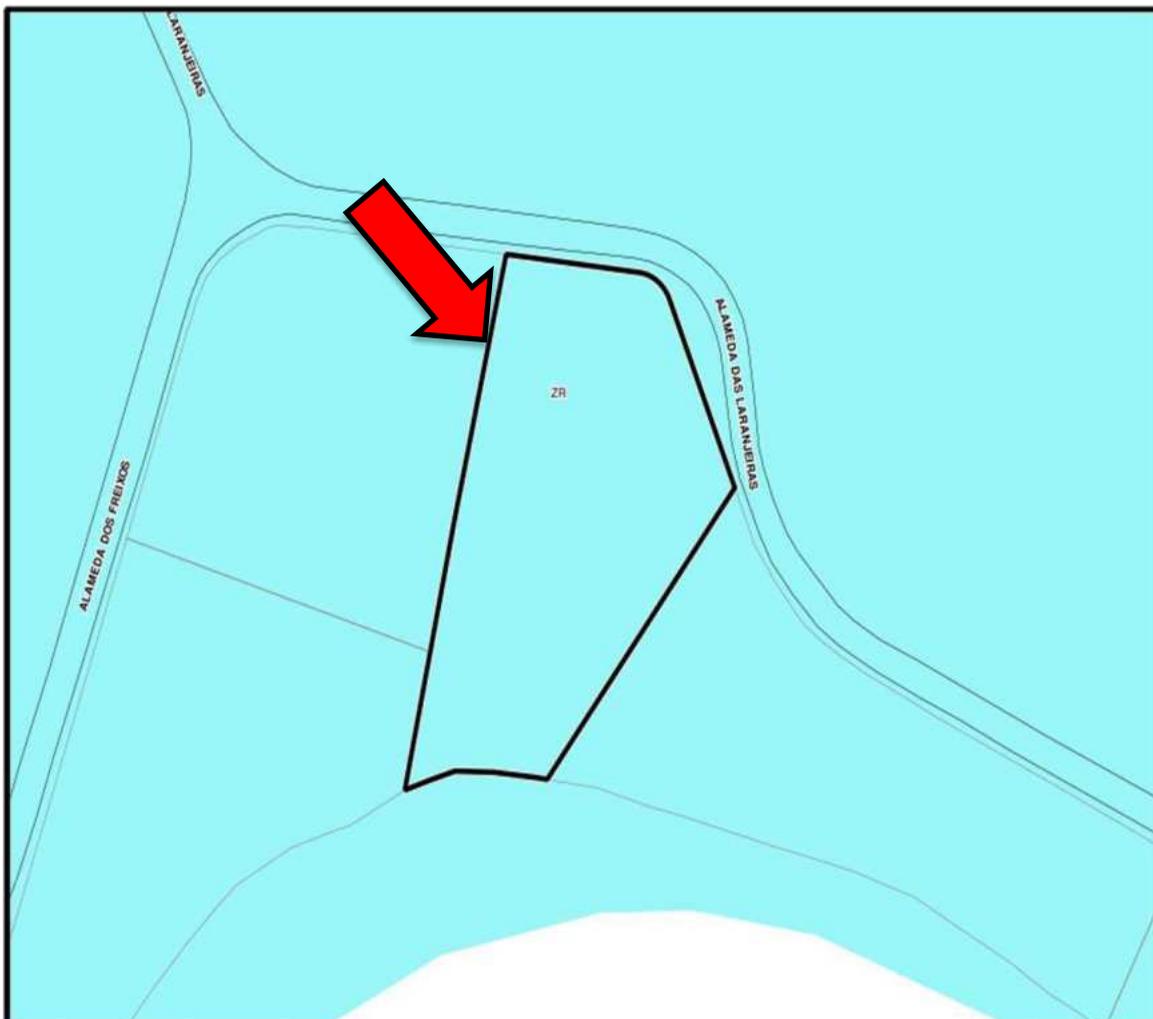
O local é servido pelos principais melhoramentos públicos urbanos, tais como: pavimentação em paralelepípedo, guias, sarjetas, rede de abastecimento de água, rede de coleta de esgoto, rede de energia elétrica, rede de telefonia, correio, coleta de lixo e transporte coletivo próximo.

### 2.1.4 - ZONEAMENTO

De acordo com a Lei Complementar nº 189, de 18 de janeiro de 2018, que dispõe sobre o Plano Diretor Estratégico, a Lei nº 208 de 20 de dezembro de 2018, que disciplina o parcelamento, o uso e a ocupação do solo no Município de Campinas, em conformidade com a Lei nº 336, de 29 de dezembro de 2021 e Lei 352, de 11 de maio de 2022, que alteram parcialmente a anterior, o imóvel está classificado como "ZR" - Zona Residencial, caracterizada como zona predominantemente residencial de baixa densidade habitacional, admitindo-se usos não residenciais de baixa incomodidade e de referência fiscal, inserida na Macrozona de Estruturação Urbana, que abrange região situada integralmente no perímetro urbano, possuindo áreas reconhecidamente consolidadas e outras em fase de consolidação. Os parâmetros do referido zoneamento podem ser observados conforme o quadro a seguir:

ANEXO III																		
Zona	Tipologia	Observações	Coeficiente de Aproveitamento %		Frente Mínima (m)	Área Mínima e Máxima do Lote		Densidade		Taxa de Permeabilidade %								
			CA min	CA máx %		Área Mínima (m²)	Área Máxima (m²)	Mínima (unha)	Máxima (unha) %									
ZR	HU	—	0,25	1	4	200	30400	2000	5	50	0,1 lotes <= 1.000m² 0,2 lotes > 1.000m²							
	HMH	para lotes menores ou igual a 3000m², permite unidade sobrepota						400 "B"	—	—	80	0,1 lotes <= 1.000m² 0,2 lotes > 2.000m² "						
	HMH	para lotes maiores que 3000m²									50							
	CSEI	utilização horizontal									400 "B"	—	—	0,1 lotes <= 1.000m² 0,2 lotes > 1.000m²				
	HCSEI										400	—	—					
ZRI	HU	—	0,25	1	4	200	30400	1000	15	50	0,1 lotes <= 500m² 0,2 lotes > 500m²							
	HMH	para lotes menores ou igual a 3000m², permite unidade sobrepota						16	1800	32400	15	220	100	0,1 lotes <= 2.000m² 0,2 lotes > 3.000m² "				
	HMH	para lotes maiores que 3000m² e menores ou igual a 5000m², permite unidade sobrepota											80					
	HMH	para lotes maiores que 5000m²											50					
	HMV	limite de altura <= 23m											16	1800	32400	15	220	0,1 lotes <= 5.000m² 0,2 lotes > 5.000m²
	CSEI												4	200	10000	—	—	0,1 lotes <= 5.000m² 0,2 lotes > 5.000m²
	HCSEI												4	200	32400	10 "I"	225 "I"	
ZRC	HU	—	0,5	2	4	200	32400	500	25	50	0,1 lotes <= 500m² 0,2 lotes > 500m²							
	HMH	para lotes menores ou igual a 5000m², permite unidade sobrepota						16	1800	32400	25	440	125	0,1 lotes <= 5.000m² 0,2 lotes > 5.000m² "				
	HMH	para lotes maiores que 5000m²											50					
	HMV	limite de altura <= 37m											16	1800	32400	25	440	0,1 lotes <= 5.000m² 0,2 lotes > 5.000m²
	CSEI												4	200	15000	—	—	0,1 lotes <= 5.000m² 0,2 lotes > 5.000m²
	HCSEI												4	200	32400	20 "I"	440 "I"	
ZRH	HMV		1	4	16	400	32400	500	130	100	0,1 lotes <= 250m² 0,1 lotes <= 5.000m² 0,2 lotes > 5.000m²							
	CSEI							20000	—	—								
	HCSEI							400	100 "I"	500 "I"								
ZCZ	HU	reserva facultativa até 15m de altura	0,5	2	4	200	32400	permite somente em lotes existentes antes da vigência desta Lei Complementar		0,1 lotes <= 500m² 0,2 lotes > 500m²								
	HMV							16	500	—	130	100	0,1 lotes <= 500m² 0,1 lotes > 500m²					
	CSEI							4	200	—	—	—						
	HCSEI							4	200	100 "I"	500 "I"							
ZCA	HMV	reserva facultativa até 15m de altura	1	4	16	400	20400	500	430	1300	0,1 lotes <= 500m² 0,1 lotes > 500m²							
	HMV (CA taxa 5)							500	500	1250								
	CSEI							—	—	—								
	HCSEI							400	400 "I"	1000 "I"								
HCSEI (CA taxa 5)	400	400 "I"	1250 "I"															
ZAE A	CSEI	reserva e afastamentos diferenciados - ver texto Lei	0,25	2	16	500	—	—	—	0,1 lotes <= 5.000m² 0,2 lotes > 5.000m²								
ZAE B	CSEI	reserva e afastamentos diferenciados - ver texto Lei	0,25	1,5	16	2000	—	—	—	0,1 lotes <= 5.000m² 0,2 lotes > 5.000m²								

Imagem 5 - Detalhe do zoneamento do imóvel.



SECRETARIA DE PLANEJAMENTO E DESENVOLVIMENTO URBANO  PREFEITURA DE CAMPINAS

O material aqui apresentado tem caráter consultivo.  
Qualquer documento oficial deverá ser obtido mediante solicitação de ficha informativa à Prefeitura.

Cód. Cartográfico: **4313.43.19.0225**

[Ver Google Maps](#) [Fotos Fachada PMC](#)

**Zoneamento**

Zoneamento: **ZR** (Zona Residencial) [LC nº208/2018](#)  
nota: [LC Nº352/2022](#) - Dispõe sobre a alteração do zoneamento de parte das UTBS EU-30 e MM48, altera o Anexo II da Lei Complementar nº 208/2018

Ocupações:  
CSEI, HCSEI, HMM, HU

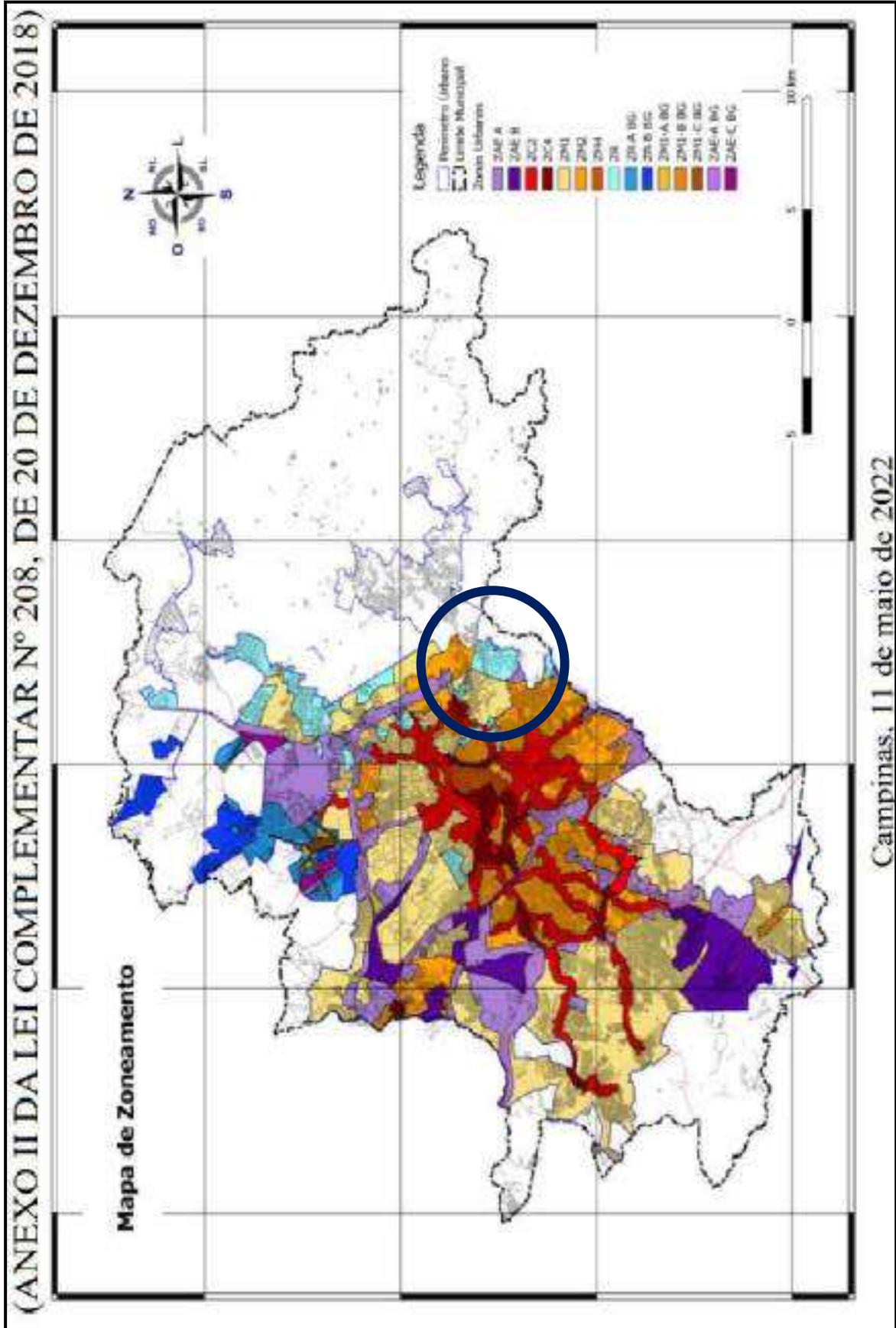
Usos: [Tabela CNAE \(14/09/2022\)](#) [Verifica CNAE](#)  
UR\*, SRF\*, UP\*

PD2018 Macrozona: **de Estruturação Urbana**  
 PD2018 Área de Planej. e Gestão(APG): **Proença**  
 PD2018 Unidade Territorial Básica(UTB): **EU-30**

[Hierarquia do sistema viário conforme decreto nº 21.384 de 15 de março de 2021](#)

**Anotações Diversas**

Imagem 6 - Mapa completo do zoneamento de Campinas.



## 2.1.5 - CARACTERÍSTICAS EFETIVAS DA REGIÃO

O local apresenta características do referido zoneamento, com predominância de imóveis do tipo residencial e com ocupação comercial considerável apenas fora da área do condomínio.

No entorno da área destinada à ocupação mista, encontra-se a Rodovia José Roberto Magalhães Teixeira - SP-083, a Rodovia Dom Pedro I - SP-065 e o Gramado Mall Shopping Center, além de um adensamento de imóveis residenciais, predominado por habitações de tipologia padrão simples, médio e superior, de acordo com o Estudo "Valores de Edificações de Imóveis Urbanos de São Paulo - 2019".

A ocupação comercial restante é razoavelmente diversificada, sendo constituída por: lanchonetes, bares, mercado, centros esportivos, pesqueiros e alguns outros comércios de produtos variados, ao longo da rua onde situa-se o condomínio do imóvel 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. De acordo com os dados da matrícula supracitada e conforme os dados cadastrais da municipalidade, o terreno possui 47,00 metros em curva e mais 33,00 metros de testada, sito de frente para via de circulação interna do condomínio, possuindo as seguintes características:

Topografia: Declive para os fundos em até 5%;

Condições no solo e superfície: Seco;

Formato: Irregular;

Frente: 80,00 m;

Profundidade equivalente: 68,12 m;

Área: 5.450,00 m<sup>2</sup>.

## 2.2.2 - BENFEITORIAS

Sobre a área do terreno acima descrito encontra-se uma edificação assobradada com destinação de uso predominantemente residencial, além de outras construções auxiliares, identificadas na imagem abaixo.

Imagem 7 - Vista área do terreno e das benfeitorias.



O Condomínio Chácaras do Alto da Nova Campinas onde está localizado o imóvel apresenta serviço de portaria com recepção e segurança privada armada em 24 horas por dia, sete dias por semana, entrada e saída para moradores e outra para visitantes, acesso de pedestres, incluindo acessibilidade para PNE, monitoramento por CFTV e amplo espaço de áreas verdes.

A edificação apresenta-se isolada, satisfazendo projeto arquitetônico personalizado em estilo rústico, dispendo de ampla área de lazer com espaço gourmet, churrasqueira integrada, piscina, quadra de tênis e horta. Estrutura mista de concreto e alvenaria, revestidas interna e externamente. Cobertura em laje pré-moldada impermeabilizada e telhas de cerâmica sobre estrutura e forro de madeira. Áreas internas revestidas em piso de madeira, ardósia e cerâmica. Áreas externas parcialmente em piso cerâmico, de pedra e ajardinadas com paisagismo. Fachadas com aplicação de tijolinho.

Com características de uso residencial, área construída total de 725,21m<sup>2</sup>, conforme certidão expedida pela municipalidade, e idade física de 25 anos, o imóvel pode ser classificado como "1.2.5 - Casa Padrão Médio", limite médio, 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 "E" - Necessitando de reparos simples, 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 que segue:

Foto 2 - Vista geral da Alameda das Laranjeiras, nº 190, Condomínio Chácaras do Alto da Nova Campinas, Campinas - SP, local que dá acesso à frente do condomínio onde fica edificação estudada.

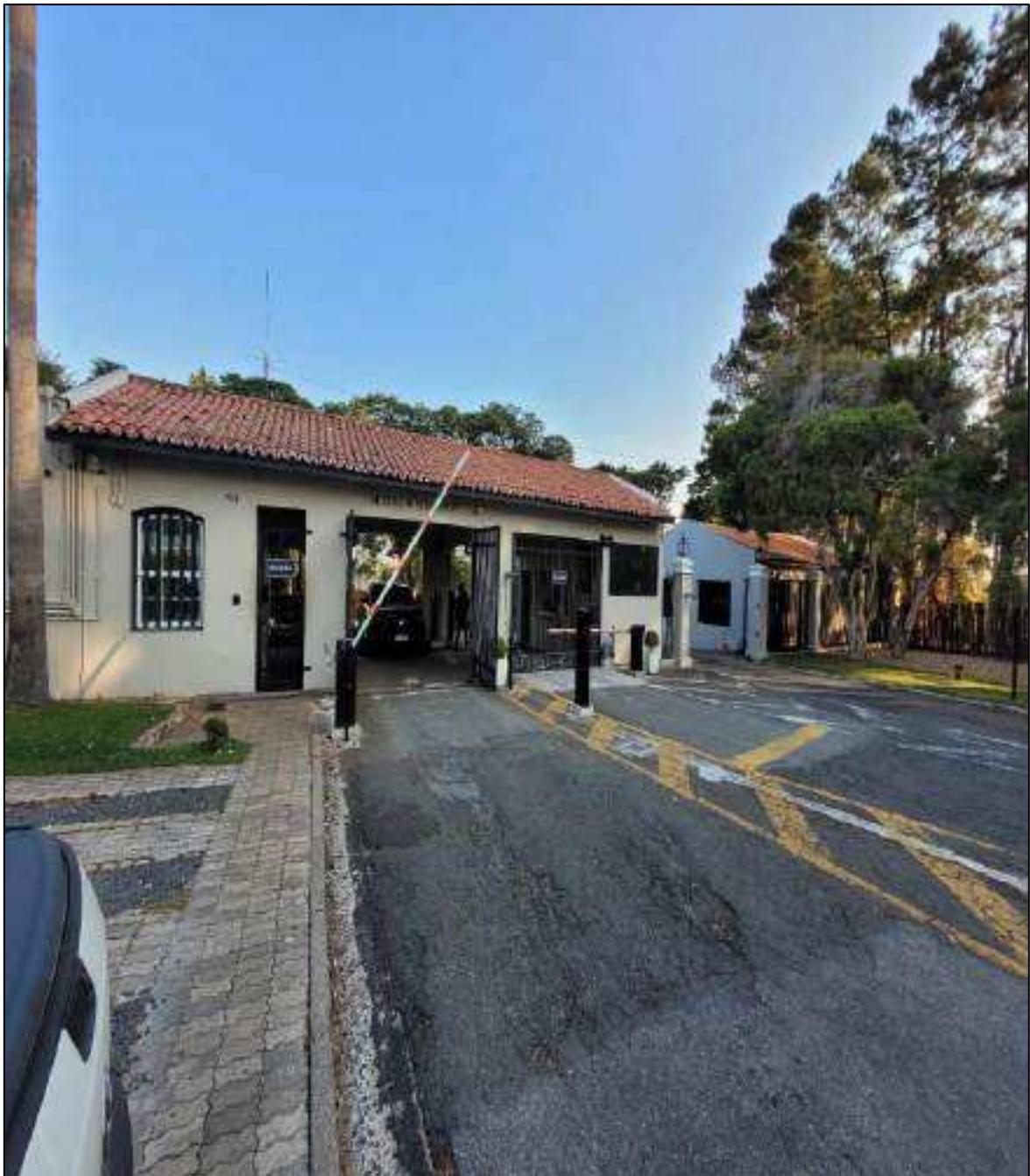


Foto 3 - Outra vista geral da Alameda das Laranjeiras, nº 190.

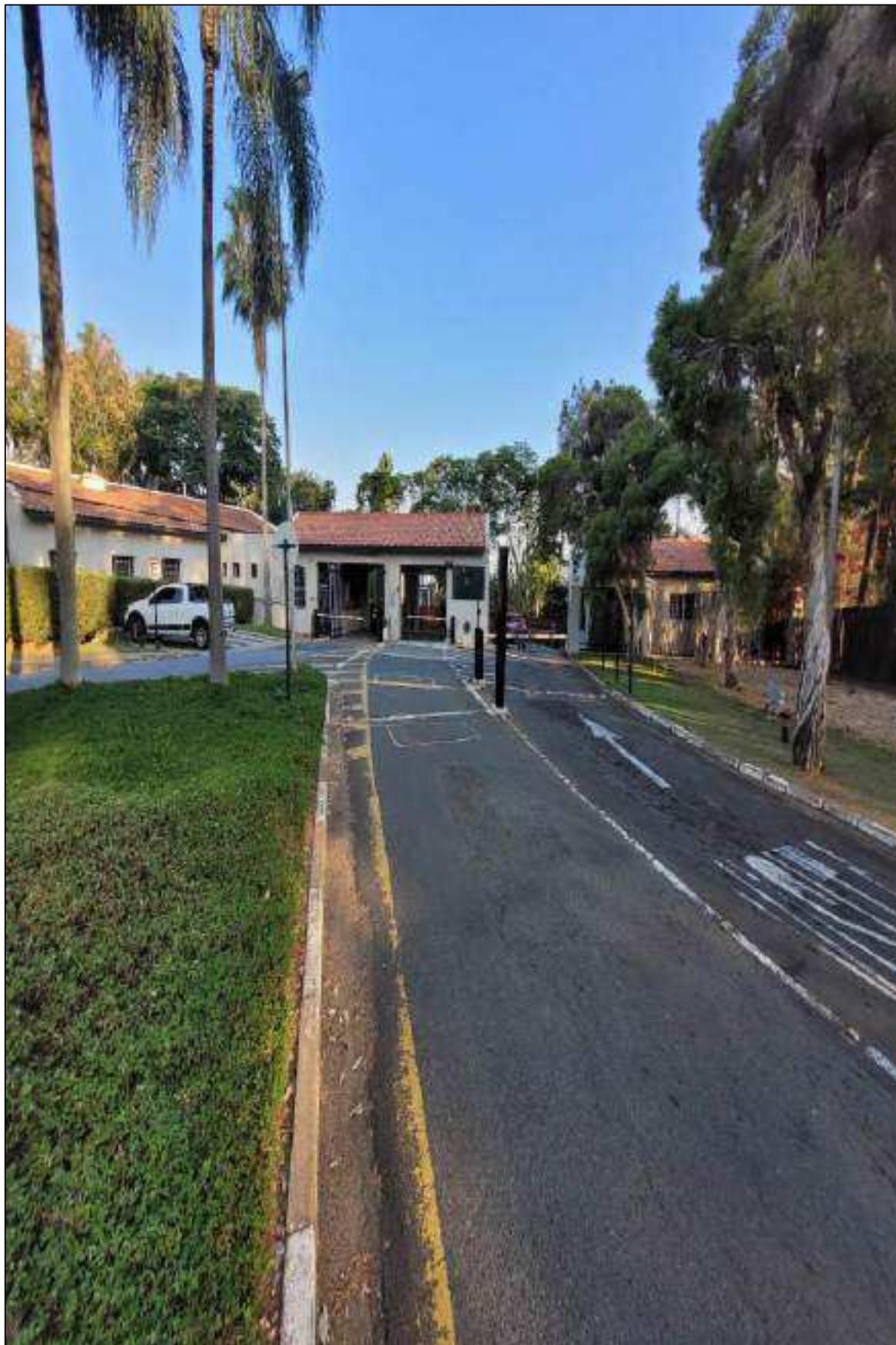


Foto 4 - Vista da fachada frontal do condomínio do imóvel objeto da ação.



Foto 5 - Outra vista da fachada do condomínio do imóvel.



Foto 6 - Vista da via de circulação interna que dá acesso ao imóvel.



Foto 7 - Outra vista da via de circulação interna que dá acesso ao imóvel.

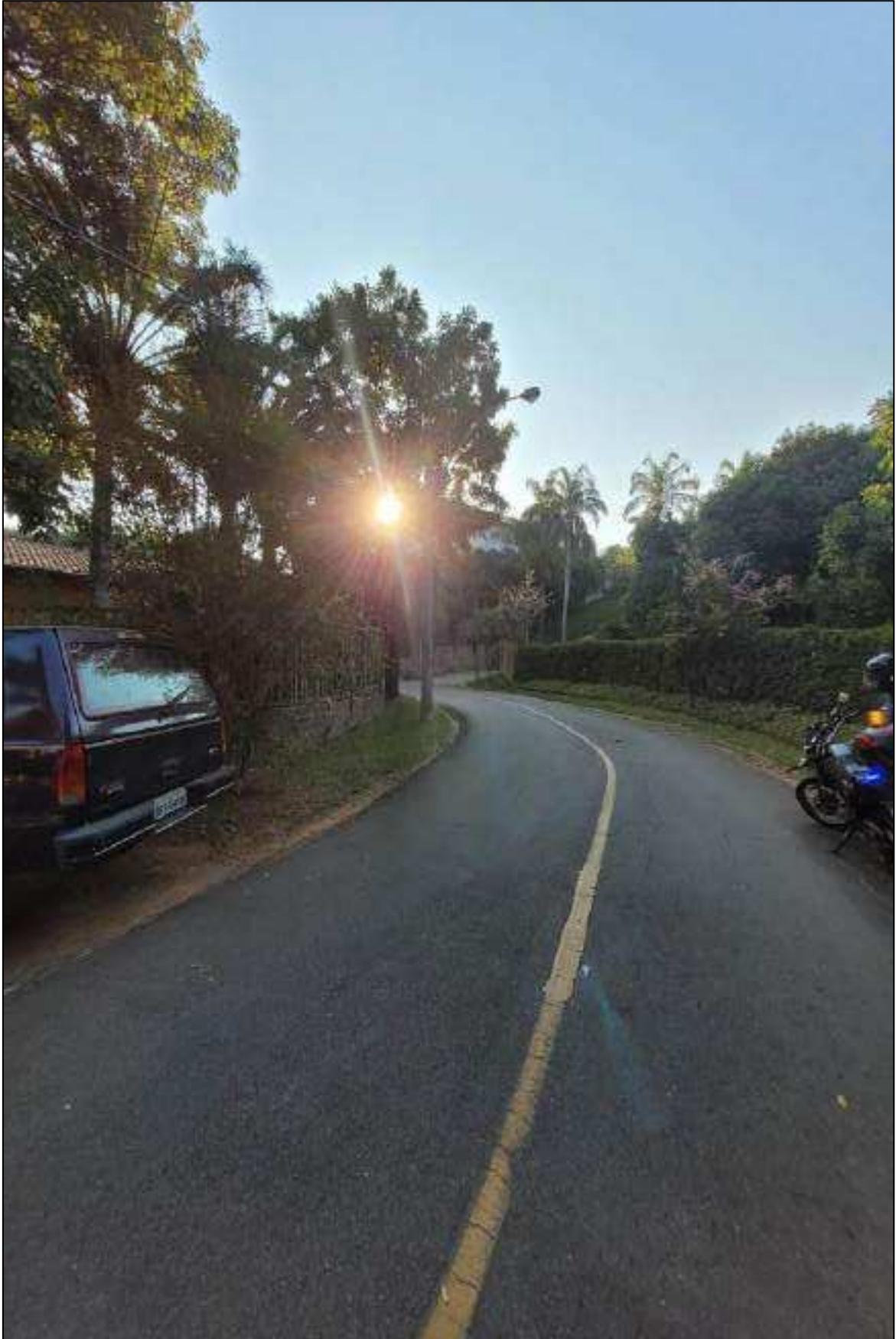


Foto 8 - Vista externa da residência.



Foto 9 - Outra vista externa da residência..



Fotos 10 e 11 - Vista do acesso ao imóvel.



Fotos 12 e 13 - Vista de construção auxiliar e da garagem do imóvel.



Fotos 14 e 15 - Vistas da área externa.



Com base na **NORMA PARA AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS URBANOS DO IBAPE/SP, de 2011**, que atende as prescrições do item 7.3.5.2 da ABNT NBR 14653-2, tem-se:

#### Item 8.4 Vistoria do imóvel avaliando

É imprescindível a vistoria do bem avaliando para registrar suas características físicas e outros aspectos relevantes à formação do seu valor.

Quando não for possível o acesso ao interior do imóvel, o motivo deve ser justificado no laudo de avaliação.

Nesse caso, a vistoria interna pode ser prescindida e a avaliação pode prosseguir com base em uma situação presumida, a partir de elementos que for possível obter, tais como:

- a) **Descrição interna;**
- b) Vistoria externa de áreas comuns, de outras unidades do mesmo edifício, no caso de apartamentos, escritórios ou conjuntos habitacionais;
- c) **Vistoria externa, no caso de unidades isoladas.**

A vistoria deve ser complementada com a investigação da vizinhança e da adequação do bem ao segmento de mercado com identificação de circunstâncias atípicas, valorizantes ou desvalorizantes.

### 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	Coef de área	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"	Exponente do Fator Profundidade "p"	C <sub>0</sub>							C <sub>a</sub>	
	F <sub>r</sub>	P <sub>nt</sub>				P <sub>nt</sub>	P <sub>nt</sub>						
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.			
	10	25	40	0,20	0,50	Não se aplica dentro do intervalo	Não se aplica dentro do intervalo	250	200 – 500	Para terrenos com áreas fora do intervalo definido estudar a influência da área.			
	15	30	60	0,15	0,50			600	400 – 1000				
4ª Zona Incorporações Padrão Popular	16	-	-			Aplica-se Item 10.3.3		2000	≥800 (1)*	Observar as recomendações 10.3.2. Para terrenos com áreas fora do intervalo definido			
	16	-	-			Aplica-se Item 10.3.3	Não se aplica dentro do intervalo	1500	800 - 2.500 (1*)	estudar a influência da área e analisar a eventual influência da esquina ou frentes múltiplas.			
	16	-	-			Aplica-se Item 10.3.3		2500	1.200- 4.000 (1*)	(1)* – Para estes grupos, o intervalo respectivo varia até um limite superior indefinido.			

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	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.	Avaliação pelo valor unitário e influência da localização. Para terrenos com áreas fora do intervalo definido estudar a influência da área	
	Referências		Exponente do Fator Frente	Exponente do Fator Profundidade	C <sub>a</sub>			Área de referência do Lote (m <sup>2</sup> )	Intervalo característico de áreas. (m <sup>2</sup> )				
	F <sub>r</sub>	P <sub>m</sub>	P <sub>mx</sub>	"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				
	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				
	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:  $P_{max} \leq PE \leq 3,0 \cdot P_{max};$

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

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 ( $C_f$ ), 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 avalianda, 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:

$$V_u = R\$ 944,98/m^2$$

(Novecentos e quarenta e quatro reais e noventa e oito 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:

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

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. 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 obsolescimento e pelo estado de conservação das benfeitorias:**

O valor unitário da edificação avalianda, fixado em função do padrão construtivo, é multiplicado pelo Fator de Adequação ao Obsolescimento 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.

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

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

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.

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	0,1498	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 AVALIATIVOS

### 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 = 5.450,00 m<sup>2</sup>

Valor unitário obtido na pesquisa = R\$ 944,98/m<sup>2</sup>(\*)

Substituindo e calculando:

$$VT = 5.450,00 \text{ m}^2 \times \text{R\$ } 944,98/\text{m}^2$$

$$\underline{VT = \text{R\$ } 5.150.141,00}$$

Ou, em números redondos:

$$\underline{VT = \text{R\$ } 5.150.000,00}$$

(Cinco milhões, cento e cinquenta mil reais).

(\*) OBS: O valor unitário, de R\$ 944,98/m<sup>2</sup> (Novecentos e quarenta e quatro reais e noventa e oito 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 : CAMPINAS - SP - 2024  UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 11/07/2024

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

---

**DADOS DA LOCALIZAÇÃO**

ENDEREÇO : ALAMEDA DAS JAQUEIRAS NÚMERO : 600

COMP. : BAIRRO : GRAMADO CIDADE : CAMPINAS - 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: 10.000,00 TESTADA - (cf) m 1,00 PROF. EGUV. (Pe): 10.000,00

ACESSIBILIDADE : Direta FORMATO : Irregular ESQUINA : Não

TOPOGRAFIA : caído para os fundos de 10% até 20%

CONSISTÊNCIA : seco

---

**DADOS DA BENFEITORIA**

TPO DA EDIFICAÇÃO : Casa USO DA EDIFICAÇÃO : Residencial ÁREA CONSTRUÍDA : 1.103,00 M²

PADRÃO CONSTR.: casa simples (-) CONSERVAÇÃO : e - reparos simples

COEF. PADRÃO: 0,912 IDADE REAL : 35 anos COEF.DE DEPRECIACÃO (k): 0,610 CUSTO BASE (R\$): 2.002,49

VAGAS : 0 PAVIMENTOS : 0

VALOR CALCULADO (R\$): 1.228.769,84 VALOR ARBITRADO (R\$): 1.684.000,00

---

**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\$) : 9.500.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00

IMOBILIÁRIA : DE LUCCA MÓVEIS

CONTATO : TELEFONE : (19)-37551600

OBSERVAÇÃO :

---

**RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO**

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc : 0,00	FT ADICIONAL 01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 686,60
TESTADA Cf : 0,00	FT ADICIONAL 02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 815,34
PROFUNDIDADE Cp : 0,00	FT ADICIONAL 03 : 0,00	VARIAÇÃO : 1,1875
FRENTES MÚLTIPLAS Ce : 0,00	FT ADICIONAL 04 : 0,00	VARIAÇÃO AVALIANDO : 1,0003
CONSISTÊNCIA Fc : 0,00	FT ADICIONAL 05 : 0,00	
ÁREA Ca : 0,00	FT ADICIONAL 06 : 0,00	
TOPOGRAFIA Ft : 0,19		




ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO			
<b>DADOS DA FICHA</b> 2			
NÚMERO DA PESQUISA: CAMPINAS - SP - 2024		<input checked="" type="checkbox"/> UTILIZADO - DATA DA PESQUISA: 11/07/2024	
SETOR: QUADRA	ÍNDICE DO LOCAL: 1,00	CHAVE GEOGRÁFICA:	
<b>DADOS DA LOCALIZAÇÃO</b>			
ENDEREÇO: ALAMEDA DAS JAGUIRAS		NÚMERO: 900	
COMF:	BARRIO: GRAMADO	CIDADE: CAMPINAS - SP	
CEP:	UF: SP		
<b>DADOS DA REGIÃO</b>			
<b>MELHORAMENTOS:</b>			
<input checked="" type="checkbox"/> PAVIMENTAÇÃO		<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE COLETA DE ESGOTO	
<input type="checkbox"/> REDE DE GÁS		<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE IRRIGAÇÃO PÚBLICA	
<input type="checkbox"/> REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA		<input type="checkbox"/> TV A CABO	
<b>DADOS DO TERRENO</b>			
ÁREA (A) (M²):	5.127,09	TESTADA - (Cf) m:	1,00
ACESSIBILIDADE:	Doma	PROF. EGUM (Fm):	5.139,00
TOPOGRAFIA:	plano	FORMATO:	Irregular
CONSISTÊNCIA:	1600	DIAGNA:	1/50
<b>DADOS DA BENFEITORIA</b>			
TIPO DA EDIFICAÇÃO:	Casa	USO DA EDIFICAÇÃO:	residência
FABRÃO CONSTR. (ano médio (+)):		ÁREA CONSTRUIDA:	1.247,00 M²
COEF. FABRÃO:	1,650	CONSERVAÇÃO:	6 - reparos simples
VAGAS:	0	IDADE REAL:	25 anos
VALOR CALCULADO (R\$):	2.711.286,75	COEF. DE DEPRECIAÇÃO (k):	0,496
		CUSTO BASE (R\$):	2.002,49
		PAVIMENTOS:	0
		VALOR ARBITRADO (R\$):	4.086.000,00
<b>FATORES ADICIONAIS</b>			
ADICIONAL 01:	1,00	ADICIONAL 02:	1,00
ADICIONAL 03:	1,00	ADICIONAL 04:	1,00
ADICIONAL 05:	1,00	ADICIONAL 06:	1,00
<b>DADOS DA TRANSAÇÃO</b>			
NATUREZA:	Ofero	VALOR VENDA (R\$):	11.000.000,00
IMOBILIÁRIA:	FRADO GONÇALVES	VALOR LOCAÇÃO (R\$):	0,00
CONTATO:		TELEFONE:	(11)-37942200
<b>OBSERVAÇÃO:</b>			
<b>RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO</b>			
FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO	
LOCALIZAÇÃO Floc:	FT ADICIONAL 01:	VALOR UNITÁRIO:	
TESTADA Cf:	FT ADICIONAL 02:	HOMOGENEIZAÇÃO:	
PROFUNDIDADE Cp:	FT ADICIONAL 03:	VARIAÇÃO:	
FRENTES MÚLTIPLAS Co:	FT ADICIONAL 04:	VARIAÇÃO AVALIANDO:	
CONSISTÊNCIA Fc:	FT ADICIONAL 05:		
ÁREA Cq:	FT ADICIONAL 06:		
TOPOGRAFIA Ft:			




---

**ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO**

---

**DADOS DA FICHA** 3

NÚMERO DA PESQUISA: CAMPINAS - SP - 2024  UTILIZADO DATA DA PESQUISA: 11/07/2024

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

---

**DADOS DA LOCALIZAÇÃO**

ENDEREÇO: ALAMEDA DAS LARANJEIRAS NÚMERO: 359

COMPL.: BARRO: GRAMADO CIDADE: CAMPINAS - SP

CEP: UF: SP

---

**DADOS DA REGIÃO**

**MELHORAMENTOS:**

PAVIMENTAÇÃO  REDE DE COLETA DE ESGOTO  REDE DE ILLUMINAÇÃO PÚBLICA

REDE DE GÁS  REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA  TV A CABO

---

**DADOS DO TERRENO**

ÁREA (a) m<sup>2</sup>: 6.640,00 TESTADA - (cl) m: 1,00 PROF. EQUV. (Pe): 0,540,00

ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO: Irregular ESQUINA: 100

TOPOGRAFIA: Plana

CONSISTÊNCIA: 2500

---

**DADOS DA BENEFITÓRIA**

TIPO DA EDIFICAÇÃO: Casa USO DA EDIFICAÇÃO: Residencial ÁREA CONSTRUIDA: 288,00 M<sup>2</sup>

PADRÃO CONSTR.: Casa Simples (C) CONSERVAÇÃO: e - reparos simples

COEF. PADRÃO: 0,912 (IDADE REAL: 35) GENS. COEF. DE DEPRECIAÇÃO (K): 0,410 CUSTO BASE (R\$): 3.000,49

VAGAS: 0 PAVIMENTOS: 0

VALOR CALCULADO (R\$): 455.048,84 VALOR ARBITRADO (R\$): 1.100.000,00

---

**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: ÔNIA VALOR VENDA (R\$): 6.500.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$): 0,00

MOBILIÁRIA: CRRR MÓVEIS

CONTATO: TELEFONE: (19) 348889728

OBSERVAÇÃO:

---

**RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO**

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Loc:	0,00	FT ADICIONAL 01: 0,00
TESTADA Cl:	0,00	FT ADICIONAL 02: 0,00
PROFUNDIDADE Cp:	0,00	FT ADICIONAL 03: 0,00
FRENTES MÚLTIPLAS Cq:	0,00	FT ADICIONAL 04: 0,00
CONSISTÊNCIA Pq:	0,00	FT ADICIONAL 05: 0,00
ÁREA Cq:	0,00	FT ADICIONAL 06: 0,00
TOPOGRAFIA Pt:	-0,05	
		VALOR UNITÁRIO: 557,40
		HOMOGENEIZAÇÃO: 814,53
		VARIAÇÃO: 0,9300
		VARIAÇÃO AVALIANDO: 0,9999




---

**ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO**

---

**DADOS DA FICHA** 4

NÚMERO DA PESQUISA : CAMPINAS - SP - 2024  UTILIZADO: DATA DA PESQUISA : 11/07/2024  
 SETOR : QUADRA : ÍNDICE DO LOCAL : 1,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

---

**DADOS DA LOCALIZAÇÃO**

ENDEREÇO : ALAMEDA DAS LARANJEIRAS NÚMERO : 601  
 COM. : BARRIO : GRANADO CIDADE : CAMPINAS - SP  
 CEP : SP, 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 (A<sub>T</sub>) (M<sup>2</sup>): 5.250,00 TESTADA - (Q<sub>T</sub>) (M): 1,00 PROF. EQUIV. (P<sub>E</sub>): 3.250,00  
 ACESSIBILIDADE: DÍGID FORMATO: IREQUIET ESGUTA: NÃO  
 TOPOGRAFIA: DÍGID  
 CONSISTÊNCIA: 1000

---

**DADOS DA BENEFETORIA**

TIPO DA EDIFICAÇÃO: Casa USO DA EDIFICAÇÃO: Residencial ÁREA CONSTRUÍDA: 500,00 M<sup>2</sup>  
 PADRÃO CONSTR.: caso simples (F) CONSERVAÇÃO: d - entre regular e regular simples  
 COEF. PADRÃO: 1,200 IDADE REAL: 20 anos COEF. DE DEPRECIAÇÃO (K): 0,800 CUSTO BASE (R\$): 2.002,4F  
 VAGAS: 0 PAVIMENTOS: 0  
**VALOR CALCULADO (R\$):** 1.507.712,00 **VALOR ARBITRADO (R\$):** 2.245.000,00

---

**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: Ofert VALOR VENDA (R\$): 7.500.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$): 0,00  
 IMOBILIÁRIA: DVO SOCIÁRIA  
 CONTATO: TELEFONE: (19)-475507841  
 OBSERVAÇÃO:

---

**RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO**

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc:	0,00	FT ADICIONAL 01: 0,00
TESTADA CE:	0,00	FT ADICIONAL 02: 0,00
PROFUNDIDADE Cp:	0,00	FT ADICIONAL 03: 0,00
FRENTES MÚLTIPLAS Cw:	0,00	FT ADICIONAL 04: 0,00
CONSISTÊNCIA Pc:	-0,00	FT ADICIONAL 05: 0,00
ÁREA Cq:	0,00	FT ADICIONAL 06: 0,00
TOPOGRAFIA Nf:	-0,00	
		<b>VALOR UNITÁRIO:</b> 525,00
		<b>HOMOGENEIZAÇÃO:</b> 515,55
		<b>VARIAÇÃO:</b> 0,7500
		<b>VARIAÇÃO AVALIANDO:</b> 0,9999




ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO			
<b>DADOS DA FICHA</b> 5			
NÚMERO DA PESQUISA: CAMPINAS - SP - 2024		<input checked="" type="checkbox"/> UTILIZADO DATA DA PESQUISA: 11/07/2024	
SETOR: QUADRA	ÍNDICE DO LOCAL: 1,00	CHAVE GEOGRÁFICA:	
<b>DADOS DA LOCALIZAÇÃO</b>			
ENDEREÇO: ALAMEDA DAS LARANJEIRAS		NÚMERO: 202	
COMP.: BARRO: GRAMADO	CIDADE: CAMPINAS - SP		
CEP:	UF: SP		
<b>DADOS DA REGIÃO</b>			
<b>MELHORAMENTOS:</b>			
<input checked="" type="checkbox"/> PAVIMENTAÇÃO		<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE COLETA DE ESGOTO	
<input type="checkbox"/> REDE DE GÁS		<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA	
		<input type="checkbox"/> REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA	
		<input type="checkbox"/> TV A CABO	
<b>DADOS DO TERRENO</b>			
ÁREA (A <sub>T</sub> ) m <sup>2</sup> : 8.130,00	TESTADA - (cd) m: 1,00	PROF. EQUIV. (Pe):	2.130,00
ACESSIBILIDADE: Direta	FORMATO: Irregular	ESGUTA:	100
TOPOGRAFIA: cedido para os fundos de 10% até 20%			
CONSISTÊNCIA: seco			
<b>DADOS DA BENFEITORIA</b>			
TIPO DA EDIFICAÇÃO: Casa	USO DA EDIFICAÇÃO: Residencial	ÁREA CONSTRUÍDA:	600,00 m <sup>2</sup>
PADRÃO CONSTR.: casa simples (-)		CONSERVAÇÃO: F - entre reparos simples e importantes	
COMP. PADRÃO: 0,712	IDADE REAL: 40	ANOS. CORR. DE DEPRECIAÇÃO (%):	DATA: CUSTO BASE (R\$): 2.002,40
VAGAS: 0	PAVIMENTOS: 0		
VALOR CALCULADO (R\$):	451.000,91	VALOR ARBITRADO (R\$):	410.000,00
<b>FATORES ADICIONAIS</b>			
ADICIONAL 01: 1,00	ADICIONAL 02: 1,00	ADICIONAL 03: 1,00	
ADICIONAL 04: 1,00	ADICIONAL 05: 1,00	ADICIONAL 06: 1,00	
<b>DADOS DA TRANSAÇÃO</b>			
NATUREZA: ÔFICIO	VALOR VENDA (R\$): 5.200.000,00	VALOR LOCAÇÃO (R\$): 0,00	
MOBILIÁRIA: DE LUCCA MÓVEIS			
CONTATO:	TELEFONE: (11)-37501000		
<b>OBSERVAÇÃO:</b>			
<b>RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO</b>			
FATORES NORMA IBAFE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO	
LOCALIZAÇÃO H00:	FT ADICIONAL 01:	VALOR UNITÁRIO:	
0,00	0,00	792,77	
TESTADA C1:	FT ADICIONAL 02:	HOMOGENEIZAÇÃO:	
0,00	0,00	941,44	
PROFUNDIDADE CP:	FT ADICIONAL 03:	VARIAÇÃO:	
0,00	0,00	1,3875	
FRENTES MÚLTIPLAS C6:	FT ADICIONAL 04:	VARIAÇÃO AVALIANDO:	
0,00	0,00	1,0000	
CONSISTÊNCIA Fg:	FT ADICIONAL 05:		
0,00	0,00		
ÁREA Cg:	FT ADICIONAL 06:		
0,00	0,00		
TOPOGRAFIA Ft:			
0,19			




ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO			
<b>DADOS DA FICHA</b>			
NÚMERO DA PESQUISA : CAMPINAS - SP - 2004		<input checked="" type="checkbox"/> UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 11/07/2004	
SETOR :	QUADRA :	ÍNDICE DO LOCAL : 1,00	CHAVE GEOGRÁFICA :
<b>DADOS DA LOCALIZAÇÃO</b>			
ENDEREÇO : ALAMEDA DAS LARANJEIRAS		NÚMERO : 700	
COMP. :	BARRIO : GRAMADO	CIDADE : CAMPINAS - SP	
CEP :	UF : SP		
<b>DADOS DA REGIÃO</b>			
<b>MELHORAMENTOS :</b>			
<input checked="" type="checkbox"/> PAVIMENTAÇÃO	<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE COLETA DE ESGOTO	<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA	
<input type="checkbox"/> REDE DE GÁS	<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA	<input type="checkbox"/> TV A CABO	
<b>DADOS DO TERRENO</b>			
ÁREA (Ar) m² :	5.300,00	TESTADA - (ct) m	1,00 PROF. EQUIV. (Pe): 5.300,00
ACESSIBILIDADE :	Direta	FORMATO :	Irregular ESQUINA : Não
TOPOGRAFIA :	plano		
CONSISTÊNCIA :	1000		
<b>DADOS DA BENFEITORIA</b>			
TIPO DA EDIFICAÇÃO : Casa	USO DA EDIFICAÇÃO : Residencial	ÁREA CONSTRUIDA :	1.500,00 m²
FABRÃO CONSTR. : casa simples	CONSERVAÇÃO : d - entre regular e regular simples		
COEF. PADRÃO : 1,056	IDADE REAL : 50	GRUPO COEF. DE DEPRECIACÃO (R) :	0,800 CUSTO BASE (R\$) : 2.000,48
VAGAS : 0	PAVIMENTOS : 0		
VALOR CALCULADO (R\$) :	2.257.253,21	VALOR ARBITRADO (R\$) :	3.413.000,00
<b>FATORES ADICIONAIS</b>			
ADICIONAL 01 :	1,00	ADICIONAL 02 :	1,00
ADICIONAL 03 :	1,00	ADICIONAL 04 :	1,00
ADICIONAL 05 :	1,00	ADICIONAL 06 :	1,00
<b>DADOS DA TRANSAÇÃO</b>			
NATUREZA : Direta	VALOR VENDA (R\$) : 10.990.000,00	VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00	
MOBILIAR : Click MOB!			
CONTATO :	TELEFONE : (19) 38203013/4		
<b>OBSERVAÇÃO :</b>			
<b>RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO</b>			
FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO	
LOCALIZAÇÃO Ploc :	FF ADICIONAL 01 :	VALOR UNITÁRIO :	
0,00	0,00	1.194,33	
TESTADA Cí :	FF ADICIONAL 02 :	HOMOGENEIZAÇÃO :	
0,00	0,00	1.185,50	
PROFUNDIDADE Cp :	FF ADICIONAL 03 :	VARIAÇÃO :	
0,00	0,00	0,7500	
FRENTES MÚLTIPLAS Cw :	FF ADICIONAL 04 :	VARIAÇÃO AVALIANDO :	
0,00	0,00	1,0000	
CONSISTÊNCIA Fc :	FF ADICIONAL 05 :		
0,00	0,00		
ÁREA Ca :	FF ADICIONAL 06 :		
0,00	0,00		
TOPOGRAFIA Fc :			
-0,02			




---

**ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO**

---

**DADOS DA FICHA**    7

NÚMERO DA PESQUISA : CAMPINAS - SP - 2004     UTILIZADO    DATA DA PESQUISA : 11/07/2004

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

---

**DADOS DA LOCALIZAÇÃO**

ENDEREÇO : ALAMEDA DAS LARANJEIRAS    NÚMERO : 511

COMP. :    BARRIO : GRAMADO    CIDADE : CAMPINAS - SP

CEP :    UF : SP

---

**DADOS DA REGIÃO**

**MELHORAMENTOS :**

PAVIMENTAÇÃO     REDE DE COLETA DE ESGOTO     REDE DE IRRIGAÇÃO PÚBLICA

REDE DE GÁS     REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA     TV A CABO

---

**DADOS DO TERRENO**

ÁREA (Ar) m²: 5.100,00    TESTADA - (m) m    1,00    PROF. EQUV. (Pe): 5.100,00

ACESSIBILIDADE: Direta    FORMATO : Irregular    ESGUINA: Não

TOPOGRAFIA : em obra e até 5%

CONSISTÊNCIA : 1000

---

**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 : Certo    VALOR VENDA (R\$) : 5.000.000,00    VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00

MODELAGEM : PRADO GONÇALVES

CONTATO :    TELEFONE : (19)-37942200

OBSERVAÇÃO :

---

**RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO**

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Loc:	FF ADICIONAL 01:	VALOR UNITÁRIO : 1.058,82
TESTADA Cf:	FF ADICIONAL 02:	HOMOGENEIZAÇÃO : 1.058,82
PROFUNDIDADE Cp:	FF ADICIONAL 03:	VARIAÇÃO : 1.0000
FRENTES MÚLTIPAS Cm:	FF ADICIONAL 04:	VARIAÇÃO AVALIANDO : 1.0000
CONSISTÊNCIA Fc:	FF ADICIONAL 05:	
ÁREA Ca:	FF ADICIONAL 06:	
TOPOGRAFIA Ft:		




---

**ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO**

---

**DADOS DA FICHA** 8

NÚMERO DA PESQUISA : CAMPINAS - SP - 0004  URGÊNCIA - DATA DA PESQUISA : 11/07/2024

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

---

**DADOS DA LOCALIZAÇÃO**

ENDEREÇO : ALAMEDA DAS LARANJEIRAS            NÚMERO : 511

COMP. :            BARRIO : ORIZADO            CIDADE : GRÁFICAS - 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>: 5.100,00            TESTADA - (ct) m            1,00            PROF. EQUÍV. (Pe): 5.100,00

ACESSIBILIDADE: Direta            FORMATO: Irregular            ESQUINA: Não

TOPOGRAFIA: plano para os fundos até 5%

CONSISTÊNCIA: boa

---

**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\$) : 0.200.000,00            VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00

MOBILIÁRIA : DE LUOGAS MÓVEIS

CONTATO :            TELEFONE : (19) 3750-1800

OBSERVAÇÃO :

---

**RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO**

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Plo: 0,00	FT ADICIONAL 01: 0,00	VALOR INITÁRIO : R\$14,00
TESTADA Ct: 0,00	FT ADICIONAL 02: 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : R\$14,00
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 Pc: 0,00	FT ADICIONAL 05: 0,00	
ÁREA Ca: 0,00	FT ADICIONAL 06: 0,00	
TOPOGRAFIA Pt: 0,00		




**MODELO DE ESTATÍSTICA DESCRITIVA**

DESCRIÇÃO: ALAMEDA DAS LARANJEIRAS DATA: 11/07/2024  
 FATOR OFERTA/TRANSAÇÃO: 0,9  
 EDIFICAÇÃO VALORES DE VENDA: IBAPE-SP - 2023 - SÃO PAULO - SP  
 OBSERVAÇÃO:

---

**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"/> Textada	00,00
<input type="checkbox"/> Profundidade	
<input type="checkbox"/> Frontes Múltiplas	Não
<input type="checkbox"/> Área	
<input checked="" type="checkbox"/> Topografia	caldo para os fundos até 5%
<input checked="" type="checkbox"/> Consistência	100%



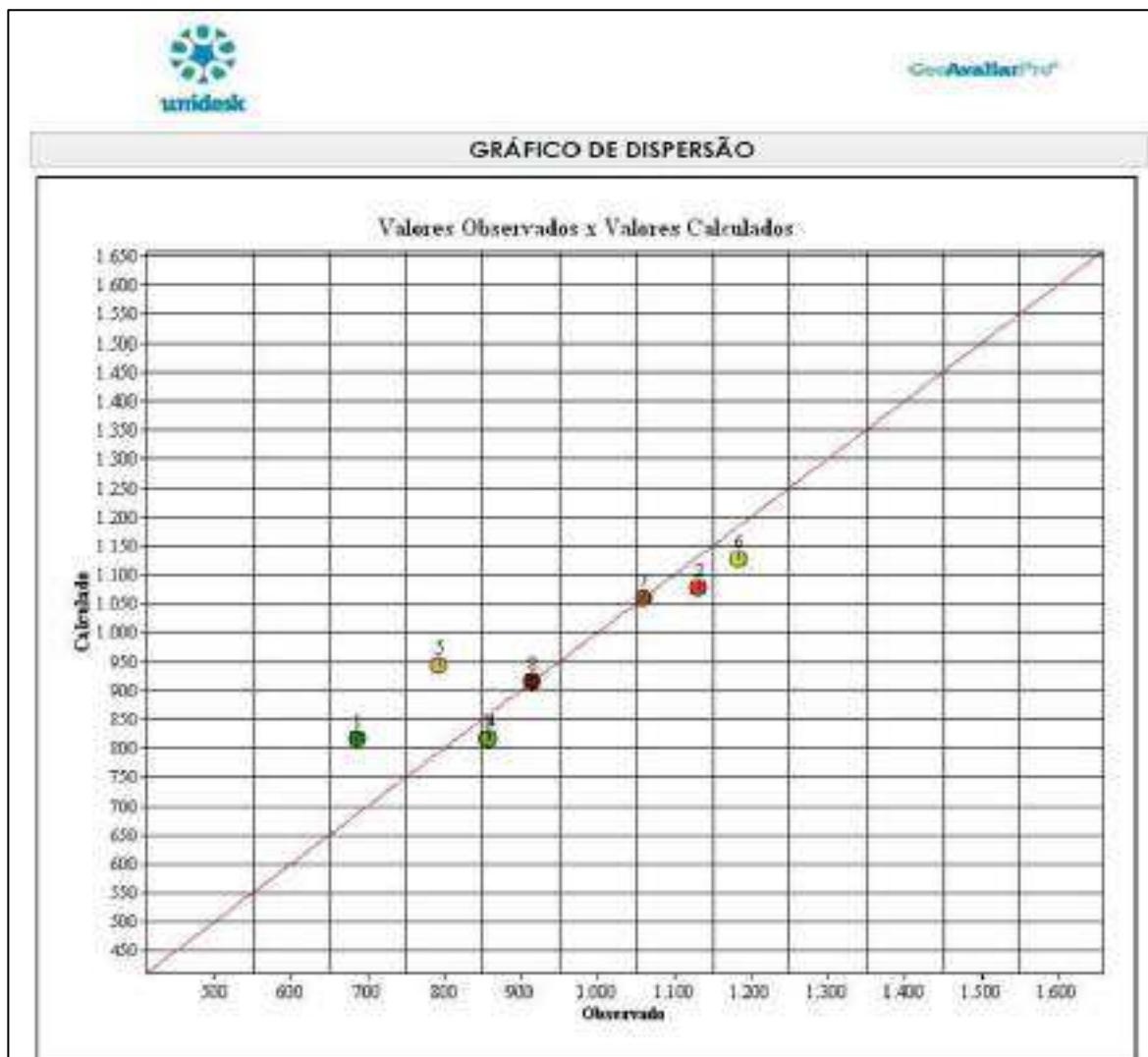

**MATRIZ DE UNITÁRIOS**

Núm.	Endereço	Valor Unitário	Homogeneização	Varição Paradigma	Varição Avaliando
<input checked="" type="checkbox"/> 1	ALAMEDA DAS JAGUEIRAS .600	686,60	815,34	1,1875	1,0000
<input checked="" type="checkbox"/> 2	ALAMEDA DAS JAGUEIRAS .700	1.331,35	1.074,76	0,9500	1,0000
<input checked="" type="checkbox"/> 3	ALAMEDA DAS LARANJEIRAS .593	657,40	814,53	0,9300	0,9999
<input checked="" type="checkbox"/> 4	ALAMEDA DAS LARANJEIRAS .601	656,46	815,55	0,9500	0,9999
<input checked="" type="checkbox"/> 5	ALAMEDA DAS LARANJEIRAS .666	792,79	941,44	1,1875	1,0002
<input checked="" type="checkbox"/> 6	ALAMEDA DAS LARANJEIRAS .700	1.384,63	1.126,30	0,9500	1,0000
<input checked="" type="checkbox"/> 7	ALAMEDA DAS LARANJEIRAS .5N	1.058,82	1.058,82	1,0000	1,0000
<input checked="" type="checkbox"/> 8	ALAMEDA DAS LARANJEIRAS .5N	914,06	914,06	1,0000	1,0000

**ADERÊNCIA**

Núm.	Observado	Calculado
1	686,60	815,34
2	1.131,35	1.074,78
3	857,40	814,53
4	858,48	815,55
5	792,79	941,44
6	1.184,53	1.125,30
7	1.058,82	1.058,82
8	914,06	914,06






**APRESENTAÇÃO DOS RESULTADOS**

**DADOS DO AVALIANDO**

Tipo: Terreno      Local: ALAMEDA DAS LARANJEIRAS 190 - GRAMADO CAMPINAS - SP      Data: 11/07/2024  
 Cliente: T2  
 Área m²: 8.480,00      Modalidade: Venda      Distribuição especial

---

VALORES UNITÁRIOS	VALORES HOMOGENEIZADOS
Média Unitários: 735,50	Média unitários: 944,78
Desvio Padrão: 173,37	Desvio Padrão: 127,54
-30%: 564,88	-30%: 817,48
+30%: 1.219,18	+30%: 1.228,47
Coefficiente de Variação: 15,5700	Coefficiente de Variação: 13,5000

**GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO**

Descrição	GRAU III		GRAU II		GRAU I		ID
	Completude quanto a fontes variáveis analisadas	<input type="checkbox"/>	Completude quanto a fontes variáveis analisadas	<input type="checkbox"/>	Adição de fontes de parâmetros	<input type="checkbox"/>	
1 Data de início avaliando	<input checked="" type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/>		3
2 Quantidade mínima de dados do mercado analisados	12	<input type="checkbox"/>	5	<input checked="" type="checkbox"/>	1	<input type="checkbox"/>	2
3 Identificação dos dados do mercado	Aprovação de fontes referidas em correlação dos dados analisados	<input type="checkbox"/>	Aprovação de fontes referidas em correlação dos dados analisados	<input checked="" type="checkbox"/>	Aprovação de fontes referidas em correlação dos dados analisados	<input type="checkbox"/>	2
4 Intervalo de ajuste de cada fator e aplicação de fatores	600 x 1,20	<input checked="" type="checkbox"/>	100 x 0,90	<input type="checkbox"/>	1,20 x 1,20%	<input type="checkbox"/>	3

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO: II

---

**FORMAÇÃO DOS VALORES**

MÉDIA SANCADA (R\$): 944,78	PROFUNDIDADE: 0,0000
TESTADA: 0,0000	FATOR ÁREA: 0,0000
FRENTES MÚLTIPLAS: 0,0000	VALOR TOTAL (R\$): 8.180.120,61
VALOR UNITÁRIO (R\$/m²): 944,78000	

---

INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Paradigma	INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Avaliando
INTERVALO MÍNIMO: 581,17	INTERVALO MÍNIMO: 658,25
INTERVALO MÁXIMO: 1.008,71	INTERVALO MÁXIMO: 1.051,67

---

**GRAU DE PRECISÃO**

GRAU DE PRECISÃO: III

## 4.2 - AVALIAÇÃO DAS BENFEITORIAS

### 4.2.1 - CASA PADRÃO MÉDIO

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 junho/2024, temos o seguinte cálculo do valor unitário, conforme segue:

Índice de Preço: CUB-SP/Sinduscon-SP				
2023		Ano: 2024		
Custo Unitário Básico R8-N - (R\$/m <sup>2</sup> ) - Total				
Mês	Custo Unitário Básico R8-N - (R\$/m <sup>2</sup> ) - Total			
JAN	1.957,89			
FEV	1.959,87			
MAR	1.961,78			
ABR	1.962,69			
MAI	1.986,73			
JUN	2.002,49			
1.2 - CASA	1.2.1 - Rústico	0,409	0,481	0,553
	1.2.2 - Proletário	0,624	0,734	0,844
	1.2.3 - Econômico	0,919	1,070	1,221
	1.2.4 - Simples	1,251	1,497	1,743
	1.2.5 - Médio	1,903	2,154	2,355
	1.2.6 - Superior	2,356	2,656	3,008
	1.2.7 - Fino	3,331	3,865	4,399
	1.2.8 - Luxo	Acima de 4,843		

Considerando-se que a construção se enquadra na seguinte classificação: "1.2.5 - Casa padrão médio", limite médio, segundo a Tabela de Classificação das Edificações e Tipologia Construtiva, temos:

$$P_c = 2,154$$

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

$$V_u = 2,154 \times R\$ 2.002,49/m^2$$

$$V_u = R\$ 4.313,36/m^2$$

Adotando-se, para a depreciação das edificações, o obsolescimento 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\$ 4.313,36/m<sup>2</sup>;

Ac = área construída = 725,21m<sup>2</sup>;

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

R = valor residual = 0,20;

IE = Idade da edificação na avaliação = 25 anos;

IR = Vida Referencial = 70 anos;

IE/IR = 35,71%;

EC = Estado de conservação = (E) - Necessitando de reparos simples;

K = 0,6185.

Substituindo e calculando:

$$VB = R\$ 4.313,36/m^2 \times 725,21m^2 \times (0,20 + 0,6185 \times (1 - 0,20))$$

$$VB = R\$ 2.173.399,93$$

Ou, em números redondos:

$$VB1 = R\$ 2.175.000,00$$

(dois milhões, cento e setenta e cinco mil reais)

#### 4.3 - VALOR TOTAL DO IMÓVEL

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

$$VI = R\$ 5.150.000,00 + R\$ 2.175.000,00 (VB 1) = \underline{R\$ 7.325.000,00}$$

#### VALOR TOTAL DO IMÓVEL

**R\$ 7.325.000,00**

(Sete milhões, trezentos e vinte e cinco mil reais)

Válido para julho de 2.024.

## 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 **CONDOMÍNIO CHÁCARAS DO ALTO DA NOVA CAMPINAS**, em face de **SILVANA VIEIRA DA SILVA BARBOSA**, corresponde a:

### VALOR TOTAL DO IMÓVEL:

Matrícula nº 28.592, do 1º Ofício de Registro de Imóveis de Campinas.  
Alameda das Laranjeiras, nº 190, Condomínio Chácaras do Alto da Nova  
Campinas (Rua Elizeu Teixeira de Camargo, nº 700), Bairro Gramado,  
Campinas - SP.

R\$ 7.325.000,00

(Sete milhões, trezentos e vinte e cinco mil reais)



Válido para julho de 2.024.

## VI - ENCERRAMENTO

Dando por terminado o seu trabalho, mandou datilografar o presente Laudo, que se compõe de **60 (sessenta)** folhas, vindo esta, datada e assinada pelo Perito.

Acompanham o presente Laudo, o seguinte anexo:

**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.

Campinas, 11 de julho de 2.024.



**WALMIR PEREIRA MODOTTI**  
**CREA 128.880/D**

## ANEXO I

Cópia do comunicado de vistoria, nos termos do Artigo 474 do CPC.

Campinas, 10 de junho de 2.024.

Fone: (19) 3258-7535 / (19) 98179-2239

e-mail: eric@dlac.com.br

e-mail: martacgodoy@adv.oabsp.org.br

ref.: **VISTORIA**

Processo n.º: 0008150-50.2022.8.26.0114

Vara: 1ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE CAMPINAS - SP

Ação: CUMPRIMENTO DE SENTENÇA

Partes: CONDOMÍNIO CHÁCARAS DO ALTO DA NOVA CAMPINAS x  
SILVANA VIEIRA DA SILVA BARBOSA

Atendendo ao disposto nos artigos 474 e 466, §2º, do Código de Processo Civil, fica Vossa Senhoria ciente que será realizada nova vistoria, no dia **25 de junho de 2.024, às 16:15 horas**, no imóvel, objeto da mencionada Ação, situado na Alameda Laranjeiras, nº 190, Condomínio Chácaras do Alto da Nova Campinas, Bairro Gramado, Campinas - 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) e do espelho do IPTU do imóvel, 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**