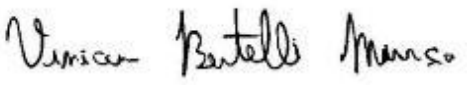
LAUDO DE AVALIAÇÃO EXTRAJUDICIAL DE IMÓVEL

Ref.: Rua José Pires de Camargo, Lote nº 13, da Quadra nº 22, Residencial Astória – Tatuí/SP

Tatuí, 27 de janeiro de 2025.



VINICIUS BERTELLI MURÇA
Engenheiro Civil / Seg. do Trabalho
CREA nº 5.062.095.304/D
Membro Titular do IBAPE/SP nº 1748

Vinicius Bertelli Murça
Engenheiro Civil e de Segurança do Trabalho
Técnico em Eletrônica
CREA 5.062.095.304/D

RESUMO

VALOR TOTAL DO IMÓVEL

R$ 260.000,00

(Duzentos e sessenta mil reais)

Válido para **Janeiro de 2025**



Rua José Pires de Camargo, Lote nº 13, da Quadra nº 22, Residencial Astória – Tatuí/SP

Matrícula nº 53.451, do Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Tatuí/SP

Inscrição Cadastral nº 1176.0021

OBS.: IMÓVEL OCUPADO

CAPÍTULO I – FINALIDADE DA PERÍCIA

A presente Perícia tem por finalidade precípua a determinação do valor de venda do imóvel objeto da **Matrícula nº 53.451, do Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Tatuí – SP, Inscrição Cadastral nº 1176.0021**, localizado na **Rua José Pires de Camargo, Lote nº 13, da Quadra nº 22, Residencial Astória – Tatuí/SP**, descrito como:

> *"IMÓVEL: Terreno situado na Rua 13, lado ímpar, correspondente ao **lote nº 13 da quadra "22"**, do loteamento denominado "**Residencial Astória**", no bairro Barro Preto, nesta cidade de Tatuí-SP, medindo **10,00 m de frente**; do **lado direito** de quem da rua o olha, mede **25,00 m** confrontando com o lote 14; do **lado esquerdo mede 25,00 m**, confrontando com o lote 12; e **nos fundos mede 10,00 m**, confrontando com o lote 33, encerrando a **área de 250,00 m²**.*

(DESTAQUE E GRIFO NOSSO)

CAPÍTULO II – DESCRIÇÃO DO LOCAL

II.1 – CARACTERÍSTICAS GERAIS

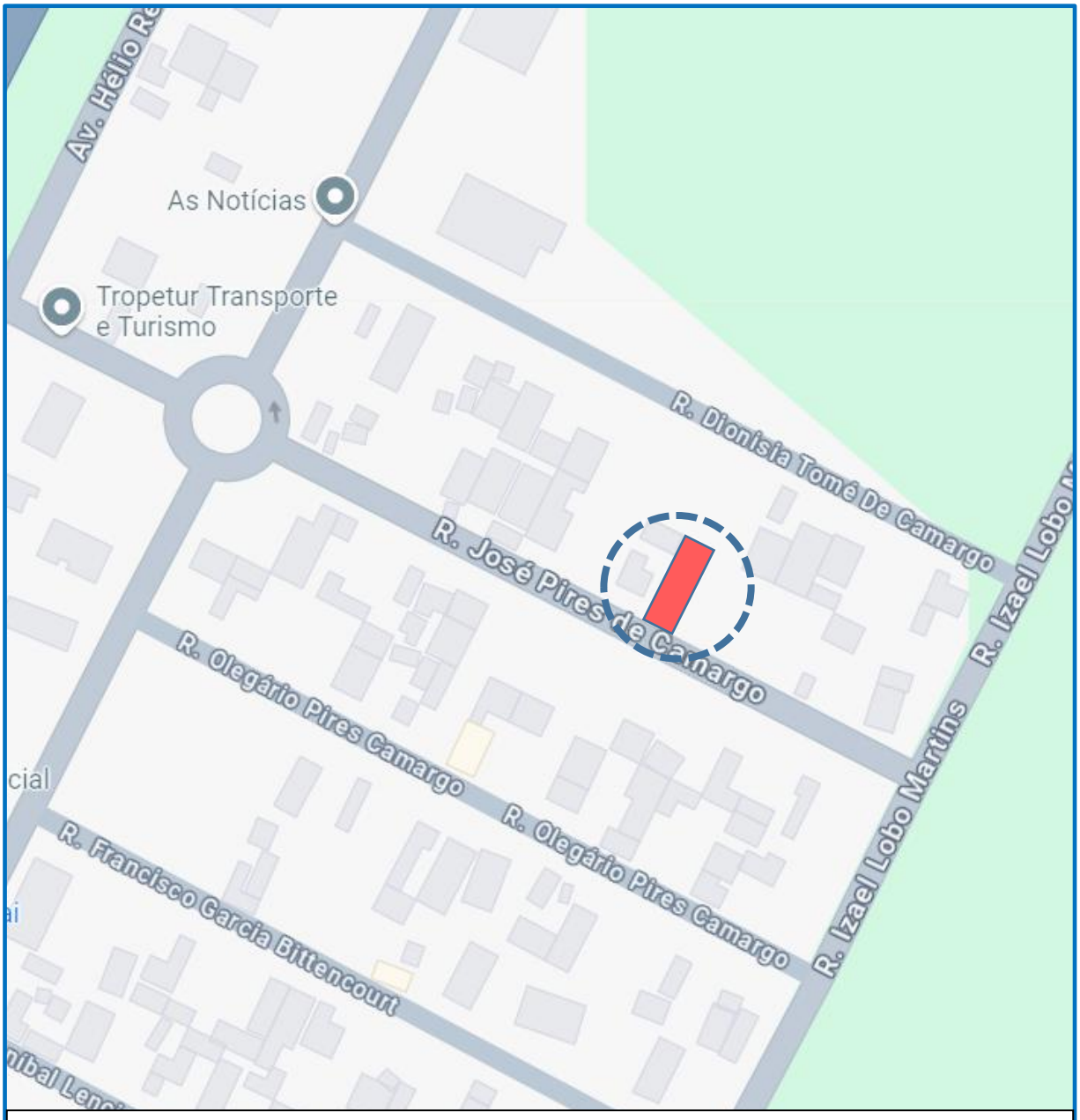
O imóvel avaliando está situado na **Rua José Pires de Camargo, Lote nº 13, da Quadra nº 22, Residencial Astória - Tatuí/SP, objeto da Matrícula nº 53.451, do Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Tatuí – SP, Inscrição Cadastral nº 1176.0021**.

II.2 – MELHORAMENTOS PÚBLICOS

O local é servido por todos os melhoramentos públicos urbanos convencionais, tais como rede de distribuição de água potável, rede coletora de esgotos sanitários, coleta de lixo, telefone, energia elétrica, iluminação pública, etc.

II.3 – MAPA DE LOCALIZAÇÃO

A reprodução parcial do guia da cidade (extraída de http://maps.google.com.br), abaixo apresentada, melhor ilustra a localização do imóvel e de seu entorno.



LEGENDA:

ÁREA OCUPADA PELO IMÓVEL AVALIANDO.

II.4 – FOTOGRAFIA AÉREA

A fotografia aérea do *Google Earth* mostra de maneira detalhada a situação do local.



LEGENDA:

LIMITE DO TERRENO OCUPADO PELO IMÓVEL AVALIANDO.

II.5 – CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO

O local onde se situa o imóvel avaliando está posicionado na região norte do perímetro urbano do Município de Tatuí distando, aproximadamente, 6 km, em linha reta, da Prefeitura local.

Possui características de uso residencial e é caracterizada por edificações de renda média.

II.6 – ZONEAMENTO

Quanto ao zoneamento, o imóvel avaliando está localizado na zona de uso *Predominantemente Residencial*, conforme imagem seguinte.

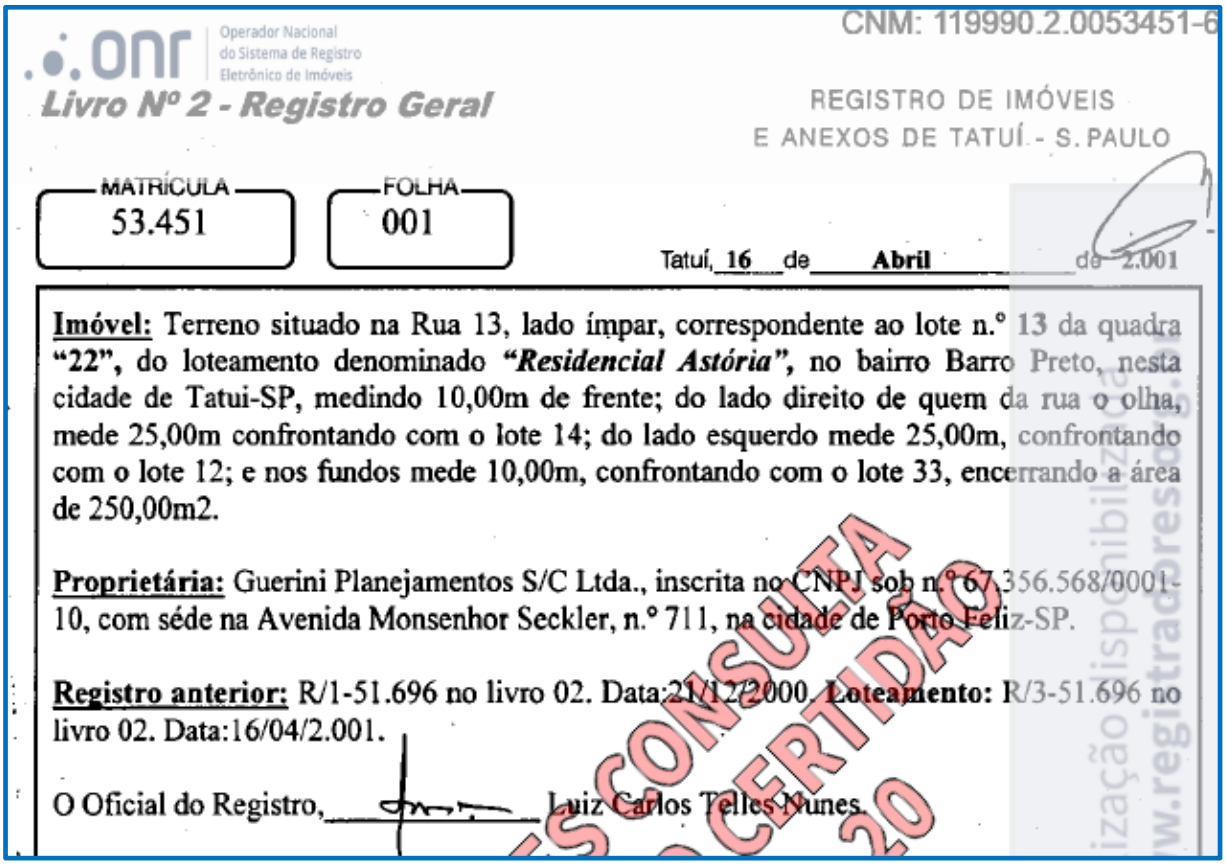


Figura 1 – Localização do imóvel avaliando em relação à planta de zoneamento do município de Tatuí.

CAPÍTULO III – DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

III.1 – TERRENO:

O terreno onde se situa o imóvel avaliando possui formato retangular, com testada de 10,00 m e 25,00 m em ambos os lados, perfazendo a área total de **250,00 m²**.



Operador Nacional do Sistema de Registro Eletrônico de Imóveis

CNM: 119990.2.0053451-6

Livro Nº 2 - Registro Geral

REGISTRO DE IMÓVEIS E ANEXOS DE TATUÍ - S. PAULO

MATRÍCULA 53.451 | FOLHA 001

Tatuí, 16 de Abril de 2.001

Imóvel: Terreno situado na Rua 13, lado ímpar, correspondente ao lote n.º 13 da quadra "22", do loteamento denominado *"Residencial Astória"*, no bairro Barro Preto, nesta cidade de Tatui-SP, medindo 10,00m de frente; do lado direito de quem da rua o olha, mede 25,00m confrontando com o lote 14; do lado esquerdo mede 25,00m, confrontando com o lote 12; e nos fundos mede 10,00m, confrontando com o lote 33, encerrando a área de 250,00m2.

Proprietária: Guerini Planejamentos S/C Ltda., inscrita no CNPJ sob n.º 67.356.568/0001-10, com séde na Avenida Monsenhor Seckler, n.º 711, na cidade de Porto Feliz-SP.

Registro anterior: R/1-51.696 no livro 02. Data:21/12/2000. **Loteamento:** R/3-51.696 no livro 02. Data:16/04/2.001.

O Oficial do Registro, Luiz Carlos Telles Nunes.

CONSULTA CERTIDÃO 20

Figura 2 – Trecho extraído da Matrícula nº 53.451, do Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Tatuí/SP.

O terreno possui topografia plana, aparentando ser seco e firme, podendo receber construções de quaisquer tipos obedecidas, evidentemente, as posturas municipais e as Normas Técnicas.

Vinicius Bertelli Murça
Engenheiro Civil e de Segurança do Trabalho
Técnico em Eletrônica
CREA 5.062.095.304/D

III.2 – BENFEITORIAS:

Com base nas imagens aéreas de satélite disponíveis no Programa Google Maps, sobre o terreno acima descrito se encontram erigidas 03 (três) benfeitorias, denominadas no presente laudo de avaliação como "*Edificação Principal*" ("*Benfeitoria 01*"), "*Edícula*" ("*Benfeitoria 02*") e "*Depósito*" ("*Benfeitoria 03*"), conforme identificadas na figura abaixo:



Figura 3 – Imagem aérea de satélite do imóvel avaliando. Observa-se a localização da "*Benfeitoria 01*", "*Benfeitoria 02*" e "*Benfeitoria 03*", identificadas pelas hachuras em vermelho, amarelo e azul, respectivamente. (Fonte: *Google Maps*)

Ocorre que, conforme disposto na *Certidão de Valor Venal nº 5737/2025*, **ANEXO I**, a área construída total edificada sobre o terreno do imóvel avaliando seria de 0,00m².

CERTIDÃO DE VALOR VENAL Nº 5737/2025

Certificamos, a pedido da parte interessada, que revendo os assentamentos destinados a lançamentos dos impostos imobiliários, constatamos o valor venal relativo ao seguinte imóvel:

EXERCÍCIO: 2025

Imóvel: 19541 **Inscrição Cadastral:** 1176.0021
Endereço: RUA JOSE PIRES DE CAMARGO **Complemento:** **Apto:**
Bairro: RESID ASTORIA
Quadra: QD 22 **Lote:** LT 13 **Zona:** Zona 5
Proprietário: MASA EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA

Área do Terreno: 250.0000
Área Edificada: 0.0000
Valor Venal Territorial: R$ 27.799,28 (Vinte e sete mil setecentos e noventa e nove reais e vinte e oito centavos)
Valor Venal Predial: R$ 0,00 ()
Valor Venal do Imóvel: R$ 27.799,28 (Vinte e sete mil setecentos e noventa e nove reais e vinte e oito centavos)

Figura 4 – Trecho extraído do *Certidão de Valor Venal nº 5737/2025*.

Da mesma forma, a Matrícula nº 53.451 do Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Tatuí/SP também não consta a averbação de qualquer uma das benfeitorias erigidas.

Sendo assim, conclui-se que as benfeitorias que foram erigidas sobre o terreno do imóvel avaliando se encontram irregulares perante a Municipalidade.

Outrossim, haja vista a inexistência de documentação legal que confirme a extensão dessas benfeitorias, as suas áreas construídas foram estimadas com base nas imagens aéreas de satélite disponibilizadas pelo *Programa Google Earth*.

Dadas as considerações iniciais, as benfeitorias diligenciadas são classificadas, nos termos do Estudo "*Valores de Edificações de Imóveis Urbanos – SP*", publicado pelo Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia de São Paulo – IBAPE-SP, como:

- **Benfeitoria 01 – Edificação Principal**

A "*Edificação Principal*", construída nos fundos do lote em questão é classificada, nos termos do Estudo "*Valores de Edificações de Imóveis Urbanos – SP*", publicado pelo Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia de São Paulo – IBAPE-SP, como ***"Casa Padrão Econômico (+)"*****,** com área total construída de aproximadamente 65[1]m², idade aparente de aproximadamente 6 anos e estado de conservação "***Entre regular e necessitando de reparos simples (d)***".

- Classe ..... 1 – Residencial
- Grupo/Tipo .....1.2 – Casa
- Padrão Construtivo ..... 1.2.3 – Padrão Econômico (+)

[1] Área construída aferida por meio das imagens aéreas de satélite*;*

- **Benfeitoria 02 – Edícula**

A "*Edícula*", situada no lado direito do lote em questão é classificada, nos termos do Estudo "*Valores de Edificações de Imóveis Urbanos – SP*", publicado pelo Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia de São Paulo – IBAPE-SP, como ***"Casa Padrão Econômico"*,** com área total construída de 16[2]m², idade aparente de aproximadamente 5 anos e estado de conservação "***Entre regular e necessitando de reparos simples (d)***".

- Classe ..... 1 – Residencial
- Grupo/Tipo .....1.2 – Casa
- Padrão Construtivo .....1.2.3 – Padrão Econômico

- **Benfeitoria 03 – Depósito**

O "*Depósito*", situado no trecho frontal do recuo lateral esquerdo do lote em questão é classificado, nos termos do Estudo "*Valores de Edificações de Imóveis Urbanos – SP*", publicado pelo Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia de São Paulo – IBAPE-SP, como ***"Casa Padrão Econômico (-)"*,** com área total construída de aproximadamente 5[3]m², idade aparente de aproximadamente 2 anos e estado de conservação "***Necessitando de reparos simples (e)***".

- Classe ..... 1 – Residencial
- Grupo/Tipo .....1.2 – Casa
- Padrão Construtivo ..... 1.2.3 – Padrão Econômico (-)

[2] Área construída aferida por meio das imagens aéreas de satélite*;*
[3] Área construída aferida por meio das imagens aéreas de satélite*;*

Por fim, haja vista a impossibilidade de acesso ao interior das benfeitorias, a sua classificação foi realizada com base nas características constatadas por meio da sua vistoria externa, o que está em conformidade com o disposto no **item 7.3.5.2 da *ABNT NBR 14.653-2: Avaliação de bens Parte 2: Imóveis urbanos***.

III.3 – FOTOGRAFIAS DO IMÓVEL

Foto 01 - Vista do imóvel avaliando, situado na Rua José Pires de Camargo, Lote nº 13, da Quadra nº 22, Residencial Astória - Tatuí/SP.



Foto 02 - Vista do imóvel avaliando, situado na Rua José Pires de Camargo, Lote nº 13, da Quadra nº 22, Residencial Astória - Tatuí/SP.



Foto 03 - Vista do imóvel avaliando, situado na Rua José Pires de Camargo, Lote nº 13, da Quadra nº 22, Residencial Astória - Tatuí/SP.



Vinicius Bertelli Murça
Engenheiro Civil e de Segurança do Trabalho
Técnico em Eletrônica
CREA 5.062.095.304/D

Foto 04 - Vista da face externa da divisa lateral direita do imóvel avaliando.



Vinicius Bertelli Murça
Engenheiro Civil e de Segurança do Trabalho
Técnico em Eletrônica
CREA 5.062.095.304/D

Foto 05 - Vista do imóvel avaliando. Observa-se a edificação de uma benfeitoria no trecho frontal do recuo lateral esquerdo do imóvel ("*Benfeitoria 03*").



Vinicius Bertelli Murça
Engenheiro Civil e de Segurança do Trabalho
Técnico em Eletrônica
CREA 5.062.095.304/D

Foto 06 - Vista do interior do imóvel avaliando. Observa-se a construção da "*Edificação Principal*" ("*Benfeitoria 01*") e da "*Edícula*" ("*Benfeitoria 02*"), identificadas pelas setas vermelhas e amarelas, respectivamente.



Vinicius Bertelli Murça
Engenheiro Civil e de Segurança do Trabalho
Técnico em Eletrônica
CREA 5.062.095.304/D

Foto 07 - Vista da face externa da divisa posterior do imóvel avaliando, indicada por setas vermelhas.



Vinicius Bertelli Murça
Engenheiro Civil e de Segurança do Trabalho
Técnico em Eletrônica
CREA 5.062.095.304/D

CAPÍTULO IV – CRITÉRIOS DE AVALIAÇÃO

IV.1 – CONSIDERAÇÕES E CRITÉRIOS INICIAIS:

A presente avaliação atende às principais normas e critérios concernentes, quais sejam:

- ABNT NBR 14653-1 - Avaliação de bens - Parte 1: Procedimento gerais;
- ABNT NBR 14653-2 - Avaliação de bens - Parte 2: Imóveis Urbanos;
- Normas do Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia de São Paulo – IBAPE/SP.

A determinação do valor de um imóvel está pautada nos princípios ditados pela *ABNT NBR 14653 – Avaliação de Bens*, segundo a qual o valor de um bem é determinado em função da metodologia aplicável que, por sua vez, depende basicamente da natureza do bem avaliando, da finalidade da avaliação e da disponibilidade, qualidade e quantidade de informações colhidas no mercado.

No desenvolvimento do presente Laudo, o método empregado para avaliação do imóvel é o chamado ***Método Evolutivo***, em que o valor de mercado do imóvel é obtido através da composição do valor do terreno com o custo de reprodução das benfeitorias, devidamente depreciado, e o fator de comercialização, ou seja:

VI = (VT + CB) x FC, onde:

- VI = Valor de Mercado do Imóvel
- VT = Valor do Terreno
- CB = Custo de reedição da Benfeitoria
- FC = Fator de Comercialização

Vinicius Bertelli Murça
Engenheiro Civil e de Segurança do Trabalho
Técnico em Eletrônica
CREA 5.062.095.304/D

Sempre que possível, recomenda-se que o fator de comercialização seja inferido no mercado da região, a partir de imóveis similares, observando-se o mínimo de 03 (três) elementos. A aplicação deste método exige que:

a) *O valor do terreno seja determinado pelo método comparativo de dados de mercado ou, na impossibilidade deste, pelo método involutivo;*

b) *As benfeitorias sejam apropriadas pelo método comparativo direto de custo ou pelo método da quantificação de custo;*

c) *O 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.*

Quando as benfeitorias forem estimadas com a utilização do Estudo "*Valores de Edificações de Imóveis Urbanos*", do IBAPE/SP, recomenda-se que o resultado final seja ajustado através da aplicação do Fator de Ajuste ao Mercado (F_{AM}):

$$Vi = (Vt + VB) \times F_{AM}$$

Na expressão acima, o valor do terreno deve ser calculado pelo método comparativo direto ou pelo método involutivo e o fator de ajuste deve ser inferido no mercado da região, a partir de imóveis similares, observando-se o mínimo de 03 (três) elementos. Este fator de ajuste pode ser maior ou menor que a unidade, em função das condições de mercado.

Por sua vez, o Estudo "*Valores de Edificações de Imóveis Urbanos*", do IBAPE/SP, estabelece que os unitários obtidos correspondem aos valores de venda, não admitindo, por consequência, qualquer acréscimo, quer a título de vantagem da coisa feita, como a pretexto de **fator de comercialização**, por ***já estarem estes componentes neles contidos***.

Vinicius Bertelli Murça
Engenheiro Civil e de Segurança do Trabalho
Técnico em Eletrônica
CREA 5.062.095.304/D

A partir dessa premissa, o Valor de Mercado do Imóvel (VI) ficará reduzido à seguinte expressão:

VI = VT + VB, onde:

- VI = Valor de Mercado do Imóvel
- VT = Valor do Terreno
- VB = Valor das Benfeitorias

IV.2 – DETERMINAÇÃO DO VALOR DO TERRENO – MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DE MERCADO – TRATAMENTO POR FATORES:

O ***Método Comparativo Direto de Dados de Mercado*** é aquele em que o **valor do terreno** advém da comparação direta com os preços vigentes (provenientes de transações ou ofertas) no mercado imobiliário para lotes **similares** ao que se pretende avaliar, seguida de tratamento técnico dos atributos dos elementos comparáveis, constituintes da amostra.

Desta forma, a condição necessária para sua aplicação é, portanto, a existência de eventos de mercado relativos a terrenos comparáveis ao avaliando, em número suficiente a uma análise estatística, através de ***tratamento por fatores*** ou ***inferência estatística***.

Trata-se de procedimento preferencial, que exige o conhecimento de dados de mercado referentes a vendas nas transações de imóveis semelhantes.

De forma concisa, este método estabelece o valor unitário de terreno mediante a pesquisa de mercado e comparação de vendas ou transações conhecidas de terrenos que possuam características comparáveis às do avaliando, a fim de que não se produzam resultados distorcidos da realidade.

No presente laudo, em razão da disponibilidade de pesquisa e informações de mercado colhidas na mesma região geoeconômica do imóvel avaliando, obtenção de subsídios suficientes para aplicação segura deste método e preferência normativa pela utilização de metodologia direta, o **valor do terreno** será determinado através do desenvolvimento do ***Método Comparativo Direto de Dados de Mercado***, com homogeneização através da aplicação de ***tratamento por fatores***.

Assim, no ***tratamento por fatores***, devem ser utilizados os elementos amostrais mais semelhantes possíveis ao avaliando, em todas as suas características, cujas diferenças perante o mesmo, para mais ou para menos, são

levadas em conta. É admitida *a priori* a existência de relações fixas entre as diferenças dos atributos específicos e os respectivos preços.

Os fatores devem ser aplicados sempre ao valor original do elemento comparativo na forma de somatório. No valor original do elemento devem ser considerados, quando aplicáveis:

- A elasticidade de preços representada pelo fator oferta
- A transformação de preços à vista e a prazo, e/ou conversões de preços que sejam ofertados em outras moedas

O conjunto de fatores aplicado a cada elemento amostral será considerado como homogeneizante quando, após a aplicação dos respectivos ajustes, se verificar que o conjunto de novos valores homogeneizados apresenta menor coeficiente de variação dos dados que o conjunto original. Devem refletir, em termos relativos, o comportamento do mercado, numa determinada abrangência espacial e temporal, com a consideração de:

- Localização;
- Fatores de forma (testada, profundidade, área ou múltiplas frentes);
- Fatores padrão construtivo e depreciação.

Para o caso em questão, serão aplicados, preliminarmente, os seguintes fatores:

- F_f = Fator de Fonte ou Oferta;
- F_I = Fator Transposição;
- C_p = Coeficiente de Profundidade;
- C_f = Coeficiente de Frente Projetada (ou Testada);
- F_T = Fator de Topografia;
- F_c = Fator de Consistência do Terreno.

IV.3 – DETERMINAÇÃO DO VALOR DAS BENFEITORIAS:

IV.3.1 – CONSIDERAÇÕES INICIAIS:

No que se refere às Benfeitorias (construções), será utilizado o Estudo "***Valores de Edificações de Imóveis Urbanos – SP***", publicado pelo ***Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia de São Paulo – IBAPE-SP*** em **2011**.

Resulta de estudos, observações estatísticas, orçamentos, pesquisa de mercado e consultas à profissionais da construção civil, além de uma equipe de engenheiros e arquitetos avaliadores que contribuíram para sua formatação e a finalização.

Referido trabalho destina-se a fornecer diretrizes, consolidar conceitos, métodos e procedimentos gerais e estabelecer padrões aceitos e aprovados pelo IBAPE/SP para elaboração de avaliações de imóveis urbanos, com harmonização e adequação aos princípios básicos das *Partes 1 e 2* da *NBR 14.653 - Avaliação de bens* e das normas do *IVSC – INTERNATIONAL VALUATION STANDARDS COMMITTEE*, adotadas pela UPAV como Normas Pan-americanas, entidades às quais o IBAPE está filiado.

Esta norma representa a atualização da "*Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos – 2005*" do IBAPE/SP, adequando-a às alterações previstas na ABNT 14653-2 -2011.

O Estudo "***Valores de Edificações de Imóveis Urbanos – SP***" é válido para toda Região Metropolitana de São Paulo – RMSP e difere conceitualmente dos demais estudos pelas seguintes razões:

- Obtém os **Valores de Venda** das edificações
- Pondera todos os custos inerentes, inclusive BDI e Fator de Comercialização
- Pondera o ***F_{AM} – Fator de Ajuste ao Mercado***, para ajustar seu Fator de Comercialização interno

- Descreve 29 padrões em 6 grupos: Barracos, Casas, Apartamentos, Escritórios, Galpões e Coberturas
- Vincula todos os respectivos valores unitários ao **R_8N (R8-N)** do SindusCon/SP
- O profissional deve enquadrar a construção em apreço em um dos padrões

A fórmula básica para aplicação deste Estudo está demonstrada abaixo:

$$Vb = R_8N \times PC \times A_c \times F_{OC}$$, onde:

- **Vb** = Valor da Benfeitoria (R$)
- **R_8N** = Valor Unitário de Referência do Custo Unitário Básico – CUB do Padrão R_8N (R8-N) do SindusCon/SP (R$/m²)
- **PC** = Índice referente ao Padrão Construtivo, extraído do referido Estudo
- **A_c** = Área da Construção (m²)
- **F_{OC}** = Fator de Adequação ao Obsoletismo e ao Estado de Conservação

CAPÍTULO V – CÁLCULOS AVALIATÓRIOS

V.1 – CARACTERÍSTICA DO IMÓVEL AVALIANDO:

As características do imóvel avaliando estão apresentadas na tabela abaixo:

IMÓVEL AVALIANDO – MATRÍCULA Nº 53.451					
TIPO	**Imóvel Residencial**				
LOCALIZAÇÃO	**Rua José Pires de Camargo, Lote nº 13 da Quadra nº 22, Residencial Astória - Tatuí/SP**				
DADOS DA REGIÃO E MELHORAMENTOS PÚBLICOS	**Guias e Sarjetas**	X	**Rede de Gás**		
	Rede de Distribuição de Água	X	**Rede Coletora de Esgotos**		X
	Energia Elétrica e Iluminação Pública	X	**TV a Cabo**		
DADOS DO TERRENO	**Área:**	250,00 m²	**Testada (F_{pr}):**	10,00 m	
	Formato:	Retangular	**Esquina:**	Não	
	Topografia:	Plana	**Consistência:**	Seco	
DATA BASE DA AVALIAÇÃO	Janeiro de 2025				

BENFEITORIA 01 – Edificação Principal				
DADOS DA BENFEITORIA 01	**Tipo:**	Casa	**Uso:**	Residencial
	Área Construída Real ($A_{c,r}$):	65,00 m²	**Coeficiente:**	1,00
	Área Construída Equivalente ($A_{c,eq.}$):	65,00 m²	**Idade Real:**	6 anos
	Padrão Construtivo:	Casa Padrão Econômico (+)		
	Estado de Conservação:	Entre regular e necessitando de reparos simples (“d”)		

BENFEITORIA 02 – Edícula				
DADOS DA BENFEITORIA 02	**Tipo:**	Casa	**Uso:**	Residencial
	Área Construída Real ($A_{c,r}$):	16,00 m²	**Coeficiente:**	1,00
	Área Construída Equivalente ($A_{c,eq.}$):	16,00 m²	**Idade Real:**	5 anos
	Padrão Construtivo:	Casa Padrão Econômico		
	Estado de Conservação:	Entre regular e necessitando de reparos simples (“d”)		

BENFEITORIA 03 – Depósito				
DADOS DA BENFEITORIA 03	**Tipo:**	Casa	**Uso:**	Apoio
	Área Construída Real ($A_{c,r}$):	5,00 m²	**Coeficiente:**	1,00
	Área Construída Equivalente ($A_{c,eq.}$):	5,00 m²	**Idade Real:**	2 anos
	Padrão Construtivo:	Casa Padrão Econômico (-)		
	Estado de Conservação:	Necessitando de reparos simples (“e”)		

V.2 – SITUAÇÃO PARADIGMA

O imóvel avaliando, de acordo com as características da região e com base no Estudo "***Valores de Edificações de Imóveis Urbanos – SP***", está situado na ***2ª Zona: Residencial Horizontal de Padrão Médio***, dentro do **Grupo I – Zonas de uso predominantemente residencial e ocupação horizontal**, onde são estabelecidos os seguintes parâmetros:

- **Lote Paradigma.....Lote de Aproveitamento Econômico Ideal**

- Área de referência do Lote ..... **250 m²**
- Intervalo característico de áreas..... **200 m² a 500 m²**

- Frente de Referência (F_r).....**10,00 m**
- Profundidade Mínima (P_{mi}) .....**25,00 m**
- Profundidade Máxima (P_{ma}).....**40,00 m**

- Fatores e Expoentes aplicáveis:
  - Expoente do Fator Frente ("**f**").....**0,20**
  - Expoente do Fator Profundidade ("**p**").....**0,50**
  - Múltiplas frentes ou esquina ("$\mathbf{C_e}$") ..... **Não se aplica**
  - Coeficiente de Área ("$\mathbf{C_a}$") .....**Não se aplica dentro do intervalo**

V.3 – 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 pesquisaram-se, junto a diversas empresas imobiliárias e corretores, os valores ofertados para **venda de imóveis e terrenos** na mesma região geoeconômica e negócios efetivamente realizados, contendo atributos mais semelhantes possíveis aos do imóvel avaliando.

No tratamento dos dados de mercado, foram atendidas as seguintes condições:

- As fontes de informações foram devidamente identificadas, com o fornecimento de, no mínimo, nome e telefone para averiguação;

- A fonte dos fatores utilizados na homogeneização foi devidamente explicitada;

- Foram utilizados apenas dados de mercado com atributos semelhantes, onde cada um dos fatores de homogeneização, calculados em função do avaliando, estejam contidos no intervalo entre 0,50 a 2,00;

- O valor final homogeneizado, resultante da aplicação de todos os fatores de homogeneização ao preço original, deverá estar contido no intervalo de 0,50 a 2,00.

Para avaliações de terrenos, preferencialmente devem ser coletados na amostragem terrenos sem benfeitorias.

Caso seja constatada a ausência de terrenos nus, admitiu-se o cálculo do valor do terreno através do ***Critério Residual***, conforme preconiza o **item 11.1** do Estudo "***Valores de Edificações de Imóveis Urbanos – SP***", publicado pelo ***Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia de São Paulo – IBAPE-SP*** em **2011**.

Trata-se de um princípio indireto, que assume o valor do terreno como a diferença entre o valor do imóvel e das benfeitorias, conforme o seguinte procedimento:

$$V_t = (V_o \times F_f) - V_b$$, onde:

- V_t = Valor Total do Terreno
- F_f = Fator de Fonte ou de Oferta
- V_b = Valor de custo total das Benfeitorias

Após esses cálculos, transforma-se o preço total em unitário e utiliza-se a homogeneização com tratamento por fatores, conforme equação abaixo:

$$V_u = \frac{V_t}{A_t}$$, onde:

- V_u = Valor Básico Unitário do Terreno
- V_t = Valor Total do Terreno
- A_t = Área do Terreno

Assim, da pesquisa efetuada, foram obtidos **12 (doze)** elementos comparativos de **ofertas para venda**, cujas características principais constam da pesquisa de mercado, conforme fichas cadastrais apresentadas no **ANEXO II**.

Vinicius Bertelli Murça
Engenheiro Civil e de Segurança do Trabalho
Técnico em Eletrônica
CREA 5.062.095.304/D

V.4 – CÁLCULO DO VALOR DE VENDA DO IMÓVEL

V.4.1 – CÁLCULO DO VALOR UNITÁRIO DO TERRENO

Conforme cálculos apresentados no **Anexo III**, elaborados com base em planilhas eletrônicas Excel em consonância com a metodologia apresentada no corpo do laudo pericial, o **valor unitário homogeneizado do terreno na situação paradigma** (**V_u**) corresponde a:

V_u = R$ 333,91/m²

(Trezentos e trinta e três reais e noventa e um centavos por metro quadrado)

Válido para **Janeiro de 2025**

A determinação do valor unitário homogeneizado do **terreno avaliando** (**Vu_T**), a partir da situação paradigma, é feita a partir da seguinte equação:

$$Vu_T = \frac{V_u}{\{1 + [(F_L - 1) + (C_p - 1) + (C_f - 1) + (F_T - 1) + (F_c - 1)]}$$

Onde:

- Vu_T = Valor Unitário do **Terreno Avaliando** (deduzido após a incidência de seus respectivos fatores em relação à situação paradigma)
- V_u = Valor Básico Unitário (estimado na situação paradigma, após ajuste por fatores);
- F_L = Fator de Localização do imóvel avaliando;
- C_p = Coeficiente de Profundidade do imóvel avaliando;
- C_f = Coeficiente de Frente Projetada (ou Testada) do imóvel avaliando;
- F_T = Fator de Topografia do imóvel avaliando;
- F_c = Fator de Consistência do Terreno do imóvel avaliando.

Assim, para o **imóvel avaliando**:

- V_u = Valor Básico Unitário (estimado na situação paradigma) = **R$ 333,91/m²**
- F_L = Fator de Localização do imóvel avaliando = **1,0000**
- C_p = Coeficiente de Profundidade do imóvel avaliando = **1,0000**;
- C_f = Coeficiente de Frente Projetada do imóvel avaliando = **1,0000**;
- F_T = Fator de Topografia do imóvel avaliando (Plana) = **1,0000**
- F_c = Fator de Consistência do Terreno do imóvel avaliando (seco) = **1,0000**

$$Vu_T = \frac{333{,}91}{\{1 + [(1-1) + (1-1) + (1-1) + (1-1) + (1-1)]}$$

Vu_T = R$ 333,91/m²

(Trezentos e trinta e três reais e noventa e um centavos por metro quadrado)

Válido para **Janeiro de 2025**

V.4.2 – CÁLCULO DO VALOR ATUAL DO TERRENO DESCRITO NA MATRÍCULA Nº 53.451 DO C.R.I. DE TATUÍ

O Valor Total do Terreno (V_T) é dado pela seguinte equação:

$V_T = V_{UT} \times A_T$, onde:

- V_T é o Valor Total do Terreno;
- V_{UT} é o Valor Unitário do Terreno Avaliando = R$ 333,91 / m²
- A_T é a Área do Terreno Avaliando = 250,00 m²

Destarte, calculando:

$$V_T = V_{UT} \times A_T$$

$$V_T = 333,91 \times 250,00 = R\$\ 83.477,50$$

V_T = R$ 83.477,50

ou, em números redondos, com ajuste inferior a 1%:

VALOR DO TERRENO DO IMÓVEL AVALIANDO

R$ 84.000,00

(Oitenta e quatro mil reais)

Válido para **Janeiro de 2025**

V.4.3 – CÁLCULO DO VALOR DAS BENFEITORIAS

- **Benfeitoria 01 – Edificação Principal**

Tendo em vista as características construtivas, idade e condições de conservação da mesma, mostradas no **Capítulo III.3.2**, além da metodologia e dos critérios apresentados no **Capítulo IV.3**, tem-se:

- Categoria.....**Classe 1 – Residencial**
- Tipologia Construtiva.....**Grupo 1.2 – Casa**
- Padrão Construtivo..... **Subgrupo 1.2. – Padrão Econômico (+)**
- Vida Referencial (I_R).....**70 anos**
- Valor Residual (R).....**20%**
- Área Construída (A_C).....**65,00m²**
- Idade da Edificação (I_E)..... **6 anos**
- Estado da Edificação.....**Entre regular e necessitando de reparos simples (Ref.: d)**

- Porcentagem da Vida Referencial (I_E/I_R).....**8,57%**
- Coeficiente de Ross/Heideck (K).....**0,876**
- Favor de Adequação ao Obsoletismo e Conservação (F_{OC}): **R + K x (1-R)**
- F_{OC} ..... **0,20 + 0,876 x (1-0,20)**
- F_{OC} **0,901**

- Índice Referente ao padrão construtivo (PC) **1,221**

- Valor do CUB R8-N (SINDUSCON/SP) .....**R$ 2.039,53/m²** (Dez[4]/2024)

- Valor da Benfeitoria 01 ($V_{B,01}$) ..... **R_8N x PC x A_C x F_{OC}**
- Valor da Benfeitoria 01 ($V_{B,01}$) ..... **2.039,53 x 1,221 x 65,00 x 0,901**
- Valor da Benfeitoria 01 ($V_{B,01}$) ..... **R$ 145.842,44**

[4] Valor mais contemporâneo no momento da elaboração do laudo de avaliação;

Destarte, o valor da "***Benfeitoria 01 – Edificação Principal*" erigida sobre o imóvel avaliando** é de **R$ 145.842,44 (cento e quarenta e cinco mil, oitocentos e quarenta e dois reais e quarenta e quatro centavos)**, válido para a data-base de janeiro de 2025.

- **Benfeitoria 02 – Edícula**

Tendo em vista as características construtivas, idade e condições de conservação da mesma, mostradas no **Capítulo III.3.2**, além da metodologia e dos critérios apresentados no **Capítulo IV.3**, tem-se:

- Categoria.....**Classe 1 – Residencial**
- Tipologia Construtiva.....**Grupo 1.2 – Casa**
- Padrão Construtivo.....**Subgrupo 1.2. – Padrão Econômico**
- Vida Referencial (I_R).....**70 anos**
- Valor Residual (R).....**20%**
- Área Construída (A_C).....**16,00m²**
- Idade da Edificação (I_E)..... **5 anos**
- Estado da Edificação.....**Entre regular e necessitando de reparos simples (Ref.: d)**

- Porcentagem da Vida Referencial (I_E/I_R) **7,14%**
- Coeficiente de Ross/Heideck (K).....**0,884**
- Favor de Adequação ao Obsoletismo e Conservação (F_{OC}): **R + K x (1-R)**
- F_{OC} ..... **0,20 + 0,884 x (1-0,20)**
- F_{OC} **0,907**

- Índice Referente ao padrão construtivo (PC) **1,070**

- Valor do CUB R8-N (SINDUSCON/SP) ..... **R$ 2.039,53/m²** (Dez[5]/2024)

- Valor da Benfeitoria 02 ($V_{B,02}$) ..... **R_8N x PC x A_C x F_{OC}**

[5] Valor mais contemporâneo no momento da elaboração do laudo de avaliação;

- Valor da Benfeitoria 02 ($V_{B,02}$) ..... **2.039,53 x 1,070 x 16,00 x 0,907**
- Valor da Benfeitoria 02 ($V_{B,02}$) ..... **R$ 31.669,50**

Destarte, o valor da "***Benfeitoria 02 – Edícula*" erigida sobre o imóvel avaliando** é de **R$ 31.669,50 (trinta e um mil, seiscentos e sessenta e nove reais e cinquenta centavos)**, válido para a data-base de janeiro de 2025.

- **Benfeitoria 03 – Depósito**

Tendo em vista as características construtivas, idade e condições de conservação da mesma, mostradas no **Capítulo III.3.2**, além da metodologia e dos critérios apresentados no **Capítulo IV.3**, tem-se:

- Categoria.....**Classe 1 – Residencial**
- Tipologia Construtiva.....**Grupo 1.2 – Casa**
- Padrão Construtivo..... **Subgrupo 1.2. – Padrão Econômico (-)**
- Vida Referencial (I_R).....**70 anos**
- Valor Residual (R).....**20%**
- Área Construída (A_C)..... **5,00m²**
- Idade da Edificação (I_E)..... **2 anos**
- Estado da Edificação.....**Necessitando de reparos simples (Ref.: e)**

- Porcentagem da Vida Referencial (I_E/I_R) **2,86%**
- Coeficiente de Ross/Heideck (K).....**0,807**
- Favor de Adequação ao Obsoletismo e Conservação (F_{OC}): **R + K x (1-R)**
- F_{OC} ..... **0,20 + 0,807 x (1-0,20)**
- F_{OC} **0,845**

- Índice Referente ao padrão construtivo (PC) **0,919**

- Valor do CUB R8-N (SINDUSCON/SP) ..... **R$ 2.039,53/m²** (Dez[6]/2024)

- Valor da Benfeitoria 03 ($V_{B,03}$) ..... **R_8N x PC x A_C x F_{OC}**
- Valor da Benfeitoria 03 ($V_{B,03}$) ..... **2.039,53 x 0,919 x 5,00 x 0,845**
- Valor da Benfeitoria 03 ($V_{B,03}$) ..... **R$ 7.919,04**

Destarte, o valor da "***Benfeitoria 03 – Depósito***" **erigida sobre o imóvel avaliando** é de **R$ 7.919,04 (sete mil, novecentos e dezenove reais e quatro centavos)**, válido para a data-base de janeiro de 2025.

[6] Valor mais contemporâneo no momento da elaboração do laudo de avaliação;

V.4.4 – CÁLCULO DO VALOR TOTAL DAS BENFEITORIAS

Considerando os cálculos anteriores, o Valor Total das Benfeitorias (V_B) erigidas sobre o imóvel avaliando é obtido através da equação abaixo:

$V_B = V_{B,01} + V_{B,02} + V_{B,03}$, onde:

- V_B = Valor Total das Benfeitorias;
- $V_{B,01}$ = Valor da Benfeitoria 01 = R$ 145.842,44;
- $V_{B,02}$ = Valor da Benfeitoria 02 = R$ 31.669,50;
- $V_{B,03}$ = Valor da Benfeitoria 03 = R$ 7.919,04.

Substituindo e calculando:

$V_B = V_{B,01} + V_{B,02} + V_{B,03}$, onde:

$V_B = 145.842,44 + 31.669,50 + 7.919,04$

VI = R$ 185.430,97

ou, em números redondos, com ajuste inferior a 1%:

VALOR TOTAL DAS BENFEITORIAS

R$ 186.000,00

(Cento e oitenta e seis mil reais)

Válido para **Janeiro de 2025**

V.4.5 – CÁLCULO DO VALOR TOTAL ATUAL DO IMÓVEL AVALIANDO (MATRÍCULA Nº 53.451 DO C.R.I. DE TATUÍ)

O Valor Total de mercado atual do Imóvel (VI) é obtido através da composição do Valor do Terreno (VT) com o Valor das Benfeitorias (V_B) e o Valor para Regularização das mesmas ($V_{Reg.}$)[7], conforme equação abaixo:

$VI = VT + V_B - V_{Reg.}$, onde:

- VI = Valor Total de Mercado do Imóvel;
- VT = Valor do Terreno = R$ 84.000,00;
- V_B = Valor Total das Benfeitorias = R$ 186.000,00;
- $V_{Reg.}$ = Valor estimado para regularização das benfeitorias perante a Municipalidade e o Cartório de Registro = R$ 10.000,00;

Substituindo e calculando:

$VI = VT + V_B – V_{Reg.}$, onde:

VI = 84.000,00+ 186.000,00 – R$ 10.000,00

VI = R$ 260.000,00

ou, em números redondos, com ajuste inferior a 1%:

VALOR TOTAL DO IMÓVEL AVALIANDO

R$ 260.000,00

(Duzentos e sessenta mil reais)

Válido para **Janeiro de 2025**

[7] Vide Capítulo III.2 do Laudo de Avaliação.

VI – CONCLUSÃO

Pela vistoria realizada no local, pesquisas de mercado, cálculos avaliatórios efetuados no conteúdo do presente laudo e demais elementos concernentes, o signatário pôde concluir que o **valor atual de mercado** do **imóvel objeto da Matrícula nº 53.451 (Inscrição Cadastral nº 1176.0021), do Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Tatuí – SP**, localizado na **Rua José Pires de Camargo, Lote nº 13, da Quadra nº 22, Residencial Astória - Tatuí/SP**, incluindo a composição do terreno e das benfeitorias, é de:

VALOR TOTAL DO IMÓVEL

R$ 260.000,00

(Duzentos e sessenta mil reais)

Válido para **Janeiro de 2025**

OBS: IMÓVEL OCUPADO

VII – ENCERRAMENTO

Consta o presente Laudo de **83 (oitenta e três)** folhas digitadas de um lado só, incluindo anexos, todas elas rubricadas, sendo a última datada e assinada.

Anexo I – Certidão de valor venal nº 5737/2025

Anexo II – Elementos Comparativos

Anexo III – Planilhas de Cálculo do Imóvel Avaliando – Rua José Pires de Camargo, Lote nº 13 da Quadra nº 22, Residencial Astória - Tatuí/SP
(Matrícula nº 53.451 do Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Tatuí/SP) – 1ª e 2ª Rodada

Anexo IV – Anotação de Responsabilidade Técnica – ART nº 2620250131343

Tatuí, 27 de janeiro de 2025.

VINICIUS BERTELLI MURÇA
Engenheiro Civil / Seg. do Trabalho
CREA nº 5.062.095.304/D
Membro Titular do IBAPE/SP nº 1748

ANEXO I – CERTIDÃO DE VALOR VENAL Nº 5737/2025

Prefeitura Municipal de Tatuí
Secretaria de Fazenda, Finanças, Planejamento e Trabalho.
Av. Domingos Bassi, 1000 - Jd. Junqueira – Tatuí-SP.
CEP 18.271-330 – Tel. (15) 3259-8423/25/26

CERTIDÃO DE VALOR VENAL Nº 5737/2025

Certificamos, a pedido da parte interessada, que revendo os assentamentos destinados a lançamentos dos impostos imobiliários, constatamos o valor venal relativo ao seguinte imóvel:

EXERCÍCIO: 2025

Imóvel: 19541 **Inscrição Cadastral:** 1176.0021
Endereço: RUA JOSE PIRES DE CAMARGO **Complemento:** **Apto:**
Bairro: RESID ASTORIA
Quadra: QD 22 **Lote:** LT 13 **Zona:** Zona 5
Proprietário: MASA EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA

Área do Terreno: 250.0000
Área Edificada: 0.0000
Valor Venal Territorial: R$ 27.799,28 (Vinte e sete mil setecentos e noventa e nove reais e vinte e oito centavos)
Valor Venal Predial: R$ 0,00 ()
Valor Venal do Imóvel: R$ 27.799,28 (Vinte e sete mil setecentos e noventa e nove reais e vinte e oito centavos)

TATUI, 18 de Janeiro de 2025

A VALIDADE DESTA CERTIDÃO APLICA-SE AO EXERCÍCIO CORRENTE

Certidão emitida em conformidade com o Decreto número: 13.567/2012 de 19/12/2012.

A veracidade desta certidão está condicionada verificação de sua cópia original na Internet, no endereço

https://portalcidadao.jlsoft.com.br/wpprincipal.aspx

IARSII-005737/2025
2025-01-18T00:00:00

Vinicius Bertelli Murça
Engenheiro Civil e de Segurança do Trabalho
Técnico em Eletrônica
CREA 5.062.095.304/D

ANEXO II – ELEMENTOS COMPARATIVOS

ELEMENTO COMPARATIVO Nº 01					
TIPO	**Terreno sem Benfeitoria**				
LOCALIZAÇÃO	**Rua Otávio Martins Barreto, Lote nº 24 da Quadra nº 25, Residencial Astória – Tatuí/SP (I.F. = 100,00)**				
DADOS DA REGIÃO E MELHORAMENTOS PÚBLICOS	**Guias e Sarjetas**	X	**Rede de Gás**		
	Rede de Distribuição de Água	X	**Rede Coletora de Esgotos**	X	
	Energia Elétrica e Iluminação Pública	X	**TV a Cabo**		
DADOS DO TERRENO	**Área (A_t):** 250,00 m²		**Testada (F_{pr}):** 10,00 m		
	Formato: Retangular		**Esquina:** Não		
	Topografia: Plana		**Consistência:** Seco		
DADOS DA TRANSAÇÃO E FONTE DE INFORMAÇÃO	**Valor de Venda (V_o):** **R$ 95.000,00**		**Natureza:** **Oferta (F_f = 0,90)**		
	Imobiliária: R Trindade Corretor de Imóveis (Ref.: 351r)		**Contato:** Corretor		
	Telefone: (15) 99703-0548		**Data da Pesquisa:** 18/01/2025		
CÁLCULO DO VALOR TOTAL (V_t) e UNITÁRIO BÁSICO (V_u) DO TERRENO	**Critério Residual: $V_t = (V_o \times F_f) - V_b$** **$V_t = (95.000,00 \times 0,90) - 0,00$** **$V_t$ = R$ 85.500,00**		**$V_u = V_t \div A_t$** **$V_u = 85.500,00 \div 250,00$** **$V_u$ = R$ 342,00 / m²**		



ELEMENTO COMPARATIVO Nº 02					
TIPO	**Terreno sem Benfeitoria**				
LOCALIZAÇÃO	**Rua Maria Luíza de Almeida Galvão, Lote nº 02 da Quadra nº 24, Residencial Astória – Tatuí/SP (I.F. = 100,00)**				
DADOS DA REGIÃO E MELHORAMENTOS PÚBLICOS	**Guias e Sarjetas**	X	**Rede de Gás**		
	Rede de Distribuição de Água	X	**Rede Coletora de Esgotos**	X	
	Energia Elétrica e Iluminação Pública	X	**TV a Cabo**		
DADOS DO TERRENO	**Área (A_t):** 250,00 m²		**Testada (F_{pr}):** 10,00 m		
	Formato: Retangular		**Esquina:** Não		
	Topografia: Plana		**Consistência:** Seco		
DADOS DA TRANSAÇÃO E FONTE DE INFORMAÇÃO	**Valor de Venda (V_o):** **R$ 95.000,00**		**Natureza:** **Oferta (F_f = 0,90)**		
	Imobiliária: Papiro Imóveis (Ref.: 1167)		**Contato:** Corretor		
	Telefone: (15) 3259-0563		**Data da Pesquisa:** 18/01/2025		
CÁLCULO DO VALOR TOTAL (V_t) e UNITÁRIO BÁSICO (V_u) DO TERRENO	**Critério Residual: $V_t = (V_o \times F_f) - V_b$** **$V_t = (95.000,00 \times 0,90) - 0,00$** **$V_t$ = R$ 85.500,00**		**$V_u = V_t \div A_t$** **$V_u = 85.500,00 \div 250,00$** **$V_u$ = R$ 342,00 / m²**		



ELEMENTO COMPARATIVO Nº 03					
TIPO	**Terreno sem Benfeitoria**				
LOCALIZAÇÃO	**Avenida Hélio Reali, Lote nº 20 da Quadra nº 04, Residencial Astória – Tatuí/SP (I.F. = 100,00)**				
DADOS DA REGIÃO E MELHORAMENTOS PÚBLICOS	**Guias e Sarjetas**	X	**Rede de Gás**		
	Rede de Distribuição de Água	X	**Rede Coletora de Esgotos**	X	
	Energia Elétrica e Iluminação Pública	X	**TV a Cabo**		
DADOS DO TERRENO	**Área (A_t):** 360,00 m²		**Testada (F_{pr}):** 12,00 m		
	Formato: Retangular		**Esquina:** Não		
	Topografia: Plana		**Consistência:** Seco		
DADOS DA TRANSAÇÃO E FONTE DE INFORMAÇÃO	**Valor de Venda (V_o): R$ 130.000,00**		**Natureza: Oferta (F_f = 0,90)**		
	Imobiliária: Papiro Imóveis (Ref.: 1165)		**Contato:** Corretor		
	Telefone: (15) 3259-0563		**Data da Pesquisa:** 18/01/2025		
CÁLCULO DO VALOR TOTAL (V_t) e UNITÁRIO BÁSICO (V_u) DO TERRENO	**Critério Residual: $V_t = (V_o \times F_f) - V_b$** **$V_t = (130.000,00 \times 0,90) - 0,00$** **$V_t$ = R$ 117.000,00**		**$V_u = V_t \div A_t$** **$V_u = 117.000,00 \div 360,00$** **$V_u$ = R$ 325,00 / m²**		



ELEMENTO COMPARATIVO Nº 04					
TIPO	**Terreno sem Benfeitoria**				
LOCALIZAÇÃO	**Rua Anísio Mariano Corrêa, Lote nº 36 da Quadra nº 04, Residencial Astória – Tatuí/SP (I.F. = 100,00)**				
DADOS DA REGIÃO E MELHORAMENTOS PÚBLICOS	**Guias e Sarjetas**	X	**Rede de Gás**		
	Rede de Distribuição de Água	X	**Rede Coletora de Esgotos**	X	
	Energia Elétrica e Iluminação Pública	X	**TV a Cabo**		
DADOS DO TERRENO	**Área (A_t):** 360,00 m²		**Testada (F_{pr}):** 12,00 m		
	Formato: Retangular		**Esquina:** Não		
	Topografia: Plana		**Consistência:** Seco		
DADOS DA TRANSAÇÃO E FONTE DE INFORMAÇÃO	**Valor de Venda (V_o): R$ 100.000,00**		**Natureza: Oferta (F_f = 0,90)**		
	Imobiliária: Papiro Imóveis (Ref.: 1901)		**Contato:** Corretor		
	Telefone: (15) 3259-0563		**Data da Pesquisa:** 18/01/2025		
CÁLCULO DO VALOR TOTAL (V_t) e UNITÁRIO BÁSICO (V_u) DO TERRENO	**Critério Residual: $V_t = (V_o \times F_f) - V_b$** **$V_t = (100.000,00 \times 0,90) - 0,00$** **$V_t$ = R$ 90.000,00**		**$V_u = V_t \div A_t$** **$V_u = 90.000,00 \div 360,00$** **$V_u$ = R$ 250,00 / m²**		



ELEMENTO COMPARATIVO Nº 05					
TIPO	**Terreno sem Benfeitoria**				
LOCALIZAÇÃO	**Confluência da Rua Anísio Mariano Corrêa e a Rua Dionísia Tomé de Camargo, Lote nº 21 da Quadra nº 22, Residencial Astória – Tatuí/SP (I.F. = 100,00)**				
DADOS DA REGIÃO E MELHORAMENTOS PÚBLICOS	**Guias e Sarjetas**	X	**Rede de Gás**		
	Rede de Distribuição de Água	X	**Rede Coletora de Esgotos**	X	
	Energia Elétrica e Iluminação Pública	X	**TV a Cabo**		
DADOS DO TERRENO	**Área (A_t):** 382,62 m²		**Testada (F_{pr}):** 17,00 m		
	Formato: Irregular		**Esquina:** Sim		
	Topografia: Plana		**Consistência:** Seco		
DADOS DA TRANSAÇÃO E FONTE DE INFORMAÇÃO	**Valor de Venda (V_o):** **R$ 100.000,00**		**Natureza:** **Oferta (F_f = 0,90)**		
	Imobiliária: Imobiliária Daniel Vieira Imóveis (Ref.: 181)		**Contato:** Corretor		
	Telefone: (15) 99804-0969		**Data da Pesquisa:** 18/01/2025		
CÁLCULO DO VALOR TOTAL (V_t) e UNITÁRIO BÁSICO (V_u) DO TERRENO	**Critério Residual: $V_t = (V_o \times F_f) - V_b$** **$V_t = (100.000,00 \times 0,90) - 0,00$** **$V_t$ = R$ 90.000,00**		**$V_u = V_t \div A_t$** **$V_u = 90.000,00 \div 382,62$** **$V_u$ = R$ 235,22 / m²**		



ELEMENTO COMPARATIVO Nº 06					
TIPO	**Terreno sem Benfeitoria**				
LOCALIZAÇÃO	**Rua Dionísia Tomé de Camargo, Lote nº 33 da Quadra nº 22, Residencial Astória – Tatuí/SP (I.F. = 100,00)**				
DADOS DA REGIÃO E MELHORAMENTOS PÚBLICOS	**Guias e Sarjetas**	X	**Rede de Gás**		
	Rede de Distribuição de Água	X	**Rede Coletora de Esgotos**	X	
	Energia Elétrica e Iluminação Pública	X	**TV a Cabo**		
DADOS DO TERRENO	**Área (A_t):** 250,00 m²		**Testada (F_{pr}):** 10,00 m		
	Formato: Retangular		**Esquina:** Não		
	Topografia: Plana		**Consistência:** Seco		
DADOS DA TRANSAÇÃO E FONTE DE INFORMAÇÃO	**Valor de Venda (V_o): R$ 110.000,00**		**Natureza: Oferta (F_f = 0,90)**		
	Imobiliária: Papiro Imóveis (Ref.: 1562)		**Contato:** Corretor		
	Telefone: (15) 3259-0563		**Data da Pesquisa:** 18/01/2025		
CÁLCULO DO VALOR TOTAL (V_t) e UNITÁRIO BÁSICO (V_u) DO TERRENO	**Critério Residual: $V_t = (V_o \times F_f) - V_b$** **$V_t = (110.000,00 \times 0,90) - 0,00$** **$V_t$ = R$ 99.000,00**		**$V_u = V_t \div A_t$** **$V_u = 99.000,00 \div 250,00$** **$V_u$ = R$ 396,00 / m²**		



ELEMENTO COMPARATIVO Nº 07					
TIPO	**Terreno sem Benfeitoria**				
LOCALIZAÇÃO	**Rua José Pires de Camargo, Lote nº 11 da Quadra nº 22, Residencial Astória – Tatuí/SP (I.F. = 100,00)**				
DADOS DA REGIÃO E MELHORAMENTOS PÚBLICOS	**Guias e Sarjetas**	X	**Rede de Gás**		
	Rede de Distribuição de Água	X	**Rede Coletora de Esgotos**	X	
	Energia Elétrica e Iluminação Pública	X	**TV a Cabo**		
DADOS DO TERRENO	**Área (A_t):** 250,00 m²		**Testada (F_{pr}):** 10,00 m		
	Formato: Retangular		**Esquina:** Não		
	Topografia: Plana		**Consistência:** Seco		
DADOS DA TRANSAÇÃO E FONTE DE INFORMAÇÃO	**Valor de Venda (V_o): R$ 85.000,00**		**Natureza: Oferta (F_f = 0,90)**		
	Imobiliária: Paulo Cunha Corretor (Ref.: TE0008)		**Contato:** Corretor		
	Telefone: (11) 97449-9822		**Data da Pesquisa:** 18/01/2025		
CÁLCULO DO VALOR TOTAL (V_t) e UNITÁRIO BÁSICO (V_u) DO TERRENO	**Critério Residual: $V_t = (V_o \times F_f) - V_b$** **$V_t = (85.000,00 \times 0,90) - 0,00$** **$V_t$ = R$ 76.500,00**		**$V_u = V_t \div A_t$** **$V_u = 76.500,00 \div 250,00$** **$V_u$ = R$ 306,00 / m²**		



ELEMENTO COMPARATIVO Nº 08					
TIPO	**Terreno sem Benfeitoria**				
LOCALIZAÇÃO	**Confluência da Rua Anísio Mariano Corrêa e a Rua José Pires de Camargo, Lote nº 50 da Quadra nº 03, Residencial Astória – Tatuí/SP (I.F. = 100,00)**				
DADOS DA REGIÃO E MELHORAMENTOS PÚBLICOS	**Guias e Sarjetas**	X	**Rede de Gás**		
	Rede de Distribuição de Água	X	**Rede Coletora de Esgotos**	X	
	Energia Elétrica e Iluminação Pública	X	**TV a Cabo**		
DADOS DO TERRENO	**Área (A_t):** 400,96 m²		**Testada (F_{pr}):** 20,00 m		
	Formato: Irregular		**Esquina:** Sim		
	Topografia: Plana		**Consistência:** Seco		
DADOS DA TRANSAÇÃO E FONTE DE INFORMAÇÃO	**Valor de Venda (V_o): R$ 150.000,00**		**Natureza: Oferta (F_f = 0,90)**		
	Imobiliária: Intermedial Imóveis (Ref.: 9544)		**Contato:** Corretor		
	Telefone: (15) 99101-8108		**Data da Pesquisa:** 18/01/2025		
CÁLCULO DO VALOR TOTAL (V_t) e UNITÁRIO BÁSICO (V_u) DO TERRENO	**Critério Residual: $V_t = (V_o \times F_f) - V_b$** **$V_t = (150.000,00 \times 0,90) - 0,00$** **$V_t$ = R$ 135.000,00**		**$V_u = V_t \div A_t$** **$V_u = 135.000,00 \div 400,96$** **$V_u$ = R$ 336,69 / m²**		



ELEMENTO COMPARATIVO Nº 09					
TIPO	**Terreno sem Benfeitoria**				
LOCALIZAÇÃO	**Rua Professor José Menezes Bueno, Lote nº 14 da Quadra nº 18, Residencial Astória – Tatuí/SP (I.F. = 100,00)**				
DADOS DA REGIÃO E MELHORAMENTOS PÚBLICOS	**Guias e Sarjetas**	X	**Rede de Gás**		
	Rede de Distribuição de Água	X	**Rede Coletora de Esgotos**	X	
	Energia Elétrica e Iluminação Pública	X	**TV a Cabo**		
DADOS DO TERRENO	**Área (A_t):** 250,00 m²		**Testada (F_{pr}):** 10,00 m		
	Formato: Retangular		**Esquina:** Não		
	Topografia: Plana		**Consistência:** Seco		
DADOS DA TRANSAÇÃO E FONTE DE INFORMAÇÃO	**Valor de Venda (V_o): R$ 90.000,00**		**Natureza: Oferta (F_f = 0,90)**		
	Imobiliária: Papiro Imóveis (Ref.: 1302)		**Contato:** Corretor		
	Telefone: (15) 3259-0563		**Data da Pesquisa:** 18/01/2025		
CÁLCULO DO VALOR TOTAL (V_t) e UNITÁRIO BÁSICO (V_u) DO TERRENO	**<u>Critério Residual</u>: $V_t = (V_o \times F_f) - V_b$** **$V_t = (90.000,00 \times 0,90) - 0,00$** **$V_t$ = R$ 81.000,00**		**$V_u = V_t \div A_t$** **$V_u = 81.000,00 \div 250,00$** **$V_u$ = R$ 324,00 / m²**		



ELEMENTO COMPARATIVO Nº 10					
TIPO	**Terreno sem Benfeitoria**				
LOCALIZAÇÃO	**Rua Nicanor Gomes, Lote nº 03 da Quadra nº 17, Residencial Astória – Tatuí/SP (I.F. = 100,00)**				
DADOS DA REGIÃO E MELHORAMENTOS PÚBLICOS	**Guias e Sarjetas**	X	**Rede de Gás**		
	Rede de Distribuição de Água	X	**Rede Coletora de Esgotos**	X	
	Energia Elétrica e Iluminação Pública	X	**TV a Cabo**		
DADOS DO TERRENO	**Área (A_t):** 250,00 m²		**Testada (F_{pr}):** 10,00 m		
	Formato: Retangular		**Esquina:** Não		
	Topografia: Plana		**Consistência:** Seco		
DADOS DA TRANSAÇÃO E FONTE DE INFORMAÇÃO	**Valor de Venda (V_o): R$ 100.000,00**		**Natureza: Oferta (F_f = 0,90)**		
	Imobiliária: Papiro Imóveis (Ref.: 1588)		**Contato:** Corretor		
	Telefone: (15) 3259-0563		**Data da Pesquisa:** 18/01/2025		
CÁLCULO DO VALOR TOTAL (V_t) e UNITÁRIO BÁSICO (V_u) DO TERRENO	**<u>Critério Residual</u>: $V_t = (V_o \times F_f) - V_b$** **$V_t = (100.000,00 \times 0,90) - 0,00$** **$V_t$ = R$ 90.000,00**		**$V_u = V_t \div A_t$** **$V_u = 90.000,00 \div 250,00$** **$V_u$ = R$ 360,00 / m²**		



ELEMENTO COMPARATIVO Nº 11					
TIPO	**Terreno sem Benfeitoria**				
LOCALIZAÇÃO	**Rua Boaventura Antônio Cunha, Lote nº 17 da Quadra nº 15, Residencial Astória – Tatuí/SP (I.F. = 100,00)**				
DADOS DA REGIÃO E MELHORAMENTOS PÚBLICOS	**Guias e Sarjetas**	X	**Rede de Gás**		
	Rede de Distribuição de Água	X	**Rede Coletora de Esgotos**	X	
	Energia Elétrica e Iluminação Pública	X	**TV a Cabo**		
DADOS DO TERRENO	**Área (A_t):** 250,00 m²		**Testada (F_{pr}):** 10,00 m		
	Formato: Retangular		**Esquina:** Não		
	Topografia: Plana		**Consistência:** Seco		
DADOS DA TRANSAÇÃO E FONTE DE INFORMAÇÃO	**Valor de Venda (V_o):** **R$ 105.000,00**		**Natureza:** **Oferta (F_f = 0,90)**		
	Imobiliária: Papiro Imóveis (Ref.: 1303)		**Contato:** Corretor		
	Telefone: (15) 3259-0563		**Data da Pesquisa:** 18/01/2025		
CÁLCULO DO VALOR TOTAL (V_t) e UNITÁRIO BÁSICO (V_u) DO TERRENO	**<u>Critério Residual</u>: $V_t = (V_o \times F_f) - V_b$** **$V_t = (105.000,00 \times 0,90) - 0,00$** **$V_t$ = R$ 94.500,00**		**$V_u = V_t \div A_t$** **$V_u = 94.500,00 \div 250,00$** **$V_u$ = R$ 378,00 / m²**		



ELEMENTO COMPARATIVO Nº 12					
TIPO	**Terreno sem Benfeitoria**				
LOCALIZAÇÃO	**Rua Boaventura Antonio Cunha, Lote nº 22 da Quadra nº 15, Residencial Astória – Tatuí/SP (I.F. = 100,00)**				
DADOS DA REGIÃO E MELHORAMENTOS PÚBLICOS	**Guias e Sarjetas**	X	**Rede de Gás**		
	Rede de Distribuição de Água	X	**Rede Coletora de Esgotos**	X	
	Energia Elétrica e Iluminação Pública	X	**TV a Cabo**		
DADOS DO TERRENO	**Área (A_t):** 250,00 m²		**Testada (F_{pr}):** 10,00 m		
	Formato: Retangular		**Esquina:** Não		
	Topografia: Plana		**Consistência:** Seco		
DADOS DA TRANSAÇÃO E FONTE DE INFORMAÇÃO	**Valor de Venda (V_o): R$ 100.000,00**		**Natureza: Oferta (F_f = 0,90)**		
	Imobiliária: Papiro Imóveis (Ref.: 1508)		**Contato:** Corretor		
	Telefone: (15) 3259-0563		**Data da Pesquisa:** 18/01/2025		
CÁLCULO DO VALOR TOTAL (V_t) e UNITÁRIO BÁSICO (V_u) DO TERRENO	**Critério Residual: $V_t = (V_o \times F_f) - V_b$** **$V_t = (100.000,00 \times 0,90) - 0,00$** **$V_t$ = R$ 90.000,00**		**$V_u = V_t \div A_t$** **$V_u = 90.000,00 \div 250,00$** **$V_u$ = R$ 360,00 / m²**		



Localização das 12 (doze) Amostras em relação ao Imóvel Avaliando



Figura 5 – Localização dos elementos comparativos em relação ao imóvel avaliando.

Vinicius Bertelli Murça
Engenheiro Civil e de Segurança do Trabalho
Técnico em Eletrônica
CREA 5.062.095.304/D

ANEXO III – PLANILHAS DE CÁLCULO DO IMÓVEL AVALIANDO

Rua José Pires de Camargo, Lote nº 13 da Quadra nº 22, Residencial Astória - Tatuí/SP

(Matrícula nº 53.451, do Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Tatuí – SP) – 1ª e 2ª Rodada

Homogeneização dos valores

Elemento	Valor	Fator Fonte	Área do Terreno (m²)	Valor unitário deduzido fator oferta (R$/m²)	1			
					Fator Transposição - FI			
					Índice Fiscal	FI	V1 Variação (R$/m²)	Vu1 (R$/m²)
Paradigma					100,00			
1			250,00	342,00	100,00	1,0000	0,00	342,00
2			250,00	342,00	100,00	1,0000	0,00	342,00
3			360,00	325,00	100,00	1,0000	0,00	325,00
4			360,00	250,00	100,00	1,0000	0,00	250,00
5			382,62	235,22	100,00	1,0000	0,00	235,22
6			250,00	396,00	100,00	1,0000	0,00	396,00
7			250,00	306,00	100,00	1,0000	0,00	306,00
8			400,96	336,69	100,00	1,0000	0,00	336,69
9			250,00	324,00	100,00	1,0000	0,00	324,00
10			250,00	360,00	100,00	1,0000	0,00	360,00
11			250,00	378,00	100,00	1,0000	0,00	378,00
12			250,00	360,00	100,00	1,0000	0,00	360,00
Média				**329,58**				**329,58**
DP				47,49				47,49
CV				14,41%				14,41%

Elemento	2				3			
	Coeficiente de Profundidade - Cp				Coeficiente de Testada - Cf			
	Pe	Cp	V2 Variação (R$/m²)	Vu2 (R$/m²)	Fp	Cf	V3 Variação (R$/m²)	Vu3 (R$/m²)
Paradigma	25-40				10,00			
1	25,00	1,0000	0,00	342,00	10,00	1,0000	0,00	342,00
2	25,00	1,0000	0,00	342,00	10,00	1,0000	0,00	342,00
3	30,00	1,0000	0,00	325,00	12,00	0,9642	-11,64	313,36
4	30,00	1,0000	0,00	250,00	12,00	0,9642	-8,95	241,05
5	22,51	1,0539	12,68	247,91	17,00	0,8993	-23,68	211,54
6	25,00	1,0000	0,00	396,00	10,00	1,0000	0,00	396,00
7	25,00	1,0000	0,00	306,00	10,00	1,0000	0,00	306,00
8	20,05	1,1167	39,29	375,98	20,00	0,8706	-43,58	293,11
9	25,00	1,0000	0,00	324,00	10,00	1,0000	0,00	324,00
10	25,00	1,0000	0,00	360,00	10,00	1,0000	0,00	360,00
11	25,00	1,0000	0,00	378,00	10,00	1,0000	0,00	378,00
12	25,00	1,0000	0,00	360,00	10,00	1,0000	0,00	360,00
Média				**333,91**				**322,25**
DP				47,15				54,12
CV				14,12%				16,80%

Elemento	4				5			
	Fator Topografia - Ft				Fator Consistência do Terreno			
	Índice de Topogr.	Ft	V4 Variação (R$/m²)	Vu4 (R$/m²)	Índice de Consistência do Terreno	Fconsit	V5 Variação (R$/m²)	Vu5 (R$/m²)
Paradigma	1,00				1,00			
1	1,00	1,0000	0,00	342,00	1,00	1,0000	0,00	342,00
2	1,00	1,0000	0,00	342,00	1,00	1,0000	0,00	342,00
3	1,00	1,0000	0,00	325,00	1,00	1,0000	0,00	325,00
4	1,00	1,0000	0,00	250,00	1,00	1,0000	0,00	250,00
5	1,00	1,0000	0,00	235,22	1,00	1,0000	0,00	235,22
6	1,00	1,0000	0,00	396,00	1,00	1,0000	0,00	396,00
7	1,00	1,0000	0,00	306,00	1,00	1,0000	0,00	306,00
8	1,00	1,0000	0,00	336,69	1,00	1,0000	0,00	336,69
9	1,00	1,0000	0,00	324,00	1,00	1,0000	0,00	324,00
10	1,00	1,0000	0,00	360,00	1,00	1,0000	0,00	360,00
11	1,00	1,0000	0,00	378,00	1,00	1,0000	0,00	378,00
12	1,00	1,0000	0,00	360,00	1,00	1,0000	0,00	360,00
Média				**329,58**				**329,58**
DP				47,49				47,49
CV				14,41%				14,41%

Elemento	6				Vu Final homoge-neizado (R$/m²)	Fator final resultante
	Fator Área					
	Área do Terreno	Fa	V6 Variação (R$/m²)	Vu6 (R$/m²)		
Paradigma	1,00					
1	1,00	1,0000	0,00	342,00	**342,00**	1,0000
2	1,00	1,0000	0,00	342,00	**342,00**	1,0000
3	1,00	1,0000	0,00	325,00	**313,36**	0,9642
4	1,00	1,0000	0,00	250,00	**241,05**	0,9642
5	1,00	1,0000	0,00	235,22	**224,22**	0,9532
6	1,00	1,0000	0,00	396,00	**396,00**	1,0000
7	1,00	1,0000	0,00	306,00	**306,00**	1,0000
8	1,00	1,0000	0,00	336,69	**332,40**	0,9872
9	1,00	1,0000	0,00	324,00	**324,00**	1,0000
10	1,00	1,0000	0,00	360,00	**360,00**	1,0000
11	1,00	1,0000	0,00	378,00	**378,00**	1,0000
12	1,00	1,0000	0,00	360,00	**360,00**	1,0000
Média				**329,58**	**326,59**	
DP				47,49	50,99	
CV				14,41%	15,61%	

Validação dos Fatores

Elemento	Vu Final homogeneizado (R$/m²)	1 Transposição		2 Profundidade		3 Testada		4 Topografia		5 Consistência do Terreno		6 Fator Área	
		V1 Variação (R$/m²)	Vu(-1) (R$/m²)	V2 Variação (R$/m²)	Vu(-2) (R$/m²)	V3 Variação (R$/m²)	Vu(-3) (R$/m²)	V4 Variação (R$/m²)	Vu(-4) (R$/m²)	V5 Variação (R$/m²)	Vu(-5) (R$/m²)	V6 Variação (R$/m²)	Vu(-6) (R$/m²)
Paradigma													
1	342,00	0,00	342,00	0,00	342,00	0,00	342,00	0,00	342,00	0,00	342,00	0,00	342,00
2	342,00	0,00	342,00	0,00	342,00	0,00	342,00	0,00	342,00	0,00	342,00	0,00	342,00
3	313,36	0,00	313,36	0,00	313,36	-11,64	325,00	0,00	313,36	0,00	313,36	0,00	313,36
4	241,05	0,00	241,05	0,00	241,05	-8,95	250,00	0,00	241,05	0,00	241,05	0,00	241,05
5	224,22	0,00	224,22	12,68	211,54	-23,68	247,91	0,00	224,22	0,00	224,22	0,00	224,22
6	396,00	0,00	396,00	0,00	396,00	0,00	396,00	0,00	396,00	0,00	396,00	0,00	396,00
7	306,00	0,00	306,00	0,00	306,00	0,00	306,00	0,00	306,00	0,00	306,00	0,00	306,00
8	332,40	0,00	332,40	39,29	293,11	-43,58	375,98	0,00	332,40	0,00	332,40	0,00	332,40
9	324,00	0,00	324,00	0,00	324,00	0,00	324,00	0,00	324,00	0,00	324,00	0,00	324,00
10	360,00	0,00	360,00	0,00	360,00	0,00	360,00	0,00	360,00	0,00	360,00	0,00	360,00
11	378,00	0,00	378,00	0,00	378,00	0,00	378,00	0,00	378,00	0,00	378,00	0,00	378,00
12	360,00	0,00	360,00	0,00	360,00	0,00	360,00	0,00	360,00	0,00	360,00	0,00	360,00
Média	**326,59**		**326,59**		**322,25**		**333,91**		**326,59**		**326,59**		**326,59**
Desvio Padrão	50,99		50,99		54,12		47,15		50,99		50,99		50,99
CV	15,61%		15,61%		16,80%		14,12%		15,61%		15,61%		15,61%

Exclusão dos Fatores

Validação dos fatores

Coeficiente	Tipo	Utilização		Resultado
		Isolado	Ausente	
Nenhum		**14,41%**		
Transposição	Obrigatório	14,41%	15,61%	Usar
Profundidade	Obrigatório	14,12%	16,80%	Usar
Testada	Obrigatório	16,80%	14,12%	Não usar
Topografia	Complementar	14,41%	15,61%	Usar
Consistência do Terreno	Complementar	14,41%	15,61%	Usar
Área	Complementar	14,41%	15,61%	Usar
Todos			**15,61%**	

Homogeneização dos valores

Elemento	Valor	Fator Fonte	Área do Terreno (m²)	Valor unitário deduzido fator oferta (R$/m²)	1			
					Fator Transposição - FI			
					Índice Fiscal	FI	V1 Variação (R$/m²)	Vu1 (R$/m²)
Paradigma					100,00			
1			250,00	342,00	100,00	1,0000	0,00	342,00
2			250,00	342,00	100,00	1,0000	0,00	342,00
3			360,00	325,00	100,00	1,0000	0,00	325,00
4			360,00	250,00	100,00	1,0000	0,00	250,00
5			382,62	235,22	100,00	1,0000	0,00	235,22
6			250,00	396,00	100,00	1,0000	0,00	396,00
7			250,00	306,00	100,00	1,0000	0,00	306,00
8			400,96	336,69	100,00	1,0000	0,00	336,69
9			250,00	324,00	100,00	1,0000	0,00	324,00
10			250,00	360,00	100,00	1,0000	0,00	360,00
11			250,00	378,00	100,00	1,0000	0,00	378,00
12			250,00	360,00	100,00	1,0000	0,00	360,00
Média				**329,58**				**329,58**
DP				47,49				47,49
CV				14,41%				14,41%

Elemento	2				3			
	Coeficiente de Profundidade - Cp				Coeficiente de Testada - Cf			
	Pe	Cp	V2 Variação (R$/m²)	Vu2 (R$/m²)	Fp	Cf	V3 Variação (R$/m²)	Vu3 (R$/m²)
Paradigma	25-40				10,00			
1	25,00	1,0000	0,00	342,00	10,00	1,0000	0,00	342,00
2	25,00	1,0000	0,00	342,00	10,00	1,0000	0,00	342,00
3	30,00	1,0000	0,00	325,00	12,00	1,0000	0,00	325,00
4	30,00	1,0000	0,00	250,00	12,00	1,0000	0,00	250,00
5	22,51	1,0539	12,68	247,91	17,00	1,0000	0,00	235,22
6	25,00	1,0000	0,00	396,00	10,00	1,0000	0,00	396,00
7	25,00	1,0000	0,00	306,00	10,00	1,0000	0,00	306,00
8	20,05	1,1167	39,29	375,98	20,00	1,0000	0,00	336,69
9	25,00	1,0000	0,00	324,00	10,00	1,0000	0,00	324,00
10	25,00	1,0000	0,00	360,00	10,00	1,0000	0,00	360,00
11	25,00	1,0000	0,00	378,00	10,00	1,0000	0,00	378,00
12	25,00	1,0000	0,00	360,00	10,00	1,0000	0,00	360,00
Média				**333,91**				**329,58**
DP				47,15				47,49
CV				14,12%				14,41%

Elemento	4				5			
	Fator Topografia - Ft				Fator Consistência do Terreno			
	Índice de Topogr.	Ft	V4 Variação (R$/m²)	Vu4 (R$/m²)	Índice de Consistência do Terreno	Fconsit	V5 Variação (R$/m²)	Vu5 (R$/m²)
Paradigma	1,00				1,00			
1	1,00	1,0000	0,00	342,00	1,00	1,0000	0,00	342,00
2	1,00	1,0000	0,00	342,00	1,00	1,0000	0,00	342,00
3	1,00	1,0000	0,00	325,00	1,00	1,0000	0,00	325,00
4	1,00	1,0000	0,00	250,00	1,00	1,0000	0,00	250,00
5	1,00	1,0000	0,00	235,22	1,00	1,0000	0,00	235,22
6	1,00	1,0000	0,00	396,00	1,00	1,0000	0,00	396,00
7	1,00	1,0000	0,00	306,00	1,00	1,0000	0,00	306,00
8	1,00	1,0000	0,00	336,69	1,00	1,0000	0,00	336,69
9	1,00	1,0000	0,00	324,00	1,00	1,0000	0,00	324,00
10	1,00	1,0000	0,00	360,00	1,00	1,0000	0,00	360,00
11	1,00	1,0000	0,00	378,00	1,00	1,0000	0,00	378,00
12	1,00	1,0000	0,00	360,00	1,00	1,0000	0,00	360,00
Média				**329,58**				**329,58**
DP				47,49				47,49
CV				14,41%				14,41%

Elemento	6				Vu Final homoge-neizado (R$/m²)	Fator final resultante
	Fator Área					
	Área do Terreno	Fa	V6 Variação (R$/m²)	Vu6 (R$/m²)		
Paradigma	1,00					
1	1,00	1,0000	0,00	342,00	**342,00**	1,0000
2	1,00	1,0000	0,00	342,00	**342,00**	1,0000
3	1,00	1,0000	0,00	325,00	**325,00**	1,0000
4	1,00	1,0000	0,00	250,00	**250,00**	1,0000
5	1,00	1,0000	0,00	235,22	**247,91**	1,0539
6	1,00	1,0000	0,00	396,00	**396,00**	1,0000
7	1,00	1,0000	0,00	306,00	**306,00**	1,0000
8	1,00	1,0000	0,00	336,69	**375,98**	1,1167
9	1,00	1,0000	0,00	324,00	**324,00**	1,0000
10	1,00	1,0000	0,00	360,00	**360,00**	1,0000
11	1,00	1,0000	0,00	378,00	**378,00**	1,0000
12	1,00	1,0000	0,00	360,00	**360,00**	1,0000
Média				**329,58**	**333,91**	
DP				47,49	47,15	
CV				14,41%	14,12%	

Homogeneização

Validação dos Fatores

Elemento	Vu Final homogeneizado (R$/m²)	1 Transposição		2 Profundidade		3 Testada		4 Topografia		5 Consistência do Terreno		6 Fator Área	
		V1 Variação (R$/m²)	Vu(-1) (R$/m²)	V2 Variação (R$/m²)	Vu(-2) (R$/m²)	V3 Variação (R$/m²)	Vu(-3) (R$/m²)	V4 Variação (R$/m²)	Vu(-4) (R$/m²)	V5 Variação (R$/m²)	Vu(-5) (R$/m²)	V6 Variação (R$/m²)	Vu(-6) (R$/m²)
Paradigma													
1	342,00	0,00	342,00	0,00	342,00	0,00	342,00	0,00	342,00	0,00	342,00	0,00	342,00
2	342,00	0,00	342,00	0,00	342,00	0,00	342,00	0,00	342,00	0,00	342,00	0,00	342,00
3	325,00	0,00	325,00	0,00	325,00	0,00	325,00	0,00	325,00	0,00	325,00	0,00	325,00
4	250,00	0,00	250,00	0,00	250,00	0,00	250,00	0,00	250,00	0,00	250,00	0,00	250,00
5	247,91	0,00	247,91	12,68	235,22	0,00	247,91	0,00	247,91	0,00	247,91	0,00	247,91
6	396,00	0,00	396,00	0,00	396,00	0,00	396,00	0,00	396,00	0,00	396,00	0,00	396,00
7	306,00	0,00	306,00	0,00	306,00	0,00	306,00	0,00	306,00	0,00	306,00	0,00	306,00
8	375,98	0,00	375,98	39,29	336,69	0,00	375,98	0,00	375,98	0,00	375,98	0,00	375,98
9	324,00	0,00	324,00	0,00	324,00	0,00	324,00	0,00	324,00	0,00	324,00	0,00	324,00
10	360,00	0,00	360,00	0,00	360,00	0,00	360,00	0,00	360,00	0,00	360,00	0,00	360,00
11	378,00	0,00	378,00	0,00	378,00	0,00	378,00	0,00	378,00	0,00	378,00	0,00	378,00
12	360,00	0,00	360,00	0,00	360,00	0,00	360,00	0,00	360,00	0,00	360,00	0,00	360,00
Média	**333,91**		**333,91**		**329,58**		**333,91**		**333,91**		**333,91**		**333,91**
Desvio Padrão	47,15		47,15		47,49		47,15		47,15		47,15		47,15
CV	14,12%		14,12%		14,41%		14,12%		14,12%		14,12%		14,12%

Exclusão dos Fatores

Validação dos fatores

Coeficiente	Tipo	Utilização		Resultado
		Isolado	Ausente	
Nenhum		**14,41%**		
Transposição	Obrigatório	14,41%	14,12%	Usar
Profundidade	Obrigatório	14,12%	14,41%	Usar
Testada	Obrigatório	14,41%	14,12%	Usar
Topografia	Complementar	14,41%	14,12%	Usar
Consistência do Terreno	Complementar	14,41%	14,12%	Usar
Área	Complementar	14,41%	14,12%	Usar
Todos			**14,12%**	

Saneamento Amostral

Elemento	Valores Unitários (R$/m²)					
	Original	Saneamento 1	Saneamento 2	Saneamento 3	Saneamento 4	Saneamento 5
1	342,00	342,00	342,00	342,00	342,00	342,00
2	342,00	342,00	342,00	342,00	342,00	342,00
3	325,00	325,00	325,00	325,00	325,00	325,00
4	250,00	250,00	250,00	250,00	250,00	250,00
5	247,91	247,91	247,91	247,91	247,91	247,91
6	396,00	396,00	396,00	396,00	396,00	396,00
7	306,00	306,00	306,00	306,00	306,00	306,00
8	375,98	375,98	375,98	375,98	375,98	375,98
9	324,00	324,00	324,00	324,00	324,00	324,00
10	360,00	360,00	360,00	360,00	360,00	360,00
11	378,00	378,00	378,00	378,00	378,00	378,00
12	360,00	360,00	360,00	360,00	360,00	360,00
Média	**333,91**	**333,91**	**333,91**	**333,91**	**333,91**	**333,91**
Média + 30%	434,08	434,08	434,08	434,08	434,08	434,08
Média - 30%	233,74	233,74	233,74	233,74	233,74	233,74
Desvio padrão	47,15	47,15	47,15	47,15	47,15	47,15
Elementos	12	12	12	12	12	12

Avaliação

Elemento	Área do Terreno (m²)	Valor unitário Homogeizado (R$/m²)	1			2		
			Fator Transposição - Fl			Coeficiente de Profundidade - Cp		
			Índice Fiscal	Fl	Variação	Pe	Cp	Variação
Paradigma			100,00			25-40		
Avaliando	**250,00**	**333,91**	**100,00**	**1,0000**	**0,0000**	**25,00**	1,0000	0,0000
Pesquisados								
1	250,00	333,91		1,0000	0,0000		1,0000	0,0000
2	250,00	333,91		1,0000	0,0000		1,0000	0,0000
3	360,00	333,91		1,0000	0,0000		1,0000	0,0000
4	360,00	333,91		1,0000	0,0000		1,0000	0,0000
5	382,62	333,91		1,0000	0,0000		1,0539	0,0539
6	250,00	333,91		1,0000	0,0000		1,0000	0,0000
7	250,00	333,91		1,0000	0,0000		1,0000	0,0000
8	400,96	333,91		1,0000	0,0000		1,1167	0,1167
9	250,00	333,91		1,0000	0,0000		1,0000	0,0000
10	250,00	333,91		1,0000	0,0000		1,0000	0,0000
11	250,00	333,91		1,0000	0,0000		1,0000	0,0000
12	250,00	333,91		1,0000	0,0000		1,0000	0,0000

Avaliação

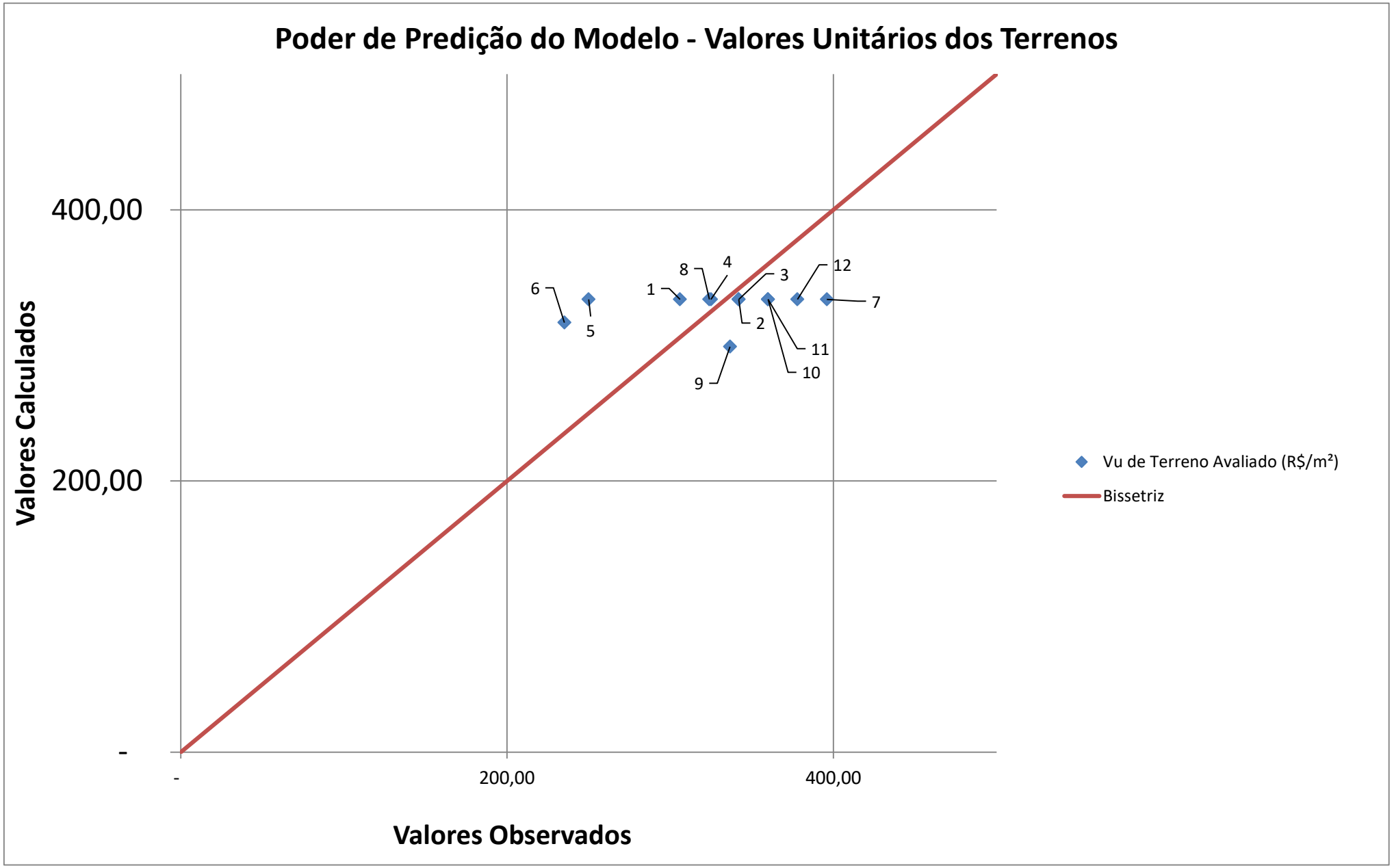
Elemento	3			4			5		
	Coeficiente de Testada - Cf			Fator de Topografia			Fator de Consistência do Solo		
	Fp	Cf	Variação	Índice de Topogr.	Ft	Variação	Índice de Consistência	Fconsist	Variação
Paradigma	10,00			1,00			1,00		
Avaliando	**10,00**	**1,0000**	**0,0000**	**1,00**	**1,0000**	**0,0000**	**1,00**	**1,0000**	**0,0000**
Pesquisados									
1		1,0000	0,0000		1,0000	0,0000		1,0000	0,0000
2		1,0000	0,0000		1,0000	0,0000		1,0000	0,0000
3		1,0000	0,0000		1,0000	0,0000		1,0000	0,0000
4		1,0000	0,0000		1,0000	0,0000		1,0000	0,0000
5		1,0000	0,0000		1,0000	0,0000		1,0000	0,0000
6		1,0000	0,0000		1,0000	0,0000		1,0000	0,0000
7		1,0000	0,0000		1,0000	0,0000		1,0000	0,0000
8		1,0000	0,0000		1,0000	0,0000		1,0000	0,0000
9		1,0000	0,0000		1,0000	0,0000		1,0000	0,0000
10		1,0000	0,0000		1,0000	0,0000		1,0000	0,0000
11		1,0000	0,0000		1,0000	0,0000		1,0000	0,0000
12		1,0000	0,0000		1,0000	0,0000		1,0000	0,0000

Avaliação

Elemento	6			Variação Final	Vu (R$/m²)	Valor do Terreno (R$)
	Fator Área					
	Fator Área	Ft	Variação			
Paradigma	1,00					
Avaliando	**1,00**	**1,0000**	**0,0000**	**1,0000**	**333,91**	**83.477,50**
Pesquisados						
1		1,0000	0,0000	**1,0000**	333,91	83.476,82
2		1,0000	0,0000	**1,0000**	333,91	83.476,82
3		1,0000	0,0000	**1,0000**	333,91	120.206,62
4		1,0000	0,0000	**1,0000**	333,91	120.206,62
5		1,0000	0,0000	**0,9488**	316,82	121.222,41
6		1,0000	0,0000	**1,0000**	333,91	83.476,82
7		1,0000	0,0000	**1,0000**	333,91	83.476,82
8		1,0000	0,0000	**0,8955**	299,01	119.892,62
9		1,0000	0,0000	**1,0000**	333,91	83.476,82
10		1,0000	0,0000	**1,0000**	333,91	83.476,82
11		1,0000	0,0000	**1,0000**	333,91	83.476,82
12		1,0000	0,0000	**1,0000**	333,91	83.476,82

Parcela	Valor (R$)
Terreno	83.477,50
Construções	185.430,97
Regularização	(10.000,00)
TOTAL	258.908,47

Estatística	Valor
Valor Unitário (R$/m²)	333,91
DP da Amostra	47,15
Elementos Usados	12,00
Graus de liberdade	11,00
Amplitude Total	37,12
Amplitude (%)	11,12%
Grau de Precisão	**III**


Poder de Predição do Modelo - Valores Unitários dos Terrenos
Valores Calculados
400,00
200,00
-
-
200,00
400,00
Valores Observados
6
5
1
8
4
3
12
7
2
11
10
9
Vu de Terreno Avaliado (R$/m²)
Bissetriz

ANEXO IV - ANOTAÇÃO DE RESPONSABILIDADE TÉCNICA – ART Nº 2620250131343

Anotação de Responsabilidade Técnica - ART
Lei nº 6.496, de 7 de dezembro de 1977
Conselho Regional de Engenharia e Agronomia do Estado de São Paulo

CREA-SP

ART de Obra ou Serviço
2620250131343

1. Responsável Técnico

VINICIUS BERTELLI MURÇA
Título Profissional: **Engenheiro Civil, Engenheiro de Segurança do Trabalho**
RNP: **2603416359**
Registro: **5062095304-SP**
Empresa Contratada:
Registro:

2. Dados do Contrato

Contratante: **MASA EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA.** CPF/CNPJ: **51.243.582/0001-78**
Endereço: **Rua São Bento** N°: **470**
Complemento: **Conjunto 808** Bairro: **Centro**
Cidade: **São Paulo** UF: **SP** CEP: **01010-001**
Contrato: Celebrado em: **18/12/2024** Vinculada à Art n°:
Valor: R$ **6.000,00** Tipo de Contratante: **Pessoa Jurídica de Direito Privado**
Ação Institucional:

3. Dados da Obra Serviço

Endereço: **Rua José Pires de Camargo** N°: **S/N**
Complemento: **Lote nº 13, da Quadra nº 22** Bairro: **Residencial Astória**
Cidade: **Tatuí** UF: **SP** CEP: **18279-652**
Data de Início: **18/12/2024**
Previsão de Término: **27/01/2025**
Coordenadas Geográficas:
Finalidade: **Residencial** Código:

4. Atividade Técnica

				Quantidade	Unidade
Consultoria 1	**Avaliação**	**de edificação**	**em materiais mistos**	**250,00000**	**metro quadrado**

Após a conclusão das atividades técnicas o profissional deverá proceder a baixa desta ART

5. Observações

LAUDO DE AVALIAÇÃO do valor de VENDA do imóvel objeto da Matrícula nº 53.451, do Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Tatuí /SP, Lote nº 13 da Quadra nº 22, do Loteamento denominado "Residencial Astória", situado no Município de Tatuí/SP.

6. Declarações

Acessibilidade: Declaro que as regras de acessibilidade previstas nas normas técnicas da ABNT, na legislação específica e no Decreto nº 5.296, de 2 de dezembro de 2004, não se aplicam às atividades profissionais acima relacionadas.

7. Entidade de Classe

Nenhuma

8. Assinaturas

Declaro serem verdadeiras as informações acima

_____ _____ **de** _____ **de** _____

Local **data**

VINICIUS BERTELLI MURÇA - CPF: 265.181.978-62

MASA EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA. - CPF/CNPJ: 51.243.582/0001-78

9. Informações

- A presente ART encontra-se devidamente quitada conforme dados constantes no rodapé-versão do sistema, certificada pelo *Nosso Número*.

- A autenticidade deste documento pode ser verificada no site www.creasp.org.br ou www.confea.org.br

- A guarda da via assinada da ART será de responsabilidade do profissional e do contratante com o objetivo de documentar o vínculo contratual.

www.creasp.org.br
Tel: 0800 017 18 11
E-mail: acessar link Fale Conosco do site acima

CREA-SP

Valor ART R$ **99,64** Registrada em: **26/01/2025** Valor Pago R$ **99,64** Nosso Numero: **2620250131343** Versão do sistema

Impresso em: 26/01/2025 13:49:35

VINICIUS BERTELLI MURCA: 2651819 7862

Assinado de forma digital por VINICIUS BERTELLI MURCA:26518197862
Dados: 2025.01.26 14:11:46 -03'00'

CREA-SP
Conselho Regional de Engenharia e Agronomia do Estado de São Paulo

CNPJ: 60.985.017/0001-77
Av. Brigadeiro Faria Lima, 1059
Pinheiros - São Paulo-SP
CEP: 01452-920

SAC: 0800-0171811

Pagador
VINICIUS BERTELLI MURÇA

CPF/CNPJ
265.***.***-62

Registro
5062095304

Linha Digitável
00190.00009 02802.718029 50490.273179 2 99820000009964

Nro Carrinho
10990882

Nosso Número
28027180250490273

Data Emissão
26/01/2025

Data Vencimento
04/02/2025

Valor
R$ 99,64

IMPRIMIR E ANEXAR O RESPECTIVO EXTRATO DE RECEITA A ESTE BOLETO. DEPÓSITOS/TRANSFERÊNCIAS NÃO SERÃO ACEITOS PARA QUITAÇÃO DE BOLETOS. PIX SOMENTE PELO QR CODE

Pague também com PIX

ESCANEIE O QRCODE PARA PAGAR

Detalhes da Cobrança

ART: LC37325905 - Contratante: 51.243.582/0001-78	2025	1/1	R$ 99,64

BANCO DO BRASIL | 001-9 | 00190.00009 02802.718029 50490.273179 2 99820000009964

Local de Pagamento
PAGÁVEL EM QUALQUER BANCO ATÉ O VENCIMENTO

Data de Vencimento
04/02/2025

Nome do Beneficiário/CPF/CNPJ
CONSELHO REG DE ENGENHARIA E AGRONO DO E CPF/CNPJ: 60.985.017/0001-77

Agência/Código do Beneficiário
10990882

Data do Documento	Nr. Documento	Espécie DOC	Aceite	Data do Processamento	Nosso-Número
26/01/2025	28027180250490273	DS	N	26/01/2025	28027180250490273

Uso do Banco	Carteira	Espécie	Quantidade	xValor	(=) Valor do Documento
28027180250490273	17	R$			R$ 99,64

Informações de Responsabilidade do Beneficiário

CREASP: 5062095304
BOLETOS EMITIDOS APOS AS 22H, PAGAR APOS AS 8H DO DIA UTIL SEGUINTE.
A QUITACAO DO TITULO OCORRERA APOS A COMPENSACAO BANCARIA.
DEPOSITO/TRANSFERENCIA NAO SERAO ACEITOS PARA QUITACAO.
PAGAMENTO A MENOR IMPLICA INADIMPLENCIA.
NAO PAGAR APOS O VENCIMENTO.

(-) Desconto/Abatimento

(+) Juros/Multa

(=) Valor Cobrado

Nome do Pagador/CPF/CNPJ/Endereço
VINICIUS BERTELLI MURÇA - CPF/CNPJ: 265.***.***-62
RUA SÃO FELIPE 145 PARQUE SÃO JORGE - SÃO PAULO - SP - CEP 03085010

Sacador/Avalista

Código de Baixa
Autenticação Mecânica - **Ficha de Compensação**

SISBB - SISTEMA DE INFORMACOES BANCO DO BRASIL
26/01/2025 - AUTOATENDIMENTO - 13.05.20
4223404223 0001

Comprovante Pix

CLIENTE: VINICIUS BERTELLI MURCA
AGENCIA: 4223-4 CONTA: 11.371-9

==========

PAGAMENTO VIA QR CODE

ID: E00000000202501261604580444222 72
CPF DO PAGADOR: ***.181.978-**
VALOR: R$99,64
DATA: 26/01/2025 - 13:05:05
NOME DA COBRANCA: Pagamento referente ao Boleto 00028027180250490273 - Vencimento 04.02.2025 - R$
COD PRODUTO: BOLETO28027180250490273DATA26012025
DEVEDOR: VINICIUS BERTELLI MURCA
CPF DO DEVEDOR: ***.181.978-**
CEP: 03.085-010
ENDERECO: Rua SÃO FELIPE 145 PARQUE SÃO JORGE
CIDADE: São Paulo
UF: SP

PAGO PARA: Conselho Regional de Engenharia e Ag
CNPJ: 60.985.017/0001-77
INSTITUICAO: 00000000 BCO DO BRASIL S.A.

Notificacao enviada em: 26/01/2025 - 13:05:06

==========

DOCUMENTO: 012701
AUTENTICACAO SISBB: F.8A9.998.AF9.138.71C

==========

Central de Atendimento BB
4004 0001
Consultas, informacoes e servicos transacionais.

SAC BB
0800 729 0722
Informacoes, reclamacoes, cancelamento de produtos e servicos.

Ouvidoria
0800 729 5678
Reclamacoes nao solucionadas nos canais habituais agencia, SAC e Demais canais de atendimento.

Atendimento a deficientes auditivos ou fala
0800 729 0088
Informacoes, reclamacoes, cancelamento de cartao e outros produtos e servicos de Ouvidoria.