

**EXCELENTÍSSIMA SENHORA DOUTORA JUIZA DE DIREITO DA 5ª VARA CÍVEL DO
FORUM REGIONAL DE SANTO AMARO DA COMARCA DA CAPITAL - SÃO PAULO**

Processo nº: **0038926-50.2000.8.26.0002**
Classe/Assunto: **Execução de Título Extrajudicial / Locação de Imóvel**
Requerente: **Aluízio de Vilhena**
Requerido: **Vitório Amaral dos Santos Filho**

HENRIQUE BIGHELLINI MACHADO GONÇALVES MARTINS, perito nomeado nos autos da ação em epígrafe, tendo se inteirado do assunto em pauta, realizado seus estudos, levantamentos e vistorias, vem, respeitosamente, apresentar suas conclusões, expressas em seu

LAUDO DE AVALIAÇÃO

SUMÁRIO

1.	RESUMO	3
2.	CONSIDERAÇÕES INICIAIS.....	4
3.	CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL AVALIANDO.....	5
4.	VISTORIA DO IMÓVEL.....	7
5.	AValiação	11
6.	CONSIDERAÇÕES FINAIS.....	15
7.	CONCLUSÕES.....	16
8.	RESPOSTAS AOS QUESITOS.....	17
9.	ENCERRAMENTO.....	18
10.	ANEXO I – Documentação Fotográfica	19
11.	ANEXO II – Pesquisa de Mercado	30
12.	ANEXO III – Memória de Cálculos	38

1. RESUMO

Imóvel avaliando: <i>Av. XV de Novembro, 1169, Jardim Bom Recanto – Mauá/SP</i>
Data da avaliação: <i>Julho/2025</i>
Matrícula: <i>18.277 (Cartório de Registro Imóveis de Mauá)</i>
Metodologia utilizada: <i>Método Comparativo de Dados do Mercado</i>
Tratamento de dados: <i>Tratamento de Fatores</i>
Valor do Imóvel: R\$ 475.000,00 <i>(quatrocentos e setenta e cinco mil reais)</i>

2. CONSIDERAÇÕES INICIAIS

O presente laudo tem o objetivo de determinar o “Valor de mercado de compra e venda” do imóvel, localizado na Avenida XV de Novembro, 1169, bairro Jardim Bom Recanto, município de Mauá/SP, matrícula nº 18.277 do Cartório de Registro de Imóveis de Mauá/SP.

Segundo a norma ABNT NBR 14653-1:2001, temos a definição de “Valor de mercado” como:

“...Quantia mais provável pela qual se negociaria voluntariamente e conscientemente um bem, numa data de referência, dentro das condições do mercado vigente.”.

Para tanto, esta perícia desenvolverá suas análises e cálculos baseada na norma técnica ABNT NBR 14.653-2:2011 e na ‘Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos IBAPE/SP:2011’.

2.1. Dos autos

Trata-se de EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL ajuizada por ALÚZIO DE VILHENA, em face de VITÓRIO AMARAL DOS SANTOS FILHO, por meio da qual pretende o autor o recebimento do crédito. Este perito foi nomeado para avaliação do bem.

3. CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL AVALIANDO

3.1. Localização

O imóvel em questão situa-se na Av. XV de Novembro, 1169 na quadra completada pela Rua Dário Gabioneta e Rua Eduardo Batista Pio.

Distante cerca de 4 km do centro da cidade, o local conta com importantes corredores viários nas proximidades como a Av. Barão de Mauá.

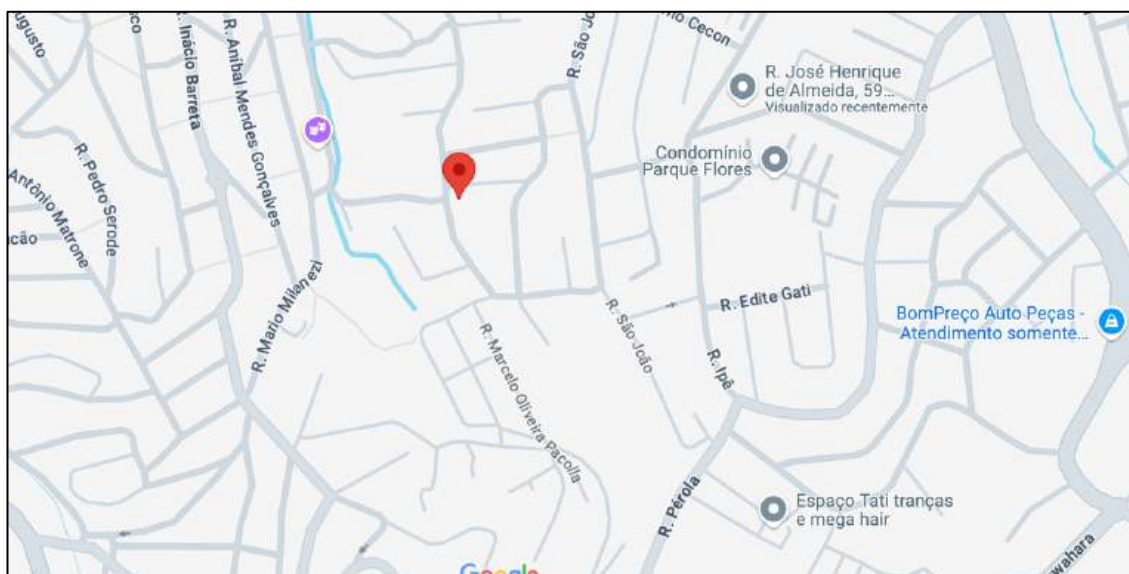


Figura 1 - Mapa da região (Google Maps)



Figura 2 - Foto Aérea da Região (Google Earth)

3.2. Zoneamento

Segundo a Lei que Dispõe Sobre o Uso, Ocupação e Urbanização do Solo do Município de Mauá (Lei 4.968/14), o imóvel avaliando se encontra em **ZUD 1 - Zona de Uso Diversificado 1.**

Segundo o texto da Lei, temos:

“a) Zona de Uso Diversificado 1 – ZUD 1: corresponde às áreas com infraestrutura considerada satisfatória para o adensamento populacional.”

3.3. Melhoramentos da Região

Em diligência realizada no local constatou-se que a região possui infraestrutura urbana completa, servida de todos os melhoramentos públicos básicos, situação típica de áreas com urbanização já consolidada:

- Rede de água
- Rede de esgoto
- Rede de energia elétrica
- Redes de telefone, TV e internet
- Iluminação pública
- Pavimentação asfáltica
- Passeios, guias e sarjetas
- Drenagem
- Coleta de Lixo
- Entrega postal
- Transporte público
- Escola pública

3.4. Ocupação

O imóvel atualmente se encontra **OCUPADO**

4. VISTORIA DO IMÓVEL

Foram as partes comunicadas do dia e hora da vistoria, conforme preconiza a Lei nº10.358/2001 - artigo 431-A do CPC.

A vistoria do imóvel, ocorreu no dia 13/05/25 às 9h.

4.1. Imóvel

O imóvel avaliando apresenta as características construtivas abaixo descritas, conforme fotos do Anexo I:

ITEM	CARACTERÍSTICAS
Composição	Casa assobradada com diversas divisões
Estrutura	Convencional em Concreto Armado
Fachada	Pintura

4.2. Benfeitoria

Quanto aos acabamentos internos, podemos destacar:

Ambiente	Piso	Paredes	Teto
Nº de porta 1169 andar inferior			
Garagem	Contrapiso cimentício	Pintura	Pintura
Nº de porta 1169 andar superior			
Sala de Estar/jantar	Cerâmica	Cerâmica	Pintura
Dormitórios (2x)	Cerâmica	Pintura	Pintura
Cozinha	Cerâmica	Cerâmica	Pintura
Banheiro	Cerâmica	Cerâmica	Pintura
Área de serviço	Ardósia	Pintura/bloco aparente	Pintura

Nº de porta 2			
Área de serviço	Cerâmica	Pintura/cerâmica	Pintura
Banheiro	Cerâmica	Cerâmica	Pintura
Sala	Cerâmica	Pintura	Pintura
Área de serviço	Cerâmica	Pintura	Pintura
Cozinha	Cerâmica	Cerâmica	Forro de PVC
Dormitório (mezanino metálico)	Carpete	Pintura	Pintura
Nº de porta 39 (casa andar inferior)			
Área de serviço	Cerâmica	Cerâmica	Pintura
Cozinha	Cerâmica	Cerâmica	Pintura
Sala de jantar/estar	Cerâmica	Pintura	Pintura
Banheiro	Cerâmica	Cerâmica	Pintura
Dormitório (x2)	Cerâmica	Pintura	Pintura
Nº de porta 39 (casa andar superior)			
Área de serviço	Cerâmica	Pintura	Pintura
Cozinha	Cerâmica	Cerâmica	Forro de PVC
Sala	Cerâmica	Pintura	Forro de PVC
Banheiro	Cerâmica	Cerâmica	Forro de PVC
Dormitório	Cerâmica	Pintura	Forro de PVC

4.2.1. Áreas

O imóvel em questão possui, segundo a matrícula, as seguintes áreas:

Frente: 8,0 m (2,0m em linha reta mais 6,0m em curva);

Lado direito do terreno: 25,0m

Lado esquerdo do terreno: 19,0m

Área do terreno: 192,27m²;

Área total construída: 316,73 m² (informação do Cadastro Imobiliário da Prefeitura de Mauá).

4.2.2. Padrão Construtivo

Utilizando-se o estudo técnico “Valores de Edificações de Imóveis Urbanos” do IBAPE/SP (Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia de São Paulo), conclui-se que a classificação do imóvel é:

Classe: RESIDENCIAL

Grupo: CASA

Padrão Construtivo: PADRÃO SIMPLES

Valor Unitário: 1,251 de R₈N

Já que do referido Estudo temos:

“Padrão Simples: Edificações térreas ou assobradadas, podendo ser geminadas, inclusive de ambos os lados, satisfazendo a projeto arquitetônico simples, geralmente compostas de sala, um ou mais dormitórios, banheiro, cozinha, podendo dispor de dependências externas para serviços e cobertura simples para um veículo. Estrutura simples de concreto e alvenaria de tijolos de barro ou de blocos de concreto, revestidas interna e externamente. Cobertura em laje pré-moldada impermeabilizada ou telhas de cimento amianto ou barro sobre estrutura de madeira, com forro. Áreas externas sem tratamentos especiais, eventualmente pisos cimentados ou revestidos com caco de cerâmica ou cerâmica comum. Fachadas normalmente pintadas a látex sobre emboço ou reboco, podendo ter aplicação de pastilhas, cerâmicas ou equivalentes, na principal.”

4.2.3. Estado de Conservação e Obsolescência

De acordo com a vistoria realizada (vide Anexo I – Documentação Fotográfica), documentação do imóvel e baseando-se no quadro A do estudo “Valores de Edificações de Imóveis Urbanos”, do IBAPE/SP, consideramos o estado da edificação como:

“Necessitando de reparos simples: Edificação cujo estado geral possa ser recuperado com pintura interna e externa, após reparos de fissuras e trincas superficiais generalizadas, sem recuperação do sistema estrutural. Eventualmente, revisão do sistema hidráulico e elétrico.”

5. AVALIAÇÃO

5.1. Metodologia

O método escolhido para definição de valor do bem avaliando foi o 'Método comparativo direto de dados de mercado', seguindo orientações da Norma.

Segundo a norma ABNT NBR 14653-2:2001, temos:

“8.1.1 Para a identificação do valor de mercado, sempre que possível preferir o método comparativo direto de dados de mercado, conforme definido em 8.2.1 da ABNT NBR 14653-1:2001. ”

5.2. Pesquisa de Mercado

No Anexo II desta avaliação apresentam-se os detalhes dos elementos pesquisados com as melhores condições comparativas, todos na mesma região geoeconômica do imóvel avaliando.

A Tabela a seguir resume os dados dos elementos utilizados para avaliação:

El.	Endereço	Valor (R\$)	Valor Ajustado (fator oferta 0,9)	Área Terreno (m²)	Área Construída (m²)	Quartos	Banheiros	Vagas	Profundidade (m)	Testada (m)	Padrão CUB	Idade aparente (anos)
1	Rua Leonildo Pó, 92	510.000,00	459.000,00	150	250,0	3	2	2	30,0	5,0	1,251	18
2	Rua Benedito Pereira, 46	460.000,00	414.000,00	288	313,0	5	5	6	36,0	8,0	1,251	37
3	Rua Mário Milanezi, 102	400.000,00	360.000,00	195	250,0	4	2	2	19,5	10,0	1,251	30
PERÍCIA	Rua XV de Novembro, 1169	?	?	192,27	316,73	5	3	1	24,0	8,0	1,251	35

Tabela 1 - Dados da pesquisa de Mercado para Valor de Venda.



5.3. Resultados

A memória de cálculos está apresentada no Anexo III deste laudo.

5.3.1. Valor de Venda

A referida pesquisa abrangeu 3 elementos comparativos, estando todos situados na mesma região geoeconômica do imóvel avaliando e datados da época da avaliação, onde, após sofrerem os devidos tratamentos e análises, resultou no seguinte valor unitário de área de terreno para venda:

$$V_{\text{unit, VD TERRENO}} = \text{R\$ } 188,81 / \text{m}^2 - \text{VALOR UNIT. DE VENDA}$$

A definição do valor total de venda é dada pela seguinte expressão:

$$V_{\text{VD}} = [(V_{\text{unit, vd TERRENO}} \times A) + V_b] \times F_{\text{AM}}$$

Onde:

V_{VD} : Valor total de Venda [R\$]

$V_{\text{unit, VD TERRENO}}$: Valor Unitário de Venda do Terreno [R\$/m²]

A: Área do [m²]

V_b : Valor das benfeitorias [R\$]

F_{AM} : Fator de Ajuste ao Mercado

Elemento	Valor Unitário Básico (R\$/m²)	Tipo (Padrão)	Coef. Padrão Construtivo	Área da Construção (m²)	Vida Referencial (Anos)	Valor Residual (%)	Idade Real da Edificação (Anos)	% de Vida	Ka	Estado de Conservação (Referência)	Depreciação pelo Estado de Conservação (%)	K	Fator Obsolescência e Conservação	Valorda Benfeitoria (R\$)
	R8N	Padrão	Pc	Ac	Ir	R	Ie	%v	Ka	Estado	Ec	K	Foc	Vb
Avaliando	2.017,89	2.4- Casa (Simples)	1,251	317	70	20%	35	50,0%	0,625	e	18,10%	0,512	0,6095	487.323,90

Portanto, aplicando os valores já calculados, temos:

$$V_{VD} = [(V_{\text{unit,vd TERRENO}} \times A) + V_b] \times F_{AM}$$

$$V_{VD} = [188,81 \times 192,27] + 487.323,90] \times 0,91$$

V_{VD} = R\$ 474.790,47 ou em números redondos R\$ 475.000,00

ref. Julho de 2025



6. CONSIDERAÇÕES FINAIS

Atesto que o presente Laudo de Avaliação obedeceu, criteriosamente, aos seguintes princípios fundamentais:

- O imóvel objeto do presente laudo foi inspecionado e vistoriado *in loco*.
- A presente Avaliação foi elaborada com a estrita observância dos postulados nos Código de Ética Profissional do CONFEA-CREA e do IBAPE/SP.
- Por não fazer parte do escopo deste trabalho, nenhuma investigação de direito de propriedade ou domínio sobre o patrimônio em questão foi realizada. Presume-se como sendo bom o título de propriedade/domínio, admitindo-se que o mesmo se encontra comerciável e livre de qualquer ônus;
- Também não fez parte do escopo desta avaliação a realização de qualquer estudo de engenharia acerca do solo, fundações, estrutura e instalações elétricas e hidráulicas embutidas do imóvel avaliando. Não existe razão para suspeita de problemas sérios nesses pontos.
- Este signatário não tem no presente, nem contempla para o futuro, interesse algum no bem objeto deste Laudo, assim como não possui qualquer inclinação pessoal em relação à matéria ou partes envolvidas na presente ação;
- Os honorários profissionais deste signatário não estão, de qualquer forma, subordinados às conclusões do presente laudo;



7. CONCLUSÕES

Apresenta-se a seguir as conclusões obtidas a partir das considerações apresentadas no corpo do presente laudo.

A avaliação do imóvel foi realizada respeitando as normas avaliatórias vigentes, cujo resultado final já leva em consideração as características construtivas, localização, condições físicas e funcionais verificadas na ocasião da vistoria o que resultou no valor de venda de mercado do bem avaliado.

Ressalta-se que os valores calculados no corpo do presente laudo se referem aos valores de venda e locação para negociação efetiva, ou seja, já descontado o percentual de margem de negociação, denominado fator oferta.

A tabela a seguir apresenta os resultados da avaliação:

<i>Imóvel avaliando:</i> <i>Av. XV de Novembro, 1169, Jardim Bom Recanto – Mauá/SP</i>
<i>Data da avaliação:</i> <i>Julho/2025</i>
<i>Matrícula:</i> <i>18.277 (Cartório de Registro Imóveis de Mauá)</i>
<i>Metodologia utilizada:</i> <i>Método Comparativo de Dados do Mercado</i>
<i>Tratamento de dados:</i> <i>Tratamento de Fatores</i>
<i>Valor do Imóvel:</i> <i>R\$ 475.000,00</i> <i>(quatrocentos e setenta e cinco mil reais)</i>

8. RESPOSTAS AOS QUESITOS

Até a data de apresentação deste laudo não foram apresentados quesitos.



9. ENCERRAMENTO

Consta o presente Laudo de 49 (quarenta e nove) folhas impressas de um só lado, todas rubricadas, datada e assinada pelo Perito Judicial, incluindo os 3 (três) anexos.

Dando por encerrada a honrosa missão designada a este Perito.

Nesses termos,
pede deferimento.

São Paulo, 18 de julho de 2025.

HENRIQUE BIGHELLINI M.G. MARTINS

CREA/SP: 5063062395

10. ANEXO I – Documentação Fotográfica



Foto 01 – Fachada/ frente do imóvel



Foto 02 – Entrada do imóvel nº de porta 1169



Foto 03 – Sala

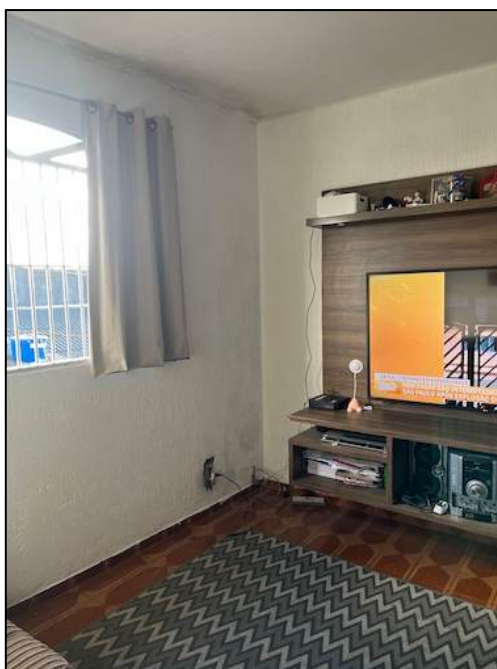


Foto 04 – Sala



Foto 05 – Dormitório 1



Foto 06 – Dormitório 2



Foto 07 – Cozinha



Foto 08 – Banheiro



Foto 9 – Área de serviço

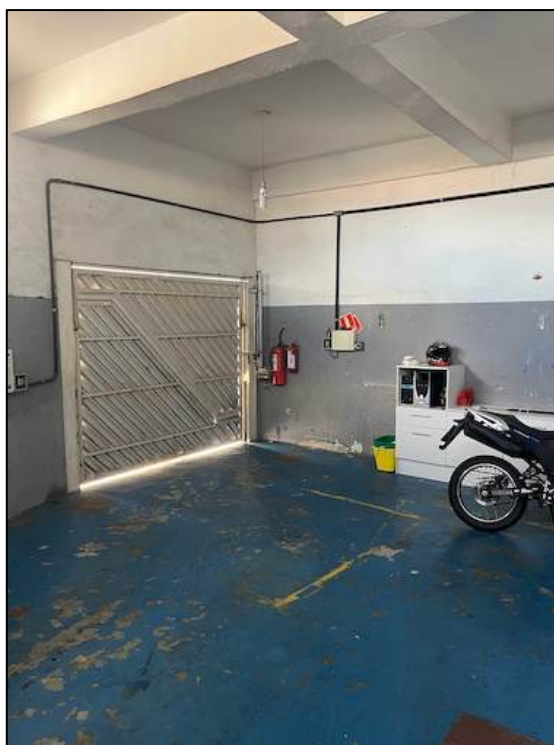


Foto 10– Garagem



Foto 11 – Entrada do imóvel nº de porta 2

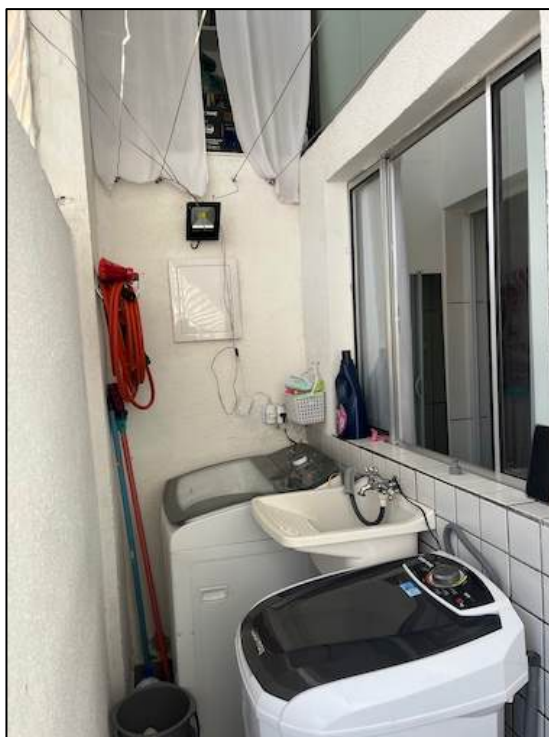


Foto 12 – Área de serviço



Foto 13 – Sala



Foto 14 – Banheiro



Foto 15 – Cozinha



Foto 16 – Dormitório



Foto 17 – Entrada do imóvel nº de porta 39



Foto 18 – Entrada no imóvel do pavimento inferior



Foto 19 – Área de serviço



Foto 20 – Banheiro



Foto 21 – Cozinha



Foto 22 – Sala



Foto 23 – Dormitório 1



Foto 24 – Dormitório 2



Foto 25 – Closet do dormitório 2



Foto 26 – Escada de acesso ao pavimento superior



Foto 27 – Entrada da casa do andar superior



Foto 28 – Área de serviço



Foto 29 – Cozinha



Foto 30 – Sala

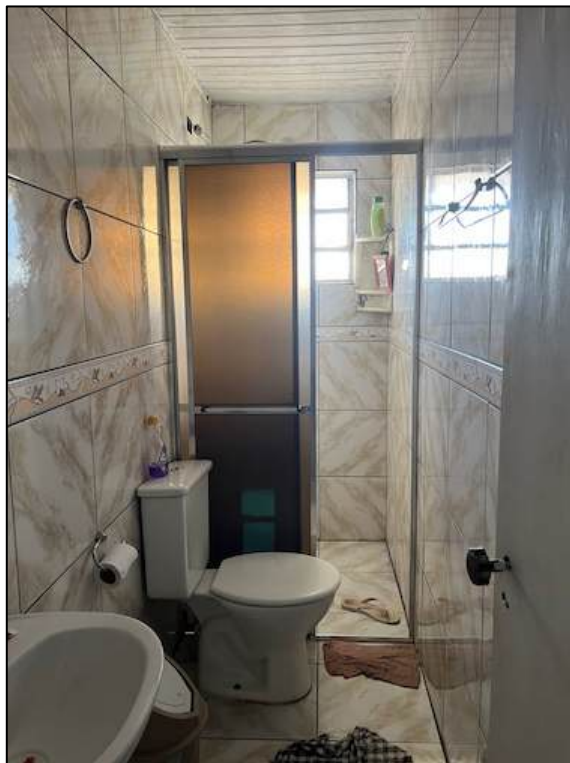


Foto 31 – Banheiro

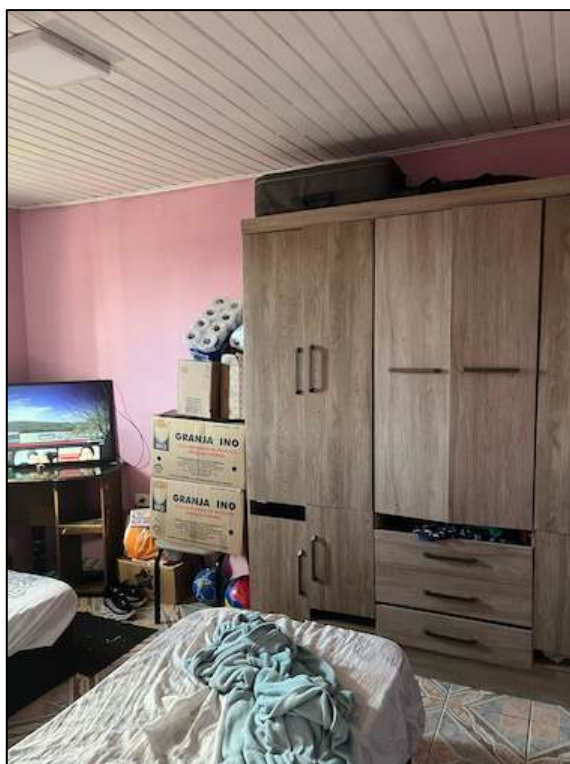


Foto 32 – Dormitório



Foto 33 – Fachada lateral



Foto 34 – Fachada lateral

11. ANEXO II – Pesquisa de Mercado

ELEMENTO DE AVALIAÇÃO	
NÚMERO	<u>01</u>
	Link: elemento 1
LOCALIZAÇÃO	
Endereço	<u>Rua Leonildo Pó, 92</u>
Bairro	<u>Vila Ana</u>
Cidade	<u>Mauá</u>
UF	<u>SP</u>
IMÓVEL	
Edificação	<u>Casa</u>
Uso	<u>Residencial</u>
Área Terreno	<u>150 m²</u>
Área Construída	<u>250 m²</u>
TRANSAÇÃO	
Natureza	<u>Oferta</u>
Contato:	<u>Auxiliadora Predial</u>
Tel.:	<u>99788-1404</u>
Valor	<u>510.000,00</u>



ELEMENTO DE AVALIAÇÃO	
NÚMERO	<u>02</u>
	Link: elemento 2
LOCALIZAÇÃO	
Endereço	<u>Rua Benedito Pereira, 46</u>
Bairro	<u>Jd. Mauá</u>
Cidade	<u>Mauá</u>
UF	<u>SP</u>
IMÓVEL	
Edificação	<u>Casa</u>
Uso	<u>Residencial</u>
Área Terreno	<u>288 m²</u>
Área Construída	<u>313 m²</u>
TRANSAÇÃO	
Natureza	<u>Oferta</u>
Contato:	<u>Nacional Corretores</u>
Tel.:	<u>4994-8763</u>
Valor	<u>460.000,00</u>



ELEMENTO DE AVALIAÇÃO**NÚMERO**03Link: [elemento 3](#)**LOCALIZAÇÃO**

Endereço

Rua Mário Milanezi, 102

Bairro

Jd. Itapark

Cidade

MauáUF SP**IMÓVEL**

Edificação

Casa

Uso

Residencial

Área Terreno

195 m²

Área Construída

250 m²**TRANSAÇÃO**

Natureza

Oferta

Contato:

Dream Casa

Tel.:

dreamcasa.com.br

Valor

400.000,00

12. ANEXO III – Memória de Cálculos

Data de referência:

Julho de 2025

Método Utilizado

O valor do terreno foi determinado pelo **Método Comparativo Direto de Dados de Mercado** com o emprego do **Tratamento por Fatores**, em face da existência de elementos comparativos semelhantes ao avaliando. Os fatores empregados neste trabalho foram estabelecidos e regulamentados na **Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos IBAPE/SP – 2011**.

Os valores das edificações dos elementos da amostra e do imóvel avaliando foram determinados pelo **Método da Quantificação de Custo**, mediante o estudo **Valores de Edificações de Imóveis Urbanos** do IBAPE/SP.

Seguem os cálculos:



Determinação do valor das benfeitorias existentes nos imóveis da pesquisa:

Elemento	Valor Unitário Básico (R\$/m²)	Tipo (Padrão)	Coef. Padrão Construtivo	Área da Construção (m²)	Vida Referencial (Anos)	Valor Residual (%)	Idade Real da Edificação (Anos)	% de Vida	Ka	Estado de Conservação (Referência)	Depreciação pelo Estado de Conservação (%)	K	Fator Obsolescimento e Conservação	Valor da Benfeitoria (R\$)
	R8N	Padrão	Pc	Ac	Ir	R	Ie	%v	Ka	Estado	Ec	K	Foc	Vb
Avaliando	2.017,89	2.4- Casa (Simples)	1,251	317	70	20%	35	50,0%	0,625	e	18,10%	0,512	0,6095	487.323,90
1	2.017,89	2.4- Casa (Simples)	1,251	250	70	20%	18	25,7%	0,838	e	18,10%	0,687	0,7493	472.878,47
2	2.017,89	2.4- Casa (Simples)	1,251	313	70	20%	37	52,9%	0,596	f	33,20%	0,398	0,5185	409.693,47
3	2.017,89	2.5- Casa (Médio)	1,251	250	70	20%	30	42,9%	0,694	f	33,20%	0,464	0,5708	360.234,23

Onde:

$$V_b = R_8N \times P_c \times A_c \times F_{OC}$$

$$F_{OC} = R + K \times (1 - R)$$

$$K = K_a \times (1 - E_c)$$

$$K_a = \left[1 - \frac{1}{2} \times \left(\frac{I_e}{I_r} + \frac{I_e^2}{I_r^2} \right) \right]$$



Homogeneização dos Valores:

Elemento	Valor Ofertado ou Negociado (deduzidas benfeitorias)	Fator Oferta ou Fonte	Área do Terreno (m²)	Valor unitário deduzido fator oferta (R\$/m²)	1				2			
					Fator Área - FA				Coeficiente de Profundidade - Cp			
					Área	Fator Área	Variação do Valor Unitário (R\$/m²)	Valor Unitário Ajustado (R\$/m²)	Profundidade Equivalente	Coef. de Profundidade	Variação do Valor Unitário (R\$/m²)	Valor Unitário Ajustado (R\$/m²)
#	V0	Ff	At	Vo	If	FA	ΔV1	Vu1	Pe	Cp	ΔV2	Vu2
Paradigma					125,00				não aplicada			
1	37.121,53	0,9	150,00	222,73	150,00	1,0371	8,27	231,00	30,00	1,0000	0,00	222,73
2	50.306,53	0,9	288,00	157,21	288,00	1,1817	28,56	185,77	36,00	1,0000	0,00	157,21
3	39.765,77	0,9	195,00	183,53	195,00	1,0930	17,07	200,61	19,50	1,0000	0,00	183,53
Média				187,82				205,79				187,82
DP				32,97				23,06				32,97
CV				17,55%				11,20%				17,55%

Onde:

$$V_o = \frac{V_0}{At} \times Ff$$

$$Fl = \frac{If_p}{If_e}$$

$$\Delta V_1 = V_o \times (Fl - 1) \qquad Vu_1 = V_o + \Delta V_1$$



Elemento	3				4				Vu Final homoge- neizado (R\$/m²)	Fator final resultante
	Coeficiente de Testada (Frente) - Cf				Fator Totpografia - Ft					
	Frente Projetada	Coeficiente de Frente	Variação do Valor Unitário (R\$/m²)	Valor Unitário Ajustado (R\$/m²)	Índice de Topografia	Fator de Topografia	Variação do Valor Unitário (R\$/m²)	Valor Unitário Ajustado (R\$/m²)		
#	Fp	Cf	ΔV3	Vu3	It	Ft	ΔV4	Vu4	Vu	ΣC
Paradigma	não aplicada				não aplicada					
1	5,00	1,0000	0,00	222,73	1,00	1,0000	0,00	222,73	231,00	1,037
2	8,00	1,0000	0,00	157,21	1,00	1,0000	0,00	157,21	185,77	1,181
3	10,00	1,0000	0,00	183,53	1,00	1,0000	0,00	183,53	200,61	1,093
Média				187,82				187,82	205,79	
DP				32,97				32,97	23,06	
CV				17,55%				17,55%	11,20%	

Onde:

$$\Delta V_3 = V_o \times (Cf - 1) \quad Vu_3 = V_o + \Delta V_3 \quad \Delta V_4 = V_o \times (Ft - 1) \quad Vu_4 = V_o + \Delta V_4$$

$$Vu = V_o + \Delta V_1 + \Delta V_2 + \Delta V_3 + \Delta V_4 \quad \Sigma C = \frac{Vu}{V_o}$$

Validação dos fatores				
Coeficiente	Tipo	Utilização		Resultado
		Isolado	Ausente	
Nenhum		17,55%		
Transposição	Obrigatório	 11,20%	 17,55%	 Usar
Profundidade	Obrigatório	 17,55%	 11,20%	 Usar
Testada	Obrigatório	 17,55%	 11,20%	 Usar
Topografia	Complementar	 17,55%	 11,20%	 Usar
Todos			11,20%	

Saneamento Amostral					
Elemento	Valores Unitários (R\$/m²)				
	Original	Saneamento 1	Saneamento 2	Saneamento 3	Saneamento 4
1	231,00	231,00	231,00	231,00	231,00
2	185,77	185,77	185,77	185,77	185,77
3	200,61	200,61	200,61	200,61	200,61
Média	205,79	205,79	205,79	205,79	205,79
Média + 30%	267,53	267,53	267,53	267,53	267,53
Média - 30%	144,05	144,05	144,05	144,05	144,05
Desvio padrão	23,06	23,06	23,06	23,06	23,06
Elementos	3	3	3	3	3

Valor dos Terrenos:

Elemento	Área do Terreno (m²)	Valor unitário Homogeizado (R\$/m²)	1			2		
			Fator Área - FA			Coeficiente de Profundidade - Cp		
			Área	Fator de Área	Variação do Coeficiente	Profundiade Equivalente	Coeficiente de Profund.	Variação do Coeficiente
#	At	Vu	At.	FA	ΔFI	Pe	Cp	ΔCp
Paradigma			125,00			não aplicada		
Avaliando	192,27	205,79	192,27	1,0899	0,0899	8,00	1,0000	0,0000
Pesquisados								
1	150,00	205,79		1,0371	0,0371		1,0000	0,0000
2	288,00	205,79		1,1817	0,1817		1,0000	0,0000
3	195,00	205,79		1,0930	0,0930		1,0000	0,0000



HENRIQUE BIGHELLINI M.G. MARTINS

Engenheiro Civil – CREA/SP: 5063062395
Perito em Avaliação de Imóveis e Engenharia Civil

Av. Paulista, 807, cj 306
São Paulo – SP / CEP 01311-100
Tel. (11) 99954-5841
E-mail: bmgm.henrique@gmail.com

fls. 1715

Elemento	3			4			Fator Final Resultante	Valor Unitário Avaliado (R\$/m²)	Valor do Terreno (R\$)
	Coeficiente de Testada - Cf			Fator de Topografia					
	Frente Projetada	Coeficiente de Frente	Variação do Coeficiente	Índice de Topogr.	Fator de Topografia	Variação do Coeficiente			
#	Fp	Cf	ΔCf	It	Ft	ΔFt	ΣC	Vua	Vt
Paradigma	não aplicada			não aplicada					
Avaliando	24,03	1,0000	0,0000	1,00	1,0000	0,0000	0,9175	188,81	36.302,41
Pesquisados									
1		1,0000	0,0000		1,0000	0,0000	0,9642	198,42	29.763,18
2		1,0000	0,0000		1,0000	0,0000	0,8463	174,15	50.155,70
3		1,0000	0,0000		1,0000	0,0000	0,9149	188,28	36.714,19

Determinação do F_{AM} :

Elemento	Valor Pesquisado (R\$)	Fator Fonte (Oferta)	Valor deduzido Oferta (R\$)	Valor do Tereno (R\$)	Valor das Construções (R\$)	Fator de Ajuste ao Mercado
	V_o	F_f	V_v	V_t	V_b	F_{am}
1	510.000,00	0,90	459.000,00	29.763,18	472.878,47	0,91
2	460.000,00	0,90	414.000,00	50.155,70	409.693,47	0,90
3	400.000,00	0,90	360.000,00	36.714,19	360.234,23	0,91
MÉDIA						0,91

Onde:

$$V_v = V_o \times F_f \qquad F_{AM} = \frac{V_v}{V_t + V_b}$$

HENRIQUE BIGHELLINI M.G. MARTINS

Engenheiro Civil – CREA/SP: 5063062395
Perito em Avaliação de Imóveis e Engenharia Civil

Av. Paulista, 807, cj 306
São Paulo – SP / CEP 01311-100
Tel. (11) 99954-5841
E-mail: bmgm.henrique@gmail.com

Resultados:

Parcela	Valor (R\$)
Valor do Terreno - Vt	36.302,41
Valor da Benfeitoria - Vb	487.323,90
Fam	0,91
Valor do Imóvel - Vi	474.790,47

Estatísticas:

Estatística	Valor
Valor Unitário (R\$/m²)	205,79
DP da Amostra	23,06
Elementos Usados	3,00
Graus de liberdade	2,00
Amplitude Total	50,20
Amplitude (%)	24,40%
Grau de Precisão	II

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO:

Avaliação do Terreno - Método Comparativo com Tratamento por Fatores
(Conforme item 9.2.2 da NBR 14.653-2:2011 e 13.1.1 da Norma do IBAPE/SP)

Item	Descrição	Grau de Fundamentação			Pontuação
		III	II	I	
1	Caracterização do imóvel avaliando	Completa quanto a todos os fatores analisados	Completa quanto aos fatores utilizados no tratamento	Adoção de situação paradigma	III
2	Quantidade mínima de dados de mercado efetivamente utilizados	12	5	3	I
3	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisados, com foto e características observadas pelo autor do Laudo	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisados	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados correspondentes aos fatores utilizados	II
4	Intervalo admissível de ajuste para o para o conjunto de fatores	0,80 a 1,25	0,50 a 2,00	0,40 a 2,50 (*)	III
TOTAL DE PONTOS					9

(*) No caso de utilização de menos de 5 dados de mercado, o intervalo admissível de ajuste é de 0,80 a 1,25, pois é desejável que, com um número menor de dados de mercado, a amostra seja menos heterogênea.

Graus	III	II	I	Obtido
Pontuação mínima	10	6	4	9
Itens obrigatórios no grau correspondente	Itens 2 e 4 no grau III, com os demais no mínimo no grau II	Itens 2 e 4 no mínimo no grau II e os demais no mínimo no grau I	Todos, no mínimo no grau I	I

ENQUADRAMENTO DA AVALIAÇÃO DO TERRENO: I

Avaliação da Construção - Método da Quantificação de Custo
(Conforme item 9.3 da NBR 14.653-2:2011 e item 13.5 da Norma do IBAPE/SP)

Item	Descrição	Grau de Fundamentação			Pontuação
		III	II	I	
1	Estimativa do custo direto	Pela elaboração de orçamento, no mínimo sintético	Pela utilização de custo unitário básico para projeto semelhante ao projeto padrão	Pela utilização de custo unitário básico para projeto diferente do projeto padrão, com os devidos ajustes	II
2	BDI	Calculado	Justificado	Arbitrado	II
3	Depreciação física	Calculada por levantamento do custo de recuperação do bem, para deixá-lo no estado de novo ou Casos de bens novos ou projetos hipotéticos	Calculada por métodos técnicos consagrados, considerando-se a idade, vida útil e estado de conservação	Arbitrada	II
TOTAL DE PONTOS: 6					

Graus	III	II	I	Obtido
Pontuação mínima	7	5	3	6
Itens obrigatórios no grau correspondente	1	1 e 2	Todos, no mínimo no grau I	
Demais itens	No mínimo no grau II	No mínimo no grau I	-	

ENQUADRAMENTO DA AVALIAÇÃO DA CONSTRUÇÃO II

**EXCELENTÍSSIMA SENHORA DOUTORA JUIZA DE DIREITO DA 5ª VARA CÍVEL DO FORUM REGIONAL
DE SANTO AMARO DA COMARCA DA CAPITAL - SÃO PAULO**

Processo nº: **0038926-50.2000.8.26.0002**
Classe/Assunto: **Execução de Título Extrajudicial / Locação de Imóvel**
Requerente: **Aluizio de Vilhena**
Requerido: **Vitório Amaral dos Santos Filho**

HENRIQUE BIGHELLINI MACHADO GONÇALVES MARTINS, perito nomeado nos autos da ação em epígrafe, tendo se inteirado do assunto em pauta, realizado seus estudos, levantamentos e vistorias, vem, respeitosamente, apresentar suas conclusões, expressas em seu

ESCLARECIMENTOS DO LAUDO DE AVALIAÇÃO



1. SÍNTESE DA IMPUGNAÇÃO

A parte impugnante sustenta, em síntese, que o valor apurado no laudo pericial atual seria inferior ao valor constante de laudo datado de 2019, concluindo que tal diferença representaria “depreciação” e que, por “fato notório”, o mercado teria valorizado no período, requerendo esclarecimentos e, subsidiariamente, nova perícia.

2. DA INEXISTÊNCIA DE IMPUGNAÇÃO TÉCNICA ESPECÍFICA AO LAUDO ATUAL

Com a devida vênia, a impugnação apresentada não aponta erro técnico objetivo no laudo pericial (tais como: inadequação de método, inconsistências na pesquisa, impropriedade dos fatores, equívocos de homogeneização, falhas numéricas na memória de cálculo, divergências de áreas, padrão construtivo ou estado de conservação). Limita-se, essencialmente, à comparação direta com um valor histórico (2019) e a considerações genéricas sobre inflação/valorização imobiliária.

3. DA METODOLOGIA DO LAUDO ATUAL E SUA FUNDAMENTAÇÃO

O laudo pericial atual foi elaborado com data-base Julho/2025, visando identificar valor de mercado de compra e venda na data de referência, utilizando Método Comparativo Direto de Dados de Mercado com tratamento por fatores, com elementos na mesma região geoeconômica do avaliando, constando tabela com dados, valores e fator oferta (0,9), além de anexos e memória de cálculo.

O valor final foi obtido pela expressão apresentada no laudo:

$V_{VD} = [(V_{unit,vd} \text{ TERRENO} \times A) + V_b] \times FAM$, chegando-se ao montante de R\$ 475.000,00 (Julho/2025).

4. DA IMPROPRIEDADE DE SE TOMAR O LAUDO DE 2019 COMO PARÂMETRO ABSOLUTO

A mera diferença entre valores apurados em datas distintas não caracteriza, por si, erro pericial. Laudos de avaliação são, por definição, estimativas técnicas vinculadas à data-base, amostragem disponível, condições observadas, liquidez e comportamento do mercado.

Além disso, o laudo de 2019 (base Julho/2019) compôs o valor final pela soma direta VT + VB, concluindo V imóvel = R\$ 507.403,01, sem aplicação de fator de ajuste ao mercado na composição final.

5. DO FATOR DE AJUSTE AO MERCADO (FAM) E DA RAZÃO TÉCNICA DA DIVERGÊNCIA

No laudo atual, além do tratamento por fatores na pesquisa, foi aplicado Fator de Ajuste ao Mercado (FAM), com a finalidade de ajustar o somatório “terreno + benfeitorias” (sendo as benfeitorias obtidas por quantificação de custo/IBAPE) ao nível efetivo praticado pelo mercado local, conforme demonstrado na memória de cálculos.

Consta do laudo atual a apuração do FAM a partir dos próprios elementos de mercado, resultando FAM médio = 0,91.

Em outras palavras: os elementos pesquisados indicaram que o mercado (já considerada a margem de negociação/fator oferta) precifica, em média, em patamar inferior ao valor “técnico” obtido pela decomposição terreno + benfeitorias, justificando a adoção do fator de 0,91.

Assim, a impugnação, ao desconsiderar esse componente técnico (FAM) — inexistente na composição final do laudo de 2019 — incorre em comparação incompleta, pois toma como “padrão” um resultado que não passou pelo mesmo procedimento de ajuste ao mercado.



6. CONCLUSÃO

Diante do exposto, o laudo atual permanece tecnicamente fundamentado, com pesquisa e critérios objetivos, inexistindo apontamento específico que demonstre erro metodológico ou numérico. A divergência com laudo pretérito decorre, principalmente, de diferenças de data-base e de procedimentos técnicos — notadamente o FAM (0,91) aplicado no laudo atual — não sendo suficiente, por si só, para desqualificar a perícia.

Requer, assim, que os presentes esclarecimentos sejam recebidos, e que seja rejeitada a impugnação, mantendo-se o laudo pericial apresentado.

A tabela a seguir apresenta os resultados da avaliação:

<i>Imóvel avaliando:</i> <i>Av. XV de Novembro, 1169, Jardim Bom Recanto – Mauá/SP</i>
<i>Data da avaliação:</i> <i>Julho/2025</i>
<i>Matrícula:</i> <i>18.277 (Cartório de Registro Imóveis de Mauá)</i>
<i>Metodologia utilizada:</i> <i>Método Comparativo de Dados do Mercado</i>
<i>Tratamento de dados:</i> <i>Tratamento de Fatores</i>
<i>Valor do Imóvel:</i> <i>R\$ 475.000,00</i> <i>(quatrocentos e setenta e cinco mil reais)</i>

7. ENCERRAMENTO

Consta o presente Esclarecimentos do Laudo de 5 (cinco) folhas impressas de um só lado, todas rubricadas, datada e assinada pelo Perito Judicial.

Dando por encerrada a honrosa missão designada a este Perito.

Nesses termos,
pede deferimento.

São Paulo, 14 de dezembro de 2025.

HENRIQUE BIGHELLINI M.G. MARTINS

CREA/SP: 5063062395