

**EXCELENTÍSSIMA SENHORA DOUTORA JUÍZA DE DIREITO DA 1ª VARA CÍVEL DO  
FORUM REGIONAL DA LAPA DA COMARCA DA CAPITAL - SÃO PAULO**

Processo nº: **0001028-11.2011.8.26.0004**  
Classe - Assunto: **Execução de Título Extrajudicial – Contratos Bancários**  
Exequente: **Banco Bradesco S/A**  
Executado: **Magazine Norte Comércio de Roupas Ltda e outros**

**HENRIQUE BIGHELLINI M. G. MARTINS**, engenheiro civil registrado no CREA/SP sob o nº 5063062395, 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**

<b>1. RESUMO.....</b>	<b>3</b>
<b>2. CONSIDERAÇÕES INICIAIS.....</b>	<b>4</b>
2.1. Dos autos .....	4
<b>3. CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL AVALIANDO .....</b>	<b>5</b>
3.1. Localização.....	5
3.2. Mapa Fiscal.....	6
3.3. Zoneamento.....	6
3.4. Melhoramentos da Região .....	7
3.5. Ocupação.....	7
<b>4. VISTORIA DO IMÓVEL.....</b>	<b>8</b>
<b>5. AVALIAÇÃO.....</b>	<b>10</b>
5.1. Metodologia.....	10
5.2. Pesquisa de Mercado.....	10
5.3. Resultados .....	12
<b>6. CONSIDERAÇÕES FINAIS.....</b>	<b>14</b>
<b>7. CONCLUSÕES .....</b>	<b>15</b>
<b>8. RESPOSTAS AOS QUESITOS.....</b>	<b>16</b>
<b>9. ENCERRAMENTO .....</b>	<b>17</b>
<b>ANEXO I – Documentação Fotográfica.....</b>	<b>18</b>
<b>ANEXO II – Pesquisa de Mercado.....</b>	<b>20</b>
<b>ANEXO III – Memória de Cálculos.....</b>	<b>23</b>



## 1. RESUMO

<b>Imóvel avaliando:</b> <i>Rua Simão Álvares, 455 – Pinheiros – São Paulo/SP</i>
<b>Data da avaliação:</b> <i>Abril/2023</i>
<b>Matrícula:</b> <i>116.031 (10º Oficial de Registro Imóveis de São Paulo)</i>
<b>Certidão de dados cadastrais:</b> <i>015.024.0686-1</i>
<b>Metodologia utilizada:</b> <i>Método Comparativo de Dados do Mercado</i>
<b>Tratamento de dados:</b> <i>Tratamento por Fatores</i>
<b>Valor de Venda:</b>  <b><u>R\$ 1.710.000,00</u></b> <i>(ref. Abril 2023)</i>  <i>(um milhão, setecentos e dez mil reais)</i>

## 2. CONSIDERAÇÕES INICIAIS

O presente laudo tem o objetivo de determinar o “Valor de mercado de venda” do imóvel situado na Rua Simão Álvares, 455, bairro Pinheiros, município de São Paulo/SP, de matrícula nº 116.031 do 10º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo/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 ajuizado por BANCO BRADESCO S/A, em face de MAGAZINE NORTE COMÉRCIO DE ROUPAS LTDA E OUTROS, por meio da qual pretende o AUTOR o recebimento do crédito. Este perito foi nomeado para avaliação do imóvel.

### 3. CARACTERÍSTICAS DOS IMÓVEIS AVALIANDO

#### 3.1. Localização

O imóvel em questão situa-se na Rua Simão Álvares, na quadra completada pela Rua Teodoro Sampaio, Rua Dep. Lacerda Franco e Rua Cardeal Arcoverde.

Distante cerca de 7 km do centro da cidade, o local conta com o importante corredor viário nas proximidades como a Av. Brig. Faria Lima e Av. Rebouças.

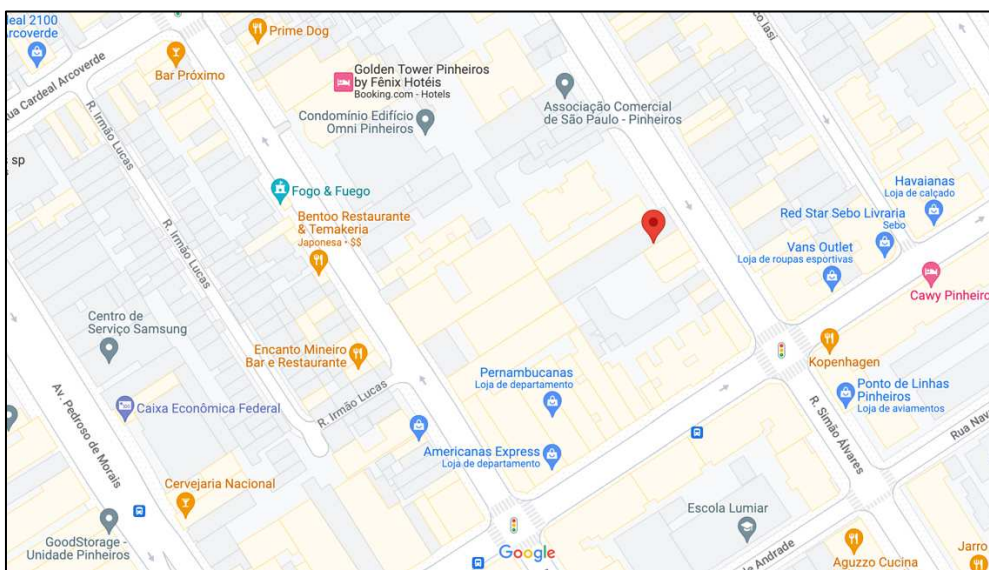


Figura 1 - Mapa da região (Google Maps)

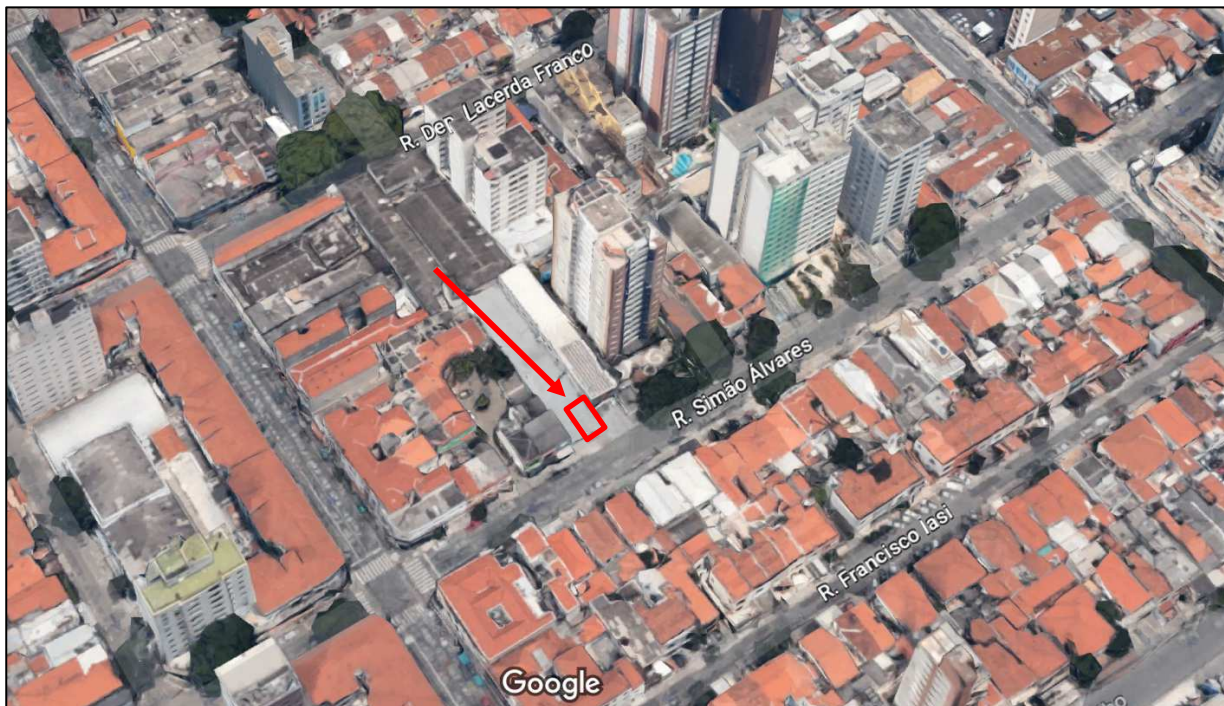


Figura 2 – Foto aérea (Google Earth)

### 3.2. Mapa Fiscal

Segundo a Planta Genérica de Valores publicada pela Prefeitura Municipal de São Paulo, o imóvel em questão situa-se na QUADRA F 024 do SETOR 015 e possui, portanto, índice fiscal de R\$ 9.094,00 em 2023.

**ÍNDICE FISCAL = R\$ 9.094,00 ref. 2023**

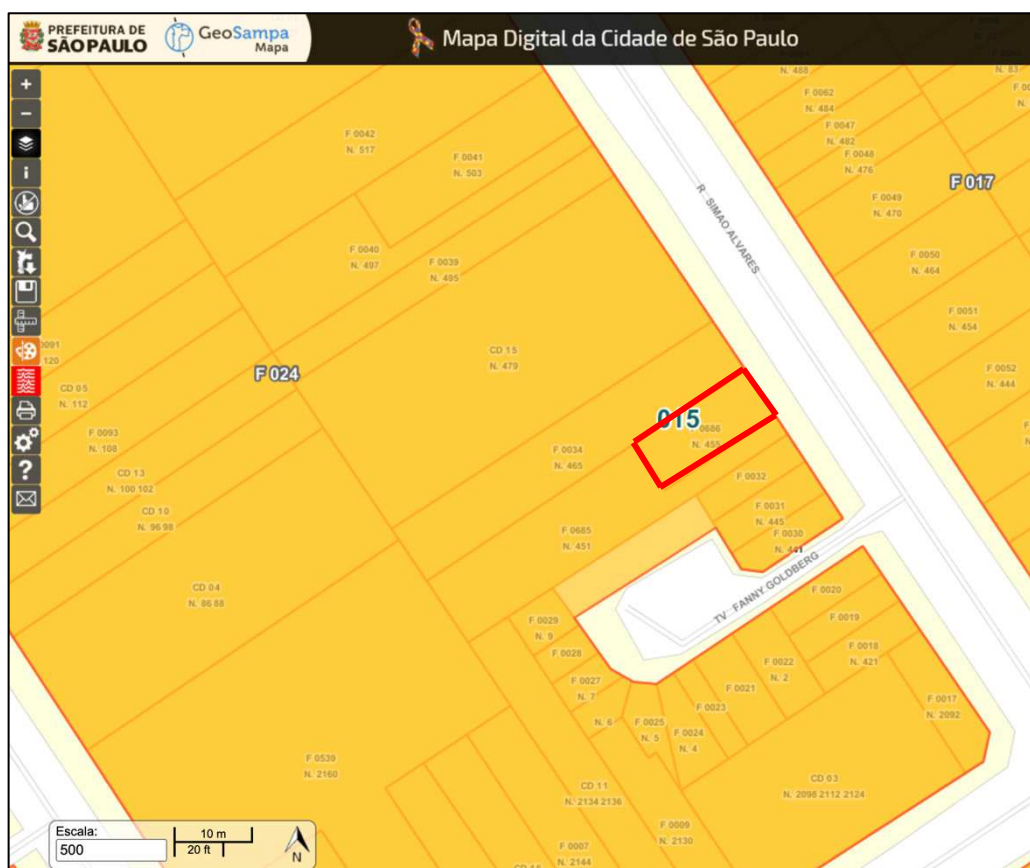


Figura 2 - Cadastro Fiscal da Região (PMSP)

### 3.3. Zoneamento

Segundo a Lei de Zoneamento do Plano Diretor de São Paulo (Lei 16.402/16), o imóvel avaliando se encontra em **ZC, Zona Centralidade**.

Segundo o texto da Lei, temos:

*“Art. 9º As Zonas Centralidade (ZC) são porções do território voltadas à promoção de atividades típicas de áreas centrais ou de subcentros regionais ou de bairros, destinadas principalmente aos usos não residenciais, com densidades construtiva e demográfica médias, à manutenção das atividades*

*comerciais e de serviços existentes e à promoção da  
qualificação dos espaços públicos”*

### **3.4. 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
- Rede de gás
- Redes de telefone, TV e internet
- Iluminação pública
- Pavimentação asfáltica
- Passeios, guias e sarjetas
- Drenagem
- Coleta de Lixo
- Entrega postal
- Transporte público
- Escola pública

### **3.5. 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 16/03/23 às 11h00.

##### 4.1. Imóvel do REQUERIDO

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

ITEM	CARACTERÍSTICAS
<b>Composição</b>	Galpão de uso comercial
<b>Estrutura</b>	Estrutura metálica com cobertura metálica
<b>Fachada</b>	Portão metálico
<b>Piso Externo</b>	Cerâmica

##### 4.2. Benfeitoria

###### 4.2.1. Acabamentos internos

Quanto aos acabamentos internos, podemos destacar:

Ambiente	Piso	Paredes	Teto
<b>TÉRREO</b>			
<b>Salão</b>	Cerâmica/contrapiso	Não tem	Telhas metálicas

###### 4.2.2. Áreas

O imóvel em questão possui, segundo a matrícula, as seguintes dimensões medidas no local:

Área do terreno: 64,08 m<sup>2</sup>;

Frente do Terreno: 7,2 m;

Fundos do Terreno: 7,2m;

Profundidade do Terreno: 8,9 m;

Área construída: 64,08 m<sup>2</sup>.

#### **4.2.3. 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: COMERCIAL

Grupo: COBERTURA

Padrão Construtivo: PADRÃO SIMPLES

Valor Unitário: 0,213 de R8N

Já que do referido Estudo temos:

*“Cobertura de telhas de barro, metálicas ou fibrocimento apoiadas sobre peças simples de madeira ou de concreto pré-moldado em pequenos vãos; sem forro; sem fechamentos laterais; piso em concreto, em geral com revestimentos simples. Podem utilizar como apoio, muros ou paredes de outras edificações.”*

#### **4.2.4. 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:

*“Regular: Edificação seminova ou com reforma geral e substancial entre 2 e 5 anos, cujo estado geral possa ser recuperado apenas com reparos de eventuais fissuras e trincas localizadas e superficiais e pintura externa e interna”*

## **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:

**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. 1281

El.	Endereço	Valor (R\$)	Valor Ajustado (fator oferta 0,9)	Valor/m <sup>2</sup>	Área Terreno (m <sup>2</sup> )	Área Construída (m <sup>2</sup> )	Ind. Fiscal	nº de dorm.	nº de banheiros	nº de vagas	Profundidade (m)	Testada (m)	Padrão CUB	Idade real/ aparente (anos)
1	Rua Mourato Coelho, 528	1.600.000,00	1.440.000,00	16.000,00	90,00	90	9.043	3	2	1	15,0	6,00	1,903	69
2	Rua Irmão Lucas, 106	1.700.000,00	1.530.000,00	10.928,57	93,00	140	8.889	3	2	1	20,0	4,65	2,154	79
3	Rua Simão Álvares, 107	3.520.000,00	3.168.000,00	18.000,00	176,00	176	8.513	1	2	3	22,0	8,00	2,154	59
4	Rua Antônio Bicudo, 63	3.192.000,00	2.872.800,00	10.260,00	154,00	280	8.522	1	2	2	27,5	5,60	2,154	56
5	Rua Simão Álvares, 923	3.800.000,00	3.420.000,00	11.400,00	220,00	300	6.772	10	5	3	21,5	10,25	2,355	58
PERÍCIA	Rua Simão Álvares, 455	?	?	#VALOR!	64,08	65	9.094	-	-	-	8,9	7,20	0,213	30

**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 imóvel do REQUERIDO

A referida pesquisa abrangeu 5 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:

$$V_{\text{unit, VD TERRENO}} = \text{R\$ } 26.298,64 / \text{m}^2 - \text{VALOR UNIT. DE VENDA}$$

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

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

Onde:

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

$V_{\text{unit, VD TERRENO}}$ : Valor Unitário de Venda do Terreno [ R\$/m<sup>2</sup>]

A: Área do [ m<sup>2</sup> ]

$V_{\text{b}}$ : Valor das benfeitorias [R\$]

$F_{\text{AM}}$ : Fator de Ajuste ao Mercado

Elemento	Valor Unitário Básico (R\$/m <sup>2</sup> )	Tipo (Padrão)	Coef. Padrão Construtivo	Área da Construção (m <sup>2</sup> )	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	Valor da Benfeitoria (R\$)
	R8N	Padrão	Pc	Ac	Ir	R	Ie	%v	Ka	Estado	Ec	K	Foc	Vb
Avaliando	1.910,51	4.1 - Cobertura (Simples)	0,213	65,00	70,00	20%	30,00	42,9%	0,694	c	2,52%	0,676	0,7411	19.603,20

Portanto, aplicando os valores já calculados, temos:

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

**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. 1283

$$V_{VD} = [(26.298,64 \times 64,08) + 19.603,20] \times 1,00$$

**V<sub>VD</sub> = R\$ 1.705.745,97 ou em números redondos R\$ 1.710.000,00**

ref. Abril de 2023



## 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:

<b>Imóvel avaliando:</b> <i>Rua Simão Álvares, 455 – Pinheiros – São Paulo/SP</i>
<b>Data da avaliação:</b> <i>Abril/2023</i>
<b>Matrícula:</b> <i>116.031 (10º Oficial de Registro Imóveis de São Paulo)</i>
<b>Certidão de dados cadastrais:</b> <i>015.024.0686-1</i>
<b>Metodologia utilizada:</b> <i>Método Comparativo de Dados do Mercado</i>
<b>Tratamento de dados:</b> <i>Tratamento por Fatores</i>
<b>Valor de Venda:</b>  <b><u>R\$ 1.710.000,00</u></b> <i>(ref. Abril 2023)</i>  <i>(um milhão, setecentos e dez mil reais)</i>

---

## 8. RESPOSTAS AOS QUESITOS

Até a presente data não foram apresentados quesitos.



## 9. ENCERRAMENTO

Consta o presente Laudo de 32 (trinta e duas) 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 abril de 2023.



**HENRIQUE BIGHELLINI M. G. MARTINS**

**CREA/SP: 5063062395**

**ANEXO I – Documentação Fotográfica**



**Foto 01 – Frente do imóvel**



**Foto 02 – Área interna do imóvel**


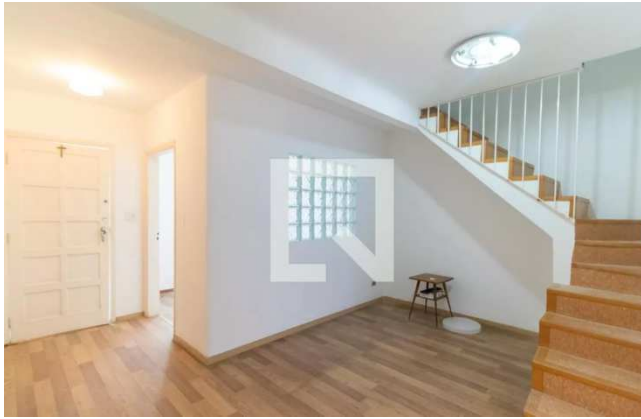


**Foto 03 – Área interna do imóvel**



**Foto 04 – Área interna do imóvel**

**ANEXO II – Pesquisa de Mercado**

<b>ELEMENTO DE AVALIAÇÃO</b>	
<b>NÚMERO</b>	<b>01</b>
<b>LOCALIZAÇÃO</b>	
Endereço	Rua Mourato Coelho, 528
Bairro	Pinheiros
Cidade	São Paulo
UF	SP
<b>IMÓVEL</b>	
Edificação	Casa
Uso	Residencial
Área Terreno	90 m <sup>2</sup>
Área Construída	90 m <sup>2</sup>
<b>TRANSAÇÃO</b>	
Natureza	Oferta
Contato:	Quinto Andar
Tel.:	www.quintoandar.com.br
Valor	1.600.000,00
	
<b>ELEMENTO DE AVALIAÇÃO</b>	
<b>NÚMERO</b>	<b>02</b>
<b>LOCALIZAÇÃO</b>	
Endereço	Rua Irmão Lucas, 106
Bairro	Pinheiros
Cidade	São Paulo
UF	SP
<b>IMÓVEL</b>	
Edificação	Casa
Uso	Residencial
Área Terreno	93 m <sup>2</sup>
Área Construída	140 m <sup>2</sup>
<b>TRANSAÇÃO</b>	
Natureza	Oferta
Contato:	Quinto Andar
Tel.:	www.quintoandar.com.br
Valor	1.700.000,00
	

**ELEMENTO DE AVALIAÇÃO****NÚMERO** 03**LOCALIZAÇÃO**Endereço Rua Simão Álvares, 107Bairro Pinheiros Cidade São PauloUF SP**IMÓVEL**Edificação CasaUso ResidencialÁrea Terreno 176 m<sup>2</sup>Área Construída 176 m<sup>2</sup>**TRANSAÇÃO**Natureza OfertaContato: Quinto AndarTel.: www.quintoandar.com.brValor 3.520.000,00**ELEMENTO DE AVALIAÇÃO****NÚMERO** 04**LOCALIZAÇÃO**Endereço Rua Antônio Bicudo, 63Bairro Pinheiros Cidade São PauloUF SP**IMÓVEL**Edificação CasaUso ComercialÁrea Terreno 154 m<sup>2</sup>Área Construída 280 m<sup>2</sup>**TRANSAÇÃO**Natureza OfertaContato: Quinto AndarTel.: www.quintoandar.com.brValor 3.192.000,00

**ELEMENTO DE AVALIAÇÃO**

**NÚMERO** 05

**LOCALIZAÇÃO**

Endereço Rua Simão Álvares, 923

Bairro Pinheiros Cidade São Paulo

UF SP

**IMÓVEL**

Edificação Casa

Uso Comercial

Área Terreno 220 m<sup>2</sup>

Área Construída 300 m<sup>2</sup>



**TRANSAÇÃO**

Natureza Oferta

Contato: Quinto Andar

Tel.: www.quintoandar.com.br

Valor 3.800.000,00

---

## **ANEXO III – Memória de Cálculos**

### **Data de referência:**

Abril de 2023

### **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	1.910,51	4.1 - Cobertura (Simples)	0,213	65,00	70,00	20%	30,00	42,9%	0,694	c	2,52%	0,676	0,7411	19.603,20
1	1.910,51	2.5 - Casa (Médio)	1,903	90,00	70,00	20%	69,00	98,6%	0,021	f	33,20%	0,014	0,2114	69.171,82
2	1.910,51	2.5 - Casa (Médio)	2,154	140,00	70,00	20%	69,99	100,0%	0,000	d	8,09%	0,000	0,2002	115.317,45
3	1.910,51	2.5 - Casa (Médio)	2,154	176,00	70,00	20%	59,00	84,3%	0,223	e	18,10%	0,183	0,3464	250.855,27
4	1.910,51	2.5 - Casa (Médio)	2,154	280,00	70,00	20%	56,00	80,0%	0,280	f	33,20%	0,187	0,3496	402.869,34
5	1.910,51	2.5 - Casa (Médio)	2,355	300,00	70,00	20%	58,00	82,9%	0,242	e	18,10%	0,199	0,3589	484.370,34

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 Transposição (Localização) - Fl				Coeficiente de Profundidade - Cp				
					Índice Fiscal	Fator Localização	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	Fl	ΔV1	Vu1	Pe	Cp	ΔV2	Vu2	
Paradigma					9.094,00					25m a 40m			
1	1.530.828,18	0,9	90,00	15.308,28	9.043,00	1,0056	86,33	15.394,62	15,00	1,2910	4.454,63	19.762,91	
2	1.584.682,55	0,9	93,00	15.335,64	8.889,00	1,0231	353,67	15.689,31	20,00	1,1180	1.810,13	17.145,76	
3	3.269.144,73	0,9	176,00	16.717,22	8.513,00	1,0682	1.140,93	17.858,14	22,00	1,0660	1.103,40	17.820,61	
4	2.789.130,66	0,9	154,00	16.300,11	8.522,00	1,0671	1.094,07	17.394,18	27,50	1,0000	0,00	16.300,11	
5	3.315.629,66	0,9	220,00	13.563,94	6.772,00	1,3429	4.650,84	18.214,78	21,46	1,0792	1.074,89	14.638,83	
<b>Média</b>				<b>15.445,04</b>				<b>16.910,21</b>				<b>17.133,65</b>	
DP				1.216,43				1.286,69				1.891,03	
CV				7,88%				7,61%				11,04%	

Onde:

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

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

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

$$Vu_1 = V_o + \Delta V_1$$

**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. 1296

Elemento	3				4				Vu Final homoge- neizado (R\$/m²)	Fator final resultante
	Coeficiente de Testada (Frente) - Cf				Fator Topografia - Ft					
	Frente Projetada	Coeficiente de Frente	Varição do Valor Unitário (R\$/m²)	Valor Unitário Ajustado (R\$/m²)	Índice de Topografia	Fator de Topografia	Varição do Valor Unitário (R\$/m²)	Valor Unitário Ajustado (R\$/m²)		
#	Fp	Cf	ΔV3	Vu3	It	Ft	ΔV4	Vu4	Vu	ΣC
Paradigma	10,00				1,00					
1	6,00	1,1076	1.646,66	16.954,94	1,00	1,0000	0,00	15.308,28	<b>21.495,90</b>	1,4042
2	4,65	1,1487	2.280,38	17.616,02	1,00	1,0000	0,00	15.335,64	<b>19.779,82</b>	1,2898
3	8,00	1,0456	762,97	17.480,18	1,00	1,0000	0,00	16.717,22	<b>19.724,51</b>	1,1799
4	5,60	1,1230	2.004,18	18.304,30	1,00	1,0000	0,00	16.300,11	<b>19.398,37</b>	1,1901
5	10,25	0,9951	-66,82	13.497,12	1,00	1,0000	0,00	13.563,94	<b>19.222,85</b>	1,4172
<b>Média</b>				<b>16.770,51</b>				<b>15.445,04</b>	<b>19.924,29</b>	
DP				1.892,10				1.216,43	908,21	
CV				11,28%				7,88%	4,56%	

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	
<b>Nenhum</b>		<b>7,88%</b>		
Transposição	Obrigatório	● 7,61%	● 13,49%	● Usar
Profundidade	Obrigatório	◆ 11,04%	● 4,75%	● Usar
Testada	Obrigatório	◆ 11,28%	● 5,91%	● Usar
Topografia	Complementar	● 7,88%	● 4,56%	● Usar
<b>Todos</b>			<b>4,56%</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

fls. 1298

Elemento	Valores Unitários (R\$/m²)				
	Original	Saneamento 1	Saneamento 2	Saneamento 3	Saneamento 4
1	21.495,90	21.495,90	21.495,90	21.495,90	21.495,90
2	19.779,82	19.779,82	19.779,82	19.779,82	19.779,82
3	19.724,51	19.724,51	19.724,51	19.724,51	19.724,51
4	19.398,37	19.398,37	19.398,37	19.398,37	19.398,37
5	19.222,85	19.222,85	19.222,85	19.222,85	19.222,85
<b>Média</b>	<b>19.924,29</b>	<b>19.924,29</b>	<b>19.924,29</b>	<b>19.924,29</b>	<b>19.924,29</b>
Média + 30%	25.901,57	25.901,57	25.901,57	25.901,57	25.901,57
Média - 30%	13.947,00	13.947,00	13.947,00	13.947,00	13.947,00
Desvio padrão	908,21	908,21	908,21	908,21	908,21
Elementos	5	5	5	5	5

**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

## Valor dos Terrenos:

Elemento	Área do Terreno (m²)	Valor unitário Homogêizado (R\$/m²)	1			2		
			Fator de Localização (Transposição) - FI			Coeficiente de Profundidade - Cp		
			Índice Fiscal	Fator de Localização	Varição do Coeficiente	Profundidade Equivalente	Coeficiente de Profund.	Varição do Coeficiente
#	At	Vu	If	FI	ΔFI	Pe	Cp	ΔCp
Paradigma			9.094,00			25m a 40m		
<b>Avaliando</b>	<b>64,08</b>	<b>19.924,29</b>	<b>9.094,00</b>	<b>1,0000</b>	<b>0,0000</b>	<b>8,90</b>	0,7071	-0,2929
Pesquisados								
1	90,00	19.924,29		1,0056	0,0056		1,2910	0,2910
2	93,00	19.924,29		1,0231	0,0231		1,1180	0,1180
3	176,00	19.924,29		1,0682	0,0682		1,0660	0,0660
4	154,00	19.924,29		1,0671	0,0671		1,0000	0,0000
5	220,00	19.924,29		1,3429	0,3429		1,0792	0,0792

**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

Elemento	3			4			Fator Final Resultante	Valor Unitário Avaliado (R\$/m <sup>2</sup> )	Valor do Terreno (R\$)
	Coeficiente de Testada - Cf			Fator de Topografia					
	Frente Projetada	Coeficiente de Frente	Varição do Coeficiente	Índice de Topogr.	Fator de Topografia	Varição do Coeficiente			
#	Fp	Cf	ΔCf	It	Ft	ΔFt	ΣC	Vua	Vt
Paradigma	10,00			1,00					
<b>Avaliando</b>	<b>7,20</b>	<b>1,0505</b>	<b>0,0505</b>	<b>1,00</b>	<b>1,0000</b>	<b>0,0000</b>	<b>1,3199</b>	<b>26.298,64</b>	<b>1.685.217,12</b>
Pesquisados									
1		1,1076	0,1076		1,0000	0,0000	<b>0,7121</b>	14.189,06	1.277.015,70
2		1,1487	0,1487		1,0000	0,0000	<b>0,7753</b>	15.447,65	1.436.631,10
3		1,0456	0,0456		1,0000	0,0000	<b>0,8475</b>	16.886,54	2.972.031,29
4		1,1230	0,1230		1,0000	0,0000	<b>0,8403</b>	16.742,04	2.578.273,95
5		0,9951	-0,0049		1,0000	0,0000	<b>0,7056</b>	14.058,89	3.092.955,22

**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. 1301

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	1.600.000,00	0,90	1.440.000,00	1.277.015,70	69.171,82	1,07
2	1.700.000,00	0,90	1.530.000,00	1.436.631,10	115.317,45	0,99
3	3.520.000,00	0,90	3.168.000,00	2.972.031,29	250.855,27	0,98
4	3.192.000,00	0,90	2.872.800,00	2.578.273,95	402.869,34	0,96
5	3.800.000,00	0,90	3.420.000,00	3.092.955,22	484.370,34	0,96
<b>MÉDIA</b>						<b>1,00</b>

Onde:

$$V_V = V_O \times F_f$$
$$F_{AM} = \frac{V_V}{V_t + V_b}$$



**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

fls. 1302

**Resultados:**

<b>Parcela</b>	<b>Valor (R\$)</b>
Valor do Terreno - Vt	1.685.217,12
Valor da Benfeitoria - Vb	19.603,20
Fam	1,00
Valor do Imóvel - Vi	1.705.745,97

**Estatísticas:**

<b>Estatística</b>	<b>Valor</b>
Valor Unitário (R\$/m <sup>2</sup> )	19.924,29
DP da Amostra	908,21
Elementos Usados	5,00
Graus de liberdade	4,00
Amplitude Total	1.245,46
Amplitude (%)	6,25%
<b>Grau de Precisão</b>	<b>III</b>





### Valores Informados Para o Cálculo

Valor Nominal	R\$ 1.710.000,00
Indexador	INPC-IBGE
Metodologia	Critério mês cheio.
Período da correção	Abril/2023 a Fevereiro/2026

### Valores Calculados

Fator de correção	1037 dias	1,112342
Percentual correspondente	1037 dias	11,234227 %
<b>Valor em 01/02/2026</b>	<b>=</b>	<b>R\$ 1.902.105,27</b>

[Fechar](#) [Imprimir](#)