
LAUDO TÉCNICO PERICIAL

PROCESSO Nº 0000118-71.2020.8.26.0067



SUMÁRIO

	RESUMO DA AVALIAÇÃO DE IMÓVEL URBANO	5
1.	ENDEREÇAMENTO DO LAUDO	6
2.	QUALIFICAÇÃO DO PROCESSO E DAS PARTES	6
3.	OBJETIVO GERAL DO LAUDO TÉCNICO PERICIAL.....	7
4.	FINALIDADE DO LAUDO TÉCNICO PERICIAL.....	7
5.	VALIDADE DO LAUDO.....	8
6.	NORMAS OBSERVADAS NAS AVALIAÇÕES.....	8
7.	DOCUMENTAÇÃO UTILIZADA PARA AVALIAÇÃO	9
8.	PRESSUPOSTOS, RESSALVAS E FATORES LIMITANTES	9
8.1.	Princípios.....	12
8.2.	Valor Médio Encontrado.....	13
8.3.	Utilização do Laudo Pericial.....	14
9.	IDENTIFICAÇÃO E CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL AVALIANDO / REGIÃO.....	14
9.1.	Características da Região Macro	14
9.1.1.	Aspectos gerais: Economia, Política e Sociais	14
9.2.	Caracterização / Informação do Imóvel Avaliando.....	15
9.2.1.	Descrição do Imóvel Avaliando (Terreno).....	16
9.2.2.	Descrição do Imóvel Avaliando (Residência / Construções).....	17
9.2.3.	Limites / Confrontações.....	17



10	LOCALIZAÇÃO DO AVALIANDO	17
11.	METODOLOGIA DE AVALIAÇÃO	18
11.1.	Metodologias de Avaliação Previstas na ABNT NBR 14653-2	18
11.2.	Metodologia Utilizada na Avaliação.....	19
11.3.	Crítérios de Homogeneização das Amostras	19
11.3.1	“Fator Oferta / Fonte”	19
11.3.2	“Fator Situação na Quadra”	20
11.3.3.	“Fator Correção de Área”.....	20
11.4.	Data das Pesquisas de Mercado	21
11.5.	Campo de Arbítrio.....	21
11.6	Metodologia Utilizada na Avaliação das Benfeitorias	21
11.6.1	Residência (Construção)	21
11.6.2	Benfeitorias não reprodutivas nos imóveis.....	24
12.	VISTORIA	24
13.	MERCADO IMOBILIÁRIO LOCAL	25
13.1	Diagnóstico do mercado imobiliário local	25
13.2	Comparativo de terrenos similares na região do imóvel avaliando	25
14.	PESQUISA DE VALORES E TRATAMENTO DOS DADOS	26
15.	GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO E PRECISÃO DO LAUDO	27
16.	IDENTIFICAÇÃO DO VALOR DO TERRENO	30
17.	CONCLUSÃO	31



18.	CONSIDERAÇÕES FINAIS	31
19.	ANEXOS	32
20.	RESPOSTAS AOS QUESITOS	32
21.	ENCERRAMENTO	32
	ANEXO I - RELATÓRIO FOTOGRÁFICO.....	34
	ANEXO II – PESQUISA DE MERCADO / COLETA DE DADOS	43
	ANEXO III – DEMONSTRATIVO DE BDI	45
	ANEXO IV – MEMÓRIA DE CÁLCULO DA HOMOGENEIZAÇÃO	46

RESUMO DA AVALIAÇÃO DE IMÓVEL URBANO

MÉTODO DE AVALIAÇÃO - Método Comparativo Direto de Dados de Mercado



ENDEREÇO:

Rua Esperidião Rosa da Silva, nº 585, Jd. Herculândia II,
Borborema/SP, CEP: 14955-174

MATRÍCULA:

21.497 CRI Itápolis/SP

**ÁREA CONSTRUÍDA DO
IMÓVEL AVALIANDO:**

74,66 m²

**ÁREA DE TERRENO DO
IMÓVEL AVALIANDO:**

264,00 m²

VALOR TERRENO:

R\$ 126.839,66

VALOR BENFEITORIA:

R\$ 134.047,95

VALOR TOTAL DA AVALIAÇÃO

R\$ 260.887,61

(duzentos e sessenta mil, oitocentos e oitenta e sete reais e sessenta e um centavos)



1. ENDEREÇAMENTO DO LAUDO

OCTÁVIO HENRIQUE SCLAFFANI DA SILVA, Engenheiro, devidamente qualificado e registrado junto ao CREA/SP sob o n.º 5.070.200.628, nomeado Perito Judicial nos autos de "CUMPRIMENTO DE SENTENÇA - CHEQUE", na qual Requerente e Requerido seguem abaixo qualificados, feito esse em trâmite perante este nobre juízo, tendo procedido as análises dos autos, vistoria ao imóvel indicado, levantamento cadastral de pontos específicos do imóvel, pesquisas mercadológicas e demais elementos de relevância ao desempenho das suas funções, vem respeitosamente perante Vossa Excelência, Sr. Dr. Rafael Tentor Domingues, Juiz de Direito da Vara Única da Comarca de Borborema/SP, apresentar o resultado de seu trabalho, através dos tópicos que subseguem.

2. QUALIFICAÇÃO DO PROCESSO E DAS PARTES

Quanto ao processo, temos:

- **Classe/Assunto:** Cumprimento de sentença - Cheque
- **Processo:** 0000118-71.2020.8.26.0067

Para qualificação das partes do processo, temos:

- **Requerente:** Arnaldo Martins de Carvalho
- **Requerido:** Manoel Carlos Lira

Para qualificação do perito do processo, temos:

- **Perito Judicial:** Octávio Henrique Sclaffani da Silva
- **Qualificação:** Engenheiro Civil
Engenheiro Esp.^a em Segurança do Trabalho



3. OBJETIVO GERAL DO LAUDO TÉCNICO PERICIAL

Conforme solicitado a este Auxiliar da Justiça, nos autos do processo junto a fl. 481, o presente Laudo Técnico Pericial tem por objetivo apresentar a este juízo os resultados da Avaliação Mercadológica de Imóvel Urbano, composto por terreno e benfeitoria (edificação), adotando como premissas:

- Estudar os autos, bem como a documentação fornecida pelas partes;
- Vistoriar o imóvel em comento, verificando as condições em que se encontra;
- Proceder pesquisas a campo, coletando elementos comparativos com o objeto em questão; e
- Avaliar o imóvel considerando todas as benfeitorias existentes no local assim como suas possíveis depreciações, apresentando os critérios de cálculo utilizados na avaliação ao final deste trabalho pericial.

4. FINALIDADE DO LAUDO TÉCNICO PERICIAL

A finalidade deste Laudo Técnico Pericial é estabelecer o real valor de mercado do imóvel abaixo qualificado, indicado nos autos, localizado em zona urbana no Município e Comarca de Borborema/SP, para fins de negociação do tipo compra e venda.

Endereço:

Rua Esperidião Rosa da Silva, nº 585, Jd. Herculândia II, Borborema/SP, CEP: 14955-174

Matrícula:

21.497 CRI Itápolis/SP

Área de Terreno:

264,00 m² (metros quadrados)

Área Construída:

74,66 m² (metros quadrados)



5. VALIDADE DO LAUDO

O valor de determinado bem sofre constantemente a influência de fatores macroeconômicos, cambiais, sócio mercadológicos, políticos, *commodities* ou quaisquer outros, próprios da evolução ou involução de valores imobiliários.

Os valores apresentados neste trabalho referem-se a um determinado intervalo de tempo e, sendo assim, a sua validade é para a data de sua elaboração.

Quaisquer outras possibilidades que venham a influenciar os valores propostos, que ocorreram posterior a data de elaboração deste documento, deverão ser alvo de nova análise no processo para determinar qual o grau de influência que a mesma representa.

Porém, permanecendo as condições do momento da elaboração do laudo, nas quais **SE** observam mudanças **SIGNIFICATIVAS, CONSTANTES E COM VELOCIDADE CONSIDERÁVEL** na conjuntura do mercado, o valor da avaliação **NÃO** pode permanecer conforme juízo do interessado.

Quanto maior o tempo transcorrido desde a data de sua elaboração, maior será a necessidade de realização de uma nova avaliação de todos os elementos.

6. NORMAS OBSERVADAS NAS AVALIAÇÕES

As Normas Técnicas, e demais literaturas pertinentes ao assunto, utilizadas na confecção deste laudo estão abaixo relacionadas.

- NBR – 14.653-1: Avaliações de Bens – Parte 1 – Procedimentos Gerais – ABNT – Associação Brasileira de Normas Técnicas;
- NBR – 14.653-2: Avaliações de Bens – Parte 2 – Imóveis Urbanos – ABNT – Associação Brasileira de Normas Técnicas;
- Resolução do CONFEA n.º 345, de 27.07.1990 - Dispõe quanto ao exercício por profissional de Nível Superior das atividades de Engenharia de Avaliações e Perícias de Engenharia;

- NBR – 12.721 - Avaliação de custos unitários de construção para incorporação imobiliária e outras disposições para condomínios edifícios - Procedimento;
- Resolução do CONMETRO n.º 12, de 12.10.1988 - Quadro Geral de Unidades de Medida;
- Manual de Redação de Laudos Avaliação de Imóveis, Editora Oficina dos Textos, Autor: José Fiker.
- IBAPE – Instituto Brasileiro de Engenharia de Avaliações e Perícias.

7. DOCUMENTAÇÃO UTILIZADA PARA AVALIAÇÃO

Certidões de matrículas emitidas pelo 1º Oficial de Registro de Imóveis, Títulos e Documentos, Civil de Pessoas Jurídicas/Naturais da Comarca de Borborema/SP e de Itápolis/SP, anexas aos autos.

8. PRESSUPOSTOS, RESSALVAS E FATORES LIMITANTES

O município de Borborema, Estado de São Paulo, encontra-se localizado a aproximadamente 385 quilômetros da capital do Estado, conforme Imagem 1, se destacando como grande produtora no ramo agropecuário e agrícola ao longo dos anos.

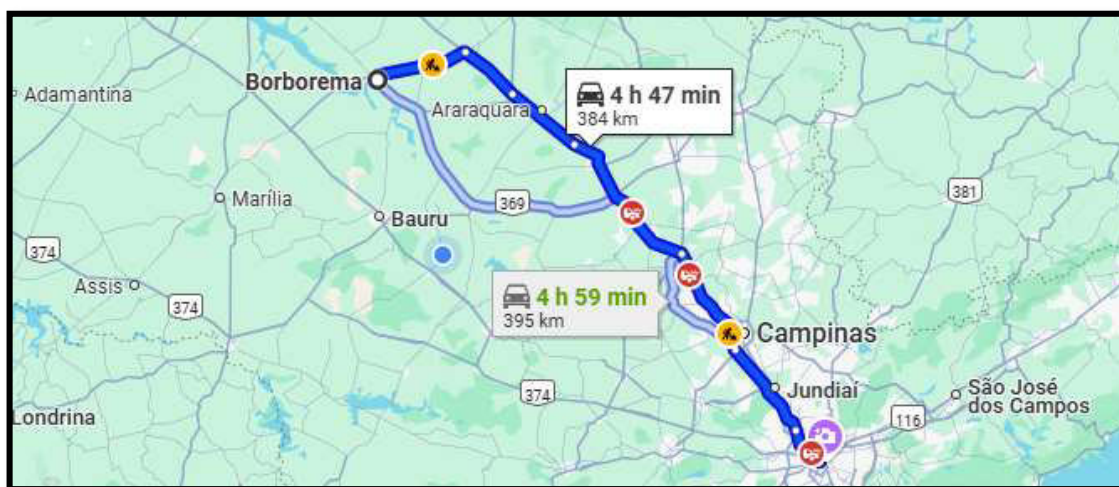
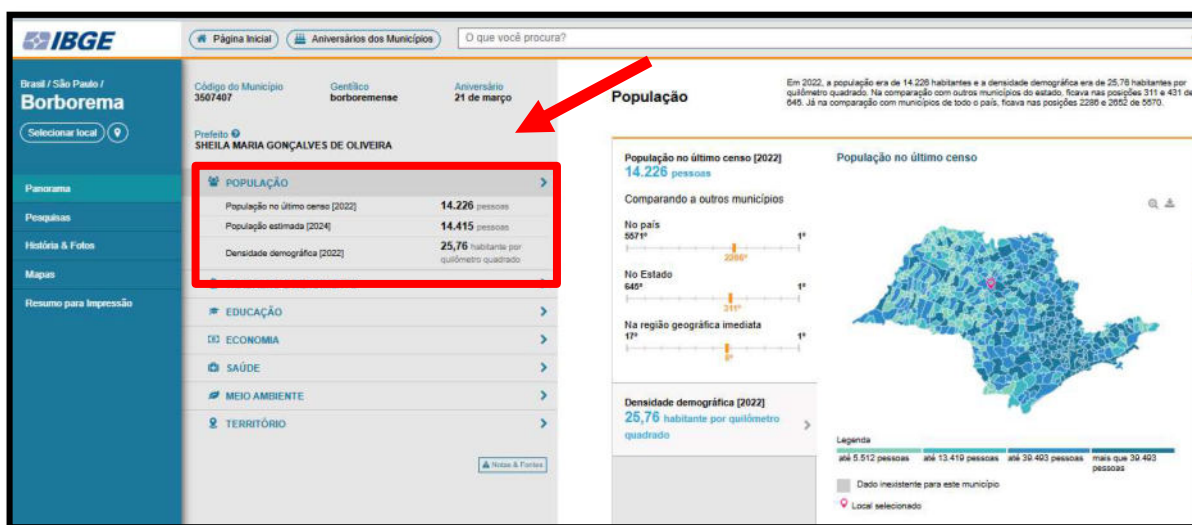


Imagem 1

Rota entre o Município de Borborema/SP e a capital do Estado de São Paulo, através de imagem de satélite. Fonte: Google Earth.



De modo a classificarmos o porte do Município de Borborema/SP, de acordo com seu tamanho populacional, conforme informações disponíveis no site do Governo do Estado de São Paulo, Imagem 3, e levando em consideração que de acordo com o último censo (2022) realizado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (IBGE), Imagem 2, o município registrou uma população equivalente a 14.226 habitantes, a Comarca de Borborema/SP está catalogada na categoria de:



*População do Município de Borborema/SP de acordo com censo do IBGE (2022).
Disponível em: <https://cidades.ibge.gov.br/brasil/sp/borborema/panorama>
Acesso em 18/06/2025*

Informações Socioterritoriais

Mapa de porte dos municípios – apresenta divisão de municípios com a identificação de seu porte. Os limites de quantidade de habitantes de cada porte, de acordo com dados populacionais do IBGE/2010 são:

- Municípios de Pequeno Porte I: até 20.000 habitantes
- Municípios de Pequeno Porte II: de 20.001 até 50.000 habitantes
- Municípios de Médio Porte: de 50.001 até 100.000 habitantes
- Municípios de Grande Porte: de 100.001 até 900.000 habitantes
- Metrópole: 900.001 habitantes ou mais

*Classificação do porte do Município de Borborema/SP de acordo com sua população.
Disponível em: <https://www.desenvolvimentosocial.sp.gov.br/vigilancia-socioassistencial/informacoes-socioterritoriais/>
Acesso em 18/06/2025*

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por DIEGO HENRIQUE TURETTA DE ALENCAR, liberado nos autos em 30/06/2025 às 10:41. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0000118-71.2020.8.26.0067 e código idW2pZsQ.



Por se tratar de Município de Pequeno Porte I, conforme demonstrado nas Imagens 2 e 3, e levando em consideração a limitação de ofertas disponíveis e/ou transações realizadas, a maioria dos imóveis da amostra mercadológica estão situados em bairros adjacentes ao bairro do imóvel avaliado, em região central no Município de Borborema/SP, com características residenciais e distância inferior a 1 quilômetro em linha reta. Sendo assim, e considerando que todos os imóveis pesquisados estão no mesmo município, em regiões contíguas de mesma característica e próximas a área avaliada, o fator "Correção de Localidade" fora desconsiderada por apresentar variação insuficiente para representar relevância no valor final da avaliação.

Por razão do imóvel apresentar características comuns, e dimensão e *layout* compatíveis na região onde se encontra, a caracterização das amostras de dados colhidas durante as pesquisas levou em consideração padrões próximos ao imóvel em comento de modo a ser possível a representação de modelo de comparação, através da semelhança de dados de mercado, realizando sua homogeneização por fatores pré-estabelecidos para adequação das prováveis divergências.

As metragens apresentadas neste trabalho, bem como características gerais do imóvel avaliado, foram auferidas *in loco* por este profissional e serão apresentadas e detalhadas em capítulo específico deste trabalho. Fotografias e demais registros seguem disponíveis nos anexos deste trabalho.

Para fins de homogeneização das amostras colhidas em pesquisa mercadológica, foram utilizados os fatores:

- "Fator Oferta / Fonte"
- "Fator Situação na Quadra"
- "Fator Correção de Área"

O fator denominado "Fator Oferta / Fonte" foi considerado nesta avaliação devido aos dados coletados serem de OFERTAS disponíveis em mercado e por haver margem para negociações entre as partes envolvidas.

No total foram coletadas 6 amostras de terrenos, no município de Borborema/SP, na qual 1 amostra está localizada no bairro "Jardim Herculândia II", mesmo bairro do imóvel avaliando, representando aproximadamente 16,50 % (*dezesseis e meio por cento*) da pesquisa geral, e 5 amostras em outros bairros, sendo 4 no Bairro "Jardim Tainá", representando aproximadamente 67,00 % (*sessenta e sete por cento*) da pesquisa



geral, e 1 no Bairro "Jardim Veneza", representando 16,50 % (*dezesseis e meio por cento*) da pesquisa geral.

8.1. Princípios

De modo a nortear e embasar as decisões tomadas por este Auxiliar da Justiça, foram considerados como princípios que se seguem:

- **Princípio da lei da oferta e da procura:** observados isoladamente estes dois aspectos, o preço de um bem diminui com o aumento da sua oferta e cresce com o aumento da sua procura;
- **Princípio da semelhança:** em uma mesma data, dois bens semelhantes, em mercados semelhantes, têm valores semelhantes;
- **Princípio da proporcionalidade ("Proportion Principle"):** as diferenças de valor são proporcionais às diferenças das características relevantes dos bens;
- **Princípio da substituição ("Substitution Principle"):** um bem pode substituir outro considerando-se aspectos como utilidade, destinação, funcionalidade, durabilidade, características tecnológicas, desempenho técnico e econômico;
- **Princípio da rentabilidade:** o valor de um bem, passível de exploração econômica, é função da renda que previsivelmente proporciona;
- **Princípio do maior e melhor uso ("Highest and Best Use"):** o valor de um bem que comporta diferentes usos e aproveitamentos é o que resulta economicamente de maneira mais eficiente, consideradas as suas possibilidades legais, físicas e mercadológicas;
- **Princípio da exequibilidade:** quando existirem vários cenários ou possibilidades, são adotados os mais viáveis;



- **Princípio da finalidade ("Finality Principle")**: segundo o qual a finalidade da avaliação está condicionada aos métodos e as técnicas da avaliação a serem empregadas;
- **Princípio da transparência ("Transparency Principle")**: segundo o qual o parecer avaliatório de um bem deve conter a informação necessária e suficiente para sua fácil compreensão, contendo dados como os elementos comparativos, ser conclusivo, fundamentado e preciso;
- **Princípio da permanência ("Permanence")**: Princípio que, embora reconheça a variabilidade dos preços ao longo do tempo, admite que, mantidas as condições do bem e do mercado vigentes por ocasião da avaliação, existe um lapso de tempo em que os preços podem se manter constantes. No mercado imobiliário, em especial, essa condição depende, e muito, das condições econômicas vigentes no país;
- **Princípio da prudência ("Prudence Principle")**: Princípio segundo o qual são adotados os valores mais conservadores que permitam maior liquidez ao bem. À prudência se junta o bom senso do Engenheiro de Avaliações;
- **Princípio da probabilidade ("Probability Principle")**: Princípio segundo o qual, quando existirem vários cenários ou possibilidades de eleição razoáveis, devem ser escolhidos aqueles que possam ser considerados os mais prováveis.

8.2. Valor Médio Encontrado

Sobre o valor ofertado, cabe esclarecer que **NÃO** significa que será o valor de negócio realizado, uma vez que, no mercado de transações imobiliárias, a elasticidade de oferta está diretamente associada à **necessidade do vendedor** e **oportunidade do comprador**.

Independente da região, as negociações de imóveis envolvem investimentos e os cálculos consideram a "Oportunidade de Retorno" do capital investido.



8.3. Utilização do Laudo Pericial

Este documento fornece informações pré-estabelecidas entre o solicitante e o responsável pela elaboração deste documento, **NÃO** tendo validade para **OUTROS USOS** ou **TERCEIROS**.

Cabe esclarecer que este profissional não possui quaisquer interesses, presente e futuro, com os bens envolvidos neste trabalho assim como quaisquer interesses relativos ao assunto em relação as partes qualificadas nos autos.

9. IDENTIFICAÇÃO E CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL AVALIANDO / REGIÃO

9.1. Características da Região Macro

O Município de Borborema/SP está localizado na Microrregião de Araraquara/SP, conforma indicação em dados do IBGE (2021).

A região conta com infraestrutura adequada, considerando como principais ocupações o comércio varejista, agropecuário, agrícola e a prestação de serviços.

9.1.1. Aspectos gerais: Economia, Política e Sociais

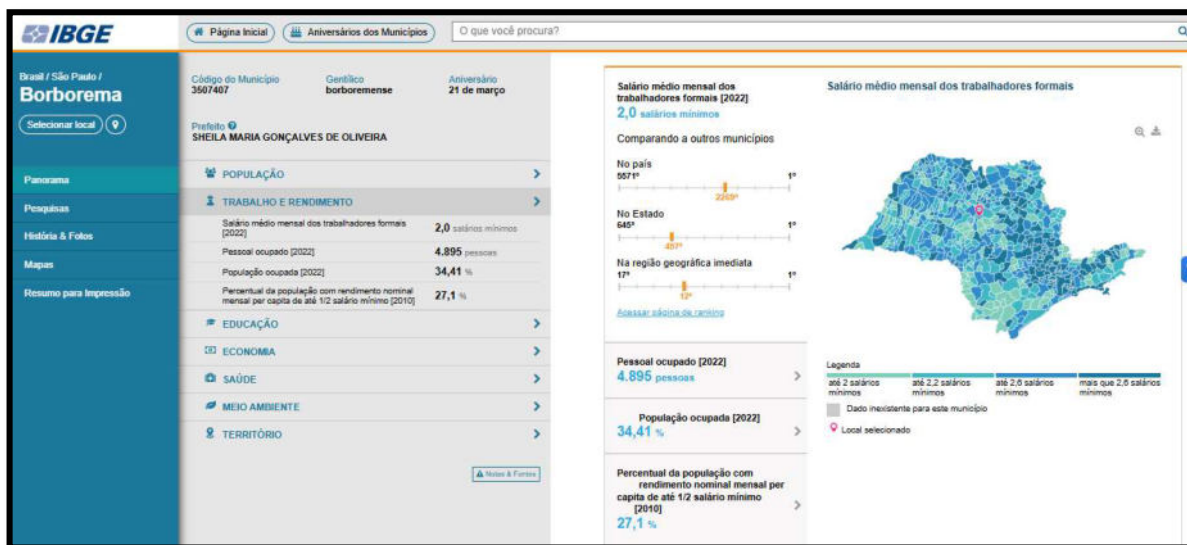


Imagem 4

Características de trabalho e rendimento do Município de Borborema, segundo IBGE.

Fonte: Disponível em: <https://cidades.ibge.gov.br/brasil/sp/borborema/panorama> Acesso em 19/06/2025.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por DIEGO HENRIQUE TURETTA DE ALENCAR, liberado nos autos em 30/06/2025 às 10:41. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0000118-71.2020.8.26.0067 e código iDw2pZsQ.

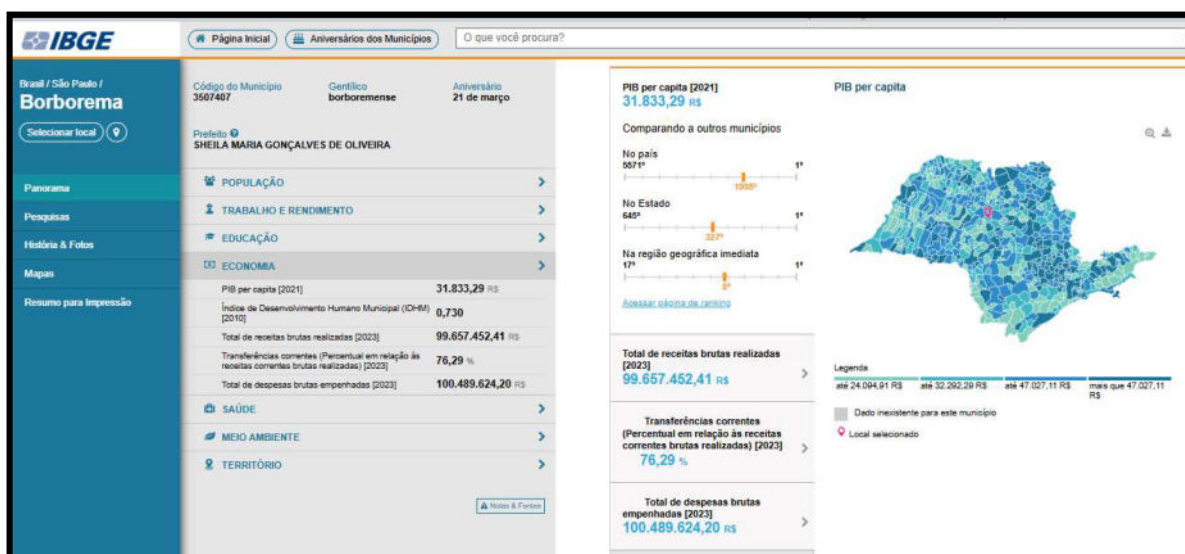


Imagem 5

Características econômicas do Município de Borborema, segundo IBGE.

Fonte: Disponível em: Disponível em <https://cidades.ibge.gov.br/brasil/sp/borborema/panorama>
Acesso em 27/03/2025.

9.2. Caracterização / Informação do Imóvel Avaliando

O imóvel objeto de análise deste trabalho, pertence a área urbana do Município de Borborema/SP, sendo localizado no bairro “Jardim Herculândia II”, com proximidade ao centro comercial do município.

O bairro “Jardim Herculândia II”, apresenta características predominantes de bairro residencial, com residências e pequenos comércios, escolas e praças/espacos públicos para recreação em localização próxima. O bairro apresenta serviços urbanos, tais como, redes de água potável e esgoto, energia elétrica e iluminação pública. Há pavimentação asfáltica nas vias de acesso.

Para fins de identificação da localização, e tomando como base o centro comercial da cidade de Borborema/SP (Referência: Prefeitura Municipal de Borborema/SP), o imóvel (Latitude: 21°36'59.92"S / Longitude: 49° 3'58.78"O) apresenta distância aproximada de 1.452,50 metros de um ponto até o outro, conforme indicado na Imagem 6.

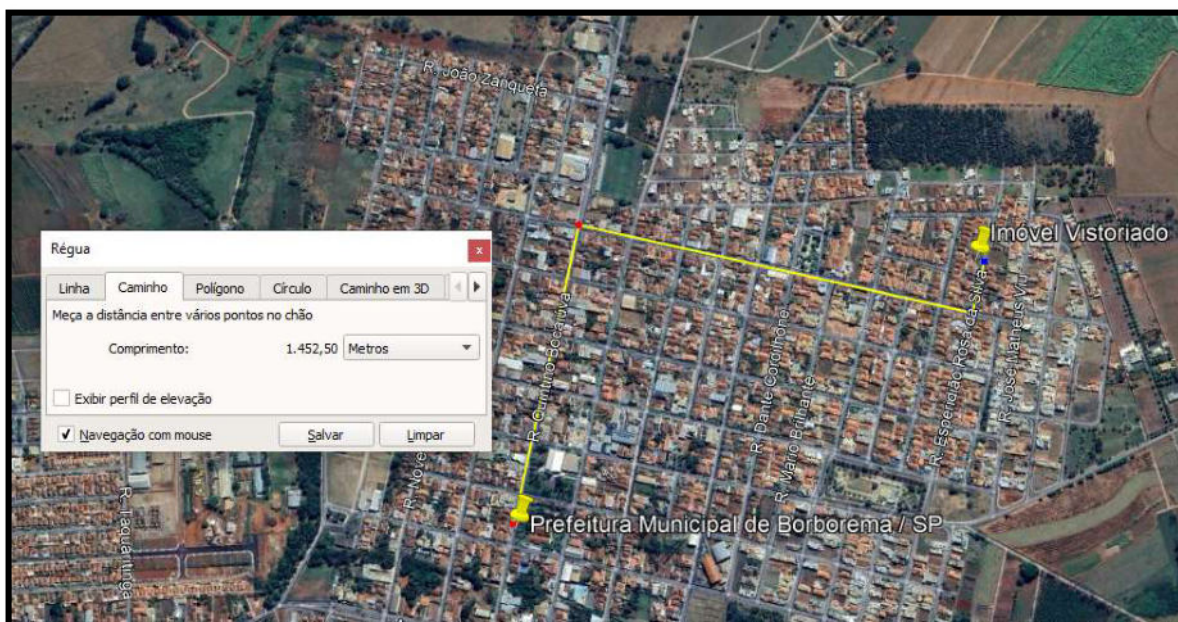


Imagem 6

Distância do Imóvel Vistoriado até o centro comercial da Comarca de Borborema/SP (Ponto Referencial: Prefeitura Municipal de Borborema/SP), através de imagem de satélite. Fonte: Google Earth.

9.2.1. Descrição do Imóvel Avaliado (Terreno)

Conforme matrícula nº 21.497 CRI Itápolis/SP, o Imóvel apresenta a seguinte descrição perimétrica:

Lote 15 da quadra "U", do loteamento denominado "Residencial Jardim Herculândia II, situado na cidade, distrito e município de Borborema/SP, desta Comarca, com frente para a Rua Esperidião Rosa da Silva, lado ímpar, medindo onze (11) metros de frente, igual medida nos fundos, por vinte e quatro (24) metros da frente aos fundos, em ambos os lados, encerrando a área de duzentos e sessenta e quatro (264) metros quadrados, confrontando-se pela frente com a mencionada via pública, pelo lado direito de quem da mesma olha para o imóvel de frente, com o lote 14, pelo lado esquerdo, mesmo sentido, com o lote 16 e, pelos fundos com o lote 01, todos da mesma quadra, e também com o lote 01 da quadra "U", do "Residencial Jardim Herculândia II", distante sessenta e oito (68) metros e trinta e dois (32) centímetros do início do arco de círculo formado pela esquina que a citada via pública faz, com a Rua Olivio Pizzolante.



9.2.2. Descrição do Imóvel Avaliando (Residência / Construções)

O Imóvel apresenta, como característica e padrão construtivo, ser Residência Unifamiliar, de Padrão Popular, com layout construtivo distribuído em 2 quartos; 1 hall de circulação; 1 banheiro social; 1 sala de estar; 1 cozinha, 1 lavanderia e espaço de varanda, com metragem de construção, conforme aferida *in loco*, equivalente a 74,66 metros quadrados. No terreno, ainda há área livre equivalente a 189,34 metros quadrados.

Como padrão construtivo dos ambientes, temos:

TAB.1: IMÓVEL 1 – RESIDÊNCIA UNIFAMILIAR / PADRÃO: POPULAR	
AMBIENTE	PADRÃO CONSTRUTIVO
Quarto 01	<i>Piso Cerâmico / Pintura Acrílica / Forro em Madeira (sem laje) / Esquadrias em madeira e metálica</i>
Quarto 02	<i>Piso Cerâmico / Pintura Acrílica / Forro em Madeira (sem laje) / Esquadrias em madeira e metálica</i>
W.C. Social	<i>Piso Cerâmico / Forro em Madeira (sem laje) / Esquadrias em madeira e metálica</i>
Sala de Estar	<i>Forro em Madeira (sem laje) / Esquadrias em madeira e metálica</i>
Cozinha	<i>Piso Cerâmico / Forro em Madeira (sem laje) / Esquadrias em madeira e metálica</i>
Lavanderia	<i>Piso Cerâmico / Forro em Madeira (sem laje) / Esquadrias em madeira e metálica</i>

9.2.3. Limites / Confrontações

Conforme matrícula n.º 21.497 CRI Itápolis/SP.

10 LOCALIZAÇÃO DO AVALIANDO

Tomando como base o ponto referencial (Prefeitura Municipal de Borborema/SP), para fins de localização do imóvel e de modo a chegar até a propriedade em questão, pode-se adotar o seguinte trajeto:



Saindo do ponto de referência, no caso a Prefeitura Municipal de Borborema/SP, segue pela direção sul, pela Rua Quintino Bocaiúva, por 580,00 metros, em direção à Rua Pedro José Passos. Vira-se à direita na Rua Pedro José Passos, segue pela direção sul, na mesma Rua, por 770,00 metros, em direção à Rua Esperidião Rosa da Silva. Vira-se à esquerda, segue pela direção sul, na mesma Rua, por 100,00 metros, até chegar ao imóvel avaliando.

11. METODOLOGIA DE AVALIAÇÃO

11.1. Metodologias de Avaliação Previstas na ABNT NBR 14653-2

As metodologias aplicáveis para avaliação são função, em resumo, da natureza do bem avaliado, da finalidade da avaliação e da disponibilidade, qualidade e quantidade de informações colhidas no mercado.

A escolha deve ser justificada e apoiar-se ao estabelecido nas partes que compõem a ABNT NBR 14653-2, com o intuito de retratar o comportamento do mercado por meio de padrões que suportem racionalmente o convencimento do valor.

Conforme preconizado na ABNT NBR 14.653-2, os métodos para identificar o valor de um bem, de seus frutos e direitos, são os seguintes:

<p><u>MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DE MERCADO</u></p>	<p>Identifica o valor de mercado do bem por meio de tratamento técnico dos atributos dos elementos comparáveis, constituintes da amostra.</p>
<p><u>MÉTODO INVOLUTIVO</u></p>	<p>Identifica o valor de mercado do bem, alicerçado no seu aproveitamento eficiente, baseado em modelo de estudo de viabilidade técnico-econômica, mediante hipotético empreendimento compatível com as características do bem e com as condições do mercado no qual está inserido, considerando-se cenários viáveis para execução e comercialização do produto.</p>
<p><u>MÉTODO DA RENDA</u></p>	<p>Identifica o valor do bem, com base na capitalização presente da sua renda líquida prevista, considerando-se, cenários viáveis.</p>

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por DIEGO HENRIQUE TURETTA DE ALENCAR, liberado nos autos em 30/06/2025 às 10:41. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0000118-71.2020.8.26.0067 e código iDw2pZsQ.



MÉTODO EVOLUTIVO

Identifica o valor do bem pelo somatório dos valores de seus componentes. Caso, a finalidade seja a identificação do valor de mercado deve ser considerado o fator de comercialização.

MÉTODO DA QUANTIFICAÇÃO DE CUSTO

Identifica o custo do bem ou de suas partes por meio de orçamentos sintéticos ou analíticos a partir das quantidades de serviços e respectivos custos diretos e indiretos.

11.2. Metodologia Utilizada na Avaliação

Dentre os métodos de avaliação contidos na ABNT NBR 14.453, foi adotado, para análise do terreno, o **MÉTODO COMPARATIVO DE DADOS DE MERCADO**. Tal método visa levantar o real valor do imóvel através da comparação de dados de mercado relativos a outros de características semelhantes. Em se tratando das benfeitorias e construções, caso haja, foi adotado o **MÉTODO DA QUANTIFICAÇÃO DE CUSTO**.

Para saneamento dos dados coletados foi utilizado o **“Tratamento por Fatores de Homogeneização”**. Neste tratamento, aplicável ao Método Comparativo de Dados de Mercado, é admitida, *a priori*, a validade da existência de relações fixas entre os atributos específicos e os respectivos preços.

Para isso, serão utilizados fatores de homogeneização que demonstrem, em termos relativos, o comportamento do mercado com determinada abrangência espacial e temporal, conforme disposto na ABNT NBR 14.653-2. A utilização dessa metodologia se deve, por melhor refletir a realidade do mercado imobiliário para o objeto em questão, além de existir dados suficientes e compatíveis para a referida análise.

11.3. Critérios de Homogeneização das Amostras

Para avaliação do terreno do imóvel urbano em comento, como fatores de homogeneização das amostras, foram utilizados o:

11.3.1 “Fator Oferta / Fonte”

Considerando a superestimativa dos dados de oferta disponíveis (elasticidade do mercado), para homogeneização dos valores presentes nas ofertas ou fontes de pesquisas foi adotado o índice de 1,00 para a transações já realizadas, por não apresentarem variação de preço, e de 0,90 para as ofertas disponíveis, ponderando que



no mercado imobiliário as ofertas tendem a apresentar sobrepreços e que há margens para negociações entre as partes.

11.3.2 “Fator Situação na Quadra”

Considerando a valorização do imóvel decorrente do seu posicionamento, o fator em questão visa corrigir eventuais distorções relativas ao posicionamento do lote das amostras utilizadas em relação ao do imóvel avaliando. Com base em uma escala de valores consolidada no mercado, para fins de ponderação considerando o tema proposto temos:

FATOR DE SITUAÇÃO NA QUADRA	
SITUAÇÃO NA QUADRA	FATOR DE CORREÇÃO
Terrenos em meio da quadra	1,00
Terrenos encravados ou de fundos	0,80
Terrenos em esquina ou com frentes múltiplas	1,15

11.3.3. “Fator Correção de Área”

Considerando que valores unitários para áreas menores será maior que os valores unitários para áreas maiores, o Fator Correção de área será calculado da seguinte maneira:

Quando a diferença for inferior a 30,00%, será utilizada a equação:

$$F_a = \left(\frac{A_d}{A_a} \right)^{1/4}$$

Quando a diferença for superior a 30,00%, será utilizada a equação:

$$F_a = \left(\frac{A_d}{A_a} \right)^{1/8}$$



Para identificação das variáveis apresentadas, temos:

- Fa = Fator de Correção de Área
- Ad = Área do Dado Pesquisado
- Aa = Área do Imóvel Avaliando

11.4. Data das Pesquisas de Mercado

A Pesquisa de mercado realizada segue demonstrada no Anexo II deste trabalho. Os dados foram coletados durante o período de 19 de Junho de 2025 até 25 de Junho de 2025.

11.5. Campo de Arbítrio

O campo de arbítrio corresponde ao intervalo compreendido entre o valor máximo e mínimo dos preços homogeneizados efetivamente utilizados no tratamento, limitado a 15% em torno do valor calculado. Caso não seja adotado o valor calculado, será justificado.

11.6 Metodologia Utilizada na Avaliação das Benfeitorias

11.6.1 Residência (Construção)

Para avaliação das construções fora utilizado o Método de Quantificação de Custos.

Tal método é utilizado para identificar o custo de reedição de benfeitorias. Pode ser apropriado pelo custo unitário básico de construção ou por orçamento, com citação das fontes consultadas – Item 8.3.1, da ABNT NBR 14.653-2:2011.

Para tal, a benfeitoria denominada “construção” será avaliada através do custo de reedição utilizando como base o índice denominado Custo Básico de Construção do Estado de São Paulo (CUB-SP), em seu boletim vigente a data da elaboração deste trabalho.

Em seguida, serão aplicados índices de depreciação compatíveis com a idade da edificação e seu estado de conservação.



Sendo assim, considerando o índice do CUB-SP vigente (Mês Referência: MAIO/2025), Imagem 7, temos:

Custo unitário básico no Estado de São Paulo*, maio de 2025 em R\$/m²

Padrão Baixo			Padrão Normal		
	Custo m²	% mês		Custo m²	%mês
R-1	2.023,21	0,71	R-1	2.480,51	0,87
PP-4	1.888,49	0,48	PP-4	2.314,13	0,69
R-8	1.802,18	0,38	R-8	2.067,04	0,65
PIS	1.400,14	0,59	R-16	2.008,46	0,64



Índice do Custo Unitário Básico da Construção Civil do Estado de São Paulo, mês referência: Maio/2025. Sem desoneração.

Disponível em: <https://sindusconsp.com.br/download/boletim-economico-maio-2025-sem-desoneracao/>
 Acesso em: 19 de Junho de 2025.

Para a referida avaliação, levando em consideração o padrão do imóvel (Popular/Baixo), fora adotado o Padrão Normal R-1 (utilizado para Residências Unifamiliares) com valor correspondente, na categoria "sem desoneração", de R\$ 2.023,21 (dois mil, vinte e três reais e vinte e um centavos), com a necessidade de utilização de acréscimo, em cima do custo do metro quadrado supracitado, no valor de 21,15% referente ao custo representativo de Benefícios e Despesas Indiretas (BDI). A composição analítica do BDI segue indicada no Anexo III deste trabalho.

Sendo assim, o valor do metro quadrado, após aplicação de valor referente ao BDI, passa-se a ser R\$ 2.451,12 (dois mil, quatrocentos e cinquenta e um reais e doze centavos).

De forma a identificarmos o padrão construtivo dos imóveis, idade aparente e demais informações técnicas, conforme descritivo de ambientes presente no tópico 9.2.2, temos:

- Idade Aparente: 20 anos
- Área Construída: 74,66 m2

Considerando que residências com metodologia construtiva em alvenaria apresentam vida útil de, aproximadamente, 65 anos, com base na realização de manutenções periódicas, e considerando as idades aparentes supracitadas, temos que o imóvel atingiu, aproximadamente, cerca de 31,00 % da sua vida útil.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por DIEGO HENRIQUE TURETTA DE ALENCAR, liberado nos autos em 30/06/2025 às 10:41. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0000118-71.2020.8.26.0067 e código IDw2pZsQ.



Com base no exposto, e na metodologia abordada neste capítulo, procedendo a avaliação das benfeitorias, temos:

Área Construída: 74,66 m²

Valor metro quadrado: R\$ 2.451,12 (CUB-SP / REF.: MAI/2025)

Total: R\$ 183.000,62

Por não se tratar de edificação nova, ou seja, recém-construída, se faz necessário a aplicação de índices de depreciação compatíveis com a idade da edificação e seu estado de conservação.

Para tal, será adotada a metodologia consagrada no mercado de avaliações de imóveis de Ross-Heidecke, conforme tabela a seguir.

TABELA DE ROSS-HEIDECKE PARA DEPRECIAÇÃO DE IMÓVEIS	
CÓDIGO	CLASSIFICAÇÃO
Novo	A
Entre Novo e Regular	B
Regular	C
Entre Regular e Reparos Simples	D
Reparos Simples	E
Entre Reparos Simples e Importantes	F
Reparos Importante	G
Entre Reparos Importantes e s/ valor	H

Aplicando-se um comparativo entre o fator de classificação do estado em que se encontra o bem, com relação direta a tabela de índices de depreciação, conforme orientação prevista junto ao método de Ross-Heidecke temos:



Área Construída: 74,66 m²

Valor metro quadrado: R\$ 2.451,12 (CUB-SP / REF.: MAI/2025)

Total sem depreciação: R\$ 183.000,62

Percentual de Vida Útil: 31,00 %

Classificação do Imóvel: Regular e Reparos Simples (Classe D)

Índice de Depreciação (Tab. Ross-Heidecke): 0,7325

Total com depreciação: R\$ 134.047,95

O registro fotográfico dos ambientes das construções, referente ao Imóvel, segue exposta no Anexo I – Relatório Fotográfico.

11.6.2 Benfeitorias não reprodutivas nos imóveis

Para avaliação das benfeitorias não reprodutíveis das construções fora utilizado o Método de Quantificação de Custos. Tal método é utilizado para identificar o custo de reedição de benfeitorias. Pode ser apropriado pelo custo unitário básico de construção ou por orçamento, com citação das fontes consultadas – Item 8.3.1, da ABNT NBR 14.653-2:2011.

No imóvel não fora encontrada benfeitoria não reprodutível.

12. VISTORIA

A realização da perícia no local foi agendada para 02 de Maio de 2025, às 10:30 horas, conforme ato de publicidade previamente comunicado as partes.

Na data supracitada, a perícia teve início às 10:35 horas e término 11:05 horas, totalizando assim 30 minutos. Este perito realizou a espera de 05 minutos para que as partes chegassem até o recinto.

No local indicado nos autos, estiveram presentes o Sr. Celso Severino Lira, morador do local e parente do Requerido, e o Dr. Sr. Marcos Roberto Charles, Advogado da parte Requerente, OAB/SP nº 401.363. A parte Requerida não compareceu e não apresentou representante no dia de realização da diligência pericial.

No início da perícia foi abordado o tema entre as partes presentes, e apresentando concordância a respeito do comento, deu-se início a perícia.



13. MERCADO IMOBILIÁRIO LOCAL

13.1 Diagnóstico do mercado imobiliário local

O mercado imobiliário local e regional se encontra um pouco recessivo, aparentemente sem destaque, com nível de ofertas no segmento e liquidez de médio a moderado.

Existem ofertas na região de imóveis (terrenos e terrenos com construção) nos mesmos bairros dos imóveis, bem como bairros adjacentes, com áreas menores e maiores.

13.2 Comparativo de terrenos similares na região do imóvel avaliando

O imóvel avaliado encontra-se localizada em região predominantemente residencial no município, sendo em bairro adjacente ao centro comercial da cidade, com localização próxima ao Hospital São Sebastião de Borborema/SP.

Em pesquisa realizada para coleta de amostras que representassem o valor praticado na região, fora identificada apenas 1 amostra no mesmo bairro do imóvel que segue referenciadas. As amostras seguem identificadas e referenciadas.

Imóvel 1	<i>Imobiliária Três M</i>	<i>Oferta</i>			https://www.imobiliaria3m.com.br/detalhes-imovel/103-terreno-venda-jardim-herculandia-borborema-sp.html
	<i>(Jd. Herculanãdia II Borborema/SP)</i>	<i>(Ref. IM06516)</i>	<i>R\$</i>	<i>230,00</i>	
			<i>125.000,00</i>		

Por ausência de informação da área dos terrenos do Imóvel 1 e 2 nos sítios pesquisados, a área adotada foi retirada pela projeção disponível em software Google Earth.

Por similaridade de situação e condições de mercado, as demais amostras foram colhidas no mesmo município, em outras regiões adjacentes ao bairro do imóvel avaliando, de modo a compor a amostragem mercadológica com maior semelhança.

Os imóveis da amostra mercadológica são apresentados com suas respectivas fontes de pesquisa no capítulo subsequente.



14. PESQUISA DE VALORES E TRATAMENTO DOS DADOS

Nesta fase foram pesquisados elementos que fossem os mais semelhantes possíveis ao terreno do imóvel avaliando. A pesquisa fora realizada em sítios eletrônicos, tendo como base três fornecedores. Conforme tópico 8.2.1.3.3, presente na ABNT NBR 14653-2, como forma de dar ato de publicidade as fontes pesquisadas, seguem imóveis que participaram como amostras da pesquisa com os links para consulta de informações.

AMOSTRA	FORNECEDOR	FONTE	VALOR	METRAGEM (m2)	ENDEREÇO ELETRÔNICO
Imóvel 1	Imobiliária Três M (Jd. Herculândia II Borborema/SP)	Oferta (Ref. IM06516)	R\$ 125.000,00	230,00	https://www.imobiliaria3m.com.br/detalhes-imovel/103-terreno-venda-jardim-herculandia-borborema-sp.html
Imóvel 2	Imobiliária Três M (Jd. Tainá Borborema/SP)	Oferta (Ref. IM77288)	R\$ 72.000,00	163,00	https://www.imobiliaria3m.com.br/detalhes-imovel/116-terreno-venda-jardim-taina-borborema-sp.html
Imóvel 3	Imobiliária Barboza Assessoria (Jd. Tainá Borborema/SP)	Oferta (Ref. 34027)	R\$ 80.000,00	160,00	https://www.imobiliariabarboza.com.br/imovel/terreno--lote-a-venda-bairro-centro-em-borborema/34027
Imóvel 4	Imobiliária Barboza Assessoria (Jd. Tainá Borborema/SP)	Oferta (Ref. 33879)	R\$ 120.000,00	243,11	https://www.imobiliariabarboza.com.br/imovel/terreno--lote-a-venda-bairro-jardim-taina-em-borborema/33879
Imóvel 5	Imobiliária Barboza Assessoria (Jd. Tainá Borborema/SP)	Oferta (Ref. 33853)	R\$ 75.000,00	161,00	https://www.imobiliariabarboza.com.br/imovel/terreno--lote-a-venda-bairro-jardim-taina-em-borborema/33853
Imóvel 6	Imobiliária Barboza Assessoria (Jd. Veneza Borborema/SP)	Oferta (Ref. 33855)	R\$ 165.000,00	307,80	https://www.imobiliariabarboza.com.br/imovel/terreno--lote-a-venda-bairro-jardim-veneza-em-borborema/33855



Após o término da pesquisa, foram testadas as hipóteses levantadas quanto às variáveis presentes que seriam importantes na variação dos preços dos imóveis pesquisados. Para tratamento dos dados pesquisados foi utilizada a Metodologia De Tratamento Por Fatores.

Para os dados obtidos visando a avaliação do Imóvel, como índices de homogeneização por fatores temos:

<u>AMOSTRA</u>	<u>VALOR</u>	<u>METRAGEM</u>	<u>R\$ / M2</u>	<u>F1</u>	<u>F2</u>	<u>F3</u>
<i>Imóvel 1</i>	R\$ 125.000,00	230,00	543,48	0,90	1,00	0,97
<i>Imóvel 2</i>	R\$ 72.000,00	163,00	441,72	0,90	1,00	0,94
<i>Imóvel 3</i>	R\$ 80.000,00	160,00	500,00	0,90	1,15	0,94
<i>Imóvel 4</i>	R\$ 120.000,00	243,11	493,60	0,90	1,15	0,98
<i>Imóvel 5</i>	R\$ 75.000,00	161,00	465,84	0,90	1,00	0,94
<i>Imóvel 6</i>	R\$ 165.000,00	307,80	536,06	0,90	1,00	1,04

Maiores detalhamentos, conforme Anexo III deste trabalho.

15. GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO E PRECISÃO DO LAUDO

Com relação ao grau de fundamentação e precisão do presente trabalho, temos:

- **GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO**: O presente laudo de avaliação tem GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO II de acordo com classificação descrita na NBR 14.653-2.



- **GRAU DE PRECISÃO:** De acordo com a ABNT NBR 14653-2, foi obtido o GRAU III DE PRECISÃO do imóvel, sendo a amplitude total do intervalo de confiança em torno da estimativa de tendência central igual a **15,18 %**.

Para fins de avaliação, considerando o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado por Homogeneização por Fatores, conforme demonstrado na ABNT NBR 14653-2, foram utilizadas para fundamentação dos graus acima demonstrados as seguintes tabelas.

Para grau de precisão, conforme Tabela 5, temos:

Descrição	Grau		
	III	II	I
Amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno da estimativa de tendência central	≤ 30%	≤ 40%	≤ 50%

Nota: Quando a amplitude do intervalo de confiança ultrapassar 50 %, não há classificação do resultado quanto à precisão e é necessária justificativa com base no diagnóstico do mercado

Para grau de fundamentação, conforme Tabela 3, temos:

Item	Descrição	Grau			Pontuação alcançada
		III	II	I	
1	Caracterização do bem avaliando	Completa quanto a todos os atributos analisados	Completa quanto aos fatores utilizados no tratamento	Adoção de situação paradigma	2
2	Quantidade mínima de dados de mercado, efetivamente utilizados	12	5	3	2



3	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisadas, com foto e características observadas pelo autor do laudo	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisadas	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados correspondentes aos fatores utilizados	1
4	Intervalo admissível de ajuste para o conjunto de fatores	0,80 a 1,25	0,50 a 2,00	0,40 a 2,50 ^a	3
Total de pontos:					8

^a No caso de utilização de menos de cinco 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.

Para enquadramento de grau de fundamentação (Tabela 5):

Graus	III	II	I
Pontos Mínimos	10	6	4
Itens obrigatórios	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
	Grau de fundamentação alcançado:		Grau II



16. IDENTIFICAÇÃO DO VALOR DO TERRENO

Considerando a pesquisa de mercado realizada, e com base na homogeneização das amostras, para o valor do terreno urbano, em metro quadrado (m²), temos:

Limite inferior R\$/m ²	Valor Médio R\$/m ²	Limite Superior R\$/m ²
R\$ 417,79	R\$ 455,18	R\$ 492,58

Considerando a pequena dilatação do intervalo de confiança (15,18%), o campo de arbítrio será idêntico ao intervalo de confiança.

Com base nos valores apresentados de metros quadrados (m²) nas amostras coletadas, conforme Anexo IV, nota-se que os únicos valores dentro do intervalo estipulado para o campo de arbítrio é o referente a Amostra 1 (R\$ 474,46) e a Amostra 3 (R\$ 486,45).

Considerando a liberdade que o perito dispõe para escolha dentro do campo de arbítrio, o valor adotado para o metro quadrado do terreno urbano avaliado será a média do valor da amostra 1 (R\$ 474,46) e da amostra 3 (R\$ 486,45), sendo o valor adotado de R\$ 480,45.

Portanto, o valor do terreno urbano nesta avaliação será de

R\$ 126.839,66

(cento e vinte e seis mil, oitocentos e trinta e nove reais e sessenta e seis centavos)

A base adotada para determinação das avaliações foi o valor de mercado, com análises de acordo com aspectos de Oferta / Fonte; Situação na Quadra e Correção de Área.

Salienta-se que, o valor encontrado de avaliação reflete seu preço mercadológico na data ponderada.



17. CONCLUSÃO

Considerando que o valor total do imóvel avaliando pode ser obtido através da conjugação de métodos, sendo a soma dos valores das benfeitorias existentes e do valor médio encontrado do terreno, compondo a equação da seguinte maneira:

$VTI = VT + VB$, sendo:

- VTI = Valor Total do Imóvel
- VTer = Valor do Terreno
- VTB = Valor Total das Benfeitorias

Portanto, temos que, a valor de mercado, o Imóvel 1 será:

$VT = VTer + VTB$

$VT = R\$ 126.839,66 + R\$ 134.047,95$

$VTI = R\$ 260.887,61$

(duzentos e sessenta mil, oitocentos e oitenta e sete reais e sessenta e um centavos)

18. CONSIDERAÇÕES FINAIS

Não faz parte deste trabalho a análise minuciosa da documentação do imóvel. Para efeito desta avaliação, considerou-se o imóvel **LIVRE DE HIPOTECAS**, arrestos, usufruto, **PENHORES** e quaisquer ônus ou problemas que impeçam sua utilização ou livre comercialização.

Não foi relatado e nem analisado embargos, processos minerários, multas (quaisquer que sejam); Condições de alagamento (vistoria em época de "secas"); Invasões ou invasores não foram vistos ou relatados.

O valor encontrado neste laudo representa uma situação única e particular, inserida no contexto do presente momento da elaboração. Recomenda-se não utilizá-lo como subsídio para negociações na ocorrência de fatos extraordinários que possam influenciar no valor de mercado.



Em virtude da dificuldade da aquisição de dados de mercado com terrenos similares ao avaliando, foram adotados fatores e modelos de homogeneização que pudessem adequar as amostras as características do terreno avaliado. O valor do imóvel avaliado representa o valor de mercado, conforme as considerações feitas nessas análises.

19. ANEXOS

São anexos da parte 2 deste trabalho os documentos:

- Anexo I - Relatório Fotográfico;
- Anexo II - Pesquisa de Mercado / Coleta de Dados;
- Anexo III - Demonstrativo de BDI;
- Anexo IV - Memória de cálculo da homogeneização.

20. RESPOSTAS AOS QUESITOS

20.1 Quesitos do Juízo

Considerando a decisão proferida junto a fl. 481, o juízo não apresentou quesitos a serem esclarecidos.

20.2 Quesitos do Requerente

A parte Requerente não apresentou quesitos a serem esclarecidos.

20.3 Quesitos do Requerido

A parte requerida não apresentou quesitos a serem esclarecidos.

21. ENCERRAMENTO

Este Laudo Técnico Pericial é composto por 50 folhas, devidamente numeradas, 7 imagens e 4 anexos, sendo elaborado pelo Engenheiro Octávio Henrique Sclaffani da Silva, que o subscreve.



Borborema/SP, 25 de Junho de 2025.

Documento assinado digitalmente



OCTAVIO HENRIQUE SCLAFFANI DA SILVA

Data: 30/06/2025 00:06:28-0300

Verifique em <https://validar.iti.gov.br>

OCTÁVIO H. SCLAFFANI DA SILVA

Engenheiro Civil | Perito Judicial

CREA/SP Nº 5.070.200.628

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por DIEGO HENRIQUE TURETTA DE ALENCAR, liberado nos autos em 30/06/2025 às 10:41 .
Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0000118-71.2020.8.26.0067 e código idW2pZsQ.

ANEXO I - RELATÓRIO FOTOGRÁFICO

**Identificação
do Registro:**

*Fachada do imóvel: Rua Esperidião Rosa da Silva, nº 585, Jardim Herculândia II,
Borborema/SP*

Registro Fotográfico

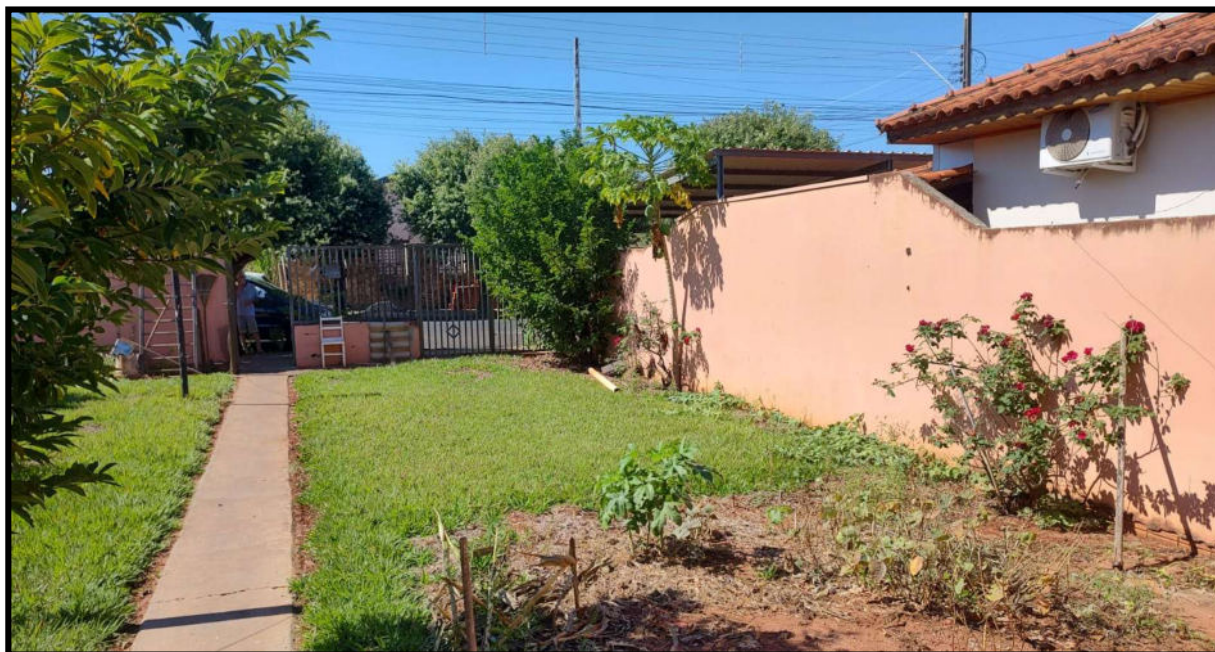




**Identificação
do Registro:**

Vista interna da área livre de terreno

Registro Fotográfico



**Identificação
do Registro:**

Identificação de placa indicativa de endereço

Registro Fotográfico



**Identificação
do Registro:**

Quarto 01

Registro Fotográfico



**Identificação
do Registro:**

Sala de Estar

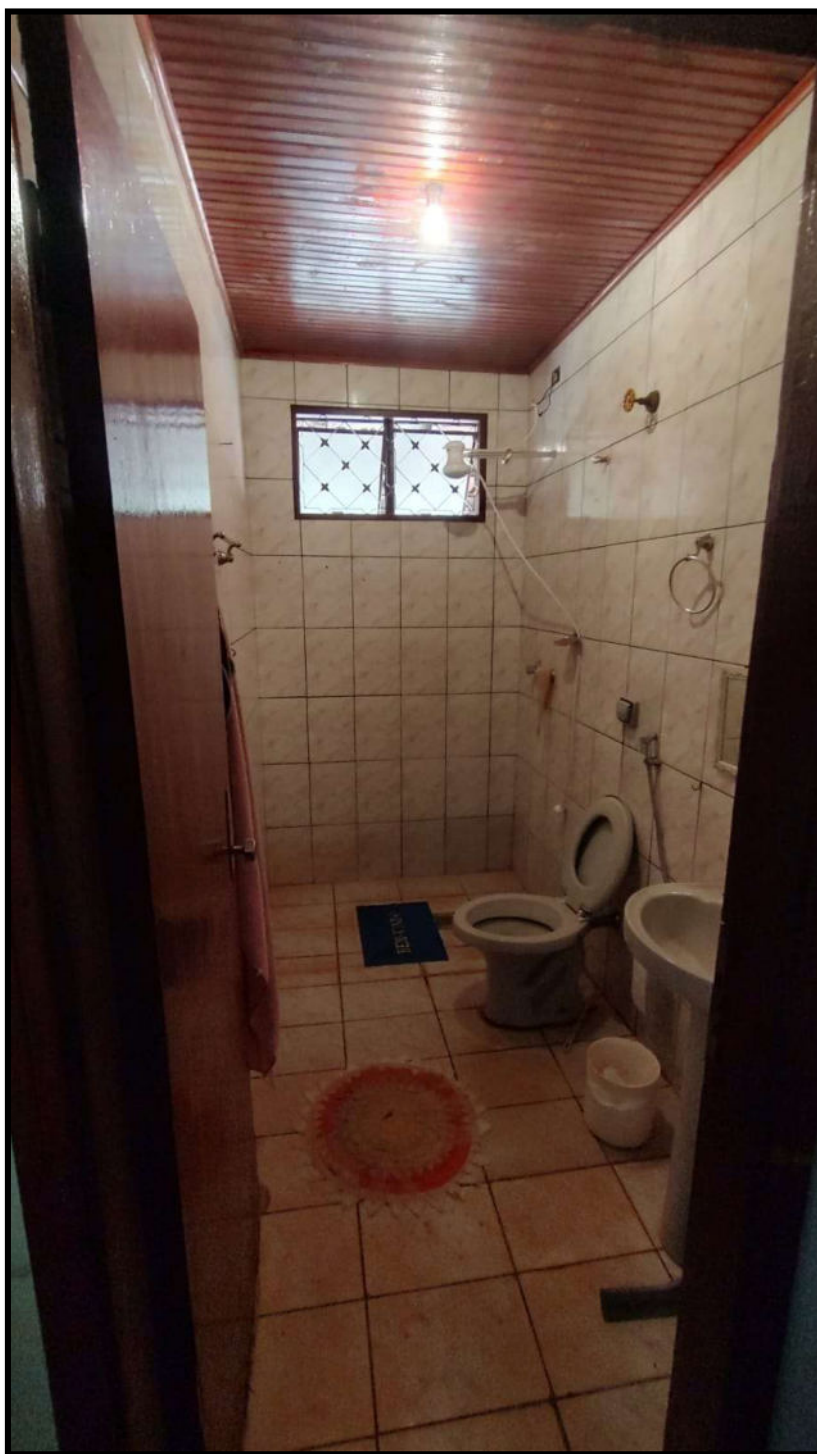
Registro Fotográfico



**Identificação
do Registro:**

W.C. Social

Registro Fotográfico



**Identificação
do Registro:**

Cozinha

Registro Fotográfico



**Identificação
do Registro:**

Lavanderia

Registro Fotográfico



**Identificação
do Registro:**

Quarto 02

Registro Fotográfico





**Identificação
do Registro:**

Varanda

Registro Fotográfico





ANEXO II – PESQUISA DE MERCADO / COLETA DE DADOS

Amostra	Bairro / Município	Descrição / Classificação	Fonte / Negociante	Área (m2)	Valor
1	Jd. Herculândi a II Borborema /SP	<ul style="list-style-type: none"> ➤ Oferta / Fonte: 0,90 ➤ Situação na Quadra: 1,00 ➤ Correção de Área: 0,97 	Oferta Disponível (Acesso em 24/06/2025)	230,00	R\$ 125.000,00
Oferta disponível em: https://www.imobiliaria3m.com.br/detalhes-imovel/103-terreno-venda-jardim-herculandia-borborema-sp.html					
2	Jd. Tainá Borborema /SP	<ul style="list-style-type: none"> ➤ Oferta / Fonte: 0,90 ➤ Situação na Quadra: 1,00 ➤ Correção de Área: 0,94 	Oferta Disponível (Acesso em 24/06/2025)	163,00	R\$ 72.000,00
Oferta disponível em: https://www.imobiliaria3m.com.br/detalhes-imovel/116-terreno-venda-jardim-taina-borborema-sp.html					
3	Jd. Tainá Borborema /SP	<ul style="list-style-type: none"> ➤ Oferta / Fonte: 0,90 ➤ Situação na Quadra: 1,15 ➤ Correção de Área: 0,94 	Oferta Disponível (Acesso em 24/06/2025)	160,00	R\$ 80.000,00
Oferta disponível em: https://www.imobiliariabarboza.com.br/imovel/terreno--lote-a-venda-bairro-centro-em-borborema/34027					
4	Jd. Tainá Borborema /SP	<ul style="list-style-type: none"> ➤ Oferta / Fonte: 0,90 ➤ Situação na Quadra: 1,15 ➤ Correção de Área: 0,98 	Oferta Disponível (Acesso em 24/06/2025)	243,11	R\$ 120.000,00
Oferta disponível em: https://www.imobiliariabarboza.com.br/imovel/terreno--lote-a-venda-bairro-jardim-taina-em-borborema/33879					



5	<i>Jd. Tainá</i>	➤ Oferta / Fonte: 0,90	Oferta Disponível	161,00	R\$ 75.000,00
	<i>Borborema /SP</i>	➤ Situação na Quadra: 1,00	(Acesso em 24/06/2025)		
		➤ Correção de Área: 0,94			

Oferta disponível em: <https://www.imobiliariabarboza.com.br/imovel/terreno--lote-a-venda-bairro-jardim-taina-em-borborema/33853>

6	<i>Jd. Veneza</i>	➤ Oferta / Fonte: 0,90	Oferta Disponível	307,80	R\$ 165.000,00
	<i>Borborema /SP</i>	➤ Situação na Quadra: 1,00	(Acesso em 24/06/2025)		
		➤ Correção de Área: 1,04			

Oferta disponível em: <https://www.imobiliariabarboza.com.br/imovel/terreno--lote-a-venda-bairro-jardim-veneza-em-borborema/33855>



ANEXO III – DEMONSTRATIVO DE BDI

PLANILHA DE DEMONSTRATIVO DE BDI - CONFORME ACORDÃO 2622/2013 - TCU

Objeto: AVALIAÇÃO DE BENFEITORIAS / CONSTRUÇÕES
Município/UF: BORBOREMA/SP

Tipo de Obra (conforme Acórdão 2622/2013 - TCU):

- Construção de Edifícios

COMPOSIÇÃO BDI – SEM DESONERAÇÃO

ITENS	SIGLAS	VALORES
TAXA DE RATEIO DA ADMINISTRAÇÃO CENTRAL	AC	3,00%
TAXA DE DESPESAS FINANCEIRAS	DF	0,59%
TAXA DE RISCO	R	0,97%
TAXA DE SEGURO E GARANTIA DO EMPREENDIMENTO	G	0,80%
TAXA DE TRIBUTOS		
PIS		0,65%
COFINS	I	3,00%
ISS		4,00%
CPRB (INSS)		
TAXA DE LUCRO	L	6,16%
BDI RESULTANTE		21,15%

FÓRMULA UTILIZADA:

$$BDI = \frac{(1 + AC + S + R + G)(1 + DF)(1 + L)}{(1 - I)} - 1$$

Declaro que, conforme legislação tributária municipal, a base de cálculo do ISS corresponde a 100,00%
do valor deste tipo de obra e, sobre esta base, incide ISS com alíquota de 4,00%

Observações:

Responsável Técnico:

Nome: Octávio Henrique Sclaffani da Silva
Qualificação: Engenheiro Civil | Resp. Técnico
CREA/SP: 5.070.200.628

Data: MAIO/2025



ANEXO IV – MEMÓRIA DE CÁLCULO DA HOMOGENEIZAÇÃO

AVALIAÇÃO DE IMÓVEL POR COMPARAÇÃO DIRETA COM TRATAMENTO POR FATORES

Valor do Terreno Urbano

R\$ 126.839,66

IMÓVEL AVALIANDO

Avaliação de Terreno Urbano situado junto a Rua Esperidião Rosa da Silva, nº 585, Jd. Herculândia II, Borborema/SP, matrícula nº 21.497 CRI Itápolis/SP

Área do Terreno Avaliado: 264,00 m²

MÉTODO EMPREGADO

Para a avaliação do imóvel foi utilizado o método comparativo direto com homogeneização por fatores, conforme descrito na Norma Brasileira NBR-14653.

Por este método, o imóvel avaliando é avaliado por comparação com imóveis de características semelhantes, cujos respectivos valores unitários (por m²) são ajustados com fatores que tornam a amostra homogênea.

O saneamento dos valores amostrais foi feito utilizando-se o *Critério Excludente de Chauvenet* e o tratamento estatístico fundamentou-se na *Teoria Estatística das Pequenas Amostras* ($n < 30$) com a distribuição 't' de *Student* com confiança de 80%, consoante com a Norma Brasileira.

A amostra desta avaliação foi tratada com os seguintes fatores:

F1: Fator Oferta / Fonte

F2: Fator Situação na Quadra

F3: Fator Correção de Área



IMÓVEIS AMOSTRADOS PARA COMPARAÇÃO

IMÓVEL 1

Terreno Urbano, localizado no bairro Jardim Herculândia II, no Município de Borborema/SP, com área de 230,00 metros quadrados

Área:	230,00 m ²
Valor:	R\$ 125.000,00
Valor por metro quadrado:	R\$ 543,48
Fator de homogeneização Fator Oferta / Fonte:	0,90
Fator de homogeneização Fator Situação na Quadra:	1,00
Fator de homogeneização Fator Correção de Área:	0,97

IMÓVEL 2

Terreno Urbano, localizado no bairro Jardim Tainá, no Município de Borborema/SP, com área de 163,00 metros quadrados

Área:	163,00 m ²
Valor:	R\$ 720.000,00
Valor por metro quadrado:	R\$ 441,72
Fator de homogeneização Fator Oferta / Fonte:	0,90
Fator de homogeneização Fator Situação na Quadra:	1,00
Fator de homogeneização Fator Correção de Área:	0,94

IMÓVEL 3

Terreno Urbano, localizado no bairro Jardim Tainá, no Município de Borborema/SP, com área de 160,00 metros quadrados

Área:	160,00 m ²
Valor:	R\$ 80.000,00
Valor por metro quadrado:	R\$ 500,00
Fator de homogeneização Fator Oferta / Fonte:	0,90
Fator de homogeneização Fator Situação na Quadra:	1,15
Fator de homogeneização Fator Correção de Área:	0,94



IMÓVEL 4

Terreno Urbano, localizado no bairro Jardim Tainá, no Município de Borborema/SP, com área de 243,11 metros quadrados

Área:	243,11 m ²
Valor:	R\$ 120.000,00
Valor por metro quadrado:	R\$ 493,60
Fator de homogeneização Fator Oferta / Fonte:	0,90
Fator de homogeneização Fator Situação na Quadra:	1,15
Fator de homogeneização Fator Correção de Área:	0,98

IMÓVEL 5

Terreno Urbano, localizado no bairro Jardim Tainá, no Município de Borborema/SP, com área de 161,00 metros quadrados

Área:	161,00 m ²
Valor:	R\$ 75.000,00
Valor por metro quadrado:	R\$ 465,84
Fator de homogeneização Fator Oferta / Fonte:	0,90
Fator de homogeneização Fator Situação na Quadra:	1,00
Fator de homogeneização Fator Correção de Área:	0,94

IMÓVEL 6

Terreno Urbano, localizado no bairro Jardim Veneza, no Município de Borborema/SP, com área de 307,80 metros quadrados

Área:	307,80 m ²
Valor:	R\$ 165.000,00
Valor por metro quadrado:	R\$ 536,06
Fator de homogeneização Fator Oferta / Fonte:	0,90
Fator de homogeneização Fator Situação na Quadra:	1,00
Fator de homogeneização Fator Correção de Área:	1,04



TABELA DE HOMOGENEIZAÇÃO

Imóvel	R\$/m²	F1	F2	F3	R\$/m² homog.
1	543,48	0,90	1,00	0,97	474,46
2	441,72	0,90	1,00	0,94	373,69
3	500,00	0,90	1,15	0,94	486,45
4	493,60	0,90	1,15	0,98	500,66
5	465,84	0,90	1,00	0,94	394,10
6	536,06	0,90	1,00	1,04	501,75

- Valores homogeneizados (Xi), em R\$/m²:

Média: $X = \sum(Xi)/n$

$X = 455,19$

Desvio padrão: $S = \sqrt{(\sum(X - Xi)^2)/(n-1)}$

$S = 56,49$

- Verificação dos valores pelo Critério Excludente de Chauvenet:

O quociente entre o desvio (d) de cada amostra e o desvio padrão deve ser menor que o valor crítico (VC), fornecido pela tabela de Chauvenet.

Ou seja: $d = |Xi - X|/S < VC$

Valor crítico para 6 amostras, pela Tabela de Chauvenet: $VC = 1,73$

Amostra 1: $d = |474,46 - 455,19| / 56,49 = 0,34 < 1,73$ (amostra pertinente)

Amostra 2: $d = |373,69 - 455,19| / 56,49 = 1,44 < 1,73$ (amostra pertinente)

Amostra 3: $d = |486,45 - 455,19| / 56,49 = 0,55 < 1,73$ (amostra pertinente)

Amostra 4: $d = |500,66 - 455,19| / 56,49 = 0,80 < 1,73$ (amostra pertinente)

Amostra 5: $d = |394,10 - 455,19| / 56,49 = 1,08 < 1,73$ (amostra pertinente)

Amostra 6: $d = |501,75 - 455,19| / 56,49 = 0,82 < 1,73$ (amostra pertinente)

- Cálculo da amplitude do intervalo de confiança:

Os limites do intervalo de confiança (Li e Ls) são os extremos dentro dos quais, teoricamente, um valor tem 80% de chance de se encontrar.



Eles são determinados pelas fórmulas: $Li = X - tc * S/\sqrt{(n-1)}$ e $Ls = X + tc * S/\sqrt{(n-1)}$, onde tc é o valor da Tabela de Percentis da Distribuição t de Student, para 80% de confiança e 5 (n-1) graus de liberdade.

Limite inferior do intervalo de confiança (Li):

$$Li = 455,19 - 1.48 * 56,49/\sqrt{(6 - 1)} = 417,79$$

Limite superior do intervalo de confiança (Ls):

$$Ls = 455,19 + 1.48 * 56,49/\sqrt{(6 - 1)} = 492,58$$

CÁLCULO DO CAMPO DE ARBÍTRIO

Considerando-se a pequena dilatação do intervalo de confiança, o campo de arbítrio é idêntico ao intervalo de confiança.

Campo de arbítrio: de R\$417,79 a R\$492,58

- Tomada de decisão sobre o valor unitário do imóvel avaliando:

Considerando que perito tem liberdade para determinar o valor unitário dentro do campo de arbítrio, utilizaremos como critério da média dos valores dentro do campo de arbítrio: 474,46 (amostra 1); 486,45 (amostra 3).

Valor unitário do metro quadrado do imóvel avaliando: R\$ 480,45

RESULTADO

Valor final = Valor unitário * área

$$\text{Valor final} = \text{R\$ } 480,45 * 264,00 = \text{R\$ } 126.839,66$$

Valor final da Avaliação de Lote Urbano

R\$ 126.839,66