

## 14. LAUDO PARTE 2: AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA DE IMÓVEL URBANO

### 14.1 Resumo da avaliação do Imóvel

MÉTODO DE AVALIAÇÃO: Método Comparativo Direto de Dados de Mercado



**ENDEREÇO:**

Rua Paulo Nelli, nº 297, Vl. Andreotti, Agudos/SP

**MATRÍCULA:**

11.147 CRI Agudos/SP

**ÁREA CONSTRUÍDA DO IMÓVEL AVALIANDO:**

248,22 m<sup>2</sup>

**ÁREA DE TERRENO DO IMÓVEL AVALIANDO:**

279,30 m<sup>2</sup>

**VALOR TERRENO:**

R\$ 197.953,88

**VALOR CONSTRUÇÃO:**

R\$ 627.011,90

**VALOR TOTAL DA AVALIAÇÃO**

**R\$ 824.965,78**

(oitocentos e vinte e quatro mil, novecentos e sessenta e cinco reais e setenta e oito centavos)

## 15. FINALIDADE - LAUDO TÉCNICO PERICIAL PARTE 2

A finalidade da parte 2 do 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 Agudos/SP, para fins de negociação do tipo compra e venda.

**Endereco:**

Rua Paulo Nelli, nº 297, Vl. Andreotti, Agudos/SP, CEP: 17120-370

**Matrícula:**

11.147 CRI Agudos/SP

**Área de Terreno:**

279,30 m<sup>2</sup> (metros quadrados)

**Área Construída:**

248,22 m<sup>2</sup> (metros quadrados)

## 16. 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 ocorrerem 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.

## 17. 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.

## 18. DOCUMENTAÇÃO UTILIZADA PARA AVALIAÇÃO

As documentações utilizadas para a parte 2 do Laudo Técnico Pericial foram: Certidões de matrículas emitidas pelo 1º Oficial de Registro de Imóveis, Títulos e Documentos, Civil de Pessoas Jurídicas/Naturais da Comarca de Bauru/SP e de Agudos/SP.



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. Todos os imóveis estão situados no Município de Agudos/SP, com características semelhantes.

De modo a classificarmos o Município de Agudos/SP de acordo com seu tamanho populacional, visando a identificação de seu porte, de acordo com o disposto no site do Governo do Estado de São Paulo (link disponível para consulta nos anexos deste trabalho), Imagem 32, e levando em consideração que de acordo com o último senso (2022) realizado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (IBGE) na qual o município registrou uma população equivalente a 37.680 habitantes, a Comarca de Agudos/SP está catalogada na categoria de:

### 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

Imagem 32

*Classificação do porte do Município de Agudos/SP de acordo com sua população. Disponível em: <https://www.desenvolvimentosocial.sp.gov.br/vigilancia-socioassistencial/informacoes-socioterritoriais/> | Acesso em 27/03/2025.*

Considerando a classificação supracitada, a pesquisa para coleta de amostras mercadológicas fora realizada com imóveis na região de mesma localização do imóvel em comento bem como em localizações próximas (bairros adjacentes). Por se tratar de imóvel na região central do município, o imóvel avaliando apresenta características semelhantes com outros imóveis em outros bairros que fazem confrontação com a área central do município.

Sendo assim, e por todos os imóveis pesquisados estarem no mesmo município, em regiões contíguas de mesma característica, o fator “Correção de Localidade” fora desconsidera por representar variação insuficiente para representar relevância no valor final da avaliação.

No ato de arrecadação de informações e amostras mercadológicas, foram coletadas 8 amostras de terrenos, no município de Agudos/SP, na qual 2 amostras estão localizadas no bairro "Vila Andreotti", representando 25,00 % (*vinte e cinco por cento*) da pesquisa, e 6 amostras no Bairro "Centro", próximos a Vila Andreotti, representando 75,00% (*setenta e cinco por cento*) da pesquisa.

Vale destacar que os bairros citados são vizinhos e confrontantes, sendo que a distância entre eles implica em grau de pequena relevância na avaliação.

#### 19.1. 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.

### 19.2. 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.

### 19.3. 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.

## 20. IDENTIFICAÇÃO E CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL AVALIANDO / REGIÃO

### 20.1. Características da Região Macro

O Município de Agudos/SP está localizado na Microrregião de Bauru/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.

#### 20.1.1. Aspectos gerais: Economia, Política e Sociais

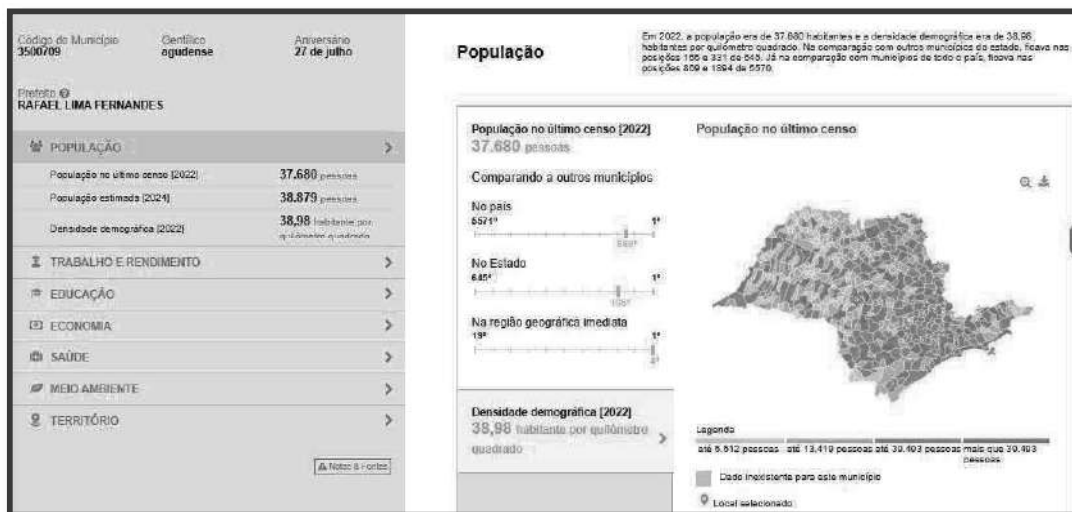


Imagem 33 Características populacionais do Município de Agudos, segundo IBGE. Fonte: Disponível em: <https://cidades.ibge.gov.br/brasil/sp/agudos/panorama> Acesso em 27/03/2025.

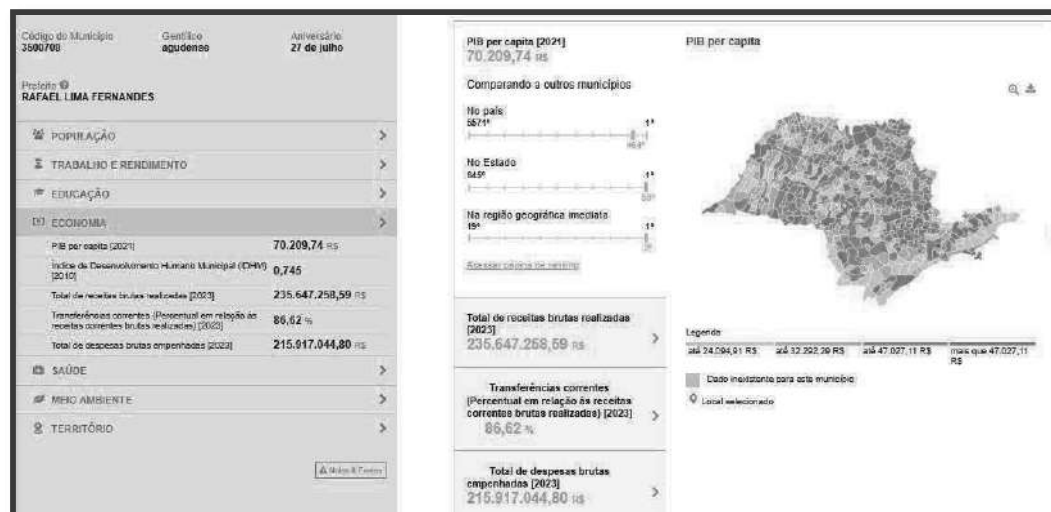


Imagem 34 Características econômicas do Município de Agudos, segundo IBGE. Fonte: Disponível em: <https://cidades.ibge.gov.br/brasil/sp/agudos/panorama> Acesso em 27/03/2025.

20.2. Caracterização / Informação do Imóvel Avaliando

O imóvel objeto de análise deste trabalho, pertencem a área urbana do Município de Agudos/SP, sendo localizado no Bairro Vila Andreotti, com proximidade ao centro comercial do município.

Para fins de identificação da localização do imóvel analisado, e tomando como base o centro comercial da cidade de Agudos/SP (Referência: Prefeitura

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ANDERSON DOS SANTOS QUEIROZ, liberado nos autos em 03/04/2025 às 09:37. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1001313-09.2017.8.26.0058 e código RGTvQsfX. Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JOAO AVELINO DOS SANTOS NETO e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 08/05/2025 às 19:23, sob o número WAGS25700099632. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1020716-51.2019.8.26.0071 e código OHBIU5C9.

Municipal de Agudos/SP), o Imóvel (Latitude: 22°28'22.02"S / Longitude: 48°59'34.40"O) apresenta distância aproximada de 453 metros de um ponto até o outro, conforme indicado na Imagem 35.



Imagem 35

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

O bairro "Vila Andreotti", bairro do imóvel avaliando, apresenta características de bairro central com residências e comércios, escolas e praças/espços públicos para recreação. 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.

#### 20.2.1. Descrição do Imóvel Avaliando (Terreno)

Conforme Matrícula 11.147 CRI Agudos/SP, o Imóvel apresenta a seguinte descrição perimétrica:

*O LOTE DE TERRENO, urbano, sem benfeitorias, identificado pelo nº.01 (um), da quadra "F", situado na Rua Paulo Nelli (antiga Rua Marechal Floriano Peixoto), esquina com a Avenida Rui Barbosa, sito nesta cidade e comarca de Agudos, com as seguintes medidas, divisas e confrontações: 10,50m (dez metros e cinquenta centímetros) pela frente, igual metragem nos fundos, por 26,60m. (vinte e seis metros e sessenta centímetros) pela frente aos fundos, confrontando pela frente e de um lado com as referidas vias públicas, de outro lado com o lote nº.02 (dois) e nos fundos com o lote*

nº.09 (nove), todos na mesma quadra, encerrando uma área de 279,30 m<sup>2</sup> (duzentos e sessenta e nove metros e trinta centímetros quadrados). CADASTRO MUNICIPAL Nº. 04.08.01.

#### 20.2.2. Descrição do Imóvel Avaliando (Residência / Construções)

O Imóvel apresenta, como característica e padrão construtivo, ser Residência Unifamiliar, de Padrão Médio, com layout construtivo distribuído em 1 quarto; 1 suíte, suíte com closet; 1 hall de circulação; 1 banheiro social; 1 escritório; 1 sala de estar; 1 sala de jantar; 1 cozinha, 1 lavanderia e garagem, com metragem de construção, conforme informado nos autos, equivalente a 248,22 metros quadrados.

Como padrão construtivo dos ambientes, temos:

<b>TAB.1: IMÓVEL 1 – RESIDÊNCIA UNIFAMILIAR / PADRÃO: MÉDIO</b>	
<b>AMBIENTE</b>	<b>PADRÃO CONSTRUTIVO</b>
<b>Quarto 01</b>	<i>Piso Cerâmico / Pintura Acrílica / Forro em Laje / Esquadria em madeira e metálica</i>
<b>Suíte (Quarto 02 / Closet - Atual Banheiro)</b>	<i>Piso Cerâmico / Pintura Acrílica / Revestimento cerâmico / Forro em Laje / Esquadria em madeira e metálica</i>
<b>Suíte</b>	<i>Piso Cerâmico / Pintura Acrílica / Revestimento cerâmico / Forro em Laje / Esquadria em madeira e metálica</i>
<b>Escritório</b>	<i>Piso Cerâmico / Pintura Acrílica / Forro em Laje / Esquadria em madeira e vidro</i>
<b>W.C. Social</b>	<i>Piso Cerâmico / Pintura Acrílica / Forro em Laje / Esquadria em madeira e metálica</i>
<b>Sala de Estar</b>	<i>Piso Cerâmico / Pintura Acrílica / Forro em Laje / Esquadria em vidro</i>
<b>Sala de Jantar</b>	<i>Piso Cerâmico / Pintura Acrílica / Forro em Laje / Esquadria em vidro</i>
<b>Cozinha</b>	<i>Piso Cerâmico / Pintura Acrílica / Forro em Laje / Esquadrias metálicas</i>
<b>Lavanderia</b>	<i>Piso Cerâmico / Pintura Acrílica / Forro em Laje / Esquadria metálica</i>
<b>Garagem</b>	<i>Piso Cerâmico / Pintura Acrílica / Forro em Laje / Esquadria metálica</i>
<b>Subsolo</b>	<i>Piso Cerâmico / Pintura Acrílica / Forro em Laje / Esquadria metálica e vidro</i>

### 20.2.3. Limites / Confrontações

Conforme matrícula n.º 11.147 CRI Agudos/SP.

## 21 LOCALIZAÇÃO DO AVALIANDO

Tomando como base o ponto referencial (Prefeitura Municipal de Agudos/SP), para fins de localização do imóvel temos:

Para chegar até a propriedade em questão pode-se adotar o seguinte trajeto: Saindo do ponto de referência, no caso a Prefeitura Municipal de Agudos/SP, andasse na direção sul pela Rua Sete de Setembro, por 57 metros, em direção à Avenida Rui Barbosa.

Em seguida vira-se à direita na primeira rua transversal para a Avenida Rui Barbosa, e continua-se por 300 metros até a Rua Paulo Nelli.

Em seguida, vira-se à direita e continua-se pela mesma Rua por aproximadamente 19 metros até o referido imóvel.

## 22. METODOLOGIA DE AVALIAÇÃO

### 22.1. 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:

**MÉTODO**  
**COMPARATIVO**  
**DIRETO DE DADOS**  
**DE MERCADO**

Identifica o valor de mercado do bem por meio de tratamento técnico dos atributos dos elementos comparáveis, constituintes da amostra.

<p><b><u>MÉTODO INVOLUTIVO</u></b></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><b><u>MÉTODO DA RENDA</u></b></p>	<p>Identifica o valor do bem, com base na capitalização presente da sua renda líquida prevista, considerando-se, cenários viáveis.</p>
<p><b><u>MÉTODO EVOLUTIVO</u></b></p>	<p>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.</p>
<p><b><u>MÉTODO DA QUANTIFICAÇÃO DE CUSTO</u></b></p>	<p>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.</p>

## 22.2. Metodologia Utilizada na Avaliação

Dentre os métodos de avaliação contidos na ABNT NBR 14.453, adotaremos, para análise dos terrenos, 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, adotaremos 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.

### 22.3. Critérios de Homogeneização das Amostras

Para avaliação dos terrenos dos imóveis urbanos em comento, como fatores de homogeneização das amostras, temos:

#### 22.3.1 “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 as 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.

#### 22.3.2 “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:

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

#### 22.3.3. “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

#### 22.4. 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 24 de Março de 2025 até 28 de Março de 2025.

#### 22.5. 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.

#### 22.6 Metodologia Utilizada na Avaliação das Benfeitorias

##### 22.6.1 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.

Sendo assim, considerando o índice do CUB-SP vigente (Mês Referência: Fevereiro/2025), Imagem 36, temos:

Custo unitário básico no Estado de São Paulo*, fevereiro de 2025 em R\$/m <sup>2</sup>				
Padrão Baixo			Padrão Normal	
	Custo m <sup>2</sup>	% mês		
R-1	1.997,90	0,07	R-1	2.448,39
PP-4	1.868,92	0,19	PP-4	2.289,33
R-8	1.785,51	0,17	R-8	2.048,06
PIS	1.384,57	0,24	R-16	1.988,35

Imagem 36

Índice do Custo Unitário Básico da Construção Civil do Estado de São Paulo, mês referência: Fevereiro/2025. Disponível em: <https://sindusconsp.com.br/download/boletim-economico-fevereiro-2025-sem-desoneracao/>. Acesso em: 29 de Março de 2025.

Para a referida avaliação, levando em consideração o padrão do imóvel, fora adotado o Padrão Normal R-1 (utilizado para Residências Unifamiliares) com valor correspondente, categoria “sem desoneração”, de R\$ 2.448,39 (*dois mil, quatrocentos e quarenta e oito reais e trinta e nove 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\$ 2.966,22 (*dois mil, novecentos e sessenta e seis reais e vinte e dois centavos*).

De forma a identificarmos o padrão construtivo dos imóveis, idade aparente e demais informações técnicas, conforme descritivo de ambientes presente no tópico 20.2.2, temos:

Idade Aparente: 8 anos  
Área Construída: 248,22 m<sup>2</sup>

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 13,00 % da sua vida útil.

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

Área Construída: 248,22 m<sup>2</sup>  
Valor metro quadrado: R\$ 2.966,22 (CUB-SP / REF.: FEV/2025)

**Total: R\$ 736.275,13**

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-HEIDECHE PARA DEPRECIÇÃO 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: 248,22 m<sup>2</sup>

Valor metro quadrado: R\$ 2.966,22 (CUB-SP / REF.: FEV/2025)

Total sem depreciação: R\$ 736.275,13

Percentual de Vida Útil: 13,00 %

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

Índice de Depreciação: 0,8516

**Total com depreciação: R\$ 627.011,90**

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

#### 22.6.2 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.

## 23. VISTORIA

As informações para realização da avaliação foram auferidas na diligência pericial agendada e realizada em 14 de Setembro de 2024, às 09:30 horas, conforme ato de publicidade previamente comunicado as partes.

## 24. MERCADO IMOBILIÁRIO LOCAL

#### 24.1 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 (somente terrenos e terrenos

com construção) nos mesmos bairros dos imóveis, bem como bairros adjacentes, com áreas menores e maiores.

#### 24.2 Comparativo de terrenos similares na região do imóvel avaliando

O imóvel avaliado encontra-se localizada em região central do município, sendo em bairro adjacente ao centro comercial da cidade, com localização próxima ao Fórum Municipal e a Prefeitura Municipal de Agudos/SP.

Em pesquisa realizada para coleta de amostras que representassem o valor praticado na região, fora identificada apenas 2 amostras no mesmo bairro do imóvel que segue referenciadas.

<b>Imóvel 4</b>	Imobiliária Concreto Imóveis (Bauru/SP)	Oferta	R\$ 180.00,00	224,00	<a href="https://www.concretoimoveis.com.br/comprar/Aquidos/Terreno/Padrao/Vila-Andreotti/91391">https://www.concretoimoveis.com.br/comprar/Aquidos/Terreno/Padrao/Vila-Andreotti/91391</a>
<b>Imóvel 5</b>	Imobiliária Concreto Imóveis (Bauru/SP)	Oferta	R\$ 180.000,00	224,00	<a href="https://www.concretoimoveis.com.br/comprar/Aquidos/Terreno/Padrao/Vila-Andreotti/91392">https://www.concretoimoveis.com.br/comprar/Aquidos/Terreno/Padrao/Vila-Andreotti/91392</a>

Por similaridade de situação e condições de mercado, as demais amostras foram colhidas no mesmo município, em outras partes da região central, de modo a compor a amostragem mercadológica com maior semelhança. Os imóveis são apresentados com suas fontes de pesquisas no capítulo subsequente.

## 25. 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 dois 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
<b>Imóvel 1</b>	Imobiliária Concreto Imóveis (Bauru/SP)	Oferta	R\$ 270.000,00	396,00	<a href="https://www.concretoimoveis.com.br/comprar/Aquidos/Terreno/Padrao/Centro/96749">https://www.concretoimoveis.com.br/comprar/Aquidos/Terreno/Padrao/Centro/96749</a>
<b>Imóvel 2</b>	Imobiliária Concreto Imóveis (Bauru/SP)	Oferta	R\$ 250.000,00	243,00	<a href="https://www.concretoimoveis.com.br/comprar/Aquidos/Terreno/Padrao/Centro/93191">https://www.concretoimoveis.com.br/comprar/Aquidos/Terreno/Padrao/Centro/93191</a>
<b>Imóvel 3</b>	Imobiliária Concreto Imóveis (Bauru/SP)	Oferta	R\$ 200.000,00	287,00	<a href="https://www.concretoimoveis.com.br/comprar/Aquidos/Terreno/Padrao/Centro/96748">https://www.concretoimoveis.com.br/comprar/Aquidos/Terreno/Padrao/Centro/96748</a>
<b>Imóvel 4</b>	Imobiliária Concreto Imóveis (Bauru/SP)	Oferta	R\$ 180.000,00	224,00	<a href="https://www.concretoimoveis.com.br/comprar/Aquidos/Terreno/Padrao/Vila-Andreotti/91391">https://www.concretoimoveis.com.br/comprar/Aquidos/Terreno/Padrao/Vila-Andreotti/91391</a>
<b>Imóvel 5</b>	Imobiliária Concreto Imóveis (Bauru/SP)	Oferta	R\$ 180.000,00	224,00	<a href="https://www.concretoimoveis.com.br/comprar/Aquidos/Terreno/Padrao/Vila-Andreotti/91392">https://www.concretoimoveis.com.br/comprar/Aquidos/Terreno/Padrao/Vila-Andreotti/91392</a>
<b>Imóvel 6</b>	Idêntica Corretora de Seguros e Negócios Imobiliários	Oferta	R\$ 160.000,00	292,50	<a href="https://identica.com.br/2840-terreno-em-agudos-bairro-centro.html">https://identica.com.br/2840-terreno-em-agudos-bairro-centro.html</a>
<b>Imóvel 7</b>	Idêntica Corretora de Seguros e Negócios Imobiliários	Oferta	R\$ 185.000,00	180,00	<a href="https://identica.com.br/2779-terreno-em-agudos-bairro-centro.html">https://identica.com.br/2779-terreno-em-agudos-bairro-centro.html</a>
<b>Imóvel 8</b>	Idêntica Corretora de Seguros e Negócios Imobiliários	Oferta	R\$ 500.000,00	506,00	<a href="https://identica.com.br/2330-terreno-em-agudos-bairro-centro.html">https://identica.com.br/2330-terreno-em-agudos-bairro-centro.html</a>

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:

<b>AMOSTRA</b>	<b>VALOR</b>	<b>METRAGEM</b>	<b>R\$ / M2</b>	<b>F1</b>	<b>F2</b>	<b>F3</b>
<i>Imóvel 1</i>	R\$ 270.000,00	396,00	681,81	0,90	1,00	1,04
<i>Imóvel 2</i>	R\$ 250.000,00	243,00	1028,80	0,90	1,00	0,97
<i>Imóvel 3</i>	R\$ 200.000,00	287,00	696,86	0,90	1,00	1,01
<i>Imóvel 4</i>	R\$ 180.000,00	224,00	803,57	0,90	1,00	0,95
<i>Imóvel 5</i>	R\$ 180.000,00	224,00	803,57	0,90	1,15	0,95
<i>Imóvel 6</i>	R\$ 160.000,00	292,50	547,00	0,90	1,00	1,01
<i>Imóvel 7</i>	R\$ 185.000,00	180,00	1027,77	0,90	1,00	0,95
<i>Imóvel 8</i>	R\$ 500.000,00	506,00	988,14	0,90	1,00	1,08

Maiores detalhes, conforme Anexo III deste trabalho.

## 26. GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO E PRECISÃO DO LAUDO PARTE 2

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 **20,64%**.



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 <sup>a</sup>	3
---	---	-------------	-------------	--------------------------	---

<sup>a</sup> 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.

**Total de pontos: 8**

Para enquadramento de grau de fundamentação (Tabela 5):

Graus	III	II	I
<b>Pontos Mínimos</b>	10	6	4
<b>Itens obrigatórios</b>	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

## 27. 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 (m<sup>2</sup>), temos:

Limite inferior R\$/m <sup>2</sup>	Valor Médio R\$/m <sup>2</sup>	Limite Superior R\$/m <sup>2</sup>
R\$ 655,26	R\$ 740,46	R\$ 825,67

Considerando a grande dilatação do intervalo de confiança (20,63%), o campo de arbítrio será estipulado em aproximadamente 10% em torno da média (R\$ 740,46), ficando estipulado entre R\$ 666,42 a R\$ 814,51.

Com base nos valores apresentados de metros quadrados (m<sup>2</sup>) 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 4 (R\$ 687,05) e a Amostra 5 (R\$ 730,45).

Considerando a liberdade 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 4 (R\$ 687,05) e da amostra 5 (R\$730,45), sendo o valor adotado de R\$ 708,75.

Portanto, o valor do terreno urbano nesta avaliação será de

**R\$ 197.953,88**

*(cento e noventa e sete mil, novecentos e cinquenta e três reais e oitenta e oito 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.

## 28. 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:

$VT = VTer + VTB$

$VT = R\$ 197.953,88 + R\$ 627.011,90$

**VT = R\$ 824.965,78**

*(oitocentos e vinte e quatro mil, novecentos e sessenta e cinco reais e setenta e oito centavos)*

## 29. 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.

## 30. ANEXOS – LAUDO PARTE 2

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.

## 31. RESPOSTAS AOS QUESITOS – LAUDO PARTE 1 E 2

### 30.1 Quesitos do Juízo

Considerando a decisão proferida junto as Fls. 519, e o conteúdo exposto junto as Fls. 310/311, seguem esclarecimentos.

*1- Descreva o Sr. Perito os danos que acometem o imóvel dos autores, especificando.*

**# RESPOSTA:** Conforme descrito e registrado no capítulo 10, item 10.1, os danos constatados foram: Sinais de manchas, oriundas de infiltrações nas lajes e/ou paredes, causando mofo e bolor; Trincas e fissuras por ausência ou subdimensionamento de elemento estrutural; Trincas e fissuras correlacionadas a sinais de dilatação térmica dos materiais; Sinais de estufamento de pintura nas paredes externas. As especificações e prováveis causas de cada anomalia citada seguem descritas nos registros fotográficos do item 10.1, bem como concluídas no capítulo 12 com a visão técnica deste profissional, presente no capítulo 11, ambos contidos na parte 1 deste trabalho.

*2- Qual a causa de tais danos? É possível afirmar que houve vício de construção, entendendo-se como tal os defeitos resultantes da má execução ou desobediência às normas constantes do projeto e/ou infração às normas técnicas aplicáveis à construção civil?*

**# RESPOSTA:** Se tratando das anomalias denominadas “Fissuras” e “Trincas”, a causa se deu através de problemas construtivos, ou seja, catalogados como vícios construtivos ocultos. Maiores detalhes e especificações seguem descritas nos registros fotográficos do item 10.1, bem como concluídas no capítulo 12 com a visão técnica deste profissional, presente no capítulo 11, ambos contidos na parte 1 deste trabalho.

*3 - Caso a resposta ao quesito anterior seja negativa, pode-se afirmar que os danos decorrem de má utilização, falta de conservação, uso ou desgaste natural do imóvel ou, ainda, falta de cuidados usuais como limpeza de calhas, tubulações, caixas de esgotos, entre outros?*

**# RESPOSTA:** No caso das anomalias denominadas “infiltrações nos encontros de laje e paredes de alvenaria”, a causa se deu através da ausência de manutenção preventiva nos

sistemas de condutores de águas pluviais (condutores verticais e calhas) ou pela falta de vedação de elementos drenantes (calhas, rufos ou contra rufos).

### 30.2 Quesitos do Requerente

A parte Requerente não apresentou quesitos a serem esclarecidos.

### 30.3 Quesitos do Requerido

Considerando os quesitos apresentados pelo Requerido, presentes nas fls. 556/558 dos autos em referência, seguem esclarecimentos.

#### 1. Histórico do Imóvel:

- *Quando o imóvel foi construído?*
- *Houve reformas ou modificações significativas? Se sim, quando e quais foram?*

**# RESPOSTA:** Conforme consta anexado aos autos, e indicado nos documentos denominados "Alvará de Obras", (Fl. 591), e "Habite-se nº 3277", (Fl. 592), expedidos pela Prefeitura Municipal de Agudos/SP, é possível inferir que a construção fora realizada entre 2015 e 2016. Considerando a data da diligência pericial, e tendo como base o projeto anexado aos autos, existem mais construções no local do que as previstas inicialmente em projeto. As construções a mais constatadas são: Pavimento Térreo: Garagem, Depósito e Salão ao lado do portão da Garagem / Pavimento Superior: Construção sobre a Garagem, Lavanderia e Cozinha e Salão.

#### 2. Manutenção e Inspeções:

- *Qual foi a última data de inspeção ou manutenção?*
- *Existem registros de manutenção regular? Quais problemas foram identificados e corrigidos?*

**# RESPOSTA:** Conforme consta anexado aos autos, em documento fornecido pela Requerente, a última manutenção no imóvel fora realizada em 20 de Janeiro de 2018. (Fl. 599). Não há registros regulares de manutenção preventiva ou corretiva no imóvel. A descrição dos reparos realizados consta no documento junto a Fl. 599.

#### 3. Descrição dos Danos:

- *Quais são os tipos de danos observados (rachaduras, infiltrações, deformações, etc.)?*
- *Quando os danos foram notados pela primeira vez?*

**# RESPOSTA:** Os danos observados constam descritos e registrados na parte 1 do Laudo Técnico Pericial. Conforme relato da Requerente, os danos foram observados pela primeira vez em período de 5 a 6 meses após entrega do imóvel a mesma.

#### 4. *Condições Ambientais e Externas:*

- *Houve eventos climáticos extremos (chuvas intensas, terremotos, etc.) recentemente?*
- *Existem obras ou construções próximas que possam ter impactado a estrutura?*

**# RESPOSTA:** Não há registros de eventos climáticos extremos. Não há registros de estudos e/ou emissão de Laudo Cautelar de Vizinhança para aferir se as construções confrontantes interferiram substancialmente na problemática.

#### 5. *Uso do Imóvel:*

- *O imóvel é utilizado conforme o projeto original?*
- *Houve mudanças no uso do imóvel que possam ter sobrecarregado a estrutura?*

**# RESPOSTA:** Parcialmente. Não há projetos estruturais e/ou memoriais de cálculo estrutural para análise da influência de sobrecarga de peso na estrutura existente.

#### 6. *Documentação e Projetos:*

- *Existem plantas e projetos originais disponíveis para análise?*
- *Há registros de todas as intervenções feitas no imóvel?*

**# RESPOSTA:** Não fora fornecido nenhum projeto estrutural ou complementar ou registro de manutenções e intervenções a este Auxiliar da Justiça. Portanto, infere-se que não há.

#### 7. *Testes e Ensaios:*

- *Quais testes e ensaios foram realizados para avaliar a integridade estrutural (esclerometria, ultrassom, pacometria, etc.)?*

**# RESPOSTA:** O critério de análise das anomalias existentes segue descrito na parte 1 do Laudo Técnico Pericial.

## 32. ENCERRAMENTO

Este Laudo Técnico Pericial é composto por 97 folhas, devidamente numeradas, 36 imagens e 4 anexos, sendo elaborado pelo Engenheiro Civil Octávio Henrique Sclaffani da Silva, que o subscreve.

Agudos/SP, 31 de Março de 2025.

**OCTÁVIO H. SCLAFFANI DA SILVA**

Engenheiro Civil | Perito Judicial

CREA/SP Nº 5.070.200.628

## ANEXO I - RELATÓRIO FOTOGRÁFICO

**Identificação  
do Registro:**

Fachada 1 do imóvel Rua Paulo Nelli

Fachada 2 do imóvel: Avenida Rui Barbosa

**Registro Fotográfico**





**Identificação do Registro:**

Garagem

**Registro Fotográfico**



**Identificação do Registro:**

Corredor lateral

**Registro Fotográfico**



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ANDERSON DOS SANTOS QUEIROZ, liberado nos autos em 03/04/2025 às 09:37 . Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1001313-09.2017.8.26.0058 e código RGTvQsfxf. Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JOAO AVELINO DOS SANTOS NETO e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 08/05/2025 às 19:23 , sob o número WAGS25700099632 Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1020716-51.2019.8.26.0071 e código OHBIU5C9.



**Identificação do Registro:**

*Escada de acesso – Portão com frente para a Avenida Rui Barbosa*

**Registro Fotográfico**



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ANDERSON DOS SANTOS QUEIROZ, liberado nos autos em 03/04/2025 às 09:37 . Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1001313-09.2017.8.26.0058 e código RGTvQsfxf.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JOAO AVELINO DOS SANTOS NETO e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 08/05/2025 às 19:23 , sob o número WAGS25700099632

Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1020716-51.2019.8.26.0071 e código OHBIU5C9.

**Identificação  
do Registro:***Varanda – Frente para a Avenida Rui Barbosa***Registro Fotográfico**

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ANDERSON DOS SANTOS QUEIROZ, liberado nos autos em 03/04/2025 às 09:37 .  
Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1001313-09.2017.8.26.0058 e código RGTvQsfx.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JOAO AVELINO DOS SANTOS NETO e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 08/05/2025 às 19:23 , sob o número WAGS25700099632  
Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1020716-51.2019.8.26.0071 e código OHBIU5C9.

**Identificação  
 do Registro:**

Quarto 02

**Registro Fotográfico**



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ANDERSON DOS SANTOS QUEIROZ, liberado nos autos em 03/04/2025 às 09:37 .  
 Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1001313-09.2017.8.26.0058 e código RGTvQsfk.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JOAO AVELINO DOS SANTOS NETO e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 08/05/2025 às 19:23 , sob o número WAGS25700099632  
 Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1020716-51.2019.8.26.0071 e código OHBU5C9.

**Identificação  
 do Registro:**

Suíte

**Registro Fotográfico**



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ANDERSON DOS SANTOS QUEIROZ, liberado nos autos em 03/04/2025 às 09:37 .  
 Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1001313-09.2017.8.26.0058 e código RGTvQsfk.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JOAO AVELINO DOS SANTOS NETO e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 08/05/2025 às 19:23 , sob o número WAGS25700099632 .  
 Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1020716-51.2019.8.26.0071 e código OHBU5C9.

**Identificação  
do Registro:**

Banheiro Social

**Registro Fotográfico**



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ANDERSON DOS SANTOS QUEIROZ, liberado nos autos em 03/04/2025 às 09:37 .  
Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1001313-09.2017.8.26.0058 e código RGTvQsfk.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JOAO AVELINO DOS SANTOS NETO e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 08/05/2025 às 19:23 , sob o número WAGS25700099632 .  
Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1020716-51.2019.8.26.0071 e código OHBU5C9.



**Identificação do Registro:**

Quarto 01

**Registro Fotográfico**



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ANDERSON DOS SANTOS QUEIROZ, liberado nos autos em 03/04/2025 às 09:37 . Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1001313-09.2017.8.26.0058 e código RGTvQsfk.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JOAO AVELINO DOS SANTOS NETO e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 08/05/2025 às 19:23 , sob o número WAGS25700099632 . Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1020716-51.2019.8.26.0071 e código OHBU5C9.



**Identificação do Registro:**

*Hall de circulação (acesso aos quartos e banheiro social)*

**Registro Fotográfico**



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ANDERSON DOS SANTOS QUEIROZ, liberado nos autos em 03/04/2025 às 09:37 . Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1001313-09.2017.8.26.0058 e código RGTvQsfk.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JOAO AVELINO DOS SANTOS NETO e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 08/05/2025 às 19:23 , sob o número WAGS25700099632 Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1020716-51.2019.8.26.0071 e código OHBU5C9.

**Identificação  
do Registro:**

Cozinha

**Registro Fotográfico**

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ANDERSON DOS SANTOS QUEIROZ, liberado nos autos em 03/04/2025 às 09:37 .  
Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1001313-09.2017.8.26.0058 e código RGTvQsfk.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JOAO AVELINO DOS SANTOS NETO e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 08/05/2025 às 19:23 , sob o número WAGS25700099632  
Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1020716-51.2019.8.26.0071 e código OHBU5C9.

**Identificação  
do Registro:**

Sala de Jantar / Sala de Estar

**Registro Fotográfico**



**Identificação  
do Registro:**

Lavanderia

**Registro Fotográfico**

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ANDERSON DOS SANTOS QUEIROZ, liberado nos autos em 03/04/2025 às 09:37 .  
Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1001313-09.2017.8.26.0058 e código RGTvQsfx.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JOAO AVELINO DOS SANTOS NETO e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 08/05/2025 às 19:23 , sob o número WAGS25700099632  
Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1020716-51.2019.8.26.0071 e código OHBIU5C9.



**Identificação do Registro:**

Escritório

**Registro Fotográfico**



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ANDERSON DOS SANTOS QUEIROZ, liberado nos autos em 03/04/2025 às 09:37. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1001313-09.2017.8.26.0058 e código RGTvQsfx.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JOAO AVELINO DOS SANTOS NETO e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 08/05/2025 às 19:23, sob o número WAGS25700099632. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1020716-51.2019.8.26.0071 e código OHBIU5C9.

## ANEXO II – PESQUISA DE MERCADO / COLETA DE DADOS

Amostra	Município / Bairro	Descrição / Classificação	Fonte / Negociante	Área (m2)	Valor
1	Agudos/SP Centro	<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Oferta / Fonte: 0,90</li> <li>➤ Situação na Quadra: 1,00</li> <li>➤ Correção de Área: 1,04</li> </ul>	<p>Oferta Disponível</p> <p>(Acesso em 28/03/2025)</p>	396,00	R\$ 270.000,00
Oferta disponível em: <a href="https://www.concretoimoveis.com.br/comprar/Agudos/Terreno/Padrao/Centro/96749">https://www.concretoimoveis.com.br/comprar/Agudos/Terreno/Padrao/Centro/96749</a>					
2	Agudos/SP Centro	<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Oferta / Fonte: 0,90</li> <li>➤ Situação na Quadra: 1,00</li> <li>➤ Correção de Área: 0,97</li> </ul>	<p>Oferta Disponível</p> <p>(Acesso em 28/03/2025)</p>	243,00	R\$ 250.000,00
Oferta disponível em: <a href="https://www.concretoimoveis.com.br/comprar/Agudos/Terreno/Padrao/Centro/93191">https://www.concretoimoveis.com.br/comprar/Agudos/Terreno/Padrao/Centro/93191</a>					
3	Agudos/SP Centro	<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Oferta / Fonte: 0,90</li> <li>➤ Situação na Quadra: 1,00</li> <li>➤ Correção de Área: 1,01</li> </ul>	<p>Oferta Disponível</p> <p>(Acesso em 28/03/2025)</p>	287,00	R\$ 200.000,00
Oferta disponível em: <a href="https://www.concretoimoveis.com.br/comprar/Agudos/Terreno/Padrao/Centro/96748">https://www.concretoimoveis.com.br/comprar/Agudos/Terreno/Padrao/Centro/96748</a>					
4	Agudos/SP Vila Andreotti	<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Oferta / Fonte: 0,90</li> <li>➤ Situação na Quadra: 1,00</li> <li>➤ Correção de Área: 0,95</li> </ul>	<p>Oferta Disponível</p> <p>(Acesso em 28/03/2025)</p>	224,00	R\$ 180.000,00
Oferta disponível em: <a href="https://www.concretoimoveis.com.br/comprar/Agudos/Terreno/Padrao/Vila-Andreotti/91391">https://www.concretoimoveis.com.br/comprar/Agudos/Terreno/Padrao/Vila-Andreotti/91391</a>					

5	Agudos/SP	➤ Oferta / Fonte: 0,90	Oferta Disponível	224,00	R\$ 180.000,00
	Vila Andreotti	➤ Situação na Quadra: 1,15	(Acesso em 28/03/2025)		
		➤ Correção de Área: 0,95			

Oferta disponível em: <https://www.concretoimoveis.com.br/comprar/Agudos/Terreno/Padrao/Vila-Andreotti/91392>

6	Agudos/SP	➤ Oferta / Fonte: 0,90	Oferta Disponível	292,50	R\$ 160.000,00
	Centro	➤ Situação na Quadra: 1,00	(Acesso em 28/03/2025)		
		➤ Correção de Área: 1,01			

Oferta disponível em: <https://identica.com.br/2840-terreno-em-agudos-bairro-centro.html>

7	Agudos/SP	➤ Oferta / Fonte: 0,90	Oferta Disponível	180,00	R\$ 185.000,00
	Centro	➤ Situação na Quadra: 1,00	(Acesso em 28/03/2025)		
		➤ Correção de Área: 0,95			

Oferta disponível em: <https://identica.com.br/2779-terreno-em-agudos-bairro-centro.html>

8	Agudos/SP	➤ Oferta / Fonte: 0,90	Oferta Disponível	506,00	R\$ 500.000,00
	Centro	➤ Situação na Quadra: 1,00	(Acesso em 28/03/2025)		
		➤ Correção de Área: 1,08			

Oferta disponível em: <https://identica.com.br/2330-terreno-em-agudos-bairro-centro.html>



### ANEXO III – DEMONSTRATIVO DE BDI

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

Objeto: AVALIAÇÃO DE BENFEITORIAS / CONSTRUÇÕES

Município/UF: AGUDOS/SP

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

- Construção de Edifícios

#### COMPOSIÇÃO BDI – SEM DESONERADA

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		3,00%
ISS	I	4,00%
CPRB (INSS)		
TAXA DE LUCRO	L	6,16%
<b>BDI RESULTANTE</b>		<b>21,15%</b>

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 Data: MARÇO/2025

Qualificação: Engenheiro Civil | Resp. Técnico

CREA/SP: 5.070.200.628

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ANDERSON DOS SANTOS QUEIROZ, liberado nos autos em 03/04/2025 às 09:37. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1001313-09.2017.8.26.0058 e código RGTvQsfk. Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JOAO AVELINO DOS SANTOS NETO e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 08/05/2025 às 19:23, sob o número WAGS25700099632. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1020716-51.2019.8.26.0071 e código OHBIU5C9.

## ANEXO IV – MEMÓRIA DE CÁLCULO DA HOMOGENEIZAÇÃO

AVALIAÇÃO DE IMÓVEL POR COMPARAÇÃO DIRETA COM TRATAMENTO POR FATORES

Valor do Terreno Urbano: R\$197.953,84

### IMÓVEL AVALIANDO

Avaliação de terreno urbano situado junto ao endereço Rua Paulo Nelli, nº 297, VI. Andreotti, Agudos/SP, matrícula 11.147 CRI Agudos/SP

Área do Terreno Avaliado: 279,30 m<sup>2</sup>

### 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 m<sup>2</sup>) 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 Centro, no Município de Agudos/SP, com área de 396,00 metros quadrados

Área:	396,00 m <sup>2</sup>
Valor:	R\$ 270.000,00
Valor por metro quadrado:	R\$ 681,82
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

### IMÓVEL 2

Terreno Urbano, localizado no bairro Centro, no Município de Agudos/SP, com área de 243,00 metros quadrados

Área:	243,00 m <sup>2</sup>
Valor:	R\$ 250.000,00
Valor por metro quadrado:	R\$ 1.028,81
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 3

Terreno Urbano, localizado no bairro Centro, no Município de Agudos/SP, com área de 287,00 metros quadrados

Área:	287,00 m <sup>2</sup>
Valor:	R\$ 200.000,00
Valor por metro quadrado:	R\$ 696,86
Fator de homogeneização Fator Oferta / Fonte:	0,90
Fator de homogeneização Fator Situação na Quadra:	1,00
Fator de homogeneização Fator Correção de Área:	1,01

#### **IMÓVEL 4**

Terreno Urbano, localizado no bairro Vila Andreotti, no Município de Agudos/SP, com área de 224,00 metros quadrados

Área:	224,00 m <sup>2</sup>
Valor:	R\$ 180.000,00
Valor por metro quadrado:	R\$ 803,57
Fator de homogeneização Fator Oferta / Fonte:	0,90
Fator de homogeneização Fator Situação na Quadra:	1,00
Fator de homogeneização Fator Correção de Área:	0,95

#### **IMÓVEL 5**

Terreno Urbano, localizado no bairro Vila Andreotti, no Município de Agudos/SP, com área de 224,00 metros quadrados

Área:	224,00 m <sup>2</sup>
Valor:	R\$ 180.000,00
Valor por metro quadrado:	R\$ 803,57
Fator de homogeneização Fator Oferta / Fonte:	0,90
Fator de homogeneização Fator Situação na Quadra:	1,00
Fator de homogeneização Fator Correção de Área:	1,01

#### **IMÓVEL 6**

Terreno Urbano, localizado no bairro Centro, no Município de Agudos/SP, com área de 292,50 metros quadrados

Área:	292,50 m <sup>2</sup>
Valor:	R\$ 160.000,00
Valor por metro quadrado:	R\$ 547,01
Fator de homogeneização Fator Oferta / Fonte:	0,90
Fator de homogeneização Fator Situação na Quadra:	1,00
Fator de homogeneização Fator Correção de Área:	1,01

### IMÓVEL 7

Terreno Urbano, localizado no bairro Centro, no Município de Agudos/SP, com área de 180,00 metros quadrados

Área:	180,00 m <sup>2</sup>
Valor:	R\$ 185.000,00
Valor por metro quadrado:	R\$ 1.027,78
Fator de homogeneização Fator Oferta / Fonte:	0,90
Fator de homogeneização Fator Situação na Quadra:	1,00
Fator de homogeneização Fator Correção de Área:	0,95

### IMÓVEL 8

Terreno Urbano, localizado no bairro Centro, no Município de Agudos/SP, com área de 506,00 metros quadrados

Área:	506,00 m <sup>2</sup>
Valor:	R\$ 500.000,00
Valor por metro quadrado:	R\$ 988,14
Fator de homogeneização Fator Oferta / Fonte:	0,90
Fator de homogeneização Fator Situação na Quadra:	1,00
Fator de homogeneização Fator Correção de Área:	1,08

### TABELA DE HOMOGENEIZAÇÃO

Imóvel	R\$/m <sup>2</sup>	F1	F2	F3	R\$/m <sup>2</sup> homog.
1	681,82	0,90	1,00	1,04	638,18
2	1.028,81	0,90	1,00	0,97	898,15
3	696,86	0,90	1,00	1,01	633,45
4	803,57	0,90	1,00	0,95	687,05
5	803,57	0,90	1,00	1,01	730,45
6	547,01	0,90	1,00	1,01	497,23
7	1.027,78	0,90	1,00	0,95	878,75
8	988,14	0,90	1,00	1,08	960,47

- Valores homogeneizados (Xi), em R\$/m<sup>2</sup>:

$$\text{Média: } X = \frac{\sum(X_i)}{n}$$

$$X = 740,47$$

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

$$S = 158,75$$

#### - 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.

$$\text{Ou seja: } d = |X_i - X|/S < VC$$

Valor crítico para 8 amostras, pela Tabela de Chauvenet: VC = 1,86

Amostra 1:	$d =  638,18 - 740,47  / 158,75 = 0,64 < 1,86$	(amostra pertinente)
Amostra 2:	$d =  898,15 - 740,47  / 158,75 = 0,99 < 1,86$	(amostra pertinente)
Amostra 3:	$d =  633,45 - 740,47  / 158,75 = 0,67 < 1,86$	(amostra pertinente)
Amostra 4:	$d =  687,05 - 740,47  / 158,75 = 0,34 < 1,86$	(amostra pertinente)
Amostra 5:	$d =  730,45 - 740,47  / 158,75 = 0,06 < 1,86$	(amostra pertinente)
Amostra 6:	$d =  497,23 - 740,47  / 158,75 = 1,53 < 1,86$	(amostra pertinente)
Amostra 7:	$d =  878,75 - 740,47  / 158,75 = 0,87 < 1,86$	(amostra pertinente)
Amostra 8:	$d =  960,47 - 740,47  / 158,75 = 1,39 < 1,86$	(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:  $Li = X - t_c * S/\sqrt{(n-1)}$  e  $Ls = X + t_c * S/\sqrt{(n-1)}$ , onde  $t_c$  é o valor da Tabela de Percentis da Distribuição t de Student, para 80% de confiança e 7 (n-1) graus de liberdade.

Limite inferior do intervalo de confiança (Li):

$$Li = 740,47 - 1,42 * 158,75/\sqrt{(8 - 1)} = 655,26$$

Limite superior do intervalo de confiança (Ls):

$$Ls = 740,47 + 1,42 * 158,75/\sqrt{(8 - 1)} = 825,67$$

### CÁLCULO DO CAMPO DE ARBÍTRIO

Considerando-se a grande dilatação do intervalo de confiança, o campo de arbítrio será estipulado em aproximadamente 10% em torno da média.

Campo de arbítrio: de R\$666,42 a R\$814,51

#### **- 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 de amostras auferidas dentro do campo de arbítrio: R\$ 687,05 (amostra 4); R\$ 730,45 (amostra 5).

Valor unitário do metro quadrado do imóvel avaliando: R\$708,75

### RESULTADO

Valor final = Valor unitário \* área

Valor final = R\$708,75 \* 279,30 = R\$ 197.953,88

Valor final da Avaliação de Lote Urbano

**R\$ 197.953,88**