



EXMO.(A) SR.(A) DR.(A) JUIZ(A) DE DIREITO DA 1ª VARA DA COMARCA DE AVARÉ-SP.

REF. PROC. Nº 1005471-86.2022.8.26.0073

RENATO CASTILHO SAMPAIO, Engenheiro Civil, Pós Graduado em Engenharia Diagnóstica, CREA nº 5071060583, C.P.F. 478.707.918-22, com endereço profissional à Rua Elizabeth Jesus de Freitas, Perito Judicial nomeado e compromissado nos autos de Execução de Título Extrajudicial – Espécies de Títulos de Crédito, em que Cooperativa de Crédito Credicitrus promove em face de Edevaldo Tiburcio de Oliveira, em atenção ao r. decisão de fls. 373, apresentar o Laudo Técnico Pericial:



LAUDO PERICIAL

Data base: março/2026

LAUDO DE AVALIAÇÃO
RUA SAGITÁRIUS, Nº 06
BAIRRO COSTA AZUL III – AVARÉ/SP



Fonte: Autor

PROCESSO Nº 1005471-86.2022.8.26.0073

CLASSE – ASSUNTO: Execução de Título Extrajudicial – Espécies de Títulos de Crédito

REQUERENTE: Cooperativa de Crédito Credicitrus

REQUERIDO: Edevaldo Tiburcio de Oliveira



SUMÁRIO

1. SUMÁRIO EXECUTIVO	5
2. OBJETIVOS	5
3. PRESSUPOSTOS, RESSALVAS E FATORES LIMITANTES.....	5
4. CONCEITO DE VALOR	6
5. METODOLOGIA EMPREGADA	7
6. NORMAS TÉCNICAS	8
7. OBJETO	8
7.1. LOCALIZAÇÃO	8
7.2. DESCRIÇÃO	11
8. VISTORIA.....	12
9. AVALIAÇÃO DE MERCADO	13
9.1. AVALIAÇÃO DA ÁREA TERRITORIAL	13
9.2. AVALIAÇÃO DA EDIFICAÇÃO	15
9.3. VALOR DE MERCADO IMÓVEL.....	21
9.4. GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO.....	22
10. CONCLUSÃO	24
11. ENCERRAMENTO.....	24
12. ELEMENTOS AMOSTRAIS.....	25
13. RELATÓRIO FOTOGRÁFICO	26



1. SUMÁRIO EXECUTIVO

RENATO CASTILHO SAMPAIO, Engenheiro, com registro no CREA/SP sob nº 5071060583, em conformidade com a Lei Federal de nº 5.194 de 24 de dezembro de 1966, que regulamenta o exercício das profissões de Engenheiros, Arquitetos e Engenheiros Agrônomos, complementada pelas Resoluções 218/73 e 345/90 do CONFEA - Conselho Federal de Engenharia, Arquitetura e Agronomia, que atribui a emissão e Responsabilidade Técnica de Laudos Periciais Avaliatório, a esses profissionais ou empresas constituídas, dirigidas e orientadas pelos mesmos, apresento o Laudo que segue:

2. OBJETIVOS

O objetivo deste laudo é fornecer subsídios técnicos para este Juízo, determinando o valor de mercado do imóvel em questão, com base em critérios técnicos e normativos aplicáveis.

3. PRESSUPOSTOS, RESSALVAS E FATORES LIMITANTES

O presente laudo, assim como seus resultados, possui validade apenas para sequência metodológica apresentada, sendo vedada a utilização deste trabalho em conexão a qualquer outro.

O Engenheiro Perito Avaliador e responsável por este trabalho, não possui nenhum interesse financeiro ou envolvimento pessoal com as partes em relação aos trabalhos objeto deste laudo.

Não é objeto deste laudo análises jurídicas de documentação do imóvel, ou seja, de investigações específicas relativas a defeitos em títulos, invasões, hipotecas, desapropriações, superposição de dívidas, averbações, incidentes ou qualquer outro tipo de restrição.



4. CONCEITO DE VALOR

Valor de mercado é a medida de um bem expressa em unidade monetária e que resulta sempre de uma estatística feita com os dados de informações sobre os preços praticados na venda e ou oferta de bens similares no mesmo mercado naquele momento.

A ABNT NBR 14653-1:2019, em seu item 3.1.47, define esse valor como a “quantia mais provável pela qual se negociaria voluntariamente e conscientemente um bem, em uma data de referência, dentro das condições do mercado vigente”.

Segundo o Eng. Jefferson Luiz Alves Marinho, em seu livro “Avaliação de Imóveis Urbanos”, um trabalho de avaliação imobiliária constitui-se de uma série de operações e etapas até que se chegue a uma definição de valor e esse valor deverá corresponder ao valor real que se definiria em um mercado de concorrência perfeita caracterizado pelas seguintes premissas:

- a) Homogeneidade dos bens levados ao mercado;
- b) Número elevado de compradores e vendedores, não sendo o mercado alterado por eles;
- c) Não haja influências externas;
- d) Conhecimento pleno e absoluto entre os participantes sobre o bem, o mercado e as tendências deste;
- e) Os participantes oferecendo liquidez com plena liberdade de entrada e saída do mercado.”



5. METODOLOGIA EMPREGADA

A metodologia empregada neste laudo foi o **Método Comparativo Direto de Dados de Mercado**. Este método é aquele em que o valor do imóvel ou de suas partes construtivas é obtido mediante comparação de dados de mercado relativos a outros bens de características similares. O mesmo se presta, sobretudo, à avaliação de terrenos, nos quais os atributos podem ser tratados diretamente, a fim de homogeneizá-los e torná-los comparáveis.

Ainda, conforme a ABNT NBR 14653-1:2019, em seu item 7.2.1, define este método como aquele que “identifica o valor de mercado do bem por meio de tratamento técnico dos atributos dos elementos comparáveis, constituintes da amostra”.

A metodologia empregada neste laudo também inclui o **Método Ross-Heidecke**, utilizado para estimar o valor do imóvel considerando a depreciação de suas edificações ao longo do tempo. Esse método fundamenta-se na equação de Ross, que relaciona a idade, a vida útil e o estado de conservação do bem, permitindo a determinação de seu valor depreciado de forma técnica e objetiva.

De acordo com a ABNT NBR 14653-1:2019, no item 7.3.2, o Método Ross-Heidecke é uma ferramenta amplamente aplicada na avaliação de edificações, possibilitando a estimativa da perda de valor decorrente do desgaste físico, da obsolescência e da vida útil remanescente do imóvel.



6. NORMAS TÉCNICAS

Para atingir o objetivo do presente Laudo Pericial, foram observadas as seguintes normas:

- ABNT NBR 13752:2024 – Perícias de Engenharia na Construção Civil
- ABNT NBR 12.721 – Avaliação de Custos de Construção para Incorporação Imobiliária e outras disposições
- ABNT NBR 14653-1:2019 – Avaliação de Bens – Parte 1: Procedimentos Gerais;
- ABNT NBR 14653-2:2011 – Avaliação de Bens – Parte 2: Imóveis Urbanos.

7. OBJETO

7.1. LOCALIZAÇÃO

O imóvel sob avaliação está localizado na Rua Sagitarius, nº 06 – Bairro Costa Azul III, município de Avaré-SP.

O imóvel objeto deste trabalho, localiza-se na Zona de Urbanização Dirigida do município de Avaré e, de acordo com a Lei Complementar nº 248/2019, Art. 56º enquadra-se na Zona de Urbanização Dirigida ZUD 1, em região ocupada por imóveis predominantemente residenciais, contendo pequenos comércios como supermercados, padarias, lojas de pequeno porte entre outros.



ESTÂNCIA TURÍSTICA DE AVARÉ

Lei Complementar nº 248, de 26 de novembro de 2019

Dispõe sobre alterações na [Lei Complementar nº 213, de 29 de março de 2016](#), alterada pela [Lei Complementar nº 231, de 12 de dezembro de 2017](#), que dispõe sobre o Plano Diretor da Estância Turística de Avaré e adota outras providências.

Joselyr Benedito Costa Silvestre, **Prefeito da Estância Turística de Avaré**, usando de suas atribuições que lhe são conferidas por Lei;

Faço saber que a Câmara Municipal da Estância Turística de Avaré decretou e eu sanciono e promulgo a seguinte Lei Complementar:

Art. 1º O § 2º do [art. 11](#) passa a ter a seguinte redação:

§ 2º O vazão urbano existente a Oeste do Loteamento Mário Emilio Bannwart, deverá obedecer às regras impostas pelo Plano Diretor, não podendo ser enquadrado ou utilizado como ZEIS ou ZR-0.

Art. 2º O [art. 56](#) passa a ter a seguinte redação:

Art. 56. A Macrozona do Núcleo da Represa - MZ2, conforme o mapa do Anexo 4, divide-se em:

I - Zona Especial de Interesse Turístico - ZEIT;

II - Zona de Urbanização Dirigida 1 - ZUD1;

III - Zona de Urbanização Dirigida 2 - ZUD2;

IV - Zona de Urbanização Dirigida 3 - ZUD3; e

V - Zona Rural - ZRu.

Art. 3º O § 1º do [art. 11](#) passa a ter a seguinte redação:

§ 1º É possível a expansão urbana no Município de Avaré, tanto para implantação de novos loteamentos na confrontação com o perímetro urbano da Macrozona do Núcleo Central - MZ1, como na criação de núcleo urbano isolado na Macrozona do Núcleo da Represa - MZ2 ou Macrozona Rural - MZ3, devendo o proprietário, ou seu representante munido de procuração com firma reconhecida, requerer a inclusão da área no perímetro urbano, através de solicitação endereçada à Prefeitura, acompanhada no mínimo de:

I - mapa de localização ou imagem de satélite da área;

II - cópia da matrícula atualizada;

III - mapa da carta do IGC 1:10.000, com a identificação da localização da área;

IV - levantamento planialtimétrico e cadastral e;

V - carta de intenções, relatando as características do empreendimento, com as informações do tamanho de lote, tipo de ocupação, quantidade de casas/lotes, percentuais de área verde e institucional, entre outras.

Mapa do Plano Diretor e características dos locais



Fonte: Plano Diretor – Prefeitura da Estância Turística de Avaré

LEGENDA	
	MACROZONA DO NÚCLEO DA REPRESA - MZ-2
	ZUD - ZONA DE URBANIZAÇÃO DIRIGIDA
	ZRu - ZONA RURAL
	ZONA ESPECIAL DE INTERESSE TURÍSTICO
	RODOVIA SP-255 / REPRESA

PREFEITURA DA ESTÂNCIA TURÍSTICA DE AVARÉ	
PLANO DIRETOR	ANEXO
MZ-2	4
ESCALA SEM ESCALA	DATA DEZEMBRO 2014

Fonte: Plano Diretor – Prefeitura da Estância Turística de Avaré



Fonte: Google Earth

7.2. DESCRIÇÃO

O imóvel objeto da presente demanda possui destinação residencial e está localizado na Rua Sagitarius, nº 06, Bairro Costa Azul III. Conforme certidão de matrícula acostada às fls. 198/201, o bem possui área territorial de 510,00 m² e área construída aproximada de 135,00 m². Trata-se de edificação executada em alvenaria, com estrutura em concreto armado. A cobertura é composta por estrutura de madeira e com telhas cerâmicas. Ressalta-se que não foi possível realizar a vistoria interna do imóvel, em razão do não comparecimento das partes para permitir o acesso ao seu interior. Assim, a inspeção técnica ficou restrita às áreas externas, onde foi possível constatar a existência de uma piscina de fibra.



8. VISTORIA

Este Perito, atendendo às determinações de fls., dirigiu-se ao imóvel objeto da presente lide no dia 24/03/2026, às 14h00min, data previamente agendada para a realização da diligência, conforme fls. 410.

Na oportunidade, não houve o comparecimento das partes.

Diante disso, foi possível realizar apenas a vistoria externa do imóvel, iniciando-se os trabalhos técnicos com base nas condições observáveis no local.

Trata-se de imóvel com área territorial de 510,00 m², composto por edificação com aproximadamente 135,00 m² de área construída, conforme certidão de matrícula acostada às fls. 198/201, cujas características construtivas encontram-se detalhadas no item 7.2 do presente laudo.

Ressalta-se que, em razão do não comparecimento das partes, não foi possível o acesso ao interior do imóvel, circunstância que limitou a análise técnica às condições externas.

Ainda assim, foi possível constatar, por meio de observação visual, que a edificação apresenta idade aparente de aproximadamente 35 anos, inferida a partir de elementos existentes no local, como o padrão de fornecimento de energia elétrica. Verificou-se, também, conforme registro fotográfico anexo, que o imóvel demanda intervenções de manutenção, apresentando telhas quebradas e manifestações patológicas aparentes, fatores que influenciam diretamente na depreciação do bem.

Destaca-se, contudo, que a identificação pormenorizada das manifestações patológicas não constitui objeto da presente perícia, sendo tais constatações utilizadas exclusivamente como subsídio para a aplicação do Método de Ross-Heidecke na determinação da depreciação do imóvel, conforme descrito no item 9.2 deste laudo.



9. AVALIAÇÃO DE MERCADO

9.1. AVALIAÇÃO DA ÁREA TERRITORIAL

Para determinar o valor da área territorial do imóvel objeto deste trabalho, este perito realizou pesquisas no mercado imobiliário da região, especificamente no Bairro Costa Azul, onde está localizado o lote em questão. O objetivo foi, por meio da homogeneização de valores, estimar o valor de avaliação, conforme segue:

	Área m²	Valor	VUB	FAM	FB	FF	VUV	FA	FL	FT	FI	FG	FFr	Fesq	FPC	Fos	FH	DH
1	510,00	R\$ 70.000,00	R\$ 137,25	1,00	1,00	0,90	R\$ 123,53	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	R\$ 123,53
2	522,00	R\$ 50.000,00	R\$ 95,79	1,00	1,00	0,90	R\$ 86,21	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	R\$ 86,21
3	510,00	R\$ 100.000,00	R\$ 196,08	1,00	1,00	0,90	R\$ 176,47	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	R\$ 176,47
4	300,00	R\$ 90.000,00	R\$ 300,00	1,00	1,00	0,90	R\$ 270,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	R\$ 270,00
5	500,00	R\$ 80.000,00	R\$ 160,00	1,00	1,00	0,90	R\$ 144,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	R\$ 144,00
6	800,00	R\$ 135.000,00	R\$ 168,75	1,00	1,00	0,90	R\$ 151,88	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	R\$ 151,88
7	396,00	R\$ 80.000,00	R\$ 202,02	1,00	1,00	0,90	R\$ 181,82	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	R\$ 181,82
8	550,00	R\$ 100.000,00	R\$ 181,82	1,00	1,00	0,90	R\$ 163,64	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	R\$ 163,64

Legenda:

VUB = valor unitário bruto

FAM = fator atualização monetária/locação

FB = fator benfeitoria

FF = fator fonte

VUV = valor unitário de venda

FA = fator de área

FL = fator local

FT = fator topografia

FI = fator infraestrutura

FG = fator gabarito

FFR = fator frente

FPR = fator profundidade

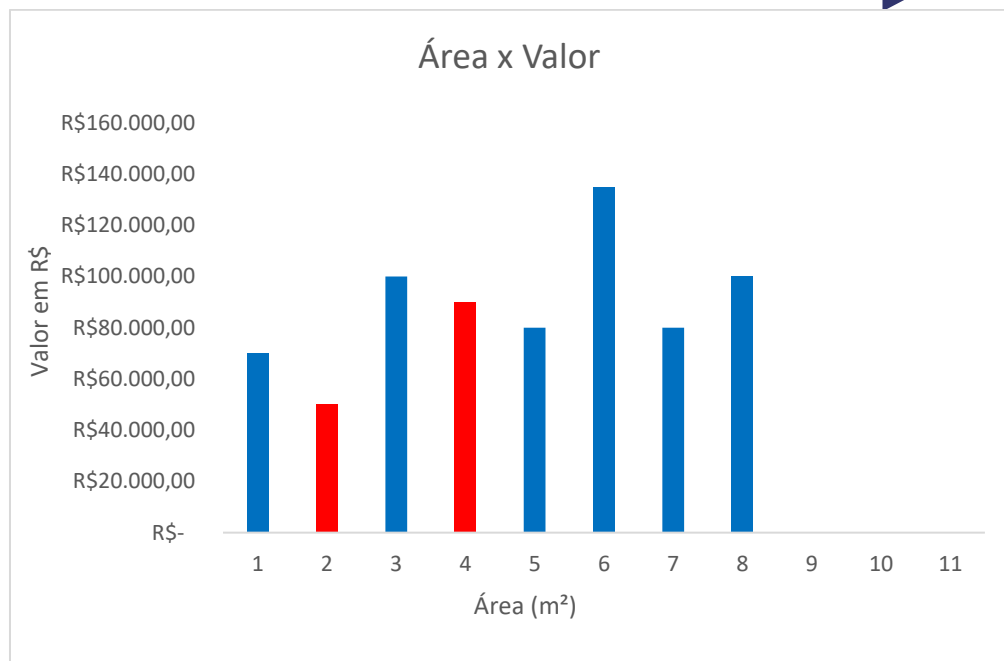
FPC = fator padrão construtivo

FOS = fator consistência solo

FH = fator de homogeneização

DH = dado homogeneizado

SOMÁTORIA DE VALORES	R\$ 1.297,54
MÉDIA DE VALORES	R\$ 162,19
LIMITE MÁXIMO +30%	R\$ 210,85
LIMITE MÍNIMO -30%	R\$ 113,53
SOMÁTORIA DE VALORES EXCLUINDO LIMITES	R\$ 941,33
MÉDIA DE VALORES EXCLUINDO OS LIMITES	R\$ 156,89



O valor médio do m² alcançado foi de R\$ 162,19/m², portanto, o tratamento efetuado através do intervalo de precisão foi:

$$\Sigma = \text{R\$ } 1.297,54 : 08 = \text{R\$ } 162,19/\text{m}^2$$

$$\text{Limite Máximo} + 30\% = \text{R\$ } 210,85/\text{m}^2$$

$$\text{Limite Mínimo} - 30\% = \text{R\$ } 113,53/\text{m}^2$$

Após a homogeneização dos valores, deixei de utilizar os itens 02 e 04, por estarem fora do intervalo de precisão.

$$\Sigma = \text{R\$ } 941,33 : 6 = \text{R\$ } 156,89/\text{m}^2$$

O valor unitário encontrado é de R\$ 156,89/m²

$$\mathbf{V_t = A_t \times V_u \times C_l \times F_f \times F_{fr}}$$

- Vt = Valor Territorial
- At = Área Territorial
- Vu = Valor Unitário
- Cl = Coeficiente de Localização
- Ff = Fator Fonte
- Ffr = Fator Frente



Valor Área Territorial

$$VTerr. = At \times Vu \times Cl \times Ff \times Ffr$$

$$VTerr. = 510,00 \times 156,89 \times 1,00 \times 1,00 \times 1,00$$

$$VTerr. = \text{R\$ } 80.013,90$$

9.2. AVALIAÇÃO DA EDIFICAÇÃO

Considerando que o cálculo do CUB – Custo Unitário Básico, não considera em sua composição o custo das fundações e piscina, conforme NBR 12721/2006, serão acrescidos 10% ao valor do m² para melhor aproximação do cálculo real do valor de mercado de cada benfeitoria, obtendo, então, o custo por m² de reedição.

A área da edificação corresponde a aproximadamente 135,02m² de área construída, conforme averbação constante na matrícula de nº 44.729 do CRI de Avaré (fls. 198/201) e se enquadra na referência R-1N (Residência Unifamiliar Padrão Normal) da tabela de custo unitário básico do Estado de São Paulo, fevereiro de 2026. (Tabela 01)

$$VEdif. = \text{área da edificação} \times \text{referência R-1N} + \text{porcentagem de custos com fundações}$$

$$VEdif. = 135,02 \times \text{R\$ } 2.562,62 + 10\%$$

$$VEdif. = \text{R\$ } 380.605,45 \text{ (valor de mercado)}$$

Tabela 01 - Custo Unitário Básico (CUB) – Residências Unifamiliares:

Custo unitário básico no Estado de São Paulo, padrão RS-N, fevereiro de 2026		
	R\$/m²	Participação (%)
Mão-de-obra (com encargos sociais)*	1.210,84	56,80
Material	861,99	40,43
Despesas Administrativas	58,98	2,77
Total	2.131,81	100,00
(*) Encargos Sociais: 176,56%		

Custo unitário básico no Estado de São Paulo*, fevereiro de 2026 em R\$/m²

Padrão Baixo			Padrão Normal			Padrão Alto		
	Custo m²	% mês		Custo m²	%mês		Custo m²	% mês
R-1	2.093,44	0,10	R-1	2.562,62	0,10	R-1	3.103,95	0,07
PP-4	1.965,16	0,15	PP-4	2.396,53	0,07	R-8	2.504,63	0,08
R-8	1.862,72	0,13	R-8	2.131,81	0,09	R-16	2.713,21	0,08
PS	1.452,67	0,23	R-16	2.072,34	0,10			

(*) Conforme Lei 4.591 de 16 de dezembro de 1964 e disposto na NBR 12.721 da ABNT. Na formação do Custo Unitário Básico não foram incluídos os itens descritos na seção 8.3.5 da NBR 12.721/06.

Depreciação Ross-Heidecke

Para o cálculo da depreciação do imóvel (considerando apenas as edificações) será utilizado o Método de Ross-Heidecke.

Trata-se de um método misto, considerando idade real (Ross) e estado de conservação (Heidecke). O cálculo é efetuado através da seguinte fórmula:

$$D = [\alpha + (1 - \alpha) c] Vd$$

Onde:

D = Depreciação total

$\alpha = \frac{1}{2} \left(\frac{x}{n} + \frac{x^2}{n^2} \right)$ = parcela de depreciação pela idade real já decorrida - Ross

c = Coeficiente de Heidecke

Vd = Valor depreciável (sem incluir o residual)

O estado de conservação da edificação deve ser classificado segundo a graduação que consta da Tabela 12 abaixo, proveniente do estudo de Heidecke:

Tabela 02 - Taxa de depreciação conforme o estado de conservação da edificação

REF.	ESTADO DA EDIFICAÇÃO	DEPRECIAÇÃO (%)
a	Nova	0
b	Entre nova e regular	0,32
c	Regular	2,52
d	Entre regular e necessitando reparos simples	8,09
e	Necessitando de reparos simples	18,1
f	Necessitando de reparos simples a Importantes	33,2
g	Necessitando de reparos importantes	52,6
h	Necessitando de reparos Importantes a edificação sem valor	75,2
i	Sem valor	100

Fonte: Congresso Brasileiro de Engenharia de Avaliações e Perícias



A vida útil ou referencial (VU) e o valor residual (R), estimados para os padrões especificados neste estudo, são:

Tabela 03 - Vida útil e residual conforme padrão edificado

CLASSE	TIPO	PADRÃO	VIDA ÚTIL VU (anos)	VALOR RESIDUAL R (%)
RESIDENCIAL	BARRACO	RÚSTICO	5	0
		SIMPLES	10	0
	CASA	RÚSTICO	60	20
		PROLETÁRIO	60	20
		ECONÔMICO	70	20
		SIMPLES	70	20
		MÉDIO	70	20
		SUPERIOR	70	20
		FINO	60	20
		LUXO	60	20
	APARTAMENTO	ECONÔMICO	60	20
		SIMPLES	60	20
		MÉDIO	60	20
		SUPERIOR	60	20
		FINO	50	20
		LUXO	50	20
COMERCIAL,	ESCRITÓRIO	ECONÔMICO	70	20
SERVIÇO		SIMPLES	70	20
E		MÉDIO	60	20
INDUSTRIAL		SUPERIOR	60	20
		FINO	50	20
		LUXO	50	20
	GALPÕES	ECONÔMICO	60	20
		SIMPLES	60	20



		MÉDIO	80	20
		SUPERIOR	80	20
ESPECIAL	COBERTURAS	SIMPLES	20	10
		MÉDIO	20	10
		SUPERIOR	30	10

Fonte: Congresso Brasileiro de Engenharia de Avaliações e Perícias

Tabela 04 - Coeficiente da Depreciação

IR em % da VU	ESTADO DE CONSERVAÇÃO							
	a	b	c	d	e	f	g	h
2	0,990	0,987	0,965	0,910	0,811	0,661	0,469	0,245
4	0,979	0,976	0,955	0,900	0,802	0,654	0,464	0,243
6	0,968	0,965	0,944	0,890	0,793	0,647	0,459	0,240
8	0,957	0,954	0,933	0,879	0,784	0,639	0,454	0,237
10	0,945	0,942	0,921	0,869	0,774	0,631	0,448	0,234
12	0,933	0,930	0,909	0,857	0,764	0,623	0,442	0,231
14	0,92	0,917	0,897	0,846	0,754	0,615	0,436	0,228
16	0,907	0,904	0,884	0,834	0,743	0,606	0,430	0,225
18	0,894	0,891	0,871	0,821	0,732	0,597	0,424	0,222
20	0,88	0,877	0,858	0,809	0,721	0,588	0,417	0,218
22	0,866	0,863	0,844	0,796	0,709	0,578	0,410	0,215
24	0,851	0,848	0,830	0,782	0,697	0,569	0,403	0,211
26	0,836	0,834	0,815	0,769	0,685	0,559	0,396	0,207
28	0,821	0,818	0,800	0,754	0,672	0,548	0,389	0,204
30	0,805	0,802	0,785	0,740	0,659	0,538	0,382	0,200
32	0,789	0,786	0,769	0,725	0,646	0,527	0,374	0,196
34	0,772	0,770	0,753	0,710	0,632	0,516	0,366	0,192
36	0,755	0,753	0,736	0,694	0,619	0,504	0,358	0,187
38	0,738	0,735	0,719	0,678	0,604	0,493	0,350	0,183
40	0,720	0,718	0,702	0,662	0,590	0,481	0,341	0,179
42	0,702	0,700	0,684	0,645	0,575	0,469	0,333	0,174
44	0,683	0,681	0,666	0,628	0,560	0,456	0,324	0,169
46	0,664	0,662	0,647	0,610	0,544	0,444	0,315	0,165
48	0,645	0,643	0,629	0,593	0,528	0,431	0,306	0,160
50	0,625	0,623	0,609	0,574	0,512	0,418	0,296	0,155



52	0,605	0,603	0,590	0,556	0,495	0,404	0,287	0,150
54	0,584	0,582	0,569	0,537	0,478	0,390	0,277	0,145
56	0,563	0,561	0,549	0,518	0,461	0,376	0,267	0,140
58	0,542	0,540	0,528	0,498	0,444	0,362	0,257	0,134
60	0,520	0,518	0,507	0,478	0,426	0,347	0,246	0,129
62	0,498	0,496	0,485	0,458	0,408	0,333	0,236	0,123
64	0,475	0,474	0,463	0,437	0,389	0,317	0,225	0,118
66	0,452	0,451	0,441	0,416	0,370	0,302	0,214	0,112
68	0,429	0,427	0,418	0,394	0,351	0,286	0,203	0,106
70	0,405	0,404	0,395	0,372	0,332	0,271	0,192	0,100
72	0,381	0,380	0,371	0,350	0,312	0,254	0,180	0,094
74	0,356	0,355	0,347	0,327	0,292	0,238	0,169	0,088
76	0,331	0,330	0,323	0,304	0,271	0,221	0,157	0,082
78	0,306	0,305	0,298	0,281	0,250	0,204	0,145	0,076
80	0,280	0,279	0,273	0,257	0,229	0,187	0,133	0,069
82	0,254	0,253	0,247	0,233	0,208	0,170	0,120	0,063
84	0,227	0,226	0,221	0,209	0,186	0,152	0,108	0,056
86	0,200	0,200	0,195	0,184	0,164	0,134	0,095	0,050
88	0,173	0,172	0,168	0,159	0,142	0,115	0,082	0,043
90	0,145	0,145	0,141	0,133	0,119	0,097	0,069	0,036
92	0,117	0,116	0,114	0,107	0,096	0,078	0,055	0,029
94	0,088	0,088	0,086	0,081	0,072	0,059	0,042	0,022
96	0,059	0,059	0,058	0,054	0,048	0,040	0,028	0,015
98	0,030	0,030	0,029	0,027	0,024	0,020	0,014	0,007
100	0	0	0	0	0	0	0	0

Fonte: Congresso Brasileiro de Engenharia de Avaliações e Perícias

Tabela 05 - Idade do Imóvel*:

ITEM	LOCAL	IDADE REAL APROXIMADA	IDADE APARENTE
1	Rua Sagitarius nº 06	35	35

*idades aproximadas

O valor atribuído no cálculo de Valor da Edificação (VEdif.) são valores reais de mercado, ou seja, valores correspondentes aos custos de material e mão de obra com preços dos dias de hoje de acordo com o CUB-SINDUSCON-SP FEVEREIRO 2026.



No entanto, considerando que a edificação tem uma idade real de aproximadamente 35 anos, para atingir o valor de venda de mercado, será atribuída para o VEdif. O Método de Ross-Heidecke.

Edificação 1 – 135,02 m²

VEdif = R\$ 380.605,45 (Cub Sinduscon SP – FEV 2026)

Classe: Residencial

Grupo: Casa

Valor residual (Vr): 20% (Tabela 03)

Idade (x): 35 anos (Tabela 05)

Vida útil (n): 70 anos (Tabela 03)

Condições físicas: Necessitando de Reparos Simples = 18,1% (Tabela 02)

Solução:

Ross: $\alpha = \frac{1}{2} (35/70 + 35^2/70^2) = 0,375$

Heidecke: $c = 18,1\%$ (Estado “e”)

Cálculo do coeficiente de depreciação aplicável sobre a parcela sujeita à mesma:

$[0,375 + (1 - 0,375) 0,181] (1 - 0,20) = 0,3905$

Assim, para o cálculo do valor depreciado, devemos tirar esta parcela de depreciação, o que corresponde a multiplicar o valor de novo por:

$K_d = 1 - 0,3905 = 0,61$

O valor anterior, agora repetido e resolvido com a aplicação da Tabela 04, resulta em:
Entra-se na linha de idade em % da vida referencial:

$35/70 = 0,50$ ou 50%, e na coluna “e” do estado de conservação, encontra-se o coeficiente “K” = 0,512.

Cálculo do coeficiente de depreciação:

$K_d = 0,20 + [0,512 (1 - 0,20)] = 0,61$

Portanto,

VEdif. = R\$ 380.605,45 x 0,61

VEdif. = R\$ 232.169,32



9.3. VALOR DE MERCADO IMÓVEL

$$\underline{VI = VT + VE}$$

- VI = Valor do Imóvel
- VT = Valor do Terreno
- VE = Valor das Edificações

$$VI1 = (VTerr. + VEdif.)$$

$$VI1 = (R\$ 80.013,90 + R\$ 232.169,32)$$

$$VI1 = R\$ 312.183,22$$

Valor de Mercado

R\$ 315.000,00

(Trezentos e quinze mil reais)



9.4. GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

Analisando todas as exigências da ABNT NBR 14653-2 citadas acima e a pontuação atingida pelo presente laudo, concluímos que foi alcançado o **Grau de Fundamentação II e Precisão III**.

Análise do grau de fundamentação e precisão do referido trabalho, de acordo com a norma da ABNT NBR 14653-2:2011					
Tabela de Grau de Fundamentação no caso de utilização do tratamento por fatores					
Itens	Descrição	Grau			
		3	2	1	Laudo
1	Caracterização do imóvel avaliando	Completa quanto a todas as variáveis analisadas	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	2
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*	3
* 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 obtidos					9
Conforme NBR 14653:2 item 9.2.1.1 - Para atingir o Grau III, são obrigatórias:					
a) apresentação do laudo na modalidade completa;					OK
b) identificação completa dos endereços dos dados de mercado, bem como das fontes de informação					OK



c) valor final adotado coincidente com a estimativa pontual de tendência central	OK			
Conforme NBR 14653:2 item 9.2.1.2 - Para fins de enquadramento global do laudo em graus de fundamentação, devem ser considerados os seguintes critérios:				
a) na Tabela acima, identificam-se três campos (Graus III, II e I) e itens;				
b) o atendimento a cada exigência do Grau 1 terá 1 ponto; do Grau II terá 2 pontos e do Grau II terá 3 pontos;				
c) o enquadramento global do laudo deve considerar a soma de pontos obtidos para o conjunto de itens, atendendo à tabela abaixo.				
Enquadramento do laudo segundo seu grau de fundamentação no caso de utilização de tratamento por fatores				
<i>Graus</i>	<i>III</i>	<i>II</i>	<i>I</i>	<i>LAUDO</i>
<i>Pontos Mínimos</i>	10	6	4	<i>II</i>
<i>Itens obrigatórios no grau correspondente</i>	2 e 4 no mínimo no Grau III e os demais no Grau II	2 e 4 no mínimo no Grau II e os demais no Grau I	Todos, no mínimo no Grau I	
Grau de precisão da estimativa do valor no caso de utilização de tratamento de fatores				
<i>Descrição</i>	<i>Grau III</i>	<i>Grau II</i>	<i>Grau I</i>	<i>LAUDO</i>
<i>Amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno do valor central da estimativa</i>	≤30%	≤40%	≤50	<i>III</i>
Analisando todas as exigências da NBR 14.653-2 citadas acima e a pontuação atingida pelo presente laudo, concluímos que foi alcançado o Grau de Fundamentação I e Precisão III				



10. CONCLUSÃO

Portanto, diante das informações acima descritas, detalhadas no corpo deste laudo, considerando-se as características físicas do bem, os elementos amostrais e os parâmetros empregados na avaliação, conclui-se que:

O **valor de mercado** do imóvel situado na Rua Sagitarius, nº 06, Bairro Costa Azul III, Município de Avaré - SP, objeto de matrícula 44.729 do CRI e Avaré-SP, fundamentado nas normativas ABNT NBR 14.653-1 e NBR 14.653-2, conforme a metodologia demonstrada no corpo deste Laudo Técnico de Avaliação, é de:

R\$ 315.000,00

(Trezentos e quinze mil reais)

11. ENCERRAMENTO

Nada mais havendo a considerar, encerro aqui o presente LAUDO TÉCNICO DE AVALIAÇÃO, composto de 29 folhas assinadas digitalmente.

Desde já agradeço a atenção e me coloco a disposição de eventuais esclarecimentos que se fizerem necessários.

Termos em que,
Pede deferimento.

Avaré, 27 de março de 2026

Renato Castilho Sampaio
CREA 5071060583



12. ELEMENTOS AMOSTRAIS

<https://www.farinaimobiliaria.com.br/imovel/terreno--lote-a-venda-bairro-costa-azul-iii-em-avare/1950>

<https://www.projetimoveis.com.br/imovel/terreno-avare-522-m/TE0028-PRQ1>

<https://www.imobiliariaestoril.com.br/imovel/venda/terreno/avare-sp/costa-azul-iii/terreno-a-venda--costa-azul-iii--avare---sp/791762>

<https://www.adilsonimoveisavare.com.br/imovel/3131382/terreno-venda-avare-sp-costa-azul>

<https://zanelaimoveis.com.br/imovel/terreno-bem-localizado-no-costa-azul-2-em-avare-sp>

https://uniaoimoveisavare.com.br/p-terreno-venda-avare-bairro_costa_azul_i-costa_azul_iii-valor-maximo-300000-ordenacao-1.html

<https://www.imobiliariaestoril.com.br/imovel/venda/terreno/avare-sp/costa-azul-iii/terreno-a-venda--costa-azul-iii--avare---sp/791808>

<https://www.imobiliariaestoril.com.br/imovel/venda/terreno/avare-sp/costa-azul-iii/terreno-a-venda--costa-azul-iii--avare---sp/792632>

13. RELATÓRIO FOTOGRÁFICO







