

Cláudia Resende
Engenharia e Meio Ambiente
CREA 200130894-9

Conselho Nacional dos Peritos Judiciais da República Federativa do Brasil **CONPEJ** 02.00.1446E

RESUMO:

As áreas avaliandas apresentaram no Estudo Pericial, os seguintes Valores de Mercado:

Matrículas N°	Valores (R\$)	Débitos junto ao Município em FEV 25 (R\$)
9.749	429.408,00	6.395,00
41.902	1.788.908,00	6.328,10
104.742	2.195.657,00	115.092,30

Nota: Válidos para maio de 2025. Redondos em até 1%.

- **Área de Matrícula N° 9.749:**
- Localização: Loteamento Chácara Parque São Pedro / Bairro de Caetetuba.



Valor de Mercado da Matrícula N° 9.749: **R\$ 429.408,00** (QUATROCENTOS e vinte e nove mil, quatrocentos e oito reais).

- Válidos para maio de 2025. Redondos em até 1%.

- **Área de Matrícula N° 41.902:**
- **Localização:** Loteamento Chácara Parque São Pedro / Bairro de Caetetuba.



Valor de Mercado da Matrícula N° 41.902: **R\$ 1.788.908,00** (HUM MILHÃO, setecentos e oitenta e oito mil, novecentos e oito reais). Válidos para maio de 2025. Redondos em até 1%.

- **Área de Matrícula N° 104.742:**
- **Localização:** Loteamento Jardim Colonial / Bairro de Caetetuba.



- Valor de Mercado da Matrícula N° 104.742: **R\$ 2.195.657,00** (DOIS MILHÕES, cento e noventa e cinco mil, seiscentos e cinquenta e sete reais). Válidos para maio de 2025. Redondos em até 1%.

ÍNDICE

- Para a Matrícula Nº 9.749 – **Chácara Parque São Pedro**
- Para a Matrícula Nº 41.902 – **Chácara Parque São Pedro**

I	OBSERVAÇÕES PRELIMINARES	
I.1	Documentos juntados, pertinentes ao Laudo.....	06
I.2	Citações.....	06
II	PERÍCIA	
II.1	Objetivo.....	06
II.2	Metodologia.....	07
III	DADOS OBTIDOS EM DILIGÊNCIAS e, ESTUDOS	
III.1	MAPA de ACESSO Chácara Pq. São Pedro.....	07
III.2	Localização AÉREA.....	08
III.3	Características Gerais de ACESSO, Entorno e Localização.....	10
III.3.1	Informações Fotográficas do ACESSO e Entorno.....	10
III.4	Informações Fotográficas das Áreas Periciadas C. Pq. S. Pedro.....	12
IV	CONSIDERAÇÕES PERCIAIS sobre o Bem Imóvel	
IV.1	DA LOCALIZAÇÃO.....	42
IV.2	DO USO e Ocupação do Solo.....	45
IV.3	RESTRIÇÕES do Uso do Solo.....	45
IV.4	Melhoramentos Públicos da Área.....	45
IV.5	Dos Terrenos.....	49
V	PESQUISA de Mercado	
V.1	Apresentação dos Fatores Normativos.....	49
V.2	Localização/Elementos Referenciados.....	50
V.3	Elementos Amostrais de Mercado.....	53
V.4	Tabelas Normativa de Dados.....	54
V.5	Valor de Mercado Mercado.....	55
VI	Das edificações.....	56
VI.1	Matrícula Nº 9.749.....	56
VI.2	Matrícula Nº 41.902.....	63

ÍNDICE

➤ Para a Matrícula N° 104.742 – **Jardim Colonial/Caetetuba**

VII	DADOS OBTIDOS EM DILIGÊNCIAS e, ESTUDOS	
VII	MAPA de ACESSO ao Jardim Colonial.....	66
VII.1	Localização AÉREA.....	67
VII.2	Características Gerais de ACESSO, Entorno e Localização.....	67
VII.3	Informações sobre ACESSO e Entorno.....	68
VII.4	Informações Fotográficas da Área Periciada.....	69
VIII	CONSIDERAÇÕES PERCIAIS sobre o Bem Imóvel	
VIII.1	DA LOCALIZAÇÃO.....	79
VIII.2	Melhoramentos Públicos.....	82
VIII.3	DO IMÓVEL.....	82
VIII.4	Restrições de Uso do Solo.....	84
IX	PESQUISA de Mercado - TERRENO	
IX.1	Apresentação dos Fatores Normativos.....	86
IX.2	Localização/Elementos Referenciados.....	86
IX.3	Elementos Amostrais de Mercado.....	90
IX.4	Tabelas Normativa de Dados.....	91
IX.5	Valor de Mercado Matrícula	92
X	Das edificações.....	92
X.1	Matrícula N° 104.742.....	92
XI	Resumo Avaliativo.....	99
XII	FUNDAMENTAÇÃO.....	101
XIII	ENCERRAMENTO.....	103
	ANEXOS	

I OBSERVAÇÕES PRELIMINARES

O Laudo em questão faz referência aos autos da *AÇÃO DE EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL – CONTRATOS BANCÁRIOS* requerida pelo **BANCO DO BRASIL S/A** em face de **LUCAS & HIRATA CONSTRUÇÕES LTDA ME e OUTROS**, perante a 3º VARA CÍVEL DA COMARCA DE ATIBAIA-SP, através do Processo de Nº **1002085-65.2018.8.26.0048**.

I.1 Documentos pertinentes ao Laudo presente aos autos:

- Certidões de Matrículas do Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Atibaia-SP, Nº **9.749** (fls. 279 - 282), Nº **41.902** (fls. 283 – 286) e Nº **104.742** (fl. 287).

I.2 Citações:

- À folha 292 dos autos, foi deferida a perícia judicial. Agradeço a honra de ter sido nomeada Perita do Juízo.
- Todos os grifos pertencem à esta Signatária.

II PERÍCIA

II.1 Objetivo:

A presente perícia tem como objetivo **AVALIAR os Bens Imóveis das MATRÍCULAS Nº 9.749, 41.902 e 104.742** do Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Atibaia-SP.

II.2 Metodologia:

- Análise das informações contidas nos autos desta Ação.
- Diligências ao Cartório de Registro de Imóveis, Prefeitura do Município (*Departamento Tributário e Departamento Ambiental*) e Vistorias Técnicas aos Bens Imóveis em questão.
- Análise através do Método Comparativo Direto para valorização dos Bens Imóveis periciados com embasamento através da Norma **ABNT NBR 14.653-2** para os terrenos. Método da Quantificação de Custo das Benfeitorias, Metodologia de Depreciação e outras interações com embasamento técnico normativo **IBAPE-SP**, para as edificações. Método Evolutivo para as áreas completas das Matrículas avaliandas.

III DADOS OBTIDOS EM DILIGÊNCIAS e, ESTUDOS

III.1 MAPA de ACESSO ao Loteamento **Chácara Parque São Pedro**/ ATIBAIA-SP:

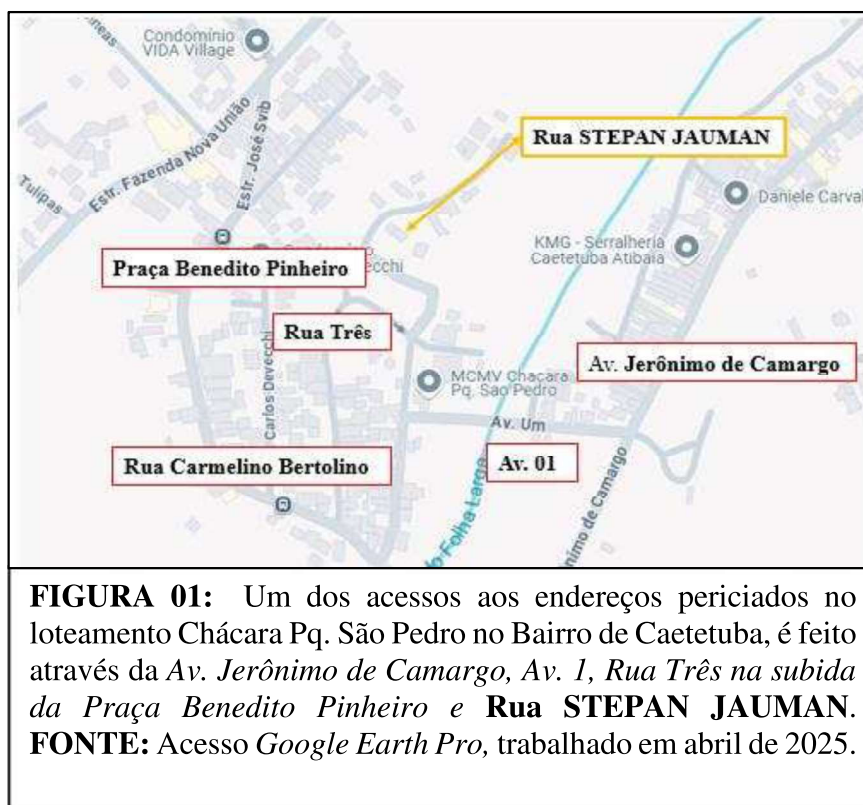




FIGURA 02: Os endereços periciados no loteamento Chácara Pq. São Pedro têm acesso à infraestrutura de pequenos e médios comércios diversos no Centro de Caetetuba em distância de aproximados 1 km.
FONTE: Acesso *Google Earth Pro*, trabalhado em abril de 2025.

III.2 **Localização AÉREA** – Matrículas da *Chácara Parque São Pedro*:

➤ Matrícula N° 9.749:



IMAGEM 01: Vista aérea da lateral esquerda de quem de frente olha para parte da **Matrícula N° 9.749**. **FONTE:** Acesso *arquivo de imagens da Área Ambiental – Município de Atibaia - SP*, trabalhado em abril de 2025.

Cláudia Resende

Engenharia e Meio Ambiente

CREA 200130894-9

Conselho Nacional dos Peritos Judiciais da República Federativa do Brasil **CONPEJ** 02.00.1446E

IMAGEM 02: Vista aérea da lateral direita de quem de frente olha para parte da **Matrícula N° 41.902**. **FONTE:** Acesso *arquivo de imagens da Área Ambiental – Município de Atibaia - SP*, trabalhado em abril de 2025.



FIGURA 03: Os endereços periciados no loteamento Chácara Pq. São Pedro (Matrículas N° 9.749 e N° 41.902) podem ser localizados através das *coordenadas UTM de 23°07'09.21" S e 46°35'35.49" O* em elevação de 785 m. **FONTE:** Acesso *Google Earth Pro*, trabalhado em abril de 2025 em imagem de satélite capturada em 03 de março de 2024 – última imagem do satélite disponível sobre as áreas periciadas.

III.3 Características Gerais de ACESSO / ENTORNO e LOCALIZAÇÃO

- Chácara Parque São Pedro
- Matrículas N° 9.749 e N° 41.902

As áreas vistoriadas destas Matrículas estão localizadas na RUA STEPAN JAUMAN e estas, tratando ser os LOTES N° 50 (Matrícula N° 41.902) e N° 52 (Matrícula N° 9.749) da QUADRA B / Loteamento Chácara Parque São Pedro no Bairro do Caetetuba - Município da ESTÂNCIA DE ATIBAIA-SP.

Em proximidade de sequência ao Bairro há infraestrutura de pequenos e médios comércios (lanchonetes e supermercados, postos de combustíveis, escolas e creches, entre outros) em raio de aproximados 1,0 Km na área central do Bairro Caetetuba. Todo o caminho de conexão com o endereço periciado é servido pelos equipamentos públicos de asfalto, em alguns trechos guias, sinalizações de trânsito, iluminação pública. NÃO OBSERVADO água encanada e rede pública de esgoto no endereço. Há coleta regular do lixo.

III.3.1 Informações Fotográficas do ENTORNO – Chácara Pq. São Pedro.



FOTO 01: Vista de quem de costas para a Matrícula N° 41.902 e no entorno da Matrícula N° 9.749 e olha para a esquerda onde a Rua Stepan Jauman se encerra.



FOTO 02: Vista de quem de costas para a Matrícula N° 41.902 e no entorno da Matrícula N° 9.749 e olha para a direita onde a Rua Stepan Jauman segue em direção à Praça Benedito Pinheiro.

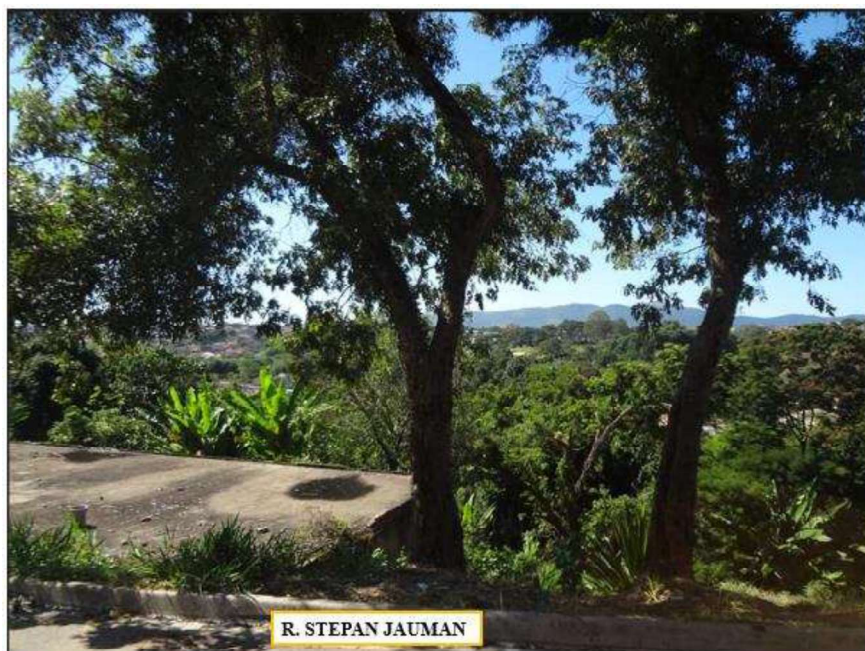


FOTO 03: Vista de quem de costas para as Matrículas N° 41.902 e N° 9.749 e olha para a frente. Área em declive acentuado após a Rua Stepan Jauman.

Cláudia Resende

Engenharia e Meio Ambiente

CREA 200130894-9

Conselho Nacional dos Peritos Judiciais da República Federativa do Brasil **CONPEJ** 02.00.1446E

III.4 INFORMAÇÕES Fotográficas – *Chácara Parque São Pedro*:

➤ MATRÍCULA N° 9.749:



FOTO 04: Terreno em ACLIVE em relação à Rua Stepan Jauman. Ausência de calçamento e cerca frontal.



FOTO 05: Terreno de N° 140 na Rua Stepan Jauman. Rua sem Saída.

Cláudia Resende
Engenharia e Meio Ambiente
CREA 200130894-9

Conselho Nacional dos Peritos Judiciais da República Federativa do Brasil **CONPEJ** 02.00.1446E

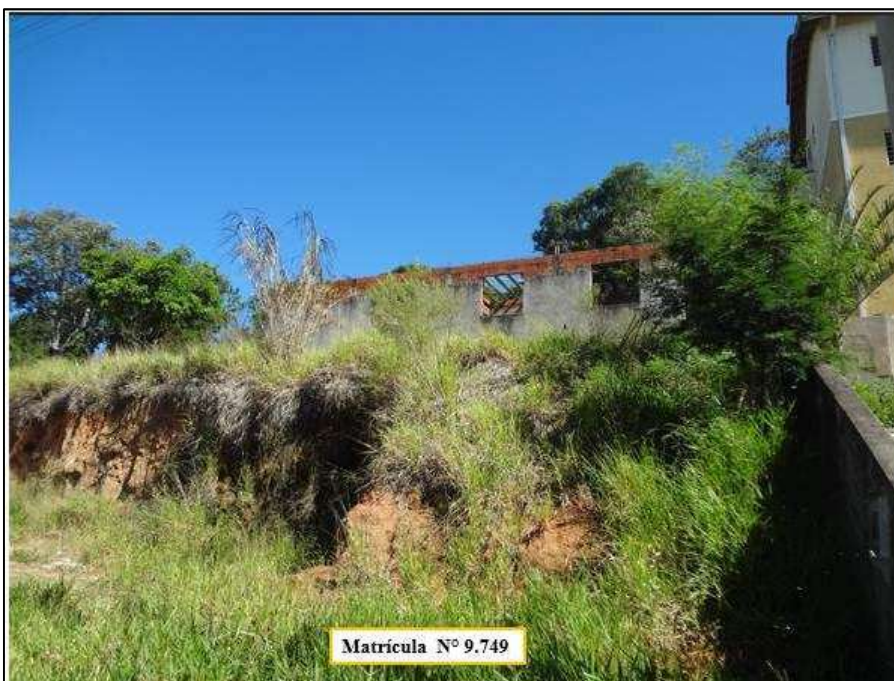


FOTO 06: Há no terreno de Matrícula Nº 9.749 uma área em processo de edificação. Presença de um corte com retirada de terra na parte frontal para a Rua Stepan Jauman.



FOTO 07: Vista de uma construção, sem cobertura, na área periciada. CONSTRUÇÃO paralisada.

Cláudia Resende

Engenharia e Meio Ambiente

CREA 200130894-9

Conselho Nacional dos Peritos Judiciais da República Federativa do Brasil **CONPEJ** 02.00.1446E



FOTO 08: Vista do acesso à área, feito através de uma trilha em acíve, através de matrícula confrontante.



FOTO 09: Vista de quem estando sobre o platô frontal, realizado por ação antrópica, de costas e em proximidade a construção (paralisada) e olha sentido a Rua Stepan Jauman.



FOTO 10: Vista de quem estando sobre o platô frontal, realizado por ação antrópica, de costas e em proximidade a construção (paralisada) e olha sentido a Rua Stepan Jauman.



FOTO 11: Vista de quem estando na lateral esquerda da edificação e olha sentido fundos da área.



FOTO 12: Vista da lateral direita da edificação de quem olha da Matrícula confrontante.



FOTO 13: Vista do entorno da edificação e da área central. Aparente separação em dois Blocos. Obra paralisada e exposta às intempéries.

Cláudia Resende
Engenharia e Meio Ambiente
CREA 200130894-9

Conselho Nacional dos Peritos Judiciais da República Federativa do Brasil **CONPEJ** 02.00.1446E



FOTO 14: Vista de quem de cima de uma escada que dá acesso à parte superior das paredes e olha para o solo.

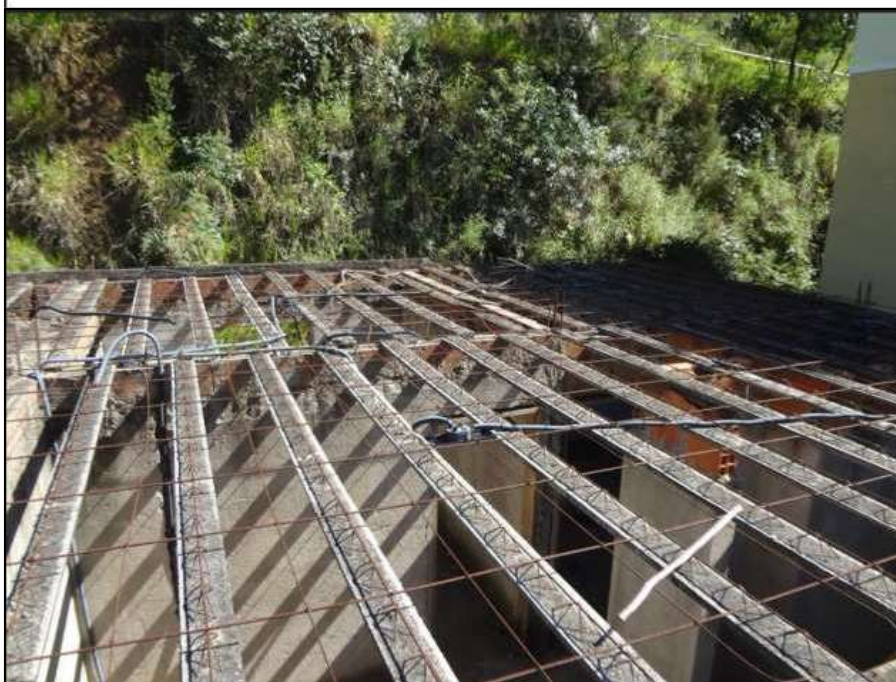


FOTO 15: Treliças de laje existentes por sobre as paredes. Também conduítes expostos. Sem fiação.

Cláudia Resende
Engenharia e Meio Ambiente
CREA 200130894-9

Conselho Nacional dos Peritos Judiciais da República Federativa do Brasil **CONPEJ** 02.00.1446E



FOTO 16: Treliças de laje existentes por sobre as paredes. Também conduítes expostos. Sem fiação.



FOTO 17: Vista de parte de um muro em alvenaria em posição de confronto.



FOTO 18: Ferragens expostas, ausência de esquadrias, tijolos aparentes sem emboço.



FOTO 19: Parte interna do lado esquerdo de quem entra no acesso à edificação.

Cláudia Resende
Engenharia e Meio Ambiente
CREA 200130894-9

Conselho Nacional dos Peritos Judiciais da República Federativa do Brasil **CONPEJ** 02.00.1446E



FOTO 20: Presença de conduítes inseridos no contra piso.



FOTO 21: Caixonetes de portas, em madeira, expostos às intempéries.

Cláudia Resende
Engenharia e Meio Ambiente
CREA 200130894-9

Conselho Nacional dos Peritos Judiciais da República Federativa do Brasil **CONPEJ** 02.00.1446E

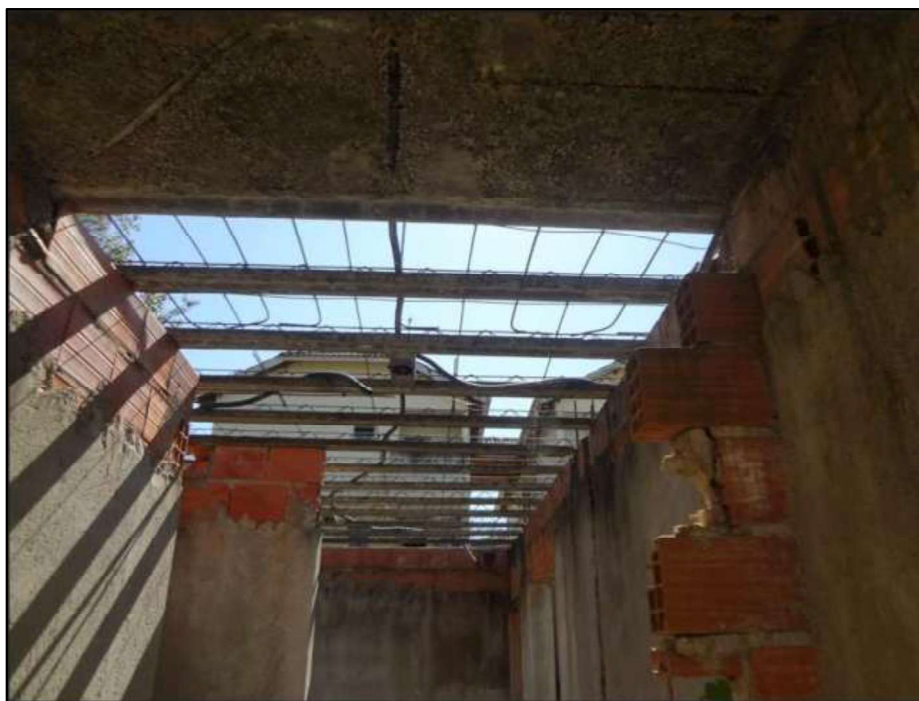


FOTO 22: Vista do interior da edificação.



FOTO 23: Vista de quem de dentro da edificação olha para o alto.
Ausência de vigas sobre as janelas.



FOTO 24: Vista dos fundos da Matrícula. Presença de vegetação ripária, aclave e grandes pedras nativas.



FOTO 25: Vista dos fundos da Matrícula. Presença de vegetação ripária.

Cláudia Resende
Engenharia e Meio Ambiente
CREA 200130894-9

Conselho Nacional dos Peritos Judiciais da República Federativa do Brasil **CONPEJ** 02.00.1446E

➤ **MATRÍCULA Nº 41.902:**



FOTO 26: Vista da testada da Matrícula Nº 41.902, onde há edificado um conjunto de 12 apartamentos.



FOTO 27: Acesso frontal à área, social e de veículos.

Cláudia Resende
Engenharia e Meio Ambiente
CREA 200130894-9

Conselho Nacional dos Peritos Judiciais da República Federativa do Brasil **CONPEJ** 02.00.1446E



FOTO 28: Vista da fachada para a Rua Stepan Jauman.



FOTO 29: Sacadas que acomodam as áreas de serviço externas.

Cláudia Resende

Engenharia e Meio Ambiente

CREA 200130894-9

Conselho Nacional dos Peritos Judiciais da República Federativa do Brasil **CONPEJ** 02.00.1446E



FOTO 30: Vista da lateral direita da edificação, de quem de frente olha.



FOTO 31: Vista da lateral esquerda de quem de frente olha, da unidade edificada no térreo, segundo Bloco.

Cláudia Resende
Engenharia e Meio Ambiente
CREA 200130894-9

Conselho Nacional dos Peritos Judiciais da República Federativa do Brasil **CONPEJ** 02.00.1446E



FOTO 32: Vista dos fundos do segundo Bloco.

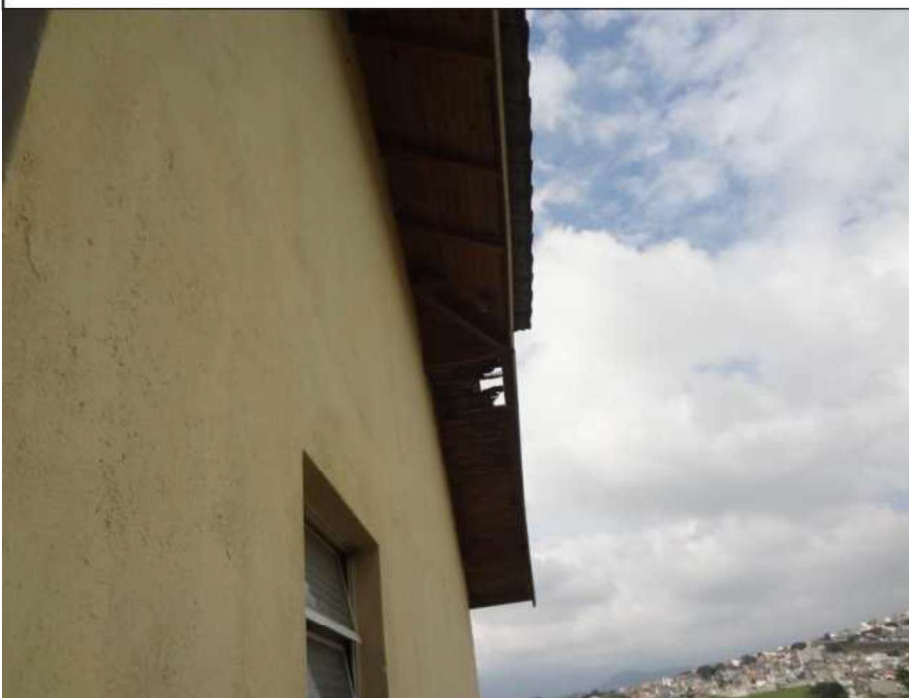


FOTO 33: Vista da beirada do telhado, carecendo de reparos.

Cláudia Resende
Engenharia e Meio Ambiente
CREA 200130894-9

Conselho Nacional dos Peritos Judiciais da República Federativa do Brasil **CONPEJ** 02.00.1446E



FOTO 34: Vista do forro do telhado que interliga os dois Blocos.



FOTO 35: Vista da área imediatamente frontal ao primeiro Bloco edificado. Presença de uma fossa, fechada. Não vistoriada.



FOTO 36: Na sequência da fossa, há o recorte de solo onde estão 04 vagas de garagem.



FOTO 37: Observado não haver abastecimento através do SAAE no prédio. A água é conduzida através de uma mangueira que abastece a caixa de água.

Cláudia Resende

Engenharia e Meio Ambiente

CREA 200130894-9

Conselho Nacional dos Peritos Judiciais da República Federativa do Brasil **CONPEJ** 02.00.1446E

FOTO 38: Observado não haver abastecimento através do SAAE no prédio. A água é conduzida através de uma mangueira que abastece a caixa de água.



FOTO 39: Há fixado na fachada o nº 167. Entretanto, junto ao Município, o referido Lote tem o N° 155. Há 04 vagas de garagem que se projetam para o calçamento de pedestres.



FOTO 40: Vista das vagas de garagem cuja parede de fundas confronta com a fossa de resíduos orgânicos do local.



FOTO 41: Água mau cheirosa que escorre por dentro da garagem através do muro que confronta com a fossa.



FOTO 42: Infiltração na parede externa.



FOTO 43: Vista dos andares e dos acessos às Unidades de residências.

Cláudia Resende
Engenharia e Meio Ambiente
CREA 200130894-9

Conselho Nacional dos Peritos Judiciais da República Federativa do Brasil **CONPEJ** 02.00.1446E



FOTO 44: Vista das portas de acesso de duas unidades do piso térreo.



FOTO 45: Vista do corredor do piso térreo.

Houve acesso à 03 Unidades Residenciais - apartamentos. As demais unidades que não foram abertas, receberam os mesmos indicadores de depreciação atribuídos às 03 unidades vistoriadas. Todas as 12 unidades, estão assim replicadas:

02 Quartos; 01 Banheiro; 01 Cozinha; 01 Sala e corredor; 01 Lavanderia externa.

➤ Unidade n° 01:



FOTO 46: Vista da Sala por onde é realizado o acesso.

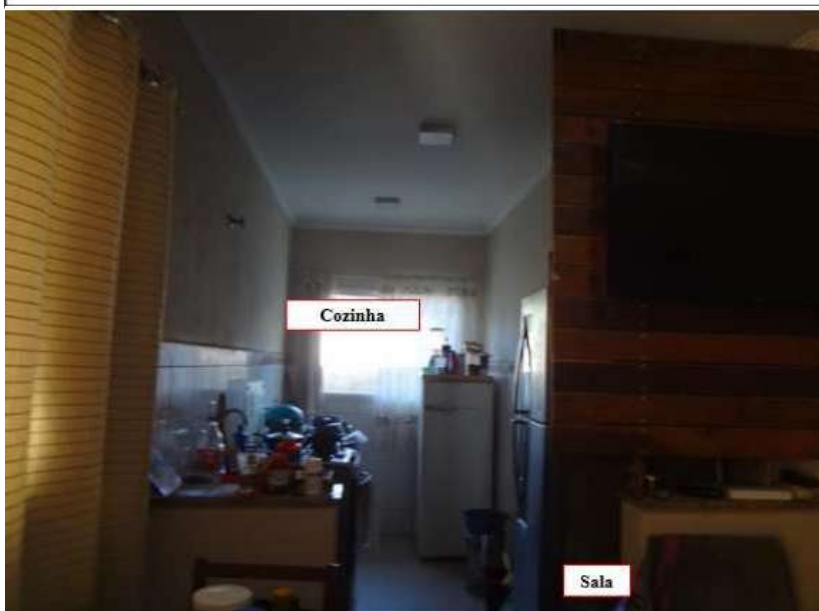


FOTO 47: Cozinha com revestimento cerâmico a 1/2 parede.

Cláudia Resende
Engenharia e Meio Ambiente
CREA 200130894-9

Conselho Nacional dos Peritos Judiciais da República Federativa do Brasil **CONPEJ** 02.00.1446E



FOTO 48: Presença de pia e ½ mureta em alvenaria, recoberta por granito. Piso cerâmico.



FOTO 49: Banheiro com revestimento cerâmico do piso ao teto. Louças e metais populares. Portas em madeira.

Cláudia Resende
Engenharia e Meio Ambiente
CREA 200130894-9

Conselho Nacional dos Peritos Judiciais da República Federativa do Brasil **CONPEJ** 02.00.1446E



FOTO 50: Forro em pvc com aparente infiltração.



FOTO 51: Presença de infiltração em um dos Quartos. Segundo Quarto, não vistoriado.

Cláudia Resende
Engenharia e Meio Ambiente
CREA 200130894-9

Conselho Nacional dos Peritos Judiciais da República Federativa do Brasil **CONPEJ** 02.00.1446E



FOTO 52: Pintura carecendo de revitalização.

➤ **Unidade N° 04:**

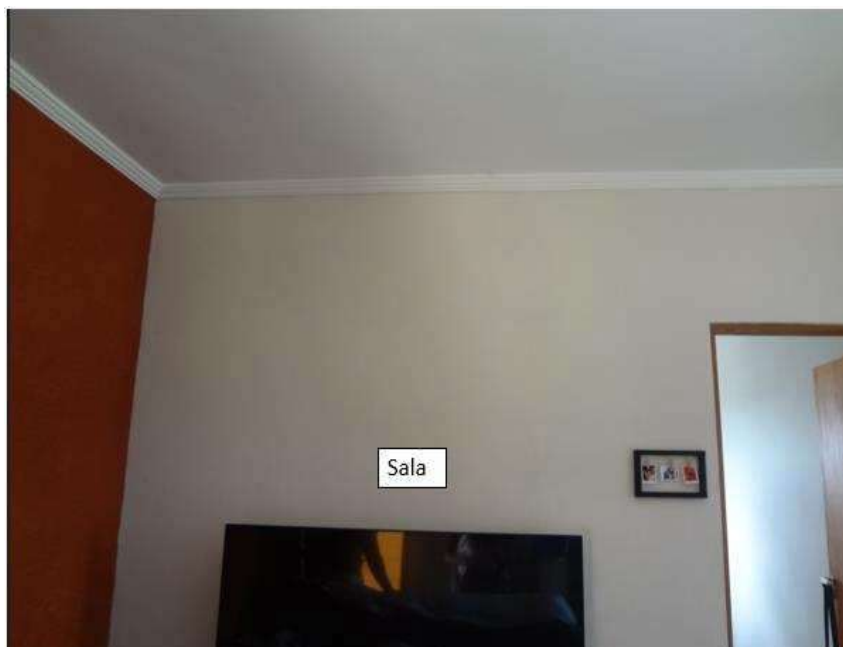


FOTO 53: Vista da Sala do Segundo Imóvel vistoriado.

Cláudia Resende

Engenharia e Meio Ambiente

CREA 200130894-9

Conselho Nacional dos Peritos Judiciais da República Federativa do Brasil **CONPEJ** 02.00.1446E



FOTO 54: Vista da Cozinha com revestimento cerâmico a ½ parede. Pia em inox. Metais populares. Mureta com revestimento em granito.



FOTO 55: Piso em porcelanato cerâmico na Cozinha. Vista da área de serviço. Cerâmica popular.

Cláudia Resende
Engenharia e Meio Ambiente
CREA 200130894-9

Conselho Nacional dos Peritos Judiciais da República Federativa do Brasil **CONPEJ** 02.00.1446E



FOTO 56: Vista dos Quartos. Piso cerâmico porcelanato. Janelas em alumínio.



FOTO 57: Revestimento cerâmico do piso ao teto. Ausência de box. Louças e metais populares. Pia em granito.

➤ **Unidade n° 09:**

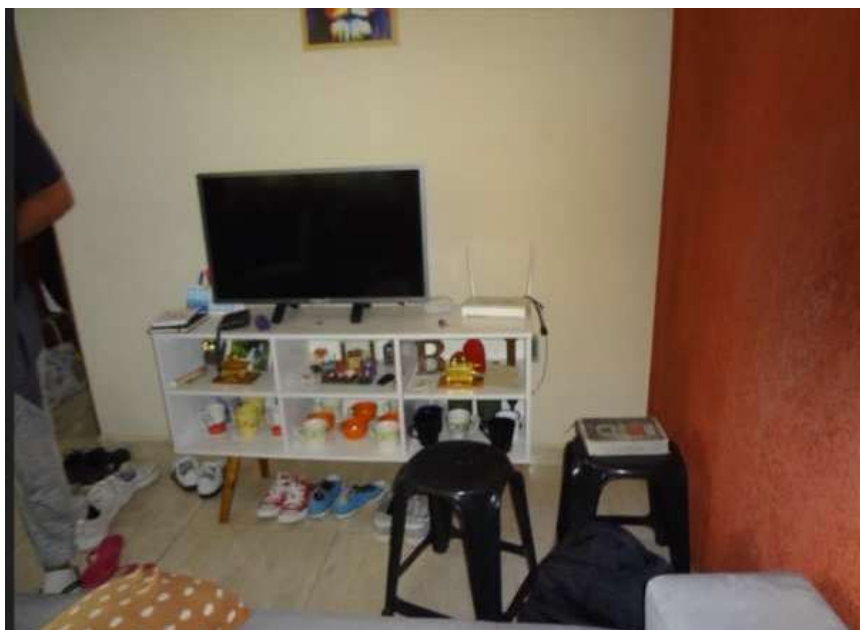


FOTO 58: Sala da unidade n°09.



FOTO 59: Cozinha com revestimento cerâmico em ½ parede. Piso cerâmico. Pia em inox. Ausência de gabinete.



FOTO 60: Presença de infiltração nos quartos. Terceiro andar.



FOTO 61: Presença de infiltração nos quartos.



FOTO 62: Presença de infiltração no corredor do imóvel.



FOTO 63: Presença de infiltração no banheiro.

IV CONSIDERAÇÕES PERICIAIS sobre os Bens Imóveis – **Chácara Parque São Pedro** (*Matrículas N° 9.749 e 41.902*):

IV.1 DA LOCALIZAÇÃO

A área periciada está localizada em **Macrozona Urbana Adensada – UAD** (Classe Urbana Primária) – do loteamento **Chácara Parque São Pedro - FIGURA 04**, pertencente ao Município da **ESTÂNCIA DE ATIBAIA**, no Estado de São Paulo.

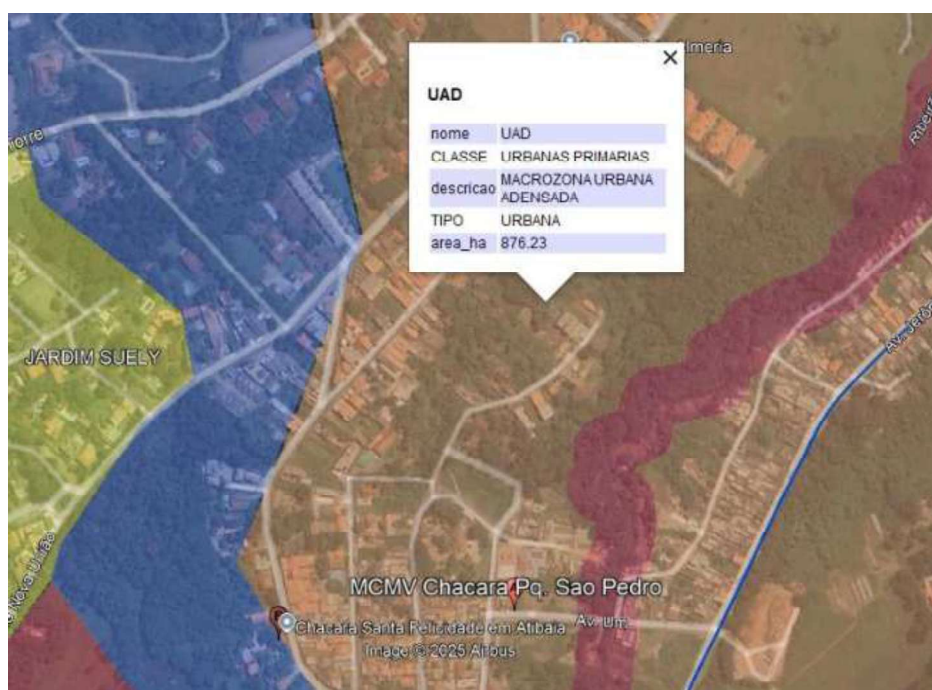


FIGURA 04: Mapeamento da Prefeitura do Município de Atibaia para a repartição por Zoneamento do loteamento Chácara Parque São Pedro da cidade de Atibaia-SP. **FONTE:** Acesso à Lei Complementar do Município de Atibaia – SP, N° 905 de julho de 2023, em abril de 2025.

Conforme a Classificação **POR ZONEAMENTO** do Município da Estância de Atibaia – SP, a área avaliada à saber, **TERRENO**, na Chácara Parque São Pedro está contido em **MACROZONA URBANA (UAD)**.

Conforme a Lei Complementar N°714/2015 (de 05 de agosto de 2015), que institui a Legislação para Uso e Ocupação de Solo da Estância de Atibaia-SP, sob o

Cláudia Resende

Engenharia e Meio Ambiente

CREA 200130894-9

Conselho Nacional dos Peritos Judiciais da República Federativa do Brasil **CONPEJ** 02.00.1446E

TÍTULO I (DAS DISPOSIÇÕES PRELIMINARES) ao Capítulo I (DOS OBJETIVOS DO ORDENAMENTO URBANÍSTICO E AMBIENTAL), onde no Art. 3º, é referenciado que “Constituem objetivos do ordenamento urbanístico e ambiental na Estância de Atibaia:

IV evitar a degradação ambiental e a deterioração do valor da terra;

V minimizar os impactos negativos causados pelas ações humanas à estrutura de assentamento, aos recursos naturais, à biota, às conformações fisiográficas e ambientais em geral; ”

Trazendo ainda ao Capítulo II (DOS OBJETOS DA INCIDÊNCIA), nos Art.4º e 5º, respectivamente ordenados abaixo:

“ O ordenamento urbanístico e ambiental de que trata esta lei será efetuado mediante o controle dos empreendimentos e das atividades públicas e privadas que configuram o uso e a ocupação do solo, ficando sujeitas às suas normas todas as ações que promovam a modificação das estruturas de assentamento ou interfiram sobre as condições do meio ambiente”.

A obediência às normas instituídas nesta lei será assegurada:

I pela obrigatoriedade de submissão dos pedidos de licenciamento para a realização das ações citadas no artigo anterior ao poder público municipal;

II pela fiscalização a ser exercida pela autoridade municipal quanto a observância dos termos dos licenciamentos expedidos;

III pela aplicação de sanções, nos casos de descumprimento dos termos e licenciamentos”.

Conforme a LEI COMPLEMENTAR nº 905 de 14 de julho de 2023, TÍTULO V- DA POLÍTICA DE DESENVOLVIMENTO URBANO, no CAPÍTULO I - DA ESTRUTURAÇÃO URBANA e Seção II - Do Macrozoneamento Art. 29 “O Macrozoneamento é o estabelecimento de áreas diferenciadas de adensamento, parâmetros gerais de uso e ocupação do solo, dando a cada região melhor utilização em função das diretrizes de crescimento, de mobilidade urbana, das características ambientais e locacionais, objetivando o desenvolvimento urbano sustentável e o bem-estar de seus habitantes”.

Conforme o Art. 30 o Município de Atibaia fica dividido nas seguintes Macrozonas:

- I Macrozona Urbana Central (URC);
- II **Macrozona Urbana Adensada (UAD);**
- III Macrozona Urbana de Adensamento Incentivado (UAI);
- IV Macrozona Urbana (URB);
- V Macrozona Urbana Residencial (URR);
- VI Macrozona Urbana de Expansão (UEX);
- VII Macrozona Urbana de Expansão Econômica (UEE);
- VIII Macrozona Urbana de Expansão Incentivada (UEI);
- IX Macrozona Urbana de Baixo Adensamento (UBA);
- X Macrozona Urbana de Proteção Ambiental (UPA);
- XI Macrozona Rural (RUR);
- XII Macrozona Rural Turístico-Ambiental (RTA);
- XIII Macrozona Rural de Proteção Ambiental (RPA).

Conforme o §5º caso os índices urbanísticos indicados na lei de zoneamento, uso, ocupação e parcelamento do solo sejam mais restritivos do que os índices apresentados no Plano Diretor, esse índice mais restritivo deverá ser respeitado, não gerando direito adicional relativo à diferença de potencial construtivo, considerando os índices superiores apontados no Plano Diretor. E o §6º informa que as disposições transitórias contidas no

Anexo X da Lei 905/23, serão válidas até a promulgação da nova lei de zoneamento, uso, ocupação e parcelamento do solo, após o que, ficarão revogadas.

A Subseção IV- Da Macrozona Urbana (Art. 38) descreve que a Macrozona Urbana é a porção correspondente às áreas urbanas consolidadas e vazios urbanos propícios à urbanização, localizados tanto no núcleo urbano primário como nos núcleos urbanos isolados, cuja finalidade é promover, prioritariamente, a ocupação por usos mistos, compatíveis com o uso residencial, de acordo com o suporte natural e infraestrutura implantada, preferencialmente de baixa verticalização.

IV.2 MELHORAMENTOS PÚBLICOS da área

- Asfalto: SIM
- Rede de água: **NÃO**, na área periciada.
- Rede de esgoto pública: **NÃO**, na área periciada.
- Percepção de sinal de telefonia móvel: SIM
- Energia elétrica: SIM, no entorno da área periciada.
- Iluminação Pública: SIM
- Escola: SIM (raio de 1,3 Km)
- Creche: SIM (raio de 1,8 Km)
- Coleta de Lixo: SIM
- Transporte Coletivo regular: SIM

IV.3 Dos TERRENOS – Chácara Parque São Pedro:

Em pesquisa junto ao Departamento de Tributos do Município, foram localizadas as composições do Imposto Predial e Territorial Urbano – **IPTU** e respectivas Inscrições Municipais N° **08.0015.046.00-0129792** – Matrícula N° 9.749 (ANEXO 01) e N° **08.015.003.00-0019095** – Matrícula N° 41.902 (ANEXO 05) das referidas áreas.

Cláudia Resende

Engenharia e Meio Ambiente

CREA 200130894-9

Conselho Nacional dos Peritos Judiciais da República Federativa do Brasil **CONPEJ** 02.00.1446E

Os terrenos tratam ser os LOTE 50 e 52 da QUADRA B, dispostos na Rua STEPAN JAUMAN nos números 140 e 155 junto ao Município - Bairro de Caetetuba no Loteamento Chácara Parque São Pedro, no Município da Estância de Atibaia – SP.

As áreas periciadas podem ser localizadas junto ao Município, através da Planta da Quadra N° B, apresentado na FIGURA 05 em sequência:

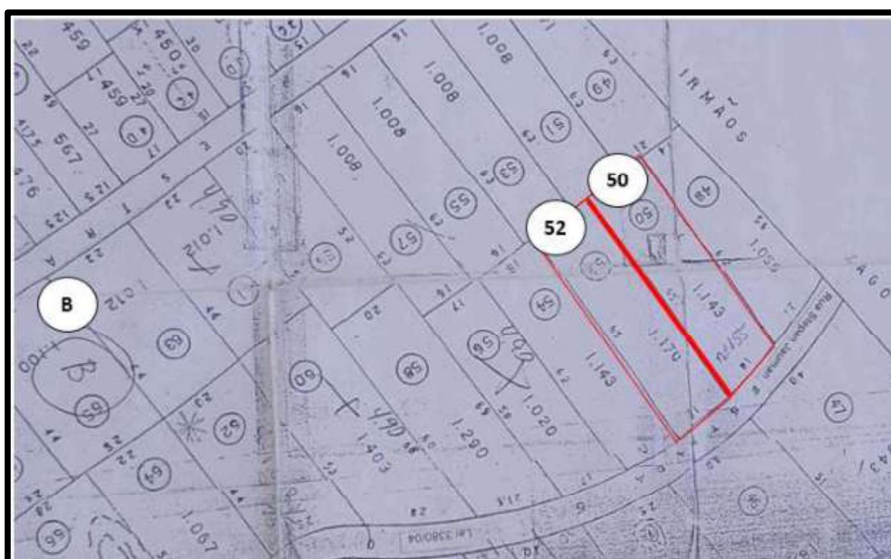


FIGURA 05: Planta Baixa de parte do loteamento Pq. Chácara São Pedro com ênfase na localização da Quadra B - Lotes 50 e 52.

FONTE: Acesso aos arquivos do Departamento de Tributos do Município de Atibaia -SP, trabalhado em abril de 2025.

➤ **LOTE 52 / Matrícula N° 9.749:**

HÁ EM PROCESSO DE EDIFICAÇÃO no terreno em questão, paredes sem cobertura por laje, entretanto com treliças de artefato de concreto armado posicionadas sobre tais. Piso em concreto rústico. A obra não tem características de que esteja em andamento, mas, de OBRA PARALISADA – TUDO EXPOSTO às INTEMPÉRIES. A área avalianda tem formato regular e apresenta perfil de solo em aclave elevado em relação à Rua Stepan Jauman. Construção por sobre um platô de formação antrópica. Presença de vegetação ripária em solo seco. Tem cerca em quase todo o perímetro com

exceção dos confrontos laterais, onde apresenta uma ½ mureta em alvenaria. Sem presença de portão de acesso. A área avalianda tem vocação RESIDENCIAL.

O **VALOR VENAL** junto ao Município conforme Certidão de Valor Venal N° 383151/2025 – para o Ano Exercício de 2025 (área de 1.170,00 m²), trata ser de **R\$ 106.579,45** (CENTO e seis mil, quinhentos e setenta e nove reais e quarenta e cinco centavos). JUNTO AO MUNICÍPIO, não consta área edificada (ANEXO 02).

HÁ DÉBITOS pertinentes a **TRIBUTOS IMOBILIÁRIOS JUNTO AO MUNICÍPIO** no ano de 2025, conforme Relatório Débitos Ativos relativos para a área em questão (ANEXO 03) no valor de **R\$ 6.395,68** (SEIS mil, trezentos e noventa e cinco reais e sessenta e oito centavos) em 25 de fevereiro de 2025. A Certidão de Matrícula obtida junto ao Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Atibaia-SP de N° **9.749** (ANEXO 04), apresenta área de Matrícula de **1.170,00 m²**.

Há AUTUAÇÃO JUNTO AO MUNICÍPIO pela fiscalização de **OBRA IRREGULAR** efetuada pelo Departamento de URBANISMO de N° **1858/2025**.

JUNTO AO MUNICÍPIO, Departamento de Urbanismo, **NÃO HÁ PROJETO APROVADO** e também não há **ALVARÁ DE CONTRUÇÃO**.

JUNTO AO SAAE não há fornecimento de água potável.

➤ **LOTE 50 / Matrícula N° 41.902:**

HÁ EDIFICADO no terreno em questão, uma edificação separada em DOIS BLOCOS, composta de apartamentos. Cada Bloco com 06 apartamentos. Total de 12 apartamentos, distribuídos em 04 Unidades por andar (03 andares). A área avalianda tem formato regular e apresenta perfil de solo em aclive em relação à Rua Stepan Jauman. Blocos de apartamentos por sobre platô de formação antrópica. Presença de vegetação

ripária e solo seco. Cercado em todo o perímetro. Presença de portão de acesso. Presença de quatro vagas de garagem coberta, na área frontal junto à testada. Presença de calçamento nas laterais e no centro que une os dois Blocos, assim como escada de acesso aos 2º e 3º andares, em concreto armado. A área avalianda tem vocação RESIDENCIAL.

O **VALOR VENAL** da área junto ao Município conforme Certidão de Valor Venal N° 383152/2025 – para o Ano Exercício de 2025 (área de 1.143,00 m²), trata ser de **R\$ 105.340,97** (CENTO e cinco mil, trezentos e quarenta reais e noventa e sete centavos). **Não consta área edificada** junto ao Departamento de Tributos (ANEXO 06).

HÁ DÉBITOS pertinentes a **TRIBUTOS IMOBILIÁRIOS JUNTO AO MUNICÍPIO** no ano de 2025, conforme Relatório Débitos Ativos relativos para a área em questão (ANEXO 07) no valor de **R\$ 6.328,10** (SEIS mil, trezentos e vinte e oito reais e dez centavos) em 25 de fevereiro de 2025. A Certidão de Matrícula obtida junto ao Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Atibaia-SP de N° **41.902** (ANEXO 08), apresenta área de Matrícula de **1.143,00 m²**.

JUNTO AO MUNICÍPIO, Departamento de Urbanismo, NÃO HÁ PROJETO APROVADO e também não há ALVARÁ DE CONTRUÇÃO.

Junto ao SAAE NÃO HÁ ABASTECIMENTO DE ÁGUA TRATADA para as UNIDADES RESIDENCIAIS.

IV.4 Restrições do Uso e Ocupação do Solo:

Para as Classificações de Macrozonas **Urbanas** (URB) e **Rurais** (RPA), conforme Anexo 05 da Lei 905/23, são estabelecidas as seguintes restrições, conforme o ANEXO V – Índices Urbanísticos Básicos / contido no Plano Diretor:

ANEXO V – ÍNDICES URBANÍSTICOS BÁSICOS ^[4]
Macrozonas Urbanas e Rurais

MACROZONAS		Macrozona Urbana Central	Macrozona Urbana Adensada	Macrozona Urbana de Adensamento Intensivo	Macrozona Urbana	Macrozona Urbana Residencial	Macrozona Urbana de Expansão	Macrozona Urbana de Expansão Intensiva	Macrozona Urbana de Expansão Econômica	Macrozona Urbana de Baixo Adensamento	Macrozona Urbana de Proteção Ambiental	Macrozona Rural	Macrozona Rural Turístico-Ambiental	Macrozona Rural de Proteção Ambiental
ÍNDICES URBANÍSTICOS		URC	UAD	UAI	URB	URR	UEX	UEI	UEE	UBA	UPA	RUR	RTA	RPA
1	COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO BÁSICO (área construída/área do lote)	1,6	1,1	1,45	1,1	1,1	1,1	2	2,2	1,0	0,5	MÓDULO RURAL / CÓDIGO SANITÁRIO ESTADUAL	MÓDULO RURAL / CÓDIGO SANITÁRIO ESTADUAL	MÓDULO RURAL / CÓDIGO SANITÁRIO ESTADUAL
2	COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO MÁXIMO	3,2	3,5	3,5	3,5	1,5	3,3	3,5	3,5	2	1			
3	TAXA DE PERMEABILIDADE MÍNIMA (%)	5	10	10	10	20	30	20	15	20	40			
4	DENSIDADE ESPECÍFICA BÁSICA DE OCUPAÇÃO (unidades imobiliárias/Ha) ⁽¹⁾	200	320	400	160	30	40	400	250	80	10			
5	DENSIDADE BRUTA BÁSICA DE OCUPAÇÃO (unidades imobiliárias/Ha) ⁽¹⁾	40	45	50	30	30	30	40	20	20	5			
6	ÁREA PADRÃO DO LOTE (m²) ⁽²⁾	125	250	250	250	360	600	250	2000	420	1000			
7	TESTADA PADRÃO DO LOTE (m)	5	10	10	10	12	15	10	20	14	20			
8	ÁREAS VERDES (%)	20	20	20	20	20	20	20	20	30	30			
9	SISTEMA DE LAZER (%)	10	10	10	10	10	12	10	5	10	15			
10	ÁREAS INSTITUCIONAIS (%)	5	5	5	5	5	6	5	3	5	3			
11	MÍNIMO DE ÁREAS PÚBLICAS (%) ⁽³⁾	35	35	35	35	35	38	35	28	45	48			

FONTE: ANEXO V dos Índices Urbanísticos Básicos / contido no Plano Diretor emitido em julho de 2023 pelo Município de Atibaia-SP. Acesso em abril de 2025.

V PESQUISA DE MERCADO:

Para avaliação comparativa do terreno dos Bens Imóveis em questão, foram considerados dados obtidos através de Pesquisa de Mercado, observados nos *sites* www.vivareal.com.br e www.imovelweb.com de compra e venda de imóveis de imobiliárias LOCAIS, no Município de Atibaia-SP. Estes estão atrelados aos respectivos CRECI's. O local onde os Bens Imóveis estão inseridos de acordo com as respectivas MATRÍCULAS é pertencente ao Loteamento Chácara Parque São Pedro. Utilizado como

ferramenta avaliativa, o Método Comparativo Direto através da Norma NBR ABNT 14.653-2.

V.1 Apresentação dos Fatores utilizados e Metodologia de Homogeneização:

- **FATOR OFERTA:** Faz a correção da elasticidade da informação, pois usualmente os imóveis são ofertados em valor superior ao que são efetivamente transacionados. É tomado em geral como 0,9 para imóveis ofertados podendo chegar a 0,8. Para dados transacionados, em razão da ausência de elasticidade é tomado como igual à 1,0.
- **FATOR LOCALIZAÇÃO** ou Transposição: Refere-se às diferenças de valores entre imóveis situados em locais distintos, ou seja, corrige as variações decorrentes da localização mais ou menos valiosa da amostra em relação ao imóvel avaliando. Pode ser obtido pela planta genérica de valores do município, lançamentos fiscais, informações imobiliárias, ou mais comumente através da experiência profissional.
- **FATOR ÁREA:** Para a determinação deste fator, utilizou-se as seguintes equações, conforme prescrito na publicação "Curso Básico de Engenharia Legal e de Avaliações". Autor: Sérgio Antônio Abunahman - Editora Pini:

$$Fa = \frac{(\text{Área de elemento pesquisado})^{1/4}}{(\text{Área de elemento avaliando})} = \text{quando a diferença for inferior a 30\%}.$$

$$Fa = \frac{(\text{Área de elemento pesquisado})^{1/8}}{(\text{Área de elemento avaliando})} = \text{quando a diferença for superior a 30\%}.$$

- **FATOR TOPOGRAFIA:** Este fator corrige as diferenças entre imóveis com diferentes feições topográficas, utilizando os seguintes coeficientes topográficos para os imóveis amostrais:

Topografia	Depreciação	Fator*
Situação Paradigma: Terreno Plano	-	1,00
Declive até 5%	5%	1,05
Declive de 5% até 10%	10%	1,11
Declive de 10% até 20%	20%	1,25
Declive acima de 20%	30%	1,43
Em alicive até 10%	5%	1,05
Em alicive até 20%	10%	1,11
Em alicive acima de 20%	15%	1,18
Abaixo do nível da rua até 1,00m	-	1,00
Abaixo do nível da rua de 1,00m até 2,50m	10%	1,11
Abaixo do nível da rua 2,50m até 4,00m	20%	1,25
Acima do nível da rua até 2,00m	-	1,00
Acima do nível da rua de 2,00m até 4,00m	10%	1,11
Fatores aplicáveis às expressões previstas em 10.6		

A partir da homogeneização dos fatores e do Preço Unitário por m² (não homogeneizado) dos elementos amostrais, aplica-se a equação 01:

$$V = V_0 \cdot \left(\sum F_n - n + 1 \right) \quad (01)$$

Onde:

- “n” = número de fatores de homogeneização;
- “ $\sum F$ ” = Soma dos Fatores de homogeneização;
- “V0” = Preço Unitário não homogeneizado de cada amostra.

- **FATOR BENFEITORIA:** Este fator informa e quantifica se há benfeitorias nos Elementos, tal e qual, muros e acessos com portões. Também possíveis outras. Em estando cercados por alvenaria e em bom estado de conservação, será utilizado o Fator 1,0. Não havendo tais benfeitorias, será quantificado em Fator 0,90.

Finalizado a metodologia de homogeneização, obtém-se uma média de Preço Unitário por m² de área, normativamente tratado. Na sequência calcula-se o Coeficiente de Variação através da divisão do Desvio Padrão pela Média dos Preços Unitários homogeneizados. Caso o referido Coeficiente, seja maior do que 10%, haverá a

necessidade de verificar-se a existência de dados suspeitos através do saneamento amostral (Método de Chauvenet), permitindo a análise do resíduo padronizado – D/S crítico, através da equação 02:

$$D_{superior} = (maior\ valor - média) / (desvio\ padrão)$$

$$D_{superior} = (média - menor\ valor) / (desvio\ padrão)$$

(02)

Caso o resíduo padronizado superior e inferior, forem menores que o D/S crítico, não há dados suspeitos, ao que todas as amostras são utilizadas. Mediante a variação entorno do valor estimado, estipula-se um campo de arbítrio (NBR ABNT 14.653-2) apresentando assim, um Intervalo de Confiança. Também há a utilização da distribuição “t” *Student* com um intervalo de confiança de 80% e grau de liberdade (n-1), onde “n” é representado pelo número de elementos amostrais. Partindo da Tabela de valores percentuais da distribuição “t” de *Student*, encontra-se o valor desta variável.

Em sequência são determinados os limites superiores e inferiores a partir da média “X” e, do desvio padrão “S”, através das seguintes equações 03 e 04:

Limite Superior:

$$LS = \bar{X} + \frac{t \times S}{\sqrt{n-1}}$$

(03)

Limite Inferior:

$$LI = \bar{X} - \frac{t \times S}{\sqrt{n-1}}$$

(04)

Ao fechamento dos cálculos, efetua-se a apresentação do Grau de Precisão, equação 05:

$$\text{Grau de Precisão (GP)} = (LS - LI) / M$$

(05)

V.2 LOCALIZAÇÃO DAS AMOSTRAS

Todos os Elementos amostrais trabalhados são do Loteamento Chácara Parque São Pedro e Jardim Colonial e do Bairro de Caetetuba, na cidade de Atibaia-SP. Todos arrolados em mesma região sócio- econômica e ao entorno da área periciada.

Cláudia Resende

Engenharia e Meio Ambiente

CREA 200130894-9

Conselho Nacional dos Peritos Judiciais da República Federativa do Brasil **CONPEJ** 02.00.1446E

V.3 Elementos Amostrais de Mercado – Terreno / Parque Chácara São Pedro:

Elemento 01			Área do Imóvel: 694,00 m² declive. Preço de Venda: R\$ 330.000,00 Ofertado em: www.zapimoveis.com.br (maio 2025) Imobiliária: Lopes e Paolillo. CRECI: 100621 F SP Fone: (11) 2427 9400 Loteamento /Bairro: Chácara Pq. São Pedro Código: TE 0954
Elemento 02			Área do Imóvel: 350,00 m². active. Preço de Venda: R\$ 115.000,00 Ofertado em: Realiza Imobiliária. (maio 2025) Imobiliária: Realiza Imobiliária CRECI: 33071 J SP Fone: (11) 4217 9695 Loteamento /Bairro: Chácara Pq. São Pedro Código: TE 0752
Elemento 03			Área do Imóvel: 252,00 m². active. Preço de Venda: R\$ 95.000,00 Ofertado em: www.vivareal.com.br (maio 2025) Imobiliária: Denise Marco. CRECI: Fone: (11) 95388 7677 Loteamento /Bairro: Chácara Pq. São Pedro Código: 0662
Elemento 04			Área do Imóvel: 1.80000 m². active. Preço de Venda: R\$ 585.000,00 Ofertado em: www.chavesnamao.com.br (maio 2025) Imobiliária: Osato Imóveis. CRECI: 198580 F SP Fone: (11) 93805 4606 Loteamento /Bairro: Caetetuba Código: 4840
Elemento 05			Área do Imóvel: 3.920,00 m². Plano. Preço de Venda: R\$ 1.200.000,00 Ofertado em: www.vivareal.com.br (maio 2025) Imobiliária: Belga Imóveis. CRECI: 11291 F SP Fone: (11) 99887 4476 Loteamento /Bairro: Jd. Colonial Código: Ca 2042-2
Elemento 06			Área do Imóvel: 2.900,00,00 m². Plano. Preço de Venda: R\$ 990.000,00 Ofertado em: www.chavesnamao.com.br (maio 2025) Imobiliária: Júlio Barboza. CRECI: 80897 F SP Fone: (11) 2459 3956 Loteamento /Bairro: Caetetuba Código: AR 0003

Cláudia Resende

Engenharia e Meio Ambiente

CREA 200130894-9

Conselho Nacional dos Peritos Judiciais da República Federativa do Brasil **CONPEJ** 02.00.1446E

V.4 Tabelas com Valores Homogeneizados (ABNT NBR 14.653-2) / Pq. São Pedro

Cálculo do Valor Unitário Homogeneizado: TABELA INICIAL									
Elemento	Valor(R\$)	Área(m2)	Valor Unit.(R\$/m2)	Fator Oferta	Fator Topografia	Fator Localização	Fator Área	Fator Benfeitorias	R\$/m2 Homog.
Avaliando	-	1170,00	-	-	-	-	-	-	-
Pesquisado	1	330000,00	694,00	475,50	0,80	0,95	1,00	0,94	340,00
	2	115000,00	350,00	328,57	0,90	1,11	1,00	0,90	310,00
	3	95000,00	252,00	376,98	0,90	1,05	1,00	0,82	307,00
	4	585000,00	1800,00	325,00	0,90	1,05	1,00	1,05	339,00
	5	1200000,00	3920,00	306,12	0,90	1,00	1,10	1,16	352,00
	6	990000,00	2900,00	341,38	0,90	1,00	1,00	1,12	361,00
Média:									334,83
Desvio Padrão:									21,98

Critério de Chauvenet						
Elemento	Xi	Média (Xmédio)	Desvio Padrão (S)	d = (Xi-Xmédio)/S	Valor Crítico Tab.(VC)	Status (d<VC)
1	340,00	334,83	21,98	0,24	1,73	Amostra Pertinente
2	310,00	334,83	21,98	1,13	1,73	Amostra Pertinente
3	307,00	334,83	21,98	1,27	1,73	Amostra Pertinente
4	339,00	334,83	21,98	0,19	1,73	Amostra Pertinente
5	352,00	334,83	21,98	0,78	1,73	Amostra Pertinente
6	361,00	334,83	21,98	1,19	1,73	Amostra Pertinente

Distribuição T de Student		DISTRIBUIÇÃO "t" DE STUDENT			
Nr Elementos	6	n-1	to.80	n-1	to.80
Grau de Liberdade(n = Nr elem. - 1)	5	1	3,08	11	1,36
Intervalo de Confiança (determinado pela NBR 14653-2)	0,8	2	1,89	12	1,36
Nível de Confiança (= 1 - Intervalo de Confiança)	0,2	3	1,64	13	1,35
Distribuição t (tabelado)	1,48	4	1,53	14	1,34
S (Desvio Padrão)	21,98	5	1,48	15	1,34
Área avaliada (m2)	1170,00	6	1,44	16	1,34
		7	1,42	17	1,33
		8	1,4	18	1,33
		9	1,39	19	1,33
		10	1,37	20	1,32

Amplitude do intervalo de confiança		
t*S/raiz(n-1)	16,27	Valor Final (=Valor unitario*Área)
Limite Superior (LS)	351,10	410787,00
Média (M)	334,83	391751,10
Limite Inferior (LI)	318,56	372715
Grau de Precisão (GP = (LS - LI)/M)		0,1

Campo de Arbitrio (+-15%)		
		Valor Final (=Valor unitario*Área)
Limite Superior (LS)	385,05	450513,77
Média (M)	334,83	391751,10
Limite Inferior (LI)	284,61	332988,44
Grau de Precisão (GP = (LS - LI)/M)		0,13

(GP< 0,30; para Grau III)

V.5 Valor de Mercado do terreno – **Chácara Parque São Pedro:**

Conforme Pesquisa de Mercado apresentada no item V.3 e após o Tratamento dos dados aplicados aos elementos referenciados na Tabela apresentada no item V.4, ambos itens deste Laudo, foi obtido o valor em limite médio (Lm) de R\$ 334,83/m² (TREZENTOS e trinta e quatro reais e oitenta e três centavos) por m² de área existente. Considerando topografia, presença de grande pedra nativa no fundo da área e esta, em declive acentuado, será utilizado o limite inferior (Li) de R\$ 318,56 (TREZENTOS e dezoito reais e cinquenta e seis centavos) para a Matrícula N° 9.749.

VI DAS EDIFICAÇÕES

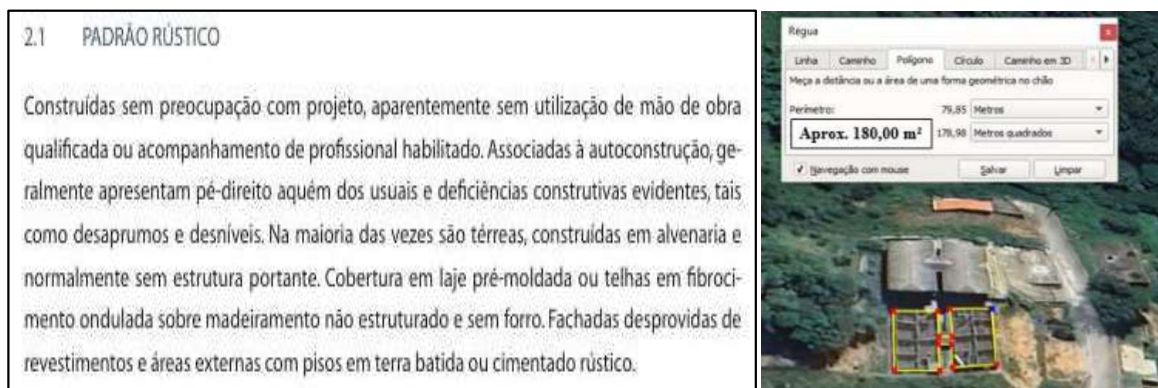
VI.1 Matrícula N° 9.749:

A edificação em processo construtivo (paralisada) contida na área da **Matrícula N° 9.749**, com área ocupada de aproximados 180,00 m², está assim constituída (SEM cobertura, sem fiação elétrica e sem itens de acabamento):

Paredes.....tijolos cerâmicos vazados.
Acabamento paredes.....emboço em parte e parte
tijolo cru – ausência de emboço.
Contra piso.....concreto.
Trelças de laje.....perfil em concreto e
alma de vergalhão.
Mangueiras / dutos.....conduítes em plástico
para passagem de fiação embutida.
Cercas.....aramado e hastes
em concreto - parcial.
Mureta ½ alturaem alvenaria com
emboço - parcial.
Escadas de acesso para área de futura laje.....concreto.

TUDO em tipologia classificatória de CATEGORIA RESIDENCIAL RÚSTICA

2.1 (conforme disposto em Valores de Edificações de Imóveis Urbanos – Unidades Isoladas. IBAPE –SP, edição atualizada de 2019).



Para o cálculo das benfeitorias serão utilizados os padrões construtivos, com os seus respectivos coeficientes de **R8N**, baseados no estudo “Valores de Edificações de Imóveis Urbanos – IBAPE SP – versão 2019” (acesso em: <https://www.ibape-sp.org.br>, bem como do Custo Unitário Básico de Edificações /**CUB** – SINDUSCON (acesso em: <https://sindusconsp.com.br/cub/>), acompanhando o mês de setembro de 2024 (último publicado). Para o cálculo da depreciação do imóvel, será utilizado o critério de **Ross-Heidecke** considerando o obsolescência, tipo de construção e acabamento, bem como o estado de conservação das edificações (**FOC** – Fator de Obsolescência e Conservação). Para o estudo “Valores de Edificações de Imóveis Urbanos – IBAPE SP”.

- Classificação da construção contida na Matrículas N° 9.749:
- ✓ Tipologia Construtiva: (2.1) – Padrão Rústico – sem cobertura / sem fiação / sem itens de acabamento.

Padrão	Intervalo de Índices – Pc		
	Mínimo	Médio	Máximo
2.1 – Padrão Rústico	0,409	0,481	0,553

FONTE: Classificação IBAPE-SP em Valores de Edificações, acesso abril de 2025.

➤ Depreciação Método *Ross-Heidecke* e Estado de Conservação:

Este Método apresenta uma depreciação pelo obsolescimento (TABELA 01) e pelo estado de conservação (QUADRO 01). Também tipo de construção e acabamento da obra.

Tabela 1 – Vida referencial (Ir) e o valor residual (R) para as tipologias deste estudo

CLASSE	TIPO	PADRÃO	Idade Referencial – Ir (anos)	Valor Residual – R (%)
RESIDENCIAL	BARRACO	1.1.1- Padrão Rústico	5	0
		1.1.2- Padrão Simples	10	0
	CASA	1.2.1- Padrão Rústico	60	20
		1.2.2- Padrão Proletário	60	20
		1.2.3- Padrão Econômico	70	20
		1.2.4- Padrão Simples	70	20
		1.2.5- Padrão Médio	70	20
		1.2.6 - Padrão Superior	70	20
		1.2.7- Padrão Fino	60	20
		1.2.8 - Padrão Luxo	60	20
	APARTAMENTO	1.3.1- Padrão Econômico	60	20
		1.3.2- Padrão Simples	60	20
		1.3.3- Padrão Médio	60	20
		1.3.4- Padrão Superior	60	20
		1.3.5- Padrão Fino	50	20
		1.3.6- Padrão Luxo	50	20
COMERCIAL, SERVIÇO E INDUSTRIAL	ESCRITÓRIO	2.1.1- Padrão Econômico	70	20
		2.1.2- Padrão Simples	70	20
		2.1.3- Padrão Médio	60	20
		2.1.4- Padrão Superior	60	20
		2.1.5- Padrão Fino	50	20
		2.1.6- Padrão Luxo	50	20
	GALPÃO	2.2.1- Padrão Econômico	60	20
		2.2.2- Padrão Simples	60	20
ESPECIAL	COBERTURA	3.1.1- Padrão Simples	20	10
		3.1.2- Padrão Médio	20	10
		3.1.3- Padrão Superior	30	10

Legenda:

Matrícula N° 9.749

Matrícula N°: 41.902

Matrícula N°: 104.742

FONTE: Acesso estudo de “Valores de Edificações de Imóveis Urbanos – IBAPE SP” Versão 2019, reprodução em abril de 2025.

Nota¹:

Ir – Vida referencial da edificação, definida em anos e que depende de sua tipologia, conforme Tabela 1. A vida referencial (**Ir**) e o valor residual (**R**) estimados para os padrões especificados, são definidos na Tabela 1 (imediatamente acima).

Nota²:

O estado de conservação deve ser fixado em razão das constatações da vistoria, que deverá atentar para as condições aparentes de: sistema estrutural, de cobertura, hidráulico

Cláudia Resende

Engenharia e Meio Ambiente

CREA 200130894-9

Conselho Nacional dos Peritos Judiciais da República Federativa do Brasil **CONPEJ** 02.00.1446E

e elétrico; paredes, pisos e forros, inclusive seus revestimentos. Deve sopesar os custos para recuperação total da edificação. O estado de conservação (**Ec**) da edificação deve ser classificado segundo a graduação referencial que consta do Quadro 1 seguinte.

Quadro 1 – Estado de Conservação – Ec

Ref.	Estado da Edificação	Depreciação (%)	Características
A	Nova	0,00	Edificação nova ou com reforma geral e substancial, com menos de dois anos, que apresente sinais de desgaste natural de pintura externa.
B	Entre nova e regular	0,32	Edificação nova ou com reforma geral ou substancial, com menos de dois anos, que apresente necessidade apenas de uma demão leve de pintura para recompor sua aparência.
C	Regular	2,52	Edificação seminova ou com reforma geral ou substancial entre dois a cinco anos, cujo estado geral possa ser recuperado apenas com reparos de eventuais fissuras superficiais localizadas e/ou pintura externa e interna.
D	Entre regular e necessitando de reparos simples	8,09	Edificação seminova ou com reforma geral ou substancial entre dois a cinco anos, cujo estado geral possa ser recuperado com reparos de fissuras e trincas localizadas e superficiais e pintura externa e interna.
E	Necessitando de reparos simples	18,10	Edificação cujo estado geral possa ser recuperado com pintura externa e interna após reparos de fissuras e trincas superficiais generalizadas, sem recuperação do sistema estrutural. Eventualmente, revisão do sistema hidráulico e elétrico.
F	Necessitando de reparos simples a importantes	33,20	Edificação cujo estado geral possa ser recuperado com pintura externa e interna após reparos de fissuras e trincas, com estabilização e/ou recuperação localizada do sistema estrutural. As instalações hidráulicas e elétricas possam ser restauradas mediante a revisão e com substituição eventual de algumas peças desgastadas naturalmente. Eventualmente possa ser necessária a substituição dos revestimentos de pisos e paredes, de um ou de outro cômodo. Revisão da impermeabilização ou substituição de telhas de cobertura.
G	Necessitando de reparos importantes	52,60	Edificação cujo estado geral possa ser recuperado com pintura externa e interna, com substituição de panos de regularização da alvenaria, reparos de fissuras e trincas, com estabilização e/ou recuperação de grande parte do sistema estrutural. As instalações hidráulicas e elétricas possam ser restauradas mediante substituição de peças aparentes. A substituição dos revestimentos de pisos e paredes, da maioria dos cômodos, se faz necessária. Substituição ou reparos importantes na impermeabilização ou no telhado.
H	Necessitando de reparos importantes a edificação sem valor	75,20	Edificação cujo estado geral com estabilização e/ou recuperação do sistema estrutural, substituição da regularização da alvenaria, reparos de fissuras e trincas. Substituição das instalações hidráulicas e elétricas. Substituição dos revestimentos de pisos e paredes. Substituição da impermeabilização ou do telhado.
I	Edificação sem valor	100,00	Edificação em estado de ruína.

FONTE: Acesso estudo de “Valores de Edificações de Imóveis Urbanos – IBAPE SP” Versão 2019, reprodução em abril de 2025.

A TABELA 2, apresenta o coeficiente de *Ross-Heidecke* e cujo, é obtido através da expressão:

$$K = (1 - E_c) \times \{ 1 - [I_e / I_r + (I_e / I_r)^2] / 2 \}$$

Onde:

Cláudia Resende

Engenharia e Meio Ambiente

CREA 200130894-9

Conselho Nacional dos Peritos Judiciais da República Federativa do Brasil **CONPEJ** 02.00.1446E

K= Coeficiente de Ross-Heidecke; **Ec** = Depreciação decorrente do estado de conservação expresso em percentagem (conforme o Quadro 01, deste Laudo); **Ie** = Idade da edificação na época de sua avaliação, definida em anos; **Ir** = Vida referencial da edificação, definida em anos e que depende de sua tipologia (Tabela 01, deste Laudo).

Tabela 2 – Coeficiente de Ross-Heideck – K

Idade em % da Vida Referencial	Estado de Conservação - Ec							
	A 0,00%	B 0,32%	C 2,52%	D 8,09%	E 18,10%	F 33,20%	G 52,60%	H 75,20%
2%	0,8898	0,9866	0,9649	0,9097	0,8106	0,6612	0,4692	0,2455
4%	0,9792	0,9761	0,9545	0,9000	0,8020	0,6541	0,4641	0,2428
6%	0,9682	0,9651	0,9438	0,8899	0,7930	0,6468	0,4589	0,2401
8%	0,9568	0,9537	0,9327	0,8794	0,7836	0,6391	0,4535	0,2373
10%	0,9450	0,9420	0,9212	0,8685	0,7740	0,6313	0,4479	0,2344
12%	0,9328	0,9298	0,9093	0,8573	0,7640	0,6231	0,4421	0,2313
14%	0,9202	0,9173	0,8970	0,8458	0,7536	0,6147	0,4362	0,2282
16%	0,9072	0,9043	0,8843	0,8338	0,7430	0,6060	0,4300	0,2250
18%	0,8938	0,8909	0,8713	0,8215	0,7320	0,5971	0,4237	0,2217
20%	0,8800	0,8772	0,8578	0,8088	0,7207	0,5878	0,4171	0,2182
22%	0,8658	0,8630	0,8440	0,7958	0,7091	0,5784	0,4104	0,2147
24%	0,8512	0,8485	0,8297	0,7823	0,6971	0,5686	0,4035	0,2111
26%	0,8362	0,8335	0,8151	0,7686	0,6848	0,5586	0,3964	0,2074
28%	0,8208	0,8182	0,8001	0,7544	0,6722	0,5483	0,3891	0,2036
30%	0,8050	0,8024	0,7847	0,7399	0,6593	0,5377	0,3816	0,1996
32%	0,7888	0,7863	0,7689	0,7250	0,6460	0,5269	0,3739	0,1956
34%	0,7722	0,7697	0,7527	0,7097	0,6324	0,5158	0,3660	0,1915
36%	0,7552	0,7528	0,7362	0,6941	0,6185	0,5045	0,3580	0,1873
38%	0,7378	0,7354	0,7192	0,6781	0,6043	0,4929	0,3497	0,1830
40%	0,7200	0,7177	0,7019	0,6618	0,5897	0,4810	0,3413	0,1786
42%	0,7018	0,6996	0,6841	0,6450	0,5748	0,4688	0,3327	0,1740
44%	0,6832	0,6810	0,6660	0,6279	0,5595	0,4564	0,3238	0,1694
46%	0,6642	0,6621	0,6475	0,6105	0,5440	0,4437	0,3148	0,1647
48%	0,6448	0,6427	0,6286	0,5926	0,5281	0,4307	0,3056	0,1599
50%	0,6250	0,6230	0,6093	0,5744	0,5119	0,4175	0,2963	0,1550
52%	0,6048	0,6029	0,5896	0,5559	0,4953	0,4040	0,2867	0,1500
54%	0,5842	0,5823	0,5695	0,5369	0,4785	0,3902	0,2769	0,1449
56%	0,5632	0,5614	0,5490	0,5176	0,4613	0,3762	0,2670	0,1397
58%	0,5418	0,5401	0,5281	0,4980	0,4437	0,3619	0,2568	0,1344
60%	0,5200	0,5183	0,5069	0,4779	0,4259	0,3474	0,2465	0,1290
62%	0,4978	0,4962	0,4853	0,4575	0,4077	0,3325	0,2360	0,1235
64%	0,4752	0,4737	0,4632	0,4368	0,3892	0,3174	0,2252	0,1178
66%	0,4522	0,4508	0,4408	0,4156	0,3704	0,3021	0,2143	0,1121
68%	0,4288	0,4274	0,4180	0,3941	0,3512	0,2864	0,2033	0,1063
70%	0,4050	0,4037	0,3948	0,3722	0,3317	0,2705	0,1920	0,1004
72%	0,3808	0,3796	0,3712	0,3500	0,3119	0,2544	0,1805	0,0944
74%	0,3562	0,3551	0,3472	0,3274	0,2917	0,2379	0,1688	0,0883
76%	0,3312	0,3301	0,3229	0,3044	0,2713	0,2212	0,1570	0,0821
78%	0,3058	0,3048	0,2981	0,2811	0,2505	0,2043	0,1449	0,0758
80%	0,2800	0,2791	0,2729	0,2573	0,2293	0,1870	0,1327	0,0694
82%	0,2538	0,2530	0,2474	0,2333	0,2079	0,1695	0,1203	0,0629
84%	0,2272	0,2265	0,2215	0,2088	0,1861	0,1518	0,1077	0,0563
86%	0,2002	0,1996	0,1952	0,1840	0,1640	0,1337	0,0949	0,0496
88%	0,1728	0,1722	0,1684	0,1588	0,1415	0,1154	0,0819	0,0429
90%	0,1450	0,1445	0,1413	0,1333	0,1188	0,0969	0,0687	0,0360
92%	0,1168	0,1164	0,1139	0,1074	0,0957	0,0780	0,0554	0,0290
94%	0,0882	0,0879	0,0860	0,0811	0,0722	0,0589	0,0418	0,0219
96%	0,0592	0,0590	0,0577	0,0544	0,0485	0,0395	0,0281	0,0147
98%	0,0298	0,0297	0,0290	0,0274	0,0244	0,0199	0,0141	0,0074
100%	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000

FONTE: Acesso estudo de “Valores de Edificações de Imóveis Urbanos – IBAPE SP” Versão 2019, reprodução em abril de 2025.

➤ Boletim Econômico – abril de 2025 / último Boletim emitido pelo Sinduscon-SP

Boletim Econômico - Abril de 2025

Custo da construção residencial no Estado de São Paulo, padrão R8-N, índice base fev/07=100

Data	Global				Mão-de-obra				Material				Administrativo			
	Índice	Variação (%)			Índice	Variação (%)			Índice	Variação (%)			Índice	Variação (%)		
		Mês	Ano	12 meses		Mês	Ano	12 meses		Mês	Ano	12 meses		Mês	Ano	12 meses
abr/24	282,39	0,05	0,24	2,51	315,77	0,02	0,07	3,86	246,14	0,09	0,49	0,70	291,54	0,00	0,00	2,71
mai/24	285,85	1,22	1,47	2,29	322,08	2,00	2,07	3,40	246,47	0,14	0,63	0,72	296,37	1,66	1,66	3,27
jun/24	288,12	0,79	2,27	2,45	325,79	1,15	3,25	3,68	247,19	0,29	0,92	0,69	298,70	0,79	2,46	3,48
jul/24	289,31	0,41	2,70	2,78	326,49	0,22	3,47	3,54	248,94	0,71	1,63	1,72	299,35	0,22	2,68	2,89
ago/24	290,33	0,35	3,06	3,08	327,33	0,25	3,74	3,80	250,17	0,50	2,14	2,09	300,16	0,27	2,96	3,17
set/24	291,29	0,33	3,40	3,47	327,66	0,10	3,84	3,86	251,82	0,66	2,81	2,95	300,60	0,14	3,11	3,32
out/24	292,36	0,37	3,78	3,91	327,76	0,03	3,87	3,89	254,00	0,87	3,70	3,99	300,60	0,00	3,11	3,11
nov/24	292,98	0,21	4,00	4,00	327,86	0,03	3,90	3,90	255,21	0,48	4,20	4,20	300,60	0,00	3,11	3,11
dez/24	293,45	0,16	4,17	4,17	328,32	0,14	4,05	4,05	255,71	0,19	4,40	4,40	300,60	0,00	3,11	3,11
jan/25	294,13	0,23	0,23	4,41	328,55	0,07	0,07	4,11	256,92	0,47	0,47	4,92	300,60	0,00	0,00	3,11
fev/25	294,39	0,09	0,32	4,40	328,55	0,00	0,07	4,11	257,46	0,21	0,69	4,89	300,60	0,00	0,00	3,11
mar/25	294,74	0,12	0,44	4,42	328,60	0,02	0,09	4,08	258,15	0,27	0,95	4,98	300,60	0,00	0,00	3,11
abr/25	295,48	0,25	0,69	4,63	328,80	0,06	0,15	4,13	259,49	0,52	1,48	5,42	301,03	0,14	0,14	3,26

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

Padrão Baixo			Padrão Normal			Padrão Alto		
	Custo m²	% mês		Custo m²	% mês		Custo m²	% mês
R-1	2.008,97	0,31	R-1	2.459,22	0,31	R-1	2.985,19	0,36
PP-4	1.879,55	0,30	PP-4	2.298,18	0,25	R-8	2.416,14	0,31
R-8	1.795,33	0,27	R-8	2.053,66	0,25	R-16	2.623,15	0,25
PIS	1.391,90	0,26	R-16	1.995,66	0,26			

(*) 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

FONTE: Acesso Sinduscon <https://sindusconsp.com.br/cub/>, em maio de 2025.

Nota: Custo Unitário Básico - **CUB** no Estado de São Paulo, PADRÃO R8-N, abril de 2025 (último publicado) para Padrão Normal foi de **R\$ 2.053,66 /m²** (DOIS MIL e cinquenta e três reais e sessenta e seis centavos / m²).

✓ Depreciação pelo Obsolescência e Estado de Conservação (Ross-Heidecke):

Matrícula N° 9.749:

I = Idade aparente (10 anos)

FOC = Fator de adequação ao obsolescência e ao estado de conservação; onde:

$$\text{FOC} = R + K (1-R)$$

Logo:

Na **Tabela 1:** Valor Referencial (**Ir**) = 60 anos; Valor Residual (**R**) = 20%

No **Quadro A:** Estado de Conservação da edificação (**Ec**) = necessitando de importantes (H).

Na **Tabela 2**: **I%** (idade em % da Vida Referencial) = **I/Ir** = 10/60 = 17,66%

➤ Após interpolação, tem-se **K** = 0,2233

$$\text{FOC} = R + K (1-R) = 0,2 + 0,2233 (1-0,2) = \mathbf{0,3786}$$

Para o Valor da Benfeitoria:

Vb – Valor da benfeitoria ou da edificação;

CUB-SP – Custo Unitário Básico da Construção Civil no estado de São Paulo, calculado e, divulgado mensalmente pelo Sindicato da Indústria da Construção Civil do Estado de São Paulo – Sinduscon/SP em conformidade com os critérios da *ABNT NBR 12.721*;

CUB (R8N) – Sinduscon /SP – abril de 2025: **R\$ 2.053,66 /m²**

Pc – Índice referente à tipologia e padrão construtivo da edificação em apreço, definido com base na sua similaridade com os padrões de estudo do IBAPE-SP.

Ac – Área construída edificação em construção: 180,00 m².

$$\mathbf{Vb = CUB-SP \times Pc \times Ac \times FOC}$$

$$\text{Valor das Benfeitorias} = \text{CUB (R\$/m}^2\text{)} \times \text{PC} \times \text{Área Construída} \times \text{FOC}$$

Valor da Edificação em construção na Matrícula N° 9.749 = R\$ 2.053,66 x 0,405 x 180,00 x 0,37868 = R\$ 56.693,00 (Cinquenta e seis mil, seiscentos e noventa e três reais). Redondos em até 1%. Válidos para maio de 2025.

➤ **VALOR de MERCADO da Área de Matrícula N° 9.749:**

Área avalianda terreno (m²) x Valor de LI (R\$) por m² + Valor da edificação em construção na referida área = 1.170,00 x R\$ 318,56 + R\$ 56.693,00 = R\$429.408,00.

- **Valor de MERCADO da Matrícula N° 9.749: R\$ 429.408,00** (QUATROCENTOS e vinte e nove mil e quatrocentos e oito reais).

➤ Redondos em até 1%. Válidos para maio de 2025.

VI.2 Parâmetros Estabelecidos para a Matrícula N° 41.902:

- Tipo de edificação: 12 apartamentos divididos em 02 Blocos de 06 Unidades / 03 andares.
- Classificação: Residencial Padrão: 1.3.2 (Simples)
- ✓ Valor Unitário referencial: Variação de 1,251 a 1,743 / valor adotado: 1,497.
- ✓ Tipologia Construtiva: (2.4) – Padrão Simples – unitário.
- ✓ *Sem abastecimento de água pelo Município, drenagem sanitária por fossa.*
- ✓ Considerado na definição do PC em sequência, as áreas pavimentadas (inclusas escadas) e mureta em alvenaria e cerca em alambrado.

Padrão	Intervalo de Índices – Pc		
	Mínimo	Médio	Máximo
2.4 – Padrão Simples	1,251	1,497	1,743

FONTE: Classificação IBAPE-SP em Valores de Edificações, acesso abril de 2025.

2.4 PADRÃO SIMPLES

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

Caracterizam-se pela utilização de materiais construtivos e acabamentos econômicos e simples, tais como:

- **Pisos:** cerâmica comum, taco, forração de carpete.
- **Paredes:** pintura sobre emboço ou reboco; eventualmente azulejo até o teto nas áreas molhadas.
- **Forros:** pintura sobre emboço ou reboco aplicados na própria laje; ou sobre madeira comum.
- **Instalações hidráulicas:** embutidas e restritas aos componentes essenciais, dotadas de peças sanitárias comuns e metais de modelo simples.
- **Instalações elétricas:** embutidas, com pontos de iluminação básicos, reduzido número de tomadas e utilizando componentes comuns.
- **Esquadrias:** madeira, ferro e/ou de alumínio de padrão popular.

Cada Unidade de Moradia: 48,00 m².

Áreas comuns com benfeitorias (área superficial à fossa, estacionamento coberto, calçamento frontal e nas laterais e fundos dos Blocos). Incluso na determinação do Índice Tipológico (PC) para médio.

Área de Garagem coberta: 62,00 m².

Área de Matrícula: 1.143,00 m²



➤ Depreciação pelo Obsolescência e Estado de Conservação (Ross-Heidecke):

Matrícula N° 41.902:

I = Idade aparente (09 anos)

FOC = Fator de adequação ao obsolescência e ao estado de conservação; onde:

$$\text{FOC} = \text{R} + \text{K} (1-\text{R})$$

Logo:

Na **Tabela 1:** Valor Referencial (**Ir**) = 60 anos; Valor Residual (**R**) = 20%

No **Quadro A:** Estado de Conservação da edificação (**Ec**) = necessitando de Reparos Simples (E).

Na **Tabela 2:** **I%** (idade em % da Vida Referencial) = **I/Ir** = 09/60= 15,00%

➤ Após interpolação, tem-se **K** = 0,7486

$$\text{FOC} = \text{R} + \text{K} (1-\text{R}) = 0,2 + 0,7486 (1-0,2) = \mathbf{0,7988}$$

Para o Valor da Benfeitoria:

Ve – Valor da edificação; **Vb** – Valor das benfeitorias

CUB-SP – Custo Unitário Básico da Construção Civil no estado de São Paulo, calculado e, divulgado mensalmente pelo Sindicato da Indústria da Construção Civil do Estado de São Paulo – Sinduscon/SP em conformidade com os critérios da **ABNT NBR 12.721**;

CUB (R8N) – Sinduscon /SP – abril de 2025: **R\$ 2.053,66 /m²**

Pc – Índice referente à tipologia e padrão construtivo da edificação em apreço, definido com base na sua similaridade com os padrões de estudo do IBAPE-SP.

Ac – Área construída da edificação: 48,00 m²/ cada unidade de moradia.

$$\text{Ve} = \text{CUB-SP} \times \text{Pc} \times \text{Ac} \times \text{FOC}$$

Valor da Edificação = CUB (R\$/m²) x PC x Área Construída x FOC

Valor das Edificações - Apartamentos na Matrícula N° 41.902 = R\$ 2.053,66 x 1,497 x 48,00 (x12) x 0,7988 = **R\$1.414.526,00** (HUM MILHÃO, quatrocentos e quatorze mil, quinhentos e vinte e seis reais). Redondos em até 1%. Válidos para maio de 2025.

Valor da Benfeitoria - Garagem Coberta:

- Classificação da construção Garagem Coberta:
- ✓ Tipologia Construtiva: (4.1) – Padrão Simples

Padrão	Intervalo de Índices - Pc		
	Mínimo	Médio	Máximo
4.1 – Padrão Simples	0,071	0,142	0,213

FONTE: Classificação IBAPE-SP em Valores de Edificações, acesso abril de 2025.

Vb Garagem Coberta = R\$ 2.053,66 x 0,213 x 62,00 x 0,3786 = **R\$ 10.268,00**

Vb Garagem Coberta = R\$ 10.268,00 (DEZ mil, duzentos e sessenta e oito reais).

➤ **VALOR de MERCADO da Área de Matrícula N° 41.902:**

Conforme Pesquisa de Mercado apresentada no item V.3 e após o Tratamento dos dados aplicados aos elementos referenciados na Tabela apresentada no item V.4, ambos itens deste Laudo, foi obtido o valor em limite médio (Lm) de R\$ 334,83/m² (TREZENTOS e trinta e quatro reais e oitenta e três centavos) por m² de área existente. Considerando topografia, presença de fossa no terreno em aclave (não foi possível vistoriar “se” fossa negra), será utilizado o limite inferior (Li) de R\$ 318,56 (TREZENTOS e dezoito reais e cinquenta e seis centavos) para a Matrícula N° 41.902.

Área avalianda terreno (m²) x Valor de Li (R\$) por m² + Valor da edificação em construção na referida área e garagem coberta = (1.143,00 x R\$ 318,56) + R\$1.414.526,00 + R\$ 10.268,00 = R\$ 1.788.908,00.

- **Valor de MERCADO da Matrícula N° 41.902: R\$ 1.788.908,00** (HUM MILHÃO, setecentos e oitenta e oito mil, novecentos e oito reais).
- Redondos em até 1%. Válidos para maio de 2025.

VII MAPA de ACESSO ao Loteamento **JD COLONIAL** – Matrícula N° 104.742:

FIGURA 06: Um dos acessos ao endereço periciado no loteamento Jardim Colonial, no Bairro de Caetetuba, é feito através da *Estrada Hisaichi Takebayashi* em proximidade com a Rua Rachman. **FONTE:** Acesso *Google Earth Pro*, trabalhado em abril de 2025.



FIGURA 07: O endereço periciado no loteamento Jardim Colonial tem acesso à infraestrutura de pequenos e médios comércios diversos no Centro de Caetetuba em distância de aproximados 700,00 m. **FONTE:** Acesso *Google Earth Pro*, trabalhado em abril de 2025.

VII.1 **Localização AÉREA** – Matrícula do *Jardim Colonial*:

- Matrícula N° 104.742:



FIGURA 08: O endereço periciado no loteamento Jardim Colonial (Matrícula N° 104.742) pode ser localizado através das *coordenadas UTM de 23°06'49.82" S e 46°35'49.16" O* em elevação de 757 m.
FONTE: Acesso *Google Earth Pro*, trabalhado em abril de 2025.

VII.2 **Características Gerais de ACESSO / ENTORNO e LOCALIZAÇÃO**

- Jardim Colonial
- Matrícula N° 104.742

A área vistoriada nesta Matrícula está localizada na Estrada HISAICHI TAKEBAYASHI (Avenida da USINA) e esta, tratando ser o remanescente dos lotes N° 21, 2, 23 e 24 da QUADRA S / Loteamento Jardim Colonial no Bairro do Caetetuba - Município da ESTÂNCIA DE ATIBAIA-SP.

Em proximidade de sequência ao Loteamento há infraestrutura de pequenos e médios comércios (lanchonetes e supermercados, postos de combustíveis, escolas e creches, entre outros) em raio de aproximados 700,00 m na área central do Bairro Caetetuba. Todo o caminho de conexão com o endereço periciado é servido pelos

equipamentos públicos de asfalto, em alguns trechos presença de guias, sinalizações de trânsito, iluminação pública. NÃO OBSERVADO água encanada e rede pública de esgoto na área. Há coleta regular do lixo.

VII.3 Informações Fotográficas do **ENTORNO** – Jardim Colonial (Mat. N°104.742):



FOTO 64: Vista de quem de costas para a Matrícula N° 104.742 e olha para a frente através da Avenida da Usina.



FOTO 65: Vista de quem de costas para a área periciada está e olha para a esquerda - sentido USINA.



FOTO 66: Vista de quem de costas para a área periciada está e olha para a direita - sentido CENTRO de Caetetuba.

VII.4 Informações Fotográficas do Endereço Periciado:



FOTO 67: Vista da área de acesso. Presença de vegetação ripária. Região de entorno, onde houve o aterramento de um lago sem a devida licença junto ao Município.

Cláudia Resende
Engenharia e Meio Ambiente
CREA 200130894-9

Conselho Nacional dos Peritos Judiciais da República Federativa do Brasil **CONPEJ** 02.00.1446E



FOTO 68: Cerca externa e cerca divisória interna.



FOTO 69: Vista de um poço piezométrico que abastece a área. Vegetação ripária no fundo da Matrícula.

Cláudia Resende
Engenharia e Meio Ambiente
CREA 200130894-9

Conselho Nacional dos Peritos Judiciais da República Federativa do Brasil **CONPEJ** 02.00.1446E



FOTO 70: Vista de uma estrutura metálica coberta de plástico de alta resistência.



FOTO 71: Abaixo desta cobertura, estrutura de dois sanitários.

Cláudia Resende
Engenharia e Meio Ambiente
CREA 200130894-9

Conselho Nacional dos Peritos Judiciais da República Federativa do Brasil **CONPEJ** 02.00.1446E



FOTO 72: Abaixo da cobertura presença de bancada rústica e pia.



FOTO 73: Divisórias internas em aglomerado de madeira.



FOTO 74: Tudo na categoria rústico.



FOTO 75: Barraco de alvenaria depreciado pelo processo avaliatório. Não mostrado o interior.

Cláudia Resende
Engenharia e Meio Ambiente
CREA 200130894-9

Conselho Nacional dos Peritos Judiciais da República Federativa do Brasil **CONPEJ** 02.00.1446E



FOTO 76: Edificação de aproximados 66,00 m². Esquadrias frontais de alumínio e vidro. Parede emboçada.



FOTO 77: Vista da área de serviço e da porta da Sala.



FOTO 78: Telhado da área de serviço e vista da área de serviço externa. Presença de tanque em plástico duro. Iluminação artesanal.



FOTO 78: Cozinha com revestimento cerâmico do piso ao teto.



FOTO 79: Pia em granito. Ausência de gabinete. Metal popular. Piso cerâmico.



FOTO 80: Telhado da Sala. Telhas de fibrocimento sobre travessas em madeira. Fiação solta.



FOTO 81: Distribuição dos Quartos (um deles com Banheiro privativo) e banheiro social. Lavabo na saída do Banheiro social.



FOTO 82: Vista de um dos Quartos do imóvel. Presença de Banheiro privativo.



FOTO 83: Banheiro com revestimento cerâmico do piso ao teto. Louças e metais populares. Piso revestido por cerâmica.



FOTO 84: Vista do segundo Quarto.



FOTO 85: Vista do Banheiro Social do imóvel. ½ parede revestida. Louças e metais populares.

VIII CONSIDERAÇÕES PERICIAIS sobre o Bem Imóvel

VIII.1 DA LOCALIZAÇÃO

A área periciada está localizada em **Macrozona Urbana – URB** (Classe Urbana Primária) – do loteamento **Jardim Colonial** - FIGURA 09, pertencente ao Município da **ESTÂNCIA DE ATIBAIA**, no Estado de São Paulo.



FIGURA 09: Mapeamento da Prefeitura do Município de Atibaia para a repartição por Zoneamento do loteamento Jardim Colonial da cidade de Atibaia-SP. **FONTE:** Acesso à Lei Complementar do Município de Atibaia – SP, N° 905 de julho de 2023, em abril de 2025.

Conforme a Classificação **POR ZONEAMENTO** do Município da Estância de Atibaia – SP, a área avaliada no Loteamento Jardim Colonial está contido em **MACROZONA URBANA (URB)**.

Conforme a Lei Complementar N°714/2015 (de 05 de agosto de 2015), que institui a Legislação para Uso e Ocupação de Solo da Estância de Atibaia-SP, sob o TÍTULO I (DAS DISPOSIÇÕES PRELIMINARES) ao Capítulo I (DOS OBJETIVOS DO ORDENAMENTO URBANÍSTICO E AMBIENTAL), onde no Art. 3º, é

referenciado que “Constituem objetivos do ordenamento urbanístico e ambiental na Estância de Atibaia:

IV evitar a degradação ambiental e a deterioração do valor da terra;

V minimizar os impactos negativos causados pelas ações humanas à estrutura de assentamento, aos recursos naturais, à biota, às conformações fisiográficas e ambientais em geral; ”

Trazendo ainda ao Capítulo II (DOS OBJETOS DA INCIDÊNCIA), nos Art.4º e 5º, respectivamente ordenados abaixo:

“ O ordenamento urbanístico e ambiental de que trata esta lei será efetuado mediante o controle dos empreendimentos e das atividades públicas e privadas que configuram o uso e a ocupação do solo, ficando sujeitas às suas normas todas as ações que promovam a modificação das estruturas de assentamento ou interfiram sobre as condições do meio ambiente”.

A obediência às normas instituídas nesta lei será assegurada:

I pela obrigatoriedade de submissão dos pedidos de licenciamento para a realização das ações citadas no artigo anterior ao poder público municipal;

II pela fiscalização a ser exercida pela autoridade municipal quanto a observância dos termos dos licenciamentos expedidos;

III pela aplicação de sanções, nos casos de descumprimento dos termos e licenciamentos”.

Conforme a LEI COMPLEMENTAR nº 905 de 14 de julho de 2023, TÍTULO V-
DA POLÍTICA DE DESENVOLVIMENTO URBANO, no CAPÍTULO I - DA

ESTRUTURAÇÃO URBANA e Seção II - Do Macrozoneamento Art. 29 “O Macrozoneamento é o estabelecimento de áreas diferenciadas de adensamento, parâmetros gerais de uso e ocupação do solo, dando a cada região melhor utilização em função das diretrizes de crescimento, de mobilidade urbana, das características ambientais e locacionais, objetivando o desenvolvimento urbano sustentável e o bem-estar de seus habitantes”.

Conforme o Art. 30 o Município de Atibaia fica dividido nas seguintes Macrozonas:

- I Macrozona Urbana Central (URC);
- II Macrozona Urbana Adensada (UAD);
- III Macrozona Urbana de Adensamento Incentivado (UAI);
- IV **Macrozona Urbana (URB);**
- V Macrozona Urbana Residencial (URR);
- VI Macrozona Urbana de Expansão (UEX);
- VII Macrozona Urbana de Expansão Econômica (UEE);
- VIII Macrozona Urbana de Expansão Incentivada (UEI);
- IX Macrozona Urbana de Baixo Adensamento (UBA);
- X Macrozona Urbana de Proteção Ambiental (UPA);
- XI Macrozona Rural (RUR);
- XII Macrozona Rural Turístico-Ambiental (RTA);
- XIII Macrozona Rural de Proteção Ambiental (RPA).

Conforme o §5º caso os índices urbanísticos indicados na lei de zoneamento, uso, ocupação e parcelamento do solo sejam mais restritivos do que os índices apresentados no Plano Diretor, esse índice mais restritivo deverá ser respeitado, não gerando direito adicional relativo à diferença de potencial construtivo, considerando os índices superiores apontados no Plano Diretor. E o §6º informa que as disposições transitórias contidas no Anexo X da Lei 905/23, serão válidas até a promulgação da nova lei de zoneamento, uso, ocupação e parcelamento do solo, após o que, ficarão revogadas.

A Subseção IV- Da Macrozona Urbana (Art. 38) descreve que a Macrozona Urbana é a porção correspondente às áreas urbanas consolidadas e vazios urbanos propícios à urbanização, localizados tanto no núcleo urbano primário como nos núcleos urbanos isolados, cuja finalidade é promover, prioritariamente, a ocupação por usos mistos, compatíveis com o uso residencial, de acordo com o suporte natural e infraestrutura implantada, preferencialmente de baixa verticalização.

VIII.2 MELHORAMENTOS PÚBLICOS da área

- Asfalto: SIM
- Rede de água: **NÃO**, na área periciada.
- Rede de esgoto pública: **NÃO**, na área periciada.
- Percepção de sinal de telefonia móvel: SIM
- Energia elétrica: SIM, no entorno da área periciada.
- Iluminação Pública: SIM
- Escola: SIM (raio de 0,7 Km)
- Creche: SIM (raio de 0,9 Km)
- Coleta de Lixo: SIM
- Transporte Coletivo regular: SIM

VIII.3 Da ÁREA – JARDIM COLONIAL:

Em pesquisa junto ao Departamento de Tributos do Município, foi localizada a composição do Imposto Predial e Territorial Urbano – **IPTU** e respectiva Inscrição Municipal N° **08.020.018.00-0000987** – Matrícula N° 104.742 (ANEXO 09) da referida área. A Área trata ser terra remanescente dos lotes 21, 22, 23 e 24 da QUADRA S, dispostos na Avenida da Usina / Estrada Hisaichi Takebayashi, junto ao Município - Bairro de Caetetuba no Loteamento Jardim Colonial, no Município da Estância de Atibaia – SP. A área periciada pode ser localizada junto ao Município, através da Planta da Quadra N° S, apresentado na FIGURA 10 em sequência:

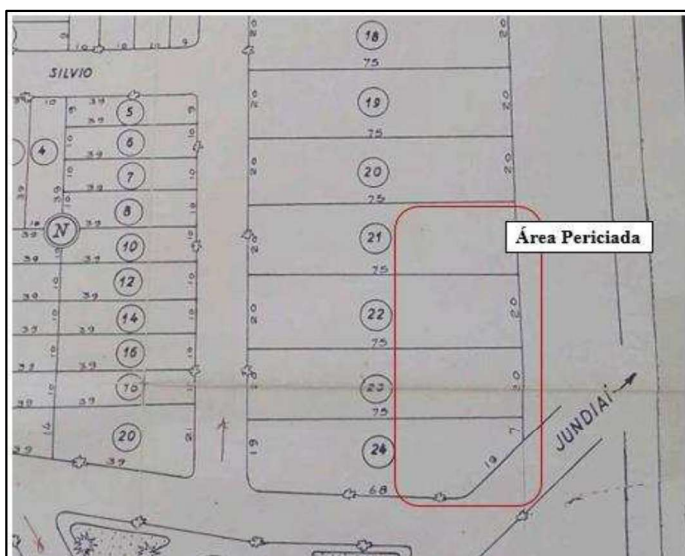


FIGURA 10: Planta Baixa de parte do loteamento Jardim Colonial com ênfase na localização da Quadra S – remanescente dos lotes 21, 22, 23 e 24.

FONTE: Acesso aos arquivos do Departamento de Tributos do Município de Atibaia -SP, trabalhado em abril de 2025.

Há edificado na área em questão, uma edificação em alvenaria rústica com presença de moradores. Também há uma segunda edificação em alvenaria, considerada depreciada – sem valor de Mercado pelo processo avaliativo e uma cobertura com hastes e estrutura metálica (cobertura em material plástico espesso), em bom estado de conservação. A área avalianda tem formato irregular e apresenta perfil de solo variando em alicve, plano e declive. Presença de vegetação ripária em solo seco. Tem cerca em quase todo o perímetro com exceção do confronto lateral à esquerda, de quem de costas está para a Matrícula. Presença de portão de acesso. A área avalianda, como está, tem vocação RESIDENCIAL.

O **VALOR VENAL** junto ao Município conforme Certidão de Valor Venal N° 383151/2025 – para o Ano Exercício de 2025 (área de 3.984,00 m²), trata ser de **R\$ 676.029,56** (SEISCENTOS e setenta e seis mil, vinte e nove reais e cinquenta e seis centavos). JUNTO AO MUNICÍPIO, não consta área edificada (ANEXO 06).

HÁ DÉBITOS pertinentes a **TRIBUTOS IMOBILIÁRIOS JUNTO AO MUNICÍPIO** no ano de 2025, conforme Relatório Débitos Ativos relativos para a área em questão (ANEXO 07) no valor de **R\$ 115.092,30** (CENTO E QUINZE mil, noventa e dois reais e trinta centavos) em 25 de fevereiro de 2025. A Certidão de Matrícula obtida

Cláudia Resende
Engenharia e Meio Ambiente
CREA 200130894-9

Conselho Nacional dos Peritos Judiciais da República Federativa do Brasil **CONPEJ** 02.00.1446E

junto ao Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Atibaia-SP de N° **104.742** (ANEXO 09), apresenta área de Matrícula de **3.984,00 m²**.

JUNTO AO MUNICÍPIO, Departamento de Urbanismo, NÃO HÁ PROJETO APROVADO e também não há ALVARÁ DE CONTRUÇÃO.

VIII.4 Restrições do Uso e Ocupação do Solo:

Para as Classificações de Macrozonas **Urbanas** (URB) e **Rurais** (RPA), conforme Anexo 05 da Lei 905/23, são estabelecidas as seguintes restrições, conforme o ANEXO V – Índices Urbanísticos Básicos / contido no Plano Diretor:

ANEXO V – ÍNDICES URBANÍSTICOS BÁSICOS ^[4]

Macrozonas Urbanas e Rurais

MACROZONAS		Macrozona Urbana Central	Macrozona Urbana Adensada	Macrozona Urbana de Adensamento Incentivado	Macrozona Urbana	Macrozona Urbana Residencial	Macrozona Urbana de Expansão	Macrozona Urbana de Expansão Incentivado	Macrozona Urbana de Expansão Econômica	Macrozona Urbana de Uso Adensamento	Macrozona Urbana de Proteção Ambiental	Macrozona Rural	Macrozona Rural Turístico-Ambiental	Macrozona Rural de Proteção Ambiental
ÍNDICES URBANÍSTICOS		URC	UAD	UAI	URB	URR	URX	UEI	UEE	URA	UPA	RUR	RTA	RPA
1	COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO BÁSICO (área construída/área do lote)	1,6	1,1	1,45	1,1	1,1	1,1	2	2,2	1,0	0,5	MÓDULO RURAL / CÓDIGO SANITÁRIO ESTADUAL	MÓDULO RURAL / CÓDIGO SANITÁRIO ESTADUAL	MÓDULO RURAL / CÓDIGO SANITÁRIO ESTADUAL
2	COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO MÁXIMO	3,2	3,5	3,5	3,5	1,5	3,3	3,5	3,5	2	1			
3	TAXA DE PERMEABILIDADE MÍNIMA (%)	5	10	10	10	20	30	20	15	20	40			
4	DENSIDADE ESPECÍFICA BÁSICA DE OCUPAÇÃO (unidades imobiliárias/Ha) ^[1]	200	320	400	160	30	40	400	250	80	10			
5	DENSIDADE BRUTA BÁSICA DE OCUPAÇÃO (unidades imobiliárias/Ha) ^[1]	40	45	50	30	30	30	40	20	20	5			
6	ÁREA PADRÃO DO LOTE (m²) ^[2]	125	250	250	250	360	600	250	2000	420	1000			
7	TESTADA PADRÃO DO LOTE (m)	5	10	10	10	12	15	10	20	14	20			
8	ÁREAS VERDES (%)	20	20	20	20	20	20	20	20	30	30			
9	SISTEMA DE LAZER (%)	10	10	10	10	10	12	10	5	10	15			
10	ÁREAS INSTITUCIONAIS (%)	5	5	5	5	5	6	5	3	5	3			
11	MÍNIMO DE ÁREAS PÚBLICAS (%) ^[2]	35	35	35	35	35	38	35	28	45	48			



FONTE: ANEXO V dos Índices Urbanísticos Básicos / contido no Plano Diretor emitido em julho de 2023 pelo Município de Atibaia-SP. Acesso em abril de 2025.

Sobre a área periciada **HÁ AUTUAÇÃO** com multa através de **ADVERTÊNCIA MUNICIPAL** pelo **aterramento** (INTERVENÇÃO EM A.P.P. – Área de Preservação Ambiental, por esvaziamento e represamento, com área de 860,00 m² **SEM A DEVIDA**

Cláudia Resende

Engenharia e Meio Ambiente

CREA 200130894-9

Conselho Nacional dos Peritos Judiciais da República Federativa do Brasil **CONPEJ** 02.00.1446E

LICENÇA / Decreto Federal N° 6514/08), **de um Lago** que pode ser visto do ano de 2005 para frente e é visto seco no ano de 2020. NÃO FOI REALIZADO T.A.C. (Termo de Ajustamento de Conduta) ou T.C.R.A. (Termo de Compromisso de Recuperação Ambiental) pois, há um recurso do proprietário em trâmite e este, ainda não julgado.



No ano de 2025 quando da vistoria pericial (mês de abril), não foi identificado lago no local. Mas foi observado um riacho na lateral direita de quem de frente olha para a área e confrontante com ela, o curso de um riacho sem nome junto ao Município.



IX PESQUISA DE MERCADO:

Para avaliação comparativa do terreno dos Bens Imóveis em questão, foram considerados dados obtidos através de Pesquisa de Mercado, observados nos *sites* www.vivareal.com.br e www.chavesnamao.com de compra e venda de imóveis de imobiliárias LOCAIS, no Município de Atibaia-SP. Estes estão atrelados aos respectivos CRECI's. O local onde os Bens Imóveis estão inseridos de acordo com as respectivas MATRÍCULAS é pertencente ao Loteamento Chácara Parque São Pedro. Utilizado como ferramenta avaliativa, o Método Comparativo Direto através da Norma NBR ABNT 14.653-2.

IX.1 Apresentação dos Fatores utilizados e Metodologia de Homogeneização:

- **FATOR OFERTA**: Faz a correção da elasticidade da informação, pois usualmente os imóveis são ofertados em valor superior ao que são efetivamente transacionados. É tomado em geral como 0,9 para imóveis ofertados podendo chegar a 0,8. Para dados transacionados, em razão da ausência de elasticidade é tomado como igual a 1,0.
- **FATOR LOCALIZAÇÃO** ou Transposição: Refere-se às diferenças de valores entre imóveis situados em locais distintos, ou seja, corrige as variações decorrentes da localização mais ou menos valiosa da amostra em relação ao imóvel avaliando. Pode ser obtido pela planta genérica de valores do município, lançamentos fiscais, informações imobiliárias, ou mais comumente através da experiência profissional.
- **FATOR ÁREA**: Para a determinação deste fator, utilizou-se as seguintes equações, conforme prescrito na publicação "Curso Básico de Engenharia Legal e de Avaliações". Autor: Sérgio Antônio Abunahman - Editora Pini:

$$Fa = \frac{(\text{Área de elemento pesquisado})^{1/4}}{(\text{Área de elemento avaliando})} = \text{quando a diferença for inferior a 30\%}.$$

$$Fa = \frac{(\text{Área de elemento pesquisado})^{1/8}}{(\text{Área de elemento avaliando})} = \text{quando a diferença for superior a 30\%}.$$

- **FATOR TOPOGRAFIA:** Este fator corrige as diferenças entre imóveis com diferentes feições topográficas, utilizando os seguintes coeficientes topográficos para os imóveis amostrais:

Topografia	Depreciação	Fator*
Situação Paradigma: Terreno Plano	-	1,00
Declive até 5%	5%	1,05
Declive de 5% até 10%	10%	1,11
Declive de 10% até 20%	20%	1,25
Declive acima de 20%	30%	1,43
Em alicive até 10%	5%	1,05
Em alicive até 20%	10%	1,11
Em alicive acima de 20%	15%	1,18
Abaixo do nível da rua até 1,00m	-	1,00
Abaixo do nível da rua de 1,00m até 2,50m	10%	1,11
Abaixo do nível da rua 2,50m até 4,00m	20%	1,25
Acima do nível da rua até 2,00m	-	1,00
Acima do nível da rua de 2,00m até 4,00m	10%	1,11
Fatores aplicáveis às expressões previstas em 10.6		

A partir da homogeneização dos fatores e do Preço Unitário por m² (não homogeneizado) dos elementos amostrais, aplica-se a equação 01:

$$V = V_0 \cdot \left(\sum F_n - n + 1 \right) \quad (01)$$

Onde:

- “n” = número de fatores de homogeneização;
- “ $\sum F$ ” = Soma dos Fatores de homogeneização;
- “V0” = Preço Unitário não homogeneizado de cada amostra.

- **FATOR BENFEITORIA:** Este fator informa e quantifica se há benfeitorias nos Elementos, tal e qual, muros e acessos com portões. Também possíveis outras. Em

estando cercados por alvenaria e em bom estado de conservação, será utilizado o Fator 1,0. Não havendo tais benfeitorias, será quantificado em Fator 0,90.

Finalizado a metodologia de homogeneização, obtém-se uma média de Preço Unitário por m² de área, normativamente tratado. Na sequência calcula-se o Coeficiente de Variação através da divisão do Desvio Padrão pela Média dos Preços Unitários homogeneizados. Caso o referido Coeficiente, seja maior do que 10%, haverá a necessidade de verificar-se a existência de dados suspeitos através do saneamento amostral (Método de Chauvenet), permitindo a análise do resíduo padronizado – D/S crítico, através da equação 02:

$$D_{superior} = (maior\ valor - média) / (desvio\ padrão)$$

$$D_{superior} = (média - menor\ valor) / (desvio\ padrão)$$

(02)

Caso o resíduo padronizado superior e inferior, forem menores que o D/S crítico, não há dados suspeitos, ao que todas as amostras são utilizadas. Mediante a variação entorno do valor estimado, estipula-se um campo de arbítrio (NBR ABNT 14.653-2) apresentando assim, um Intervalo de Confiança. Também há a utilização da distribuição “t” *Student* com um intervalo de confiança de 80% e grau de liberdade (n-1), onde “n” é representado pelo número de elementos amostrais. Partindo da Tabela de valores percentuais da distribuição “t” de *Student*, encontra-se o valor desta variável.

Em sequência são determinados os limites superiores e inferiores a partir da média “X” e, do desvio padrão “S”, através das seguintes equações 03 e 04:

Limite Superior:

$$LS = \bar{X} + \frac{t \times S}{\sqrt{n-1}}$$

(03)

Limite Inferior:

$$LI = \bar{X} - \frac{t \times S}{\sqrt{n-1}}$$

(04)

Ao fechamento dos cálculos, efetua-se a apresentação do Grau de Precisão, equação
05:

$$\text{Grau de Precisão (GP)} = (\text{LS} - \text{LI}) / \text{M}$$

(05)

IX.2 LOCALIZAÇÃO DAS AMOSTRAS

Todos os Elementos amostrais trabalhados são do Loteamento Jardim Colonial no Bairro de Caetetuba, na cidade de Atibaia-SP. Todos arrolados em mesma região sócio-econômica e ao entorno da área periciada.

Cláudia Resende

Engenharia e Meio Ambiente

CREA 200130894-9

Conselho Nacional dos Peritos Judiciais da República Federativa do Brasil **CONPEJ** 02.00.1446E

IX.3 Elementos Amostrais de Mercado – Área / Jardim Colonial:

Elemento 01			Área do Imóvel: 4.000,00 m². Leve active e leve declive. Preço de Venda: R\$ 2.000.000,00 Ofertado em: www.chavesnamao.com.br (maio 2025) Imobiliária: Osato Imóveis CRECI: 198580 F SP Fone: (11) 93805 4606 Loteamento /Bairro: Jd. Colonial - Caetetuba Código: 4621
Elemento 02			Área do Imóvel: 2.270,00 m². Plano. Preço de Venda: R\$ 1.477.000,00 Ofertado em: www.vivareal.com.br (maio 2025) Imobiliária: Contato Imóveis CRECI: F SP Fone: (11) 2427 2272 Loteamento /Bairro: Jd. Colonial - Caetetuba Código: TE 0027
Elemento 03			Área do Imóvel: 624,00 m². Leve declive. Preço de Venda: R\$ 356.000,00 Ofertado em: www.vivareal.com.br (maio 2025) Imobiliária: Fabiana Lopes CRECI: 228775 F SP Fone: (11) 95459 5914 Loteamento /Bairro: Jd. Colonial - Caetetuba Código: FL 0011
Elemento 04			Área do Imóvel: 3.515,00 m². Aclives e declives. Preço de Venda: R\$ 2.170.000,00 Ofertado em: www.vivareal.com.br (maio 2025) Imobiliária: Lopes & Paolillo CRECI: 100621 F SP Fone: (11) 2427 9400 Loteamento /Bairro: Jd. Colonial - Caetetuba Código: TE 1037
Elemento 05			Área do Imóvel: 2.100,00 m². Plano. Preço de Venda: R\$ 1.364.000,00 Ofertado em: www.vivareal.com.br (maio 2025) Imobiliária: Lopes & Paolillo CRECI: 100621 F SP Fone: (11) 2427 9400 Loteamento /Bairro: Jd. Colonial - Caetetuba Código: TE 0290
Elemento 06			Área do Imóvel: 2.400,00 m². declive. Preço de Venda: R\$ 1.200.000,00 Ofertado em: www.imovelweb.com.br (maio 2025) Imobiliária: Salvá Imóveis CRECI: 28.763 F SP Fone: (11) 4486 2570 Loteamento /Bairro: Jd. Colonial - Caetetuba Código: 0127

Cláudia Resende

Engenharia e Meio Ambiente

CREA 200130894-9

Conselho Nacional dos Peritos Judiciais da República Federativa do Brasil **CONPEJ** 02.00.1446E

IX.4 Tabelas com Valores Homogeneizados (ABNT NBR 14.653-2) / Jd. Colonial

Calculo do Valor Unitario Homogenizado: TABELA INICIAL									
Elemento	Valor(R\$)	Área(m2)	Valor Unit.(R\$/m2)	Fator Oferta	Fator Topografia	Fator Localização	Fator Área	Fator Benfeitorias	R\$/m2 Homog.
Avaliando	-	3984,00	-	-	-	-	-	-	-
Pesquisado	1	2000000,00	4000,00	500,00	0,90	1,10	1,00	1,00	495,00
	2	1477000,00	2270,00	650,66	0,90	1,11	1,00	0,93	635,00
	3	356000,00	624,00	570,51	0,90	1,05	1,00	0,81	459,00
	4	2170000,00	3515,00	617,35	0,90	1,05	1,00	0,97	594,00
	5	1364000,00	2100,00	649,52	0,90	1,00	1,10	0,92	592,00
	6	1200000,00	2400,00	500,00	0,90	1,00	1,00	0,94	465,00
Média:									540,00
Desvio Padrão:									75,97

Critério de Chauvenet						
Elemento	Xi	Média (Xmédio)	Desvio Padrão (S)	d = (Xi-Xmédio)/S	Valor Crítico Tab.(VC)	Status (d<VC)
1	495,00	540,00	75,97	0,59	1,73	Amostra Pertinente
2	635,00	540,00	75,97	1,25	1,73	Amostra Pertinente
3	459,00	540,00	75,97	1,07	1,73	Amostra Pertinente
4	594,00	540,00	75,97	0,71	1,73	Amostra Pertinente
5	592,00	540,00	75,97	0,68	1,73	Amostra Pertinente
6	465,00	540,00	75,97	0,99	1,73	Amostra Pertinente

Distribuição T de Student	
Nr Elementos	6
Grau de Liberdade(n = Nr elem. - 1)	5
Intervalo de Confiança (determinado pela NBR 14653-2)	0,8
Nível de Confiança (= 1 - Intervalo de Confiança)	0,2
Distribuição t (tabelado)	1,48
S (Desvio Padrão)	75,97
Área avalianda (m2)	3984,00

DISTRIBUIÇÃO "T" DE STUDENT				
n-1	to.80	n-1	to.80	
1	3,08	11	1,36	
2	1,89	12	1,36	
3	1,64	13	1,35	
4	1,53	14	1,34	
5	1,48	15	1,34	
6	1,44	16	1,34	
7	1,42	17	1,33	
8	1,4	18	1,33	
9	1,39	19	1,33	
10	1,37	20	1,32	

(GP < 0,30; para Grau III)

Amplitude do intervalo de confiança		
t*S/raiz(n-1)	56,22	Valor Final (=Valor unitario*Área)
Limite Superior (LS)	596,22	2375340,48
Média (M)	540,00	2151360,00
Limite Inferior (LI)	483,78	1927380
Grau de Precisão (GP = (LS - LI)/M)		0,21

Campo de Arbitrio (+-15%)		
		Valor Final (=Valor unitario*Área)
Limite Superior (LS)	621,00	2474064,00
Média (M)	540,00	2151360,00
Limite Inferior (LI)	459,00	1828656,00
Grau de Precisão (GP = (LS - LI)/M)		0,20

IX.5 Valor de Mercado da Área – **Jardim Colonial:**

Conforme Pesquisa de Mercado apresentada no item IX.3 e após o Tratamento dos dados aplicados aos elementos referenciados na Tabela apresentada no item IX.4, ambos itens deste Laudo, foi obtido o valor em limite médio (Lm) de R\$ 540,00/m² (Quinhentos e quarenta reais) por m² de área existente. Considerando topografia, presença de autuação Municipal em andamento sobre supressão de lago (área de 860,00 m²) será mantido o limite médio.

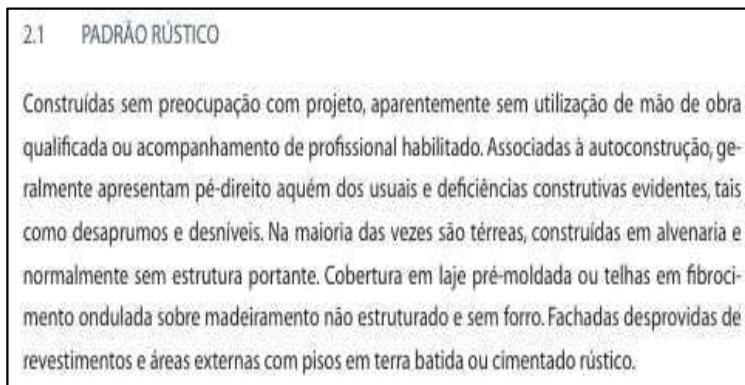
X DAS EDIFICAÇÕES

X.1 Matrícula N° 104.742:

Há edificações em alvenaria contidas na área periciada. A edificação que porta valor de Mercado tem área ocupada de aproximados 66,00 m². A segunda edificação (ao lado desta) esta depreciada em 100% pelo processo avaliatório. Área em alvenaria de 66,00 m² está assim constituída:

Paredes.....alvenaria.
Acabamento paredes.....emboço em parte e parte
tijolo cru – ausência de emboço.
Contra piso.....concreto.
Telhado.....telhas de fibrocimento
sobre travessa de madeira aparelhada.
Iluminação elétrica.....fiação aparente /
artesanal.
Janelas e esquadrias.....populares em Al.
Portaspopulares – madeira e Sala, em Al e vidro.
Cozinha e banheiro suíte.....com revestimento cerâmico do
piso ao telhado. Piso cerâmico nas duas áreas.
Banheiro social.....parede ½ revestida.
Pia Cozinha.....pedra resinada sem
gabinete. Louças e metais.....populares.
Corredor.....caco cerâmico.

TUDO em tipologia classificatória de CATEGORIA RESIDENCIAL RÚSTICA 2.1 (conforme disposto em Valores de Edificações de Imóveis Urbanos – Unidades Isoladas. IBAPE –SP, edição atualizada de 2019).



Para o cálculo das benfeitorias serão utilizados os padrões construtivos, com os seus respectivos coeficientes de **R8N**, baseados no estudo “Valores de Edificações de Imóveis Urbanos – IBAPE SP – versão 2019” (acesso em: <https://www.ibape-sp.org.br>, bem como do Custo Unitário Básico de Edificações /**CUB** – SINDUSCON (acesso em: <https://sindusconsp.com.br/cub/>), acompanhando o mês de setembro de 2024 (último publicado). Para o cálculo da depreciação do imóvel, será utilizado o critério de **Ross-Heidecke** considerando o obsolescência, tipo de construção e acabamento, bem como o estado de conservação das edificações (**FOC** – Fator de Obsolescência e Conservação). Para o estudo “Valores de Edificações de Imóveis Urbanos – IBAPE SP”.

- Classificação da construção (66,00 m²) contida na Matrícula N° 104.742:
- ✓ Tipologia Construtiva: (2.1) – Padrão Rústico – sem cobertura / sem fiação.

Padrão	Intervalo de Índices - Pc		
	Mínimo	Médio	Máximo
2.1 - Padrão Rústico	0,409	0,481	0,553

FONTE: Classificação IBAPE-SP em Valores de Edificações, acesso abril de 2025.

- Depreciação Método *Ross-Heidecke* e Estado de Conservação:

Este Método apresenta uma depreciação pelo obsolescência (TABELA 01) e pelo estado de conservação (QUADRO 01). Também tipo de construção e acabamento da obra.

Tabela 1 – Vida referencial (IR) e o valor residual (R) para as tipologias deste estudo

CLASSE	TIPO	PADRÃO	Idade Referencial – Ir (anos)	Valor Residual – R (%)
RESIDENCIAL	BARRACO	1.1.1- Padrão Rústico	5	0
		1.1.2- Padrão Simples	10	0
	CASA	1.2.1- Padrão Rústico	60	20
		1.2.2- Padrão Proletário	60	20
		1.2.3- Padrão Econômico	70	20
		1.2.4- Padrão Simples	70	20
		1.2.5- Padrão Médio	70	20
		1.2.6 - Padrão Superior	70	20
		1.2.7- Padrão Fino	60	20
		1.2.8 - Padrão Luxo	60	20
	APARTAMENTO	1.3.1- Padrão Econômico	60	20
		1.3.2- Padrão Simples	60	20
		1.3.3- Padrão Médio	60	20
		1.3.4- Padrão Superior	60	20
		1.3.5- Padrão Fino	50	20
		1.3.6- Padrão Luxo	50	20
COMERCIAL, SERVIÇO E INDUSTRIAL	ESCRITÓRIO	2.1.1- Padrão Econômico	70	20
		2.1.2- Padrão Simples	70	20
		2.1.3- Padrão Médio	60	20
		2.1.4- Padrão Superior	60	20
		2.1.5- Padrão Fino	50	20
		2.1.6- Padrão Luxo	50	20
	GALPÃO	2.2.1- Padrão Econômico	60	20
		2.2.2- Padrão Simples	60	20
		2.2.3- Padrão Médio	80	20
		2.2.4- Padrão Superior	80	20
ESPECIAL	COBERTURA	3.1.1- Padrão Simples	20	10
		3.1.2- Padrão Médio	20	10
		3.1.3- Padrão Superior	30	10

Legenda:

➡ Casa de 66,00 m².

FONTE: Acesso estudo de “Valores de Edificações de Imóveis Urbanos – IBAPE SP” Versão 2019, reprodução em abril de 2025.

Cláudia Resende

Engenharia e Meio Ambiente

CREA 200130894-9

Conselho Nacional dos Peritos Judiciais da República Federativa do Brasil **CONPEJ** 02.00.1446E

Nota¹:

Ir – Vida referencial da edificação, definida em anos e que depende de sua tipologia, conforme Tabela 1. A vida referencial (**Ir**) e o valor residual (**R**) estimados para os padrões especificados, são definidos na Tabela 1 (imediatamente acima).

Nota²:

O estado de conservação deve ser fixado em razão das constatações da vistoria, que deverá atentar para as condições aparentes de: sistema estrutural, de cobertura, hidráulico e elétrico; paredes, pisos e forros, inclusive seus revestimentos. Deve sopesar os custos para recuperação total da edificação. O estado de conservação (**Ec**) da edificação deve ser classificado segundo a graduação referencial que consta do Quadro 1 seguinte.

Quadro 1 – Estado de Conservação – Ec

Ref.	Estado da Edificação	Depreciação (%)	Características
A	Nova	0,00	Edificação nova ou com reforma geral e substancial, com menos de dois anos, que apresente sinais de desgaste natural de pintura externa.
B	Entre nova e regular	0,32	Edificação nova ou com reforma geral ou substancial, com menos de dois anos, que apresente necessidade apenas de uma demão leve de pintura para recompor sua aparência.
C	Regular	2,52	Edificação seminova ou com reforma geral ou substancial entre dois a cinco anos, cujo estado geral possa ser recuperado apenas com reparos de eventuais fissuras superficiais localizadas e/ou pintura externa e interna.
D	Entre regular e necessitando de reparos simples	8,09	Edificação seminova ou com reforma geral ou substancial entre dois a cinco anos, cujo estado geral possa ser recuperado com reparos de fissuras e trincas localizadas e superficiais e pintura externa e interna.
E	Necessitando de reparos simples	18,10	Edificação cujo estado geral possa ser recuperado com pintura externa e interna após reparos de fissuras e trincas superficiais generalizadas, sem recuperação do sistema estrutural. Eventualmente, revisão do sistema hidráulico e elétrico.
F	Necessitando de reparos simples a importantes	33,20	Edificação cujo estado geral possa ser recuperado com pintura externa e interna após reparos de fissuras e trincas, com estabilização e/ou recuperação localizada do sistema estrutural. As instalações hidráulicas e elétricas possam ser restauradas mediante a revisão e com substituição eventual de algumas peças desgastadas naturalmente. Eventualmente possa ser necessária a substituição dos revestimentos de pisos e paredes, de um ou de outro cômodo. Revisão da impermeabilização ou substituição de telhas de cobertura.
G	Necessitando de reparos importantes	52,60	Edificação cujo estado geral possa ser recuperado com pintura externa e interna, com substituição de panos de regularização da alvenaria, reparos de fissuras e trincas, com estabilização e/ou recuperação de grande parte do sistema estrutural. As instalações hidráulicas e elétricas possam ser restauradas mediante substituição de peças aparentes. A substituição dos revestimentos de pisos e paredes, da maioria dos cômodos, se faz necessária. Substituição ou reparos importantes na impermeabilização ou no telhado.
H	Necessitando de reparos importantes a edificação sem valor	75,20	Edificação cujo estado geral com estabilização e/ou recuperação do sistema estrutural, substituição da regularização da alvenaria, reparos de fissuras e trincas. Substituição das instalações hidráulicas e elétricas. Substituição dos revestimentos de pisos e paredes. Substituição da impermeabilização ou do telhado.
I	Edificação sem valor	100,00	Edificação em estado de ruína.

FONTE: Acesso estudo de “Valores de Edificações de Imóveis Urbanos – IBAPE SP” Versão 2019, reprodução em abril de 2025.

Cláudia Resende

Engenharia e Meio Ambiente

CREA 200130894-9

Conselho Nacional dos Peritos Judiciais da República Federativa do Brasil **CONPEJ** 02.00.1446E

A TABELA 2, apresenta o coeficiente de *Ross-Heidecke* e cujo, é obtido através da expressão:

$$K = (1 - E_c) \times \{ 1 - [I_e / I_r + (I_e / I_r)^2] / 2 \}$$

Onde:

K= Coeficiente de Ross-Heidecke; **E_c** = Depreciação decorrente do estado de conservação expresso em percentagem (conforme o Quadro 01, deste Laudo); **I_e** = Idade da edificação na época de sua avaliação, definida em anos; **I_r** = Vida referencial da edificação, definida em anos e que depende de sua tipologia (Tabela 01, deste Laudo).

Tabela 2 – Coeficiente de Ross-Heidecke – K

Idade em % da Vida Referencial	Estado de Conservação - E _c							
	A 0,00%	B 0,32%	C 2,52%	D 8,09%	E 18,10%	F 33,20%	G 52,60%	H 75,20%
2%	0,9898	0,9866	0,9649	0,9097	0,8106	0,6612	0,4692	0,2455
4%	0,9792	0,9761	0,9545	0,9000	0,8020	0,6541	0,4641	0,2428
6%	0,9682	0,9651	0,9438	0,8899	0,7930	0,6468	0,4589	0,2401
8%	0,9568	0,9537	0,9327	0,8794	0,7836	0,6391	0,4535	0,2373
10%	0,9450	0,9420	0,9212	0,8685	0,7740	0,6313	0,4479	0,2344
12%	0,9328	0,9298	0,9093	0,8573	0,7640	0,6231	0,4421	0,2313
14%	0,9202	0,9173	0,8970	0,8458	0,7536	0,6147	0,4362	0,2282
16%	0,9072	0,9043	0,8843	0,8338	0,7430	0,6060	0,4300	0,2250
18%	0,8938	0,8909	0,8713	0,8215	0,7320	0,5971	0,4237	0,2217
20%	0,8800	0,8772	0,8578	0,8088	0,7207	0,5878	0,4171	0,2182
22%	0,8658	0,8630	0,8440	0,7958	0,7091	0,5784	0,4104	0,2147
24%	0,8512	0,8485	0,8297	0,7823	0,6971	0,5686	0,4035	0,2111
26%	0,8362	0,8335	0,8151	0,7686	0,6848	0,5586	0,3964	0,2074
28%	0,8208	0,8182	0,8001	0,7544	0,6722	0,5483	0,3891	0,2036
30%	0,8050	0,8024	0,7847	0,7399	0,6593	0,5377	0,3816	0,1996
32%	0,7888	0,7863	0,7689	0,7250	0,6460	0,5269	0,3739	0,1956
34%	0,7722	0,7697	0,7527	0,7097	0,6324	0,5158	0,3660	0,1915
36%	0,7552	0,7528	0,7362	0,6941	0,6185	0,5045	0,3580	0,1873
38%	0,7378	0,7354	0,7192	0,6781	0,6043	0,4929	0,3497	0,1830
40%	0,7200	0,7177	0,7019	0,6618	0,5897	0,4810	0,3413	0,1786
42%	0,7018	0,6996	0,6841	0,6450	0,5748	0,4688	0,3327	0,1740
44%	0,6832	0,6810	0,6660	0,6279	0,5595	0,4564	0,3238	0,1694
46%	0,6642	0,6621	0,6475	0,6105	0,5440	0,4437	0,3148	0,1647
48%	0,6448	0,6427	0,6286	0,5926	0,5281	0,4307	0,3056	0,1599
50%	0,6250	0,6230	0,6093	0,5744	0,5119	0,4175	0,2963	0,1550
52%	0,6048	0,6029	0,5896	0,5559	0,4953	0,4040	0,2867	0,1500
54%	0,5842	0,5823	0,5695	0,5369	0,4785	0,3902	0,2769	0,1449
56%	0,5632	0,5614	0,5490	0,5176	0,4613	0,3762	0,2670	0,1397
58%	0,5418	0,5401	0,5281	0,4980	0,4437	0,3619	0,2568	0,1344
60%	0,5200	0,5183	0,5069	0,4779	0,4259	0,3474	0,2465	0,1290
62%	0,4978	0,4962	0,4853	0,4575	0,4077	0,3325	0,2360	0,1235
64%	0,4752	0,4737	0,4632	0,4368	0,3892	0,3174	0,2252	0,1178
66%	0,4522	0,4508	0,4408	0,4156	0,3704	0,3021	0,2143	0,1121
68%	0,4288	0,4274	0,4180	0,3941	0,3512	0,2864	0,2033	0,1063
70%	0,4050	0,4037	0,3948	0,3722	0,3317	0,2705	0,1920	0,1004
72%	0,3808	0,3796	0,3712	0,3500	0,3119	0,2544	0,1805	0,0944
74%	0,3562	0,3551	0,3472	0,3274	0,2917	0,2379	0,1688	0,0883
76%	0,3312	0,3301	0,3229	0,3044	0,2713	0,2212	0,1570	0,0821
78%	0,3058	0,3048	0,2981	0,2811	0,2505	0,2043	0,1449	0,0758
80%	0,2800	0,2791	0,2729	0,2573	0,2293	0,1870	0,1327	0,0694
82%	0,2538	0,2530	0,2474	0,2333	0,2079	0,1695	0,1203	0,0629
84%	0,2272	0,2265	0,2215	0,2088	0,1861	0,1518	0,1077	0,0563
86%	0,2002	0,1996	0,1952	0,1840	0,1640	0,1337	0,0949	0,0496
88%	0,1728	0,1722	0,1684	0,1588	0,1415	0,1154	0,0819	0,0429
90%	0,1450	0,1445	0,1413	0,1333	0,1188	0,0969	0,0687	0,0360
92%	0,1168	0,1164	0,1139	0,1074	0,0957	0,0780	0,0554	0,0290
94%	0,0882	0,0879	0,0860	0,0811	0,0722	0,0589	0,0418	0,0219
96%	0,0592	0,0590	0,0577	0,0544	0,0485	0,0395	0,0281	0,0147
98%	0,0298	0,0297	0,0290	0,0274	0,0244	0,0199	0,0141	0,0074
100%	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000

FONTE: Acesso estudo de “Valores de Edificações de Imóveis Urbanos – IBAPE SP” Versão 2019, reprodução em abril de 2025.

➤ Boletim Econômico – abril de 2025 / último Boletim emitido pelo Sinduscon-SP

Boletim Econômico - Abril de 2025

Custo da construção residencial no Estado de São Paulo, padrão R8-N, índice base fev/07=100

Data	Global				Mão-de-obra				Material				Administrativo			
	Índice	Variação (%)			Índice	Variação (%)			Índice	Variação (%)			Índice	Variação (%)		
		Mês	Ano	12 meses		Mês	Ano	12 meses		Mês	Ano	12 meses		Mês	Ano	12 meses
abr/24	282,39	0,05	0,24	2,51	315,77	0,02	0,07	3,86	246,14	0,09	0,49	0,70	291,54	0,00	0,00	2,71
mai/24	285,85	1,22	1,47	2,29	322,08	2,00	2,07	3,40	246,47	0,14	0,63	0,72	296,37	1,66	1,66	3,27
jun/24	288,12	0,79	2,27	2,45	325,79	1,15	3,25	3,68	247,19	0,29	0,92	0,69	298,70	0,79	2,46	3,48
jul/24	289,31	0,41	2,70	2,78	326,49	0,22	3,47	3,54	248,94	0,71	1,63	1,72	299,35	0,22	2,68	2,89
ago/24	290,33	0,35	3,06	3,08	327,33	0,25	3,74	3,80	250,17	0,50	2,14	2,09	300,16	0,27	2,96	3,17
set/24	291,29	0,33	3,40	3,47	327,66	0,10	3,84	3,86	251,82	0,66	2,81	2,95	300,60	0,14	3,11	3,32
out/24	292,36	0,37	3,78	3,91	327,76	0,03	3,87	3,89	254,00	0,87	3,70	3,99	300,60	0,00	3,11	3,11
nov/24	292,98	0,21	4,00	4,00	327,86	0,03	3,90	3,90	255,21	0,48	4,20	4,20	300,60	0,00	3,11	3,11
dez/24	293,45	0,16	4,17	4,17	328,32	0,14	4,05	4,05	255,71	0,19	4,40	4,40	300,60	0,00	3,11	3,11
jan/25	294,13	0,23	0,23	4,41	328,55	0,07	0,07	4,11	256,92	0,47	0,47	4,92	300,60	0,00	0,00	3,11
fev/25	294,39	0,09	0,32	4,40	328,55	0,00	0,07	4,11	257,46	0,21	0,69	4,89	300,60	0,00	0,00	3,11
mar/25	294,74	0,12	0,44	4,42	328,60	0,02	0,09	4,08	258,15	0,27	0,95	4,98	300,60	0,00	0,00	3,11
abr/25	295,48	0,25	0,69	4,63	328,80	0,06	0,15	4,13	259,49	0,52	1,48	5,42	301,03	0,14	0,14	3,26

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

Padrão Baixo			Padrão Normal			Padrão Alto		
	Custo m²	% mês		Custo m²	% mês		Custo m²	% mês
R-1	2.008,97	0,31	R-1	2.459,22	0,31	R-1	2.985,19	0,36
PP-4	1.879,55	0,30	PP-4	2.298,18	0,25	R-8	2.416,14	0,31
R-8	1.795,33	0,27	R-8	2.053,66	0,25	R-16	2.623,15	0,25
PIS	1.391,90	0,26	R-16	1.995,66	0,26			

(*) 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

FONTE: Acesso Sinduscon <https://sindusconsp.com.br/cub/>, em maio de 2025.

Nota: Custo Unitário Básico - CUB no Estado de São Paulo, PADRÃO R8-N, abril de 2025 (último publicado) para Padrão Normal foi de **R\$ 2.053,66 /m²** (DOIS MIL e cinquenta e três reais e sessenta e seis centavos / m²).

✓ Depreciação pelo Obsolescência e Estado de Conservação (Ross-Heidecke):

Edificação Matrícula N° 104.742:

I = Idade aparente (10 anos)

FOC = Fator de adequação ao obsolescência e ao estado de conservação; onde:

$$\text{FOC} = R + K (1-R)$$

Logo:

Na **Tabela 1:** Valor Referencial (**Ir**) = 60 anos; Valor Residual (**R**) = 20%

No **Quadro A:** Estado de Conservação da edificação (**Ec**) = necessitando de importantes (H).

Na **Tabela 2:** **I%** (idade em % da Vida Referencial) = $I/I_r = 10/60 = 17,66\%$

➤ Após interpolação, tem-se **K** = 0,4268

$$\text{FOC} = R + K (1-R) = 0,2 + 0,4268 (1-0,2) = \mathbf{0,5414}$$

Para o Valor da Benfeitoria:

Vb – Valor da benfeitoria ou da edificação;

CUB-SP – Custo Unitário Básico da Construção Civil no estado de São Paulo, calculado e, divulgado mensalmente pelo Sindicato da Indústria da Construção Civil do Estado de São Paulo – Sinduscon/SP em conformidade com os critérios da *ABNT NBR 12.721*;

CUB (R8N) – Sinduscon /SP – abril de 2025: **R\$ 2.053,66 /m²**

Pc – Índice referente à tipologia e padrão construtivo da edificação em apreço, definido com base na sua similaridade com os padrões de estudo do IBAPE-SP.

Ac – Área construída edificação em construção: 66,00 m².

$$\mathbf{Vb = CUB-SP \times Pc \times Ac \times FOC}$$

$$\text{Valor das Benfeitorias} = \text{CUB (R\$/m}^2\text{)} \times \text{PC} \times \text{Área Construída} \times \text{FOC}$$

Valor da Edificação = R\$ 2.053,66 x 0,481 x 66,00 x 0,5414 = **R\$ 35.297,00** (Trinta e cinco mil, duzentos e noventa e sete reais). Redondos em até 1%. Válidos para maio de 2025.

➤ **VALOR de MERCADO da Área de Matrícula N° 104.742:**

Área avalianda (m²) x Valor de Lm (R\$) por m² + Valor da edificação na referida área + Valor da Cobertura em estrutura metálica (incluso bancadas, pia, estrutura de sanitários e respectivas louças e metais sanitários = 3984,00 x R\$ 540,00 + R\$ 35.297,00 + R\$ 9.000,00 = R\$ 2.195.657,00.

- *Valor de MERCADO da Matrícula N° 104.742:* **R\$ 2.195.657,00** (DOIS MILHÕES, cento e noventa e cinco mil, seiscentos e cinquenta e sete reais).
- Redondos em até 1%. Válidos para maio de 2025.

XI RESUMO Avaliativo

As áreas avaliandas apresentaram no Estudo Pericial os seguintes Valores de Mercado:

Matrículas N°	Valores (R\$)	Débitos junto ao Município em FEV 25 (R\$)
9.749	429.408,00	6.395,00
41.902	1.788.908,00	6.328,10
104.742	2.195.657,00	115.092,30

Nota: Válidos para maio de 2025. Redondos em até 1%.

- **Área de Matrícula N° 9.749:**
- Localização: Loteamento Chácara Parque São Pedro / Bairro de Caetetuba.



Valor de Mercado da Matrícula N° 9.749: **R\$ 429.408,00** (QUATROCENTOS e vinte e nove mil, quatrocentos e oito reais).

- Válidos para maio de 2025. Redondos em até 1%.

- **Área de Matrícula N° 41.902:**
- Localização: Loteamento Chácara Parque São Pedro / Bairro de Caetetuba.



Valor de Mercado da Matrícula N° 41.902: **R\$ 1.788.908,00** (HUM MILHÃO, setecentos e oitenta e oito mil, novecentos e oito reais). Válidos para maio de 2025. Redondos em até 1%.

- **Área de Matrícula N° 104.742:**
- Localização: Loteamento Jardim Colonial / Bairro de Caetetuba.



- Valor de Mercado da Matrícula N° 104.742: **R\$ 2.195.657,00** (DOIS MILHÕES, cento e noventa e cinco mil, seiscentos e cinquenta e sete reais). Válidos para maio de 2025. Redondos em até 1%.

XII FUNDAMENTAÇÃO

Os fatores de homogeneização utilizados neste tratamento, foram calculados conforme item 8.2.1.4.2 da NBR 14653-2, por metodologia científica, para que reflitam em termos relativos, o comportamento do mercado com determinada abrangência espacial e temporal. Os dados de mercado com atributos semelhantes àqueles em que cada um dos fatores de homogeneização, foram calculados em função do avaliando, de forma a estarem contidos entre 0,80 a 1,25 (Grau III), 0,50 a 2,00 (Grau II) ou 0,40 a 2,50 (Grau I). Após a homogeneização, foram utilizados critérios estatísticos consagrados de eliminação de dados discrepantes, para o saneamento amostral e demais acórdância estatísticas. O campo de arbítrio foi o correspondente ao intervalo compreendido entre o valor máximo e mínimo dos preços homogeneizados, efetivamente utilizados no tratamento, limitado a 15% em torno do valor calculado. Os graus de fundamentação e de precisão nas avaliações serão definidos nas demais partes da NORMA P/ AVALIAÇÕES DE IMÓVEIS URBANOS IBAPE/SP 2011, guardado o critério geral de atribuir graus em ordem numérica e crescente, onde o grau I é o menor. As Tabelas e seus respectivos Graus de Fundamentação, são apresentadas na sequência.

➤ Tabela 3 do item 13.1.1 da Norma:

Item	Descrição	Grau		
		III	II	I
1	Caracterização do imóvel avaliando	Completa quanto a todos os fatores analisados	Completa quanto aos fatores utilizados no tratamento	Adoção de situação paradigma
2	Quantidade mínima de dados de mercado efetivamente utilizados	12	5	3
3	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisadas, com foto e características	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisadas	Apresentação de informações relativas a todas as características

		observadas pelo autor do laudo		dos dados correspondent es aos fatores utilizados
4	Intervalo admissível de ajuste para o conjunto de fatores	0,80 a 1,25	0,50 a 2,00	0,40 a 2,50 a*
a* No caso de utilização de menos de cinco dados de mercado, o intervalo admissível de ajuste é de 0,80 à 1,25, pois é desejável que, com um número menor de dados de mercado, a amostra seja menos heterogênea				

➤ Tabela 4 do item 13.1.1 da Norma:

Graus	III	II	I
Pontos mínimos	10	6	4
Itens obrigatórios	Itens 2 e 4 no grau III com os demais no mínimo no grau II	Item 2 e 4 no mínimo no grau II e os demais no mínimo no grau I	Todos, no mínimo no grau I

➤ Tabela 5 do item 13.1.1 da Norma:

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

Nota: Nos casos em que o grau mínimo I não for atingido, devem ser indicados e justificados os itens das tabelas de especificação que não puderam ser atendidos e os procedimentos e cálculos utilizados na identificação do valor.

XIII ENCERRAMENTO

Consta o presente LAUDO TÉCNICO PERICIAL, de 104 (cento e quatro) folhas sequenciais e, dos seguintes Anexos:

- ANEXO 01:** IPTU – Matrícula N° 9.749 (01folha)
ANEXO 02: Valor Venal Matrícula N° 9.749 (01folha).
ANEXO 03 Relatório de Débitos Matrícula N° 9.749 (01folha).
ANEXO 04: Certidão de Matrícula N° 9.749 (04 folhas).
ANEXO 05: IPTU – Matrícula N° 41.902 (01 folha).
ANEXO 06: Valor Venal Matrícula N° 41.902(01 folha).
ANEXO 07: Relatório de Débitos Matrícula N° 41.902 (01 folha).
ANEXO 08: Certidão de Matrícula N° 41.902 (04 folhas).
ANEXO 09: IPTU – Matrícula N° 104.742 (01 folha).
ANEXO 10: Valor Venal Matrícula N° 104.742 (01 folha).
ANEXO 11: Relatório de Débitos Matrícula N° 104.742 (01 folha).
ANEXO 12: Certidão de Matrícula N° 104.742 (01 folha).

Declaro estar ao total dispor do Excelentíssimo Senhor Doutor Juiz, para dirimir qualquer dúvida ou complementar o LAUDO TÉCNICO PERICIAL, ora apresentado.

Faço menção de que conforme o Artigo 4º do Provimento n° 797/2003 do Conselho Superior de Magistratura, encontram-se disponíveis no *site* do TJSP:

- *Curriculum Vitae;*
- *Certidões dos Distribuidores Cíveis e Criminais;*
- *Diplomas pertinentes a Área de Engenharia;*
- *Certificados de Pós-Graduação;*
- *Outros certificados de Especializações.*

Cláudia Resende
Engenharia e Meio Ambiente
CREA 200130894-9
Conselho Nacional dos Peritos Judiciais da República Federativa do Brasil **CONPEJ** 02.00.1446E

Todos à disposição das Partes e, demais interessados.

Termos em que pede e, espera deferimento.

Atibaia, 08 de maio de 2025.

Cláudia Maria Vieira de Resende.
Perita Judicial nas áreas de Engenharia e Meio Ambiente
Mestre em Geociências
Docente em Pós-Graduação na Área de Engenharia