

Doc. 02

Laudo de Avaliação juntado ao processo nº 1000547-
54.2023.8.26.0604.

Excelentíssimo(a) Senhor(a) Doutor(a) Juiz(a) de Direito da 3ª Vara Cível da Comarca de Sumaré / São Paulo.

Processo nº 1000547-54.2023.8.26.0604

Gabriel de Castro Dottori, Perito nas causas de Engenharia Civil, Arquiteto/Urbanista devidamente inscrito no Conselho de Arquitetura e Urbanismo - **CAU-A131602-8**, Especialista em Perícias de Engenharia e Avaliações Imobiliárias, cursado no Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia de São Paulo (**IBAPE/SP**), **Me.** em Arquitetura, Urbanismo e Tecnologia pela Universidade de São Paulo (USP), nomeado nos autos da **Ação De Extinção De Condomínio E Alienação Judicial C/C Cobrança De Aluguéis** interposta por **Heberton Batista Gonçalves** em face de **Jacqueline Batista Gonçalves**, atendendo a r. intimação de fls. 153/154, vem, mui respeitosamente, à presença de Vossa Excelência, informar o local, data e hora da perícia, para o **dia 16 (dezesseis) de Abril de 2.026 às 17:45 (dezesete horas e quarenta e cinco minutos)**, no imóvel em tela, situado junto à Rua Manoel Vítor Diniz, n.º 208, Bairro Jardim Bom Retiro (Nova Veneza), Sumaré - SP, CEP: 13181-660. Desta forma, solicita-se, a presença de responsável para abertura completa do imóvel para avaliação e coleta de fotos. Formas de contato com o perito através de e-mail: gabriel.dottori@hotmail.com Esperando continuar **merecendo a confiança** de Vossa Excelência, apresento minha atenciosa saudação.

Nestes termos,

P. Deferimento.

Sumaré, 19 de Março de 2.026.

Gabriel de Castro Dottori
CAU A131602-8

Excelentíssimo(a) Senhor(a) Doutor(a) Juiz(a) de Direito da 3ª Vara Cível da Comarca de Sumaré / São Paulo.

Processo nº 1000547-54.2023.8.26.0604

Gabriel de Castro Dottori, Perito nas causas de Engenharia Civil, Arquiteto/Urbanista devidamente inscrito no Conselho de Arquitetura e Urbanismo - **CAU-A131602-8**, Especialista em Perícias de Engenharia e Avaliações Imobiliárias, cursado no Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia de São Paulo (**IBAPE/SP**), **Me.** em Arquitetura, Urbanismo e Tecnologia pela Universidade de São Paulo (USP), nomeado nos autos da **Ação De Extinção De Condomínio E Alienação Judicial C/C Cobrança De Aluguéis** interposta por **Heberton Batista Gonçalves** em face de **Jacqueline Batista Gonçalves**, tendo concluído vistorias, pesquisas e demais estudos que se fizeram necessários ao cabal cumprimento desta **honrosa tarefa**, vem mui respeitosamente, à presença de Vossa Excelência, apresentar suas conclusões consubstanciadas no seguinte:

LAUDO DE AVALIAÇÃO

Nestes termos,
P. Deferimento.
Sumaré, 14 de Maio de 2026.

Gabriel de Castro Dottori
CAU A131602-8



1. RESUMO E CONCLUSÃO DA AVALIAÇÃO

Após análises e demais estudos que se fizeram necessários ao cabal cumprimento desta perícia, foi obtido o real valor do imóvel, objeto de avaliação, em:

IMÓVEL - MATRÍCULA N.º 47.711 (C.R.I – SUMARÉ/SP):

RUA MANOEL VÍTOR DINIZ, N.º 208, CEP: 13181-660, BAIRRO JARDIM BOM RETIRO (NOVA VENEZA), MUNICÍPIO DE SUMARÉ/SP.



Vista para a fachada do imóvel periciado.

RESUMO DE VALORES:

→ **Valor de locação do imóvel na presente data:** R\$ 1.939,49/mês (um mil, novecentos e trinta e nove reais e quarenta e nove centavos por mês – valores válidos para 14 de maio de 2026).

→ **Valor de locação do imóvel para a data da citação (23/04/2024 – fls. 64):** R\$ 1.819,23/mês (um mil, oitocentos e dezenove reais e vinte e três centavos por mês – valores válidos para 23 de abril de 2024 – fls. 64).



→ **Montante total da evolução da locação, mês a mês, desde a citação até a presente data: R\$ 46.165,45** (quarenta e seis mil, cento e sessenta e cinco reais e quarenta e cinco centavos – valores válidos para 14 de maio de 2026).

2. LOCALIZAÇÃO

Através das imagens de satélites, retiradas do *Google Earth*, é possível ver a localização do imóvel vistoriado em relação à mancha urbana do município de Sumaré/SP e suas respectivas delimitações.

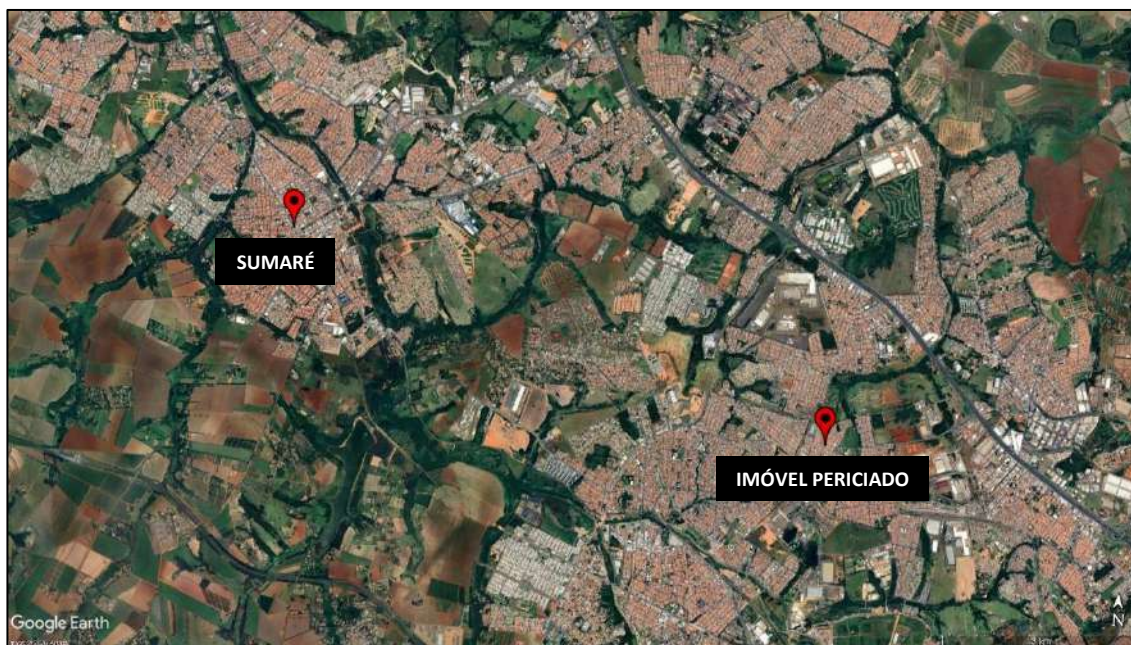


Imagem 01: Localização do imóvel vistoriado, em relação à mancha urbana do município de Sumaré/SP.



Imagem 02: Destaque em amarelo para as delimitações do imóvel vistoriado.

3. INFRAESTRUTURA LOCAL

O imóvel avaliado situa-se em área urbana e possui os seguintes melhoramentos públicos:

I) Rede de Água

VI) Arborização

II) Rede de Esgoto

VII) Rede Telefônica

III) Pavimentação Asfáltica

VIII) Coleta de Lixo

IV) Energia Elétrica

IX) Sinalização Urbana

V) Calçamento

X) Transporte Público

4. INSERÇÃO URBANA DO IMÓVEL

Por meio do mapa 01 do *Plano Diretor Lei nº 7.224, de 20 de dezembro de 2023* do Município de Sumaré/SP, regido pela *Lei Federal nº 10.257, de 10 de julho de 2.001 (Estatuto das Cidades)*, denominados como Mapa da Lei de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo, destacado abaixo, é possível ver que o imóvel em tela, incide em **Zona Mista 02 (ZM2-03)**.

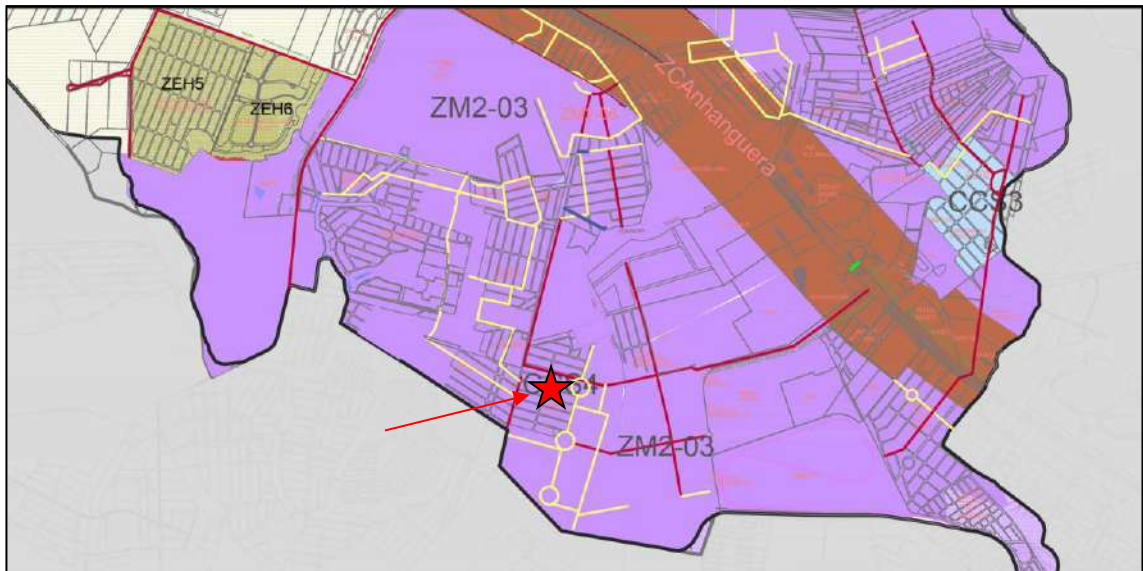


Imagem 03: Por meio do Mapa da Lei de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo do município de Sumaré/SP, observa-se a inserção do imóvel da presente demanda em **Zona Mista 02 (ZM2-03)**.



Imagem 04: Legenda do mapa anterior indicando que a sigla **ZM2** corresponde à **Zona Mista 02**, nos termos do *Mapa da Lei de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo do Município de Sumaré/SP*.

5. | ÁREA DE TERRENO DO IMÓVEL

O imóvel da presente demanda, possui **Matrícula N.º 47.711** com registro no Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Sumaré/SP, fls. 19/22, cópia parcial abaixo, se tratando do **Lote n.º 13 da Quadra X**, situado no loteamento denominado “**Jardim Bom Retiro**”, com metragem total de terreno de **282,63m²**.

OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS, TÍTULOS E DOCUMENTOS E CIVIL DE PESSOAS JURÍDICAS
COMARCA DE SUMARÉ - ESTADO DE SÃO PAULO fls. 19

Rodrigo Farias Borges
TITULAR 526.490 | 07/12/2022 | 13:30:02 | 01

LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL

matrícula 47.711 ficha 1

Cartório de Registro de Imóveis de Sumaré - SP

IMÓVEL: Lote de terreno sob nº 13, da quadra X, do loteamento denominado JARDIM BOM RETIRO, situado no distrito de Hortolândia, neste município e comarca de Sumaré-SP medindo: 3,00 metros de frente para a rua 20, 12,00 metros nos fundos onde confronta com o lote 14, 16,00 metros do lado direito de quem da rua olha para o imóvel com a rua 26, 25,00 metros do lado esquerdo confrontando com o lote 12, com área de 282,63 metros quadrados.

CONTRIBUINTE PROPRIETÁRIA: S.SILVA & CIA LTDA ,
com sede à Rua Dr. Otavio Mendes, nº 26, Botafogo, em Campinas/SP inscrita no CGC 46.054.938/0001.95. TÍTULO AQUISITIVO: R.1 e 3 na matrícula 7279 deste registro. Sumaré 14 de abril de 1.989. A Oficial (Lucia Helena Vilella de Camargo).

pro de Imóveis e Anexos
Inf de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 25/01/2023 às 12:05, sob o número 1000547542023826/604.
do, informe o processo 1000547542023826/604 e código DF dTMax.

Fls. 19: Matrícula do imóvel em questão com área total terreno de 282,63m².

6. FICHA CADASTRAL DO IMÓVEL

Segundo **Certidão de Valor Venal** do imóvel, expedida pela Prefeitura de Sumaré/SP, disponível às fls. 144, o imóvel em questão possui **área de terreno em 282,63m²** e, conforme medições realizadas pelo perito *in loco*, possui **área construída total de 172,27m²**.



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE SUMARÉ
Secretaria Municipal de Finanças e Orçamento
Departamento Administrativo de Tributos Imobiliários

fls. 144

CERTIDÃO DE VALOR VENAL DE IMÓVEL
Nº 62539 / 2025

A PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE SUMARÉ, por intermédio da Divisão de Tributos Imobiliários, CERTIFICA que conforme Pauta de Valores Imobiliários, para o exercício fiscal de **2025** e para fins de recolhimento de I.T.B.I (Imposto sobre a Transmissão de Bens Imóveis), foi atribuído o seguinte valor venal:

DADOS DO IMÓVEL		
Inscrição Imobiliária:	3,323,0949,013,1	Cadastro: 62539
Lote: 13	Quadra: X	Loteamento: JARDIM BOM RETIRO
Proprietário: ANA MARIA ALVES BATISTA		
Logradouro: RUA MANOEL VICTOR DINIZ, 0 Bairro: JARDIM BOM RETIRO Complemento: Edifício/Condomínio:		

	VALOR VENAL.	ÁREAS
Valor Venal Terreno:	R\$ 20,339,83	282,63 m²
Valor Venal Principal:	R\$ 0,00	0,00 m²
Valor Venal Dependência:	R\$ 0,00	0,00 m²
Valor Venal Secundária:	R\$ 0,00	0,00 m²
VALOR VENAL TOTAL:	R\$ 20,339,83	

Emitido em: 08/12/2025
Válido até: 31/12/2025

Sumaré, 08 de dezembro de 2025.

Código de Autenticidade: WIP012214-000-SLHWNYQDITOLCC-9

Este código de autenticidade pode ser verificado em: <https://sumare.atende.net/autoatendimento/servicos/autenticidade-de-documentos-e-relatorios>

fls. 144

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por WELLINGTON DIETRICH STURARO e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 08/12/2025 às 09:49, sob o número WSMR25701417476. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1000547-54, 2023.8.26.0604 e código egrfEg.

Fls. 144: Certidão Cadastral do imóvel apresentando **área de terreno em 282,63m²**.



7. VISTORIA

Data:

Realizada no dia 16 de Abril de 2.026, as 17:45 horas.

Local:

Rua Manoel Vítor Diniz, n.º 208, CEP: 13181-660, Bairro Jardim Bom Retiro (Nova Veneza), Sumaré -SP.

Partes Presentes:

➤ Sra. Jacqueline Batista Gonçalves - R.G. 14.027.804-X (SSP/SP)

Imprevistos ou Impedimentos para a Realização da Diligência Pericial:

Sem impedimentos ou imprevistos para a realização desta perícia.

Agendamento Pericial:

Esta diligência foi avisada para as partes constituídas na lide com **antecedência (artigos 474 e 466, § 2º, NCPC), dia, local e horário**, conforme comunicado de vistoria contido às fls. 155.

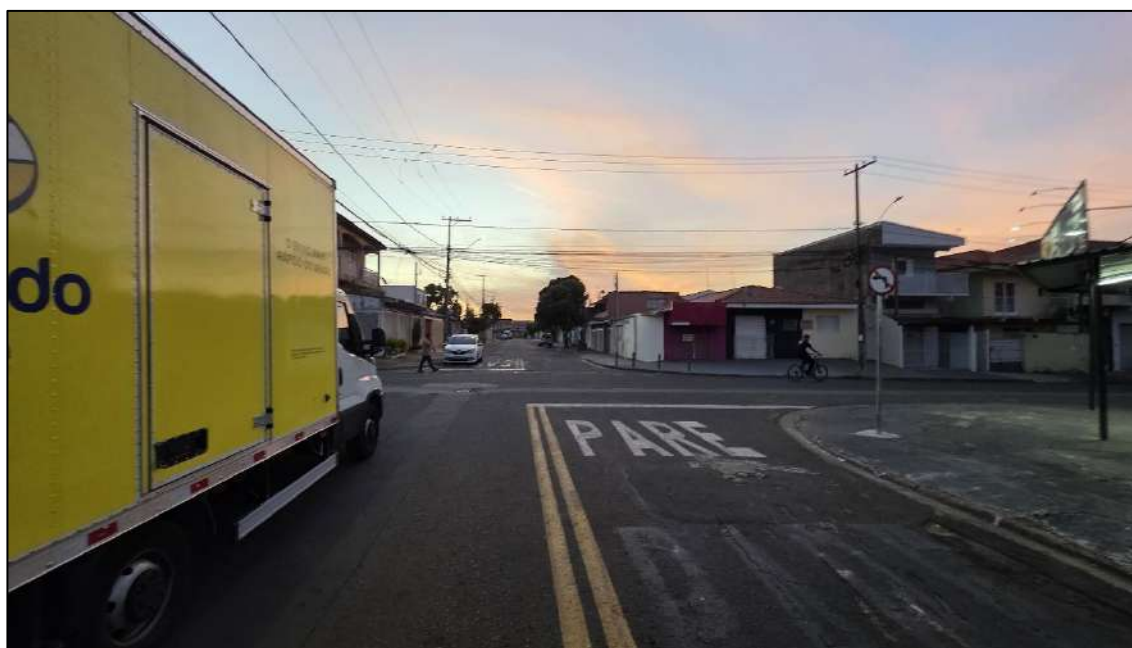


Imagem 05: Rua Manoel Vitor Diniz (lado direito de quem olha de frente para o imóvel em questão).



Imagem 06: Rua Manoel Vitor Diniz (lado esquerdo de quem olha de frente para o imóvel em questão).



Imagem 07: Rua Mario Paijão (lado direito de quem olha de frente para o imóvel em questão).



Imagem 08: Rua Mario Paijão (lado esquerdo de quem olha de frente para o imóvel em questão).

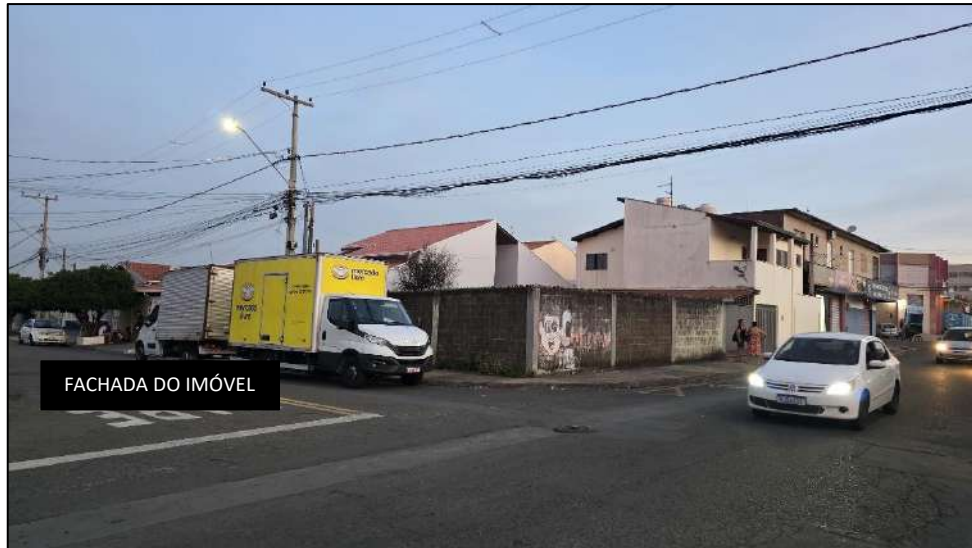


Imagem 09: Fachadas do imóvel voltadas para as Ruas Manoel Vítor Diniz e Mario Paijão.



Imagem 10: Número de identificação do imóvel vistoriado: **208 (duzentos e oito).**



Imagem 11: Vista da garagem para as dependências do imóvel com piso cerâmico, paredes e laje com reboco e pintura.



Imagem 12: Entrada do imóvel e vista para fachada interna e garagem com vaga para 02/03 carros.



Imagem 13: Espaço utilizado como depósito, com piso revestido com cacos de granito, paredes e laje com reboco e pintura.



Imagem 14: Espaço utilizado como depósito.

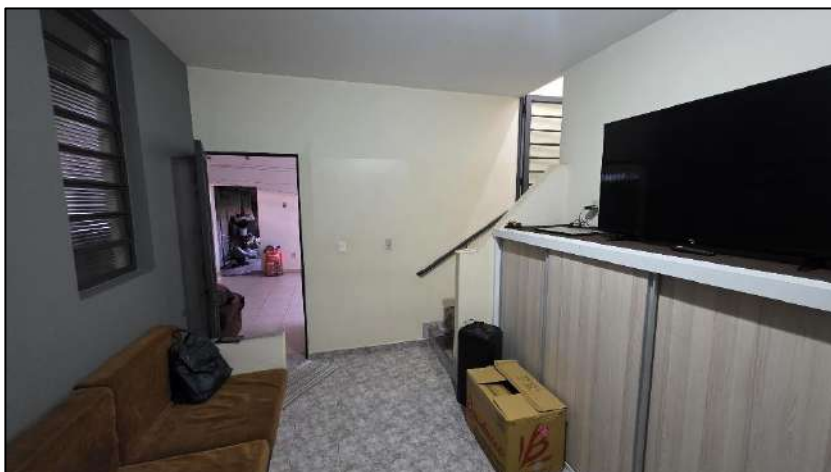


Imagem 15: Sala de TV no térreo do imóvel, com piso cerâmico, paredes e laje com reboco e pintura.



Imagem 16: Acesso à cozinha e banheiro do imóvel no térreo, com piso cerâmico, paredes e laje com reboco e pintura.



Imagem 17: Banheiro do imóvel com piso e paredes revestidos com cerâmica, laje com reboco e pintura e acabamento em gesso.



Imagem 18: Cozinha do imóvel com piso e paredes revestidos em cerâmica até o teto, laje com reboco e pintura e acabamento em gesso.

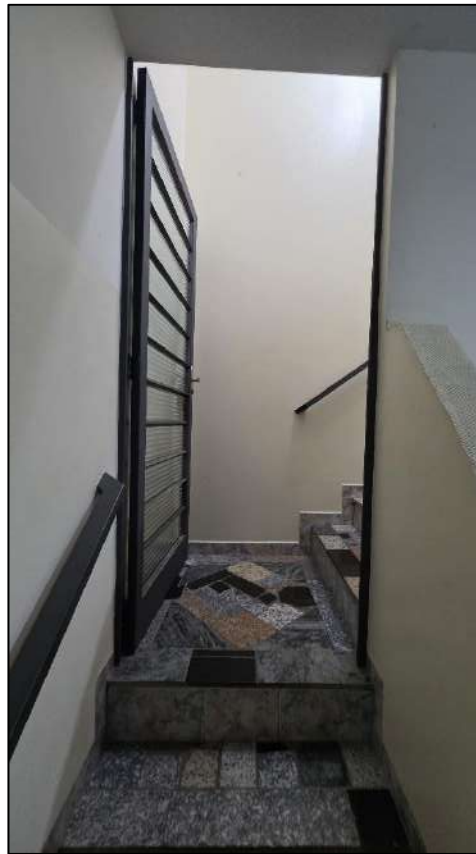


Imagem 19: Escada de acesso ao pavimento superior do imóvel.



Imagem 20: Sala localizada no pavimento superior.



Imagem 21: Sala localizada no pavimento superior.



Imagem 22: Banheiro social do pavimento superior, com piso e paredes revestidos em cerâmica até o teto e laje com reboco e pintura.



Imagem 23: Quarto 01 com piso revestido com cerâmica, paredes e laje com reboco e pintura.



Imagem 24: Quarto 01.

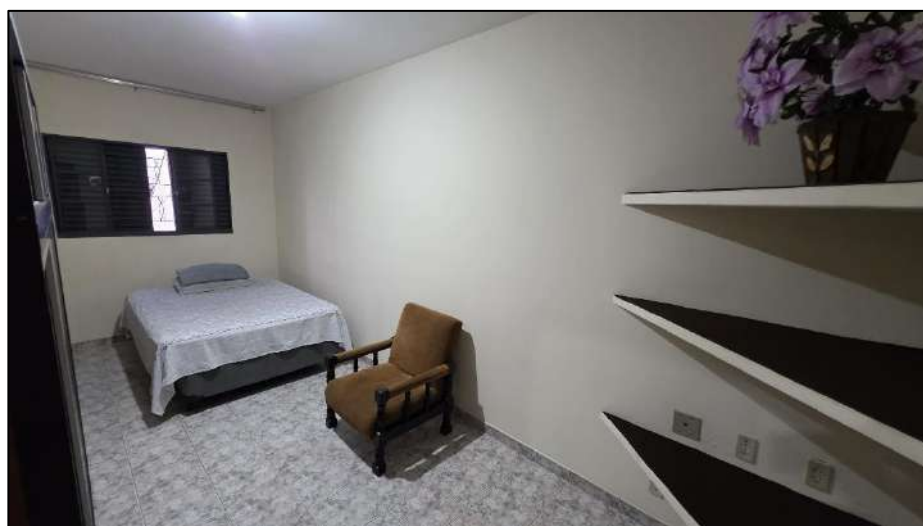
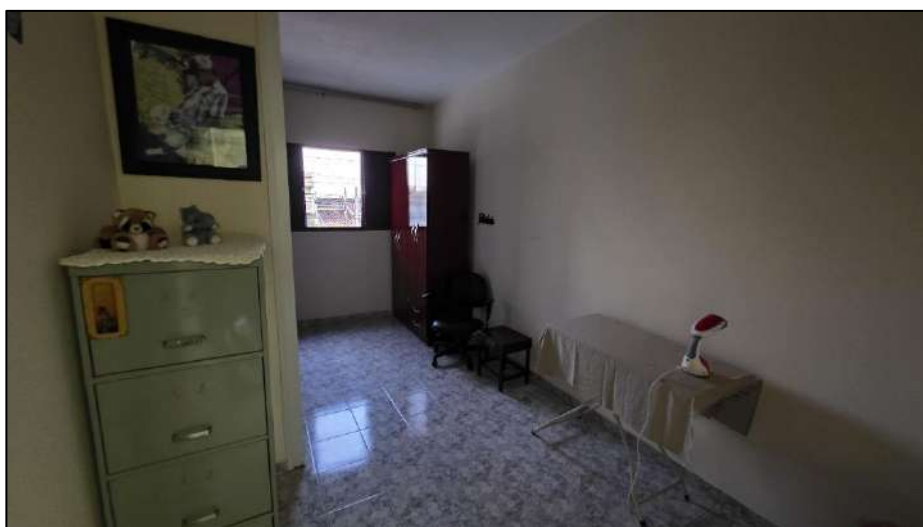


Imagem 25: Quartos 02 e 03 com piso revestido com cerâmica, paredes e laje com reboco e pintura.



Imagem 26: Varanda do imóvel com piso revestido em cerâmica, paredes com reboco e pintura e telhado cerâmico.



Imagem 27: Vista da varanda para o quintal do imóvel.



Imagem 28: Área de serviço do imóvel com piso cerâmico, parede com reboco e pintura e cobertura parcial em laje com reboco e pintura.



Imagem 29: Quintal do imóvel.



Imagem 30: Problemas encontrados no imóvel: ponto de umidade, trincas e fissuras e deterioração da pintura e forro de madeira com infiltrações.



8. METODOLOGIA DE AVALIAÇÃO

Com base nas normas “**NBR 14.653-1** – Avaliação de Bens (Parte 01): Procedimentos Gerais” e “**NBR 14.653-2** – Avaliação de Bens (Parte 02): Imóveis Urbanos”, ambas da Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT), **Item 8.2**, tem-se os seguintes Métodos de Avaliações:

8.2 Métodos para identificar o valor de um bem, de seus frutos e direitos:

8.2.1 Método comparativo direto de dados de mercado: *Identifica o valor de mercado do bem por meio de tratamento técnico dos atributos dos elementos comparáveis, constituintes da amostra.*

8.2.2 Método involutivo: *Identifica o valor de mercado do bem, alicerçado no seu aproveitamento eficiente, baseado em modelo de estudo de viabilidade técnico-econômica, mediante hipotético empreendimento compatível com as características do bem e com as condições do mercado no qual está inserido, considerando-se cenários viáveis para execução e comercialização do produto.*

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

8.2.4 Método da capitalização da renda: *Identifica o valor do bem, com base na capitalização presente da*



sua renda líquida prevista, considerando-se cenários viáveis.

8.3 Métodos para identificar o custo de um bem:

8.3.1 Método comparativo direto de custo: *Identifica o custo do bem por meio de tratamento técnico dos atributos dos elementos comparáveis, constituintes da amostra.*

8.3.2 Método da quantificação de custo: *Identifica o custo do bem ou de suas partes por meio de orçamentos sintéticos ou analíticos, a partir das quantidades de serviços e respectivos custos diretos e indiretos.*

A escolha da metodologia depende, principalmente:

- a) Da natureza do bem avaliando**
- b) Da finalidade da avaliação**
- c) Do prazo para a execução dos trabalhos**
- d) Da disponibilidade, qualidade e quantidade de informações obtidas no mercado.**

O presente Laudo de Avaliação obedece como diretrizes gerais, às normas técnicas e recomendações da *ABNT - Associação Brasileira de Normas Técnicas, NBR 14.653 partes 1 e 2*, bem como do *IBAPE/SP – Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia, Norma Para Avaliação de Imóveis Urbanos/2011*.

Em virtude de existir número suficiente de ofertas ou transações de imóveis que atendam aos requisitos determinados pelas normas, nas imediações do bem em tela, será utilizado o **Método Evolutivo**.

Esta avaliação foi desenvolvida com o uso de **tratamento por fatores**, com os devidos cálculos estatísticos dos resultados homogeneizados.

9. FATORES PONDERATIVOS DO TERRENO

Buscou-se, portanto, analisar os dados de ofertas e transações **na mesma região geoeconômica** em que se situa o imóvel avaliando, através dos elementos comparativos coletados, dos quais foram extraídos média saneada.

Estes elementos foram homogeneizados em relação a situação paradigma através de fatores, que podem valorizar ou desvalorizar o imóvel. Tais fatores, estão fundamentados na **Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos do IBAPE/SP - 2011 (Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de São Paulo)**.

9.1 DO ANÚNCIO

Para efeito de cálculo em relação ao anúncio, utilizou-se o **fator oferta (fonte)**.

A) FATOR OFERTA (ELASTICIDADE): É a superestimava do mercado imobiliário através de transações e valores de corretagem, sendo assim, é descontado 10% (dez por cento) de seu valor observado.

9.2 DO TERRENO

Para efeito de cálculo do terreno utilizou-se fatores de consistência do solo, topografia, testada e profundidade.

B) FATOR TOPOGRAFIA: O relevo topográfico sendo em aclave ou declive pode acarretar valorização ou desvalorização do imóvel avaliando, em função da dificuldade de se acessar, construir ou produzir. Portanto, através da tabela referente a **Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos do IBAPE**, pg. 22, tem-se as seguintes variáveis:

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 aclave até 10%	5%	1,05
Em aclave até 20%	10%	1,11
Em aclave 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		

Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos do IBAPE/SP - 2011 (Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de São Paulo), Pg. 22.



C) FATOR CONSISTÊNCIA DO SOLO: Diz respeito à capacidade do solo em relação ao seu teor de drenagem e umidade. A existência de água aflorante no solo, devida a nível elevado de lençol freático ou ações da natureza, tais como inundações periódicas, alagamentos, terrenos brejosos ou pantanosos, rotineiramente pode ser considerada como desvalorizante, condição essa que deve ser verificada no mercado da vizinhança do elemento avaliando:

Situação	Depreciação	Fator*
Situação Paradigma: Terreno Seco	-	1,00
Terreno situado em região inundável, que impede ou dificulta o seu acesso, mas não atinge o próprio terreno, situado em posição mais alta	10%	1,11
Terreno situado em região inundável e que é atingido ou afetado periodicamente pela inundação	30%	1,43
Terreno permanentemente alargado	40%	1,67
Fatores aplicáveis às expressões previstas em 10.6		

Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos do IBAPE/SP - 2011 (Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de São Paulo), Pg. 22.

D) FATOR FRENTE (TESTADA): Relação e proporção da frente do terreno com o seu ideal, mediante ao grupo de classificação (Tabela I e II).

Condição Básica: $C_f = (f_r / F_p)f$, dentro dos limites: $F_r / 2 < F_p < 2F_r$

E) FATOR PROFUNDIDADE: Relação e proporção da profundidade do terreno com o seu ideal, mediante ao grupo de classificação (Tabela I e II).

Condição Básica: $0,5 f_r \leq f \leq 2 f_r$

Tabela 01 – Grupos e Classificações do Imóvel Avaliando

Tabela 1 – Grupos I e II

	ZONA	Fatores de Ajuste						Características e Recomendações			
		Frente e Profundidade					Múltiplas frentes ou esquina	Coef de área	Área de referência do Lote (m²) Intervalo característico de áreas. (m²)		Observações gerais
		Referências			Expoente do Fator Frente	Expoente do Fator Profundidade					
		Frente de Referência	Prof. Mínima	Prof. Máxima							
		F _r	P _{mi}	P _{ma}	"f"	"p"	C _e	C _a			
Grupo I: Zonas de uso residencial horizontal	1ª Zona Residencial Horizontal Popular	5	15	30	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica	Aplica-se item 10.3.2)	125	100 – 400	IMÓVEL PERICIADO Para terrenos com áreas fora do intervalo definido, estudar a influência da área. Para terrenos com áreas fora do intervalo definido estudar a influência da área.
	2ª Zona Residencial Horizontal Médio	10	25	40	0,20	0,50	Não se aplica	Não se aplica dentro do intervalo	250	200 – 500	
	3ª Zona Residencial Horizontal Alto	15	30	60	0,15	0,50	Não se aplica	Não se aplica dentro do intervalo	600	400 – 1000	
Grupo II: Zonas ocupação vertical (incorporação)	4ª Zona Incorporações Padrão Popular	16 Mínimo	-	-	Não se aplicam		Aplica-se item 10.3.3	Não se aplica dentro do intervalo	2000	≥800 (1)*	Observar as recomendações 10.3.2. Para terrenos com áreas fora do intervalo definido estudar a influência da área e analisar a eventual influência da esquina ou frentes múltiplas. (1)* – Para estes grupos, o intervalo respectivo varia até um limite superior indefinido.
	5ª Zona Incorporações Padrão Médio	16 Mínimo	-	-			Aplica-se item 10.3.3		1500	800 - 2.500 (1*)	
	6ª Zona Incorporações Padrão Alto	16 Mínimo	-	-			Aplica-se item 10.3.3		2500	1.200- 4.000 (1*)	

Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos do IBAPE/SP - 2011 (Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de São Paulo), Pg. 19.

Tabela 02 – Grupos e Classificações do Imóvel Avaliando

Tabela 2 – Grupos III e IV

	ZONA	Fatores de Ajuste						Características e Recomendações			
		Frente e Profundidade					Múltiplas frentes ou esquina	Coef de área	Área		Observações gerais
		Referências			Expoente do Fator Frente	Expoente do Fator Profundidade			Área de referência do Lote (m²)	Intervalo característico de áreas. (m²)	
		Frente de Referência	Prof. Mínima	Prof. Máxima							
		F _r	P _{mi}	P _{ma}	"f"	"p"	C _e	C _a			
Grupo III: Zonas de uso comercial ou de serviços	7ª Zona Comercial Padrão Popular	5	10	30	0,20	0,50	Aplica-se Item 10.3.3	Não se aplica dentro do intervalo	100	80 - 300	Observar as recomendações 10.3.2. Para terrenos com áreas fora do intervalo definido estudar a influência da área e analisar a eventual influência da esquina ou frentes múltiplas.
	8ª Zona Comercial Padrão Médio	10	20	40	0,25	0,50	Aplica-se Item 10.3.3	Não se aplica dentro do intervalo	200	200 – 500	
	9ª Zona Comercial Padrão Alto	15	20	60	0,15	0,50	Aplica-se Item 10.3.3	Não se aplica dentro do intervalo	600	250 – 1000	
Grupo IV: Zonas industriais ou Galpões	10ª Zona Industrial	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica dentro do intervalo	5.000	2.000 – 20.000	Avaliação pelo valor unitário e influência da localização. Para terrenos com áreas fora do intervalo definido estudar a influência da área
	11ª Zona Galpões	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica dentro do intervalo	500	250 - 3.000	

Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos do IBAPE/SP - 2011 (Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de São Paulo), Pg. 20.

10. FATORES PONDERATIVOS DA CONSTRUÇÃO

A) FATOR IDADE DA BENFEITORIA: A depreciação deve levar em conta os aspectos físicos e funcionais. As diferenças de idade devem ser ponderadas pela relação entre os respectivos fatores de obsolescimento indicados através do critério de Ross-Heidecke, pela idade da edificação, real ou estimada.

B) FATOR PADRÃO CONSTRUTIVO DAS BENFEITORIAS: As diferenças de padrão construtivo devem ser ponderadas pela relação entre os respectivos valores de benfeitoria que melhor se aproximem de seus padrões. Recomenda-se a utilização do estudo “Valores de Edificações de Imóveis Urbanos”, do IBAPE/SP.

Coefficientes para as tipologias:

Grupo	Validade dos Índices ^a	Padrão	Intervalo de Índices - Pc			Idade Referencial - Ir (anos)	Valor Residual - R (%)
			Mínimo	Medio	Máximo		
1. BARRACO	A partir de 01/04/2019	1.1 – Padrão Rústico	0,091	0,136	0,177	5	0%
		1.2 – Padrão Simples	0,178	0,203	0,234	10	0%
2. CASA	A partir de 01/11/2017	2.1 – Padrão Rústico	0,409	0,481	0,553	60	20%
		2.2 – Padrão Proletário	0,624	0,734	0,844	60	20%
		2.3 – Padrão Econômico	0,919	1,070	1,221	70	20%
		2.4 – Padrão Simples	1,251	1,497	1,743	70	20%
		2.5 – Padrão Médio	1,903	2,154	2,355	70	20%
		2.6 – Padrão Superior	2,356	2,656	3,008	70	20%
		2.7 – Padrão Fino	3,331	3,865	4,399	60	20%
		2.8 – Padrão Luxo	4,843	-	-	60	20%
3. GALPÃO	A partir de 01/11/2017	3.1 – Padrão Econômico	0,518	0,609	0,700	60	20%
		3.2 – Padrão Simples	0,982	1,125	1,268	60	20%
		3.3 – Padrão Médio	1,368	1,659	1,871	80	20%
		3.4 – Padrão Superior	1,872	-	-	80	20%
4. COBERTURA	A partir de 01/11/2017	4.1 – Padrão Simples	0,071	0,142	0,213	20	10%
		4.2 – Padrão Médio	0,229	0,293	0,357	20	10%
		4.3 – Padrão Superior	0,333	0,486	0,639	30	10%

Tabela 05 do Estudo Técnico do Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia denominado: **Valores de Edificações de Imóveis Urbanos – Unidades Isoladas, Pg. 37.**



Coeficiente de Ross-Heidecke (Obsolescência)

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%	0,9898	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

Tabela 02 do Estudo Técnico do Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia denominado: **Valores de Edificações de Imóveis Urbanos – Unidades Isoladas, Pg. 17.**

- a) Nova
- b) Entre nova e regular
- c) Regular
- d) Entre regular e necessitando de reparos simples
- e) Necessitando de reparos simples
- f) Necessitando de reparos de simples a importantes
- g) Necessitando de reparos importantes
- h) Necessitando de reparos importantes a edificação sem valor

11. CÁLCULOS AVALIATÓRIOS

11.1 MÉDIA DE VALOR UNITÁRIO

Para cálculo estatístico referente à **Pesquisa de mercado de elementos comparativos da mesma região geoeconômica com valor homogeneizado (Doc. 01)**, utilizou-se a seguinte fórmula da Norma para Avaliações de Imóveis Urbanos do IBAPE/SP:

$$Vu = Vo \times \{1 + [(F1-1) + (F2-1) + (F3-1) \dots + (Fn-1)]\}$$

Onde:

Vu = Valor Unitário

Vo = Valor de Oferta

F1, F2, F3,...Fn= Fatores ou Coeficientes Utilizados

Deste modo, foi feito a Média Aritmética Saneada dos valores obtidos. Vejamos:

Elementos	Vu (R\$/m²)	Elementos	Vu (R\$/m²)
01	R\$ 886,48/m²	06	R\$ 941,69/m²
02	R\$ 753,08/m²	07	R\$ 825,09/m²
03	R\$ 856,75/m²	08	R\$ 963,28/m²
04	R\$ 1.037,52/m²	09	R\$ 1.078,92/m²
05	R\$ 736,75/m²	10	R\$ 936,00

Média Aritmética: R\$ 9.015,56 / 09 = **R\$ 901,56/m²**

Limite Superior (+ 30%) = R\$ 1.172,02/m²

Limite Inferior (- 30%) = R\$ 631,09/m²

Visto que todos os elementos estão dentro do intervalo de variação admissível, temos, portanto, a Média do Valor Unitário de: **R\$ 901,56/m².**



11.2 IMÓVEL PARADIGMA

C_T: Topografia = 1,00

C_s: Consistência do solo = 1,00

Fr: Frente de referência = 10,00m

P_{mi}: Profundidade mínima = 25,00m

P_{ma}: Profundidade máxima = 40,00m

“f”: Expoente do fator frente = 0,20

“p”: Expoente do fator profundidade = 0,50

11.3 DO TERRENO DO IMÓVEL

Após obtido o valor unitário do terreno, conforme **Pesquisa de mercado de elementos comparativos da mesma região geoeconômica com valor homogeneizado (Doc. 01)**, aplica-se as fórmulas específicas, considerando todos os fatores inerentes, neste caso, à formação do valor do terreno:

$$V_t = V_u / \{1 + [(F_1 - 1) + (F_2 - 1) + (F_3 - 1) \dots + (F_n - 1)]\} \times A_t$$

Onde:

V_t = Valor do Terreno

A_t = Área do Terreno

V_u = Valor unitário obtido

F₁, F₂, F₃,... F_n = Fatores ou Coeficientes Utilizados

Topografia: Terreno Plano = Fator 1,00

Consistência do solo: Terreno seco = Fator 1,00

Frente: 11,31m = Fator 0,976

Profundidade: 25,00m a 40,00m = Fator 1,00

HOMOGENEIZAÇÃO DO AVALIANDO:

Do Terreno:	F_C: 1,00 P _{ara.} : <u>1,00</u> A _{val.} : 1,00 (0%)	F_{TOP}: 1,00 P _{ara.} : <u>1,00</u> A _{val.} : 1,00 → (0%)	F_F: 0,976 F_F = (10/11,31)^{0,20}	F_P: 1,00 F_P = ≥ 25 / ≤ 40
------------------------	--	--	---	--

Realizando as devidas substituições, temos:

$$V_t = R\$ 901,56/m^2 \times 282,63m^2 \times 1,00 \times 1,00 \times 0,976 \times 1,00$$

$$V_t = R\$ 248.609,97 \text{ (valor total do terreno do imóvel em tela).}$$

11.4 VALOR TOTAL DAS BENFEITORIAS

Visa avaliar o custo de reprodução das benfeitorias contidas no terreno do imóvel. Trata-se de um imóvel assobradado, contendo garagem para 02/03 carros, sala de TV, cozinha, 03 banheiros, 03 quartos, área de serviço, varanda e quintal. Com relação aos acabamentos, possui piso e rodapés cerâmicos em todos os ambientes além das paredes da cozinha e banheiros instalados até o teto, demais paredes com reboco e pintura, todos os ambientes internos dispõem de laje com reboco e pintura e varanda com cobertura em telhado cerâmico, pontos hidráulicos e elétricos simples por ambientes, portas internas de madeira e externas de ferro. O imóvel necessita de reparos importantes em pontos de infiltração e umidade, fissuras e trincas. Desta forma, as benfeitorias são classificadas como Padrão Simples, imagem a seguir, em estrita observância à norma do Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia (IBAPE/SP), Valores de Edificações de Imóveis Urbanos – Unidades Isoladas, Pg. 28.



VALORES DE EDIFICAÇÕES DE IMÓVEIS URBANOS

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.



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

28

Descrição do padrão do imóvel em observância ao Estudo Técnico do Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia denominado: **Valores de Edificações de Imóveis Urbanos – Unidades Isoladas**, Pg. 28.



Deste modo, adotou-se a seguinte expressão:

$$V_c = A_c \times CUB \times K \times Foc$$

Onde:

V_c = Valor da construção (a ser obtido)

A_c = Área construída

CUB = Custo Unitário Básico / SINDUSCON/SP

K = Coeficiente de Estudo (R8N)

Foc = Fator de obsolescência

Cálculo do Fator Obsolescência:

$$Foc = R + k (1-R)$$

Onde:

Foc = Fator Obsolescência

R = Valor Residual

k = Resultado da Tabela Ross-Heideck, mediante duas entradas (I/Estado de Conservação).

Realizando as devidas substituições, temos:

BENFEITORIAS:

$$V_c = A_c \times CUB \times K \times Foc \text{ (40 anos } \rightarrow 58\% / \text{ "g")}$$

$$V_c = 172,27m^2 \times R\$ 2.074,13 \times 1,497 \times 0,4054$$

$V_c = R\$ 216.867,27$ (valor total das benfeitorias do imóvel em tela).



11.5 VALOR TOTAL DO IMÓVEL

Será obtido através da soma dos valores do terreno e das benfeitorias. Portanto, temos:

$$V_I = (V_T + V_B) \times F_c$$

Onde:

V_I = Valor do Imóvel

V_T = Valor do Terreno

V_B = Valor das Benfeitorias

F_c = Fator Comercialização

Substituindo os valores, temos:

$$V_I = (R\$ 248.609,97 + R\$ 216.867,27) \times 1,00$$

$$V_I = R\$ 465.477,24 \text{ (valor total do imóvel em tela)}$$

VALOR TOTAL DO IMÓVEL OBJETO DA MATRÍCULA N.º 47.711 (C.R.I – SUMARÉ/SP):

R\$ 465.477,24

(Quatrocentos e sessenta e cinco mil, quatrocentos e setenta e sete reais e vinte e quatro centavos).

(Valores válidos para 14 de Maio de 2.025).



11.6 VALOR DA LOCAÇÃO

Será obtido através do **Método da Rentabilidade**, onde consiste em aplicar uma taxa de rentabilidade compatível ao imóvel avaliando traduzindo o justo aluguel. Essa taxa pode variar de **5% a 12% ao ano**, conforme a dimensão e características construtivas do imóvel, conforme determina a literatura do prestigiado e renomado Eng. Sérgio Antônio Abunahman - ABUNAHMAN, A. S. “Curso Básico de Engenharia Legal e de Avaliações”. 4ª Edição. Editora Pini. 2008. Pg. 87 (Avaliação de Imóveis Comerciais; Arbitramento de Aluguéis).

Na avaliação de um imóvel comercial, seja ele sala, loja, escritório, ou mesmo qualquer outro tipo de edificação destinada ou adaptada para fins comerciais, existem, basicamente, três métodos a se considerar:

- 1º) Método do Custo de Reprodução;
- 2º) Método de Comparação das Rendas (aluguéis);
- 3º) Método de Comparação das Vendas.

O primeiro consiste em, obtido o valor do imóvel, aplicar ao mesmo uma taxa de rentabilidade compatível traduzindo o justo aluguel. A jurisprudência maciça consagrou para os imóveis comerciais a taxa de 12% ao ano, ou seja, 1% ao mês não capitalizados. Esta taxa não é rígida, havendo inúmeros julgados adotando taxas de 10% ou 11% ao ano. Em se tratando de imóveis residenciais esta taxa é mais elástica, variando de 5% ao ano até 12% ao ano, sendo tanto menor quanto maior e mais luxuoso for o imóvel. Este método leva o nome consagrado de **Método da Rentabilidade**.

ABUNAHMAN, A. S. “Curso Básico de Engenharia Legal e de Avaliações”. 4ª Edição. Pg. 87. Editora Pini. 2008.

Portanto, dadas as características de construção e conservação do imóvel em tela na qual apresentou necessidade de reparos importantes em infiltrações e fissuras, aplica-se taxa de renda de 5%. Assim, teremos:



- **Valor anual da locação:** $R\$ 465.477,24 \times 0,05 = R\$ 23.273,86$
- Dividindo o valor acima calculado por 12 meses, teremos o valor mensal do imóvel:
- **Valor mensal da locação:** $\frac{R\$ 23.273,86}{12} = R\$ 1.939,49/\text{mês}$

VALOR TOTAL DE LOCAÇÃO DO IMÓVEL:

R\$ 1.939,49/mês

(Um mil, novecentos e trinta e nove reais e quarenta e nove centavos por mês).

(Valores válidos para 14 de maio de 2.026).

Corrigindo o valor de mercado em data atual calculado acima para a data da citação (23/04/2024 – fls. 64), através do índice IGP-M da consagrada Fundação Getúlio Vargas (FGV), com uma correção total de – 6,2008% (**Doc. 02**), temos o valor locativo mensal para a data da citação na quantia de **R\$ 1.819,23/mês (um mil, oitocentos e dezenove reais e vinte e três centavos por mês – valores válidos para 23 de abril de 2024 – fls. 64).**

Consequentemente, somando-se o valor total da evolução da locação, mês a mês, desde a citação até a presente data, perfaz a **quantia de R\$ 46.165,45 (Doc. 02).**



12. GRAU DE PRECISÃO DA AVALIAÇÃO

GRAU DE PRECISÃO	
Média (R\$/m²)	R\$ 901,56
Desvio Padrão	112,47
Coefficiente de Variação	12,47%
Limite Superior (30%)	R\$ 1.172,02
Limite Inferior (30%)	R\$ 631,09
Contagem	10,00
n-1	9,00
tc	1,38
Amplitude Relativa	11,50%
Grau de Precisão	III
Atende a Norma	Sim
Amostras Fora da Média	0

Deste modo, a **amplitude relativa** sendo **menor que 30%**, atinge o **Grau III de Precisão da Pesquisa**, conforme tabela abaixo, referente a Norma **NBR 14.653-2 – Avaliação de Bens (Parte 02): Imóveis Urbanos, Item 9.2.3:**

Tabela 5 – Grau de precisão nos casos de utilização de modelos de regressão linear ou do tratamento por fatores

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

Para cálculo da Amplitude Relativa, utilizou-se a seguinte fórmula:

$$\text{Amplitude Relativa (AR)} = \frac{t_c \times \frac{\delta}{\sqrt{n-1}}}{\mu} \times 2$$

Onde:

tc = Valor tabela “t” Student

δ = Desvio Padrão

μ = Média

n = Número de dados efetivamente utilizados da amostra.



13. GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO DA AVALIAÇÃO

A tabela a seguir, apresenta os itens necessários para o Grau de Fundamentação. Deste modo, o Laudo Pericial **possuindo 10 (dez) pontos**, atinge o **Grau II de Fundamentação da Pesquisa**, conforme a norma **NBR 14.653-2/2011 – Avaliação de Bens (Parte 02): Imóveis Urbanos, Item 9.5, Pg. 29:**

Tabela 3 – Grau de fundamentação no caso de utilização do tratamento por fatores

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 observadas pelo autor do laudo	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisadas	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados correspondentes aos fatores utilizados
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 a 1,25, pois é desejável que, com um número menor de dados de mercado, a amostra seja menos heterogênea.				

Norma Associação Brasileira de Normas Técnicas – ABNT 14.653-02 (NBR/2011): Avaliação de Bens – Parte 02: Imóveis Urbanos. Tabela 3. Pg. 25.

Tabela 4 – Enquadramento do laudo segundo seu grau de fundamentação no caso de utilização de tratamento por fatores

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

Norma Associação Brasileira de Normas Técnicas – ABNT 14.653-02 (NBR/2011): Avaliação de Bens – Parte 02: Imóveis Urbanos. Tabela 4. Pg. 26.

14. QUESITOS

14.1 DA PARTE REQUERIDA (FLS. 135/136).

1. Considerando a localização do imóvel, quais são os valores médios de locação de imóveis similares na mesma região?

RESPOSTA: Através do **Método da Rentabilidade**, onde consiste em aplicar uma taxa de rentabilidade compatível ao imóvel avaliando traduzindo o justo aluguel, na qual esta taxa pode variar de **5% a 12% ao ano**, conforme a dimensão e características construtivas do imóvel, conforme determina a literatura do prestigiado e renomado Eng. Sérgio Antônio Abunahman - ABUNAHMAN, A. S. "Curso Básico de Engenharia Legal e de Avaliações". 4ª Edição. Editora Pini. 2008. Pg. 87 (Avaliação de Imóveis Comerciais; Arbitramento de Aluguéis) e dadas as características de construção e conservação do imóvel em tela na qual apresentou necessidade de reparos importantes em infiltrações e fissuras, aplica-se taxa de renda de 5%.

2. O imóvel objeto da perícia apresenta características construtivas (antiguidade, estado de conservação, padrão de acabamento) que possam justificar a fixação de aluguel em valor inferior à média de mercado?

RESPOSTA: O valor locativo mensal apurado por este perito, baseou-se nas características de padrão construtivo e obsolescência, que juntos compõem o valor do imóvel, o qual é a base para o cálculo do valor locativo mensal, conforme explicado neste laudo.

3. Há necessidade de reparos, manutenção ou reformas no imóvel que impactem negativamente no valor locatício? Em caso positivo, qual o percentual aproximado de depreciação em razão dessas condições?

RESPOSTA: O imóvel necessita de reparos importantes em pontos de infiltração e umidade, fissuras e trincas. Com estado de conservação "G – Necessitando de Reparos Importantes" conforme Tabela 02 do Estudo Técnico do Instituto

Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia denominado: Valores de Edificações de Imóveis Urbanos – Unidades Isoladas, Pg. 17, aplicando-se a devida depreciação para este tipo de benfeitoria.

4. O imóvel encontra-se atualmente mobiliado ou desprovido de mobília? Qual o impacto disso no valor do aluguel a ser estimado?

RESPOSTA: Conforme imagens do presente laudo n.º 14/28, o imóvel dispõe de mobiliário básico, sem muitos móveis planejados, não afetando significativamente o valor total do imóvel final.

5. Há limitações no uso do imóvel (como ausência de área de lazer própria, problemas de insolação, ventilação, acessibilidade ou vagas de garagem) que reduzam o valor locatício?

RESPOSTA: Não.

6. Considerando a jurisprudência que orienta que, em caso de condomínio entre ex-cônjuges, o valor do aluguel deve ser fixado de forma proporcional à quota parte do condômino privado da posse, qual seria o valor proporcional de mercado da parte pertencente a ex-cônjuge?

RESPOSTA: O valor de locação atual do imóvel é de R\$ 1.939,49/mês.

7. Há registro de inadimplência ou excesso de oferta de imóveis semelhantes na região que influencie para baixo o valor de mercado da locação?

RESPOSTA: Não, tendo em vista que o valor de locação corresponde com uma taxa de renda do valor total do imóvel.

8. Considerando as condições gerais do mercado imobiliário local (oferta e demanda atuais), há tendência de valorização ou desvalorização da locação?

RESPOSTA: Valorização, pois a Rua Mario Paijão, trata-se de rua movimentada e que apresenta alguns comércios/serviços.

9. Qual seria o valor de aluguel mínimo de mercado praticado em imóveis com padrão, localização e características semelhantes ao imóvel objeto da perícia?

RESPOSTA: O valor de locação atual do imóvel é de R\$ 1.939,49/mês, tendo em vista que o valor de locação corresponde com uma taxa de renda sobre o valor total do imóvel, tal como apurado neste laudo, compatível com a renda da mesma região geoeconômica em que o imóvel se insere.

15. ENCERRAMENTO

Dado por terminado este laudo de avaliação, onde o mesmo consta com 45 (quarenta e cinco) páginas, além de 02 (dois) anexos, sendo esta última, datada e assinada.

Doc. 01 – Pesquisa de mercado de elementos comparativos da mesma região geoeconômica com valor homogeneizado.

Doc. 02 – Correção do valor locativo mensal da presente data até a data da citação (23/04/2024 – fls. 64), apurando-se respectivo montante total.

Nestes termos,

P. Deferimento.

Sumaré, 14 de Maio de 2026.

Gabriel de Castro Dottori

CAU A131602-8



Doc. 01

Pesquisa de mercado de elementos comparativos da mesma região
geoeconômica com valor homogeneizado.

2ª Residencial Horizontal Popular

ELEMENTO COMPARATIVO - 01

FMI IMOBILIÁRIA

Home > Imóveis > À venda > Casas > Sumaré > Jardim Bom Retiro (Nova Veneza) > Imóvel CA10394-FMI

CA10394-FMI

Casa com 2 quartos, 150 m², à venda por R\$ 550.000 - Rua Nove, 1 - Jardim Bom Retiro (Nova Veneza) - Sumaré/SP

20 Fotos

Venda
R\$ 550.000
IPTU R\$100/mês • Valor do m² R\$ 3.667

Área construída: 150 m² • Área do terreno: 250 m² • Terreno: 10x25 • Quartos: 2

Banheiro: 1 • Vagas: 4 • Aluguel por: Sim

Entrar em contato

Mensagem Agendar visita

Nome*

Telefone*

Cidade:	Sumaré/SP
Endereço:	Rua Rosa Mariano do Prado, 238 - Jardim Bom Retiro (Nova Veneza)
Fonte:	Web Site: https://www.fmiimobiliaria.com.br (Cod.: CA10394)
Data:	14 de maio de 2.026
Informante:	Imobiliária FMI
Telefone:	(19) 4112-0018 / (19) 98111-8031

Características (m²):	Terreno (m²):	250,00		
	Construção (m²):	150,00	Idade:	45 Anos
	Frente(m):	10,00	Profundidade (m):	25,00

Valor Anunciado: R\$ 550.000,00

CÁLCULOS PARA HOMOGENEIZAÇÃO

Do Anúncio:	Fonte: 0,90 → (10%)	R\$ 495.000,00
-------------	---------------------	----------------

Simplex Máximo	CUB	Hoss-Heidecke	Coef. Idade	R\$
1,743	R\$ 2.074,13	g	0,3802	273.379,18

VU / PESQUIS.	R\$886,48
---------------	-----------

4 - FATORES

FATOR TOP.	FATOR CONSISTÊNCIA	FATOR FRENTE	FATOR PROFUNDIDADE	FATOR ÁREA	ΣFatores - Nº Fat + 1
Terreno Plano	Terreno Seco				
1,000	1,000	1,000	1,000	Não se Aplica	1,0000

$$Vu \text{ (inicial)} = Vo \times 0,90$$

$$Vuh = Vu / \{1 + [(F1-1) + (F2-1) + (F3-1) \dots + (Fn-1)]\} \times At$$

VUH / FINAL

R\$ 886,48 /m²

2ª Residencial Horizontal Popular
ELEMENTO COMPARATIVO - 02

CA023001 Casa à venda no Jardim Bom Retiro (Nova Veneza) em Sumaré

Venda
R\$ 490.000,00

IPTU
R\$ 1.250,00

Quero saber mais

Nome:

Email:

Telefone:

Olá, tenho interesse e gostaria de mais informações.

Cidade:	Sumaré/SP
Endereço:	Bairro Jardim Bom Retiro (Nova Veneza)
Fonte:	Web Site: https://conexaoimoveis.com.br (Cod.: CA023001)
Data:	14 de maio de 2.026
Informante:	ConexãoX Consultoria Imobiliária
Telefone:	(19) 3291-0456 / (19) 99735-5412

Características (m²):	Terreno (m²):	288,00		
	Construção (m²):	155,00	Idade:	55 Anos
	Frente(m):	11,52	Profundidade (m):	25,00

Valor Anunciado: R\$ 490.000,00

CÁLCULOS PARA HOMOGENEIZAÇÃO

Do Anúncio:	Fonte: 0,90 → (10%)	R\$ 441.000,00
-------------	---------------------	----------------

Simple Médio	CUB	Hoss-Heidecke	Coef. Idade	R\$
1,497	R\$ 2.074,13	g	0,3159	217.888,60

VU / PESQUIS.	R\$774,69
---------------	-----------

4 - FATORES

FATOR TOP.	FATOR CONSISTÊNCIA	FATOR FRENTE	FATOR PROFUNDIDADE	FATOR ÁREA	ΣFatores - N
Terreno Plano	Terreno Seco				Fat + 1
1,000	1,000	0,972	1,000	Não se Aplica	0,9721

$$Vu \text{ (inicial)} = Vo \times 0,90$$

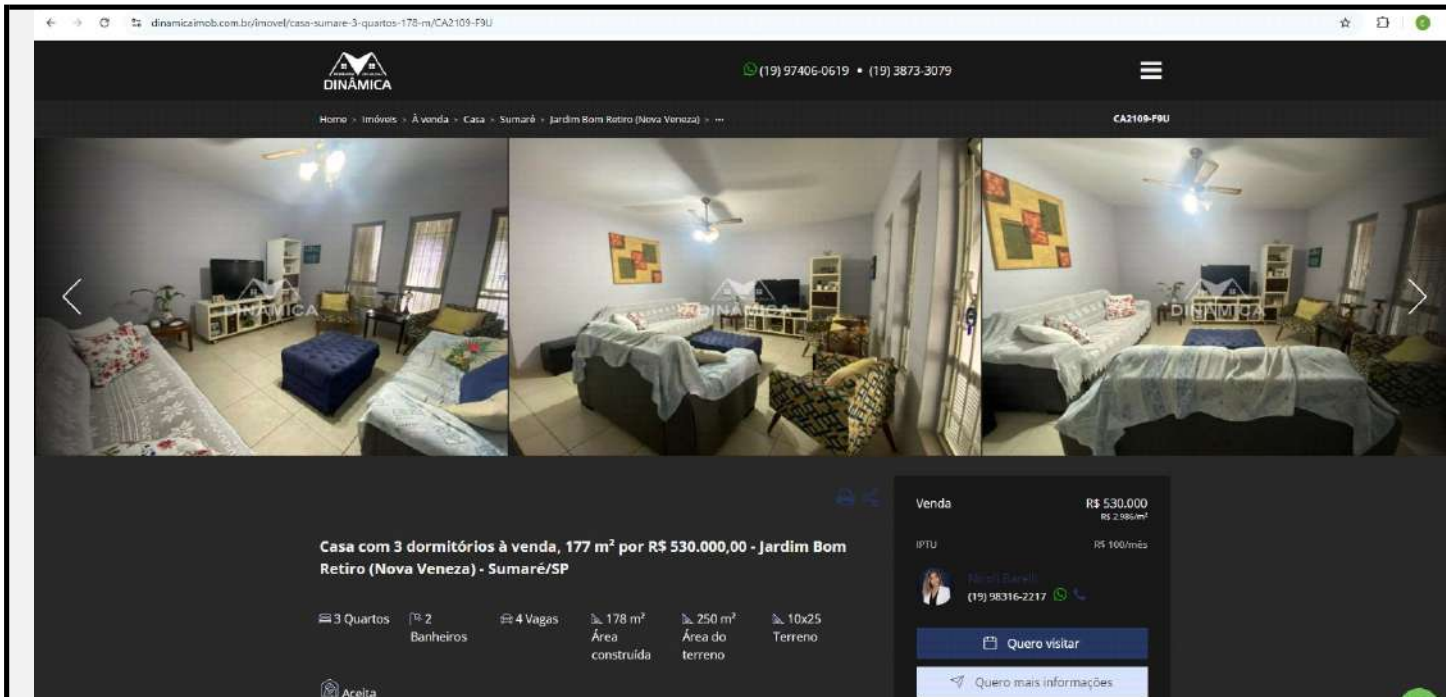
$$Vuh = Vu / \{1 + [(F1-1) + (F2-1) + (F3-1) \dots + (Fn-1)]\} \times At$$

VOH / FINAL

R\$ 753,08 /m²

2ª Residencial Horizontal Popular

ELEMENTO COMPARATIVO - 03



Cidade:	Sumaré/SP
Endereço:	Rua Rosa Mariano do Prado, 508 - Jardim Bom Retiro (Nova Venezia)
Fonte:	Web Site: https://www.dinamicaimob.com.br (Cod.: CA2109)
Data:	14 de maio de 2.026
Informante:	Imobiliária Dinâmica
Telefone:	(19) 97406-0619 / (19) 3873-3079

Características (m²):	Terreno (m²):	250,00		
	Construção (m²):	178,00	Idade:	50 Anos
	Frente(m):	10,00	Profundidade (m):	25,00

Valor Anunciado: R\$ 530.000,00

CÁLCULOS PARA HOMOGENEIZAÇÃO

Do Anúncio:	Fonte: 0,90 → (10%)	R\$ 477.000,00
--------------------	----------------------------	-----------------------

Simple Médio	CUB	Hoss-Heidecke	Coef. Idade	R\$
1,497	R\$ 2.074,13	g	0,3444	262.812,83

VU / PESQUIS.	R\$856,75
----------------------	------------------

4 - FATORES

FATOR TOP.	FATOR CONSISTÊNCIA	FATOR FRENTE	FATOR PROFUNDIDADE	FATOR ÁREA	ΣFatores - N
Terreno Plano	Terreno Seco				Fat + 1
1,000	1,000	1,000	1,000	Não se Aplica	1,0000

$V_u(\text{inicial}) = V_o \times 0,90$

$V_uh = V_u / \{1 + [(F1-1) + (F2-1) + (F3-1) \dots + (Fn-1)]\} \times At$

VUH / FINAL

R\$ 856,75 /m²

2ª Residencial Horizontal Popular

ELEMENTO COMPARATIVO - 04

FMI IMOBILIÁRIA

Home > Imóveis > À venda > Casa > Sumaré > Jardim Bom Retiro (Nova Veneza) > Imóvel CA1103-FMI

CA1103-FMI

Casa com 3 quartos à venda, 200 m² por R\$ 650.000 - Jardim Bom Retiro (Nova Veneza) - Sumaré/SP

Venda
R\$ 650.000
IPTU R\$ 800/ano • Valor do m² R\$ 3.250

Área construída 200 m² • Área do terreno 250 m² • Terreno 10x25 • Quartos 3

Entrar em contato
Mensagem • Agendar visita

Nome*

Cidade:	Sumaré/SP
Endereço:	Rua Eng. Jaime Pinheiro Ulhoa Cintra, 660 - Jardim Bom Retiro
Fonte:	Web Site: https://www.fmiimobiliaria.com.br (Cod.: CA1103)
Data:	14 de maio de 2.026
Informante:	Imobiliária FMI
Telefone:	(19) 4112-0018 / (19) 98111-8031

Características (m²):	Terreno (m²):	250,00		
	Construção (m²):	200,00	Idade:	40 Anos
	Frente(m):	10,00	Profundidade (m):	25,00

Valor Anunciado: R\$ 650.000,00

CÁLCULOS PARA HOMOGENEIZAÇÃO

Do Anúncio:	Fonte: 0,90 → (10%)	R\$ 585.000,00
-------------	---------------------	----------------

Simple Médio	CUB	Hoss-Heidecke	Coef. Idade	R\$ 325.619,72
1,497	R\$ 2.074,13	g	0,4054	

VU / PESQUIS.	R\$1.037,52
---------------	-------------

4 - FATORES					
FATOR TOP.	FATOR CONSISTÊNCIA	FATOR FRENTE	FATOR PROFUNDIDADE	FATOR ÁREA	ΣFatores - N Fat + 1
Terreno Plano	Terreno Seco				
1,000	1,000	1,000	1,000	Não se Aplica	1,0000

$$Vu \text{ (inicial)} = Vo \times 0,90$$

$$Vuh = Vu / \{1 + [(F1-1) + (F2-1) + (F3-1) \dots + (Fn-1)]\} \times At$$

VUH / FINAL
R\$ 1.037,52 /m²

2ª Residencial Horizontal Popular

ELEMENTO COMPARATIVO - 05

marcosferreiraimoveis.com.br/imovel/casa-sumare-3-quartos-142-m/CA1009-993

home > Imóveis > À venda > Casa > Sumaré > Jardim Bom Retiro (Nova Veneza) > Imóvel CA1009-993

CA1009-993

Casa com 3 dormitórios à venda, 142 m² por R\$ 390.000,00 - Jardim Bom Retiro (Nova Veneza) - Sumaré/SP

14 Fotos | Vídeos | Mapa

Venda
R\$ 390.000
Valor do m² R\$ 2.745

Localização
Jardim Bom Retiro (Nova Veneza) - Sumaré/SP

Área construída: 142 m² | Área do terreno: 250 m² | Quartos: 3 | Suite: 1

Entrar em contato

Nome*

Telefone*

E-mail*

Quero saber mais sobre este imóvel código CA1009-

Cidade:	Sumaré/SP
Endereço:	Bairro Jardim Bom Retiro (Nova Veneza)
Fonte:	Web Site: https://www.marcosferreiraimoveis.com.br (Cod.: CA1009)
Data:	14 de maio de 2.026
Informante:	Imobiliária Marcos Ferreira
Telefone:	(19) 99540-2506 / (19) 3645-3320

Características (m²):	Terreno (m²):	250,00		
	Construção (m²):	142,00	Idade:	55 Anos
	Frente(m):	10,00	Profundidade (m):	25,00

Valor Anunciado: R\$ 390.000,00

CÁLCULOS PARA HOMOGENEIZAÇÃO

Do Anúncio:	Fonte: 0,90 → (10%)	R\$ 351.000,00
-------------	---------------------	----------------

Simplex Mínimo	CUB	Hoss-Heidecke	Coef. Idade	R\$
1,251	R\$ 2.074,13	g	0,3159	166.811,76

VU / PESQUIS.	R\$736,75
---------------	-----------

4 - FATORES

FATOR TOP.	FATOR CONSISTÊNCIA	FATOR FRENTE	FATOR PROFUNDIDADE	FATOR ÁREA	ΣFatores - N
Terreno Plano	Terreno Seco				Fat + 1
1,000	1,000	1,000	1,000	Não se Aplica	1,0000

$$Vu \text{ (inicial)} = Vo \times 0,90$$

$$Vuh = Vu / \{1 + [(F1-1) + (F2-1) + (F3-1) \dots + (Fn-1)]\} \times At$$

VOH / FINAL

R\$ 736,75 /m²

2ª Residencial Horizontal Popular

ELEMENTO COMPARATIVO - 06

Casa à venda em Sumaré, Jardim Bom Retiro (Nova Veneza), com 2 quartos, com 175 m²

endereço: Jardim Bom Retiro (Nova Veneza) - Sumaré - SP

Área terreno: 250 m² | Área construída: 175 m²

Quartos: 2 | Banheiros: 1

Venda: **R\$490.000,00**
Valor m²: R\$2.800,00

Agendar uma visita

Solicitar mais informações

Atualizado há 761 dias e 23 minutos

Cidade:	Sumaré/SP
Endereço:	Bairro Jardim Bom Retiro (Nova Veneza)
Fonte:	Web Site: https://www.eldoradoimoveis.com.br (Cod.: CA7737)
Data:	14 de maio de 2.026
Informante:	Eldorado Imóveis
Telefone:	(19) 3803-1330 / (19) 99448-6472

Características (m²):	Terreno (m²):	250,00		
	Construção (m²):	175,00	Idade:	55 Anos
	Frente(m):	10,00	Profundidade (m):	25,00

Valor Anunciado: R\$ 490.000,00

CÁLCULOS PARA HOMOGENEIZAÇÃO

Do Anúncio:	Fonte: 0,90 → (10%)	R\$ 441.000,00
-------------	---------------------	----------------

Simplex Mínimo	CUB	Hoss-Heidecke	Coef. Idade	R\$ 205.577,87
1,251	R\$ 2.074,13	g	0,3159	

VU / PESQUIS.	R\$941,69
---------------	-----------

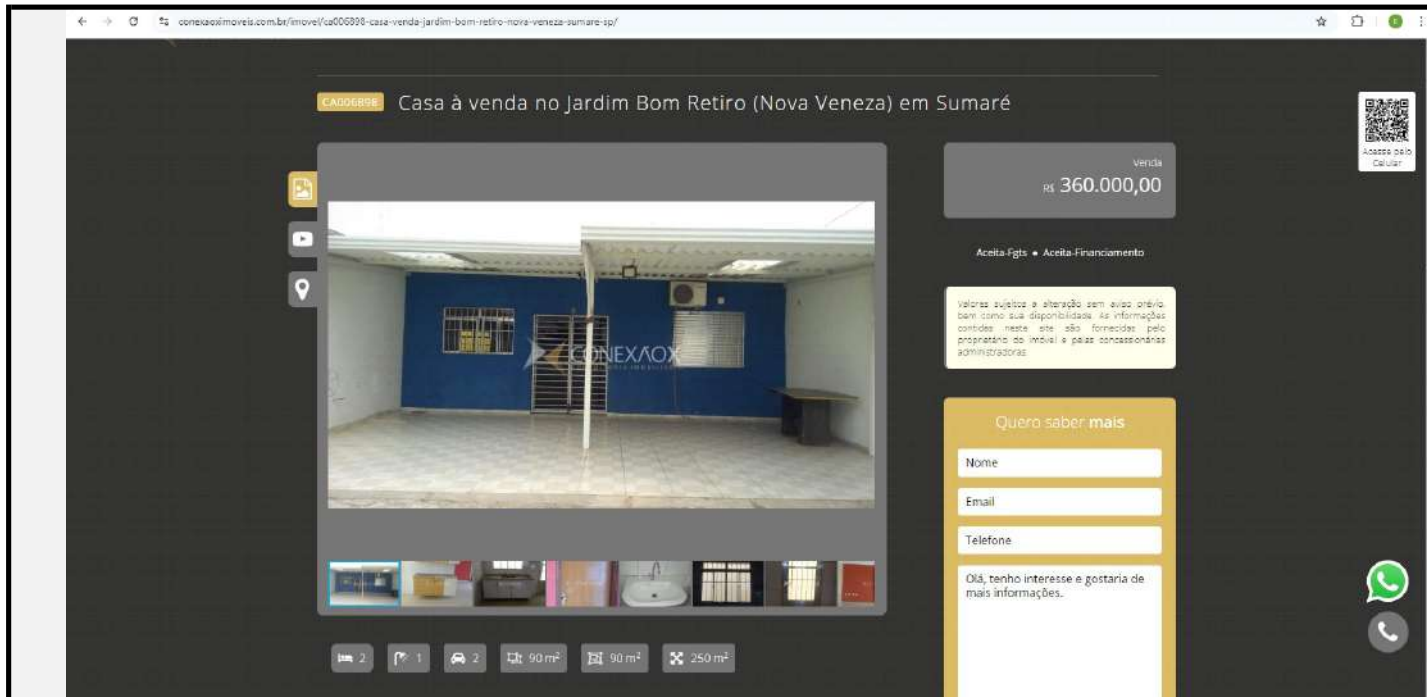
4 - FATORES					
FATOR TOP.	FATOR CONSISTÊNCIA	FATOR FRENTE	FATOR PROFUNDIDADE	FATOR ÁREA	ΣFatores - N Fat + 1
Terreno Plano	Terreno Seco				
1,000	1,000	1,000	1,000	Não se Aplica	1,0000

$V_u(\text{inicial}) = V_o \times 0,90$

$V_{uh} = V_u / \{1 + [(F1-1) + (F2-1) + (F3-1) \dots + (Fn-1)]\} \times A_t$

VUH / FINAL
R\$ 941,69 /m²

2ª Residencial Horizontal Popular
ELEMENTO COMPARATIVO - 07



Cidade:	Sumaré/SP
Endereço:	Bairro Jardim Bom Retiro (Nova Veneza)
Fonte:	Web Site: https://conexaomoveis.com.br (Cod.: CA006898)
Data:	14 de maio de 2.026
Informante:	ConexãoX Consultoria Imobiliária
Telefone:	(19) 3291-0456 / (19) 99735-5412

Características (m²):	Terreno (m²):	250,00		
	Construção (m²):	90,00	Idade:	45 Anos
	Frente(m):	10,00	Profundidade (m):	25,00

Valor Anunciado: R\$ 360.000,00

CÁLCULOS PARA HOMOGENEIZAÇÃO

Do Anúncio:	Fonte: 0,90 → (10%)	R\$ 324.000,00
-------------	---------------------	----------------

Simplex Mínimo	CUB	Hoss-Heidecke	Coef. Idade	R\$
1,251	R\$ 2.074,13	g	0,3802	117.727,14

VU / PESQUIS.	R\$825,09
---------------	-----------

4 - FATORES					
FATOR TOP.	FATOR CONSISTÊNCIA	FATOR FRENTE	FATOR PROFUNDIDADE	FATOR ÁREA	ΣFatores - N Fat + 1
Terreno Plano	Terreno Seco				
1,000	1,000	1,000	1,000	Não se Aplica	1,0000

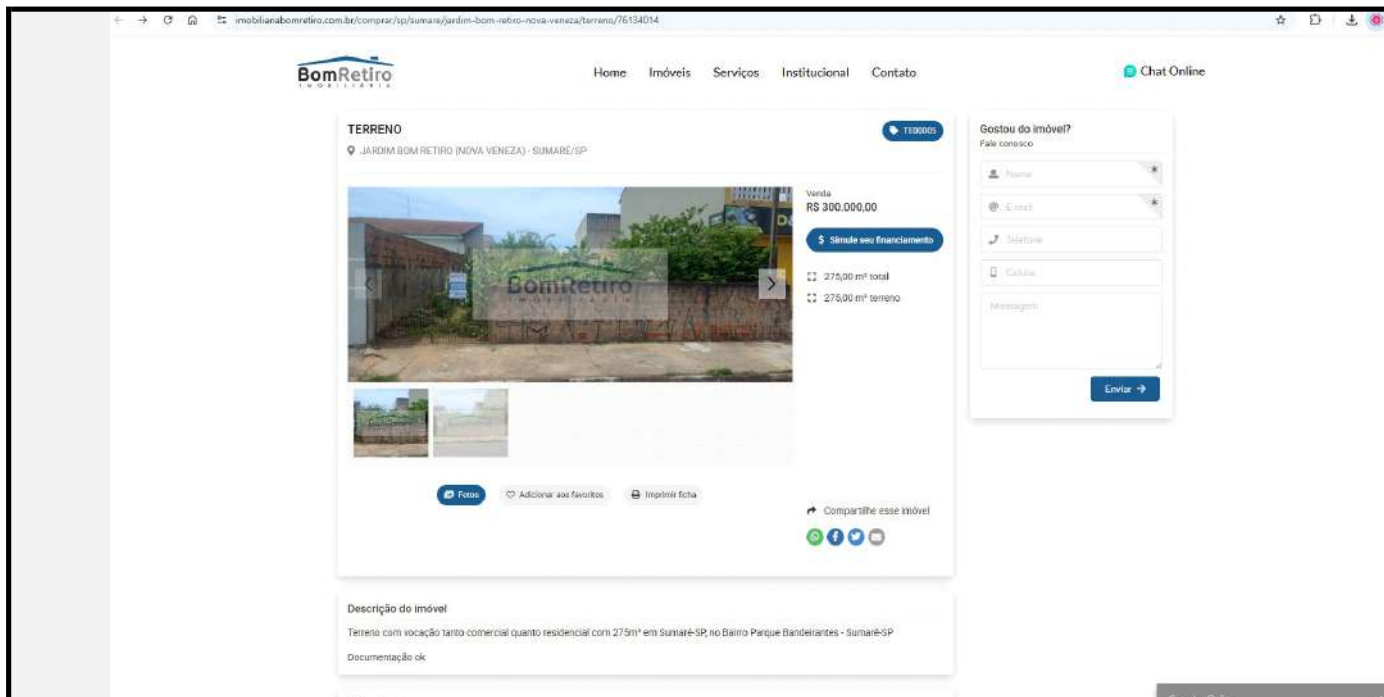
$$Vu \text{ (inicial)} = Vo \times 0,90$$

$$Vuh = Vu / \{1 + [(F1-1) + (F2-1) + (F3-1) \dots + (Fn-1)]\} \times At$$

VOH / FINAL
R\$ 825,09 /m²

2ª Residencial Horizontal Popular

ELEMENTO COMPARATIVO - 08



Cidade:	Sumaré/SP
Endereço:	Rua Manoel Vítor Diniz, S/N (vizinho direito do n.º 215), Jardim Bom Retiro
Fonte:	Web Site: https://imobiliariabomretiro.com.br (Cod.: TE00005)
Data:	14 de maio de 2.026
Informante:	Bom Retiro Imobiliária
Telefone:	(19) 3864-2378 / (19) 9.9775-5061

Características (m²):	Terreno (m²):	275,00		
	Construção (m²):	0,00	Idade:	-
	Frente(m):	11,00	Profundidade (m):	25,00

Valor Anunciado: R\$ 300.000,00

CÁLCULOS PARA HOMOGENEIZAÇÃO

Do Anúncio:	Fonte: 0,90 → (10%)	R\$ 270.000,00
-------------	---------------------	----------------

Padrão	CUB	Hoss-Heidecke	Coef. Idade	Não se Aplica
Não se Aplica	Não se Aplica	Não se Aplica	Não se Aplica	

VU / PESQUIS.	R\$981,82
---------------	-----------

4 - FATORES					
FATOR TOP.	FATOR CONSISTÊNCIA	FATOR FRENTE	FATOR PROFUNDIDADE	FATOR ÁREA	ΣFatores - N Fat + 1
Terreno Plano	Terreno Seco				
1,000	1,000	0,981	1,000	Não se Aplica	0,9811

$V_u(\text{inicial}) = V_o \times 0,90$

$V_uh = V_u / \{1 + [(F_1 - 1) + (F_2 - 1) + (F_3 - 1) \dots + (F_n - 1)]\} \times A_t$

VOH / FINAL

R\$ 963,28 /m²

2ª Residencial Horizontal Popular

ELEMENTO COMPARATIVO - 09

Terreno à venda em Sumaré/SP, Jardim Bom Retiro (Nova Veneza) com 250m². Jardim Bom Retiro (Nova Veneza) - Sumaré/SP

Venda R\$ 270.000,00

Fale com o corretor Simule seu financiamento

Veja todas as fotos desse imóvel

Terreno

Referência: TE00187

Área Total 250,00 m² Área Terreno 250,00 m²

Fotos Imprimir ficha Adicionar aos favoritos Dados do corretor

Venda R\$ 270.000,00 IPTU Anual R\$ 754,53

Gostou do imóvel? Entre em contato conosco

Fale com o corretor Fale conosco

Cidade:	Sumaré/SP
Endereço:	Bairro Jardim Bom Retiro
Fonte:	Web Site: https://jbimovel.com.br (Cod.: TE00187)
Data:	14 de maio de 2.026
Informante:	JB Imóveis
Telefone:	(19) 3822-4200

Características (m²):	Terreno (m²):	250,00		
	Construção (m²):	0,00	Idade:	-
	Frente(m):	10,00	Profundidade (m):	25,00

Valor Anunciado: R\$ 270.000,00

CÁLCULOS PARA HOMOGENEIZAÇÃO

Do Anúncio:	Fonte: 0,90 → (10%)	R\$ 243.000,00
-------------	---------------------	----------------

Padrão	CUB	Hoss-Heidecke	Coef. Idade	Não se Aplica
Não se Aplica	Não se Aplica	Não se Aplica	Não se Aplica	

VU / PESQUIS.	R\$972,00
---------------	-----------

4 - FATORES					
FATOR TOP.	FATOR CONSISTÊNCIA	FATOR FRENTE	FATOR PROFUNDIDADE	FATOR ÁREA	ΣFatores - N Fat + 1
Declive de 5% a 10%	Terreno Seco				
1,110	1,000	1,000	1,000	Não se Aplica	1,1100

$$Vu \text{ (inicial)} = Vo \times 0,90$$

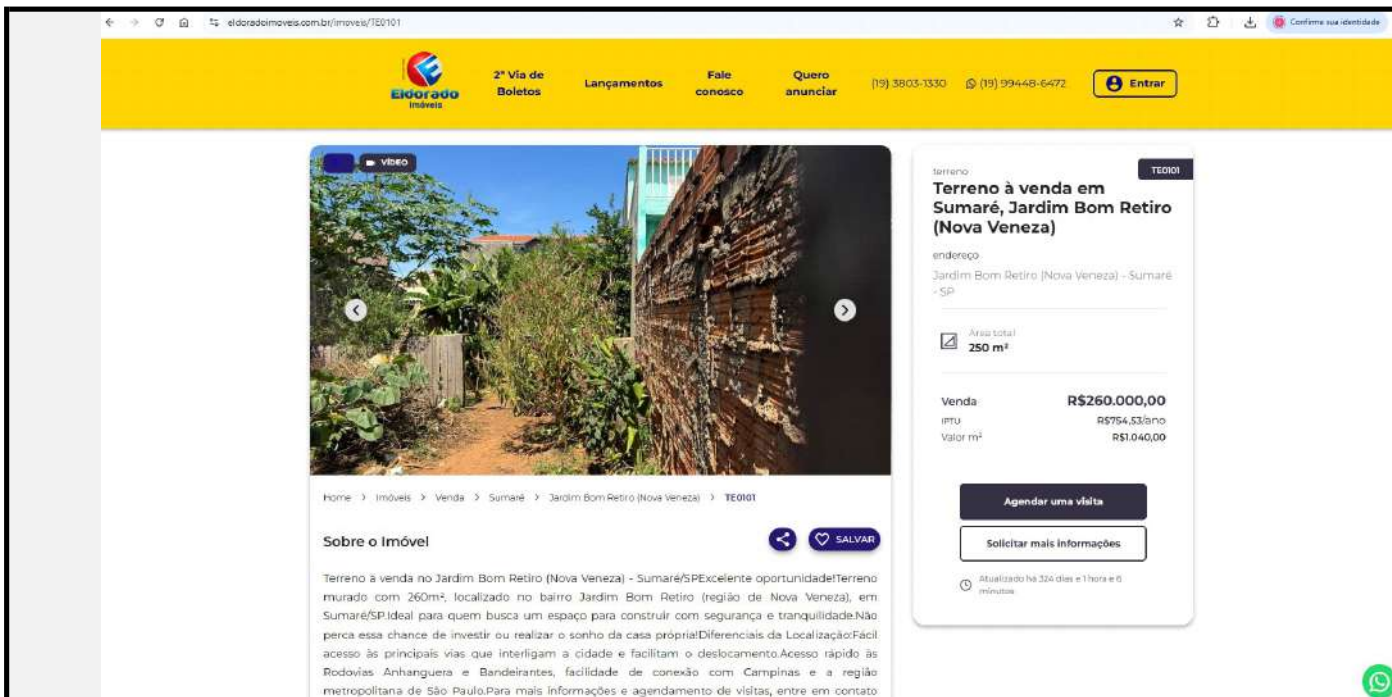
$$Vuh = Vu / \{1 + [(F1-1) + (F2-1) + (F3-1) \dots + (Fn-1)]\} \times At$$

VUH / FINAL

R\$ 1.078,92 /m²

2ª Residencial Horizontal Popular

ELEMENTO COMPARATIVO - 10



Cidade:	Sumaré/SP
Endereço:	Bairro Jardim Bom Retiro
Fonte:	Web Site: https://www.eldoradoimoveis.com.br (Cod.: TE0101)
Data:	14 de maio de 2.026
Informante:	Eldorado Imóveis
Telefone:	(19) 3803-1330

Características (m²):	Terreno (m²):	250,00		
	Construção (m²):	0,00	Idade:	-
	Frente(m):	10,00	Profundidade (m):	25,00

Valor Anunciado: R\$ 260.000,00

CÁLCULOS PARA HOMOGENEIZAÇÃO

Do Anúncio:	Fonte: 0,90 → (10%)	R\$ 234.000,00
-------------	---------------------	----------------

Padrão	CUB	Hoss-Heidecke	Coef. Idade	Não se Aplica
Não se Aplica	Não se Aplica	Não se Aplica	Não se Aplica	

VU / PESQUIS.	R\$936,00
---------------	-----------

4 - FATORES

FATOR TOP.	FATOR CONSISTÊNCIA	FATOR FRENTE	FATOR PROFUNDIDADE	FATOR ÁREA	ΣFatores - N
Terreno Plano	Terreno Seco				Fat + 1
1,000	1,000	1,000	1,000	Não se Aplica	1,0000

$V_u(\text{inicial}) = V_o \times 0,90$

$V_{uh} = V_u / \{1 + [(F1-1) + (F2-1) + (F3-1) \dots + (Fn-1)]\} \times A_t$

VOH / FINAL

R\$ 936,00 /m²



MÉDIA DE VALOR UNITÁRIO

Para cálculo estatístico referente à **Pesquisa de mercado de elementos comparativos da mesma região geoeconômica com valor homogeneizado**, utilizou-se a seguinte fórmula da Norma para Avaliações de Imóveis Urbanos do IBAPE/SP:

$$Vu = Vo \times \{1 + [(F1-1) + (F2-1) + (F3-1) \dots + (Fn-1)]\}$$

Onde:

Vu = Valor Unitário

Vo = Valor de Oferta

F1, F2, F3,...Fn = Fatores ou Coeficientes Utilizados

Deste modo, foi feito a Média Aritmética Saneada dos valores obtidos. Vejamos:

Elementos	Vu (R\$/m²)	Elementos	Vu (R\$/m²)
01	R\$ 886,48/m²	06	R\$ 941,69/m²
02	R\$ 753,08/m²	07	R\$ 825,09/m²
03	R\$ 856,75/m²	08	R\$ 963,28/m²
04	R\$ 1.037,52/m²	09	R\$ 1.078,92/m²
05	R\$ 736,75/m²	10	R\$ 936,00

Média Aritmética: R\$ 9.015,56 / 09 = **R\$ 901,56/m²**

Limite Superior (+ 30%) = R\$ 1.172,02/m²

Limite Inferior (- 30%) = R\$ 631,09/m²

Visto que todos os elementos estão dentro do intervalo de variação admissível, temos, portanto, a Média do Valor Unitário de: **R\$ 901,56/m².**



Doc. 02

Correção do valor locativo mensal da presente data até a data da citação (23/04/2024 – fls. 64), apurando-se respectivo montante total.



[Home](#) | [Cálculos](#) | [Séries históricas](#) | [Câmbio/Moedas](#) | [Data/hora](#) | [Conversores](#) | [Artigos](#) | [Institucional](#)

Cálculo de atualização monetária

[Voltar](#) [Versão para Impressão](#)

Cálculos Financeiros

Atualização monetária

Cálculos de juros
Planilha de reajuste de aluguéis e valores
Planilha comparativa de reajustes

Cálculos Judiciais

Planilha de débitos Judiciais
Nova Planilha Débitos judiciais (Lei 14905)

Planilha de desapropriações

Financiamento

Série de pagamentos
Planilha-Sistemas PRICE e SAC
Habitacional CEF (Price/SAC/SACRE)

Dados básicos informados para cálculo

Descrição do cálculo

Valor Nominal R\$ 1.939,49
Indexador e metodologia de cálculo IGP-M - (FGV) - Calculado pelo critério mês cheio.
Período da correção Abril/2026 a Abril/2024

Dados calculados

Fator de correção do período -730 dias 0,937992
Percentual correspondente -730 dias -6,200843 %
Valor corrigido para 01/04/2024 (=) R\$ 1.819,23
Sub Total (=) R\$ 1.819,23
Valor total (=) **R\$ 1.819,23**

Memória analítica do cálculo

Valor inicial 1.939,49
Data inicial 01/04/2026
Data final 01/04/2024
Periodicidade Mensal
Metodologia de cálculo Calculado pelo critério mês cheio.

Termo inicial	Termo final	Variação do período	Valor
---------------	-------------	---------------------	-------

Acréscimos de juro, multa e honorários

Sub Total	(=)	R\$ 1.939,49
Valor total	(=)	R\$ 1.939,49

[Quem somos](#) [Contato](#) [Termos de Uso](#)

Nossos serviços são públicos e gratuitos.

Esclarecemos que nossos recursos se destinam a auxiliar o usuário na elaboração dos diversos cálculos aqui disponibilizados, que não devem prescindir de um profissional capacitado.

O usuário que utiliza os nossos serviços o faz por sua conta e risco, e aceita que não temos qualquer responsabilidade por danos de qualquer natureza resultantes desta utilização.

Apesar dos cuidados na coleta e manuseio, o DrCalc.net não se responsabiliza pelas informações e cálculos aqui disponibilizados, eximindo-se de quaisquer perdas, danos (direitos, indiretos ou incidentais), custos e lucros cessantes.

DrCalc.net / DrCalc.net.br - Todos os direitos reservados



[Home](#) | [Cálculos](#) | [Séries históricas](#) | [Câmbio/Moedas](#) | [Data/hora](#) | [Conversores](#) | [Artigos](#) | [Institucional](#)

Cálculo de atualização monetária

[Voltar](#) [Versão para Impressão](#)

Cálculos Financeiros

Atualização monetária

Cálculos de juros
Planilha de reajuste de aluguéis e valores
Planilha comparativa de reajustes

Cálculos Judiciais

Planilha de débitos Judiciais
Nova Planilha Débitos judiciais (Lei 14905)
Planilha de desapropriações

Financiamento

Série de pagamentos
Planilha-Sistemas PRICE e SAC
Habitacional CEF (Price/SAC/SACRE)

Dados básicos informados para cálculo

Descrição do cálculo

Valor Nominal R\$ 1.819,23
Indexador e metodologia de cálculo IGP-M - (FGV) - Calculado pelo critério mês cheio.
Período da correção Abril/2024 a Abril/2026

Dados calculados

Fator de correção do período 730 dias 1,066108
Percentual correspondente 730 dias 6,610766 %
Valor corrigido para 01/04/2026 (=) R\$ 1.939,50
Sub Total (=) R\$ 1.939,50
Valor total (=) **R\$ 1.939,50**

Memória analítica do cálculo

Valor inicial 1.819,23
Data inicial 01/04/2024
Data final 01/04/2026
Periodicidade Mensal
Metodologia de cálculo Calculado pelo critério mês cheio.

Termo inicial	Termo final	Variação do período	Valor
01/04/2024	01/05/2024	0,3100 (%)	1.824,87
01/05/2024	01/06/2024	0,8900 (%)	1.841,11
01/06/2024	01/07/2024	0,8100 (%)	1.856,02
01/07/2024	01/08/2024	0,6100 (%)	1.867,35
01/08/2024	01/09/2024	0,2900 (%)	1.872,76
01/09/2024	01/10/2024	0,6200 (%)	1.884,37
01/10/2024	01/11/2024	1,5200 (%)	1.913,01
01/11/2024	01/12/2024	1,3000 (%)	1.937,88
01/12/2024	01/01/2025	0,9400 (%)	1.956,10
01/01/2025	01/02/2025	0,2700 (%)	1.961,38
01/02/2025	01/03/2025	1,0600 (%)	1.982,17
01/03/2025	01/04/2025	-0,3400 (%)	1.975,43
01/04/2025	01/05/2025	0,2400 (%)	1.980,17
01/05/2025	01/06/2025	-0,4900 (%)	1.970,47
01/06/2025	01/07/2025	-1,6700 (%)	1.937,56
01/07/2025	01/08/2025	-0,7700 (%)	1.922,64
01/08/2025	01/09/2025	0,3600 (%)	1.929,57
01/09/2025	01/10/2025	0,4200 (%)	1.937,67
01/10/2025	01/11/2025	-0,3600 (%)	1.930,69
01/11/2025	01/12/2025	0,2700 (%)	1.935,91
01/12/2025	01/01/2026	-0,0100 (%)	1.935,71
01/01/2026	01/02/2026	0,4100 (%)	1.943,65
01/02/2026	01/03/2026	-0,7300 (%)	1.929,46
01/03/2026	01/04/2026	0,5200 (%)	1.939,50

Acréscimos de juro, multa e honorários

Sub Total (=) R\$ 1.939,50
Valor total (=) **R\$ 1.939,50**

Quem somos Contato Termos de Uso

Nossos serviços são públicos e gratuitos.

Esclarecemos que nossos recursos se destinam a auxiliar o usuário na elaboração dos diversos cálculos aqui disponibilizados, que não devem prescindir de um profissional capacitado.

O usuário que utiliza os nossos serviços o faz por sua conta e risco, e aceita que não temos qualquer responsabilidade por danos de qualquer natureza resultantes desta utilização.

Apesar dos cuidados na coleta e manuseio, o DrCalc.net não se responsabiliza pelas informações e cálculos aqui disponibilizados, eximindo-se de quaisquer perdas, danos (direitos, indiretos ou incidentais), custos e lucros cessantes.

DrCalc.net / DrCalc.net.br - Todos os direitos reservados

Excelentíssimo(a) Senhor(a) Doutor(a) Juiz(a) de Direito da 3ª Vara Cível da Comarca de Sumaré / São Paulo.

Processo nº 1000547-54.2023.8.26.0604

Gabriel de Castro Dottori, Perito nas causas de Engenharia Civil, Arquiteto/Urbanista devidamente inscrito no Conselho de Arquitetura e Urbanismo - CAU-A131602-8, Especialista em Perícias de Engenharia e Avaliações Imobiliárias, cursado no Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia de São Paulo (IBAPE/SP), Me. em Arquitetura, Urbanismo e Tecnologia pela Universidade de São Paulo (USP), nomeado nos autos da **Ação De Extinção De Condomínio E Alienação Judicial C/C Cobrança De Aluguéis** interposta por **Heberton Batista Gonçalves** em face de **Jacqueline Batista Gonçalves**, tendo entregue seu **LAUDO DE AVALIAÇÃO** em Cartório, vem, mui respeitosamente, à presença de Vossa Excelência, solicitar que se digne expedir ofício à Defensoria Pública do Estado, comunicando a realização do trabalho e determinando a liberação do pagamento dos honorários periciais, conforme reservado às fls. 151.

Nestes termos,
P. Deferimento.
Sumaré, 14 de Maio de 2.026.

Gabriel de Castro Dottori
CAU A131602-8