

Cinthia Rodrigues Martins Penna  
Perícias de Engenharia Civil, Avaliação de Imóveis e Grafotécnica  
CREA/SP nº 5063076179 – OAB/SP nº 419621 – CONPEJ nº 02.00.2654

---

# **LAUDO PERICIAL DE AVALIAÇÃO**

**Processo Digital nº 0018094-48.2016.4.03.6100**

**Classe – Assunto: EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL**

**Exequente: CAIXA ECONOMICA FEDERAL – CEF**

**Executado: V & M COMERCIO DE TECIDOS E CONFECÇÕES LTDA – EPP e outros**

---

Endereço: Av. Francisco Nobrega Barbosa, 73 – São Paulo/SP – CEP: 04902-000  
E-mail: [cinthiarmp17@gmail.com](mailto:cinthiarmp17@gmail.com) / [cinthia.pericia@gmail.com](mailto:cinthia.pericia@gmail.com)  
Tel.: (11) 9 9666-9731

Página 2 de 30



Assinado eletronicamente por: CINTHIA RODRIGUES MARTINS PENNA - 06/12/2022 23:06:16  
<https://pje1g.trf3.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=2212062306168800000261721175>  
Número do documento: 2212062306168800000261721175

Num. 270524397 - Pág. 2

## SUMÁRIO

1. PRELIMINARES .....	4
1.1. Identificação do Solicitante .....	4
1.2. Finalidade .....	4
1.3. Objetivo.....	4
1.4. Objeto .....	4
1.5. Documentos Utilizados na Avaliação .....	4
1.6. Pressupostos, Ressalvas e Fatores Limitantes .....	7
2. IDENTIFICAÇÃO E CARACTERISTICAS DO IMÓVEL AVALIADO.....	8
2.1. Localização do Imóvel.....	8
2.2. Características da Região / Melhoramento Público .....	9
2.3. Caracterização do Terreno .....	9
2.4. Edificações.....	9
3. VISTORIA NO LOCAL .....	10
3.1. Fotos do Imóvel .....	11
4. METODOLOGIA .....	18
5. DIAGNÓSTICO DE MERCADO.....	21
6. FATORES UTILIZADOS .....	22
7. DESCRIÇÃO DAS AMOSTRAS .....	24
8. MEMÓRIA DE CÁLCULO .....	25
9. GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO E PRECISÃO .....	29
10. RESULTADO DA AVALIAÇÃO.....	30
11. RESPOSTA AOS QUESITOS .....	30
12. ENCERRAMENTO.....	30



## **1. PRELIMINARES**

O exequente apresentou inicial, dentre outros pedidos, requer que os executados pagassem a dívida em aberto na quantia líquida de R\$ 134.512,26 (cento e trinta e quatro mil e quinhentos e doze reais e vinte e seis centavos).

Durante o andamento do processo de execução o exequente requereu a penhora do imóvel objeto da matrícula nº 24.596, registrado perante o 1º Cartório de Notas e Ofício de Justiça Comarca de Mairiporã - SP, de propriedade do executado JOSEFA MARIA DE MORAIS, conforme matrícula anexa nos autos.

Em 18 de maio de 2022 no despacho ID 250905491 dos autos está signatária foi honrosamente nomeada para a realização da avaliação do imóvel em questão.

### **1.1. Identificação do Solicitante**

O presente Laudo Pericial de Avaliação foi solicitado pelo Senhor Doutor Juiz Federal da 26ª vara Cível da Subseção Judiciária de São Paulo/SP.

### **1.2. Finalidade**

Determinar o valor de mercado do imóvel para futura alienação.

### **1.3. Objetivo**

O objetivo deste laudo é apurar o valor de mercado real de compra e venda do imóvel objeto da matrícula nº 24.596, registrado perante o Cartório de Registro de Imóveis local de Mairiporã, realizando tratamento de dados em amostras de pesquisa de mercado, de acordo com as normas nacionais para avaliação de Bens ABNT NBR 14653-1 – Procedimentos Gerais e ABNT NBR 14653-2 – Imóveis Urbanos.

### **1.4. Objeto**

O objeto desta avaliação é um terreno situado na rua denominada Caminho da Mata, no município de Mairiporã/SP, onde se localiza o loteamento Parque da Águas. O imóvel é caracterizado pela matrícula nº 24.596, Lote 3 da Quadra A.

### **1.5. Documentos Utilizados na Avaliação**

Matrícula do Imóvel:

---

Endereço: Av. Francisco Nobrega Barbosa, 73 – São Paulo/SP – CEP: 04902-000  
E-mail: [cinthiarmp17@gmail.com](mailto:cinthiarmp17@gmail.com) / [cinthia.pericia@gmail.com](mailto:cinthia.pericia@gmail.com)  
Tel.: (11) 9 9666-9731



Cinthia Rodrigues Martins Penna  
Perícias de Engenharia Civil, Avaliação de Imóveis e Grafotécnica  
CREA/SP nº 5063076179 – OAB/SP nº 419621 – CONPEJ nº 02.00.2654

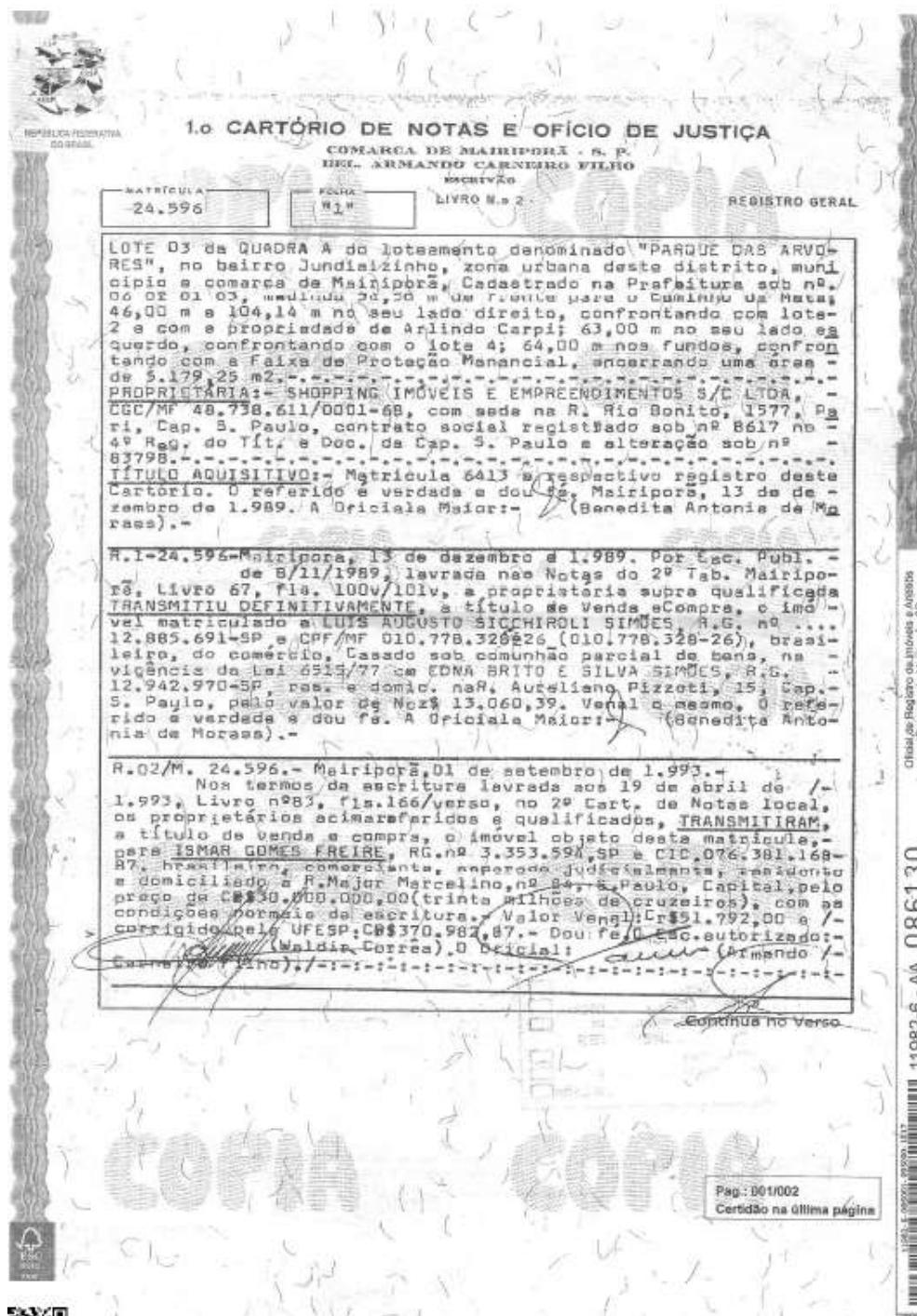


Figura 1 – Imagem digitalizada da 1ª página da matrícula nº 24.596

Endereço: Av. Francisco Nobrega Barbosa, 73 – São Paulo/SP – CEP: 04902-000  
E-mail: [cinthiarmp17@gmail.com](mailto:cinthiarmp17@gmail.com) / [cinthia.pericia@gmail.com](mailto:cinthia.pericia@gmail.com)  
Tel.: (11) 9 9666-9731

Cinthia Rodrigues Martins Penna  
Perícias de Engenharia Civil, Avaliação de Imóveis e Grafotécnica  
CREA/SP nº 5063076179 – OAB/SP nº 419621 – CONPEJ nº 02.00.2654

MATRÍCULA \_\_\_\_\_ FOLHA \_\_\_\_\_  
24.596 VERSO

Protocolo/Preenchimento nº 80.192 19/03/2018 - Reentrada em 02/04/2018  
Av.03 / Matr. nº 24.596. Mairiporã, SP, 06 de abril de 2018.  
Autorizado pela Escritura Pública, nesta data abaixo registrada, procedo a presente para constar que por sentença proferida pelo MM. Juiz de Direito da 4ª Vara da Família e das Sucessões do Foro Regional I - Santana, São Paulo, SP, Dr. Roberto Chinazzo Junior, em data de 01/12/2004, transitada em julgado em data de 24/02/2005, foi **CONVERTIDA EM DIVÓRCIO** a separação consensual do proprietário ISMAR GOMES FREIRE, conforme consta do certidão de casamento, apresentada por cópia autenticada, datada de 27/04/2017, emitida pelo Oficial de Registro Civil das Pessoas Naturais da Casa Verde - 23º Subdistrito, Comarca de São Paulo, SP, Matrícula nº 123364.01.55.1968.2.00047.141.0014306-11, que fica arquivada neste Cartório. Sou f.º O Escrivente. (Bel. BRUNO CORRÉA). O Oficial:

Protocolo/Preenchimento nº 80.192 19/03/2018 - Reentrada em 02/04/2018  
R.04 / Matr. nº 24.596. Mairiporã, SP, 06 de abril de 2018.  
Pela Escritura Pública de Reconhecimento e Dissolução de União Estável, lavrada aos 27 de abril de 2017, no 23º Tabellão de Notas de São Paulo, SP, Livro nº 3936, páginas 199/208, de ISMAR GOMES FREIRE, à qualificado, com JOSEFA MARIA DE MORAIS, brasileira, solteira, maior, do comércio, portadora da Cédula de Identidade RG nº 13.032.342-1-SSP/SP, inscrita no CPF/MF sob nº 007.19.748-84, residente e domiciliada na Rua José Gonçalves Gomide, nº 514, 7º andar, apto: 72, São Paulo, SP, onde se reconhece que é mesma se iniciou em 21 de novembro de 1987 e teve seu término em 09 de agosto de 2018, o imóvel objeto desta matrícula, avaliado em R\$50.820,56, foi partilhado à Sra. JOSEFA MARIA DE MORAIS. Valor-Venda: R\$47.493,24. Sou f.º O Escrivente. (Bel. BRUNO CORRÉA). O Oficial:

OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE MAIRIPORÃ, SP  
CERTIFICA que dos referidos livros à partir de 20 de dezembro de 1969 a não ser o que se refere, não consta registo algum de Hipoteca em vigor ou registro de dívidas real que os proprietários acima referidos, figuram como devedor(es), gravando o imóvel descrito, bem como não consta que ele(s) tenha(m) por qualquer título alienado o(s) imóveis, não constando também nenhuma aliança de penhor, embargo ou arresto, ou mesmo de cisão em sócio real ou possuir representações contra(s) mesmo(s), tendo por objetivo a mencionada propriedade. Esta Certidão foi emitida com fundamento no artigo 19 § 1º da Lei 6.013/73 dos Registros Públicos. O certificado é validado a partir de 06/04/2018, quando expedido por \_\_\_\_\_ a respeito mencionado, e assinado pelo Oficial.

06 ABR 2018

OFICIAL  
Armando Carneiro Filho  
SUBSTITUTOS  
1º Waldir Corrêa  
2º Irene de Moraes Veronesi  
3º Armando Carneiro Neto  
ESCRIVENTES  
Bruno Corrêa  
Valter Pires Batista Júnior  
Glacy Rodrigues Barbosa Leite

Ao UNI. .... : R\$ 30,50  
Ao Extrato ... : R\$ 0,72  
Ao INSS ... : R\$ 5,97  
Ao Reg. Civil : R\$ 1,52  
Ao Reg. Just : R\$ 2,11  
Ao ISS ... : R\$ 0,92  
Ao FIMI ... : R\$ 1,47  
Total ... : R\$ 51,50  
SERIOS E CONTRIBUIÇÕES

Certidão expedida às 18:26:53 horas do dia 06/04/2018.  
Para levantura de escrituras esta certidão é válida por 30 dias (NSCGJSP, XIV, 12, "d").  
Código de controle de certidão: 084590000042815

Pag.: 002/002

Figura 2 – Imagem digitalizada da 2ª página da matrícula nº 24.596

Endereço: Av. Francisco Nobrega Barbosa, 73 – São Paulo/SP – CEP: 04902-000  
E-mail: cinthiamp17@gmail.com / cinthia.pericia@gmail.com  
Tel.: (11) 9 9666-9731



### **1.6. Pressupostos, Ressalvas e Fatores Limitantes**

Este Laudo fundamenta-se no que estabelecem as normas técnicas da ABNT, Avaliação de Bens, registradas no INMETRO como NBR 14653 — Parte 1 - Procedimentos Gerais e Parte 2 - Imóveis Urbanos.

Os trabalhos técnicos envolvendo vistoria ao local, levantamento de dados e cálculos foram realizados com referência o mês de dezembro de 2021.

O imóvel em questão foi avaliado na suposição de que esteja livre e desembaraçado de quaisquer ônus, encargos ou gravames de qualquer natureza que possam afetar o seu valor, pressupondo que suas medidas, bem como seus respectivos títulos estejam corretos e registrados em cartório e que a documentação enviada para consulta seja a vigente.

Não foram consideradas despesas ou tributos incidentes na alienação e aquisição dos imóveis.

Não foram efetuadas análises jurídicas da documentação do imóvel, ou seja, de investigação específicas relativas a defeitos em títulos, invasões, hipotecas, desapropriações, superposição de dívidas e outros por não se integrarem ao escopo desta avaliação.

Os custos de regularização e a perda de valor por ônus ou condição dorminal não são considerados na determinação do valor do imóvel.

Os documentos constantes nos autos não foram examinados, sendo considerados corretos.

O laudo apresenta todas as condições limitativas impostas pela metodologia empregada, que podem afetar as análises, opiniões e suas conclusões.

Para o imóvel em estudo foi empregado o método mais bem recomendado, com pesquisa de mercado e devida compatibilização e homogeneização dos fatores.

Os dados obtidos no mercado local foram fornecidos por proprietários de imóveis, corretores, imobiliárias e profissionais habilitados, e foram colhidas utilizando-se das melhores práticas, portanto, são premissas aceitas como válidas corretas e fornecidas de "boa fé", não sendo esse avaliador responsável pela veracidade dessas informações.

Na falta de informações precisas, foram adotadas premissas e estimativas baseadas no conhecimento deste avaliador.

Não foram tomadas medidas no imóvel e tampouco foram efetuados levantamentos topográficos e estruturais de qualquer natureza.

Este avaliador reserva-se o direito de rever o laudo caso (i) haja comprovação de erro ou engano na informação encaminhada ou nas premissas acima consideradas ou (ii) venha a ser identificado algo que afete o potencial de comercialização do imóvel.

Este avaliador declara não ter conhecimento de interesse presente ou futuro, próprio ou de familiares nos imóveis objeto desta avaliação.



## 2. IDENTIFICAÇÃO E CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL AVALIADO

### 2.1. Localização do Imóvel

O imóvel avaliado localiza-se na Zona Urbana do município de Mairiporã, no loteamento denominado “Parque das Águas”, cujo acesso se dá próximo ao Km 60 da Rodovia Fernão Dias próximo ao perímetro urbano de Mairiporã, seguindo pela Estrada Henrique Barbosa Ortiz, Estrada Santo Antônio, Estrada Jundiaizinho até chegar ao Caminho da Mata no bairro de Terra Preta.

De acordo com o Sistema de Coordenadas UTM, o acesso principal ao imóvel localiza-se a S 23°15'53" / O 46°36'54".



Figura 3 – Localização capturada no dia da vistoria S 23°15'53" / O 46°36'54"



Figura 4 – Imagem do Google identificando o local do imóvel.



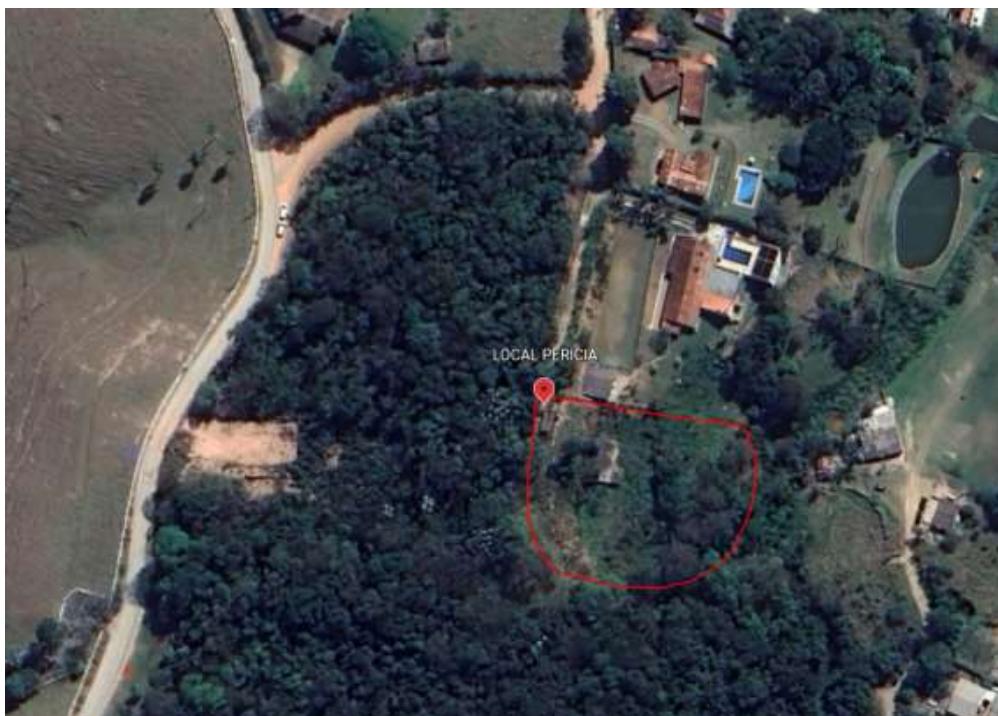


Figura 5 – Imagem do Google identificando o local do imóvel.

## 2.2. Características da Região / Melhoramento Público

A região onde se localiza o imóvel possui característica de loteamentos com finalidade estritamente residencial e veraneio. No loteamento em si verificamos que as ruas internas não são pavimentadas, possuindo rede de distribuição de energia elétrica, inexistindo rede de água e esgotos. A região não é servida por transporte coletivo a menos de 1000m de distância.

De acordo com a Lei Municipal Complementar nº 297 de 06 de novembro de 2006 (Lei de Zoneamento, Uso e Ocupação do Solo do município de Mairiporã), o lote avaliado é integrante da chamada Zona de Urbanização em consolidação (ZUC), que são porções do território municipal, que estão em processo de ocupação por loteamentos residenciais.

## 2.3. Caracterização do Terreno

Terreno de formato irregular em uma total de 5.179,25 m<sup>2</sup>, com acentuada declividade em direção aos fundos, fazendo divisa nos fundos com uma área de proteção de mananciais e nas laterais com divisa para os lotes 2 e 4.

## 2.4. Edificações

No local se observa pequenas edificações precárias destinadas a abrigo na entrada do imóvel e a criação de animais (local em desuso) na parte inferior de terreno. Para fins

---

Endereço: Av. Francisco Nobrega Barbosa, 73 – São Paulo/SP – CEP: 04902-000  
E-mail: [cinthiarmp17@gmail.com](mailto:cinthiarmp17@gmail.com) / [cinthia.pericia@gmail.com](mailto:cinthia.pericia@gmail.com)  
Tel.: (11) 9 9666-9731



de benfeitorias as edificações observadas não devem ser consideradas pela precariedade delas, com será ilustrado nas fotos.

### 3. VISTORIA NO LOCAL

A vistoria foi realizada no dia 29 de julho de 2022 no imóvel situado em Mairiporã/SP, na rua denominada Caminho da Mata, onde se localiza o loteamento Parque das Águas. O imóvel é caracterizado pela matrícula nº 24.596, Lote 3 da Quadra A.

No local foi observada o estado de conservação geral do local, a infraestrutura disponível e as edificações, se presentes.

No dia da vistoria compareceram ao local, além desta perita e seu auxiliar, Engº Kleber Rodrigues Martins, a executada Sra. Josefa Maria de Moraes e o assistente técnico da Caixa Econômica Federal, Sr. Haroldo A. Cunha, conforme demonstrado na lista de presença abaixo:

Lista de Presença - Perícia - Avaliação de Imóveis				
Processo nº 0018094-48.2016.4.03.6100				
Ação:	EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL			
Exequente:	CAIXA ECONÔMICA FEDERAL			
Executado:	V & M COMÉRCIO DE TECIDOS E CONFECÇÕES LTDA - EPP, JOSEFA MARIA DE MORAIS			
Data:	29/07/2022	Inicio:	08:00	Término:
Local:	Lote 3 da Quadra A do Loteamento Parque das Águas, Mairiporã/SP, imóvel de matrícula nº 24.596			
Atividades:	<ul style="list-style-type: none"><li>- Início da Perícia</li><li>- Diligencia para avaliação do imóvel</li><li>- Coleta de Cópia dos documentos, se aplicável</li></ul>			
Seq.	Nome	Função	E-mail	Telefone
1	Cinthia Rodrigues Martins Penna	Perita Judicial	<a href="mailto:cinthia.pericia@gmail.com">cinthia.pericia@gmail.com</a>	(11) 99666-9731
2	Kleber Rodrigues Martins	Aux. Perita		(11) 99626-0401
3	<i>Josefa maria de moraes</i>	<i>Perito judicial</i>		
4	<i>K HAROLDO A CUNHA</i>	<i>Assist. CEF</i>	<a href="mailto:haroldohe@gmail.com">haroldohe@gmail.com</a>	(11) 99858-1654
5				
6				
7				
8				
9				
10				
11				
12				
13				
14				
15				

Para ter acesso ao local da perícia foi necessário adentrar pelo portão da Chacara Falismar, localizada no lote ao lado do imóvel em questão, como poderá ser observado nas fotos.



### 3.1. Fotos do Imóvel



Foto 1 – Acesso ao imóvel, entrada pelo portão da Chácara Falismar



Foto 2 – Trajeto para acesso ao imóvel

---

Endereço: Av. Francisco Nobrega Barbosa, 73 – São Paulo/SP – CEP: 04902-000  
E-mail: [cinthiarmp17@gmail.com](mailto:cinthiarmp17@gmail.com) / [cinthia.pericia@gmail.com](mailto:cinthia.pericia@gmail.com)  
Tel.: (11) 9 9666-9731





Foto 3 – Portão de acesso ao imóvel, e rudimentar edificação para abrigar o local destinado a entrada em energia, e captação de água



Foto 4 – Pequena edificação rudimentar na entrada do imóvel





Foto 5 – Visão da pequena edificação na entrada do imóvel



Foto 6 – Visão da divisa esquerda do imóvel, que faz divisa com a Chácara Falismar



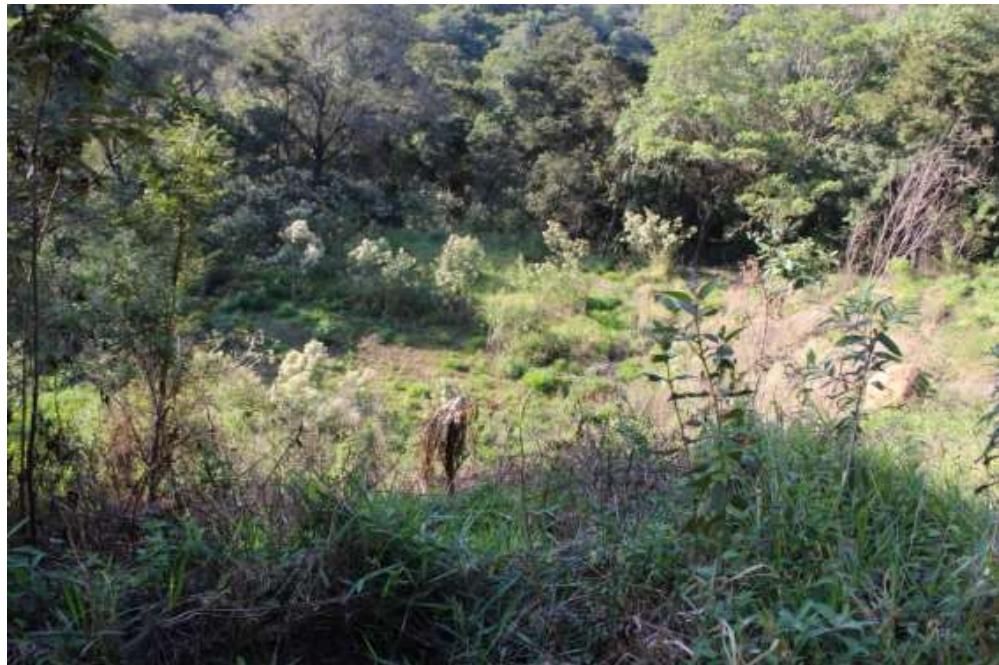


Foto 7 – Visão da parte superior do imóvel em direção a parte baixa



Foto 8 – Visão da lateral direita do imóvel em direção a lateral esquerda onde pode ser observada a declividade do imóvel





Foto 9 – Visão da divisa direita do imóvel



Foto 10 – Visão da divisa de fundos do imóvel, que faz divisa com área de proteção





Foto 11 – Edificação rudimentar na parte baixa do imóvel



Foto 12 – Edificação rudimentar na parte baixa do imóvel (local sem uso, aparenta ser destinada a criação de animais)





Foto 13 – Edificação na parte baixa do imóvel (local sem uso, aparenta ser destinada a criação de animais)



Foto 14 – Edificação rudimentar na parte baixa do imóvel





Foto 15 – Visão da parte baixa do imóvel em direção a parte superior (entrada) do imóvel

#### 4. METODOLOGIA

As normas de avaliação da ABNT - Associação Brasileira de Normas Técnicas são constituídas de 7 partes sob o título geral de “Avaliação de bens” e número referencial NBR 14653.

A parte 1 refere-se a Procedimentos Gerais, contudo só deverá ser utilizável em conjunto com as demais partes, conforme abaixo:

- Parte 2: Imóveis Urbanos
- Parte 3: Imóveis Rurais
- Parte 4: Empreendimentos
- Parte 5: Máquinas, equipamentos, instalações e bens industriais em geral
- Parte 6: Recursos Naturais e Ambientais
- Parte 7: Patrimônios Históricos

O presente trabalho estará embasado nas diretrizes estipuladas nas normas da ABNT, NBR 14653-1, NBR 14653-2 e NBR 14653-4.

A interpretação das especificações constantes das Normas da ABNT é discutida e apresentada através de estudos analíticos pelo Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia – IBAPE, Instituto de Engenharia e outras associações de classe.

Para se definir a metodologia a ser utilizada, consideram-se alguns aspectos intrinsecamente ligados ao valor final que será apropriado ao imóvel, como a finalidade



para qual o trabalho foi contratado, a natureza do imóvel em estudo, a disponibilidade, quantidade e qualidade das referências levantadas junto ao mercado.

De posse dessas informações, a metodologia será definida com o objetivo de retratar de maneira fidedigna o comportamento de mercado através de meios que suportem os valores calculados. No que tange à escolha da metodologia, assim esclarece a ABNT NBR 14.653-1:

*“A metodologia aplicável é função, basicamente, da natureza do bem avaliado, da finalidade da avaliação e da disponibilidade, qualidade e quantidade de informações colhidas no mercado. A sua escolha deve ser justificada e ater-se ao estabelecido nesta parte da NBR 14.653, bem como nas demais partes que compõem a NBR 14.653, com o objetivo de retratar o comportamento do mercado por meio de modelos que suportem racionalmente o convencimento do valor”.*

Segundo a Norma, tem-se que a melhor forma de se avaliar um bem é por comparação com imóveis semelhantes, ou seja, pelo Método da Comparação de Dados de Mercado.

Assim pondera a NBR 14.653-1:

*“A metodologia escolhida deve ser compatível com a natureza do bem avaliado, a finalidade da avaliação e os dados de mercado disponíveis. Para a identificação do valor de mercado, sempre que possível preferir o método comparativo direto de dados de mercado”.*

Embora o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado seja tido como o melhor método, é inequívoco que ele depende da existência de transações do mesmo tipo de imóvel, na mesma época e localização espacial, bem como em quantidade suficiente para possibilitar a análise dos valores.

Portanto, o método é baseado na análise de informações sobre preços de propriedades comparáveis com a que está sendo avaliada. Os avaliadores precisam conferir as condições em que são feitas as transações para verificar se os preços não estão destoando do mercado.

Deste modo, não existindo dados de qualidade para a comparação, podem ser empregados, subsidiariamente, os métodos Evolutivo, Involutivo, da Capitalização da Renda, e da Quantificação do Custo de Reprodução, que buscam o valor através de outras evidências.

Ademais, a NBR 14.653 assegura que estes métodos:

*“... se aplicam a situações normais e típicas do mercado. Em situações atípicas, onde ficar comprovada a impossibilidade de utilizar as metodologias previstas nesta parte da NBR 14.653, é facultado ao engenheiro de avaliações o emprego de outro procedimento, desde que devidamente justificado”.*

De acordo com as Normas Avaliatórias, em especial a NBR 14.653, podem ser utilizados os seguintes métodos:

**Método Comparativo Direto de Dados de Mercado:** Neste método a identificação do valor de mercado do bem é realizada por meio de tratamento técnico dos atributos dos elementos comparáveis, constituintes da amostra, analisando-se os elementos

---

Endereço: Av. Francisco Nobrega Barbosa, 73 – São Paulo/SP – CEP: 04902-000

E-mail: [cinthiarp17@gmail.com](mailto:cinthiarp17@gmail.com) / [cinthia.pericia@gmail.com](mailto:cinthia.pericia@gmail.com)

Tel.: (11) 9 9666-9731



semelhantes ou assemelhados ao avaliado, com objetivo de encontrar a tendência de formação de seus preços. A homogeneização das características dos dados deve ser efetuada com o uso de procedimentos, dentre os quais se destacam o tratamento por fatores e a inferência estatística. Preferencialmente utilizado na busca do valor de mercado de terrenos, casas padronizadas, lojas, apartamentos, escritórios, entre outros, sempre que houver dados semelhantes ao imóvel avaliado.

**Método Involutivo:** Aquele que 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. Trata-se de um critério indireto de valoração que indica a viabilidade de incorporação de uma gleba ou terreno de grandes dimensões para transformá-los em outro empreendimento. Utilizado no caso de inexistência de dados amostrais semelhantes ao avaliado. Exemplo: avaliação de glebas.

**Método Evolutivo:** Método indicado para obter o valor de mercado no caso de inexistência de dados amostrais semelhantes ao avaliado. Identifica o valor do bem pelo somatório dos valores de seus componentes. A composição do valor total do imóvel avaliado pode ser obtida através da conjugação de métodos, a partir do valor do terreno, considerados o custo de reprodução das benfeitorias devidamente depreciado e o fator de comercialização. Para aplicação deste método, o valor do terreno deve ser determinado pelo método comparativo de dados de mercado ou, na impossibilidade deste, pelo Método Involutivo. Já as benfeitorias devem ser apropriadas pelo método comparativo direto de custo ou pelo método da quantificação de custo. É o caso de residências de alto padrão, galpões, entre outros.

**Método da Capitalização da Renda:** É o método que identifica o valor do bem, com base na capitalização presente da sua renda líquida prevista, considerando-se cenários viáveis. Também pode ser utilizado na determinação do valor de mercado, em situações em que não existem condições da aplicação do método comparativo direto ou evolutivo, ou, alternativamente, quando a finalidade da avaliação seja a identificação do valor econômico. É o método recomendado para empreendimentos de base imobiliária, tais como shopping-centers e hotéis.

**Método para Quantificação do Custo do Bem:** Utilizado para a apuração do valor das benfeitorias no método evolutivo, ou quando a finalidade da avaliação for à identificação do custo do bem. Consiste em determinar o valor dos melhoramentos e benfeitorias, por meio da elaboração de orçamentos sumários ou detalhados de todas as parcelas que compõem o valor final do imóvel avaliado.

Conforme estabelecido na NBR-14653 da ABNT, os métodos para identificar o custo de um bem, são os seguintes:

**Método Comparativo Direto de Custo:** Identifica o custo do bem por meio de tratamento técnico dos atributos dos elementos comparáveis, constituintes da amostra. A utilização do método comparativo direto para a avaliação de custos deve considerar uma amostra composta por imóveis de projetos semelhantes, a partir da



qual são elaborados modelos que seguem os procedimentos usuais do método comparativo direto de dados de mercado.

**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. Utilizado para identificar o custo de reedição de benfeitorias. Pode ser apropriado pelo custo unitário básico de construção ou por orçamento, com citação das fontes consultadas.

Portanto, os valores de transações com imóveis semelhantes são a maior evidência de mercado para um imóvel. Havendo dados, é preciso obter um valor médio.

Contudo, nem sempre uma média ponderada se faz suficiente, visto que os imóveis são sempre diferentes uns dos outros. Dessa forma, a última etapa de uma avaliação consiste no tratamento dos dados coletados no mercado.

Tratamento de dados é a aplicação de operações matemáticas e/ou estatísticas que expressem, em termos relativos, as diferenças de atributos entre os dados de mercado e o bem avaliado. Usualmente temos dois métodos de tratamento de dados utilizados no Método Comparativo Direto de Dados de Mercado, o tratamento por fatores e uma metodologia científica, como a inferência estatística.

O tratamento por fatores consiste na homogeneização por fatores e critérios, fundamentados por estudos, e posterior análise estatística dos resultados homogeneizados.

A NBR 14653-2 determina que os fatores a serem utilizados neste tratamento deverão ser indicados periodicamente pelas entidades técnicas regionais reconhecidas, revisados em períodos máximos de dois anos e deverão especificar claramente a região para a qual são aplicáveis.

O tratamento científico utiliza evidências empíricas pelo uso de metodologia científica que leve à indução de modelo validado para o comportamento do mercado.

Neste trabalho, em conformidade com as Normas Regulamentadoras de Avaliação de Imóveis Urbanos, para definição do Valor de Mercado, optou-se pela utilização do **Método Comparativo Direto de Dados de Mercado**, visto a disponibilidade de dados de mercados do tipo de imóvel em questão.

## 5. DIAGNÓSTICO DE MERCADO

O mercado imobiliário brasileiro sofreu com o crescimento da crise político-econômica, uma vez que a renda familiar foi significativamente impactada com as restrições impostas pela pandemia do COVID-19.

O aumento do nível de desemprego e o fechamento de empresas, influenciam na tomada de decisão para aquisição de um imóvel, dada a insegurança gerada pela instabilidade econômica.

O mercado imobiliário se comporta de maneira cíclica, com altas e baixas na demanda e oferta, cujas oscilações são decorrentes do desempenho da economia. Em linhas gerais, o mercado imobiliário nacional encontra-se em início de recuperação e a revisão do crescimento do PIB são evidências que ilustram tal situação. De certo



modo, pode se dizer que a situação atual do mercado imobiliário nacional segue paralela à conjuntura macroeconômica.

Considerando-se o ciclo dinâmico apresentado, constatamos que, neste momento apesar do mercado imobiliário em geral se encontra no estágio de recuperação, visto a situação de fim de pandemia que assola o País a demanda por imóveis destinados a lazer ainda se encontra em níveis baixos dentro do ciclo de oferta e procura.

Assim, considerando as situações elencadas e ponderando-as junto ao momento macroeconômico vivenciado, entendemos que o imóvel em estudo possui um **baixo índice de atratividade e baixa liquidez**, já que o público-alvo com objetivo de aquisição de imóveis destinados a lazer, como para construção de chácaras.

## 6. FATORES UTILIZADOS

Para cada um dos imóveis em oferta aproveitados como comparáveis nesse trabalho foi utilizado fatores de homogeneização de modo a equalizar as diferenças observadas. Para a homogeneização dos valores unitários utilizamos os fatores descritos a seguir.

Fator Oferta: Esse fator é utilizado para dirimir a eventual elasticidade existente nos valores pedidos dos imóveis utilizados como elementos comparativos. Para esse trabalho, considerando-se a atual situação de mercado e todos os aspectos detalhados utilizou-se um deságio de 10%.

Fator de Topográfica: Em geral, adota-se os valores sugeridos pelo Engo. G . B. Dei Vegni-Neri como abaixo:

Topografia	Ftop
Terreno plano	1,00
Terreno com aclive suave ou com declive de até 5,0%	0,90
Terreno com declive entre 5,0% e 10%	0,80
Terreno com declive superior a 10% e terrenos com aclive acentuado	0,70

Fator Melhoramentos Públicos: Com o objetivo de ponderar os diferentes melhoramentos públicos existentes no imóvel avaliando e nos elementos comparativos, foram adotados os índices constantes do trabalho do Engenheiro João Ruy Canteiro, publicado no livro Terrenos – Subsídios à Técnica da Avaliação, pela Editora PINI:

---

Endereço: Av. Francisco Nobrega Barbosa, 73 – São Paulo/SP – CEP: 04902-000  
E-mail: [cinthiarmp17@gmail.com](mailto:cinthiarmp17@gmail.com) / [cinthia.pericia@gmail.com](mailto:cinthia.pericia@gmail.com)  
Tel.: (11) 9 9666-9731



Melhoramento Público	Escala	Fmp
Água	15%	0,15
Esgoto	10%	0,10
Luz Pública	5%	0,05
Luz Domiciliar	15%	0,15
Guias-sarjetas	10%	0,10
Pavimentação	30%	0,30
Telefone	5%	0,05

**Fator de Situação de Acesso:** Consiste no fator que possui como objetivo, ponderar as diferenças entre a condição de acesso do imóvel avaliando e dos elementos comparativos, para isso, foram adotados os índices consignados no “Critério de Norton”, apresentados pelo Engenheiro Agrônomo Octávio Teixeira Mendes Sobrinho, publicado no livro Engenharia de Avaliações, resumido na tabela abaixo:

Situação de Acesso	Tipo de Estrada	Importância das Distâncias	Praticabilidade durante ano	Escala	Facs
Ótima	Asfaltada	Limitada	Permanente	100%	1,00
Muito Boa	1ª Classe – Não Asfaltada	Relativa	Permanente	95%	0,95
Boa	Não pavimentada	Significativa	Permanente	90%	0,90
Regular	Estradas e servidão de passagem	Vias e distâncias se equivalendo	Sem condições satisfatórias	80%	0,80
Má	Porteiras nas servidões	Distâncias e classes se equivalendo	Problemas sérios na estação chuvosa	75%	0,75
Péssima	Porteiras e interceptadas por córregos sem pontes	-	Problemas sérios mesmo na seca	70%	0,70

**Fator Área:** O fator de correção de área tem a finalidade de corrigir as distorções que ocorrem em relação aos preços por metro quadrado, considerando que, num mesmo local, há uma tendência no sentido de que o valor por metro quadrado de grandes áreas seja menor do que os preços por metro quadrado de terrenos menores.

Para diferenças de áreas até 30%, usa-se:



$$F_a = \left( \frac{Ap}{Aa} \right)^n$$

Onde:

$F_a$  é o Fator de Área;

$Ap$  é a área do elemento da pesquisa;

$Aa$  é a área do terreno avaliado;

Sendo  $n=1/4$ .

Para diferenças de áreas for superior a 30%, usa-se:

$$F_a = \left( \frac{Ap}{Aa} \right)^n$$

Onde:

$F_a$  é o Fator de Área;

$Ap$  é a área do elemento da pesquisa;

$Aa$  é a área do terreno avaliado;

Sendo  $n=1/8$ .

## 7. DESCRIÇÃO DAS AMOSTRAS

Abaixo descrição das amostras utilizadas na avaliação do imóvel, com endereço completo, contato da fonte de origem das informações, metragem e valor.

Nº DA AMOSTRA	ENDEREÇO	Nº	BAIRRO	CIDADE	UF	FONTE:	TELEFONE:	ÁREA DO TERRENO (m²)
AVALIADO	Caminho da Mata	s/n	Terra Preta	Mairiporã	SP			5.179,25
1	Estrada Olho D'Água	155	Mato Dentro	Mairiporã	SP	Silvana de Paula Imóv	(11) 97138-1672	4.300,00
2	Avenida dos Bernaldes	s/n	Mato Dentro	Mairiporã	SP	Romão Imóveis Ltda	(11) 4604-2208	4.313,00
3	Avenida Doutor Sergio Machado Br	102	Terra Preta	Mairiporã	SP	Logos Inovação	(11) 4040-5858	5.000,00
4	Rua dos Cravos	s/n	Terra Preta	Mairiporã	SP	Romão Imóveis Ltda	(11) 4604-2208	1.340,00
5	Rua Canadá	76	Terra Preta	Mairiporã	SP	Mairiporã Imóveis		2.184,00
6	Est. Jundiazinho	s/n	Terra Preta	Mairiporã	SP	Romão Imóveis Ltda	(11) 4604-2208	1.284,00
7	Rua dos Crisântemos	s/n	Terra Preta	Mairiporã	SP	Natan Carlos	(11) 3798-4180	2.237,00
8	Alameda Coral	s/n	Terra Preta	Mairiporã	SP	LOGOS INOVACAO	(11) 4040-5858	1.023,00
9	Estrada Mário Freitas da Silva	s/n	Terra Preta	Mairiporã	SP	LOGOS INOVACAO	(11) 4040-5858	1.000,00
10	Rua Fujiyama	s/n	Terra Preta	Mairiporã	SP	Romão Imóveis Ltda	(11) 4604-2208	3.700,00
11	Estrada Armando Barbosa de	s/n	Cacéia	Mairiporã	SP	Romão Imóveis Ltda	(11) 4604-2208	7.600,00
12	Estrada Henrique Barbosa Ortiz	5678	Mato Dentro	Mairiporã	SP	Silvana de Paula Imóv	(11) 97138-1672	5.000,00

---

Endereço: Av. Francisco Nobrega Barbosa, 73 – São Paulo/SP – CEP: 04902-000

E-mail: [cinthiarmp17@gmail.com](mailto:cinthiarmp17@gmail.com) / [cinthia.pericia@gmail.com](mailto:cinthia.pericia@gmail.com)

Tel.: (11) 9 9666-9731



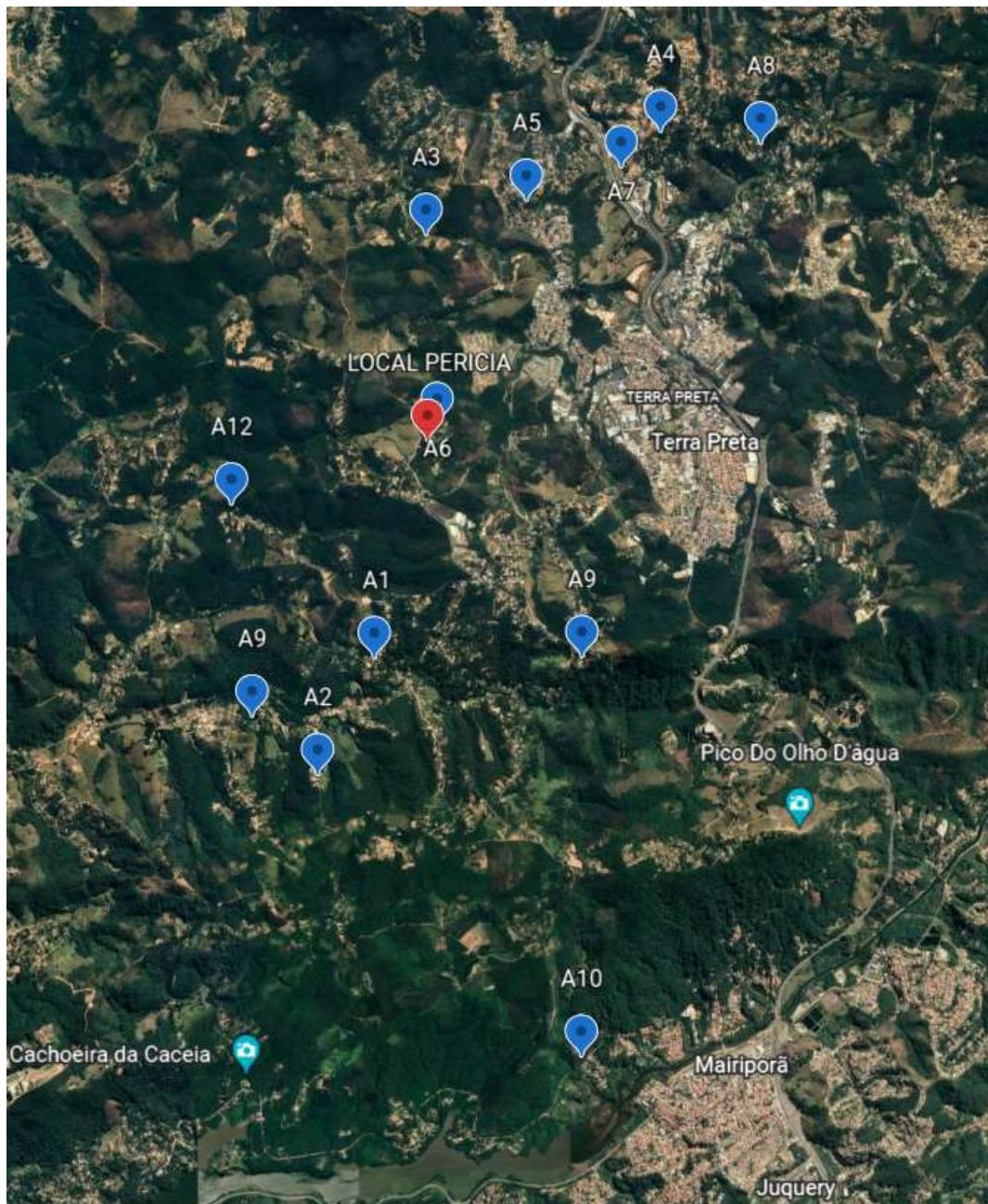


Figura 6 – Localização das amostras com amostras destacadas em azul e o imóvel avaliado no vermelho.

## 8. MEMÓRIA DE CÁLCULO

### Elementos das Amostras do Mercado / Fator Oferta:

---

Endereço: Av. Francisco Nobrega Barbosa, 73 – São Paulo/SP – CEP: 04902-000

E-mail: [cinthiarmp17@gmail.com](mailto:cinthiarmp17@gmail.com) / [cinthia.pericia@gmail.com](mailto:cinthia.pericia@gmail.com)

Tel.: (11) 9 9666-9731



Nº DA AMOSTRA	ÁREA DO TERRENO (m <sup>2</sup> )	VALOR DE VENDA	STATUS	FATOR OFERTA	VALOR NEGOCIADO
AVALIADO	5.179,25	-	-	1,00	
1	4.300,00	R\$ 140.000,00	Oferta	0,90	R\$ 126.000,00
2	4.313,00	R\$ 160.000,00	Oferta	0,90	R\$ 144.000,00
3	5.000,00	R\$ 215.000,00	Oferta	0,90	R\$ 193.500,00
4	1.340,00	R\$ 70.000,00	Oferta	0,90	R\$ 63.000,00
5	2.184,00	R\$ 131.000,00	Oferta	0,90	R\$ 117.900,00
6	1.284,00	R\$ 75.000,00	Oferta	0,90	R\$ 67.500,00
7	2.237,00	R\$ 180.000,00	Oferta	0,90	R\$ 162.000,00
8	1.023,00	R\$ 70.000,00	Oferta	0,90	R\$ 63.000,00
9	1.000,00	R\$ 80.000,00	Oferta	0,90	R\$ 72.000,00
10	3.700,00	R\$ 150.000,00	Oferta	0,90	R\$ 135.000,00
11	7.600,00	R\$ 230.000,00	Oferta	0,90	R\$ 207.000,00
12	5.000,00	R\$ 400.000,00	Oferta	0,90	R\$ 360.000,00

Tabela 1 – Elementos das Amostras do Mercado com fator Oferta

#### Fator Topografia / Melhoramento Público / Situação Acesso / Área:

Nº DA AMOSTRA	ÁREA DO TERRENO (m <sup>2</sup> )	Fator Topografia	Fator Melhoramento Público		Fator Situação Acesso		Fator Área	
AVALIADO	5.179,25	0,70	1,00	0,25	1,00	0,90	1,00	1,00
1	4.300,00	0,70	1,00	0,25	1,00	0,95	0,95	0,95
2	4.313,00	0,90	0,78	0,35	0,71	0,95	0,95	0,96
3	5.000,00	0,90	0,78	0,25	1,00	0,90	1,00	0,99
4	1.340,00	0,70	1,00	0,40	0,63	0,95	0,95	0,84
5	2.184,00	0,70	1,00	0,90	0,28	1,00	0,90	0,90
6	1.284,00	0,80	0,88	0,25	1,00	0,90	1,00	0,84
7	2.237,00	0,90	0,78	0,80	0,31	1,00	0,90	0,90
8	1.023,00	0,90	0,78	0,25	1,00	0,95	0,95	0,82
9	1.000,00	0,90	0,78	0,70	0,36	1,00	0,90	0,81
10	3.700,00	0,80	0,88	0,40	0,63	0,95	0,95	0,96
11	7.600,00	0,70	1,00	0,40	0,63	0,95	0,95	1,05
12	5.000,00	0,90	0,78	0,80	0,31	1,00	0,90	0,99

Tabela 2 – Fator Topografia / Melhoramento Público / Situação Acesso / Área

As amostras 5, 7, 9 e 12 devem ser desconsiderados, pois são considerados discrepantes no fator de melhoramento público em relação ao bem avaliado, visto seu intervalo de dados não estão contidos no intervalo entre 0,50 a 2,00.

#### Cálculo da Média dos Valores Unitários Homogeneizados:

$$V_u = V_r * [1 + (F_1 - 1) + (F_2 - 1) + (F_3 - 1) + (F_4 - 1)]$$

---

Endereço: Av. Francisco Nobrega Barbosa, 73 – São Paulo/SP – CEP: 04902-000

E-mail: [cinthiarmp17@gmail.com](mailto:cinthiarmp17@gmail.com) / [cinthia.pericia@gmail.com](mailto:cinthia.pericia@gmail.com)

Tel.: (11) 9 9666-9731



Cinthia Rodrigues Martins Penna  
 Perícias de Engenharia Civil, Avaliação de Imóveis e Grafotécnica  
 CREA/SP nº 5063076179 – OAB/SP nº 419621 – CONPEJ nº 02.00.2654

---

Nº DA AMOSTRA	ÁREA DO TERRENO (m <sup>2</sup> )	VALOR NEGOCIADO	Vr (R\$/m <sup>2</sup> )	Fator Topografia	Fator Melhoramento Público	Fator Situação Acesso	Fator Área	Vu (R\$/m <sup>2</sup> )
AVALIADO	5.179,25			0,70	1,00	0,25	1,00	0,95
1	4.300,00	R\$ 126.000,00	R\$ 29,30	0,70	1,00	0,25	1,00	0,95
2	4.313,00	R\$ 144.000,00	R\$ 33,39	0,80	0,88	0,35	0,71	0,90
3	5.000,00	R\$ 193.500,00	R\$ 38,70	0,90	0,78	0,25	1,00	0,90
4	1.340,00	R\$ 63.000,00	R\$ 47,01	0,70	1,00	0,40	0,63	0,95
6	1.284,00	R\$ 67.500,00	R\$ 52,57	0,90	0,78	0,25	1,00	0,95
8	1.023,00	R\$ 63.000,00	R\$ 61,58	1,00	0,70	0,25	1,00	0,95
10	3.700,00	R\$ 135.000,00	R\$ 36,49	0,70	1,00	0,40	0,63	0,95
11	7.600,00	R\$ 207.000,00	R\$ 27,24	0,70	1,00	0,40	0,63	0,95
							1,00	1,05
								R\$ 18,36

*Tabela 3 – Cálculo da Média dos Valores Unitários Homogeneizados*

**Cálculo da Média e Desvio Padrão:**

Nº DA AMOSTRA	ÁREA DO TERRENO (m <sup>2</sup> )	VALOR NEGOCIADO	Vr (R\$/m <sup>2</sup> )	Vu (R\$/m <sup>2</sup> )	Vu médio (R\$/m <sup>2</sup> )	DESVIO PADRÃO (R\$/m <sup>2</sup> )
AVALIADO	5.179,25					
1	4.300,00	R\$ 126.000,00	R\$ 29,30	R\$ 27,97		
2	4.313,00	R\$ 144.000,00	R\$ 33,39	R\$ 20,04		
3	5.000,00	R\$ 193.500,00	R\$ 38,70	R\$ 29,76		
4	1.340,00	R\$ 63.000,00	R\$ 47,01	R\$ 22,07		
6	1.284,00	R\$ 67.500,00	R\$ 52,57	R\$ 32,48	R\$ 25,47	R\$ 5,64
8	1.023,00	R\$ 63.000,00	R\$ 61,58	R\$ 31,81		
10	3.700,00	R\$ 135.000,00	R\$ 36,49	R\$ 21,30		
11	7.600,00	R\$ 207.000,00	R\$ 27,24	R\$ 18,36		

*Tabela 4 – Cálculo da Média e Desvio Padrão*

**Verificação pelo Critério Excludente de Chauvenet:**

Nessa verificação se confronta os valores resíduos limites padronizados com o valor crítico correspondente ao número de elementos da amostra, sendo  $R_{inf,sup} < c$ , onde  $c = 1,87$ , conforme tabela abaixo:

$$R_{inf} = \frac{\bar{X} - X_{min}}{S} = \frac{25,47 - 18,36}{5,64} = 1,261 < 1,87$$

$$R_{sup} = \frac{X_{máx} - \bar{X}}{S} = \frac{32,48 - 25,47}{5,64} = 1,241 < 1,87$$

Número de Leituras	Razão entre o máximo desvio aceitável e o devio padrão ( $d_{máx}/S$ )
3	1,38
4	1,54
5	1,65
6	1,73
7	1,8
8	1,87
9	1,91
10	1,96
15	2,13
20	2,24
25	2,33
50	2,57
100	2,81
300	3,14
500	3,29
1000	3,48

*Tabela 5 – Critério Excludente de Chauvenet*

---

Endereço: Av. Francisco Nobrega Barbosa, 73 – São Paulo/SP – CEP: 04902-000

E-mail: cinthiarmp17@gmail.com / cinthia.pericia@gmail.com

Tel.: (11) 9 9666-9731



**Cálculo do Intervalo de Confiança:**

Para o cálculo dos limites de confiança, segundo a Teoria Estatística das Pequenas Amostras ( $n < 30$ ), onde  $t_{(c;n-1)}$  é dada pela tabela a seguir.

Temos, para um nível de confiança de 80% ( $c=0,8$ ) e  $n=12$  (GL=7):

$$X_{\max} = \bar{X} + t_{(c;n-1)} * \left[ \frac{S}{\sqrt{(n-1)}} \right] = 25,47 + 1,4149 * \left[ \frac{5,64}{\sqrt{(8-1)}} \right] = 28,49 \text{ R\$/m}^2$$

$$X_{\min} = \bar{X} - t_{(c;n-1)} * \left[ \frac{S}{\sqrt{(n-1)}} \right] = 25,47 - 1,4149 * \left[ \frac{5,64}{\sqrt{(8-1)}} \right] = 22,46 \text{ R\$/m}^2$$

<b>Unilateral</b>	<b>0,25</b>	<b>0,2</b>	<b>0,15</b>	<b>0,1</b>	<b>0,05</b>	<b>0,025</b>	<b>0,01</b>	<b>0,005</b>
<b>Bilateral</b>	<b>0,5</b>	<b>0,4</b>	<b>0,3</b>	<b>0,2</b>	<b>0,1</b>	<b>0,05</b>	<b>0,02</b>	<b>0,01</b>
<b>c</b>	<b>0,5</b>	<b>0,6</b>	<b>0,7</b>	<b>0,8</b>	<b>0,9</b>	<b>0,95</b>	<b>0,98</b>	<b>0,99</b>
<b>GL</b>								
<b>1</b>	1,0000	1,3764	1,9626	3,0777	6,3138	12,7062	31,8205	63,657
<b>2</b>	0,8165	1,0607	1,3862	1,8856	2,92	4,3027	6,9646	9,9248
<b>3</b>	0,7649	0,9785	1,2498	1,6377	2,3534	3,1824	4,5407	5,8409
<b>4</b>	0,7407	0,941	1,1896	1,5332	2,1318	2,7764	3,7469	4,6041
<b>5</b>	0,7267	0,9195	1,1558	1,4759	2,015	2,5706	3,3649	4,0321
<b>6</b>	0,7176	0,9057	1,1342	1,4398	1,9432	2,4469	3,1427	3,7074
<b>7</b>	0,7111	0,896	1,1192	1,4149	1,8946	2,3646	2,998	3,4995
<b>8</b>	0,7064	0,8889	1,1081	1,3968	1,8595	2,306	2,8965	3,3554
<b>9</b>	0,7027	0,8834	1,0997	1,383	1,8331	2,2622	2,8214	3,2498
<b>10</b>	0,6998	0,8791	1,0931	1,3722	1,8125	2,2281	2,7638	3,1693
<b>11</b>	0,6974	0,8755	1,0877	1,3634	1,7959	2,201	2,7181	3,1058
<b>12</b>	0,6955	0,8726	1,0832	1,3562	1,7823	2,1788	2,681	3,0545
<b>13</b>	0,6938	0,8702	1,0795	1,3502	1,7709	2,1604	2,6503	3,0123
<b>14</b>	0,6924	0,8681	1,0763	1,345	1,7613	2,1448	2,6245	2,9768
<b>15</b>	0,6912	0,8662	1,0735	1,3406	1,7531	2,1314	2,6025	2,9467
<b>16</b>	0,6901	0,8647	1,0711	1,3368	1,7459	2,1199	2,5835	2,9208
<b>17</b>	0,6892	0,8633	1,069	1,3334	1,7396	2,1098	2,5669	2,8982
<b>18</b>	0,6884	0,862	1,0672	1,3304	1,7341	2,1009	2,5524	2,8784
<b>19</b>	0,6876	0,861	1,0655	1,3277	1,7291	2,093	2,5395	2,8609
<b>20</b>	0,687	0,86	1,064	1,3253	1,7247	2,086	2,528	2,8453
<b>21</b>	0,6864	0,8591	1,0627	1,3232	1,7207	2,0796	2,5176	2,8314
<b>22</b>	0,6858	0,8583	1,0614	1,3212	1,7171	2,0739	2,5083	2,8188
<b>23</b>	0,6853	0,8575	1,0603	1,3195	1,7139	2,0687	2,4999	2,8073
<b>24</b>	0,6848	0,8569	1,0593	1,3178	1,7109	2,0639	2,4922	2,7969
<b>25</b>	0,6844	0,8562	1,0584	1,3163	1,7081	2,0595	2,4851	2,7874
<b>26</b>	0,684	0,8557	1,0575	1,315	1,7056	2,0555	2,4786	2,7787
<b>27</b>	0,6837	0,8551	1,0567	1,3137	1,7033	2,0518	2,4727	2,7707
<b>28</b>	0,6834	0,8546	1,056	1,3125	1,7011	2,0484	2,4671	2,7633
<b>29</b>	0,6830	0,8542	1,0553	1,3114	1,6991	2,0452	2,462	2,7564
<b><math>\infty</math></b>	<b>0,6747</b>	<b>0,8420</b>	<b>1,0370</b>	<b>1,2824</b>	<b>1,6464</b>	<b>1,9623</b>	<b>2,3301</b>	<b>2,5808</b>

*Tabela 6 - Valores de t para Teoria Estatística das Pequenas Amostras*

---

Endereço: Av. Francisco Nobrega Barbosa, 73 – São Paulo/SP – CEP: 04902-000

E-mail: [cinthiarmp17@gmail.com](mailto:cinthiarmp17@gmail.com) / [cinthia.pericia@gmail.com](mailto:cinthia.pericia@gmail.com)

Tel.: (11) 9 9666-9731



## 9. GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO E PRECISÃO

De acordo com o item “Especificação das Avaliações” da NBR 14653-2: Imóveis Urbanos, a especificação de uma avaliação é estabelecida em razão do prazo demandado, dos recursos despendidos, da disponibilidade de dados de mercado e da natureza do tratamento a ser empregado. As avaliações podem ser especificadas quanto à fundamentação e precisão, conforme segue:

**Fundamentação:** É definida em função do aprofundamento do trabalho de avaliação, com o envolvimento da seleção da metodologia em razão da confiabilidade, qualidade e quantidade dos dados amostrais disponíveis.

**Precisão:** É estabelecida quando for possível medir o grau de certeza e o nível de erro tolerável em uma avaliação. Depende da natureza do bem, do objetivo da avaliação, da conjuntura de mercado, da abrangência alcançada na coleta de dados (quantidade, qualidade e natureza), da metodologia e dos instrumentos utilizados.

Para esse trabalho, a avaliação foi classificada da seguinte forma:

Grau de Fundamentação: **Grau II**, conforme tabela abaixo:

Item	Descrição	Grau		
		III	II	I
1	Caracterização do imóvel avaliado	Completa quanto a todos os fatores analisados	Completa quanto a todos os 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*

\* 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.

Tabela 7 - Grau de Fundamentação para Método Comparativo Direto de Dados (NBR 14.653-2)

Endereço: Av. Francisco Nobrega Barbosa, 73 – São Paulo/SP – CEP: 04902-000

E-mail: [cinthiarmp17@gmail.com](mailto:cinthiarmp17@gmail.com) / [cinthia.pericia@gmail.com](mailto:cinthia.pericia@gmail.com)

Tel.: (11) 9 9666-9731



Grau de Precisão: Grau III, conforme expressões abaixo:

$$A(\%) = \frac{X_{máx} - X_{min}}{\bar{X}} * 100 = \frac{(28,49 - 22,46)}{25,47} * 100 = 23,69\%$$

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

Tabela 8 - Grau de Precisão (NBR 14.653-2)

## 10. RESULTADO DA AVALIAÇÃO

$$\begin{aligned}Valor Total &= V_t = V_{u,médio} * A_t \\&= 25,47 * 5.179,25 = R\$ 131.934,15\end{aligned}$$

De posse de todos os cálculos realizados e dos dados disponíveis, o valor de mercado para o imóvel avaliado foi de **R\$ 131.934,15**, podendo ser arredondado em até 1% para mais ou menos.

Dessa forma, temos como resultado dessa avaliação o valor de:

**R\$ 132.000,00 (cento e trinta e dois mil reais)**

Resultado de uma Avaliação de Grau de Fundamentação II e Grau de Precisão III.

## 11. RESPOSTA AOS QUESITOS

Não foram apresentados nos autos quesitos a serem respondidos neste Laudo.

## 12. ENCERRAMENTO

O presente Laudo Pericial de Avaliação, assinado digitalmente, contém 30 (trinta) páginas todas numeradas na parte inferior com 06 (seis) figuras, 15 (quinze) fotos e 8 (oito) tabelas todas numeradas e legendadas.

Sendo o que me cumpre apresentar em conformidade com a honrosa nomeação judicial, coloco-me à inteira disposição de Vossa Excelência para os esclarecimentos que se fizerem necessários.

São Paulo, 06 de dezembro de 2022.

CINTHIA RODRIGUES MARTINS PENNA  
Perito Judicial  
CREA/SP nº 5063076179  
OAB/SP nº 419621

---

Endereço: Av. Francisco Nobrega Barbosa, 73 – São Paulo/SP – CEP: 04902-000  
E-mail: [cinthiarmp17@gmail.com](mailto:cinthiarmp17@gmail.com) / [cinthia.pericia@gmail.com](mailto:cinthia.pericia@gmail.com)  
Tel.: (11) 9 9666-9731

