

**EXCELENTÍSSIMA SENHORA DOUTORA JUÍZA DE DIREITO DA 1ª VARA CÍVEL DO
FORO REGIONAL II – SANTO AMARO | COMARCA DE SÃO PAULO – SP**

Processo nº: 0039612-02.2024.8.26.0002

Requerente: **Maria das Graças Vieira dos Santos e outro**

Requerido: **Elias Belchior da Silva**

Assunto: Cumprimento de sentença – Compra e Venda

BRUNO SILVA SOARES, engenheiro civil registrado no CREA/SP sob o nº 5071490374, perito nomeado nos autos da ação em epígrafe, tendo se inteirado do assunto em pauta, realizado seus estudos, levantamentos e vistorias, vem, respeitosamente, apresentar suas conclusões, expressas em seu

LAUDO DE AVALIAÇÃO

SUMÁRIO

1. INTRODUÇÃO.....	3
1.1. OBJETIVO DO TRABALHO	3
1.2. INTERESSADO.....	3
1.3. RESPONSABILIDADE DO TRABALHO	3
2. CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL.....	4
2.1. LOCALIZAÇÃO.....	4
2.2. OCUPAÇÃO	6
3. VISTORIA DO IMÓVEL	6
3.1. ÁREAS	6
3.2. PADRÃO CONSTRUTIVO.....	7
4. AVALIAÇÃO	8
4.1. METODOLOGIA	8
4.2. RESULTADO DA AVALIAÇÃO DO LOTE PADRÃO	9
4.3.2. AJUSTE DO VALOR DE OFERTA.....	9
4.2. PESQUISA DE MERCADO	10
4.3. CUSTO DE IMPLANTAÇÃO DO EMPREENDIMENTO HIPOTÉTICO:.....	11
4.4. FUNDAMENTAÇÃO DO EMPREENDIMENTO HIPOTÉTICO:.....	12
5. MÉTODO INVOLUTIVO	13
5.1. FUNDAMENTAÇÃO DO MÉTODO INVOLUTIVO:	18
6. CONCLUSÃO	19
7. CONSIDERAÇÕES FINAIS.....	21
8. ENCERRAMENTO.....	22
9. ANEXO I – DOCUMENTAÇÃO FOTOGRÁFICA	23
10. ANEXO II – MEMÓRIA DE CÁLCULOS	30
11. ANEXO III – REFERÊNCIAS	38

1. INTRODUÇÃO

1.1.OBJETIVO DO TRABALHO

O presente LAUDO PERICIAL tem o objetivo de determinar o “Valor de mercado de compra e venda” do loteamento localizada na Rua dos Eucaliptos – Rancho do Abilio, São Paulo – SP, 02080-010 no município de São Paulo/SP, de matrícula nº 26.617 do 11º Oficial de Registro Imobiliário de São Paulo/SP.

Segundo a norma ABNT NBR 14653-1:2019, temos a definição de “Valor de mercado” como:

“...Quantia mais provável pela qual se negociaria voluntariamente e conscientemente um bem, numa data de referência, dentro das condições do mercado

Para tanto, esta perícia desenvolverá suas análises e cálculos baseada na norma técnica ABNT NBR 14.653-2:2011 e na ‘Norma para Avaliações de Imóveis Urbanos IBAPE/SP:2011’.

1.2. INTERESSADO

1ª Vara Cível – Santo Amaro | Comarca de São Paulo/SP

Processo nº: **0039612-02.2024.8.26.0002**

Requerente: **Maria das Graças Vieira dos Santos e outro**

Requerido: **Elias Belchior da Silva**

Classe – Assunto: **Cumprimento de sentença – Compra e Venda**

1.3. RESPONSABILIDADE DO TRABALHO

Este trabalho foi elaborado pelo engenheiro civil, **Bruno Silva Soares**, legalmente habilitado dentro das exigências do Conselho Regional de Engenharia e Agronomia do Estado de São Paulo (CREA-SP), em consonância com a Lei Federal nº 5194 de 24/12/1966 e com as Resoluções nº 205, 218 e 345 do Conselho Federal de Engenharia e Agronomia (CONFEA).

[illegible]

Mapa de uso e cobertura da terra do município de São José do Rio Preto. A ZEPAM (Zona Especial de Preservação Ambiental) é destacada em verde e delimitada por uma linha vermelha tracejada. O mapa mostra diversas áreas de uso, incluindo áreas urbanas (padrão de pontos), áreas agrícolas (padrão de pontos maiores) e áreas de preservação (verde sólido).

2.2. OCUPAÇÃO

A **gleba** objeto da presente análise encontra-se **PARCIALMENTE OCUPADA**, tendo sido subdividida em diversos lotes. Verificou-se que parte desses lotes possui edificações implantadas, com presença de moradias ocupadas por famílias, enquanto outros lotes permanecem sem edificações até o momento da vistoria.

3. VISTORIA DO IMÓVEL

As partes foram devidamente notificadas quanto à data e horário da vistoria, conforme o disposto na Lei nº 10358/2001, que introduziu o artigo 431-A ao Código de Processo Civil. A vistoria do imóvel ocorreu no dia **02 de outubro às 10:00**, nenhuma das partes compareceu.

O loteamento também conhecido como Loteamento São Judas tem restrição ambiental e está dentro do zoneamento ZEPAM (Zona Especial de Preservação Ambiental) com entrada na Rua dos Eucaliptos no bairro Rancho do Abilio.

3.1. ÁREAS

O imóvel em questão possui, segundo a **matrícula nº 26.617** (11º CRI) e **INCRA** (Número: 638358006793-8), a seguinte área:

Área do Terreno: 21,22 há = 212.200,00 m²

3.2. PADRÃO CONSTRUTIVO

Utilizando-se o estudo técnico “Valores de Edificações de Imóveis Urbanos” do IBAPE/SP (Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia de São Paulo), conclui-se que a classificação dos imóveis são:

Classe: **RESIDENCIAL**

Grupo: **CASA**

Padrão Construtivo: **PADRÃO SIMPLES**

Já que do referido Estudo temos:

“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 em boço ou reboco, podendo ter aplicação de pastilhas, cerâmicas ou equivalentes, na principal. Caracterizam-se pela utilização de materiais construtivos e acabamentos econômicos e simples”

4. AVALIAÇÃO

4.1. METODOLOGIA

O método escolhido para definição de valor do bem avaliando foi o **Método Involutivo**, tomando por base parâmetros de planejamento, implantação, operação e remuneração do capital investido ao longo do projeto.

Metodologia essa utilizada por não termos achado na região glebas com dimensões similares em número insuficiente para a comparação direta.

Para a obtenção da receita utilizou-se o **Método Comparativo Direto de Dados de Mercado**, com tratamento técnico dos dados com a utilização da regressão linear/inferência estatística, conforme recomenda a Norma Técnica da ABNT – NBR 14.653, partes 1 e 2.

Estabeleceu-se como Projeto Hipotético tendo como melhor e maior uso, o loteamento para 848 lotes residenciais, visto essa ser a tipologia mais comum e desejada na região. Referente às variáveis, o lote padrão possui:

- Área do Lote Padrão: 125,00 m² (5m x 25m)

Para o cálculo inferencial estatístico foi utilizado o programa de regressão linear múltipla e de redes neurais artificiais – “SisDEA Home” com cálculos em anexo

4.2. RESULTADO DA AVALIAÇÃO DO LOTE PADRÃO

A referida pesquisa abrangeu 15 elementos comparativos, sendo 12 deles representativos, estando todos situados na mesma região geoeconômica do imóvel avaliando e datados da época da avaliação, onde, após sofrerem os devidos tratamentos e análises, resultou no seguinte valor unitário de área privativa para venda:

$$V_{\text{unit, vd}} = \text{R\$ } 1.442,60 / \text{m}^2 = \text{VALOR UNIT. DE VENDA}$$

A definição do valor total de venda é dada pela seguinte expressão:

$$V_{\text{VD}} = V_{\text{unit, vd}} \times A \quad [1]$$

Onde:

VVD: Valor total de venda [R\$]

V_{unit, vd}: Valor Unitário de Venda [R\$/m²]

A: Área privativa do Imóvel [m²]

Portanto, temos os valores do imóvel em questão:

$$V_{\text{VD}} = \text{R\$ } 1.442,60 \times 125,00 \text{ m}^2 = \text{R\$ } 180.325,00$$

4.3.2. AJUSTE DO VALOR DE OFERTA

Usou-se o ajuste de 8% no valor calculado devido a todos os elementos da amostra serem de oferta, usou-se como base o desconto médio do Datazap do 3º trimestre de 2025. Valor Total de Venda do Imóvel:

$$V_{\text{VD}} = \text{R\$ } 180.325,80 \times 0,92 = \text{R\$ } 165.899,00$$

Arredondando o valor em 1% de acordo com a ABNT NBR 14653, temos:

$$V_{\text{VD}} = \text{R\$ } 165.000,00$$

4.2. PESQUISA DE MERCADO

No anexo II desta avaliação apresentam-se os detalhes dos elementos pesquisados com as melhores condições comparativas, todos na mesma região geoeconômica do imóvel avaliando. A Tabela a seguir resume os dados dos elementos utilizados para avaliação:

Tabela 1 – Dados da pesquisa de Mercado para Valor de Venda

Município	Bairro	Área total (m²)	Valor total (R\$)	Valor unitário (R\$/m²)
São Paulo	Jardim São Judas Tadeu	125	R\$ 180.000,00	R\$ 1.440,00
São Paulo	Jardim São Judas Tadeu	253	R\$ 330.000,00	R\$ 1.304,35
São Paulo	Jardim São Judas Tadeu	269	R\$ 330.000,00	R\$ 1.226,77
São Paulo	Jardim São Judas Tadeu	150	R\$ 200.000,00	R\$ 1.333,33
São Paulo	Jardim São Judas Tadeu	215	R\$ 290.000,00	R\$ 1.348,84
São Paulo	Jardim São Judas Tadeu	150	R\$ 200.000,00	R\$ 1.333,33
São Paulo	Jardim São Judas Tadeu	125	R\$ 185.000,00	R\$ 1.480,00
São Paulo	Jardim São Judas Tadeu	143	R\$ 200.000,00	R\$ 1.398,60
São Paulo	Jardim São Judas Tadeu	125	R\$ 180.000,00	R\$ 1.440,00
São Paulo	Jardim São Judas Tadeu	135	R\$ 180.000,00	R\$ 1.333,33
São Paulo	Jardim São Judas Tadeu	145	R\$ 200.000,00	R\$ 1.379,31
São Paulo	Jardim São Judas Tadeu	125	R\$ 195.000,00	R\$ 1.560,00

4.3. CUSTO DE IMPLANTAÇÃO DO EMPREENDIMENTO HIPOTÉTICO:

Foi utilizado como referência para os custos a tabela de avaliação de glebas da PINIWEB do mês de referência junho/25, considerando para este empreendimento hipotético infraestrutura similar aos lotes encontrados na região.

Avaliação de Glebas

Custo de Urbanização (R\$ por 1000 m² de área útil)

junho-25

Mês e ano	Serviços de Topografia	Terraplenagem Leve	Terraplenagem Médio	Terraplenagem Pesado	Rede de Água Potável
jul/24	12.052,74	2.010,34	5.877,11	15.544,25	11.638,43
ago	12.052,42	2.007,91	5.864,92	15.507,70	11.561,28
set	12.052,16	2.008,82	5.869,47	15.521,35	11.380,50
out	12.054,68	2.011,58	5.883,28	15.562,77	11.482,51
nov	12.054,68	2.011,58	5.883,28	15.562,77	11.482,51
dez	12.054,68	2.011,58	5.883,28	15.562,77	11.482,51
jan	12.056,13	2.010,67	5.878,73	15.549,12	11.481,16
fev	12.056,19	2.013,52	5.892,98	15.591,87	11.730,24
mar	12.055,83	2.027,30	5.961,90	15.798,64	11.749,64
abr	12.056,06	2.020,02	5.925,51	15.689,47	11.739,18
mai	12.059,55	2.080,37	5.978,28	15.723,31	11.961,67
jun/25	12.060,06	2.078,35	5.968,19	15.693,02	11.959,62

VARIAÇÕES %

mês	0,00%	-0,10%	-0,17%	-0,19%	-0,02%
acumulado: no ano	0,04%	3,32%	1,44%	0,84%	4,16%
em 12 meses	0,07%	3,43%	1,63%	1,05%	2,78%

Mês e ano	Rede de Esgoto	Drenagem de Águas Pluviais - Galerias	Drenagem de Águas Pluviais - Gutas e Sarjetas	Pavimentação	Rede de Iluminação Pública	Total
jul/24	27.730,92	11.737,08	9.733,67	30.166,36	3.714,33	130.205,24
ago	27.602,86	11.721,72	9.605,43	30.571,95	3.743,04	130.239,24
set	27.824,11	11.723,12	9.377,73	30.589,35	3.743,04	130.089,64
out	27.900,44	11.725,75	9.484,04	31.084,90	3.704,05	130.893,99
nov	27.900,44	11.725,75	9.484,04	31.084,90	3.704,05	130.893,99
dez	27.900,44	11.725,75	9.484,04	31.084,90	3.704,05	130.893,99
jan	27.856,53	11.728,05	9.891,51	31.101,61	3.712,63	131.266,14
fev	27.728,02	11.753,97	9.886,60	31.311,61	3.712,63	131.677,62
mar	27.818,08	11.691,28	9.799,08	31.919,68	3.717,57	132.539,01
abr	27.886,04	11.506,17	9.900,07	31.752,76	3.701,48	132.176,75
mai	28.771,05	11.865,95	10.044,98	31.866,75	3.880,58	134.232,50
jun/25	28.885,35	11.881,14	9.786,87	31.994,26	3.880,58	134.187,44

VARIAÇÕES %

mês	0,40%	0,13%	-2,57%	0,40%	0,00%	-0,03%
acumulado: no ano	3,53%	1,33%	3,19%	2,93%	4,77%	2,52%
em 12 meses	4,54%	3,48%	0,62%	6,47%	4,33%	3,45%

*No preço total devem ser expurgados os valores dos itens não utilizados na urbanização avaliada.

Observação: Os custos de urbanização apresentados foram dimensionados para um módulo de mil m² de área útil (área dos lotes) e foram calculados com base no trabalho "Avaliação de Glebas - Subsídios para Pré-Planos" da empresa Guilherme Martins Engenharia de Avaliações S/C Ltda., que faz parte da 3ª edição do livro "Construções, Terrenos" - Editora Pini.

Devido ao lapso temporal entre o mês de referência da tabela PINI utilizada optamos por atualizar os custos pelo INCC como demonstrado abaixo. Levando em conta a contratação de empresa especializada para este empreendimento hipotético utilizou-se o BDI de 20,34% usando como referência o mercado e as referências do acordo 2622/2013 do TCU.

Etapas	Custo/1000m ²	Presente nos lotes da região	Custo/1000m ²
Serviços de Topografia	R\$ 12.060,06	1	R\$ 12.060,06
Terraplanagem Leve	R\$ 2.078,35	0,7	R\$ 1.454,85
Terraplanagem Médio	R\$ 5.968,19	0,2	R\$ 1.193,64
Terraplanagem Pesado	R\$ 15.693,02		R\$ -
Rede de água	R\$ 11.959,62	1	R\$ 11.959,62
Rede de esgoto	R\$ 28.885,35	1	R\$ 28.885,35
Drenagem Profunda	R\$ 11.881,14		R\$ -
Drenagem superficial	R\$ 9.786,87	1	R\$ 9.786,87
Pavimentação	R\$ 31.994,26	1	R\$ 31.994,26
Iluminação	R\$ 3.880,58	1	R\$ 3.880,58
		TOTAL	R\$ 101.215,22
		TOTAL/M²	R\$ 101,22
		TOTAL/M² COM REAJUSTE	R\$ 104,67
		BDI ESTIMADO	20%
		TOTAL COM BDI	R\$ 125,61
INCC	jun/25	1.199,51	
INCC	fev/26	1.240,48	3,42%

4.4. FUNDAMENTAÇÃO DO EMPREENDIMENTO HIPOTÉTICO:

Item	Descrição	Graus		
		III	II	I
1	Estimativa de custo direto	Pela elaboração de orçamento, no mínimo sintéticos	Pela utilização de custo unitário básico para projeto semelhante ao projeto padrão	Pela utilização do custo unitário básico para projeto diferente do projeto padrão, com os devidos ajustes
2	BDI	Calculado	Justificado	Arbitrado
3	Depreciação física	Calculado por levantamento do custo de recuperação do bem, para deixá-lo no estado de novo ou casos de bens novos ou projetos hipotéticos	Calculado por métodos técnicos consagrados, considerando-se idade, vida útil e estado de conservação	Arbitrada.
Graus		III	II	I
Pontos mínimos		7	5	3
Itens obrigatórios no grau correspondente	1, com os demais no grau II	1 e 2, no mínimo no grau II	Todos, no mínimo no grau I	

5. MÉTODO INVOLUTIVO

Foi utilizado o Método Involutivo para, a partir da projeção da receita estimada, parametrizarmos os índices relativos a implantação, comercialização, custos diretos e indiretos e remuneração do capital investido, com vistas a definição da viabilidade econômica do empreendimento e da determinação valor de mercado do terreno em estudo.

ESTIMAÇÃO – MÉTODO INVOLUTIVO – PARÂMETROS DE PROJETO ADOTADOS:

ÁREAS DE REFERÊNCIA	
GLEBA (M ²)	212.200,00
COEF. APROVEITAMENTO	50%
AREA UTIL LOTEAVEL (M ²)	106.100,00

PROJETO PARADIGMA	
ÁREA LOTE PADRÃO (M ²)	125
Nº DE LOTES	848
P. LOTE/m ²	R\$ 1.320,00
CUSTO UNIT. IMPLANTAÇÃO	R\$ 125,61
VG/RECEITA	R\$ 139.920.000,00
ORÇAMENTO	R\$ 13.326.897,95
CORRETAGEM	5%
TRIBUTAÇÃO	6%
TAXAS ADM.FIN.	3,50%
PUBLICIDADE	3%
LUCRO	10%
INCC A.M.	0,46%
INCC A.A.	5,68%
Valorização Média Mercado Imob. A.M	0,34%
Valorização Média Mercado Imob. A.A	4,15%
Taxa Média rentabilidade A.A.	14,90%
Taxa Média rentabilidade A.M	1,16%
Taxa de risco A.M	0,50%
TMA A.A.	21,99%
TMA A.M.	1,67%
TIR A.M.	2,42%
TIR A.A.	33,24%
VALOR DA GLEBA	R\$ 67.132.067,24

Para o caso concreto, o projeto paradigma adotado, foi estimado levando em consideração limitações impostas por legislação específica, em âmbitos federais (Lei 6.766/79), estadual e municipal. No caso das legislações estaduais e municipais, as limitações de uso e ocupação foram consideradas em termos de estudo de viabilidade, por tanto, em face de ausência de projeto executivo, consideradas de forma estimada.

Foi estimado no fluxo de caixa a valorização dos imóveis no decorrer do prazo de projeto tomando como base a valorização dos últimos 12 meses para empreendimentos residenciais através do índice Fipezap. Já para os custos de implantação do empreendimento foi estimado o reajuste no decorrer do prazo de implantação levando em conta o aumento do INCC nos últimos 12 meses.

Para Taxa mínima de atratividade foi levado em conta a rentabilidade média dos investimentos no país de modo conservador, usando a taxa CDI para sua estimativa. Também se levou em consideração para TMA uma taxa de riscos arbitrada em 0,5% a.m.

As taxas de corretagem, publicidade e financeira foram arbitradas com base em estimativas médias de mercado. Já o lucro levou-se como base o lucro médio de empreendimentos publicado no livro "Como Preparar Orçamento de Obras" de Aldo Dorea Mattos. Por fim a tributação levou em conta uma alíquota média usada como base para empresas optantes pelo lucro presumido.

Abaixo, segue estimativa de fluxo de caixa dinâmico, para fins de simulação de projeto paradigma:

ESTIMATIVA DE FLUXO DE CAIXA

MÊS	EVOLUÇÃO DA OBRA	CUSTO	EVOLUÇÃO DA RECEITA	RECEITA	CORRETAGEM	TRIBUTAÇÃO	TAXAS ADM. FIN.	PUBLICIDADE	LUCRO	VPL TERRENO	RECEITA LIQ.
	100%	R\$ 13.893.114,47	100%	R\$ 148.999.892,72	R\$ 7.449.994,64	R\$ 8.939.993,56	R\$ 5.214.996,25	R\$ 4.197.600,00	R\$ 14.899.989,27	R\$ 67.132.067,24	2,42%
0	1%	R\$ 133.268,98	0%	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ 244.860,00	R\$ -	-R\$ 378.128,98	-R\$ 67.510.196,22
1	2%	R\$ 267.767,87	0%	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ 244.860,00	R\$ -	-R\$ 512.627,87	-R\$ 512.627,87
2	3%	R\$ 403.505,19	0%	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ 244.860,00	R\$ -	-R\$ 648.365,19	-R\$ 648.365,19
3	4%	R\$ 540.489,50	0%	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ 244.860,00	R\$ -	-R\$ 785.349,50	-R\$ 785.349,50
4	5%	R\$ 678.729,43	0%	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ 244.860,00	R\$ -	-R\$ 923.589,43	-R\$ 923.589,43
5	6%	R\$ 818.233,63	0%	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ 244.860,00	R\$ -	-R\$ 1.063.093,63	-R\$ 1.063.093,63
6	7%	R\$ 959.010,84	0%	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ 244.860,00	R\$ -	-R\$ 1.203.870,84	-R\$ 1.203.870,84
7	8%	R\$ 1.101.069,83	0%	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ 244.860,00	R\$ -	-R\$ 1.345.929,83	-R\$ 1.345.929,83
8	9%	R\$ 1.244.419,43	0%	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ 244.860,00	R\$ -	-R\$ 1.489.279,43	-R\$ 1.489.279,43
9	10%	R\$ 1.389.068,54	0%	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ 244.860,00	R\$ -	-R\$ 1.633.928,54	-R\$ 1.633.928,54
10	9%	R\$ 1.255.930,44	0%	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ 244.860,00	R\$ -	-R\$ 1.500.790,44	-R\$ 1.500.790,44
11	8%	R\$ 1.121.534,05	0%	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ 244.860,00	R\$ -	-R\$ 1.366.394,05	-R\$ 1.366.394,05
12	7%	R\$ 985.870,60	0%	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ 125.928,00	R\$ -	-R\$ 1.111.798,60	-R\$ 1.111.798,60
13	6%	R\$ 848.931,26	0%	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ 125.928,00	R\$ -	-R\$ 974.859,26	-R\$ 974.859,26
14	5%	R\$ 710.707,15	0%	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ 125.928,00	R\$ -	-R\$ 836.635,15	-R\$ 836.635,15
15	4%	R\$ 571.189,31	0%	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ 125.928,00	R\$ -	-R\$ 697.117,31	-R\$ 697.117,31
16	3%	R\$ 430.368,75	0%	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ 125.928,00	R\$ -	-R\$ 556.296,75	-R\$ 556.296,75
17	2%	R\$ 288.236,43	40%	R\$ 59.286.674,83	R\$ 2.964.333,74	R\$ 3.557.200,49	R\$ 2.075.033,62	R\$ 125.928,00	R\$ 5.928.667,48	R\$ 44.347.275,06	R\$ 50.275.942,54
18	1%	R\$ 144.783,24	20%	R\$ 29.743.954,19	R\$ 1.487.197,71	R\$ 1.784.637,25	R\$ 1.041.038,40	R\$ 125.928,00	R\$ 2.974.395,42	R\$ 22.185.974,18	R\$ 25.160.369,60
19	0%	R\$ -	15%	R\$ 22.383.684,36	R\$ 1.119.184,22	R\$ 1.343.021,06	R\$ 783.428,95	R\$ 125.928,00	R\$ 2.238.368,44	R\$ 16.773.753,70	R\$ 19.012.122,13
20	0%	R\$ -	10%	R\$ 14.973.106,73	R\$ 748.655,34	R\$ 898.386,40	R\$ 524.058,74	R\$ 125.928,00	R\$ 1.497.310,67	R\$ 11.178.767,58	R\$ 12.676.078,25
21	0%	R\$ -	5%	R\$ 7.511.964,57	R\$ 375.598,23	R\$ 450.717,87	R\$ 262.918,76	R\$ 125.928,00	R\$ 751.196,46	R\$ 5.545.605,25	R\$ 6.296.801,71
22	0%	R\$ -	5%	R\$ 7.537.462,02	R\$ 376.873,10	R\$ 452.247,72	R\$ 263.811,17	R\$ -	R\$ 753.746,20	R\$ 5.690.783,83	R\$ 6.444.530,03
23	0%	R\$ -	5%	R\$ 7.563.046,02	R\$ 378.152,30	R\$ 453.782,76	R\$ 264.706,61	R\$ -	R\$ 756.304,60	R\$ 5.710.099,75	R\$ 6.466.404,35

Conforme as estimações econômicas acima, o valor econômico acima citado para fins do pertinente avaliando - **R\$ 67.130.000,00** -, foi “calibrado” a partir do Teste de AQI – Análise de Qualidade de Investimento, com a finalidade aferir a viabilidade do preço sugerido. Uma vez assumida configuração de fluxo de implantação paradigma inicial, a entrada de fluxo na data inicial de **R\$ 67.132.067,24** com geração de **TIR Anual de 33,24%**, apresenta-se consistente como aceitação deste projeto teórico como viável.

Em face de nossa impressão, explicitada no diagnóstico de mercado, assumimos postura conservadora para fins da AQI – Análise de Qualidade de Investimento acima observada, onde, em ambiente de negócios com atividade regular de mercado, a TIR esperada para a implantação paradigma aqui simulada deva estar encaixada em um intervalo de **12% à 22%**. Neste caso, a referida **TIR (33,24%)** foi considerada excelente.

MÉTODO INVOLUTIVO – PARÂMETROS DE PROJETO CENÁRIO PESSIMISTA

ÁREAS DE REFERÊNCIA	
GLEBA (M²)	212.200,00
COEF. APROVEITAMENTO	35%
AREA UTIL LOTEAVEL (M²)	74.270,00

PROJETO PARADIGMA	
ÁREA LOTE PADRÃO (M²)	125
Nº DE LOTES	594
P. LOTE/m²	R\$ 1.122,00
CUSTO UNIT. IMPLANTAÇÃO	R\$ 125,61
VG/RECEITA	R\$ 83.308.500,00
ORÇAMENTO	R\$ 9.328.828,56
CORRETAGEM	5%
TRIBUTAÇÃO	6%
TAXAS ADM.FIN.	3,50%
PUBLICIDADE	3%
LUCRO	10%
INCC A.M.	0,46%
INCC A.A.	5,68%
Valorização Média Mercado Imob. A.M	0,34%
Valorização Média Mercado Imob. A.A	4,15%
Taxa Média rentabilidade A.A.	14,90%
Taxa Média rentabilidade A.M	1,16%
Taxa de risco A.M	0,50%
TMA A.A.	21,99%
TMA A.M.	1,67%
TIR A.M.	2,43%
TIR A.A.	33,39%
VALOR DA GLEBA	R\$ 38.717.270,88

FLUXO DE CAIXA DETALHADO PARA O CENÁRIO PESSIMISTA:

MÊS	EVOLUÇÃO DA OBRA	CUSTO	EVOLUÇÃO DA RECEITA	RECEITA	CORRETAGEM	TRIBUTAÇÃO	TAXAS ADM. FIN.	PUBLICIDADE	LUCRO	VPL TERRENO	RECEITA UQ.
	100%	R\$ 9.725.180,13	100%	R\$ 88.714.676,69	R\$ 4.435.733,83	R\$ 5.322.880,60	R\$ 3.105.013,68	R\$ 2.499.255,00	R\$ 8.871.467,67	R\$ 38.717.270,88	2,43%
0	1%	R\$ 93.288,29	0%	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ 145.789,88	R\$ -	-R\$ 239.078,16	-R\$ 38.956.349,05
1	2%	R\$ 187.437,51	0%	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ 145.789,88	R\$ -	-R\$ 333.227,39	-R\$ 333.227,39
2	3%	R\$ 282.453,63	0%	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ 145.789,88	R\$ -	-R\$ 428.243,51	-R\$ 428.243,51
3	4%	R\$ 378.342,65	0%	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ 145.789,88	R\$ -	-R\$ 524.132,53	-R\$ 524.132,53
4	5%	R\$ 475.110,60	0%	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ 145.789,88	R\$ -	-R\$ 620.900,47	-R\$ 620.900,47
5	6%	R\$ 572.763,54	0%	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ 145.789,88	R\$ -	-R\$ 718.553,41	-R\$ 718.553,41
6	7%	R\$ 671.307,59	0%	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ 145.789,88	R\$ -	-R\$ 817.097,46	-R\$ 817.097,46
7	8%	R\$ 770.748,88	0%	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ 145.789,88	R\$ -	-R\$ 916.538,75	-R\$ 916.538,75
8	9%	R\$ 871.093,60	0%	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ 145.789,88	R\$ -	-R\$ 1.016.883,48	-R\$ 1.016.883,48
9	10%	R\$ 972.347,98	0%	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ 145.789,88	R\$ -	-R\$ 1.118.137,85	-R\$ 1.118.137,85
10	9%	R\$ 879.151,31	0%	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ 145.789,88	R\$ -	-R\$ 1.024.941,18	-R\$ 1.024.941,18
11	8%	R\$ 785.073,83	0%	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ 145.789,88	R\$ -	-R\$ 930.863,71	-R\$ 930.863,71
12	7%	R\$ 690.109,42	0%	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ 74.977,65	R\$ -	-R\$ 765.087,07	-R\$ 765.087,07
13	6%	R\$ 594.251,88	0%	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ 74.977,65	R\$ -	-R\$ 669.229,53	-R\$ 669.229,53
14	5%	R\$ 497.495,00	0%	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ 74.977,65	R\$ -	-R\$ 572.472,65	-R\$ 572.472,65
15	4%	R\$ 399.832,52	0%	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ 74.977,65	R\$ -	-R\$ 474.810,17	-R\$ 474.810,17
16	3%	R\$ 301.258,13	0%	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ 74.977,65	R\$ -	-R\$ 376.235,78	-R\$ 376.235,78
17	2%	R\$ 201.765,50	40%	R\$ 35.299.342,12	R\$ 1.764.967,11	R\$ 2.117.960,53	R\$ 1.235.476,97	R\$ 74.977,65	R\$ 3.529.934,21	R\$ 26.374.260,15	R\$ 29.904.194,36
18	1%	R\$ 101.348,27	20%	R\$ 17.709.578,39	R\$ 885.478,92	R\$ 1.062.574,70	R\$ 619.835,24	R\$ 74.977,65	R\$ 1.770.957,84	R\$ 13.194.405,77	R\$ 14.965.363,60
19	0%	R\$ -	15%	R\$ 13.327.266,79	R\$ 666.363,34	R\$ 799.636,01	R\$ 466.454,34	R\$ 74.977,65	R\$ 1.332.726,68	R\$ 9.987.108,77	R\$ 11.319.835,45
20	0%	R\$ -	10%	R\$ 8.915.001,87	R\$ 445.750,09	R\$ 534.900,11	R\$ 312.025,07	R\$ 74.977,65	R\$ 891.500,19	R\$ 6.655.848,76	R\$ 7.547.348,95
21	0%	R\$ -	5%	R\$ 4.472.630,79	R\$ 223.631,54	R\$ 268.357,85	R\$ 156.542,08	R\$ 74.977,65	R\$ 447.263,08	R\$ 3.301.858,60	R\$ 3.749.121,68
22	0%	R\$ -	5%	R\$ 4.487.812,00	R\$ 224.390,60	R\$ 269.268,72	R\$ 157.073,42	R\$ -	R\$ 448.781,20	R\$ 3.388.298,06	R\$ 3.837.079,26
23	0%	R\$ -	5%	R\$ 4.503.044,74	R\$ 225.152,24	R\$ 270.182,68	R\$ 157.606,57	R\$ -	R\$ 450.304,47	R\$ 3.399.798,78	R\$ 3.850.103,25

5.1. ESPECIFICAÇÃO (FUNDAMENTAÇÃO) DO MÉTODO INVOLUTIVO:

Item	Descrição	Graus		
		III	II	I
1	Nível de detalhamento do projeto hipotético	Anteprojeto ou projeto básico	Estudo preliminar	Aproveitamento, ocupação e usos presumidos
2	Preço de venda das unidades do projeto hipotético	No mínimo Grau II de fundamentação do método comparativo	Grau I de fundamentação do método comparativo	Estimativa
3	Estimativa de custos de produção	Grau III de fundamentação no método da quantificação do custo	Grau II de fundamentação no método da quantificação do custo	Grau I de fundamentação no método da quantificação do custo
4	Prazos	Fundamentados com dados obtidos no mercado	Justificados	Arbitrados
5	Taxas	Fundamentados com dados obtidos no mercado	Justificados	Arbitrados
6	Modelo	Dinâmico com fluxo de caixa	Dinamico com equações pre definidas	Estatico
7	Análise setorial e diagnostico de mercado	De estrutura, conjuntura, tendencias e conduta	De conjuntura	Sintetico de conjuntura
8	Cenários	Mínimo de 3	2	1
9	Análises de sensibilidade do modelo	Simulações com discussão e comportamento do modelo	Simulações com identificação nas variaveis mais sginificativas	Sem simulação
Graus		III	II	I
Pontos mínimos		22	13	9
Itens obrigatórios no grau correspondente		2,6,7,8, com os demais no mínimo no grau II	2,6,7 e 8 no mínimo no grau II	Todos no mínimo no grau I
				II

6. CONCLUSÃO

Adotou-se como valor de mercado da gleba o resultado do **cenário pessimista**, pelos seguintes fundamentos:

a) Restrições Ambientais (ZEPAM)

O imóvel encontra-se integralmente inserido em ZEPAM — Zona Especial de Preservação Ambiental, conforme o zoneamento vigente do Município de São Paulo. Essa classificação impõe restrições significativas de uso e ocupação do solo, podendo limitar o aproveitamento efetivo da gleba a percentuais inferiores aos adotados no cenário base. A implantação de loteamento em ZEPAM está sujeita a exigências de licenciamento ambiental, estudos de impacto, compensações ambientais e preservação de áreas verdes, fatores que elevam os custos e a incerteza do empreendimento.

b) Irregularidade Registral

O loteamento apresenta irregularidade sob o aspecto registral, conforme constatado em diligência. A regularização fundiária demandará procedimentos administrativos e judiciais cujos custos e prazos são incertos. Tais custos não foram incluídos na presente avaliação por extrapolarem o escopo do trabalho pericial, sendo recomendável sua estimativa em estudo específico.

c) Ocupações Existentes

Verificou-se que parte dos lotes possui edificações implantadas e ocupadas por famílias, o que pode gerar custos adicionais de negociação, indenização ou realocação, não contemplados no fluxo de caixa do empreendimento hipotético.

d) Incerteza Regulatória

A aprovação de projeto de loteamento na gleba depende de anuência de múltiplos órgãos competentes (municipais, estaduais e ambientais), cujo resultado é incerto e pode impactar significativamente o aproveitamento, o prazo e os custos do empreendimento.

DADOS DA AVALIAÇÃO	
Imóvel avaliando	Rua dos Eucaliptos, Rancho do Abilio, São Paulo - SP, CEP: 02080-010 - Loteamento São Judas (Irregular)
Data da avaliação	10 de março de 2026
Zoneamento	ZEPAM (Zona Especial de Preservação Ambiental) - Imóvel com restrição ambiental
Matrícula	26.617 - 11º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo/SP
Metodologia utilizada	Método Involutivo
Tratamento de dados	Inferência Estatística - Regressão Linear Múltipla
Especificação (fundamentação / precisão)	Grau de Fundamentação II

RESULTADO DA AVALIAÇÃO PERICIAL

VALOR DE MERCADO

R\$ 38.700.000,00

(Trinta e oito milhões setecentos mil reais)

Utilizado Cenário Pessimista | Valores de mercado: março de 2026

7. CONSIDERAÇÕES FINAIS

Atesto que o presente Laudo de Avaliação obedeceu, criteriosamente aos seguintes princípios fundamentais:

- O imóvel objeto do presente laudo foi inspecionado e vistoriado in loco;
- A presente Avaliação foi elaborada com estrita observância aos postulados nos Códigos de Ética Profissional do CONFEA-CREA e do IBAPE/SP;
- Por não fazer parte do escopo deste trabalho, nenhuma investigação de direito de propriedade ou domínio sobre o patrimônio em questão foi realizada. Presume-se como sendo bom o título de propriedade/domínio, admitindo-se que o mesmo se encontra comerciável e livre de qualquer ônus;
- Também não fez parte do escopo desta avaliação a realização de qualquer estudo de engenharia acerca do solo, fundações, estrutura e instalações elétricas e hidráulicas embutidas do imóvel avaliando.
- Este signatário não tem no presente, nem contempla para o futuro, interesse algum no bem objeto deste Laudo, assim como não possui qualquer inclinação pessoal em relação à matéria ou partes envolvidas na presente ação;
- Os honorários profissionais deste signatário não estão, de qualquer forma, subordinados às conclusões do presente laudo;
- Não foi calculado o custo de regularização do loteamento no valor do imóvel

8. ENCERRAMENTO

Consta o presente Laudo de 38 (trinta e oito) folhas impressas de um só lado, todas rubricadas, datada e assinada pelo Perito Judicial, incluindo os 3 (três) anexos. Dando por encerrada a honrosa missão designada a este Perito.

Neste termo, espera e pede deferimento.

São Paulo, 11 de março de 2026

Eng. **Bruno Silva Soares**

Perito do Juízo

Código do Portal de Auxiliares da Justiça – 105577

9. ANEXO I – DOCUMENTAÇÃO FOTOGRÁFICA

Figura 1 – Vista superior do Loteamento “São Judas”



Figura 2 – Vista superior do Loteamento “São Judas”



Figura 3 – Vista superior do Loteamento “São Judas”



Figura 4 – Vista superior do Loteamento “São Judas”

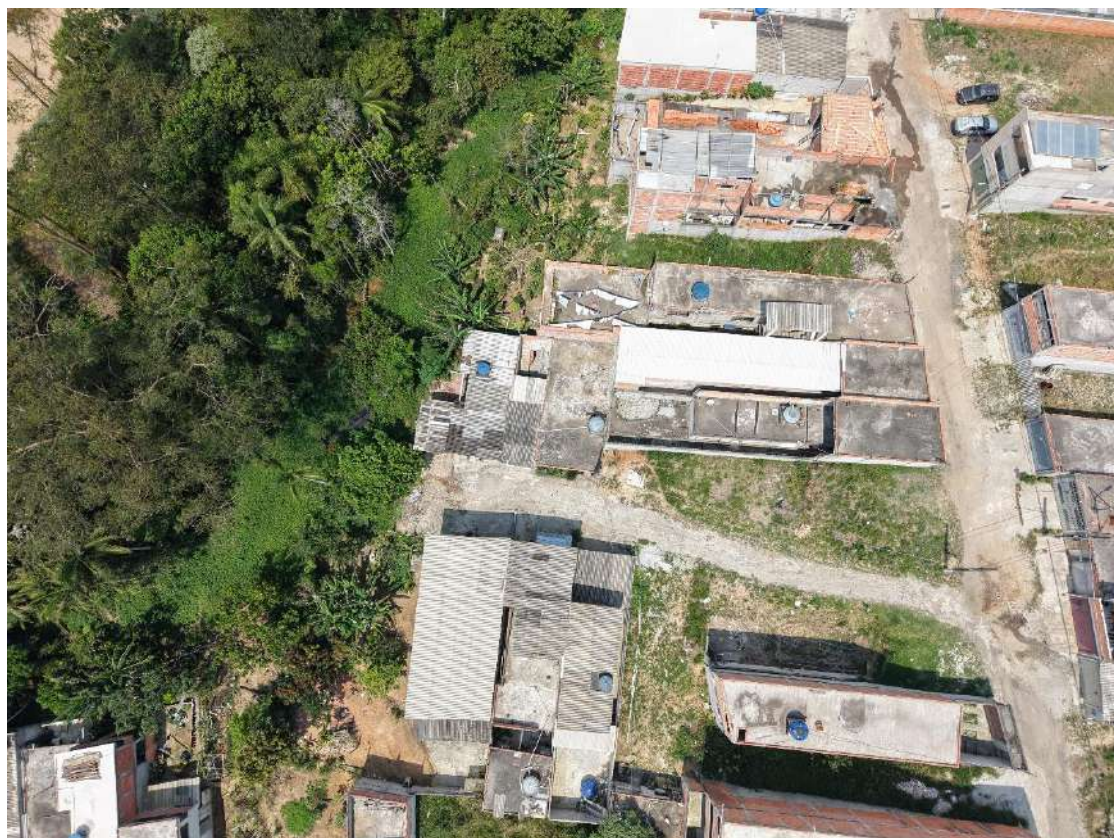


Figura 5 – Vista superior do Loteamento “São Judas”



Figura 6 – Vista superior do Loteamento “São Judas”



Figura 7 – Vista superior do Loteamento “São Judas”



Figura 8 – Saída do Loteamento “São Judas”



Figura 9 – Caminho de entrada/saída do Loteamento “São Judas”



Figura 10 – Exemplo de imóvel inserido dentro do loteamento



Figura 11 – Exemplo de imóvel inserido dentro do loteamento



Figura 12 – Exemplo de imóvel inserido dentro do loteamento



Figura 13 – Vista para uma das ruas do Loteamento “São Judas”

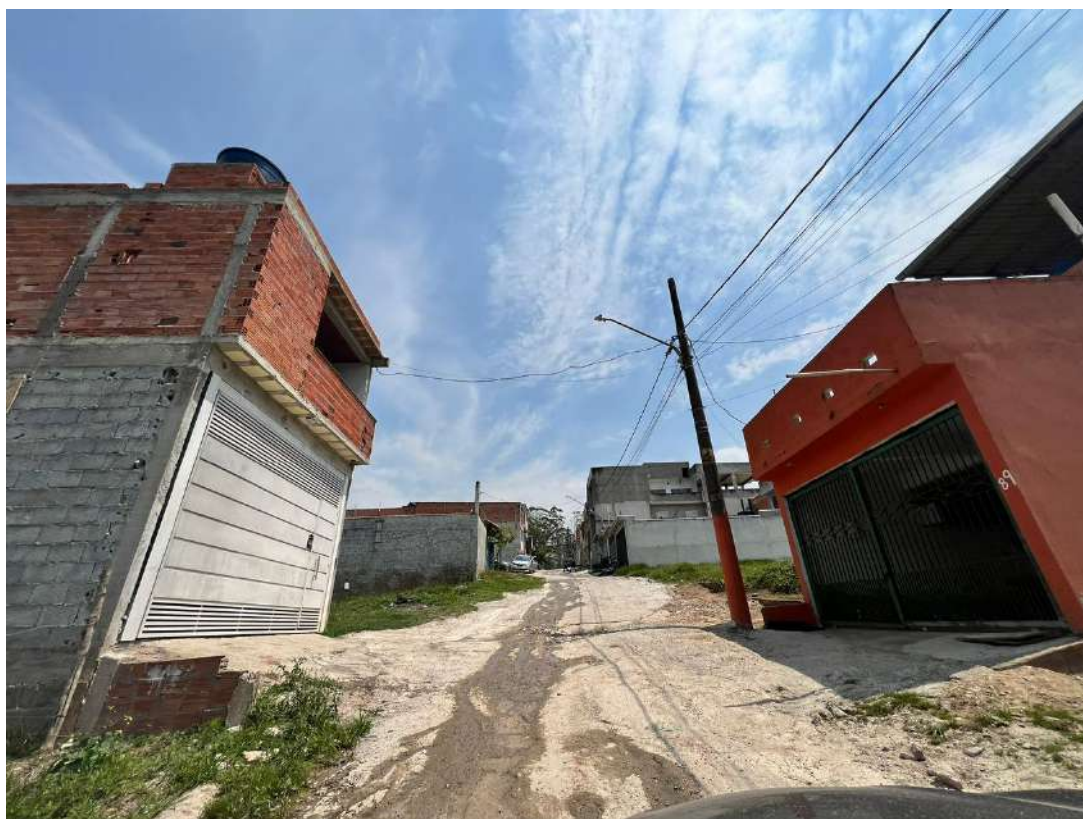


Figura 14 – Exemplo de imóvel inserido dentro do loteamento



10. ANEXO II – MEMÓRIA DE CÁLCULOS

1) INFORMAÇÕES BÁSICAS:

Autor:	Bruno Soares
Modelo:	Maria das Graças
Data do modelo:	terça-feira, 10 de março de 2026
Tipologia:	Lotes

2) INFORMAÇÕES COMPLEMENTARES:

Variáveis e dados do modelo	Quant.
Total de variáveis:	3
Variáveis utilizadas no modelo:	3
Total de dados:	15
Dados utilizados no modelo:	12

3) DESCRIÇÃO DAS VARIÁVEIS:

Nome	Tipo	Classificação	Descrição da varável	Habilitada
Município	Texto	Texto		Sim
Bairro	Texto	Texto		Sim
Endereço	Texto	Texto		Sim
Área total	Numérica	Quantitativa		Sim
Valor total	Numérica	Dependente		Não
Contato	Texto	Texto		Sim
Valor unitário	Numérica	Dependente		Sim

4) ESTATÍSTICAS DESCRITIVAS:

Nome da variável	Valor Mínimo	Valor Máximo	Amplitude	Valor Médio
Área total	125,00	269,00	144,00	163,33
Valor unitário	1.226,77	1.560,00	333,23	1.381,49

5) COEFICIENTES DE CORRELAÇÃO, DETERMINAÇÃO E ESTATÍSTICA F:

Estatísticas do modelo	Estatística
Coeficiente de correlação:	0,8099343 / 0,7978821
Coeficiente de determinação:	0,7559936
Fisher - Snedecor:	19,07
Significância do modelo (%):	0,14

6) NORMALIDADE DOS RESÍDUOS:

Distribuição dos resíduos	Curva Normal	Modelo
Resíduos situados entre -1σ e $+1\sigma$	68%	75%
Resíduos situados entre $-1,64\sigma$ e $+1,64\sigma$	90%	91%
Resíduos situados entre $-1,96\sigma$ e $+1,96\sigma$	95%	100%

7) OUTLIERS DO MODELO DE REGRESSÃO:

Quantidade de outliers:	0
% de outliers:	0,00%

8) ANÁLISE DA VARIÂNCIA:

Fonte de variação	Soma dos Quadrados	Graus de Liberdade	Quadrado Médio	F
Explicada	0,000	1	0,000	19,069
Não Explicada	0,000	10	0,000	
Total	0,000	11		

9) EQUAÇÃO DE REGRESSÃO / FUNÇÃO ESTIMATIVA (moda, mediana e média):

1/Valor unitário = +0,000881113982 -0,02349011739 / Área total
--

10) TESTES DE HIPÓTESES (significância dos regressores):

Variáveis	Transf.	t Obs.	Sig.(%)
Área total	1/x	-4,37	0,14
Valor unitário	1/y	24,25	0,00

11) CORRELAÇÕES PARCIAIS ISOLADAS:

Variável	Alias	x1	y
Área total	x1	0,00	-0,81
Valor unitário	y	-0,81	0,00

12) CORRELAÇÕES PARCIAIS INFLUÊNCIA:

Variável	Alias	x1	y
Área total	x1	0,00	0,81
Valor unitário	y	0,81	0,00

13) TABELA DE RESÍDUOS DA REGRESSÃO E DISTANCIA DE COOK

Dado	Observado	Estimado	Resíduo	Resíduo (%)	Resíduo / DP	DCook
1	0,00069400	0,00069300	0,00000100	0,1802%	0,044079	0,00021200
2	0,00076700	0,00078800	-0,00002200	-2,8175%	-0,760873	0,21413300

3	0,00081500	0,00079400	0,00002100	2,6205%	0,752433	0,27555600
5	0,00075000	0,00072500	0,00002500	3,3982%	0,897747	0,04012000
6	0,00074100	0,00077200	-0,00003000	-4,1110%	-1,073568	0,20368400
7	0,00075000	0,00072500	0,00002500	3,3982%	0,897747	0,04012000
8	0,00067600	0,00069300	-0,00001800	-2,5926%	-0,617032	0,04161500
9	0,00071500	0,00071700	-0,00000200	-0,2584%	-0,065074	0,00022900
10	0,00069400	0,00069300	0,00000100	0,1802%	0,044079	0,00021200
12	0,00075000	0,00070700	0,00004300	5,7183%	1,510647	0,15479600
13	0,00072500	0,00071900	0,00000600	0,8120%	0,207358	0,00224200
15	0,00064100	0,00069300	-0,00005200	-8,1381%	-1,837544	0,36907400

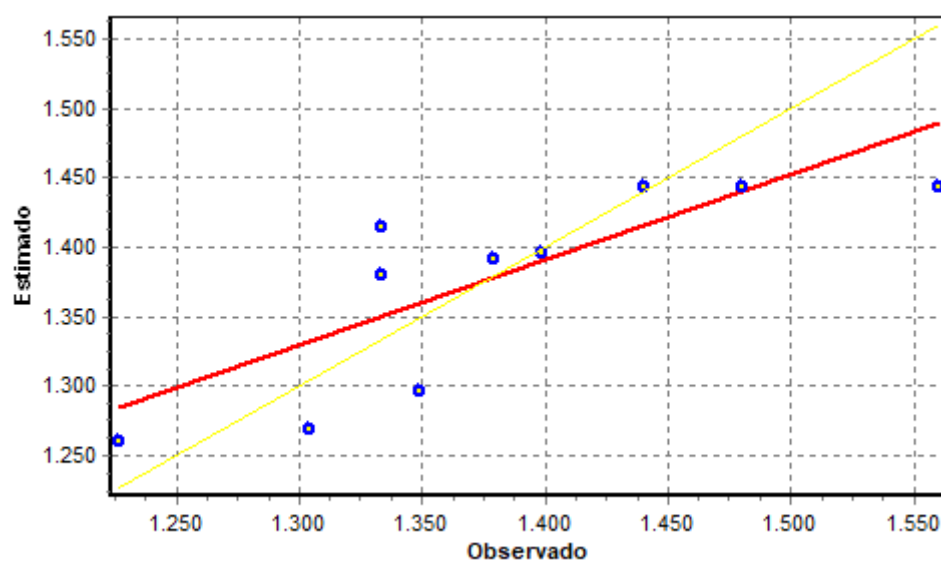
14) **TABELA DE FUNDAMENTAÇÃO - NBR 14653-2**

Item	Descrição	Grau III	Grau II	Grau I	Pontos obtidos
1	Caracterização do imóvel avaliando	Completa quanto a todas as variáveis analisadas	Completa quanto às variáveis utilizadas no modelo	Adoção de situação paradigma	3
2	Quantidade mínima de dados de mercado, efetivamente utilizados	6 (k+1), onde k é o número de variáveis independentes	4 (k+1), onde k é o número de variáveis independentes	3 (k+1), onde k é o número de variáveis independentes	3
3	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de informações relativas a todos os dados e variáveis analisados na modelagem, com foto e características conferidas pelo autor do laudo	Apresentação de informações relativas a todos os dados e variáveis analisados na modelagem	Apresentação de informações relativas aos dados e variáveis efetivamente utilizados no modelo	2
4	Extrapolação	Não admitida	Admitida para apenas uma variável, desde que: a) as medidas das características do imóvel avaliando não sejam superiores a 100% do limite amostral superior, nem inferiores à metade do limite amostral inferior, b) o valor estimado não ultrapasse 15% do valor calculado no limite da fronteira amostral, para a referida variável	Admitida, desde que: a) as medidas das características do imóvel avaliando não sejam superiores a 100 % do limite amostral superior, nem inferiores à metade do limite amostral inferior; b) o valor estimado não ultrapasse 20 % do valor calculado no limite da fronteira amostral, para as referidas variáveis, de per si e simultaneamente, e em módulo	3
5	Nível de significância (somatório do valor das duas caudas) máximo para a rejeição da hipótese nula de cada regressor (teste bicaudal)	10%	20%	30%	3
6	Nível de significância máximo admitido para a rejeição da hipótese nula do modelo através do teste F de Snedecor	1%	2%	5%	3

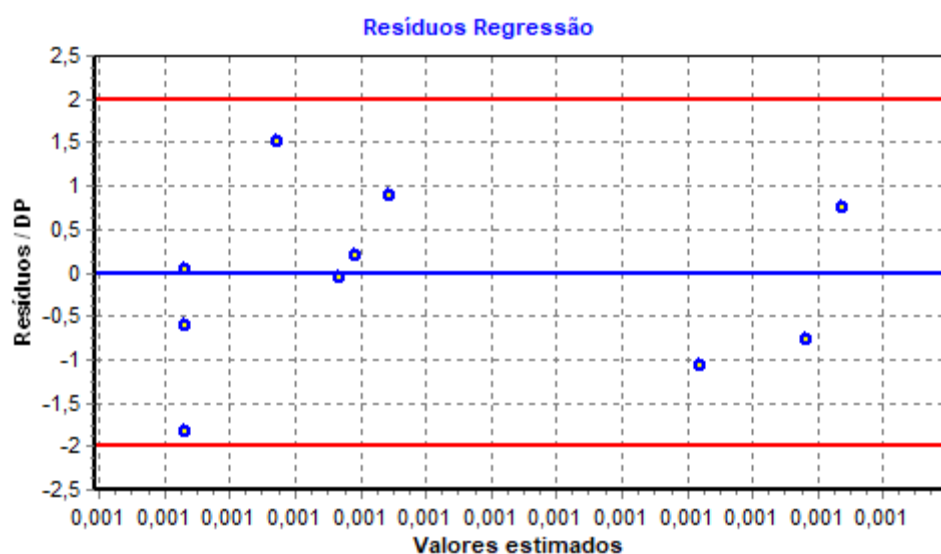
Grau Fundamentação II

GRÁFICOS DE ADERÊNCIA E DE RESÍDUOS DA REGRESSÃO:

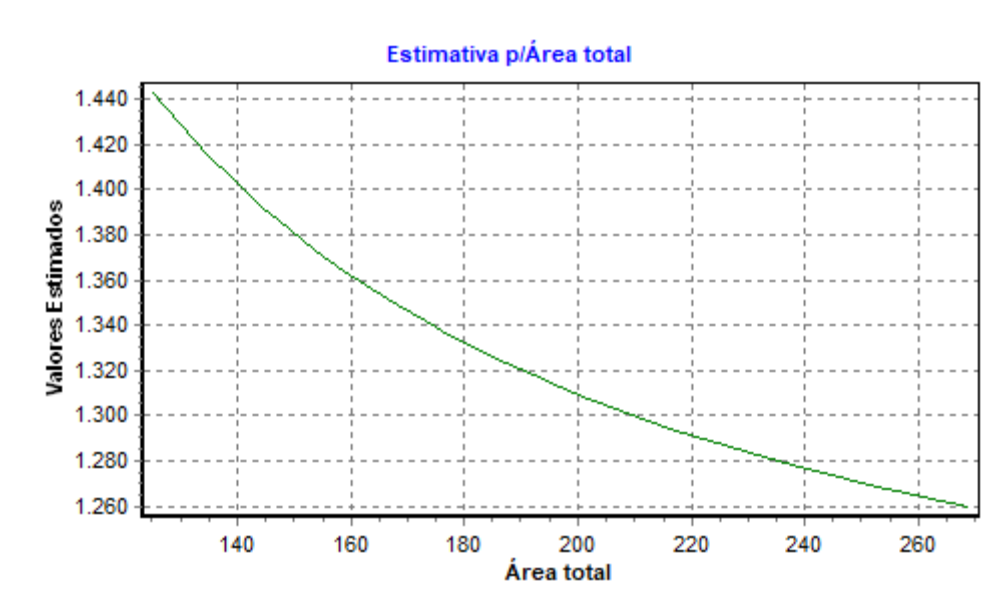
Aderência Observado x Estimado - Regressão Linear na forma direta



Resíduos da Regressão Linear



15) **GRÁFICOS DE ELASTICIDADE DA FUNÇÃO NO PONTO MÉDIO:**



16) TABELA DE DADOS - AMOSTRA:
Variáveis Texto:

ID	Desabilitado	Município	Bairro
1		São Paulo	Jardim São Judas Tadeu
2		São Paulo	Jardim São Judas Tadeu
3		São Paulo	Jardim São Judas Tadeu
4	*	São Paulo	Jardim São Judas Tadeu
5		São Paulo	Jardim São Judas Tadeu
6		São Paulo	Jardim São Judas Tadeu
7		São Paulo	Jardim São Judas Tadeu
8		São Paulo	Jardim São Judas Tadeu
9		São Paulo	Jardim São Judas Tadeu
10		São Paulo	Jardim São Judas Tadeu
11	*	São Paulo	Jardim São Judas Tadeu
12		São Paulo	Jardim São Judas Tadeu
13		São Paulo	Jardim São Judas Tadeu
14	*	São Paulo	Jardim São Judas Tadeu
15		São Paulo	Jardim São Judas Tadeu

Variáveis Numéricas:

ID	Desabilitado	Área total	Valor total	Valor unitário
1		125,00	180.000,00	1.440,00
2		253,00	330.000,00	1.304,35
3		269,00	330.000,00	1.226,77
4	*	178,00	210.000,00	1.179,78
5		150,00	200.000,00	1.333,33
6		215,00	290.000,00	1.348,84
7		150,00	200.000,00	1.333,33
8		125,00	185.000,00	1.480,00
9		143,00	200.000,00	1.398,60
10		125,00	180.000,00	1.440,00
11	*	125,00	220.000,00	1.760,00

12		135,00	180.000,00	1.333,33
13		145,00	200.000,00	1.379,31
14	*	213,00	220.000,00	1.032,86
15		125,00	195.000,00	1.560,00

18) **ESTIMATIVAS DE VALORES:**

Estimativa	Média	Amplitude	Grau de Precisão
Valor Mínimo	1.411,29	2,17%	
Valor Médio	1.442,60	-	III
Valor Máximo	1.475,33	2,27%	

Dados do imóvel avaliando:

Variável	Conteúdo	Extrapolação
Município	São Paulo	-
Bairro	Jardim São Judas Tadeu	-
Endereço	Loteamento São Judas	-
Área total	125,00	Não

11. ANEXO III – REFERÊNCIAS

ABNT – Associação Brasileira de Normas Técnicas. **NBR 14653 -1. Avaliação de bens Parte 1: Procedimentos gerais**. Rio de Janeiro, 2019.

ABNT – Associação Brasileira de Normas Técnicas. **NBR 14653 -2. Avaliação de bens Parte 2: Imóveis urbanos**. Rio de Janeiro, 2011.

ABNT – Associação Brasileira de Normas Técnicas. **NBR 13752. Perícias de engenharia na construção civil**. Rio de Janeiro, 1996.

IBAPE – SP. Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia de São Paulo. **Norma para avaliação de imóveis urbanos**. São Paulo, 2011.

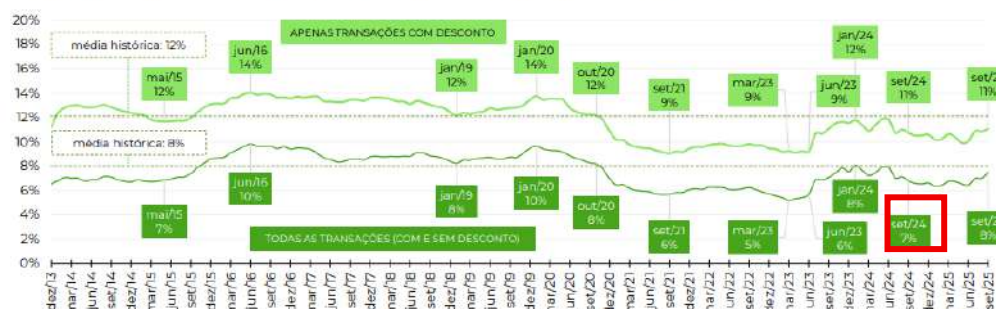
IBAPE – SP. Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia de São Paulo. **Valores de edificações de imóveis urbanos – Unidades Isoladas**. São Paulo, 2019.

MATTOS, Aldo Dórea. **Engenharia de custos: análise e controle de obras**. São Paulo: Pini, 2006.

BRASIL. Tribunal de Contas da União. **Acórdão nº 2.622/2013-Plenário**. Relator: Ministro Marcos Bemquerer. Brasília, 2013.

TABELA DE DESCONTO DO DATAZAP 3º TRIMESTRE DE 2025

PERCENTUAL MÉDIO DE DESCONTO EM TRANSAÇÕES (ACUMULADO EM 12 MESES)



Nota: a análise utiliza dados sobre compra de imóvel nos últimos 12 meses. Portanto, os percentuais apresentados para os quatro trimestres podem sofrer alterações em relação à última divulgação devido à incorporação de novas observações para aquele período. A linha mais clara reflete a média das transações com desconto e atribui desconto igual a zero para as transações que não tiveram desconto. A linha mais escura, alternativamente, considera apenas as transações que tiveram desconto maior do que zero.

<https://www.datazap.com.br/wp-content/uploads/2025/11/raio-x-fipezap-2025t3.pdf>