



**EXMA. SRA. DOUTORA JUIZA DE DIREITO DA 1º
VARA CÍVEL DA COMARCA DE ATIBAIA/SP**

Processo: **1000396-39.2025.8.26.0048**

MARCOS E. BIGATTO, engenheiro civil e de segurança do trabalho, Perito Judicial, nomeado nos Autos do processo em epígrafe, dando por terminados seus estudos e vistoria vem, respeitosamente, à Vossa presença para apresentar suas conclusões, expressas no seguinte:

LAUDO DE AVALIAÇÃO

Termos em que,

P. deferimento.

Atibaia, 04 de abril de 2.025.

Perito Judicial: **Marcos Eduardo Bigatto – CREA 5061053150**

Membro Titular do IBAPE/SP nº. 1507

Pós-Graduado do Curso de Perícias de Engenharia e Avaliações

Pós-Graduado do Curso de Eng. de Segurança do Trabalho



SUMÁRIO

I. CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES	3
II. METODOLOGIA	3
III. DADOS DO IMÓVEL	4
IV. VISTORIA	6
V. FUNDAMENTAÇÃO	25
VI. PESQUISA E DETERMINAÇÃO DOS VALORES	35
<u>VII. CONCLUSÃO</u>	<u>53</u>
VIII. ENCERRAMENTO	54



I - Considerações Preliminares

Trata a presente de uma Carta Precatória Cível - Penhora, requerida por Itaú Unibanco S/A, contra Elza Yoshida Rojas, em curso na 1ª Vara Cível de Atibaia/SP, **Autos nº 1000396-39.2025.8.26.0048**.

I.1 – Objetivo do Laudo

O objetivo deste laudo consiste na **avaliação do valor de mercado do imóvel matriculado no CRI de Atibaia/SP sob o nº 56.056 (fl. 484)**.

II – Metodologia

Serão adotados os critérios determinados pela **ABNT NBR 14653-1** Avaliação de bens: Procedimentos Gerais, **NBR 14653-2** Avaliação de bens: Imóveis Urbanos, e Norma para Avaliação do **IBAPE/SP**. Para determinação do Valor de Mercado do imóvel será aplicado o **“Método Evolutivo”**, onde o valor do bem é obtido através do somatório dos componentes terreno, edificações e benfeitorias, incidindo sobre os valores, quando cabível, o fator de comercialização. Para calcular o valor do terreno será utilizado o **Método Comparativo de Vendas ou Ofertas**. No caso das benfeitorias, será usado o **Método da Quantificação de Custo** – utilizado para identificar o custo de reedição de benfeitorias, através do uso de tabelas do CUB, elaboradas pela PINI e pelo SINDUSCON.

III – Dados do Imóvel

Conforme a matrícula nº 56056 do CRI de Atibaia/SP, anexada as fls. 408 dos Autos 1032669-80.2023.8.26.003, o imóvel objeto da penhora é descrito, resumidamente, da seguinte forma:

“Quatro casas de moradia e um prédio residencial e comercial, com seu respectivo terreno anexo, com a área de 600 m²”.

Av. 1 (Ano 1.990) – “As edificações sofreram mudança de destinação apenas: Prédio comercial nº 34 da Rua Sebastião de Mauro, com área de 165,51 m²; Prédio comercial e residencial nº 36 da mesma rua, com área de 141,12 m²; e prédio residencial nº 36 - fundos da referida rua, com área de 37,20 m²; edificações feitas em 1.966”.

III.1 – Mapa de Localização

A reprodução parcial do mapa oficial da cidade, utilizando o software **Google Maps**, ilustra a localização do imóvel.





III.2 – Dados Cadastrais na Prefeitura Local

Inscrição	08.010.001.00-0055374.1
Logradouro	Rua Sebastião de Mauro, nº 34
Bairro	Caetetuba
Área do Terreno	270,27 m ²
Área Global	600,00 m ²
Testada	8,80 m
Valor Venal do Terreno	R\$ 217,71/m ²
Edificação 1	166,01 m ² (Precário/1930)
Inscrição	08.010.001.01-0051874.2
Logradouro	Rua Sebastião de Mauro, nº 36
Bairro	Caetetuba
Área do Terreno	329,73 m ²
Área Global	600,00 m ²
Testada	10,70 m
Valor Venal do Terreno	R\$ 217,71/m ²
Edificação 1	153,40 m ² (Econômico/1930)
Edificação 2	49,13 m ² (Médio/1930)

III.4 – Vista Superior





IV – Vistoria

A vistoria do imóvel foi realizada no dia 18/03/2025 e foi acompanhada pela proprietária do mesmo, que presenciou a realização das tomadas fotográficas e demais verificações locais necessárias para a elaboração do presente laudo.

IV.1 – Características da Região

O imóvel em questão está situado no perímetro urbano do Município de Atibaia/SP, **zona UAD (Macrozona Urbana Adensada), e conta com os principais melhoramentos públicos urbanos.**

IV.2 – Características do Imóvel

O imóvel avaliando é composto por um total de **368,54 m² de área construída, sendo as edificações, de modo geral, do tipo casa, padrão econômico, com 95 anos, necessitando de reparos importantes.** Todavia, as edificações estão sendo utilizadas, inclusive locadas, e, portanto, possuem valor, mesmo que residual.

IV.3 – Registro Fotográfico

As fotos 01 até 36 foram extraídas na vistoria, numeradas sequencialmente e complementadas com comentários pertinentes, conforme segue:



Este documento é uma cópia do original, assinado digitalmente por MATEUS REINALDO SILVA E FONSECA, cujo conteúdo não altera o conteúdo legal e não constitui prova. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1002690-89.2025.8.26.0008 e código 7d1xvmbk3Q.

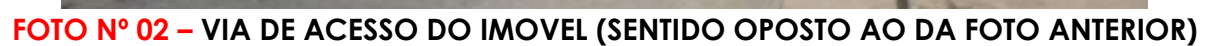
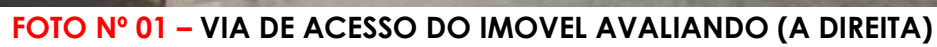




FOTO Nº 03 – FRENTE DO IMÓVEL



FOTO Nº 04 – FRENTE DO IMÓVEL, TOMADA DE OUTRO ÂNGULO



FOTO Nº 05 – ESTABELECIMENTO COMERCIAL (1º DA ESQUERDA P/ A DIREITA)



FOTO Nº 06 – VISTA INTERNA DO 1º ESTABELECIMENTO COMERCIAL



FOTO N° 07 – VISTA INTERNA DO 1° ESTABELECIMENTO COMERCIAL



FOTO N° 08 – ESTABELECIMENTO COMERCIAL (2° DA ESQUERDA P/ A DIREITA)



FOTO Nº 09 – ESTABELECIMENTO COMERCIAL (3º DA ESQUERDA P/ A DIREITA)



FOTO Nº 10 – VISTA INTERNA DO 3º ESTABELECIMENTO COMERCIAL



FOTO Nº 11 – DIVISA ENTRE O 2º E O 3º ESTABELECIMENTO COMERCIAL



FOTO Nº 12 – ACESSO NA FRENTE DO IMÓVEL (LATERAL DIREITA)



FOTO Nº 13 – VISTA INTERNA DA LATERAL DIREITA DO IMÓVEL



FOTO Nº 14 – CONTINUAÇÃO DA FOTO ANTERIOR



FOTO Nº 15 – VISTA EXTERNA DA EDIFICAÇÃO DOS FUNDOS (A DIREITA)



FOTO Nº 16 – VISTA INTERNA DA LATERAL DIREITA DO IMÓVEL (EM DIREÇÃO A FRENTE)



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MALEFROS TRUJILLOS/A Vice-ER e foi liberada para acesso público pelo processo 034/2024/2725-ass-18338, sob o número WUAIAZ67002325689.

Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000800-89.2025.8.26.0008 e código 6d8d6db3Q.





FOTO Nº 19 – CONTINUAÇÃO DA FOTO ANTERIOR



FOTO Nº 20 – VISTA INTERNA DA EDIFICAÇÃO DOS FUNDOS



FOTO Nº 21 – VISTA INTERNA DA EDIFICAÇÃO DOS FUNDOS



FOTO Nº 22 – TOMADA EM DIREÇÃO AS EDIFICAÇÕES 2 E 3



FOTO Nº 23 – VISTA EXTERNA DA EDIFICAÇÃO 2



FOTO Nº 24 – VISTA EXTERNA DA EDIFICAÇÃO PRINCIPAL



FOTO Nº 25 – VISTA EXTERNA DA EDIFICAÇÃO PRINCIPAL, POR OUTRO ÂNGULO



FOTO Nº 26 – VISTA EXTERNA DA EDIFICAÇÃO PRINCIPAL, POR OUTRO ÂNGULO



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MALEFROS TRUJILLOS/A Vice-ER e foi liberado para acesso público pelo processo 1002800-89.2025.8.26.0008 e código de verificação 0340242725-acs-18138, sob o número WUA1A267002325680.



A photograph of a cluttered room with a wooden plank ceiling. The room contains various items including boxes, papers, and a small table. A timestamp '18-03-2025 15:17' is visible in the bottom left corner.



20



FOTO N° 29 – VISTA INTERNA DA EDIFICAÇÃO PRINCIPAL



FOTO N° 30 – VISTA INTERNA DA EDIFICAÇÃO PRINCIPAL





FOTO Nº 31 – VISTA INTERNA DA EDIFICAÇÃO PRINCIPAL



FOTO Nº 32 – VISTA INTERNA DA EDIFICAÇÃO PRINCIPAL



FOTO Nº 33 – VISTA INTERNA DA EDIFICAÇÃO PRINCIPAL



FOTO Nº 34 – VISTA INTERNA DA EDIFICAÇÃO PRINCIPAL



FOTO N° 35 – VISTA INTERNA DA EDIFICAÇÃO PRINCIPAL



FOTO N° 36 – VISTA INTERNA DA EDIFICAÇÃO PRINCIPAL



V – Fundamentação

A seguir serão apresentados fundamentos e conceitos técnicos para compreensão da metodologia descrita no item II.

V.1 – Metodologia Adotada

O terreno será avaliado com base no **"Método Comparativo de Dados de Mercado"**, através de elementos comparativos caracterizados por imóveis semelhantes ao avaliando, ofertados à venda ou efetivamente transacionados no livre mercado imobiliário da região. Para o cálculo do valor unitário do terreno será utilizado o software **AVALURB 5.1**. As benfeitorias serão avaliadas com base no **"Método da Quantificação do Custo"**.

V.2 – Avaliação do Terreno

V.2.1 – Tratamento por Fatores

Serão utilizados os elementos amostrais mais semelhantes possíveis ao avaliando, cujas diferenças perante o mesmo, para mais, ou para menos, são levadas em conta. Os fatores serão aplicados ao valor original do elemento comparativo na forma de somatório. Efetuada a coleta dos dados, serão selecionados os elementos comparativos válidos dentre os demais encontrados na pesquisa de mercado. Na homogeneização dos atributos intrínsecos serão adotados o fator oferta, localização e topografia.



V.2.2 – Seleção

Na seleção dos elementos, será considerada importante a semelhança, no que diz respeito à situação, à destinação, à forma, ao grau de aproveitamento, e à adequação ao meio.

V.2.3 – Homogeneização

Para a homogeneização dos elementos de pesquisa serão utilizados os fatores de ponderação propostos pelas Normas da ABNT e demais trabalhos pertinentes.

V.2.3.1 – Fator Oferta

Conforme preceituado pelas normas de avaliação, será aplicado um deságio de **10 %** no valor das ofertas a fim de compensar a normal elasticidade dos valores dos imóveis à venda no livre mercado imobiliário.

V.2.3.2 – Fator de Localização

Para transposição da parcela do valor referente ao terreno, será empregada a relação entre os valores dos lançamentos fiscais publicados na planta genérica de valores (PGV) do Município de Atibaia/SP (Lei Complementar nº 749 de 18 de julho de 2017), sendo o IF do imóvel avaliando igual a **150,00**.



V.2.3.3 – Fator de Topografia

Serão adotados os fatores publicados pelo IBAPE/SP, sendo a topografia do imóvel avaliando **plana**.

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 auge até 10%	5%	1,05
Em auge até 20%	10%	1,11
Em auge 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 exposições previstas em 10,5		

V.2.4 – Classificação da Avaliação do Terreno

Para efeito de enquadramento do Laudo de Avaliação quanto à Fundamentação no emprego do Método da Comparativo Direto de Dados de Mercado, Tratamento por Fatores, conforme tabela:

Item	Descrição	Grau		
		III	II	I
1	Caracterização do imóvel avaliado	Completa quanto a todos os fatores analisados	Completa quanto aos fatores utilizados no tratamento	Adoção de situação paradigmática
2	Quantidade mínima de dados de mercado, efetivamente utilizados	12	6	3
3	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisados, com foto e características observadas pelo autor do laudo	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisados	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados correspondentes aos fatores utilizados
4	Intervalo admistral de ajuste para o conjunto de fatores	0,80 a 1,25	0,50 a 2,00	0,40 a 2,50 %

*a. No caso de utilização de menos de cinco dados de mercado, o intervalo admistral de ajuste é de 0,00 a 1,25, pois é desajustado que, com um número maior de dados de mercado, a amostra seja menos heterogênea.

Graus	III	II	I
Pontos mínimos	12	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



V.3 – Avaliação das Benfeitorias

O Valor de Venda da Benfeitoria (VB) deve ser calculado pela expressão:

$$VB = CUB-SP \times Pc \times Ac \times Foc$$

Sendo:

VB – Valor de venda da benfeitoria ou da edificação.

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

Março 2025 - R\$/m²	
Sem desoneração . R8-N	
2.048,48	

Pc – Índice referente à tipologia e padrão construtivo da edificação em apreço, definido com base na sua similaridade com os padrões.

Ac – Área construída da edificação em apreço.

Foc – Fator de Adequação ao Obsoletismo e ao Estado de Conservação referente à edificação em apreço.



A depreciação das edificações pode ser calculada pelo critério de Ross-Heidecke, que leva em conta o obsolescência, o tipo de construção e respectivos padrões de acabamento, bem como o estado de conversão.

O Fator de Adequação ao Obsolescência e ao Estado de Conservação é determinado pela expressão:

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

Onde:

Foc – Fator de Adequação ao Obsolescência e ao Estado de Conservação.

R – Valor residual corresponde ao padrão da edificação, expresso em percentagem do valor de reprodução, conforme Tabela 1.

K – Coeficiente de Ross-Heidecke.

O coeficiente de Ross-Heidecke é dado pela expressão:

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

Onde:

K – Coeficiente de Ross-Heidecke.

E_c – Depreciação decorrente do estado de conservação, expresso em percentagem, conforme Quadro 1.

l_e – Idade da edificação na época de sua avaliação, em anos.

l_r – Vida referencial da edificação, definida em anos e que depende de sua tipologia, conforme Tabela 1 seguinte.

A vida referencial (lr) e o valor residual (R) estimados para os padrões especificados são definidos na Tabela 1 abaixo.

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

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

A idade da edificação na época de sua avaliação (Ie) é aquela estimada em razão do obsolescimento da construção avalianda, quando deverá ser ponderada: a arquitetura, a funcionalidade e as características dos materiais empregados nos revestimentos.

A idade da edificação na época de sua avaliação (Ie) não pode ser superior à sua idade real. O estado de conservação não deve ser levado em conta em sua fixação.



O estado de conservação deve ser fixado em razão das constatações da vistoria, que deverá atentar para as condições aparentes de: sistema estrutural, de cobertura, hidráulico e elétrico, paredes, pisos e forros, inclusive seus revestimentos. Deve pesar os custos para recuperação total da edificação.

O estado de conservação deve ser classificado segundo a graduação referencial que consta do Quadro 1 seguinte.

Quadro 1 – Estado de Conservação – Ec

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



A Tabela 2 abaixo apresenta o coeficiente de Ross-Heidecke.

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



O apresentado na sequência resume as tipologias construtivas previstas e os respectivos coeficientes.

Grupo	Validade dos Índices*	Padrão	Intervalo de Índices - Pc			Idade Referencial - Ir (anos)	Valor Residual - R (%)
			Mínimo	Médio	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%

* O emprego de qualquer um dos índices apresentados, em avaliações cuja data de referência do valor seja a partir da data de validade dos índices, deve observar o disposto nos itens 3.4 e 3.6 deste estudo.

Para efeito de enquadramento do Laudo de Avaliação quanto à Fundamentação no emprego do Método da Quantificação do Custo, conforme tabela seguinte:

Item	Descrição	Grau		
		III	II	I
1	Estimativa do custo direto	Pela elaboração de orçamento, no mínimo sintético	Pela utilização de custo unitário básico para projeto semelhante ao projeto padrão	Pela utilização de custo unitário básico para projeto diferente do projeto padrão, com os devidos ajustes
2	BDI	Calculado	Justificado	Arbitrado
3	Depreciação física	Calculada por levantamento do custo de recuperação do bem, para deixá-lo no estado de novo ou Casos de bens novos ou projetos hipotéticos	Calculada por métodos técnicos consagrados, considerando-se idade, vida útil e estado de conservação	Arbitrada



V.4 – Avaliação do Valor de Mercado

O valor do imóvel será o resultado da soma entre o valor do terreno e o valor das benfeitorias, sendo o Fator de Comercialização igual a 1,0, ou seja:

$$VTI = (VT + VTB) \times FC$$

Onde:

VTI = Valor Total do Imóvel;

VT = Valor do Terreno;

VTB = Valor Total das Benfeitorias;

FC = Fator Comercialização (1,00).

Para efeito de enquadramento do Laudo de Avaliação quanto à Fundamentação no emprego do Método Evolutivo, conforme tabela seguinte:

Item	Descrição	Grau		
		III	II	I
1	Estimativa do valor do terreno	Grau III de fundamentação no método comparativo ou no involutivo	Grau II de fundamentação no método comparativo ou no involutivo	Grau I de fundamentação no método comparativo ou no involutivo
2	Estimativa dos custos de reedificação ou do valor de venda	Grau III de fundamentação no método da quantificação do custo	Grau II de fundamentação no método da quantificação do custo ou emprego do VEIU – 2017	Grau I de fundamentação no método da quantificação do custo
3	Fator de Ajuste ao Mercado	Inferido em mercado semelhante, com mais de 03 (três) elementos	Inferido em mercado semelhante, com 03 (três) elementos	Justificado

VI – Pesquisa e Determinação dos Valores

VI.1 – Avaliação do Terreno

VI.1.1 – Amostras

Amostra 1

<https://www.imovelweb.com.br/propriedades/terreno-a-venda-430-m-no-bairro-caetetuba-em-2973338281.html>

Amostra 2

[https://www.imovelweb.com.br/propriedades/terreno-a-venda-300-m-por-r\\$-450.000-00-caetetuba-3004470216.html](https://www.imovelweb.com.br/propriedades/terreno-a-venda-300-m-por-r$-450.000-00-caetetuba-3004470216.html)

Amostra 3

[https://www.imovelweb.com.br/propriedades/terreno-a-venda-360-m-por-r\\$-540.000-00-caetetuba-3004576282.html](https://www.imovelweb.com.br/propriedades/terreno-a-venda-360-m-por-r$-540.000-00-caetetuba-3004576282.html)

Amostra 4

[https://www.imovelweb.com.br/propriedades/terreno-a-venda-300-m-por-r\\$-371.000-00-caetetuba-2961643942.html](https://www.imovelweb.com.br/propriedades/terreno-a-venda-300-m-por-r$-371.000-00-caetetuba-2961643942.html)

Amostra 5

<https://www.imovelweb.com.br/propriedades/terreno-para-venda-em-caetetuba-atibaia-sp-3000579606.html>



Amostra 1

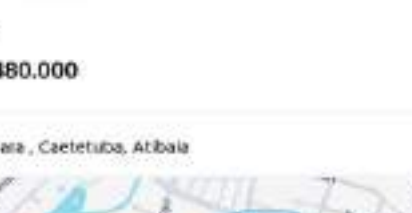




Terreno - 430m²

Venda R\$ 480.000

Rua Guanabara, Caetubas, Atibaia



430 m² tot. 430 m² útil

Contate o anunciante

Email

Nome Telefone

Mensagem

Ola! Quero ser contatado sobre esta imóvel em venda que vi em seu site.

Contatar

Contato por WhatsApp

Atenção: você está acessando os dados e informações de uso e as Políticas de privacidade

Atibaia

Lenas Imóveis Atibaia

(11) Ver o telefone

Localização Caetetuba

Área do Terreno 430,00 m²

Topografia Plana

Valor da Oferta R\$ 480.000,00 (R\$ 1.116,27/m²)

Fonte Lemos Imóveis (11) 2427-8222

<https://www.imovelweb.com.br/propriedades/terreno-a-venda-430-m-no-bairro-caetetuba-em-2973338281.html>

<https://www.imovelweb.com.br/propriedades/terreno-a-venda-430-m-no-bairro-caetetuba-em-2973338281.html>



Amostra 2

Terreno - 300m²
Venda R\$ 450.000

© Rua Califórnia, Caetetuba, Atibaia

Contate o anunciante

Nome: _____ Telefone: _____

Mensagem: _____

Enviar

Contate por WhatsApp

Trionalis Consultoria Imobiliária
(11) 4411-2007

Localização Caetetuba
Área do Terreno 300,00 m²
Topografia Plana
Valor da Oferta R\$ 450.000,00 (R\$ 1.500,00/m²)
Fonte Trionalis Consultoria (11) 4411-2007
[https://www.imovelweb.com.br/propriedades/terreno-a-venda-300-m-por-r\\$-450.000-00-caetetuba-3004470216.html](https://www.imovelweb.com.br/propriedades/terreno-a-venda-300-m-por-r$-450.000-00-caetetuba-3004470216.html)



Amostra 3

Terreno - 360m²

Venda R\$ 540.000
IPTU R\$ 80

📍 Rua Nakatu Tamecyki, Caetetuba, Atibaia

Contate o anunciante

Nome:

Telefone:

Enviar

Contatar

Contato por Whatsapp

Atenção: você está acabando os Termos e condições de uso e as Políticas de privacidade

Localização Caetetuba

Área do Terreno 360,00 m²

Topografia Aclive até 10%

Valor da Oferta R\$ 540.000,00 (R\$ 1.500,00/m²)

Fonte Trionalis Consultoria (11) 4411-2007

[https://www.imovelweb.com.br/propriedades/terreno-a-venda-360-m-por-r\\$-540.000-00-caetetuba-3004576282.html](https://www.imovelweb.com.br/propriedades/terreno-a-venda-360-m-por-r$-540.000-00-caetetuba-3004576282.html)

Amostra 4




Terreno - 300m²

Venda R\$ 371.000

Conheça a vizinhança do Imóvel

 Endereço localizado



Mensagem

Olá! Quero ser consultado sobre este imóvel em venda que vi em Imoveis360.

Contatar 

Contato per WhatsApp 

Ao enviar, você está aceitando os Termos e condições de uso e as Políticas de privacidade





300 m² tot.

300 m² útil



LARION IMOVEIS
 Ver o telefone

Localização Caetetuba

Área do Terreno 300,00 m²

Topografia Aclive até 10%

Valor da Oferta R\$ 371.000,00 (R\$ 1.236,66/m²)

Fonte Lairton Imóveis (11) 4412-0769

[https://www.imovelweb.com.br/propriedades/terreno-a-venda-300-m-por-r\\$-371.000-00-caetetuba-2961643942.html](https://www.imovelweb.com.br/propriedades/terreno-a-venda-300-m-por-r$-371.000-00-caetetuba-2961643942.html)



Amostra 5

Terresina

Venda R\$ 280.000

Conheça a vizinhança do imóvel

Endereço oculto

O anunciante ocultou o endereço

Contate o anunciante

Email

Nome

Telefone

Mensagem

Olá! Quero ser contratado sobre este imóvel em venda que vi em Imoveisweb.

Contatar

Contato por WhatsApp

Ao enviar, você está aceitando os Termos e condições de uso e as Políticas de privacidade

Localização Caetetuba

Área do Terreno 220,00 m²

Topografia Plana

Valor da Oferta R\$ 280.000,00 (R\$ 1.272,72/m²)

Fonte Marcos A. Oliveira (11) 4412-3513

<https://www.imovelweb.com.br/propriedades/terreno-para-venda-em-caetetuba-atibaia-sp-3000579606.html>



VI.1.2 – Valor Unitário do Terreno

Após a devida homogeneização da amostra, validação estatística, obteve-se a classificação de **Grau de Fundamentação II e Grau de Precisão III**, para a data base da avaliação, resultando o valor unitário em **R\$ 1.228,71/m²**.

VI.1.2.1 – Valor do Terreno

O valor do terreno é dado pela multiplicação direta de sua área pelo valor unitário obtido na pesquisa.

$$VT = 600,00 \text{ m}^2 \times \text{R\$ } 1.228,71 \text{ m}^2$$

$$VT = \text{R\$ } 737.226,00$$

VI.1.3 – Especificação da Avaliação do Terreno

Item	Descrição	Grau		
		III	II	I
1	Caracterização do imóvel avaliado	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 analisados, com foto e características observadas pelo autor do laudo	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisados	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 *

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



VI.1.4 – Relatório da Avaliação do Terreno

Marcos Eduardo Bigatto			1/8
Avalua 5.1 - RELATÓRIO - MÉTODO COMPARATIVO DE DADOS DE MERCADO			
1) Ident: 1000396-39.2025	Tipo: Laudo completo	Solicitante: 1 Vara Cível de Alibaia	
Lograd.: Rua Sebastião de Mauro	Nº: 34	Complemento:	
Bairro: Castelhva	Cidade: Alibaia	Estado: São Paulo	

2) HOMOGENEIZAÇÃO DOS FATORES:

Sendo: $V.Hom(i) = V.Unt.(i) \times F1 \times \{1 + [(F2 - 1) + \dots + (F(k) - 1)]\}$, onde: F1 = Fator de Oferta

Am	V.Ofert.(R\$)	A.Equiv.(m2)	V.Unt.(R\$/m2)	F1	F2	V.Hom.(R\$/m2)
1	450.000,00	430,00	1.116,28	0,90	1,00	1.004,65
2	450.000,00	300,00	1.500,00	0,90	1,00	1.350,00
3	540.000,00	360,00	1.500,00	0,90	1,05	1.417,50
4	371.000,00	300,00	1.236,67	0,90	1,05	1.168,65
5	280.000,00	220,00	1.272,73	0,90	1,05	1.202,73

F1: Oferta

F2:



Marcos Eduardo Bigatto

2/8

Avaliação 5.1 - RELATÓRIO - MÉTODO COMPARATIVO DE DADOS DE MERCADO

3) TRATAMENTO MATEMÁTICO ESTATÍSTICO:

Número de amostras (Ud):	5
Grau de liberdade (Ud):	4
Menor valor homogeneizado (R\$/m ²):	1.004,65
Maior valor homogeneizado (R\$/m ²):	1.417,50
Somatório dos valores homogeneizados (R\$/m ²):	6.143,53
Amplitude total (R\$/m ²):	412,85
Número de intervalos de classe (Ud):	4
Amplitude de classe (R\$/m ²):	103,21
Média aritmética (R\$/m ²):	1.228,71
Mediana (R\$/m ²):	1.202,73
Desvio médio (R\$/m ²):	124,035450
Desvio padrão (R\$/m ²):	161,893172
Variância (R\$/m ²) ^ 2:	26.209,398089

Onde:

a) Grau de liberdade = N - 1;

Sendo:

N = Número de amostras.

b) Somatório dos valores homogeneizados = V(1) + V(2) + V(3) + + V(n)

Sendo:

V(n) = Valores homogeneizados.

c) Amplitude total = Maior valor homogeneizado - Menor valor homogeneizado

d) Número de intervalos de classe = 1 + 3,3219 x log (N)

Sendo:

N = Número de Amostras.

e) Amplitude de classe = At / Ni

Sendo:

At = Amplitude total;

Ni = Número de intervalos de classe.

f) Média Aritmética = (V(1) + V(2) + V(3) + + V(n)) / N

Sendo:

V(n) = Valores homogeneizados;

N = Número de Amostras.



Marcos Eduardo Bigatto

3/8

Avaliurb 5.1 - RELATÓRIO - MÉTODO COMPARATIVO DE DADOS DE MERCADO

g) Desvio Médio = $(| V(1) - M | + | V(2) - M | + | V(3) - M | + + | V(n) - M |) / N$

Sendo:

V(n) = Valores homogeneizados;

M = Média Aritmética;

N = Número de amostras.

h) Desvio padrão = $\{ [(V(1)^2 + V(2)^2 + V(3)^2 + + V(n)^2) - ((V(1) + V(2) + V(3) + + V(n))^2 / N)] / (N-1) \}^{1/2}$

Sendo:

Vh(n) = Valores homogeneizados;

N = Número de amostras.

i) Variância = $\{ [(V(1)^2 + V(2)^2 + V(3)^2 + + V(n)^2) - ((V(1) + V(2) + V(3) + + V(n))^2 / N)] / (N-1) \}$

Sendo:

Vh(n) = Valores homogeneizados;

N = Número de amostras;

4) SANEAMENTO DAS AMOSTRAS ("CRITÉRIO DE CHAUVENET"):

Testa os extremos do grupo de amostras eliminando os dados discrepantes (outlier).

D/S Crítico (Tabela de "CHAUVENET") = 1,65

4.1) TESTANDO A AMOSTRA DE VALOR MAIS REDUZIDO:

D/S calc. = (Média - Menor Valor) / Desvio Padrão

D/S calc. para o MENOR valor = 1,3840

4.2) TESTANDO A AMOSTRA DE VALOR MAIS ELEVADO:

D/S calc. = (Maior Valor - Média) / Desvio Padrão

D/S calc. para o MAIOR valor = 1,1662

4.3) CONCLUSÃO:

* TODAS AS AMOSTRAS SÃO VÁLIDAS (D/S Menor <= D/S Crítico e D/S Maior <= D/S Crítico) *

5) DISTRIBUIÇÃO AMOSTRAL:

Indica a dispersão relativa em torno da média do grupo de amostras.

Coeficiente de Variação (%) = (Desvio Padrão / Média) x 100

CV = Coeficiente de Variação (%) = 13,18



44

6) INTERVALO DE CONFIANCA:

$$\text{Limite Superior (Ls)} = \text{Média} + (\text{TC} \times \text{Desvio Padrão}) / (\text{N}^\circ \text{ de Amostras})^{0,50}$$

Nível de confiança (%) = 80

$$TC \text{ (Tabela de Student) (ud)} = 1.533$$

Limite inferior unitário (Li) (R\$/m²) = 1.117,72

Estimativa de tendência central (R\$/m²) = 1.228,71

$$L_s = \text{Limite superior unitário (R$/m}^2\text{)} = 1.339,70$$

Amplitude do intervalo de confiança em torno da Est. de tendência central (%) = 9,03

Amplit. interv. de conf. de 80% em torno da estimativa de tendência central (%) = 9,03

Grau de fundamentação (NBR 14653 / 2011) (ud) = 2

Grau de precisão (NBR 14653 / 2011) (ud) = 3

7) CAMPO DE ARBITRIO:

LAi = Limite de arbitrio inferior unitário (R\$/m²) = 1.044,40

Estimativa de tendência central (R\$/m²) = 1.228,71

LA5 = Limite de arbitrio superior unitário (R\$/m²) = 1.413,01

8) CONCLUSÃO FINAL:

Considerando as análises feitas, conclui-se que o valor total do imóvel, objeto deste laudo, na data atual, é:

Valor Total (R\$) = Valor Arbitrado (R\$/m²) x Área Equiv. do Imóvel Avaliando (m²)

Send:

Área equivalente do imóvel avaliando (m²) = 600,00

Valor unitário arbitrado (R\$/m²) = 1.228,71

VALOR TOTAL (R\$) = 737.226,00

trezentos e trinta e sete mil, duzentos e vinte e seis reais

9) OBSERVAÇÕES GERAIS:

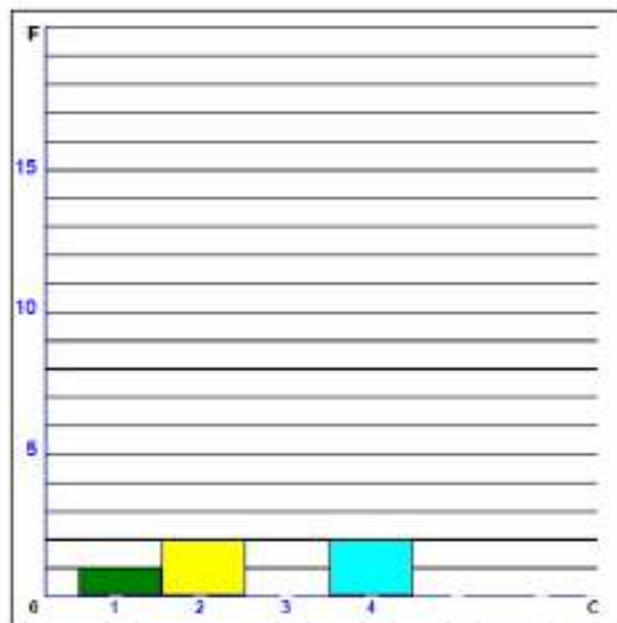
Marcos Eduardo Bigatto

5/8

Avalurb 5.1 - RELATÓRIO - MÉTODO COMPARATIVO DE DADOS DE MERCADO

9) GRÁFICOS:

A) HISTOGRAMA = (N° de Classes (o) x Frequência (F))

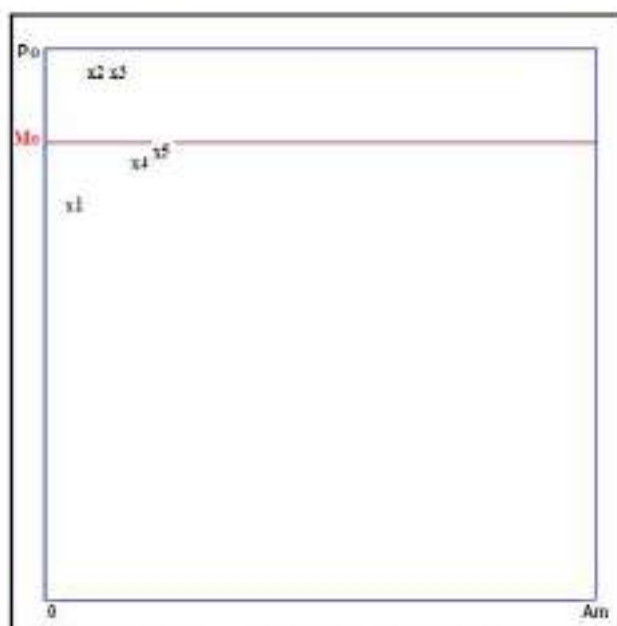


INTERVALO			
Classe	De: —————>	Até	Freq.
1	1.004,65	1.107,60	1
2	1.107,60	1.211,08	2
3	1.211,08	1.314,29	0
4	1.314,29	1.417,90	2



718

C) Dispersão dos Preços Observados em Relação a Média


$$Mo = \text{Valor Médio (R\$m}^2\text{)} = 1.325,13$$

Po = Preços observados.

Do = Dispersão em relação a média.

Am	Po(R\$/m ²)	Do(R\$/m ²)	Do(%)
1.	1.116,28	208,856	15,76
2.	1.500,00	174,885	13,20
3.	1.500,00	174,905	13,20
4.	1.236,67	88,488	6,88
5.	1.272,73	52,407	3,95

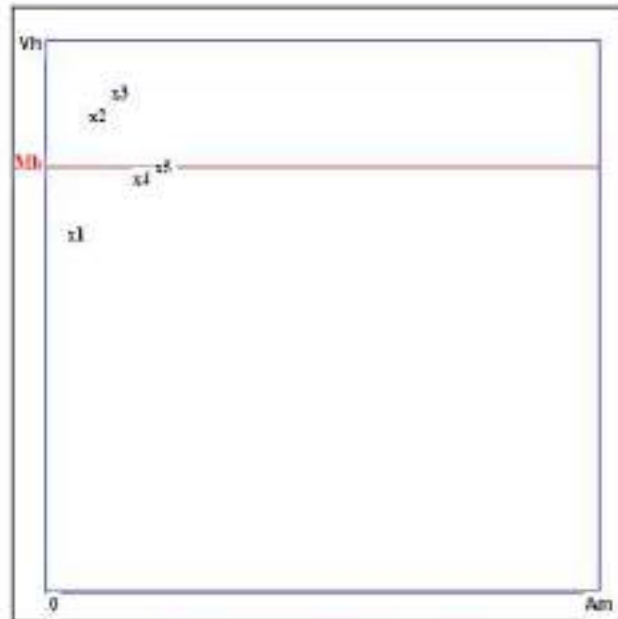


Marcos Eduardo Bigatto

8/8

Avaliurb 5.1 - RELATÓRIO - MÉTODO COMPARATIVO DE DADOS DE MERCADO

D) Dispersão dos Valores Homogeneizados em Relação a Média



Mh = Valor Médio (R\$/m²) = 1.228,71

Vh = Valores Homogeneizados.

Dh = Dispersão em relação a média.

Am	Vh(R\$/m²)	Dh(R\$/m²)	Dh(%)
1 -	1.004,65	224,055	18,24
2 -	1.350,00	121,294	9,87
3 -	1.417,50	188,794	15,37
4 -	1.168,65	60,056	4,89
5 -	1.202,73	25,978	2,11

Data: 03/04/2025

Marcos E. Bigatto
Engenheiro Civil



VI.2 – Avaliação das Edificações

Método da Quantificação do Custo das Edificações

Identificação:	Edificações										
Custo Unitário Básico (CUB):	R\$ 2.048,48										
Data Base:	ABRIL/2025										
Dados da Edificação											
Área Construída (m²):	368,54										
Idade Real (anos):	95										
Classe:	Residencial										
Grupo:	Casa										
Padrão:	Econômico										
Estudo:	IBAPE-SP										
Coefficiente R-8N:	1,070										
<table border="1"><tr><td>Elevador</td><td>Sím ()</td></tr><tr><td></td><td>Não (X)</td></tr><tr><td>Mínimo</td><td>()</td></tr><tr><td>Médio</td><td>(X)</td></tr><tr><td>Máximo</td><td>()</td></tr></table>		Elevador	Sím ()		Não (X)	Mínimo	()	Médio	(X)	Máximo	()
Elevador	Sím ()										
	Não (X)										
Mínimo	()										
Médio	(X)										
Máximo	()										
Valor Unitário											
Vu =	CUB x Coeficiente R-8N										
Vu =	R\$ 2.191,87										
Valor da Edificação Nova											
VeN =	Área Construída x Valor Unitário										
VeN =	R\$ 807.793,10										
Depreciação - Método de Ross-Heidecke											
Estado de Conservação:	reparos importantes										
Previsão de Vida Útil (anos):	70										
Valor Residual (R):	20,00%										
IR em % da VU:	136%										
K:	0										
Fator de Adequação =	R + K x (1-R)										
FOC =	0,200										
Valor da Edificação											
Ve =	VeN x FOC										
Ve =	R\$ 161.558,62										



VI.3 – Valor das Edificações

V_B R\$ 161.558,62

VI.4 – Especificação Avaliação das Benfeitorias

Item	Descrição	Graus		
		III	II	I
1	Estimativa do custo direto	Pela elaboração de orçamento, no mínimo sintético	Pela utilização de custo unitário básico para projeto semelhante ao projeto padrão	Pela utilização de custo unitário básico para projeto diferente do projeto padrão, com os devidos ajustes
2	BDI	Calculado	Justificado	Arbitrado
3	Depreciação física	Calculada por levantamento do custo de recuperação do bem, para deixá-lo no estado de novo ou Casos de bens novos ou projetos hipotéticos	Calculada 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 mínimo no grau II	1 e 2, no mínimo no grau II	todos, no mínimo no grau I



VII – Conclusão

Diante do todo exposto, conclui-se que o valor de mercado do imóvel inscrito na Prefeitura Municipal de Atibaia/SP sob o nº 08.010.001.00-0055374.1 e nº 08.010.001.01-0051874.2, matriculado no CRI de Atibaia/SP sob o nº 56.056, descrito nos termos dos Autos nº 1000396-39.2025.8.26.0048, é, em números redondos:

Valor do Imóvel

Matricula nº 56.056 do CRI de Atibaia/SP

R\$ 900.000,00

(Novecentos Mil Reais)

- Abril / 2025 -



VIII – Encerramento

Consta, o presente **LAUDO DE AVALIAÇÃO**, de **54** (cinquenta e quatro) folhas digitadas, vindo esta última datada e assinada por este responsável técnico, mais o seguinte anexo.

Anexo I – Ficha de Dados Cadastrais

Atibaia, 04 de abril de 2025.

Perito Judicial: **Marcos E. Bigatto – CREA/SP 5061053150**

Membro Titular do IBAPE/SP nº. 1507

Pós-Graduado em Perícias de Engenharia e Avaliações

Pós-Graduado do Curso de Eng. de Segurança do Trabalho