

**EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA 10ª VARA
CÍVEL DO FORUM REGIONAL II – SANTO AMARO NA COMARCA DE
SÃO PAULO - SP**

Processo N.º 0007924-27.2021.8.26.0002

LUIZ AUGUSTO PALMIERI ROBUSTI, perito judicial, arquiteto, nomeado nos autos do **CUMPRIMENTO DE SENTENÇA - CONDOMÍNIO**, que **CARMEN REGINA CARRETE BENNATI** move em face de **ÂNGELA MARIA PIGHINI**, dando por terminados seus estudos, diligências e vistorias, vem apresentar suas conclusões, expressas no seguinte

LAUDO DE AVALIAÇÃO

A. INFORMAÇÕES PRELIMINARES

Trata o presente do **CUMPRIMENTO DE SENTENÇA – CONDOMÍNIO**, da ação proposta por **CARMEN REGINA CARRETE BENNATI**, em face de **ÂNGELA MARIA PIGHINI**, nos autos nº **0007924-27.2021.8.26.0002**, em curso na **10ª Vara Cível do Foro Regional II – Santo Amaro da Comarca de São Paulo - SP**.

Conforme Respeitável Despacho de fls. 148, foi o signatário honrado para desempenhar as funções de Perito Judicial.

Os Autores assim como os Requeridos não indicaram Assistentes Técnicos e não formularam quesitos.

B. ÂMBITO DA PERÍCIA

O escopo da perícia deferida pelo MM. Juízo no R. Despacho, fls. 148, consta que:

*“...avaliação do imóvel para fim de venda em hasta pública
(como um todo) ...”*

C. VISTORIA e CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL**C.1 DO LOCAL****C.1.1 CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO**

Trata-se de duas áreas de terras em área urbana na região da Capela do Socorro, zona sul da cidade de São Paulo divididas pela Rua Américo Turini.

As áreas estão enquadradas no zoneamento metropolitano como sendo uma ZLT (Zona de Lazer e Turismo), ou seja, área do território destinada a atividades de

lazer, turismo e atividades relacionadas, como casas de café, chá, choperias, entre outros, de acordo com a legislação vigente.

As ZLT são caracterizadas por sua baixa densidade populacional e construtiva, permitindo uma maior convivência com a natureza e um ambiente mais tranquilo para turistas e visitantes.

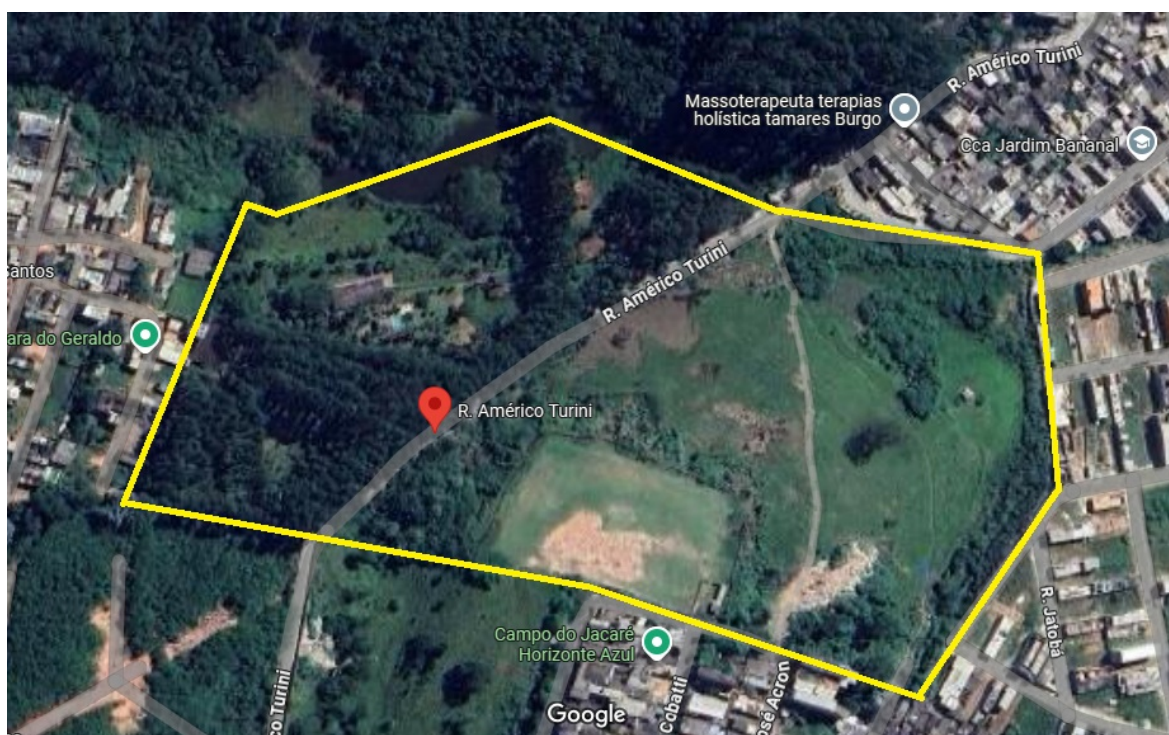


Figura 1 - Mapa da região

C.1.2 MELHORAMENTOS PÚBLICOS

O local é servido por alguns melhoramentos públicos tais como vias pavimentadas, rede telefônica, rede de energia elétrica, coleta de lixo, fornecimento de água e esgoto e transporte coletivo.

C.1.3 CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO

A região apresenta características de uso residencial com construções unifamiliares dos padrões proletário a simples além de serviços e comércio local, escolas e igrejas.

C.2 DO IMÓVEL

C.2.1 TERRENO

Os dois terrenos que compõe o imóvel objeto desta avaliação possuem formato irregular, com frentes para a Rua Américo Turini, e foram designados, o primeiro como gleba A com 53.601,52 m², objeto da com matrícula nº 347.102 e o segundo como gleba B com 34.136,94m², objeto da com matrícula nº 347.103.

A Gleba A, de maior área possui terreno mais acidentado e a única benfeitoria não avaliável é um campo de futebol improvisado.

Esta área não é cercada ou murada em nenhum dos seus cinco lados que fecham a quadra com a Rua Américo Turini, Rua 01, Rua s/ Denominação, Rua dos Eucaliptos e Rua Domingos Piacenza.

Já a Gleba B, de menor extensão, é cercado por muros em toda sua extensão excedo pelas áreas que margeiam os lagos presentes no terreno fechando a quadra com a propriedade de José Álvaro de Moraes, propriedade de Espólio de Cecilia Maria da Conceição, propriedade de Mitra Arquidiocesana de São Paulo e Rua Américo Turina por onde é realizado o acesso ao interior do terreno.

Esta área possui diversas benfeitorias que foram classificadas e avaliadas
Esta área possui diversas benfeitorias que foram classificadas e avaliadas conforme descritivo do Item I e Anexo 2 deste Laudo de Avaliação.

C.2.2 BENFEITORIAS

A área denominada gleba A é livre de benfeitorias, em sua maioria descampada com alguns pontos de vegetação mais elevada.

A área denominada gleba B é bastante similar a gleba A, mas sofreu modificações para a implantação de benfeitorias verificadas no projeto planialtimétrico no Anexo 1 e nas fotos constantes neste laudo de avaliação.

D. RELATÓRIO FOTOGRÁFICO

(Gleba B)



Identificação da Rua Américo Turini



Vista geral da gleba B em direção a Rua Americo Turini



Vista da Casa 1



Face lateral da Casa 1



Vista frontal da casa 1



Interior da casa 1



Cozinha da casa 1



Um dos banheiros da casa 1



Dormitório casa 1



Dormitório casa 1



Banheiro casa 1



Dormitório casa 1



Interior da casa 1



Alpendre na lateral da casa 1



Vista da churrasqueira da casa 1



Interior da churrasqueira



Circulação interna



Vista geral da casa 2



Acesso da casa 2



Acesso ao interior da casa 2



Sala da casa 2



Cozinha da casa 2



Dormitório casa 2



Banheiro casa 2



Dormitório casa 2



Acesso ao subsolo casa 2



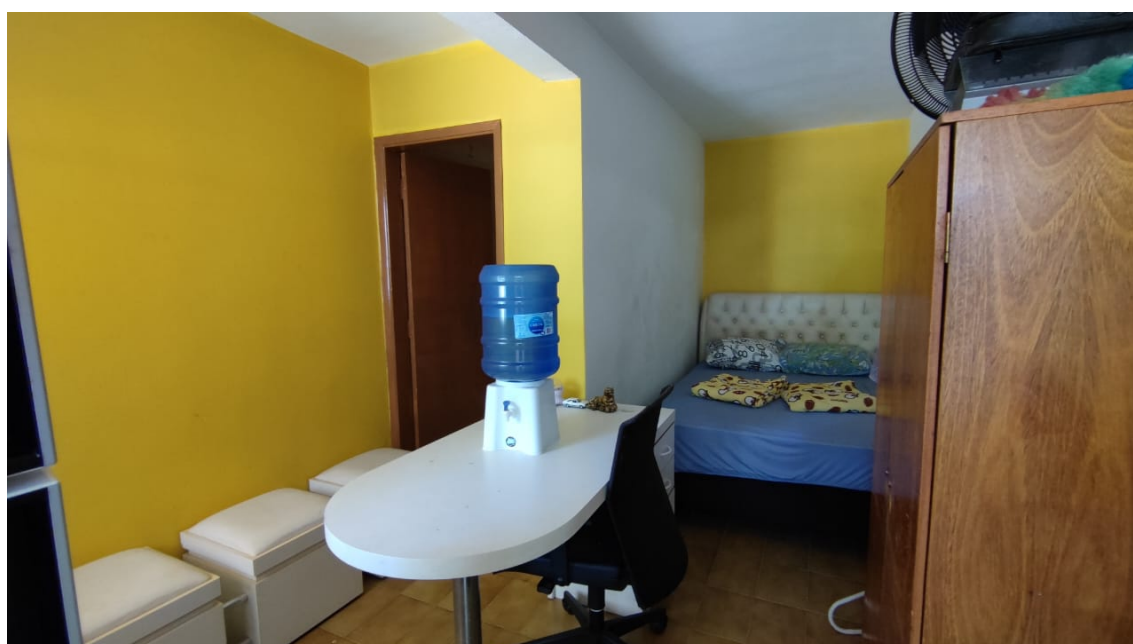
Vista lateral da casa 2 com subsolo



Banheiro do subsolo casa 2



Deposito subsolo casa 2



Dormitório do subsolo da casa 2



Área da piscina casa 2



Acesso área piscina casa 2



Acesso a casa de bombas piscina



Vista interior casa de bombas da piscina



Acesso a casa 3 (caseiro)



Vista geral casa 3



Vista geral casa 4



Vista lateral casa 4



Alpendre casa 4



Casa 4 à distância



Lateral da casa 4



Vista do interior da casa 4



Primeira casa do caseiro em estado de ruínas (Imóvel sem valor comercial)



Vista lateral a ruína da casa do caseiro



Córrego que abastece os lagos da Gleba B



Entulho descartado irregularmente na Rua Américo Turini



Esgoto canalizado na Rua Américo Turini



Acesso clandestino ao interior da Gleba A



Entulho descartado dentro da Gleba A



Topografia acidentada na Gleba A



Campo de futebol improvisado na Gleba A



Campo de futebol na Gleba A



Instalações improvisadas na Gleba A



Área de descarte de materiais na Gleba A

**E. ANÁLISE DAS ÁREAS AVALIANDAS E DA DOCUMENTAÇÃO
CONSTANTE DOS AUTOS:**

- a) Matrícula nº 347.102:IMÓVEL: GLEBA A, situada na Rua Américo Turini, distante de 250,00m da Avenida dos Funcionários Públicos, Distrito Jardim Ângela no 32º Subdistrito – Capela do Socorro, que assim descreve: Inicia no ponto 1, junto ao tubo existente que atravessa a Rua Américo Turini e segue, conforme as distancias e ângulos internos a seguir indicados: segmentos 1-2 vértice 1 – distancias 1,65metros; segmentos 2-3 – vértice 2 – deflete à direita – ângulo interno 159°32'53" – distancia 16,07m; seguimentos 3-4- vértice 3 – deflete à esquerda – ângulo interno 185°49'43" – distancia 25,90m; seguimento 5-6 vértice 6 – deflete à direita – ângulo interno de 167°05'18" – distancia 30,38 metros, seguimentos 7-8 – vértice 7- deflete à direita ângulo interno de 176°27'50 – distancia 22,34", segmentos 8-9 – vértice , deflete a direita – ângulo 174°49'32" – distancia 31,84 metros, confrontando propriedade da Mitra Arquidiocesana de São Paulo até encontrar o ponto 9, daí segue conforme as distancias e ângulos internos a seguir: seguimentos 9-10 – vértice – deflete à direita – ângulo interno 107°56'17" distancia 101,39 metros; seguimentos 10-11 – vértice 10 – deflete à direita – ângulo interno 179°19'50" – distancia 50,06 metros; seguimentos 11-12 – vértice 11- deflete à esquerda – ângulo interno 180°50'55"- distancia 27,32metros, confrontando com Paulo Yoshio Muranaka e sua mulher Heiko Muranaka, até encontrar o ponto 12, daí deflete a direita; formando ângulo interno 90°54'32" e segue 19,33 metros, confrontando com Antonio Pietroforte e sua mulher Maria Aparecida Pietroforte, até encontrar o ponto 13, daí deflete à esquerda, formando ângulo interno de 185°56'38" e segue 54,177 metros confrontando com Antônio Pietroforte e sua esposa Maria Pietroforte e com o lote nº 15 da quadra 17 do Parque Horizonte Azul pertencente a Jose Macedo, até encontrar o ponto 14, daí deflete a esquerda formando ângulo interno 183°00'57" e segue 31,73 metros até encontrar o ponto 15 – daí deflete a direita, formando ângulo interno de 177°00'36" e segue 35,42 metros, até encontrar o ponto 16; daí deflete a esquerda, formando ângulo interno de 184°10'10" e segue 52,65 metros, confrontando nestes três últimos seguimentos com o alinhamento da Rua Maranhão (PMSP), até encontrar o ponto 17; daí deflete a esquerda, formando ângulo interno de 185°05'20" e segue 77,34 metros, até encontrar o ponto 18 – daí deflete à direita – formando ângulo interno 179°05'20" e segue 51,28, confrontando nestes dois últimos segmentos com propriedade de Agostino Gomes , até encontrar o ponto 19, daí deflete à direita, e segue conforme distância e ângulos internos a seguir indicados; seguimentos 19-20 vértice 19 – deflete à direita – ângulo interno 58°08'53 – distancia 38,13 metros; segmentos 20-21 – vértice 20 – deflete à direita – ângulo interno 173°56'10" – distancia 26,04 metros;

seguimentos 21-22; vértice 21 – deflete à direita – ângulo interno 175°09'01" – distancia 90,69 metros; seguimentos 22-23 – vértice 22 – deflete à direita – ângulo interno 173°12'45" – distancia 128,56 metros; seguimentos 23-24 – vértice 23 – deflete à esquerda – ângulo interno 173°08'51" – distancia 19,86 metros; seguimentos 23-24 – vértice 24 – deflete à esquerda – ângulo interno 177°57'19" – distancia 5,02 metros; confrontando com a Rua Américo Turini, até encontrar o ponto 1; formando ângulo interno de 89°48'49", com o seguimento inicial, encerrando a área de 53.601,51 metros quadrados. Contribuinte: INCRA

- b) b) Matrícula nº 347.103:IMÓVEL: GLEBA B, situada na Rua Américo Turini, distante de 250,00m da Avenida dos Funcionários Públicos, Distrito Jardim Ângela no 32º Subdistrito – Capela do Socorro, que assim descreve: Inicia no ponto 1, junto ao tubo existente que atravessa a Rua Américo Turini e segue, conforme as distancias e ângulos internos a seguir indicados: segmentos 1-2 – distancias 53,87m; segmentos 2-3 – vértice 2 – deflete à direita – ângulo interno 183°18'35" – distancia 71,59m; seguimentos 3-4 – vértice 3 – deflete à esquerda – ângulo interno 153°30'50" – distancia 16,94m; confrontando com propriedade da Mitra Arquidiocesana de São Paulo, até o ponto 7; daí, deflete à esquerda, formando ângulo interno de 103°40'24" e segue 99,14m até encontrar o ponto 8; daí deflete à direita e formando ângulo interna de 181°21'27", e segue 82,12m, confinando nos dois últimos segmentos com terrenos do espólio de Cecília Maria da Conceição, até encontrar o ponto 9; daí, deflete à esquerda, formando o ângulo interno de 80°06'06" e segue 86,47m, confrontando com José Álvaro de Moraes e sua mulher, até atingir o ponto 10; daí, deflete à esquerda, conforme distancias e ângulos internos a seguir indicados: seguimentos 10-11 – vértice 10 – deflete a esquerda – ângulo interno 128°02'48" – distancia 73,29m; seguimentos 11-12 – vértice 11 – deflete a direita – ângulo interno 184°50'59" – distancia 91,50m; seguimento 12-13 – vértice 12 – deflete a direita – ângulo interno 186°45'36" – distancia 116,86m; seguimentos 13 – deflete a direita – ângulo interno 180°17'19" – distancia 11,28; seguimentos 14-1 – vértice 14 – deflete à esquerda – ângulo interno 166°35'29" – distancia 24,25m; confrontando com alinhamento da Rua Américo Turini, até encontrar o ponto 1, de 34.136,94m².
- Contribuinte: - não consta. INCRA

F. CRITÉRIOS DE AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

F.1 TERRENO

De acordo com as “**NORMAS PARA AVALIAÇÕES DE IMÓVEIS**” vigente, a metodologia para avaliação do terreno deve ser adotada em função da natureza do bem, da finalidade da avaliação e da disponibilidade de dados de mercado, podendo ser utilizados os seguintes métodos:

MÉTODO EVOLUTIVO: Indicado para estimar o valor de mercado no caso de inexistência de dados amostrais semelhantes ao avaliando.

MÉTODO COMPARATIVO: Ainda que seja o método preferencial previsto na NBR 14.653, a sua aplicação é inviável no presente caso, tendo em vista as particularidades que envolve a avaliação da gleba como um todo, em virtude da dificuldade de se obter amostras de terrenos com as mesmas características do imóvel “avaliando” e contemporâneas, para fins da análise e tratamento das amostras.

MÉTODO INVOLUTIVO: Utilizado no caso de inexistência de dados amostrais semelhantes ao avaliando, ou seja, quando o avaliador se depara com uma gleba urbanizável e com grandes dimensões, sem possuir dados de terrenos ofertados ou transações ocorridas, com vistas a compará-los, utilizando o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado.

Para a aplicação do Método Involutivo deve ser realizado um estudo no mercado imobiliário para dimensionar o comportamento do mercado na região geoeconômica onde se insere a gleba avalianda, coletando subsídios que caracterizem os tipos de ocupação existentes, (condomínios residenciais, industriais/ comerciais), para a definição da implantação do modelo imobiliário hipotético a ser adotado, considerando os aspectos de mercado e a legislação vigente no município.

No caso, será empregado o **MÉTODO INVOLUTIVO**, em observância a **NBR 14653-4- FLUXO DE CAIXA DESCONTADO**, pois se trata de um critério indireto de valoração que indica a viabilidade de incorporação de uma gleba ou terreno de grandes dimensões para transformá-lo em outro empreendimento.

F.2 DIRETRIZES APLICÁVEIS AO METODO INVOLUTIVO:

Para o emprego do Método Involutivo serão consideradas as seguintes diretrizes, obedecidas as faixas especificadas para cada uma, necessárias à viabilização do fluxo de caixa descontado:

VALOR REALIZÁVEL (VRE): Montante total das vendas das unidades geradas no modelo hipotético estabelecido a seguir:

- **EMPREENDIMENTO IDEALIZADO: em 48 meses.**
- **AQUISIÇÃO DO TERRENO: à vista.**
- **VERBAS ADMINISTRATIVAS: 4 meses.**
- **DISTRIBUIÇÃO DE VENDAS: 44 meses.**
- **MARGEM BRUTA DO EMPREENDEDOR: 40%.**
- **VERBAS DE COMERCIALIZAÇÃO: 10%**
- **DESPESAS DE URBANIZAÇÃO: Custos publicados na Revista Construção – Editora Pini, ao longo dos 12 meses a partir do 1º mês.**
- **TAXA MÍNIMA DE ATRATIVIDADE: Calculada mediante os índices praticados no mercado financeiro para aplicação de risco (renda fixa) descontada a inflação através da taxa Selic, média dos últimos 6 meses.**

F.3 VOCAÇÃO DA GLEBA AVALIANDA.

Para a implantação do modelo imobiliário hipotético a ser adotado, previsto no MÉTODO INVOLUTIVO, foi realizado um levantamento no mercado imobiliário local, dentre outras fontes de pesquisas.

De acordo com a legislação vigente é permitido o uso residencial, e para implantação do modelo imobiliário hipotético será considerado um condomínio residencial de padrão simples, tomando-se por base dados comparativos de empreendimentos imobiliários semelhantes.

F.4 TRATAMENTO POR FATORES

Os fatores de homogeneização utilizados neste tratamento, calculados conforme item 8.2.1.4.2, por metodologia científica, para que reflita, em termos relativos, o comportamento do mercado com determinada abrangência espacial e temporal, encontram-se indicados na "Norma Básica para Perícias de Engenharia do IBAPE/SP".

Para a determinação do valor unitário básico de terreno que reflita a realidade mercadológica imobiliária da região avalianda, pesquisou-se junto às diversas empresas imobiliárias, os valores ofertados para venda de imóveis na mesma região geoeconômica, contendo atributos mais semelhantes possíveis aos do imóvel avaliando, preferentemente contemporâneos.

No tratamento dos dados de mercado, foram considerados:

- Os preços homogeneizados, resultantes da aplicação de todos os fatores de homogeneização ao preço original, deverão estar contidos no intervalo de 0,50 a 1,50.
- Após a homogeneização, será utilizado critério estatístico consagrados de eliminação de dados discrepantes, para o saneamento da amostra.
- O campo de arbítrio será o correspondente ao intervalo compreendido entre o valor máximo e mínimo dos preços homogeneizados efetivamente utilizados no tratamento, limitado a 30% em torno do valor calculado. Caso não seja adotado o valor calculado, será devidamente justificada sua escolha.
- Os fatores de homogeneização deverão apresentar, para cada tipologia, os seus critérios de apuração e respectivos campos de aplicação, bem como a abrangência regional e temporal.

- As características quantitativas, ou expressas por variáveis proxy, do imóvel avaliando não devem ultrapassar em 50% os limites observados na amostra.
- A fonte dos fatores utilizados na homogeneização será devidamente explicitada.
- Os fatores de homogeneização que resultem em aumento de heterogeneidade dos valores, serão descartados, sendo que a verificação será efetuada através da comparação do “desvio padrão” dos preços unitários homogeneizados, efetivamente utilizados, com o “desvio padrão” dos preços observados.

O desvio padrão dos preços unitários homogeneizados, não deve ser maior que o desvio padrão dos preços unitários observados, para que não resulte aumento da heterogeneidade.

Na aplicação do processo de **TRATAMENTO POR FATORES**, os comparativos selecionados serão homogeneizados para o local da avaliação mediante aplicação dos seguintes fatores:

- a) **FATOR OFERTA:** Dedução de 10% no preço do imóvel em oferta devido a elasticidade do valor transacionado.
- b) **CLASSIFICAÇÃO DA REGIÃO:** Com base em levantamento realizado no mercado imobiliário local, o aproveitamento econômico das glebas permitido pela legislação vigente, está voltada para implantação de empreendimentos imobiliários.
- c) **FATOR ATUALIZAÇÃO:** No tratamento dos elementos foram aplicados os coeficientes de ajuste em função da variação de índices indexadores de inflação.
- d) **ÁREA LOTEÁVEL:** Com base no levantamento topográfico realizado foi executado um estudo do aproveitamento econômico das glebas para implantação de empreendimento imobiliário com a vocação predominante na região, seguindo os parâmetros de parcelamento e ocupação do solo vigente no Município de São Paulo.

G. VALOR DA GLEBA “A”**G.1 APROVEITAMENTO ECONÔMICO DA ÁREA “A”**

Área do terreno	53.601,52m ²
Área de preservação permanente – APP existente	10.860,23m ²
Área remanescente para implantação de empreendimento	42.741,29m ²

44,65

Doações públicas necessárias para implantação do empreendimento

Área Verde e de Lazer	8.548,26m ²	20,00%
Equipamento Público	1.709,65m ²	.4,00%
Sistema Viário	8.548,26m ²	20,00%
TOTAL	18.806,17m²	

Área útil disponível para implantação dos lotes

Área Remanescente para implantação empreendimento	42.741,29
<u>Áreas destinada à doações públicas</u>	<u>18.806,17m²</u>
Área destinada a instalação dos lotes	23.935,12m ² (44,00%)

ÁREA ÚTIL PARA IMPLANTAÇÃO DE LOTES = 23.935,12m²**G.1.1 DESPESAS DE URBANIZAÇÃO PARA MÓDULO DE 1000m² = Du**

Retirado da planilha “Avaliação de Glebas” Custos de Urbanização para 1.000,00m² de Área Útil – elaborada pelo Engenheiro Fernando Guilherme Martins e publicada pela revista “Construção” da Editora Pini.

As despesas de urbanização para a implantação de um loteamento com as mesmas características das existentes nas imediações da gleba avalianda, será determinada através da seguinte fórmula:

$$Du = AI \times Du / 1000m^2$$

Du = Despesas de urbanização

AI = Área útil de lotes

Avaliação de Glebas					
Custo de Urbanização (R\$ por 1000 m² de área útil)					
agosto-22					
Mês e ano	Serviços de Topografia	Terraplenagem Leve	Terraplenagem Médio	Terraplenagem Pesado	Rede de Água Potável
set/21	11.014,68	1.589,03	4.576,80	12.025,41	12.383,93
out	11.064,66	1.603,99	4.645,59	12.249,78	12.357,37
nov	11.002,40	1.616,14	4.706,32	12.431,96	12.146,73
dez	11.015,79	1.618,37	4.717,46	12.465,40	12.547,91
jan	11.005,33	1.625,91	4.755,21	12.578,64	12.829,93
fev	11.212,27	1.642,35	4.837,38	12.825,15	12.840,82
mar	11.488,35	1.667,55	4.963,37	13.203,14	13.502,86
abr	11.539,39	1.685,21	5.051,69	13.468,08	13.519,48
mai	12.012,17	1.760,92	5.181,26	13.732,33	13.629,53
jun	12.111,68	1.773,02	5.241,70	13.913,84	13.648,28
jul	12.004,17	1.863,99	5.696,61	15.278,38	13.063,71
ago/22	12.002,82	1.863,60	5.696,61	15.278,38	12.621,00
VARIAÇÕES %					
mês	-0,011	0,000	0,000	0,000	-3,389
acumulado no ano	8,960	15,177	20,756	22,566	0,582
em 12 meses	9,947	17,755	25,466	28,023	1,077

Mês e ano	Rede de Esgoto	Drenagem de Águas Pluviais - Galerias	Drenagem de Águas Pluviais - Cuias e Sarjetas	Pavimentação	Rede de Iluminação Pública	Total
set/21	23.031,00	8.958,61	7.427,15	23.245,32	3.268,35	107.514,29
out	23.255,50	9.106,98	7.446,21	23.024,43	3.251,75	108.909,25
nov	23.247,45	9.084,96	7.489,97	24.263,04	3.258,08	109.346,13
dez	23.309,49	9.086,54	7.519,65	24.516,98	3.258,08	110.055,65
jan	23.453,05	9.119,48	7.501,89	25.003,24	3.258,08	111.130,76
fev	23.475,69	9.563,99	7.790,68	25.282,07	3.258,08	112.728,48
mar	23.787,39	9.602,32	7.859,87	26.174,24	3.245,23	115.494,32
abr	23.981,82	9.596,99	8.266,14	26.604,41	3.242,66	116.955,86
mai	24.089,09	9.940,61	8.493,99	27.430,43	3.392,63	120.462,37
jun	25.089,50	9.960,41	8.806,25	28.215,21	3.381,07	122.143,03
jul	25.441,81	10.314,76	8.826,93	29.326,61	3.381,07	125.198,05
ago/22	24.977,40	10.271,45	8.857,53	29.473,54	3.345,10	124.387,82
VARIAÇÕES %						
mês	-1,825	-0,426	0,347	0,501	-1,064	-0,647
acumulado no ano	7,156	13,049	17,792	20,217	2,671	13,023
em 12 meses	8,464	20,498	21,808	31,050	2,247	17,295

***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" de empresa Guilherme Martins Engenharia de Avaliações S/C Ltda., que faz parte da 3ª edição do livro "Construção Terrenos" - Editora Pini.

Transportando para a gleba em estudo. tem-se:

DESPESAS DE URBANIZAÇÃO

SERVIÇOS	VALOR
Topografia	R\$ 12.002,82
Terraplanagem	R\$ 15.278,38
Rede de água potável	R\$ 12.621,00
Rede de Esgoto	R\$ 24.977,40
Drenagem de águas pluviais (galerias)	R\$ 10.271,45
Drenagem de águas pluviais (guias e sarjetas)	R\$ 8857,53
Pavimentação	R\$ 29.473,54
Iluminação pública	R\$ 3.345,10
Total	R\$ 116.827,22

Portanto, as despesas de urbanização das glebas serão determinadas através da seguinte fórmula:

GLEBA A

$$\text{Du Gleba A} = \text{Al} \times \text{Du} / 1000$$

Du = Despesas de urbanização

Al = Área Líquida GLEBA "A" = 23.935,12m²

Du = Despesas de urbanização = R\$ 116.827,22

$$\text{Du Gleba} = (23.935,12 \times \text{R\$ } 116827,22) / 1000$$

$$\text{Du Gleba A} = \text{R\$ } 2.796.273,53$$

G1.2 VALOR DA GLEBA REALIZAVEL: VR

Através dos critérios definidos no Item F do presente Laudo, para o cálculo do valor da gleba bruta será calculado tendo por parâmetro:

ÁREA LOTEAVEL: ÚTIL DE LOTES =	23.935,12m ²
VALOR UNITÁRIO DO LOTE URBANIZADO	R\$ 952,29/m ²

O valor unitário do lote urbanizado foi obtido mediante utilização do “método comparativo de dados de mercado” com amostras colhidas na região, para lotes na metragem padrão (5 x 25 = 125 m²) e padrão de edificação “mínimo”.

Valor unitário por m² de lotes medida padrão mínimo:

Lote padrão: 5,00 x 25,00 = 125,00m²

Valor avaliado para lotes padrão na região: Vlu = R\$ 952,29/m²

Valor lote comercial = 125,00m² x 952,29 = R\$ 119.036,79

VALOR LÍQUIDO DOS LOTES = VL

Substituindo, temos:

VL gleba bruta A = 23.935,12 / 125,00m² = 191 lotes

Valor de retorno comercial bruto:

V lote x n° de lotes

R\$ 119.036,79 x 191 = R\$ 22.736.026,89

Descontadas as despesas “Du”, temos

V Gleba A = R\$ 22.736.026,89 - R\$ 2.796.273,53 = **R\$ 19.939.753,36**

Valor Gleba A = R\$ 19.939.753,36
--

H. VALOR DA GLEBA “B”**H.1 APROVEITAMENTO ECONÔMICO DA ÁREA “A”**

Área do terreno	34.136,94m ²
Área de preservação permanente – APP existente	9.159,23m ²
Área remanescente para implantação de empreendimento	24.977,71m ²

Doações públicas necessárias para implantação do empreendimento

Área Verde e de Lazer	4.995,54m ²	20,00%
Equipamento Público	999,11m ²	.4,00%
Sistema Viário	4.995,54m ²	20,00%
TOTAL	10.990,19m²	

Área útil disponível para implantação dos lotes

Área Remanescente para implantação empreendimento	24.977,71m ²
<u>Áreas destinada à doações públicas</u>	<u>10.990,19m²</u>
Área destinada a instalação dos lotes	13.987,52m ² (43,99%)

ÁREA ÚTIL PARA IMPLANTAÇÃO DE LOTES = 13.987,52m²**H.1.1 DESPESAS DE URBANIZAÇÃO PARA MÓDULO DE 1000m² = Du**

Retirado da planilha “Avaliação de Glebas” Custos de Urbanização para 1.000,00m² de Área Útil – elaborada pelo Engenheiro Fernando Guilherme Martins e publicada pela revista “Construção” da Editora Pini.

As despesas de urbanização para a implantação de um loteamento com as mesmas características das existentes nas imediações da gleba avalianda, será determinada através da seguinte fórmula:

$$Du = AI \times Du / 1000m^2$$

Du = Despesas de urbanização

AI = Área útil de lotes

Avaliação de Glebas

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

agosto-22

Mês e ano	Serviços de Topografia	Terraplenagem Leve	Terraplenagem Médio	Terraplenagem Pesado	Rede de Água Potável
set/21	11.014,68	1.589,03	4.576,80	12.025,41	12.383,93
out	11.064,66	1.603,99	4.645,59	12.249,78	12.357,37
nov	11.002,40	1.616,14	4.706,32	12.431,96	12.146,73
dez	11.015,79	1.618,37	4.717,46	12.465,40	12.547,91
jan	11.005,33	1.625,91	4.755,21	12.578,64	12.829,93
fev	11.212,27	1.642,35	4.837,38	12.825,15	12.840,82
mar	11.488,35	1.667,55	4.963,37	13.203,14	13.502,86
abr	11.539,39	1.685,21	5.051,69	13.468,08	13.519,48
mai	12.012,17	1.760,92	5.181,26	13.732,33	13.629,53
jun	12.111,68	1.773,02	5.241,70	13.913,84	13.648,28
jul	12.004,17	1.863,99	5.696,61	15.278,38	13.063,71
ago/22	12.002,82	1.863,60	5.696,61	15.278,38	12.621,00

VARIAÇÕES %

mês	-0,011	0,000	0,000	0,000	-3,389
acumulado: no ano	8,960	15,177	20,756	22,566	0,582
em 12 meses	9,947	17,755	25,466	28,023	1,077

Mês e ano	Rede de Esgoto	Drenagem de Águas Pluviais - Galerias	Drenagem de Águas Pluviais - Guias e Sarjetas	Pavimentação	Rede de Iluminação Pública	Total
set/21	23.031,00	8.958,61	7.427,15	23.245,32	3.268,35	107.514,29
out	23.255,50	9.106,98	7.446,21	23.024,43	3.251,75	108.909,25
nov	23.247,45	9.084,96	7.489,97	24.263,04	3.258,08	109.346,13
dez	23.309,49	9.086,54	7.515,65	24.516,98	3.258,08	110.055,65
jan	23.453,05	9.119,48	7.501,89	25.003,24	3.258,08	111.130,76
fev	23.475,69	9.563,99	7.790,68	25.282,07	3.258,08	112.728,48
mar	23.787,39	9.602,32	7.859,87	26.174,24	3.245,23	115.494,32
abr	23.981,82	9.596,99	8.266,14	26.604,41	3.242,66	116.955,86
mai	24.089,09	9.940,61	8.493,99	27.430,43	3.392,63	120.462,37
jun	25.089,50	9.960,41	8.806,25	28.215,21	3.381,07	122.143,03
jul	25.441,81	10.314,76	8.826,93	29.326,61	3.381,07	125.198,05
ago/22	24.977,40	10.271,45	8.857,53	29.473,54	3.345,10	124.387,82

VARIAÇÕES %

mês	-1,825	-0,426	0,347	0,501	-1,064	-0,647
acumulado: no ano	7,156	13,049	17,792	20,217	2,671	13,023
em 12 meses	8,464	20,498	21,808	31,050	2,247	17,295

***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" de empresa Guilherme Martins Engenharia de Avaliações S/C Ltda., que faz parte da 3ª edição do livro "Construção Terrenos" - Editora Pini.

Transportando para a gleba em estudo. tem-se:

DESPESAS DE URBANIZAÇÃO

SERVIÇOS	VALOR
Topografia	R\$ 12.002,82
Terraplanagem	R\$ 15.278,38
Rede de água potável	R\$ 12.621,00
Rede de Esgoto	R\$ 24.977,40
Drenagem de águas pluviais (galerias)	R\$ 10.271,45
Drenagem de águas pluviais (guias e sarjetas)	R\$ 8857,53
Pavimentação	R\$ 29.473,54
Iluminação pública	R\$ 3.345,10
Total	R\$ 116.827,22

Portanto, as despesas de urbanização das glebas serão determinadas através da seguinte fórmula:

GLEBA B

$$\text{Du Gleba B} = \text{Al} \times \text{Du} / 1000$$

Du = Despesas de urbanização

Al = Área Líquida GLEBA "B" = 13.987,52m²

Du = Despesas de urbanização = R\$ 116.827,22

$$\text{Du Gleba} = (13.987,52 \times \text{R\$ } 116827,22) / 1000$$

$$\text{Du Gleba B} = \text{R\$ } 1.634.123,08$$

H1.2 VALOR DA GLEBA REALIZAVEL: VR

Através dos critérios definidos no Item F do presente Laudo, para o cálculo do valor da gleba bruta será calculado tendo por parâmetro:

ÁREA LOTEAVEL: ÚTIL DE LOTES =	23.935,12m ²
VALOR UNITÁRIO DO LOTE URBANIZADO	R\$ 952,29/m ²

O valor unitário do lote urbanizado foi obtido mediante utilização do “método comparativo de dados de mercado” com amostras colhidas na região, para lotes na metragem padrão (5 x 25 = 125 m²) e padrão de edificação “mínimo”.

Valor unitário por m² de lotes medida padrão mínimo:

Lote padrão: 5,00 x 25,00 = 125,00m²

Valor avaliado para lotes padrão na região: Vlu = R\$ 952,29/m²

Valor lote comercial = 125,00m² x 952,29 = R\$ 119.036,79

VALOR LÍQUIDO DOS LOTES = VL

Substituindo, temos:

VL gleba bruta A = 13.987,52 / 125,00m² = 112 lotes

Valor de retorno comercial bruto:

V lote x n° de lotes

R\$ 119.036,79 x 112 = R\$ 13.332.120,48

Descontadas as despesas “Du”, temos

V Gleba A = R\$ 13.332.120,48 - R\$ 1.634.123,08 = **R\$ 11.697.997,40**

Valor Gleba B = R\$ 11.697.997,40
--

I. VALOR DAS BENFEITORIAS DA GLEBA 2

Existem na Gleba B, benfeitorias erguidas conforme descritas no Item no laudo de avaliação que foram avaliadas conforme a seguir.

Casa 1

Casa classificada como tendo tipologia construtiva “Padrão Simples” com idade aparente de 35 anos e estado de conservação G – Necessitando de reparos importantes.

Valor da construção nova

Cub Sinduscon para julho/25 R8-N

R\$ 2.100,45

Índice H8-n Casa Padrão Simples

1,497

Área do imóvel

335,00m²

Valor do imóvel novo (Vn)

$Vn = 335,00 \times 1,497 \times R\$ 2.100,45$

$Vn = R\$ 1.053.365,17$

Valor do imóvel depreciado (Vd)

$Vd = R\$ 1.053.365,17 \times 0,2963$

Vd = R\$ 312.112,10

Churrasqueira

Construção para uso complementar da casa 1 classificada como tendo tipologia construtiva “Padrão Proletário” com idade aparente de 35 anos e estado de conservação G – Necessitando de reparos importantes.

Valor da construção nova

Cub Sinduscon para julho/25 R8-N

R\$ 2.100,45

Índice H8-n Casa Padrão Simples

0,734

Área do imóvel

22,00m²

Valor do imóvel novo (Vn)

$Vn = 22,00 \times 0,734 \times R\$ 2.100,45$

$Vn = R\$ 33.918,07$

Valor do imóvel depreciado (Vd)

$Vd = R\$ 33;918,07 \times 0,2963$

$Vd = R\$ 8.710,16$

Casa 2

Casa 2 classificada como tendo tipologia construtiva “Padrão médio” com idade aparente de 35 anos e estado de conservação D – Regular a Necessitando de reparos simples.

Valor da construção nova

Cub Sinduscon para julho/25 R8-N

R\$ 2.100,45

Índice H8-n Casa Padrão Simples

2,154

Área do imóvel

190,00m²

Valor do imóvel novo (Vn)

$Vn = 190,00 \times 2,154 \times R\$ 2.100,45$

$Vn = R\$ 859.613,17$

Valor do imóvel depreciado (Vd)

$Vd = R\$ 859.613,17 \times 0,5744$

$Vd = R\$ 493.771,57$

Piscina

Construção para uso complementar da casa 2 classificada como tendo tipologia construtiva “Padrão Proletário” com idade aparente de 25 anos e estado de conservação D – Regular a Necessitando de reparos simples.

Valor da construção nova

Cub Sinduscon para julho/25 R8-N

R\$ 2.100,45

Índice H8-n Casa Padrão Simples

0,734

Área do imóvel

60,00m²

Valor do imóvel novo (Vn)

$Vn = 60,00 \times 0,734 \times R\$ 2.100,45$

$Vn = R\$ 92.503,82$

Valor do imóvel depreciado (Vd)

$Vd = R\$ 92.503,82 \times 0,645$

$Vd = R\$ 59;664,96$

Casa 3 (Caseiro)

Casa 3 classificada como tendo tipologia construtiva “Padrão Simples” com idade aparente de 30 anos e estado de conservação F – Necessitando de reparos simples a importantes.

Valor da construção nova

Cub Sinduscon para julho/25 R8-N

R\$ 2.100,45

Índice H8-n Casa Padrão Simples

1,467

Área do imóvel

100,00m²

Valor do imóvel novo (Vn)

$Vn = 100,00 \times 1,467 \times R\$ 2.100,45$

$Vn = R\$ 308.136,02$

Valor do imóvel depreciado (Vd)

$Vd = R\$ 33;918,07 \times 0,4175$

$Vd = R\$ 128.646,79$

Casa 4

Casa 4 classificada como tendo tipologia construtiva “Padrão Médio” com idade aparente de 30 anos e estado de conservação F – Necessitando de reparos simples a importantes.

Valor da construção nova

Cub Sinduscon para julho/25 R8-N

R\$ 2.100,45

Índice H8-n Casa Padrão Simples

2,154

Área do imóvel

126,22m²

Valor do imóvel novo (Vn)

$Vn = 126,22 \times 2,154 \times R\$ 2.100,45$

$Vn = R\$ 571.065,89$

Valor do imóvel depreciado (Vd)

$Vd = R\$ 571.065,89 \times 0,4626$

$Vd = R\$ 264.175,08$

Valor total das benfeitorias implantadas na Gleba B

Casa 1	R\$ 312.112,10
Churrasqueira	R\$ 8.710,16
Casa 2	R\$ 493.771,57
Piscina	R\$ 59.664,96
Casa 3 (caseiro)	R\$ 128.646,79
Casa 4	R\$ 264.175,08
TOTAL	R\$ 1.267.080,66

O valor total das benfeitorias deve ser acrescido ao valor avaliado da Gleba B para efeito de indenização.

Valor da Gleba B + Valor das benfeitorias = R\$ 12.965.078,06

VALOR TOTAL DA GLEBA B = R\$ 12.965.078,06

J. CONCLUSÃO

Após a realização de todos os cálculos para a avaliação pelo método involutivo, concluímos que o valor comercial, seguindo a NBR 14.653 para:

Glebas A = R\$ 19.939.753,36 para o mês de julho/agosto de 2025.

Glebas B = R\$ 12.965.078,06 para o mês de julho/agosto de 2025.

*

*

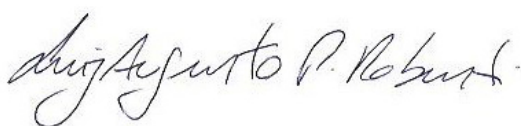
*

K. ENCERRAMENTO

Encerramos este Laudo de Avaliação composto por 53 folhas e 2 anexos sendo esta datada e assinada por este profissional.

Nestes termos, pede deferimento.

São Paulo, 05 de agosto de 2025

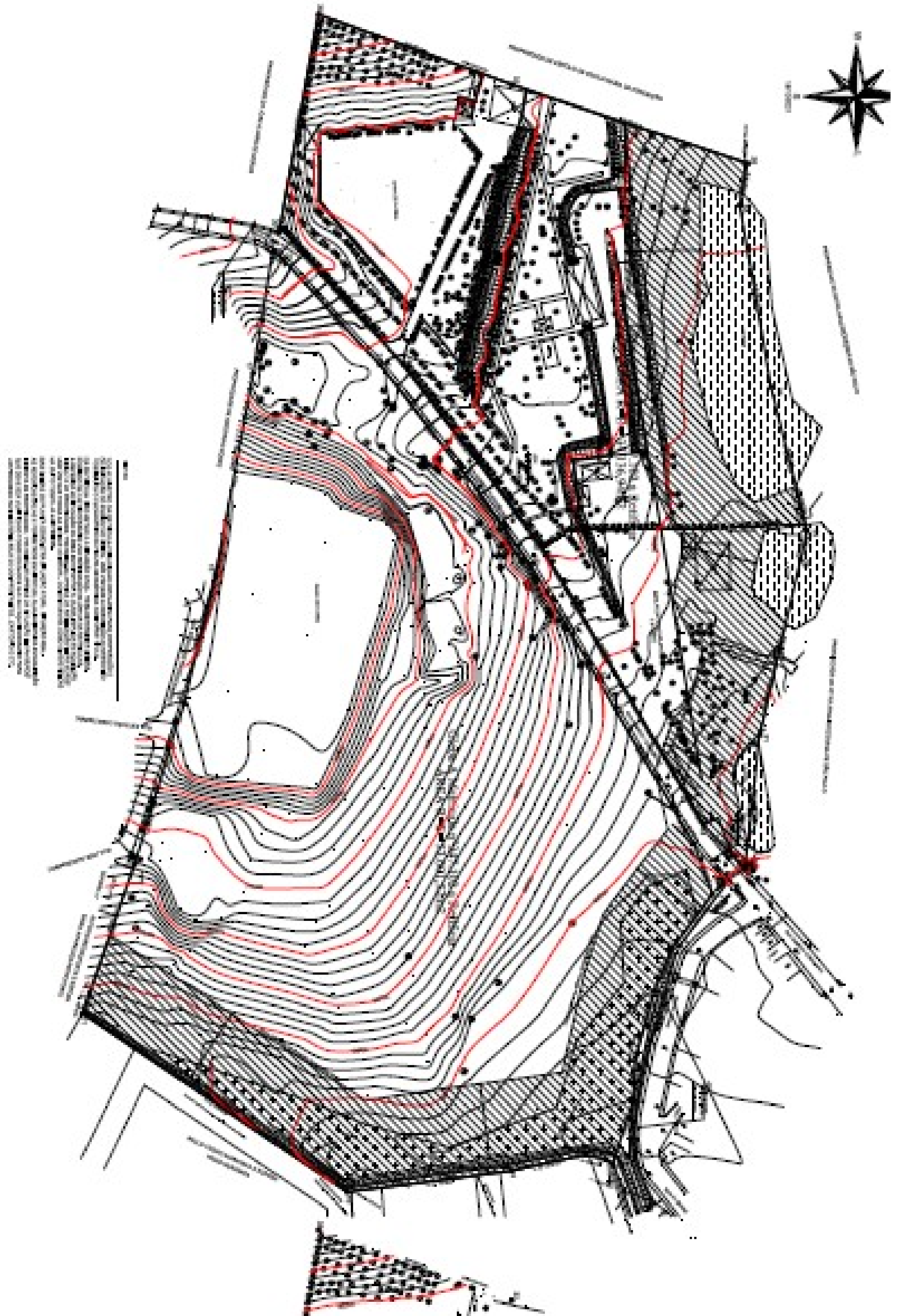


LUIZ AUGUSTO PALMIERI ROBUSTI

ARQUITETO E URBANISTA
CAU/SP A84741-0

CORRETOR e AVALIADOR IMOBILIÁRIO
CRECI/SP 169.511 e CNAI 18379

ANEXO 1
LEVANTAMENTO PLANIALTIMETRICO GLEBAS A e B



ANEXO 1

PLANILNA DE AVALIAÇÃO BENFEITORIAS GLEBA B

ARQUITETO E URBANISTA (CAU Nº 84741-0)
CORRETOR E AVALIADOR DE IMÓVEIS (CRECI Nº 169.511 / CNAI Nº 18379)

	Área	Padrão Construtivo	Índice H8r	Cub Jun.25	Construção Nova	Idade aparente	Estado de Conservação	K	Foc	Construção depreciada
Casa 1	335,00	Casa Padrão Simples	1,497	R\$ 2.100,45	R\$ 1.063.365,17	35	G - Necessitando de Reparos Impostantes	50	0,2963	R\$ 312.112,10
Churrasqueira	22,00	Casa Padrão Proletário	0,734	R\$ 2.100,45	R\$ 33.918,07	35	G - Necessitando de Reparos Impostantes	58,33	0,2568	R\$ 8.710,16
Casa 2	190,00	Casa Padrão Médio	2,154	R\$ 2.100,45	R\$ 859.630,17	35	D - Regular a Necessitando de Reparos Simples	50	0,5744	R\$ 493.771,57
Piscina	60,00	Casa Padrão Proletário	0,734	R\$ 2.100,45	R\$ 92.503,82	25	D - Regular a Necessitando de Reparos Simples	42	0,645	R\$ 59.664,96
Casa 3 (Caseiro)	100,00	Casa Padrão Simples	1,467	R\$ 2.100,45	R\$ 308.136,02	30	F - Necessitando de Reparos Simples a Importantes	50	0,4175	R\$ 128.646,79
Casa 4	126,22	Casa Padrão Médio	2,154	R\$ 2.100,45	R\$ 571.065,89	30	F - Necessitando de Reparos Simples a Importantes	50	0,4626	R\$ 264.175,08
										R\$ 1.267.080,66