

# LAUDO DE AVALIAÇÃO

Avenida João Ramalho, no 536, Centro, Mauá-SP, CEP: 09371-520, registrado sob a matrícula de no 39.760 do ORI de Mauá-SP



Solicitante: **RMoysés Leilões**

**DIVISÃO DE AVALIAÇÕES**  
São Paulo, 15 de agosto de 2025

## Sumário

1.	INTRODUÇÃO .....	4
2.	DESENVOLVIMENTO DO TRABALHO .....	5
2.1.	Da vistoria do imóvel.....	5
2.2.	Áreas do imóvel .....	5
2.3.	Localização: .....	5
2.3.1.	Documentação:.....	6
2.3.2.	Desapropriações e Projetos de Melhoramentos Públicos:.....	6
2.4.	Características Gerais e Particulares do Imóvel:.....	6
2.4.1.	Características dos Logradouros:.....	6
2.4.2.	Tipo de Ocupação Circunvizinha:.....	7
2.4.3.	Melhoramentos Públicos: .....	7
2.4.4.	Zoneamento.....	8
2.4.5.	Terreno .....	8
2.4.6.	Construção .....	8
3.	RELATÓRIO FOTOGRÁFICO DO IMÓVEL .....	9
4.	VALOR DO IMÓVEL: .....	11
4.1.	Tabela de Homogeneização .....	12
5.	AVALIAÇÃO: .....	13
6.	METODOLOGIA.....	14
6.1.	Método Comparativo:.....	14
6.2.	Método de Custo:.....	14
6.3.	Método da Renda: .....	14
6.4.	Método Residual: .....	14
6.5.	Método Evolutivo:.....	15
7.	CRITÉRIOS.....	16
7.1.	LOCALIZAÇÃO:.....	16
7.2.	RESTRIÇÕES:.....	16
7.2.1.	Zoneamento:.....	16
7.2.2.	Enquadramento Fiscal:.....	16
7.2.3.	Reaproveitamento: .....	16

7.2.4.	Desapropriação e Melhoramentos Públicos:.....	16
7.3.	CARACTERÍSTICAS GERAIS LOCAIS: .....	17
7.3.1.	Características do Logradouro Público: .....	17
7.3.2.	Melhoramentos Públicos Existentes:.....	17
7.3.3.	Meios Normais de Transporte: .....	17
7.3.4.	Tipo de Ocupação Circunvizinha:.....	17
7.4.	CARACTERÍSTICAS DO OBJETO DA AVALIAÇÃO: .....	17
7.4.1.	Terreno: .....	17
7.5.	DADOS DO MERCADO IMOBILIÁRIO - IMÓVEIS DE REFERÊNCIA:.....	17
7.5.1.	Equivalência de Situação: .....	18
7.5.2.	Equivalência de Características: .....	18
7.5.3.	Equivalência no Tempo: .....	18
7.6.	Homogeneização: .....	18
7.6.1.	Fator de Fonte (Ff):.....	18
7.6.2.	Fator de Transposição (Ft): .....	18
7.6.3.	Fator de Padrão (FPa):.....	19
7.7.	Cálculo dos Valores Homogeneizados: .....	19
7.7.1.	Cálculo do Resultado Homogeneizado da Pesquisa (RH):.....	19
7.7.2.	Cálculo do Valor Final do Imóvel:.....	20
8.	MÉTODO DE CUSTO .....	21
8.1.	Custo de Reposição das Construções e Benfeitorias: .....	21
9.	CONCLUSÃO:.....	22
10.	ANEXOS.....	23

## 1. INTRODUÇÃO

**Objetivo do Trabalho:** Avaliar o imóvel, situada na Avenida João Ramalho, no 536, Centro, Mauá-SP, CEP: 09371-520, registrado sob a matrícula de no 39.760 do ORI de Mauá-SP, pelo método comparativo, resultando na obtenção de seu valor de mercado, tendo como único interessado RMoysés Leilões, sendo o laudo para fins judiciais.

**Responsabilidade pelo Trabalho:** O trabalho é elaborado pela empresa **OLV PERÍCIAS DE ENGENHARIA E AVALIAÇÕES**, pela sua DIVISÃO DE AVALIAÇÕES, que conta com a colaboração de profissionais competentes e em condições de executar com segurança, conhecimento e probidade a prestação de serviços confiada.

**Sigilo:** O trabalho em sua plenitude é considerado pelo nosso escritório absolutamente confidencial, sendo que, as informações adicionais e esclarecimentos posteriores só serão fornecidos mediante solicitação, por escrito, do interessado.

**Restrições:** Este trabalho não pode ser reajustado sem a devida análise técnica da empresa responsável.

## 2. DESENVOLVIMENTO DO TRABALHO

### 2.1. Da vistoria do imóvel

A vistoria foi realizada na data agendada, com o engenheiro designado dirigindo-se ao imóvel munido dos documentos processuais pertinentes. Trata-se de um terreno que atualmente está sendo ocupado como estacionamento de caminhões

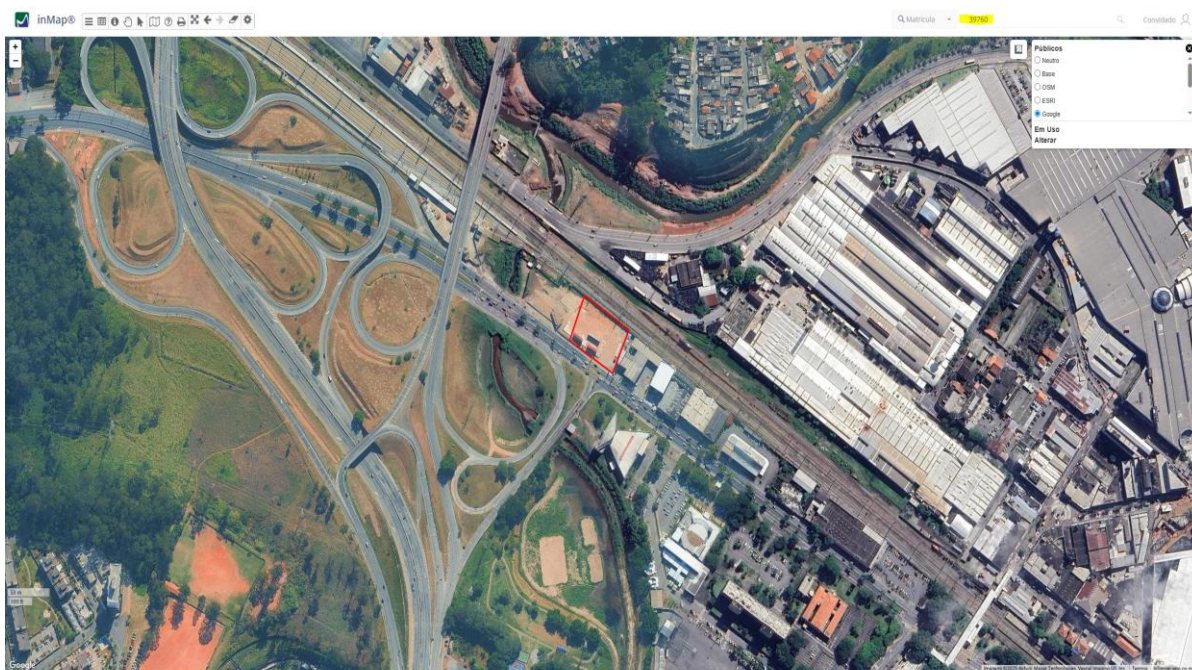
### 2.2. Áreas do imóvel

Foi verificado pela matrícula e estimada as áreas do imóvel sendo:

Áreas	Matrícula	IPTU	Estimado
Terreno	2.852,20 m <sup>2</sup>	Não recebido doc.	2.852,20 m <sup>2</sup>
Construção	0,00	Não recebido doc.	0,00

### 2.3. Localização:

O imóvel em estudo situa-se na Avenida João Ramalho, no 536, Centro, Mauá-SP, CEP: 09371-520, registrado sob a matrícula de no 39.760 do ORI de Mauá-SP. Durante a vistoria foi aferida a coordenada de localização do avaliando: 23°39'54.0"S 46°28'01.1"W



<https://webgis.maua.sp.gov.br/web/#>

Estudo e Restrições:

### **2.3.1.Documentação:**

Foi recebida a matrícula, 39.760 do ORI de Mauá-SP

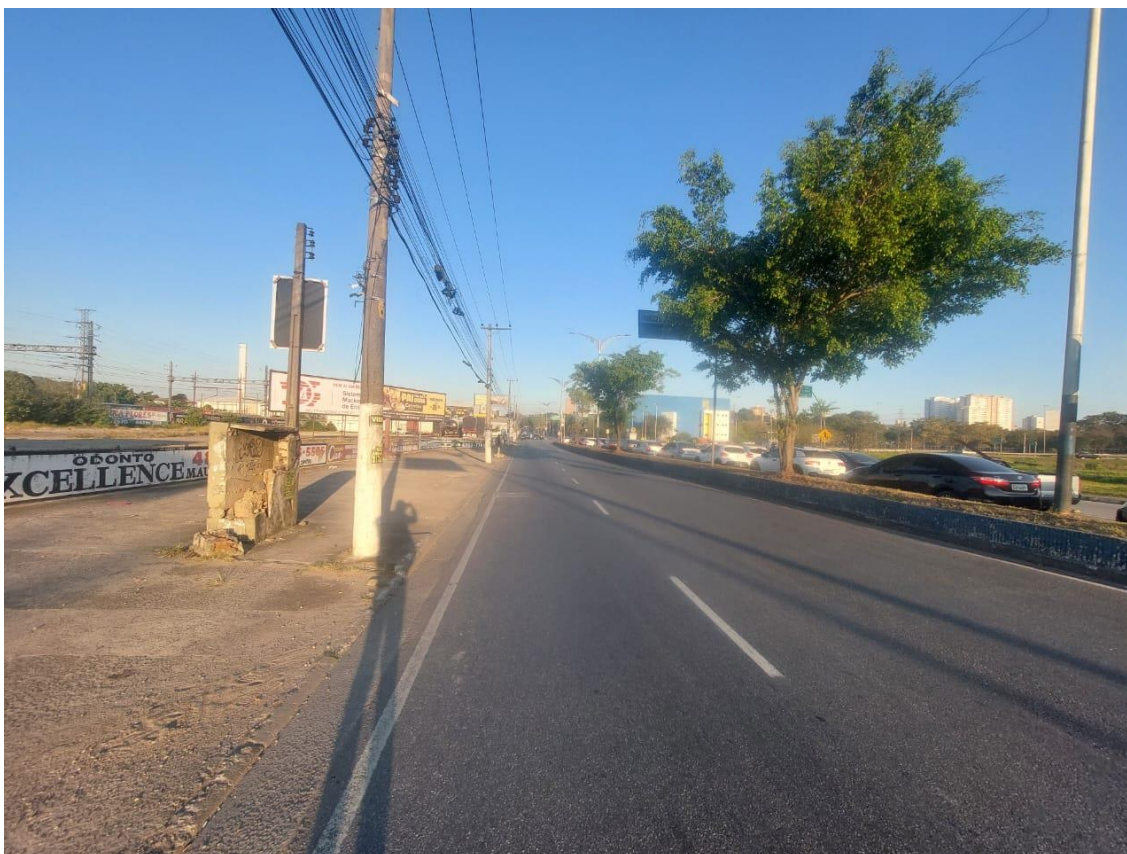
### **2.3.2.Desapropriações e Projetos de Melhoramentos Públicos:**

Não se observou a existência de projetos de desapropriação e ou melhoramentos públicos que afetem o imóvel.

## **2.4. Características Gerais e Particulares do Imóvel:**

### **2.4.1.Características dos Logradouros:**

A Avenida João Ramalho, possui uma largura de cerca de 16,00 m, em asfaltado e, em duas direções.



## Logradouro

### 2.4.2. Tipo de Ocupação Circunvizinha:

O micro entorno do imóvel caracteriza-se zona marcante comercial/industrial.



Imagem do entorno

### 2.4.3. Melhoramentos Públicos:

O local é servido por energia elétrica, esgoto sanitário, água, pavimentação, telefone e iluminação pública.

#### **2.4.4. Zoneamento**

Imóvel situado em zona de uso misto, com predominância comercial

#### **2.4.5. Terreno**

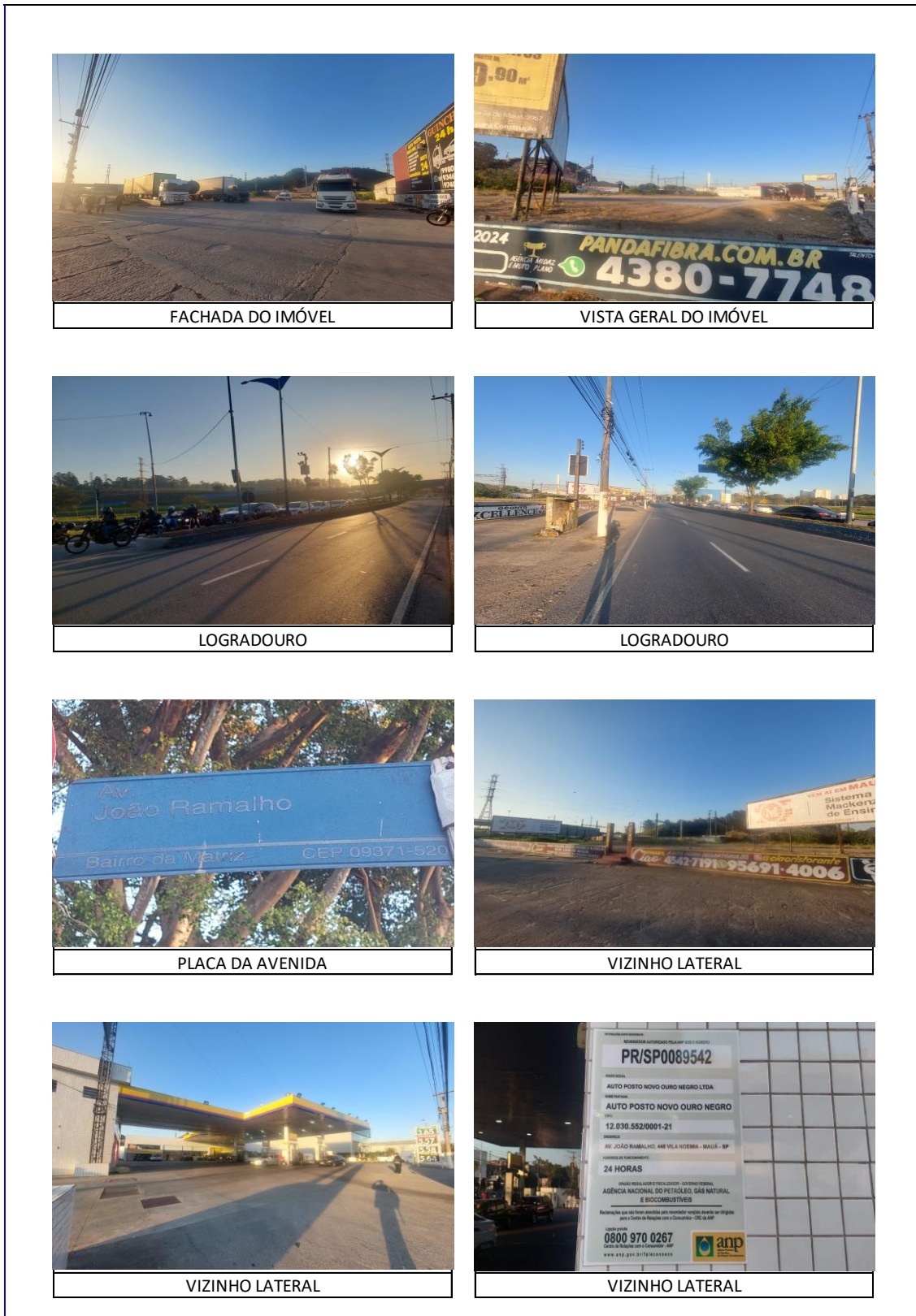
O terreno do imóvel possui uma área de 2.582,20m<sup>2</sup>, tendo se formato irregular e a testada de aproximadamente 59,92m

#### **2.4.6. Construção**

Trata-se de um imóvel sem construções

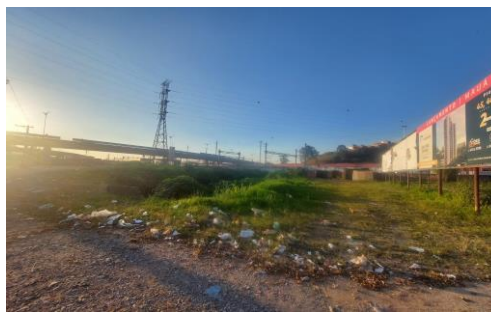
### 3. RELATÓRIO FOTOGRÁFICO DO IMÓVEL

Relatório fotográfico do imóvel abaixo:










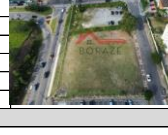
VISTA GERAL VIZINHO



VISTA GERAL DO VIZINHO

#### 4. VALOR DO IMÓVEL:

A seguir, apresentamos tabela de elementos comparativos, que foram considerados como válidos por se referirem aos imóveis com qualidades e localizações adequadas para efeito de comparação, onde constam os dados e características principais, bem como a fonte.

1	<b>Amostra 1</b>									
	Endereço:	AVENIDA JOAO RAMALHO				Bairro:	VILA NOEMIA			
	Cidade:	MAUÁ				Estado:	SP			
	Idade Aparente:	0				Oferta/Transação:	OFERTA			
	Tipologia:	TERRENO				Classe:	COMERCIAL			
	Conservação:		V. Construção:	R\$ -	Vaga:	0				
	Á. Terreno:	1412	Valor:	R\$ 4.875.600,00	Andar:	0				
	Á. Construída:		Á. Terreno:	1412	Vista:	1				
	Observação:									
	Informante:	LOPES CONSULTORIA DE IMÓVEIS				Fone:	0			
Alerta/Site:	<a href="https://www.lopes.com.br/imovel/RE0623256">https://www.lopes.com.br/imovel/RE0623256</a>									
2	<b>Amostra 2</b>									
	Endereço:	RUA CAPITAO JOSE ANTONIO LAGAREIRO				Bairro:	PARQUE SAO VICENTE			
	Cidade:	MAUÁ				Estado:	SP			
	Idade Aparente:	0				Oferta/Transação:	OFERTA			
	Tipologia:	TERRENO				Classe:	COMERCIAL			
	Conservação:		V. Construção:	R\$ -	Vaga:	0				
	Á. Terreno:	1063	Valor:	R\$ 3.600.000,00	Andar:	0				
	Á. Construída:		Á. Terreno:	1063	Vista:	1				
	Observação:									
	Informante:	INVICTUS IMOVEIS E ADMINISTRACAO DE BENS LTDA - ME				Fone:	(11) 4432-4112			
Alerta/Site:	<a href="https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-terreno-lote-condominio-parque-sao-vicente-maua-sp-320m2-id-2798234231/">https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-terreno-lote-condominio-parque-sao-vicente-maua-sp-320m2-id-2798234231/</a>									
3	<b>Amostra 3</b>									
	Endereço:	AVENIDA ALBERTO SOARES SAMPAIO, 2450				Bairro:	RP5			
	Cidade:	MAUÁ				Estado:	SP			
	Idade Aparente:	0				Oferta/Transação:	OFERTA			
	Tipologia:	TERRENO				Classe:	COMERCIAL			
	Conservação:		V. Construção:	R\$ -	Vaga:	0				
	Á. Terreno:	10000	Valor:	R\$ 20.000.000,00	Andar:	0				
	Á. Construída:		Á. Terreno:	10000	Vista:	1				
	Observação:									
	Informante:	SÉRGIO RICARDO SANTOS				Fone:	(11) 4432-4112			
Alerta/Site:	<a href="https://www.imoveilguide.com.br/imovel/terreno-a-venda-10000-m2-em-capuava-maua/3816944">https://www.imoveilguide.com.br/imovel/terreno-a-venda-10000-m2-em-capuava-maua/3816944</a>									
4	<b>Amostra 4</b>									
	Endereço:	AVENIDA DOUTOR ALBERTO SOARES SAMPAIO				Bairro:	CAPUAVA			
	Cidade:	MAUÁ				Estado:	SP			
	Idade Aparente:	0				Oferta/Transação:	OFERTA			
	Tipologia:	TERRENO				Classe:	COMERCIAL			
	Conservação:		V. Construção:	R\$ -	Vaga:	0				
	Á. Terreno:	23394	Valor:	R\$ 42.000.000,00	Andar:	0				
	Á. Construída:		Á. Terreno:	23394	Vista:	1				
	Observação:									
	Informante:	BONS DIAS IMOBILIÁRIA LTDA EPP				Fone:	(11) 2681-4200			
Alerta/Site:	<a href="https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-terreno-lote-condominio-capuava-maua-sp-23394m2-id-2754473839/">https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-terreno-lote-condominio-capuava-maua-sp-23394m2-id-2754473839/</a>									
5	<b>Amostra 5</b>									
	Endereço:	AVENIDA PAPA JOÃO XXIII, 2100				Bairro:	RP2			
	Cidade:	MAUÁ				Estado:	SP			
	Idade Aparente:	0				Oferta/Transação:	OFERTA			
	Tipologia:	TERRENO				Classe:	COMERCIAL			
	Conservação:		V. Construção:	R\$ -	Vaga:	0				
	Á. Terreno:	1223	Valor:	R\$ 2.800.000,00	Andar:	0				
	Á. Construída:		Á. Terreno:	1223	Vista:	1				
	Observação:									
	Informante:	INVICTUS IMOVEIS E ADMINISTRACAO DE BENS LTDA - ME				Fone:	(11) 4432-4112			
Alerta/Site:	<a href="https://www.chavesnamao.com.br/imovel/terreno-a-venda-sp-maua-vila-noemia-1223m2-RS2800000/id-12658492/">https://www.chavesnamao.com.br/imovel/terreno-a-venda-sp-maua-vila-noemia-1223m2-RS2800000/id-12658492/</a>									
6	<b>Amostra 6</b>									
	Endereço:	PARQUE SAO VICENTE				Bairro:	PARQUE SAO VICENTE			
	Cidade:	MAUÁ				Estado:	SP			
	Idade Aparente:	0				Oferta/Transação:	OFERTA			
	Tipologia:	TERRENO				Classe:	COMERCIAL			
	Conservação:		V. Construção:	R\$ -	Vaga:	0				
	Á. Terreno:	4014	Valor:	R\$ 8.800.000,00	Andar:	0				
	Á. Construída:		Á. Terreno:	4014	Vista:	1				
	Observação:									
	Informante:	GOMES SANJIORATO IMOVEIS LTDA				Fone:	(11) 4513-1325			
Alerta/Site:	<a href="https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-terreno-lote-condominio-parque-sao-vicente-maua-sp-4014m2-id-2823669062/">https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-terreno-lote-condominio-parque-sao-vicente-maua-sp-4014m2-id-2823669062/</a>									

#### 4.1. Tabela de Homogeneização

Foram considerados os dados referentes aos elementos comparativos, constantes da tabela abaixo, devidamente homogeneizados, levando em consideração, para o cálculo, a área de terreno de 2.852,20 m<sup>2</sup>.

Homogeneização para o avaliando											
Amostra	V. Unit.	F. Fonte	F. Área	F. Comercialização	F. Transposição	F. Topo	0			FAT	Unit. Homog.
1	3452,97	0,90	0,92	1,00	1,00	1,00	1,00		1,00	1,00	2846,22
2	3386,64	0,90	0,88	1,00	1,10	1,00	1,00		1,00	1,00	2389,41
3	2000,00	0,90	1,17	1,00	1,00	1,00	1,00		1,00	1,17	2105,60
4	1795,33	0,90	1,30	1,00	1,00	1,00	1,00		1,00	1,30	2101,98
6	2192,33	0,90	1,04	1,00	1,00	1,00	1,00		1,00	1,04	2059,20
Valor da Construção Sinduscon:				R\$ 1.389,16				Média: R\$ 2.260,33			
Memoria de Calculo (Valor do Imóvel)											Limite Max: R\$ 2.938,43
Áreas		Valor Unitário		Coeficientes			Total Individual		Fator de Liquidez		Limite Min: R\$ 1.582,23
				F. Comercialização	Padrão IB/Foc					TSTUDENT: 1,476	
Área Terreno(m <sup>2</sup> ):	2852,20	R\$	2.260,33	1,00	1,00	1,00	1,00	R\$ 6.446.920,23	Desvio Padrão: 312,95		
Área Constr. (m <sup>2</sup> ):	0,00	R\$	1.389,16	1,00	1,39	1,00	1,00	R\$ -	Coeficiente de Variação: 13,85%		
Intervalo de Confiança: 16,68%											
<b>Valor Final de Avaliação:</b>				<b>R\$</b>		<b>6.447.000,00</b>					
										IC Superior: 2448,89 8,34%	
										IC Inferior: 2071,77 8,34%	
										de Fundamentação: Grau II=7 ptos	
										Grau de Precisão: Grau III<30%	

Através da análise dos elementos comparativos e usando o campo de arbítrio do avaliador, adotamos o ponto médio do intervalo de confiança obtido na tabela de homogeneização, por conta das condições predominantes do imóvel.

A ponderação dos dados de mercado levantados, conduziu a um valor unitário médio de R\$ **2.260,33/m<sup>2</sup>** de terreno, com intervalo de confiança entre o valor mínimo de R\$ 1.582,23/m<sup>2</sup> e o valor máximo de R\$ 2.938,43/m<sup>2</sup>.

Assim, calculando, temos:

$$\text{Valor da Terreno} = 2.852,20 \text{ m}^2 \times \text{R\$ } 2.260,33 = \text{R\$ } 6.446.920,23$$

Arredondando o valor temos R\$ 6.447.000,00

## 5. AVALIAÇÃO:

As premissas sobre as quais baseamos nosso trabalho para o escopo final, ou seja, a determinação dos valores, foram as seguintes:

- a) Fixação clara do objeto avaliado;
- b) O bem considerado como livre de: hipoteca, usufruto, arresto, vínculo, penhores, desapropriações e/ou problemas vários que obstem o bom uso deles;
- c) O valor fornecido é subentendido como para pagamento em agosto de 2025

Concluindo, salientamos que os engenheiros, técnicos e demais elementos que participaram desse trabalho e após cuidadoso exame e discussões do caso específico, avaliaram o bem objeto deste trabalho em:

### **VALOR DE COMPRA E VENDA:**

### **VALOR DE MERCADO:**

**R\$ 6.447.000,00**

**(Seis milhões, quatrocentos e quarenta e sete mil reais)**

## 6. METODOLOGIA

A metodologia do presente trabalho será a de dar um tratamento adequado e específico à avaliação.

Conforme preceitua a norma NBR 14653, Partes 1 e 2, da ABNT. (Associação Brasileira de Normas Técnicas) na avaliação de imóveis urbanos podem utilizados os métodos diretos e/ou indiretos.

Os métodos diretos classificam-se em:

### 6.1. Método Comparativo:

Aquele em que o valor do imóvel ou de suas partes constitutivas, é obtido através da comparação de dados de mercado relativo a outros de características similares.

### 6.2. Método de Custo:

Aqueles em que o valor das construções e benfeitorias é resultado de orçamento sumário ou detalhado ou da composição do custo de outras iguais às que são objeto da avaliação (custo de reprodução) ou equivalentes (custo de substituição).

Os métodos indiretos classificam-se em:

### 6.3. Método da Renda:

Aquele em que o valor do imóvel ou de suas partes constitutivas, é obtido pela capitalização da sua renda líquida, real ou prevista.

### 6.4. Método Residual:

Aquele em que, a partir do valor total do imóvel, o do terreno é obtido através da subtração do valor das construções e benfeitorias. Deverá ser subtraída também, quando for o caso, a parcela relativa à vantagem de uso ou renda do conjunto (conforme estabelece a norma).

### 6.5. Método Evolutivo:

Aquele que identifica o valor de um bem a partir da soma de valores de todas as parcelas componentes.

No caso de imóveis, pode ser expresso pela soma do capital-terreno, do capital-construção e do “terceiro componente”, representado pelo lucro imobiliário, ou “vantagem da coisa feita” ou “fator de comercialização”, entre outras denominações.

Nesse critério também as parcelas referentes a terrenos são geralmente obtidas pelo Método Comparativo Direto ou Involutivo, e as referentes a benfeitorias por Métodos de Identificação do Custo de Reprodução.

Caso utilizado para o trabalho em questão será o **Método Comparativo** para a apuração do valor de compra e venda.

## 7. CRITÉRIOS

Os critérios que adotamos nos nossos trabalhos de avaliação de imóveis são os seguintes:

### 7.1. LOCALIZAÇÃO:

São fornecidos todos os dados para uma perfeita localização do imóvel, inclusive os logradouros que o delimitam, com destaque para os principais acessos, além dos nomes do bairro, do Município e do Estado.

### 7.2. RESTRIÇÕES:

Devem ser citadas todas as restrições governamentais que afetem o uso do imóvel, quer Municipais, Federais ou Estaduais.

#### 7.2.1. Zoneamento:

Deve ser citado o tipo de zona em que se situa o imóvel (residencial, comercial, industrial, de serviços, rural, etc.), completando-se o dado acima com as características básicas da lei de zoneamento (caso haja) que afete o local.

#### 7.2.2. Enquadramento Fiscal:

Cita-se o enquadramento fiscal do imóvel, isto é, setor, quadra, distrito e/ou subdistrito, região administrativa, bairro, zoneamento, Município e Estado.

#### 7.2.3. Reaproveitamento:

Sempre que possível deve ser feita uma apreciação sobre o grau de aproveitamento do imóvel face às leis de zoneamento.

#### 7.2.4. Desapropriação e Melhoramentos Públicos:

Citam-se as desapropriações e/ou melhoramentos públicos aprovados ou em projeto, que afetem o imóvel, inclusive projetos viários, tais como: vias expressas, metrô, subúrbios e outros no gênero.

### **7.3. CARACTERÍSTICAS GERAIS LOCAIS:**

#### **7.3.1. Características do Logradouro Público:**

Trata-se da descrição da rua, avenida, estrada, etc., sob o aspecto de largura, pavimentação, declividade e outros aspectos relevantes.

#### **7.3.2. Melhoramentos Públicos Existentes:**

São definidos os melhoramentos públicos existentes, tais como: guias e sarjetas, passeios, redes de energia elétrica domiciliar e pública, redes de águas pluviais, água potável e de esgoto, telefone, arborização e serviço de coleta de lixo.

#### **7.3.3. Meios Normais de Transporte:**

São citados os meios normais de transporte de massa existente, tais como: ônibus locais, intermunicipais e interestaduais, metrô, trens de subúrbios e outros.

#### **7.3.4. Tipo de Ocupação Circunvizinha:**

Trata-se de caracterização da ocupação circunvizinha, tipificando sua predominância e definindo o uso.

### **7.4. CARACTERÍSTICAS DO OBJETO DA AVALIAÇÃO:**

#### **7.4.1. Terreno:**

São fornecidos dados quanto à topografia, natureza aparente do solo, formato, dimensões e área, bem como tipo de fechamento.

### **7.5. DADOS DO MERCADO IMOBILIÁRIO - IMÓVEIS DE REFERÊNCIA:**

O levantamento de dados do mercado imobiliário, proveniente de pesquisas no campo, nos jornais, junto a proprietários, corretores especializados e/ou imobiliárias, etc., fornece imóveis de referência que, após rigorosa qualificação e seleção, são indispensáveis para a formulação de um valor de mercado consequente.

Os imóveis de referência devem ser analisados, tendo-se em conta os seguintes fatores:

#### **7.5.1. Equivalência de Situação:**

Quer quanto ao bairro, quer quanto ao zoneamento, coletando-se dados preferencialmente da mesma zona geoeconômica.

#### **7.5.2. Equivalência de Características:**

Os imóveis de referência devem ser os mais semelhantes possíveis ao objeto da avaliação, no que diz respeito à sua destinação, grau de aproveitamento, características e ambiência.

#### **7.5.3. Equivalência no Tempo:**

Os imóveis de referência obtidos deverão apresentar, sempre que possível, datas próximas do dia da avaliação, dando-se preferência para os dados dos últimos seis meses.

### **7.6. Homogeneização:**

Todos os imóveis de referência coletados sofrem um processo de homogeneização, isto é, um tratamento adequado para permitir uma comparação sem distorções com o imóvel objeto da avaliação.

Selecionamos em nossas pesquisas os elementos disponíveis que mais se assemelham às características físicas, de ocupação e de localização aos dos imóveis avaliados.

A fim de tratar os elementos coletados (dados do mercado) tornando-os homogêneos e comparáveis aos do imóvel avaliado, utilizamos os seguintes fatores de correção.

#### **7.6.1. Fator de Fonte (Ff):**

Quando o elemento é ofertado (jornais ou corretores), reduzimos o valor à vista em 10%, a título de realização de negócio.

#### **7.6.2. Fator de Transposição (Ft):**

Tendo em vista as diferenças de localização, acesso, melhoramentos públicos e características de ocupação inerentes a cada elemento coletado, admitimos também os Índices Locais (IL)

publicados na Planta Genérica de Valores para transposição de cada um deles para o local do imóvel em questão.

### **7.6.3.Fator de Padrão (FPa):**

Leva em conta as características construtivas da amostra em relação às do objeto.

## **7.7. Cálculo dos Valores Homogeneizados:**

Os valores homogeneizados ( $q_i$ ) de cada elemento comparativo são obtidos com a aplicação de seguinte fórmula:

$$q_i = \text{preço (R\$ m}^2 \text{ x (fatores de correção))}$$

### **7.7.1.Cálculo do Resultado Homogeneizado da Pesquisa (RH):**

O resultado homogeneizado (RH), de uma pesquisa é obtido pela aplicação de regressão linear aos elementos comparativos, que possibilita a determinação do desvio padrão “s” e do intervalo de confiança “IC” de amostra.

Esse resultado - RH - corresponde ao valor unitário básico do metro quadrado de um imóvel definido pela zona avaliadora em que foi enquadrado o imóvel avaliado.

### 7.7.2.Cálculo do Valor Final do Imóvel:

O valor final é obtido pela aplicação da seguinte fórmula geral:

$$V = Rhi \times Sti \times (\text{fatores aplicáveis})$$

onde:

V = valor

Rhi = resultado homogeneizado da pesquisa correspondente ao imóvel genérico.

Sti = área total

## 8. MÉTODO DE CUSTO

A ponderação dos “imóveis de referência” e demais informações complementares coletadas, já anteriormente qualificadas, selecionadas e homogeneizadas é realizada por uma comissão de avaliação, formada por experientes profissionais da área da engenharia, economia, administração e avaliação de uma maneira geral.

### 8.1. Custo de Reposição das Construções e Benfeitorias:

Após cuidadosa inspeção local, passa-se para o levantamento das quantidades. A seguir pesquisa-se o preço dos materiais necessários e mão-de-obra adequada bem como os valores das leis sociais, BDI, etc., que comporão os preços unitários.

Assim, nos preços unitários indicados estará incluído tudo aquilo que é necessário para que se tenha o serviço desejado. Pela multiplicação do valor unitário pelas quantidades encontradas, resultará o valor de novo. Em alguns casos são utilizadas “verbas” para execução de serviços específicos.

A depreciação será resultante da idade e do estado de conservação em função de métodos correntes de cálculo de depreciação.

Nota:

Os valores ponderados e homogeneizados servem para balizamento do valor final a ser adotado, não devendo, porém, ser considerado como indicação definitiva do resultado final.

Finalmente, é a qualidade, o conhecimento e sensibilidade dos profissionais envolvidos, que habilitam a comissão de avaliação a manipular os dados concretos e objetivos das pesquisas, das consultas e outras informações coletadas, sobre o valor apurado.

## 9. CONCLUSÃO:

Ao finalizar o trabalho em pauta, tendo em vista a capacidade e a responsabilidade da equipe autora do presente trabalho, solicita-se que seja ela expressamente consultada sobre quaisquer dúvidas ou contestações oriundas deste Laudo, para que possa defender e comprovar essa mesma capacidade técnica e responsabilidade profissional.

O presente Laudo é composto de 22 folhas numeradas finalizando aqui em conclusão sem considerar os adendos., referindo-se ao imóvel situado na Avenida João Ramalho, no 536, Centro, Mauá-SP, CEP: 09371-520, registrado sob a matrícula de no 39.760 do ORI de Mauá-SP., pelo método comparativo, resultando na obtenção de seu valor de mercado, tendo como único interessado a RMoysés Leilões, sendo o laudo para fins judiciais.

São Paulo, 15 de agosto de 2025.



---

Eng.: Lucas Arantes de Araujo Oliveira  
CREA: 5070435568-SP  
Responsável Técnico



---

OLV PERÍCIAS DE ENGENHARIA E  
AVALIAÇÕES  
CNPJ: 37.098.137.0001-30  
CREA PJ 2497110



## 10. ANEXOS



Valide aqui este documento

Fls.: 2

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/FBPG3-KK3EW-Q6EDC-LPK94>

CRM: 120600.2.0039760-94

**LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL** SERVIÇO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE MAUÁ - SP

MATRÍCULA 39.760	FICHA -01-
---------------------	---------------

Mauá, 11 de Junho de 20 01

**IMÓVEL:** Prédio n.º 596 da Avenida João Ramalho, e seu respectivo terreno com área de 2.825,20m<sup>2</sup>, constituído pelos lotes 03-B e 04-B, perímetro urbano, medindo 59,92m de frente para a referida via pública, por 46,05m da frente aos fundos, do lado direito, de quem da avenida olha para o imóvel, confinando com o lote 02-B; 48,55m da frente aos fundos, do lado esquerdo, confinando com o lote 05-B; e, nos fundos mede 62,08m, confinando com a Estrada de Ferro Santos à Jundiá.

**Inscrição Fiscal n.º 05.001.035 (área maior).**

**PROPRIETÁRIA:** AUTOMASA MAUÁ COMERCIO DE AUTOMOVEIS S/A.

**REGISTRO ANTERIOR:** Transcrição n.º 42.733, feita aos 17/12/1965, no Primeiro Serviço Registral da Comarca de Santo André, deste Estado. A Oficial Interina \_\_\_\_\_ (LAIS ADELIA FUZZO POVEDA)

Av.1- 11 de Junho de 2001.

**ALTERAÇÃO DE TIPO SOCIETÁRIO**  
Título prenotado sob n.º 64.020 aos 11/05/2001.  
Pela escritura abaixo registrada, foi autorizada a presente averbação para constar que, AUTOMASA MAUÁ COMERCIO DE AUTOMOVEIS S/A, alterou o seu tipo societário para AUTOMASA MAUA COMERCIO DE AUTOMOVEIS LTDA, consoante documento arquivado sob n.º 23.561/93-2 em sessão de 11/02/1993, conforme comprova a Certidão Simplificada n.º 661.688/01-0 MJS, expedida pela Junta Comercial do Estado de São Paulo, datada de 31/05/2001.  
A Oficial Interina \_\_\_\_\_ (LAIS ADELIA FUZZO POVEDA)

R.2- 11 de Junho de 2001.

**DACÃO EM PAGAMENTO**  
Por escritura de 27/12/1995, do Primeiro Tabelião de Notas da Comarca de Santo André, deste Estado, livro 485, folhas 189, e re-ratificada aos 07/11/1996, nas mesmas Notas, livro 490, folhas 298, AUTOMASA MAUÁ

*continua no verso*



Documento assinado digitalmente  
[www.registradores.onr.org.br](http://www.registradores.onr.org.br)



Pag.: 0001/010  
Certidão na última página