

Celso Henrique Marques dos Santos
Engenheiro Civil – CREA: 0685012028

PERICIAS EM ENGENHARIA

**EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA TERCEIRA VARA CÍVEL DA
COMARCA DE ASSIS – ESTADO DE SÃO PAULO**

Processo Digital Nº 1000516-22.2024.8.26.0047

Classe - Assunto: Execução de Título Extrajudicial – Contratos Bancários

Exequente: Banco Bradesco S. A.

Executado: José Davi Batista da Silveira e outro

Celso Henrique Marques dos Santos, Engenheiro Civil, Perito Judicial nomeado no Processo em epígrafe, vem respeitosamente perante Vossa Excelência, dando por concluído os trabalhos periciais, apresentar suas conclusões fundamentadas no presente **LAUDO DE AVALIAÇÃO**, e requer sua juntada nos Autos para que produza seus efeitos.

Assis, 29 de Julho de 2025.

Celso Henrique Marques dos Santos
Perito Judicial

LAUDO DE AVALIAÇÃO

SUMÁRIO

- I – CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES**
- II – VISTORIA**
- III – DESCRIÇÃO DO IMÓVEL**
- IV – PESQUISA DE MERCADO**
- V – METODOLOGIA E PROCEDIMENTOS UTILIZADOS**
- VI – RESULTADO DA AVALIAÇÃO**

ANEXOS

- ANEXO I – Situação Geográfica do Imóvel**
- ANEXO II – Imagens Fotográficas realizadas durante a Vistoria**
- ANEXO III – Valores de Edificações de Imóveis Urbanos - IBAPE/SP**

Celso Henrique Marques dos Santos
Engenheiro Civil – CREA: 0685012028

PERÍCIAS EM ENGENHARIA CIVIL

I) CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES:

O presente Laudo de Avaliação tem como objetivo apurar o justo valor de mercado do imóvel localizado à Rua Luzia Lúcia Simaldi Leite, s/n, esquina com a Viela, Condomínio Residencial Altos da Figueira, na cidade de Echaporã - SP, que encontra-se penhorado na sua totalidade na presente Demanda.

Todas as análises e metodologias adotadas neste Laudo de Avaliação seguirão as Normas Brasileiras publicadas pela ABNT aplicáveis à Engenharia de Avaliações e obedecerão às diretrizes técnicas recomendadas pelo IBAPE - Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia.

A Norma Brasileira oficial de avaliação de bens imóveis urbanos é a NBR 14653-2, sendo válida para todo o território nacional, entretanto como a própria norma recomenda, serão levadas em consideração as particularidades da região onde se encontra o Imóvel.

No entanto, como foi encontrado dificuldades na prospecção de amostras de mercado com as mesmas características do imóvel avaliando, uma vez que ele possui duas construções edificadas no local, uma residência principal e um Anexo para hóspedes, não foi possível a utilização do Método Comparativo Direto de Dados de Mercado, que é o método recomendado pela Norma Técnica, sendo utilizado, portanto, o Método Evolutivo, como será melhor detalhado durante o decorrer deste Laudo de Avaliação.

II) VISTORIA:

A Vistoria ao imóvel foi realizada na data de 03 de Julho de 2025 às 9:00 hrs, na Rua Luzia Lúcia Simaldi Leite, s/n, Condomínio Residencial Altos da Figueira, na cidade de Echaporã - SP, sendo que nenhuma das partes esteve no local no dia agendado, e os trabalhos periciais somente puderam ser realizados porque a Sra. Vera Eunice José da Silveira, irmã do executado, que reside no local, permitiu o acesso ao interior do imóvel.

Com o início dos trabalhos periciais foi constatado que no imóvel estão edificadas duas construções, uma residência principal e um Anexo para hóspedes, sendo que a residência principal possui 03 Dormitórios, sendo 01 Suíte, Sala de Estar, Copa/Cozinha, Banheiro Social e uma Varanda frontal que está sendo utilizada como Abrigo de Veículos, tendo uma área total construída de 151.50 m²; e o Anexo para hóspedes possui 01 Dormitório, Cozinha e Banheiro, tendo uma área construída de 42.50 m²; também foi constatado a existência de um pequena construção destinada ao depósito de objetos/materiais, no entanto como esta edificação foi construída de forma rústica e está sem acabamento ela não possui nenhum valor comercial.

Sendo importante registrar que o estado de conservação constatado em ambas as construções indica que elas foram edificadas recentemente, e em virtude disto estão, de maneira geral, em bom estado em relação a conservação/manutenção, não sendo constatado nenhum dano/problema que possa impactar o seu valor de mercado.

Com o levantamento de todas as informações relevantes e com a conclusão do registro fotográfico do imóvel, os trabalhos periciais foram encerrados por volta das 10:30 hrs.

Celso Henrique Marques dos Santos
Engenheiro Civil – CREA: 0685012028

PERÍCIAS EM ENGENHARIA CIVIL

III - DESCRIÇÃO DO IMÓVEL:

1 – Descrição conforme Matrícula n° 73.655:

Oficial de Registro de Imóveis - Assis-SP CÓDIGO NACIONAL DE SERVENTIAS (CNS) 12.076-6	
REGISTRO GERAL - LIVRO N.º 2	Matrícula n.º 73.655 - Ficha n.º 1 Frente
IMÓVEL: UM TERRENO situado na RUA LUZIA LÚCIA SIMALDI LEITE, esquina com a VIELA, composto de parte do Lote n.º 07, da Quadra "B", do loteamento denominado "RESIDENCIAL ALTOS DA FIGUEIRA", designado "Área A" do projeto de desdobro, no município de Echaporã/SP, medindo 23,61 m de frente, mais 12,70 em curva, na confluência da Rua Luzia Lúcia Simaldi Leite com a VIELA; pelo lado direito de quem da rua olha para o imóvel, mede 47,22 m, confrontando-se com parte do lote n.º 06, cadastrado como n.º 06-A; pelo lado esquerdo, mede 43,28 m, confrontando-se com a VIELA; e pelos fundos, mede 28,17 m, confrontando-se com parte do lote n.º 07, designada "Área B" - C.C.006/B/007-A (Matrícula n.º 73.656), encerrando a área de 1.481,285 m². DESIGNAÇÃO CADASTRAL: C. Contribuinte n.º 006/B/007.	

2 – Descrição Técnica:

- Trata-se de um imóvel localizado na Rua Luzia Lúcia Simaldi Leite, s/n, esquina com a VIELA, Condomínio Residencial Altos da Figueira, na cidade de Echaporã – SP.

- O Condomínio Residencial Altos da Figueira é um loteamento de chácaras localizado as margens da Rodovia Rachid Rayes (SP - 333), nas proximidades do Posto Pinheirão, que conta com uma adequada infraestrutura, possuindo rede de energia elétrica, pavimentação asfáltica nas ruas principais, rede de telefonia e Internet, redes de água, além de também contar com coleta de lixo.

- O terreno está localizado na esquina da Rua Luzia Lúcia Simaldi Leite, que é a rua principal do condomínio, com uma VIELA de acesso de veículos, possuindo uma área registrada na Matrícula do Imóvel de 1.481,285 m², a topografia é plana e ele encontra-se adequadamente delimitado por muros de divisa.

- Encontra-se edificado no imóvel duas construções: uma residência principal em alvenaria com área construída de 151.50 m², e um Anexo para hóspedes, também construído em alvenaria, com área construída de 42.50 m².

- A residência principal é composta por 03 Dormitórios, sendo 01 Suíte, Sala de Estar, Copa/Cozinha, Banheiro Social e uma Varanda frontal que está sendo utilizada como Abrigo de Veículos, foi construída em alvenaria com Laje, sendo assentados pisos cerâmicos em todos

Celso Henrique Marques dos Santos
Engenheiro Civil – CREA: 0685012028

PERICIAS EM ENGENHARIA CIVIL

os ambientes, os Banheiros possuem revestimentos cerâmicos até o teto, a cobertura é em telhas de barro sobre estrutura de madeira, as Esquadrias são em metal, as Portas internas são laminadas, as instalações elétricas e hidráulicas são embutidas, as Louças e Metais sanitários são de boa qualidade e a pintura é em Látex sobre reboco.

- O Anexo para hóspedes é composto por 01 Dormitório, Cozinha e Banheiro, também foi construído em alvenaria com Laje e possui um padrão construtivo similar a residência principal, também tendo pisos cerâmicos em todos os ambientes, o Banheiro é revestido até o teto, a cobertura é em telhas de barro sobre estrutura de madeira, as Esquadrias são em metal, as Portas internas são laminadas, as instalações elétricas e hidráulicas são embutidas, as Louças e Metais sanitários são de boa qualidade e a pintura também é em Látex sobre reboco.

- Também encontra-se edificada no imóvel uma pequena construção destinada ao depósito de objetos/materiais (imagem 06 do Anexo II), no entanto como esta edificação foi construída de forma rústica e está sem acabamento ela não possui nenhum valor comercial e em virtude disto sequer será avaliada.

- Também foi constatado que tanto a residência principal como o Anexo para hóspedes estão em boas condições em relação a conservação/manutenção, o que indica que os importantes e necessários serviços periódicos de manutenção têm sido realizados, não sendo constatado nenhum dano/problema que possa impactar o valor de mercado do imóvel.

IV - PESQUISA DE MERCADO:

A pesquisa de mercado foi realizada prospectando um número suficiente de informações para a obtenção de uma amostra representativa do valor de mercado para o terreno em questão, foram levantados valores junto a Imobiliárias da região, com experiência em negócios realizados, além de também incluir a oferta de um terreno à venda no Condomínio Residencial Altos da Figueira que possui característica similares ao terreno avaliando.

As informações levantadas junto as Imobiliárias estão relacionadas ao valor do metro quadrado (m2) para o terreno no Condomínio Residencial Altos da Figueira, levando-se em consideração aspectos relacionados a localização dentro do Condomínio, infraestrutura, acesso e topografia, que são características fundamentais para estabelecer um parâmetro adequado/satisfatório para a avaliação.

Os valores levantados durante a realização da Pesquisa de Mercado, em relação ao Terreno, estão discriminados abaixo:

- 1 - Morada Imóveis – Creci: 27624-J
Rua Maranhão, nº 618 – Echaporã - SP
Corretor: Sr. Luis
Fone: (18) 3356-1406
Atribuiu o valor do terreno ----- **R\$ 70,00/m2**

Celso Henrique Marques dos Santos
Engenheiro Civil – CREA: 0685012028

PERÍCIAS EM ENGENHARIA CIVIL

- 2 - Gilmar Imóveis – Creci: 17680-J
Rua Dom Pedro, nº 58 – Marília - SP
Corretor: Sr. Gilmar
Fone: (14) 2105-6999
Atribuiu o valor do terreno ----- **R\$ 70,00/m2**
- 3 - Rojo Imóveis – Creci: 62237-J
Rua Paraná, nº 12 – Echaporã - SP
Corretor: Sr. Helcio
Fone: (18) 3302-8080
Atribuiu o valor do terreno ----- **R\$ 70,00/m2**
- 4 - Confiança Imóveis – Creci: 25992-J
Rua Brasil, nº 308 – Echaporã - SP
Corretor: Sr. Luis
Fone: (18) 3356-1817
Atribuiu o valor do terreno ----- **R\$ 60,00/m2**
- 5 - Kasa Imobiliária – Creci: 8483-J
Rua Ângelo Bertoncini, nº 621 – Assis – SP
Corretor: Sr. Marcos
Fone: (18) 3302-8080
Atribuiu o valor do terreno ----- **R\$ 60,00/m2**

Segundo recomendação do IBAPE para se estabelecer um parâmetro seguro e confiável na obtenção das amostras de mercado, deve se considerar que os imóveis prospectados estejam na mesma região e possuam características similares, além de estarem o mais próximo possível do imóvel avaliando.

Nesta linha, também será considerado como amostra de mercado, além das informações levantadas junto as Imobiliárias, a oferta de um terreno que se encontra à venda no Condomínio Residencial Altos da Figueira localizado nas proximidades do terreno avaliando e que possui características semelhantes, enquadrando-se, portanto, na recomendação do IBAPE, que é a detalhada abaixo:

6 - Oferta Particular:

Sr. Menezes – Fone (14) 99797-7600 / (14) 99633-4795

“Terreno com 1.794,42 m2, localizado na Rua Alduino Bedusqui, Condomínio Altos da Figueira, topografia plana”.

Valor ofertado para o terreno ----- **R\$ 98.000,00**
Portanto valor ofertado ----- **R\$ 54,60/m2**

V - METODOLOGIA E PROCEDIMENTOS UTILIZADOS:

Conforme já esclarecido, para a avaliação do imóvel em questão será utilizado o **Método Evolutivo**, onde o valor do terreno será apurado através do Método Comparativo Direto de Dados de Mercado e o custo de reprodução das Benfeitorias será determinado adotando-se o Método da Quantificação de Custo, como será melhor detalhado a seguir:

1 – Valor do Terreno (VT):

Para a avaliação do valor do Terreno em questão será adotado o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado que consiste na prospecção de amostras de mercado que possibilitem alcançar um valor realista em relação ao metro quadrado (m2) para a região em que está inserida o terreno avaliando e que também possuam características similaridades.

Farão parte da amostragem os valores levantados junto as Imobiliárias da região e a oferta de um terreno que está à venda no próprio Condomínio Residencial Altos da Figueira, alcançando-se assim um parâmetro satisfatório e seguro para a avaliação.

Nesta linha, o valor do terreno será determinado pela média dos valores da amostragem multiplicado pela área registrada na Matrícula do Imóvel, que é de 1.481,285 m2.

2 – Valor das Benfeitorias (VB):

As construções edificadas no imóvel são consideradas benfeitorias e terão seu valor reproduzido utilizando o Método da Quantificação de Custos, tomando como referência os Valores de Edificações de Imóveis Urbanos disponibilizado pelo IBAPE/SP (Anexo III).

Também será aplicado um coeficiente de depreciação, correspondente ao desgaste natural de qualquer construção que será determinado utilizando-se o Método de Valor Decrescente, procurando assim apurar um valor adequado, atualizado e realista para as benfeitorias edificadas no imóvel.

No entanto, como estão edificadas no imóvel duas construções, a residência principal e o Anexo para hóspedes, elas deverão ser avaliadas individualmente, conforme preconizado pelas normas técnicas.

Nesta linha, para o cálculo do Valor das Benfeitorias será utilizada a fórmula:

$$VB = Ab \times Ve \times (1 - R)^n$$

Onde: VB = Valor das Benfeitorias
Ab = Área das Benfeitorias
Ve = Valor da Edificação – IBAPE/SP
R = Razão de Depreciação
n = Idade Aparente

Celso Henrique Marques dos Santos
Engenheiro Civil – CREA: 0685012028

PERICIAS EM ENGENHARIA CIVIL

3 – Valor do Imóvel (VI):

O Valor do Imóvel será estimado pela soma direta do Valor do Terreno mais o Valor das Benfeitorias:

$$VI = VT + VB$$

Onde: VI = Valor do Imóvel
VT = Valor do Terreno
VB = Valor das Benfeitorias

VI - RESULTADO DA AVALIAÇÃO:

1 – Valor do Terreno (VT):

Será determinado pela média dos valores das amostragens de mercado prospectadas:

- Morada Imóveis -----	R\$ 70,00/m2
- Gilmar Imóveis -----	R\$ 70,00/m2
- Rojo Imóveis -----	R\$ 70,00/m2
- Jurandir Imóveis -----	R\$ 60,00/m2
- Kasa Imobiliária -----	R\$ 60,00/m2
- Oferta Particular: Sr. Menezes -----	R\$ 54,60/m2

Portanto a média dos valores de mercado referente ao metro quadrado (m2) do Terreno para a região é de R\$ 64,10/m2.

Nesta linha como a área do terreno avaliando é de 1.481,285 m2, teremos:

$$1.481,285 \text{ m2} \times \text{R\$ } 64,10/\text{m2} = \text{R\$ } 94.950,35$$

Portanto o Valor do Terreno: **VT = R\$ 95.000,00**

2 – Valor das Benfeitorias (VB):

Conforme esclarecido, para a avaliação das duas construções existentes no imóvel serão utilizados como parâmetro de referência os valores de reprodução obtidos na Tabela de Valores de Edificações de Imóveis Urbanos disponibilizados pelo IBAPE/SP (Anexo III), no entanto, embora tenha sido constatado um padrão construtivo similar nas duas construções, elas devem ser avaliadas individualmente seguindo as recomendações normativas, conforme detalhado abaixo:

Celso Henrique Marques dos Santos
Engenheiro Civil – CREA: 0685012028

PERICIAS EM ENGENHARIA CIVIL

1 – Residência principal:

O valor disponibilizado pelo IBAPE que melhor se encaixa no padrão construtivo constatado na residência principal é o referente a construção de uma Casa no Padrão Médio e com Intervalo de Preços Médio, cujo $Ve = R\$ 2.154,00 /m^2$.

A área da residência principal medida no local foi de $Ab = 151.50 m^2$.

A razão de depreciação (R) é estimada em 1,5% ao ano, Tabela IBAPE.

Pelo estado de conservação da residência principal estima-se que ela esteja construída há aproximadamente 07 anos, ou seja, o fator $n = 07$.

Diante disto aplicando-se a fórmula: $VB = Ab \times Ve \times (1 - R)^n$, teremos:

$$VB = 151.50 m^2 \times R\$ 2.154,00/m^2 \times (1 - 0.015)^{07}$$

$$VB = R\$ 326.331,00 \times 0.8996$$

$$VB = R\$ 293.567,40 \text{ ----- } \underline{VB1 = R\$ 293.600,00}$$

2 – Anexo para hóspedes:

O valor disponibilizado pelo IBAPE que melhor se encaixa no padrão construtivo constatado neste Anexo é o referente a construção de uma Casa no Padrão Médio e com Intervalo de Preços Mínimo, cujo $Ve = R\$ 1.903,00 /m^2$.

A área deste Anexo medida no local foi de $Ab = 42.50 m^2$.

A razão de depreciação (R) é estimada em 1,5% ao ano, Tabela IBAPE.

Pelo estado de conservação deste Anexo também estima-se que ele esteja construído há aproximadamente 07 anos, ou seja, o fator $n = 07$.

Diante disto aplicando-se a fórmula: $VB = Ab \times Ve \times (1 - R)^n$, teremos:

$$VB = 42.50 m^2 \times R\$ 1.903,00/m^2 \times (1 - 0.015)^{07}$$

$$VB = R\$ 80.877,50 \times 0.8996$$

$$VB = R\$ 72.757,40 \text{ ----- } \underline{VB2 = R\$ 72.800,00}$$

Ou seja, para a definição do Valor das Benfeitorias (VB) edificadas no imóvel será necessário a somatória dos valores avaliados individualmente, portanto teremos:

$$VB = VB1 + VB2$$

$$VB = R\$ 293.600,00 + R\$ 72.800,00$$

$$VB = R\$ 366.400,00$$

Portanto Valor das Benfeitorias: VB = R\$ 366.400,00

Celso Henrique Marques dos Santos
Engenheiro Civil – CREA: 0685012028

PERÍCIAS EM ENGENHARIA CIVIL

3 – Valor do Imóvel (VI):

Conforme esclarecido, o Valor do Imóvel será estimado pela soma direta do Valor do Terreno (VT) mais o Valor das Benfeitorias (VB):

$$\begin{aligned} VI &= VT + VB \\ VI &= R\$ 95.000,00 + R\$ 366.400,00 \\ VI &= \underline{R\$ 461.400,00} \end{aligned}$$

Aplicando a premissa normativa de variação de 1% (um por cento), conforme item 7.7.1 da NBR 14653-1, tem-se:

VALOR DO IMÓVEL = R\$ 460.000,00
(quatrocentos e sessenta mil reais)
Data base: Julho de 2025

ANEXO I – Situação Geográfica do Imóvel



ANEXO II – Imagens Fotográficas realizadas durante a Vistoria



Imagem 01 – Imóvel penhorado - localizado na Rua Luzia Lúcia Simaldi Leite, s/n, esquina com a Viela, no Condomínio Residencial Altos da Figueira, na cidade de Echaporã - SP.



Imagem 02 – A Rua Luzia Lúcia Simaldi Leite é a principal rua do Condomínio Residencial Altos da Figueira, ou seja, a localização do imóvel dentro do Condomínio é privilegiada.



Imagem 03 – A entrada do imóvel está localizada na Viela lateral, a qual não tem pavimentação asfáltica, provavelmente devido o acesso ser mais tranquilo em função do trânsito de veículos.



Imagem 04 – Interior do imóvel - a área do terreno registrada na Matrícula é de 1.481,285 m², a topografia é plana e ele está delimitado por muros de divisa, à esquerda, a residência principal.



Imagem 05 – Interior do imóvel - à direita, a residência principal, e à esquerda, o Anexo para hóspedes, duas benfeitorias com valor comercial edificadas no local, ambas foram avaliadas.



Imagem 06 – Também foi constatado no imóvel uma pequena construção destinada ao depósito de objetos/materiais, no entanto, como esta edificação foi construída de forma rústica e está sem acabamento não possui nenhum valor comercial e em virtude disto sequer foi avaliada.



Imagem 07 – Residência principal - edificação com 03 Dormitórios, sendo 01 Suíte, Sala de Estar, Copa/Cozinha, Banheiro Social e Varanda, com área total construída de 151.50 m2.



Imagem 08 – Residência principal - construção em alvenaria com Laje, cobertura em telhas de barro sobre estrutura em madeira, Esquadrias em metal e a pintura é em Látex sobre reboco.



Imagem 09 – Interior da residência principal, Sala de Estar - piso cerâmico, Laje, Esquadrias em metal, instalação elétrica embutida e pintura em Látex sobre reboco, em boas condições.



Imagem 10 – Copa/Cozinha - piso cerâmico, Laje, instalações elétricas e hidráulicas embutidas, Esquadria em metal e pintura em Látex sobre reboco, ambiente em bom estado e sem danos.



Imagem 11 – Um dos Dormitórios da residência principal - piso cerâmico, Laje, Esquadria em metal, instalação elétrica embutida e pintura em Látex sobre reboco, ambiente em bom estado.



Imagem 12 – O outro Dormitório - mesmo padrão construtivo e também em boas condições.



Imagem 13 – Suíte residência principal - piso cerâmico, Esquadria em metal, instalação elétrica embutida, pintura em Látex sobre reboco, imóvel em bom estado de conservação/manutenção.



Imagem 14 – Banheiro da Suíte - piso cerâmico, revestimentos até o teto, porta laminada, instalações elétricas e hidráulicas embutidas, Louças e Metais sanitários de boa qualidade.



Imagem 15 – Banheiro Social - piso cerâmico, revestimentos até o teto, instalações elétricas e hidráulicas embutidas, Louças e Metais sanitários de boa qualidade, em boas condições.



Imagem 16 – Anexo para hóspede - edificação com 01 Dormitório, Cozinha e Banheiro, com área total construída de 42.50 m2 e com padrão construtivo similar ao da residência principal.



Imagem 17 – Anexo para hóspede - também construído em alvenaria, Laje, cobertura em telhas de barro sobre estrutura em madeira, Esquadrias em metal e pintura em Látex sobre reboco.



Imagem 18 – Cozinha do Anexo para hóspede - piso cerâmico, Laje, revestimento cerâmico em uma parede, instalações elétricas e hidráulicas embutidas e pintura em Látex sobre reboco.



Imagem 19 – Dormitório do Anexo para hóspede - piso cerâmico, Laje, Esquadria em metal, instalação elétrica embutida, pintura em Látex sobre reboco, em boas condições e sem danos.

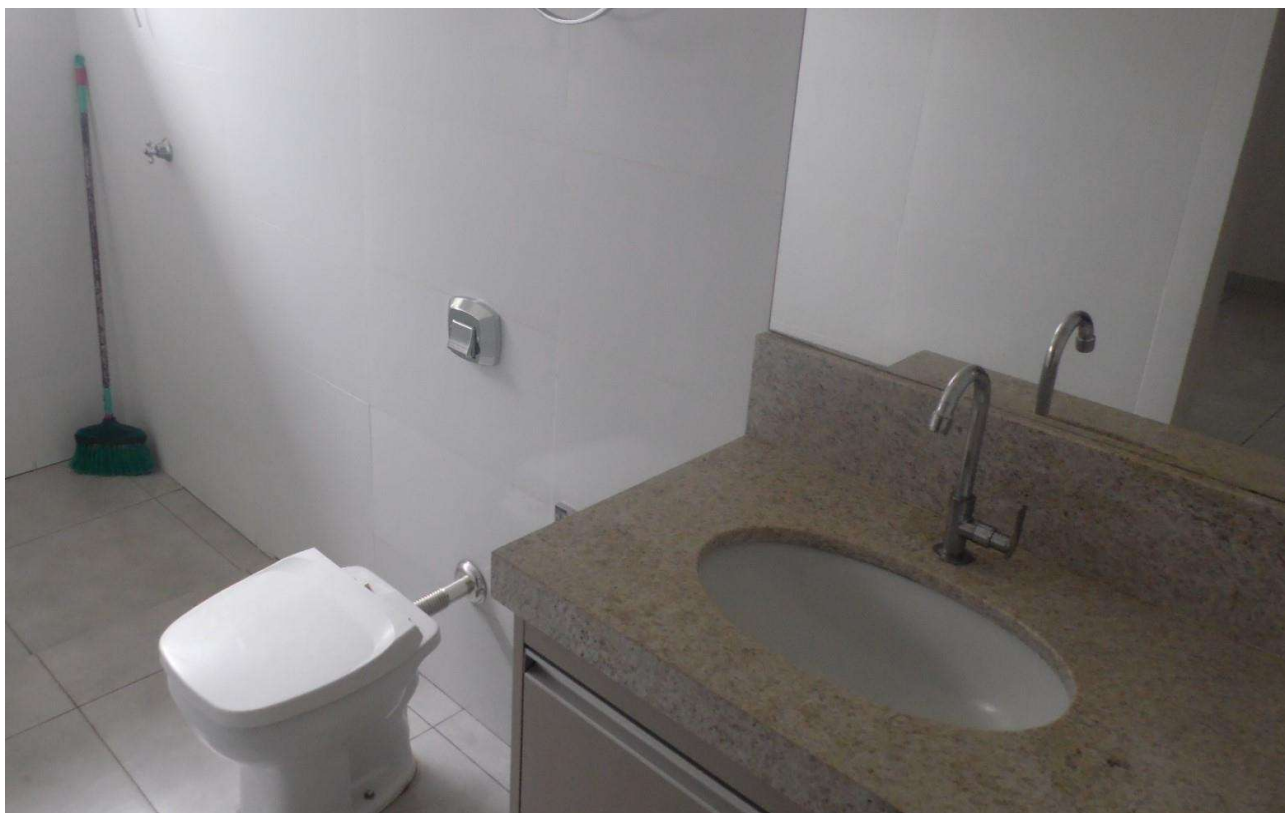


Imagem 20 – Banheiro do Anexo para hóspede - piso cerâmico, revestimentos até o teto, instalações embutidas, Louças e Metais sanitários de boa qualidade, em boas condições.

Celso Henrique Marques dos Santos
Engenheiro Civil – CREA: 0685012028

PERICIAS EM ENGENHARIA CIVIL

ANEXO III - Valores de Edificações de Imóveis Urbanos IBAPE/SP

CLASSE	GRUPO	PADRÃO	INTERVALO DE VALORES		
			Mínimo	Médio	Máximo
RESIDENCIAL	CASA	1.2.1 – Padrão Rústico	0,409	0,481	0,553
		1.2.2 – Padrão Proletário	0,624	0,734	0,844
		1.2.3 – Padrão Econômico	0,919	1,070	1,221
		1.2.4 – Padrão Simples	1,251	1,497	1,743
		1.2.5 – Padrão Médio	1,903	2,154	2,355
		1.2.6 – Padrão Superior	2,356	2,656	3,008
		1.2.7 – Padrão Fino	3,331	3,865	4,399
		1.2.8 – Padrão Luxo	4,843	----	----
	APARTAMENTO	1.3.1 – Padrão Econômico	0,600	0,810	1,020
		1.3.2 – Padrão Simples sem elevador	1,032	1,266	1,500
		1.3.2 – Padrão Simples com elevador	1,260	1,470	1,680
		1.3.3 – Padrão Médio sem elevador	1,512	1,746	1,980
		1.3.3 – Padrão Médio com elevador	1,692	1,926	2,160
		1.3.4 – Padrão Superior sem elevador	1,992	2,226	2,460
		1.3.4 – Padrão Superior com elevador	2,172	2,226	2,640
		1.3.5 – Padrão Fino	2,652	3,066	3,480
		1.3.6 – Padrão Luxo	3,490	----	----
COMERCIAL SERVIÇO INDUSTRIAL	ESCRITÓRIO	2.1.1 – Padrão Econômico	0,600	0,780	0,960
		2.1.2 – Padrão Simples sem elevador	0,972	1,206	1,440
		2.1.2 – Padrão Simples com elevador	1,200	1,410	1,620
		2.1.3 – Padrão Médio sem elevador	1,452	1,656	1,860
		2.1.3 – Padrão Médio com elevador	1,632	1,836	2,040
		2.1.4 – Padrão Superior sem elevador	1,872	2,046	2,220
		2.1.4 – Padrão Superior com elevador	2,052	2,286	2,520
		2.1.5 – Padrão Fino	2,532	3,066	3,600
		2.1.6 – Padrão Luxo	3,610	----	----
	GALPÃO	2.2.1 – Padrão Econômico	0,518	0,609	0,700
		2.2.2 – Padrão Simples	0,982	1,125	1,268
		2.2.3 – Padrão Médio	1,368	1,659	1,871
		2.2.4 – Padrão Superior	1,872	----	----
ESPECIAL	COBERTURA	3.1.1 – Padrão Simples	0,071	0,142	0,213
		3.1.2 – Padrão Médio	0,229	0,293	0,357
		3.1.3 – Padrão Superior	0,333	0,486	0,639

Observação:

- Os parâmetros utilizados na avaliação das Benfeitorias edificadas no imóvel foram o correspondente a Casa no Padrão Médio, com Intervalo de Preços Médio, no valor de **R\$ 2.154,00/m²**, para a residência principal; e a Casa no Padrão Médio, com Intervalo de Preços Mínimo, no valor de **R\$ 1.903,00/m²**, para o Anexo para hóspedes.