
**EXMA. SRA. DRA. JUÍZA DE DIREITO DA 1ª VARA CÍVEL DA
COMARCA DE JACUPIRANGA/SP**

PROC. Nº 0000461-94.2022.8.26.0294

AÇÃO : CUMPRIMENTO DE SENTENÇA - AVALIAÇÃO

REQ^{te} : JANDIRA RIBEIRO SIMÕES e outro.

REQ^{do} : JÚLIO CÉSAR LOPES COSTA

HAMILTON LEVY CORRÊA, perito judicial nomeado nos autos em epígrafe, tendo concluído os trabalhos com os quais foi honrado com sua nomeação vem, mui respeitosamente, oferecer o presente **LAUDO DE AVALIAÇÃO** para a oportuna juntada aos autos.

Jacupiranga, 16 de agosto de 2024.

ENGº HAMILTON LEVY CORRÊA

PERITO JUDICIAL

DOCUMENTO ASSINADO DIGITALMENTE

SUMÁRIO

I – PRELIMINARES.....	3
I.1. EXEQUENTE.....	3
I.2. EXECUTADO.....	3
I.3. OBJETIVO DO TRABALHO.....	3
I.4. OBJETO DA AVALIAÇÃO.....	3
I.5. DESPACHO SANEADOR.....	3
I.6. INFORMAÇÕES COMPLEMENTARES.....	4
I.7. PRESCRIÇÕES NORMATIVAS.....	4
II – VISTORIA.....	5
II.1. LOCALIZAÇÃO.....	5
II.2. CARACTERÍSTICAS.....	6
II.3. MELHORAMENTOS PÚBLICOS.....	6
II.4. DO IMÓVEL.....	6
II.5. REPORTAGEM FOTOGRÁFICA.....	7
III – TITULARIDADE DE DOMÍNIO.....	15
IV – AVALIAÇÃO.....	16
IV.1. MÉTODOS DE AVALIAÇÃO.....	16
IV.2. DOS ESTUDOS REALIZADOS – PESQUISA IMOBILIÁRIA.....	19
IV.3. ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO.....	20
IV.4. ÁREA DO TERRENO.....	21
IV.5. VALOR DO TERRENO.....	21
IV.6. BENFEITORIAS.....	22
IV.7. DO VALOR ARBITRADO DO IMÓVEL.....	27
V – CONCLUSÃO.....	28
VI – ENCERRAMENTO.....	29

I – PRELIMINARES

I.1. EXEQUENTE

JANDIRA RIBEIRO SIMÕES e outro.

I.2. EXECUTADO

JÚLIO CÉSAR LOPES COSTA

I.3. OBJETIVO DO TRABALHO

Trata-se de determinar o valor de mercado para compra e venda do imóvel objeto da Matrícula nº 24.539 do Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Jacupiranga.

I.4. OBJETO DA AVALIAÇÃO

4.1. INDIVIDUALIZAÇÃO

Trata-se de avaliar¹ o imóvel situado à Rua Dr. Carlos Botelho s/nº – Centro – município de Pariquera-Açú/SP, com área de terreno de 300,00 m² e área construída de 56,00 m²².

I.5. DESPACHO SANEADOR

O mérito da causa é a produção da prova pericial necessária para determinar o valor de mercado para compra e venda do imóvel em estudo, sendo este signatário honrado com sua nomeação às fls. 298 dos autos.

¹ Norma Técnica ABNT NBR 14.653-1:2019 – Avaliação de Bens – item 0.2: A avaliação de bens, de seus frutos e direitos é uma análise técnica para identificar valores, custos ou indicadores de viabilidade econômica, para um determinado objetivo, finalidade e data, consideradas determinadas premissas, ressalvas e condições limitantes claramente explicitadas.

² Segundo cadastro junto à municipalidade através da inscrição cadastral nº 1.061.0097.01

Não foram apresentados quesitos até as fls. 345 dos autos.

I.6. INFORMAÇÕES COMPLEMENTARES

Na presente avaliação, admitem-se como corretas as dimensões constantes da documentação oferecida, que os títulos de propriedades são bons e que as informações fornecidas o foram de boa fé e por isso são confiáveis

Não foram efetuadas investigações específicas relativas a defeitos em títulos, invasões, hipotecas e outros, por não se integrarem com o objetivo primordial desta avaliação.

I.7. PRESCRIÇÕES NORMATIVAS

O presente trabalho atende a seguinte norma:

7.1 - "Norma Técnica ABNT NBR 14.653:2019 – Avaliação de Bens"

7.2 - "Normas para avaliação de imóveis do IBAPE - Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia".

7.3 - "Estudo Valores de Vendas de Imóveis Urbanos" do IBAPE - Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia".

II – VISTORIA

No dia 09 de julho do ano de 2024, este perito procedeu aos trabalhos de vistoria ao imóvel objeto deste feito, documentando-o através de fotografias obtidas na ocasião e anexadas a este laudo, onde obtivemos todos os elementos necessários ao desempenho do labor que ora se apresenta.

Para a realização da diligência este signatário atento ao artigo 466 do novo CPC informou às partes do dia e hora da diligência a ser realizada.

II.1. LOCALIZAÇÃO

O imóvel está localizado à Avenida Dr. Carlos Botelho ao lado do nº 125 – Centro – município de Pariquera-Açu/SP, no local a seguir ilustrado:





II.2. CARACTERÍSTICAS

O imóvel está situado em zona urbana do município de Pariquera-Açu.

II.3. MELHORAMENTOS PÚBLICOS

A região onde o imóvel se situa é dotada dos principais melhoramentos públicos tais como: iluminação pública, redes de água potável, esgoto, energia elétrica domiciliar, coleta de lixo, rede telefônica, pavimentação com guias, sarjetas e linhas de transporte coletivo nas imediações.

II.4. DO IMÓVEL

Trata-se de um imóvel com área de terreno de 300,00 m² com frente para a Avenida Dr. Carlos Botelho ao lado do nº 125.

Possui uma edificação erigida em estrutura simples de concreto armado e alvenaria de blocos, revestido interna e externamente,

coberto com telhas de fibrocimento apoiados sobre estrutura de madeira, com área construída total de 56,00 m².

II.5. REPORTAGEM FOTOGRÁFICA

Em vistoria realizada ao local do imóvel objeto deste laudo obtiveram-se as fotos a seguir apresentadas que permitem visualizar o estado em que os mesmos se encontram.



Foto nº 1: Vista da Avenida Doutor Carlos Botelho. O observador encontra-se na ponte sobre o Rio Pariquera-Açú e defronte ao imóvel avaliando olhando em direção ao centro da cidade.



Foto nº 2: Detalhe do leito do Rio Pariquera-Açú confrontante lateral direita do imóvel.



Foto nº 3: Vista dos da edificação existente no imóvel e próximo a margem do Rio Pariquera-Açú.



Foto nº 4: Vista da frente do imóvel voltada para a passagem de servidão e próximo a cabeceira da ponte, retratada na **foto 01**.



Foto nº 5: Vista do acesso para o interior do imóvel avaliando.

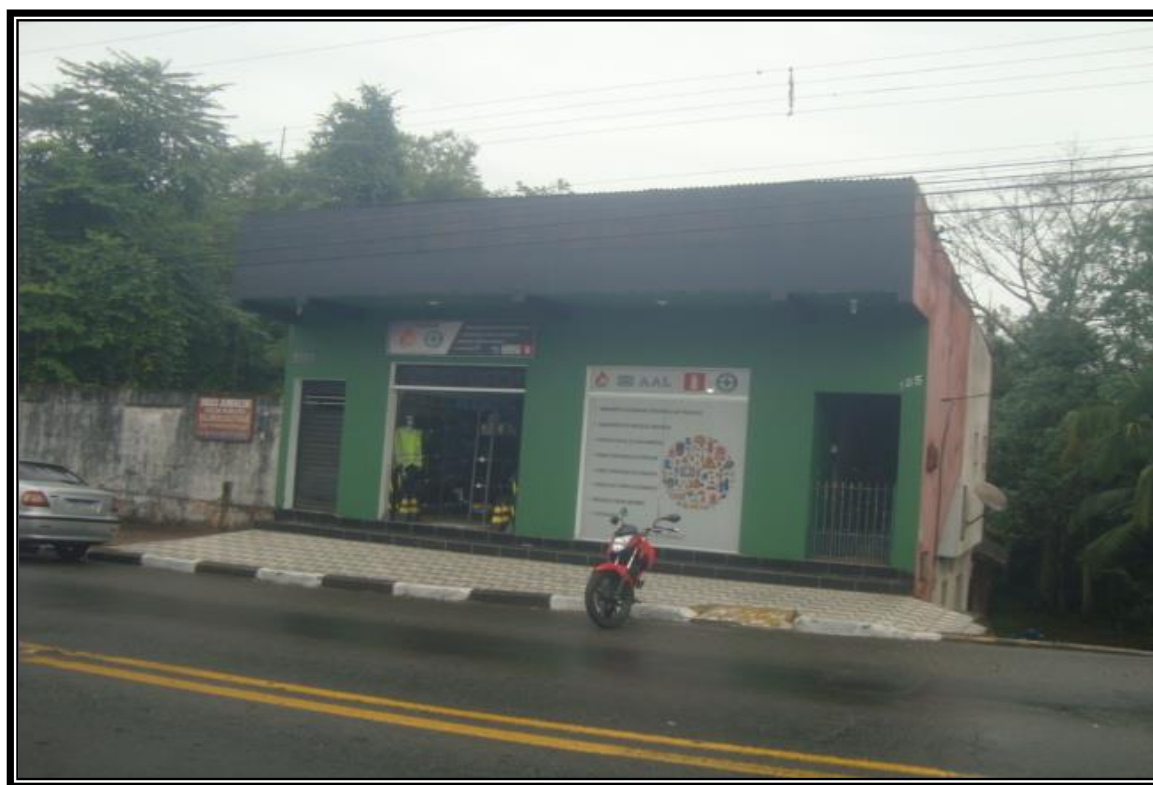


Foto nº 6: Vista do confrontante na lateral esquerda sob nº 125 da Avenida Dr. Carlos Botelho.



Foto nº 7: Vista em detalhe do nº 125.

III – TITULARIDADE DE DOMÍNIO

Apresentamos neste item breve resumo dos documentos acostados ao presente processo e de interesse para o presente feito.

→ Documento 01

Fonte: fls. 79/80

Data: 11 de outubro de 1988

Doc.: Matrícula do Registro de Imóveis da Comarca de Jacupiranga/SP
Matrícula nº 24.539 – (Registro Anterior: Transcrição nº 8.414, do R.I de Iguaçu, atual Matrícula nº 24.529, 1º 2, deste Cartório)

Proprietário: João Lopes da Costa

Imóvel:

LIVRO N.º 2		REGISTRO GERAL	REGISTRO DE IMÓVEIS COMARCA DE JACUPIRANGA	
			Estado de São Paulo	
			JOÃO BATISTA SALLESSE - Escrivão	
MATRÍCULA	FOLHA			
24.539	01	Jacupiranga, 11 de outubro de 1988		
IMÓVEL: Um terreno urbano, destacado e demarcado do imóvel / Posse Antiga e do lote n. 36, situado no município de Parique- ra-Açu, desta Comarca de Jacupiranga, assim descrito e confrontado: mede 10,00 metros de frente e nos fundos, por 30,00 metros da frente aos fundos, em ambos os lados, no total de 300 (trezentos) metros quadrados, confrontando pela frente com a Avenida Dr. Carlos Botelho, do lado esquerdo com Yasunari Mineda, lado direito com o Rio Pariqueira-Açu e nos fundos com o Rio Turvo. Cadastro P.M. P.Açu nº 581- Procc. 2737.- Proprietário: José Klepa, que era casado com Helena Wesguerben Klepa, residente em Pariqueira-Açu.				

Observação: Trata-se da matrícula onde se insere o imóvel objeto da presente ação.

IV – AVALIAÇÃO

É a determinação técnica do valor de um imóvel. Normalmente é adotado o Valor de Mercado, que é o que o imóvel obteria numa transação normal de compra e venda, dentro de prazo razoável, não estando o comprador e o vendedor compelidos a transacionar, sendo ambos conhecedores do imóvel em seus detalhes.

A presente avaliação versa sobre a determinação do valor de mercado³ para compra e venda do imóvel situado à Avenida Dr. Carlos Botelho ao lado do nº 125 – Centro – município de Pariqueira-Açú/SP, objeto da Matrícula nº 24.539 do Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Jacupiranga.

IV.1. MÉTODOS DE AVALIAÇÃO

No presente caso utilizaremos o Método Comparativo para o cálculo do valor do imóvel valendo-nos de pesquisas realizadas nas circunvizinhanças dos imóveis a serem avaliados e com características próximas ao imóvel em apreço.

IV.1.1. CRITÉRIO DE CÁLCULO

Para o atendimento as Normas de Avaliações de Imóveis e para a determinação do valor unitário de venda do imóvel, serão analisados os seguintes parâmetros para a homogeneização dos elementos:

³ Norma Técnica ABNT NBR 14.653-1:2019 – Avaliação de Bens – item 3.1.47 valor de mercado: quantia mais provável pela qual se negociaria voluntária e conscientemente um bem, em uma data de referência, dentro das condições do mercado vigente

⇒ **FATOR OFERTA:** O fator oferta representa um deságio em relação ao valor pedido no mercado em função da natural elasticidade dos negócios caracterizada pela relação entre o valor ofertado do imóvel e o valor efetivado do negócio. Para o atendimento a este item este signatário adotou o deságio já consagrado de 10% (dez por cento).

⇒ **FATOR PADRÃO CONSTRUTIVO:** Para a variação do fator padrão construtivo este signatário aferiu a correlação entre os padrões construtivos do avaliando e dos comparativos, em conformidade com o estudo Valores de Edificações de Imóveis Urbanos – IBAPE/SP.

⇒ **FATOR DE DEPRECIAÇÃO:** Para verificarmos a correlação entre os fatores de depreciação do imóvel avaliando e dos comparativos em função do obsolescimento, do acabamento e do estado de conservação da edificação, utilizamo-nos do estudo “Valores de Edificações de Imóveis Urbanos – IBAPE/SP”.

⇒ **FATOR CONSISTÊNCIA DO SOLO:** Utilizado em função da condição do solo no local.

No caso presente, adotar-se-á o fator de consistência do solo previsto no item 10.5.3 da Norma de Avaliação IBAPE/SP, adotando-se a média entre os índices apresentados em norma (1,00 e 0,90) - $C_{CONSIS} = 0,95$.

10.5.3 Fatores quanto à consistência do terreno devido à presença ou ação da água

A existência de água aflorante no solo, devida a nível elevado de lençol freático ou ações da natureza, tais como inundações periódicas, alagamentos, terrenos brejosos ou pantanosos rotineiramente pode ser considerada como desvalorizante, condição essa que deve ser verificada no mercado da vizinhança do elemento avaliando. Na impossibilidade de efetuar essa pesquisa, sugere-se a adoção dos seguintes fatores:

Situação	Depreciação	Fator*
Situação Paradigma: Terreno Seco	-	1,00
Terreno situado em região inundável, que impede ou dificulta o seu acesso, mas não atinge o próprio terreno, situado em posição mais alta	10%	1,11
Terreno situado em região inundável e que é atingido ou afetado periodicamente pela inundação	30%	1,43
Terreno permanentemente alargado	40%	1,67
Fatores aplicáveis às expressões previstas em 10.6		

⇒ **FATOR LOCALIZAÇÃO:** Será adotado o fator local de 100 a 85 com base na experiência deste signatário no mercado imobiliário da região geoeconômica.

⇒ **FATOR ÁREA:** Para o cálculo do valor unitário básico procedemos a homogeneização com os elementos de pesquisa obtidos adotando o fator de área em conformidade com as prescrições do “Curso Básico de Engenharia Legal e de Avaliações”, de autora de Sérgio Antônio Abunahman, publicado pela Editora Pini, vide:

$$Fa = \left(\frac{\text{Área do elemento pesquisado}}{\text{Área do elemento avaliando}} \right)^{1/4}, \text{ diferença inferior a 30\%}$$

e

$$Fa = \left(\frac{\text{Área do elemento pesquisado}}{\text{Área do elemento avaliando}} \right)^{1/8}, \text{ diferença superior a 30\%}$$

⇒ **FATOR TOPOGRAFIA:** Para a utilização do fator de topografia foram examinadas as condições topográficas de todos os elementos comparativos, em conformidade com a Norma de Avaliações do Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia – IBAPE/SP, conforme item 10.5.2 da Norma:

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

IV.2. DOS ESTUDOS REALIZADOS – PESQUISA IMOBILIÁRIA

Após pesquisa imobiliária realizada na região geoeconômica em que se situa o imóvel avaliando obteve-se uma composição de amostra representativa de dados de mercado de imóveis com características, tanto quanto possível, semelhantes às dos avaliandos.

Sendo assim, dado o número de ofertas de imóveis à venda na região, devidamente homogeneizados consoantes critérios descritos no corpo do Anexo 01, obteve-se o valor básico unitário médio, devidamente demonstrado no Anexo 02 deste trabalho de:

$$V_{\text{unit.}} = \text{R\$ } 409,24/\text{m}^2$$

VALORES UNITÁRIOS	VALORES HOMOGENEIZADOS
Média Unitários : 361,79	Média Unitários : 409,24
Desvio Padrão : 93,54	Desvio Padrão : 78,36
- 30% : 253,25	- 30% : 286,47
+ 30% : 470,33	+ 30% : 532,02
Coefficiente de Variação : 25,8600	Coefficiente de Variação : 19,1500

O valor unitário acima foi estabelecido para a seguinte situação paradigma:

Tabela 1 – Grupos I e II											
ZONA		Fatores de Ajuste						Características e Recomendações			
		Frente e Profundidade				Múltiplas frentes ou esquina	Coef de área			Observações gerais	
		Referências			Expoente do Fator Frente			Expoente do Fator Profundidade	Área de referência do Lote (m ²)		Intervalo característico de áreas (m ²)
		Frente de Referência	Prof. Mínima	Prof. Máxima							
		F _r	P _{mi}	P _{ma}	“f”	“p”	C _e	C _a			
Grupo I: Zonas de uso residencial horizontal	1ª Zona Residencial Horizontal Popular	5	15	30	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica	Aplica-se item 10.3.2)	125	100 – 400	Para terrenos com áreas fora do intervalo definido, estudar a influência da área.
	2ª Zona Residencial Horizontal Médio	10	25	40	0,20	0,50	Não se aplica	Não se aplica dentro do intervalo	250	200 – 500	
	3ª Zona Residencial Horizontal Alto	15	30	60	0,15	0,50	Não se aplica	Não se aplica dentro do intervalo	600	400 – 1000	

IV.3. ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO

Conforme determinado pela Norma Técnica ABNT NBR 14.653:2019 Avaliação de Bens – Parte 2: Imóveis Urbanos, a especificação de uma avaliação está relacionada tanto com o empenho do engenheiro de avaliações, como com o mercado e as informações que possam ser dele extraídas e é classificada através do Grau de Fundamentação e Precisão, indicadas com grau variando de I a III.

Isto posto, de acordo os dados de mercado disponíveis, temos que os graus obtidos na presente avaliação são:

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO						
Descrição	GRAU III		GRAU II		GRAU I	
1 Carac. do imóvel avaliado	Completa quanto a todas variáveis analisadas	☒	Completa qto aos fatores usados no tratamento	☐	Adoção de situação paradigma	☐
2 Quantidade mínima de dados de mercado usados	12	☐	5	☒	3	☐
3 Identificação dos dados de mercado	Apresentação de inform refa todas as caracts dos dados analisados	☒	Apresentação de inform refa todas as caracts dos dados analisados	☐	Apresentação inform refa todos as caracts dos dados refa os fatores	☐
4 Intervalo de ajuste de cada fator e p/o conj de fatores	0,80 a 1,25	☒	0,50 a 2,00	☐	0,40 a 2,50 *a	☐
GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO: II						
FORMAÇÃO DOS VALORES						
MÉDIA SANEADA (R\$):	409,24					
TESTADA:	0,0000		PROFUNDIDADE	0,0000		
FRENTES MÚLTIPLAS:	0,0000		FATOR ÁREA:	0,0000		
VALOR UNITÁRIO (R\$/m2):	409,24000		VALOR TOTAL (R\$):	102.311,08		
INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Paradigma			INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Avaliando			
INTERVALO MÍNIMO : 355,52			INTERVALO MÍNIMO : 345,17			
INTERVALO MÁXIMO : 462,96			INTERVALO MÁXIMO : 473,31			
GRAU DE PRECISÃO						
GRAU DE PRECISÃO: II						

IV.4. ÁREA DO TERRENO

Consoante Matrícula nº 24.539 do CRI de Jacupiranga, obtivemos a área de:

$$A_T = 300,00 \text{ m}^2$$

IV.5. VALOR DO TERRENO

O valor do terreno será dado por:

$$V_T = A \times V \times C_{\text{TEST}} \times C_{\text{PROF}} \times C_{\text{AREA}} \times C_{\text{CONSIS}}$$

V_T = Valor do terreno;

A = Área do terreno

V = Valor básico unitário, em R\$/m²

C_{TEST} = Coeficiente de testada: Função exponencial da proporção entre a frente projetada (F_p) e a de referência (F_r), pela seguinte expressão:

$$C_f = (F_r / F_p)^f, \text{ dentro dos limites: } F_r / 2 < F_p < 2F_r$$

C_{PROF} = Coeficiente de profundidade: Função exponencial da proporção entre a profundidade equivalente (P_e) e as profundidades limites indicadas para as zonas (P_{mi} e P_{ma}).

– Entre P_{mi} e P_{ma} admite-se que o fator profundidade C_p é igual a 1,00

– Se a profundidade equivalente for inferior à mínima e estiver acima da metade da mesma ($1/2 P_{mi} \leq P_e \leq P_{mi}$), deverá ser empregada a seguinte fórmula:

$$C_p = (P_{mi} / P_e)^p$$

– Para P_e inferior a $1/2 P_{mi}$ adota-se:

$$C_p = (0,5)^p$$

– Se a profundidade equivalente for superior à máxima até o triplo da mesma ($P_{ma} \leq P_e \leq 3P_{ma}$), a fórmula a ser empregada é a seguinte:

$$C_p = 1 / [(P_{ma} / P_e) + \{ [1 - (P_{ma} / P_e)] \cdot (P_{ma} / P_e)^p \}]$$

– Para P_e superior a $3 P_{ma}$, adota-se na fórmula acima $P_e = 3 P_{ma}$

C_{AREA} = Coeficiente de área, homogeneizado para um lote padrão de 250,00 m²

$$C_{AREA} = (250,00/300,00)^{1/4} = 0,95$$

$$C_{CONSIS} = 0,95 \text{ (Conforme item IV.1.1)}$$

Sendo assim, temos:

$$V_T = A \times v \times C_{TEST} \times C_{PROF} \times C_{AREA} \times C_{CONSIS}$$

$$C_{TEST} = (10,0/10,0)^{0,20} = 1,00$$

$$C_{PROF} = \text{Profundidade equivalente} = 30,00 \text{ m, portanto, } C_{PROF} = 1,00$$

$$V_T = 300,00 \text{ m}^2 \times \text{R\$ } 409,24/\text{m}^2 \times 1,00 \times 1,00 \times 0,95 \times 0,95$$

Em numeros redondos:

$$V_T = \text{R\$ } 110.800,00 - \text{(Cento e dez mil e oitocentos reais).}$$

– DATA BASE: AGOSTO DE 2024.

IV.6. BENFEITORIAS

Da vistoria realizada ao local verificou-se a existência da seguinte benfeitoria:

- Benfeitoria (casa em alvenaria): $A_c = 56,00 \text{ m}^2$

O valor das benfeitorias será dado por:

$$V_B = A_c \times v_c \times (1-D), \text{ onde :}$$

V_B = Valor da benfeitoria

A_c = Área de construção

v_c = valor unitário de venda da construção, em R\$ / m²

$(1-D)$ = Depreciação

⁴ Vide Desenho Técnico – Anexo 03

IV.6.1. VALOR BÁSICO UNITÁRIO

Basear-se-á no Estudo de Valores de Edificações de Imóveis Urbanos do Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia de São Paulo/SP, trabalho este revisto para o exercício de 2019, aceito na generalidade dos trabalhos avaliatórios e previstos na Norma de Avaliações do IBAPE quando a mesma cita em seu item 9.6, acerca do Método do Custo o quanto abaixo se transcreve:

“Utilizado para a apuração do valor das benfeitorias no método evolutivo, ou quando a finalidade da avaliação for a identificação do custo. Estão previstos os seguintes critérios para identificação do custo de reedição do imóvel:

- Método da quantificação do custo – **por custos unitários** ou por orçamentos analíticos
- Método comparativo direto de custo”

Sendo assim, considerando-se os padrões de acabamentos da edificação classificar-se-á a benfeitoria como sendo “Casa Padrão Econômico – limite inferior”, cujo valor de venda será obtido através da seguinte fórmula:

$$V_c = 0,919 \times R_8N = 0,919 \times R\$ 2.002,49/m^2$$

A seguir descrevemos as características construtivas da edificação ora valorada em conformidade com as referências descritas no Estudo de Valores de Edificações de Imóveis Urbanos do IBAPE/SP, vide:



VALORES DE EDIFICAÇÕES DE IMÓVEIS URBANOS

2.3 PADRÃO ECONÔMICO

Construídas sem preocupação com projeto arquitetônico, satisfazendo distribuição interna básica, compostas geralmente de dois ou mais cômodos, cozinha e banheiro. Na maioria das vezes são térreas, erigidas em estrutura simples e alvenaria de tijolos de barro ou de blocos de concreto, total ou parcialmente revestida. Cobertura em laje pré-moldada impermeabilizada por processo simples ou telhas de cimento amianto ou barro sobre estrutura de madeira, podendo apresentar forros. Áreas externas em cimentado rústico ou revestidas com caco de cerâmica ou similar. Fachadas normalmente com emboço ou reboco, podendo ter pintura comum.

Caracterizam-se pela utilização de materiais construtivos básicos e pelo emprego de acabamentos de qualidade inferior, restritos a alguns cômodos, tais como:

- **Pisos:** cimentado, cerâmica ou caco de cerâmica.
- **Paredes:** pintura simples sobre emboço ou reboco; barra impermeável ou azulejo comum nas áreas molhadas, eventualmente até o teto.
- **Forros:** sem revestimentos ou pintura sobre emboço e reboco sobre a própria laje; ou sobre madeira comum.
- **Instalações hidráulicas:** mínimas, geralmente embutidas; aparelhos sanitários de louça comum e metais de modelo simples.
- **Instalações elétricas:** sumárias, em geral embutidas e com número mínimo de pontos de luz, interruptores e tomadas, utilizando componentes comuns.
- **Esquadrias:** madeira, alumínio com perfis econômicos e/ou ferro comum.

IV.6.2. DEPRECIAÇÃO

O fator de adequação ao obsolescência e ao estado de conservação (FOC) é determinado pela seguinte expressão:

$$FOC = R + K \times (1-R), \text{ onde:}$$

R = Coeficiente residual correspondente ao padrão

K = Coeficiente de Ross/Heideck

No presente caso (Casa Padrão Econômico), a vida referencial corresponde a 70 e o valor residual equivale a 20%.

Tabela 1 – Vida referencial (Ir) e o valor residual (R) para as tipologias deste estudo			
Grupo	Padrão	Idade Referencial – Ir (anos)	Valor Residual – R (%)
1. BARRACO	1.1 – Padrão Rústico	5	0%
	1.2 – Padrão Simples	10	0%
2. CASA	2.1 – Padrão Rústico	60	20%
	2.2 – Padrão Proletário	60	20%
	2.3 – Padrão Econômico	70	20%
	2.4 – Padrão Simples	70	20%
	2.5 – Padrão Médio	70	20%
	2.6 – Padrão Superior	70	20%
	2.7 – Padrão Fino	60	20%
	2.8 – Padrão Luxo	60	20%

A edificação possui a idade estimada aparente de 30 anos, de modo que a idade em percentual da vida referencial corresponde a 0,43 ou 43%.

Para o estado de conservação adotar-se-á a classificação “e – necessitando de reparos simples” em face do que se verificou no local.

Quadro 1 – Estado de Conservação – Ec

Ref.	Estado da Edificação	Depreciação (%)	Características
E	Necessitando de reparos simples	18,10	Edificação cujo estado geral possa ser recuperado com pintura interna e externa, após reparos de fissuras e trincas superficiais generalizadas, sem recuperação do sistema estrutural. Eventualmente, revisão do sistema hidráulico e elétrico.

Hamilton Levy Corrêa

CREA 060.101.022-2 – 6ª REGIÃO

Topografia, Avaliações e Perícias de Engenharia

Tabela 2 – Coeficiente de Ross-Heidecke – K

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

E-mail: hamiltonlc@uol.com.br

PRAÇA TTE.CORONEL MESQUITA, 372 – Tel.: (13)– 3864-1689 –CEP 11940-000 –JACUPIRANGA - SP

IV.6.3. DO VALOR DA BENFEITORIA

O valor da benfeitoria será dado por:

Benfeitoria: Casa			
Grupo:	Casa	Padrão construtivo:	Econômico
Coef - Coeficiente unitário do padrão construtivo:			0,919
Área total da edificação em m ² :			56,00
Ie - Idade aparente da edificação em anos:	30	Ir - Vida útil referencial em anos:	70
R - Valor residual:	20%	Ie / Ir:	43%
Estado de conservação:	e	Necessitando de Reparos Simples	
k - Coeficiente de Ross/Heideck:	0,568	Foc - Fator de obsolescência e conservação (= R + k*(1-R)):	0,654
R8N em R\$ apurado pelo Sinduscon em agosto/2024	2002,49	Valor da Edificação em R\$ (= Ae * Coef * R8N * Foc):	R\$ 67.398,72

V_B = R\$ 67.400,00 – (Sessenta e sete mil, quatrocentos reais)

IV.7. DO VALOR ARBITRADO DO IMÓVEL

O valor arbitrado⁵ do imóvel será dado pela soma do valor do terreno acrescido do valor da benfeitoria, ou seja:

- Valor do terreno.....R\$ 110.800,00
- Valor da benfeitoria.....R\$ 67.400,00
- **Valor do imóvel R\$ 178.200,00**

– (Cento e setenta e oito mil e duzentos reais)

– DATA BASE: AGOSTO DE 2024.

⁵ Norma de Avaliação ABNT NBR 14.653-2:2019 – Avaliação de Bens – Imóveis Urbanos: Item 3.70 valor arbitrado: valor pontual adotado como resultado final da avaliação, dentro dos limites do campo de arbítrio estabelecido nesta norma.

V – CONCLUSÃO

Consoante pesquisa mercadológica e técnica da Engenharia de Avaliações, estima este signatário o seguinte valor:

“IMÓVEL: AVENIDA DR. CARLOS BOTELHO AO LADO DO Nº 125 – CENTRO – MUNICÍPIO DE PARIQUERA-AÇÚ/SP, OBJETO DA MATRÍCULA Nº 24.539 DO CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE JACUPIRANGA.”

VALOR DE MERCADO DE COMPRA E VENDA:

em: R\$ 178.200,00 - (Cento e setenta e oito mil e duzentos reais)

- DATA BASE: AGOSTO DE 2024

VI – ENCERRAMENTO

Nada mais havendo a discorrer, encerra o signatário o presente **LAUDO DE AVALIAÇÃO** que consta de 29 (vinte e nove) folhas deste papel digitalizadas e assinadas digitalmente, para todos os fins de DIREITO, acrescido de 03 (três) anexos.

Jacupiranga, 16 de agosto de 2024.

ENGº HAMILTON LEVY CORRÊA

PERITO JUDICIAL

DOCUMENTO ASSINADO DIGITALMENTE

RELAÇÃO DE ANEXOS

1. Pesquisa de Elementos Comparativos
2. Resumo da Avaliação
3. Desenho Técnico do Imóvel

Hamilton Levy Corrêa

CREA 060.101.022-2 – 6ª REGIÃO

Topografia, Avaliações e Perícias de Engenharia

ANEXO 01

Pesquisa de Elementos Comparativos

E-mail: hamiltonlc@uol.com.br

PRAÇA TTE.CORONEL MESQUITA, 372 – Tel.: (13)– 3864-1689 –CEP 11940-000 –JACUPIRANGA - SP

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 1

NÚMERO DA PESQUISA : PARIQUERA-ACU - 2024

☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 09/08/2024

SETOR : 1

QUADRA :

ÍNDICE DO LOCAL : 100,00

CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Centro

NÚMERO : SN

COMP.:

BARRIO : Centro

CIDADE : PARIQUERA-ACU

CEP :

UF : CU

DADOS DA REGIÃO

MELHORAMENTO S :

☒ PAVIMENTAÇÃO ☒ REDE DE COLETA DE ESGOTO ☒ REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA☐ REDE DE GÁS ☒ REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA ☐ TV A CABO

DADOS DO TERRENO

ÁREA (Ar) m²: 1.075,00 TESTADA - (cf) m 21,50 PROF. EQUIV. (Pe) : 50,00

ACESSIBILIDADE : Direta FORMATO : Regular ESQUINA : Não

TOPOGRAFIA : plano

CONSISTÊNCIA : seco

DADOS DA BENFEITORIA

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Casa USO DA EDIFICAÇÃO : Residencial ÁREA CONSTRUÍDA : 100,66 m²

PADRÃO CONSTR.: casa simples CONSERVAÇÃO : e - reparos simples

COEF. PADRÃO: 1,497 IDADE REAL: 35 anos COEF. DE DEPRECIAÇÃO (k): 0,609 CUSTO BASE (R\$): 2.002,49

VAGAS : 0 PAVIMENTOS : 0

VALOR CALCULADO (R\$) : 183.766,51 VALOR ARBITRADO (R\$) : 0,00

FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL01: 0,83 ADICIONAL02: 1,00 ADICIONAL03: 1,00

ADICIONAL04: 1,00 ADICIONAL05: 1,00 ADICIONAL06: 1,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR VENDA (R\$) : 500.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00

MOBILIÁRIA : Coppi Imobiliária

CONTATO :

TELEFONE : (13)-385621

OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP		FATORES ADICIONAIS		VALORES/ VARIACÃO	
LOCALIZAÇÃO Flo c :	0,00	FTADICIONAL01 :	0,20	VALOR UNITÁRIO :	247,86
TESTADA Cf :	0,00	FTADICIONAL02 :	0,00	HOMOGENEIZAÇÃO :	303,23
PROFUNDIDADE Cp :	0,02	FTADICIONAL03 :	0,00	VARIACÃO :	1,2204
FRENTES MÚLTIPLAS Ce :	0,00	FTADICIONAL04 :	0,00	VARIACÃO AVALIANDO :	1,0009
CONSISTÊNCIA Fc :	0,00	FTADICIONAL05 :	0,00		
ÁREA Ca :	0,00	FTADICIONAL06 :	0,00		
TOPOGRAFIA Ft :	0,00				

REGISTRO FOTOGRAFICO

DADOS DA FICHA

NÚMERO DA PESQUISA : PARIQUERA-ACU - 2024

NÚMERO ELEMENTO : 1

DATA DA PESQUISA : 09/08/2024

SETOR : 1

QUADRA :

CHAVE GEOGRÁFICA :



FOTO Nº 1

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 2

NÚMERO DA PESQUISA : PARIQUERA-ACU - 2024

☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 09/08/2024

SETOR : 1

QUADRA :

ÍNDICE DO LOCAL : 100,00

CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Centro

NÚMERO : SN

COMP.:

BARRIO : Centro

CIDADE : PARIQUERA-ACU

CEP :

UF : CU

DADOS DA REGIÃO

MELHORAMENTOS :

☒ PAVIMENTAÇÃO ☒ REDE DE COLETA DE ESGOTO ☒ REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA☐ REDE DE GÁS ☒ REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA ☐ TV A CABO

DADOS DO TERRENO

ÁREA (Ar) m²: 300,00 TESTADA - (cf) m 10,00 PROF. EQUIV. (Pe) : 30,00

ACESSIBILIDADE : Direta FORMATO : Regular ESQUINA : Não

TOPOGRAFIA : plano

CONSISTÊNCIA : seco

DADOS DA BENFEITORIA

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Casa USO DA EDIFICAÇÃO : Residencial ÁREA CONSTRUÍDA : 112,92 m²

PADRÃO CONSTR.: casa simples CONSERVAÇÃO : dentro regular e reparos simples

COEF. PADRÃO: 1,497 IDADE REAL: 35 anos COEF. DE DEPRECIAÇÃO (k): 0,660 CUSTO BASE (R\$): 2.002,49

VAGAS : 0 PAVIMENTOS : 0

VALOR CALCULADO (R\$) : 223.412,24 VALOR ARBITRADO (R\$) : 0,00

FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL01: 0,95 ADICIONAL02: 1,00 ADICIONAL03: 1,00

ADICIONAL04: 1,00 ADICIONAL05: 1,00 ADICIONAL06: 1,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR VENDA (R\$) : 400.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00

MOBILIÁRIA : Coppi Imobiliária

CONTATO :

TELEFONE : (13)-385621

OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP		FATORES ADICIONAIS		VALORES/VARIAÇÃO	
LOCALIZAÇÃO Flo c :	0,00	FTADICIONAL01 :	0,05	VALOR UNITÁRIO :	455,86
TESTADA Cf :	0,00	FTADICIONAL02 :	0,00	HOMOGENEIZAÇÃO :	479,86
PROFUNDIDADE Cp :	0,00	FTADICIONAL03 :	0,00	VARIAÇÃO :	1,00
FRENTES MÚLTIPLAS Ce :	0,00	FTADICIONAL04 :	0,00	VARIAÇÃO AVALIANDO :	1,00
CONSISTÊNCIA Fe :	0,00	FTADICIONAL05 :	0,00		
ÁREA Ca :	0,00	FTADICIONAL06 :	0,00		
TOPOGRAFIA Ft :	0,00				

REGISTRO FOTOGRÁFICO

DADOS DA FICHA

NÚMERO DA PESQUISA : PARIQUERA-ACU - 2024

NÚMERO ELEMENTO : 2

DATA DA PESQUISA : 09/08/2024

SETOR : 1

QUADRA :

CHAVE GEOGRÁFICA :



FOTO Nº 1

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 3

NÚMERO DA PESQUISA : PARIQUERA-ACU - 2024

☐ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 09/08/2024

SETOR : 1

QUADRA :

ÍNDICE DO LOCAL : 100,00

CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Centro

NÚMERO : SN

COMP.:

BARRIO : Centro

CIDADE : PARIQUERA-ACU

CEP :

UF : CU

DADOS DA REGIÃO

MELHORAMENTOS :

☒ PAVIMENTAÇÃO ☒ REDE DE COLETA DE ESGOTO ☒ REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA☐ REDE DE GÁS ☒ REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA ☐ TV A CABO

DADOS DO TERRENO

ÁREA (Ar) m²: 300,00 TESTADA - (cf) m 10,00 PROF. EQUIV. (Pe) : 30,00

ACESSIBILIDADE : Direta FORMATO : Regular ESQUINA : Não

TOPOGRAFIA : caído para os fundos até 5%

CONSISTÊNCIA : seco

SEM CONSTRUÇÃO

FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL01: 0,95 ADICIONAL02: 1,00 ADICIONAL03: 1,00

ADICIONAL04: 1,00 ADICIONAL05: 1,00 ADICIONAL06: 1,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR VENDA (R\$) : 230.000,00

VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00

MOBILIÁRIA : Coppi Imobiliária

CONTATO :

TELEFONE : (13)-385621

OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP		FATORES ADICIONAIS		VALORES/ VARIÇÃO	
LOCALIZAÇÃO Flo c :	0,00	FTADICIONAL01 :	0,05	VALOR UNITÁRIO :	690,00
TESTADA Cf :	0,00	FTADICIONAL02 :	0,00	HOMOGENEIZAÇÃO :	726,00
PROFUNDIDADE Cp :	0,00	FTADICIONAL03 :	0,00	VARIÇÃO :	1,00
FRENTES MÚLTIPLAS Ce :	0,00	FTADICIONAL04 :	0,00	VARIÇÃO AVALIANDO :	1,00
CONSISTÊNCIA Fc :	0,00	FTADICIONAL05 :	0,00		
ÁREA Ca :	0,00	FTADICIONAL06 :	0,00		
TOPOGRAFIA Ft :	0,00				

REGISTRO FOTOGRAFICO

DADOS DA FICHA

NÚMERO DA PESQUISA : PARIQUERA-ACU - 2024

NÚMERO ELEMENTO : 3

DATA DA PESQUISA : 09/08/2024

SETOR : 1

QUADRA :

CHAVE GEOGRÁFICA :



FOTO Nº 1

ELEM ENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 4

NÚMERO DA PESQUISA : PARIQUERA-ACU - 2024 ☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 09/08/2024
SETOR : 1 QUADRA : ÍNDICE DO LOCAL: 100,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Centro NÚMERO : SN
COMP.: BARRO : Centro CIDADE : PARIQUERA-ACU
CEP : UF : CU

DADOS DA REGIÃO

MELHORAMENTOS :

☒ PAVIMENTAÇÃO ☒ REDE DE COLETA DE ESGOTO ☒ REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA
☐ REDE DE GÁS ☒ REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA ☐ TV A CABO

DADOS DO TERRENO

ÁREA (Ar) m²: 534,00 TESTADA - (cf) m 12,00 PROF. EQUIV. (Pe) : 44,50
ACESSIBILIDADE : Direta FORMATO : Regular ESQUINA : Não
TOPOGRAFIA : plano
CONSISTÊNCIA : seco

SEM CONSTRUÇÃO

FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL01: 0,91 ADICIONAL02: 1,00 ADICIONAL03: 1,00
ADICIONAL04: 1,00 ADICIONAL05: 1,00 ADICIONAL06: 1,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR VENDA (R\$) : 250.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00
MOBILIÁRIA : Coppi Imobiliária
CONTATO : TELEFONE : (13)-997755
OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FA TO RES NO RMA IBA PE/ SP		FA TO RES A DIC IO N A IS		VA LO RES/ VA RIA Ç Ã O	
LOCALIZAÇÃO Flo c :	0,00	FTADICIONAL01 :	0,10	VA LO R UN ITÁ R IO :	421,55
TESTADA Cf :	0,00	FTADICIONAL02 :	0,00	HO MO G ENE IZA Ç Ã O :	465,24
PROFUNDIDADE Cp :	0,01	FTADICIONAL03 :	0,00	VA RIA Ç Ã O :	1,1022
FRENTES MÚLTIPLAS Ce :	0,00	FTADICIONAL04 :	0,00	VA RIA Ç Ã O A VA LIAN DO :	1,0022
CONSISTÊNCIA Fc :	0,00	FTADICIONAL05 :	0,00		
ÁREA Ca :	0,00	FTADICIONAL06 :	0,00		
TOPOGRAFIA Ft :	0,00				

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por HAMILTON LEVY CORRÊA e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 20/08/2024 às 09:35, sob o número WJCP24700196971. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0000461-94.2022.8.26.0294 e código OVD0CPR1v.

REGISTRO FOTOGRÁFICO

DADOS DA FICHA

NÚMERO DA PESQUISA : PARIQUERA-ACU - 2024

NÚMERO ELEMENTO : 4

DATA DA PESQUISA : 09/08/2024

SETOR : 1

QUADRA :

CHAVE GEOGRÁFICA :



FOTO Nº 1

ELEM ENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 5

NÚMERO DA PESQUISA : PARIQUERA-ACU - 2024 ☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 09/08/2024
SETOR : 1 QUADRA : ÍNDICE DO LOCAL: 85,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rua Aquino Rangel- Lote 1/2B NÚMERO : SN
COMP.: BARRO : Centro CIDADE : PARIQUERA-ACU
CEP : UF : CU

DADOS DA REGIÃO

MELHORAMENTOS :

☒ PAVIMENTAÇÃO ☒ REDE DE COLETA DE ESGOTO ☒ REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA
☐ REDE DE GÁS ☒ REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA ☐ TV A CABO

DADOS DO TERRENO

ÁREA (Ar) m²: 490,00 TESTADA - (cf) m 14,00 PROF. EQUIV. (Pe) : 35,00
ACESSIBILIDADE : Direta FORMATO : Regular ESQUINA : Não
TOPOGRAFIA : plano
CONSISTÊNCIA : seco

SEM CONSTRUÇÃO

FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL01: 0,92 ADICIONAL02: 1,00 ADICIONAL03: 1,00
ADICIONAL04: 1,00 ADICIONAL05: 1,00 ADICIONAL06: 1,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR VENDA (R\$) : 150.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00
MOBILIÁRIA : Coppi Imobiliária
CONTATO : TELEFONE : (13)-997755
OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FA TO RES NO RMA IBA PE/ SP		FA TO RES A DIC IO N A IS		VA LO RES/ VA RIA Ç Ã O	
LOCALIZAÇÃO Flo c :	0,18	FTADICIONAL01 :	0,09	VA LO R UN ITÁ R IO :	275,11
TESTADA Cf:	0,00	FTADICIONAL02 :	0,00	HO MO G ENE IZA Ç Ã O :	348,29
PROFUNDIDADE Cp :	0,00	FTADICIONAL03 :	0,00	VA RIA Ç Ã O :	1,264
FREN TES MÚLTIP LAS Ce :	0,00	FTADICIONAL04 :	0,00	VA RIA Ç Ã O A VA LIAN DO :	1,0000
CONSISTÊNCIA Fc :	0,00	FTADICIONAL05 :	0,00		
ÁREA Ca :	0,00	FTADICIONAL06 :	0,00		
TOPOGRAFIA Ft:	0,00				

Este documento é uma cópia do original assinado digitalmente por HAMILTON LEVY CORRÊA e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 20/08/2024 às 09:35, sob o número WJCP24700196971. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0000461-94.2022.8.26.0294 e código OVD0CPR1v.

REGISTRO FOTOGRÁFICO

DADOS DA FICHA

NÚMERO DA PESQUISA : PARIQUERA-ACU - 2024

NÚMERO ELEMENTO : 5

DATA DA PESQUISA : 09/08/2024

SETOR : 1

QUADRA :

CHAVE GEOGRÁFICA :



FOTO Nº 1

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 6

NÚMERO DA PESQUISA : PARIQUERA-ACU - 2024

☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 09/08/2024

SETOR : 1 QUADRA : ÍNDICE DO LOCAL : 100,00

CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rua XV de Novembro

NÚMERO : 955

COMP.: BARRO : Centro

CIDADE : PARIQUERA-ACU

CEP : UF : CU

DADOS DA REGIÃO

MELHORAMENTOS :

☒ PAVIMENTAÇÃO ☒ REDE DE COLETA DE ESGOTO ☒ REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA
☐ REDE DE GÁS ☒ REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA ☐ TV A CABO

DADOS DO TERRENO

ÁREA (Ar) m²: 547,00 TESTADA - (cf) m 15,00 PROF. EQUIV. (Pe) : 36,47
ACESSIBILIDADE : Direta FORMATO : Regular ESQUINA : Não
TOPOGRAFIA : plano
CONSISTÊNCIA : seco

DADOS DA BENFEITORIA

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Casa USO DA EDIFICAÇÃO : Residencial ÁREA CONSTRUÍDA : 318,12 m²
PADRÃO CONSTR.: casa simples (+) CONSERVAÇÃO : e - reparos simples
COEF. PADRÃO : 1,743 IDADE REAL : 35 anos COEF. DE DEPRECIAÇÃO (k) : 0,609 CUSTO BASE (R\$) : 2.002,49
VAGAS : 0 PAVIMENTOS : 0
VALOR CALCULADO (R\$) : 676.201,31 VALOR ARBITRADO (R\$) : 0,00

FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL01 : 0,91 ADICIONAL02 : 1,00 ADICIONAL03 : 1,00
ADICIONAL04 : 1,00 ADICIONAL05 : 1,00 ADICIONAL06 : 1,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR VENDA (R\$) : 1.000.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00

MOBILIÁRIA : Coppi Imobiliária

CONTATO :

TELEFONE : (13)-385621

OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/ SP		FATORES ADICIONAIS		VALORES/ VARIAÇÃO	
LOCALIZAÇÃO Flo c :	0,00	FTADICIONAL01 :	0,10	VALOR UNITÁRIO :	409,41
TESTADA Cf :	0,00	FTADICIONAL02 :	0,00	HOMOGENEIZAÇÃO :	449,00
PROFUNDIDADE Cp :	0,00	FTADICIONAL03 :	0,00	VARIAÇÃO :	1,0999
FRENTES MÚLTIPLAS Ce :	0,00	FTADICIONAL04 :	0,00	VARIAÇÃO AVALIANDO :	1,0002
CONSISTÊNCIA Fe :	0,00	FTADICIONAL05 :	0,00		
ÁREA Ca :	0,00	FTADICIONAL06 :	0,00		
TOPOGRAFIA Ft :	0,00				

REGISTRO FOTOGRÁFICO

DADOS DA FICHA

NÚMERO DA PESQUISA : PARIQUERA-ACU - 2024

NÚMERO ELEMENTO : 6

DATA DA PESQUISA : 09/08/2024

SETOR : 1

QUADRA :

CHAVE GEOGRÁFICA :



FOTO Nº 1

Hamilton Levy Corrêa

CREA 060.101.022-2 – 6ª REGIÃO

Topografia, Avaliações e Perícias de Engenharia

ANEXO 02

Resumo da Avaliação

E-mail: hamiltonlc@uol.com.br

PRAÇA TTE.CORONEL MESQUITA, 372 – Tel.: (13)– 3864-1689 –CEP 11940-000 –JACUPIRANGA - SP

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por HAMILTON LEVY CORREA e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 20/08/2024 às 09:35, sob o número WJCP24700196971. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0000461-94.2022.8.26.0294 e código 0VDCPR1v.

MODELO DE ESTADÍSTICA DESCRIPTIVA

DESCRIPCIÓN : Avenida Doutor Carlos Botelho DATA : 09/08/2024

FACTOR OFERTA/TRANSAÇÃO : 0,9

EDIFICAÇÃO VALORES DE VENDA : IBAPE-SP - 2024 - SAO PAULO - SP

OBSERVAÇÃO :

ZONA DE AVALIAÇÃO

Descrição da Zona de Avaliação : RESIDENCIAL HORIZONTA L M É D I O

Fr	f	C e	P m i	P m a	p	A r	F a	A M in
10,00	0,20	1,00	25,00	40,00	0,50	250,00	1,00	200,00

FA TO RES

FA TO R	ÍNDIC E
☒ Localização	100,00
☐ Testada	10,00
☒ Profundidade	
☐ Frentes Múltiplas	Nã o
☐ Área	
☐ Topografia	ca ído para os fundos de 5% até 10%
☐ Consistência	se c o

FA TO RES A DIC IO N A IS

FA TO R	ÍNDIC E	ÍNC ID ÊNC IA
☒ Valor Arbitrado	1,00	Te rre n o
Fa to r		

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por HAMILTON LEVY CORREA e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 20/08/2024 às 09:35, sob o número WJCP24700196971. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0000461-94.2022.8.26.0294 e código 0VDCPR1v.

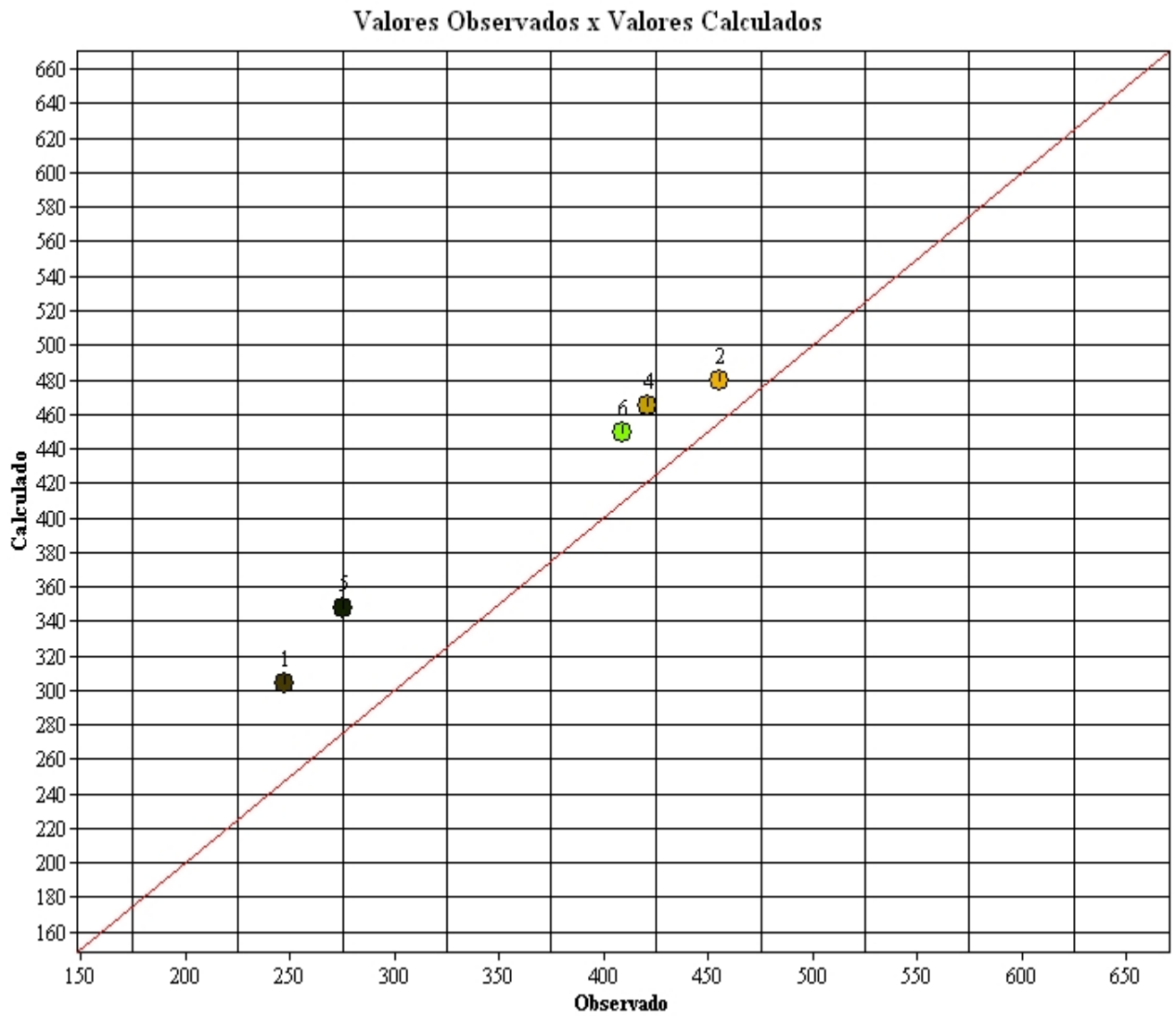
M A T R I Z D E U N I T Á R I O S

Núm .	Endereço	Valor Unitário	Homogeneização	Variação Paradigma	Variação Avaliada
☒	1 Centro ,SN	247,66	303,73	1,2264	1,0089
☒	2 Centro ,SN	455,29	479,26	1,0526	1,0089
☐	3 Centro ,SN	690,00	726,32	1,0526	1,0089
☒	4 Centro ,SN	421,35	465,24	1,1042	1,0089
☒	5 Rua Aquino Rangel- Lote 1/2B ,SN	275,51	348,09	1,2634	1,0089
☒	6 Rua XV de Novembro ,955	409,14	449,60	1,0989	1,0089

A DERÊNCIA

Núm.	Observado	Calculado
1	247,66	303,73
2	455,29	479,26
3	690,00	726,32
4	421,35	465,24
5	275,51	348,09
6	409,14	449,60

G R Á F I C O D E D I S P E R S Ã O



A PRESENTAÇÃO DOS RESULTADOS

DADOS DO AVALIANDO

Tipo : Terreno **Local :** Avenida Doutor Carlos Botelho sn Centro PARIQUERA-ACU **Data :** 09/08/2024
Cliente : 1ª Vara Cível de Jacupiranga
Área m² : 250,00 **Modalidade :** Venda

Distribuição espacial



VALORES UNITÁRIOS

Média Unitários : 361,79

Desvio Padrão : 93,54

- 30% : 253,25

+ 30% : 470,33

Coeficiente de Variação : 25,8600

VALORES HOMOGENEIZADOS

Média Unitários : 409,24

Desvio Padrão : 78,36

- 30% : 286,47

+ 30% : 532,02

Coeficiente de Variação : 19,1500

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

Descrição		GRAU III		GRAU II		GRAU I	
1	Carac. do imóvel avaliado	Completa quanto a todas variáveis analisadas	☒	Completa qto aos fatores usados no tratamento	☐	Adoção de situação paradigma	☐
2	Quantidade mínima de dados de mercado usados	12	☐	5	☒	3	☐
3	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de inform refa todas as caract dos dados analisados	☒	Apresentação de inform refa todas as caract dos dados analisados	☐	Apresentação inform refa todos as caract dos dados refa os fatores	☐
4	Intervalo de ajuste de cada fator e p/o conj de fatores	0,80 a 1,25	☒	0,50 a 2,00	☐	0,40 a 2,50 *a	☐

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO : II

FORMAÇÃO DOS VALORES

MÉDIA SANEADA (R\$): 409,24

TESTADA: 0,0000

FRENTE S MÚLTIPLAS: 0,0000

VALOR UNITÁRIO (R\$/m2): 409,24000

PROFUNDIDADE 0,0000

FATOR ÁREA: 0,0000

VALOR TOTAL (R\$) : 102.311,08

INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%) : Paradigma

INTERVALO MÍNIMO : 355,52

INTERVALO MÁXIMO : 462,96

GRAU DE PRECISÃO

GRAU DE PRECISÃO : II

INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%) : Avaliando

INTERVALO MÍNIMO : 345,17

INTERVALO MÁXIMO : 473,31

REGISTRO FOTOGRÁFICO DO AVALIANDO



FOTO Nº 1

Hamilton Levy Corrêa

CREA 060.101.022-2 – 6ª REGIÃO

Topografia, Avaliações e Perícias de Engenharia

ANEXO 03

Desenho Técnico do Imóvel



	DESENHO TÉCNICO		e-mail : hamiltonlc@uol.com.br
	SOBREPOSIÇÃO MATR. nº 24.539/FOTO GOOGLE DE 2017		
	AÇÃO: EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL	1ª VARA CÍVEL COMARCA DE JACUPIRANGA	
	REQte: JANDIRA RIBEIRO SIMÕES e OUTRO	REQdo: JULIO CESAR LOPES COSTA e OUTROS	
	LOCAL: Av. Dr. Carlos Botelho, s/nº Pariquera—Açu/SP	SOLICITANTE: Engº. Hamilton Levy Correa	DATA: JULHO/2024
		AUTOS Nº: 0000461—94.2022.8.26.0294	ESCALA: 1: 500