EXMO. SRA. DRA. JUÍZA DE DIREITO DA 1ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE ITU/SP

Processo Digital nº 0009260-20.2003.8.26.0286

Autos: Procedimento Comum Cível – Indenização por Dano Material

Requerente: Maria Aparecida de Almeida

Requerido: Galaxia Turismo Ltda. e outros

LAUDO PERICIAL

AVALIAÇÃO DE IMÓVEL

Conclusão: 16 de maio de 2023.

SUMÁRIO

1. PRESSUPOSTOS 3
1.1. OBJETIVO DO LAUDO 3
1.2. PROCEDIMENTO TÉCNICO 3
2. OS IMÓVEIS EM AVALIAÇÃO 4
3. VISTORIA 4
3.1. ACOMPANHAMENTO À PERÍCIA 4
3.2. A LOCALIZAÇÃO 5
3.3. MÓVEL Nº 1 7
3.3.1. TERRENO 7
3.4. IMÓVEL Nº2 7
3.4.1. TERRENO 7
3.4.2. BENFEITORIAS 8
4. DIAGNÓSTICO DE MERCADO 14
5. METODOLOGIA 14
5.1. PROCEDIMENTO AVALIATÓRIO - TERRENO 15
5.1.1. ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO 18
5.2. PROCEDIMENTO AVALIATÓRIO - BENFEITORIA 19
5.2.1. ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO 24
6. DETERMINAÇÃO DO VALOR UNITÁRIO DOS TERRENOS 26
6.1. DETERMINAÇÃO DO VALOR DO IMÓVEL Nº 1 29
6.2. DETERMINAÇÃO DO VALOR DO IMÓVEL Nº 2 29
6.2.1. TERRENO 29
6.2.2. BENFEITORIA 30
6.2.3. VALOR TOTAL DO IMÓVEL Nº 2 30
7. CONCLUSÃO 31
8. ENCERRAMENTO 31
9. ANEXOS: 32

1. PRESSUPOSTOS

1.1. OBJETIVO DO LAUDO

O objetivo deste laudo pericial é, através de vistoria e o emprego dos critérios e normas técnicas apropriadas, determinar o justo valor dos Imóveis envolvidos na lide, numa determinada situação e data, frente ao mercado imobiliário de Itapetininga/SP, bem como, a apresentação dos fatores que subsidiaram a sua execução.

1.2. PROCEDIMENTO TÉCNICO

Serão realizadas neste trabalho técnico as seguintes atividades:

- Conhecimento dos aspectos técnicos envolvidos na lide através do estudo dos autos e demais peças documentais fornecidas;
- Reconhecimento geral da região e suas características com obtenção de registro fotográfico;
- Verificação do setor geoeconômico; uso e ocupação do solo, desenvolvimento urbano, Infraestrutura urbana disponível na localidade, atividades existentes no entorno e equipamento comunitário e de serviços à população;
- Reconhecimento "in loco" dos aspectos físicos do imóvel avaliando e obtenção de relatório fotográfico ilustrativo;
- Execução do levantamento das dimensões e condições das benfeitorias;
- Escolha justificada da metodologia e critérios de avaliação segundo os preceitos da Norma ABNT NBR 14.653 - Norma Brasileira para Avaliação de Bens;
- Realização de diagnóstico do mercado atual e cálculo do valor de mercado do imóvel;
- Elaboração do laudo técnico ilustrado, propriamente dito.

2. OS IMÓVEIS EM AVALIAÇÃO

Os imóveis a serem avaliados estão descritos em seus respectivos títulos dominiais com as seguintes medidas e confrontações.

- **IMÓVEL Nº 01:** matrícula nº 26.695 do 1 º C.R.I.A. de Itapetininga/SP

  "Imóvel: um terreno representado pelo lote 9, da quadra CC-1, do desmembramento Jardim Monte Santo, situado nesta cidade e 2º subdistrito, medindo e dividindo pela frente em 13,00, com a Rua 8, de um lado, em 25,50 metros, com a faixa da linha de alta tensão, de outro lado em 25,10 metros, com o lote 10, e, nos fundos, em 13,00 metros, com os lotes 7 e 8, encerrando a área de 322,66 metros quadrados."

- **IMÓVEL Nº 02:** matrícula nº 26.696 do 1 º C.R.I.A. de Itapetininga/SP

  "Imóvel: um terreno representado pelo lote 10, da quadra CC-1, do desmembramento Jardim Monte Santo, situado nesta cidade e 2º subdistrito, medindo e dividindo pela frente em 13,00, com a Rua 8, de um lado, em 25,10 metros, com o lote 9, de outro lado em 25,10 metros, com o lote 11, e, nos fundos, em 13,00 metros, com os lotes 6 e 78, encerrando a área de 320,00 metros quadrados."

Obs.: Foi constatado no local que sobre o imóvel nº 2 existe uma edificação térrea residencial.

3. VISTORIA

3.1. ACOMPANHAMENTO À PERÍCIA

A vistoria ocorreu na data e hora agendadas nos autos, estando presente esta perita, a moradora do imóvel, Nadir Soares Martins, seus familiares e o advogado Alessandro Carriel.

3.2. A LOCALIZAÇÃO

Os imóveis avaliandos estão posicionado no contexto urbano da cidade de Itapetininga/SP e possui as seguintes características:

Logradouro frontal: Rua Guido Fiori Trevisani, sob nº 265
Bairro: Jardim Monte Santo
Distância até o centro da cidade: 8,50 Km
Disposição no perímetro urbano: Zona Leste

Tratando-se de imóvel situado em região urbanizada, o acesso é feito, por diversas vias pavimentadas, destacando-se as seguintes:

Logradouro: Rodovia Raposo Tavares
Logradouro: Avenida João Olímpio de Oliveira

A região em que o imóvel avaliando está situada é ocupada predominantemente por imóveis como adiante classificados:

Tipo de imóvel na região: mista
Padrão construtivo: normal/ médio
Zona: zona de uso 01 - residencial
Adensamento populacional: baixo/médio
Comércio adjacente: ativo e diversificado

O local onde está situado o imóvel avaliando é dotado dos seguintes melhoramentos, Infraestrutura urbana, equipamento comunitário e serviços à população:

Infraestrutura Urbana:		**Serviços Públicos e Comunitários:**	
✖ Rede de água	✖ Pavimentação	✖ Coleta de lixo	✖ Escola
✖ Rede de Esgoto	✖ Drenagem	✖ Transporte coletivo	✖ Saúde
✖ Energia elétrica	☐ Gás canalizado	✖ Comércio	✖ Segurança
✖ Rede Telefônica	✖ Iluminação pública	☐ Rede Bancária	✖ Lazer

Vide mapa local para melhor visualização da situação descrita.

Figura nº 01 ⬆: Mapa da região sem escala. Fonte: Google Earth.

Imagem nº 01 ⬇: Vista da Rua Guido Fiori Trevisani, tendo os imóveis avaliando à direita.

3.3. MÓVEL N° 1

3.3.1. TERRENO

- **Ficha Técnica:**

Frente principal: Rua Guido Fiori Trevisani, s/N
Caracterização: lote sem edificação
Disposição: meio de quadra
Fechamento: total
Formato: regular
Topografia: plano
Solo superficial: seca
Testada: 13 ,00 metros
Profundidade equivalente: 24,82 metros
Área total: 322,66 m²

3.4. IMÓVEL N°2

3.4.1. TERRENO

- **Ficha Técnica:**

Frente principal: Rua Guido Fiori Trevisani, 265
Caracterização: lote edificado
Disposição: meio de quadra
Fechamento: total
Formato: regular
Topografia: plano

Solo superficial: seca

Testada: 13 ,00 metros

Profundidade equivalente: 24,61 metros

Área total: 320,00 m²

3.4.2. BENFEITORIAS

As características construtivas do imóvel, no que se refere aos seus aspectos quantitativos e qualitativos, são as seguintes:

Identificação: casa nº 265 da Rua Guido Fiori Trevisani

Característica: habitação residencial unifamiliar

Uso atual: ocupada

Padrão construtivo predominante: simples

Condições gerais: integras

Número de pavimentos: térrea

Área Privativa Construída Casa: 120,55m²

Divisão Interna:

Térreo:

Sala, cozinha, 2 (dois) dormitórios, 1 (um) banheiro e varanda.

Equipamento construtivos:

Portas internas/externas: madeira compensada e aluminio

Esquadrias: alumínio

Vidro: liso

Piso: cerâmico

Paredes: rebocadas e pintadas

Revestimento: cerâmico na cozinha, área de serviço e banheiro

Vedação: alvenaria de tijolo baiano

Bancadas: inox, cerâmica tipo porcelana e mármore sintético

Instalações hidráulicas: embutidas

Instalações elétricas: embutidas

Forração: laje pintada

Cobertura: telha cerâmica com laje pré-moldada

Imagem nº 01 ⬅: Vista da construção avalianda.

Imagem nº 02 ➡: Vista da varanda existente na parte frontal da residência.

.

Imagem n° 03 ⬆: Vista da varada frontal sob outro ângulo.

Imagem n° 04 ⬆: Vista da área de lazer existente na varanda frontal.

Imagem nº 05 ⬆: Vista da porta de entrada para o interior da residência.

Imagem nº 05 ⬆: Vista da sala de jantar e de tv.

Imagem nº 07 ⬆: Vista da cozinha.

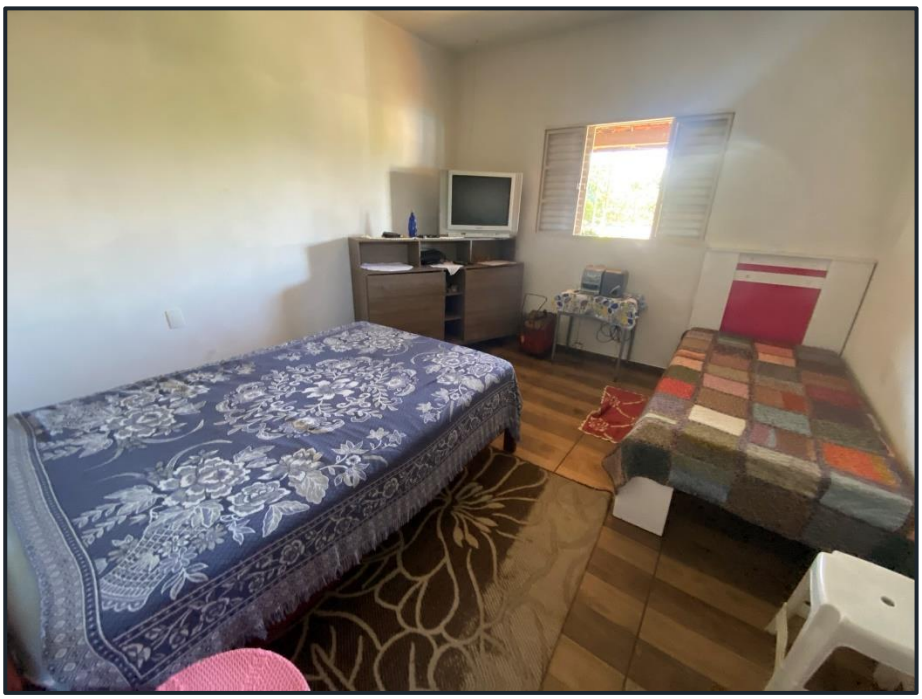


Imagem nº 08 ⬆: Vista de um dos dormitórios.

Imagem nº 09 ⬆: Vista de outro dormitório.

Imagem nº 10 ⬆: Vista do banheiro.

4. DIAGNÓSTICO DE MERCADO

Para a tipologia "casa", microrregião avaliatória do município de Indaiatuba/SP, pode-se considerar o mercado imobiliário como:

Desempenho do mercado: Normal.
Liquidez pelo mercado: Normal.
Nível de ofertas: Médio.
Nível de demanda: Médio.

5. METODOLOGIA

Os valores de mercado obtidos para os imóveis seguem as especificações das normas técnicas:

- Norma NBR 14653-1 da ABNT - Associação Brasileira de Norma Técnicas - Avaliação de bens – Parte 1 - Procedimentos gerais;

- Norma NBR-14.653-2 da ABNT - Associação Brasileira de Norma Técnicas - Avaliação de bens – Parte 2 – Avaliação de bens - Imóveis urbanos;

- Cartilha "Valores de Edificações de Imóveis Urbanos – Unidades Isoladas - 2019", publicado pelo IBAPE.– Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia;

- Norma Básica de Perícias em Engenharia do IBAPE/SP - Glossário de Terminologia Aplicável à Engenharia de Avaliações e Perícias do IBAPE/SP de 2002;

- Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos IBAPE/SP: 2011 dos critérios recomendados pelo IBAPE - Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia.

5.1. PROCEDIMENTO AVALIATÓRIO - TERRENO

- O MÉTODO:

A metodologia adotada para determinação do valor do terreno foi através do Método Comparativo Direto de Dados de Mercado, que nos termos do item 7.2.1 da NBR-14.653-1 Norma Brasileira para Avaliação de Bens – Parte 1: Procedimentos Gerais, apresenta a seguinte definição:

"Identifica o valor de mercado do bem por meio de tratamento técnico dos atributos dos elementos comparáveis, constituintes da amostra."

O Método Comparativo Direto de Dados de Mercado define o valor através da comparação com dados de mercado assemelhados quanto às características intrínsecas e extrínsecas.

As características e os atributos dos dados pesquisados que exercem influência na formação dos preços e consequentemente, no valor, podem ser ponderados por homogeneização ou por inferência estatística, respeitados os níveis de fundamentação e precisão definidos em Norma.

É condição fundamental para aplicação deste método a existência de um conjunto de dados que possa ser tomado, estatisticamente, como amostra do mercado imobiliário.

A coleta de dados compreende a etapa inicial, onde serão levantados dados relativos a imóveis com características semelhantes ao avaliando, cujos tratamentos seguintes fornecerão estrutura técnica ao Laudo.

- O TRATAMENTO:

O Tratamento adotado para se aplicar ao conjunto amostral é a Tratamento por Fatores, que é um procedimento que permite estimar as características em amostras homogêneas onde são observadas as condições de semelhança definidas na coleta de dados.

Em qualquer tratamento adotado, o poder de predição do modelo deve ser verificado a partir do gráfico de preços observados nas abscissas versus valores estimados pelo modelo na ordenada, que deve apresentar pontos próximos da bissetriz do primeiro quadrante.

No Tratamento por Fatores, devem ser utilizados os elementos amostrais mais semelhantes possíveis ao avaliando, em todas as suas características, cujas diferenças perante eles, para mais ou para menos, são levadas em conta.

É admitida a priori a existência de relações fixas entre as diferenças dos atributos específicos e os respectivos preços. Os fatores devem ser aplicados sempre ao valor original do elemento comparativo na forma somatória.

O conjunto de fatores aplicado a cada elemento amostral será considerado como homogeneizante quando após a aplicação dos respectivos ajustes, se verificarem que o conjunto de novos valores homogeneizados apresenta menor coeficiente de variação de dados que o conjunto original.

Devem refletir em termos relativos, o comportamento do mercado, numa determinada abrangência espacial e temporal, com a consideração de:

FATOR OFERTA – A superestimativa dos dados da oferta (elasticidade dos negócios) deverá ser descontada do valor total pela aplicação do fator médio observado no mercado. Na impossibilidade de sua determinação, pode ser aplicado o fator consagrado 0,90 (desconto de 10% sobre o preço original pedido).

FATOR LOCALIZAÇÃO – Para a transposição do valor referente ao imóvel de um local para o outro, poderá ser empregada à relação entre os valores dos lançamentos fiscais, obtidos na Planta Genérica de Valores, editada pela prefeitura municipal local, se for constatada a coerência entre os mesmos.

FATOR ÁREA – Em zona residencial horizontal popular (1ª zona) aplica-se somente o fator área, utilizado dentro dos limites de áreas previstos, sem aplicação dos fatores testada e profundidade, pela seguinte fórmula:

Ca= (125 / A) 0,20, onde A= área do comparativo.

Nota: A influência da área em outras zonas, se utilizada, deve ser fundamentada.

FATOR FRENTE – A influência da testada será calculada pela relação entre a frente projetada do imóvel (Fp) e a de referência (Fr), de acordo com a zona onde está situado o imóvel, segundo a fórmula:

$$Cf = (Fp / Fr)^f, \text{ dentro dos limites } Fr/2 \leq Fp \geq Fr$$

FATOR PROFUNDIDADE – Função exponencial da proporção entre a profundidade equivalente (Pe) e as profundidades limites indicadas para as zonas (Pmi e Pma).

- Profundidade equivalente (P_e) entre a mínima (P_{mi}) e a máxima (P_{ma}) correspondendo ao "p" igual a 0 (zero) e o $C_p = 1$;

- Profundidade equivalente inferior à mínima e acima da metade da mesma ($1/2P_{mi} \leq P_e \leq P_{mi}$), segundo a fórmula $C_p = (P_e / P_{mi})^p$;

- Profundidade equivalente inferior à metade da mínima ($1/2P_{mi}$), adota-se $C_p = (0,5)^p$

- Profundidade equivalente superior à máxima até o triplo da mesma ($P_{ma} \leq P_e \leq 3P_{ma}$), o fator somente afeta o valor unitário da parte do terreno que exceda este limite, segundo a fórmula: $C_p = (P_{ma}/P_e) + \{[1 - (P_{ma}/P_e)] \times (P_{ma}/P_e)^p\}$

Os intervalos dos expoentes "f" e "p", os limites de influência por profundidade e frente, bem como os ajustes decorrentes de áreas e frentes múltiplas e ou de esquina, estabelecidos para cada zona recomendados pelo IBAPE-SP, estão na Tabela de Zoneamento, demonstrada abaixo.

	Zona	Fatores de Ajuste							Características e Recomendações		
		Frente e Profundidade					Multiplas frentes ou esquina	Coefiente da área	Área de Referencia do Lote (m²)	Intervalo Característico de áreas (m2)	Observações Gerais
		Referências			Expoente do Fator Frente	Expoente do Fator Profundidade					
		Frente de Referência	Prof. Mínima	Prof. Máxima							
		Fr	Pmi	Pma	"f"	"p"	Ce	Ca			
Grupo III: Zonas de Uso Comercial ou Serviços	7ª Zona Comercial Padrão Popular	5	10	30	0,2	0,5	Aplica-se (item 10.3.3)	Não se aplica dentro do intervalo	100	80 - 300	Observar as recomendações: 10.3.2. Para terrenos com áreas fora do intervalo definido estudar a influência da área e analisar eventual inflência da esquina ou frentes múltiplas.
	8ª Zona Comercial Padrão Médio	10	20	40	0,25	0,5	Aplica-se (item 10.3.3)	Não se aplica dentro do intervalo	200	200 - 500	
	9ª Zona Comercial Padrão Alto	15	20	60	0,15	0,5	Aplica-se (item 10.3.3)	Não se aplica dentro do intervalo	600	250 - 1000	

FATOR FRENTES MÚLTIPLAS – Os terrenos de esquina ou de frentes múltiplas devem ser avaliados como tendo uma só frente, principal, escolhida como sendo a que implica no seu maior valor, aplicando-se os fatores indicados na tabela abaixo diretamente as áreas mínimas.

Zona	Valorização	Fator*
4º Zona Incorporações Padrão Popular	10%	0,91
5º Zona Incorporações Padrão Médio	10%	0,91
6º Zona Incorporações Padrão Alto	5%	0,95
7º Zona Comercial Padrão Popular	10%	0,91
8º Zona Comercial Padrão Médio	10%	0,91
9º Zona Comercial Padrão Alto	5%	0,95
*Fatores aplicáveis às expressões previstas em 10.6		

Tanto quanto possível, deverá ser evitada a utilização de valores oriundos de locais cujos índices de transposição discrepem excessivamente daquele para o qual a pesquisa deve ser feita, 50% para mais ou para menos

5.1.1. ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO

Além dos métodos de avaliação, a norma dita ainda à especificação das avaliações que está relacionada com o grau de fundamentação, como com o mercado e as informações que dele possam ser extraídas, com o grau de precisão.

As tabelas a seguir especificam os graus de precisão e fundamentação conforme o método utilizado e informações apresentadas no presente trabalho, seguindo a NBR 14.653:11, Parte 2.

Item	Descrição	Grau		
		III	II	I
1	Caracterização do imóvel avaliando	Completa quanto a todos	Completa quanto aos fatores	Adoção de situação paradigma

		os fatores analisados	utilizados no tratamento	
2	Qtde. mínima de dados de mercado, efetivamente utilizados	12	5	3
3	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisados, com foto e características observadas pelo autor do laudo	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisados	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados correspondentes aos fatores utilizados
4	Intervalo admissível de ajuste para o conjunto de fatores	0,8 a 1,25	0,5 a 2,00	0,4 a 2,50[a]

Tab. 3 - Grau de fundamentação no caso de utilização do tratamento por fatores

Graus	III	II	I
Pontos mínimos	10	6	4
Itens obrigatórios	2, 4 no grau III e os demais no mínimo no grau II	2, 4 no mínimo no grau II e os demais no mínimo no grau I	Todos, no mínimo no grau I

Tab. 4 - Enquadramento do laudo segundo o seu grau de fundamentação no caso de utilização de tratamento de fatores

5.2. PROCEDIMENTO AVALIATÓRIO - BENFEITORIA

O valor da benfeitoria será determinado adotando-se o Método dos Preços de Venda aplicado através de índices da construção civil que possibilitam a obten-

ção dos custos unitários das edificações, classificadas de acordo com os diversos padrões especificados na cartilha publicada pelo IBAPE "Valores de Edificações de Imóveis Urbanos – Unidades Isoladas - 2019", pela seguinte expressão:

$$Vb = CUB\text{-}SP * Pc * Ac * Foc$$

Onde:

Vb – Valor de venda da benfeitoria ou da edificação.

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

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

Ac – Área construída da edificação em apreço.

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

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

A depreciação é perda de valor que não pode ser recuperada com gastos de manutenção. As reparações podem apenas dilatar a durabilidade, onde um bem regularmente conservado deprecia-se de modo regular, enquanto um bem mal conservado deprecia-se mais rapidamente.

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

$$Foc = R + K * (1 - R)$$

Onde:

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

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

K – Coeficiente de Ross-Heidecke.

O coeficiente de Ross-Heidecke é dado pela expressão:

$$K = (1 - Ec) \times \{ 1 - [Ie / Ir + (Ie / Ir)^2] / 2 \}$$

Onde:

K – Coeficiente de Ross-Heidecke.

Ec – Depreciação decorrente do estado de conservação, expresso em percentagem,

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

Ir – Vida referencial da edificação, definida em anos e que depende de sua tipologia

O valor do Coeficiente de Ross-Heidecke (K) também pode ser consultado diretamente na tabela apresentada abaixo, onde é feita a relação do percentual entre a idade da edificação na época de sua avaliação (Ie) e a vida referencial (Ir) relativa ao padrão da construção.

Na coluna, utiliza-se a letra correspondente ao estado de conservação da edificação, fixando segundo as faixas especificas.

Idade em %	Estado de Conservação							
	A	B	C	D	E	F	G	H
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

A vida referencial (Ir) e o valor residual (R) estimados para os padrões especificados pelo IBAPE são definidos na seguinte tabela.

Classe	Grupo	Padrão Construtivo	Vida Referencial (anos)	Vida Residual "r" - (%)
Residencial	Barracos	Rústico	5	0
		Simples	10	0
	Casa	Rústico	60	20
		Proletário	60	20
		Econômico	70	20
		Simples	70	20
		Médio	70	20
		Superior	70	20
		Fino	60	20
		Luxo	60	20
Comercial	Galpão	Econômico	60	20
		Simples	60	20
		Médio	80	20
		Superior	80	20
Especial	Cobertura	Simples	20	10
		Médio	20	10
		Superior	30	10

Tabela 1 da cartilha valores de edificações de imóveis urbanos - Vida referencial (Ir) e o valor residual (R)

A idade da edificação na época de sua avaliação (Ie) não pode ser superior à sua idade real, sendo aquela estimada em razão do obsoletismo da construção avaliando, quando deverá ser ponderada: a arquitetura, a funcionalidade e as características dos materiais empregados nos revestimentos. O estado de conservação não deve ser levado em conta na fixação desta idade.

O estado de conservação deve ser fixado em razão das constatações da vistoria, que deverá atentar para as condições aparentes de: sistema estrutural, de cobertura, hidráulico e elétrico; paredes, pisos e forros, inclusive seus revestimentos. Deve sopesar os custos para recuperação total da edificação. O estado de conservação da edificação deve ser classificado segundo a graduação referencial que consta no quadro adiante.

Ref.	Estado da Construção	Depreciação (d) (%)
A	Novo	0,00

B	Entre Novo e Regular	0,32
C	Regular	2,52
D	Entre Regular e Reparos Simples	8,09
E	Reparos Simples	18,10
F	Entre Reparos Simples e Importantes	33,20
G	Reparos Importantes	52,60
H	Entre Reparos Importantes a Edificação Sem Valor	75,20
I	Sem Valor	100,00

Quadro 1 da cartilha valores de edificações de imóveis urbanos – unidades isoladas 2019 – Estado de Conservação

A tipologia construtiva está vinculada ao valor de "R8N" (CUB-SP) divulgado mensalmente pelo SINDUSCON - Sindicato da Indústria da Construção Civil e deve ser adotado segundo a classificação construtiva da benfeitoria e finalidade que se destina, ajustado segundo os intervalos de valores fornecidos na tabela abaixo.

Classe	Grupo	Padrão Construtivo	Intervalo de Indices - PC		
			Mínimo	Médio	Máximo
Residencial	Barracos	Rústico	0,091	0,136	0,177
		Simples	0,178	0,203	0,234
	Casa	Rústico	0,409	0,481	0,553
		Proletário	0,624	0,734	0,844
		Econômico	0,919	1,070	1,221
		Simples	1,251	1,497	1,743
		Médio	1,903	2,154	2,355
		Superior	2,356	2,656	3,008
		Fino	3,331	3,865	4,399
		Luxo	4,843	-	-
Comercial	Galpão	Econômico	0,518	0,609	0,700
		Simples	0,982	1,125	1,268
		Médio	1,368	1,659	1,871
		Superior	1,872	-	-
Especial	Cobertura	Simples	0,071	0,142	0,213
		Médio	0,229	0,293	0,357
		Superior	0,333	0,486	0,639

Tabela de coeficientes da cartilha valores de edificações de imóveis urbanos – unidades isoladas 2019

5.2.1. ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO

A cartilha Valores de Edificações de Imóveis Urbanos – Unidades Isoladas – 2019 do IBAPE nos auxilia nos parâmetros técnicos para avaliação de edificações, e elucida quanto à especificação das avaliações que está relacionada com o grau de fundamentação.

As tabelas a seguir especificam os graus de fundamentação conforme o método utilizado e informações apresentadas no presente trabalho.

Item	Descrição	Grau		
		III	II	I
1	Estimativa do valor do terreno	Grau III de fundamentação no método comparativo ou no involutivo	Grau II de fundamentação no método comparativo ou no involutivo	Grau I de fundamentação no método comparativo ou no involutivo
2	Estimativa dos custos de reedição ou do valor de venda	Grau III de fundamentação no método da quantificação do custo	Grau II de fundamentação no método da quantificação do custo ou emprego do VEIU – 2019	Grau I de fundamentação no método da quantificação do custo
3	Fator de Comercialização ou Fator de Ajuste ao Mercado	Inferido em mercado semelhante, com mais de 03 (três) elementos	Inferido em mercado semelhante, com 03 (três) elementos	Justificado

Tabela nº 10: Grau de fundamentação no caso da utilização do Método Evolutivo e do estudo Valores de Edificações de Imóveis Urbanos – 2019.

Requisitos	Grau		
	III	II	I
Pontos Mínimos	8	5	3
Itens obrigatórios no grau correspondente	1 e 2, com 3 no mínimo no Grau II	1 e 2, com 3 no mínimo no Grau I	Todos

Tabela nº 11: Enquadramento do laudo segundo o grau de fundamentação no caso da utilização do Método Evolutivo.

6. DETERMINAÇÃO DO VALOR UNITÁRIO DOS TERRENOS

Após demonstração da metodologia empregada para determinação do unitário e apresentação dos elementos que compõem nosso espaço amostral, passamos então a apresentação da zona de avaliação e validação dos fatores, visando à determinação do valor unitário homogeneizado para o terreno conforme demonstrado anteriormente.

Zona de avaliação: Residencial horizontal médio

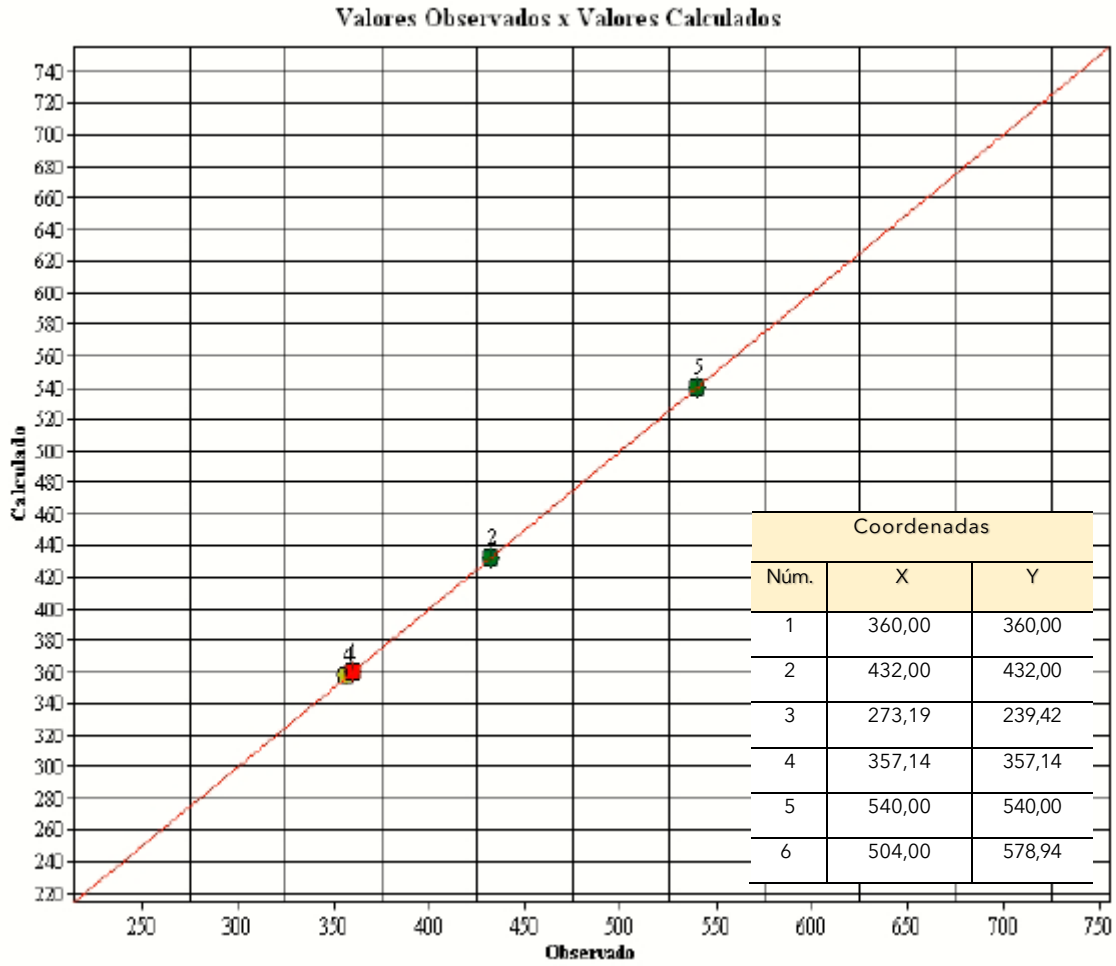
F_r	f	C_e	P_{mi}	P_{ma}	p	A_r	F_a	$A_{mín}$
10,00	0,20	1,00	25,00	40,00	0,50	250,00	1,00	200,00

Fator		Índice
✕	Localização	1,00
✕	Testada	13,00
✕	Profundidade	
☐	Frentes Múltiplas	Não
☐	Área	
✕	Topografia	Plano
☐	Consistência	Seco

MATRIZ DE UNITÁRIOS

Utilizado	Núm.	Endereço	Valor Unitário	Homoge-neização	Variação Paradigma	Variação Avaliando
✕	1	Jardim Monte Santo s/n	360,00	360,00	1,00	1,00
✕	2	Jardim Monte Santo s/n	432,00	432,00	1,00	1,00
☐	3	Jardim Monte Santo s/n	273,19	239,42	0,87	0,99
✕	4	Jardim Monte Santo s/n	357,14	357,14	1,00	1,00
✕	5	Rua Osvaldo Terra, s/n	540,00	540,00	1,00	1,00
☐	6	Rua Piloto Olívia Gonçalves, s/n	504,00	578,94	1,15	1,00

GRÁFICO DE DISPERSÃO



Coordenadas		
Núm.	X	Y
1	360,00	360,00
2	432,00	432,00
3	273,19	239,42
4	357,14	357,14
5	540,00	540,00
6	504,00	578,94

APRESENTAÇÃO DOS RESULTADOS

VALORES UNITÁRIOS	
Média Unitários:	422,29
Desvio Padrão:	85,78
- 30%:	295,60
+ 30%:	548,97
Coeficiente de Variação:	20,31

VALORES UNIT. HOMOGENEIZADOS	
Média Unitários:	422,29
Desvio Padrão:	85,78
- 30%:	295,60
+ 30%:	548,97
Coeficiente de Variação:	20,31

DADOS DO IMÓVEL AVALIANDO	
Tipo:	Terreno nú
Modalidade:	Venda
Data:	13/05/2023
Local:	Jd. Monte Santo
Solicitante:	9260-20.2003.8.26.0286
Área m²:	322,66 e 320,00
Média Saneada (R$):	422,29
Valor Unitário (R$/m²):	443,34

FORMAÇÃO DOS VALORES	
Testada R$:	0,00
Profundidade R$:	0,00
Frentes Múltiplas R$:	0,00
Fator Área R$:	0,00

INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%) (Paradigma)	
Intervalo Mínimo:	583,12
Intervalo Máximo:	614,72

INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%) (Avaliando)	
Intervalo Mínimo:	583,11
Intervalo Máximo:	614,73

APRESENTAÇÃO DO GRAU FUNDAMENTAÇÃO E PRECISÃO

Item	Descrição	Grau 3		Grau 2		Grau 1		Pontos Atingidos
1	Carac. do imóvel avaliando	Completa quanto a todas as variáveis analisadas	☐	Completa quanto aos fatores usados no tratamento	×	Adoção de situação paradigma	☐	2
2	Quantidade mínima de ados de mercado usados	12	☐	5	☐	3	×	1
3	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de informação referente a todas as características dos dados analisados	☐	Apresentação de informações referente a todas as características dos dados analisados	×	Apresentação informações referente a todos as Características dos dados referentes aos fatores	☐	2
4	Inervado de ajuste de cada fator p/ o conjunto de fatores	0,80 a 1,25	×	0,50 a 2,00	☐	0,40 a 2,50 *a	☐	3
							Total	8

GRAU DE PRECISÃO II

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO I

6.1. DETERMINAÇÃO DO VALOR DO IMÓVEL Nº 1

O valor total do terreno será obtido da multiplicação do valor unitário homogeneizado pela área do imóvel.

Valor Unitário Básico (Vu): R$ 443,34/m²
Área do terreno (At): 322,66 m²

$$Vt = Vu \times At$$

$$Vt = R\$\ 443{,}34/m^2 \times 322{,}66\ m^2$$

Vt = R$ 143.048,08, ou 144.000,00 (cento e quarenta e quatro mil reais), em valores comerciais.

6.2. DETERMINAÇÃO DO VALOR DO IMÓVEL Nº 2

6.2.1. TERRENO

O valor total do terreno será obtido da multiplicação do valor unitário homogeneizado pela área do imóvel.

Valor Unitário Básico (Vu): R$ 443,34/m²
Área do terreno (At): 320,00 m²

$$Vt = Vu \times At$$

$$Vt = R\$\ 443{,}34/m^2 \times 320{,}00\ m^2$$

Vt = R$ 141.868,80, ou R$ 142.000,00 (cento e quarenta e dois mil reais), em valores comerciais.

6.2.2. BENFEITORIA

O valor das benfeitorias será calculado seguindo o Método dos Preços de Venda mediante a aplicação da seguinte expressão:

$$Vb = CUB\text{-}SP * Pc * Ac * Foc$$

Ref.	Classe	Benfeitoria	Padrão	Intervalo Padrão	Depreciação		R8N [R$/m²]	Vub [R$/m²]
1	Residencial	Casa	Simples	1,251	C - Regular	2,52%	R$ 1.914,68	R$ 2.395,26

Ref.	I.Aparente [anos]	Valor Residual [Vr]	Idade Referencial [ir]	I.Aparente/ Ir	Coeficiente de Ross-Heidecke [K]	Área Construída [m²]	Foc	Valor Total
1	30	20%	70	42,86%	67,64%	87,42	0,7411	R$ 155.184,74
							Total	R$ 155.184,74

Ref.	Classe	Benfeitoria	Padrão	Intervalo Padrão	Depreciação		R8N [R$/m²]	Vub [R$/m²]
4	Especial	Cobertura	Simples	0,213	C - Regular	2,52%	R$ 1.914,68	R$ 407,83

Ref.	I.Aparente [anos]	Valor Residual [Vr]	Idade Referencial [ir]	I.Aparente/ Ir	Coeficiente de Ross-Heidecke [K]	Área Construída [m²]	Foc	Valor Total
4	15	20%	20	75,00%	33,51%	33,13	0,4681	R$ 6.324,24
							Total	R$ 6.324,24

Total	R$ 161.508,98

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO I

O valor de mercado para a benfeitoria avaliada perfaz o total de R$ 161.508,98 (cento e sessenta e um e quinhentos e oito mil reais e noventa e oito centavos), em valores comerciais para maio de 2.023, nesta Praça de Itapetininga/SP.

6.2.3. VALOR TOTAL DO IMÓVEL N° 2

O valor total do imóvel em estudo, para o mês de maio de 2.023 será dado em função da soma dos valores calculados para terreno e benfeitoria, segundo a expressão:

$$VI = Vt + Vb$$

VI = R$ 141.868,80 + R$ 161.508,98

Vi = R$ 303.377,78

O valor comercial de mercado para o imóvel avaliado perfaz o total de **R$ 305.000,00 (trezentos e cinco mil reais),** em valores comerciais para maio de 2.023, nesta Praça de Itapetininga/SP.

7. CONCLUSÃO

Após análise dos autos, vistoria e estudo técnico, conclui-se:

- **Imóvel n° 1:** Atendendo ao disposto na NBR 14.653 com Grau de Precisão II e Fundamentação I para o terreno, determinou-se o valor de **R$ 144.000,00 (cento e quarenta e quatro mil reais)** em valores comerciais para maio de 2023, nesta Praça de Itapetininga/SP.

- **Imóvel n° 2:** Atendendo ao disposto na NBR 14.653 com Grau de Precisão II e Fundamentação I para o terreno e Grau de Fundamentação I para a construção, determinou-se o valor de **R$ 305.000,00 (trezentos e cinco mil reais)** em valores comerciais para maio de 2023, nesta Praça de Itapetininga/SP.

8. ENCERRAMENTO

O presente trabalho técnico é constituído por 39 (trinta e nove) páginas, estando todas assinadas por esta Perita Judicial, encerrando-se por esta última, que é devidamente datada.

Termos em que respeitosamente,
Pede Deferimento.
Itu, 16 de maio de 2023.

Marcelly Gomes de Moura
Engenheira Civil
CREA Nº: 507.068.110-9/SP

- Perita Judicial –
ASSINADO ELETRONICAMENTE

9. ANEXOS:

Pesquisa imobiliária realizada, em maio de 2.023, no Bairro Jardim Monte Santo – Itapetininga/SP.

ELEMENTO Nº01	Valor de Oferta (R$): 70.000,00			
	Localização:	R. Piloto Olívia Gonçalves, 153	Cidade:	Itapetininga/SP
	Tipo	Lote	Área terreno (m²)	125,00
	Ocupado	Não	Disposição	Meio de quadra
	Área construída (m²):	0,00	Consistência	Seca
	Topografia	Plano		
	Anunciante	Jackson Nunes Negócios	Telefone	(15) 3271-8605
Oferta:	https://www.imovelweb.com.br/propriedades/terreno-para-venda-em-itapetininga-jardim-monte-santo-2959868395.html			

ELEMENTO Nº02	Valor de Oferta (R$): 100.000,00			
	Localização:	Jardim Monte Santo	Cidade:	Itapetininga/SP
	Tipo	Lote	Área terreno (m²)	250,00
	Ocupado	Não	Disposição	Meio de quadra
	Área construída (m²):	0,00	Consistência	Seca
	Topografia	Plano		
	Anunciante	Equipe Premium Adm.	Telefone	(11) 3681-9210
Oferta:	https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-jardim-monte-santo-bairros-itapetininga-250m2-venda-RS100000-id-2598334467/			

ELEMENTO Nº03	Valor de Oferta (R$): 150.000,00			
	Localização:	Rua Osvaldo Terra	Cidade:	Itapetininga/SP
	Tipo	Lote	Área terreno (m²)	250,00
	Ocupado	Não	Disposição	Meio de quadra
	Área construída (m²):	0,00	Consistência	Seca
	Topografia	Plano		
	Anunciante	Franciosi Imóveis	Telefone	(15) 3275-9400
Oferta:	https://imoveisglobal.com.br/Terreno_Lote_em_Itapetininga/Imovel_%C3%A0_venda_Terreno_Lote_%C3%A0_venda_250m2_em_Itapetininga_AD3266586.html			

ELEMENTO Nº04	Valor de Oferta (R$): 120.000,00			
	Localização:	Jardim Monte Santo	Cidade:	Itapetininga/SP
	Tipo	Lote	Área terreno (m²)	250,00
	Ocupado	Não	Disposição	Meio de quadra
	Área construída (m²):	0,00	Consistência	Seca
	Topografia	Plano		
	Anunciante	JJ. Gomes Imóveis	Telefone	(15) 99143-6911
Oferta:	https://www.jjgomesimoveis.com.br/imovel/2509798/terreno-venda-itapetininga-sp-jardim-monte-santo			

ELEMENTO Nº05	Valor de Oferta (R$): 150.000,00			
	Localização:	Jardim Monte Santo	Cidade:	Itapetininga/SP
	Tipo	Lote	Área terreno (m²)	494,16
	Ocupado	Não	Disposição	Meio de quadra
	Área construída (m²):	0,00	Consistência	Seca
	Topografia	Plano		
	Anunciante	JJ. Gomes Imóveis	Telefone	(15) 99143-6911
Oferta:	https://www.jjgomesimoveis.com.br/imovel/2211994/terreno-venda-itapetininga-sp-jardim-monte-santo			

ELEMENTO Nº06	Valor de Oferta (R$): 120.000,00			
	Localização:	Jardim Monte Santo	Cidade:	Itapetininga/SP
	Tipo	Lote	Área terreno (m²)	252,00
	Ocupado	Não	Disposição	Meio de quadra
	Área construída (m²):	0,00	Consistência	Seca
	Topografia	Plano		
	Anunciante	JJ. Gomes Imóveis	Telefone	(15) 99143-6911
Oferta:	https://www.franciosi.com.br/comprar/Itapetininga/Terreno/Lote/Jardim-Monte-Santo/32870			

Fichas geradas pelo tratamento dos fatores da avaliação do imóvel localizado no Bairro Jardim Monte Santo – Itapetininga/SP.

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 1

NÚMERO DA PESQUISA : ITAPETININGA - SP - 2023 ☒ **UTILIZADO** **DATA DA PESQUISA :** 12/05/2023

SETOR : **QUADRA :** **ÍNDICE DO LOCAL :** 0,00 **CHAVE GEOGRÁFICA :**

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Jardim Monte Santo **NÚMERO :** SN

COMP.: **BAIRRO :** **CIDADE :** ITAPETININGA - SP

CEP : **UF :** SP

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:	250,00	**TESTADA - (cf) m**	10,00	**PROF. EQUIV. (Pe) :**	25,00
ACESSIBILIDADE :	Direta	**FORMATO :**	Regular	**ESQUINA :**	Não
TOPOGRAFIA :	plano				
CONSISTÊNCIA :	seco				

SEM CONSTRUÇÃO

FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL 01:	1,00	**ADICIONAL 02:**	1,00	**ADICIONAL 03:**	1,00
ADICIONAL 04:	1,00	**ADICIONAL 05:**	1,00	**ADICIONAL 06:**	1,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta **VALOR VENDA (R$) :** 100.000,00 **VALOR LOCAÇÃO (R$) :** 0,00

IMOBILIÁRIA :

CONTATO : **TELEFONE :** 11-50110787

OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP		FATORES ADICIONAIS		VALORES/VARIAÇÃO	
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00	FT ADICIONAL 01 :	0,00	VALOR UNITÁRIO :	360,00
TESTADA Cf :	0,00	FT ADICIONAL 02 :	0,00	HOMOGENEIZAÇÃO :	360,00
PROFUNDIDADE Cp :	0,00	FT ADICIONAL 03 :	0,00	VARIAÇÃO :	1,0000
FRENTES MÚLTIPLAS Ce :	0,00	FT ADICIONAL 04 :	0,00	VARIAÇÃO AVALIANDO :	1,0001
CONSISTÊNCIA Fc :	0,00	FT ADICIONAL 05 :	0,00		
ÁREA Ca :	0,00	FT ADICIONAL 06 :	0,00		
TOPOGRAFIA Ft :	0,00				

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 3

NÚMERO DA PESQUISA : ITAPETININGA - SP - 2023 ☐ **UTILIZADO** **DATA DA PESQUISA :** 12/05/2023

SETOR : **QUADRA :** **ÍNDICE DO LOCAL :** 0,00 **CHAVE GEOGRÁFICA :**

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Jardim Monte Santo **NÚMERO :** SN

COMP.: **BAIRRO :** **CIDADE :** ITAPETININGA - SP

CEP : **UF :** SP

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:	494,16	**TESTADA - (cf) m**	20,00	**PROF. EQUIV. (Pe) :**	24,71
ACESSIBILIDADE :	Direta	**FORMATO :**	Regular	**ESQUINA :**	Não
TOPOGRAFIA :	plano				
CONSISTÊNCIA :	seco				

SEM CONSTRUÇÃO

FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL 01:	1,00	**ADICIONAL 02:**	1,00	**ADICIONAL 03:**	1,00
ADICIONAL 04:	1,00	**ADICIONAL 05:**	1,00	**ADICIONAL 06:**	1,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta **VALOR VENDA (R$) :** 150.000,00 **VALOR LOCAÇÃO (R$) :** 0,00

IMOBILIÁRIA :

CONTATO : **TELEFONE :** 11-50110787

OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP		FATORES ADICIONAIS		VALORES/VARIAÇÃO	
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00	**FT ADICIONAL 01 :**	0,00	**VALOR UNITÁRIO :**	273,19
TESTADA Cf :	-0,13	**FT ADICIONAL 02 :**	0,00	**HOMOGENEIZAÇÃO :**	239,42
PROFUNDIDADE Cp :	0,01	**FT ADICIONAL 03 :**	0,00	**VARIAÇÃO :**	0,8764
FRENTES MÚLTIPLAS Ce :	0,00	**FT ADICIONAL 04 :**	0,00	**VARIAÇÃO AVALIANDO :**	0,9997
CONSISTÊNCIA Fc :	0,00	**FT ADICIONAL 05 :**	0,00		
ÁREA Ca :	0,00	**FT ADICIONAL 06 :**	0,00		
TOPOGRAFIA Ft :	0,00				

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 4

NÚMERO DA PESQUISA : ITAPETININGA - SP - 2023 ☒ **UTILIZADO** **DATA DA PESQUISA :** 12/05/2023

SETOR : **QUADRA :** **ÍNDICE DO LOCAL :** 0,00 **CHAVE GEOGRÁFICA :**

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Jardim Monte Santo **NÚMERO :** SN

COMP.: **BAIRRO :** **CIDADE :** ITAPETININGA - SP

CEP : **UF :** SP

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:	252,00	**TESTADA - (cf) m**	10,00	**PROF. EQUIV. (Pe) :**	25,20
ACESSIBILIDADE :	Direta	**FORMATO :**	Regular	**ESQUINA :**	Não
TOPOGRAFIA :	plano				
CONSISTÊNCIA :	seco				

SEM CONSTRUÇÃO

FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL 01:	1,00	**ADICIONAL 02:**	1,00	**ADICIONAL 03:**	1,00
ADICIONAL 04:	1,00	**ADICIONAL 05:**	1,00	**ADICIONAL 06:**	1,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta **VALOR VENDA (R$) :** 100.000,00 **VALOR LOCAÇÃO (R$) :** 0,00

IMOBILIÁRIA :

CONTATO : **TELEFONE :** 11-50110787

OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP		FATORES ADICIONAIS		VALORES/VARIAÇÃO	
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00	**FT ADICIONAL 01 :**	0,00	VALOR UNITÁRIO :	357,14
TESTADA Cf :	0,00	**FT ADICIONAL 02 :**	0,00	HOMOGENEIZAÇÃO :	357,14
PROFUNDIDADE Cp :	0,00	**FT ADICIONAL 03 :**	0,00	VARIAÇÃO :	1,0000
FRENTES MÚLTIPLAS Ce :	0,00	**FT ADICIONAL 04 :**	0,00	VARIAÇÃO AVALIANDO :	1,0001
CONSISTÊNCIA Fc :	0,00	**FT ADICIONAL 05 :**	0,00		
ÁREA Ca :	0,00	**FT ADICIONAL 06 :**	0,00		
TOPOGRAFIA Ft :	0,00				

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 5

NÚMERO DA PESQUISA : ITAPETININGA - SP - 2023 ☒ **UTILIZADO** **DATA DA PESQUISA :** 12/05/2023

SETOR : **QUADRA :** **ÍNDICE DO LOCAL :** 0,00 **CHAVE GEOGRÁFICA :**

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rua Osvaldo Terra **NÚMERO :** SN

COMP.: **BAIRRO :** **CIDADE :** ITAPETININGA - SP

CEP : **UF :** SP

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:	250,00	**TESTADA - (cf) m**	10,00	**PROF. EQUIV. (Pe) :**	25,00
ACESSIBILIDADE :	Direta	**FORMATO :**	Regular	**ESQUINA :**	Não
TOPOGRAFIA :	plano				
CONSISTÊNCIA :	seco				

SEM CONSTRUÇÃO

FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL 01:	1,00	**ADICIONAL 02:**	1,00	**ADICIONAL 03:**	1,00
ADICIONAL 04:	1,00	**ADICIONAL 05:**	1,00	**ADICIONAL 06:**	1,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta **VALOR VENDA (R$) :** 150.000,00 **VALOR LOCAÇÃO (R$) :** 0,00

IMOBILIÁRIA :

CONTATO : **TELEFONE :** 11-50110787

OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP		FATORES ADICIONAIS		VALORES/VARIAÇÃO	
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00	**FT ADICIONAL 01 :**	0,00	VALOR UNITÁRIO :	540,00
TESTADA Cf :	0,00	**FT ADICIONAL 02 :**	0,00	HOMOGENEIZAÇÃO :	540,00
PROFUNDIDADE Cp :	0,00	**FT ADICIONAL 03 :**	0,00	VARIAÇÃO :	1,0000
FRENTES MÚLTIPLAS Ce :	0,00	**FT ADICIONAL 04 :**	0,00	VARIAÇÃO AVALIANDO :	1,0001
CONSISTÊNCIA Fc :	0,00	**FT ADICIONAL 05 :**	0,00		
ÁREA Ca :	0,00	**FT ADICIONAL 06 :**	0,00		
TOPOGRAFIA Ft :	0,00				

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 6

NÚMERO DA PESQUISA : ITAPETININGA - SP - 2023 ☐ **UTILIZADO** **DATA DA PESQUISA :** 12/05/2023

SETOR : **QUADRA :** **ÍNDICE DO LOCAL :** 0,00 **CHAVE GEOGRÁFICA :**

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rua Piloto Olívia Gonçalves **NÚMERO :** SN

COMP.: **BAIRRO :** Jardim Monte Santo **CIDADE :** ITAPETININGA - SP

CEP : **UF :** SP

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:	125,00	**TESTADA - (cf) m**	5,00	**PROF. EQUIV. (Pe) :**	25,00
ACESSIBILIDADE :	Direta	**FORMATO :**	Regular	**ESQUINA :**	Não
TOPOGRAFIA :	plano				
CONSISTÊNCIA :	seco				

SEM CONSTRUÇÃO

FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL 01:	1,00	**ADICIONAL 02:**	1,00	**ADICIONAL 03:**	1,00
ADICIONAL 04:	1,00	**ADICIONAL 05:**	1,00	**ADICIONAL 06:**	1,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta **VALOR VENDA (R$) :** 70.000,00 **VALOR LOCAÇÃO (R$) :** 0,00

IMOBILIÁRIA :

CONTATO : **TELEFONE :** 11-50110787

OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP		FATORES ADICIONAIS		VALORES/VARIAÇÃO	
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00	**FT ADICIONAL 01 :**	0,00	**VALOR UNITÁRIO :**	504,00
TESTADA Cf :	0,15	**FT ADICIONAL 02 :**	0,00	**HOMOGENEIZAÇÃO :**	578,94
PROFUNDIDADE Cp :	0,00	**FT ADICIONAL 03 :**	0,00	**VARIAÇÃO :**	1,1487
FRENTES MÚLTIPLAS Ce :	0,00	**FT ADICIONAL 04 :**	0,00	**VARIAÇÃO AVALIANDO :**	1,0004
CONSISTÊNCIA Fc :	0,00	**FT ADICIONAL 05 :**	0,00		
ÁREA Ca :	0,00	**FT ADICIONAL 06 :**	0,00		
TOPOGRAFIA Ft :	0,00				