

EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA 41ª VARA
CÍVEL DA CAPITAL

Ref.: Processo nº 0122441-28.2010.8.26.0100

ALEXANDRE PAULO IAKOWSKY NETTO,
arquiteto e urbanista, registrado no Conselho de Arquitetura e Urbanismo do
Brasil - CAU/BR sob o número A14.277-8, perito judicial nomeado nos autos
do processo em epígrafe, onde tem curso **AÇÃO DE EXECUÇÃO** proposta
por **PEREIRA DE QUEIROZ SILVA PRADO ADVOGADOS ASSOCIADOS**
contra **ROSELY LEVIN GRAICER**, tendo vistoriado o imóvel, procedido a
todas as diligências necessárias ao cumprimento de sua missão e compulsado
atentamente as peças que instruem o feito, vem mui respeitosamente subme-
ter à elevada apreciação de V. Exa. o resultado de seu trabalho, fundamentado
no presente

LAUDO DE AVALIAÇÃO

São Paulo, 5 de março de 2024

ALEXANDRE PAULO IAKOWSKY NETTO

Alexandre Paulo Iakowsky Netto

Arquiteto e Urbanista - CAU A14277-8
Avaliações e Perícias de Engenharia

Resumo

Imóvel objeto da Matrícula número 27.442 do Cartório de Registro de Imóveis de Atibaia/SP, situado na Rua Pintassilgo (antiga Rua A), número 184, Lote 1, da Quadra F, Pinheiral I, no Bairro do Mato Dentro, atualmente parte integrante da Estância Parque Atibaia, no município e comarca de Atibaia/SP.

VALOR DO IMÓVEL

R\$ 3.500.000,00
(TRÊS MILHÕES E QUINHENTOS MIL REAIS)

(MARÇO/2024)

Sumário

Capítulo 1.	4
1.1. Considerações Preliminares	4
Capítulo 2.	6
2.1. Vistoria	6
3. Localização	6
4. Descrição	8
4.1. Local	8
Capítulo 3.	25
6. Metodologia - Apuração do valor unitário básico	25
7. Apuração do valor do imóvel	27
7.1. O Capital - Terreno	27
7.1.1. Valor unitário do terreno	27
7.1.1.1. Fatores pesquisados	28
7.3. Capital - Benfeitorias	33
7.4. Capital - Imóvel	38
8. Grau de Fundamentação	39
9. Grau de Precisão	40
Encerramento	42

Anexos

1. Elementos Comparativos

2. Resultados

1.
Capítulo

1.1. Considerações Preliminares

O objetivo do presente trabalho é determinar o valor de mercado do imóvel objeto da Matrícula número 27.442 do Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Atibaia/SP, situado na Rua Pintassilgo (antiga Rua A), número 184, Lote 1 da Quadra F, Pinheiral I, no Bairro do Mato Dentro, atualmente parte integrante da Estância Parque Atibaia - EPA, município e comarca de Atibaia - SP.

O signatário entende que a presente avaliação deve refletir as condições vigentes no mercado imobiliário, ou seja, que o resultado final deverá representar o real valor do imóvel em questão para a data da avaliação (março de 2024).

Pelo glossário de Terminologia Básica Aplicável à Engenharia de Avaliações e Perícias do Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia de São Paulo - IBAPE/SP:

VALOR DE MERCADO: Expressão monetária teórica e mais provável de um bem, a uma data de referência, numa situação em que as partes, conscientes e conhecedores das possibilidades de seu uso envolvidas em sua transação, não estejam compelidas à negociação, no mercado vigente naquela data.

Em sendo assim, o signatário vistoriou o imóvel avaliando e suas circunvizinhanças, bem como diligências e estudos comparativos no sentido de apurar o valor de mercado, colhendo os elementos indispensáveis e pesquisas necessárias para a sua elaboração.

No presente trabalho, serão utilizadas as diretrizes básicas recomendadas pela Norma de Avaliação de Imóveis Urbanos a **NBR 14653 – AVALIAÇÃO DE BENS, PARTES 1 e 2**, e **NORMA IBAPE/2005**, bem como no conhecido e consagrado estudo **VALORES DE EDIFICAÇÕES DE IMÓVEIS URBANOS-IBAPE/2002**.

Nessa avaliação, assume-se que as dimensões constantes da documentação oferecida a este vistor estão corretas, que os títulos de propriedade são bons e que as informações fornecidas por terceiros são de boa fé e confiáveis. Assim como não foram efetuadas investigações específicas no que concerne aos defeitos em títulos, invasões, hipotecas, superposições de divisas e outros que não são objetos desta avaliação.

O signatário não assume responsabilidade sobre a matéria legal ou de engenharia, excluídas as implícitas para o exercício de suas honrosas funções, principalmente as estabelecidas em lei, código ou regulamento.

2. Capítulo

2.1. Vistoria

Após o estudo acurado da matéria, procedeu a perícia à vistoria do imóvel, quando então buscou observar sua situação, dimensionamento, características aparentes, benfeitorias existentes e outros detalhes de interesse à mais completa e perfeita conceituação de seu valor de venda.

3. Localização

O imóvel em questão, constituído de terreno e benfeitorias, está situado na Rua Pintassilgo (antiga Rua A), número 184, Lote 1 da Quadra F, Pinheiral I, no bairro do Mato Dentro, atualmente integrante da Estância Parque Atibaia - EPA, no município e comarca de Atibaia - SP.

A seguir a localização do imóvel, conforme a planta digitalizada e reproduzida do Google Maps:

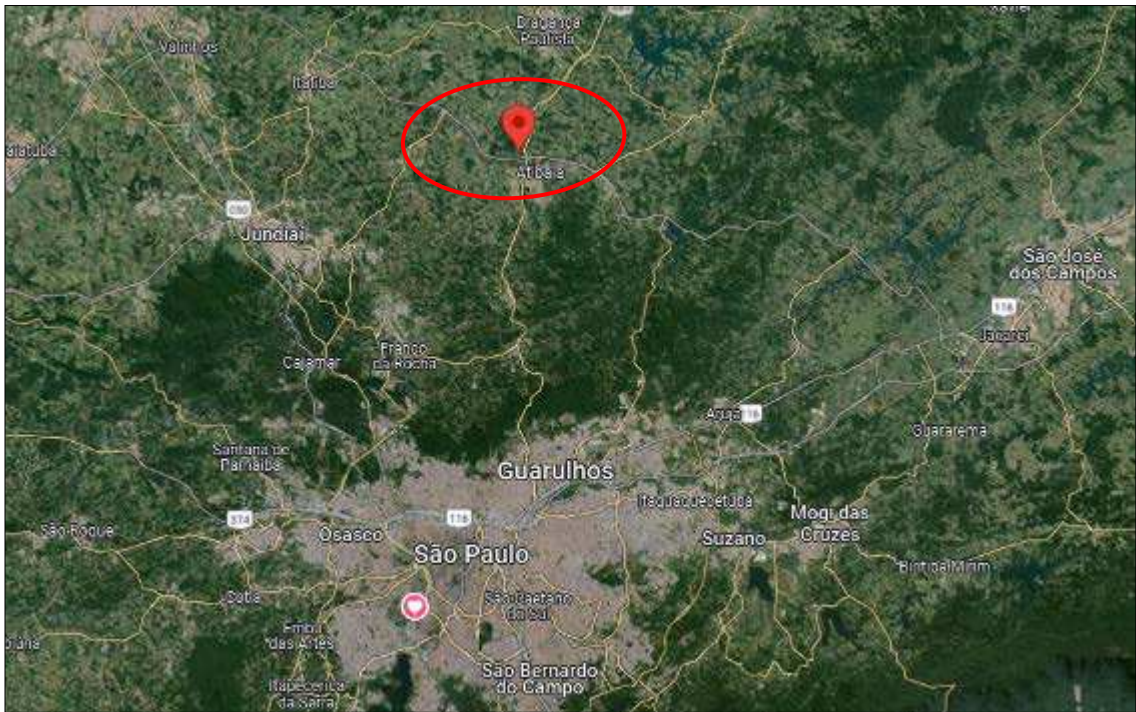


Figura 01: Localização do imóvel avaliando em relação a Capital.
Fonte: Google Maps



Figura 02: Recorte do mapa da região em que está localizado o imóvel avaliando.
Fonte: Google Maps



Figura 03: Vista aérea do imóvel em questão.

Fonte: Google Maps

O imóvel avaliando encontra-se cadastrado perante a Municipalidade como sendo parte do **CONTRIBUINTE 020.700.600.1000.54235**.

4. Descrição

4.1. Local

A Estância Parque Atibaia, do qual é parte o imóvel avaliando, é constituído por um prédio administrativo, spa, 03 (três) piscinas, sauna, campo de futebol, 08 (oito) quadras de tênis de saibro, paredão, academia, restaurante, sala de jogos, lagos, hípica etc. A Estância possui aproximadamente 300 (trezentas) casas e vários lotes de terreno vagos.

A Rua Pintassilgo é um logradouro com baixo tráfego de veículos, caracterizada por ocupação exclusivamente residencial.



Figura 04: Recorte da planta da Estância Parque Atibaia. Destaque para a localização do imóvel avaliando.



FOTO 01 - Vista da portaria da Estância Parque Atibaia - EPA do qual é parte o imóvel avaliando (altura do km 36,5 da Rodovia Fernão Dias).



FOTOS 02/05 - Vistas parciais da sede social com restaurante, equipamentos de ginástica e brinquedoteca da Estância Parque Atibaia - EPA.



FOTOS 06/09 - Vistas das piscinas da Estância Parque Atibaia - EPA.



FOTOS 10/13 - Vistas parciais das quadras de tênis, um dos lagos, baias e pista da hípica da Estância Parque Atibaia - EPA.

5. O Imóvel avaliando

O imóvel em questão, constituído por terreno e benfeitorias, aparentemente seco e firme, de formato irregular, de topografia irregular (active), possui área de 1.355,00 m², entestando em 20,00 metros com a Rua Pintassilgo. As construções existentes no imóvel em questão têm área aproximada de 600,00 m², podem ser enquadradas como **CASA PADRÃO FINO**, de acordo com os padrões elencados no conhecido e consagrado estudo **Valores de Edificações de Imóveis Urbanos - IBAPE/SP - 2019**, têm idade de 30 anos e o seu estado de conservação, segundo a classificação do mesmo estudo, pode ser atribuído como sendo “E”, que significa que está necessitando de reparos simples. As características dos acabamentos são as que se seguem:



VALORES DE EDIFICAÇÕES DE IMÓVEIS URBANOS

2.7 PADRÃO FINO

Edificações em terrenos de grandes proporções, totalmente isoladas, obedecendo a projeto arquitetônico peculiar, demonstrando preocupação com funcionalidade e a harmonia entre os materiais construtivos, assim como, com os detalhes dos acabamentos aplicados. Compostas normalmente de salas para três ambientes ou mais (estar, jantar, escritórios, biblioteca, sala de inverno, etc.), lavabo, sala de almoço, copa, cozinha com despensa, quatro ou mais dormitórios (geralmente suítes), dependências para empregados e garagem para no mínimo três veículos. Áreas livres planejadas atendendo projeto de paisagismo, podendo ter piscina, quadra esportiva ou churrasqueira. Estrutura completa de concreto armado. Cobertura em laje impermeabilizada com produtos apropriados, obedecendo a projeto específico e com proteção térmica ou telhas de cerâmica ou ardósia, sobre estrutura de madeira. Fachadas pintadas a látex acrílico sobre massa corrida, textura ou com aplicação de pedras especiais ou materiais equivalentes, com detalhes definindo um estilo arquitetônico.

Caracterizam-se pela utilização de materiais construtivos e acabamentos especiais, geralmente produzidos sob encomenda, tais como:

■ **Pisos:** mármore ou de granito, assoalhos, carpete de alta densidade.

■ **Paredes:** pintura acrílica sobre massa corrida, azulejos, fórmica, epóxi, tecidos, papel decorado, porcelanato ou equivalente.

■ **Forros:** pintura acrílica sobre massa corrida aplicada na própria laje ou gesso; madeira.

■ **Instalações hidráulicas:** obedecendo a projeto específico, banheiros dotados de peças sanitárias e metais nobres, hidromassagem, aquecimento central.

■ **Instalações elétricas:** projetadas especialmente e utilizando circuitos independentes e componentes de qualidade, para pontos de usos diversos, inclusive tomadas para equipamentos domésticos, telefone, eventualmente ar condicionado e equipamentos de segurança.

■ **Esquadrias:** madeira ou de alumínio com detalhes de projeto específico e utilizando ferragens especiais.



Padrão	Intervalo de Índices - Pc		
	Mínimo	Médio	Máximo
2.7 - Padrão Fino	3,331	3,865	4,399

13

Rua Luiz Galhanone, 632 · Casa 8 · Jardim Viana · São
CEP 05654-010 · ale_arquiteto@hotmail.com

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ALEXANDRE PAULO IAKOWSKI NETTO e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 05/03/2024 às 19:26 , sob o número WJMJ24404220227. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0122441-28.2010.8.26.0100 e código TX18aTsm.

O imóvel em questão, de quem da Rua Pintassilgo olha, é constituído por garagem, sala de jogos, sala de televisão, bar e sauna no pavimento térreo. No pavimento superior o imóvel é constituído por sala de estar, sala de lareira, sala de televisão, sala de jantar, 04 (quatro) dormitórios, sendo 02 (dois) com banheiros privativos, 01 (um) banheiro social que atende aos outros 02 (dois) dormitórios, cozinha, despensa, área de serviço, dormitório e banheiro de empregada.

O imóvel vistoriando, assim como os aspectos da via pública com a qual entesta, melhor serão observados nas fotografias a seguir juntadas:



FOTOS 14/15 - Vistas da Rua Pintassilgo enfocada nos dois sentidos.
Destaque para o imóvel avaliando.

Alexandre Paulo Iakowsky Netto

Arquiteto e Urbanista - CAU A14277-8

Avaliações e Perícias de Engenharia



FOTOS 16/19 - Vistas das fachadas, piscina e edícula com churrasqueira do imóvel avaliando.



FOTOS 20/23 - Vistas da fachada principal, garagem e sala de jogos (pavimento térreo) da edificação avalianda.



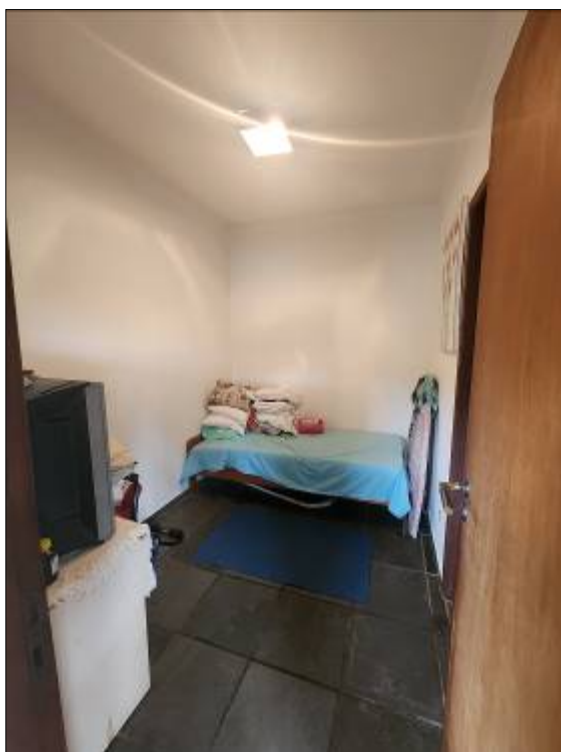
FOTOS 24/27 - Vistas parciais da sala de descanso, sauna e banheiro (pavimento térreo).



FOTOS 28/31 - Vistas das salas de estar, lareira e jantar, e varanda (pavimento superior) da edificação avalianda.



FOTOS 32/35 - Vistas parciais do lavabo, cozinha e despensa da edificação em questão (pavimento superior).



FOTOS 36/39 - Vistas parciais da lavanderia, dormitório e banheiro de Serviço (pavimentos superior).



FOTOS 41/41 - Vistas parciais dos primeiro e segundo dormitórios.



FOTOS 42/43 - Vistas parciais do banheiro que atende o primeiro e o segundo dormitórios da edificação avalianda.



FOTOS 44/47 - Vistas parciais do terceiro dormitório, do seu closet e do seu banheiro privativo (suíte).



FOTOS 48/49 - Vistas parciais do quarto dormitório e do seu banheiro privativo (suíte).



FOTOS 50/51 - Vistas parciais da edícula com churrasqueira e forno a lenha.

3.
Capítulo

6. Metodologia - Apuração do valor unitário básico

Para determinar o justo e real valor de mercado do imóvel ora avaliando, o signatário valeu-se dos métodos correntes adotados pela moderna técnica avaliatória.

Nas avaliações existem, fundamentalmente, cinco métodos básicos de avaliação:

1. Método Comparativo Direto de Dados de Mercado

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

2. Método Involutivo

Identifica o valor de mercado do bem, alicerçado no seu aproveitamento eficiente, baseado em modelo de estudo de viabilidade técnico-econômica, mediante hipotético empreendimento compatível com as características do bem e com as condições do mercado no qual está inserido, considerando-se cenários viáveis para execução e comercialização do produto.

3. Método Evolutivo

Identifica o valor do bem pelo somatório dos valores de seus componentes. Caso a finalidade seja a identificação do valor de mercado, deve ser considerado o fator de comercialização.

4. Método da Capitalização da Renda

Identifica o valor do bem, com base na capitalização presente da sua renda líquida prevista, considerando-se cenários viáveis.

5. Método da Capitalização da Renda

Utilizado para a apuração do valor das benfeitorias no método evolutivo, ou quando a finalidade da avaliação for a identificação do custo.

No caso vertente o método mais recomendável é o **MÉTODO COMPARATIVO DE DADOS DE MERCADO** que consiste em determinar o valor do imóvel pela comparação com outros similares, pelo preço de venda, tendo em vista suas características semelhantes e admitindo-se que todos os que produzem a mesma renda tem valor igual ou guardam proporcionalidade linear.

No processo comparativo, a comparação entre o imóvel em exame e os pesquisados é feita levando-se em conta as características intrínsecas de cada um e adaptando-se as diversas condições de fórmulas próprias. Consideram-se também os coeficientes de transposição, de profundidade, de testada, de topografia e outros.

7. Apuração do valor do imóvel

7.1. O Capital - Terreno

7.1.1. Valor unitário do terreno

Para a fixação do justo e correto valor unitário de terreno, representante da realidade imobiliária da região da Estância Parque Atibaia - EPA, o jurisperito fundamentar-se-á no **MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DO MERCADO**, pelo qual foram analisados dados de 15 (quinze) elementos situados no mesmo loteamento do imóvel avaliando, portanto todos situados na mesma região geoeconômica.

Antes de proceder à homogeneização dos elementos da pesquisa o signatário efetuou uma triagem inicial, quando então foram discrepados, de plano, aqueles elementos apresentando uma ou algumas das características a seguir elencadas:

- Distantes do imóvel avaliando;
- Data superior ou inferior a 01 (um) ano em relação à da avaliação.

Procurou-se aproveitar na medida do possível, o maior número de elementos enfocando terrenos-nus ou com construções de padrão bem definido.

Após esta triagem, ou análise inicial, restaram 09 (nove) elementos ditos confiáveis, que sofreram a homogeneização preconizada pelas Normas do IBAPE/2011.

A apuração do valor básico unitário do terreno foi feita por meio do metro quadrado médio, aplicando-se os fatores de valorização ou desvalorização, em consonância com as Normas anteriormente referidas.

7.1.1.1. Fatores pesquisados

O imóvel em questão está situado em zona de ocupação horizontal alto (3ª zona), que compreendem as regiões dotadas de infraestrutura completa e ocupadas exclusivamente por casas de alto padrão, com arquitetura das edificações diferenciada, geralmente com projetos personalizados. Nestes locais, predominam terrenos de grandes proporções, em torno de 600,00 m².

1. FATOR OFERTA (F_o): A fim de evitar uma superestimativa dos preços, foi utilizado, nos eventuais elementos em oferta (à venda), um fator para considerar a natural elasticidade dos preços nas negociações para pagamento à vista e/ou sobre valor reservado à comissão de imobiliárias/corretores, fator este que remonta a $F_o = 0,9$;

2. FATOR LOCALIZAÇÃO (F_{local}): Não foi adotada a transposição da parcela do valor referente ao terreno de um local para outro, porque todos os elementos estão situados na Estância Parque Atibaia.

3. FATOR FRENTE (C_f): Em zona residencial de padrão alto (3ª zona), em que a característica é de ocupação horizontal, o fator foi utilizado em função exponencial da proporção entre a frente projetada (F_p) e a testada de referência (F_r), tendo como referência: $F_r = 15,00m$.

4. FATOR PROFUNDIDADE (C_p): Em zona residencial de padrão alto (3ª Zona), em que a característica é de ocupação horizontal, o fator foi utilizado em

função exponencial da proporção entre a profundidade equivalente (P_e) e as profundidades limites indicadas para as zonas (P_{mi} e P_{ma}) de 30,00 metros (mínima) e 60,00 metros (máxima);

5. FATOR FRENTES MÚLTIPLAS (C_e): Conforme o disposto no item 5.5 da Norma para Avaliação de Imóveis nas Varas da Fazenda Pública da Capital – 2013.

6. FATOR TOPOGRAFIA (F_t): Conforme o disposto no item 5.7 da Norma para Avaliação de Imóveis nas Varas da Fazenda Pública da Capital – 2013, tendo como referência: Terreno plano.

7. FATOR CONSISTÊNCIA DO TERRENO (F_c): Conforme o disposto no item 5.8 da Norma para Avaliação de Imóveis nas Varas da Fazenda Pública da Capital – 2013, tendo como referência: Terreno seco.

8. FATOR ÁREA: Os elementos comparativos, se for o caso, deveram ser homogeneizados em função da área, conforme o estudo do Engenheiro Sérgio Abunaman, em seu livro “Homogeneização de áreas para avaliação de imóveis urbanos”.

Ah = $[(A_e/A_a)^{1/4} \text{ ou } 1/8]$, sendo:

Ah = Área homogeneizada

Ae = Área do elemento comparativo

Aa = Área do imóvel avaliando

A utilização do expoente deve ser utilizada da seguinte forma:

$$(A_e - A_a) \leq 30\% \rightarrow 1/4$$

$$(A_e - A_a) > 30\% \rightarrow 1/8$$

9. FATOR ATUALIZAÇÃO: Não foi utilizado porque todos os elementos foram coletados no mês da avaliação (final de agosto de 2018).

O valor básico unitário (Vu) foi homogeneizado para a situação paradigma através da seguinte expressão:

$$V_u= V_o \times \{1+ [(F_1-1)+ (F_2-1) +(F_3-1) ...+ (F_n-1)]\}$$

Assim, os elementos comparativos obtidos na pesquisa imobiliária foram homogeneizados para a seguinte situação paradigma:

SITUAÇÃO PARADIGMA	
Zona de características homogêneas	3ª região
Frente de referência (Fr)	15,00m
Profundidade mínima (Pmi)	30,00m
Profundidade máxima (Pma)	60,00m
Expoente do Fator frente (f)	0,15
Expoente do Fator profundidade (p)	0,50
Fator frentes múltiplas	não se aplica
Número de fatores utilizados (n)	7
Área do terreno avaliando	1.355,00 m²
Fator área entre 200,00 m² e 500,00 m²	não se aplica
Índice fiscal	1,00
Data-base	março/2024

10. FATOR TOPOGRAFIA: Para a utilização do fator de topografia devem ser examinadas detalhadamente as condições topográficas de todos os elementos componentes da amostra. A topografia do terreno, em elevação ou depressão, em aclave ou declive, poderá ser valorizante ou desvalorizante. Na utilização destes fatores, além de sua validação, deve ser fundamentada sua aplicação.

No caso de impossibilidade da fundamentação, podem ser adotados os seguintes fatores corretivos genéricos:

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
Em aclave até 10%	5%	1,05
Em aclave até 20%	10%	1,11
Em aclave acima de 20%	15%	1,18
Abaixo do nível da rua até 1,00m	-	1,00
Abaixo do nível da rua de 1,00m até 2,50m	10%	1,11
Abaixo do nível da rua 2,50m até 4,00m	20%	1,25
Acima do nível da rua até 2,00m	-	1,00
Acima do nível da rua de 2,00m até 4,00m	10%	1,11
Fatores aplicáveis às expressões previstas em 10.6		

Os fatores descritos foram testados e após análise dos coeficientes de variação de cada fator e do conjunto deles, verificou-se que contribuem para a homogeneização da amostra.

Em decorrência, os 15 (quinze) elementos comparativos analisados 09 (nove) mostraram-se confiáveis, cujo rol segue abaixo, bem como os cálculos aos quais chegou o resultado da avaliação.

Nos elementos comparativos, onde existem edificações, seu valor primeiramente é calculado de acordo com o estudo *Valores de Edificações de Imóveis Urbanos - Unidades Isolada - 2019* e depois é descontado do valor total do imóvel para efeito de obtenção do valor do terreno.

Alexandre Paulo Iakowsky Netto
Arquiteto e Urbanista - CAU A14277-8
Avaliações e Perícias de Engenharia

Desta forma, de acordo com os cálculos efetuados pelo Software *GeoAvaliarPro*, desenvolvido pelo Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia de São Paulo - IBAPE/SP e pela empresa Unidesk, ressaltando que o modelo atingiu Grau de Precisão III e Grau de Fundamentação II, o valor do terreno é:

VT = R\$ 761.690,74

**(SETECENTOS E SESSENTA E UM MIL, SEISCENTOS E NOVENTA REAIS
E SETENTA E QUATRO CENTAVOS)**

(MARÇO/2024)

7.3. Capital - Benfeitorias

Para o cálculo das benfeitorias foi utilizado o padrão construtivo descrito anteriormente, baseados no estudo **VALORES DE EDIFICAÇÕES DE IMÓVEIS URBANOS** publicado pelo **IBAPE/SP**, ou seja, Casa Padrão Fino, diretamente ao padrão **R₈N** do **SINDUSCON/SP**, conforme tabela a seguir:



VALORES DE EDIFICAÇÕES DE IMÓVEIS URBANOS

2.7

PADRÃO FINO

Edificações em terrenos de grandes proporções, totalmente isoladas, obedecendo a projeto arquitetônico peculiar, demonstrando preocupação com funcionalidade e a harmonia entre os materiais construtivos, assim como, com os detalhes dos acabamentos aplicados. Compostas normalmente de salas para três ambientes ou mais (estar, jantar, escritórios, biblioteca, sala de inverno, etc.), lavabo, sala de almoço, copa, cozinha com despensa, quatro ou mais dormitórios (geralmente suítes), dependências para empregados e garagem para no mínimo três veículos. Áreas livres planejadas atendendo projeto de paisagismo, podendo ter piscina, quadra esportiva ou churrasqueira. Estrutura completa de concreto armado. Cobertura em laje impermeabilizada com produtos apropriados, obedecendo a projeto específico e com proteção térmica ou telhas de cerâmica ou ardósia, sobre estrutura de madeira. Fachadas pintadas a látex acrílico sobre massa corrida, textura ou com aplicação de pedras especiais ou materiais equivalentes, com detalhes definindo um estilo arquitetônico.

Caracterizam-se pela utilização de materiais construtivos e acabamentos especiais, geralmente produzidos sob encomenda, tais como:

- **Pisos:** mármore ou de granito, assoalhos, carpete de alta densidade.
- **Paredes:** pintura acrílica sobre massa corrida, azulejos, fórmica, epóxi, tecidos, papel decorado, porcelanato ou equivalente.
- **Forros:** pintura acrílica sobre massa corrida aplicada na própria laje ou gesso; madeira.
- **Instalações hidráulicas:** obedecendo a projeto específico, banheiros dotados de peças sanitárias e metais nobres, hidromassagem, aquecimento central.
- **Instalações elétricas:** projetadas especialmente e utilizando circuitos independentes e componentes de qualidade, para pontos de usos diversos, inclusive tomadas para equipamentos domésticos, telefone, eventualmente ar condicionado e equipamentos de segurança.
- **Esquadrias:** madeira ou de alumínio com detalhes de projeto específico e utilizando ferragens especiais.





Padrão	Intervalo de Índices - Pc		
	Mínimo	Médio	Máximo
2.7 - Padrão Fino	3,331	3,865	4,399

Considerando que o valor do **R₈N** do **SINDUSCON/SP** publicado em março de 2024 é de **R\$ 1.959,87/m²**, o valor unitário da construção será obtido da seguinte forma:

$V_u = 3,865 \times R\$ 1.959,87/m^2$

$V_u = R\$ 7.574,89/m^2$

Para o cálculo da depreciação das benfeitorias, foi utilizado o critério de *Ross-Heidecke*, que leva em conta o obsoletoismo, o tipo de construção e acabamento, bem como o estado de conservação da edificação na determinação de seu valor de venda.

O coeficiente residual será obtido através do tipo e do padrão da construção conforme **TABELA 1**, a seguir reproduzida:

Tabela 1 – Vida referencial (IR) e o valor residual (R) para as tipologias deste estudo				
CLASSE	TIPO	PADRÃO	Idade Referencial – IR (anos)	Valor Residual – R (%)
RESIDENCIAL	BARRACO	1.1.1- Padrão Rústico	5	0
		1.1.2- Padrão Simples	10	0
	CASA	1.2.1- Padrão Rústico	60	20
		1.2.2- Padrão Proletário	60	20
		1.2.3- Padrão Econômico	70	20
		1.2.4- Padrão Simples	70	20
		1.2.5- Padrão Médio	70	20
		1.2.6- Padrão Superior	70	20
		1.2.7- Padrão Fino	60	20
		1.2.8- Padrão Luxo	60	20
	APARTAMENTO	1.3.1- Padrão Econômico	60	20
		1.3.2- Padrão Simples	60	20
		1.3.3- Padrão Médio	60	20
		1.3.4- Padrão Superior	60	20
		1.3.5- Padrão Fino	50	20
		1.3.6- Padrão Luxo	50	20
COMERCIAL, SERVIÇO E INDUSTRIAL	ESCRITÓRIO	2.1.1- Padrão Econômico	70	20
		2.1.2- Padrão Simples	70	20
		2.1.3- Padrão Médio	60	20
		2.1.4- Padrão Superior	60	20
		2.1.5- Padrão Fino	50	20
		2.1.6- Padrão Luxo	50	20
	GALPÃO	2.2.1- Padrão Econômico	60	20
		2.2.2- Padrão Simples	60	20
ESPECIAL	COBERTURA	3.1.1- Padrão Simples	20	10
		3.1.2- Padrão Médio	20	10
		3.1.3- Padrão Superior	30	10

O imóvel em questão se enquadra como classe residencial, tipo casa e padrão fino, em que a vida referencial corresponde a 60 (sessenta) anos e o valor residual equivale a 20%, ou seja:

Idade real das benfeitorias: 30 (trinta) anos;
Vida Útil (referencial) da construção: 60 (sessenta) anos;
Idade em percentual (%) da vida referencial = 30/60 = 0,50 = 50%

O estado de conservação da edificação será classificado de acordo com a graduação que consta do **QUADRO A**, do estudo - Valores de Edificações de Imóveis Urbanos do IBAPE/SP, a seguir juntado:

Quadro 1 – Estado de Conservação – Ec			
Ref.	Estado da Edificação	Depreciação (%)	Características
A	Nova	0,00	Edificação nova ou com reforma geral e substancial, com menos de dois anos, que apresente sinais de desgaste natural de pintura externa.
B	Entre nova e regular	0,32	Edificação nova ou com reforma geral ou substancial, com menos de dois anos, que apresente necessidade apenas de uma demão leve de pintura para recompor sua aparência.
C	Regular	2,52	Edificação seminova ou com reforma geral ou substancial entre dois a cinco anos, cujo estado geral possa ser recuperado apenas com reparos de eventuais fissuras superficiais localizadas e/ou pintura externa e interna.
D	Entre regular e necessitando de reparos simples	8,09	Edificação seminova ou com reforma geral ou substancial entre dois a cinco anos, cujo estado geral possa ser recuperado com reparos de fissuras e trincas localizadas e superficiais e pintura externa e interna.
E	Necessitando de reparos simples	18,10	Edificação cujo estado geral possa ser recuperado com pintura externa e interna após reparos de fissuras e trincas superficiais generalizadas, sem recuperação do sistema estrutural. Eventualmente, revisão do sistema hidráulico e elétrico.
F	Necessitando de reparos simples a importantes	33,20	Edificação cujo estado geral possa ser recuperado com pintura externa e interna após reparos de fissuras e trincas, com estabilização e/ou recuperação localizada do sistema estrutural. As instalações hidráulicas e elétricas possam ser restauradas mediante a revisão e com substituição eventual de algumas peças desgastadas naturalmente. Eventualmente possa ser necessária a substituição dos revestimentos de pisos e paredes, de um ou de outro cômodo. Revisão da impermeabilização ou substituição de telhas de cobertura.
G	Necessitando de reparos importantes	52,60	Edificação cujo estado geral possa ser recuperado com pintura externa e interna, com substituição de panos de regularização da alvenaria, reparos de fissuras e trincas, com estabilização e/ou recuperação de grande parte do sistema estrutural. As instalações hidráulicas e elétricas possam ser restauradas mediante substituição de peças aparentes. A substituição dos revestimentos de pisos e paredes, da maioria dos cômodos, se faz necessária. Substituição ou reparos importantes na impermeabilização ou no telhado.
H	Necessitando de reparos importantes a edificação sem valor	75,20	Edificação cujo estado geral com estabilização e/ou recuperação do sistema estrutural, substituição da regularização da alvenaria, reparos de fissuras e trincas. Substituição das instalações hidráulicas e elétricas. Substituição dos revestimentos de pisos e paredes. Substituição da impermeabilização ou do telhado.
I	Edificação sem valor	100,00	Edificação em estado de ruína.

O estado de conservação do imóvel avaliando se enquadra no item “E”, ou seja, edificação necessitando de reparos simples.

O coeficiente “K” será obtido na TABELA 2, a seguir, mediante dupla entrada: na linha, entra-se com o número da relação percentual entre a idade da edificação e a vida referencial, relativa ao padrão da construção, já apresentado como sendo 35 %. Na coluna, utiliza-se a leta correspondente ao estado de conservação da edificação, ficando segundo as faixas específicas no QUADRO A.

Tabela 2 – Coeficiente de Ross-Heideck – 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

Assim, o fator de adequação à obsolescência e ao estado de conservação (F_{oc}), será dado pela seguinte fórmula:

$$F_{oc} = R + K \times (1-R)$$

Em que:

R = coeficiente residual correspondente ao padrão das edificações, expresso em números decimais;

K = Coeficiente de *Ross-Heidecke*, obtido da seguinte maneira:

I/V: I = idade atual das construções/V = vida útil da construção

Pela tabela de *Ross-Heidecke*, que indica o coeficiente de depreciação (K) para o estado de conservação da edificação e para o índice I/V obtido anteriormente, chega-se ao fator de obsolescência e conservação do imóvel (F_{oc}).

Portanto:

$$F_{oc} = 0,20 + 0,5119 \times (1 - 0,20)$$

$$F_{oc} = 0,609$$

O valor das benfeitorias será resultante do cálculo:

$$V_b = A_c \times V_{uc} \times F_{oc}$$

Sendo:

V_b = valor das benfeitorias = ?

A_c = área total = 600,00 m²

V_{uc} = valor unitário médio da construção = R\$ 7.574,89/m²

F_{oc} = fator de conservação e obsolescência = 0,609

Portanto:

$V_b = 600,00 \text{ m}^2 \times \text{R\$ } 7.574,89 \times 0,609$

$V_b = \text{R\$ } 2.767.864,80$

(DOIS MILHÕES, SETECENTOS E SESSENTA E SETE MIL, OITOCENTOS E SESSENTA E QUATRO REAIS E OITENTA CENTAVOS)

(MARÇO/2024)

7.4. Capital - Imóvel

Face a todas as considerações expostas nos itens anteriores e as características do imóvel avaliando, o valor final será composto da somatória dos seguintes valores:

Terreno	= R\$ 761.690,74
Benfeitorias	= R\$ 2.767.864,80
Total	= R\$ 3.529.555,54

Considerando-se o critério recomendado pelo IBAPE/SP de aproximação de até 1% para arredondamento de valores obtêm-se:

VALOR DO IMÓVEL

R\$ 3.500.000,00

(TRÊS MILHÕES E QUINHENTOS MIL REAIS)

(MARÇO/2024)

8. Grau de Fundamentação

A especificação de uma avaliação está relacionada tanto com o empenho do técnico de avaliações, como com o mercado e as informações que possam ser dele extraídas. O estabelecimento inicial pelo contratante do grau de fundamentação desejado tem por objetivo a determinação do empenho no trabalho avaliatório, mas não representa garantia de alcance de graus elevados de fundamentação.

Os requisitos para fundamentação no tratamento por fatores podem ser verificados na **Tabela 3** abaixo.

Item	Descrição	Grau		
		III	II	I
1	Caracterização do imóvel avaliando	Completa quanto a todos os fatores analisados	Completa quanto aos fatores utilizados no tratamento	Adoção de situação paradigma
2	Quantidade 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 analisadas, com foto e características observadas pelo autor do laudo	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisadas	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados correspondentes aos fatores utilizados
4	Intervalo admissível de ajuste para o conjunto de fatores	0,80 a 1,25	0,50 a 2,00	0,40 a 2,50 *a
*a No caso de utilização de menos de cinco dados de mercado, o intervalo admissível de ajuste é de 0,80 a 1,25, pois é desejável que, com um número menor de dados de mercado, a amostra seja menos heterogênea.				

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

Para atingir o **Grau III** são obrigatórias:

- a) Apresentação do laudo na modalidade completa;
- b) Identificação completa dos endereços dos dados de mercado, bem como das fontes de informação;

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ALEXANDRE PAULO IAKOWSKI NETTO e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 05/03/2024 às 19:26 , sob o número WJMJ24404220227. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0122441-28.2010.8.26.0100 e código TX18aTsm.

c) Valor final adotado coincidente com a estimativa pontual de tendência central.

Para fins de enquadramento global do laudo em graus de fundamentação, devem ser considerados os seguintes critérios:

- a) Na **Tabela 3**, identificam-se três campos (graus III, II e I) e itens;
- b) O atendimento a cada exigência do Grau I terá 1 ponto; do Grau II, 2 pontos; e do Grau III, 3 pontos;
- c) O enquadramento global do laudo deve considerar a soma de pontos obtidos para o conjunto de itens, atendendo à **Tabela 4** a seguir:

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

Tabela 4 - Enquadramento do laudo segundo seu grau de fundamentação no caso de utilização de tratamento por fatores

No caso em questão, os pontos obtidos foram 11, portanto, **GRAU II DE FUNDAMENTAÇÃO.**

9. Grau de Precisão

Quanto ao grau de precisão, este depende exclusivamente das características do mercado e da amostra coletada e, por isso, não é passível de fixação a priori.

De acordo com o item 13.4 *Graus de precisão no caso de homogeneização através de tratamento por fatores ou da utilização de inferência estatística* da Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos – IBAPE-

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ALEXANDRE PAULO IAKOWSKI NETTO e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 05/03/2024 às 19:26 , sob o número WJMJ24404220227. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0122441-28.2010.8.26.0100 e código TX18aTsm.

SP, os graus de precisão no caso de homogeneização através de tratamento por fatores ou da utilização de inferência estatística, será definido pela **Tabela 11** abaixo.

Descrição	Grau		
	III	II	I
Amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno da estimativa de tendência central	≤30%	≤40%	≤ 50%

Tabela 11 - Graus de precisão no caso de homogeneização através de tratamento por fatores ou da utilização de inferência estatística

Da tabela supra, certifica o técnico signatário que o modelo proposto atingiu **GRAU III DE PRECISÃO**.

Encerramento

Dada por encerrada a missão, exponho o presente parecer técnico em 42 (quarenta e duas) folhas, impressas e numeradas de um só lado, sendo a primeira e essa última datadas e assinadas, e 2 (dois) anexos.

São Paulo, 5 de março de 2024

ALEXANDRE PAULO IAKOWSKY NETTO

Em atenção ao Artigo 4º do Provimento nº797/2003 do Conselho Superior de Magistratura, informa que se encontram à disposição das partes, respectivos advogados e demais interessados, em arquivo desta Egrégia Vara : “curriculum vitae”, carteira de habilitação (CAU), diploma de arquitetura e urbanismo e certidões cível e criminal.

A N E X O - I



ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO			
DADOS DA FICHA 2			
NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2024		☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 01/03/2024	
SETOR : 1	QUADRA : 1	ÍNDICE DO LOCAL : 1,00	CHAVE GEOGRÁFICA :
DADOS DA LOCALIZAÇÃO			
ENDEREÇO : Estância Parque Atibaia		NÚMERO : 10	
COMP.:	BARRO : Estância Parque Atibaia	CIDADE : SAO PAULO - 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:	806,00	TESTADA - (ct) m	20,00
ACESSIBILIDADE :	Direta	FORMATO :	Regular
TOPOGRAFIA :	plano	PROF. EQUIV. (Pe) :	40,30
CONSISTÊNCIA :	seco	ESQUINA :	Não
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\$) : 650.000,00	VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00	
MOBILIÁRIA :	Dicasa Imóveis		
CONTATO :	Cod. 806	TELEFONE : (11)-24277077	
OBSERVAÇÃO :			

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO			
FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO	
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00	FT ADICIONAL 01 :	0,00
TESTADA Ct :	-0,04	FT ADICIONAL 02 :	0,00
PROFUNDIDADE Cp :	0,00	FT ADICIONAL 03 :	0,00
FRENTES MÚLTIPLAS Ce :	0,00	FT ADICIONAL 04 :	0,00
CONSISTÊNCIA Fc :	0,00	FT ADICIONAL 05 :	0,00
ÁREA Ca :	0,00	FT ADICIONAL 06 :	0,00
TOPOGRAFIA Ft :	0,00		
		VALOR UNITÁRIO :	725,81
		HOMOGENEIZAÇÃO :	695,15
		VARIAÇÃO :	0,9578
		VARIAÇÃO AVALIANDO :	1,0000



GeoAvaliarPro™

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO			
DADOS DA FICHA 3			
NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2024		☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 01/03/2024	
SETOR : I	QUADRA : I	ÍNDICE DO LOCAL : 1,00	CHAVE GEOGRÁFICA :
DADOS DA LOCALIZAÇÃO			
ENDEREÇO : Estância Parque Atibala		NÚMERO : 11	
COMP.:	BARRO : Estância Parque Atibala	CIDADE : SAO PAULO - 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:	1.000,00	TESTADA - (ct) m	20,00
ACESSIBILIDADE :	Direta	FORMATO :	Regular
TOPOGRAFIA :	plano	PROF. EQUIV. (Pe) :	50,00
CONSISTÊNCIA :	seco	ESQUINA :	Não
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\$) : 520.000,00	VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00	
MOBILIÁRIA :	Lairton Imóveis		
CONTATO :	Cod. TED973	TELEFONE : (11)-44120769	
OBSERVAÇÃO :			

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO			
FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO	
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00	FT ADICIONAL 01 :	0,00
TESTADA Ct :	-0,04	FT ADICIONAL 02 :	0,00
PROFUNDIDADE Cp :	0,00	FT ADICIONAL 03 :	0,00
FRENTES MÚLTIPLAS Ce :	0,00	FT ADICIONAL 04 :	0,00
CONSISTÊNCIA Fc :	0,00	FT ADICIONAL 05 :	0,00
ÁREA Ca :	0,00	FT ADICIONAL 06 :	0,00
TOPOGRAFIA Ft :	0,00		
		VALOR UNITÁRIO :	468,00
		HOMOGENEIZAÇÃO :	448,23
		VARIAÇÃO :	0,9578
		VARIAÇÃO AVALIANDO :	1,0000

Alexandre Paulo Iakowsky Netto
Arquiteto e Urbanista - CAU A14277-8
Avaliações e Perícias de Engenharia



GeoAvaliarPro

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO			
DADOS DA FICHA 4			
NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2024		☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 01/03/2024	
SETOR : 1	QUADRA : 1	ÍNDICE DO LOCAL : 1,00	CHAVE GEOGRÁFICA :
DADOS DA LOCALIZAÇÃO			
ENDEREÇO : Estância Parque Atibaia		NÚMERO : 12	
COMP.:	BARRO : Estância Parque Atibaia	CIDADE : SAO PAULO - 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:	1.003,00	TESTADA - (ct) m	20,00
PROF. EQUIV. (Pe) :			50,15
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\$) :	652.268,00
		VALOR LOCAÇÃO (R\$) :	0,00
IMOBILIÁRIA :	Viver Imóveis		
CONTATO :	Cod. TED507	TELEFONE : (11)-24271003	
OBSERVAÇÃO :			

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO					
FATORES NORMA IBAPE/SP		FATORES ADICIONAIS		VALORES/VARIAÇÃO	
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00	FT ADICIONAL 01 :	0,00	VALOR UNITÁRIO :	585,29
TESTADA CI :	-0,04	FT ADICIONAL 02 :	0,00	HOMOGENEIZAÇÃO :	560,57
PROFUNDIDADE Cp :	0,00	FT ADICIONAL 03 :	0,00	VARIAÇÃO :	0,9578
FRENTES MÚLTIPLAS Ce :	0,00	FT ADICIONAL 04 :	0,00	VARIAÇÃO AVALIANDO :	1,0000
CONSISTÊNCIA Fc :	0,00	FT ADICIONAL 05 :	0,00		
ÁREA Ca :	0,00	FT ADICIONAL 06 :	0,00		
TOPOGRAFIA FI :	0,00				





ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA6

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2024

☒UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 01/03/2024

SETOR : I

QUADRA : I

ÍNDICE DO LOCAL : 1,00

CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Estância Parque Atibala

NÚMERO : 14

COMP. :

BARRO : Estância Parque Atibala

CIDADE : SAO PAULO - 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 : 1.000,00

TESTADA - (ct) m : 20,00

PROF. EQUIV. (Pe) : 50,00

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\$) : 609.301,00

VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00

IMOBILIÁRIA : Oliveira Imóveis

CONTATO : Cod. TE0091

TELEFONE : (11)-939033790

OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO					
FATORES NORMA IBAPE/SP		FATORES ADICIONAIS		VALORES/VARIAÇÃO	
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00	FT ADICIONAL 01 :	0,00	VALOR UNITÁRIO :	548,37
TESTADA Ct :	-0,04	FT ADICIONAL 02 :	0,00	HOMOGENEIZAÇÃO :	525,21
PROFUNDIDADE Cp :	0,00	FT ADICIONAL 03 :	0,00	VARIAÇÃO :	0,9578
FRENTES MÚLTIPLAS Ce :	0,00	FT ADICIONAL 04 :	0,00	VARIAÇÃO AVALIANDO :	1,0000
CONSISTÊNCIA Fc :	0,00	FT ADICIONAL 05 :	0,00		
ÁREA Ca :	0,00	FT ADICIONAL 06 :	0,00		
TOPOGRAFIA Ft :	0,00				

Rua Luiz Galhanone, 632 · Casa 8 · Jardim Viana · São

CEP 05654-010 · ale_arquiteto@hotmail.com

47

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ALEXANDRE PAULO IAKOWSKI NETTO e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 05/03/2024 às 19:26 , sob o número WJMJ24404220227. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0122441-28.2010.8.26.0100 e código TX18aTsm.

Alexandre Paulo Iakowsky Netto
Arquiteto e Urbanista - CAU A14277-8
Avaliações e Perícias de Engenharia



ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA7

NÚMERO DA PESQUISA: SAO PAULO - SP - 2024

☒UTILIZADO DATA DA PESQUISA: 01/03/2024

SETOR: I

QUADRA: I

ÍNDICE DO LOCAL: 1,00

CHAVE GEOGRÁFICA:

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO: Estância Parque Atibala

NÚMERO: 15

COMP.:BARRO: Estância Parque Atibala

CIDADE: SAO PAULO - 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) m²:1.500,00

TESTADA - (ct) m:20,00

PROF. EQUIV. (Pe):75,00

ACESSIBILIDADE: Direta

FORMATO: Regular

ESQUINA: Não

TOPOGRAFIA: plano

CONSISTÊNCIA: seco

DADOS DA BENFEITORIA

TIPO DA EDIFICAÇÃO: Casa

USO DA EDIFICAÇÃO: Residencial

ÁREA CONSTRUÍDA: 250,00 M²

PADRÃO CONSTR.: casa médio

CONSERVAÇÃO: c - regular

COEF. PADRÃO: 2,154

IDADE REAL: 20 anos

COEF. DE DEPRECIAÇÃO (k): 0,837

CUSTO BASE (R\$): 1.959,87

VAGAS: 4

PAVIMENTOS: I

VALOR CALCULADO (R\$): 883.361,43

VALOR ARBITRADO (R\$): 0,00

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\$): 1.700.000,00

VALOR LOCAÇÃO (R\$): 0,00

MOBILIÁRIA: Israel Mucinic

CONTATO: Cod. IM1946

TELEFONE: (11)-32250557

OBSERVAÇÃO:

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO				
FATORES NORMA IBAPE/SP		FATORES ADICIONAIS		VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc:	0,00	FT ADICIONAL 01:	0,00	VALOR UNITÁRIO: 431,09
TESTADA Ct:	-0,04	FT ADICIONAL 02:	0,00	HOMOGENEIZAÇÃO: 422,18
PROFUNDIDADE Cp:	0,02	FT ADICIONAL 03:	0,00	VARIAÇÃO: 0,9793
FRENTES MÚLTIPLAS Ce:	0,00	FT ADICIONAL 04:	0,00	VARIAÇÃO AVALIANDO: 1,0000
CONSISTÊNCIA Fc:	0,00	FT ADICIONAL 05:	0,00	
ÁREA Ca:	0,00	FT ADICIONAL 06:	0,00	
TOPOGRAFIA Ft:	0,00			

REGISTRO FOTOGRÁFICO

DADOS DA FICHA

NÚMERO DA PESQUISA: SAO PAULO - SP - 2024

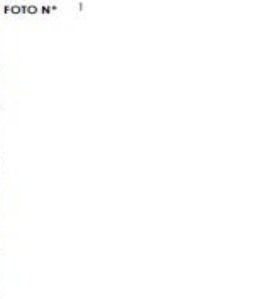
NÚMERO ELEMENTO: 7

DATA DA PESQUISA: 01/03/2024

SETOR: I

QUADRA: I

CHAVE GEOGRÁFICA:







ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA8

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2024

☒UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 01/03/2024

SETOR : I

QUADRA : I

ÍNDICE DO LOCAL : 1,00

CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Estância Parque Atibala

NÚMERO : 16

COMP. : BARRO : Estância Parque Atibala

CIDADE : SAO PAULO - 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: 2.400,00

TESTADA - (ct) m: 20,00

PROF. EQUIV. (Pe) : 120,00

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\$) : 1.400.000,00

VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00

MOBILIÁRIA : Elite Imóveis

CONTATO : Cod. TED073

TELEFONE : (11)-971904646

OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO					
FATORES NORMA IBAPE/SP		FATORES ADICIONAIS		VALORES/VARIAÇÃO	
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00	FT ADICIONAL 01 :	0,00	VALOR UNITÁRIO :	525,00
TESTADA Ct :	-0,04	FT ADICIONAL 02 :	0,00	HOMOGENEIZAÇÃO :	592,90
PROFUNDIDADE Cp :	0,17	FT ADICIONAL 03 :	0,00	VARIAÇÃO :	1,1293
FRENTES MÚLTIPLAS Ce :	0,00	FT ADICIONAL 04 :	0,00	VARIAÇÃO AVALIANDO :	1,0003
CONSISTÊNCIA Fc :	0,00	FT ADICIONAL 05 :	0,00		
ÁREA Ca :	0,00	FT ADICIONAL 06 :	0,00		
TOPOGRAFIA Ft :	0,00				

Rua Luiz Galhanone, 632 · Casa 8 · Jardim Viana · São

CEP 05654-010 · ale_arquiteto@hotmail.com

49

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ALEXANDRE PAULO IAKOWSKI NETTO e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 05/03/2024 às 19:26 , sob o número WJMJ24404220227. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0122441-28.2010.8.26.0100 e código TX18aTsm.





ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO			
DADOS DA FICHA 9			
NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2024		☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 01/03/2024	
SETOR : 1	QUADRA : 1	ÍNDICE DO LOCAL : 1,00	CHAVE GEOGRÁFICA :
DADOS DA LOCALIZAÇÃO			
ENDEREÇO : Estância Parque Atibaia		NÚMERO : 4	
COMP.:	BARRO : Estância Parque Atibaia	CIDADE : SAO PAULO - 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:	806,00	TESTADA - (ct) m	20,00
ACESSIBILIDADE :	Direta	FORMATO :	Regular
TOPOGRAFIA :	plano	PROF. EQUIV. (Pe) :	40,30
CONSISTÊNCIA :	seco	ESQUINA :	Não
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\$): 560.000,00	VALOR LOCAÇÃO (R\$): 0,00	
MOBILIÁRIA :	Lopes W/R Imóveis		
CONTATO :	Cod. RED792902	TELEFONE : (11)-44134835	
OBSERVAÇÃO :			

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO			
FATORES NORMA IBAPE/SP		FATORES ADICIONAIS	
		VALORES/VARIAÇÃO	
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00	FT ADICIONAL 01 :	0,00
TESTADA Ct:	-0,04	FT ADICIONAL 02 :	0,00
PROFUNDIDADE Cp :	0,00	FT ADICIONAL 03 :	0,00
FRENTES MÚLTIPLAS Ce :	0,00	FT ADICIONAL 04 :	0,00
CONSISTÊNCIA Fc :	0,00	FT ADICIONAL 05 :	0,00
ÁREA Ca :	0,00	FT ADICIONAL 06 :	0,00
TOPOGRAFIA Ft :	0,00		
		VALOR UNITÁRIO :	625,31
		HOMOGENEIZAÇÃO :	598,90
		VARIAÇÃO :	0,9578
		VARIAÇÃO AVALIANDO :	1,0000



GeoAvaliarPro™

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO			
DADOS DA FICHA 10			
NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2024		☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 01/03/2024	
SETOR : 1	QUADRA : 1	ÍNDICE DO LOCAL : 1,00	CHAVE GEOGRÁFICA :
DADOS DA LOCALIZAÇÃO			
ENDEREÇO : Estância Parque Atibaia		NÚMERO : 5	
COMP.:	BARRO : Estância Parque Atibaia	CIDADE : SAO PAULO - 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:	1.004,00	TESTADA - (ct) m	20,00
PROF. EQUIV. (Pe) :			50,20
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\$): 607.079,79	VALOR LOCAÇÃO (R\$): 0,00	
MOBILIÁRIA :	Itens Imóveis		
CONTATO :	Cod.	TELEFONE : (11)-940028008	
OBSERVAÇÃO :			

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO			
FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO	
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00	FT ADICIONAL 01 :	0,00
TESTADA CI :	-0,04	FT ADICIONAL 02 :	0,00
PROFUNDIDADE Cp :	0,00	FT ADICIONAL 03 :	0,00
FRENTES MÚLTIPLAS Ce :	0,00	FT ADICIONAL 04 :	0,00
CONSISTÊNCIA Fc :	0,00	FT ADICIONAL 05 :	0,00
ÁREA Ca :	0,00	FT ADICIONAL 06 :	0,00
TOPOGRAFIA Ft :	0,00		
		VALOR UNITÁRIO :	544,20
		HOMOGENEIZAÇÃO :	521,21
		VARIAÇÃO :	0,9578
		VARIAÇÃO AVALIANDO :	1,0000



ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA12

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2024

☒UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 01/03/2024

SETOR : 1

QUADRA : 1

ÍNDICE DO LOCAL : 1,00

CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Estância Parque Atibaia

NÚMERO : 7

COMP.: BARRO : Estância Parque Atibaia

CIDADE : SAO PAULO - 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: 5.678,00

TESTADA - (cf) m: 50,00

PROF. EQUIV. (Pe): 113,56

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\$): 3.100.000,00

VALOR LOCAÇÃO (R\$): 0,00

IMOBILIÁRIA : ACP Marques Imóveis

CONTATO : Cod. AC1823

TELEFONE : (11)-20991351

OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO					
FATORES NORMA IBAPE/SP		FATORES ADICIONAIS		VALORES/VARIAÇÃO	
LOCALIZAÇÃO Hoc :	0,00	FT ADICIONAL 01 :	0,00	VALOR UNITÁRIO :	491,37
TESTADA Ct:	-0,10	FT ADICIONAL 02 :	0,00	HOMOGENEIZAÇÃO :	515,50
PROFUNDIDADE Cp :	0,15	FT ADICIONAL 03 :	0,00	VARIAÇÃO :	1,0491
FRENTES MÚLTIPLAS Co :	0,00	FT ADICIONAL 04 :	0,00	VARIAÇÃO AVALIANDO :	1,0002
CONSISTÊNCIA Fc :	0,00	FT ADICIONAL 05 :	0,00		
ÁREA Ca:	0,00	FT ADICIONAL 06 :	0,00		
TOPOGRAFIA Ft:	0,00				

52

Rua Luiz Galhanone, 632 · Casa 8 · Jardim Viana · São
CEP 05654-010 · ale_arquiteto@hotmail.com

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ALEXANDRE PAULO IAKOWSKI NETTO e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 05/03/2024 às 19:26 , sob o número WJMJ24404220227. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0122441-28.2010.8.26.0100 e código TX18aTsm.

A N E X O - II



MODELO DE ESTATÍSTICA DESCRITIVA

DESCRIÇÃO : Estância Parque Atibaia DATA : 01/03/2024
FATOR OFERTA/TRANSAÇÃO : 0,9
EDIFICAÇÃO VALORES DE VENDA : IBAPE-SP - 2024 - SAO PAULO - SP
OBSERVAÇÃO :

ZONA DE AVALIAÇÃO

Descrição da Zona de Avaliação : RESIDENCIAL HORIZONTAL ALTO

Fr	f	Ce	Pmi	Pma	p	Ar	Fa	A Min
15,00	0,15	1,00	30,00	60,00	0,50	600,00	1,00	400,00

FATORES

FATOR ÍNDICE

- ☒ Localização 1,00
- ☒ Testada 20,00
- ☒ Profundidade
- ☐ Frentes Múltiplas Não
- ☐ Área
- ☒ Topografia plano
- ☒ Consistência seco

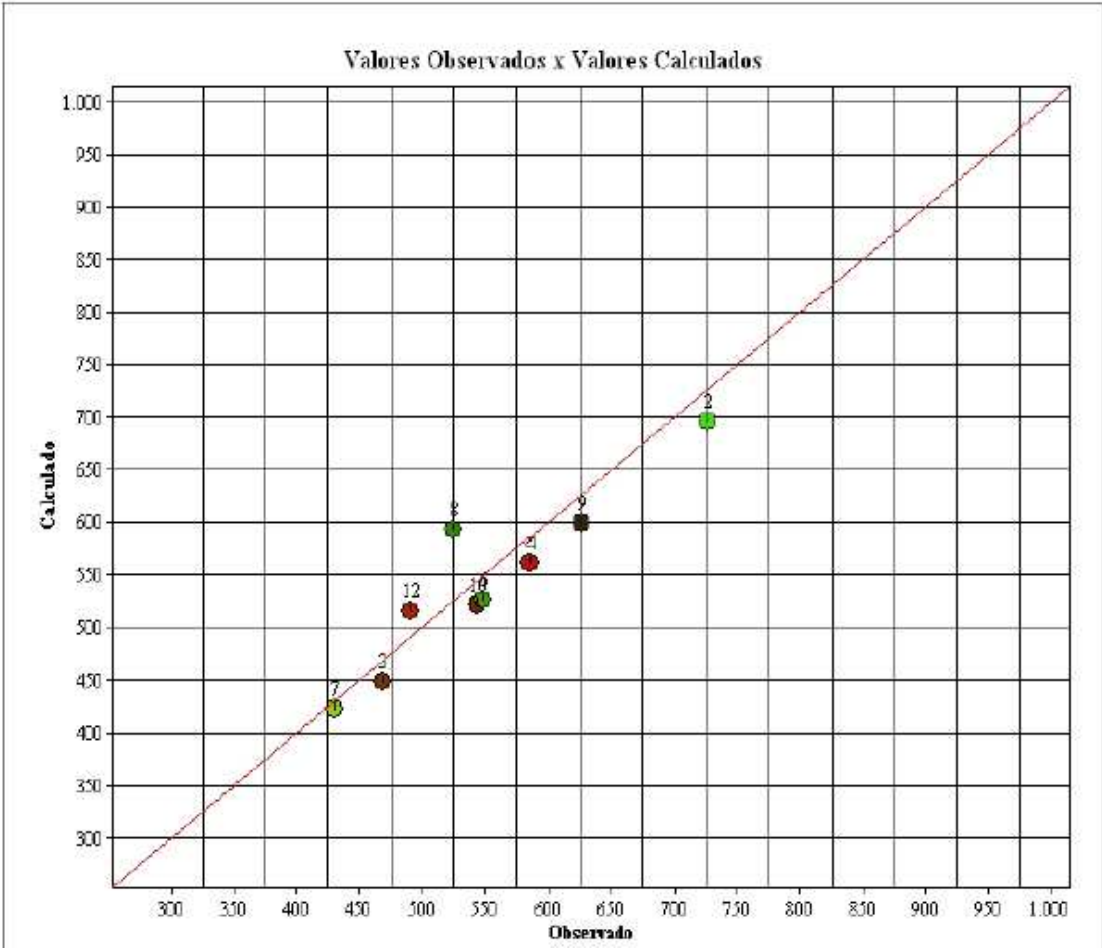
MATRIZ DE UNITÁRIOS

Núm.	Endereço	Valor Unitário	Homogeneização	Variação Paradigma	Variação Avaliando
☒ 2	Estância Parque Atibaia ,10	725,81	695,15	0,9578	1,0000
☒ 3	Estância Parque Atibaia ,11	468,00	448,23	0,9578	1,0000
☒ 4	Estância Parque Atibaia ,12	585,29	560,57	0,9578	1,0000
☒ 6	Estância Parque Atibaia ,14	548,37	525,21	0,9578	1,0000
☒ 7	Estância Parque Atibaia ,15	431,09	422,18	0,9793	1,0000
☒ 8	Estância Parque Atibaia ,16	525,00	592,90	1,1293	1,0003
☒ 9	Estância Parque Atibaia ,4	625,31	598,90	0,9578	1,0000
☒ 10	Estância Parque Atibaia ,5	544,20	521,21	0,9578	1,0000
☒ 12	Estância Parque Atibaia ,7	491,37	515,50	1,0491	1,0002

ADERÊNCIA

Núm.	Observado	Calculado
2	725,81	695,15
3	468,00	448,23
4	585,29	560,57
6	548,37	525,21
7	431,09	422,18
8	525,00	592,90
9	625,31	598,90
10	544,20	521,21
12	491,37	515,50

GRÁFICO DE DISPERSÃO





APRESENTAÇÃO DOS RESULTADOS

DADOS DO AVALIANDO

Tipo : Terreno Local : Rua Pintassilgo 184, Estância Parque Atibala, SÃO PAULO - SP Data : 01/03/2024
Cliente : 41ª Vara Cível
Área m² : 1.355,00 Modalidade : Venda
Distribuição espacial

VALORES UNITÁRIOS

Média Unitários : 549,38
Desvio Padrão : 88,59
- 30% : 384,57
+ 30% : 714,20

Coefficiente de Variação : 16,1300

VALORES HOMOGENEIZADOS

Média Unitários : 542,21
Desvio Padrão : 82,30
- 30% : 379,55
+ 30% : 704,87

Coefficiente de Variação : 15,1800

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

Descrição	GRAU III		GRAU II		GRAU I		11
	Complete quanto a todas as variáveis analisadas	☒	Complete qto aos fatores usados no tratamento	☐	Adoção de situação paradigma	☐	
1 Caracter. do imóvel avaliado							3
2 Quantidade mínima de dados de mercado usados	12	☐	5	☒	3	☐	2
3 Identificação dos dados de mercado	Apresentação de inform. ref. a todas as caract. dos dados analisados	☒	Apresentação de inform. ref. a todas as caract. dos dados analisados	☐	Apresentação de inform. ref. a todos os caract. dos dados ref. aos fatores	☐	3
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	☐	3

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO: II

FORMAÇÃO DOS VALORES

MÉDIA SANEADA (R\$): 542,21

TESTADA: 0,0400

FRENTES MÚLTIPLAS: 0,0000

VALOR UNITÁRIO (R\$/m²): 562,13000

PROFUNDIDADE: -0,0100

FATOR ÁREA: 0,0000

VALOR TOTAL (R\$): 761.690,74

INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Paradigma

INTERVALO MÍNIMO : 503,89

INTERVALO MÁXIMO : 580,53

INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Avaliando

INTERVALO MÍNIMO : 520,89

INTERVALO MÁXIMO : 603,37

GRAU DE PRECISÃO

GRAU DE PRECISÃO: III