

Documento 533

Tipo documento:

LAUDO/PERÍCIA

Evento:

JUNTADA - SAJ

Data:

24/04/2026 20:37:42

Usuário:

MIG - SISTEMA DE PROCESSO ELETRÔNICO

Processo:

1001315-81.2016.8.26.0100

Sequência Evento:

437

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA/SP: 0600590772

EXMO. SR. DR. JUIZ DE DIREITO DA 29ª VARA CÍVEL DO FORO
CENTRAL - COMARCA DE SÃO PAULO/SP.

PROCESSO Nº 1001315-81.2016.8.26.0100
Nº DE CONTROLE 28/2016

JOAQUIM VICENTE DE REZENDE LOPES,
Engenheiro, Perito Judicial, nomeado e compromissado nos
AUTOS DA AÇÃO DE EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL -
Contratos Bancários, requerida por ITAÚ UNIBANCO S/A.,
contra CELSO LUIZ ANDRIOLE e outro (s), dando por
terminados seus estudos, diligências e vistorias, este signatário
vem apresentar suas conclusões substanciadas no seguinte
LAUDO em anexo:

Termos em que pede deferimento.
São Paulo, 24 de abril de 2026.

JOAQUIM VICENTE DE REZENDE LOPES
CREA/SP: 0600590772

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA/SP: 0600590772

- RESUMO DE VALORES: -

Pelo que ficou exposto no presente trabalho, e visando o atendimento à decisão de fls. 966, este signatário concluiu pelos seguintes valores de mercado dos imóveis penhorados na certidão de fls. 494/497, conforme quadro resumo que segue:

LOCAL	VALOR:
PARTE A: “Lotes 1, 3, 4 e 5 - Quadra B” Matrículas: 3.636, 3.638, 3.639 e 3.640 Loteamento “Vila Santos” CRI de Guaratinguetá/SP	R\$ 86.000,00 (Lote 1) R\$ 73.000,00 (Lote 3) R\$ 61.000,00 (Lote 4) R\$ 73.000,00 (Lote 5)
PARTE B: “Sítio São Pedro” Matrícula: 27.361 2º CRI de Sorocaba/SP	R\$ 2.030.000,00
VALOR TOTAL DO PATRIMÔNIO: R\$ 2.323.000,00 (DOIS MILHÕES, TREZENTOS E VINTE E TRÊS MIL REAIS) DATA BASE: ABRIL / 2026	

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA/SP: 0600590772

- OBSERVAÇÕES PRELIMINARES: -

O objetivo do presente Laudo Pericial é a determinação do valor de mercado para os imóveis penhorados na certidão de fls. 494/497, descritos nos AUTOS DA AÇÃO DE EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL - Contratos Bancários, requerida por ITAÚ UNIBANCO S/A., contra CELSO LUIZ ANDRIOLE e outro (s), processo nº 1001315-81.2016.8.26.0100 (28/2016), em curso perante a 29ª Vara Cível do Foro Central - Comarca de São Paulo/SP, conforme segue:

IMÓVEL	LOCAL
PARTE A	Lotes 1, 3, 4 e 5, da quadra "B", na Vila Santos, Guaratinguetá/SP, CEP: 12500-000. Matrículas nº 3.636, 3.638, 3.639 e 3.640 - CRI de Guaratinguetá/SP
PARTE B	Sítio São Pedro, Gleba "B", Araçoiaba da Serra/SP. Matrícula nº 27.361 - 2º CRI de Sorocaba/SP

Deferida a prova pericial na decisão de fls. 961, e posteriormente na de fls. 966, foi nomeado como Perito Judicial o signatário do presente laudo.

As partes não indicaram assistentes técnicos, e nem formularam quesitos para presente caso.

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA/SP: 0600590772

PARTE - A:

Lotes 1, 3, 4 e 5, da quadra “B”, na Vila Santos

Guaratinguetá/SP

Matrículas: 3.636, 3.638, 3639 e 3.640

Ambas do CRI de Guaratinguetá/SP

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA/SP: 0600590772

I.- VISTORIA: -

I.1.- DO LOCAL: -

O local é de fácil acessibilidade, sendo feito principalmente pela Rodovia Presidente Dutra (BR-116) num trecho bem próximo desta rodovia, na altura do Km 63, sentido norte de quem de São Paulo vai em direção ao Rio de Janeiro.

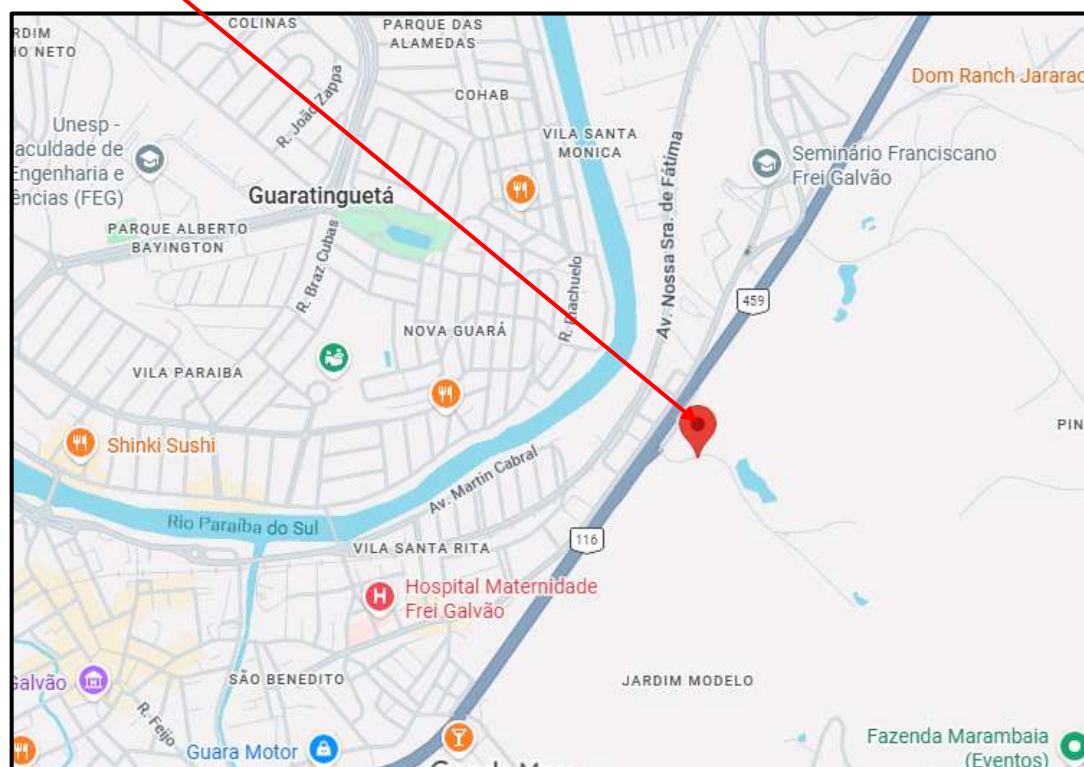
I.1.1.- CARACTERÍSTICA GERAL DO IMÓVEL: -

Os imóveis, denominados Lotes 1, 3, 4 e 5, situam-se na Quadra "B", no loteamento denominado "Vila Santos", no Município de Guaratinguetá/SP, conforme ilustração que segue:

✓ Coordenadas Geográficas =>

Latitude: 22°48'38.2"S

Longitude: 45°10'29.7"W

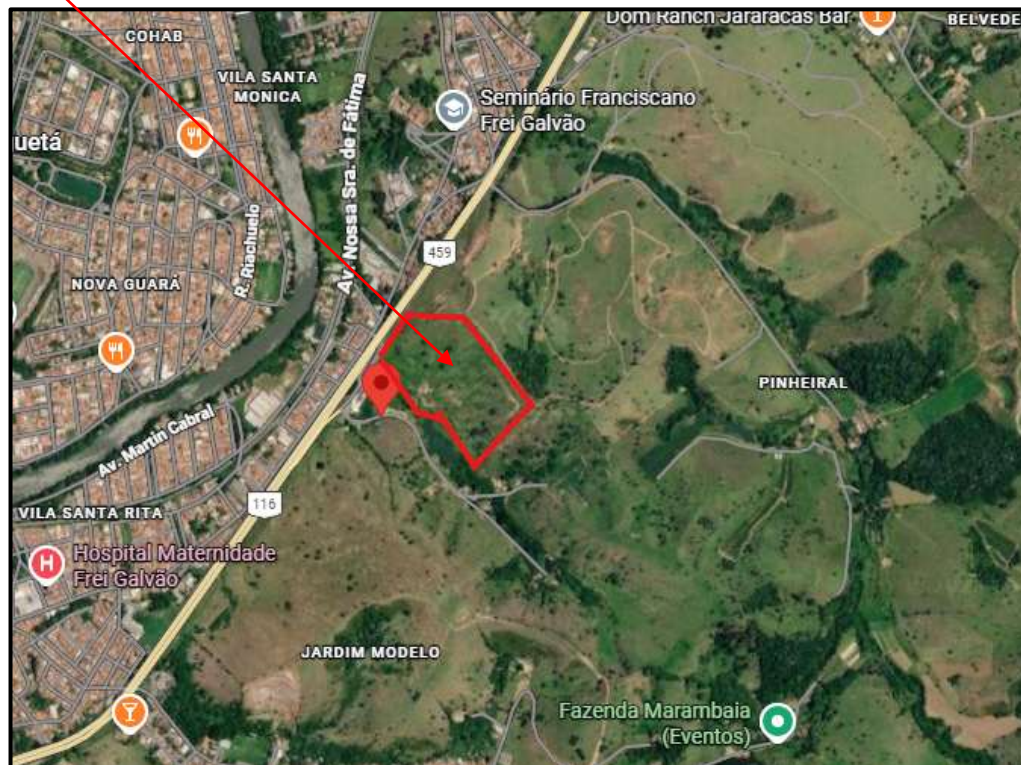


Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO

CREA/SP: 0600590772

✓ Fonte: <https://www.google.com.br/maps>



✓ Fonte: <https://www.google.com.br/maps/satélite>

22°48'34"S

45°10'26"W

Link para acesso ao mapa de localização do imóvel:
Geolocalização do terreno, conforme repassado pela prefeitura de Guaratinguetá: 22°48'34"S
45°10'26"W

Acesso via google earth: https://earth.google.com/web/search/Rod.+Pres.+Dutra.+Km+64+-+Pinheiral,+Guaratinguet%C3%A1+-+SP%2F@-22.80910421,-45.17496827,539.53822475/@-22.80868535,-45.17789319,523.15708929a,2514.74282994d,35y,0h,0t,0r/data=CiwiJgokCb_vAPs91TNAEcDvAPs91TPAGRMYYJ0tbSEIAIRAYJ0tbSEnAQgIIAToDCqEwSq0l_ARAA?authuser=0

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA/SP: 0600590772

✓ Fonte: reprodução de fls. 549

I.1.2.- CADASTRAMENTO DO IMÓVEL: -

De acordo com as informações cadastrais dos imóveis pelos lançamentos municipais da Prefeitura de Guaratinguetá/SP, temos o que segue:

LOCAL DO IMÓVEL: RUA 7 e 8, Vila Santos, 00051

LOTES: 1, 3, 4 e 5

QUADRA: "B"

LOTEAMENTO: "VILA SANTOS"

✓ O referido loteamento ainda não se encontra aprovado e nem está consolidado "in loco"

INSCRIÇÃO: 08.095.002.00 (área maior)

MATRÍCULAS nº 3.636, 3.638, 3.639 e 3.640

Do Cartório de Registro de Imóveis de Guaratinguetá/SP
Registro Anterior: nº 6.425 do livro 3.S

Essas matrículas do Cartório de Registro de Imóveis de Guaratinguetá/SP, totalizam a área territorial de 1.192,60 m², enquanto que o Imposto Territorial Urbano - IPTU/2024 fornecido à fls. 566, resulta numa área de 5.920,70 m² (lote 001 a 020 - Inscrição: 08.095.002.00), representando uma área maior que àquela efetivamente penhorada.

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA/SP: 0600590772

✓ Fonte: reprodução de fls. 972

Ainda de acordo com o documento de fls. 566, temos as seguintes informações cadastrais (em área maior) dos lotes 001 a 020, conforme segue:

 PREFEITURA MUNICIPAL DA ESTÂNCIA TURÍSTICA DE GUARATINGUETÁ Rua Aulísio José de Castro - 147 - Chácara Selles-Guaratinguetá - SP - Fone: (12) 3128-2800 http://www.guaratingueta.sp.gov.br					
Endereço de Entrega: RUA RUA BENJAMIN CONSTANT,00061 - Bairro: CENTRO - Compl: 1º Andar - TRÊS LAGOAS/MS - CEP: 01005000					Nº do Carnê: 2630914
Compromissário/Proprietário: CELSO LUIZ ANDRIOLE					
RG: 79563442		CPF: 00320792811		CNPJ:	
Quadra: B		Lote: 001 a 020		Exercício: 2024	
Nº Inscrição: 08.095.002.00			Aviso: 00174409		
Local do Imóvel: RUA 07 - Vila Santos ,00051 - Bairro: VILA SANTOS - Compl: CEP: 12500000 - GUARATINGUETÁ/SP					
Tipo do Imóvel: TERRITORIAL			Uso do Imóvel: RESIDENCIAL		
		PREFEITURA MUNICIPAL DA ESTÂNCIA TURÍSTICA DE GUARATINGUETÁ IP - IPTU2024			
Nº Inscrição: 08.095.002.00	Exercício: 2024	Ano Base: 2024	Data de Emissão: 23/08/2024	Espécie: REAL	Aviso: 00174409
Compromissário/Proprietário: CELSO LUIZ ANDRIOLE					DATAS DE VENCIMENTO 20/02/2024
Área do Terreno: 5.920,70	Área Construída: 0,00	Área da Edícula: 0,00	Área Construída Total: 0,00	Testada: 103,00	Área da Piscina: 0,00
Valor Venal do Terreno: 34.450,38	Valor Venal da Edificação: 0,00	Valor Venal da Edícula: 0,00	V. V. Construção Total: 0,00	Valor Venal do Imóvel: 34.450,38	Valor Venal da Piscina: 0,00
Imposto Predial: 0,00	Imposto Territorial: 736,26	Total do Imposto: 736,26		Valor da Cota Única: 699,45	
Tipo de Imposto: TERRITORIAL		Área Acréscimo: 0,00	Valor Acréscimo: 0,00	Valor das Parcelas: 73,63	
Endereço do Imóvel: RUA 07 - Vila Santos ,00051 - Bairro: VILA SANTOS - Compl: CEP: 12500000 - GUARATINGUETÁ/SP					
Padrão de Construção:			Classificação da Edícula:		

✓ Fonte: reprodução de fls. 566

1.1.3.- MELHORAMENTOS PÚBLICOS: -

O local do imóvel possui características de zona rural estando servidos de poucos melhoramentos urbanos, tais como: leito carroçável em terra batida com boas condições de tráfego,

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA/SP: 0600590772

drenagem natural do solo, telefone, rede de água e esgoto, energia elétrica domiciliar, transporte escolar, dentre outros.

I.1.4.- CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO: -

O local está posicionado na região do interior de São Paulo, distante, aproximadamente 205,0 (duzentos e cinco) quilômetros, do marco zero da Cidade de São Paulo. Cujo acesso é feito facilmente de quem da Capital segue até o local do imóvel sendo feito pela Marginal Tietê, Rodovia Presidente Dutra (BR-116), até o loteamento onde estão situados os lotes avaliando.

A ocupação comercial na região dos imóveis é de âmbito local, e voltada para exploração da agricultura e pecuária, e fora essa atividade a ocupação é observada apenas na área urbana do Município de Guaratinguetá/SP, situada do lado oposto da Rodovia Presidente Dutra (BR-116).

A destinação residencial na região é caracterizada por casas individuais e térreas, cujos padrões construtivos predominantes são econômicos, simples e médios.

A ocupação industrial na região em estudo, praticamente inexistente, o que, aliás, é bastante comum ao longo

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

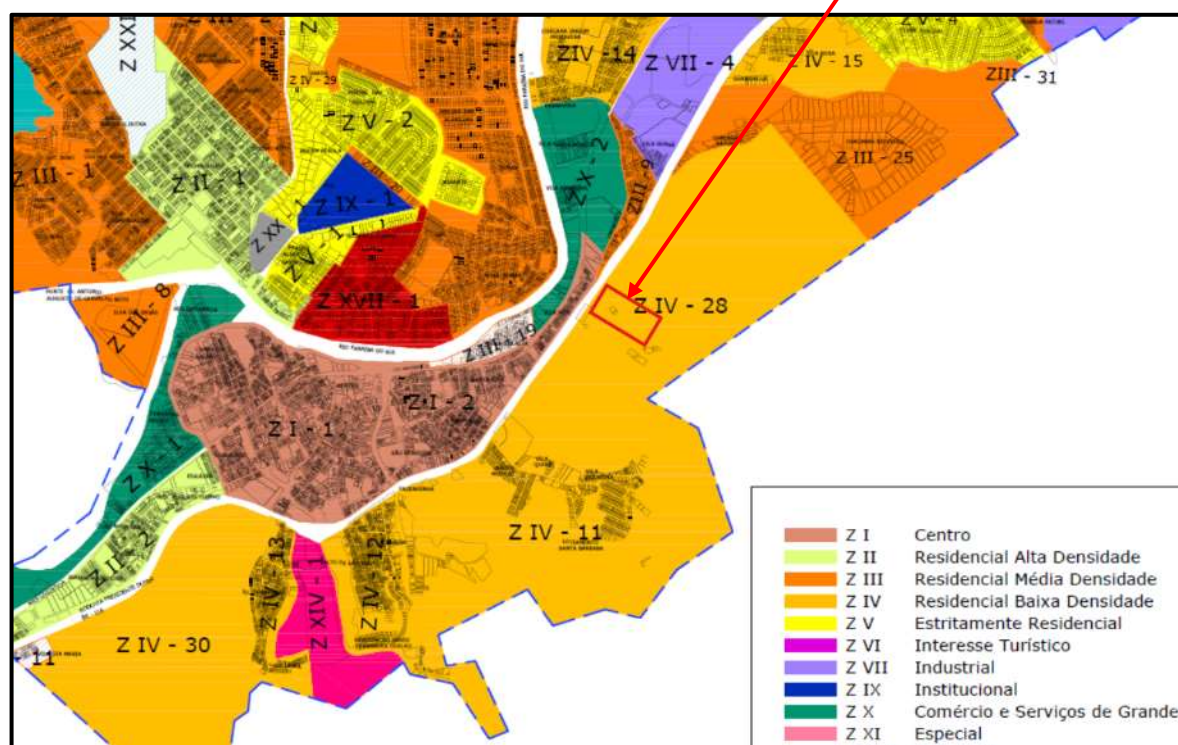
ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA/SP: 0600590772

dos perímetros das principais rodovias no entorno da região estudada.

I.1.5.- ZONEAMENTO: -

De acordo com o Plano Diretor de Desenvolvimento do Município de Guaratinguetá, que regula o uso e ocupação do solo, conforme Lei Municipal nº 1925/86, com atualizações importantes, incluindo dispositivos da Lei Complementar nº 56/2022, e Lei nº 4495/2014, o imóvel está inserido em Zona Z IV 28 - Residencial de baixa densidade, em macrozona de expansão urbana.

A ilustração demonstra o posicionamento dos imóveis no mapa de zoneamento da cidade, conforme segue:



Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA/SP: 0600590772

I.2.- DO IMÓVEL: -

I.2.1.- TERRENO: -

Os terrenos possuem formatos regulares e topografia plana, de quem olha da via pública olha para os lotes em questão. O solo aparenta ser seco e firme podendo receber construções de qualquer porte, obedecidas evidentemente, as posturas Municipais e Normas Técnicas.

Suas medidas e confrontações principais segundo os documentos de matrículas são:

MATRÍCULA Nº 3.636
“Lote 1 - Quadra B” Área: 342,60 m²
Frente para Rua Oito

MATRÍCULA	FOLHA	CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS Guaratinguetá LIVRO N. 2 - REGISTRO GERAL	fls. 4
3 6 3 6	1 0 9 4		
			
IMÓVEL: - O lote numero um-1-da quadra B, da Vila Santos, medindo de frente para rua oito, doze metros, igual largura na linha dos fundos onde confronta com o lote numero dois-2-por trinta metros da frente aos fundos, de ambos lados, confrontando de um lado com o lote numero tres-3-e de outro lado com a rua numero dois-2-, com a qual faz esquina, de frente em curva encerrando a area de 342,60 mts 2. Registro Anterior: 6425 do livro 3.S. Proprietários: Jose Juvenal Monteiro dos Santos e sua mulher Maria Geral da Martins Santos.			

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA/SP: 0600590772

✓ Fonte: reprodução de fls. 462

MATRÍCULA Nº 3.638

“Lote 3 - Quadra B” Área: 300,00 m²

Frente para Rua Oito

MATRÍCULA	FOLHA	CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS Guaratinguetá LIVRO N. 2 - REGISTRO GERAL
3 6 3 8	1 0 9 6	
<i>[Assinatura]</i> IMÓVEL:-O lote numero tres-3-da quadra B-medindo dez metros de frente para a rua oito-8-,igual largura na linha dos fundos,onde confronta com o lote numero quatro-4-,por trinta metros da frente aos fundos,-confrontando de um lado com o lote numero um-1,de outro lado com o lote numero cinco-5-,encerrando a área de trezentos metros quadrados. Registro Anterior:6425 do livro 3.S. Proprietários:-Jose Juvenal Monteiro dos Santos e sua mulher Maria Geralda Martins Santos.		

✓ Fonte: reprodução de fls. 458

MATRÍCULA Nº 3.639

“Lote 4 - Quadra B” Área: 250,00 m²

Frente para Rua Sete

MATRÍCULA	FOLHA	CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS Guaratinguetá LIVRO N. 2 - REGISTRO GERAL
3 6 3 9	1 0 9 7	
<i>[Assinatura]</i> IMÓVEL:-O lote numero quatro-4- da quadra B,da Vila Santos,medindo dez metros de frente para a rua sete,igual largura na linha dos fundos,onde confronta com o lote numero tres,por vinte e cinco metros da frente aos fundos de ambos lados,confrontando de um lado com o lote numero dois e de outro lado com o lote numero seis,encerrando a area de duzentos e cinquenta metros quadrados. Registro Anterior: 6425 do livro 3.S. Proprietários:-Jose Juvenal Monteiro dos Santos e sua mulher Maria Geralda - Martins Santos.		

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA/SP: 0600590772

✓ Fonte: reprodução de fls. 462

MATRÍCULA Nº 3.640

“Lote 5 - Quadra B” Área: 300,00 m²

Frente para Rua Oito

MATRÍCULA	FOLHA	CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS Guaratinguetá LIVRO N. 2 - REGISTRO GERAL
3 6 4 0	1 0 9 8	
		
IMÓVEL: - 0 lote numero cinco-5-da quadra B, da Vila Santos, medindo dez metros de frente para a rua oito-8-, igual largura na linha dos fundos onde confronta com o lote numero seis, por trinta metros da frente aos fundos de ambos os lados, confrontando de um lado com o lote numero tres de outro lado com o lote numero sete, encerrando a área de trezentos metros quadrados. <u>Registro Anterior: 6425</u> do livro 3.S. Proprietários: Jose Juvenal Monteiro dos Santos e sua mulher Maria Geralda Martins Santos		

✓ Fonte: reprodução de fls. 458

Pelas descrições das matrículas penhoradas e apresentadas anteriormente, verifica-se que os lotes estão situados na mesma quadra “B”, da Vila Santos, os quais encerram a área total de 1.192,60 m².

I.2.2.- BENFEITORIAS: -

Na vistoria realizada “in loco”, a perícia observou que sobre os terrenos descritos anteriormente não existem construções.

A real situação verificada no local está melhor demonstrada no relatório fotográfico que segue:

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA/SP: 0600590772

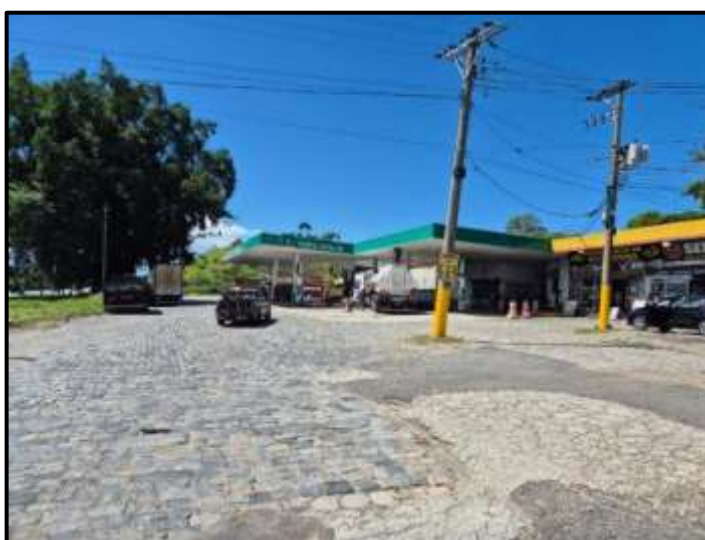
As fotografias que seguem ilustram a Estrada Municipal de Sete Quedas no trecho onde está situada a “Fazenda São João Baptista” e seus aspectos gerais:

Foto nº 1: Vista da Rodovia Presidente Dutra, observando a placa de identificação do km 63 - Norte, próximo ao acesso ao local dos imóveis - Posto Nota 10 (ponto de referência).



✓ Fonte: <https://www.google.com.br/maps/> Street View

Foto nº 2: Vista da fachada do posto de combustível - Posto Nota 10 (principal ponto de referência ao loteamento “Vila Santos”).



Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA/SP: 0600590772

Fotos nº 3 e 4: Vistas da via de acesso ao loteamento “Vila Santos”, onde estão situados os lotes avaliando, de quem da área de manobra do Posto Nota 10 pela Rodovia Presidente Dutra.



Fotos nº 5 e 6: Vistas do sentido contrário da via de acesso ao loteamento “Vila Santos” e outra da referida via em direção ao loteamento.



Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA/SP: 0600590772

Fotos nº 7 e 8: Outras vistas da via de acesso ao loteamento “Vila Santos”, de quem da área de manobra do Posto Nota 10 pela Rodovia Presidente Dutra.



Fotos nº 9 e 10: Outras vistas da via de acesso ao loteamento “Vila Santos”, de quem olha em direção aos imóveis avaliando.



Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA/SP: 0600590772

Fotos nº 11 e 12: Outras vistas da via de acesso ao loteamento “Vila Santos”, de quem olha em direção aos lotes avaliando, observando que o loteamento não está consolidado.



Fotos nº 13 e 14: Vistas do loteamento “Vila Santos”, de quem olha da via de acesso desde a Rodovia Presidente Dutra, observando que o loteamento ainda não está consolidado.



Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA/SP: 0600590772

II.- CRITÉRIOS DE AVALIAÇÃO: -

Os critérios para a avaliação do imóvel serão adotados em função do desenvolvimento técnico, os quais obedecerão às recomendações “Normas Para Avaliação de Imóveis Urbanos do Ibape/SP - 2011”.

Cumpre informar que esta Norma atende as exigências do item 8.2.1.4.2 da NBR 14653-2 da ABNT - Associação Brasileira de Normas Técnicas, e a completa em relação a peculiaridades do Estado de São Paulo.

A metodologia empregada na presente avaliação refere-se ao **Método Evolutivo**, indicado para estimar o valor de mercado de terrenos, casas padronizadas, lojas, apartamentos, escritórios, armazéns, dentre outros, sempre que houver dados semelhantes ao avaliando.

A determinação do valor total de um imóvel a partir do preço do terreno será feita somando-se com o valor da construção com os custos diretos e indiretos, acrescentando ao total os custos financeiros, despesas de venda e lucro do empreendedor, que devem ser contemplados no mercado por meio do cálculo do fator de comercialização.

A fórmula básica para o emprego deste método analítico será dada através da seguinte expressão:

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA/SP: 0600590772

$$Vi = (Vt + Vb) \times Fc$$

Onde:

Vi = Valor do imóvel

Vt = Valor do terreno

Vb = Valor das benfeitorias

Fc = Fator de comercialização

II.1.- TERRENO: -

O cálculo do valor do terreno será determinado pelo **Método Comparativo de Dados de Mercado**, através da relação entre o valor unitário de terreno a ser obtido mediante pesquisa de mercado devidamente homogeneizada com a aplicação de tratamento de fatores.

II.1.1.- TRATAMENTO DE FATORES: -

Os fatores de homogeneização utilizados neste tratamento serão calculados conforme exigências no **item 8.2.1.4.2 da NBR 14653-2**, por metodologia científica, para que reflita, em termos relativos, o comportamento do mercado com determinada abrangência espacial e temporal, perfeitamente

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA/SP: 0600590772

indicado na “Norma Básica Para Perícias de Engenharia do Ibape/SP”.

Para o cálculo na determinação do valor unitário básico de terreno, que reflita a realidade mercadológica imobiliária da região de estudo, pesquisaram-se diversas empresas do ramo, valores ofertados para venda de imóveis da mesma região geoeconômica, contendo atributos mais semelhantes possíveis às características do imóvel avaliando, preferentemente contemporâneos.

Com a pesquisa mercadológica realizada, os comparativos de ofertas para venda, cujas características geométricas dos terrenos, tais como: área, frente ou testada, profundidade, topografia e consistência; e das benfeitorias, como: área, padrão, idade, conservação e preço de venda, constam na pesquisa de mercado apresentada em anexo.

Os paradigmas coletados foram inseridos no programa “GEOAVALIARPRO”, desenvolvido com base nas Normas do Ibape, que constitui de um banco de dados de pesquisas de mercado, o qual se destina a auxiliar o signatário no processo avaliatório, possibilitando o profissional a maior rapidez e veracidade nos resultados obtidos nas avaliações.

Para o tratamento de fatores dos dados de mercado, será considerado o seguinte:

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA/SP: 0600590772

- *Dado de mercado com atributos semelhante, calculado em função do avaliando, será aquele que em cada um dos fatores resultantes da homogeneização estiver contido no intervalo de 50% (cinquenta por cento), para mais ou para menos;*
- *Os preços homogeneizados resultantes das aplicações de todos os fatores de homogeneização ao preço original deverão estar contidos no intervalo de 50% (cinquenta por cento), para mais ou para menos;*

Não obstante, recomenda-se que esses sejam descartados caso a discrepância persista após aplicação de fatores mais representativos, desde que validados preliminarmente.

- *Após a homogeneização dos paradigmas, serão utilizados os critérios estatísticos consagrados de eliminação de dados discrepantes para o saneamento das amostras;*
- *O campo de arbítrio será o correspondente ao intervalo de confiança compreendido entre o valor máximo e mínimo dos preços homogeneizados efetivamente utilizados no tratamento, limitando-se em 30% (trinta por cento), para mais ou para menos, em torno do valor calculado (última média);*

Caso não seja adotado o valor calculado, será devidamente justificada a sua escolha.

- *Os fatores de homogeneização deverão apresentar, para cada tipologia, os seus critérios de apuração e respectivos campos de aplicação, bem como a abrangência regional e temporal;*

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA/SP: 0600590772

- *As características quantitativas, ou expressas em variáveis Proxy, do imóvel avaliando não devem ultrapassar em 50% (cinquenta por cento), os limites observados na amostra;*
- *A fonte dos fatores utilizados na homogeneização será devidamente explicitada;*
- *Os fatores de homogeneização que resultem em aumento de heterogeneidade dos valores serão descartados, sendo que a verificação será efetuada através da comparação do “desvio padrão” dos preços unitários homogeneizados, efetivamente utilizados, com o “desvio padrão” dos preços observados.*

O “desvio padrão” dos preços unitários homogeneizados, não deverão ser maiores que aquele dos preços unitários observados, para que não resulte num aumento da heterogeneidade.

Por fim, através do processo de Tratamento Por Fatores, os elementos comparativos selecionados para a homogeneização, foram observados o conjunto de cada elemento amostral, levando-se em conta o seguinte:

- ✓ - Elasticidade de preços
- ✓ - Localização
- ✓ - Fatores de forma (testada, profundidade, área ou múltiplas frentes)
- ✓ - Fatores padrão construtivo e depreciação

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA/SP: 0600590772

II.1.2.- CRITÉRIO PARA AVALIAÇÃO DO TERRENO: -

Para o cálculo da avaliação do terreno, será empregada a “Normas Para Avaliação de Imóveis Urbanos”, do IBAPE/SP - Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia de São Paulo de novembro de 2011.

Através das referidas “Normas”, o valor do terreno será determinado através da seguinte fórmula:

$$Vt = At \times Vu$$

$$Vu = Ms \times (Cf + Cp)$$

Onde:

Vt = Valor do terreno	At = Área do terreno
Vu = Valor básico unitário	Ms = Média saneada
Cf = Coeficiente de frente / testada	Cp = Coef. de profundidade

No cálculo do “Vu” (valor unitário médio de terreno), os elementos comparativos sofrerão as seguintes transformações:

A) OFERTA - Dedução de 10% (dez por cento) no preço, para cobrir risco de eventual superestimativa por parte das ofertas (elasticidade dos negócios). No caso de transcrição, não haverá o referido desconto;

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA/SP: 0600590772

B) ZONA DE AVALIAÇÃO - A região do imóvel classifica-se na 2ª Zona - Residencial Horizontal de Padrão Médio, enquadrando no Grupo I: Zonas de uso residencial horizontal, de acordo com o item 9.1 - Zonas de características homogêneas, das “Normas”, onde são estabelecidos os seguintes parâmetros:

- Frente de referência: 10,00 metros
- Profundidade mínima para a região: 25,00 metros
- Profundidade máxima para a região: 40,00 metros

C) FATORES DE FRENTE E PROFUNDIDADE -

Considerações de valorização ou desvalorização do unitário, em função das testadas distintas das de referência, para os locais ($F_r = 10,00$ metros), com o emprego da fórmula prevista nas “Normas”. A retro correção será considerada, desde a metade até o dobro da testada de referência, ou seja:

- **Cálculo do coeficiente de frente:**

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

Observação: O expoente do fator frente “f” será igual a “0,20”.

- **Cálculo do coeficiente de profundidade:**

$$C_p = (P_{mi}/P_e)^p, \text{ dentro dos limites: } \frac{1}{2}P_{mi} \leq P_e \leq P_{mi}$$

- Para P_e inferior a $\frac{1}{2}P_{mi}$, adota-se $C_p = (0,5)^p$

$$C_p = 1 / [(P_{ma}/P_e) + \{[1 - (P_{ma}/P_e)] \cdot (P_{ma}/P_e)^p\}], \text{ dentro dos limites:}$$

$$P_{ma} \leq P_e \leq 3P_{ma}$$

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

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA/SP: 0600590772

Observação: O expoente do fator profundidade “p” será igual a “0,50”.

Caso os coeficientes frente e profundidade estiverem dentro dos padrões da zona de avaliação, estes não serão aplicados, admitindo-se o referido fator igual a “1,0”.

D) ATUALIZAÇÃO - A atualização dos elementos comparativos, quando necessário, será feita através da variação dos índices IPC (índice de preço ao consumidor), publicados pela “Fundação Instituto de Pesquisas Econômicas da Universidade de São Paulo - FIPE/USP”, sendo que índice para a data contemporânea do laudo é de 730,2211;

E) TRANSPORTE - Para o transporte dos elementos comparativos para a avaliação serão empregados os índices fiscais através da publicação da Planta Genérica de Valores da Municipalidade de São Paulo/SP;

F) DEMAIS FATORES - Quando necessário, serão aplicados ainda os demais coeficientes, conforme segue:

- **Coeficiente de esquina ou frente múltiplas (Ce):**

A influência deste coeficiente será aplicada conforme a classificação da zona, expresso nas Tabelas 1 - Grupos I e II, e Tabela 2 - Grupos III e IV.

- **Coeficiente relativo à topografia (Ft):**

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA/SP: 0600590772

A influência do fator corretivo genérico será aplicada conforme classificação do item 10.5.2, com fatores relativos à topografia, da referida “Norma”.

- Coeficiente relativo à consistência (Fc):

A influência do fator quanto à consistência do terreno devido à presença ou ação da água, será aplicada conforme classificação do item 10.5.3, da referida “Norma”.

II.2.- BENFEITORIAS: -

No que se refere às benfeitorias, utilizaremos o estudo “VALORES DE EDIFICAÇÕES DE IMÓVEIS URBANOS”, do IBAPE/SP - INSTITUTO BRASILEIRO DE AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA DE SÃO PAULO/SP (NO ÂMBITO DA CÂMARA DE AVALIAÇÕES GESTÃO 2016/2017) - Versão 2019.

Os dados contidos neste trabalho resultam de estudos, observações estatísticas, orçamentos, pesquisa de mercado e consultas aos profissionais da construção civil, além de uma equipe de engenheiros e arquitetos avaliadores que contribuíram para a formatação e a finalização deste trabalho.

II.2.1.- VALOR UNITÁRIO: -

O valor unitário médio do metro quadrado de construção estará vinculado ao preço do R₈N (Cub -

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA/SP: 0600590772

Sinduscon/SP), sendo que para a data contemporânea do laudo o valor é de R\$ 2.133,91/m² (dois mil, cento e trinta e três reais e noventa e um centavos).

Os valores médios, assim como os respectivos intervalos relativos a cada um dos padrões construtivos, corresponderão aos coeficientes agrupados na Tabela de Valores Unitários do referido estudo “VALORES DE EDIFICAÇÕES DE IMÓVEIS URBANOS”.

- TABELA DE COEFICIENTES: -

CLASSE	TIPO	PADRÃO	INTERVALO DE VALORES		
			Mínimo	Médio	Máximo
1 - RESIDENCIAL	1.1 - BARRACO	1.1.1 - Rústico	0,091	0,136	0,177
		1.1.2 - Simples	0,178	0,203	0,234
	1.2 - CASA	1.2.1 - Rústico	0,409	0,481	0,553
		1.2.2 - Proletário	0,624	0,734	0,844
		1.2.3 - Econômico	0,919	1,070	1,221
		1.2.4 - Simples	1,251	1,497	1,743
		1.2.5 - Médio	1,903	2,154	2,355
		1.2.6 - Superior	2,356	2,656	3,008
		1.2.7 - Fino	3,331	3,865	4,399
		1.2.8 - Luxo	Acima de 4,843		
	1.3 - APARTAMENTO	1.3.1 - Econômico	0,600	0,810	1,020
		1.3.2 - Simples	Sem elevador	1,032	1,266
			Com elevador	1,260	1,470
		1.3.3 - Médio	Sem elevador	1,512	1,746
			Com elevador	1,692	1,926
		1.3.4 - Superior	Sem elevador	1,992	2,226
			Com elevador	2,172	2,406
		1.3.5 - Fino	2,652	3,066	3,480
		1.3.6 - Luxo	Acima de 3,490		
2 - COMERCIAL -	2.1 - ESCRITÓRIO	2.1.1 - Econômico	0,600	0,780	0,960
		2.1.2 - Simples	Sem elevador	0,972	1,206

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA/SP: 0600590772

SERVIÇO-INDUSTRIAL			Com elevador	1,200	1,410	1,620
		2.1.3 - Médio	Sem elevador	1,452	1,656	1,860
			Com elevador	1,632	1,836	2,040
		2.1.4 - Superior	Sem elevador	1,872	2,046	2,220
			Com elevador	2,052	2,286	2,520
		2.1.5 - Fino		2,523	3,066	3,600
		2.1.6 - Luxo		Acima de 3,610		
	2.2 - GALPÃO	2.2.1 - Econômico		0,518	0,609	0,700
		2.2.2 - Simples		0,982	1,125	1,268
		2.2.3 - Médio		1,368	1,659	1,871
		2.2.4 - Superior		Acima de 1,872		
3 - ESPECIAL	3.1 - COBERTURAS	3.1.1 - Simples		0,071	0,142	0,213
		3.1.2 - Médio		0,229	0,293	0,357
		3.1.3 - Superior		0,333	0,486	0,639

II.2.2.- DEPRECIAÇÃO PELO OBSOLETISMO E PELO ESTADO DE CONSERVAÇÃO: -

Para o cálculo da depreciação da construção, será empregado o **Método combinado de “Ross / Heidecke”**, levando em consideração a idade da edificação com o estado de conservação, assim resulta o fator de adequação ao obsolescimento **“Foc”**, através da seguinte expressão:

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

Onde:

R = Coeficiente residual correspondente ao padrão construtivo, expresso em decimal, obtido através da **Tabela 1**.

k = Coeficiente de Ross / Heidecke, encontrado na **Tabela 2**.

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA/SP: 0600590772

Observação: No cálculo do coeficiente “K”, será observada a idade da edificação “Ie” e a vida referencial “Ir”.

Onde:

$$\text{ROSS: } A = \frac{1}{2} \left(\frac{x}{n} + \frac{x^2}{n^2} \right)$$

$$\text{HEIDECKE} = A + (1 - A) \cdot C$$

Onde:

x = Idade da edificação no momento de avaliação

n = Vida útil

C = Coeficiente de depreciação

Tabela 1 - Vida Referencial (Ir) e Valor Residual (R):

CLASSE	TIPO	PADRÃO	VIDA REFERENCIAL Ir (anos)	VALOR RESIDUAL “R” (%)
RESIDENCIAL	BARRACO	RUSTICO	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
	APARTAMENTO	ECONÔMICO	60	20
		SIMPLES	60	20
		MÉDIO	60	20
		SUPERIOR	60	20

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA/SP: 0600590772

		FINO	50	20
		LUXO	50	20
COMERCIAL	ESCRITÓRIO	ECONÔMICO	70	20
		SIMPLES	70	20
		MÉDIO	60	20
		SUPERIOR	60	20
		FINO	50	20
		LUXO	50	20
	GALPÕES	RÚSTICO	60	20
		SIMPLES	60	20
		MÉDIO	80	20
		SUPERIOR	80	20
	COBERTURAS	RÚSTICO	20	10
		SIMPLES	20	10
		SUPERIOR	30	10

O estado de conservação da edificação deve ser classificado segundo a graduação referencial que consta do **Quadro 1** a seguir:

Quadro 1 - Estado de Conservação - Ec:

ESTADO DA EDIFICAÇÃO	DEPRECIAÇÃO (%)
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 e sem valor	75,20

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA/SP: 0600590772

i) Sem valor	100,00
--------------	--------

O coeficiente de depreciação “d” é obtido da transformação dos fatores “K” da tabela de Ross-Heidecke, considerando a seguinte fórmula:

$$D = \frac{100 - K}{100}$$

Tabela 2 - Coeficiente de Ross-Heidecke - K:

Idade em % da Vida Referencial	ESTADO DE CONSERVAÇÃO							
	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

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO

CREA/SP: 0600590772

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

De acordo com o aludido trabalho, o valor da construção será determinado através da seguinte expressão:

$$VB = A \times Vu - Foc$$

Onde:

VB = Valor da benfeitoria

A = Área total construída

Vu = Valor unitário da construção

Foc = Depreciação pela idade e estado da construção

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA/SP: 0600590772

II.3.- VALOR TOTAL DO IMÓVEL: -

Assim, resulta o valor total do imóvel, pelo critério da composição, através da soma pura e simples dos capitais: Terreno e Construção, considerando o fator de comercialização igual a 1,0, ou seja:

$$VI = VT + VB$$

Onde:

VI = Valor total do imóvel

VT = Valor do terreno

VB = Valor das benfeitorias

III.- AVALIAÇÃO: -

III.1.- VALOR DO TERRENO: -

O valor do terreno será determinado através do produto da área do lote com o valor unitário do metro quadrado, através da seguinte fórmula:

Na avaliação:

$$VT = Vu / \{1 + [(F1 - 1) + (F2 - 1) + (F3 - 1) \dots + (Fn - 1)]\} \times At$$

e,

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA/SP: 0600590772

Na homogeneização:

$$Vu = Vo \times \{1 + [(F1 - 1) + (F2 - 1) + (F3 - 1) \dots + (Fn - 1)]\}$$

MATRÍCULA Nº 3.636
“Lote 1 - Quadra B” Área: 342,60 m²
Frente para Rua Oito

Vt = Valor do terreno

At = Área do terreno = 342,60 m²

Ms = Vo = R\$ 242,45/m²

Fp = 12,00 metros (frente projetada)

Fr = 10,00 metros (frente de referência)

Expoente do fator de frente “f” = 0,20

$$C_f = (10,00/12,00)^{0,20}$$

$$C_f = 0,9642$$

Pe = 28,55 metros (profundidade equivalente)

Pmi = 25,00 metros (profundidade mínima)

Pma = 40,00 metros (profundidade máxima)

Expoente do fator de profundidade “p” = 0,50

A profundidade equivalente do terreno se encontra dentro do intervalo da zona de avaliação, portanto, Cp = 1,0000

Substituindo e calculando:

$$VT = R\$ 242,45/m^2 / \{1 + [(0,9642 - 1) + (1,00 - 1)]\} \times 342,60m^2$$

$$VT \approx R\$ 86.147,45$$

Ou, em números redondos:

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA/SP: 0600590772

VT matrícula nº 3.636 (Lote 1) = R\$ 86.000,00

(oitenta e seis mil reais) - Para abril / 2026

MATRÍCULA Nº 3.638

“Lote 3 - Quadra B” Área: 300,00 m²

Frente para Rua Oito

Vt = Valor do terreno

At = Área do terreno = 300,00 m²

Ms = Vo = R\$ 242,45/m²

Fp = 10,00 metros (frente projetada)

Fr = 10,00 metros (frente de referência)

Expoente do fator de frente “**f**” = 0,20

*A frente projetada do terreno é igual à testada de referência, portanto, **Cf** = 1,0000*

Pe = 30,00 metros (profundidade equivalente)

Pmi = 25,00 metros (profundidade mínima)

Pma = 40,00 metros (profundidade máxima)

Expoente do fator de profundidade “**p**” = 0,50

*A profundidade equivalente do terreno se encontra dentro do intervalo da zona de avaliação, portanto, **Cp** = 1,0000*

Substituindo e calculando:

$$VT = R\$ 242,45/m^2 / \{1 + [(1,00 - 1) + (1,00 - 1)]\} \times 300,00m^2$$

$$VT = R\$ 72.735,00$$

Ou, em números redondos:

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA/SP: 0600590772

VT matrícula nº 3.638 (Lote 3) = R\$ 73.000,00

(setenta e três mil reais) - Para abril / 2026

MATRÍCULA Nº 3.639
“Lote 4 - Quadra B” Área: 250,00 m²
Frente para Rua Sete

Vt = Valor do terreno

At = Área do terreno = 250,00 m²

Ms = Vo = R\$ 242,45/m²

Fp = 10,00 metros (frente projetada)

Fr = 10,00 metros (frente de referência)

Expoente do fator de frente “**f**” = 0,20

*A frente projetada do terreno é igual à testada de referência, portanto, **Cf** = 1,0000*

Pe = 25,00 metros (profundidade equivalente)

Pmi = 25,00 metros (profundidade mínima)

Pma = 40,00 metros (profundidade máxima)

Expoente do fator de profundidade “**p**” = 0,50

*A profundidade equivalente do terreno se encontra dentro do intervalo da zona de avaliação, portanto, **Cp** = 1,0000*

Substituindo e calculando:

$$VT = R\$ 242,45/m^2 / \{1 + [(1,00 - 1) + (1,00 - 1)]\} \times 250,00m^2$$

$$VT = R\$ 60.612,50$$

Ou, em números redondos:

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA/SP: 0600590772

VT matrícula nº 3.639 (Lote 4) = R\$ 61.000,00

(sessenta e um mil reais) - Para abril / 2026

MATRÍCULA Nº 3.640
“Lote 5 - Quadra B” Área: 300,00 m²
Frente para Rua Oito

Vt = Valor do terreno

At = Área do terreno = 300,00 m²

Ms = Vo = R\$ 242,45/m²

Fp = 10,00 metros (frente projetada)

Fr = 10,00 metros (frente de referência)

Expoente do fator de frente “F” = 0,20

A frente projetada do terreno é igual à testada de referência, portanto, Cf = 1,0000

Pe = 30,00 metros (profundidade equivalente)

Pmi = 25,00 metros (profundidade mínima)

Pma = 40,00 metros (profundidade máxima)

Expoente do fator de profundidade “p” = 0,50

A profundidade equivalente do terreno se encontra dentro do intervalo da zona de avaliação, portanto, Cp = 1,0000

Substituindo e calculando:

$$VT = R\$ 242,45/m^2 / \{1 + [(1,00 - 1) + (1,00 - 1)]\} \times 300,00m^2$$

VT = R\$ 72.735,00

Ou, em números redondos:

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA/SP: 0600590772

VT matrícula nº 3.640 (Lote 5) = R\$ 73.000,00

(setenta e três mil reais) - Para abril / 2026

Observação: Para o cálculo do valor unitário na média saneada igual a R\$ 242,45/m² (duzentos e quarenta e dois reais e quarenta e cinco centavos), reportar-se da pesquisa de mercado apresentada no Anexo I do presente Laudo, composta de 14 (quatorze) elementos, pelo qual foi atingido o **Grau III de Precisão e Fundamentação**.

Portanto, tendo em vista que sobre os lotes avaliados anteriormente, temos o seguinte quadro de valores apresentado adiante no item IV.- Conclusão.

IV.- CONCLUSÃO: -

- IMÓVEL: -

**Lotes 1, 3, 4 e 5, da quadra "B", na Vila Santos,
Guaratinguetá/SP, CEP: 12500-000.**

**Matrículas: 3.636, 3.638, 3.639 e 3.640 - CRI de
Guaratinguetá/SP**

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA/SP: 0600590772

- VALOR AVALIATÓRIO: -

Imóvel:	Matrícula:	Área:	Valor:
Lote 1	3.636	342,60 m ²	R\$ 86.000,00
Lote 3	3.638	300,00 m ²	R\$ 73.000,00
Lote 4	3.639	250,00 m ²	R\$ 61.000,00
Lote 5	3.640	300,00 m ²	R\$ 73.000,00
Valor Total dos Lotes:	R\$ 293.000,00 (DUZENTOS E NOVENTA E TRÊS MIL REAIS)		
Data base	ABRIL DE 2026		

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA/SP: 0600590772

PARTE - B:

Gleba “B”, denominado “Haras Paixão”

Município de Araçoiaba da Serra/SP

Matrícula: 27.361 - CRI de Sorocaba /SP

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA/SP: 0600590772

I.- VISTORIA: -

I.1.- DO LOCAL: -

O local é de fácil acessibilidade, sendo feito principalmente pela Rodovia Raposo Tavares (SP-270), no sentido oeste na altura do Km 125.

I.1.1.- CARACTERÍSTICA GERAL DO IMÓVEL: -

O imóvel, denominado “Haras Paixão” e designado por “Gleba B”, situa-se na Estrada do Capanema, Caixa Postal 600, Bairro da Aparecida, no Município de Araçoiaba da Serra/SP, conforme ilustração que segue:

✓ Coordenadas Geográficas =>

Latitude: 23°30'57.8"S

Longitude: 47°42'07.6"W

Local



✓ Fonte: <https://www.google.com.br/maps>

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA/SP: 0600590772



✓ Fonte: <https://www.google.com.br/maps/satélite>



Ainda pela imagem supra, agora pelas representações pelas **setas amarelas**, demonstra os acessos ao imóvel.

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA/SP: 0600590772

A ilustração apresentada à fls. 662, não representa a correta identificação do imóvel, objeto da lide, denominado “Sítio São Pedro” e designado pela Gleba “B”, onde funcionava o Haras Paixão.

I.1.2.- CADASTRAMENTO DO IMÓVEL: -

De acordo com as informações cadastrais do imóvel pelos lançamentos municipais da Prefeitura de Araçoiaba da Serra/SP, temos o que segue:

LOCAL DO IMÓVEL: Estrada do Capanema, s/nº

LOTE: Gleba “B”

ZONA: Zona Rural - ZR

INCRA: 632.015.011.045-5

DENOMINAÇÃO: “Sítio São Pedro”

MATRÍCULA nº 27.361

Do 2º Cartório de Registro de Imóveis de Sorocaba/SP

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA/SP: 0600590772

Ainda de acordo com o Ministério de Desenvolvimento Agrário e Agricultura Familiar - MDA, e o Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária - INCRA, temos o seguinte Certificado de Cadastro de Imóvel Rural - CCIR, conforme segue:



MINISTÉRIO DO DESENVOLVIMENTO AGRÁRIO E AGRICULTURA FAMILIAR - MDA
INSTITUTO NACIONAL DE COLONIZAÇÃO E REFORMA AGRÁRIA - INCRA
CERTIFICADO DE CADASTRO DE IMÓVEL RURAL - CCIR
EMIÇÃO EXERCÍCIO 2024

PÁG.: 1 / 1

DADOS DO IMÓVEL RURAL		DENOMINAÇÃO DO IMÓVEL RURAL	
CÓDIGO DO IMÓVEL RURAL 632 015 011 045-5		Heras Paixão	
ÁREA TOTAL (ha) 2,7000		CLASSIFICAÇÃO FUNDIÁRIA Pequena Propriedade	
INDICAÇÕES PARA LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL RURAL B Da Aparecida		DATA DO PROCESSAMENTO DA ÚLTIMA DECLARAÇÃO 08/11/2002	
MUNICÍPIO SEDE DO IMÓVEL RURAL ARAÇOIABA DA SERRA		ÁREA CERTIFICADA ¹ 0,0000	
MÓDULO RURAL (ha) 42,0000		Nº MÓDULOS RURAIS 0,05	
MÓDULO FISCAL (ha) 12,0000		FRAÇÃO MÍNIMA DE PARCELAMENTO (ha) 2,00	
SITUAÇÃO JURÍDICA DO IMÓVEL RURAL (ÁREAS REGISTRADAS)			
UF/MUNICÍPIO DO CARTÓRIO SP/SOROCABA	DATA REGISTRO 01/07/1987	CNS OU OFÍCIO 2	MATRICULA OU TRANSCRIÇÃO 27361
ÁREA DO IMÓVEL RURAL (ha) REGISTRADA 2,7000		POSSE A JUSTO TÍTULO 0,0000	
		POSSE POR SIMPLES OCUPAÇÃO 0,0000	
		ÁREA MEDIDA -	
DADOS DO DECLARANTE			
NOME Celso Luiz Andriole			CPF/CNPJ 003.207.928-11
NACIONALIDADE BRASILEIRA			TOTAL DE PESSOAS RELACIONADAS AO IMÓVEL 1
DADOS DOS TITULARES			
CPF/CNPJ 003.207.928-11	NOME Celso Luiz Andriole	CONDIÇÃO Proprietário Ou Possuidor Individual	DETENÇÃO (%) 100,00
DADOS DE CONTROLE			
DATA DE LANÇAMENTO 17/06/2024	NÚMERO DO CCIR 65516398240	DATA DE RERAÇÃO DO CCIR 12/09/2024	DATA DE VENCIMENTO: ****/****
TAXA DE SERVIÇOS CADASTRAIS (R\$)			
DÉBITOS ANTERIORES 0,00	TAXA DE SERVIÇOS CADASTRAIS 5,39	VALOR COBRADO 5,39	MULTA 1,08
			JUROS 0,11
			VALOR TOTAL *** QUITADO ***
OBSERVAÇÕES			
1. ESTE DOCUMENTO É O ÚNICO VÁLIDO PARA EMISSÃO DE CARTÃO DE PROPRIETÁRIO, VENDA OU PROMESSA DE VENDA DO IMÓVEL RURAL E PARA HOMOLOGAÇÃO DE PARTES E ALUGUEIS DE TERRELA "SACOSÃO CAUSA MORTE", DE ACORDO COM OS PARÁGRAFOS 1º E 2º DO ARTIGO 170 DO E.C. 1994.			
2. O PREÇO QUE O PROPRIETÁRIO PAGOU POR AQUISIÇÃO DO IMÓVEL, SEM AGRICULTURA, VENDA, PERMUTA, DOAÇÃO, ETC. OU MARCAÇÕES DE UTILIZAÇÃO DE EMPREGADO, REALIZADA DE ACORDO COM O ARTIGO 170 DO E.C. 1994, DEVE SER DECLARADA EM DECLARAÇÃO DE ATUALIZAÇÃO DE VALORES E PREÇOS, DE ACORDO COM O ARTIGO 170 DO E.C. 1994.			
3. O IMÓVEL NÃO PODE SER VENDIDO, DOADO, PERMUTADO, ETC. SEM A DECLARAÇÃO DE ATUALIZAÇÃO DE VALORES E PREÇOS, DE ACORDO COM O ARTIGO 170 DO E.C. 1994.			
4. A TAXA DE SERVIÇOS CADASTRAIS É DE 5,39% SOBRE O VALOR DO IMÓVEL, DE ACORDO COM O ARTIGO 170 DO E.C. 1994.			
5. O IMÓVEL NÃO PODE SER VENDIDO, DOADO, PERMUTADO, ETC. SEM A DECLARAÇÃO DE ATUALIZAÇÃO DE VALORES E PREÇOS, DE ACORDO COM O ARTIGO 170 DO E.C. 1994.			
6. O IMÓVEL NÃO PODE SER VENDIDO, DOADO, PERMUTADO, ETC. SEM A DECLARAÇÃO DE ATUALIZAÇÃO DE VALORES E PREÇOS, DE ACORDO COM O ARTIGO 170 DO E.C. 1994.			
7. A TAXA DE SERVIÇOS CADASTRAIS É DE 5,39% SOBRE O VALOR DO IMÓVEL, DE ACORDO COM O ARTIGO 170 DO E.C. 1994.			
TAXA DE SERVIÇOS CADASTRAIS			
1. O PREÇO QUE O PROPRIETÁRIO PAGOU POR AQUISIÇÃO DO IMÓVEL, SEM AGRICULTURA, VENDA, PERMUTA, DOAÇÃO, ETC. OU MARCAÇÕES DE UTILIZAÇÃO DE EMPREGADO, REALIZADA DE ACORDO COM O ARTIGO 170 DO E.C. 1994, DEVE SER DECLARADA EM DECLARAÇÃO DE ATUALIZAÇÃO DE VALORES E PREÇOS, DE ACORDO COM O ARTIGO 170 DO E.C. 1994.			
2. O PREÇO QUE O PROPRIETÁRIO PAGOU POR AQUISIÇÃO DO IMÓVEL, SEM AGRICULTURA, VENDA, PERMUTA, DOAÇÃO, ETC. OU MARCAÇÕES DE UTILIZAÇÃO DE EMPREGADO, REALIZADA DE ACORDO COM O ARTIGO 170 DO E.C. 1994, DEVE SER DECLARADA EM DECLARAÇÃO DE ATUALIZAÇÃO DE VALORES E PREÇOS, DE ACORDO COM O ARTIGO 170 DO E.C. 1994.			
3. O IMÓVEL NÃO PODE SER VENDIDO, DOADO, PERMUTADO, ETC. SEM A DECLARAÇÃO DE ATUALIZAÇÃO DE VALORES E PREÇOS, DE ACORDO COM O ARTIGO 170 DO E.C. 1994.			
4. A TAXA DE SERVIÇOS CADASTRAIS É DE 5,39% SOBRE O VALOR DO IMÓVEL, DE ACORDO COM O ARTIGO 170 DO E.C. 1994.			
5. O IMÓVEL NÃO PODE SER VENDIDO, DOADO, PERMUTADO, ETC. SEM A DECLARAÇÃO DE ATUALIZAÇÃO DE VALORES E PREÇOS, DE ACORDO COM O ARTIGO 170 DO E.C. 1994.			
6. O IMÓVEL NÃO PODE SER VENDIDO, DOADO, PERMUTADO, ETC. SEM A DECLARAÇÃO DE ATUALIZAÇÃO DE VALORES E PREÇOS, DE ACORDO COM O ARTIGO 170 DO E.C. 1994.			
7. A TAXA DE SERVIÇOS CADASTRAIS É DE 5,39% SOBRE O VALOR DO IMÓVEL, DE ACORDO COM O ARTIGO 170 DO E.C. 1994.			

✓ Fonte: reprodução de fls. 683

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA/SP: 0600590772

Temos ainda de acordo com a República Federativa do Brasil, o seguinte Cadastro Nacional de Pessoa Jurídica, em nome de Celso Luiz Andriole, conforme segue:

12/09/2024, 18:17

about:blank



REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL

CADASTRO NACIONAL DA PESSOA JURÍDICA

NÚMERO DE INSCRIÇÃO 09.406.719/0001-00 MATRIZ	COMPROVANTE DE INSCRIÇÃO E DE SITUAÇÃO CADASTRAL	DATA DE ABERTURA 04/03/2008
NOME EMPRESARIAL CELSO LUIZ ANDRIOLE		
TÍTULO DO ESTABELECIMENTO (NOME DE FANTASIA) *****		PORTE DEMAIS
CÓDIGO E DESCRIÇÃO DA ATIVIDADE ECONÔMICA PRINCIPAL 01.51-2-03 - Criação de bovinos, exceto para corte e leite		
CÓDIGO E DESCRIÇÃO DAS ATIVIDADES ECONÔMICAS SECUNDÁRIAS 01.52-1-02 - Criação de equinos		
CÓDIGO E DESCRIÇÃO DA NATUREZA JURÍDICA 412-0 - Produtor Rural (Pessoa Física)		
LOGRADOURO EST CAPANEMA, S/N	NÚMERO CX.600	COMPLEMENTO *****
CEP 18.190-000	BARRIO/DISTRITO APARECIDA	MUNICÍPIO ARACOIABA DA SERRA
ENDEREÇO ELETRÔNICO ernee@terra.com.br		TELEFONE (15) 3281-1321/ (15) 3281-2055
ENTE FEDERATIVO RESPONSÁVEL (EFR) *****		
SITUAÇÃO CADASTRAL ATIVA	DATA DA SITUAÇÃO CADASTRAL 04/03/2008	
MOTIVO DE SITUAÇÃO CADASTRAL		
SITUAÇÃO ESPECIAL *****	DATA DA SITUAÇÃO ESPECIAL *****	

Aprovado pela Instrução Normativa RFB nº 2.119, de 06 de dezembro de 2022.

Emitido no dia 12/09/2024 às 18:16:22 (data e hora de Brasília).

Página: 1/1

✓ Fonte: reprodução de fls. 687

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA/SP: 0600590772

I.1.3.- MELHORAMENTOS PÚBLICOS: -

O local do imóvel possui características de zona rural estando servidos de poucos melhoramentos urbanos, tais como: leito carroçável em terra batida com boas condições de tráfego, drenagem natural do solo, telefone, energia elétrica domiciliar, transporte escolar, dentre outros.

I.1.4.- CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO: -

O local está posicionado na região do interior de São Paulo, distante, aproximadamente 135,0 (cento e trinta e cinco) quilômetros, do marco zero da Cidade de São Paulo. Cujo acesso é feito facilmente de quem da Capital segue até o local do imóvel sendo feito pela Rodovia Raposo Tavares (SP-270), pelo sentido oeste e nas proximidades do km 125, até o acesso ao Bairro de Aparecida.

A ocupação comercial na região do imóvel é de âmbito local, com exploração da agricultura e pecuária, e fora essa atividade é observada apenas na área urbana dos distritos e municípios próximos.

A destinação residencial na região do imóvel é caracterizada por casas individuais e térreas, cujos padrões construtivos predominantes são simples e médios.

A ocupação industrial na região em estudo, praticamente inexistente, o que, aliás, é bastante comum ao longo dos perímetros das principais rodovias da região estudada.

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA/SP: 0600590772

I.2.- DO IMÓVEL: -

Na diligência a perícia não teve disponibilizado o acesso a parte interna do imóvel, em razão das benfeitorias estarem situadas numa parte distante aos portões de entrada, não sendo possível afirmar se existem moradores no local. O Haras Paixão está sem funcionamento.



Foto nº 1: Vista da Rodovia Raposo Tavares, observando a placa de identificação do acesso ao Bairro Aparecida, de quem olha do acostamento e seguindo em direção ao imóvel avaliando.

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA/SP: 0600590772

I.2.1.- TERRENO: -

O terreno possui formato irregular e topografia plana com leve aclive, de quem olha da estrada olha para o imóvel em questão. O solo aparenta ser seco e firme podendo receber construções de qualquer porte, obedecidas evidentemente, as posturas Municipais e Normas Técnicas. Suas medidas e confrontações são:

MATRÍCULA Nº 27.361

“Gleba B” => “Sítio São Pedro” => “Haras Paixão”

SEGUNDO CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS E ANEXOS	
SOROCABA - ESTADO DE SÃO PAULO	
MATRÍCULA 27.361	FOLHA 01
LIVRO Nº 2 <i>204</i> REGISTRO GERAL	
O oficial _____	
SOROCABA, 09 de novembro de 1.984	
IMÓVEL:- UM TERRENO designado por "GLEBA B", localizado no Bairro da Aparecida, no Município de Araçoiaba da Serra, desta Comarca, com a área de 27.225,00 m2., com as seguintes divisas e confrontações:- inicia junto a faixa de servidão e a divisa de Eva Pereira, segue confrontando com a mesma na distância de 183,40 metros, até encontrar um córrego na divisa de - Alfredo Paes de Siqueira, deflete a esquerda e segue confrontando com o - mesmo córrego abaixo até encontrar um marco de madeira, deflete a esquerda e segue confrontando com Alfredo Paes Siqueira na distância de 90,10 - metros até encontrar a gleba A, deflete a esquerda e segue confrontando - com a gleba A, na distância de 208,55 metros, até encontrar a faixa de x-servidão, deflete a esquerda e segue confrontando com a faixa de servidão na distância de 81,85 metros, até encontrar o ponto de início. INSCRIÇÃO CADASTRAL:- INCRA sob nº 632.015.011.045-5, so a denominação de "Sítio São Pedro", com a área total de 2,7 ha.; fração mind.parc. 2,0 ha. mód.fiscal 12,0; nº de mód.fiscais de 0,20. O Escrevente Autorizado, <i>[Assinatura]</i>, (Zezualdo Antonio Claudio) -j-... D. Cr\$ 896 E. Cr\$ 179 C. S. Cr\$ 179 Total.- Cr\$ 1.254	

✓ Fonte: reprodução de fls. 464

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA/SP: 0600590772



✓ Fonte: <https://www.google.com.br/maps/satélite>

I.2.2.- BENFEITÓRIAS: -

Na vistoria realizada “in loco”, e pelas imagens da plataforma do Google, a perícia observou que sobre o terreno descrito anteriormente existem construções com características de uma propriedade rural, voltadas a atividade de um haras.

As instalações do imóvel se resumem em: casa sede, piscina, estábulos, pasto, pista de treinamento, piquetes, cercados, depósitos, baias, dentre outros.

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA/SP: 0600590772

A real situação verificada no local também é demonstrada no relatório fotográfico apresentado nos autos, às fls. 668/673, conforme segue:



✓ Fonte: Reprodução de fls. 668



✓ Fonte: Reprodução de fls. 669

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA/SP: 0600590772



✓ Fonte: Reprodução de fls. 670



Fonte: Reprodução de fls. 671

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA/SP: 0600590772



✓ Fonte: Reprodução de fls. 672



Fonte: Reprodução de fls. 673

As fotografias que seguem ilustram a Estrada do Capanema no trecho onde está situado o imóvel avaliando “Haras Paixão” e seus aspectos por ocasião da vistoria judicial:

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA/SP: 0600590772

Foto nº 2: Vista da Rodovia Raposo Tavares, observando a placa de identificação do km 63 - Oeste, próximo ao acesso ao local de acesso ao Bairro Aparecida.



✓ Fonte: <https://www.google.com.br/maps/> Street View

Foto nº 3: Outra vista da Rodovia Raposo Tavares, observando a placa de identificação ao Bairro Aparecida onde está o imóvel.



✓ Fonte: <https://www.google.com.br/maps/> Street View

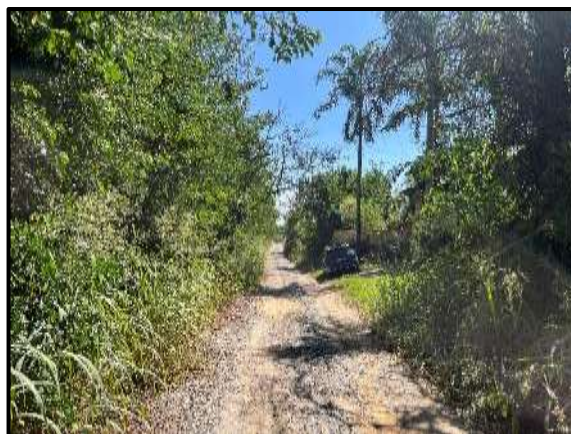
Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA/SP: 0600590772

Fotos nº 4 e 5: Vistas da Estrada do Capanema, no trecho onde está situado o imóvel avaliando (Haras Paixão).



Fotos nº 6 e 7: Outras vistas da Estrada do Capanema, no trecho onde está situado o imóvel avaliando (Haras Paixão).



Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA/SP: 0600590772

Fotos nº 8 e 9: Vistas da entrada principal do imóvel avaliando (Haras Paixão), de quem olha da Estrada do Capanema.



Fotos nº 10 e 11: Outras vistas da entrada principal do imóvel avaliando (Haras Paixão), de quem olha da Estrada do Capanema.



Documento 534

Tipo documento:

LAUDO/PERÍCIA

Evento:

JUNTADA - SAJ

Data:

24/04/2026 20:37:42

Usuário:

MIG - SISTEMA DE PROCESSO ELETRÔNICO

Processo:

1001315-81.2016.8.26.0100

Sequência Evento:

437

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA/SP: 0600590772

Fotos nº 12 e 13: Vista da placa de identificação do Haras Paixão, na entrada principal do imóvel avaliando, e do caminho interno em direção a casa sede.



Fotos nº 14 e 15: Outras vistas do caminho interno em direção a casa sede.



Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA/SP: 0600590772

Fotos nº 16 e 17: Vistas da entrada principal do imóvel avaliando (Haras Paixão), de quem olha da Estrada do Capanema.



Fotos nº 18 e 19: Outras vistas da entrada principal do imóvel avaliando (Haras Paixão), de quem olha da Estrada do Capanema.



Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA/SP: 0600590772

II.- CRITÉRIOS DE AVALIAÇÃO: -

Os critérios para a avaliação do imóvel serão adotados em função do desenvolvimento técnico, os quais obedecerão às recomendações “NBR 14653-3 - Avaliação de Imóveis Rurais, da ABNT - Associação Brasileira de Normas Técnicas”, e a completa em relação a peculiaridades do Estado de São Paulo.

A metodologia empregada na presente avaliação refere-se ao **Método Comparativo**, onde consiste de uma pesquisa de mercado de imóveis rurais semelhantes ao avaliando colocados à venda ou transacionados na região de estudo, no caso, Município de Araçoiaba da Serra/SP.

Para áreas situadas em perímetros rurais, as características variadas das terras que compõem um imóvel rural exigem a utilização de um critério científico apropriado. Esse critério permite a caracterização precisa das terras avaliadas, atribuindo-lhes um valor econômico, baseando-se na classificação proposta pelo pesquisador norte-americano Norton, amplamente adotada no Brasil e presente nas publicações do Manual Brasileiro para Levantamento da Capacidade de Uso da Terra.

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA/SP: 0600590772

Na avaliação, serão consideradas a classificação das terras com base em suas características e condições, levando em conta, quando necessário, fatores como:

- *Características do solo, como cor e textura;*
- *Características topográficas, como relevo e declividade;*
- *Características intrínsecas do solo, como pedregosidade, profundidade e fertilidade;*
- *Características extrínsecas, como estágio de desbravamento, erosão e obras para controle, drenagem e obras para controle, irrigabilidade e obras de irrigação.*

Dessa forma, será possível realizar uma avaliação completa e precisa das terras, considerando todas as variáveis que influenciam sua qualidade e potencial de uso.

Os aspectos econômicos, como a infraestrutura de transporte local, os aspectos socioeconômicos e a disponibilidade habitacional também devem ser considerados na avaliação.

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA/SP: 0600590772

De acordo com o Manual Brasileiro para o Levantamento da Capacidade de Uso da Terra, as classes são agrupadas em três categorias gerais, que definem suas possibilidades de uso agrícola: terras cultiváveis, terras cultiváveis apenas em casos especiais e que são adaptadas, em geral, para pastagens e florestas; e terras que não são adequadas para vegetação produtiva.

Estas três categorias gerais são subdivididas em oito classes de capacidade de uso, que apresentam as seguintes características:

- Classe I - Lavoura Sem Restrições: -

São terras cultiváveis, segura e permanente, com produção de colheitas médias e elevadas de todas as culturas adaptadas ao clima e que não envolvem problemas de conservação ou de introdução de melhoramentos especiais. Tratam-se de terras muito boas, férteis, solo profundo, fácil de trabalhar, conservando bem a água, é medianamente bem suprido de elementos nutritivos para plantas, apresentam declividade suave e pode ser cultivado sem práticas especiais de controle da erosão.

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA/SP: 0600590772

- Classe II - Lavoura Com Práticas Simples: -

São terras cultiváveis, que exigem uma ou mais práticas especiais, de fácil execução, a fim de poderem ser cultivadas, segura e permanentemente, com produção de colheitas médias ou elevadas, de toas as culturas, climaticamente adaptadas. São terras boas, sob todos os aspectos, com exceção de certas condições, em razão das quais não podem ser classificadas na Classe I. Algumas apresentam declividade capaz de provocar erosão, outras exigem drenagem e, ainda, outras podem apresentar baixa fertilidade ou baixa capacidade de retenção de água.

- Classe III - Lavoura Com Práticas Intensas: -

São terras cultiváveis, que exigem práticas intensas ou complexas, para que possam ser cultivadas, segura e permanente, com produções de colheitas médias ou elevadas. São terras moderadamente boas, com maiores limitações que as da Classe II, apresentando um ou mais dos fatores restritivos de uso.

Classe IV - Lavoura Esporádica (Pasto):

São terras que não servem para culturas contínuas ou regulares, mas que podem ser cultivadas em períodos curtos, quando devidamente protegidas. São terras suficientemente boas, para certas culturas permanentes, que protegem o solo, ou mesmo para culturas ocasionais, das culturas anuais, climaticamente adaptadas. Apresentam fatores restritivos de uso como, declives íngremes, erosão severa, pedregosidade, drenagem muito deficiente e baixa produtividade.

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA/SP: 0600590772

- Classe V - Pastagens Sem Restrições-

São terras que não se prestam para culturas anuais, sendo especialmente adaptadas para a produção de algumas culturas permanentes e para pastagens ou florestas, sem a aplicação de restrições ou medidas especiais de proteção do solo. Podem apresentar declives íngremes ou serem praticamente planas, porém, impedimentos de baixa fertilidade, encharcamento permanente, afloramentos de rochas ou alguma outra obstrução permanente fazem com que não sejam adaptadas para cultivo com culturas anuais, climaticamente adaptadas.

- Classe VI - Pastagem Com Práticas Simples: -

São terras impróprias para o cultivo de culturas anuais e que podem ser utilizadas, para certas culturas permanentes, pastagens ou florestas, com restrições moderadas em seu uso, a fim de assegurar uma cobertura vegetal adequada, capaz de conservar o solo e permitir à continuidade de colheitas econômicas. Devido à declividade excessiva e pequena profundidade do solo, são susceptíveis de serem danificadas pela erosão.

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA/SP: 0600590772

- Classe VII - Pastagem Com Práticas Intensas (Florestas): -

São terras que, além de impróprias para culturas anuais, apresentam severas limitações mesmo para alguns certas culturas permanentes e protetoras do solo, para pastagens ou para florestas, sendo altamente susceptíveis a erosão, exigindo em consequências severas restrições de uso.

- Classe VIII - Abrigo da Vida Silvestre: -

São terras que não se prestam para qualquer tipo de produção de vegetação de valor econômico. São formadas por terrenos íngremes, montanhosos, afloramentos rochosos, areias costeiras, etc.

Para determinar o valor médio do metro quadrado (R\$/m²), do hectare (R\$/ha) ou do alqueire (R\$/alq) na região do imóvel em avaliação, foram coletadas informações junto a pessoas e entidades especializadas no mercado imobiliário local, incluindo imobiliárias, proprietários e corretores da região, sendo considerado apenas os valores da terra nua, excluindo-se quaisquer outras benfeitorias como culturas permanentes, equipamentos agrícolas, veículos e construções.

Os principais fatores que determinam o preço de uma propriedade rural são a capacidade de produção de suas terras e sua localização em relação aos mercados consumidores de seus produtos.

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA/SP: 0600590772

Na homogeneização dos elementos pesquisados será utilizada a tabela segundo a capacidade de uso e situação, elaborada com base no Estudo do Engenheiro Agrônomo Octávio Teixeira Mendes Sobrinho. A referida tabela fornece coeficientes apropriados resultantes da conjunção dos critérios de Capacidade de Uso das Terras e de localização, permitindo, através de uma simples multiplicação, conhecer-se o valor de cada classe, conforme segue:

CLASSES SITUAÇÃO	I 100%	II 95%	III 75%	IV 55%	V 50%	VI 40%	VII 30%	VIII 20%
ÓTIMA 100%	1,000	0,950	0,750	0,550	0,500	0,400	0,300	0,200
MUITO BOA 95%	0,950	0,903	0,713	0,523	0,475	0,380	0,285	0,190
BOA 90%	0,900	0,855	0,810	0,495	0,450	0,360	0,270	0,180
DESFAVORÁVEL 80%	0,800	0,760	0,600	0,440	0,400	0,320	0,240	0,160
MÁ 75%	0,750	0,713	0,563	0,413	0,375	0,300	0,225	0,150
PÉSSIMA 70%	0,700	0,665	0,525	0,385	0,350	0,280	0,210	0,140
VALOR DAS TERRAS RÚSTICAS SEGUNDO A CAPACIDADE DE USO E SITUAÇÃO								
QUADRO III								

Os elementos comparativos selecionados estão em hegemonia com a área avalianda, portanto, estando na mesma classe de capacidade de uso do solo devido suas culturas, matas e área de preservação permanente - APP, portanto, de mesmos valores econômicos e resultantes de fator multiplicador igual a 1,0.

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA/SP: 0600590772

II.1.- TERRENO: -

O cálculo do valor do terreno será determinado pelo Método Comparativo de Dados de Mercado, através da relação entre o valor unitário de terreno a ser obtido mediante pesquisa de mercado devidamente homogeneizada com a aplicação de tratamento de fatores.

II.1.1.- TRATAMENTO DE FATORES: -

Para o cálculo na determinação do valor unitário básico de terreno, que reflita a realidade mercadológica imobiliária da região de estudo, pesquisaram-se diversas empresas do ramo, valores ofertados para venda de imóveis da mesma região geoeconômica, contendo atributos mais semelhantes possíveis às características do imóvel avaliando, preferentemente contemporâneos.

Com a pesquisa mercadológica realizada, os comparativos de ofertas para venda, cujas características geométricas dos terrenos, tais como: área, frente ou testada, profundidade, topografia e consistência; e das benfeitorias, como: área, padrão, idade, conservação e preço de venda, constam na pesquisa de mercado apresentada em anexo.

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA/SP: 0600590772

Os paradigmas coletados foram inseridos no programa “GEOAVALIARPRO”, desenvolvido com base nas Normas do Ibape, que constitui de um banco de dados de pesquisas de mercado, o qual se destina a auxiliar o signatário no processo avaliatório, possibilitando o profissional a maior rapidez e veracidade nos resultados obtidos nas avaliações.

Para o tratamento de fatores dos dados de mercado, será considerado o seguinte:

- *Dado de mercado com atributos semelhante, calculado em função do avaliando, será aquele que em cada um dos fatores resultantes da homogeneização estiver contido no intervalo de 50% (cinquenta por cento), para mais ou para menos;*
- *Os preços homogeneizados resultantes das aplicações de todos os fatores de homogeneização ao preço original deverão estar contidos no intervalo de 50% (cinquenta por cento), para mais ou para menos;*

Não obstante, recomenda-se que esses sejam descartados caso a discrepância persista após aplicação de fatores mais representativos, desde que validados preliminarmente.

- *Após a homogeneização dos paradigmas, serão utilizados os critérios estatísticos consagrados de eliminação de dados discrepantes para o saneamento das amostras;*

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA/SP: 0600590772

- *O campo de arbítrio será o correspondente ao intervalo de confiança compreendido entre o valor máximo e mínimo dos preços homogeneizados efetivamente utilizados no tratamento, limitando-se em 30% (trinta por cento), para mais ou para menos, em torno do valor calculado (última média);*

Caso não seja adotado o valor calculado, será devidamente justificada a sua escolha.

- *Os fatores de homogeneização deverão apresentar, para cada tipologia, os seus critérios de apuração e respectivos campos de aplicação, bem como a abrangência regional e temporal;*
- *As características quantitativas, ou expressas em variáveis Proxy, do imóvel avaliando não devem ultrapassar em 50% (cinquenta por cento), os limites observados na amostra;*
- *A fonte dos fatores utilizados na homogeneização será devidamente explicitada;*
- *Os fatores de homogeneização que resultem em aumento de heterogeneidade dos valores serão descartados, sendo que a verificação será efetuada através da comparação do “desvio padrão” dos preços unitários homogeneizados, efetivamente utilizados, com o “desvio padrão” dos preços observados.*

O “desvio padrão” dos preços unitários homogeneizados, não deverão ser maiores que aquele dos preços unitários observados, para que não resulte num aumento da heterogeneidade.

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA/SP: 0600590772

No cálculo do “Vu” (valor unitário médio de terreno), os elementos comparativos sofrerão as seguintes transformações:

A) OFERTA - Dedução de 10% (dez por cento) no preço, para cobrir risco de eventual superestimativa por parte das ofertas (elasticidade dos negócios). No caso de transcrição, não haverá o referido desconto;

B) ATUALIZAÇÃO - A atualização dos elementos comparativos, quando necessário, será feita através da variação dos índices IPC (índice de preço ao consumidor), publicados pela “Fundação Instituto de Pesquisas Econômicas da Universidade de São Paulo - FIPE/USP”, sendo que índice para a data contemporânea do laudo é de 741,7954;

C) TRANSPORTE - Tendo em vista as características similares dos elementos comparativos e do avaliando, com a mesma destinação econômica e de uso rural, o transporte não será aplicado;

F) DEMAIS FATORES - Quando necessário, serão aplicados ainda os demais coeficientes, conforme segue:

- Coeficiente relativo à topografia (Ft):

A influência do fator corretivo genérico será aplicada conforme classificação do item 10.5.2, com fatores relativos à topografia, da referida “Norma”.

- Coeficiente relativo à consistência (Fc):

A influência do fator quanto à consistência do terreno devido à presença ou ação da água, será aplicada conforme classificação do item 10.5.3, da referida “Norma”.

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA/SP: 0600590772

II.2.- BENFEITORIAS: -

No que se refere às benfeitorias, utilizaremos o estudo “VALORES DE EDIFICAÇÕES DE IMÓVEIS URBANOS”, do IBAPE/SP - INSTITUTO BRASILEIRO DE AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA DE SÃO PAULO/SP.

Os dados contidos neste trabalho resultam de estudos, observações estatísticas, orçamentos, pesquisa de mercado e consultas aos profissionais da construção civil, além de uma equipe de engenheiros e arquitetos avaliadores que contribuíram para a formatação e a finalização deste trabalho.

II.2.1.- VALOR UNITÁRIO: -

O valor unitário médio do metro quadrado de construção estará vinculado ao preço do R₈N (Cub - Sinduscon/SP), sendo que para a data contemporânea do laudo o valor é de R\$ 2.133,91/m² (dois mil, cento e trinta e três reais e noventa e um centavos).

Os valores médios, assim como os respectivos intervalos relativos a cada um dos padrões construtivos, corresponderão aos coeficientes agrupados na Tabela de Valores Unitários do referido estudo “VALORES DE EDIFICAÇÕES DE IMÓVEIS URBANOS - 2019”.

- TABELA DE COEFICIENTES: -

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA/SP: 0600590772

CLASSE	TIPO	PADRÃO	INTERVALO DE VALORES		
			Mínimo	Médio	Máximo
1 - RESIDENCIAL	1.1 - BARRACO	1.1.1 - Rústico	0,091	0,136	0,177
		1.1.2 - Simples	0,178	0,203	0,234
	1.2 - CASA	1.2.1 - Rústico	0,409	0,481	0,553
		1.2.2 - Proletário	0,624	0,734	0,844
		1.2.3 - Econômico	0,919	1,070	1,221
		1.2.4 - Simples	1,251	1,497	1,743
		1.2.5 - Médio	1,903	2,154	2,355
		1.2.6 - Superior	2,356	2,656	3,008
		1.2.7 - Fino	3,331	3,865	4,399
		1.2.8 - Luxo	Acima de 4,843		
	1.3 - APARTAMENTO	1.3.1 - Econômico	0,600	0,810	1,020
		1.3.2 - Simples	Sem elevador	1,032	1,266
			Com elevador	1,260	1,470
		1.3.3 - Médio	Sem elevador	1,512	1,746
			Com elevador	1,692	1,926
		1.3.4 - Superior	Sem elevador	1,992	2,226
			Com elevador	2,172	2,406
		1.3.5 - Fino	2,652	3,066	3,480
		1.3.6 - Luxo	Acima de 3,490		
2 - COMERCIAL - SERVIÇO-INDUSTRIAL	2.1 - ESCRITÓRIO	2.1.1 - Econômico	0,600	0,780	0,960
		2.1.2 - Simples	Sem elevador	0,972	1,206
			Com elevador	1,200	1,410
		2.1.3 - Médio	Sem elevador	1,452	1,656
			Com elevador	1,632	1,836
		2.1.4 - Superior	Sem elevador	1,872	2,046
			Com elevador	2,052	2,286
		2.1.5 - Fino	2,523	3,066	3,600
		2.1.6 - Luxo	Acima de 3,610		
	2.2 - GALPÃO	2.2.1 - Econômico	0,518	0,609	0,700
		2.2.2 - Simples	0,982	1,125	1,268
		2.2.3 - Médio	1,368	1,659	1,871
		2.2.4 - Superior	Acima de 1,872		
3 - ESPECIAL	3.1 - COBERTURAS	3.1.1 - Simples	0,071	0,142	0,213
		3.1.2 - Médio	0,229	0,293	0,357
		3.1.3 - Superior	0,333	0,486	0,639

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA/SP: 0600590772

II.2.2.- DEPRECIAÇÃO PELO OBSOLETISMO E PELO ESTADO DE CONSERVAÇÃO: -

Para o cálculo da depreciação da construção, será empregado o **Método combinado de “Ross / Heidecke”**, levando em consideração a idade da edificação com o estado de conservação, assim resulta o fator de adequação ao obsolescimento “Foc”, através da seguinte expressão:

$$Foc = R + K \times (1 - R)$$

Onde:

R = Coeficiente residual correspondente ao padrão construtivo, expresso em decimal, obtido através da **Tabela 1**.

k = Coeficiente de Ross / Heidecke, encontrado na **Tabela 2**.

Observação: No cálculo do coeficiente “K”, será observada a idade da edificação “**Ie**” e a vida referencial “**Ir**”.

Onde:

$$ROSS: \quad A = \frac{1}{2} \left(\frac{x}{n} + \frac{x^2}{n^2} \right)$$

$$HEIDECKE = A + (1 - A) \cdot C$$

Onde:

x = Idade da edificação no momento de avaliação

n = Vida útil

C = Coeficiente de depreciação

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA/SP: 0600590772

Tabela 1 - Vida Referencial (Ir) e Valor Residual (R):

CLASSE	TIPO	PADRÃO	VIDA REFERENCIAL Ir (anos)	VALOR RESIDUAL "R" (%)
RESIDENCIAL	BARRACO	RUSTICO	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
	APARTAMENTO	ECONÔMICO	60	20
		SIMPLES	60	20
		MÉDIO	60	20
		SUPERIOR	60	20
		FINO	50	20
		LUXO	50	20
COMERCIAL	ESCRITÓRIO	ECONÔMICO	70	20
		SIMPLES	70	20
		MÉDIO	60	20
		SUPERIOR	60	20
		FINO	50	20
		LUXO	50	20
	GALPÕES	RÚSTICO	60	20
		SIMPLES	60	20
		MÉDIO	80	20
		SUPERIOR	80	20
	COBERTURAS	RÚSTICO	20	10
		SIMPLES	20	10
		SUPERIOR	30	10

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA/SP: 0600590772

O estado de conservação da edificação deve ser classificado segundo a graduação referencial que consta do Quadro 1 a seguir:

Quadro 1 - Estado de Conservação - Ec:

ESTADO DA EDIFICAÇÃO	DEPRECIAÇÃO (%)
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 e sem valor	75,20
i) Sem valor	100,00

O coeficiente de depreciação “d” é obtido da transformação dos fatores “K” da tabela de Ross-Heidecke, considerando a seguinte fórmula:

$$D = \frac{100 - K}{100}$$

Tabela 2 - Coeficiente de Ross-Heidecke - K:

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA/SP: 0600590772

Idade em % da Vida Referencial	ESTADO DE CONSERVAÇÃO							
	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

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA/SP: 0600590772

De acordo com o aludido trabalho, o valor da construção será determinado através da seguinte expressão:

$$VB = A \times Vu - Foc$$

Onde:

VB = Valor da benfeitoria

A = Área total construída

Vu = Valor unitário da construção

Foc = Depreciação pela idade e estado da construção

II.3.- VALOR TOTAL DO IMÓVEL: -

Assim, resulta o valor total do imóvel, pelo critério da composição, através da soma pura e simples dos capitais: Terreno e Construção, considerando o fator de comercialização igual a 1,0, ou seja:

$$VI = VT + VB$$

Onde:

VI = Valor total do imóvel

VT = Valor do terreno

VB = Valor das benfeitorias

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA/SP: 0600590772

Observação: Para o cálculo do valor unitário na média saneada igual a **R\$ 23,13/m² (vinte e três reais e treze centavos)**, ou **R\$ 231.300,00/ha**, ou **R\$ 559.746,00/alq**, reportar-se da pesquisa de mercado apresentada no Anexo I do presente Laudo, composta de 17 (dezessete) elementos, tendo atingido o Grau III de fundamentação e precisão.

Cumpre informar que na composição do valor unitário os elementos comparativos situam na mesma região geoeconômica do avaliando, com mesma aptidão de exploração das terras - classe de capacidade de uso da terra, portanto, de mesmo potencial na sua produção.

III.2.- VALOR DAS BENFEITORIAS: -

Considerando-se, que as benfeitorias se enquadram no estudo “VALORES DE EDIFICAÇÕES DE IMÓVEIS URBANOS”, procedido pelo IBAPE/SP, no item “1.2.5.- Casa Padrão MÉDIO”, para intervalo de valor médio, com valor unitário do metro quadrado de área construída, igual a:

$$Vu = 2,154 \times R_8N \text{ (Sinduscon/SP)}$$

Onde:

R_8N = unidade normal habitacional, 8 pavimentos, padrão normal.

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA/SP: 0600590772

- VALOR UNITÁRIO: -

Conforme tabela de custos por metro quadrado de construção elaborada pelo Sindicato da Indústria da Construção Civil no Estado de São Paulo - Sinduscon, divulgada na revista “Construção Mercado”, temos o seguinte cálculo do valor unitário, conforme segue:

$$Vu = 2,154 \times R\$ 2.133,91/m^2$$

$$Vu = R\$ 4.596,44/m^2$$

(quatro mil, quinhentos e noventa e seis reais e quarenta e quatro centavos)

Para abril / 2026

- VALOR DA BENFEITORIA NOVA: -

$$Vn = A \times Vu$$

Onde:

$$A = 500,00m^2$$

$$Vu = R\$ 4.596,44/m^2$$

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA/SP: 0600590772

Substituindo e calculando:

$$V_n = 500,00 \text{ m}^2 \times \text{R\$ } 4.596,44/\text{m}^2$$

$$V_n = \text{R\$ } 2.298.220,00$$

(Dois Milhões, Duzentos e Noventa e Oito Mil, Duzentos e
Vinte Reais)

Para abril / 2026

- CÁLCULO DA DEPRECIAÇÃO PELO CRITÉRIO DE ROSS / HEIDECKE: -

O critério a ser adotado é uma adequação do método “Ross / Heidecke”, que leva em conta o obsolescência, o tipo de construção e acabamento, bem como o estado de conservação da edificação, na determinação de seu valor de venda.

O valor unitário da edificação avalianda, fixado em função do padrão construtivo - *mencionado anteriormente*, é multiplicado pelo FATOR DE ADEQUAÇÃO AO OBSOLETISMO E AO ESTADO DE CONSERVAÇÃO - Foc, para levar em conta a depreciação.

O fator Foc é determinado pela expressão:

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

Onde:

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA/SP: 0600590772

R = Coeficiente residual correspondente ao padrão, expresso em decimal, obtido na **Tabela 1** do estudo “**Valores de Edificações de Imóveis Urbanos - SP**”, resulta em 0,20 (20%);

K = Coeficiente de Ross / Heidecke, encontrado na **Tabela 2** do estudo “**Valores de Edificações de Imóveis Urbanos - SP**”.

Obtém-se o coeficiente “**K**”, com o número da relação percentual entre a idade da edificação na época de sua avaliação (**Ie**) e a vida referencial (**Ir**) relativa ao padrão dessa construção e o estado de conservação da edificação, conforme segue:

$$Ie / Ir = 35 / 70 = 0,50 (50\%)$$

Segundo a tabela de depreciação física - Ross/Heidecke, estando o imóvel enquadrado na **REFERÊNCIA (e) Estado de Conservação: Necessitando de reparos simples**, resulta em uma depreciação de **K = 0,5119**, então vem:

$$Foc = 0,20 + [0,5119 \times (1 - 0,20)]$$

$$Foc = 0,6095$$

$$VB = R\$ 2.298.220,00 \times 0,6095$$

$$VB = R\$ 2.298.220,00 \times 0,6095$$

$$VB = R\$ 1.400.765,09$$

Ou, em números redondos:

$$VB = R\$ 1.400.000,00$$

(UM MILHÃO E QUATROCENTOS MIL REAIS)

PARA ABRIL / 2026

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA/SP: 0600590772

III.3.- VALOR TOTAL DO IMÓVEL: -

Assim temos que o valor total do imóvel será consignado pelo critério da composição, através da soma dos capitais de terreno e benfeitoria calculados anteriormente, conforme segue:

$$VI = VT + VB$$

Onde:

$$VT = R\$ 630.000,00$$

$$VB = R\$ 1.400.000,00$$

Substituindo e calculando:

$$VI = R\$ 630.000,00 + R\$ 1.400.000,00$$

$$VI = R\$ 2.030.000,00$$

Ou, em números redondos:

$$VI = R\$ 2.030.000,00$$

(DOIS MILHÕES E TRINTA MIL REAIS)
PARA ABRIL / 2026

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA/SP: 0600590772

IV.- CONCLUSÃO: -

- IMÓVEL: -

**Estrada do Capanema, Caixa Postal 600, Gleba "B",
Sítio São Pedro (Haras Paixão), Bairro da Aparecida,
Araçoiaba da Serra/SP, CEP: 18190-000.
Matrícula: 27.361 - 2º CRI de Sorocaba/SP**

- VALOR AVALIATÓRIO: -

VI = R\$ 2.030.000,00

**(DOIS MILHÕES E TRINTA MIL REAIS)
PARA ABRIL / 2026**

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA/SP: 0600590772

- RESUMO DE VALORES: -

Pelo que ficou exposto no presente trabalho, e visando o atendimento à decisão de fls. 966, este signatário concluiu pelos seguintes valores de mercado dos imóveis penhorados na certidão de fls. 494/497, conforme quadro resumo que segue:

LOCAL	VALOR:
PARTE A: “Lotes 1, 3, 4 e 5 - Quadra B” Matrículas: 3.636, 3.638, 3.639 e 3.640 Loteamento “Vila Santos” CRI de Guaratinguetá/SP	R\$ 86.000,00 (Lote 1) R\$ 73.000,00 (Lote 3) R\$ 61.000,00 (Lote 4) R\$ 73.000,00 (Lote 5)
PARTE B: “Sítio São Pedro” Matrícula: 27.361 2º CRI de Sorocaba/SP	R\$ 2.030.000,00
VALOR TOTAL DO PATRIMÔNIO: R\$ 2.323.000,00 (DOIS MILHÕES, TREZENTOS E VINTE E TRÊS MIL REAIS) DATA BASE: ABRIL / 2026	

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA/SP: 0600590772

- ENCERRAMENTO: -

Consta o presente **Laudo** de 83 (oitenta e três) folhas digitalizadas, sendo a primeira e essa última, datada e *assinada digitalmente* pelo Perito Judicial.

- Acompanham o presente **Laudo**, os seguintes anexos:

ANEXO I = PESQUISA DE MERCADO

Lotes em Guaratinguetá/SP

ANEXO II = PESQUISA DE MERCADO

Imóvel em Araçoiaba da Serra/SP

- Em atenção aos Provimentos nº 755/2001, Artigo 5º, e nº 797/2003, Artigo 4º, do Conselho Superior da Magistratura, este signatário informa, que se encontra arquivado nesta E. Vara, à disposição das partes, seu “curriculum vitae”, acompanhado dos documentos exigidos pelos demais Artigos nos termos destes Provimentos, e também no “site” do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, no Cadastro de Auxiliares da Justiça.

São Paulo, 24 de abril de 2026.

JOAQUIM VICENTE DE REZENDE LOPES

CREA/SP: 0600590772

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA/SP: 0600590772

---X---

ANEXO I

PESQUISA DE MERCADO

Lotes em Guaratinguetá/SP



M O D E L O D E E S T A T Í S T I C A D E S C R I T I V A

DESCRIÇÃO : Lotes na Vila Santos

DATA : 20/04/2026

FATOR OFERTA/TRANSAÇÃO : 0,9

EDIFICAÇÃO VALORES DE VENDA : IBAPE-SP - 2026 - SAO PAULO - SP

OBSERVAÇÃO :

Lotes 1, 3, 4 e 5 - Quadra "B"

Loteamento "Vila Santos", Guaratinguetá / SP

Inscrição : 08.095.002.00 (área maior)

ZONA DE AVALIAÇÃO

Descrição da Zona de Avaliação : RESIDENCIAL HORIZONTAL MÉDIO

Fr	f	Ce	Pmi	Pma	p	Ar	Fa	Amín
10,00	0,20	1,00	25,00	40,00	0,50	250,00	1,00	200,00

FATORES

FATOR ÍNDICE

☒ Localização	70,00
☒ Testada	12,00
☒ Profundidade	
☐ Frentes Múltiplas	Não
☐ Área	
☒ Topografia	em acrílico até 5%
☒ Consistência	seco

FATORES ADICIONAIS

FATOR ÍNDICE INCIDÊNCIA

☒ DATA	741,80	Terreno
Eventual atualização da oferta IPC / Fipe		



M A T R I Z D E U N I T Á R I O S

Núm .	Endereço	Valor Unitário	Homogeneização	Variação Paradigma	Variação Avaliando
☒	1 Rua Camélias ,0	330,00	272,25	0,8250	0,9996
☒	2 Rua Coqueiros ,0	420,00	273,00	0,6500	0,9993
☒	3 Rua dos Babacús ,0	405,84	249,26	0,6142	0,9991
☒	4 Rua dos Comerciares ,0	260,04	180,87	0,6956	0,9990
☒	5 Rua dos Comerciares ,0	260,23	181,01	0,6956	0,9990
☒	6 Rua dos Comerciares ,0	350,48	200,51	0,5721	0,9989
☒	7 Rua Geraldo Nunes ,0	382,53	248,65	0,6500	0,9992
☒	8 Rua Projetada ,0	520,52	250,27	0,4808	0,9991
☒	9 Rua sem denominação ,0	461,54	264,05	0,5721	0,9991
☒	10 Rua sem denominação ,0	400,00	274,27	0,6857	0,9993
☒	11 Rua sem denominação ,0	377,26	266,71	0,7070	0,9993
☒	12 Rua sem denominação ,0	270,00	187,80	0,6956	0,9990
☒	13 Rua sem denominação ,0	360,00	250,43	0,6956	0,9993
☒	14 Rua sem denominação ,0	360,00	295,30	0,8203	0,9996

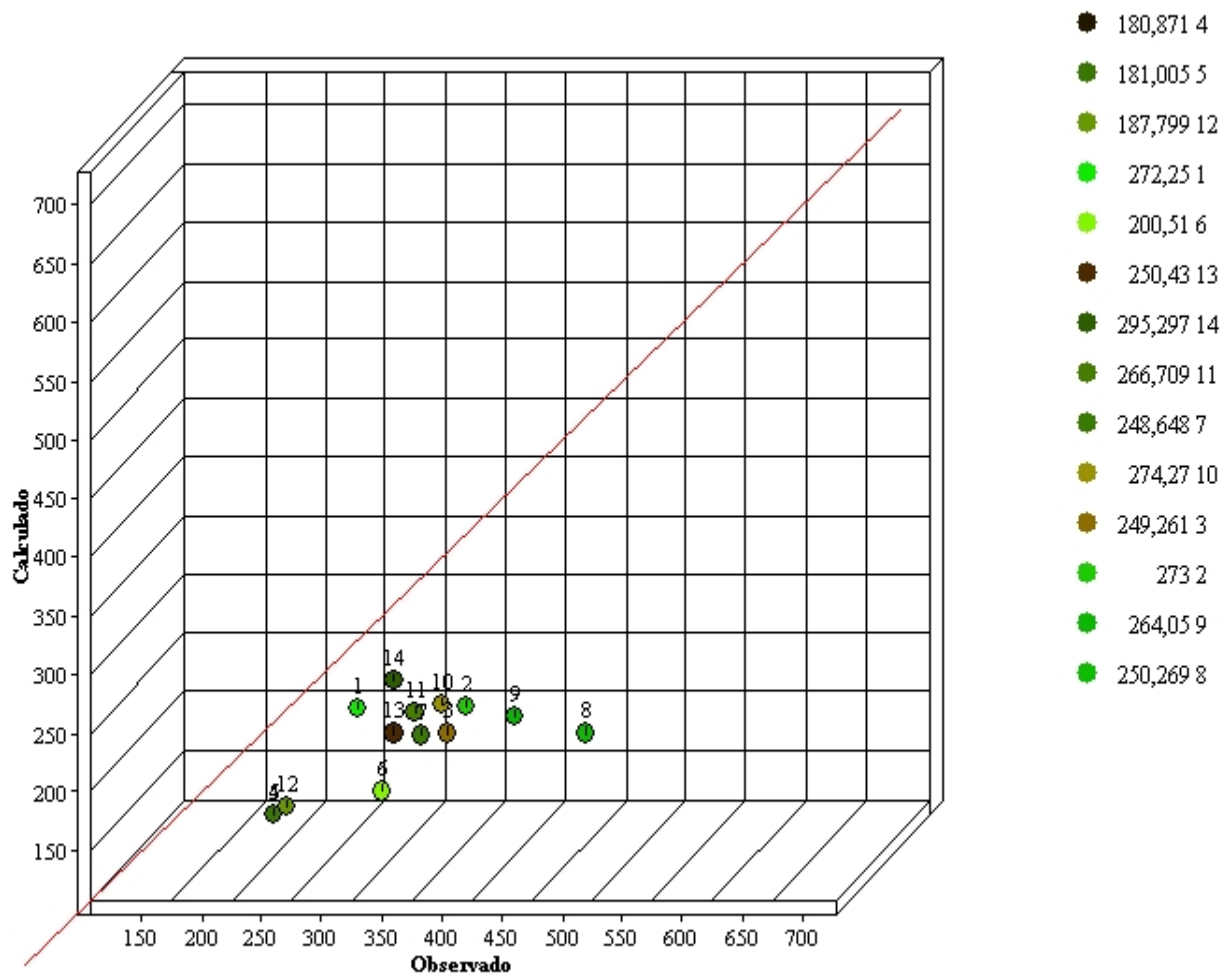


A DERÊNCIA

Núm.	Observado	Calculado
1	330,00	272,25
2	420,00	273,00
3	405,84	249,26
4	260,04	180,87
5	260,23	181,01
6	350,48	200,51
7	382,53	248,65
8	520,52	250,27
9	461,54	264,05
10	400,00	274,27
11	377,26	266,71
12	270,00	187,80
13	360,00	250,43
14	360,00	295,30

GRÁFICO DE DISPERSÃO

Valores Observados x Valores Calculados





A PRESENTAÇÃO DOS RESULTADOS

DADOS DO AVALIANDO

Tipo : Terreno **Local :** Loteamento "Vila Santos" 0 Pinheiral GUARATINGUETA - SP **Data :** 20/04/2026

Cliente : Proc: 1001315-81.2016.8.26.0100

Área m² : 342,60

Modalidade : Venda

Distribuição espacial

VALORES UNITÁRIOS

Média Unitários : 368,46

Desvio Padrão : 74,53

- 30% : 257,92

+ 30% : 479,00

Coefficiente de Variação : 20,2300

VALORES HOMOGENEIZADOS

Média Unitários : 242,45

Desvio Padrão : 38,44

- 30% : 169,72

+ 30% : 315,19

Coefficiente de Variação : 15,8500

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

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

FORMAÇÃO DOS VALORES

MÉDIA SANEADA (R\$): 242,45

TESTADA: 0,0400

FRENTES MÚLTIPLAS: 0,0000

VALOR UNITÁRIO (R\$/m²): 251,46000

PROFUNDIDADE 0,0000

FATOR ÁREA: 0,0000

VALOR TOTAL (R\$): 86.149,86

INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%) : Paradigma

INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%) : Avaliando

INTERVALO MÍNIMO : 228,58

INTERVALO MÍNIMO : 224,59

INTERVALO MÁXIMO : 256,32

INTERVALO MÁXIMO : 278,33

GRAU DE PRECISÃO

GRAU DE PRECISÃO : III



ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 1

NÚMERO DA PESQUISA : GUARATINGUETA - SP - 2026

☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 20/04/2026

SETOR : 008

QUADRA : 100

ÍNDICE DO LOCAL : 80,00

CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rua Camélias

NÚMERO : 0

COMP.:

BAIRRO : Clube dos Quinhentos

CIDADE : GUARATINGUETA - SP

CEP : 12500-000

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: 300,00

TESTADA - (cf) m

10,00

PROF. EQUIV. (Pe) :

30,00

ACESSIBILIDADE : Direta

FORMATO :

Regular

ESQUINA :

Não

TOPOGRAFIA : plano

CONSISTÊNCIA : seco

SEM CONSTRUÇÃO

FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL01: 741,80

ADICIONAL02: 1,00

ADICIONAL03: 1,00

ADICIONAL04: 1,00

ADICIONAL05: 1,00

ADICIONAL06: 1,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta

VALOR VENDA (R\$) : 110.000,00

VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00

MOBILIÁRIA : Wanor França Imóveis - Creci: 46.470-J

CONTATO : Corretor - WhatsApp (12) 3128-4488

TELEFONE : (12)-31284488

OBSERVAÇÃO :

Terreno vago - Código: TE0132

<https://www.wanorimoveis.com.br/imovel/terreno-guaratingueta-300-m/TE0132-WANO?from=sale>

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP		FATORES ADICIONAIS		VALORES/VARIAÇÃO	
LOCALIZAÇÃO Flo c :	-0,13	FTADICIONAL01 :	0,00	VALOR UNITÁRIO :	330,00
TESTADA Cf :	0,00	FTADICIONAL02 :	0,00	HOMOGENEIZAÇÃO :	272,25
PROFUNDIDADE Cp :	0,00	FTADICIONAL03 :	0,00	VARIAÇÃO :	0,8250
FRENTES MÚLTIPLAS Ce :	0,00	FTADICIONAL04 :	0,00	VARIAÇÃO AVALIANDO :	0,9996
CONSISTÊNCIA Fe :	0,00	FTADICIONAL05 :	0,00		
ÁREA Ca :	0,00	FTADICIONAL06 :	0,00		
TOPOGRAFIA Ft :	-0,05				



ELEME NTO S DA A VA LIA Ç Ã O

DADOS DA FICHA 2

NÚMERO DA PESQUISA : GUARATINGUETA - SP - 2026

☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 20/04/2026

SETOR : 008

QUADRA : 100

ÍNDICE DO LOCAL : 100,00

CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rua Coqueiros

NÚMERO : 0

COMP.:

BAIRRO : Clube dos Quinhentos

CIDADE : GUARATINGUETA - SP

CEP : 12500-000

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: 300,00

TESTADA - (cf) m

10,00

PROF. EQUIV. (Pe) :

30,00

ACESSIBILIDADE : Direta

FORMATO :

Regular

ESQUINA :

Não

TOPOGRAFIA : plano

CONSISTÊNCIA : seco

SEM CONSTRUÇÃO

FA TO RES A DIC IO N A IS

ADICIONAL01: 741,80

ADICIONAL02: 1,00

ADICIONAL03: 1,00

ADICIONAL04: 1,00

ADICIONAL05: 1,00

ADICIONAL06: 1,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta

VALOR VENDA (R\$) : 140.000,00

VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00

MOBILIÁRIA : Wanor França Imóveis - Creci: 46.470-J

CONTATO : Corretor - WhatsApp (12) 3128-4488

TELEFONE : (12)-31284488

OBSERVAÇÃO :

Terreno vago - Código: TE0134

<https://www.wanorimoveis.com.br/imovel/terreno-guaratingueta-300-m/TE0134-WANO>

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FA TO RES NO RMA IBA PE/ SP		FA TO RES A DIC IO N A IS		VA LO RES/ VA RIA Ç Ã O	
LOCALIZAÇÃO Flo c :	-0,30	FTADICIONAL01 :	0,00	VA LO R UN ITÁ R IO :	420,00
TESTADA Cf :	0,00	FTADICIONAL02 :	0,00	HO MO G ENE IZA Ç Ã O :	273,00
PROFUNDIDADE Cp :	0,00	FTADICIONAL03 :	0,00	VA RIA Ç Ã O :	0,6500
FRENTES MÚLTIPLAS Ce :	0,00	FTADICIONAL04 :	0,00	VA RIA Ç Ã O A VA LIA N DO :	0,9993
CONSISTÊNCIA Fe :	0,00	FTADICIONAL05 :	0,00		
ÁREA Ca :	0,00	FTADICIONAL06 :	0,00		
TOPOGRAFIA Ft :	-0,05				



ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 3

NÚMERO DA PESQUISA : GUARATINGUETA - SP - 2026

☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 20/04/2026

SETOR : 008

QUADRA : 100

ÍNDICE DO LOCAL : 100,00

CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rua dos Babauás

NÚMERO : 0

COMP.:

BAIRRO : Clube dos Quinhentos

CIDADE : GUARATINGUETA - SP

CEP : 12500-000

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: 377,00

TESTADA - (cf) m

12,00

PROF. EQUIV. (Pe) :

31,42

ACESSIBILIDADE : Direta

FORMATO :

Regular

ESQUINA :

Não

TOPOGRAFIA : plano

CONSISTÊNCIA : seco

SEM CONSTRUÇÃO

FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL01: 741,80

ADICIONAL02: 1,00

ADICIONAL03: 1,00

ADICIONAL04: 1,00

ADICIONAL05: 1,00

ADICIONAL06: 1,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta

VALOR VENDA (R\$) : 170.000,00

VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00

MOBILIÁRIA : Vale Mais Imóveis - Creci: 40.473-J

CONTATO : Sra. Lídia Santos - WhatsApp (12) 99170-2877

TELEFONE : (12)-31994820

OBSERVAÇÃO :

Terreno vago - Lote 30 - Quadra 27 - Código: TE0432

<https://www.valemaisimoveis.com.br/imovel/terreno-guaratingueta-377-m/TE0432-MUSB?from=sale>

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/ VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Flo c :	-0,30	FTADICIONAL01 : 0,00
TESTADA Cf :	-0,04	FTADICIONAL02 : 0,00
PROFUNDIDADE Cp :	0,00	FTADICIONAL03 : 0,00
FRENTES MÚLTIPLAS Ce :	0,00	FTADICIONAL04 : 0,00
CONSISTÊNCIA Fc :	0,00	FTADICIONAL05 : 0,00
ÁREA Ca :	0,00	FTADICIONAL06 : 0,00
TOPOGRAFIA Ft :	-0,05	
		VALOR UNITÁRIO : 405,84
		HOMOGENEIZAÇÃO : 249,26
		VARIAÇÃO : 0,6142
		VARIAÇÃO AVALIANDO : 0,9991



ELEME NTO S DA A VA LIA Ç Ã O

DADOS DA FICHA 4

NÚMERO DA PESQUISA : GUARATINGUETA - SP - 2026

☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 20/04/2026

SETOR : 008

QUADRA : 100

ÍNDICE DO LOCAL : 80,00

CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rua dos Comercia rios

NÚMERO : 0

COMP.:

BAIRRO : Jardim São Manoel

CIDADE : GUARATINGUETA - SP

CEP : 12500-000

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: 553,76

TESTADA - (cf) m

20,00

PROF. EQUIV. (Pe) :

27,69

ACESSIBILIDADE : Direta

FORMATO :

Regular

ESQUINA :

Não

TOPOGRAFIA : plano

CONSISTÊNCIA : seco

SEM CONSTRUÇÃO

FA T O R E S A D I C I O N A I S

ADICIONAL01: 741,80

ADICIONAL02: 1,00

ADICIONAL03: 1,00

ADICIONAL04: 1,00

ADICIONAL05: 1,00

ADICIONAL06: 1,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta

VALOR VENDA (R\$) : 160.000,00

VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00

MOBILIÁRIA : Vale Mais Imóveis - Creci: 40.473-J

CONTATO : Sra. Lídia Santos - WhatsApp (12) 99170-2877

TELEFONE : (12)-31994820

OBSERVAÇÃO :

Terreno vago - Lote nº 5 - Código: TE0519

<https://www.valemaisimoveis.com.br/imovel/terreno-guaratingueta-654-m/TE0519-MUSB>

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FA T O R E S N O R M A I B A P E / S P		FA T O R E S A D I C I O N A I S		VA LO R E S / VA R I A Ç Ã O	
LOCALIZAÇÃO Flo c :	-0,13	FTADICIONAL01 :	0,00	VA LO R U N I T Á R I O :	260,04
TESTADA Cf :	-0,13	FTADICIONAL02 :	0,00	H O M O G E N E I Z A Ç Ã O :	180,87
PROFUNDIDADE Cp :	0,00	FTADICIONAL03 :	0,00	V A R I A Ç Ã O :	0,6956
FRENTE S MÚLTIPLAS Ce :	0,00	FTADICIONAL04 :	0,00	V A R I A Ç Ã O A V A L I A N D O :	0,9990
CONSISTÊNCIA Fc :	0,00	FTADICIONAL05 :	0,00		
ÁREA Ca :	0,00	FTADICIONAL06 :	0,00		
TOPOGRAFIA Ft :	-0,05				



ELEME NTOS DA AVALIA ÇÃO

DADOS DA FICHA 5

NÚMERO DA PESQUISA : GUARATINGUETA - SP - 2026

☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 20/04/2026

SETOR : 008

QUADRA : 100

ÍNDICE DO LOCAL : 80,00

CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rua dos Comercia rios

NÚMERO : 0

COMP.:

BAIRRO : Jardim São Manoel

CIDADE : GUARATINGUETA - SP

CEP : 12500-000

UF : SP

DADOS DA REGIÃO

MELHORAMENTO S :

☒ PAVIMENTAÇÃO ☒ REDE DE COLETA DE ESGOTO ☒ REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA

☐ REDE DE GÁS ☒ REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA ☒ TV A CABO

DADOS DO TERRENO

ÁREA (Ar) m²: 553,35 TESTADA - (cf) m 20,00 PROF. EQUIV. (Pe) : 27,67

ACESSIBILIDADE : Dire ta FORMATO : Reg ula r ESQUINA : Nã o

TOPOGRAFIA : p la n o

CONSISTÊNCIA : se c o

SEM CONSTRUÇÃO

FA TO RES A DIC IO NA IS

ADICIONAL01: 741,80 ADICIONAL02: 1,00 ADICIONAL03: 1,00
ADICIONAL04: 1,00 ADICIONAL05: 1,00 ADICIONAL06: 1,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR VENDA (R\$) : 160.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00

MOBILIÁRIA : Vale Mais Imóveis - Creci: 40.473-J

CONTATO : Sra. Lídia Santos - WhatsApp (12) 99170-2877

TELEFONE : (12)-31994820

OBSERVAÇÃO :

Terreno vago - Lote nº 4 - Código: TE0518

<https://www.valemaisimoveis.com.br/imovel/terreno-guaratingueta-653-m/TE0518-MUSB>

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FA TO RES NO RMA IBA PE/ SP		FA TO RES A DIC IO NA IS		VA LO RES/ VA RIA ÇÃO	
LOCALIZAÇÃO Flo c :	-0,13	FTADICIONAL01 :	0,00	VA LO R UNITÁ RIO :	260,23
TESTADA Cf :	-0,13	FTADICIONAL02 :	0,00	HO MO G ENEI ZA ÇÃO :	181,01
PROFUNDIDADE Cp :	0,00	FTADICIONAL03 :	0,00	VA RIA ÇÃO :	0,6956
FREN TES MÚLTIP LAS Ce :	0,00	FTADICIONAL04 :	0,00	VA RIA ÇÃO A VA LIAN DO :	0,9990
CONSISTÊNCIA Fe :	0,00	FTADICIONAL05 :	0,00		
ÁREA Ca :	0,00	FTADICIONAL06 :	0,00		
TOPOGRAFIA Ft :	-0,05				



ELEME NTO S DA A VA LIA Ç Ã O

DADOS DA FICHA 6

NÚMERO DA PESQUISA : GUARATINGUETA - SP - 2026

☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 20/04/2026

SETOR : 008

QUADRA : 100

ÍNDICE DO LOCAL : 100,00

CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rua dos Comercia rios

NÚMERO : 0

COMP.: Esquina

BAIRRO : Jardim São Manoel

CIDADE : GUARATINGUETA - SP

CEP : 12500-000

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 : 385,19

TESTADA - (cf) m

15,00

PROF. EQUIV. (Pe) :

25,68

ACESSIBILIDADE : Direta

FORMATO :

Regular

ESQUINA :

Sim

TOPOGRAFIA : plano

CONSISTÊNCIA : seco

SEM CONSTRUÇÃO

FA T O R E S A D I C I O N A I S

ADICIONAL01 : 741,80

ADICIONAL02 : 1,00

ADICIONAL03 : 1,00

ADICIONAL04 : 1,00

ADICIONAL05 : 1,00

ADICIONAL06 : 1,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta

VALOR VENDA (R\$) : 150.000,00

VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00

MOBILIÁRIA : Vale Mais Imóveis - Creci: 40.473-J

CONTATO : Sra. Lídia Santos - WhatsApp (12) 99170-2877

TELEFONE : (12)-31994820

OBSERVAÇÃO :

Terreno vago - Lote nº 9 - Esquina com Rua Geraldo Nunes - Código: TE0523

<https://www.valemaisimoveis.com.br/imovel/terreno-guaratingueta-385-m/TE0523-MUSB>

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FA T O R E S N O R M A I B A P E / S P		FA T O R E S A D I C I O N A I S		VA LO R E S / VA R I A Ç Ã O	
LOCALIZAÇÃO Flo c :	-0,30	FTADICIONAL01 :	0,00	VA LO R U N I T Á R I O :	350,48
TESTADA Cf :	-0,08	FTADICIONAL02 :	0,00	H O M O G E N E I Z A Ç Ã O :	200,51
PROFUNDIDADE Cp :	0,00	FTADICIONAL03 :	0,00	V A R I A Ç Ã O :	0,5721
FRENTE S MÚLTIPLAS Ce :	0,00	FTADICIONAL04 :	0,00	V A R I A Ç Ã O A V A L I A N D O :	0,9989
CONSISTÊNCIA Fc :	0,00	FTADICIONAL05 :	0,00		
ÁREA Ca :	0,00	FTADICIONAL06 :	0,00		
TOPOGRAFIA Ft :	-0,05				



ELEME NTOS DA AVALIA ÇÃO

DADOS DA FICHA 7

NÚMERO DA PESQUISA : GUARATINGUETA - SP - 2026

☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 20/04/2026

SETOR : 008

QUADRA : 100

ÍNDICE DO LOCAL : 100,00

CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rua Geraldo Nunes

NÚMERO : 0

COMP.:

BAIRRO : Jardim São Manoel

CIDADE : GUARATINGUETA - SP

CEP : 12500-000

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: 258,80

TESTADA - (cf) m

10,00

PROF. EQUIV. (Pe) :

25,88

ACESSIBILIDADE : Direta

FORMATO :

Regular

ESQUINA :

Não

TOPOGRAFIA : plano

CONSISTÊNCIA : seco

SEM CONSTRUÇÃO

FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL01: 741,80

ADICIONAL02: 1,00

ADICIONAL03: 1,00

ADICIONAL04: 1,00

ADICIONAL05: 1,00

ADICIONAL06: 1,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta

VALOR VENDA (R\$) : 110.000,00

VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00

MOBILIÁRIA : Vale Mais Imóveis - Creci: 40.473-J

CONTATO : Sra. Lídia Santos - WhatsApp (12) 99170-2877

TELEFONE : (12)-31994820

OBSERVAÇÃO :

Terreno vago - Lote nº 14 - Código: TE0528

<https://www.valemaisimoveis.com.br/imovel/terreno-guaratingueta-259-m/TE0528-MUSB>

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FA TO RES NO RMA IBA PE/ SP		FA TO RES A DIC IO NA IS		VA LO RES/ VA RIA ÇÃO	
LOCALIZAÇÃO Flo c :	-0,30	FTADICIONAL01 :	0,00	VA LO R UN ITÁ R IO :	382,53
TESTADA Cf :	0,00	FTADICIONAL02 :	0,00	HO MO G ENE IZA ÇÃO :	248,65
PROFUNDIDADE Cp :	0,00	FTADICIONAL03 :	0,00	VA RIA ÇÃO :	0,6500
FREN TES MÚLTIP LAS Ce :	0,00	FTADICIONAL04 :	0,00	VA RIA ÇÃO A VA LIAN DO :	0,9992
CONSISTÊNCIA Fe :	0,00	FTADICIONAL05 :	0,00		
ÁREA Ca :	0,00	FTADICIONAL06 :	0,00		
TOPOGRAFIA Ft :	-0,05				



ELEME NTO S DA A VA LIA Ç Ã O

DADOS DA FICHA 8

NÚMERO DA PESQUISA : GUARATINGUETA - SP - 2026

☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 20/04/2026

SETOR : 008

QUADRA : 100

ÍNDICE DO LOCAL : 115,00

CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rua Projeta da

NÚMERO : 0

COMP.:

BAIRRO : Campinho

CIDADE : GUARATINGUETA - SP

CEP : 12500-000

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: 536,00

TESTADA - (cf) m

15,00

PROF. EQUIV. (Pe) :

35,73

ACESSIBILIDADE : Direta

FORMATO :

Irregular

ESQUINA :

Não

TOPOGRAFIA : plano

CONSISTÊNCIA : seco

SEM CONSTRUÇÃO

FA T O R E S A D I C I O N A I S

ADICIONAL01: 741,80

ADICIONAL02: 1,00

ADICIONAL03: 1,00

ADICIONAL04: 1,00

ADICIONAL05: 1,00

ADICIONAL06: 1,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta

VALOR VENDA (R\$) : 310.000,00

VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00

MOBILIÁRIA : Vale Mais Imóveis - Creci: 40.473-J

CONTATO : Sra. Lídia Santos - WhatsApp (12) 99170-2877

TELEFONE : (12)-31994820

OBSERVAÇÃO :

Terreno vago - Próximo a Avenida Rui Barbosa e Rua Santa Clara - Código: TE0303

<https://www.valemaisimoveis.com.br/imovel/terreno-guaratingueta-536-m/TE0303-MUSB?from=sale>

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FA T O R E S N O R M A I B A P E / S P		FA T O R E S A D I C I O N A I S		V A L O R E S / V A R I A Ç Ã O	
LOCALIZAÇÃO Flo c :	-0,39	FTADICIONAL01 :	0,00	VALOR UNITÁRIO :	520,52
TESTADA Cf :	-0,08	FTADICIONAL02 :	0,00	HOMOGENEIZAÇÃO :	250,27
PROFUNDIDADE Cp :	0,00	FTADICIONAL03 :	0,00	VARIÇÃO :	0,4808
FRENTES MÚLTIPLAS Ce :	0,00	FTADICIONAL04 :	0,00	VARIÇÃO AVALIANDO :	0,9991
CONSISTÊNCIA Fc :	0,00	FTADICIONAL05 :	0,00		
ÁREA Ca :	0,00	FTADICIONAL06 :	0,00		
TOPOGRAFIA Ft :	-0,05				



ELEME NTO S DA A VA LIA Ç Ã O

DADOS DA FICHA 9

NÚMERO DA PESQUISA : GUARATINGUETA - SP - 2026

☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 20/04/2026

SETOR : 008

QUADRA : 100

ÍNDICE DO LOCAL : 100,00

CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rua sem denominação

NÚMERO : 0

COMP.:

BAIRRO : Clube dos Quinhentos

CIDADE : GUARATINGUETA - SP

CEP : 12500-000

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: 468,00

TESTADA - (cf) m

15,00

PROF. EQUIV. (Pe) :

31,20

ACESSIBILIDADE : Direta

FORMATO :

Regular

ESQUINA :

Não

TOPOGRAFIA : plano

CONSISTÊNCIA : seco

SEM CONSTRUÇÃO

FA TO RES A DIC IO N A IS

ADICIONAL01: 741,80

ADICIONAL02: 1,00

ADICIONAL03: 1,00

ADICIONAL04: 1,00

ADICIONAL05: 1,00

ADICIONAL06: 1,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta

VALOR VENDA (R\$) : 240.000,00

VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00

MOBILIÁRIA : Wanor França Imóveis - Creci: 46.470-J

CONTATO : Corretor - WhatsApp (12) 3128-4488

TELEFONE : (12)-31284488

OBSERVAÇÃO :

Terreno vago - Código: TE0186

<https://www.wanorimoveis.com.br/imovel/terreno-guaratingueta-468-m/TE0186-WANO?from=sale>

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FA TO RES NO RMA IBA PE/ SP		FA TO RES A DIC IO N A IS		VA LO RES/ VA RIA Ç Ã O	
LOCALIZAÇÃO Flo c :	-0,30	FTADICIONAL01 :	0,00	VA LO R UNITÁ RIO :	461,54
TESTADA Cf :	-0,08	FTADICIONAL02 :	0,00	HO MO G ENE IZA Ç Ã O :	264,05
PROFUNDIDADE Cp :	0,00	FTADICIONAL03 :	0,00	VA RIA Ç Ã O :	0,5721
FREN TES MÚLTIP LAS Ce :	0,00	FTADICIONAL04 :	0,00	VA RIA Ç Ã O A VA LIA N DO :	0,9991
CONSISTÊNCIA Fe :	0,00	FTADICIONAL05 :	0,00		
ÁREA Ca :	0,00	FTADICIONAL06 :	0,00		
TOPOGRAFIA Ft :	-0,05				



ELEME NTO S DA A VA LIA Ç Ã O

DADOS DA FICHA 10

NÚMERO DA PESQUISA : GUARATINGUETA - SP - 2026

☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 20/04/2026

SETOR : 008

QUADRA : 100

ÍNDICE DO LOCAL : 90,00

CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rua sem denominação

NÚMERO : 0

COMP.:

BAIRRO : Clube dos Quinhentos

CIDADE : GUARATINGUETA - SP

CEP : 12500-000

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: 360,00

TESTADA - (cf) m

15,70

PROF. EQUIV. (Pe) :

22,93

ACESSIBILIDADE : Direta

FORMATO :

Regular

ESQUINA :

Não

TOPOGRAFIA : plano

CONSISTÊNCIA : seco

SEM CONSTRUÇÃO

FA TO RES A DIC IO N A IS

ADICIONAL01: 741,80

ADICIONAL02: 1,00

ADICIONAL03: 1,00

ADICIONAL04: 1,00

ADICIONAL05: 1,00

ADICIONAL06: 1,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta

VALOR VENDA (R\$) : 160.000,00

VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00

MOBILIÁRIA : Vale Mais Imóveis - Creci: 40.473-J

CONTATO : Sra. Lídia Santos - WhatsApp (12) 99170-2877

TELEFONE : (12)-31994820

OBSERVAÇÃO :

Terreno vago - Cercado - Código: TE0462

<https://www.valemaisimoveis.com.br/imovel/terreno-guaratingueta-360-m/TE0462-MUSB?from=sale>

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FA TO RES NO RMA IBA PE/ SP		FA TO RES A DIC IO N A IS		VA LO RES/ VA RIA Ç Ã O	
LOCALIZAÇÃO Flo c :	-0,22	FTADICIONAL01 :	0,00	VA LO R UNITÁ RIO :	400,00
TESTADA Cf :	-0,09	FTADICIONAL02 :	0,00	HO MO G ENE IZA Ç Ã O :	274,27
PROFUNDIDADE Cp :	0,04	FTADICIONAL03 :	0,00	VA RIA Ç Ã O :	0,6857
FREN TES MÚLTIP LAS Ce :	0,00	FTADICIONAL04 :	0,00	VA RIA Ç Ã O A VA LIA N DO :	0,9993
CONSISTÊNCIA Fe :	0,00	FTADICIONAL05 :	0,00		
ÁREA Ca :	0,00	FTADICIONAL06 :	0,00		
TOPOGRAFIA Ft :	-0,05				



ELEME NTO S DA A VA LIA Ç Ã O

DADOS DA FICHA 11

NÚMERO DA PESQUISA : GUARATINGUETA - SP - 2026

☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 20/04/2026

SETOR : 008

QUADRA : 100

ÍNDICE DO LOCAL : 90,00

CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rua sem denominação

NÚMERO : 0

COMP.:

BAIRRO : Clube dos Quinhentos

CIDADE : GUARATINGUETA - SP

CEP : 12500-000

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: 369,77

TESTADA - (cf) m

15,00

PROF. EQUIV. (Pe) :

24,65

ACESSIBILIDADE : Direta

FORMATO :

Regular

ESQUINA :

Não

TOPOGRAFIA : caído para os fundos até 5%

CONSISTÊNCIA : seco

SEM CONSTRUÇÃO

FA T O R E S A D I C I O N A I S

ADICIONAL01: 741,80

ADICIONAL02: 1,00

ADICIONAL03: 1,00

ADICIONAL04: 1,00

ADICIONAL05: 1,00

ADICIONAL06: 1,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta

VALOR VENDA (R\$) : 155.000,00

VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00

MOBILIÁRIA : Vale Mais Imóveis - Creci: 40.473-J

CONTATO : Sra. Lídia Santos - WhatsApp (12) 99170-2877

TELEFONE : (12)-31994820

OBSERVAÇÃO :

Terreno vago - Cercado - Código: TE0419

<https://www.valemaisimoveis.com.br/imovel/terreno-guaratingueta-370-m/TE0419-MUSB?from=sale>

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FA T O R E S N O R M A I B A P E / S P		FA T O R E S A D I C I O N A I S		VA LO R E S / VA R I A Ç Ã O	
LOCALIZAÇÃO Flo c :	-0,22	FTADICIONAL01 :	0,00	VA LO R U N I T Á R I O :	377,26
TESTADA Cf :	-0,08	FTADICIONAL02 :	0,00	H O M O G E N E I Z A Ç Ã O :	266,71
PROFUNDIDADE Cp :	0,01	FTADICIONAL03 :	0,00	V A R I A Ç Ã O :	0,7070
FRENTE S M Ú L T I P L A S C e :	0,00	FTADICIONAL04 :	0,00	V A R I A Ç Ã O A V A L I A N D O :	0,9993
CONSISTÊNCIA Fc :	0,00	FTADICIONAL05 :	0,00		
ÁREA Ca :	0,00	FTADICIONAL06 :	0,00		
TOPOGRAFIA Ft :	0,00				



ELEME NTOS DA AVALIA ÇÃO

DADOS DA FICHA 12

NÚMERO DA PESQUISA : GUARATINGUETA - SP - 2026

☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 20/04/2026

SETOR : 008

QUADRA : 100

ÍNDICE DO LOCAL : 80,00

CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rua sem denominação

NÚMERO : 0

COMP.:

BAIRRO : Jardim São Manoel

CIDADE : GUARATINGUETA - SP

CEP : 12500-000

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: 500,00

TESTADA - (cf) m

20,00

PROF. EQUIV. (Pe) :

25,00

ACESSIBILIDADE : Direta

FORMATO :

Regular

ESQUINA :

Não

TOPOGRAFIA : plano

CONSISTÊNCIA : seco

SEM CONSTRUÇÃO

FA TO RES A DIC IO NA IS

ADICIONAL01: 741,80

ADICIONAL02: 1,00

ADICIONAL03: 1,00

ADICIONAL04: 1,00

ADICIONAL05: 1,00

ADICIONAL06: 1,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta

VALOR VENDA (R\$) : 150.000,00

VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00

MOBILIÁRIA : Vale Mais Imóveis - Creci: 40.473-J

CONTATO : Sra. Lídia Santos - WhatsApp (12) 99170-2877

TELEFONE : (12)-31994820

OBSERVAÇÃO :

Terreno vago - Região em expansão de crescimento - Código: TE0565

<https://www.valemaisimoveis.com.br/imovel/terreno-guaratingueta-500-m/TE0565-MUSB>

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FA TO RES NO RMA IBA PE/ SP		FA TO RES A DIC IO NA IS		VA LO RES/ VA RIA ÇÃO	
LOCALIZAÇÃO Flo c :	-0,13	FTADICIONAL01 :	0,00	VA LO R UNITÁRIO :	270,00
TESTADA Cf :	-0,13	FTADICIONAL02 :	0,00	HO MO G ENEI ZA ÇÃO :	187,80
PROFUNDIDADE Cp :	0,00	FTADICIONAL03 :	0,00	VA RIA ÇÃO :	0,6956
FREN TES MÚLTIP LAS Ce :	0,00	FTADICIONAL04 :	0,00	VA RIA ÇÃO A VA LIAN DO :	0,9990
CONSISTÊNCIA Fc :	0,00	FTADICIONAL05 :	0,00		
ÁREA Ca :	0,00	FTADICIONAL06 :	0,00		
TOPOGRAFIA Ft :	-0,05				



ELEME NTO S DA A VA LIA Ç Ã O

DADOS DA FICHA 13

NÚMERO DA PESQUISA : GUARATINGUETA - SP - 2026

☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 20/04/2026

SETOR : 008

QUADRA : 100

ÍNDICE DO LOCAL : 100,00

CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rua sem denominação

NÚMERO : 0

COMP.:

BAIRRO : Pedrinha

CIDADE : GUARATINGUETA - SP

CEP : 12500-000

UF : SP

DADOS DA REGIÃO

MELHORAMENTO S :

☒ PAVIMENTAÇÃO ☒ REDE DE COLETA DE ESGOTO ☒ REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA

☐ REDE DE GÁS ☒ REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA ☒ TV A CABO

DADOS DO TERRENO

ÁREA (Ar) m²: 200,00

TESTADA - (cf) m

8,00

PROF. EQUIV. (Pe) :

25,00

ACESSIBILIDADE : Direta

FORMATO :

Regular

ESQUINA :

Não

TOPOGRAFIA : plano

CONSISTÊNCIA : seco

SEM CONSTRUÇÃO

FA T O R E S A D I C I O N A I S

ADICIONAL01: 741,80

ADICIONAL02: 1,00

ADICIONAL03: 1,00

ADICIONAL04: 1,00

ADICIONAL05: 1,00

ADICIONAL06: 1,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta

VALOR VENDA (R\$) : 80.000,00

VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00

MOBILIÁRIA : Vale Mais Imóveis - Creci: 40.473-J

CONTATO : Sra. Lídia Santos - WhatsApp (12) 99170-2877

TELEFONE : (12)-31994820

OBSERVAÇÃO :

Terreno vago - Próximo a UBS Parque São Francisco - Loteamento Primori - Código: TE0338
<https://www.valemaisimoveis.com.br/imovel/terreno-guaratingueta-160-m/TE0338-MUSB?from=sale>

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FA T O R E S N O R M A I B A P E / S P		FA T O R E S A D I C I O N A I S		VA LO R E S / VA R I A Ç Ã O	
LOCALIZAÇÃO Flo c :	-0,30	FTADICIONAL01 :	0,00	VA LO R U N I T Á R I O :	360,00
TESTADA Cf :	0,05	FTADICIONAL02 :	0,00	H O M O G E N E I Z A Ç Ã O :	250,43
PROFUNDIDADE Cp :	0,00	FTADICIONAL03 :	0,00	VA R I A Ç Ã O :	0,6956
FRENTE S M Ú L T I P L A S C e :	0,00	FTADICIONAL04 :	0,00	VA R I A Ç Ã O A VA L I A N D O :	0,9993
CONSISTÊNCIA Fc :	0,00	FTADICIONAL05 :	0,00		
ÁREA Ca :	0,00	FTADICIONAL06 :	0,00		
TOPOGRAFIA Ft :	-0,05				



ELEME NTO S DA A VA LIA Ç Ã O

DADOS DA FICHA 14

NÚMERO DA PESQUISA : GUARATINGUETA - SP - 2026

☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 20/04/2026

SETOR : 008

QUADRA : 100

ÍNDICE DO LOCAL : 100,00

CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rua sem denominação

NÚMERO : 0

COMP.:

BAIRRO : Engenheiro Neiva

CIDADE : GUARATINGUETA - SP

CEP : 12500-000

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

5,00

PROF. EQUIV. (Pe) :

50,00

ACESSIBILIDADE : Direta

FORMATO :

Regular

ESQUINA :

Não

TOPOGRAFIA : plano

CONSISTÊNCIA : seco

SEM CONSTRUÇÃO

FA TO RES A DIC IO N A IS

ADICIONAL01: 741,80

ADICIONAL02: 1,00

ADICIONAL03: 1,00

ADICIONAL04: 1,00

ADICIONAL05: 1,00

ADICIONAL06: 1,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta

VALOR VENDA (R\$) : 100.000,00

VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00

MOBILIÁRIA : Vale Mais Imóveis - Creci: 40.473-J

CONTATO : Sra. Lídia Santos - WhatsApp (12) 99170-2877

TELEFONE : (12)-31994820

OBSERVAÇÃO :

Terreno vago - Próximo a Basf e a Dutra - Código: TE0470

<https://www.valemaisimoveis.com.br/imovel/terreno-guaratingueta-200-m/TE0470-MUSB?from=sale>

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FA TO RES NO RMA IBA PE/ SP		FA TO RES A DIC IO N A IS		VA LO RES/ VA RIA Ç Ã O	
LOCALIZAÇÃO Flo c :	-0,30	FTADICIONAL01 :	0,00	VA LO R UN ITÁ R IO :	360,00
TESTADA Cf :	0,15	FTADICIONAL02 :	0,00	HO MO G ENE IZA Ç Ã O :	295,30
PROFUNDIDADE Cp :	0,02	FTADICIONAL03 :	0,00	VA RIA Ç Ã O :	0,8203
FRENTES MÚLTIPLAS Ce :	0,00	FTADICIONAL04 :	0,00	VA RIA Ç Ã O A VA LIA N DO :	0,9996
CONSISTÊNCIA Fc :	0,00	FTADICIONAL05 :	0,00		
ÁREA Ca :	0,00	FTADICIONAL06 :	0,00		
TOPOGRAFIA Ft :	-0,05				

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA/SP: 0600590772

---X---

ANEXO II

PESQUISA DE MERCADO

Imóvel em Araçoiaba da Serra/SP



M O D E L O D E E S T A T Í S T I C A D E S C R I T I V A

DESCRIÇÃO : Ha ra s Pa ixã o

DATA : 20/04/2026

FAT O R O F E R T A / T R A N S A Ç Ã O : 0,9

EDIFICAÇÃO VALORES DE VENDA : IBAPE-SP - 2026 - SAO PAULO - SP

OBSERVAÇÃO :

Ha ra s Pa ixã o

IN C R A : 632.015.011.045-5

M a tríc ula n° 27.361 - 2° C R I d e So ro c a b a / SP

Z O N A D E A V A L I A Ç Ã O

De sc r i ç ã o d a Z o n a d e A v a l i a ç ã o : INDUSTRIA

Fr	f	C e	P m i	P m a	p	A r	F a	A M in
1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	5.000,00	1,00	2.000,00

F A T O R E S

F A T O R Í N D I C E

☒ Localizaçã o	100,00
☐ Testada	90,10
☐ Profundidade	
☐ Frentes Múltiplas	Nã o
☐ Área	
☒ Topografia	p la no
☒ Consistênc ia	se c o

F A T O R E S A D I C I O N A I S

F A T O R Í N D I C E Í N C I D Ê N C I A

☒ DATA	741,80	Te rre n o
Eventual a tua liza ç ã o d a o rfe rta IPC / Fipe		



M A T R I Z D E U N I T Á R I O S

Núm .	End ere ço	Va lo r Unitá rio	Ho mo ge ne i za ç ã o	Va ria ç ã o Pa ra di g m a	Va ria ç ã o A va lia n d o
☒	1Estra da dos Mo ro - Ba re iro ,0	20,00	20,00	1,0000	1,0000
☒	2Estra da Dou to r Ce lso Cha ruri ,0	28,60	22,88	0,8000	0,9930
☒	3Estra da Mu nic ip al ,0	27,04	27,04	1,0000	1,0000
☒	4Estra da Mu nic ip al ,0	17,15	20,17	1,1765	1,0103
☒	5Estra da Mu nic ip al ,0	33,57	29,19	0,8696	0,9961
☒	6Estra da Mu nic ip al ,0	22,31	22,31	1,0000	1,0000
☒	7Estra da se m de no mi ç ã o ,0	24,00	24,00	1,0000	1,0000
☒	8Estra da se m de no mi ç ã o ,0	19,21	22,61	1,1765	1,0092
☒	9Estra da se m de no mi ç ã o ,0	16,77	19,73	1,1765	1,0105
☒	10Estra da se m de no mi ç ã o ,0	16,70	19,64	1,1765	1,0106
☒	11Estra da se m de no mi ç ã o ,0	20,19	20,19	1,0000	1,0000
☒	12Estra da se m de no mi ç ã o ,0	21,13	21,13	1,0000	1,0000
☒	13Estra da se m de no mi ç ã o ,0	23,61	23,61	1,0000	1,0000
☒	14Estra da se m de no mi ç ã o ,0	26,00	23,64	0,9091	0,9965
☒	15Estra da se m de no mi na ç ã o ,0	27,82	27,82	1,0000	1,0000
☒	16Estra da Ho ri zo nte de Es tre la s ,0	19,48	19,48	1,0000	1,0000
☒	17Estra da de A pa re ci da ,0	34,14	29,69	0,8696	0,9962

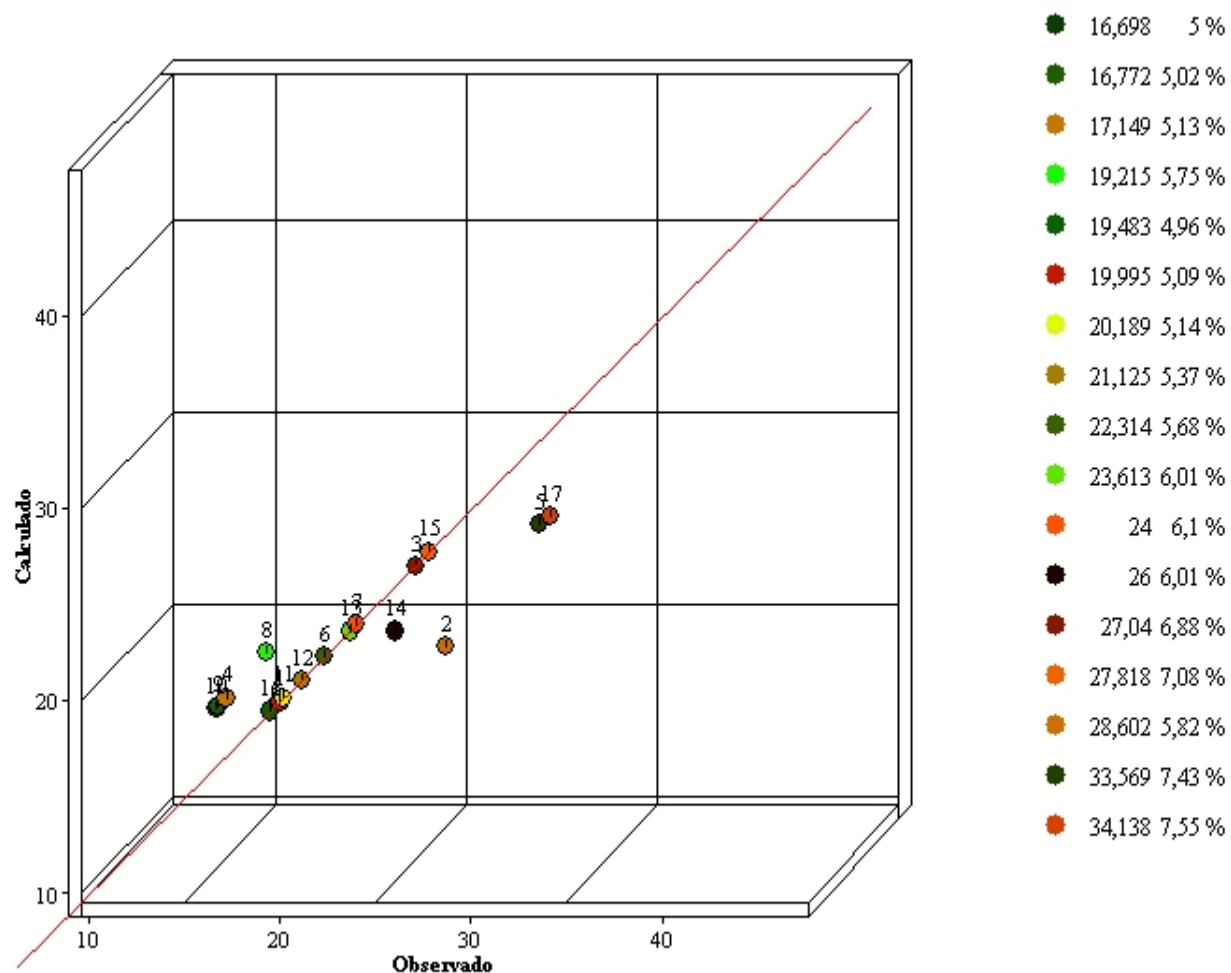


A DERÊNCIA

Núm.	Observado	Calculado
1	20,00	20,00
2	28,60	22,88
3	27,04	27,04
4	17,15	20,17
5	33,57	29,19
6	22,31	22,31
7	24,00	24,00
8	19,21	22,61
9	16,77	19,73
10	16,70	19,64
11	20,19	20,19
12	21,13	21,13
13	23,61	23,61
14	26,00	23,64
15	27,82	27,82
16	19,48	19,48
17	34,14	29,69

GRÁFICO DE DISPERSÃO

Valores Observados x Valores Calculados





A PRESENTAÇÃO DOS RESULTADOS

DADOS DO AVALIANDO

Tipo : Terreno **Local :** Estrada do Capanema 0 Gleba "B" Aparecida ARACÓIABA DA SERRA - **Data :** 20/04/2026

Cliente : Proc: 1001315-81.2016.8.26.0100

Área m² : 27.225,00

Modalidade : Venda

Distribuição espacial

VALORES UNITÁRIOS

Média Unitários : 23,40

Desvio Padrão : 5,45

- 30% : 16,38

+ 30% : 30,41

Coefficiente de Variação : 23,2800

VALORES HOMOGENEIZADOS

Média Unitários : 23,13

Desvio Padrão : 3,42

- 30% : 16,19

+ 30% : 30,06

Coefficiente de Variação : 14,8000

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

Descrição		GRAU III		GRAU II		GRAU I		11
1	Carac. do imóvel avaliando	Completa quanto a todas variáveis analisadas	☒	Completa qto aos fatores usados no tratamento	☐	Adoção de situação paradigma	☐	3
2	Quantidade mínima de dados de mercado usados	12	☒	5	☐	3	☐	3
3	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de inform refa todas as caract dos dados analisados	☐	Apresentação de inform refa todas as caract dos dados analisados	☒	Apresentação inform refa todos as caract dos dados refa os fatores	☐	2
4	Intervalo de ajuste de cada fator e/ou conj de fatores	0,80 a 1,25	☒	0,50 a 2,00	☐	0,40 a 2,50 *a	☐	3

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO : III

FORMAÇÃO DOS VALORES

MÉDIA SANEADA (R\$): 23,13

TESTADA: 0,0000

FRENTES MÚLTIPAS: 0,0000

VALOR UNITÁRIO (R\$/m²): 23,13000

PROFUNDIDADE 0,0000

FATOR ÁREA: 0,0000

VALOR TOTAL (R\$): 629.582,42

INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%) : Paradigma

INTERVALO MÍNIMO : 22,02

INTERVALO MÁXIMO : 24,24

GRAU DE PRECISÃO

GRAU DE PRECISÃO : III

INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%) : Avaliando

INTERVALO MÍNIMO : 21,39

INTERVALO MÁXIMO : 24,87



ELEME NTO S DA A VA LIA Ç Ã O

DADOS DA FICHA 1

NÚMERO DA PESQUISA : ARAC O IABA DA SERRA - SP - 2026

☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 20/04/2026

SETOR : 632

QUADRA : 100

ÍNDICE DO LOCAL: 100,00

CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Estrada dos Momo - Ba meiro

NÚMERO : 0

COMP.: Ha ras

BARRO : Ara ço ia ba da Serra

CIDADE : ARAC O IABA DA SERRA - SP

CEP : 18190-000

UF : SP

DADOS DA REGIÃO

MELHORAMENTO S :

☐ PAVIMENTAÇÃO ☐ REDE DE COLETA DE ESGOTO ☐ REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA

☐ REDE DE GÁS ☒ REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA ☒ TV A CABO

DADOS DO TERRENO

ÁREA (Ar) m²: 40.000,00 TESTADA - (cf) m 150,00 PROF. EQUIV. (Pe) : 266,67

ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO : Irregular ESQUINA : Não

TOPOGRAFIA : plano

CONSISTÊNCIA : seco

DADOS DA BENFEITORIA

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Casa USO DA EDIFICAÇÃO : Residencial ÁREA CONSTRUÍDA : 500,00 m²

PADRÃO CONSTR.: casa simples

CONSERVAÇÃO : c - regular

COEF. PADRÃO: 1,497 IDADE REAL: 35 anos COEF.DE DEPRECIAÇÃO (k): 0,687 CUSTO BASE (R\$): 2.133,91

VAGAS : 0

PAVIMENTOS : 0

VALOR CALCULADO (R\$) : 1.097.298,13 VALOR ARBITRADO (R\$) : 415.200,00

FA TO RES A DIC IO NA IS

ADICIONAL01: 741,80 ADICIONAL02: 1,00 ADICIONAL03: 1,00

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

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR VENDA (R\$) : 1.350.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00

MOBILIÁRIA : Alta Imóveis - Creci: 42.816-J

CONTATO : Corretor

TELEFONE : (15)-32342834

OBSERVAÇÃO :

Casa sede (500 m²) 4 dorm, varandas, salão de festas, área gourmet, piscina, casa de caseiro, barracão, 8 baias, pomar, pasto e Ribeirão

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FA TO RES NO RMA IBA PE/ SP	FA TO RES A DIC IO NA IS	VA LO RES/ VA RIA Ç Ã O
LOCALIZAÇÃO Flo c : 0,00	FTADICIONAL01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 20,00
TESTADA Cf: 0,00	FTADICIONAL02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 20,00
PROFUNDIDADE Cp : 0,00	FTADICIONAL03 : 0,00	VARIAÇÃO : 1,0000
FRENTES MÚLTIPLAS Ce : 0,00	FTADICIONAL04 : 0,00	VARIAÇÃO AVALIANDO : 1,0000
CONSISTÊNCIA Fc : 0,00	FTADICIONAL05 : 0,00	
ÁREA Ca : 0,00	FTADICIONAL06 : 0,00	
TOPOGRAFIA Ft: 0,00		



ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 2

NÚMERO DA PESQUISA : ARAC O IABA DA SERRA - SP - 2026

☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 20/04/2026

SETOR : 632

QUADRA : 100

ÍNDICE DO LOCAL: 125,00

CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Estrada Doutor Celso Charuri

NÚMERO : 0

COMP.: Haras

BARRO : Araçoiaba da Serra

CIDADE : ARAC O IABA DA SERRA - SP

CEP : 18190-000

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: 95.800,00 TESTADA - (cf) m 250,00 PROF. EQUIV. (Pe) : 383,20

ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO : Irregular ESQUINA : Não

TOPOGRAFIA : plano

CONSISTÊNCIA : seco

DADOS DA BENFEITORIA

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Casa USO DA EDIFICAÇÃO : Residencial ÁREA CONSTRUÍDA : 3.200,00 m²

PADRÃO CONSTR.: casa médio (+)

CONSERVAÇÃO : c - regular

COEF. PADRÃO: 2,355 IDADE REAL: 20 anos COEF. DE DEPRECIAÇÃO (k): 0,837 CUSTO BASE (R\$): 2.133,91

VAGAS : 0

PAVIMENTOS : 0

VALOR CALCULADO (R\$) : 13.459.919,00 VALOR ARBITRADO (R\$) : 0,00

FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL01: 741,80 ADICIONAL02: 1,00 ADICIONAL03: 1,00

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

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta

VALOR VENDA (R\$) : 18.000.000,00

VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00

MOBILIÁRIA : MMRI Imóveis - Creci: 37.257-J - Haras Park Hotel

CONTATO : Sr. Moacir - WhatsApp (15) 99707-6665

TELEFONE : (15)-32811314

OBSERVAÇÃO :

Casa sede (320 m²) 9 dorm, salão de festas, área gourmet, piscina, casa/caseiro, pista, 51 baias, lago e Córrego nos fundos - Código: 4820

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBA PE/ SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/ VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Flo c :	-0,20	FTADICIONAL01 : 0,00
TESTADA Cf :	0,00	FTADICIONAL02 : 0,00
PROFUNDIDADE Cp :	0,00	FTADICIONAL03 : 0,00
FRENTES MÚLTIPLAS Ce :	0,00	FTADICIONAL04 : 0,00
CONSISTÊNCIA Fc :	0,00	FTADICIONAL05 : 0,00
ÁREA Ca :	0,00	FTADICIONAL06 : 0,00
TOPOGRAFIA Ft :	0,00	
		VALOR UNITÁRIO : 28,60
		HOMOGENEIZAÇÃO : 22,88
		VARIAÇÃO : 0,8000
		VARIAÇÃO AVALIANDO : 0,9930



ELEME NTO S DA A VA LIA Ç Ã O

DADOS DA FICHA 3

NÚMERO DA PESQUISA : ARAC O IABA DA SERRA - SP - 2026

☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 20/04/2026

SETOR : 632

QUADRA : 100

ÍNDICE DO LOCAL: 100,00

CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Estrada Municipal

NÚMERO : 0

COMP.: Haras

BARRO : Araçoiaba da Serra

CIDADE : ARAC O IABA DA SERRA - SP

CEP : 18190-000

UF : SP

DADOS DA REGIÃO

MELHORAMENTO S :

☐ PAVIMENTAÇÃO ☐ REDE DE COLETA DE ESGOTO ☐ REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA

☐ REDE DE GÁS ☒ REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA ☒ TV A CABO

DADOS DO TERRENO

ÁREA (Ar) m²: 72.600,00 TESTADA - (cf) m 150,00 PROF. EQUIV. (Pe) : 484,00

ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO : Irregular ESQUINA : Não

TOPOGRAFIA : plano

CONSISTÊNCIA : seco

DADOS DA BENFEITORIA

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Casa USO DA EDIFICAÇÃO : Residencial ÁREA CONSTRUÍDA : 500,00 m²

PADRÃO CONSTR.: casa simples (+)

CONSERVAÇÃO : reparos simples

COEF. PADRÃO: 1,743 IDADE REAL: 20 anos COEF. DE DEPRECIAÇÃO (k): 0,735 CUSTO BASE (R\$): 2.133,91

VAGAS: 0

PAVIMENTOS: 0

VALOR CALCULADO (R\$): 1.366.881,39 VALOR ARBITRADO (R\$): 0,00

FA TO RES A DIC IO NA IS

ADICIONAL01: 741,80 ADICIONAL02: 1,00 ADICIONAL03: 1,00

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

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR VENDA (R\$) : 3.700.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00

MOBILIÁRIA : MMRI Imóveis - Creci: 37.257-J - Haras Park Hotel

CONTATO : Sr. Moacir - WhatsApp (15) 99707-6665

TELEFONE : (15)-32811314

OBSERVAÇÃO :

Casa sede (400 m²) 3 dorm, área gourmet, piscina, casa de caseiro, hóspedes, 16 piquetes, 3 lagos, pomar e pista de treinamento - Código: 1893

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FA TO RES NO RMA IBA PE/ SP	FA TO RES A DIC IO NA IS	VA LO RES/ VA RIA Ç Ã O
LOCALIZAÇÃO Flo c : 0,00	FTADICIONAL01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 27,04
TESTADA Cf: 0,00	FTADICIONAL02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 27,04
PROFUNDIDADE Cp : 0,00	FTADICIONAL03 : 0,00	VARIAÇÃO : 1,0000
FRENTES MÚLTIPLAS Ce : 0,00	FTADICIONAL04 : 0,00	VARIAÇÃO AVALIANDO : 1,0000
CONSISTÊNCIA Fc : 0,00	FTADICIONAL05 : 0,00	
ÁREA Ca : 0,00	FTADICIONAL06 : 0,00	
TOPOGRAFIA Ft: 0,00		



ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 4

NÚMERO DA PESQUISA : ARAC O IABA DA SERRA - SP - 2026

☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 20/04/2026

SETOR : 632

QUADRA : 100

ÍNDICE DO LOCAL: 85,00

CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Estrada Municipal

NÚMERO : 0

COMP.: Haras

BARRO : Araçoiaba da Serra

CIDADE : ARAC O IABA DA SERRA - SP

CEP : 18190-000

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: 163.600,00 TESTADA - (cf) m 250,00 PROF. EQUIV. (Pe) : 654,40

ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO : Irregular ESQUINA : Não

TOPOGRAFIA : plano

CONSISTÊNCIA : seco

DADOS DA BENFEITORIA

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Casa USO DA EDIFICAÇÃO : Residencial ÁREA CONSTRUÍDA : 400,00 m²

PADRÃO CONSTR.: casa simples (+)

CONSERVAÇÃO : reparos simples

COEF. PADRÃO: 1,743 IDADE REAL: 30 anos COEF.DE DEPRECIAÇÃO (k): 0,655 CUSTO BASE (R\$): 2.133,91

VAGAS: 0

PAVIMENTOS: 0

VALOR CALCULADO (R\$): 974.484,14 VALOR ARBITRADO (R\$): 0,00

FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL01: 741,80 ADICIONAL02: 1,00 ADICIONAL03: 1,00

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

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR VENDA (R\$) : 4.200.000,00

VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00

MOBILIÁRIA : MMRI Imóveis - Creci: 37.257-J

CONTATO : Sr. Moacir - WhatsApp (15) 99707-6665

TELEFONE : (15)-32811314

OBSERVAÇÃO :

Casa sede (240 m²) 4 dorm, área gourmet, piscina, casa de caseiro, hóspedes, 5 piquetes, 12 coqueiras e nascente - Código: 1241

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/ SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/ VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Flo c : 0,18	FTADICIONAL01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 17,15
TESTADA Cf: 0,00	FTADICIONAL02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 20,17
PROFUNDIDADE Cp : 0,00	FTADICIONAL03 : 0,00	VARIAÇÃO : 1,1765
FRENTES MÚLTIPLAS Ce : 0,00	FTADICIONAL04 : 0,00	VARIAÇÃO AVALIANDO : 1,0103
CONSISTÊNCIA Fc : 0,00	FTADICIONAL05 : 0,00	
ÁREA Ca : 0,00	FTADICIONAL06 : 0,00	
TOPOGRAFIA Ft: 0,00		



ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 5

NÚMERO DA PESQUISA : ARACÓIABA DA SERRA - SP - 2026

☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 20/04/2026

SETOR : 632

QUADRA : 100

ÍNDICE DO LOCAL : 115,00

CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Estrada Municipal

NÚMERO : 0

COMP.: Haras

BARRO : Araçoiaba da Serra

CIDADE : ARACÓIABA DA SERRA - SP

CEP : 18190-000

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: 35.000,00 TESTADA - (cf) m 150,00 PROF. EQUIV. (Pe) : 233,33

ACESSIBILIDADE : Direta FORMATO : Irregular ESQUINA : Não

TOPOGRAFIA : plano

CONSISTÊNCIA : seco

DADOS DA BENFEITORIA

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Casa USO DA EDIFICAÇÃO : Residencial ÁREA CONSTRUÍDA : 400,00 m²

PADRÃO CONSTR.: casa simples (+)

CONSERVAÇÃO : reparos simples

COEF. PADRÃO: 1,743 IDADE REAL: 20 anos COEF. DE DEPRECIAÇÃO (k): 0,735 CUSTO BASE (R\$): 2.133,91

VAGAS : 0

PAVIMENTOS : 0

VALOR CALCULADO (R\$) : 1.093.505,11 VALOR ARBITRADO (R\$) : 3.325.100,00

FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL01: 741,80 ADICIONAL02: 1,00 ADICIONAL03: 1,00

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

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR VENDA (R\$) : 5.000.000,00

VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00

MOBILIÁRIA : MMRI Imóveis - Creci: 37.257-J

CONTATO : Sr. Moacir - WhatsApp (15) 99707-6665

TELEFONE : (15)-32811314

OBSERVAÇÃO :

Casa sede (320 m²) 5 dorm, área gourmet, piscina, casa de caseiro, barracão, galpão, 15 baias, pistas de prova e treinamento - Código: 889

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Flo c : -0,13	FTADICIONAL01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 33,57
TESTADA Cf : 0,00	FTADICIONAL02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 29,19
PROFUNDIDADE Cp : 0,00	FTADICIONAL03 : 0,00	VARIAÇÃO : 0,8696
FRENTES MÚLTIPLAS Ce : 0,00	FTADICIONAL04 : 0,00	VARIAÇÃO AVALIANDO : 0,9961
CONSISTÊNCIA Fc : 0,00	FTADICIONAL05 : 0,00	
ÁREA Ca : 0,00	FTADICIONAL06 : 0,00	
TOPOGRAFIA Ft : 0,00		



ELEME NTO S DA A VA LIA Ç Ã O

DADOS DA FICHA 6

NÚMERO DA PESQUISA : ARAC O IABA DA SERRA - SP - 2026

☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 20/04/2026

SETOR : 632

QUADRA : 100

ÍNDICE DO LOCAL: 100,00

CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Estrada Municipal

NÚMERO : 0

COMP.: Haras

BARRO : Araçoiaba da Serra

CIDADE : ARAC O IABA DA SERRA - SP

CEP : 18190-000

UF : SP

DADOS DA REGIÃO

MELHORAMENTO S :

☒ PAVIMENTAÇÃO ☐ REDE DE COLETA DE ESGOTO ☒ REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA

☐ REDE DE GÁS ☒ REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA ☒ TV A CABO

DADOS DO TERRENO

ÁREA (Ar) m²: 96.800,00 TESTADA - (cf) m 200,00 PROF. EQUIV. (Pe) : 484,00

ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO : Irregular ESQUINA : Não

TOPOGRAFIA : plano

CONSISTÊNCIA : seco

DADOS DA BENFEITORIA

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Casa USO DA EDIFICAÇÃO : Residencial ÁREA CONSTRUÍDA : 360,00 m²

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

COEF. PADRÃO: 1,497 IDADE REAL: 35 anos COEF.DE DEPRECIAÇÃO (k): 0,610 CUSTO BASE (R\$): 2.133,91

VAGAS: 0 PAVIMENTOS: 0

VALOR CALCULADO (R\$) : 701.504,13 VALOR ARBITRADO (R\$) : 0,01

FA TO RES A DIC IO NA IS

ADICIONAL01: 741,80 ADICIONAL02: 1,00 ADICIONAL03: 1,00

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

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR VENDA (R\$) : 2.400.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00

MOBILIÁRIA : Corretora autônoma - Creci: 218.781-F

CONTATO : Sra. Márcia Aparecida - WhatsApp (15) 93618-2115

TELEFONE : (15)-936182115

OBSERVAÇÃO :

Sítio com Casa sede (360 m²) 3 dorm, área gourmet, casa de caseiro - Código: SI0110-CAB
<https://www.casabrancanet.com.br/imovel/sitio-aracoiaba-da-serra-4-quartos-96-800-m/SI0110-CAB?from=sale>

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FA TO RES NO RMA IBA PE/ SP	FA TO RES A DIC IO NA IS	VA LO RES/ VA RIA Ç Ã O
LOCALIZAÇÃO Flo c : 0,00	FTADICIONAL01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 22,31
TESTADA Cf: 0,00	FTADICIONAL02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 22,31
PROFUNDIDADE Cp : 0,00	FTADICIONAL03 : 0,00	VARIAÇÃO : 1,0000
FRENTES MÚLTIPLAS Ce : 0,00	FTADICIONAL04 : 0,00	VARIAÇÃO AVALIANDO : 1,0000
CONSISTÊNCIA Fc : 0,00	FTADICIONAL05 : 0,00	
ÁREA Ca : 0,00	FTADICIONAL06 : 0,00	
TOPOGRAFIA Ft: 0,00		



ELEME NTO S DA A VA LIA Ç Ã O

DADOS DA FICHA 7

NÚMERO DA PESQUISA : ARAC O IABA DA SERRA - SP - 2026 ☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 20/04/2026
 SETOR : 632 QUADRA : 100 ÍNDICE DO LOCAL: 100,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Estrada sem denominação NÚMERO : 0
 COMP.: BARRO : Jundiá quara CIDADE : ARAC O IABA DA SERRA - SP
 CEP : 18190-000 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: 54.000,00 TESTADA - (cf) m 200,00 PROF. EQUIV. (Pe) : 270,00
 ACESSIBILIDADE : Direta FORMATO : Irregular ESQUINA : Não
 TOPOGRAFIA : plano
 CONSISTÊNCIA : seco

DADOS DA BENFEITORIA

TPO DA EDIFICAÇÃO : Casa USO DA EDIFICAÇÃO : Residencial ÁREA CONSTRUÍDA : 1.000,00 M²
 PADRÃO CONSTR.: casa simples CONSERVAÇÃO : e - reparos simples
 COEF. PADRÃO: 1,497 IDADE REAL: 35 anos COEF.DE DEPRECIAÇÃO (k): 0,610 CUSTO BASE (R\$): 2.133,91
 VAGAS : 0 PAVIMENTOS : 0
 VALOR CALCULADO (R\$) : 1.948.622,59 VALOR ARBITRADO (R\$) : 736.200,00

FA TO RES A DIC IO N A IS

ADICIONAL01: 741,80 ADICIONAL02: 1,00 ADICIONAL03: 1,00
 ADICIONAL04: 1,00 ADICIONAL05: 1,00 ADICIONAL06: 1,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR VENDA (R\$) : 2.258.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00
 MOBILIÁRIA : Casabranca Mercado Imóveis - Creci: 1.178-J
 CONTATO : Corretor TELEFONE : (15)-32195454

OBSERVAÇÃO :

Sítio com Salão, Buffet, Churrasqueira, Casa sede, Outras edificações, Barracão, Paiol, 2 pomares, 3 poços - Código: SI0146

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FA TO RES NO RMA IBA PE/ SP	FA TO RES A DIC IO N A IS	VA LO RES/ VA RIA Ç Ã O
LOCALIZAÇÃO Flo c : 0,00	FTADICIONAL01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 24,00
TESTADA Cf: 0,00	FTADICIONAL02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 24,00
PROFUNDIDADE Cp : 0,00	FTADICIONAL03 : 0,00	VARIAÇÃO : 1,0000
FRENTES MÚLTIPLAS Ce : 0,00	FTADICIONAL04 : 0,00	VARIAÇÃO AVALIANDO : 1,0000
CONSISTÊNCIA Fc : 0,00	FTADICIONAL05 : 0,00	
ÁREA Ca : 0,00	FTADICIONAL06 : 0,00	
TOPOGRAFIA Ft: 0,00		



ELEME NTOS DA AVALIA ÇÃO

DADOS DA FICHA 8

NÚMERO DA PESQUISA : ARAC O IABA DA SERRA - SP - 2026

☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 20/04/2026

SETOR : 632

QUADRA : 100

ÍNDICE DO LOCAL: 85,00

CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Estrada sem denominação

NÚMERO : 0

COMP.: Haras

BARRO : Araçoiaba da Serra

CIDADE : ARAC O IABA DA SERRA - SP

CEP : 18190-000

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: 145.200,00 TESTADA - (cf) m 200,00 PROF. EQUIV. (Pe) : 726,00

ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO : Irregular 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 : reparos simples

COEF. PADRÃO: 2,154 IDADE REAL: 20 anos COEF.DE DEPRECIAÇÃO (k): 0,735 CUSTO BASE (R\$): 2.133,91

VAGAS: 0 PAVIMENTOS: 0

VALOR CALCULADO (R\$): 844.596,24 VALOR ARBITRADO (R\$): 0,01

FACTORES ADICIONAIS

ADICIONAL01: 741,80 ADICIONAL02: 1,00 ADICIONAL03: 1,00

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

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR VENDA (R\$) : 3.100.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00

MOBILIÁRIA : Alta Imóveis - Creci: 42.816-J

CONTATO : Corretor

TELEFONE : (15)-32342834

OBSERVAÇÃO :

Casa sede (250 m²) 3 dorm., salas, cozinha, 2 wc, AS, varanda, 2 casas/caseiro, chalé, 2 estabulos c/ 15 baias, curral, redondel - Código: HS11

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FACTORES NORMA IBA PE/ SP	FACTORES ADICIONAIS	VALORES/ VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Flo c : 0,18	FTADICIONAL01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 19,21
TESTADA Cf: 0,00	FTADICIONAL02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 22,61
PROFUNDIDADE Cp : 0,00	FTADICIONAL03 : 0,00	VARIAÇÃO : 1,1765
FRENTES MÚLTIPLAS Ce : 0,00	FTADICIONAL04 : 0,00	VARIAÇÃO AVALIANDO : 1,0092
CONSISTÊNCIA Fc : 0,00	FTADICIONAL05 : 0,00	
ÁREA Ca : 0,00	FTADICIONAL06 : 0,00	
TOPOGRAFIA Ft: 0,00		



ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 9

NÚMERO DA PESQUISA : ARAC O IABA DA SERRA - SP - 2026

☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 20/04/2026

SETOR : 632

QUADRA : 100

ÍNDICE DO LOCAL: 85,00

CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Estrada sem denominação

NÚMERO : 0

COMP.: Haras

BARRO : Araçoiaba da Serra

CIDADE : ARAC O IABA DA SERRA - SP

CEP : 18190-000

UF : SP

DADOS DA REGIÃO

MELHORAMENTO S :

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

DADOS DO TERRENO

ÁREA (Ar) m²: 123.420,00 TESTADA - (cf) m 200,00 PROF. EQUIV. (Pe) : 617,10

ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO : Irregular ESQUINA : Não

TOPOGRAFIA : plano

CONSISTÊNCIA : seco

DADOS DA BENFEITORIA

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Casa USO DA EDIFICAÇÃO : Residencial ÁREA CONSTRUÍDA : 350,00 m²

PADRÃO CONSTR.: casa médio

CONSERVAÇÃO : regular

COEF. PADRÃO: 2,154 IDADE REAL: 25 anos COEF. DE DEPRECIAÇÃO (k): 0,791 CUSTO BASE (R\$): 2.133,91

VAGAS : 0

PAVIMENTOS : 0

VALOR CALCULADO (R\$) : 1.272.525,01 VALOR ARBITRADO (R\$) : 0,01

FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL01: 741,80 ADICIONAL02: 1,00 ADICIONAL03: 1,00

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

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR VENDA (R\$) : 2.300.000,00

VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00

MOBILIÁRIA : Alta Imóveis - Creci: 42.816-J

CONTATO : Corretor

TELEFONE : (15)-32342834

OBSERVAÇÃO :

Casa sede (350 m²) 4 dorm., salas, cozinha, salão de festas, casa de caseiro, barracão, 12 baias, curral, pasto, 2 lagos e ribeirão - Código: HS18

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBA PE/ SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/ VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Flo c : 0,18	FTADICIONAL01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 16,77
TESTADA Cf : 0,00	FTADICIONAL02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 19,73
PROFUNDIDADE Cp : 0,00	FTADICIONAL03 : 0,00	VARIAÇÃO : 1,1765
FRENTES MÚLTIPLAS Ce : 0,00	FTADICIONAL04 : 0,00	VARIAÇÃO AVALIANDO : 1,0105
CONSISTÊNCIA Fc : 0,00	FTADICIONAL05 : 0,00	
ÁREA Ca : 0,00	FTADICIONAL06 : 0,00	
TOPOGRAFIA Ft : 0,00		



ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 10

NÚMERO DA PESQUISA : ARAC O IABA DA SERRA - SP - 2026

☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 20/04/2026

SETOR : 632

QUADRA : 100

ÍNDICE DO LOCAL : 85,00

CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Estrada sem denominação

NÚMERO : 0

COMP.: Haras

BARRO : Araçoiaba da Serra

CIDADE : ARAC O IABA DA SERRA - SP

CEP : 18190-000

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: 59.290,00 TESTADA - (cf) m 250,00 PROF. EQUIV. (Pe) : 237,16

ACESSIBILIDADE : Direta FORMATO : Irregular ESQUINA : Não

TOPOGRAFIA : plano

CONSISTÊNCIA : seco

DADOS DA BENFEITORIA

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Casa USO DA EDIFICAÇÃO : Residencial ÁREA CONSTRUÍDA : 500,00 m²

PADRÃO CONSTR.: casa simples

CONSERVAÇÃO : c - regular

COEF. PADRÃO: 1,497 IDADE REAL: 35 anos COEF.DE DEPRECIAÇÃO (k): 0,687 CUSTO BASE (R\$): 2.133,91

VAGAS : 0

PAVIMENTOS : 0

VALOR CALCULADO (R\$) : 1.097.298,13 VALOR ARBITRADO (R\$) : 0,01

FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL01: 741,80 ADICIONAL02: 1,00 ADICIONAL03: 1,00

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

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR VENDA (R\$) : 1.100.000,00

VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00

MOBILIÁRIA : Alta Imóveis - Creci: 42.816-J

CONTATO : Corretor

TELEFONE : (15)-32342834

OBSERVAÇÃO :

Casa sede (200 m²) 2 dorm, casa de caseiro, barracão, 14 baias, pista, redondel - Código: HS28 - At = 121.000m² - 70% aprov.= 84.700m²

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBA PE/ SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/ VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Flo c : 0,18	FTADICIONAL01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 16,70
TESTADA Cf : 0,00	FTADICIONAL02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 19,64
PROFUNDIDADE Cp : 0,00	FTADICIONAL03 : 0,00	VARIAÇÃO : 1,1765
FRENTES MÚLTIPLAS Ce : 0,00	FTADICIONAL04 : 0,00	VARIAÇÃO AVALIANDO : 1,0106
CONSISTÊNCIA Fc : 0,00	FTADICIONAL05 : 0,00	
ÁREA Ca : 0,00	FTADICIONAL06 : 0,00	
TOPOGRAFIA Ft : 0,00		



ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 11

NÚMERO DA PESQUISA : ARAC O IABA DA SERRA - SP - 2026

☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 20/04/2026

SETOR : 632

QUADRA : 100

ÍNDICE DO LOCAL: 100,00

CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Estrada sem denominação

NÚMERO : 0

COMP.: Haras

BARRO : Araçoiaba da Serra

CIDADE : ARAC O IABA DA SERRA - SP

CEP : 18190-000

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: 169.400,00 TESTADA - (cf) m 200,00 PROF. EQUIV. (Pe) : 847,00

ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO : Irregular ESQUINA : Não

TOPOGRAFIA : plano

CONSISTÊNCIA : seco

DADOS DA BENFEITORIA

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Casa USO DA EDIFICAÇÃO : Residencial ÁREA CONSTRUÍDA : 320,00 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\$): 2.133,91

VAGAS: 0 PAVIMENTOS: 0

VALOR CALCULADO (R\$): 1.231.111,06 VALOR ARBITRADO (R\$): 0,01

FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL01: 741,80 ADICIONAL02: 1,00 ADICIONAL03: 1,00

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

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR VENDA (R\$) : 3.800.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00

MOBILIÁRIA : Alta Imóveis - Creci: 42.816-J

CONTATO : Corretor

TELEFONE : (15)-32342834

OBSERVAÇÃO :

Casa sede (320 m²) 4 dorm., salas, cozinha, salão de jogos, 2 casas/caseiro, barracão, 26 baias, curral, redondel, lago e ribeirão - Código: HS16

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBA PE/ SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/ VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Flo c : 0,00	FTADICIONAL01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 20,19
TESTADA Cf: 0,00	FTADICIONAL02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 20,19
PROFUNDIDADE Cp : 0,00	FTADICIONAL03 : 0,00	VARIAÇÃO : 1,0000
FRENTES MÚLTIPLAS Ce : 0,00	FTADICIONAL04 : 0,00	VARIAÇÃO AVALIANDO : 1,0000
CONSISTÊNCIA Fc : 0,00	FTADICIONAL05 : 0,00	
ÁREA Ca : 0,00	FTADICIONAL06 : 0,00	
TOPOGRAFIA Ft: 0,00		



ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 12

NÚMERO DA PESQUISA : ARAC O IABA DA SERRA - SP - 2026

☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 20/04/2026

SETOR : 632

QUADRA : 100

ÍNDICE DO LOCAL : 100,00

CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Estrada sem denominação

NÚMERO : 0

COMP.: Haras

BARRO : Araçoiaba da Serra

CIDADE : ARAC O IABA DA SERRA - SP

CEP : 18190-000

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: 164.560,00 TESTADA - (cf) m 200,00 PROF. EQUIV. (Pe) : 822,80

ACESSIBILIDADE : Direta FORMATO : Irregular ESQUINA : Não

TOPOGRAFIA : plano

CONSISTÊNCIA : seco

DADOS DA BENFEITORIA

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Casa USO DA EDIFICAÇÃO : Residencial ÁREA CONSTRUÍDA : 500,00 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\$): 2.133,91

VAGAS : 0

PAVIMENTOS : 0

VALOR CALCULADO (R\$) : 1.923.611,04 VALOR ARBITRADO (R\$) : 0,00

FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL01: 741,80 ADICIONAL02: 1,00 ADICIONAL03: 1,00

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

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR VENDA (R\$) : 6.000.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00

MOBILIÁRIA : Alta Imóveis - Creci: 42.816-J

CONTATO : Corretor

TELEFONE : (15)-32342834

OBSERVAÇÃO :

Casa sede (500 m²) 6 dorm, salas, cozinha, hóspedes, 3 casas de caseiro, piscinas, 19 baias, curral, redondel, 2 lagos e ribeirão - Código: HS19

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBA PE/ SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/ VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Flo c : 0,00	FTADICIONAL01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 21,13
TESTADA Cf : 0,00	FTADICIONAL02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 21,13
PROFUNDIDADE Cp : 0,00	FTADICIONAL03 : 0,00	VARIAÇÃO : 1,0000
FRENTES MÚLTIPLAS Ce : 0,00	FTADICIONAL04 : 0,00	VARIAÇÃO AVALIANDO : 1,0000
CONSISTÊNCIA Fc : 0,00	FTADICIONAL05 : 0,00	
ÁREA Ca : 0,00	FTADICIONAL06 : 0,00	
TOPOGRAFIA Ft : 0,00		



ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 13

NÚMERO DA PESQUISA : ARAC O IABA DA SERRA - SP - 2026

☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 20/04/2026

SETOR : 632

QUADRA : 100

ÍNDICE DO LOCAL: 100,00

CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Estrada sem denominação

NÚMERO : 0

COMP.: Haras

BARRO : Araçoiaba da Serra

CIDADE : ARAC O IABA DA SERRA - SP

CEP : 18190-000

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: 15.000,00 TESTADA - (cf) m 50,00 PROF. EQUIV. (Pe) : 300,00

ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO : Irregular ESQUINA : Não

TOPOGRAFIA : plano

CONSISTÊNCIA : seco

DADOS DA BENFEITORIA

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Casa USO DA EDIFICAÇÃO : Residencial ÁREA CONSTRUÍDA : 500,00 m²

PADRÃO CONSTR.: casa simples

CONSERVAÇÃO : regular

COEF. PADRÃO: 1,497 IDADE REAL: 35 anos COEF. DE DEPRECIAÇÃO (k): 0,687 CUSTO BASE (R\$): 2.133,91

VAGAS: 0 PAVIMENTOS: 0

VALOR CALCULADO (R\$): 1.097.298,13 VALOR ARBITRADO (R\$): 95.800,00

FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL01: 741,80 ADICIONAL02: 1,00 ADICIONAL03: 1,00

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

DADOS DA TRANSAÇÃO

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

VALOR LOCAÇÃO (R\$): 0,00

MOBILIÁRIA : Alta Imóveis - Creci: 42.816-J

CONTATO : Corretor

TELEFONE : (15)-32342834

OBSERVAÇÃO :

Casa sede (150 m²) 2 dorm, salas, cozinha, casa de caseiro, 6 piquetes com baias, pista, redondel - Código: HS24

<http://www.altaimoveis.com.br/imv/dts/?idimv=MTA5Mg==>

Área com 1,5 hectares

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBA PE/ SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/ VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Flo c : 0,00	FTADICIONAL01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 23,61
TESTADA Cf : 0,00	FTADICIONAL02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 23,61
PROFUNDIDADE Cp : 0,00	FTADICIONAL03 : 0,00	VARIAÇÃO : 1,0000
FRENTES MÚLTIPLAS Ce : 0,00	FTADICIONAL04 : 0,00	VARIAÇÃO AVALIANDO : 1,0000
CONSISTÊNCIA Fc : 0,00	FTADICIONAL05 : 0,00	
ÁREA Ca : 0,00	FTADICIONAL06 : 0,00	
TOPOGRAFIA Ft : 0,00		



ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 14

NÚMERO DA PESQUISA : ARAC O IABA DA SERRA - SP - 2026

☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 20/04/2026

SETOR : 632

QUADRA : 100

ÍNDICE DO LOCAL : 110,00

CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Estrada sem denominação

NÚMERO : 0

COMP.: Hara s

BARRO : Jundiaquara

CIDADE : ARAC O IABA DA SERRA - SP

CEP : 18190-000

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: 100.000,00 TESTADA - (cf) m 200,00 PROF. EQUIV. (Pe) : 500,00

ACESSIBILIDADE : Direta FORMATO : Irregular ESQUINA : Não

TOPOGRAFIA : plano

CONSISTÊNCIA : seco

DADOS DA BENFEITORIA

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Casa USO DA EDIFICAÇÃO : Residencial ÁREA CONSTRUÍDA : 4.500,00 m²

PADRÃO CONSTR.: casa médio

CONSERVAÇÃO : reparos simples

COEF. PADRÃO: 2,154 IDADE REAL: 20 anos COEF. DE DEPRECIAÇÃO (k): 0,735 CUSTO BASE (R\$): 2.133,91

VAGAS : 0

PAVIMENTOS : 0

VALOR CALCULADO (R\$) : 15.202.732,38 VALOR ARBITRADO (R\$) : 10.450.000,00

FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL01: 741,80 ADICIONAL02: 1,00 ADICIONAL03: 1,00

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

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR VENDA (R\$) : 14.500.000,00

VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00

MOBILIÁRIA : SF Imóveis - Creci: 207.982-F

CONTATO : Sr. Salvador Favara Neto

TELEFONE : (15)-991601411

OBSERVAÇÃO :

Casa sede com salas e 9 quartos, Piscina, Churrasqueira, Barracão, Piquetes, Redondel, 40 Baías, Pista de treinamento - Código: 0800

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBA PE/ SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/ VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Flo c : -0,09	FTADICIONAL01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 26,00
TESTADA Cf : 0,00	FTADICIONAL02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 23,64
PROFUNDIDADE Cp : 0,00	FTADICIONAL03 : 0,00	VARIAÇÃO : 0,9091
FRENTES MÚLTIPLAS Ce : 0,00	FTADICIONAL04 : 0,00	VARIAÇÃO AVALIANDO : 0,9965
CONSISTÊNCIA Fc : 0,00	FTADICIONAL05 : 0,00	
ÁREA Ca : 0,00	FTADICIONAL06 : 0,00	
TOPOGRAFIA Ft : 0,00		



ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 15

NÚMERO DA PESQUISA : ARACÓIABA DA SERRA - SP - 2026

☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 20/04/2026

SETOR : 632

QUADRA : 100

ÍNDICE DO LOCAL : 100,00

CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Estrada sem denominação

NÚMERO : 0

COMP.:

BAIRRO : Araçoiaba da Serra

CIDADE : ARACÓIABA DA SERRA - SP

CEP : 18190-000

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: 55.000,00 TESTADA - (cf) m 150,00 PROF. EQUIV. (Pe) : 366,67

ACESSIBILIDADE : Direta FORMATO : Irregular ESQUINA : Não

TOPOGRAFIA : plano

CONSISTÊNCIA : seco

SEM CONSTRUÇÃO

FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL01: 741,80 ADICIONAL02: 1,00 ADICIONAL03: 1,00

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

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR VENDA (R\$) : 1.700.000,00

VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00

MOBILIÁRIA : MMRI Imóveis - Creci: 37.257-J

CONTATO : Sr. Moacir - WhatsApp (15) 99707-6665

TELEFONE : (15)-32811314

OBSERVAÇÃO :

Linda área verde com rio na divisa - Fica a 80 m da Estrada de Servidão com asfalto - Código: 4889
<https://www.mmrochaimoveis.com.br/comprar/sp/aracoiaba-da-serra/jundiaquara/area/72535009>

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FA T O R E S N O R M A I B A P E / S P		FA T O R E S A D I C I O N A I S		VA L O R E S / VA R I A Ç Ã O	
LOCALIZAÇÃO Flo c :	0,00	FTADICIONAL01 :	0,00	VA L O R U N I T Á R I O :	27,82
TESTADA Cf :	0,00	FTADICIONAL02 :	0,00	H O M O G E N E I Z A Ç Ã O :	27,82
PROFUNDIDADE Cp :	0,00	FTADICIONAL03 :	0,00	V A R I A Ç Ã O :	1,0000
FRENTE S M Ú L T I P L A S C e :	0,00	FTADICIONAL04 :	0,00	V A R I A Ç Ã O A V A L I A N D O :	1,0000
CONSISTÊNCIA Fc :	0,00	FTADICIONAL05 :	0,00		
ÁREA Ca :	0,00	FTADICIONAL06 :	0,00		
TOPOGRAFIA Ft :	0,00				



ELEME NTOS DA AVALIA ÇÃO

DADOS DA FICHA 16

NÚMERO DA PESQUISA : ARAC O IABA DA SERRA - SP - 2026

☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 20/04/2026

SETOR : 632

QUADRA : 100

ÍNDICE DO LOCAL: 100,00

CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Estrada Horizonte de Estrelas

NÚMERO : 0

COMP.:

BARRO : Araçoiaba da Serra

CIDADE : ARAC O IABA DA SERRA - SP

CEP : 18190-000

UF : SP

DADOS DA REGIÃO

MELHORAMENTO S :

☐ PAVIMENTAÇÃO ☐ REDE DE COLETA DE ESGOTO ☐ REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA

☐ REDE DE GÁS ☒ REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA ☒ TV A CABO

DADOS DO TERRENO

ÁREA (Ar) m²: 96.000,00 TESTADA - (cf) m 200,00 PROF. EQUIV. (Pe) : 480,00

ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO : Irregular ESQUINA : Não

TOPOGRAFIA : plano

CONSISTÊNCIA : seco

DADOS DA BENFEITORIA

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Casa USO DA EDIFICAÇÃO : Residencial ÁREA CONSTRUÍDA : 400,00 m²

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

COEF. PADRÃO: 2,154 IDADE REAL: 25 anos COEF.DE DEPRECIAÇÃO (k): 0,696 CUSTO BASE (R\$): 2.133,91

VAGAS: 0 PAVIMENTOS: 0

VALOR CALCULADO (R\$) : 1.279.649,49 VALOR ARBITRADO (R\$) : 0,00

FA TO RES ADICIONAIS

ADICIONAL01: 741,80 ADICIONAL02: 1,00 ADICIONAL03: 1,00

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

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR VENDA (R\$) : 3.500.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00

MOBILIÁRIA : Re//Max Imóveis

CONTATO : Sr. Rodrigo Gomes - WhatsApp (15) 99181-6000

TELEFONE : (15)-34183777

OBSERVAÇÃO :

Sítio com Casa Sede (400m²) com 5 dorm., estilo contemporâneo, salão de festas com área gourmet - Código: 630591186-23

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FA TO RES NO RMA IBA PE/ SP	FA TO RES ADICIONAIS	VALORES/ VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Flo c : 0,00	FTADICIONAL01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 19,48
TESTADA Cf: 0,00	FTADICIONAL02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 19,48
PROFUNDIDADE Cp : 0,00	FTADICIONAL03 : 0,00	VARIAÇÃO : 1,0000
FRENTES MÚLTIPLAS Ce : 0,00	FTADICIONAL04 : 0,00	VARIAÇÃO AVALIANDO : 1,0000
CONSISTÊNCIA Fc : 0,00	FTADICIONAL05 : 0,00	
ÁREA Ca : 0,00	FTADICIONAL06 : 0,00	
TOPOGRAFIA Ft: 0,00		



ELEME NTOS DA AVALIAÇ ÃO

DADOS DA FICHA 17

NÚMERO DA PESQUISA : ARAC O IABA DA SERRA - SP - 2026 ☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 20/04/2026
SETOR : 632 QUADRA : 100 ÍNDICE DO LOCAL: 115,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Estrada de Aparecida NÚMERO : 0
COMP.: BAIRRO : Aparecida CIDADE : ARAC O IABA DA SERRA - SP
CEP : 18190-000 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: 58.000,00 TESTADA - (cf) m 200,00 PROF. EQUIV. (Pe) : 290,00
ACESSIBILIDADE : Direta FORMATO : Irregular ESQUINA : Não
TOPOGRAFIA : plano
CONSISTÊNCIA : seco

SEM CONSTRUÇÃO

FA TO RES A DIC IO NA IS

ADICIONAL01: 741,80 ADICIONAL02: 1,00 ADICIONAL03: 1,00
ADICIONAL04: 1,00 ADICIONAL05: 1,00 ADICIONAL06: 1,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR VENDA (R\$) : 2.200.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00
MOBILIÁRIA : Informações com proprietário - Placa no local
CONTATO : Sr. Flavio Amary TELEFONE : (15)-997896040
OBSERVAÇÃO :
Área livre sem construções

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FA TO RES NO RMA IBA PE/ SP		FA TO RES A DIC IO NA IS		VA LO RES/ VA RIA Ç Ã O	
LOCALIZAÇÃO Flo c :	-0,13	FTADICIONAL01 :	0,00	VA LO R UNITÁ RIO :	34,14
TESTADA Cf:	0,00	FTADICIONAL02 :	0,00	HO MO G ENEI ZA Ç Ã O :	29,69
PROFUNDIDADE Cp :	0,00	FTADICIONAL03 :	0,00	VA RIA Ç Ã O :	0,8696
FREN TES MÚLTIP LAS Ce :	0,00	FTADICIONAL04 :	0,00	VA RIA Ç Ã O A VA LIAN DO :	0,9962
CONSISTÊNCIA Fc :	0,00	FTADICIONAL05 :	0,00		
ÁREA Ca :	0,00	FTADICIONAL06 :	0,00		
TOPOGRAFIA Ft:	0,00				