

Walmir Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

39 anos
Desde 1983

Avaliações e Perícias de Engenharia

Avaliação de Imóveis
Patologias Construtivas
Possessórias

Georreferenciamento de Imóveis Rurais - Lei 10.267/01
Fraudes contra Concessionárias de Energia Elétrica
Violação de Marcas e Patentes

**EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA 25ª VARA
CÍVEL DO FORO CENTRAL - COMARCA DA CAPITAL - SP**

AUTOS Nº 1081304-34.2019.8.26.0100

WALMIR PEREIRA MODOTTI, Engenheiro, Perito Judicial, nomeado nos **AUTOS DA AÇÃO DE EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL**, requerida por **CAROLINA SALLES GIAFFONE**, em face de **LUPE CONSULTORIA ASSESSORIA LTDA**, dando por terminados seus estudos, diligências e vistorias, vem apresentar suas conclusões, expressas no seguinte **LAUDO** em anexo, pelo qual chegou ao valor de mercado, para o imóvel situado na **Alameda das Paineiras, nº 717, Aldeia da Serra, Residencial Morada dos Pinheiros, Santana de Parnaíba, São Paulo**.

Termos em que,
P. Deferimento.

São Paulo, 08 de janeiro de 2024.



WALMIR PEREIRA MODOTTI
CREA 128.880/D

RESUMO

VALOR TOTAL DO IMÓVEL:

Matrícula nº 152.403, do Cartório de Registro de Imóveis de Barueri - SP
Alameda das Paineiras, nº 717, Aldeia da Serra, Residencial Morada dos
Pinheiros - Santana de Parnaíba, SP.

R\$ 7.935.000,00

(Sete milhões, novecentos e trinta e cinco mil reais)

JANEIRO/ 2024

FOTO 01



FACHADA DO IMÓVEL AVALIANDO.

I - OBSERVAÇÕES PRELIMINARES

O objetivo do presente Laudo é a determinação do valor de mercado para o imóvel a seguir descrito, nos termos dos **AUTOS DA AÇÃO DE EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL**, requerida por **CAROLINA SALLES GIAFFONE**, em face de **LUPE CONSULTORIA ASSESSORIA LTDA**:

Um terreno urbano, situado na Alameda das Paineiras, constituído pelos lotes n.º 39 e 40, da quadra n.º 11, do loteamento denominado "ALDEIA DA SERRA - RESIDENCIAL MORADA DOS PINHEIROS", no Distrito e Município de Santana de Parnaíba, Comarca da Barueri, desde Estado, medindo 32,00m de frente para a Alameda das Paineiras; 47,00m do lado direito, da frente aos fundos, de quem da citada Alameda olha para o imóvel, confrontando com o lote n.º 01; 41,71m do lado esquerdo, confrontando com o lote n.º 38; e 52,34m nos fundos, confrontando com a área verde; encerrando a área de 1.786,46m².

Matriculado sob n.º 152.403 do Registro de Imóveis de Barueri - SP.

II - VISTORIA

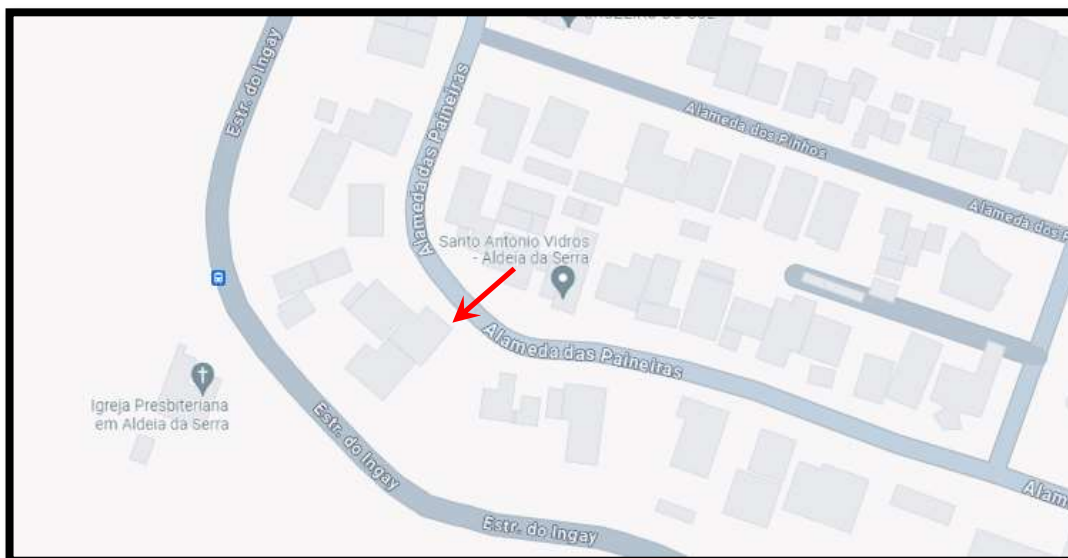
Em atendimento ao disposto no artigo 474, do Código de Processo Civil, foi enviado comunicado às partes do dia e hora da realização da perícia, conforme petição de fls. 345/347.

Em diligência ao imóvel, objeto da presente ação, situado na Alameda das Paineiras, n.º 717, Aldeia da Serra, Residencial Morada dos Pinheiros - Santana de Parnaíba, SP, o Sr. Luiz Antônio Pereira Dias, franqueou o acesso ao imóvel e acompanhou as vistorias.

2.1 - LOCAL

2.1.1- CARACTERÍSTICAS GERAIS DA LOCALIZAÇÃO

A reprodução do Mapa Oficial da Cidade de Santana de Parnaíba, do *Google Maps*, e a foto aérea do *Google Earth*, ilustram a localização do imóvel:



FOTOS 02/03



ALAMEDA DAS PAINEIRAS,
NO TRECHO ONDE SE LOCALIZA O IMÓVEL.

2.1.2 - CADASTRAMENTO SEGUNDO A MUNICIPALIDADE

De acordo com a Prefeitura Municipal de Santana de Parnaíba, o imóvel possui a seguinte inscrição imobiliária:
24353.64.95.0001.00.000



SECRETARIA MUNICIPAL DE FINANÇAS Departamento de Receitas Imobiliárias

CERTIDÃO DE VALOR VENAL Nº 37167/2023 - VIA WEB

Certificamos, a pedido da parte interessada, que revendo os assentamentos destinados a lançamento do Imposto Predial e Territorial Urbano, constatamos o valor venal relativo ao seguinte imóvel:

Imóvel : **25745** Inscrição Cadastral : **24353.64.95.0001.00.000**
Endereço : AL. DAS PAINHEIRAS 713
Loteamento : RESIDENCIAL MORADA DOS PINHEIROS
Bairro : RESIDENCIAL MORADA DOS PINHEIROS
Quadra/Lote : 11/39/40
Cidade : SANTANA DE PARNAIBA/SP
CEP : 06519-305

Área do Terreno : 1786,46 m²
Área Edificada : 1134,97 m²

Proprietário : LUIZ ANTONIO PEREIRA DIAS
Compromissário :

Valor Venal Territorial : 370.120,24
Valor Venal Construção : 992.672,00
Valor Venal Total : 1.362.792,24

2.1.3 - MELHORAMENTOS PÚBLICOS

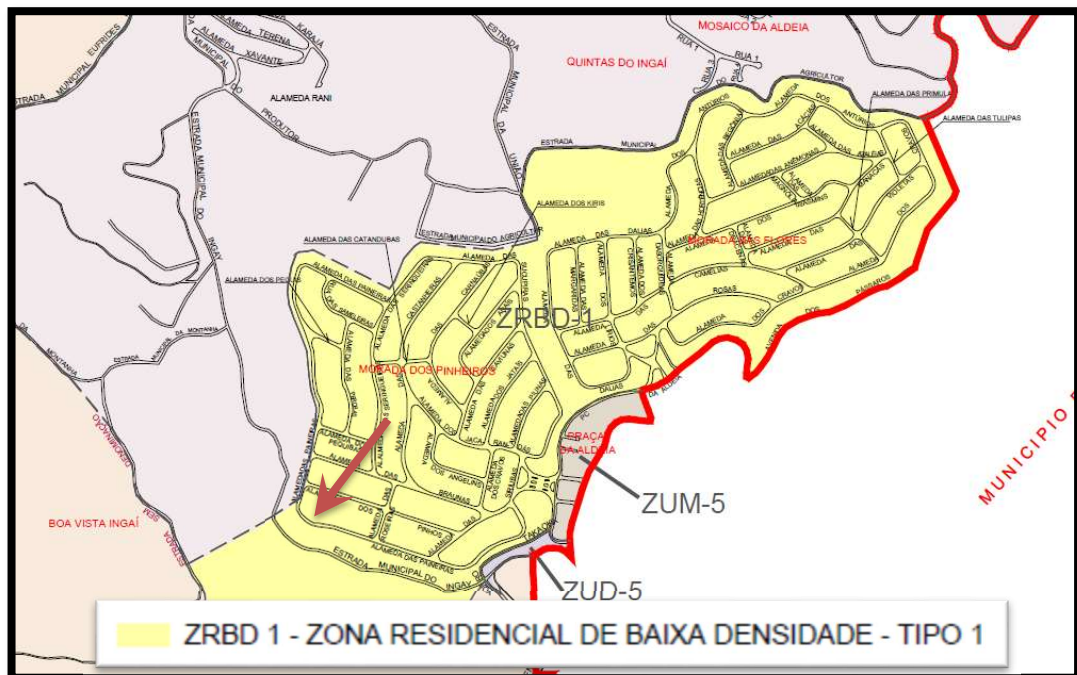
O local é servido pelos seguintes melhoramentos públicos: pavimentação asfáltica, guias, sarjetas, água, esgoto, energia elétrica, telefone, correio, coleta de lixo e transporte coletivo próximo.

2.1.4 - ZONEAMENTO

A Lei nº 2462/2003, de 12 de setembro de 2003, dispõe sobre o Zoneamento de Uso e Ocupação do Solo do Município de Santana de Parnaíba.

O local em causa integra a Zona Residencial de Baixa Densidade: Zona de uso residencial de baixa densidade, onde permite uso estritamente residencial, ou permite a diversificação de categorias de usos compatíveis com o uso residencial, de acordo com sub-zonas conformes.

A reprodução a seguir ilustra o zoneamento da região onde se localiza o imóvel em estudo:



2.1.5 - CARACTERÍSTICAS EFETIVAS DA REGIÃO

A ocupação comercial é bastante diversificada predominando: lojas, bares, padarias, lanchonetes, farmácias, supermercados, escritórios, instituições bancárias, postos de gasolina, dentre outras, ao longo da própria Avenida dos Pássaros, Avenida dos Pinheiros e de logradouros circunvizinhos.

A destinação residencial é predominada por prédios residenciais térreos e assobradados.

2.2 - DO IMÓVEL

2.2.1 - TERRENO

O terreno onde se situa o imóvel possui toda a quadra delimitada pelas ruas anteriormente ilustradas no mapa de localização.

Topografia: plana;
Condições no solo e superfície: Firme e seco;
Formato: Irregular;
Frente: 32,00 m;
Profundidade equivalente: 55,83 m;
Área: 1.786,46 m ² .

2.2.2 - BENFEITORIAS

Sobre o terreno acima descrito, encontra-se uma edificação assobradada com características de uso residencial, com área total construída de 1.134,97 m², idade física real de 25 anos, podendo ser classificada como "2.2.7 - "Casa Padrão Fino", limite mínimo, de acordo com o Estudo "Valores de Edificações de Imóveis Urbanos do IBAPE/São Paulo", e enquadra-se na referência "E" - necessitando de reparos simples.

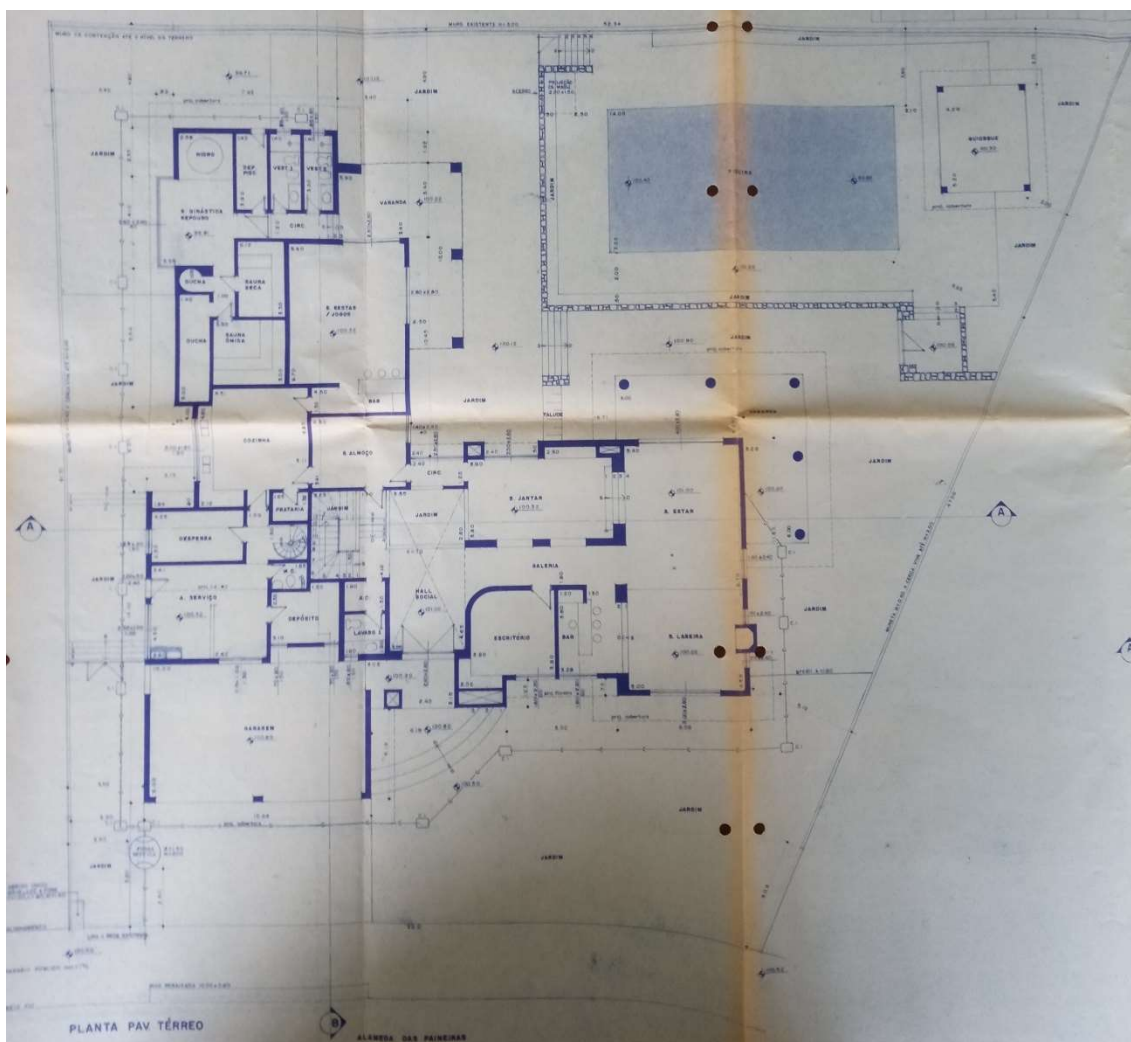
2.7 PADRÃO FINO

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

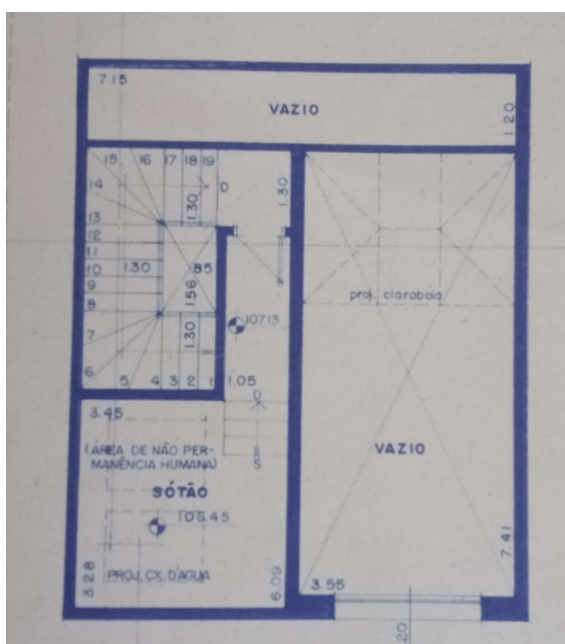
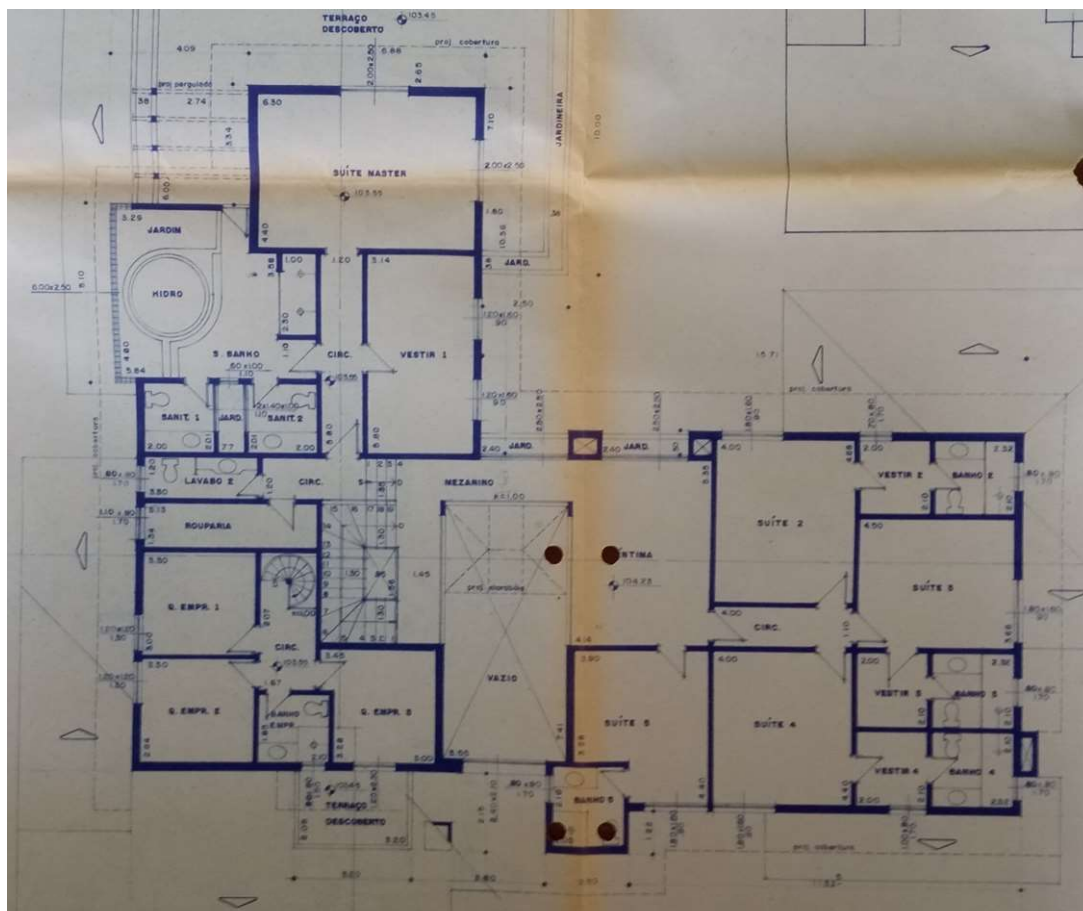
E	Necessitando de reparos simples	18,10	Edificação cujo estado geral possa ser recuperado com pintura interna e externa, após reparos de fissuras e trincas superficiais generalizadas, sem recuperação do sistema estrutural. Eventualmente, revisão do sistema hidráulico e elétrico.
---	---------------------------------	-------	---

As características construtivas e de acabamentos do imóvel, objeto da presente Ação, são melhores observadas na documentação fotográfica e croqui que segue.

CROQUI



PLANTA DO TÉRREO



PLANTA DO SUPERIOR E SOTÃO

FOTO 04

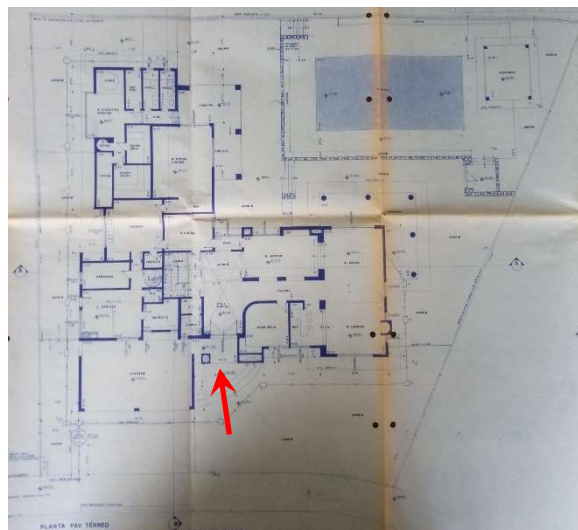
ALAMEDA DAS PAINEIRAS, Nº 717



FACHADA.

FOTO 05

*Obs.: A seta indica a exata
localização do observador,
quando da impressão da foto.*



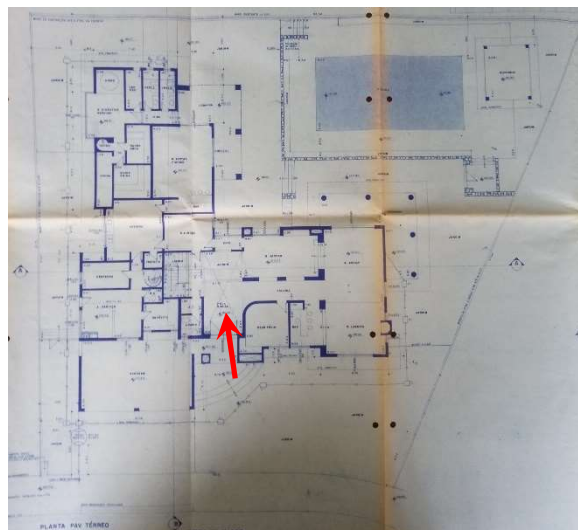
ALAMEDA DAS PAINEIRAS, Nº 717 - TÉRREO



ENTRADA SOCIAL.

FOTO 06

*Obs.: A seta indica a exata
localização do observador,
quando da impressão da foto.*



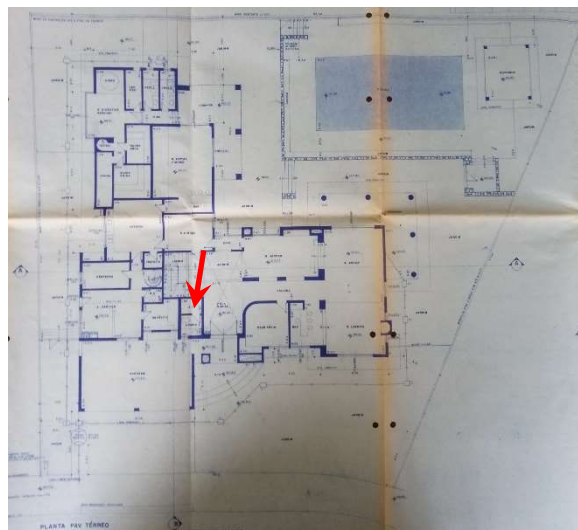
ALAMEDA DAS PAINEIRAS, Nº 717 - TÉRREO



HALL SOCIAL.

FOTO 07

*Obs.: A seta indica a exata
localização do observador,
quando da impressão da foto.*



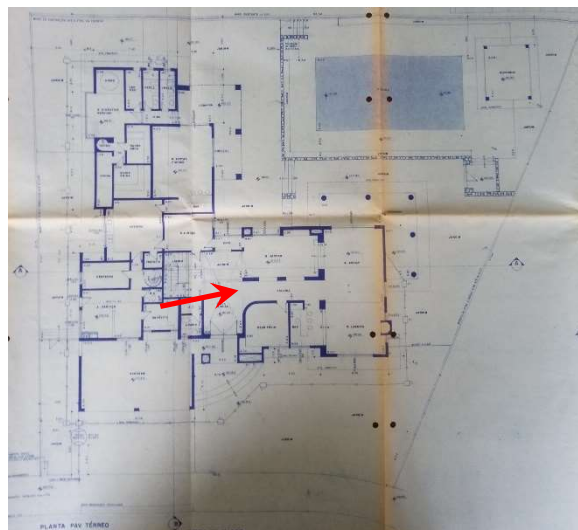
ALAMEDA DAS PAINEIRAS, Nº 717 - TÉRREO



LAVABO.

FOTO 08

*Obs.: A seta indica a exata
localização do observador,
quando da impressão da foto.*



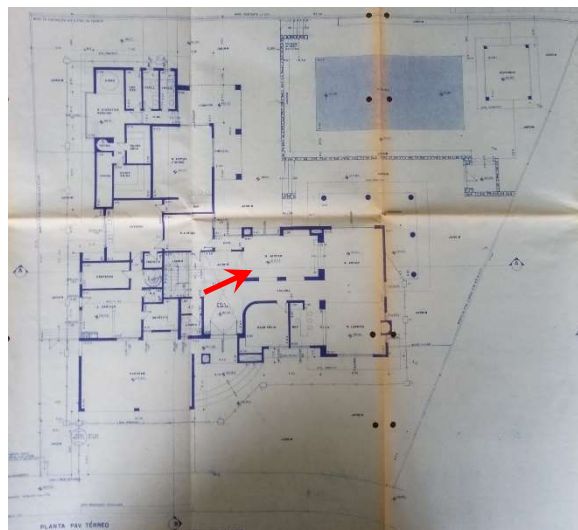
ALAMEDA DAS PAINEIRAS, Nº 717 - TÉRREO



GALERIA.

FOTO 09

*Obs.: A seta indica a exata
localização do observador,
quando da impressão da foto.*



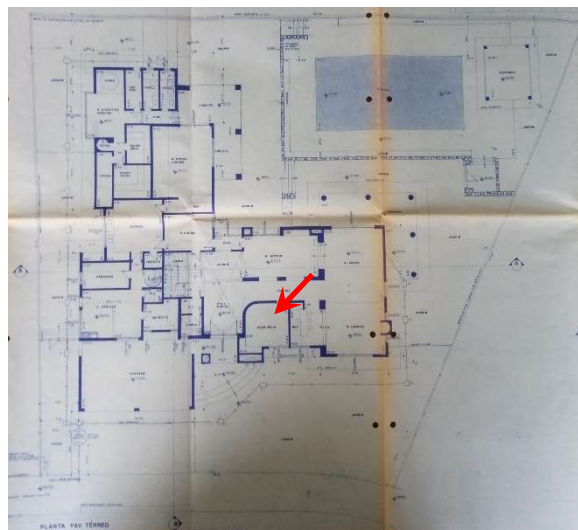
ALAMEDA DAS PAINEIRAS, Nº 717 - TÉRREO



SALA DE JANTAR.

FOTO 10

*Obs.: A seta indica a exata
localização do observador,
quando da impressão da foto.*



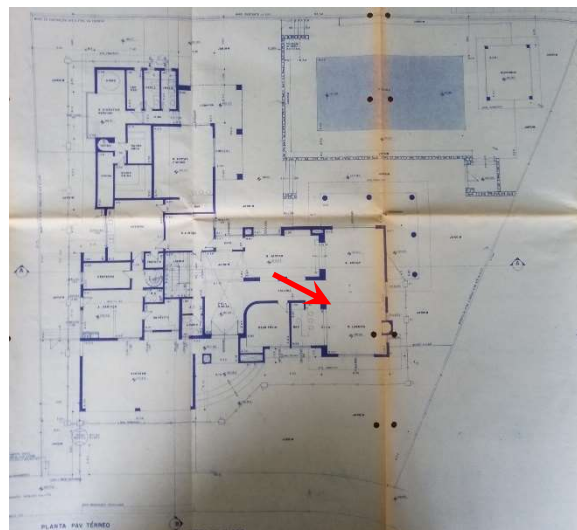
ALAMEDA DAS PAINEIRAS, Nº 717 - TÉRREO



ESCRITÓRIO.

FOTO 11

*Obs.: A seta indica a exata
localização do observador,
quando da impressão da foto.*



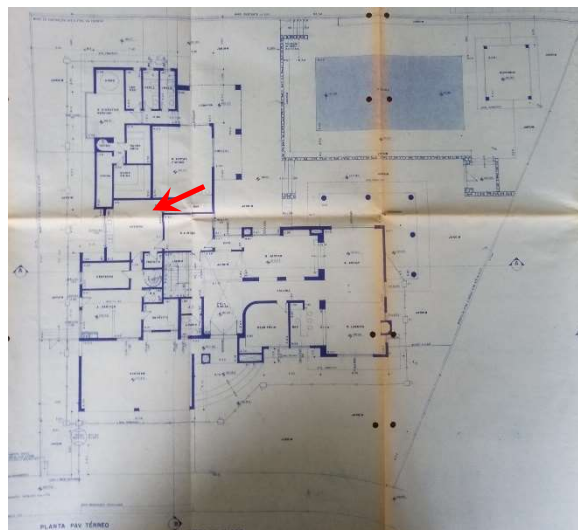
ALAMEDA DAS PAINEIRAS, Nº 717 - TÉRREO



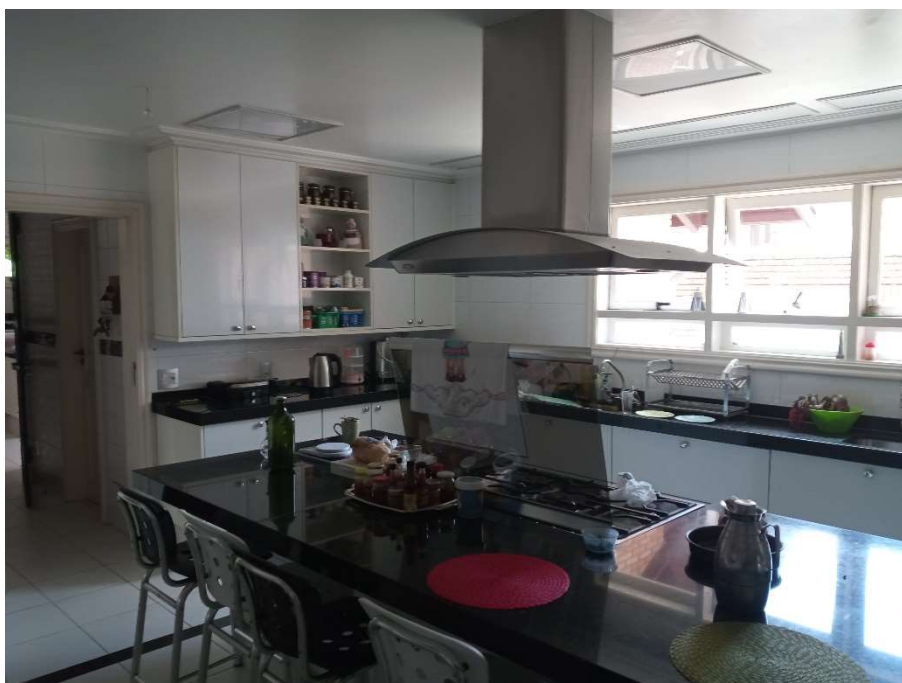
SALA DE LAREIRA.

FOTO 12

*Obs.: A seta indica a exata
localização do observador,
quando da impressão da foto.*



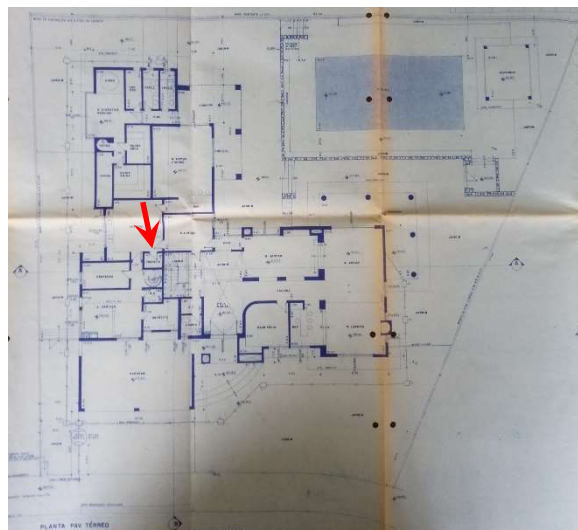
ALAMEDA DAS PAINEIRAS, Nº 717 - TÉRREO



COZINHA.

FOTO 13

*Obs.: A seta indica a exata
localização do observador,
quando da impressão da foto.*



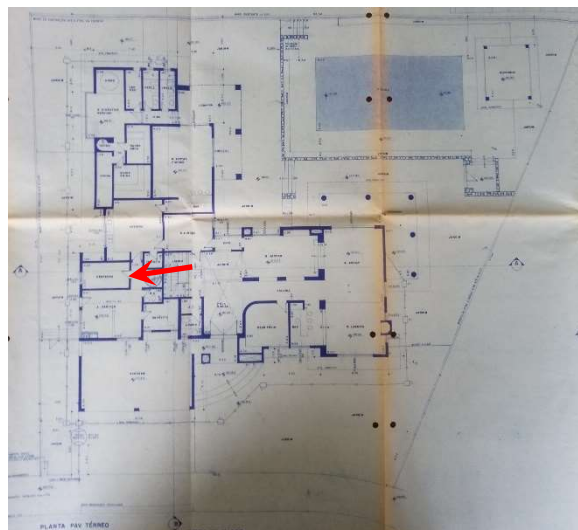
ALAMEDA DAS PAINEIRAS, Nº 717 - TÉRREO



PRATARIA.

FOTO 14

*Obs.: A seta indica a exata
localização do observador,
quando da impressão da foto.*



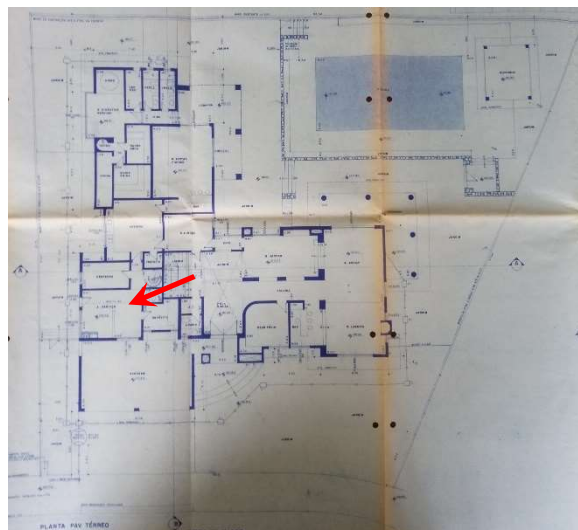
ALAMEDA DAS PAINEIRAS, Nº 717 - TÉRREO



DESPENSA.

FOTO 15

*Obs.: A seta indica a exata
localização do observador,
quando da impressão da foto.*



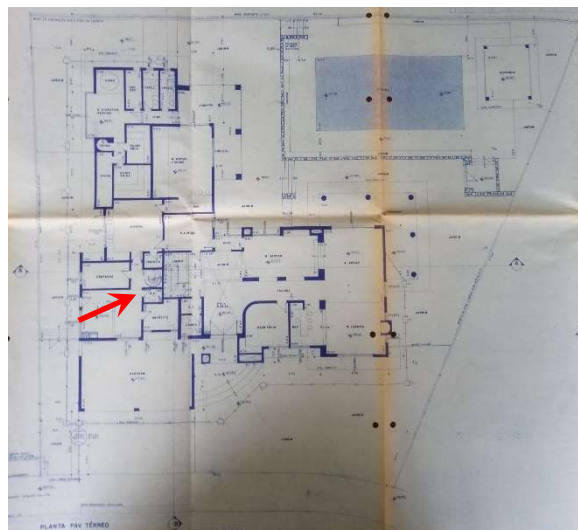
ALAMEDA DAS PAINEIRAS, Nº 717 - TÉRREO



ÁREA DE SERVIÇO.

FOTO 16

*Obs.: A seta indica a exata
localização do observador,
quando da impressão da foto.*



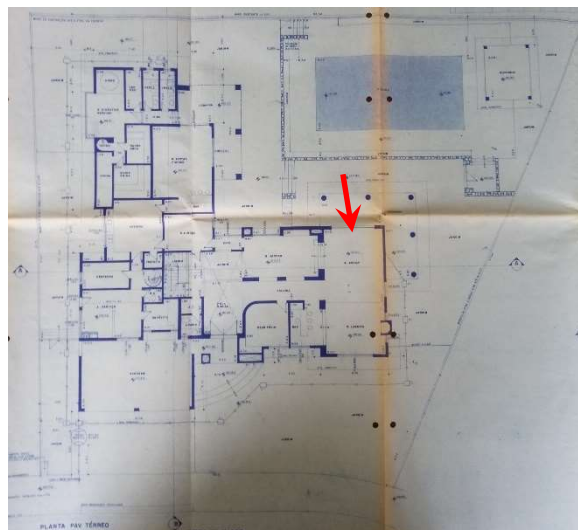
ALAMEDA DAS PAINEIRAS, Nº 717 - TÉRREO



WC.

FOTO 17

*Obs.: A seta indica a exata
localização do observador,
quando da impressão da foto.*



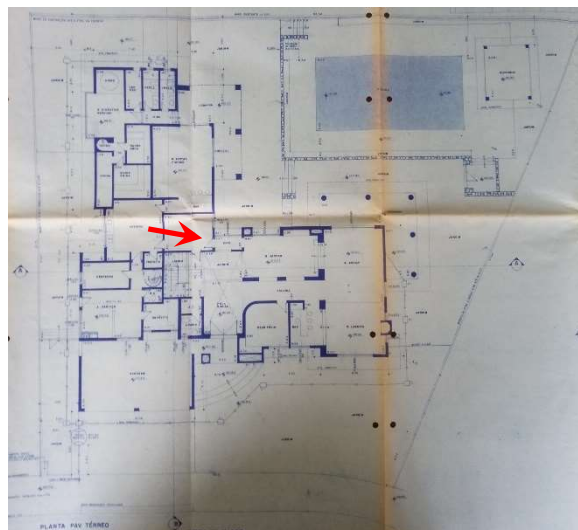
ALAMEDA DAS PAINEIRAS, Nº 717 - TÉRREO



SALA DE ESTAR.

FOTO 18

*Obs.: A seta indica a exata
localização do observador,
quando da impressão da foto.*



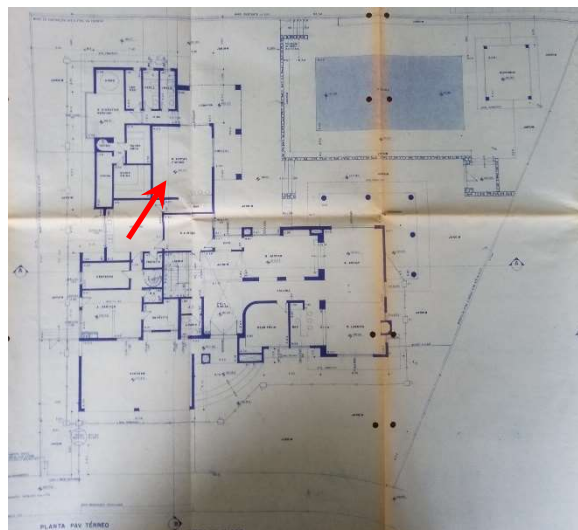
ALAMEDA DAS PAINEIRAS, Nº 717 - TÉRREO



CIRCULAÇÃO.

FOTO 19

*Obs.: A seta indica a exata
localização do observador,
quando da impressão da foto.*



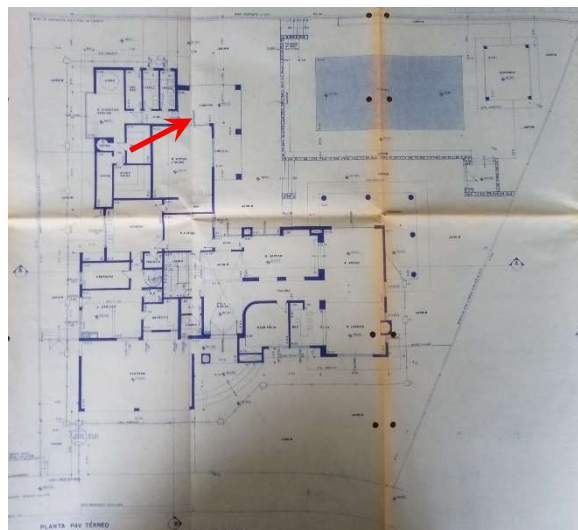
ALAMEDA DAS PAINEIRAS, Nº 717 - TÉRREO



SALÃO DE FESTAS.

FOTO 20

*Obs.: A seta indica a exata
localização do observador,
quando da impressão da foto.*



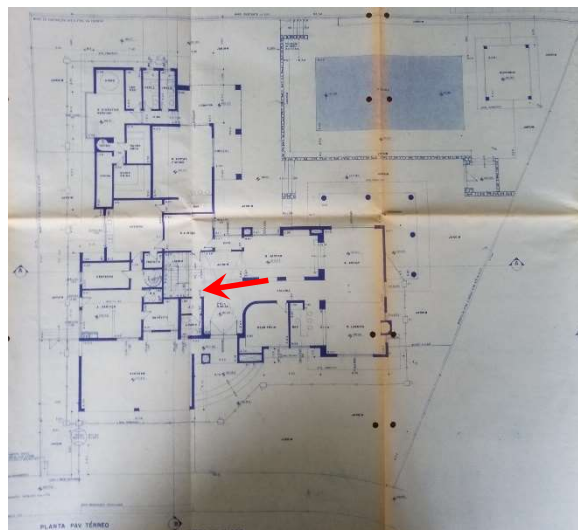
ALAMEDA DAS PAINEIRAS, Nº 717 - TÉRREO



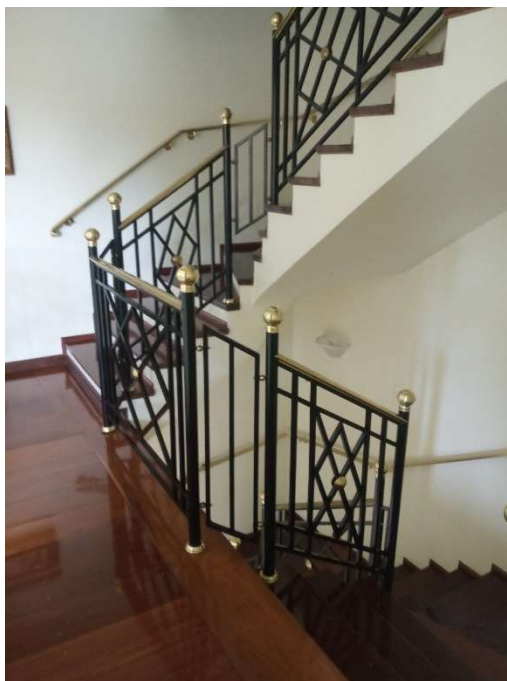
VARANDA.

FOTO 21

*Obs.: A seta indica a exata
localização do observador,
quando da impressão da foto.*



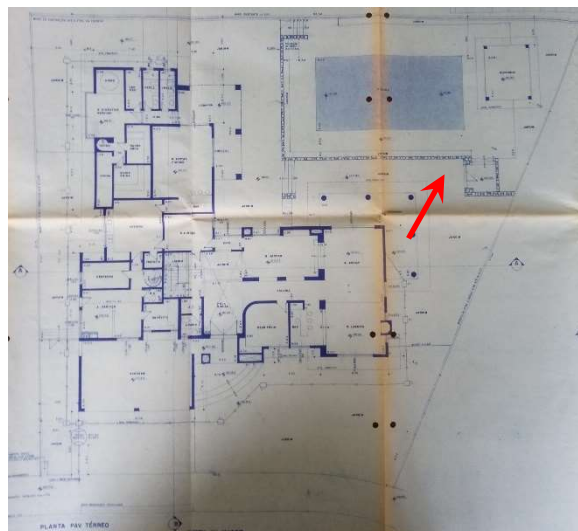
ALAMEDA DAS PAINEIRAS, Nº 717 - TÉRREO



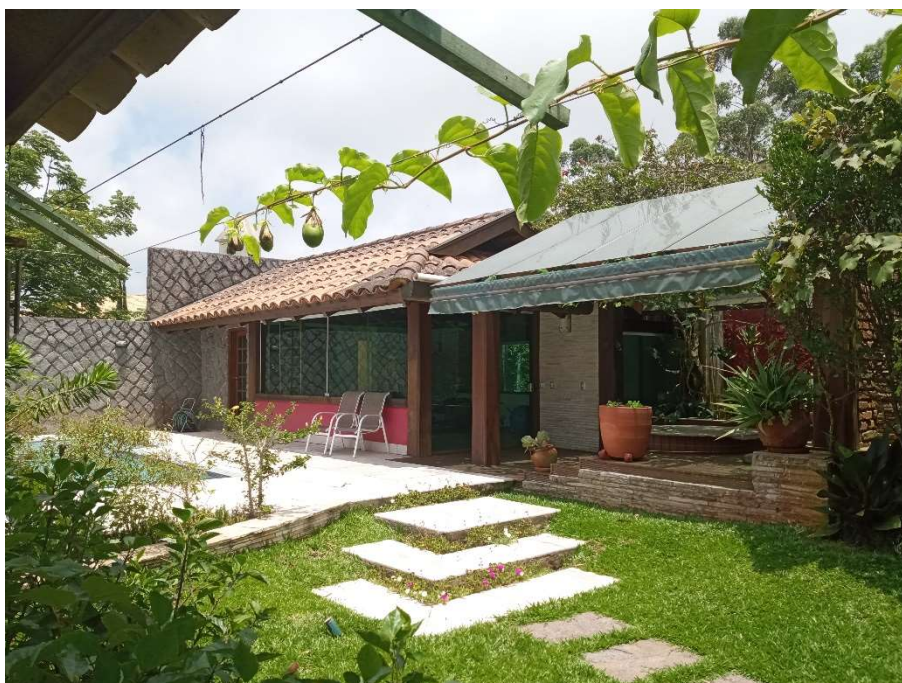
ESCADA DE ACESSO AO SUPERIOR.

FOTO 22

*Obs.: A seta indica a exata
localização do observador,
quando da impressão da foto.*



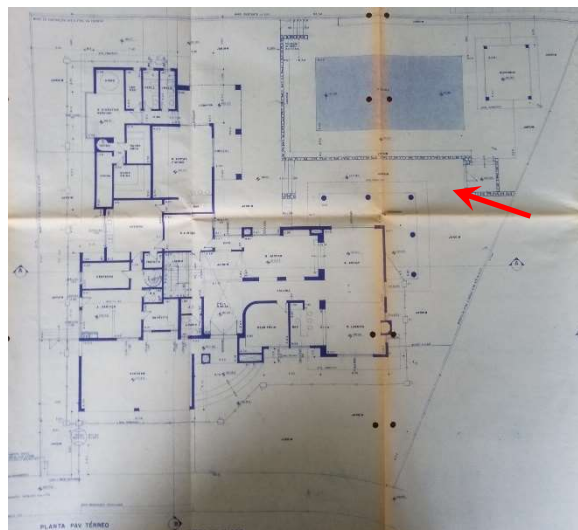
ALAMEDA DAS PAINEIRAS, Nº 717 - TÉRREO



ÁREAS EXTERNAS.

FOTO 23

*Obs.: A seta indica a exata
localização do observador,
quando da impressão da foto.*



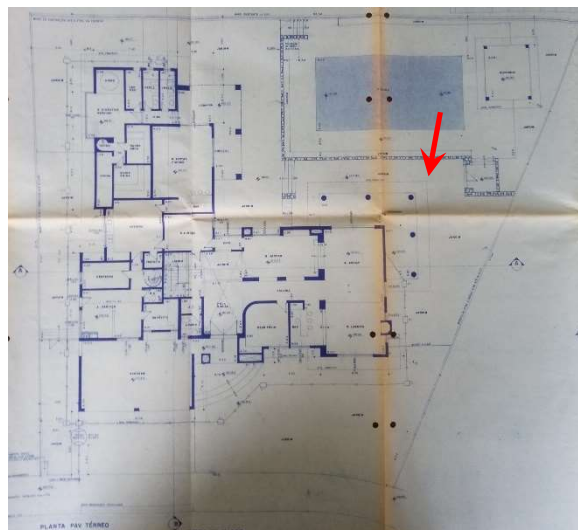
ALAMEDA DAS PAINEIRAS, Nº 717 - TÉRREO



ÁREA EXTERNA.

FOTO 24

*Obs.: A seta indica a exata
localização do observador,
quando da impressão da foto.*



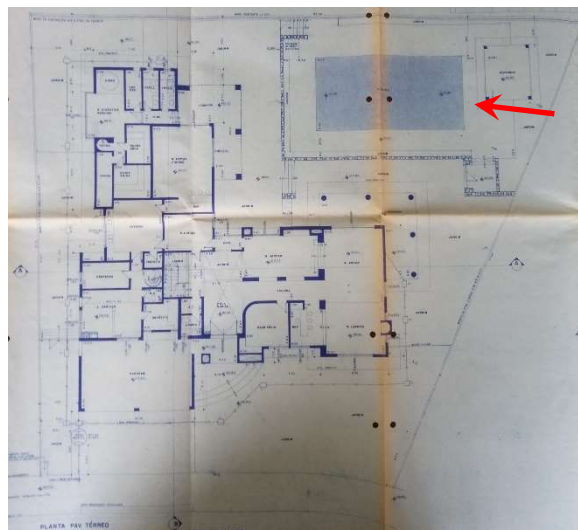
ALAMEDA DAS PAINEIRAS, Nº 717 - TÉRREO



ÁREA EXTERNA.

FOTO 25

*Obs.: A seta indica a exata
localização do observador,
quando da impressão da foto.*



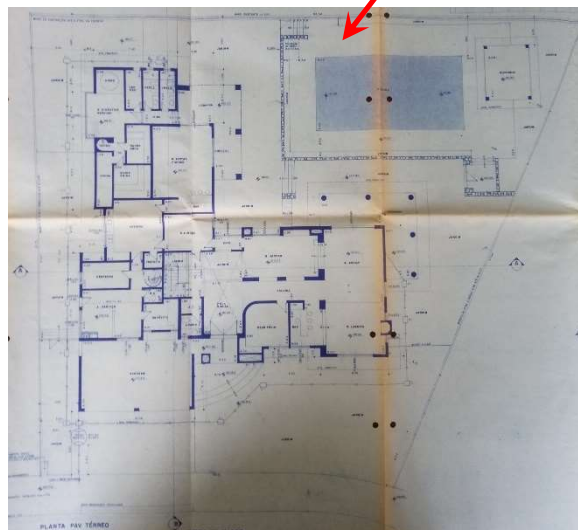
ALAMEDA DAS PAINEIRAS, Nº 717 - TÉRREO



ÁREA DA PISCINA.

FOTO 26

*Obs.: A seta indica a exata
localização do observador,
quando da impressão da foto.*



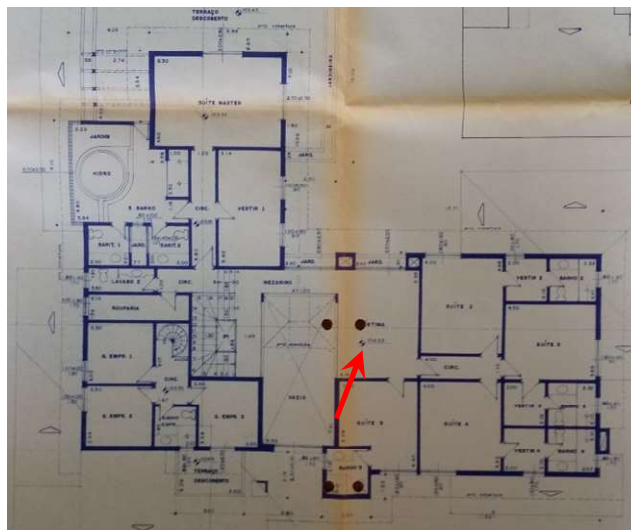
ALAMEDA DAS PAINEIRAS, Nº 717 - TÉRREO



FACHADA DOS FUNDOS.

FOTO 27

*Obs.: A seta indica a exata
localização do observador,
quando da impressão da foto.*



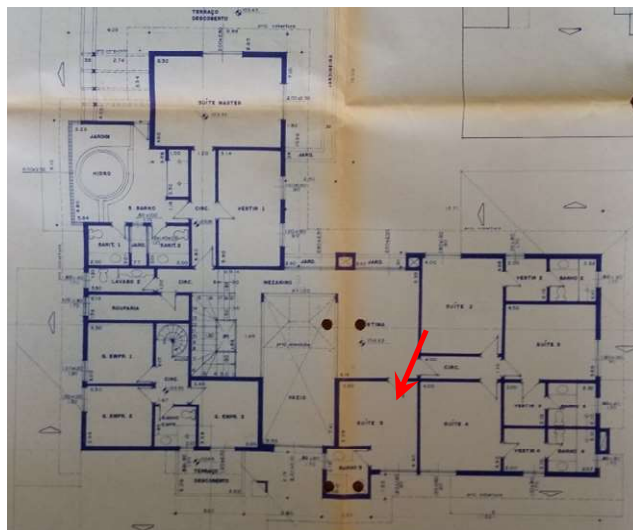
ALAMEDA DAS PAINEIRAS, Nº 717 - SUPERIOR



SALA ÍNTIMA.

FOTO 28

*Obs.: A seta indica a exata
localização do observador,
quando da impressão da foto.*



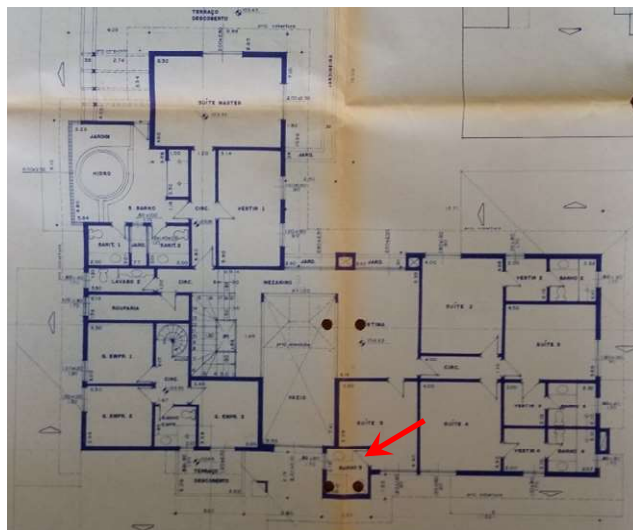
ALAMEDA DAS PAINEIRAS, Nº 717 - SUPERIOR



SUÍTE 5.

FOTO 29

*Obs.: A seta indica a exata
localização do observador,
quando da impressão da foto.*



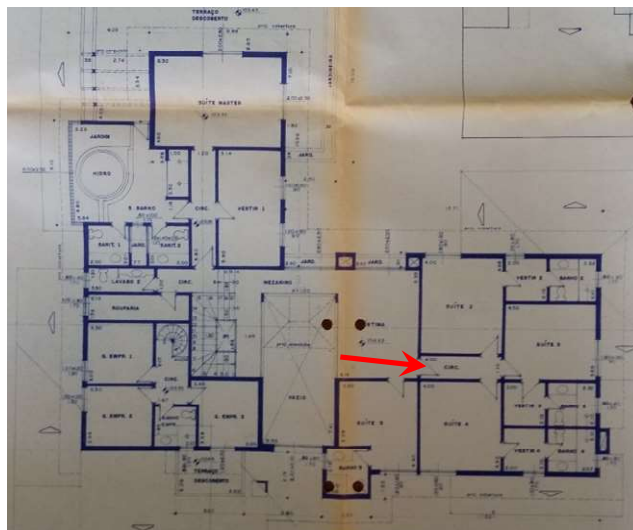
ALAMEDA DAS PAINEIRAS, Nº 717 - SUPERIOR



BANHO 5.

FOTO 30

*Obs.: A seta indica a exata
localização do observador,
quando da impressão da foto.*



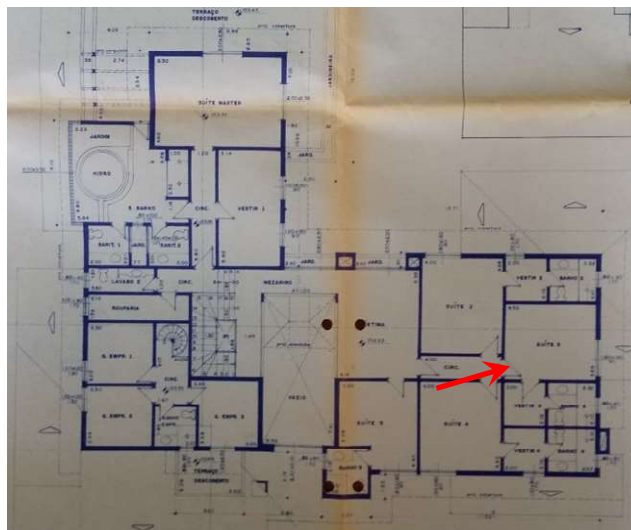
ALAMEDA DAS PAINEIRAS, Nº 717 - SUPERIOR



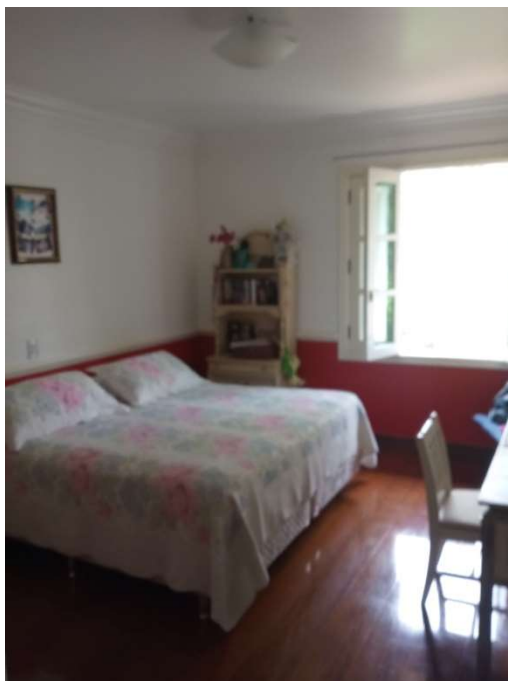
CIRCULAÇÃO.

FOTO 31

*Obs.: A seta indica a exata
localização do observador,
quando da impressão da foto.*



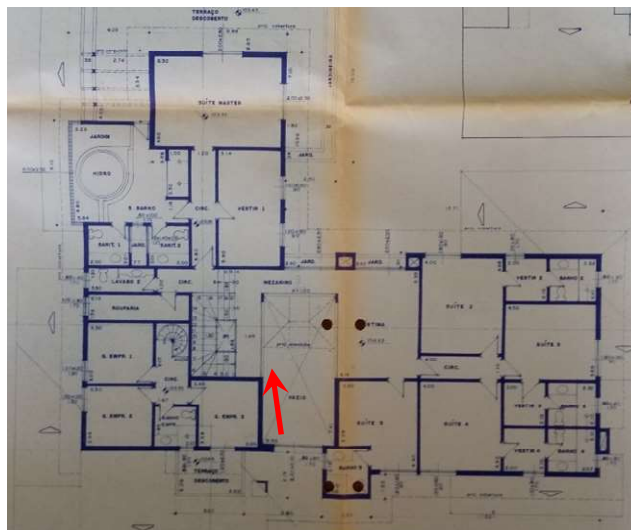
ALAMEDA DAS PAINEIRAS, Nº 717 - SUPERIOR



SUÍTE 3.

FOTO 32

*Obs.: A seta indica a exata
localização do observador,
quando da impressão da foto.*



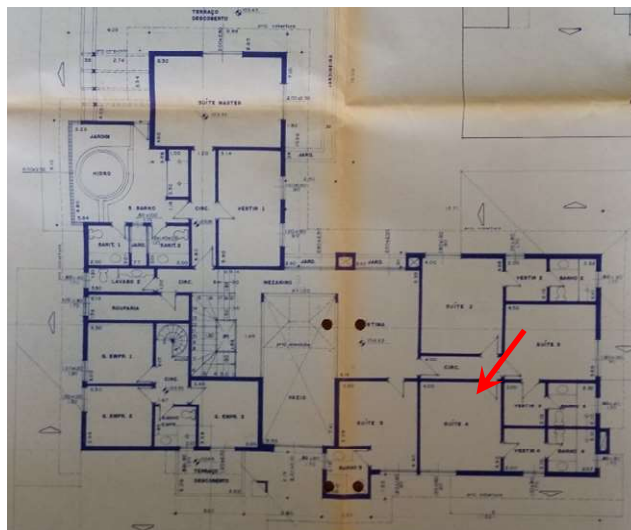
ALAMEDA DAS PAINEIRAS, Nº 717 - SUPERIOR



SUÍTE 2.

FOTO 33

*Obs.: A seta indica a exata
localização do observador,
quando da impressão da foto.*



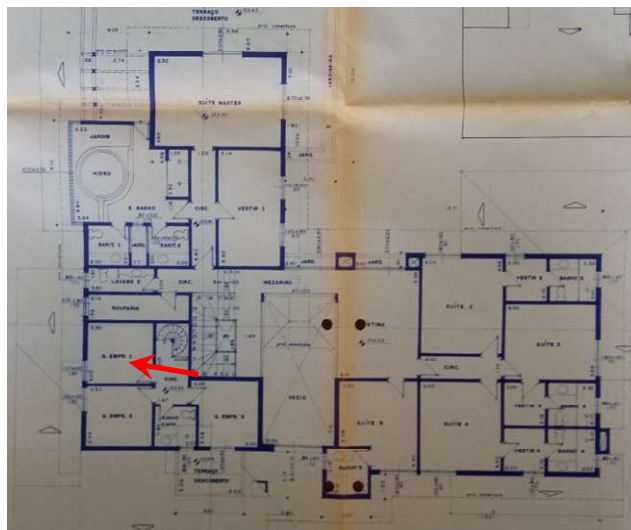
ALAMEDA DAS PAINEIRAS, Nº 717 - SUPERIOR



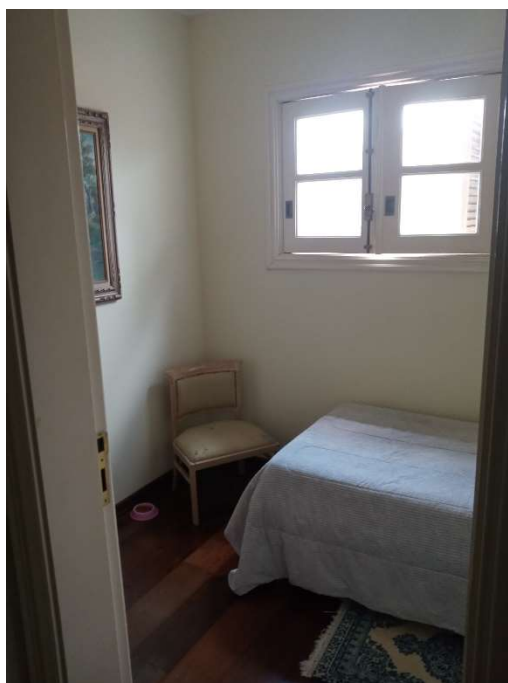
SUÍTE 4.

FOTO 34

*Obs.: A seta indica a exata
localização do observador,
quando da impressão da foto.*



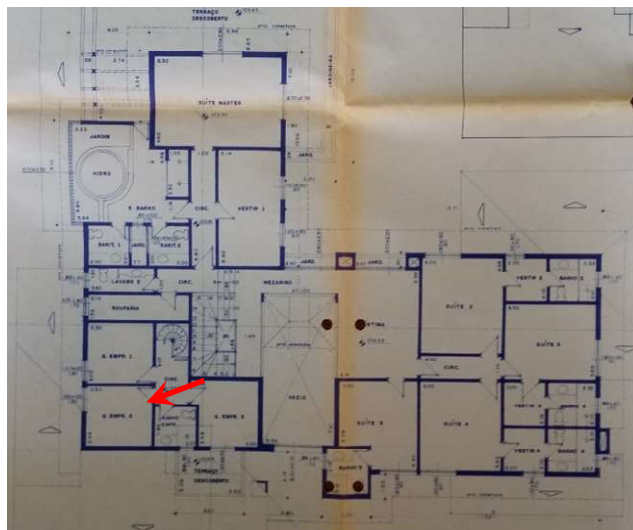
ALAMEDA DAS PAINEIRAS, Nº 717 - SUPERIOR



DORM. EMPREGADA 1.

FOTO 35

*Obs.: A seta indica a exata
localização do observador,
quando da impressão da foto.*



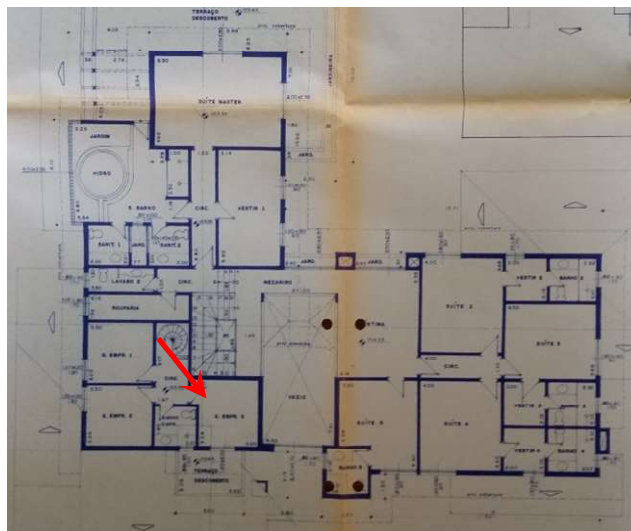
ALAMEDA DAS PAINEIRAS, Nº 717 - SUPERIOR



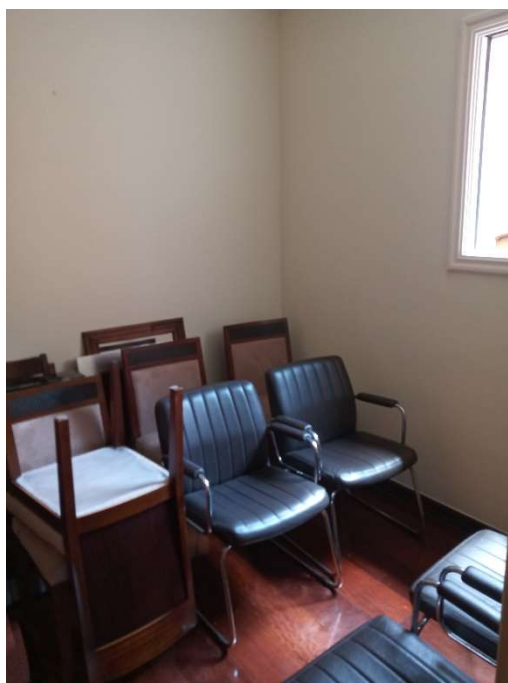
DORM. EMPREGADA 2.

FOTO 36

*Obs.: A seta indica a exata
localização do observador,
quando da impressão da foto.*



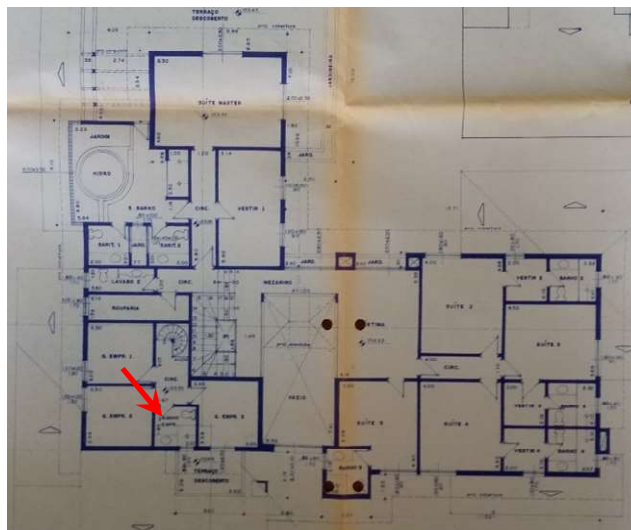
ALAMEDA DAS PAINEIRAS, N° 717 - SUPERIOR



DORM. EMPREGADA 3.

FOTO 37

*Obs.: A seta indica a exata
localização do observador,
quando da impressão da foto.*



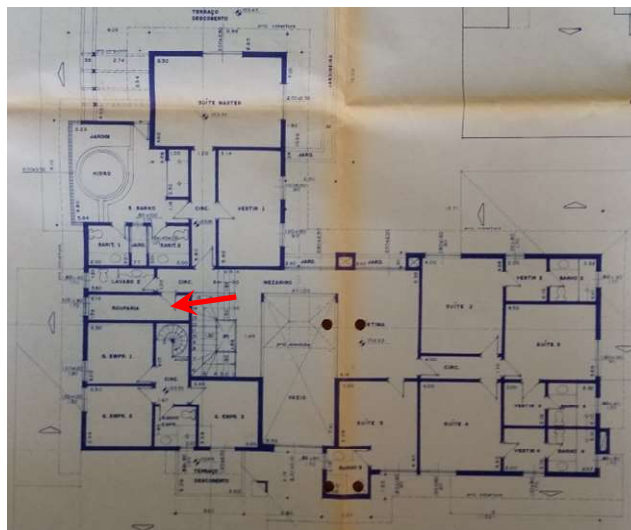
ALAMEDA DAS PAINEIRAS, Nº 717 - SUPERIOR



BANHO EMPREGADA.

FOTO 38

*Obs.: A seta indica a exata
localização do observador,
quando da impressão da foto.*



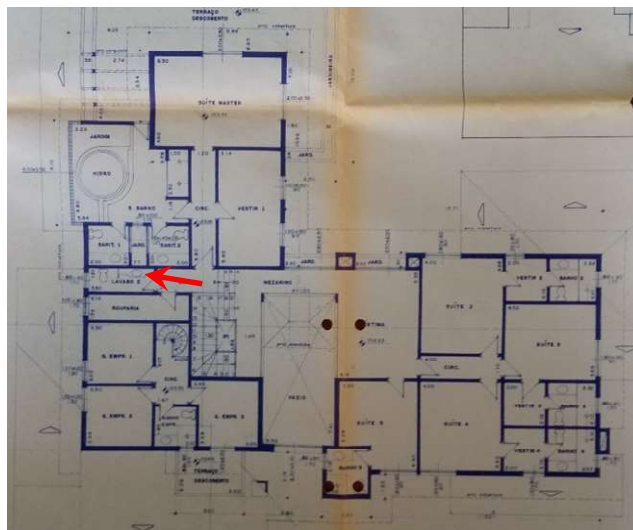
ALAMEDA DAS PAINEIRAS, Nº 717 - SUPERIOR



ROUPARIA.

FOTO 39

*Obs.: A seta indica a exata
localização do observador,
quando da impressão da foto.*



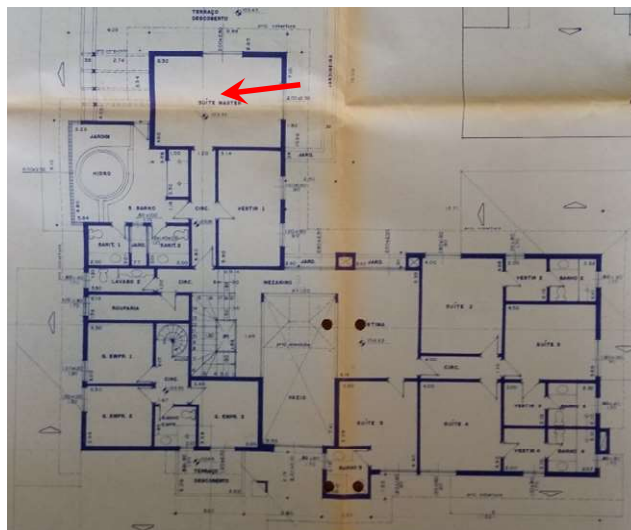
ALAMEDA DAS PAINEIRAS, Nº 717 - SUPERIOR



LAVABO 2.

FOTO 40

*Obs.: A seta indica a exata
localização do observador,
quando da impressão da foto.*



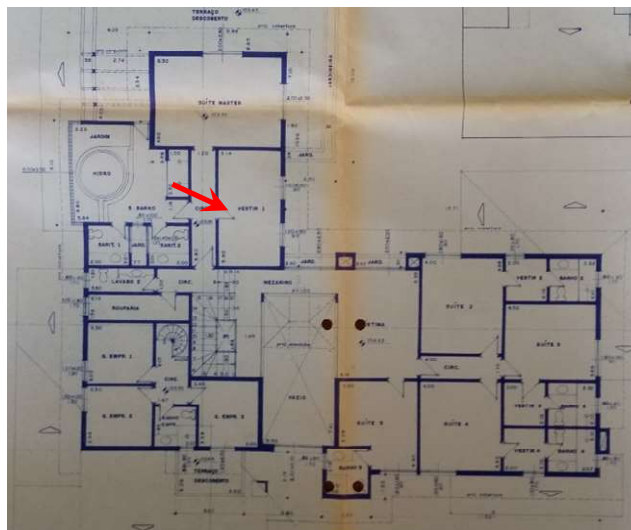
ALAMEDA DAS PAINEIRAS, Nº 717 - SUPERIOR



SUÍTE MASTER.

FOTO 41

*Obs.: A seta indica a exata
localização do observador,
quando da impressão da foto.*



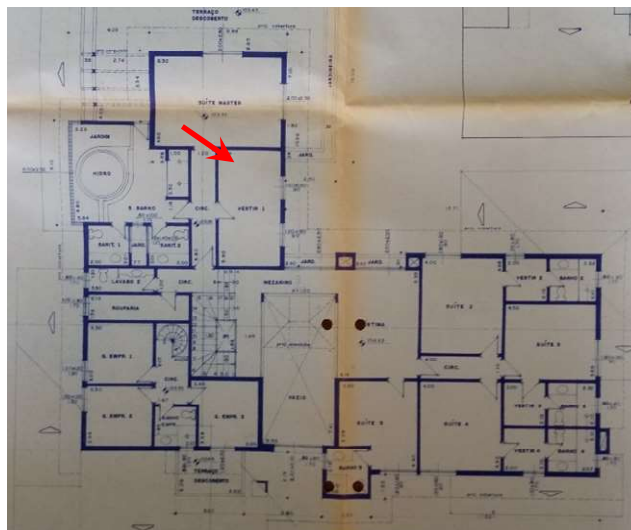
ALAMEDA DAS PAINEIRAS, Nº 717 - SUPERIOR



VESTIR 1.

FOTO 42

*Obs.: A seta indica a exata
localização do observador,
quando da impressão da foto.*



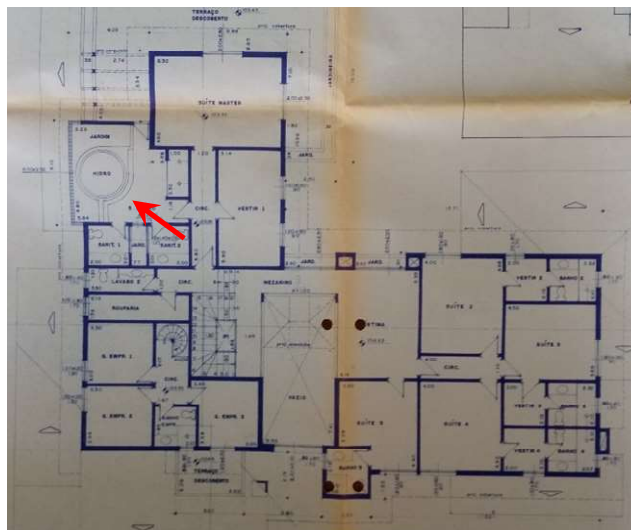
ALAMEDA DAS PAINEIRAS, Nº 717 - SUPERIOR



VESTIR 1.

FOTO 43

*Obs.: A seta indica a exata
localização do observador,
quando da impressão da foto.*



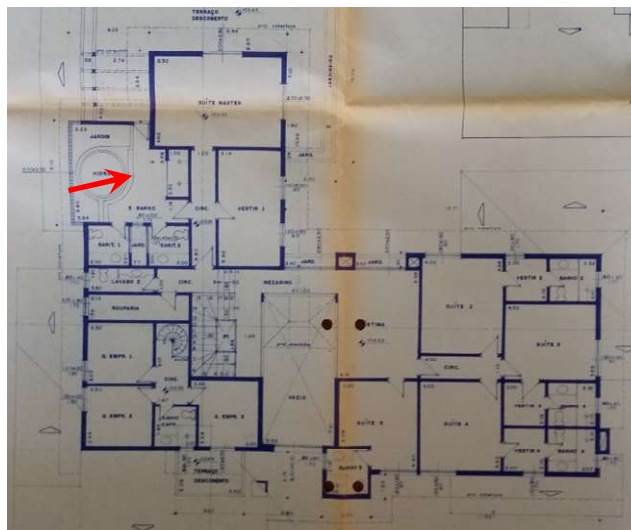
ALAMEDA DAS PAINEIRAS, Nº 717 - SUPERIOR



BANHO SUÍTE MASTER.

FOTO 44

*Obs.: A seta indica a exata
localização do observador,
quando da impressão da foto.*



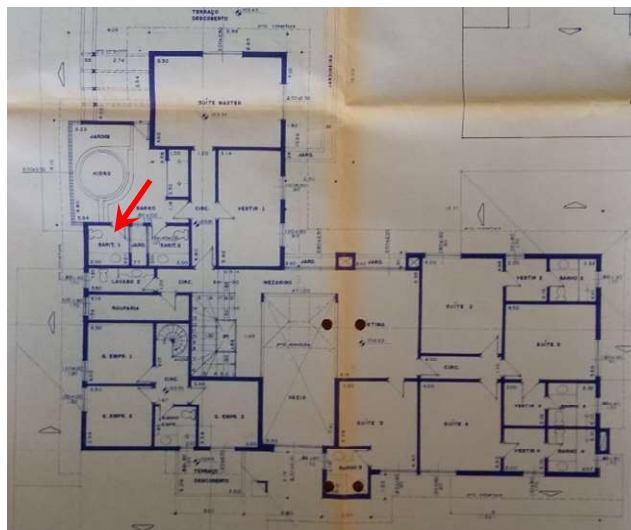
ALAMEDA DAS PAINEIRAS, Nº 717 - SUPERIOR



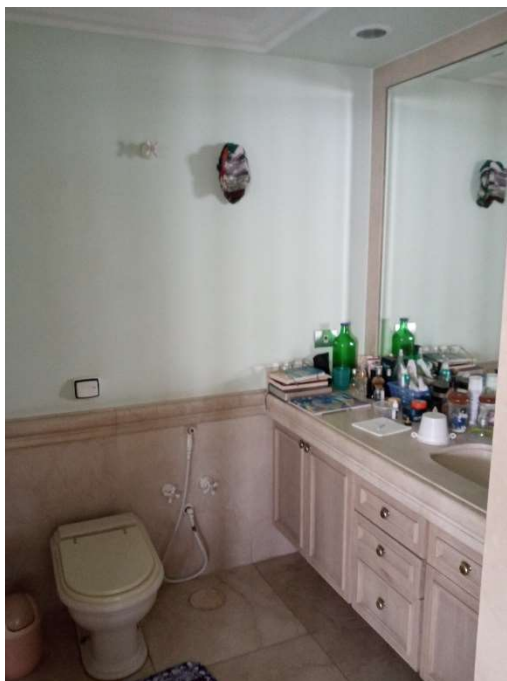
BANHO SUÍTE MASTER.

FOTO 45

*Obs.: A seta indica a exata
localização do observador,
quando da impressão da foto.*



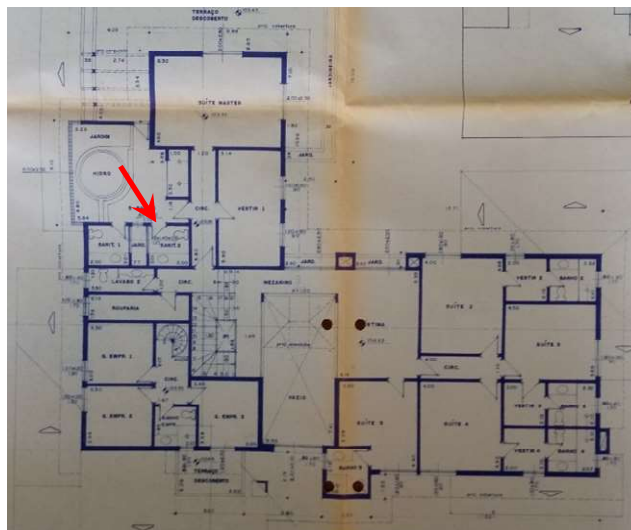
ALAMEDA DAS PAINEIRAS, Nº 717 - SUPERIOR



SANITÁRIO 1.

FOTO 46

*Obs.: A seta indica a exata
localização do observador,
quando da impressão da foto.*



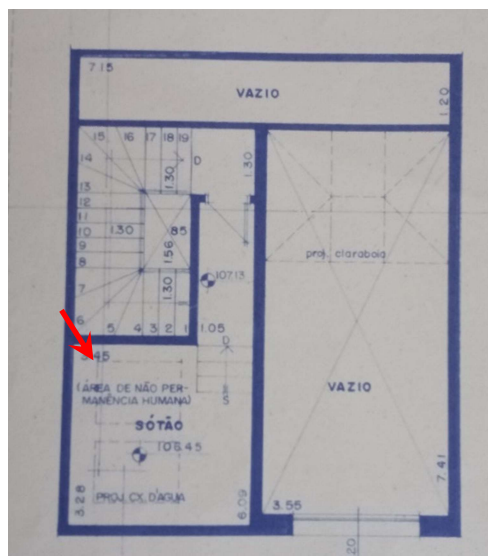
ALAMEDA DAS PAINEIRAS, Nº 717 - SUPERIOR



SANITÁRIO 2.

FOTO 47

*Obs.: A seta indica a exata
localização do observador,
quando da impressão da foto.*



ALAMEDA DAS PAINEIRAS, Nº 717 - SÓTÃO



ASPECTOS GERAIS DO SÓTÃO.

III - CRITÉRIOS DE AVALIAÇÃO

3.1 - TERRENO

Para a avaliação do terreno será empregada a "Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos" do IBAPE - Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia de São Paulo.

Referido trabalho representa a revisão das anteriores "Normas para Avaliação de Imóveis" e "Normas para Avaliação de Imóveis na Desapropriação" do IBAPE - Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharias.

Segundo as referidas Normas, temos a seguinte expressão para o cálculo do valor do terreno:

$$VT = AT \times Vu$$

Sendo:

VT = Valor do terreno

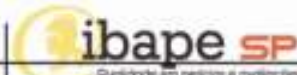
AT = Área do terreno

Vu = Valor unitário básico de terreno

No cálculo do "Vu" (valor unitário médio), os elementos comparativos pesquisados sofrerão as seguintes transformações:

a) Dedução de 10% no preço, para cobrir risco de eventual super estimativa por parte das ofertas (elasticidade dos negócios).
No caso de transcrição, não haverá o referido desconto.

b) A região já classificada anteriormente, de acordo com o item 9.1 da "Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos" do IBAPE São Paulo, onde são estabelecidos os seguintes parâmetros apresentados nas Tabelas I e II.



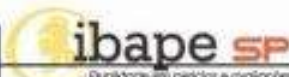
ibape SP
Qualidade em perícias e avaliações

INSTITUTO MARIANO DE AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA DE SÃO PAULO
(FUNDADO EM 1985 - TORNADO TESTEMUNHO NACIONAL)

TABELAS - Resumo dos fatores de ajuste e respectivos intervalos recomendados para São Paulo-Capital.

Tabela 1 – Grupos I e II

ZONA		Fatores de Ajuste						Características e Recomendações						
		Frente e Profundidade				Múltiplas frentes ou esquina	Coef. de área	Área de referência do Lote (m²)	Intervalo característico de áreas (m²)	Observações gerais				
		Referências			Expoente do Fator Frente									
		Frente de Referência	Prof. Mínima	Prof. Máxima	Expoente do Fator Profundidade									
		F _r	P _m	P _{máx}	"f"	"p"	C _f	C _a						
Grupo I: Zonas de uso residencial horizontal	1ª Zona Residencial Horizontal Popular	5	15	30	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica	Aplica-se item 10.3.2.3	125	100 – 400	Para terrenos com áreas fora do intervalo definido, estudar a influência da área. Para terrenos com áreas fora do intervalo definido estudar a influência da área.			
	2ª Zona Residencial Horizontal Médio	10	25	40	0,20	0,50	Não se aplica	Não se aplica dentro do intervalo	250	200 – 500				
	3ª Zona Residencial Horizontal Alto	15	30	60	0,15	0,50	Não se aplica	Não se aplica dentro do intervalo	600	400 – 1000				
Grupo II: Zonas de uso vertical incorporação	4ª Zona Incorporação s. Padrão Popular	16 Mínimo	-	-	Não se aplicam		Aplica-se item 10.3.3	Não se aplica dentro do intervalo	2000	≥800 (1)*	Observar as recomendações 10.3.2. Para terrenos com áreas fora do intervalo definido estudar a influência da área e analisar a eventual influência da esquina ou frentes múltiplas. (1)* – Para estes grupos, o intervalo respectivo varia até um limite superior indefinido.			
	5ª Zona Incorporação s. Padrão Médio	14 Mínimo	-	-			Aplica-se item 10.3.3		1500	800 - 2.500 (1)*				
	6ª Zona Incorporação s. Padrão Alto	16 Mínimo	-	-			Aplica-se item 10.3.3		2500	1.200 - 4.000 (1)*				



ibape SP
Qualidade em perícias e avaliações

INSTITUTO BRASILEIRO DE AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA DE SÃO PAULO
(FUND. 1947 - CNPJ 06.948.740/0001-90)

Tabela 2 – Grupos III e IV

	ZONA	Fatores de Ajuste						Características e Recomendações				
		Frente e Profundidade					Múltiplas frentes ou esquina	Coef. de área	Área			
		Referências			Expoente do Fator Frente	Expoente do Fator Profundidade			Área de referência do Lote (m²)	Intervalo característico de áreas (m²)		
		Frente de Referência	Prof. Mínima	Prof. Máxima								
		F _r	P _m	P _{mx}	f ^f	f ^p	C _f	C _a		Observações gerais		
Grupo III Zona de uso comercial ou de serviços	7ª Zona Comercial Padrão Popular	5	10	30	0,25	0,50	Aplica-se item 10.3.3 dentro do intervalo	Não se aplica dentro do intervalo	100	80 – 300	Observar as recomendações 10.3.2. Para terrenos com áreas fora do intervalo definido estudar a influência da área e analisar a eventual influência da esquina ou frentes múltiplas.	
	8ª Zona Comercial Padrão Médio	10	20	40	0,25	0,50	Aplica-se item 10.3.3 dentro do intervalo	Não se aplica dentro do intervalo	200	200 – 500		
	9ª Zona Comercial Padrão Alto	15	20	60	0,15	0,50	Aplica-se item 10.3.3 dentro do intervalo	Não se aplica dentro do intervalo	600	250 – 1000		
Grupo IV Zonas industriais ou Galpões	10ª Zona Industrial	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica dentro do intervalo	5.000	2.000 – 26.000	Avaliação pelo valor unitário e influência da localização. Para terrenos com áreas fora do intervalo definido estudar a influência da área	
	11ª Zona Galpões	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica dentro do intervalo	500	250 – 3.000		

Em outros municípios os parâmetros acima devem ser adaptados.

c) Considerações de valorização ou desvalorização do unitário, em função das testadas distintas das de referência, 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:

$$CF = (FP / FR)^f, \text{ dentro dos limites: } FR / 2 \leq FP \leq 2FR$$

Obs.: O expoente "f" admitido, bem como FR, são retirados das Tabelas I e II.

d) Considerações de valorização ou desvalorização do unitário, em função da profundidade, com o emprego da fórmula prevista nas "Normas".

$$CP = 1,0, \text{ dentro dos limites: } P_{min} \leq PE \leq P_{max};$$

$$CP = (PE/P_{min})^p, \text{ dentro dos limites: } \frac{1}{2} P_{min} \leq PE \leq P_{min};$$

$$CP = (0,5)^p, \text{ para: } PE < \frac{1}{2} P_{min};$$

$$CP = (P_{max}/PE) + \{[1 - (P_{max}/PE)] \cdot (P_{max}/PE)^p\},$$

dentro dos limites: $P_{max} \leq PE \leq 3,0 \cdot P_{max};$

$$CP = (P_{max}/3,0 \cdot P_{max}) + \{[1 - (P_{max}/3,0 \cdot P_{max})] \cdot (P_{max}/3,0 \cdot P_{max})^p\}, \text{ para: } PE > 3,0 \cdot P_{max}$$

Obs.: Os valores de "Pmin", "Pmax" admitidos, bem como as restrições de uso, são retirados das Tabelas I e II. PE é a profundidade equivalente.

e) Considerações de valorização ou desvalorização do unitário, em função da área, com o emprego da fórmula prevista nas "Normas".

$$CA = (AR/AT)^{0,20}$$

Obs.: O valor de "AR" admitido, bem como as restrições de uso, são retirados das Tabelas I e II.

f) Considerações de valorização ou desvalorização do unitário, em função da presença de frentes múltiplas ou esquina, com o emprego da fórmula prevista nas "Normas".

$$CE = C_e \cdot A_{min}$$

Obs.: O valor de " C_e " e " A_{min} " admitidos, bem como as restrições de uso, são retirados das Tabelas I e II.

g) Considerações de valorização ou desvalorização do unitário, em função da topografia do terreno, com o emprego dos valores previstos, conforme tabela abaixo.

Topografia	Depreciação	Fator*
Situação Paradigma: Terreno Plano	-	1,00
Declive até 5%	5%	1,05
Declive de 5% até 10%	10%	1,11
Declive de 10% até 20%	20%	1,25
Declive acima de 20%	30%	1,43
Em aclave até 10%	5%	1,05
Em aclave até 20%	10%	1,11
Em aclave acima de 20%	15%	1,18
Abaixo do nível da rua até 1,00m	-	1,00
Abaixo do nível da rua de 1,00m até 2,50m	10%	1,11
Abaixo do nível da rua 2,50m até 4,00m	20%	1,25
Acima do nível da rua até 2,00m	-	1,00
Acima do nível da rua de 2,00m até 4,00m	10%	1,11
Fatores aplicáveis às expressões previstas em 10.6		

h) Considerações de valorização ou desvalorização do unitário, em função da consistência do terreno devido a presença ou ação da água, com o emprego dos valores previstos, conforme tabela abaixo.

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

i) Considerações de valorização ou desvalorização do unitário, em função da localização do terreno, serão utilizadas, se necessário, através de índices empíricos do mercado ou da relação entre os valores de lançamentos fiscais, obtidos da Planta de Valores Genéricos do Município.

j) Considerações de valorização ou desvalorização do unitário, em função do posicionamento de unidades padronizadas, serão utilizadas, se necessário através de pesquisa mercadológica.

k) Atualização dos elementos comparativos será realizada, se necessário, através da variação dos Índices de Custo de Vida, publicados pela Fundação Instituto de Pesquisas Econômicas - FIPE - USP.

l) Considerações de valorização ou desvalorização do unitário em função de possuir restrições legais ao seu pleno aproveitamento, bem como às benfeitorias. Podemos citar as seguintes restrições: áreas *non aedificandi* de qualquer natureza, projetos de alinhamento com recuo, imóveis tombados, zona de vida silvestre, unidade de conservação da natureza, reserva florestal, manguezais, outras zonas com restrição ecológica e outras restrições.

Faixa " <i>non aedificandi</i> " de qualquer natureza	0,10
Reserva Florestal	0,10

m) Considerações de valorização ou desvalorização do unitário em função de não possuir acesso direto.

Fator terreno encravado	0,50
Fator terreno de fundo	0,60
Fator terreno interno	0,70

3.1.1 - PESQUISA DE MERCADO

Para a coleta dos dados de mercado para a determinação do valor unitário básico de área que reflita a realidade mercadológica imobiliária da região avalianda, pesquisou-se junto a diversas empresas imobiliárias, os valores ofertados para vendas de imóveis na mesma região geoeconômica e negócios efetivamente realizados. Da pesquisa efetuada obtiveram-se os elementos comparativos listados na sequência.

Obtidos os 09 (nove) elementos comparativos homogeneizados, fez-se os cálculos estatísticos obtendo-se a média aritmética e seus limites de confiança compreendido no intervalo de mais ou menos 30% em torno da média, cuja média final homogeneizada para o valor do metro quadrado resultou em: $V_u = R\$ 1.707,66/m^2$ (Um mil, setecentos e sete reais e sessenta e seis centavos por metro quadrado) - janeiro de 2024.

3.2 - BENFEITORIAS

No que se refere às benfeitorias, utilizaremos o Estudo Valores de Edificações de Imóveis Urbanos do IBAPE/SP.

Referido trabalho representa a revisão das anteriores "Normas para Avaliação de Imóveis" e "Normas para Avaliação de Imóveis na Desapropriação" do IBAPE - Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharias e está baseada na NBR 14653.

A ABNT NBR 14653-2 foi elaborada no Comitê Brasileiro de Construção Civil (ABNT/CB-02), pela Comissão de Estudo de Avaliação na Construção Civil (CE-02:134.02).

A) Valores unitários:

Os valores unitários médios, assim como os intervalos de valores relativos aos padrões construtivos, estão vinculados ao valor do H8-N do SINDUSCON, conforme tabela a seguir:

Sem desoneração . R8-N

1.957,93

▲ 0,12%

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

B) Depreciação pelo obsolescência e pelo estado de conservação das benfeitorias:

O valor unitário da edificação avalianda, fixado em função do padrão construtivo, é multiplicado pelo Fator de Adequação ao Obsolescência e ao Estado de Conservação - Foc para levar em conta a depreciação, através da seguinte expressão: $Foc = R + K \times (1 - R)$, onde:

R = coeficiente residual correspondente ao padrão, expresso em decimal, obtido na Tabela 1.

K = coeficiente de Ross/Heideck.

Tabela de Vida Referencial e Valor Residual (R)

Tabela 1 – Vida referencial (Ir) e o valor residual (R) para as tipologias deste estudo

Grupo	Padrão	Idade Referencial – Ir (anos)	Valor Residual – R (%)
1. BARRACO	1.1 – Padrão Rústico	5	0%
	1.2 – Padrão Simples	10	0%
2. CASA	2.1 – Padrão Rústico	60	20%
	2.2 – Padrão Proletário	60	20%
	2.3 – Padrão Econômico	70	20%
	2.4 – Padrão Simples	70	20%
	2.5 – Padrão Médio	70	20%
	2.6 – Padrão Superior	70	20%
	2.7 – Padrão Fino	60	20%
	2.8 – Padrão Luxo	60	20%
3. GALPÃO	3.1 – Padrão Econômico	60	20%
	3.2 – Padrão Simples	60	20%
	3.3 – Padrão Médio	80	20%
	3.4 – Padrão Superior	80	20%
4. COBERTURA	4.1 – Padrão Simples	20	10%
	4.2 – Padrão Médio	20	10%
	4.3 – Padrão Superior	30	10%

O estado de conservação da edificação será classificado segundo a graduação que consta do quadro a seguir:

Avaliações e Perícias de Engenharia

Quadro 1 – Estado de Conservação – Ec

Ref.	Estado da Edificação	Depreciação (%)	Características
A	Nova	0,00	Edificação nova ou com reforma geral e substancial, com menos de dois anos, que apresente apenas sinais de desgaste natural da pintura externa.
B	Entre nova e regular	0,32	Edificação nova ou com reforma geral e substancial, com menos de dois anos, que apresente necessidade apenas de uma demão leve de pintura para recompor a sua aparência.
C	Regular	2,52	Edificação seminova ou com reforma geral e substancial entre 2 e 5 anos, cujo estado geral possa ser recuperado apenas com reparos de eventuais fissuras superficiais localizadas e/ou pintura externa e interna.
D	Entre regular e necessitando de reparos simples	8,09	Edificação seminova ou com reforma geral e substancial entre 2 e 5 anos, cujo estado geral possa ser recuperado com reparo de fissuras e trincas localizadas e superficiais e pintura interna e externa.
E	Necessitando de reparos simples	18,10	Edificação cujo estado geral possa ser recuperado com pintura interna e externa, após reparos de fissuras e trincas superficiais generalizadas, sem recuperação do sistema estrutural. Eventualmente, revisão do sistema hidráulico e elétrico.
F	Necessitando de reparos simples a importantes	33,20	Edificação cujo estado geral possa ser recuperado com pintura interna e externa, após reparos de fissuras e trincas, com estabilização e/ou recuperação localizada do sistema estrutural. As instalações hidráulicas e elétricas possam ser restauradas mediante a revisão e com substituição eventual de algumas peças desgastadas naturalmente. Eventualmente possa ser necessária a substituição dos revestimentos de pisos e paredes, de um, ou de outro cômodo. Revisão da impermeabilização ou substituição de telhas da cobertura.
G	Necessitando de reparos importantes	52,60	Edificação cujo estado geral possa ser recuperado com pintura interna e externa, com substituição de panos de regularização da alvenaria, reparos de fissuras e trincas, com estabilização e/ou recuperação de grande parte do sistema estrutural. As instalações hidráulicas e elétricas possam ser restauradas mediante a substituição das peças aparentes. A substituição dos revestimentos de pisos e paredes, da maioria dos cômodos, se faz necessária. Substituição ou reparos importantes na impermeabilização ou no telhado.
H	Necessitando de reparos importantes a edificação sem valor	75,20	Edificação cujo estado geral seja recuperado com estabilização e/ou recuperação do sistema estrutural, substituição da regularização da alvenaria, reparos de fissuras e trincas. Substituição das instalações hidráulicas e elétricas. Substituição dos revestimentos de pisos e paredes. Substituição da impermeabilização ou do telhado.
I	Sem valor	100,00	Edificação em estado de ruína.

O Fator "K" é obtido da tabela a seguir, mediante dupla entrada, onde:

- na linha entra-se com o número de relação percentual entre a idade da edificação na época de sua avaliação (Ie), e a vida referencial (Ir) relativo ao padrão dessa construção.

- na coluna, utiliza-se a letra correspondente ao estado de conservação da edificação, fixado segundo as faixas especificadas no quadro anterior.

O estado de conservação da edificação será fixado em função das constatações feitas em vistorias, observando-se o estado aparente em que se encontram: sistema estrutural, de cobertura, hidráulico e elétrico; paredes, pisos e forros, inclusive seus revestimentos; pesando os seus custos para uma eventual recuperação.

Tabela 2 – Coeficiente de Ross-Heidecke – K

Idade em % da vida referencial	Estado de Conservação – Ec							
	A 0,00%	B 0,32%	C 2,52%	D 8,09%	E 18,10%	F 33,20%	G 52,60%	H 75,20%
2%	0,9898	0,9866	0,9649	0,9097	0,8106	0,6612	0,4692	0,2455
4%	0,9792	0,9761	0,9545	0,9000	0,8020	0,6541	0,4641	0,2428
6%	0,9682	0,9651	0,9438	0,8899	0,7930	0,6468	0,4589	0,2401
8%	0,9568	0,9537	0,9327	0,8794	0,7836	0,6391	0,4535	0,2373
10%	0,9450	0,9420	0,9212	0,8685	0,7740	0,6313	0,4479	0,2344
12%	0,9328	0,9298	0,9093	0,8573	0,7640	0,6231	0,4421	0,2313
14%	0,9202	0,9173	0,8970	0,8458	0,7536	0,6147	0,4362	0,2282
16%	0,9072	0,9043	0,8843	0,8338	0,7430	0,6060	0,4300	0,2250
18%	0,8938	0,8909	0,8713	0,8215	0,7320	0,5971	0,4237	0,2217
20%	0,8800	0,8772	0,8578	0,8088	0,7207	0,5878	0,4171	0,2182
22%	0,8658	0,8630	0,8440	0,7958	0,7091	0,5784	0,4104	0,2147
24%	0,8512	0,8485	0,8297	0,7823	0,6971	0,5686	0,4035	0,2111
26%	0,8362	0,8335	0,8151	0,7686	0,6848	0,5586	0,3964	0,2074
28%	0,8208	0,8182	0,8001	0,7544	0,6722	0,5483	0,3891	0,2036
30%	0,8050	0,8024	0,7847	0,7399	0,6593	0,5377	0,3816	0,1996

32%	0,7888	0,7863	0,7689	0,7250	0,6460	0,5269	0,3739	0,1956
34%	0,7722	0,7697	0,7527	0,7097	0,6324	0,5158	0,3660	0,1915
36%	0,7552	0,7528	0,7362	0,6941	0,6185	0,5045	0,3580	0,1873
38%	0,7378	0,7354	0,7192	0,6781	0,6043	0,4929	0,3497	0,1830
40%	0,7200	0,7177	0,7019	0,6618	0,5897	0,4810	0,3413	0,1786
42%	0,7018	0,6996	0,6841	0,6450	0,5748	0,4688	0,3327	0,1740
44%	0,6832	0,6810	0,6660	0,6279	0,5595	0,4564	0,3238	0,1694
46%	0,6642	0,6621	0,6475	0,6105	0,5440	0,4437	0,3148	0,1647
48%	0,6448	0,6427	0,6286	0,5926	0,5281	0,4307	0,3056	0,1599
50%	0,6250	0,6230	0,6093	0,5744	0,5119	0,4175	0,2963	0,1550
52%	0,6048	0,6029	0,5896	0,5559	0,4953	0,4040	0,2867	0,1500
54%	0,5842	0,5823	0,5695	0,5369	0,4785	0,3902	0,2769	0,1449
56%	0,5632	0,5614	0,5490	0,5176	0,4613	0,3762	0,2670	0,1397
58%	0,5418	0,5401	0,5281	0,4980	0,4437	0,3619	0,2568	0,1344
60%	0,5200	0,5183	0,5069	0,4779	0,4259	0,3474	0,2465	0,1290
62%	0,4978	0,4962	0,4853	0,4575	0,4077	0,3325	0,2360	0,1235
64%	0,4752	0,4737	0,4632	0,4368	0,3892	0,3174	0,2252	0,1178
66%	0,4522	0,4508	0,4408	0,4156	0,3704	0,3021	0,2143	0,1121
68%	0,4288	0,4274	0,4180	0,3941	0,3512	0,2864	0,2033	0,1063
70%	0,4050	0,4037	0,3948	0,3722	0,3317	0,2705	0,1920	0,1004
72%	0,3808	0,3796	0,3712	0,3500	0,3119	0,2544	0,1805	0,0944
74%	0,3562	0,3551	0,3472	0,3274	0,2917	0,2379	0,1688	0,0883
76%	0,3312	0,3301	0,3229	0,3044	0,2713	0,2212	0,1570	0,0821
78%	0,3058	0,3048	0,2981	0,2811	0,2505	0,2043	0,1449	0,0758
80%	0,2800	0,2791	0,2729	0,2573	0,2293	0,1870	0,1327	0,0694
82%	0,2538	0,2530	0,2474	0,2333	0,2079	0,1695	0,1203	0,0629
84%	0,2272	0,2265	0,2215	0,2088	0,1861	0,1518	0,1077	0,0563
86%	0,2002	0,1996	0,1952	0,1840	0,1640	0,1337	0,0949	0,0496
88%	0,1728	0,1722	0,1684	0,1588	0,1415	0,1154	0,0819	0,0429
90%	0,1450	0,1445	0,1413	0,1333	0,1188	0,0969	0,0687	0,0360
92%	0,1168	0,1164	0,1139	0,1074	0,0957	0,0780	0,0554	0,0290
94%	0,0882	0,0879	0,0860	0,0811	0,0722	0,0589	0,0418	0,0219
96%	0,0592	0,0590	0,0577	0,0544	0,0485	0,0395	0,0281	0,0147
98%	0,0298	0,0297	0,0290	0,0274	0,0244	0,0199	0,0141	0,0074
100%	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000

3.3 - VALOR DO IMÓVEL

Os critérios adotados no desenvolvimento do presente laudo técnico obedeceram às recomendações da Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos do IBAPE, que atende as exigências do item 8.2.1.4.2 da NBR 14653-2.

A metodologia empregada na presente avaliação é o Método Evolutivo, que consiste em se determinar o valor do imóvel a partir do valor do terreno, somá-lo com o valor da construção com os custos diretos e indiretos e acrescentar ao total os custos financeiros, despesas de vendas e lucro do empreendedor, que devem ser contemplados no mercado por meio do cálculo do fator de comercialização. A fórmula básica para o emprego do método é:

$$VI = (VT + VB) \times Fc, \text{ sendo:}$$

VI = valor do imóvel procurado

VT = valor do terreno

VB = Valor das benfeitorias

Fc = Fator de comercialização igual a 1,0

IV - CÁLCULOS AVALIATÓRIOS

4.1 - AVALIAÇÃO DO TERRENO

Através dos critérios fixados no capítulo anterior, tem-se, então, para o cálculo do valor do imóvel em questão: $VT = At \times Vu$

Onde:

VT = Valor do terreno procurado

At = 1.786,46 m²

Valor unitário obtido na pesquisa = R\$ 1.707,66/m² (*)

Substituindo e calculando:

VT = 1.786,46 m² x R\$ 1.707,66/m² = R\$ 3.050.666,28

Ou, em números redondos:

VT = R\$ 3.050.000,00

(Três milhões e cinquenta mil reais)

(*) OBS: O valor unitário, de R\$ 1.707,66/m² (Um mil, setecentos e sete reais e sessenta e seis centavos por metro quadrado), foi obtido através de Pesquisa de Comparativos, cujas características constam da pesquisa de mercado de imóveis a seguir:



GeoAvaliarPro®

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO			
DADOS DA FICHA 1			
NÚMERO DA PESQUISA : SANTANA DE PARNAIBA - SP - 2023		☒ UTILIZADO	DATA DA PESQUISA : 26/12/2023
SETOR : 2	QUADRA :	ÍNDICE DO LOCAL : 1,00	CHAVE GEOGRÁFICA :
DADOS DA LOCALIZAÇÃO			
ENDEREÇO : ALAMEDA DAS CASTANHEIRAS		NÚMERO : 100	
COMP.:	BAIRRO : MORADA DOS PINHEIROS	CIDADE : SANTANA DE PARNAIBA - SP	
CEP :	UF : SP		
DADOS DA REGIÃO			
MELHORAMENTOS :			
☒ PAVIMENTAÇÃO ☒ REDE DE COLETA DE ESGOTO ☒ REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA			
☒ REDE DE GÁS ☒ REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA ☒ TV A CABO			
DADOS DO TERRENO			
ÁREA (Ar) m²:	450,00	TESTADA - (cf) m	15,00
PROF. EQUIV. (Pe) :	30,00		
ACESSIBILIDADE :	Direta	FORMATO :	Regular
TOPOGRAFIA :	plano	ESQUINA :	Não
CONSISTÊNCIA :	seco		
DADOS DA BENFEITORIA			
TIPO DA EDIFICAÇÃO :	Casa	USO DA EDIFICAÇÃO :	Residencial
ÁREA CONSTRUIDA :	320,00 M²		
PADRÃO CONSTR.:	casa média	CONSERVAÇÃO :	d - entre regular e reparos simples
COEF. PADRÃO:	2,154	IDADE REAL :	10 anos
COEF.DE DEPRECIAÇÃO (k):	0,875	CUSTO BASE (R\$):	1.957,93
VAGAS : 4	PAVIMENTOS : 2		
VALOR CALCULADO (R\$):	1.180.866,74	VALOR ARBITRADO (R\$):	0,00
FATORES ADICIONAIS			
ADICIONAL 01:	1,00	ADICIONAL 02:	1,00
ADICIONAL 03:	1,00	ADICIONAL 04:	1,00
ADICIONAL 05:	1,00	ADICIONAL 06:	1,00
DADOS DA TRANSAÇÃO			
NATUREZA :	Oferta	VALOR VENDA (R\$) :	2.099.800,00
VALOR LOCAÇÃO (R\$) :	0,00		
IMOBILIÁRIA :	USUÁRIO NEWCORE		
CONTATO :	TELEFONE : (11)-958196257		
OBSERVAÇÃO :			

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00	FT ADICIONAL 01 : 0,00
TESTADA Cf :	0,00	FT ADICIONAL 02 : 0,00
PROFUNDIDADE Cp :	0,00	FT ADICIONAL 03 : 0,00
FRENTES MÚLTIPLAS Ce :	0,00	FT ADICIONAL 04 : 0,00
CONSISTÊNCIA Fc :	0,00	FT ADICIONAL 05 : 0,00
ÁREA Ca :	0,00	FT ADICIONAL 06 : 0,00
TOPOGRAFIA Ft :	0,00	
		VALOR UNITÁRIO : 1.575,45
		HOMOGENEIZAÇÃO : 1.575,45
		VARIAÇÃO : 1,0000
		VARIAÇÃO AVALIANDO : 1,0001





GeoAvaliarPro®

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO			
DADOS DA FICHA 2			
NÚMERO DA PESQUISA : SANTANA DE PARNAIBA - SP - 2023		☒ UTILIZADO	DATA DA PESQUISA : 26/12/2023
SETOR : 2	QUADRA :	ÍNDICE DO LOCAL : 1,00	CHAVE GEOGRÁFICA :
DADOS DA LOCALIZAÇÃO			
ENDEREÇO : ALAMEDA DAS CASTANHEIRAS		NÚMERO : 100	
COMP.:	BAIRRO : MORADA DOS PINHEIROS	CIDADE : SANTANA DE PARNAIBA - SP	
CEP :	UF : SP		
DADOS DA REGIÃO			
MELHORAMENTOS :			
☒ PAVIMENTAÇÃO ☒ REDE DE COLETA DE ESGOTO ☒ REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA			
☒ REDE DE GÁS ☒ REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA ☒ TV A CABO			
DADOS DO TERRENO			
ÁREA (Ar) m²:	900,00	TESTADA - (cf) m	30,00
ACESSIBILIDADE:	Direta	FORMATO:	Regular
TOPOGRAFIA:	plano	ESQUINA:	Não
CONSISTÊNCIA:	seco		
DADOS DA BENFEITORIA			
TIPO DA EDIFICAÇÃO:	Casa	USO DA EDIFICAÇÃO:	Residencial
PADRÃO CONSTR:	casa média	ÁREA CONSTRUÍDA:	500,00 m²
COEF. PADRÃO:	2,154	IDADE REAL:	25 anos
VAGAS:	6	COEF.DE DEPRECIAÇÃO (k):	0,757
PAVIMENTOS:	2	CUSTO BASE (R\$):	1.957,93
VALOR CALCULADO (R\$):	1.596.278,79	VALOR ARBITRADO (R\$):	0,00
FATORES ADICIONAIS			
ADICIONAL 01:	1,00	ADICIONAL 02:	1,00
ADICIONAL 04:	1,00	ADICIONAL 05:	1,00
DADOS DA TRANSAÇÃO			
NATUREZA:	Oferta	VALOR VENDA (R\$):	3.021.000,00
IMOBILIÁRIA:	IMOB ALFA	VALOR LOCAÇÃO (R\$):	0,00
CONTATO:	TELEFONE: (15)-991493262		
OBSERVAÇÃO:			

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc:	0,00	FT ADICIONAL 01: 0,00
TESTADA Cf:	-0,10	FT ADICIONAL 02: 0,00
PROFUNDIDADE Cp:	0,00	FT ADICIONAL 03: 0,00
FRENTES MÚLTIPLAS Ce:	0,00	FT ADICIONAL 04: 0,00
CONSISTÊNCIA Fc:	0,00	FT ADICIONAL 05: 0,00
ÁREA Ca:	0,00	FT ADICIONAL 06: 0,00
TOPOGRAFIA Ft:	0,00	
		VALOR UNITÁRIO: 1.247,36
		HOMOGENEIZAÇÃO: 1.124,18
		VARIAÇÃO: 0,9013
		VARIAÇÃO AVALIANDO: 1,0000





GeoAvaliarPro®

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO			
DADOS DA FICHA 3			
NÚMERO DA PESQUISA : SANTANA DE PARNAIBA - SP - 2023		☒ UTILIZADO	DATA DA PESQUISA : 26/12/2023
SETOR : 2	QUADRA :	ÍNDICE DO LOCAL : 1,00	CHAVE GEOGRÁFICA :
DADOS DA LOCALIZAÇÃO			
ENDEREÇO : ALAMEDA DAS CASTANHEIRAS		NÚMERO : SN	
COMP.:	BAIRRO : MORADA DOS PINHEIROS	CIDADE : SANTANA DE PARNAIBA - SP	
CEP :	UF : SP		
DADOS DA REGIÃO			
MELHORAMENTOS :			
☒ PAVIMENTAÇÃO ☒ REDE DE COLETA DE ESGOTO ☒ REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA			
☒ REDE DE GÁS ☒ REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA ☒ TV A CABO			
DADOS DO TERRENO			
ÁREA (Ar) m²:	450,00	TESTADA - (cf) m	15,00
PROF. EQUIV. (Pe) :			30,00
ACESSIBILIDADE :	Direta	FORMATO :	Regular
ESQUINA :			Não
TOPOGRAFIA :	plano		
CONSISTÊNCIA :	seco		
DADOS DA BENFEITORIA			
TIPO DA EDIFICAÇÃO :	Casa	USO DA EDIFICAÇÃO :	Residencial
ÁREA CONSTRUIDA :			381,00 m²
PADRÃO CONSTR.:	casa média (-)	CONSERVAÇÃO :	e - reparos simples
COEF. PADRÃO :	1,903	IDADE REAL : 25 anos	COEF.DE DEPRECIAÇÃO (K): 0,696
CUSTO BASE (R\$):			1.957,93
VAGAS : 2	PAVIMENTOS : 2		
VALOR CALCULADO (R\$):	988.030,07	VALOR ARBITRADO (R\$):	0,00
FATORES ADICIONAIS			
ADICIONAL 01:	1,00	ADICIONAL 02:	1,00
ADICIONAL 03:		ADICIONAL 04:	1,00
ADICIONAL 05:		ADICIONAL 06:	1,00
DADOS DA TRANSAÇÃO			
NATUREZA :	Oferta	VALOR VENDA (R\$):	1.700.000,00
VALOR LOCAÇÃO (R\$):			0,00
IMOBILIÁRIA :	L4S		
CONTATO :		TELEFONE :	(16)-998242492
OBSERVAÇÃO :			

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00	FT ADICIONAL 01 : 0,00
TESTADA Cf :	0,00	FT ADICIONAL 02 : 0,00
PROFUNDIDADE Cp :	0,00	FT ADICIONAL 03 : 0,00
FRENTES MÚLTIPLAS Ce :	0,00	FT ADICIONAL 04 : 0,00
CONSISTÊNCIA Fc :	0,00	FT ADICIONAL 05 : 0,00
ÁREA Ca :	0,00	FT ADICIONAL 06 : 0,00
TOPOGRAFIA Ft :	0,00	
		VALOR UNITÁRIO : 1.204,38
		HOMOGENEIZAÇÃO : 1.204,38
		VARIAÇÃO : 1,0000
		VARIAÇÃO AVALIANDO : 1,0001



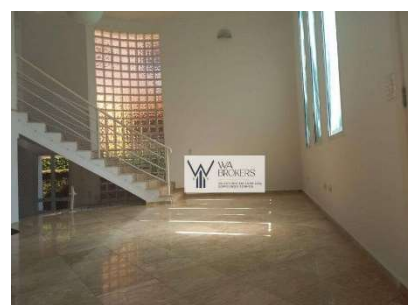


GeoAvaliarPro®

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO			
DADOS DA FICHA 4			
NÚMERO DA PESQUISA : SANTANA DE PARNAIBA - SP - 2023		☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 26/12/2023	
SETOR : 2	QUADRA :	ÍNDICE DO LOCAL : 1,00	CHAVE GEOGRÁFICA :
DADOS DA LOCALIZAÇÃO			
ENDEREÇO : ALAMEDA DAS PEROBAS		NÚMERO : 600	
COMP.:	BAIRRO : MORADA DOS PINHEIROS	CIDADE : SANTANA DE PARNAIBA - SP	
CEP :	UF : SP		
DADOS DA REGIÃO			
MELHORAMENTOS :			
☒ PAVIMENTAÇÃO ☒ REDE DE COLETA DE ESGOTO ☒ REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA			
☒ REDE DE GÁS ☒ REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA ☒ TV A CABO			
DADOS DO TERRENO			
ÁREA (Ar) m²:	553,00	TESTADA - (cf) m	15,00
PROF. EQUIV. (Pe) :	36,87		
ACESSIBILIDADE :	Direta	FORMATO :	Regular
TOPOGRAFIA :	plano	ESQUINA :	Não
CONSISTÊNCIA :	seco		
DADOS DA BENFEITORIA			
TIPO DA EDIFICAÇÃO :	Casa	USO DA EDIFICAÇÃO :	Residencial
ÁREA CONSTRUIDA :	400,00	M²	
PADRÃO CONSTR.:	casa média	CONSERVAÇÃO : d - entre regular e reparos simples	
COEF. PADRÃO:	2,154	IDADE REAL : 15	anos
COEF.DE DEPRECIAÇÃO (k):	0,840	CUSTO BASE (R\$): 1.957,93	
VAGAS : 4	PAVIMENTOS : 2		
VALOR CALCULADO (R\$):	1.417.040,09	VALOR ARBITRADO (R\$):	0,00
FATORES ADICIONAIS			
ADICIONAL 01:	1,00	ADICIONAL 02:	1,00
ADICIONAL 03:	1,00	ADICIONAL 04:	1,00
ADICIONAL 05:	1,00	ADICIONAL 06:	1,00
DADOS DA TRANSAÇÃO			
NATUREZA :	Oferta	VALOR VENDA (R\$) :	2.500.000,00
VALOR LOCAÇÃO (R\$) :	0,00		
IMOBILIÁRIA :	L4S		
CONTATO :	TELEFONE : (16)-998242492		
OBSERVAÇÃO :			

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00	FT ADICIONAL 01 : 0,00
TESTADA Cf :	0,00	FT ADICIONAL 02 : 0,00
PROFUNDIDADE Cp :	0,00	FT ADICIONAL 03 : 0,00
FRENTES MÚLTIPLAS Ce :	0,00	FT ADICIONAL 04 : 0,00
CONSISTÊNCIA Fc :	0,00	FT ADICIONAL 05 : 0,00
ÁREA Ca :	0,00	FT ADICIONAL 06 : 0,00
TOPOGRAFIA Ft :	0,00	
		VALOR UNITÁRIO : 1.506,26
		HOMOGENEIZAÇÃO : 1.506,26
		VARIAÇÃO : 1,0000
		VARIAÇÃO AVALIANDO : 1,0001





GeoAvaliarPro®

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO			
DADOS DA FICHA 5			
NÚMERO DA PESQUISA : SANTANA DE PARNAIBA - SP - 2023		☒ UTILIZADO	DATA DA PESQUISA : 26/12/2023
SETOR : 2	QUADRA :	ÍNDICE DO LOCAL : 1,00	CHAVE GEOGRÁFICA :
DADOS DA LOCALIZAÇÃO			
ENDEREÇO : ALAMEDA DAS SAMELEIRAS		NÚMERO : 142	
COMP.:	BAIRRO : MORADA DOS PINHEIROS	CIDADE : SANTANA DE PARNAIBA - SP	
CEP :	UF : SP		
DADOS DA REGIÃO			
MELHORAMENTOS :			
☒ PAVIMENTAÇÃO ☒ REDE DE COLETA DE ESGOTO ☒ REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA			
☒ REDE DE GÁS ☒ REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA ☒ TV A CABO			
DADOS DO TERRENO			
ÁREA (Ar) m²:	900,00	TESTADA - (cf) m	30,00
ACESSIBILIDADE:	Direta	FORMATO:	Regular
TOPOGRAFIA:	plano	ESQUINA:	Não
CONSISTÊNCIA:	seco		
DADOS DA BENFEITORIA			
TIPO DA EDIFICAÇÃO:	Casa	USO DA EDIFICAÇÃO:	Residencial
PADRÃO CONSTR:	casa superior	ÁREA CONSTRUÍDA:	431,00 m²
COEF. PADRÃO:	2,656	IDADE REAL:	5 anos
VAGAS:	8	COEF. DE DEPRECIAÇÃO (K):	0,950
PAVIMENTOS:	2	CUSTO BASE (R\$):	1.957,93
VALOR CALCULADO (R\$):	2.129.247,31	VALOR ARBITRADO (R\$):	0,00
FATORES ADICIONAIS			
ADICIONAL 01:	1,00	ADICIONAL 02:	1,00
ADICIONAL 04:	1,00	ADICIONAL 05:	1,00
DADOS DA TRANSAÇÃO			
NATUREZA:	Oferta	VALOR VENDA (R\$):	4.399.000,00
IMOBILIÁRIA:	NETO MÓVEIS	VALOR LOCAÇÃO (R\$):	0,00
CONTATO:	TELEFONE: (11)-940238812		
OBSERVAÇÃO:			

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc:	0,00	FT ADICIONAL 01:
TESTADA Cf:	-0,10	0,00
PROFUNDIDADE Cp:	0,00	FT ADICIONAL 02:
FRENTES MÚLTIPLAS Ce:	0,00	0,00
CONSISTÊNCIA Fc:	0,00	FT ADICIONAL 03:
ÁREA Ca:	0,00	0,00
TOPOGRAFIA Ft:	0,00	FT ADICIONAL 04:
		0,00
		FT ADICIONAL 05:
		0,00
		FT ADICIONAL 06:
		0,00

VALOR UNITÁRIO:	2.033,17
HOMOGENEIZAÇÃO:	1.832,40
VARIAÇÃO:	0,9013
VARIAÇÃO AVALIANDO:	1,0000





GeoAvaliarPro®

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO			
DADOS DA FICHA			
NÚMERO DA PESQUISA : SANTANA DE PARNAIBA - SP - 2023		☒ UTILIZADO	DATA DA PESQUISA : 26/12/2023
SETOR : 2	QUADRA :	ÍNDICE DO LOCAL : 1,00	CHAVE GEOGRÁFICA :
DADOS DA LOCALIZAÇÃO			
ENDEREÇO : ALAMEDA DAS SAMELEIRAS		NÚMERO : SN	
COMP.:	BAIRRO : MORADA DOS PINHEIROS	CIDADE : SANTANA DE PARNAIBA - SP	
CEP :	UF : SP		
DADOS DA REGIÃO			
MELHORAMENTOS :			
☒ PAVIMENTAÇÃO	☒ REDE DE COLETA DE ESGOTO	☒ REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA	
☒ REDE DE GÁS	☒ REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA	☒ TV A CABO	
DADOS DO TERRENO			
ÁREA (Ar) m²:	450,00	TESTADA - (cf) m	15,00
ACESSIBILIDADE:	Direta	FORMATO:	Regular
TOPOGRAFIA:	plano	ESQUINA:	Não
CONSISTÊNCIA:	seco		
SEM CONSTRUÇÃO			

FATORES ADICIONAIS

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

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta	VALOR VENDA (R\$) : 720.000,00	VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00
IMOBILIÁRIA :	HEXA IMÓVEIS	
CONTATO :		TELEFONE : (11)-940307811
OBSERVAÇÃO :		

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00	FT ADICIONAL 01 : 0,00
TESTADA Cf :	0,00	FT ADICIONAL 02 : 0,00
PROFUNDIDADE Cp :	0,00	FT ADICIONAL 03 : 0,00
FRENTES MÚLTIPLAS Ce :	0,00	FT ADICIONAL 04 : 0,00
CONSISTÊNCIA Fc :	0,00	FT ADICIONAL 05 : 0,00
ÁREA Ca :	0,00	FT ADICIONAL 06 : 0,00
TOPOGRAFIA Ft :	0,00	
		VALOR UNITÁRIO : 1.440,00
		HOMOGENEIZAÇÃO : 1.440,00
		VARIAÇÃO : 1,0000
		VARIAÇÃO AVALIANDO : 1,0001





GeoAvaliarPro®

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO			
DADOS DA FICHA 7			
NÚMERO DA PESQUISA : SANTANA DE PARNAIBA - SP - 2023		☒ UTILIZADO	DATA DA PESQUISA : 26/12/2023
SETOR : 2	QUADRA :	ÍNDICE DO LOCAL : 1,00	CHAVE GEOGRÁFICA :
DADOS DA LOCALIZAÇÃO			
ENDEREÇO : ALAMEDA DAS SERINGUEIRAS		NÚMERO : 100	
COMP.:	BAIRRO : MORADA DOS PINHEIROS	CIDADE : SANTANA DE PARNAIBA - SP	
CEP :	UF : SP		
DADOS DA REGIÃO			
MELHORAMENTOS :			
☒ PAVIMENTAÇÃO ☒ REDE DE COLETA DE ESGOTO ☒ REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA			
☒ REDE DE GÁS ☒ REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA ☒ TV A CABO			
DADOS DO TERRENO			
ÁREA (Ar) m²:	410,00	TESTADA - (cf) m	12,00
PROF. EQUIV. (Pe) :	34,17		
ACESSIBILIDADE :	Direta	FORMATO :	Regular
ESQUINA :	Não		
TOPOGRAFIA :	plano		
CONSISTÊNCIA :	seco		
DADOS DA BENFEITORIA			
TIPO DA EDIFICAÇÃO :	Casa	USO DA EDIFICAÇÃO :	Residencial
ÁREA CONSTRUÍDA :	380,00	M²	
PADRÃO CONSTR.:	casa média	CONSERVAÇÃO : d - entre regular e reparos simples	
COEF. PADRÃO:	2,154	IDADE REAL : 5	anos
COEF.DE DEPRECIACÃO (k):	0,907	CUSTO BASE (R\$):	1.957,93
VAGAS : 4	PAVIMENTOS : 2		
VALOR CALCULADO (R\$):	1.453.562,61	VALOR ARBITRADO (R\$):	0,00
FATORES ADICIONAIS			
ADICIONAL 01:	1,00	ADICIONAL 02:	1,00
ADICIONAL 03:	1,00	ADICIONAL 04:	1,00
ADICIONAL 05:	1,00	ADICIONAL 06:	1,00
DADOS DA TRANSAÇÃO			
NATUREZA :	Oferta	VALOR VENDA (R\$) :	2.199.190,00
VALOR LOCAÇÃO (R\$) :	0,00		
IMOBILIÁRIA :	USUÁRIO NEWCORE		
CONTATO :	TELEFONE : (11)-958196257		
OBSERVAÇÃO :			

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00	FT ADICIONAL 01 : 0,00
TESTADA Cf :	0,03	FT ADICIONAL 02 : 0,00
PROFUNDIDADE Cp :	0,00	FT ADICIONAL 03 : 0,00
FRENTES MÚLTIPLAS Ce :	0,00	FT ADICIONAL 04 : 0,00
CONSISTÊNCIA Fc :	0,00	FT ADICIONAL 05 : 0,00
ÁREA Ca :	0,00	FT ADICIONAL 06 : 0,00
TOPOGRAFIA Ft :	0,00	
		VALOR UNITÁRIO : 1.282,22
		HOMOGENEIZAÇÃO : 1.325,86
		VARIAÇÃO : 1,0340
		VARIAÇÃO AVALIANDO : 1,0001





GeoAvaliarPro®

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO			
DADOS DA FICHA 8			
NÚMERO DA PESQUISA : SANTANA DE PARNAIBA - SP - 2023		☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 26/12/2023	
SETOR : 2	QUADRA :	ÍNDICE DO LOCAL : 1,00	CHAVE GEOGRÁFICA :
DADOS DA LOCALIZAÇÃO			
ENDEREÇO : ALAMEDA DAS SERINGUEIRAS		NÚMERO : 250	
COMP.:	BAIRRO : MORADA DOS PINHEIROS	CIDADE : SANTANA DE PARNAIBA - SP	
CEP :	UF : SP		
DADOS DA REGIÃO			
MELHORAMENTOS :			
☒ PAVIMENTAÇÃO ☒ REDE DE COLETA DE ESGOTO ☒ REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA			
☒ REDE DE GÁS ☒ REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA ☒ TV A CABO			
DADOS DO TERRENO			
ÁREA (Ar) m²:	456,00	TESTADA - (cf) m	15,00
PROF. EQUIV. (Pe) :	30,40		
ACESSIBILIDADE :	Direta	FORMATO :	Regular
TOPOGRAFIA :	plano	ESQUINA :	Não
CONSISTÊNCIA :	seco		
SEM CONSTRUÇÃO			

FATORES ADICIONAIS

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

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA :	Oferta	VALOR VENDA (R\$):	959.000,00	VALOR LOCAÇÃO (R\$):	0,00
IMOBILIÁRIA :	VANDA PRODÍ				
CONTATO :					TELEFONE: (11)-949863241
OBSERVAÇÃO :					

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00	FT ADICIONAL 01 : 0,00
TESTADA Cf :	0,00	FT ADICIONAL 02 : 0,00
PROFUNDIDADE Cp :	0,00	FT ADICIONAL 03 : 0,00
FRENTES MÚLTIPLAS Ce :	0,00	FT ADICIONAL 04 : 0,00
CONSISTÊNCIA Fc :	0,00	FT ADICIONAL 05 : 0,00
ÁREA Ca :	0,00	FT ADICIONAL 06 : 0,00
TOPOGRAFIA Ft :	0,00	
		VALOR UNITÁRIO : 1.892,76
		HOMOGENEIZAÇÃO : 1.892,76
		VARIAÇÃO : 1,0000
		VARIAÇÃO AVALIANDO : 1,0001





GeoAvaliarPro®

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO			
DADOS DA FICHA 9			
NÚMERO DA PESQUISA : SANTANA DE PARNAIBA - SP - 2023		☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 26/12/2023	
SETOR : 2	QUADRA :	ÍNDICE DO LOCAL : 1,00	CHAVE GEOGRÁFICA :
DADOS DA LOCALIZAÇÃO			
ENDEREÇO : ALAMEDA DOS PINHOS		NÚMERO : 350	
COMP.:	BAIRRO : MORADA DOS PINHEIROS	CIDADE : SANTANA DE PARNAIBA - SP	
CEP :	UF : SP		
DADOS DA REGIÃO			
MELHORAMENTOS :			
☒ PAVIMENTAÇÃO ☒ REDE DE COLETA DE ESGOTO ☒ REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA			
☒ REDE DE GÁS ☒ REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA ☒ TV A CABO			
DADOS DO TERRENO			
ÁREA (Ar) m²:	480,00	TESTADA - (cf) m	15,00
ACESSIBILIDADE:	Direta	FORMATO:	Regular
TOPOGRAFIA:	plano	ESQUINA:	Não
CONSISTÊNCIA:	seco		
SEM CONSTRUÇÃO			

FATORES ADICIONAIS

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

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta	VALOR VENDA (R\$) : 1.040.000,00	VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00
IMOBILIÁRIA :	ALVES CARDOSO EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS	
CONTATO :	TELEFONE : (11)-993894324	
OBSERVAÇÃO :		

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00	FT ADICIONAL 01 : 0,00
TESTADA Cf :	0,00	FT ADICIONAL 02 : 0,00
PROFUNDIDADE Cp :	0,00	FT ADICIONAL 03 : 0,00
FRENTES MÚLTIPLAS Ce :	0,00	FT ADICIONAL 04 : 0,00
CONSISTÊNCIA Fc :	0,00	FT ADICIONAL 05 : 0,00
ÁREA Ca :	0,00	FT ADICIONAL 06 : 0,00
TOPOGRAFIA Ft :	0,00	
		VALOR UNITÁRIO : 1.950,00
		HOMOGENEIZAÇÃO : 1.950,00
		VARIAÇÃO : 1,0000
		VARIAÇÃO AVALIANDO : 1,0001





MODELO DE ESTATÍSTICA DESCRITIVA

DESCRIÇÃO : MORADA DOS PINHEIROS - 1081304-34.2019.8.26.0100

DATA : 26/12/2023

FATOR OFERTA/TRANSAÇÃO : 0,9

EDIFICAÇÃO VALORES DE VENDA : IBAPE-SP - 2023 - SAO PAULO - SP

OBSERVAÇÃO :

ZONA DE AVALIAÇÃO

Descrição da Zona de Avaliação : RESIDENCIAL HORIZONTAL ALTO

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

FATORES

FATOR ÍNDICE

☒ Localização	1,00
☒ Testada	32,00
☒ Profundidade	
☐ Frentes Múltiplas	Não
☐ Área	
☒ Topografia	plano
☒ Consistência	seco



GeoAvaliarPro®

MATRIZ DE UNITÁRIOS

Núm.	Endereço	Valor Unitário	Homogeneização	Variação Paradigma	Variação Avaliando
☒	1 ALAMEDA DAS CASTANHEIRAS ,100	1.575,45	1.575,45	1,0000	1,0001
☒	2 ALAMEDA DAS CASTANHEIRAS ,100	1.247,36	1.124,18	0,9013	1,0000
☒	3 ALAMEDA DAS CASTANHEIRAS ,SN	1.204,38	1.204,38	1,0000	1,0001
☒	4 ALAMEDA DAS PEROBAS ,600	1.506,26	1.506,26	1,0000	1,0001
☒	5 ALAMEDA DAS SAMELEIRAS ,142	2.033,17	1.832,40	0,9013	1,0000
☒	6 ALAMEDA DAS SAMELEIRAS ,SN	1.440,00	1.440,00	1,0000	1,0001
☒	7 ALAMEDA DAS SERINGUEIRAS ,100	1.282,22	1.325,86	1,0340	1,0001
☒	8 ALAMEDA DAS SERINGUEIRAS ,250	1.892,76	1.892,76	1,0000	1,0001
☒	9 ALAMEDA DOS PINHOS ,350	1.950,00	1.950,00	1,0000	1,0001



GeoAvaliarPro®

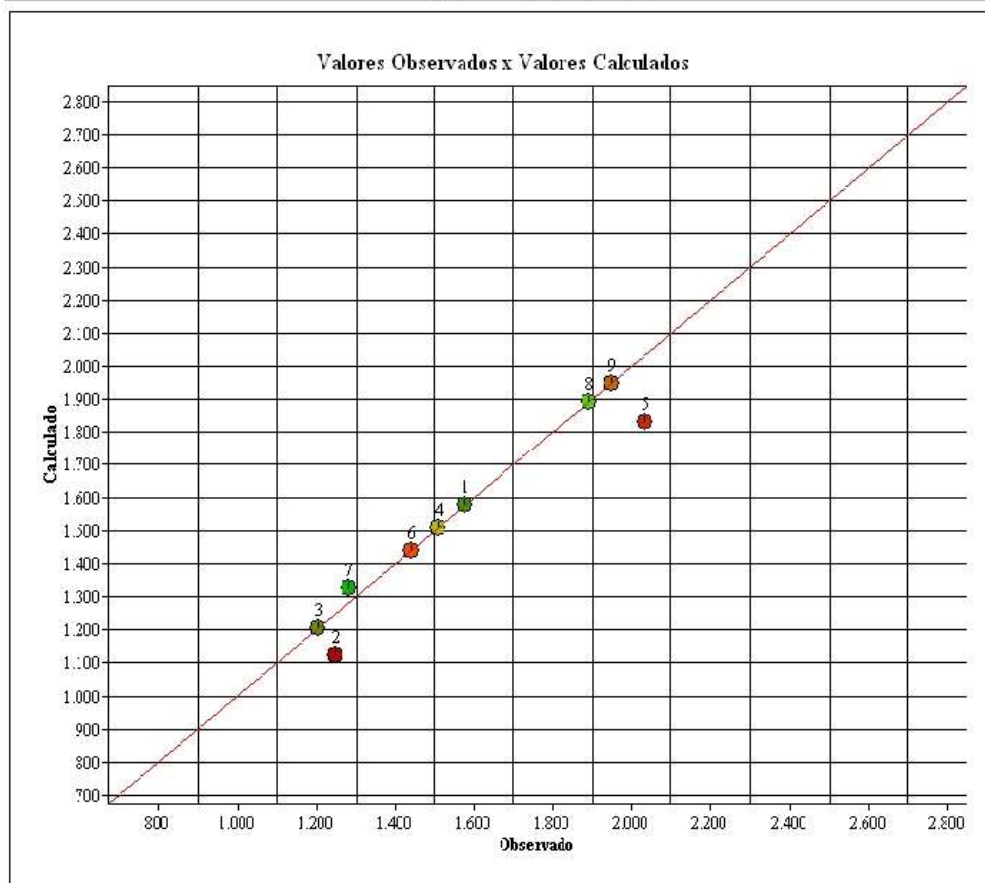
ADERÊNCIA

Núm.	Observado	Calculado
1	1.575,45	1.575,45
2	1.247,36	1.124,18
3	1.204,38	1.204,38
4	1.506,26	1.506,26
5	2.033,17	1.832,40
6	1.440,00	1.440,00
7	1.282,22	1.325,86
8	1.892,76	1.892,76
9	1.950,00	1.950,00



GeoAvaliarPro®

GRÁFICO DE DISPERSÃO





GeoAvaliarPro®

APRESENTAÇÃO DOS RESULTADOS

DADOS DO AVALIANDO

Tipo : Terreno

Local : ALAMEDA DAS PAINEIRAS 717 MORADA DOS PINHEIROS SANTANA DE

Data : 26/12/2023

Cliente : CAROLINA SALLES GIAFFONE

Área m² : 1.786,46

Modalidade : Venda

Distribuição espacial



VALORES UNITÁRIOS

Média Unitários : 1.570,18

Desvio Padrão : 317,15

- 30% : 1.099,12

+ 30% : 2.041,23

Coeficiente de Variação : 20,2000

VALORES HOMOGENEIZADOS

Média Unitários : 1.539,03

Desvio Padrão : 300,38

- 30% : 1.077,32

+ 30% : 2.000,74

Coeficiente de Variação : 19,5200

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	☐ 2
3 Identificação dos dados de mercado	Apresentação de inform ref a todas as caract dos dos dados analisados	☒	Apresentação de inform ref a todas as caract dos dos dados analisados	☐	Apresentação inform ref a todos as caract dos dados ref aos fatores	☐ 3
4 Intervalo de ajuste de cada fator e p/ o conj de fatores	0,80 a 1,25	☒	0,50 a 2,00	☐	0,40 a 2,50 'a	☐ 3

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO: II

FORMAÇÃO DOS VALORES

MÉDIA SANEADA (R\$): 1.539,03

TESTADA: 0,1000

FRENTES MÚLTIPLAS: 0,0000

VALOR UNITÁRIO (R\$/m²): 1.707,66000

PROFUNDIDADE 0,0000

FATOR ÁREA: 0,0000

VALOR TOTAL (R\$): 3.050.670,80

INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Paradigma

INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Avaliando

INTERVALO MÍNIMO : 1.399,15

INTERVALO MÍNIMO : 1.559,98

INTERVALO MÁXIMO : 1.678,91

INTERVALO MÁXIMO : 1.855,34

GRAU DE PRECISÃO

GRAU DE PRECISÃO: III

4.2 - AVALIAÇÃO DAS BENFEITORIAS

Considerando-se que as construções se enquadram na seguinte classificação: "2.2.7 - Casa Padrão Fino", segundo a Tabela de Classificação das Edificações e Tipologia Construtiva, temos:

Valor Unitário Adotado: 3,865 x R8-N

$V_u = 3,331 \times R\$ 1.957,93/m^2 = R\$ 6.521,86/m^2$

Área Construída: 1.134,97 m²

Idade estimada: 25 anos

Adotando-se, para a depreciação das edificações, o obsolescência e o estado de conservação, conforme recomenda o Estudo - Edificações Valores de Venda, temos:

$$VB = A \times V_u \times (R + K \times (1 - R))$$

Onde:

VB = Valor da benfeitoria;

A = área construída = 1.134,97 m²;

V_u = valor unitário = R\$ 6.521,86/m²;

R = valor residual = 0,20;

X = Idade = 25 anos;

I_r = Vida Referencial = 60 anos;

Estado de conservação = (E) - necessitando de reparos simples;

$K = 0,5748$.

Substituindo e calculando:

$$VB = 1.134,97 \text{ m}^2 \times R\$ 6.521,86/\text{m}^2 \times (0,20 + 0,5748 \times (1 - 0,20))$$

$$\underline{VB = R\$ 4.884.211,85}$$

Ou, em números redondos:

$$VB = R\$ 4.885.000,00$$

(Quatro milhões, oitocentos e oitenta e cinco mil reais)

4.3 - VALOR TOTAL DO IMÓVEL

Será dado através da soma das parcelas anteriormente calculadas, através da seguinte expressão: $VI = VT + VB$

$$VI = R\$ 3.050.000,00 + R\$ 4.885.000,00 = \underline{R\$ 7.935.000,00}$$

VALOR TOTAL DO IMÓVEL:

$$\underline{R\$ 7.935.000,00}$$

(Sete milhões, novecentos e trinta e cinco mil reais)

Base: janeiro de 2024.

V - CONCLUSÃO

Conforme cálculos efetuados no conteúdo do presente Laudo de Avaliação, o valor de mercado para o imóvel a seguir descrito, nos termos dos **AUTOS DA AÇÃO DE EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL**, requerida por **CAROLINA SALLES GIAFFONE**, em face de **LUPE CONSULTORIA ASSESSORIA LTDA**, corresponde a:

VALOR TOTAL DO IMÓVEL:

Matrícula nº 152.403, do Cartório de Registro de Imóveis de Barueri - SP
Alameda das Paineiras, nº 717, Aldeia da Serra, Residencial Morada dos
Pinheiros - Santana de Parnaíba, SP.

R\$ 7.935.000,00

(Sete milhões, novecentos e trinta e cinco mil reais)



JANEIRO/ 2024

VI - ENCERRAMENTO

Dando por terminado o seu trabalho, mandou datilografar o presente **LAUDO**, que se compõe de 88 (oitenta e oito) folhas datilografadas de um lado só, vindo esta, datada e assinada pelo Perito.

Em atenção ao disposto nos Artigos 156 e seguintes do CPC, na Resolução nº 233 do CNJ e no Provimento CSM nº 2306/2015, informa que se encontram à disposição das partes, respectivos advogados, e demais interessados no site do TJSP, Link de Acesso ao Público Externo, <http://www.tjsp.jus.br/auxiliaresdajustica> (ou seguimento processos/serviços/cadastro de auxiliares da justiça), "Curriculum Vitae", Carteiras de Habilitação (CREA e OAB), Diplomas de Engenharia Civil (Graduação - USP e Mestrado - USP), Direito PUC/SP, Técnico em Eletrônica - Objetivo, Habilitação do INCRA para Georreferenciamento em Imóveis Rurais e certidões (cível e criminal).

Termos em que,

P. Deferimento.

São Paulo, 08 de janeiro de 2024.



WALMIR PEREIRA MODOTTI
CREA 128.880/D

**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**

COMARCA DE SÃO PAULO

FORO CENTRAL CÍVEL

25ª VARA CÍVEL

Praça João Mendes s/nº, 9º andar - salas 920 e 924, Centro - CEP 01501-900, Fone: 2171-6188, São Paulo-SP - E-mail: sp25cv@tjsp.jus.br

Horário de Atendimento ao Público: das 13h00min às 17h00min**DECISÃO**

Processo Digital nº: **1081304-34.2019.8.26.0100**
 Classe - Assunto: **Execução de Título Extrajudicial - Cobrança de Aluguéis - Sem despejo**
 Exequente: **Carolina Salles Giffone e outro**
 Executado: **Lupe Consultoria Assessoria Ltda e outros**

Juiz(a) de Direito: Dr(a). **LEILA HASSEM DA PONTE**

Vistos.

1. **HOMOLOGO** o valor da avaliação constante do laudo de fls. 351/438, para que produza os jurídicos e regulares efeitos. De fato, a avaliação reflete a realidade do mercado imobiliário, não existindo desvirtuamento do valor do bem penhorado, sendo desnecessária nova avaliação por outros métodos.

Dispõe o artigo 873 do Código de Processo Civil: *“É admitida nova avaliação quando: I - qualquer das partes arguir, fundamentadamente, a ocorrência de erro na avaliação ou dolo do avaliador; II - se verificar, posteriormente à avaliação, que houve majoração ou diminuição no valor do bem; III - o juiz tiver fundada dúvida sobre o valor atribuído ao bem na primeira avaliação”*.

Não vislumbro a ocorrência de nenhuma das hipóteses que pudesse autorizar a realização de uma nova avaliação, especialmente considerando que os executados não se manifestaram sobre o laudo.

2. **DEFIRO**, assim, o praceamento do bem imóvel pelo Sistema Eletrônico (art. 689-A do CPC e Provimento CSM n. 1.625/2009), propiciando maior divulgação e potencializando a eventual arrematação em benefício do credor (art. 797 do CPC/2015) e do devedor (art. 805 do CPC).

Para a realização do leilão, nomeio **MEGA LEILÕES**, especialmente considerando o cadastramento da gestora já implementado junto à Secretaria de Tecnologia da Informação do Tribunal de Justiça de São Paulo (STI).

**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO****COMARCA DE SÃO PAULO****FORO CENTRAL CÍVEL****25ª VARA CÍVEL****Praça João Mendes s/nº, 9º andar - salas 920 e 924, Centro - CEP 01501-900, Fone: 2171-6188, São Paulo-SP - E-mail: sp25cv@tjsp.jus.br****Horário de Atendimento ao Público: das 13h00min às 17h00min**

Intime-se a gestora para as providências de praxe, observadas integralmente as regras pertinentes previstas no CPC e no Provimento CSM nº 1.625/2009.

A gestora deverá agendar a realização do leilão no prazo mínimo de 90 (noventa) dias, a fim de garantir tempo hábil suficiente para cumprimento das formalidades legais.

Deverá a gestora, no prazo de até 60 (sessenta) dias antes da realização da primeira praça, encaminhar o edital do leilão diretamente ao e-mail da Serventia: upj21a25cv@tjsp.jus.br, sem prejuízo da juntada da minuta nos autos do processo.

A fim de agilizar a publicação do edital, o assunto do e-mail deverá seguir o seguinte padrão: “Urgente: Edital de Leilão – 25ª VC – nº do processo – data da primeira praça”.

3. Providencie a parte credora a memória de cálculo do débito atualizado, em 05 (cinco) dias; o valor da avaliação também deverá ser atualizado.

Intime-se.

São Paulo, d.s.

**DOCUMENTO ASSINADO DIGITALMENTE NOS TERMOS DA LEI 11.419/2006,
CONFORME IMPRESSÃO À MARGEM DIREITA**