

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 2ª VARA
CÍVEL DA COMARCA DE CAIEIRAS - SP**

AUTOS Nº 0000409-51.2020.8.26.0106

WALMIR PEREIRA MODOTTI, Engenheiro, Perito Judicial, nomeado nos **AUTOS DA AÇÃO DE CUMPRIMENTO DE SENTENÇA**, requerida por **ASSOCIAÇÃO DE AMIGOS E PROPRIETÁRIOS DO PARQUE SUÍÇA**, em face de **EDMILSON DE FREITAS**, 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 **Rua Uchoa, nº 880, Parque Suíça, Bairro Santa Inês, Caieiras, São Paulo**.

Termos em que,
P. Deferimento.

Caieiras, 03 de outubro de 2023.



WALMIR PEREIRA MODOTTI
CREA 128.880/D

RESUMO

VALOR TOTAL DO IMÓVEL:

Matrícula nº 44.537, do Cartório de Registro de Imóveis de Franco da Rocha-SP
Rua Uchoa, nº 880, Parque Suíça, Bairro Santa Inês, Caieiras, SP.

R\$ 502.000,00

(Quinhentos e dois mil reais)

OUTUBRO/ 2023

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 CUMPRIMENTO DE SENTENÇA**, requerido por **ASSOCIAÇÃO DE AMIGOS E PROPRIETÁRIOS DE PARQUE SUÍÇA**, em face de **EDMILSON DE FREITAS**:

Um terreno, situado na rua Uchoa, constituído pelo lote nº 14, da quadra nº 05, do loteamento denominado "PARQUE SUÍÇA", em zona urbana do distrito e município de Caieiras, desta comarca de Franco da Rocha, com área de 1000 m², medindo 20,00 m de frente para a Rua Uchoa, medindo da frente aos fundos de ambos os lados 50,00 m, tendo nos fundos 20,00 m, confrontando do lado direito de quem da rua olha para o terreno com o lote nº 13, do lado esquerdo com o lote nº 15 e nos fundos com o lote nº 28.

Matriculado no Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Franco da Rocha sob nº 44.537.

II - VISTORIA

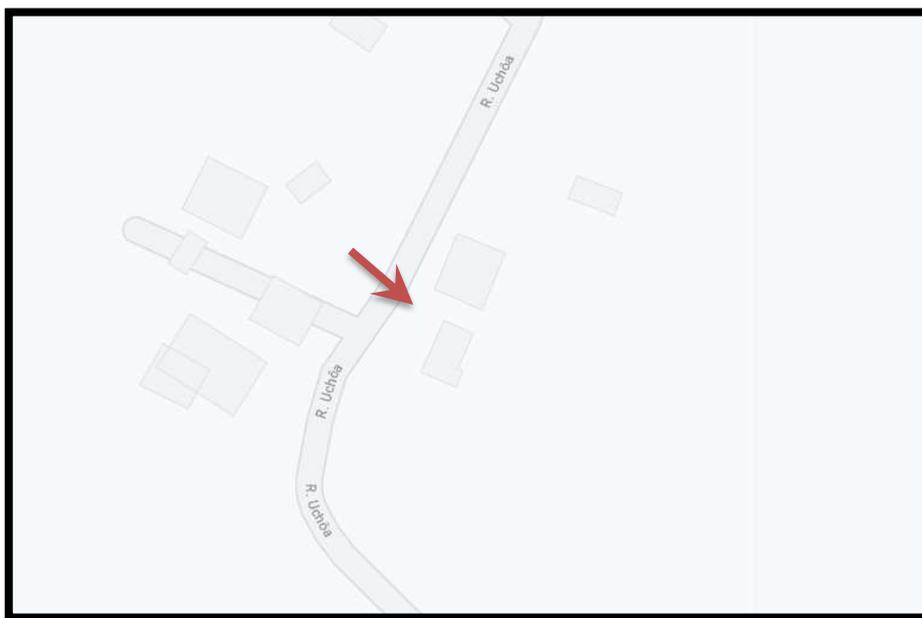
Em atendimento ao disposto no artigo 474, do Código de Processo Civil, foi enviado comunicado às partes do dia e hora da realização da perícia, conforme petição de fls. 117-119.

Em diligência ao imóvel, situado na Rua Uchoa, nº 880 - Parque Suíça - Bairro Santa Inês - Caieiras - São Paulo, não havia ninguém para franqueá-lo para as vistorias internas, sendo assim, o Sr. Aparecido Rodrigues da Cunha, funcionário da administração do Parque Suíça, acompanhou as vistorias externas do referido imóvel.

2.1 - LOCAL

2.1.1- CARACTERÍSTICAS GERAIS DA LOCALIZAÇÃO

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





FOTOS 02



RUA UCHOA,
NO TRECHO ONDE SE LOCALIZA O IMÓVEL.

FOTOS 03



RUA UCHOA,
NO TRECHO ONDE SE LOCALIZA O IMÓVEL.

2.1.2 - CADASTRAMENTO SEGUNDO A MUNICIPALIDADE

De acordo com a Prefeitura Municipal de Caieiras,
o imóvel possui a seguinte inscrição imobiliária: **34323.13.08.0615.00.000**



Prefeitura Municipal de Caieiras
ESTADO DE SÃO PAULO
Divisão de Cadastro Imobiliário



CERTIDÃO DE VALOR VENAL Nro: 8099/2023

A Divisão de Cadastro Imobiliário, certifica o (s) valor (es) venal (is), da unidade imobiliária abaixo identificada, conforme dados constantes em nossos assentamentos.

Exercício : 2023
Identificação/ BC 343231308061500000
Proprietário : DEUSDEDIT DIONEDES DAM
Compromissário :
Fiduciário :
Local Imóvel : UCHDA/R 00880 07734-020

Lote : 14	Quadra : 5
Loteamento : PQ SUICA	
Área terreno :	1.000,00
Área Construída:	309,34
Valor Venal do terreno: R\$	27.969,99
Valor Venal da construção R\$	107.056,38
Valor Venal imóvel: R\$	135.026,37
Total do Valor Venal para efeito do imposto predial e territorial urbano,	135.026,37

(cento e trinta e cinco mil, vinte e seis reais e trinta e sete centavos)

Caieiras 27/09/2023 às 11:15:14

Certidão emitida em conformidade com Lei Complementar número 4313 / 2009, de 24/08/2009 e, sua validade é de 90 (noventa) dias.

A veracidade desta certidão está condicionada à verificação de sua cópia original na Internet, no endereço <http://www.prefeituradecaieiras.com.br/>.

Número de controle : c754aa7e983ef6afdfb0b0843beae197

2.1.3 - MELHORAMENTOS PÚBLICOS

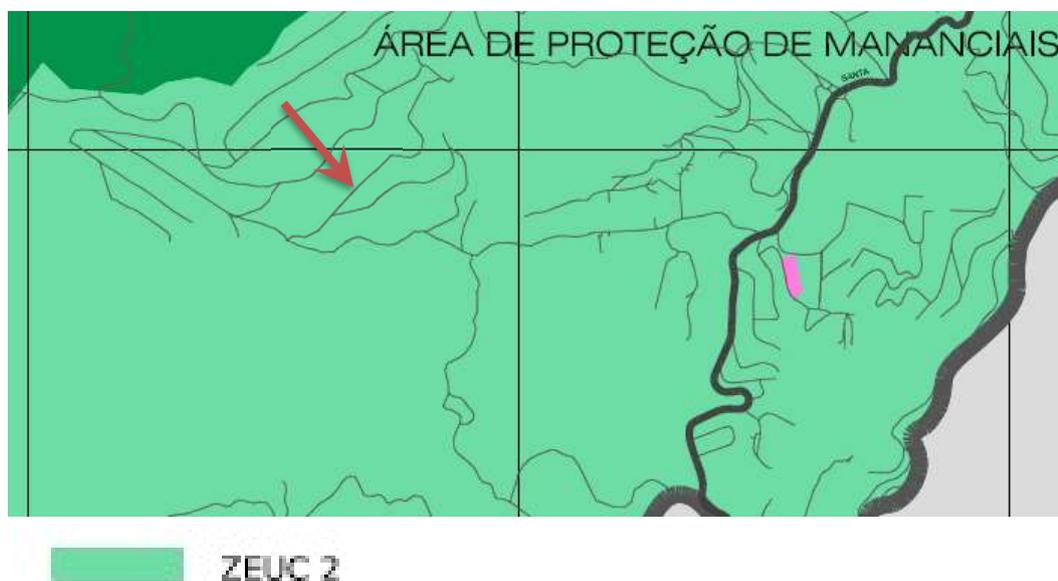
O local é servido pelos seguintes melhoramentos públicos: pavimentação asfáltica, guias, sarjetas, água, esgoto, energia elétrica, telefone, correio, coleta de lixo e transporte coletivo próximo.

2.1.4 - ZONEAMENTO

A Lei nº 5435/2021, de 29 de janeiro de 2021, dispõe sobre o Zoneamento de Uso e Ocupação do Solo do Município de Caieiras.

O local em causa integra a Zona da Área de Proteção de Mananciais: grande porção da território definida como área de proteção de mananciais, possuindo diversos conflitos de assentamentos irregulares inseridos na vegetação da Mata Atlântica, a área se caracteriza também pela existência de loteamentos habitacionais de médio e alto padrão e ocupações de serviços relacionados ao usos rural.

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 escassa, predominando: lojas, bares, padarias, lanchonetes, farmácias, supermercados, escritórios, instituições bancárias, postos de gasolina, dentre outras, localizadas no centro da cidade de Caieiras, distante aproximadamente 10 km do Residencial Parque Suíça.

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: declive de 5% até 10%;
Condições no solo e superfície: Firme e seco;
Formato: Regular;
Frente: 20,00 m;
Profundidade: 50,00 m;
Área: 1.000,00 m ² .

2.2.2 - BENFEITORIAS

Sobre o terreno acima descrito, encontra-se uma edificação com dois pavimentos (térreo e subsolo), com características de uso residencial, com área total construída de 309,34 m², idade física real de 40 anos, podendo ser classificada como "2.2.4 - "Casa Padrão Simples", limite mínimo, de acordo com o Estudo "Valores de Edificações de Imóveis Urbanos do IBAPE/São Paulo", e enquadra-se na referência "G" - necessitando de reparos importantes.

2.4	PADRÃO SIMPLES
Edificações térreas ou assobradadas, podendo ser geminadas, inclusive de ambos os lados, satisfazendo a projeto arquitetônico simples, geralmente compostas de sala, um ou mais dormitórios, banheiro, cozinha, podendo dispor de dependências externas para serviços e cobertura simples para um veículo. Estrutura simples de concreto e alvenaria de tijolos de barro ou de blocos de concreto, revestidas interna e externamente. Cobertura em laje pré-moldada impermeabilizada ou telhas de cimento amianto ou barro sobre estrutura de madeira, com forro. Áreas externas sem tratamentos especiais, eventualmente pisos cimentados ou revestidos com caco de cerâmica ou cerâmica comum. Fachadas normalmente pintadas a látex sobre emboço ou reboco, podendo ter aplicação de pastilhas, cerâmicas ou equivalentes, na principal.	

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 malorela dos cômodos, se faz necessária. Substituição ou reparos importantes na impermeabilização ou no telhado.
---	-------------------------------------	-------	--

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

FOTO 04

RUA UCHOA, Nº 880



FACHADA.

FOTO 05

RUA UCHOA, Nº 880



OUTRA VISTA DA FACHADA.

FOTO 06

RUA UCHOA, Nº 880



RAMPA DE ACESSO AO SUBSOLO

FOTO 07

RUA UCHOA, Nº 880



OUTRA VISTA DA RAMPA DE ACESSO AO SUBSOLO.

FOTO 08

RUA UCHOA, Nº 880



ASPECTOS GERAIS DO TÉRREO.

FOTO 09

RUA UCHOA, Nº 880



ASPECTOS GERAIS DO TÉRREO.

FOTO 10

RUA UCHOA, Nº 880



ASPECTOS GERAIS DO TÉRREO.

FOTO 11

RUA UCHOA, Nº 880



RECUO LATERAL ESQUERDO DE QUEM DA RUA OLHA.

FOTO 12

RUA UCHOA, Nº 880



ASPECTOS GERAIS DO TÉRREO - JANELA FRONTAL.

FOTO 13

RUA UCHOA, Nº 880



FOTO INTERNA OBTIDA ATRAVÉS DA JANELA FRONTAL.

FOTO 14

RUA UCHOA, Nº 880



FOTO INTERNA OBTIDA ATRAVÉS DA JANELA FRONTAL.

FOTO 15

RUA UCHOA, Nº 880



FOTO DA RAMPA DE ACESSO DO SUBSOLO.

FOTO 16

RUA UCHOA, Nº 880



ASPECTOS GERAIS DO SUBSOLO.

FOTO 17

RUA UCHOA, Nº 880



ASPECTOS GERAIS DO SUBSOLO.

FOTO 18

RUA UCHOA, Nº 880



ASPECTOS GERAIS DO SUBSOLO.

FOTO 19

RUA UCHOA, Nº 880



ASPECTOS GERAIS DO SUBSOLO.

FOTO 20

RUA UCHOA, Nº 880



ASPECTOS GERAIS DO SUBSOLO.

FOTO 21

RUA UCHOA, Nº 880



ASPECTOS GERAIS DO SUBSOLO.

FOTO 22

RUA UCHOA, Nº 880



ASPECTOS GERAIS DO SUBSOLO.

FOTO 23

RUA UCHOA, Nº 880



ASPECTOS GERAIS DO SUBSOLO.

FOTO 24

RUA UCHOA, Nº 880



ASPECTOS GERAIS DO SUBSOLO.

FOTO 25

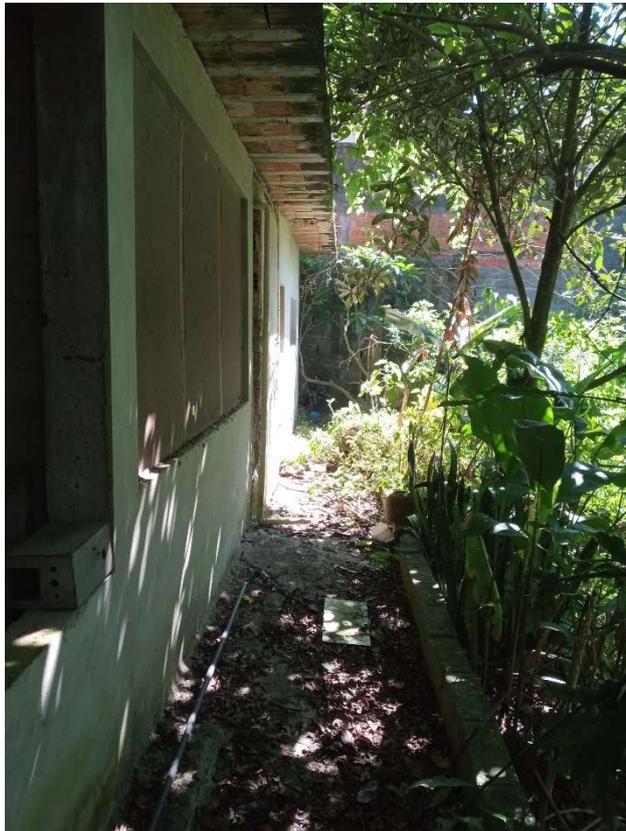
RUA UCHOA, Nº 880



ASPECTOS GERAIS DO SUBSOLO.

FOTO 26

RUA UCHOA, Nº 880



VISTA DOS FUNDOS DO IMÓVEL.

FOTO 27

RUA UCHOA, Nº 880



VISTA DOS FUNDOS DO IMÓVEL.

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 INSTITUTO MARIANO DE AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA DE SÃO PAULO
Qualidade em perícias e avaliações

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 esquinas	Coef. de área	Área de referência característico do Lote (m ²)	Intervalo característico de áreas (m ²)	Observações gerais
	Referências	Expoente do Fator Frente		Expoente do Fator Profundidade							
F _r	Prof. Mínima P _m	Prof. Máxima P _M	"f"	"p"	C _s	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.
	2ª Zona Residencial Horizontal Médio	10	25	40	0,20	0,50	Não se aplica	Não se aplica dentro do intervalo	250	200 - 500	Para terrenos com áreas fora do intervalo definido estudar a influência da área.
	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 espaço vertical incorporação	4ª Zona Incorporação s Padrão Popular	10	Mínimo	-	-	-	-	Aplica-se item 10.3.3	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 indicado.
	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 INSTITUTO BRASILEIRO DE AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA DE SÃO PAULO
Qualidade em perícias e avaliações

Tabela 2 - Grupos III e IV

ZONA	Fatores de Ajuste							Características e Recomendações			
	Frente e Profundidade					Múltiplas frentes ou esquina	Coef. de área	Área		Observações gerais	
	Referências			Expoente do Fator Frente	Expoente do Fator Profundidade			Área de referência do Lote (m ²)	Intervalo característico de áreas (m ²)		
	Frente de Referência	Prof. Mínima	Prof. Máxima								
F _r	P _m	P _{má}	f ^f	f ^p	C _s	C _a					
Grupo III Zonas de uso comercial ou de serviços	2ª Zona Comercial Padrão Popular	5	10	30	0,20	0,50	Aplica-se item 10.3.3 dentro do intervalo	Não se aplica dentro do intervalo	100	80 - 300	Observar as recomendações 10.5.2. Para terrenos com áreas fora do intervalo definido estudar a influência da área e analisar a eventual influência da esquina ou frentes múltiplas.
	3ª 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	
	4ª 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 dentro do intervalo	Não se aplica dentro do intervalo	5.000	2.000 - 20.000	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 dentro do intervalo	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".

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

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

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

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

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

$$CP = (P_{max}/3,0 \cdot P_{max}) + \{[1 - (P_{max}/3,0 \cdot P_{max})]. (P_{max}/3,0 \cdot P_{max})^p\},$$

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 08 (oito) 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: $V_u = R\$ 194,53/m^2$ (cento e noventa e quatro reais e cinquenta e três centavos por metro quadrado) - outubro de 2023.

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 Engenharia 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:



Padrão	Intervalo de Índices - Pc		
	Mínimo	Médio	Máximo
2.4 - Padrão Simples	1,251	1,497	1,743

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:

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							

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 = 1.000,00 m²

Valor unitário obtido na pesquisa = R\$ 194,53/m² (*)

Substituindo e calculando:

$$VT = 1.000,00 \text{ m}^2 \times R\$ 194,53/\text{m}^2 = \underline{R\$ 194.530,00}$$

Ou, em números redondos:

VT = R\$ 195.000,00

(Cento e noventa e cinco mil reais)

() OBS: O valor unitário, de R\$ 194,53/m² (Cento e noventa e quatro reais e cinquenta e três 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 : CAIEIRAS - SP - 2023 UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 27/09/2023
 SETOR : 1 QUADRA : ÍNDICE DO LOCAL : 1,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : PARQUE SUIÇA NÚMERO : SN
 COMP. : BAIRRO : PARQUE SUIÇA CIDADE : CAIEIRAS - 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 20,00 PROF. EQUIV. (Pe) : 45,00
 ACESSIBILIDADE : Direta FORMATO : Regular 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 : 1,903 IDADE REAL : 25 anos COEF. DE DEPRECIACÃO (k) : 0,696 CUSTO BASE (R\$) : 1.956,58
 VAGAS : 5 PAVIMENTOS : 1
 VALOR CALCULADO (R\$) : 1.036.586,69 VALOR ARBITRADO (R\$) : 0,00

FATORES ADICIONAIS

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

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR VENDA (R\$) : 1.350.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00
 IMOBILIÁRIA : ESCODELAR INTELIGÊNCIA IMOBILIÁRIA
 CONTATO : TELEFONE : (11)-24761887
 OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00 FT ADICIONAL 01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 198,24
TESTADA Cf :	-0,04 FT ADICIONAL 02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 170,04
PROFUNDIDADE Cp :	0,00 FT ADICIONAL 03 : 0,00	VARIAÇÃO : 0,8578
FRENTES MÚLTIPLAS Ce :	0,00 FT ADICIONAL 04 : 0,00	VARIAÇÃO AVALIANDO : 0,9995
CONSISTÊNCIA Fc :	0,00 FT ADICIONAL 05 : 0,00	
ÁREA Ca :	0,00 FT ADICIONAL 06 : 0,00	
TOPOGRAFIA Fi :	-0,10	





GeoAvaliarPro®

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO				
DADOS DA FICHA 2				
NÚMERO DA PESQUISA : CAIEIRAS - SP - 2023		<input checked="" type="checkbox"/> UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 27/09/2023		
SETOR : 1	QUADRA :	ÍNDICE DO LOCAL : 1,00	CHAVE GEOGRÁFICA :	
DADOS DA LOCALIZAÇÃO				
ENDEREÇO : PARQUE SUIÇA		NÚMERO : SN		
COMP.:	BAIRRO : PARQUE SUIÇA	CIDADE : CAIEIRAS - SP		
CEP :	UF : SP			
DADOS DA REGIÃO				
MELHORAMENTOS :				
<input checked="" type="checkbox"/> PAVIMENTAÇÃO		<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE COLETA DE ESGOTO		
<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE GÁS		<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA		
		<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA		
		<input checked="" type="checkbox"/> TV A CABO		
DADOS DO TERRENO				
ÁREA (Ar) m²:	480,00	TESTADA - (cf) m	15,00	
ACESSIBILIDADE:	Direta	FORMATO:	Regular	
TOPOGRAFIA:	caído para os fundos até 5%			
CONSISTÊNCIA:	seco			
S E M C O N S T R U Ç Ã O				
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\$):	80.000,00	
IMOBILIÁRIA :	VALENTE IMÓVEIS CAIEIRAS		VALOR LOCAÇÃO (R\$):	0,00
CONTATO :			TELEFONE:	(11)-947874720
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 Fi :	-0,05			
		VALOR UNITÁRIO :	150,00	
		HOMOGENEIZAÇÃO :	142,11	
		VARIAÇÃO :	0,9474	
		VARIAÇÃO AVALIANDO :	0,9999	





GeoAvaliarPro®

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO				
DADOS DA FICHA 3				
NÚMERO DA PESQUISA : CAIEIRAS - SP - 2023		<input checked="" type="checkbox"/> UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 27/09/2023		
SETOR : 1	QUADRA :	ÍNDICE DO LOCAL : 1,00	CHAVE GEOGRÁFICA :	
DADOS DA LOCALIZAÇÃO				
ENDEREÇO : PARQUE SUIÇA		NÚMERO : SN		
COMP.:	BAIRRO : PARQUE SUIÇA	CIDADE : CAIEIRAS - SP		
CEP :	UF : SP			
DADOS DA REGIÃO				
MELHORAMENTOS :				
<input checked="" type="checkbox"/> PAVIMENTAÇÃO		<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE COLETA DE ESGOTO		
<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE GÁS		<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA		
		<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA		
		<input checked="" type="checkbox"/> TV A CABO		
DADOS DO TERRENO				
ÁREA (Ar) m²:	813,00	TESTADA - (cf) m	20,00	
ACESSIBILIDADE:	Direta	FORMATO:	Regular	
TOPOGRAFIA:	em aclave de 5% até 10%			
CONSISTÊNCIA:	seco			
S E M C O N S T R U Ç Ã O				
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\$):	240.000,00	
MOBILIÁRIA :	VALENTE IMÓVEIS CAIEIRAS		VALOR LOCAÇÃO (R\$):	0,00
CONTATO :	TELEFONE : (11)-947874720			
O B S E R V A Ç Ã O :				
RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO				
FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO		
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00	FT ADICIONAL 01 :	0,00	
TESTADA Cf :	-0,04	FT ADICIONAL 02 :	0,00	
PROFUNDIDADE Cp :	0,00	FT ADICIONAL 03 :	0,00	
FRENTES MÚLTIPLAS Ce :	0,00	FT ADICIONAL 04 :	0,00	
CONSISTÊNCIA Fc :	0,00	FT ADICIONAL 05 :	0,00	
ÁREA Ca :	0,00	FT ADICIONAL 06 :	0,00	
TOPOGRAFIA Fi :	-0,05			
		VALOR UNITÁRIO :	265,68	
		HOMOGENEIZAÇÃO :	240,48	
		VARIAÇÃO :	0,9051	
		VARIAÇÃO AVALIANDO :	0,9998	





GeoAvaliarPro®

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 4

NÚMERO DA PESQUISA : CAIEIRAS - SP - 2023 UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 27/09/2023
 SETOR : 1 QUADRA : ÍNDICE DO LOCAL : 1,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : RUA SUIÇA NÚMERO : SN
 COMP. : BAIRRO : PARQUE SUIÇA CIDADE : CAIEIRAS - 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 20,00 PROF. EQUIV. (Pe): 45,00
 ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO: Regular ESQUINA: Não
 TOPOGRAFIA: plano
 CONSISTÊNCIA: seco

DADOS DA BENEFEITORIA

TIPO DA EDIFICAÇÃO: Casa USO DA EDIFICAÇÃO: Residencial ÁREA CONSTRUÍDA: 650,00 M²
 PADRÃO CONSTR.: casa médio (-) CONSERVAÇÃO: c - regular
 COEF. PADRÃO: 1,903 IDADE REAL: 20 anos COEF. DE DEPRECIACÃO (k): 0,837 CUSTO BASE (R\$): 1.956,58
 VAGAS: 8 PAVIMENTOS: 2
 VALOR CALCULADO (R\$): 2.025.700,40 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 : WILLIAN COSTA
 CONTATO : TELEFONE : (11)-975860777
 OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc : 0,00	FT ADICIONAL 01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 249,22
TESTADA Cf : -0,04	FT ADICIONAL 02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 213,77
PROFUNDIDADE Cp : 0,00	FT ADICIONAL 03 : 0,00	VARIAÇÃO : 0,8578
FRENTES MÚLTIPLAS Ce : 0,00	FT ADICIONAL 04 : 0,00	VARIAÇÃO AVALIANDO : 0,9996
CONSISTÊNCIA Fc : 0,00	FT ADICIONAL 05 : 0,00	
ÁREA Ca : 0,00	FT ADICIONAL 06 : 0,00	
TOPOGRAFIA Fi : -0,10		





GeoAvaliarPro®

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO			
DADOS DA FICHA 5			
NÚMERO DA PESQUISA : CAIEIRAS - SP - 2023		<input checked="" type="checkbox"/> UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 27/09/2023	
SETOR : 1	QUADRA :	ÍNDICE DO LOCAL : 1,00	CHAVE GEOGRÁFICA :
DADOS DA LOCALIZAÇÃO			
ENDEREÇO : RUA TABAPUÃ		NÚMERO : SN	
COMP.:	BAIRRO : PARQUE SUIÇA	CIDADE : CAIEIRAS - SP	
CEP :	UF : SP		
DADOS DA REGIÃO			
MELHORAMENTOS :			
<input checked="" type="checkbox"/> PAVIMENTAÇÃO		<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE COLETA DE ESGOTO	
<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE GÁS		<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA	
		<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA	
		<input checked="" type="checkbox"/> TV A CABO	
DADOS DO TERRENO			
ÁREA (Ar) m²:	697,00	TESTADA - (cf) m	15,00
ACESSIBILIDADE:	Direta	FORMATO:	Regular
TOPOGRAFIA:	em aclave até 5%	ESQUINA:	Não
CONSISTÊNCIA:	seco		
S E M C O N S T R U Ç Ã O			

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\$): 160.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$): 0,00
IMOBILIÁRIA : CLÓVIS R. OLIVEIRA
CONTATO : TELEFONE: (11)-994750831
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 Fi :	-0,05	
		VALOR UNITÁRIO : 206,60
		HOMOGENEIZAÇÃO : 195,73
		VARIAÇÃO : 0,9474
		VARIAÇÃO AVALIANDO : 1,0000





GeoAvaliarPro®

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA

NÚMERO DA PESQUISA : CAIEIRAS - SP - 2023 UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 27/09/2023
 SETOR : 1 QUADRA : ÍNDICE DO LOCAL : 1,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : RUA TATUÍ NÚMERO : SN
 COMP. : BAIRRO : PARQUE SUIÇA CIDADE : CAIEIRAS - 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: 860,00 TESTADA - (cf) m 20,00 PROF. EQUIV. (Pe) : 43,00
 ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO: Regular ESQUINA: Não
 TOPOGRAFIA: plano
 CONSISTÊNCIA: seco

DADOS DA BENEFEITORIA

TIPO DA EDIFICAÇÃO: Casa USO DA EDIFICAÇÃO: Residencial ÁREA CONSTRUÍDA: 280,00 M²
 PADRÃO CONSTR.: casa média CONSERVAÇÃO: d - entre regular e reparos simples
 COEF. PADRÃO: 2,154 IDADE REAL: 20 anos COEF. DE DEPRECIACÃO (k): 0,800 CUSTO BASE (R\$): 1.956,58
 VAGAS: 4 PAVIMENTOS: 1
 VALOR CALCULADO (R\$): 944.042,02 VALOR ARBITRADO (R\$): 0,00

FATORES ADICIONAIS

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

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR VENDA (R\$) : 1.280.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00
 IMOBILIÁRIA : LOPES CONDESSA
 CONTATO : TELEFONE : (11)-29714600
 OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00 FT ADICIONAL 01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 241,81
TESTADA Cf :	-0,04 FT ADICIONAL 02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 207,42
PROFUNDIDADE Cp :	0,00 FT ADICIONAL 03 : 0,00	VARIAÇÃO : 0,8578
FRENTES MÚLTIPLAS Ce :	0,00 FT ADICIONAL 04 : 0,00	VARIAÇÃO AVALIANDO : 0,9996
CONSISTÊNCIA Fc :	0,00 FT ADICIONAL 05 : 0,00	
ÁREA Ca :	0,00 FT ADICIONAL 06 : 0,00	
TOPOGRAFIA Fi :	-0,10	





GeoAvaliarPro®

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO			
DADOS DA FICHA 7			
NÚMERO DA PESQUISA : CAIEIRAS - SP - 2023		<input checked="" type="checkbox"/> UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 27/09/2023	
SETOR : 1	QUADRA :	ÍNDICE DO LOCAL : 1,00	CHAVE GEOGRÁFICA :
DADOS DA LOCALIZAÇÃO			
ENDEREÇO : RUA TOMÉ MARQUES		NÚMERO : SN	
COMP.:	BAIRRO : PARQUE SUIÇA	CIDADE : CAIEIRAS - SP	
CEP :	UF : SP		
DADOS DA REGIÃO			
MELHORAMENTOS :			
<input checked="" type="checkbox"/> PAVIMENTAÇÃO	<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE COLETA DE ESGOTO	<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA	
<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE GÁS	<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA	<input checked="" type="checkbox"/> TV A CABO	
DADOS DO TERRENO			
ÁREA (Ar) m²:	585,00	TESTADA - (cf) m	12,00 PROF. EQUIV. (Pe) : 48,75
ACESSIBILIDADE:	Direta	FORMATO:	Regular ESQUINA : Não
TOPOGRAFIA:	plano		
CONSISTÊNCIA :	seco		
S E M C O N S T R U Ç Ã O			
FATORES ADICIONAIS			
ADICIONAL 01:	1,00	ADICIONAL 02:	1,00
ADICIONAL 03:	1,00	ADICIONAL 04:	1,00
ADICIONAL 05:	1,00	ADICIONAL 06:	1,00
DADOS DA TRANSAÇÃO			
NATUREZA : Oferta	VALOR VENDA (R\$) : 100.000,00	VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00	
IMOBILIÁRIA :	LANA		
CONTATO :		TELEFONE : (11)-44854724	
O B S E R V A Ç Ã O :			
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 Fi :	-0,10		
		VALOR UNITÁRIO :	153,85
		HOMOGENEIZAÇÃO :	143,70
		VARIAÇÃO :	0,9340
		VARIAÇÃO AVALIANDO :	0,9999





GeoAvaliarPro®

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 8

NÚMERO DA PESQUISA : CAIEIRAS - SP - 2023 UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 27/09/2023
 SETOR : 1 QUADRA : ÍNDICE DO LOCAL : 1,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : RUA UCHOA NÚMERO : SN
 COMP. : BAIRRO : PARQUE SUIÇA CIDADE : CAIEIRAS - SP
 CEP : UF : SP

DADOS DA REGIÃO

MELHORAMENTOS :

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

DADOS DO TERRENO

ÁREA (Ar) m²: 1.000,00 TESTADA - (cf) m 20,00 PROF. EQUIV. (Pe): 50,00
 ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO: Regular ESQUINA: Não
 TOPOGRAFIA: plano
 CONSISTÊNCIA: seco

DADOS DA BENEFEITARIA

TIPO DA EDIFICAÇÃO: Casa USO DA EDIFICAÇÃO: Residencial ÁREA CONSTRUÍDA: 500,00 M²
 PADRÃO CONSTR.: casa médio (-) CONSERVAÇÃO: e - reparos simples
 COEF. PADRÃO: 1,903 IDADE REAL: 20 anos COEF. DE DEPRECIACÃO (k): 0,735 CUSTO BASE (R\$): 1.956,58
 VAGAS: 6 PAVIMENTOS: 2
 VALOR CALCULADO (R\$): 1.368.339,11 VALOR ARBITRADO (R\$): 0,00

FATORES ADICIONAIS

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

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR VENDA (R\$): 1.750.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$): 0,00
 IMOBILIÁRIA : ROGÉRIO/LOURDES
 CONTATO : TELEFONE: (11)-44198175
 OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc:	0,00 FT ADICIONAL 01: 0,00	VALOR UNITÁRIO : 206,66
TESTADA Cf:	-0,04 FT ADICIONAL 02: 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 177,27
PROFUNDIDADE Cp:	0,00 FT ADICIONAL 03: 0,00	VARIAÇÃO : 0,8578
FRENTES MÚLTIPLAS Ce:	0,00 FT ADICIONAL 04: 0,00	VARIAÇÃO AVALIANDO : 0,9995
CONSISTÊNCIA Fc:	0,00 FT ADICIONAL 05: 0,00	
ÁREA Ca:	0,00 FT ADICIONAL 06: 0,00	
TOPOGRAFIA Fi:	-0,10	





umidesk

GeoAvaliarPro[®]

MODELO DE ESTATÍSTICA DESCRITIVA

DESCRIÇÃO : CAIEIRAS - 0000409-51.2020.8.26.0106

DATA : 27/09/2023

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
<input checked="" type="checkbox"/> Localização	1,00
<input checked="" type="checkbox"/> Testada	20,00
<input checked="" type="checkbox"/> Profundidade	
<input type="checkbox"/> Frentes Múltiplas	Não
<input type="checkbox"/> Área	
<input checked="" type="checkbox"/> Topografia	caído para os fundos de 5% até 10%
<input checked="" type="checkbox"/> Consistência	seco



umidesk

GeoAvaliarProf

MATRIZ DE UNITÁRIOS

Núm.	Endereço	Valor Unitário	Homogeneização	Varição Paradigma	Varição Avaliando
<input checked="" type="checkbox"/>	1 PARQUE SUIÇA ,SN	198,24	170,04	0,8578	0,9995
<input checked="" type="checkbox"/>	2 PARQUE SUIÇA ,SN	150,00	142,11	0,9474	0,9999
<input checked="" type="checkbox"/>	3 PARQUE SUIÇA ,SN	265,68	240,48	0,9051	0,9998
<input checked="" type="checkbox"/>	4 RUA SUIÇA ,SN	249,22	213,77	0,8578	0,9996
<input checked="" type="checkbox"/>	5 RUA TABAPUÃ ,SN	206,60	195,73	0,9474	1,0000
<input checked="" type="checkbox"/>	6 RUA TATUI ,SN	241,81	207,42	0,8578	0,9996
<input checked="" type="checkbox"/>	7 RUA TOMÉ MARQUES ,SN	153,85	143,70	0,9340	0,9999
<input checked="" type="checkbox"/>	8 RUA UCHOA ,SN	206,66	177,27	0,8578	0,9995



GeoAvaliarPro®

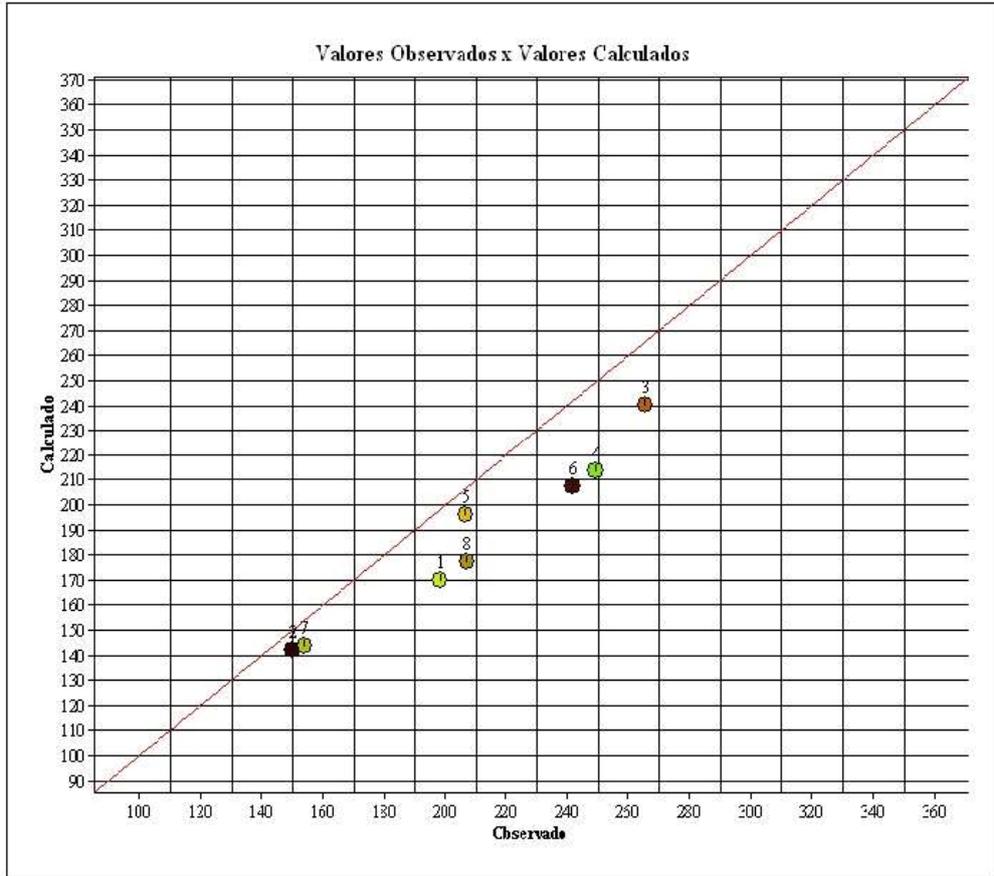
ADERÊNCIA

Núm.	Observado	Calculado
1	198,24	170,04
2	150,00	142,11
3	265,68	240,48
4	249,22	213,77
5	206,60	195,73
6	241,81	207,42
7	153,85	143,70
8	206,66	177,27



GeoAvaliarPro®

GRÁFICO DE DISPERSÃO





GeoAvaliarPro®

APRESENTAÇÃO DOS RESULTADOS

DADOS DO AVALIANDO

Tipo : Terreno Local : RUA UCHOA 880 PARQUE SUIÇA, CAIEIRAS - SP Data : 27/09/2023
 Cliente : AMIGOS DO PARQUE SUIÇA
 Área m² : 1.000,00 Modalidade : Venda

Distribuição espacial



VALORES UNITÁRIOS

Média Unitários : 209,01
 Desvio Padrão : 42,35
 - 30% : 146,31
 + 30% : 271,71

Coefficiente de Variação : 20,2600

VALORES HOMOGENEIZADOS

Média Unitários : 186,31
 Desvio Padrão : 34,51
 - 30% : 130,42
 + 30% : 242,21

Coefficiente de Variação : 18,5300

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

Descrição	GRAU III	GRAU II	GRAU I	11
1 Carac. do imóvel avaliando	Completa quanto a todas variáveis analisadas <input checked="" type="checkbox"/>	Completa qto aos fatores usados no tratamento <input type="checkbox"/>	Adoção de situação paradigma <input type="checkbox"/>	3
2 Quantidade mínima de dados de mercado usados	12 <input type="checkbox"/>	5 <input checked="" type="checkbox"/>	3 <input type="checkbox"/>	2
3 Identificação dos dados de mercado	Apresentação de inform ref a todas as caract dos dos dados analisados <input checked="" type="checkbox"/>	Apresentação de inform ref a todas as caract dos dos dados analisados <input type="checkbox"/>	Apresentação inform ref a todos as caract dos dados ref aos fatores <input type="checkbox"/>	3
4 Intervalo de ajuste de cada fator e p/ o conj de fatores	0,80 a 1,25 <input checked="" type="checkbox"/>	0,50 a 2,00 <input type="checkbox"/>	0,40 a 2,50 'a <input type="checkbox"/>	3

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO: II

FORMAÇÃO DOS VALORES

MÉDIA SANEADA (R\$): 186,31

TESTADA: 0,0400

FRENTES MULTIPLAS: 0,0000

VALOR UNITÁRIO (R\$/m2): 194,53000

PROFUNDIDADE: 0,0000

FATOR ÁREA: 0,0000

VALOR TOTAL (R\$): 194.529,19

INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Paradigma

INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Avaliando

INTERVALO MÍNIMO : 169,05

INTERVALO MÍNIMO : 173,35

INTERVALO MÁXIMO : 203,57

INTERVALO MÁXIMO : 215,71

GRAU DE PRECISÃO

GRAU DE PRECISÃO: III

4.2 - AVALIAÇÃO DAS BENFEITORIAS

Considerando-se que as construções se enquadram na seguinte classificação: "2.2.4 - Casa Padrão Simples", segundo a Tabela de Classificação das Edificações e Tipologia Construtiva, temos:

Valor Unitário Adotado: 1,251 x R8-N

$V_u = 1,251 \times R\$ 1.956,58/m^2 = R\$ 2.447,68/m^2$

Área Construída: 309,34 m²

Idade estimada: 40 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 = 309,34 m²;

V_u = valor unitário = R\$ 2.447,68/m²;

R = valor residual = 0,20;

X = Idade = 40 anos;

I_r = Vida Referencial = 70 anos;

Estado de conservação = (G) - necessitando de reparos importantes;

$$K = 0,2568.$$

Substituindo e calculando:

$$VB = 309,34 \text{ m}^2 \times \text{R\$ } 2.447,68/\text{m}^2 \times (0,20 + 0,2568 \times (1 - 0,20))$$

$$\underline{VB = \text{R\$ } 306.985,11}$$

Ou, em números redondos:

$$VB = \text{R\$ } 307.000,00$$

(Trezentos e sete mil reais)

4.3 - VALOR TOTAL DO IMÓVEL

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

$$VI = \text{R\$ } 195.000,00 + \text{R\$ } 307.000,00 = \underline{\text{R\$ } 502.000,00}$$

VALOR TOTAL DO IMÓVEL:

$$\text{R\$ } 502.000,00$$

(Quinhentos e dois mil reais)

Base: outubro de 2023.

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 CUMPRIMENTO DE SENTENÇA**, requerido por **ASSOCIAÇÃO DE AMIGOS E PROPRIETÁRIOS DO PARQUE SUÍÇA**, em face de **EDMILSON DE FREITAS**, corresponde a:

VALOR TOTAL DO IMÓVEL:

Matrícula nº 44.537, do Cartório de Registro de Imóveis de Franco da Rocha-SP
Rua Uchoa, nº 880, Parque Suíça, Bairro Santa Inês, Caieiras, SP.

R\$ 502.000,00

(Quinhentos e dois mil reais)



OUTUBRO/ 2023

VI - ENCERRAMENTO

Dando por terminado o seu trabalho, mandou datilografar o presente **LAUDO**, que se compõe de 66 (sessenta e seis) 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.

Caieiras, 03 de outubro de 2023.



WALMIR PEREIRA MODOTTI
CREA 128.880/D