

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

(2) AVALIAÇÃO DO IMÓVEL:

Matrícula nº 78.878, do Cartório de Registro de Imóveis de Barueri - SP
Rua Gisele, nº 260,
Parque dos Camargos, 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. 909/910.

Em diligência ao imóvel, objeto da presente Ação, em data e hora antecipadamente agendadas, o Sr. Joabias do Nascimento, ora réu, 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 Barueri, do *Google Maps*, e a foto aérea do *Google Earth*, ilustram a localização do imóvel:



FOTOS 42/43



RUA GISELE,
NO TRECHO ONDE SE LOCALIZA O IMÓVEL.

2.1.2 - CADASTRAMENTO SEGUNDO O MAPA FISCAL

De acordo com a Planta Genérica de Valores publicada pela Prefeitura Municipal de Barueri, o imóvel possui a seguinte situação:

INSCRIÇÃO IMOBILIÁRIA:23124.52.51.0536.00.000.1



Prefeitura Municipal de Barueri

Estado de São Paulo

SECRETARIA DE FINANÇAS

Departamento de Tributos Imobiliários

CERTIDÃO DE VALOR VENAL

Nº 028303/2025i

Certificamos, de ordem da Secretaria de Finanças, a pedido da parte interessada, que revendo em nosso cadastro os registros de lançamentos referentes aos tributos imobiliários, constatamos que o valor venal atribuído para o exercício de **2025** ao imóvel abaixo descrito, foi de R\$ 195.880,29 (CENTO E NOVENTA E CINCO MIL E OITOCENTOS E OITENTA REAIS E VINTE E NOVE CENTAVOS):

Lote.....:	34-B
Quadra.....:	20
Logradouro.....:	RUA GISELE
Nº Atual.....:	260
Nº Anterior.....:	264
Complemento.....:	
Bairro.....:	PARQUE DOS CAMARGOS / SILVEIRA
Inscrição Atual.....:	23124.52.51.0536.00.000.1
Inscrição Anterior...:	23154.20.01.0536.00.000.1
Valor Venal do Terreno.....:	R\$ 1.575,92
Valor Venal da Construção...:	R\$ 194.304,37
Valor Venal do Imóvel.....:	R\$ 195.880,29

2.1.3 - MELHORAMENTOS PÚBLICOS

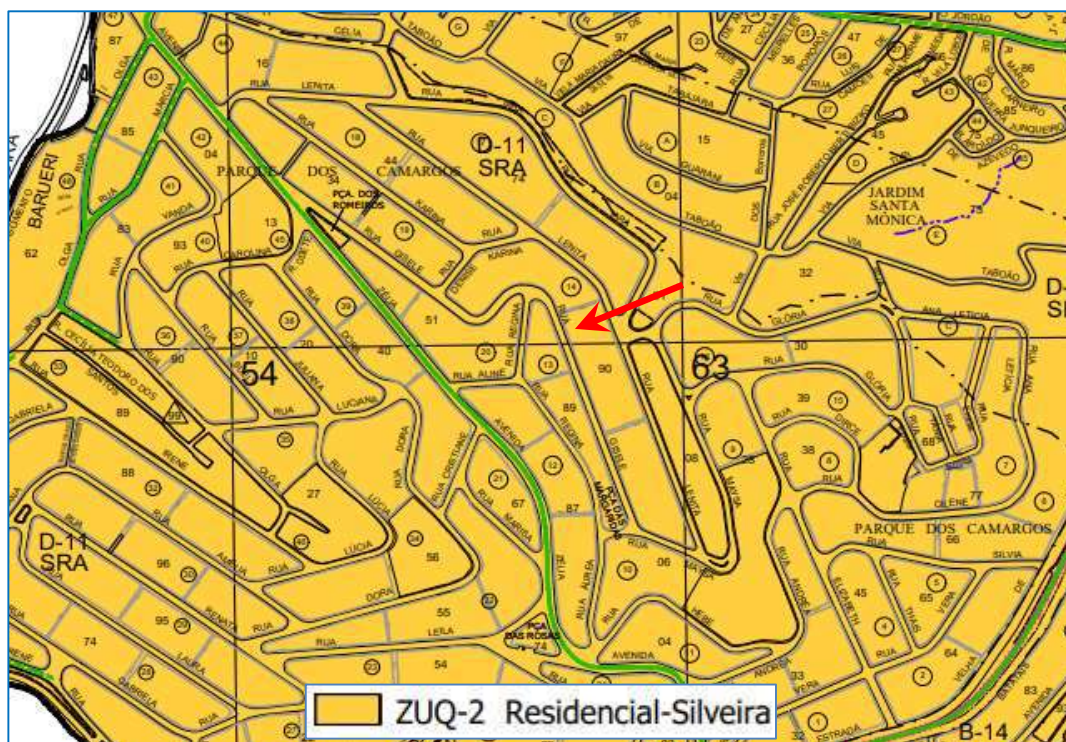
O local é servido pelos principais melhoramentos públicos urbanos, tais como: pavimentação asfáltica, guias, sarjetas, água, esgoto, energia elétrica, telefone, correio, coleta de lixo e transporte coletivo próximo.

2.1.4 - ZONEAMENTO

A Lei Complementar nº 565, de 11 de dezembro de 2023, estabelece as normas e restrições para o uso, ocupação e parcelamento do solo e demais providências complementares ao Plano Diretor de Barueri, conforme instituído pela Lei Complementar nº 150, de 10 de dezembro de 2004.

O local em causa integra a Zona Urbana a Qualificar (ZUQ), são aquelas que, por suas características residenciais e empresariais, necessitam, tanto da promoção de obras, tendo em vista a acessibilidade, quanto da aproximação da atividade pública, tendo em vista sua importante função de indutora das atividades econômicas.

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



2.1.5 - CARACTERÍSTICAS EFETIVAS DA REGIÃO

O local apresenta características de porções do território da Zona Urbana a Qualificar 2 - Residencial-Silveira.

A ocupação comercial é bastante diversificada predominando: lojas, bares, padarias, lanchonetes, farmácias, supermercados, escritórios, postos de gasolina, instituições bancárias, dentre outras, ao longo da Avenida Zélia, Avenida João Vicente do Nascimento 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: Em aclave de 10% a 20%;
Condições no solo e superfície: Firme e seco;
Formato: Irregular;
Frente: 5,00 m;
Profundidade equivalente: 26,55 m;
Área: 132,75 m ² .

2.2.2 - BENFEITORIAS

Sobre o terreno acima descrito, encontra-se uma edificação assobradada contendo 8 (oito) casas, de mesmo padrão construtivo, com características de uso residencial, encerrando a área total construída de 413,57 m², conforme medições efetuadas *in loco*, idade física estimada de 35 anos, podendo ser classificadas como "2.2.3 - "Casa Padrão Econômico", limite mínimo, de acordo com o Estudo "Valores de Edificações de Imóveis Urbanos de São Paulo", e enquadram-se na referência "G" - necessitando de reparos importantes.

Após análise documental, verificou-se que a área construída considerada pela municipalidade é de 351,00 m², conforme dados cadastrais do imóvel. Portanto, existem benfeitorias não regularizadas junto aos órgão competentes.

No ato da diligência, 6 casas encontravam-se fechadas, não sendo possível verificar as condições internas das mesmas.

As características construtivas e de acabamentos do imóvel, objeto da presente Ação, podem ser observadas na documentação fotográfica e croqui que segue:

CROQUI



FOTO 44

RUA GISELE, Nº 260



FACHADA DO IMÓVEL.

FOTO 45

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



RUA GISELE, Nº 260 - PAVIMENTO TÉRREO



HALL DE ENTRADA.

FOTO 46

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



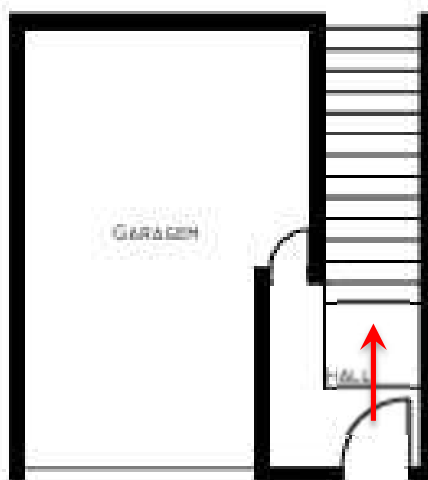
RUA GISELE, Nº 260 - PAVIMENTO TÉRREO



GARAGEM.

FOTO 47

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



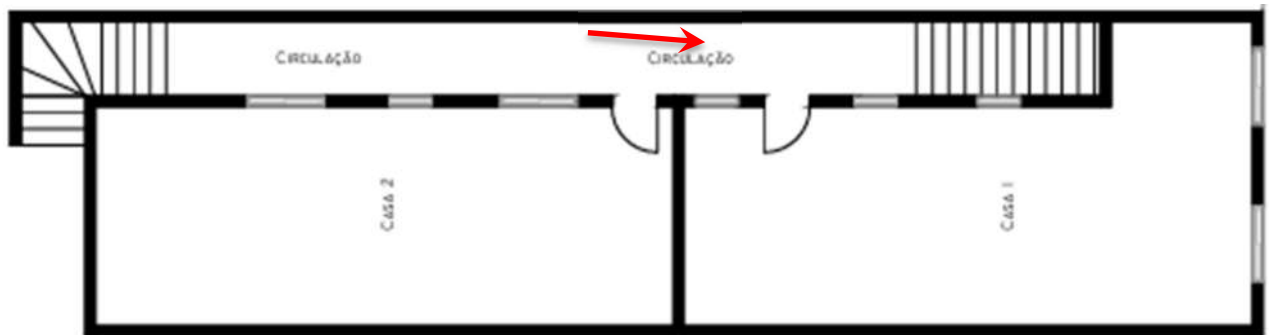
RUA GISELE, Nº 260 - PAVIMENTO TÉRREO



ESCALA DE ACESSO AO 1º PAVIMENTO SUPERIOR.

FOTO 48

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



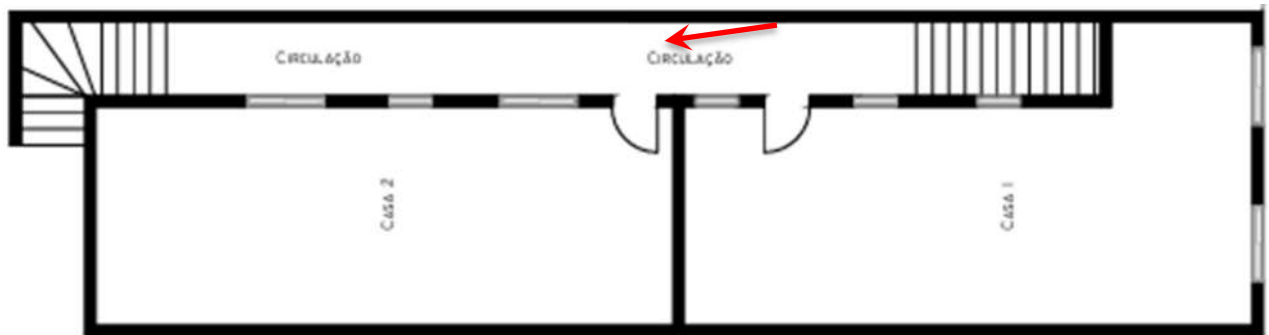
RUA GISELE, Nº 260 - 1º PAVIMENTO SUPERIOR



CIRCULAÇÃO (ACESSO À CASA 1).

FOTO 49

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



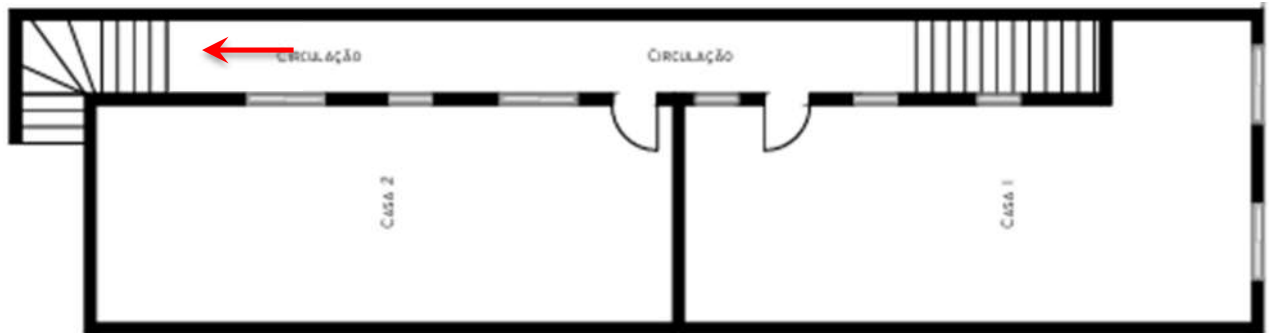
RUA GISELE, Nº 260 - 1º PAVIMENTO SUPERIOR



CIRCULAÇÃO (ACESSO À CASA 2).

FOTO 50

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



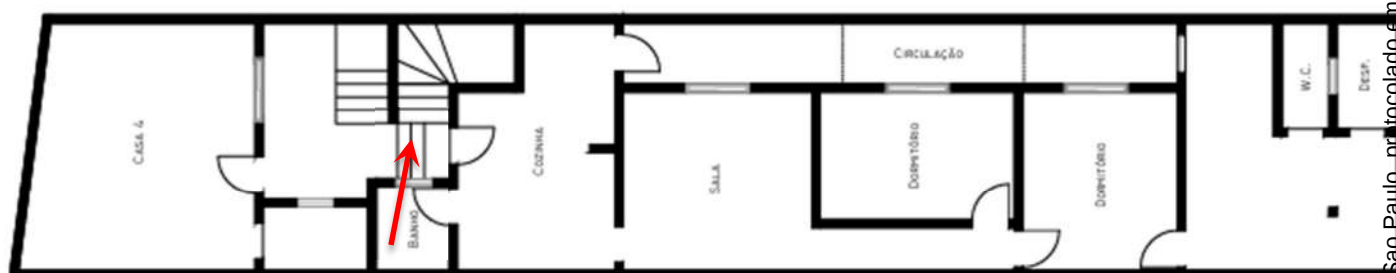
RUA GISELE, Nº 260 - 1º PAVIMENTO SUPERIOR



ESCADA DE ACESSO AO 2º PAVIMENTO SUPERIOR.

FOTO 51

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



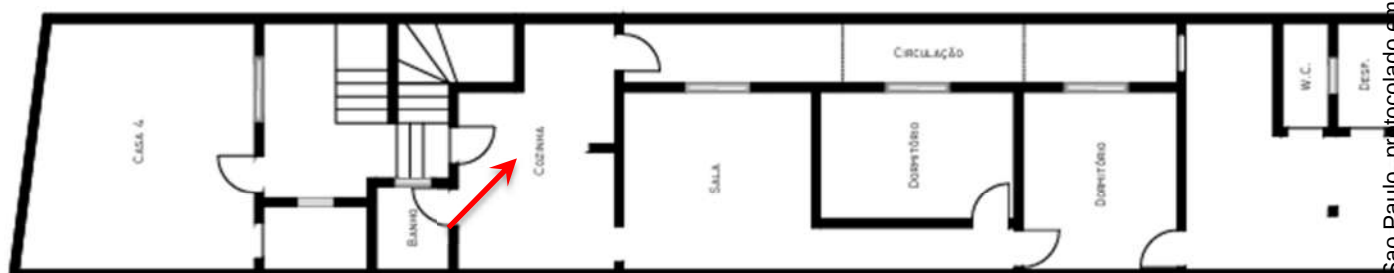
RUA GISELE, Nº 260 - 2º PAVIMENTO SUPERIOR



OUTRA VISTA DA ESCADA DE ACESSO.

FOTO 52

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



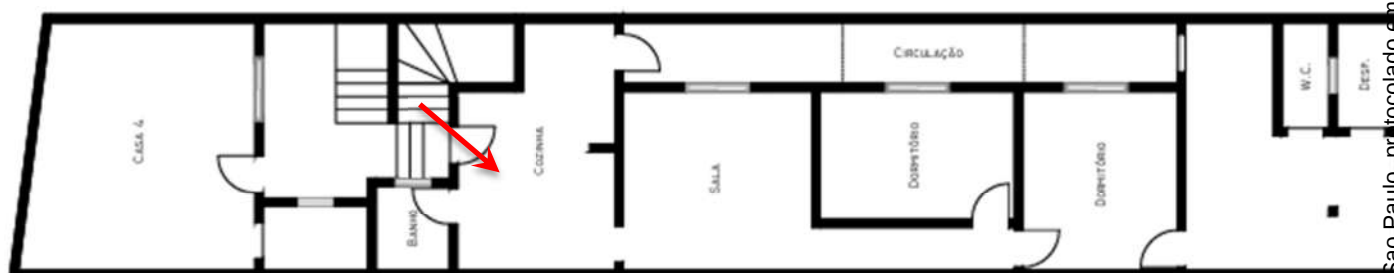
RUA GISELE, Nº 260 - CASA 3 - 2º PAVIMENTO SUPERIOR



COZINHA.

FOTO 53

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



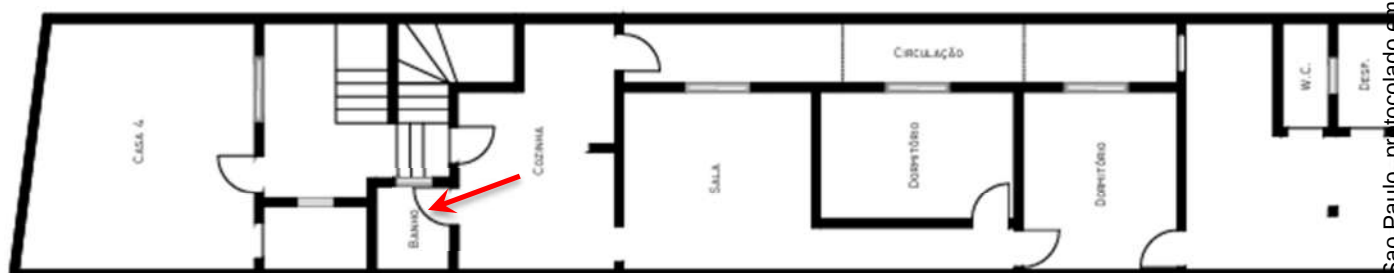
RUA GISELE, Nº 260 - CASA 3 - 2º PAVIMENTO SUPERIOR



OUTRA VISTA DA COZINHA.

FOTO 54

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



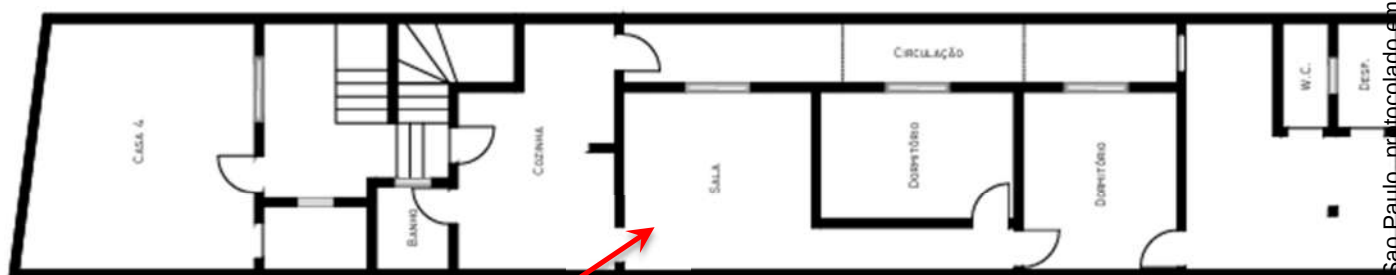
RUA GISELE, Nº 260 - CASA 3 - 2º PAVIMENTO SUPERIOR



BANHEIRO.

FOTO 55

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



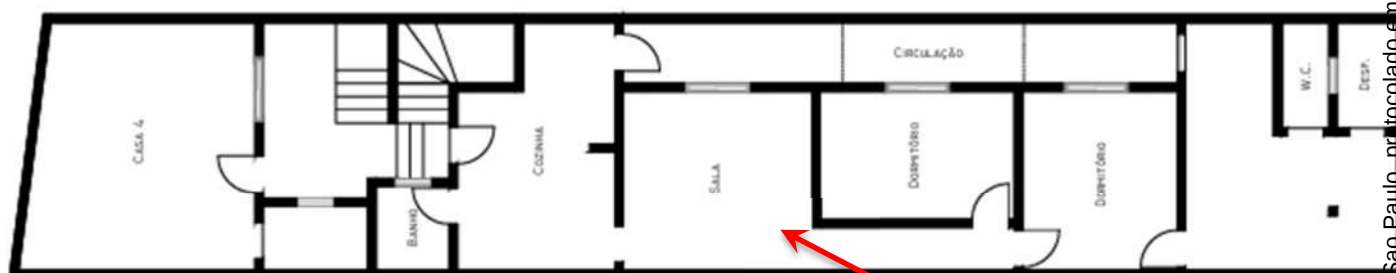
RUA GISELE, Nº 260 - CASA 3 - 2º PAVIMENTO SUPERIOR



SALA.

FOTO 56

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



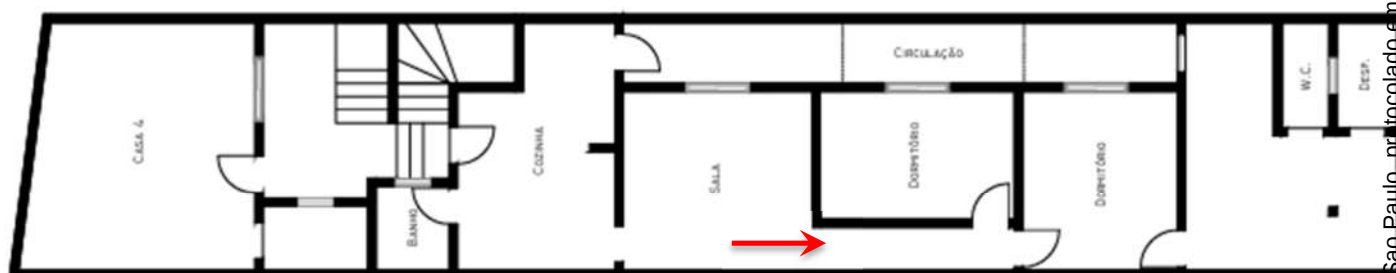
RUA GISELE, Nº 260 - CASA 3 - 2º PAVIMENTO SUPERIOR



OUTRA VISTA DA SALA.

FOTO 57

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



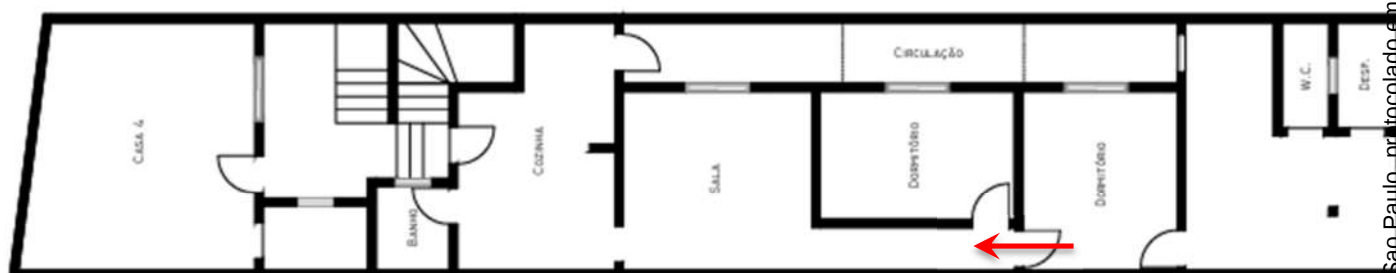
RUA GISELE, Nº 260 - CASA 3 - 2º PAVIMENTO SUPERIOR



CIRCULAÇÃO.

FOTO 58

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



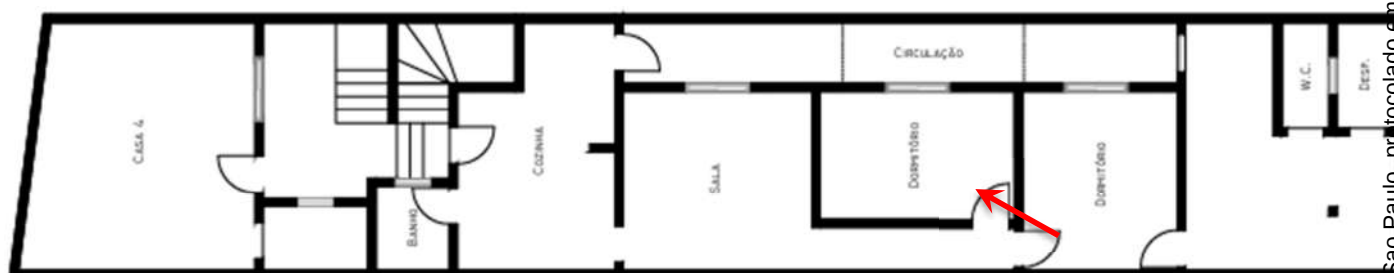
RUA GISELE, Nº 260 - CASA 3 - 2º PAVIMENTO SUPERIOR



OUTRA VISTA DA CIRCULAÇÃO.

FOTO 59

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



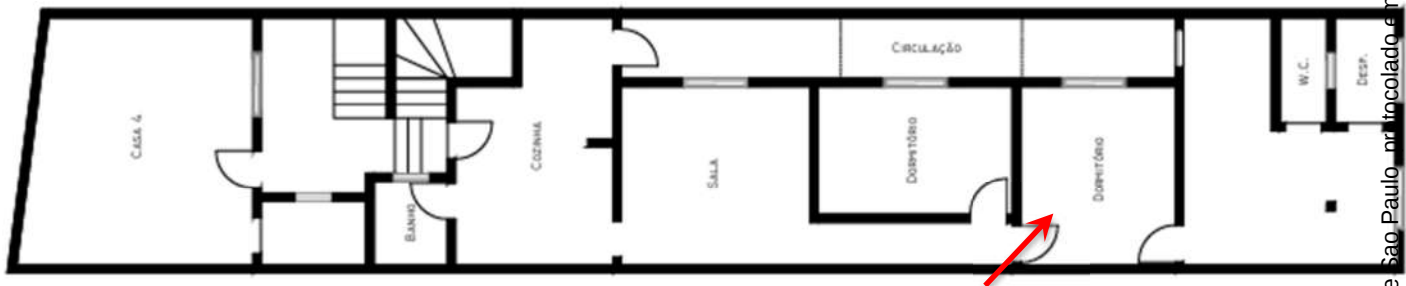
RUA GISELE, Nº 260 - CASA 3 - 2º PAVIMENTO SUPERIOR



DORMITÓRIO 1.

FOTO 60

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



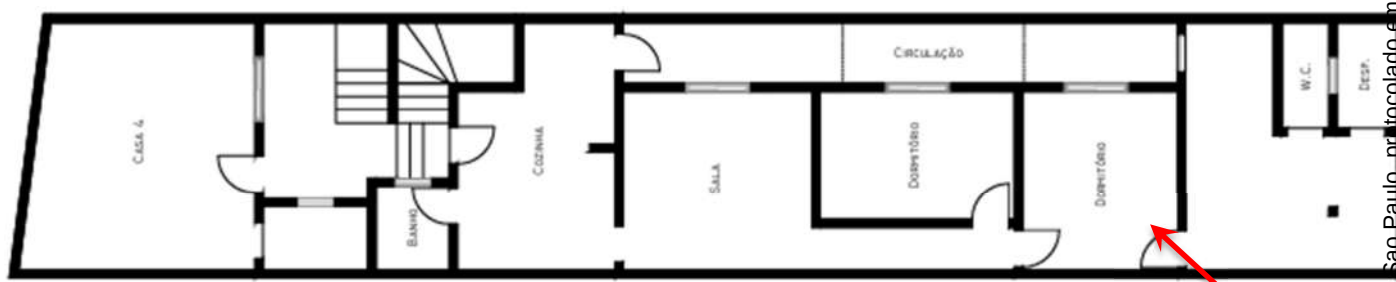
RUA GISELE, Nº 260 - CASA 3 - 2º PAVIMENTO SUPERIOR



DORMITÓRIO 2.

FOTO 61

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



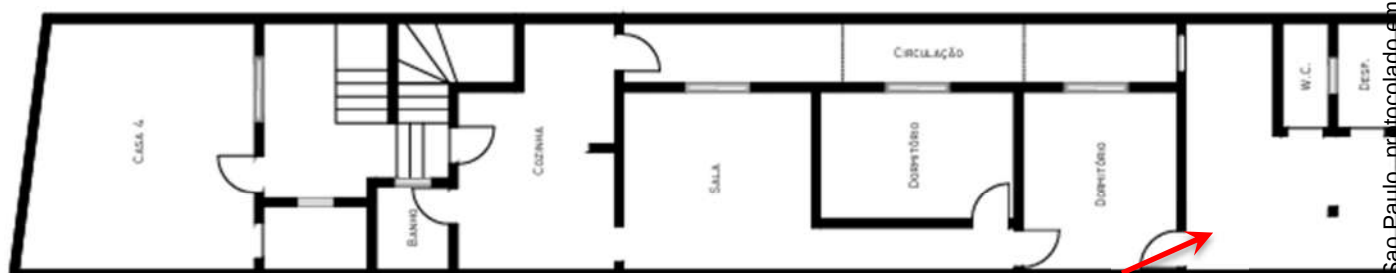
RUA GISELE, Nº 260 - CASA 3 - 2º PAVIMENTO SUPERIOR



OUTRA VISTA DO DORMITÓRIO 2.

FOTO 62

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



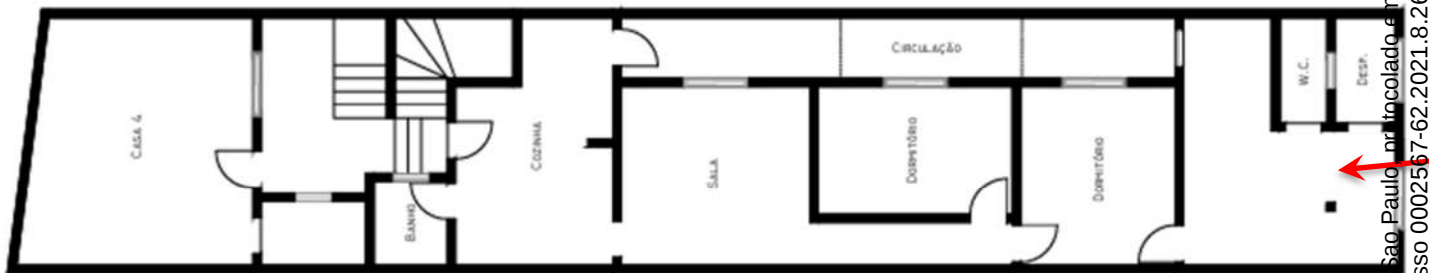
RUA GISELE, Nº 260 - CASA 3 - 2º PAVIMENTO SUPERIOR



ÁREA DE SERVIÇO.

FOTO 63

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



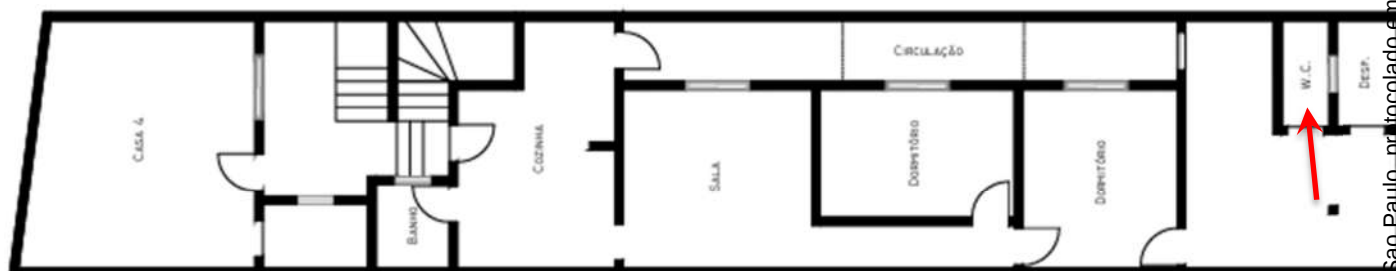
RUA GISELE, Nº 260 - CASA 3 - 2º PAVIMENTO SUPERIOR



OUTRA VISTA DO CÔMODO.

FOTO 64

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



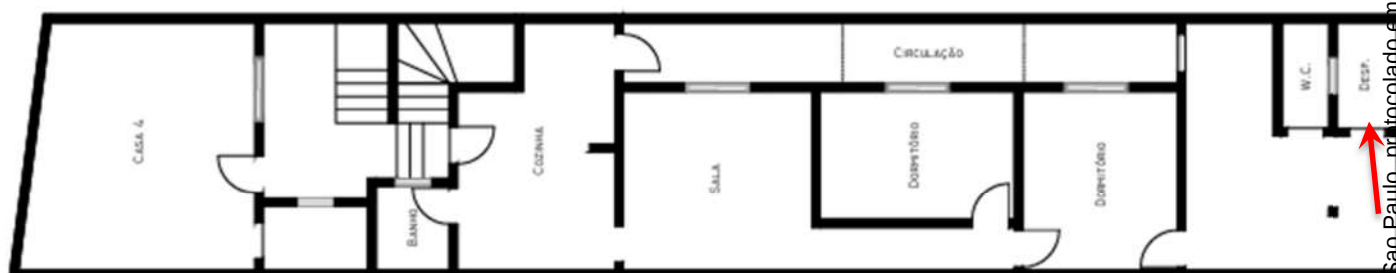
RUA GISELE, Nº 260 - CASA 3 - 2º PAVIMENTO SUPERIOR



BANHEIRO.

FOTO 65

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



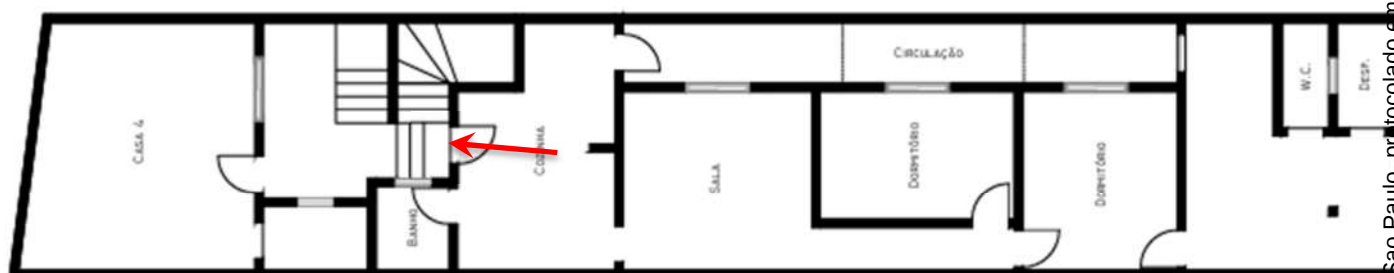
RUA GISELE, Nº 260 - CASA 3 - 2º PAVIMENTO SUPERIOR



DESPEJO.

FOTO 66

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



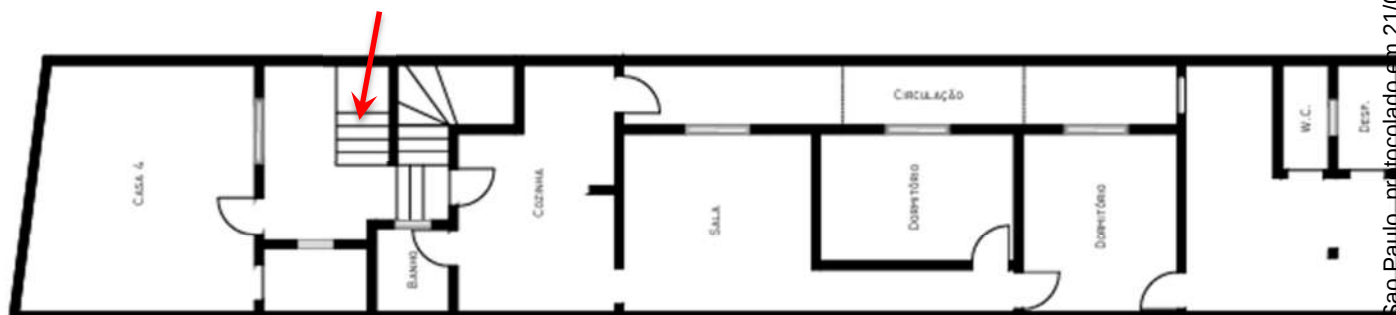
RUA GISELE, Nº 260 - 2º PAVIMENTO SUPERIOR



HALL DE CIRCULAÇÃO.

FOTO 67

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



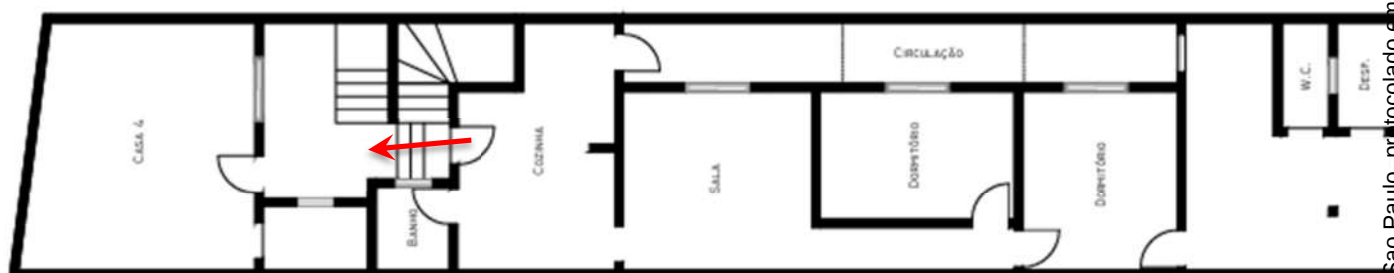
RUA GISELE, Nº 260 - 2º PAVIMENTO SUPERIOR



HALL DE CIRCULAÇÃO (ACESSO À CASA 4).

FOTO 68

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



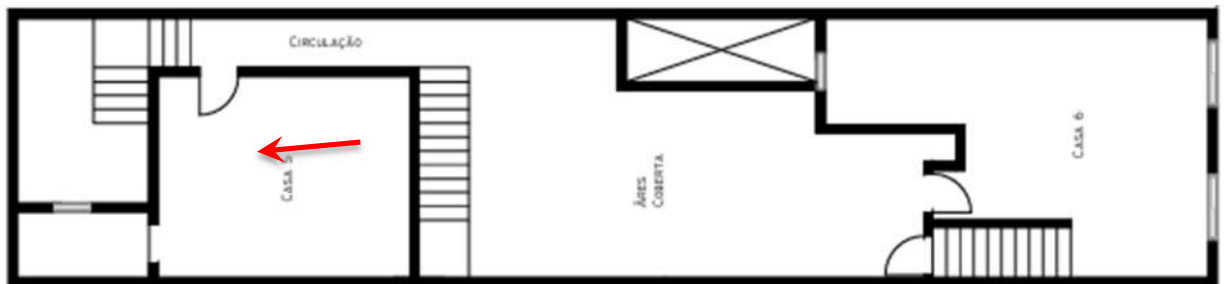
RUA GISELE, Nº 260 - 2º PAVIMENTO SUPERIOR



HALL DE CIRCULAÇÃO (ACESSO À CASA 4).

FOTO 69

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



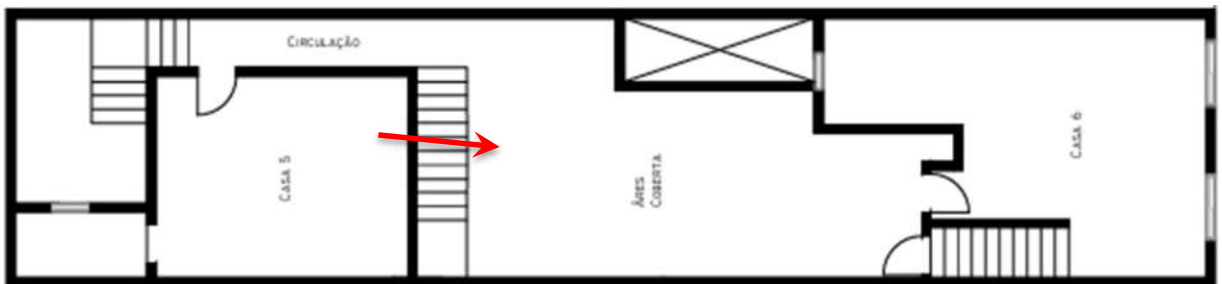
RUA GISELE, Nº 260 - 3º PAVIMENTO SUPERIOR



CIRCULAÇÃO (ACESSO À CASA 5).

FOTO 70

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



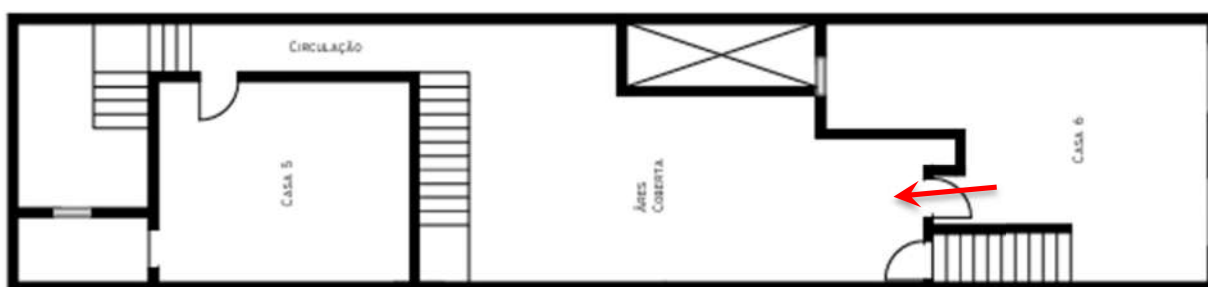
RUA GISELE, Nº 260 - 3º PAVIMENTO SUPERIOR



CIRCULAÇÃO / ÁREA COBERTA (ACESSO ÀS CASAS 5 E 7).

FOTO 71

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



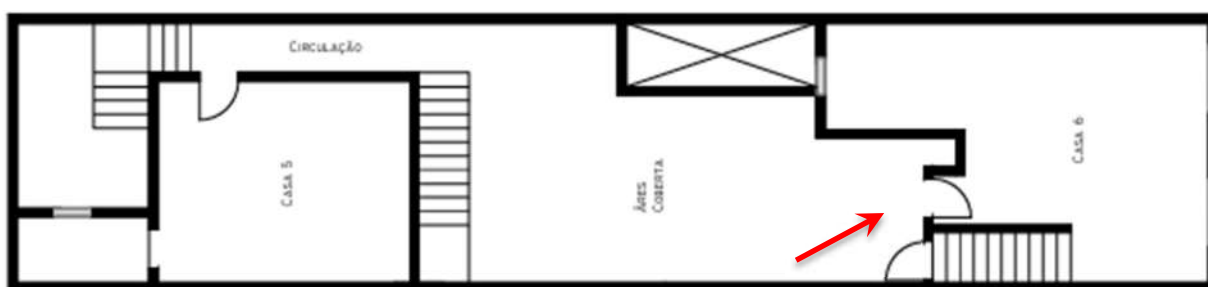
RUA GISELE, Nº 260 - 3º PAVIMENTO SUPERIOR



OUTRA VISTA DA ÁREA DE ACESSO COBERTA.

FOTO 72

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



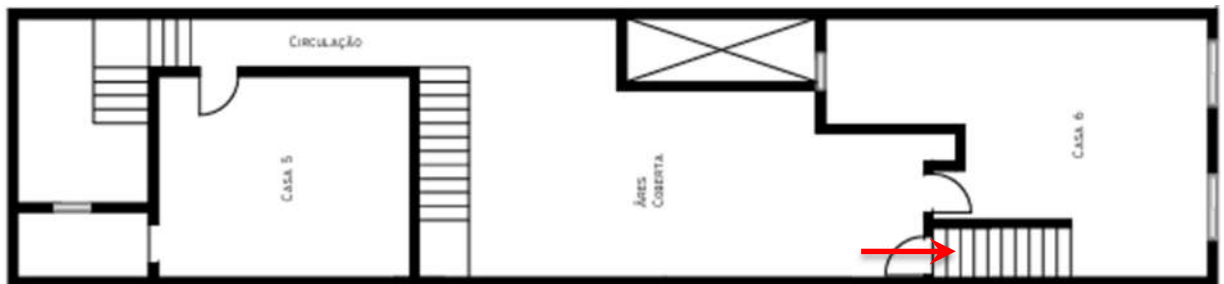
RUA GISELE, Nº 260 - 3º PAVIMENTO SUPERIOR



ACESSO À CASA 6.

FOTO 73

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



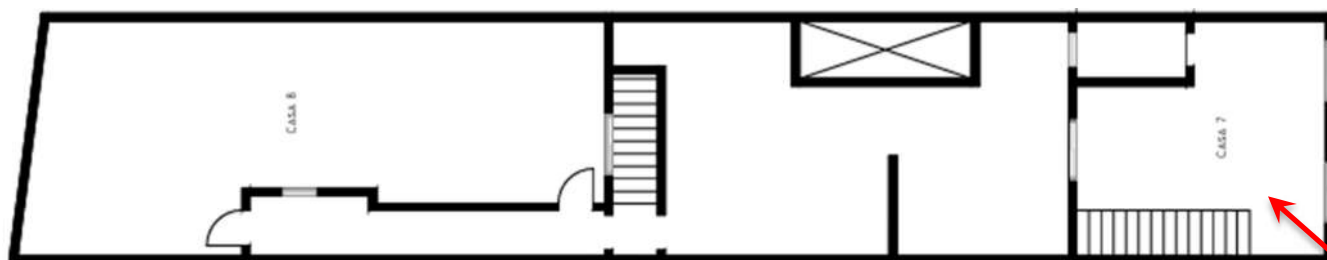
RUA GISELE, Nº 260 - 3º PAVIMENTO SUPERIOR



ESCADA DE ACESSO AO PAVIMENTO SUPERIOR (ACESSO À CASA 7).

FOTO 74

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



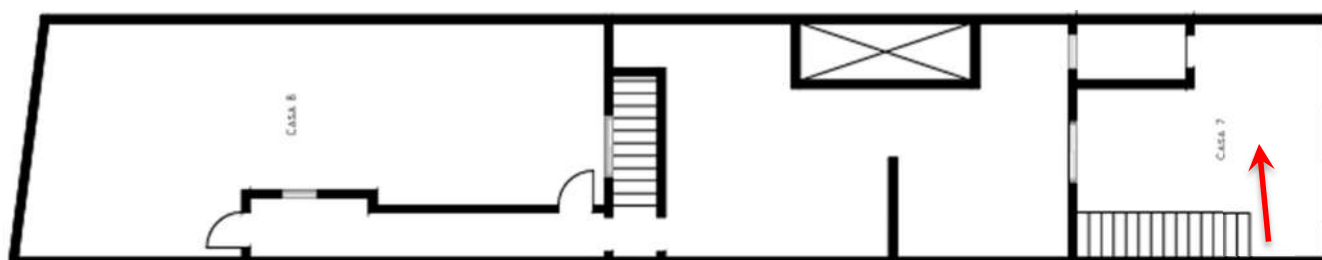
RUA GISELE, Nº 260 - CASA 7 - 4º PAVIMENTO SUPERIOR



ASPECTOS GERAIS DA CASA 7.

FOTO 75

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



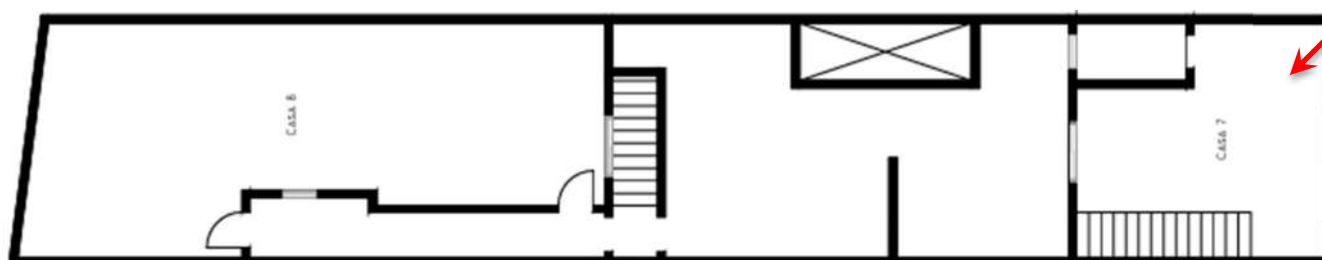
RUA GISELE, Nº 260 - CASA 7 - 4º PAVIMENTO SUPERIOR



ASPECTOS GERAIS DA CASA 7.

FOTO 76

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



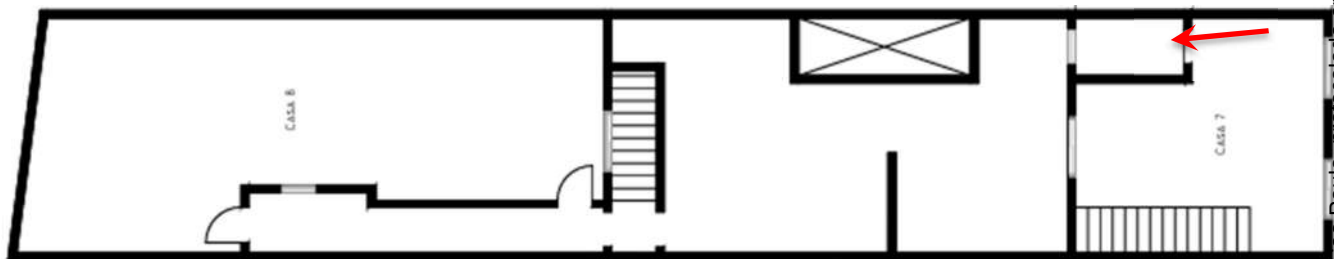
RUA GISELE, Nº 260 - CASA 7 - 4º PAVIMENTO SUPERIOR



ASPECTOS GERAIS DA CASA 7.

FOTO 77

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



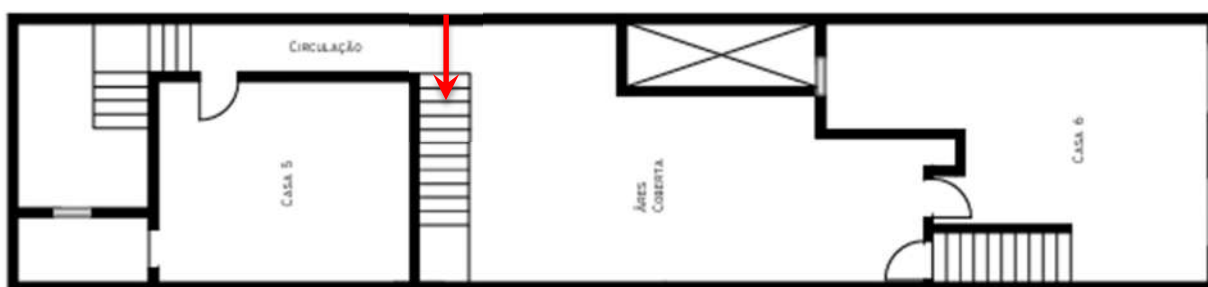
RUA GISELE, Nº 260 - CASA 7 - 4º PAVIMENTO SUPERIOR



ASPECTOS GERAIS DA CASA 7.

FOTO 78

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



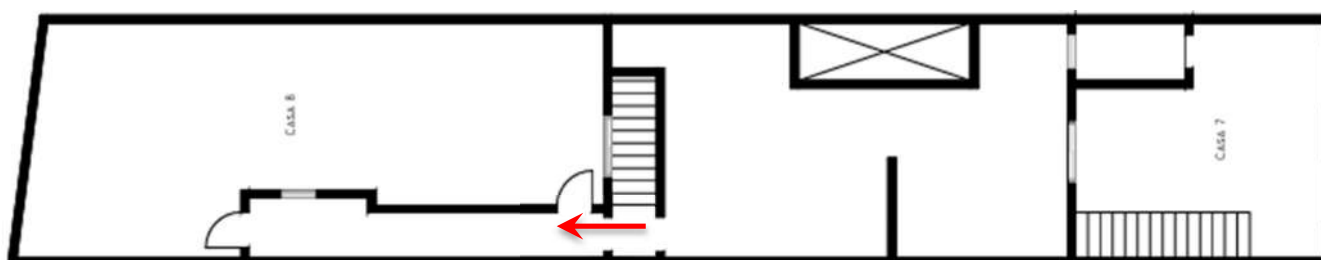
RUA GISELE, Nº 260 - 3º PAVIMENTO SUPERIOR



ESCADA DE ACESSO AO PAVIMENTO SUPERIOR.

FOTO 79

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



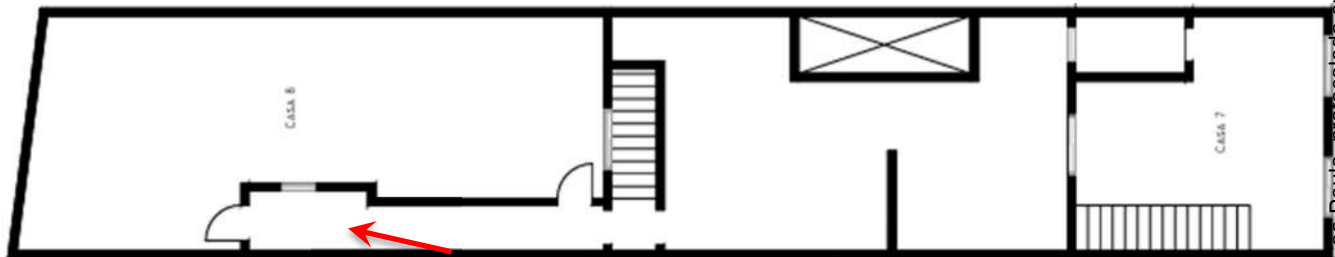
RUA GISELE, Nº 260 - 4º PAVIMENTO SUPERIOR



CIRCULAÇÃO (ACESSO À CASA 8).

FOTO 80

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



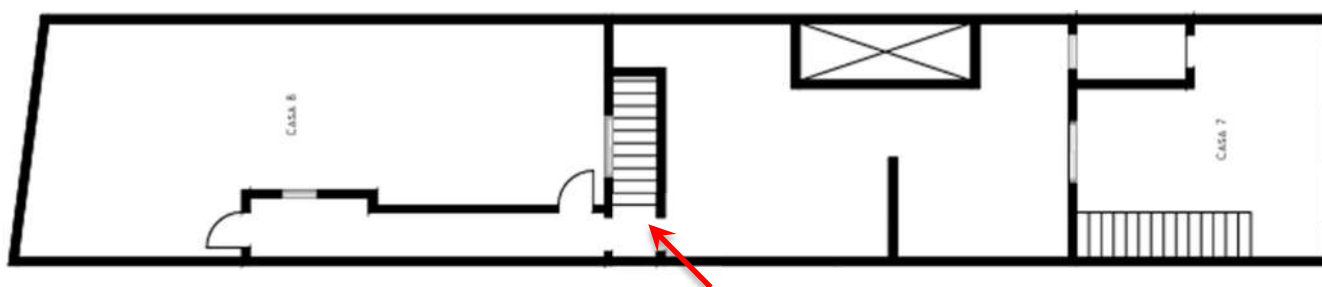
RUA GISELE, Nº 260 - 4º PAVIMENTO SUPERIOR



CIRCULAÇÃO (ASPECTOS GERAIS DA CASA 8).

FOTO 81

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



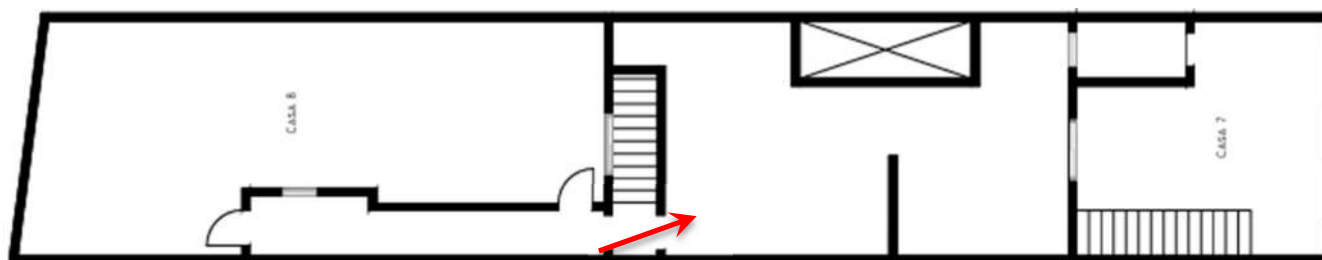
RUA GISELE, Nº 260 - 4º PAVIMENTO SUPERIOR



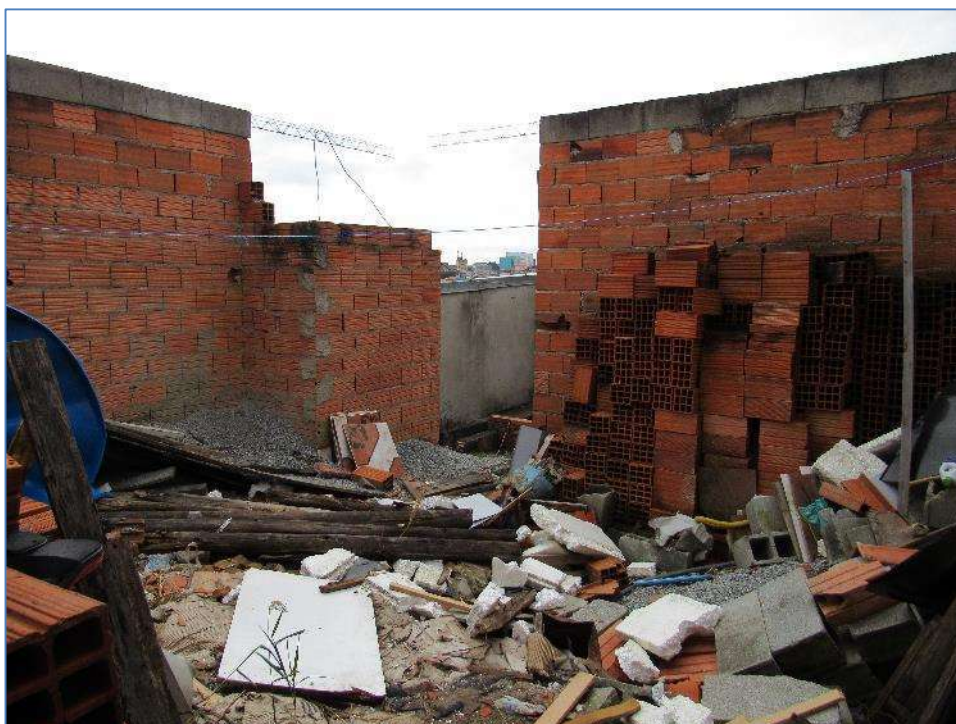
CIRCULAÇÃO (ASPECTOS GERAIS DA CASA 8).

FOTO 82

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



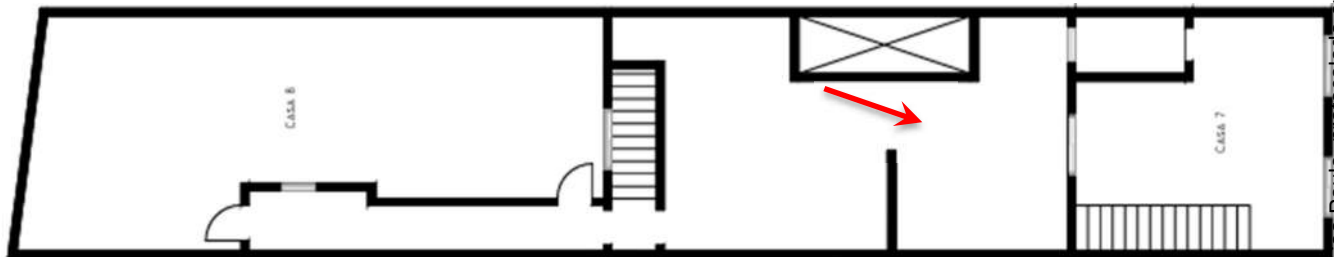
RUA GISELE, Nº 260 - 4º PAVIMENTO SUPERIOR



ASPECTOS GEAIS DO PAVIMENTO (OBRA INACABADA).

FOTO 83

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



RUA GISELE, Nº 260 - 4º PAVIMENTO SUPERIOR



ASPECTOS GEAIS DO PAVIMENTO (OBRA INACABADA).

III - CRITÉRIOS DE AVALIAÇÃO - IMÓVEL 2

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


ibape SP
 Qualidade em perícias e avaliações

INSTITUTO BRASILEIRO DE AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA DE SÃO PAULO
 (INSTITUTO "IBAPE" - INSTITUTO FUNDACIONAL)

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		Exponente do Fator Frente	Exponente do Fator Profundidade	Área de referência do Lote (m²)			Intervalo característico de áreas (m²)					
	Frente de Referência	Prof. Mínima											
	F _r	P _m	P _{mx}	f ^f	np ^f	C _a	C _z						
Grupo III: Zonas de uso comercial ou de serviços	7ª Zona Comercial Padrão Popular	5	10	30	0,28	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 dentro do intervalo	Não se aplica dentro do intervalo	5.000	2.000 - 25.000	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".

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

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

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

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

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 à 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 12 (doze) 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:

$$V_u = R\$ 1.510,06/m^2$$

(um mil, quinhentos e dez reais e seis centavos por m²)

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:

Abril 2025 - R\$/m²	
Sem desoneração . R8-N	Com desoneração . R8-N
2.053,66	1.951,29
▲ 0,25%	▲ 0,27%

Quadro 2 – Classificação das Tipologias Construtivas

Grupo	Validade dos Índices*	Padrão
1. BARRACO	A partir de 01/04/2019	1.1- Padrão Rústico 1.2- Padrão Simples
2. CASA	A partir de 01/11/2017	2.1- Padrão Rústico 2.2- Padrão Proletário 2.3- Padrão Econômico 2.4- Padrão Simples 2.5- Padrão Médio 2.6- Padrão Superior 2.7- Padrão Fino 2.8- Padrão Luxo
3. GALPÃO	A partir de 01/11/2017	3.1- Padrão Econômico 3.2- Padrão Simples 3.3- Padrão Médio 3.4- Padrão Superior
4. COBERTURA	A partir de 01/11/2017	4.1- Padrão Simples 4.2- Padrão Médio 4.3- Padrão Superior

Padrão	Intervalo de Índices - Pc		
	Mínimo	Médio	Máximo
2.3 - Padrão Econômico	0,919	1,070	1,221

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:

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

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)



ÍNDICE - UNIDADES PADRONIZADAS

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

Classe	Grupo	Padrão	Idade Referencial - Ir (anos)	Valor Residual - R (%)
1. RESIDENCIAL	1.1. APARTAMENTO	1.1.1 - Padrão Econômico	60	20%
		1.1.2 - Padrão Simples Sem elevador	60	20%
		1.1.2 - Padrão Simples Com elevador	60	20%
		1.1.3 - Padrão Médio Sem elevador	60	20%
		1.1.3 - Padrão Médio Com elevador	60	20%
		1.1.4 - Padrão Superior Sem elevador	60	20%
		1.1.4 - Padrão Superior Com elevador	60	20%
2. COMERCIAL E SERVIÇO	2.1. ESCRITÓRIO	1.1.5 - Padrão Fino	50	20%
		1.1.6 - Padrão Luxo	50	20%
		2.1.1 - Padrão Econômico	70	20%
		2.1.2 - Padrão Simples Sem elevador	70	20%
		2.1.2 - Padrão Simples Com elevador	70	20%
		2.1.3 - Padrão Médio Sem elevador	60	20%
		2.1.3 - Padrão Médio Com elevador	60	20%
		2.1.4 - Padrão Superior Sem elevador	60	20%
		2.1.4 - Padrão Superior Com elevador	60	20%
		2.1.5 - Padrão Fino	50	20%
		2.1.6 - Padrão Luxo	50	20%

Avaliações e Perícias de Engenharia

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 (I_e), e a vida referencial (I_r) 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 - IMÓVEL 2

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:

$$VI = (VT + VB) \times Fc,$$

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 - IMÓVEL 2

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

$At = 132,75 \text{ m}^2$

Valor unitário obtido na pesquisa = R\$ 1.510,06/m² (*)

Substituindo e calculando:

$$VT = 132,75 \text{ m}^2 \times \text{R\$ } 1.510,06/\text{m}^2$$

$$VT = \text{R\$ } 200.460,46$$

Ou, em números redondos:

$$VT = \text{R\$ } 200.000,00$$

(duzentos mil reais)

(*) OBS: O valor unitário, de R\$ 1.510,06 /m² (um mil, quinhentos e dez reais e seis centavos por metro quadrado), foi obtido através de Pesquisa de Comparativos, cujas características constam da pesquisa de mercado de imóveis a seguir:

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO			
DADOS DA FICHA 1			
NÚMERO DA PESQUISA: BARUERI - SP - 2025		☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA: 19/05/2025	
SETOR: 1	QUADRA:	ÍNDICE DO LOCAL: 0,00	CHAVE GEOGRÁFICA:
DADOS DA LOCALIZAÇÃO			
ENDEREÇO: Avenida Alberto Ruffolo		NÚMERO: 305	
COMP.:	BAIRRO: Parque dos Camargos	CIDADE: BARUERI - 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:	140,00	TESTADA - (cf) m	8,00
PROF. EQUIV. (Pe):	17,50		
ACESSIBILIDADE:	Direta	FORMATO:	Regular
ESQUINA:	Não		
TOPOGRAFIA:	em aclive até 5%		
CONSISTÊNCIA:	seco		
DADOS DA BENFEITORIA			
TIPO DA EDIFICAÇÃO:	Casa	USO DA EDIFICAÇÃO:	Residencial
ÁREA CONSTRUÍDA:	250,00 M²		
PADRÃO CONSTR.:	casa simples	CONSERVAÇÃO:	e - reparos simples
COEF. PADRÃO:	1,056	IDADE REAL:	38 anos
COEF. DE DEPRECIAÇÃO (k):	0,581		
CUSTO BASE (R\$):	2.053,66		
VAGAS:	2		
PAVIMENTOS:	2		
VALOR CALCULADO (R\$):	314.998,59	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\$):	620.000,00
VALOR LOCAÇÃO (R\$):	0,00		
IMOBILIÁRIA:	SICASAS Imóveis		
CONTATO:	TELEFONE: (11)-981072722		
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:	0,02	FT ADICIONAL 06: 0,00
TOPOGRAFIA Ft:	-0,16	
VALOR UNITÁRIO:	1.735,72	
HOMOGENEIZAÇÃO:	1.501,45	
VARIAÇÃO:	0,8650	
VARIAÇÃO AVALIANDO:	1,0005	



ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO			
DADOS DA FICHA 2			
NÚMERO DA PESQUISA: BARUERI - SP - 2025		☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA: 19/05/2025	
SETOR: 1	QUADRA:	ÍNDICE DO LOCAL: 0,00	CHAVE GEOGRÁFICA:
DADOS DA LOCALIZAÇÃO			
ENDEREÇO: Avenida Amália		NÚMERO: 233	
COMP.:	BAIRRO: Parque dos Camargos	CIDADE: BARUERI - 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:	210,00	TESTADA - (cf) m	5,00
PROF. EQUIV. (Pe):	42,00		
ACESSIBILIDADE:	Direta	FORMATO:	Irregular
ESQUINA:	Não		
TOPOGRAFIA:	em aclive até 5%		
CONSISTÊNCIA:	seco		
DADOS DA BENFEITORIA			
TIPO DA EDIFICAÇÃO:	Casa	USO DA EDIFICAÇÃO:	Residencial
ÁREA CONSTRUÍDA:	130,00	M²	
PADRÃO CONSTR.:	casa econômico	CONSERVAÇÃO: e - reparos simples	
COEF. PADRÃO:	0,786	IDADE REAL:	30 anos
COEF. DE DEPRECIACÃO (k):	0,655	CUSTO BASE (R\$): 2.053,66	
VAGAS:	2	PAVIMENTOS:	
VALOR CALCULADO (R\$):	137.447,15	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\$):	585.000,00
VALOR LOCAÇÃO (R\$):	0,00		
IMOBILIÁRIA:	Imóveis Camilo Ltda		
CONTATO:		TELEFONE: (11)-972043642	
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:	0,11	FT ADICIONAL 06: 0,00
TOPOGRAFIA Ft:	-0,16	
		VALOR UNITÁRIO: 1.852,63
		HOMOGENEIZAÇÃO: 1.762,67
		VARIAÇÃO: 0,9514
		VARIAÇÃO AVALIANDO: 1,0005



ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO			
DADOS DA FICHA 3			
NÚMERO DA PESQUISA : BARUERI - SP - 2025		☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 19/05/2025	
SETOR : 1	QUADRA :	ÍNDICE DO LOCAL : 0,00	CHAVE GEOGRÁFICA :
DADOS DA LOCALIZAÇÃO			
ENDEREÇO : Parque das Nações - Barueri		NÚMERO : SN	
COMP.:	BAIRRO : Parque dos Camargos	CIDADE : BARUERI - SP	
CEP :	UF : SP		
DADOS DA REGIÃO			
MELHORAMENTOS :			
☒ PAVIMENTAÇÃO ☒ REDE DE COLETA DE ESGOTO ☒ REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA			
☒ REDE DE GÁS ☒ REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA ☒ TV A CABO			
DADOS DO TERRENO			
ÁREA (Ar) m²:	125,00	TESTADA - (cf) m	5,00
PROF. EQUIV. (Pe) :	25,00	ACCESSIBILIDADE :	Direta
FORMATO :	Regular	ESQUINA :	Não
TOPOGRAFIA :	plano		
CONSISTÊNCIA :	seco		
SEM CONSTRUÇÃO			

FATORES ADICIONAIS

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

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta	VALOR VENDA (R\$) : 290.000,00	VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00
IMOBILIÁRIA :	MaxLider Construtora Imobiliária	
CONTATO :		TELEFONE : (11)-41981099
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 :	-0,20	
		VALOR UNITÁRIO : 2.088,00
		HOMOGENEIZAÇÃO : 1.670,40
		VARIAÇÃO : 0,8000
		VARIAÇÃO AVALIANDO : 1,0004



Avaliações e Perícias de Engenharia

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO			
DADOS DA FICHA 4			
NÚMERO DA PESQUISA : BARUERI - SP - 2025		☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 19/05/2025	
SETOR : 1	QUADRA :	ÍNDICE DO LOCAL : 0.00	CHAVE GEOGRÁFICA :
DADOS DA LOCALIZAÇÃO			
ENDEREÇO : Parque dos Camargos - Barueri		NÚMERO : SN	
COMP.:	BAIRRO : Parque dos Camargos	CIDADE : BARUERI - SP	
CEP :	UF : SP		
DADOS DA REGIÃO			
MELHORAMENTOS :			
☒ PAVIMENTAÇÃO ☒ REDE DE COLETA DE ESGOTO ☒ REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA			
☒ REDE DE GÁS ☒ REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA ☒ TV A CABO			
DADOS DO TERRENO			
ÁREA (Ar) m²:	125,00	TESTADA - (cf) m	5,00
PROF. EQUIV. (Pe):	25,00		
ACESSIBILIDADE :	Direta	FORMATO :	Regular
ESQUINA :	Não		
TOPOGRAFIA :	em alicive até 5%		
CONSISTÊNCIA :	seco		
DADOS DA BENFEITORIA			
TIPO DA EDIFICAÇÃO : Casa	USO DA EDIFICAÇÃO : Residencial	ÁREA CONSTRUÍDA :	116,00 M²
PADRÃO CONSTR.: casa econômico	CONSERVAÇÃO : e - reparos simples		
COEF. PADRÃO:	0,786	IDADE REAL : 25 anos	COEF.DE DEPRECIACÃO (K): 0,696
CUSTO BASE (R\$):	2.053,66		
VAGAS : 1	PAVIMENTOS : 1		
VALOR CALCULADO (R\$):	130.322,17	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\$) : 350.000,00	VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00	
IMOBILIÁRIA :	DPaula Imóveis		
CONTATO :	TELEFONE : (11)-32158000		
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 :	-0,16	
		VALOR UNITÁRIO : 1.477,42
		HOMOGENEIZAÇÃO : 1.244,15
		VARIAÇÃO : 0,8421
		VARIAÇÃO AVALIANDO : 1,0006



Avaliações e Perícias de Engenharia

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO			
DADOS DA FICHA 5			
NÚMERO DA PESQUISA : BARUERI - SP - 2025		☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 19/05/2025	
SETOR : 1	QUADRA :	ÍNDICE DO LOCAL : 0,00	CHAVE GEOGRÁFICA :
DADOS DA LOCALIZAÇÃO			
ENDEREÇO : Parque dos Camargos - Barueri		NÚMERO : SN	
COMP. :	BAIRRO : Parque dos Camargos	CIDADE : BARUERI - SP	
CEP :	UF : SP		
DADOS DA REGIÃO			
MELHORAMENTOS :			
☒ PAVIMENTAÇÃO ☒ REDE DE COLETA DE ESGOTO ☒ REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA			
☒ REDE DE GÁS ☒ REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA ☒ TV A CABO			
DADOS DO TERRENO			
ÁREA (Ar) m²:	125,00	TESTADA - (cf) m	5,00
PROF. EQUIV. (Pe):			25,00
ACESSIBILIDADE:	Direta	FORMATO:	Regular
ESQUINA:			Não
TOPOGRAFIA:	plano		
CONSISTÊNCIA:	seco		
DADOS DA BENFEITORIA			
TIPO DA EDIFICAÇÃO:	Casa	USO DA EDIFICAÇÃO:	Residencial
ÁREA CONSTRUÍDA:			200,00 m²
PADRÃO CONSTR.:	casa simples (-)	CONSERVAÇÃO:	e - reparos simples
COEF. PADRÃO:	0,912	IDADE REAL:	30 anos
COEF. DE DEPRECIACÃO (k):	0,655	CUSTO BASE (R\$):	2.053,66
VAGAS:	1	PAVIMENTOS:	2
VALOR CALCULADO (R\$):	245.354,87	VALOR ARBITRADO (R\$):	0,00
FATORES ADICIONAIS			
ADICIONAL 01:	1,00	ADICIONAL 02:	1,00
ADICIONAL 03:		ADICIONAL 04:	1,00
ADICIONAL 05:	1,00	ADICIONAL 06:	1,00
DADOS DA TRANSAÇÃO			
NATUREZA:	Oferta	VALOR VENDA (R\$):	500.000,00
VALOR LOCAÇÃO (R\$):			0,00
IMOBILIÁRIA:	DPaula Imóveis		
CONTATO:		TELEFONE:	(11)-32158000
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 :	-0,20	
		VALOR UNITÁRIO : 1.637,16
		HOMOGENEIZAÇÃO : 1.309,73
		VARIAÇÃO : 0,8000
		VARIAÇÃO AVALIANDO : 1,0005



ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO			
DADOS DA FICHA 6			
NÚMERO DA PESQUISA : BARUERI - SP - 2025		☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 19/05/2025	
SETOR : 1	QUADRA :	ÍNDICE DO LOCAL : 0,00	CHAVE GEOGRÁFICA :
DADOS DA LOCALIZAÇÃO			
ENDEREÇO : Parque dos Camargos - Barueri		NÚMERO : SN	
COMP.:	BAIRRO : Parque dos Camargos	CIDADE : BARUERI - SP	
CEP :	UF : SP		
DADOS DA REGIÃO			
MELHORAMENTOS :			
☒ PAVIMENTAÇÃO ☒ REDE DE COLETA DE ESGOTO ☒ REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA			
☒ REDE DE GÁS ☒ REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA ☒ TV A CABO			
DADOS DO TERRENO			
ÁREA (Ar) m²:	125,00	TESTADA - (ct) m	5,00
ACESSIBILIDADE:	Direta	FORMATO :	Regular
TOPOGRAFIA:	plano	ESQUINA :	Não
CONSISTÊNCIA :	seco		
DADOS DA BENFEITORIA			
TIPO DA EDIFICAÇÃO :	Casa	USO DA EDIFICAÇÃO :	Residencial
PADRÃO CONSTR.: casa econômico		ÁREA CONSTRUÍDA :	196,00 M²
COEF. PADRÃO: 0,786		IDADE REAL : 35 anos	CONSERVAÇÃO : c - regular
COEF. DE DEPRECIAÇÃO (K): 0,687		CUSTO BASE (R\$): 2.053,66	
VAGAS : 2	PAVIMENTOS : 2		
VALOR CALCULADO (R\$):	217.352,13	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\$): 450.000,00	VALOR LOCAÇÃO (R\$): 0,00	
IMOBILIÁRIA :	AJJ Imóveis Administração		
CONTATO :		TELEFONE : (11)-998398000	
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 :	-0,20	
		VALOR UNITÁRIO : 1.501,18
		HOMOGENEIZAÇÃO : 1.200,95
		VARIAÇÃO : 0,8000
		VARIAÇÃO AVALIANDO : 1,0005



ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO			
DADOS DA FICHA 7			
NÚMERO DA PESQUISA : BARUERI - SP - 2025		☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 19/05/2025	
SETOR : 1	QUADRA :	ÍNDICE DO LOCAL : 0,00	CHAVE GEOGRÁFICA :
DADOS DA LOCALIZAÇÃO			
ENDEREÇO : Parque dos Camargos - Barueri		NÚMERO : SN	
COMP.:	BAIRRO : Parque dos Camargos	CIDADE : BARUERI - 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:	126,00	TESTADA - (cf) m	5,65
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\$): 280.000,00	VALOR LOCAÇÃO (R\$): 0,00	
IMOBILIÁRIA :	Nunes Imóveis		
CONTATO :		TELEFONE : (11)-41981099	
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 :	-0,20		
		VALOR UNITÁRIO :	2.000,00
		HOMOGENEIZAÇÃO :	1.603,19
		VARIAÇÃO :	0,8016
		VARIAÇÃO AVALIANDO :	1,0004



ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO			
DADOS DA FICHA 8			
NÚMERO DA PESQUISA : BARUERI - SP - 2025		☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 19/05/2025	
SETOR : 1	QUADRA :	ÍNDICE DO LOCAL : 0,00	CHAVE GEOGRÁFICA :
DADOS DA LOCALIZAÇÃO			
ENDEREÇO : Rua Amélia		NÚMERO : 236	
COMP.:	BAIRRO : Parque dos Camargos	CIDADE : BARUERI - SP	
CEP :	UF : SP		
DADOS DA REGIÃO			
MELHORAMENTOS :			
☒ PAVIMENTAÇÃO ☒ REDE DE COLETA DE ESGOTO ☒ REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA			
☒ REDE DE GÁS ☒ REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA ☒ TV A CABO			
DADOS DO TERRENO			
ÁREA (Ar) m²:	125,00	TESTADA - (ct) m	5,00
ACESSIBILIDADE :	Direta	FORMATO :	Regular
TOPOGRAFIA :	caído para os fundos de 5% até 10%		
CONSISTÊNCIA :	seco		
DADOS DA BENFEITORIA			
TIPO DA EDIFICAÇÃO : Casa	USO DA EDIFICAÇÃO : Residencial	ÁREA CONSTRUÍDA :	130,00 M²
PADRÃO CONSTR.: casa simples	CONSERVAÇÃO : c - regular		
COEF. PADRÃO:	1,056	IDADE REAL : 20 anos	COEF.DE DEPRECIACÃO (k): 0,837
CUSTO BASE (R\$): 2.053,66			
VAGAS : 1	PAVIMENTOS : 2		
VALOR CALCULADO (R\$):	235.972,43	VALOR ARBITRADO (R\$):	0,00
FATORES ADICIONAIS			
ADICIONAL 01:	1,00	ADICIONAL 02:	1,00
ADICIONAL 03:	1,00	ADICIONAL 04:	1,00
ADICIONAL 05:	1,00	ADICIONAL 06:	1,00
DADOS DA TRANSAÇÃO			
NATUREZA : Oferta	VALOR VENDA (R\$) : 500.000,00	VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00	
IMOBILIÁRIA :	JRS Imóveis Assessoria Imobiliária		
CONTATO :	TELEFONE : (11)-43269714		
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 :	-0,11	
		VALOR UNITÁRIO : 1.712,22
		HOMOGENEIZAÇÃO : 1.521,97
		VARIAÇÃO : 0,8889
		VARIAÇÃO AVALIANDO : 1,0005



Avaliações e Perícias de Engenharia

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO			
DADOS DA FICHA 9			
NÚMERO DA PESQUISA : BARUERI - SP - 2025		☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 19/05/2025	
SETOR : 1	QUADRA :	ÍNDICE DO LOCAL : 0,00	CHAVE GEOGRÁFICA :
DADOS DA LOCALIZAÇÃO			
ENDEREÇO : Rua Celina		NÚMERO : SN	
COMP.: ao lado do nº 177	BAIRRO : Parque dos Camargos	CIDADE : BARUERI - 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:	155,00	TESTADA - (cf) m	5,00
PROF. EQUIV. (Pe) :	31,00		
ACESSIBILIDADE :	Direta	FORMATO :	Irregular
ESQUINA :	Não		
TOPOGRAFIA :	caído para os fundos de 5% até 10%		
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\$) :	290.000,00	VALOR LOCAÇÃO (R\$) :	0,00
IMOBILIÁRIA :	MaxLider Construtora Imobiliária				
CONTATO :	TELEFONE : (11)-41981099				
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 :	0,04	FT ADICIONAL 06 : 0,00
TOPOGRAFIA Ft :	-0,11	
		VALOR UNITÁRIO : 1.683,87
		HOMOGENEIZAÇÃO : 1.570,80
		VARIAÇÃO : 0,9329
		VARIAÇÃO AVALIANDO : 1,0005



Avaliações e Perícias de Engenharia

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO			
DADOS DA FICHA 10			
NÚMERO DA PESQUISA : BARUERI - SP - 2025		☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 19/05/2025	
SETOR : 1	QUADRA :	ÍNDICE DO LOCAL : 0,00	CHAVE GEOGRÁFICA :
DADOS DA LOCALIZAÇÃO			
ENDEREÇO : Rua Karina		NÚMERO : 349	
COMP.:	BAIRRO : Parque dos Camargos	CIDADE : BARUERI - SP	
CEP :	UF : SP		
DADOS DA REGIÃO			
MELHORAMENTOS :			
☒ PAVIMENTAÇÃO ☒ REDE DE COLETA DE ESGOTO ☒ REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA			
☒ REDE DE GÁS ☒ REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA ☒ TV A CABO			
DADOS DO TERRENO			
ÁREA (Ar) m²:	125,00	TESTADA - (cf) m	5,00
ACESSIBILIDADE:	Direta	FORMATO:	Regular
TOPOGRAFIA:	caído para os fundos até 5%		
CONSISTÊNCIA:	seco		
DADOS DA BENFEITORIA			
TIPO DA EDIFICAÇÃO:	Casa	USO DA EDIFICAÇÃO:	Residencial
ÁREA CONSTRUÍDA:	337,00 M²		
PADRÃO CONSTR.:	casa simples (-)	CONSERVAÇÃO:	d - entre regular e reparos simples
COEF. PADRÃO:	0,912	IDADE REAL:	28 anos
COEF. DE DEPRECIAÇÃO (k):	0,729	CUSTO BASE (R\$):	2.053,66
VAGAS:	2	PAVIMENTOS:	2
VALOR CALCULADO (R\$):	460.130,28	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\$):	750.000,00
IMOBILIÁRIA:	Alves Cardoso Empreendimentos Imobiliários		
CONTATO:	TELEFONE: (11)-38220459		
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 :	-0,16	
		VALOR UNITÁRIO : 1.718,96
		HOMOGENEIZAÇÃO : 1.447,54
		VARIAÇÃO : 0,8421
		VARIAÇÃO AVALIANDO : 1,0005



ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO			
DADOS DA FICHA 11			
NÚMERO DA PESQUISA : BARUERI - SP - 2025		☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 19/05/2025	
SETOR : 1	QUADRA :	ÍNDICE DO LOCAL : 0,00	CHAVE GEOGRÁFICA :
DADOS DA LOCALIZAÇÃO			
ENDEREÇO : Rua Mississippi		NÚMERO : 255	
COMP.:	BAIRRO : Parque dos Camargos	CIDADE : BARUERI - 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:	200,00	TESTADA - (cf) m	5,00
ACESSIBILIDADE:	Direta	FORMATO :	Irregular
TOPOGRAFIA :	em aclive até 5%		
CONSISTÊNCIA :	seco		
DADOS DA BENFEITORIA			
TIPO DA EDIFICAÇÃO : Casa	USO DA EDIFICAÇÃO : Residencial	ÁREA CONSTRUÍDA :	127,00 M²
PADRÃO CONSTR.: casa simples	CONSERVAÇÃO : d - entre regular e reparos simples		
COEF. PADRÃO:	1,056	IDADE REAL : 30 anos	COEF.DE DEPRECIACÃO (k): 0,710
VAGAS : 2	PAVIMENTOS : 2	CUSTO BASE (R\$): 2.053,66	
VALOR CALCULADO (R\$):	195.548,52	VALOR ARBITRADO (R\$):	0,00
FATORES ADICIONAIS			
ADICIONAL 01:	1,00	ADICIONAL 02:	1,00
ADICIONAL 04:	1,00	ADICIONAL 05:	1,00
		ADICIONAL 03:	1,00
		ADICIONAL 06:	1,00
DADOS DA TRANSAÇÃO			
NATUREZA : Oferta	VALOR VENDA (R\$): 575.000,00	VALOR LOCAÇÃO (R\$): 0,00	
IMOBILIÁRIA :	Lucarelli Imóveis		
CONTATO :	TELEFONE : (11)-43753209		
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 :	0,10	FT ADICIONAL 06 : 0,00
TOPOGRÁFICA Ft :	-0,16	
		VALOR UNITÁRIO : 1.609,76
		HOMOGENEIZAÇÃO : 1.514,24
		VARIAÇÃO : 0,9407
		VARIAÇÃO AVALIANDO : 1,0005



ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO			
DADOS DA FICHA 12			
NÚMERO DA PESQUISA : BARUERI - SP - 2025		☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 19/05/2025	
SETOR : 1	QUADRA :	ÍNDICE DO LOCAL : 0,00	CHAVE GEOGRÁFICA :
DADOS DA LOCALIZAÇÃO			
ENDEREÇO : Rua Sena		NÚMERO : 1008	
COMP.:	BAIRRO : Parque dos Camargos	CIDADE : BARUERI - SP	
CEP :	UF : SP		
DADOS DA REGIÃO			
MELHORAMENTOS :			
☒ PAVIMENTAÇÃO ☒ REDE DE COLETA DE ESGOTO ☒ REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA			
☒ REDE DE GÁS ☒ REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA ☒ TV A CABO			
DADOS DO TERRENO			
ÁREA (Ar) m²:	125,00	TESTADA - (cf) m	5,00
PROF. EQUIV. (Pe):			25,00
ACESSIBILIDADE:	Direta	FORMATO:	Regular
ESQUINA:			Não
TOPOGRAFIA:	plano		
CONSISTÊNCIA:	seco		
DADOS DA BENFEITORIA			
TIPO DA EDIFICAÇÃO:	Casa	USO DA EDIFICAÇÃO:	Residencial
ÁREA CONSTRUIDA:			200,00 M²
PADRÃO CONSTR.:	casa simples (-)	CONSERVAÇÃO:	e - reparos simples
COEF. PADRÃO:	0,912	IDADE REAL:	28 anos
COEF. DE DEPRECIAÇÃO (k):	0,672	CUSTO BASE (R\$):	2.053,66
VAGAS:	2	PAVIMENTOS:	2
VALOR CALCULADO (R\$):	251.722,86	VALOR ARBITRADO (R\$):	0,00
FATORES ADICIONAIS			
ADICIONAL 01:	1,00	ADICIONAL 02:	1,00
ADICIONAL 03:		ADICIONAL 04:	1,00
ADICIONAL 05:	1,00	ADICIONAL 06:	1,00
DADOS DA TRANSAÇÃO			
NATUREZA:	Oferta	VALOR VENDA (R\$):	550.000,00
VALOR LOCAÇÃO (R\$):			0,00
IMOBILIÁRIA:	Benevolos Imóveis		
CONTATO:		TELEFONE:	(11)-48167135
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 :	-0,20	
		VALOR UNITÁRIO : 1.946,22
		HOMOGENEIZAÇÃO : 1.556,97
		VARIAÇÃO : 0,8000
		VARIAÇÃO AVALIANDO : 1,0004



Avaliações e Perícias de Engenharia

MODELO DE ESTATÍSTICA DESCRITIVA

DESCRIÇÃO: Rua Gisele, 260

DATA: 19/05/2025

FATOR OFERTA/TRANSAÇÃO: 0,9

EDIFICAÇÃO VALORES DE VENDA: IBAPE-SP - 2025 - SAO PAULO - SP

OBSERVAÇÃO:

Matrícula nº 78.878 - CRI Barueri - SP

Insc. Imobiliária: 23124.52.51.0536.00.000.1

ZONA DE AVALIAÇÃO

Descrição da Zona de Avaliação: RESIDENCIAL HORIZONTAL POPULAR

Fr	f	Ce	Pmi	Pma	p	Ar	Fa	A Min
5,00	1,00	1,00	15,00	30,00	1,00	125,00	0,20	100,00

FATORES

FATOR	ÍNDICE
☒ Localização	1,00
☐ Testada	5,00
☐ Profundidade	
☐ Frentes Múltiplas	Não
☒ Área	
☒ Topografia	caldo para os fundos de 10% até 20%
☒ Consistência	seco

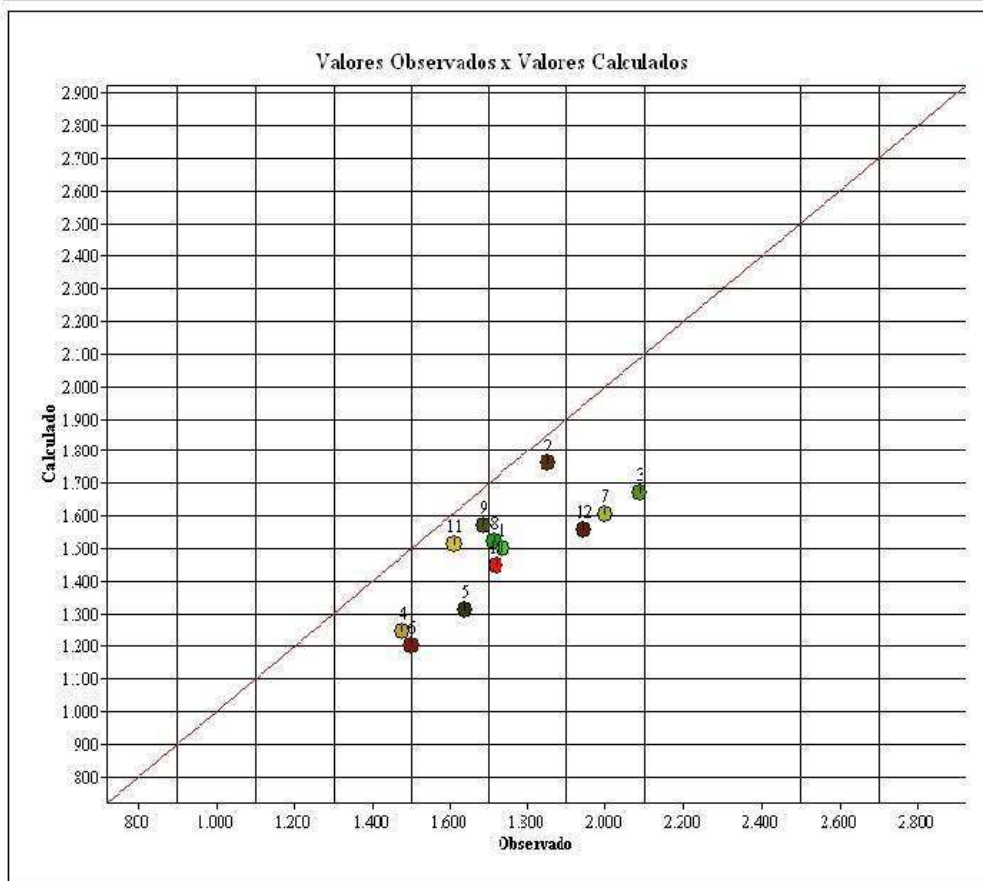
MATRIZ DE UNITÁRIOS

Núm.	Endereço	Valor Unitário	Homogeneização	Variação Paradigma	Variação Avaliando
☒ 1	Avenida Alberto Ruffolo, 305	1.735,72	1.501,45	0,8650	1,0005
☒ 2	Avenida Amália, 233	1.852,63	1.762,67	0,9514	1,0005
☒ 3	Parque das Nações - Barueri, SN	2.088,00	1.670,40	0,8000	1,0004
☒ 4	Parque dos Camargos - Barueri, SN	1.477,42	1.244,15	0,8421	1,0006
☒ 5	Parque dos Camargos - Barueri, SN	1.637,16	1.309,73	0,8000	1,0005
☒ 6	Parque dos Camargos - Barueri, SN	1.501,18	1.200,95	0,8000	1,0005
☒ 7	Parque dos Camargos - Barueri, SN	2.000,00	1.603,19	0,8016	1,0004
☒ 8	Rua Amélia, 236	1.712,22	1.521,97	0,8889	1,0005
☒ 9	Rua Celina, SN	1.683,87	1.570,80	0,9329	1,0005
☒ 10	Rua Karina, 349	1.718,96	1.447,54	0,8421	1,0005
☒ 11	Rua Mississippi, 255	1.609,76	1.514,24	0,9407	1,0005
☒ 12	Rua Sena, 1008	1.946,22	1.556,97	0,8000	1,0004

ADERÊNCIA

Núm.	Observado	Calculado
1	1.735,72	1.501,45
2	1.852,63	1.762,67
3	2.088,00	1.670,40
4	1.477,42	1.244,15
5	1.637,16	1.309,73
6	1.501,18	1.200,95
7	2.000,00	1.603,19
8	1.712,22	1.521,97
9	1.683,87	1.570,80
10	1.718,96	1.447,54
11	1.609,76	1.514,24
12	1.946,22	1.556,97

GRÁFICO DE DISPERSÃO



APRESENTAÇÃO DOS RESULTADOS

DADOS DO AVALIANDO

Tipo : Terreno

Local : Rua Gisele 260 Parque dos Camargos BARUERI - SP

Data : 19/05/2025

Cliente : Avaliação

Área m² : 132,75

Modalidade : Venda

Distribuição espacial



VALORES UNITÁRIOS

Média Unitários : 1.746,93

Desvio Padrão : 190,99

- 30% : 1.222,85

+ 30% : 2.271,01

Coeficiente de Variação : 10,9300

VALORES HOMOGENEIZADOS

Média Unitários : 1.492,01

Desvio Padrão : 168,07

- 30% : 1.044,40

+ 30% : 1.939,61

Coeficiente de Variação : 11,2600

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

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

FORMAÇÃO DOS VALORES

MÉDIA SANEADA (R\$): 1.492,01

TESTADA: 0,0000

FRENTES MÚLTIPAS: 0,0000

VALOR UNITÁRIO (R\$/m²): 1.510,06000

PROFUNDIDADE: 0,0000

FATOR ÁREA: 0,0100

VALOR TOTAL (R\$): 200.460,95

INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Paradigma

INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Avaliando

INTERVALO MÍNIMO : 1.425,88

INTERVALO MÍNIMO : 1.434,92

INTERVALO MÁXIMO : 1.558,14

INTERVALO MÁXIMO : 1.585,20

GRAU DE PRECISÃO

GRAU DE PRECISÃO: III

4.2 - AVALIAÇÃO DAS BENFEITORIAS

Considerando-se que a construção se enquadra na seguinte classificação: "2.2.3 - Casa Padrão Econômico", limite mínimo, segundo a Tabela de Classificação das Edificações e Tipologia Construtiva, temos:

Valor Unitário Adotado: 0,919 x R8-N

$V_u = 0,919 \times R\$ 2.053,66/m^2 = R\$ 1.887,31/m^2$

Área Construída: 413,57m²

Idade aparente: 35 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 = 413,57 m²;

V_u = valor unitário = R\$ 1.887,31/m²;

R = valor residual = 0,20;

X = Idade = 35 anos;

Ir = Vida Referencial = 70 anos;

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

$$K = 0,2963.$$

Substituindo e calculando:

$$VB = 413,57 \text{ m}^2 \times \text{R\$ } 1.887,31/\text{m}^2 \times (0,20 + 0,2963 \times (1 - 0,20))$$

$$\underline{VB = \text{R\$ } 341.124,93}$$

4.3 - DEPRECIAÇÃO POR FALTA DE REGULARIZAÇÃO PERANTE A MUNICIPALIDADE

Considerando-se que a edificação não se encontra regularizada perante os órgãos públicos competentes, será considerada a depreciação de 30%, conforme segue:

$$VB = \text{R\$ } 341.124,93 \times 0,70 = \underline{\text{R\$ } 238.787,45}$$

Ou, em números redondos:

VALOR TOTAL DAS BENFEITORIAS:

R\$ 239.000,00

(duzentos e trinta e nove mil reais)

Base: MAIO / 2025

4.4 - VALOR TOTAL DO IMÓVEL 2

Será dado através da soma das parcelas anteriormente calculadas, através da seguinte expressão:

$$VI = VT + VB$$

$$VI = R\$ 200.000,00 + R\$ 239.000,00 =$$

$$R\$ 439.000,00$$

(quatrocentos e trinta e nove mil reais)

Base: MAIO / 2025

V - CONCLUSÃO

Conforme cálculos efetuados no conteúdo do presente Laudo de Avaliação, os valores de mercado dos imóveis a seguir descritos, nos termos dos **AUTOS DA AÇÃO DE CUMPRIMENTO DE SENTENÇA**, requerida por **CLEUZA DOS SANTOS DO NASCIMENTO**, em face de **JOABIAS BERTO DO NASCIMENTO**, correspondem a:

VALOR DO IMÓVEL (1):

Matrícula nº 133.860, do Cartório de Registro de Imóveis de Barueri - SP

Rua Amélia, nº(s) 207/211, Parque dos Camargos, Barueri - SP

R\$ 623.000,00

(seiscentos e vinte e três mil reais)

MAIO / 2025

VALOR DO IMÓVEL (2):

Matrícula nº 133.860, do Cartório de Registro de Imóveis de Barueri - SP

Rua Gisele, nº 260, Parque dos Camargos, Barueri - SP

R\$ 439.000,00

(quatrocentos e trinta e nove mil reais)

MAIO / 2025

VI - QUESITOS AUTORA (FLS. 891/893)

- Imóvel 1 - Rua Amélia, nº(s) 207/211

1. Informe o Sr. Perito a área total do terreno

Resposta: Trata-se de terreno urbano, medindo 10,00 metros para a Rua Amélia, 25,00 metros de ambos os lados, tendo nos fundos a mesma largura da frente, encerrando a área total de 250,00 metros quadrados, matriculado no Cartório de Registro de Imóveis de Barueri, sob nº 133.860

2. Informe o Sr. Perito se há casas edificadas no quintal;

Resposta: Sim. Conforme verificado in loco, existem casas edificadas no terreno.

3. Informe o Sr. Perito quantas casas foram edificadas no quintal;

Resposta: Conforme verificado in loco, sobre o terreno acima descrito, existem edificadas 4 (quatro) casas, com características de uso residencial.

4. Informe o Sr. Perito quantos m² possui cada casa edificada no quintal;

Resposta:

- Casa 1, com área construída de 43,74 m².
- Casa 2, com área construída de 46,61 m².
- Casa 3, com área construída homogeneizada de 50,56 m².
- Casa 4, com área construída homogeneizada de 46,14 m².

5. Informe o Sr. Perito a somatória total, em m², de todas das casas edificadas no quintal;

Resposta: A área total construída é de 187,05 m², conforme medições efetuadas in loco.

6. Informe o Sr. perito quantos cômodos possui cada uma das casas edificadas no quintal;

Resposta: Casa 1, com acesso pelo nº 211, localizada no pavimento térreo, contendo: recuo frontal (acesso), dois dormitórios, banheiro, cozinha e área de serviço.

Casa 2, com acesso pelo nº 207, localizada no pavimento térreo, contendo: hall de circulação frontal (acesso), dois dormitórios (sendo uma suíte), banheiro, cozinha e área de serviço

Casa 3, com acesso pelo nº 207, localizada no pavimento superior, contendo: área coberta (acesso), um dormitório, banheiro e cozinha.

Casa 4, com acesso pelo nº 207, localizada no pavimento superior, contendo: área coberta (acesso), um dormitório, banheiro, cozinha e área de serviço.

7. Informe o Sr. Perito quantas casas estão ocupadas;

Resposta: Conforme constatado in loco, todas as casas se encontram ocupadas por terceiros.

8. Informe o Sr. Perito se as casas edificadas no quintal estão sendo alugadas;

Resposta: Sim.

9. Informe o Sr. Perito qual o valor do aluguel de cada uma das casas edificadas no quintal;

Resposta: O valor do aluguel, associado a uma pessoa identificável, passa a ser informação pessoal, e seu uso, armazenamento ou compartilhamento deve respeitar os princípios e obrigações da Lei Geral de Proteção de Dados. A divulgação pública de valor de aluguel com nome do inquilino sem consentimento, viola a lei.

10. Informe o Sr. Perito qual o valor de mercado do imóvel (todo) levando em consideração suas características bem como dos valores auferidos pelos aluguéis;

Resposta: O valor de mercado para venda, apurado no presente Laudo, para o imóvel situado na Rua Amélia, nº(s) 207/211 é de R\$ 623.000,00 (seiscentos e vinte e três mil reais). O valor locativo do imóvel não é objeto da presente ação.

- Imóvel 2 - Rua Gisele, nº 260

1. Informe o Sr. Perito a área total do terreno

Resposta: Trata-se de terreno urbano, medindo 5,00 metros para a Rua Gisele, profundidade equivalente de 26,55 metros, encerrando a

área total de 132,75 metros quadrados, matriculado no Cartório de Registro de Imóveis de Barueri, sob nº 78.878.

2. Informe o Sr. Perito se há casas edificadas no quintal;

Resposta: *Sim. Conforme verificado in loco, existem casas edificadas no terreno.*

3. Informe o Sr. Perito quantas casas foram edificadas no quintal;

Resposta: *Conforme verificado in loco, sobre o terreno acima descrito, existem edificadas 8 (oito) casas, com características de uso residencial.*

4. Informe o Sr. Perito quantos m² possui cada casa edificada no quintal;

Resposta: *Conforme mencionado no item 2.2.2 do presente Laudo, as vistorias internas das casas foram comprometidas devido a ausência dos inquilinos. O Sr. Joabias informou que não possuía a chave das casas, não sendo possível franquear o acesso as mesmas.*

Desta forma, a perícia efetuou medidas externas, sendo possível ter uma base da área construída ocupada por cada casa.

- Casa 1 - fechada - com área construída aproximada 36,36 m².

- Casa 2 - fechada - com área construída aproximada 33,60 m².

- Casa 3, franqueada pelo Sr. Joabias, com área construída de 117,41 m².

- Casa 4, fechada - com área construída aproximada 25,48 m².

- Casa 5, fechada - com área construída aproximada 23,11 m².
- Casa 6, fechada - com área construída aproximada 27,75 m².
- Casa 7, franqueada pelo Sr. Joabias, com área construída aproximada 26,50 m².
- Casa 8, fechada - com área construída aproximada 50,50 m².

5. Informe o Sr. Perito a somatória total, em m², de todas das casas edificadas no quintal;

Resposta: A somatória das áreas (apenas das casas) é de 340,71 m². Entretanto, as medições efetuadas in loco, englobam também áreas comuns de circulação, encerrando assim a área total construída de 413,57 m², não regularizada perante a municipalidade.

6. Informe o Sr. perito quantos cômodos possui cada uma das casas edificadas no quintal;

Resposta: Conforme mencionado no item 2.2.2 do presente Laudo, as vistorias internas das casas foram comprometidas devido a ausência dos inquilinos. Portanto, não é possível descrever as divisões internas das casas 1, 2, 4, 5, 6 e 8.

Casa 3, localizada no 2º pavimento superior, contendo: dois dormitórios, sala, banheiro social, cozinha, área de circulação, sanitário, área de serviço e despejo.

Casa 7, localizada no 4º pavimento superior, contendo: sala/dormitório, cozinha e banheiro.

7. Informe o Sr. Perito quantas casas estão ocupadas;

Resposta: *Conforme constatado in loco, todas as casas se encontram ocupadas por terceiros.*

8. Informe o Sr. Perito se as casas edificadas no quintal estão sendo alugadas;

Resposta: *Sim.*

9. Informe o Sr. Perito qual o valor do aluguel de cada uma das casas edificadas no quintal;

Resposta: *O valor do aluguel, associado a uma pessoa identificável, passa a ser informação pessoal, e seu uso, armazenamento ou compartilhamento deve respeitar os princípios e obrigações da Lei Geral de Proteção de Dados. A divulgação pública de valor de aluguel com nome do inquilino sem consentimento, viola a lei.*

10. Informe o Sr. Perito qual o valor de mercado do imóvel (todo) levando em consideração suas características bem como dos valores auferidos pelos aluguéis;

Resposta: *O valor de mercado para venda, apurado no presente Laudo, para o imóvel situado na Rua Gisele, nº 260 é de R\$ 439.000,00 (quatrocentos e trinta e nove mil reais). O valor locativo do imóvel não é objeto da presente ação.*

VII - ENCERRAMENTO

Dando por terminado o seu trabalho, mandou datilografar o presente **LAUDO**, que se compõe de 172 (cento e setenta e duas) 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.

Barueri, 20 de maio de 2025.



WALMIR PEREIRA MODOTTI
CREA 128.880/D