

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 1ª VARA
CÍVEL DA COMARCA DE SANTANA DE PARNAÍBA - ESTADO DE SÃO
PAULO

AUTOS Nº: 1003140-87.2023.8.26.0529

WALMIR PEREIRA MODOTTI, Engenheiro, Perito
Judicial, nomeado nos AUTOS DA CARTA PRECATÓRIA, requerida pelo
ESPÓLIO DE MARIA ANNUNCIÇÃO FERNANDES PARRA, em face de CASA
DE CARNES EUROPA LTDA. ME, dando por terminados seus estudos, diligências
e vistorias, vem apresentar suas conclusões, expressas no seguinte LAUDO em
anexo, pelo qual chegou aos valores de mercado, expressos em resumo a seguir,
para os imóveis situados na: Alameda Apucarana, nº 343, Alphaville 12,
Santana de Parnaíba - SP.

Termos em que,
P. Deferimento.

Santana de Parnaíba, 17 de junho de 2024.



WALMIR PEREIRA MODOTTI
CREA 128.880/D

RESUMO

VALOR TOTAL DO IMÓVEL:

Matrícula nº 93.528, do 1º Cartório de Registro de Imóveis de Barueri/SP

Alameda Apucarana, nº 343 - Alphaville 12 - Santana de Parnaíba - SP

R\$ 2.162.600,00

(dois milhões, cento e sessenta e dois mil e seiscentos reais)

Base: JUNHO / 2024



Vista do imóvel avaliando.

I - OBSERVAÇÕES PRELIMINARES:

O objetivo do presente Laudo é a determinação dos valores de mercado para os imóveis a seguir descritos, nos termos da R. Sentença de fls. 94, **AUTOS DA CARTA PRECATÓRIA**, requerida pelo **ESPÓLIO DE MARIA ANNUNCIÇÃO FERNANDES PARRA**, em face de **CASA DE CARNES EUROPA LTDA. ME**, em curso na 1ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE SANTANA DE PARNAÍBA, autos nº 1003140-87.2023.8.26.0529:

UM TERRENO, constituído pelo LOTE Nº 8 da QUADRA Nº 16, do loteamento denominado ALPHAVILLE RESIDENCIAL 12, NO Município de SANTANA DE PARNAÍBA da Comarca de Barueri, Estado de São Paulo, com a área total de 513,82m², medindo 16,04 metros de frente para a ALAMEDA APUCARANA 32,69 metros de frente aos fundos pelo lado direito de quem da rua olha para o imóvel, onde confronta com o lote 9, e 31,54 metros da frente aos fundos pelo lado esquerdo, no mesmo sentido, onde confronta com o lote 7, e 16,00 metros nos fundos onde confronta com o lote 24.

Inscrição cadastral: 24362.31.75.0459.00.000.



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. 120/122.

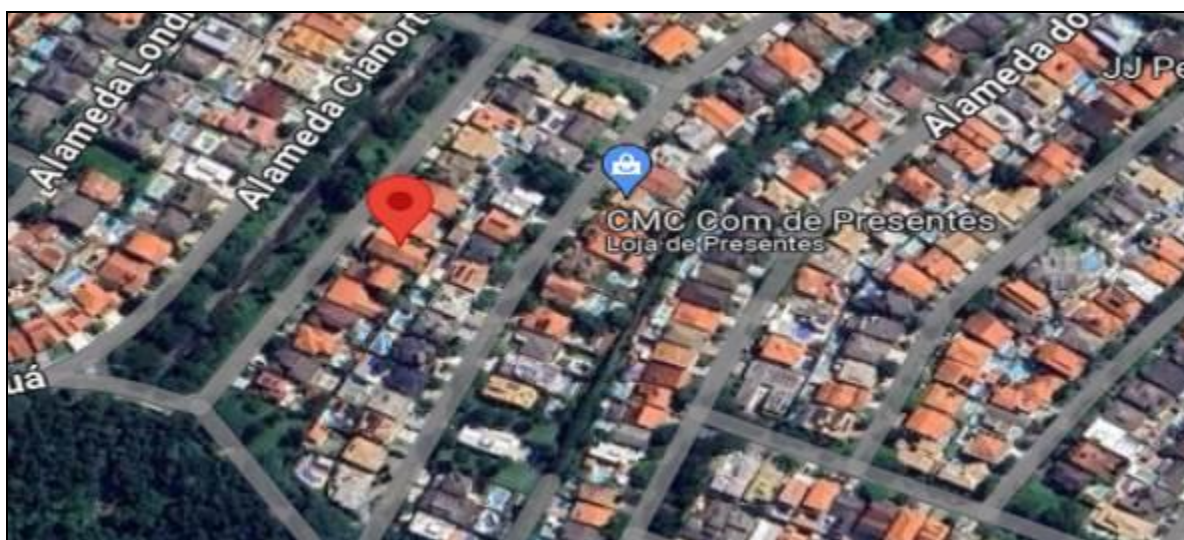
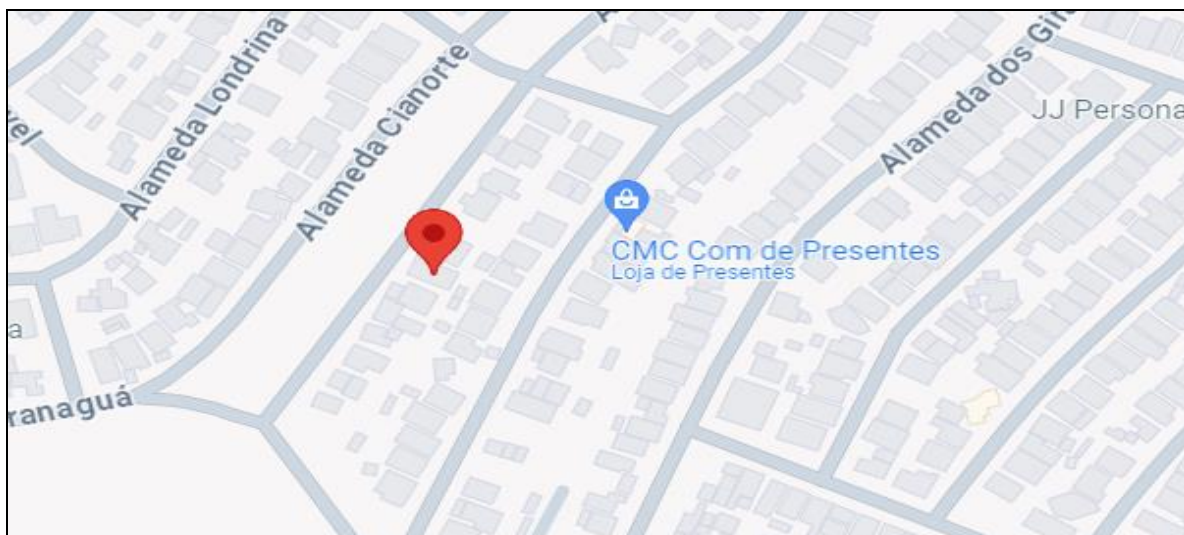
Em diligência no imóvel avaliando, o proprietário, Sr. Marcelino, franqueou o acesso ao imóvel e acompanhou as vistorias.



II.1 - CARACTERÍSTICAS GERAIS DA LOCALIZAÇÃO:

Trata-se de imóvel residencial, consistente de um sobrado residencial, situada na Alameda Apucarana, nº 343, Alphaville 12, Santana de Parnaíba - SP.

A reprodução do mapa da cidade de Santana de Parnaíba, levantada através do Google Maps, e a foto aérea do Google Earth, ilustram a localização do imóvel avaliando:



Legenda: - Localização do imóvel avalindo.

FOTOS 01/02



Vista geral da rua onde localiza o Imóvel Avaliando.

8

II.2 - CADASTRAMENTO SEGUNDO O MAPA FISCAL:

De acordo com o Plano Diretor publicado pela Prefeitura Municipal de Santana de Parnaíba, o Imóvel Avaliando possui a seguinte inscrição imobiliária:

Alameda Apucarana, no 343, Alphaville 12, Santana de Parnaíba, São Paulo (SP)

ZONA: ZRBD-01	
(*)	
INSCRIÇÃO CADASTRAL: 24362.31.75.0459.00.000	

(*) **ZRBD - 01** - Zona residencial de baixa densidade.

4



SECRETARIA MUNICIPAL DE FINANÇAS
Departamento de Receitas Imobiliárias

CERTIDÃO DE VALOR VENAL Nº 19524/2024 - VIA WEB

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

Imóvel : **28378** Inscrição Cadastral : **24362.31.75.0459.00.000**
Endereço : AL APUCARANA 343
Loteamento : ALPHAVILLE RESIDENCIAL 12
Bairro : ALPHAVILLE RESIDENCIAL 12
Quadra/Lote : 16/08
Cidade : SANTANA DE PARNAIBA/SP
CEP : 06539-085

Área do Terreno : 513,82 m²
Área Edificada : 512,90 m²

Proprietário : ESPÓLIO DE JOSE MARIA FELIPE
Compromissário : MARCELINO DO CARMO ALVES

Valor Venal Territorial : 179.136,68
Valor Venal Construção : 536.526,23
Valor Venal Total : 715.662,91

Validade desta Certidão: **30 dia(s) da data de Expedição**

QUINTA-FEIRA, 6 DE JUNHO DE 2024

A autenticidade desta certidão poderá ser confirmada no site da Município de Santana de Parnaíba, passando as seguintes informações:

Inscrição Cadastral : **243623175045900000**
Número de Controle : **30734466263834154**
Data da Emissão : **06/06/2024**
Hora da Emissão : **16:06:44**

8

II.4 - 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.

II.5 - CARACTERÍSTICAS EFETIVAS DA REGIÃO:

O local apresenta características de porções do território da Zona residencial de baixa densidade (ZRBD-01). A ocupação comercial é diversificada ao longo da Av. Yojiro Takaoka e de logradouros circunvizinhos, e a destinação residencial é predominada por condomínios residenciais de médio e alto padrão construtivo.



II.6 - DO TERRENO:

O terreno onde se situa o imóvel possui toda a quadra delimitada pelas ruas anteriormente ilustradas no mapa de localização, e está localizado em condomínio de alto padrão, na cidade de Santana de Parnaíba.

O lote encontra-se posicionado em meio da quadra, possui formato regular, topografia em leve declive, condições no solo e superfície aparentando ser firme e seco, com área total de 513,82m², testada de 16,04m em projeção para Alameda Apucarana e profundidade de 32,69m, e encontra-se matriculado sob nº 93.528, no 1º Cartório de Registro de Imóveis de Cotia/SP.

II.7 - DO CONDOMÍNIO:

Sobre o terreno anteriormente descrito, encontra-se edificado o Condomínio Alphaville Residencial 12 erigido com os devidos recuos previstos por lei, e no mesmo nível da referida via pública.

O Condomínio está localizado em região de classe alta da cidade de Santana de Parnaíba, possui 400 residências, com: salão de festas, espaço gourmet, churrasqueira, brinquedoteca, sala de jogos, academia, campo de futebol, ginásio poliesportivo, quadra de areia, quadra de tênis, pista de skate e parques infantis.



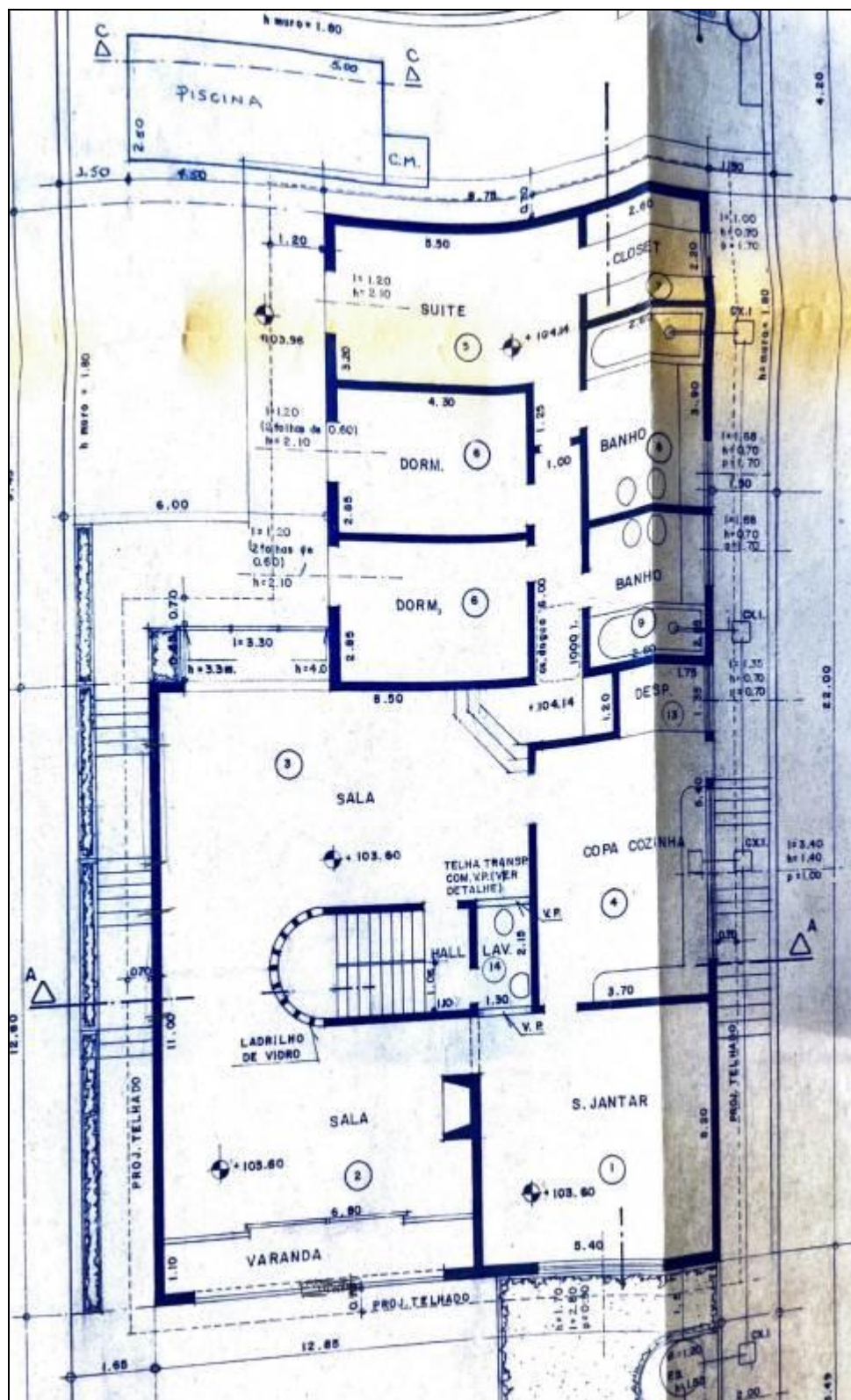
II.8 - BENFEITORIAS:

Sobre o terreno acima descrito, encontra-se uma edificação com características de uso residencial, contendo um sobrado com área total construída de 342,71m² conforme planta aprovado junto a prefeitura local.

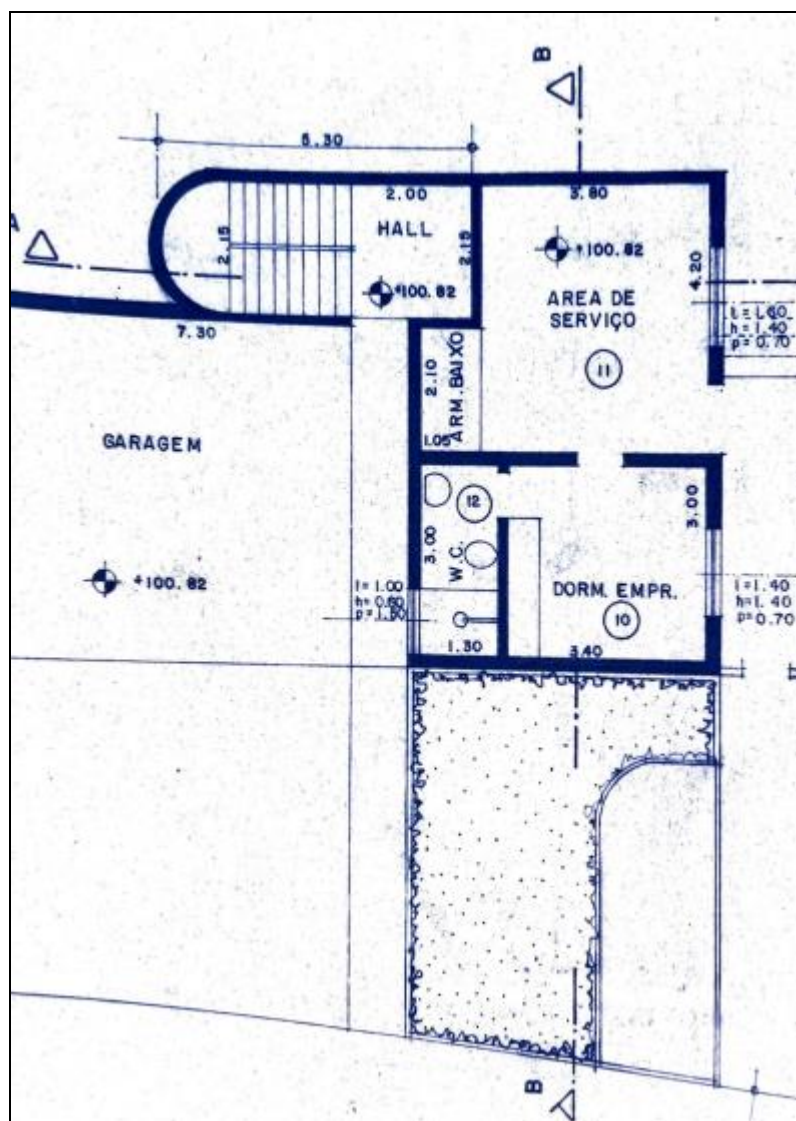
A residência contempla sala de estar e jantar, cozinha, três dormitórios sendo duas suítes, um banheiro social, área de serviço, um dormitório de serviço com banheiro, uma piscina e duas vagas de garagem, com idade física estimada de 30 anos, podendo ser classificada como "1.2.7 - Casa Padrão Fino", limite médio, de acordo com o "Valores de Edificações de Imóveis Urbanos de São Paulo, e enquadra-se na referência "E" - Necessitando de reparos simples.

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

PLANTA



PLANTA



2

Avaliações e Perícias de Engenharia

PLANTA

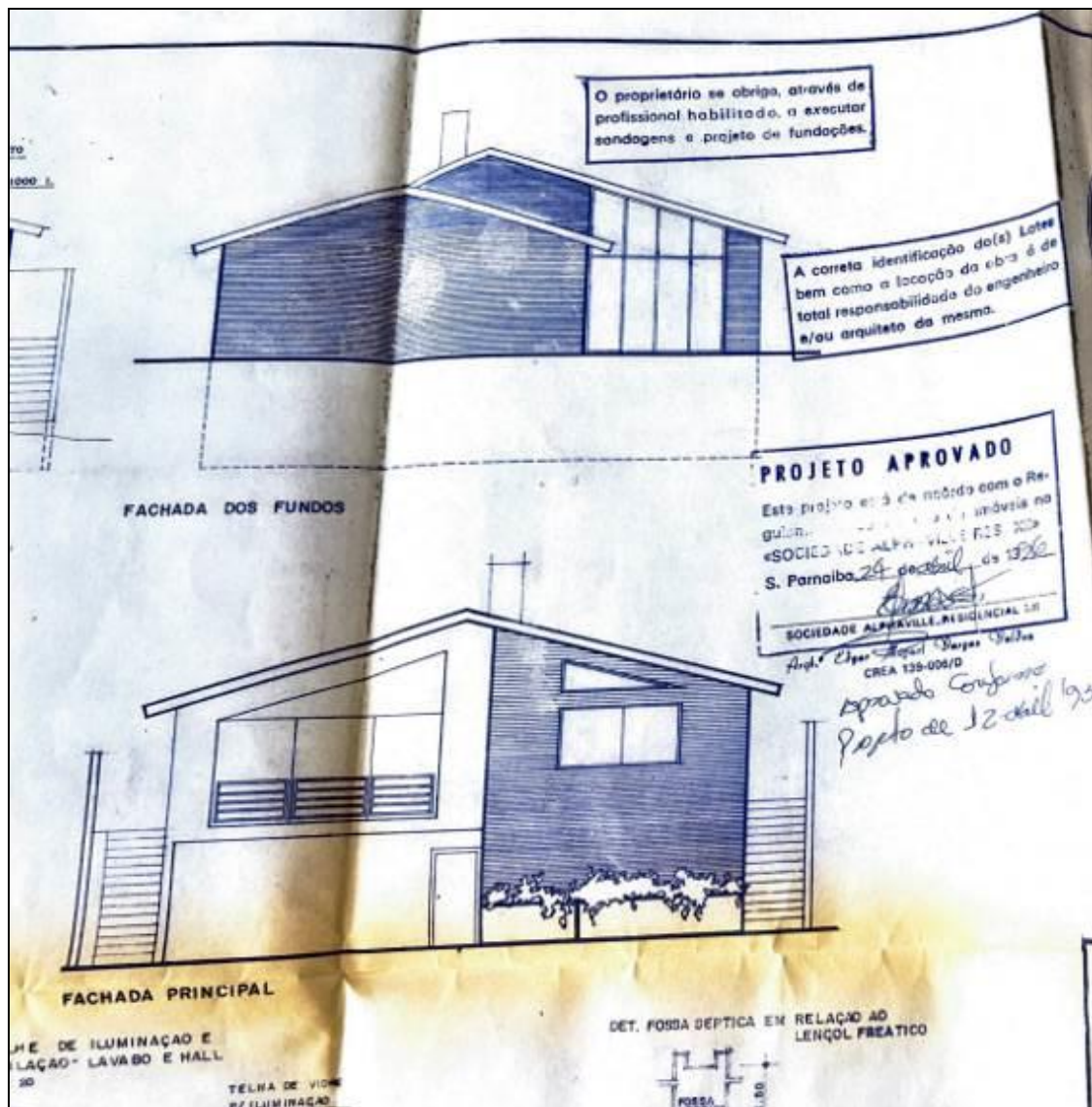


FOTO 03



Vista da fachada do imóvel avaliando.

FOTOS 04/05



Vista da garagem.

FOTOS 06 a 09



8

Avaliações e Perícias de Engenharia



Vista da sala de estar.

FOTOS 10/11



Vista da sala de jantar.

FOTOS 12/13



Vista da cozinha.

8

FOTOS 14/15



Vista do Lavabo.



Vista da escada que dá acesso ao piso superior.

FOTOS 16/17



Vista do dormitório 01.

FOTOS 18/19



Vista da suíte 01.

8

FOTOS 20/23



Vista do dormitório e do closet da suíte principal.



Vista do banheiro da suíte principal.

8

FOTOS 24/25



Vista da área externa.

8

FOTOS 26/27



Vista da área da piscina.

8

II.9 - CRITÉRIOS DE AVALIAÇÃO:- 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 superestimativa por parte das ofertas (elasticidade dos negócios). No caso de transação, não haverá o referido desconto.

Avaliações e Perícias de Engenharia

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.



Qualidade em perícia e avaliações

INSTITUTO MANGUEIRA DE AVALIAÇÃO E PERÍCIA DE ENGENHARIA DE SÃO PAULO
ESTADO DE SÃO PAULO - TRIBUNAL ESTADUAL

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

Tabela I - Grupos I e II

ZONA		Fatores de Ajuste						Características e Recomendações						
		Frente e Profundidade				Múltiplas frentes ou esquinas	Coef. de área	Área de referência do Lote (m²)	Intervalo característico de áreas (m²)	Observações gerais				
		Referências			Expoente do Fator Frente	Expoente do Fator Profundidade								
		Frente de Referência	Prof. Mínima	Prof. Máxima										
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	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 ocupação vertical (incorporações)	4ª Zona Incorporação e Padrão Popular	10 Mínimo	-	-	Não se aplicam		Aplica-se item 10.3.3	Não se aplica dentro do intervalo	2000	≥900 (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 teste superior imediato.			
	5ª Zona Incorporação e Padrão Médio	10 Mínimo	-	-			Aplica-se item 10.3.3		1500	900 - 2.500 (1)*				
	6ª Zona Incorporação e Padrão Alto	10 Mínimo	-	-			Aplica-se item 10.3.3		2500	1.200 - 4.000 (1)*				
Grupo III Zonas de uso comercial ou serviços	7ª Zona Comercial Padrão Popular	5	10	30	0,20	0,50	Item 10.3.3 dentro do intervalo	Não se aplica	100	50 – 200	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	200	200 – 500				
	9ª Zona Comercial Padrão Alto	15	20	90	0,15	0,50	Aplica-se item 10.3.3 dentro do intervalo	Não se aplica	600	250 – 1000				
Grupo IV Zonas industriais ou galpões	10ª Zona Industrial	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica dentro do intervalo	5.000	2.000 – 26.800	Avaliação pelo valor unitário e influência da localização. Para terrenos com áreas fora do intervalo definido estudar a influência da área.			
	11ª Zona Galpões	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica dentro do intervalo	500	250 - 3.000				

Em outros municípios os parâmetros acima devem ser adaptados.

C) Considerações de valorização ou desvalorização do unitário, em função das testadas distintas das de referência, com o emprego da fórmula prevista nas "Normas". A retro correção será considerada, desde a metade até o dobro da testada de referência, ou seja:

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

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

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

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

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

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

$$CP = (P_{max}/PE) + \{[1 - (P_{max}/PE)] \cdot (P_{max}/PE)^p\},$$
$$\text{dentro dos limites: } P_{max} \leq PE \leq 3,0 \cdot P_{max};$$

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

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.

Avaliações e Perícias de Engenharia

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		

Avaliações e Perícias de Engenharia

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.

4

Avaliações e Perícias de Engenharia

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 "non aedificandi" 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



II.11 - 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:

1.2.7- Padrão Fino	1,992	2,436	2,880
--------------------	-------	-------	-------

Maio 2024 - R\$/m²

Sem desoneração . R8-N

1.986,73

▲ 1,22%

Com desoneração . R8-N

1.852,60

▲ 1,16%

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

CLASSE	TIPO	PADRÃO	Idade Referencial – Ir (anos)	Valor Residual – R (%)
RESIDENCIAL	BARRACO	1.1.1- Padrão Rústico	5	0
		1.1.2- Padrão Simples	10	0
	CASA	1.2.1- Padrão Rústico	60	20
		1.2.2- Padrão Proletário	60	20
		1.2.3- Padrão Econômico	70	20
		1.2.4- Padrão Simples	70	20
		1.2.5- Padrão Médio	70	20
		1.2.6 - Padrão Superior	70	20
		1.2.7- Padrão Fino	60	20
		1.2.8 - Padrão Luxo	60	20
	APARTAMENTO	1.3.1- Padrão Econômico	60	20
		1.3.2- Padrão Simples	60	20
		1.3.3- Padrão Médio	60	20
		1.3.4- Padrão Superior	60	20
1.3.5- Padrão Fino		50	20	
1.3.6- Padrão Luxo		50	20	
COMERCIAL, SERVIÇO E INDUSTRIAL	ESCRITÓRIO	2.1.1- Padrão Econômico	70	20
		2.1.2- Padrão Simples	70	20
		2.1.3- Padrão Médio	60	20
		2.1.4- Padrão Superior	60	20
		2.1.5- Padrão Fino	50	20
		2.1.6- Padrão Luxo	50	20
	GALPÃO	2.2.1- Padrão Econômico	60	20
		2.2.2- Padrão Simples	60	20
		2.2.3- Padrão Médio	80	20
		2.2.4- Padrão Superior	80	20
ESPECIAL	COBERTURA	3.1.1- Padrão Simples	20	10
		3.1.2- Padrão Médio	20	10
		3.1.3- Padrão Superior	30	10

R

Avaliações e Perícias de Engenharia

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

Estado	Depreciação (%)
a) Novo	0,00
b) Entre novo e regular	0,32
c) Regular	2,52
d) Entre regular e reparos simples	8,09
e) Reparos simples	18,10
f) Entre reparos simples e importantes	33,20
g) Reparos importantes	52,60
h) Entre reparos importantes e sem valor	75,20
i) Sem valor	100,00

O 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.



Avaliações e Perícias de Engenharia

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.

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

II.12 - 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, indicado para estimar o valor de mercado de terrenos, casas padronizadas, lojas, apartamentos, escritórios, armazéns, entre outros, sempre que houver dados semelhantes ao avaliando.

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

II.13 - CÁLCULOS AVALIATÓRIOS - 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

$At = 513,82 \text{ m}^2$

Valor unitário obtido na pesquisa = R\$ 1.953,38/m² (*)

Substituindo e calculando:

$$VT = 513,82 \text{ m}^2 \times \text{R\$ } 1.953,38/\text{m}^2$$

$$VT = \text{R\$ } 1.003.685,71$$

Ou, em números redondos:

$$VT = \text{R\$ } 1.003.700,00$$

(um milhão e três mil e setecentos reais)

(*) OBS: O valor unitário, de R\$ 1.953,38/m² (mil novecentos e cinquenta e três reais e trinta e oito 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 : SAO PAULO - SP - 2022

☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 11/06/2024

SETOR :

QUADRA :

ÍNDICE DO LOCAL : 0,00

CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Alameda Curitiba

NÚMERO : 10

COMP. :

BAIRRO : Santana de Parnaíba

CIDADE : SAO PAULO - SP

CEP :

UF : SP

DADOS DA REGIÃO

MELHORAMENTOS :

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

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

DADOS DO TERRENO

ÁREA (Ar) m²: 507,00 TESTADA - (cf) m: 14,00 PROF. EQUIV. (Pe): 31,69

ACESSIBILIDADE : Direta FORMATO : Regular ESQUINA : Não

TOPOGRAFIA : plano

CONSISTÊNCIA : seco

SEM CONSTRUÇÃO

FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL 01: 1,00 ADICIONAL 02: 1,00 ADICIONAL 03: 1,00

ADICIONAL 04: 1,00 ADICIONAL 05: 1,00 ADICIONAL 06: 1,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR VENDA (R\$): 1.368.000,00

VALOR LOCAÇÃO (R\$): 0,00

IMOBILIÁRIA : Viva Real

CONTATO :

TELEFONE : 11-50110787

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 :	0,00	
		VALOR UNITÁRIO : 2.428,40
		HOMOGENEIZAÇÃO : 2.428,40
		VARIAÇÃO : 1,0000
		VARIAÇÃO AVALIANDO : 1,0000





ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO			
DADOS DA FICHA 2			
NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2022		☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 11/06/2024	
SETOR :	QUADRA :	ÍNDICE DO LOCAL : 0,00	CHAVE GEOGRÁFICA :
DADOS DA LOCALIZAÇÃO			
ENDEREÇO : Alameda dos Aromas		NÚMERO : 1	
COMP.:	BAIRRO : Santana do Parnaíba	CIDADE : SAO PAULO - SP	
CEP :	UF : SP		
DADOS DA REGIÃO			
MELHORAMENTOS :			
☒ PAVIMENTAÇÃO ☒ REDE DE COLETA DE ESGOTO ☒ REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA			
☒ REDE DE GÁS ☒ REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA ☒ TV A CABO			
DADOS DO TERRENO			
ÁREA (Ar) m²:	520,00	TESTADA - (cf) m	16,00
PROF. EQUIV. (Pe):			32,50
ACESSIBILIDADE :	Direto	FORMATO :	Regular
ESQUINA :			Não
TOPOGRAFIA :	plano		
CONSISTÊNCIA :	seco		
SEM CONSTRUÇÃO			
FATORES ADICIONAIS			
ADICIONAL 01:	1,00	ADICIONAL 02:	1,00
ADICIONAL 03:	1,00	ADICIONAL 04:	1,00
ADICIONAL 05:	1,00	ADICIONAL 06:	1,00
DADOS DA TRANSAÇÃO			
NATUREZA :	Oferta	VALOR VENDA (R\$):	1.200.000,00
IMOBILIÁRIA :	Viva Real	VALOR LOCAÇÃO (R\$):	0,00
CONTATO :		TELEFONE :	11-50110787
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 Ca :	0,00	FT ADICIONAL 04 : 0,00	
CONSISTÊNCIA Fc :	0,00	FT ADICIONAL 05 : 0,00	
ÁREA Co :	0,00	FT ADICIONAL 06 : 0,00	
TOPOGRAFIA Fi :	0,00		
		VALOR UNITÁRIO : 2.076,92	
		HOMOGENEIZAÇÃO : 2.076,92	
		VARIAÇÃO : 1,0000	
		VARIAÇÃO AVALIANDO : 1,0000	





ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO					
DADOS DA FICHA 3					
NÚMERO DA PESQUISA : SÃO PAULO - SP - 2022		☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 11/06/2024			
SETOR :	QUADRA :	ÍNDICE DO LOCAL : 0,00	CHAVE GEOGRÁFICA :		
DADOS DA LOCALIZAÇÃO					
ENDEREÇO : Alameda Londrina		NÚMERO : 9			
COMP.:	BAIRRO : Santana de Parnaíba	CIDADE : SÃO PAULO - SP			
CEP :	UF : SP				
DADOS DA REGIÃO					
MELHORAMENTOS :					
☒ PAVIMENTAÇÃO	☒ REDE DE COLETA DE ESGOTO	☒ REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA			
☒ REDE DE GÁS	☒ REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA	☒ TV A CABO			
DADOS DO TERRENO					
ÁREA (Ar) m²:	532,00	TESTADA - (cf) m	16,00		
PROF. EQUIV. (Pe) :	33,25	ACCESSIBILIDADE :	Direta		
FORMATO :	Regular	ESQUINA :	Não		
TOPOGRAFIA :	plana				
CONSISTÊNCIA :	seca				
SEM CONSTRUÇÃO					
FATORES ADICIONAIS					
ADICIONAL 01:	1,00	ADICIONAL 02:	1,00		
ADICIONAL 03:	1,00	ADICIONAL 04:	1,00		
ADICIONAL 05:	1,00	ADICIONAL 06:	1,00		
DADOS DA TRANSAÇÃO					
NATUREZA : Oferta	VALOR VENDA (R\$): 1.200.000,00	VALOR LOCAÇÃO (R\$): 0,00			
IMOBILIÁRIA :	Viva Real				
CONTATO :	TELEFONE : 11-50110787				
OBSERVAÇÃO :					
RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO					
FATORES NORMA IBAPE/SP		FATORES ADICIONAIS		VALORES/VARIAÇÃO	
LOCALIZAÇÃO Floe :	0,00	FT ADICIONAL 01 :	0,00	VALOR UNITÁRIO :	2.030,08
TESTADA Cf :	0,00	FT ADICIONAL 02 :	0,00	HOMOGENEIZAÇÃO :	2.030,08
PROFUNDIDADE Cp :	0,00	FT ADICIONAL 03 :	0,00	VARIAÇÃO :	1,0000
FRENTES MÚLTIPLAS Ce :	0,00	FT ADICIONAL 04 :	0,00	VARIAÇÃO AVALIANDO :	1,0000
CONSISTÊNCIA Fe :	0,00	FT ADICIONAL 05 :	0,00		
ÁREA Ca :	0,00	FT ADICIONAL 06 :	0,00		
TOPOGRAFIA Fi :	0,00				



Avaliações e Perícias de Engenharia





ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO					
DADOS DA FICHA 5					
NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2022			☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 11/04/2024		
SETOR :	QUADRA :	ÍNDICE DO LOCAL : 0,00	CHAVE GEOGRÁFICA :		
DADOS DA LOCALIZAÇÃO					
ENDEREÇO : Alameda Vale da Mantiqueira			NÚMERO : 100		
COMP.:	BAIRRO : Santana de Parnaíba		CIDADE : SAO PAULO - SP		
CEP :	UF : SP				
DADOS DA REGIÃO					
MELHORAMENTOS :					
☒ PAVIMENTAÇÃO		☒ REDE DE COLETA DE ESGOTO		☒ REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA	
☒ REDE DE GÁS		☒ REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA		☒ TV A CABO	
DADOS DO TERRENO					
ÁREA (Ar) m²:	592,00	TESTADA - (ct) m	16,00	PROF. EQUIV. (Pe) :	37,00
ACESSIBILIDADE :	Direta	FORMATO :	Regular	ESQUINA :	Não
TOPOGRAFIA :	plano				
CONSISTÊNCIA :	seco				
SEM CONSTRUÇÃO					
FATORES ADICIONAIS					
ADICIONAL 01:	1,00	ADICIONAL 02:	1,00	ADICIONAL 03:	1,00
ADICIONAL 04:	1,00	ADICIONAL 05:	1,00	ADICIONAL 06:	1,00
DADOS DA TRANSAÇÃO					
NATUREZA :	Oferta	VALOR VENDA (R\$) :	900.000,00	VALOR LOCAÇÃO (R\$) :	0,00
IMOBILIÁRIA :	Viva Real				
CONTATO :					TELEFONE : 11-50110787
OBSERVAÇÃO :					
RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO					
FATORES NORMA IBAPE/SP		FATORES ADICIONAIS		VALORES/VARIAÇÃO	
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00	FT ADICIONAL 01 :	0,00	VALOR UNITÁRIO :	1.368,24
TESTADA Cf :	0,00	FT ADICIONAL 02 :	0,00	HOMOGENEIZAÇÃO :	1.368,24
PROFUNDIDADE Cp :	0,00	FT ADICIONAL 03 :	0,00	VARIAÇÃO :	1,0000
FRENTES MÚLTIPLAS Ce :	0,00	FT ADICIONAL 04 :	0,00	VARIAÇÃO AVALIANDO :	1,0000
CONSISTÊNCIA Fc :	0,00	FT ADICIONAL 05 :	0,00		
ÁREA Ca :	0,00	FT ADICIONAL 06 :	0,00		
TOPOGRAFIA Fi :	0,00				



ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2022

SETOR : QUADRA :

☒UTILIZADO

DATA DA PESQUISA : 11/06/2024

ÍNDICE DO LOCAL : 0,00

CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Alameda Vale do Sol

COMP.:

CEP :

BAIRRO : Santana do Paraíso

UF : SP

NÚMERO : 1

CIDADE : SAO PAULO - SP

DADOS DA REGIÃO

MELHORAMENTOS :

☒PAVIMENTAÇÃO

☒REDE DE COLETA DE ESGOTO

☒REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA

☒REDE DE GÁS

☒REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA

☒TV A CABO

DADOS DO TERRENO

ÁREA (Ar) m²: 360,00

ACCESSIBILIDADE : Direta

TOPOGRAFIA : plano

CONSISTÊNCIA : seco

TESTADA - (cf) m 12,00

FORMATO : Regular

PROF. EQUIV. (Fe): 30,00

ESQUINA : Não

SEM CONSTRUÇÃO

FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL 01: 1,00

ADICIONAL 02: 1,00

ADICIONAL 03: 1,00

ADICIONAL 04: 1,00

ADICIONAL 05: 1,00

ADICIONAL 06: 1,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta

IMOBILIÁRIA : Viva Real

CONTATO :

VALOR VENDA (R\$): 773.901,00

VALOR LOCAÇÃO (R\$): 0,00

OBSERVAÇÃO :

TELEFONE : 11-50110787

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
PRENTES MÚLTIPAS Ce :	0,00	FT ADICIONAL 04 : 0,00
CONSISTÊNCIA Fc :	0,00	FT ADICIONAL 05 : 0,00
ÁREA Ca :	0,00	FT ADICIONAL 06 : 0,00
TOPOGRAFIA Ft :	0,00	
		VALOR UNITÁRIO : 1.934,75
		HOMOGENEIZAÇÃO : 1.934,75
		VARIAÇÃO : 1,0000
		VARIAÇÃO AVALIANDO : 1,0000

ua Domingos Rodrigues, 341, 3º Andar, salas 38/39 - Lapa - São Paulo, SP - CEP 05075-000
Tel./Fax: (11) 3115-0750 e-mail: walmirmodotti@uol.com.br

R

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por DANIELA FERREIRA RODRIGUES, sob o número WSPB24700410442. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 00923802-83.2018.8.26.0100 e código 5258600XD.

Avaliações e Perícias de Engenharia





ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA7

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2022

☒UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 11/06/2024

SETOR :

QUADRA :

ÍNDICE DO LOCAL : 0,00

CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Av Yojra Takasaki

NÚMERO : 6715

COMP.:

BAIRRO : Santana de Parnaíba

CIDADE : SAO PAULO - SP

CEP :

UF : SP

DADOS DA REGIÃO

MELHORAMENTOS :

☒PAVIMENTAÇÃO

☒REDE DE COLETA DE ESGOTO

☒REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA

☒REDE DE GÁS

☒REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA

☒TV A CABO

DADOS DO TERRENO

ÁREA (Ar) m²: 480,00

TESTADA - (cf) m: 15,00

PROF. EQUIV. (Pe): 32,00

ACESSIBILIDADE : Direta

FORMATO : Regular

ESQUINA : Não

TOPOGRAFIA : plana

CONSISTÊNCIA : seca

SEM CONSTRUÇÃO

FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL 01: 1,00

ADICIONAL 02: 1,00

ADICIONAL 03: 1,00

ADICIONAL 04: 1,00

ADICIONAL 05: 1,00

ADICIONAL 06: 1,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta

VALOR VENDA (R\$): 1.500.000,00

VALOR LOCAÇÃO (R\$): 0,00

IMOBILIÁRIA : Viva Real

CONTATO :

TELEFONE : 11-50110787

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 MÚLTIPAS 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 :	0,00	
		VALOR UNITÁRIO : 2.812,50
		HOMOGENEIZAÇÃO : 2.812,50
		VARIAÇÃO : 1,0000
		VARIAÇÃO AVALIANDO : 1,0000

ua Domingos Rodrigues, 341, 3º Andar, salas 38/39 - Lapa - São Paulo, SP - CEP 05075-000
Tel./Fax: (11) 3115-0750 e-mail: walmirmodotti@uol.com.br

R

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por DANIELA PEREIRA RODRIGUES, sob o número WSPB24700410442. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 00923802-83.2018.8.26.0100 e código 52860000.



ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 8

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2022

☒UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 11/06/2024

SETOR : QUADRA : ÍNDICE DO LOCAL : 0,00

CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Vale dos Pássaros

NÚMERO : 100

COMP. : BAIRRO : Santana da Parnaíba

CIDADE : SAO PAULO - SP

CEP :

UF : SP

DADOS DA REGIÃO

MELHORAMENTOS :

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

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

DADOS DO TERRENO

ÁREA (Ar) m²: 537,00

TESTADA - (cf) m 14,00

PROF. EQUIV. (Pe) : 33,56

ACESSIBILIDADE : Direta

FORMATO : Regular

ESQUINA : Não

TOPOGRÁFICA : 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 : Compra

VALOR VENDA (R\$) : 748.710,00

VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00

IMOBILIÁRIA : Viva Real

CONTATO :

TELEFONE : 11-50110787

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 :	0,00	
		VALOR UNITÁRIO : 1.256,50
		HOMOGENEIZAÇÃO : 1.256,50
		VARIAÇÃO : 1,0000
		VARIAÇÃO AVALIANDO : 1,0000

ua Domingos Rodrigues, 341, 3º Andar, salas 38/39 - Lapa - São Paulo, SP - CEP 05075-000
Tel./Fax: (11) 3115-0750 e-mail: walmirmodotti@uol.com.br

R

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por DANIELA PEREIRA RODRIGUES, sob o número WSPB24700410442. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 00923802-83.2018.8.26.0100 e código 5258600XD.



MODELO DE ESTATÍSTICA DESCRITIVA

DESCRIÇÃO : 1003140-87/2023.8.26.0529

DATA : 11/06/2024

FATOR OFERTA/TRANSAÇÃO : 0,9

EDIFICAÇÃO VALORES DE VENDA : IBAPE-SP - 2022 - SÃO PAULO - SP

OBSERVAÇÃO :

ZONA DE AVALIAÇÃO

Descrição da Zona de Avaliação : RESIDENCIAL HORIZONTAL MÉDIO

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

FATORES

FATOR	ÍNDICE
☒ Localização	1,00
☐ Testada	16,04
☐ Profundidade	
☐ Frentes Múltiplas	Não
☐ Área	
☐ Topografia	plano
☐ Consistência	seco

Avaliações e Perícias de Engenharia





MATRIZ DE UNITÁRIOS					
Núm.	Endereço	Valor Unitário	Homogeneização	Variação Paradigma	Variação Avaliando
☒	1 Alameda Curitiba ,10	2.428,40	2.428,40	1,0000	1,0000
☒	2 Alameda dos Avonias ,1	2.076,92	2.076,92	1,0000	1,0000
☒	3 Alameda Londrina ,9	2.030,08	2.030,08	1,0000	1,0000
☒	4 Alameda Toledo ,6	1.719,64	1.719,64	1,0000	1,0000
☒	5 Alameda Vale da Montiqueira ,100	1.368,24	1.368,24	1,0000	1,0000
☒	6 Alameda Vale do Sol ,1	1.934,75	1.934,75	1,0000	1,0000
☒	7 Av Yajiro Takaoka ,6715	2.812,50	2.812,50	1,0000	1,0000
☒	8 Vale dos Pássaros ,100	1.256,50	1.256,50	1,0000	1,0000

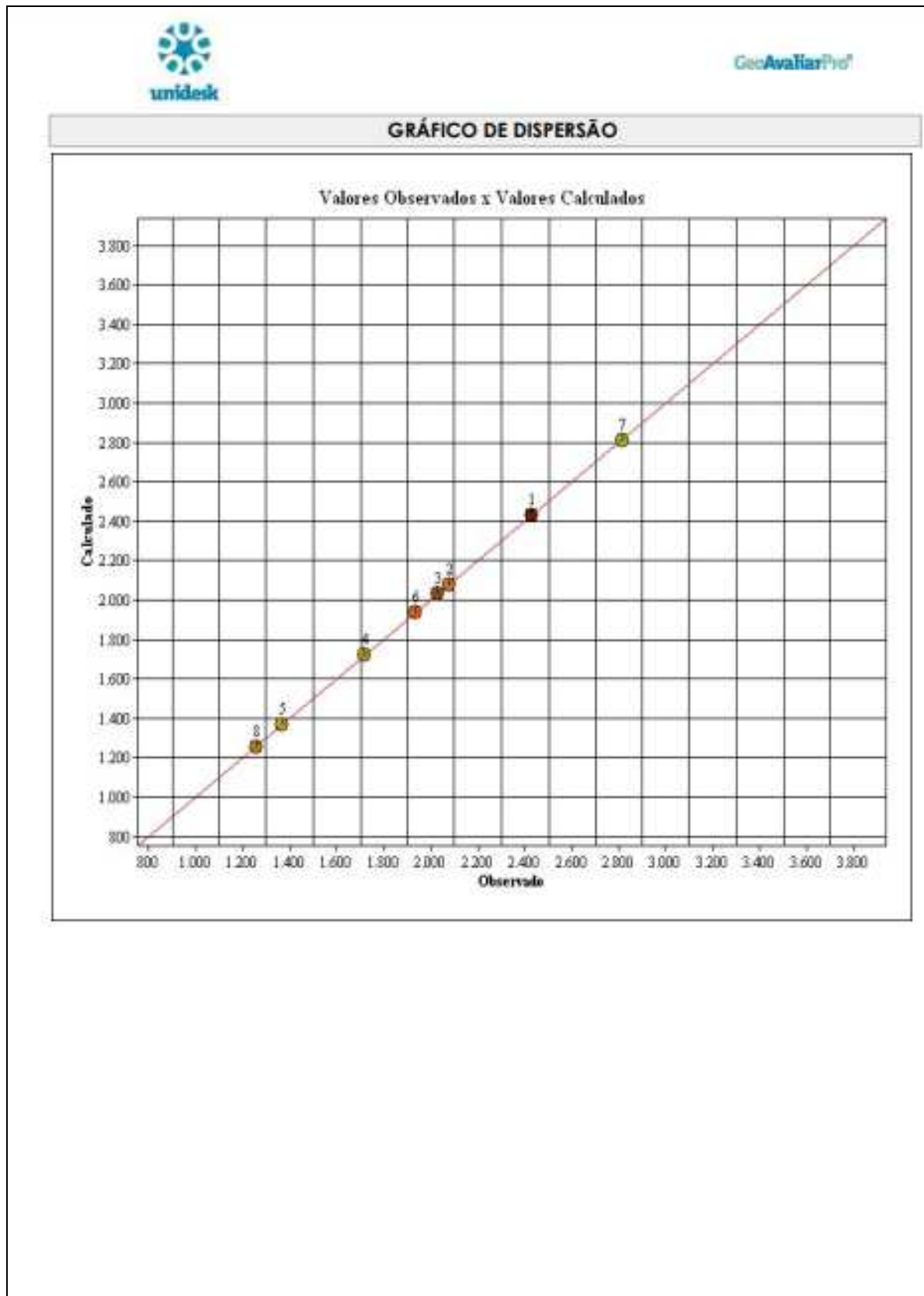
Avaliações e Perícias de Engenharia



GeoAvaliarPro®

ADERÊNCIA

Núm.	Observado	Calculado
1	2.428,40	2.428,40
2	2.076,92	2.076,92
3	2.030,08	2.030,08
4	1.719,64	1.719,64
5	1.368,24	1.368,24
6	1.934,75	1.934,75
7	2.812,50	2.812,50
8	1.256,50	1.256,50







APRESENTAÇÃO DOS RESULTADOS

DADOS DO AVALIANDO

Tipo : Terreno

Local : Alameda Apucarana 343 Alphaville 12 Santana do Parnaíba SAO

Data : 11/06/2024

Cliente : 1003140-87.2023.8.26.0529

Área m² : 513,82

Modalidade : Venda

Distribuição especial

VALORES UNITÁRIOS

VALORES HOMOGENEIZADOS

Média Unitários : 1.953,38

Desvio Padrão : 516,57

- 30% : 1.367,37

+ 30% : 2.539,39

Coefficiente de Variação : 26,4400

Média Unitários : 1.953,38

Desvio Padrão : 516,57

- 30% : 1.367,37

+ 30% : 2.539,39

Coefficiente de Variação : 26,4400

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

Descrição	GRAU III	GRAU II	GRAU I	11	
1 Carac. do imóvel avaliado	Completa quanto a todas variáveis analisadas	☒	Completa qto aos fatores usados no tratamento	☐	3
2 Quantidade mínima de dados de mercado usados	12	☐	3	☒	2
3 Identificação dos dados de mercado	Apresentação de inform ref a todas as caract dos dados analisados	☒	Apresentação de inform ref a todas as caract dos dados analisados	☐	3
4 Intervalo de ajuste de cada fator e p/ o conj de fatores	0,88 a 1,25	☒	0,50 a 2,00	☐	3

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO: II

FORMAÇÃO DOS VALORES

MÉDIA SANEADA (R\$): 1.953,38

TESTADA: 0,0000

FRENTES MÚLTIPAS: 0,0000

VALOR UNITÁRIO (R\$/m2): 1.953,38000

PROFUNDIDADE: 0,0000

FATOR ÁREA: 0,0000

VALOR TOTAL (R\$): 1.003.685,48

INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Paradigma

INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Avaliando

INTERVALO MÍNIMO : 1.694,95

INTERVALO MÁXIMO : 2.211,81

INTERVALO MÍNIMO : 1.694,95

INTERVALO MÁXIMO : 2.211,81

GRAU DE PRECISÃO

GRAU DE PRECISÃO: II

ua Domingos Rodrigues, 341, 3º Andar, salas 38/39 - Lapa - São Paulo, SP - CEP 05075-000
Tel./Fax: (11) 3115-0750 e-mail: walmirmodotti@uol.com.br

R

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por WANDERLEIA PEREIRA RODRIGUES, sob o número WSPB24700410442. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 00923392-83.2023.8.26.0529 e código 5285609XD.

Substituindo e calculando:

$VB = 356,66 \text{ m}^2 \times R\$4.839,67/\text{m}^2 \times (0,20 + 0,5897 \times (1 - 0,20))$
$VB = R\$ 1.159.536,16$

Ou, em números redondos:

VB = R\$ 1.159.600,00

(Um milhão, cento e cinquenta e nove mil e seiscentos reais)

Base: junho de 2024.



II.15 - VALOR TOTAL DO IMÓVEL:

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

$$VI = VT + VB$$

$$VI = R\$ 1.003.000,00 + R\$ 1.159.600,00 = \underline{R\$ 2.162.600,00}$$

VALOR TOTAL DO IMÓVEL:

R\$ 2.162.600,00 (dois milhões, cento e sessenta e dois mil e seiscentos reais)

Base: JUNHO / 2024

4

III - CONCLUSÃO:

Conforme cálculos efetuados no conteúdo do presente Laudo de Avaliação, os valores de mercado para os imóveis a seguir descritos, nos termos dos **AUTOS DA CARTA PRECATÓRIA**, requerida pelo **ESPÓLIO DE MARIA ANNUNCIÇÃO FERNANDES PARRA**, em face de **CASA DE CARNES EUROPA LTDA. ME**, correspondem a:

VALOR TOTAL DO IMÓVEL (1):

Matrícula nº 93.528, do 1º Cartório de Registro de Imóveis de Barueri/SP
Alameda Apucarana nº 343 - Alphaville 12 - Santana de Parnaíba - SP



R\$ 2.162.600,00

(dois milhões, cento e sessenta e dois mil e seiscentos reais)

Base: JUNHO / 2024

IV - ENCERRAMENTO:

Dando por terminado o seu trabalho, mandou datilografar o presente **LAUDO**, que se compõe de 59 (cinquenta e nove) folhas digitadas 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.

Santana de Parnaíba, 17 de junho de 2024.



WALMIR PEREIRA MODOTTI
CREA 128.880/D