



MILTON LOPES DE OLIVEIRA NERY
ENGENHEIRO CIVIL - CREA: 5070875411

AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA CIVIL/GRAFIA

AVALIAÇÕES DE IMÓVEIS
POSSESSÃO
PATOLOGIAS CONSTRUTIVAS
GRAFOTÉCNICA



**EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA 2.^a VARA
CÍVEL DA COMARCA DE TATUÍ – SP**

AUTOS N° 1007086-44.2021.8.26.0624

MILTON LOPES DE OLIVEIRA NERY, Engenheiro, Perito Judicial, nomeado nos **AUTOS DA AÇÃO DE EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL**, requerida pela **ITU TRANSPORTADORA E COMÉRCIO LTDA ME**, em face de **JONATHAN NUNES DE PROENÇA**, dando por terminados seus estudos, diligências e vistorias, vem apresentar suas conclusões, expressas no seguinte **LAUDO** em anexo, pelo qual chegou ao valor de mercado expresso em resumo a seguir, para o imóvel localizado na **Rua Antonio Emílio de Oliveira, nº 30, Jd. Lírio, Cidade de Tatuí, Estado de São Paulo, objeto da matrícula nº 44.513, do Cartório de Registro de Imóveis e Anexos de Tatuí - SP**

Termos em que,

P. Deferimento.

Tatuí, 12 de Junho de 2023.

MILTON LOPES DE OLIVEIRA NERY

CREA 5070875411

Tel.: (11) 3115 0750
cel.: (11) 97130 9217

e-mail: miltonneryavaliacoes@gmail.com

Rua Domingos Rodrigues, 341, CJ 38/39
LAPA - SÃO PAULO/SP
CEP: 05075-000



MILTON LOPES DE OLIVEIRA NERY
ENGENHEIRO CIVIL - CREA: 5070875411

AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA CIVIL/GRAFIA

fil: 261CN
AVALIAÇÕES DE IMÓVEIS
POSSESSÃO
PATOLOGIAS CONSTRUTIVAS
GRAFOTÉCNICA



RESUMO

VALOR DO IMÓVEL

R\$ 510.000,00
(quinhentos e dez mil reais)

Junho / 2.023



Vista do imóvel avaliando, localizado na Rua Antonio Emílio de Oliveira, nº 30, Jd. Lírio, Cidade de Tatuí, Estado de São Paulo, objeto da matrícula nº 44.513, do Cartório de Registro de Imóveis e Anexos de Tatuí - SP

Tel.: (11) 3115 0750
cel.: (11) 97130 9217

e-mail: miltonneryavaliacoes@gmail.com

Rua Domingos Rodrigues, 341, CJ 38/39
LAPA - SÃO PAULO/SP
CEP: 05075-000



I - OBSERVAÇÕES PRELIMINARES

O presente laudo refere-se ao **AUTOS DA AÇÃO DE EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL**, requerida pela **ITU TRANSPORTADORA E COMÉRCIO LTDA ME**, em face de **JONATHAN NUNES DE PROENÇA**, em curso na **2.ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE TATUÍ - SP, AUTOS Nº 1007086-44.2021.8.26.0624**, e tem por objetivo avaliar o seguinte imóvel:

Rua Antonio Emílio de Oliveira, nº 30, Jd. Lírio, Cidade de Tatuí, Estado de São Paulo, objeto da matrícula nº 44.513, do Cartório de Registro de Imóveis e Anexos de Tatuí - SP, assim descrita:

"Um lote de terreno sob nº 01 da quadra "A", do loteamento denominado Jardim Lírio, situado no Bairro do Benfica, no município e Comarca de Tatuí-SP, dentro da seguinte descrição: medindo 8,50 metros de frente para a rua 01;14,00 metros de um lado onde divide com a Estrada Municipal;25,00 metros de outro lado onde divide com o lote 02;12,00 metros nos fundos onde divide com propriedade de Henrique Gimenez e 16,15 metros em curva entre a rua 01 e a Estrada Municipal encerrando a área de 363,61 m2. Imóvel esse cadastrado na Prefeitura Municipal sob nº 0698.0062-ZN.9-exercicio de 1.996."



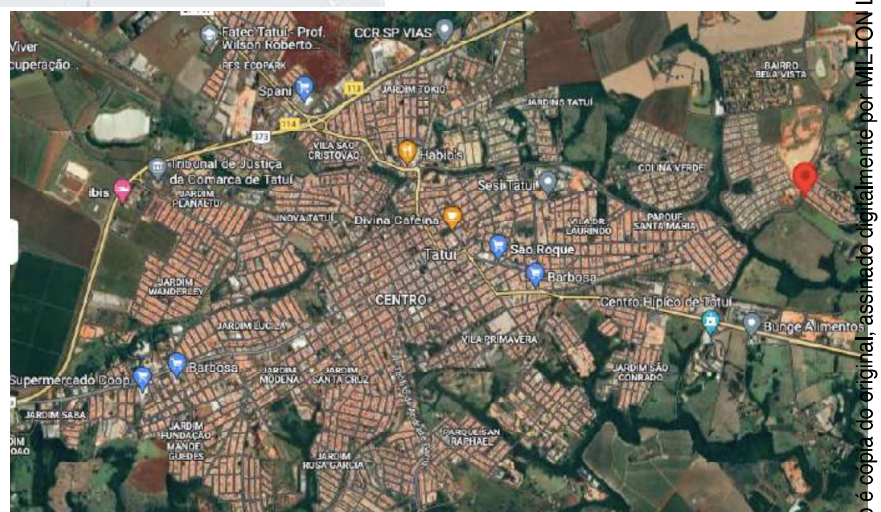
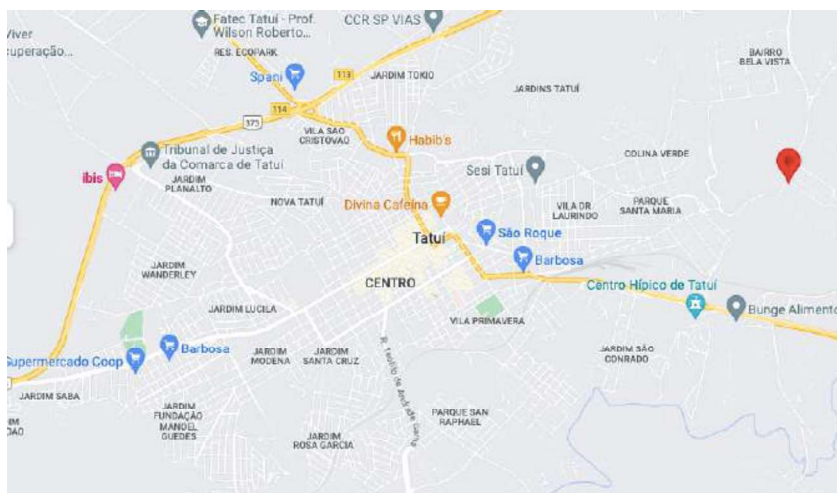
II - VISTORIA

2.1 - LOCAL

2.1.1- CARACTERÍSTICAS GERAIS DA LOCALIZAÇÃO

O imóvel em questão situa-se na **Rua Antonio Emílio de Oliveira, nº 30, Jd. Lírio, Tatuí - SP.**

A reprodução do Mapa Oficial da Cidade de Tatuí, do "Google Maps" e a foto aérea do "Google Earth", ilustram a localização do imóvel.





Pela imagem a seguir pode-se observar a exata localização do imóvel avaliando:

IMÓVEL AVALIANDO



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MILTON LOPES DE OLIVEIRA NERY e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 22/06/2023 às 10:19, sob o número WTTT123760615299. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1007086-44.2021.8.26.0624 e código pWtuNYMI.

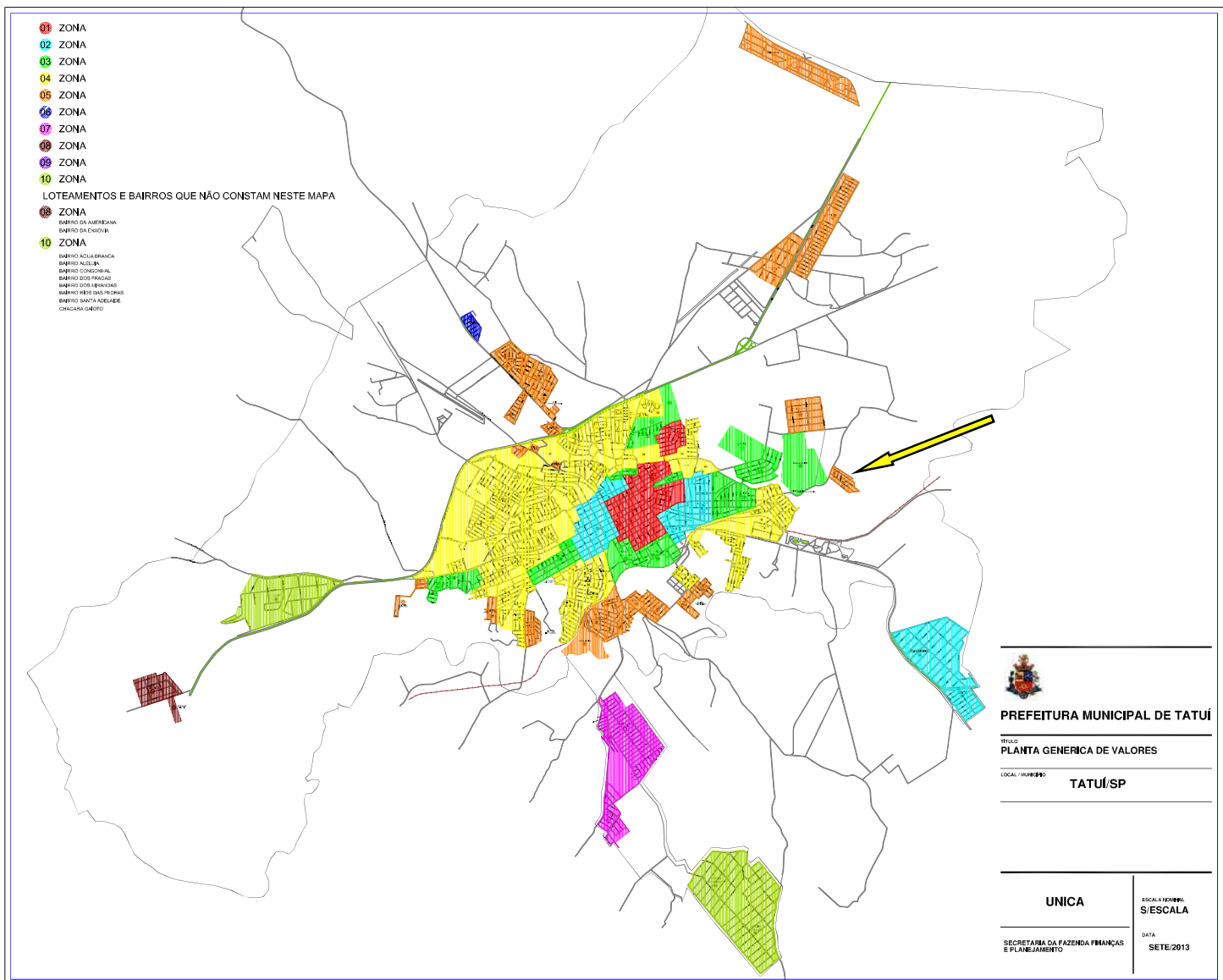


2.1.2 - CADASTRAMENTO SEGUNDO O MAPA FISCAL

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

ZONA: 05

O imóvel encontra-se cadastrado na Prefeitura Municipal de Tatuí, com **Inscrição Imobiliária nº 0698.0062**.



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MILTON LOPES DE OLIVEIRA NERY e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 22/06/2023 às 10:19, sob o número WTT123760615299. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1007086-44.2021.8.26.0624 e código pWtuNYMI.



MILTON LOPES DE OLIVEIRA NERY
ENGENHEIRO CIVIL - CREA: 5070875411

AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA CIVIL/GRAFIA

AVALIAÇÕES DE IMÓVEIS
POSSESSÃO
PATOLOGIAS CONSTRUTIVAS
GRAFOTÉCNICA



PREFEITURA MUNICIPAL DE TATUÍ

DEPARTAMENTO DE FINANÇAS

SECRETARIA MUNICIPAL DE FINANÇAS

FICHA CADASTRAL - ANALÍTICA - BIC ATUAL

4R Tecnologia

Registro Cadastral							
Nº DO CADASTRO	INSCRIÇÃO CADASTRAL	ZONA	BAIRRO	DATA CADASTRO	DATA ALTERAÇÃO		
29064	0698.0062	Zona 5	JARDIM LIRIO	11/11/2010	17/02/2023		
TRECHO	SETOR	QUADRA	CATEGORIA	SITUAÇÃO REGISTRO	HABITE-SE	DATA HABITE-SE	
Trecho Unico	Setor Unico	QD A				/ /	
Proprietário							
NOME							
JONATHAN NUNES DE PROENÇA E OU							
CPF/CNPJ	RG/IE	O.E.	TELEFONE RESIDENCIAL	TELEFONE COMERCIAL			
227.915.658-09	36.296.326-5	SSP-SP					
Contribuinte(s)/Compromissário(s)							
NOME							
JONATHAN NUNES DE PROENÇA E OU							
TIPO		CPF/CNPJ	RG/IE	O.E.			
PROPRIETÁRIO		227.915.658-09	36.296.326-5	SSP-SP			
Localização da Unidade Imobiliária							
LOGRADOURO	NÚMERO	CASA	LOTEAMENTO	QUADRA	LOTE		
RUA ANTONIO EMILIO DE OLIVEIRA	0030		JARDIM LIRIO	QD A	LT 01		
COMPLEMENTO	EDIFÍCIO	ANDAR	APARTAMENTO	BLOCO	MATRICULA	INSCRIÇÃO ANTERIOR	
LOGRADOURO ESQUINA					44.513	1207/10 SUBST	
						CEP	18272-360
Endereço de Entrega à Definir							
ENDEREÇO							
RUA ANTONIO EMILIO DE OLIVEIRA 0030							
BAIRRO							
JD LIRIO							
CIDADE	CEP	ANDAR	APARTAMENTO	COMPLEMENTO			
Tatuí SP	18272-360						
Outras Informações							
ISENÇÃO	ALÍQUOTA (%)	VALOR VENAL TOTAL	VALOR VENAL CONSTRUÇÃO	TOTAL ÁREA EDIFICADA			
CALCULO IPTU/TAXAS	1,00	131.517,11	0,00	308,43			
Terreno							
TESTADA PRINCIPAL	TESTADA DOIS	TESTADA P/ TAXAS	ÁREA TERRENO	FRAÇÃO IDEAL	VALOR M² TERRENO	VALOR VENAL TERRENO	
19.3000		19.3000	362,00	1,00	101,38	36.699,56	
Características do Terreno				Serviços e Equipamentos			
				Coleta de Lixo			
				Conservacao			
				Limpeza Publica			
Construção nº 1							
ÁREA CONSTRUÍDA	TIPO DA CONSTRUÇÃO	CLASSE	ANO	PONTUAÇÃO	VALOR M² CONSTRUÇÃO	VALOR VENAL CONSTRUÇÃO	
308,43	RESIDENCIAL	Media	0	0,00	307,42	94.817,55	
Tributos							
IMPOSTOS							
1315,17							
TAXA DE COLETA DE LIXO							
382,45							
TOTAL							
1697,62							

Tel.: (11) 3115 0750

cel.: (11) 97130 9217

e-mail: miltonneryavaliacoes@gmail.com

Rua Domingos Rodrigues, 341, CJ 38/39

LAPA - SÃO PAULO/SP

CEP: 05075-000

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MILTON LOPES DE OLIVEIRA NERY e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 22/06/2023 às 10:19, sob o número WTT123760615299. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1007086-44.2021.8.26.0624 e código pWtuNYMI.



2.1.3 - MELHORAMENTOS PÚBLICOS:

O local é servido pelos seguintes melhoramentos públicos:

- Pavimentação Asfáltica;
- Guias;
- Sarjetas;
- Água;
- Energia Elétrica;
- Telefone;
- Correio;
- Coleta de Lixo;
- Transporte Coletivo Próximo;
- Escola.

2.1.4 - CARACTERÍSTICAS EFETIVAS DA REGIÃO

O local apresenta características de uso misto.

A ocupação residencial é caracterizada por edificações térreas e verticais dos mais variados padrões construtivos, de acordo com a classificação constante no estudo "VALORES DE EDIFICAÇÕES DE IMÓVEIS URBANOS – 2019 – IBAPE/SP".

A ocupação comercial é de âmbito local e pouco diversificada predominando: bares, mercados, oficinas mecânicas e prestadores de serviços, dentre outros, localizados, distribuídos ao longo do bairro.



2.2 - DO IMÓVEL:

O imóvel encontra-se registrado no Cartório de Registro de Imóveis e Anexos de Tatuí, matrícula nº 44.513.

2.2.1 - TERRENO

Área: 362,00 m²

<u>Frente</u> :	8,50 m;
<u>Lateral Direita</u> :	25,00 m;
<u>Lateral Esquerda</u> :	14,00 m;
<u>Fundos</u> :	16,15 m;

Topografia: plano

Condições no Solo e Superfície: Firme e Seco

Formato: Irregular

Situação: Frente (duas)

2.2.2 - BENFEITORIAS:

Sobre o terreno anteriormente descrito encontra-se erigida uma casa de uso residencial.

A casa, com frente para a Rua Antonio Emílio de Oliveira, é composta por três dormitórios, três banheiros, sala, cozinha e área de serviço, área de lazer e garagem para dois carros.

Sobre esta, encontra-se iniciada uma obra de ampliação, para construção no pavimento superior, composta por varanda, sala de visitas, sala de tv, roupeiro, dormitório e banheiro (suíte).

De acordo com as informações contidas na Certidão de Dados Cadastral, a área construída total do imóvel é de 308,43 m².

➔ Térreo (principal + área de lazer):	175,22 m ² ;
➔ Superior (inacabado):	133,21 m ² ;



De acordo com as características do imóvel, observadas *in- loco*, as edificações possuem idade aparente de **20 (vinte)** anos podendo ser classificado como "**casa padrão econômico**", de acordo com o estudo "VALORES DE EDIFICAÇÕES DE IMÓVEIS URBANOS – 2019 – IBAPE/SP":

2.3 PADRÃO ECONÔMICO

Construídas sem preocupação com projeto arquitetônico, satisfazendo distribuição interna básica, compostas geralmente de dois ou mais cômodos, cozinha e banheiro. Na maioria das vezes são térreas, erigidas em estrutura simples e alvenaria de tijolos de barro ou de blocos de concreto, total ou parcialmente revestida. Cobertura em laje pré-moldada impermeabilizada por processo simples ou telhas de cimento amianto ou barro sobre estrutura de madeira, podendo apresentar forros. Áreas externas em cimentado rústico ou revestidas com caco de cerâmica ou similar. Fachadas normalmente com emboço ou reboco, podendo ter pintura comum.

Caracterizam-se pela utilização de materiais construtivos básicos e pelo emprego de acabamentos de qualidade inferior, restritos a alguns cômodos, tais como:

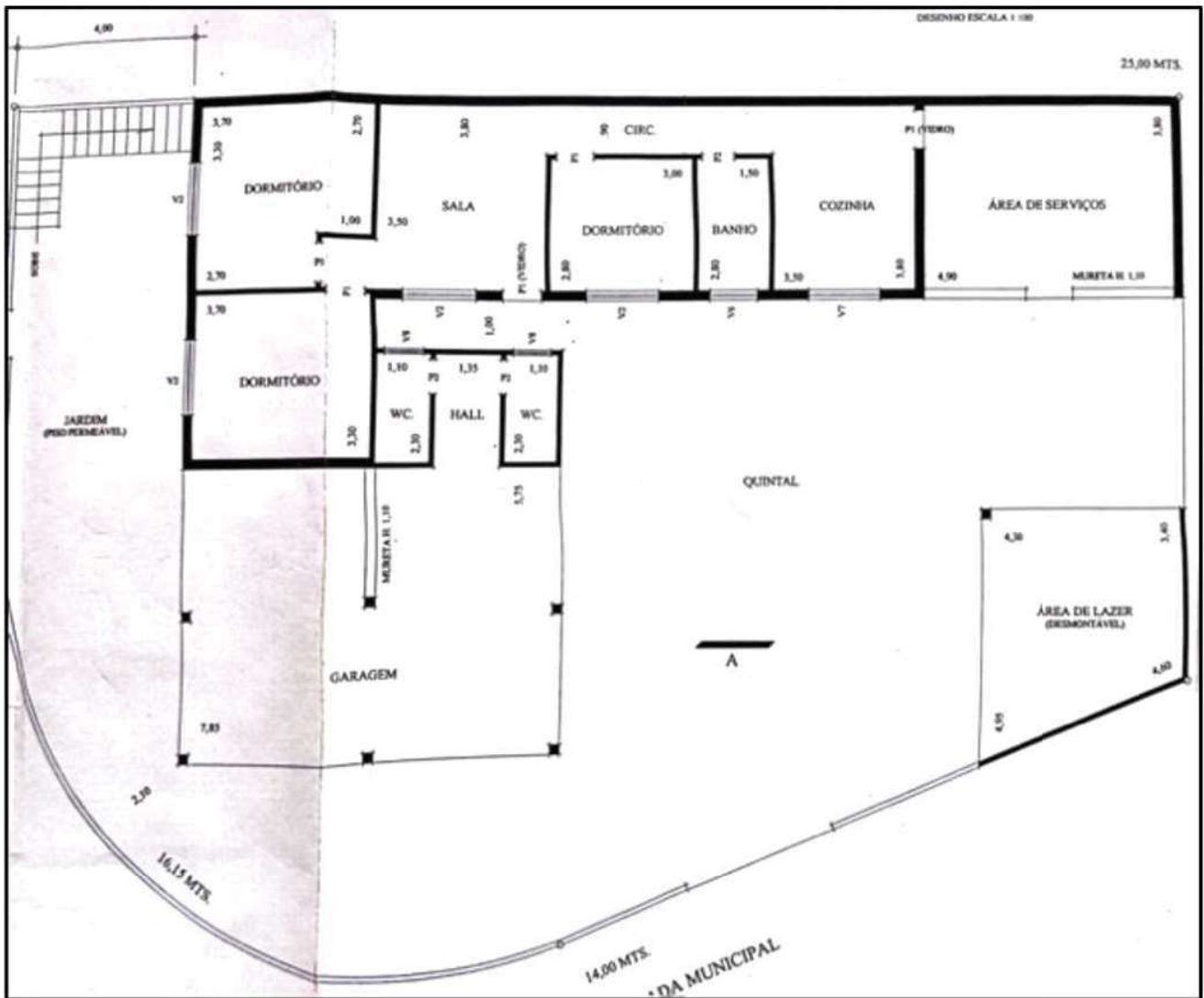
- **Pisos:** cimentado, cerâmica ou caco de cerâmica.
- **Paredes:** pintura simples sobre emboço ou reboco; barra impermeável ou azulejo comum nas áreas molhadas, eventualmente até o teto.
- **Forros:** sem revestimentos ou pintura sobre emboço e reboco sobre a própria laje; ou sobre madeira comum.
- **Instalações hidráulicas:** mínimas, geralmente embutidas; aparelhos sanitários de louça comum e metais de modelo simples.
- **Instalações elétricas:** sumárias, em geral embutidas e com número mínimo de pontos de luz, interruptores e tomadas, utilizando componentes comuns.
- **Esquadrias:** madeira, alumínio com perfis econômicos e/ou ferro comum.



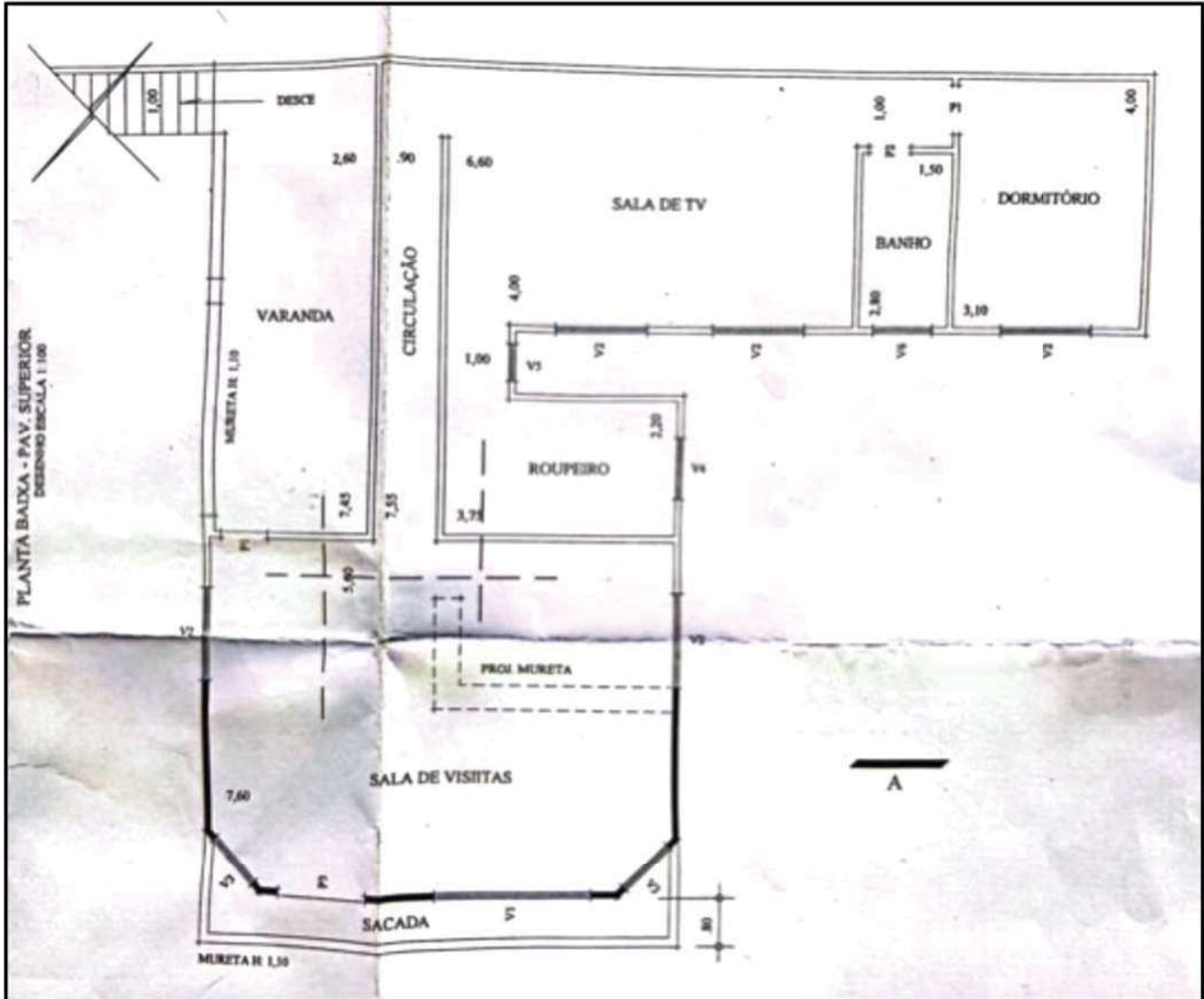
Padrão	Intervalo de Índices – Pc		
	Mínimo	Médio	Máximo
2.3 – Padrão Econômico	0,919	1,070	1,221



Planta do imóvel avaliando.



Piso térreo



PAVIMENTO SUPERIOR

As características construtivas do imóvel, objeto da lide, bem como as características da região onde se encontra o mesmo, são melhores observadas na documentação fotográfica que segue:



MILTON LOPES DE OLIVEIRA NERY
ENGENHEIRO CIVIL - CREA: 5070875411

AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA CIVIL/GRAFIA

AVALIAÇÕES DE IMÓVEIS
POSSESSÃO DE BENS
PATOLOGIAS CONSTRUTIVAS
GRAFOTÉCNICA



FOTO 01



VISTA DA RUA ANTONIO EMILÍO DE OLIVEIRA, NO TRECHO ONDE SE SITUA O IMÓVEL AVALIANDO.



MILTON LOPES DE OLIVEIRA NERY
ENGENHEIRO CIVIL - CREA: 5070875411

AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA CIVIL/GRAFIA

AVALIAÇÕES DE IMÓVEIS
POSSESSÃO
PATOLOGIAS CONSTRUTIVAS
GRAFOTÉCNICA



FOTO 02



VISTA DA FACHADA DO IMÓVEL AVALIANDO.



MILTON LOPES DE OLIVEIRA NERY
ENGENHEIRO CIVIL - CREA: 5070875411

AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA CIVIL/GRAFIA

AVALIAÇÕES DE IMÓVEIS
POSSESSÃO
PATOLOGIAS CONSTRUTIVAS
GRAFOTÉCNICA



FOTO 03



OUTRA VISTA DO IMÓVEL AVALIANDO.



MILTON LOPES DE OLIVEIRA NERY
ENGENHEIRO CIVIL - CREA: 5070875411

AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA CIVIL/GRAFIA

AVALIAÇÕES DE IMÓVEIS
POSSESSÃO
PATOLOGIAS CONSTRUTIVAS
GRAFOTÉCNICA



FOTO 04



VISTA DA LATERAL DIREITA DO IMÓVEL AVALIANDO.



MILTON LOPES DE OLIVEIRA NERY
ENGENHEIRO CIVIL - CREA: 5070875411

AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA CIVIL/GRAFIA

AVALIAÇÕES DE IMÓVEIS
POSSESSÃO DE BENS
PATOLOGIAS CONSTRUTIVAS
GRAFOTÉCNICA



FOTO 05



**VISTA FRONTAL E LATERAL DIREITA DO IMÓVEL AVALIANDO
(FOTO AÉREA TIRADA POR DRONE)**



MILTON LOPES DE OLIVEIRA NERY
ENGENHEIRO CIVIL - CREA: 5070875411

AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA CIVIL/GRAFIA

AVALIAÇÕES DE IMÓVEIS
POSSESSÃO
PATOLOGIAS CONSTRUTIVAS
GRAFOTÉCNICA



FOTO 06



**OUTRA VISTA FRONTAL E LATERAL DIREITA DO IMÓVEL AVALIANDO
(FOTO AÉREA TIRADA POR DRONE)**



MILTON LOPES DE OLIVEIRA NERY
ENGENHEIRO CIVIL - CREA: 5070875411

AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA CIVIL/GRAFIA

AVIAÇÕES DE IMÓVEIS
POSSESSÃO
PATOLOGIAS CONSTRUTIVAS
GRAFOTÉCNICA



FOTO 07



**VISTA DA LATERAL DIREITA DO IMÓVEL AVALIANDO
(FOTO AÉREA TIRADA POR DRONE)**



MILTON LOPES DE OLIVEIRA NERY
ENGENHEIRO CIVIL - CREA: 5070875411

AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA CIVIL/GRAFIA

AVALIAÇÕES DE IMÓVEIS
POSSESSÃO
PATOLOGIAS CONSTRUTIVAS
GRAFOTÉCNICA



FOTO 08



**OUTRA VISTA DA LATERAL DIREITA DO IMÓVEL AVALIANDO
(FOTO AÉREA TIRADA POR DRONE)**



MILTON LOPES DE OLIVEIRA NERY
ENGENHEIRO CIVIL - CREA: 5070875411

AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA CIVIL/GRAFIA

AVALIAÇÕES DE IMÓVEIS
POSSESSÓRIAS
PATOLOGIAS CONSTRUTIVAS
GRAFOTÉCNICA



FOTO 09



**VISTA DA PARTE DO FUNDO DO IMÓVEL AVALIANDO
(FOTO AÉREA TIRADA POR DRONE)**

Tel.: (11) 3115 0750
cel.: (11) 97130 9217

e-mail: miltonneryavaliacoes@gmail.com

Rua Domingos Rodrigues, 341, CJ 38/39
LAPA - SÃO PAULO/SP
CEP: 05075-000



FOTO 10



VISTA DA GARAGEM.



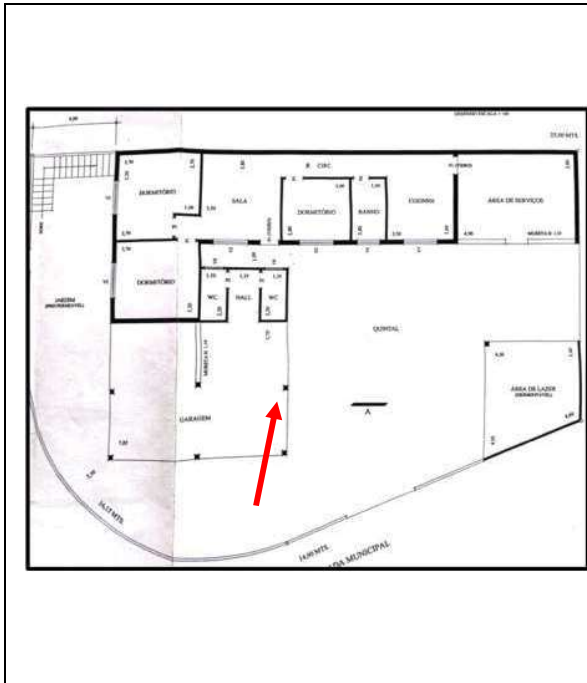
FOTO 11



OUTRA VISTA DA GARAGEM.



FOTO 12



DETALHE DO PILAR DA GARAGEM, NECESSITANDO DE REPAROS.



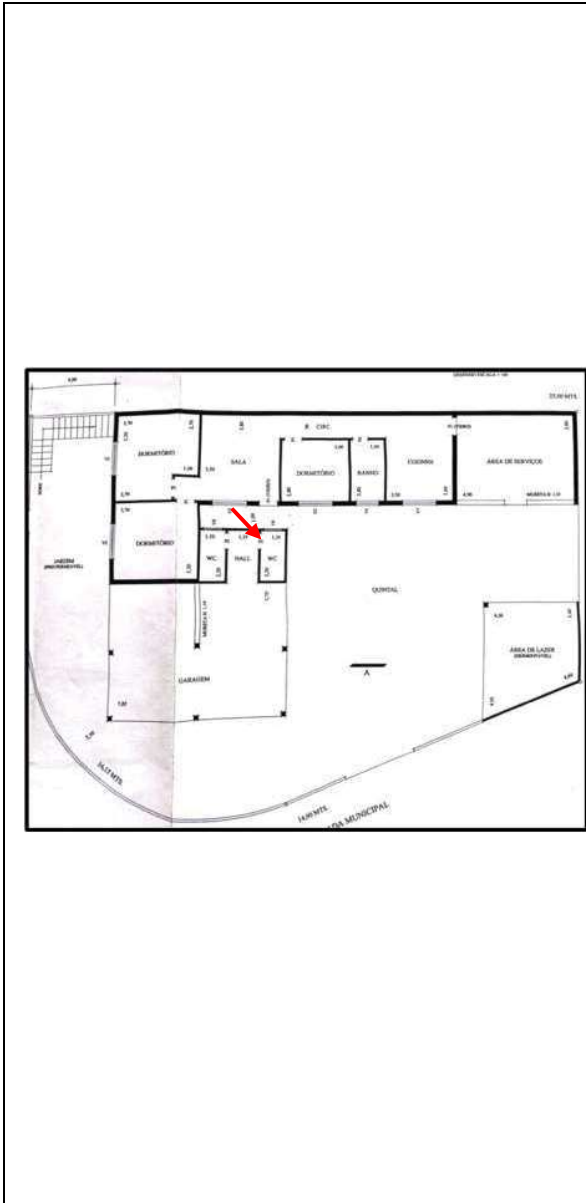
FOTO 13



VISTA DO HALL DE ENTRADA PARA OS BANHEIROS.



FOTO 14



VISTA DO BANHEIRO.



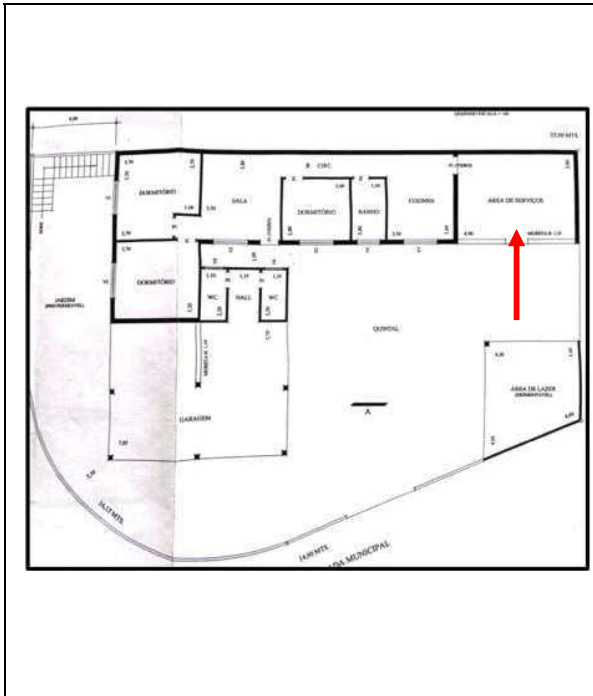
FOTO 15



VISTA DA ÁREA DE LAZER.



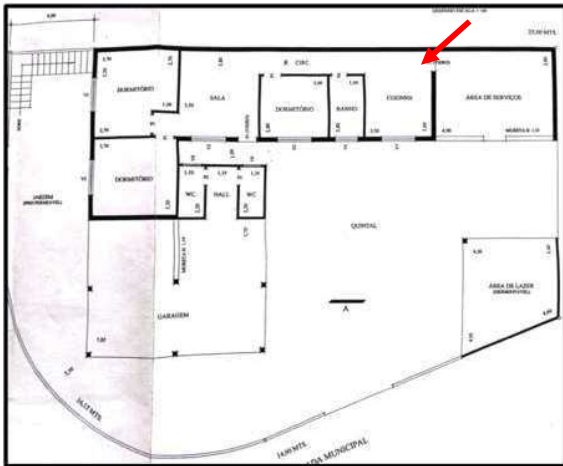
FOTO 16



VISTA DA ÁREA DE SERVIÇO.



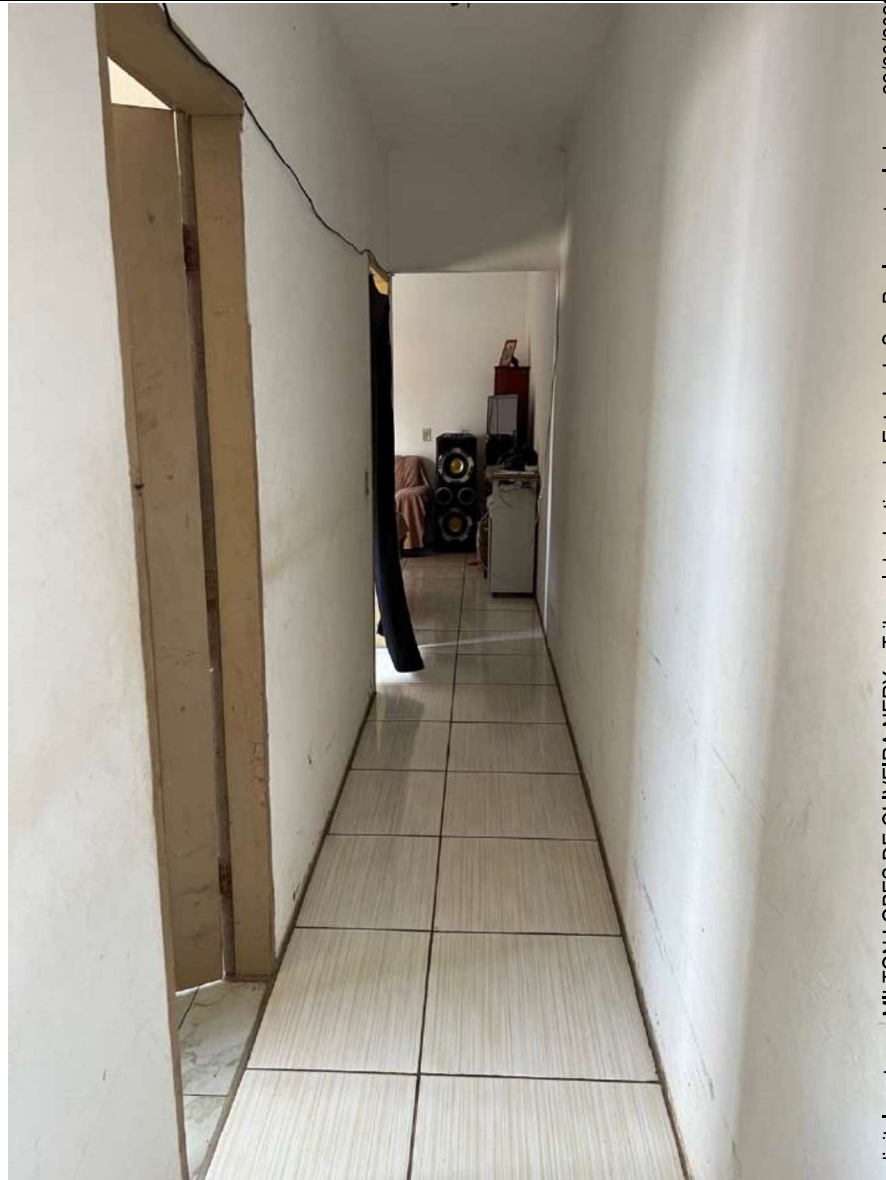
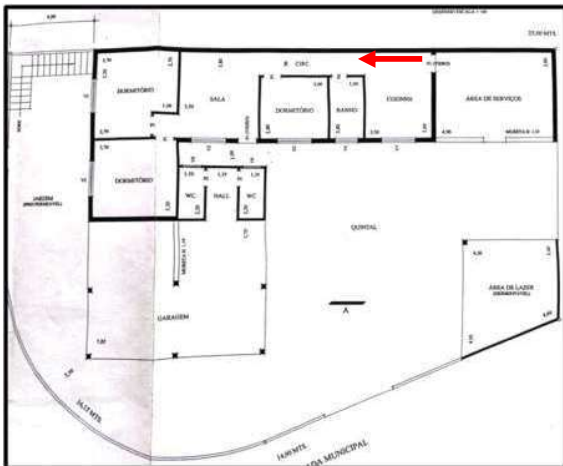
FOTO 17



VISTA DA COZINHA.



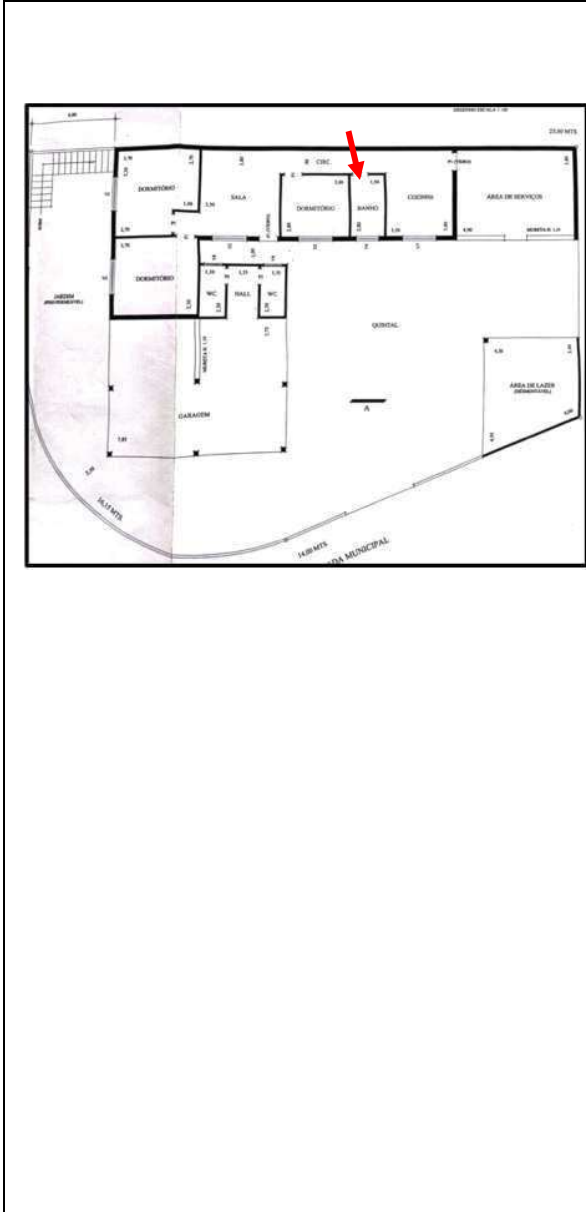
FOTO 18



VISTA DO CORREDOR.



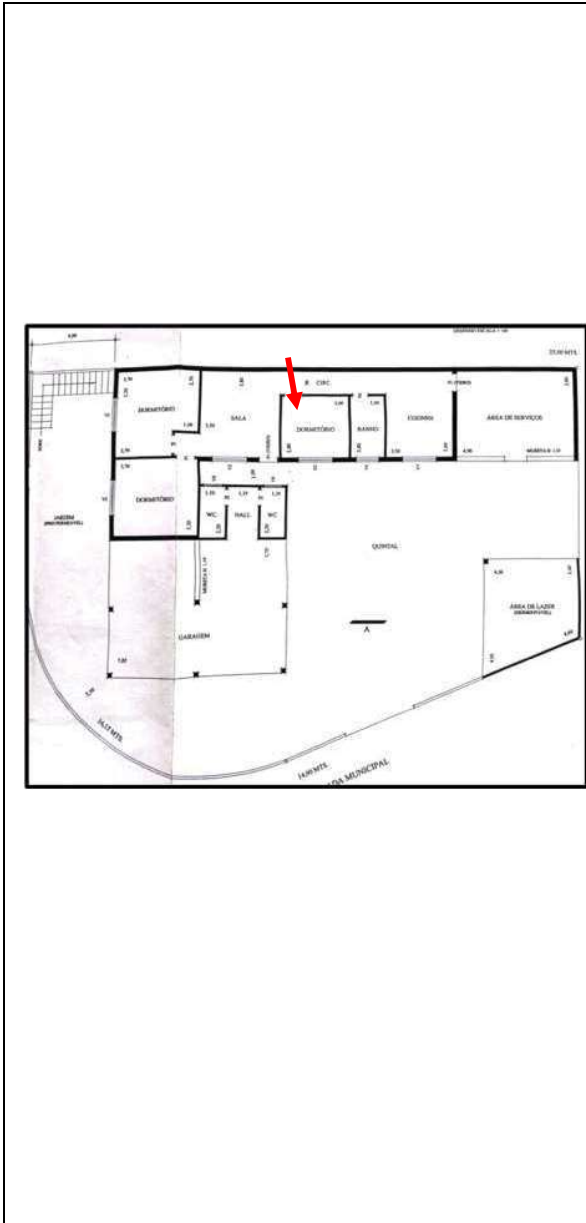
FOTO 19



VISTA DO BANHEIRO.



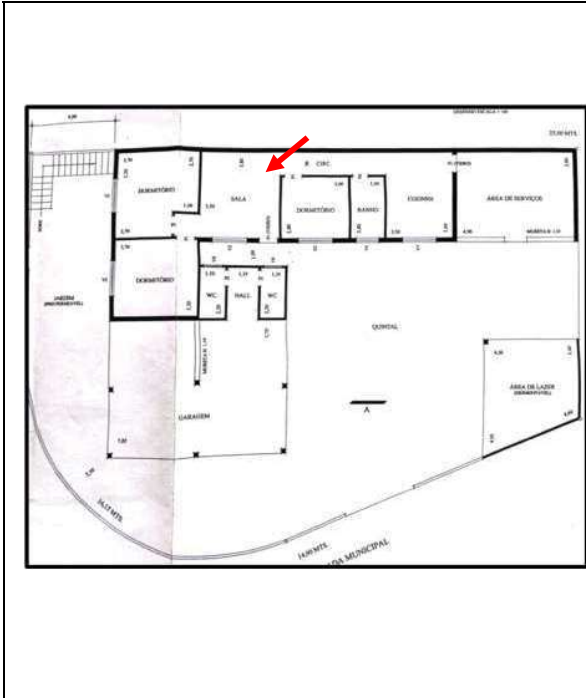
FOTO 20



VISTA DO DORMITÓRIO 01.



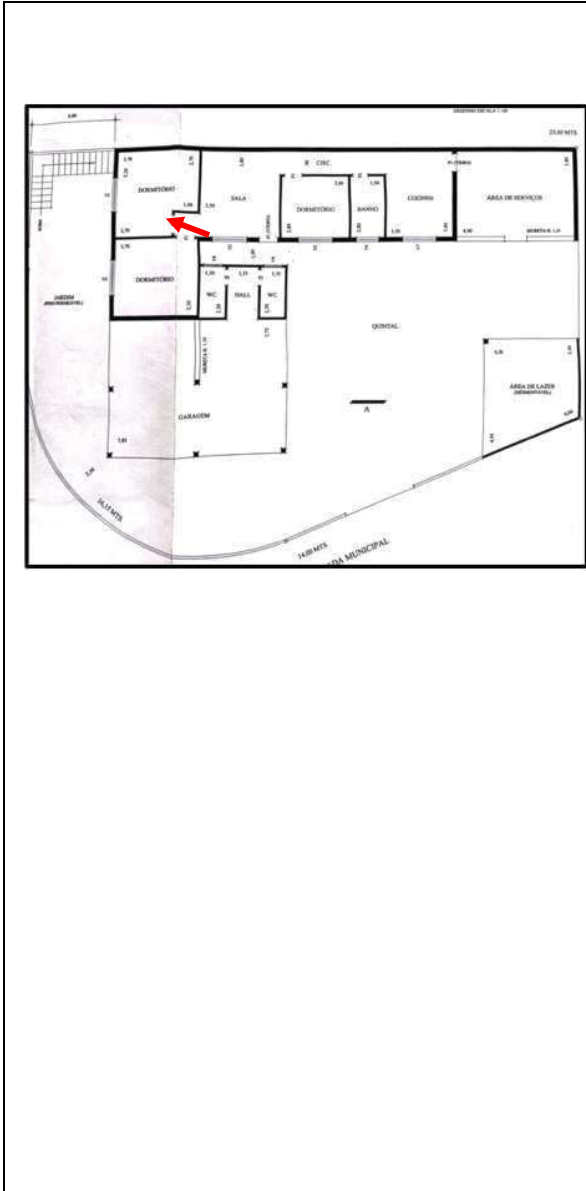
FOTO 21



VISTA DA SALA.



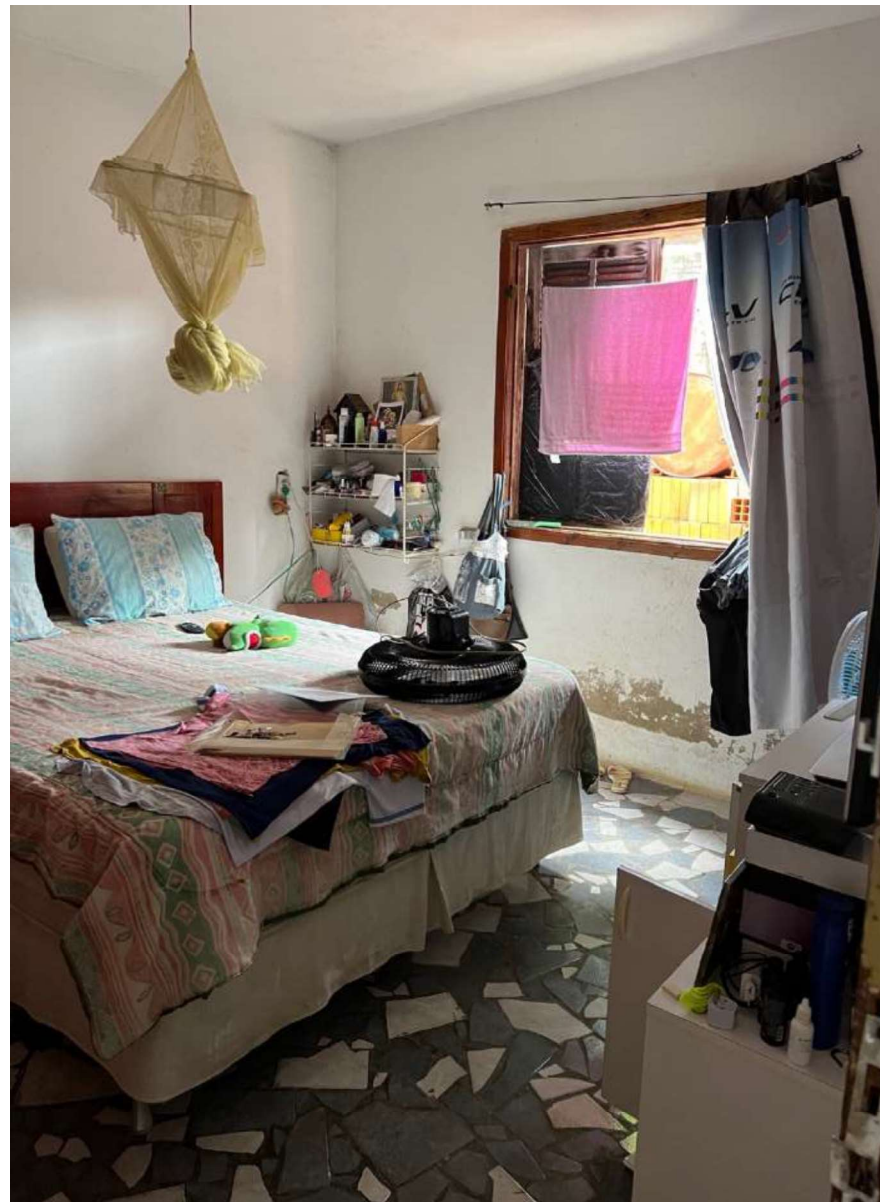
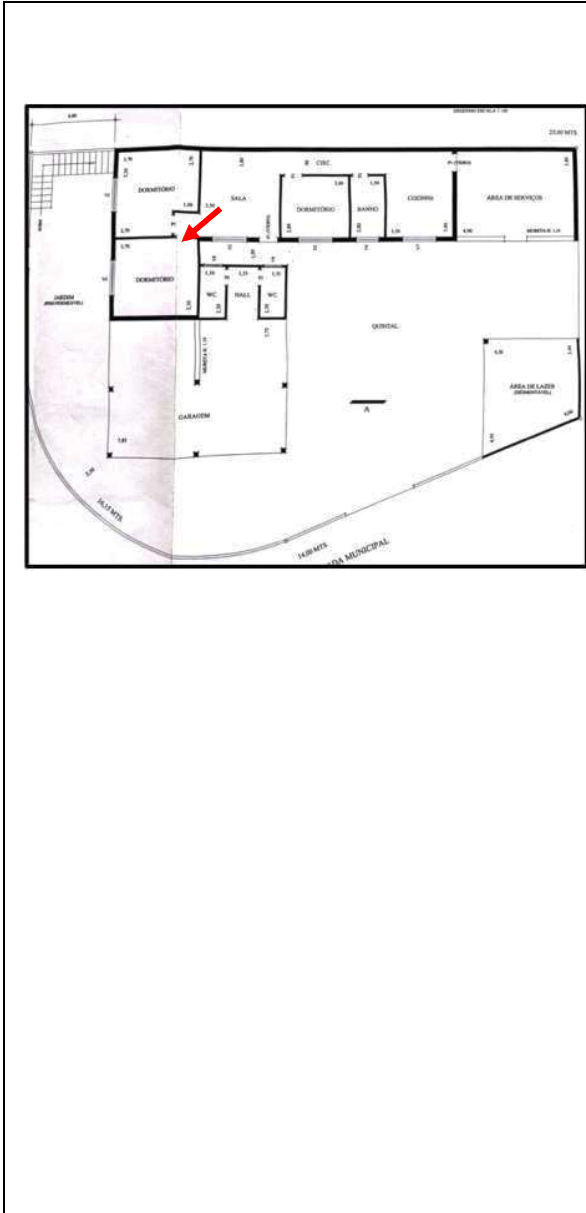
FOTO 22



VISTA DO DORMITÓRIO 02.



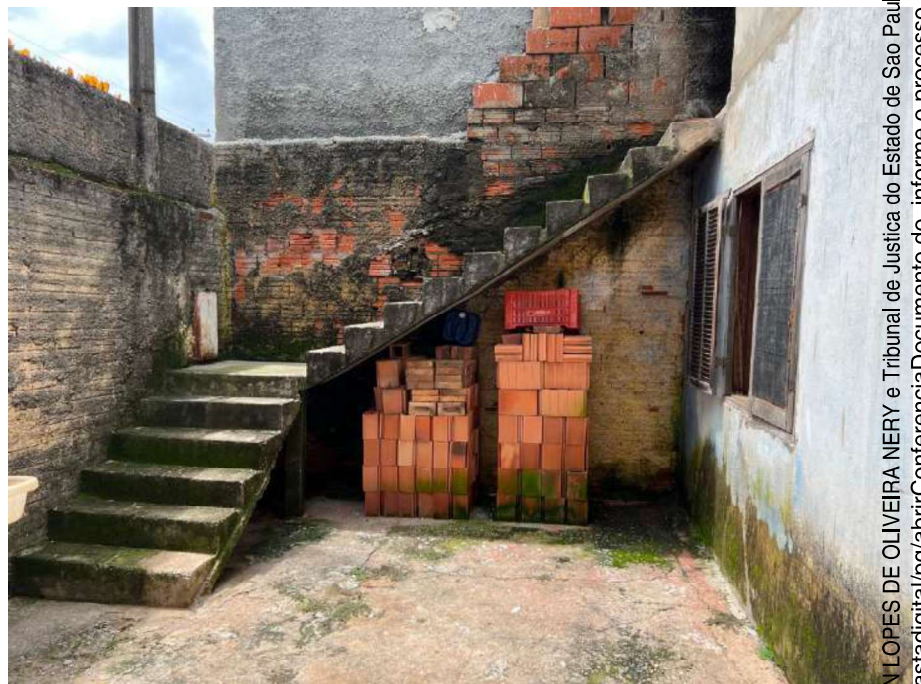
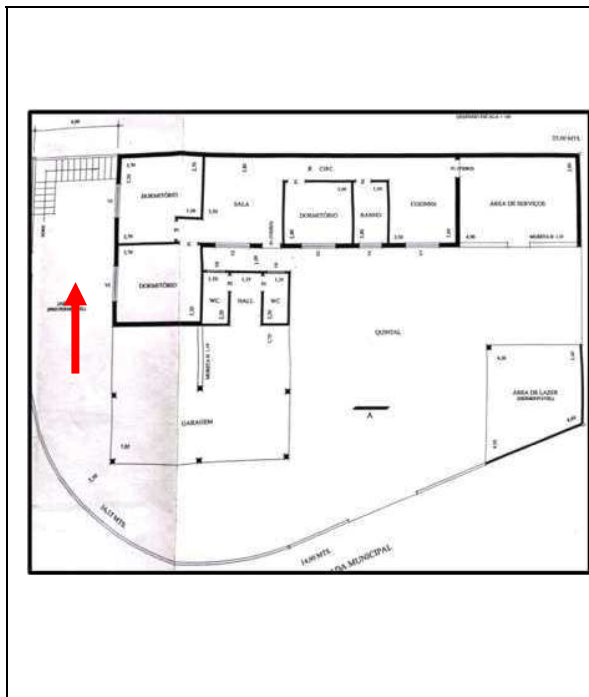
FOTO 23



VISTA DO DORMITÓRIO 03.



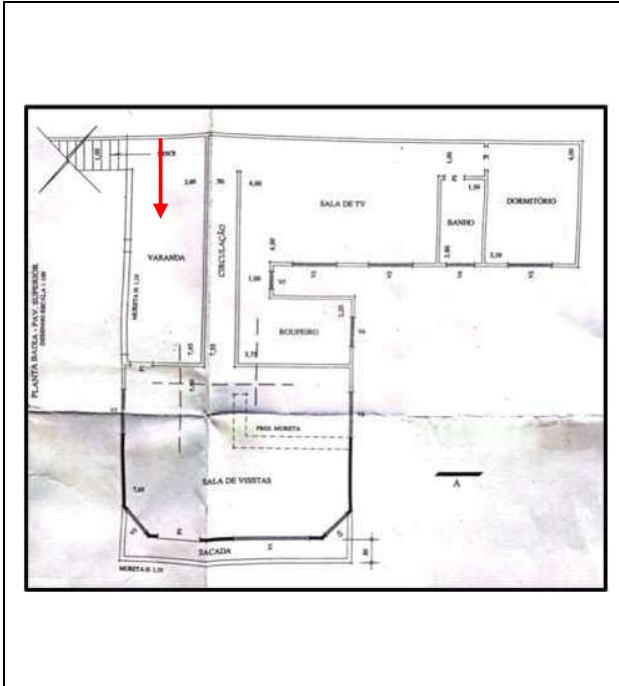
FOTO 24



VISTA DA ESCADA QUE DA ACESSO AO 1º PAVIMENTO.



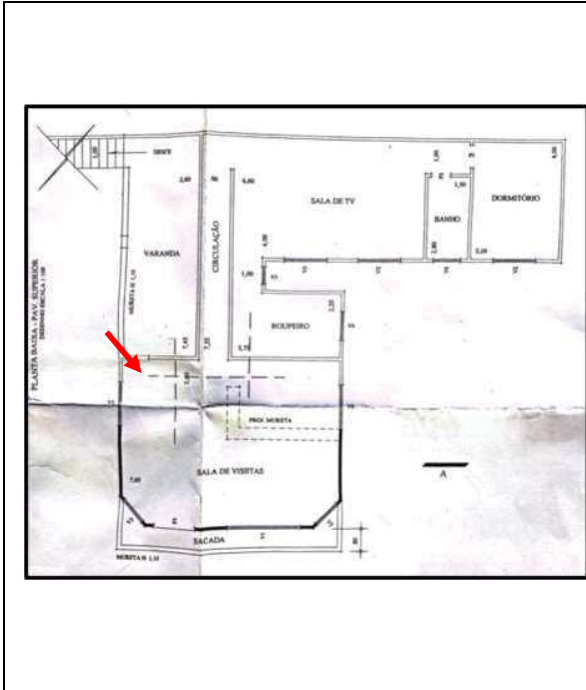
FOTO 25



VISTA DA VARANDA DO 1º PAVIMENTO.



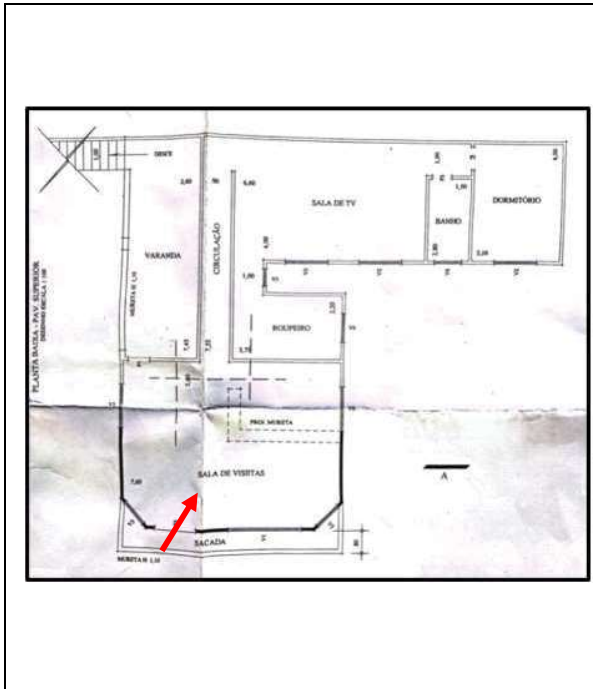
FOTO 26



VISTA DA SALA DE VISITAS DO 1º PAVIMENTO, INACABADA.



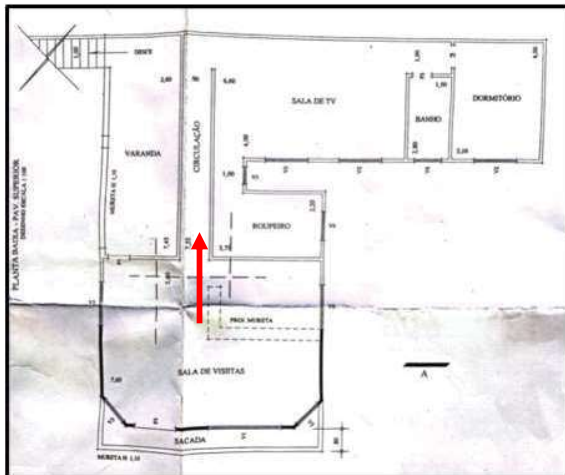
FOTO 27



OUTRA VISTA DA SALA DE VISITAS DO 1º PAVIMENTO.



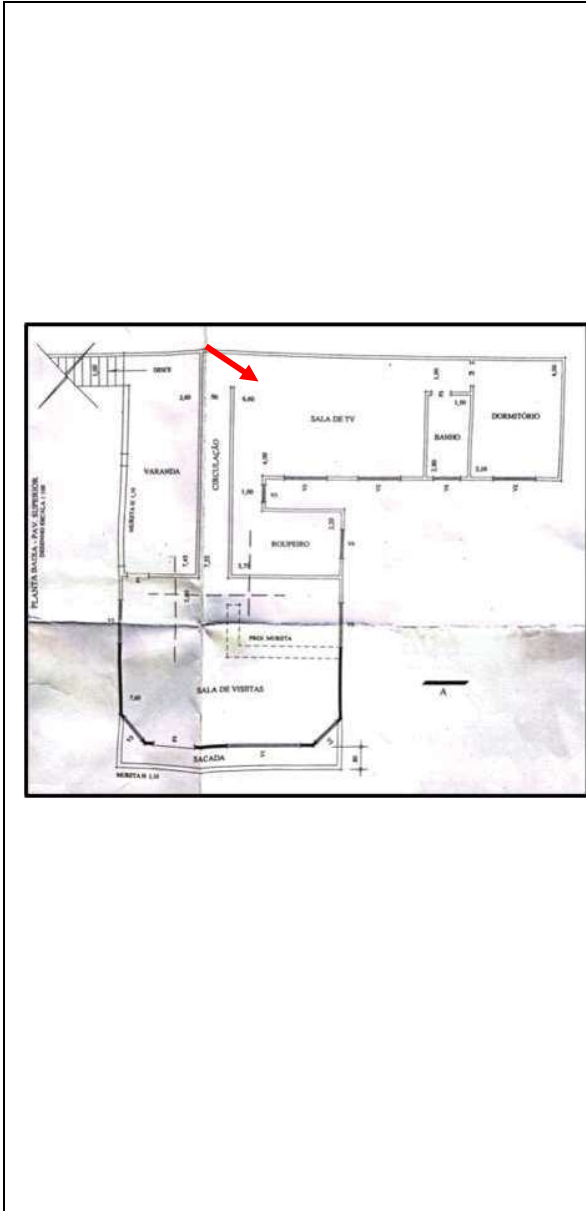
FOTO 28



VISTA CORREDOR DO 1º PAVIMENTO, SEM ACABAMENTOS.



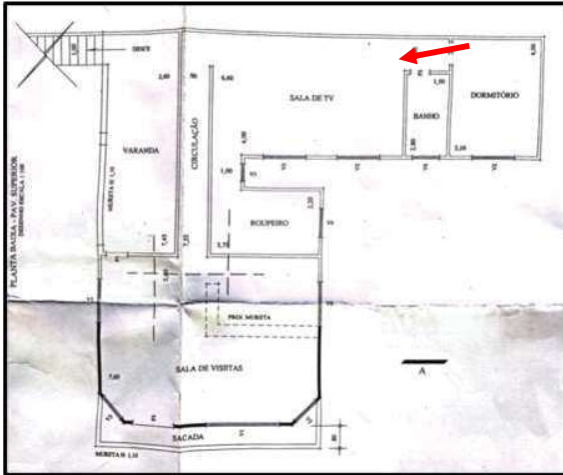
FOTO 29



VISTA DA SALA DE TV DO 1º PAVIMENTO, INACABADA.



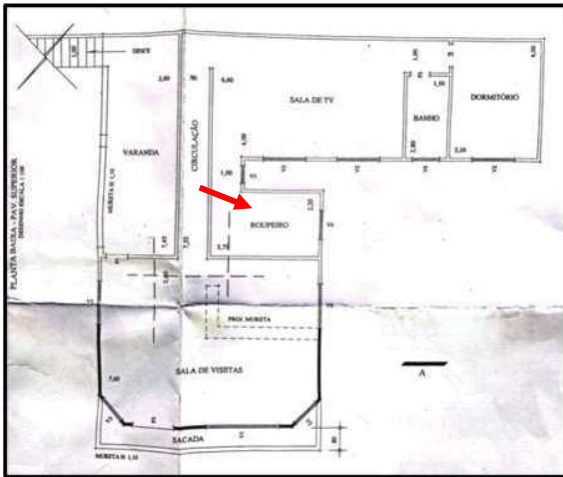
FOTO 30



OUTRA VISTA DA SALA DE TV DO 1º PAVIMENTO.



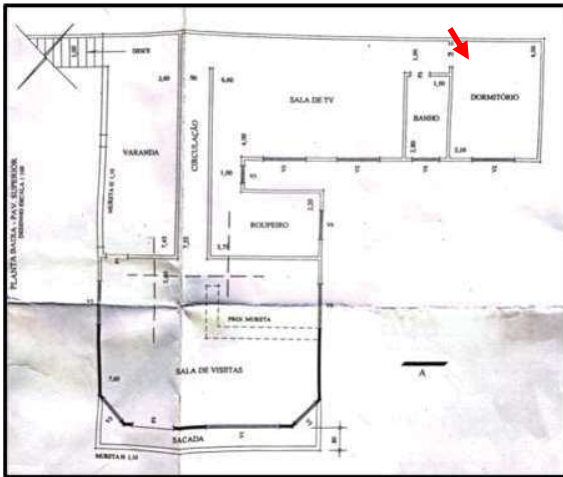
FOTO 31



VISTA DO ROUPEIRO DO 1º PAVIMENTO, INACABADO.



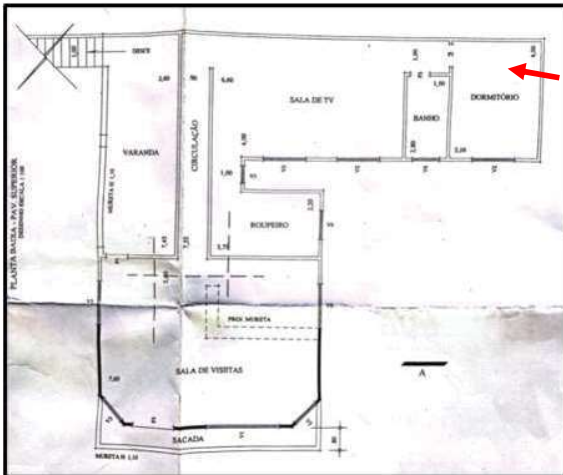
FOTO 32



VISTA DO DORMITÓRIO DO 1º PAVIMENTO, PODENDO OBSERVAR INFILTRAÇÕES.



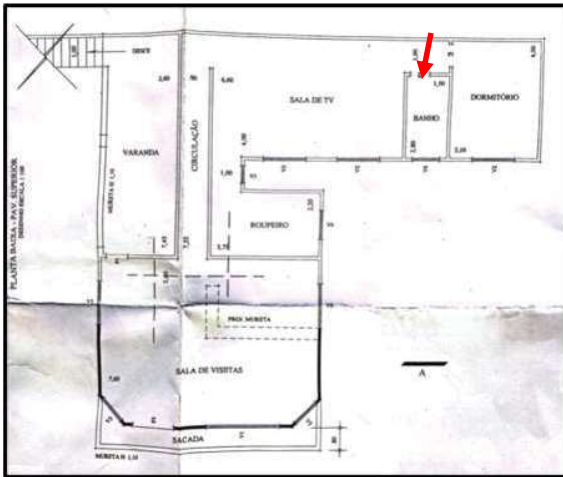
FOTO 33



OUTRA VISTA DO DORMITÓRIO DO 1º PAVIMENTO.



FOTO 34



VISTA DO BANHEIRO DO 1º PAVIMENTO.



III - CRITÉRIOS DE AVALIAÇÃO

3.1 - TERRENO:

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

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

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

$$VT = AT \times Vu$$

Sendo:

VT = Valor do terreno

AT = Área do terreno

Vu = Valor unitário básico de terreno

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

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

b) A região já classificada anteriormente, de acordo com o item 10.3 da "Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos" do IBAPE/SP de 2011, onde são estabelecidos os seguintes parâmetros apresentados nas Tabelas I e II.



Tabela 1 – Grupos I e II

ZONA	Fatores de Ajuste							Características e Recomendações			
	Frente e Profundidade							Área de referência do Lote (m ²)	Intervalo característico de áreas (m ²)	Observações gerais	
	Referências			Expoente do Fator Frente "f"	Expoente do Fator Profundidade "p"	Múltiplas frentes ou esquina C _e	Coef de área C _a				
	Frente de Referência F _r	Prof. Mínima P _{mi}	Prof. Máxima P _{ma}								
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 (incorporação)	4ª Zona Incorporações Padrão Popular	16 Mínimo	-	-	Não se aplicam			Aplica-se Item 10.3.3	2000	≥800 (1)*	Observar as recomendações 10.3.2. Para terrenos com áreas fora do intervalo definido estudar a influência da área e analisar a eventual influência da esquina ou frentes múltiplas. (1)* – Para estes grupos, o intervalo respectivo varia até um limite superior indefinido.
	5ª Zona Incorporações Padrão Médio	16 Mínimo	-	-				Aplica-se Item 10.3.3	1500	800 - 2.500 (1*)	
	6ª Zona Incorporações Padrão Alto	16 Mínimo	-	-				Aplica-se Item 10.3.3	2500	1.200- 4.000 (1*)	

Tabela 2 – Grupos III e IV

ZONA	Fatores de Ajuste							Características e Recomendações			
	Frente e Profundidade							Área		Observações gerais	
	Referências			Expoente do Fator Frente "f"	Expoente do Fator Profundidade "p"	Múltiplas frentes ou esquina C _e	Coef de área C _a	Área de referência do Lote (m ²)	Intervalo característico de áreas (m ²)		
	Frente de Referência F _r	Prof. Mínima P _{mi}	Prof. Máxima P _{ma}								
Grupo III: Zonas de uso comercial ou de serviços	7ª Zona Comercial Padrão Popular	5	10	30	0,20	0,50	Aplica-se Item 10.3.3	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	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	Não se aplica dentro do intervalo	600	250 – 1000	
Grupo IV: Zonas industriais ou Galpões	10ª Zona Industrial	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica dentro do intervalo	5.000	2.000 – 20.000	Avaliação pelo valor unitário e influência da localização. Para terrenos com áreas fora do intervalo definido estudar a influência da área
	11ª Zona Galpões	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica dentro do intervalo	500	250 - 3.000	

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".

$$\begin{aligned} CP &= 1,0, \text{ dentro dos limites: } P_{min} \leq PE \leq P_{max}; \\ CP &= (PE/P_{min})^p, \text{ dentro dos limites: } \frac{1}{2} P_{min} \leq PE \leq P_{min}; \\ CP &= (0,5)^p, \text{ para: } PE < \frac{1}{2} P_{min}; \\ CP &= (P_{max}/PE) + \{[1-(P_{max}/PE)] \cdot (P_{max}/PE)^p\}, \text{ dentro dos limites: } \\ &P_{max} \leq PE \leq 3,0 \cdot P_{max}; \\ CP &= (P_{max}/3,0 \cdot P_{max}) + \{[1-(P_{max}/3,0 \cdot P_{max})] \cdot (P_{max}/3,0 \cdot P_{max})^p\}, \text{ para: } PE > 3,0 \cdot P_{max} \end{aligned}$$

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 seguinte fórmula:

$$CA = (A/125)^{0,20}$$

Obs.: Em zona residencial horizontal popular (1ª zona), aplica-se somente o fator área, utilizado dentro dos limites de área previstos, sem aplicação dos fatores testada e profundidade. A influência da área em outras zonas, se utilizada, deve ser fundamentada.

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 "Ce" e "Amin" admitidos, bem como as restrições de uso, são retirados das Tabelas I e II.



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

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

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

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

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



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

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

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

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

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

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



3.2 - BENFEITORIAS:

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

O 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:

Grupo	Validade dos índices*	Padrão	Intervalo de Índices - Pc		
			Mínimo	Médio	Máximo
1. BARRACO	A partir de 01/04/2019	1.1 - Padrão Rústico	0,091	0,136	0,177
		1.2 - Padrão Simples	0,178	0,203	0,234
2. CASA	A partir de 01/11/2017	2.1 - Padrão Rústico	0,409	0,481	0,553
		2.2 - Padrão Proletário	0,624	0,734	0,844
		2.3 - Padrão Econômico	0,919	1,070	1,221
		2.4 - Padrão Simples	1,251	1,497	1,743
		2.5 - Padrão Médio	1,903	2,154	2,355
		2.6 - Padrão Superior	2,356	2,656	3,008
		2.7 - Padrão Fino	3,331	3,865	4,399
		2.8 - Padrão Luxo	4,843	-	-
3. GALPÃO	A partir de 01/11/2017	3.1 - Padrão Econômico	0,518	0,609	0,700
		3.2 - Padrão Simples	0,982	1,125	1,268
		3.3 - Padrão Médio	1,368	1,659	1,871
		3.4 - Padrão Superior	1,872	-	-
4. COBERTURA	A partir de 01/11/2017	4.1 - Padrão Simples	0,071	0,142	0,213
		4.2 - Padrão Médio	0,229	0,293	0,357
		4.3 - Padrão Superior	0,333	0,486	0,639



B. Depreciação pelo obsolescimento 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 Obsolescimento e ao Estado de Conservação – Foc para levar em conta a depreciação, através da seguinte expressão:

$$\text{Foc} = R + K * (1 - R), \text{ onde:}$$

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)

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

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



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



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

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

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

O estado de conservação da edificação será fixado em função das constatações 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.



MILTON LOPES DE OLIVEIRA NERY
ENGENHEIRO CIVIL - CREA: 5070875411

AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA CIVIL/GRFis: 315

AVALIAÇÕES DE IMÓVEIS
POSSESSÃO DE BENS
PATOLOGIAS CONSTRUTIVAS
GRAFOTÉCNICA



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

Tel.: (11) 3115 0750
cel.: (11) 97130 9217

e-mail: miltonneryavaliacoes@gmail.com

Rua Domingos Rodrigues, 341, CJ 38/39
LAPA - SÃO PAULO/SP
CEP: 05075-000



3.3 - VALOR DO IMÓVEL:

Os critérios adotados no desenvolvimento do presente laudo técnico, obedeceu as recomendações da Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos do IBAPE/2011, que atende as exigências do item 8.2.1.4.2 da NBR 14653-2 de 2011.

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



IV - CÁLCULOS AVALIATIVOS

4.1.- AVALIAÇÃO DO IMÓVEL:

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

Obtidos os 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 de área resultou em:

$$Vu = R\$ 524,79/m^2$$

OBS: O valor unitário de R\$ 524,79/m² (quinhentos e vinte e quatro reais e setenta e nove centavos) foi obtido, através de Pesquisa de Comparativos, cujas características constam da pesquisa de mercado a seguir.



GeoAvaliarPro

APRESENTAÇÃO DOS RESULTADOS

DADOS DO AVALIANDO

Tipo : Terreno Local : RUA ANTONIO EMILIO DE OLIVEIRA 30 JD. LIRIO TATUI - SP Data : 19/06/2023

Cliente : 1007086-44.2021.8.26.0624

Área m² : 362,00

Modalidade : Venda

Distribuição espacial

VALORES UNITÁRIOS

Média Unitários : 384,05

Desvio Padrão : 54,12

- 30% : 268,83

+ 30% : 499,26

Coefficiente de Variação : 14,0900

VALORES HOMOGENEIZADOS

Média Unitários : 424,26

Desvio Padrão : 74,77

- 30% : 296,98

+ 30% : 551,53

Coefficiente de Variação : 17,6200

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

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

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO: II

FORMAÇÃO DOS VALORES

MÉDIA SANEADA (R\$): 424,26

TESTADA: 0,0000

FRENTES MÚLTIPLAS: 0,0000

VALOR UNITÁRIO (R\$/m²): 524,79000

PROFUNDIDADE 0,0000

FATOR ÁREA: 0,1900

VALOR TOTAL (R\$): 189.974,87

INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Paradigma

INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Avaliando

INTERVALO MÍNIMO : 373,00

INTERVALO MÍNIMO : 487,69

INTERVALO MÁXIMO : 475,52

INTERVALO MÁXIMO : 561,89

GRAU DE PRECISÃO

GRAU DE PRECISÃO: III



MILTON LOPES DE OLIVEIRA NERY
ENGENHEIRO CIVIL - CREA: 5070875411

AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA CIVIL/GRÁFICA

fil: 319
AVALIAÇÕES DE IMÓVEIS
POSSESSÃO
PATOLOGIAS CONSTRUTIVAS
GRAFOTÉCNICA



GeoAvaliarPro

MODELO DE ESTATÍSTICA DESCRITIVA

DESCRIÇÃO : SOBRADO JD LIRIO

DATA : 19/06/2023

FATOR OFERTA/TRANSAÇÃO : 0,9

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

OBSERVAÇÃO :

ZONA DE AVALIAÇÃO

Descrição da Zona de Avaliação : RESIDENCIAL HORIZONTAL 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
<input checked="" type="checkbox"/> Localização	95,00
<input type="checkbox"/> Testada	8,50
<input type="checkbox"/> Profundidade	
<input type="checkbox"/> Frentes Múltiplas	Sim
<input checked="" type="checkbox"/> Área	
<input type="checkbox"/> Topografia	plano
<input type="checkbox"/> Consistência	seco

Tel.: (11) 3115 0750

cel.: (11) 97130 9217

e-mail: miltonneryavaliacoes@gmail.com

Rua Domingos Rodrigues, 341, CJ 38/39

LAPA - SAO PAULO/SP

CEP: 05075-000



MODELO DE ESTATÍSTICA DESCRITIVA

DESCRIÇÃO : SOBRADO JD LIRIO DATA : 19/06/2023
 FATOR OFERTA/TRANSAÇÃO : 0,9
 EDIFICAÇÃO VALORES DE VENDA : IBAPE-SP - 2023 - SAO PAULO - SP
 OBSERVAÇÃO :

ZONA DE AVALIAÇÃO

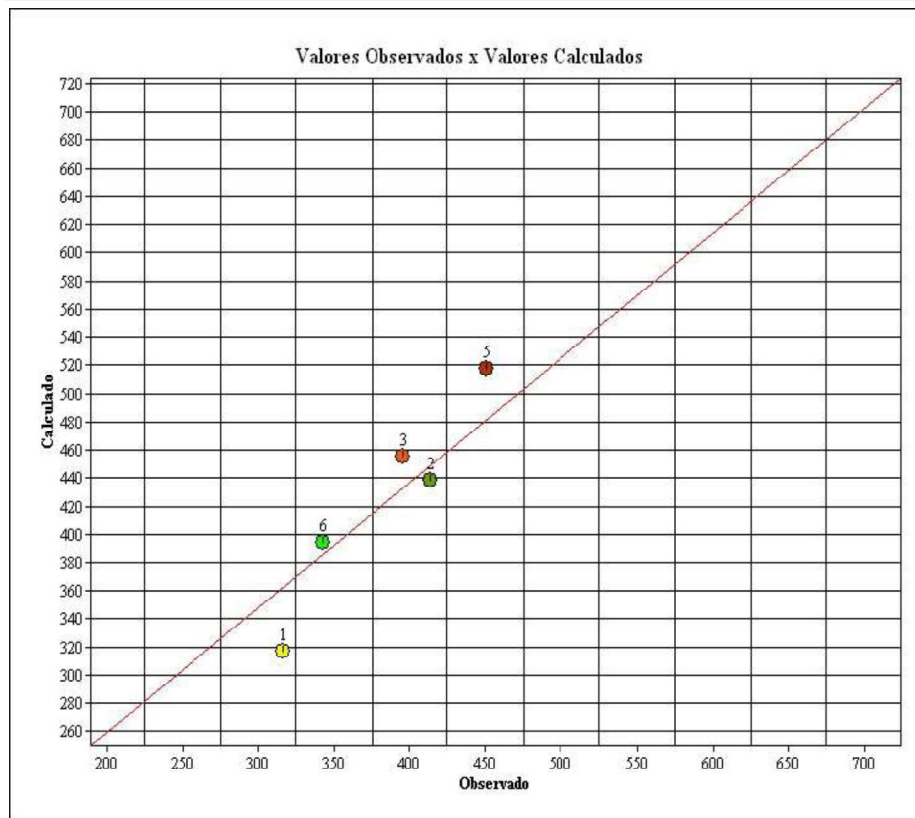
Descrição da Zona de Avaliação : RESIDENCIAL HORIZONTAL POPULAR

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
<input checked="" type="checkbox"/> Localização	95,00
<input type="checkbox"/> Testada	8,50
<input type="checkbox"/> Profundidade	
<input type="checkbox"/> Frentes Múltiplas	Sim
<input checked="" type="checkbox"/> Área	
<input type="checkbox"/> Topografia	plano
<input type="checkbox"/> Consistência	seco

GRÁFICO DE DISPERSÃO





GeoAvaliarPro

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 1

NÚMERO DA PESQUISA : TATUI - SP - 2023 UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 14/06/2023
SETOR : 1 QUADRA : 1 ÍNDICE DO LOCAL : 95,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : RUA ANTONIO EMILIO DE OLIVEIRA NÚMERO : 100
COMP.: BAIRRO : JD. LÍRIO CIDADE : TATUI - 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 : 70,00 M²
PADRÃO CONSTR.: casa médio CONSERVAÇÃO : e - reparos simples
COEF. PADRÃO: 1,386 IDADE REAL : 25 anos COEF.DE DEPRECIÇÃO (k): 0,696 CUSTO BASE (R\$): 1.812,68
VAGAS : 2 PAVIMENTOS : 0
VALOR CALCULADO (R\$): 122.402,88 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\$) : 180.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00
MOBILIÁRIA : FIGUEIREDO IMÓVEIS
CONTATO : SUELI TELEFONE : (15)-32515845
OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO	
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00 FT ADICIONAL 01 :	0,00 VALOR UNITÁRIO :	316,78
TESTADA Cf :	0,00 FT ADICIONAL 02 :	0,00 HOMOGENEIZAÇÃO :	316,78
PROFUNDIDADE Cp :	0,00 FT ADICIONAL 03 :	0,00 VARIAÇÃO :	1,0000
FRENTES MÚLTIPLAS Ce :	0,00 FT ADICIONAL 04 :	0,00 VARIAÇÃO AVALIANDO :	1,0039
CONSISTÊNCIA Fc :	0,00 FT ADICIONAL 05 :	0,00	
ÁREA Ca :	0,00 FT ADICIONAL 06 :	0,00	
TOPOGRAFIA Ft :	0,00		



MILTON LOPES DE OLIVEIRA NERY
ENGENHEIRO CIVIL - CREA: 5070875411

AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA CIVIL/GRF: 322

AVALIAÇÕES DE IMÓVEIS
POSSESSÓRIAS
PATOLOGIAS CONSTRUTIVAS
GRAFOTÉCNICA



GeoAvaliarPro®

REGISTRO FOTOGRÁFICO

DADOS DA FICHA

NÚMERO DA PESQUISA : TATUI - SP - 2023

NÚMERO ELEMENTO : 1

DATA DA PESQUISA : 14/06/2023

SETOR : 1 QUADRA : 1

CHAVE GEOGRÁFICA :



FOTO Nº 1

Tel.: (11) 3115 0750

cel.: (11) 97130 9217

e-mail: miltonneryavaliacoes@gmail.com

Rua Domingos Rodrigues, 341, CJ 38/39

LAPA - SÃO PAULO/SP

CEP: 05075-000



GeoAvaliarPro

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 2

NÚMERO DA PESQUISA : TATUI - SP - 2023 UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 14/06/2023
SETOR : 1 QUADRA : 1 ÍNDICE DO LOCAL : 95,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : RUA ANTONIO EMILIO DE OLIVEIRA NÚMERO : 149
COMP.: BAIRRO : JD. LÍRIO CIDADE : TATUI - 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: 166,00 TESTADA - (cf) m 6,64 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 : 150,00 M²
PADRÃO CONSTR.: casa econômico CONSERVAÇÃO : f - entre reparos simples e importantes
COEF. PADRÃO: 0,786 IDADE REAL : 25 anos COEF.DE DEPRECIÇÃO (k): 0,605 CUSTO BASE (R\$): 1.812,68
VAGAS : 0 PAVIMENTOS : 0
VALOR CALCULADO (R\$): 129.297,56 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\$) : 220.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00
IMOBILIÁRIA : IMOBILIÁRIA JAZZ
CONTATO : SRA. RITA TELEFONE : (19)-33257051
OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO	
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00 FT ADICIONAL 01 :	0,00 VALOR UNITÁRIO :	413,87
TESTADA Cf :	0,00 FT ADICIONAL 02 :	0,00 HOMOGENEIZAÇÃO :	438,03
PROFUNDIDADE Cp :	0,00 FT ADICIONAL 03 :	0,00 VARIAÇÃO :	1,0584
FRENTES MÚLTIPLAS Ce :	0,00 FT ADICIONAL 04 :	0,00 VARIAÇÃO AVALIANDO :	1,0030
CONSISTÊNCIA Fc :	0,00 FT ADICIONAL 05 :	0,00	
ÁREA Ca :	0,06 FT ADICIONAL 06 :	0,00	
TOPOGRAFIA Ft :	0,00		



MILTON LOPES DE OLIVEIRA NERY
ENGENHEIRO CIVIL - CREA: 5070875411

AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA CIVIL/GRF: 324

AVALIAÇÕES DE IMÓVEIS
POSSESSÃO
PATOLOGIAS CONSTRUTIVAS
GRAFOTÉCNICA



GeoAvaliarPro®

REGISTRO FOTOGRÁFICO

DADOS DA FICHA

NÚMERO DA PESQUISA : TATUI - SP - 2023

NÚMERO ELEMENTO : 2

DATA DA PESQUISA : 14/06/2023

SETOR : 1 QUADRA : 1

CHAVE GEOGRÁFICA :



FOTO Nº 1

Tel.: (11) 3115 0750

cel.: (11) 97130 9217

e-mail: miltonneryavaliacoes@gmail.com

Rua Domingos Rodrigues, 341, CJ 38/39

LAPA - SÃO PAULO/SP

CEP: 05075-000



GeoAvaliarPro®

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 3

NÚMERO DA PESQUISA : TATUI - SP - 2023

UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 14/06/2023

SETOR : 1

QUADRA : 1

ÍNDICE DO LOCAL : 95,00

CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : RUA MARIA CONCEIÇÃO OLIVEIRA BERTRAMI

NÚMERO : 35

COMP.:

BAIRRO : JD LÍRIO

CIDADE : TATUI - 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: 250,00 TESTADA - (cf) m 10,00 PROF. EQUIV. (Pe): 25,00

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\$) : 110.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00

MOBILIÁRIA : PAPIRO IMÓVEIS

CONTATO : SR. MARIO

TELEFONE : (15)-981278415

OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO	
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00 FT ADICIONAL 01 :	0,00 VALOR UNITÁRIO :	396,00
TESTADA Cf :	0,00 FT ADICIONAL 02 :	0,00 HOMOGENEIZAÇÃO :	454,88
PROFUNDIDADE Cp :	0,00 FT ADICIONAL 03 :	0,00 VARIAÇÃO :	1,1487
FRENTES MÚLTIPLAS Ce :	0,00 FT ADICIONAL 04 :	0,00 VARIAÇÃO AVALIANDO :	1,0031
CONSISTÊNCIA Fc :	0,00 FT ADICIONAL 05 :	0,00	
ÁREA Ca :	0,15 FT ADICIONAL 06 :	0,00	
TOPOGRAFIA Ft :	0,00		



MILTON LOPES DE OLIVEIRA NERY
ENGENHEIRO CIVIL - CREA: 5070875411

AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA CIVIL/GRAFIA

AVALIAÇÕES DE IMÓVEIS
POSSESSÃO
PATOLOGIAS CONSTRUTIVAS
GRAFOTÉCNICA



GeoAvaliarPro®

REGISTRO FOTOGRÁFICO

DADOS DA FICHA

NÚMERO DA PESQUISA : TATUI - SP - 2023

NÚMERO ELEMENTO : 3

DATA DA PESQUISA : 14/06/2023

SETOR : 1 QUADRA : 1

CHAVE GEOGRÁFICA :



FOTO Nº 1

Tel.: (11) 3115 0750

cel.: (11) 97130 9217

e-mail: miltonneryavaliacoes@gmail.com

Rua Domingos Rodrigues, 341, CJ 38/39

LAPA - SÃO PAULO/SP

CEP: 05075-000



GeoAvaliarPro

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 4

NÚMERO DA PESQUISA : TATUI - SP - 2023

UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 14/06/2023

SETOR : 1

QUADRA : 1

ÍNDICE DO LOCAL : 95,00

CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : RUA MARIA CONCEIÇÃO OLIVEIRA BERTRAMI

NÚMERO : 77

COMP.:

BAIRRO : JD. LÍRIO

CIDADE : TATUI - 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

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 : 121,00 M²

PADRÃO CONSTR.: casa simples

CONSERVAÇÃO : d - entre regular e reparos simples

COEF. PADRÃO: 1,056 IDADE REAL : 25 anos

COEF.DE DEPRECIÇÃO (k): 0,757

CUSTO BASE (R\$): 1.812,68

VAGAS : 1

PAVIMENTOS : 2

VALOR CALCULADO (R\$): 175.334,07

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\$) : 140.000,00

VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00

MOBILIÁRIA : FIGUEIREDO IMÓVEIS

CONTATO : SRA. SUELI

TELEFONE : (15)-32515845

OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00 FT ADICIONAL 01 :	0,00 VALOR UNITÁRIO : -394,67
TESTADA Cf :	0,00 FT ADICIONAL 02 :	0,00 HOMOGENEIZAÇÃO : -394,67
PROFUNDIDADE Cp :	0,00 FT ADICIONAL 03 :	0,00 VARIAÇÃO : 1,0000
FRENTES MÚLTIPLAS Ce :	0,00 FT ADICIONAL 04 :	0,00 VARIAÇÃO AVALIANDO : 0,9969
CONSISTÊNCIA Fc :	0,00 FT ADICIONAL 05 :	0,00
ÁREA Ca :	0,00 FT ADICIONAL 06 :	0,00
TOPOGRAFIA Ft :	0,00	



MILTON LOPES DE OLIVEIRA NERY
ENGENHEIRO CIVIL - CREA: 5070875411

AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA CIVIL/GRAFIA

AVALIAÇÕES DE IMÓVEIS
POSSESSÃO
PATOLOGIAS CONSTRUTIVAS
GRAFOTÉCNICA



GeoAvaliarPro®

REGISTRO FOTOGRÁFICO

DADOS DA FICHA

NÚMERO DA PESQUISA : TATUI - SP - 2023

NÚMERO ELEMENTO : 4

DATA DA PESQUISA : 14/06/2023

SETOR : 1 QUADRA : 1

CHAVE GEOGRÁFICA :



FOTO Nº 1

Tel.: (11) 3115 0750

cel.: (11) 97130 9217

e-mail: miltonneryavaliacoes@gmail.com

Rua Domingos Rodrigues, 341, CJ 38/39

LAPA - SÃO PAULO/SP

CEP: 05075-000



GeoAvaliarPro

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 5

NÚMERO DA PESQUISA : TATUI - SP - 2023 UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 14/06/2023
SETOR : 1 QUADRA : 1 ÍNDICE DO LOCAL : 95,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : RUA SERAFIM RODRIGUES FERREIRA NÚMERO : 195
COMP. : BAIRRO : JD. LÍRIO CIDADE : TATUI - 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: 250,00 TESTADA - (cf) m 10,00 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 : 40,00 M²
PADRÃO CONSTR.: casa proletário CONSERVAÇÃO : f - entre reparos simples e importantes
COEF. PADRÃO: 0,576 IDADE REAL : 30 anos COEF.DE DEPRECIÇÃO (k): 0,534 CUSTO BASE (R\$): 1.812,68
VAGAS : 0 PAVIMENTOS : 0
VALOR CALCULADO (R\$): 22.302,05 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\$) : 150.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00
MOBILIÁRIA : R TRINDADE
CONTATO : SR. RODRIGO TELEFONE : (15)-997030548
OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO	
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00 FT ADICIONAL 01 :	0,00 VALOR UNITÁRIO :	450,79
TESTADA Cf :	0,00 FT ADICIONAL 02 :	0,00 HOMOGENEIZAÇÃO :	517,82
PROFUNDIDADE Cp :	0,00 FT ADICIONAL 03 :	0,00 VARIAÇÃO :	1,1487
FRENTES MÚLTIPLAS Ce :	0,00 FT ADICIONAL 04 :	0,00 VARIAÇÃO AVALIANDO :	1,0027
CONSISTÊNCIA Fc :	0,00 FT ADICIONAL 05 :	0,00	
ÁREA Ca :	0,15 FT ADICIONAL 06 :	0,00	
TOPOGRAFIA Ft :	0,00		



MILTON LOPES DE OLIVEIRA NERY
ENGENHEIRO CIVIL - CREA: 5070875411

AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA CIVIL/GRF: 330

AVALIAÇÕES DE IMÓVEIS
POSSESSÓRIAS
PATOLOGIAS CONSTRUTIVAS
GRAFOTÉCNICA



GeoAvaliarPro®

REGISTRO FOTOGRÁFICO

DADOS DA FICHA

NÚMERO DA PESQUISA : TATUI - SP - 2023

NÚMERO ELEMENTO : 5

DATA DA PESQUISA : 14/06/2023

SETOR : 1 QUADRA : 1

CHAVE GEOGRÁFICA :



FOTO Nº 1

Tel.: (11) 3115 0750

cel.: (11) 97130 9217

e-mail: miltonneryavaliacoes@gmail.com

Rua Domingos Rodrigues, 341, CJ 38/39

LAPA - SÃO PAULO/SP

CEP: 05075-000



GeoAvaliarPro

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 6

NÚMERO DA PESQUISA : TATUI - SP - 2023 UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 14/06/2023
SETOR : 1 QUADRA : 1 ÍNDICE DO LOCAL : 95,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : RUA SERAFIM RODRIGUES FERREIRA NÚMERO : 195
COMP.: BAIRRO : JD. LÍRIO CIDADE : TATUI - 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: 250,00 TESTADA - (cf) m 10,00 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 : 40,00 M²
PADRÃO CONSTR.: casa proletário CONSERVAÇÃO : f - entre reparos simples e importantes
COEF. PADRÃO: 0,576 IDADE REAL : 30 anos COEF.DE DEPRECIÇÃO (k): 0,534 CUSTO BASE (R\$): 1.812,68
VAGAS : 0 PAVIMENTOS : 0
VALOR CALCULADO (R\$): 22.302,05 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\$) : 120.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00
MOBILIÁRIA : PLATE IMOBILIÁRIA
CONTATO : SRA. RITA TELEFONE : (15)-996728800
OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO	
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00 FT ADICIONAL 01 :	0,00 VALOR UNITÁRIO :	342,79
TESTADA Cf :	0,00 FT ADICIONAL 02 :	0,00 HOMOGENEIZAÇÃO :	393,76
PROFUNDIDADE Cp :	0,00 FT ADICIONAL 03 :	0,00 VARIAÇÃO :	1,1487
FRENTES MÚLTIPLAS Ce :	0,00 FT ADICIONAL 04 :	0,00 VARIAÇÃO AVALIANDO :	1,0036
CONSISTÊNCIA Fc :	0,00 FT ADICIONAL 05 :	0,00	
ÁREA Ca :	0,15 FT ADICIONAL 06 :	0,00	
TOPOGRAFIA Ft :	0,00		



MILTON LOPES DE OLIVEIRA NERY
ENGENHEIRO CIVIL - CREA: 5070875411

AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA CIVIL/GRF: 332

AVALIAÇÕES DE IMÓVEIS
POSSESSÓRIAS
PATOLOGIAS CONSTRUTIVAS
GRAFOTÉCNICA



GeoAvaliarPro®

REGISTRO FOTOGRÁFICO

DADOS DA FICHA

NÚMERO DA PESQUISA : TATUI - SP - 2023

NÚMERO ELEMENTO : 6

DATA DA PESQUISA : 14/06/2023

SETOR : 1 QUADRA : 1

CHAVE GEOGRÁFICA :



FOTO Nº 1

Tel.: (11) 3115 0750

cel.: (11) 97130 9217

e-mail: miltonneryavaliacoes@gmail.com

Rua Domingos Rodrigues, 341, CJ 38/39

LAPA - SÃO PAULO/SP

CEP: 05075-000



4.2- 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 = 362,00 m²

Vu: Valor Unitário obtido = R\$ 524,79/m²

Substituindo e calculando:

$$VT = At \times Vu$$

$$VT = 362,00 \text{ m}^2 \times \text{R\$ } 524,79/\text{m}^2$$

$$\underline{VT = \text{R\$ } 189.973,98}$$

(cento e oitenta e nove mil, novecentos e setenta e três reais e noventa e oito centavos)

Válido para Junho de 2.023



4.3. - AVALIAÇÃO DAS BENFEITORIAS

Considerando-se que a construção se enquadra na seguinte classificação: "casa padrão econômico"; segundo a Tabela de Classificação das Edificações e Tipologia Construtiva, temos:

Valor Unitário Adotado: 0,919 x R8-N

VÁLIDO PARA MAIO 2023



$$Vu = 0,919 \times R\$ 1.812,68/m^2 = R\$ 1.665,85/m^2$$

Área Construída: 308,43 m²

Idade aparente: 20 anos

Adotando-se, para a depreciação das edificações, o obsolescência e o estado de conservação, conforme recomenda o Estudo - Valores de Edificações de Imóveis Urbanos - 2019, temos:

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

onde:

VB = Valor das benfeitorias;

A = área construída = 308,43 m²;

Vu = valor unitário = R\$ 1.665,85/m²;

R = valor residual = 0,20;

X = Idade aparente = 20 anos

Ie = Vida Referencial = 70 anos;

Estado de conservação = entre reparos simples e importantes (f);

K = 0,5377.

Substituindo e calculando, vem:

$$VB = 308,43 \text{ m}^2 \times R\$ 1.665,85/m^2 \times (0,20 + 0,5377 \times (1 - 0,20))$$

$$VB = R\$ 323.775,020$$

(trezentos e vinte e três mil, setecentos e setenta e cinco reais e vinte centavos).

Válido para Junho de 2.023



4.4. - VALOR TOTAL DO IMÓVEL

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

$$VI = VT + VB$$

$$VI = R\$ 189.973,98 + R\$ 323.775,02$$

$$VI = R\$ 513.749,00$$

Ou, em números redondos¹:

VI = R\$ 510.000,00
(quinhentos e dez mil reais)

Válido para Junho de 2.023

¹ Arredondamento conforme NBR 14.653: ±1%



V - CONCLUSÃO:

Conforme cálculos efetuados no conteúdo do presente laudo, o valor do imóvel localizado na **Rua Antonio Emílio de Oliveira, nº 30, Jd. Liríó, Cidade de Tatuí, Estado de São Paulo**, objeto da matrícula nº 44.513, do Cartório de Registro de Imóveis e Anexos de Tatuí - SP e de avaliação nos **AUTOS DA AÇÃO DE EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL**, requerida pela **ITU TRANSPORTADORA E COMÉRCIO LTDA ME**, em face de **JONATHAN NUNES DE PROENÇA**, em curso na **2.ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE TATUÍ - SP, AUTOS Nº 1007086-44.2021.8.26.0624**, é de:

VALOR DO IMÓVEL

R\$ 510.000,00
(quinhentos e dez mil reais)

Junho / 2.023





MILTON LOPES DE OLIVEIRA NERY
ENGENHEIRO CIVIL - CREA: 5070875411

AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA CIVIL/GRF: 337CN

AVALIAÇÕES DE IMÓVEIS
POSSESSÃO
PATOLOGIAS CONSTRUTIVAS
GRAFOTÉCNICA



VI - ENCERRAMENTO:

Dando por terminado o seu trabalho, mandou datilografar o presente **LAUDO** que se compõe de 78 (setenta e oito) folhas datilografadas de um lado só, vindo as demais rubricadas e esta, datada e assinada pelo Perito Judicial.

Termos em que,
P. Deferimento.
Tatuí, 19 de Junho de 2023.

MILTON LOPES DE OLIVEIRA NERY
CREA 5070875411