

**Walmir Pereira Modotti**

ENGENHEIRO CIVIL  
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA  
CREA 128.880/D

**39 anos**

Desde 1983

*Avaliações e Perícias de Engenharia*

Avaliação de Imóveis  
Patologias Construtivas  
Possessórias

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

**EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA 2ª VARA  
CÍVEL DA COMARCA DE OSASCO - SP**

**AUTOS Nº 0003884-25.2019.8.26.0405**

**WALMIR PEREIRA MODOTTI**, Engenheiro, Perito Judicial, nomeado nos **AUTOS DO CUMPRIMENTO DE SENTENÇA**, requerido por **MARIA SILVEIRA MARTINS**, em face da **MASSA FALIDA DE FUTURO BRILHANTE SUPERMERCADOS LTDA (MATRIZ)**, dando por terminados seus estudos, diligências e vistorias vem, respeitosamente, à Vossa presença para apresentar suas conclusões, expressas no seguinte **LAUDO**, pelo qual chegou ao valor de venda expresse em resumo a seguir, para o imóvel situado na **Alameda Das Violetas, nº 181, Cond. Morada Das Flores, Aldeia da Serra, Santana De Parnaíba - SP**.

Termos em que,

P. Deferimento.

Osasco, 10 de julho de 2023.



**WALMIR PEREIRA MODOTTI**  
**CREA 128.880/D**

## RESUMO

### VALOR TOTAL DO IMÓVEL:

Matrícula nº 101.389, do 1º Cartório de Registro de Imóveis de Barueri.

Alameda Das Violetas, nº 181, Cond. Morada Das Flores, Aldeia da  
Serra, Santana De Parnaíba - SP.

R\$ 2.296.000,00

(dois milhões, duzentos noventa e seis mil reais)

Válido para julho/2023

Foto 1: Vista do imóvel avaliando.



## I - OBSERVAÇÕES PRELIMINARES

O objetivo do presente Laudo é a determinação do valor de mercado do imóvel a seguir, nos termos dos **AUTOS DO CUMPRIMENTO DE SENTENÇA**, requerido por **MARIA SILVEIRA MARTINS**, em face da **MASSA FALIDA DE FUTURO BRILHANTE SUPERMERCADOS LTDA (MATRIZ)**:

Imagem 1: Descrição do imóvel na matrícula.

<b>REGISTRO DE IMÓVEIS</b> <sup>Rs. 446</sup> COMARCA DE BARUERI - SP <b>BEL. GERALDO LUPO</b> <i>Lupe</i> OFICIAL	
<b>MATRÍCULA</b> 101.389	<b>FICHA</b> 001
<b>LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL</b> Barueri, 17 de março de 1997.	
<b>IMÓVEL:</b> UM TERRENO URBANO, designado <b>LOTE Nº 13, DA QUADRA Nº 21, do loteamento denominado "ALDEIA DA SERRA - RESIDENCIAL MORADA DAS FLORES"</b> , situado no Município de Santana de Parnaíba, Comarca de Barueri, SP, com a área total de <b>452,71 m<sup>2</sup></b> , medindo 16,16 metros de frente para a <b>ALAMEDA DAS VIOLETAS</b> . De quem da rua olha para o lote, mede da frente aos fundos 30,00 metros do lado direito, onde confronta com o lote nº 14; 30,00 metros do lado esquerdo, onde confronta com o lote nº 12; e, 14,00 metros nos fundos, onde confronta com parte dos lotes nos 17 e 18.-	
<b>INSCRITO CADASTRAL:</b> 24354 42 48 0001 00 000 (área maior).	

## 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 agendamento nos autos, **fls. 614**.

Em diligência ao imóvel, objeto da presente Ação, em 18 de maio de 2023, às 13:30 h, o signatário não foi autorizado a entrar na residência, não sendo possível a inspeção de todos os ambientes. Desta forma, a avaliação procedeu-se com base no item 8.4 da referida norma e atende as prescrições do item 7.3 da ABNT NBR 14653-2/2011.

## 2.1 - LOCAL

### 2.1.1- CARACTERÍSTICAS DA LOCALIZAÇÃO

O imóvel, objeto da presente ação, está localizado na Alameda Das Violetas, nº 181, Cond. Morada Das Flores, Aldeia da Serra, Santana De Parnaíba - SP.

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

Imagem 2: Mapa do local retirado do Google Maps.

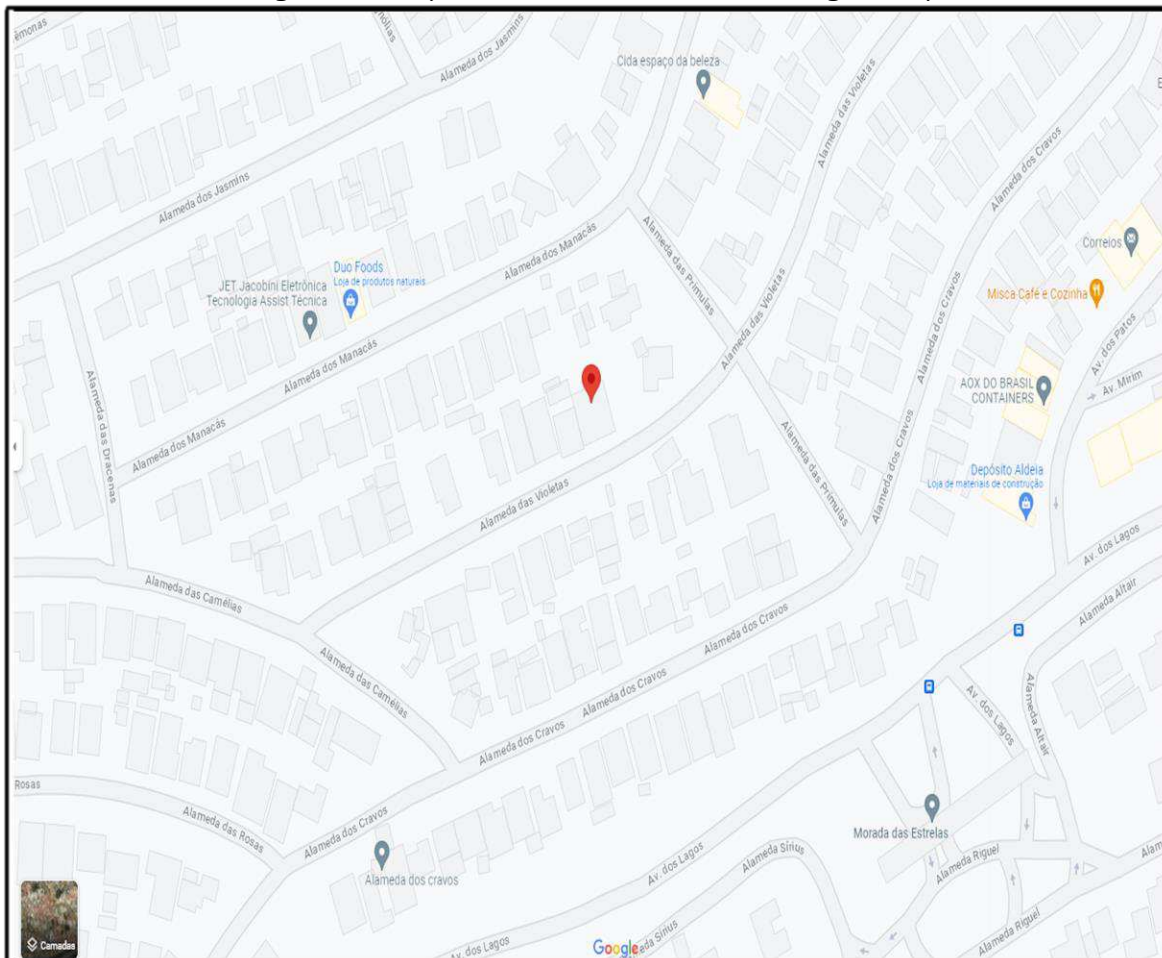
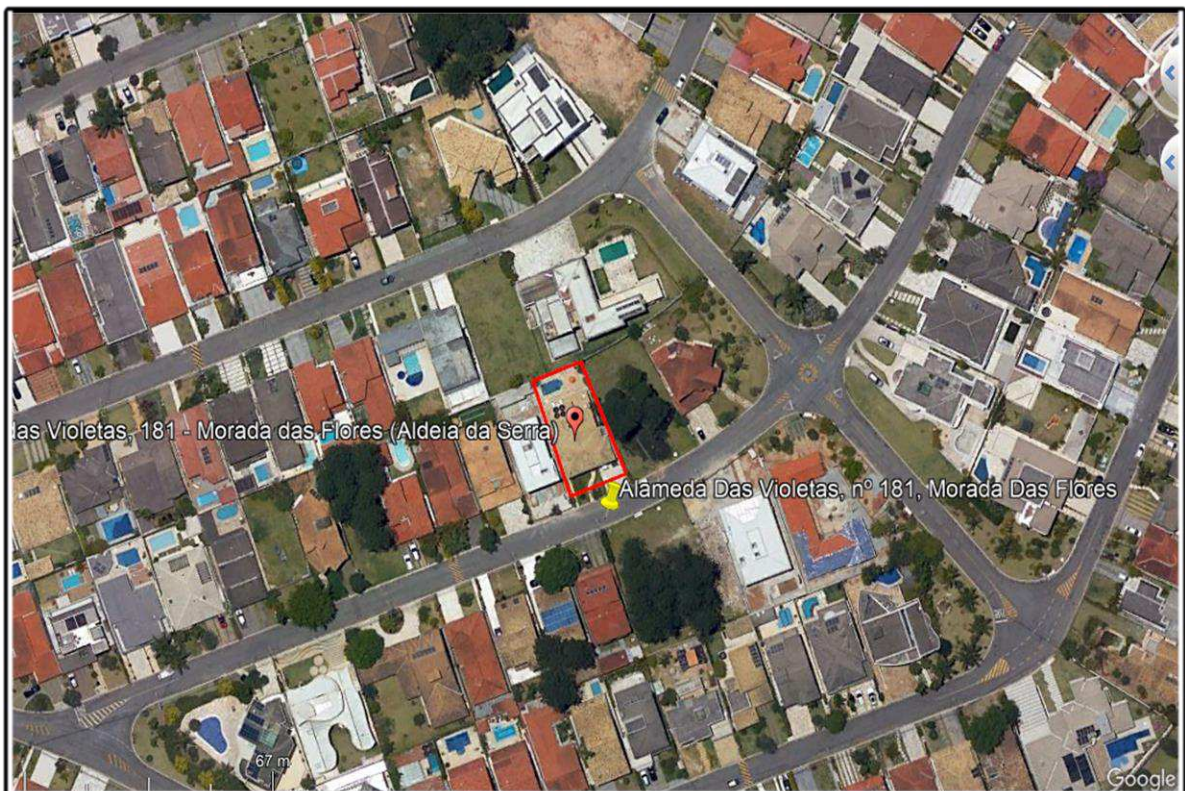


Imagem 3: Imagem aérea da região retirada do Google Earth.



Imagem 4: Imagem aérea aproximada do local retirada do Google Earth.



### 2.1.2 - CADASTRAMENTO SEGUNDO O MAPA FISCAL

O imóvel encontra-se cadastrado na Prefeitura Municipal de Santana de Parnaíba, com a seguinte situação:

Cadastro nº: **24354.42.79.0335.00.000**

**PREFEITURA DE  
SANTANA DE PARNAÍBA**

**SECRETARIA MUNICIPAL DE FINANÇAS**  
Departamento de Receitas Imobiliárias

**CERTIDÃO DE LANÇAMENTO TRIBUTÁRIO**

Certificamos, a pedido da parte interessada, que revendo os assentamentos destinados a lançamentos dos impostos imobiliários, possui área lançada no Cadastro Imobiliário Municipal conforme tabela abaixo:

Imóvel	: <b>33459</b>	Inscrição Cadastral : <b>24354.42.79.0335.00.000</b>
Endereço	: AL DAS VIOLETAS 181	
Loteamento	: RESIDENCIAL MORADA DAS FLORES	
Bairro	: RESIDENCIAL MORADA DAS FLORES	
Quadra/Lote	: 21/13	
Cidade	: SANTANA DE PARNAIBA/SP	
CEP	: 06519-490	
Proprietário	: VALDIR XAVIER DE OLIVEIRA	
Endereço	: AL VIOLETAS 181	
Bairro	: MORADA DAS FLORES	
Cidade	: SANTANA DE PARNAIBA/SP	
CEP	: 06519-490	
Compromissário	:	
Endereço	:	
Bairro	:	
Cidade	: /	
CEP	: 00000-000	

Exercício Financeiro / Ano	Área do Terreno	Área Construída Lançada
2023	452,71 m <sup>2</sup>	380,40 m <sup>2</sup>
2022	452,71 m <sup>2</sup>	380,40 m <sup>2</sup>
2021	452,71 m <sup>2</sup>	380,40 m <sup>2</sup>
2020	452,71 m <sup>2</sup>	380,40 m <sup>2</sup>
2019	452,71 m <sup>2</sup>	380,40 m <sup>2</sup>
2018	452,71 m <sup>2</sup>	380,40 m <sup>2</sup>

Validade desta Certidão: **30 dia(s)**

QUARTA-FEIRA, 3 DE MAIO DE 2023

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

Inscrição Cadastral	: <b>24354.42.79.0335.00.000</b>
Número de Controle	: <b>15473755770505916</b>
Data da Emissão	: <b>03/05/2023</b>
Hora da Emissão	: <b>18:25:29</b>

### 2.1.3 - MELHORAMENTOS PÚBLICOS

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

### 2.1.4 - ZONEAMENTO

De acordo com a Lei Complementar nº 30, de 17 de novembro de 2006, e a Lei nº 2.462, de 12 de setembro de 2003, que disciplinam o plano diretor e o zoneamento de uso e ocupação do solo no Município de Santana de Parnaíba, o imóvel em estudo está localizado na ZRBD-1, com as seguintes características, dimensionamento e ocupação do lote conforme ilustra o quadro a seguir:

ZONAS DE USO	SUBZONAS DE USO	BAIROS LOTEAMENTOS E CONDOMÍNIOS	QUADRAS E LOTES	CATEGORIAS E SUBCATEGORIAS DE USO	LOTES		FRETE	RECUOS LATERAL		FUNDO	TAXAS DE OCUPAÇÃO	LEIS
					FRENTE MÍNIMA	ÁREA MÍNIMA		ATÉ 2 PAV.	ACIMA 2 PAV.			
		Tamboré		R1	15	800	6	2,5 ambos	-	5	0,60	1.847/94
		Tamboré	Q.23	R1	15	800	6	2,5 ambos	-	3	0,60	1.961/95
		Alphaville 3		R1	12	300	4	1,5 ambos	-	3	0,55	1.847/94
		Alphaville 4		R1	12	300	4	1,5 ambos	-	3	0,55	1.847/94
		Alphaville 5		R1	12	360	4	1,5 ambos	-	3	0,55	1.847/94
		Alphaville 6		R1	12	360	4	1,5 ambos	-	3	0,55	1.847/94
		Alphaville 8		R1	17	700	6	2,0 ambos	-	6	0,55	1.847/94
		Alphaville 9		R1	12	360	4	1,5 ambos	-	3	0,55	1.847/94
		Alphaville 11		R1	12	360	5	1,5 ambos	-	3	0,55	1.847/94
		Alphaville 12		R1	14	420	5	1,5 ambos	-	3	0,55	1.847/94
				R1	15	560	6	2,0 ambos	-	6	0,45	1.847/94
		Alphaville 0	Q. 6, 7, 12, 13, 18 e 14 - Lt.1	R1	15	560	6	2,0 ambos	-	5	0,45	1.847/94
ZRBD	1			R1	14	420	5	1,5 ambos	-	3	0,55	1.847/94
			Extremo de Quadra Jardim Público	R1	14	420	5	lado jardim = 2,0 lado oposto = 1,5	-	3	0,55	1.847/94
			Q.1 - Lt. 7	R1	14	420	5	faixa non aedif. = 6,0 lado oposto = 1,5	-	3	0,55	1.847/94
			Q.3 - Lt. 6, 7, 12 e 13	R1	14	420	5	faixa non aedif. = 6,0 lado oposto = 1,5	-	3	0,55	1.847/94
			Q.7 - Lt. 9 e 10	R1	14	420	5	faixa non aedif. = 6,0 lado oposto = 1,5	-	3	0,55	1.847/94
			Q.8 - Lt.14 e 15	R1	14	420	5	faixa non aedif. = 6,0 lado oposto = 1,5	-	3	0,55	1.847/94
			Q.9 e Q.13	R1	14	420	5	1,5 ambos	-	faixa non aedif. = 6,0	0,55	1.893/94
			Q.9 - Lt. 1	R1	14	420	5	faixa non aedif. = 6,0 lado oposto = 1,5	-	faixa non aedif. = 6,0	0,55	1.893/94
			Q.9 - Lt. 17 e 18	R1	14	420	5	faixa non aedif. = 6,0 lado oposto = 1,5	-	faixa non aedif. = 6,0	0,55	1.847/94
				R1	14	420	5	faixa non aedif. = 6,0 lado oposto = 1,5	-	faixa non aedif. = 6,0	0,55	1.847/94
ZONAS DE USO	SUBZONAS DE USO	BAIROS LOTEAMENTOS E CONDOMÍNIOS	QUADRAS E LOTES	CATEGORIAS E SUBCATEGORIAS DE USO	FRENTE MÍNIMA	ÁREA MÍNIMA	FRENTE	ATÉ 2 PAV.	ACIMA 2 PAV.	FUNDO	TAXAS DE OCUPAÇÃO	LEIS
	1	Alphaville 10	Q.16 - Lt. 7 e 8	R1	14	420	5	faixa non aedif. = 6,0 lado oposto = 1,5	-	3	0,55	1.847/94 1.893/94
			Q.17 - Lt.11 e 12	R1	14	420	5	faixa non aedif. = 6,0 lado oposto = 1,5	-	3	0,55	1.893/94
			Q.20 - Lt. 14 e 15	R1	14	420	5	faixa non aedif. = 6,0 lado oposto = 1,5	-	3	0,55	1.847/94
Obs. 1: Em Alphaville 10 as quadras: Q.9 (Lt.1) Q.13 (Lt.14 e 15) Q.10 (Lt.15 e 16) Q.16 (Lt.7 e 8) Q.17 (Lt.11 e 12) Q.20 (Lt.14 e 15) terão como recuo lateral, até o segundo pavimento, a "faixa non aedificandi" de um lado e 1,5 m do outro lado - incluída pela Lei nº 1.893/94.												
		Morada Pinheiros		R1	12	360	5	1,5 ambos	-	3	0,55	1.847/94
		Morada Flores		R1	12	360	5	1,5 ambos	-	3	0,55	1.847/94
		Melville		R1	-	-	6	2,0 ambos	-	6	0,45	Código Obra
		18 do Forte		R1	14	440	6	2,0 ambos	-	5	0,50	Código Obra
Obs. 2: Fica permitida para a ZRBD-1 a categoria de uso C1 - incluída pela Lei nº 4.008/22.												

O local em causa integra a "ZRBD" - Zona Residencial de Baixa Densidade, subzona 1, onde permite-se o uso estritamente residencial, ou permite a diversificação de categorias de usos compatíveis com o uso residencial, de acordo com sub-zonas conformes.

Imagem 5 - Localização do imóvel inserido na referida zona.

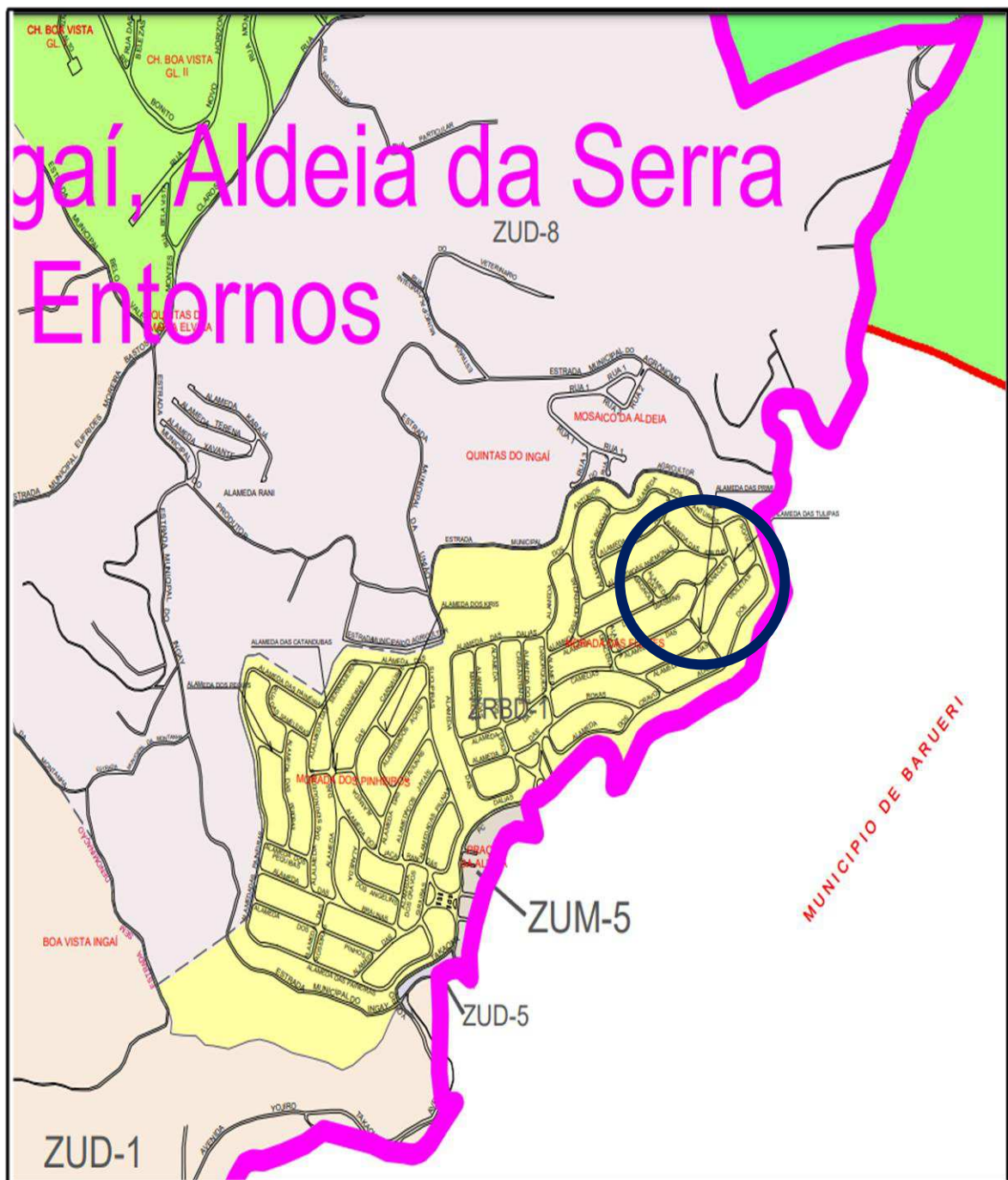
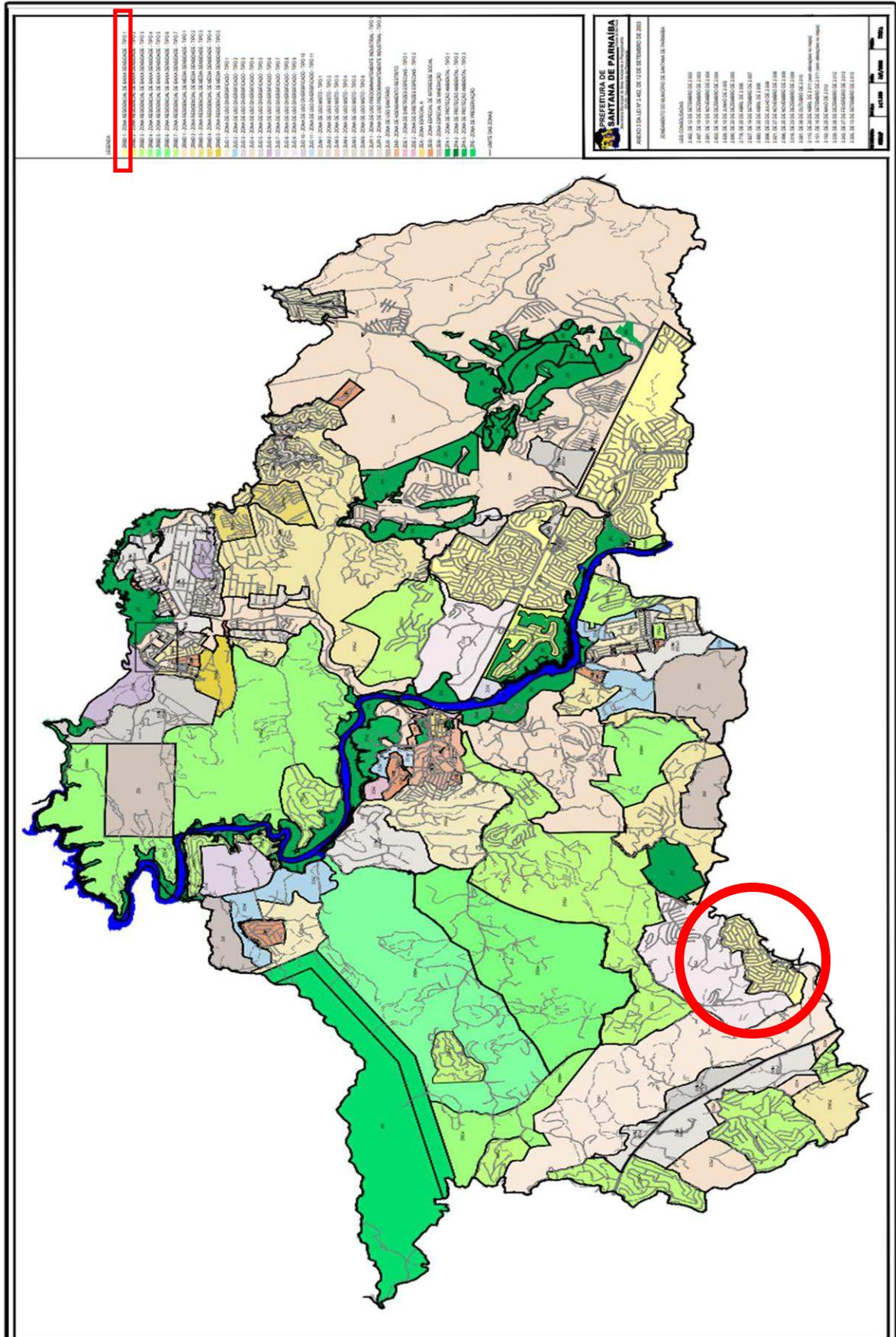




Imagem 6 - Mapa completo do zoneamento de Santana de Parnaíba.



## 2.1.5 - CARACTERÍSTICAS EFETIVAS DA REGIÃO

O local apresenta características de porções do território da Zona Residencial de Baixa Densidade - Tipo 1, destinadas à implantação de usos predominantemente residenciais.

No entorno da área destinada à ocupação de uso residencial, encontram-se a Av. dos Pinheiros e Av. dos Pássaros, Estrada Dr. Yojiro Takaoka, que dá acesso para as outras principais vias da região, além de outros condomínios fechados, predominado por habitações de tipologia médio, superior, fino, de acordo com o Estudo "Valores de Edificações de Imóveis Urbanos de São Paulo - 2019". A ocupação comercial é de âmbito local e bastante diversificada, predominando postos de serviços, restaurantes, padarias, farmácias, papelaria, consultórios, escolas, supermercado, dentre outros, localizados externamente aos condomínios.

## 2.2 - DO IMÓVEL

### 2.2.1 - TERRENO

O terreno onde se encontra o imóvel possui toda a quadra delimitada pelas ruas anteriormente ilustradas no mapa de localização. De acordo com os dados cadastrais da Prefeitura Municipal de Santana de Parnaíba e consoante a matrícula supracitada, além do que foi constatado in loco, o mesmo trata-se do lote de número 13 da quadra de número 21 e está situado de frente para a Alameda das Violetas, confrontando lateralmente com os lotes de números 12 e 14, na distância de 30,00 metros e confrontando nos fundos

com os lotes de números 17 e 18, na distância de 14,00 metros, possuindo as seguintes características:

Topografia: Plano;  
Condições no solo e superfície: Seco;  
Formato: Irregular;  
Frente: 16,16 m;  
Profundidade equivalente: 45,00 m;  
Área: 452,71 m<sup>2</sup>.

### 2.2.2 - BENFEITORIAS

Sobre a área do terreno acima descrito encontra-se edificado um sobrado com destinação de uso predominantemente residencial, identificado na imagem abaixo.

Imagem 7 - Vista área do terreno e das benfeitorias.



## Avaliações e Perícias de Engenharia

O condomínio onde está localizado o imóvel apresenta serviço de portaria com recepção em 24 horas por dia, entrada e saída de moradores e visitantes, acesso de pedestres, monitoramento por CFTV, quadra poliesportiva, academia, quadra de tênis e salão de festas.

A edificação apresenta-se isolada, obedecendo a projeto arquitetônico planejado e a detalhes personalizados nas fachadas. Compostas geralmente de sala para dois ou mais ambientes, três ou mais dormitórios (pelo menos uma suíte), banheiros, lavabo social, copa, cozinha, além de dependências de serviço completas e garagem para dois ou mais veículos. Áreas externas ajardinadas e pavimentadas com cerâmica, contendo piscina (com 19,87 m<sup>2</sup>). Estrutura mista, cobertura em laje impermeabilizada, telhamento cerâmico e estrutura de cobertura em madeira. Fachada pintada sobre massa corrida. Apresenta-se com a utilização de materiais construtivos e acabamentos de boa qualidade.

Com características de uso residencial, área total construída de 380,40 m<sup>2</sup>, e idade física de 20 anos, o imóvel pode ser classificado como "1.2.6 - Casa Padrão Superior", limite médio, de acordo com o Estudo "Valores de Edificações de Imóveis Urbanos de São Paulo - 2019", que visa atender à necessidade de critérios e procedimentos para a avaliação de benfeitorias urbanas em condições homogêneas de mercado.

O estado de conservação do imóvel enquadra-se na referência "D" - Entre Regular e necessitando de reparos simples, segundo o Quadro 1 do referido estudo.

## Avaliações e Perícias de Engenharia

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

Foto 2 - Vista geral da Alameda Das Violetas, Morada Das Flores, Aldeia da Serra, Santana De Parnaíba - SP, local que dá acesso à frente da edificação estudada.



Foto 3 - Outra vista geral da Alameda Das Violetas, nº 181.

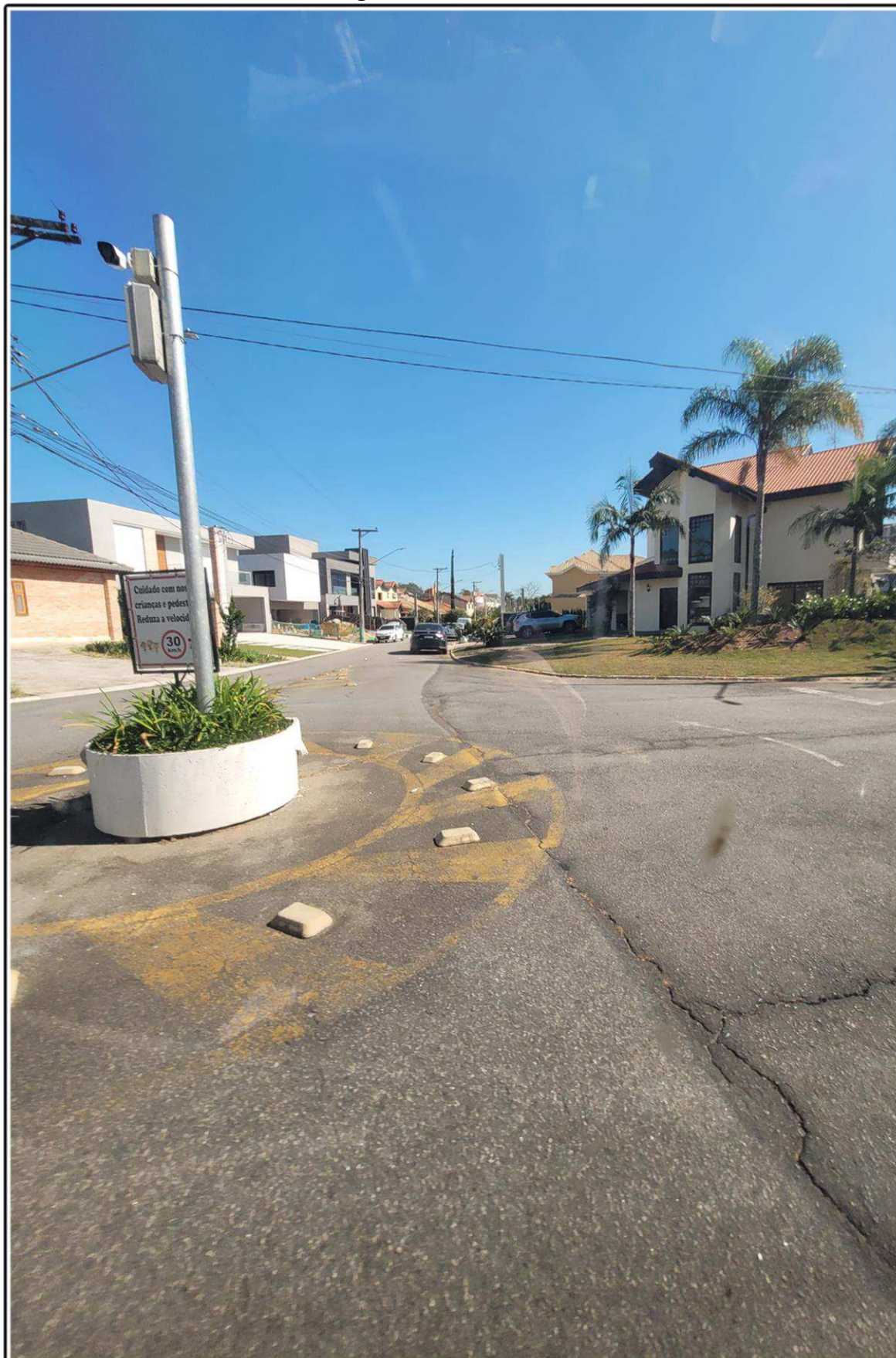


Foto 4 - Vista da fachada do imóvel.

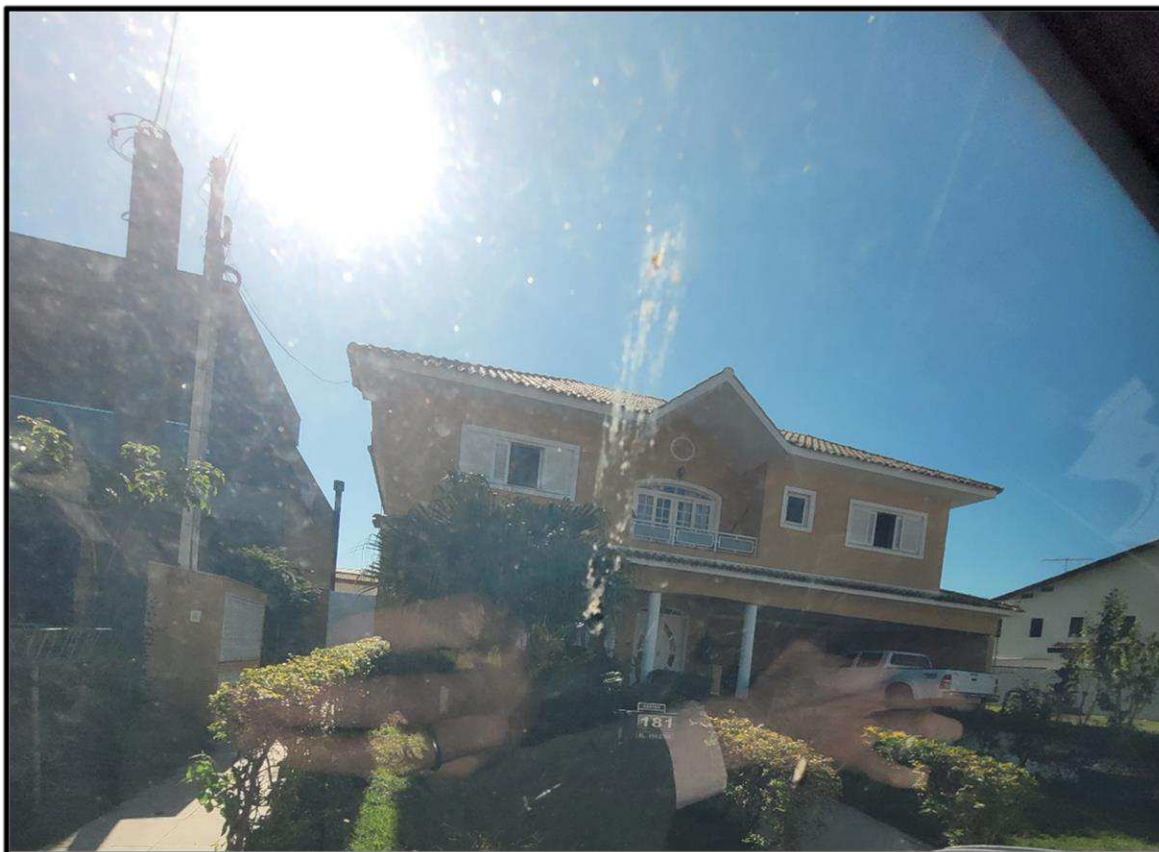


Foto 5 - Outra vista da fachada do imóvel.

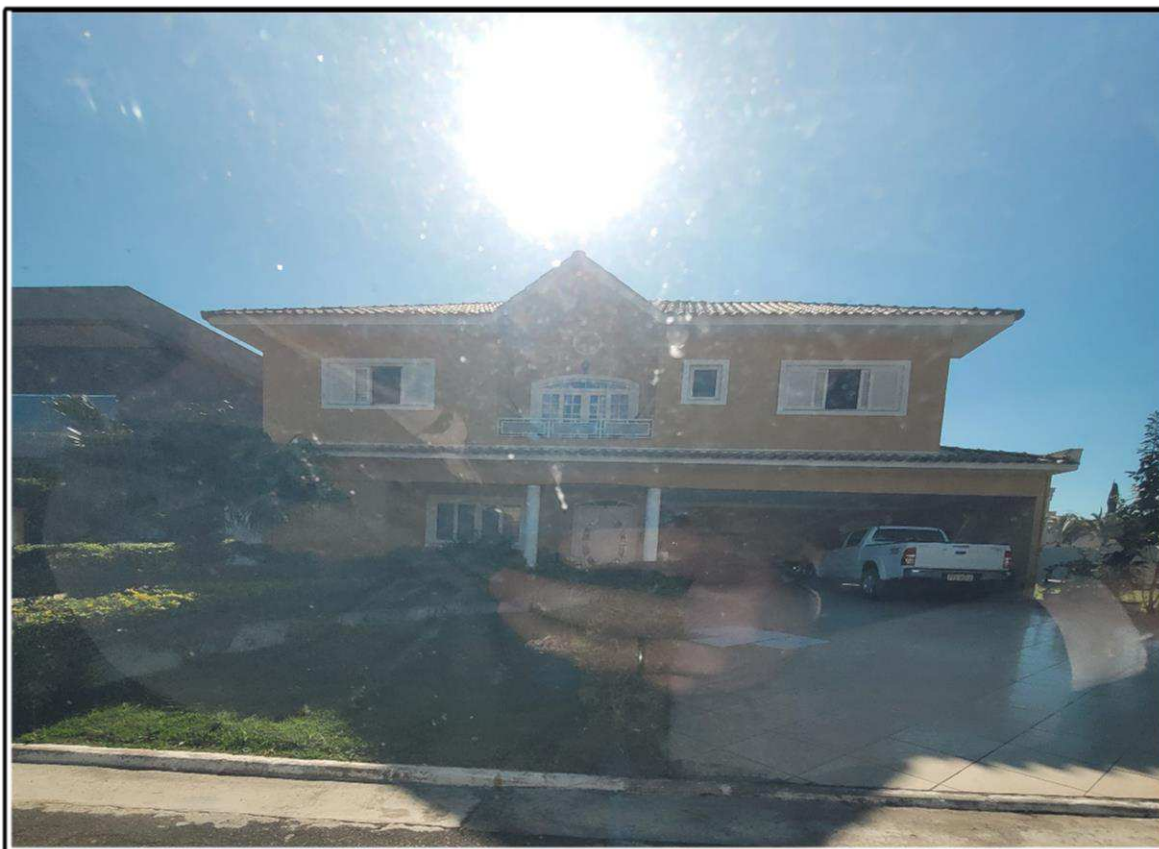


Foto 5 - Vista da planta baixa do pavimento térreo.

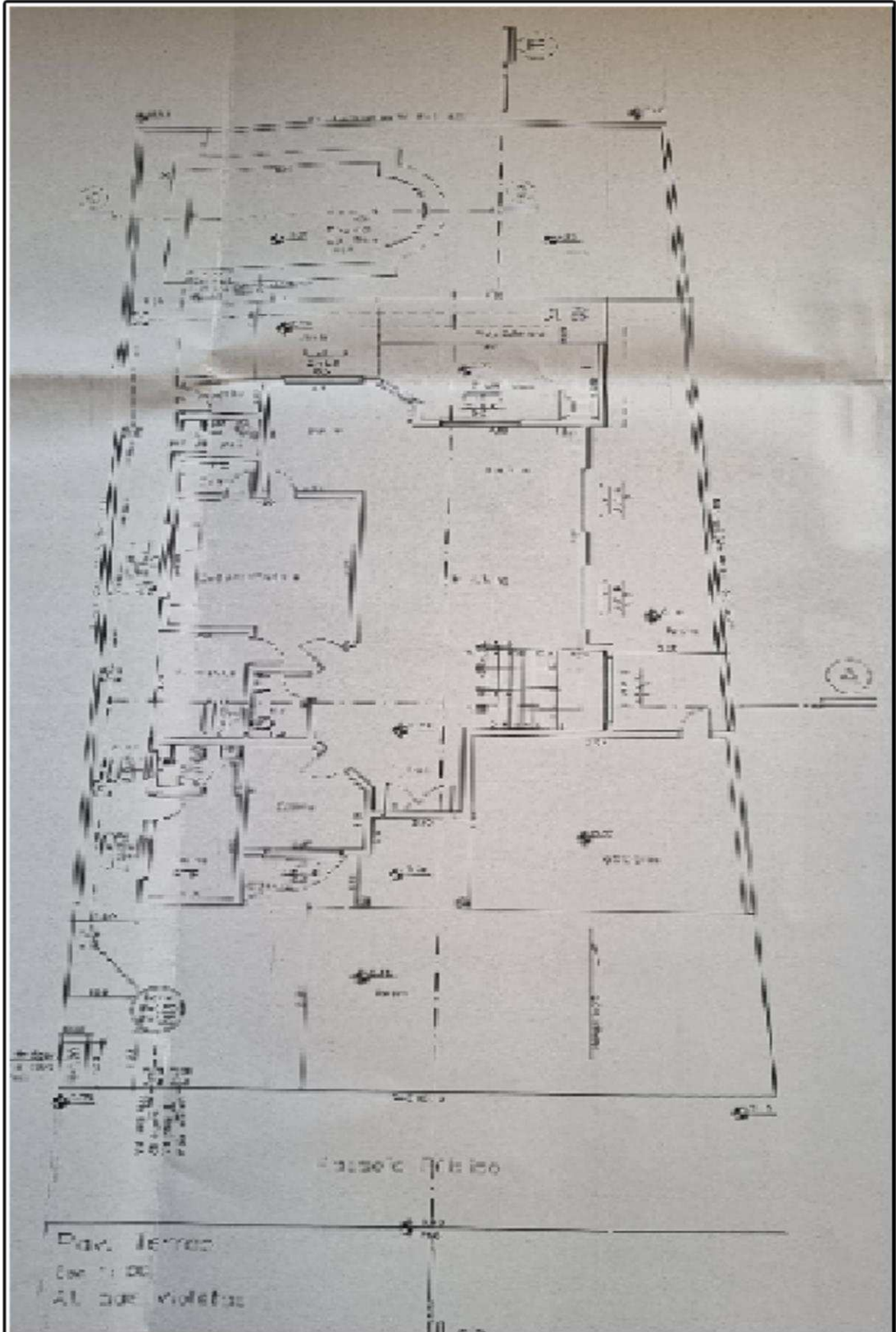
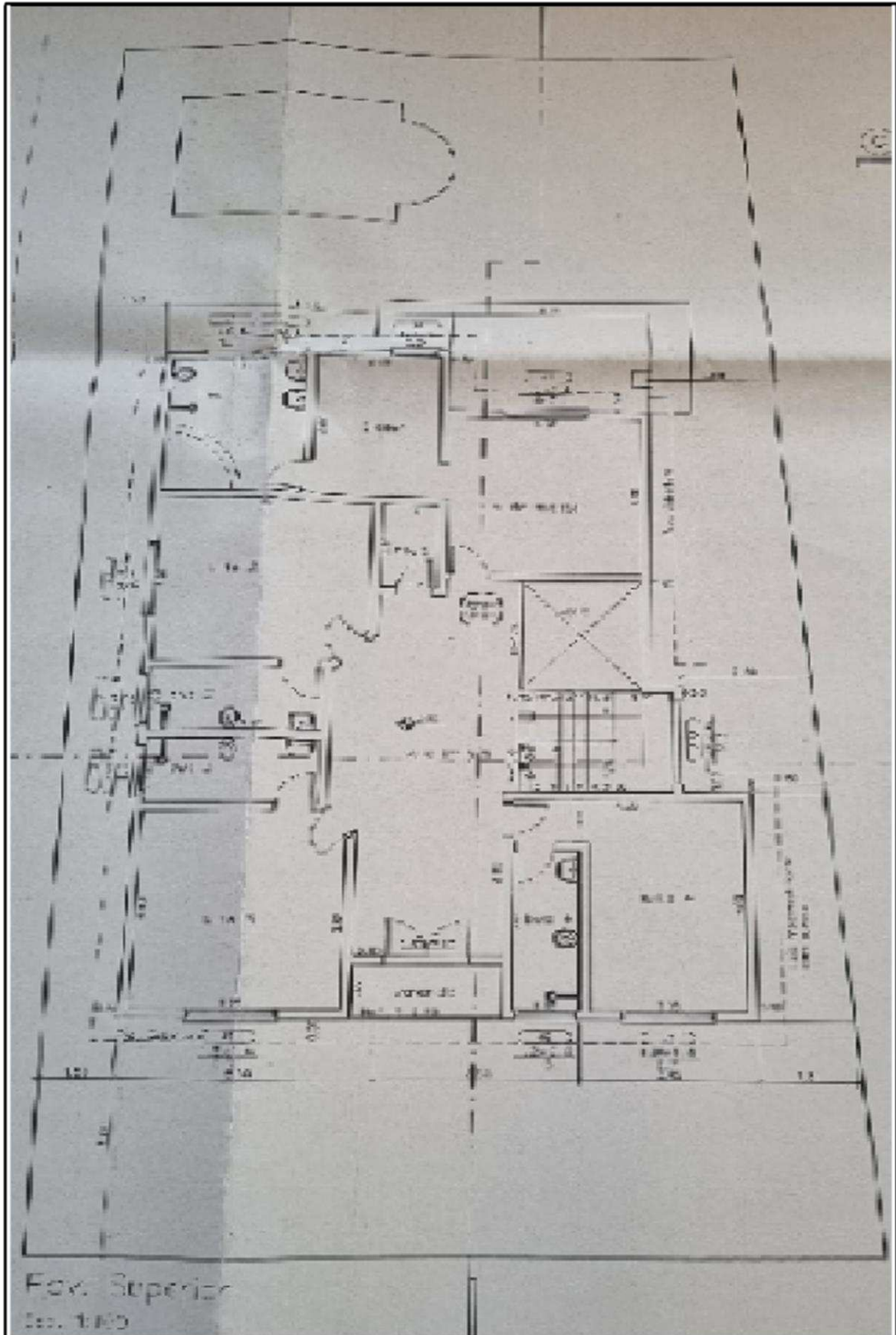




Foto 6 - Vista da planta baixa do pavimento superior.



Com base na **NORMA PARA AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS URBANOS DO IBAPE/SP, de 2011**, que atende as prescrições do item 7.3.5.2 da ABNT NBR 14653-2, tem-se:

### **Item 8.4 Vistoria do imóvel avaliando**

É imprescindível a vistoria do bem avaliando para registrar suas características físicas e outros aspectos relevantes à formação do seu valor.

Quando não for possível o acesso ao interior do imóvel, o motivo deve ser justificado no laudo de avaliação.

Nesse caso, a vistoria interna pode ser prescindida e a avaliação pode prosseguir com base em uma situação presumida, a partir de elementos que for possível obter, tais como:

- a) Descrição interna;
- b) Vistoria externa de áreas comuns, de outras unidades do mesmo edifício, no caso de apartamentos, escritórios ou conjuntos habitacionais;
- c) Vistoria externa, no caso de unidades isoladas.**

A vistoria deve ser complementada com a investigação da vizinhança e da adequação do bem ao segmento de mercado com identificação de circunstâncias atípicas, valorizantes ou desvalorizantes.

### III - CRITÉRIOS DE AVALIAÇÃO - VALOR DE MERCADO DO IMÓVEL

Os critérios adotados no desenvolvimento do presente laudo técnico obedeceram às 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 2004.

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 (pelo método comparativo direto ou involutivo), 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

## 3.1 - TERRENO

O valor do terreno será determinado pelo Método Comparativo Direto de Dados de Mercado, através da relação entre o valor unitário de terreno a ser obtido por pesquisa de mercado devidamente homogeneizada com a aplicação de tratamento por fatores.

Para a determinação do valor unitário básico de terreno que reflita a realidade mercadológica imobiliária da região avalianda pesquisaram-se, junto às diversas empresas imobiliárias, os valores ofertados para venda de imóveis na mesma região geoeconômica, contendo atributos os mais semelhantes possíveis aos do imóvel avaliando, preferentemente contemporâneos. Porém, quando não houver paridade, não será admitida a atualização através de índices econômicos.

O terreno avaliando enquadra-se no **Grupo I - Zonas de uso residencial horizontal, como 3ª (Alto Padrão)**.

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 estimava por parte das ofertas (elasticidade dos negócios). No caso de transcrição, não haverá o referido desconto.

b) A região já classificada anteriormente, de acordo com o item 9.1 da "Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos" do IBAPE São Paulo, onde são estabelecidos os seguintes parâmetros apresentados nas Tabelas 1 e 2.

Tabela 1 – Grupos I e II

ZONA	Fatores de Ajuste										Características e Recomendações		
	Frente e Profundidade					Exponente do Fator Profundidade "p"	Múltiplas frentes ou esquina	Coef de área	Área de referência do Lote (m <sup>2</sup> )	Intervalo característico de áreas (m <sup>2</sup> )	Observações gerais		
	Referências		Exponente do Fator Frente "f"	Exponente do Fator Profundidade "p"	C <sub>6</sub>							C <sub>a</sub>	
	F <sub>r</sub>	P <sub>mi</sub>				P <sub>ma</sub>	Prof. Mínima	Prof. Máxima					
Grupo I: Zonas de uso residencial horizontal	1 <sup>ª</sup> 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.		
	2 <sup>ª</sup> 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.		
	3 <sup>ª</sup> Zona Residencial Horizontal Alto	15	30	60	0,15	0,50	Não se aplica	Não se aplica dentro do intervalo	600	400 – 1000			
Grupo II: Zonas de uso residencial vertical (incorporação)	4 <sup>ª</sup> Zona Incorporação s Padrão Popular	16	-	-	-	-	Aplica-se Item 10.3.3	-	2000	≥800 (1)*	Observar as recomendações 10.3.2. Para terrenos com áreas fora do intervalo definido		
	5 <sup>ª</sup> Zona Incorporação s Padrão Médio	16	-	-	-	-	Aplica-se Item 10.3.3	Não se aplica dentro do intervalo	1500	800 - 2.500 (1*)	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.		
	6 <sup>ª</sup> Zona Incorporação s Padrão Alto	16	-	-	-	-	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			Múltiplas frentes ou esquina	Coef de área	Área		Observações gerais		
	Referências	Exponente do Fator Frente	Exponente do Fator Profundidade			Área de referência do Lote (m <sup>2</sup> )	Intervalo característico de áreas. (m <sup>2</sup> )			
	Fr	P <sub>mi</sub>	P <sub>ma</sub>	"q"	"p"	C <sub>a</sub>				
7ª Zona Comercial Padrão Popular	5	10	30	0,20	0,50	Aplica-se Item 10.3.3 dentro do intervalo	Não se aplica dentro do intervalo	100	80 - 300	Observar as recomendações 10.3.2. Para terrenos com áreas fora do intervalo definido estudar a influência da área e analisar a eventual influência da esquina ou frentes múltiplas.
	10	20	40	0,25	0,50	Aplica-se Item 10.3.3 dentro do intervalo	Não se aplica dentro do intervalo	200	200 - 500	
	15	20	60	0,15	0,50	Aplica-se Item 10.3.3 dentro do intervalo	Não se aplica dentro do intervalo	600	250 - 1000	
8ª Zona Comercial Padrão Médio										
9ª Zona Comercial Padrão Alto										
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
	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	
11ª Zona Galpões										

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 1 e 2.

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

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

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

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

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

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

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

para:  $PE > 3,0 \cdot P_{max}$



## Avaliações e Perícias de Engenharia

Obs.: Os valores de "Pmin", "Pmax" admitidos, bem como as restrições de uso, são retirados das Tabelas 1 e 2. PE é a profundidade equivalente.

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

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

Obs.: O valor de "AR" admitido, bem como as restrições de uso, são retirados das Tabelas 1 e 2.

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".

$$CE = C_e \cdot Amin$$

Obs.: O valor de "C<sub>e</sub>" e "Amin" admitidos, bem como as restrições de uso, são retirados das Tabelas 1 e 2.

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

## Avaliações e Perícias de Engenharia

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.

## Avaliações e Perícias de Engenharia

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 regiões.

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

### 3.1.1 - TRATAMENTO POR FATORES

Os fatores de homogeneização utilizados neste tratamento, calculados conforme item 8.2.1.4.2, por metodologia científica, para que reflitam, em termos relativos, o comportamento do mercado com determinada abrangência espacial e temporal, encontram-se indicados na "Norma Básica para Perícias de Engenharia do IBAPE/SP".

No tratamento dos dados de mercado serão considerados:

- Dados de mercado, com atributos semelhantes àqueles em que cada um dos fatores de homogeneização, calculado em função do avaliando, esteja contido entre 0,50 a 1,50.
- O preço homogeneizado, resultante da aplicação de todos os fatores de homogeneização ao preço original, deverá estar contido no intervalo de 0,50 a 1,50.
- Após a homogeneização, serão utilizados critérios estatísticos consagrados de eliminação de dados discrepantes para o saneamento da amostra.
- O campo de arbítrio será o correspondente ao intervalo compreendido entre o valor máximo e mínimo dos preços homogeneizados efetivamente utilizados no tratamento, limitado a 30% em torno do valor calculado. Caso não seja adotado o valor calculado, será devidamente justificada sua escolha.

- Os fatores de homogeneização deverão apresentar, para cada tipologia, os seus critérios de apuração e respectivos campos de aplicação, bem como a abrangência regional e temporal.
- As características quantitativas, ou expressas por variáveis próximas do imóvel avaliando, não devem ultrapassar em 50% os limites observados na amostra.
- A fonte dos fatores utilizados na homogeneização será devidamente explicitada.
- Os fatores de homogeneização que resultem em aumento de heterogeneidade dos valores serão descartados, sendo que a verificação será efetuada através da comparação do "desvio padrão" dos preços unitários homogeneizados, efetivamente utilizados, com o "desvio padrão" dos preços observados. O desvio padrão dos preços unitários homogeneizados não deve ser maior que o dos observados, para que não resulte aumento da heterogeneidade.

Assim, da pesquisa efetuada obtiveram-se elementos comparativos de ofertas para venda, onde foram observadas as características geométricas de cada elemento, tais como: áreas, frente, profundidade, topografia; e de construção: áreas, qualidade, idade, e preço de venda.

Os elementos coletados foram inseridos no programa "Geoavaliar" desenvolvido com base nas Normas do IBAPE, que se constitui de um banco de dados de pesquisas de mercado, que auxilia no processo avaliatório, possibilitando maior rapidez e veracidade aos resultados obtidos nas avaliações.

## Avaliações e Perícias de Engenharia

Através do processo de Tratamento Por Fatores, os comparativos selecionados foram homogeneizados levando em conta:

- Elasticidade de preços;
- Localização;
- Fatores padrão construtivo e depreciação.

Conforme o enquadramento do terreno quanto ao zoneamento e grupo supracitado, tem-se que:

- a) O expoente do fator frente ( $C_f$ ), é de "0,15".
- b) O expoente do fator de profundidade ( $C_p$ ), é de "0,50".
- c) O coeficiente de esquina ou frentes múltiplas, não é aplicado nesse caso.

Os demais Fatores complementares são:

- Fatores relativos à topografia;
- Fatores quanto à consistência do terreno.
- Fatores de correção de área, conforme metodologia consagrada de Sérgio Antonio Abunahman.

### 3.1.2 - PESQUISA DE MERCADO

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

Obtidos os elementos comparativos homogeneizados, fez-se os cálculos estatísticos obtendo-se a média aritmética e seus limites de confiança compreendido no intervalo de mais ou menos 30% em torno da média, cuja média final homogeneizada para o valor do metro quadrado resultou em:

$$Vu = R\$ 1.566,04 /m^2$$

(Hum mil, quinhentos e sessenta e seis reais e quatro centavos por m2)

### 3.2 - BENFEITORIAS

No que se refere ao cálculo das benfeitorias, utilizou-se o Estudo Valores de Edificações de Imóveis Urbanos (VEIU) do IBAPE/SP.

## Avaliações e Perícias de Engenharia

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).

O valor de Venda da Benfeitoria (VB) deve ser calculado pela seguinte expressão:

$$VB = Vu \times Ac \times Foc$$

Onde:

$Vu = CUB/SP \times Pc$ , que será explanado adiante;

$Ac$  = Área construída da edificação em apreço;

$Foc$  = Fator de Adequação ao Obsolescimento e ao Estado de Conservação referente à edificação em apreço, que também será aprofundado na sequência.

### A) Valores unitários para o índice $Pc$ :

O índice  $Pc$  refere-se a tipologia e padrão construtivo da edificação estudada, definido com base na sua similaridade com os padrões do estudo VEIU, atualização 2019. Os valores unitários médios, assim como os intervalos de valores relativos aos padrões construtivos, estão vinculados ao valor do H<sub>8</sub>2QN do SINDUSCON, convertidos em R<sub>8</sub>-N, conforme tabela de coeficientes a seguir:



CLASSE	TIPO	PADRÃO	INTERVALO DE VALORES			
			Mínimo	Médio	Máximo	
1 – RESIDENCIAL	1.1 - BARRACO	1.1.1 – Rústico	0,091	<b>0,136</b>	0,177	
		1.1.2 – Simples	0,178	<b>0,203</b>	0,234	
	1.2 – CASA	1.2.1 – Rústico	0,409	<b>0,481</b>	0,553	
		1.2.2 - Proletário	0,624	<b>0,734</b>	0,844	
		1.2.3 - Econômico	0,919	<b>1,070</b>	1,221	
		1.2.4 – Simples	1,251	<b>1,497</b>	1,743	
		1.2.5 – Médio	1,903	<b>2,154</b>	2,355	
		1.2.6 - Superior	2,356	<b>2,656</b>	3,008	
		1.2.7 – Fino	3,331	<b>3,865</b>	4,399	
		1.2.8 – Luxo	Acima de 4,843			
	1.3 - APARTAMENTO	1.3.1 - Econômico	2,473	<b>2,748</b>	3,023	
		1.3.2 – Simples	Sem elevador	3,180	<b>3,533</b>	3,827
			Com elevador	3,562	<b>3,958</b>	4,354
		1.3.3 – Médio	Sem elevador	3,828	<b>4,218</b>	4,640
			Com elevador	4,568	<b>5,075</b>	5,583
		1.3.4 - Superior	Sem elevador	5,377	<b>5,974</b>	6,572
			Com elevador	6,144	<b>6,827</b>	7,089
		1.3.5 – Fino	7,090	<b>7,410</b>	7,983	
1.3.6 – Luxo	7,984	<b>8,683</b>	9,551			
2 - COMERCIAL - SERVIÇO-INDUSTRIAL	2.1 - ESCRITÓRIO	2.1.1 - Econômico	2,081	<b>2,313</b>	2,544	
		2.1.2 – Simples	Sem elevador	3,378	<b>3,753</b>	4,013
			Com elevador	3,742	<b>4,158</b>	4,573
		2.1.3 – Médio	Sem elevador	4,014	<b>4,330</b>	4,763
			Com elevador	4,745	<b>5,273</b>	5,767
		2.1.4 - Superior	Sem elevador	5,206	<b>5,784</b>	6,363
			Com elevador	5,768	<b>6,371</b>	7,072
		2.1.5 – Fino	7,073	<b>7,929</b>	8,722	
	2.1.6 – Luxo	9,935	<b>10,376</b>	-		
	2.2 – GALPÃO	2.2.1 - Econômico	0,518	<b>0,609</b>	0,700	
		2.2.2 – Simples	0,982	<b>1,125</b>	1,268	
		2.2.3 – Médio	1,368	<b>1,659</b>	1,871	
		2.2.4 - Superior	Acima de <b>1,872</b>			
		3 – ESPECIAL	3.1 - COBERTURAS	3.1.1 – Simples	0,071	<b>0,142</b>
3.1.2 – Médio				0,229	<b>0,293</b>	0,357
3.1.3 - Superior	0,333			<b>0,486</b>	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, obtido através da seguinte expressão:

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

Onde:

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

K = coeficiente de Ross-Heidecke.

$$\text{ROSS: } D = 1 - \frac{(1-r)}{2} \left( \frac{x}{n} + \frac{x^2}{n^2} \right)$$

$$\text{HEIDECKE: } D = A + (1 - C) \cdot C$$

Tabela 1 - Vida Referencial (IR) e Valor Residual (R) para os imóveis.

CLASSE	TIPO	PADRÃO	VIDA	VALOR
			REFERENCIAL	RESIDUAL
			Ir (anos)	"R" (%)
RESIDENCIAL	BARRACO	RUSTICO	5	0
		SIMPLES	10	0
	CASA	RÚSTICO	60	20
		PROLETÁRIO	60	20
		ECONÔMICO	70	20
		SIMPLES	70	20
		MÉDIO	70	20
		SUPERIOR	70	20
		FINO	60	20
		LUXO	60	20
	APARTAMENTO	ECONÔMICO	60	20
		SIMPLES	60	20
		MÉDIO	60	20
		SUPERIOR	60	20
		FINO	50	20
LUXO		50	20	
COMERCIAL	ESCRITÓRIO	ECONÔMICO	70	20
		SIMPLES	70	20
		MÉDIO	60	20
		SUPERIOR	60	20
		FINO	50	20
		LUXO	50	20
	GALPÕES	RÚSTICO	60	20
		SIMPLES	60	20
		MÉDIO	80	20
		SUPERIOR	80	20
	COBERTURAS	RÚSTICO	20	10
		SIMPLES	20	10
		SUPERIOR	30	10

O estado de conservação da edificação será classificado segundo a graduação que consta do quadro 1 a seguir:

Quadro 1 - Estado de Conservação - EC.

<b>ESTADO DA EDIFICAÇÃO</b>	<b>DEPRECIÇÃO (%)</b>
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 2 a seguir, mediante dupla entrada, onde:

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

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

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

Tabela 2 - Coeficiente de Ross-Heidecke - K.

Idade em % da Vida Referencial	ESTADO DE CONSERVAÇÃO							
	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	0,1498	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

## IV - CÁLCULOS AVALIATÓRIOS

### 4.1 - AVALIAÇÃO DO TERRENO

Através dos critérios fixados no capítulo anterior, tem-se, então, para o cálculo do valor do imóvel em questão:

$$VT = At \times Vu$$

Onde:

VT = Valor do terreno procurado

At = Área do terreno = 452,71 m<sup>2</sup>

Valor unitário obtido na pesquisa = R\$ 1.566,04 /m<sup>2</sup> (\*)

Substituindo e calculando:

$$VT = 452,71 \text{ m}^2 \times \text{R\$ } 1.566,04 / \text{m}^2$$



$$VT = \text{R\$ } 708.961,96$$

Ou, em números redondos:

$$VT = \text{R\$ } 709.000,00$$

(Setecentos e nove mil reais).

(\*) OBS: O valor unitário, de R\$ 1.566,04/m<sup>2</sup> (Hum mil, quinhentos e sessenta e seis reais e quatro centavos por m<sup>2</sup>), foi obtido através de Pesquisa de Comparativos, cujas características constam da pesquisa de mercado de imóveis a seguir:

**APRESENTAÇÃO DOS RESULTADOS**

---

**DADOS DO AVALIANDO**

Tipo : Terreno      Local : ALAMEDA DAS VIOLETAS 181 COND. MORADA DAS FLORES ALDEIA DA      Data : 08/07/2023  
 Cliente : TJ  
 Área nº : 452,71      Modalidade : Venda  
 Distribuição espacial

---

**VALORES UNITÁRIOS**

Média Unitários : 1.414,66  
 Desvio Padrão : 286,00  
 - 30% : 990,26  
 + 30% : 1.839,06  
 Coeficiente de Variação : 20,2200

**VALORES HOMOGENEIZADOS**

Média Unitários : 1.603,19  
 Desvio Padrão : 282,94  
 - 30% : 1.122,23  
 + 30% : 2.084,15  
 Coeficiente de Variação : 17,6500

---

**GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO**

Descrição	GRAU III		GRAU II		GRAU I		9
	Complete quanto a todas variáveis analisadas	<input type="checkbox"/>	Complete qto aos fatores usados no tratamento	<input checked="" type="checkbox"/>	Adoção de situação paradigma	<input type="checkbox"/>	
1 Carac. do imóvel avaliando		<input type="checkbox"/>		<input checked="" type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/>	2
2 Quantidade mínima de dados de mercado usados	12	<input type="checkbox"/>	5	<input checked="" type="checkbox"/>	3	<input type="checkbox"/>	2
3 Identificação dos dados de mercado	Apresentação de inform ref a todas as caract dos dos dados analisados	<input type="checkbox"/>	Apresentação de inform ref a todas as caract dos dos dados analisados	<input checked="" type="checkbox"/>	Apresentação inform ref a todos as caract dos dados ref aos fatores	<input type="checkbox"/>	2
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 %	<input type="checkbox"/>	3

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO: II

---

**FORMAÇÃO DOS VALORES**

MÉDIA SANEADA (R\$):	1.603,19	PROFUNDIDADE	-0,0300
TESTADA:	0,0100	FATOR ÁREA:	0,0000
FRENTES MÚLTIPLAS:	0,0000	VALOR TOTAL (R\$):	708.961,54
VALOR UNITÁRIO (R\$/m²):	1.566,04000		



---

<b>INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Paradigma</b>	<b>INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Avaliando</b>
INTERVALO MÍNIMO : 1.449,19	INTERVALO MÍNIMO : 1.410,45
INTERVALO MÁXIMO : 1.757,19	INTERVALO MÁXIMO : 1.721,63

---

**GRAU DE PRECISÃO**

GRAU DE PRECISÃO: III

---

**ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO**

---

**DADOS DA FICHA** 1

NÚMERO DA PESQUISA : SANTANA DE PARNAIBA - SP - 2023  UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 08/07/2023  
 SETOR : P88 QUADRA : ÍNDICE DO LOCAL : 1,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

---

**DADOS DA LOCALIZAÇÃO**

ENDEREÇO : Alameda das Dálias NÚMERO : 34  
 COMP. : Cond. Morada das Flores BAIRRO : Azeite da Serra CIDADE : SANTANA DE PARNAIBA - SP  
 CEP : UF : SP

---

**DADOS DA REGIÃO**

**MELHORAMENTOS :**

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

---

**DADOS DO TERRENO**

ÁREA (Ar) m<sup>2</sup>: 512,00 TESTADA - (cf) m 13,00 PROF. EQUIV. (Pe): 39,38  
 ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO: Irregular ESGUINA: Não  
 TOPOGRAFIA: em aolive até 5%  
 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\$) : 1.000.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00  
 MOBILIÁRIA : L4S  
 CONTATO : TELEFONE : (11)-934751345  
 OBSERVAÇÃO :

---

**RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO**

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc : 0,00	FT ADICIONAL 01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 1.757,81
TESTADA Cf : 0,02	FT ADICIONAL 02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 1.888,47
PROFUNDIDADE Cp : 0,00	FT ADICIONAL 03 : 0,00	VARIAÇÃO : 1,0745
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 Ff : 0,05		



---

**ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO**

---

**DADOS DA FICHA**    2

NÚMERO DA PESQUISA : SANTANA DE PARNAIBA - SP - 2023     UTILIZADO    DATA DA PESQUISA : 08/07/2023

SETOR : P88    QUADRA :    ÍNDICE DO LOCAL : 1,00    CHAVE GEOGRÁFICA :

---

**DADOS DA LOCALIZAÇÃO**

ENDEREÇO : Alameda dos Antúrios    NÚMERO : 501

COMP.: Cond. Morada das Flores    BAIRRO : Aldeia da Serra    CIDADE : SANTANA DE PARNAIBA - SP

CEP :    UF : SP

---

**DADOS DA REGIÃO**

**MELHORAMENTOS :**

PAVIMENTAÇÃO     REDE DE COLETA DE ESGOTO     REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA

REDE DE GÁS     REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA     TV A CABO

---

**DADOS DO TERRENO**

ÁREA (Ar) m²:	657,00	TESTADA - (cf) m	25,00	PROF. EQUIV. (Fe) :	26,28
ACESSIBILIDADE:	Direta	FORMATO:	Irregular	ESQUINA:	Não
TOPOGRAFIA:	caído para os fundos de 10% até 20%				
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\$) : 790.000,00    VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00

MOBLIÁRIA : BRUNO FONTANA ZENARO



CONTATO :    TELEFONE : (11)-997501858

OBSERVAÇÃO :

---

**RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO**

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00	FT ADICIONAL 01 : 0,00
TESTADA Cf :	-0,07	FT ADICIONAL 02 : 0,00
PROFUNDIDADE Cp :	0,07	FT ADICIONAL 03 : 0,00
FRENTES MÚLTIPLAS Ce :	0,00	FT ADICIONAL 04 : 0,00
CONSISTÊNCIA Fc :	0,00	FT ADICIONAL 05 : 0,00
ÁREA Ca :	0,00	FT ADICIONAL 06 : 0,00
TOPOGRAFIA Ft :	0,25	
		VALOR UNITÁRIO : 1.082,19
		HOMOGENEIZAÇÃO : 1.346,97
		VARIAÇÃO : 1,2447
		VARIAÇÃO AVALIANDO : 1,0002

---

**ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO**

---

**DADOS DA FICHA**     3

NÚMERO DA PESQUISA : SANTANA DE PARNAIABA - SP - 2023      UTILIZADO     DATA DA PESQUISA : 08/07/2023

SETOR : P88     QUADRA :     ÍNDICE DO LOCAL : 1,00     CHAVE GEOGRÁFICA :

---

**DADOS DA LOCALIZAÇÃO**

ENDEREÇO : Alameda dos Antúrios     NÚMERO : SN

COMP.: Cond. Morada das Flores     BAIRRO : Aldeia da Seta     CIDADE : SANTANA DE PARNAIABA - 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) nº:     551,00     TESTADA - (cf) m     15,00     PROF. EQUIV. (Pe) :     36,73

ACESSIBILIDADE :     Direta     FORMATO :     Irregular     ESGUINA :     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\$) : 850.000,00     VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00

MOBIILIÁRIA :     HEXA IMÓVEIS



CONTATO :     TELEFONE : (11)-940307811

OBSERVAÇÃO :

---

**RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO**

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00	FT ADICIONAL 01 :     0,00     VALOR UNITÁRIO :     1.388,38
TESTADA Cf :	0,00	FT ADICIONAL 02 :     0,00     HOMOGENEIZAÇÃO :     1.388,38
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 Ff :	0,00	

---

**ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO**

---

**DADOS DA FICHA**      4

NÚMERO DA PESQUISA : SANTANA DE PARNAIBA - SP - 2023       UTILIZADO      DATA DA PESQUISA : 08/07/2023

SETOR : P88      QUADRA :      ÍNDICE DO LOCAL : 1,00      CHAVE GEOGRÁFICA :

---

**DADOS DA LOCALIZAÇÃO**

ENDEREÇO : Alameda dos Jasmins      NÚMERO : 200

COMP.: Cond. Morada das Flores      BAIRRO : Aldeia da Serra      CIDADE : SANTANA DE PARNAIBA - SP

CEP :      UF : SP

---

**DADOS DA REGIÃO**

**MELHORAMENTOS :**

PAVIMENTAÇÃO       REDE DE COLETA DE ESGOTO       REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA

REDE DE GÁS       REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA       TV A CABO

---

**DADOS DO TERRENO**

ÁREA (Ar) nº:      250,00      TESTADA - (cf) m      12,50      PROF. EQUIV. (Pe) :      20,00

ACESSIBILIDADE : Direta      FORMATO : Regular      ESGUINA : Não

TOPOGRAFIA : caído para os fundos mais de 20%

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\$) : 320.000,00      VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00

MOBIILIÁRIA : MOB ALFA



CONTATO :      TELEFONE : (11)-991493262

OBSERVAÇÃO :

---

**RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO**

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00	FT ADICIONAL 01 : 0,00      VALOR UNITÁRIO : 1.152,00
TESTADA Cf :	0,03	FT ADICIONAL 02 : 0,00      HOMOGENEIZAÇÃO : 1.936,56
PROFUNDIDADE Cp :	0,22	FT ADICIONAL 03 : 0,00      VARIAÇÃO : 1,6810
FRENTES MÚLTIPLAS Ce :	0,00	FT ADICIONAL 04 : 0,00      VARIAÇÃO AVALIANDO : 1,0006
CONSISTÊNCIA Fc :	0,00	FT ADICIONAL 05 : 0,00
ÁREA Ca :	0,00	FT ADICIONAL 06 : 0,00
TOPOGRAFIA Ft :	0,43	

---

**ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO**

---

**DADOS DA FICHA**      5

NÚMERO DA PESQUISA : SANTANA DE PARNAIBA - SP - 2023       UTILIZADO      DATA DA PESQUISA : 08/07/2023

SETOR : P88      QUADRA :      ÍNDICE DO LOCAL : 1,00      CHAVE GEOGRÁFICA :

---

**DADOS DA LOCALIZAÇÃO**

ENDEREÇO : RUANIL      NÚMERO : SN

COMP. : Cond. Morada das Flores      BAIRRO : Aldeia da Serra      CIDADE : SANTANA DE PARNAIBA - SP

CEP :      UF : SP

---

**DADOS DA REGIÃO**

**MELHORAMENTOS :**

PAVIMENTAÇÃO       REDE DE COLETA DE ESGOTO       REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA

REDE DE GÁS       REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA       TV A CABO

---

**DADOS DO TERRENO**

ÁREA (Ar) m<sup>2</sup>: 616,04      TESTADA - (cf) m      22,00      PROF. EQUIV. (Fe) :      28,00

ACESSIBILIDADE : Direta      FORMATO : Irregular      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\$) : 1.232.080,00      VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00

MOBILIÁRIA : Alpha Oliveira Imóveis



CONTATO :      TELEFONE : (11)-952953754

OBSERVAÇÃO :

---

**RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO**

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00	FT ADICIONAL 01 : 0,00      VALOR UNITÁRIO : 1.800,00
TESTADA Cf :	-0,06	FT ADICIONAL 02 : 0,00      HOMOGENEIZAÇÃO : 1.762,68
PROFUNDIDADE Cp :	0,04	FT ADICIONAL 03 : 0,00      VARIAÇÃO : 0,9793
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 Ft :	0,00	

---

**ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO**

---

**DADOS DA FICHA**      6

NÚMERO DA PESQUISA : SANTANA DE PARNAIBA - SP - 2023       UTILIZADO      DATA DA PESQUISA : 08/07/2023

SETOR : P88      QUADRA :      ÍNDICE DO LOCAL : 1,00      CHAVE GEOGRÁFICA :

---

**DADOS DA LOCALIZAÇÃO**

ENDEREÇO : RUA N.L.      NÚMERO : SN

COMP. : Cond. Morada das Flores      BAIRRO : Aldeia da Serra      CIDADE : SANTANA DE PARNAIBA - SP

CEP :      UF : SP

---

**DADOS DA REGIÃO**

**MELHORAMENTOS :**

PAVIMENTAÇÃO     REDE DE COLETA DE ESGOTO     REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA

REDE DE GÁS     REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA     TV A CABO

---

**DADOS DO TERRENO**

ÁREA (Ar) m <sup>2</sup> :	360,00	TESTADA - (cf) m	15,00	PROF. EQUIV. (Pe) :	24,00
ACESSIBILIDADE :	Direta	FORMATO :	Irregular	ESQUINA :	Não
TOPOGRAFIA :	piano				
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\$) : 800.000,00      VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00

MOBILIÁRIA : BRANCA IMÓVEIS



CONTATO : (11) 97010-4808      TELEFONE : (11)-970104808

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 :	0,12	FT ADICIONAL 03 : 0,00
FRENTES MÚLTIPLAS Ce :	0,00	FT ADICIONAL 04 : 0,00
CONSISTÊNCIA Fc :	0,00	FT ADICIONAL 05 : 0,00
ÁREA Ca :	0,00	FT ADICIONAL 06 : 0,00
TOPOGRAFIA Ft :	0,00	
		VALOR UNITÁRIO : 1.500,00
		HOMOGENEIZAÇÃO : 1.677,05
		VARIAÇÃO : 1,180
		VARIAÇÃO AVALIANDO : 1,0001

---

**ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO**

---

**DADOS DA FICHA**    7

NÚMERO DA PESQUISA : SANTANA DE PARNAIBA - SP - 2023       UTILIZADO    DATA DA PESQUISA : 06/07/2023

SETOR : P88    QUADRA :      ÍNDICE DO LOCAL : 1,00      CHAVE GEOGRÁFICA :

---

**DADOS DA LOCALIZAÇÃO**

ENDEREÇO : RUA N.J.      NÚMERO : 5H

COMP. : Cond. Morada das Flores    BAIRRO : Aldeia da Sema      CIDADE : SANTANA DE PARNAIBA - SP

CEP :      UF : SP

---

**DADOS DA REGIÃO**

**MELHORAMENTOS :**

PAVIMENTAÇÃO     REDE DE COLETA DE ESGOTO     REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA

REDE DE GÁS     REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA     TV A CABO

---

**DADOS DO TERRENO**

ÁREA (Ar) m²:	567,00	TESTADA - (cf) m	15,00	PROF. EQUIV. (Pe):	37,80
ACESSIBILIDADE :	Direta	FORMATO :	Irregular	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\$): 770.000,00    VALOR LOCAÇÃO (R\$): 0,00

MOBLIÁRIA : BRANCA IMÓVEIS

CONTATO : (11) 97019-4808      TELEFONE : (11)-970194808

OBSERVAÇÃO :

---

**RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO**

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00	FT ADICIONAL 01 : 0,00    VALOR UNITÁRIO : 1.222,22
TESTADA Cf :	0,00	FT ADICIONAL 02 : 0,00    HOMOGENEIZAÇÃO : 1.222,22
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 Ft :	0,00	




**MODELO DE ESTATÍSTICA DESCRITIVA**

DESCRIÇÃO : ALAMEDA DAS VIOLETAS 181 DATA : 08/07/2023  
 FATOR OFERTA/TRANSAÇÃO : 0,9  
 EDIFICAÇÃO VALORES DE VENDA : IBAPE-SP - 2023 - SAO PAULO - SP  
 OBSERVAÇÃO :



**ZONA DE AVALIAÇÃO**

Descrição da Zona de Avaliação : RESIDENCIAL HORIZONTAL ALTO

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



**FATORES**

FATOR	ÍNDICE
<input checked="" type="checkbox"/> Localização	1,00
<input checked="" type="checkbox"/> Testada	16,16
<input checked="" type="checkbox"/> Profundidade	
<input type="checkbox"/> Frentes Múltiplas	Não
<input type="checkbox"/> Área	
<input checked="" type="checkbox"/> Topografia	plano
<input checked="" type="checkbox"/> Consistência	seco

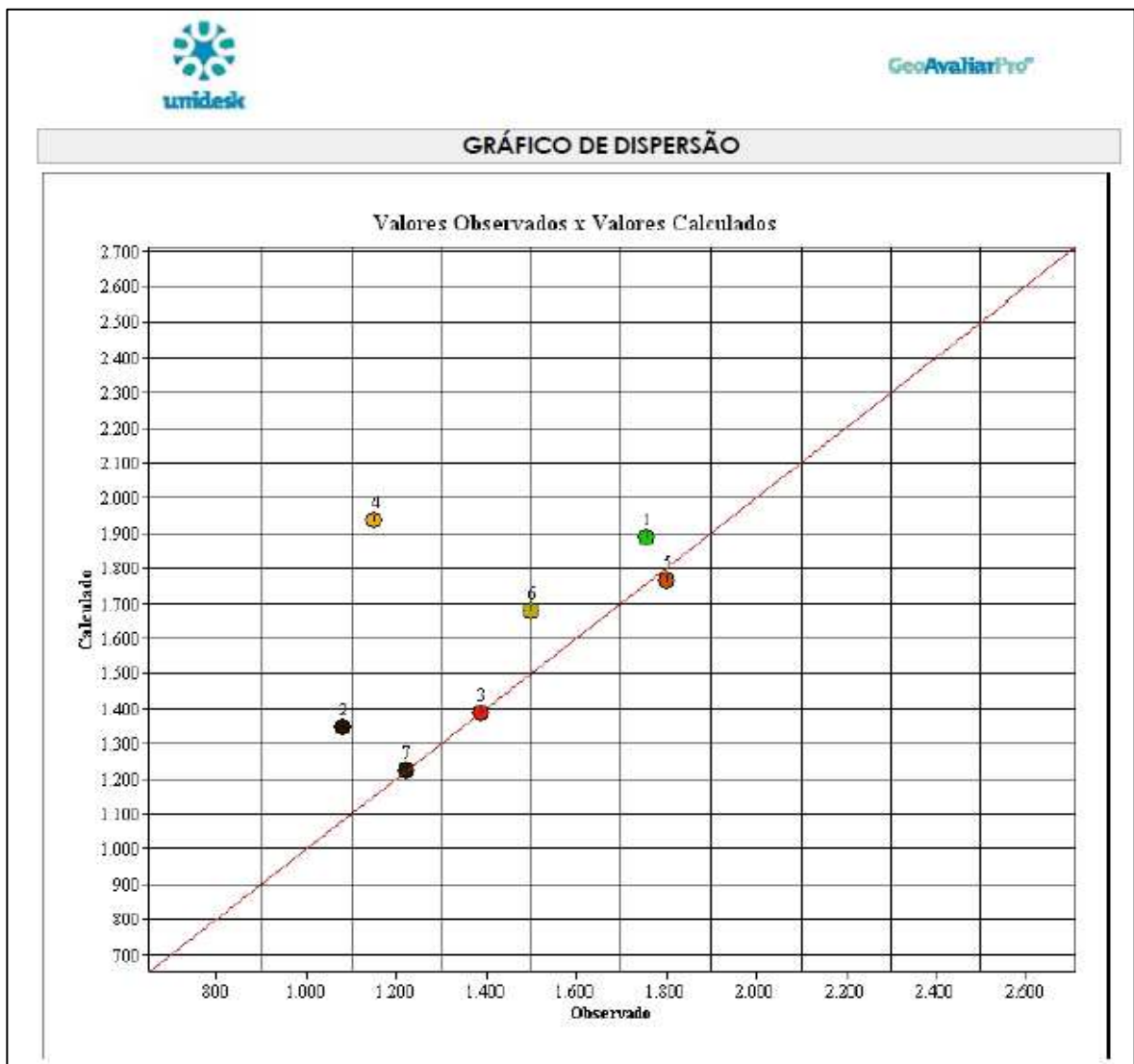
**MATRIZ DE UNITÁRIOS**

Núm.	Endereço	Valor Unitário	Homogeneização	Variação Paradigma	Variação Avaliando
<input checked="" type="checkbox"/> 1	Alameda das Dólicas ,34	1.757,81	1.888,47	1,0743	1,0000
<input checked="" type="checkbox"/> 2	Alameda dos Antúrios ,501	1.082,19	1.346,97	1,2447	1,0002
<input checked="" type="checkbox"/> 3	Alameda dos Antúrios ,5N1	1.388,38	1.388,38	1,0000	1,0000
<input checked="" type="checkbox"/> 4	Alameda dos Jasmins ,200	1.152,00	1.936,56	1,6810	1,0006
<input checked="" type="checkbox"/> 5	RUA N.J. ,5N	1.800,00	1.762,68	0,9793	1,0000
<input checked="" type="checkbox"/> 6	RUA N.J. ,5N	1.500,00	1.677,05	1,1180	1,0001
<input checked="" type="checkbox"/> 7	RUA N.J. ,5N	1.222,22	1.222,22	1,0000	1,0000

**ADERÊNCIA**

Nim.	Observado	Calculado
1	1.757,81	1.888,47
2	1.082,19	1.346,97
3	1.388,38	1.388,38
4	1.152,00	1.936,56
5	1.800,00	1.762,68
6	1.500,00	1.677,05
7	1.222,22	1.222,22





## 4.2 - AVALIAÇÃO DAS BENFEITORIAS

### 4.2.1 - CASA PADRÃO SUPERIOR

Conforme a tabela de custos por metro quadrado de construção elaborada pelo Sindicato da Indústria da Construção Civil no Estado de São Paulo - SINDUSCON, divulgada na revista "Construção Mercado", para junho/2023, temos o seguinte cálculo do valor unitário, conforme segue:

Índice de Preço: CUB-SP/Sinduscon-SP	
2022	Ano: 2023
Custo Unitário Básico R8-N - (R\$/m²) - Total	
Mês	Custo Unitário Básico R8-N - (R\$/m²) - Total
JAN	1.912,53
FEV	1.912,60
MAR	1.909,14
ABR	1.914,68
MAI	1.942,27
JUN	1.954,65

1.2 - CASA	1.2.1 - Rústico	0,409	<b>0,481</b>	0,553
	1.2.2 - Proletário	0,624	<b>0,734</b>	0,844
	1.2.3 - Econômico	0,919	<b>1,070</b>	1,221
	1.2.4 - Simples	1,251	<b>1,497</b>	1,743
	1.2.5 - Médio	1,903	<b>2,154</b>	2,355
	1.2.6 - Superior	2,356	<b>2,656</b>	3,008
	1.2.7 - Fino	3,331	<b>3,865</b>	4,399
	1.2.8 - Luxo	Acima de 4,843		

Considerando-se que as construções de apoio se enquadram na seguinte classificação: "1.2.6 - Casa Padrão Superior", limite médio, segundo a Tabela de Classificação das Edificações e Tipologia Construtiva, temos:

$$P_c = 2,656$$

$$V_u = \text{CUB/SP (R}_8\text{N/Sinduscon)} \times P_c$$

$$V_u = 2,656 \times \text{R\$ } 1.954,65 / \text{m}^2$$

$$V_u = \text{R\$ } 5.191,55 / \text{m}^2$$

## Avaliações e Perícias de Engenharia

Adotando-se, para a depreciação das edificações, o obsolescência e o estado de conservação, conforme recomenda o Estudo - Edificações Valores de Venda - 2002/2006, temos:

$$VB = Vu \times Ac \times Foc$$

Onde:

VB = Valor da benfeitoria;

Vu = valor unitário = R\$5.191,55 /m<sup>2</sup>;

Ac = área construída = 380,40 m<sup>2</sup>;

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

R = valor residual = 0,20;

IE = Idade da edificação na avaliação = 20 anos;

IR = Vida Referencial = 70 anos;

IE/IR = 28,57%;

Ec = Estado de conservação = (D) - Entre Regular e necessitando de reparos simples;

K = 0,7544.

Substituindo e calculando:

$$VB = R\$ 5.191,55/m^2 \times 380,40 m^2 \times (0,20 + 0,7544 \times (1 - 0,20))$$

$$VB = R\$ 1.586.844,15$$

Ou, em números redondos:

$$VB = R\$ 1.587.000,00$$

(Hum milhão, quinhentos e oitenta e sete mil reais)

## 4.3 - VALOR TOTAL DO IMÓVEL

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

$$VI = R\$ 709.000,00 + R\$ 1.587.000,00 (VB 1) = \underline{R\$ 2.296.000,00}$$

### VALOR TOTAL DO IMÓVEL

**R\$ 2.296.000,00**

(dois milhões, duzentos e noventa e seis mil reais)

Válido para julho de 2023.

## V - CONCLUSÃO

Conforme cálculos efetuados no conteúdo do presente Laudo de Avaliação, o valor de mercado do imóvel a seguir descrito, nos termos dos **AUTOS DO CUMPRIMENTO DE SENTENÇA**, requerido por **MARIA SILVEIRA MARTINS**, em face da **MASSA FALIDA DE FUTURO BRILHANTE SUPERMERCADOS LTDA (MATRIZ)**, corresponde a:

### VALOR TOTAL DO IMÓVEL:

**Matrícula nº 101.389, do 1º Cartório de Registro de Imóveis de Barueri.**

**Alameda Das Violetas, nº 181, Cond. Morada Das Flores, Aldeia da Serra, Santana De Parnaíba - SP.**

**R\$ 2.296.000,00**

**(dois milhões, duzentos noventa e seis mil reais)**

**Válido para julho/2023**

## VI - ENCERRAMENTO

Dando por terminado o seu trabalho, mandou datilografar o presente Laudo, que se compõe de **51 (cinquenta e um)** folhas, vindo esta, datada e assinada pelo Perito.

Acompanham o presente Laudo, os seguintes anexos:

**ANEXO I = Avisos de Vistoria.**

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.

Osasco, 10 de julho de 2023.



**WALMIR PEREIRA MODOTTI**  
CREA 128.880/D

Walmir Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL  
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA  
CREA 128.880/D

fls. 671  
**39 anos**  
Desde 1983

Avaliações e Perícias de Engenharia

## ANEXO I

Cópia dos comunicados de vistoria, nos termos do Artigo 474 do CPC.

Osasco, 04 de maio de 2023.

Prezado Dr. Ricardo Boyadjian

Fone: (11) 99979-2238

e-mail = ricardodjian@hotmail.com

ref.: **VISTORIA**

Processo n.º: 0003884-25.2019.8.26.0405

Vara: 2ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE OSASCO - SP

Ação: AUTOS DO CUMPRIMENTO DE SENTENÇA

Partes: MARIA SILVEIRA MARTINS x MASSA FALIDA DE FUTURO  
BRILHANTE SUPERMERCADOS LTDA (MATRIZ)

Atendendo ao disposto nos artigos 474 e 466, §2º, do Código de Processo Civil, fica Vossa Senhoria ciente que será realizada nova vistoria, no dia **18 de maio de 2023, às 13:30 horas**, no imóvel, objeto da mencionada Ação, situado na Alameda Das Violetas, nº 181, Morada Das Flores, Aldeia da Serra, Santana De Parnaíba - SP, em conformidade com a determinação nos autos acima em epígrafe.

OBS: A presença das Partes, Procuradores e Assistentes Técnicos é facultativa. Porém, em muito contribuirá para o bom desenvolvimento dos trabalhos.

**\*FAVOR CONFIRMAR O RECEBIMENTO DESTA\***

Atenciosamente,

**WALMIR PEREIRA MODOTTI**

**CREA 128.880/D**

Osasco, 04 de maio de 2.023.

Prezado Dr. Paulo Roberto Quissi;

Fone: (11) 4184-6430

e-mail = [financeiroquissi@gmail.com](mailto:financeiroquissi@gmail.com); [andamentoquissi@gmail.com](mailto:andamentoquissi@gmail.com)

ref.: **VISTORIA**

Processo n.º: 0003884-25.2019.8.26.0405

Vara: 2ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE OSASCO - SP

Ação: AUTOS DO CUMPRIMENTO DE SENTENÇA

Partes: MARIA SILVEIRA MARTINS x MASSA FALIDA DE FUTURO  
BRILHANTE SUPERMERCADOS LTDA (MATRIZ)

Atendendo ao disposto nos artigos 474 e 466, §2º, do Código de Processo Civil, fica Vossa Senhoria ciente que será realizada nova vistoria, no dia **18 de maio de 2023, às 13:30 horas**, no imóvel, objeto da mencionada Ação, situado na Alameda Das Violetas, nº 181, Morada Das Flores, Aldeia da Serra, Santana De Parnaíba - SP, em conformidade com a determinação nos autos acima em epígrafe.

OBS: A presença das Partes, Procuradores e Assistentes Técnicos é facultativa. Porém, em muito contribuirá para o bom desenvolvimento dos trabalhos.

**\*FAVOR CONFIRMAR O RECEBIMENTO DESTA\***

Atenciosamente,

**WALMIR PEREIRA MODOTTI**

**CREA 128.880/D**