

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 FRANCO DA ROCHA - ESTADO DE SÃO PAULO**

AUTOS Nº: 1000300-35.2020.8.26.0198

WALMIR PEREIRA MODOTTI, Engenheiro, Perito Judicial, nomeado nos **AUTOS DA CARTA PRECATÓRIA**, extraída dos **AUTOS DA AÇÃO DE CUMPRIMENTO DE SENTENÇA**, em curso na **2ª VARA CÍVEL DO FORO REGIONAL - BUTANTÃ - COMARCA DE SÃO PAULO - SP**, requerida pela **ASSOCIAÇÃO EDUCACIONAL EUGÊNIO MONTALE**, em face de **RICCARDO BARATTA**, dando por terminados seus estudos, diligências e vistorias, vem apresentar suas conclusões, expressas no seguinte **LAUDO** em anexo, pelo qual chegou aos valores de mercado, expressos em resumo a seguir, para o imóvel situado **Rua Tremembé, Lote 67 da Quadra 13, Loteamento Parque Suíça, com acesso pela Rua Suíça, nº 29 e Estrada Ana Aparecida Rodrigues, Caieiras - São Paulo**.

Termos em que,
P. Deferimento.

Franco da Rocha, 26 de agosto de 2021.



WALMIR PEREIRA MODOTTI
CREA 128.880/D

RESUMO

VALOR TOTAL DO IMÓVEL:

Matrícula nº 61.563, do Cartório de Registro de Imóveis de Franco da Rocha

Rua Tremembé, Lote 67 da Quadra 13

Loteamento Parque Suíça, Caieiras - São Paulo

R\$ 325.000,00

(trezentos e vinte e cinco mil reais)

AGOSTO / 2021

FOTO 01



FACHADA DO IMÓVEL.

I - OBSERVAÇÕES PRELIMINARES

O objetivo do presente Laudo é a determinação dos valores de mercado para os imóveis a seguir descritos, nos termos dos **AUTOS DA CARTA PRECATÓRIA**, extraída dos **AUTOS DA AÇÃO DE CUMPRIMENTO DE SENTENÇA**, em curso na **2ª VARA CÍVEL DO FORO REGIONAL - BUTANTÃ - COMARCA DE SÃO PAULO - SP**, requerida pela **ASSOCIAÇÃO EDUCACIONAL EUGÊNIO MONTALE**, em face de **RICCARDO BARATTA**:

Bem penhorado: UM TERRENO situado à Rua Tremembé, designado como Lote 67 da Quadra 13, do Loteamento denominado "PARQUE SUÍÇA", em zona urbana do Distrito e Município de Caieiras, desta Comarca de Franco da Rocha, com a área de 2.060,00m²., medindo 20,00m. De frente para a Rua Tremembé; por 82,00m, da frente aos fundos, do lado direito, de quem da Rua olha para o terreno; 100,00m, do lado esquerdo, tendo nos fundos a largura de 31,00m, confinando do lado direito com o lote 66, do lado esquerdo, com o lote 68; e, nos fundos, com João Bruno de Moraes, de matrícula nº 61.563, registrado no Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Franco da Rocha – Estado de São Paulo.

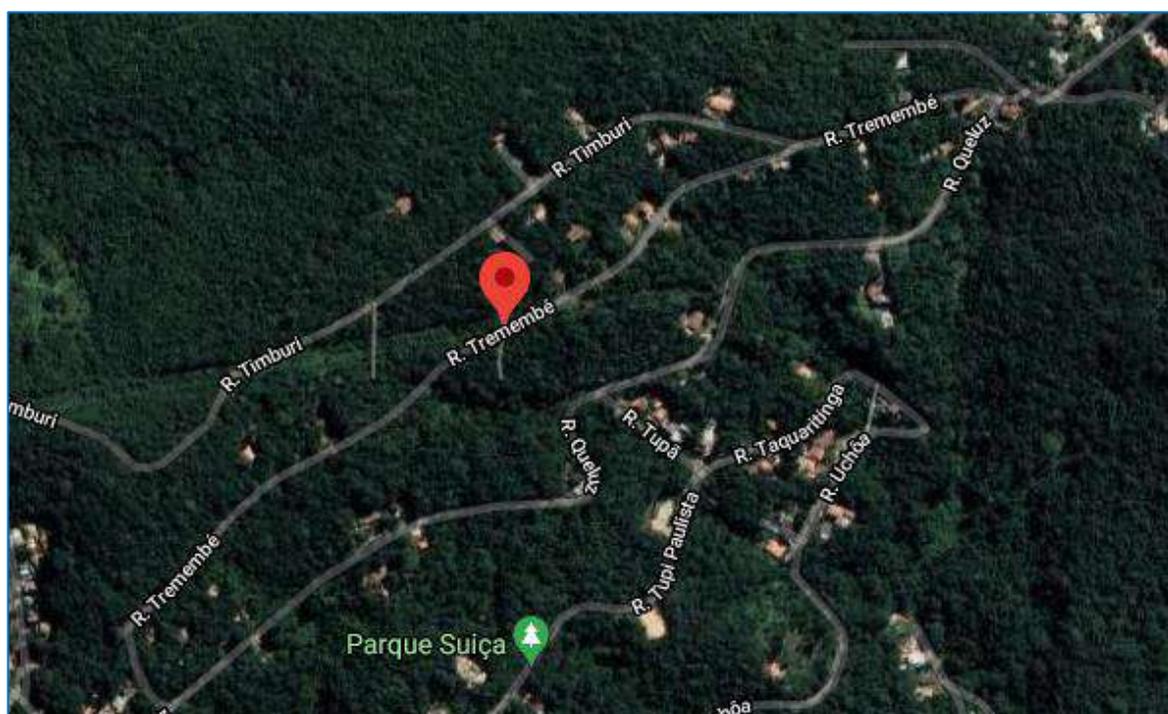
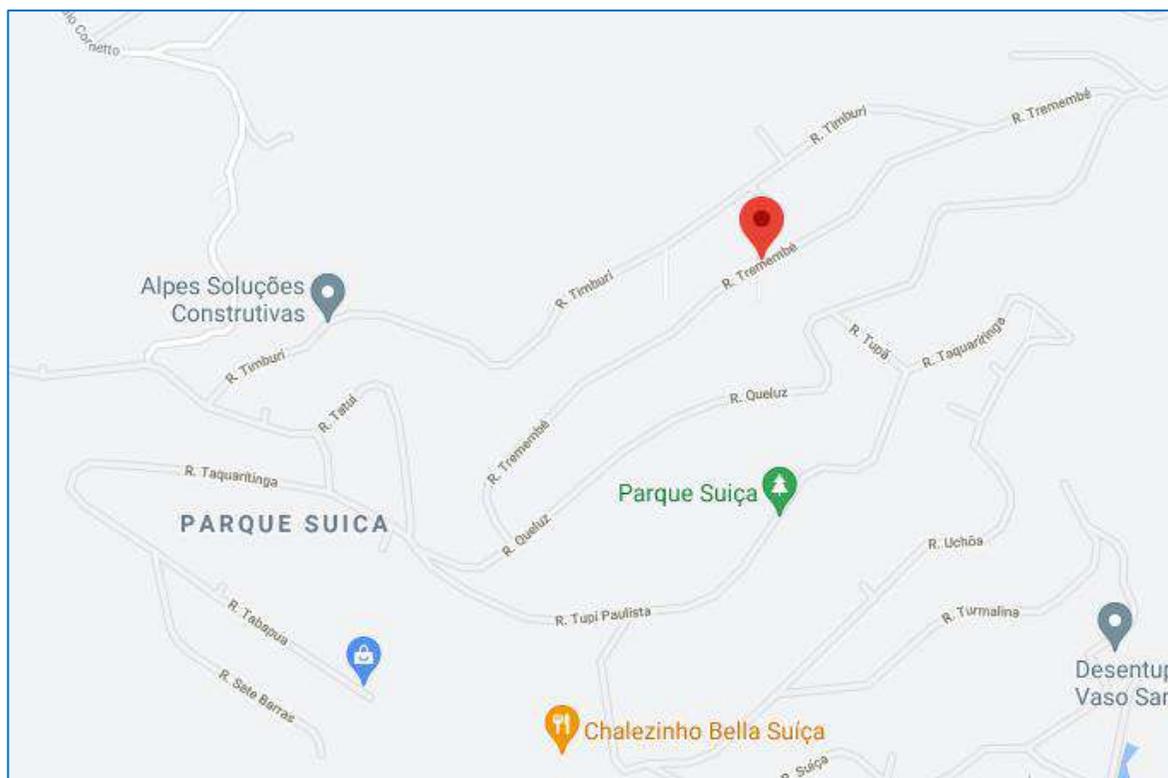
II - VISTORIA

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 fls. 83.

2.1 - LOCAL**2.1.1- CARACTERÍSTICAS GERAIS DA LOCALIZAÇÃO**

O imóvel, objeto da presente ação, está localizado na Rua Tremembé, Lote 67 da Quadra 13, Loteamento Parque Suíça, com acesso pela Rua Suíça, nº 29 e Estrada Ana Aparecida Rodrigues, Caieiras - São Paulo.

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



FOTOS 02/03



RUA SUÍÇA,

COM ACESSO AO LOTEAMENTO PARQUE SUÍÇA.

FOTOS 04/05



ESTRADA ANA APARECIDA RODRIGUES,
COM ACESSO AO LOTEAMENTO PARQUE SUÍÇA.

FOTOS 06/07



**ESTRADA JULIO CORNETTO,
NOS TRECHOS ONDE SE LOCALIZA O IMÓVEL.**

FOTOS 08/09



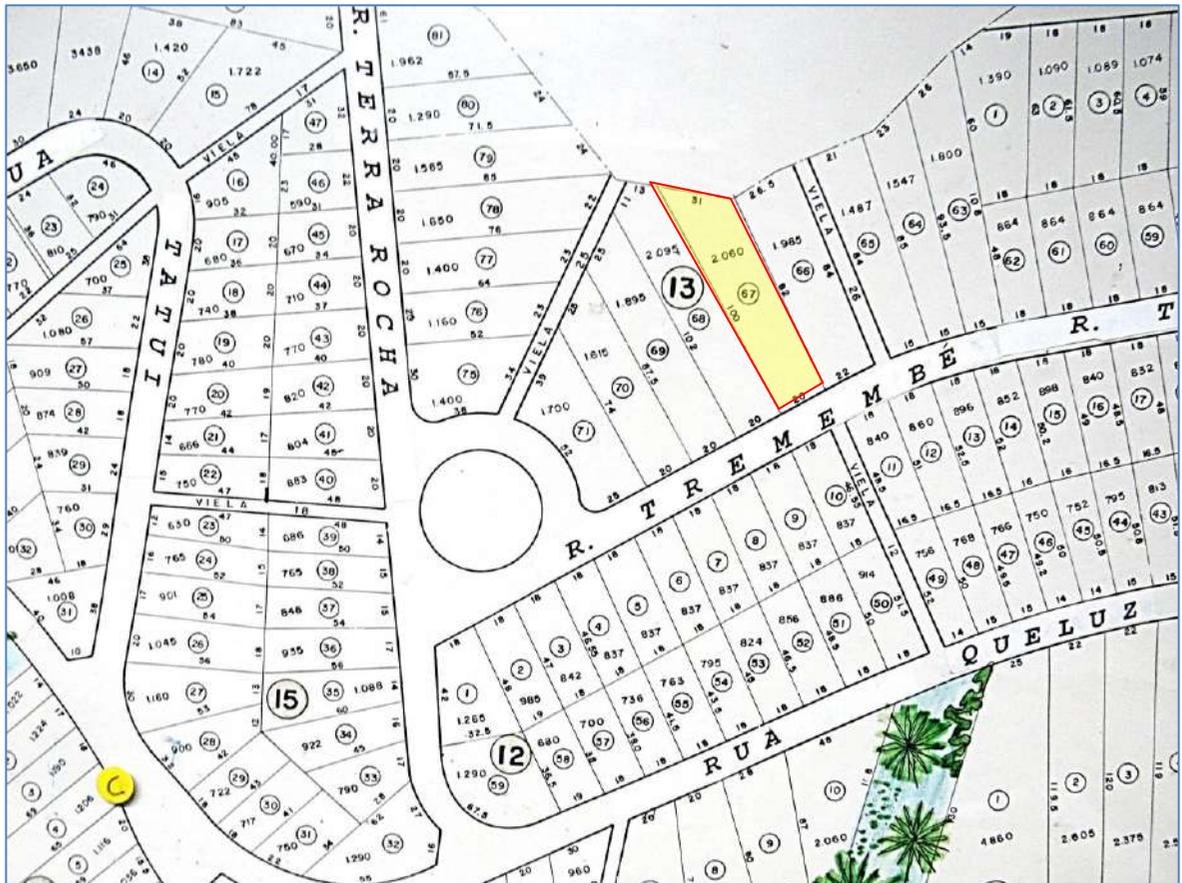
**RUA TREMEMBÉ,
NO TRECHO ONDE SE LOCALIZA O IMÓVEL.**

2.1.2 - CADASTRAMENTO SEGUNDO O MAPA FISCAL

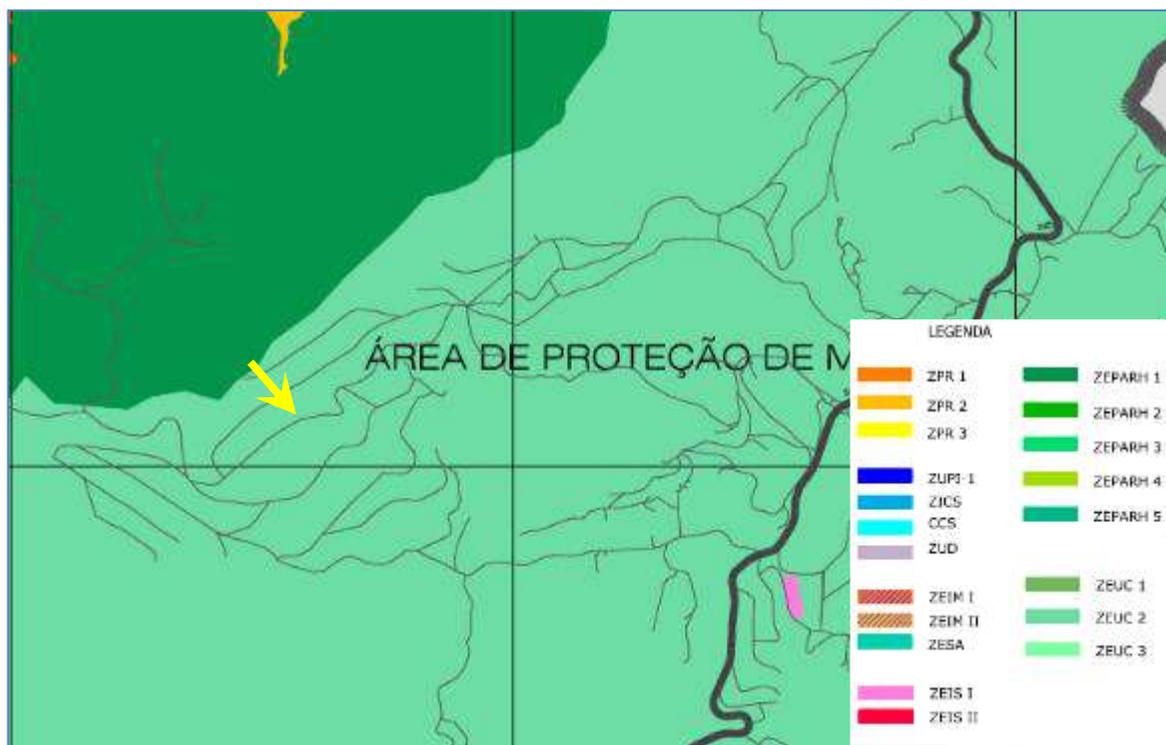
De acordo com a Prefeitura Municipal de Caieiras, o imóvel possui a seguinte situação:

ZONA:	ZESA
LOTE:	67
QUADRA:	13

A Planta da quadra é mostrada a seguir:



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



2.1.5 - CARACTERÍSTICAS EFETIVAS DA REGIÃO

O local apresenta características de porções do território da Zona Especial de Saneamento Ambiental.

A ocupação comercial é bastante diversificada predominando: lojas, bares, padarias, lanchonetes, farmácias, supermercados, escritórios, postos de gasolina, instituições bancárias, dentre outras, ao longo da Estrada Santa Inês e logradouro circunvizinhos.

A destinação residencial é predominada por prédios residenciais, térreos e assobradados e edifícios residenciais.

2.2 - DO IMÓVEL

2.2.1 - TERRENO

O terreno onde se situa o imóvel possui toda a quadra delimitada pelas ruas anteriormente ilustradas no mapa de localização.

Topografia: Em aclave;
Condições no solo e superfície: Firme e seco;
Formato: Irregular.
Frente: 20,00 m;
Profundidade equivalente: 103,00 m;
Área: 2.060,00 m ² .

2.2.2 - BENFEITORIAS

O terreno acima descrito não possui edificações, encontra-se coberto por vegetação nativa.

As características do imóvel podem ser observadas na documentação fotográfica que segue:

FOTOS 08/09

LOTEAMENTO PARQUE SUÍÇA



ACESSOS AO LOTEAMENTO PARQUE SUÍÇA.

FOTOS 10/11

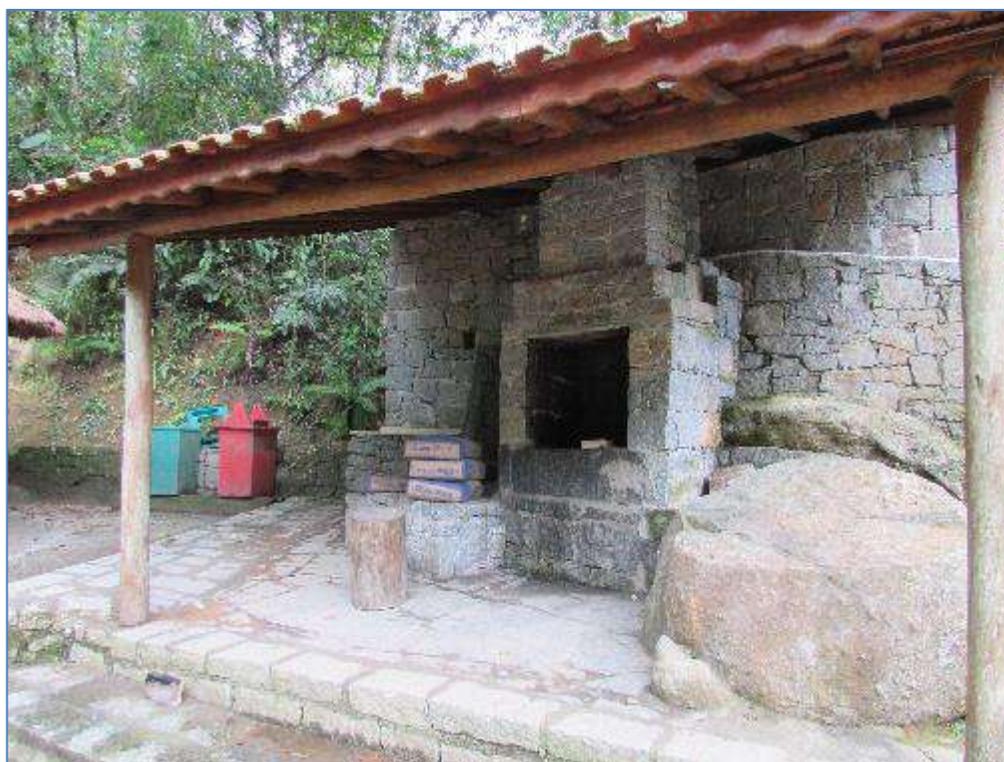
LOTEAMENTO PARQUE SUÍÇA



ACESSOS AO LOTEAMENTO PARQUE SUÍÇA.

FOTOS 12/13

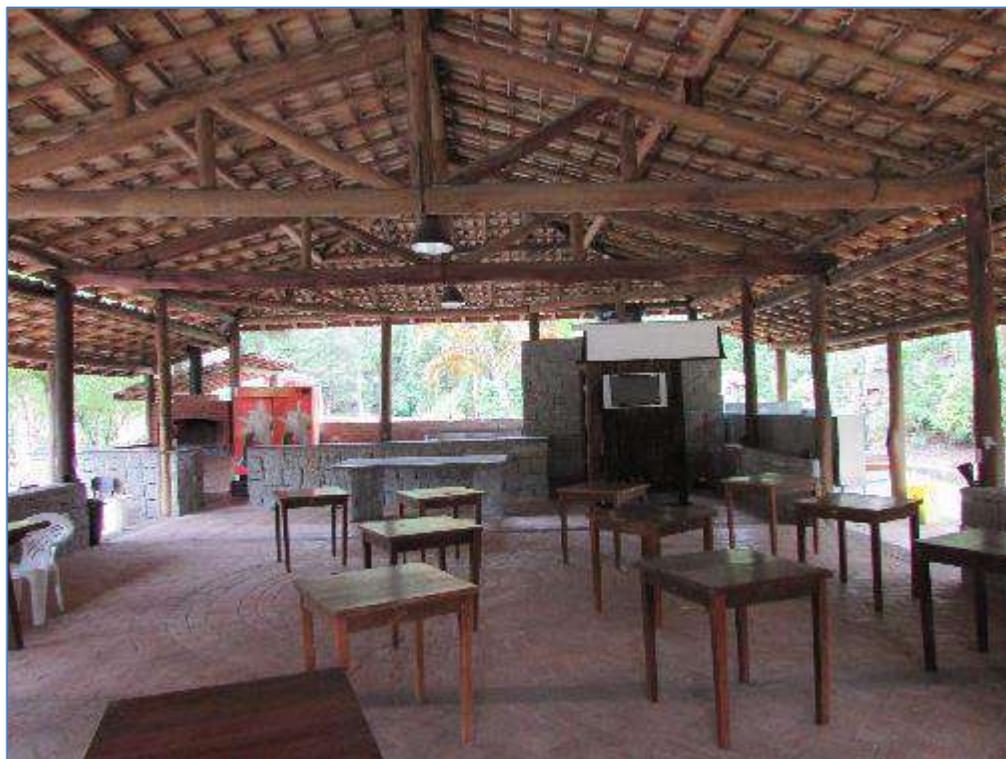
LOTEAMENTO PARQUE SUÍÇA



ÁREAS COMUNS - CHURRASQUEIRA.

FOTOS 14/15

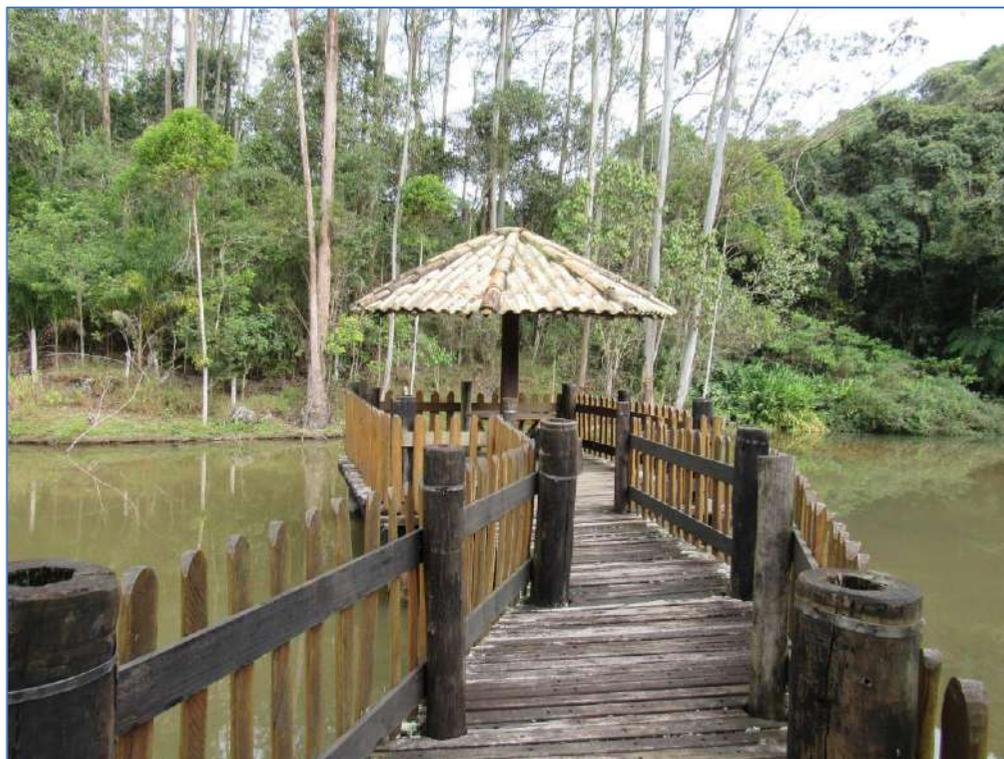
LOTEAMENTO PARQUE SUÍÇA



ÁREAS COMUNS - QUIOSQUE.

FOTOS 16/17

LOTEAMENTO PARQUE SUÍÇA



ÁREAS COMUNS - LAGO.

FOTOS 18/19

LOTEAMENTO PARQUE SUÍÇA



ÁREAS COMUNS - PLAYGROUND.

FOTOS 20/21

LOTEAMENTO PARQUE SUÍÇA



ÁREAS COMUNS - CIRCULAÇÃO INTERNA.

FOTOS 22/23

LOTEAMENTO PARQUE SUÍÇA



ÁREAS COMUNS - QUIOSQUE E ÁREAS DE DESCANSO.

FOTOS 24/25

LOTEAMENTO PARQUE SUÍÇA



ÁREAS COMUNS - ACADEMIA E ADMINISTRAÇÃO.

FOTOS 26/27

LOTEAMENTO PARQUE SUÍÇA



ÁREAS COMUNS - ACADEMIA.

FOTOS 28/29

LOTEAMENTO PARQUE SUÍÇA



ÁREAS COMUNS - ÁREAS DE DESCANSO.

FOTOS 30/31

LOTEAMENTO PARQUE SUÍÇA



ÁREAS COMUNS - QUADRAS DE ESPORTES.

FOTOS 32/33

LOTEAMENTO PARQUE SUÍÇA



ÁREAS COMUNS - QUADRA E PISTA DE SKATE.

FOTOS 34/35

LOTEAMENTO PARQUE SUÍÇA



ACESSO AO LOTE 67 DA QUADRA 13 - RUA TREMEMBÉ.

FOTOS 36/37

LOTEAMENTO PARQUE SUÍÇA



LOTE 67 DA QUADRA 13 - ASPECTOS DO TERRENO.

FOTOS 38/39

LOTEAMENTO PARQUE SUÍÇA



LOTE 67 DA QUADRA 13 - ASPECTOS DO TERRENO.

FOTOS 40/41

LOTEAMENTO PARQUE SUÍÇA



LOTE 67 DA QUADRA 13 - ASPECTOS DO TERRENO.

FOTOS 42/43

LOTEAMENTO PARQUE SUÍÇA



LOTE 67 DA QUADRA 13 - ASPECTOS DO TERRENO.

III - CRITÉRIOS DE AVALIAÇÃO**3.1 - TERRENO**

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

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

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

$$VT = AT \times Vu$$

Sendo:

VT = Valor do terreno

AT = Área do terreno

Vu = Valor unitário básico de terreno

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

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

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

ibape SP INSTITUTO BRASILEIRO DE AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA DE SÃO PAULO
Duzidões em perícias e avaliações

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

Tabela 1 - Grupos I e II

ZONA	Fatores de Ajuste								Características e Recomendações		
	Frente e Profundidade						Múltiplas frentes ou esquina	Coef. de área	Área		Observações gerais
	Referências			Exponente do Fator Frente	Exponente do Fator Profundidade	Área de referência do Lote (m²)			Intervalo característico de áreas (m²)		
	Fator de Referência	Prof. Mínima	Prof. Máxima								
F _r	P _m	P _{máx}	"f"	"p"	C _a	C _a					
Grupo I: Zonas de uso residencial tradicional	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	
	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	4ª Zona Incorporação e Padrão Popular	16	Mínimo	-	-		Aplica-se item 10.3.3	Não se aplica dentro do intervalo	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 Incorporação e Padrão Médio	16	Mínimo	-	-		Aplica-se item 10.3.3		1500	800 - 2.500 (1)	
	6ª Zona Incorporação e Padrão Alto	16	Mínimo	-	-		Aplica-se item 10.3.3		2500	1.200 - 4.000 (1)	

ibape SP INSTITUTO BRASILEIRO DE AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA DE SÃO PAULO
Duzidões em perícias e avaliações

Tabela 2 - Grupos III e IV

ZONA	Fatores de Ajuste								Características e Recomendações		
	Frente e Profundidade						Múltiplas frentes ou esquina	Coef. de área	Área		Observações gerais
	Referências			Exponente do Fator Frente	Exponente do Fator Profundidade	Área de referência do Lote (m²)			Intervalo característico de áreas (m²)		
	Fator de Referência	Prof. Mínima	Prof. Máxima								
F _r	P _m	P _{máx}	"f"	"p"	C _a	C _a					
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 dentro do intervalo	Não se aplica	100	80 - 300	Observar as recomendações 10.3.2. Para terrenos com áreas fora do intervalo definido, estudar a influência da área e analisar a eventual influência da esquina ou frentes múltiplas.
	8ª Zona Comercial Padrão Médio	10	20	40	0,25	0,50	Aplica-se item 10.3.3 dentro do intervalo	Não se aplica	200	200 - 500	
	9ª Zona Comercial Padrão Alto	15	20	60	0,15	0,50	Aplica-se item 10.3.3 dentro do intervalo	Não se aplica	600	250 - 1000	
Grupo IV: Zonas industriais ou galpões	10ª Zona Industrial	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica dentro do intervalo	Não se aplica	5.000	2.000 - 28.000	Avaliação pelo valor unitário e influência da localização. Para terrenos com áreas fora do intervalo definido, estudar a influência da área.
	11ª Zona Galpões	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica dentro do intervalo	Não se aplica	500	250 - 3.000	

Em outros municípios os parâmetros acima devem ser adaptados.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

f) Considerações de valorização ou desvalorização do unitário, em função da presença de frentes múltiplas ou esquina, com o emprego da fórmula prevista nas "Normas".

$$CE = C_e \cdot Amin$$

Obs.: O valor de "C_e" 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 acive até 10%	5%	1,05
Em acive até 20%	10%	1,11
Em acive 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 restrições.

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

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

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

3.1.1 - PESQUISA DE MERCADO

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

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

$$V_u = R\$ 158,09/m^2$$

(cento e cinquenta e oito reais e nove centavos por m²)

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 = 2.060,00 m²Valor unitário obtido na pesquisa = R\$ 158,09/m² (*)

Substituindo e calculando:

$$VT = 2.060,00 \text{ m}^2 \times \text{R\$ } 158,09/\text{m}^2$$

$$\underline{VT = \text{R\$ } 325.665,40}$$

Ou, em números redondos:

$$\boxed{VT = \text{R\$ } 325.000,00}$$

*(trezentos e vinte e cinco mil reais).***4.2 - VALOR TOTAL DO IMÓVEL**

Considerando-se que o imóvel não possui benfeitorias, o valor total do imóvel = valor do terreno.

VALOR TOTAL DO IMÓVEL:**R\$ 325.000,00*****(trezentos e vinte e cinco mil reais)*****AGOSTO / 2021**

() OBS: O valor unitário, de R\$ 158,09/m² (cento e cinquenta e oito reais e nove centavos por metro quadrado), foi obtido através de Pesquisa de Comparativos, cujas características constam da pesquisa de mercado de imóveis a seguir:*

ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

Avaliações e Perícias de Engenharia

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO			
DADOS DA FICHA 1			
NÚMERO DA PESQUISA : CAIEIRAS - SP - 2021		<input checked="" type="checkbox"/> UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 26/08/2021	
SETOR : 0	QUADRA :	ÍNDICE DO LOCAL : 0,00	CHAVE GEOGRÁFICA :
DADOS DA LOCALIZAÇÃO			
ENDEREÇO : Loteamento Parque Suíça		NÚMERO : s/n	
COMP.: lote	BAIRRO : Caiéiras	CIDADE : CAIEIRAS - SP	
CEP :	UF : SP		
DADOS DA REGIÃO			
MELHORAMENTOS :			
<input checked="" type="checkbox"/> PAVIMENTAÇÃO		<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE COLETA DE ESGOTO	
<input type="checkbox"/> REDE DE GÁS		<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA	
<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA		<input type="checkbox"/> TV A CABO	
DADOS DO TERRENO			
ÁREA (Ar) m²:	2.650,00	TESTADA - (cf) m	14,00
PROF. EQUIV. (Pe):			189,29
ACESSIBILIDADE:	Direta	FORMATO:	Irregular
ESQUINA:			Não
TOPOGRAFIA:	caído para os fundos mais de 20%		
CONSISTÊNCIA:	seco		
SEM CONSTRUÇÃO			

FATORES ADICIONAIS

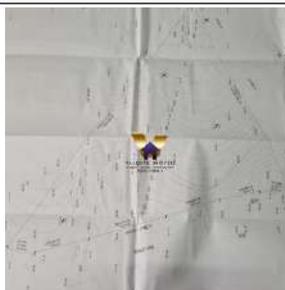
ADICIONAL 01:	1,00	ADICIONAL 02:	1,00	ADICIONAL 03:	1,00
ADICIONAL 04:	1,00	ADICIONAL 05:	1,00	ADICIONAL 06:	1,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA :	Oferta	VALOR VENDA (R\$) :	220.000,00	VALOR LOCAÇÃO (R\$) :	0,00
IMOBILIÁRIA :	Valente Imóveis				
CONTATO :	corretor				TELEFONE : (11)-947874720
OBSERVAÇÃO :					
Área total = 3.110,46 m ² - Área aproveitável = 2.650,00 m ²					

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00	FT ADICIONAL01 : 0,00
TESTADA Cf :	-0,07	FT ADICIONAL02 : 0,00
PROFUNDIDADE Cp :	0,39	FT ADICIONAL03 : 0,00
FRENTES MÚLTIPLAS Ce :	0,00	FT ADICIONAL04 : 0,00
CONSISTÊNCIA Fc :	0,00	FT ADICIONAL05 : 0,00
ÁREA Ca :	0,00	FT ADICIONAL06 : 0,00
TOPOGRAFIA Ft :	0,36	
		VALOR UNITÁRIO : 74,72
		HOMOGENEIZAÇÃO : 125,85
		VARIAÇÃO : 1,6844
		VARIAÇÃO AVALIANDO : 1,0067



ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO			
DADOS DA FICHA 2			
NÚMERO DA PESQUISA : CAIEIRAS - SP - 2021		<input checked="" type="checkbox"/> UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 26/08/2021	
SETOR : 0	QUADRA :	ÍNDICE DO LOCAL : 0,00	CHAVE GEOGRÁFICA :
DADOS DA LOCALIZAÇÃO			
ENDEREÇO : Loteamento Parque Suíça		NÚMERO : s/n	
COMP.: lote	BAIRRO : Caieiras	CIDADE : CAIEIRAS - SP	
CEP :	UF : SP		
DADOS DA REGIÃO			
MELHORAMENTOS :			
<input checked="" type="checkbox"/> PAVIMENTAÇÃO <input checked="" type="checkbox"/> REDE DE COLETA DE ESGOTO <input checked="" type="checkbox"/> REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA <input type="checkbox"/> REDE DE GÁS <input checked="" type="checkbox"/> REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA <input type="checkbox"/> TV A CABO			
DADOS DO TERRENO			
ÁREA (Ar) m²:	2.800,00	TESTADA - (cf) m	16,00 PROF. EQUIV. (Pe): 175,00
ACESSIBILIDADE:	Direta	FORMATO:	Regular ESQUINA: 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\$) :	250.000,00	VALOR LOCAÇÃO (R\$) :	0,00
IMOBILIÁRIA :	G5 Imóveis				
CONTATO :	corretor				TELEFONE : (11)-33972159

OBSERVAÇÃO:

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00	FT ADICIONAL 01 : 0,00 VALOR UNITÁRIO : 80,36
TESTADA Cf :	-0,09	FT ADICIONAL 02 : 0,00 HOMOGENEIZAÇÃO : 133,37
PROFUNDIDADE Cp :	0,39	FT ADICIONAL 03 : 0,00 VARIAÇÃO : 1,6597
FRENTES MÚLTIPLAS Ce :	0,00	FT ADICIONAL 04 : 0,00 VARIAÇÃO AVALIANDO : 1,0059
CONSISTÊNCIA Fc :	0,00	FT ADICIONAL 05 : 0,00
ÁREA Ca :	0,00	FT ADICIONAL 06 : 0,00
TOPOGRAFIA Ft :	0,36	



ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO			
DADOS DA FICHA 3			
NÚMERO DA PESQUISA : CAIEIRAS - SP - 2021		<input checked="" type="checkbox"/> UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 26/08/2021	
SETOR : 0	QUADRA :	ÍNDICE DO LOCAL : 0,00	CHAVE GEGRÁFICA :
DADOS DA LOCALIZAÇÃO			
ENDEREÇO : Loteamento Parque Suíça		NÚMERO : s/n	
COMP.: lote	BAIRRO : Caieiras	CIDADE : CAIEIRAS - SP	
CEP :	UF : SP		
DADOS DA REGIÃO			
MELHORAMENTOS :			
<input checked="" type="checkbox"/> PAVIMENTAÇÃO <input checked="" type="checkbox"/> REDE DE COLETA DE ESGOTO <input checked="" type="checkbox"/> REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA <input type="checkbox"/> REDE DE GÁS <input checked="" type="checkbox"/> REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA <input type="checkbox"/> TV A CABO			
DADOS DO TERRENO			
ÁREA (Ar) m²:	1.300,00	TESTADA - (cf) m	20,00 PROF. EQUIV. (Pe): 65,00
ACESSIBILIDADE:	Direta	FORMATO:	Regular ESQUINA: Sim
TOPOGRAFIA:	em aclive 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\$) :	215.000,00	VALOR LOCAÇÃO (R\$) :	0,00
IMOBILIÁRIA :	Valente Imóveis				
CONTATO :	corretor				TELEFONE : (11)-947874720

OBSERVAÇÃO:

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00	FT ADICIONAL 01 : 0,00
TESTADA Cf :	-0,13	FT ADICIONAL 02 : 0,00
PROFUNDIDADE Cp :	0,09	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 : 148,85
		HOMOGENEIZAÇÃO : 143,03
		VARIAÇÃO : 0,9609
		VARIAÇÃO AVALIANDO : 0,9989



ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

Avaliações e Perícias de Engenharia

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO			
DADOS DA FICHA 4			
NÚMERO DA PESQUISA : CAIEIRAS - SP - 2021		<input checked="" type="checkbox"/> UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 26/08/2021	
SETOR : 0	QUADRA :	ÍNDICE DO LOCAL : 0,00	CHAVE GEOGRÁFICA :
DADOS DA LOCALIZAÇÃO			
ENDEREÇO : Loteamento Parque Sulca		NÚMERO : s/n	
COMP.: lote	BAIRRO : Caieiras	CIDADE : CAIEIRAS - SP	
CEP :	UF : SP		
DADOS DA REGIÃO			
MELHORAMENTOS :			
<input checked="" type="checkbox"/> PAVIMENTAÇÃO <input checked="" type="checkbox"/> REDE DE COLETA DE ESGOTO <input checked="" type="checkbox"/> REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA			
<input type="checkbox"/> REDE DE GÁS <input checked="" type="checkbox"/> REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA <input type="checkbox"/> TV A CABO			
DADOS DO TERRENO			
ÁREA (Ar) m²:	595,00	TESTADA - (cf) m	17,00 PROF. EQUIV. (Pe): 35,00
ACESSIBILIDADE:	Direta	FORMATO:	Regular ESQUINA: Não
TOPOGRAFIA:	caído para os fundos de 5% até 10%		
CONSISTÊNCIA:	seco		
SEM CONSTRUÇÃO			

FATORES ADICIONAIS

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

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta	VALOR VENDA (R\$) : 127.200,00	VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00
IMOBILIÁRIA : Fecond Imóveis		
CONTATO : corretor	TELEFONE : (11)-47505777	

OBSERVAÇÃO:

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00	FT ADICIONAL 01 : 0,00
TESTADA Cf :	-0,10	FT ADICIONAL 02 : 0,00
PROFUNDIDADE Cp :	0,00	FT ADICIONAL 03 : 0,00
FRENTES MÚLTIPLAS Ce :	0,00	FT ADICIONAL 04 : 0,00
CONSISTÊNCIA Fc :	0,00	FT ADICIONAL 05 : 0,00
ÁREA Ca :	0,00	FT ADICIONAL 06 : 0,00
TOPOGRAFIA Ft :	0,06	
		VALOR UNITÁRIO : 192,40
		HOMOGENEIZAÇÃO : 183,72
		VARIAÇÃO : 0,9549
		VARIAÇÃO AVALIANDO : 0,9993



ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

Avaliações e Perícias de Engenharia

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO			
DADOS DA FICHA 5			
NÚMERO DA PESQUISA : CAIEIRAS - SP - 2021		<input checked="" type="checkbox"/> UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 26/08/2021	
SETOR : 0	QUADRA :	ÍNDICE DO LOCAL : 0,00	CHAVE GEOGRÁFICA :
DADOS DA LOCALIZAÇÃO			
ENDEREÇO : Loteamento Parque Suíça		NÚMERO : s/n	
COMP.: lote	BAIRRO : Caieiras	CIDADE : CAIEIRAS - SP	
CEP :	UF : SP		
DADOS DA REGIÃO			
MELHORAMENTOS :			
<input checked="" type="checkbox"/> PAVIMENTAÇÃO	<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE COLETA DE ESGOTO	<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA	
<input type="checkbox"/> REDE DE GÁS	<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA	<input type="checkbox"/> TV A CABO	
DADOS DO TERRENO			
ÁREA (Ar) m²:	585,00	TESTADA - (cf) m	13,00
PROF. EQUIV. (Pe):			45,00
ACESSIBILIDADE:	Direta	FORMATO:	Regular
ESQUINA:			Não
TOPOGRAFIA:	em aclive 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\$) :	150.000,00	VALOR LOCAÇÃO (R\$) :	0,00
IMOBILIÁRIA :	Parra Imóveis				
CONTATO :	corretor				TELEFONE : (11)-29714999
OBSERVAÇÃO :					

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00	FT ADICIONAL 01 : 0,00
TESTADA Cf :	-0,05	FT ADICIONAL 02 : 0,00
PROFUNDIDADE Cp :	0,01	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 : 230,77
		HOMOGENEIZAÇÃO : 220,45
		VARIAÇÃO : 0,9553
		VARIAÇÃO AVALIANDO : 0,9994



ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

Avaliações e Perícias de Engenharia

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO			
DADOS DA FICHA 6			
NÚMERO DA PESQUISA : CAIEIRAS - SP - 2021		<input checked="" type="checkbox"/> UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 26/08/2021	
SETOR : 0	QUADRA :	ÍNDICE DO LOCAL : 0,00	CHAVE GEOGRÁFICA :
DADOS DA LOCALIZAÇÃO			
ENDEREÇO : Rua Tabapuã - Loteamento Parque Sulca		NÚMERO : s/n	
COMP.: lote	BAIRRO : Caieiras	CIDADE : CAIEIRAS - SP	
CEP :	UF : SP		
DADOS DA REGIÃO			
MELHORAMENTOS :			
<input checked="" type="checkbox"/> PAVIMENTAÇÃO <input checked="" type="checkbox"/> REDE DE COLETA DE ESGOTO <input checked="" type="checkbox"/> REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA			
<input type="checkbox"/> REDE DE GÁS <input checked="" type="checkbox"/> REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA <input type="checkbox"/> TV A CABO			
DADOS DO TERRENO			
ÁREA (Ar) m²:	595,00	TESTADA - (cf) m	15,00 PROF. EQUIV. (Pe): 39,67
ACESSIBILIDADE :	Direta	FORMATO :	Irregular ESQUINA : Não
TOPOGRAFIA :	caldo para os fundos 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\$) :	140.000,00	VALOR LOCAÇÃO (R\$) :	0,00
MOBILIÁRIA :	Escodelar Imóveis				
CONTATO :	corretor				TELEFONE : (11)-24761887
OBSERVAÇÃO :					

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO	
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00 FT ADICIONAL 01 :	0,00 VALOR UNITÁRIO :	211,76
TESTADA Cf :	-0,08 FT ADICIONAL 02 :	0,00 HOMOGENEIZAÇÃO :	195,27
PROFUNDIDADE Cp :	0,00 FT ADICIONAL 03 :	0,00 VARIAÇÃO :	0,9221
FRENTES MÚLTIPLAS Ce :	0,00 FT ADICIONAL 04 :	0,00 VARIAÇÃO AVALIANDO :	0,9992
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 7			
NÚMERO DA PESQUISA : CAIEIRAS - SP - 2021		<input checked="" type="checkbox"/> UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 26/08/2021	
SETOR : 0	QUADRA :	ÍNDICE DO LOCAL : 0,00	CHAVE GEGRÁFICA :
DADOS DA LOCALIZAÇÃO			
ENDEREÇO : Rua Tabapuã - Loteamento Parque Suíça		NÚMERO : s/n	
COMP.: lote	BAIRRO : Caietas	CIDADE : CAIEIRAS - SP	
CEP :	UF : SP		
DADOS DA REGIÃO			
MELHORAMENTOS :			
<input checked="" type="checkbox"/> PAVIMENTAÇÃO		<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE COLETA DE ESGOTO	
<input type="checkbox"/> REDE DE GÁS		<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA	
<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA		<input type="checkbox"/> TV A CABO	
DADOS DO TERRENO			
ÁREA (Ar) m²:	697,00	TESTADA - (cf) m	20,00
PROF. EQUIV. (Pe) :			34,85
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\$) : 210.000,00	VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00
IMOBILIÁRIA :		
CONTATO : Sr. Clóveis - corretor	TELEFONE : (11)-947508301	
OBSERVAÇÃO :		

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00	FT ADICIONAL 01 : 0,00
TESTADA Cf :	-0,13	FT ADICIONAL 02 : 0,00
PROFUNDIDADE Cp :	0,00	FT ADICIONAL 03 : 0,00
FRENTES MÚLTIPLAS Ce :	0,00	FT ADICIONAL 04 : 0,00
CONSISTÊNCIA Fc :	0,00	FT ADICIONAL 05 : 0,00
ÁREA Ca :	0,00	FT ADICIONAL 06 : 0,00
TOPOGRAFIA Ft :	-0,05	
		VALOR UNITÁRIO : 271,16
		HOMOGENEIZAÇÃO : 222,50
		VARIAÇÃO : 0,8206
		VARIAÇÃO AVALIANDO : 0,9990



ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO			
DADOS DA FICHA 8			
NÚMERO DA PESQUISA : CAIEIRAS - SP - 2021		<input checked="" type="checkbox"/> UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 26/08/2021	
SETOR : 0	QUADRA :	ÍNDICE DO LOCAL : 0,00	CHAVE GEOGRÁFICA :
DADOS DA LOCALIZAÇÃO			
ENDEREÇO : Rua Tupi Paulista - Loteamento Parque Sulca		NÚMERO : s/n	
COMP.: lote	BAIRRO : Caieiras	CIDADE : CAIEIRAS - SP	
CEP :	UF : SP		
DADOS DA REGIÃO			
MELHORAMENTOS :			
<input checked="" type="checkbox"/> PAVIMENTAÇÃO	<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE COLETA DE ESGOTO	<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA	
<input type="checkbox"/> REDE DE GÁS	<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA	<input type="checkbox"/> TV A CABO	
DADOS DO TERRENO			
ÁREA (Ar) m²:	596,00	TESTADA - (cf) m	12,00
PROF. EQUIV. (Pe):			49,67
ACESSIBILIDADE:	Direta	FORMATO:	Regular
ESQUINA:			Não
TOPOGRAFIA:	caído para os fundos 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\$) : 149.900,00	VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00
IMOBILIÁRIA : MF Imóveis		
CONTATO : corretor		TELEFONE : (11)-35624514

OBSERVAÇÃO:

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00	FT ADICIONAL 01 : 0,00
TESTADA Cf :	-0,04	FT ADICIONAL 02 : 0,00
PROFUNDIDADE Cp :	0,02	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 : 226,36
		HOMOGENEIZAÇÃO : 222,87
		VARIAÇÃO : 0,9846
		VARIAÇÃO AVALIANDO : 0,9995



ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

Avaliações e Perícias de Engenharia

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO			
DADOS DA FICHA 9			
NÚMERO DA PESQUISA : CAIEIRAS - SP - 2021		<input checked="" type="checkbox"/> UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 26/08/2021	
SETOR : 0	QUADRA :	ÍNDICE DO LOCAL : 0,00	CHAVE GEGRÁFICA :
DADOS DA LOCALIZAÇÃO			
ENDEREÇO : Rua Uchôa - Loteamento Parque Sulca		NÚMERO : s/n	
COMP.: lote	BAIRRO : Caietas	CIDADE : CAIEIRAS - SP	
CEP :	UF : SP		
DADOS DA REGIÃO			
MELHORAMENTOS :			
<input checked="" type="checkbox"/> PAVIMENTAÇÃO <input checked="" type="checkbox"/> REDE DE COLETA DE ESGOTO <input checked="" type="checkbox"/> REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA			
<input type="checkbox"/> REDE DE GÁS <input checked="" type="checkbox"/> REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA <input type="checkbox"/> TV A CABO			
DADOS DO TERRENO			
ÁREA (Ar) m²:	471,58	TESTADA - (cf) m	15,00 PROF. EQUIV. (Pe) : 31,44
ACESSIBILIDADE :	Direta	FORMATO :	Irregular ESQUINA : Não
TOPOGRAFIA :	em aclave de 5% até 10%		
CONSISTÊNCIA :	seco		
SEM CONSTRUÇÃO			

FATORES ADICIONAIS

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

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta	VALOR VENDA (R\$) : 99.000,00	VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00
IMOBILIÁRIA :	Oportunidade Imóveis	
CONTATO :	corretor	TELEFONE : (11)-44196175
OBSERVAÇÃO :		

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00 FT ADICIONAL 01 :	0,00 VALOR UNITÁRIO : 188,94
TESTADA Cf :	-0,08 FT ADICIONAL 02 :	0,00 HOMOGENEIZAÇÃO : 174,22
PROFUNDIDADE Cp :	0,00 FT ADICIONAL 03 :	0,00 VARIAÇÃO : 0,9221
FRENTES MÚLTIPLAS Ce :	0,00 FT ADICIONAL 04 :	0,00 VARIAÇÃO AVALIANDO : 0,9991
CONSISTÊNCIA Fc :	0,00 FT ADICIONAL 05 :	0,00
ÁREA Ca :	0,00 FT ADICIONAL 06 :	0,00
TOPOGRAFIA Ft :	0,00	



ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

Avaliações e Perícias de Engenharia

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO			
DADOS DA FICHA 10			
NÚMERO DA PESQUISA : CAIEIRAS - SP - 2021		<input checked="" type="checkbox"/> UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 26/08/2021	
SETOR : 0	QUADRA :	ÍNDICE DO LOCAL : 0,00	CHAVE GEOGRÁFICA :
DADOS DA LOCALIZAÇÃO			
ENDEREÇO : Rua Uchôa - Loteamento Parque Suíça		NÚMERO : s/n	
COMP.: lote	BAIRRO : Caieiras	CIDADE : CAIEIRAS - SP	
CEP :	UF : SP		
DADOS DA REGIÃO			
MELHORAMENTOS :			
<input checked="" type="checkbox"/> PAVIMENTAÇÃO	<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE COLETA DE ESGOTO	<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA	
<input type="checkbox"/> REDE DE GÁS	<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA	<input type="checkbox"/> TV A CABO	
DADOS DO TERRENO			
ÁREA (Ar) m²:	442,00	TESTADA - (cf) m	14,00
ACESSIBILIDADE :	Direta	FORMATO :	Irregular
TOPOGRAFIA :	caído para os fundos 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\$) :	120.000,00	VALOR LOCAÇÃO (R\$) :	0,00
IMOBILIÁRIA :	MMX Imóveis				
CONTATO :	corretor				TELEFONE : (11)-37913131
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 :	0,00	FT ADICIONAL 03 : 0,00
FRENTES MÚLTIPLAS Ce :	0,00	FT ADICIONAL 04 : 0,00
CONSISTÊNCIA Fc :	0,00	FT ADICIONAL 05 : 0,00
ÁREA Ca :	0,00	FT ADICIONAL 06 : 0,00
TOPOGRAFIA Ff :	0,00	
		VALOR UNITÁRIO : 244,34
		HOMOGENEIZAÇÃO : 228,44
		VARIAÇÃO : 0,9349
		VARIAÇÃO AVALIANDO : 0,9994



ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

Avaliações e Perícias de Engenharia

MODELO DE ESTATÍSTICA DESCRITIVA

DESCRIÇÃO: Rua Tremembé

DATA: 26/08/2021

FATOR OFERTA/TRANSAÇÃO: 0,9

EDIFICAÇÃO VALORES DE VENDA: IBAPE-SP - 2021 - SAO PAULO - SP

OBSERVAÇÃO:

ZONA DE AVALIAÇÃO

Descrição da Zona de Avaliação: RESIDENCIAL HORIZONTAL MÉDIO

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

FATORES

FATOR	ÍNDICE
<input checked="" type="checkbox"/> Localização	1,00
<input checked="" type="checkbox"/> Testada	20,00
<input checked="" type="checkbox"/> Profundidade	
<input type="checkbox"/> Frentes Múltiplas	Não
<input type="checkbox"/> Área	
<input checked="" type="checkbox"/> Topografia	em aclive de 5% até 10%
<input checked="" type="checkbox"/> Consistência	seco

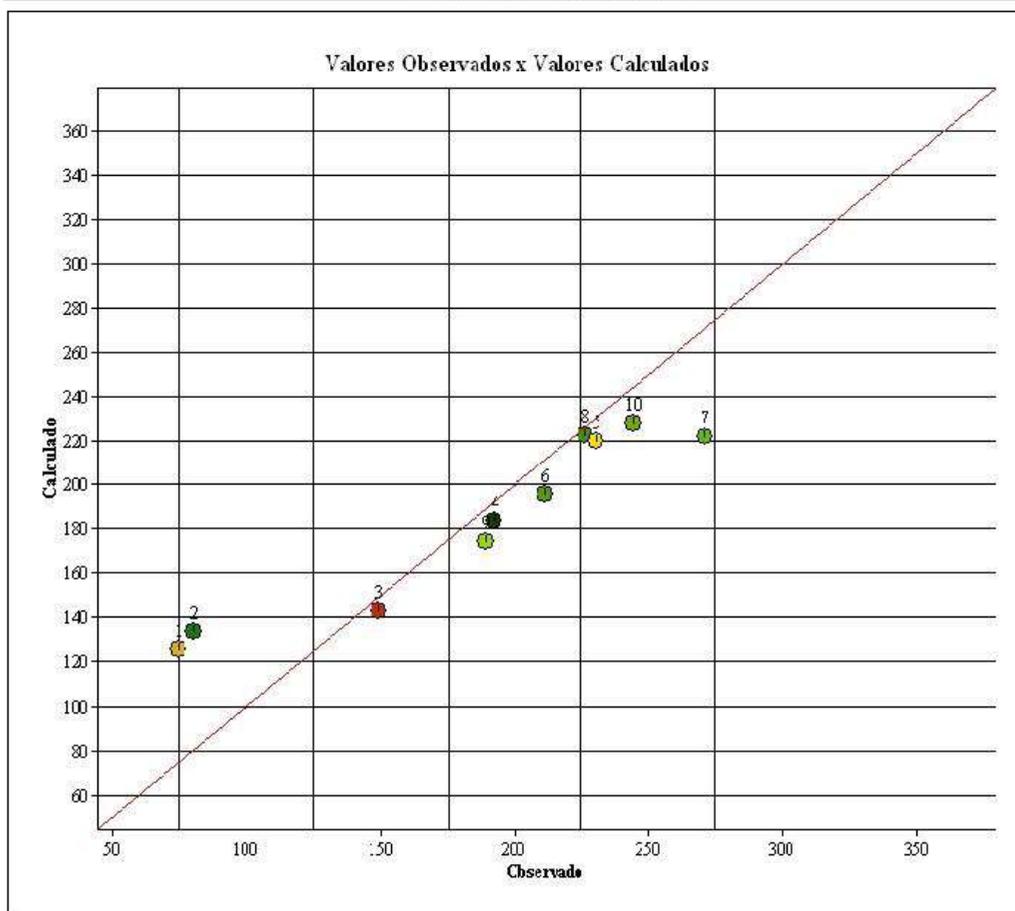
MATRIZ DE UNITÁRIOS

Núm.	Endereço	Valor Unitário	Homogeneização	Variação Paradigma	Variação Avaliando
<input checked="" type="checkbox"/> 1	Loteamento Parque Suíça ,s/n	74,72	125,85	1,6844	1,0067
<input checked="" type="checkbox"/> 2	Loteamento Parque Suíça ,s/n	80,36	133,37	1,6597	1,0059
<input checked="" type="checkbox"/> 3	Loteamento Parque Suíça ,s/n	148,85	143,03	0,9609	0,9989
<input checked="" type="checkbox"/> 4	Loteamento Parque Suíça ,s/n	192,40	183,72	0,9549	0,9993
<input checked="" type="checkbox"/> 5	Loteamento Parque Suíça ,s/n	230,77	220,45	0,9553	0,9994
<input checked="" type="checkbox"/> 6	Rua Tabapuã - Loteamento Parque Suíça ,s/n	211,76	195,27	0,9221	0,9992
<input checked="" type="checkbox"/> 7	Rua Tabapuã - Loteamento Parque Suíça ,s/n	271,16	222,50	0,8206	0,9990
<input checked="" type="checkbox"/> 8	Rua Túpi Paulista - Loteamento Parque Suíça ,s/n	226,36	222,87	0,9846	0,9995
<input checked="" type="checkbox"/> 9	Rua Uchôa - Loteamento Parque Suíça ,s/n	188,94	174,22	0,9221	0,9991
<input checked="" type="checkbox"/> 10	Rua Uchôa - Loteamento Parque Suíça ,s/n	244,34	228,44	0,9349	0,9994

ADERÊNCIA

Núm.	Observado	Calculado
1	74,72	125,85
2	80,36	133,37
3	148,85	143,03
4	192,40	183,72
5	230,77	220,45
6	211,76	195,27
7	271,16	222,50
8	226,36	222,87
9	188,94	174,22
10	244,34	228,44

GRÁFICO DE DISPERSÃO



ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

Avaliações e Perícias de Engenharia



GeoAvaliarPro®

APRESENTAÇÃO DOS RESULTADOS

DADOS DO AVALIANDO

Tipo : Terreno Local : Rua Tremembé s/n Lote 67 da Quadra 13 Loteamento Parque Suíça Data : 26/08/2021
 Cliente : Avaliação
 Área m² : 2.060,00 Modalidade : Venda
 Distribuição espacial

VALORES UNITÁRIOS

Média Unitários : 186,97
 Desvio Padrão : 66,60
 - 30% : 130,88
 + 30% : 243,06

Coefficiente de Variação : 35,6200

VALORES HOMOGENEIZADOS

Média Unitários : 184,97
 Desvio Padrão : 39,63
 - 30% : 129,48
 + 30% : 240,46

Coefficiente de Variação : 21,4200

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

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

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO: II

FORMAÇÃO DOS VALORES

MÉDIA SANEADA (R\$): 184,97

TESTADA: 0,1300

FRENTES MULTIPLAS: 0,0000

VALOR UNITÁRIO (R\$/m2): 158,09000

PROFUNDIDADE -0,3000

FATOR ÁREA: 0,0000

VALOR TOTAL (R\$): 325.659,22

INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Paradigma

INTERVALO MÍNIMO : 167,64

INTERVALO MÁXIMO : 202,30

INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Avaliando

INTERVALO MÍNIMO : 129,07

INTERVALO MÁXIMO : 187,11

GRAU DE PRECISÃO

GRAU DE PRECISÃO: II

V - CONCLUSÃO

Conforme cálculos efetuados no conteúdo do presente Laudo de Avaliação, os valores de mercado para os imóveis a seguir descritos, nos termos dos **AUTOS DA CARTA PRECATÓRIA**, extraída dos **AUTOS DA AÇÃO DE CUMPRIMENTO DE SENTENÇA**, em curso na **2ª VARA CÍVEL DO FORO REGIONAL - BUTANTÃ - COMARCA DE SÃO PAULO - SP**, requerida pela **ASSOCIAÇÃO EDUCACIONAL EUGÊNIO MONTALE**, em face de **RICCARDO BARATTA**, correspondem a:

VALOR TOTAL DO IMÓVEL:

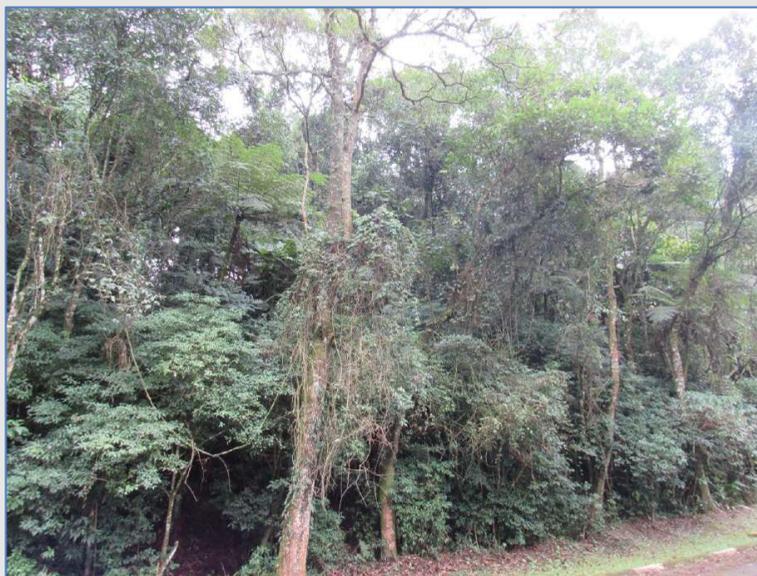
Matrícula nº 61.563, do Cartório de Registro de Imóveis de Franco da Rocha

Rua Tremembé, Lote 67 da Quadra 13

Loteamento Parque Suíça, Caieiras - São Paulo

R\$ 325.000,00

(trezentos e vinte e cinco mil reais)



AGOSTO / 2021

VI - ENCERRAMENTO

Dando por terminado o seu trabalho, mandou datilografar o presente **LAUDO**, que se compõe de 53 (cinquenta e três) folhas datilografadas de um lado só, vindo esta, datada e assinada pelo Perito.

Em atenção ao disposto nos Artigos 156 e seguintes do CPC, na Resolução nº 233 do CNJ e no Provimento CSM nº 2306/2015, informa que se encontram à disposição das partes, respectivos advogados, e demais interessados no site do TJSP, Link de Acesso ao Público Externo, <http://www.tjsp.jus.br/auxiliaresdajustica> (ou seguimento processos/serviços/cadastro de auxiliares da justiça), "Curriculum Vitae", Carteiras de Habilitação (CREA e OAB), Diplomas de Engenharia Civil (Graduação - USP e Mestrado - USP), Direito PUC/SP, Técnico em Eletrônica - Objetivo, Habilitação do INCRA para Georreferenciamento em Imóveis Rurais e certidões (cível e criminal).

Termos em que,

P. Deferimento.

Franco da Rocha, 26 de agosto de 2021.



WALMIR PEREIRA MODOTTI
CREA 128.880/D