



**EXCELENTÍSSIMA SENHORA DOUTORA JUÍZA DE DIREITO DA 1ª VARA  
CÍVEL DA COMARCA DE INDAIATUBA – SP**



0004504-23.2019.8.26.0248

**FELIPE VICENTIM PORTES DE ALMEIDA**, Engenheiro, Perito Judicial, nomeado nos **AUTOS DO CUMPRIMENTO DE SENTENÇA**, requerida por **MARIO CESAR PEREIRA E OUTRO(s)**, em face do **OSMAR CARECHO E OUTRO(s)**, dando por terminados seus estudos, diligências e vistorias, vem apresentar suas conclusões, expressas no seguinte **LAUDO** em anexo, pelo qual chegou ao valor de mercado, expresso em resumo a seguir, para o imóvel localizado na **Avenida Coronel Antonio Estanislau do Amaral, nº 1.733**, , objeto da **matrícula nº 90.036, do Cartório de Registro de Imóveis de Indaiatuba**, bairro **Itaici**, cidade de Indaiatuba, estado de São Paulo.

Termos em que,  
P. Deferimento.  
Indaiatuba, 02 de março de 2.021.

**FELIPE VICENTIM PORTES DE ALMEIDA**  
**CREA 5063182984**



## RESUMO

<b><u>VALOR TOTAL DO IMÓVEL</u></b>	
<b>R\$ 2.060.000,00</b> (dois milhões e sessenta mil reais)	
<b><u>VALOR DA COTA PARTE DOS AUTORES: 88,0724%</u></b>	<b><u>VALOR DA COTA PARTE DOS REQUERIDOS: 11,9276%</u></b>
<b>R\$ 1.814.000,00</b> (um milhão, oitocentos e catorze mil reais)	<b>R\$ 246.000,00</b> (duzentos e quarenta e seis mil reais)

Valores Válidos para Março/2021



**Avenida Coronel Antonio Estanislau do Amaral, nº 1.733**, objeto da **matrícula nº 90.036**, do Cartório de Registro de Imóveis de Indaiatuba, bairro **Itaici**, cidade de Indaiatuba, estado de São Paulo.



## I - OBSERVAÇÕES PRELIMINARES

O presente laudo refere-se ao **CUMPRIMENTO DE SENTENÇA**, requerida por **MARIO CESAR PEREIRA E OUTRO(S)**, em face do **OSMAR CARECHO E OUTRO(S)**, em trâmite na **1º VARA CÍVEL DA COMARCA DE INDAIATUBA - SP, AUTOS Nº 0004504-23.2019.8.26.0248**, e tem por objetivo avaliar o seguinte imóvel:

→ **Imóvel: matrícula nº 90.036, do C.R.I. de Indaiatuba**, assim descrito:

*"Uma gleba de terras sob nº 04 (remanescente), destacada da Gleba nº 04, situada no Bairro Itaiaci, nesta cidade e comarca de Indaiatuba, dentro das seguintes medidas e confrontações: inicia-se no ponto A, situado no canto de divisa com a Avenida Coronel Antonio Estanislau do Amaral com a Gleba 1-A (matrícula 33.659), de propriedade de Heitor Caetano Mantoanelli, Euclides Mario Mantoanelli e sua mulher Benedita Aparecida Galvão Mantoanelli. Deste ponto confronta com a referida gleba 1A, com a Gleba 2A (matrícula 33.662), de propriedade de José Roberto Mantoanelli e sua mulher Célia Regina Rodrigues Mantoanelli e mais adiante com a gleba 3A, (matrícula 33.657) de propriedade de Neyde Mantoanelli, Jair Mantoanelli, Maria Mantoanelli e Odette Mantoanelli segue pelas seguintes distâncias e rumos: 29,17 metros no rumo 59º17'58" NE; 11,81 metros no rumo 60º21'52" NE; 23,58 metros no rumo 64º25'41" NE; 50,56 metros no rumo 62º50'12" NE e mais 12,74 metros no rumo 63º01'15" NE até o ponto B. Deste ponto deflete à esquerda e confrontando com a servidão de passagem (matrícula 33.633) de propriedade de Neyde Mantoanelli, Jair Mantoanelli, Maria Mantoanelli, Odette Mantoanelli, Heitor Caetano Mantoanelli, Helio Mantoanelli, Euclides Mário Mantoanelli e sua mulher Benedita Aparecida Galvão Mantoanelli, Ivo Mantoanelli e sua mulher Nellie Stark Mantoanelli, Ivone Floripes Mantoanelli, Rolando Mantoanelli e sua mulher Marlene Dias Mantoanelli, Hermelita Mantoanelli, Dr. João Batista Mantoanelli e sua mulher Waly Maria Mantoanelli, Maria Anna Mantoanelli, Rozalia Razori Mantoanelli e José Roberto Mantoanelli e sua mulher Célia Regina Rodrigues Mantoanelli segue 37,93 metros no rumo 21º22'52" NW até o ponto C. Deste ponto deflete à esquerda e confrontando com a Gleba 2A (matrícula 50.627) de propriedade de Wanderley José Hespanhol e sua mulher Ana Maria Tobal Hespanhol, Mauro Villar Perez e sua mulher Terezinha Tobal Perez segue pelas seguintes distâncias e rumos: 11,13 metros no rumo 72º15'18" SW; 20,43 metros no rumo 73º29'37" SW; 19,94 metros no rumo 72º04'36" SW; e mais 5,29 metros no rumo 72º31'03" SW até o ponto H. Deste ponto deflete à esquerda e na divisa com a Gleba 04-A, segue 31,10 metros no rumo 17º34'31" SE até o ponto G; Deste ponto confrontando com a Gleba 4-B segue 11,86 metros no rumo 17º34'31" SE até o ponto J. Deste ponto deflete à direita e na divisa com a Gleba 4B segue 3,94 metros no rumo 62º50'12" SW; 23,69 metros no rumo 64º25'41" SW; 12,04 metros no rumo 60º21'52" SW; 27,68 metros no rumo 59º17'58" SE até o ponto I. Deste ponto deflete à esquerda e confrontando com a Avenida Coronel Antonio Estanislau do Amaral segue 5,25 metros no rumo 13º46'30" SE até encontrar o ponto A, ponto de partida desta descrição, encerrando a **área de 2.839,71 m².**"*

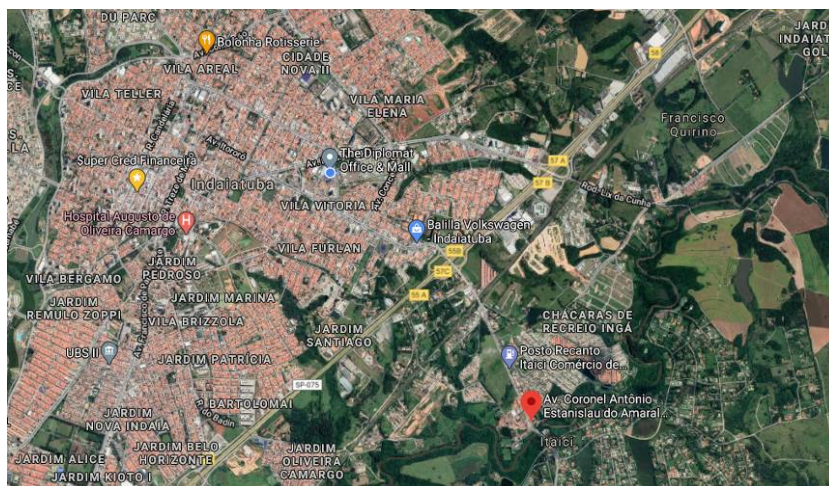
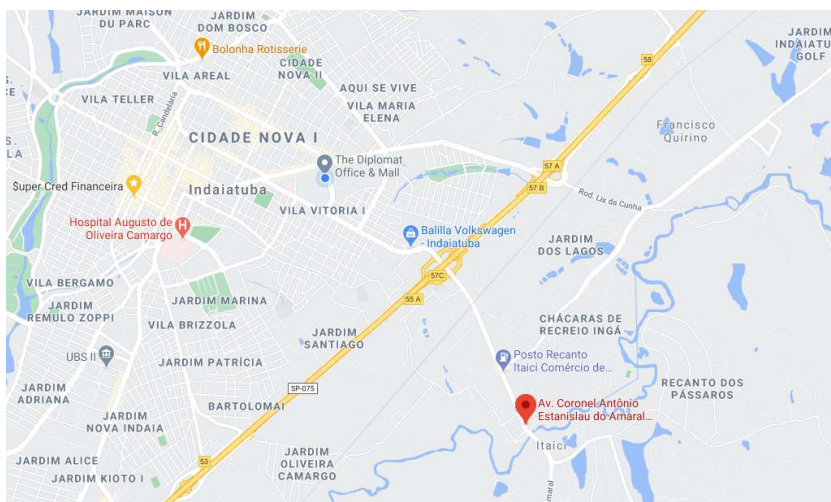


**II - VISTORIA**

**2.1 - LOCAL**

**2.1.1 - CARACTERÍSTICAS GERAIS DA LOCALIZAÇÃO**

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





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

**IMÓVEL AVALIANDO**

**MATRÍCULA Nº 90.036, C.R.I. DE INDAIATUBA**



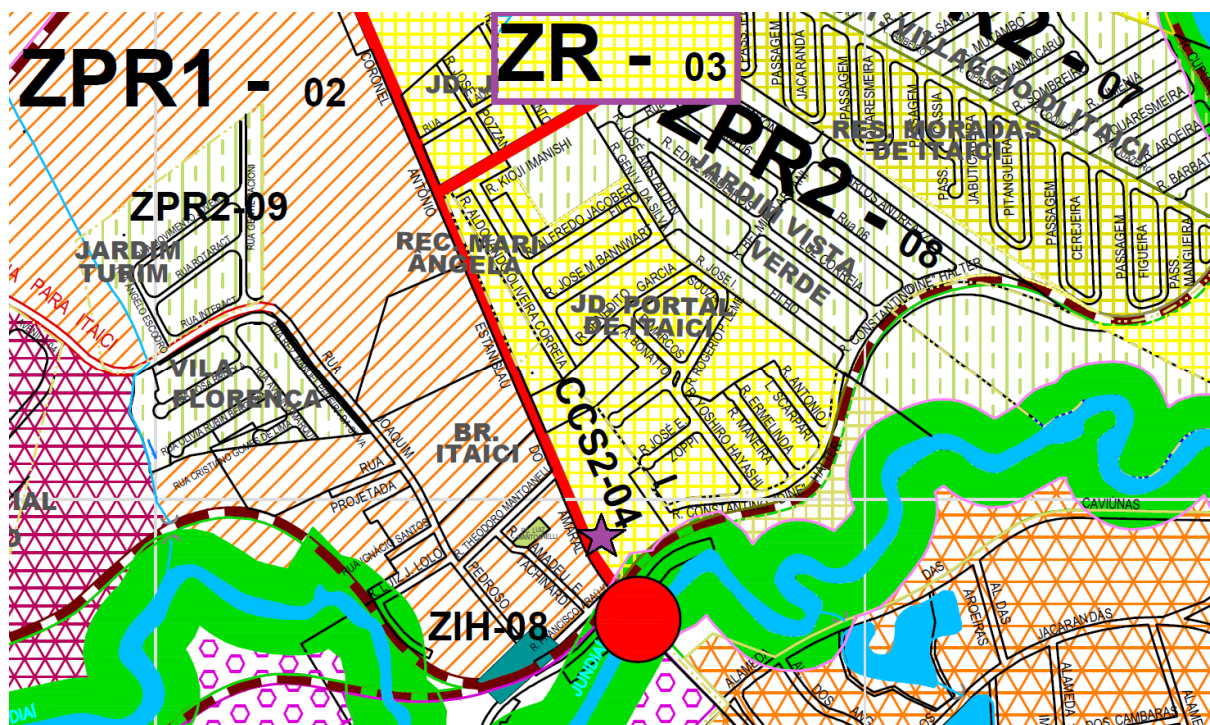


## 2.1.2 - CADASTRAMENTO SEGUNDO O MAPA FISCAL

De acordo com a Lei de Zoneamento do Município de Indaiatuba, publicada pela Prefeitura Municipal de Indaiatuba, o imóvel possui a seguinte situação:

**ZONA:** Corredor de Comércio e Serviços 2 - 04 (CCS2-04) em Zona Residencial (ZR-03)

**INSCRIÇÃO CADASTRAL:** 6002.0643.0-8



Os dados Cadastrais do Imóvel, obtidos na Prefeitura Municipal de Indaiatuba, são mostrados a seguir:



# PREFEITURA MUNICIPAL DE INDAIATUBA

SECRETARIA MUNICIPAL DE PLANEJAMENTO URBANO E ENGENHARIA

DEPARTAMENTO DE POSTURAS MUNICIPAIS

## FICHA DO IMÓVEL

### DADOS PRINCIPAIS

N.º Cadastro: 6002.0643.0-8      Insc. Cadastral: 03.22.04.08.12.000      Receita:

Imóveis Relacionados: 6002.0643.0-8

### LOCALIZAÇÃO

Logradouro 1: AV ANTONIO ESTANISLAU AMARAL, CEL.		Número:	
Logradouro 2:		Edif./Cond.:	
Complemento:	Loteamento: BR ITAICI	Quadra: SN	Lote: GL4RE
Matrícula Reg. Imóveis: 0090036	Data de Registro: 27/12/2012		
Zona: CORREDOR DE COMERCIO E SERVICOS 2	Área Unid.: 0,00	Área tot. edif.: 0,00	Área terr.: 2.839,71

### RESUMO

Aprovações: 0

Alvarás: 0

Habite-ses: 0

Multas: 0

**Desmembramento/Unificação:** D - Processo 268/2012; **Passível de desdobro:** SIM. OS LOTES RESULTANTES DEVERÃO TER ÁREA MÍNIMA DE 158,27 M² E TESTADA MÍNIMA DE 5,02 M.

Caso existam construções sobre o lote, elas não podem interferir no desmembramento. Os imóveis com frente para a Av. Eng. Fábio Barnabé (marginal direita e esquerda) deverão obedecer área mínima de 250,00m² de lote resultante com testada mínima de 12,00m. O teor desta consulta é meramente informativo, não valendo como certidão ou documento público. Caso seja constatada qualquer divergência de dados, solicitamos entrar em contato com a Secretaria de Engenharia.

**Via sanitária:** NÃO

### USO DE SOLO

#### Categorias permitidas

- C101 ESCRITORIOS, CONSULTORIOS E ATELIES DE PROFISSIONAIS LIBERAIS
- C102 SERVICOS PESSOAIS E DOMICILIARES
- C103 COMERCIO E SERVICOS DE GENEROS ALIMENTICIOS
- C104 COMERCIO VAREGISTA LOCAL
- C201 COMERCIO E SERVICOS DE ALIMENTACAO
- C202 SERVICOS DE ESCRITORIOS E NEGOCIOS
- C203 SERVICOS PESSOAIS, DE SAUDE E EDUCACAO
- C204 SERVICOS CULTURAIS, DE ESTUDIOS E DE EDUCACAO PROFISSIONAL
- C205 SERVICOS DE HOSPEDAGEM
- C301 SERVICOS DE MANUTENCAO E ABASTECIMENTO
- C302 SERVICOS E COMERCIO DE PORTE
- C303 SERVICOS DE RECREACAO
- C305 SERVICOS DE DIVERSAO



- C306 SERVICOS E COMERCIO DE GRANDE PORTE
- C310 CONFECÇÕES DE ROUPAS DO VESTUÁRIO E ASSEMBLHADOS
- E101 SERVICOS DE SAUDE DE AMBITO LOCAL
- E102 SERVICOS RELIGIOSOS
- E103 SERVICOS DE UTILIDADE PUBLICA
- E104 SERVICOS ESPECIFICOS
- E201 SERVICOS DE EDUCACAO E SAUDE
- E202 SERVICOS ESPORTIVOS, RECREATIVOS CULTURAIS E DE LAZER
- E203 SERVICOS DE COMUNICACAO E TELECOMUNICACAO
- E204 SERVICOS DE SEGURANÇA PUBLICA
- E205 SERVICOS ESPECIFICOS
- E206 INSTITUICOES PUBLICAS
- I3 INDUSTRIA DE BAIXO IMPACTO AMBIENTAL
- R1 RESIDENCIA UNIFAMILIAR
- R2 RESIDENCIA MULTIFAMILIAR

**Observações**

SERÁ PERMITIDA SOMENTE AS ATIVIDADES DE BAR, LANCHONETE E ATIVIDADES CORRELATAS SE A ÁREA DE ATENDIMENTO AO PÚBLICO OU CONSUMAÇÃO TIVER ÁREA MÍNIMA DE 70,00 M².

Para maiores informações consulte Lei Complementar nº 10 de 22 de outubro de 2010.

**RESTRIÇÕES URBANÍSTICAS DE LOTEAMENTO**

CONTRATO PADRÃO:

- NÃO TEM CONTRATO PADRÃO

DECRETO MUNICIPAL:

- NÃO FOI LOCALIZADO DECRETO DE APROVAÇÃO DO LOTEAMENTO

**OBSERVAÇÃO**





### **2.1.3 - MELHORAMENTOS PÚBLICOS:**

O local é servido pelos seguintes melhoramentos públicos:

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

### **2.1.4 - CARACTERÍSTICAS EFETIVAS DA REGIÃO**

O local apresenta características de uso misto.

A ocupação residencial é caracterizada por edificações térreas e assobradadas, distribuídas em loteamentos e condomínios próximos, de padrões construtivos variados, conforme classificação constante no "ESTUDO DE EDIFICAÇÕES VALORES DE VENDA - 2002".

A ocupação comercial é caracterizada por comércios dos mais variados tipos, indústrias de médio e pequeno porte, prestadores de serviços, lojas de produtos diversos entre outros, localizados ao longo Av. Cel. Antônio Estanislau do Amaral e logradouros próximos.



## 2.1.5.- ZONEAMENTO

De acordo com a Lei Complementar nº 10, de 22 de Outubro de 2010, que "*Dispõe sobre a alteração, atualização, revisão e consolidação da lei nº 4.066, de 24 de setembro de 2001, que dispõe sobre o ordenamento do uso e da ocupação do solo do Município de Indaiatuba, e dá outras providências*", o imóvel situa-se em **Corredor de Comércio e Serviços 2 em Zona Residencial (CCS2-01 em ZR-03)**, com os seguintes parâmetros urbanísticos para uso e ocupação do solo:



### PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE INDAIATUBA

SECRETARIA GERAL DO MUNICÍPIO  
ASSESSORIA TÉCNICA LEGISLATIVA

#### ANEXO I CARACTERÍSTICAS DAS ZONAS DE USO

Zona de Uso	Categorias de Uso Permitidas	Características do Lote		Recuos Mínimos (m)			CCoef. de Aprov.	Taxa de Ocupação	Vagas de Garagem/Estacionamento	Obs.
		Área Mínima (m <sup>2</sup> )	Frente Mínima (m)	Frente	Lateral	Fundos				
ZR	R1	300,00	10,00	5,00	2,00 (com aberturas)	-	1,00	0,60	2 p/ unidade residencial	



## 2.2 - DOS IMÓVEIS:

O imóvel encontra-se registrado no Cartório de Registro de Imóveis de Indaiatuba, matriculado sob nº 90.036.

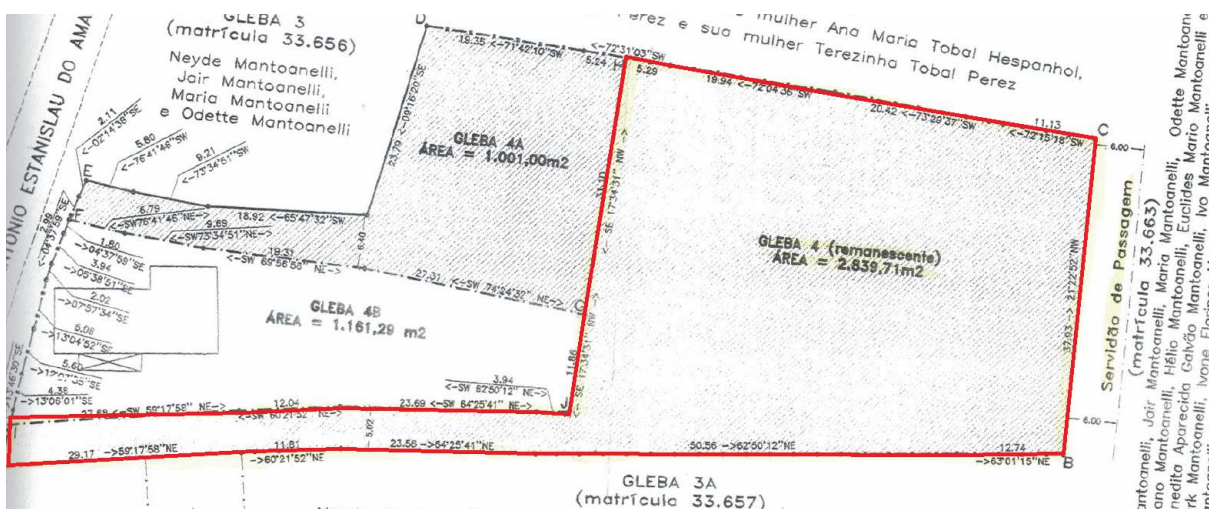
### 2.2.1 - IMÓVEL

#### A) TERRENO

**Área: 2.839,71 m<sup>2</sup>**

<b>Frente:</b>	5,25 m;
<b>Lateral Direita (irregular):</b>	127,86 m
<b>Lateral Esquerda (irregular):</b>	167,09 m;
<b>Fundos:</b>	37,93 m;
<b>Topografia:</b>	leve declive;
<b>Condições no Solo e Superfície:</b>	firme e seco;
<b>Formato:</b>	irregular;
<b>Situação:</b>	meio de quadra.

A planta a seguir, retirada obtida na Ação de Extinção de Condomínio, Autos nº 1005614-11.2017.8.26.0248, processo principal que deu origem ao presente cumprimento de sentença, melhor ilustra o imóvel avaliando:





## **B) BENFEITORIAS:**

O terreno anteriormente descrito encontra-se livre de benfeitorias com valor comercial.

As características do imóvel, objeto da lide, bem como as características da região onde este se encontra, são mais bem observadas na documentação fotográfica que segue:



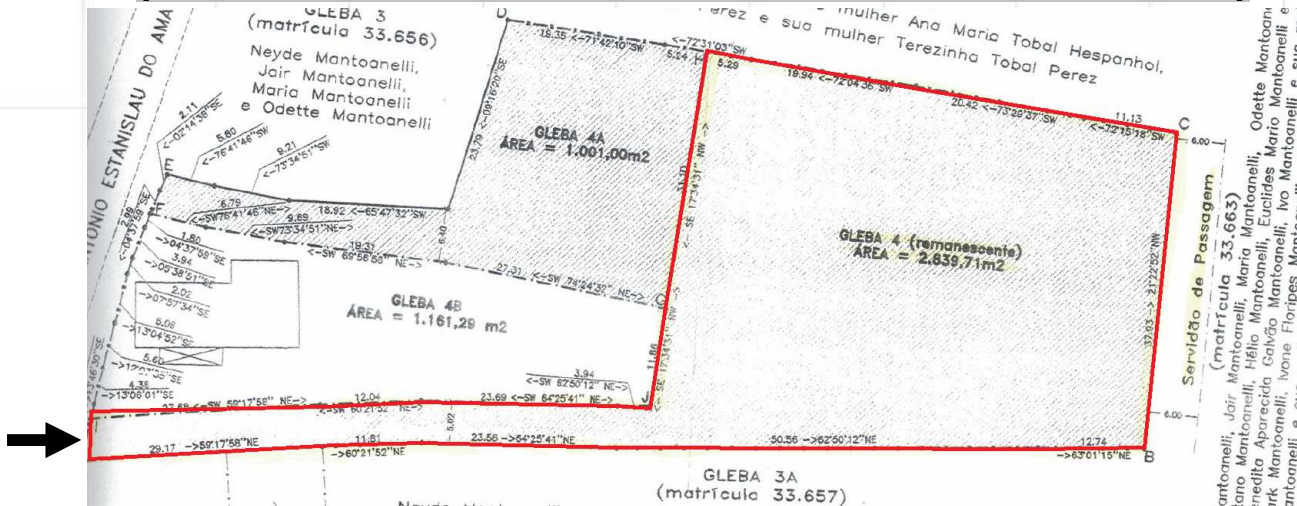
**FOTO 01**



VISTAS DA AVENIDA CORONEL ANTONIO ESTANISLAU DO AMARAL, NO TRECHO ONDE SE SITUAM O IMÓVEL AVALIANDO.



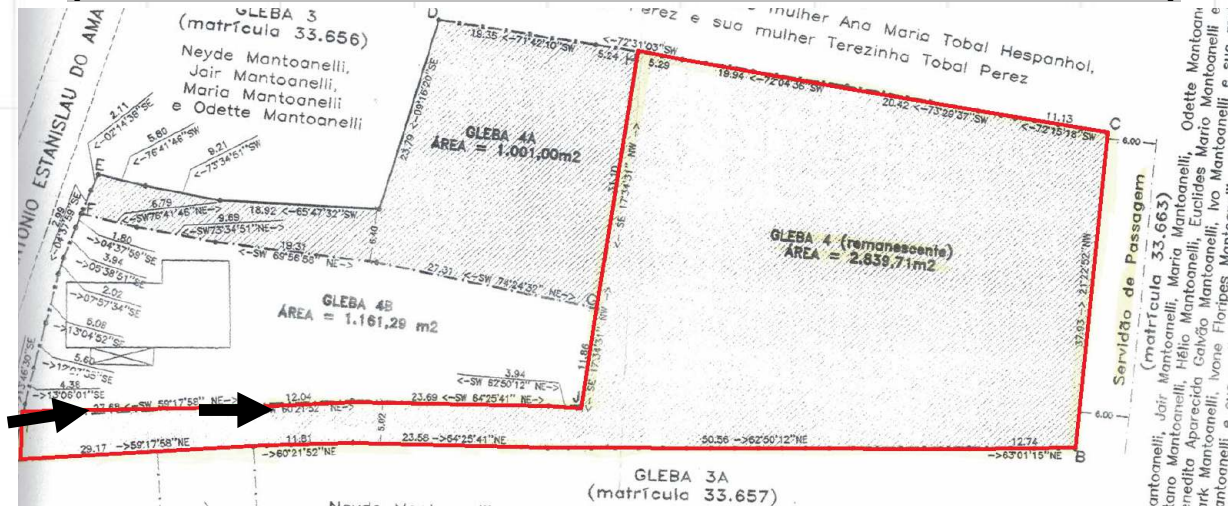
**FOTO 02**



VISTA DA FACHADA DO **IMÓVEL AVALIANDO**, COM DESTAQUE PARA O SEU NÚMERO DE IDENTIFICAÇÃO.



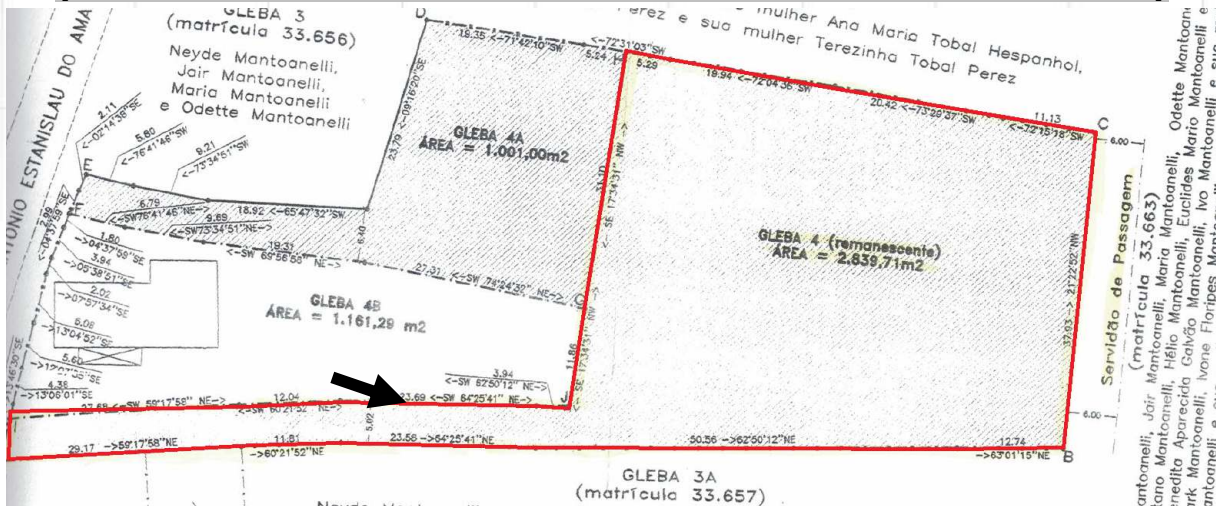
**FOTO 03**



VISTAS INTERNAS DO IMÓVEL AVALIANDO, SEM QUALQUER DIVISA FÍSICA COM A GLEBA 4B.



**FOTO 04**



Serviço de Passagem (matrícula 33.663)  
 Mantoanelli, Jair Mantoanelli, Maria Mantoanelli, Odette Mantoanelli, João Mantoanelli, Filho Mantoanelli, Eucilides Mario Mantoanelli, Inedita Aparecida Galvão Mantoanelli, Ivo Mantoanelli e Mantoanelli, a...

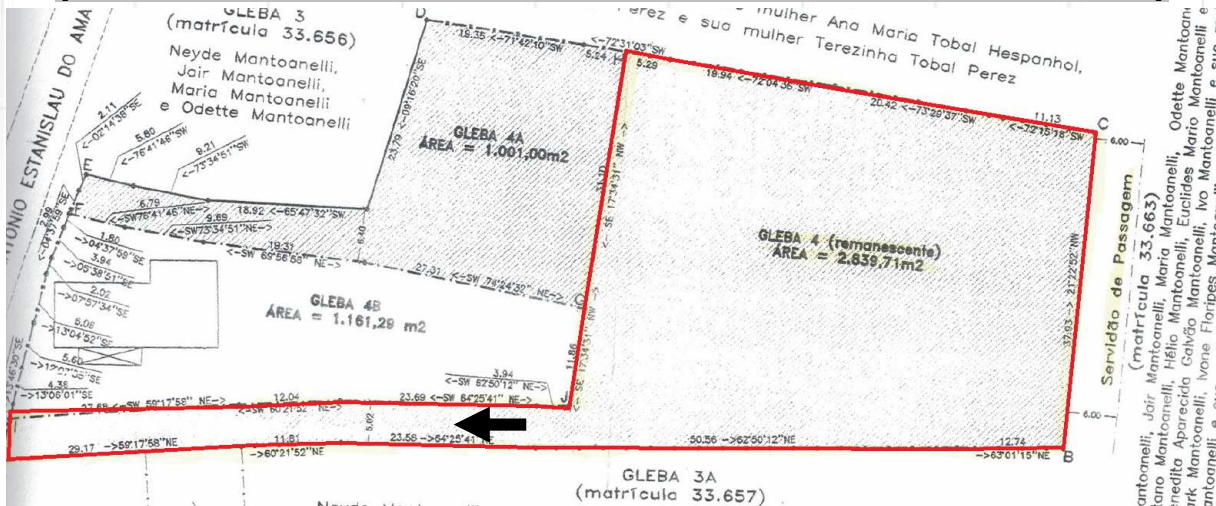


VISTA DO IMÓVEL AVALIANDO, SEM DIVISAS FÍSICAS COM A GLEBA 4B.





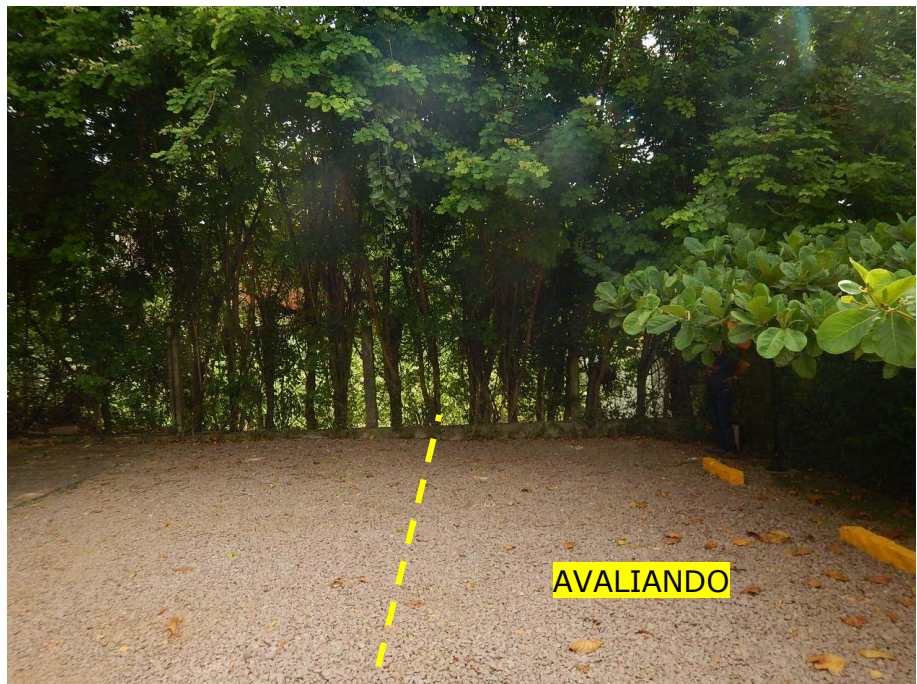
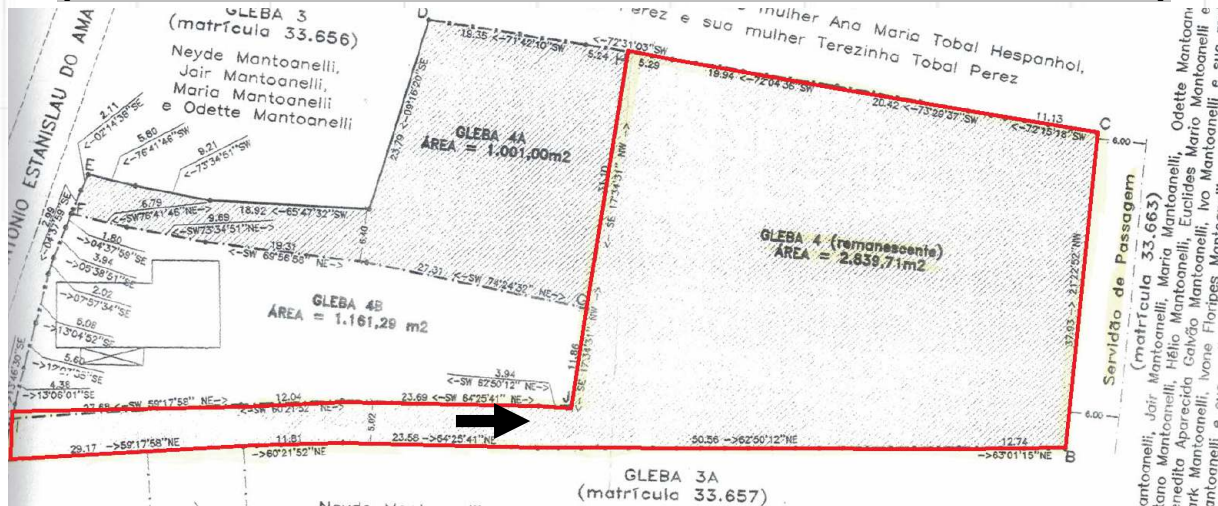
**FOTO 05**



VISTA DO IMÓVEL AVALIANDO, SEM DIVISAS FÍSICAS COM A GLEBA 4B.



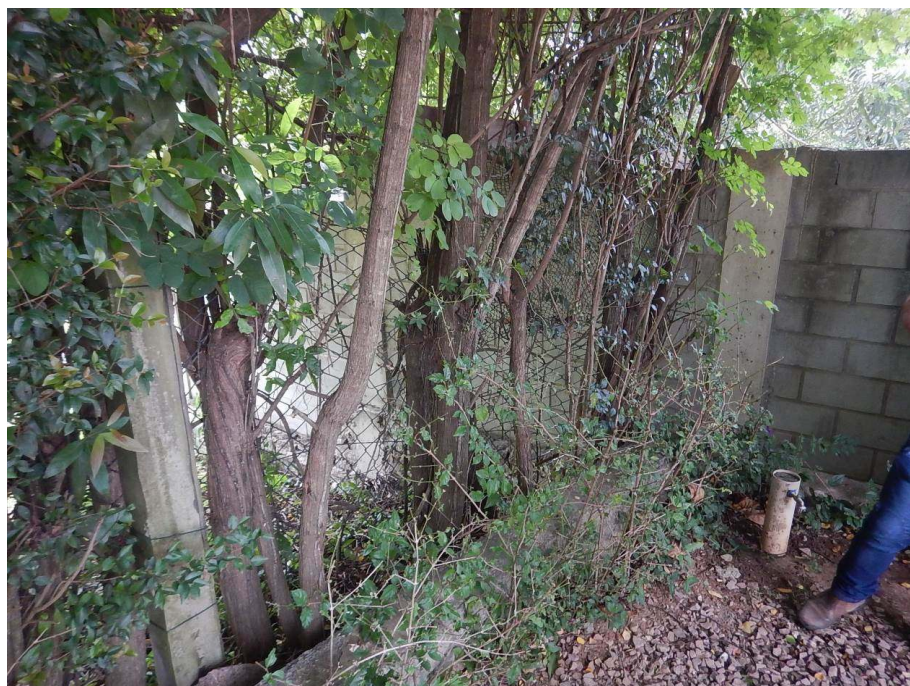
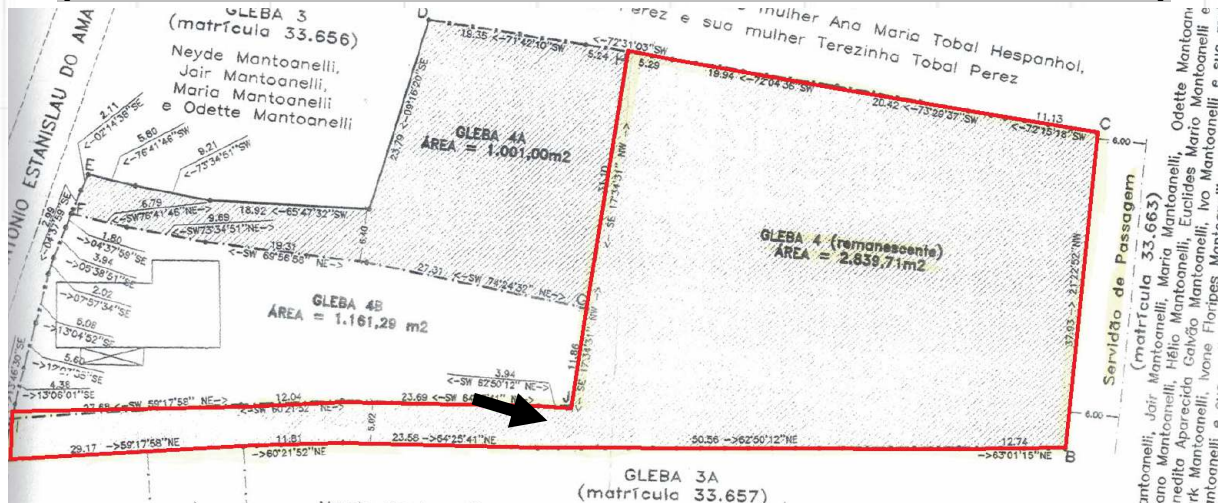
**FOTO 06**



VISTA DO IMÓVEL AVALIANDO, SEM DIVISAS FÍSICAS COM A GLEBA 4B.



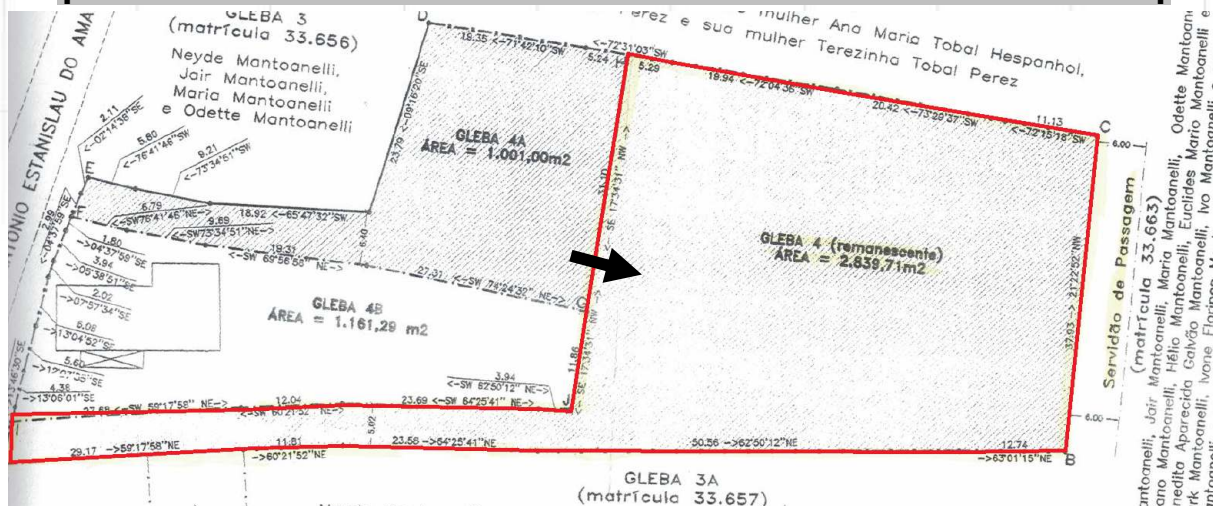
**FOTO 07**



VISTA DE CERCA SECCIONANDO O IMÓVEL AVALIANDO EM DUAS PARTES.



**FOTO 08**



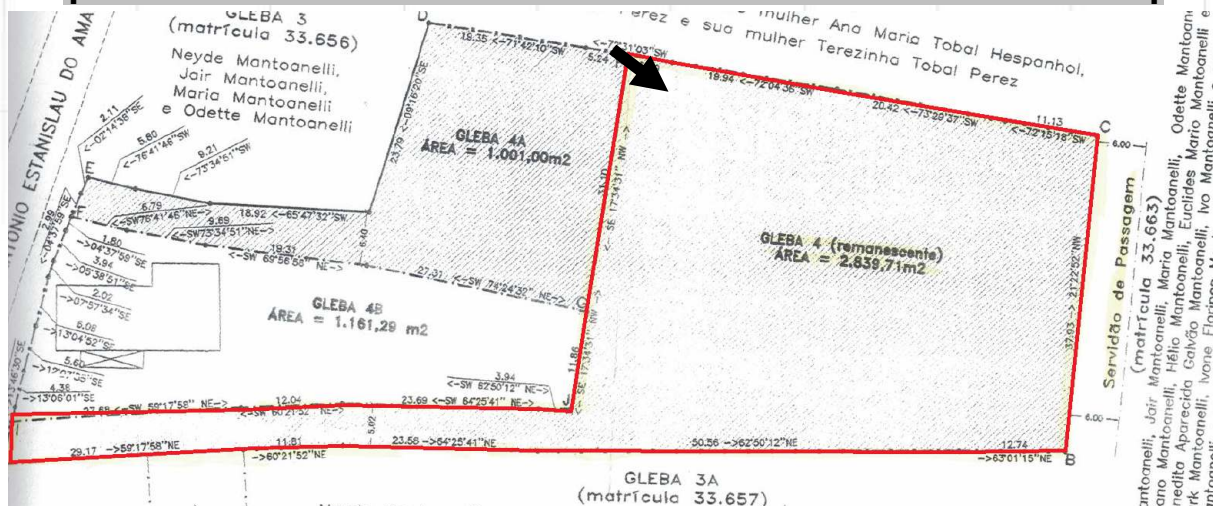
Serviço de Passagem (matrícula 33.663)  
 Mantoanelli, Jair Mantoanelli, Maria Mantoanelli, Odette Mantoanelli, João Mantoanelli, Filho Mantoanelli, Eucilides Mário Mantoanelli, Inedita Aparecida Galvão Mantoanelli, Ivo Mantoanelli e Inedita Mantoanelli; e o Sr. Floripes Mantoanelli e sua esposa Inedita Mantoanelli.



VISTA GERAL DA PARTE SECCIONADA LOCALIZADA NOS FUNDOS DO IMÓVEL AVALIANDO.



**FOTO 09**

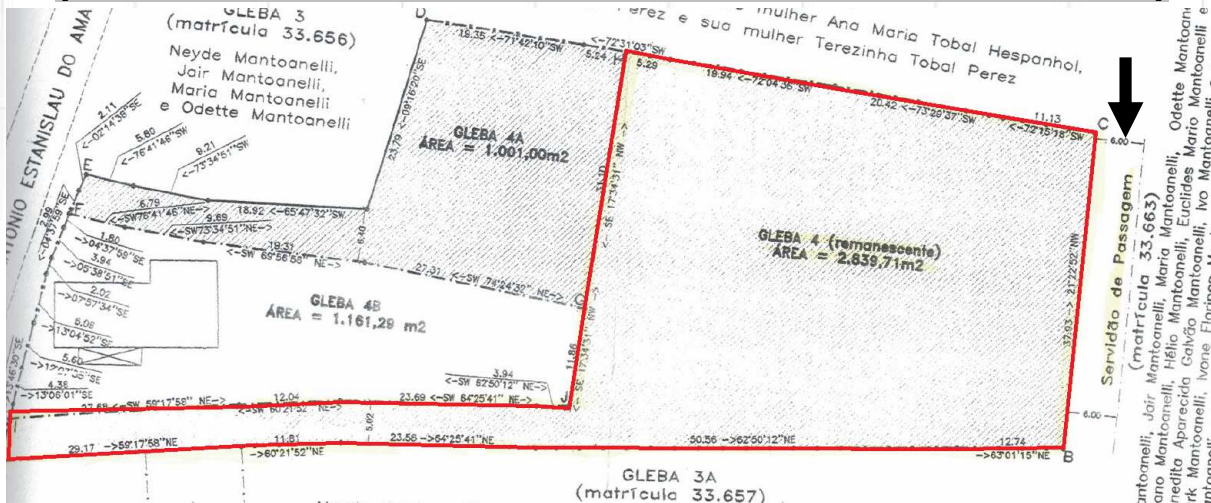


VISTA GERAL DA PARTE SECCIONADA LOCALIZADA NOS FUNDOS DO IMÓVEL AVALIANDO.





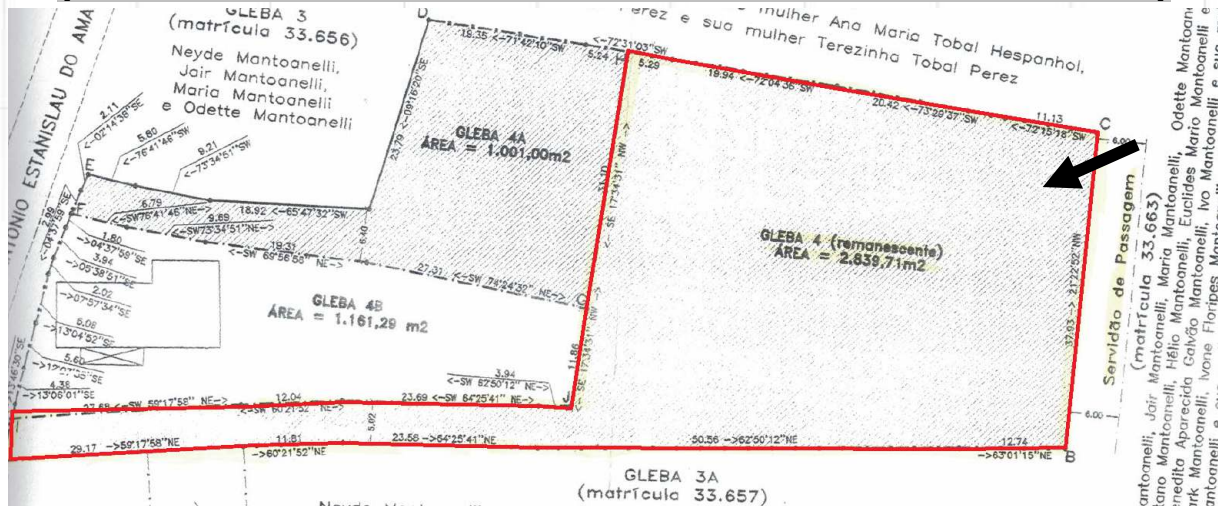
**FOTO 11**



VISTA DA SERVIDÃO NO TRECHO DE ACESSO AO IMÓVEL, PODENDO-SE NOTAR O PV (POÇO DE VISITA) DA REDE DE ESGOTO INSTALADA NO LOCAL.



**FOTO 12**



IMÓVEL AVALIANDO VISTO PELOS FUNDOS.





### III – CRITÉRIOS DE AVALIAÇÃO

#### 3.1 - TERRENO:

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

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

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

$$VT = AT \times Vu$$

Sendo:

VT = Valor do terreno

AT = Área do terreno

Vu = Valor unitário básico de terreno

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

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

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



Tabela 1 – Grupos I e II

ZONA	Fatores de Ajuste						Características e Recomendações			
	Frente e Profundidade			Exponente do Fator Frente "F"	Exponente do Fator Profundidade "P"	Múltiplas frentes ou esquina	Coef de área C <sub>a</sub>	Área de referência do Lote (m <sup>2</sup> )	Intervalo característico de áreas (m)	Observações gerais
	Frente de Referência F <sub>r</sub>	Prof. Mínima P <sub>mi</sub>	Prof. Máxima P <sub>ma</sub>							
Grupo I: Zonas de uso residencial horizontal	1ª Zona Residencial Horizontal Popular	5	15	30	Não se aplica	Não se aplica	Aplica-se item 10.3.2	125	100 – 400	Para lotenços com áreas fora do intervalo definido, estudar a influência de área.
	2ª Zona Residencial Horizontal Médio	10	25	40	0,20	0,50	Não se aplica dentro do intervalo	250	200 – 500	Para lotenços com áreas fora do intervalo definido estudar a influência de área.
	3ª Zona Residencial Horizontal Alto	15	30	60	0,15	0,50	Não se aplica dentro do intervalo	500	400 – 1000	
Grupo II: Zonas ocupação vertical (Incorporação)	4ª Zona Incorporação s Padrão Popular	15 Mínimo	-	-			Aplica-se Item 10.3.3	2000	≥800 (1*)	Observar as recomendações 10.3.2. Para lotenços com áreas fora do intervalo definido estudar a influência de 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 s Padrão Médio	15 Mínimo	-	-	Não se aplicam		Aplica-se dentro do item 10.3.3	1500	800 - 2.500 (1*)	
	6ª Zona Incorporação s Padrão Alto	15 Mínimo	-	-			Aplica-se Item 10.3.3	2500	1.200- 4.000 (1*)	



Tabela 2 – Grupos III e IV

ZONA	Fatores de Ajuste							Características e Recomendações		
	Frente e Profundidade				Múltiplas frentes ou esquina	Coef de área	Área		Observações gerais	
	Referências	Prof. Mínima	Prof. Máxima	Exponente do Fator Frente			Exponente de Profundidade	Área de referência característico do Lote (m <sup>2</sup> )		Intervalo de áreas (m <sup>2</sup> )
F <sub>r</sub>	P <sub>mi</sub>	P <sub>ma</sub>	"p"	"p"	C <sub>s</sub>	C <sub>a</sub>				
7ª Zona Comercial Padrão Popular Zonas de uso comercial ou de serviços	5	10	30	0,20	0,50	Aplica-se 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 dentro do intervalo	Não se aplica dentro do intervalo	200	200 - 500	
	15	20	60	0,15	0,50	Aplica-se dentro do intervalo	Não se aplica dentro do intervalo	600	250 - 1000	
8ª Zona Comercial Padrão Médio Zona Industrial ou Galpões	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica	5.000	2.000 - 23.000	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	500	250 - 3.000	



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

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

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

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

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

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

CP =  $(0,5)^p$ , 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:  $PE > 3,0 \cdot P_{max}$

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

e) Considerações de valorização ou desvalorização do unitário, em função da área, com o emprego da seguinte fórmula:

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

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



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

$$CE = C_e \cdot A_{min}$$

Obs.: O valor de "C<sub>e</sub>" e "A<sub>min</sub>" admitidos, bem como as restrições de uso, são retirados das Tabelas I e II.

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

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

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



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

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

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

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

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

Faixa "*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



### **3.2 - BENFEITORIAS:**

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

O referido trabalho representa a revisão das anteriores “Normas para Avaliação de Imóveis” e “Normas para Avaliação de Imóveis na Desapropriação” do IBAPE - Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia e está baseada na NBR 14653.

A ABNT NBR 14653-2 foi elaborada no Comitê Brasileiro de Construção Civil (ABNT/CB-02), pela Comissão de Estudo de Avaliação na Construção Civil (CE-02:134.02).

#### **A. Valores unitários:**

Os valores unitários médios, assim como os intervalos de valores relativos aos padrões construtivos, estão vinculados ao valor do H8-N do SINDUSCON, conforme tabela a seguir:



CLASSE	GRUPO	PADRÃO	INTERVALO DE VALORES			
			Mínimo	Médio	Máximo	
1- RESIDENCIAL	1.1- BARRACO	1.1.1- Padrão Rústico	0,060	0,090	0,120	
		1.1.2- Padrão Simples	0,132	0,156	0,180	
	1.2- CASA	1.2.1- Padrão Rústico	0,360	0,420	0,480	
		1.2.2- Padrão Proletário	0,492	0,576	0,660	
		1.2.3- Padrão Econômico	0,672	0,786	0,900	
		1.2.4- Padrão Simples	0,912	1,056	1,200	
		1.2.5- Padrão Médio	1,212	1,386	1,560	
		1.2.6- Padrão Superior	1,572	1,776	1,980	
		1.2.7- Padrão Fino	1,992	2,436	2,880	
	1.2.0- Padrão Luxo	Acima de 2,09				
	1.3- APARTAMENTO	1.3.1- Padrão Econômico	0,600	0,810	1,020	
		1.3.2- Padrão Simples	Sem elevador	1,032	1,266	1,500
			Com elevador	1,260	1,470	1,680
		1.3.3- Padrão Médio	Sem elevador	1,512	1,746	1,980
			Com elevador	1,692	1,926	2,160
		1.3.4- Padrão Superior	Sem elevador	1,992	2,226	2,460
			Com elevador	2,172	2,406	2,640
	1.3.5- Padrão Fino	2,652	3,066	3,480		
1.3.6- Padrão Luxo	Acima de 3,49					
2- COMERCIAL - SERVIÇO - INDUSTRIAL	2.1- ESCRITÓRIO	2.1.1- Padrão Econômico	0,600	0,780	0,960	
		2.1.2- Padrão Simples	Sem elevador	0,972	1,206	1,440
			Com elevador	1,200	1,410	1,620
		2.1.3- Padrão Médio	Sem elevador	1,452	1,656	1,860
			Com elevador	1,632	1,836	2,040
		2.1.4- Padrão Superior	Sem elevador	1,872	2,046	2,220
	Com elevador		2,052	2,286	2,520	
	2.1.5- Padrão Fino	2,532	3,066	3,600		
	2.1.6- Padrão Luxo	Acima de 3,61				
	2.2- GALPÃO	2.2.1- Padrão Econômico	0,240	0,360	0,480	
2.2.2- Padrão Simples		0,492	0,726	0,960		
2.2.3- Padrão Médio		0,972	1,326	1,680		
2.2.4- Padrão Superior		Acima de 1,69				
3- ESPECIAL	3.1- COBERTURA	3.1.1- Padrão Simples	0,060	0,120	0,180	
		3.1.2- Padrão Médio	0,192	0,246	0,300	
		3.1.3- Padrão Superior	0,312	0,456	0,600	





**B. Depreciação pelo obsolescência e pelo estado de conservação das benfeitorias:**

O valor unitário da edificação avalianda, fixado em função do padrão construtivo, é multiplicado pelo Fator de Adequação ao Obsolescência e ao Estado de Conservação – Foc para levar em conta a depreciação, através da seguinte expressão:

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

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

K = coeficiente de Ross/Heideck



### Tabela de Vida Referencial e Valor Residual (R)

CLASSE	TIPO	PADRÃO	VIDA REFERENCIAL Ir (anos)	VALOR RESIDUAL "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 a seguir:



<b>Estado</b>	<b>Depreciação (%)</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 a seguir, mediante dupla entrada, onde:

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

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

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



Idade em % da vida referencial	ESTADO DE CONSERVAÇÃO							
	a	b	c	d	e	f	g	h
2	0,990	0,987	0,965	0,910	0,811	0,661	0,469	0,245
4	0,979	0,976	0,955	0,900	0,802	0,654	0,464	0,243
6	0,968	0,965	0,944	0,890	0,793	0,647	0,459	0,240
8	0,957	0,954	0,933	0,879	0,784	0,639	0,454	0,237
10	0,945	0,942	0,921	0,869	0,774	0,631	0,448	0,234
12	0,933	0,930	0,909	0,857	0,764	0,623	0,442	0,231
14	0,920	0,917	0,897	0,846	0,754	0,615	0,436	0,228
16	0,907	0,904	0,884	0,834	0,743	0,606	0,430	0,225
18	0,894	0,891	0,871	0,821	0,732	0,697	0,424	0,222
20	0,880	0,877	0,858	0,809	0,721	0,588	0,417	0,218
22	0,866	0,863	0,844	0,796	0,709	0,578	0,410	0,215
24	0,851	0,848	0,830	0,782	0,697	0,569	0,403	0,211
26	0,836	0,834	0,815	0,769	0,685	0,659	0,396	0,207
28	0,821	0,818	0,800	0,754	0,672	0,548	0,389	0,204
30	0,805	0,802	0,785	0,740	0,659	0,538	0,382	0,200
32	0,789	0,786	0,769	0,725	0,646	0,627	0,374	0,196
34	0,772	0,770	0,763	0,710	0,632	0,516	0,366	0,192
36	0,755	0,753	0,736	0,694	0,619	0,604	0,358	0,187
38	0,738	0,735	0,719	0,678	0,604	0,493	0,350	0,183
40	0,720	0,718	0,702	0,662	0,590	0,481	0,341	0,179
42	0,702	0,700	0,684	0,645	0,575	0,469	0,333	0,174
44	0,683	0,681	0,655	0,628	0,560	0,456	0,324	0,169
46	0,664	0,662	0,647	0,610	0,544	0,444	0,315	0,165
48	0,645	0,643	0,629	0,593	0,528	0,431	0,306	0,160
50	0,625	0,623	0,609	0,574	0,512	0,418	0,296	0,155
52	0,605	0,603	0,590	0,556	0,495	0,404	0,287	0,150
54	0,584	0,582	0,569	0,537	0,478	0,390	0,277	0,145
56	0,563	0,561	0,549	0,518	0,461	0,376	0,267	0,140
58	0,542	0,540	0,528	0,498	0,444	0,362	0,257	0,134
60	0,520	0,516	0,507	0,478	0,426	0,374	0,246	0,129
62	0,498	0,496	0,485	0,458	0,408	0,333	0,236	0,123
64	0,475	0,474	0,463	0,437	0,389	0,317	0,225	0,118
66	0,452	0,451	0,441	0,416	0,370	0,302	0,214	0,112
68	0,429	0,427	0,418	0,394	0,351	0,286	0,203	0,106
70	0,405	0,404	0,395	0,372	0,332	0,271	0,192	0,100
72	0,381	0,380	0,371	0,350	0,312	0,254	0,180	0,094
74	0,356	0,355	0,347	0,327	0,292	0,238	0,169	0,088
76	0,331	0,330	0,323	0,304	0,271	0,221	0,157	0,082
78	0,306	0,305	0,298	0,281	0,250	0,204	0,145	0,076
80	0,280	0,279	0,273	0,257	0,229	0,187	0,133	0,069
82	0,254	0,243	0,247	0,233	0,208	0,170	0,120	0,063
84	0,227	0,226	0,221	0,209	0,186	0,152	0,108	0,056
86	0,200	0,200	0,195	0,184	0,164	0,134	0,095	0,050
88	0,173	0,172	0,168	0,159	0,142	0,115	0,082	0,043
90	0,145	0,145	0,141	0,133	0,119	0,097	0,069	0,036
92	0,117	0,116	0,114	0,107	0,096	0,078	0,055	0,029
94	0,088	0,088	0,086	0,081	0,072	0,059	0,042	0,022
96	0,059	0,059	0,058	0,054	0,048	0,040	0,028	0,015
98	0,030	0,030	0,029	0,027	0,024	0,020	0,014	0,007
100	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000

### 3.3 - VALOR DO IMÓVEL:



Os critérios adotados no desenvolvimento do presente laudo técnico, obedeceu 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 2011.

A metodologia empregada na presente avaliação é o Método Evolutivo, indicado para estimar o valor de mercado de terrenos, casas padronizadas, lojas, apartamentos, escritórios, armazéns, entre outros, sempre que houver dados semelhantes ao avaliando.

Consiste em se determinar o valor do imóvel a partir do valor do terreno, somá-lo com o valor da construção com os custos diretos e indiretos e acrescentar ao total os custos financeiros, despesas de vendas e lucro do empreendedor, que devem ser contemplados no mercado por meio do cálculo do fator de comercialização.

A fórmula básica para o emprego do método é:

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

Sendo:

- VI = valor do imóvel procurado
- VT = valor do terreno
- VB = Valor das benfeitorias
- Fc = Fator de comercialização igual a 1,0

Como o imóvel não possui benfeitorias:

$$VI = VT$$



## IV - CÁLCULOS AVALIATIVOS

### 4.1 - AVALIAÇÃO DO IMÓVEL:

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

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

$$\text{qmf} = \text{R\$ } 725,36/\text{m}^2$$

OBS: O valor unitário de R\$ 725,36/m<sup>2</sup> (setecentos e vinte e cinco reais e trinta e seis centavos por metro quadrado) foi obtido, através de Pesquisa de Comparativos, cujas características constam da pesquisa de mercado a seguir.

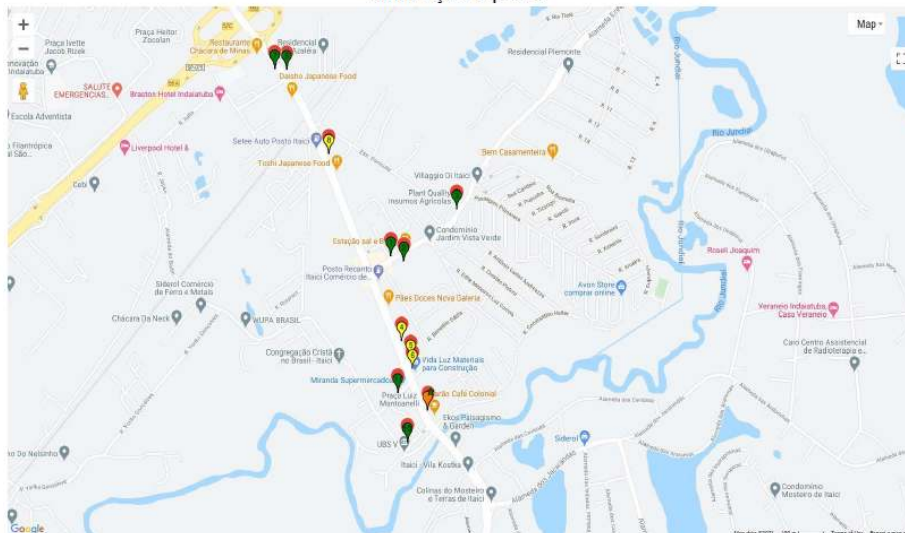


## APRESENTAÇÃO DOS RESULTADOS

### DADOS DO AVALIANDO

**Tipo:** Terreno      **Local:** Av. Cel. Antonio Estanislau do Amaral 1733 Itaipu INDAIATUBA - SP      **Data:** 02/03/2021  
**Cliente:** Eng. Felipe Portes  
**Área m<sup>2</sup>:** 2.839,71      **Modalidade:** Venda

**Distribuição espacial**



### VALORES UNITÁRIOS

Média Unitários : 1.035,64  
 Desvio Padrão : 376,52  
 - 30% : 724,95  
 + 30% : 1.346,33

**Coefficiente de Variação :** 36,3600

### VALORES HOMOGENEIZADOS

Média Unitários : 1.089,39  
 Desvio Padrão : 234,06  
 - 30% : 762,58  
 + 30% : 1.416,21

**Coefficiente de Variação :** 21,4900

### GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

Descrição	GRAU III	GRAU II	GRAU I	10
1 Carac. do imóvel avaliando	Completa quanto a todas variáveis analisadas	Completa qto aos fatores usados no tratamento	Adoção de situação paradigma	3
2 Quantidade mínima de dados de mercado usados	12	5	3	2
3 Identificação dos dados de mercado	Apresentação de inform ref a todas as caract dos dos dados analisados	Apresentação de inform ref a todas as caract dos dos dados analisados	Apresentação inform ref a todas as caract dos dados ref aos fatores	3
4 Intervalo de ajuste de cada fator e p/ o conj de fatores	0,80 a 1,25	0,50 a 2,00	0,40 a 2,50 'a	2

**GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO:** II

### FORMAÇÃO DOS VALORES

**MÉDIA SANEADA (R\$):** 1.089,39  
**TESTADA:** -0,1100      **PROFUNDIDADE:** -0,3900  
**FRENTES MULTIPLAS:** 0,0000      **FATOR ÁREA:** 0,0000  
**VALOR UNITÁRIO (R\$/m<sup>2</sup>):** 725,36000      **VALOR TOTAL (R\$):** 2.059.801,42

**INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Paradigma**

**INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Avaliando**

INTERVALO MÍNIMO : 980,40  
 INTERVALO MÁXIMO : 1.198,38

INTERVALO MÍNIMO : 550,12  
 INTERVALO MÁXIMO : 900,60

### GRAU DE PRECISÃO

**GRAU DE PRECISÃO:** I



## MODELO DE ESTATÍSTICA DESCRITIVA

DESCRIÇÃO : 0004993-60.2019.8.26.0248

DATA : 02/03/2021

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 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	112,71
<input checked="" type="checkbox"/> Testada	5,25
<input checked="" type="checkbox"/> Profundidade	
<input type="checkbox"/> Frentes Múltiplas	Não
<input type="checkbox"/> Área	
<input checked="" type="checkbox"/> Topografia	caído para os fundos até 5%
<input type="checkbox"/> Consistência	seco

### MATRIZ DE UNITÁRIOS

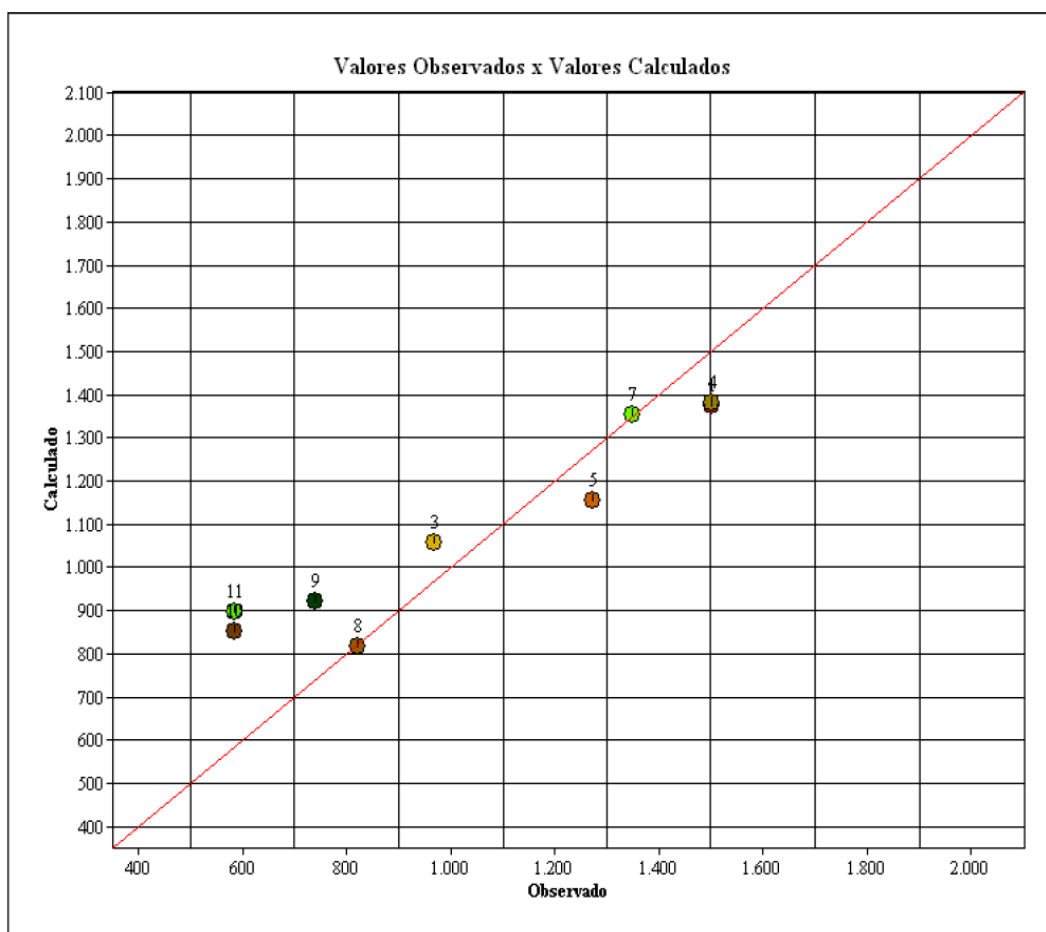
Núm.	Endereço	Valor Unitário	Homogeneização	Varição Paradigma	Varição Avaliando
<input checked="" type="checkbox"/> 1	Alameda Ezequiel Mantoanelli ,101	1.500,00	1.374,98	0,9167	0,9997
<input type="checkbox"/> 2	Alameda Ezequiel Mantoanelli ,220	423,00	499,90	1,1818	0,9993
<input checked="" type="checkbox"/> 3	Alameda Ezequiel Mantoanelli ,445	968,54	1.055,53	1,0898	0,9996
<input checked="" type="checkbox"/> 4	Av. Cel. Antonio Estanislau do Amaral ,1403	1.502,08	1.381,65	0,9198	0,9997
<input checked="" type="checkbox"/> 5	Av. Cel. Antonio Estanislau do Amaral ,1483	1.271,78	1.154,55	0,9078	0,9996
<input type="checkbox"/> 6	Av. Cel. Antonio Estanislau do Amaral ,1541	227,54	273,92	1,2038	0,9988
<input checked="" type="checkbox"/> 7	Av. Cel. Antonio Estanislau do Amaral ,180	1.350,00	1.352,41	1,0018	0,9997
<input checked="" type="checkbox"/> 8	Av. Cel. Antonio Estanislau do Amaral ,615	820,74	815,44	0,9936	0,9995
<input checked="" type="checkbox"/> 9	Av. Cel. Antonio Estanislau do Amaral ,99	739,73	919,89	1,2436	0,9997
<input checked="" type="checkbox"/> 10	Rua Joaquim Pedroso de Alvarenga ,16	584,53	852,21	1,4579	1,0001
<input checked="" type="checkbox"/> 11	Rua Theodoro Mantoanelli, ao lado do ,118	583,33	897,87	1,5392	1,0003





**ADERÊNCIA**

Núm.	Observado	Calculado
1	1.500,00	1.374,98
2	423,00	499,90
3	968,54	1.055,53
4	1.502,08	1.381,65
5	1.271,78	1.154,55
6	227,54	273,92
7	1.350,00	1.352,41
8	820,74	815,44
9	739,73	919,89
10	584,53	852,21
11	583,33	897,87





**ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO**

**DADOS DA FICHA 1**

NÚMERO DA PESQUISA : INDAIATUBA - SP - 2021  UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 02/03/2021  
 SETOR : QUADRA : ÍNDICE DO LOCAL : 122,64 CHAVE GEOGRÁFICA :

**DADOS DA LOCALIZAÇÃO**

ENDEREÇO : Alameda Ezequial Mantoanelli NÚMERO : 101  
 COMP. : BAIRRO : Itaici CIDADE : INDAIATUBA - 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: 330,00 TESTADA - (cf) m 11,00 PROF. EQUIV. (Pe) : 30,00  
 ACESSIBILIDADE : Direta FORMATO : Irregular ESQUINA : Sim  
 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\$) : 550.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00  
 IMOBILIÁRIA : Valentina Caran Imóveis  
 CONTATO : TELEFONE : (19)-38855000  
 OBSERVAÇÃO :

**RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO**

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc :	-0,08 FT ADICIONAL 01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 1.500,00
TESTADA Cf :	0,05 FT ADICIONAL 02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 1.374,98
PROFUNDIDADE Cp :	0,00 FT ADICIONAL 03 : 0,00	VARIAÇÃO : 0,9167
FRENTES MÚLTIPLAS Ce :	0,00 FT ADICIONAL 04 : 0,00	VARIAÇÃO AVALIANDO : 0,9997
CONSISTÊNCIA Fc :	0,00 FT ADICIONAL 05 : 0,00	
ÁREA Ca :	0,00 FT ADICIONAL 06 : 0,00	
TOPOGRAFIA Ft :	-0,05	

**REGISTRO FOTOGRÁFICO****DADOS DA FICHA**

NÚMERO DA PESQUISA : INDAIATUBA - SP - 2021

NÚMERO ELEMENTO : 1

DATA DA PESQUISA : 02/03/2021

SETOR : QUADRA :

CHAVE GEOGRÁFICA :



FOTO Nº 1



**ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO**

**DADOS DA FICHA 2**

NÚMERO DA PESQUISA : INDAIATUBA - SP - 2021  UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 02/03/2021  
 SETOR : QUADRA : ÍNDICE DO LOCAL : 122,64 CHAVE GEOGRÁFICA :

**DADOS DA LOCALIZAÇÃO**

ENDEREÇO : Alameda Ezequiel Mantoanelli NÚMERO : 220  
 COMP.: BAIRRO : Itaici CIDADE : INDAIATUBA - 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: 5.000,00 TESTADA - (cf) m 32,00 PROF. EQUIV. (Pe) : 156,25  
 ACESSIBILIDADE : Direta FORMATO : Irregular ESQUINA : Não  
 TOPOGRAFIA : caído para os fundos de 5% até 10%  
 CONSISTÊNCIA : seco

**SEM CONSTRUÇÃO**

**FATORES ADICIONAIS**

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

**DADOS DA TRANSAÇÃO**

NATUREZA : Oferta VALOR VENDA (R\$) : 2.350.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00  
 IMOBILIÁRIA : Dalton Gonçalves Imóveis  
 CONTATO : TELEFONE : (19)-38166000  
 OBSERVAÇÃO :

**RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO**

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc :	-0,08 FT ADICIONAL 01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 423,00
TESTADA Cf :	-0,10 FT ADICIONAL 02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 499,90
PROFUNDIDADE Cp :	0,31 FT ADICIONAL 03 : 0,00	VARIAÇÃO : 1,1818
FRENTES MÚLTIPLAS Ce :	0,00 FT ADICIONAL 04 : 0,00	VARIAÇÃO AVALIANDO : 0,9993
CONSISTÊNCIA Fc :	0,00 FT ADICIONAL 05 : 0,00	
ÁREA Ca :	0,00 FT ADICIONAL 06 : 0,00	
TOPOGRAFIA Ft :	0,06	



**REGISTRO FOTOGRÁFICO**

**DADOS DA FICHA**

NÚMERO DA PESQUISA :	INDAIATUBA - SP - 2021	NÚMERO ELEMENTO :	2
DATA DA PESQUISA :	02/03/2021		
SETOR :	QUADRA :		
CHAVE GEOGRÁFICA :			

FOTO Nº 1





**ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO**

**DADOS DA FICHA 3**

NÚMERO DA PESQUISA : INDAIATUBA - SP - 2021  UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 02/03/2021  
 SETOR : QUADRA : ÍNDICE DO LOCAL : 122,64 CHAVE GEOGRÁFICA :

**DADOS DA LOCALIZAÇÃO**

ENDEREÇO : Alameda Ezequiel Mantoanelli NÚMERO : 445  
 COMP. : BAIRRO : Itaici CIDADE : INDAIATUBA - 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: 302,00 TESTADA - (cf) m 15,00 PROF. EQUIV. (Pe) : 20,13  
 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\$) : 325.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00  
 IMOBILIÁRIA : Marques Imóveis  
 CONTATO : TELEFONE : (19)-33284001  
 OBSERVAÇÃO :

**RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO**

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc : -0,08	FT ADICIONAL 01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 968,54
TESTADA Cf : 0,00	FT ADICIONAL 02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 1.055,53
PROFUNDIDADE Cp : 0,22	FT ADICIONAL 03 : 0,00	VARIAÇÃO : 1,0898
FRENTES MÚLTIPLAS Ce : 0,00	FT ADICIONAL 04 : 0,00	VARIAÇÃO AVALIANDO : 0,9996
CONSISTÊNCIA Fc : 0,00	FT ADICIONAL 05 : 0,00	
ÁREA Ca : 0,00	FT ADICIONAL 06 : 0,00	
TOPOGRAFIA Ft : -0,05		



**REGISTRO FOTOGRÁFICO**

**DADOS DA FICHA**

---

NÚMERO DA PESQUISA : INDAIATUBA - SP - 2021 NÚMERO ELEMENTO : 3  
 DATA DA PESQUISA : 02/03/2021  
 SETOR : QUADRA :  
 CHAVE GEOGRÁFICA :

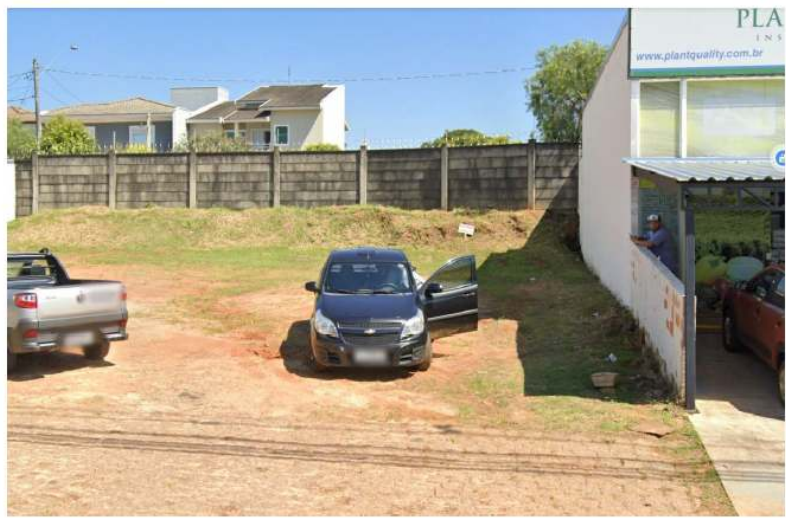


FOTO Nº 1



FOTO Nº 2



**ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO**

**DADOS DA FICHA 4**

NÚMERO DA PESQUISA : INDAIATUBA - SP - 2021  UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 02/03/2021  
 SETOR : QUADRA : ÍNDICE DO LOCAL : 112,71 CHAVE GEOGRÁFICA :

**DADOS DA LOCALIZAÇÃO**

ENDEREÇO : Av. Cel. Antonio Estanislau do Amaral NÚMERO : 1403  
 COMP.: BAIRRO : Itaici CIDADE : INDAIATUBA - 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: 1.073,03 TESTADA - (cf) m 18,40 PROF. EQUIV. (Pe) : 58,32  
 ACESSIBILIDADE : Direta FORMATO : Irregular ESQUINA : Não  
 TOPOGRAFIA : plano  
 CONSISTÊNCIA : seco

**DADOS DA BENFEITORIA**

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Casa USO DA EDIFICAÇÃO : Comercial ÁREA CONSTRUÍDA : 321,69 M²  
 PADRÃO CONSTR.: casa médio CONSERVAÇÃO : c - regular  
 COEF. PADRÃO: 1,386 IDADE REAL : 20 anos COEF.DE DEPRECIACÃO (k): 0,837 CUSTO BASE (R\$): 1.469,02  
 VAGAS : 0 PAVIMENTOS : 1  
 VALOR CALCULADO (R\$) : 548.218,84 VALOR ARBITRADO (R\$) : 0,00

**FATORES ADICIONAIS**

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

**DADOS DA TRANSAÇÃO**

NATUREZA : Oferta VALOR VENDA (R\$) : 2.400.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00  
 IMOBILIÁRIA : Corretora  
 CONTATO : Sra. Edilene do Carmo TELEFONE : (19)-38853504  
 OBSERVAÇÃO :

**RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO**

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc : 0,00	FT ADICIONAL 01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 1.502,08
TESTADA Cf : -0,03	FT ADICIONAL 02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 1.381,65
PROFUNDIDADE Cp : 0,00	FT ADICIONAL 03 : 0,00	VARIAÇÃO : 0,9198
FRENTES MÚLTIPLAS Ce : 0,00	FT ADICIONAL 04 : 0,00	VARIAÇÃO AVALIANDO : 0,9997
CONSISTÊNCIA Fc : 0,00	FT ADICIONAL 05 : 0,00	
ÁREA Ca : 0,00	FT ADICIONAL 06 : 0,00	
TOPOGRAFIA Ft : -0,05		





**REGISTRO FOTOGRÁFICO**

**DADOS DA FICHA**

NÚMERO DA PESQUISA : INDAIATUBA - SP - 2021

NÚMERO ELEMENTO : 4

DATA DA PESQUISA : 02/03/2021

SETOR : QUADRA :

CHAVE GEOGRÁFICA :

FOTO Nº 1





**ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO**

**DADOS DA FICHA 5**

NÚMERO DA PESQUISA : INDAIATUBA - SP - 2021  UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 02/03/2021  
 SETOR : QUADRA : ÍNDICE DO LOCAL : 112,71 CHAVE GEOGRÁFICA :

**DADOS DA LOCALIZAÇÃO**

ENDEREÇO : Av. Cel. Antonio Estanislau do Amaral NÚMERO : 1483  
 COMP. : BAIRRO : Itaici CIDADE : INDAIATUBA - 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: 1.213,47 TESTADA - (cf) m 20,00 PROF. EQUIV. (Pe) : 60,67  
 ACESSIBILIDADE : Direta FORMATO : Irregular ESQUINA : Não  
 TOPOGRAFIA : plano  
 CONSISTÊNCIA : seco

**DADOS DA BENFEITORIA**

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Casa USO DA EDIFICAÇÃO : Comercial ÁREA CONSTRUÍDA : 962,15 M²  
 PADRÃO CONSTR.: escritório simples s/ elev. CONSERVAÇÃO : c - regular  
 COEF. PADRÃO: 1,206 IDADE REAL : 20 anos COEF.DE DEPRECIACÃO (k): 0,837 CUSTO BASE (R\$): 1.469,02  
 VAGAS : 0 PAVIMENTOS : 2  
 VALOR CALCULADO (R\$) : 1.426.734,81 VALOR ARBITRADO (R\$) : 0,00

**FATORES ADICIONAIS**

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

**DADOS DA TRANSAÇÃO**

NATUREZA : Oferta VALOR VENDA (R\$) : 3.300.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00  
 IMOBILIÁRIA : Valentina Caran Imóveis  
 CONTATO : TELEFONE : (19)-38255000  
 OBSERVAÇÃO :

**RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO**

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc : 0,00	FT ADICIONAL 01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 1.271,78
TESTADA Cf : -0,04	FT ADICIONAL 02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 1.154,55
PROFUNDIDADE Cp : 0,00	FT ADICIONAL 03 : 0,00	VARIAÇÃO : 0,9078
FRENTES MÚLTIPLAS Ce : 0,00	FT ADICIONAL 04 : 0,00	VARIAÇÃO AVALIANDO : 0,9996
CONSISTÊNCIA Fc : 0,00	FT ADICIONAL 05 : 0,00	
ÁREA Ca : 0,00	FT ADICIONAL 06 : 0,00	
TOPOGRAFIA Ft : -0,05		



**REGISTRO FOTOGRÁFICO**

**DADOS DA FICHA**

NÚMERO DA PESQUISA : INDAIATUBA - SP - 2021

NÚMERO ELEMENTO : 5

DATA DA PESQUISA : 02/03/2021

SETOR : QUADRA :

CHAVE GEOGRÁFICA :



FOTO Nº 1



**ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO**

**DADOS DA FICHA 6**

NÚMERO DA PESQUISA : INDAIATUBA - SP - 2021  UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 02/03/2021  
 SETOR : QUADRA : ÍNDICE DO LOCAL : 112,71 CHAVE GEOGRÁFICA :

**DADOS DA LOCALIZAÇÃO**

ENDEREÇO : Av. Cel. Antonio Estanislau do Amaral NÚMERO : 1541  
 COMP.: BAIRRO : Itaici CIDADE : INDAIATUBA - 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: 5.915,07 TESTADA - (cf) m 35,00 PROF. EQUIV. (Pe) : 169,00  
 ACESSIBILIDADE : Direta FORMATO : Irregular ESQUINA : Não  
 TOPOGRAFIA : plano  
 CONSISTÊNCIA : seco

**DADOS DA BENFEITORIA**

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Armazém USO DA EDIFICAÇÃO : Comercial ÁREA CONSTRUÍDA : 2.777,32 M²  
 PADRÃO CONSTR.: escritório simples s/ elev. CONSERVAÇÃO : d - entre regular e reparos simples  
 COEF. PADRÃO: 1,206 IDADE REAL : 35 anos COEF.DE DEPRECIACÃO (k): 0,660 CUSTO BASE (R\$): 1.469,02  
 VAGAS : 0 PAVIMENTOS : 1  
 VALOR CALCULADO (R\$) : 3.247.467,95 VALOR ARBITRADO (R\$) : 0,00

**FATORES ADICIONAIS**

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

**DADOS DA TRANSAÇÃO**

NATUREZA : Transação VALOR VENDA (R\$) : 4.593.407,52 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00  
 IMOBILIÁRIA : Antigo proprietário  
 CONTATO : Sr. José Maria Vieira TELEFONE : (19)-997715442

**OBSERVAÇÃO :**

Imóvel vendido em Set/2018 por R\$ 3.500.000,00.  
 Corrigido para Fev/21 = R\$ 4.593.407,52

**RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO**

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00 FT ADICIONAL 01 :	0,00 VALOR UNITÁRIO :
TESTADA Cf :	-0,10 FT ADICIONAL 02 :	0,00 HOMOGENEIZAÇÃO :
PROFUNDIDADE Cp :	0,35 FT ADICIONAL 03 :	0,00 VARIAÇÃO :
FRENTES MÚLTIPLAS Ce :	0,00 FT ADICIONAL 04 :	0,00 VARIAÇÃO AVALIANDO :
CONSISTÊNCIA Fc :	0,00 FT ADICIONAL 05 :	0,00
ÁREA Ca :	0,00 FT ADICIONAL 06 :	0,00
TOPOGRAFIA Ft :	-0,05	



**REGISTRO FOTOGRÁFICO**

**DADOS DA FICHA**

NÚMERO DA PESQUISA : INDAIATUBA - SP - 2021

NÚMERO ELEMENTO : 6

DATA DA PESQUISA : 02/03/2021

SETOR : QUADRA :

CHAVE GEOGRÁFICA :

FOTO Nº 1





**ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO**

**DADOS DA FICHA 7**

NÚMERO DA PESQUISA : INDAIATUBA - SP - 2021  UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 02/03/2021  
 SETOR : QUADRA : ÍNDICE DO LOCAL : 112,71 CHAVE GEOGRÁFICA :

**DADOS DA LOCALIZAÇÃO**

ENDEREÇO : Av. Cel. Antonio Estanislau do Amaral NÚMERO : 180  
 COMP.: BAIRRO : Itaiaci CIDADE : INDAIATUBA - 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: 12.000,00 TESTADA - (cf) m 105,00 PROF. EQUIV. (Pe) : 114,29  
 ACESSIBILIDADE : Direta FORMATO : Irregular ESQUINA : Sim  
 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\$) : 18.000.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00  
 IMOBILIÁRIA : Azevedo Alves Negócios Imobiliários  
 CONTATO : TELEFONE : (19)-38948441  
 OBSERVAÇÃO :

**RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO**

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00 FT ADICIONAL 01 :	0,00 VALOR UNITÁRIO :
TESTADA Cf :	-0,10 FT ADICIONAL 02 :	0,00 HOMOGENEIZAÇÃO :
PROFUNDIDADE Cp :	0,15 FT ADICIONAL 03 :	0,00 VARIAÇÃO :
FRENTES MÚLTIPLAS Ce :	0,00 FT ADICIONAL 04 :	0,00 VARIAÇÃO AVALIANDO :
CONSISTÊNCIA Fc :	0,00 FT ADICIONAL 05 :	0,00
ÁREA Ca :	0,00 FT ADICIONAL 06 :	0,00
TOPOGRAFIA Ft :	-0,05	



**REGISTRO FOTOGRÁFICO**

**DADOS DA FICHA**

NÚMERO DA PESQUISA : INDAIATUBA - SP - 2021

NÚMERO ELEMENTO : 7

DATA DA PESQUISA : 02/03/2021

SETOR : QUADRA :

CHAVE GEOGRÁFICA :



FOTO Nº 1



**ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO**

**DADOS DA FICHA 8**

NÚMERO DA PESQUISA : INDAIATUBA - SP - 2021  UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 02/03/2021  
 SETOR : QUADRA : ÍNDICE DO LOCAL : 112.71 CHAVE GEOGRÁFICA :

**DADOS DA LOCALIZAÇÃO**

ENDEREÇO : Av. Cel. Antonio Estanislau do Amaral NÚMERO : 615  
 COMP.: BAIRRO : Itaici CIDADE : INDAIATUBA - 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: 3.361,24 TESTADA - (cf) m 30,00 PROF. EQUIV. (Pe) : 112,04  
 ACESSIBILIDADE : Direta FORMATO : Irregular ESQUINA : Não  
 TOPOGRAFIA : plano  
 CONSISTÊNCIA : seco

**DADOS DA BENFEITORIA**

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Armazém USO DA EDIFICAÇÃO : Comercial ÁREA CONSTRUÍDA : 965,41 M²  
 PADRÃO CONSTR.: escritório simples s/ elev. CONSERVAÇÃO : e - reparos simples  
 COEF. PADRÃO: 1,206 IDADE REAL : 20 anos COEF.DE DEPRECIACÃO (k): 0,735 CUSTO BASE (R\$): 1.469,02  
 VAGAS : 0 PAVIMENTOS : 0  
 VALOR CALCULADO (R\$) : 1.257.112,51 VALOR ARBITRADO (R\$) : 0,00

**FATORES ADICIONAIS**

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

**DADOS DA TRANSAÇÃO**

NATUREZA : Oferta VALOR VENDA (R\$) : 4.462.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00  
 IMOBILIÁRIA : Valentina Caran Imóveis  
 CONTATO : TELEFONE : (19)-38855000  
 OBSERVAÇÃO :

**RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO**

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc : 0,00	FT ADICIONAL 01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 820,74
TESTADA Cf : -0,10	FT ADICIONAL 02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 815,44
PROFUNDIDADE Cp : 0,14	FT ADICIONAL 03 : 0,00	VARIAÇÃO : 0,9936
FRENTES MÚLTIPLAS Ce : 0,00	FT ADICIONAL 04 : 0,00	VARIAÇÃO AVALIANDO : 0,9995
CONSISTÊNCIA Fc : 0,00	FT ADICIONAL 05 : 0,00	
ÁREA Ca : 0,00	FT ADICIONAL 06 : 0,00	
TOPOGRAFIA Ft : -0,05		





**REGISTRO FOTOGRÁFICO**

**DADOS DA FICHA**

NÚMERO DA PESQUISA : INDAIATUBA - SP - 2021

NÚMERO ELEMENTO : 8

DATA DA PESQUISA : 02/03/2021

SETOR : QUADRA :

CHAVE GEOGRÁFICA :



FOTO Nº 1



**ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO**

**DADOS DA FICHA 9**

NÚMERO DA PESQUISA : INDAIATUBA - SP - 2021  UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 02/03/2021  
 SETOR : QUADRA : ÍNDICE DO LOCAL : 112,71 CHAVE GEOGRÁFICA :

**DADOS DA LOCALIZAÇÃO**

ENDEREÇO : Av. Cel. Antonio Estanislau do Amaral NÚMERO : 99  
 COMP.: BAIRRO : Itaici CIDADE : INDAIATUBA - 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: 43.800,00 TESTADA - (cf) m 150,00 PROF. EQUIV. (Pe) : 292,00  
 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\$) : 36.000.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00  
 IMOBILIÁRIA : Valentina Caran Imóveis  
 CONTATO : TELEFONE : (19)-38855000  
 OBSERVAÇÃO :

**RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO**

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc : 0,00	FT ADICIONAL 01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 739,73
TESTADA Cf : -0,10	FT ADICIONAL 02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 919,89
PROFUNDIDADE Cp : 0,39	FT ADICIONAL 03 : 0,00	VARIAÇÃO : 1,2436
FRENTES MÚLTIPLAS Ce : 0,00	FT ADICIONAL 04 : 0,00	VARIAÇÃO AVALIANDO : 0,9997
CONSISTÊNCIA Fc : 0,00	FT ADICIONAL 05 : 0,00	
ÁREA Ca : 0,00	FT ADICIONAL 06 : 0,00	
TOPOGRAFIA Ft : -0,05		



**REGISTRO FOTOGRÁFICO**

**DADOS DA FICHA**

NÚMERO DA PESQUISA : INDAIATUBA - SP - 2021

NÚMERO ELEMENTO : 9

DATA DA PESQUISA : 02/03/2021

SETOR : QUADRA :

CHAVE GEOGRÁFICA :

FOTO Nº 1



FOTO Nº 2





**ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO**

**DADOS DA FICHA 10**

NÚMERO DA PESQUISA : INDAIATUBA - SP - 2021  UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 02/03/2021  
 SETOR : QUADRA : ÍNDICE DO LOCAL : 70,40 CHAVE GEOGRÁFICA :

**DADOS DA LOCALIZAÇÃO**

ENDEREÇO : Rua Joaquim Pedroso de Alvarenga NÚMERO : 16  
 COMP. : BAIRRO : Itaici CIDADE : INDAIATUBA - 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: 3.351,94 TESTADA - (cf) m 50,00 PROF. EQUIV. (Pe) : 67,04  
 ACESSIBILIDADE : Direta FORMATO : Irregular ESQUINA : Sim  
 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\$) : 2.177.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00  
 IMOBILIÁRIA : Valentina Caran Imóveis  
 CONTATO : TELEFONE : (19)-38855000  
 OBSERVAÇÃO :

**RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO**

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,60 FT ADICIONAL 01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 584,53
TESTADA Cf :	-0,10 FT ADICIONAL 02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 852,21
PROFUNDIDADE Cp :	0,01 FT ADICIONAL 03 : 0,00	VARIAÇÃO : 1,4579
FRENTES MÚLTIPLAS Ce :	0,00 FT ADICIONAL 04 : 0,00	VARIAÇÃO AVALIANDO : 1,0001
CONSISTÊNCIA Fc :	0,00 FT ADICIONAL 05 : 0,00	
ÁREA Cd :	0,00 FT ADICIONAL 06 : 0,00	
TOPOGRAFIA Ft :	-0,05	



**REGISTRO FOTOGRÁFICO**

**DADOS DA FICHA**

NÚMERO DA PESQUISA : INDAIATUBA - SP - 2021 NÚMERO ELEMENTO : 10  
 DATA DA PESQUISA : 02/03/2021  
 SETOR : QUADRA :  
 CHAVE GEOGRÁFICA :



FOTO Nº 1



FOTO Nº 2



FOTO Nº 3



FOTO Nº 4



**ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO**

**DADOS DA FICHA 11**

NÚMERO DA PESQUISA : INDAIATUBA - SP - 2021  UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 02/03/2021  
 SETOR : QUADRA : ÍNDICE DO LOCAL : 73,25 CHAVE GEOGRÁFICA :

**DADOS DA LOCALIZAÇÃO**

ENDEREÇO : Rua Theodoro Mantoanelli, ao lado do NÚMERO : 118  
 COMP.: BAIRRO : Itaici CIDADE : INDAIATUBA - 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: 540,00 TESTADA - (cf) m 10,80 PROF. EQUIV. (Pe) : 50,00  
 ACESSIBILIDADE : Direta FORMATO : Regular ESQUINA : Não  
 TOPOGRAFIA : plano  
 CONSISTÊNCIA : seco

**SEM CONSTRUÇÃO**

**FATORES ADICIONAIS**

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

**DADOS DA TRANSAÇÃO**

NATUREZA : Oferta VALOR VENDA (R\$) : 350.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00  
 IMOBILIÁRIA : Azevedo Alves Negócios Imobiliários  
 CONTATO : TELEFONE : (19)-38948441  
 OBSERVAÇÃO :

**RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO**

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc : 0,54	FT ADICIONAL 01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 583,33
TESTADA Cf : 0,05	FT ADICIONAL 02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 897,87
PROFUNDIDADE Cp : 0,00	FT ADICIONAL 03 : 0,00	VARIAÇÃO : 1,5392
FRENTES MÚLTIPLAS Ce : 0,00	FT ADICIONAL 04 : 0,00	VARIAÇÃO AVALIANDO : 1,0003
CONSISTÊNCIA Fc : 0,00	FT ADICIONAL 05 : 0,00	
ÁREA Ca : 0,00	FT ADICIONAL 06 : 0,00	
TOPOGRAFIA Ft : -0,05		



**REGISTRO FOTOGRÁFICO**

**DADOS DA FICHA**

NÚMERO DA PESQUISA : INDAIATUBA - SP - 2021

NÚMERO ELEMENTO : 11

DATA DA PESQUISA : 02/03/2021

SETOR : QUADRA :

CHAVE GEOGRÁFICA :



FOTO Nº 1





## 4.2. - AVALIAÇÃO DO TERRENO

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

$$VT = At \times qmf$$

Onde:

VT = Valor do terreno do imóvel

At = área do terreno do imóvel = 2.839,71 m<sup>2</sup>

qmf: Valor Unitário obtido = R\$ 725,36/m<sup>2</sup>

Substituindo e calculando:

$$VT = At \times qmf$$

$$VT = 2.839,71 \text{ m}^2 \times \text{R\$ } 725,36/\text{m}^2$$

$$VT = \text{R\$ } 2.059.812,05$$

Como o imóvel não possui benfeitorias, VI = VT. Logo, em números redondos:

$$VI = \text{R\$ } 2.060.000,00$$

**(dois milhões e sessenta mil reais)**

**Válido para Março de 2.021**



### 4.3 - VALOR DAS FRAÇÕES IDEAIS DAS PARTES

Da leitura da matrícula nº 90.036, do Cartório de Registro de Imóveis de Indaiatuba, tem-se que o imóvel pertence aos Autores e Requeridos nas seguintes proporções:

CPA = Cota Parte dos Autores: 88,0724%

CPR = Cota Parte dos Requeridos: 11,9276%

Logo, o Valor da Cota Parte de cada um será calculado da seguinte forma:

$$VCP = V \times CP$$

onde:

VCP = Valor da Cota Parte;

VI = Valor do imóvel = R\$ 2.060.000,00

CP = Cota Parte

Assim, sendo, temos:

$$VCPA = R\$ 2.060.000,00 \times 0,880724$$

$$VCPA = R\$ 1.814.291,44$$

$$VCPR = R\$ 2.060.000,00 \times 0,119276$$

$$VCPR = R\$ 245.708,56$$

Ou, em números redondos:

$$\mathbf{VCPA = R\$ 1.814.000,00}$$

**(um milhão, oitocentos e catorze mil reais)**

$$\mathbf{VCPR = R\$ 246.000,00}$$

**(duzentos e quarenta e seis mil reais)**

Valores Válidos para Março de 2.021



## V - CONCLUSÃO:

Conforme cálculos efetuados no conteúdo do presente laudo, o valor dos imóveis localizados na **Avenida Coronel Antonio Estanislau do Amaral, nº 1.733**, objeto da **matrícula nº 90.036**, do **Cartório de Registro de Imóveis de Indaiatuba**, bairro **Itaici**, cidade de Indaiatuba, estado de São Paulo, objeto de avaliação nos autos do **CUMPRIMENTO DE SENTENÇA**, requerida por **MARIO CESAR PEREIRA E OUTRO(s)**, em face do **OSMAR CARECHO E OUTRO(s)**, em trâmite na **1ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE INDAIATUBA - SP, AUTOS Nº 0004504-23.2019.8.26.0248**, é de:

<b><u>VALOR TOTAL DO IMÓVEL</u></b>	
<b>R\$ 2.060.000,00</b> (dois milhões e sessenta mil reais)	
<b>VALOR DA COTA PARTE DOS AUTORES: 88,0724%</b>	<b>VALOR DA COTA PARTE DOS REQUERIDOS: 11,9276%</b>
<b>R\$ 1.814.000,00</b> (um milhão, oitocentos e catorze mil reais)	<b>R\$ 246.000,00</b> (duzentos e quarenta e seis mil reais)

Valores Válidos para Março/2021





## **VI - ENCERRAMENTO:**

Dando por terminado o seu trabalho, mandou datilografar o presente **LAUDO** que se compõe de 68 (sessenta e oito) folhas digitadas, sem anexos, vindo todas datadas e assinadas digitalmente pelo Perito Judicial.

*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), Diplomas de Engenharia Civil (Graduação – USP) e Engenharia de Segurança do Trabalho (Pós Graduação – IAT/FATEP), e certidões (cível e criminal).*

Termos em que,  
P. Deferimento.  
Indaiatuba, 02 de Março de 2.021.

**FELIPE VICENTIM PORTES DE ALMEIDA**  
**CREA 5063182984**