



AO JUÍZO DE DIREITO DA 3ª VARA CÍVEL DO FORO DA COMARCA DE BARUERI – SP.

Processo n.º 0004166-76.1997.8.26.0068

CESAR AUGUSTO DE OLIVEIRA PIRAJÁ ("**CESAR**" ou "**PERITO**"), nos autos do **CUMPRIMENTO DE SENTENÇA**, movido por **SOCIEDADE ALPHAVILLE RESIDENCIAL 10** ("**RESIDENCIAL 10**" ou "**EXEQUENTE**"), contra **ANTONIO CARLOS BRANDÃO**, ("**ANTONIO**" ou "**EXECUTADO**"), vêm, respeitosamente apresentar, à presença de Vossa Excelência, para apresentar:

LAUDO PERICIAL DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL

SUMÁRIO

I. RESUMO.....	3
II. INTRODUÇÃO.....	4
III. METODOLOGIA DE AVALIAÇÃO.....	8
IV. CARACTERIZAÇÃO DOS IMÓVEIS AVALIADOS	13
V. VISTORIA E INSPEÇÃO TÉCNICA IN LOCO.....	15
VI. ELEMENTOS COMPARATIVOS.....	17
VII. AVALIAÇÃO DO IMÓVEL.....	20
VIII. CONCLUSÃO.....	23
IX. ENCERRAMENTO.....	25



RESUMO

- **INTRODUÇÃO.** O presente laudo foi elaborado para atender a determinação judicial no processo n.º 1018012-35.2023.8.26.0068, que trata de Cumprimento de Sentença, movido por SOCIEDADE ALPHAVILLE RESIDENCIAL 10 ("RESIDENCIAL 10" ou "EXEQUENTE"), contra ANTONIO CARLOS BRANDÃO, ("ANTONIO" ou "EXECUTADO"). Na presente ação o exequente requer o prosseguimento da ação com a venda do imóvel penhorado em hasta pública.
- **OBJETO DA AVALIAÇÃO.** Trata-se de um imóvel situado na Alameda Miruna - nº 397, Residencial Alphaville 10, Alphaville, no município de Santana de Parnaíba/SP, objeto da Matrícula n.º 78.313, do Cartório de Registro de Imóveis de Barueri/SP, com área de terreno de 420,00 m² e área construída (útil) de 284,18 m².
- **DECISÃO DE FLS. 524.** O MM. Juízo deferiu a produção de prova pericial para a avaliação do imóvel, nomeando Cesar Augusto de Oliveira Pirajá, como perito responsável. Na mesma decisão, foi determinada a intimação do perito para apresentação da estimativa de honorários, os quais deverão ser adiantados pelo exequente.
- **FINALIDADE DO LAUDO.** A finalidade da presente avaliação é determinar o valor de mercado do imóvel para ser vendido em hasta pública. Para tanto, adota-se o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado, conforme normas técnicas da ABNT NBR 14.653-1/2 e diretrizes do IBAPE-SP, com ênfase em fatores como localização, área, idade aparente, estado de conservação e valores praticados na região.
- **CONCLUSÃO.** A avaliação técnica concluiu que o valor de mercado do imóvel situado na Alameda Miruna - nº 397, Residencial Alphaville 10, Alphaville, no município de Santana de Parnaíba/SP, é de R\$ 1.705.000,00, considerando suas características físicas e o comportamento do mercado local. O laudo assegura fundamentação técnica, objetividade e transparência, fornecendo subsídios adequados para que o Juízo profira decisão justa no âmbito da ação.

II. INTRODUÇÃO

1. O presente Laudo de Avaliação de Imóveis foi elaborado em cumprimento à determinação judicial proferida nos autos do processo n.º 0004166-76.1997.8.26.0068, que tramita perante a 3ª Vara Cível da Comarca de Barueri – Foro, cito a Rua Desembargador Celso Luíz Limongi, 84 – Vila Porto.

2. A demanda judicial em questão versa sobre a ação de extinção de condomínio, avaliação do imóvel e arbitramento do valor locativo, sendo necessária a avaliação de imóvel localizado na Alameda Miruna - nº 397, Residencial Alphaville 10, Alphaville, no município de Santana de Parnaíba/SP, CEP: 06540-020.

3. No âmbito do presente processo, o exequente, requer o prosseguimento da execução, com a penhora dos direitos inerentes ao imóvel, objeto da matrícula nº 78.313 do Cartório de Registro de Imóveis de Barueri, matrícula juntada às fls. 514/521.

4. Diante desse cenário, a presente avaliação visa oferecer elementos técnicos e imparciais para subsidiar o julgamento da demanda, assegurando transparência, precisão e equidade na apuração do patrimônio envolvido.

5. A importância de uma avaliação técnica fundamenta-se na necessidade de quantificação justa e correta dos valores, bem como na proteção dos direitos patrimoniais do requerente.

6. O objetivo deste laudo é determinar o valor de mercado do imóvel acima mencionados, utilizando o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado, com vistas a:

- **Subsidição técnica** para o julgamento da demanda judicial, oferecendo **parâmetros justos e imparciais** para a avaliação do imóvel;
- **Apoio técnico** à decisão judicial quanto ao **justo valor do bem avaliado**, considerando o valor referente a (50%) do imóvel.

7. Para a realização deste trabalho pericial, foram observadas as **normas técnicas vigentes** e a **metodologia adequada à natureza do imóvel** e ao contexto do processo judicial, conforme disposto em:



- **ABNT NBR 14.653-1/2** - Avaliação de Bens – Imóveis Urbanos;
- **Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos – IBAPE-SP**, considerando os seguintes itens:
 - **Item 3.1** - Valor de Mercado;
 - **Item 5** - Notações, simbologia e convenções;
 - **Item 6** - Classificação do bem avaliando quanto à natureza;
 - **Item 7** - Procedimentos éticos, com destaque para o **subitem 7.8.1**, que trata das obrigações do perito judicial quanto à **comunicação prévia das vistorias** aos assistentes técnicos, conforme o disposto nos **arts. 474 e 465 § 1º do CPC**;
 - **Item 8.4** - Vistoria do imóvel avaliando

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

Quando não for possível o acesso ao interior do imóvel, o motivo deve ser justificado no laudo de avaliação. Nesse caso, a vistoria interna pode ser prescindida e a avaliação pode prosseguir com base em uma situação presumida, a partir de elementos que for possível obter, tais como:

- a) Descrição interna;
- b) Vistoria externa de áreas comuns, de outras unidades do mesmo condomínio;
- c) Vistoria externa, no caso de unidades isoladas.
- **Item 8.5** - Escolha da Metodologia, sendo adotado o **Método Comparativo Direto de Mercado**, complementado pelo **Item 8.6 – Diagnóstico do Mercado**;
- **Item 9** - Procedimentos Metodológicos, com ênfase no **Grupo I – Zonas de uso predominante residencial e ocupação horizontal**,



aplicável à **3ª Zona: Residencial Horizontal de Padrão Alto**, considerando-se a **idade real das edificações superior a 30 anos**.

8. O **Método Comparativo Direto de Mercado** foi escolhido por ser **reconhecidamente o mais adequado** para a avaliação de imóveis urbanos, especialmente em regiões com **alto dinamismo no mercado imobiliário**, como é o caso de Carapicuíba – SP. Esse método baseia-se na **comparação direta de preços praticados em transações recentes ou disponibilizados à venda** de imóveis similares, ajustando-se as variáveis de acordo com:

- Localização;
- Área construída e terreno;
- Classificação quanto ao padrão do imóvel;
- Padrão construtivo e acabamentos;
- Estado de conservação e idade aparente;
- **CUB** – Custo Unitário Básico é o índice oficial que reflete a variação dos custos das construtoras, de uso obrigatório nos registros de incorporação dos empreendimentos imobiliários, sendo um importante termômetro na variação dos custos de mão de obra e serviços
- Fatores de mercado e conjuntura econômica, topografia, Índice Fiscal, frente e profundidade.

9. Para assegurar a precisão e a imparcialidade da avaliação, foram realizadas as seguintes etapas:

- i. **Pesquisa de mercado:** Coleta de dados de transações imobiliárias recentes e comparáveis na região de Carapicuíba, utilizando fontes confiáveis como pesquisas com corretores, ofertas de mercado na microrregião – imobiliárias, portais imobiliários (sites) e Cartório de Registro Imobiliário;



- ii. **Seleção e tratamento dos dados:** Filtragem de amostras representativas, aplicando fatores de homogeneização e eliminando-se outliers, conforme subitem 9.2.2 das normas do IBAPE-SP;
- iii. **Análise comparativa e aplicação de fatores de correção:** Adequação dos preços de mercado considerando padrão construtivo, idade aparente (real), estado de conservação, localização e topografia do terreno;
- iv. **Conclusão do valor de mercado:** Determinação do valor de mercado dos imóveis avaliados, com base na média ponderada dos preços ajustados, conforme a Tabela 1 – Grupo I das normas do IBAPE-SP.
- v. **Requisitos para fundamentação no tratamento por fatores:** Conforme Tabela 3 – Grau de Fundamentação no caso de utilização do tratamento por fatores.

10. Este laudo foi elaborado de forma técnica, imparcial e fundamentada nas normas vigentes, visando assegurar a precisão e a transparência na determinação do valor de mercado dos imóveis avaliados. O trabalho pericial foi pautado nos princípios éticos e metodológicos previstos na ABNT NBR 14.653-1/2 e nas Normas do IBAPE-SP, respeitando o campo de arbítrio do perito, com variação de 10% para preço à vista, conforme prática recomendada.

Observando-se que em casos especiais como venda forçada, podendo chegar a 20% do preço à vista.

11. Desta forma, o presente laudo oferece subsídios adequados e fundamentados para a correta apuração dos haveres em discussão no processo judicial, contribuindo para uma decisão justa e equilibrada por parte deste MM. Juízo da 3ª Vara Cível da Comarca de Barueri – SP.



III. METODOLOGIA DE AVALIAÇÃO

12. A avaliação do imóvel objeto deste laudo foi conduzida por meio do Método Comparativo Direto de Mercado, conforme preconizado pela ABNT NBR 14.653-1/2 e as Normas para Avaliação de Imóveis Urbanos do IBAPE-SP. Este método baseia-se na análise de transações imobiliárias efetivas e ofertas de mercado de imóveis comparáveis, possibilitando a determinação do valor de mercado dos bens avaliados de forma objetiva e fundamentada.

13. **JUSTIFICATIVA DA ESCOLHA DO MÉTODO.** O Método Comparativo Direto de Mercado foi adotado nesta avaliação por ser amplamente reconhecido como o mais adequado para a valoração de imóveis urbanos, especialmente em regiões com alta liquidez imobiliária, como a de Barueri, São Paulo/SP. Esse método é recomendado quando há dados de mercado suficientes e confiáveis, permitindo estimar o valor do imóvel com base em preços praticados em transações recentes e ofertados no mercado de imóveis comparáveis.

14. A escolha deste método é justificada pelos seguintes aspectos:

- **Maior aderência à realidade do mercado imobiliário**, pois reflete os preços efetivamente praticados em condições normais de negociação;
- **Possibilidade de comparação com imóveis similares**, garantindo **fundamentação objetiva e verificável** para a estimativa de valor;
- **Metodologia recomendada pelas normas técnicas vigentes**, como a **ABNT NBR 14.653-1/2 e IBAPE-SP**, consolidando sua **aceitação técnica e jurídica**.

15. **PROCEDIMENTOS ADOTADOS.** A aplicação do Método Comparativo Direto de Mercado seguiu um conjunto de procedimentos estruturados para assegurar precisão, confiabilidade e conformidade com as normas técnicas. A seguir, detalha-se cada etapa adotada.

16. **PESQUISA DE MERCADO.** A pesquisa de mercado constitui a base fundamental do método comparativo, consistindo na coleta e análise de dados de transações imobiliárias recentes e ofertas de imóveis similares na região onde os imóveis avaliados estão situados.

17. A obtenção dos dados foi realizada por meio de:
- **Consulta a portais imobiliários e anúncios especializados**, como Imobiliárias;
 - **Pesquisa em cartórios de registro de imóveis e tabelionatos**, visando identificar **transações imobiliárias efetivamente realizadas** na área de estudo;
 - **Contato com imobiliárias e corretores da região**, para verificar valores praticados e condições de negociação;
 - **Levantamento de dados em publicações especializadas e relatórios do mercado imobiliário**, a fim de validar **tendências de valorização e demanda na região**.
18. Os imóveis pesquisados foram selecionados com base em critérios técnicos e de compatibilidade com os bens avaliados, conforme descrito a seguir.
19. **CRITÉRIOS DE SELEÇÃO DAS AMOSTRAS.** seleção das amostras comparativas foi realizada com base nos seguintes critérios:
- i. **Localização Geográfica:** os imóveis selecionados pertencem à mesma **região geoeconômica e de influência imobiliária** dos bens avaliados, garantindo **comparabilidade realista**;
 - ii. **Uso e Tipologia:** os imóveis selecionados possuem **uso similar** aos bens avaliados (ex.: residencial, comercial, misto);
 - iii. **Padrão Construtivo e Estrutural:** foram considerados imóveis com **características construtivas equivalentes**, tais como materiais utilizados, número de pavimentos, padrão de acabamento e estrutura geral;
 - iv. **Área Construída e do Terreno:** os imóveis comparáveis possuem **dimensões semelhantes**, sendo aplicados ajustes quando necessário;

Nota: Para determinação é aplicada as Tabelas – Resumo dos fatores de ajuste e respectivos intervalos recomendados para São Paulo – Capital, nos termos da Tabela 1 – Grupos I e II e Tabela 2 – Grupos III e IV.



- v. **Estado de Conservação:** foram priorizados imóveis em condições **similares de conservação e idade aparente**, com aplicação de correções quando necessário;
- vi. **Momento da Transação:** foram consideradas **transações recentes**, preferencialmente realizadas nos **últimos 12 meses**, para garantir que os valores refletem **as condições atuais do mercado**.
20. Para garantir a representatividade estatística, foram descartados outliers (valores extremos que poderiam distorcer a análise), priorizando-se dados confiáveis e verificáveis.
21. **TRATAMENTO DOS DADOS (AJUSTES E HOMOGENEIZAÇÃO).** Após a coleta dos dados de mercado, foi realizada a homogeneização dos valores para garantir a comparabilidade entre os imóveis selecionados e o bem avaliado. Esse procedimento envolveu a aplicação de ajustes baseados em fatores que influenciam diretamente o valor de mercado.
22. Os principais ajustes aplicados foram:
- **Correção por Inflação e Atualização Monetária:** os valores coletados foram corrigidos para a data de referência da avaliação, utilizando índices confiáveis (ex.: IPCA, INCC);
 - **Ajustes por Localização:** imóveis situados em ruas mais valorizadas ou em áreas menos acessíveis receberam ajustes proporcionais, conforme estudo de mercado;
 - **Homogeneização de Área Construída e Terreno:** os valores foram ajustados proporcionalmente à metragem do imóvel avaliado, garantindo que os preços estejam expressos por metro quadrado;
 - **Ajustes por Idade e Estado de Conservação:** considerando que os imóveis avaliados possuem idade no entorno de 40 anos, foram aplicados fatores de obsolescência baseados nas diretrizes da NBR 14.653-2 e IBAPE-SP.
23. Cada ajuste foi documentado e fundamentado tecnicamente, assegurando transparência e rastreabilidade dos cálculos realizados.

24. **ANÁLISE COMPARATIVA E APLICAÇÃO DE FATORES DE CORREÇÃO.** Com os dados homogeneizados, foi realizada a análise comparativa entre os imóveis avaliados e os imóveis selecionados na pesquisa de mercado. Essa análise consistiu em aplicar fatores de correção, levando em conta as seguintes variáveis:

- **Localização:** foi atribuída uma ponderação para variações de valorização entre as ruas e microrregiões analisadas;
- **Área do Terreno e Construída:** valores unitários foram ajustados proporcionalmente à metragem dos imóveis avaliados;
- **Idade e Estado de Conservação:** aplicou-se um **coeficiente de obsolescência** para refletir o desgaste natural das edificações;
- **Padrão Construtivo e Acabamento:** correções foram aplicadas conforme o grau de acabamento e modernização das edificações;
- **Fatores complementares:**
 - Item 10.5.1 – Fatores de posicionamento das unidades padronizadas, ou seja, se forem relevantes podem ser levadas em considerações eventuais diferenças de valor dos distintos pavimentos ou de faces de insolação, pela utilização de fatores adequados pesquisados no mercado
 - Item 10.5.2 – Fatores relativos à topografia;
 - Item 10.5.3 – Fatores relativos à consistência do terreno devido à presença ou ação da água.
- **Oferta e Demanda do Mercado:** ajustes foram feitos conforme a **tendência de valorização** da região de Alphaville 10, com base em estatísticas recentes.

25. A modelagem adotada seguiu as diretrizes da Tabela 1 – Grupo I das normas do IBAPE-SP, garantindo consistência técnica e confiabilidade nos resultados.

26. **CONCLUSÃO DO VALOR DE MERCADO.** Após a aplicação dos fatores de correção, foi determinada a média ponderada dos valores ajustados, resultando na estimativa do valor de mercado dos imóveis avaliados.



27. O cálculo final considerou a média aritmética dos valores unitários obtidos, ponderando-se os pesos dos fatores de correção aplicados, garantindo que a estimativa final reflita com precisão e transparência o valor real de mercado dos bens avaliados.

28. O presente laudo, elaborado conforme as normas técnicas vigentes, assegura uma determinação fundamentada e objetiva dos valores dos imóveis, contribuindo para a correta apuração dos haveres em discussão no processo judicial.

IV. CARACTERIZAÇÃO DOS IMÓVEIS AVALIADOS

29. Com base nas informações extraídas da certidão do IPTU e da Matrícula do imóvel situado na Alameda Miruna - nº 397, Residencial Alphaville 10, Alphaville, no município de Santana de Parnaíba/SP, CEP: 06540-020., apresenta-se a caracterização detalhada do bem, conforme os critérios técnicos aplicáveis.

30. **IMÓVEL LOCALIZADO NA ALAMEDA MIRUNA - Nº 397, RESIDENCIAL ALPHAVILLE 10, ALPHAVILLE, NO MUNICÍPIO DE SANTANA DE PARNAÍBA/SP, CEP: 06540-020.**

- (i) Identificação e Localização
 - **Endereço:** Alameda Miruna - nº 397, Residencial Alphaville 10, Alphaville, no município de Santana de Parnaíba/SP, CEP: 06540-020.
 - **Cadastro do IPTU:** 24344-62-67-0315-00-000.
 - **Matrícula do Imóvel:** 78.313 do Cartório de Registro de Imóveis de Barueri - SP.
 - **Proprietários:** Antonio Carlos Brandão (Eduardo Lewi)
 - **Uso Atual:** Residencial.
- (ii) Características do Terreno
 - **Área total:** 420,00 m².
 - **Testada:** 14,00 m.
 - **Zoneamento:** Inserido na 3ª Subdivisão da Zona Urbana – ZR3.
- (iii) Características da Edificação
 - **Área construída:** 284,18 m².
 - **Área ocupada pela construção:** 420,00 m².
 - **Padrão da Construção:** Superior – Fator de Correção: 2,656.
 - **Ano da construção (corrigido):** 1.995.
 - **Estado de conservação:** Estado de conservação entre regular e necessitando de reparo simples, com desgaste natural devido à idade.

31. **CONSIDERAÇÕES GERAIS SOBRE O IMÓVEL.** O imóvel foi vistoriado presencialmente, sendo verificadas as condições do imóvel, conservação geral, nos

termos da Norma de Avaliações IBAPE/SP. – item 8.4 – Vistoria do Imóvel Avaliando.

32. A edificação situada no número 397, possui padrão construtivo superior, Grupo I, 3ª Zona – Residencial Horizontal Alto

33. Com frente de referência (Fr) de 15,00 m. As testadas dos imóveis ofertados, variam entre 30,00 e 60,00 metros.

34. A ocupação do solo no imóvel é relativamente alta, o que pode restringir possíveis ampliações.

35. Foram identificados fatores de obsolescência física e funcional, incluindo infraestrutura e desgaste.

36. Com base na vistoria in loco, os imóveis ofertados e avaliando, apresentam graus de conservação variáveis, sendo necessária aplicação de fatores de correção no cálculo do valor de mercado.

37. As caracterizações aplicadas para os imóveis, apresentados servirá como base para a homogeneização dos dados comparativos e a aplicação dos fatores de correção no Método Comparativo Direto de Mercado. Os dados levantados garantirão maior precisão na determinação do valor de mercado dos imóveis, considerando seu estado real e suas condições estruturais verificadas em campo.



V. VISTORIA E INSPEÇÃO TÉCNICA IN LOCO

38. A vistoria e inspeção técnica do imóvel objeto da presente avaliação foi realizada com o objetivo de verificar in loco as características físicas e de conservação da edificação, bem como confrontar as informações documentais com a realidade física do bem avaliado.

39. A vistoria foi conduzida pelo Engenheiro Cesar Pirajá, responsável pela condução das avaliações e pela elaboração do presente laudo pericial.

40.- **PROCEDIMENTOS ADOTADOS.** A inspeção seguiu os padrões técnicos recomendados pela ABNT NBR 14.653-1/2 – Avaliação de Imóveis Urbanos e Valores de Edificações de Imóveis Urbanos – Unidades Isoladas – 2019, e demais diretrizes do IBAPE-SP, e contemplou os seguintes aspectos:

- i. Identificação e verificação da localização do imóvel, garantindo a correspondência entre os dados cadastrais (IPTU e matrícula) e a realidade física do local;
- ii. Avaliação das condições estruturais das edificações, incluindo paredes, pisos, coberturas, esquadrias, instalações elétricas e hidráulicas;
- iii. Verificação do estado de conservação, considerando pintura, revestimentos, possíveis infiltrações, rachaduras e demais aspectos visuais que impactam na valorização ou depreciação do bem;
- iv. Análise da funcionalidade e adequação ao uso atual, verificando eventuais incompatibilidades do layout ou infraestrutura com a destinação comercial dos imóveis;
- v. Registro fotográfico, com imagens da fachada, áreas externas, instalações e possíveis deteriorações estruturais, observando o item 8.4 – Vistoria do imóvel avaliando da Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos – IBAPE/SP: 2011 em revisão;
- vi. Mensuração e conferência das áreas construídas e ocupadas, confrontando com os dados constantes nas certidões do IPTU e matrículas imobiliárias;



vii. Levantamento de fatores de obsolescência, considerando idade, padrão construtivo, liquidez imobiliária e possibilidade de reformas.

41. A vistoria foi formalmente agendada para garantir a transparência do processo e possibilitar a participação das partes interessadas. O agendamento foi realizado nos seguintes termos:

- **Data:** 15 de maio de 2025
- **Horário:** 10h30
- **Local:** Alameda Miruna - nº 397, Residencial Alphaville 10, Alphaville, no município de Santana de Parnaíba/SP, CEP: 06540-020.

42. Após a inspeção in loco, constatou-se que o imóvel avaliado apresenta grau de conservação, semelhante aos demais imóveis utilizados como comparativos, observando os seguintes aspectos gerais:

- **Imóvel nº 397:** Estado de conservação regular necessitando de reparos simples, com desgaste natural devido à idade avançada da edificação.

43. Durante a vistoria técnica, foram realizadas fotografias da fachada do imóvel, documentando suas condições e estado de conservação. As imagens encontram-se anexadas ao presente laudo pericial, servindo como evidência visual complementar às observações técnicas registradas no relatório (Doc. 1).

44. Os dados levantados durante a vistoria foram incorporados à avaliação e serviram de base para os ajustes e correções aplicados no cálculo do valor de mercado do imóvel. A análise detalhada permitiu aplicar coeficientes de depreciação adequados, refletindo a realidade do mercado e o estado físico da edificação.

45. A realização da inspeção técnica in loco foi essencial para garantir precisão, fundamentação técnica e imparcialidade na determinação do valor de mercado do imóvel avaliado.



VI. ELEMENTOS COMPARATIVOS

46. A avaliação do imóvel foi realizada utilizando o Método Comparativo Direto de Mercado, que se fundamenta na pesquisa de preços praticados em transações recentes ou ofertas de imóveis semelhantes na mesma região. Para tanto, foram analisados oito elementos comparativos, cujos dados foram coletados junto a imobiliárias, corretores de imóveis e fontes especializadas, conforme apresentado a seguir.

47. **PROCEDIMENTOS DE COLETA E SELEÇÃO DOS ELEMENTOS COMPARATIVOS.** A pesquisa de mercado foi realizada com base nos seguintes critérios:

- i. **Localização:** foram selecionados imóveis situados na mesma região dos imóveis avaliados, mais especificamente no bairro **Alphaville 10, Alphaville, no município de Santana de Parnaíba/SP.**
- ii. **Uso e Tipologia:** imóveis com destinação residencial, garantindo a compatibilidade de funcionalidade.
- iii. **Área do Terreno e Construída:** preferência por imóveis com dimensões similares, para minimizar a necessidade de ajustes excessivos.
- iv. **Estado de Conservação:** foram analisados imóveis em condições estruturais diversas, permitindo a aplicação de fatores de correção quando necessário.
- v. **Tempo de Oferta ou Transação:** priorizaram-se imóveis com negociações recentes, garantindo que os valores reflitam a realidade atual do mercado.

48. A partir desses critérios, foram selecionados **oito imóveis** como elementos comparativos, conforme descrito na tabela a seguir.

Endereço	Área Terreno (m²)	Área Construída (m²)	Idade (anos)	Estado da Edificação	Valor Ofertado (R\$)
i. Alameda Inhabú nº 314	600,00	448,00	35	Entre regular e necessitando de reparo simples	2.700.000,00



Endereço	Área Terreno (m²)	Área Construída (m²)	Idade (anos)	Estado da Edificação	Valor Ofertado (R\$)
ii. N.I - CA0414	449,86	371,05	25	Entre regular e necessitando de reparo simples	2.650.000,00
iii. N.I - CA0208	420,00	286,00	35	Entre regular e necessitando de reparo simples a importantes	1.900.000,00
iv. Alameda Jurucê, s/n	430,00	320,00	25	Regular e necessitando de reparo simples	2.500.000,00
v. Alameda Jurema, nº 21	600,00	480,00	17	Regular	3.800.000,00
vi. Alameda Piatinins, s/n	600,00	500,00	17	Regular	3.300.000,00
vii. N.I.	420,00	385,00	17	Regular	4.500.000,00
viii. Alameda Jurema, nº 104	480,00	428,00	17	Entre regular e necessitando de reparo simples a importante	2.650.000,00

49. Em anexo ao laudo, seguem as fichas de pesquisas dos **oito elementos comparativos**, contendo todos os detalhes relevantes, incluindo características dos imóveis, valores analisados, metodologia aplicada e demais informações necessárias para a fundamentação da avaliação pericial (Doc. 2).

50. **ANÁLISE E HOMOGENEIZAÇÃO DOS DADOS.** Para garantir a compatibilidade entre os imóveis comparativos e os imóveis avaliados, foram aplicados ajustes nos valores unitários levando em consideração as seguintes variáveis:

- **Localização:** os imóveis possuem o mesmo posicionamento na malha urbana, observados através dos índices fiscais.
- **Área Construída e Terreno:** foram aplicados coeficientes de proporcionalidade para apropriação aos avaliados.



- **Estado de Conservação:** todos os imóveis foram classificados, tais como os comparativos e avaliados, sendo efetuado os ajustes.
- **Idade da Construção:** aplicou-se um fator de depreciação para homogeneização dos imóveis, conforme diretrizes da **ABNT NBR 14.653-1/2 e NORMA DO IBAPE-SP**.

51. Com base nesses ajustes, foi calculado o valor médio ponderado por metro quadrado, o qual serviu como referência para a determinação do valor de mercado dos imóveis avaliados.

52. **CONCLUSÃO SOBRE OS ELEMENTOS COMPARATIVOS.** A análise de mercado indicou que os valores médios do m² de terreno, praticados para imóveis residenciais na região variam entre R\$ 1.476,69 e R\$ 2.742,42 por metro quadrado, dependendo das características específicas de cada bem.

53. Os valores coletados foram ajustados conforme os critérios normativos e serviram de base técnica para a definição do valor de mercado do imóvel avaliado, garantindo precisão e fundamentação pericial na presente avaliação.

VII. AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

54. A avaliação do imóvel localizado na Alameda Miruna - nº 397, Residencial Alphaville 10, Alphaville, no município de Santana de Parnaíba/SP, CEP: 06540-020, foi conduzida pelo Método Comparativo Direto de Mercado. Esse método fundamenta-se na análise de imóveis semelhantes transacionados na mesma região, aplicando ajustes para garantir a homogeneização dos valores.

55. **PROCEDIMENTOS DA AVALIAÇÃO.** O valor do imóvel foi determinado a partir de um levantamento de mercado, considerando imóveis comparáveis quanto à localização, tipologia, estado de conservação e área construída. Foram utilizadas informações de oito elementos comparativos, cujos preços foram ajustados por fatores de homogeneização, conforme preconizado pela ABNT NBR 14.653-1/2 e NORMAS do IBAPE-SP.

56. Os seguintes fatores foram aplicados para ajustes:

- **Área do terreno e da construção:** ajuste proporcional às dimensões do imóvel avaliado.
- **Estado de conservação:** fator de correção aplicado para refletir depreciação devido ao tempo de uso.
- **Idade da construção:** consideração do estado da edificação e seu valor residual.
- **Localização:** ajustes conforme a posição do imóvel na malha urbana.
- **Valor médio do metro quadrado ponderado:** baseado nos valores praticados no mercado regional.

57. CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL AVALIADO

Imóvel	Endereço	Área do Terreno (m ²)	Área Construída (m ²)	Idade (anos)	Estado de Conservação	Valor Avaliado (R\$)
1	Alameda Miruna, nº 397, Residencial Alphaville 10	420,00	284,18	35	Entre regular e necessitando de reparos simples	1.704.624,81

58. Os valores de mercado foram obtidos por meio da análise dos elementos comparativos, garantindo que os preços praticados reflitam a realidade imobiliária da região.

59. **HOMOGENEIZAÇÃO E CÁLCULO DOS VALORES AVALIADOS.** Com base nos elementos comparativos selecionados e aplicando os fatores de ajuste, foram obtidos os seguintes valores de mercado unitários:

- Valor médio do metro quadrado ponderado: R\$ 2.511,14/m².
- Intervalo de variação já considerados os expurgos:
 - 30% superior: R\$ 3.264,48/m².
 - 30% inferior: R\$ 1.757,80/m².
- Grau de Precisão: 15,17% (Grau II de precisão conforme IBAPE/SP).

60. A homogeneização dos valores foi realizada aplicando-se os seguintes coeficientes:

- Fator de idade e estado das edificações: 0,41750.
- Fatores de ajuste por localização e tipologia.
- Correção baseada nos fatores do Índice Fiscal, Topografia e Área, para terrenos.

61. Com esses ajustes, o valor final de avaliação do imóvel foi estabelecido conforme a tabela apresentada na seção anterior.

62. **CONCLUSÃO.** A avaliação do imóvel considerou dados reais de mercado, metodologia reconhecida e ajustes técnicos conforme normas da engenharia de avaliações. O valor final determinado reflete o preço justo para o imóvel, considerando suas características e o comportamento do mercado local.

63. Dessa forma, o imóvel avaliado encontra-se dentro da faixa de preços praticados na região, respeitando os limites de variação aceitos pelas normas técnicas aplicáveis.

64. Além disso, foi elaborada planilha de cálculo detalhada, contemplando todos os fatores envolvidos e os elementos comparativos, demonstrando de forma transparente o cálculo do valor do imóvel (Doc. 3).



VIII. CONCLUSÃO

65. O presente Laudo de Avaliação de Imóvel foi elaborado com o objetivo de determinar o valor de mercado do imóvel localizado na Alameda Miruna - nº 397, Residencial Alphaville 10, Alphaville, no município de Santana de Parnaíba/SP, CEP: 06540-020, em cumprimento à determinação judicial no processo n.º 0004166-76.1997.8.26.0068, que versa Cumprimento de Sentença em face de Antonio Carlos Brandão.

66. Para a valoração do imóvel, foi adotado o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado, considerado o mais adequado para a avaliação de bens urbanos, conforme preconizado pela ABNT NBR 14.653-2 e pelas Normas do IBAPE-SP. A pesquisa de mercado foi realizada com base em transações recentes ou oferta de imóveis similares, garantindo que o valor obtido reflita a realidade do mercado imobiliário na região.

67. O levantamento de informações incluiu a coleta de dados de mercado, a caracterização detalhada dos imóveis, a vistoria in loco e a aplicação de fatores de homogeneização e correção, visando assegurar a precisão dos valores estimados. O processo avaliativo seguiu os padrões técnicos recomendados, contemplando a análise de fatores como localização, área, estado de conservação, idade aparente e tipologia dos imóveis.

68. Após a devida homogeneização e aplicação dos fatores de ajuste, foram obtidos os seguintes valores de mercado:

Endereço	Área do Terreno (m²)	Área Construída (m²)	Valor de Mercado em números redondos (R\$)
na Alameda Miruna, nº 397, Residencial Alphaville 10	420,00	284,18	1.705.000,00

69. Em vista do valor do imóvel, o imóvel foi avaliado em **R\$ 1.705.000,00, para maio de 2025.**

70. O valor obtido está dentro da faixa de preços praticados no mercado imobiliário da região, respeitando os limites de variação previstos nas normas técnicas aplicáveis. O grau de precisão da avaliação encontra-se dentro dos padrões aceitos pelo IBAPE-SP, assegurando a confiabilidade dos resultados apresentados.

71. Assim, o presente laudo pericial fornece elementos técnicos e imparciais para subsidiar o julgamento da demanda judicial, garantindo transparência e equidade na apuração dos haveres do sócio retirante. Os valores apresentados representam o reflexo mais fiel do mercado imobiliário para o imóvel em questão, contribuindo para uma decisão justa e equilibrada no processo em curso.

72. Por fim, destaca-se que todos os procedimentos foram conduzidos de acordo com as normas técnicas vigentes, respeitando os princípios éticos e metodológicos da engenharia de avaliação, garantindo a fidedignidade dos resultados ora apresentados.

IX. ENCERRAMENTO

73.- O presente laudo pericial é constituído de 25 laudas digitadas em um único lado e 03 documentos, estando todas as folhas numeradas e esta última datada e assinada.

Nestes termos,
p. deferimento.

São Paulo, 16 de maio de 2025.

CESAR AUGUSTO DE OLIVEIRA PIRAJÁ
CREA N.º 0601165951/D



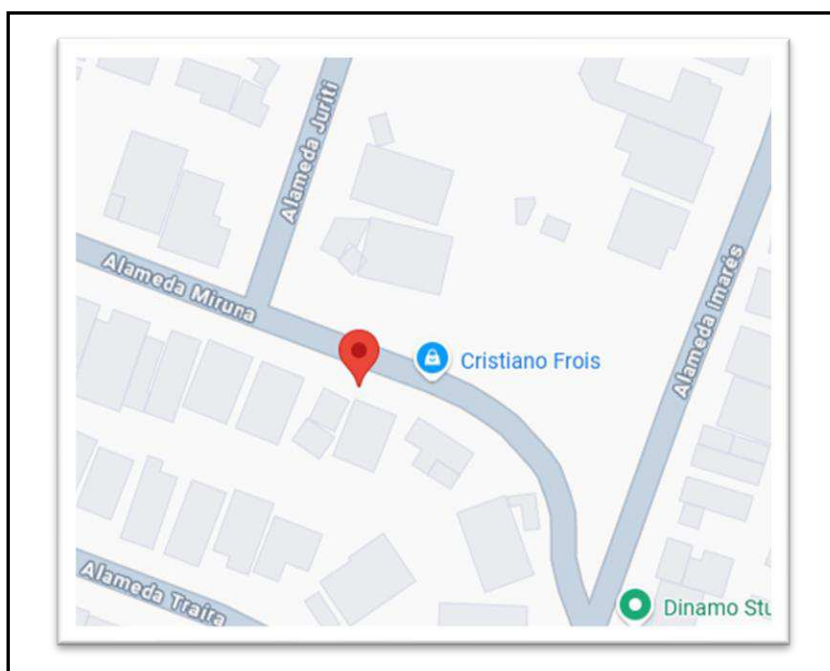
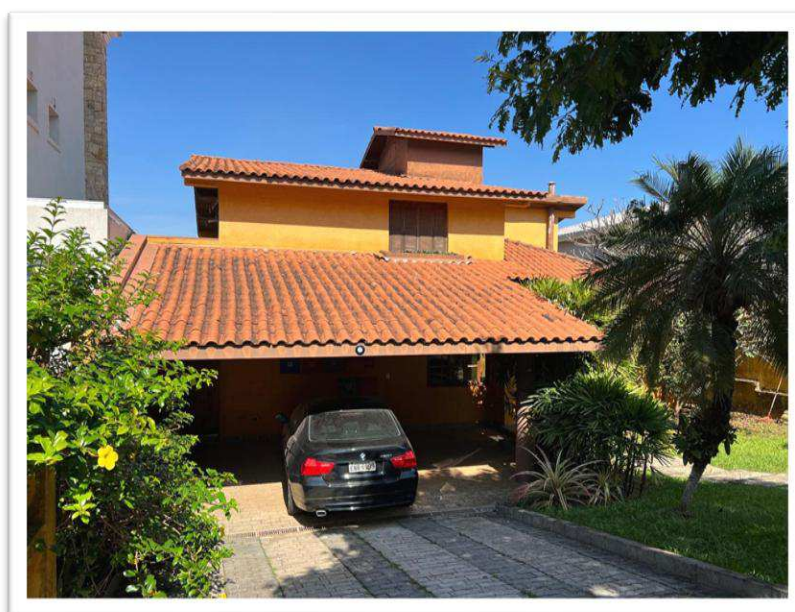
Doc. 01

FOTOS IMÓVEL AVALIADO



IMÓVEL AVALIADO

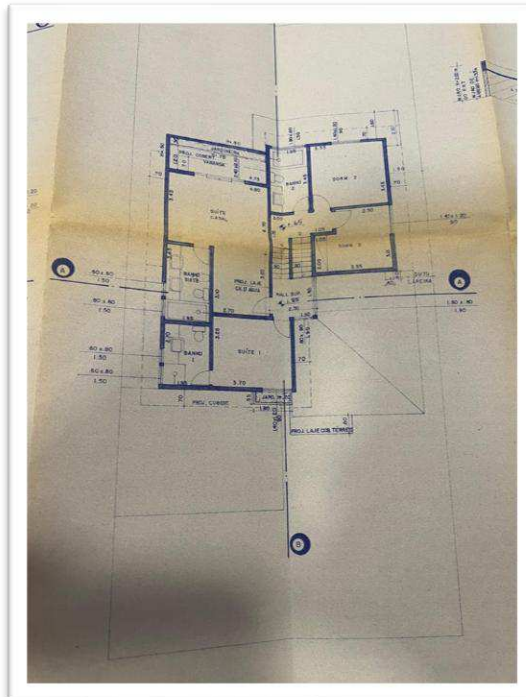
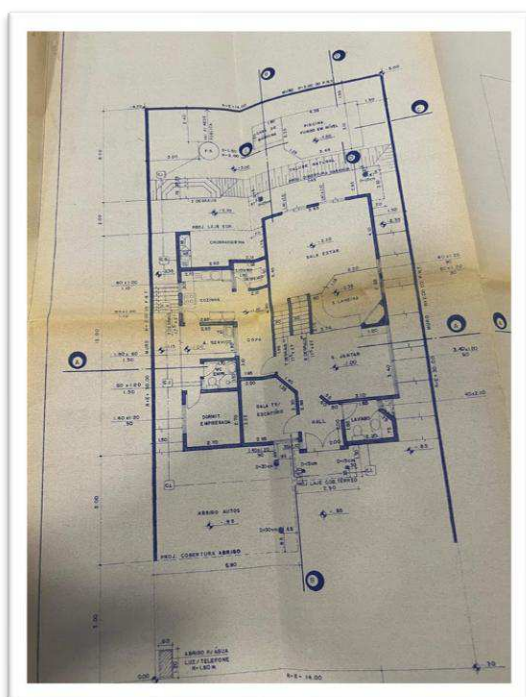
Alameda Miruna, 397, Residencial Alphaville 10
Alphaville - Santana de Parnaíba/SP
CEP: 06540-020





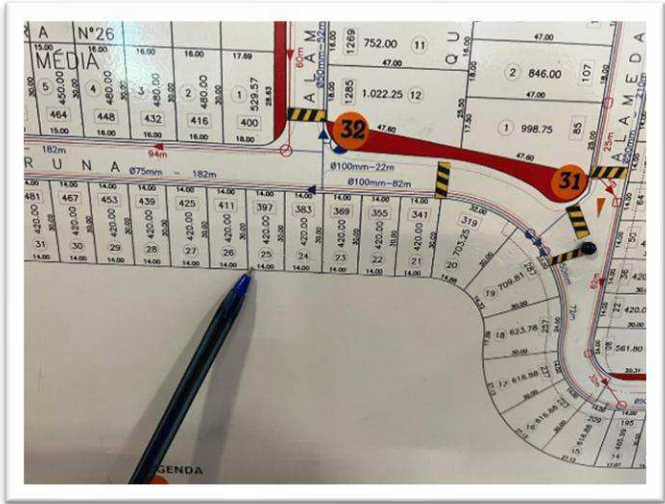
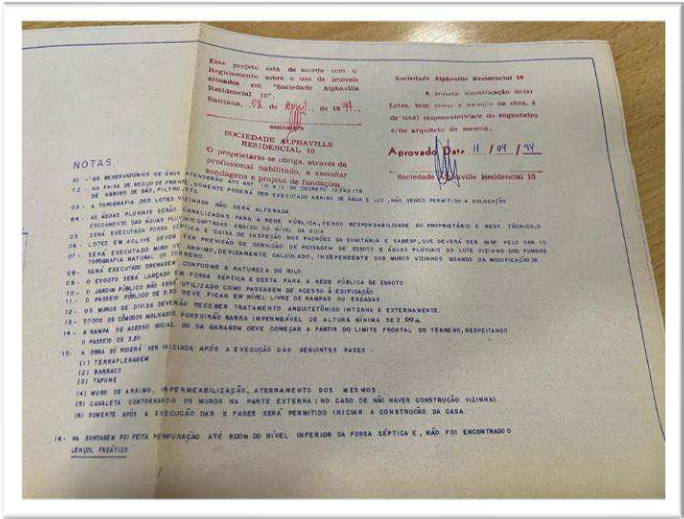
FOTOS INTERIOR DO IMÓVEL





PROJETO COMPLETO		FOLHA ÚNICA										
OBRA	CONSTRUÇÃO DE RESIDÊNCIA TIPO RI - UNIFAMILIAR - ZONA USO 3250.111											
PROPRIETÁRIO	CARLOS EDUARDO DOMENE											
LOCAL	ALAMEDA MIRUNA Nº 597 LOTE 25 QUADRA 14 ALPHAVILLE RESIDENCIAL 10 - SANTANA DO PARNAÍBA - SP											
12344												
Nº CONTRIBUINTE	2.4.344.62.67.0315.00.000											
SITUAÇÃO SEM ESCALA	 DECLARO QUE A APROVAÇÃO DO PROJETO, NÃO IMPLICA NO RECONHECIMENTO POR PARTE DA PREFEITURA DO DIREITO DE PROPRIEDADE DO TERRENO. <i>Carlos Eduardo Domene</i> PROPRIETÁRIO CARLOS EDUARDO DOMENE <i>Carlos Eduardo Domene</i>											
ÁREAS (M ²)	AUTOR DO PROJETO ANDRÉ MARCIA ANGELA ASSAD P. DOMENE CREA 10388/O ART. 2056/336-O PROF. 560.465 RESF. PELA OBRA ENEP CLÉIDE VIEIRA DOS SANTOS CREA 10388/O ART. 2076/1835-O PROF. 5.838											
TERRENO	F.A. = 420.00											
CONSTRUÇÃO	<table border="0" style="width: 100%;"> <tr> <td>PAV. TÁRREO</td> <td style="text-align: right;">126.77</td> </tr> <tr> <td>PAV. SUPERIOR</td> <td style="text-align: right;">107.58</td> </tr> <tr> <td>CHURRASQUEIRA</td> <td style="text-align: right;">10.64</td> </tr> <tr> <td>TOTAL</td> <td style="text-align: right;">245.09</td> </tr> <tr> <td>PISCINA</td> <td style="text-align: right;">13.00</td> </tr> </table>		PAV. TÁRREO	126.77	PAV. SUPERIOR	107.58	CHURRASQUEIRA	10.64	TOTAL	245.09	PISCINA	13.00
PAV. TÁRREO	126.77											
PAV. SUPERIOR	107.58											
CHURRASQUEIRA	10.64											
TOTAL	245.09											
PISCINA	13.00											
TAXA DE OCUPAÇÃO	32.71 %											
CDEP. DE APROVEIT.	58.38 %											

SOCIEDADE ALPHAVILLE RESIDENCIAL 10





Doc. 02

ELEMENTOS COMPARATIVOS

Elementos Comparativos

Ficha de Pesquisa		00001				Data:		10/05/2025	
Dados Gerais									
Negócia realizado/oferta		Venda / locação			Valor ofertado/negociado				
OFERTA		VENDA			R\$ 2.700.000,00				
Fonte de Informação		Nome do informante			Telefones				
Alpha Business		Rafael Albuquerque			11.99311-6849				
Endereço do informante		número/complemento			e-mail/página internet				
Al. Rio Negro, 967 - 2º andar		conj. 212			rafael@alphabusiness.com.br				
Endereço do imóvel					Cidade		Bairro		
Al. Inhambú - 314					Santana de Parnaíba		Alpha 10		
Nome do condomínio		Complemento andar			Meio da quadra ou esquina		Índice fiscal 1 / ano		
Alphaville 10					Meio de quadra				
Zoneamento		Setor Fiscal			Quadra		observações		
Terreno									
área total ÚTIL (m²)		frente (m):		testada de cálculo (m)		profundidade de cálculo (m)		acessibilidade	
600,00				15,00		40,00		Direta	
formato:		topografia:							
Regular		Leve active				-		-	
sala		3		lavabo		1		depend. de empregada	
dormitórios		4		área de serviço		1		vaga de garagem	
suítes		2		área total (m²)		-		idade (anos)	
banheiros		4		área privativa (m²)		448		testada	
closet		1		área útil (m²)		-		frente	
Idade aparente (anos)		25		Estado da Edificação		Reparos Simples			



Elementos Comparativos

Ficha de Pesquisa		00002				Data:		10/05/2025	
Dados Gerais									
Negócia realizado/oferta		Venda / locação			Valor ofertado/negociado				
OFERTA		VENDA			R\$ 2.650.000,00				
Fonte de Informação		Nome do informante			Telefones				
ALPHA BUSINESS		Rafael Albuquerque			(11) 99311-6849				
Endereço do informante		número/complemento			e-mail/página internet				
Al. Rio Negro		967 - 2º andar - Conj. 212			www.casasalphaville.com.br				
Endereço do imóvel					Cidade		Bairro		
CA0414					Santana de Parnaíba		Alphaville 10		
Nome do condomínio		Complemento andar			Meio da quadra ou esquina		Índice fiscal 1 / ano		
Condomínio									
Zoneamento		Setor Fiscal			Quadra		observações		
Terreno									
área total (m²)		frente (m):	testada de cálculo (m)			profundidade de cálculo (m)		acessibilidade	
449,86			11,24			40		DIRETA	
formato:			topografia:						
Irregular			leve aclive			-		-	
sala	3	lavabo	-	depend. de empregada	1	aptos/andar	-		
dormitórios	3	área de serviço	-	vaga de garagem	2	Padrão	Superior		
suítes	3	área total (m²)	-	idade (anos)	-				
banheiros	4	área privativa (m²)	371,05	testada	-				
closet	1	área útil (m²)		frente	-				
Idade parente (anos)	30	Estado da Edificação	Reparos Simples						



Elementos Comparativos

Ficha de Pesquisa		00003				Data:	10/05/2025								
Dados Gerais															
Negócia realizado/oferta		Venda / locação			Valor ofertado/negociado										
OFERTA		VENDA			R\$ 1.900.000,00										
Fonte de Informação		Nome do informante			Telefones										
ALPHA BUSINESS		Rafael Albuquerque			(11) 99311-6849										
Endereço do informante		número/complemento			e-mail/página internet										
Al. Rio Negro		967 - 2º andar - Conj. 212			www.casasalphaville.com.br										
Endereço do imóvel					Cidade		Bairro								
CA0208					Santana de Parnaíba		Alpha 10								
Nome do condomínio		Complemento andar			Meio da quadra ou esquina		Índice fiscal 1 / ano								
Alphaville 10															
Zoneamento		Setor Fiscal			Quadra		observações								
Terreno															
área total ÚTIL (m²)		frente (m):		testada de cálculo (m)		profundidade de cálculo (m)		acessibilidade							
420,00		-		14,00		30,00		DIRETA							
formato:		topografia:													
IRREGULAR		leve alicie				-		-							
sala		3		lavabo		1		depend. de empregada		-	aptos/andar		-		
dormitórios		4		área de serviço		-		vaga de garagem		2		Padrão		Médio	
suítes		4		área total (m²)		-		idade (anos)		-					
banheiros		5		área privativa (m²)		286,00		testada		-					
closet		1		área útil (m²)				frente		-					
Idade parente (anos)		35		Estado da Edificação		Reparos de simples a Importante									



Elementos Comparativos

Ficha de Pesquisa		00004					Data:	10/05/2025						
Negócia realizado/oferta			Venda / locação			Valor ofertado/negociado								
OFERTA			VENDA			R\$ 2.500.000,00								
Fonte de Informação			Nome do informante			Telefones								
Next Alphaville Imobiliária			-			11.97549-2626								
Endereço do informante			número/complemento			e-mail/página internet								
Avenida Andrômeda			723 - Sala 212			www.nextalphaville.com								
Endereço do imóvel						Cidade		Bairro						
Alameda Jurucê						Santana de Parnaíba		Alpha 10						
Nome do condomínio			Complemento andar			Meio da quadra ou esquina		Índice fiscal 1 / ano						
Alphaville 10														
Zoneamento			Setor Fiscal			Quadra		observações						
Terreno														
área total ÚTIL (m²)		frente (m):		testada de cálculo (m)		profundidade de cálculo (m)		acessibilidade						
430,00				14,33		30,01		Direta						
formato:				topografia:										
Irregular				Active entre 5% a 10%		-		-						
sala		3		lavabo		1		depend. de empregada		-	aptos/andar		-	
dormitórios		3		área de serviço		1		vaga de garagem		1	Padrão		superior	
suítes		3		área total (m²)		-		idade (anos)		-				
banheiros		4		área privativa (m²)		320,00		testada		-				
closet		1		área útil (m²)				frente		-				
Idade parente (anos)		25		Estado da Edificação		Reparos Simples								



Elementos Comparativos

Ficha de Pesquisa		00005				Data:		10/05/2025	
Dados Gerais									
Negócia realizado/oferta		Venda / locação			Valor ofertado/negociado				
OFERTA		VENDA			R\$ 3.800.000,00				
Fonte de Informação		Nome do informante			Telefones				
Alfieri Imóveis		-			11.99974-4498				
Endereço do informante		número/complemento				e-mail/página internet			
Avenida Copacabana		268 - Sala 2305			www.alfieriimoveis.com.br				
Endereço do imóvel					Cidade		Bairro		
Alameda Jurema, 21					Santana de Parnaíba		Alphaville 10		
Nome do condomínio		Complemento andar				Meio da quadra ou esquina		Índice fiscal 1 / ano	
Alphaville 10									
Zoneamento		Setor Fiscal				Quadra		observações	
Terreno									
área total ÚTIL (m²)	frente (m):	testada de cálculo (m)			profundidade de cálculo (m)		acessibilidade		
600,00		15,00			40,00		Direta		
formato:		topografia:							
Regular		Leve Active			-		-		
sala	3	lavabo	1	depend. de empregada	2	aptos/andar	-		
dormitórios	6	área de serviço	1	vaga de garagem	3	Padrão	Superior+		
suítes	3	área total (m²)		idade (anos)	-				
banheiros	5	área privativa (m²)	480,00	testada	-				
closet	2	área útil (m²)		frente	-				
Idade parente (anos)	17	Estado da Edificação	Regular						



Elementos Comparativos

Ficha de Pesquisa		00006					Data:	10/05/2025	
Dados Gerais									
Negócia realizado/oferta		Venda / locação			Valor ofertado/negociado				
OFERTA		VENDA			R\$ 3.300.000,00				
Fonte de Informação		Nome do informante			Telefones				
Next Alphaville Imobiliária		-			11.97549-2626				
Endereço do informante		número/complemento			e-mail/página internet				
Avenida Andrômeda		723 - Sala 212			www.nextalphaville.com				
Endereço do imóvel					Cidade		Bairro		
Alameda Piratinins					Santana de Parnaíba		Alphaville 10		
Nome do condomínio		Complemento andar			Meio da quadra ou esquina		Índice fiscal 1 / ano		
Alphaville 10									
Zoneamento		Setor Fiscal			Quadra		observações		
Terreno									
área total ÚTIL (m²)	frente (m):	testada de cálculo (m)			profundidade de cálculo (m)		acessibilidade		
600,00		15,00			40,00		Direta		
formato:		topografia:							
Regular		Leve Active			-		-		
sala		3	lavabo	1	depend. de empregada	1	aptos/andar	-	
dormitórios		4	área de serviço	1	vaga de garagem	2	Padrão	Superior	
suítes		4	área total (m²)	-	idade (anos)	-			
banheiros		6	área privativa (m²)	500,00	testada	-			
closet		2	área útil (m²)		frente	-			
Idade parente (anos)		17	Estado da Edificação	Regular					



Elementos Comparativos

Ficha de Pesquisa		00007					Data:	26/04/25	
Dados Gerais									
Negócia realizado/oferta		Venda / locação			Valor ofertado/negociado				
OFERTA		VENDA			R\$ 4.500.000,00				
Fonte de Informação		Nome do informante			Telefones				
Alfieri Imóveis		-			11.99974-4498				
Endereço do informante		número/complemento			e-mail/página internet				
Avenida Copacabna		268 - Sala 2305			www.alfieriimoveis.com.br				
Endereço do imóvel					Cidade		Bairro		
Alameda - Creci: 31814-J					Santana de Parnaíba		Alphaville 10		
Nome do condomínio		Complemento andar			Meio da quadra ou esquina		Índice fiscal 1 / ano		
Alphaville 10									
Nome do condomínio		Complemento andar			Meio da quadra ou esquina		Índice fiscal 1 / ano		
Condomínio									
Zoneamento		Setor Fiscal			Quadra		observações		
Terreno									
área total ÚTIL (m²)	frente (m):	testada de cálculo (m)			profundidade de cálculo (m)		acessibilidade		
420,00		12			35,00		Direta		
formato:		topografia:							
Regular		Plano			-		-		
sala	3	lavabo	1	depend. de empregada	-	aptos/andar	-		
dormitórios	4	área de serviço	1	vaga de garagem	2	Padrão	Superior+		
suítes	2	área total (m²)	-	idade (anos)	-				
banheiros	3	área privativa (m²)	385,00	testada	-				
closet	2	área útil (m²)		frente	-				
Idade parente (anos)	17	Estado da Edificação	Regular						



Elementos Comparativos

Ficha de Pesquisa		00008						Data:		12/04/25	
Dados Gerais											
Negócia realizado/oferta			Venda / locação			Valor ofertado/negociado					
OFERTA			VENDA			R\$ 2.650.000,00					
Fonte de Informação			Nome do informante			Telefones					
Up Grade Imóveis			Rafaela			11.3500-3000			11.99506-3222		
Endereço do informante			número/complemento				e-mail/página internet				
Av. Copacabana, 112			112 - conj. 1801			contato@upgi.com.br					
Endereço do imóvel						Cidade			Bairro		
Alameda Jurema, 104 - Creci: 19880-J						Santana de Parnaíba			Alphaville 10		
Nome do condomínio			Complemento andar				Meio da quadra ou esquina			Índice fiscal 1 / ano	
Alphaville 10											
Zoneamento			Setor Fiscal				Quadra			observações	
			Leve active								
Terreno											
área total ÚTIL (m²)		frente (m):		testada de cálculo (m)			profundidade de cálculo (m)			acessibilidade	
480,00				12,00			40,00			Direta	
formato:			topografia:								
Regular			Leve Active			-			-		
sala		2		lavabo		1		depend. de empregada		-	
dormitórios		4		área de serviço		1		vaga de garagem		2	
suítes		4		área total (m²)		-		idade (anos)		-	
banheiros		6		área privativa (m²)		428,00		testada		-	
closet		2		área útil (m²)				frente		-	
Idade parente (anos)		17		Estado da Edificação		Reparos Simples a importante					





Doc. 03

PLANILHA DE CÁLCULO – VALOR ATUALIZADO DO IMÓVEL AVALIADO

Procedimentos e Normas Adotadas

Normas para Avaliação de Lotes Urbanos - IBAE/SP-2011.

Valores de Edificações de Imóveis Urbanos - Atualização de Coeficientes - válido a partir de 01 de março de 2007.

Tabela II Valores de taxa2, para área= 20%; Circundar - Grau de Liberdade = 6 (n=1) - fl. 225.

Foi aplicado pelo preito o item 8.4 - Da Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos IBAE/SP - 2005 no que tange a vístoria.

Foi aplicado pelo preito o item 11.5 - Da Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos IBAE/SP - 2005 quanto ao campo do arbitrio que autoriza uma variação de 10% (para mais ou menos).