

Excelentíssimo Senhor Doutor Juiz de Direito da 3.ª Vara Cível do Foro da Comarca de Diadema - SP

Autos nº 0009035-74.2009.8.26.0161

Cassio Bianchi Machado, engenheiro civil e mecânico, perito judicial nomeado nos autos à fl. 435, da ação movida por Daniel Frade Vianna e outro contra Qualiti Manutenção e Construções Ltda, que se processa perante este r. Juízo, vem à presença de V. Ex.ª, **em atendimento à intimação de fls. 465/466**, após estudos realizados e exame da matéria vem encaminhar para consideração o presente:

LAUDO DE AVALIAÇÃO

Termos em que

pede juntada.

São Paulo, 10 de setembro de 2025



Eng.º Cassio Bianchi Machado

LAUDO DE AVALIAÇÃO

- **3ª Vara Cível do Foro da Comarca de Diadema - SP**
- **Processo:** 0009035-74.2009.8.26.0161
- **Exequente:** Daniel Frade Vianna e outro
- **Executado:** Qualiti Manutenção e Construções Ltda
- **Objetivo:** Avaliação de imóvel urbano

Sumário

1. CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES	4
2. DESPACHO SANEADOR.....	4
3. METODOLOGIA	4
4. VISTORIA	5
5. TITULARIDADE DE DOMÍNIO	11
6. AVALIAÇÃO.....	12
7. CONCLUSÃO	21
8. ENCERRAMENTO.....	22

ANEXO A: PESQUISA DE ELEMENTOS COMPARATIVOS

ANEXO B: RESUMO DA AVALIAÇÃO

1. CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES

1.1. OBJETIVO

O objetivo deste Laudo de Avaliação¹ é determinar o valor de mercado para fins de alienação do imóvel situado à Avenida Sorocabana, nº 3546, Bairro Cibratel II, município de Itanhaém/SP, objeto da Matrícula nº 137.177 do Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Itanhaém/SP.

1.2. QUESITOS

- Exequente: Não formulou.
- Executado: Não formulou.

1.3. ASSISTENTES TÉCNICOS

- Exequente: Não indicou.
- Executado: Não indicou.

2. DESPACHO SANEADOR

O mérito da causa é a produção de prova pericial de engenharia necessária a determinar o valor de locação do imóvel objeto da Matrícula nº 137.177 do Cartório de Registro de Imóveis de Itanhaém/SP.

3. METODOLOGIA

O presente trabalho atende as seguintes normas:

1. Normas para avaliação de imóveis do IBAPE – Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia.
2. Norma Técnica de Avaliação de Bens – 14.653 – Parte 2: Imóveis Urbanos

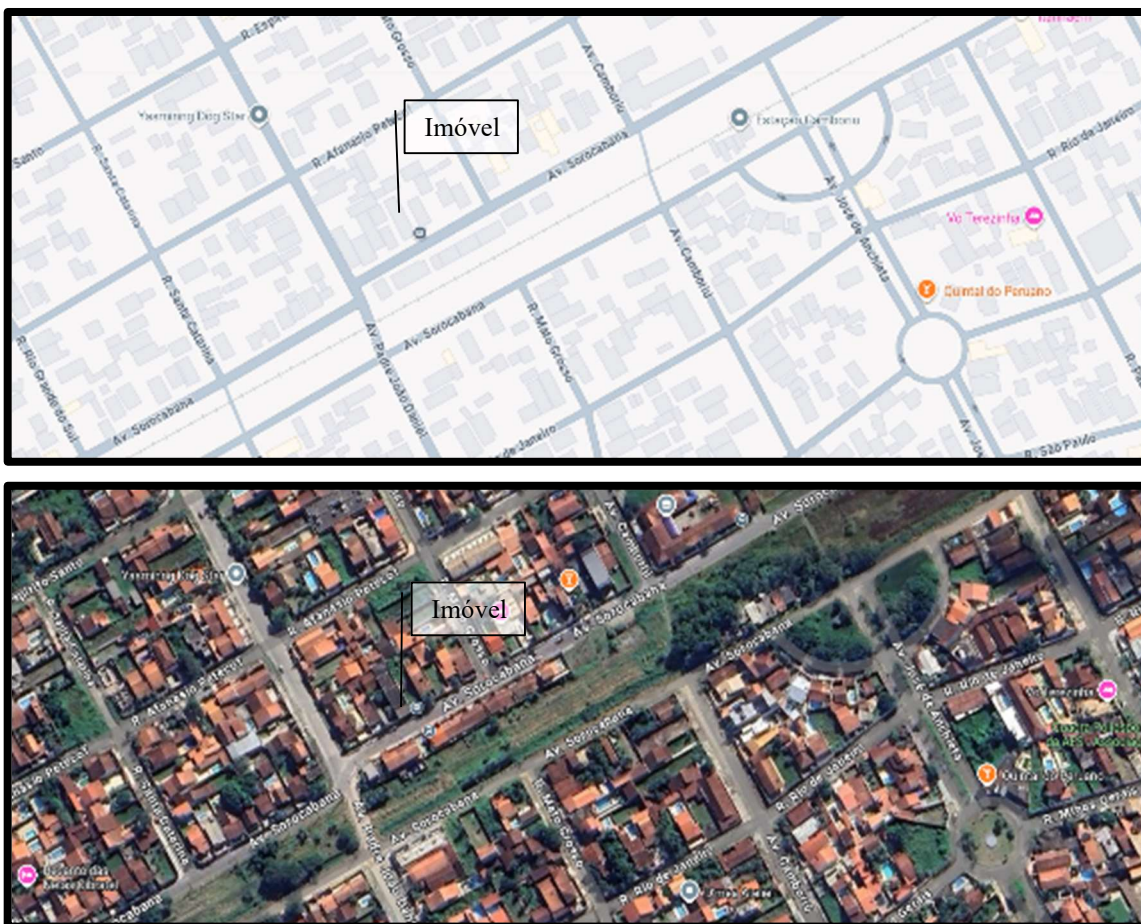
¹ Norma Técnica ABNT NBR 14.653-1 – Avaliação de Bens – item 0.2: A avaliação de bens, de seus frutos e direitos é uma análise técnica para identificar valores, custos ou indicadores de viabilidade econômica, para um determinado objetivo, finalidade e data, consideradas determinadas premissas, ressalvas e condições limitantes claramente explicitadas.

4. VISTORIA

No dia 05 de agosto de 2025, este signatário procedeu aos trabalhos de vistoria ao imóvel objeto deste Laudo, documentando-o através de fotografias obtidas na ocasião da diligência, onde obtivemos todos os elementos necessários ao desempenho do labor que ora se apresenta.

4.1. LOCALIZAÇÃO

Trata-se do imóvel situado à Avenida Sorocabana, nº 3546, Bairro Cibratel II, município de Itanhaém/SP, no local a seguir ilustrado:



Para a realização da diligência este signatário atento ao artigo 474 do novo CPC informou às partes do dia e hora da diligência a ser realizada, ocasião em que esteve presente o Sr. Elizeu Ferrari de Bastos, representando a Dra. Tânia Mara, advogada do Exequente, ausentes, representantes do executado de modo a franquear o acesso ao imóvel avaliando.

4.2. ZONEAMENTO

Possui uma edificação erigida em estrutura simples de concreto armado e blocos de alvenaria, coberta com telhas de barro, com área construída de 80.00 m², com as seguintes características construtivas:

- ❖ **Pisos:** cerâmico
- ❖ **Paredes:** pintura látex comum (áreas secas)
- ❖ **Esquadrias:** alumínio

³ Disponível em: [Mode https://www.itanhaem.sp.gov.br/legislacao-municipal/mais-procurados/PLANTA-DE-ZONEAMENTO-DO-MUNICIPIO.pdf](https://www.itanhaem.sp.gov.br/legislacao-municipal/mais-procurados/PLANTA-DE-ZONEAMENTO-DO-MUNICIPIO.pdf)

4.4. MELHORAMENTOS PÚBLICOS

Conta o local com todos os melhoramentos públicos principais, tais como pavimentação asfáltica, redes de iluminação pública e domiciliar, redes de água, esgoto e de telefonia, entre outros.

4.5. REPORTAGEM FOTOGRÁFICA

Durante vistoria realizada no local objeto deste trabalho obtiveram-se as fotos a seguir apresentadas, que permitem visualizar a situação de diversos ângulos para que pudéssemos coletar todos os pontos de interesse para o presente feito.



Foto nº 1: Vista da Rua Sorocabana. O observador se encontra defronte ao imóvel avaliando olhando em direção ao município de Mongaguá.



Foto nº 2: Outra vista da Rua Sorocabana. O observador se encontra no mesmo local da foto anterior, dessa vez, olhando em direção oposta.



Foto nº 3: Vista da fachada do imóvel avaliando sob nº 3546.



Foto nº 4: Detalhe do imóvel avaliando utilizado para fins comerciais.



Foto nº 5: Vista interna da área coberta com telhas de barro apoiadas sobre estrutura de madeira.



Foto nº 6: Detalhe da pintura na área externa com indicação da atividade comercial exercida no imóvel (imobiliária).

5. TITULARIDADE DE DOMÍNIO

Resumo dos documentos juntados ao processo:

→ Documento 01

Fonte: fls. 423/427

Data: 05 de fevereiro de 1987

Doc.: Matrícula do Registro de Imóveis da Comarca de Itanhaém/SP

Matrícula nº 137.717 do Cartório do Registro de Imóveis de Itanhaém (Registro

Anterior: Transcrito sob nº 9.681 e 9.947 e inscrito sob nº 13, na 3ª Circ de Santos)

Proprietário: Qualiti Manutenção e Construções Ltda

Imóvel:

REPUBLICA FEDERAL DO BRASIL
Valida aqui este documento

Matrícula nº 137.717

SET-2A6WA-EKK3J-CXU4H

MATRÍCULA Nº
137.177

DENOMINAÇÃO DO IMÓVEL
ESTÂNCIA BALNEÁRIA DE ITANHAÉM

FOLHA 1

CADASTRO
LOTE 013 QUADRA 073 AV. Sorocabana Nº

IMÓVEL : O lote de terreno nº 013 da quadra 073 da ESTÂNCIA BALNEÁRIA DE ITANHAÉM, município de Itanhaém, medindo 9,50ms de frente para a Avenida Sorocabana; por 35,00ms da frente aos fundos de ambos os lados, tendo nos fundos a mesma medida da frente, encerrando a área de 332,50ms²; confrontando de um lado com o lote 14; de outro com o lote 12 e nos fundos com o lote 02.

PROPRIETÁRIA : COMPANHIA MELHORAMENTOS DE ITANHAÉM, com sede em São Paulo-SP, na Rua Estados Unidos nº 1.151, inscrita no CGC. nº 61.460.002/0001-58.

TÍTULO AQUISITIVO : Transcrito sob nºs 9.681 e 9.947 e inscrito sob nº 13 (Dec. Lei 58), na 3ª Circ. de Santos. Itanhaém, 05 de fevereiro de 1987.

O Escrevente Autorizado :

Observação: Trata-se da matrícula do imóvel objeto da presente ação.

6. AVALIAÇÃO

É a determinação técnica do valor de um imóvel. Normalmente é adotado o Valor de Mercado⁴, que é o que o imóvel obteria numa transação normal de compra e venda, dentro de prazo razoável, não estando o comprador e o vendedor compelidos a transacionar, sendo ambos conhecedores do imóvel em seus detalhes.

No presente caso, tem-se que a presente avaliação versa sobre a determinação do valor de mercado para fins de alienação do imóvel situado à Avenida Sorocabana, nº 3546, Bairro Cibratel II, município de Itanhaém/SP, objeto da Matrícula nº 137.177 do Cartório de Registro de Imóveis de Itanhaém/SP.

6.1. MÉTODOS DE AVALIAÇÃO

No presente caso utilizaremos o Método Comparativo para o cálculo do valor do imóvel valendo-nos de pesquisas realizadas na mesma região geoeconômica onde se localiza o imóvel a ser avaliado e com características próximas ao imóvel em questão.

6.2. CRITÉRIO DE CÁLCULO

Para o atendimento as Normas de Avaliações de Imóveis e para a determinação do valor de mercado do imóvel, serão analisados os seguintes parâmetros para a homogeneização dos elementos:

- ⇒ **FATOR OFERTA:** O fator oferta representa um deságio em relação ao valor pedido no mercado em função da natural elasticidade dos negócios caracterizada pela relação entre o valor ofertado do imóvel e o valor efetivado do negócio. Para o atendimento a este item este signatário adotou o deságio já consagrado de 10% (dez por cento).
- ⇒ **PADRÃO CONSTRUTIVO:** Para a variação do fator padrão construtivo este signatário aferiu a correlação entre os padrões construtivos do avaliando e dos comparativos, em conformidade com o estudo Valores de Edificações de Imóveis Urbanos e Índice de Unidades Padronizadas – IBAPE/SP.

⁴ Norma Técnica ABNT NBR 14.653-1 – Avaliação de Bens – **3.1.47. valor de mercado:** quantia mais provável pela qual se negociaria voluntária e conscientemente um bem, em uma data de referência, dentro das condições do mercado vigente.

A edificação em apreço enquadra-se na Classe Residencial, grupo Casa Padrão Econômico - limite inferior.

- ⇒ **FATOR DE DEPRECIAÇÃO:** Para verificarmos a correlação entre os fatores de depreciação do imóvel avaliando e dos comparativos em função do obsolescimento, do acabamento e do estado de conservação da edificação, utilizamo-nos do estudo “Valores de Edificações de Imóveis Urbanos – IBAPE/SP”.
- ⇒ **FATOR ÁREA:** Face à homogeneização realizada com os elementos comparativos obtidos, adotar-se-á o fator de área em conformidade com as prescrições do “Curso Básico de Engenharia Legal e de Avaliações”, de autora de Sérgio Antônio Abunahman, publicado pela Editora Pini, vide:

$$Fa = \left(\frac{\text{Área do elemento pesquisado}}{\text{Área do elemento avaliando}} \right)^{1/4}, \text{ diferença inferior a 30\%}$$

e

$$Fa = \left(\frac{\text{Área do elemento pesquisado}}{\text{Área do elemento avaliando}} \right)^{1/8}, \text{ diferença superior a 30\%}$$

6.3. ÁREA DO IMÓVEL

Depreende-se da Matrícula nº 137.177 do Oficial de Registro de Imóveis de Itanhaém/SP, que o imóvel avaliando possui área de terreno de:

$$A_{\text{TERRENO}} = 332,50 \text{ m}^2$$

6.4. DOS ELEMENTOS PESQUISADOS E ESTUDOS REALIZADOS

No presente caso utilizaremos o Método Comparativo para o cálculo do valor do imóvel valendo-nos de pesquisas realizadas na região geoeconômica em que se situa o imóvel avaliando e com características próximas ao imóvel em apreço.

Sendo assim, dado o número de ofertas de imóveis à venda na região, devidamente homogeneizados consoantes critérios descritos no corpo do Anexo A, obteve-se o valor básico unitário médio, devidamente demonstrado no Anexo B deste trabalho de:

$$V_{\text{unit.}} = \text{R\$ } 542,84/\text{m}^2$$

VALORES UNITÁRIOS	VALORES HOMOGENEIZADOS
Média Unitários : 526,35	Média Unitários : 542,84
Desvio Padrão : 86,55	Desvio Padrão : 72,38
- 30% : 368,45	- 30% : 379,99
+ 30% : 684,26	+ 30% : 705,69
Coefficiente de Variação : 16,4400	Coefficiente de Variação : 13,3300

O valor unitário foi obtido para um imóvel considerado paradigma situado na 2ª Zona Residencial Padrão Médio, segundo a Norma de Avaliações do IBAPE/SP, vide a seguir:

Tabela 1 – Grupos I e II											
		ZONA	Fatores de Ajuste						Características e Recomendações		
			Frente e Profundidade				Múltiplas frentes ou esquina	Coef. de área	Área de referência do lote (m²)	Intervalo característico de áreas (m²)	Observações gerais
			Frente de Referência F _r	Referências Prof. Mínima P _m	Prof. Máxima P _{má}	Exponente do Fator Frente "f"					
Grupo I Zonas de uso residencial horizontal	1ª Zona Residencial Horizontal Popular	6	15	30	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica	Aplica-se item 10.3.2	125	100 – 400	Para terrenos com áreas fora do intervalo definido, estudar a influência da área.
	2ª Zona Residencial Horizontal Médio	10	25	40	0,20	0,50	Não se aplica	Não se aplica dentro do intervalo	250	200 – 500	Para terrenos com áreas fora do intervalo definido estudar a influência da área.
	3ª Zona Residencial Horizontal Alto	15	30	60	0,15	0,50	Não se aplica	Não se aplica dentro do intervalo	600	400 – 1000	

6.5. ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO

Conforme determinado pela Norma Técnica ABNT NBR 14.653: Avaliação de Bens – Parte 2: Imóveis Urbanos, a especificação de uma avaliação está relacionada tanto com o empenho do engenheiro de avaliações, como com o mercado e as informações que possam ser dele extraídas e é classificada através do Grau de Fundamentação e Precisão, indicadas com grau variando de I a III, sendo o grau I menos fundamentado e menos preciso e grau III fundamentação e precisão completa.

Isto posto, de acordo os dados de mercado disponíveis, temos que os graus obtidos na presente avaliação são:

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO						
Descrição	GRAU III		GRAU II		GRAU I	
1 Caracter do imóvel avaliado	Completa quanto a todas variáveis analisadas	☒	Completa qto aos fatores usados no tratamento	☐	Adoção de situação paradigma	☐
2 Quantidade mínima de dados de mercado usados	12	☐	5	☒	3	☐
3 Identificação dos dados de mercado	Apresentação de inform. ref. a todos os caracteres dos dados analisados	☒	Apresentação de inform. ref. a todos os caracteres dos dados analisados	☐	Apresentação de inform. ref. a todos os caracteres dos dados analisados	☐
4 Intervalo de ajuste de cada fator e p/c conj. de fatores	0,80 a 1,25	☒	0,50 a 2,00	☐	0,40 a 2,50 %	☐
GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO: II FORMAÇÃO DOS VALORES MÉDIA SANEADA (R\$): 542,84 TESTADA: 0,0000 FRENTES MÚLTIPAS: 0,0000 VALOR UNITÁRIO (R\$/m²): 542,84000 INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Paradigma INTERVALO MÍNIMO : 503,45 INTERVALO MÁXIMO : 582,23 GRAU DE PRECISÃO GRAU DE PRECISÃO: III						

6.6. CÁLCULO DO VALOR DO TERRENO

O valor do terreno será dado por:

$$V_T = V_U \times A_T \times (C_{TEST} \times C_{PROF} \times C_{AREA})$$

V_T = Valor do terreno

A_T = Área do terreno

V = Valor básico unitário, em R\$/m² = R\$ 542,84/m²

C_{TEST} = Coeficiente de testada: Função exponencial da proporção entre a frente projetada (F_p) e a de referência (F_r), pela seguinte expressão:

$$C_f = (F_r / F_p)^f, \text{ dentro dos limites: } F_r / 2 < F_p < 2F_r$$

$$C_{TEST} = (9,50/10,0)^{0,20} = 0,99$$

C_{PROF} = Coeficiente de profundidade: Função exponencial da proporção entre a profundidade equivalente (P_e) e as profundidades limites indicadas para as zonas (P_{mi} e P_{ma}).

- Entre P_{mi} e P_{ma} admite-se que o fator profundidade C_p é igual a 1,00
- Se a profundidade equivalente for inferior à mínima e estiver acima da metade da mesma ($1/2 P_{mi} \leq P_e \leq P_{mi}$), deverá ser empregada a seguinte fórmula:

$$C_p = (P_{mi} / P_e)^p$$
- Para P_e inferior a $1/2 P_{mi}$ adota-se:

$$C_p = (0,5)^p$$
- Se a profundidade equivalente for superior à máxima até o triplo da mesma ($P_{ma} \leq P_e \leq 3P_{ma}$), a fórmula a ser empregada é a seguinte:

$$C_p = 1 / [(P_{ma} / P_e) + \{[1 - (P_{ma} / P_e)] \cdot (P_{ma} / P_e)^p\}]$$
- Para P_e superior a $3 P_{ma}$, adota-se na fórmula acima $P_e = 3 P_{ma}$

Profundidade Equivalente = 35,00 m - $C_{PROF} = 1,00$

$$C_{AREA} = (250,00/332,50)^{1/8} = 0,96$$

MATRÍCULA Nº 137.177 – CRI ITANHAÉM/SP

$$V_T = 332,50 \text{ m}^2 \times \text{R\$ } 542,84/\text{m}^2 \times 0,99 \times 1 \times 0,96 = \text{R\$ } 171.541,78$$

Em números redondos:

$V_T = \text{R\$ } 171.540,00$ – (Cento e setenta e um mil, quinhentos e quarenta reais)

6.7. DAS BENFEITORIAS

Da vistoria realizada ao local verificou-se a existência de uma edificação erigida em estrutura simples de concreto e alvenaria com área construída estimada de 250,00 m².

Esclarecemos que a área construída foi estimada com base nos cálculos realizados via software de análise de imagens, à medida que, na vistoria realizada não havia nenhum ocupante do imóvel para franquear o acesso ao perito, bem como ante a ausência nos autos de ficha cadastral analítica do imóvel e averbação na matrícula⁵ que retrate a área construída existente.

6.8. DO VALOR DAS BENFEITORIAS

O valor das benfeitorias será dado por:

$V_B = A_c \times v_c \times (1-D)$, onde :

V_B = Valor da benfeitoria

A_c = Área de construção

v_c = valor unitário de venda da construção, em R\$ / m²

$(1-D)$ = Depreciação

6.9. VALOR BÁSICO UNITÁRIO DE CONSTRUÇÃO

Baseada no Estudo de Valores de Edificações de Imóveis Urbanos do Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia de São Paulo/SP, trabalho este revisto para o exercício de 2019, aceito na generalidade dos trabalhos avaliatórios e previstos na Norma de Avaliações do IBAPE quando a mesma cita em seu item 9.6, acerca do Método do Custo o quanto abaixo se transcreve:

“Utilizado para a apuração do valor das benfeitorias no método evolutivo, ou quando a finalidade da avaliação for a identificação do custo. Estão previstos os seguintes critérios para identificação do custo de reedição do imóvel:

- Método da quantificação do custo – **por custos unitários** ou por orçamentos analíticos
- Método comparativo direto de custo”

⁵ Matrícula nº 137.177 do Oficial de Registro de Imóveis de Itanhaém/SP

Sendo assim, considerando-se os padrões de acabamentos da edificação classificar-se-á a benfeitoria como sendo “Casa Padrão Econômico – limite inferior”, cujo valor de venda será obtido através da seguinte fórmula:

$$v_c = 0,919 \times R_8N = 0,919 \times R\$ 2.104,87/m^2.$$

A seguir descrevemos as características construtivas da edificação ora valorada em conformidade com as referências descritas no Estudo de Valores de Edificações de Imóveis Urbanos do IBAPE/SP, vide:


VALORES DE EDIFICAÇÕES DE IMÓVEIS URBANOS

2.3 PADRÃO ECONÔMICO

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

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

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




6.10. DEPRECIAÇÃO

O fator de adequação ao obsolescimento e ao estado de conservação (FOC) é determinado pela seguinte expressão:

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

R = Coeficiente residual correspondente ao padrão

K = Coeficiente de Ross/Heideck

No presente caso (Casa Padrão Econômico), a vida referencial corresponde a 70 e o valor residual equivale a 20%, possuindo a benfeitoria a idade estimada aparente de 35 anos, de modo que a idade em percentual da vida referencial corresponde a 0,50 ou 50%.

Tabela 1 – Vida referencial (Ir) e o valor residual (R) para as tipologias deste estudo

Grupo	Padrão	Idade Referencial – Ir (anos)	Valor Residual – R (%)
1. BARRACO	1.1 – Padrão Rústico	5	0%
	1.2 – Padrão Simples	10	0%
2. CASA	2.1 – Padrão Rústico	60	20%
	2.2 – Padrão Proletário	60	20%
	2.3 – Padrão Econômico	70	20%
	2.4 – Padrão Simples	70	20%
	2.5 – Padrão Médio	70	20%
	2.6 – Padrão Superior	70	20%
	2.7 – Padrão Fino	60	20%
	2.8 – Padrão Luxo	60	20%

Para o estado de conservação adotar-se-á a classificação “e – necessitando de reparos simples” em face do que se verificou no local.

Quadro 1 – Estado de Conservação – Ec

Ref.	Estado da Edificação	Depreciação (%)	Características
E	Necessitando de reparos simples	18,10	Edificação cujo estado geral possa ser recuperado com pintura interna e externa, após reparos de fissuras e trincas superficiais generalizadas, sem recuperação do sistema estrutural. Eventualmente, revisão do sistema hidráulico e elétrico.

Tabela 2 – Coeficiente de Ross-Heidecke – K

Idade em % da vida referencial	Estado de Conservação – Ec							
	A 0,00%	B 0,32%	C 2,52%	D 8,09%	E 18,10%	F 33,20%	G 52,60%	H 75,20%
2%	0,9898	0,9866	0,9649	0,9097	0,8106	0,6612	0,4692	0,2455
4%	0,9792	0,9761	0,9545	0,9000	0,8020	0,6541	0,4641	0,2428
6%	0,9682	0,9651	0,9438	0,8899	0,7930	0,6468	0,4589	0,2401
8%	0,9568	0,9537	0,9327	0,8794	0,7836	0,6391	0,4535	0,2373
10%	0,9450	0,9420	0,9212	0,8685	0,7740	0,6313	0,4479	0,2344
12%	0,9328	0,9298	0,9093	0,8573	0,7640	0,6231	0,4421	0,2313
14%	0,9202	0,9173	0,8970	0,8458	0,7536	0,6147	0,4362	0,2282
16%	0,9072	0,9043	0,8843	0,8338	0,7430	0,6060	0,4300	0,2250
18%	0,8938	0,8909	0,8713	0,8215	0,7320	0,5971	0,4237	0,2217
20%	0,8800	0,8772	0,8578	0,8088	0,7207	0,5878	0,4171	0,2182
22%	0,8658	0,8630	0,8440	0,7958	0,7091	0,5784	0,4104	0,2147
24%	0,8512	0,8485	0,8297	0,7823	0,6971	0,5686	0,4035	0,2111
26%	0,8362	0,8335	0,8151	0,7686	0,6848	0,5586	0,3964	0,2074
28%	0,8208	0,8182	0,8001	0,7544	0,6722	0,5483	0,3891	0,2036
30%	0,8050	0,8024	0,7847	0,7399	0,6593	0,5377	0,3816	0,1996
32%	0,7888	0,7863	0,7689	0,7250	0,6460	0,5269	0,3739	0,1956
34%	0,7722	0,7697	0,7527	0,7097	0,6324	0,5158	0,3660	0,1915
36%	0,7552	0,7528	0,7362	0,6941	0,6185	0,5045	0,3580	0,1873
38%	0,7378	0,7354	0,7192	0,6781	0,6043	0,4929	0,3497	0,1830
40%	0,7200	0,7177	0,7019	0,6618	0,5897	0,4810	0,3413	0,1786
42%	0,7018	0,6996	0,6841	0,6450	0,5748	0,4688	0,3327	0,1740
44%	0,6832	0,6810	0,6660	0,6279	0,5595	0,4564	0,3238	0,1694
46%	0,6642	0,6621	0,6475	0,6105	0,5440	0,4437	0,3148	0,1647
48%	0,6448	0,6427	0,6286	0,5926	0,5281	0,4307	0,3056	0,1599
50%	0,6250	0,6230	0,6093	0,5744	0,5119	0,4175	0,2963	0,1550
52%	0,6048	0,6029	0,5896	0,5559	0,4953	0,4040	0,2867	0,1500
54%	0,5842	0,5823	0,5695	0,5369	0,4785	0,3902	0,2769	0,1449
56%	0,5632	0,5614	0,5490	0,5176	0,4613	0,3762	0,2670	0,1397
58%	0,5418	0,5401	0,5281	0,4980	0,4437	0,3619	0,2568	0,1344
60%	0,5200	0,5183	0,5069	0,4779	0,4259	0,3474	0,2465	0,1290
62%	0,4978	0,4962	0,4853	0,4575	0,4077	0,3325	0,2360	0,1235
64%	0,4752	0,4737	0,4632	0,4368	0,3892	0,3174	0,2252	0,1178
66%	0,4522	0,4508	0,4408	0,4156	0,3704	0,3021	0,2143	0,1121
68%	0,4288	0,4274	0,4180	0,3941	0,3512	0,2864	0,2033	0,1063
70%	0,4050	0,4037	0,3948	0,3722	0,3317	0,2705	0,1920	0,1004
72%	0,3808	0,3796	0,3712	0,3500	0,3119	0,2544	0,1805	0,0944
74%	0,3562	0,3551	0,3472	0,3274	0,2917	0,2379	0,1688	0,0883
76%	0,3312	0,3301	0,3229	0,3044	0,2713	0,2212	0,1570	0,0821
78%	0,3058	0,3048	0,2981	0,2811	0,2505	0,2043	0,1449	0,0758
80%	0,2800	0,2791	0,2729	0,2573	0,2293	0,1870	0,1327	0,0694
82%	0,2538	0,2530	0,2474	0,2333	0,2079	0,1695	0,1203	0,0629
84%	0,2272	0,2265	0,2215	0,2088	0,1861	0,1518	0,1077	0,0563
86%	0,2002	0,1996	0,1952	0,1840	0,1640	0,1337	0,0949	0,0496
88%	0,1728	0,1722	0,1684	0,1588	0,1415	0,1154	0,0819	0,0429
90%	0,1450	0,1445	0,1413	0,1333	0,1188	0,0969	0,0687	0,0360
92%	0,1168	0,1164	0,1139	0,1074	0,0957	0,0780	0,0554	0,0290
94%	0,0882	0,0879	0,0860	0,0811	0,0722	0,0589	0,0418	0,0219
96%	0,0592	0,0590	0,0577	0,0544	0,0485	0,0395	0,0281	0,0147
98%	0,0298	0,0297	0,0290	0,0274	0,0244	0,0199	0,0141	0,0074
100%	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000

Assim sendo, tem-se o valor da depreciação obtido através da expressão supracitada de:

$$FOC = 0,2 + 0,5119 \times (1-0,2) = 0,6096$$

6.11. CÁLCULO DO VALOR DA BENFEITORIA

O valor da benfeitoria será dado por:

Benfeitoria: Casa			
Grupo:	Casa	Padrão construtivo:	Econômico
Coef - Coeficiente unitário do padrão construtivo:			0,919
Área total da edificação em m ² :			250,00
Ie - Idade aparente da edificação em anos:	35	Ir - Vida útil referencial em anos:	70
R - Valor residual:	20%	Ie / Ir:	50%
Estado de conservação:	e	necessitando de reparos simples	
k - Coeficiente de Ross/Heideck:	0,512	Foc - Fator de obsolescência e conservação (= R + k*(1-R)):	0,6096
R8N em R\$ apurado pelo Sinduscon em setembro de 2025	2104,87	Valor da Edificação em R\$ (= Ae * Coef * R8N * Foc):	R\$ 294.798,83

Em numeros redondos:

V_B = R\$ 294.800,00 – (Duzentos e noventa e quatro mil e oitocentos reais)

6.12. CÁLCULO DO VALOR DO IMÓVEL

O valor do imóvel será dado pela soma do valor do terreno acrescido do valor da benfeitoria, ou seja:

- Valor do terreno.....R\$ 171.540,00
 - Valor da benfeitoria.....R\$ 294.800,00
- Valor do imóvelR\$ 466.340,00
– (Quatrocentos e sessenta e seis mil, trezentos e quarenta reais)
– Data Base: Setembro de 2025

6.13. DA FRAÇÃO IDEAL

Conforme averbação 14 da Matrícula nº 137.177 do CRI de Itanhaém, tem-se que a conversão do arresto em penhora se dá sobre a metade ideal do imóvel, ou seja, 50%, sendo assim, o valor da quota parte ideal é de:

$$V = 50\% \times R\$ 466.340,00 = R\$ 233.170,00$$

Em numeros redondos:

R\$ 233.170,00 – (Duzentos e trinta e três mil, cento e setenta reais)

– Data Base: Setembro de 2025

7. CONCLUSÃO

Consoante Pesquisa mercadológica e técnica da Engenharia de Avaliações, estima o perito avaliador o valor do imóvel:

“AVENIDA SOROCABANA, Nº 3546 – BAIRRO CIBRATEL II – MUNICÍPIO DE ITANHAÉM/SP, OBJETO DA MATRÍCULA Nº 137.177 DO CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE ITANHAÉM/SP”

VALOR DE MERCADO ARBITRADO⁶ PARA FINS DE ALIENAÇÃO:

em: R\$ 466.340,00 – (Quatrocentos e sessenta e seis mil, trezentos e quarenta reais).

FRAÇÃO IDEAL DE 50%:

em: R\$ 233.170,00 – (Duzentos e trinta e três mil, cento e setenta reais)

– Data Base: Setembro de 2025

⁶ Norma de Avaliação ABNT NBR 14.653-2: – Avaliação de Bens – Imóveis Urbanos: **Item 3.70 valor arbitrado:** valor pontual adotado como resultado final da avaliação, dentro dos limites do campo de arbítrio estabelecido nesta norma.

8. ENCERRAMENTO

Nada mais havendo a esclarecer, encerramos o presente **Laudo de Avaliação** composto por 22 (vinte e duas) folhas impressas no anverso.

Termos em que
pede juntada.

São Paulo, 10 de setembro de 2025



Eng.º Cassio Bianchi Machado

ANEXO A

Pesquisa de Elementos Comparativos

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 1

NÚMERO DA PESQUISA : ITANHAEM - SP - 2024

☐ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 08/09/2025

SETOR : 5 QUADRA : ÍNDICE DO LOCAL : 0,00

CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Avenida Camboriú

NÚMERO : 71

COMP.: BARRO : Bela s Arte s

CIDADE : ITANHAEM - SP

CEP : UF : SP

DADOS DA REGIÃO

MELHORAMENTO S :

☒ 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: 380,00 TESTADA - (cf) m 10,00 PROF. EQUIV. (Pe) : 38,00

ACESSIBILIDADE : Dire ta FORMATO : Reg ula r ESQUINA : Nã o

TOPOGRAFIA : p la no

CONSISTÊNCIA : se co

DADOS DA BENFEITORIA

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Ca sa USO DA EDIFICAÇÃO : Resid enc ial ÁREA CONSTRUÍDA : 160,00 m²

PADRÃO CONSTR.: ca sa simp les (+) CONSERVAÇÃO : e - re pa ros simp les

COEF. PADRÃO: 1,743 IDADE REAL: 25 anos COEF.DE DEPRECIAÇÃO (k): 0,696 CUSTO BASE (R\$): 2.104,87

VAGAS : 0 PAVIMENTOS : 0

VALOR CALCULADO (R\$) : 459.625,81 VALOR ARBITRADO (R\$) : 0,00

FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL01: 0,95 ADICIONAL02: 1,00 ADICIONAL03: 1,00

ADICIONAL04: 1,00 ADICIONAL05: 1,00 ADICIONAL06: 1,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR VENDA (R\$) : 640.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00

MOBILIÁRIA : Corretor Autônomo

CONTATO : Sr. Rodrigo Alexandre

TELEFONE : (13)-91111755

OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/ SP		FATORES ADICIONAIS		VALORES/ VARIAÇÃO	
LOCALIZAÇÃO Flo c :	0,00	FTADICIONAL01 :	0,00	VALOR UNITÁRIO :	306,55
TESTADA Cf :	0,00	FTADICIONAL02 :	0,00	HOMOGENEIZAÇÃO :	306,55
PROFUNDIDADE Cp :	0,00	FTADICIONAL03 :	0,00	VARIAÇÃO :	1,0000
FRENTES MÚLTIPLAS Ce :	0,00	FTADICIONAL04 :	0,00	VARIAÇÃO AVALIANDO :	1,0000
CONSISTÊNCIA Fc :	0,00	FTADICIONAL05 :	0,00		
ÁREA Ca :	0,00	FTADICIONAL06 :	0,00		
TOPOGRAFIA Ft :	0,00				

REGISTRO FOTOGRAFICO

DADOS DA FICHA

NÚMERO DA PESQUISA : ITANHAEM - SP - 2024

NÚMERO ELEMENTO : 1

DATA DA PESQUISA : 08/09/2025

SETOR : 5

QUADRA :

CHAVE GEOGRÁFICA :



FOTO Nº 1



ELEM ENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 2

NÚMERO DA PESQUISA : ITANHAEM - SP - 2024 ☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 08/09/2025
SETOR : 5 QUADRA : ÍNDICE DO LOCAL: 0,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Avenida Padre João Daniel NÚMERO : 608
COMP.: BARRO : Bela s Artes CIDADE : ITANHAEM - SP
CEP : UF : SP

DADOS DA REGIÃO

MELHORAMENTO S :

☒ 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: 402,00 TESTADA - (cf) m 10,00 PROF. EQUIV. (Pe) : 40,20
ACESSIBILIDADE : Dire ta FORMATO : Regula r ESQUINA : Nã o
TOPOGRAFIA : pla no
CONSISTÊNCIA : se co

DADOS DA BENFEITORIA

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Casa USO DA EDIFICAÇÃO : Resid encia l ÁREA CONSTRUÍDA : 150,00 M²
PADRÃO CONSTR.: ca sa simp les (+) CONSERVAÇÃO : e - repa ros simp les
COEF. PADRÃO: 1,743 IDADE REAL: 25 anos COEF.DE DEPRECIAÇÃO (k): 0,696 CUSTO BASE (R\$): 2.104,87
VAGAS : 0 PAVIMENTOS : 0
VALOR CALCULADO (R\$) : 383.021,51 VALOR ARBITRADO (R\$) : 0,00

FA TO RES A DIC IO NA IS

ADICIONAL01: 0,94 ADICIONAL02: 1,00 ADICIONAL03: 1,00
ADICIONAL04: 1,00 ADICIONAL05: 1,00 ADICIONAL06: 1,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR VENDA (R\$) : 655.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00
MOBILIÁRIA : Só Praia Imóveis
CONTATO : TELEFONE : (13)-99715151
OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FA TO RES NO RMA IBA PE/ SP		FA TO RES A DIC IO NA IS		VA LO RES/ VA RIA Ç Ã O	
LOCALIZAÇÃO Flo c :	0,00	FTADICIONAL01 :	0,00	VA LO R UNITÁ RIO :	513,33
TESTADA Cf :	0,00	FTADICIONAL02 :	0,00	HO MO G ENE IZA Ç Ã O :	513,33
PROFUNDIDADE Cp :	0,00	FTADICIONAL03 :	0,00	VA RIA Ç Ã O :	1,0000
FREN TES MÚLTIP LAS Ce :	0,00	FTADICIONAL04 :	0,00	VA RIA Ç Ã O A VA LIAN DO :	1,0000
CONSISTÊNCIA Fc :	0,00	FTADICIONAL05 :	0,00		
ÁREA Ca :	0,00	FTADICIONAL06 :	0,00		
TOPOGRAFIA Ft :	0,00				

Este documento é assinado digitalmente por CASSIO BIANCHI MACHADO e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 10/09/2025 às 11:54, sob o número WDDA25701440117. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0009035-74.2009.8.26.0161 e código BMyDE0Mj.

REGISTRO FOTOGRAFICO

DADOS DA FICHA

NÚMERO DA PESQUISA : ITANHAEM - SP - 2024

NÚMERO ELEMENTO : 2

DATA DA PESQUISA : 08/09/2025

SETOR : 5

QUADRA :

CHAVE GEOGRÁFICA :



FOTO Nº 1



ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 3

NÚMERO DA PESQUISA : ITANHAEM - SP - 2024

☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 08/09/2025

SETOR : 5 QUADRA : ÍNDICE DO LOCAL: 0,00

CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Avenida Somocabana

NÚMERO : 4129

COMP.: BARRO : Bela s Arte s

CIDADE : ITANHAEM - SP

CEP : UF : SP

DADOS DA REGIÃO

MELHORAMENTO S :

☒ 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: 204,00 TESTADA - (cf) m 10,00 PROF. EQUIV. (Pe) : 20,40

ACESSIBILIDADE : Dire ta FORMATO : Reg ula r ESQUINA : Nã o

TOPOGRAFIA : p la no

CONSISTÊNCIA : se co

DADOS DA BENFEITORIA

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Ca sa USO DA EDIFICAÇÃO : Resid enc ial ÁREA CONSTRUÍDA : 90,00 m²

PADRÃO CONSTR.: ca sa mé dio CONSERVAÇÃO : d - entre regula re repa ros simp les

COEF. PADRÃO: 2,154 IDADE REAL: 20 anos COEF.DE DEPRECIAÇÃO (k): 0,800 CUSTO BASE (R\$): 2.104,87

VAGAS : 0 PAVIMENTOS : 0

VALOR CALCULADO (R\$) : 326.440,08 VALOR ARBITRADO (R\$) : 0,00

FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL01: 1,05 ADICIONAL02: 1,00 ADICIONAL03: 1,00

ADICIONAL04: 1,00 ADICIONAL05: 1,00 ADICIONAL06: 1,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR VENDA (R\$) : 468.620,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00

MOBILIÁRIA : New Core

CONTATO :

TELEFONE : (13)-4580425

OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/ SP		FATORES ADICIONAIS		VALORES/ VARIAÇÃO	
LOCALIZAÇÃO Flo c :	0,00	FTADICIONAL01 :	0,00	VALOR UNITÁRIO :	467,44
TESTADA Cf :	0,00	FTADICIONAL02 :	0,00	HOMOGENEIZAÇÃO :	517,59
PROFUNDIDADE Cp :	0,11	FTADICIONAL03 :	0,00	VARIAÇÃO :	1,1000
FRENTES MÚLTIPLAS Ce :	0,00	FTADICIONAL04 :	0,00	VARIAÇÃO AVALIANDO :	1,0000
CONSISTÊNCIA Fc :	0,00	FTADICIONAL05 :	0,00		
ÁREA Ca :	0,00	FTADICIONAL06 :	0,00		
TOPOGRAFIA Ft :	0,00				

REGISTRO FOTOGRÁFICO

DADOS DA FICHA

NÚMERO DA PESQUISA : ITANHAEM - SP - 2024

NÚMERO ELEMENTO : 3

DATA DA PESQUISA : 08/09/2025

SETOR : 5

QUADRA :

CHAVE GEOGRÁFICA :



FOTO Nº 1



ELEM ENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 4

NÚMERO DA PESQUISA : ITANHAEM - SP - 2024 ☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 08/09/2025
SETOR : 5 QUADRA : ÍNDICE DO LOCAL: 0,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Avenida Somocabana NÚMERO : SN
COMP.: BARRO : Bela s Arte s CIDADE : ITANHAEM - 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: 433,00 TESTADA - (cf) m 10,00 PROF. EQUIV. (Pe) : 43,30
ACESSIBILIDADE : Dire ta FORMATO : Regu lar ESQUINA : Nã o
TOPOGRAFIA : p la no
CONSISTÊNCIA : se co

SEM CONSTRUÇÃO

FA TO RES A DIC IO NA IS

ADICIONAL01: 0,93 ADICIONAL02: 1,00 ADICIONAL03: 1,00
ADICIONAL04: 1,00 ADICIONAL05: 1,00 ADICIONAL06: 1,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR VENDA (R\$) : 300.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00
MOBILIÁRIA : Lupa Prime Imóveis
CONTATO : TELEFONE : (13)-281370
OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FA TO RES NO RMA IBA PE/ SP		FA TO RES A DIC IO NA IS		VA LO RES/ VA RIA Ç Ã O	
LOCALIZAÇÃO Flo c :	0,00	FTADICIONAL01 :	0,00	VA LO R UN ITÁ R IO :	623,56
TESTADA Cf :	0,00	FTADICIONAL02 :	0,00	HO MO G ENE IZA Ç Ã O :	625,51
PROFUNDIDADE Cp :	0,00	FTADICIONAL03 :	0,00	VA RIA Ç Ã O :	1,0000
FRENTES MÚLTIPLAS Ce :	0,00	FTADICIONAL04 :	0,00	VA RIA Ç Ã O A VA LIAN DO :	1,0000
CONSISTÊNCIA Fc :	0,00	FTADICIONAL05 :	0,00		
ÁREA Ca :	0,00	FTADICIONAL06 :	0,00		
TOPOGRAFIA Ft :	0,00				

Este documento é assinado digitalmente por CASSIO BIANCHI MACHADO e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 10/09/2025 às 11:54, sob o número WDDA25701440117. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0009035-74.2009.8.26.0161 e código BMyDE0Mj.

REGISTRO FOTOGRAFICO

DADOS DA FICHA

NÚMERO DA PESQUISA : ITANHAEM - SP - 2024

NÚMERO ELEMENTO : 4

DATA DA PESQUISA : 08/09/2025

SETOR : 5

QUADRA :

CHAVE GEOGRÁFICA :



FOTO Nº 1



ELEM ENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 5

NÚMERO DA PESQUISA : ITANHAEM - SP - 2024 ☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 08/09/2025
SETOR : 5 QUADRA : ÍNDICE DO LOCAL: 0,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Avenida Tamóios NÚMERO : 192
COMP.: BARRO : Bela s Artes CIDADE : ITANHAEM - SP
CEP : UF : SP

DADOS DA REGIÃO

MELHORAMENTO S :

☒ 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: 275,00 TESTADA - (cf) m 10,00 PROF. EQUIV. (Pe) : 27,50
ACESSIBILIDADE : Dire ta FORMATO : Regu lar ESQUINA : Nã o
TOPOGRAFIA : p la no
CONSISTÊNCIA : se co

DADOS DA BENFEITORIA

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Ca sa USO DA EDIFICAÇÃO : Resid enc ial ÁREA CONSTRUÍDA : 120,00 M²
PADRÃO CONSTR.: ca sa simp les (+) CONSERVAÇÃO : e - repa ros simp les
COEF. PADRÃO: 1,743 IDADE REAL: 25 anos COEF.DE DEPRECIACÃO (k): 0,696 CUSTO BASE (R\$): 2.104,87
VAGAS : 0 PAVIMENTOS : 0
VALOR CALCULADO (R\$) : 306.417,21 VALOR ARBITRADO (R\$) : 0,00

FA TO RES A DIC IO NA IS

ADICIONAL01: 0,98 ADICIONAL02: 1,00 ADICIONAL03: 1,00
ADICIONAL04: 1,00 ADICIONAL05: 1,00 ADICIONAL06: 1,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR VENDA (R\$) : 529.390,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00
MOBILIÁRIA : New Core
CONTATO : TELEFONE : (13)-4580425
OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FA TO RES NO RMA IBA PE/ SP		FA TO RES A DIC IO NA IS		VA LO RES/ VA RIA Ç Ã O	
LOCALIZAÇÃO Flo c :	0,00	FTADICIONAL01 :	0,00	VA LO R UNITÁ RIO :	618,00
TESTADA Cf:	0,00	FTADICIONAL02 :	0,00	HO MO G ENE IZA Ç Ã O :	618,00
PROFUNDIDADE Cp :	0,00	FTADICIONAL03 :	0,00	VA RIA Ç Ã O :	1,0000
FREN TES MÚLTIP LAS Ce :	0,00	FTADICIONAL04 :	0,00	VA RIA Ç Ã O A VA LIAN DO :	1,0000
CONSISTÊNCIA Fc :	0,00	FTADICIONAL05 :	0,00		
ÁREA Ca :	0,00	FTADICIONAL06 :	0,00		
TOPOGRAFIA Ft:	0,00				

Este documento é assinado digitalmente por CASSIO BIANCHI MACHADO e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 10/09/2025 às 11:54, sob o número WDDA25701440117. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0009035-74.2009.8.26.0161 e código BMYDE0Mj.

REGISTRO FOTOGRAFICO

DADOS DA FICHA

NÚMERO DA PESQUISA : ITANHAEM - SP - 2024

NÚMERO ELEMENTO : 5

DATA DA PESQUISA : 08/09/2025

SETOR : 5

QUADRA :

CHAVE GEOGRÁFICA :



FOTO Nº 1



ELEM ENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 6

NÚMERO DA PESQUISA : ITANHAEM - SP - 2024 ☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 08/09/2025
SETOR : 5 QUADRA : ÍNDICE DO LOCAL: 0,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rua Felício Rosatti NÚMERO : 74
COMP.: BARRO : Bela s Artes CIDADE : ITANHAEM - SP
CEP : UF : SP

DADOS DA REGIÃO

MELHORAMENTO S :

☒ 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: 370,00 TESTADA - (cf) m 10,00 PROF. EQUIV. (Pe) : 37,00
ACESSIBILIDADE : Direta FORMATO : Regular ESQUINA : Não
TOPOGRAFIA : plano
CONSISTÊNCIA : seco

DADOS DA BENFEITORIA

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Casa USO DA EDIFICAÇÃO : Residencial ÁREA CONSTRUÍDA : 205,00 m²
PADRÃO CONSTR.: casa médio (-) CONSERVAÇÃO : d - entre regular e reparos simples
COEF. PADRÃO: 1,903 IDADE REAL: 25 anos COEF.DE DEPRECIAÇÃO (k): 0,757 CUSTO BASE (R\$): 2.104,87
VAGAS : 0 PAVIMENTOS : 0
VALOR CALCULADO (R\$) : 621.604,01 VALOR ARBITRADO (R\$) : 0,00

FA TO RES A DIC IO NA IS

ADICIONAL01: 0,91 ADICIONAL02: 1,00 ADICIONAL03: 1,00
ADICIONAL04: 1,00 ADICIONAL05: 1,00 ADICIONAL06: 1,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR VENDA (R\$) : 869.690,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00
MOBILIÁRIA : New Core Imóveis
CONTATO : TELEFONE : (13)-4580425
OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FA TO RES NO RMA IBA PE/ SP		FA TO RES A DIC IO NA IS		VA LO RES/ VA RIA Ç Ã O	
LOCALIZAÇÃO Flo c :	0,00	FTADICIONAL01 :	0,00	VA LO R UN ITÁ R IO :	435,45
TESTADA Cf:	0,00	FTADICIONAL02 :	0,00	HO MO G ENE IZA Ç Ã O :	435,45
PROFUNDIDADE Cp :	0,00	FTADICIONAL03 :	0,00	VA RIA Ç Ã O :	1,0000
FRENTES MÚLTIPLAS Ce :	0,00	FTADICIONAL04 :	0,00	VA RIA Ç Ã O A VA LIAN DO :	1,0000
CONSISTÊNCIA Fc :	0,00	FTADICIONAL05 :	0,00		
ÁREA Ca :	0,00	FTADICIONAL06 :	0,00		
TOPOGRAFIA Ft:	0,00				

REGISTRO FOTOGRAFICO

DADOS DA FICHA

NÚMERO DA PESQUISA : ITANHAEM - SP - 2024

NÚMERO ELEMENTO : 6

DATA DA PESQUISA : 08/09/2025

SETOR : 5

QUADRA :

CHAVE GEOGRÁFICA :



FOTO Nº 1



ELEM ENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 7

NÚMERO DA PESQUISA : ITANHAEM - SP - 2024 ☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 08/09/2025
SETOR : 5 QUADRA : ÍNDICE DO LOCAL: 0,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rua Goitacazes NÚMERO : 405
COMP.: BARRO : Bela s Artes CIDADE : ITANHAEM - SP
CEP : UF : SP

DADOS DA REGIÃO

MELHORAMENTO S :

☒ 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: 316,00 TESTADA - (cf) m 10,00 PROF. EQUIV. (Pe) : 31,60
ACESSIBILIDADE : Direta FORMATO : Regular ESQUINA : Não
TOPOGRAFIA : plano
CONSISTÊNCIA : seco

DADOS DA BENFEITORIA

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Casa USO DA EDIFICAÇÃO : Residencial ÁREA CONSTRUÍDA : 135,00 m²
PADRÃO CONSTR.: casa simples (+) CONSERVAÇÃO : e - reparos simples
COEF. PADRÃO: 1,743 IDADE REAL: 25 anos COEF.DE DEPRECIAÇÃO (k): 0,696 CUSTO BASE (R\$): 2.104,87
VAGAS : 0 PAVIMENTOS : 0
VALOR CALCULADO (R\$) : 319.184,59 VALOR ARBITRADO (R\$) : 0,00

FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL01: 0,94 ADICIONAL02: 1,00 ADICIONAL03: 1,00
ADICIONAL04: 1,00 ADICIONAL05: 1,00 ADICIONAL06: 1,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR VENDA (R\$) : 565.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00
MOBILIÁRIA : Solar Imóveis
CONTATO : TELEFONE : (13)-254631
OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FA TO RES NO RMA IBA PE/ SP		FA TO RES A DIC IO NA IS		VA LO RES/ VA RIA Ç Ã O	
LOCALIZAÇÃO Flo c :	0,00	FTADICIONAL01 :	0,00	VALOR UNITÁRIO :	599,00
TESTADA Cf :	0,00	FTADICIONAL02 :	0,00	HOMOGENEIZAÇÃO :	599,00
PROFUNDIDADE Cp :	0,00	FTADICIONAL03 :	0,00	VARIAÇÃO :	1,0000
FRENTES MÚLTIPLAS Ce :	0,00	FTADICIONAL04 :	0,00	VARIAÇÃO AVALIANDO :	1,0000
CONSISTÊNCIA Fc :	0,00	FTADICIONAL05 :	0,00		
ÁREA Ca :	0,00	FTADICIONAL06 :	0,00		
TOPOGRAFIA Ft :	0,00				

Este documento é assinado digitalmente por CASSIO BIANCHI MACHADO e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 10/09/2025 às 11:54, sob o número WDDA25701440117. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0009035-74.2009.8.26.0161 e código BMYDE0Mj.

REGISTRO FOTOGRAFICO

DADOS DA FICHA

NÚMERO DA PESQUISA : ITANHAEM - SP - 2024

NÚMERO ELEMENTO : 7

DATA DA PESQUISA : 08/09/2025

SETOR : 5

QUADRA :

CHAVE GEOGRÁFICA :



FOTO Nº 1



ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 8

NÚMERO DA PESQUISA : ITANHAEM - SP - 2024

☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 08/09/2025

SETOR : 5

QUADRA :

ÍNDICE DO LOCAL: 0,00

CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rua Nelson Ricomanni

NÚMERO : 154

COMP.:

BARRIO : Bela s Artes

CIDADE : ITANHAEM - SP

CEP :

UF : SP

DADOS DA REGIÃO

MELHORAMENTO S :

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

DADOS DO TERRENO

ÁREA (Ar) m²: 125,00 TESTADA - (cf) m 5,00 PROF. EQUIV. (Pe) : 25,00

ACESSIBILIDADE : Direta FORMATO : Regular ESQUINA : Não

TOPOGRAFIA : plano

CONSISTÊNCIA : seco

DADOS DA BENFEITORIA

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Casa USO DA EDIFICAÇÃO : Residencial ÁREA CONSTRUÍDA : 60,00 m²

PADRÃO CONSTR.: casa simples (+) CONSERVAÇÃO : dentro regular e reparos simples

COEF. PADRÃO: 1,743 IDADE REAL: 20 anos COEF. DE DEPRECIAÇÃO (k): 0,800 CUSTO BASE (R\$): 2.104,87

VAGAS : 0 PAVIMENTOS : 0

VALOR CALCULADO (R\$) : 176.101,84 VALOR ARBITRADO (R\$) : 0,00

FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL01: 1,09 ADICIONAL02: 1,00 ADICIONAL03: 1,00

ADICIONAL04: 1,00 ADICIONAL05: 1,00 ADICIONAL06: 1,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR VENDA (R\$) : 255.000,00

VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00

MOBILIÁRIA : Corretor Autônomo

CONTATO : Sr. Rodrigo Alexandre

TELEFONE : (13)-91111755

OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/ SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/ VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Flo c : 0,00	FTADICIONAL01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 427,99
TESTADA Cf : 0,15	FTADICIONAL02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 490,51
PROFUNDIDADE Cp : 0,00	FTADICIONAL03 : 0,00	VARIAÇÃO : 1,1477
FRENTES MÚLTIPLAS Ce : 0,00	FTADICIONAL04 : 0,00	VARIAÇÃO AVALIANDO : 1,0033
CONSISTÊNCIA Fc : 0,00	FTADICIONAL05 : 0,00	
ÁREA Ca : 0,00	FTADICIONAL06 : 0,00	
TOPOGRAFIA Ft : 0,00		

REGISTRO FOTOGRAFICO

DADOS DA FICHA

NÚMERO DA PESQUISA : ITANHAEM - SP - 2024

NÚMERO ELEMENTO : 8

DATA DA PESQUISA : 08/09/2025

SETOR : 5

QUADRA :

CHAVE GEOGRÁFICA :



FOTO Nº 1

ANEXO B

Resumo da Avaliação



MODELO DE ESTADÍSTICA DESCRIPTIVA

DESCRIPCIÓN : Avenida Sorocabana, 3546

DATA : 08/09/2025

FACTOR OFERTA/TRANSAÇÃO : 0,9

EDIFICAÇÃO VALORES DE VENDA : IBAPE-SP - 2025 - SAO PAULO - SP

OBSERVAÇÃO :

ZONA DE AVALIAÇÃO

Descrição da Zona de Avaliação : RESIDENCIAL HORIZONTAL MÉDIO

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

FA TO RES

FA TO R ÍNDICE

☐ Localização	0,01
☒ Testada	10,00
☒ Profundidade	
☐ Frentes Múltiplas	Não
☐ Área	
☐ Topografia	plano
☐ Consistência	seco

FA TO RES ADICIONAIS

FA TO R ÍNDICE INCIDÊNCIA

☐ Valor Arbitrado	1,00	Terreno
Fator Área		

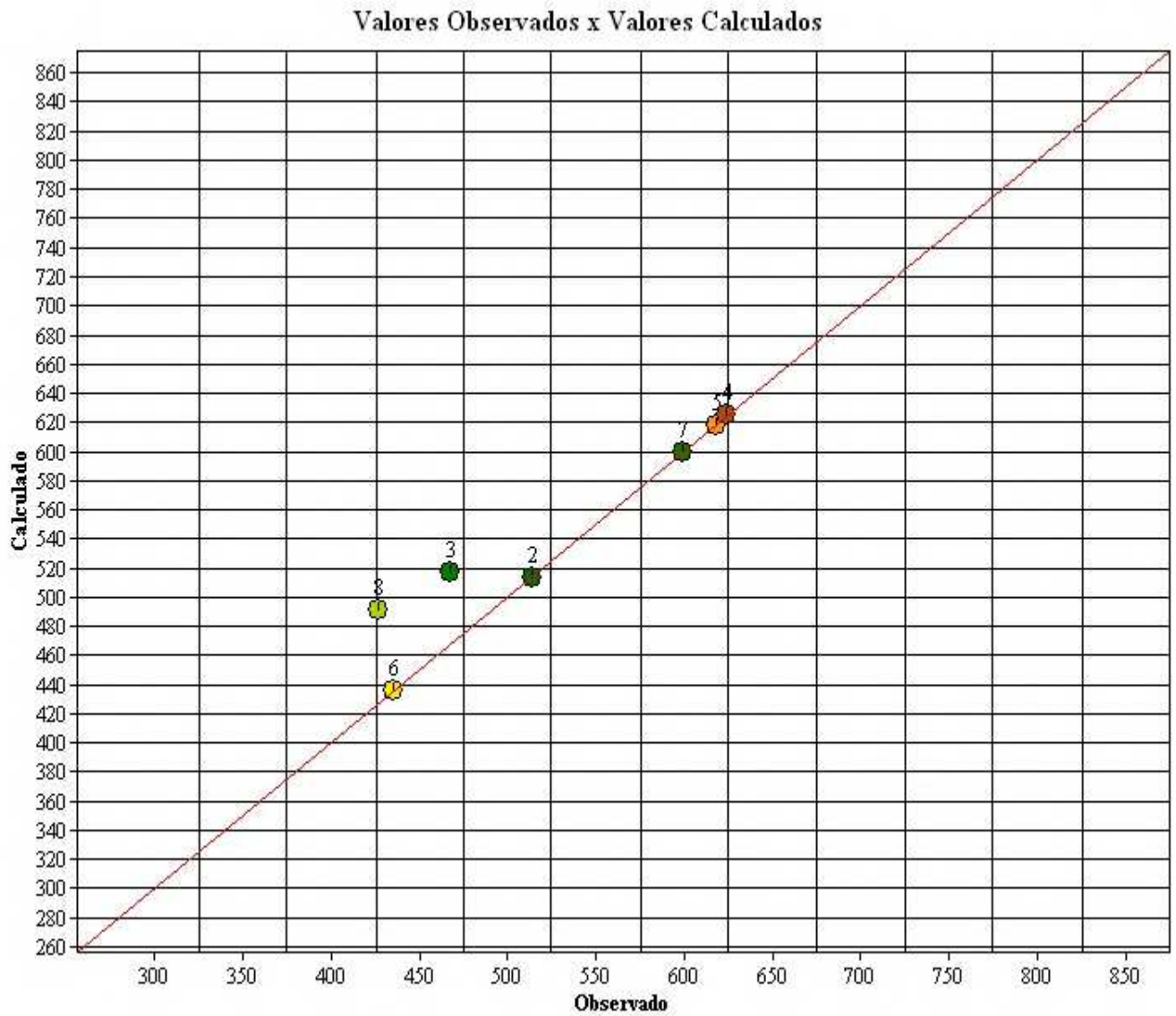
M A T R I Z D E U N I T Á R I O S

Núm .	Endereço	Valor Unitário	Homogeneização	Variação Paradigma	Variação Avaliada
☐	1 Avenida Camboriú ,71	306,25	306,25	1,0000	1,0000
☒	2 Avenida Padre João Daniel,608	513,63	513,63	1,0000	1,0000
☒	3 Avenida Somcabama ,4129	467,24	517,25	1,1070	1,0000
☒	4 Avenida Somcabama ,SN	623,56	625,41	1,0030	1,0000
☒	5 Avenida Tamoios ,192	618,30	618,30	1,0000	1,0000
☒	6 Rua Felício Rosatti,74	435,45	435,45	1,0000	1,0000
☒	7 Rua Goitacazes ,405	599,10	599,10	1,0000	1,0000
☒	8 Rua Nelson Ricomanni,154	427,19	490,71	1,1487	1,0000

A DERÊNCIA

Núm.	Observado	Calculado
1	306,25	306,25
2	513,63	513,63
3	467,24	517,25
4	623,56	625,41
5	618,30	618,30
6	435,45	435,45
7	599,10	599,10
8	427,19	490,71

G R Á F I C O D E D I S P E R S Ã O



A PRESENTAÇÃO DOS RESULTADOS

DADOS DO AVALIANDO

Tipo : Terreno Local : Avenida Sorocabana 3546 Bela s Artes ITANHAEM - SP Data : 08/09/2025

Cliente : 3ª Vara Cível de Diadema

Área m² : 250,00

Modalidade : Venda

Distribuição espacial

VALORES UNITÁRIOS

Média Unitários : 526,35

Desvio Padrão : 86,55

- 30% : 368,45

+ 30% : 684,26

Coeficiente de Variação : 16,4400

VALORES HOMOGENEIZADOS

Média Unitários : 542,84

Desvio Padrão : 72,38

- 30% : 379,99

+ 30% : 705,69

Coeficiente de Variação : 13,3300

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

Descrição		GRAU III		GRAU II		GRAU I	
1	Carac. do imóvel avaliado	Completa quanto a todas variáveis analisadas	☒	Completa qto aos fatores usados no tratamento	☐	Adoção de situação paradigma	☐
2	Quantidade mínima de dados de mercado usados	12	☐	5	☒	3	☐
3	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de inform refa todas as caract dos dados analisados	☒	Apresentação de inform refa todas as caract dos dados analisados	☐	Apresentação inform refa todos as caract dos dados refa os fatores	☐
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	☐

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO : II

FORMAÇÃO DOS VALORES

MÉDIA SANEADA (R\$): 542,84

TESTADA: 0,0000

FRENTE S MÚLTIPLAS: 0,0000

VALOR UNITÁRIO (R\$/m²): 542,84000

PROFUNDIDADE 0,0000

FATOR ÁREA: 0,0000

VALOR TOTAL (R\$) : 135.709,08

INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%) : Para dig ma

INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%) : A valia ndo

INTERVALO MÍNIMO : 503,45

INTERVALO MÍNIMO : 495,75

INTERVALO MÁXIMO : 582,23

INTERVALO MÁXIMO : 589,93

GRAU DE PRECISÃO

GRAU DE PRECISÃO : III

REGISTRO FOTOGRAFICO DO AVALIANDO

FOTO N° 1

