

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

EXMO. SR. DR. JUIZ DE DIREITO DA 5ª VARA CÍVEL DA
COMARCA DE BARUERI - SP.

PROCESSO Nº 0001287-61.2018.8.26.0068
Nº DE CONTROLE 2226/2013

JOAQUIM VICENTE DE REZENDE LOPES, Engenheiro, Perito Judicial, nomeado e compromissado nos **AUTOS DA AÇÃO DE CUMPRIMENTO DE SENTENÇA - Despesas Condominiais**, requerida por **SOCIEDADE ALPHAVILLE RESIDENCIAL 10**, contra **LAERTE MIGLIORANÇA JUNIOR**, dando por terminados seus estudos, diligências e vistorias, este signatário vem apresentar suas conclusões substanciadas no seguinte **LAUDO** em anexo, pelo qual chegou ao valor avaliatório de **R\$ 2.038.000,00 (DOIS MILHÕES, TRINTA E OITO MIL REAIS)** - Data Base: Novembro de 2021, para o imóvel situado na Alameda Miruna, nº 369, lote 23, quadra 14, Alphaville Residencial 10, Santana de Parnaíba - SP, CEP: 06540-020.

Termos em que pede deferimento.

São Paulo, 09 de dezembro de 2021.

JOAQUIM VICENTE DE REZENDE LOPES

CREA 0600590772

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772

SUMÁRIO:

I.- Observações Preliminares

II.- Vistoria

II.1.- Do local

II.1.1.- Característica geral do imóvel

II.1.2.- Cadastramento segundo a prefeitura municipal

II.1.3.- Melhoramentos públicos

II.1.4.- Características da região

II.1.5.- Zoneamento

II.2.- Do imóvel

II.2.1.- Terreno

II.2.2.- Benfeitorias

III.- Critérios de Avaliação

III.1.- Terreno

III.1.1.- Tratamento de fatores

III.1.2.- Critério para avaliação do terreno

III.2.- Benfeitorias

III.2.1.- Valor unitário

III.2.2.- Depreciação pelo obsolescência e pelo estado de conservação

III.3.- Valor total do imóvel

IV.- Avaliação

IV.1.- Valor do terreno

IV.2.- Valor das benfeitorias

IV.3.- Valor total do imóvel

V.- Conclusão

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772

VI.- Encerramento

I.- OBSERVAÇÕES PRELIMINARES: -

O objetivo do presente Laudo é a determinação do valor de mercado para o imóvel descrito no termo de penhora de fls. 195, nos **AUTOS DA AÇÃO DE CUMPRIMENTO DE SENTENÇA - Despesas Condominiais**, requerida por **SOCIEDADE ALPHAVILLE RESIDENCIAL 10**, contra **LAERTE MIGLIORANÇA JUNIOR**, processo nº 0001287-61.2018.8.26.0068 (2226/2013), em curso perante a 5ª Vara Cível da Comarca de Barueri - SP, conforme segue:

Trata-se de imóvel residencial situado na Alameda Miruna, nº 369, lote 23, quadra 14, Alphaville Residencial 10, Santana de Parnaíba - SP, CEP: 06540-020.

Deferida a prova pericial, à fls. 204, foi nomeado como Perito Judicial o signatário do presente laudo.

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772

As partes não indicaram assistentes técnicos e nem formularam quesitos.

II.- VISTORIA: -

II.1.- DO LOCAL: -

O local do Condomínio Alphaville Residencial 10 é de fácil acessibilidade, tendo como principais vias de ligação a Rodovia Presidente Castelo Branco, Avenida Yojiro Takaoka e Estrada Municipal da Bela Vista.



Porta do Condomínio Alphaville Residencial 10

II.1.1.- CARACTERÍSTICA GERAL DO IMÓVEL: -

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

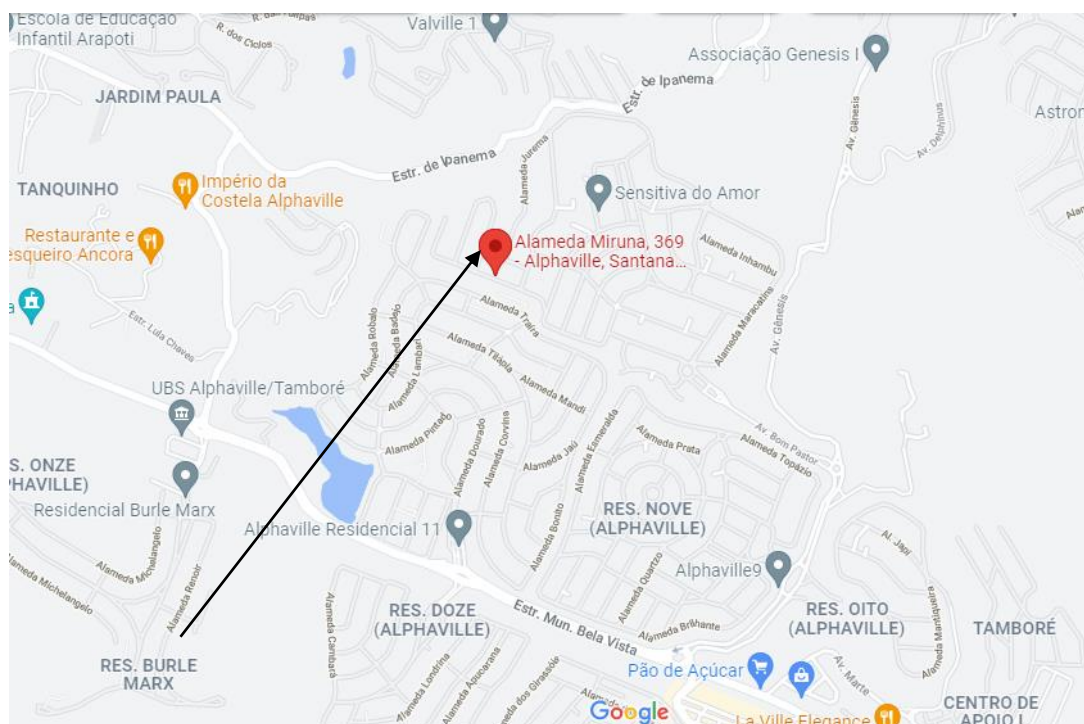
ENGº CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772

O imóvel situa-se na Alameda Miruna, nº 369, lote 23, quadra 14, Alphaville Residencial 10, Santana de Parnaíba - SP, CEP: 06540-020.

- A ilustração a seguir demonstra a exata localização do imóvel:

- Fonte: site oficial do Google Maps.



LOCAL DO IMÓVEL: Alameda Miruna, nº 369, lote 23, quadra 14, Alphaville Residencial 10, Santana de Parnaíba - SP, CEP: 06540-020.



Loteamento

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772

II.1.2.- CADASTRAMENTO SEGUNDO A PREFEITURA MUNICIPAL: -

De acordo com a Prefeitura Municipal de Santana de Parnaíba - SP, o imóvel situado na Alameda Miruna, nº 369, lote 23, quadra 14, Alphaville Residencial 10, Santana de Parnaíba - SP, CEP: 06540-020 possui a seguinte situação:

LOTE: **23**

QUADRA: **14**

LOTEAMENTO: **Alphaville Residencial 10**

ZONA: **ZRBD-1**

INSCRIÇÃO: **24344.62.67.0343.00.000**

MATRÍCULA: **84.979**

Cartório de Registro de Imóveis de Barueri

REGISTRO ANTERIOR: **M.1.178 e M.41.352 e R.01/M.59.164, todas deste Cartório**

II.1.3.- MELHORAMENTOS PÚBLICOS: -

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772

O local é servido dos principais melhoramentos urbanos, tais como:

Drenagem	[x]
Guias	[x]
Sarjetas	[x]
Pavimentação asfáltica	[x]
Pavimentação articulada	[x]
Passeios	[x]
Rede de água potável	[x]
Rede de esgoto sanitário	[x]
Rede telefônica	[x]
Rede de fibra ótica	[x]
Rede de gás	[]
Correios	[x]
Rede de energia elétrica	[x]
Iluminação pública	[x]
Ônibus urbanos	[x]
Ônibus Intermunicipal	[x]
Estação de Trem Urbano	[]
Estação de Metrô	[]
Coleta de lixo	[x]

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772

II.1.4.- CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO: -

O local está posicionado no Município de Santana de Parnaíba, distante, aproximadamente, 27,5 (vinte e sete e meio) quilômetros, em linha reta, do marco zero da Capital.

A região é de fácil acesso, estando servido por linhas regulares de ônibus, em especial na Estrada Municipal da Bela Vista e Avenida Bom Pastor.

A ocupação comercial é de âmbito local, e pouca diversificada, observando-se os seguintes compartimentos, tais como: lanchonetes, restaurantes, pizzarias, imobiliárias, escolas, chaveiros, drogarias, supermercados, padarias, chaveiros, cabeleireiros, redes bancárias, centros automotivos, estacionamentos, postos de serviços, lava rápidos, lotéricas, oficinas mecânicas, lavanderias, despachantes, floriculturas, veterinários, shoppings, lojas varejistas, clínicas, casas adaptadas para o comércio e serviços diversos, localizados ao longo dos logradouros adjacentes ao Condomínio Alphaville Residencial 10, em especial nos centros comerciais e industriais da região.

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772

A destinação residencial na região é caracterizada por casas individuais térreas e assobradadas, cujos padrões construtivos predominantes são superiores, finos e de luxo.

Constatou-se também a predominância de prédios residenciais e comerciais, cujos padrões construtivos predominantes são médios, superiores e finos.

II.1.5.- ZONEAMENTO: -

De acordo com o Plano Diretor Estratégico e Sistema de Planejamento e Gestão do Desenvolvimento Urbano do Município de Santana de Parnaíba, a Lei do Zoneamento, que regula o uso e ocupação do solo, o imóvel pertence à Zona “ZRBD-1 - Zona Residencial de Baixa Densidade - Tipo 1”.

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772

II.2.- DO IMÓVEL: -

II.2.1.- TERRENO: -

O terreno possui formato regular e topografia com declive, de quem olha da rua para os fundos do lote. O solo aparenta ser seco e firme podendo receber construções de qualquer porte, obedecidas evidentemente, as posturas Municipais e Normas Técnicas.

De acordo com o documento de matrícula, o imóvel possui as seguintes dimensões e confrontações:

MATRÍCULA 84979	FICHA 001	BEL. GERALDO LUPO OFICIAL
LIVRO N. 2 -		REGISTRO GERAL
Barueri, 30 de		Janeiro de 1991
<p>IMÓVEL:- UM TERRENO URBANO à ALAMEDA MIRUNA, constituído pelo lote nº 23, da quadra nº 14, do loteamento denominado ALPHAVILLE RESIDENCIAL 10, no Município de Santana de Parnaíba, Comarca de Barueri, Estado de São Paulo, medindo 14,00 metros de frente para a citada Alameda; 14,00 metros de fundos, confrontando com a área da --- Construtora Albuquerque, Takooka S/A; 30,00 metros da frente aos fundos, de ambos os lados; confrontando pelo lado direito de quem da frente o olha com o lote 24, pelo lado esquerdo com o lote 22, encerrando a área de 420,00 metros quadrados.-</p> <p>INSCRIÇÃO CADASTRAL:- 24344-62-67-0343-00-000.-</p>		

Área de 420,00 metros quadrados.

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772

II.2.2.- BENFEITORIAS: -

Na vistoria observou que sobre o terreno anteriormente descrito encontra-se erigida uma construção de 3 (três) pavimentos - subsolo, térreo e superior, com os devidos recuos e no nível inferior ao da Alameda Miruna.

Trata-se de projeto aprovado em 05/12/1991, através do alvará nº 536/91, de um imóvel assobradado de uso residencial - *construção unifamiliar*, com o seguinte quadro de área:

Área construída	= 476,18 m ²
Área de piscina	= 30,50 m ²
Área total	= 506,68 m ²

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772

O imóvel compreende das seguintes dependências:

SUBSOLO: contém hall de escadas entre os pavimentos, rampa de acesso de veículos, garagem, lavanderia, dependência de empregada com dormitório e banheiro, adega, sauna, piscina, jardins e quintal.

PAVIMENTO TÉRREO: contém hall de entrada, 2 (duas) salas de estar, 1 (uma) sala de jantar, lareira, lavabo, cozinha, sacada e floreiras.

PAVIMENTO SUPERIOR: contém 4 (quatro) suítes, sendo uma com closet e duas com varanda, escritório e sala de TV.

O referido imóvel possui um padrão construtivo assimilável ao tipo “Casa Padrão SUPERIOR”, classificação contida no estudo “VALORES DE EDIFICAÇÕES DE IMÓVEIS URBANOS - Versão 2017”, e acordo com seu estado de conservação e uso, enquadra-se na referência (e) - Estado da Edificação: Necessitando de reparos simples.

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772

As fotografias apresentadas a seguir ilustram a Alameda Miruna, no trecho onde está situado o imóvel e os aspectos gerais da referida propriedade:

FOTO Nº 1:



VISTA DA ALAMEDA MIRUNA, NO TRECHO ONDE ESTÁ SITUADO O IMÓVEL.

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772

Foto nº 2 - Vista do sentido contrário da Alameda Miruna, no trecho em estudo.



Foto nº 3 - Outra vista da Alameda Miruna, no trecho em estudo.



Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772

Foto nº 4 - Vista da fachada do imóvel (lote 23 - quadra 14), de quem olha da Alameda Miruna.



Foto nº 5 - Outra vista da fachada do imóvel (lote 23 - quadra 14), de quem olha da Alameda Miruna.



Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772

Foto nº 6 - Outra vista da fachada do imóvel (lote 23 - quadra 14), de quem olha da Alameda Miruna.



Foto nº 7 - Outra vista da fachada do imóvel (lote 23 - quadra 14), de quem olha da Alameda Miruna.



Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772

Foto nº 8 - Outra vista do imóvel (lote 23 - quadra 14), de quem da frente do lote.



Foto nº 9 - Vista da rampa de acesso de veículos à garagem no subsolo do imóvel (lote 23 - quadra 14).



Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

III.- CRITÉRIOS DE AVALIAÇÃO: -

Os critérios para a avaliação do imóvel serão adotados em função do desenvolvimento técnico, os quais obedecerão às recomendações “Normas Para Avaliação de Imóveis Urbanos do Ibape/SP - 2011”.

Cumprе informar que esta Norma atende as exigências do item 8.2.1.4.2 da NBR 14653-2 da ABNT - Associação Brasileira de Normas Técnicas, e a completa em relação a peculiaridades do Estado de São Paulo.

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

A determinação do valor total de um imóvel a partir do preço do terreno, será feita somando-se com o valor da construção com os custos diretos e indiretos, acrescentando ao total os custos financeiros, despesas de venda e lucro do empreendedor, que devem ser contemplados no mercado por meio do cálculo do fator de comercialização.

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772

A fórmula básica para o emprego deste método analítico será dada através da seguinte expressão:

$$V_i = (V_t + V_b) \times F_c$$

Onde:

V_i = Valor do imóvel

V_t = Valor do terreno

V_b = Valor das benfeitorias

F_c = Fator de comercialização

III.1.- TERRENO: -

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

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772

III.1.1.- TRATAMENTO DE FATORES: -

Os fatores de homogeneização utilizados neste tratamento serão calculados conforme exigências no item 8.2.1.4.2 da NBR 14653-2, por metodologia científica, para que reflitam, em termos relativos, o comportamento do mercado com determinada abrangência espacial e temporal, perfeitamente indicado na “Norma Básica Para Perícias de Engenharia do Ibape/SP”.

Para o cálculo na determinação do valor unitário básico de terreno, que reflita a realidade mercadológica imobiliária da região de estudo, pesquisaram-se diversas empresas do ramo, valores ofertados para venda de imóveis da mesma região geoeconômica, contendo atributos mais semelhantes possíveis às características do imóvel avaliando, preferentemente contemporâneos.

Com a pesquisa mercadológica realizada, os comparativos de ofertas para venda, cujas características geométricas dos terrenos, tais como: área, frente ou testada, profundidade, topografia e consistência; e das benfeitorias, como: área, padrão, idade, conservação e preço de venda, constam na pesquisa de mercado apresentada em anexo.

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

Os paradigmas coletados foram inseridos no programa “GEOAVALIARPRO”, desenvolvido com base nas Normas do Ibape, que constitui de um banco de dados de pesquisas de mercado, o qual se destina a auxiliar o signatário no processo avaliatório, possibilitando o profissional a maior rapidez e veracidade nos resultados obtidos nas avaliações.

Para o tratamento de fatores dos dados de mercado, será considerado o seguinte:

- *Dado de mercado com atributos semelhante, calculado em função do avaliando, será aquele que em cada um dos fatores resultante da homogeneização estiver contido no intervalo de 50% (cinquenta por cento), para mais ou para menos;*
- *Os preços homogeneizados resultantes das aplicações de todos os fatores de homogeneização ao preço original, deverão estar contidos no intervalo de 50% (cinquenta por cento), para mais ou para menos;*

Não obstante, recomenda-se que esses sejam descartados caso a discrepância persista após aplicação de fatores mais representativos, desde que validados preliminarmente.

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

- *Após a homogeneização dos paradigmas, serão utilizados os critérios estatísticos consagrados de eliminação de dados discrepantes para o saneamento das amostras;*
 - *O campo de arbítrio será o correspondente ao intervalo de confiança compreendido entre o valor máximo e mínimo dos preços homogeneizados efetivamente utilizados no tratamento, limitando-se em 30% (trinta por cento), para mais ou para menos, em torno do valor calculado (última média);*
- Caso não seja adotado o valor calculado, será devidamente justificada a sua escolha.
- *Os fatores de homogeneização deverão apresentar, para cada tipologia, os seus critérios de apuração e respectivos campos de aplicação, bem como a abrangência regional e temporal;*
 - *As características quantitativas, ou expressas em variáveis Proxy, do imóvel avaliando não devem ultrapassar em 50% (cinquenta por cento), os limites observados na amostra;*
 - *A fonte dos fatores utilizados na homogeneização será devidamente explicitada;*

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772

- *Os fatores de homogeneização que resultem em aumento de heterogeneidade dos valores, serão descartados, sendo que a verificação será efetuada através da comparação do “desvio padrão” dos preços unitários homogeneizados, efetivamente utilizados, com o “desvio padrão” dos preços observados.*

O “desvio padrão” dos preços unitários homogeneizados, não deverão ser maiores que aquele dos preços unitários observados, para que não resulte num aumento da heterogeneidade.

Por fim, através do processo de Tratamento Por Fatores, os elementos comparativos selecionados para a homogeneização, foram observados o conjunto de cada elemento amostral, levando-se em conta o seguinte:

- Elasticidade de preços
- Localização
- Fatores de forma (testada, profundidade, área ou múltiplas frentes)
- Fatores padrão construtivo e depreciação

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772

III.1.2.- CRITÉRIO PARA AVALIAÇÃO DO TERRENO: -

Para o cálculo da avaliação do terreno, será empregada a “Normas Para Avaliação de Imóveis Urbanos”, do IBAPE/SP - Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia de São Paulo de novembro de 2011.

Através das referidas “Normas”, o valor do terreno será determinado através da seguinte fórmula:

$$V_t = A_t \times V_u$$

$$V_u = M_s \times (C_f + C_p)$$

Onde:

V_t = Valor do terreno

A_t = Área do terreno

V_u = Valor básico unitário

M_s = Média saneada

C_f = Coeficiente de frente ou testada

C_p = Coeficiente de profundidade

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

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

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

B) ZONA DE AVALIAÇÃO - A região do imóvel classifica-se na 3ª Zona - Residencial Horizontal Alto, enquadrando no Grupo I: Zonas de uso residencial horizontal, de acordo com o item 9.1 - Zonas de características homogêneas, das “Normas” e Tabela 1, onde estão estabelecidos os seguintes parâmetros:

- Frente de referência: 15,00 metros
- Profundidade mínima para a região: 30,00 metros
- Profundidade máxima para a região: 60,00 metros

C) FATORES DE FRENTE E PROFUNDIDADE - Considerações de valorização ou desvalorização do unitário, em função das testadas distintas das de referência, para os locais (Fr = 15,00 metros), com o emprego da fórmula prevista nas “Normas”. A retro correção será considerada, desde a metade até o dobro da testada de referência, ou seja:

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772

- Cálculo do coeficiente de frente:

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

Observação: O expoente do fator frente “f” será igual a “0,15”.

- Cálculo do coeficiente de profundidade:

$$C_p = (P_{mi}/P_e)^p, \text{ dentro dos limites: } \frac{1}{2}P_{mi} \leq P_e < P_{mi}$$

$$C_p = (P_{mi}/P_e)^p, \text{ dentro dos limites: } \frac{1}{2}P_{mi} \leq P_e < P_{mi}$$

- Para P_e inferior a $\frac{1}{2}P_{mi}$, adota-se $C_p = (0,5)^p$

$$1/C_p = (P_{ma}/P_e) + \{[1 - (P_{ma}/P_e)] \cdot (P_{ma}/P_e)^p\}, \text{ dentro dos limites: } P_{ma} \leq P_e \leq 3P_{ma}$$

- Para P_e superior a $3P_{ma}$, adota-se na fórmula acima $P_e = 3P_{ma}$

Observação: O expoente do fator profundidade “p” será igual a “0,50”.

Caso os coeficientes frente e profundidade estiverem dentro dos padrões da zona de avaliação, estes não serão aplicados, admitindo-se o referido fator igual a “1,0”.

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772

D) ATUALIZAÇÃO - A atualização dos elementos comparativos, quando necessário, será feita através da variação dos índices IPC (índice de preço ao consumidor), publicados pela “Fundação Instituto de Pesquisas Econômicas da Universidade de São Paulo - FIPE/USP”;

E) TRANSPORTE - O transporte dos elementos comparativos para a avaliação, será feito através da publicação dos índices fiscais da Planta Genérica de Valores da Municipalidade de Santana de Parnaíba;

F) DEMAIS FATORES - Quando necessário, serão aplicados ainda os demais coeficientes, conforme segue:

- Coeficiente de esquina ou frente múltiplas (Ce):

A influência deste coeficiente será aplicada conforme a classificação da zona, expresso nas **Tabelas 1 - Grupos I e II, e Tabela 2 - Grupos III e IV.**

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

- Coeficiente relativo à topografia (Ft):

A influência do fator corretivo genérico, será aplicada conforme classificação do item 10.5.2 Fatores relativos à topografia, da referida “Norma”.

- Coeficiente relativo à consistência (Fc):

A influência do fator quanto à consistência do terreno devido à presença ou ação da água, será aplicada conforme classificação do item 10.5.3, da referida “Norma”.

III.2.- BENFEITORIAS: -

No que se refere às benfeitorias, utilizaremos o estudo “VALORES DE EDIFICAÇÕES DE IMÓVEIS URBANOS”, do IBAPE/SP - INSTITUTO BRASILEIRO DE AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA DE SÃO PAULO/SP (NO ÂMBITO DA CÂMARA DE AVALIAÇÕES GESTÃO 2016/2017) - Versão 2017.

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

Os dados contidos neste trabalho resultam de estudos, observações estatísticas, orçamentos, pesquisa de mercado e consultas aos profissionais da construção civil, além de uma equipe de engenheiros e arquitetos avaliadores que contribuíram para a formatação e a finalização deste trabalho.

III.2.1.- VALOR UNITÁRIO: -

O valor unitário médio do metro quadrado de construção estará vinculado ao preço do R₈N (Cub - Sinduscon/SP), sendo que para a data contemporânea do laudo o valor é de R\$ 1.745,79/m².

Os valores médios, assim como os respectivos intervalos relativos a cada um dos padrões construtivos, corresponderão aos coeficientes agrupados na Tabela de Valores Unitários do referido estudo “VALORES DE EDIFICAÇÕES DE IMÓVEIS URBANOS - 2017”.

TABELA DE COEFICIENTES:

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772

CLASSE	TIPO	PADRÃO		INTERVALO DE VALORES		
				Mínimo	Médio	Máximo
1 – RESIDENCIAL	1.1 – BARRACO	1.1.1 - Rústico		0,060	0,090	0,120
		1.1.2 - Simples		0,132	0,156	0,180
	1.2 – CASA	1.2.1 - Rústico		0,409	0,481	0,553
		1.2.2 - Proletário		0,624	0,734	0,844
		1.2.3 - Econômico		0,919	1,070	1,221
		1.2.4 - Simples		1,251	1,497	1,743
		1.2.5 - Médio		1,903	2,154	2,355
		1.2.6 - Superior		2,356	2,656	3,008
		1.2.7 - Fino		3,331	3,865	4,399
		1.2.8 - Luxo		Acima de 4,843		
	1.3 – APARTAMENTO	1.3.1 - Econômico		0,600	0,810	1,020
		1.3.2 - Simples	Sem elevador	1,032	1,266	1,500
			Com elevador	1,260	1,470	1,680
		1.3.3 - Médio	Sem elevador	1,512	1,746	1,980
			Com elevador	1,692	1,926	2,160
		1.3.4 - Superior	Sem elevador	1,992	2,226	2,460
			Com elevador	2,172	2,406	2,640
		1.3.5 - Fino		2,652	3,066	3,480
		1.3.6 - Luxo		Acima de 3,490		
2 - COMERCIAL - SERVIÇO- INDUSTRIAL	2.1 – ESCRITÓRIO	2.1.1 - Econômico		0,600	0,780	0,960
		2.1.2 - Simples	Sem elevador	0,972	1,206	1,440
			Com elevador	1,200	1,410	1,620
		2.1.3 - Médio	Sem elevador	1,452	1,656	1,860
			Com elevador	1,632	1,836	2,040
		2.1.4 - Superior	Sem elevador	1,872	2,046	2,220
			Com elevador	2,052	2,286	2,520
		2.1.5 - Fino		2,532	3,066	3,600
		2.1.6 - Luxo		Acima de 3,610		
	2.2 – GALPÃO	2.2.1 - Econômico		0,518	0,609	0,700
		2.2.2 - Simples		0,982	1,125	1,268
		2.2.3 - Médio		1,368	1,659	1,871
		2.2.4 - Superior		Acima de 1,872		
3 – ESPECIAL	3.1 – COBERTURAS	3.1.1 - Simples		0,071	0,142	0,213
		3.1.2 - Médio		0,229	0,293	0,357
		3.1.3 - Superior		0,333	0,486	0,639

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772

III.2.2.- DEPRECIAÇÃO PELO OBSOLETISMO E PELO ESTADO DE CONSERVAÇÃO: -

Para o cálculo da depreciação da construção, será empregado o Método combinado de “Ross / Heidecke”, levando em consideração a idade da edificação com o estado de conservação, assim resulta o fator de adequação ao obsolescimento “Foc”, através da seguinte expressão:

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

Onde:

R = Coeficiente residual correspondente ao padrão construtivo, expresso em decimal, obtido através da **Tabela 1**.

k = Coeficiente de Ross / Heidecke, encontrado na **Tabela 2**.

Observação: No cálculo do coeficiente “K”, será observada a idade da edificação “Ie” e a vida referencial “Ir”.

Onde:

$$ROSS: \quad A = \frac{1}{2} \left(\frac{x}{n} + \frac{x^2}{n^2} \right)$$

$$HEIDECKE = A + (1 - A). C$$

Onde:

x = Idade da edificação no momento de avaliação

n = Vida útil

C = Coeficiente de depreciação

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772

Tabela 1 - Vida Referencial (Ir) e Valor Residual (R):

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

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772

O estado de conservação da edificação deve ser classificado segundo a graduação referencial que consta do Quadro 1 a seguir:

Quadro 1 - Estado de Conservação - Ec:

ESTADO DA EDIFICAÇÃO	DEPRECIAÇÃO (%)
a) Novo	0,00
b) Entre novo e regular	0,32
c) Regular	2,52
d) Entre regular e reparos simples	8,09
e) Reparos simples	18,10
f) Entre reparos simples e importantes	33,20
g) Reparos importantes	52,60
h) Entre reparos importantes e sem valor	75,20
i) Sem valor	100,00

O coeficiente de depreciação “d” é obtido da transformação dos fatores “K” da tabela de Ross-Heidecke, considerando a seguinte fórmula:

$$D = \frac{100 - K}{100}$$

Tabela 2 - Coeficiente de Ross-Heidecke (K):

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772

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

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772

De acordo com o aludido trabalho, o valor da construção será determinado através da seguinte expressão:

$$VB = A \times Vu - Foc$$

Onde:

VB = Valor da benfeitoria

A = Área total construída

Vu = Valor unitário da construção

Foc = Depreciação pela idade e estado da construção

III.3.- VALOR TOTAL DO IMÓVEL: -

Assim, resulta o valor total do imóvel, pelo critério da composição, através da soma pura e simples dos capitais: Terreno e Construção, considerando o fator de comercialização igual a 1,0, ou seja:

$$VI = VT + VB$$

Onde:

VI = Valor total do imóvel

VT = Valor do terreno

VB = Valor das benfeitorias

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772

IV.- AVALIAÇÃO: -

IV.1.- VALOR DO TERRENO: -

O valor do terreno será determinado através do produto da área do lote, fatores de correção e do valor unitário do metro quadrado, através da seguinte fórmula:

$$V_T = V_u / \{1 + [(F_1 - 1) + (F_2 - 1) + (F_3 - 1) \dots + (F_n - 1)]\} \times A_t$$

e,

$$V_u = V_o \times \{1 + [(F_1 - 1) + (F_2 - 1) + (F_3 - 1) \dots + (F_n - 1)]\}$$

Onde:

$$A_t = 420,00 \text{ m}^2$$

$$M_s = V_o = \text{R\$ } 1.208,63/\text{m}^2 \text{ (obtido em pesquisa de mercado)}$$

$$V_u = \text{R\$ } 1.196,19/\text{m}^2$$

$$F_p = 14,00 \text{ metros (frente projetada)}$$

$$F_r = 15,00 \text{ metros (frente de referência)}$$

$$P_e = 30,00 \text{ metros (profundidade equivalente)}$$

$$P_{mi} = 30,00 \text{ metros (profundidade mínima)}$$

$$P_{ma} = 60,00 \text{ metros (profundidade máxima)}$$

$$\text{Expoente do fator de frente "f"} = 0,15$$

$$\text{Expoente do fator de profundidade "p"} = 0,50$$

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772

Cálculo do Fator de Testada:

$$C_f = (15,00/14,00)^{0,15} = 1,0104$$

Cálculo do Fator de Profundidade:

A profundidade equivalente do lote encontra-se dentro do intervalo da zona de avaliação, portanto, $C_p = 1,0000$

Substituindo e calculando:

$$VT = R\$ 1.208,63/m^2 / \{1 + [(1,0104 - 1) + (1,0000 - 1)]\} \times 420,00m^2$$

$$VT = R\$ 502.399,64$$

(Quinhentos e Dois Mil, Trezentos e Noventa e Nove
Reais e Sessenta e Quatro Centavos)

Para novembro / 2021

Observação: Para o cálculo do valor da média saneada igual a R\$ 1.208,63/m² (um mil, duzentos e oito reais e sessenta e três centavos), reportar-se da pesquisa de mercado apresentada no Anexo - I do presente Laudo, composta de 16 (dezesesseis) elementos.

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772

IV.2.- VALOR DAS BENFEITORIAS: -

Considerando-se, que as benfeitorias se enquadram no estudo “VALORES DE EDIFICAÇÕES DE IMÓVEIS URBANOS - 2017”, procedido pelo IBAPE/SP, no item “1.2.6. - Casa Padrão SUPERIOR - Intervalo de Valores: limite médio”, com valor unitário do metro quadrado de área construída, igual a:

$$Vu = 2,656 \times R_8N \text{ (Sinduscon/SP)}$$

Onde:

R_8N = unidade normal habitacional, 8 pavimentos, padrão normal.

- VALOR UNITÁRIO: -

Conforme tabela de custos por metro quadrado de construção elaborada pelo Sindicato da Indústria da Construção Civil no Estado de São Paulo - Sinduscon, divulgada na revista “Construção Mercado”, temos o seguinte cálculo do valor unitário, conforme segue:

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772

$$Vu = 2,656 \times R\$ 1.745,79/m^2$$

$$Vu = R\$ 4.636,82/m^2$$

(quatro mil, seiscentos e trinta e seis reais e oitenta e dois centavos)

Para novembro / 2021

- VALOR DA BENFEITORIA NOVA: -

$$Vn = A \times Vu$$

Onde:

$$A = 506,68m^2$$

$$Vu = R\$ 4.636,82/m^2$$

Substituindo e calculando:

$$Vn = 506,68 m^2 \times R\$ 4.636,82/m^2$$

$$Vn = R\$ 2.349.383,96$$

(dois milhões, trezentos e quarenta e nove mil, trezentos e oitenta e três reais e noventa e seis centavos)

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772

- CÁLCULO DA DEPRECIAÇÃO PELO CRITÉRIO DE ROSS / HEIDECKE: -

O critério a ser adotado é uma adequação do método “Ross / Heidecke”, que leva em conta o obsolescimento, o tipo de construção e acabamento, bem como o estado de conservação da edificação, na determinação de seu valor de venda.

O valor unitário da edificação avalianda, fixado em função do padrão construtivo - *mentionado anteriormente*, é multiplicado pelo FATOR DE ADEQUAÇÃO AO OBSOLETISMO E AO ESTADO DE CONSERVAÇÃO - Foc, para levar em conta a depreciação.

O fator Foc é determinado pela expressão:

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

Onde:

R = Coeficiente residual correspondente ao padrão, expresso em decimal, obtido na Tabela 1 do estudo “Valores de Edificações de Imóveis Urbanos - SP (2017)”, resulta em 0,20 (20%);

K = Coeficiente de Ross / Heidecke, encontrado na Tabela 2 do estudo “Valores de Edificações de Imóveis Urbanos - SP (2017)”.

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772

Obtém-se o coeficiente “K”, com o número da relação percentual entre a idade da edificação na época de sua avaliação (I_e) e a vida referencial (I_r) relativa ao padrão dessa construção e o estado de conservação da edificação, conforme segue:

$$I_e / I_r = 30 / 70 = 0,429 \text{ (43\%)}$$

Segundo a tabela de depreciação física - Ross/Heidecke, estando o imóvel enquadrado na **REFERÊNCIA (e) Estado de Conservação - Necessitando de Reparos Simples**, resulta em uma depreciação de $K = 0,5672$, então vem:

$$Foc = 0,20 + [0,5672 \times (1 - 0,20)]$$

$$Foc = 0,6537$$

$$VB = R\$ 2.349.383,96 \times 0,6537$$

$$VB = R\$ 1.535.792,30$$

(Um Milhão, Quinhentos e Trinta e Cinco Mil, Setecentos e Noventa e Dois Reais e Trinta Centavos)

Para novembro / 2021

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772

IV.3.- VALOR TOTAL DO IMÓVEL: -

Assim temos que o valor total do imóvel será consignado pelo critério da composição, através da soma dos capitais de terreno e benfeitoria calculados anteriormente, conforme segue:

$$VI = VT + VB$$

Onde:

$$VT = R\$ 502.399,64$$

$$VB = R\$ 1.535.792,30$$

Substituindo e calculando:

$$VI = R\$ 502.399,64 + R\$ 1.535.792,30$$

$$VI = R\$ 2.038.191,94$$

Ou, em números redondos:

$VI = R\$ 2.038.000,00$

**(DOIS MILHÕES, TRINTA E OITO MIL REAIS)
PARA NOVEMBRO / 2021**

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772

V.- CONCLUSÃO: -

IMÓVEL:

**Alameda Miruna, nº 369, lote 23, quadra 14, Alphaville
Residencial 10, Santana de Parnaíba - SP, CEP: 06540-020.
Matrícula: 84.979 - CRI de Barueri**

VALOR DO IMÓVEL = R\$ 2.038.000,00

(DOIS MILHÕES, TRINTA E OITO MIL REAIS)

DATA BASE: NOVEMBRO / 2021

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772

VI.- ENCERRAMENTO: -

Consta o presente Laudo de 44 (quarenta e quatro) folhas digitalizadas de um só lado, vindo todas rubricadas, sendo a primeira e essa última, datada e assinada pelo Perito Judicial.

- Acompanham o presente Laudo, os seguintes anexos:

ANEXO I = PESQUISA DE MERCADO

ANEXO II = PROJETO DO IMÓVEL

ANEXO III = CADASTRO IMOBILIÁRIO

- Em atenção aos Provimentos nº 755/2001, Artigo 5º, e nº 797/2003, Artigo 4º, do Conselho Superior da Magistratura, este signatário informa, que se encontra arquivado nesta E. Vara, à disposição das partes, seu “curriculum vitae”, acompanhado dos documentos exigidos pelos demais Artigos nos termos destes Provimentos, e também no “site” do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, no Cadastro de Auxiliares da Justiça.

Termos em que pede deferimento.

São Paulo, 09 de dezembro de 2021.

JOAQUIM VICENTE DE REZENDE LOPES

CREA 0600590772

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772

ANEXO - I

PESQUISA DE MERCADO

Alameda Miruna, nº 369

Alphaville Residencial 10, Santana de Parnaíba - SP

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO**DADOS DA FICHA 1**

NÚMERO DA PESQUISA : SANTANA DE PARNAIBA - SP - 2007

☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 22/11/2021

SEI TOR : 24344 QUADRA : 100

ÍNDICE DO LOCAL: 100,00

CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Alameda Aicás

NÚMERO : 148

COMP.: Lt. 9 - Qd m. 9

BARRO : Alphaville Residencial 110

CIDADE: SANTANA DE PARNAIBA - SP

CEP : 06540-020

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: 652,00 TESTADA - (c f) m 15,00 PROF. EQUV. (Pe) : 43,47

ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO : Regular ESQUINA : Não

TOPOGRAFIA : caído para os fundos até 5%

CONSISTÊNCIA : seco

DADOS DA BENFEITORIA

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Casa USO DA EDIFICAÇÃO : Residencial ÁREA CONSTRUIDA : 534,00 m²

PADRÃO CONSTR.: casa fino (-) CONSERVAÇÃO : c - regular

COEF. PADRÃO: 3,331 DADE REAL: 35 anos COEF. DE DEPRECIACÃO (k): 0,620 CUSTO BASE (R\$): 1.745,79

VAGAS : 8 PAVIMENTOS : 2

VALOR CALCULADO (R\$) : 1.925.305,19 VALOR ARBITRADO (R\$) : 1.458.600,00

FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL01: 602,20 ADICIONAL02: 1,00 ADICIONAL03: 1,00

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

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR VENDA (R\$) : 2.800.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00

MOBIÁRIA : Coelho da Fonseca Imóveis - Placa no local - Creci: 961-J

CONTATO : Corretor

TELEFONE: (11)-41348440

OBSERVAÇÃO :

Casa assobradada com 4 dormitórios (2 suítes), salas de estar / jantar, lavabo, banheiros, copa/cozinha, área de serviços, dependência de empregada, piscina, churrasqueira, jardim e 8 vagas de garagem - Condomínio Alphaville Residencial 10 - Código: 662641.

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/ SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/ VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Flo c :	0,00	FTADICIONAL01 : 0,00
TESTADA Cf :	0,00	FTADICIONAL02 : 0,00
PROFUNDIDADE Cp :	0,00	FTADICIONAL03 : 0,00
FRENTES MÚLTIPLAS Ce :	0,00	FTADICIONAL04 : 0,00
CONSISTÊNCIA Fc :	0,00	FTADICIONAL05 : 0,00
ÁREA Ca :	0,00	FTADICIONAL06 : 0,00
TOPOGRAFIA Ft :	-0,05	
		VALOR UNITÁRIO : 1.627,91
		HOMOGENEIZAÇÃO : 1.542,30
		VARIAÇÃO : 0,94
		VARIAÇÃO AVALIANDO : 1,00

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO**DADOS DA FICHA 2**

NÚMERO DA PESQUISA : SANTANA DE PARNAIBA - SP - 2007

☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 22/11/2021

SEI TOR : 24344 QUADRA : 100

ÍNDICE DO LOCAL : 100,00

CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Alameda Apetubas

NÚMERO : SN

COMP.:

BARRO : Alphaville Residencial 110

CIDADE : SANTANA DE PARNAIBA - SP

CEP : 06540-020

UF : SP

DADOS DA REGIÃO**MEHORAMENTOS :**☒ 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: 600,00

TESTADA - (cf) m

15,00

PROF. EQUIV. (Pe) :

40,00

ACESSIBILIDADE : Direta

FORMATO :

Regular

ESQUINA :

Não

TOPOGRAFIA : em aclive de 5% até 10%

CONSISTÊNCIA : seco

SEM CONSTRUÇÃO**FATORES ADICIONAIS**

ADICIONAL01: 602,20

ADICIONAL02: 1,00

ADICIONAL03: 1,00

ADICIONAL04: 1,00

ADICIONAL05: 1,00

ADICIONAL06: 1,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta

VALOR VENDA (R\$) : 800.000,00

VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00

MOBIÁRIA : Informações com corretor - Creci: 182.494-F

CONTATO : Sr. Odair

TELEFONE : (11)-99390990

OBSERVAÇÃO :

Terreno vago - Código: TE010 - Condomínio Alphaville Residencial 10.

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FA TO RES NORMA IBAPE/ SP		FA TO RES ADICIONAIS		VALORES/ VARIAÇÃO	
LOCALIZAÇÃO Flo c :	0,00	FTADICIONAL01 :	0,00	VALOR UNITÁRIO :	1.200,00
TESTADA Cf:	0,00	FTADICIONAL02 :	0,00	HOMOGENEIZAÇÃO :	1.136,80
PROFUNDIDADE Cp :	0,00	FTADICIONAL03 :	0,00	VARIAÇÃO :	0,94
FRENTES MÚLTIPLAS Ce :	0,00	FTADICIONAL04 :	0,00	VARIAÇÃO AVALIANDO :	0,99
CONSISTÊNCIA Fc :	0,00	FTADICIONAL05 :	0,00		
ÁREA Ca :	0,00	FTADICIONAL06 :	0,00		
TOPOGRAFIA Ft :	-0,05				

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO**DADOS DA FICHA 3**

NÚMERO DA PESQUISA : SANTANA DE PARNAIBA - SP - 2007

☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 22/11/2021

SEI TOR : 24344 QUADRA : 100

ÍNDICE DO LOCAL: 100,00

CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Alameda Jamaris

NÚMERO : 31

COMP.:

BARRO : Alphaville Residencial 10

CIDADE: SANTANA DE PARNAIBA - SP

CEP : 06540-020

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: 420,00

TESTADA - (c f) m

14,00

PROF. EQUV. (Pe) :

30,00

ACESSIBILIDADE: Direta

FORMATO :

Regular

ESQUINA :

Não

TOPOGRAFIA : plano

CONSISTÊNCIA : seco

DADOS DA BENFEITORIA

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Casa

USO DA EDIFICAÇÃO : Residencial

ÁREA CONSTRUIDA :

292,00 m²

PADRÃO CONSTR.: casa superior

CONSERVAÇÃO : c - regular

COEF. PADRÃO:

2,656

IDADE REAL: 30

anos

COEF.DE DEPRECIAÇÃO (k):

0,741

CUSTO BASE (R\$): 1.745,79

VAGAS: 4

PAVIMENTOS: 2

VALOR CALCULADO (R\$) :

1.003.277,64

VALOR ARBITRADO (R\$) :

0,00

FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL01:

602,20

ADICIONAL02:

1,00

ADICIONAL03:

1,00

ADICIONAL04:

1,00

ADICIONAL05:

1,00

ADICIONAL06:

1,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta

VALOR VENDA (R\$) : 1.700.000,00

VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00

MOBILIÁRIA :

Alpha Imóvel Imóveis - Creci: 32.580-J

CONTATO :

Corretor

TELEFONE: (11)-41950199

OBSERVAÇÃO :

Casa assobradada com 3 dormitórios (1 suíte), salas de estar / jantar, lavabo, 5 banheiros, copa/cozinha, área de serviços, dependência de empregada, piscina, churrasqueira, jardim e 4 vagas de garagem - Condomínio Alphaville Residencial 10 - Código: CA2989.

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/ SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/ VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Flo c :	0,00	FTADICIONAL01 : 0,00
TESTADA Cf:	0,01	FTADICIONAL02 : 0,00
PROFUNDIDADE Cp :	0,00	FTADICIONAL03 : 0,00
FRENTES MÚLTIPLAS Ce :	0,00	FTADICIONAL04 : 0,00
CONSISTÊNCIA Fc :	0,00	FTADICIONAL05 : 0,00
ÁREA Ca :	0,00	FTADICIONAL06 : 0,00
TOPOGRAFIA Ft:	-0,10	
		VALOR UNITÁRIO : 1.254,31
		HOMOGENEIZAÇÃO : 1.141,31
		VARIAÇÃO : 0,91
		VARIAÇÃO AVALIANDO : 0,99

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO**DADOS DA FICHA 4**

NÚMERO DA PESQUISA : SANTANA DE PARNAIBA - SP - 2007

☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 22/11/2021

SEI TOR : 24344 QUADRA : 100

ÍNDICE DO LOCAL: 100,00

CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Alameda Jurema

NÚMERO : 295

COMP.:

BARRO : Alphaville Residencial 110

CIDADE: SANTANA DE PARNAIBA - SP

CEP : 06540-020

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: 953,25 TESTADA - (cf) m 24,00 PROF. EQUV. (Pe) : 39,72

ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO : Irregular ESQUINA : Não

TOPOGRAFIA : caído para os fundos de 5% até 10%

CONSISTÊNCIA : seco

DADOS DA BENFEITORIA

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Casa USO DA EDIFICAÇÃO : Residencial ÁREA CONSTRuíDA : 852,00 m²

PADRÃO CONSTR.: casa fino (-) CONSERVAÇÃO : c - regular

COEF. PADRÃO: 3,331 DADE REAL: 30 anos COEF. DE DEPRECIAÇÃO (k): 0,687 CUSTO BASE (R\$): 1.745,79

VAGAS : 5 PAVIMENTOS : 3

VALOR CALCULADO (R\$) : 3.403.791,63 VALOR ARBITRADO (R\$) : 0,00

FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL01: 602,20 ADICIONAL02: 1,00 ADICIONAL03: 1,00

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

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR VENDA (R\$) : 4.890.000,00

VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00

MOBI LÍAR : Altus Home Imóveis - Creci: 29.105-J

CONTATO : Corretor - Celular (11) 94140-2827

TELEFONE : (11)-941402827

OBSERVAÇÃO :

Casa assobradada com 6 suítes, salas de estar / jantar, lavabo, escritório, 9 banheiros, copa/cozinha, área de serviços, dependência de empregada, piscina coberta, churrasqueira, jardim e 5 vagas de garagem - Condomínio Alphaville Residencial 10 - Código: 51-9223.

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/ SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/ VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Flo c :	0,00	FTADICIONAL01 : 0,00
TESTADA Cf :	-0,07	FTADICIONAL02 : 0,00
PROFUNDIDADE Cp :	0,00	FTADICIONAL03 : 0,00
FRENTES MÚLTIPAS Ce :	0,00	FTADICIONAL04 : 0,00
CONSISTÊNCIA Fc :	0,00	FTADICIONAL05 : 0,00
ÁREA Ca :	0,00	FTADICIONAL06 : 0,00
TOPOGRAFIA Ft :	0,00	
		VALOR UNITÁRIO : 1.046,31
		HOMOGENEIZAÇÃO : 974,31
		VARIAÇÃO : 0,93
		VARIAÇÃO AVALIANDO : 0,99

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO**DADOS DA FICHA 5**

NÚMERO DA PESQUISA : SANTANA DE PARNAIBA - SP - 2007

☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 22/11/2021

SEI TOR : 24344 QUADRA : 100

ÍNDICE DO LOCAL: 100,00

CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Alameda Juniti

NÚMERO : 715

COMP.:

BARRIO : Alphaville Residencial 10

CIDADE: SANTANA DE PARNAIBA - SP

CEP : 06540-020

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: 2.720,32 TESTADA - (cf) m 25,00 PROF. EQUV. (Pe) : 108,81

ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO : Irregular ESQUINA : Não

TOPOGRAFIA : caído para os fundos de 5% até 10%

CONSISTÊNCIA : seco

DADOS DA BENFEITORIA

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Casa

USO DA EDIFICAÇÃO : Residencial

ÁREA CONSTRuíDA : 1.754,00 m²

PADRÃO CONSTR.: casa fino (-)

CONSERVAÇÃO : e - reparos simples

COEF. PADRÃO: 3,331 DADE REAL: 35 anos COEF. DE DEPRECIACÃO (k): 0,553 CUSTO BASE (R\$): 1.745,79

VAGAS : 4

PAVIMENTOS : 2

VALOR CALCULADO (R\$) : 5.640.548,72 VALOR ARBITRADO (R\$) : 3.090.000,00

FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL01: 602,20 ADICIONAL02: 1,00 ADICIONAL03: 1,00

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

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta

VALOR VENDA (R\$) : 6.100.000,00

VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 24.000,00

MOBIÁRIA : J. Moraes Imóveis - Placa no local - Creci: 17.082-J

CONTATO : Corretor - Celular (11) 96629-5115

TELEFONE: (11)-41520300

OBSERVAÇÃO :

Casa assobradada com 7 suítes, salas de estar / jantar / lareira, lavabo, escritório, banheiros, copa/cozinha, área de serviços, dependência de empregada, piscina, churrasqueira, jardim e 4 vagas de garagem - Condomínio Alphaville Residencial 10 - Código: 2924564.

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/ SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/ VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Flo c :	0,00	FTADICIONAL01 : 0,00
TESTADA Cf :	-0,07	FTADICIONAL02 : 0,00
PROFUNDIDADE Cp :	0,13	FTADICIONAL03 : 0,00
FRENTES MÚLTIPLAS Ce :	0,00	FTADICIONAL04 : 0,00
CONSISTÊNCIA Fc :	0,00	FTADICIONAL05 : 0,00
ÁREA Ca :	0,00	FTADICIONAL06 : 0,00
TOPOGRAFIA Ft :	0,00	
		VALOR UNITÁRIO : 882,00
		HOMOGENEIZAÇÃO : 932,00
		VARIAÇÃO : 1,05
		VARIAÇÃO AVALIANDO : 1,00

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO**DADOS DA FICHA 6**

NÚMERO DA PESQUISA : SANTANA DE PARNAIBA - SP - 2007

☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 22/11/2021

SEI TOR : 24344 QUADRA : 100

ÍNDICE DO LOCAL: 100,00

CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Alameda Juniti

NÚMERO : 789

COMP.:

BARRO : Alphaville Residencial 110

CIDADE: SANTANA DE PARNAIBA - SP

CEP : 06540-020

UF: SP

DADOS DA REGIÃO**MELHORAMENTOS :**☒ PAVIMENTAÇÃO ☒ REDE DE COLETA DE ESGOTO ☒ REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA☐ REDE DE GÁS ☒ REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA ☒ TV A CABO**DADOS DO TERRENO**

ÁREA (Ar) m²: 1.750,00 TESTADA - (cf) m 25,00 PROF. EQUV. (Pe) : 70,00

ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO : Irregular ESQUINA : Não

TOPOGRAFIA : caído para os fundos de 5% até 10%

CONSISTÊNCIA : seco

DADOS DA BENFEITORIA

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Casa

USO DA EDIFICAÇÃO : Residencial

ÁREA CONSTRUIDA : 1.100,00 m²

PADRÃO CONSTR.: casa fino

CONSERVAÇÃO : c - regular

COEF. PADRÃO: 3,865 DADE REAL: 15 anos COEF. DE DEPRECIAÇÃO (k): 0,858 CUSTO BASE (R\$): 1.745,79

VAGAS : 5

PAVIMENTOS : 3

VALOR CALCULADO (R\$) : 6.368.270,07 VALOR ARBITRADO (R\$) : 0,00

FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL01: 602,20 ADICIONAL02: 1,00 ADICIONAL03: 1,00

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

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta

VALOR VENDA (R\$) : 9.000.000,00

VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00

MOBI LÍ A R : J. Moraes Imóveis - Placa no local - Creci: 17.082-J

CONTATO : Corretor - Celular (11) 96629-5115

TELEFONE: (11)-41520300

OBSERVAÇÃO :

Casa assobradada com 4 suítes, salas de estar / jantar / lareira, lavabo, escritório, banheiros, copa/cozinha, área de serviços, dependência de empregada, piscina, sauna, salão de festas, churrasqueira e 5 vagas de garagem - Condomínio Alphaville Residencial 10 - Código: 2922351

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/ SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/ VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Flo c :	0,00	FTADICIONAL01 : 0,00
TESTADA Cf :	-0,07	FTADICIONAL02 : 0,00
PROFUNDIDADE Cp :	0,01	FTADICIONAL03 : 0,00
FRENTES MÚLTIPAS Ce :	0,00	FTADICIONAL04 : 0,00
CONSISTÊNCIA Fc :	0,00	FTADICIONAL05 : 0,00
ÁREA Ca :	0,00	FTADICIONAL06 : 0,00
TOPOGRAFIA Ft :	0,00	
		VALOR UNITÁRIO : 989,21
		HOMOGENEIZAÇÃO : 927,31
		VARIAÇÃO : 0,93
		VARIAÇÃO AVALIANDO : 0,99

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 7

NÚMERO DA PESQUISA : SANTANA DE PARNAIBA - SP - 2007

☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 22/11/2021

SEI TOR : 24344 QUADRA : 100

ÍNDICE DO LOCAL : 100,00

CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Alameda Juniti

NÚMERO : SN

COMP.:

BARRO : Alphaville Residencial 10

CIDADE : SANTANA DE PARNAIBA - SP

CEP : 06540-020

UF : SP

DADOS DA REGIÃO

MELHORAMENTOS :

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

DADOS DO TERRENO

ÁREA (Ar) m²: 1.576,00 TESTADA - (cf) m 24,00 PROF. EQUV. (Pe) : 65,67

ACESSIBILIDADE : Direta FORMATO : Regular ESQUINA : Não

TOPOGRAFIA : caído para os fundos de 5% até 10%

CONSISTÊNCIA : seco

SEM CONSTRUÇÃO

FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL01: 602,20 ADICIONAL02: 1,00 ADICIONAL03: 1,00

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

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR VENDA (R\$) : 2.200.000,00

VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00

MOBI LÁRIA : CL Alpha Imóveis - Creci: 34.428-J

CONTATO : Corretor

TELEFONE : (11)-97068268

OBSERVAÇÃO :

Terreno vago - Código: TE0304 - Condomínio Alphaville Residencial 10.

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/ SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/ VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Flo c :	0,00	FTADICIONAL01 : 0,00
TESTADA Cf :	-0,07	FTADICIONAL02 : 0,00
PROFUNDIDADE Cp :	0,00	FTADICIONAL03 : 0,00
FRENTES MÚLTIPAS Ce :	0,00	FTADICIONAL04 : 0,00
CONSISTÊNCIA Fc :	0,00	FTADICIONAL05 : 0,00
ÁREA Ca :	0,00	FTADICIONAL06 : 0,00
TOPOGRAFIA Ft :	0,00	
		VALOR UNITÁRIO : 1.256,00
		HOMOGENEIZAÇÃO : 1.175,00
		VARIAÇÃO : 0,93
		VARIAÇÃO AVALIANDO : 0,99

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO**DADOS DA FICHA 8**

NÚMERO DA PESQUISA : SANTANA DE PARNAIBA - SP - 2007

☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 22/11/2021

SEI TOR : 24344 QUADRA : 100

ÍNDICE DO LOCAL: 100,00

CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Alameda Juniti

NÚMERO : SN

COMP.:

BARRO : Alphaville Residencial 110

CIDADE: SANTANA DE PARNAIBA - SP

CEP : 06540-020

UF: SP

DADOS DA REGIÃO**MEHORAMENTOS :**☒ PAVIMENTAÇÃO ☒ REDE DE COLETA DE ESGOTO ☒ REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA☐ REDE DE GÁS ☒ REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA ☒ TV A CABO**DADOS DO TERRENO**

ÁREA (Ar) m²: 1.128,00 TESTADA - (cf) m 24,00 PROF. EQUV. (Pe) : 47,00

ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO : Regular ESQUINA : Não

TOPOGRAFIA : caído para os fundos de 5% até 10%

CONSISTÊNCIA : seco

SEM CONSTRUÇÃO**FATORES ADICIONAIS**

ADICIONAL01: 602,20 ADICIONAL02: 1,00 ADICIONAL03: 1,00

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

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta

VALOR VENDA (R\$) : 1.690.000,00

VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00

MOBIÁRIA : Informações com corretor - Creci: 112.899-F

CONTATO : Sr. Jeferson Santanna - Celular (11) 98521-7338

TELEFONE: (11)-97707866

OBSERVAÇÃO :

Terreno vago - Código: TERE10i - Condomínio Alphaville Residencial 10.

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FA TO RES NORMA IBAPE/ SP		FA TO RES ADICIONAIS		VALORES/ VARIAÇÃO	
LOCALIZAÇÃO Flo c :	0,00	FTADICIONAL01 :	0,00	VALOR UNITÁRIO :	1.348,31
TESTADA Cf:	-0,07	FTADICIONAL02 :	0,00	HOMOGENEIZAÇÃO :	1.256,31
PROFUNDIDADE Cp :	0,00	FTADICIONAL03 :	0,00	VARIAÇÃO :	0,93
FRENTES MÚLTIPLAS Ce :	0,00	FTADICIONAL04 :	0,00	VARIAÇÃO AVALIANDO :	0,99
CONSISTÊNCIA Fc :	0,00	FTADICIONAL05 :	0,00		
ÁREA Ca :	0,00	FTADICIONAL06 :	0,00		
TOPOGRAFIA Ft :	0,00				

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO**DADOS DA FICHA 9**

NÚMERO DA PESQUISA : SANTANA DE PARNAIBA - SP - 2007

☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 22/11/2021

SEI TOR : 24344 QUADRA : 100

ÍNDICE DO LOCAL: 100,00

CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Alameda Juniti

NÚMERO : SN

COMP.:

BARRO : Alphaville Residencial 10

CIDADE: SANTANA DE PARNAIBA - SP

CEP : 06540-020

UF: SP

DADOS DA REGIÃO**MEHORAMENTOS :**☒ PAVIMENTAÇÃO ☒ REDE DE COLETA DE ESGOTO ☒ REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA☐ REDE DE GÁS ☒ REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA ☒ TV A CABO**DADOS DO TERRENO**

ÁREA (Ar) m²: 1.383,00 TESTADA - (cf) m 23,00 PROF. EQUV. (Pe) : 60,13

ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO : Irregular ESQUINA : Não

TOPOGRAFIA : caído para os fundos de 5% até 10%

CONSISTÊNCIA : seco

SEM CONSTRUÇÃO**FATORES ADICIONAIS**

ADICIONAL01: 602,20 ADICIONAL02: 1,00 ADICIONAL03: 1,00

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

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR VENDA (R\$) : 2.250.000,00

VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00

MOBILIÁRIA : Real Alpha Imóveis

CONTATO : Corretor

TELEFONE: (11)-99984568

OBSERVAÇÃO :

Terreno vago - Código: TE0377 - Condomínio Alphaville Residencial 10.

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FA TO RES NORMA IBAPE/ SP		FA TO RES ADICIONAIS		VALORES/ VARIAÇÃO	
LOCALIZAÇÃO Flo c :	0,00	FTADICIONAL01 :	0,00	VALOR UNITÁRIO :	1.464,31
TESTADA Cf:	-0,06	FTADICIONAL02 :	0,00	HOMOGENEIZAÇÃO :	1.373,33
PROFUNDIDADE Cp :	0,00	FTADICIONAL03 :	0,00	VARIAÇÃO :	0,93
FRENTES MÚLTIPLAS Ce :	0,00	FTADICIONAL04 :	0,00	VARIAÇÃO AVALIANDO :	1,00
CONSISTÊNCIA Fc :	0,00	FTADICIONAL05 :	0,00		
ÁREA Ca :	0,00	FTADICIONAL06 :	0,00		
TOPOGRAFIA Ft :	0,00				

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 10

NÚMERO DA PESQUISA : SANTANA DE PARNAIBA - SP - 2007

☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 22/11/2021

SEI TOR : 24344 QUADRA : 100

ÍNDICE DO LOCAL: 100,00

CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Alameda Junice

NÚMERO : 135

COMP.:

BARRO : Alphaville Residencial 10

CIDADE: SANTANA DE PARNAIBA - SP

CEP : 06540-020

UF: SP

DADOS DA REGIÃO

MELHORAMENTOS :

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

DADOS DO TERRENO

ÁREA (Ar) m²: 1.476,00 TESTADA - (c f) m 30,00 PROF. EQUV. (Pe) : 49,20

ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO : Regular ESQUINA : Não

TOPOGRAFIA : plano

CONSISTÊNCIA : seco

DADOS DA BENFEITORIA

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Casa USO DA EDIFICAÇÃO : Residencial ÁREA CONSTRUIDA : 970,00 m²

PADRÃO CONSTR.: casa fino

CONSERVAÇÃO : c - regular

COEF. PADRÃO: 3,865 DADE REAL: 20 anos COEF.DE DEPRECIACÃO (k): 0,807 CUSTO BASE (R\$): 1.745,79

VAGAS : 9 PAVIMENTOS : 2

VALOR CALCULADO (R\$) : 5.281.858,58 VALOR ARBITRADO (R\$) : 2.260.500,00

FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL01: 602,20 ADICIONAL02: 1,00 ADICIONAL03: 1,00

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

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR VENDA (R\$) : 4.900.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 25.000,00

MOBIÁRIA : Morar Imóveis - Creci: 31.031-J

CONTATO : Sr. Ageu Ribeiro - Creci: 174.724-F - Celular (11) 97355-3932

TELEFONE: (11)-44482411

OBSERVAÇÃO :

Casa assobradada com 4 suítes, salas de estar / jantar / lareira, lavabo, escritório, 8 banheiros, copa/cozinha, área de serviços, dependência empregada, piscina, churrasqueira e forno, jardim e 9 vagas de garagem - Condomínio Alphaville Residencial 10 - Código: G101_2-1066244.

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/ SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/ VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Flo c :	0,00	FTADICIONAL01 : 0,00
TESTADA Cf :	-0,10	FTADICIONAL02 : 0,00
PROFUNDIDADE Cp :	0,00	FTADICIONAL03 : 0,00
FRENTES MÚLTIPLAS Ce :	0,00	FTADICIONAL04 : 0,00
CONSISTÊNCIA Fc :	0,00	FTADICIONAL05 : 0,00
ÁREA Ca :	0,00	FTADICIONAL06 : 0,00
TOPOGRAFIA Ft :	-0,10	
		VALOR UNITÁRIO : 1.456,81
		HOMOGENEIZAÇÃO : 1.166,81
		VARIAÇÃO : 0,80
		VARIAÇÃO AVALIANDO : 0,99

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO**DADOS DA FICHA 11**

NÚMERO DA PESQUISA : SANTANA DE PARNAIBA - SP - 2007

☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 22/11/2021

SEI TOR : 24344 QUADRA : 100

ÍNDICE DO LOCAL : 100,00

CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Alameda Junucê

NÚMERO : 182

COMP.:

BARRO : Alphaville Residencial 10

CIDADE : SANTANA DE PARNAIBA - SP

CEP : 06540-020

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: 600,00

TESTADA - (c f) m

14,00

PROF. EQUV. (Pe) :

42,86

ACESSIBILIDADE : Direta

FORMATO :

Regular

ESQUINA :

Não

TOPOGRAFIA : plano

CONSISTÊNCIA : seco

DADOS DA BENFEITORIA

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Casa

USO DA EDIFICAÇÃO : Residencial

ÁREA CONSTRUIDA :

380,00 m²

PADRÃO CONSTR.: casa fino (-)

CONSERVAÇÃO : e - reparos simples

COEF. PADRÃO:

3,331

IDADE REAL: 30

anos

COEF.DE DEPRECIAÇÃO (k):

0,610

CUSTO BASE (R\$): 1.745,79

VAGAS : 4

PAVIMENTOS : 2

VALOR CALCULADO (R\$) :

1.347.969,50

VALOR ARBITRADO (R\$) :

1.050.200,00

FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL01:

602,20

ADICIONAL02:

1,00

ADICIONAL03:

1,00

ADICIONAL04:

1,00

ADICIONAL05:

1,00

ADICIONAL06:

1,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta

VALOR VENDA (R\$) : 2.200.000,00

VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 12.960,00

MOBI LÁRIA :

Informações com corretor - Creci: 30.930-J

CONTATO :

Sr. Ezequiel Oliveira - Celular (11) 94752-8611

TELEFONE : (11)-46243255

OBSERVAÇÃO :

Casa assobradada com 5 suítes, salas de estar / jantar / lareira, lavabo, escritório, 6 banheiros, copa/cozinha, área de serviços, dependência empregada, piscina com iluminação de led, churrasqueira e forno, jardim e 4 vagas de garagem - Condomínio Alphaville Residencial 10.

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/ SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/ VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Flo c :	0,00	FTADICIONAL01 : 0,00
TESTADA Cf :	0,01	FTADICIONAL02 : 0,00
PROFUNDIDADE Cp :	0,00	FTADICIONAL03 : 0,00
FRENTES MÚLTIPLAS Ce :	0,00	FTADICIONAL04 : 0,00
CONSISTÊNCIA Fc :	0,00	FTADICIONAL05 : 0,00
ÁREA Ca :	0,00	FTADICIONAL06 : 0,00
TOPOGRAFIA Ft :	-0,10	
		VALOR UNITÁRIO : 1.549,00
		HOMOGENEIZAÇÃO : 1.410,00
		VARIAÇÃO : 0,91
		VARIAÇÃO AVALIANDO : 0,99

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO**DADOS DA FICHA 12**

NÚMERO DA PESQUISA : SANTANA DE PARNAIBA - SP - 2007

☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 22/11/2021

SEI TOR : 24344 QUADRA : 100

ÍNDICE DO LOCAL : 100,00

CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Alameda Maracatins

NÚMERO : SN

COMP.: BARRO : Alphaville Residencial 110

CIDADE : SANTANA DE PARNAIBA - SP

CEP : 06540-020

UF : SP

DADOS DA REGIÃO**MEIHORAMENTOS :**☒ 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: 619,00 TESTADA - (cf) m 14,00 PROF. EQUV. (Pe) : 44,21

ACESSIBILIDADE : Direta FORMATO : Regular ESQUINA : Não

TOPOGRAFIA : plano

CONSISTÊNCIA : seco

SEM CONSTRUÇÃO**FATORES ADICIONAIS**

ADICIONAL01: 602,20 ADICIONAL02: 1,00 ADICIONAL03: 1,00

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

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR VENDA (R\$) : 1.060.000,00

VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00

MOBI LÁRIA : Alpha Imóvel Imóveis - Creci: 32.580-J

CONTATO : Corretor - Celular (11) 99107-6161

TELEFONE : (11)-41950199

OBSERVAÇÃO :

Terreno vago - Código: TE0092 - Proximidades da portaria - Condomínio Alphaville Residencial 10.

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FA TO RES NORMA IBAPE/ SP	FA TO RES ADICIONAIS	VALORES/ VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Flo c :	0,00	FTADICIONAL01 : 0,00
TESTADA Cf :	0,01	FTADICIONAL02 : 0,00
PROFUNDIDADE Cp :	0,00	FTADICIONAL03 : 0,00
FRENTES MÚLTIPAS Ce :	0,00	FTADICIONAL04 : 0,00
CONSISTÊNCIA Fc :	0,00	FTADICIONAL05 : 0,00
ÁREA Ca :	0,00	FTADICIONAL06 : 0,00
TOPOGRAFIA Ft :	-0,10	
		VALOR UNITÁRIO : 1.541,14
		HOMOGENEIZAÇÃO : 1.403,33
		VARIAÇÃO : 0,91
		VARIAÇÃO AVALIANDO : 0,99

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO**DADOS DA FICHA 13**

NÚMERO DA PESQUISA : SANTANA DE PARNAIBA - SP - 2007

☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 22/11/2021

SEI TOR : 24344 QUADRA : 100

ÍNDICE DO LOCAL : 100,00

CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Alameda Piratinins

NÚMERO : 133

COMP.: Lt. 9 - Qd a . 19

BARRO : Alphaville Residencial 10

CIDADE : SANTANA DE PARNAIBA - SP

CEP : 06540-020

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: 420,00

TESTADA - (c f) m

14,00

PROF. EQUV. (Pe) :

30,00

ACESSIBILIDADE: Direta

FORMATO :

Regular

ESQUINA :

Não

TOPOGRAFIA : em aclive até 5%

CONSISTÊNCIA : seco

DADOS DA BENFEITORIA

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Casa

USO DA EDIFICAÇÃO : Residencial

ÁREA CONSTRUIDA :

347,00 m²

PADRÃO CONSTR.: casa fino

CONSERVAÇÃO : b - entre novo e regular

COEF. PADRÃO:

3,865

IDADE REAL: 5

anos

COEF.DE DEPRECIAÇÃO (k):

0,964

CUSTO BASE (R\$): 1.745,79

VAGAS : 4

PAVIMENTOS : 2

VALOR CALCULADO (R\$) :

2.257.085,49

VALOR ARBITRADO (R\$) :

0,00

FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL01: 602,20

ADICIONAL02: 1,00

ADICIONAL03: 1,00

ADICIONAL04: 1,00

ADICIONAL05: 1,00

ADICIONAL06: 1,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta

VALOR VENDA (R\$) : 3.200.000,00

VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00

MOBI LÁRIA : Morar Imóveis - Creci: 31.031-J

CONTATO :

Sr. Ageu Ribeiro - Creci: 174.724-F - Celular (11) 97355-3932

TELEFONE: (11)-44482411

OBSERVAÇÃO :

Casa assobradada com 4 suítes, salas de estar / jantar, lavabo, escritório, 5 banheiros, copa/cozinha, área de serviços, dependência de empregada, piscina, churrasqueira, jardim e 4 vagas de garagem - Condomínio Alphaville Residencial 10 - Código: CM1_2-1222839.

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/ SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/ VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Flo c :	0,00	FTADICIONAL01 : 0,00
TESTADA Cf :	0,01	FTADICIONAL02 : 0,00
PROFUNDIDADE Cp :	0,00	FTADICIONAL03 : 0,00
FRENTES MÚLTIPLAS Ce :	0,00	FTADICIONAL04 : 0,00
CONSISTÊNCIA Fc :	0,00	FTADICIONAL05 : 0,00
ÁREA Ca :	0,00	FTADICIONAL06 : 0,00
TOPOGRAFIA Ft :	-0,05	
		VALOR UNITÁRIO : 1.483,33
		HOMOGENEIZAÇÃO : 1.420,33
		VARIAÇÃO : 0,95
		VARIAÇÃO AVALIANDO : 1,00