



**EXMA. SRA. DRA. JUÍZA DE DIREITO DA 1ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE  
SANTO ANDRÉ - SP.**

**PROCESSO Nº 1026067-69.2023.8.26.0554**

**EVANDRO HENRIQUE**, Engenheiro Civil, Pós-Graduado em Mecânica, **Perito Judicial** nomeado nos **AUTOS DA AÇÃO DA CARTA PRECATÓRIA CÍVEL**, requerida pela **FUNDAÇÃO DOS ECONOMIÁRIOS FEDERAIS - FUNCEF**, em face de **COSTA E SALLES COMÉRCIO DE BEBIDAS LTDA. - ME**, após as vistorias necessárias, bem como minucioso exame da matéria, vem mui respeitosamente, encaminhar para consideração de Vossa Excelência o presente

**LAUDO**



## 1 - CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES

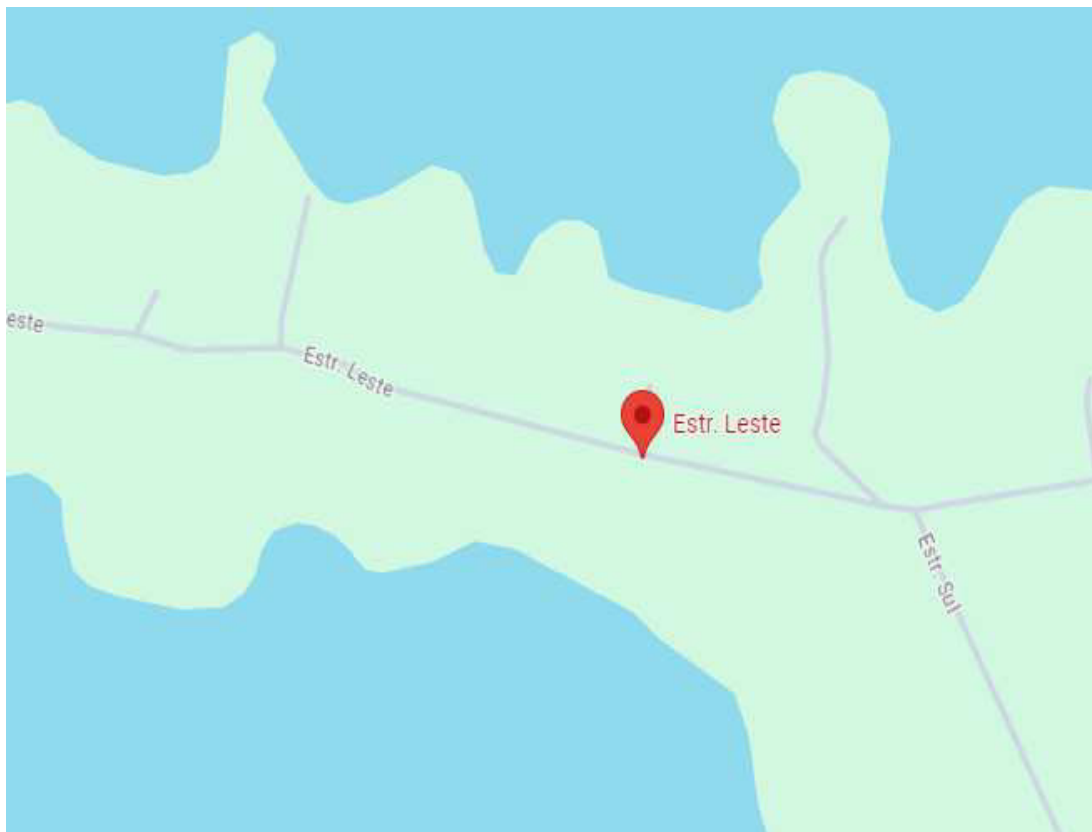
Visa o presente trabalho apurar o justo e real valor do imóvel descrito abaixo, conforme decisão na fl.55 dos autos.

**Avaliação do imóvel situado na Estrada do Leste, nº 09, Parque das Garças, Santo André - SP. Matriculado sob nº 49.327 do 2º C.R.I. de Santo André – SP.**

## 2 – DADOS DO IMÓVEL

### 2.1 - LOCALIZAÇÃO

O imóvel avaliando está localizado na Estrada do Leste, nº09, Parque das Garças, Santo André – SP, conforme ilustra o croqui exibido a seguir:



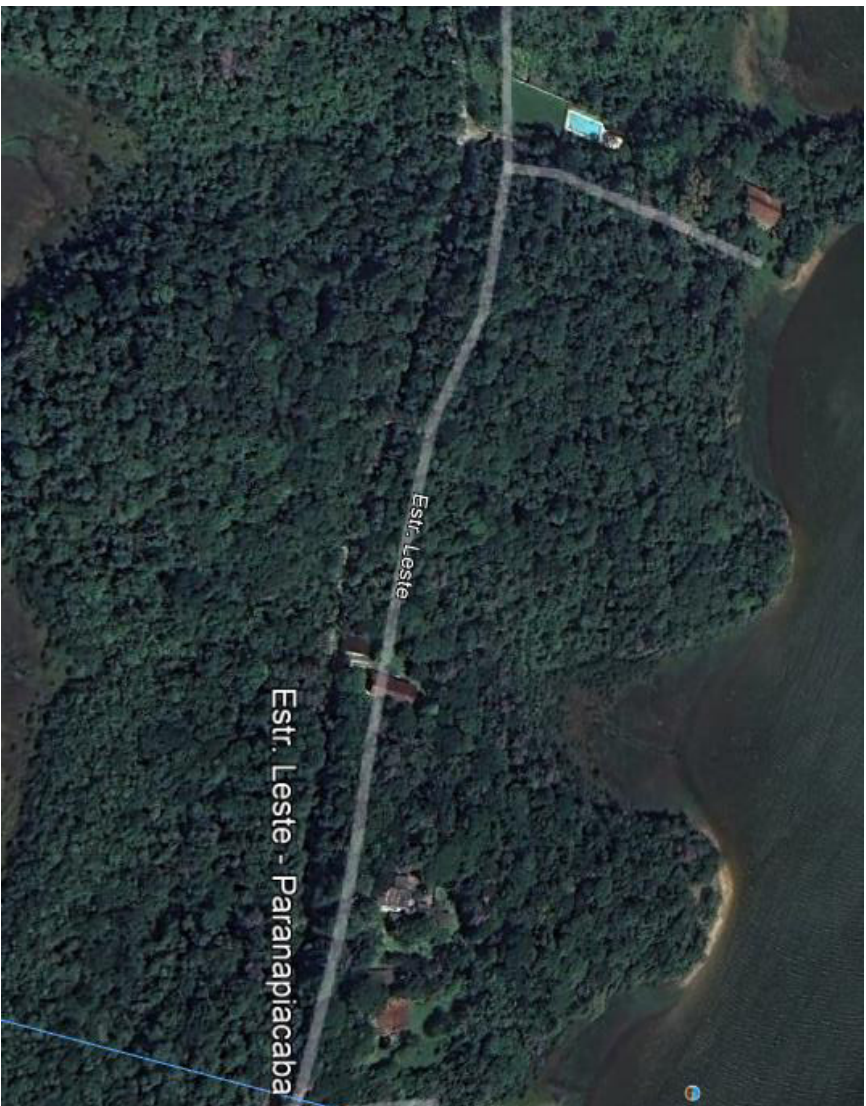


Engenheiro Civil  
Pós-Graduado em Mecânica

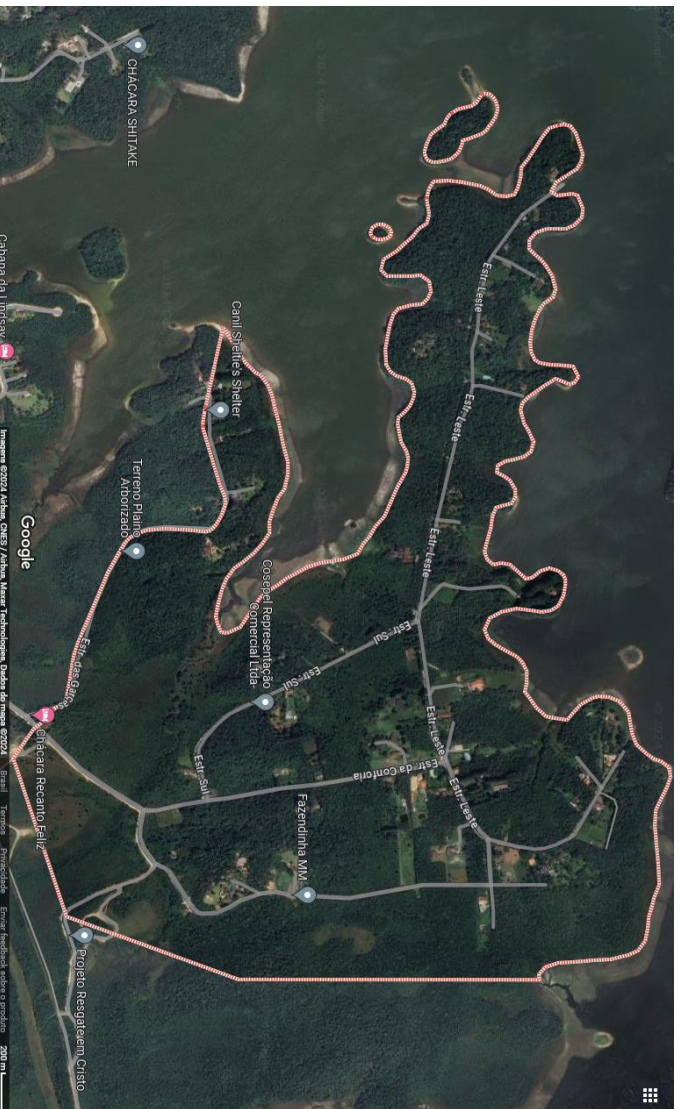
Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ALEIR LUCIA DA SILVA, liberado nos autos em 22/07/2025 às 12:08 .  
Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1014471-45.2019.8.26.0161 e código I7A1QRN.

EVANDRO HENRIQUE  
Fls.: 84

### 2.1.1 - FOTO AÉREA DO LOCAL



### 2.1.2 - FOTO AÉREA DO PARQUE DAS GARÇAS



Santo André - SP  
Tel: (11) 4461-0651 – Email: [engenheiroevandrohenrique@gmail.com](mailto:engenheiroevandrohenrique@gmail.com)



Engenheiro Civil  
Pós-Graduado em Mecânica

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ALEIR LUCIA DA SILVA, liberado nos autos em 22/07/2025 às 12:08 .  
Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1014471-45.2019.8.26.0161 e código I7A11QRN.

## 2.2 - CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO

As características da região, onde se localiza o imóvel, estão relacionadas abaixo:

- Leito carroçável de Terra Batida;
- Energia elétrica;
- Telefone.



Engenheiro Civil  
Pós-Graduado em Mecânica

### 2.3 - MATRÍCULA DO IMÓVEL

O imóvel é composto da Matrícula sob nº 49.327 do 2º C.R.I.

de Santo André – SP.

REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL

2º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS, TÍTULOS E DOCUMENTOS E CIVIL DE PESSOA JURÍDICA  
COMARCA DE SANTO ANDRÉ - ESTADO DE SÃO PAULO

Valdomiro Montes Júnior  
OFICIAL

fls. 159

LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL	2.º REGISTRO DE IMÓVEIS	
matrícula	folha	SANTO ANDRÉ - SP
49.327	01	de 19 93
		Santo André, 29 de abril

Um terreno constituído de parte da Chacara 9 (Chacara nº 9) da Gleba "C", do loteamento denominado "Parque das Garças", situado no perímetro urbano desta cidade, medindo: 50,00 metros de frente para a Estrada do Oeste, do lado direito, de 46,00 metros, onde confronta com a Chacara nº 8, do lado esquerdo mede 30,00 metros, confrontando com remanescente desta chacara (chacara 9-A), e, nos fundos mede 55,00 metros, confrontando com a Represa Billings - Águas da Light, encerrando a área de 1.900,00ms²., Classificação Fiscal nº 31.004.335 .-

PROPRIETARIOS:- JURANDYR MONTEIRO GALEMBECK e sua mulher -- BIANCA BEIHELI GALEMBECK .-

REGISTRO ANTERIOR:- Transcrição nº 19.344 e Loteamento inscrito sob nº 109, do 1º Cartório de Registro de Imóveis desta comarca .-

O ESCRIVENTE AUTORIZADO Leucursiana

R.1/49.327 - Data :- 29 de abril de 1993 .-

Por Escritura Pública de Venda e Compra de 28 de agosto de 1.981, do 2º Cartório de Notas Local, Livro 359 - fls. 051; JOSE ORLANDO DE LUCA, brasileiro, representante comercial, RG. 2.285.404-SSP/SP., CIC. 336.787.158/34, casado no regime da comunhão de bens, anterior a Lei nº 6.515/77, com MAR LI CAMPOS DE LUCA, residente e domiciliado na Rua Souza Damtas, nº 97, Cidade de São Bernardo do Campo-SP., ADQUIRIU do ESPÓLIO de JURANDYR MONTEIRO GALEMBECK, devidamente autorizado por Alvará judicial; pelo prego de Cr\$ 68,97 (moeda da época) o imóvel objeto desta matrícula. (Valor Venal Cr\$ Cr\$ 45.935.112,65) .-

REGISTRADO POR Leucursiana  
LOURDES MARIA SPINOLA VIANA - ESCR. AUTA 9.

R.2/49.327 - Data:- 29 de abril de 1996

**VENDA E COMPRA**

Por Escritura Pública de venda e compra, de 12 de abril de 1.996, do 2º Cartório de Notas Local, Livro 732 - fls. 075; HERMINIO JERONIMO COSTA, funileiro, RG. 3.136.619-SSP/SP e CIC. 092.354.268/04, casado sob o regime da comunhão de bens, anterior a Lei nº 6.515/77, com MARIA LUIZA FERREIRA-COSTA, do lar, RG. 9.739.051-SSP/SP e CIC. 257.591.768/97, brasileira, residentes e domiciliados em São Bernardo do Campo-SP, na Rua Sebastião Domingos da Silva, nº 26, -----

CONTINUA NA VERSÃO...

Pag.: 001/003 - Certidão na última página

Avenida Industrial, 600 - salas 105/107 - Jardim - Santo André/SP - CEP: 09080-500 - Fone/Fax: (11) 4994-6767

QUALQUER ADULTERAÇÃO, RASURA OU EMEANDA, INVALIDA ESTE DOCUMENTO



MATRÍCULA  FOLHA

VERSÃO

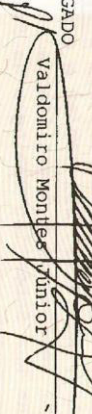
**ADQUIRIRU de JOSÉ ORLANDO DE LUCA, representante comercial, - RG. 2.285.404-SSP/SP e CIC. 336.787.158/34 e sua mulher -- MARLI CAMPOS DE LUCA, do lar, RG. 5.906.574-SSP/SP e CIC. -- 213.708.828/23, brasileiros, casados sob o regime da comunhão de bens, anterior a Lei nº 6.515/77, residentes e domiciliados em São Bernardo do Campo-SP, na Rua Vicente Januário de Angelo, nº 117, apto 712, pelo preço de R\$ 2.700,00, o imóvel desta matrícula. (valor venal R\$ 2.485,00).**

REGISTRADO POR  JOSE SALES VIEIRA - Esctr. Autr SC

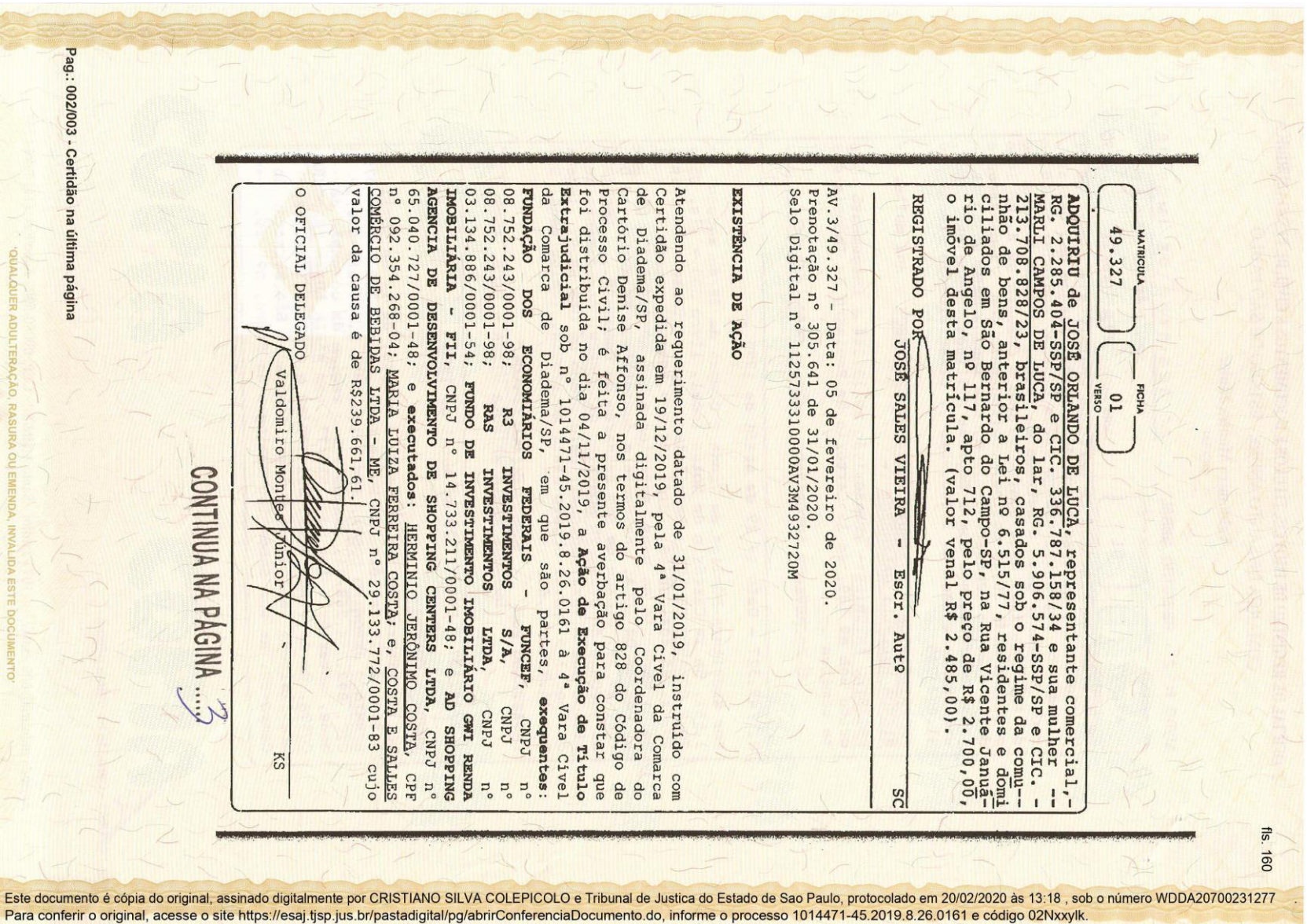
AV.3/49.327 - Data: 05 de Fevereiro de 2020.  
 Prenotação nº 305.641 de 31/01/2020.  
 Selo Digital nº 1125733310000ANVM4932720M

**EXISTÊNCIA DE AÇÃO**

Atendendo ao requerimento datado de 31/01/2019, instruído com Certidão expedida em 19/12/2019, pela 4ª Vara Cível da Comarca de Diadema/SP, assinada digitalmente pelo Coordenadora do Cartório Denise Afonso, nos termos do artigo 828 do Código de Processo Civil; é feita a presente averbação para constar que foi distribuída no dia 04/11/2019, a **Ação de Execução de Título Extrajudicial** sob nº 1014471-45.2019.8.26.0161 a 4ª Vara Cível da Comarca de Diadema/SP, em que são partes, **exequentes: FUNDAÇÃO DOS ECONÔMICARIOS FEDERAIS - FUNCEF, CNPJ nº 08.752.243/0001-98; R3 INVESTIMENTOS S/A, CNPJ nº 08.752.243/0001-98; RAS INVESTIMENTOS LTDA, CNPJ nº 03.134.886/0001-54; FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO GMT RENDA IMOBILIARIA - FII, CNPJ nº 14.733.211/0001-48; e AD SHOPPING AGENCIA DE DESENVOLVIMENTO DE SHOPPING CENTERS LTDA, CNPJ nº 65.040.727/0001-48; e executados: HERMINIO JERÔNIMO COSTA, CPF nº 092.354.268-04; MARIA LUIZA FERREIRA COSTA; e, COSTA E SALLES COMERCIO DE BEBIDAS LTDA - ME, CNPJ nº 29.133.772/0001-83 cujo valor da causa é de R\$239.661,61.**

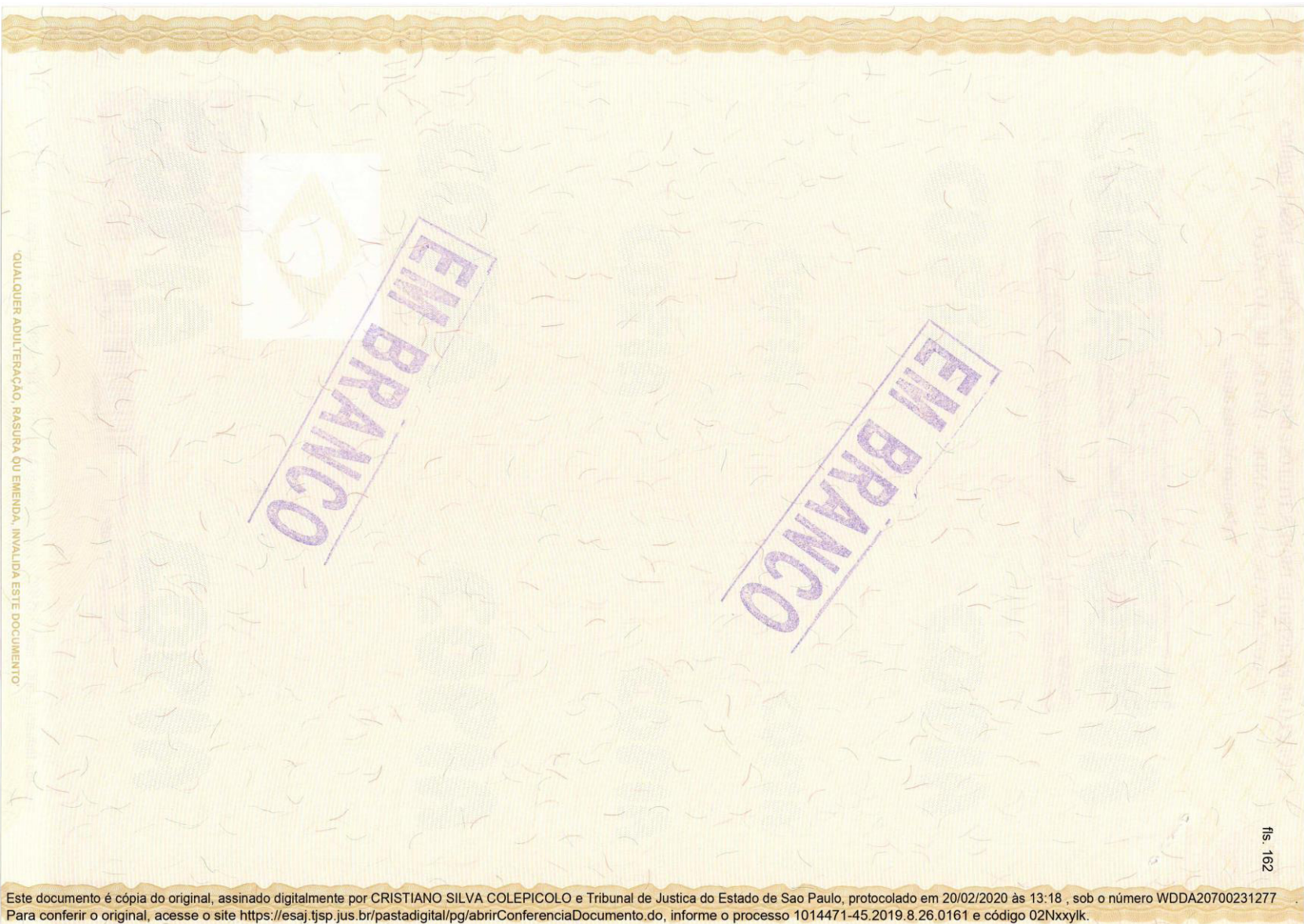
O OFICIAL DELEGADO  Valdomiro Mendes Junior KS

CONTINUA NA PÁGINA 3



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por CRISTIANO SILVA COLEPICOLA e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 20/02/2020 às 13:18, sob o número WDDA20700231277. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1014471-45.2019.8.26.0161 e código 02Nxxylk.





fls. 162

Santo André - SP  
Tel: (11) 4461-0651 – Email: engenheiroevandrohenrique@gmail.com



Pós-Graduado em Mecânica  
Engenheiro Civil

**Evandro Henrique**  
OAB/SP 89.015

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ALEIR LUCIA DA SILVA, liberado nos autos em 22/07/2025 às 12:08. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1014471-45.2019.8.26.0161 e código 17A11QRN.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por EVANDRO HENRIQUE e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 29/08/2024 às 16:13, sob o número WSNE24703215918. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1026067-69.2023.8.26.0554 e código lxxnbcaP.





Engenheiro Civil  
Pós-Graduado em Mecânica

**Evandro Henrique** - 91

**SIGAD** Sistema de Informações Geográficas Andreense



Sector: 31

Santo André, 19 de junho de 2024 - Class.Fiscal: 31.004.335

Quadra: 004

Lote: 335

Tipo de Logradouro:EST

Título do Logradouro:

Nome do Logradouro: OESTE, DO

Número do Logradouro:

Código Postal: 09834-250

Bairro: PARQUE DAS GARCAS

Nome do Loteamento: PÔ DAS GARCAS

Zonamento: ZONA DE OCUPACAO DIRIGIDA

Zonamento Especial : NADA CONSTA

Eixo Tamandatei: NAO

Setorização: SBO2 SETOR DE BAIXA OCUPACAO 2

Restrição Especifica: NADA CONSTA

Área do Terreno (m²): 1900

Área Coberta (m²): 0

Área Construída (m²): 0

Área Testada Córrego (m²): 0

Testada Principal: 50 (EST OESTE, DO - TRECHO: A - VALOR M2 FMP: 1,39394409)

Outras Testadas: NADA CONSTA

Esquina: NÃO

Encravado: NÃO

Propriedade Municipal: NÃO

Lote Contaminado: NADA CONSTA

Classificação Fiscal Vinculada: NADA CONSTA

Situação do Patrimônio: NADA CONSTA

Hierarquização Viária: VIA LOCAL

Hierarquização Viária 2: NADA CONSTA

Largura do Leito Carroçável: 0

Número Máximo Pavimentos:

Número Máximo de Pavimentos HIS (1): N/A

Número de Pavimentos Viário: NADA CONSTA

Valor m² Venal FMP (2): 1,3939

Valor m² REF FMP OODC (3): 0

(1) Lei 10.191/19 - Anexo II

(2) Lei 9.924/16 Art. 43 Parágrafo 7

(3) Lei 9.924/16 Art. 81 Parágrafo 1

As informações disponibilizadas no Portal SIGA não substituem certidões ou pareceres exigidos por quaisquer órgãos públicos. A Base Cadastral Municipal tem fins exclusivamente fiscais e tributários e, por esse motivo, não substitui o levantamento topográfico. Informações de infraestrutura. As informações das redes de infraestrutura (água, esgoto, gás e energia) devem ser solicitadas diretamente ao órgão ou concessionária responsável pelo serviço. Não escave ou construa antes de solicitar o cadastro completo das redes que existem no local.



### 3 – VISTORIA

Para elaboração do laudo, o perito compareceu no dia 22 de julho de 2024 às 09:00 horas, na Estrada do Leste, nº 09, Parque das Garças, Santo André - SP, ocasião que vistoriou o imóvel, tendo sido acompanhado pelo Sr. Hermínio Jeronimo Costa e sua esposa Sra. Maria Luiza Ferreira Costa.

#### 3.1 - DO TERRENO

O terreno do imóvel em questão possui as seguintes características:

<b>FORMA:</b> Irregular	<b>COTA/GREIDE:</b> No nível da via	<b>SUPERFÍCIE:</b> Seco
<b>SITUAÇÃO:</b> Meio de Quadra		<b>TOPOGRAFIA:</b> Declive
<b>PERÍMETRO</b>		<b>MEDIDAS</b>
Frente		50,00 m
Fundos		55,00 m
Lateral Direita		46,00 m
Lateral Esquerda		30,00 m
<b>ÁREA DO TERRENO</b>		<b>1.900,00 m<sup>2</sup></b>

#### 3.2 - DAS BENFEITORIAS

Na vistoria “*in loco*”, o signatário averiguou que não há benfeitoria sobre o terreno.

#### 3.3 - DAS EXPOSIÇÕES FOTOGRÁFICAS

Para melhor ilustrar o que foi descrito acima, o signatário passa a apresentar o arquivo fotográfico que segue:

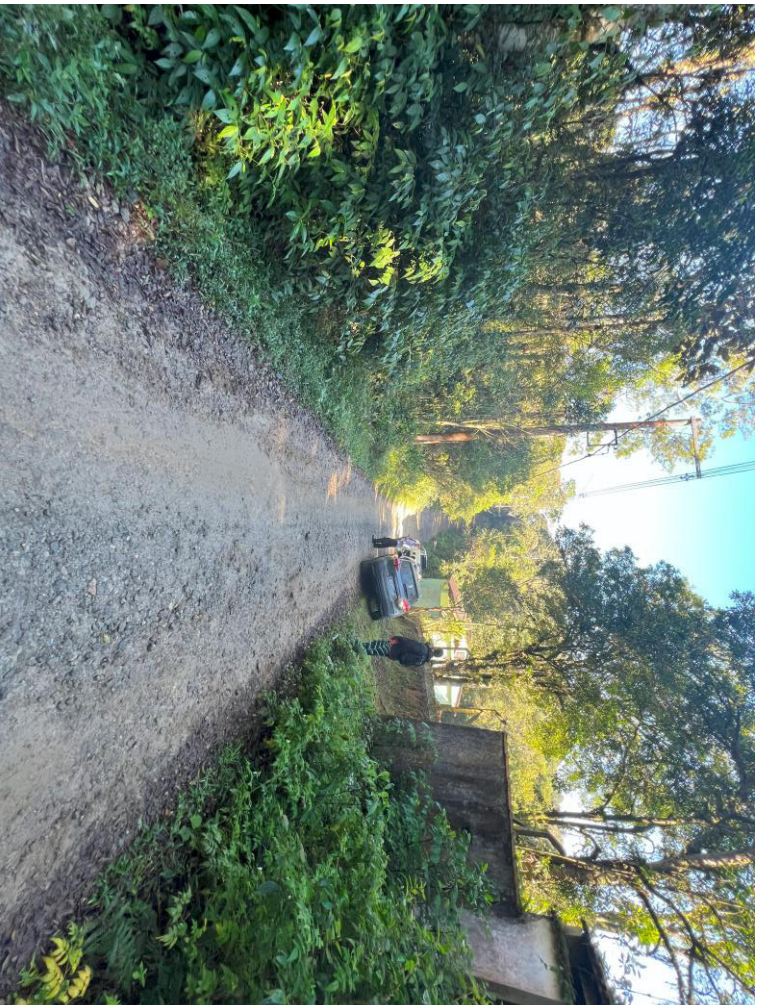


Engenheiro Civil  
Pós-Graduado em Mecânica

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ALEIR LUCIA DA SILVA, liberado nos autos em 22/07/2025 às 12:08 .  
Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1014471-45.2019.8.26.0161 e código I7A11QRN.

EVANDRO HENRIQUE  
OAB/SP 159161-5

**FOTO 01**



**VISTA DA VIA ONDE SE LOCALIZA O IMÓVEL.**

**FOTO 02**



**VISTA DO OUTRO LADO ONDE SE LOCALIZA O IMÓVEL.**

Santo André - SP  
Tel: (11) 4461-0651 – Email: [engenheiroevandrohenrique@gmail.com](mailto:engenheiroevandrohenrique@gmail.com)



### FOTO 03



**VISTA DA FACHADA DA RESIDÊNCIA Nº 07, CONFRONTANTE DA FRENTE DO IMÓVEL AVALIANDO.**

### FOTO 04



**VISTA DA FACHADA DO IMÓVEL PRÓXIMO AO TERRENO AVALIANDO.**



Engenheiro Civil  
Pós-Graduado em Mecânica

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ALEIR LUCIA DA SILVA, liberado nos autos em 22/07/2025 às 12:08 .  
Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1014471-45.2019.8.26.0161 e código I7A1rQRN.

EVANDRO HENRIQUE  
OAB/SP 159168-5

**FOTO 05**



**VISTA DA FACHADA DA RESIDÊNCIA Nº 34, PRÓXIMO AO IMÓVEL AVALIANDO.**

**FOTO 06**



**VISTA DA FACHADA DO IMÓVEL AVALIANDO.**



Engenheiro Civil  
Pós-Graduado em Mecânica

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por EVANDRO HENRIQUE e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 29/08/2024 às 16:13, sob o número WSNE24703215918. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 10144471-45.2019.8.26.0161 e código IxknbcaP.

**FOTO 07**



**OUTRA VISTA DA FACHADA DO IMÓVEL AVALIANDO.**

**FOTO 08**



**VISTA DO TERRENO.**



Engenheiro Civil  
Pós-Graduado em Mecânica

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ALEIR LUCIA DA SILVA, liberado nos autos em 22/07/2025 às 12:08 .  
Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1014471-45.2019.8.26.0161 e código 17A11QRN.

EVANDRO HENRIQUE  
OAB/SP nº 97.015

**FOTO 09**



**VISTA DA TOPOGRAFIA DO TERRENO.**

**FOTO 10**



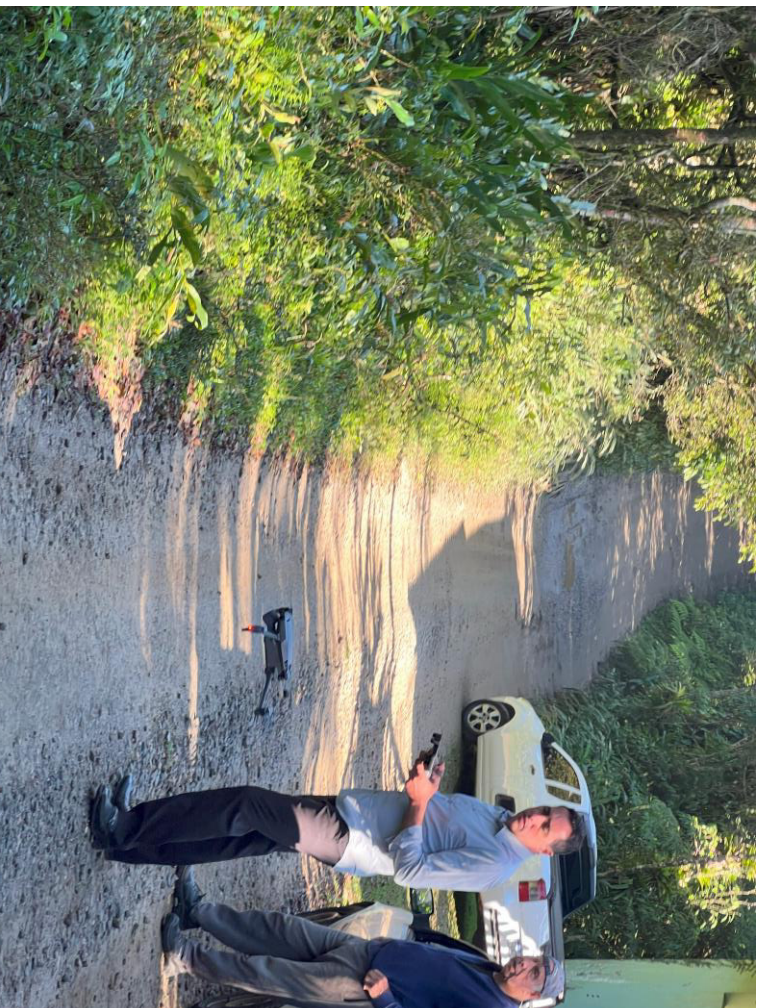
**VISTA DO TERRENO DECLINADO.**



Engenheiro Civil  
Pós-Graduado em Mecânica

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ALEIR LUCIA DA SILVA, liberado nos autos em 22/07/2025 às 12:08 .  
Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1014471-45.2019.8.26.0161 e código I7A1QRN.

**FOTO 11**



**VISTA DO IMÓVEL E DO APARELHO DRONE UTILIZADO.**

**FOTO 12**



**VISTA AÉREA DO TERRENO.**



Engenheiro Civil  
Pós-Graduado em Mecânica

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ALEIR LUCIA DA SILVA, liberado nos autos em 22/07/2025 às 12:08 .  
Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1014471-45.2019.8.26.0161 e código 17A11QRN.

**FOTO 13**



**VISTA DA LATERAL DO TERRENO.**

**FOTO 14**



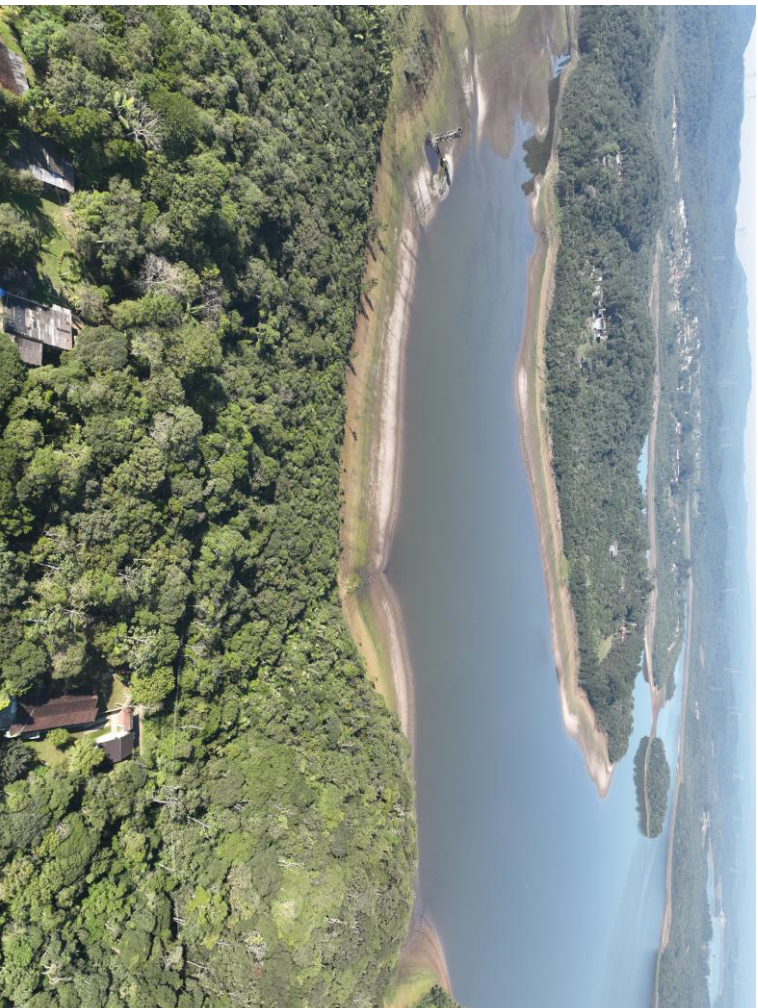
**VISTA AÉREA DO TERRENO.**



Engenheiro Civil  
Pós-Graduado em Mecânica

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ALEIR LUCIA DA SILVA, liberado nos autos em 22/07/2025 às 12:08 .  
Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1014471-45.2019.8.26.0161 e código I7A1QRN.

**FOTO 15**



**OUTRA VISTA AÉREA DOS FUNDOS DO TERRENO.**

**FOTO 16**



**VISTA DA REGIÃO DE ONDE SE LOCALIZA O IMÓVEL.**



## 4 - CRITÉRIOS DE AVALIAÇÃO

### 4.1 – TERRENO

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

Referido trabalho representa a revisão das regulamentações anteriores, que são: “Normas para Avaliação de Imóveis”, e “Normas para Avaliação de Imóveis na Desapropriação”, ambas do Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia.

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

$$VT = Vu / \{ 1 + [(F_1 - 1) + (F_2 - 1) + (F_3 - 1) + (F_n - 1)] \} \times AT$$



Sendo:

VT = Valor do terreno

AT = Área do terreno

Vu = Valor unitário básico de terreno

F<sub>1</sub>, F<sub>2</sub>, F<sub>3</sub>, F<sub>n</sub>: Fatores ou Coeficientes

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

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

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

	ZONA	Fatores de Ajuste							Características e Recomendações				
		Frente e Profundidade						Múltiplas frentes ou esquina	Coef de área	Área de referência do Lote (m <sup>2</sup> )	Intervalo característico de áreas. (m <sup>2</sup> )	Observações gerais	
		Referências			Expoente do Fator Frente	Expoente do Fator Profundidade	C <sub>e</sub>						C <sub>a</sub>
		Frente de Referência	Prof. Mínima	Prof. Máxima									
	F <sub>r</sub>	P <sub>mi</sub>	P <sub>ma</sub>	"f"	"p"								
Grupo I: Zonas de uso residencial horizontal	<b>1ª Zona</b> Residencial Horizontal Popular	5	15	30	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica	Aplica-se item 10.3.2)	125	100 – 400	Para terrenos com áreas fora do intervalo definido, estudar a influência da área.		
	<b>2ª Zona</b> Residencial Horizontal Médio	10	25	40	0,20	0,50	Não se aplica	Não se aplica dentro do intervalo	250	200 – 500			
	<b>3ª Zona</b> Residencial Horizontal Alto	15	30	60	0,15	0,50	Não se aplica	Não se aplica dentro do intervalo	600	400 – 1000			
Grupo II: Zonas ocupação vertical (incorporação)	<b>4ª Zona</b> Incorporações Padrão Popular	16 Mínimo	-	-	Não se aplicam		Aplica-se Item 10.3.3	Não se aplica dentro do intervalo	2000	≥800 (1)*	Observar as recomendações 10.3.2. Para terrenos com áreas fora do intervalo definido estudar a influência da área e analisar a eventual influência da esquina ou frentes múltiplas. (1)* – Para estes grupos, o intervalo respectivo varia até um limite superior indefinido.		
	<b>5ª Zona</b> Incorporações Padrão Médio	16 Mínimo	-	-	Não se aplicam		Aplica-se Item 10.3.3		1500	800 - 2.500 (1*)			
	<b>6ª Zona</b> Incorporações Padrão Alto	16 Mínimo	-	-	Não se aplicam		Aplica-se Item 10.3.3		2500	1.200- 4.000 (1*)			

Santo André - SP  
Tel: (11) 4461-0651 – Email: engenheiroevandrohenrique@gmail.com



Pós-Graduado em Mecânica  
Engenheiro Civil  
Evandro Henrique

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ALEIR LUCIA DA SILVA, liberado nos autos em 22/07/2025 às 12:08. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1014471-45.2019.8.26.0161 e código I7A11QRN.

ZONA	Fatores de Ajuste							Características e Recomendações			
	Frente e Profundidade						Múltiplas frentes ou esquina	Coef de área	Área		Observações gerais
	Referências			Expoente do Fator Frente	Expoente do Fator Profundidade	Área de referência do Lote (m <sup>2</sup> )			Intervalo característico de áreas. (m <sup>2</sup> )		
	Frente de Referência	Prof. Mínima	Prof. Máxima				“f”	“p”		C <sub>e</sub>	
F <sub>r</sub>	P <sub>mi</sub>	P <sub>ma</sub>									
<b>7ª Zona</b> Comercial Padrão Popular	5	10	30	0,20	0,50	Aplica-se Item 10.3.3	Não se aplica dentro do intervalo	100	80 - 300	Observar as recomendações 10.3.2. Para terrenos com áreas fora do intervalo definido estudar a influência da área e analisar a eventual influência da esquina ou frentes múltiplas.	
<b>8ª Zona</b> Comercial Padrão Médio	10	20	40	0,25	0,50	Aplica-se Item 10.3.3	Não se aplica dentro do intervalo	200	200 – 500		
<b>9ª Zona</b> Comercial Padrão Alto	15	20	60	0,15	0,50	Aplica-se Item 10.3.3	Não se aplica dentro do intervalo	600	250 – 1000		
<b>10ª Zona</b> Industrial	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica dentro do intervalo	5.000	2.000 – 20.000	Avaliação pelo valor unitário e influência da localização. Para terrenos com áreas fora do intervalo definido estudar a influência da área	
<b>11ª Zona</b> Galpões	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica dentro do intervalo	500	250 - 3.000		

Grupo III:  
Zonas de uso comercial ou de serviços

Grupo IV:  
Zonas industriais ou Galpões



Pós-Graduado em Mecânica  
Engenheiro Civil

**EVANDRO HENRIQUE**  
104

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ALEIR LUCIA DA SILVA, liberado nos autos em 22/07/2025 às 12:08 . Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1014471-45.2019.8.26.0161 e código I7A1QRN.

Santo André - SP  
Tel: (11) 4461-0651 – Email: [engenheiroevandrohenrique@gmail.com](mailto:engenheiroevandrohenrique@gmail.com)



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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Obs.: Os valores de “Pmin”, “Pmax” admitidos, bem como as restrições de uso, são retirados das Tabelas I e II.



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

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

Obs.: O valor de “A” corresponde a área do comparativo.

f) Considerações de valorização ou desvalorização do unitário, em função da presença de frentes múltiplas ou esquina, com o emprego da equação prevista nas “Normas” e dos fatores na Tabela a seguir:

Zona	Valorização	Fator
4ª Zona Incorporações Padrão Popular	10,00%	0,91
5ª Zona Incorporações Padrão Médio	10,00%	0,91
6ª Zona Incorporações Padrão Alto	5,00%	0,95
7ª Zona Comercial Padrão Popular	10,00%	0,91
8ª Zona Comercial Padrão Médio	10,00%	0,91
9ª Zona Comercial Padrão Alto	5,00%	0,95

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



Plano	1,00
Caído para os fundos até 5%	1,05
Caído para os fundos de 5% a 10%	1,11
Caído para os fundos de 10% a 20%	1,25
Caído para os fundos mais de 20%	1,43
Em aclave até 10 %	1,05
Em aclave até 20%	1,11
Em aclave acima de 20%	1,18
Abaixo do nível da rua até 1,00 m	1,00
Abaixo do nível da rua de 1,00 até 2,50 m	1,11
Abaixo do nível da rua de 2,50 até 4,00 m	1,25
Acima do nível da rua até 2,00 m	1,00
Acima do nível da rua de 2,00 a 4,00 m	1,11

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

Terreno seco .....	1,00
Terreno em região inundável que impede ou dificulta o acesso, mas não atinge o terreno .....	1,11
Terreno em região inundável e que é atingido periodicamente pela inundação .....	1,43
Terreno permanentemente alagado .....	1,67

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



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

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

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

Faixa “non aedificandi” de qualquer natureza.....	0,10
Reserva Florestal.....	0,10

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

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



## 4.2 - VALOR DO IMÓVEL

Os critérios adotados no desenvolvimento do presente laudo técnico obedeceram as recomendações da Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos do IBAPE, que atende as exigências do item 8.2.1.4.2 da NBR 14653-2.

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

Consiste em se determinar o valor do imóvel a partir do valor do terreno e somá-lo com o valor da construção com os custos diretos e indiretos, conforme descrito neste capítulo.

A fórmula básica para o emprego do método é:

$$VI = (VT + VB)$$

Sendo:

VI = valor do imóvel procurado

VT = valor do terreno

VB = Valor das benfeitorias



## 5 - CÁLCULOS AVALIATÓRIOS

### 5.1 - PESQUISA DE MERCADO

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

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

$$qmf = R\$ 103,26/m^2$$

OBS: O valor unitário, de R\$ 103,26/m<sup>2</sup> (cento e três reais e vinte e seis centavos), foi obtido através de Pesquisa de Comparativos, onde todos os elementos apresentam a mesma situação fática que o avaliando, ocupando assim, a Área de Macrozona de Proteção Ambiental e com características que constam a seguir:



Engenheiro Civil  
Pós-Graduado em Mecânica

**ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO**

**DADOS DA FICHA 1**  
 NÚMERO DA PESQUISA : SANTO ANDRE - SP - 2022  UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 27/08/2024  
 SETOR : QUADRA : ÍNDICE DO LOCAL : 0,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

**DADOS DA LOCALIZAÇÃO**

ENDEREÇO : Estrada do Leste NÚMERO : 600  
 COMP.: Ref.: 1102099 BAIRRO : Parque das Garças CIDADE : SANTO ANDRE - SP  
 CEP : 09164-150 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: 4.500,00 TESTADA - (ct) m 30,00 PROF. EQUIV. (P-e) : 150,00  
 ACESSIBILIDADE : Direta FORMATO : Irregular ESQUINA : Não  
 TOPOGRAFIA : Plano  
 CONSISTÊNCIA : seco

**SEM CONSTRUÇÃO**

**FATORES ADICIONAIS**

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

**DADOS DA TRANSAÇÃO**

NATUREZA : Oferta VALOR VENDA (R\$) : 300.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00  
 IMOBILIÁRIA : Neon - Auxiliadora Predial  
 CONTATO : Corretor TELEFONE : (11)-33767900  
 OBSERVAÇÃO :

**RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO**

FATORES NORMA IBABE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00 FT ADICIONAL 01 :	0,00 VALOR UNITÁRIO :
TESTADA Ct :	0,00 FT ADICIONAL 02 :	0,00 HOMOGENEIZAÇÃO :
PROFUNDIDADE Cp :	0,00 FT ADICIONAL 03 :	0,00 VARIAÇÃO :
FRENTES MÚLTIPLAS Ce :	0,00 FT ADICIONAL 04 :	0,00 VARIAÇÃO AVALIANDO :
CONSISTÊNCIA Fc :	0,00 FT ADICIONAL 05 :	0,00
ÁREA Ca :	1,05 FT ADICIONAL 06 :	0,00
TOPOGRAFIA Ft :	-0,10	



Engenheiro Civil  
Pós-Graduado em Mecânica

**ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO**

**DADOS DA FICHA 2**  
 NÚMERO DA PESQUISA : SANTO ANDRÉ - SP - 2022  UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 27/08/2024  
 SETOR : QUADRA : ÍNDICE DO LOCAL : 0,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

**DADOS DA LOCALIZAÇÃO**

ENDEREÇO : Estrada do Leste NÚMERO : s/n  
 COMP.: Ref.: TE0117 BAIRRO : Parque das Garças CIDADE : SANTO ANDRÉ - SP  
 CEP : 09164-150 UF : SP

**DADOS DA REGIÃO**

**MELHORAMENTOS :**

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

**DADOS DO TERRENO**

ÁREA (Ar) m²: 3.250,00 TESTADA - (ct) m 30,00 PROF. EQUIV. (P-e) : 108,67  
 ACESSIBILIDADE : Direta FORMATO : Irregular ESQUINA : Não  
 TOPOGRAFIA : Plano  
 CONSISTÊNCIA : seco

**SEM CONSTRUÇÃO**

**FATORES ADICIONAIS**

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

**DADOS DA TRANSAÇÃO**

NATUREZA : Oferta VALOR VENDA (R\$) : 250.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00  
 IMOBILIÁRIA : IMÓVEIS ALIANÇA  
 CONTATO : Corretor TELEFONE : (11)-41099211  
 OBSERVAÇÃO :

**RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO**

FATORES NORMA IBABE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc :	FT ADICIONAL 01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 69,02
TESTADA Ct :	FT ADICIONAL 02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 125,60
PROFUNDIDADE Cp :	FT ADICIONAL 03 : 0,00	VARIAÇÃO : 1,8198
FRENTES MÚLTIPLAS Ce :	FT ADICIONAL 04 : 0,00	VARIAÇÃO AVALIANDO : 1,0235
CONSISTÊNCIA Fc :	FT ADICIONAL 05 : 0,00	
ÁREA Ca :	FT ADICIONAL 06 : 0,00	
TOPOGRAFIA Ft :	-0,10	


**ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO**
**DADOS DA FICHA 3**

NÚMERO DA PESQUISA : SANTO ANDRÉ - SP - 2022  UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 27/08/2024  
 SETOR : QUADRA : ÍNDICE DO LOCAL : 0,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

**DADOS DA LOCALIZAÇÃO**

ENDEREÇO : Estrada do Leste NÚMERO : s/n  
 COMP.: Ref.: TE4637 BAIRRO : Parque das Garças CIDADE : SANTO ANDRÉ - SP  
 CEP : 09164-150 UF : SP

**DADOS DA REGIÃO**
**MELHORAMENTOS :**

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

**DADOS DO TERRENO**

ÁREA (Ar) m²: 5.390,00 TESTADA - (ct) m 30,00 PROF. EQUIV. (P-e) : 179,67  
 ACESSIBILIDADE : Direta FORMATO : Irregular ESQUINA : Não  
 TOPOGRAFIA : Plano  
 CONSISTÊNCIA : seco

**SEM CONSTRUÇÃO**
**FATORES ADICIONAIS**

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

**DADOS DA TRANSAÇÃO**

NATUREZA : Oferta VALOR VENDA (R\$) : 300.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00  
 IMOBILIÁRIA : Casari Imóveis  
 CONTATO : Corretor TELEFONE : (11) 41227777  
 OBSERVAÇÃO :

**RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO**

FATORES NORMA IBABE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc :	FT ADICIONAL 01 :	0,00 VALOR UNITÁRIO : 50,09
TESTADA Ct :	FT ADICIONAL 02 :	0,00 HOMOGENEIZAÇÃO : 101,33
PROFUNDIDADE Cp :	FT ADICIONAL 03 :	0,00 VARIAÇÃO : 2,0229
FRENTES MÚLTIPLAS Ce :	FT ADICIONAL 04 :	0,00 VARIAÇÃO AVALIANDO : 1,0324
CONSISTÊNCIA Fc :	FT ADICIONAL 05 :	0,00
ÁREA Ca :	FT ADICIONAL 06 :	1,12
TOPOGRAFIA Ft :		-0,10



Engenheiro Civil  
Pós-Graduado em Mecânica

**ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO**

**DADOS DA FICHA 4**  
 NÚMERO DA PESQUISA : SANTO ANDRE - SP - 2022  UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 27/08/2024  
 SETOR : QUADRA : ÍNDICE DO LOCAL : 0,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

**DADOS DA LOCALIZAÇÃO**

ENDEREÇO : Estrada do Leste NÚMERO : s/n  
 COMP. : Ref.: TE0015 BAIRRO : Parque das Garças CIDADE : SANTO ANDRE - SP  
 CEP : 09164-150 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: 1.200,00 TESTADA - (ct) m 30,00 PROF. EQUIV. (P-e) : 40,00  
 ACESSIBILIDADE : Direta FORMATO : Regular ESQUINA : Não  
 TOPOGRAFIA : plano  
 CONSISTÊNCIA : seco

**SEM CONSTRUÇÃO**

**FATORES ADICIONAIS**

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

**DADOS DA TRANSAÇÃO**

NATUREZA : Oferta VALOR VENDA (R\$) : 100.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00  
 IMOBILIÁRIA : Imobiliária Juca Neto  
 CONTATO : Corretor TELEFONE : (11)-34105490  
 OBSERVAÇÃO :

**RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO**

FATORES NORMA IBABE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc : 0,00	FT ADICIONAL 01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 75,00
TESTADA Ct : 0,00	FT ADICIONAL 02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 110,40
PROFUNDIDADE Cp : 0,00	FT ADICIONAL 03 : 0,00	VARIAÇÃO : 1,4720
FRENTES MÚLTIPLAS Ce : 0,00	FT ADICIONAL 04 : 0,00	VARIAÇÃO AVALIANDO : 1,0216
CONSISTÊNCIA Fc : 0,00	FT ADICIONAL 05 : 0,00	
ÁREA Ca : 0,57	FT ADICIONAL 06 : 0,00	
TOPOGRAFIA Ft : -0,10		


**ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO**

**DADOS DA FICHA** 5  UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 28/08/2024  
 NÚMERO DA PESQUISA : SANTO ANDRÉ - SP - 2022  
 SETOR : QUADRA : ÍNDICE DO LOCAL : 0,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

**DADOS DA LOCALIZAÇÃO**

ENDEREÇO : Estrada do Leste NÚMERO : s/n  
 COMP.: Ref.: BAIRRO : Parque das Garças CIDADE : SANTO ANDRÉ - SP  
 CEP : 09164-150 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: 2.800,00 TESTADA - (ct) m 30,00 PROF. EQUIV. (P-e) : 93,33  
 ACESSIBILIDADE : Direta FORMATO : Regular ESQUINA : Não  
 TOPOGRAFIA : caldo para os fundos de 5% até 10%  
 CONSISTÊNCIA : seco

**SEM CONSTRUÇÃO**
**FATORES ADICIONAIS**

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

**DADOS DA TRANSAÇÃO**

NATUREZA : Oferta VALOR VENDA (R\$) : 200.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00  
 IMOBILIÁRIA : Proprietária  
 CONTATO : Sra. Marilza TELEFONE : (11)-942039280  
 OBSERVAÇÃO :

**RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO**

FATORES NORMA IBABE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc :	FT ADICIONAL 01 :	VALOR UNITÁRIO : 64,29
TESTADA Ct :	FT ADICIONAL 02 :	HOMOGENEIZAÇÃO : 119,72
PROFUNDIDADE Cp :	FT ADICIONAL 03 :	VARIAÇÃO : 1,8623
FRENTES MÚLTIPLAS Ce :	FT ADICIONAL 04 :	VARIAÇÃO AVALIANDO : 1,0268
CONSISTÊNCIA Fc :	FT ADICIONAL 05 :	
ÁREA Ca :	FT ADICIONAL 06 :	
TOPOGRAFIA Ft :		



**ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO**

**DADOS DA FICHA**      **6**

NÚMERO DA PESQUISA : SANTO ANDRE - SP - 2022       UTILIZADO      DATA DA PESQUISA : 27/08/2024

SETOR :      QUADRA :      ÍNDICE DO LOCAL : 0,00      CHAVE GEOGRÁFICA :

**DADOS DA LOCALIZAÇÃO**

ENDEREÇO : Estrada do Leste      NÚMERO : s/n

COMP.: Ref.: TE0736      BAIRRO : Parque das Garças      CIDADE : SANTO ANDRE - SP

CEP : 09164-150      UF : SP

**DADOS DA REGIÃO**

**MELHORAMENTOS :**

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

**DADOS DO TERRENO**

ÁREA (Ar) m²: 5.100,00      TESTADA - (ct) m      30,00      PROF. EQUIV. (P-e) :      170,00

ACESSIBILIDADE : Direta      FORMATO : Regular      ESQUINA : Não

TOPOGRAFIA : Plano

CONSISTÊNCIA : seco

**SEM CONSTRUÇÃO**

**FATORES ADICIONAIS**

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

**DADOS DA TRANSAÇÃO**

NATUREZA : Oferta      VALOR VENDA (R\$) : 300.000,00      VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00

IMOBILIÁRIA : GRAU IMÓVEIS

CONTATO : Corretor      TELEFONE : (11)-45098282

**OBSERVAÇÃO :**

**RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO**

FATORES NORMA IBABE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc :	FT ADICIONAL 01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 52,94
TESTADA Ct :	FT ADICIONAL 02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 105,86
PROFUNDIDADE Cp :	FT ADICIONAL 03 : 0,00	VARIAÇÃO : 1,9996
FRENTES MÚLTIPLAS Ce :	FT ADICIONAL 04 : 0,00	VARIAÇÃO AVALIANDO : 1,0307
CONSISTÊNCIA Fc :	FT ADICIONAL 05 : 0,00	
ÁREA Ca :	1,10      FT ADICIONAL 06 : 0,00	
TOPOGRAFIA Ft :	-0,10	



Engenheiro Civil  
Pós-Graduado em Mecânica

**ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO**

**DADOS DA FICHA 7**  
 NÚMERO DA PESQUISA : SANTO ANDRE - SP - 2022  UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 27/08/2024  
 SETOR : QUADRA : ÍNDICE DO LOCAL : 0,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

**DADOS DA LOCALIZAÇÃO**

ENDEREÇO : Estrada do Leste - Lote 278 NÚMERO : s/n  
 COMP. Ref.: 20518 BAIRRO : Parque das Garças CIDADE : SANTO ANDRE - SP  
 CEP : 09164-150 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: 4.465,00 TESTADA - (ct) m 30,00 PROF. EQUIV. (P-e) : 1,48,83  
 ACESSIBILIDADE : Direta FORMATO : Regular ESQUINA : Não  
 TOPOGRAFIA : plano  
 CONSISTÊNCIA : seco

**SEM CONSTRUÇÃO**

**FATORES ADICIONAIS**

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

**DADOS DA TRANSAÇÃO**

NATUREZA : Oferta VALOR VENDA (R\$) : 245.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00  
 IMOBILIÁRIA : Antonio Edson Belga  
 CONTATO : Corretor TELEFONE : (11)-981088715  
 OBSERVAÇÃO :

**RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO**

FATORES NORMA IBABE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc : 0,00	FT ADICIONAL 01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 49,38
TESTADA Ct : 0,00	FT ADICIONAL 02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 96,03
PROFUNDIDADE Cp : 0,00	FT ADICIONAL 03 : 0,00	VARIAÇÃO : 1,9445
FRENTES MÚLTIPLAS Ce : 0,00	FT ADICIONAL 04 : 0,00	VARIAÇÃO AVALIANDO : 1,0329
CONSISTÊNCIA Fc : 0,00	FT ADICIONAL 05 : 0,00	
ÁREA Ca : 1,04	FT ADICIONAL 06 : 0,00	
TOPOGRAFIA Ft : -0,10		



Engenheiro Civil  
Pós-Graduado em Mecânica

**ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO**

**DADOS DA FICHA**      **8**

NÚMERO DA PESQUISA : SANTO ANDRE - SP - 2022       UTILIZADO      DATA DA PESQUISA : 28/08/2024

SETOR :      QUADRA :      ÍNDICE DO LOCAL : 0,00      CHAVE GEOGRÁFICA :

**DADOS DA LOCALIZAÇÃO**

ENDEREÇO : Estrada do Leste      NÚMERO : 22

COMP. Ref.:      BAIRRO : Parque das Garças      CIDADE : SANTO ANDRE - SP

CEP : 09164-150      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: 6.800,00      TESTADA - (ct) m      30,00      PROF. EQUIV. (P-e) :      228,67

ACESSIBILIDADE : Direta      FORMATO : Regular      ESQUINA : Não

TOPOGRAFIA :    caldo para os fundos de 10% até 20%

CONSISTÊNCIA :    seco

**DADOS DA BENFEITORIA**

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Casa      USO DA EDIFICAÇÃO : Residencial      ÁREA CONSTRUIDA :      100,00 M²

PADRÃO CONSTR.: casa econômico      CONSERVAÇÃO : g - reparos importantes

COEF. PADRÃO: 0,756 IDADE REAL : 50      qmos COEFDE DEPRECIÇÃO (K): 0,347      CUSTO BASE (RS): 2.010,79

VAGAS : 0      PAVIMENTOS: 0

VALOR CALCULADO (RS): 54.842,69      VALOR ARBITRADO (RS): 0,00

**FATORES ADICIONAIS**

ADICIONAL 01: 1,00      ADICIONAL 02: 1,00      ADICIONAL 03: 1,00

ADICIONAL 04: 1,00      ADICIONAL 05: 1,00      ADICIONAL 06: 1,00

**DADOS DA TRANSAÇÃO**

NATUREZA : Oferta      VALOR VENDA (RS) : 300.000,00      VALOR LOCAÇÃO (RS) : 0,00

IMOBILIÁRIA :      Proprietário

CONTATO :      Sr. Mauricio      TELEFONE : (11) 984554629

OBSERVAÇÃO :

**RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO**

FATORES NORMA IBABE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc : 0,00	FT ADICIONAL 01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 31,64
TESTADA Ct : 0,00	FT ADICIONAL 02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 74,32
PROFUNDIDADE Cp : 0,00	FT ADICIONAL 03 : 0,00	VARIAÇÃO : 2.3489
FRENTES MÚLTIPLAS Ce : 0,00	FT ADICIONAL 04 : 0,00	VARIAÇÃO AVALIANDO : 1.0584
CONSISTÊNCIA Fc : 0,00	FT ADICIONAL 05 : 0,00	
ÁREA Ca : 1,22	FT ADICIONAL 06 : 0,00	
TOPOGRAFIA Ft : 0,13		


**ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO**

**DADOS DA FICHA 9**

NÚMERO DA PESQUISA : SANTO ANDRE - SP - 2022  UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 27/08/2024

SETOR : QUADRA : ÍNDICE DO LOCAL : 0,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

**DADOS DA LOCALIZAÇÃO**

ENDEREÇO : Estrada do Leste - LOTE 26 GLEBA-D NÚMERO : s/n

COMP.: Ref.: 50121 BAIRRO : Parque das Garças CIDADE : SANTO ANDRE - SP

CEP : 09164-150 UF : SP

**DADOS DA REGIÃO**

**MELHORAMENTOS :**

PAVIMENTAÇÃO  REDE DE COLETA DE ESGOTO  REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA

REDE DE GÁS  REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA  TV A CABO

**DADOS DO TERRENO**

ÁREA (Ar) m²: 3.540,00 TESTADA - (ct) m 30,00 PROF. EQUIV. (P-e) : 118,00

ACESSIBILIDADE : Direta FORMATO : Regular ESQUINA : Não

TOPOGRAFIA : caldo para os fundos de 10% até 20%

CONSISTÊNCIA : seco

**SEM CONSTRUÇÃO**
**FATORES ADICIONAIS**

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

**DADOS DA TRANSAÇÃO**

NATUREZA : Oferta VALOR VENDA (R\$) : 150.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00

IMOBILIÁRIA : Antonio Edson Belga

CONTATO : Corretor

TELEFONE : (11)-981088715

**OBSERVAÇÃO:**
**RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO**

FATORES NORMA IBABE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc :	FT ADICIONAL 01 :	0,00 VALOR UNITÁRIO : 38,14
TESTADA Ct :	FT ADICIONAL 02 :	0,00 HOMOGENEIZAÇÃO : 79,20
PROFUNDIDADE Cp :	FT ADICIONAL 03 :	0,00 VARIAÇÃO : 2,0767
FRENTES MÚLTIPLAS Ce :	FT ADICIONAL 04 :	0,00 VARIAÇÃO AVALIANDO : 1,0485
CONSISTÊNCIA Fc :	FT ADICIONAL 05 :	0,00
ÁREA Ca :	FT ADICIONAL 06 :	0,95
TOPOGRAFIA Ft :		0,13



Engenheiro Civil  
Pós-Graduado em Mecânica

**MODELO DE ESTATÍSTICA DESCRITIVA**

DESCRIÇÃO : SP- Santo André - Estrada Leste DATA : 29/08/2024  
 FATOR OFERTA/TRANSACÇÃO : 0,9  
 EDIFICAÇÃO VALORES DE VENDA : IBAFES-SP - 2024 - SAO PAULO - SP  
 OBSERVAÇÃO :

**ZONA DE AVALIAÇÃO**

Descrição da Zona de Avaliação : RESIDENCIAL HORIZONTAL POPULAR

Fr	f	Ce	Pmi	Pma	p	Ar	Fa	A Min
5,00	1,00	1,00	15,00	30,00	1,00	125,00	0,20	100,00

**FATORES**

FATOR INDICE

- Localização 1,00
- Festada 50,00
- Profundidade
- Fontes Múltiplas Ndo
- Área
- Topografia caído para os fundos de 5% até 10%
- Consistência seco

**MATRIZ DE UNITÁRIOS**

Núm.	Endereço	Valor Unitário	Homogeneização	Variação Paradigma	Variação Avaliando
<input checked="" type="checkbox"/> 1	Estrada do Leste ,600	60,00	116,86	1,9477	1,0271
<input checked="" type="checkbox"/> 2	Estrada do Leste s/n	69,02	125,60	1,8198	1,0235
<input checked="" type="checkbox"/> 3	Estrada do Leste s/n	50,09	101,33	2,0229	1,0324
<input checked="" type="checkbox"/> 4	Estrada do Leste s/n	75,00	110,40	1,4720	1,0216
<input checked="" type="checkbox"/> 5	Estrada do Leste s/n	64,29	119,72	1,8623	1,0268
<input checked="" type="checkbox"/> 6	Estrada do Leste s/n	52,94	105,86	1,9996	1,0307
<input checked="" type="checkbox"/> 7	Estrada do Leste - Lote Z/8 s/n	49,38	96,03	1,9445	1,0329
<input checked="" type="checkbox"/> 8	Estrada do Leste ,22	31,64	74,32	2,3489	1,0584
<input checked="" type="checkbox"/> 9	Estrada do Leste - LOTE 26 GLEBA-D s/n	38,14	79,20	2,0767	1,0485



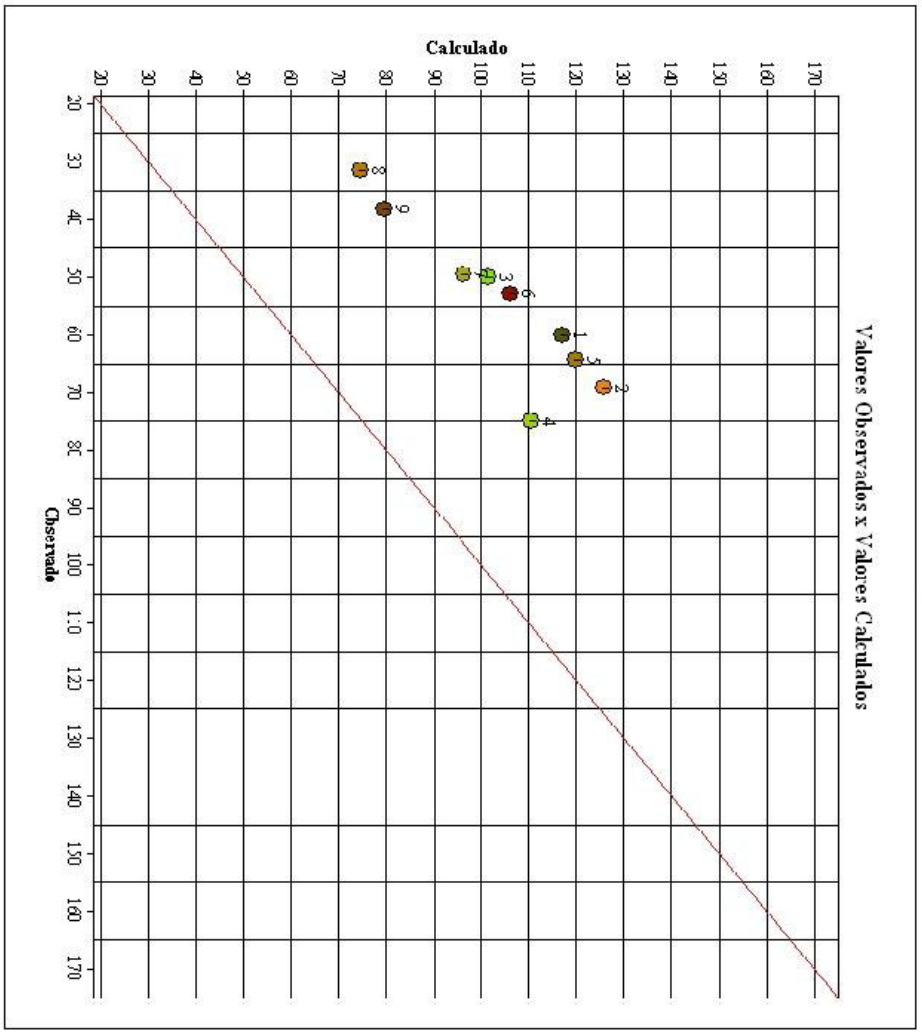
Engenheiro Civil  
Pós-Graduado em Mecânica

**EVANDRO HENRIQUE**  
121

**ADERÊNCIA**

Núm.	Observado	Calculado
1	60,00	116,86
2	69,02	125,60
3	50,09	101,33
4	75,00	110,40
5	64,29	119,72
6	52,94	105,86
7	49,38	96,03
8	31,64	74,32
9	38,14	79,20

**GRÁFICO DE DISPERSÃO**







## 5.2 - AVALIAÇÃO DO TERRENO

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

VT = Valor do terreno procurado;

$P_{max} = 30,00$ ;

Área de referência = 125,00 m<sup>2</sup>;

Área Mínima = 100,00 m<sup>2</sup>;

Área Máxima = 400,00 m<sup>2</sup>.

De posse dos valores listados anteriormente (referenciados segundo as características da região onde se encontra o imóvel avaliando), pode-se calcular os fatores pertinentes, conforme explanado no capítulo anterior. Os valores dos fatores de referência utilizados são mostrados a seguir:

Fator Testada: 1,00;

Fator de Profundidade: 1,00;

Fator de Área: 1,00;

Fator de Frentes Múltiplas: 1,00.



Compondo os fatores segundo os critérios estabelecidos pelas normas vigentes, segue-se ao cálculo do valor do terreno.

Substituindo e calculando:

$$VT = qmf \times At / \{1 + [(Ft - 1) + (Fp - 1) + (Fm - 1) + (Fa - 1)]\}$$

$$VT = R\$ 103,26 /m^2 \times 1.900,00 \text{ m}^2 / \{1 + [(1,00 - 1) + (1,00 - 1) + (1,00 - 1) + (1,00 - 1)]\}$$

$$\underline{\underline{VT = 196.194,00}}$$

Ou, em números redondos:

$$\underline{\underline{R\$ 196.000,00}}$$

(Cento e noventa e seis mil reais)

**Data Base: Agosto/2024**



## 6 - CONCLUSÃO

Conforme decisão de fl. 55, **AUTOS DA AÇÃO DA CARTA PRECATÓRIA CÍVEL**, requerida pela **FUNDAÇÃO DOS ECONOMIÁRIOS FEDERAIS - FUNCEF**, em face de **COSTA E SALLES COMÉRCIO DE BEBIDAS LTDA. - ME**, em curso **DA 1ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE SANTO ANDRÉ – SP**, AUTOS Nº 1026067-69.2023.8.26.0554, é de:

### VALOR DE VENDA DO IMÓVEL

**R\$ 196.000,00**

**(Cento e noventa e seis mil reais)**

**Data Base: Agosto/2024**





## 7 - ENCERRAMENTO

Nada mais havendo a relatar, encerra-se o presente laudo, que é composto por 45 (quarenta e cinco) folhas.

Ainda, o signatário agradece honrosa nomeação e oportunidade.

Santo André, 29 de agosto de 2024.

**EVANDRO HENRIQUE**  
**CREA/SP Nº 5069364365**  
**MEMBRO TITULAR DA APPJ**  
**MEMBRO TITULAR DO IBAPE/SP**  
**MEMBRO DO INSTITUTO DE ENGENHARIA**