

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO
DA 4ª VARA CÍVEL DO FORO REGIONAL V - SÃO
MIGUEL PAULISTA - COMARCA DE SÃO PAULO - SP

PROCESSO DE Nº 0006861-89.2020.8.26.0005.

JOAQUIM VICENTE DE REZENDE LOPES,
engenheiro, perito judicial, nomeado nos autos da
AÇÃO DE CUMPRIMENTO DE SENTENÇA, requerida
por NARJARA CARDOSO MATOKANOVIC, em face de
WOLF MARTINS CONSTRUTORA E
INCORPORADORA LTDA REP. ALEXANDRE DE A. M.
MARTINS, dando por terminados seus estudos,
diligências e vistorias, vem apresentar suas
conclusões, expressas no seguinte:

L A U D O

Termos em que pede deferimento.

São Paulo, 20 de fevereiro de 2025.

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. - BENFEITORIA;

III.- CRITÉRIOS DE AVALIAÇÃO

III.1. - TERRENO;

III.1.1 - -PESQUISA DE MERCADO

III.2. - BENFEITORIA;

III.3. - VALOR DO IMÓVEL;

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

IV.- AVALIAÇÃO

IV.1. - AVALIAÇÃO DO TERRENO;

IV.2. - AVALIAÇÃO DA BENFEITORIA;

IV.3. - VALOR TOTAL DO IMÓVEL;

V.- CONCLUSÃO

VI - ENCERRAMENTO

ANEXO I

PESQUISA DE MERCADO

ANEXO II

DOCUMENTAÇÃO FOTOGRÁFICA

ANEXO III

DADOS CADASTRAIS

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

I- OBSERVAÇÕES PRELIMINARES: -

O objetivo do presente Laudo Pericial é a determinação do valor de mercado para o imóvel descrito nos termos dos **AÇÃO DE CUMPRIMENTO DE SENTENÇA** requerida por **NARJARA CARDOSO MATOKANOVIC** em face de **WOLF MARTINS CONSTRUTORA E INCORPORADORA LTDA REP. ALEXANDRE DE A. M. MARTINS**, processo nº 0006861-89.2020.8.26.0005, em curso perante a 4ª VARA CÍVEL DO FORO REGIONAL V - SÃO MIGUEL PAULISTA - COMARCA DE SÃO PAULO - SÃO PAULO, conforme segue:

Um terreno urbano consistente do Lote nº 15 da Quadra "I" - 1 do loteamento denominado "Alpes da Cantareira", situado no bairro Caraguata, neste distrito, município e comarca de Mairiporã, SP, que assim se descreve: "Com frente para a RUA NOVE, onde mede 19,00 metros, 60,00 metros da frente aos fundos do lado esquerdo de quem da rua olha para o terreno, onde confronta com o lote 17, 61,00 metros do lado direito, onde confronta com o lote 13, 18,00 metros nos fundos, onde confronta com os lotes 12 e 14, encerrando uma área de 1.116,00 m² (um mil, cento e dezesseis metros quadrados).

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

Em fls. 238/239, a Autora formulou rol de quesitos a serem respondidos pela perícia e não indicou assistente técnico.

Em fls. 240/241, o Réu formulou rol de quesitos a serem respondidos pela perícia e não indicou assistente técnico.

Deferida a prova pericial, à fl. 272, foi nomeado como Perito Judicial o signatário do presente laudo.

II.- VISTORIA: -

Em atendimento ao disposto no artigo 474, do Código de Processo Civil, foi enviado comunicado às partes do dia e hora da realização da perícia, conforme fls. 294/295.

Este signatário diligenciou ao local do imóvel, objeto da lide, no intuito de vistoriá-lo e coletar todos os subsídios necessários para a elaboração de seu Laudo.

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

II.1. - DO LOCAL: -

O local onde está situado o imóvel, objeto da lide, é de fácil acessibilidade, tendo como principais vias de acesso a Alameda dos Cururuíras e a Alameda dos Pardais e os logradouros circunvizinhos.

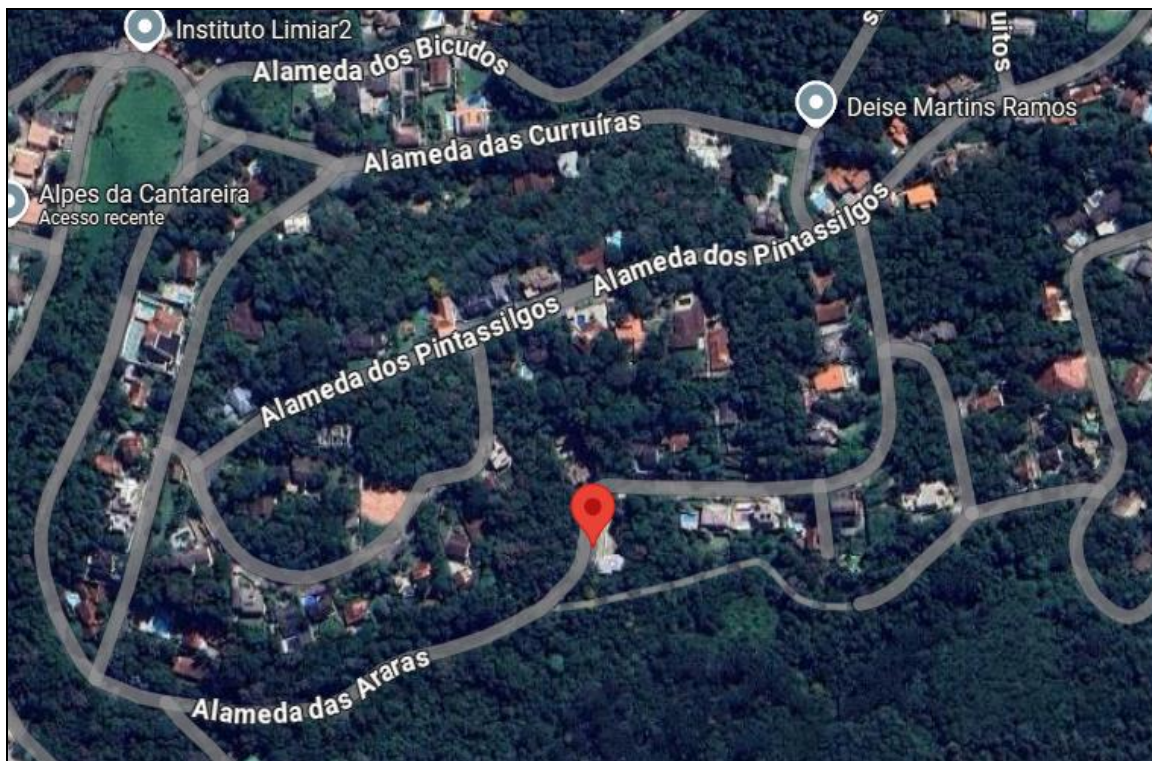
II.1.1. - CARACTERÍSTICA GERAL DO IMÓVEL:

O imóvel, objeto da presente ação, encontra-se situado na Alameda Araras, nº, 361, Alpes da Cantareira, Mairiporã - SP, no quarteirão completado pelas citadas vias de acesso.

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENG^o CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

- Fonte: Site Oficial do Google Maps.



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 Mairiporã, o apartamento possui a seguinte identificação:

LOTE: 015

QUADRA: "I" do loteamento denominado "Alpes Da Cantareira"

ZONA: "ZPRm" - Zona de Uso Predominantemente Residencial de Densidade média.

CADASTRO PELA PREFEITURA MUNICIPAL: 04.39.008.0015

MATRÍCULA: 9906, do 1º Cartório do Registro de Imóveis de Mairiporã.

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

II.1.3. - MELHORAMENTOS PÚBLICOS: -

O local onde está situado o imóvel avaliando 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 gás	[x]
Correios	[x]
Rede de energia elétrica	[x]
Iluminação pública	[x]
Ônibus urbanos	[x]
Ônibus Intermunicipal	[x]
Estação de Trem Urbano	[x]
Estação de Metrô	[x]
Coleta de lixo	[x]

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

II.1.4. - CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO: -

A região onde está situado o imóvel avaliando, é de fácil acesso estando servida por várias linhas regulares de ônibus.

O local fica posicionado na zona central da Cidade de Mairiporã.

A ocupação comercial é bastante diversificada observando-se: lanchonetes, drogarias, agencias de automóveis, drogarias, autoescolas, hospitais, agências bancárias, escolas, padarias, papelaria, supermercados, pizzarias, dentre outros.

A destinação residencial se caracteriza por casas residenciais, com os padrões construtivos médios e superiores.

A ocupação industrial praticamente inexistente na região em estudo, o que, aliás, é bastante comum nas principais vias da Cidade.

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

II.1.5. - ZONEAMENTO: -

A Lei complementar nº 455, que entrou em vigor em 2022, estabelece as normas complementares ao Plano Diretor Estratégico, dispondo sobre o parcelamento, disciplinando e ordenando o uso e ocupação do solo do Município de Mairiporã.

O local em causa integra a ZPRm - Zona de Uso Predominantemente Residencial de Densidade média, que são porções do território que se pretende promover usos residenciais e não residenciais, com predominância do uso residencial, com densidades construtiva e demográfica médias;

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

Quadro ZA - Parâmetros de parcelamento do solo (dimensões de lote) por zona

TIPO DE ZONA	ZONA	Dimensões mínimas de lote		Dimensões máximas de lote		
		Frete mínima (m)	Área mínima (m²)	Frete máxima (m)	Área máxima (m²)	
TRANSFORMAÇÃO	ZEU	ZEU	20	1.000	150	20.000
		ZEUa				
		ZEUP	20	1.000	150	20.000
	ZEM	ZEUPa				
		ZEM	20	1.000	150	20.000
QUALIFICAÇÃO	ZC	ZEMP				
		ZC	5	125	150	20.000
		ZCa				
	ZCOR	ZC-ZEIS				
		ZCOR-1	10	250	100	10.000
		ZCOR-2				
		ZCOR-3				
	ZM	ZCORa				
		ZM	5	125	150	20.000
		ZMa				
		ZMIS				
	ZEIS	ZMISa				
		ZEIS-1	5	125	150	20.000
		ZEIS-2				
		ZEIS-3				
		ZEIS-4				
	ZDE	ZEIS-5				
		ZDE-1	5	125	20	1.000
	ZPI	ZDE-2	10	1.000	150	20.000 (a)
		ZPI-1	10	1.000	150	20.000 (a)
ZPI-2		20	5.000	150	20.000 (a)	
PRESEIRVAÇÃO	ZPR	ZPR	5	125	100	10.000
	ZER	ZER-1	10	250	100	10.000
		ZER-2	5	125	100	10.000
		ZERa	10	500	100	10.000
	ZPDS	ZPDS	20	1.000	NA	NA
		ZPDSr	NA	20.000	NA	NA
	ZEPAM	ZEPAM	20	5.000 (b)	NA	NA

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

Quadro 3 - Parâmetros de ocupação, exceto de Quota Ambiental

TIPO DE ZONA	ZONA (a)	Coeficiente de Aproveitamento			Taxa de Ocupação Máxima		Gabarito de altura máxima (metros)	Recuos Mínimos (metros)			Cota parte máxima de terreno por unidade (metros²)	
		C.A. mínimo	C.A. básico	C.A. máximo (m)	T.O. para lotes até 500 metros²	T.O. para lotes igual ou superior a 500 metros²		Frente (i)	Fundos e Laterais			
									Altura da edificação menor ou igual a 10 metros	Altura da edificação superior a 10 metros		
TRANSFORMAÇÃO	ZEU	ZEU	0,5	1	4	0,85	0,70	NA	NA	NA	3 (j)	20
		ZEUa	NA	1	2	0,70	0,50	28	NA	NA	3 (j)	40
	ZEUP	ZEUP (b)	0,5	1	2	0,85	0,70	28	NA	NA	3 (j)	NA
		ZEUPa (c)	NA	1	1	0,70	0,50	28	NA	NA	3 (j)	NA
	ZEM	ZEM	0,5	1	2 (d)	0,85	0,70	28	NA	NA	3 (j)	20
		ZEMP	0,5	1	2 (e)	0,85	0,70	28	NA	NA	3 (j)	40
QUALIFICAÇÃO	ZC	ZC	0,3	1	2	0,85	0,70	48	5	NA	3 (j)	NA
		ZCa	NA	1	1	0,70	0,70	20	5	NA	3 (j)	NA
		ZC-ZEIS	0,5	1	2	0,85	0,70	NA	5	NA	3 (j)	NA
	ZCOR	ZCOR-1	0,05	1	1	0,50	0,50	10	5	NA	3 (j)	NA
		ZCOR-2	0,05	1	1	0,50	0,50	10	5	NA	3 (j)	NA
		ZCOR-3	0,05	1	1	0,50	0,50	10	5	NA	3 (j)	NA
		ZCORa	NA	1	1	0,50	0,50	10	5	NA	3 (j)	NA
	ZM	ZM	0,3	1	2	0,85	0,70	28	5	NA	3 (j)	NA
		ZMa	NA	1	1	0,70	0,50	15	5	NA	3 (j)	NA
		ZMIS	0,3	1	2	0,85	0,70	28	5	NA	3 (j)	NA
		ZMISa	NA	1	1	0,70	0,50	15	5	NA	3 (j)	NA
	ZEIS	ZEIS-1	0,5	1	2,5 (f)	0,85	0,70	NA	5	NA	3 (j)	NA
		ZEIS-2	0,5	1	4 (f)	0,85	0,70	NA	5	NA	3 (j)	NA
		ZEIS-3	0,5	1	4 (g)	0,85	0,70	NA	5	NA	3 (j)	NA
		ZEIS-4	NA	1	2 (h)	0,70	0,50	NA	5	NA	3 (j)	NA
		ZEIS-5	0,5	1	4 (f)	0,85	0,70	NA	5	NA	3 (j)	NA
	ZDE	ZDE-1	0,5	1	2	0,70	0,70	28	5	NA	3 (j)	NA
		ZDE-2	0,5	1	2	0,70	0,50	28	5	3	3	NA
	ZPI	ZPI-1	0,5	1	1,5	0,70	0,70	28	5	3	3	NA
		ZPI-2	NA	1	1,5	0,50	0,30	28	5	3	3	NA

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

II.2. - DO IMÓVEL: -

II.2.1. - TERRENO: -

O terreno ocupado pelo imóvel avaliando, possui formato regular, meio da quadra topografia em aclave, área de 1.116,00 m².

O solo aparenta ser seco e firme, podendo receber construções de qualquer porte, obedecidas evidentemente, as posturas Municipais e Normas Técnicas.

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

II.2.2. - BENFEITORIAS: -

Na ocasião da vistoria, observou-se que sobre o terreno anteriormente descrito, encontra-se edificado uma casa residencial térrea, contendo dois dormitórios, sala com terraço, um banheiro interno, cozinha, quintal com terraço e com um banheiro externo, sem vaga, erigido com os devidos recuos previstos por lei, e no mesmo nível da referida via pública, com idade física de 40 anos, podendo ser classificado como “1.2.6 - Casa Padrão Superior”, limite médio, de acordo com o “Valores de Edificações de Imóveis Urbanos de São Paulo - Unidades Isoladas”.

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

A Tabela de Classificação das Edificações e Tipologia Construtiva assim se refere:

1.2.6 - Casa Padrão Superior:

Edificações em geral isoladas, podendo ser térreas ou com mais pavimentos, construídas atendendo a projeto arquitetônico planejado no tocante à disposição interna dos ambientes e a detalhes personalizados nas fachadas. Compostas geralmente de sala para dois ou mais ambientes, três ou mais dormitórios (pelo menos uma suíte), banheiros, lavabo social, copa, cozinha, além de dependências de serviço completas e garagem para dois ou mais veículos. Estrutura mista, cobertura de telhas de barro sobre estrutura de madeira ou lajes maciças impermeabilizadas com proteção térmica. Áreas externas ajardinadas e pavimentadas com pedras ou cerâmicas especiais, eventualmente dotada de piscina ou churrasqueira. Fachadas pintadas a látex sobre massa corrida, textura acrílica ou com aplicação de pedras ou equivalente.

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

Caracterizam-se pela utilização de poucos acabamentos, tais como:

i Pisos: assoalho; carpete de alta densidade; cerâmica esmaltada; placas de mármore, de granito ou similar com dimensões padronizadas.

i Paredes: pintura acrílica sobre massa corrida ou gesso; cerâmica, fórmica ou pintura especial nas áreas frias.

i Forros: pintura sobre massa corrida na própria laje; gesso; madeira.

i Instalações hidráulicas: completas e executadas atendendo a projetos específicos; banheiros com peças sanitárias, metais e seus respectivos componentes de qualidade, podendo ser dotados de sistema de aquecimento central.

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

i Instalações elétricas: completas e compreendendo diversos pontos de iluminação e tomadas com distribuição utilizando circuitos independentes e componentes de qualidade, inclusive pontos de telefone, de TV a cabo e, eventualmente, equipamentos de segurança.

i Esquadrias: madeira estruturada, ferro e/ou de alumínio, caracterizadas por trabalhos e projetos especiais.

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

FOTO DE Nº 01:



Alameda Araras.

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

FOTO DE Nº 02:



Alameda Araras.

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

FOTO DE Nº 03:



FACHADA DO IMÓVEL AVALIANDO.

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

III.- CRITÉRIOS DE AVALIAÇÃO: -

III.1 - TERRENO

Para a avaliação do terreno será empregada a “Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos” do IBAPE - Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia de São Paulo. Referido trabalho representa a revisão das anteriores “Normas para Avaliação de Imóveis” e “Normas para Avaliação de Imóveis na Desapropriação” do IBAPE - Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharias.

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

$$VT = AT \times Vu$$

Sendo:

VT = Valor do terreno

AT = Área do terreno

Vu = Valor unitário básico de terreno

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

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

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

b) A região já classificada anteriormente, de acordo com o item 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.

TABELAS - Resumo dos fatores de ajuste e respectivos intervalos recomendados para São Paulo-Capital.

Tabela 1 – Grupos I e II

	ZONA	Fatores de Ajuste							Características e Recomendações		
		Frente e Profundidade							Área de referência do Lote (m²)	Intervalo característico de áreas. (m²)	Observações gerais
		Referências			Expoente do Fator Frente	Expoente do Fator Profundidade	Múltiplas frentes ou esquina	Coef de área			
		Frente de Referência	Prof. Mínima	Prof. Máxima							
F_r	P_{mi}	P_{ms}	“f”	“p”	C_e	C_a					
Grupo I: Zonas de uso residencial horizontal	1ª Zona 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. Para terrenos com áreas fora do intervalo definido estudar a influência da área.
	2ª Zona Residencial Horizontal Médio	10	25	40	0,20	0,50	Não se aplica	Não se aplica dentro do intervalo	250	200 – 500	
	3ª Zona 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)	4ª Zona Incorporações Padrão Popular	16 Mínimo	-	-	Não se aplicam			Aplica-se Item 10.3.3	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.
	5ª Zona Incorporações Padrão Médio	16 Mínimo	-	-				Aplica-se Item 10.3.3	1500	800 - 2.500 (1*)	
	6ª Zona Incorporações Padrão Alto	16 Mínimo	-	-				Aplica-se Item 10.3.3	2500	1.200- 4.000 (1*)	

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JOAQUIM VICENTE DE REZENDE LOPES e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 20/02/2025 às 14:40, sob o número WSMP25700496313 Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0006861-89.2020.8.26.0005 e código DFadXDhs.

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

Tabela 2 – Grupos III e IV

	ZONA	Fatores de Ajuste						Características e Recomendações				
		Frente e Profundidade						Múltiplas frentes ou esquina	Coef de área	Área		Observações gerais
		Referências			Expoente do Fator Frente	Expoente do Fator Profundidade	Área de referência do Lote (m²)			Intervalo característico de áreas. (m²)		
		Frente de Referência	Prof. Mínima	Prof. Máxima								
F _r	P _{mi}	P _{ma}	"f"	"p"	C _e	C _a						
Grupo III: Zonas de uso comercial ou de serviços	7ª Zona 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.	
	8ª Zona 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		
	9ª Zona 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		
Grupo IV: Zonas industriais ou Galpões	10ª Zona 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	
	11ª Zona 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		

Em outros municípios os parâmetros acima devem ser adaptados.

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

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

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

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JOAQUIM VICENTE DE REZENDE LOPES e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 20/02/2025 às 14:40, sob o número WSMP25700496313. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0006861-89.2020.8.26.0005 e código DFadXDhs.

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENG^o CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

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

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

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

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

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

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

$$CP = (P_{max}/3,0 \cdot P_{max}) + \{[1-(P_{max}/3,0 \times P_{max})]^p\},$$

$$(P_{max}/3,0 \cdot P_{max})^p, \text{ para: } PE > 3,0 \cdot P_{max}$$

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

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

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

$$CA = (AR/AT)^{0,20}$$

Obs.: O valor de “AR” admitido, bem como as restrições de uso, são retirados das Tabelas I e II.

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

$$CE = Ce \times Amin$$

Obs.: O valor de “Ce” e “Amin” admitidos, bem como as restrições de uso, são retirados das Tabelas I e II.

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

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

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

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

i) Considerações de valorização ou desvalorização do

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

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

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 " <i>non aedificandi</i> " de qualquer natureza	0,10
Reserva Florestal	0,10

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

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

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

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENG^o CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

Obtidos os 10 (dez) elementos comparativos homogeneizados, fez-se os cálculos estatísticos obtendo-se a média aritmética e seus limites de confiança compreendido no intervalo de mais ou menos 30% em torno da média, cuja média final homogeneizada para o valor do metro quadrado resultou em:

$$Vu = R\$ 1.263,08/m^2$$

(mil, duzentos e sessenta e três reais e oito centavos por metro quadrado)

Base: fevereiro/2025.

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

III.2 - BENFEITORIA

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

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

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

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

A) VALOR UNITÁRIO: -

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

Janeiro 2025 - R\$/m ²	
Sem desoneração . R8-N	Com desoneração . R8-N
2.044,29	1.907,78
▲ 0,23%	▲ 0,25%

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENG^o CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

Quadro 2 – Classificação das Tipologias Construtivas

Grupo	Validade dos Índices*	Padrão
1. BARRACO	A partir de 01/04/2019	1.1- Padrão Rústico 1.2- Padrão Simples
2. CASA	A partir de 01/11/2017	2.1- Padrão Rústico 2.2- Padrão Proletário 2.3- Padrão Econômico 2.4- Padrão Simples 2.5- Padrão Médio 2.6 - Padrão Superior 2.7- Padrão Fino 2.8 - Padrão Luxo
3. GALPÃO	A partir de 01/11/2017	3.1- Padrão Econômico 3.2- Padrão Simples 3.3- Padrão Médio 3.4- Padrão Superior
4. COBERTURA	A partir de 01/11/2017	4.1- Padrão Simples 4.2- Padrão Médio 4.3- Padrão Superior

			
Padrão	Intervalo de Índices - Pc		
	Mínimo	Médio	Máximo
1.2.6 - Padrão Superior	2,356	2,656	3,008

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

A) Depreciação pelo obsolescência e pelo estado de conservação das benfeitorias:

O valor unitário da edificação avalianda, fixado em função do padrão construtivo, é multiplicado pelo Fator de Adequação ao Obsolescência e ao Estado de Conservação - Foc para levar em conta a depreciação, através da seguinte expressão: $Foc = R + K \times (1 - R)$, Onde:

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

K = coeficiente de Ross/Heideck.

Tabela de Vida Referencial e Valor Residual (R)

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENG^o CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

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

Grupo	Padrão	Idade Referencial – Ir (anos)	Valor Residual – R (%)
1. BARRACO	1.1 – Padrão Rústico	5	0%
	1.2 – Padrão Simples	10	0%
2. CASA	2.1 – Padrão Rústico	60	20%
	2.2 – Padrão Proletário	60	20%
	2.3 – Padrão Econômico	70	20%
	2.4 – Padrão Simples	70	20%
	2.5 – Padrão Médio	70	20%
	2.6 – Padrão Superior	70	20%
	2.7 – Padrão Fino	60	20%
	2.8 – Padrão Luxo	60	20%
3. GALPÃO	3.1 – Padrão Econômico	60	20%
	3.2 – Padrão Simples	60	20%
	3.3 – Padrão Médio	80	20%
	3.4 – Padrão Superior	80	20%
4. COBERTURA	4.1 – Padrão Simples	20	10%
	4.2 – Padrão Médio	20	10%
	4.3 – Padrão Superior	30	10%

O estado de conservação da edificação será classificado segundo a graduação que consta do quadro a seguir:

Quadro 1 – Estado de Conservação – Ec

Ref.	Estado da Edificação	Depreciação (%)	Características
A	Nova	0,00	Edificação nova ou com reforma geral e substancial, com menos de dois anos, que apresente apenas sinais de desgaste natural da pintura externa.
B	Entre nova e regular	0,32	Edificação nova ou com reforma geral e substancial, com menos de dois anos, que apresente necessidade apenas de uma demão leve de pintura para recompor a sua aparência.
C	Regular	2,52	Edificação seminova ou com reforma geral e substancial entre 2 e 5 anos, cujo estado geral possa ser recuperado apenas com reparos de eventuais fissuras superficiais localizadas e/ou pintura externa e interna.
D	Entre regular e necessitando de reparos simples	8,09	Edificação seminova ou com reforma geral e substancial entre 2 e 5 anos, cujo estado geral possa ser recuperado com reparo de fissuras e trincas localizadas e superficiais e pintura interna e externa.
E	Necessitando de reparos simples	18,10	Edificação cujo estado geral possa ser recuperado com pintura interna e externa, após reparos de fissuras e trincas superficiais generalizadas, sem recuperação do sistema estrutural. Eventualmente, revisão do sistema hidráulico e elétrico.

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENG^o CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

F	Necessitando de reparos simples a importantes	33,20	Edificação cujo estado geral possa ser recuperado com pintura interna e externa, após reparos de fissuras e trincas, com estabilização e/ou recuperação localizada do sistema estrutural. As instalações hidráulicas e elétricas possam ser restauradas mediante a revisão e com substituição eventual de algumas peças desgastadas naturalmente. Eventualmente possa ser necessária a substituição dos revestimentos de pisos e paredes, de um, ou de outro cômodo. Revisão da impermeabilização ou substituição de telhas da cobertura.
G	Necessitando de reparos importantes	52,60	Edificação cujo estado geral possa ser recuperado com pintura interna e externa, com substituição de panos de regularização da alvenaria, reparos de fissuras e trincas, com estabilização e/ou recuperação de grande parte do sistema estrutural. As instalações hidráulicas e elétricas possam ser restauradas mediante a substituição das peças aparentes. A substituição dos revestimentos de pisos e paredes, da maioria dos cômodos, se faz necessária. Substituição ou reparos importantes na impermeabilização ou no telhado.
H	Necessitando de reparos importantes a edificação sem valor	75,20	Edificação cujo estado geral seja recuperado com estabilização e/ou recuperação do sistema estrutural, substituição da regularização da alvenaria, reparos de fissuras e trincas. Substituição das instalações hidráulicas e elétricas. Substituição dos revestimentos de pisos e paredes. Substituição da impermeabilização ou do telhado.
I	Sem valor	100,00	Edificação em estado de ruína.

O Fator “K” é obtido da tabela a seguir, mediante dupla entrada, onde:

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

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

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
 CREA 0600590772

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

Tabela 2 – Coeficiente de Ross-Heidecke – K

Idade em % da vida referencial	Estado de Conservação – Ec							
	A 0,00%	B 0,32%	C 2,52%	D 8,09%	E 18,10%	F 33,20%	G 52,60%	H 75,20%
2%	0,9898	0,9866	0,9649	0,9097	0,8106	0,6612	0,4692	0,2455
4%	0,9792	0,9761	0,9545	0,9000	0,8020	0,6541	0,4641	0,2428
6%	0,9682	0,9651	0,9438	0,8899	0,7930	0,6468	0,4589	0,2401
8%	0,9568	0,9537	0,9327	0,8794	0,7836	0,6391	0,4535	0,2373
10%	0,9450	0,9420	0,9212	0,8685	0,7740	0,6313	0,4479	0,2344
12%	0,9328	0,9298	0,9093	0,8573	0,7640	0,6231	0,4421	0,2313
14%	0,9202	0,9173	0,8970	0,8458	0,7536	0,6147	0,4362	0,2282
16%	0,9072	0,9043	0,8843	0,8338	0,7430	0,6060	0,4300	0,2250
18%	0,8938	0,8909	0,8713	0,8215	0,7320	0,5971	0,4237	0,2217
20%	0,8800	0,8772	0,8578	0,8088	0,7207	0,5878	0,4171	0,2182
22%	0,8658	0,8630	0,8440	0,7958	0,7091	0,5784	0,4104	0,2147
24%	0,8512	0,8485	0,8297	0,7823	0,6971	0,5686	0,4035	0,2111
26%	0,8362	0,8335	0,8151	0,7666	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

III.3 - VALOR DO IMÓVEL

Os critérios adotados no desenvolvimento do presente laudo técnico obedeceram às 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 Evolutivo, que consiste em se determinar o valor do imóvel a partir do valor do terreno, somá-lo com o valor da construção com os custos diretos e indiretos e acrescentar ao total os custos financeiros, despesas de vendas e lucro do empreendedor, que devem ser contemplados no mercado por meio do cálculo do fator de comercialização.

A fórmula básica para o emprego do método é:

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

Sendo: Fc = Fator de comercialização igual a 1,0.

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

IV.- DETERMINAÇÃO DO VALOR DE MERCADO:

IV.1. - AVALIAÇÃO DO TERRENO:

Para a obtenção do valor unitário de metro quadrado, foram selecionados 10 (doze) elementos comparativos de imóveis em oferta para venda, localizados na mesma região geoeconômica do imóvel em estudo.

Através dos critérios fixados no capítulo anterior, tem-se, então, para o cálculo do valor do imóvel em questão: $VT = At \times Vu$

Onde:

VT = valor do terreno procurado

AT = área do terreno = 1.116,00 m²

Valor unitário = R\$ 1.263,08/m²

Substituindo e calculando:

$VT = 1.116,00 \text{ m}^2 \times \text{R\$ } 1.263,08/\text{m}^2$

$VT = \text{R\$ } 1.409.597,28$

Ou, em números redondos: $VT = \text{R\$ } 1.400.000,00$

(mil e quatrocentos mil reais).

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

IV.2. - AVALIAÇÃO DA BENFEITORIA:

Considerando-se que a construção se enquadra na seguinte classificação: "1.2.6 - Casa Padrão Superior", segundo a Tabela de Classificação das Edificações e Tipologia Construtiva, temos:

Valor Unitário Adotado: 2,356 x R8-N

$Vu = 2,356 \times R\$ 1.907,78/m^2 = R\$ 4.494,73/m^2$

Área Construída: 229,60 m²

Idade: 40 anos

Adotando-se, para a depreciação das edificações, o obsolescência e o estado de conservação, conforme recomenda o Estudo - Edificações Valores de Venda, temos: $VB = A \times Vu \times (R + K \times (1 - R))$

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

Onde:

VB = Valor da benfeitoria;

A = área construída = 229,60 m²;

Vu = valor unitário = R\$ 4.494,73/m²;

R = valor residual = 0,20;

X = Idade = 20 anos;

Ir = Vida Referencial = 70 anos;

Estado de conservação = (G) Necessitando de reparos simples a importantes;

$40/70 = 0,571428$ ou 0,58

Na tabela 03, para Estado de Conservação igual a F necessitando de reparos simples a importantes, e Idade da Vida Referencial, tem-se o $K = 0,2568$.

Substituindo e calculando:

$VB = 229,60 \text{ m}^2 \times \text{R\$ } 4.494,73/\text{m}^2 \times (0,20 + 0,2568 \times (1 - 0,20)) = \underline{\text{R\$ } 418.410,02}$

Ou, em números redondos:

VB = R\$ 410.000,00

(quatrocentos e dez mil reais).

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

IV.3 - VALOR TOTAL DO IMÓVEL:

Será dado através da soma das parcelas anteriormente calculadas, através da seguinte expressão: $VI = VT + VB$

$$VI = R\$ 1.400.000,00 + R\$ 410.000,00$$

$$\underline{VI = R\$ 1.810.000,00}$$

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

V- QUESITOS

AUTOR FLS.238/239:

Quesito a- A localização exata do imóvel;

RESPOSTA - Endereço na Alameda Araras, 361, Alpes da Cantareira, Mariporã/SP, CEP: 07622-535.

Quesito b - Se a medida da área construída e a medida total do terreno correspondem às medidas apresentadas na matrícula do imóvel;

RESPOSTA - Sim, as áreas correspondem.

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

Quesito c - A quantidade de cômodos do imóvel, quantidade de entradas (a partir do acesso da rua), suas benfeitorias e seu atual estado de conservação;

RESPOSTA - O imóvel corresponde a um sobrado residencial, com três dormitórios, sendo uma suíte, duas entradas, e seu estado de conservação é necessitando de reparos simples a importantes.

Quesito d - Se é possível afirmar que o imóvel é utilizado para residência fixa ou somente para fins de semana, veraneio ou feriados do Executado e sua família;

RESPOSTA - O imóvel é utilizado para residência.

Quesito e - Qual é o valor do metro quadrado do imóvel periciado;

RESPOSTA - O valor unitário do terreno é de R\$ 1.263,08/m²(mil, duzentos e sessenta e três reais e oito centavos o metro quadrado).

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

Quesito f - Qual é o valor total de mercado do imóvel, segundo a região em que se encontra;

RESPOSTA - O valor arbitrado no imóvel é de R\$1.810.000,00 (um milhão e oitocentos e dez mil reais).

Quesito g - Há imóveis na região com características semelhantes?

RESPOSTA - Sim, existem imóveis semelhantes na região.

Quesito h - O imóvel periciado pode ser considerado de alto padrão?

RESPOSTA - O imóvel periciado é considerado de padrão construtivo superior.

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

RÉU FLS.240/241:

Quesito 1- O Ilustre perito pode apontar se o imóvel em questão é utilizado como residência habitual do Executado e sua família?

RESPOSTA - O imóvel é utilizado como residência do executado e sua família.

Quesito 2 - Quantos membros residem no imóvel?

RESPOSTA - Residem quatro membros no imóvel.

Quesito 3 - Existem outros imóveis em nome do Executado?

RESPOSTA - Esse quesito foge do âmbito da perícia de engenharia.

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

Quesito 4- Verifique se há algum ônus ou restrição sobre o imóvel, como hipoteca, penhora ou outras dívidas que possam influenciar no valor do bem.

RESPOSTA - Esse quesito foge do âmbito da perícia de engenharia.

Quesito 5 - Verifique se existem registros ou documentos que comprovem que o imóvel é utilizado como residência há determinado período de tempo.

RESPOSTA - Não consta nos autos documentos que comprovem o período que o imóvel é utilizado com residência.

Quesito 6 - Verifique sob que condições o imóvel foi adquirido pelo Casal.

RESPOSTA - Esse quesito foge do âmbito da perícia de engenharia.

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

VI.- CONCLUSÃO: -

Pelo que ficou exposto na presente avaliação o valor de mercado para o imóvel descrito nos termos dos **AÇÃO DE CUMPRIMENTO DE SENTENÇA** requerida por **NARJARA CARDOSO MATOKANOVIC** em face de **WOLFMARTINS CONSTRUTORA E INCORPORADORA LTDA REP. ALEXANDRE DE A. M. MARTINS**, processo nº 0006861-89.2020.8.26.0005, em curso perante a 5ª VARA CÍVEL DO FORO REGIONAL V DE SÃO MIGUEL PAULISTA - COMARCA DE SÃO PAULO, corresponde a:

VALOR DO IMÓVEL:

Al. Araras, 361, Alpes da Cantareira, Mairiporã/SP
Matrícula: 9906, do 1º CRI de Mairiporã - SP.

R\$ 1.810.000,00

(UM MILHÃO E OITOCENTOS E DEZ MIL REAIS)



DATA BASE: FEVEREIRO/2025

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

VII - ENCERRAMENTO: -

Consta o presente **Laudo** de 91 (noventa e uma) 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 - DOCUMENTAÇÃO FOTOGRÁFICA

ANEXO III – DADOS CADASTRAIS

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, 20 de fevereiro de 2025.

JOAQUIM VICENTE DE REZENDE LOPES
CREA 0600590772

Joaquim Vicente de Rezende Lopes



ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

ANEXO - I

PESQUISA DE MERCADO

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 1

NÚMERO DA PESQUISA: SAO PAULO - SP - 2022 UTILIZADO DATA DA PESQUISA: 10/02/2025
 SETOR: QUADRA: ÍNDICE DO LOCAL: 1,00 CHAVE GEOGRÁFICA:

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO: Parque Arco Iris II NÚMERO: SN
 COMP.: BAIRRO: Maripora CIDADE: SAO PAULO - SP
 CEP: UF: SP

DADOS DA REGIÃO

MELHORAMENTOS:

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

DADOS DO TERRENO

ÁREA (Ar) m²: 500,00 TESTADA - (ct) m: 10,00 PROF. EQUIV. (Pe): 50,00
 ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO: Regular ESQUINA: Não
 TOPOGRAFIA: plano
 CONSISTÊNCIA: seco

DADOS DA BENFEITORIA

TIPO DA EDIFICAÇÃO: Casa USO DA EDIFICAÇÃO: Residencial ÁREA CONSTRUÍDA: 450,00 M²
 PADRÃO CONSTR.: casa superior CONSERVAÇÃO: c-regular
 COEF. PADRÃO: 1,776 IDADE REAL: 40 anos COEF. DE DEPRECIÇÃO (k): 0,630 CUSTO BASE (R\$): 1.100,00
 VAGAS: 2 PAVIMENTOS: 0
 VALOR CALCULADO (R\$): 553.845,60 VALOR ARBITRADO (R\$): 0,00

FATORES ADICIONAIS

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

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA: Oferta VALOR VENDA (R\$): 1.900.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$): 0,00
 IMOBILIÁRIA: Viva Real
 CONTATO: TELEFONE: 11-50110787
 OBSERVAÇÃO:

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAFE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc: 0,00	FT ADICIONAL 01: 0,00	VALOR UNITÁRIO: 2,312,31
TESTADA Cf: 0,06	FT ADICIONAL 02: 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO: 2,110,46
PROFUNDIDADE Cp: 0,00	FT ADICIONAL 03: 0,00	VARIAÇÃO: 0,9127
FRENTES MÚLTIPLAS Ce: 0,00	FT ADICIONAL 04: 0,00	VARIAÇÃO AVALIANDO: 1,0000
CONSISTÊNCIA Fc: 0,00	FT ADICIONAL 05: 0,00	
ÁREA Ca: 0,00	FT ADICIONAL 06: 0,00	
TOPOGRAFIA Ft: -0,15		

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
 CREA 0600590772




REGISTRO FOTOGRÁFICO

DADOS DA FICHA



NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2022	NÚMERO ELEMENTO : 1
DATA DA PESQUISA : 10/02/2025	
SETOR : QUADRA :	
CHAVE GEOGRÁFICA :	



FOTO Nº 1

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 2

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2022 UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 10/02/2025

SETOR : QUADRA : ÍNDICE DO LOCAL : 1,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Parque Arco Iris II NÚMERO : 381

COMP. : BAIRRO : Maripora CIDADE : SAO PAULO - SP

CEP : UF : SP

DADOS DA REGIÃO

MELHORAMENTOS :

PAVIMENTAÇÃO REDE DE COLETA DE ESGOTO REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA

REDE DE GÁS REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA TV A CABO

DADOS DO TERRENO

ÁREA (Ar) m²: 500,00 TESTADA - (cf) m 10,00 PROF. EQUIV. (Pe): 50,00

ACESSIBILIDADE : Direta FORMATO : Regular ESQUINA : Não

TOPOGRAFIA : plano

CONSISTÊNCIA : seco

DADOS DA BENFEITORIA

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Casa USO DA EDIFICAÇÃO : Residencial ÁREA CONSTRUÍDA : 174,00 M²

PADRÃO CONSTR. : casa superior CONSERVAÇÃO : a - novo

COEF. PADRÃO: 1,776 IDADE REAL : 40 anos COEF.DE DEPRECIACÃO (k): 0,641 CUSTO BASE (R\$): 1.100,00

VAGAS : 2 PAVIMENTOS : 0

VALOR CALCULADO (R\$): 217.892,82 VALOR ARBITRADO (R\$): 0,00

FATORES ADICIONAIS

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

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

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR VENDA (R\$) : 1.350.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00

IMOBILIÁRIA : Viva Real

CONTATO : TELEFONE : 11-50110787



OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc : 0,00	FT ADICIONAL 01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 1.994,21
TESTADA Cf : 0,06	FT ADICIONAL 02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 1.820,18
PROFUNDIDADE Cp : 0,00	FT ADICIONAL 03 : 0,00	VARIAÇÃO : 0,9127
FRENTES MÚLTIPLAS Ce : 0,00	FT ADICIONAL 04 : 0,00	VARIAÇÃO AVALIANDO : 1,0000
CONSISTÊNCIA Fc : 0,00	FT ADICIONAL 05 : 0,00	
ÁREA Ca : 0,00	FT ADICIONAL 06 : 0,00	
TOPOGRAFIA Ft : -0,15		

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
 CREA 0600590772

REGISTRO FOTOGRÁFICO

DADOS DA FICHA

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2022	NÚMERO ELEMENTO : 2
DATA DA PESQUISA : 10/02/2025	
SETOR : QUADRA :	
CHAVE GEOGRÁFICA :	






FOTO Nº 1

Joaquim Vicente de Rezende Lopes


ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO					
DADOS DA FICHA 3					
NÚMERO DA PESQUISA: SAO PAULO - SP - 2022			<input checked="" type="checkbox"/> UTILIZADO DATA DA PESQUISA: 10/02/2025		
SETOR:	QUADRA:	ÍNDICE DO LOCAL: 1,00	CHAVE GEOGRÁFICA:		
DADOS DA LOCALIZAÇÃO					
ENDEREÇO: Parque Arco Iris II			NÚMERO: 311		
COMP.:	BAIRRO: Maripora		CIDADE: SAO PAULO - SP		
CEP:	UF: SP				
DADOS DA REGIÃO					
MELHORAMENTOS:					
<input checked="" type="checkbox"/> PAVIMENTAÇÃO		<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE COLETA DE ESGOTO		<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA	
<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE GÁS		<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA		<input checked="" type="checkbox"/> TV A CABO	
DADOS DO TERRENO					
ÁREA (Ar) m²:	500,00	TESTADA - (ct) m	10,00	PROF. EQUIV. (Pe):	50,00
ACESSIBILIDADE:	Direta	FORMATO:	Regular	ESQUINA:	Não
TOPOGRAFIA:	plano				
CONSISTÊNCIA:	seca				
DADOS DA BENFEITORIA					
TIPO DA EDIFICAÇÃO: Casa		USO DA EDIFICAÇÃO: Residencial		ÁREA CONSTRUÍDA: 290,00 M²	
PADRÃO CONSTR.: casa superior			CONSERVAÇÃO: a - novo		
COEF. PADRÃO:	1,776	IDADE REAL: 40 anos	COEF. DE DEPRECIAÇÃO (k):	0,641	CUSTO BASE (R\$): 1.100,00
VAGAS:	2				
PAVIMENTOS: 0					
VALOR CALCULADO (R\$):		363.154,70		VALOR ARBITRADO (R\$): 0,00	
FATORES ADICIONAIS					
ADICIONAL 01:	1,00	ADICIONAL 02:	1,00	ADICIONAL 03:	1,00
ADICIONAL 04:	1,00	ADICIONAL 05:	1,00	ADICIONAL 06:	1,00
DADOS DA TRANSAÇÃO					
NATUREZA:	Oferta		VALOR VENDA (R\$):	1.090.000,00	
IMOBILIÁRIA:	Vviva Real				
CONTATO:	TELEFONE: 11-50110767				
OBSERVAÇÃO:					
RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO					
FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO			
LOCALIZAÇÃO Floc:	0,00	FT ADICIONAL 01: 0,00			
TESTADA Cf:	0,06	FT ADICIONAL 02: 0,00			
PROFUNDIDADE Cp:	0,00	FT ADICIONAL 03: 0,00			
FRENTES MÚLTIPLAS Ce:	0,00	FT ADICIONAL 04: 0,00			
CONSISTÊNCIA Fc:	0,00	FT ADICIONAL 05: 0,00			
ÁREA Ca:	0,00	FT ADICIONAL 06: 0,00			
TOPOGRAFIA Ft:	-0,15				
		VALOR UNITÁRIO: 1.235,69			
		HOMOGENEIZAÇÃO: 1.127,82			
		VARIAÇÃO: 0,9127			
		VARIAÇÃO AVALIANDO: 1,0000			



Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

REGISTRO FOTOGRÁFICO	
DADOS DA FICHA	
NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2022	NÚMERO ELEMENTO : 3
DATA DA PESQUISA : 10/02/2025	
SETOR : QUADRA :	
CHAVE GEOGRÁFICA :	
	FOTO Nº 1

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 4

NÚMERO DA PESQUISA: SAO PAULO - SP - 2022 UTILIZADO DATA DA PESQUISA: 10/02/2025

SETOR: QUADRA: ÍNDICE DO LOCAL: 1,00 CHAVE GEOGRÁFICA:

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO: Parque Arco Iris II NÚMERO: 381

COMP.: BAIRRO: Maripora CIDADE: SAO PAULO - SP

CEP: UF: SP

DADOS DA REGIÃO

MELHORAMENTOS:

PAVIMENTAÇÃO REDE DE COLETA DE ESGOTO REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA

REDE DE GÁS REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA TV A CABO

DADOS DO TERRENO

ÁREA (Ar) m²: 500,00 TESTADA - (cf) m 10,00 PROF. EQUIV. (Pe): 50,00

ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO: Regular ESQUINA: Não

TOPOGRAFIA: plano

CONSISTÊNCIA: seca

DADOS DA BENFEITORIA

TIPO DA EDIFICAÇÃO: Casa USO DA EDIFICAÇÃO: Residencial ÁREA CONSTRUÍDA: 180,00 M²

PADRÃO CONSTR.: casa superior CONSERVAÇÃO: d - entre regular e reparos simples

COEF. PADRÃO: 1,776 IDADE REAL: 40 anos COEF. DE DEPRECIACÃO (k): 0,605 CUSTO BASE (R\$): 1.100,00

VAGAS: 2 PAVIMENTOS: 0

VALOR CALCULADO (R\$): 212.747,04 VALOR ARBITRADO (R\$): 0,00

FATORES ADICIONAIS

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

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

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA: Oferta VALOR VENDA (R\$): 996.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$): 0,00

IMOBILIÁRIA: Viva Real

CONTATO: TELEFONE: 11-50110767


OBSERVAÇÃO:

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc: 0,00	FT ADICIONAL 01: 0,00	VALOR UNITÁRIO: 1.367,31
TESTADA Cf: 0,06	FT ADICIONAL 02: 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO: 1.247,95
PROFUNDIDADE Cp: 0,00	FT ADICIONAL 03: 0,00	VARIAÇÃO: 0,9127
FRENTES MÚLTIPLAS Ce: 0,00	FT ADICIONAL 04: 0,00	VARIAÇÃO AVALIANDO: 1,0000
CONSISTÊNCIA Fc: 0,00	FT ADICIONAL 05: 0,00	
ÁREA Ca: 0,00	FT ADICIONAL 06: 0,00	
TOPOGRAFIA Ft: -0,15		



Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

REGISTRO FOTOGRÁFICO	
DADOS DA FICHA	
NÚMERO DA PESQUISA :	SAO PAULO - SP - 2022
DATA DA PESQUISA :	10/02/2025
SETOR :	QUADRA :
CHAVE GEOGRÁFICA :	
	FOTO Nº 1

Joaquim Vicente de Rezende Lopes



ENG^o CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO					
DADOS DA FICHA 5					
NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2022			<input type="checkbox"/> UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 10/02/2025		
SETOR :	QUADRA :	ÍNDICE DO LOCAL : 1,00	CHAVE GEOGRÁFICA :		
DADOS DA LOCALIZAÇÃO					
ENDEREÇO : Parque Arco Iris II			NÚMERO : 311		
COMP.:	BAIRRO : Moriporã		CIDADE : SAO PAULO - SP		
CEP :	UF : SP				
DADOS DA REGIÃO					
MELHORAMENTOS :					
<input checked="" type="checkbox"/> PAVIMENTAÇÃO	<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE COLETA DE ESGOTO	<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA			
<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE GÁS	<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA	<input checked="" type="checkbox"/> TV A CABO			
DADOS DO TERRENO					
ÁREA (Ar) m ² :	500,00	TESTADA - (cf) m	10,00	PROF. EQUIV. (Pe) :	50,00
ACESSIBILIDADE :	Direta	FORMATO :	Regular	ESQUINA :	Não
TOPOGRAFIA :	plano				
CONSISTÊNCIA :	seca				
DADOS DA BENEFITÓRIA					
TIPO DA EDIFICAÇÃO : Casa	USO DA EDIFICAÇÃO : Residencial	ÁREA CONSTRUÍDA :		220,00 M ²	
PADRÃO CONSTR. : casa superior	CONSERVAÇÃO : a - nova				
COEF. PADRÃO :	1,776	IDADE REAL : 40 anos	COEF. DE DEPRECIACÃO (k) :	0,641 CUSTO BASE (R\$) : 1.100,00	
VAGAS : 4	PAVIMENTOS : 0				
VALOR CALCULADO (R\$) :	275.496,67		VALOR ARBITRADO (R\$) :	0,00	
FATORES ADICIONAIS					
ADICIONAL 01:	1,00	ADICIONAL 02:	1,00	ADICIONAL 03:	1,00
ADICIONAL 04:	1,00	ADICIONAL 05:	1,00	ADICIONAL 06:	1,00
DADOS DA TRANSAÇÃO					
NATUREZA : Oferta	VALOR VENDA (R\$) :	1.750.000,00		VALOR LOCAÇÃO (R\$) :	0,00
IMOBILIÁRIA :	Viva Real				
CONTATO :					TELEFONE : 11-50110787
OBSERVAÇÃO :					
RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO					
FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO			
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00	FT ADICIONAL 01 : 0,00			
TESTADA Cf :	0,06	FT ADICIONAL 02 : 0,00			
PROFUNDIDADE Cp :	0,00	FT ADICIONAL 03 : 0,00			
FRENTES MÚLTIPLAS Ce :	0,00	FT ADICIONAL 04 : 0,00			
CONSISTÊNCIA Fc :	0,00	FT ADICIONAL 05 : 0,00			
ÁREA Ca :	0,00	FT ADICIONAL 06 : 0,00			
TOPOGRAFIA H :	-0,15				
		VALOR UNITÁRIO : 2.599,01			
		HOMOGENEIZAÇÃO : 2.372,13			
		VARIAÇÃO : 0,9127			
		VARIAÇÃO AVALIANDO : 1,0000			

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
 CREA 0600590772

REGISTRO FOTOGRÁFICO

DADOS DA FICHA

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2022	NÚMERO ELEMENTO : 5
DATA DA PESQUISA : 10/02/2025	
SETOR : QUADRA :	
CHAVE GEOGRÁFICA :	






FOTO Nº 1

Joaquim Vicente de Rezende Lopes




ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO					
DADOS DA FICHA 6					
NÚMERO DA PESQUISA: SAO PAULO - SP - 2022			<input checked="" type="checkbox"/> UTILIZADO DATA DA PESQUISA: 10/02/2025		
SETOR:	QUADRA:	ÍNDICE DO LOCAL: 1,00	CHAVE GEOGRÁFICA:		
DADOS DA LOCALIZAÇÃO					
ENDEREÇO: Parque Arco Iris II			NÚMERO: SN		
COMP.:	BAIRRO: Maripora		CIDADE: SAO PAULO - SP		
CEP:	UF: SP				
DADOS DA REGIÃO					
MELHORAMENTOS:					
<input checked="" type="checkbox"/> PAVIMENTAÇÃO		<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE COLETA DE ESGOTO		<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA	
<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE GÁS		<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA		<input checked="" type="checkbox"/> TV A CABO	
DADOS DO TERRENO					
ÁREA (Ar) m²:	500,00	TESTADA - (cf) m	10,00	PROF. EQUIV. (Pe):	50,00
ACESSIBILIDADE:	Direta	FORMATO:	Regular	ESQUINA:	Não
TOPOGRAFIA:	plano				
CONSISTÊNCIA:	seco				
DADOS DA BENFEITORIA					
TIPO DA EDIFICAÇÃO:	Casa	USO DA EDIFICAÇÃO:	Residencial	ÁREA CONSTRUÍDA:	270,00 M²
PADRÃO CONSTR.:	casa superior	CONSERVAÇÃO: c - regular			
COEF. PADRÃO:	1,776	IDADE REAL: 40 anos	COEF. DE DEPRECIACÃO (k):	0,630	CUSTO BASE (R\$): 1.100,00
VAGAS:	4	PAVIMENTOS: 0			
VALOR CALCULADO (R\$):	332.307,36		VALOR ARBITRADO (R\$): 0,00		
FATORES ADICIONAIS					
ADICIONAL 01:	1,00	ADICIONAL 02:	1,00	ADICIONAL 03:	1,00
ADICIONAL 04:	1,00	ADICIONAL 05:	1,00	ADICIONAL 06:	1,00
DADOS DA TRANSAÇÃO					
NATUREZA:	Oferta	VALOR VENDA (R\$):	1.100.000,00	VALOR LOCAÇÃO (R\$):	0,00
IMOBILIÁRIA:	Viva Real				
CONTATO:	TELEFONE: 11-50110767				
OBSERVAÇÃO:					
RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO					
FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO			
LOCALIZAÇÃO Floc:	0,00	FT ADICIONAL 01: 0,00			
TESTADA Cf:	0,06	FT ADICIONAL 02: 0,00			
PROFUNDIDADE Cp:	0,00	FT ADICIONAL 03: 0,00			
FRENTES MÚLTIPLAS Ce:	0,00	FT ADICIONAL 04: 0,00			
CONSISTÊNCIA Fc:	0,00	FT ADICIONAL 05: 0,00			
ÁREA Ca:	0,00	FT ADICIONAL 06: 0,00			
TOPOGRAFIA Ft:	-0,15				
		VALOR UNITÁRIO: 1.215,39			
		HOMOGENEIZAÇÃO: 1.200,56			
		VARIAÇÃO: 0,9127			
		VARIAÇÃO AVALIANDO: 1,0000			



Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
 CREA 0600590772

	
REGISTRO FOTOGRÁFICO	
DADOS DA FICHA	
NÚMERO DA PESQUISA :	SAO PAULO - SP - 2022
DATA DA PESQUISA :	10/02/2025
SETOR :	QUADRA :
CHAVE GEOGRÁFICA :	
	FOTO Nº 1

Joaquim Vicente de Rezende Lopes



ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO			
DADOS DA FICHA 7			
NÚMERO DA PESQUISA: SAO PAULO - SP - 2022		<input checked="" type="checkbox"/> UTILIZADO DATA DA PESQUISA: 10/02/2025	
SETOR:	QUADRA:	ÍNDICE DO LOCAL: 1,00	CHAVE GEOGRÁFICA:
DADOS DA LOCALIZAÇÃO			
ENDEREÇO: Parque Arco Iris II		NÚMERO: SN	
COMP.:	BAIRRO: Mariporã	CIDADE: SAO PAULO - SP	
CEP:	UF: SP		
DADOS DA REGIÃO			
MELHORAMENTOS:			
<input checked="" type="checkbox"/> PAVIMENTAÇÃO	<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE COLETA DE ESGOTO	<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA	
<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE GÁS	<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA	<input checked="" type="checkbox"/> TV A CABO	
DADOS DO TERRENO			
ÁREA (Ar) m²:	500,00	TESTADA - (cf) m	10,00 PROF. EQUIV. (Pe): 50,00
ACESSIBILIDADE:	Direta	FORMATO:	Regular ESQUINA: Não
TOPOGRAFIA:	plano		
CONSISTÊNCIA:	seco		
DADOS DA BENFEITORIA			
TIPO DA EDIFICAÇÃO:	Casa	USO DA EDIFICAÇÃO:	Residencial ÁREA CONSTRUÍDA: 216,00 M²
PADRÃO CONSTR.:	casa superior	CONSERVAÇÃO: d - entre regular e reparos simples	
COEF. PADRÃO:	1,776	IDADE REAL: 40 anos	COEF. DE DEPRECIACÃO (k): 0,605 CUSTO BASE (R\$): 1.100,00
VAGAS:	4	PAVIMENTOS: 0	
VALOR CALCULADO (R\$):	255.296,45	VALOR ARBITRADO (R\$):	0,00
FATORES ADICIONAIS			
ADICIONAL 01:	1,00	ADICIONAL 02:	1,00
ADICIONAL 03:	1,00	ADICIONAL 04:	1,00
ADICIONAL 05:	1,00	ADICIONAL 06:	1,00
DADOS DA TRANSAÇÃO			
NATUREZA:	Oferta	VALOR VENDA (R\$):	1.180.000,00
IMOBILIÁRIA:	Viva Real	VALOR LOCAÇÃO (R\$):	0,00
CONTATO:		TELEFONE:	11-50110787
OBSERVAÇÃO:			
RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO			
FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO	
LOCALIZAÇÃO Floc:	0,00	FT ADICIONAL 01: 0,00	
TESTADA Cf:	0,06	FT ADICIONAL 02: 0,00	
PROFUNDIDADE Cp:	0,00	FT ADICIONAL 03: 0,00	
FRENTES MÚLTIPLAS Ce:	0,00	FT ADICIONAL 04: 0,00	
CONSISTÊNCIA Fc:	0,00	FT ADICIONAL 05: 0,00	
ÁREA Ca:	0,00	FT ADICIONAL 06: 0,00	
TOPOGRAFIA Ft:	-0,15		
		VALOR UNITÁRIO: 1.613,41	
		HOMOGENEIZAÇÃO: 1.472,57	
		VARIAÇÃO: 0,9127	
		VARIAÇÃO AVALIANDO: 1,0000	

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
 CREA 0600590772

REGISTRO FOTOGRÁFICO

DADOS DA FICHA

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2022	NÚMERO ELEMENTO : 7
DATA DA PESQUISA : 10/02/2025	
SETOR :	QUADRA :
CHAVE GEOGRÁFICA :	






FOTO Nº 1

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO			
DADOS DA FICHA 8			
NÚMERO DA PESQUISA: SAO PAULO - SP - 2022		<input checked="" type="checkbox"/> UTILIZADO DATA DA PESQUISA: 10/02/2025	
SETOR:	QUADRA:	ÍNDICE DO LOCAL: 1,00	CHAVE GEOGRÁFICA:
DADOS DA LOCALIZAÇÃO			
ENDEREÇO: Parque Arco Iriz II		NÚMERO: 321	
COMP:	BAIRRO: Mariporã	CIDADE: SAO PAULO - SP	
CEP:	UF: SP		
DADOS DA REGIÃO			
MELHORAMENTOS:			
<input checked="" type="checkbox"/> PAVIMENTAÇÃO	<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE COLETA DE ESGOTO	<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA	
<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE GÁS	<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA	<input checked="" type="checkbox"/> TV A CABO	
DADOS DO TERRENO			
ÁREA (Ar) m²:	500,00	TESTADA - (cf) m	10,00 PROF. EQUIV. (Pe): 50,00
ACESSIBILIDADE:	Direta	FORMATO:	Regular ESQUINA: N5o
TOPOGRAFIA:	plano		
CONSISTÊNCIA:	seco		
DADOS DA BENFEITORIA			
TIPO DA EDIFICAÇÃO:	Casa	USO DA EDIFICAÇÃO:	Residencial ÁREA CONSTRUÍDA: 265,00 M²
PADRÃO CONSTR.:	casa superior	CONSERVAÇÃO: d - entre regular e reparos simples	
COEF. PADRÃO:	1,776	IDADE REAL: 40 anos	COEF. DE DEPRECIAÇÃO (k): 0,605 CUSTO BASE (R\$): 1.100,00
VAGAS:	4	PAVIMENTOS: 0	
VALOR CALCULADO (R\$):	313.210,92	VALOR ARBITRADO (R\$):	0,00
FATORES ADICIONAIS			
ADICIONAL 01:	1,00	ADICIONAL 02:	1,00 ADICIONAL 03: 1,00
ADICIONAL 04:	1,00	ADICIONAL 05:	1,00 ADICIONAL 06: 1,00
DADOS DA TRANSAÇÃO			
NATUREZA:	Oferta	VALOR VENDA (R\$): 985.000,00	VALOR LOCAÇÃO (R\$): 0,00
IMOBILIÁRIA:	Viva Real		
CONTATO:	TELEFONE: 11-50110787		
OBSERVAÇÃO:			
RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO			
FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO	
LOCALIZAÇÃO Floc:	0,00 FT ADICIONAL 01: 0,00	VALOR UNITÁRIO: 1.146,58	
TESTADA Cf:	0,06 FT ADICIONAL 02: 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO: 1.046,49	
PROFUNDIDADE Cp:	0,00 FT ADICIONAL 03: 0,00	VARIAÇÃO: 0,9127	
FRENTES MÚLTIPLAS Ce:	0,00 FT ADICIONAL 04: 0,00	VARIAÇÃO AVALIANDO: 1,0000	
CONSISTÊNCIA Fc:	0,00 FT ADICIONAL 05: 0,00		
ÁREA Ca:	0,00 FT ADICIONAL 06: 0,00		
TOPOGRAFIA Ft:	-0,15		

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
 CREA 0600590772




REGISTRO FOTOGRÁFICO

DADOS DA FICHA



NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2022	NÚMERO ELEMENTO : 8
DATA DA PESQUISA : 10/02/2025	
SETOR : QUADRA :	
CHAVE GEOGRÁFICA :	



FOTO Nº 1

Joaquim Vicente de Rezende Lopes



ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO			
DADOS DA FICHA 9			
NÚMERO DA PESQUISA: SAO PAULO - SP - 2022		<input type="checkbox"/> UTILIZADO DATA DA PESQUISA: 10/02/2025	
SETOR:	QUADRA:	ÍNDICE DO LOCAL: 1,00	CHAVE GEOGRÁFICA:
DADOS DA LOCALIZAÇÃO			
ENDEREÇO: Parque Arco Iris II		NÚMERO: 381	
COMP.:	BAIRRO: Maripora	CIDADE: SAO PAULO - SP	
CEP:	UF: SP		
DADOS DA REGIÃO			
MELHORAMENTOS:			
<input checked="" type="checkbox"/> PAVIMENTAÇÃO	<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE COLETA DE ESGOTO	<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA	
<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE GÁS	<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA	<input checked="" type="checkbox"/> TV A CABO	
DADOS DO TERRENO			
ÁREA (Ar) m²:	500,00	TESTADA - (ct) m	10,00
ACESSIBILIDADE:	Direta	FORMATO:	Regular
TOPOGRAFIA:	plano	ESQUINA:	Não
CONSISTÊNCIA:	seco		
DADOS DA BENFEITORIA			
TIPO DA EDIFICAÇÃO:	Casa	USO DA EDIFICAÇÃO:	Residencial
PADRÃO CONSTR.:	casa superior	ÁREA CONSTRUÍDA:	186,00 M²
COEF. PADRÃO:	1,776	CONSERVAÇÃO:	e - reparos simples
IDADE REAL:	40 anos	COEF. DE DEPRECIAÇÃO (k):	0,561
VAGAS:	4	CUSTO BASE (R\$):	1.100,00
	PAVIMENTOS:	0	
VALOR CALCULADO (R\$):	203.850,35	VALOR ARBITRADO (R\$):	0,00
FATORES ADICIONAIS			
ADICIONAL 01:	1,00	ADICIONAL 02:	1,00
ADICIONAL 03:	1,00	ADICIONAL 04:	1,00
ADICIONAL 05:	1,00	ADICIONAL 06:	1,00
DADOS DA TRANSAÇÃO			
NATUREZA:	Oferta	VALOR VENDA (R\$):	1.100.000,00
IMOBILIÁRIA:	Viva Real	VALOR LOCAÇÃO (R\$):	0,00
CONTATO:		TELEFONE:	11-50110787
OBSERVAÇÃO:			
RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO			
FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO	
LOCALIZAÇÃO Floc:	0,00	FT ADICIONAL 01: 0,00	
TESTADA Cf:	0,06	FT ADICIONAL 02: 0,00	
PROFUNDIDADE Cp:	0,00	FT ADICIONAL 03: 0,00	
FRENTES MÚLTIPLAS Ce:	0,00	FT ADICIONAL 04: 0,00	
CONSISTÊNCIA Fc:	0,00	FT ADICIONAL 05: 0,00	
ÁREA Ca:	0,00	FT ADICIONAL 06: 0,00	
TOPOGRAFIA Ft:	-0,15		
		VALOR UNITÁRIO: 1.572,30	
		HOMOGENEIZAÇÃO: 1.435,05	
		VARIAÇÃO: 0,9127	
		VARIAÇÃO AVALIANDO: 1,0000	

Joaquim Vicente de Rezende Lopes


ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772



REGISTRO FOTOGRÁFICO



DADOS DA FICHA

NÚMERO DA PESQUISA :	SAO PAULO - SP - 2022	NÚMERO ELEMENTO :	9
DATA DA PESQUISA :	10/02/2025		
SETOR :	QUADRA :		
CHAVE GEOGRÁFICA :			

FOTO Nº 1

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO					
DADOS DA FICHA 10					
NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2022	<input type="checkbox"/> UTILIZADO		DATA DA PESQUISA : 10/02/2025		
SETOR :	QUADRA :	ÍNDICE DO LOCAL : 1,00	CHAVE GEOGRÁFICA :		
DADOS DA LOCALIZAÇÃO					
ENDEREÇO : Parque Arco Iriz II		NÚMERO : SN			
COMP.:	BAIRRO : Maripora	CIDADE : SAO PAULO - SP			
CEP :	UF : SP				
DADOS DA REGIÃO					
MELHORAMENTOS :					
<input checked="" type="checkbox"/> PAVIMENTAÇÃO	<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE COLETA DE ESGOTO	<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA			
<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE GÁS	<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA	<input checked="" type="checkbox"/> TV A CABO			
DADOS DO TERRENO					
ÁREA (Ar) m²: 500,00	TESTADA - (cf) m 10,00	PROF. EQUIV. (Pe):	50,00		
ACESSIBILIDADE : Direta	FORMATO : Regular	ESQUINA :	Não		
TOPOGRAFIA : plano					
CONSISTÊNCIA : seca					
DADOS DA BENFEITORIA					
TIPO DA EDIFICAÇÃO : Casa	USO DA EDIFICAÇÃO : Residencial	ÁREA CONSTRUÍDA :	170,00 M²		
PADRÃO CONSTR. : casa superior	CONSERVAÇÃO : c - regular				
COEF. PADRÃO: 1,776	IDADE REAL: 40 anos	COEF. DE DEPRECIACÃO (k): 0,630	CUSTO BASE (R\$): 1.100,00		
VAGAS : 6	PAVIMENTOS : 0				
VALOR CALCULADO (R\$): 209.230,56	VALOR ARBITRADO (R\$):		0,00		
FATORES ADICIONAIS					
ADICIONAL 01: 1,00	ADICIONAL 02: 1,00	ADICIONAL 03: 1,00			
ADICIONAL 04: 1,00	ADICIONAL 05: 1,00	ADICIONAL 06: 1,00			
DADOS DA TRANSAÇÃO					
NATUREZA : Oferta	VALOR VENDA (R\$): 1.200.000,00	VALOR LOCAÇÃO (R\$): 0,00			
IMOBILIÁRIA : Viva Real					
CONTATO :	TELEFONE : 11-50110787				
OBSERVAÇÃO :					
RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO					
FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO			
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00	FT ADICIONAL 01 :	0,00	VALOR UNITÁRIO :	1.741,54
TESTADA Cf :	0,06	FT ADICIONAL 02 :	0,00	HOMOGENEIZAÇÃO :	1.589,52
PROFUNDIDADE Cp :	0,00	FT ADICIONAL 03 :	0,00	VARIAÇÃO :	0,9127
FRENTES MÚLTIPLAS Ce :	0,00	FT ADICIONAL 04 :	0,00	VARIAÇÃO AVALIANDO :	1,0000
CONSISTÊNCIA Fc :	0,00	FT ADICIONAL 05 :	0,00		
ÁREA Ca :	0,00	FT ADICIONAL 06 :	0,00		
TOPOGRAFIA Ft :	-0,15				

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
 CREA 0600590772




REGISTRO FOTOGRÁFICO

DADOS DA FICHA

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2022	NÚMERO ELEMENTO : 10
DATA DA PESQUISA : 10/02/2025	
SETOR : QUADRA :	
CHAVE GEOGRÁFICA :	



FOTO Nº 1

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772



GeoAvaliarPro®

MATRIZ DE UNITÁRIOS

Núm.	Endereço	Valor Unitário	Homogeneização	Varição Paradigma	Varição Avaliando
<input type="checkbox"/>	1 Parque Arco Iris II ,SN	2.312,31	2.110,46	0,9127	1,0000
<input type="checkbox"/>	2 Parque Arco Iris II ,SN	1.994,21	1.820,13	0,9127	1,0000
<input checked="" type="checkbox"/>	3 Parque Arco Iris II ,SN	1.235,69	1.127,82	0,9127	1,0000
<input checked="" type="checkbox"/>	4 Parque Arco Iris II ,SN	1.367,31	1.247,95	0,9127	1,0000
<input type="checkbox"/>	5 Parque Arco Iris II ,SN	2.599,01	2.372,13	0,9127	1,0000
<input checked="" type="checkbox"/>	6 Parque Arco Iris II ,SN	1.315,39	1.200,56	0,9127	1,0000
<input checked="" type="checkbox"/>	7 Parque Arco Iris II ,SN	1.613,41	1.472,57	0,9127	1,0000
<input checked="" type="checkbox"/>	8 Parque Arco Iris II ,SN	1.146,58	1.046,49	0,9127	1,0000
<input type="checkbox"/>	9 Parque Arco Iris II ,SN	1.572,30	1.435,05	0,9127	1,0000
<input type="checkbox"/>	10 Parque Arco Iris II ,SN	1.741,54	1.589,52	0,9127	1,0000

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772



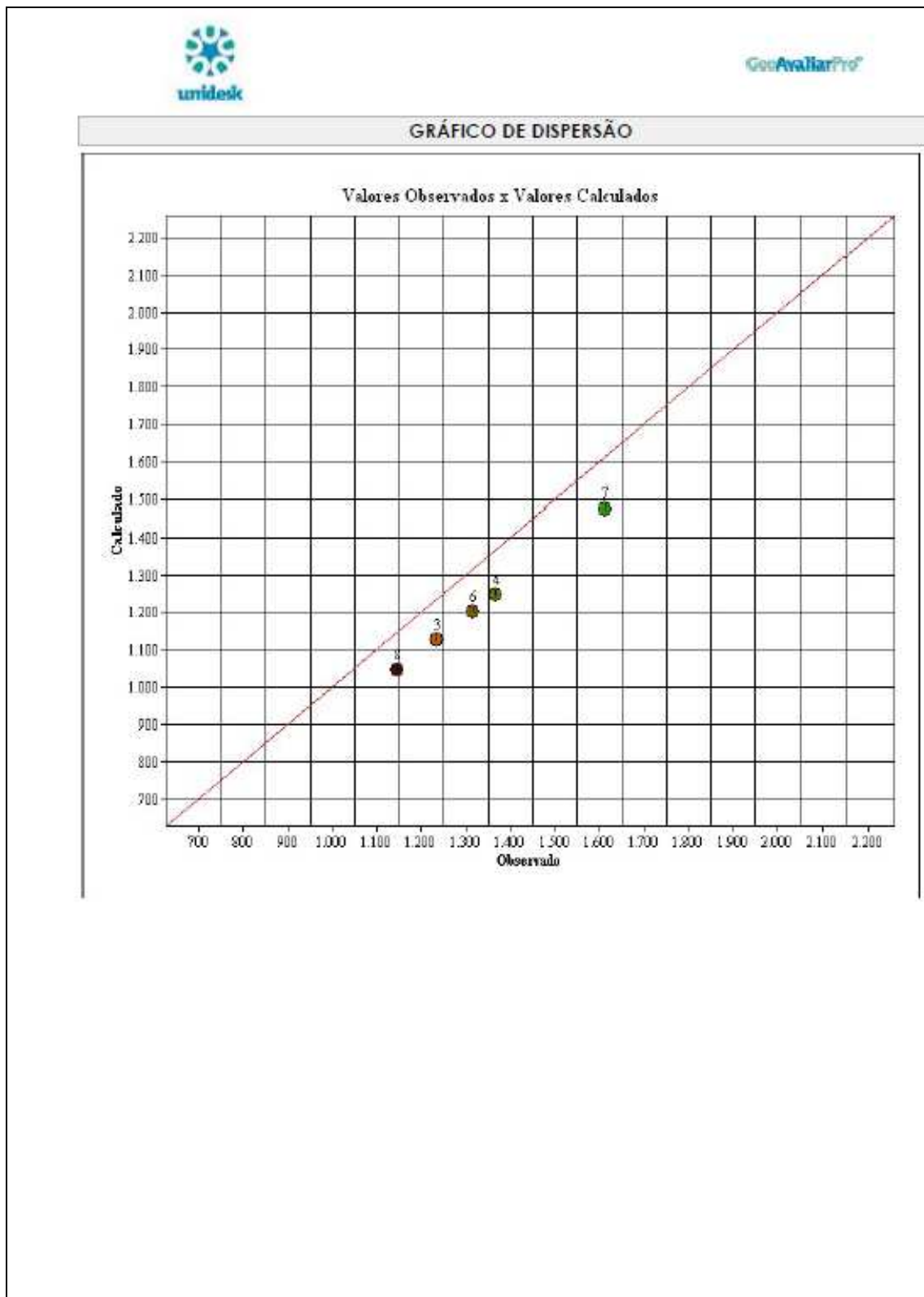
GeoAvaliarPro®

ADERÊNCIA

Núm.	Observado	Calculado
1	2.312,31	2.110,46
2	1.994,21	1.820,13
3	1.235,69	1.127,82
4	1.367,31	1.247,95
5	2.599,01	2.372,13
6	1.315,39	1.200,56
7	1.613,41	1.472,57
8	1.146,58	1.046,49
9	1.572,30	1.435,05
10	1.741,54	1.589,52



Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772



Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENG^o CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

APRESENTAÇÃO DOS RESULTADOS

DADOS DO AVALIANDO

Tipo : Terreno Local : Alameda Anaras 361 Jd. Arco Iris II Mairiporã SAO PAULO - SP Data : 10/02/2025
 Cliente : 0006861-89.2020.8.26.0005
 Área m² : 1.116,00 Modalidade : Venda
 Distribuição espacial

VALORES UNITÁRIOS

Média Unitários : 1.335,67
 Desvio Padrão : 176,28
 - 30% : 934,97
 + 30% : 1.736,38
 Coeficiente de Variação : 13,2000

VALORES HOMOGENEIZADOS

Média Unitários : 1.219,08
 Desvio Padrão : 160,89
 - 30% : 853,36
 + 30% : 1.584,80
 Coeficiente de Variação : 13,2000

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

Descrição	GRAU III		GRAU II		GRAU I		11
	Completar quanto a todas variáveis analisadas	<input checked="" type="checkbox"/>	Completar qto aos fatores usados no tratamento	<input type="checkbox"/>	Adoção de situação paradigma	<input type="checkbox"/>	
1 Carat. do imóvel avaliado		<input checked="" type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/>	3
2 Quantidade mínima de dados de mensado usados	12	<input type="checkbox"/>	5	<input checked="" type="checkbox"/>	3	<input type="checkbox"/>	2
3 Identificação dos dados de mercado	Apresentação de inform ref a todas as carat dos dos dados analisados	<input checked="" type="checkbox"/>	Apresentação de inform ref a todas as carat dos dos dados analisados	<input type="checkbox"/>	Apresentação inform ref a todos as carat dos dados ref aos fatores	<input type="checkbox"/>	3
4 Intervalo de ajuste de cada fator e pl o conj de fatores	0,80 a 1,25	<input checked="" type="checkbox"/>	0,60 a 2,00	<input type="checkbox"/>	0,40 a 2,60 'a	<input type="checkbox"/>	3

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO: II

FORMAÇÃO DOS VALORES

MÉDIA SANEADA (R\$): 1.219,08

TESTADA: 0,0300 PROFUNDIDADE: 0,0000
 FRENTES MULTIPLAS: 0,0000 FATOR ÁREA: 0,0000

VALOR UNITÁRIO (R\$/m2): 1.263,08000 VALOR TOTAL (R\$): 1.409.598,34

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

INTERVALO MÍNIMO : 1.108,78 INTERVALO MÍNIMO : 1.142,22
 INTERVALO MÁXIMO : 1.329,38 INTERVALO MÁXIMO : 1.388,94

GRAU DE PRECISÃO

GRAU DE PRECISÃO: II

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JOAQUIM VICENTE DE REZENDE LOPES e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 20/02/2025 às 14:40, sob o número WSMP25700496313. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0006861-89.2020.8.26.0005 e código DFadXDhs.

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

ANEXO - II

**DOCUMENTAÇÃO
FOTOGRAFICA**

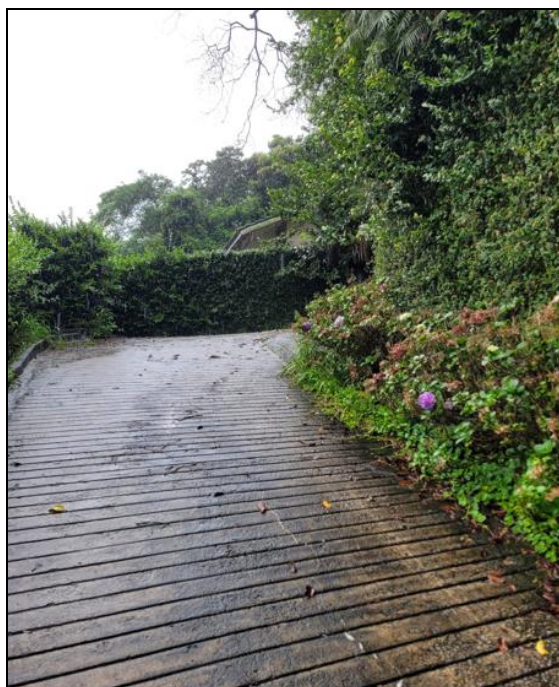
Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

Foto de nº 04 - Fachada da benfeitoria.



Foto de nº 05- Entrada da benfeitoria.



Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

Foto de nº 06 - Garagem da benfeitoria.



Foto de nº 07 - Térreo da benfeitoria.



Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

Foto de nº 08 - Vista do piso térreo da benfeitoria.



Foto de nº 09 - Lavanderia no térreo da benfeitoria.



Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

Foto de nº 10 Banheiro no térreo da lavanderia.



Foto de nº 11 - Escritório no térreo da benfeitoria



Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

Foto de nº 12 - Escada de acesso ao piso superior da benfeitoria.

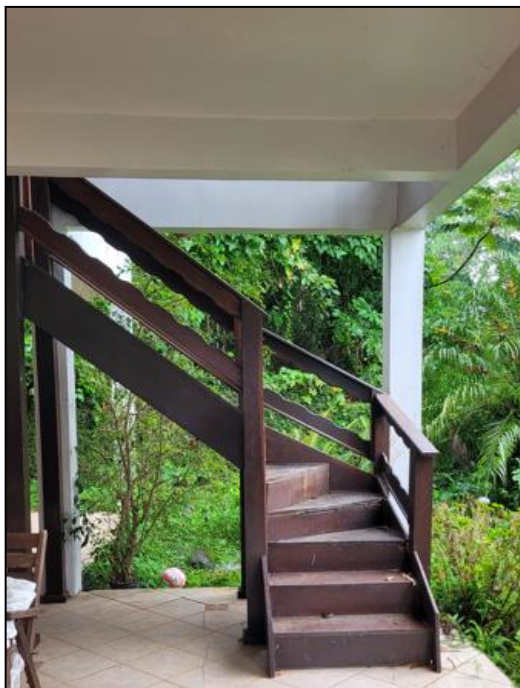


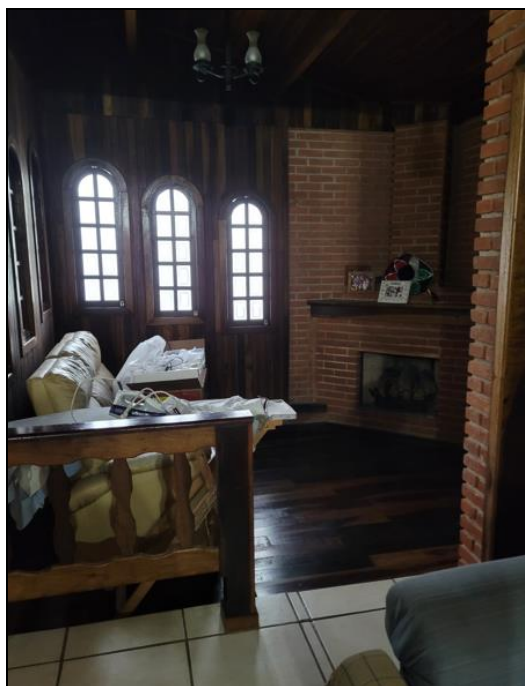
Foto de nº 13 - Hall no piso superior da benfeitoria.



Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

Fotos de nº 14 e 15 – Sala de estar no piso superior da benfeitoria.



Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

Fotos de nº 16 e 17 - Cozinha no piso superior da benfeitoria.



Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

Foto de nº 18 - Dormitório 1 no piso superior da benfeitoria.



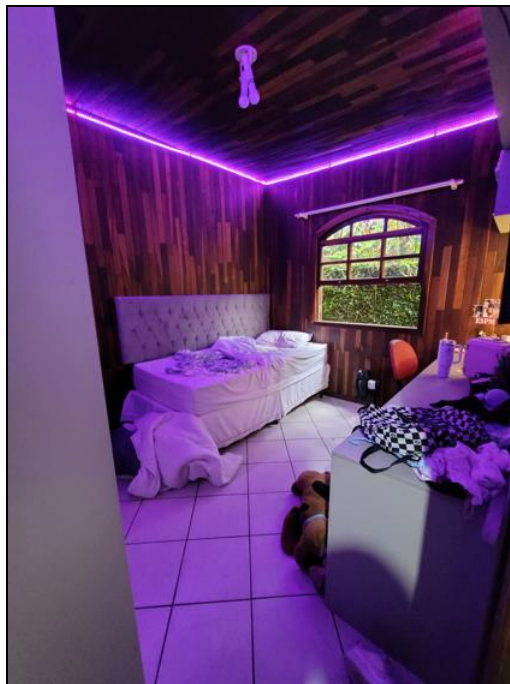
Foto de nº 19- Banheiro no piso superior da benfeitoria.



Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

Foto de nº 20 - Dormitório 2 no piso superior da benfeitoria..



Fotos de nº 21 e 22 – Suíte no piso superior da benfeitoria.



Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772



Joaquim Vicente de Rezende Lopes


ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

ANEXO - III

DADOS CADASTRAIS

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772



Valide aqui a certidão:
REPUBLICA FEDERATIVA DO BRASIL

1.º CARTÓRIO DE NOTAS E OFÍCIO DE JUSTIÇA

DEL. ARMANDO CARNEIRO FILHO
ESCRIVÃO

MATRÍCULA 9906	FOLHA 001	LIVRO N.º 2 -	REGISTRO GERAL
--------------------------	---------------------	---------------	----------------

INÓVEL: UM TERRENO URBANO consistente do LOTE Nº 15 da QUADRA "I"-1, do loteamento denominado "Alpes da Cantareira", situado no bairro Caraguatá, neste distrito, município e comarca de Mairiporã, SP, que assim se descreve: "Com frente para a RUA NOVE, onde mede 19,00 metros; / * 60,00 metros da frente aos fundos do lado esquerdo de quem da rua olha para o terreno, onde confronta com o lote 17; 61,00 metros do lado direito, onde confronta com o lote 13; 18,00 metros nos fundos, onde confronta com os lotes 12 e 14, encerrando uma área de 1.116,00 m2 (um mil, cento e dezesseis metros quadrados). Cadastrado pela Prefeitura Municipal, sob o nº 04:39.0008.0015./*****

PROPRIETÁRIOS: Dr. AUGUSTO LIGO FILHO, engenheiro, RG. 1.111.418, casado pelo regime da separação de bens, antes da vigência da Lei 6.515/77, com Maria Lucia Campos Ligo, de afazeres do lar, RG. nº 1.634.577, brasileiros, inscritos no CPF/MF. sob nº 034.990.498/72, residentes na Capital d/Estado de S.Paulo, na R. Rio de Janeiro, 274, aptº15, 15º andar; / * WASHINGTON RAMOS, do comércio, RG. 1.016.836 e a/mulher MARILIA DE LOURDES BURLAMAQUE RAMOS, de afazeres do lar, RG. nº 1.828.088, brasileiros, casados pelo regime da comunhão de bens, antes da Lei 6.515/77, inscritos no CPF/MF., sob o nº 460.076.798/53, residentes e domiciliados na Capital deste Estado, na R. Conselheiro Zacharias, nº 122./*****

TÍTULO AQUISITIVO: Transcrições nºs. 1931, 630, 1932, e 1933, deste Cartório, onde o loteamento se acha registrado sob nº 3 na matrícula número 6383, antes inscrito sob nº 21 no Livro nº 8, deste Cartório, do 1.º Mairiporã, SP, 13 de março de 1.981.- O Escriturante aut. *[Assinatura]* (WALDIR CORRÊA). O Oficial Int.: *[Assinatura]* (ARMANDO CARNEIRO FILHO).

AV. 01 -M- 9906 - Mairiporã, SP, 13 de março de 1.981.-
Faz-se a presente averbação, para ficar constando que, por um instrumento particular datado de 11/07/1975, averbado sob nº 152 à margem da inscrição nº 21 acima citada, o imóvel acima descrito se acha comprometido à venda, pelo preço de Cr\$39.060,00, a FERUO MONCBE, brasileiro, casado e a MASSANORI MONCBE, brasileiro, solteiro." Do fe. O Escriturante *[Assinatura]* (WALDIR CORRÊA). O Oficial Int.: *[Assinatura]* (ARMANDO CARNEIRO FILHO)./*****

R. 02 -M- 9906 - Mairiporã, SP, 13 de Março de 1.981.-
Pela escritura lavrada aos 10/01/1980, Livro nº918, - fls. 66, no 1.º Cartório de Notas de S.Paulo, Capital, os proprietários acima referidos e qualificados, sendo o 1º assistido de sua mulher, TRANSMITIRAM, a título de venda e compra, em cumprimento ao compromisso

continua no verso...-

Valide a certidão clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/WR3K2-CHDSW-P6Y9G-ESEBZ>

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JOAQUIM VICENTE DE REZENDE LOPES e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 20/02/2025 às 14:40, sob o número WSMP25700496313. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0006861-89.2020.8.26.0005 e código DFadXDhs.

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

PREFEITURA MUNICIPAL DE MAIRIPORÁ SECRETARIA DA FAZENDA		IMPOSTO PREDIAL E TERRITORIAL URBANO E TAXA DE COLETA DE LIXO		IP TU 2023	
Inscrição Cadastrel	Código	Exercício	Emissão	Aviço	Lote
04 39 08 15	0011690	2023	16/12/2022	13349	15
Proprietário ALEXANDRE DE ALMEIDA MOURA MARTINS			Nº de Parcelas 12		Quadras 0001-1
Compromissário Endereço de Entrega AL. ARARAS, 00361 - ALPES DA CANTAREIRA CEP: 07622-535 MAIRIPORA SP			Endereço do Imovel AL. ARARAS, DAS 00361 - CARAGUATA CEP: 07622-535 MAIRIPORA SP		Loteamento ALPES CANTAREIRA
PAGUE SEUS IMPOSTOS EM DIA E EVITE COBRANÇA JUDICIAL OU PROTESTO CONSTA DÉBITO EM ABERTO - DATA BASE: 30/11/2022					
ÁREA DO TERRENO - M²	ÁREA COMUM PROPRI. LOTES - M²	VALOR VENAL P.M.F. - R\$	VALOR VENAL TERRENO - R\$	PARCELA ÚNICA COM 10% E 5% DE DESCONTO SOBRE O VALOR DO IMPOSTO PREDIAL E TERRITORIAL	
1.116,00	0,00	R\$ 58,87	R\$ 40.549,66	VALOR PARC. MENSAL SIDESC. - R\$	
ÁREA CONSTR. ÚTIL - M²	ÁREA CONSTR. COMUM - M²	ÁREA CONSTRUIDA - CÓDIGO	VALOR VENAL CONSTRUÇÃO - R\$	VALOR PARC. ÚNICA - DESC. 10%	
229,60	0,00	03 08	R\$ 171.329,75	R\$ 315,80	
TESTADA FRENTE - ML	TX. COLETA REMOÇÃO DE LIXO - R\$	TOTAL IPTU + TAXA DE LIXO - R\$	VALOR VENAL - EXCESSO - R\$	VALOR PARCELA ÚNICA - DESC. 6%	
19,00	R\$ 658,08	R\$ 3.759,60	R\$ 25.149,26	R\$ 3.476,46	
IMPOSTO PREDIAL - R\$	IMPOSTO TERRITORIAL - R\$	TOTAL IPTU - R\$	VALOR VENAL TOTAL - R\$	VALOR PARCELA ÚNICA - R\$	
R\$ 2.754,36	R\$ 377,16	R\$ 3.131,52	R\$ 237.028,67	R\$ 3.633,04	



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JOAQUIM VICENTE DE REZENDE LOPES e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 20/02/2025 às 14:40, sob o número WSMP25700496313. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0006861-89.2020.8.26.0005 e código DFadXDhs.