

Avaliações e Perícias de Engenharia

Avaliação de Imóveis
Patologias Construtivas
Possessórias
Georreferenciamento de Imóveis Rurais - Lei 10.267/01
Fraudes contra Concessionárias de Energia Elétrica
Violação de Marcas e Patentes

**EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA 2ª VARA
CÍVEL DO FORO REGIONAL IX - VILA PRUDENTE - COMARCA DA
CAPITAL - SP**

AUTOS Nº 0000731-37.2021.8.26.0009

WALMIR PEREIRA MODOTTI, Engenheiro, Perito Judicial, nomeado nos **AUTOS DO CUMPRIMENTO DE SENTENÇA**, requerida por **MOMENTUM EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA**, em face de **WALTER CERILLO**, dando por terminados seus estudos, diligências e vistorias vem, respeitosamente, à Vossa presença para apresentar suas conclusões, expressas no seguinte **LAUDO** anexo, pelo qual chegou ao valor de mercado expresso em resumo a seguir, para o imóvel situado na **Rua Síria, s/nº, Loteamento Riviera de Santa Cristina - I, Lote 30, Quadra BY, Arandu - SP**.

Termos em que,

P. Deferimento.

São Paulo, 15 de maio de 2025.



WALMIR PEREIRA MODOTTI
CREA 128.880/D

RESUMO

VALOR TOTAL DO IMÓVEL:

**Matrícula nº 7.325, do 1º Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de
Avaré - SP.**

**Rua Síria, s/nº, Loteamento Riviera de Santa Cristina - I, Lote 30,
Quadra BY, Arandu - SP.**

R\$ 33.000,00

(Trinta e três mil reais)

Válido para maio de 2025.

Foto 1: Vista do imóvel avaliando.



I - OBSERVAÇÕES PRELIMINARES

O objetivo do presente Laudo é a determinação do valor de mercado do imóvel a seguir demonstrado, nos termos dos **AUTOS DO CUMPRIMENTO DE SENTENÇA**, requerida por **MOMENTUM EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA**, em face de **WALTER CERILLO**:

Imagem 1: Descrição da área do imóvel na matrícula.

CERTIFICO, atendendo a pedido de pessoa interessada que revendo neste Ofício a meu cargo o LIVRO nº 02 - REGISTRO GERAL, verifiquei constar da matrícula número 7.325, o registro nº 02 datado de 11.08.1979, referente ao registro do loteamento denominado “**TERRAS DE SANTA CRISTINA - GLEBA I**”, situado no município de Arandu/SP, e conforme planta e memorial descritivo, arquivados neste Ofício, verifiquei constar o **LOTE Nº 30 DA QUADRA “BY”**, de propriedade de **MOMENTVM EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.**, com sede em São Paulo, Capital, na Rua dos Gusmões nº 639, inscrita no CNPJ sob nº 47.686.555/0001-00; com a seguinte descrição: Faz frente para a Rua Sírnia medindo 15,00 metros; pelo lado direito, de quem da referida Rua olha para o imóvel, confronta com o lote nº 29, medindo 30,00 metros; pelo lado esquerdo com o lote nº 31, medindo 30,00 metros; e, pelos fundos confronta com o lote nº 09, medindo 15,00 metros; encerrando a área de 450,00 metros quadrados. **A presente certidão** extraída sob a forma de documento eletrônico, nos termos do artigo 19, § 1º, da Lei nº 6.015/73, retrata a atual situação registrária do imóvel a que se refere, sobre o qual não há qualquer outro registro de ônus além dos eventualmente noticiados na presente certidão, que abrange os títulos apresentados até o encerramento do Livro 1 - Protocolo no dia útil anterior à presente data, devendo ser complementada com certidão da Circunscrição atual, se for o caso, conforme indicado abaixo. É o que tenho a certificar conforme pedido feito. (prot/rec. nº 238.929). Avaré, 11 de agosto de 2022.

Documento assinado digitalmente

II - VISTORIA

Em diligência ao imóvel, objeto da presente Ação, em 09 de maio de 2025, às 13:00 h, conforme agendamento nos autos, **fls. 149/151**, e comunicados de vistoria anexos, o signatário constatou que o Requerido e os representantes da Requerente não estavam presentes no horário marcado para a vistoria, mas foi recebido pelos funcionários do Condomínio Riviera de Santa Cristina, sendo possível a inspeção completa do imóvel.

2.1 - LOCAL

2.1.1 - CARACTERÍSTICAS DA LOCALIZAÇÃO

O imóvel, objeto da presente ação, está localizado na atual Rua Síria, s/nº, Loteamento Riviera de Santa Cristina - I, Lote 30, Quadra BY, Arandu - SP.

A reprodução do Mapa da Cidade de Arandu, retirada do Google Maps, e a foto aérea do Google Earth, ilustram a localização do imóvel:

Imagem 2: Mapa do local retirado do Google Maps.

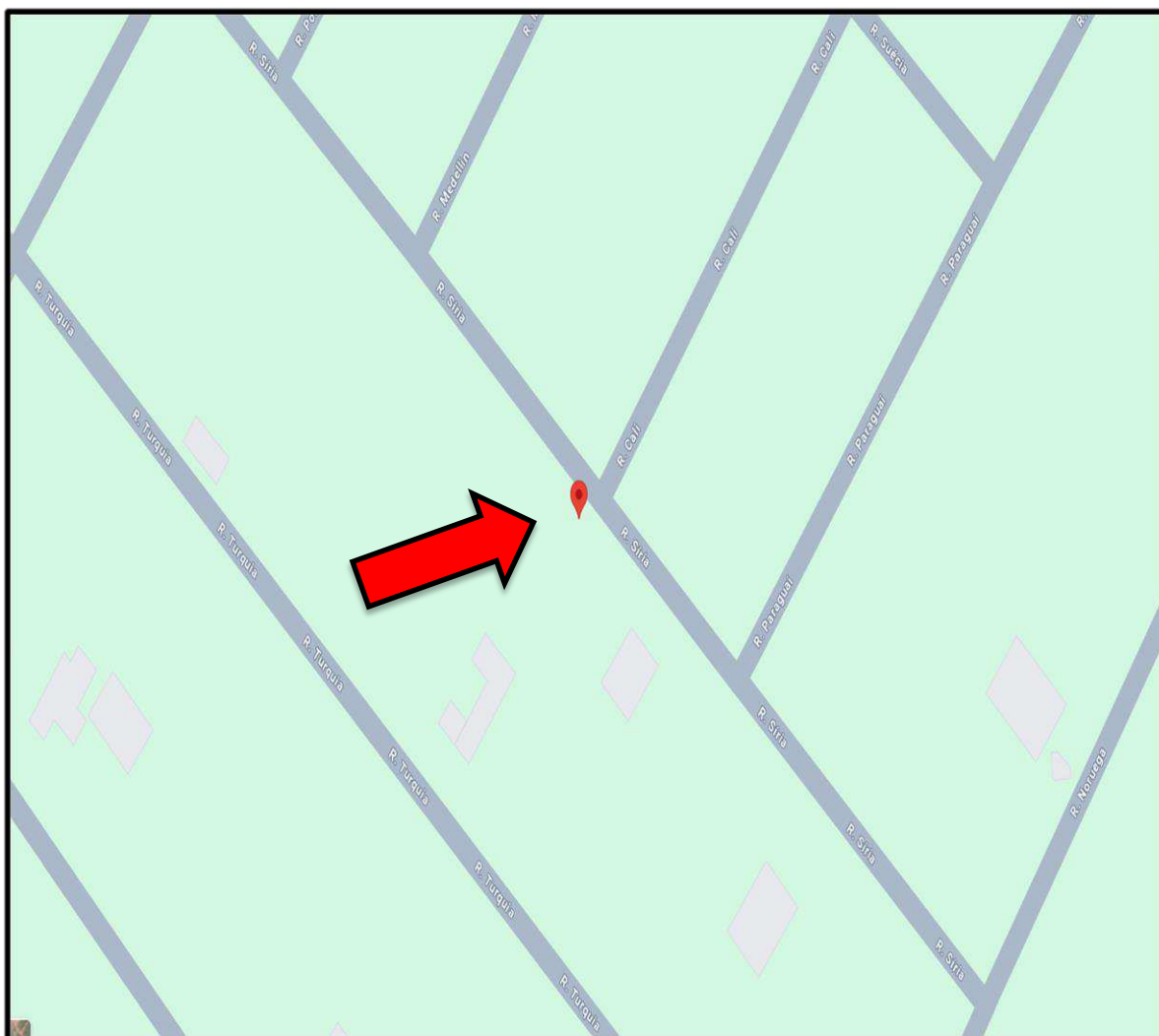


Imagem 3: Imagem aérea da região retirada do Google Earth.



Imagem 4: Imagem aérea aproximada do local retirada do Google Earth.




2.1.2 - CADASTRAMENTO SEGUNDO O MAPA FISCAL

O imóvel encontra-se cadastrado na Prefeitura Municipal de Arandu, com a seguinte situação:

Cadastro nº: **18163**

Inscrição nº: **0-01-02-02-0225-0030-00-00-0**

**Prefeitura do Município de Arandu**

CERTIDÃO DE VALOR VENAL

A Prefeitura Municipal de Arandu - Estado de São Paulo, CERTIFICA em virtude de requerimento formulado pelo(a) senhor(a) GUILHERME VOGEL DALLA NORA, portador do CPF nº 071.501.349-12, que revendo o cadastro das propriedades imobiliárias urbanas do município, constatou-se que o TERRENO VAGO, Quadra BY, Lote 30, situado na R: SÍRIA, nº 365, no lugar denominado SANTA CRISTINA GLEBA I, cadastrado na Prefeitura Municipal sob o nº 0-01-02-02-0225-0030-00-00-0 e Código nº 18163, em nome de WALTER CERILLO, foi avaliado para efeito de ITBI no exercício de 2025, na importância de R\$ 25.227,00 (VINTE E CINCO MIL , DUZENTOS E VINTE E SETE REAIS).

Setor de Lançadoria da Prefeitura Municipal de Arandu - SP, em 12/05/2025.

Observação: O prazo de validade da presente CERTIDÃO é de 90 (noventa) dias à contar desta data.

- A aceitação desta Certidão está condicionada a verificação de sua autenticidade no Portal do Contribuinte, disponível no seguinte endereço:
<http://www.portaldocontribuinte.com.br/arandu>.

Código de Verificação: OFHUC

Rua 19 de Março, 480 - Centro - Arandu - SP - CEP: 18.710-009 - Fone: (14) 3766-9022

2.1.2 - MELHORAMENTOS PÚBLICOS

O local é servido por alguns dos principais melhoramentos públicos urbanos, tais como: rede de abastecimento de água, rede de energia elétrica, rede de telefonia, serviço de correio, serviço de coleta de lixo e transporte coletivo próximo.

2.1.3 - ZONEAMENTO

De acordo com a Lei nº 2.362, 07 de dezembro de 2016, que dispõe respectivamente sobre o zoneamento de uso e a ocupação do solo e o Plano Diretor no Município de Arandu, o imóvel em estudo está localizado no Zona 02 / Setor 02, com as seguintes características, dimensionamento e ocupação do lote conforme ilustram os quadros a seguir:

12 MAI 2025 13:54:43		Prefeitura Municipal de Arandu Espelho deste Imóvel no Cadastro Físico Imobiliário - Exercício de 2025				Gemmodi GC108501 Pag: 1/1	
DADOS DO IMOBILIÁRIO							
Nº Imóvel: 018163	Inscrição: 0-01-02-02-0225-0030-00-00-0	Face: 02	Proprietário: WALTER CERILLO	Compr.:			
Bairro: SANTA CRISTINA GLEBA I	Logradouro: R. SÍRIA, N.º 365			Compl.:			
CEP: 18.715-053	Área de Zoneamento: TABELA III (ZONA 02)	Loteamento/Setor: 02	Quadra: BY	Lote: 30			
Observação:	Cobrança: NORMAL	Situação: IMÓVEL ATIVO					
DADOS PARA ENTREGA							
Endereço: R. R. TRIPUL, 181 AP. 54, 0	Compl.:	Bairro: VL. BELA	Cidade: SAO PAULO - SP	CEP: 03147030			
DADOS DO TERRENO							
Área do Terreno: 450,00	Testada Principal: 15,00	Testada Taxa: 15,00	Vir. Venal Territorial: 25.227,00	Vir. Venal Predial: 0,00			
Incêndio:	Localização:	Valor Venal Imóvel: 25.227,00	Vir. Venal Tributável: 25.227,00				
Tombo [Decreto]:	Tombo [Motivo]:						
Testadas Secundárias	Face	Logradouro					
CARACTERÍSTICAS DO TERRENO							
Característica do Terreno	Ítem da Característica do Terreno						
LOCALIZAÇÃO FÍSICA	GLEBA						
MURO	NENHUM						
CALÇADA	NÃO						
TOPOGRAFIA	PLANO						
PEDOLOGIA	FIRME						
DADOS EDIFICADOS							
Área Edif. Principal? Tipo [Construção]	Ítem [Construção]	Conservação	Categoria	Data Edif.	Característica da Edificação	Ítem da Característica da Edificação	
Total Edif. m²	m²						
HISTÓRICO DE ALTERAÇÕES CADASTRAIS DO IMÓVEL							
Ocorrência:	Data:	Processo:	Observação:				
Total de Imóveis Licitados: 1							

Zona 01 - Quadras: SP, SG, SA, LS, SJ, SC, SB, SI, SL, SH, SM, SE, SR,	
SV, ST, BH, BG, BT, AC, AB, FG, DO, DK, DJ, DI, DG E BI.	
Zona 02 - Quadros: FI, EX, FH, EW, EZ, EY, EV, DR, DS, DQ, DP, DN, DE,	
DM, DL, CZ, CY, CX, DH, CW, CR, BK, BS, BP, BR, BY, BO, BN, BM, BL, BJ,	
BK, AN, AH, AM, AG, AF, AL, AK, AJ, AE, AI, AD E CS.	
Zona 03 - Quadros: AO, AP, AQ, AW, AR, AS, AT, BV, BX, BZ, CH, CE, CD,	
BU, CT, CV, DF, CP, CQ, EP, EQ, EN, ES, ET, ER, EU e EO.	
Zona 04 - Quadros: AU, AV, BD, BE, AX, AY, AZ, BF, BC, CN, CL, CO, CM,	
CG, CI, CJ, CF, DT, DU, DV, DX, DZ, DY, EJ, EI, EG, EH, EK, EL, EM, EF, E	
CK.	
Zona 01 - área reservada denominada "A" (7.500,00m ²).	
Zona 01 - área reservada denominada "B" (65.400,00m ²).	
Zona 01 - área reservada denominada "C" (32.400,00m ²).	
Zona 01 - área reservada denominada "D" (32.300,00m ²).	
Zona 01 - área reservada denominada "E" - lote 1 (29.000,00m ²) e lote 02 (12.400, 00 m ²).	
Zona 01 - Lote 06 (10.600,00 m ²) matrícula nº 8.958.	
Zona 01 - Lote 07 (6.700,00 m ²) matrícula nº 8.959.	
Zona 01 - Lote 08 (21.700,00 m ²) matrícula nº 8.960.	
Zona 01 - Lote 14 (23.081,50 m ²) matrícula nº 8.966.	
Zona 01 - Lote 15 (21.600,00 m ²) matrícula nº 8.967.	

2.1.4 - CARACTERÍSTICAS EFETIVAS DA REGIÃO

O local apresenta características do referido zoneamento, com imóveis do tipo residencial.

A ocupação comercial restante é pouco diversificada, sendo constituída por: hotéis, pousadas, minimercado, bares, chácaras para eventos, chácaras recreativas, instituições religiosas, e alguns outros comércios de produtos variados, ao longo da rua onde situa-se o imóvel e de logradouros circunvizinhos na região.

2.2 - DO IMÓVEL

2.2.1 - TERRENO

O terreno onde se encontra o imóvel possui toda a quadra delimitada pelas ruas anteriormente ilustradas no mapa de localização. De acordo com os dados cadastrais da Prefeitura Municipal de Arandu, consoante a matrícula supracitada, o terreno possui 15,00 metros de testada, sito de frente a atual Rua Síria das e apresenta as seguintes características:

Topografia: Plano;

Condições no solo e superfície: Seco;

Formato: Irregular;

Frente: 15,00 m;

Profundidade equivalente: 30,00 m;

Área: 450,00 m².

2.2.2 - BENFEITORIAS

Sobre a área do terreno acima descrito não se observou qualquer tipo de construção, conforme identificado na imagem abaixo.

Imagem 7 - Vista área do terreno.



O condomínio onde situa-se o lote, denominado Riviera de Santa Cristina I, possui portaria com recepção em 24 horas por dia, sete dias por semana, oferece um sistema de monitoramento gratuito para os alarmes instalados nos imóveis e acesso aos exclusivos clubes Solemar e Iate Clube I e esses clubes estão equipados com infraestrutura para esportes náuticos na Represa Jurumirim, como uma rampa para barcos e um píer para embarque e desembarque.

As características do imóvel, objeto da presente Ação, podem ser observadas na documentação fotográfica que segue:

Foto 2 - Vista geral da Rua Síria, s/nº, Loteamento Riviera de Santa Cristina - I, Lote 30, Quadra BY, Arandu - SP, local que dá acesso à frente do imóvel estudado.

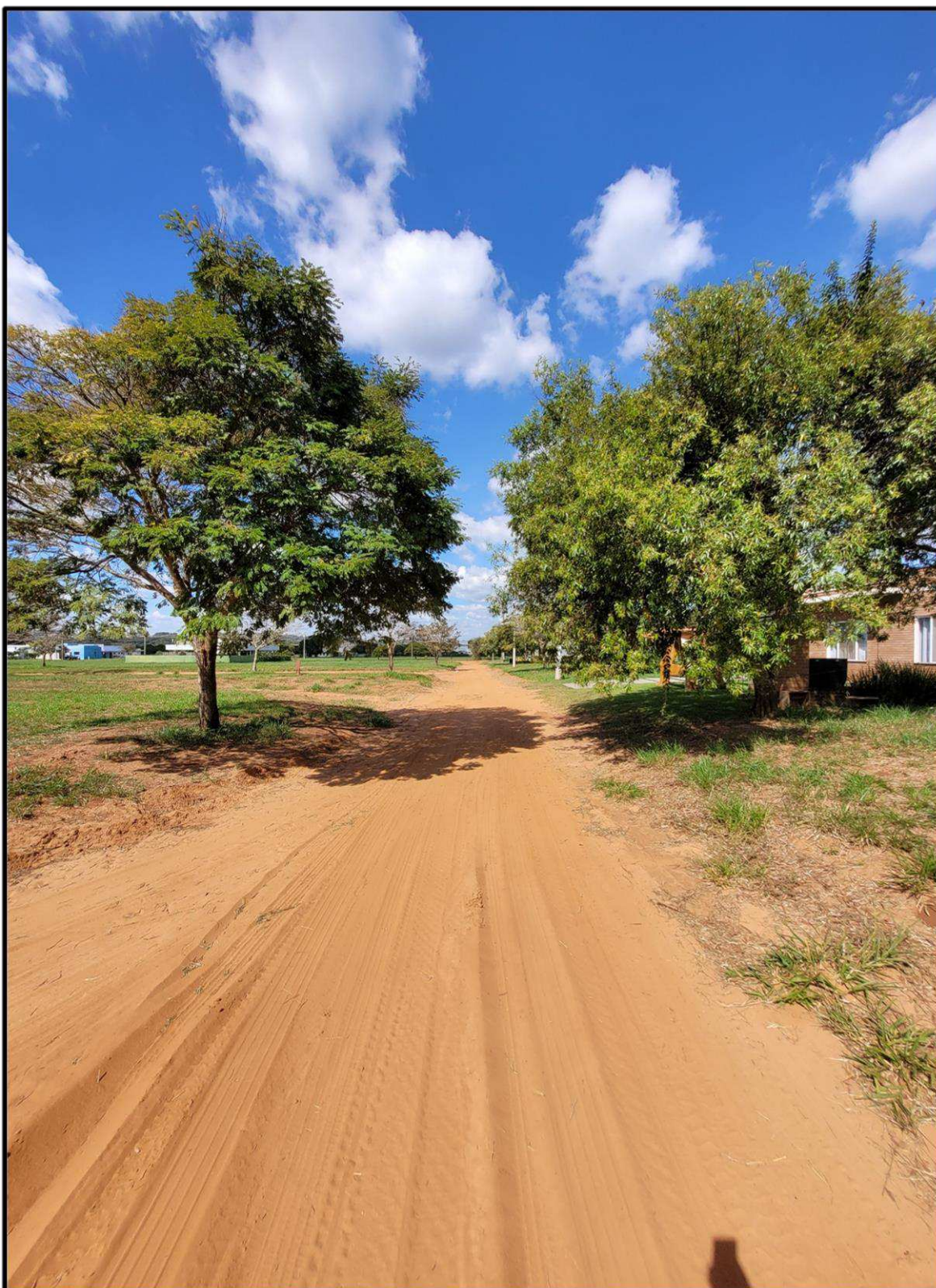


Foto 3 - Outra vista geral da Rua Sírria, s/nº.

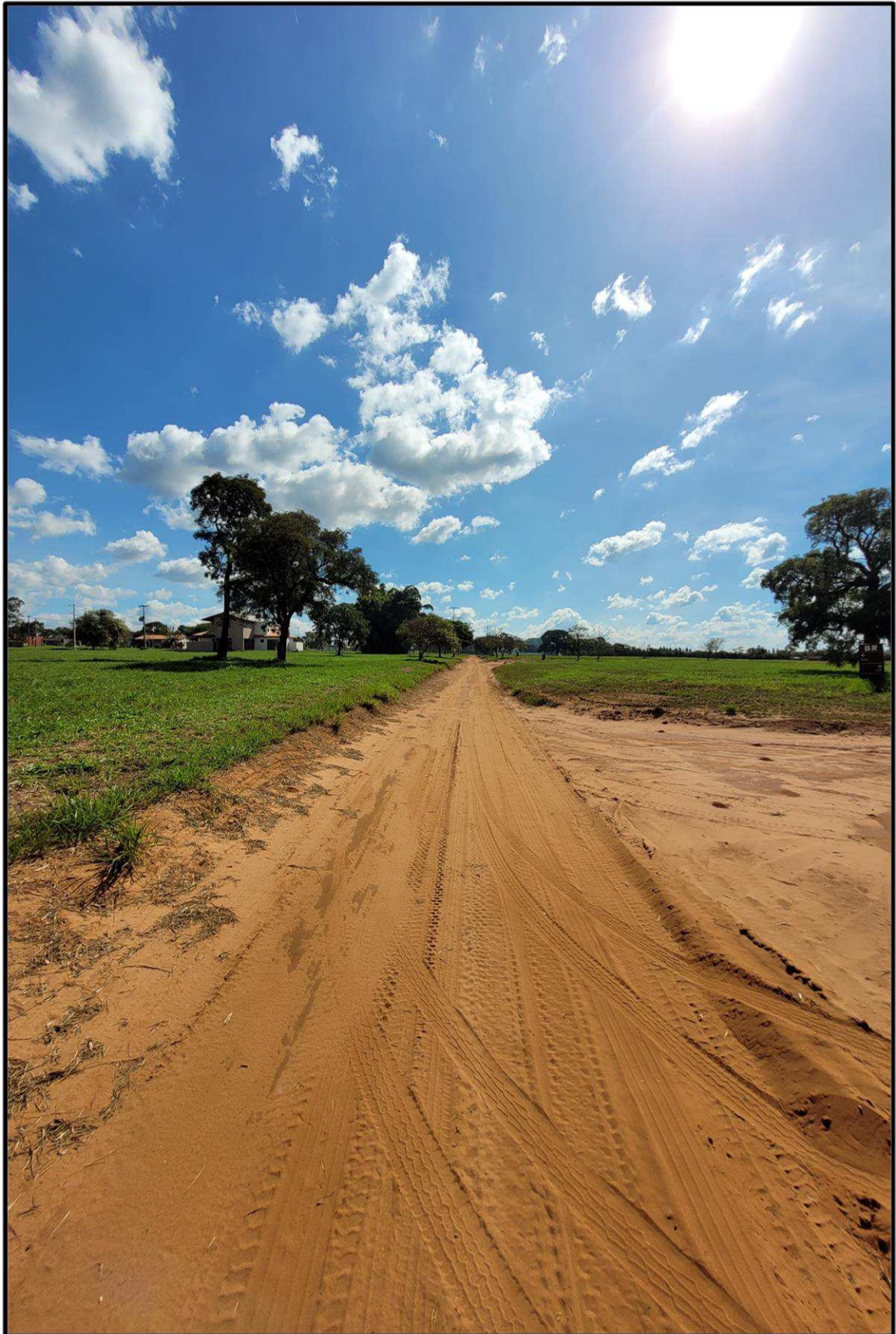


Foto 4 - Vista da fachada frontal do imóvel objeto da ação.



Foto 5 - Vista interna do imóvel.



Foto 6 - Vista interna do lote, tomada dos fundos.



Foto 7 - Outra vista interna do terreno.



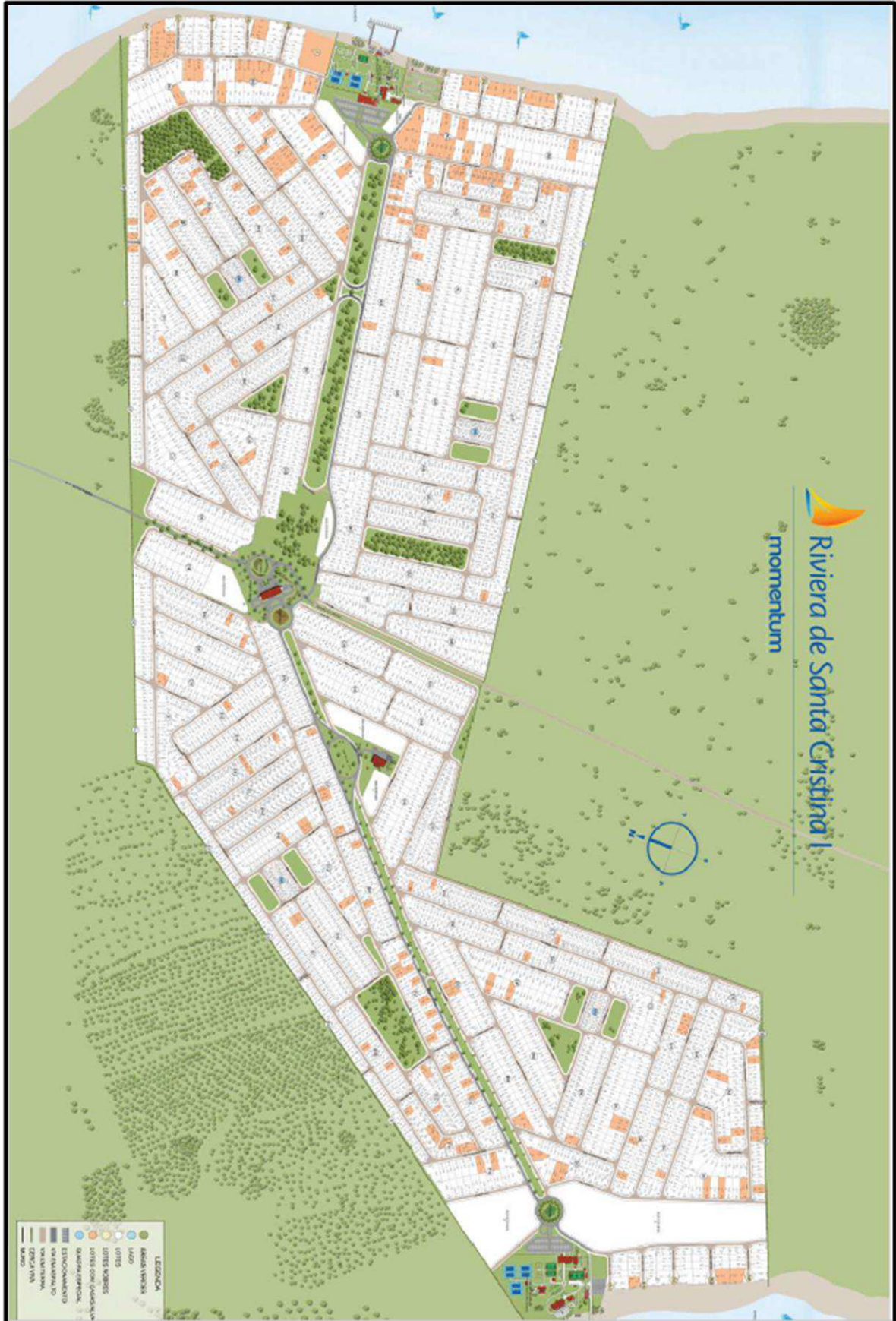
Foto 8 - Vista da via de acesso na entrada do condomínio.



Foto 9 - Vista da portaria do condomínio.



Foto 10 - Planta do loteamento Riviera de Santa Cristina I.



III - CRITÉRIOS DE AVALIAÇÃO - VALOR DE MERCADO DO IMÓVEL

O presente laudo foi elaborado em conformidade com a Norma Brasileira NBR-14.653-2:2011 - "Avaliação de Imóveis Urbanos", que é de uso obrigatório em qualquer manifestação escrita sobre avaliação de imóveis urbanos, e visa complementar os conceitos, métodos e procedimentos gerais para os serviços técnicos de avaliação de imóveis urbanos, bem como a "Norma Básica para Perícias de Engenharia do IBAPE/SP", e do estudo "Valores de Edificações de Imóveis Urbanos - SP".

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

Para a determinação do valor unitário básico de terreno que reflita a realidade mercadológica imobiliária da região avalianda pesquisaram-se, junto às diversas empresas imobiliárias, os valores ofertados para venda de imóveis na mesma região geoeconômica, contendo atributos os mais semelhantes possíveis aos do imóvel avaliando, preferentemente contemporâneos. Porém, quando não houver paridade, não será admitida a atualização através de índices econômicos.

O terreno avaliando enquadra-se no **Grupo I - Zonas de uso residencial horizontal médio, como 2ª**.

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

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 estimava 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 1 e 2.

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 estimava 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 1 e 2.

Tabela 1 – Grupos I e II

Fatores de Ajuste										Características e Recomendações		
ZONA	Frente e Profundidade						Múltiplas frentes ou esquina	Coef de área	Área de referência do Lote (m²)	Intervalo característico de áreas (m²)	Observações gerais	
	Referências		Expoente do Fator Frente "q"	Expoente do Fator Profundidade "p"	C ₆	C _a						
	Frente de Referência F _r	Prof. Mínima P _m					Prof. Máxima P _{ma}					
	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.
2ª Zona Residencial Horizontal Médio	10	25	40	0,20	0,50	Não se aplica	Não se aplica dentro do intervalo	250	200 – 500	Para terrenos com áreas fora do intervalo definido estudar a influência da área.		
3ª Zona Residencial Horizontal Alto	15	30	60	0,15	0,50	Não se aplica	Não se aplica dentro do intervalo	600	400 – 1000			
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.		
5ª Zona Incorporações Padrão Médio	16 Mínimo	-	-				Aplica-se Item 10.3.3	1500	800 - 2.500 (1*)	(1)* – Para estes grupos, o intervalo respectivo varia até um limite superior indefinido.		
6ª Zona Incorporações Padrão Alto	16 Mínimo	-	-				Aplica-se Item 10.3.3	2500	1.200- 4.000 (1*)			

Tabela 2 – Grupos III e IV

Fatores de Ajuste											Características e Recomendações		
ZONA	Frente e Profundidade							Múltiplas frentes ou esquina	Coef de área	Área		Observações gerais	
	Referências		Expoente do Fator Frente	Expoente do Fator Profundidade	C _e	C _a	Área de referência do Lote (m ²)			Intervalo característico de áreas (m ²)			
	Frente de Referência	Prof. Mínima						Prof. Máxima					
	F _r	P _m	P _{máx}	"q"	"p"								
	Grupo III: Zonas de uso comercial ou de Galpões	7ª Zona Comercial Padrão Popular	5	10	30	0,20	0,50	Aplica-se Item 10.3.3 dentro do intervalo	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 dentro do intervalo	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 dentro do intervalo	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 dentro do intervalo	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 dentro do intervalo	Não se aplica dentro do intervalo	500	250 - 3.000			

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 1 e 2.

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

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

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

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

$$CP = (P_{max}/PE) + \{[1 - (P_{max}/PE)] \cdot (P_{max}/PE)^p\},$$
$$\text{dentro dos limites: } P_{max} \leq PE \leq 3,0 \cdot P_{max};$$

$$CP = (P_{max}/3,0 \cdot P_{max}) + \{[1 - (P_{max}/3,0 \cdot P_{max})] \cdot (P_{max}/3,0 \cdot P_{max})^p\},$$
$$\text{para: } PE > 3,0 \cdot P_{max}$$

Obs.: Os valores de "Pmin", "Pmax" admitidos, bem como as restrições de uso, são retirados das Tabelas 1 e 2. PE é a profundidade equivalente.

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 1 e 2.

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".

$$CE = C_e \cdot A_{min}$$

Obs.: O valor de "C_e" e "A_{min}" admitidos, bem como as restrições de uso, são retirados das Tabelas 1 e 2.

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

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 a presença ou ação da água, com o emprego dos valores previstos, conforme tabela abaixo.

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 alagado	40%	1,67
Fatores aplicáveis às expressões previstas em 10.6		

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 regiões.

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

3.1.1 - TRATAMENTO POR FATORES

Os fatores de homogeneização utilizados neste tratamento, calculados conforme item 8.2.1.4.2, por metodologia científica, para que reflitam, em termos relativos, o comportamento do mercado com determinada abrangência espacial e temporal, encontram-se indicados na "Norma Básica para Perícias de Engenharia do IBAPE/SP".

No tratamento dos dados de mercado serão considerados:

- Dados de mercado, com atributos semelhantes àqueles em que cada um dos fatores de homogeneização, calculado em função do avaliando, esteja contido entre 0,50 a 1,50.
- O preço homogeneizado, resultante da aplicação de todos os fatores de homogeneização ao preço original, deverá estar contido no intervalo de 0,50 a 1,50.
- Após a homogeneização, serão utilizados critérios estatísticos consagrados de eliminação de dados discrepantes para o saneamento da amostra.
- O campo de arbítrio será o correspondente ao intervalo compreendido entre o valor máximo e mínimo dos preços homogeneizados efetivamente utilizados no tratamento, limitado a 30% em torno do valor calculado. Caso não seja adotado o valor calculado, será devidamente justificada sua escolha.

- Os fatores de homogeneização deverão apresentar, para cada tipologia, os seus critérios de apuração e respectivos campos de aplicação, bem como a abrangência regional e temporal.
- As características quantitativas, ou expressas por variáveis próximas do imóvel avaliando, não devem ultrapassar em 50% os limites observados na amostra.
- A fonte dos fatores utilizados na homogeneização será devidamente explicitada.
- Os fatores de homogeneização que resultem em aumento de heterogeneidade dos valores serão descartados, sendo que a verificação será efetuada através da comparação do "desvio padrão" dos preços unitários homogeneizados, efetivamente utilizados, com o "desvio padrão" dos preços observados. O desvio padrão dos preços unitários homogeneizados não deve ser maior que o dos observados, para que não resulte aumento da heterogeneidade.

Assim, da pesquisa efetuada obtiveram-se elementos comparativos de ofertas para venda, onde foram observadas as características geométricas de cada elemento, tais como: áreas, frente, profundidade, topografia; e de construção: áreas, qualidade, idade, e preço de venda.

Os elementos coletados foram inseridos no programa "Geoavaliar" desenvolvido com base nas Normas do IBAPE, que se constitui de um banco de dados de pesquisas de mercado, que auxilia no processo avaliatório, possibilitando maior rapidez e veracidade aos resultados obtidos nas avaliações.

Através do processo de tratamento por fatores, os comparativos selecionados foram homogeneizados levando em conta:

- elasticidade de preços;
- localização;
- testada;

Conforme o enquadramento do terreno quanto ao zoneamento e grupo supracitado, tem-se que:

- a) O Coeficiente de frente (C_f), é de "0,20" nesse caso.
- b) O Coeficiente de profundidade, de "0,50", também é aplicado.
- c) O coeficiente de esquina ou frentes múltiplas não se aplica ao presente caso.

Os demais Fatores complementares são:

- Fatores relativos à topografia;
- Fatores quanto à consistência do terreno.
- Fatores de correção de área, se necessário, conforme metodologia consagrada de Sérgio Antonio Abunahman, conforme segue:

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

e

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

3.1.2 - 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 avalianda, pesquisou-se junto a diversas empresas imobiliárias, os valores ofertados para vendas de imóveis na mesma região geoeconômica e negócios efetivamente realizados. Da pesquisa efetuada obtiveram-se os elementos comparativos listados na sequência.

Obtidos os 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:

$$V_u = R\$ 72,06/m^2$$

(Setenta e dois reais e seis centavos por m²)

3.4.3 - BENFEITORIAS

No que se refere ao cálculo das benfeitorias, utilizou-se o Estudo Valores de Edificações de Imóveis Urbanos (VEIU) do IBAPE/SP.

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).

O valor de Venda da Benfeitoria (VB) deve ser calculado pela seguinte expressão:

$$VB = Vu \times Ac \times Foc$$

Onde:

Vu = CUB/SP x Pc, que será explanado adiante;

Ac = Área construída da edificação em apreço;

Foc = Fator de Adequação ao Obsoletismo e ao Estado de Conservação referente à edificação em apreço, que também será aprofundado na sequência.

A) Valores unitários para o índice Pc:

O índice Pc refere-se a tipologia e padrão construtivo da edificação estudada, definido com base na sua similaridade com os padrões do estudo VEIU. Os valores unitários médios, assim como os intervalos de valores relativos aos padrões construtivos, estão vinculados ao valor do H₈2QN do SINDUSCON, convertidos em R₈-N, conforme tabela de coeficientes a seguir:

CLASSE	TIPO	PADRÃO	INTERVALO DE VALORES		
			Mínimo	Médio	Máximo
1 – RESIDENCIAL	1.1 - BARRACO	1.1.1 – Rústico	0,091	0,136	0,177
		1.1.2 – Simples	0,178	0,203	0,234
	1.2 – CASA	1.2.1 – Rústico	0,409	0,481	0,553
		1.2.2 – Proletário	0,624	0,734	0,844
		1.2.3 – Econômico	0,919	1,070	1,221
		1.2.4 – Simples	1,251	1,497	1,743
		1.2.5 – Médio	1,903	2,154	2,355
		1.2.6 – Superior	2,356	2,656	3,008
		1.2.7 – Fino	3,331	3,865	4,399
		1.2.8 – Luxo	Acima de 4,843		
	1.3 - APARTAMENTO	1.3.1 – Econômico	2,473	2,748	3,023
		1.3.2 – Simples	Sem elevador	3,180	3,533
			Com elevador	3,562	3,958
		1.3.3 – Médio	Sem elevador	3,828	4,218
			Com elevador	4,568	5,075
		1.3.4 – Superior	Sem elevador	5,377	5,974
			Com elevador	6,144	6,827
		1.3.5 – Fino	7,090	7,410	7,983
		1.3.6 – Luxo	7,984	8,683	9,551
2 - COMERCIAL - SERVIÇO-INDUSTRIAL	2.1 - ESCRITÓRIO	2.1.1 – Econômico	2,081	2,313	2,544
		2.1.2 – Simples	Sem elevador	3,378	3,753
			Com elevador	3,742	4,158
		2.1.3 – Médio	Sem elevador	4,014	4,330
			Com elevador	4,745	5,273
		2.1.4 – Superior	Sem elevador	5,206	5,784
			Com elevador	5,768	6,371
		2.1.5 – Fino	7,073	7,929	8,722
		2.1.6 – Luxo	9,935	10,376	-
	2.2 – GALPÃO	2.2.1 – Econômico	0,518	0,609	0,700
		2.2.2 – Simples	0,982	1,125	1,268
		2.2.3 – Médio	1,368	1,659	1,871
		2.2.4 – Superior	Acima de 1,872		
3 – ESPECIAL	3.1 - COBERTURAS	3.1.1 – Simples	0,071	0,142	0,213
		3.1.2 – Médio	0,229	0,293	0,357
		3.1.3 – Superior	0,333	0,486	0,639

B) 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, obtido através da seguinte expressão:

$$\text{Foc} = R + K \times (1 - R)$$

Onde:

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

K = coeficiente de Ross-Heidecke.

$$\text{ROSS: } D = 1 - \frac{(1 - r)}{2} \left(\frac{x}{n} + \frac{x^2}{n^2} \right)$$

$$\text{HEIDECKE: } D = A + (1 - C) \cdot C$$

Onde:

D = Fator de depreciação ;

x = Idade da edificação;

n = Vida útil;

r = Valor residual;

A = Coeficiente de depreciação.

Tabela 1 - Vida Referencial (IR) e Valor Residual (R) para os imóveis.

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

O estado de conservação da edificação será classificado segundo a graduação que consta do quadro 1 a seguir:

Quadro 1 - Estado de Conservação - EC.

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 sinais de desgaste natural de pintura externa.
B	Entre nova e regular	0,32	Edificação nova ou com reforma geral ou substancial, com menos de dois anos, que apresente necessidade apenas de uma demão leve de pintura para recompor sua aparência.
C	Regular	2,52	Edificação seminova ou com reforma geral ou substancial entre dois a cinco 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 ou substancial entre dois a cinco anos, cujo estado geral possa ser recuperado com reparos de fissuras e trincas localizadas e superficiais e pintura externa e interna.
E	Necessitando de reparos simples	18,10	Edificação cujo estado geral possa ser recuperado com pintura externa e interna após reparos de fissuras e trincas superficiais generalizadas, sem recuperação do sistema estrutural. Eventualmente, revisão do sistema hidráulico e elétrico.
F	Necessitando de reparos simples a importantes	33,20	Edificação cujo estado geral possa ser recuperado com pintura externa e interna 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 de cobertura.
G	Necessitando de reparos importantes	52,60	Edificação cujo estado geral possa ser recuperado com pintura externa e interna, 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 substituição de 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 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	Edificação sem valor	100,00	Edificação em estado de ruína.

O Fator "K" é obtido da tabela 2 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.

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; pesando os seus custos para uma eventual recuperação.

Tabela 2 - Coeficiente de Ross-Heidecke - K.

Idade em % da Vida Referencial	ESTADO DE CONSERVAÇÃO							
	A 0,00%	B 0,32%	C 2,52%	D 8,09%	E 18,10%	F 33,20%	G 52,60%	H 75,20%
2%	0,9898	0,9866	0,9649	0,9097	0,8106	0,6612	0,4692	0,2455
4%	0,9792	0,9761	0,9545	0,9000	0,8020	0,6541	0,4641	0,2428
6%	0,9682	0,9651	0,9438	0,8899	0,7930	0,6468	0,4589	0,2401
8%	0,9568	0,9537	0,9327	0,8794	0,7836	0,6391	0,4535	0,2373
10%	0,9450	0,9420	0,9212	0,8685	0,7740	0,6313	0,4479	0,2344
12%	0,9328	0,9298	0,9093	0,8573	0,7640	0,6231	0,4421	0,2313
14%	0,9202	0,9173	0,8970	0,8458	0,7536	0,6147	0,4362	0,2282
16%	0,9072	0,9043	0,8843	0,8338	0,7430	0,6060	0,4300	0,2250
18%	0,8938	0,8909	0,8713	0,8215	0,7320	0,5971	0,4237	0,2217
20%	0,8800	0,8772	0,8578	0,8088	0,7207	0,5878	0,4171	0,2182
22%	0,8658	0,8630	0,8440	0,7958	0,7091	0,5784	0,4104	0,2147
24%	0,8512	0,8485	0,8297	0,7823	0,6971	0,5686	0,4035	0,2111
26%	0,8362	0,8335	0,8151	0,7686	0,6848	0,5586	0,3964	0,2074
28%	0,8208	0,8182	0,8001	0,7544	0,6722	0,5483	0,3891	0,2036
30%	0,8050	0,8024	0,7847	0,7399	0,6593	0,5377	0,3816	0,1996
32%	0,7888	0,7863	0,7689	0,7250	0,6460	0,5269	0,3739	0,1956
34%	0,7722	0,7697	0,7527	0,7097	0,6324	0,5158	0,3660	0,1915
36%	0,7552	0,7528	0,7362	0,6941	0,6185	0,5045	0,3580	0,1873
38%	0,7378	0,7354	0,7192	0,6781	0,6043	0,4929	0,3497	0,1830
40%	0,7200	0,7177	0,7019	0,6618	0,5897	0,4810	0,3413	0,1786
42%	0,7018	0,6996	0,6841	0,6450	0,5748	0,4688	0,3327	0,1740
44%	0,6832	0,6810	0,6660	0,6279	0,5595	0,4564	0,3238	0,1694
46%	0,6642	0,6621	0,6475	0,6105	0,5440	0,4437	0,3148	0,1647
48%	0,6448	0,6427	0,6286	0,5926	0,5281	0,4307	0,3056	0,1599
50%	0,6250	0,6230	0,6093	0,5744	0,5119	0,4175	0,2963	0,1550
52%	0,6048	0,6029	0,5896	0,5559	0,4953	0,4040	0,2867	0,1500
54%	0,5842	0,5823	0,5695	0,5369	0,4785	0,3902	0,2769	0,1449
56%	0,5632	0,5614	0,5490	0,5176	0,4613	0,3762	0,2670	0,1397
58%	0,5418	0,5401	0,5281	0,4980	0,4437	0,3619	0,2568	0,1344
60%	0,5200	0,5183	0,5069	0,4779	0,4259	0,3474	0,2465	0,1290
62%	0,4978	0,4962	0,4853	0,4575	0,4077	0,3325	0,2360	0,1235
64%	0,4752	0,4737	0,4632	0,4368	0,3892	0,3174	0,2252	0,1178
66%	0,4522	0,4508	0,4408	0,4156	0,3704	0,3021	0,2143	0,1121
68%	0,4288	0,4274	0,4180	0,3941	0,3512	0,2864	0,2033	0,1063
70%	0,4050	0,4037	0,3948	0,3722	0,3317	0,2705	0,1920	0,1004
72%	0,3808	0,3796	0,3712	0,3500	0,3119	0,2544	0,1805	0,0944
74%	0,3562	0,3551	0,3472	0,3274	0,2917	0,2379	0,1688	0,0883
76%	0,3312	0,3301	0,3229	0,3044	0,2713	0,2212	0,1570	0,0821
78%	0,3058	0,3048	0,2981	0,2811	0,2505	0,2043	0,1449	0,0758
80%	0,2800	0,2791	0,2729	0,2573	0,2293	0,1870	0,1327	0,0694
82%	0,2538	0,2530	0,2474	0,2333	0,2079	0,1695	0,1203	0,0629
84%	0,2272	0,2265	0,2215	0,2088	0,1861	0,1518	0,1077	0,0563
86%	0,2002	0,1996	0,1952	0,1840	0,1640	0,1337	0,0949	0,0496
88%	0,1728	0,1722	0,1684	0,1588	0,1415	0,1154	0,0819	0,0429
90%	0,1450	0,1498	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

IV - CÁLCULOS AVALIATÓRIOS**4.1 - AVALIAÇÃO DO TERRENO**

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 = 450,00 m²

Valor unitário obtido na pesquisa = R\$ 72,06/m² (*)

Substituindo e calculando:

$$VT = 450,00 \text{ m}^2 \times \text{R\$ } 72,06/\text{m}^2$$


$$VT = \text{R\$ } 32.427,00$$


Ou, em números redondos:

$$VT = \text{R\$ } 33.000,00$$

(trinta e três mil reais).

(*) OBS: O valor unitário, de R\$ 72,06/m² (Noventa e cinco reais e vinte e nove centavos por m²), foi obtido através de Pesquisa de Comparativos, cujas características constam da pesquisa de mercado de imóveis a seguir:





ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA1

NÚMERO DA PESQUISA : ARANDU - SP - 2025

☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 12/05/2025

SETOR : P289

QUADRA :

ÍNDICE DO LOCAL : 1,00

CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : ,

NÚMERO : SN

COMP. :

BAIRRO : RIVERA DE SANTA CRISTINA I

CIDADE : ARANDU - 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: 600,00

TESTADA - (cf) m 20,00

PROF. EQUIV. (Pe): 30,00

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\$): 65.000,00

VALOR LOCAÇÃO (R\$): 0,00

IMOBILIÁRIA : Leal Imóveis SP


CONTATO :


TELEFONE : (11)-24415401

OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc : 0,00	FT ADICIONAL 01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 97,50
TESTADA Cf : 0,00	FT ADICIONAL 02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 97,50
PROFUNDIDADE Cp : 0,00	FT ADICIONAL 03 : 0,00	VARIAÇÃO : 1,0000
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 Ff : 0,00		





ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA2

NÚMERO DA PESQUISA : ARANDU - SP - 2025

☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 12/05/2025

SETOR : P289

QUADRA :

ÍNDICE DO LOCAL : 1,00

CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : .

NÚMERO : SN

COMP.:

BAIRRO : RIVIERA DE SANTA CRISTINA I

CIDADE : ARANDU - 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: 428,00

TESTADA - (cf) m 1,00

PROF. EQUIV. (Pe): 428,00

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\$): 35.000,00

VALOR LOCAÇÃO (R\$): 0,00

IMOBILIÁRIA : Absoluta Negócios Imobiliários Ltda



CONTATO :

TELEFONE : (11)-340888999

OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc : 0,00	FT ADICIONAL 01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 73,60
TESTADA Cf : 0,00	FT ADICIONAL 02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 73,60
PROFUNDIDADE Cp : 0,00	FT ADICIONAL 03 : 0,00	VARIAÇÃO : 1,0000
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 : 0,00		



ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA3

NÚMERO DA PESQUISA : ARANDU - SP - 2025

☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 12/05/2025

SETOR : P289

QUADRA :

ÍNDICE DO LOCAL : 1,00

CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : .

NÚMERO : SN

COMP.:

BAIRRO : RIVERA DE SANTA CRISTINA I

CIDADE : ARANDU - 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: 868,00

TESTADA - (cf) m 1,00

PROF. EQUIV. (Pe): 868,00

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\$): 78.000,00

VALOR LOCAÇÃO (R\$): 0,00

IMOBILIÁRIA : ELDORADO IMOBILIARIA LTDA

CONTATO :

TELEFONE : (11)-38031330


OBSERVAÇÃO :


RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc : 0,00	FT ADICIONAL 01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 80,88
TESTADA Cf : 0,00	FT ADICIONAL 02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 80,88
PROFUNDIDADE Cp : 0,00	FT ADICIONAL 03 : 0,00	VARIAÇÃO : 1,0000
FRENTES MÚLTIPLAS Ce : 0,00	FT ADICIONAL 04 : 0,00	VARIAÇÃO AVALIANDO : 1,0000
CONSISTÊNCIA Fe : 0,00	FT ADICIONAL 05 : 0,00	
ÁREA Ca : 0,00	FT ADICIONAL 06 : 0,00	
TOPOGRAFIA Fi : 0,00		

Rua Domingos Rodrigues, 341, 3º Andar, sala 38/39 - Lapa - São Paulo, SP - CEP 05075-000
Tel./Fax: (11) 3115-0750 e-mail: walmirmodotti@uol.com.br

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por WALMIR PEREIRA MODOTTI e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 16/05/2025 às 10:22 , sob o número WVIP25700741563
Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0000731-37.2021.8.26.0009 e código Ko8rVLzc.





ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA4

NÚMERO DA PESQUISA : ARANDU - SP - 2025

☒UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 12/05/2025

SETOR : P289

QUADRA :

ÍNDICE DO LOCAL : 1,00

CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : .

NÚMERO : SN

COMP.:

BAIRRO : RIVERA DE SANTA CRISTINA I

CIDADE : ARANDU - 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: 600,00

TESTADA - (cf) m 20,00

PROF. EQUIV. (Pe): 30,00

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\$): 39.900,00

VALOR LOCAÇÃO (R\$): 0,00

IMOBILIÁRIA : ELDORADO IMOBILIARIA LTDA


CONTATO :


TELEFONE : (11)-38031330

OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc : 0,00	FT ADICIONAL 01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 59,85
TESTADA Cf : 0,00	FT ADICIONAL 02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 59,85
PROFUNDIDADE Cp : 0,00	FT ADICIONAL 03 : 0,00	VARIAÇÃO : 1,0000
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 : 0,00		





ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA5

NÚMERO DA PESQUISA : ARANDU - SP - 2025

☐ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 12/05/2025

SETOR : P289

QUADRA :

ÍNDICE DO LOCAL : 1,00

CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : .

NÚMERO : SN

COMP.:

BAIRRO : RIVERA DE SANTA CRISTINA I

CIDADE : ARANDU - 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: 600,00

TESTADA - (cf) m 20,00

PROF. EQUIV. (Pe): 30,00

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\$) : 72.000,00

VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00

IMOBILIÁRIA : BRAZIL - NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS


CONTATO :


TELEFONE : (11)-39770511

OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Flo: 0,00	FT ADICIONAL 01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 108,00
TESTADA Cf: 0,00	FT ADICIONAL 02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 108,00
PROFUNDIDADE Cp: 0,00	FT ADICIONAL 03 : 0,00	VARIAÇÃO : 1,0000
FRENTES MÚLTIPAS Ce: 0,00	FT ADICIONAL 04 : 0,00	VARIAÇÃO AVALIANDO : 1,0000
CONSISTÊNCIA Fa: 0,00	FT ADICIONAL 05 : 0,00	
ÁREA Ca: 0,00	FT ADICIONAL 06 : 0,00	
TOPOGRAFIA Ft: 0,00		





ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA6

NÚMERO DA PESQUISA : ARANDU - SP - 2025

☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 12/05/2025

SETOR : P289

QUADRA :

ÍNDICE DO LOCAL : 1,00

CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : AVENIDA AVARÉ

NÚMERO : SN

COMP.:

BAIRRO : RIVIERA DE SANTA CRISTINA I

CIDADE : ARANDU - 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: 800,00

TESTADA - (cf) m 1,00

PROF. EQUIV. (Pe): 800,00

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\$): 50.000,00

VALOR LOCAÇÃO (R\$): 0,00

IMOBILIÁRIA : MORACI VASCONCELOS


CONTATO :


TELEFONE : (11)-991646464

OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc : 0,00	FT ADICIONAL 01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 56,25
TESTADA Cf : 0,00	FT ADICIONAL 02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 56,25
PROFUNDIDADE Cp : 0,00	FT ADICIONAL 03 : 0,00	VARIAÇÃO : 1,0000
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 : 0,00		





ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA7

NÚMERO DA PESQUISA : ARANDU - SP - 2025

☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 12/05/2025

SETOR : P289

QUADRA :

ÍNDICE DO LOCAL : 1,00

CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : RUA DISTRITO FEDERAL

NÚMERO : SN

COMP. : LT 28 QD DV

BAIRRO : RIVIERA DE SANTA CRISTINA I

CIDADE : ARANDU - 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: 600,00

TESTADA - (cf) m 20,00

PROF. EQUIV. (Pe): 30,00

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\$): 38.907,00

VALOR LOCAÇÃO (R\$): 0,00

IMOBILIÁRIA : MEGA LELÕES

CONTATO :

TELEFONE : (11)-31494800

OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00	FT ADICIONAL 01 : 0,00
TESTADA Cf :	0,00	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 :	0,00	

VALOR UNITÁRIO : 58,36


HOMOGENEIZAÇÃO : 58,36


VARIAÇÃO : 1,0000

VARIAÇÃO AVALIANDO : 1,0000

Rua Domingos Rodrigues, 341, 3º Andar, sala 38/39 - Lapa - São Paulo, SP - CEP 05075-000
Tel./Fax: (11) 3115-0750 e-mail: walmirmodotti@uol.com.br

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por WALMIR PEREIRA MODOTTI e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 16/05/2025 às 10:22, sob o número WVIP25700741563. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0000731-37.2021.8.26.0009 e código Ko8rVLzc.





ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA8

NÚMERO DA PESQUISA : ARANDU - SP - 2025

☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 12/05/2025

SETOR : P289

QUADRA :

ÍNDICE DO LOCAL : 1,00

CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : RUA SUÍÇA

NÚMERO : 900

COMP.:

BAIRRO : RIVERA DE SANTA CRISTINA I

CIDADE : ARANDU - 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: 600,00

TESTADA - (cf) m 20,00

PROF. EQUIV. (Pe): 30,00

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\$): 52.000,00

VALOR LOCAÇÃO (R\$): 0,00

IMOBILIÁRIA : WILLIAM MUSSI

CONTATO :

TELEFONE : (11)-980688434

OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00	FT ADICIONAL 01 : 0,00
TESTADA Cf :	0,00	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 :	0,00	
		VALOR UNITÁRIO : 78,00
		HOMOGENEIZAÇÃO : 78,00
		VARIAÇÃO : 1,0000
		VARIAÇÃO AVALIANDO : 1,0000



GeoAvaliarPro®

MODELO DE ESTATÍSTICA DESCRITIVA

DESCRIÇÃO : RUASÍRIA

DATA : 12/05/2025

FATOR OFERTA/TRANSAÇÃO : 0,9

EDIFICAÇÃO VALORES DE VENDA : IBAPE-SP - 2023 - SAO PAULO - SP

OBSERVAÇÃO :

ZONA DE AVALIAÇÃO

Descrição da Zona de Avaliação : RESIDENCIAL HORIZONTAL MÉDIO

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

FATORES

FATOR	ÍNDICE
<input checked="" type="checkbox"/> Localização	1,00
<input type="checkbox"/> Testada	15,00
<input type="checkbox"/> Profundidade	
<input type="checkbox"/> Frentes Múltiplas	Não
<input type="checkbox"/> Área	
<input checked="" type="checkbox"/> Topografia	plano
<input checked="" type="checkbox"/> Consistência	seco



GeoAvaliarPro®

MATRIZ DE UNITÁRIOS

Núm.	Endereço	Valor Unitário	Homogeneização	Variação Paradigma	Variação Avaliando
<input checked="" type="checkbox"/> 1	.,SN	97,50	97,50	1,0000	1,0000
<input checked="" type="checkbox"/> 2	.,SN	73,60	73,60	1,0000	1,0000
<input checked="" type="checkbox"/> 3	.,SN	80,88	80,88	1,0000	1,0000
<input checked="" type="checkbox"/> 4	.,SN	59,85	59,85	1,0000	1,0000
<input type="checkbox"/> 5	.,SN	108,00	108,00	1,0000	1,0000
<input checked="" type="checkbox"/> 6	AVENIDA AVARÉ ,SN	56,25	56,25	1,0000	1,0000
<input checked="" type="checkbox"/> 7	RUA DISTRITO FEDERAL ,SN	58,36	58,36	1,0000	1,0000
<input checked="" type="checkbox"/> 8	RUA SUÍÇA ,900	78,00	78,00	1,0000	1,0000



GeoAvaliarPro®

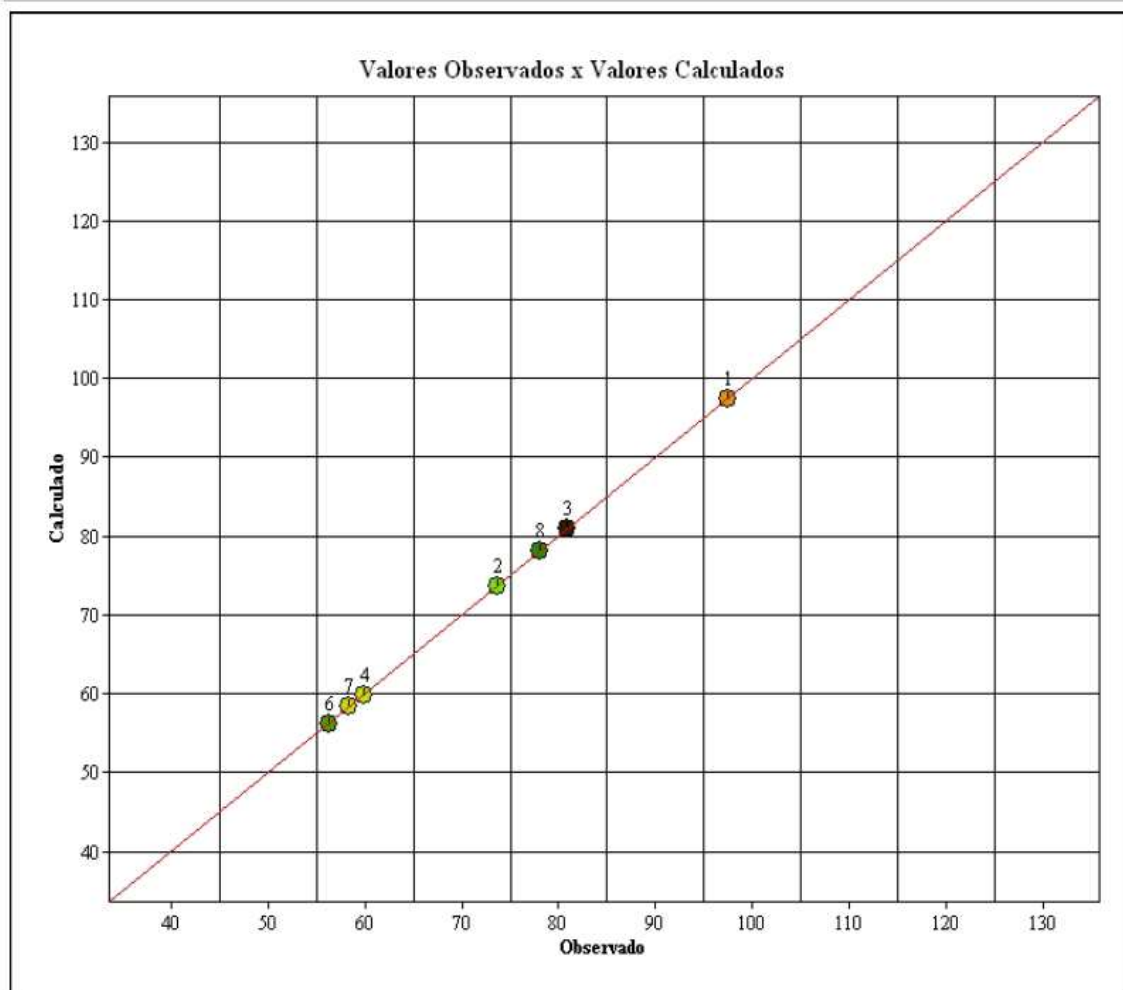
ADERÊNCIA


Núm.	Observado	Calculado
1	97,50	97,50
2	73,60	73,60
3	80,88	80,88
4	59,85	59,85
5	108,00	108,00
6	56,25	56,25
7	58,36	58,36
8	78,00	78,00




GeoAvaliarPro®

GRÁFICO DE DISPERSÃO







APRESENTAÇÃO DOS RESULTADOS

DADOS DO AVALIANDO

Tipo : Terreno

Local : RUA SÍRIA 365 RIVIERA DE SANTA CRISTINA I ARANDU - SP

Data : 12/05/2025

Cliente : TJ

Área m² : 450,00

Modalidade : Venda

Distribuição espacial

VALORES UNITÁRIOS

Média Unitários : 72,06

Desvio Padrão : 15,00

- 30% : 50,44

+ 30% : 93,68

Coefficiente de Variação : 20,8100

VALORES HOMOGENEIZADOS

Média Unitários : 72,06

Desvio Padrão : 15,00

- 30% : 50,44

+ 30% : 93,68

Coefficiente de Variação : 20,8100

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

Descrição	GRAU III	GRAU II	GRAU I	11			
1 Caracter. do imóvel avaliado	Completa quanto a todas variáveis analisadas	<input checked="" type="checkbox"/>	Completa qto aos fatores usados no tratamento	<input type="checkbox"/>	Adoção de situação paradigma	<input type="checkbox"/>	3
2 Quantidade mínima de dados de mercado 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 caract. dos dados analisados	<input checked="" type="checkbox"/>	Apresentação de inform. ref. a todas as caract. dos dados analisados	<input type="checkbox"/>	Apresentação inform. ref. a todos as caract. dos dados ref. aos fatores	<input type="checkbox"/>	3
4 Intervalo de ajuste de cada fator e p/ o conj. de fatores	0,80 a 1,25	<input checked="" type="checkbox"/>	0,50 a 2,00	<input type="checkbox"/>	0,40 a 2,50 *a	<input type="checkbox"/>	3

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO: II

FORMAÇÃO DOS VALORES

MÉDIA SANEADA (R\$): 72,06

TESTADA: 0,0000

FRENTES MÚLTIPLAS: 0,0000

VALOR UNITÁRIO (R\$/m²): 72,06000

PROFUNDIDADE: 0,0000

FATOR ÁREA: 0,0000

VALOR TOTAL (R\$): 32.427,91

INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Paradigma

INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Avaliando

INTERVALO MÍNIMO : 63,90

INTERVALO MÁXIMO : 80,22

GRAU DE PRECISÃO

GRAU DE PRECISÃO: III

Rua Domingos Rodrigues, 341, 3º Andar, sala 38/39 - Lapa - São Paulo, SP - CEP 05075-000
Tel./Fax: (11) 3115-0750 e-mail: walmirmodotti@uol.com.br

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por WALMIR PEREIRA MODOTTI e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 16/05/2025 às 10:22, sob o número WVIP25700741563. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0000731-37.2021.8.26.0009 e código Ko8rVLzc.

V - CONCLUSÃO

Conforme cálculos efetuados no conteúdo do presente Laudo de Avaliação, o valor de mercado do imóvel a seguir descrito, nos termos dos **AUTOS DO CUMPRIMENTO DE SENTENÇA**, requerida por **MOMENTUM EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA**, em face de **WALTER CERILLO**, corresponde a:

VALOR TOTAL DO IMÓVEL:

Matrícula nº 7.325, do 1º Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de Avaré - SP.

Rua Síria, s/nº, Loteamento Riviera de Santa Cristina - I, Lote 30, Quadra BY, Arandu - SP.

R\$ 33.000,00

(Trinta e três mil reais)



Válido para maio de 2025.

VI - ENCERRAMENTO

Dando por terminado o seu trabalho, mandou datilografar o presente Laudo, que se compõe de **49 (quarenta e nove)** folhas, vindo esta, datada e assinada pelo Perito.

Acompanham o presente Laudo, o seguinte anexo:

ANEXO I = Avisos de Vistoria.

Em atenção ao disposto nos Artigos 156 e seguintes do CPC, na Resolução nº 233 do CNJ e no Provimento CSM nº 2306/2015, informa que se encontram à disposição das partes, respectivos advogados, e demais interessados no site do TJSP, Link de Acesso ao Público Externo, <http://www.tjsp.jus.br/auxiliaresdajustica> (ou seguimento processos/serviços/cadastro de auxiliares da justiça), "Curriculum Vitae", Carteiras de Habilitação (CREA e OAB), Diplomas de Engenharia Civil (Graduação - USP e Mestrado - USP), Direito PUC/SP, Técnico em Eletrônica - Objetivo, Habilitação do INCRA para Georreferenciamento em Imóveis Rurais e certidões (cível e criminal).

Termos em que,

P. Deferimento.

São Paulo, 15 de maio de 2025.



WALMIR PEREIRA MODOTTI
CREA 128.880/D

ANEXO I

Cópia dos comunicados de vistoria, nos termos do Artigo 474 do CPC.

São Paulo, 28 de abril de 2.025

Fone: (11) 2026-1756

e-mail: adv.felipe@anradvogados.com.br

e-mail: adv.valneireis@anradvogados.com.br

ref.: **VISTORIA**

Processo n.º: 0000731-37.2021.8.26.0009

Vara: 2ª VARA CÍVEL DO FORO REGIONAL IX - VILA PRUDENTE - COMARCA DA CAPITAL - SP

Ação: CUMPRIMENTO DE SENTENÇA

Partes: MOMENTUM EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA x WALTER CERILLO

Atendendo ao disposto nos artigos 474 e 466, §2º, do Código de Processo Civil, fica Vossa Senhoria ciente que será realizada vistoria, no dia **09 de maio de 2.025, às 13:00 horas**, no imóvel, objeto da mencionada Ação, situado na Estrada Municipal da Galeana, s/n, km 13, Lote nº30, Qd "By", Arandu-SP, em conformidade com a determinação nos autos acima em epígrafe.

OBS (1): A presença das Partes, Procuradores e Assistentes Técnicos é facultativa. Porém, em muito contribuirá para o bom desenvolvimento dos trabalhos.

OBS (2): Buscando trazer maior celeridade aos serviços técnicos, solicita-se a disponibilização do projeto arquitetônico (planta baixa), planta do loteamento, do espelho do IPTU e da matrícula do imóvel, de forma digital (com envio prévio a vistoria) ou impressa (durante a vistoria) em escala legível.

Obs (3): Para os trabalhos de vistoria este signatário será auxiliado pelo ENGº GUILHERME VOGEL DALLA NORA.

FAVOR CONFIRMAR O RECEBIMENTO DESTA

Atenciosamente,

WALMIR PEREIRA MODOTTI

CREA 128.880/D

Assunto: **ref.: VISTORIA - Processo n.º: 0000731-37.2021.8.26.0009**

De: <guilherme@modotti.com.br>

Para: <waltinho.verde@gmail.com>

Data: 06/05/2025 23:36

web

São Paulo, 28 de abril de 2.025

Ao Sr. Walter Cerillo

Processo n.º: 0000731-37.2021.8.26.0009

Vara: 2ª VARA CÍVEL DO FORO REGIONAL IX - VILA PRUDENTE - COMARCA DA CAPITAL - SP

Ação: CUMPRIMENTO DE SENTENÇA

Partes: MOMENTUM EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA x WALTER CERILLO

Atendendo ao disposto nos artigos 474 e 466, §2º, do Código de Processo Civil, fica Vossa Senhoria ciente que será realizada vistoria, no dia **09 de maio de 2.025, às 13:00 horas**, no imóvel, objeto da mencionada Ação, situado na Estrada Municipal da Galeana, s/n, km 13, Lote nº30, Qd "By", Arandu-SP, em conformidade com a determinação nos autos acima em epígrafe.

OBS (1): A presença das Partes, Procuradores e Assistentes Técnicos é facultativa. Porém, em muito contribuirá para o bom desenvolvimento dos trabalhos.

OBS (2): Buscando trazer maior celeridade aos serviços técnicos, solicita-se a disponibilização do projeto arquitetônico (planta baixa), planta do loteamento, do espelho do IPTU e da matrícula do imóvel, de forma digital (com envio prévio a vistoria) ou impressa (durante a vistoria) em escala legível.

Obs (3): Para os trabalhos de vistoria este signatário será auxiliado pelo ENGº GUILHERME VOGEL DALLA NORA.

FAVOR CONFIRMAR O RECEBIMENTO DESTA

Atenciosamente,

WALMIR PEREIRA MODOTTI

CREA 128.880/D