

**EXCELENTÍSSIMA SENHORA DOUTORA JUÍZA DE DIREITO DA 1ª VARA
CIVEL - COMARCA DE ITU – SP.**



0007115-34.2016.8.26.0286

RAFAEL OTO BAYER, Engenheiro, Perito Judicial, nomeado nos autos da **AÇÃO DE CUMPRIMENTO DE SENTENÇA**, requerida por **GANDINI COMERCIAL E IMOBILIÁRIA LTDA** em face de **ESPÓLIO DE ODETE XAVIER DE OLIVEIRA**, dando por terminados seus estudos, diligências e vistorias, vem apresentar suas conclusões, expressas no seguinte:

LAUDO DE AVALIAÇÃO

Termos em que,
P. Deferimento.
Itu, 11 de outubro de 2022.

ENG. RAFAEL OTO BAYER
CREA/SP: 5063305751

Itu, 11 de outubro de 2022

LAUDO DE AVALIAÇÃO

AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS COMERCIAIS

Rua Floriano Peixoto, nº1015/1021 e 995, Centro, Itu/SP



CONTRATANTE: 1ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE ITU-SP
PROCESSO Nº: 0007115-34.2016.8.26.0286
AÇÃO: AÇÃO DE CUMPRIMENTO DE SENTENÇA
AUTOR: GANDINI COMERCIAL E IMOBILIÁRIA LTDA
REQUERIDO: ESPÓLIO DE ODETE XAVIER DE OLIVEIRA
DATA DA VISTORIA: 29/08/2022 - 11:45hrs

Página 1/76

SUMÁRIO

I - RESUMO DO PROCESSO	3
II - ÂMBITO DA PERÍCIA	5
III - VISTORIA	5
III.1 - DO LOCAL	5
III.1.1 - CARACTERÍSTICAS GERAIS.....	5
III.1.2 - MELHORAMENTOS PÚBLICOS	7
III.1.3 - CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL	7
III.1.4 - CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO	12
III. 2 - DA VISTORIA	12
IV - CRITÉRIOS E CÁLCULOS	36
IV.1 - AVALIAÇÃO DO IMÓVEL DE Nº1015/1021	37
V - CONCLUSÕES:.....	41
VI - ENCERRAMENTO:	42
ANEXO I - CRITÉRIOS TÉCNICOS DE AVALIAÇÃO.....	50
AN.1.1 - AVALIAÇÃO DO IMÓVEL	51
ANEXO II - AVALIAÇÃO DOS IMÓVEIS	58

I - RESUMO DO PROCESSO

O presente Laudo de Avaliação refere-se à **AÇÃO DE CUMPRIMENTO DE SENTENÇA**, requerida por **GANDINI COMERCIAL E IMOBILIÁRIA LTDA** em face de **ESPÓLIO DE ODETE XAVIER DE OLIVEIRA**, em curso na **1ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE ITU-SP, AUTOS Nº 0007115-34.2016.8.26.0286**.

A presente ação trata do cumprimento de sentença e cobrança dos valores determinados nesta, a serem creditados pelos Requeridos em favor da Autora.

A Autora requer a penhora dos imóveis situados na rua Floriano Peixoto, nº 1015/1021 e 995, Centro, Itu/SP, fls. 151/153 e apresenta as avaliações a seguir:

Imóvel Nº1015-1021 – R\$4.888.728,00 (01/2018);
Imóvel Nº995 – R\$4.819.200,00 (01/2018);

Os Requeridos impugnam os valores indicados para os imóveis, fls. 478/480, e apresentam as avaliações a seguir:

Imóvel Nº1015-1021 – R\$14.161.920,00 (02/2020);
Imóvel Nº995 – R\$14.789.000,00 (02/2020);

É deferida a avaliação dos imóveis, tendo sido nomeado o Sr. Aramis Milhardo, fls. 492/493.

O Ilustre Perito apresenta a avaliação dos imóveis, fls. 687/719, conforme valores a seguir:

Imóvel Nº1015-1021 – R\$4.724.038,00 (11/2021);
Imóvel Nº995 – R\$5.170.489,00 (11/2021);

Os Requeridos impugnam os valores indicados no trabalho do Ilustre Perito, fls. 729/786, oferecendo novas avaliações para os imóveis, conforme valores a seguir:

Imóvel Nº1015-1021 – R\$21.880.270,00 (12/2021);
Imóvel Nº995 – R\$27.338.250,00 (12/2021);

É deferida a realização de uma nova avaliação dos imóveis, sendo este signatário nomeado Perito Oficial do Juízo, fls. 874/875.

A Autora indica o Sr. Wilson R. Barbugli, Engenheiro civil inscrito no CREA/SP sob nº600554474, para assisti-la e oferece quesitos, fls. 888/891.

Os Requeridos indicam o Sr. Humberto de Avila, Corretor de imóveis inscrito no CRECI/SP sob nº144976, para assisti-los e oferecem quesitos, fls. 895/898.

A vistoria dos imóveis é agendada para 29 de agosto de 2022 às 11:45hrs, fl. 903.

II - ÂMBITO DA PERÍCIA

Deferida a avaliação dos imóveis através da respeitável decisão de fl. 874/875 dos autos, este signatário foi chamado a calcular o valor de mercado dos imóveis objeto das matrículas nº 070361 e 1.716 do CRI de Itu; valendo-se de documentos presentes nos Autos, daqueles disponibilizados pelas partes, registros fotográficos e vistoria técnica "in loco".

III – VISTORIA

III.1 – DO LOCAL

III.1.1 – CARACTERÍSTICAS GERAIS

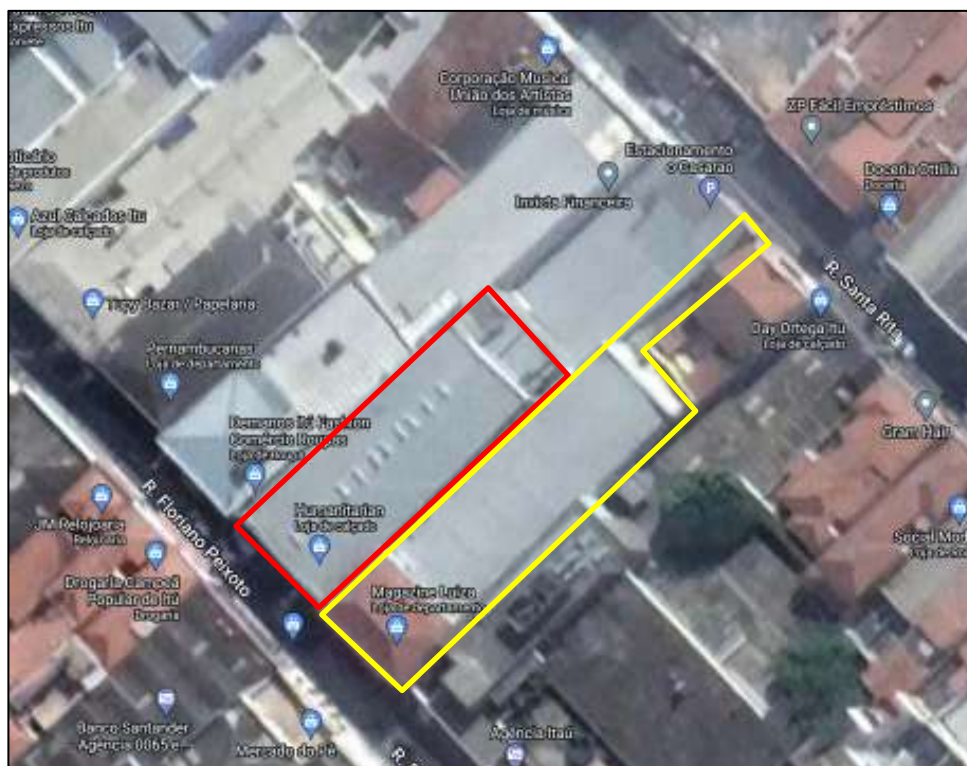
Os imóveis, objeto da presente Ação, situam-se na Rua Floriano Peixoto, N^{os} 1015/1021 e 995, Centro Itu/SP. A reprodução do mapa e da fotografia aérea do local, retirados do *Google Maps*, melhor ilustram a situação do imóvel e de seu entorno:



MAPA DA REGIÃO ONDE SE SITUAM OS IMÓVEIS OBJETO DA AVALIAÇÃO.



VISTA AÉREA DA REGIÃO ONDE SE SITUAM OS IMÓVEIS OBJETO DA AVALIAÇÃO.



VISTA AÉREA COM DESTAQUE PARA OS IMÓVEIS OBJETO DA AVALIAÇÃO.

III.1.2 – MELHORAMENTOS PÚBLICOS

Os imóveis são localizados na principal avenida comercial do centro do município, sendo servidos pelos principais melhoramentos urbanos, tais como:

- Guias e sarjetas;
- Pavimentação asfáltica;
- Rede de água;
- Rede de esgotos;
- Rede telefônica;
- Rede de energia elétrica;
- Iluminação;
- Coleta de lixo;
- Correios;
- Transporte público;

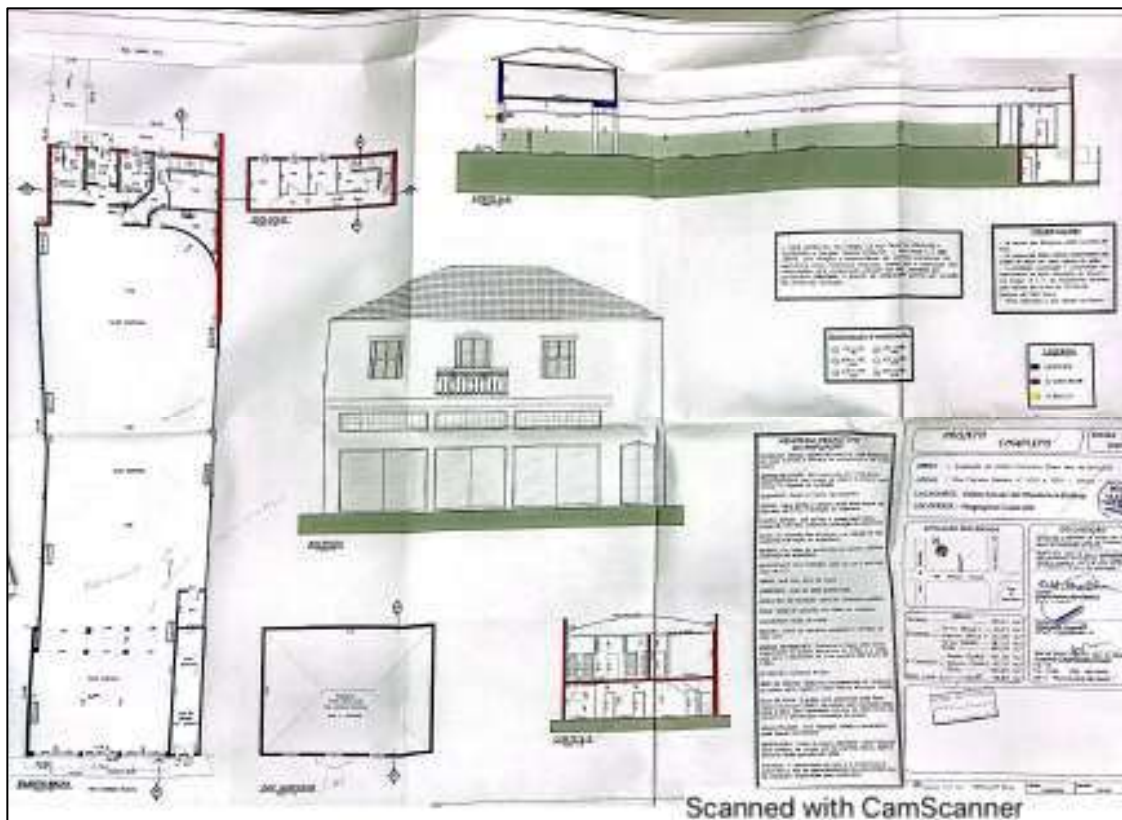
III.1.3 – CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL

Os imóveis, objeto da presente demanda, são dois salões comerciais, classificados como "escritório padrão econômico", de acordo com a classificação constante do "VALORES DE EDIFICAÇÕES DE IMÓVEIS URBANOS – UNIDADES PADRONIZADAS e ISOLADAS: Atualização 2019" do IBAPE-SP.

O Assistente Técnico dos Requeridos disponibilizou as plantas dos imóveis que serão reproduzidas a seguir. Constatou-se em vistoria que as informações contidas nos referidos documentos refletem estritamente o que se encontra edificado nos imóveis.



IMÓVEL Nºs 1015 E 1021



PROJETO COMPLETO

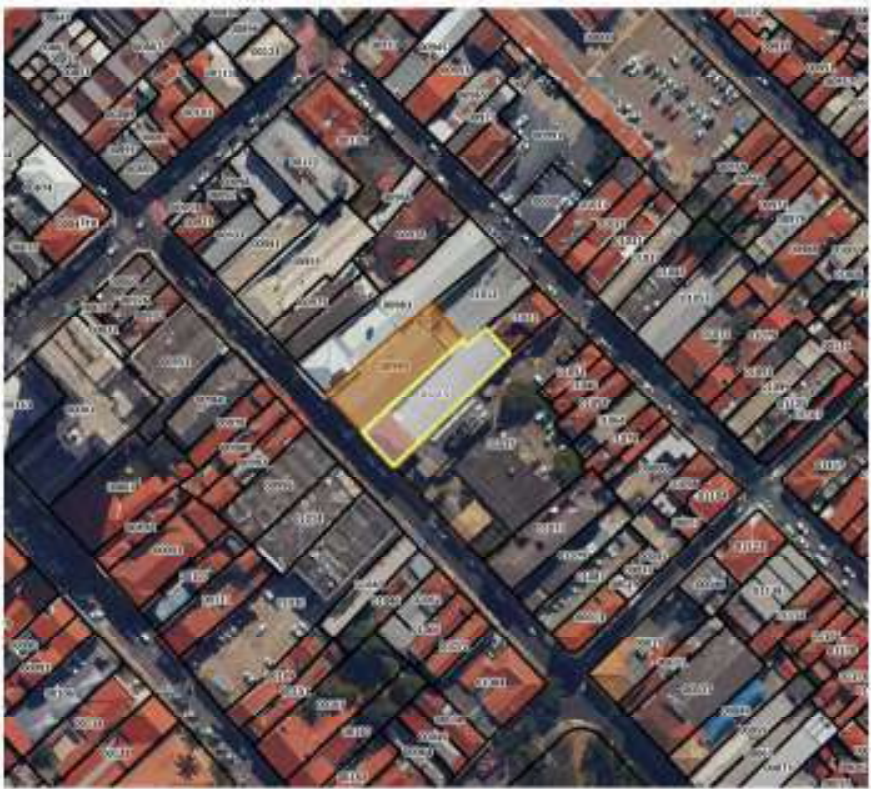
ÁREAS		
Terreno	795,51	m ²
Existente	Terreo (Resid.)	26,23 m ²
	Superior (Resid.)	152,20 m ²
	Terreo (Salão)	287,16 m ²
	TOTAL	465,59 m ²
A Construir	Terreo (Salão)	315,00 m ²
	Subsolo (Salão)	62,10 m ²
	TOTAL	377,10 m ²
Área Livre	418,91	m ²

QUADRO DE ÁREAS

Verifica-se que o imóvel conta com 842,69m² de área construída.

A seguir tem-se a reprodução da ficha cadastral do sistema da Prefeitura do Município de Itu do imóvel em questão.

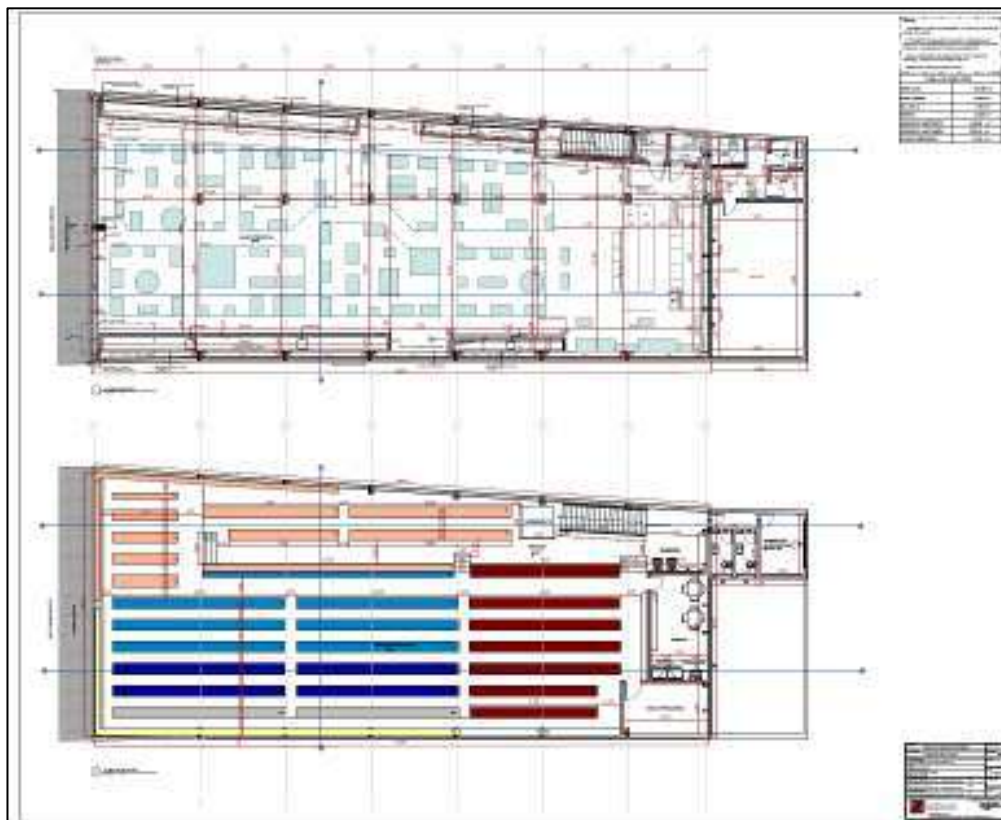
Conteúdo	Valor
Tipo do Lote	Urbano
Inscrição	010011000015000
Logradouro	FLORIANO PEIXOTO
Número	01015
Complemento	COMERCIAL E 1001 RESIDEN
Tipo Via	R
Quadra	
Lote	
Lotamento	0020
Área Terreno - Rural	775,59
Alqueires (Rural)	0,00
Hectares (Rural)	0,00
Frontal	14,56
Esquerda	72,67
Direita	52,27
Fundo	2,40
Terreno	775,59
Plantamento	0002
Construída - Total	842,69



Verifica-se que o imóvel apresenta o mesmo valor de área construída indicado no cadastro da Prefeitura, o que indica sua regularidade junto à administração do município.



IMÓVEL Nº 995



PROJETO COMPLETO

TABELA DE ÁREAS ÚTEIS	
ÁREA LOJA	516,50 m ²
BACK OFFICE	21,05 m ²
W.C.S pne	7,20 m ²
ESCADA	10,38 m ²
MEZANINO EXISTENTE	148,83 m ²
MEZANINO AMPLIAÇÃO	382,05 m ²
FUNDOS MEZANINO	21,05 m ²

QUADRO DE ÁREAS

Verifica-se que o imóvel conta com 1.107,06m² de área construída.

A seguir tem-se a reprodução da ficha cadastral do sistema da Prefeitura do Município de Itu do imóvel em questão.

Conteúdo	Valor
Tipo do Lote	Urbano
Inscrição	010011000014000
Logradouro	FLORIANO PEQUETO
Número	00005
Complemento	
Tipo Via	R.
Quilômetro	
Lote	
Lotificação	0020
Área Terreno - Rural	762,00
Área Terreno (Rural)	0,00
Área Terreno (Rural)	0,00
Fronte	17,00
Esquerda	0,00
Direita	0,00
Fundo	0,00
Terreno	762,00
Área Terreno	0020
Construção - Total	620,50



Verifica-se que o imóvel apresenta um valor reduzido indicado no cadastro da Prefeitura em relação ao efetivamente edificado, o que indica a necessidade de regularização junto à administração do município ou à diferença de critérios para a consideração das áreas construídas do depósito no mezanino.

III.1.4 – CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO

A região apresenta características de uso predominantemente comercial.

A ocupação comercial é caracterizada por salões comerciais de variadas dimensões, de padrão construtivo "escritório econômico", de acordo com a classificação constante do " VALORES DE EDIFICAÇÕES DE IMÓVEIS URBANOS – UNIDADES PADRONIZADAS e ISOLADAS: Atualização 2019".

III. 2 – DA VISTORIA

Primeiramente, o signatário deve deixar consignado que, atendendo ao disposto no artigo 466, parágrafo 2, do Código de Processo Civil, as partes foram comunicadas sobre o dia e horário da vistoria realizada no local, conforme registrado na fl. 903 dos autos.

A vistoria foi realizada no dia 29 de agosto de 2022 às 11:45hrs, sendo que estiveram presentes e acompanharam as diligências:

- O Assistente Técnico da Autora, Sr. Wilson R. Barbugli;
- O Assistente Técnico dos Requeridos, Sr. Humberto de Avila;

Em busca dos dados objetivos de classificação do estado de conservação do imóvel todos os ambientes foram vistoriados, tendo sido tomadas imagens, que serão reproduzidas a seguir.



FOTO DE Nº 1. Fachada do imóvel Nº 1015/1021.



FOTO DE Nº 2. Salão do imóvel Nº 1015, atualmente locado para a empresa Magazine Luiza.



FOTO DE Nº 3.

Salão do imóvel Nº 1015, atualmente locado para a empresa Magazine Luíza.



FOTO DE Nº 4.

Salão do imóvel Nº 1015, atualmente locado para a empresa Magazine Luíza.



FOTO DE Nº 5.

Salão do imóvel Nº 1015, atualmente locado para a empresa Magazine Luíza.



FOTO DE Nº 6.

Sala de dados.



FOTO DE Nº 7.

Acesso à área de funcionários.

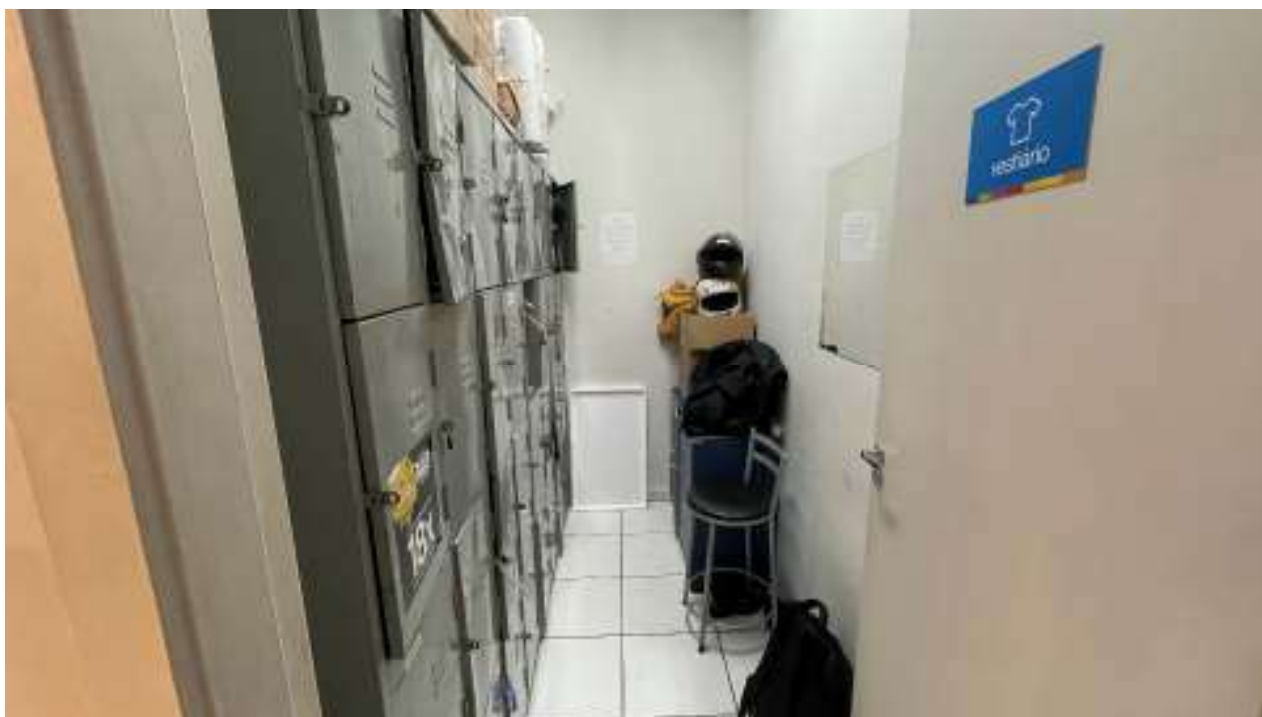


FOTO DE Nº 8.

Vestiário.

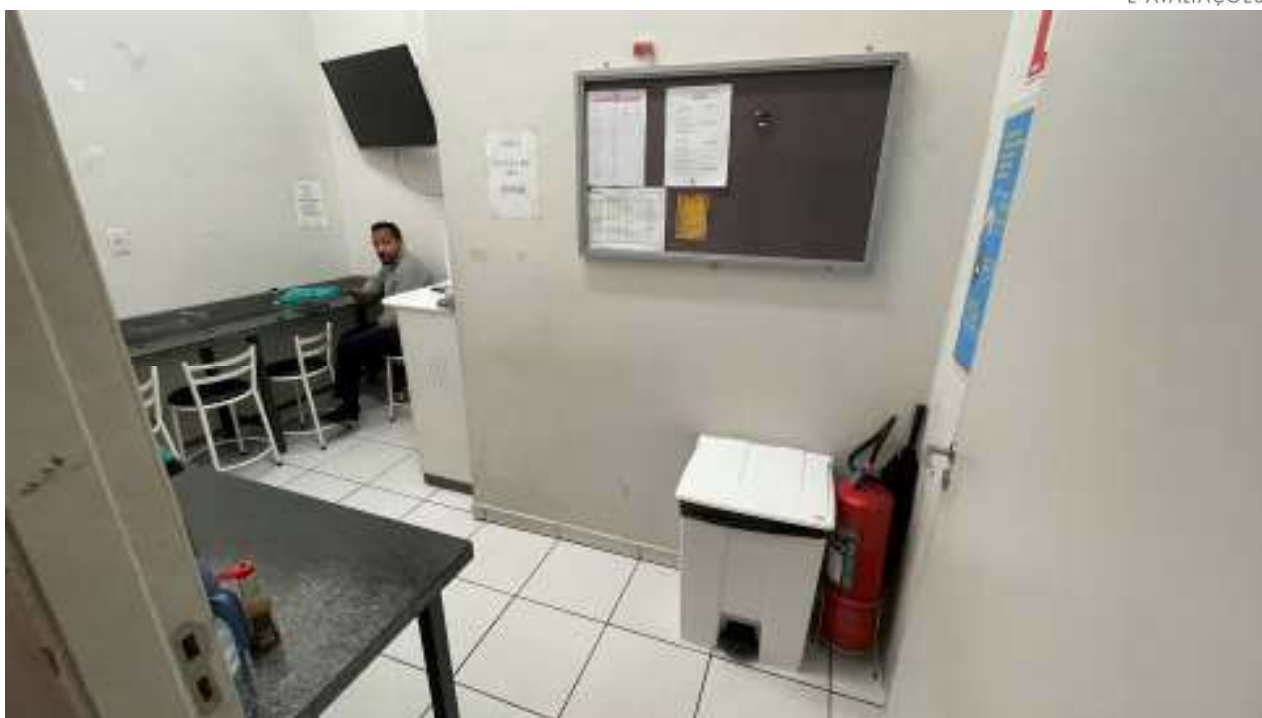


FOTO DE Nº 9. Refeitório.

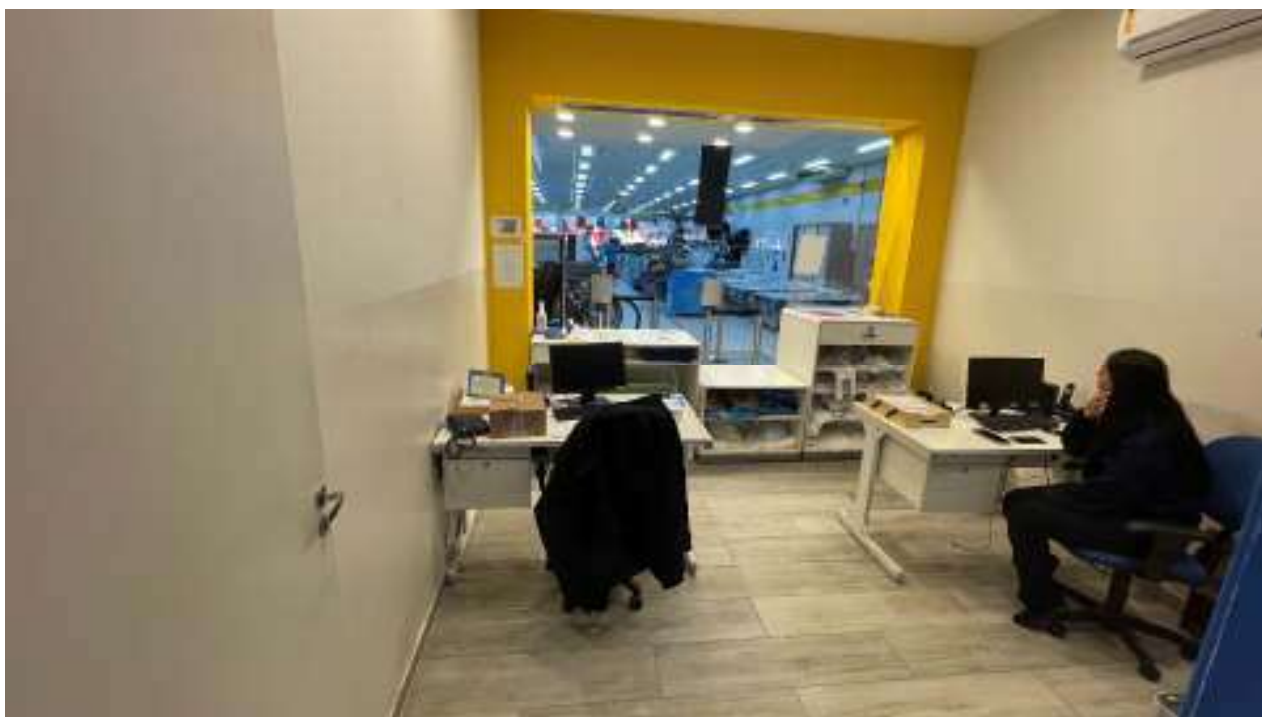


FOTO DE Nº 10. Retirada de produtos comprados on-line.



FOTO DE Nº 11. Estoque superior.



FOTO DE Nº 12. Estoque subterrâneo.



FOTO DE Nº 13. Estoque subterrâneo.



FOTO DE Nº 14. Banheiro Feminino.



FOTO DE Nº 15. Banheiro Masculino.



FOTO DE Nº 16. Fundos com acesso à Rua Santa Rita.



FOTO DE Nº 17.

Acesso ao imóvel Nº 1021, atualmente locado para a empresa Ortozara.



FOTO DE Nº 18.

Escadaria de acesso à clínica.



FOTO DE Nº 19. Recepção.

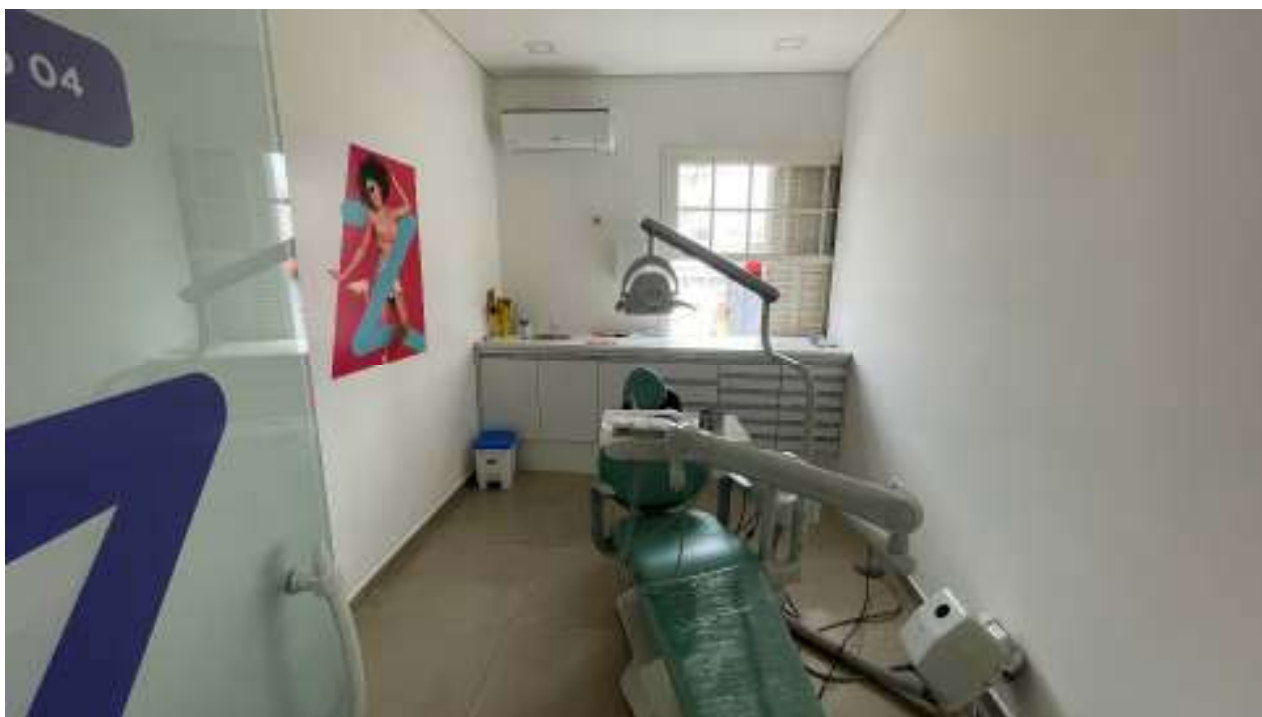


FOTO DE Nº 20. Consultório nº4.



FOTO DE Nº 21. Consultório nº3.



FOTO DE Nº 22. Consultório nº2.



FOTO DE Nº 23. Consultório nº1.

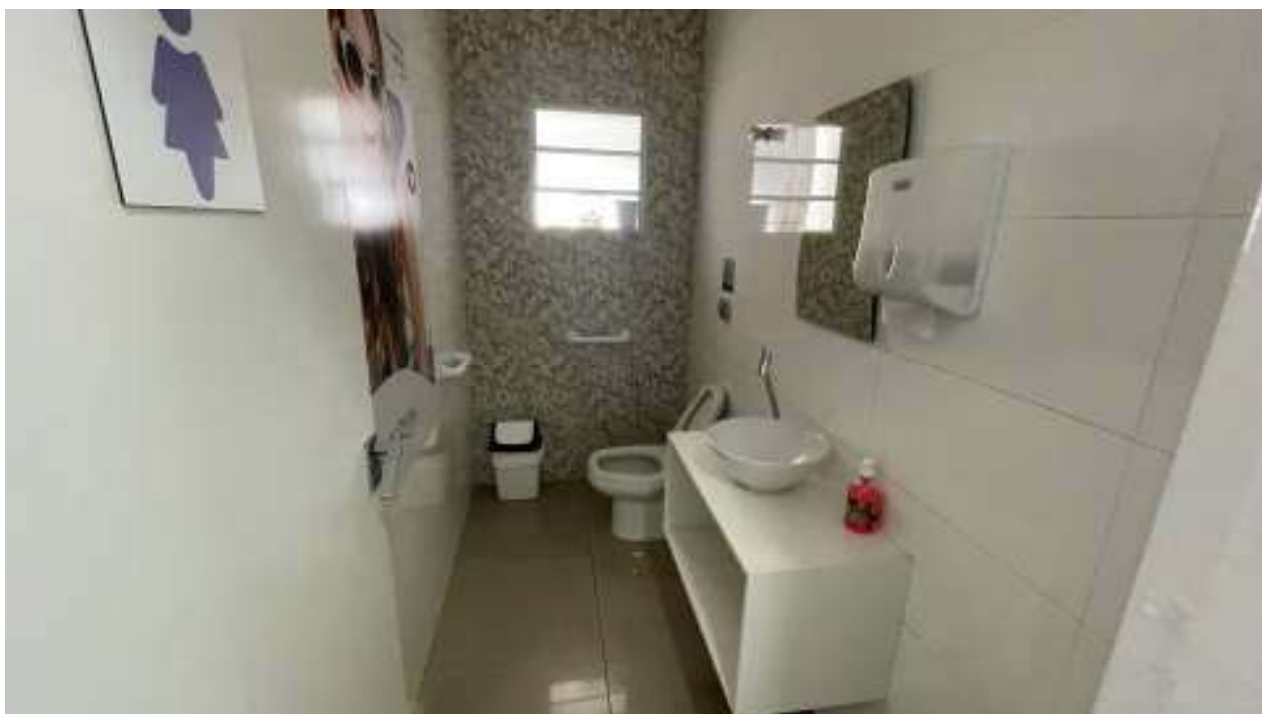


FOTO DE Nº 24. Sanitário feminino.

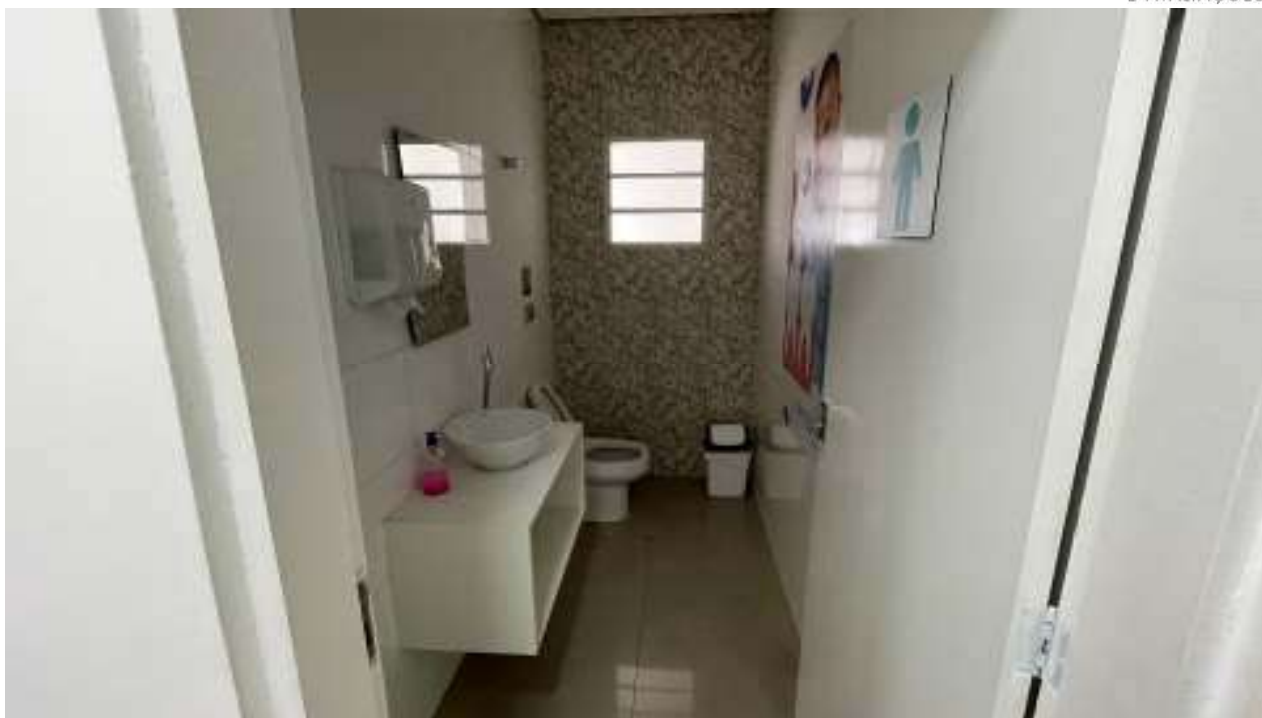


FOTO DE Nº 25. Sanitário masculino.



FOTO DE Nº 26. Escritório.



FOTO DE Nº 27. Área administrativa.



FOTO DE Nº 28. Copa.



FOTO DE Nº 29. Fachada do imóvel Nº 995.



FOTO DE Nº 30. Salão do imóvel Nº 995, atualmente locado para a empresa Humanitarian.



FOTO DE Nº 31.

Salão do imóvel Nº 995, atualmente locado para a empresa Humanitarian.

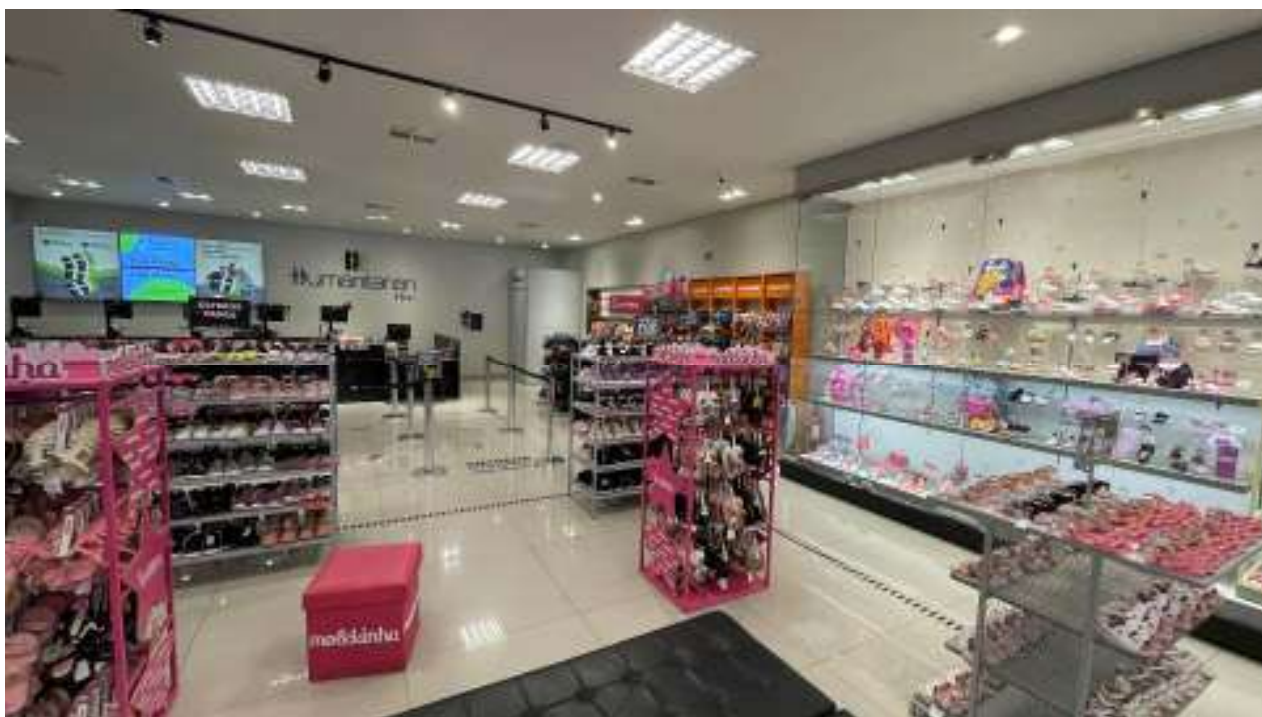


FOTO DE Nº 32.

Salão do imóvel Nº 995, atualmente locado para a empresa Humanitarian.



FOTO DE Nº 33. Acesso ao pavimento superior.



FOTO DE Nº 34. Controle de estoque.



FOTO DE Nº 35. Sanitário.

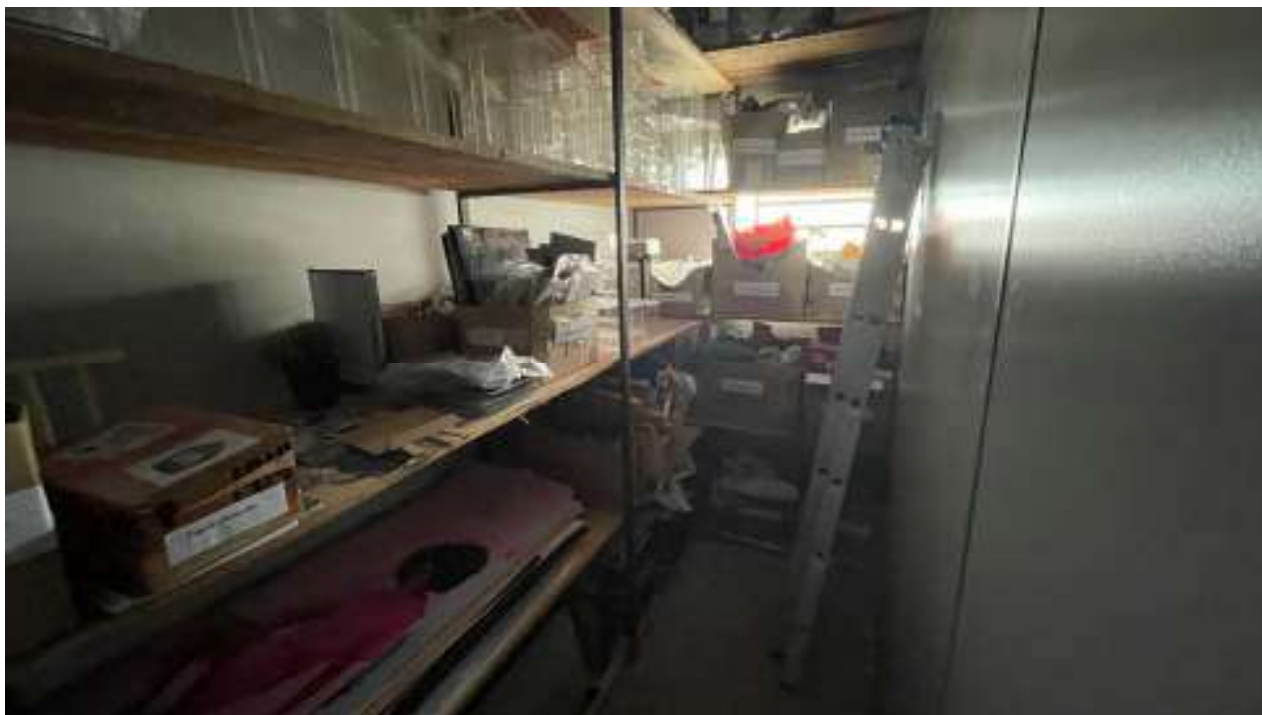


FOTO DE Nº 36. Estoque superior.

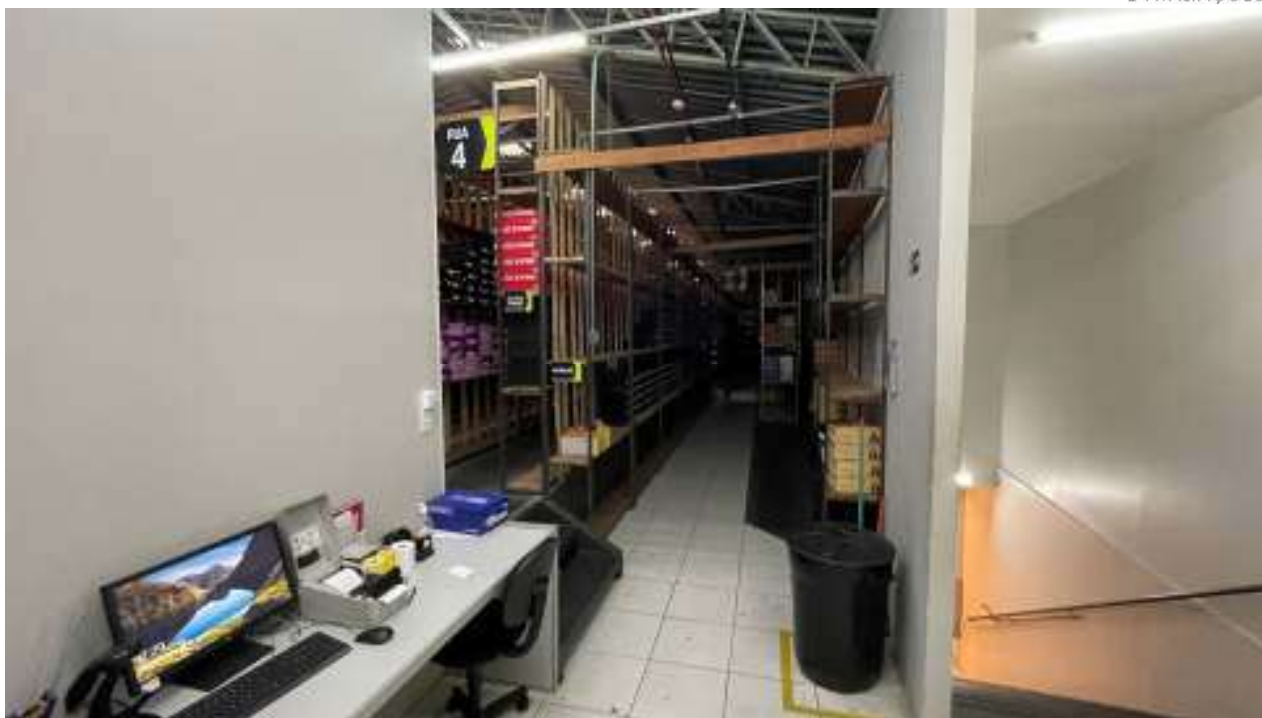


FOTO DE Nº 37. Acesso ao estoque de calçados.



FOTO DE Nº 38. Estoque de calçados.



FOTO DE Nº 39. Estoque de calçados.



FOTO DE Nº 40. Copa.



FOTO DE Nº 41. Equipamentos de ar condicionado.



FOTO DE Nº 42. Caixa à direita e área de funcionários à esquerda.

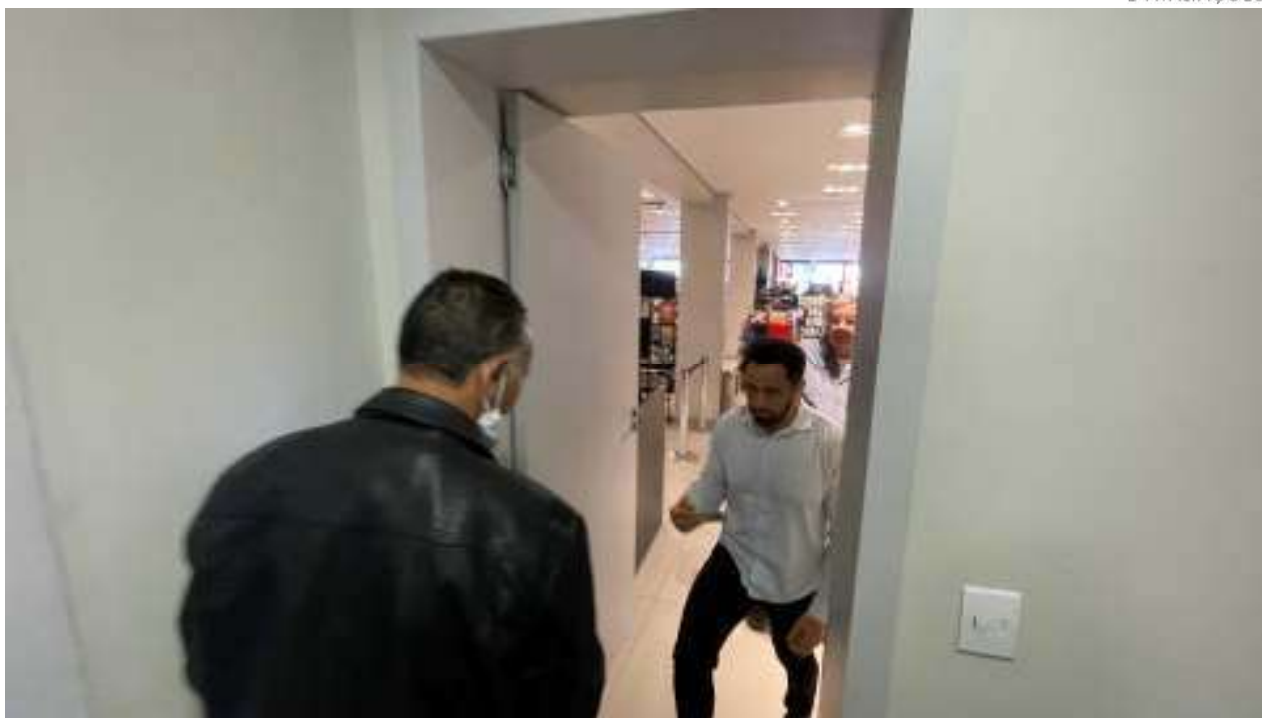


FOTO DE Nº 43. Acesso à área de funcionários.

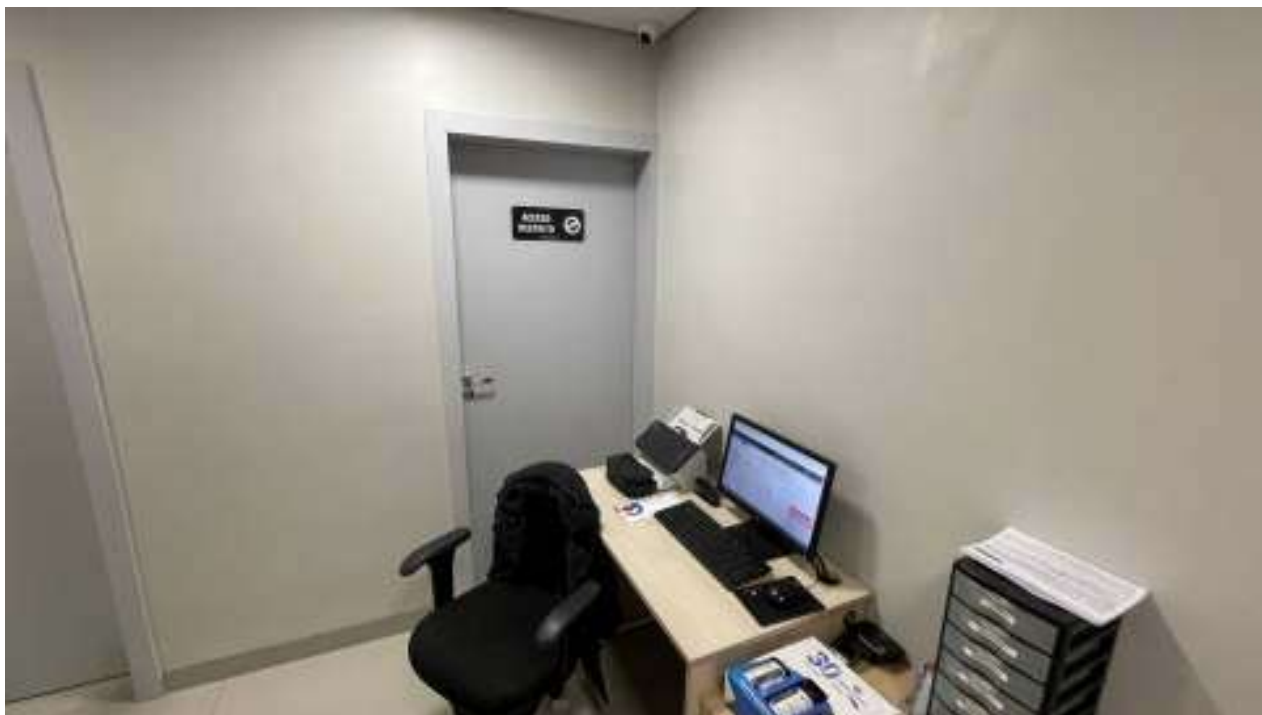


FOTO DE Nº 44. Controle de qualidade e sala de acesso restrito.



FOTO DE Nº 45. Área de limpeza.



FOTO DE Nº 46. Área de treinamento.

IV – CRITÉRIOS E CÁLCULOS

O presente Laudo foi elaborado em conformidade com a Norma Brasileira NBR14.653-2 - "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 "Valores de Edificações de Imóveis Urbanos IBAPE/SP – versão 2019".

O método empregado na presente avaliação é o **método comparativo direto**, indicado para estimar o valor de mercado de terrenos, casas padronizadas, lojas, apartamentos, escritórios, armazéns, entre outros, sempre que houver dados semelhantes ao avaliando. Consiste em se determinar o valor do imóvel a partir da comparação com imóveis similares. O método em questão é o mais indicado e o mais preciso para o cálculo do valor de venda de imóveis, havendo **indicação expressa na norma** para que seja usado preferivelmente em relação aos demais.

A base normativa e os critérios técnicos de avaliação foram pormenorizados no **Anexo I – Critérios técnicos de Avaliação** deste Laudo.

IV.1 – AVALIAÇÃO DOS IMÓVEIS

Para a coleta dos dados de mercado necessários à determinação do valor unitário básico de área construída útil do imóvel que reflita a realidade mercadológica imobiliária da região avalianda, pesquisou-se junto a diversas empresas imobiliárias os valores ofertados para venda de imóveis na mesma região geoeconômica.

A região de busca se limitou à área central do município, que apresenta características estritamente comerciais. A busca foi extensa e completa, encontrando todos os imóveis anunciados no mercado. Foram identificados 13 elementos com características similares às dos imóveis avaliados. A imagem a seguir ilustra a região central, com uma mancha em amarelo indicando os imóveis comerciais e em destaque a Rua Floriano Peixoto.



Verifica-se que a rua Floriano Peixoto é a que concentra a maior atividade comercial, visto que se posiciona no eixo da área comercial, em região privilegiada, respondendo por aproximadamente 30% de todos os estabelecimentos inseridos na “mancha” comercial.

A análise das amostras evidenciou que os imóveis presentes ao longo da Rua Floriano Peixoto apresentam valorização consideravelmente superior aos demais da região central. Enquanto os imóveis presentes nas ruas paralelas ou perpendiculares à Floriano Peixoto apresentam o valor médio bruto aproximado de R\$4.500,00 por m² construído, os imóveis presentes na rua Floriano Peixoto apresentam o valor médio bruto aproximado de R\$8.450,00 por m² construído. A planilha a seguir apresenta todos os dados das amostras encontradas na pesquisa.

Elemento	Imobiliária	Telefone	Endereço	Valor anúncio	Link
1	Triunfal Imóveis	15-30197205	Rua Floriano Peixoto Nº 616	R\$ 6.500.000,00	https://www.imovelweb.com.br/propriedades/predio-a-venda-600-m-sup2--por-r\$6.500.000-centro-2970513649.html
3	Cristina Franco	11-40254005	Rua Floriano Peixoto Nº 732	R\$ 3.500.000,00	https://www.imovelweb.com.br/propriedades/salao-a-venda-270-m-sup2--por-r\$3.500.000-centro-2944872328.html
9	MBS Imóveis	11-40226104	Rua floriano Peixoto Nº318	R\$ 2.000.000,00	https://www.vivareal.com.br/imovel/predio-comercial-centro-bairros-itu-340m2-venda-RS2000000-id-2568247496/
10	MBS Imóveis	11-40226104	Rua floriano Peixoto Nº387	R\$ 2.000.000,00	https://www.vivareal.com.br/imovel/predio-comercial-centro-bairros-itu-450m2-venda-RS2000000-id-2568245582/
11	A e P Imóveis	11-2715-6862	Rua floriano Peixoto Nº389	R\$ 1.700.000,00	https://www.vivareal.com.br/imovel/ponto-comercial-centro-bairros-itu-250m2-venda-RS1700000-id-2540911754/
13	Conexão Imobob	11-94019-1754	Rua floriano Peixoto Nº452	R\$ 1.200.000,00	https://www.vivareal.com.br/imovel/sala-comercial-centro-bairros-itu-com-garagem-160m2-venda-RS1200000-id-2576638328/
7	Cristina Franco	11-40254005	Avenida Doutor Otaviano Franco Nº626	R\$ 4.500.000,00	https://www.imovelweb.com.br/propriedades/salao-para-alugar-580-m-sup2--por-r\$14.000-mes-2946517402.html
2	Focus Rural	11-996013476	Praça Padre Miguel Nº 105	R\$ 4.900.000,00	https://www.imovelweb.com.br/propriedades/comercial-industrial-centro-2950349067.html
4	Cristina Franco	11-40254005	Rua Santa Rita Nº866	R\$ 4.500.000,00	https://www.imovelweb.com.br/propriedades/salao-600-m-sup2--venda-por-r\$4.500.000ou-aluguel-2944900555.html
5	MN Corretora	11-947585913	Rua domingos fernandes Nº56	R\$ 5.000.000,00	https://www.imovelweb.com.br/propriedades/comercial-centro-2960619773.html e https://www.imovelweb.com.br/propriedades/comercial-centro-2966392374.html
6	Durso Imobiliária	11-48132475	Rua Garcia Moreno Nº89	R\$ 3.400.000,00	https://www.vivareal.com.br/imovel/imovel-comercial-centro-bairros-itu-1400m2-venda-RS3400000-id-2525199955/
8	Utu Guaçu	11-40139090	Rua Santa Cruz Nº495	R\$ 2.333.000,00	https://www.imovelweb.com.br/propriedades/salao-a-venda-441-m-sup2--por-r\$2.333.000-centro-2958981898.html
12	Edgard Lerois	11-40235010	Rua Santa Cruz Nº1002	R\$ 1.400.000,00	https://www.vivareal.com.br/imovel/predio-comercial-centro-bairros-itu-264m2-venda-RS1400000-id-2574121292/

De toda a amostra, foram utilizados apenas os elementos estritamente similares aos imóveis avaliados, ou seja, imóveis comerciais localizados ao longo da rua Floriano Peixoto. Foram encontrados 6 elementos comparativos, tendo sido todos selecionados aptos a gerar resultado preciso, cujos dados encontram-se no **Anexo II – Avaliação do imóvel** deste Laudo.

Aplicando-se os critérios de homogeneização pertinentes definidos no **Anexo I – Critérios técnicos de Avaliação** deste Laudo, resultaram para os imóveis avaliados o valor unitário básico de venda igual a:

Imóvel N°1015 e 1021;

$$V_u = R\$10.029,50 /m^2$$

Imóvel N°995;

$$V_u = R\$12.121,01 /m^2$$

OBS: Os valores unitários foram obtidos através do tratamento por fatores dos dados presentes no **Anexo II – Avaliação do imóvel** deste Laudo.

Com os valores unitários supra e, obedecendo aos critérios apontados, o valor dos imóveis é calculado, pelo método comparativo direto, através da seguinte equação:

Imóvel N°1015 e 1021;

$$V_{u1} = R\$10.029,50 /m^2 \text{ (pesquisa de mercado);}$$

$$S_1 = 842,69m^2 \text{ (área útil).}$$

Substituindo e calculando:

$$VI_1 = S \times VU$$

$$VI_1 = 842,69m^2 \times R\$10.029,50 /m^2$$

$$VI_1 = R\$ 8.451.759,36$$

Ou, em números redondos:

Imóvel N°1015 e 1021;

R\$ 8.450.000,00

(oito milhões, quatrocentos e cinquenta mil reais)

Válidos para outubro de 2022

Imóvel Nº995;

Vu₁ = R\$12.121,01 /m² (pesquisa de mercado);

S₁ = 1.107,06m² (área útil).

Substituindo e calculando:

$$\mathbf{VI_2 = S \times VU}$$

$$VI_2 = 1.107,06m^2 \times R\$12.121,01 /m^2$$

$$VI_2 = R\$ 13.418.685,33$$

Ou, em números redondos:

Imóvel Nº995;

R\$ 13.420.000,00

(treze milhões, quatrocentos e vinte mil reais)

Válidos para outubro de 2022

V – CONCLUSÕES:

Pela vistoria realizada nos imóveis, pelos dados fornecidos pelas partes e demais elementos que compõem esta ação, o signatário pode concluir que:

1 - O valor de mercado do imóvel descrito na matrícula nº070361 do CRI de Itu e sito à rua Floriano Peixoto Nº1015 e 1021 é de:

R\$ 8.450.000,00
(oito milhões, quatrocentos e cinquenta mil reais)
Válidos para outubro de 2022

2 - O valor de mercado do imóvel descrito na matrícula nº1716 do CRI de Itu e sito à rua Floriano Peixoto Nº995 é de:

R\$ 13.420.000,00
(treze milhões, quatrocentos e vinte mil reais)
Válidos para outubro de 2022

VI – QUESITOS:

VI.1 - QUESITOS DA AUTORA (fls. 888/891 dos autos):

QUESITO 1: Quais as áreas construídas dos imóveis objeto da vistoria oficial?

RESPOSTA: Todos os dados dos imóveis objeto da presente avaliação se encontram disponíveis no capítulo III e no Anexo II deste Laudo. Favor reportar-se aos mesmos.

QUESITO 2: Quais as características construtivas dos imóveis em questão?

RESPOSTA: Todos os dados dos imóveis objeto da presente avaliação se encontram disponíveis no capítulo III e no Anexo II deste Laudo. Favor reportar-se aos mesmos.

QUESITO 3: As áreas edificadas estão em conformidade com as posturas da (PETI) Prefeitura da Estância Turística de Itu/SP?

RESPOSTA: Não foram constatadas irregularidades nos imóveis em questão frente às posturas da PETI.

QUESITO 4: Os imóveis foram aprovados na Prefeitura da Estância Turística de Itu?

RESPOSTA: Por não haver relevância ou indício de irregularidades, não foram promovidas buscas junto à PETI para a pesquisa da situação cadastral dos imóveis.

QUESITO 5: Quais são os “Habite-se” e datas, expedidos pela PETI?

RESPOSTA: Por não haver relevância ou indício de irregularidades, não foram promovidas buscas junto à PETI para a pesquisa da situação cadastral dos imóveis.

QUESITO 6: Quais são as ocupações dos imóveis e se estão enquadrados nas licenças locais dos respectivos Órgãos Oficiais?

RESPOSTA: Os imóveis são ocupados por duas lojas varejistas e uma clínica odontológica, conforme pormenorizado nos capítulos II e III deste Laudo.

QUESITO 7: Qual é a conservação dos imóveis?

RESPOSTA: Todos os dados dos imóveis objeto da presente avaliação se encontram disponíveis no capítulo III e no Anexo II deste Laudo. Favor reportar-se aos mesmos.

QUESITO 8: Qual é a idade dos imóveis?

RESPOSTA: A idade referência para a avaliação dos imóveis é de 2 anos para o imóvel de N°995 e 10 anos para o imóvel de N°s 1015 e 1021.

QUESITO 9: Existe depreciação referente aos imóveis vistoriados?

RESPOSTA: Sim. Todo imóvel passa a sofrer depreciação a partir da conclusão das obras e do uso do mesmo.

QUESITO 10: Qual é o Método adotado para a determinação dos valores dos imóveis avaliados?

RESPOSTA: Foi empregado o Método Comparativo Direto. O método em questão é o mais indicado e o mais preciso para o cálculo do valor de venda de imóveis, havendo indicação expressa na norma para que seja usado preferivelmente em relação aos demais.

QUESITO 11: Os imóveis vistoriados têm áreas ampliadas não aprovadas nos respectivos Órgãos Oficiais?

RESPOSTA: A área do imóvel de N°s 1015 e 1021 apresenta a mesma metragem que aquela registrada no cadastro da PETI, a área do imóvel N° 995 apresenta área superior àquela registrada no cadastro da PETI, conforme pormenorizou o capítulo III deste Laudo.

QUESITO 12: Se existentes, quais são as áreas ampliadas?

RESPOSTA: O imóvel de N°s 1015 e 1021 conta com 842,69m² enquanto o de N° 995 conta com 1.107,06m², conforme pormenorizado no capítulo III deste Laudo.

QUESITO 13: Quais as características construtivas das áreas ampliadas?

RESPOSTA: Consta área ampliada apenas no imóvel de Nº 995 correspondente à área do estoque de calçados.

QUESITO 14: Existe a possibilidade destas áreas serem aprovadas principalmente na PETI.?

RESPOSTA: Sim, visto que não foram constatadas irregularidades.

VI.1 - QUESITOS DOS REQUERIDOS (fls. 895/898 dos autos):

QUESITO 1: Considerando-se que a Associação Brasileira de Normas Técnicas – ABNT, em seu item 7.5 da NBR 14653-1, sobre Procedimentos Gerais para Avaliações de Bens, indica expressamente que a melhor metodologia para a avaliação de mercado é o “Método Comparativo Direto de Dados de Mercado”, solicita-se que o Senhor Perito utilize este método em seu laudo de avaliação, evitando o “Método Evolutivo” ou o “Método de Custo de Reprodução”.

RESPOSTA: O referido método foi o utilizado para a avaliação dos imóveis em questão.

QUESITO 2: Considerando-se que o mercado imobiliário utiliza como parâmetro a área total construída para imóveis comerciais, solicita-se que o Senhor Perito realize esta unidade métrica como referência comparativa em seu laudo de avaliação.

RESPOSTA: Referida métrica foi utilizada na presente análise.

QUESITO 3: O Senhor Perito confirma que o parâmetro normalmente utilizado pelo mercado imobiliário para comparar imóveis do mesmo tipo é a unidade preço por metro quadrado? Se sim, a unidade a ser utilizada será o metro quadrado de construção?

RESPOSTA: A base de cálculo de todas as avaliações de imóveis é a medida de valor por área, seja área de terreno e/ou área construída. Quando empregado o método comparativo direto, utiliza-se como parâmetro de comparação o valor por m² de área construída, o que foi feito no presente Laudo.

QUESITO 4: O item 8.2.1.3.2 da NBR 14653-2 sobre Imóveis Urbanos estabelece que o levantamento de dados deva ter uma “amostra representativa” do mercado. Assim sendo, solicita-se que o Senhor Perito apresente pelo menos 10 (dez) elementos de referência em oferta diretamente comparáveis para venda, a fim de se atingir o maior grau de fundamentação e precisão possíveis em seu laudo de avaliação.

RESPOSTA: O mercado de oferta de imóveis foi exaustivamente investigado, tendo sido identificados todos os elementos disponíveis com as mesmas características dos imóveis avaliados na região em questão. Dos 13 elementos, 6 foram utilizados por terem todas as características similares aos imóveis avaliados, conforme pormenorizou o capítulo IV deste Laudo.

QUESITO 5: Os corretores de imóveis credenciados no Conselho Regional de Corretores de Imóveis do Estado de São Paulo – CRECI-SP, são os operadores do mercado imobiliário que estão diretamente envolvidos nas transações realizadas em determinada região. Por esse motivo, solicita-se que o Senhor Perito inclua em seu levantamento de dados, além dos elementos de referência em oferta, as opiniões subjetivas de pelo menos 10 (dez) desses profissionais que atuem na região central da cidade de Itu, informando qual é o valor médio do metro quadrado de construção para venda da região na opinião desses corretores de imóveis.

RESPOSTA: A avaliação é uma atividade técnica que desenvolveu normas e procedimentos que preveem a coleta de informações, o processamento das mesmas e o cálculo dos valores de mercado dos bens. O procedimento de cálculo se baseia em fatos e ao tratar elementos reais ofertados no mercado afasta e veda a emissão de opiniões por parte do avaliador ou o uso de opiniões de terceiros.

Fatos e opiniões são conceitos distintos que não podem ser tratados como equivalentes ou, sequer, aproximados. Visando tal entendimento a NBR14653-2: Avaliação de bens – Parte 2: Imóveis urbanos, em seu item 8.2.1.3.6 aponta: “Na amostragem deve-se sopesar o uso de informações que impliquem opiniões subjetivas do informante”. Ou seja, **não há espaço para a emissão ou acatamento de opiniões na avaliação de imóveis.**

QUESITO 6: Solicita-se que o Senhor Perito indique qual a área construída de cada um dos imóveis objeto da avaliação, verificando se há divergências entre as áreas construídas informadas nas respectivas matrículas dos imóveis com assim formadas nos respectivos IPTUs. Se houver divergências, informar qual a área construída que será utilizada como base de cálculo.

RESPOSTA: Todos os dados dos imóveis objeto da presente avaliação se encontram disponíveis no capítulo III e no Anexo II deste Laudo. Favor reportar-se aos mesmos.

QUESITO 7: Por ocasião da vistoria física, queira o Senhor Perito informar quais são as características e medidas reais de cada imóvel, tais como: testada, área de terreno e área construída.

RESPOSTA: Todos os dados dos imóveis objeto da presente avaliação se encontram disponíveis no capítulo III e no Anexo II deste Laudo. Favor reportar-se aos mesmos.

QUESITO 8: Solicita-se que o Senhor Perito informe se a Rua Floriano Peixoto é considerada um logradouro valorizado pelo mercado imobiliário de imóveis comerciais. Sendo a resposta positiva, pode-se considerar que é uma das principais ruas de comercio da cidade de Itu?

RESPOSTA: A pesquisa imobiliária promovida por este signatário identificou que a rua Floriano Peixoto é o logradouro com maior valorização de imóveis da região central de Itu, conforme pormenorizou o capítulo IV deste Laudo.

QUESITO 9: Solicita-se que o Senhor Perito descreva a região central da cidade de Itu, especialmente informando quais as principais lojas, bancos, farmácias e outras atividade comerciais importantes no logradouro de situação dos imóveis.

RESPOSTA: Favor reportar-se ao capítulo III deste Laudo.

QUESITO 10: Qual o estado de conservação de cada um dos imóveis objetos da avaliação?

RESPOSTA: Todos os dados dos imóveis objeto da presente avaliação se encontram disponíveis no capítulo III e no Anexo II deste Laudo. Favor reportar-se aos mesmos.

QUESITO 11: Pode-se considerar que a vocação imobiliária de cada um deles é mesmo a atividade comercial para lojas?

RESPOSTA: Sim.

QUESITO 12: Os imóveis possuem boa visibilidade comercial para a atividade exercida?

RESPOSTA: Sim.

QUESITO 13: Os imóveis avaliados estão locados? Se sim, quais são os locatários?

RESPOSTA: Sim. O imóvel de Nº 1015 se encontra locado para a empresa Magazine Luíza, o imóvel de Nº 1021 se encontra locado para a empresa Ortozara, o imóvel de Nº 995 se encontra locado para a empresa Humanitarian.

QUESITO 14: Dos fatores que são diretamente relacionados com o valor de mercado para venda de um imóvel comercial, o Senhor Perito considera que o mais relevante é o fator localização? Em caso positivo, considera que a localização dos imóveis, na região central da cidade de Itu, é fator de valorização em relação a outros locais ou regiões da cidade?

RESPOSTA: Sim. Por conta de tal elemento de valorização, foi promovida busca de elementos comparativos apenas na região central, conforme pormenorizou o capítulo IV deste Laudo.

QUESITO 15: Qual o valor de mercado para venda à vista de cada um dos imóveis objetos da avaliação?

RESPOSTA: O valor de mercado do imóvel descrito na matrícula nº070361 do CRI de Itu e sito à rua Floriano Peixoto Nº1015 e 1021 é de R\$ 8.450.000,00, (oito milhões, quatrocentos e cinquenta mil reais), válidos para outubro de 2022

O valor de mercado do imóvel descrito na matrícula nº1716 do CRI de Itu e sito à rua Floriano Peixoto Nº995 é de R\$ 13.420.000,00 (treze milhões, quatrocentos e vinte mil reais), válidos para outubro de 2022

QUESITO 16: Por fim, solicita-se do Senhor Perito que indique quais os fatores de homogeneização que foram utilizados e aplicados nos elementos de referência da pesquisa de mercado.

RESPOSTA: Foram aplicados os fatores de localização, de padrão e de obsolescência, conforme pormenorizou os anexos I e II deste Laudo.

VII – ENCERRAMENTO:

Dando por terminado o seu trabalho, mandou digitar o presente Laudo, que se compõe de 76 (setenta e seis) folhas digitadas de um só lado, inclusos os anexos, vindo esta datada e assinada pelo Perito Judicial.

Anexo I - Critérios técnicos de Avaliação.

Anexo II – Avaliação dos imóveis.

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/auxiliaresjustica/auxiliarjustica/consultapublica> (ou seguimento processos/serviços/cadastro de auxiliares da justiça), “Curriculum Vitae”, carteira de habilitação (CREA), diploma de Engenharia Civil (Graduação - USP), e certidões (cível e criminal).

Termos em que,
P. Deferimento.
Itu, 11 de outubro de 2022.



ENG. RAFAEL OTO BAYER
CREA/SP: 5063305751

ANEXO I – CRITÉRIOS TÉCNICOS DE AVALIAÇÃO

AN.1.1 – AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

O presente Laudo foi elaborado em conformidade com a Norma Brasileira NBR-14.653-2 - "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 "Valores de Edificações de Imóveis Urbanos IBAPE/SP – versões de 2019".

Na presente avaliação, adotou-se o Método Comparativo Direto, que define o valor de forma imediata através da comparação direta com dados de elementos assemelhados, constituindo-se em Método Básico.

Para a perfeita aplicação deste método, as características em que deve haver semelhança, basicamente estão relacionadas com os seguintes aspectos:

- Localização;
- Tipo de Imóvel;
- Dimensões;
- Padrão Construtivo;
- Idade;
- Data da Oferta.
- Quantidade de vagas de garagem.

Obedecidas as condições acima, o valor de locação mensal procurado estará ajustado à realidade dos preços vigentes na região estudada.

Para a aplicação do Método Comparativo, será adotado o processo de homogeneização dedutivo, no qual são feitas racionalizações prévias e, a partir delas, se ajustam os valores comparativos, para adequá-los às condições do imóvel avaliando.

Para tanto, serão aplicados os critérios de homogeneização, obedecendo aos seguintes fatores:

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

B) ATUALIZAÇÃO: Não será feita a atualização dos elementos comparativos, uma vez que os elementos coletados são contemporâneos à data base do laudo.

C) PADRÃO CONSTRUTIVO: O valor da participação das benfeitorias, que incide sobre o valor do imóvel, será determinado através dos parâmetros recomendados no "Estudo" realizado pelo Instituto Brasileiro de Avaliação e Perícias de Engenharia de São Paulo – IBAPE/SP.

Os valores unitários médios, assim como os intervalos de valores relativos aos padrões construtivos, estão vinculados ao valor do R8N do SINDUSCON/SP, conforme tabela a seguir:



CLASSE	GRUPO	PADRÃO	INTERVALO DE VALORES		
			Mínimo	Médio	Máximo
1- RESIDENCIAL	1.1- BARRACO	1.1.1- Padrão Rústico	0,060	0,090	0,120
		1.1.2- Padrão Simples	0,132	0,156	0,180
	1.2- CASA	1.2.1- Padrão Rústico	0,300	0,420	0,480
		1.2.2- Padrão Proletário	0,492	0,576	0,660
		1.2.3- Padrão Econômico	0,672	0,780	0,900
		1.2.4- Padrão Simples	0,912	1,056	1,200
		1.2.5- Padrão Médio	1,212	1,386	1,560
		1.2.6- Padrão Superior	1,572	1,776	1,980
		1.2.7- Padrão Fino	1,992	2,436	2,880
		1.2.8- Padrão Luxo	Acima de 2,89		
	1.3- APARTAMENTO	1.3.1- Padrão Econômico	0,600	0,810	1,020
		1.3.2- Padrão Simples	Sem elevador	1,032	1,260
			Com elevador	1,260	1,470
		1.3.3- Padrão Médio	Sem elevador	1,512	1,740
			Com elevador	1,692	1,920
		1.3.4- Padrão Superior	Sem elevador	1,992	2,220
			Com elevador	2,172	2,400
		1.3.5- Padrão Fino	2,652	3,066	3,480
		1.3.6- Padrão Luxo	Acima de 3,49		
2- COMERCIAL - SERVIÇO - INDUSTRIAL	2.1- ESCRITÓRIO	2.1.1- Padrão Econômico	0,600	0,780	0,960
		2.1.2- Padrão Simples	Sem elevador	0,972	1,206
			Com elevador	1,200	1,410
		2.1.3- Padrão Médio	Sem elevador	1,452	1,656
			Com elevador	1,632	1,836
		2.1.4- Padrão Superior	Sem elevador	1,872	2,046
			Com elevador	2,052	2,286
		2.1.5- Padrão Fino	2,532	3,066	3,600
		2.1.6- Padrão Luxo	Acima de 3,61		
	2.2- GALPÃO	2.2.1- Padrão Econômico	0,240	0,360	0,480
		2.2.2- Padrão Simples	0,492	0,726	0,960
		2.2.3- Padrão Médio	0,972	1,326	1,680
		2.2.4- Padrão Superior	Acima de 1,69		
3- ESPECIAL	3.1- COBERTURA	3.1.1- Padrão Simples	0,060	0,120	0,180
		3.1.2- Padrão Médio	0,192	0,246	0,300
		3.1.3- Padrão Superior	0,312	0,456	0,600

D) DEPRECIAÇÃO PELO OBSOLETISMO DA CONSTRUÇÃO: Para o cálculo da depreciação da construção, será empregada a adequação do Método Ross-Heidecke prevista no referido estudo, que combina as considerações da idade da edificação, com o tipo da construção e com o estado de conservação, através da seguinte formula:

$$foc = R + K (1 - R), \text{ sendo:}$$

foc = fator de adequação ao obsolescimento e ao estado de conservação;

R = coeficiente residual correspondente ao padrão;

K = coeficiente de Ross – Heidecke.

Tabela de Vida Referencial e Valor Residual (R):

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

CLASSE	TIPO	PADRÃO	Idade Referencial – IR (anos)	Valor Residual – R (%)
RESIDENCIAL	BARRACO	1.1.1- Padrão Rústico	5	0
		1.1.2- Padrão Simples	10	0
	CASA	1.2.1- Padrão Rústico	60	20
		1.2.2- Padrão Proletário	60	20
		1.2.3- Padrão Econômico	70	20
		1.2.4- Padrão Simples	70	20
		1.2.5- Padrão Médio	70	20
		1.2.6 - Padrão Superior	70	20
		1.2.7- Padrão Fino	60	20
		1.2.8 - Padrão Luxo	60	20
	APARTAMENTO	1.3.1- Padrão Econômico	60	20
		1.3.2- Padrão Simples	60	20
		1.3.3- Padrão Médio	60	20
		1.3.4- Padrão Superior	60	20
		1.3.5- Padrão Fino	50	20
		1.3.6- Padrão Luxo	50	20
COMERCIAL, SERVIÇO E INDUSTRIAL	ESCRITÓRIO	2.1.1- Padrão Econômico	70	20
		2.1.2- Padrão Simples	70	20
		2.1.3- Padrão Médio	60	20
		2.1.4- Padrão Superior	60	20
		2.1.5- Padrão Fino	50	20
		2.1.6- Padrão Luxo	50	20
	GALPÃO	2.2.1- Padrão Econômico	60	20
		2.2.2- Padrão Simples	60	20
		2.2.3- Padrão Médio	80	20
		2.2.4- Padrão Superior	80	20
ESPECIAL	COBERTURA	3.1.1- Padrão Simples	20	10
		3.1.2- Padrão Médio	20	10
		3.1.3- 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 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 a seguir, mediante dupla entrada, onde:

- na linha entra-se com o número d 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 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-Heideck – K

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

ANEXO II – AVALIAÇÃO DOS IMÓVEIS



MODELO DE ESTATÍSTICA DESCRITIVA

DESCRIÇÃO : Floriano Peixoto Nº1015 e 1021

DATA : 11/10/2022

EDIFICAÇÃO VALORES DE VENDA : IBAPE-SP - 2022 - ITU - SP

FATOR OFERTA/TRANSAÇÃO : 0,9

PARCELA DE BENEFETORIA : 0,8

OBSERVAÇÃO :

FATORES

FATOR	ÍNDICE
☒ Localização	280,00
☒ Obsolescência	idade 10
	Estado de Conservação C - REGULAR
☒ Padrão	escritório econômico
☐ Vagas	Vagas 0
	Acréscimo 0

MATRIZ DE UNITÁRIOS

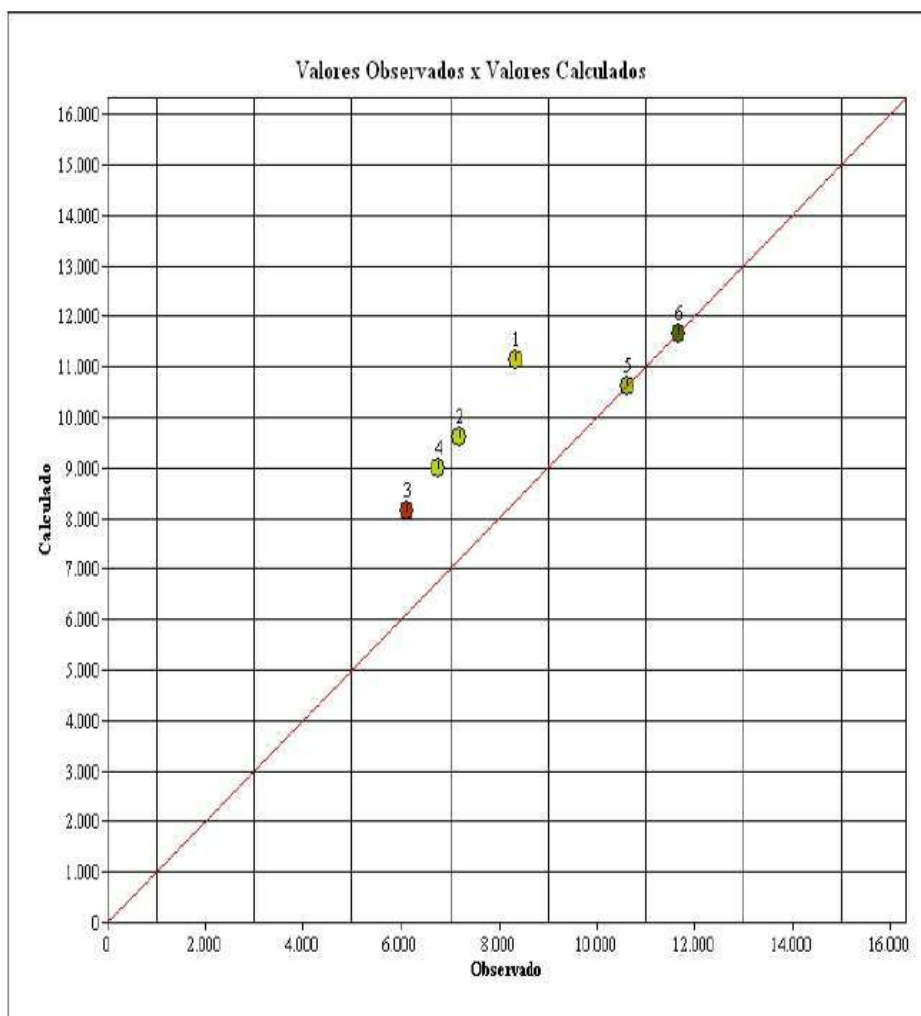
Núm.	Endereço	Valor Unitário	Homogeneização	Variação
☒ 1	Rua Floriano Peixoto ,318	8.349,96	11.133,27	1,3333
☒ 2	Rua Floriano Peixoto ,387	7.200,00	9.600,00	1,3333
☒ 3	Rua Floriano Peixoto ,389	6.120,00	8.160,00	1,3333
☒ 4	Rua Floriano Peixoto ,452	6.750,00	9.000,00	1,3333
☒ 5	Rua Floriano Peixoto ,616	10.617,06	10.617,06	1,0000
☒ 6	Rua Floriano Peixoto ,732	11.666,67	11.666,67	1,0000



GRÁFICO DE DISPERSÃO

Núm.	X	Y
1	8.349,96	11.133,27
2	7.200,00	9.600,00
3	6.120,00	8.160,00
4	6.750,00	9.000,00
5	10.617,06	10.617,06
6	11.666,67	11.666,67

GRÁFICO DE DISPERSÃO



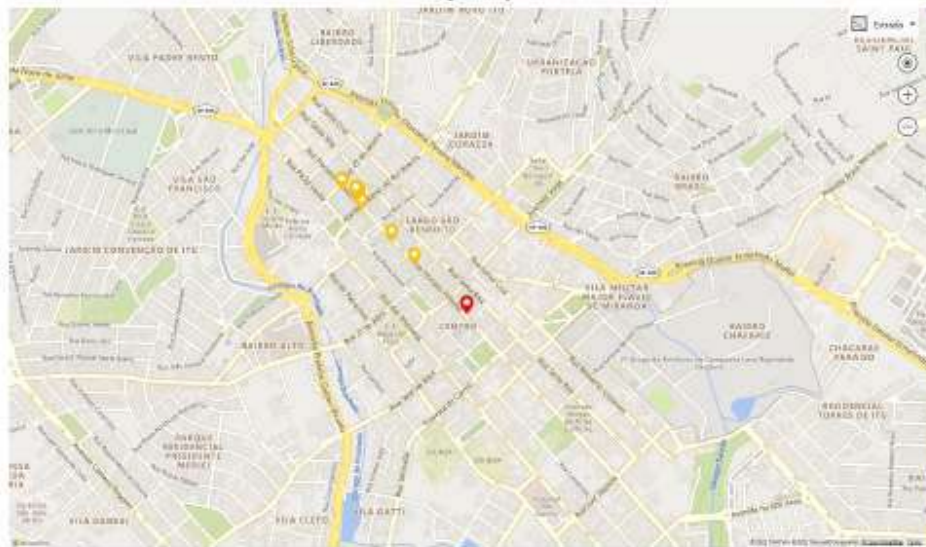


APRESENTAÇÃO DOS RESULTADOS

DADOS DO AVALIANDO

Tipo : Construção Local : Rua Floriano Peixoto 1015 Centro ITU - SP Data : 11/10/2022
 Cliente : 2ª Vara Cível da Comarca de Itu
 Área terreno m² : 775,59 Edificação m² : 842,69 Modalidade : Venda

Distribuição espacial



VALORES UNITÁRIOS

Média Unitários : 8.450,61
 Desvio Padrão : 2.233,14
 - 30% : 5.915,43
 + 30% : 10.985,80

Coefficiente de Variação : 26,4300

VALORES HOMOGENEIZADOS

Média Unitários : 10.029,50
 Desvio Padrão : 1.340,39
 - 30% : 7.020,65
 + 30% : 13.038,35

Coefficiente de Variação : 13,3600

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

Descrição	GRAU III	GRAU II	GRAU I	10
1 Carac. do imóvel avaliando	Completa quanto a todas variáveis analisadas ☒	Completa qto aos fatores usados no tratamento ☐	Adoção de situação paradigma ☐	3
2 Quantidade mínima de dados de mercado usados	12 ☐	5 ☒	3 ☐	2
3 Identificação dos dados de mercado	Apresentação de inform ref a todas as caract dos dos dados analisados ☒	Apresentação de inform ref a todas as caract dos dos dados analisados ☐	Apresentação inform ref a todas as caract dos dados ref aos fatores ☐	3
4 Intervalo de ajuste de cada fator e p/ o conj de fatores	0,80 a 1,25 ☐	0,50 a 2,00 ☒	0,40 a 2,50 *a ☐	2

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO: II

FORMAÇÃO DOS VALORES

MÉDIA SANEADA (R\$): 10.029,50

VALOR UNITÁRIO (R\$/m²): 10.029,50000

VALOR TOTAL (R\$): 8.451.759,36

INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Paradigma

INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Avaliando

INTERVALO MÍNIMO : 9.221,82

INTERVALO MÍNIMO : 9.221,82

INTERVALO MÁXIMO : 10.837,18

INTERVALO MÁXIMO : 10.837,18

GRAU DE PRECISÃO

GRAU DE PRECISÃO: III



MODELO DE ESTATÍSTICA DESCRITIVA

DESCRIÇÃO : Floriano Peixoto Nº 995

DATA : 11/10/2022

EDIFICAÇÃO VALORES DE VENDA : IBAPE-SP - 2022 - ITU - SP

FATOR OFERTA/TRANSAÇÃO : 0,9

PARCELA DE BENEFITÓRIA : 0,8

OBSERVAÇÃO :

FATORES

FATOR	ÍNDICE
☒ Localização	280,00
☒ Obsolescência	Idade 2
	Estado de Conservação B - ENTRE NOVO E REGULAR
☒ Padrão	escritório econômico (+)
☐ Vagas	Vagas 0
	Acréscimo 0

MATRIZ DE UNITÁRIOS

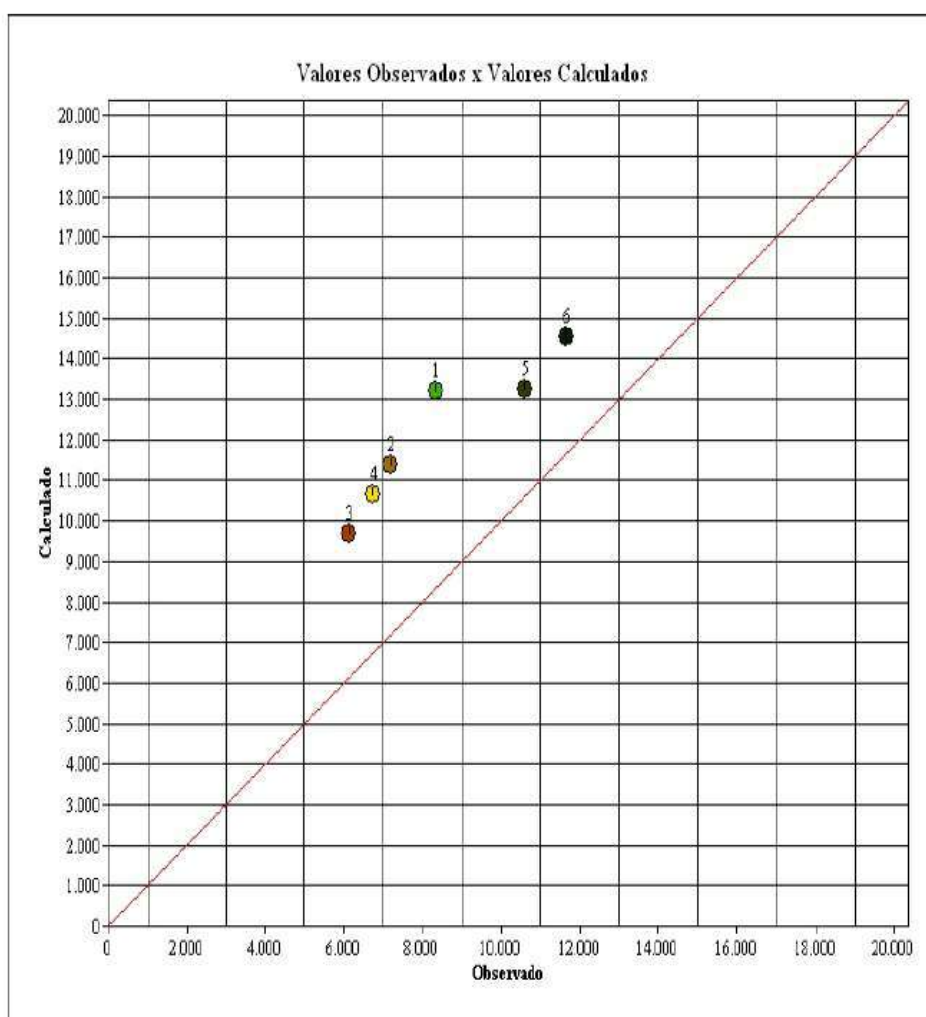
Núm.	Endereço	Valor Unitário	Homogeneização	Variação
☒ 1	Rua Floriano Peixoto ,318	8.349,96	13.199,87	1,5808
☒ 2	Rua Floriano Peixoto ,387	7.200,00	11.381,98	1,5808
☒ 3	Rua Floriano Peixoto ,389	6.120,00	9.674,68	1,5808
☒ 4	Rua Floriano Peixoto ,452	6.750,00	10.670,61	1,5808
☒ 5	Rua Floriano Peixoto ,616	10.617,06	13.244,76	1,2475
☒ 6	Rua Floriano Peixoto ,732	11.666,67	14.554,14	1,2475



GRÁFICO DE DISPERSÃO

Núm.	X	Y
1	8.349,96	13.199,87
2	7.200,00	11.381,98
3	6.120,00	9.674,68
4	6.750,00	10.670,61
5	10.617,06	13.244,76
6	11.666,67	14.554,14

GRÁFICO DE DISPERSÃO



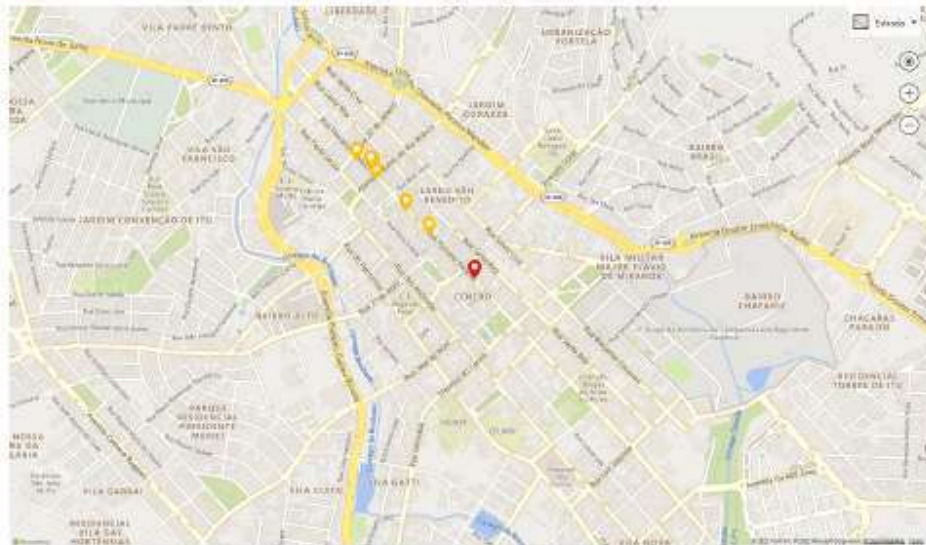


APRESENTAÇÃO DOS RESULTADOS

DADOS DO AVALIANDO

Tipo : Construção Local : Rua Floriano Peixoto 995 - Centro ITU - SP Data : 11/10/2022
 Cliente : 2ª Vara Cível da Comarca de Itu
 Área terreno m² : 765,00 Edificação m² : 1.107,06 Modalidade : Venda

Distribuição espacial



VALORES UNITÁRIOS

Média Unitários : 8.450,61
 Desvio Padrão : 2.233,14
 - 30% : 5.915,43
 + 30% : 10.985,80

Coefficiente de Variação : 26,4300

VALORES HOMOGENEIZADOS

Média Unitários : 12.121,01
 Desvio Padrão : 1.842,89
 - 30% : 8.484,70
 + 30% : 15.757,31

Coefficiente de Variação : 15,2000

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

Descrição	GRAU III	GRAU II	GRAU I	10
1 Carac. do imóvel avaliando	Completa quanto a todas variáveis analisadas ☒	Completa qto aos fatores usados no tratamento ☐	Adoção de situação paradigma ☐	3
2 Quantidade mínima de dados de mercado usados	12 ☐	5 ☒	3 ☐	2
3 Identificação dos dados de mercado	Apresentação de inform ref a todas as caract dos dos dados analisados ☒	Apresentação de inform ref a todas as caract dos dos dados analisados ☐	Apresentação inform ref a todas as caract dos dados ref aos fatores ☐	3
4 Intervalo de ajuste de cada fator e p/ o conj de fatores	0,80 a 1,25 ☐	0,50 a 2,00 ☒	0,40 a 2,50 *a ☐	2

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO: II

FORMAÇÃO DOS VALORES

MÉDIA SANEADA (R\$): 12.121,01

VALOR UNITÁRIO (R\$/m²): 12.121,01000

VALOR TOTAL (R\$): 13.418.685,93

INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Paradigma

INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Avaliando

INTERVALO MÍNIMO : 11.010,53

INTERVALO MÍNIMO : 11.010,53

INTERVALO MÁXIMO : 13.231,49

INTERVALO MÁXIMO : 13.231,49

GRAU DE PRECISÃO

GRAU DE PRECISÃO: III



GeoAvaliarPro

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 1

NÚMERO DA PESQUISA : ITU - SP - 2022 ☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 10/10/2022
SETOR : QUADRA : ÍNDICE DO LOCAL : 105,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rua Floriano Peixoto NÚMERO : 318
COMP.: BAIRRO : Centro CIDADE : ITU - SP
CEP : 13300-005 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: 215,57 TESTADA - (cf) m: 11,50 PROF. EQUIV. (Pe): 18,75
ACESSIBILIDADE : Direta FORMATO : Regular ESQUINA : Sim
TOPOGRAFIA : plano
CONSISTÊNCIA : seco

DADOS DA BENFEITORIA

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Loja USO DA EDIFICAÇÃO : Comercial ÁREA CONSTRUÍDA M²: 215,57
PADRÃO CONSTR.: escritório econômico CONSERVAÇÃO : c - regular
COEF. DE PADRÃO : 2,313 IDADE REAL : 10 anos COEF. DE DEP. (k): 0,916 CUSTO BASE (R\$): 0,00
VAGAS : 0 PAVIMENTOS : 0
VALOR CALCULADO : 0,00 VALOR ARBITRADO : 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\$) : 2.000.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00
IMOBILIÁRIA : IMÓVEL MÓVEL
CONTATO : TELEFONE : (11)-40226104
OBSERVAÇÃO :

[https://www.vivareal.com.br/imovel/greco-comercial-centro-bairro-itu-340m2-venda-R\\$2000000-id-2568247496/](https://www.vivareal.com.br/imovel/greco-comercial-centro-bairro-itu-340m2-venda-R$2000000-id-2568247496/)

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc : 2,783,32	FT ADICIONAL 01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 8,349,96
OBSOLESCÊNCIA Fobs : 0,00	FT ADICIONAL 02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 11,133,27
PADRÃO Fp : 0,00	FT ADICIONAL 03 : 0,00	VARIAÇÃO : 1,3333
VAGAS 0,00	FT ADICIONAL 04 : 0,00	
	FT ADICIONAL 05 : 0,00	
	FT ADICIONAL 06 : 0,00	



CaseAsiaViewFeed

REGISTRO FOTOGRÁFICO

DADOS DA FICHA

NÚMERO DA PESQUISA : ITU - SP - 2022

NÚMERO ELEMENTO : 1

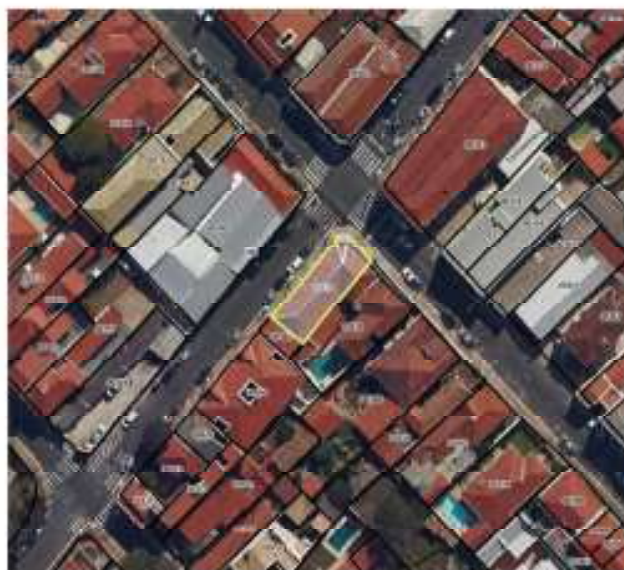
DATA DA PESQUISA : 10/10/2022

SETOR : QUADRA :

CHAVE GEOGRÁFICA :



FOTO N° 1

[illegible]

11 98187-3715 ©

RAFAEL@OTOBAYER.COM.BR

INTIMACAO@OTOBAYER.COM.BR



GeoAvaliarPro

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 2

NÚMERO DA PESQUISA : ITU - SP - 2022 ☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 10/10/2022
SETOR : QUADRA : ÍNDICE DO LOCAL : 105,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rua Floriano Peixoto NÚMERO : 387
COMP.: BAIRRO : Centro CIDADE : ITU - SP
CEP : 13300-005 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: 137,18 TESTADA - (ct) m: 5,00 PROF. EQUIV. (Fe): 27,44
ACESSIBILIDADE: Centro FORMATO: Regular ESQUINA: Não
TOPOGRAFIA: plano
CONSISTÊNCIA: seco

DADOS DA BENFEITORIA

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Loja USO DA EDIFICAÇÃO : Comercial ÁREA CONSTRUÍDA M²: 250,00
PADRÃO CONSTR.: escritório econômico CONSERVAÇÃO : c - regular
COEF. DE PADRÃO : 2,313 IDADE REAL : 10 anos COEF. DE DEP. (k) : 0,916 CUSTO BASE (R\$): 0,00
VAGAS : 0 PAVIMENTOS : 0
VALOR CALCULADO : 0,00 VALOR ARBITRADO : 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\$) : 2.000.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00
IMOBILIÁRIA : IMÓVEL MÓVEL
CONTATO : TELEFONE : (11)-40226104
OBSERVAÇÃO :
[https://www.vivareal.com.br/imovel/greco-comercial-centro-bairro-itu-450m2-venda-R\\$2000000-id-2568245582/](https://www.vivareal.com.br/imovel/greco-comercial-centro-bairro-itu-450m2-venda-R$2000000-id-2568245582/)

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc : 2.400,00	FT ADICIONAL 01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 7.200,00
OBSOLESCÊNCIA Fobs : 0,00	FT ADICIONAL 02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 9.600,00
PADRÃO Fp : 0,00	FT ADICIONAL 03 : 0,00	VARIAÇÃO : 1,3333
VAGAS 0,00	FT ADICIONAL 04 : 0,00	
	FT ADICIONAL 05 : 0,00	
	FT ADICIONAL 06 : 0,00	



REGISTRO FOTOGRÁFICO

DADOS DA FICHA

NÚMERO DA PESQUISA: ITU - SP - 2022

NÚMERO ELEMENTO : 2

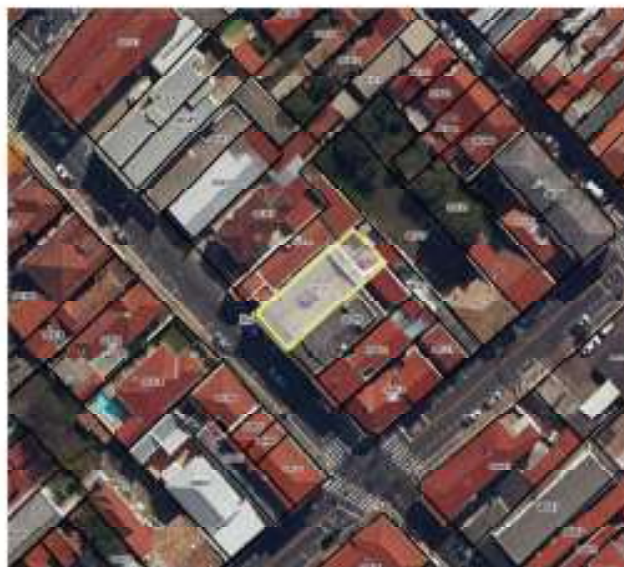
DATA DA PESQUISA : 10/10/2022

SETOR : QUADRA :

CHAVE GEOGRÁFICA :



FOTO N° 1

[illegible]

11 98187-3715 ©

RAFAEL@OTOBAYER.COM.BR

INTIMACAO@OTOBAYER.COM.BR



GeoAvaliarPro

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 3

NÚMERO DA PESQUISA : ITU - SP - 2022

☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 10/10/2022

SETOR : QUADRA :

ÍNDICE DO LOCAL : 105,00

CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rua Floriano Peixoto

NÚMERO : 389

COMP.:

BAIRRO : Centro

CIDADE : ITU - SP

CEP : 13300-005 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: 137,18 TESTADA - (ct) m: 5,00 PROF. EQUIV. (Fe): 27,44

ACESSIBILIDADE : Centro FORMATO : Regular ESQUINA : Não

TOPOGRAFIA : plano

CONSISTÊNCIA : seco

DADOS DA BENFEITORIA

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Loja USO DA EDIFICAÇÃO : Comercial ÁREA CONSTRUÍDA M²: 250,00

PADRÃO CONSTR.: escritório econômico

CONSERVAÇÃO : c - regular

COEF. DE PADRÃO : 2,313 IDADE REAL : 10 anos COEF. DE DEP. (k) : 0,916 CUSTO BASE (R\$): 0,00

VAGAS : 0

PAVIMENTOS : 0

VALOR CALCULADO : 0,00 VALOR ARBITRADO : 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\$) : 1.700.000,00

VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00

MOBILIÁRIA : A e P Imóveis

CONTATO :

TELEFONE : (11)-27156862

OBSERVAÇÃO :

[https://www.vivareal.com.br/imovel/ponto-comercial-centro-bairro-itu-250m2-venda-R\\$1700000-12540911754/](https://www.vivareal.com.br/imovel/ponto-comercial-centro-bairro-itu-250m2-venda-R$1700000-12540911754/)

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc : 2,040,00	FT ADICIONAL 01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 6.120,00
OBSOLESCÊNCIA Fobs : 0,00	FT ADICIONAL 02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 8.340,00
PADRÃO Fp : 0,00	FT ADICIONAL 03 : 0,00	VARIAÇÃO : 1,3333
VAGAS 0,00	FT ADICIONAL 04 : 0,00	
	FT ADICIONAL 05 : 0,00	
	FT ADICIONAL 06 : 0,00	



REGISTRO FOTOGRÁFICO

DADOS DA FICHA

NÚMERO DA PESQUISA : ITU - SP - 2022

NÚMERO ELEMENTO : 3

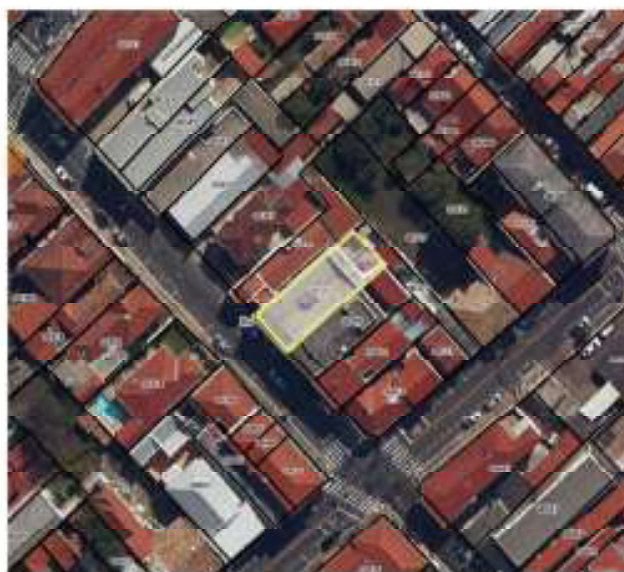
DATA DA PESQUISA : 10/10/2022

SETOR : QUADRA :

CHAVE GEOGRÁFICA :



FOTO N° 1

[illegible]



ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 4

NÚMERO DA PESQUISA : ITU - SP - 2022

☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 10/10/2022

SETOR : QUADRA :

ÍNDICE DO LOCAL : 105,00

CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rua Floriano Peixoto

NÚMERO : 452

COMP.:

BAIRRO : Centro

CIDADE : ITU - SP

CEP : 13300-005 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: 160,00 TESTADA - (ct) m: 7,00 PROF. EQUIV. (Fe): 22,86

ACESSIBILIDADE : Creta FORMATO : Regular ESQUINA : Não

TOPOGRAFIA : plano

CONSISTÊNCIA : seco

DADOS DA BENFEITORIA

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Loja USO DA EDIFICAÇÃO : Comercial ÁREA CONSTRUÍDA M²: 160,00

PADRÃO CONSTR.: escritório econômico

CONSERVAÇÃO : c - regular

COEF. DE PADRÃO : 2,313 IDADE REAL : 10 anos COEF. DE DEP. (k) : 0,916 CUSTO BASE (R\$): 0,00

VAGAS : 0

PAVIMENTOS : 0

VALOR CALCULADO : 0,00 VALOR ARBITRADO : 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

MOBILIÁRIA : Conexão Imob

CONTATO :

TELEFONE : (11)-940191754

OBSERVAÇÃO :

[https://www.vivareal.com.br/imoveis/comercial-centro-bairro-itu-com-garagem-160m2-venda-R\\$1200000-id-2578638328/](https://www.vivareal.com.br/imoveis/comercial-centro-bairro-itu-com-garagem-160m2-venda-R$1200000-id-2578638328/)

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc : 2.250,00	FT ADICIONAL 01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 6.750,00
OBSOLESCÊNCIA Fobs : 0,00	FT ADICIONAL 02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 9.000,00
PADRÃO Fp : 0,00	FT ADICIONAL 03 : 0,00	VARIAÇÃO : 1,3333
VAGAS 0,00	FT ADICIONAL 04 : 0,00	
	FT ADICIONAL 05 : 0,00	
	FT ADICIONAL 06 : 0,00	



GeoAvaliarPro®

REGISTRO FOTOGRÁFICO

DADOS DA FICHA

NÚMERO DA PESQUISA : ITU - SP - 2022

NÚMERO ELEMENTO : 4

DATA DA PESQUISA : 10/10/2022

SETOR : QUADRA :

CHAVE GEOGRÁFICA :



FOTO Nº 1



GeoAvaliarPro

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 5

NÚMERO DA PESQUISA : ITU - SP - 2022

☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 10/10/2022

SETOR : QUADRA :

ÍNDICE DO LOCAL : 280,00

CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rua Floriano Peixoto

NÚMERO : 616

COMP.:

BAIRRO : Centro

CIDADE : ITU - SP

CEP : 13300-005 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: 350,21 TESTADA - (ct) m: 9,30 PROF. EQUIV. (Fe): 37,66

ACESSIBILIDADE : Creta FORMATO : Regular ESQUINA : Não

TOPOGRAFIA : plano

CONSISTÊNCIA : seco

DADOS DA BENFEITORIA

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Loja USO DA EDIFICAÇÃO : Comercial ÁREA CONSTRUÍDA M²: 551,00

PADRÃO CONSTR.: escritório econômico

CONSERVAÇÃO : c - regular

COEF. DE PADRÃO : 2,313 IDADE REAL : 10 anos COEF. DE DEP. (k) : 0,916 CUSTO BASE (R\$): 0,00

VAGAS : 0

PAVIMENTOS : 0

VALOR CALCULADO : 0,00 VALOR ARBITRADO : 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\$) : 6.500.000,00

VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00

IMOBILIÁRIA : Transf. Imóvel

CONTATO :

TELEFONE : (15)-30197205

OBSERVAÇÃO:

[https://www.imoveiweb.com.br/propriedades/predio-a-venda-600-m-sq2--por-r\\$6.500.000-centro-2970513649.html](https://www.imoveiweb.com.br/propriedades/predio-a-venda-600-m-sq2--por-r$6.500.000-centro-2970513649.html)

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc : 0,00	FT ADICIONAL 01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 10.617,06
OBSOLESCÊNCIA Fobs : 0,00	FT ADICIONAL 02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 10.617,06
PADRÃO Fp : 0,00	FT ADICIONAL 03 : 0,00	VARIAÇÃO : 1,0000
VAGAS 0,00	FT ADICIONAL 04 : 0,00	
	FT ADICIONAL 05 : 0,00	
	FT ADICIONAL 06 : 0,00	



REGISTRO FOTOGRÁFICO

DADOS DA FICHA

NÚMERO DA PESQUISA : ITU - SP - 2022

NÚMERO ELEMENTO: 5

DATA DA PESQUISA : 10/10/2022

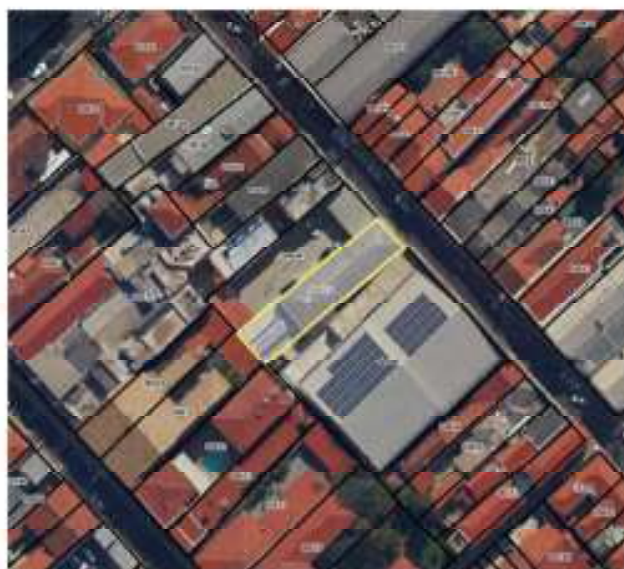
SETOR : QUADRA :

CHAVE GEOGRÁFICA :



FOTO N°

Category	Value	Usage
Time of Life		
Childhood	1000-9999999999	
Adulthood	10,000,000,000,000	
Older	10,000,000,000,000	
Gender		
Male	10,000,000,000,000	
Female	10,000,000,000,000	
Age		
0-10	10,000,000,000,000	
11-20	10,000,000,000,000	
21-30	10,000,000,000,000	
31-40	10,000,000,000,000	
41-50	10,000,000,000,000	
51-60	10,000,000,000,000	
61-70	10,000,000,000,000	
71-80	10,000,000,000,000	
81-90	10,000,000,000,000	
91-100	10,000,000,000,000	





GeoAvaliarPro

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 6

NÚMERO DA PESQUISA : ITU - SP - 2022 ☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 10/10/2022
SETOR : QUADRA : ÍNDICE DO LOCAL : 280,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rua Floriano Peixoto NÚMERO : 732
COMP.: BAIRRO : Centro CIDADE : ITU - SP
CEP : 13300-005 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: 270,00 TESTADA - (cf) m: 9,00 PROF. EQUIV. (Pe): 30,00
ACESSIBILIDADE: Creta FORMATO: Regular ESQUINA: Não
TOPOGRAFIA: plano
CONSISTÊNCIA: seco

DADOS DA BENFEITORIA

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Loja USO DA EDIFICAÇÃO : Comercial ÁREA CONSTRUÍDA M²: 270,00
PADRÃO CONSTR.: escritório econômico CONSERVAÇÃO : c - regular
COEF. DE PADRÃO : 2,313 IDADE REAL : 10 anos COEF. DE DEP. (k): 0,916 CUSTO BASE (R\$): 0,00
VAGAS : 0 PAVIMENTOS : 0
VALOR CALCULADO : 0,00 VALOR ARBITRADO : 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\$) : 3.500.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00
IMOBILIÁRIA : Gratiela França
CONTATO : TELEFONE : (11)-40254005
OBSERVAÇÃO :

<https://www.imoveiweb.com.br/propriedades/saleo-a-venda-270-m-aup2--por-3.500.000-centro-2044872328.html>

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc : 0,00	FT ADICIONAL 01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 11.666,67
OBSOLESCÊNCIA Fobs : 0,00	FT ADICIONAL 02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 11.666,67
PADRÃO Fp : 0,00	FT ADICIONAL 03 : 0,00	VARIAÇÃO : 1,0000
VAGAS 0,00	FT ADICIONAL 04 : 0,00	
	FT ADICIONAL 05 : 0,00	
	FT ADICIONAL 06 : 0,00	



REGISTRO FOTOGRÁFICO

DADOS DA FICHA

NÚMERO DA PESQUISA: ITU - SP - 2022

NÚMERO ELEMENTO : 6

DATA DA PESQUISA : 10/10/2022

SETOR : QUADRA :

CHAVE GEOGRÁFICA :



FOTO N° 1

Category	Value
Time & Labor	10,000,000,000
Materials	1,000,000,000
Logistics	1,000,000,000
Inventory	1,000,000,000
Equipment	1,000,000,000
Travel	1,000,000,000
Other	1,000,000,000
Subtotal	14,000,000,000
Operating Expenses	1,000,000,000
Depreciation	1,000,000,000
Interest	1,000,000,000
Income Taxes	1,000,000,000
Other	1,000,000,000
Subtotal	4,000,000,000
Net Income	10,000,000,000

