

**EXMO. SR. DR. JUIZ DE DIREITO DA 7ª VARA CÍVEL DO FORO REGIONAL
I – SANTANA – SP**

PROCESSO : Nº 0001140-38.2001.8.26.0001
CARTÓRIO : 7º OFÍCIO.
AÇÃO : PROCEDIMENTO COMUM CÍVEL.
RESPONSABILIDADE CIVIL
REQUERENTE : ANA MARIA ARAUJO KURATOMI E OUTROS.
REQUERIDA : ESPÓLIO DE JOÃO REAL FILHO E OUTRO.

JUAREZ PANTALEÃO, engenheiro, CREA nº.0601592133, perito judicial, nomeado e compromissado nos Autos da presente Ação, tendo encerrado seu trabalho vem, respeitosamente, apresentá-lo a V.Exa.

L A U D O

CAPÍTULO I – RESUMO DO VALOR DO IMÓVEL

Localização: Rua Dr. Fernando Nascimento, nº 620, Bairro Balneário
Cidade Atlântica, do Município de Guarujá, SP;

Data da Avaliação: Maio de 2.023.

Valor de mercado para venda:

Vi = R\$ 746.000,00
(setecentos e quarenta e seis mil reais)

CAPÍTULO II – CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES

O presente laudo visa à apuração do justo, real e atual valor de 01 (um) imóvel, situado no Município de Guarujá, devido a uma Ação de **PROCEDIMENTO COMUM CÍVEL - RESPONSABILIDADE CIVIL**.

Saneado o processo, foi deferida a prova pericial, sendo o signatário honrado com sua nomeação para Perito do Juízo.

CAPÍTULO III – VISTORIA

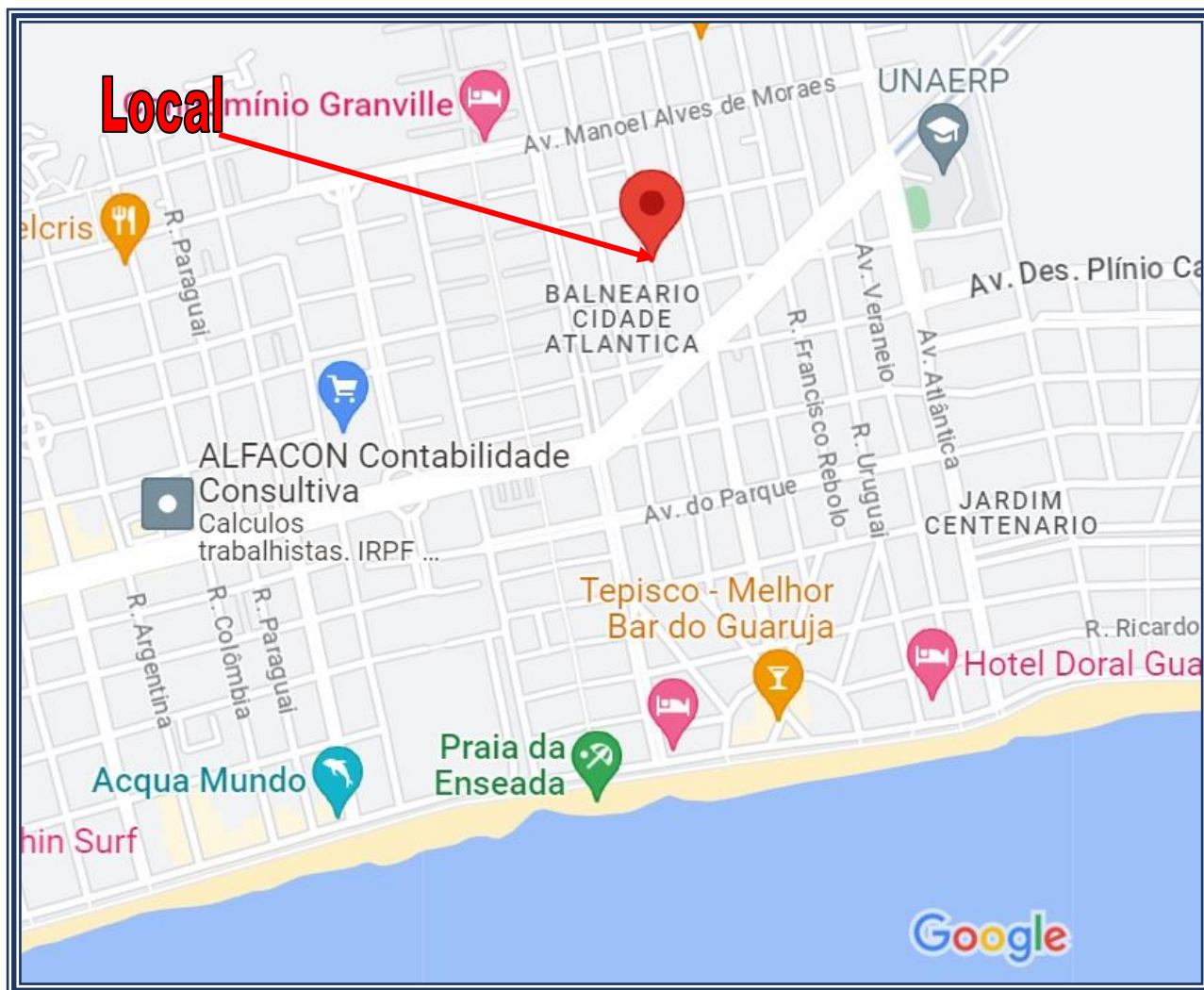
3.1. Localização

O imóvel localiza-se na Rua Dr. Fernando Nascimento, nº 620, Bairro Balneário Cidade Atlântica, do Município de Guarujá SP;

3.2. Planta Genérica de Valores

Por se encontrarem os elementos comparativos na mesma região geoeconômica, o índice fiscal adotado será IF = 1,00

3.3. Planta Localização



3.4. Ilustração fotográfica externa



Vista da frente do imóvel avaliando.



Vista da Rua Dr. Fernando Nascimento, que lhe dá acesso.

3.5. Melhoramentos Públicos

O imóvel possui todos os melhoramentos públicos convencionais.

3.6. Topografia

A topografia do imóvel se apresenta plana.

3.7. Dimensões

O terreno, conforme matrícula nº 22079 (fls. 939), possui a seguinte descrição:

LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL		CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE GUARUJÁ	
matrícula		ficha	
22079		01	
		Dr. Gumerindo Muniz Sampaio — OFICIAL VITALÍCIO —	
		Guarujá, 30 de Outubro de 1980	
Imóvel:— Uma casa do tipo edícula, sito à Rua 15, nº 620, bem como seu respectivo terreno constituído pelo lote nº 23 da quadra nº 44 da CIDADE ATLÂNTICA, distrito, município e comarca de Guarujá, medindo 10,00m de frente para a Rua 15, por 30,00m da frente aos fundos, em ambos os lados, tendo nos fundos a mesma medida da frente, encerrando a área de 300,00m², confrontando do lado direito de quem da rua olha para o terreno com o lote nº 24, do lado esquerdo com o lote nº 22, e nos fundos com o lote nº 09; cadastrado pela Prefeitura Municipal de Guarujá sob nº ZL-0225-023-000.—			

3.8. Área do terreno

A área do terreno de 300,00 m² foi obtida através de consulta à Matrícula nº 22079 (fls. 939).

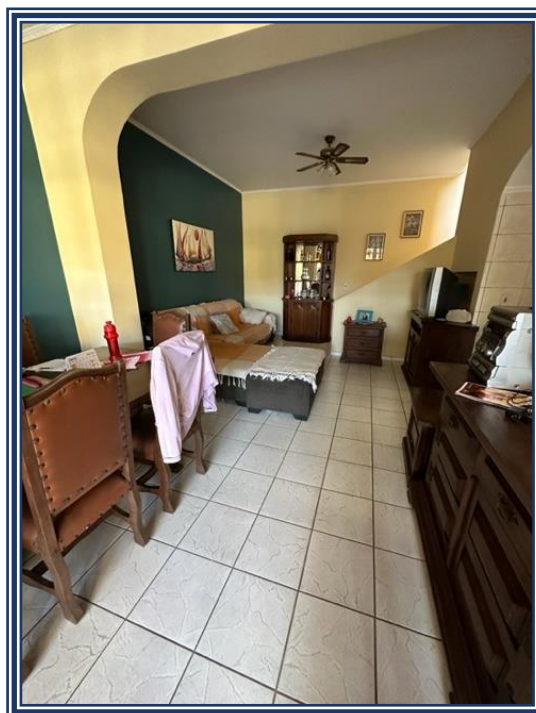
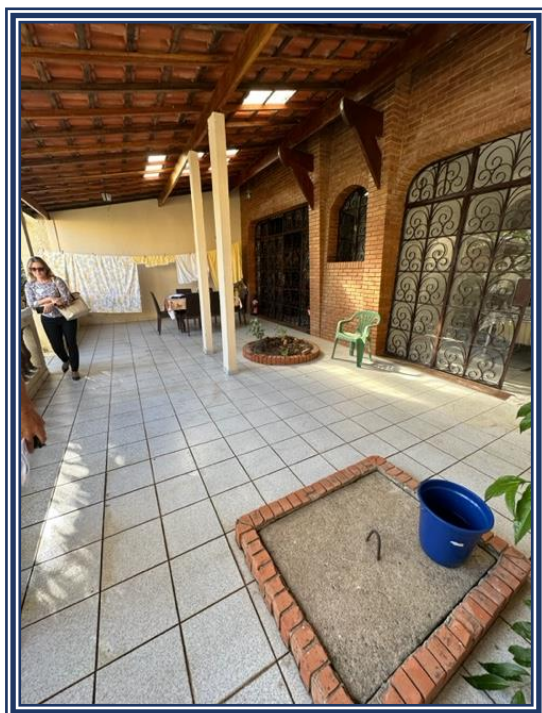
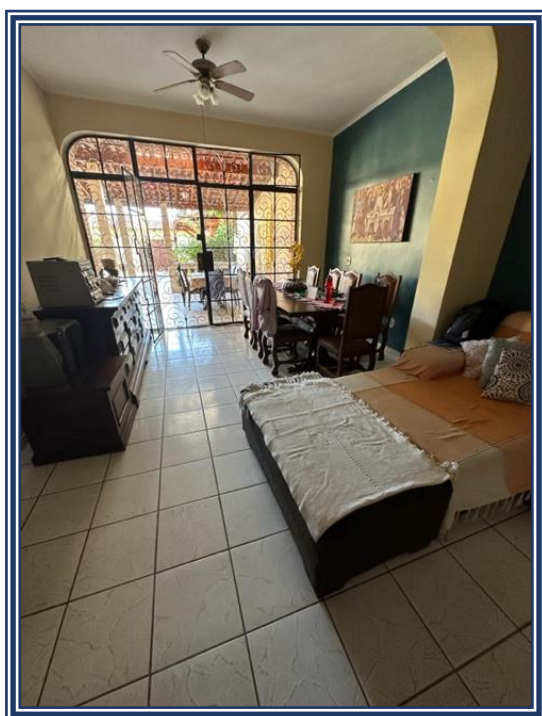
3.9. Acessibilidade

O acesso ao imóvel é fácil e direto pela Rua Dr. Fernando Nascimento.

3.10. Benfeitoria

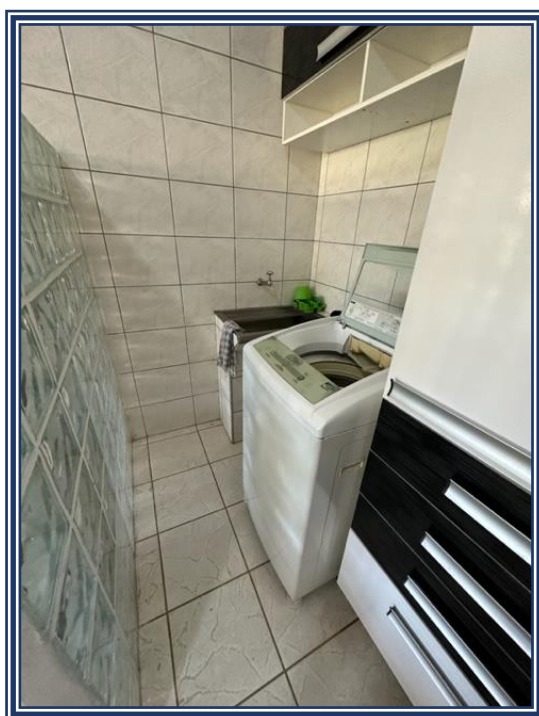
Classe:	Residencial
Grupo:	Casa
Padrão:	Médio
Estrutura:	Convencional
Paredes:	Alvenaria de Tijolos
Forro:	Laje.
Piso:	Cerâmico.
Revestimento Interno:	Argamassa com pintura látex / Azulejos.
Revestimento Externo:	Argamassa com pintura látex.
Portas:	Ferro / Madeira.
Caixilhos:	Ferro / Alumínio.
Janelas:	Ferro / Alumínio.
Tipo das janelas	Correr.
Cobertura:	Telhas de barro.
Compartimentos:	Térreo: Varanda, sala de estar e jantar conjugadas, lavabo, cozinha e área de serviço. 1º Pavimento: Sala, 02 (dois) dormitórios, sendo duas suítes, 02 (dois) banheiros. 2º Pavimento: Sala, quarto e banheiro e varanda.
Idade estimada:	43 (quarenta e três) anos
Estado da Edificação:	Necessitando de reparos simples (e)
Área Construída:	250,00m ²

Observações: 1. A área construída é resultado de medição no local por este Perito.

3.11. Ilustração fotográfica interna (Térreo).**Vista da varanda e sala de estar.****Vista da sala de jantar e lavabo.**

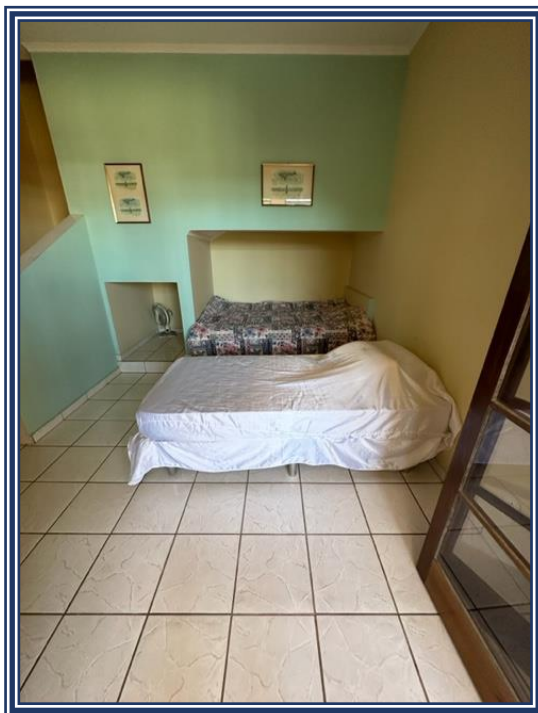


Cozinha.



Área de serviço.

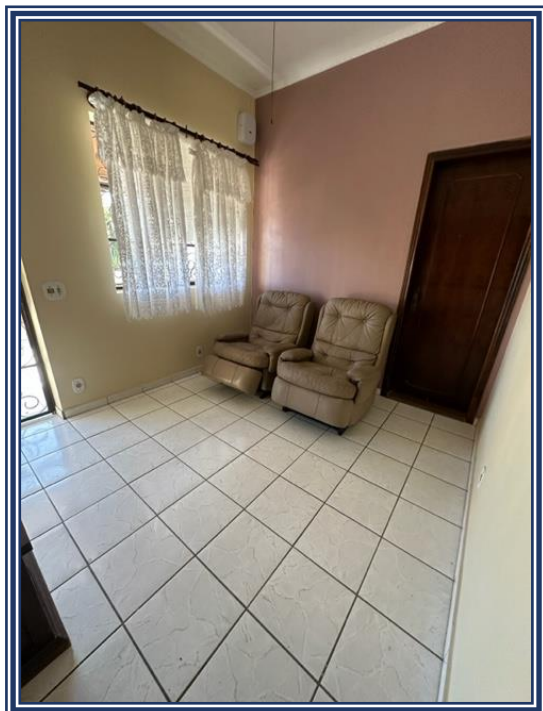
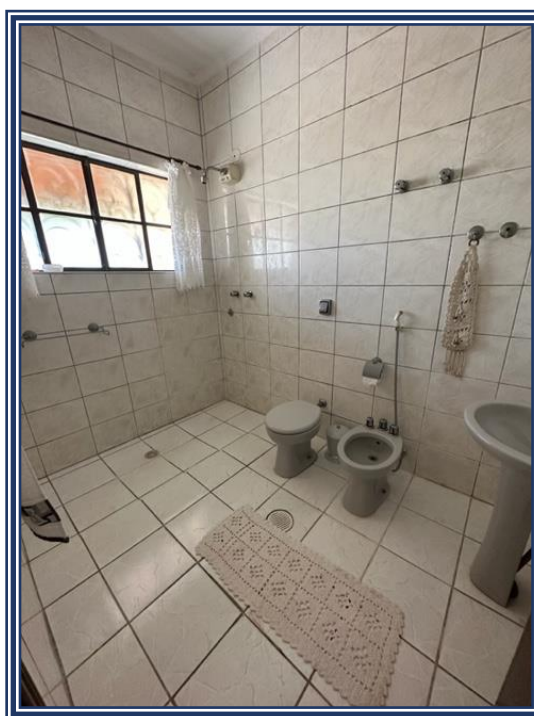
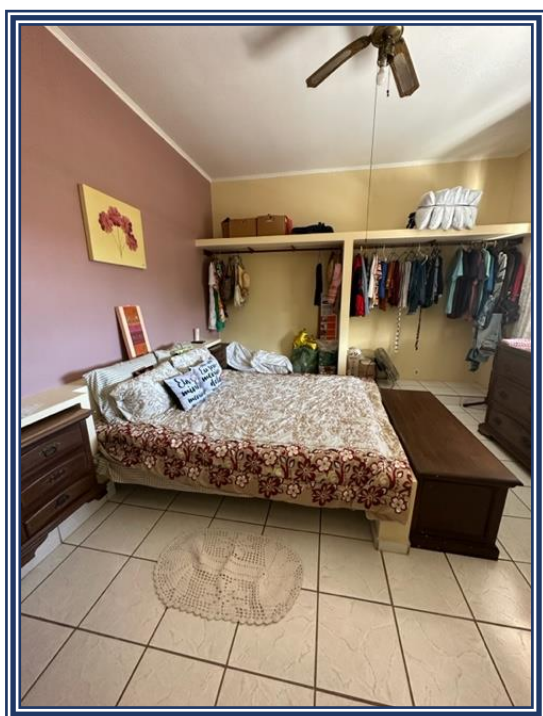
3.11.1 Ilustração fotográfica interna (1º pavimento).**Sala e quarto da suíte I.****Banheiro da suíte I.**



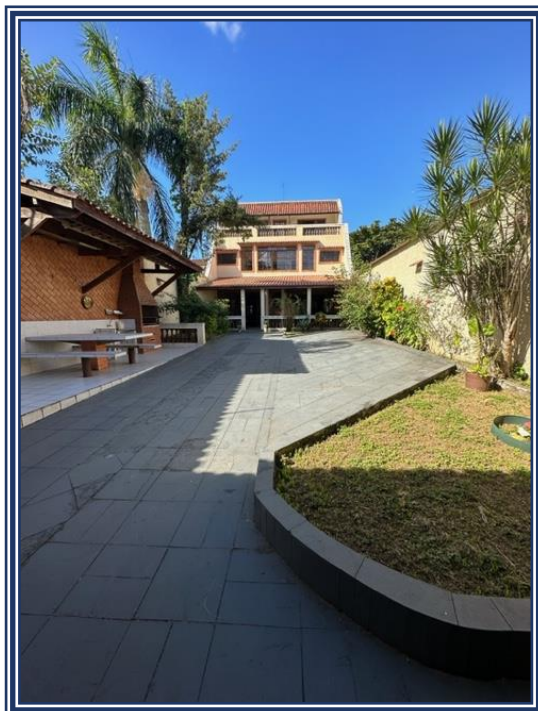
Quarto da suíte II.



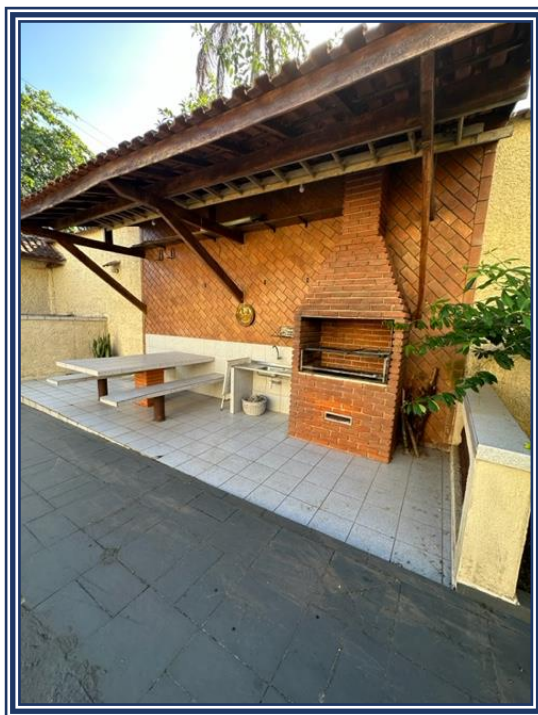
Banheiro da suíte II.

3.11.2 Ilustração fotográfica interna (2º pavimento).**Sala e varanda.****Quarto e banheiro.**

3.11.3 Ilustração fotográfica quintal frontal.



Vista interna do avaliando.



Vista da churrasqueira.

CAPÍTULO IV – AVALIAÇÃO

4.1 – VALOR DO TERRENO

O valor do terreno será determinado através do produto da área do terreno, do valor do metro quadrado, através da seguinte fórmula:

$$VT = Vu / \{1 + [(F1 - 1) + (F2 - 1) + (F3 - 1) \dots + (Fn - 1)]\} \times At$$

e

$$Vu = Vo \times \{1 + [(F1 - 1) + (F2 - 1) + (F3 - 1) \dots + (Fn - 1)]\}$$

Onde:

$$At = 300,00 \text{ m}^2$$

$$Ms = Vo = R\$ 664,46 \text{ m}^2$$

$$Vu = R\$ 664,46 \text{ m}^2$$

$$Fp = 10,00$$

$$Fr = 20,00 \text{ (frente de referência)}$$

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

$$Pmi = 25,00 \text{ (profundidade mínima)}$$

$$Pma = 40,00 \text{ m (profundidade máxima)}$$

$$\text{Expoente do fator de frente "f"} = 0,20$$

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

Cálculo do fator testada:

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

$$C_f = (10,00/10,00)^{0,20}$$

$$C_f = 1,0000$$

Cálculo do Fator Profundidade:

Por P_e se encontra dentro do intervalo entre P_{mi} e P_{ma} , adotamos;

$$C_p = 1,0000$$

Substituindo e calculando:

$$VT = R\$ 664,46/m^2 / \{1 + [(1,0000 - 1) + (1,0000 - 1)]\} \times 300,00 \text{ m}^2$$

$$VT = 199.338,00$$

Observação: Para o cálculo do valor da média saneada de R\$ 664,46 (seiscentos e sessenta e quatro reais e quarenta e seis centavos), reportar-se da pesquisa de mercados no Anexo III.

4.2 – VALOR DA BENFEITORIA 1 (ESCRITÓRIO)

No que se refere às benfeitorias, utilizaremos o “ESTUDO DE VALORES DE EDIFICAÇÕES DE IMÓVEIS URBANOS”, do IBAPE – Instituto Brasileiro de Avaliações e Periciais de Engenharia de São Paulo – Versão 2011.

As características descritas permitem enquadrar as benfeitorias para a data base de abril de 2.023 da seguinte forma:

Classe:	Residencial
Grupo:	Casa
Padrão:	Médio
Custo de reprodução:	R\$ 4.124,22m ² (R _g N x 2,154)
I _e	43 anos
I _r	60 anos
Estado da Edificação:	Necessitando de reparos simples (e)
F _{oc}	0,530
Área Construída:	250,00m ²

O valor das benfeitorias será obtido da através da expressão:

$$V_b = V_u \times F_{oc} \times A_c \quad \text{Onde}$$

V_b = Valor da Benfeitoria

V_u = Valor Unitário da benfeitoria

F_{oc} = Fator de Adequação ao Obsoletismo e ao estado de conservação

A_c = Área construída da benfeitoria

$$V_b = 4.124,22 \times 0,530 \times 250,00$$

$$V_b = \text{R\$ } 546.459,15$$

4.3- Valor Total do Imóvel (Vi)

Para a obtenção do Valor Total do Imóvel, foi efetuada a soma do Valor do Terreno (Vt) e das Benfeitorias (Vb), desta forma tivemos:

$$V_i = V_t + V_b,$$

$$V_i = 199.338,00 + 546.459,15$$

$$V_i = \text{R\$ } 745.797,15$$

Ou em números redondos,

$$V_i = \text{R\$ } 746.000,00$$

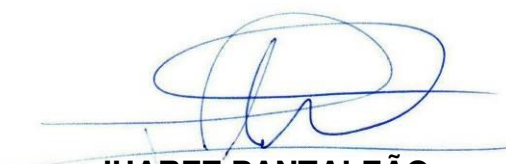
(setecentos e quarenta e seis mil reais)

CAPÍTULO V – ENCERRAMENTO

Segue o presente laudo em 18 (dezoito) folhas, digitadas de um só lado, todas elas rubricadas, sendo a última datada e assinada.

Acompanham 3 (três) anexos.

São Paulo, 23 de maio de 2.023.



JUAREZ PANTALEÃO
PERITO JUDICIAL

ANEXO I – CRITÉRIOS DE AVALIAÇÃO

1.- CRITÉRIOS DE AVALIAÇÃO: =

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

Cumpra informar que esta Norma atende as exigências do item 8.2.1.4.2 da NBR 14653-2 de 2004, e a completa em relação a peculiaridades do Estado de São Paulo.

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

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

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

$$V_i = (V_t + V_b) \times F_c \quad \text{Onde:}$$

V_i = Valor do imóvel

V_t = Valor do terreno

V_b = Valor das benfeitorias

F_c = Fator de comercialização

1.1.- TERRENO:

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

1.2.- TRATAMENTO DE FATORES:

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

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

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

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

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

Dado de mercado com atributos semelhante, calculado em função do avaliando, será aquele que em cada um dos fatores resultantes da homogeneização estiver contido no intervalo de 50% (cinquenta por cento), para mais ou para menos;

Os preços homogeneizados resultantes das aplicações de todos os fatores de homogeneização ao preço original, deverão estar contidos no intervalo de 50% (cinquenta por cento), para mais ou para menos;

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

Após a homogeneização dos paradigmas, serão utilizados os critérios estatísticos consagrados de eliminação de dados discrepantes para o saneamento das amostras;

O campo de arbítrio será o correspondente ao intervalo de confiança compreendido entre o valor máximo e mínimo dos preços homogeneizados efetivamente utilizados no tratamento, limitando-se em 30% (trinta por cento), para mais ou para menos, em torno do valor calculado (última média);

Caso não seja adotado o valor calculado, será devidamente justificada a sua escolha.

Os fatores de homogeneização deverão apresentar, para cada tipologia, os seus critérios de apuração e respectivos campos de aplicação, bem como a abrangência regional e temporal;

As características quantitativas, ou expressas em variáveis Proxy, do imóvel avaliando não devem ultrapassar em 50% (cinquenta por cento), os limites observados na amostra;

A fonte dos fatores utilizados na homogeneização será devidamente explicitada;

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

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

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

- elasticidade de preços;
- localização;
- fatores de forma (testada, profundidade, área ou múltiplas frentes);
- fatores padrão construtivo e depreciação.

1.3.- CRITÉRIO PARA AVALIAÇÃO DO TERRENO: -

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

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

$$V_t = A_t \times V_u$$

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

Onde:

V_t = Valor do terreno;

A_t = Área do terreno;

V_u = Valor básico unitário;

M_s = Média saneada;

C_f = Coeficiente de frente ou testada;

C_p = Coeficiente de profundidade.

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

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

B) – A região do imóvel classifica-se na 2ª Zona – Residencial Horizontal Médio, enquadrando no Grupo I: Zonas de uso residencial horizontal, de acordo com o item 9.1 das “Normas”, onde são estabelecidos os seguintes parâmetros:

- Frente de referência:10,00 m
- Profundidade mínima para a região: 25,00 m
- Profundidade máxima para a região: 40,00 m

C) - Considerações de valorização ou desvalorização do unitário, em função das testadas distintas das de referência, para os locais ($F_r = 10,00$ metros), com o emprego da fórmula prevista nas “Normas”. A retro correção será considerada, desde a metade até o dobro da testada de referência, ou seja:

Cálculo do coeficiente de frente.

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

Observação: O expoente do fator frente “f”, será igual a “0,20”.

Cálculo do coeficiente de profundidade.

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

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

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

$$P_{ma} \leq P_e \leq 3P_{ma}$$

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

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

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

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

E) - Transporte dos elementos comparativos para a avaliação, através da Planta Genérica de Valores da Municipalidade de São Paulo.

F) – Quando necessário, serão aplicados ainda os demais coeficientes, conforme segue:

Coeficiente de esquina ou frente múltipla (Ce):

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

Coeficiente relativo à topografia (Ft):

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

Coeficiente relativo à consistência (Fc):

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

2 .- BENFEITORIAS:

No que se refere às benfeitorias, utilizaremos o **“ESTUDO DE VALORES DE EDIFICAÇÕES DE IMÓVEIS URBANOS”**, do IBAPE – Instituto Brasileiro de Avaliações e Periciais de Engenharia de São Paulo – Versão 2011.

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

2.1.- VALOR UNITÁRIO: -

O valor unitário médio do metro quadrado de construção estará vinculado ao preço do **R8-N (Cub - Sinduscon/SP)**.

Os valores médios, assim como os respectivos intervalos relativos a cada um dos padrões construtivos, corresponderão aos coeficientes agrupados na Tabela de Valores Unitários do referido **“ESTUDO DE VALORES DE EDIFICAÇÕES DE IMÓVEIS URBANOS – 2011”**.

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

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

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

Onde:

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

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

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

Onde:

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

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

x = Idade da edificação no momento de avaliação

n = Vida útil

C = Coeficiente de depreciação

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

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

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

$$VB = (A \times Vu) \times Foc$$

Onde:

VB = Valor da benfeitoria

A = área total construída

Vu = valor unitário da construção

Foc = depreciação pela idade e estado da construção

3.- VALOR TOTAL DO IMÓVEL: -

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

$$VI = VT + VB \quad \text{Onde:}$$

VI = Valor total do imóvel

VT = Valor do terreno

VB = Valor das benfeitorias

ANEXO II – ELEMENTOS COMPARATIVOS



GeoAvaliarPro®

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA		1	
NÚMERO DA PESQUISA :	GUARUJA - SP - 2023		☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 18/05/2023
SETOR :	1	QUADRA :	1
ÍNDICE DO LOCAL :	1,00	CHAVE GEOGRÁFICA :	
DADOS DA LOCALIZAÇÃO			
ENDEREÇO :	AV VENEZUELA		NÚMERO : 886
COMP.:	BAIRRO :	CIDADE : GUARUJA - 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:	300,00	TESTADA - (cf) m	10,00
PROF. EQUIV. (Pe) :	30,00	ACESSIBILIDADE :	Direta
FORMATO :	Regular	ESQUINA :	Não
TOPOGRAFIA :	plano	CONSISTÊNCIA :	seco
DADOS DA BENFEITORIA			
TIPO DA EDIFICAÇÃO :	Casa	USO DA EDIFICAÇÃO :	Residencial
ÁREA CONSTRUÍDA :	280,00	M²	
PADRÃO CONSTR.:	casa simples	CONSERVAÇÃO :	e - reparos simples
COEF. PADRÃO:	1,497	IDADE REAL :	32 anos
COEF. DE DEPRECIAÇÃO (k):	0,637	CUSTO BASE (R\$):	1.914,68
VAGAS :	0	PAVIMENTOS :	0
VALOR CALCULADO (R\$):	511.228,98	VALOR ARBITRADO (R\$):	0,00
FATORES ADICIONAIS			
ADICIONAL 01:	1,00	ADICIONAL 02:	1,00
ADICIONAL 03:	1,00	ADICIONAL 04:	1,00
ADICIONAL 05:	1,00	ADICIONAL 06:	1,00
DADOS DA TRANSAÇÃO			
NATUREZA :	Oferta	VALOR VENDA (R\$):	750.000,00
VALOR LOCAÇÃO (R\$):	0,00	IMOBILIÁRIA :	FACTUAL IMÓVEIS
CONTATO :	ON LINE REFWEB: CA4328	TELEFONE :	(13)-21911800
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 Ff :	0,00	
		VALOR UNITÁRIO : 545,90
		HOMOGENEIZAÇÃO : 545,90
		VARIAÇÃO : 1,0000
		VARIAÇÃO AVALIANDO : 1,0000



GeoAvaliarPro®

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA		2	
NÚMERO DA PESQUISA :	GUARUJA - SP - 2023		☒ UTILIZADO
SETOR :	1	QUADRA :	1
ÍNDICE DO LOCAL :	1,00	DATA DA PESQUISA :	18/05/2023
CHAVE GEOGRÁFICA :			
DADOS DA LOCALIZAÇÃO			
ENDEREÇO :	AV VENEZUELA X R CELESTINO GIL VASQUEZ		NÚMERO :
COMP.:	BAIRRO :	CIDADE :	GUARUJA - 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:	250,00	TESTADA - (cf) m	10,00
PROF. EQUIV. (Pe):	25,00	ACESSIBILIDADE:	Direta
FORMATO:	Regular	ESQUINA:	Não
TOPOGRAFIA:	plano	CONSISTÊNCIA:	seco
DADOS DA BENFEITORIA			
TIPO DA EDIFICAÇÃO :	Casa	USO DA EDIFICAÇÃO :	Residencial
ÁREA CONSTRUIDA :	380,00	M²	
PADRÃO CONSTR.:	casa média (-)	CONSERVAÇÃO :	e - reparos simples
COEF. PADRÃO:	1,903	IDADE REAL :	38 anos
COEF. DE DEPRECIAÇÃO (k):	0,581	CUSTO BASE (R\$):	1.914,68
VAGAS :	0	PAVIMENTOS :	0
VALOR CALCULADO (R\$):	804.441,96	VALOR ARBITRADO (R\$):	0,00
FATORES ADICIONAIS			
ADICIONAL 01:	1,00	ADICIONAL 02:	1,00
ADICIONAL 03:	1,00	ADICIONAL 04:	1,00
ADICIONAL 05:	1,00	ADICIONAL 06:	1,00
DADOS DA TRANSAÇÃO			
NATUREZA :	Oferta	VALOR VENDA (R\$):	1.100.000,00
VALOR LOCAÇÃO (R\$):	0,00	IMOBILIÁRIA :	SASSO IMÓVEIS
CONTATO :	ON LINE REFWEB: 1987	TELEFONE :	(11)-964338853
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 : 742,23
		HOMOGENEIZAÇÃO : 742,23
		VARIAÇÃO : 1,0000
		VARIAÇÃO AVALIANDO : 1,0000



GeoAvaliarPro®

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO					
DADOS DA FICHA 3					
NÚMERO DA PESQUISA : GUARUJA - SP - 2023			☒ UTILIZADO	DATA DA PESQUISA : 18/05/2023	
SETOR : 1	QUADRA : 1	ÍNDICE DO LOCAL : 1,00	CHAVE GEOGRÁFICA :		
DADOS DA LOCALIZAÇÃO					
ENDEREÇO : RUA EDUARDO RIZK			NÚMERO : 578		
COMP :	BAIRRO :		CIDADE : GUARUJA - 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	18,00	PROF. EQUIV. (Pe) :	32,33
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\$) :	600.000,00	VALOR LOCAÇÃO (R\$) :	0,00	
IMOBILIÁRIA :	PRAIS IMOVEIS				
CONTATO :	ON LINE REFWEB: 81267				TELEFONE : (13)-33984000
OBSERVAÇÃO :					

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO					
FATORES NORMA IBAPE/SP		FATORES ADICIONAIS		VALORES/VARIAÇÃO	
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00	FT ADICIONAL 01 :	0,00	VALOR UNITÁRIO :	900,00
TESTADA Cf :	-0,11	FT ADICIONAL 02 :	0,00	HOMOGENEIZAÇÃO :	800,18
PROFUNDIDADE Cp :	0,00	FT ADICIONAL 03 :	0,00	VARIAÇÃO :	0,8891
FRENTES MÚLTIPLAS Ce :	0,00	FT ADICIONAL 04 :	0,00	VARIAÇÃO AVALIANDO :	0,9999
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 FICHA		4	
NÚMERO DA PESQUISA :		GUARUJA - SP - 2023	
SETOR :		1	
QUADRA :		1	
ÍNDICE DO LOCAL :		1,00	
CHAVE GEOGRÁFICA :			
DATA DA PESQUISA :		18/05/2023	
DADOS DA LOCALIZAÇÃO			
ENDEREÇO :		RUA JOSÉ FERREIRA CANAES FILHO	
NÚMERO :		1159	
COMP.:		BAIRRO :	
CIDADE :		GUARUJA - SP	
CEP :		UF : SP	
DADOS DA REGIÃO			
MELHORAMENTOS :			
☒ PAVIMENTAÇÃO		☒ REDE DE COLETA DE ESGOTO	
☐ REDE DE GÁS		☒ REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA	
☒ REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA		☒ TV A CABO	
DADOS DO TERRENO			
ÁREA (Ar) m²:	500,00	TESTADA - (cf) m	15,00
PROF. EQUIV. (Pe):	32,33	ACESSIBILIDADE:	Direta
FORMATO:	Regular	ESQUINA:	Não
TOPOGRAFIA:	plano	CONSISTÊNCIA:	seco
DADOS DA BENFEITORIA			
TIPO DA EDIFICAÇÃO :	Casa	USO DA EDIFICAÇÃO :	Residencial
ÁREA CONSTRUIDA :	180,00	M²	
PADRÃO CONSTR.:	casa simples (-)	CONSERVAÇÃO :	e - reparos simples
COEF. PADRÃO:	1,251	IDADE REAL :	37 anos
COEF.DE DEPRECIAÇÃO (k):	0,591	CUSTO BASE (R\$):	1.914,68
VAGAS :	0	PAVIMENTOS :	0
VALOR CALCULADO (R\$):	254.808,26	VALOR ARBITRADO (R\$):	0,00
FATORES ADICIONAIS			
ADICIONAL 01:	1,00	ADICIONAL 02:	1,00
ADICIONAL 03:	1,00	ADICIONAL 04:	1,00
ADICIONAL 05:	1,00	ADICIONAL 06:	1,00
DADOS DA TRANSAÇÃO			
NATUREZA :	Oferta	VALOR VENDA (R\$):	600.000,00
VALOR LOCAÇÃO (R\$):	0,00	IMOBILIÁRIA :	FACTUAL IMÓVEIS
CONTATO :	ON LINE REFWEB: CA3871	TELEFONE :	(13)-21911800
OBSERVAÇÃO :			

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00	FT ADICIONAL 01 : 0,00
TESTADA Cf :	-0,08	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 :		570,38
HOMOGENEIZAÇÃO :		525,96
VARIAÇÃO :		0,9221
VARIAÇÃO AVALIANDO :		0,9999



GeoAvaliarPro®

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA		5	
NÚMERO DA PESQUISA :	GUARUJA - SP - 2023		☒ UTILIZADO
SETOR :	1	QUADRA :	1
ÍNDICE DO LOCAL :	1,00	DATA DA PESQUISA :	18/05/2023
CHAVE GEOGRÁFICA :			
DADOS DA LOCALIZAÇÃO			
ENDEREÇO :	RUA JOSÉ FERREIRA CANAES FILHO		NÚMERO :
COMP.:	BAIRRO :	CIDADE :	GUARUJA - 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:	180,00	TESTADA - (cf) m	5,00
PROF. EQUIV. (Pe):	30,00	ESQUINA :	Não
ACESSIBILIDADE :	Direta	FORMATO :	Regular
TOPOGRAFIA :	plano	CONSISTÊNCIA :	seco
DADOS DA BENFEITORIA			
TIPO DA EDIFICAÇÃO :	Casa	USO DA EDIFICAÇÃO :	Residencial
ÁREA CONSTRUIDA :	100,00	M²	
PADRÃO CONSTR.:	casa simples (+)	CONSERVAÇÃO :	e - reparos simples
COEF. PADRÃO:	1,743	IDADE REAL :	27 anos
COEF. DE DEPRECIAÇÃO (k):	0,680	CUSTO BASE (R\$):	1.914,68
VAGAS :	0	PAVIMENTOS :	0
VALOR CALCULADO (R\$):	226.935,53	VALOR ARBITRADO (R\$):	0,00
FATORES ADICIONAIS			
ADICIONAL 01:	1,00	ADICIONAL 02:	1,00
ADICIONAL 03:	1,00	ADICIONAL 04:	1,00
ADICIONAL 05:	1,00	ADICIONAL 06:	1,00
DADOS DA TRANSAÇÃO			
NATUREZA :	Oferta	VALOR VENDA (R\$):	380.000,00
VALOR LOCAÇÃO (R\$):	0,00	IMOBILIÁRIA :	CORRETOR
CONTATO :	SR. CLAUDIO	TELEFONE :	(13)-997310909
OBSERVAÇÃO :			

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00	FT ADICIONAL 01 : 0,00
TESTADA Cf :	0,11	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 :		439,25
HOMOGENEIZAÇÃO :		708,01
VARIAÇÃO :		1,1076
VARIAÇÃO AVALIANDO :		1,0002

ANEXO III – QUADRO RESUMO DE HOMOGENEIZAÇÃO



MODELO DE ESTATÍSTICA DESCRITIVA

DESCRIÇÃO : ANA MARIA A KURATOMI X ESPOLIO JOAO REAL FILHO **DATA :** 22/05/2023

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
☒ Localização	1,00
☒ Testada	10,00
☒ Profundidade	
☐ Frentes Múltiplas	Não
☐ Área	
☐ Topografia	plano
☐ Consistência	seco


MATRIZ DE UNITÁRIOS

Núm.	Endereço	Valor Unitário	Homogeneização	Variação Paradigma	Variação Avaliando
☒	1 AV VENEZUELA ,884	545,90	545,90	1,0000	1,0000
☒	2 AV VENEZUELA X R CELESTINO GIL VASQUEZ ,0	742,23	742,23	1,0000	1,0000
☒	3 RUA EDUARDO RIZK ,578	900,00	800,18	0,8891	0,9999
☒	4 RUA JOSÉ FERREIRA CANAES FILHO ,1159	570,38	525,94	0,9221	0,9999
☒	5 RUA JOSÉ FERREIRA CANAES FILHO ,804	639,25	708,01	1,1074	1,0002



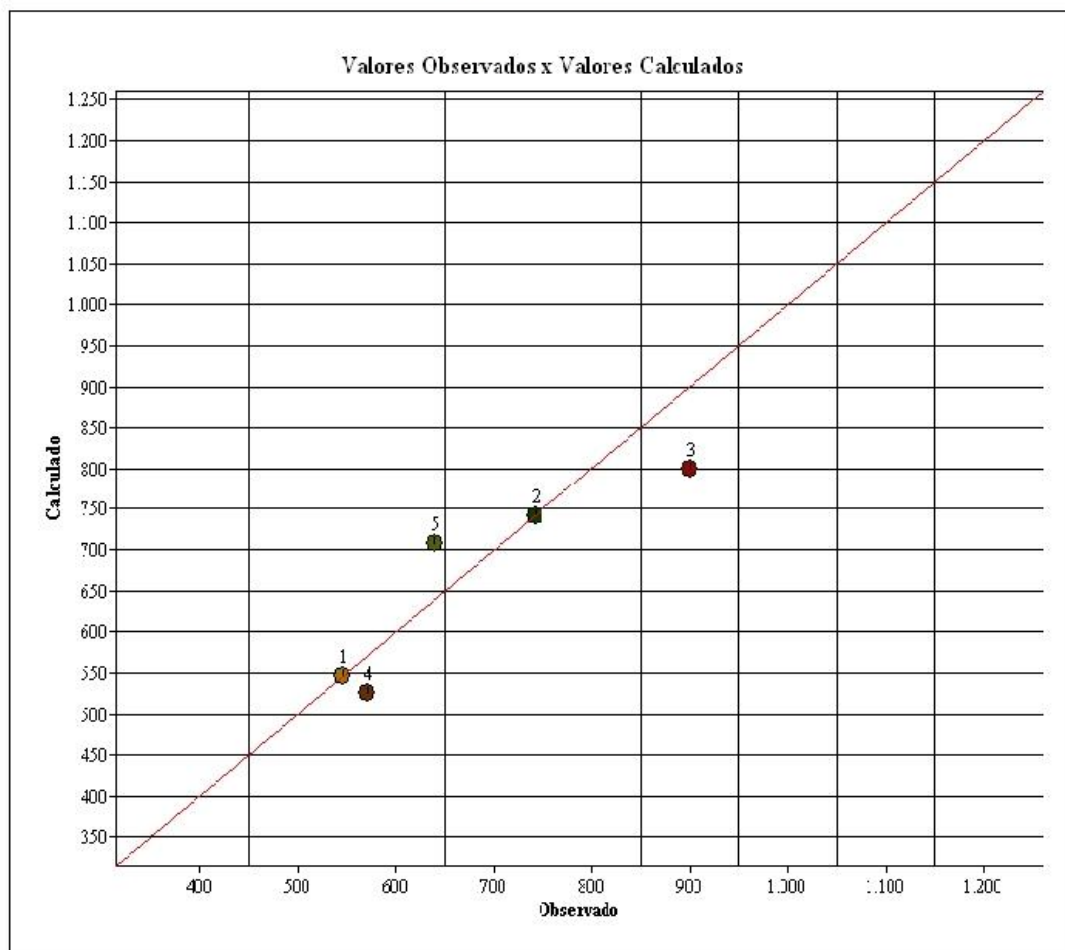
ADERÊNCIA

Núm.	Observado	Calculado
1	545,90	545,90
2	742,23	742,23
3	900,00	800,18
4	570,38	525,96
5	639,25	708,01



GeoAvaliarPro®

GRÁFICO DE DISPERSÃO





APRESENTAÇÃO DOS RESULTADOS

DADOS DO AVALIANDO

Tipo : Terreno Local : RUA DR FERNANDO NASCIMENTO 620 - SAO PAULO - SP Data : 22/05/2023
 Cliente : ANA MARIA A KURATOWSKI X ESPOLO JOAO REAL FILHO
 Área m² : 300,00 Modalidade : Venda
 Distribuição espacial

VALOR UNITÁRIO
Vu = R\$ 464,46/m²
(quatrocentos e sessenta e quatro reais e quarenta e seis centavos)

VALORES UNITÁRIOS

VALORES HOMOGENEIZADOS

Média Unitários :	679,55	Média Unitários :	654,46
Desvio Padrão :	144,85	Desvio Padrão :	122,07
- 30% :	475,69	- 30% :	465,12
+ 30% :	883,42	+ 30% :	863,79
Coefficiente de Variação :	21,2200	Coefficiente de Variação :	18,3700

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

Descrição	GRAU III	GRAU II	GRAU I	8
1 Características do terreno analisado	Completa quanto a todas as variáveis analisadas	Completa quanto a todas as variáveis analisadas	Atende a exigência para análise	1
2 Quantidade mínima de dados e diversidade de dados	12	5	3	2
3 Identificação dos dados e marcação	Apresentação de informações e características dos dados analisados	Apresentação de informações e características dos dados analisados	Apresentação de informações e características dos dados analisados	2
4 Intervalo de ajuste de cada dado e tipo de dados	0,00 a 1,25	0,00 a 0,00	0,00 a 0,00	3

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO: II

FORMAÇÃO DOS VALORES

MÉDIA SANEADA (R\$):	654,46	PROFUNDIDADE	0,0000
TESTADA:	0,0000	FATOR ÁREA:	0,0000
FRENTES MÚLTIPAS:	0,0000	VALOR TOTAL (R\$):	199.336,79
VALOR UNITÁRIO (R\$/m²):	654,46000		
INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Paradigma		INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Avaliando	
INTERVALO MÍNIMO :	580,77	INTERVALO MÍNIMO :	565,18
INTERVALO MÁXIMO :	748,15	INTERVALO MÁXIMO :	763,74
GRAU DE PRECISÃO			
GRAU DE PRECISÃO: III			