FERNANDO RODRIGUES DOS SANTOS
ENGENHEIRO PERITO JUDICIAL
CREA - 5069935010-D

**EXCELENTÍSSIMO SR. DR. JUIZ DE DIREITO 4ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE SUZANO – SP**

**AUTOS Nº 0005251-24.2023.8.26.0606**

**FERNANDO RODRIGUES DOS SANTOS**, Engenheiro, Perito Judicial, nomeado nos **AUTOS DE CUMPRIMENTO DESENTENÇA,** requerida por **CÍCERO RUBES DA SILVA,** em face de **ISABEL CRISTINA PRADO,** dando por terminados seus estudos, diligências e vistorias vêm, respeitosamente, à Vossa presença para apresentar suas conclusões, expressas no seguinte:

# LAUDO TÉCNICO DE ENGENHARIA DE AVALIAÇÕES

Termos em que,
Pede deferimento

Suzano 21 de julho de 2.025.

*FERNANDO RODRIGUES DOS SANTOS*
*Pós-graduado em Avaliações e Perícias de Engenharia*
*Membro do IBAPE / SP – Nº 2.214*
*PERITO DO JUÍZO*

FERNANDO RODRIGUES DOS SANTOS
ENGENHEIRO PERITO JUDICIAL
CREA - 5069935010-D

## RESUMO

*-Imóvel localizado na Estrada Keida Harada, 407 - Ipelândia, Suzano - SP, 08620-050.*

**VALOR DO IMÓVEL:**

**VI = R$ 491.000,00**

**(quatrocentos e noventa e um mil reais.)**

**Válido para julho de 2025.**

## FOTO 01

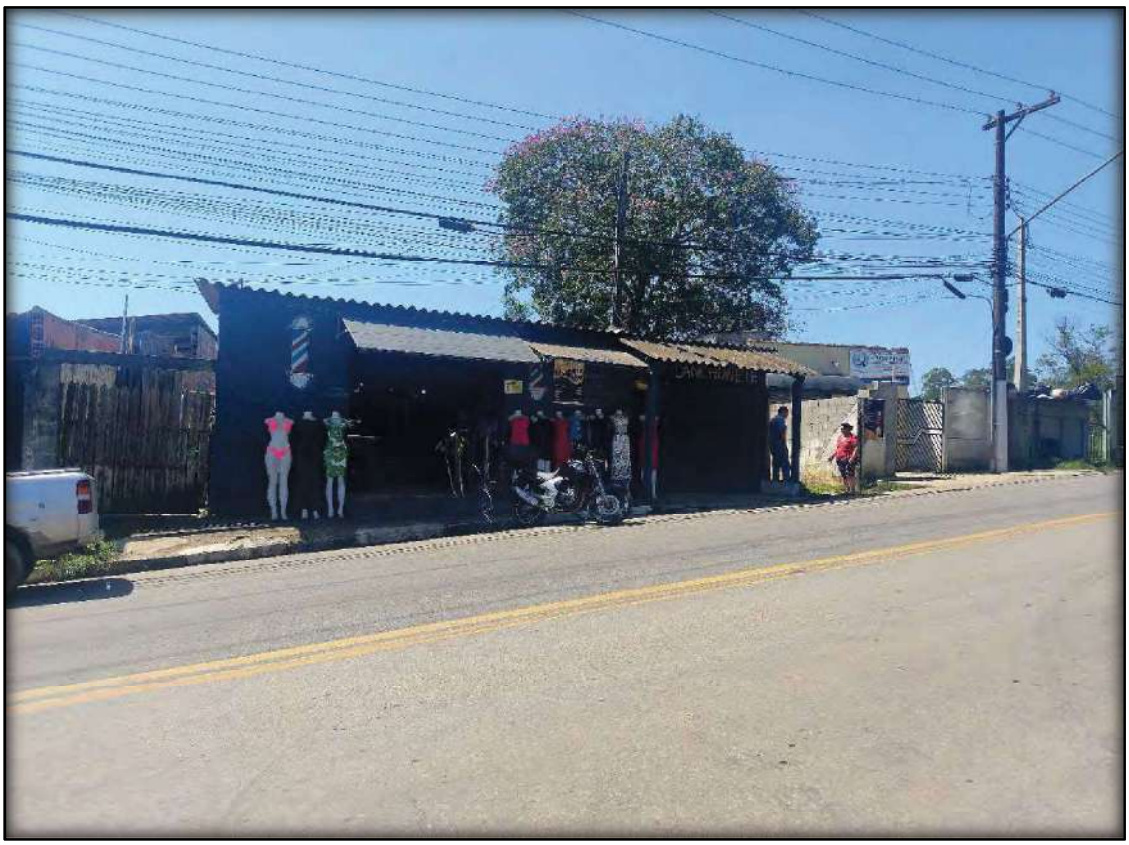


**Imagem da fachada do Imóvel da presente ação**

FERNANDO RODRIGUES DOS SANTOS
ENGENHEIRO PERITO JUDICIAL
CREA - 5069935010-D

## I. - OBSERVAÇÕESPRELIMINARES

De acordo com o Respeitável Decisão do M.Mº. Juiz, fls. 51/52, o presente Laudo tem como objetivo a avaliação do imóvel, bem como das benfeitorias descrito a seguir, referente aos **AUTOS DA AÇÃO DE CUMPRIMENTO DESENTENÇA,** requerida por **CÍCERO RUBES DA SILVA,** em face de **ISABEL CRISTINA PRADO,** em curso **4ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE SUZANO – SP, AUTOS Nº 0005251-24.2023.8.26.060.**

***Estrada Keida Harada, 407 - Ipelândia, Suzano - SP, 08620-050, Inscrição Cadastral na Prefeitura de Suzano – SP nº 71.032.003.D. Matrícula 65.550 do Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Suzano/SP***

Na presente avaliação, assume-se que os elementos constantes da documentação oferecidos ao signatário estão corretos e que as informações fornecidas por terceiros o foram de boa fé e são confiáveis.

FERNANDO RODRIGUES DOS SANTOS
ENGENHEIRO PERITO JUDICIAL
CREA - 5069935010-D

## I. 1.1- OBJETIVO

O objetivo deste trabalho é, conforme R. decisão proferida às fls. 51/52, apuração do valor do imóvel localizado na Estrada Keida Harada, 407 - Ipelândia, Suzano - SP, 08620-050, Inscrição Cadastral na Prefeitura de Suzano – SP nº 71.032.003.D. Matrícula 65.550 do Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Suzano/SP

Conforme a norma para Avaliação de Imóveis Urbanos – IBAPE/SP – 2011 valor de mercado é:

"Quantia mais provável pela qual um bem seria **negociado em uma data de referência, entre vendedor e comprador prudentes e interessados no negócio, com conhecimento de mercado, mas** sem compulsão, dentro das condições mercadológicas".

## I. 1.2 - DOCUMENTOS

Para a realização do presente trabalho foram utilizados os seguintes documentos:

- Mapa do Loteamento primitivo Bairro Ipelândia (Prefeitura de Suzano);
- Certidão Cadastral do Imóvel;
- Mapa de zoneamento da municipalidade

FERNANDO RODRIGUES DOS SANTOS
ENGENHEIRO PERITO JUDICIAL
CREA - 5069935010-D

## I - 1.3 - RESSALVAS

As condições físicas dos melhoramentos considerados neste Laudo são baseadas na inspeção visual do signatário. Somente os elementos visíveis do imóvel foram inspecionados nas áreas vistoriadas. As vistorias foram realizadas através de exames tácteis e visuais, em todos os componentes aparentes e diretamente acessíveis, sem o emprego de instrumentos.

As análises efetuadas a partir dos dados levantados estão circunscritas ao discriminado no objetivo deste laudo.

Na realização da presente Perícia o signatário pressupõe a veracidade das informações constantes nos Autos, as obtidas em vistoria e dados fornecidos ao signatário.

Este laudo tem validade para a data da vistoria considerando os documentos e dados analisados.

Para a realização do presente trabalho foram verificados os documentos constantes nos autos, bem como os entregues pelas partes e aqueles obtidos junto aos órgãos específicos, documentos e cópias considerados verídicos, corretos e fiéis aos respectivos originais.

O Perito signatário declara que não possui nenhum vínculo de parentesco sanguíneo, por afinidade ou civil por linha ascendente, descendente ou colateral, com o Meritíssimo Juiz de Direito da 6ª Vara Cível do Foro de São José dos Campos, bem como com os servidores da respectiva unidade judiciária, nem com as partes e respectivas bancas de advogados que as representam, não possuindo nenhum interesse na presente Lide.

O presente Laudo foi elaborado conforme as Normas da ABNT NBR 13752/1996 – Perícias de Engenharia na Construção Civil e Norma Básica para Perícias de engenharia do IBAPE/SP – 2015.

FERNANDO RODRIGUES DOS SANTOS
ENGENHEIRO PERITO JUDICIAL
CREA - 5069935010-D

## II. – VISTORIA

Em atendimento ao disposto no artigo 474, do Código de Processo Civil, a data da perícia foi agendada nos autos e foi enviado as partes da presente demanda o comunicado de vistoria informando o dia e a hora da diligência, que foi realizada no dia 08 de abril de 2025, às 11h30min:

- ✓ Sr. ISABEL CRISTINA PRADO– Requerida, franqueou o acesso ao imóvel e acompanhou a vistoria.

## 2.1 – LOCAL

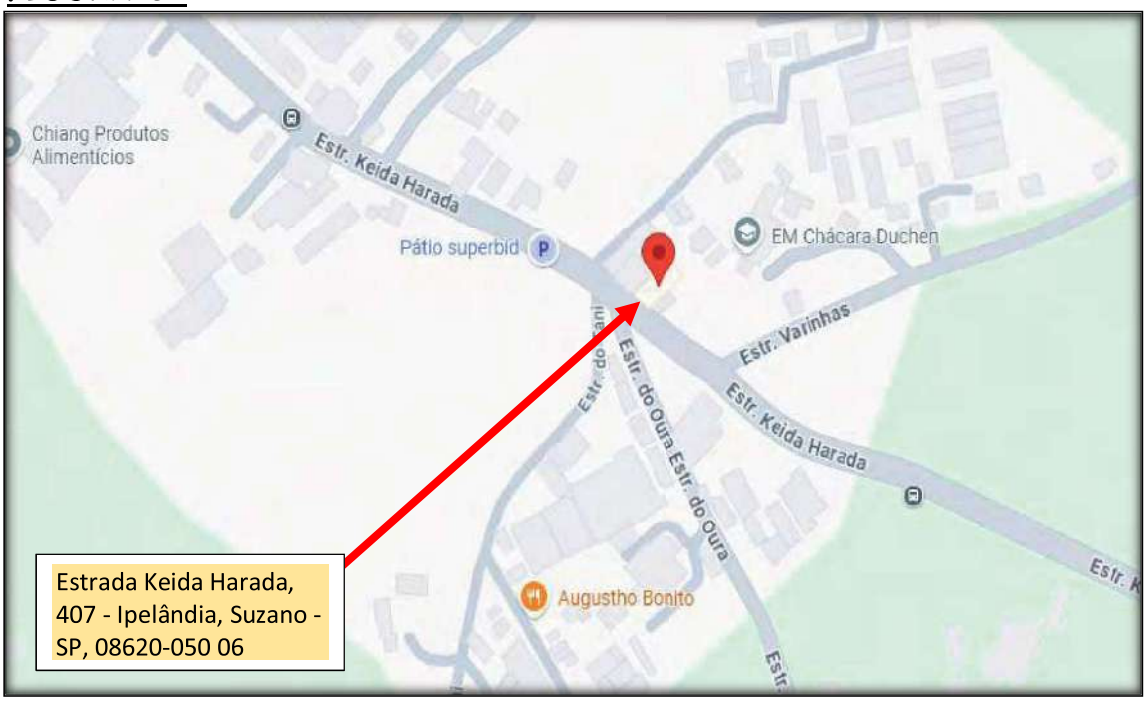
## 2.1.1- CARACTERÍSTICAS GERAIS DA LOCALIZAÇÃO

O imóvel em questão situa-se Estrada Keida Harada, 407 - Ipelândia, Suzano - SP, 08620-050, localizado entre a Estrada das Varinhas e Rua sem denominação oficial;

A reprodução do Mapa Oficial do estado de São Paulo, do Google Maps, e a foto aérea do Google Earth, ilustram a localização do imóvel:

FERNANDO RODRIGUES DOS SANTOS
ENGENHEIRO PERITO JUDICIAL
CREA - 5069935010-D

**FIGURA 01**




*Fonte Google Maps.*

**FIGURA 02**

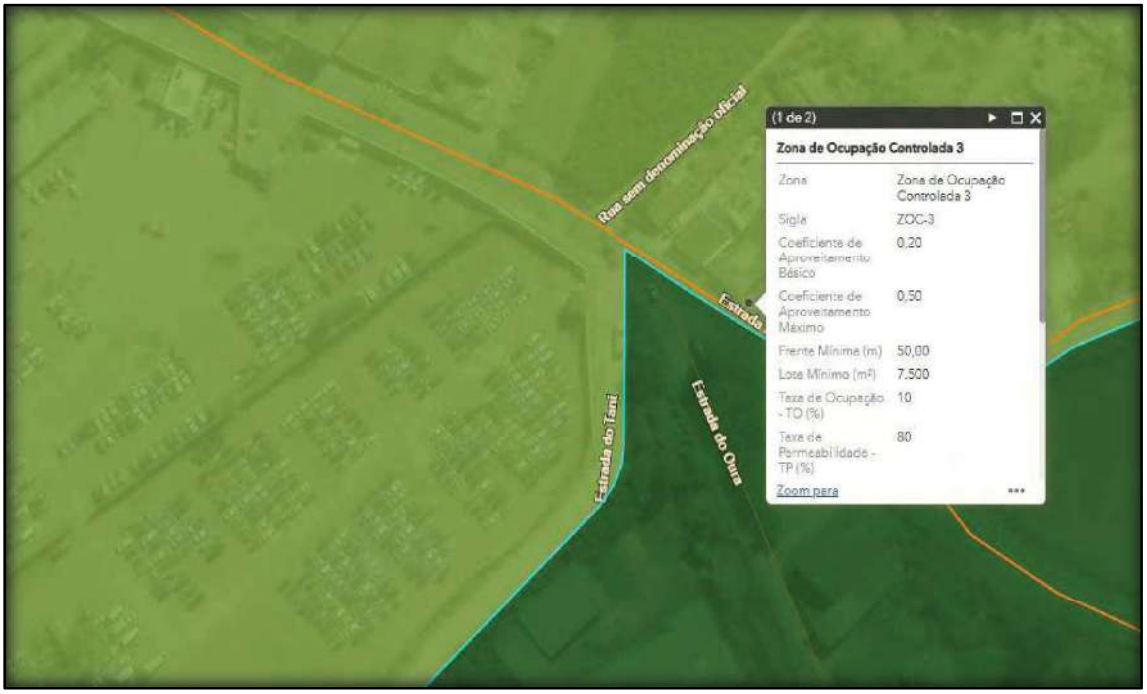



*Fonte Google Maps.*

FERNANDO RODRIGUES DOS SANTOS
ENGENHEIRO PERITO JUDICIAL
CREA - 5069935010-D

## 2.1.2 - CADASTRAMENTO SEGUNDO O MAPA FISCAL

De acordo com a Planta Genérica de Valores publicada pela Prefeitura Municipal de Suzano - SP, o imóvel avaliando encontra-se inserido na Macrozona de Ocupação Controlada (MOC) do Município de Suzano, mais precisamente na Zona de Ocupação Controlada de classe 3 (ZOC-3), disciplinada pela Lei Complementar n.º 340/2019 (LUOPS) e suas alterações. Esse enquadramento implica potencial construtivo restrito. Tais parâmetros conferem ao terreno vocação prioritariamente residencial de baixa densidade e recreativa, valorizando usos de caráter campestre, condomínios horizontais de lazer ou empreendimentos de turismo rural, nos quais o amplo recuo paisagístico e a elevada permeabilidade constituem diferencial de mercado. Em consequência, todo estudo de viabilidade técnica deverá observar rigorosamente esses limites de frente, área, ocupação, permeabilidade e vegetação, bem como restringir-se às categorias de uso de baixa incomodidade permitidas pela legislação urbanística local.




*Fonte Geosuzano.*

FERNANDO RODRIGUES DOS SANTOS
ENGENHEIRO PERITO JUDICIAL
CREA - 5069935010-D

## 2.1.3 - MELHORAMENTOS PÚBLICOS

O local é servido pelos principais melhoramentos urbanos, tais como:

- ✓ - Pavimentação asfáltica;
- ✓ - Guias e sarjetas;
- ✓ - Rede de água;
- ✓ - Rede de esgoto;
- ✓ - Rede telefônica;
- ✓ - Rede de energia elétrica;
- ✓ - Iluminação pública;
- ✓ - Coleta de lixo;
- ✓ - Escola.

FERNANDO RODRIGUES DOS SANTOS
ENGENHEIRO PERITO JUDICIAL
CREA - 5069935010-D

**-FOTO 01-**



Vista da rua, no trecho onde se localiza o imóvel.

**-FOTO 02-**



Outra vista da rua, no sentido contrário de direção.

FERNANDO RODRIGUES DOS SANTOS
ENGENHEIRO PERITO JUDICIAL
CREA - 5069935010-D

## 2.1.4- CARACTERÍSTICAS EFETIVAS DA REGIÃO

O local apresenta uso predominantemente residencial unifamiliar de baixa densidade, com chácaras de recreio em lotes extensos, elevada permeabilidade e apenas atividades comerciais de baixo impacto espalhadas ao longo das vias principais.

A ocupação residencial é caracterizada por edificações térreas, assobradadas e verticais, de padrão construtivo "Rústico", de acordo com a classificação constante no **"ESTUDO DE EDIFICAÇÕES VALORES DE VENDA".**

**-FIGURA 03-**




*Fonte Google Earth.*

FERNANDO RODRIGUES DOS SANTOS
ENGENHEIRO PERITO JUDICIAL
CREA - 5069935010-D

## 2. - DO IMÓVEL:

## 2.1. - TERRENO

Condições no Solo e Superfície: O imóvel objeto possui topografia levemente plana, formato regular e superfície seca; e uma área de 150 m².

- ✓ **Topografia:** Plano, no nível da via;
- ✓ **Formato:** regular;
- ✓ **Situação:** Três frentes.

FERNANDO RODRIGUES DOS SANTOS
ENGENHEIRO PERITO JUDICIAL
CREA - 5069935010-D

Com base na **NORMA PARA AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS URBANOS DO IBAPE/SP**, de 2011, que atende as prescrições do item 7.3.5.2 da ABNT NBR 14653-2, tem-se:

Item **8.4 Vistoria do imóvel avaliando**

*E imprescindível à vistoria do bem avaliando para registrar suas características físicas e outros aspectos relevantes a formação do seu valor.*

*Quando não for possível o acesso ao interior do imóvel, o motivo deve ser justificado no laudo de avaliação.*

*Nesse caso, a vistoria interna pode ser prescindida e a avaliação pode prosseguir com base em uma situação presumida, a partir de elementos que for possível obter, tais como:*

*a) Descrição interna;*

*b) Vistoria externa de áreas comuns, de outras unidades do mesmo edifício, no caso de apartamentos, escritórios ou conjuntos habitacionais;*

***c) Vistoria externa, no caso de unidades isoladas.***

*A vistoria deve ser complementada com a investigação da vizinhança e da adequação do bem ao segmento de mercado com identificação de circunstâncias atípica, valorizastes ou desvalorizantes.*

FERNANDO RODRIGUES DOS SANTOS
ENGENHEIRO PERITO JUDICIAL
CREA - 5069935010-D

**2.2.2 – BENFEITORIAS**

Sobre o terreno anteriormente descrito, o lote comporta três salas comerciais na testada, uma casa principal ao centro e nos fundos, duas casas térreas de locação, uma em cada lateral, compondo um conjunto misto de uso residencial e comercial.

**FOTO 01:**




Vista parcial da fachada do imóvel.

**FOTO 02:**




Vista parcial da fachada do imóvel.

FERNANDO RODRIGUES DOS SANTOS
ENGENHEIRO PERITO JUDICIAL
CREA - 5069935010-D

**FOTO 03:**




Vista parcial da fachada do imóvel. Observa-se sala comercial.

**FOTO 04:**




Vista parcial da fachada do imóvel. Observa-se sala comercial.

FERNANDO RODRIGUES DOS SANTOS
ENGENHEIRO PERITO JUDICIAL
CREA - 5069935010-D

**FOTO 05:**



Vista do acesso ao imóvel.

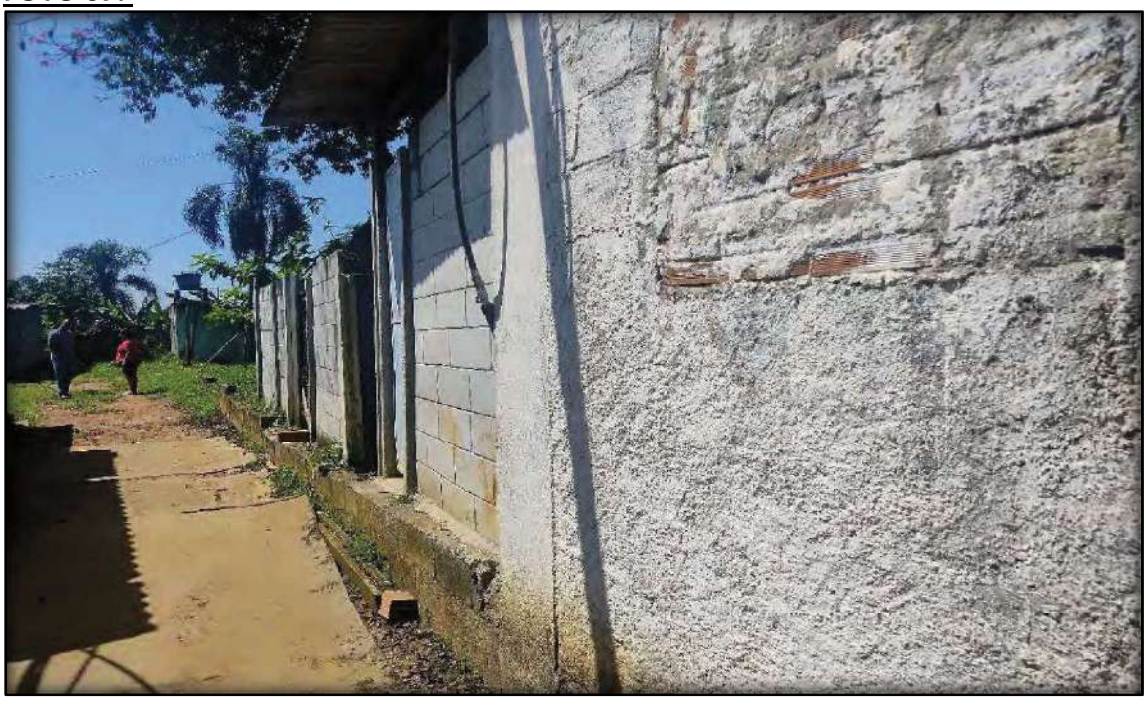
**FOTO 06:**




Vista do acesso ao imóvel.

FERNANDO RODRIGUES DOS SANTOS
ENGENHEIRO PERITO JUDICIAL
CREA - 5069935010-D

**FOTO 07:**



Vista do corredor de acesso aos imóveis.

**FOTO 08:**



Vista do imóvel da presente ação.

FERNANDO RODRIGUES DOS SANTOS
ENGENHEIRO PERITO JUDICIAL
CREA - 5069935010-D

**FOTO 09:**



Vista entrada dos fundos do imóvel central.

**FOTO 10:**



Vista do fundo do imóvel.

FERNANDO RODRIGUES DOS SANTOS
ENGENHEIRO PERITO JUDICIAL
CREA - 5069935010-D

**FOTO 11:**



Continuação da imagem anterior, observa-se aspectos e benfeitorias.

**FOTO 12:**




Vista do imóvel localizado nos fundos a esquerda do terreno.

FERNANDO RODRIGUES DOS SANTOS
ENGENHEIRO PERITO JUDICIAL
CREA - 5069935010-D

**FOTO 13:**



Vista do quintal do imóvel.

**FOTO 14:**



Outra vista quintal do imóvel

FERNANDO RODRIGUES DOS SANTOS
ENGENHEIRO PERITO JUDICIAL
CREA - 5069935010-D

**FOTO 15:**



continuação da imagem anterior.

**FOTO 16:**




Vista da casa dos fundos a esquerda do terreno.

FERNANDO RODRIGUES DOS SANTOS
ENGENHEIRO PERITO JUDICIAL
CREA - 5069935010-D

**FOTO 17:**




Vista da casa edificada nos fundos a direta do terreno.

**FOTO 18:**



Vista parcial do terreno.

FERNANDO RODRIGUES DOS SANTOS
ENGENHEIRO PERITO JUDICIAL
CREA - 5069935010-D

**FOTO 19:**



continuação da imagem anterior.

**FOTO 20:**



Vista de outro ângulo das casas do fundo.

FERNANDO RODRIGUES DOS SANTOS
ENGENHEIRO PERITO JUDICIAL
CREA - 5069935010-D

**FOTO 21:**



Vista do quintal do imóvel.

**FOTO 22:**



Vista parcial do quintal do imóvel

FERNANDO RODRIGUES DOS SANTOS
ENGENHEIRO PERITO JUDICIAL
CREA - 5069935010-D

**FOTO 23:**



Vista do corredor do imóvel

**FOTO 24:**



Vista da divisa entre as edificações frontais.

FERNANDO RODRIGUES DOS SANTOS
ENGENHEIRO PERITO JUDICIAL
CREA - 5069935010-D

**FOTO 25:**




Vista da segunda edificação frontal.

**FOTO 26:**




Vista da segunda edificação frontal.

FERNANDO RODRIGUES DOS SANTOS
ENGENHEIRO PERITO JUDICIAL
CREA - 5069935010-D

## III – INFORMAÇÕES COMPLEMENTARES

Frisa-se que, em atendimento ao que preconiza o artigo 474, do Novo Código de Processo Civil, as partes foram cientificadas acerca do dia e horário da vistoria, conforme pré-agendamento realizado às fls. nº 225/226 dos Autos.

A diligência pericial foi regularmente realizada **no local objeto da presente avaliação**, ocasião em que foram obtidos registros fotográficos representativos. Ressalta-se que as **fotografias anexas refletem exclusivamente as condições fáticas observadas no momento da vistoria**, não implicando juízo de valor quanto à origem ou responsabilidade sobre eventuais alterações posteriores à data do levantamento.

FERNANDO RODRIGUES DOS SANTOS
ENGENHEIRO PERITO JUDICIAL
CREA - 5069935010-D

## IV. – CRITÉRIOS DE AVALIAÇÃO

Obtidos os elementos comparativos homogeneizados, fez se os cálculos estatísticos tendo como resultado a média aritmética e seus limites de confiança, compreendido no intervalo de mais ou menos 30% em torno da média.

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.

Obedecidas às condições acima, o valor de mercado procurado estará ajustado à realidade dos preços vigentes na região estudada.

FERNANDO RODRIGUES DOS SANTOS
ENGENHEIRO PERITO JUDICIAL
CREA - 5069935010-D

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) <u>OFERTA</u>**: Dedução de 10% no preço para cobrir risco de eventual superestimativa por parte das ofertas (elasticidade dos negócios). No caso de transação, não haverá o referido desconto.

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

**C) <u>PADRÃO CONSTRUTIVO</u>**: 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 preços unitários adotados serão aqueles recomendados pela Comissão de Profissionais, criada para estabelecer os critérios e valores das edificações localizadas no município pertinente.

A Comissão de Profissionais procedeu a uma revisão nos valores unitários de construção, recomendando que os preços consignados devam ser fixados a partir da data de vigência do trabalho.

FERNANDO RODRIGUES DOS SANTOS
ENGENHEIRO PERITO JUDICIAL
CREA - 5069935010-D

As áreas de garagem foram avaliadas à razão de 50% do valor unitário adotado para a classificação da construção principal, conforme preconiza o item VI – RECOMENDAÇÕES do referido "Estudo".

**D) <u>VALORES UNITÁRIOS</u>**: Os valores unitários médios, assim como os intervalos de valores relativos aos padrões construtivos, estão vinculados ao valor do R8-N do SINDUSCON, conforme tabela a seguir:

| CLASSE | TIPOLOGIA CONSTRUTIVA | PADRAO CONSTRUTIVO | | INTERVALO DE VALORES | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | | Mínimo | Médio | Máximo |
| 1-RESIDENCIAL | Grupo 1.1 - BARRACO | 1.1.1 - RÚSTICO | | 0,060 | 0,090 | 0,120 |
| | | 1.1.2 - SIMPLES | | 0,132 | 0,156 | 0,180 |
| | Grupo 1.2 - CASA | 1.2.1 - RÚSTICO | | 0,360 | 0,420 | 0,480 |
| | | 1.2.2 - PROLETÁRIO | | 0,492 | 0,576 | 0,660 |
| | | 1.2.3 - ECONÔMICO | | 0,672 | 0,786 | 0,900 |
| | | 1.2.4 - SIMPLES | | 0,912 | 1,056 | 1,200 |
| | | 1.2.5 - MÉDIO | | 1,212 | 1,386 | 1,560 |
| | | 1.2.6 - SUPERIOR | | 1,572 | 1,776 | 1,980 |
| | | 1.2.7 - FINO | | 1,992 | 2,436 | 2,880 |
| | | 1.2.8 - LUXO | | Acima | 2,89 | |
| | GRUPO 1.3 - APARTAMENTO | 1.3.1 - ECONÔMICO | | 0,600 | 0,810 | 1,020 |
| | | 1.3.2 - SIMPLES | S/elevador | 1,032 | 1,266 | 1,500 |
| | | | C/elevador | 1,260 | 1,470 | 1,680 |
| | | 1.3.3 - MÉDIO | S/elevador | 1,512 | 1,746 | 1,980 |
| | | | C/elevador | 1,692 | 1,926 | 2,160 |
| | | 1.3.4 -SUPERIOR | S/elevador | 1,992 | 2,226 | 2,460 |
| | | | C/elevador | 2,172 | 2,406 | 2,640 |
| | | 1.3.5 - FINO | | 2,652 | 3,066 | 3,480 |
| | | 1.3.6 - LUXO | | Acima | 3,49 | |
| 2 - COMERCIAL SERVIÇOS/ INDUSTRIAL | GRUPO 2.1 - ESCRITÓRIO | 2.1.1 - ECONÔMICO | | 0,600 | 0,780 | 0,960 |
| | | 2.1.2- SIMPLES | S/elevador | 0,972 | 1,206 | 1,440 |
| | | | C/elevador | 1,200 | 1,410 | 1,620 |
| | | 2.1.3- MÉDIO | S/elevador | 1,452 | 1,656 | 1,860 |
| | | | C/elevador | 1,632 | 1,836 | 2,040 |
| | | 2.1.4- SUPERIOR | S/elevador | 1,872 | 2,046 | 2,220 |
| | | | C/elevador | 2,052 | 2,286 | 2,2520 |
| | | 2.1.5 - FINO | | 2,532 | 3,066 | 3,600 |
| | | 2.1.6 - LUXO | | Acima | 3,61 | |
| | GRUPO 2.2 - GALPÃO | 2.2.1 - ECONÔMICO | | 0,240 | 0,360 | 0,480 |
| | | 2.2.2 - SIMPLES | | 0,492 | 0,726 | 0,960 |
| | | 2.2.3 - MÉDIO | | 0,972 | 1,326 | 1,680 |
| | | 2.2.4 - SUPERIOR | | Acima | 1,69 | |
| 3 - ESPECIAL | GRUPO 3.1 - COBERTURA | 3.1.1 - SIMPLES | | 0,060 | 0,120 | 0,180 |
| | | 3.1.2 - MÉDIO | | 0,192 | 0,246 | 0,300 |
| | | 3.1.3 - SUPERIOR | | 0,312 | 0,456 | 0,600 |

FERNANDO RODRIGUES DOS SANTOS
ENGENHEIRO PERITO JUDICIAL
CREA - 5069935010-D

**E) <u>DEPRECIAÇÃO PELO OBSOLETISMO DA CONSTRUÇÃO:</u>** Para o cálculo da depreciação da construção, será empregada a adequação do Método Ross/Heideck prevista no referido estudo, que combina as considerações da idade da edificação, com o tipo da construção e com o estado de conservação:

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

FERNANDO RODRIGUES DOS SANTOS
ENGENHEIRO PERITO JUDICIAL
CREA - 5069935010-D

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

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

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

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

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; inferindo os seus custos para uma eventual recuperação.

| Idade em % da vida referencial | ESTADO DE CONSERVAÇÃO | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | a | b | c | d | e | f | g | h |
| 2 | 0,990 | 0987 | 0,965 | 0,910 | 0,811 | 0,661 | 0,469 | 0,245 |
| 4 | 0,979 | 0,976 | 0,955 | 0,900 | 0,802 | 0,654 | 0,464 | 0,243 |
| 6 | 0,968 | 0,965 | 0,944 | 0,890 | 0,793 | 0,647 | 0,459 | 0,240 |
| 8 | 0,957 | 0,954 | 0,933 | 0,879 | 0,784 | 0,639 | 0,454 | 0,237 |
| 10 | 0,945 | 0,942 | 0,921 | 0,869 | 0,774 | 0,631 | 0,448 | 0,234 |
| 12 | 0,933 | 0,930 | 0,909 | 0,857 | 0,764 | 0,623 | 0,442 | 0,231 |
| 14 | 0,920 | 0,917 | 0,897 | 0,846 | 0,754 | 0,615 | 0,436 | 0,228 |
| 16 | 0,907 | 0,904 | 0,884 | 0,834 | 0,743 | 0,606 | 0,430 | 0,225 |
| 18 | 0,894 | 0,891 | 0,871 | 0,821 | 0,732 | 0,697 | 0,424 | 0,222 |
| 20 | 0,880 | 0,877 | 0,858 | 0,809 | 0,721 | 0,588 | 0,417 | 0,218 |
| 22 | 0,866 | 0,863 | 0,844 | 0,796 | 0,709 | 0,578 | 0,410 | 0,215 |
| 24 | 0,851 | 0,848 | 0,830 | 0,782 | 0,697 | 0,569 | 0,403 | 0,211 |
| 26 | 0,836 | 0,834 | 0,815 | 0,769 | 0,685 | 0,659 | 0,396 | 0,207 |
| 28 | 0,821 | 0,818 | 0,800 | 0,754 | 0,672 | 0,548 | 0,389 | 0,204 |
| 30 | 0,805 | 0,802 | 0,785 | 0,740 | 0,659 | 0,538 | 0,382 | 0,200 |
| 32 | 0,789 | 0,786 | 0,769 | 0,725 | 0,646 | 0,627 | 0,374 | 0,196 |
| 34 | 0,772 | 0,770 | 0,763 | 0,710 | 0,632 | 0,516 | 0,366 | 0,192 |
| 36 | 0,755 | 0,753 | 0,736 | 0,694 | 0,619 | 0,604 | 0,358 | 0,187 |
| 38 | 0,738 | 0,735 | 0,719 | 0,678 | 0,604 | 0,493 | 0,350 | 0,183 |
| 40 | 0,720 | 0,718 | 0,702 | 0,662 | 0,590 | 0,481 | 0,341 | 0,179 |
| 42 | 0,702 | 0,700 | 0,684 | 0,645 | 0,575 | 0,469 | 0,333 | 0,174 |
| 44 | 0,683 | 0,681 | 0,655 | 0,628 | 0,560 | 0,456 | 0,324 | 0,169 |
| 46 | 0,664 | 0,662 | 0,647 | 0,610 | 0,544 | 0,444 | 0,315 | 0,165 |
| 48 | 0,645 | 0,643 | 0,629 | 0,593 | 0,528 | 0,431 | 0,306 | 0,160 |
| 50 | 0,625 | 0,623 | 0,609 | 0,574 | 0,512 | 0,418 | 0,296 | 0,155 |

FERNANDO RODRIGUES DOS SANTOS
ENGENHEIRO PERITO JUDICIAL
CREA - 5069935010-D

**F) <u>FATOR DE TRANSPOSIÇÃO</u>**: Considerações de valorização ou desvalorização do unitário, em função da localização do edifício, serão utilizadas, se necessário, através de índices empíricos do mercado ou da relação entre os valores de lançamentos fiscais, obtidos da Planta de Valores Genéricos do Município.

**G) <u>FATOR PANORAMA</u>**: Aplicação dos coeficientes recomendados pelo Professor Dante Guerrero no Estudo apresentado no "Curso Avançado de Engenharia de Avaliações – Rio de Janeiro – 1980", conforme mostrados abaixo:

- Frente a construções residenciais:..... 1,00

- Frente para praça: ..... 1,20

- Frente para parques: ..... 1,30

- Frente para edifícios industriais: ..... 0,80

- Frente para vistas desvalorizantes: ..... 0,60

FERNANDO RODRIGUES DOS SANTOS
ENGENHEIRO PERITO JUDICIAL
CREA - 5069935010-D

## V. - CÁLCULOS AVALIATÓRIOS

### 5.1 - PESQUISA DE MERCADO

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

Obtidos os elementos comparativos homogeneizados, fez se os cálculos estatísticos tendo como resultado a média aritmética e seus limites de confiança, compreendido no intervalo de mais ou menos 30% em torno da média.

| VALORES UNITÁRIOS | VALORES HOMOGENEIZADOS |
|---|---|
| Média Unitários : 1.740,90 | Média Unitários : 982,08 |
| Desvio Padrão : 1.399,37 | Desvio Padrão : 868,74 |
| - 30% : 1.218,63 | - 30% : 687,45 |
| + 30% : 2.263,17 | + 30% : 1.276,70 |
| Coeficiente de Variação : 80,3800 | Coeficiente de Variação : 88,4600 |

*Fonte: Geoavaliar*

FERNANDO RODRIGUES DOS SANTOS
ENGENHEIRO PERITO JUDICIAL
CREA - 5069935010-D

**5.2 - CÁLCULO DO VALOR DO IMÓVEL**

Para determinação do valor de mercado do bem, foi adotado o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado, conforme previsto na NBR 14.653-2 da ABNT, que consiste na análise de valores praticados em transações efetivas e ofertas de imóveis com características semelhantes, devidamente ajustados por fatores de homogeneização.

A pesquisa e o tratamento dos dados comparativos foram realizados por meio da plataforma Geoavaliar, ferramenta digital especializada em inteligência de mercado imobiliário, que oferece suporte técnico e estatístico com base em ofertas registradas por fonte pública, imobiliárias locais e plataformas de anúncios consolidadas. Os dados obtidos foram filtrados com base na localização, tipologia, padrão construtivo, metragem e situação física dos imóveis comparáveis, considerando o contexto da época-base da avaliação (julho de 2025).

**O valor final do imóvel localizado na Estrada Keida Harada, 407 - Ipelândia, Suzano - SP, 08620-050, Inscrição Cadastral na Prefeitura de Suzano – SP nº 71.032.003.D. Matrícula 65.550 do Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Suzano/SP**

VI= R$ 491.040,00

Ou, em números redondos:

**VALOR DO IMÓVEL:**

**VI = R$ 491.000,00**

**(quatrocentos e noventa e um mil reais.)**

**Válido para julho de 2025**

FERNANDO RODRIGUES DOS SANTOS
ENGENHEIRO PERITO JUDICIAL
CREA - 5069935010-D

## VI - CONCLUSÃO:

Conforme cálculos efetuados no conteúdo do presente laudo, o valor de mercado para o imóvel localizado **Estrada Keida Harada, 407 - Ipelândia, Suzano – SP. CEP: 08620-050**, objeto de avaliação nos **AUTOS DA AÇÃO DE CUMPRIMENTO DESENTENÇA,** requerida por **CÍCERO RUBES DA SILVA,** em face de **ISABEL CRISTINA PRADO,** em curso **4ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE SUZANO – SP, AUTOS Nº 0005251-24.2023.8.26.060.**, é de

**VALOR DO IMÓVEL:**

**VI = R$ 491.000,00**

**(quatrocentos e noventa e um mil reais.)**

**Válido para abril de 2025**

"Cumpre destacar que, de acordo com a **ABNT NBR 14.653:2011 – Avaliação de Bens – Parte 1: Procedimentos Gerais", "valor de mercado**" é: "Quantia mais provável pela qual se negociaria voluntariamente e conscientemente um bem, numa data de referência, dentro das condições do mercado vigente.".

FERNANDO RODRIGUES DOS SANTOS
ENGENHEIRO PERITO JUDICIAL
CREA - 5069935010-D

## VII - DECLARAÇÃO DE CONFORMIDADE COM O CÓDIGO DE ÉTICA:

- O signatário atesta que a presente perícia obedeceu criteriosamente aos seguintes princípios fundamentais:

- O signatário inspecionou pessoalmente o imóvel referido no presente laudo.

- Os honorários profissionais não estão, de forma alguma, sujeitos às conclusões deste laudo.

- O signatário não tem inclinações nem interesse em relação à matéria envolvida neste laudo e tampouco em relação à solicitante.

- No melhor conhecimento e crédito do signatário, as análises, opiniões e conclusões expressas no presente trabalho são baseadas em dados, diligências, pesquisas e levantamentos verdadeiros e corretos.

- Este laudo foi elaborado com a estrita observância dos postulados constantes dos Códigos de Ética Profissional do CONFEA – Conselho de Engenharia, Arquitetura e Agronomia e do Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia – IBAPE (Resolução no. 205, de 30 de setembro de 1971).

FERNANDO RODRIGUES DOS SANTOS
ENGENHEIRO PERITO JUDICIAL
CREA - 5069935010-D

## VIII - ENCERRAMENTO:

Esse Laudo de Avaliação contém 43 (quarenta e três) páginas digitadas em um único documento, incluindo esta que vai datada e assinada e os seguintes Anexos e Apêndices:

**APÊNDICE I** – Cálculos e fichas de Pesquisas de Mercado elementos Comparativos.

*Em prudência ao disposto nos artigos 156 e seguintes do Código de Processo Civil, na Resolução n. º 233, do Conselho Nacional de Justiça e no Provimento n. º 2.306/2015, do Conselho Superior de Magistratura, se encontram à disposição das partes, respectivos advogados, e demais interessados, no site do Tribunal de São Paulo (http://www.tjsp.jus.br/auxiliaresdajustica): "curriculum vitae", carteira de habilitação (CREA), diploma de Engenharia Civil (Graduação) e certidões (cível e criminal).*

Termos em que,

Pede deferimento

Suzano 21 de julho de 2.025.

***FERNANDO RODRIGUES DOS SANTOS***

*Pós-graduado em Avaliações e Perícias de Engenharia*

*Membro do IBAPE / SP – Nº 2.214*

*PERITO DO JUÍZO*

FERNANDO RODRIGUES DOS SANTOS
ENGENHEIRO PERITO JUDICIAL
CREA - 5069935010-D

# APÊNDICE I

## Cálculos e fichas de Pesquisas de Mercado elementos Comparativos.

# MODELO DE ESTATÍSTICA DESCRITIVA

**DESCRIÇÃO :** Estr.Keida Haradа 11 **DATA :** 21/07/2025

**EDIFICAÇÃO VALORES DE VENDA :** IBAPE-SP - 2025 - SAO PAULO - SP

**FATOR OFERTA/TRANSAÇÃO :** 0,9 **PARCELA DE BENFEITORIA :** 0,8

**OBSERVAÇÃO :**

## FATORES

| FATOR | ÍNDICE |
|---|---|
| ☒ **Localização** | 1,00 |
| ☒ **Obsolescência** | **Idade** 15 |
| | **Estado de Conservação** B - ENTRE NOVO E REGULAR |
| ☒ **Padrão** | casa rústico |
| ☐ **Vagas** | **Vagas** 2 |
| | **Acréscimo** 0 |

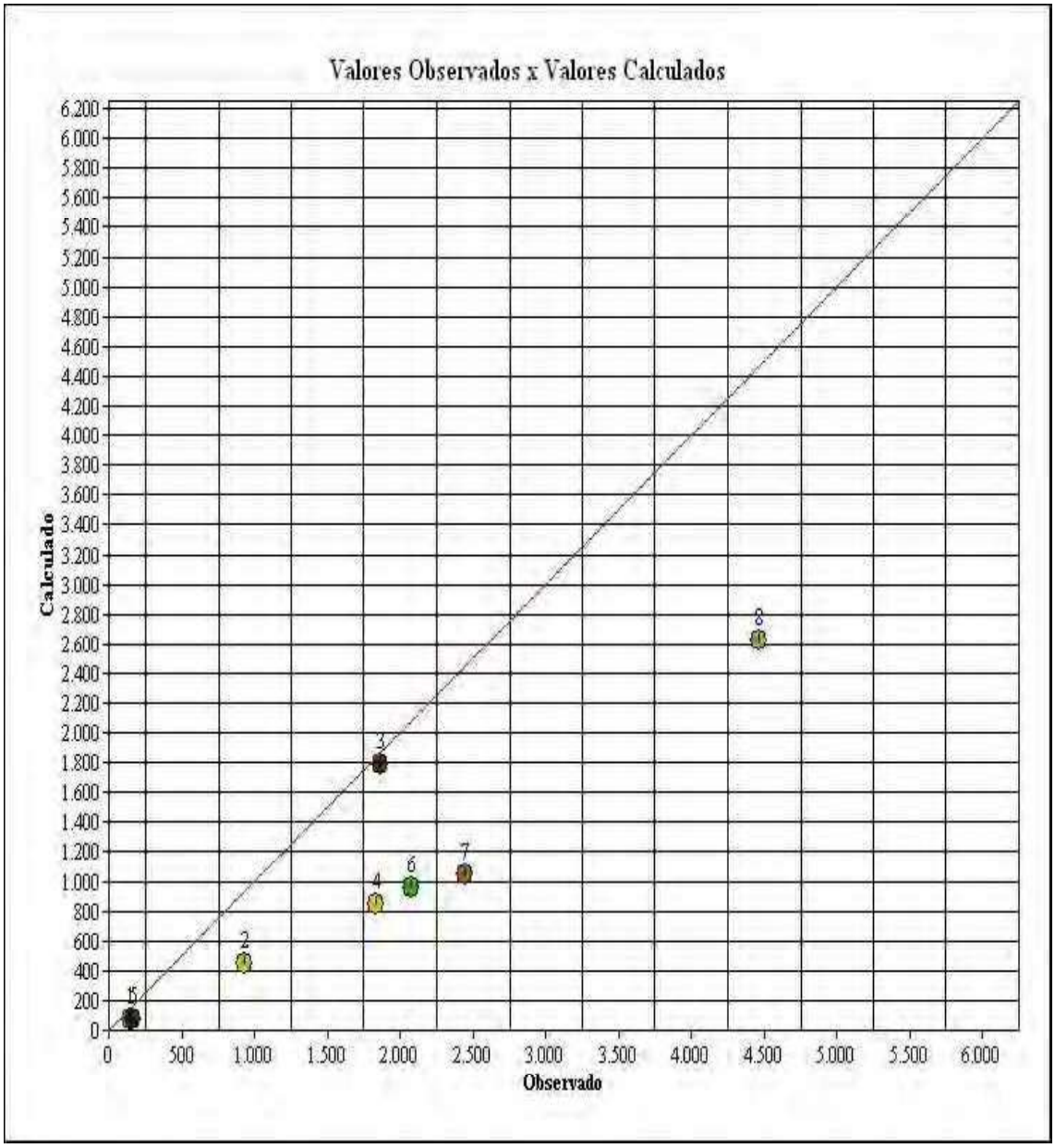
## MATRIZ DE UNITÁRIOS

| Núm. | Endereço | Valor Unitário | Homogeneização | Variação |
|---|---|---|---|---|
| ☒ 1 | avelino mariano pena, ,SN | 147,60 | 69,25 | 0,4692 |
| ☒ 2 | Estrada do Oura ,2436 | 936,00 | 453,58 | 0,4846 |
| ☒ 3 | Parque Suzano ,SN | 1.862,07 | 1.786,13 | 0,9592 |
| ☒ 4 | Rua Albert Oswald ,01 | 1.830,00 | 844,09 | 0,4612 |
| ☒ 5 | rua avelino mariano ,SN | 169,09 | 77,99 | 0,4612 |
| ☒ 6 | Rua José Garcia de Souza ,930 | 2.073,91 | 956,59 | 0,4612 |
| ☒ 7 | Rua José Garcia de Souza ,854 | 2.442,86 | 1.049,12 | 0,4295 |
| ☒ 8 | Sebastião Marcos Figueira ,45 | 4.465,65 | 2.619,85 | 0,5867 |

## GRÁFICO DE DISPERSÃO

| Núm. | X | Y |
|---|---|---|
| 1 | 147,60 | 69,25 |
| 2 | 936,00 | 453,58 |
| 3 | 1.862,07 | 1.786,13 |
| 4 | 1.830,00 | 844,09 |
| 5 | 169,09 | 77,99 |
| 6 | 2.073,91 | 956,59 |
| 7 | 2.442,86 | 1.049,12 |
| 8 | 4.465,65 | 2.619,85 |

## GRÁFICO DE DISPERSÃO



# APRESENTAÇÃO DOS RESULTADOS

## DADOS DO AVALIANDO

**Tipo :** Construção **Local :** Estr.Keida Harada 40 Ipelândia, Suzano - SP SUZANO - SP **Data :** 21/07/2025

**Cliente :** 0005251-24.2023.8.26.0606

**Área terreno m² :** 500,00 **Edificação m² :** 500,00 **Modalidade :** Venda

**Distribuição espacial**

## VALORES UNITÁRIOS

**Média Unitários :** 1.740,90
**Desvio Padrão :** 1.399,37
**- 30% :** 1.218,63
**+ 30% :** 2.263,17
**Coeficiente de Variação :** 80,3800

## VALORES HOMOGENEIZADOS

**Média Unitários :** 982,08
**Desvio Padrão :** 868,74
**- 30% :** 687,45
**+ 30% :** 1.276,70
**Coeficiente de Variação :** 88,4600

## 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 refa todas as caractdos dos dados analisados | ☒ | Apresentação de inform refa todas as caractdos dos dados analisados | ☐ | Apresentação inform refa todos as caractdos dados refaos fatores | ☐ | 3 |
| 4 | Intervado de ajuste de cada fatore p/ o conjde 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$):** 982,08

**VALOR UNITÁRIO (R$/m2):** 982,08000 **VALOR TOTAL (R$) :** 491.040,00

## INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Paradigma

**INTERVALO MÍNIMO :** 547,47
**INTERVALO MÁXIMO :** 1.416,69

## INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Avaliando

**INTERVALO MÍNIMO :** 547,47
**INTERVALO MÁXIMO :** 1.416,69

## GRAU DE PRECISÃO

**GRAU DE PRECISÃO:** Justificativa

## ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

### DADOS DA FICHA 1

**NÚMERO DA PESQUISA :** SUZANO - SP - 2025 ☒ **UTILIZADO** **DATA DA PESQUISA :** 21/07/2025

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

### DADOS DA LOCALIZAÇÃO

**ENDEREÇO :** avelino mariano pena, **NÚMERO :** SN

**COMP.:** **BAIRRO :** Parque Cerejeiras, Suzano **CIDADE :** SUZANO - 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:** 2.500,00 **TESTADA - (cf) m :** 1,00 **PROF. EQUIV. (Pe) :** 2.500,00

**ACESSIBILIDADE :** Direta **FORMATO :** Regular **ESQUINA :** Não

**TOPOGRAFIA :** plano

**CONSISTÊNCIA :** seco

### DADOS DA BENFEITORIA

**TIPO DA EDIFICAÇÃO :** Casa **USO DA EDIFICAÇÃO :** Residencial **ÁREA CONSTRUÍDA M²:** 2.500,00

**PADRÃO CONSTR.:** casa simples (+) **CONSERVAÇÃO :** b - entre novo e regular

**COEF. DE PADRÃO :** 1,200 **IDADE REAL:** 16 anos **COEF. DE DEP. (k) :** 0,887 **CUSTO BASE (R$):** 0,00

**VAGAS :** 2 **PAVIMENTOS :** 1

**VALOR CALCULADO :** 0,00 **VALOR ARBITRADO :** 0,00

### FATORES ADICIONAIS

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| **ADICIONAL01:** | 1,00 | **ADICIONAL02:** | 1,00 | **ADICIONAL03:** | 1,00 |
| **ADICIONAL04:** | 1,00 | **ADICIONAL05:** | 1,00 | **ADICIONAL06:** | 1,00 |

### DADOS DA TRANSAÇÃO

**NATUREZA :** Oferta **VALOR VENDA (R$) :** 410.000,00 **VALOR LOCAÇÃO (R$) :** 0,00

**MOBILIÁRIA :** imovelweb

**CONTATO :** imovelweb **TELEFONE :** (11)-00000000

**OBSERVAÇÃO :**

### RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

| FATORES NORMA IBAPE/SP | | FATORES ADICIONAIS | | VALORES/VARIAÇÃO | |
|---|---|---|---|---|---|
| **LOCALIZAÇÃO Floc :** | 0,00 | **FTADICIONAL01 :** | 0,00 | **VALOR UNITÁRIO :** | 147,60 |
| **OBSOLESCÊNCIA Fobs :** | -1,60 | **FTADICIONAL02 :** | 0,00 | **HOMOGENEIZAÇÃO :** | 69,25 |
| **PADRÃO Fp :** | -76,75 | **FTADICIONAL03 :** | 0,00 | **VARIAÇÃO :** | 0,4692 |
| **VAGAS** | 0,00 | **FTADICIONAL04 :** | 0,00 | | |
| | | **FTADICIONAL05 :** | 0,00 | | |
| | | **FTADICIONAL06 :** | 0,00 | | |

# REGISTRO FOTOGRÁFICO

## DADOS DA FICHA

**NÚMERO DA PESQUISA :** SUZANO - SP - 2025 **NÚMERO ELEMENTO :** 1

**DATA DA PESQUISA :** 21/07/2025

**SETOR :** **QUADRA :**

**CHAVE GEOGRÁFICA :**



**FOTO Nº** 1

## ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

### DADOS DA FICHA 2

**NÚMERO DA PESQUISA :** SUZANO - SP - 2025 ☒ **UTILIZADO** **DATA DA PESQUISA :** 21/07/2025

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

### DADOS DA LOCALIZAÇÃO

**ENDEREÇO :** Estrada do Oura **NÚMERO :** 2436

**COMP.:** **BAIRRO :** Ipelândia, Suzano - SP **CIDADE :** SUZANO - SP

**CEP :** **UF :** SP

### DADOS DA REGIÃO

**MELHORAMENTOS :**

☒ **PAVIMENTAÇÃO** ☒ **REDE DE COLETA DE ESGOTO** ☒ **REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA**

☒ **REDE DE GÁS** ☒ **REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA** ☒ **TV A CABO**

### DADOS DO TERRENO

**ÁREA (Ar) M²:** 500,00 **TESTADA - (cf) m :** 1,00 **PROF. EQUIV. (Pe) :** 500,00

**ACESSIBILIDADE :** Direta **FORMATO :** Regular **ESQUINA :** Não

**TOPOGRAFIA :** plano

**CONSISTÊNCIA :** seco

### DADOS DA BENFEITORIA

**TIPO DA EDIFICAÇÃO :** Casa **USO DA EDIFICAÇÃO :** Residencial **ÁREA CONSTRUÍDA M²:** 500,00

**PADRÃO CONSTR.:** casa simples(+) **CONSERVAÇÃO :** b - entre novo e regular

**COEF. DE PADRÃO :** 1,200 **IDADE REAL:** 18 **anos** **COEF. DE DEP. (k) :** 0,870 **CUSTO BASE (R$):** 0,00

**VAGAS :** 4 **PAVIMENTOS :** 2

**VALOR CALCULADO :** 0,00 **VALOR ARBITRADO :** 0,00

### FATORES ADICIONAIS

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| **ADICIONAL01:** | 1,00 | **ADICIONAL02:** | 1,00 | **ADICIONAL03:** | 1,00 |
| **ADICIONAL04:** | 1,00 | **ADICIONAL05:** | 1,00 | **ADICIONAL06:** | 1,00 |

### DADOS DA TRANSAÇÃO

**NATUREZA :** Oferta **VALOR VENDA (R$) :** 520.000,00 **VALOR LOCAÇÃO (R$) :** 0,00

**IMOBILIÁRIA :** Edna Asevedo Corretora De Imóveis - Ltda

**CONTATO :** Edna Asevedo Corretora De Imóveis - Ltda **TELEFONE :** (11)-940367569

**OBSERVAÇÃO :**

### RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

| FATORES NORMA IBAPE/SP | | FATORES ADICIONAIS | | VALORES/VARIAÇÃO | |
|---|---|---|---|---|---|
| **LOCALIZAÇÃO Floc :** | 0,00 | **FTADICIONAL01 :** | 0,00 | **VALOR UNITÁRIO :** | 936,00 |
| **OBSOLESCÊNCIA Fobs :** | 4,30 | **FTADICIONAL02 :** | 0,00 | **HOMOGENEIZAÇÃO :** | 453,58 |
| | | **FTADICIONAL03 :** | 0,00 | **VARIAÇÃO :** | 0,4846 |
| **PADRÃO Fp :** | -486,72 | **FTADICIONAL04 :** | 0,00 | | |
| **VAGAS** | 0,00 | **FTADICIONAL05 :** | 0,00 | | |
| | | **FTADICIONAL06 :** | 0,00 | | |

# REGISTRO FOTOGRÁFICO

## DADOS DA FICHA

**NÚMERO DA PESQUISA :** SUZANO - SP - 2025 **NÚMERO ELEMENTO :** 2

**DATA DA PESQUISA :** 21/07/2025

**SETOR :** **QUADRA :**

**CHAVE GEOGRÁFICA :**



**FOTO Nº** 1

## ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

### DADOS DA FICHA 3

**NÚMERO DA PESQUISA :** SUZANO - SP - 2025 ☒ **UTILIZADO** **DATA DA PESQUISA :** 21/07/2025

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

### DADOS DA LOCALIZAÇÃO

**ENDEREÇO :** Parque Suzano **NÚMERO :** SN

**COMP.:** **BAIRRO :** Suzano **CIDADE :** SUZANO - 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:** 150,00 **TESTADA - (cf) m :** 1,00 **PROF. EQUIV. (Pe) :** 150,00

**ACESSIBILIDADE :** Direta **FORMATO :** Regular **ESQUINA :** Não

**TOPOGRAFIA :** plano

**CONSISTÊNCIA :** seco

### DADOS DA BENFEITORIA

**TIPO DA EDIFICAÇÃO :** Casa **USO DA EDIFICAÇÃO :** Residencial **ÁREA CONSTRUÍDA M²:** 290,00

**PADRÃO CONSTR.:** casa rústico **CONSERVAÇÃO :** b - entre novo e regular

**COEF. DE PADRÃO :** 0,420 **IDADE REAL:** 10 **anos** **COEF. DE DEP. (k) :** 0,922 **CUSTO BASE (R$):** 0,00

**VAGAS :** 0 **PAVIMENTOS :** 2

**VALOR CALCULADO :** 0,00 **VALOR ARBITRADO :** 0,00

### FATORES ADICIONAIS

**ADICIONAL01:** 1,00 **ADICIONAL02:** 1,00 **ADICIONAL03:** 1,00

**ADICIONAL04:** 1,00 **ADICIONAL05:** 1,00 **ADICIONAL06:** 1,00

### DADOS DA TRANSAÇÃO

**NATUREZA :** Oferta **VALOR VENDA (R$) :** 600.000,00 **VALOR LOCAÇÃO (R$) :** 0,00

**MOBILIÁRIA :** imovelweb

**CONTATO :** imovelweb **TELEFONE :** (11)-00000000

**OBSERVAÇÃO :**

### RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

| FATORES NORMA IBAPE/SP | | FATORES ADICIONAIS | | VALORES/VARIAÇÃO | |
|---|---|---|---|---|---|
| LOCALIZAÇÃO Floc : | 0,00 | FTADICIONAL01 : | 0,00 | VALOR UNITÁRIO : | 1.862,07 |
| OBSOLESCÊNCIA Fobs : | -75,94 | FTADICIONAL02 : | 0,00 | HOMOGENEIZAÇÃO : | 1.786,13 |
| PADRÃO Fp : | 0,00 | FTADICIONAL03 : | 0,00 | VARIAÇÃO : | 0,9592 |
| VAGAS | 0,00 | FTADICIONAL04 : | 0,00 | | |
| | | FTADICIONAL05 : | 0,00 | | |
| | | FTADICIONAL06 : | 0,00 | | |

# REGISTRO FOTOGRÁFICO

## DADOS DA FICHA

**NÚMERO DA PESQUISA :** SUZANO - SP - 2025 **NÚMERO ELEMENTO :** 3

**DATA DA PESQUISA :** 21/07/2025

**SETOR :** **QUADRA :**

**CHAVE GEOGRÁFICA :**




**FOTO Nº** 1

## ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

### DADOS DA FICHA 4

**NÚMERO DA PESQUISA :** SUZANO - SP - 2025 ☒ **UTILIZADO** **DATA DA PESQUISA :** 21/07/2025

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

### DADOS DA LOCALIZAÇÃO

**ENDEREÇO :** Rua Albert Oswald **NÚMERO :** 01

**COMP.:** **BAIRRO :** Parque Suzano, Suzano - SP **CIDADE :** SUZANO - 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:** | 150,00 | **TESTADA - (cf) m :** | 1,00 | **PROF. EQUIV. (Pe) :** | 150,00 |
| **ACESSIBILIDADE :** | Direta | **FORMATO :** | Regular | **ESQUINA :** | Não |
| **TOPOGRAFIA :** | plano | | | | |
| **CONSISTÊNCIA :** | seco | | | | |

### DADOS DA BENFEITORIA

**TIPO DA EDIFICAÇÃO :** Casa **USO DA EDIFICAÇÃO :** Residencial **ÁREA CONSTRUÍDA M²:** 150,00

**PADRÃO CONSTR.:** casa simples (+) **CONSERVAÇÃO :** b - entre novo e regular

**COEF. DE PADRÃO :** 1,200 **IDADE REAL:** 15 **anos** **COEF. DE DEP. (k) :** 0,896 **CUSTO BASE (R$):** 0,00

**VAGAS :** 2 **PAVIMENTOS :** 2

**VALOR CALCULADO :** 0,00 **VALOR ARBITRADO :** 0,00

### FATORES ADICIONAIS

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| **ADICIONAL01:** | 1,00 | **ADICIONAL02:** | 1,00 | **ADICIONAL03:** | 1,00 |
| **ADICIONAL04:** | 1,00 | **ADICIONAL05:** | 1,00 | **ADICIONAL06:** | 1,00 |

### DADOS DA TRANSAÇÃO

**NATUREZA :** Oferta **VALOR VENDA (R$) :** 305.000,00 **VALOR LOCAÇÃO (R$) :** 0,00

**IMOBILIÁRIA :** Maria Aparecida Figueiro

**CONTATO :** Maria Aparecida Figueiro **TELEFONE :** (11)-940379583

**OBSERVAÇÃO :**

### RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

| FATORES NORMA IBAPE/SP | | FATORES ADICIONAIS | | VALORES/VARIAÇÃO | |
|---|---|---|---|---|---|
| **LOCALIZAÇÃO Floc :** | 0,00 | **FTADICIONAL01 :** | 0,00 | **VALOR UNITÁRIO :** | 1.830,00 |
| **OBSOLESCÊNCIA Fobs :** | -34,31 | **FTADICIONAL02 :** | 0,00 | **HOMOGENEIZAÇÃO :** | 844,09 |
| | | **FTADICIONAL03 :** | 0,00 | **VARIAÇÃO :** | 0,4612 |
| **PADRÃO Fp :** | -951,60 | **FTADICIONAL04 :** | 0,00 | | |
| **VAGAS** | 0,00 | **FTADICIONAL05 :** | 0,00 | | |
| | | **FTADICIONAL06 :** | 0,00 | | |

# REGISTRO FOTOGRÁFICO

## DADOS DA FICHA

**NÚMERO DA PESQUISA :** SUZANO - SP - 2025

**NÚMERO ELEMENTO :** 4

**DATA DA PESQUISA :** 21/07/2025

**SETOR :**

**QUADRA :**

**CHAVE GEOGRÁFICA :**



**FOTO Nº** 1

## ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

### DADOS DA FICHA 5

**NÚMERO DA PESQUISA :** SUZANO - SP - 2025 ☒ **UTILIZADO** **DATA DA PESQUISA :** 21/07/2025

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

### DADOS DA LOCALIZAÇÃO

**ENDEREÇO :** rua avelino mariano **NÚMERO :** SN

**COMP.:** **BAIRRO :** Parque Cerejeiras, Suzano **CIDADE :** SUZANO - 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:** | 1.650,00 | **TESTADA - (cf) m :** | 1,00 | **PROF. EQUIV. (Pe) :** | 1.650,00 |
| **ACESSIBILIDADE :** | Direta | **FORMATO :** | Regular | **ESQUINA :** | Não |
| **TOPOGRAFIA :** | plano | | | | |
| **CONSISTÊNCIA :** | seco | | | | |

### DADOS DA BENFEITORIA

**TIPO DA EDIFICAÇÃO :** Casa **USO DA EDIFICAÇÃO :** Residencial **ÁREA CONSTRUÍDA M²:** 1.650,00

**PADRÃO CONSTR.:** casa simples (+) **CONSERVAÇÃO :** b - entre novo e regular

**COEF. DE PADRÃO :** 1,200 **IDADE REAL:** 15 **anos** **COEF. DE DEP. (k) :** 0,896 **CUSTO BASE (R$):** 0,00

**VAGAS :** 5 **PAVIMENTOS :** 1

**VALOR CALCULADO :** 0,00 **VALOR ARBITRADO :** 0,00

### FATORES ADICIONAIS

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| **ADICIONAL01:** | 1,00 | **ADICIONAL02:** | 1,00 | **ADICIONAL03:** | 1,00 |
| **ADICIONAL04:** | 1,00 | **ADICIONAL05:** | 1,00 | **ADICIONAL06:** | 1,00 |

### DADOS DA TRANSAÇÃO

**NATUREZA :** Oferta **VALOR VENDA (R$) :** 310.000,00 **VALOR LOCAÇÃO (R$) :** 0,00

**MOBILIÁRIA :** imovelweb

**CONTATO :** imovelweb **TELEFONE :** (11)-00000000

**OBSERVAÇÃO :**

### RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

| FATORES NORMA IBAPE/SP | | FATORES ADICIONAIS | | VALORES/VARIAÇÃO | |
|---|---|---|---|---|---|
| **LOCALIZAÇÃO Floc :** | 0,00 | **FTADICIONAL01 :** | 0,00 | **VALOR UNITÁRIO :** | 169,09 |
| **OBSOLESCÊNCIA Fobs :** | -3,17 | **FTADICIONAL02 :** | 0,00 | **HOMOGENEIZAÇÃO :** | 77,99 |
| **PADRÃO Fp :** | -87,93 | **FTADICIONAL03 :** | 0,00 | **VARIAÇÃO :** | 0,4612 |
| **VAGAS** | 0,00 | **FTADICIONAL04 :** | 0,00 | | |
| | | **FTADICIONAL05 :** | 0,00 | | |
| | | **FTADICIONAL06 :** | 0,00 | | |

# REGISTRO FOTOGRÁFICO

## DADOS DA FICHA

**NÚMERO DA PESQUISA :** SUZANO - SP - 2025 **NÚMERO ELEMENTO :** 5

**DATA DA PESQUISA :** 21/07/2025

**SETOR :** **QUADRA :**

**CHAVE GEOGRÁFICA :**



**FOTO Nº** 1

## ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

### DADOS DA FICHA 6

**NÚMERO DA PESQUISA :** SUZANO - SP - 2025 ☒ **UTILIZADO** **DATA DA PESQUISA :** 21/07/2025

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

### DADOS DA LOCALIZAÇÃO

**ENDEREÇO :** Rua José Garcia de Souza **NÚMERO :** 930

**COMP.:** **BAIRRO :** Parque Suzano, Suzano - SP **CIDADE :** SUZANO - 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:** | 230,00 | **TESTADA - (cf) m :** | 1,00 | **PROF. EQUIV. (Pe) :** | 230,00 |
| **ACESSIBILIDADE :** | Direta | **FORMATO :** | Regular | **ESQUINA :** | Não |
| **TOPOGRAFIA :** | plano | | | | |
| **CONSISTÊNCIA :** | seco | | | | |

### DADOS DA BENFEITORIA

**TIPO DA EDIFICAÇÃO :** Casa **USO DA EDIFICAÇÃO :** Residencial **ÁREA CONSTRUÍDA M²:** 230,00

**PADRÃO CONSTR.:** casa simples (+) **CONSERVAÇÃO :** b - entre novo e regular

**COEF. DE PADRÃO :** 1,200 **IDADE REAL:** 15 **anos** **COEF. DE DEP. (k) :** 0,896 **CUSTO BASE (R$):** 0,00

**VAGAS :** 2 **PAVIMENTOS :** 2

**VALOR CALCULADO :** 0,00 **VALOR ARBITRADO :** 0,00

### FATORES ADICIONAIS

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| **ADICIONAL01:** | 1,00 | **ADICIONAL02:** | 1,00 | **ADICIONAL03:** | 1,00 |
| **ADICIONAL04:** | 1,00 | **ADICIONAL05:** | 1,00 | **ADICIONAL06:** | 1,00 |

### DADOS DA TRANSAÇÃO

**NATUREZA :** Oferta **VALOR VENDA (R$) :** 530.000,00 **VALOR LOCAÇÃO (R$) :** 0,00

**IMOBILIÁRIA :** Concept Imoveis Ltda

**CONTATO :** Concept Imoveis Ltda **TELEFONE :** (11)-47481110

**OBSERVAÇÃO :**

### RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

| FATORES NORMA IBAPE/SP | | FATORES ADICIONAIS | | VALORES/VARIAÇÃO | |
|---|---|---|---|---|---|
| **LOCALIZAÇÃO Floc :** | 0,00 | **FTADICIONAL01 :** | 0,00 | **VALOR UNITÁRIO :** | 2.073,91 |
| **OBSOLESCÊNCIA Fobs :** | -38,89 | **FTADICIONAL02 :** | 0,00 | **HOMOGENEIZAÇÃO :** | 956,59 |
| | | **FTADICIONAL03 :** | 0,00 | **VARIAÇÃO :** | 0,4612 |
| **PADRÃO Fp :** | -1.078,43 | **FTADICIONAL04 :** | 0,00 | | |
| **VAGAS** | 0,00 | **FTADICIONAL05 :** | 0,00 | | |
| | | **FTADICIONAL06 :** | 0,00 | | |

# REGISTRO FOTOGRÁFICO

## DADOS DA FICHA

**NÚMERO DA PESQUISA :** SUZANO - SP - 2025 **NÚMERO ELEMENTO :** 6

**DATA DA PESQUISA :** 21/07/2025

**SETOR :** **QUADRA :**

**CHAVE GEOGRÁFICA :**




**FOTO Nº** 1

## ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

### DADOS DA FICHA 7

**NÚMERO DA PESQUISA :** SUZANO - SP - 2025 ☒ **UTILIZADO** **DATA DA PESQUISA :** 21/07/2025

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

### DADOS DA LOCALIZAÇÃO

**ENDEREÇO :** Rua José Garcia de Souza **NÚMERO :** 854

**COMP.:** **BAIRRO :** Parque Suzano, Suzano **CIDADE :** SUZANO - 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:** 140,00 **TESTADA - (cf) m :** 1,00 **PROF. EQUIV. (Pe) :** 140,00

**ACESSIBILIDADE :** Direta **FORMATO :** Regular **ESQUINA :** Não

**TOPOGRAFIA :** plano

**CONSISTÊNCIA :** seco

### DADOS DA BENFEITORIA

**TIPO DA EDIFICAÇÃO :** Casa **USO DA EDIFICAÇÃO :** Residencial **ÁREA CONSTRUÍDA M²:** 140,00

**PADRÃO CONSTR.:** casa simples (+) **CONSERVAÇÃO :** b - entre novo e regular

**COEF. DE PADRÃO :** 1,200 **IDADE REAL:** 10 **anos** **COEF. DE DEP. (k) :** 0,934 **CUSTO BASE (R$):** 0,00

**VAGAS :** 1 **PAVIMENTOS :** 1

**VALOR CALCULADO :** 0,00 **VALOR ARBITRADO :** 0,00

### FATORES ADICIONAIS

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| **ADICIONAL01:** | 1,00 | **ADICIONAL02:** | 1,00 | **ADICIONAL03:** | 1,00 |
| **ADICIONAL04:** | 1,00 | **ADICIONAL05:** | 1,00 | **ADICIONAL06:** | 1,00 |

### DADOS DA TRANSAÇÃO

**NATUREZA :** Oferta **VALOR VENDA (R$) :** 380.000,00 **VALOR LOCAÇÃO (R$) :** 0,00

**MOBILIÁRIA :** imovelweb

**CONTATO :** imovelweb **TELEFONE :** (11)-00000000

**OBSERVAÇÃO :**

### RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

| FATORES NORMA IBAPE/SP | | FATORES ADICIONAIS | | VALORES/VARIAÇÃO | |
|---|---|---|---|---|---|
| **LOCALIZAÇÃO Floc :** | 0,00 | **FTADICIONAL01 :** | 0,00 | **VALOR UNITÁRIO :** | 2.442,86 |
| **OBSOLESCÊNCIA Fobs :** | -123,45 | **FTADICIONAL02 :** | 0,00 | **HOMOGENEIZAÇÃO :** | 1.049,12 |
| | | **FTADICIONAL03 :** | 0,00 | **VARIAÇÃO :** | 0,4295 |
| **PADRÃO Fp :** | -1.270,29 | **FTADICIONAL04 :** | 0,00 | | |
| **VAGAS** | 0,00 | **FTADICIONAL05 :** | 0,00 | | |
| | | **FTADICIONAL06 :** | 0,00 | | |

# REGISTRO FOTOGRÁFICO

## DADOS DA FICHA

**NÚMERO DA PESQUISA :** SUZANO - SP - 2025 **NÚMERO ELEMENTO :** 7

**DATA DA PESQUISA :** 21/07/2025

**SETOR :** **QUADRA :**

**CHAVE GEOGRÁFICA :**




**FOTO Nº** 1

## ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

### DADOS DA FICHA 8

**NÚMERO DA PESQUISA :** SUZANO - SP - 2025 ☒ **UTILIZADO** **DATA DA PESQUISA :** 21/07/2025

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

### DADOS DA LOCALIZAÇÃO

**ENDEREÇO :** Sebastião Marcos Figueira **NÚMERO :** 45

**COMP.:** **BAIRRO :** Parque Suzano, Suzano **CIDADE :** SUZANO - 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 :** 1,00 **PROF. EQUIV. (Pe) :** 250,00

**ACESSIBILIDADE :** Direta **FORMATO :** Regular **ESQUINA :** Não

**TOPOGRAFIA :** plano

**CONSISTÊNCIA :** seco

### DADOS DA BENFEITORIA

**TIPO DA EDIFICAÇÃO :** Casa **USO DA EDIFICAÇÃO :** Residencial **ÁREA CONSTRUÍDA M²:** 131,00

**PADRÃO CONSTR.:** casa simples **CONSERVAÇÃO :** b - entre novo e regular

**COEF. DE PADRÃO :** 1,056 **IDADE REAL:** 25 **anos** **COEF. DE DEP. (k) :** 0,806 **CUSTO BASE (R$):** 0,00

**VAGAS :** 2 **PAVIMENTOS :** 1

**VALOR CALCULADO :** 0,00 **VALOR ARBITRADO :** 0,00

### FATORES ADICIONAIS

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| **ADICIONAL01:** | 1,00 | **ADICIONAL02:** | 1,00 | **ADICIONAL03:** | 1,00 |
| **ADICIONAL04:** | 1,00 | **ADICIONAL05:** | 1,00 | **ADICIONAL06:** | 1,00 |

### DADOS DA TRANSAÇÃO

**NATUREZA :** Oferta **VALOR VENDA (R$) :** 650.000,00 **VALOR LOCAÇÃO (R$) :** 0,00

**MOBILIÁRIA :** imovelweb

**CONTATO :** imovelweb **TELEFONE :** (11)-00000000

**OBSERVAÇÃO :**

### RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

| FATORES NORMA IBAPE/SP | | FATORES ADICIONAIS | | VALORES/VARIAÇÃO | |
|---|---|---|---|---|---|
| **LOCALIZAÇÃO Floc :** | 0,00 | **FTADICIONAL01 :** | 0,00 | **VALOR UNITÁRIO :** | 4.465,65 |
| **OBSOLESCÊNCIA Fobs :** | 305,84 | **FTADICIONAL02 :** | 0,00 | **HOMOGENEIZAÇÃO :** | 2.619,85 |
| | | **FTADICIONAL03 :** | 0,00 | **VARIAÇÃO :** | 0,5867 |
| **PADRÃO Fp :** | -2.151,63 | **FTADICIONAL04 :** | 0,00 | | |
| **VAGAS** | 0,00 | **FTADICIONAL05 :** | 0,00 | | |
| | | **FTADICIONAL06 :** | 0,00 | | |

# REGISTRO FOTOGRÁFICO

## DADOS DA FICHA

**NÚMERO DA PESQUISA :** SUZANO - SP - 2025

**NÚMERO ELEMENTO :** 8

**DATA DA PESQUISA :** 21/07/2025

**SETOR :**

**QUADRA :**

**CHAVE GEOGRÁFICA :**




**FOTO Nº** 1

DrCalc.net Índices e Cálculos na Web Cálculo de Atualização Monetária

Dados básicos informados para cálculo

| | |
|---|---|
| Descrição do cálculo | |
| Valor Nominal | R$ 491.000,00 |
| Indexador e metodologia de cálculo | TJSP (INPC/IPCA-15 - Lei 14905) - Calculado pro-rata die. |
| Período da correção | 01/07/2025 a 01/10/2026 |

| | Dados calculados | |
|---|---|---|
| Fator de correção do período | 457 dias | 1,051722 |
| Percentual correspondente | 457 dias | 5,172235 % |
| Valor corrigido para 01/10/2026 | (=) | R$ 516.395,67 |
| Sub Total | (=) | R$ 516.395,67 |
| **Valor total** | **(=)** | **R$ 516.395,67** |

Retornar Imprimir