

**EXMA. SRA. DRA. JUIZA DE DIREITO DA 3ª VARA CÍVEL DO
FORO DE HORTOLÂNDIA – ESTADO DE SÃO PAULO**

PROCESSO Nº 0011076-86.2018.8.26.0229

EDUARDO OLIVEIRA DE CARVALHO JUNIOR, Engº
Civil, Crea sob nº 5070337607, perito nomeado e compromissado nos autos do
procedimento da ação **CUMPRIMENTO DE SENTENÇA** em que são partes:

**ASSOCIAÇÃO DOS PROPRIETÁRIOS E MORADORES
DO LOTEAMENTO JARDIM GOLDEN PARK
RESIDENCE**

REQUERENTE

E

ARI AUGUSTO DE SOUZA PRATTI

REQUERIDO

tendo efetuado os estudos e diligências necessárias ao
cabal cumprimento do honroso encargo que lhe foi confiado vem,
respeitosamente, apresentar a V. Exa. as conclusões a que chegou, por
intermédio do presente

L A U D O

1 - INTRODUÇÃO

O objetivo do presente trabalho é a avaliação do imóvel descrito na matrícula nº 121.235 do R.I de Sumaré/SP, como lote de terreno sob nº 10 da quadra N, do loteamento denominado “Jardim Golden Park Residence”, situado na Rua Dubai, 90 – Parque Ortolândia – Município de Hortolândia/SP (fls. 115/118).

O signatário foi honrado com a nomeação no r. despacho de fl. 165.

O trabalho foi desenvolvido com base nos critérios detalhados nas normas nacionais para Avaliação de Bens: ABNT NBR 14653-1 – Procedimentos Gerais e ABNT NBR 14653-2 - Imóveis Urbanos.

As partes não indicaram assistente técnico e não formularam quesitos.

Após minudente estudo da matéria, procedeu-se às vistorias no imóvel, podendo observar vias de acesso, assim como, características paradigmas do imóvel e demais detalhes de interesse a mais completa e perfeita conceituação de seu “correto” valor, sendo assim, a título de subsidiar melhor esse E. Juízo, este Signatário, no intuito de atender e honrar a missão que lhe foi designada, desta forma, passa a descrever e avaliar o imóvel objeto da lide.

Vale destacar que, nas condições normais de mercado encontramos as seguintes situações: a pessoa que vende, a que precisa vender e a que não quer vender o seu bem. Para cada uma destas situações existe um valor diferente:

- a) pessoa que precisa vender: vende por um valor abaixo do valor de mercado, uma vez que ela tem a necessidade de desfazer do bem;
- b) a que vende: realiza a transação pelo valor de mercado e;
- c) aquele que não quer vender o seu bem: negocia por um valor acima do valor de mercado, o que corresponderia ao valor especial e estaria mais próximo aos casos de desapropriação, já que existe uma premissa especial e consequentemente um comprador especial.

2 - VISTORIA

A visita ao local foi realizada no dia 22 de abril de 2023, às 08:00 horas, quando fomos recebidos pelo Sr. Ari Augusto de Souza Pratti.

O imóvel avaliando situa-se na Rua Dubai, 90, integrante do Condomínio Golden Park Residence, localizado na Avenida Santana, 1990 – Parque Ortolândia – Município de Hortolândia/SP, conforme mapa da localização parcialmente reproduzida a seguir:



A região apresenta todos os melhoramentos públicos.

Nas proximidades do imóvel é verificada a presença predominante de residências de padrão médio/alto, com baixa densidade comercial.

O condomínio Golden Park foi inaugurado por volta do ano de 2.008, sendo dividido em 669 lotes.

O condomínio dispõe de portaria 24 horas, com monitoramento via câmeras, entradas individualizadas para moradores e visitante e perímetro murado com cerca elétrica.

Em relação ao lazer, o condomínio possui quadra poliesportiva, quadra de vôlei de areia, quadra de vôlei de concreto, campo de futebol society com grama natural, playground, salão de festa, dois quiosques com churrasqueira e academia ao ar livre.

O terreno nº “10”, da quadra “N” objeto da matrícula nº 121.235 possui 15,24 metros de frente, 12,51 metros da frente aos fundos, encerrando a área total de 274,26 metros quadrados.

A edificação é composta de dois pavimentos, térreo e superior, com os seguintes cômodos e acabamentos:

- **Salas (estar e jantar):** piso de porcelanato, paredes acabadas em látex e esquadria de vidro.
- **Cozinha:** piso de porcelanato e paredes acabadas em latex.
- **Lavabo:** piso de porcelanato, paredes acabadas em látex e esquadria de vidro.

- **03 (três) dormitórios (sendo 1 suíte):** piso laminado, paredes acabadas em látex e esquadria de vidro.
- **Banheiro suíte:** piso de porcelanato, paredes acabadas em latex e esquadria de vidro.
- **Lavanderia:** piso de cerâmica, paredes acabadas em azulejo até 1,50 metros e látex.

O solo do terreno avaliando possui consistência seca e firme.

A parte frontal do imóvel é de grama permeável.

A construção possui a idade aparente de 06 anos, classificada como casa superior e seu estado de conservação é classificado como regular e necessitando de reparos simples.

A parte externa do imóvel apresenta patologias, bem como fissuras e retração de massa corrida e pintura. Internamente, o imóvel está em boas condições.

A seguir apresentamos as fotos ilustrativas do imóvel e do Condomínio Golden Park Residence.



1 - Vista da fachada frontal do Condomínio Golden Park



2 - Vista da Avenida Santana

Rua Nova Cidade nº 464 - Vila Olímpia - CEP 04547-071
Fones: (11) 3044-2854 - (11) 94855-3027
e-mail: Eduardopericias@hotmail.com



3 – Vista da Avenida Santana



4 – Vista interna do condomínio

Rua Nova Cidade nº 464 - Vila Olímpia - CEP 04547-071
Fones: (11) 3044-2854 - (11) 94855-3027
e-mail: Eduardopericias@hotmail.com



5 - Vista interna do condomínio



6 - Rua Dubai - acesso ao imóvel avaliando

Rua Nova Cidade nº 464 - Vila Olímpia - CEP 04547-071

Fones: (11) 3044-2854 - (11) 94855-3027

e-mail: Eduardopericias@hotmail.com



7 - Vista do imóvel avaliando

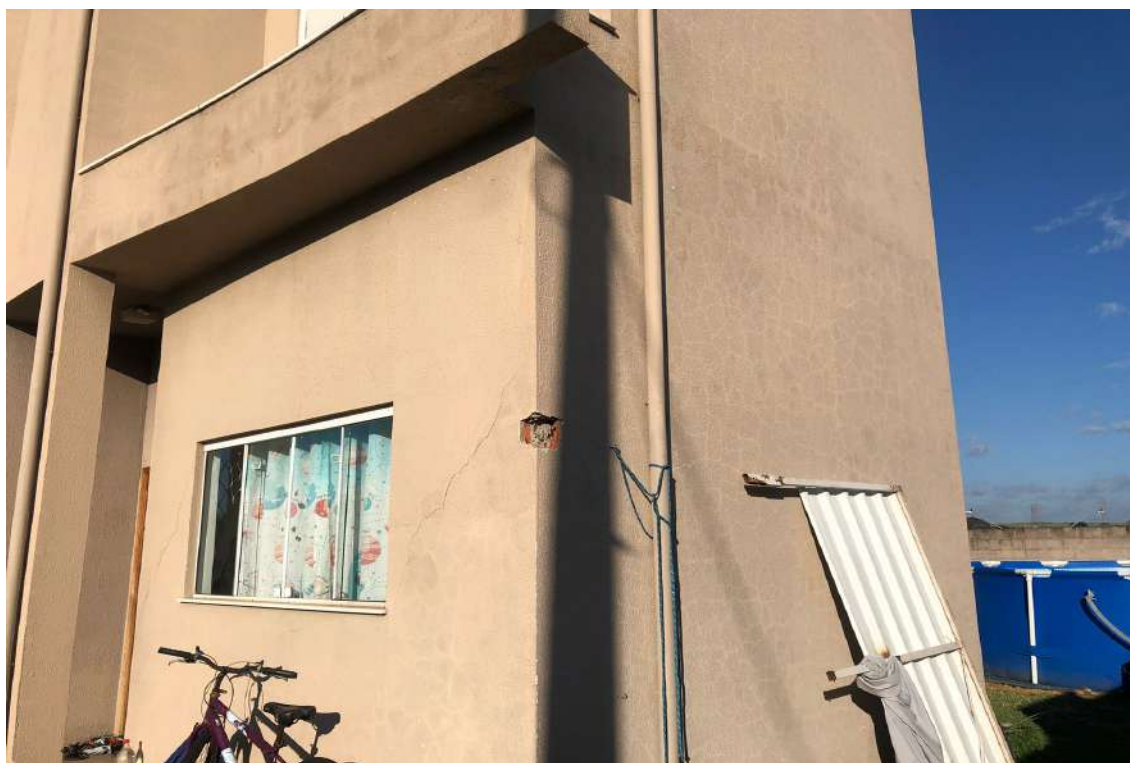


8 - Vista da fachada frontal do imóvel avaliando

Rua Nova Cidade nº 464 - Vila Olímpia - CEP 04547-071
Fones: (11) 3044-2854 - (11) 94855-3027
e-mail: Eduardopericias@hotmail.com



9 - Acesso aos fundos do imóvel



10 - Aspectos dos acabamentos e patologias

Rua Nova Cidade nº 464 - Vila Olímpia - CEP 04547-071

Fones: (11) 3044-2854 - (11) 94855-3027

e-mail: Eduardopericias@hotmail.com



11 - Acabamento do imóvel com sinais de infiltração na sacada



12 - Acesso aos fundos

Rua Nova Cidade nº 464 - Vila Olímpia - CEP 04547-071
Fones: (11) 3044-2854 - (11) 94855-3027
e-mail: Eduardopericias@hotmail.com



13 – Aspectos do imóvel

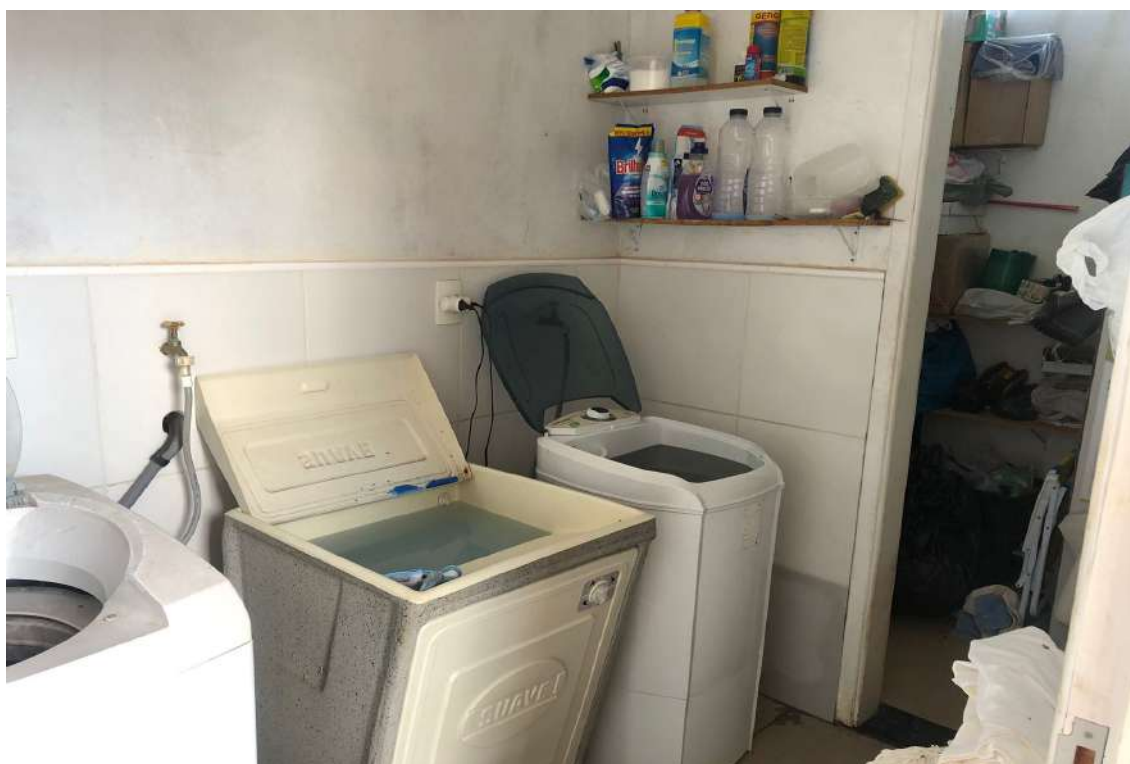


14 – Aspectos do imóvel

Rua Nova Cidade nº 464 - Vila Olímpia - CEP 04547-071
Fones: (11) 3044-2854 - (11) 94855-3027
e-mail: Eduardopericias@hotmail.com



15 - Quintal



16 - Lavanderia

Rua Nova Cidade nº 464 - Vila Olímpia - CEP 04547-071
Fones: (11) 3044-2854 - (11) 94855-3027
e-mail: Eduardopericias@hotmail.com

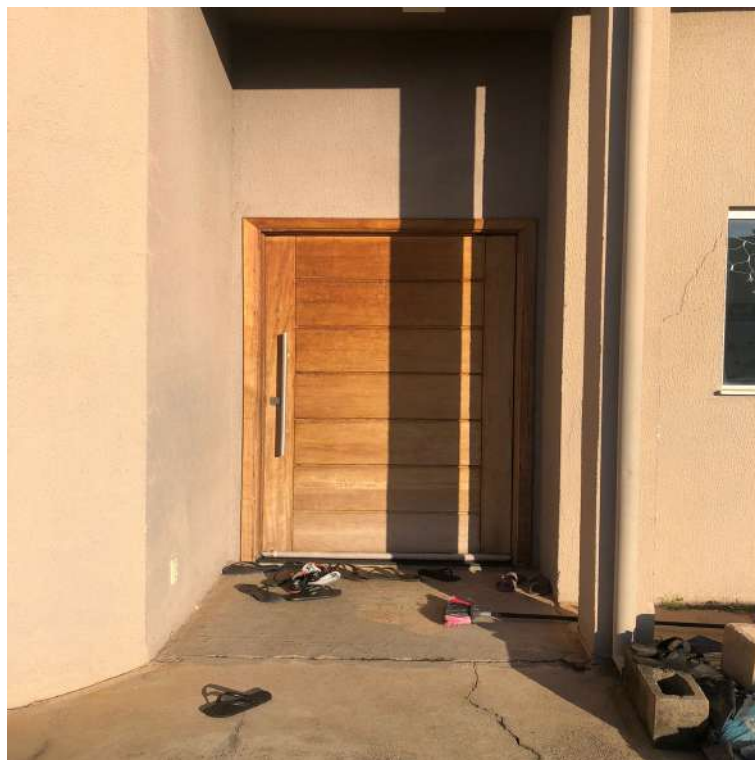


17 - Banheiro externo



18 - Final do lote

Rua Nova Cidade nº 464 - Vila Olímpia - CEP 04547-071
Fones: (11) 3044-2854 - (11) 94855-3027
e-mail: Eduardopericias@hotmail.com



19 – Acesso ao interior do imóvel



20 – Cozinha

Rua Nova Cidade nº 464 - Vila Olímpia - CEP 04547-071
Fones: (11) 3044-2854 - (11) 94855-3027
e-mail: Eduardopericias@hotmail.com



21 – Sala

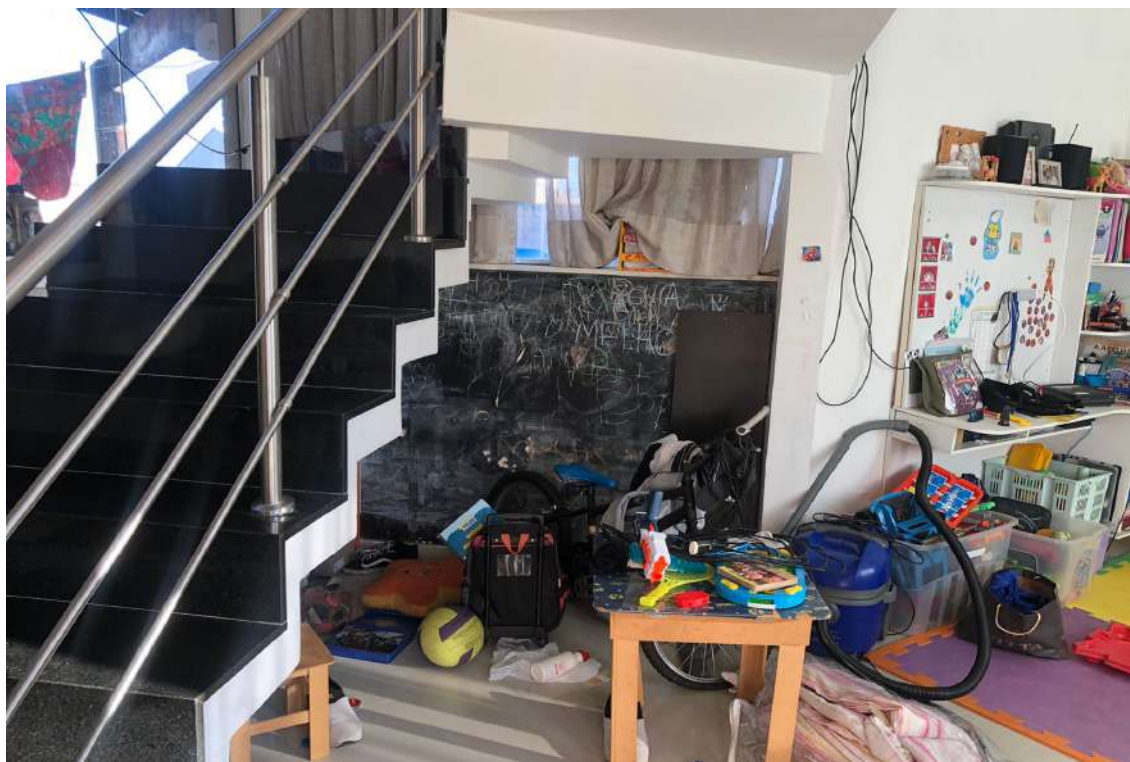


22 – Sala

Rua Nova Cidade nº 464 - Vila Olímpia - CEP 04547-071
Fones: (11) 3044-2854 - (11) 94855-3027
e-mail: Eduardopericias@hotmail.com



23 - Lavabo



24 - Hall de escada



25 – Vista do Condomínio Golden Park



26 – Vista da área de lazer dos condôminos

Rua Nova Cidade nº 464 - Vila Olímpia - CEP 04547-071

Fones: (11) 3044-2854 - (11) 94855-3027

e-mail: Eduardopericias@hotmail.com



27 – Área de lazer do condomínio



28 – Playground – área comum do condomínio

Rua Nova Cidade nº 464 - Vila Olímpia - CEP 04547-071

Fones: (11) 3044-2854 - (11) 94855-3027

e-mail: Eduardopericias@hotmail.com



29 - Área de churrasqueira - área comum do condomínio



30 - Vista da área de lazer do condomínio

Rua Nova Cidade nº 464 - Vila Olímpia - CEP 04547-071

Fones: (11) 3044-2854 - (11) 94855-3027

e-mail: Eduardopericias@hotmail.com

3 - AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

3.1 - CRITÉRIOS

Levando em consideração que os imóveis comparativos apresentam diferentes características, utilizamos para o cálculo do valor do imóvel o **TRATAMENTO DE FATORES**.

Esse tratamento consiste na aplicação de fatores instituídos através da observação do comportamento do mercado imobiliário para a data que é realizada a avaliação e fatores definidos e normatizados pela ABNT (Associação Brasileira de Normas técnicas) e IBAPE (Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias). Depois de tratados os dados, foi calculada a “média” dos valores unitários homogeneizados. Em seguida foi obtida a “média saneada”, excluindo-se os elementos situados fora dos limites de 30% para mais ou para menos do valor médio.

O valor do imóvel será obtido tomando como base o método comparativo, descrito na NBR 14.653-1 – Avaliação de Bens: Procedimentos Gerais, que é o mais indicado pelas normas técnicas.

Esse método consiste basicamente na definição do valor do bem imóvel a partir de preços pedidos e praticados no mercado da região em apreço, para imóveis semelhantes. Eventuais ajustes nas diferenças das características dos comparativos podem ser feitos por Tratamento por Fatores, em conformidade com a NBR 14.653-2 – Avaliação de Imóveis Urbanos.

Para seu desenvolvimento efetuamos pesquisa de valor de ofertas e vendas de imóveis situados no mesmo condomínio, homogeneizando os valores de acordo com a boa técnica, considerando o local das amostras, padrão construtivo, idade aparente e fator oferta, cuja descrição e cálculos são apresentados no anexo I.

Desenvolveu-se ampla pesquisa de preços na região do imóvel em apreço que concluiu por 16 (dezesesseis) elementos comparativos, resultando em número superior ao prescritos nas normas técnicas (12).

A pesquisa realizada atingiu grau III (máximo) de Precisão e de Fundamentação, atestando assim, máxima confiabilidade com a real situação de valores de imóveis empregados no Condomínio Golden Park.

A pesquisa foi realizada na presente data, sendo os valores médios apurados ao final válidos para o valor do imóvel, considerando suas características físicas descritas neste trabalho.

De acordo com os nossos cálculos o **valor do imóvel**, para a data de abril de 2.023, é de:

V. Imóvel = R\$ 890.000,00
(oitocentos e noventa mil reais)

4 - CONCLUSÃO

O valor do imóvel descrito na matrícula nº 121.235, do R.I. de Sumaré/SP, para a data de abril de 2.023, equivale a :

V. Imóvel = R\$ 890.000,00
(oitocentos e noventa mil reais)

5 - ENCERRAMENTO

O presente laudo segue em 25 *fls.*, todas datilografadas e rubricadas, exceto esta última devidamente datada e assinada. Acompanha o anexo I – Pesquisa de Valores de Imóveis.

Termos em que

Pede deferimento.

São Paulo, 28 de abril de 2.023

ENGº PGDIP. EDUARDO OLIVEIRA DE CARVALHO JÚNIOR

CREA/SP nº 5070337607

ANEXO I

PESQUISA DE VALORES DE IMÓVEIS

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 9

NÚMERO DA PESQUISA : HORTOLÂNDIA - SP - 2023 ☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 24/04/2023
SETOR: 1 QUADRA: 1 ÍNDICE DO LOCAL: 100,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Avenida Santana - Rua Bélgica NÚMERO : 1990
COMP.: Golden Park Residence BARRO : Parque Hortolândia CIDADE: HORTOLÂNDIA - 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: 20,00 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 CONSTRUÍDA M²: 259,62
PADRÃO CONSTR.: casa superior CONSERVAÇÃO : c - regular
COEF. DE PADRÃO : 2,656 IDADE REAL: 7 anos COEF. DE DEP. (k): 0,937 CUSTO BASE (R\$): 0,00
VAGAS: 0 PAVIMENTOS: 0
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\$) : 1.300.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00
MOBILIÁRIA : De Lucca Imóveis
CONTATO : Fernanda TELEFONE: (19)-37551688
OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/ SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/ VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Flo c : 0,00	FTADICIONAL01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 5.007,00
OBSOLESCÊNCIA Fobs : -163,53	FTADICIONAL02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 4.843,00
PADRÃO Fp : 0,00	FTADICIONAL03 : 0,00	VARIAÇÃO : 0,9618
VAGAS 0,00	FTADICIONAL04 : 0,00	
	FTADICIONAL05 : 0,00	
	FTADICIONAL06 : 0,00	

REGISTRO FOTOGRAFICO**DADOS DA FICHA**

NÚMERO DA PESQUISA : HORTO LANDIA - SP - 2023

NÚMERO ELEMENTO : 9

DATA DA PESQUISA : 24/04/2023

SETOR : 1

QUADRA : 1

CHAVE GEOGRÁFICA :



FOTO N° 1



FOTO N° 2

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 16

NÚMERO DA PESQUISA : HORTOLÂNDIA - SP - 2023 ☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 26/04/2023
SETOR : 1 QUADRA : 1 ÍNDICE DO LOCAL : 100,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Avenida Santana - Rua Dubai 85 NÚMERO : 1990
COMP. : Golden Park Residence BARRIO : Parque Hortolândia CIDADE : HORTOLÂNDIA - 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 CONSTRUÍDA M² : 151,00
PADRÃO CONSTR. : casa superior CONSERVAÇÃO : b - entre novo e regular
COEF. DE PADRÃO : 2,656 DADE REAL : 3 anos COEF. DE DEP. (k) : 0,982 CUSTO BASE (R\$) : 0,00
VAGAS : 0 PAVIMENTOS : 0
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\$) : 850.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00
MOBIÁRIA : Corretor
CONTATO : Gustavo TELEFONE : (19)-99987299
OBSERVAÇÃO :
Em frente ao imóvel avaliando

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FA TO RES NO RMA IBAPE/ SP	FA TO RES ADICIONAIS	VALORES/ VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Flo c : 0,00	FTADICIONAL01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 5.629,00
OBSOLESCÊNCIA Fobs : -394,67	FTADICIONAL02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 5.234,00
PADRÃO Fp : 0,00	FTADICIONAL03 : 0,00	VARIAÇÃO : 0,92
VAGAS 0,00	FTADICIONAL04 : 0,00	
	FTADICIONAL05 : 0,00	
	FTADICIONAL06 : 0,00	

REGISTRO FOTOGRAFICO**DADOS DA FICHA**

NÚMERO DA PESQUISA : HORTO LANDIA - SP - 2023

NÚMERO ELEMENTO : 16

DATA DA PESQUISA : 26/04/2023

SETOR : 1

QUADRA : 1

CHAVE GEOGRÁFICA :



FOTO Nº 1

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 15

NÚMERO DA PESQUISA : HORTOLÂNDIA - SP - 2023 ☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 26/04/2023
SETOR : 1 QUADRA : 1 ÍNDICE DO LOCAL : 100,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Avenida Santana - Rua Dubai 93 NÚMERO : 1990
COMP. : Golden Park Residence BARRIO : Parque Hortolândia CIDADE : HORTOLÂNDIA - 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 : 284,00 TESTADA - (cf) m : 12,00 PROF. EQUIV. (Pe) : 23,67
ACESSIBILIDADE : Direta FORMATO : Regular ESQUINA : Não
TOPOGRAFIA : plano
CONSISTÊNCIA : seco

DADOS DA BENFEITORIA

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Casa USO DA EDIFICAÇÃO : Residencial ÁREA CONSTRUÍDA M² : 255,00
PADRÃO CONSTR. : casa superior CONSERVAÇÃO : c - regular
COEF. DE PADRÃO : 2,656 DADE REAL : 5 anos COEF. DE DEP. (k) : 0,950 CUSTO BASE (R\$) : 0,00
VAGAS : 0 PAVIMENTOS : 0
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\$) : 1.500.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00
MOBILIÁRIA : corretor
CONTATO : Allan

TELEFONE : (19)-99138600

OBSERVAÇÃO :

Em frente ao imóvel avaliando-

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FA TO RES NO RMA IBAPE/ SP	FA TO RES ADICIONAIS	VA LO RES/ VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Flo c : 0,00	FTADICIONAL01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 5.882,00
OBSOLESCÊNCIA Fobs : -257,89	FTADICIONAL02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 5.624,00
PADRÃO Fp : 0,00	FTADICIONAL03 : 0,00	VARIAÇÃO : 0,9512
VAGAS 0,00	FTADICIONAL04 : 0,00	
	FTADICIONAL05 : 0,00	
	FTADICIONAL06 : 0,00	

REGISTRO FOTOGRÁFICO**DADOS DA FICHA**

NÚMERO DA PESQUISA : HORTO LANDIA - SP - 2023

NÚMERO ELEMENTO : 15

DATA DA PESQUISA : 26/04/2023

SETOR : 1

QUADRA : 1

CHAVE GEOGRÁFICA :



FOTO N° 1



FOTO N° 2

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 14

NÚMERO DA PESQUISA : HORTOLÂNDIA - SP - 2023 ☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 25/04/2023
SETOR : 1 QUADRA : 1 ÍNDICE DO LOCAL : 100,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Avenida Santana - Rua Suíça NÚMERO : 1990
COMP. : Golden Park Residence BARRIO : Parque Hortolândia CIDADE : HORTOLÂNDIA - 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 : 360,00 TESTADA - (cf) m : 15,00 PROF. EQUIV. (Pe) : 24,00
ACESSIBILIDADE : Direta FORMATO : Regular ESQUINA : Não
TOPOGRAFIA : plano
CONSISTÊNCIA : seco

DADOS DA BENFEITORIA

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Casa USO DA EDIFICAÇÃO : Residencial ÁREA CONSTRUÍDA M² : 350,00
PADRÃO CONSTR. : casa superior CONSERVAÇÃO : b - entre novo e regular
COEF. DE PADRÃO : 2,656 IDADE REAL : 5 anos COEF. DE DEP. (k) : 0,969 CUSTO BASE (R\$) : 0,00
VAGAS : 0 PAVIMENTOS : 0
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\$) : 1.670.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00
MOBILIÁRIA : Remax Imóveis
CONTATO : Gustavo TELEFONE : (19)-99987299
OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FA TO RES NO RMA IBAPE/ SP	FA TO RES ADICIONAIS	VALORES/ VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Flo c : 0,00	FTADICIONAL01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 4.771,11
OBSOLESCÊNCIA Fobs : -284,61	FTADICIONAL02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 4.486,50
PADRÃO Fp : 0,00	FTADICIONAL03 : 0,00	VARIAÇÃO : 0,944
VAGAS 0,00	FTADICIONAL04 : 0,00	
	FTADICIONAL05 : 0,00	
	FTADICIONAL06 : 0,00	

REGISTRO FOTOGRÁFICO**DADOS DA FICHA**

NÚMERO DA PESQUISA : HORTO LANDIA - SP - 2023

NÚMERO ELEMENTO : 14

DATA DA PESQUISA : 25/04/2023

SETOR : 1

QUADRA : 1

CHAVE GEOGRÁFICA :

**FOTO N° 1****FOTO N° 2**



FOTO Nº 3

fls. 232

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 13

NÚMERO DA PESQUISA : HORTOLÂNDIA - SP - 2023 ☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 25/04/2023
SETOR : 1 QUADRA : 1 ÍNDICE DO LOCAL : 100,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Avenida Santana - Rua Holanda 55 NÚMERO : 1990
COMP.: Golden Park Residence BARRIO : Parque Hortolândia CIDADE : HORTOLÂNDIA - 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 CONSTRUÍDA M² : 142,45
PADRÃO CONSTR. : casa superior CONSERVAÇÃO : c - regular
COEF. DE PADRÃO : 2,656 DADE REAL : 6 anos COEF. DE DEP. (k) : 0,944 CUSTO BASE (R\$) : 0,00
VAGAS : 0 PAVIMENTOS : 0
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\$) : 800.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00
MOBILIÁRIA : Placa no local - Cond. Golden Park
CONTATO : Murilo - Proprietário TELEFONE : (19)-97129288
OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FA TO RES NO RMA IBAPE/ SP	FA TO RES ADICIONAIS	VALORES/ VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Flo c : 0,00	FTADICIONAL01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 5.616,00
OBSOLESCÊNCIA Fobs : -217,44	FTADICIONAL02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 5.398,00
PADRÃO Fp : 0,00	FTADICIONAL03 : 0,00	VARIAÇÃO : 0,968
VAGAS 0,00	FTADICIONAL04 : 0,00	
	FTADICIONAL05 : 0,00	
	FTADICIONAL06 : 0,00	

REGISTRO FOTOGRÁFICO**DADOS DA FICHA**

NÚMERO DA PESQUISA : HORTO LANDIA - SP - 2023

NÚMERO ELEMENTO : 13

DATA DA PESQUISA : 25/04/2023

SETOR : 1

QUADRA : 1

CHAVE GEOGRÁFICA :



FOTO N° 1



FOTO N° 2



FOTO Nº 3

fls. 235

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 12

NÚMERO DA PESQUISA : HORTO LANDIA - SP - 2023 ☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 24/04/2023
SETOR : 1 QUADRA : 1 ÍNDICE DO LOCAL : 100,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Avenida Santana - Rua Reino Unido nº 180 NÚMERO : 1990
COMP.: Golden Park Residence BARRO : Parque Horto Lândia CIDADE : HORTO LANDIA - 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 : 12,00 PROF. EQUIV. (Pe) : 20,83
ACESSIBILIDADE : Direta FORMATO : Regular ESQUINA : Não
TOPOGRAFIA : plano
CONSISTÊNCIA : seco

DADOS DA BENFEITORIA

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Casa USO DA EDIFICAÇÃO : Residencial ÁREA CONSTRUÍDA M² : 160,00
PADRÃO CONSTR. : casa superior (-) CONSERVAÇÃO : c - regular
COEF. DE PADRÃO : 2,356 IDADE REAL : 5 anos COEF. DE DEP. (k) : 0,950 CUSTO BASE (R\$) : 0,00
VAGAS : 0 PAVIMENTOS : 0
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\$) : 930.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00
MOBILIÁRIA : Em Casa Imóveis
CONTATO : Abner TELEFONE : (19)-9964746
OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FA TO RES NO RMA IBAPE/ SP	FA TO RES ADICIONAIS	VALORES/ VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Flo c : 0,00	FTADICIONAL01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 5.812,33
OBSOLESCÊNCIA Fobs : -254,83	FTADICIONAL02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 6.186,11
PADRÃO Fp : 629,11	FTADICIONAL03 : 0,00	VARIAÇÃO : 1,0614
VAGAS 0,00	FTADICIONAL04 : 0,00	
	FTADICIONAL05 : 0,00	
	FTADICIONAL06 : 0,00	

REGISTRO FOTOGRÁFICO

DADOS DA FICHA

NÚMERO DA PESQUISA : HORTO LANDIA - SP - 2023

NÚMERO ELEMENTO : 12

DATA DA PESQUISA : 24/04/2023

SETOR : 1

QUADRA : 1

CHAVE GEOGRÁFICA :



FOTO N° 1



FOTO N° 2

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 11

NÚMERO DA PESQUISA : HORTOLÂNDIA - SP - 2023 ☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 24/04/2023
SETOR : 1 QUADRA : 1 ÍNDICE DO LOCAL : 100,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Avenida Santana - Rua Reino Unido NÚMERO : 1990
COMP.: Golden Park Residence BARRIO : Parque Hortolândia CIDADE : HORTOLÂNDIA - 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 : 15,00 PROF. EQUIV. (Pe) : 20,00
ACESSIBILIDADE : Direta FORMATO : Regular ESQUINA : Não
TOPOGRAFIA : plano
CONSISTÊNCIA : seco

DADOS DA BENFEITORIA

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Casa USO DA EDIFICAÇÃO : Residencial ÁREA CONSTRUÍDA M² : 330,00
PADRÃO CONSTR. : casa superior CONSERVAÇÃO : c - regular
COEF. DE PADRÃO : 2,656 DADE REAL : 7 anos COEF. DE DEP. (k) : 0,937 CUSTO BASE (R\$) : 0,00
VAGAS : 0 PAVIMENTOS : 0
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\$) : 1.500.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00

MOBILIÁRIA : Petrucci Gestão Imobiliária

CONTATO : Allan

TELEFONE : (19)-99808200

OBSERVAÇÃO :

Imóvel em frente a área de lazer do condomínio.

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FA TO RES NO RMA IBAPE/ SP	FA TO RES ADICIONAIS	VALORES/ VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Flo c : 0,00	FTADICIONAL01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 4.545,00
OBSOLESCÊNCIA Fobs : -148,44	FTADICIONAL02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 4.397,00
PADRÃO Fp : 0,00	FTADICIONAL03 : 0,00	VARIAÇÃO : 0,9618
VAGAS 0,00	FTADICIONAL04 : 0,00	
	FTADICIONAL05 : 0,00	
	FTADICIONAL06 : 0,00	

REGISTRO FOTOGRAFICO**DADOS DA FICHA**

NÚMERO DA PESQUISA : HORTO LANDIA - SP - 2023

NÚMERO ELEMENTO : 11

DATA DA PESQUISA : 24/04/2023

SETOR : 1

QUADRA : 1

CHAVE GEOGRÁFICA :



FOTO N° 1



FOTO N° 2

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO
DADOS DA FICHA 10

NÚMERO DA PESQUISA : HORTOLÂNDIA - SP - 2023 ☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 24/04/2023
SETOR: 1 QUADRA: 1 ÍNDICE DO LOCAL: 100,00 CHAVE GEOGRÁFICA:

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Avenida Santana - Rua Noruega NÚMERO : 1990
COMP.: Golden Park Residence BARRIO : Parque Hortolândia CIDADE: HORTOLÂNDIA - 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: 12,00 PROF. EQUIV. (Pe): 20,83
ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO: Regular ESQUINA: Não
TOPOGRAFIA: plano
CONSISTÊNCIA: seco

DADOS DA BENFEITORIA

TIPO DA EDIFICAÇÃO: Casa USO DA EDIFICAÇÃO: Residencial ÁREA CONSTRUÍDA M²: 200,00
PADRÃO CONSTR.: casa superior CONSERVAÇÃO: c - regular
COEF. DE PADRÃO: 2,656 IDADE REAL: 5 anos COEF. DE DEP. (k): 0,950 CUSTO BASE (R\$): 0,00
VAGAS: 0 PAVIMENTOS: 0
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\$): 1.380.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$): 0,00
MOBILIÁRIA: Petrucci Gestão de Imóveis
CONTATO: Allan TELEFONE: (19)-99808295
OBSERVAÇÃO:

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FA TO RES NO RMA IBAPE/ SP	FA TO RES ADICIONAIS	VALORES/ VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Flo c : 0,00	FTADICIONAL01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 6.900,00
OBSOLESCÊNCIA Fobs : -302,51	FTADICIONAL02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 6.597,51
PADRÃO Fp : 0,00	FTADICIONAL03 : 0,00	VARIAÇÃO : 0,95125
VAGAS 0,00	FTADICIONAL04 : 0,00	
	FTADICIONAL05 : 0,00	
	FTADICIONAL06 : 0,00	

REGISTRO FOTOGRAFICO**DADOS DA FICHA**

NÚMERO DA PESQUISA : HORTO LANDIA - SP - 2023

NÚMERO ELEMENTO : 10

DATA DA PESQUISA : 24/04/2023

SETOR : 1

QUADRA : 1

CHAVE GEOGRÁFICA :



FOTO N° 1



FOTO N° 2



FOTO Nº 3

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 1

NÚMERO DA PESQUISA : HORTOLÂNDIA - SP - 2023 ☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 24/04/2023
SETOR: 1 QUADRA: 1 ÍNDICE DO LOCAL: 100,00 CHAVE GEOGRÁFICA:

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Avenida Santana NÚMERO : 1990
COMP.: Golden Park Residence BARRO : Parque Hortolândia CIDADE: HORTOLÂNDIA - 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 CONSTRUÍDA M²: 176,00
PADRÃO CONSTR.: casa superior(-) CONSERVAÇÃO: c - regular
COEF. DE PADRÃO: 2,356 IDADE REAL: 5 anos COEF. DE DEP. (k): 0,950 CUSTO BASE (R\$): 0,00
VAGAS: 0 PAVIMENTOS: 0
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\$): 845.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$): 0,00
MOBILIÁRIA: Renovar Imóveis
CONTATO: Jeferson TELEFONE: (19)-33963088
OBSERVAÇÃO:

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FA TO RES NO RMA IBAPE/ SP	FA TO RES ADICIONAIS	VA LO RES/ VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Flo c : 0,00	FTADICIONAL01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 4.801,10
OBSOLESCÊNCIA Fobs : -210,49	FTADICIONAL02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 5.110,00
PADRÃO Fp : 519,65	FTADICIONAL03 : 0,00	VARIAÇÃO : 1,0614
VAGAS 0,00	FTADICIONAL04 : 0,00	
	FTADICIONAL05 : 0,00	
	FTADICIONAL06 : 0,00	

REGISTRO FOTOGRÁFICO

DADOS DA FICHA

NÚMERO DA PESQUISA : HORTO LANDIA - SP - 2023

NÚMERO ELEMENTO : 1

DATA DA PESQUISA : 24/04/2023

SETOR : 1

QUADRA : 1

CHAVE GEOGRÁFICA :



FOTO N° 1



FOTO N° 2

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 8

NÚMERO DA PESQUISA : HO RT O L A N D I A - S P - 2023 ☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 24/04/2023
SEI TOR : 1 QUADRA : 1 ÍNDICE DO LOCAL : 100,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Avenida Santa na NÚMERO : 1990
COMP.: Golden Park Residence BARRO : Parque Orto lândia CIDADE : HO RT O L A N D I A - S P
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 : 12,00 PROF. EQUIV. (Pe) : 20,83
ACESSIBILIDADE: Dire ta FORMATO : Regular ESQUINA : Não
TOPOGRAFIA : plana
CONSISTÊNCIA : seco

DADOS DA BENFEITORIA

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Casa USO DA EDIFICAÇÃO : Resid enc ial ÁREA CONSTRUIDA M²: 200,00
PADRÃO CONSTR.: casa superior CONSERVAÇÃO : c - regular
COEF. DE PADRÃO : 2,656 DADE REAL: 5 anos COEF. DE DEP. (k) : 0,950 CUSTO BASE (R\$): 0,00
VAGAS : 0 PAVIMENTOS : 0
VALOR CALCULADO : 0,00 VALOR ARBITRADO : 0,00

FA T O R E S A D I C I O N A I S

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\$) : 1.600.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00
MOBILIÁRIA : Petrucci Gestão Imobiliária
CONTATO : Allan TELEFONE : (19)-99808207
OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FA T O R E S N O R M A I B A P E / S P	FA T O R E S A D I C I O N A I S	VA L O R E S / V A R I A Ç Ã O
LOCALIZAÇÃO Flo c : 0,00	FTADICIONAL01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 8.000,00
OBSOLESCÊNCIA Fobs : -350,74	FTADICIONAL02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 7.649,25
PADRÃO Fp : 0,00	FTADICIONAL03 : 0,00	VARIACÃO : 0,9512
VAGAS 0,00	FTADICIONAL04 : 0,00	
	FTADICIONAL05 : 0,00	
	FTADICIONAL06 : 0,00	

REGISTRO FOTOGRAFICO**DADOS DA FICHA**

NÚMERO DA PESQUISA : HORTO LANDIA - SP - 2023

NÚMERO ELEMENTO : 8

DATA DA PESQUISA : 24/04/2023

SETOR : 1

QUADRA : 1

CHAVE GEOGRÁFICA :



FOTO Nº 1

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 7

NÚMERO DA PESQUISA : HORTOLÂNDIA - SP - 2023 ☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 24/04/2023
SETOR : 1 QUADRA : 1 ÍNDICE DO LOCAL : 100,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Avenida Santana NÚMERO : 1990
COMP.: Golden Park Residence BARRO : Parque Hortolândia CIDADE : HORTOLÂNDIA - 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 : 11,00 PROF. EQUIV. (Pe) : 22,73
ACESSIBILIDADE : Direta FORMATO : Regular ESQUINA : Não
TOPOGRAFIA : plano
CONSISTÊNCIA : seco

DADOS DA BENFEITORIA

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Casa USO DA EDIFICAÇÃO : Residencial ÁREA CONSTRUÍDA M² : 161,00
PADRÃO CONSTR. : casa superior CONSERVAÇÃO : c - regular
COEF. DE PADRÃO : 2,656 DADE REAL : 7 anos COEF. DE DEP. (k) : 0,937 CUSTO BASE (R\$) : 0,00
VAGAS : 0 PAVIMENTOS : 0
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\$) : 880.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00
MOBILIÁRIA : Petrucci Gestão de Imóveis
CONTATO : Allan TELEFONE : (19)-99808209
OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FA TO RES NO RMA IBAPE/ SP	FA TO RES ADICIONAIS	VALORES/ VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Flo c : 0,00	FTADICIONAL01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 5.465,00
OBSOLESCÊNCIA Fobs : -178,50	FTADICIONAL02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 5.287,50
PADRÃO Fp : 0,00	FTADICIONAL03 : 0,00	VARIAÇÃO : 0,968
VAGAS 0,00	FTADICIONAL04 : 0,00	
	FTADICIONAL05 : 0,00	
	FTADICIONAL06 : 0,00	

REGISTRO FOTOGRAFICO**DADOS DA FICHA**

NÚMERO DA PESQUISA : HORTO LANDIA - SP - 2023

NÚMERO ELEMENTO : 7

DATA DA PESQUISA : 24/04/2023

SETOR : 1

QUADRA : 1

CHAVE GEOGRÁFICA :



FOTO N° 1



FOTO N° 2

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 6

NÚMERO DA PESQUISA : HORTOLÂNDIA - SP - 2023 ☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 24/04/2023
SETOR : 1 QUADRA : 1 ÍNDICE DO LOCAL : 100,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Avenida Santana NÚMERO : 1990
COMP.: Golden Park Residence BARRIO : Parque Hortolândia CIDADE : HORTOLÂNDIA - 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 : 15,00 PROF. EQUIV. (Pe) : 16,67
ACESSIBILIDADE : Direta FORMATO : Regular ESQUINA : Não
TOPOGRAFIA : plano
CONSISTÊNCIA : seco

DADOS DA BENFEITORIA

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Casa USO DA EDIFICAÇÃO : Residencial ÁREA CONSTRUÍDA M² : 165,00
PADRÃO CONSTR. : casa superior(-) CONSERVAÇÃO : c - regular
COEF. DE PADRÃO : 2,356 IDADE REAL : 5 anos COEF. DE DEP. (k) : 0,950 CUSTO BASE (R\$) : 0,00
VAGAS : 0 PAVIMENTOS : 0
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\$) : 950.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00
MOBILIÁRIA : Petrucci Gestão Imobiliária
CONTATO : Allan TELEFONE : (19)-99808207
OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/ SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/ VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Flo c : 0,00	FTADICIONAL01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 5.757,18
OBSOLESCÊNCIA Fobs : -252,42	FTADICIONAL02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 6.128,42
PADRÃO Fp : 623,17	FTADICIONAL03 : 0,00	VARIAÇÃO : 1,0614
VAGAS 0,00	FTADICIONAL04 : 0,00	
	FTADICIONAL05 : 0,00	
	FTADICIONAL06 : 0,00	

REGISTRO FOTOGRAFICO**DADOS DA FICHA**

NÚMERO DA PESQUISA : HORTO LANDIA - SP - 2023

NÚMERO ELEMENTO : 6

DATA DA PESQUISA : 24/04/2023

SETOR : 1

QUADRA : 1

CHAVE GEOGRÁFICA :

**FOTO N° 1****FOTO N° 2**

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 5

NÚMERO DA PESQUISA : HO RT O L A N D I A - S P - 2023 ☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 24/04/2023
SEI TOR : 1 QUADRA : 1 ÍNDICE DO LOCAL : 100,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Avenida Santana - Rua Grécia NÚMERO : 1990
COMP.: Golden Park Residence BARRIO : Parque Ortolândia CIDADE : HO RT O L A N D I A - S P
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: 283,00 TESTADA - (cf) m : 10,00 PROF. EQUIV. (Pe) : 28,30
ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO : Regular ESQUINA : Não
TOPOGRAFIA : plano
CONSISTÊNCIA : seco

DADOS DA BENFEITORIA

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Casa USO DA EDIFICAÇÃO : Residencial ÁREA CONSTRUÍDA M²: 202,00
PADRÃO CONSTR.: casa superior CONSERVAÇÃO : c - regular
COEF. DE PADRÃO : 2,656 DADE REAL : 5 anos COEF. DE DEP. (k) : 0,950 CUSTO BASE (R\$): 0,00
VAGAS : 0 PAVIMENTOS : 0
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\$) : 980.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00
MOBI LÁRIA : Remax Imóveis
CONTATO : Gustavo Aparecido TELEFONE : (19)-99987295
OBSERVAÇÃO :
Esquina com a Rua Irlanda

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/ SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/ VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Flo c : 0,00	FTADICIONAL01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 4.851,19
OBSOLESCÊNCIA Fobs : -212,70	FTADICIONAL02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 4.638,49
PADRÃO Fp : 0,00	FTADICIONAL03 : 0,00	VARIAÇÃO : 0,951,70
VAGAS 0,00	FTADICIONAL04 : 0,00	
	FTADICIONAL05 : 0,00	
	FTADICIONAL06 : 0,00	

REGISTRO FOTOGRAFICO**DADOS DA FICHA**

NÚMERO DA PESQUISA : HORTO LANDIA - SP - 2023

NÚMERO ELEMENTO : 5

DATA DA PESQUISA : 24/04/2023

SETOR : 1

QUADRA : 1

CHAVE GEOGRÁFICA :

FOTO N° 1**FOTO N° 2**



ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 4

NÚMERO DA PESQUISA : HORTOLÂNDIA - SP - 2023 ☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 24/04/2023
SETOR : 1 QUADRA : 1 ÍNDICE DO LOCAL : 100,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Avenida Santana NÚMERO : 1990
COMP. : Golden Park Residence BARRO : Parque Hortolândia CIDADE : HORTOLÂNDIA - 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 : 12,00 PROF. EQUIV. (Pe) : 20,83
ACESSIBILIDADE : Direta FORMATO : Regular ESQUINA : Não
TOPOGRAFIA : plano
CONSISTÊNCIA : seco

DADOS DA BENFEITORIA

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Casa USO DA EDIFICAÇÃO : Residencial ÁREA CONSTRUÍDA M² : 170,00
PADRÃO CONSTR. : casa superior(-) CONSERVAÇÃO : c - regular
COEF. DE PADRÃO : 2,356 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

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\$) : 1.100.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00
MOBILIÁRIA : Alvarez & Crepaldi Imóveis
CONTATO : Marcos César TELEFONE : (19)-98281414
OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FA TO RES NO RMA IBAPE/ SP	FA TO RES ADICIONAIS	VA LO RES/ VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Flo c : 0,00	FTADICIONAL01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 6.470,83
OBSOLESCÊNCIA Fobs : -90,07	FTADICIONAL02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 7.080,00
PADRÃO Fp : 700,34	FTADICIONAL03 : 0,00	VARIAÇÃO : 1,0918
VAGAS 0,00	FTADICIONAL04 : 0,00	
	FTADICIONAL05 : 0,00	
	FTADICIONAL06 : 0,00	

REGISTRO FOTOGRAFICO**DADOS DA FICHA**

NÚMERO DA PESQUISA : HORTO LANDIA - SP - 2023

NÚMERO ELEMENTO : 4

DATA DA PESQUISA : 24/04/2023

SETOR : 1

QUADRA : 1

CHAVE GEOGRÁFICA :



FOTO N° 1



FOTO N° 2

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 3

NÚMERO DA PESQUISA : HO RT O LANDIA - SP - 2023 ☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 24/04/2023
SEI TOR : 1 QUADRA : 1 ÍNDICE DO LOCAL : 100,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Avenida Santa na NÚMERO : 1990
COMP.: Golden Park Residence BARRIO : Parque Orto lândia CIDADE : HO RT O LANDIA - 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 : 13,00 PROF. EQUIV. (Pe) : 19,23
ACESSIBILIDADE: Dire ta FORMATO : Regular ESQUINA : Não
TOPOGRAFIA : plana
CONSISTÊNCIA : seco

DADOS DA BENFEITORIA

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Casa USO DA EDIFICAÇÃO : Resid enc ial ÁREA CONSTRUIDA M²: 154,00
PADRÃO CONSTR.: casa superior (-) CONSERVAÇÃO : c - regular
COEF. DE PADRÃO : 2,356 DADE REAL: 5 anos COEF. DE DEP. (k) : 0,950 CUSTO BASE (R\$): 0,00
VAGAS : 0 PAVIMENTOS : 0
VALOR CALCULADO : 0,00 VALOR ARBITRADO : 0,00

FA T O R E S A D I C I O N A I S

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\$) : 990.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00
MOBI LÁRIA : Sanplan Imóveis
CONTATO : Machado TELEFONE : (19)-98840200
OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FA T O R E S N O R M A I B A P E / S P	FA T O R E S A D I C I O N A I S	VA L O R E S / V A R I A Ç Ã O
LOCALIZAÇÃO Flo c : 0,00	FTADICIONAL01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 6.428,57
OBSOLESCÊNCIA Fobs : -281,84	FTADICIONAL02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 6.842,11
PADRÃO Fp : 695,79	FTADICIONAL03 : 0,00	VARIACÃO : 1,0614
VAGAS 0,00	FTADICIONAL04 : 0,00	
	FTADICIONAL05 : 0,00	
	FTADICIONAL06 : 0,00	

REGISTRO FOTOGRAFICO**DADOS DA FICHA**

NÚMERO DA PESQUISA : HORTO LANDIA - SP - 2023

NÚMERO ELEMENTO : 3

DATA DA PESQUISA : 24/04/2023

SETOR : 1

QUADRA : 1

CHAVE GEOGRÁFICA :



FOTO N° 1



FOTO N° 2



FOTO N° 3

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 2

NÚMERO DA PESQUISA : HORTOLÂNDIA - SP - 2023 ☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 24/04/2023
SETOR : 1 QUADRA : 1 ÍNDICE DO LOCAL : 100,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Avenida Santana - Rua Alemanha NÚMERO : 1990
COMP. : Golden Park Residence BARRO : Parque Hortolândia CIDADE : HORTOLÂNDIA - 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 : 12,00 PROF. EQUIV. (Pe) : 20,83
ACESSIBILIDADE : Direta FORMATO : Regular ESQUINA : Não
TOPOGRAFIA : plano
CONSISTÊNCIA : seco

DADOS DA BENFEITORIA

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Casa USO DA EDIFICAÇÃO : Residencial ÁREA CONSTRUÍDA M² : 160,00
PADRÃO CONSTR. : casa superior CONSERVAÇÃO : c - regular
COEF. DE PADRÃO : 2,656 DADE REAL : 5 anos COEF. DE DEP. (k) : 0,950 CUSTO BASE (R\$) : 0,00
VAGAS : 0 PAVIMENTOS : 0
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\$) : 900.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00
MOBILIÁRIA : Verth Imóveis
CONTATO : Claudinei Locce TELEFONE : (19)-97404588
OBSERVAÇÃO :
Imóvel na rua alemanha - próximo à Rua Irlanda

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FA TO RES NO RMA IBAPE/ SP	FA TO RES ADICIONAIS	VA LO RES/ VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Flo c : 0,00	FTADICIONAL01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 5.625,00
OBSOLESCÊNCIA Fobs : -246,61	FTADICIONAL02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 5.378,00
PADRÃO Fp : 0,00	FTADICIONAL03 : 0,00	VARIAÇÃO : 0,950
VAGAS 0,00	FTADICIONAL04 : 0,00	
	FTADICIONAL05 : 0,00	
	FTADICIONAL06 : 0,00	

REGISTRO FOTOGRÁFICO

DADOS DA FICHA

NÚMERO DA PESQUISA : HORTO LANDIA - SP - 2023

NÚMERO ELEMENTO : 2

DATA DA PESQUISA : 24/04/2023

SETOR : 1

QUADRA : 1

CHAVE GEOGRÁFICA :



FOTO N° 1



FOTO N° 2

MODELO DE ESTATÍSTICA DESCRITIVA**DESCRIÇÃO :** Avenida Santana 1990**DATA :** 27/04/2023**EDIFICAÇÃO VALORES DE VENDA :** IBAPE-SP - 2023 - SAO PAULO - SP**FATOR OFERTA/TRANSAÇÃO :** 1**PARCELA DE BENEFITÓRIA :** 0,85**OBSERVAÇÃO :****FATORES**

FATOR	ÍNDICE
<input checked="" type="checkbox"/> Localização	100,00
<input checked="" type="checkbox"/> Obsolescência	Hade 6 Estado de Conservação D - ENTRE REGULAR E REPAROS SIMPLES
<input checked="" type="checkbox"/> Padrão	casa superior
<input type="checkbox"/> Vagas	Vagas 0 Acréscimo 0

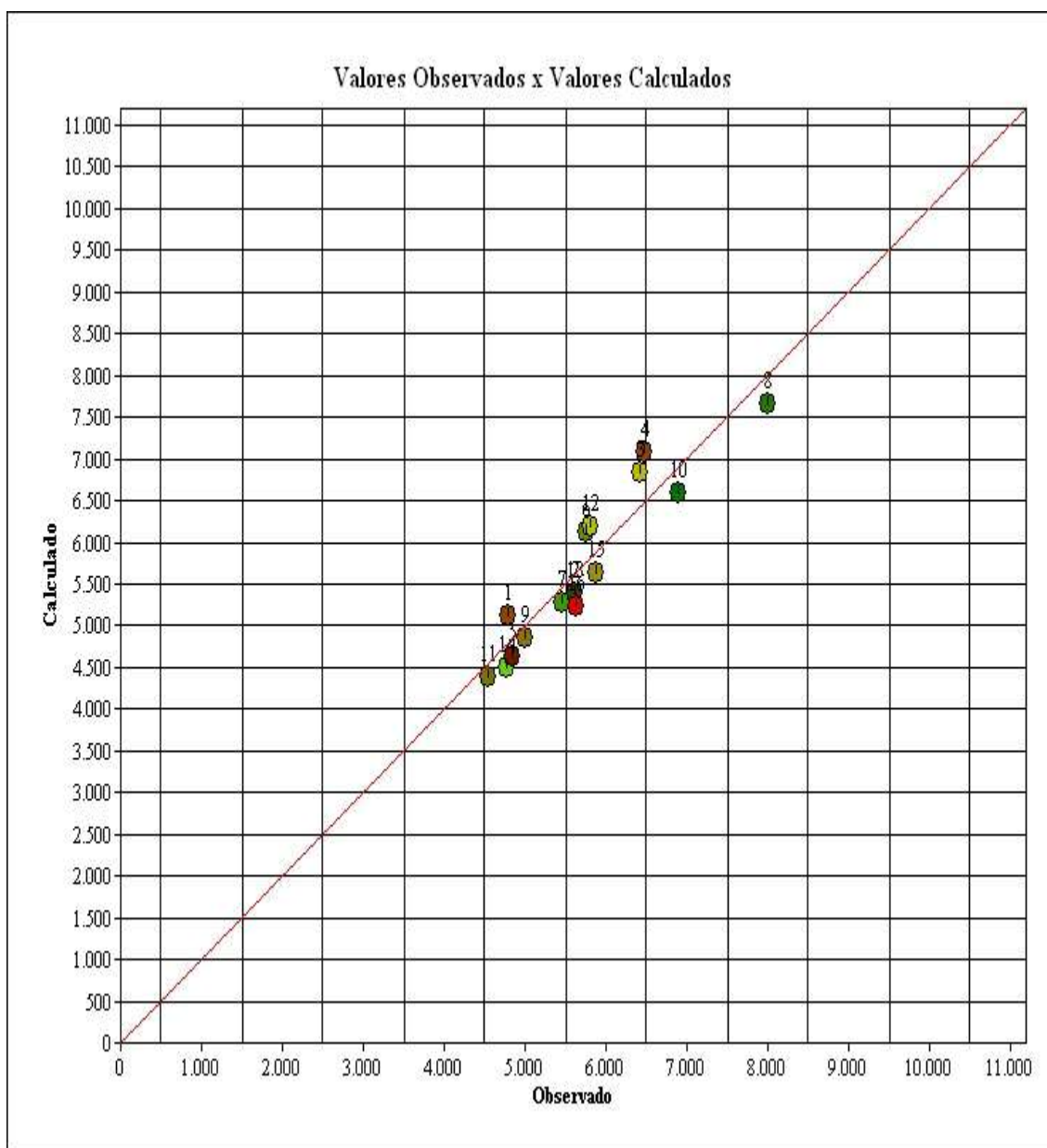
MA TRIZ DE UNITÁRIOS

Núm.	Endereço	Valor Unitário	Homogeneização	Variação
<input checked="" type="checkbox"/> 1	Avenida Santana ,1990	4.801,14	5.110,29	1,0644
<input checked="" type="checkbox"/> 2	Avenida Santana - Rua Alemanha ,1990	5.625,00	5.378,39	0,9562
<input checked="" type="checkbox"/> 3	Avenida Santana ,1990	6.428,57	6.842,52	1,0644
<input checked="" type="checkbox"/> 4	Avenida Santana ,1990	6.470,59	7.080,86	1,0943
<input checked="" type="checkbox"/> 5	Avenida Santana - Rua Grécia ,1990	4.851,49	4.638,79	0,9562
<input checked="" type="checkbox"/> 6	Avenida Santana ,1990	5.757,58	6.128,32	1,0644
<input checked="" type="checkbox"/> 7	Avenida Santana ,1990	5.465,84	5.287,34	0,9673
<input checked="" type="checkbox"/> 8	Avenida Santana ,1990	8.000,00	7.649,26	0,9562
<input checked="" type="checkbox"/> 9	Avenida Santana - Rua Bélgica ,1990	5.007,32	4.843,79	0,9673
<input checked="" type="checkbox"/> 10	Avenida Santana - Rua Noruega ,1990	6.900,00	6.597,49	0,9562
<input checked="" type="checkbox"/> 11	Avenida Santana - Rua Reino Unido ,1990	4.545,45	4.397,01	0,9673
<input checked="" type="checkbox"/> 12	Avenida Santana - Rua Reino Unido nº 180 ,1990	5.812,50	6.186,78	1,0644
<input checked="" type="checkbox"/> 13	Avenida Santana - Rua Holanda 55 ,1990	5.616,01	5.398,56	0,9613
<input checked="" type="checkbox"/> 14	Avenida Santana - Rua Suíça ,1990	4.771,43	4.486,82	0,9404
<input checked="" type="checkbox"/> 15	Avenida Santana - Rua Dubai 93 ,1990	5.882,35	5.624,46	0,9562
<input checked="" type="checkbox"/> 16	Avenida Santana - Rua Dubai 85 ,1990	5.629,14	5.234,47	0,9299

GRÁFICO DE DISPERSÃO

Núm.	X	Y
1	4.801,14	5.110,29
2	5.625,00	5.378,39
3	6.428,57	6.842,52
4	6.470,59	7.080,86
5	4.851,49	4.638,79
6	5.757,58	6.128,32
7	5.465,84	5.287,34
8	8.000,00	7.649,26
9	5.007,32	4.843,79
10	6.900,00	6.597,49
11	4.545,45	4.397,01
12	5.812,50	6.186,78
13	5.616,01	5.398,56
14	4.771,43	4.486,82
15	5.882,35	5.624,46
16	5.629,14	5.234,47

GRÁFICO DE DISPERSÃO



APRESENTAÇÃO DOS RESULTADOS**DADOS DO AVALIANDO****Tipo :** Construção **Local :** Avenida Santana 1990 Parque Ortolândia SAO PAULO - SP **Data :** 27/04/2023**Cliente :** 3ª Vara Cível de Hortolândia**Área terreno m² :** 274,26**Edificação m² :** 156,60**Modalidade :** Venda**Distribuição espacial****VALORES UNITÁRIOS****Média Unitários :** 5.722,77**Desvio Padrão :** 900,78**- 30% :** 4.005,94**+ 30% :** 7.439,61**Coefficiente de Variação :** 15,7400**VALORES HOMOGENEIZADOS****Média Unitários :** 5.680,32**Desvio Padrão :** 972,80**- 30% :** 3.976,23**+ 30% :** 7.384,42**Coefficiente de Variação :** 17,1300**GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO**

Descrição		GRAU III		GRAU II		GRAU I	
1	Carac. do imóvel avaliado	Completa quanto a todas variáveis analisadas	<input checked="" type="checkbox"/>	Completa qto aos fatores usados no tratamento	<input type="checkbox"/>	Adoção de situação paradigma	<input type="checkbox"/>
2	Quantidade mínima de dados de mercado usados	12	<input checked="" type="checkbox"/>	5	<input type="checkbox"/>	3	<input type="checkbox"/>
3	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de inform refa todas as caractdos dos dados analisados	<input checked="" type="checkbox"/>	Apresentação de inform refa todas as caractdos dos dados analisados	<input type="checkbox"/>	Apresentação inform refa todos as caractdos dados refaos fatores	<input type="checkbox"/>
4	Intervalo de ajuste de cada fator e p/ o conj de fatores	0,80 a 1,25	<input checked="" type="checkbox"/>	0,50 a 2,00	<input type="checkbox"/>	0,40 a 2,50 *a	<input type="checkbox"/>

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO: III**FORMAÇÃO DOS VALORES****MÉDIA SANEADA (R\$):** 5.680,32**VALOR UNITÁRIO (R\$/m²):** 5.680,32000**VALOR TOTAL (R\$):** 889.538,11**INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Paradigma****INTERVALO MÍNIMO :** 5.354,19**INTERVALO MÁXIMO :** 6.006,45**INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Avaliando****INTERVALO MÍNIMO :** 5.354,19**INTERVALO MÁXIMO :** 6.006,45**GRAU DE PRECISÃO****GRAU DE PRECISÃO:** III

REGISTRO FOTOGRÁFICO DO AVALIANDO**FOTO N° 1****FOTO N° 2**



Cálculo de Atualização Monetária

Dados básicos informados para cálculo

Descrição do cálculo	
Valor Nominal	R\$ 890.000,00
Indexador e metodologia de cálculo	TJSP (Tabela Tribunal Just SP-INPC) - Calculado pro-rata die.
Período da correção	01/04/2023 a 01/10/2024

Dados calculados

Fator de correção do período	549 dias	1,051453
Percentual correspondente	549 dias	5,145268 %
Valor corrigido para 01/10/2024	(=)	R\$ 935.792,88
Sub Total	(=)	R\$ 935.792,88
Valor total	(=)	R\$ 935.792,88

[Retornar](#) [Imprimir](#)