

Lucas Modotte Bernardo

Engenheiro Civil
Avaliações e Perícias de Engenharia
CREA Nº. 5070798531

**EXMO. SR. DR. JUIZ DE DIREITO DA VARA
ÚNICA CÍVEL DA COMARCA DE COLINA - SP.**

PROCESSO Nº. 0000503-46.2024.8.26.0142

LUCAS MODOTTE BERNARDO, Engenheiro Civil,
Perito Judicial nomeado nos AUTOS DA AÇÃO DE LIQUIDAÇÃO POR
ARBITRAMENTO requerida por **ZILDA HELENA MOREIRA MARÇON**
em face de **MANOEL BARBOSA**, dando por encerrado seus estudos,
diligências e vistorias, vem apresentar suas conclusões, expressas no
seguinte

L A U D O

Pelo qual, chegou aos valores apresentados na Tabela
anexa.

Nestes termos,

Pede **Deferimento**.

Colina-SP, 29 de Julho de 2.025

LUCAS MODOTTE BERNARDO
CREA Nº. 5070798531,

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUCAS MODOTTE BERNARDO, engenheiro civil registrado no Conselho Regional de Engenharia e Agrimensura (CREA) sob o nº 5070798531, conforme o artigo 1º, inciso I do Decreto nº 11.072/2022, de 22 de maio de 2022, e o artigo 1º, inciso II do Decreto nº 11.072/2022, de 22 de maio de 2022. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0000503-46.2024.8.26.0142 e código 616069UY.

Índice

I – Informações Preliminares	2
II – Vistoria.....	3
II.1 – Localização.....	3
II.2 – O Imóvel.....	4
III – Metodologia de avaliação	18
III.1 – Avaliação do Terreno	19
III.2 – Avaliação das Benfeitorias	24
III.3 – Avaliação do valor locativo do imóvel.....	28
IV – Cálculo do valor do imóvel	30
IV.1 – Terreno	30
IV.2 - Benfeitorias	31
IV.3 – Valor total do imóvel.....	34
IV.4 – Valor do aluguel pelo uso exclusivo do imóvel.....	34
V – Conclusão.....	35
VI – Quesitos.....	36
VII – Encerramento.....	37
ANEXO I	38

I – Informações Preliminares

O presente LAUDO refere-se aos AUTOS DA AÇÃO DE LIQUIDAÇÃO POR ARBITRAMENTO requerida por ZILDA HELENA MOREIRA MARÇON em face de MANOEL BARBOSA, relativo ao Processo Nº 0000503-46.2024.8.26.0142 em curso na Vara Única Cível da Comarca de Colina/SP.

Conforme r. despacho de Fls. 131, o signatário do presente Laudo foi nomeado como Perito Oficial do Juízo para realização da perícia com a finalidade de determinar o valor de mercado e o valor de aluguel do imóvel objeto desta lide (Matrícula 28.937).

Matrícula Nº. 28.937– “*Um terreno sem benfeitorias, sob nº 1, da quadra “I”, com frente para a Rua Natividade Carmilitana Arantes, esquina da Rua 4, no Jardim Simões, no distrito e município de Colina, desta comarca, com as seguintes medidas e confrontações: - quem de dentro do terreno olha para a referida Rua Natividade Carmilitana Arantes: pela frente em reta 3,00 metros, e mais 14,13 metros em curva, cujo raio é de 9,00 metros, confrontando com a mencionada Rua Natividade Carmilitana Arantes; pelo lado direito medindo 30,00 metros, e mais 14,13 metros em curva, cujo raio é de 9,00 metros, confrontando com a mencionada Natividade Carmilitana Arantes, pelo lado direito medindo, digo, 30,00 metros confrontando com o lote 2; pelo lado esquerdo medindo 21,00 metros confrontando, com a referida Rua 4, com a qual faz esquina, e pelos fundos medindo 12,0 metros, confrontando com o lote nº 10, todos da mesma quadra, perfazendo uma área total de 342,62 metros quadrados.*”

Dessa forma, a finalidade precípua do trabalho é estimar o que segue:

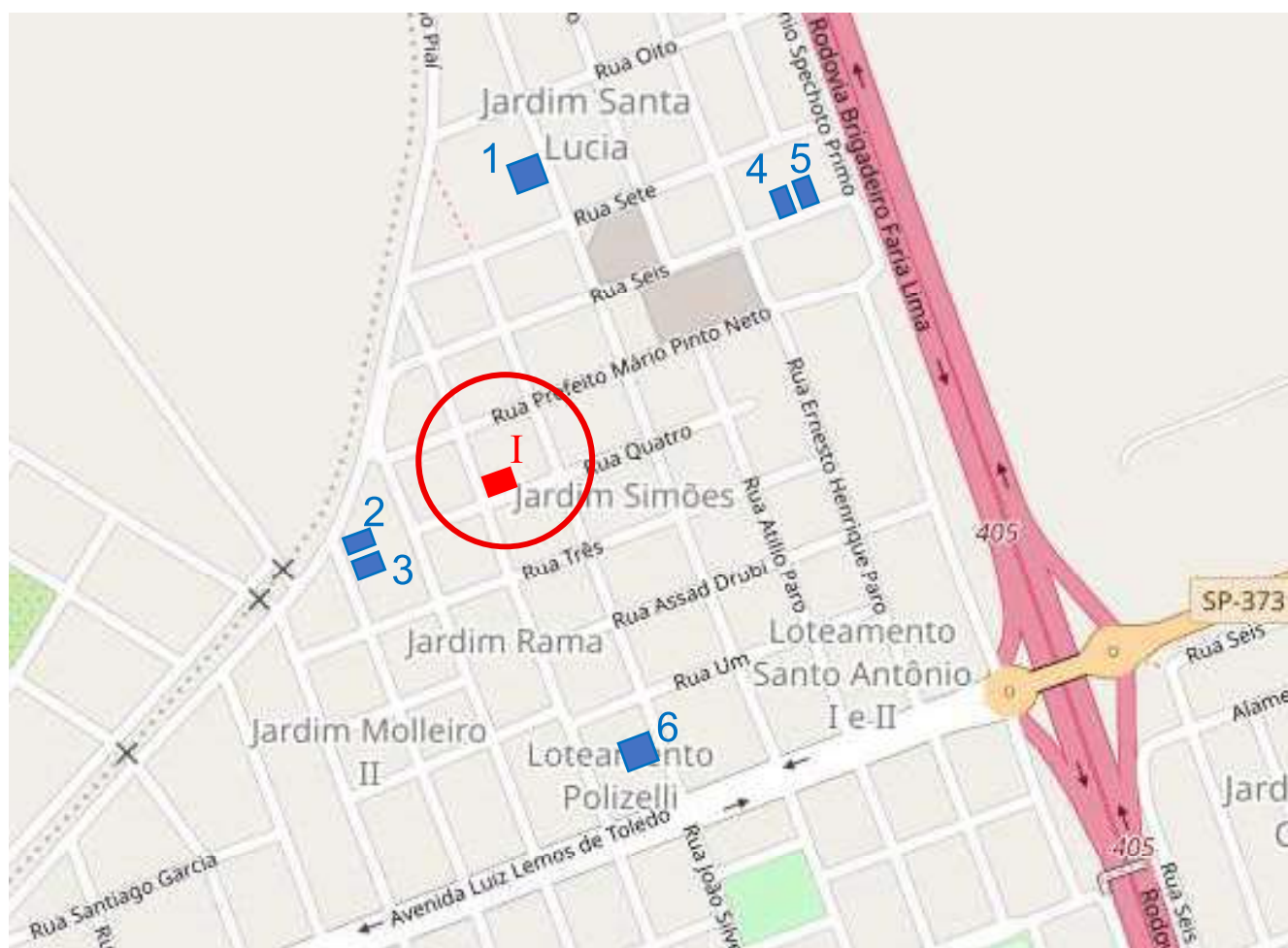
<u>Valor de mercado e o valor do aluguel</u> <u>pelo uso exclusivo</u> do Imóvel de matrícula Nº. 28.937 do CRI de Colina/SP	Imóvel residencial, situado na Rua 4 Nº. 81, esquina com a Rua Natividade C. Arantes, bairro Jardim Simões – Município e Comarca de Colina/SP.
--	--

II – Vistoria

Conforme agendamento realizado às Fls. 190 dos Autos, no dia 04 de julho de 2025 às 16:30h ocorreu a vistoria no imóvel objeto desta lide. Estava presente, além deste signatário, o Sr. Manoel - Requerido.

II.1 – Localização

O imóvel avaliando trata-se de um imóvel residencial urbano situado na Rua 4 Nº. 81, esquina com a Rua Natividade Carmelitana Arantes, no bairro Jardim Simões, Município e Comarca de Colina/SP, no quarteirão formado pelas citadas Ruas e mais: Rua João Silveira e Rua 5. A reprodução abaixo apresenta a localização do Imóvel, bem como dos elementos comparativos descritos no Anexo I:



■ → Elementos Comparativos utilizados na pesquisa

■ → Imóvel Avaliando

A região do imóvel apresenta características de uso misto, ou seja, residencial e comercial. A área residencial é composta, em sua maioria, por casas térreas com padrão construtivo variando de baixo a médio.

As atividades comerciais concentram-se principalmente ao longo da Avenida Luís Lemos Tolêdo, situada a aproximadamente 350 metros do imóvel, onde se encontram estabelecimentos como supermercado, posto de combustíveis, loja de autopeças, entre outros. Destaca-se, ainda, a presença do Colégio Cecília Meireles, localizado em frente ao imóvel, com acesso pela Rua Natividade C. Arantes.

A região possui os principais melhoramentos urbanos básicos, tais como:

- Iluminação Pública;
- Rede de esgoto sanitário;
- Rede de energia elétrica;
- Rede de água;
- Rede Telefônica;
- Transporte Coletivo;
- Coleta de lixo;
- Guias e Sarjetas;
- Pavimentação Asfáltica.

II.2 – O Imóvel

II.2.1 – Cadastro e Registro

O imóvel está cadastrado na Prefeitura Municipal de Colina/SP sob a Inscrição N°. 443.64.52.091.00 e registrado no CRI local sob a Matrícula N°. 28.937.

II.2.2 – Terreno

O terreno possui formato irregular, topografia plana e consistência seca. Está murado nas laterais e fundos. Possui, conforme a descrição de sua matrícula, as seguintes dimensões:

Frente (testada para a Rua Natividade C. Arantes)	3,00 m + 14,13 m (em curva)
Lateral esquerda	21,00 m
Lateral direita	30,00 m
Fundos	12,00 m
Área	342,62 m²
Frente projetada	12,00 m
Profundidade equivalente	28,55 m

Sobre o terreno previamente descrito há uma residência erigida em alvenaria que

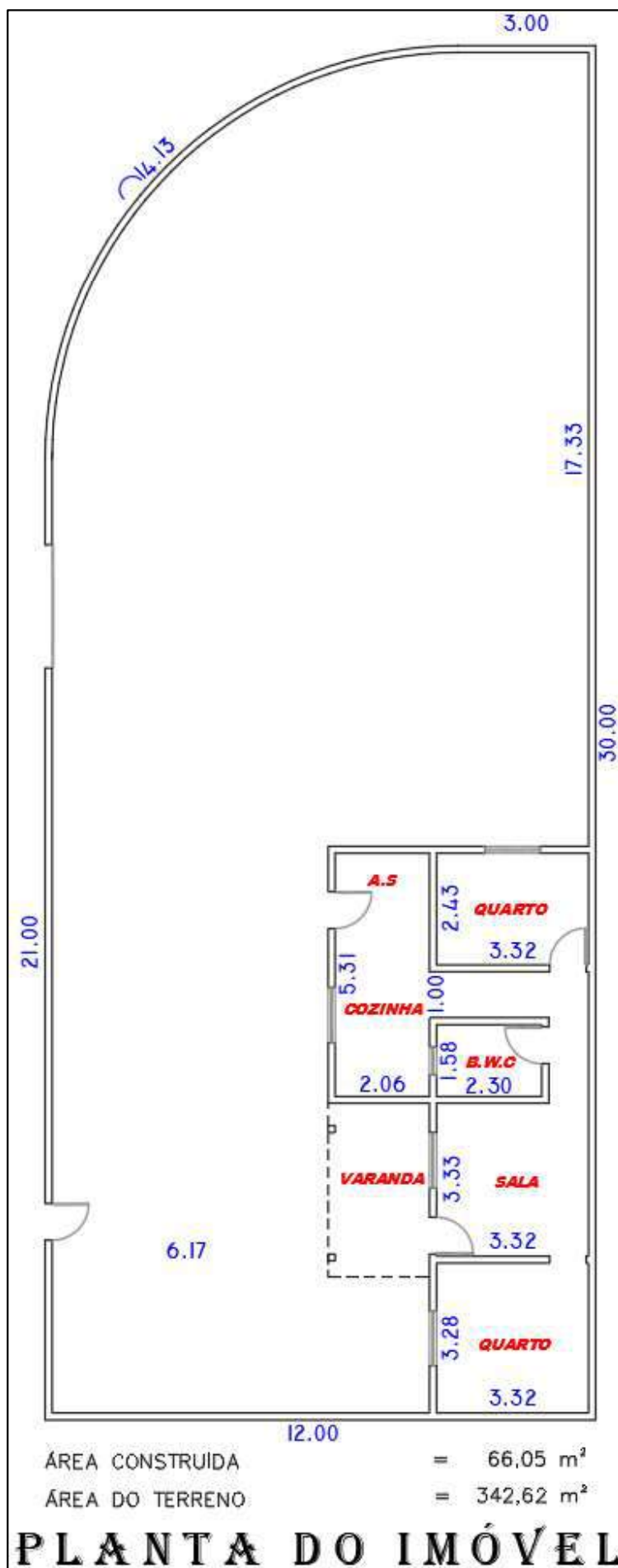
número 81 da Rua 4, bairro Jardim Simões, município de Colina/SP.

As principais características construtivas e de acabamento são:

Vide a seguir a planta baixa da edificação:

Lucas Modotte Bernardo

Engenheiro Civil
Avaliações e Perícias de Engenharia
CREA Nº. 5070798531



II.2.4 – Documentação Fotográfica

As fotos a seguir ilustram as características e a situação em que o imóvel se encontra atualmente:

FOTO Nº. 01

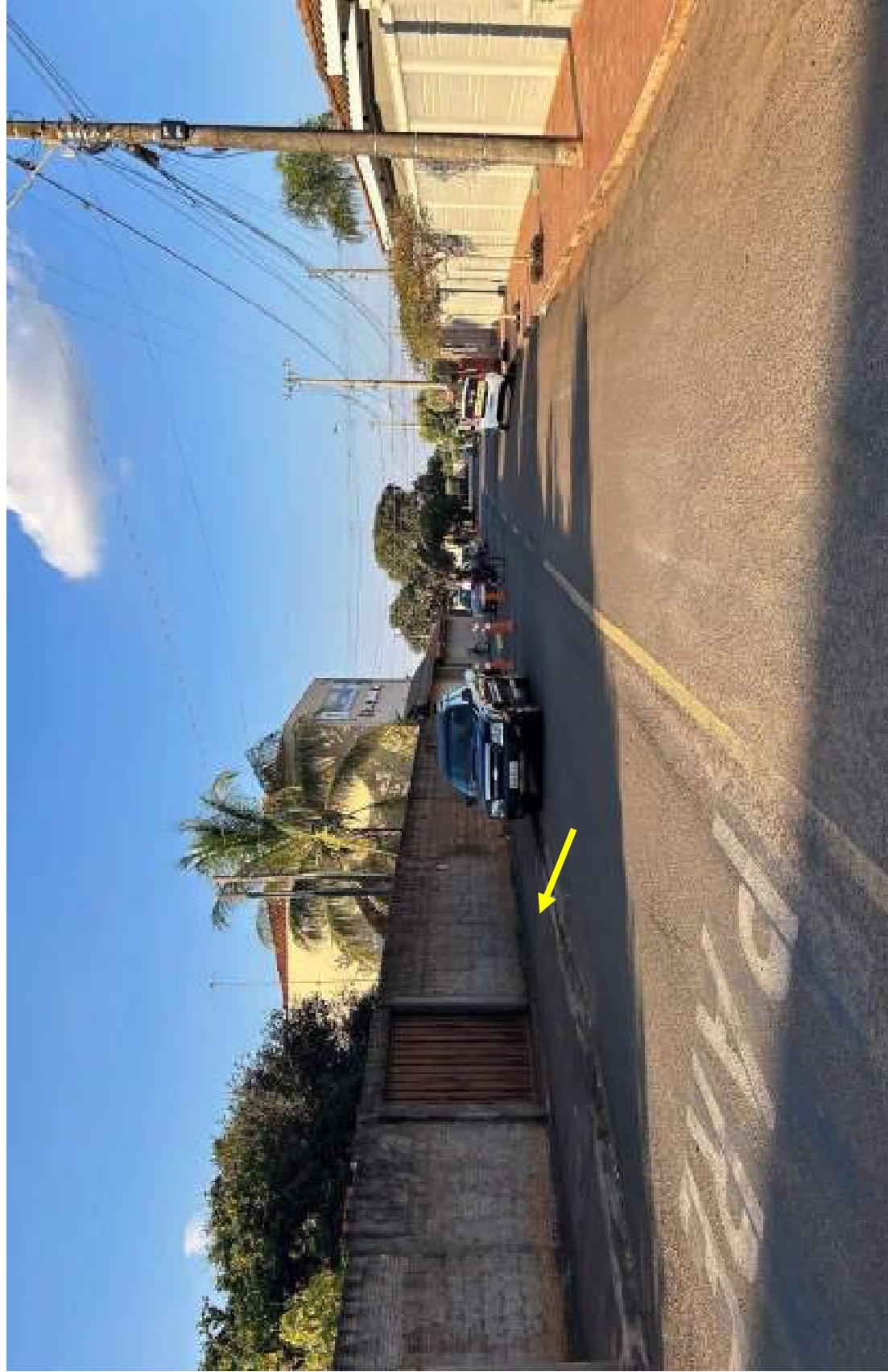


**VISTA GERAL DA RUA NATIVIDADE C. ARANTES. O IMÓVEL SE ENCONTRA NA LATERAL
DIREITA DA IMAGEM.**

Lucas Modotte Bernardo

Engenheiro Civil
Avaliações e Perícias de Engenharia
CREA N°. 5070798531

FOTO N°. 02



VISTA GERAL DA RUA 4. O IMÓVEL SE ENCONTRA NA LATERAL ESQUERDA DA IMAGEM.

Lucas Modotte Bernardo

Engenheiro Civil
Avaliações e Perícias de Engenharia
CREA Nº. 5070798531

FOTO Nº. 03



VISTA GERAL DA RESIDÊNCIA. OBSERVA-SE A COBERTURA, EM TELHAS CERÂMICAS SOBRE ESTRUTURA DE MADEIRA. NOTA-SE O DESGASTE NA PINTURA DAS PAREDES.

FOTO Nº. 04

VISTA DA ÁREA DE SERVIÇO. É POSSÍVEL NOTAR A AUSÊNCIA DE REVESTIMENTO CERÂMICO (AZULEJO) SOBRE O TANQUE.

FOTO Nº. 05

VISTA GERAL DA COZINHA, OBSERVANDO-SE AS JANELAS EM FERRO E VIDRO. NOTA-SE A LONA FUNCINANDO COMO FORRO SOB AS TELHAS DA COBERTURA.

FOTO Nº. 06

VISTA DO CORREDOR DE ACESSO PARA UM DOS QUARTOS.
OBSERVA-SE AS PAREDES COM A PINTURA DANIFICADA POR
UMIDADE E FISSURAS.

FOTO Nº. 07**VISTA DE UM DOS QUARTOS.**

FOTO Nº. 08

VISTA GERAL DO BANHEIRO. NOTA-SE O REVESTIMENTO CERÂMICO NO PISO E NA PAREDE (AZULEJO) DE MODO PARCIAL, E AS INSTALAÇÕES ELÉTRICAS COM FIAÇÕES APARENTES.

FOTO Nº. 09

VISTA GERAL DO OUTRO QUARTO. NOTA-SE O FORRO COM LONA. OBSERVA-SE, TAMBÉM, O REPARO DE UMA FISSURA QUE SE MANIFESTOU NA PAREDE.

FOTO Nº. 10**VISTA DA ÁREA REMANESCENTE DO TERRENO.**

III – Metodologia de avaliação

Para a determinação do valor de mercado do imóvel, será utilizado o **Método Evolutivo**.

O Método Evolutivo, conforme NBR 14.653:2019 (Avaliação de Bens), identifica o valor do bem pelo somatório de seus componentes:

1) terreno

2) benfeitorias

O valor do terreno será obtido através do Método Comparativo de Dados do Mercado enquanto o Valor das benfeitorias será obtido através do Método da Quantificação do Custo.

Então, o valor total do imóvel resulta da seguinte fórmula:

$$VI = (VT + CB) * FC$$

Onde:

VI = Valor total do imóvel;

VT = Valor do terreno;

CB = Custo de reedição da benfeitoria;

FC = Fator de comercialização (FC = 1).

III.1 – Avaliação do Terreno

A determinação do valor unitário de terreno (Vut) seguirá as diretrizes das Normas Brasileiras **NBR 14.653-1:2019 (Avaliação de Bens – Parte 1: Procedimentos Gerais)** e **NBR 14.653-2:2011 (Avaliações de Bens – Parte 2: Imóveis Urbanos)**, além da “Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos - 2011”, elaboradas pelo **IBAPE** - Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia.

Desta forma, a avaliação do terreno será executada com base no **Método Comparativo Direto de Dados de Mercado**, que analisa elementos semelhantes ou assemelhados ao avaliando, com o objetivo de encontrar a tendência de formação de seus preços.

Para elementos que possuem benfeitorias, a determinação do Vut (valor unitário de terreno) será executada com base no **Critério do Valor Residual**. Trata-se de um princípio indireto que assume o valor do terreno como a diferença entre o valor do Imóvel e das benfeitorias.

Estabelecida uma **SITUAÇÃO PARADIGMA**, a homogeneização das características dos dados deve ser efetuada com o uso de procedimentos, que, no caso, será adotado o **tratamento por fatores**.

Os fatores deverão ser aplicados na forma somatória após o ajuste do valor original de transação ou incidência da elasticidade da oferta.

É necessário, primeiramente, considerar as influências de cada um dos fatores utilizados na homogeneização à condição paradigma. Após a aplicação e validação de todos os fatores, na referida condição, é que devem ser aplicados os ajustes referentes aos atributos específicos do Imóvel avaliando, em relação ao que foi adotado como paradigma.

c) **Coeficiente de Profundidade (C_p)**: Consideração da desvalorização do unitário em função das profundidades dos lotes não compreendidas no intervalo em estudo, ou seja, $P_{mi} \leq P_e \leq P_{ma}$. Para estes lotes, serão utilizados os critérios previstos na Norma com as fórmulas:

$$C_p = (P_{mi}/P_e)^p \text{ se } \frac{1}{2} P_{mi} < P_e < P_{mi}$$

$$1/C_p = (P_{ma}/P_e) + \{[1-(P_{ma}/P_e)] (P_{ma}/P_e)^p\} \text{ se } P_{ma} < P_e < 3 \times P_{ma}$$

$$1/C_p = (P_{ma}/3P_{ma}) + \{[1-(P_{ma}/3P_{ma})] (P_{ma}/3P_{ma})^p\} \text{ se } P_e > 3 \times P_{ma}$$

$$C_p = 2^p \text{ se } P_e < \frac{1}{2} P_{mi}$$

$$C_p = 1 \text{ se } P_{mi} \leq P_e \leq P_{ma}$$

sendo

P_e = Profundidade equivalente

P_{mi} = Profundidade Mínima para a zona adotada.

P_{ma} = Profundidade Máxima para a zona adota

p = expoente estabelecido de acordo com a zona adotada

d) **Atualização dos elementos de Pesquisa**: Todos os Elementos de Pesquisa foram colhidos há menos de um ano, assim, os valores ofertados não sofrerão correções. **Portanto, não haverá atualização de preços.**

e) **Fator de topografia**: Valorização ou desvalorização do valor unitário básico de acordo com a **topografia do terreno**, em elevação ou depressão. Para cálculos desta natureza serão usados os seguintes fatores corretivos genéricos aproximados:

Situação paradigma: terreno plano	1,00
Caído para os fundos até 5%	0,95
Caído para os fundos de 5% até 10%	0,90
Caído para os fundos de 10% até 20%	0,80
Caído para os fundos mais de 20%	0,70
Em aclave até 10%	0,95
Em aclave até 20%	0,90
Em aclave acima de 20%	0,85

Abaixo do nível da rua até 1,00m.....	1,00
Abaixo do nível da rua de 1,00 até 2,50m.....	0,90
Abaixo do nível da rua 2,50m até 4,00m	0,80
Acima do nível da rua até 2,00m.....	1,00
Acima do nível da rua de 2,00m até 4,00m	0,90

f) **Fator Consistência:** Para a valorização ou desvalorização do valor unitário básico de acordo com a **consistência do terreno** serão considerados os seguintes fatores corretivos:

- | | |
|---|------|
| - Situação paradigma: terreno seco | 1,00 |
| - Terreno situado em região inundável, que impede ou dificulta seu acesso, mas não atinge o próprio terreno, situado em posição mais alta | 0,90 |
| - Terreno situado em região inundável e que é atingido ou afetado periodicamente pela inundação..... | 0,70 |
| - Terreno permanentemente alagado | 0,60 |

g) Fator de frentes múltiplas (C_e): Considerado na avaliação de terrenos em áreas comerciais e de incorporações, com os fatores aplicados diretamente às áreas mínimas dos intervalos, dependendo da zona de avaliação considerada.

Observando o local em que o Imóvel está inserido, bem como o padrão dos terrenos da região, serão adotados parâmetros próprios, condizentes com a realidade “in loco”. Então, têm-se:

F_r	f	C_e	P_{mi}	P_{ma}	p	A_r	F_a	A_{min}
10,00	0,20	1,10	30,00	60,00	0,50	300,00	1,00	150,00

No Tratamento por Fatores, a Norma orienta que devem ser utilizados elementos comparativos amostrais os mais semelhantes possíveis ao avaliando, em todas as suas características, cujas diferenças perante o mesmo, para mais ou para menos, são levadas em conta. É admitida a priori

Assim, aplica-se um fator corretivo ao valor do CUB (item R8 – Padrão Normal) no intuito de obter o correto valor por metro quadrado de construção para o padrão do imóvel avaliando.

O coeficiente corretivo foi extraído da “**Tabela de Coeficientes – Base R8N**”, também publicada pelo IBAPE/SP, conforme a seguir:

CLASSE	GRUPO	PADRÃO	INTERVALO DE VALORES		
			Mínimo	Médio	Máximo
1- RESIDENCIAL	1.1- BARRACO	1.1.1- Padrão Rústico	0,060	0,090	0,120
		1.1.2- Padrão Simples	0,132	0,156	0,180
	1.2- CASA	1.2.1- Padrão Rústico	0,360	0,420	0,480
		1.2.2- Padrão Proletário	0,492	0,576	0,660
		1.2.3- Padrão Econômico	0,672	0,786	0,900
		1.2.4- Padrão Simples	0,912	1,056	1,200
		1.2.5- Padrão Médio	1,212	1,386	1,560
		1.2.6- Padrão Superior	1,572	1,776	1,980
		1.2.7- Padrão Fino	1,992	2,436	2,880
		1.2.8- Padrão Luxo	Acima de 2,89		

Além disso, na norma *NBR 14653/2.011: Avaliações de Bens, Parte 2 (Imóveis Urbanos)*, em seu subitem “8.3.1.3 – Depreciação Física”, aponta-se a possibilidade de **emprego de coeficientes de depreciação** que levem em conta **a idade e o estado de conservação**.

8.3.1.3 Depreciação física

O cálculo da depreciação física pode ser realizado de forma analítica – por meio de orçamento necessário à recomposição do imóvel na condição de novo – ou por meio da aplicação de coeficiente de depreciação, que leve em conta a idade e o estado de conservação. Esse coeficiente deve ser aplicado sobre o valor depreciável.

Assim, para a depreciação será adotado o **MÉTODO DE VALOR DECRESCENTE** no qual o valor da benfeitoria diminui de acordo com sua idade aparente, segundo uma porcentagem fixa do valor inicial:

$K_d = (1 - R)^n$, onde K_d é o coeficiente de depreciação, R é a razão de depreciação e n , a idade aparente.

Segundo o estudo realizado pela Comissão de Peritos nomeados pelo **Provimento N°. 2/86** dos M.M. Juízes de Direito das Varas da Fazenda Municipal da Capital, as razões de depreciação (R) a serem consideradas são as seguintes:

Barracos	4,0%
<u>Residências proletárias rústicas, médias ou comerciais</u>	<u>1,5%</u>
Residências médias superiores ou luxo	2,0%
Apartamentos e escritórios	2,5%
Armazéns industriais	1,5%
Construções de madeira	4,0%

Portanto, para o caso em questão, o valor das benfeitorias será determinado através da seguinte expressão:

$$CB = A * Vu * (1 - R)^n$$

sendo:

CB = Custo para reedição das benfeitorias;

A = área construída do imóvel;

Vu = valor unitário da construção;

R = razão de depreciação (1,5%);

n = idade aparente.

Segundo a referida Norma, no item “9.3 – Método da quantificação de custo”, pode-se encontrar a tabela (Tabela 6) que norteia a determinação do Grau de fundamentação para a metodologia empregada neste trabalho:

Item	Descrição	Graus		
		III	II	I
1	Estimativa do custo direto	Pela elaboração de orçamento, no mínimo sintético	Pela utilização de custo unitário básico para projeto semelhante ao projeto padrão	Pela utilização de custo unitário básico para projeto diferente do projeto padrão, com os devidos ajustes
2	BDI	Calculado	Justificado	Arbitrado
3	Depreciação física	Calculada por levantamento do custo de recuperação do bem, para deixá-lo no estado de novo ou Casos de bens novos ou projetos hipotéticos	Calculada por métodos técnicos consagrados, considerando-se idade, vida útil e estado de conservação	Arbitrada

Quanto ao Grau de Precisão, este não se aplica para metodologias que não empregam tratamento estatístico.

III.3 – Avaliação do valor locativo do imóvel

Para a Avaliação do valor locativo do imóvel podem ser empregados basicamente dois Métodos:

III.3.1 - Método Comparativo

O Método Comparativo consiste essencialmente na comparação de aluguéis conhecidos de imóveis que possuam características comparáveis as do imóvel avaliando, a fim de que não se produzam resultados distorcidos da realidade.

Desta forma, para se obter o correto valor locativo, os elementos comparativos devem ter as mesmas características do Imóvel avaliando. Portanto, os seguintes fatores devem ser ponderados:

- **Atualização (época do contrato de locação);**
- **Periodicidade de Reajuste (trimestral, semestral ou anual)**
- **Luvas (no caso de comércio);**
- **Localização, padrão construtivo e idade;**
- **Área Construída;**
- **Utilização do Imóvel (comercial ou residencial);**

Devido à dificuldade de obtenção de elementos com as mesmas características (localização, padrão construtivo, idade aparente etc.) do Imóvel avaliando, este Método pode determinar valores distorcidos.

Por esta razão, **este Método não será utilizado** para o caso em questão.

III.3.2 – Método da Rentabilidade

Para o cálculo do valor do aluguel do Imóvel, emprega-se uma taxa de renda líquida anual, determinada sobre o capital (terreno + construção).

Isto significa dizer que o Imóvel proporcionaria ao proprietário uma renda mensal sobre o seu valor de mercado.

Este Método, consagrado no meio das avaliações, vem sendo utilizado há muito tempo, apresentando valores condizentes com o mercado imobiliário de aluguéis, e, portanto, **será o Método adotado por este signatário.**

Analisando-se o mercado imobiliário local, pode-se notar que a taxa de rentabilidade atualmente praticada para Imóveis similares ao avaliando é de 4% a 6% ao ano, sendo menores para Imóveis com expressivo valor de mercado e maiores para Imóveis comerciais de padrão alto localizados no centro.

Será adotada uma taxa média de 5% ao ano sobre o valor total do imóvel, estando assim, condizente com a atual rentabilidade dos aluguéis, bem como com a realidade local.

Assim, tem-se:

$$VA = \frac{VI * i}{12}$$

onde:

VA = Valor do aluguel mensal;

VI = Valor do Imóvel;

i = taxa anual (5 %).

IV – Cálculo do valor do imóvel

IV.1 – Terreno

Através dos Critérios fixados no capítulo anterior, tem-se para o imóvel em questão:

$$V_t = \frac{V_u}{[1 + (\sum F_n - 1)]} * A_t$$

onde:

$$V_u = \text{R\$ } 315,26 / \text{m}^2 \quad - \text{Conforme Média Saneada em Anexo I}$$

$$A_t = 342,62 \text{ m}^2$$

Para a homogeneização, além do **fator oferta**, considerou-se apenas o **fator testada**. Os demais fatores resultaram em um coeficiente de variação igual ou maior que o valor unitário.

$$\text{Portanto, } C_e \text{ (frentes múltiplas)} = C_p \text{ (profundidade)} = 1$$

Como o imóvel avaliando possui 12,00 metros de frente projetada, tem-se:

$$C_f \text{ imóvel avaliando} = 0,96419.$$

Substituindo e calculando:

$$V_t = \frac{315,26}{1 + (0,96419 - 1)} * 342,62$$

$$VT = \text{R\$ } 112.026,00 \text{ (JULHO/2025)}$$

IV.2 - Benfeitorias

O Valor atual do CUB – Custo Unitário Básico divulgado pelo **SINDUSCON/SP – Sindicato da Indústria da Construção Civil do Estado de São Paulo** (no item R8N – com desoneração) - é de **R\$ 1.980,15/m²**.

Conforme esclarecido no item **“III.2 – Avaliação das Benfeitorias”**, foi realizada uma correção no valor do CUB (R8N), adequando o valor unitário ao padrão construtivo do imóvel avaliando.

O coeficiente corretivo para o padrão observado foi aplicado ao valor atual do CUB (Padrão Econômico Mínimo = $0,672 \times 1.980,15$) totalizando um valor unitário de **R\$ 1.330,66/m²**.

A partir deste valor corrigido, ainda devem ser descontadas algumas parcelas do valor total do Vu, considerando as características observadas *in loco*. A análise foi classificada em duas parcelas, sendo: **Residência e Varanda**, levando em conta suas características construtivas.

Para **Residência (57,72 m²)** foram feitas as seguintes considerações:

- 90% dos valores referentes às esquadrias, pois não há porta em um dos quartos;

- 40% dos valores referentes aos revestimentos, uma vez que há azulejo apenas de modo parcial no banheiro, não há forro e nos demais ambientes o piso é cimentado;
- Desconsideram-se os valores referentes à impermeabilização e serviços complementares.

Deste modo, o valor por metro quadrado de construção para este caso foi estimado em **R\$ 1.075,17**, representando **54,29 % do valor do CUB atual**.

Para a **Varanda (8,33 m²)** foram feitas as seguintes considerações:

- 40% dos valores referentes à infraestrutura e superestrutura, pois trata-se de uma cobertura simples;
- 10% dos valores referentes aos revestimentos, considerando o piso cimentado;
- Desconsideram-se os valores referentes à vedação, esquadrias, instalações, pintura e vidros – pois as paredes anexas à varanda já foram consideradas na parcela “Residência” – bem como impermeabilização e serviços complementares.

Deste modo, o valor por metro quadrado de construção para este caso foi estimado em **R\$ 275,45**, representando **13,91 % do valor do CUB atual**.

Lucas Modotte Bernardo

Engenheiro Civil
Avaliações e Perícias de Engenharia
CREA Nº. 5070798531

A tabela a seguir apresenta um resumo das considerações feitas:

HABITACIONAL RESIDENCIAL PADRÃO ECONÔMICO						
Valor do CUB Julho/2025						
Etapas Construtivas	Parcela em relação ao valor total (%)	Valores (R\$/m²)	Residência		Varanda	
			características construtivas (%)	Valores (R\$/m²)	características construtivas (%)	Valores (R\$/m²)
Serviços Preliminares	0,75	9,98	100	9,98	100	9,98
Movimento de Terra	0,50	6,65	100	6,65	100	6,65
Infraestrutura	3,50	46,57	100	46,57	40	18,63
Superestrutura	10,75	143,05	100	143,05	40	57,22
Vedação	10,00	133,07	100	133,07	0	0,00
Esquadrias	12,00	159,68	90	143,71	0	0,00
Cobertura	11,00	146,37	100	146,37	100	146,37
Instalações Hidráulicas	12,00	159,68	100	159,68	0	0,00
Instalações Elétricas	4,50	59,88	100	59,88	0	0,00
Impermeabilização e Isolação Térmica	0,75	9,98	0	0,00	0	0,00
Revestimentos (pisos, paredes e forros)	27,50	365,93	40	146,37	10	36,59
Vídeos	1,50	19,96	100	19,96	0	0,00
Pintura	4,50	59,88	100	59,88	0	0,00
Serviços Complementares	0,75	9,98	0	0,00	0	0,00
Custo Global / m²		1.330,66	1.075,17		275,45	

Portanto, aplicando a depreciação para uma idade aparente de 35

anos para as parcelas “Residência” e “Varanda”, tem-se:

$$(R\$ 1.075,17 \cdot 57,72 m^2 + R\$ 275,45 \cdot 8,33 m^2) \cdot (1 - 0,015)^{35}$$

$$CB = R\$ 37.917,44 (JULHO/2025)$$

V – Conclusão

Este signatário obteve os seguintes valores para o **Imóvel urbano** situado à **Rua 4 Nº. 81, bairro Jardim Simões, Município e Comarca de Colina-SP**, válido para Julho de 2025:

VALORES PARA O IMÓVEL AVALIANDO VÁLIDOS PARA <u>JULHO DE 2025</u> :	
VALOR DE MERCADO ATUAL	<u>R\$ 149.950,00</u> <u>(Cento e Quarenta e Nove Mil Novecentos e Cinquenta Reais)</u>
VALOR DO ALUGUEL PELO USO EXCLUSIVO	<u>R\$ 625,00 / mês</u> <u>(Seiscentos e Vinte e Cinco Reais por mês)</u>
VALOR DO ALUGUEL DE 30/08/2023 ATÉ OS DIAS ATUAIS (30/07/2025) – 23 MESES	<u>R\$ 14.375,00</u> <u>(Quatorze Mil Trezentos e Setenta e Cinco Reais)</u>

De acordo com as diretrizes da norma NBR 14653-2:2011, a **avaliação do valor do terreno** pelos fatores de homogeneização atingiu **Grau de Fundamentação II e Grau de Precisão III**. A **avaliação das benfeitorias** também atingiu **Grau II de Fundamentação**.

Lucas Modotte Bernardo

Engenheiro Civil
Avaliações e Perícias de Engenharia
CREA Nº. 5070798531

ANEXO I

PESQUISA DE MERCADO

MODELO DE ESTATÍSTICA DESCRITIVA

DESCRIÇÃO : Proc. 0000503-46.2024.8.26.0142 - Jardim Simões DATA : 28/07/2025

FATOR OFERTA/TRANSAÇÃO : 0,9

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

OBSERVAÇÃO :
Setores: 1 - Jardim Santa Lucia / 2 - Jardim Simões / 5 - Loteamento Polizelli

ZONA DE AVALIAÇÃO

Descrição da Zona de Avaliação : RESIDENCIAL/COMERCIAL HORIZONTAL MÉDIO 10X30

Fr	f	Ce	Pmi	Pma	p	Ar	Fa	A Min
10,00	0,20	1,10	30,00	60,00	0,50	300,00	1,00	150,00

FATORES

FATOR ÍNDICE

- ☐ Localização1,00
- ☒ Testada12,00
- ☐ Profundidade
- ☐ Frentes MúltiplasSim
- ☐ Área
- ☐ Topografiaplano
- ☐ Consistênciaseco

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por PAULO ALEXANDRE VESSENA RODRIGUES GONCALVES e autenticado por uma autoridade certificadora do sistema de certificação digital. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0000503-46.2024.8.26.0142 e código M1m1EaQj6bD.

MATRIZ DE UNITÁRIOS

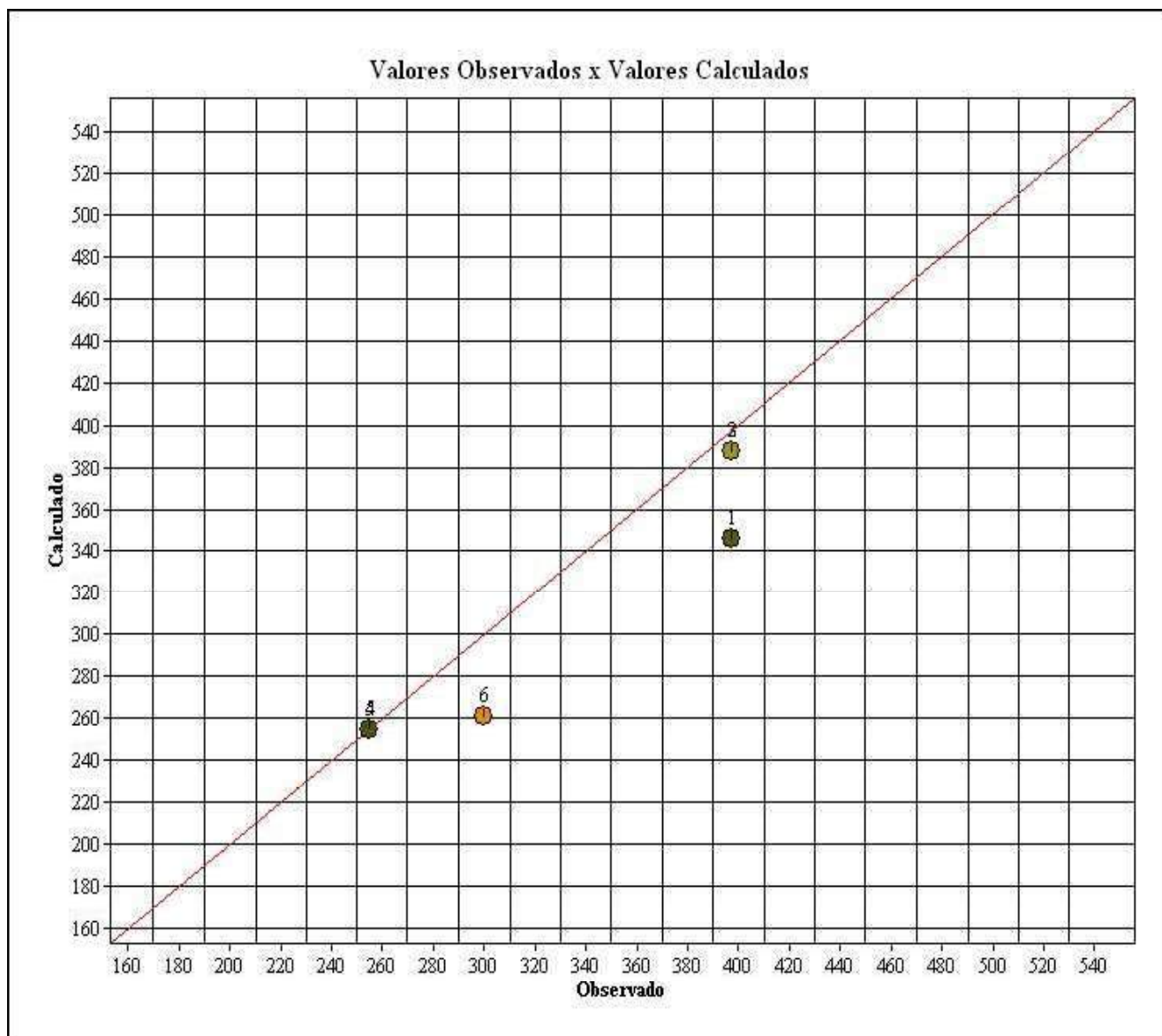
Núm.	Endereço	Valor Unitário	Homogeneização	Variação Paradigma	Variação Avaliando
☒	1 Rua Dr. Oscar Pinheiro Barcellos ,SN	397,06	345,66	0,8706	0,9998
☒	2 Rua Adriano Augusto Cabral ,SN	397,18	387,38	0,9753	1,0000
☒	3 Rua Adriano Augusto Cabral ,SN	397,18	387,38	0,9753	1,0000
☒	4 Rua Seis ,SN	255,00	255,00	1,0000	1,0001
☒	5 Rua Seis ,SN	255,00	255,00	1,0000	1,0001
☒	6 Rua João Silveira ,SN	300,00	261,17	0,8706	0,9997

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por PAULO ALEXANDRE VESSENARDOS GONCALVES, arquivado em 29/10/2024 às 13:30:28 no sistema de arquivamento WCCN001112368. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0000503-76.2024.8.26.0142 e código M1m1e4j5bD.

ADERÊNCIA

Núm.	Observado	Calculado
1	397,06	345,66
2	397,18	387,38
3	397,18	387,38
4	255,00	255,00
5	255,00	255,00
6	300,00	261,17

GRÁFICO DE DISPERSÃO



APRESENTAÇÃO DOS RESULTADOS

DADOS DO AVALIANDO

Tipo : Terreno

Local: Rua Natividade C. Arantes S/N ao lado nº. 0308 Jardim Simões COLINA - **Data:** 28/07/2025

Cliente : Vara Única Cívil de Colina

Área m² : 342,62

Modalidade : Venda

Distribuição espacial

VALORES UNITÁRIOS

Média Unitários : 333,57

Desvio Padrão : 71,55

- 30% : 233,50

+ 30% : 433,64

Coeficiente de Variação : 21,4500

VALORES HOMOGENEIZADOS

Média Unitários : 315,26

Desvio Padrão : 65,60

- 30% : 220,68

+ 30% : 409,84

Coeficiente de Variação : 20,8100

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

Descrição		GRAU III		GRAU II		GRAU I		11
1	Carac. do imóvel avaliando	Completa quanto a todas variáveis analisadas	☒	Completa qto aos fatores usados no tratamento	☐	Adoção de situação paradigma	☐	3
2	Quantidade mínima de dados de mercado usados	12	☐	5	☒	3	☐	2
3	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de inform ref a todas as caract dos dos dados analisados	☒	Apresentação de inform ref a todas as caract dos dos dados analisados	☐	Apresentação inform ref a todas as caract dos dados ref aos fatores	☐	3
4	Intervalo de ajuste de cada fator e p/o conj de fatores	0,80 a 1,25	☒	0,50 a 2,00	☐	0,40 a 2,50 *a	☐	3

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO: II

FORMAÇÃO DOS VALORES

MÉDIA SANEADA (R\$): 315.26

TESTADA: 0.0400

FRENTES MULTIPLAS: 0.0000

VALOR UNITÁRIO (R\$/m²): 326.97000

PROFUNDIDADE 0.0000

FATOR ÁREA: 0.0000

VALOR TOTAL (R\$): 112.027,16

INTERVALOS DE CONFIANCA (80%): Paradigma

INTERVALO MÍNIMO: 275.73

INTERVALO MÁXIMO : 354,79

INTERVALOS DE CONFIANCA (80%): Avaliando

INTERVALO MÍNIMO: 283.87

INTERVALO MÁXIMO: 370,07

GRAU DE PRECISÃO

GRAU DE PRECISÃO: III

REGISTRO FOTOGRÁFICO DO AVALIANDO



FOTO Nº 1

REGISTRO FOTOGRÁFICO

DADOS DA FICHA

NÚMERO DA PESQUISA : COLINA - SP - 2025
DATA DA PESQUISA : 28/07/2025
SETOR : 1 QUADRA :
CHAVE GEOGRÁFICA :

NÚMERO ELEMENTO : 1



FOTO Nº 1

Este documento é uma cópia não controlada. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0000503-76.2024.8.26.0142 e código M1125589.

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 2

NÚMERO DA PESQUISA : COLINA - SP - 2025 ☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 28/07/2025
SETOR : 2 QUADRA : ÍNDICE DO LOCAL : 0,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rua Adriano Augusto Cabral NÚMERO : SN
COMP.: próx. da Av. Eng. Luís PicBAIRRO : Jardim Simões CIDADE : COLINA - 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: 339,90 TESTADA - (cf) m 11,33 PROF. EQUIV. (Pe) : 30,00
ACESSIBILIDADE : Direta FORMATO : Regular ESQUINA : Não
TOPOGRAFIA : plano
CONSISTÊNCIA : seco

SEM CONSTRUÇÃO

FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL 01: 1,00 ADICIONAL 02: 1,00 ADICIONAL 03: 1,00
ADICIONAL 04: 1,00 ADICIONAL 05: 1,00 ADICIONAL 06: 1,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR VENDA (R\$) : 150.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00
IMOBILIÁRIA : Corretor Fernando
CONTATO : Sr. Fernando Pereira Urruchia TELEFONE : (17)-992401271

OBSERVAÇÃO :
Dois lotes à venda no Jardim Simões. Quadra ainda sem construções. Estão sendo ofertados, cada um, por R\$ 150.000,00. Medem 11,33 x 30,00m, totalizando 339,90 m².

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00	FT ADICIONAL 01 : 0,00
TESTADA Cf :	-0,02	FT ADICIONAL 02 : 0,00
PROFUNDIDADE Cp :	0,00	FT ADICIONAL 03 : 0,00
FRENTES MÚLTIPLAS Ce :	0,00	FT ADICIONAL 04 : 0,00
CONSISTÊNCIA Fc :	0,00	FT ADICIONAL 05 : 0,00
ÁREA Ca :	0,00	FT ADICIONAL 06 : 0,00
TOPOGRAFIA Ft :	0,00	
		VALOR UNITÁRIO : 397,18
		HOMOGENEIZAÇÃO : 387,38
		VARIAÇÃO : 0,9753
		VARIAÇÃO AVALIANDO : 1,0000

REGISTRO FOTOGRÁFICO

DADOS DA FICHA

NÚMERO DA PESQUISA : COLINA - SP - 2025
DATA DA PESQUISA : 28/07/2025
SETOR : 2 QUADRA :
CHAVE GEOGRÁFICA :

NÚMERO ELEMENTO : 2



FOTO Nº 1



FOTO Nº 2

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 3

NÚMERO DA PESQUISA : COLINA - SP - 2025 ☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 28/07/2025
SETOR : 2 QUADRA : ÍNDICE DO LOCAL : 0,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rua Adriano Augusto Cabral NÚMERO : SN
COMP.: próx. da Av. Eng. Luís PicBAIRRO : Jardim Simões CIDADE : COLINA - 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: 339,90 TESTADA - (cf) m 11,33 PROF. EQUIV. (Pe) : 30,00
ACESSIBILIDADE : Direta FORMATO : Regular ESQUINA : Não
TOPOGRAFIA : plano
CONSISTÊNCIA : seco

SEM CONSTRUÇÃO

FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL 01: 1,00 ADICIONAL 02: 1,00 ADICIONAL 03: 1,00
ADICIONAL 04: 1,00 ADICIONAL 05: 1,00 ADICIONAL 06: 1,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR VENDA (R\$) : 150.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00
IMOBILIÁRIA : Corretor Fernando
CONTATO : Sr. Fernando Pereira Urruchia TELEFONE : (17)-992401271

OBSERVAÇÃO:

Dois lotes à venda no Jardim Simões. Quadra ainda sem construções. Estão sendo ofertados, cada um, por R\$ 150.000,00. Medem 11,33 x 30,00m, totalizando 339,90 m².

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00	FT ADICIONAL 01 : 0,00
TESTADA Cf :	-0,02	FT ADICIONAL 02 : 0,00
PROFUNDIDADE Cp :	0,00	FT ADICIONAL 03 : 0,00
FRENTES MÚLTIPLAS Ce :	0,00	FT ADICIONAL 04 : 0,00
CONSISTÊNCIA Fc :	0,00	FT ADICIONAL 05 : 0,00
ÁREA Ca :	0,00	FT ADICIONAL 06 : 0,00
TOPOGRAFIA Ft :	0,00	
		VALOR UNITÁRIO : 397,18
		HOMOGENEIZAÇÃO : 387,38
		VARIAÇÃO : 0,9753
		VARIAÇÃO AVALIANDO : 1,0000

Este documento é uma cópia digitalizada de um documento original. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0000503-76.2024.8.26.0142 e código M1122658.

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 4

NÚMERO DA PESQUISA : COLINA - SP - 2024 ☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 28/07/2025
SETOR : 2 QUADRA : ÍNDICE DO LOCAL : 0,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rua Seis NÚMERO : SN
COMP.: em frente nº. 330 BAIRRO : Jardim Simões CIDADE : COLINA - SP
CEP : UF : SP

DADOS DA REGIÃO

MELHORAMENTOS :

☒ PAVIMENTAÇÃO ☒ REDE DE COLETA DE ESGOTO ☒ REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA
☐ REDE DE GÁS ☒ REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA ☐ TV A CABO

DADOS DO TERRENO

ÁREA (Ar) m²: 300,00 TESTADA - (cf) m 10,00 PROF. EQUIV. (Pe) : 30,00
ACESSIBILIDADE : Direta FORMATO : Regular ESQUINA : Não
TOPOGRAFIA : plano
CONSISTÊNCIA : seco

SEM CONSTRUÇÃO

FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL 01: 1,00 ADICIONAL 02: 1,00 ADICIONAL 03: 1,00
ADICIONAL 04: 1,00 ADICIONAL 05: 1,00 ADICIONAL 06: 1,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR VENDA (R\$) : 85.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00
IMOBILIÁRIA : Corretor Rodrigo O Machado
CONTATO : Sr. Rodrigo TELEFONE : (17)-991237880
OBSERVAÇÃO :
Três lotes vizinhos, cada um com 300 m², à venda no bairro Jardim Simões.

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc : 0,00	FT ADICIONAL 01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 255,00
TESTADA Cf : 0,00	FT ADICIONAL 02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 255,00
PROFUNDIDADE Cp : 0,00	FT ADICIONAL 03 : 0,00	VARIAÇÃO : 1,0000
FRENTES MÚLTIPLAS Ce : 0,00	FT ADICIONAL 04 : 0,00	VARIAÇÃO AVALIANDO : 1,0001
CONSISTÊNCIA Fc : 0,00	FT ADICIONAL 05 : 0,00	
ÁREA Ca : 0,00	FT ADICIONAL 06 : 0,00	
TOPOGRAFIA Ft : 0,00		

Este documento é uma cópia digitalizada de um documento original. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0000503-76.2024.8.26.0142 e código M1125589.

REGISTRO FOTOGRÁFICO

DADOS DA FICHA

NÚMERO DA PESQUISA : COLINA - SP - 2024

NÚMERO ELEMENTO : 4

DATA DA PESQUISA : 28/07/2025

SETOR : 2

QUADRA :

CHAVE GEOGRÁFICA :



FOTO Nº 1

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 5

NÚMERO DA PESQUISA : COLINA - SP - 2024 ☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 28/07/2025
SETOR : 2 QUADRA : ÍNDICE DO LOCAL : 0,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rua Seis NÚMERO : SN
COMP.: em frente nº. 320 BAIRRO : Jardim Simões CIDADE : COLINA - SP
CEP : UF : SP

DADOS DA REGIÃO

MELHORAMENTOS :

☒ PAVIMENTAÇÃO ☒ REDE DE COLETA DE ESGOTO ☒ REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA
☐ REDE DE GÁS ☒ REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA ☐ TV A CABO

DADOS DO TERRENO

ÁREA (Ar) m²: 300,00 TESTADA - (cf) m 10,00 PROF. EQUIV. (Pe) : 30,00
ACESSIBILIDADE : Direta FORMATO : Regular ESQUINA : Não
TOPOGRAFIA : plano
CONSISTÊNCIA : seco

SEM CONSTRUÇÃO

FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL 01: 1,00 ADICIONAL 02: 1,00 ADICIONAL 03: 1,00
ADICIONAL 04: 1,00 ADICIONAL 05: 1,00 ADICIONAL 06: 1,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR VENDA (R\$) : 85.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00
IMOBILIÁRIA : Corretor Rodrigo O Machado
CONTATO : Rodrigo O Machado TELEFONE : (17)-991237880
OBSERVAÇÃO :
Três lotes vizinhos, cada um com 300 m², à venda no bairro Jardim Simões.

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00	FT ADICIONAL 01 : 0,00
TESTADA Cf :	0,00	FT ADICIONAL 02 : 0,00
PROFUNDIDADE Cp :	0,00	FT ADICIONAL 03 : 0,00
FRENTES MÚLTIPLAS Ce :	0,00	FT ADICIONAL 04 : 0,00
CONSISTÊNCIA Fc :	0,00	FT ADICIONAL 05 : 0,00
ÁREA Ca :	0,00	FT ADICIONAL 06 : 0,00
TOPOGRAFIA Ft :	0,00	
		VALOR UNITÁRIO : 255,00
		HOMOGENEIZAÇÃO : 255,00
		VARIAÇÃO : 1,0000
		VARIAÇÃO AVALIANDO : 1,0001

Este documento é uma cópia digitalizada de um documento original. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0000503-76.2024.8.26.0142 e código M1125589.

REGISTRO FOTOGRÁFICO

DADOS DA FICHA

NÚMERO DA PESQUISA : COLINA - SP - 2024
DATA DA PESQUISA : 28/07/2025
SETOR : 2
QUADRA :
CHAVE GEOGRÁFICA :

NÚMERO ELEMENTO : 5



FOTO Nº 1

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 6

NÚMERO DA PESQUISA : COLINA - SP - 2025 ☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 28/07/2025
SETOR : 5 QUADRA : ÍNDICE DO LOCAL : 0,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rua João Silveira NÚMERO : SN
COMP.: ao lado nº. 45 BAIRRO : Loteamento Polizelli CIDADE : COLINA - 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: 900,00 TESTADA - (cf) m 30,00 PROF. EQUIV. (Pe) : 30,00
ACESSIBILIDADE : Direta FORMATO : Regular ESQUINA : Não
TOPOGRAFIA : plano
CONSISTÊNCIA : seco

SEM CONSTRUÇÃO

FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL 01: 1,00 ADICIONAL 02: 1,00 ADICIONAL 03: 1,00
ADICIONAL 04: 1,00 ADICIONAL 05: 1,00 ADICIONAL 06: 1,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR VENDA (R\$) : 300.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00
IMOBILIÁRIA : Ivanoff Imóveis
CONTATO : <https://www.rodrigoivanoffimoveis.com.br/> TELEFONE : (17)-992541211

OBSERVAÇÃO:

Terreno inteiro murado, localizado a 50 metros da Avenida Luís Lemos Toledo. O lote possui formato quadrado, com lados de 30,00 metros, encerrando a área total de 900 m².

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00	FT ADICIONAL 01 : 0,00
TESTADA Cf :	-0,13	FT ADICIONAL 02 : 0,00
PROFUNDIDADE Cp :	0,00	FT ADICIONAL 03 : 0,00
FRENTES MÚLTIPLAS Ce :	0,00	FT ADICIONAL 04 : 0,00
CONSISTÊNCIA Fc :	0,00	FT ADICIONAL 05 : 0,00
ÁREA Ca :	0,00	FT ADICIONAL 06 : 0,00
TOPOGRAFIA Ft :	0,00	
		VALOR UNITÁRIO : 300,00
		HOMOGENEIZAÇÃO : 261,17
		VARIAÇÃO : 0,8706
		VARIAÇÃO AVALIANDO : 0,9997

Este documento é uma cópia digitalizada de um documento original. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0000503-76.2024.8.26.0142 e código M1m1e1q1b1D.

REGISTRO FOTOGRÁFICO

DADOS DA FICHA

NÚMERO DA PESQUISA : COLINA - SP - 2025

NÚMERO ELEMENTO : 6

DATA DA PESQUISA : 28/07/2025

SETOR : 5

QUADRA :

CHAVE GEOGRÁFICA :



FOTO Nº 1

Dados básicos informados para cálculo

Descrição do cálculo		
Valor Nominal	R\$ 149.950,00	
Indexador e metodologia de cálculo	TJSP (INPC/IPCA-15 - Lei 14905) - Calculado pro-rata die.	
Período da correção	01/07/2025 a 01/07/2026	
	Dados calculados	
Fator de correção do período	365 dias	1,047977
Percentual correspondente	365 dias	4,797711 %
Valor corrigido para 01/07/2026	(=)	R\$ 157.144,17
Sub Total	(=)	R\$ 157.144,17
Valor total	(=)	R\$ 157.144,17

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