

# PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA



## Bem Avaliando:

Matrícula Imobiliária nº 11.523 - 01º CRI de Indaiatuba/SP  
Rua Rua Cesar Zoppi, 530  
CEP 13.344-411 - Jardim Tropical  
Indaiatuba/ SP

## Finalidade da Avaliação puração de Valor de Venda

**Solicitante**

**Processo**  
0003208-24.2023.8.26.0248 - Cumprimento de Sentença

Metodologia Aplicada  
Método Comparativo Direto de Mercado - NBR 14.653 Parte 1 e 2

## CONCLUSÕES RESUMIDAS

## VALOR DE VENDA

O valor de mercado sugerido para venda do imóvel objeto da Matrícula Imobiliária nº 11.523 do 1º Cartório de Registros de Imóveis da Comarca de Indaiatuba / SP, descrito como:

LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL		<u>CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS</u>		
matriúla	ficha	DE INDAIATUBA - SP		
11.523	- 01 -	Indaiatuba, 6 de janeiro de 1981.		
<p><u>IMÓVEL:</u> Um lote de terra sob nº 06 da quadra 22 do loteamento denominado JARDIM MORADA DO SOL, nesta cidade e comarca de Indaiatuba, com 250,00 m<sup>2</sup>, medindo 10,00 m de frente para a Rua 09, igual medida nos fundos, onde divide com o lote 30, por 25,00 m da frente aos fundos de ambos os lados dividindo de um lado com o lote 05 e de outro com o lote 07</p>				

**Valor Total de Venda**  
**R\$ 585.000,00**  
**( quinhentos e oitenta e cinco mil reais)**  
**Ref. Setembro de 2024**

# Sumário

1. CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES	4
2. VISTORIA E CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL	5
2.1. LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL	5
2.2. USO DO IMÓVEL	7
2.3. DOCUMENTAÇÃO E DADOS LEGAIS	7
2.4. CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL	10
2.4.1. DIMENSÕES E DISPOSIÇÕES	10
2.4.2. CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO	11
3. LEVANTAMENTO FOTOGRÁFICO	12
4. CÁLCULO DO VALOR DO IMÓVEL	22
4.1. CONSIDERAÇÕES INICIAIS	22
4.2. DADOS DO IMÓVEL AVALIANDO	23
4.3. HOMOGENEIZAÇÃO DOS FATORES	23
4.4. TRATAMENTO MATEMÁTICO ESTATÍSTICO	24
4.5. SANEAMENTO DAS AMOSTRAS ( "CRITÉRIO DE CHAUVENET" )	26
4.5.1) TESTANDO A AMOSTRA DE VALOR MAIS ELEVADO	27
4.5.2) TESTANDO A AMOSTRA DE VALOR MAIS REDUZIDO	27
4.6. VALOR DO IMÓVEL	27
5. ENCERRAMENTO	28
ANEXO 1 - MATRÍCULA IMOBILIÁRIA N° 11.523 - 1º CRI Indaiatuba/SP	29
ANEXO 2 - FICHA CADASTRAL DO IMÓVEL	32
ANEXO 3 - ELEMENTOS COMPARATIVOS	34

## 1. CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES

Tem por objeto o presente parecer sugerir, através de metodologia adequada o valor de mercado para venda do imóvel objeto de matrícula imobiliária nº 11.523 do 1º Cartório de Registros de Imóveis da Comarca de Indaiatuba / SP.

A avaliação do imóvel levou em consideração os seguintes aspectos:

- a ) As documentações disponíveis do imóvel
  - b) A localização do imóvel no município de Indaiatuba/SP, e seu estado de conservação;
  - c) As ofertas de imóveis semelhantes, no bairro Jardim Morada do Sol, no município de Indaiatuba/SP.
  - d) Parâmetros de homogeneização previstos nas normas e fatores imobiliários que influenciam no valor do imóvel.
  - e) As normas básicas e procedimentos previstos pela NBR 14653-1 e 14653-2 da ABNT – Associação Brasileira de Normas Técnicas e das recomendações técnicas do IBAPE Nacional - Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias.

Cumpre-nos informar também, que toda a documentação e informações referentes ao imóvel foram baseadas na documentação fornecida, não sendo consideradas eventuais restrições que não sejam de nosso conhecimento.

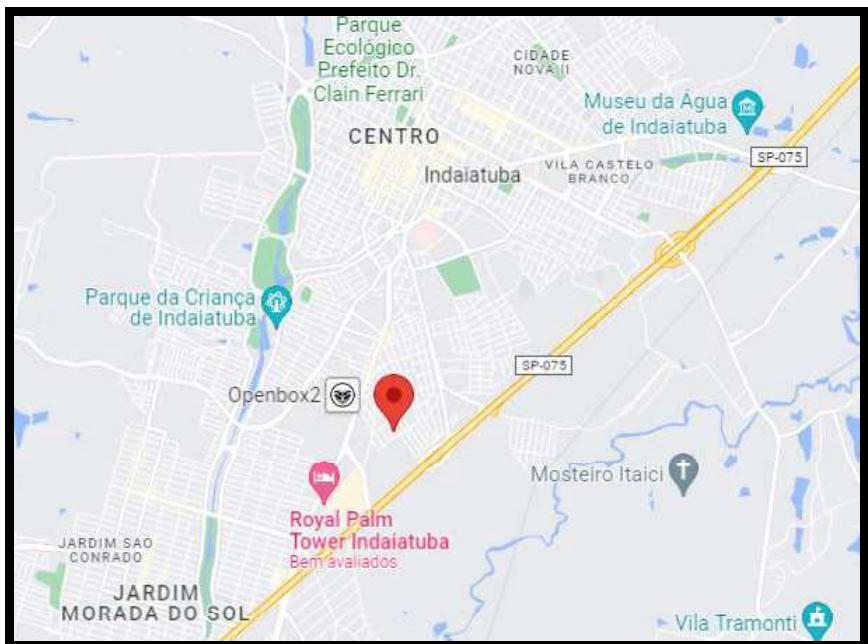
## 2. VISTORIA E CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL

Na data agendada, 28/08/2024, às 15:00, este perito esteve no imóvel de número 530 da Rua César Zoppi, no bairro Jardim Morada do Sol no município de Indaiatuba/SP para realizar sua vistoria técnica

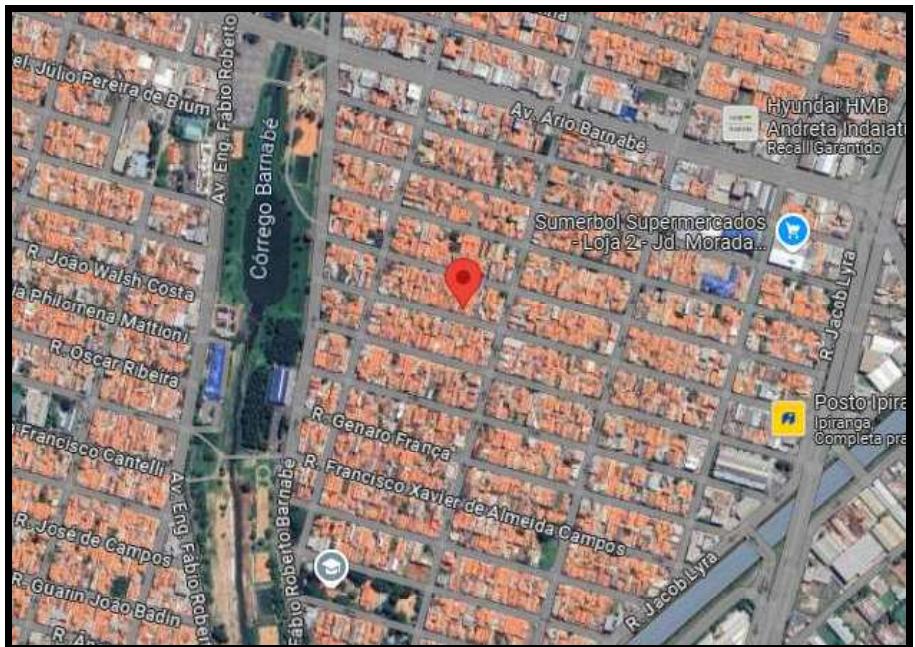
No local, este perito foi atendido pelo executado Anthony Menezes Berto de Siqueira, que permitiu a vistoria do imóvel, sem qualquer impedimento para a realização dos trabalhos periciais.

### 2.1. LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL

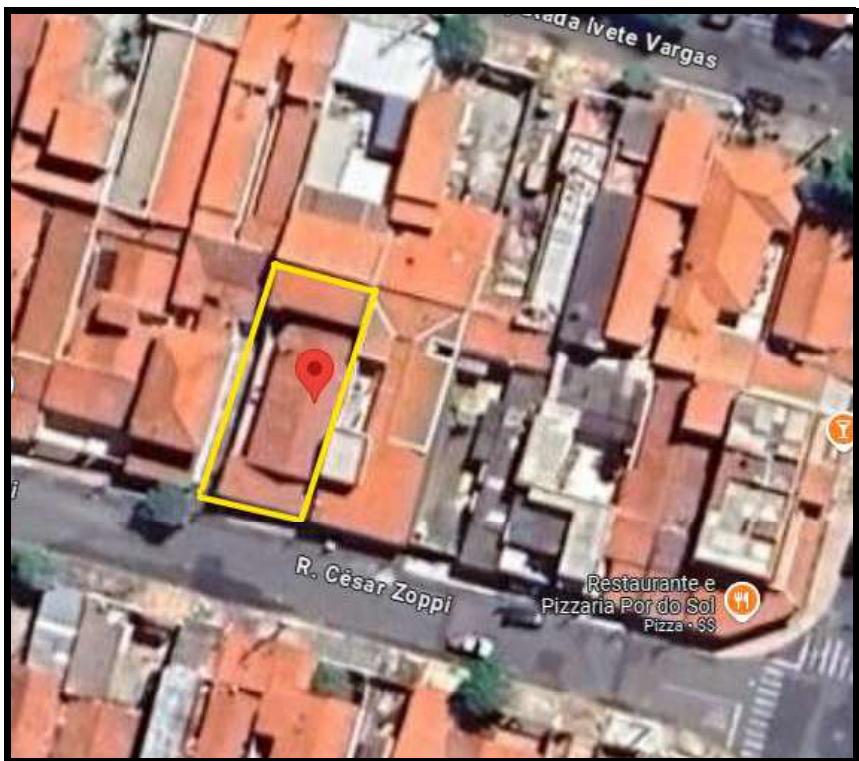
O imóvel avaliado localiza-se na Rua César Zoppi, 530, bairro Jardim Morada do Sol, município de Indaiatuba /SP.



Google Maps - Rua Cesar Zoppi, 530 Indaiatuba/SP



Google Maps - Rua César Zoppi, 530 - Indaiatuba/SP



Google Maps - Rua César Zoppi, 530 - Indaiatuba/SP

## 2.2. USO DO IMÓVEL

Conforme constatação, a casa residencial é habitada pelo executado Anthony Menezes Berto de Siqueira e família.

## 2.3. DOCUMENTAÇÃO E DADOS LEGAIS

De acordo com a Matrícula Imobiliária nº 11.523 do 01º Cartório de Registros de Imóveis da Comarca de Indaiatuba/SP, conforme documento juntado no ANEXO 01.

O imóvel avaliado possui a seguinte descrição tabular:

matricula	ficha
11.523	- 01 -

CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS  
DE INDAIATUBA - SP

Indaiatuba, 06 de janeiro de 1981.

IMÓVEL: Um lote de terra sob nº 06 da quadra 22 do loteamento denominado JARDIM MORADA DO SOL, nesta cidade e comarca de Indaiatuba, com 250,00 m<sup>2</sup>, medindo 10,00 m de frente para a Rua 09, igual medida nos fundos, onde divide com o lote 30, por 25,00 m da frente aos fundos de ambos os lados dividindo de um lado com o lote 05 e de outro com o lote 07

AV5/11.523. Indaiatuba, 08/07/86. Conforme Auto de Vistoria - 147/86, expedido pela P.M.I. em 24/06/86, verifica-se que no imóvel descrito nesta matrícula Juscelino Gomes Lopes construiu o prédio residencial nº 530, da Rua Cesar Zoppi (antiga Rua 09), com 80,25m<sup>2</sup> de área construída (Processo 1632/85). - Foi apresentada em Cartório a Certidão Negativa de Débito nº. 771289, expedida pelo IAPAS, agência Local em 22/06/86. A construção foi estimada em Cr\$ 95.221,00. PROTOCOLADO E MICRO FILMADO SOB Nº 56.321. O Esc.Hab. Natanael Ap. Lopes Pereira (Natanael Ap. Lopes Pereira). O Of.Maior, Luiz Beriam (Luiz Beriam). -

Verifica-se que na matrícula está averbada em Av.05 a construção existente no lote de um prédio residencial com 80,20m<sup>2</sup> de área construída.

Junto à Prefeitura do Município de Indaiatuba, o imóvel está cadastrado para fins de lançamento de Imposto Predial e Territorial Urbano (IPTU) sob o nº: 5057.0607.0-8 e 5057.0607.1-6, em nome de Antonio Berto de Siqueira Neto CPF 992.207.258-00.

## • Cornê IPTU 2024

CADASTRO: 5057.06070-8

 <b>PREFEITURA MUNICIPAL DE INDAIATUBA</b> <b>SECRETARIA MUNICIPAL DA FAZENDA</b> <b>DEPARTAMENTO DE RENDAS IMOBILIÁRIAS</b>							<b>ORIENTAÇÕES DO LANÇAMENTO</b>		
<b>IPNU 2024</b>							<b>COTA ÚNICA</b> com desconto pagável somente até o vencimento. O contribuinte poderá optar pelo pagamento parcelado. Havendo atraso, ou pagamento insuficiente de parcela, essa será atualizada. <b>PARCELA EM ATASO</b> - Emite uma nova guia com o devido valor corrigido. <b>ACRÉSCIMOS LEGAIS</b> , sobre o valor da parcela em atraso serão: Multa de 0,33% ao dia, limitando-se a 10% e Juros de 0,5% ao Mês. (Art.282, CTM - Lei Comp. 102/2023)		
<b>IDENTIFICAÇÃO DO CONTRIBUINTE</b>							<b>Os BANCOS e as CASAS LOTÉRICAS</b> não estão autorizados a receber qualquer parcela deste carnê fora do exercício de lançamento. <b>DATA LIMITE PARA PAGAMENTO DESTE TRIBUTO: 26/12/2024.</b>		
<b>Proprietário:</b> ANTONIO BERTO DE SIQUEIRA NETO <b>Responsável:</b> ANTONIO BERTO DE SIQUEIRA NETO <b>CPF / CNPJ:</b> 992.207.258-00							Após o exercício corrente, os débitos serão inscritos em Dívida Ativa, com os acréscimos legais e correção pela UFESP - Unidade Fiscal do Estado de São Paulo (Art. 371, CTM - Lei Comp. 102/2023).		
<b>R. CESAR ZOPPI 00530</b> <b>JARDIM MORADA DO SOL</b> <b>INDAIATUBA SP</b> <b>13346-450</b>							Todos os direitos ficam reservados ao Município para rever, corrigir e alterar o código de zonamento do uso e ocupação do solo e demais informações devidamente descritas neste aviso.		
3 P10 / 94016									
<b>Nº CADASTRO</b> <b>5057.0607.0-8</b>		<b>RECEITA</b> <b>Predial</b>		<b>INSCRIÇÃO</b> <b>04.21.14.08.006.001</b>		<b>EMISSÃO:</b> <b>JAN/2024</b>		<b>ALÍQUOTA</b> <b>1%</b>	<b>IMPOSTO CALCULADO</b> <b>1.024,19</b>
<b>LOCAL DO IMÓVEL</b> <b>R. CESAR ZOPPI</b> <b>00530</b>							<b>ZONA</b> <b>004</b>	<b>DESC. DO IMPOSTO (R\$)</b> <b>153,63</b>	
<b>LOTEAMENTO</b> <b>CONDOMÍNIO / EDIFÍCIO</b> <b>JD. MORADA DO SOL</b>							<b>%</b> <b>0,00</b>	<b>DESC. APOSENTADO / NEOPLASIA (R\$)</b> <b>0,00</b>	
<b>QUADRA:</b> <b>022</b>	<b>LOTE:</b> <b>06</b>	<b>USO E OCUP. DO SOLO</b> <b>ZDU</b>		<b>DESTINACAO:</b> <b>Residência</b>	<b>AVISO</b> <b>103087</b>		<b>DESCONTOS</b> <b>* Lei Comp. 102/2023</b>	<b>REDUÇÃO NOVOS LOTEAMENTOS (R\$)</b> <b>0,00</b>	
<b>TESTADA</b> <b>10,00</b>	<b>ÁREA DO TERRENO</b> <b>250,00</b>		<b>VALOR VENAL DO TERRENO</b> <b>16.672,97</b>				<b>TOTAL DO IMPOSTO (R\$)</b> <b>870,56</b>		
<b>SOMA DE PONTOS</b> <b>76</b>	<b>ÁREA DA UNIDADE</b> <b>143,12</b>		<b>VALOR VENAL DA EDIFICAÇÃO</b> <b>85.746,05</b>				<b>EM DOBRO</b> <b>N</b>	<b>TAXA DE COL. E REM. DE LIXO (R\$)</b> <b>310,57</b>	
<b>FRAÇÃO IDEAL</b> <b>0,6984</b>	<b>ÁREA EDIFICADA DO LOTE</b> <b>204,92</b>		<b>VALOR VENAL DO IMÓVEL</b> <b>102.419,02</b>				<b>VALOR DA CIP (R\$)</b> <b>-----</b>		
<b>Este imóvel possui 02 carnês(s)</b>		<b>VALOR DA UFESP</b> <b>35,36</b>	<b>BASE DE CÁLCULO EM UFESP - ART. 420, LEI COMP. 102/2023</b>				<b>TOTAL LANÇADO A PAGAR (R\$)</b> <b>1.181,13</b>		
<b>* REDUÇÃO CONCEDIDA ATÉ A LIBERAÇÃO DOS LOTES PARA CONSTRUIR. (Art. 22, CTM - Lei Comp. 102/2023)</b>									

Engº. Paulo Henrique Bernardes - CREA 5060517224 / CRECI 173648/SP - CNAI 21891  
phbs123@gmail.com CONTROLE

CONTROLE: 4050/24

CADASTRO: 5057.0607.1-6

 <b>PREFEITURA MUNICIPAL DE INDAIATUBA</b> <b>SECRETARIA MUNICIPAL DA FAZENDA</b> <b>DEPARTAMENTO DE RENDAS IMOBILIÁRIAS</b> <b>IPTU 2024</b>						<b>ORIENTAÇÕES DO LANÇAMENTO</b>		
<b>IDENTIFICAÇÃO DO CONTRIBUINTE</b> <b>Proprietário: ANTONIO BERTO DE SIQUEIRA NETO</b> <b>Responsável: ANTONIO BERTO DE SIQUEIRA NETO</b> <b>CPF / CNPJ: 992.207.258-00</b>						<b>COTA ÚNICA</b> com desconto pagável somente até o vencimento. O contribuinte poderá optar pelo pagamento parcelado. <b>Havendo atraso, ou pagamento insuficiente de parcela, essa será atualizada.</b> <b>PARCELA EM ATRASO</b> - Emite uma nova guia com o devido valor corrigido. <b>ACRESCIMOS LEGAIS</b> , sobre o valor da parcela em atraso serão: Multa de 0,33% ao dia, limitando-se a 10% e Juros de 0,5% ao Mês. (Art.282, CTM - Lei Comp. 102/2023)		
<b>R. CESAR ZOPPI 00530</b> <b>JARDIM MORADA DO SOL</b> <b>INDAIATUBA - SP</b> <b>133.46-450</b>						<b>Os BANCOS e as CASAS LOTÉRICAS</b> não estão autorizados a receber qualquer parcela deste carnê fora do exercício de lançamento. <b>DATA LIMITE PARA PAGAMENTO DESTE TRIBUTO: 26/12/2024.</b> Após o exercício corrente, os débitos serão inscritos em Dívida Ativa, com os acréscimos legais e correção pela UFESP - Unidade Fiscal do Estado de São Paulo (Art. 371, CTM - Lei Comp. 102/2023).		
<b>3 P09 / 94917</b>						Todos os direitos ficam reservados ao Município para rever, corrigir e alterar o código de zoneamento do uso e ocupação do solo e demais informações devidamente descritas neste aviso.		
<b>Nº CADASTRO</b> <b>5057.0607.1-6</b>		<b>RECEITA</b> <b>Predial</b>	<b>INSCRIÇÃO</b> <b>04.21.14.08.006.002</b>	<b>EMISSÃO</b> <b>JAN/2024</b>	<b>ALIQUOTA</b> <b>1%</b>	<b>IMPOSTO CALCULADO</b> <b>422,77</b>		
<b>LOCAL DO IMÓVEL</b> <b>R. CESAR ZOPPI</b> <b>00530</b>						<b>DESC. DO IMPOSTO (R\$)</b> <b>004</b> <b>105,69</b>		
<b>LOTEAMENTO</b> <b>CONDOMÍNIO / EDIFÍCIO</b> <b>JD. MORADA DO SOL</b>						<b>DESC. APOSENTADO / NEOPLASIA (R\$)</b> <b>0,00</b> <b>0,00</b>		
<b>QUADRA</b> <b>022</b>	<b>LOTE</b> <b>06</b>	<b>USO E OCUP. DO SOLO</b> <b>ZDU</b>	<b>DESTINAÇÃO</b> <b>Residência</b>	<b>AVISO</b> <b>103088</b>	<b>DESCONTOS</b> <b>* Lei Comp. 102/2023</b>	<b>REDUÇÃO NOVOS LOTEAMENTOS (R\$)</b> <b>0,00</b>		
<b>TESTADA</b> <b>10,00</b> <b>ÁREA DO TERRENO</b> <b>250,00</b>						<b>TOTAL DO IMPOSTO (R\$)</b> <b>317,08</b>		
<b>SOMA DE PONTOS</b> <b>72</b> <b>ÁREA DA UNIDADE</b> <b>61,80</b>						<b>EM DOBRO</b> <b>N</b> <b>134,11</b>		
<b>FRAÇÃO IDEAL</b> <b>0,3016</b> <b>ÁREA EDIFICADA DO LOTE</b> <b>204,92</b>						<b>TAXA DE COL. E REM. DE LIXO (R\$)</b> <b>-----</b>		
<b>Este imóvel possui 02 carnês(s)</b> <b>3,536</b>						<b>VALOR DA CIP (R\$)</b> <b>-----</b>		
<b>VALOR DA UFESP</b> <b>12,7599</b>						<b>TOTAL LANÇADO A PAGAR (R\$)</b> <b>451,19</b>		
<b>* REDUÇÃO CONCEDIDA ATÉ A LIBERAÇÃO DOS LOTES PARA CONSTRUIR. (Art. 22, CTM - Lei Comp. 102/2023)</b>								

- ## • Dívida Ativa - CONSTAM DÉBITOS EM DÍVIDA ATIVA

**SITUAÇÃO DO IPTU 2023 - CADASTRO Nº 5057.0607.0-8 - O IPTU do exercício 2023 possui pendências.**  
**SITUAÇÃO EM DÍVIDA ATIVA: CONSTAM DÉBITOS EM DÍVIDA ATIVA.**

SITUAÇÃO DO IPTU 2023 - CADASTRO N° 5057.0607.1-6 - O IPTU do exercício 2023 possui pendências.

#### SITUAÇÃO EM DÍVIDA ATIVA: CONSTAM DÉBITOS EM DÍVIDA ATIVA

A área construída utilizada nos cálculos de valor do imóvel será a apresentada em documento oficial disponibilizado pela Prefeitura Municipal de Indaiatuba/SP que indica que o imóvel possui 204,92m<sup>2</sup>.

## 2.4. CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL

### 2.4.1. DIMENSÕES E DISPOSIÇÕES

De acordo com a matrícula imobiliária e dados cadastrais disponibilizados pela Prefeitura de Indaiatuba/SP, o terreno do imóvel possui área total de 250,00 m<sup>2</sup>, testada com 10,00m, e 25m de profundidade, de solo seco e firme e topografia de relevo plano.

Sob o lote de terreno, foi edificado um prédio residencial térreo, e nos fundos do terreno uma edícula com pavimento térreo e pavimento superior independentes.

As edificações são de padrão construtivo classificado pelo IBAPE - Instituto Brasileiro de Perícias em Engenharia como padrão médio.



**VALORES DE EDIFICAÇÕES DE IMÓVEIS URBANOS**

**2.5 PADRÃO MÉDIO**

Edificações térreas ou assobradadas, podendo ser isoladas ou geminadas de um dos lados, apresentando alguma preocupação com o projeto arquitetônico, principalmente no tocante aos revestimentos internos. Compostas geralmente de sala, dois ou três dormitórios (eventualmente uma suite), banheiro, cozinha, dependências para empregada e abrigo ou garagem para um ou mais veículos. Estrutura mista de concreto e alvenaria, revestida interna e externamente. Cobertura em laje pré-moldada impermeabilizada ou telhas de barro apoiadas em estrutura de madeira, com forro. Áreas externas com pisos cimentados ou revestidos com cerâmica comum, podendo apresentar jardins. Fachadas normalmente pintadas a látex sobre emboço ou reboco, usualmente com aplicação de pedras, pastilhas ou equivalentes, na principal.

A área construída total do imóvel é de 204,92m<sup>2</sup>, conforme dados cadastrais disponibilizados pela Prefeitura de Indaiatuba/SP.

De acordo com a vistoria interna, o imóvel possui sala, sala de jantar, cozinha, dois banheiros, e três dormitórios. Garagem coberta.

Na edícula, no piso térreo como no piso superior possui um dormitório, banheiro e sala, sendo que o pavimento superior da edícula é acessado por uma escada externa.

O estado de conservação do imóvel, conforme vistoria realizada, enquadra-se na categoria E, necessitando de reparos simples, de acordo com o Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias em Engenharia IBAPE.

Quadro 1 – Estado de Conservação – Ec

Ref.	Estado da Edificação	Depreciação (%)	Características
A	Nova	0,00	Edificação nova ou com reforma geral e substancial, com menos de dois anos, que apresente apenas sinais de desgaste natural da pintura externa.
B	Entre nova e regular	0,32	Edificação nova ou com reforma geral e substancial, com menos de dois anos, que apresente necessidade apenas de uma demão leve de pintura para recompor a sua aparência.
C	Regular	2,52	Edificação seminova ou com reforma geral e substancial entre 2 e 5 anos, cujo estado geral possa ser recuperado apenas com reparos de eventuais fissuras superficiais localizadas e/ou pintura externa e interna.
D	Entre regular e necessitando de reparos simples	8,09	Edificação seminova ou com reforma geral e substancial entre 2 e 5 anos, cujo estado geral possa ser recuperado com reparo de fissuras e trincas localizadas e superficiais e pintura interna e externa.
E	Necessitando de reparos simples	18,10	Edificação cujo estado geral possa ser recuperado com pintura interna e externa, após reparos de fissuras e trincas superficiais generalizadas, sem recuperação do sistema estrutural. Eventualmente, revisão do sistema hidráulico e elétrico.

## 2.4.2. CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO

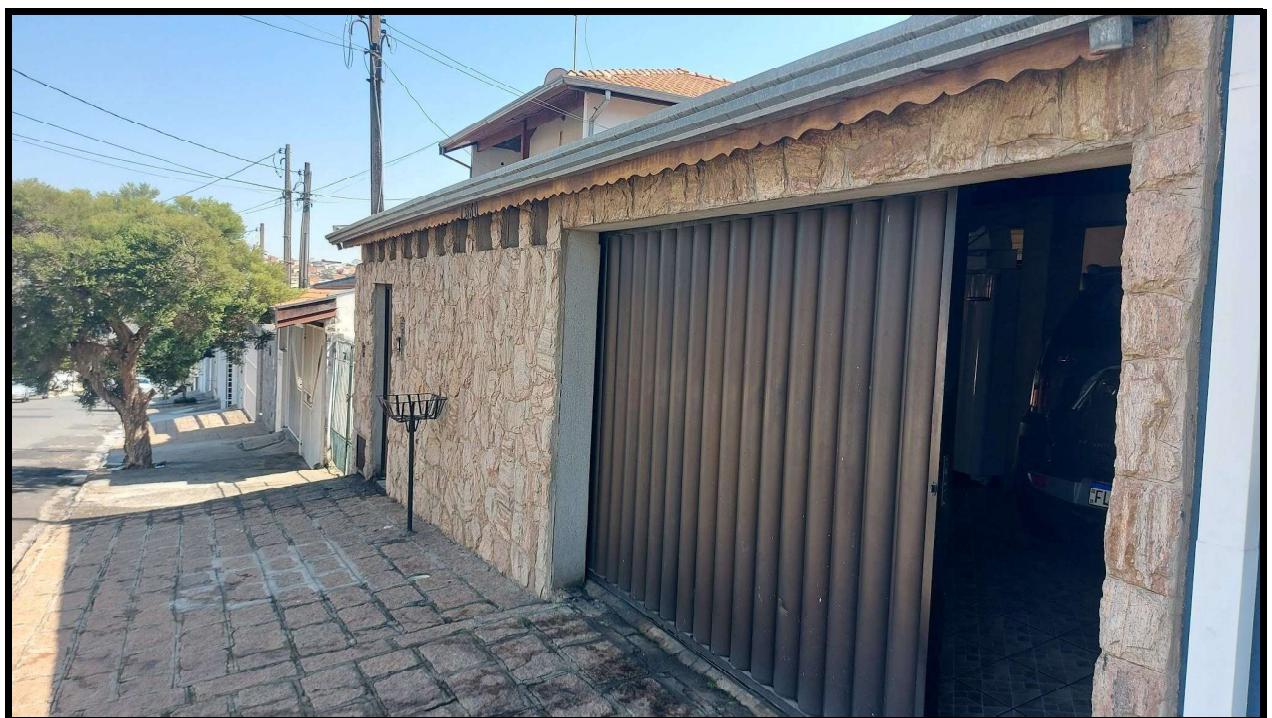
O bairro Jardim Morada do Sol, de zoneamento misto, com predominância de imóveis residenciais de simples padrão

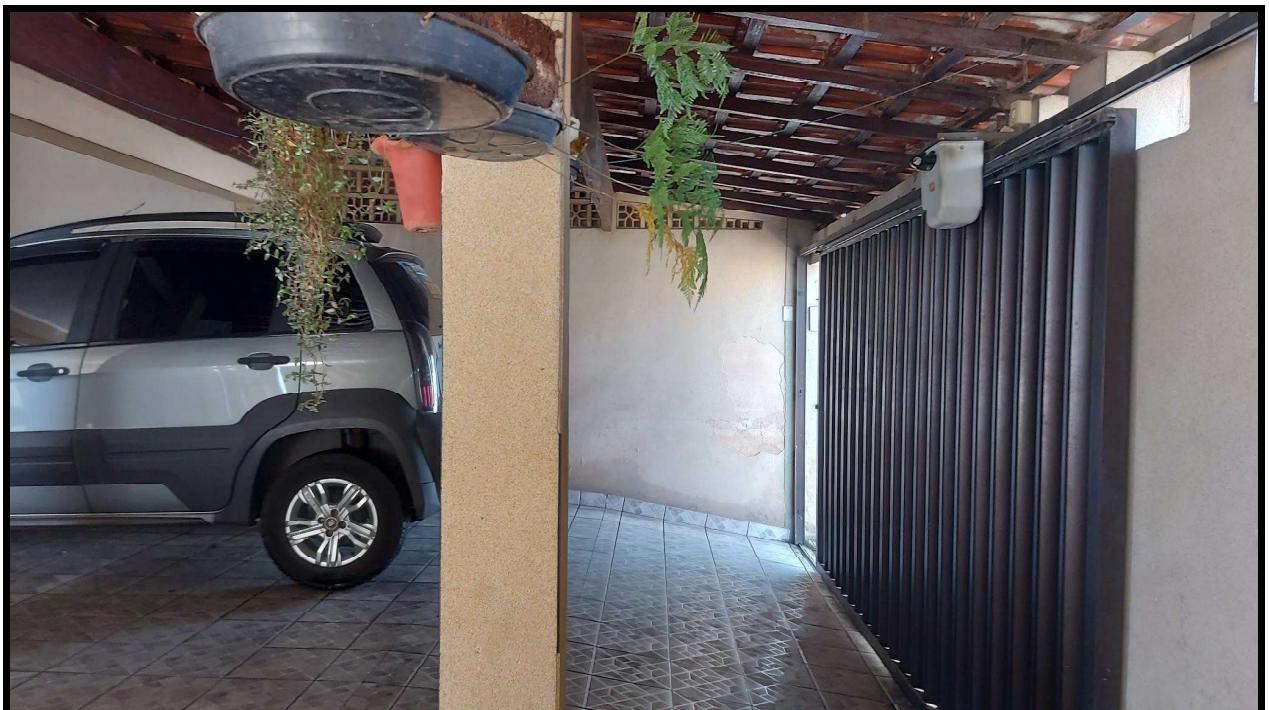
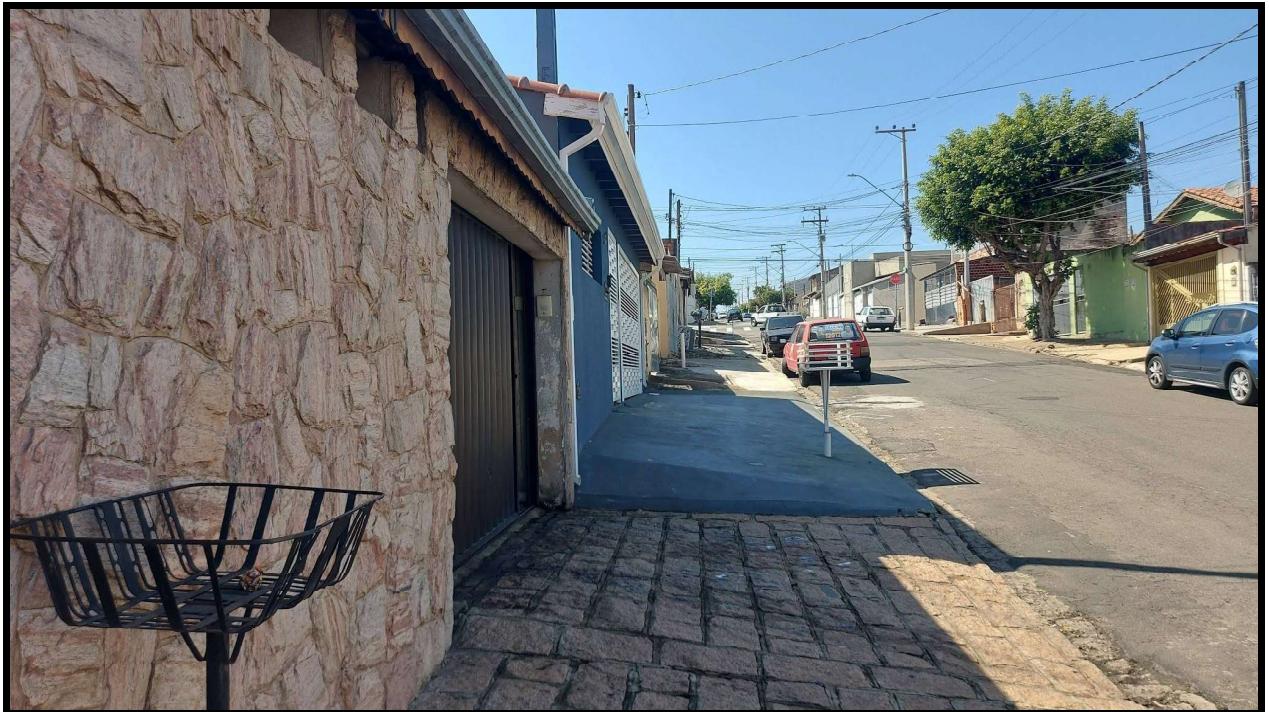
construtivo, conta com comércios e serviços de pequeno e médio porte.

O bairro dispõe de todos os melhoramentos públicos tais como ruas asfaltadas, iluminação pública, calçamento com sarjeta, rede de distribuição de água, coleta de esgoto e de águas pluviais, rede de telefonia e serviço de correio.

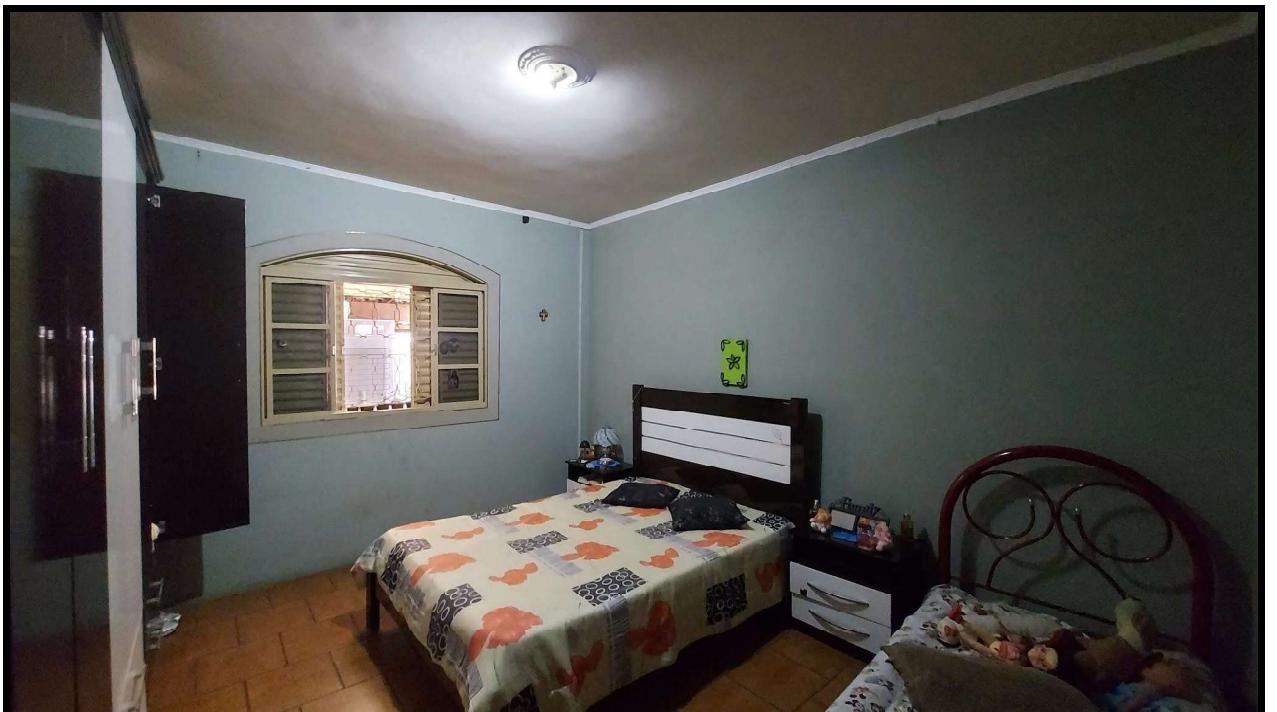
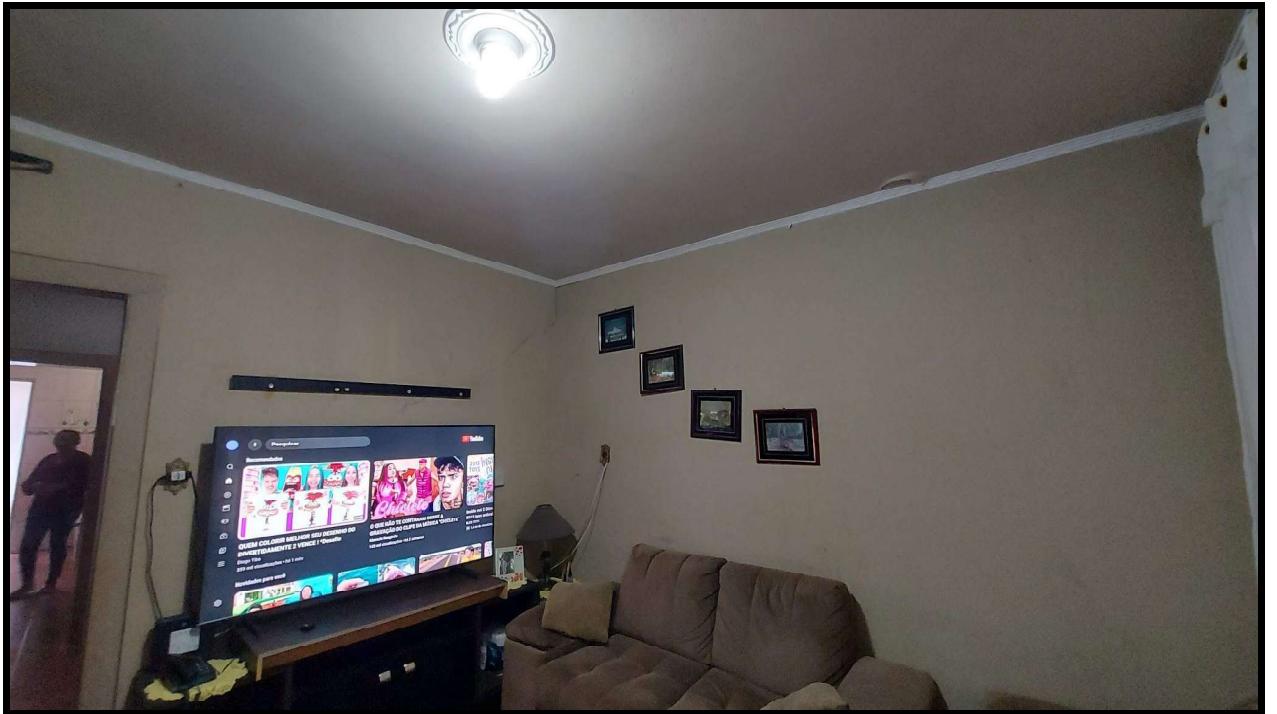
### 3. LEVANTAMENTO FOTOGRÁFICO

Para melhor caracterizar os diversos aspectos apontados no presente parecer técnico, bem como exemplificar as características do objeto desta avaliação, procedemos levantamento fotográfico no local, em 28/08/2024.

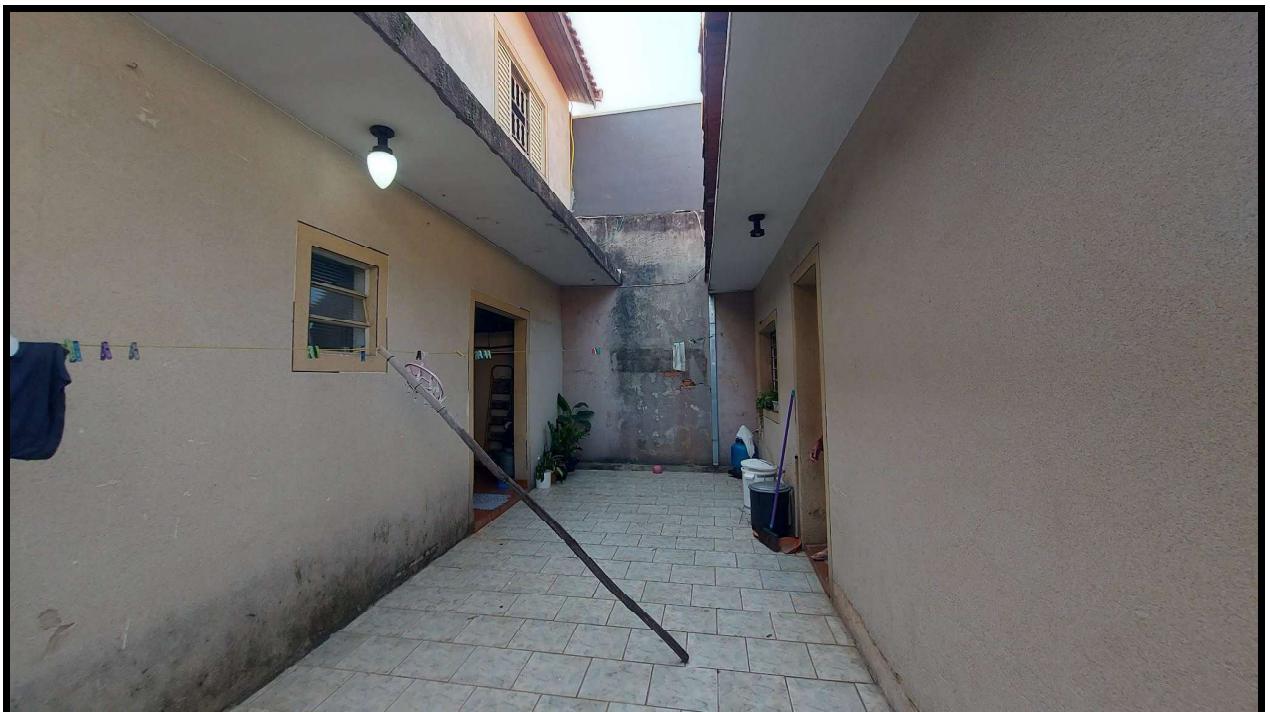


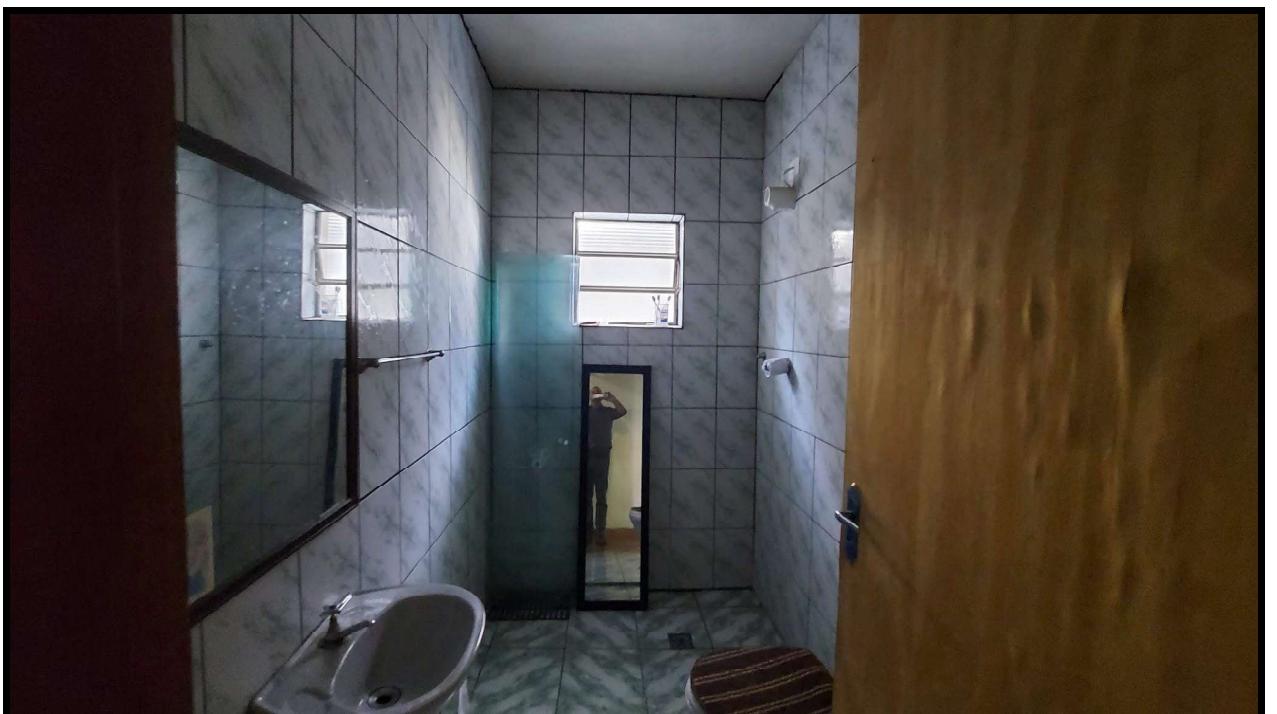


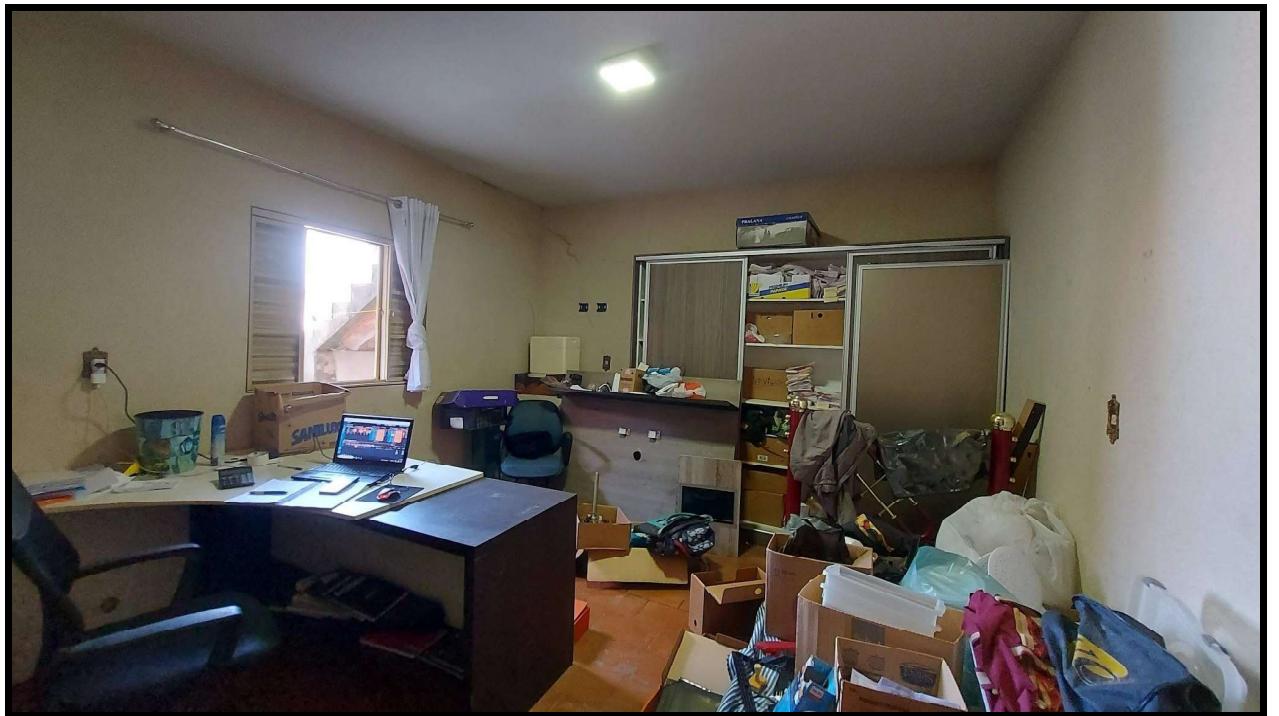


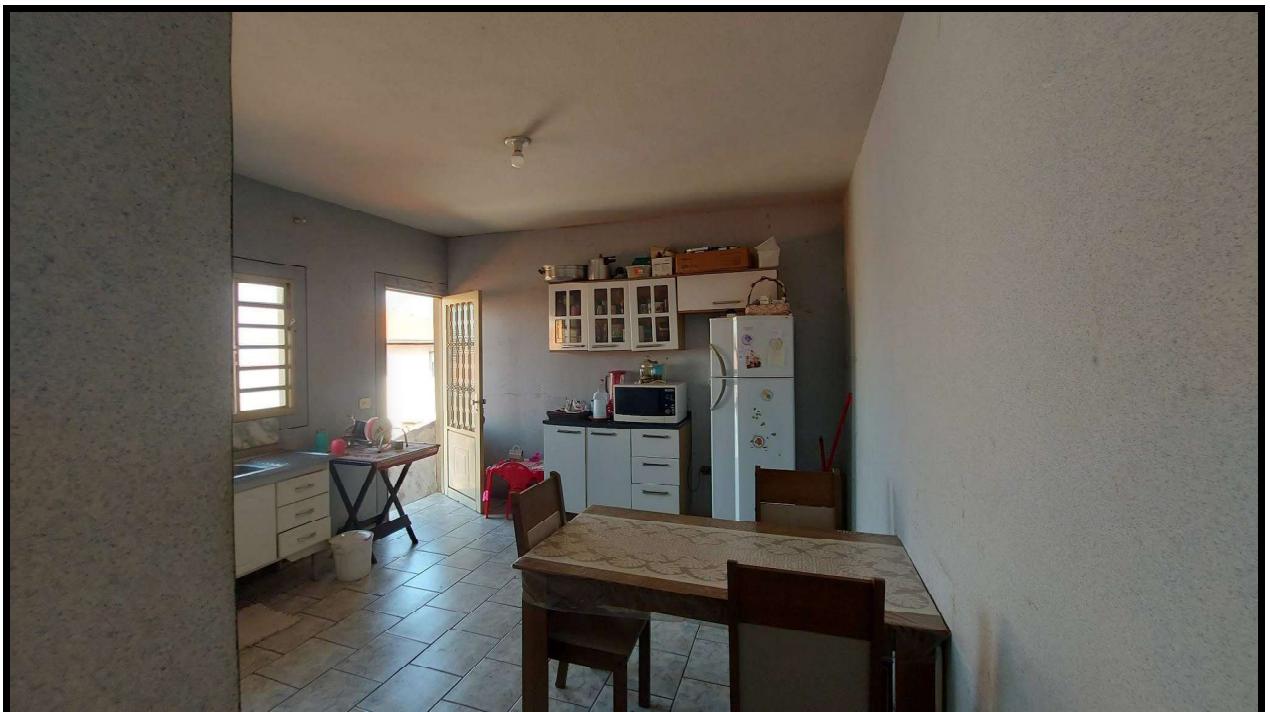














## 4. CÁLCULO DO VALOR DO IMÓVEL

## 4.1. CONSIDERAÇÕES INICIAIS

Para calcularmos o valor do imóvel, procedeu-se à pesquisa, no bairro Jardim Morada do Sol, município de Indaiatuba/SP, por imóveis residenciais de padrão médios, com características similares ao avaliado, disponibilizados à venda.

Para o cálculo do valor do imóvel, durante a fase de pesquisa de mercado, foram coletados elementos comparativos suficientes para possibilitar a utilização do Método Comparativo Direto de Dados de Mercado para determinar o valor de venda do imóvel.

Os fatores que influenciam os valores do metro quadrado deste imóvel são:

a ) VALOR UNITÁRIO: para a obtenção de valores unitários, dividimos o preço da oferta pela respectiva área do comparativo;

b ) FATOR OFERTA: será adotado um fator de redução de 10% sobre o preço ofertado dos elementos comparativos, considerando-se a elasticidade da negociação no fechamento de eventuais compras;

Nas ofertas imobiliárias incidem descontos em virtude da oferta, procura e negociação. Este critério foi considerado nesta avaliação pelo fator “OFERTA”, com fator de 0,90

Assim sendo, foram coletados 06 (seis) elementos comparativos que culminaram no seguinte relatório de avaliação.

## 4.2. DADOS DO IMÓVEL AVALIANDO

Endereço: Rua César Zoppi, 530 - Indaiatuba/SP  
 Área construída: 204,92 m<sup>2</sup>  
 Área de terreno: 250,00 m<sup>2</sup>  
 Tipologia Construtiva: Casa Residencial Padrão Simples  
 Idade Aparente: 50 anos  
 Estado de Conservação: E - Necessitando de reparos simples

## 4.3. HOMOGENEIZAÇÃO DOS FATORES

Sendo:  $V.Hom.(i) = V.Unt.(i) \times F1 \times F2 \times \dots \times F(k)$

F1: Oferta;

Amostra	Valor Ofertado (R\$)	Área (m <sup>2</sup> )	Vlr Unitário	F1	Vlr Homog	Desvio
1	R\$690,000.00	177.00	3898.31	0.90	3508.47	22.88%
2	R\$650,000.00	253.00	2569.17	0.90	2312.25	-19.02%
3	R\$550,000.00	148.00	3716.22	0.90	3344.59	17.14%
4	R\$450,000.00	200.00	2250.00	0.90	2025.00	-29.08%
5	R\$437,000.00	120.00	3641.67	0.90	3277.50	14.79%
6	R\$370,000.00	125.00	2960.00	0.90	2664.00	-6.70%

#### 4.4. TRATAMENTO MATEMÁTICO ESTATÍSTICO

Número de amostras (Ud):	6.00
Grau de liberdade (Ud):	5.00
Menor valor homogeneizado (R\$/m <sup>2</sup> )	2025.00
Maior valor homogeneizado (R\$/m <sup>2</sup> )	3508.47
Somatório dos valores homogeneizados (R\$/m <sup>2</sup> )	17131.82
Número de intervalos de classe (Ud)	4.00
Amplitude de classe (R\$/m <sup>2</sup> )	370.87
Amplitude total (R\$/m <sup>2</sup> )	1483.47
Média aritmética (R\$/m <sup>2</sup> )	<b>2855.30</b>
Mediana (R\$/m <sup>2</sup> )	2970.75
Desvio médio (R\$/m <sup>2</sup> )	521.55
Desvio padrão (R\$/m <sup>2</sup> )	610.77
Variância (R\$/m <sup>2</sup> ) ^ 2	373038.59

Onde:

a) Grau de liberdade =  $N - 1$ :

Sendo:

N = Número de amostras.

b) Somatório dos valores homogeneizados =  $V(1) + V(2) + V(3) + \dots + V(n)$

Sendo:

$V(n)$  = Valores homogeneizados.

c) Amplitude total = Maior valor homogeneizado - Menor valor homogeneizado

d) Número de intervalos de classe =  $1 + 3,3219 \times \log (N)$

Sendo:

N = Número de Amostras.

e) Amplitude de classe =  $A_t / N_t$

Sendo:

At = Amplitude total;:

$N_i$  = Número de intervalos de classe.

f) Média Aritmética = ( V(1) + V(2) + V(3) +.....+ V(n) ) / N

Send:

N = Número de Amostras.

$V(n)$  = Valores homogeneizados;

$$g) \text{ Desvio Médio} = ( | V(1) - M | + | V(2) - M | + | V(3) - M | + \dots + | V(n) - M | ) / N$$

Sendo:

$V(n)$  = Valores homogeneizados;

M = Média Aritmética;

N = Número de amostras.

h) Desvio padrão =  $\{ [ ( V(1) + V(2) + \dots + V(n) ) - ( (V(1) + V(2) + \dots + V(n) ) / N ] / (N-1) \}$

Sendo:

Vh(n) = Valores homogeneizados;

N = Número de amostras.

i) Variância =  $[ ( V(1) + V(2) + V(3) + \dots + V(n) ) - ( (V(1) + V(2) + V(3) + \dots + V(n) ) / N ] / (N-1)$

Sendo:

Vh(n) = Valores homogeneizados;

N = Número de amostras;

#### 4.5. SANEAMENTO DAS AMOSTRAS ( "CRITÉRIO DE CHAUVENET" )

Testa os extremos do grupo de amostras eliminando os dados discrepantes (outlier).

**Critério de Chauvenet**

n	d / s crítico	n	d / s crítico
1	---	16	2,16
2	---	17	2,18
3	---	18	2,20
4	1,54	19	2,22
5	1,65	20	2,24
6	1,73	21	2,26
7	1,80	22	2,28
8	1,85	23	2,30
9	1,91	24	2,31

D/S Crítico ( Tabela de "CHAUVENET" ) = 1,73 p/ n=6

#### 4.5.1) TESTANDO A AMOSTRA DE VALOR MAIS ELEVADO

D/S calc. = ( Maior Valor - Média ) / Desvio Padrão

D/S calc. para o MAIOR valor = 1,07

#### 4.5.2) TESTANDO A AMOSTRA DE VALOR MAIS REDUZIDO

D/S calc. = ( Média - Menor Valor ) / Desvio Padrão

D/S calc. para o MENOR valor = 1,36

#### 4.5.3) (D/S Menor <= D/S Crítico e D/S Maior <= D/S Crítico)

**TODAS AS AMOSTRAS SÃO VÁLIDAS**

### 4.6. VALOR DO IMÓVEL

Considerando as análises feitas, conclui-se que o valor de venda do imóvel é:

**Valor Total ( R\$ ) = Valor Arbitrado ( R\$/m<sup>2</sup> ) x Área constr. ( m<sup>2</sup> )**

sendo:

- Valor Arbitrado (R\$/m<sup>2</sup>) = 2.855,30

- Área construída (m<sup>2</sup>) = 204,92

Valor Total ( R\$ ) = 2.855,30 x 204,92 = 585.108,83

Arredondando, temos

**Valor Total ( R\$ ) = R\$ 585.000,00**

Valor Total de Venda  
R\$ 585.000,00  
( quinhentos e oitenta e cinco mil reais)  
Ref. Setembro de 2024

## 5. ENCERRAMENTO

Encerramos o presente parecer técnico com 36 ( trinta e seis ) páginas, 19 (dezenove) fotografias que compõem a vistoria técnica e 03 (três) anexos que complementam as informações e conclusões aqui relatadas.

São Paulo, 19 de Setembro de 2024

Ron K. Williams

Engº. Paulo Henrique Bernardes  
CREA - 5060517224  
CORRETOR DE IMÓVEIS - CRECI - 173648/SP  
PERITO AVAI JADOR - CNAI - 21891

## ANEXO 1 - MATRÍCULA IMOBILIÁRIA N° 11.523 - 1º CRI Indaiatuba/SP

fls. 149

Protocolo: 439.923 - Matrícula: 11523 - Pág.: 1 de 4

LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL		CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE INDAIATUBA - SP	
matrícula 11.523	ficha - 01 -	Indaiatuba, 06 de janeiro de 1981.	de 1981.
<p><b>IMÓVEL:</b> Um lote de terra sob nº 06 da quadra 22 do loteamento denominado JARDIM MORADA DO SOL, nesta cidade e comarca de Indaiatuba, com 250,00 m<sup>2</sup>, medindo 10,00 m de frente para a Rua 09, igual medida nos fundos, onde divide com o lote 05, por 25,00 m da frente aos fundos de ambos os lados dividindo de um lado com o lote 05 e de outro com o lote 07.</p> <p><b>Proprietária:</b> IMOBILIÁRIA INTERMARK LTDA, com sede em São Paulo na Rua Ibiapitá nº 52, inscrita no CGC sob nº 45.950.279/0001.</p> <p><b>Título Aquisitivo:</b> R 1/7430 sendo o loteamento objeto do R 1/7430. Insc.Cad. 5057-0607-0. O Esc.Hab. <u>Luiz Beriam</u> (Natanael A. Lopes Pereira). O Oficial Maior, <u>Luiz Beriam</u> (Luiz Beriam).</p> <p><b>R1/11.523.</b> Indaiatuba, 06 de janeiro de 1981. <u>Prom. vendedora: IMOBILIÁRIA INTERMARK LTDA.</u>, acima qualificada. <u>Prom. comprador: LOURIVAL RODRIGUES</u>, brasileiro, operário, casado com Neusa Maria Bruzon Rodrigues, residente nesta cidade, na Rua 15 nº 118, portador do RG sob nº 9.387.547 e 824.25760-49. <b>ÓNUS:</b> COMPROMISSO DE VENDA E COMPRA. <b>Forma do Título:</b> Contrato particular nº 562, datado de Indaiatuba, em 02 de maio de 1980. <b>Valor:</b> CR\$ 75.000, que será pago da seguinte forma: 10 pagamentos de CR\$ 800, 10 de CR\$ 800, 10 de CR\$ 980 10 de CR\$ 1.070, 10 de CR\$ 1.175, 10 de CR\$ 1.375 e 10 de CR\$ 1.500, vencendo-se o primeiro 10 dias a contar da data do contrato. O Esc.Hab. <u>Luiz Beriam</u> (Natanael A. Lopes Pereira). O Oficial Maior, <u>Luiz Beriam</u> (Luiz Beriam).</p> <p><b>AV2/11.523.</b> Indaiatuba, 16 de dezembro de 1.985. Por escritura de 29 de outubro de 1.981, lavrada no 1º Cartório de Notas e Ofício de Justiça de Campinas (Livreto 866 fls. 296) verifica-se que a SÓ LOTES EMPREENDIMENTOS S/C LTDA, incorporou a Imobiliária Intermark Ltda. O Esc. Hab. <u>Luiz Beriam</u> (Natanael Aparecido Lopes Pereira). O Of. Maio, <u>Luiz Beriam</u> (Luiz Beriam). -</p> <p><b>R3/11.523.</b> Indaiatuba, 16 de dezembro de 1.985. Por instrumento particular datado de Indaiatuba em 20 de setembro de 1.982, verifica-se que LOURIVAL RODRIGUES, RG 9.387.547-SP e sua mulher NEUSA MARIA BRUZON RODRIGUES, RG nº 7.302.777-SP, brasileiros, industriários, residentes nesta cidade, na Rua 15 de Novembro nº 118, CIC nºs 824.257.608-49 e 539.648.888-34, cederam e transferiram a JUSCELINO GOMES LOPES, casado com Cleuza Madalena de Jesus Lopes, pelo preço de CR\$ 75.000, todos os di-</p>			

Certidão emitida pelo SIEI

Serviço de Atendimento ao Cidadão

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MIRELLA D'ANGELO CALDEIRA FADEL e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 20/09/2024 às 11:17, sob o número WIDU247012324249. Para conferir o original, acesse o site <https://registradores.ori.org.br/validacao.aspx> e digite o hash f9262891f3-35cd-4055-b474-bcf6a6dcd5cb.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MIRELLA D'ANGELO CALDEIRA FADEL e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 20/09/2024 às 11:17, sob o número WIDU247012324249. Para conferir o original, acesse o site <https://registradores.ori.org.br/validacao.aspx> e digite o hash f9262891f3-35cd-4055-b474-bcf6a6dcd5cb.

fls. 150

Protocolo: 439.923 - Matrícula: 11523 - Pág.: 2 de 4

Para verificar a autenticidade, acesse <https://registradores.onr.org.br/validacao.aspx> e digite o hash 92629f1-35cd-4055-b474-bc16a6dc05cb

matrícula	ficha
11.523	01

os direitos e obrigações decorrentes de compromisso que possuam com a Só Lotes Empreendimentos Imobiliários S/C Ltda., relativamente a aquisição do imóvel descrito nesta matrícula. O Esc.Hab. Natanael Aparecido Lopes Pereira (Natanael Aparecido Lopes Pereira). O Of.Maior, Luiz Beriam (Luiz Beriam)

R4/11.523. Indaiatuba, 16 de dezembro de 1.985. Por escritura de 16 de setembro de 1.985, lavrada no 4º Cartório de Notas e Ofício de Justiça de Campinas (Livro 384 fls.62) verifica-se que SÓ LOTES EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S/C LTDA. com sede em Campinas, na Rua José Paulino nº1.332, inscrita no CGC.MF sob nº51.876.647/0001-12, vendeu a JUSCELINO GOMES LOPES, brasileiro, casado no regime da comunhão parcial de bens, na vigência da Lei 6515/77 com Cleusa Madalena de Jesus Lopes, industrial, RG 11.236.627-SP e CIC 047.771.742/04, residente e domiciliado nesta cidade, na Rua Seis nº340, Jardim Morada do Sol, pelo preço de R\$ 75.000 o imóvel descrito nesta matrícula. Os contratantes consideram cumprido o compromisso objeto do RL/11.523. O Esc.Hab. Natanael Aparecido Lopes Pereira (Natanael Aparecido Lopes Pereira). O Of.Maior, Luiz Beriam (Luiz Beriam).

AV5/11.523. Indaiatuba, 08/07/88. Conforme Auto de Vistoria - 147/86, expedido pela P.M.I. em 24/06/86, verifica-se que no imóvel descrito nesta matrícula Juscelino Gomes Lopes construiu o prédio residencial nº530, da Rua Cesar Zopp (antiga Rua 09), com 80,25m<sup>2</sup> de área construída (Processo 1632/85). Foi apresentada em Cartório a Certidão Negativa de Débito nº. 771289, expedida pelo IAPAS, agência Local em 12/06/88. A construção foi estimada em R\$ 95.221,00. PROTOCOLADO E MICRO FILMADO SOB N° 56.327. O Esc.Hab. Natanael Aparecido Lopes Pereira (Natanael Ap.Lopes Pereira). O Of.Maior, Luiz Beriam (Luiz Beriam).-

R5/11.523. Indaiatuba, 08/07/88. Por escritura de 11/05/87, lavrada no 4º Cartório de Notas de Campinas (Lº 392 fls.300), verifica-se que JUSCELINO GOMES LOPES, industrial, RG nº.. 11.236.627-SP e s/m CLEUZA MADALENA DE JESUS LOPES, do lar, RG 16.124.844-SP, brasileiros, casados no regime da comunhão parcial de bens, na vigência da Lei 6515/77, CIC em comum nº.

Conteúdo emitido pelo SREI

Serviço de Atendimento

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MIRELLA D'ANGELO CALDEIRA FADEL e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 29/11/2023 às 09:06 sob o número WIDU23701562822. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/fasttrack/documento/27300003200824920823882602948> e código XOMXq11.

LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL		CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS		
matrícula 11.523	lotação 02	DE INDAIATUBA - SP		
		Indaiatuba, 08 de julho	de 1988.	

nº 047.771.742-04, residentes e domiciliados nesta cidade, na Rua Genaro França nº338 - Jardim Morada do Sol, venderam a ANTONIO BERTO DE SIQUEIRA NETO, brasileiro, casado no regime da comunhão parcial de bens, na vigência da Lei 6515/77 com Maria Sônia Menezes Berto de Siqueira (brasileira, do lar), encarregado de zincagem, RG 10.603.808-SP e CIC 992.207/258/00, residente e domiciliado nesta cidade, na Rua Cesar Zoppi nº530 - Jardim Morada do Sol, pelo preço de Cr\$ 22.200,00, o imóvel - descrito nesta matrícula. FOTOCOPIADO E MICROFILMADO SOB N.º 56.328. O Esc.Hab. Natanael Ap. Lopes Pereira. O Of.Maior, Luis Beiram.

Engº. Paulo Henrique Bernardes - CREA 5060517224 / CRECI 173648/SP - CNAI 21891  
ohbs123@gmail.com CONTRO

CONTROLE: 4050/24

## ANEXO 2 - FICHA CADASTRAL DO IMÓVEL

19/09/2024, 20:01

Prefeitura Municipal de Indaiatuba

# PREFEITURA MUNICIPAL DE INDAIATUBA

SECRETARIA MUNICIPAL DE PLANEJAMENTO URBANO E ENGENHARIA  
DEPARTAMENTO DE POSTURAS MUNICIPAIS

## FICHA DO IMÓVEL

### DADOS PRINCIPAIS

N.º Cadastro: 5057.0607.0-8

Insc. Cadastral: 04.21.14.08.006.001

Receita: PREDIAL

Imóveis Relacionados: 5057.0607.0-8 | 5057.0607.1-6

### LOCALIZAÇÃO

Logradouro 1: R CESAR ZOPPI

Número: 00530

Logradouro 2:

Edif./Cond.:

Complemento:

Loteamento: JD MORADA DO SOL

Quadra: 022

Lote: 06

Matrícula Reg. Imóveis: 0011523

Data de Registro: 08/07/1988

Zona: ZONA DE DINAMIZAÇÃO URBANA Área Unid.: 143,12

Área tot. edif.: 204,92 Área terr.: 250,00

### RESUMO

Aprovações: 1

Alvarás: 0

Habite-ses: 1

Multas: 0

Desmembramento/Unificação: NENHUM

Passível de desdobro: SIM. OS LOTES RESULTANTES DEVERÃO TER ÁREA MÍNIMA DE 125,00 M<sup>2</sup> E TESTADA MÍNIMA DE 5,00 M.

Caso existam construções sobre o lote, elas não podem interferir no desmembramento. Os imóveis com frente para a Av. Eng. Fábio Bamabé (marginal direita e esquerda) deverão obedecer área mínima de 250,00m<sup>2</sup> de lote resultante com testada mínima de 12,00m. O teor desta consulta é meramente informativo, não valendo como certidão ou documento público. Caso seja constatada qualquer divergência de dados, solicitamos entrar em contato com a Secretaria de Engenharia.

Viela sanitária: NÃO

### USO DE SOLO

#### Categorias permitidas

RU	RESIDENCIA UNIFAMILIAR
RMV	RESIDENCIA MULTIFAMILIAR VERTICAL
NR3	NÃO RESIDENCIAL 3
NR2	NÃO RESIDENCIAL 2
NR1	NAO RESIDENCIAL 1
RMH	RESIDENCIA MULTIFAMILIAR HORIZONTAL

#### Observações

### RESTRICOES URBANISTICAS DE LOTEAMENTO

<https://www.indaiatuba.sp.gov.br/imprimir/ficha-do-imovel/>

1/2

19/09/2024, 20:01

Prefeitura Municipal de Indaiatuba

CONTRATO PADRÃO:

- OMISSO

DECRETO MUNICIPAL:

- OMISSO

**OBSERVAÇÃO**

<https://www.indaiatuba.sp.gov.br/imprimir/ficha-do-imovel/>

2/2

## ANEXO 3 - ELEMENTOS COMPARATIVOS

- Elemento comparativo 01



Call (19) 3801-8190

Heart icon Meus Favoritos

						
35002	3	1	2	177 M <sup>2</sup>	250 M <sup>2</sup>	91
Código	Quartos	Suite	Banheiros	Privativos	Totais	Visualizações

Link do anúncio de venda

<https://visaoimoveisindaiatuba.com.br/imovel/35002/casa-3-quartos-jardim-morada-do-sol-indaiatuba/>

- Elemento comparativo 02



(19) 3801-8190

Meus Favoritos

							
34424	2	1	3	4	253 M <sup>2</sup>	250 M <sup>2</sup>	40
Código	Quartos	Suite	Banheiros	Vagas	Privativos	Totais	Visualizações

[Link do anúncio de venda](#)

<https://visaoimoveisindaiatuba.com.br/imovel/34424/casa-2-quartos-jardim-morada-do-sol-indaiatuba/>

Engº. Paulo Henrique Bernardes - CREA 5060517224 / CRECI 173648/SP - CNAI 21891  
phbs123@gmail.com CONTRO

CONTROLE: 4050/24

## • Elemento comparativo 03

**Casa à venda, 3 quartos, 1 suíte, Jardim Morada do Sol - Indaiatuba/SP**

Linda casa para venda em Indaiatuba, com excelente acabamento, bem ampla e confortável. Conta com 3 dormitórios sendo 1 suite com móveis planejados e hidromassagem, 3 banheiros, sala ampla, rea de serviço cozinha com móveis planejados, churrasqueira de alvenaria e garagem. O imóvel conta com sistema de câmeras de segurança residencial, portas e janelas de alumínio da marca Sasazaki e sistema de aquecimento de água por energia solar. A localização é próxima ao parque ecológico, UPA, açougue, padarias e de fácil acesso para as rodovias.

[Link do anúncio de venda](https://visaoimoveisindaiatuba.com.br/imovel/26084/casa-3-quartos-jardim-morada-do-sol-indaiatuba/)

## • Elemento comparativo 04

**CASA A VENDA NO JD. MORADA DO SOL, TERRENO DE 250 M**

CA07587 - CASA AT. 250 M2 AC. 200 M2 C/ 04 DORM, 01 SUITE, SALA, COZ, WC, AS, CHURRASQUEIRA, GARAGEM P/ 05 CARROS. POSSUI INTERFONE, MINI POMAR.

[Link do anúncio de venda](https://visaoimoveisindaiatuba.com.br/imovel/20256/casa-4-quartos-jardim-morada-do-sol-indaiatuba/)

- Elemento comparativo 05

	 (19) 3801-8190	 Meus Favoritos 
		
34778	2	1
Dígito	Quartos	Banheiro
		
4	120 M <sup>2</sup>	250 M <sup>2</sup>
Vagas	Privativos	Iotais
		
180	Visualizações	

Link do anúncio de venda

<https://visaoimoveisindaiatuba.com.br/imovel/34778/casa-2-quartos-jardim-morada-do-sol-indaiatuba/>

- Elemento comparativo 06

	 (19) 3801-8190	 Meus Favoritos					
Anúncio							
							
17548 Código	7 Quartos	1 Suite	5 Banheiros	1 Vaga	240 M <sup>2</sup> Privativos	125 M <sup>2</sup> Totais	152 Visualizações

[Link do anúncio de venda](#)

<https://visaoimoveisindaiatuba.com.br/imovel/17548/casa-7-quartos-jardim-morada-do-sol-indaiatuba/>

## Dados básicos informados para cálculo

Descrição do cálculo

Valor Nominal

R\$ 585.000,00

Indexador e metodologia de cálculo

TJSP (INPC/IPCA-15 - Lei 14905) - Calculado pelo critério  
mês cheio.

Período da correção

Setembro/2024 a Dezembro/2025

## Dados calculados

Fator de correção do período	456 dias	1,058574
Percentual correspondente	456 dias	5,857441 %
Valor corrigido para 01/12/2025	(=)	R\$ 619.266,03
Sub Total	(=)	R\$ 619.266,03
<b>Valor total</b>	<b>(=)</b>	<b>R\$ 619.266,03</b>

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