

CÂNDIDO PADIN NETO
ENGENHEIRO CIVIL

Ex^{ma}. Sra. Dra. JUÍZA DE DIREITO DA 10ª VARA CÍVEL DO FORO DE
CAMPINAS

Processo nº. 1013689-48.2020.8.26.0114

Requerente: STRATEGI SINGLE NAME NPL FUNDO DE INVESTIMENTO EM
DIREITOS CREDITÓRIOS - NÃO PADRONIZADOS

Requerido: NEDE AJAIME

CÂNDIDO PADIN NETO, Perito Judicial, Eng^o. Civil,
CREA nº. 119756-SP, nomeado por VOSSA EXCELÊNCIA vem, com o devido
respeito, após todos os estudos e diligências que se fizeram necessários,
apresentar a este Digno Juízo o seu.

LAUDO DE AVALIAÇÃO



CÂNDIDO PADIN NETO
ENGENHEIRO CIVIL



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por Valeria Aparecida Curti De Paula, liberado nos autos em 18/02/2026 às 15:45 .
Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1013689-48.2020.8.26.0114 e código u1eAFHml.

CÂNDIDO PADIN NETO
ENGENHEIRO CIVIL

Sumário

1 – PRELIMINARES	6
2 – AVALIAÇÕES	9
2.1 – Imóvel 1 – Matrícula 12.648 – Rua Vinte e cinco, nº 92.....	9
2.1.1 – Do Local.....	9
2.1.2 - Do Cadastro Municipal.....	10
2.1.3 - Do Terreno.....	11
2.1.4 – Das Benfeitorias.....	11
2.1.5 – Das Áreas Construídas	12
2.1.6 - Da Classificação	12
2.1.7 - Do Estado de Conservação	13
2.1.8 – Avaliação Método Evolutivo	14
2.1.9 – Valor do Terreno (V.T.)	15
2.1.10 – Cálculo dos Valores Unitários dos Terrenos Paradigmas (qi.).....	16
2.1.11 – Homogeneização dos Paradigmas.....	17
2.1.12 – Cálculo do Valor Unitário do Terreno Avaliando (Vut).....	20
2.1.13– Cálculo do Valor do Terreno (V.T.)	21
2.1.14 – Valor da Benfeitoria (V.B.)	22
2.1.15 – Valor do Imóvel (V.I.)	24
2.2 – Imóvel 2 – Matrícula 119.410 – Rua das Abélias, 1849	25
2.2.1 – Do Local.....	25
2.2.2 - Do Cadastro Municipal.....	26
2.2.3 - Do Terreno.....	27
2.2.4 – Das Benfeitorias.....	27
2.2.5 – Das Áreas Construídas	33
2.2.6 - Da Classificação	34
2.2.7 - Do Estado de Conservação	34
2.2.8 – Avaliação Método Evolutivo	36
2.2.9 – Valor do Terreno (V.T.).....	37
2.2.10 – Cálculo dos Valores Unitários dos Terrenos Paradigmas (qi.).....	38
2.2.11 – Homogeneização dos Paradigmas.....	39
2.2.12 – Cálculo do Valor Unitário do Terreno Avaliando (Vut).....	42
	3

CÂNDIDO PADIN NETO
ENGENHEIRO CIVIL

2.2.13– Cálculo do Valor do Terreno (V.T.)	43
2.2.14 – Valor da Benfeitoria (V.B.)	44
2.2.15 – Valor do Imóvel (V.I.)	46
2.3 – Imóvel 3 – Matrícula 047.455 – Estrada José Boldrini, nº 6658	47
2.3.1 – Do Local.....	47
2.3.2 - Do Cadastro Municipal.....	48
2.3.3 - Do Terreno.....	48
2.3.4 – Das Benfeitorias.....	50
2.3.4.1 – Das Áreas Construídas.....	87
2.3.4.2 - Da Classificação da Benfeitoria Casa Principal	89
2.3.4.3 - Da Classificação da Benfeitoria Casa do Caseiro	90
2.3.4.4 - Da Classificação da Benfeitoria Casa de Hóspedes	91
2.3.4.5 - Da Classificação da Benfeitoria Garagem.....	92
2.3.4.6 - Da Classificação da Benfeitoria Salão de Jogos.....	93
2.3.4.7 - Da Classificação da Benfeitoria Suíte da Casa de Hóspedes	94
2.3.4.8 - Da Classificação da Benfeitoria Galinheiro	95
2.3.4.9 - Da Classificação da Benfeitoria Casa do Ajudante	96
2.3.4.10 - Da Classificação da Benfeitoria Casa de Máquinas	97
2.3.4.11 - Da Classificação da Benfeitoria Suíte, Cozinha e Churrasqueira	98
2.3.4.12 - Da Classificação da Benfeitoria Quiosque da Piscina.....	99
2.3.4.13 - Da Classificação da Benfeitoria Sanitário da Piscina.....	100
2.3.4.14 - Do Estado de Conservação da Construção Principal.....	101
2.3.4.15 - Do Estado de Conservação da Construção da Casa do Caseiro	102
2.3.4.16 - Do Estado de Conservação da Garagem.....	103
2.3.4.17 - Do Estado de Conservação do Salão de Jogos	104
2.3.4.18 - Do Estado de Conservação da Suíte da Casa de Hóspedes	105
2.3.4.19 - Do Estado de Conservação do Galinheiro.....	106
2.3.4.20 - Do Estado de Conservação da Casa do Ajudante.....	107
2.3.4.21 - Do Estado de Conservação da Casa das Máquinas	108
2.3.4.22 - Do Estado de Conservação da Suíte, Cozinha e Churrasqueira	109
2.3.4.23 - Do Estado de Conservação do Quiosque da Piscina	110
2.3.4.25 - Do Estado de Conservação do Sanitário da Piscina	111
2.3.5 – Avaliação Método Evolutivo	112
2.3.5.1 – Valor do Terreno (V.T.).....	113
2.3.5.2 – Cálculo dos Valores Unitários dos Terrenos Paradigmas (qi.).....	114
2.3.5.3 – Homogeneização dos Paradigmas.....	116
	4

CÂNDIDO PADIN NETO
ENGENHEIRO CIVIL

2.3.5.4 – Cálculo do Valor Unitário do Terreno Avaliando (Vut).....	118
2.3.5.5 – Cálculo do Valor do Terreno (V.T.)	119
2.3.5.6 – Valor da Benfeitoria (V.B.)	120
2.3.5.7 – Valor do Imóvel (V.I.)	130
2.2.16 – Valor da Nua Propriedade do Imóvel (V.I.)	132
3 – RESUMO DOS VALORES DE VENDA OBTIDOS.....	133
4 - TERMO DE ENCERRAMENTO	134

ANEXOS

- Anexo 01 – Imóvel 1 -** Pesquisas de Valores
Anexo 02 – Imóvel 1 - Homogeneização dos paradigmas
Anexo 01 – Imóvel 2 - Pesquisas de Valores
Anexo 02 – Imóvel 2 - Homogeneização dos paradigmas
Anexo 01 – Imóvel 3 - Pesquisas de Valores
Anexo 02 – Imóvel 3 - Homogeneização dos paradigmas

CÂNDIDO PADIN NETO
ENGENHEIRO CIVIL

1 – PRELIMINARES

O presente trabalho tem por base a avaliação dos imóveis correspondentes aos endereços Rua Vinte e cinco, nº92 (Monte Mor – SP); Rua das Abélias, nº 1849 (Campinas – SP) e Estrada Municipal José Boldrini, nº 6658 (Indaiatuba – SP), descritos abaixo:

1- Rua Vinte e cinco nº92, Jardim Paulista, Monte Mor – SP

CNS 14.629-0

Matricula nº 12.648	Data 23/10/2015 Oficial 	Fls. 01
-------------------------------	---	-------------------

IMÓVEL. UM LOTE DE TERRENO. sob nº 02 (dois), da Quadra "56" (cinquenta e seis), do loteamento denominado "JARDIM PAULISTA", situado no Bairro Aterrado, núcleo urbano do Município e Comarca de Monte Mor, antiga Comarca de Capivari, com a área de 250,00m² (duzentos e cinquenta metros quadrados), medindo 10,00m (dez metros) de frente para a Rua 25 (vinte e cinco); igual metragem nos fundos, onde divide com o lote nº 32 (trinta e dois); 25,00m (vinte e cinco metros) do lado direito, onde divide com o lote nº 01 (um); e, 25,00m (vinte e cinco metros) do outro lado, onde divide com o lote nº 03 (três). **PROPRIETÁRIOS. OTÁVIO CECCATO**, brasileiro, advogado, portador da Cédula de Identidade RG nº 3.404.060-SP e sua mulher **MARIA LÍGIA CECCATO**, brasileira, do lar, portadora da Cédula de Identidade RG nº 3.741.004-SP, ambos inscritos no CPF/MF sob nº 014.395.618-34, residentes e domiciliados no Município de Campinas. **REGISTRO ANTERIOR: MATRÍCULA nº 7.897**, do Livro 2, do Oficial de Registro de Imóveis e Anexos da Sede da Comarca de Capivari. A Oficial  

Daniela Rosário Rodrigues.(AgA)

CÂNDIDO PADIN NETO
ENGENHEIRO CIVIL

2 - Rua das Abélias, 1849, Alphaville Dom Pedro, Campinas - SP

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

matrícula	ficha
119.410	1 (um)

1º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS
 da Comarca de Campinas - Estado de São Paulo
 Em 16 de março de 2011

MLP
 Alexandre de Almeida Palmeira Filho
 Oficial de Registro

CÓDIGO CARTOGRÁFICO: 3264.21.66.0674.00000 - Quarteirão 10810.

LOTE DE TERRENO nº. "08" (OITO), situado na **QUADRA "E"**, do loteamento denominado "ALPHAVILLE DOM PEDRO", nesta cidade de CAMPINAS e 1ª. Circunscrição Imobiliária, fazendo frente para a **Rua das "ABÉLIAS"**, encerrando a área de 615,48m², medindo e confrontando: 16,00m em linha reta; pelo lado direito confronta, em linha reta de 38,51m com o lote 07; ao fundo confronta com o limite das terras da Agropecuária DDM Ltda, em linha reta de 16,00m e pelo lado esquerdo confronta com o lote 09, em linha reta de 38,43m.

PROPRIETÁRIA: E.M. AGROPECUÁRIA LTDA., com sede na cidade de Hortolândia (SP), na Rua Wanderley Costa Camargo nº. 60, inscrita no CNPJ/MF. sob nº. 02.992.716/0004-90. (Títulos Aquisitivos: R.5/19.979 e R.1/92.486, datados de 31 de março de 1.999 e 25 de setembro de 2.000 - Vide Matrícula nº. 90.966. Loteamento: R.3/92.487, de 09 de setembro de 2.004), Campinas, 16 de março de 2011. (RRGL). A escrevente habilitada *Renata Raissa Gurian Lenço*, (Renata Raissa Gurian Lenço). A escrevente autorizada: *Ana Paula Fujimoto* (Ana Paula Fujimoto)

3 - Estrada Municipal José Boldrini, nº 6658, Indaiatuba - SP

matrícula	ficha	Indaiatuba, 21 de Agosto	de 19 98
047455	0001		

Imóvel: GLEBA B, DESMEMBRADA DA FAZENDA TAIUVA, situada neste município e comarca de Indaiatuba, dentro das seguintes medidas e confrontações: inicia-se no marco M 61-A.1, situado junto as divisas da Gleba A e da Estrada Municipal asfaltada Indaiatuba/Itupeva (Rodovia José Boldrini). Desta ponto confrontando com a Gleba A segue até o marco 61 A-2 por 3,20 metros em rumo SW 60º 46' 18", segue até o marco 61-A.3 por 19,43 metros em rumo de SW 46º 12' 46", segue até o marco 61-A.4 por 69,27 metros em rumo de SW 67º 09' 34", segue até o marco 61-A.5 por 43,78 metros em rumo de SE 28º 42' 01", segue até o marco 58-A.1 por 284,12 metros em rumo de SW 68º 43' 32", deste marco deflete à esquerda e confrontando com a área remanescente de Othoniel Bueno Galvão Filho e outros por alinhamento, segue 52,57 metros no rumo SE 23º 49' 05" até o marco M-58.A; deste marco deflete à esquerda e tendo a mesma confrontação segue por 380,29 metros no rumo NE 68º 43' 32", até o marco M-61.A, deste marco deflete à esquerda e confrontando com a estrada municipal acima citada segue por 108,60 metros até atingir o marco M 61-A.1, marco de partida desta descrição, perfazendo a área de 24.200,72 metros quadrados ou 1,00 alqueire paulista. ---

Proprietário: AMAURI PASCOAL DE PIETRO, brasileiro, comerciante, RG nº 4.241.061 SP, CIC nº 490.829.658-67, casado no regime da comunhão de bens, antes da Lei nº 6.515/77, com MARIA ODILA FIGUEIREDO NICOLAU DE PIETRO, psicóloga, RG nº 4.915.352 SP e CIC nº 440.370.808-63, residente e domiciliado em São Bernardo do Campo-SP, à rua Rio Branco nº 234, aptº 51. ---

Título Aquisitivo: R1/32.434, feito no dia 04 de abril de 1989. Incri nº 616036.002062-1. PROTOCOLADO E MICROFILMADO SOB Nº 93.916. O Substituto do Oficial, *Luiz Beriam* (Luiz Beriam). ---

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por Valeria Aparecida Curti De Paula, liberado nos autos em 18/02/2026 às 15:45. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1013689-48.2020.8.26.0114 e código u1eAFHml.

CÂNDIDO PADIN NETO
ENGENHEIRO CIVIL

Em dia e hora marcados previamente com as partes, o signatário dirigiu-se aos endereços: Rua Vinte e Cinco (Monte Mor – SP), nº92; Rua das Abélias, nº 1849 (Campinas – SP) e Estrada Municipal José Boldrini, nº 6658 (Indaiatuba – SP). Verificou as condições dos imóveis em questão e suas circunvizinhanças, procedendo à vistoria geral em suas áreas internas, com exceção da Rua Vinte e Cinco, pois, não foi autorizado o acesso.

Os locais dos endereços Rua Vinte e cinco (Monte Mor – SP), nº92; Rua das Abélias, nº 1849 (Campinas – SP) são dotados de todos os melhoramentos públicos e de serviços, sendo servidos por diversas linhas regulares de transporte público, próximas aos locais. O local de endereço Estrada Municipal José Boldrini, nº 6658 (Indaiatuba – SP) encontra-se em zona rural sem linhas de transporte público próximas.

CÂNDIDO PADIN NETO
ENGENHEIRO CIVIL

De acordo com a Lei de Zoneamento nº16.042/16 o avaliando está situado em uma ZPR (Zona Predominantemente Residencial), são porções do território destinadas majoritariamente ao uso residencial, bem como a atividades não residenciais compatíveis com o uso residencial, com densidades construtiva e demográfica baixas.

2.1.2 - Do Cadastro Municipal

O imóvel objeto da presente Ação está cadastrado pela Prefeitura do Município de SP, situa-se na Rua Vinte e Cinco, nº 92, Jardim Paulista, Monte Mor - SP.

De acordo com a Planta de Valores do Município de Monte Mor, pertencem ao lote 02, quadra 56, cujo índice local fora considerado 1.

Cadastro Municipal do imóvel a seguir:

Registro Cadastral							
Nº DO CADASTRO	INSCRIÇÃO CADASTRAL	ZONA	BAIRRO	DATA CADASTRO	DATA ALTERAÇÃO		
44774	14.43.85.0022.01.0000	PADRÃO	JD PAULISTA	01/04/2011	22/11/2024		
TRECHO	SETOR	QUADRA	CATEGORIA	SITUAÇÃO REGISTRO	HABITE-SE	DATA HABITE-SE	ÁREA HABITE-SE (m²)
		56	IMOBILIARIO	Ativo		/ /	/ /
Localização da Unidade Imobiliária							
LOGRADOURO	NÚMERO	CASA	LOTEAMENTO	QUADRA	LOTE		
RUA APARECIDO PEREIRA MELLO	82			56	02		
COMPLEMENTO	EDIFÍCIO	ANDAR	APARTAMENTO	BLOCO	MATRÍCULA	INSCRIÇÃO ANTERIOR	
					12648	0000000441-0082/00-56-02	
LOGRADOURO ESQUINA	NÚMERO ESQUINA		CEP				
			13190-000				
Resumo Geral							
ALÍQUOTA (%)	VALOR VENAL CONSTRUÇÃO	VALOR VENAL TOTAL	TOTAL ÁREA EDIFICADA				
100,00	16.708,21	24.367,04	57,83				
Terreno							
ÍNDICE PRINCIPAL	ÍNDICE TAXAS	ÁREA TERRENO	FRAÇÃO IDEAL	VALOR M² TERRENO	VALOR VENAL TERRENO		
10,0000	0,0000	250,00	1,00	61,27	7.658,83		
Informações ITBI							
VL. VENAL TERRENO ITBI	VL. VENAL CONSTRUÇÃO ITBI	VL. VENAL TOTAL ITBI					
15319,13	16708,21	32027,34					

CÂNDIDO PADIN NETO
ENGENHEIRO CIVIL

2.1.3 - Do Terreno

O terreno possui formato regular, e solo aparentemente seco e firme, cujas dimensões confirmadas “in loco” e características, são:

Área: 250,00m²

Testada: 10,00m

Formato: Regular

Topografia: Plano

Consistência: Seco

2.1.4 – Das Benfeitorias

No terreno foi erigida uma construção residencial assobradada, de padrão econômico.



CÂNDIDO PADIN NETO
ENGENHEIRO CIVIL

Foto 1 - Construção

2.1.5 – Das Áreas Construídas

Área privativa = 57,83m².

2.1.6 - Da Classificação

A referida construção de acordo com o Estudo

Valores de Venda do IBAPE/SP será classificada como:

2.3 PADRÃO ECONÔMICO

Construídas sem preocupação com projeto arquitetônico, satisfazendo distribuição interna básica, compostas geralmente de dois ou mais cômodos, cozinha e banheiro. Na maioria das vezes são térreas, erigidas em estrutura simples e alvenaria de tijolos de barro ou de blocos de concreto, total ou parcialmente revestida. Cobertura em laje pré-moldada impermeabilizada por processo simples ou telhas de cimento amianto ou barro sobre estrutura de madeira, podendo apresentar forros. Áreas externas em cimentado rústico ou revestidas com caco de cerâmica ou similar. Fachadas normalmente com emboço ou reboco, podendo ter pintura comum.

Caracterizam-se pela utilização de materiais construtivos básicos e pelo emprego de acabamentos de qualidade inferior, restritos a alguns cômodos, tais como:

- **Pisos:** cimentado, cerâmica ou caco de cerâmica.
- **Paredes:** pintura simples sobre emboço ou reboco; barra impemeável ou azulejo comum nas áreas molhadas, eventualmente até o teto.
- **Forros:** sem revestimentos ou pintura sobre emboço e reboco sobre a própria laje; ou sobre madeira comum.
- **Instalações hidráulicas:** mínimas, geralmente embutidas; aparelhos sanitários de louça comum e metais de modelo simples.
- **Instalações elétricas:** sumárias, em geral embutidas e com número mínimo de pontos de luz, interruptores e tomadas, utilizando componentes comuns.
- **Esquadrias:** madeira, alumínio com perfis econômicos e/ou ferro comum.



Padrão	Intervalo de Índices - Pc		
	Mínimo	Médio	Máximo
2.3 - Padrão Econômico	0,919	1,070	1,221

CÂNDIDO PADIN NETO
ENGENHEIRO CIVIL

2.1.7 - Do Estado de Conservação

Para efeito de avaliação, no estado atual,
classificamos as benfeitorias como:

Benfeitoria 1 - Edificação:

Classificação: Casa Padrão Econômico.

Idade: 14 anos.

Estado de conservação: E – Necessitando de reparos simples.

CÂNDIDO PADIN NETO
ENGENHEIRO CIVIL

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 sinais de desgaste natural de pintura externa.
B	Entre nova e regular	0,32	Edificação nova ou com reforma geral ou substancial, com menos de dois anos, que apresente necessidade apenas de uma demão leve de pintura para recompor sua aparência.
C	Regular	2,52	Edificação seminova ou com reforma geral ou substancial entre dois a cinco 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 ou substancial entre dois a cinco anos, cujo estado geral possa ser recuperado com reparos de fissuras e trincas localizadas e superficiais e pintura externa e interna.
E	Necessitando de reparos simples	18,10	Edificação cujo estado geral possa ser recuperado com pintura externa e interna após reparos de fissuras e trincas superficiais generalizadas, sem recuperação do sistema estrutural. Eventualmente, revisão do sistema hidráulico e elétrico.
F	Necessitando de reparos simples a importantes	33,20	Edificação cujo estado geral possa ser recuperado com pintura externa e interna após reparos de fissuras e trincas, com estabilização e/ou recuperação localizada do sistema estrutural. As instalações hidráulicas e elétricas possam ser restauradas mediante a revisão e com substituição eventual de algumas peças desgastadas naturalmente. Eventualmente possa ser necessária a substituição dos revestimentos de pisos e paredes, de um ou de outro cômodo. Revisão da impermeabilização ou substituição de telhas de cobertura.
G	Necessitando de reparos importantes	52,60	Edificação cujo estado geral possa ser recuperado com pintura externa e interna, com substituição de panos de regularização da alvenaria, reparos de fissuras e trincas, com estabilização e/ou recuperação de grande parte do sistema estrutural. As instalações hidráulicas e elétricas possam ser restauradas mediante substituição de peças aparentes. A substituição dos revestimentos de pisos e paredes, da maioria dos cômodos, se faz necessária. Substituição ou reparos importantes na impermeabilização ou no telhado.
H	Necessitando de reparos importantes a edificação sem valor	75,20	Edificação cujo estado geral com estabilização e/ou recuperação do sistema estrutural, substituição da regularização da alvenaria, reparos de fissuras e trincas. Substituição das instalações hidráulicas e elétricas. Substituição dos revestimentos de pisos e paredes. Substituição da impermeabilização ou do telhado.
I	Edificação sem valor	100,00	Edificação em estado de ruína.

2.1.8 – Avaliação Método Evolutivo

A avaliação terá por base a orientação das Normas Gerais especificamente a NBR 14653-1 e NBR 14653-2 e as orientações gerais dos estudos realizados pelo IBAPE-SP, dos quais destacamos o novo estudo “Valores de Edificações de Imóveis Urbanos – IBAPE/SP”.

CÂNDIDO PADIN NETO
ENGENHEIRO CIVIL

No presente trabalho será utilizado o Método Evolutivo, por ser este o mais indicado para o presente caso.

No Método Evolutivo o valor do Imóvel (**V.I.**) é obtido pela soma do Valor do Terreno (**V.T.**) e das Benfeitorias (**V.B.**).

$$\mathbf{V.I. = V.T. + V.B.}$$

O Valor Unitário de Terreno para o local em questão é obtido através da comparação direta entre os diversos elementos ofertados, como características semelhantes ao avaliando e situados na mesma região geoeconômica, homogeneizados seguindo as condições abaixo descritas.

O valor das benfeitorias será obtido pelo Estudo Valores de venda do IBAPE SP.

Foi feita para novembro de 2025.

2.1.9 – Valor do Terreno (V.T.)

O valor do terreno será obtido empregando-se a seguinte expressão:

$$\mathbf{V.T. = q \times S \times (Fl + Cf + Cp + Ce + Ca + Ft + Fc - n + 1)}$$

Onde;

q: Valor Unitário de Terreno.

S: Área do terreno.

CÂNDIDO PADIN NETO
ENGENHEIRO CIVIL

Fl: Fator de Localização.

Cf: Coeficiente de testada.

Cp: Coeficiente de profundidade.

Ce: Coeficiente de esquina.

Ca: Coeficiente de área

Ft: Fator Topografia.

Fc: Fator de Consistência.

n: Número de fatores usados.

2.1.10 – Cálculo dos Valores Unitários dos Terrenos Paradigmas (qi.)

Nas homogeneizações, nos paradigmas que possuam benfeitorias, elas foram avaliadas de acordo com os valores do estudo acima estabelecido e o valor do terreno (**V.T.**) dos mesmos, foi obtido pela diferença do valor do imóvel ofertado (**V.I.**) e o valor da benfeitoria apurada (**V.B.**).

$$\mathbf{V.T. = V.I. - V.B.}$$

O valor unitário básico dos terrenos paradigmas (**qi**), obtidos antes das homogeneizações pelos fatores, foram obtidos utilizando a seguinte expressão:

$$\mathbf{qi = V.T. \times Ff / At}$$

Ff: Fator de fonte ou oferta= 0,90

At: Área de terreno do paradigma

CÂNDIDO PADIN NETO
ENGENHEIRO CIVIL

2.1.11 – Homogeneização dos Paradigmas

Para as homogeneizações necessárias foram utilizados 07 (sete) paradigmas, apresentados abaixo conforme tabela 01.

TABELA 01: FATORES UTILIZADOS

Nº PESQUISA	Nº ELEMENTO	TIPO DO IMÓVEL	DATA DA PESQUISA	LOGRADOURO	NÚMERO	COMPLEMENTO
SAO PAULO - SP - 2025	1	EDIFICAÇÃO HORIZONTAL	17/10/2025	BENEDITO JUSTINO	353	
SAO PAULO - SP - 2025	2	TERRENO NU	17/10/2025	RUA FRANCISCO GONÇALVES TEIXEIRA	299	
SAO PAULO - SP - 2025	3	TERRENO NU	17/10/2025	RUA LUIZ GONZAGA NASCIMENTO	S/N	
SAO PAULO - SP - 2025	4	TERRENO NU	17/10/2025	RUA ONOFRE ALVES	S/N	
SAO PAULO - SP - 2025	5	TERRENO NU	17/10/2025	RUA LUIZ GONZAGA NASCIMENTO	279	

Parâmetros de avaliação

Tipo de Avaliação: 1 - Terreno nu Fator oferta/transação: 0,90 * Custo base: 2108,47 Atualizar Custo Base * Valor do IVV no mês da avaliação

Estudo Valores de Venda

Ano: 2025 Município: SAO PAULO - SP Metodologia: IBAPE-SP

Zonas de avaliação

Selecione a zona para avaliação: RESIDENCIAL HORIZONTAL POPULAR Fr: 5,00 f: 1,00 Ce: 1,00 Pmi: 15,00 Pma: 30,00 p: 1,00 Ar: 125,00 Fa: 0,20 A Min: 100,00

Dados do avaliando

Área: 250,00 Testada: 10,00 Índice localização: 1 Situação do terreno - Esquina: Não Topografia: plano

Consistência: seco

Nome do Fator	Valor Avaliando	Incidência
<input checked="" type="checkbox"/> F Loc Localização		
<input type="checkbox"/> Cf Testada		
<input type="checkbox"/> Cp Profundidade		
<input type="checkbox"/> Ce Frentes Múltiplas		
<input checked="" type="checkbox"/> Ca Área		
<input checked="" type="checkbox"/> Ft Topografia		
<input checked="" type="checkbox"/> Fc Consistência		

Utilizamos os seguintes fatores:

Fator Localização: Índice de 1.

Fator Ca Área: Coeficiente de Área.

Fator Topografia: Plano.

Fator Consistência: Seco.

CÂNDIDO PADIN NETO
ENGENHEIRO CIVIL

Após as homogeneizações levadas a efeito com todos os fatores, foram encontrados os seguintes valores:

TABELA 02: HOMOGENEIZAÇÃO COM OS FATORES E ELEMENTOS

Nº	Endereço	Unit...	Floc	Ca	Ft	Fc	Homogeneizado	Var.	Var. Avaliando
<input checked="" type="checkbox"/> 1	BENEDITO JUSTINO ,353	681,72	0,000	0,000	0,000	0,000	681,72	1,0000	1,0017
<input checked="" type="checkbox"/> 2	RUA FRANCISCO GONÇALVES TEIXEIRA ,299	432,00	0,000	0,149	0,000	0,000	496,24	1,1487	1,0027
<input checked="" type="checkbox"/> 3	RUA LUIZ GONZAGA NASCIMENTO ,S/N	441,82	0,000	0,345	0,000	0,000	594,20	1,3449	1,0026
<input checked="" type="checkbox"/> 4	RUA ONOFRE ALVES ,S/N	432,00	0,000	0,149	0,000	0,000	496,24	1,1487	1,0027
<input checked="" type="checkbox"/> 5	RUA LUIZ GONZAGA NASCIMENTO ,279	432,00	0,000	0,149	0,000	0,000	496,24	1,1487	1,0027

Nome do Fator	Parâmetros/Legenda	Resultados
<input checked="" type="checkbox"/> FLoc Localização	Unitários	Homogeneização
<input type="checkbox"/> Cf Testada	Média	Média
<input type="checkbox"/> Cp Profundidade	483,91	552,93
<input type="checkbox"/> Ce Frentes Múltiplas	Desvio padrão	Desvio padrão
<input checked="" type="checkbox"/> Ca Área	110,66	83,56
<input checked="" type="checkbox"/> Ft Topografia	- 30%	- 30%
<input checked="" type="checkbox"/> Fc Consistência	338,73	387,05
	+ 30%	+ 30%
	629,08	718,80
	Coef. de variação	Coef. de variação
	22,87	15,11

Sem os fatores homogeneizantes, encontramos os seguintes resultados:

Média saneada (qi) = R\$ 483,91/m².

Limite inferior: 338,73/m².

Limite superior: 629,08/m².

Coef. De variação do unitário básico: (c.v.) = 22,87.

Homogeneizando- se com todos os fatores, encontramos os seguintes resultados:

Média saneada (qhi) = R\$ 552,93/m².

Limite inferior: 387,05/m².

Limite superior: 718,80/m².

CÂNDIDO PADIN NETO
ENGENHEIRO CIVIL

Coef. De variação do unitário básico: (c.vhi.) = 15,11.

No presente caso, vamos utilizar a homogeneização com os fatores “A”, “B”, “C” e “D”. Assim encontramos os seguintes resultados:

Todos os elementos utilizados estão dentro dos limites pré-definidos (máximo e mínimo), de acordo com as normas adotadas.

Destarte, utilizando-se os fatores “A”, “B”, “C” e “D”, temos:

Valor unitário final (qh) = R\$ 635,15/m².

CÂNDIDO PADIN NETO
ENGENHEIRO CIVIL

2.1.12 – Cálculo do Valor Unitário do Terreno Avaliando (Vut)

Na tabela, abaixo apresentamos os resultados finais:

TABELA 03: QUADRO RESUMO

Resultados		Aderência					
Grau de Fundamentação - 13.1.1 Requisitos para fundamentação no tratamento por fatores: Conforme Tabela 3.							
Item	Descrição	Grau III		Grau II		Grau I	
1	Caracterização do imóvel avaliando	Completa quanto a todas variáveis analisadas	<input checked="" type="checkbox"/>	Completa qto aos fatores usados no tratamento	<input type="checkbox"/>	Adção de situação paradigm	<input type="checkbox"/>
2	Quantidade mínima de dados de mercado usados	12	<input type="checkbox"/>	5	<input checked="" type="checkbox"/>	3	<input type="checkbox"/>
3	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisados, com foto e características observadas pelo autor do laudo	<input checked="" type="checkbox"/>	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisados	<input type="checkbox"/>	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados correspondentes aos fatores utilizados	<input type="checkbox"/>
4	Intervalo admissível de ajuste para o corr. fatores	0,80 a 1,25	<input checked="" type="checkbox"/>	0,50 a 2,00	<input type="checkbox"/>	0,40 a 2,50 %	<input type="checkbox"/>

*a No caso de utilização de menos de cinco dados de mercado, o intervalo admissível de ajuste é de 0,80 a 1,25, pois é desejável que, com um número menor de dados de mercado, a amostra seja menos heterogênea.

Grau de Fundamentação: II

Resultado final da avaliação

Média saneada: 552,93

Intervalo de confiança do paradigma

Mínimo: 495,64 Máximo: 610,22

Testada: 0,00 Profundidade: 0,00 Frentes múltiplas: 0,00 Área: 0,13

Valor unitário: 635,15 Valor total: 158.787,50

Intervalo de Confiança Avaliando

Mínimo: 559,28 Máximo: 711,02

Grau de precisão: III

Quando a amplitude do intervalo de confiança ultrapassar 50%, não há classificação do resultado quanto à precisão e é necessária justificativa com base no diagnóstico do m

Aplicando-se os fatores utilizados no terreno avaliando, temos:

Vut: Valor Unitário por metro quadrado de área do terreno do imóvel avaliando

Vut = R\$ 635,15/m².

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por Valeria Aparecida Curti De Paula, liberado nos autos em 18/02/2026 às 15:45. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1013689-48.2020.8.26.0114 e código u1eAFHml.

CÂNDIDO PADIN NETO
ENGENHEIRO CIVIL

2.1.13– Cálculo do Valor do Terreno (V.T.)

O Valor Total do Terreno (**V.T.**) será obtido através da multiplicação da sua área (**At**), pelo valor unitário por metro quadrado de terreno (**Vut**), conforme especificado no Anexo 01 – Imóvel 1, do presente laudo, e visualizado na tabela acima, com o resumo dos valores obtidos.

$$\mathbf{V.T. = At \times Vut}$$

Onde:

At: Área do Terreno avaliando = 250,00 m²

Vut: Valor Unitário homogeneizado por metro quadrado do terreno avaliando. = R\$ 635,15/m².

$$\mathbf{V.T. = 250,00 \times 635,15}$$

$$\mathbf{V.T. = R\$ 158.787,50}$$

Ou, em números redondos:

V.T. = R\$ 158.788,00 (cento e cinquenta e oito mil e setecentos e oitenta e oito reais.) – Para novembro de 2025.

CÂNDIDO PADIN NETO
ENGENHEIRO CIVIL

2.1.14 – Valor da Benfeitoria (V.B.)

O Valor da Benfeitoria (**V.B.**) será obtido pela soma das respectivas parcelas de valores para as benfeitorias existentes no imóvel (**V.Bi.**).

O Valor das Benfeitorias existentes serão obtidas pela multiplicação dos seus respectivos valores unitários de construção (**V.U.Ci.**), pelas suas áreas construídas (**Aci**) e pelos fatores de obsolescência (**foci**).

$$\mathbf{V.Bi.} = \sum(\mathbf{V.U.Ci} \times \mathbf{Aci} \times \mathbf{foci})$$

Onde:

$$\mathbf{V.U.Ci.} = ci \times R_8N$$

ci: Coeficiente para o padrão das benfeitorias.

R₈N: Custo unitário por metro quadrado de construção para outubro de 2025.

Aci: Áreas construídas das benfeitorias

foci: Fatores de obsolescência das benfeitorias.

O Fator de Obsolescência (**foc**) será obtido através do Método Ross/Heidecke, que leva em conta a obsolescência do imóvel, o tipo de construção e acabamento, bem como estado de conservação da edificação, na determinação de seu valor de venda.

CÂNDIDO PADIN NETO
ENGENHEIRO CIVIL

Benfeitoria - Edificação:

Padrão: Casa Padrão Econômico.

Idade: 14 anos.

Estado de Conservação: Entre regular e necessitando de reparos simples.

Área Construída (Ac) = 250 m².

Foc = 0,777

c = 1,070

R₈N = R\$ 2.111,61

$$\mathbf{V.B. = 1,070 \times 2.111,61 \times 250,00 \times 0,777}$$

$$\mathbf{V.B. = R\$ 101.524,70}$$

Tipo de Edificação Casa		Uso da Edificação Residencial	
Área Construída 57,83	Padrão casa econômico	Estado de Conservação e - reparos simples	
Coef. Padrão 1,070	Custo Base 2111,610	Idade Real/Est. 14	Coef. Depreciação 0,777

Valor calculado
R\$ 101.524,70

em números redondos

**V.B. = R\$ 101.525,00 (cento e um mil e quinhentos e vinte e cinco reais.) -
 Para novembro de 2025.**

CÂNDIDO PADIN NETO
ENGENHEIRO CIVIL

2.1.15 – Valor do Imóvel (V.I.)

O Valor do Imóvel (**V.I.**) será obtido através da soma dos valores do terreno (**V.T.**) e suas benfeitorias (**V.B.**).

$$\mathbf{V.I. = V.T. + V.B.}$$

$$\mathbf{V.T. = R\$ 158.788,00}$$

$$\mathbf{V.B. = R\$ 101.525,00}$$

$$\mathbf{V.I. = 158.788,00 + 101.525,00}$$

$$\mathbf{V.I. = R\$ 260.312,00}$$

O Valor do Imóvel de 50% para efeito de penhora (**V.I_{50%}**) será obtido

$$\mathbf{V.I. = R\$ 260.312,00/2}$$

$$\mathbf{V.I. = R\$ 130.156,00}$$

**V.I_{50%} = R\$ 130.156,00 (cento e trinta mil cento e cinquenta e seis reais.) -
 Para novembro de 2025.**

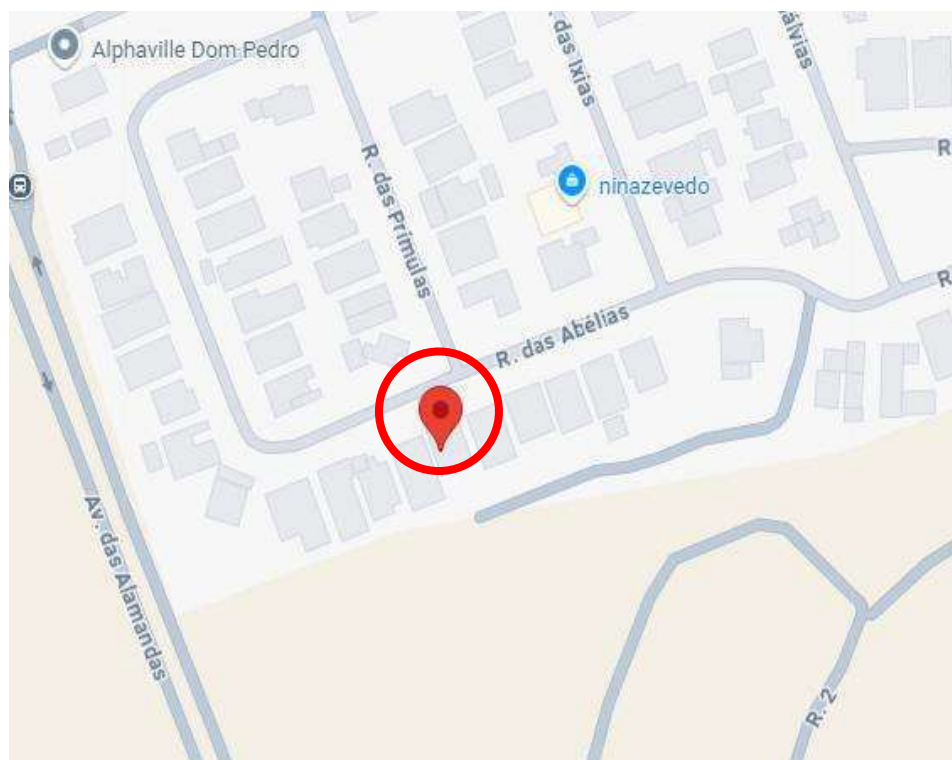
CÂNDIDO PADIN NETO
ENGENHEIRO CIVIL

2.2 - Imóvel 2 - Matrícula 119.410 - Rua das Abélias, 1849

2.2.1 – Do Local

O local é dotado de todos os melhoramentos públicos e de serviço, sendo servido por diversas linhas regulares de transporte público, próximas ao local e tendo como principal via de acesso a Avenida das Alamandas.

Mapa de Localização do imóvel 2 - FOTO EXTRAÍDA DO GOOGLE MAPS



De acordo com a Lei de Zoneamento nº16.042/16 o avaliando está situado em uma ZM-1 (Zonas Mista 1), Zona residencial de baixa densidade habitacional, com mescla de usos mistos e não-residenciais de baixo e médio impacto compatíveis com os usos residenciais e adequados ao sistema viário.

CÂNDIDO PADIN NETO
ENGENHEIRO CIVIL

2.2.2 - Do Cadastro Municipal

O imóvel objeto da presente Ação está cadastrado pela Prefeitura do Município de Campinas, situa-se na Rua das Abélias, nº 1849, Alphaville Dom Pedro, Campinas - SP.

De acordo com a Planta de Valores do Município de Campinas, pertencem ao setor 3264, quadra 21, cujo índice local é de 1626,04/25.

Cadastro Municipal do imóvel a seguir:

EXERCÍCIO FISCAL DE 2025	
IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL	
Código Cartográfico:	3264.21.66.0674.01001
Endereço do Imóvel:	RUA DAS ABÉLIAS, 1849
Complemento:	
Bairro / Loteamento:	ALPHAVILLE DOM PEDRO
Quarteirão / Quadra / Lote:	10810-E 008-
DADOS DO TERRENO	
Valor do m² do terreno - R\$:	1.626,04
Valor do terreno - R\$:	1.000.792,75
Área terreno / Fração ideal:	615,48
Produto dos fatores de correção:	1,0000
DADOS DA CONSTRUÇÃO - 001	
Valor do m² da construção - R\$:	2.268,14
Valor da construção - R\$:	535.712,47
Área construída:	274,64
Ano da construção:	2014
Padrão da construção:	RH - 5.0
Fator de depreciação:	0,8600
VALOR VENAL DO IMÓVEL	
R\$: 1.536.505,22	
DADOS DA CERTIDÃO	
Data de emissão:	22/10/2025
Assinatura eletrônica:	000145.2609820.251022
IP do solicitante:	177.170.126.197

CÂNDIDO PADIN NETO
ENGENHEIRO CIVIL

2.2.3 - Do Terreno

O terreno possui um formato retangular, com sua construção aproveitando sua topografia em nível da rua, composto por solo aparentemente seco e firme, cujas dimensões confirmadas “in loco” e características, são:

Área: 615,48 m²

Formato: Irregular

Consistência: Seco

Testada: 16,00m

Topografia: Plano

2.2.4 – Das Benfeitorias

No terreno foram erigidas várias uma construção residencial assobradada de padrão fino.

CÂNDIDO PADIN NETO
ENGENHEIRO CIVIL



Foto 2 – Vista da fachada do imóvel avaliando.

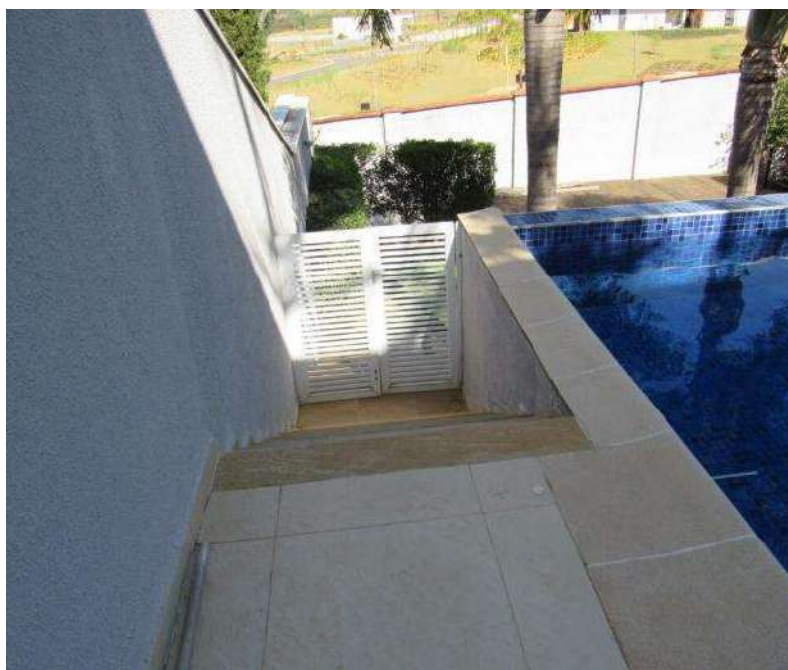


Foto 3 – Escada de acesso para o pavimento superior do imóvel avaliando.

CÂNDIDO PADIN NETO
ENGENHEIRO CIVIL



Foto 4 – Cozinha externa do avaliando.



Foto 5 – Sauna.

CÂNDIDO PADIN NETO
ENGENHEIRO CIVIL



Foto 6 - Área da churrasqueira.



CÂNDIDO PADIN NETO
ENGENHEIRO CIVIL

Foto 7 – Cozinha interna do imóvel avaliando.



Foto 8 – Escada para o acesso ao piso superior do imóvel avaliando.



CÂNDIDO PADIN NETO
ENGENHEIRO CIVIL

Foto 9 – Vista de um dos banheiros do imóvel avaliando.



Foto 10 – Vista de um dos dormitórios do imóvel avaliando.



Foto 11 – Piscina do imóvel avaliando.

CÂNDIDO PADIN NETO
ENGENHEIRO CIVIL

2.2.5 – Das Áreas Construídas

Após as vistorias “in loco”, verificamos que houve um aumento de área no imóvel, referente ao pavimento superior, para efeito de avaliação iremos considerar.

Área construída aprox.= 274,64 m².

CÂNDIDO PADIN NETO
ENGENHEIRO CIVIL

2.2.6 - Da Classificação

A referida construção de acordo com o Estudo

Valores de Venda do IBAPE/SP será classificada como:

2.6 PADRÃO SUPERIOR

Edificações em geral isoladas, podendo ser térreas ou com mais pavimentos, construídas atendendo a projeto arquitetônico planejado no tocante à disposição interna dos ambientes e a detalhes personalizados nas fachadas. Compostas geralmente de sala para dois ou mais ambientes, três ou mais dormitórios (pelo menos uma suite), banheiros, lavabo social, copa, cozinha, além de dependências de serviço completas e garagem para dois ou mais veículos. Estrutura mista, cobertura de telhas de barro sobre estrutura de madeira ou lajes maciças impermeabilizadas com proteção térmica. Áreas externas ajardinadas e pavimentadas com pedras ou cerâmicas especiais, eventualmente dotada de piscina ou churrasqueira. Fachadas pintadas a látex sobre massa corrida, textura acrílica ou com aplicação de pedras ou equivalente. Caracterizam-se pela utilização de materiais construtivos e acabamentos de boa qualidade, alguns fabricados sob encomenda, tais como:

- **Pisos:** assoalho; carpete de alta densidade; cerâmica esmaltada; placas de mármore, de granito ou similar com dimensões padronizadas.
- **Paredes:** pintura acrílica sobre massa corrida ou gesso; cerâmica, fórmica ou pintura especial nas áreas frias.
- **Forros:** pintura sobre massa corrida na própria laje; gesso; madeira.
- **Instalações hidráulicas:** completas e executadas atendendo a projetos específicos; banheiros com peças sanitárias, metais e seus respectivos componentes de qualidade, podendo ser dotados de sistema de aquecimento central.
- **Instalações elétricas:** completas e compreendendo diversos pontos de iluminação e tomadas com distribuição utilizando circuitos independentes e componentes de qualidade, inclusive pontos de telefone, de TV a cabo e, eventualmente, equipamentos de segurança.
- **Esquadrias:** madeira estruturada, ferro e/ou de alumínio, caracterizadas por trabalhos e projetos especiais.



Padrão	Intervalo de Índices - P _c		
	Mínimo	Médio	Máximo
2.6 - Padrão Superior	2,356	2,656	3,008

2.2.7 - Do Estado de Conservação

Para efeito de avaliação, no estado atual, classificamos as benfeitorias como:

Classificação: Casa Superior (+).

CÂNDIDO PADIN NETO
ENGENHEIRO CIVIL

Idade: 11 anos.

Estado de conservação: B – Entre nova e regular.

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 sinais de desgaste natural de pintura externa.
B	Entre nova e regular	0,32	Edificação nova ou com reforma geral ou substancial, com menos de dois anos, que apresente necessidade apenas de uma demão leve de pintura para recompor sua aparência.
C	Regular	2,52	Edificação seminova ou com reforma geral ou substancial entre dois a cinco 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 ou substancial entre dois a cinco anos, cujo estado geral possa ser recuperado com reparos de fissuras e trincas localizadas e superficiais e pintura externa e interna.
E	Necessitando de reparos simples	18,10	Edificação cujo estado geral possa ser recuperado com pintura externa e interna após reparos de fissuras e trincas superficiais generalizadas, sem recuperação do sistema estrutural. Eventualmente, revisão do sistema hidráulico e elétrico.
F	Necessitando de reparos simples a importantes	33,20	Edificação cujo estado geral possa ser recuperado com pintura externa e interna após reparos de fissuras e trincas, com estabilização e/ou recuperação localizada do sistema estrutural. As instalações hidráulicas e elétricas possam ser restauradas mediante a revisão e com substituição eventual de algumas peças desgastadas naturalmente. Eventualmente possa ser necessária a substituição dos revestimentos de pisos e paredes, de um ou de outro cômodo. Revisão da impermeabilização ou substituição de telhas de cobertura.
G	Necessitando de reparos importantes	52,60	Edificação cujo estado geral possa ser recuperado com pintura externa e interna, com substituição de panos de regularização da alvenaria, reparos de fissuras e trincas, com estabilização e/ou recuperação de grande parte do sistema estrutural. As instalações hidráulicas e elétricas possam ser restauradas mediante substituição de peças aparentes. A substituição dos revestimentos de pisos e paredes, da maioria dos cômodos, se faz necessária. Substituição ou reparos importantes na impermeabilização ou no telhado.
H	Necessitando de reparos importantes a edificação sem valor	75,20	Edificação cujo estado geral com estabilização e/ou recuperação do sistema estrutural, substituição da regularização da alvenaria, reparos de fissuras e trincas. Substituição das instalações hidráulicas e elétricas. Substituição dos revestimentos de pisos e paredes. Substituição da impermeabilização ou do telhado.
I	Edificação sem valor	100,00	Edificação em estado de ruína.

CÂNDIDO PADIN NETO
ENGENHEIRO CIVIL

2.2.8 – Avaliação Método Evolutivo

A avaliação terá por base a orientação das Normas Gerais especificamente a NBR 14653-1 e NBR 14653-2 e as orientações gerais dos estudos realizados pelo IBAPE-SP, dos quais destacamos o novo estudo “Valores de Edificações de Imóveis Urbanos – IBAPE/SP”.

No presente trabalho será utilizado o Método Evolutivo, por ser este o mais indicado para o presente caso.

No Método Evolutivo o valor do Imóvel (**V.I.**) é obtido pela soma do Valor do Terreno (**V.T.**) e das Benfeitorias (**V.B.**).

$$\mathbf{V.I. = V.T. + V.B.}$$

O Valor Unitário de Terreno para o local em questão é obtido através da comparação direta entre os diversos elementos ofertados, como características semelhantes ao avaliando e situados na mesma região geoeconômica, homogêneos seguindo as condições abaixo descritas.

O valor das benfeitorias será obtido pelo Estudo Valores de venda do IBAPE SP.

Foi feita para outubro de 2025.

CÂNDIDO PADIN NETO
ENGENHEIRO CIVIL

2.2.9 – Valor do Terreno (V.T.)

O valor do terreno será obtido empregando-se a seguinte expressão:

$$V.T. = q \times S \times (Fl + Cf + Cp + Ce + Ca + Ft + Fc - n + 1)$$

Onde;

q: Valor Unitário de Terreno.

S: Área do terreno.

Fl: Fator de Localização.

Cf: Coeficiente de testada.

Cp: Coeficiente de profundidade.

Ce: Coeficiente de esquina.

Ca: Coeficiente de área

Ft: Fator Topografia.

Fc: Fator de Consistência.

n: Número de fatores usados.

CÂNDIDO PADIN NETO
ENGENHEIRO CIVIL

2.2.10 – Cálculo dos Valores Unitários dos Terrenos Paradigmas (qi.)

Nas homogeneizações os paradigmas que possuíam benfeitorias, as mesmas, foram avaliadas de acordo com os valores do estudo acima estabelecido e o valor do terreno (**V.T.**) dos mesmos, foi obtido pela diferença do valor do imóvel ofertado (**V.I.**) e o valor da benfeitoria apurada (**V.B.**).

$$\mathbf{V.T. = V.I. - V.B.}$$

O valor unitário básico dos terrenos paradigmas (**qi**), obtidos antes das homogeneizações pelos fatores, foram obtidos utilizando a seguinte expressão:

$$\mathbf{qi = V.T. \times Ff / At}$$

Ff: Fator de fonte ou oferta= 0,90

At: Área de terreno do paradigma

CÂNDIDO PADIN NETO
ENGENHEIRO CIVIL

2.2.11 – Homogeneização dos Paradigmas

Para as homogeneizações necessárias foram utilizados 07 (sete) paradigmas, apresentados abaixo conforme tabela 04.

TABELA 04: FATORES UTILIZADOS

Nº PESQUISA	Nº ELEMENTO	TIPO DO IMÓVEL	DATA DA PESQUISA	LOGRADOURO	NÚMERO	COMPLEMENTO
SAO PAULO - SP - 2025	1	EDIFICAÇÃO HORIZONTAL	21/10/2025	RUA DAS ABÉLIAS	1	
SAO PAULO - SP - 2025	2	EDIFICAÇÃO HORIZONTAL	21/10/2025	RUA DAS ABÉLIAS	11	
SAO PAULO - SP - 2025	3	EDIFICAÇÃO HORIZONTAL	21/10/2025	RUA DAS ABÉLIAS	335	
SAO PAULO - SP - 2025	4	EDIFICAÇÃO HORIZONTAL	21/10/2025	RUA DAS ABÉLIAS	8	
SAO PAULO - SP - 2025	5	EDIFICAÇÃO HORIZONTAL	21/10/2025	RUA DAS ABÉLIAS	9	
SAO PAULO - SP - 2025	6	EDIFICAÇÃO HORIZONTAL	21/10/2025	RUA DAS ABÉLIAS	900	
SAO PAULO - SP - 2025	7	EDIFICAÇÃO HORIZONTAL	21/10/2025	RUA DAS ABÉLIAS	S/N	

Parâmetros da avaliação

Tipo de Avaliação: 1 - Terreno nu Fator oferta/transação: 0,90 Custo base: 2108,47 Atualizar Custo Base Valor do IVV no mês da avaliação

Estudo Valores de Venda

Ano: 2025 Município: SAO PAULO - SP Metodologia: IBAPE-SP

Zonas de avaliação

Seleciona a zona para avaliação: RESIDENCIAL HORIZONTAL ALTO Fr: 15,00 f: 0,15 Co: 1,00 Pmi: 30,00 Pma: 60,00 p: 0,50 Ar: 600,00 Fa: 1,00 A Min: 400,00

Dados do avaliando

Área: 615,48 Testada: 16 Índice localização: 1626,04 Situação do terreno: Esquina Topografia: plano

Consistência: seco

Nome do Fator	Valor Avaliando	Incidência
<input checked="" type="checkbox"/> FLoc Localização		
<input checked="" type="checkbox"/> Cf Testada		
<input checked="" type="checkbox"/> Cp Profundidade		
<input type="checkbox"/> Ca Frentes Múltiplas		
<input type="checkbox"/> Ca Área		
<input checked="" type="checkbox"/> Ft Topografia		
<input checked="" type="checkbox"/> Fc Consistência		

Utilizamos os seguintes fatores:

Fator Localização: Índice de 1.626,00/25 retirados da planta genérica de valores da Capital, para o local avaliando.

Cf Testada: 16m para o local avaliando.

Cp Profundidade: Coeficiente de profundidade.

Fator Topografia: Plano.

Fator Consistência: Seco.

CÂNDIDO PADIN NETO
ENGENHEIRO CIVIL

Após as homogeneizações levadas a efeito com todos os fatores, foram encontrados os seguintes valores:

TABELA 05: HOMOGENEIZAÇÃO COM OS FATORES E ELEMENTOS

Nº	Endereço	Unitário	Floc	Cf	Cp	Ft	Fc	Homogeneizado	Var.	Var. Avaliando
<input checked="" type="checkbox"/> 1	RUA DAS ABÉLIAS ,1	2584,94	0,000	-0,010	0,000	0,000	0,000	2560,03	0,9904	1,0000
<input checked="" type="checkbox"/> 2	RUA DAS ABÉLIAS ,11	2176,53	0,000	-0,010	0,000	0,000	0,000	2155,56	0,9904	1,0000
<input checked="" type="checkbox"/> 3	RUA DAS ABÉLIAS ,335	3066,47	0,000	-0,010	0,000	0,000	0,000	3036,93	0,9904	1,0000
<input checked="" type="checkbox"/> 4	RUA DAS ABÉLIAS ,8	2983,78	0,000	-0,010	0,000	0,000	0,000	2955,03	0,9904	1,0000
<input checked="" type="checkbox"/> 5	RUA DAS ABÉLIAS ,9	3582,01	0,000	-0,010	0,000	0,000	0,000	3547,50	0,9904	1,0000
<input checked="" type="checkbox"/> 6	RUA DAS ABÉLIAS ,900	3669,46	0,000	-0,010	0,000	0,000	0,000	3634,10	0,9904	1,0000
<input checked="" type="checkbox"/> 7	RUA DAS ABÉLIAS ,S/N	2479,30	0,000	-0,010	0,000	0,000	0,000	2455,41	0,9904	1,0000

Nome do Fator	Parâmetros/Legenda	Resultados
<input checked="" type="checkbox"/> Floc Localização	Unitários	Homogeneização
<input checked="" type="checkbox"/> Cf Testada	Média	Média
<input checked="" type="checkbox"/> Cp Profundidade	2.934,64	2.906,37
<input type="checkbox"/> Ce Frentes Múltiplas	Desvio padrão	Desvio padrão
<input type="checkbox"/> Ca Área	560,24	554,84
<input checked="" type="checkbox"/> Ft Topografia	- 30%	- 30%
<input checked="" type="checkbox"/> Fc Consistência	2.054,25	2.034,46
	+ 30%	+ 30%
	3.815,03	3.778,28
	Coef. de variação	Coef. de variação
	19,09	19,09

Sem os fatores homogeneizantes, encontramos os seguintes resultados:

Média saneada (qi) = R\$ 2.934,64/m².

Limite inferior: 2.054,25/m².

Limite superior: 3.815,03/m².

Coef. De variação do unitário básico: (c.v.) = 19,09.

CÂNDIDO PADIN NETO
ENGENHEIRO CIVIL

Homogeneizando- se com todos os fatores,
encontramos os seguintes resultados:

Média saneada (qhi) = R\$ 2.906,37/m².

Limite inferior: 2.034,46/m².

Limite superior: 3.778,28/m².

Coef. De variação do unitário básico: (c.vhi.) = 19,09.

No presente caso, vamos utilizar a homogeneização
com os fatores “A”, “B”, “C”, “D” e “E”. Assim encontramos os seguintes
resultados:

Todos os elementos utilizados estão dentro dos
limites pré-definidos (máximo e mínimo), de acordo com as normas adotadas.

Destarte, utilizando-se os fatores “A”, “B”, “C”, “D” e
“E”, temos:

Valor unitário final (qh) = R\$ 2.934,64/m².

CÂNDIDO PADIN NETO
ENGENHEIRO CIVIL

2.2.12 – Cálculo do Valor Unitário do Terreno Avaliando (Vut)

Na tabela, abaixo apresentamos os resultados finais:

TABELA 06: QUADRO RESUMO

Item	Descrição	Grau III	Grau II	Grau I	
1	Caracterização do imóvel avaliando	Completa quanto a todas as variáveis analisadas	<input checked="" type="checkbox"/>	Completa qto aos fatores usados no tratamento	<input type="checkbox"/>
2	Quantidade mínima de dados de mercado usados	12	<input type="checkbox"/>	5	<input checked="" type="checkbox"/>
3	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisados, com foto e características observadas pelo autor do laudo	<input checked="" type="checkbox"/>	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisados	<input type="checkbox"/>
4	Intervalo admissível de ajuste para o conj. fatores	0,80 a 1,25	<input checked="" type="checkbox"/>	0,50 a 2,00	<input type="checkbox"/>

*a No caso de utilização de menos de cinco dados de mercado, o intervalo admissível de ajuste é de 0,80 a 1,25, pois é desejável que, com um número menor de dados de mercado, a amostra seja menos heterogênea.

Grau de Fundamentação: II

Resultado final da avaliação

Média saneada: 2.906,37

Intervalo de confiança do paradigma

Mínimo: 2.604,39 Máximo: 3.208,35

Testada: 0,01 Profundidade: 0,00 Frentes múltiplas: 0,00 Área: 0,00

Valor unitário: 2.934,64 Valor total: 1.806.212,23

Intervalo de Confiança Avaliando

Mínimo: 2.620,72 Máximo: 3.239,56

Grau de precisão: III

Quando a amplitude do intervalo de confiança ultrapassar 50%, não há classificação do resultado quanto à precisão e é necessária justificativa com base no diagnóstico do m

Aplicando-se os fatores utilizados no terreno

avaliando, temos:

Vut: Valor Unitário por metro quadrado de área do terreno do imóvel avaliando

Vut = R\$ 2.934,64/m².

CÂNDIDO PADIN NETO
ENGENHEIRO CIVIL

2.2.13– Cálculo do Valor do Terreno (V.T.)

O Valor Total do Terreno (**V.T.**) será obtido através da multiplicação da sua área (**At**), pelo valor unitário por metro quadrado de terreno (**Vut**), conforme especificado no Anexo 01 – Imóvel 2, do presente laudo, e visualizado na tabela acima, com o resumo dos valores obtidos.

$$\mathbf{V.T. = At \times Vut}$$

Onde;

At: Área do Terreno avaliando = 615,48 m²

Vut: Valor Unitário homogeneizado por metro quadrado do terreno avaliando. = R\$ 2.934,64/m².

$$\mathbf{V.T. = 615,48 \times 2.934,64}$$

$$\mathbf{V.T. = R\$ 1.806.212,23}$$

V.T. = R\$ 1.806.212,00 (um milhão e oitocentos e seis mil e duzentos e doze reais.) – Para novembro de 2025.

CÂNDIDO PADIN NETO
ENGENHEIRO CIVIL

2.2.14 – Valor da Benfeitoria (V.B.)

O Valor da Benfeitoria (**V.B.**) será obtido pela soma das respectivas parcelas de valores para as benfeitorias existentes no imóvel (**V.Bi.**).

O Valor das Benfeitorias existentes serão obtidas pela multiplicação dos seus respectivos valores unitários de construção (**V.U.Ci.**), pelas suas áreas construídas (**Aci**) e pelos fatores de obsolescência (**foci**).

$$\mathbf{V.Bi.} = \sum(\mathbf{V.U.Ci} \times \mathbf{Aci} \times \mathbf{foci})$$

Onde;

$$\mathbf{V.U.Ci.} = ci \times R_8N$$

ci: Coeficiente para o padrão das benfeitorias.

R₈N: Custo unitário por metro quadrado de construção para outubro de 2025.

Aci: Áreas construídas das benfeitorias

foci: Fatores de obsolescência das benfeitorias.

O Fator de Obsolescência (**foc**) será obtido através do Método Ross/Heidecke, que leva em conta a obsolescência do imóvel, o tipo de construção e acabamento, bem como estado de conservação da edificação, na determinação de seu valor de venda.

CÂNDIDO PADIN NETO
ENGENHEIRO CIVIL

Benfeitoria

Padrão: Casa Superior (+).

Idade: 11 anos.

Estado de Conservação: Novo e Regular (b).

Área Construída (Ac) = 274,64 m²

Foc = 0,927

c = 3,008

R₈N = R\$ 2.111,61

Área Construída 274,64	Padrão casa superior (+)	Estado de Conservação b - entre novo e regular	
Coef. Padrão 3,008	Custo Base 2111,610	Idade Real/Est. 11	Coef. Depreciação 0,927

Valor calculado R\$ 1.617.093,26

$$\mathbf{V.B. = 3,008 \times 2.111,61 \times 274,64 \times 0,927}$$

$$\mathbf{V.B. = R\$ 1.617.093,26}$$

Ou em números redondos

V.B. = R\$ 1.617.093,00 (um milhão e seiscentos e dezessete mil e noventa e três reais.) – Para novembro de 2025.

CÂNDIDO PADIN NETO
ENGENHEIRO CIVIL

2.2.15 – Valor do Imóvel (V.I.)

O Valor do Imóvel (V.I.) será obtido através da soma dos valores do terreno (V.T.) e suas benfeitorias (V.B.).

$$\mathbf{V.I. = V.T. + V.B.}$$

$$\mathbf{V.T. = R\$ 1.806.212,00}$$

$$\mathbf{V.B. = R\$ 1.617.093,00}$$

$$\mathbf{V.I. = 1.806.212,00 + 1.617.093,00}$$

$$\mathbf{V.I. = R\$ 3.423.305,00}$$

V.I.= R\$ 3.423.305,00 (três milhões e quatrocentos e vinte e três mil e trezentos e cinco reais.) – Para novembro de 2025.

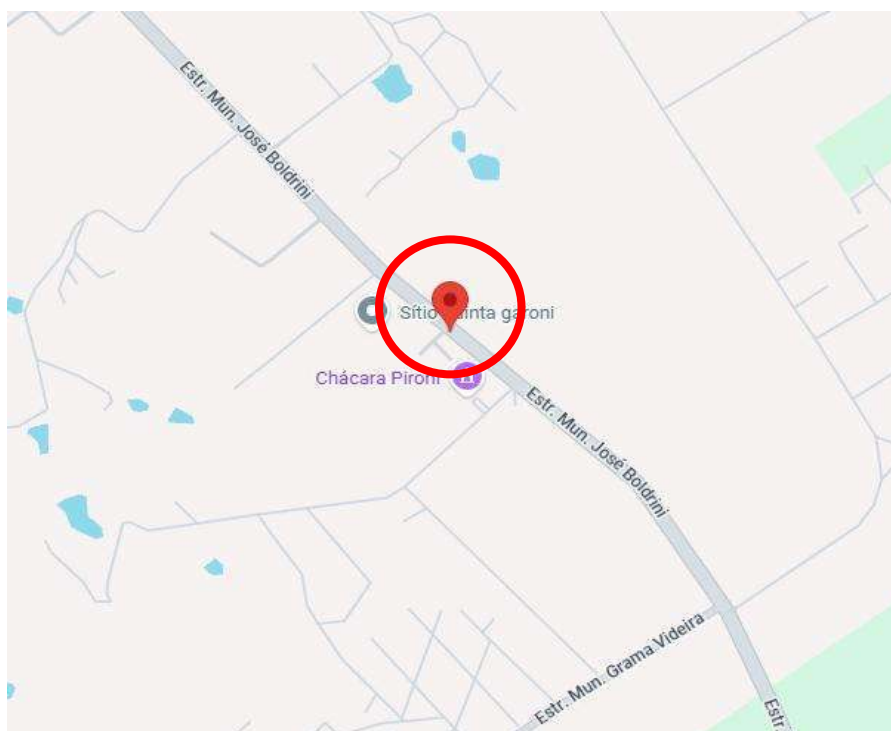
CÂNDIDO PADIN NETO
ENGENHEIRO CIVIL

2.3 - Imóvel 3 - Matrícula 047.455 - Estrada José Boldrini, nº 6658

2.3.1 – Do Local

O imóvel está situado em uma Zona Rural, com tendência de urbanização, caracterizada por uma menor densidade populacional e urbanização, com menor infraestrutura e serviços disponíveis, a aproximadamente 10 km do centro da cidade de Indaiatuba.

Mapa de Localização do imóvel 3- FOTO EXTRAÍDA DO GOOGLE MAPS



Possui no local, as seguintes
infraestruturas:

CÂNDIDO PADIN NETO
ENGENHEIRO CIVIL

Asfalto na porta
Rede de água
Transporte público na porta
Rede de energia elétrica
Rede de telefonia
Internet móvel
Rede de fibra ótica

2.3.2 - Do Cadastro Municipal

O imóvel objeto da presente Ação situa-se na Estrada Municipal José Boldrini, nº 6658, Indaiatuba - SP e não possui cadastro Municipal.

2.3.3 - Do Terreno

Área: 24.200,72m²

Formato: Regular

Consistência: Seco

Topografia: Plana / levemente ondulada

Área de Mata e afloramento rochoso aos fundos: 5.000,00m²

CÂNDIDO PADIN NETO
ENGENHEIRO CIVIL



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por Valeria Aparecida Curti De Paula, liberado nos autos em 18/02/2026 às 15:45 .
Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1013689-48.2020.8.26.0114 e código u1eAFHml.

CÂNDIDO PADIN NETO
ENGENHEIRO CIVIL

2.3.4 – Das Benfeitorias

No terreno foi erigida uma construção residencial principal de padrão superior, uma construção residencial secundária de padrão simples, para servir de residência para o caseiro, uma construção residencial terciária de padrão médio para servir de casa de hóspedes, entre outras benfeitorias e acessórios.



Foto 12 – Entrada do imóvel avaliando.

CÂNDIDO PADIN NETO
ENGENHEIRO CIVIL

Da construção principal



Foto 13 – Fachada do imóvel avaliando.



Foto 14 – Hall de entrada

CÂNDIDO PADIN NETO
ENGENHEIRO CIVIL



Foto 15 – Sala de estar



CÂNDIDO PADIN NETO
ENGENHEIRO CIVIL

Foto 16 – Sala de jantar



Foto 17 – Deck



Foto 18 – Piscina privativa coberta

CÂNDIDO PADIN NETO
ENGENHEIRO CIVIL



Foto 19 - Lavabo



CÂNDIDO PADIN NETO
ENGENHEIRO CIVIL

Foto 20 – Escritório



Foto 21 – Brinquedoteca

CÂNDIDO PADIN NETO
ENGENHEIRO CIVIL



Foto 22 - Banheiro



CÂNDIDO PADIN NETO
ENGENHEIRO CIVIL

Foto 23 – Cozinha



Foto 24 – Dispensa



Foto 25 – Garagem

CÂNDIDO PADIN NETO
ENGENHEIRO CIVIL



Foto 26 - Área de serviço



Foto 27 - Elevador

Pavimento Superior

CÂNDIDO PADIN NETO
ENGENHEIRO CIVIL



Foto 28 – Escadas para pavimento superior



Foto 29 – Hall de circulação

CÂNDIDO PADIN NETO
ENGENHEIRO CIVIL



Foto 30 – Suíte



CÂNDIDO PADIN NETO
ENGENHEIRO CIVIL

Foto 31 - Idem



Foto 32 - Idem

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por Valeria Aparecida Curti De Paula, liberado nos autos em 18/02/2026 às 15:45 .
Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1013689-48.2020.8.26.0114 e código u1eAFHml.

CÂNDIDO PADIN NETO
ENGENHEIRO CIVIL



Foto 33 – Banheiro da suíte



CÂNDIDO PADIN NETO
ENGENHEIRO CIVIL

Foto 34 – Idem



Foto 35 – Suíte principal

CÂNDIDO PADIN NETO
ENGENHEIRO CIVIL



Foto 36 – Banheiro da suíte principal



CÂNDIDO PADIN NETO
ENGENHEIRO CIVIL

Foto 37 – Closet



Foto 38 – Varanda compartilhada entre suítes



Foto 39 – Terraço

CÂNDIDO PADIN NETO
ENGENHEIRO CIVIL

Da casa do Caseiro



Foto 40 – Fachada da casa do caseiro

CÂNDIDO PADIN NETO
ENGENHEIRO CIVIL



Foto 41 – Sala de estar



Foto 42 – Cozinha

CÂNDIDO PADIN NETO
ENGENHEIRO CIVIL



Foto 43 – Lavanderia



CÂNDIDO PADIN NETO
ENGENHEIRO CIVIL

Foto 44 – Banheiro



Foto 45 – Suíte



Foto 46 – Banheiro da suíte

CÂNDIDO PADIN NETO
ENGENHEIRO CIVIL



Foto 47 – Quarto

Da Casa de Hóspedes



CÂNDIDO PADIN NETO
ENGENHEIRO CIVIL

Foto 48 – Fachada da casa de hóspedes

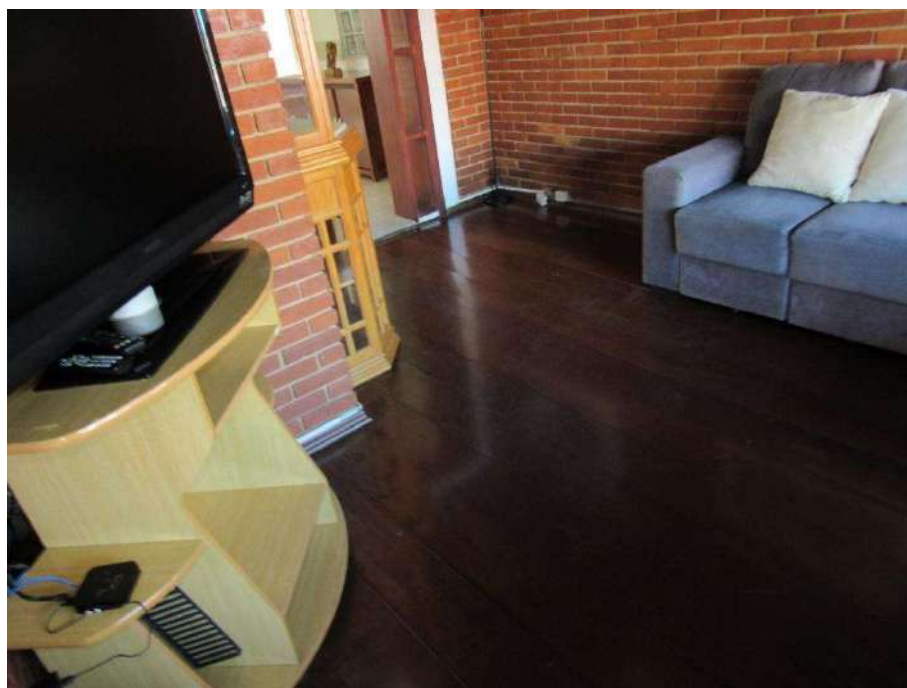


Foto 49 – Sala de estar



Foto 50 – Sala de jantar

CÂNDIDO PADIN NETO
ENGENHEIRO CIVIL



Foto 51 - Lareira



Foto 52 - Cozinha

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por Valeria Aparecida Curti De Paula, liberado nos autos em 18/02/2026 às 15:45 .
Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1013689-48.2020.8.26.0114 e código u1eAFHml.

CÂNDIDO PADIN NETO
ENGENHEIRO CIVIL



Foto 53 – Suíte



CÂNDIDO PADIN NETO
ENGENHEIRO CIVIL

Foto 54 – Banheiro da suíte



Foto 55 – Suíte principal



Foto 56 – Banheiro da suíte principal

CÂNDIDO PADIN NETO
ENGENHEIRO CIVIL

Da Garagem



Foto 57 – Entrada da garagem

CÂNDIDO PADIN NETO
ENGENHEIRO CIVIL



Foto 58 – Do interior da garagem

Do Salão de Jogos



CÂNDIDO PADIN NETO
ENGENHEIRO CIVIL

Foto 59 – Sala de jogos

Do galinheiro/casa do ajudante



CÂNDIDO PADIN NETO
ENGENHEIRO CIVIL

Foto 60 – Galinheiro/casa do ajudante



3

Foto 61 – Idem



Foto 62 – Entrada do galinheiro

CÂNDIDO PADIN NETO
ENGENHEIRO CIVIL



Foto 63 – Salão



CÂNDIDO PADIN NETO
ENGENHEIRO CIVIL

Foto 64 – Cozinha



Foto 65 – Depósito

Da Casa de Máquinas

CÂNDIDO PADIN NETO
ENGENHEIRO CIVIL



Foto 66 – Casa de máquinas

Da Casa de Hóspedes (suíte/cozinha e churrasqueira)

CÂNDIDO PADIN NETO
ENGENHEIRO CIVIL



Foto 67 - Fachada



Foto 68 - Cozinha/sala de jantar

CÂNDIDO PADIN NETO
ENGENHEIRO CIVIL



Foto 69 – Banheiro



CÂNDIDO PADIN NETO
ENGENHEIRO CIVIL

Foto 70 – Acesso ao mezanino



Foto 71 – Mezanino



CÂNDIDO PADIN NETO
ENGENHEIRO CIVIL

Foto 72 – Quarto

Do Quiosque da Piscina



Foto 74 – Quiosque da piscina

CÂNDIDO PADIN NETO
ENGENHEIRO CIVIL

Do Sanitário da Piscina

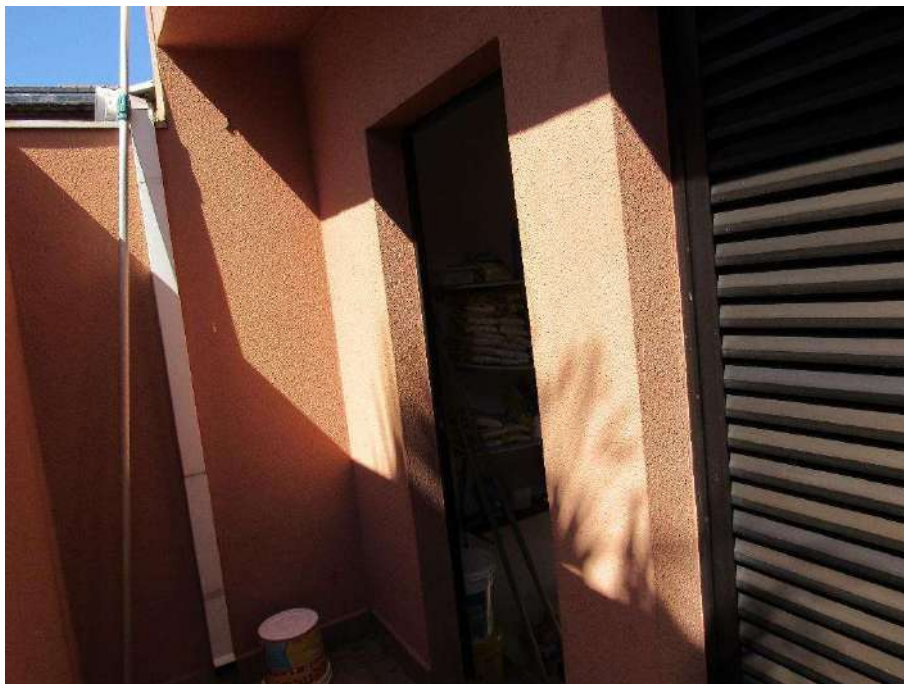


Foto 75 – Depósito

CÂNDIDO PADIN NETO
ENGENHEIRO CIVIL



Foto 76 – Banheiro

2.3.4.1 – Das Áreas Construídas

Área da Construção Principal = 1.693,00 m²

Área da Casa do Caseiro = 100,00m²

Área da Casa de Hóspedes = 320,00m²

Área da Garagem = 180,00 m²

Área da Sala de Jogos = 140,00 m²

Área do Galinheiro = 58,93 m²

Área da Casa do Ajudante = 64,80 m²

Área da Casa de Máquinas = 9,00 m²

CÂNDIDO PADIN NETO
ENGENHEIRO CIVIL

Área da Suíte, Cozinha e Churrasqueira = 220,00 m²

Área do Quiosque da Piscina = 47,00 m²

Área do Sanitário de Piscina = 16,00 m²

Área da Piscina da Casa de Hóspedes = 70,00 m²

Outras (quadras, piscina etc) = Verba

CÂNDIDO PADIN NETO
 ENGENHEIRO CIVIL

2.3.4.2 - Da Classificação da Benfeitoria Casa Principal

A referida construção de acordo com o Estudo

Valores de Venda do IBAPE/SP será classificada como:

2.7 PADRÃO FINO

Edificações em terrenos de grandes proporções, totalmente isoladas, obedecendo a projeto arquitetônico peculiar, demonstrando preocupação com funcionalidade e a harmonia entre os materiais construtivos, assim como, com os detalhes dos acabamentos aplicados. Compostas normalmente de salas para três ambientes ou mais (estar, jantar, escritórios, biblioteca, sala de inverno, etc.), lavabo, sala de almoço, copa, cozinha com despensa, quatro ou mais dormitórios (geralmente suítes), dependências para empregados e garagem para no mínimo três veículos. Áreas livres planejadas atendendo projeto de paisagismo, podendo ter piscina, quadra esportiva ou churrasqueira. Estrutura completa de concreto armado. Cobertura em laje impermeabilizada com produtos apropriados, obedecendo a projeto específico e com proteção térmica ou telhas de cerâmica ou ardósia, sobre estrutura de madeira. Fachadas pintadas a látex acrílico sobre massa corrida, textura ou com aplicação de pedras especiais ou materiais equivalentes, com detalhes definindo um estilo arquitetônico.

Caracterizam-se pela utilização de materiais construtivos e acabamentos especiais, geralmente produzidos sob encomenda, tais como:

- **Pisos:** mármore ou de granito, assoalhos, carpete de alta densidade.
- **Paredes:** pintura acrílica sobre massa corrida, azulejos, fórmica, epóxi, tecidos, papel decorado, porcelanato ou equivalente.
- **Forros:** pintura acrílica sobre massa corrida aplicada na própria laje ou gesso; madeira.
- **Instalações hidráulicas:** obedecendo a projeto específico, banheiros dotados de peças sanitárias e metais nobres, hidromassagem, aquecimento central.
- **Instalações elétricas:** projetadas especialmente e utilizando circuitos independentes e componentes de qualidade, para pontos de usos diversos, inclusive tomadas para equipamentos domésticos, telefone, eventualmente ar condicionado e equipamentos de segurança.
- **Esquadrias:** madeira ou de alumínio com detalhes de projeto específico e utilizando ferragens especiais.



Padrão	Intervalo de Índices - Pc		
	Mínimo	Médio	Máximo
2.7 - Padrão Fino	3,331	3,865	4,399

CÂNDIDO PADIN NETO
 ENGENHEIRO CIVIL

2.3.4.3 - Da Classificação da Benfeitoria Casa do Caseiro

A referida construção de acordo com o Estudo

Valores de Venda do IBAPE/SP será classificada como:

2.4 PADRÃO SIMPLES

Edificações térreas ou assobradadas, podendo ser geminadas, inclusive de ambos os lados, satisfazendo a projeto arquitetônico simples, geralmente compostas de sala, um ou mais dormitórios, banheiro, cozinha, podendo dispor de dependências externas para serviços e cobertura simples para um veículo. Estrutura simples de concreto e alvenaria de tijolos de barro ou de blocos de concreto, revestidas interna e externamente. Cobertura em laje pré-moldada impermeabilizada ou telhas de cimento amianto ou barro sobre estrutura de madeira, com forro. Áreas externas sem tratamentos especiais, eventualmente pisos cimentados ou revestidos com caco de cerâmica ou cerâmica comum. Fachadas normalmente pintadas a látex sobre emboço ou reboco, podendo ter aplicação de pastilhas, cerâmicas ou equivalentes, na principal. Caracterizam-se pela utilização de materiais construtivos e acabamentos econômicos e simples, tais como:

- **Pisos:** cerâmica comum, taco, forração de carpete.
- **Paredes:** pintura sobre emboço ou reboco; eventualmente azulejo até o teto nas áreas molhadas.
- **Forros:** pintura sobre emboço ou reboco aplicados na própria laje; ou sobre madeira comum.
- **Instalações hidráulicas:** embutidas e restritas aos componentes essenciais, dotadas de peças sanitárias comuns e metais de modelo simples.
- **Instalações elétricas:** embutidas, com pontos de iluminação básicos, reduzido número de tomadas e utilizando componentes comuns.
- **Esquadrias:** madeira, ferro e/ou de alumínio de padrão popular.



Padrão	Intervalo de Índices - Pc		
	Mínimo	Médio	Máximo
2.4 - Padrão Simples	1,251	1,497	1,743

CÂNDIDO PADIN NETO
 ENGENHEIRO CIVIL

2.3.4.4 - Da Classificação da Benfeitoria Casa de Hóspedes

A referida construção de acordo com o Estudo

Valores de Venda do IBAPE/SP será classificada como:

2.6 PADRÃO SUPERIOR

Edificações em geral isoladas, podendo ser térreas ou com mais pavimentos, construídas atendendo a projeto arquitetônico planejado no tocante à disposição interna dos ambientes e a detalhes personalizados nas fachadas. Compostas geralmente de sala para dois ou mais ambientes, três ou mais dormitórios (pelo menos uma suite), banheiros, lavabo social, copa, cozinha, além de dependências de serviço completas e garagem para dois ou mais veículos. Estrutura mista, cobertura de telhas de barro sobre estrutura de madeira ou lajes maciças impermeabilizadas com proteção térmica. Áreas externas ajardinadas e pavimentadas com pedras ou cerâmicas especiais, eventualmente dotada de piscina ou churrasqueira. Fachadas pintadas a látex sobre massa corrida, textura acrílica ou com aplicação de pedras ou equivalente.

Caracterizam-se pela utilização de materiais construtivos e acabamentos de boa qualidade, alguns fabricados sob encomenda, tais como:

- **Pisos:** assoalho; carpete de alta densidade; cerâmica esmaltada; placas de mármore, de granito ou similar com dimensões padronizadas.
- **Paredes:** pintura acrílica sobre massa corrida ou gesso; cerâmica, fórmica ou pintura especial nas áreas frias.
- **Forros:** pintura sobre massa corrida na própria laje; gesso; madeira.
- **Instalações hidráulicas:** completas e executadas atendendo a projetos específicos; banheiros com peças sanitárias, metais e seus respectivos componentes de qualidade, podendo ser dotados de sistema de aquecimento central.
- **Instalações elétricas:** completas e compreendendo diversos pontos de iluminação e tomadas com distribuição utilizando circuitos independentes e componentes de qualidade, inclusive pontos de telefone, de TV a cabo e, eventualmente, equipamentos de segurança.
- **Esquadrias:** madeira estruturada, ferro e/ou de alumínio, caracterizadas por trabalhos e projetos especiais.



Padrão	Intervalo de Índices - Pc		
	Mínimo	Médio	Máximo
2.6 - Padrão Superior	2,356	2,656	3,008

CÂNDIDO PADIN NETO
 ENGENHEIRO CIVIL

2.3.4.5 - Da Classificação da Benfeitoria Garagem

A referida construção de acordo com o Estudo

Valores de Venda do IBAPE/SP será classificada como:

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 suíte), 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.

Caracterizam-se pela utilização de materiais construtivos convencionais e pela aplicação de acabamentos de boa qualidade, porém padronizados e fabricados em série, tais como:

- **Pisos:** pedra comum, taco, assoalho, carpete, vinílico, cerâmica esmaltada.
- **Paredes:** pintura a látex sobre massa corrida ou gesso; azulejo até o teto nas áreas molhadas.
- **Forros:** pintura sobre massa corrida na própria laje; gesso; madeira.
- **Instalações hidráulicas:** completas, atendendo disposição básica, com peças sanitárias e seus respectivos componentes de padrão comercial, podendo dispor de aquecedor Individual.
- **Instalações elétricas:** completas e com alguns circuitos independentes, satisfazendo distribuição básica de pontos de luz e tomadas, podendo estar incluídos, pontos para telefone e televisão.
- **Esquadrias:** portas lisas de madeira, caixilhos de ferro, madeira ou de alumínio e janelas com venezianas de madeira ou de alumínio de padrão comercial.



Padrão	Intervalo de Índices - P _c		
	Mínimo	Médio	Máximo
2.5 - Padrão Médio	1,903	2,154	2,355

CÂNDIDO PADIN NETO
 ENGENHEIRO CIVIL

2.3.4.6 - Da Classificação da Benfeitoria Salão de Jogos

A referida construção de acordo com o Estudo

Valores de Venda do IBAPE/SP será classificada como:

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 suíte), 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.

Caracterizam-se pela utilização de materiais construtivos convencionais e pela aplicação de acabamentos de boa qualidade, porém padronizados e fabricados em série, tais como:

- **Pisos:** pedra comum, taco, assoalho, carpete, vinílico, cerâmica esmaltada.
- **Paredes:** pintura a látex sobre massa corrida ou gesso; azulejo até o teto nas áreas molhadas.
- **Forros:** pintura sobre massa corrida na própria laje; gesso; madeira.
- **Instalações hidráulicas:** completas, atendendo disposição básica, com peças sanitárias e seus respectivos componentes de padrão comercial, podendo dispor de aquecedor Individual.
- **Instalações elétricas:** completas e com alguns circuitos independentes, satisfazendo distribuição básica de pontos de luz e tomadas, podendo estar incluídos, pontos para telefone e televisão.
- **Esquadrias:** portas lisas de madeira, caixilhos de ferro, madeira ou de alumínio e janelas com venezianas de madeira ou de alumínio de padrão comercial.



Padrão	Intervalo de Índices - P _c		
	Mínimo	Médio	Máximo
2.5 - Padrão Médio	1,903	2,154	2,355

CÂNDIDO PADIN NETO
 ENGENHEIRO CIVIL

2.3.4.7 - Da Classificação da Benfeitoria Suíte da Casa de Hóspedes

A referida construção de acordo com o Estudo

Valores de Venda do IBAPE/SP será classificada como:

2.4 PADRÃO SIMPLES

Edificações térreas ou assobradadas, podendo ser geminadas, inclusive de ambos os lados, satisfazendo a projeto arquitetônico simples, geralmente compostas de sala, um ou mais dormitórios, banheiro, cozinha, podendo dispor de dependências externas para serviços e cobertura simples para um veículo. Estrutura simples de concreto e alvenaria de tijolos de barro ou de blocos de concreto, revestidas interna e externamente. Cobertura em laje pre-moldada impermeabilizada ou telhas de cimento amianto ou barro sobre estrutura de madeira, com forro. Áreas externas sem tratamentos especiais, eventualmente pisos cimentados ou revestidos com caco de cerâmica ou cerâmica comum. Fachadas normalmente pintadas a látex sobre emboço ou reboco, podendo ter aplicação de pastilhas, cerâmicas ou equivalentes, na principal.

Caracterizam-se pela utilização de materiais construtivos e acabamentos econômicos e simples, tais como:

- **Pisos:** cerâmica comum, taco, forração de carpete.
- **Paredes:** pintura sobre emboço ou reboco; eventualmente azulejo até o teto nas áreas molhadas.
- **Forros:** pintura sobre emboço ou reboco aplicados na própria laje; ou sobre madeira comum.
- **Instalações hidráulicas:** embutidas e restritas aos componentes essenciais, dotadas de peças sanitárias comuns e metais de modelo simples.
- **Instalações elétricas:** embutidas, com pontos de iluminação básicos, reduzido número de tomadas e utilizando componentes comuns.
- **Esquadrias:** madeira, ferro e/ou de alumínio de padrão popular.



Padrão	Intervalo de Índices - P _c		
	Mínimo	Médio	Máximo
2.4 - Padrão Simples	1,251	1,497	1,743

CÂNDIDO PADIN NETO
ENGENHEIRO CIVIL

2.3.4.8 - Da Classificação da Benfeitoria Galinheiro

A referida construção de acordo com o Estudo

Valores de Venda do IBAPE/SP será classificada como:

2.2 PADRÃO PROLETÁRIO

Construídas aparentemente sem preocupação com projeto ou utilização de mão de obra qualificada. Na maioria das vezes são construídas em etapas, compondo uma série de cômodos sem funções definidas, podendo ocupar a totalidade do terreno e ter mais de um pavimento, utilizando alvenaria e estrutura de concreto improvisada. Cobertura em laje pré-moldada, podendo ter impermeabilização por processo simples ou telhas de fibrocimento sobre madeiramento não estruturado, sem forro. Geralmente associadas à autoconstrução, apresentam pé-direito aquém dos legalmente especificados e deficiências construtivas evidentes, tais como desaprumos, desníveis e falta de arremates. Fachadas sem revestimentos ou com chapisco, emboço ou reboco e áreas externas em terra batida, cimentado rústico ou sobras de materiais.

Caracterizam-se pela utilização de materiais construtivos essenciais e aplicação de poucos acabamentos, tais como:

- **Pisos:** cimentados ou revestidos com caco de cerâmica ou cerâmica de qualidade inferior.
- **Paredes:** chapisco, podendo ter partes com pintura ou faixas com azulejos ou, ainda, sem revestimentos.
- **Instalações hidráulicas:** incompletas, com peças sanitárias simples e encanamentos eventualmente embutidos.
- **Instalações elétricas:** incompletas e geralmente com fiações aparentes.



Padrão	Intervalo de Índices - Pc		
	Mínimo	Médio	Máximo
2.2 - Padrão Proletário	0,624	0,734	0,844

CÂNDIDO PADIN NETO
 ENGENHEIRO CIVIL

2.3.4.9 - Da Classificação da Benfeitoria Casa do Ajudante

A referida construção de acordo com o Estudo

Valores de Venda do IBAPE/SP será classificada como:

2.3 PADRÃO ECONÔMICO

Construídas sem preocupação com projeto arquitetônico, satisfazendo distribuição interna básica, compostas geralmente de dois ou mais cômodos, cozinha e banheiro. Na maioria das vezes são térreas, erigidas em estrutura simples e alvenaria de tijolos de barro ou de blocos de concreto, total ou parcialmente revestida. Cobertura em laje pré-moldada impermeabilizada por processo simples ou telhas de cimento amianto ou barro sobre estrutura de madeira, podendo apresentar forros. Áreas externas em cimentado rústico ou revestidas com caco de cerâmica ou similar. Fachadas normalmente com emboço ou reboco, podendo ter pintura comum.

Caracterizam-se pela utilização de materiais construtivos básicos e pelo emprego de acabamentos de qualidade inferior, restritos a alguns cômodos, tais como:

- **Pisos:** cimentado, cerâmica ou caco de cerâmica.
- **Paredes:** pintura simples sobre emboço ou reboco; barra impermeável ou azulejo comum nas áreas molhadas, eventualmente até o teto.
- **Forros:** sem revestimentos ou pintura sobre emboço e reboco sobre a própria laje; ou sobre madeira comum.
- **Instalações hidráulicas:** mínimas, geralmente embutidas; aparelhos sanitários de louça comum e metais de modelo simples.
- **Instalações elétricas:** sumárias, em geral embutidas e com número mínimo de pontos de luz, interruptores e tomadas, utilizando componentes comuns.
- **Esquadrias:** madeira, alumínio com perfis econômicos e/ou ferro comum.



Padrão	Intervalo de Índices - Pc		
	Mínimo	Médio	Máximo
2.3 - Padrão Econômico	0,919	1,070	1,221

CÂNDIDO PADIN NETO
 ENGENHEIRO CIVIL

2.3.4.10 - Da Classificação da Benfeitoria Casa de Máquinas

A referida construção de acordo com o Estudo

Valores de Venda do IBAPE/SP será classificada como:

2.3 PADRÃO ECONÔMICO

Construídas sem preocupação com projeto arquitetônico, satisfazendo distribuição interna básica, compostas geralmente de dois ou mais cômodos, cozinha e banheiro. Na maioria das vezes são térreas, erigidas em estrutura simples e alvenaria de tijolos de barro ou de blocos de concreto, total ou parcialmente revestida. Cobertura em laje pré-moldada impermeabilizada por processo simples ou telhas de cimento amianto ou barro sobre estrutura de madeira, podendo apresentar forros. Áreas externas em cimentado rústico ou revestidas com caco de cerâmica ou similar. Fachadas normalmente com emboço ou reboco, podendo ter pintura comum.

Caracterizam-se pela utilização de materiais construtivos básicos e pelo emprego de acabamentos de qualidade inferior, restritos a alguns cômodos, tais como:

- **Pisos:** cimentado, cerâmica ou caco de cerâmica.
- **Paredes:** pintura simples sobre emboço ou reboco; barra impermeável ou azulejo comum nas áreas molhadas, eventualmente até o teto.
- **Forros:** sem revestimentos ou pintura sobre emboço e reboco sobre a própria laje; ou sobre madeira comum.
- **Instalações hidráulicas:** mínimas, geralmente embutidas; aparelhos sanitários de louça comum e metais de modelo simples.
- **Instalações elétricas:** sumárias, em geral embutidas e com número mínimo de pontos de luz, interruptores e tomadas, utilizando componentes comuns.
- **Esquadrias:** madeira, alumínio com perfis econômicos e/ou ferro comum.



Padrão	Intervalo de Índices – Pc		
	Mínimo	Médio	Máximo
2.3 – Padrão Econômico	0,919	1,070	1,221

CÂNDIDO PADIN NETO
ENGENHEIRO CIVIL

2.3.4.11 - Da Classificação da Benfeitoria Suíte, Cozinha e Churrasqueira

A referida construção de acordo com o Estudo

Valores de Venda do IBAPE/SP será classificada como:

2.6 PADRÃO SUPERIOR

Edificações em geral isoladas, podendo ser térreas ou com mais pavimentos, construídas atendendo a projeto arquitetônico planejado no tocante à disposição interna dos ambientes e a detalhes personalizados nas fachadas. Compostas geralmente de sala para dots ou mais ambientes, três ou mais dormitórios (pelo menos uma suíte), banheiros, lavabo social, copa, cozinha, além de dependências de serviço completas e garagem para dots ou mais veículos. Estrutura mista, cobertura de telhas de barro sobre estrutura de madeira ou lajes maciças impermeabilizadas com proteção térmica. Áreas externas ajardinadas e pavimentadas com pedras ou cerâmicas especiais, eventualmente dotada de piscina ou churrasqueira. Fachadas pintadas a latex sobre massa corrida, textura acrílica ou com aplicação de pedras ou equivalente.

Caracterizam-se pela utilização de materiais construtivos e acabamentos de boa qualidade, alguns fabricados sob encomenda, tais como:

- **Pisos:** assoalho; carpete de alta densidade; cerâmica esmaltada; placas de mármore, de granito ou similar com dimensões padronizadas.
- **Paredes:** pintura acrílica sobre massa corrida ou gesso; cerâmica, fórmica ou pintura especial nas áreas frias.
- **Fornos:** pintura sobre massa corrida na própria laje; gesso; madeira.
- **Instalações hidráulicas:** completas e executadas atendendo a projetos específicos; banheiros com peças sanitárias, metais e seus respectivos componentes de qualidade, podendo ser dotados de sistema de aquecimento central.
- **Instalações elétricas:** completas e compreendendo diversos pontos de iluminação e tomadas com distribuição utilizando circuitos independentes e componentes de qualidade, inclusive pontos de telefone, de TV a cabo e, eventualmente, equipamentos de segurança.
- **Esquadrias:** madeira estruturada, ferro e/ou de alumínio, caracterizadas por trabalhos e projetos especiais.



Padrão	Intervalo de Índices - Pc		
	Mínimo	Médio	Máximo
2.6 - Padrão Superior	2,356	2,656	3,008

CÂNDIDO PADIN NETO
 ENGENHEIRO CIVIL

2.3.4.12 - Da Classificação da Benfeitoria Quiosque da Piscina

A referida construção de acordo com o Estudo

Valores de Venda do IBAPE/SP será classificada como:

2.2 PADRÃO PROLETÁRIO

Construídas aparentemente sem preocupação com projeto ou utilização de mão de obra qualificada. Na maioria das vezes são construídas em etapas, compondo uma série de cômodos sem funções definidas, podendo ocupar a totalidade do terreno e ter mais de um pavimento, utilizando alvenaria e estrutura de concreto improvisada. Cobertura em laje pré-moldada, podendo ter impermeabilização por processo simples ou telhas de fibrocimento sobre madeiramento não estruturado, sem forro. Geralmente associadas à autoconstrução, apresentam pé-direito aquém dos legalmente especificados e deficiências construtivas evidentes, tais como desaprumos, desníveis e falta de arremates. Fachadas sem revestimentos ou com chapisco, emboço ou reboco e áreas externas em terra batida, cimentado rústico ou sobras de materiais.

Caracterizam-se pela utilização de materiais construtivos essenciais e aplicação de poucos acabamentos, tais como:

- **Pisos:** cimentados ou revestidos com caco de cerâmica ou cerâmica de qualidade inferior.
- **Paredes:** chapisco, podendo ter partes com pintura ou faixas com azulejos ou, ainda, sem revestimentos.
- **Instalações hidráulicas:** incompletas, com peças sanitárias simples e encanamentos eventualmente embutidos.
- **Instalações elétricas:** incompletas e geralmente com fiações aparentes.



Padrão	Intervalo de Índices - Pc		
	Mínimo	Médio	Máximo
2.2 - Padrão Proletário	0,624	0,734	0,844

CÂNDIDO PADIN NETO
ENGENHEIRO CIVIL

2.3.4.13 - Da Classificação da Benfeitoria Sanitário da Piscina

A referida construção de acordo com o Estudo

Valores de Venda do IBAPE/SP será classificada como:

2.4 PADRÃO SIMPLES

Edificações térreas ou assobradadas, podendo ser geminadas, inclusive de ambos os lados, satisfazendo a projeto arquitetônico simples, geralmente compostas de sala, um ou mais dormitórios, banheiro, cozinha, podendo dispor de dependências externas para serviços e cobertura simples para um veículo. Estrutura simples de concreto e alvenaria de tijolos de barro ou de blocos de concreto, revestidas interna e externamente. Cobertura em laje pré-moldada impermeabilizada ou telhas de cimento amianto ou barro sobre estrutura de madeira, com forro. Áreas externas sem tratamentos especiais, eventualmente pisos cimentados ou revestidos com caco de cerâmica ou cerâmica comum. Fachadas normalmente pintadas a látex sobre emboço ou reboco, podendo ter aplicação de pastilhas, cerâmicas ou equivalentes, na principal. Caracterizam-se pela utilização de materiais construtivos e acabamentos econômicos e simples, tais como:

- **Pisos:** cerâmica comum, taco, forração de carpete.
- **Paredes:** pintura sobre emboço ou reboco; eventualmente azulejo até o teto nas áreas molhadas.
- **Forros:** pintura sobre emboço ou reboco aplicados na própria laje; ou sobre madeira comum.
- **Instalações hidráulicas:** embutidas e restritas aos componentes essenciais, dotadas de peças sanitárias comuns e metais de modelo simples.
- **Instalações elétricas:** embutidas, com pontos de iluminação básicos, reduzido número de tomadas e utilizando componentes comuns.
- **Esquadrias:** madeira, ferro e/ou de alumínio de padrão popular.



Padrão	Intervalo de Índices - Pc		
	Mínimo	Médio	Máximo
2.4 - Padrão Simples	1,251	1,497	1,743

CÂNDIDO PADIN NETO
ENGENHEIRO CIVIL

2.3.4.14 - Do Estado de Conservação da Construção Principal

Para efeito de avaliação, no estado atual, classificamos a benfeitoria como:

Classificação: Casa Fino

Idade: 19 anos.

Estado de conservação: d –Regular / Simples.

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 sinais de desgaste natural de pintura externa.
B	Entre nova e regular	0,32	Edificação nova ou com reforma geral ou substancial, com menos de dois anos, que apresente necessidade apenas de uma demão leve de pintura para recompor sua aparência.
C	Regular	2,52	Edificação seminova ou com reforma geral ou substancial entre dois a cinco 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 ou substancial entre dois a cinco anos, cujo estado geral possa ser recuperado com reparos de fissuras e trincas localizadas e superficiais e pintura externa e interna.
E	Necessitando de reparos simples	18,10	Edificação cujo estado geral possa ser recuperado com pintura externa e interna após reparos de fissuras e trincas superficiais generalizadas, sem recuperação do sistema estrutural. Eventualmente, revisão do sistema hidráulico e elétrico.
F	Necessitando de reparos simples a importantes	33,20	Edificação cujo estado geral possa ser recuperado com pintura externa e interna após reparos de fissuras e trincas, com estabilização e/ou recuperação localizada do sistema estrutural. As instalações hidráulicas e elétricas possam ser restauradas mediante a revisão e com substituição eventual de algumas peças desgastadas naturalmente. Eventualmente possa ser necessária a substituição dos revestimentos de pisos e paredes, de um ou de outro cômodo. Revisão da impermeabilização ou substituição de telhas de cobertura.
G	Necessitando de reparos importantes	52,60	Edificação cujo estado geral possa ser recuperado com pintura externa e interna, com substituição de panos de regularização da alvenaria, reparos de fissuras e trincas, com estabilização e/ou recuperação de grande parte do sistema estrutural. As instalações hidráulicas e elétricas possam ser restauradas mediante substituição de peças aparentes. A substituição dos revestimentos de pisos e paredes, da maioria dos cômodos, se faz necessária. Substituição ou reparos importantes na impermeabilização ou no telhado.
H	Necessitando de reparos importantes a edificação sem valor	75,20	Edificação cujo estado geral com estabilização e/ou recuperação do sistema estrutural, substituição da regularização da alvenaria, reparos de fissuras e trincas. Substituição das instalações hidráulicas e elétricas. Substituição dos revestimentos de pisos e paredes. Substituição da impermeabilização ou do telhado.
I	Edificação sem valor	100,00	Edificação em estado de ruína.

CÂNDIDO PADIN NETO
ENGENHEIRO CIVIL

2.3.4.15 - Do Estado de Conservação da Construção da Casa do Caseiro

Para efeito de avaliação, no estado atual, classificamos a benfeitoria como:

Classificação: Casa Simples.

Idade: 19 anos.

Estado de conservação: E –Necessitando de Reparos Simples.

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 sinais de desgaste natural de pintura externa.
B	Entre nova e regular	0,32	Edificação nova ou com reforma geral ou substancial, com menos de dois anos, que apresente necessidade apenas de uma demão leve de pintura para recompor sua aparência.
C	Regular	2,52	Edificação seminova ou com reforma geral ou substancial entre dois a cinco 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 ou substancial entre dois a cinco anos, cujo estado geral possa ser recuperado com reparos de fissuras e trincas localizadas e superficiais e pintura externa e interna.
E	Necessitando de reparos simples	18,10	Edificação cujo estado geral possa ser recuperado com pintura externa e interna após reparos de fissuras e trincas superficiais generalizadas, sem recuperação do sistema estrutural. Eventualmente, revisão do sistema hidráulico e elétrico.
F	Necessitando de reparos simples a importantes	33,20	Edificação cujo estado geral possa ser recuperado com pintura externa e interna após reparos de fissuras e trincas, com estabilização e/ou recuperação localizada do sistema estrutural. As instalações hidráulicas e elétricas possam ser restauradas mediante a revisão e com substituição eventual de algumas peças desgastadas naturalmente. Eventualmente possa ser necessária a substituição dos revestimentos de pisos e paredes, de um ou de outro cômodo. Revisão da impermeabilização ou substituição de telhas de cobertura.
G	Necessitando de reparos importantes	52,60	Edificação cujo estado geral possa ser recuperado com pintura externa e interna, com substituição de panos de regularização da alvenaria, reparos de fissuras e trincas, com estabilização e/ou recuperação de grande parte do sistema estrutural. As instalações hidráulicas e elétricas possam ser restauradas mediante substituição de peças aparentes. A substituição dos revestimentos de pisos e paredes, da maioria dos cômodos, se faz necessária. Substituição ou reparos importantes na impermeabilização ou no telhado.
H	Necessitando de reparos importantes a edificação sem valor	75,20	Edificação cujo estado geral com estabilização e/ou recuperação do sistema estrutural, substituição da regularização da alvenaria, reparos de fissuras e trincas. Substituição das instalações hidráulicas e elétricas. Substituição dos revestimentos de pisos e paredes. Substituição da impermeabilização ou do telhado.
I	Edificação sem valor	100,00	Edificação em estado de ruína.

CÂNDIDO PADIN NETO
ENGENHEIRO CIVIL

2.3.4.16 - Do Estado de Conservação da Garagem

Para efeito de avaliação, no estado atual, classificamos a benfeitoria como:

Classificação: Casa Médio (-).

Idade: 19 anos.

Estado de conservação: C – Regular.

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 sinais de desgaste natural de pintura externa.
B	Entre nova e regular	0,32	Edificação nova ou com reforma geral ou substancial, com menos de dois anos, que apresente necessidade apenas de uma demão leve de pintura para recompor sua aparência.
C	Regular	3,52	Edificação seminova ou com reforma geral ou substancial entre dois a cinco 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 ou substancial entre dois a cinco anos, cujo estado geral possa ser recuperado com reparos de fissuras e trincas localizadas e superficiais e pintura externa e interna.
E	Necessitando de reparos simples	18,10	Edificação cujo estado geral possa ser recuperado com pintura externa e interna após reparos de fissuras e trincas superficiais generalizadas, sem recuperação do sistema estrutural. Eventualmente, revisão do sistema hidráulico e elétrico.
F	Necessitando de reparos simples a importantes	33,20	Edificação cujo estado geral possa ser recuperado com pintura externa e interna após reparos de fissuras e trincas, com estabilização e/ou recuperação localizada do sistema estrutural. As instalações hidráulicas e elétricas possam ser restauradas mediante a revisão e com substituição eventual de algumas peças desgastadas naturalmente. Eventualmente possa ser necessária a substituição dos revestimentos de pisos e paredes, de um ou de outro cômodo. Revisão da impermeabilização ou substituição de telhas de cobertura.
G	Necessitando de reparos importantes	52,60	Edificação cujo estado geral possa ser recuperado com pintura externa e interna, com substituição de panos de regularização da alvenaria, reparos de fissuras e trincas, com estabilização e/ou recuperação de grande parte do sistema estrutural. As instalações hidráulicas e elétricas possam ser restauradas mediante substituição de peças aparentes. A substituição dos revestimentos de pisos e paredes, da maioria dos cômodos, se faz necessária. Substituição ou reparos importantes na impermeabilização ou no telhado.
H	Necessitando de reparos importantes a edificação sem valor	75,20	Edificação cujo estado geral com estabilização e/ou recuperação do sistema estrutural, substituição da regularização da alvenaria, reparos de fissuras e trincas. Substituição das instalações hidráulicas e elétricas. Substituição dos revestimentos de pisos e paredes. Substituição da impermeabilização ou do telhado.
I	Edificação sem valor	100,00	Edificação em estado de ruína.

CÂNDIDO PADIN NETO
ENGENHEIRO CIVIL

2.3.4.17 - Do Estado de Conservação do Salão de Jogos

Para efeito de avaliação, no estado atual, classificamos a benfeitoria como:

Classificação: Casa Médio

Idade: 19 anos.

Estado de conservação: C – Regular.

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 sinais de desgaste natural de pintura externa.
B	Entre nova e regular	0,32	Edificação nova ou com reforma geral ou substancial, com menos de dois anos, que apresente necessidade apenas de uma demão leve de pintura para recompor sua aparência.
C	Regular	3,63	Edificação seminova ou com reforma geral ou substancial entre dois a cinco 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 ou substancial entre dois a cinco anos, cujo estado geral possa ser recuperado com reparos de fissuras e trincas localizadas e superficiais e pintura externa e interna.
E	Necessitando de reparos simples	18,10	Edificação cujo estado geral possa ser recuperado com pintura externa e interna após reparos de fissuras e trincas superficiais generalizadas, sem recuperação do sistema estrutural. Eventualmente, revisão do sistema hidráulico e elétrico.
F	Necessitando de reparos simples a importantes	33,20	Edificação cujo estado geral possa ser recuperado com pintura externa e interna após reparos de fissuras e trincas, com estabilização e/ou recuperação localizada do sistema estrutural. As instalações hidráulicas e elétricas possam ser restauradas mediante a revisão e com substituição eventual de algumas peças desgastadas naturalmente. Eventualmente possa ser necessária a substituição dos revestimentos de pisos e paredes, de um ou de outro cômodo. Revisão da impermeabilização ou substituição de telhas de cobertura.
G	Necessitando de reparos importantes	52,60	Edificação cujo estado geral possa ser recuperado com pintura externa e interna, com substituição de panos de regularização da alvenaria, reparos de fissuras e trincas, com estabilização e/ou recuperação de grande parte do sistema estrutural. As instalações hidráulicas e elétricas possam ser restauradas mediante substituição de peças aparentes. A substituição dos revestimentos de pisos e paredes, da maioria dos cômodos, se faz necessária. Substituição ou reparos importantes na impermeabilização ou no telhado.
H	Necessitando de reparos importantes a edificação sem valor	75,20	Edificação cujo estado geral com estabilização e/ou recuperação do sistema estrutural, substituição da regularização da alvenaria, reparos de fissuras e trincas. Substituição das instalações hidráulicas e elétricas. Substituição dos revestimentos de pisos e paredes. Substituição da impermeabilização ou do telhado.
I	Edificação sem valor	100,00	Edificação em estado de ruína.

CÂNDIDO PADIN NETO
ENGENHEIRO CIVIL

2.3.4.18 - Do Estado de Conservação da Suíte da Casa de Hóspedes

Para efeito de avaliação, no estado atual,
classificamos a benfeitoria como:

Classificação: Casa Simples (+).

Idade: 19 anos.

Estado de conservação: C – Regular.

CÂNDIDO PADIN NETO
ENGENHEIRO CIVIL

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 sinais de desgaste natural de pintura externa.
B	Entre nova e regular	0,32	Edificação nova ou com reforma geral ou substancial, com menos de dois anos, que apresente necessidade apenas de uma demão leve de pintura para recompor sua aparência.
C	Regular	2,52	Edificação seminova ou com reforma geral ou substancial entre dois a cinco 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	6,99	Edificação seminova ou com reforma geral ou substancial entre dois a cinco anos, cujo estado geral possa ser recuperado com reparos de fissuras e trincas localizadas e superficiais e pintura externa e interna.
E	Necessitando de reparos simples	18,10	Edificação cujo estado geral possa ser recuperado com pintura externa e interna após reparos de fissuras e trincas superficiais generalizadas, sem recuperação do sistema estrutural. Eventualmente, revisão do sistema hidráulico e elétrico.
F	Necessitando de reparos simples a importantes	33,20	Edificação cujo estado geral possa ser recuperado com pintura externa e interna após reparos de fissuras e trincas, com estabilização e/ou recuperação localizada do sistema estrutural. As instalações hidráulicas e elétricas possam ser restauradas mediante a revisão e com substituição eventual de algumas peças desgastadas naturalmente. Eventualmente possa ser necessária a substituição dos revestimentos de pisos e paredes, de um ou de outro cômodo. Revisão da impermeabilização ou substituição de telhas de cobertura.
G	Necessitando de reparos importantes	52,60	Edificação cujo estado geral possa ser recuperado com pintura externa e interna, com substituição de panos de regularização da alvenaria, reparos de fissuras e trincas, com estabilização e/ou recuperação de grande parte do sistema estrutural. As instalações hidráulicas e elétricas possam ser restauradas mediante substituição de peças aparentes. A substituição dos revestimentos de pisos e paredes, da maioria dos cômodos, se faz necessária. Substituição ou reparos importantes na impermeabilização ou no telhado.
H	Necessitando de reparos importantes a edificação sem valor	75,20	Edificação cujo estado geral com estabilização e/ou recuperação do sistema estrutural, substituição da regularização da alvenaria, reparos de fissuras e trincas. Substituição das instalações hidráulicas e elétricas. Substituição dos revestimentos de pisos e paredes. Substituição da impermeabilização ou do telhado.
I	Edificação sem valor	100,00	Edificação em estado de ruína.

2.3.4.19 - Do Estado de Conservação do Galinheiro

Para efeito de avaliação, no estado atual, classificamos a benfeitoria como:

Classificação: Casa Proletário.

Idade: 19 anos.

Estado de conservação: E – Necessitando de Reparos Simples.

CÂNDIDO PADIN NETO
ENGENHEIRO CIVIL

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 sinais de desgaste natural de pintura externa.
B	Entre nova e regular	0,32	Edificação nova ou com reforma geral ou substancial, com menos de dois anos, que apresente necessidade apenas de uma demão leve de pintura para recompor sua aparência.
C	Regular	2,52	Edificação seminova ou com reforma geral ou substancial entre dois a cinco 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 ou substancial entre dois a cinco anos, cujo estado geral possa ser recuperado com reparos de fissuras e trincas localizadas e superficiais e pintura externa e interna.
E	Necessitando de reparos simples	18,10	Edificação cujo estado geral possa ser recuperado com pintura externa e interna após reparos de fissuras e trincas superficiais generalizadas, sem recuperação do sistema estrutural. Eventualmente, revisão do sistema hidráulico e elétrico.
F	Necessitando de reparos simples a importantes	33,20	Edificação cujo estado geral possa ser recuperado com pintura externa e interna após reparos de fissuras e trincas, com estabilização e/ou recuperação localizada do sistema estrutural. As instalações hidráulicas e elétricas possam ser restauradas mediante a revisão e com substituição eventual de algumas peças desgastadas naturalmente. Eventualmente possa ser necessária a substituição dos revestimentos de pisos e paredes, de um ou de outro cômodo. Revisão da impermeabilização ou substituição de telhas de cobertura.
G	Necessitando de reparos importantes	52,60	Edificação cujo estado geral possa ser recuperado com pintura externa e interna, com substituição de panos de regularização da alvenaria, reparos de fissuras e trincas, com estabilização e/ou recuperação de grande parte do sistema estrutural. As instalações hidráulicas e elétricas possam ser restauradas mediante substituição de peças aparentes. A substituição dos revestimentos de pisos e paredes, da maioria dos cômodos, se faz necessária. Substituição ou reparos importantes na impermeabilização ou no telhado.
H	Necessitando de reparos importantes a edificação sem valor	75,20	Edificação cujo estado geral com estabilização e/ou recuperação do sistema estrutural, substituição da regularização da alvenaria, reparos de fissuras e trincas. Substituição das instalações hidráulicas e elétricas. Substituição dos revestimentos de pisos e paredes. Substituição da impermeabilização ou do telhado.
I	Edificação sem valor	100,00	Edificação em estado de ruína.

2.3.4.20 - Do Estado de Conservação da Casa do Ajudante

Para efeito de avaliação, no estado atual, classificamos a benfeitoria como:

Classificação: Casa Econômica +

CÂNDIDO PADIN NETO
ENGENHEIRO CIVIL

Idade: 19 anos.

Estado de conservação: E – Necessitando de Reparos Simples.

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 sinais de desgaste natural de pintura externa.
B	Entre nova e regular	0,32	Edificação nova ou com reforma geral ou substancial, com menos de dois anos, que apresente necessidade apenas de uma demão leve de pintura para recompor sua aparência.
C	Regular	2,52	Edificação seminova ou com reforma geral ou substancial entre dois a cinco 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 ou substancial entre dois a cinco anos, cujo estado geral possa ser recuperado com reparos de fissuras e trincas localizadas e superficiais e pintura externa e interna.
E	Necessitando de reparos simples	18,10	Edificação cujo estado geral possa ser recuperado com pintura externa e interna após reparos de fissuras e trincas superficiais generalizadas, sem recuperação do sistema estrutural. Eventualmente, revisão do sistema hidráulico e elétrico.
F	Necessitando de reparos simples a importantes	33,20	Edificação cujo estado geral possa ser recuperado com pintura externa e interna após reparos de fissuras e trincas, com estabilização e/ou recuperação localizada do sistema estrutural. As instalações hidráulicas e elétricas possam ser restauradas mediante a revisão e com substituição eventual de algumas peças desgastadas naturalmente. Eventualmente possa ser necessária a substituição dos revestimentos de pisos e paredes, de um ou de outro cômodo. Revisão da impermeabilização ou substituição de telhas de cobertura.
G	Necessitando de reparos importantes	52,60	Edificação cujo estado geral possa ser recuperado com pintura externa e interna, com substituição de panos de regularização da alvenaria, reparos de fissuras e trincas, com estabilização e/ou recuperação de grande parte do sistema estrutural. As instalações hidráulicas e elétricas possam ser restauradas mediante substituição de peças aparentes. A substituição dos revestimentos de pisos e paredes, da maioria dos cômodos, se faz necessária. Substituição ou reparos importantes na impermeabilização ou no telhado.
H	Necessitando de reparos importantes a edificação sem valor	75,20	Edificação cujo estado geral com estabilização e/ou recuperação do sistema estrutural, substituição da regularização da alvenaria, reparos de fissuras e trincas. Substituição das instalações hidráulicas e elétricas. Substituição dos revestimentos de pisos e paredes. Substituição da impermeabilização ou do telhado.
I	Edificação sem valor	100,00	Edificação em estado de ruína.

2.3.4.21 - Do Estado de Conservação da Casa das Máquinas

Para efeito de avaliação, no estado atual, classificamos a benfeitoria como:

CÂNDIDO PADIN NETO
ENGENHEIRO CIVIL

Classificação: Casa Econômica.

Idade: 19 anos.

Estado de conservação: E –Necessitando de Reparos Simples.

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 sinais de desgaste natural de pintura externa.
B	Entre nova e regular	0,32	Edificação nova ou com reforma geral ou substancial, com menos de dois anos, que apresente necessidade apenas de uma demão leve de pintura para recompor sua aparência.
C	Regular	2,52	Edificação seminova ou com reforma geral ou substancial entre dois a cinco 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 ou substancial entre dois a cinco anos, cujo estado geral possa ser recuperado com reparos de fissuras e trincas localizadas e superficiais e pintura externa e interna.
E	Necessitando de reparos simples	18,10	Edificação cujo estado geral possa ser recuperado com pintura externa e interna após reparos de fissuras e trincas superficiais generalizadas, sem recuperação do sistema estrutural. Eventualmente, revisão do sistema hidráulico e elétrico.
F	Necessitando de reparos simples a importantes	33,20	Edificação cujo estado geral possa ser recuperado com pintura externa e interna após reparos de fissuras e trincas, com estabilização e/ou recuperação localizada do sistema estrutural. As instalações hidráulicas e elétricas possam ser restauradas mediante a revisão e com substituição eventual de algumas peças desgastadas naturalmente. Eventualmente possa ser necessária a substituição dos revestimentos de pisos e paredes, de um ou de outro cômodo. Revisão da impermeabilização ou substituição de telhas de cobertura.
G	Necessitando de reparos importantes	52,60	Edificação cujo estado geral possa ser recuperado com pintura externa e interna, com substituição de panos de regularização da alvenaria, reparos de fissuras e trincas, com estabilização e/ou recuperação de grande parte do sistema estrutural. As instalações hidráulicas e elétricas possam ser restauradas mediante substituição de peças aparentes. A substituição dos revestimentos de pisos e paredes, da maioria dos cômodos, se faz necessária. Substituição ou reparos importantes na impermeabilização ou no telhado.
H	Necessitando de reparos importantes a edificação sem valor	75,20	Edificação cujo estado geral com estabilização e/ou recuperação do sistema estrutural, substituição da regularização da alvenaria, reparos de fissuras e trincas. Substituição das instalações hidráulicas e elétricas. Substituição dos revestimentos de pisos e paredes. Substituição da impermeabilização ou do telhado.
I	Edificação sem valor	100,00	Edificação em estado de ruína.

2.3.4.22 - Do Estado de Conservação da Suíte, Cozinha e Churrasqueira

Para efeito de avaliação, no estado atual, classificamos a benfeitoria como:

109

CÂNDIDO PADIN NETO
ENGENHEIRO CIVIL

Classificação: Casa Superior.

Idade: 19 anos.

Estado de conservação: C – Regular.

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 sinais de desgaste natural de pintura externa.
B	Entre nova e regular	0,32	Edificação nova ou com reforma geral ou substancial, com menos de dois anos, que apresente necessidade apenas de uma demão leve de pintura para recompor sua aparência.
C	Regular	2,52	Edificação seminova ou com reforma geral ou substancial entre dois a cinco 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 ou substancial entre dois a cinco anos, cujo estado geral possa ser recuperado com reparos de fissuras e trincas localizadas e superficiais e pintura externa e interna.
E	Necessitando de reparos simples	18,10	Edificação cujo estado geral possa ser recuperado com pintura externa e interna após reparos de fissuras e trincas superficiais generalizadas, sem recuperação do sistema estrutural. Eventualmente, revisão do sistema hidráulico e elétrico.
F	Necessitando de reparos simples a importantes	33,20	Edificação cujo estado geral possa ser recuperado com pintura externa e interna após reparos de fissuras e trincas, com estabilização e/ou recuperação localizada do sistema estrutural. As instalações hidráulicas e elétricas possam ser restauradas mediante a revisão e com substituição eventual de algumas peças desgastadas naturalmente. Eventualmente possa ser necessária a substituição dos revestimentos de pisos e paredes, de um ou de outro cômodo. Revisão da impermeabilização ou substituição de telhas de cobertura.
G	Necessitando de reparos importantes	52,60	Edificação cujo estado geral possa ser recuperado com pintura externa e interna, com substituição de panos de regularização da alvenaria, reparos de fissuras e trincas, com estabilização e/ou recuperação de grande parte do sistema estrutural. As instalações hidráulicas e elétricas possam ser restauradas mediante substituição de peças aparentes. A substituição dos revestimentos de pisos e paredes, da maioria dos cômodos, se faz necessária. Substituição ou reparos importantes na impermeabilização ou no telhado.
H	Necessitando de reparos importantes a edificação sem valor	75,20	Edificação cujo estado geral com estabilização e/ou recuperação do sistema estrutural, substituição da regularização da alvenaria, reparos de fissuras e trincas. Substituição das instalações hidráulicas e elétricas. Substituição dos revestimentos de pisos e paredes. Substituição da impermeabilização ou do telhado.
I	Edificação sem valor	100,00	Edificação em estado de ruína.

2.3.4.23 - Do Estado de Conservação do Quiosque da Piscina

Para efeito de avaliação, no estado atual, classificamos a benfeitoria como:

CÂNDIDO PADIN NETO
ENGENHEIRO CIVIL

Classificação: Casa Proletário.

Idade: 19 anos.

Estado de conservação: C – Regular.

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 sinais de desgaste natural de pintura externa.
B	Entre nova e regular	0,32	Edificação nova ou com reforma geral ou substancial, com menos de dois anos, que apresente necessidade apenas de uma demão leve de pintura para recompor sua aparência.
C	Regular	2,52	Edificação seminova ou com reforma geral ou substancial entre dois a cinco 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 ou substancial entre dois a cinco anos, cujo estado geral possa ser recuperado com reparos de fissuras e trincas localizadas e superficiais e pintura externa e interna.
E	Necessitando de reparos simples	18,10	Edificação cujo estado geral possa ser recuperado com pintura externa e interna após reparos de fissuras e trincas superficiais generalizadas, sem recuperação do sistema estrutural. Eventualmente, revisão do sistema hidráulico e elétrico.
F	Necessitando de reparos simples a importantes	33,20	Edificação cujo estado geral possa ser recuperado com pintura externa e interna após reparos de fissuras e trincas, com estabilização e/ou recuperação localizada do sistema estrutural. As instalações hidráulicas e elétricas possam ser restauradas mediante a revisão e com substituição eventual de algumas peças desgastadas naturalmente. Eventualmente possa ser necessária a substituição dos revestimentos de pisos e paredes, de um ou de outro cômodo. Revisão da impermeabilização ou substituição de telhas de cobertura.
G	Necessitando de reparos importantes	52,60	Edificação cujo estado geral possa ser recuperado com pintura externa e interna, com substituição de panos de regularização da alvenaria, reparos de fissuras e trincas, com estabilização e/ou recuperação de grande parte do sistema estrutural. As instalações hidráulicas e elétricas possam ser restauradas mediante substituição de peças aparentes. A substituição dos revestimentos de pisos e paredes, da maioria dos cômodos, se faz necessária. Substituição ou reparos importantes na impermeabilização ou no telhado.
H	Necessitando de reparos importantes a edificação sem valor	75,20	Edificação cujo estado geral com estabilização e/ou recuperação do sistema estrutural, substituição da regularização da alvenaria, reparos de fissuras e trincas. Substituição das instalações hidráulicas e elétricas. Substituição dos revestimentos de pisos e paredes. Substituição da impermeabilização ou do telhado.
I	Edificação sem valor	100,00	Edificação em estado de ruína.

2.3.4.25 - Do Estado de Conservação do Sanitário da Piscina

Para efeito de avaliação, no estado atual, classificamos a benfeitoria como:

CÂNDIDO PADIN NETO
ENGENHEIRO CIVIL

Classificação: Casa Simples -

Idade: 19 anos.

Estado de conservação: C – Regular.

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 sinais de desgaste natural de pintura externa.
B	Entre nova e regular	0,52	Edificação nova ou com reforma geral ou substancial, com menos de dois anos, que apresente necessidade apenas de uma demão leve de pintura para recompor sua aparência.
C	Regular	2,52	Edificação seminova ou com reforma geral ou substancial entre dois a cinco 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 ou substancial entre dois a cinco anos, cujo estado geral possa ser recuperado com reparos de fissuras e trincas localizadas e superficiais e pintura externa e interna.
E	Necessitando de reparos simples	18,10	Edificação cujo estado geral possa ser recuperado com pintura externa e interna após reparos de fissuras e trincas superficiais generalizadas, sem recuperação do sistema estrutural. Eventualmente, revisão do sistema hidráulico e elétrico.
F	Necessitando de reparos simples a importantes	33,20	Edificação cujo estado geral possa ser recuperado com pintura externa e interna após reparos de fissuras e trincas, com estabilização e/ou recuperação localizada do sistema estrutural. As instalações hidráulicas e elétricas possam ser restauradas mediante a revisão e com substituição eventual de algumas peças desgastadas naturalmente. Eventualmente possa ser necessária a substituição dos revestimentos de pisos e paredes, de um ou de outro cômodo. Revisão da impermeabilização ou substituição de telhas de cobertura.
G	Necessitando de reparos importantes	52,60	Edificação cujo estado geral possa ser recuperado com pintura externa e interna, com substituição de panos de regularização da alvenaria, reparos de fissuras e trincas, com estabilização e/ou recuperação de grande parte do sistema estrutural. As instalações hidráulicas e elétricas possam ser restauradas mediante substituição de peças aparentes. A substituição dos revestimentos de pisos e paredes, da maioria dos cômodos, se faz necessária. Substituição ou reparos importantes na impermeabilização ou no telhado.
H	Necessitando de reparos importantes a edificação sem valor	75,20	Edificação cujo estado geral com estabilização e/ou recuperação do sistema estrutural, substituição da regularização da alvenaria, reparos de fissuras e trincas. Substituição das instalações hidráulicas e elétricas. Substituição dos revestimentos de pisos e paredes. Substituição da impermeabilização ou do telhado.
I	Edificação sem valor	100,00	Edificação em estado de ruína.

2.3.5 – Avaliação Método Evolutivo

A avaliação terá por base a orientação das Normas Gerais especificamente a NBR 14653-1 e NBR 14653-2 e as orientações gerais dos

CÂNDIDO PADIN NETO
ENGENHEIRO CIVIL

estudos realizados pelo IBAPE-SP, dos quais destacamos o novo estudo “Valores de Edificações de Imóveis Urbanos – IBAPE/SP”.

No presente trabalho será utilizado o Método Evolutivo, por ser este o mais indicado para o presente caso.

No Método Evolutivo o valor do Imóvel (**V.I.**) é obtido pela soma do Valor do Terreno (**V.T.**) e das Benfeitorias (**V.B.**).

$$\mathbf{V.I. = V.T. + V.B.}$$

O Valor Unitário de Terreno para o local em questão é obtido através da comparação direta entre os diversos elementos ofertados, como características semelhantes ao avaliando e situados na mesma região geoeconômica, homogeneizados seguindo as condições abaixo descritas.

O valor das benfeitorias será obtido pelo Estudo Valores de venda do IBAPE SP.

Foi feita para novembro de 2025.

2.3.5.1 – Valor do Terreno (V.T.)

O valor do terreno será obtido empregando-se a seguinte expressão:

$$\mathbf{V.T. = q \times S \times (Fl + Cf + Cp + Ce + Ca + Ft + Fc - n + 1)}$$

CÂNDIDO PADIN NETO
ENGENHEIRO CIVIL

Onde;

- q: Valor Unitário de Terreno.
- S: Área do terreno.
- Fl: Fator de Localização.
- Cf: Coeficiente de testada.
- Cp: Coeficiente de profundidade.
- Ce: Coeficiente de esquina.
- Ca: Coeficiente de área
- Ft: Fator Topografia.
- Fc: Fator de Consistência.
- n: Número de fatores usados.

2.3.5.2 – Cálculo dos Valores Unitários dos Terrenos Paradigmas (qi.)

Nas homogeneizações os paradigmas que possuíam benfeitorias, as mesmas, foram avaliadas de acordo com os valores do estudo acima estabelecido e o valor do terreno (**V.T.**) dos mesmos, foi obtido pela diferença do valor do imóvel ofertado (**V.I.**) e o valor da benfeitoria apurada (**V.B.**).

$$\mathbf{V.T. = V.I. - V.B.}$$

O valor unitário básico dos terrenos paradigmas (**qi**), obtidos antes das homogeneizações pelos fatores, foram obtidos utilizando a seguinte expressão:

$$\mathbf{qi = V.T. \times Ff / At}$$

Ff: Fator de fonte ou oferta= 0,90

CÂNDIDO PADIN NETO
ENGENHEIRO CIVIL

At: Área de terreno do paradigma

CÂNDIDO PADIN NETO
ENGENHEIRO CIVIL

2.3.5.3 – Homogeneização dos Paradigmas

Para as homogeneizações necessárias foram utilizados 05 (cinco) paradigmas, apresentados abaixo conforme tabela 07.

TABELA 07: FATORES UTILIZADOS

Nº PESQUISA	Nº ELEMENTO	TIPO DO IMÓVEL	DATA DA PESQUISA	LOGRADOURO	NÚMERO	COMPLEMENTO
INDAIATUBA - SP - 2025	1	TERRENO NU	05/11/2025	AVENIDA ADMILSON ROBERTO CASARIN	200	
INDAIATUBA - SP - 2025	2	EDIFICAÇÃO HORIZONTAL	05/11/2025	ESTRADA JOSÉ BOLDRINI	S/N	
INDAIATUBA - SP - 2025	3	TERRENO NU	05/11/2025	ESTRADA MUNICIPAL JOSÉ BOLDRINI	102	
INDAIATUBA - SP - 2025	4	TERRENO NU	05/11/2025	ESTRADA MUNICIPAL JOSÉ BOLDRINI	2341	
INDAIATUBA - SP - 2025	5	EDIFICAÇÃO HORIZONTAL	05/11/2025	AVENIDA EUCLIDES GALVÃO	1831	

Parâmetros da avaliação

Tipo de Avaliação: 1 - Terreno nu Fator oferta/transação: 0,90 * Custo base: 2111,61 Atualizar Custo Base * Valor do IIV no mês de avaliação

Estudo Valores de Venda

Ano: 2025 Município: SÃO PAULO - SP Metodologia: IBAPE-SP

Zonas de avaliação

Selecione a zona para avaliação: INDUSTRIA Fr: 1,00 f: 1,00 Ca: 1,00 Pmi: 1,00 Pma: 1,00 p: 1,00 Ar: 5000,00 Fa: 1,00 AMin: 2000,00

Dados do avaliando

Área: 24200,72 Testada: 50,00 Índice localização: 1,00 Situação do terreno - Esquina: Não Topografia: plano

Consistência: Brejoso

Nome do Fator	Valor Avaliando	Incidência
<input checked="" type="checkbox"/> FLoc Localização		
<input type="checkbox"/> Cf Testada		
<input type="checkbox"/> Cp Profundidade		
<input type="checkbox"/> Ce Frentes Múltiplas		
<input type="checkbox"/> Ca Área		
<input type="checkbox"/> Ft Topografia		

Utilizamos os seguintes fatores:

Fator Localização: Índice 1.

Fator Área: Sendo 1 para o local avaliando.

Após as homogeneizações levadas a efeito com os fatores, foram encontrados os seguintes valores:

CÂNDIDO PADIN NETO
ENGENHEIRO CIVIL

TABELA 08: HOMOGENEIZAÇÃO COM OS FATORES E ELEMENTOS

Nº	Endereço	Unitário	Floc	ÁR...	Homogeneizado	Var.	Var. Avaliando
<input checked="" type="checkbox"/> 1	AVENIDA ADMILSON ROBERTO CASARIN ,200	133,33	0,000	0,818	242,40	1,8180	1,0061
<input checked="" type="checkbox"/> 2	ESTRADA JOSÉ BOLDRINI ,S/N	84,58	0,000	0,818	153,76	1,8180	1,0097
<input checked="" type="checkbox"/> 3	ESTRADA MUNICIPAL JOSÉ BOLDRINI ,102	144,00	0,000	0,639	236,02	1,6390	1,0044
<input checked="" type="checkbox"/> 4	ESTRADA MUNICIPAL JOSÉ BOLDRINI ,2341	144,00	0,000	0,639	236,02	1,6390	1,0044
<input checked="" type="checkbox"/> 5	AVENIDA EUCLIDES GALVÃO ,1831	92,81	0,000	0,639	152,11	1,6390	1,0069

Nome do Fator	Parâmetros/Legenda	Resultados
<input checked="" type="checkbox"/> FLoc Localização	Unitários	Homogeneização
<input type="checkbox"/> Cf Testada	Média	Média
<input type="checkbox"/> Cp Profundidade	119,74	204,06
<input type="checkbox"/> Ce Frentes Múltiplas	Desvio padrão	Desvio padrão
<input type="checkbox"/> Ca Área	28,83	46,75
<input type="checkbox"/> Ft Topografia	- 30%	- 30%
<input type="checkbox"/> Fc Consistência	83,82	142,84
<input checked="" type="checkbox"/> ÁREA	+ 30%	+ 30%
	155,67	265,28
	Coef. de variação	Coef. de variação
	24,07	22,91

Sem os fatores homogeneizantes, encontramos os seguintes resultados:

Média saneada (qi) = R\$ 119,74/m².

Limite inferior: 83,82/m².

Limite superior: 155,67/m².

Coef. De variação do unitário básico: (c.v.) = 24,07

Homogeneizando- se com todos os fatores, encontramos os seguintes resultados:

Média saneada (qhi) = R\$ 204,06/m².

Limite inferior: 142,84/m².

Limite superior: 265,28/m².

Coef. De variação do unitário básico: (c.vhi.) = 22,91.

CÂNDIDO PADIN NETO
ENGENHEIRO CIVIL

2.3.5.4 – Cálculo do Valor Unitário do Terreno Avaliando (Vut)

No presente caso, vamos utilizar a homogeneização com os fatores “A” e “B”. Assim encontramos os seguintes resultados:

Todos os elementos utilizados estão dentro dos limites pré-definidos (máximo e mínimo), de acordo com as normas adotadas.

Destarte, utilizando-se os fatores “A” e “B”, temos:

Valor unitário final (qh) = R\$ 204,06/m²

Na tabela, abaixo apresentamos os resultados finais:

TABELA 09: QUADRO RESUMO

Resultados: Aderência							
Grau de Fundamentação - 13.1.1 Requisitos para fundamentação no tratamento por fatores: Conforme Tabela 3							
Item	Descrição	Grau III	<input checked="" type="checkbox"/>	Grau II	<input type="checkbox"/>	Grau I	10
1	Caracterização do imóvel avaliando	Completa quanto a todas as 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 type="checkbox"/>	5	<input checked="" type="checkbox"/>	3	<input type="checkbox"/>
3	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisadas, com foto e características observadas pelo autor do laudo	<input checked="" type="checkbox"/>	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisadas	<input type="checkbox"/>	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados correspondentes aos fatores utilizados	<input type="checkbox"/>
4	Intervalo admissível de ajuste para o conj. fatores	0,80 a 1,25	<input type="checkbox"/>	0,50 a 2,00	<input checked="" type="checkbox"/>	0,40 a 2,50 *a	<input type="checkbox"/>

*a No caso de utilização de menos de cinco dados de mercado, o intervalo admissível de ajuste é de 0,80 a 1,25, pois é desejável que, com um número menor de dados de mercado, a amostra seja menos heterogênea.

Grau de Fundamentação: II

Resultado final da avaliação

Média saneada: 204,06

Intervalo de confiança do paradigma

Mínimo: 172,01 Máximo: 236,11

Testada: 0,00 Profundidade: 0,00 Frentes múltiplas: 0,00 Área: 0,00

Valor unitário: 204,06 Valor total: 4.939.398,92

Intervalo de Confiança Avaliando

Mínimo: 164,32 Máximo: 223,80

Grau de precisão: III

Quando a amplitude do intervalo de confiança ultrapassar 50%, não há classificação do resultado quanto à precisão e é necessária justificativa com base no diagnóstico do m

CÂNDIDO PADIN NETO
ENGENHEIRO CIVIL

2.3.5.5 – Cálculo do Valor do Terreno (V.T.)

O Valor Total do Terreno (**V.T.**) será obtido através da multiplicação da sua área (**At**), pelo valor unitário por metro quadrado de terreno (**Vut**), conforme especificado no Anexo 01 – Imóvel 3, do presente laudo, e visualizado na tabela acima, com o resumo dos valores obtidos.

O signatário entende, que deveremos adotar um deságio de 15%, tendo em vista as áreas ocupadas por vegetação nativa, afloramento, etc.

$$\mathbf{V.T. = At \times Vut}$$

Onde;

At: Área do Terreno avaliando = 24.200,72 m²

Vut: Valor Unitário homogeneizado por metro quadrado do terreno avaliando. = R\$ 204,06/m².

Fd: Deságio = 0,85

$$\mathbf{V.T. = 204,06 \times 24.200,72 \times 0,85}$$

$$\mathbf{V.T. = R\$ 4.197.639,08}$$

Ou, em números redondos:

V.T. = R\$ 4.197.639,00 (quatro milhões e cento e noventa e sete mil e seiscentos e trinta e nove reais) - Para novembro de 2025.

CÂNDIDO PADIN NETO
ENGENHEIRO CIVIL

2.3.5.6 – Valor da Benfeitoria (V.B.)

O Valor da Benfeitoria (**V.B.**) será obtida pela soma das respectivas parcelas de valores para as benfeitorias existentes no imóvel (**V.Bi.**).

Os Valores das Benfeitorias existentes no imóvel, serão obtidas pela multiplicação dos seus respectivos valores unitários de construção (**V.U.Ci.**), pelas suas áreas construídas (**Aci**) e pelos fatores de obsolescência (**foci**).

$$\mathbf{V.Bi. = \sum(V.U.Ci \times Aci \times foci)}$$

Onde;

$$\mathbf{V.U.Ci. = ci \times R_8N}$$

ci: Coeficiente para o padrão das benfeitorias.

R₈N: Custo unitário por metro quadrado de construção para novembro de 2025.

Aci: Áreas construídas das benfeitorias

foci: Fatores de obsolescência das benfeitorias.

O Fator de Obsolescência (**foc**) será obtido através do Método Ross/Heidecke, que leva em conta a obsolescência do imóvel, o tipo de construção e acabamento, bem como estado de conservação da edificação, na determinação de seu valor de venda.

CÂNDIDO PADIN NETO
ENGENHEIRO CIVIL

Benfeitoria Construção Principal

Padrão: Casa Fino

Idade: 19 anos.

Estado de Conservação: Regular Simples (d)

Área Construída (Ac) = 1.693,00 m²

Foc = 0,782

c = 3,865

R₈N = R\$ 2.111,61

Tipo de Edificação Casa		Uso da Edificação Residencial	
Área Construída 1693,00	Padrão casa fino	Estado de Conservação d - entre regular e reparos simples	
Coef. Padrão 3,865	Custo Base 2111,610	Idade Real/Est. 19	Coef. Depreciação 0,782
Pavimentos 2	Vagas		
Valor Arbitrado	Valor calculado R\$ 10.805.053,45		

$$V.B = 3,865 \times 2.111,61 \times 1.693 \times 0,782$$

$$V.B = R\$ 10.805.053,45$$

Benfeitoria Construção Casa do Caseiro

Padrão: Casa Simples.

Idade: 19 anos.

Estado de Conservação: Necessitando de Reparos Simples.

Área Construída (Ac) = 100,00 m²

Foc = 0,742

CÂNDIDO PADIN NETO
ENGENHEIRO CIVIL

$$c = 1,497$$

$$R_{8N} = R\$ 2.111,61$$

Tipo de Edificação Casa		Uso da Edificação Residencial	
Área Construída 100,00	Padrão casa simples	Estado de Conservação e - reparos simples	
Coef. Padrão 1,497	Custo Base 2111,610	Idade Real/Est. 19	Coef. Depreciação 0,742
Pavimentos 0	Vagas		
Valor Arbitrado R\$ 0,00	Valor calculado R\$ 234.552,15		

$$V.B = 1,497 \times 2.111,61 \times 100 \times 0,742$$

$$V.B = R\$ 234.552,15$$

Benfeitoria Construção Casa de Hóspedes

Padrão: Casa Superior.

Idade: 19 anos.

Estado de Conservação: Regular.

$$\text{Área Construída (Ac)} = 320,00 \text{ m}^2$$

$$Foc = 0,845$$

$$c = 2,656$$

$$R_{8N} = R\$ 2.111,61$$

CÂNDIDO PADIN NETO
ENGENHEIRO CIVIL

Tipo de Edificação Casa		Uso da Edificação Residencial	
Área Construída 320,00	Padrão casa superior	Estado de Conservação c - regular	
Coef. Padrão 2,656	Custo Base 2111,610	Idade Real/Est. 19	Coef. Depreciação 0,845
Pavimentos 0	Vagas		
Valor Arbitrado R\$ 0,00	Valor calculado R\$ 1.516.521,14		

$$V.B = 2,656 \times 2.111,61 \times 320 \times 0,845$$

$$V.B = R\$ 1.516.521,14$$

Benfeitoria Garagem

Padrão: Casa Médio (-).

Idade: 19 anos.

Estado de Conservação: Regular.

Área Construída (Ac) = 180,00 m²

Foc = 0,845

c = 1,903

R_gN = R\$ 2.111,61

Tipo de Edificação Casa		Uso da Edificação Residencial	
Área Construída 180,00	Padrão casa médio (-)	Estado de Conservação c - regular	
Coef. Padrão 1,903	Custo Base 2111,610	Idade Real/Est. 19	Coef. Depreciação 0,845
Pavimentos 0	Vagas		
Valor Arbitrado	Valor calculado R\$ 611.197,70		

CÂNDIDO PADIN NETO
ENGENHEIRO CIVIL

$$\mathbf{V.B} = 1,903 \times 2.111,61 \times 180 \times 0,845$$

$$\mathbf{V.B} = \text{R\$ } 611.197,69$$

Benfeitoria Galinheiro

Padrão: Casa Proletário.

Idade: 19 anos.

Estado de Conservação: Regular.

Área Construída (Ac) = 58,93 m²

Foc = 0,817

c = 0,734

R_gN = R\$ 2.111,61

Tipo de Edificação Casa		Uso da Edificação Residencial	
Área Construída 58,93	Padrão casa proletário	Estado de Conservação c - regular	
Coef. Padrão 0,734	Custo Base 2111,610	Idade Real/Est. 19	Coef. Depreciação 0,817
Pavimentos 0	Vagas		
Valor Arbitrado	Valor calculado R\$ 74.622,24		

$$\mathbf{V.B} = 0,734 \times 2.111,61 \times 58,93 \times 0,817$$

$$\mathbf{V.B} = \text{R\$ } 74.622,24$$

CÂNDIDO PADIN NETO
ENGENHEIRO CIVIL

Benfeitoria Casa do Ajudante

Padrão: Casa Econômica +

Idade: 19 anos.

Estado de Conservação: Necessitando de Reparos Simples.

Área Construída (Ac) = 64,80 m²

Foc = 0,742

c = 1,221

R₈N = R\$ 2.111,61

Tipo de Edificação Casa		Uso da Edificação Residencial	
Área Construída 64,80	Padrão casa econômico (+)	Estado de Conservação e - reparos simples	
Coef. Padrão 1,221	Custo Base 2111,610	Idade Real/Est. 19	Coef. Depreciação 0,742
Pavimentos 0	Vagas		
Valor Arbitrado	Valor calculado R\$ 123.967,63		

$$V.B = 1,221 \times 2.111,61 \times 64,80 \times 0,742$$

$$V.B = R\$ 123.967,63$$

Benfeitoria Casa das Máquinas

Padrão: Casa Econômica.

Idade: 19 anos.

Estado de Conservação: Necessitando de Reparos Simples.

Área Construída (Ac) = 9,00 m²

Foc = 0,742

CÂNDIDO PADIN NETO
ENGENHEIRO CIVIL

$$c = 1,070$$

$$R_8N = R\$ 2.111,61$$

Tipo de Edificação Casa		Uso da Edificação Residencial	
Área Construída 9,00	Padrão casa econômico	Estado de Conservação e - reparos simples	
Coef. Padrão 1,070	Custo Base 2111,610	Idade Real/Est. 19	Coef. Depreciação 0,742
Pavimentos 0	Vagas		
Valor Arbitrado	Valor calculado R\$ 15.088,42		

$$V.B = 1,070 \times 2.111,61 \times 9,00 \times 0,742$$

$$V.B = R\$ 15.088,84$$

Benfeitoria Suíte, Cozinha e Churrasqueira

Padrão: Casa Superior.

Idade: 19 anos.

Estado de Conservação: Regular.

$$\text{Área Construída (Ac)} = 220,00 \text{ m}^2$$

$$Foc = 0,845$$

$$c = 2,656$$

$$R_8N = R\$ 2.111,61$$

CÂNDIDO PADIN NETO ENGENHEIRO CIVIL

Tipo de Edificação Casa		Uso da Edificação Residencial	
Área Construída 220,00	Padrão casa superior	Estado de Conservação c - regular	
Coef. Padrão 2,656	Custo Base 2111,610	Idade Real/Est. 19	Coef. Depreciação 0,845
Pavimentos 2	Vagas		
Valor Arbitrado	Valor calculado R\$ 1.042.608,28		

$$V.B = 2,656 \times 2.111,61 \times 220 \times 0,845$$

$$V.B = R\$ 1.042.608,28$$

Benfeitoria Quiosque da Piscina

Padrão: Casa Proletário.

Idade: 19 anos.

Estado de Conservação: Regular.

Área Construída (Ac) = 47,00 m²

Foc = 0,817

c = 0,734

R_gN = R\$ 2.111,61

Tipo de Edificação Casa		Uso da Edificação Residencial	
Área Construída 47,00	Padrão casa proletário	Estado de Conservação c - regular	
Coef. Padrão 0,734	Custo Base 2111,610	Idade Real/Est. 19	Coef. Depreciação 0,817
Pavimentos	Vagas		
Valor Arbitrado	Valor calculado R\$ 59.515,44		

CÂNDIDO PADIN NETO
ENGENHEIRO CIVIL

$$V.B = 0,734 \times 2.111,61 \times 47,00 \times 0,817$$

$$V.B = R\$ 59.515,44$$

Benfeitoria Sanitário da Piscina

Padrão: Casa Simples (-).

Idade: 19 anos.

Estado de Conservação: Regular.

Área Construída (Ac) = 16,00 m²

Foc = 0,845

c = 1,251

R₈N = R\$ 2.111,61

Tipo de Edificação Casa		Uso da Edificação Residencial	
Área Construída 16,00	Padrão casa simples (-)	Estado de Conservação c - regular	
Coef. Padrão 1,251	Custo Base 2111,610	Idade Real/Est. 19	Coef. Depreciação 0,845
Pavimentos	Vagas		
Valor Arbitrado	Valor calculado R\$ 35.714,76		

$$V.B = 1,251 \times 2.111,61 \times 16,00 \times 0,845$$

$$V.B = R\$ 35.714,76$$

Benfeitoria Salão de Jogos

Padrão: Casa Médio.

Idade: 19 anos.

CÂNDIDO PADIN NETO
ENGENHEIRO CIVIL

Estado de Conservação: Regular.

Área Construída (Ac) = 140,00 m²

Foc = 0,845

c = 2,154

R₈N = R\$ 2.111,61

Tipo de Edificação Casa		Uso da Edificação Residencial	
Área Construída 140,00	Padrão casa médio	Estado de Conservação c - regular	
Coef. Padrão 2,154	Custo Base 2111,610	Idade Real/Est. 19	Coef. Depreciação 0,845
Pavimentos 0	Vagas 0		
Valor Arbitrado R\$ 0,00	Valor calculado R\$ 538.076,66		

$$\mathbf{V.B = 2,154 \times 2.111,61 \times 140,00 \times 0,845}$$

$$\mathbf{V.B = R\$ 538.076,66}$$

Tipo de Edificação Casa		Uso da Edificação Residencial	
Área Construída 19,00	Padrão casa simples (-)	Estado de Conservação c - regular	
Coef. Padrão 1,251	Custo Base 2111,610	Idade Real/Est. 19	Coef. Depreciação 0,845
Pavimentos	Vagas		
Valor Arbitrado	Valor calculado R\$ 42.411,28		

$$\mathbf{V.B = 1,251 \times 2.111,61 \times 16,00 \times 0,845}$$

$$\mathbf{V.B = R\$ 42.411,00}$$

CÂNDIDO PADIN NETO
ENGENHEIRO CIVIL

Benfeitoria Acessórios (quadra poliesportiva, quadra de tênis, cisternas etc)

Constatou-se que deve ser ainda considerado o valor estimado gasto na construção dos acessórios (quadras, cisternas, poço artesiano, piscina e gramado) do imóvel avaliando.

Com base na vistoria técnica realizada, estimamos o montante das benfeitorias acessórias em R\$ 676.000,00.

Sendo assim, o valor total das benfeitorias será dado pela somatória:

$$\begin{aligned} \text{(V.B.)} &= 10.805.053,45 + 234.552,15 + 1.516.521,14 + 611.197,69 \\ &+ 74.622,24 + 123.967,63 + 15.088,84 + 1.042.608,28 + 59.515,44 + 35.714,76 + \\ &538.076,66 + 790.697,66 \end{aligned}$$

$$\text{(V.B.)} = \text{R\$ } 15.847.615,94$$

2.3.5.7 – Valor do Imóvel (V.I.)

O Valor do Imóvel (V.I.) será obtido através da soma dos valores do terreno (V.T.) e suas benfeitorias (V.B.).

$$\text{V.I.} = \text{V.T.} + \text{V.B.}$$

$$\text{V.T.} = \text{R\$ } 4.197.639,00$$

$$\text{V.B.} = \text{R\$ } 15.847.616,00$$

$$\text{V.I.} = 3.950.719,00 + 16.201.189,44$$

$$\text{V.I.} = \text{R\$ } 20.045.255,00$$

CÂNDIDO PADIN NETO
ENGENHEIRO CIVIL

V.I. = R\$ 20.045.255,00 (vinte milhões e quarenta e cinco mil e duzentos e cinquenta e cinco reais) - Para novembro de 2025.

CÂNDIDO PADIN NETO
ENGENHEIRO CIVIL

2.2.16 – Valor da Nua Propriedade do Imóvel (V.I.)

O valor da nua propriedade do imóvel será correspondente a 66,66% (2/3) do valor total calculado do imóvel.

Sendo assim:

Valor total calculado para o imóvel avaliando = R\$ 20.045.255,00

Valor da nua propriedade do imóvel = R\$ 20.045.255,00 x 66,66/100

Valor da nua propriedade do imóvel = R\$ 13.363.503,33

Ou em números redondos:

V.I. = R\$ 13.363.503,00 (treze milhões e trezentos e sessenta e três mil e quinhentos e três reais.) – Para novembro de 2025.

CÂNDIDO PADIN NETO
ENGENHEIRO CIVIL

3 – RESUMO DOS VALORES DE VENDA OBTIDOS

Imóvel 1: 50% – Rua Vinte e cinco nº92, Jardim Paulista, Monte Mor – SP)

V.I.50%= R\$ 130.156,00 (cento e trinta mil cento e cinquenta e seis reais.) – Para novembro de 2025.

Imóvel 2 – Rua das Abélias nº1849, Alphaville Dom Pedro, Campinas – SP

**V.I. = R\$ 3.423.305,00 (três milhões e quatrocentos e vinte e três mil e trezentos e cinco reais.)
– Para novembro de 2025.**

Imóvel 3: Nua Propriedade – Estrada Municipal José Boldrini, n ° 6658, Indaiatuba – SP

V.I. = R\$ 13.363.503,00 (treze milhões e trezentos e sessenta e três mil e quinhentos e três reais.) – Para novembro de 2025.

CÂNDIDO PADIN NETO
ENGENHEIRO CIVIL

4 – TERMO DE ENCERRAMENTO

Nada mais a ser esclarecido, encerramos o presente trabalho que constam de 134 (cento e trinta e quatro) folhas timbradas, digitalizadas, sendo esta última datada e assinada. Ficando desde já ao inteiro dispor desse Digno Juízo e das partes para quaisquer outros esclarecimentos que se façam necessários.

Consta também de 06 Anexos.

- Homogeneização dos Paradigmas.
- Pesquisa de valores.

São Paulo, 04 de dezembro de 2025.



Eng^o. Cândido Padin Neto – CREA 119756/SP –
Perito Judicial dos MM. Juízes de Direto

MODELO DE ESTATÍSTICA DESCRITIVA

DESCRIÇÃO : S_56_T_V_10.25

DATA : 20/10/2025

FATOR OFERTA/TRANSAÇÃO : 0,9

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

OBSERVAÇÃO :

ZONA DE AVALIAÇÃO

Descrição da Zona de Avaliação : RESIDENCIAL HORIZONTAL POPULAR

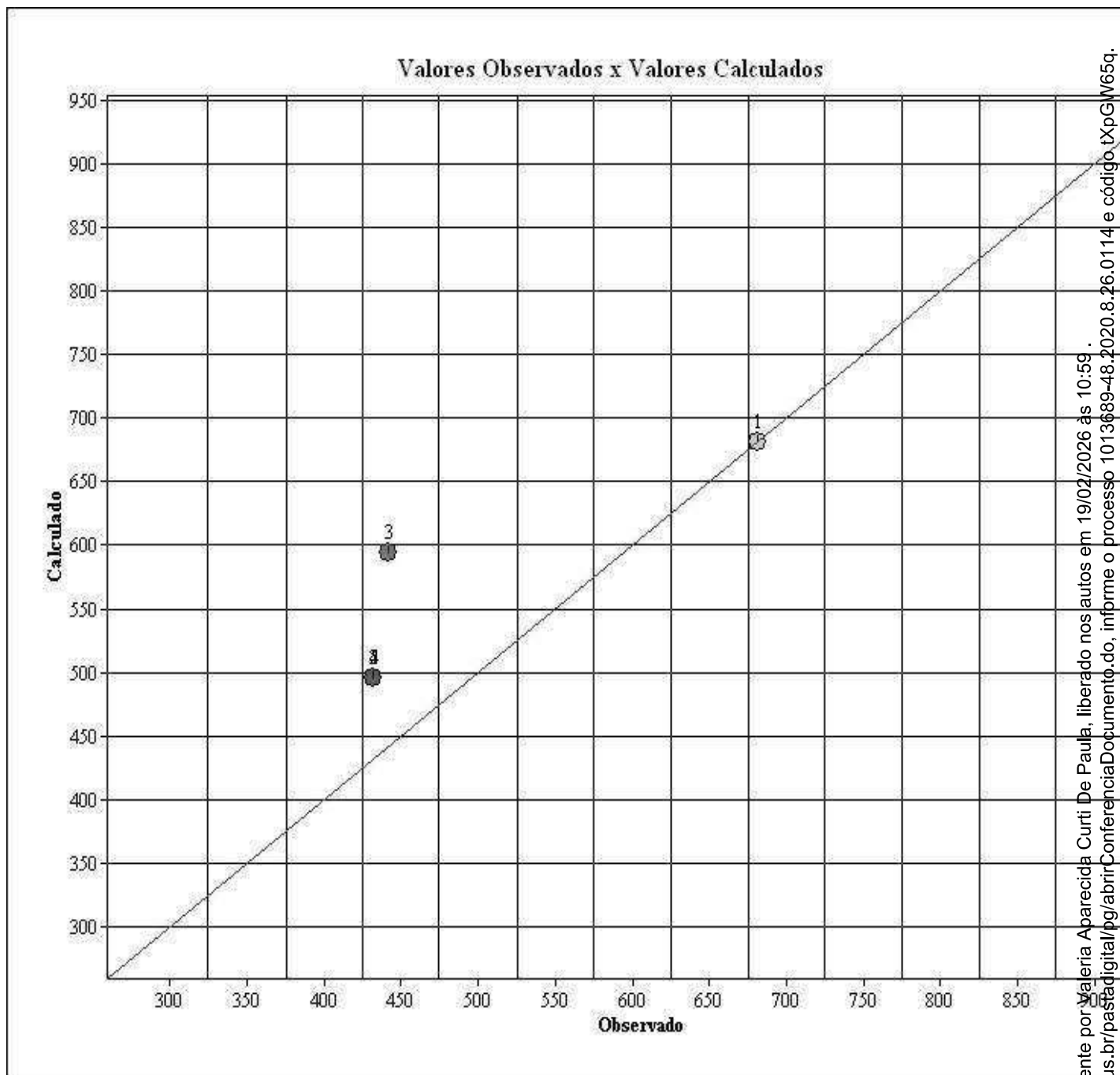
Fr	f	Ce	Pmi	Pma	p	Ar	Fa
5,00	1,00	1,00	15,00	30,00	1,00	125,00	0,20

FATORES

FATOR	ÍNDICE
<input checked="" type="checkbox"/> Localização	1,00
<input type="checkbox"/> Testada	10,00
<input type="checkbox"/> Profundidade	
<input type="checkbox"/> Frentes Múltiplas	Não
<input checked="" type="checkbox"/> Área	
<input checked="" type="checkbox"/> Topografia	plano
<input checked="" type="checkbox"/> Consistência	seco

ADERÊNCIA

Núm.	Observado	Calculado
1	681,72	681,72
2	432,00	496,24
3	441,82	594,20
4	432,00	496,24
5	432,00	496,24

GRÁFICO DE DISPERSÃO

APRESENTAÇÃO DOS RESULTADOS

DADOS DO AVALIANDO

Tipo : Terreno

Local : RUA VINTE E CINCO 82 JARDIM PAULISTA MONTE MOR - SP

Data :
Cliente : 10º VC - FORO REGIONAL CAMPINAS

Área m² : 250,00

Modalidade : Venda

Distribuição espacial

VALORES UNITÁRIOS

Média Unitários : 483,91

Desvio Padrão : 110,66

- 30% : 338,73

+ 30% : 629,08

Coefficiente de Variação : 22,8700

VALORES HOMOGENEIZADOS

Média Unitários : 552,93

Desvio Padrão : 83,56

- 30% : 387,05

+ 30% : 718,80

Coefficiente de Variação : 15,1100

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

Descrição		GRAU III		GRAU II		GRAU I	
1	Carac. do imóvel avaliando	Completa quanto a todas variáveis analisadas	<input checked="" type="checkbox"/>	Completa qto aos fatores usados no tratamento	<input type="checkbox"/>	Adoção de situação paradigma	
2	Quantidade mínima de dados de mercado usados	12	<input type="checkbox"/>	5	<input checked="" type="checkbox"/>	3	
3	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de inform ref a todas as caract dos dos dados analisados	<input checked="" type="checkbox"/>	Apresentação de inform ref a todas as caract dos dos dados analisados	<input type="checkbox"/>	Apresentação inform ref a todas as caract dos dados ref aos fatores	
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	

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO: II

FORMAÇÃO DOS VALORES

MÉDIA SANEADA (R\$): 552,93

TESTADA: 0,0000

FRENTES MULTIPLAS: 0,0000

VALOR UNITÁRIO (R\$/m2): 635,15000

PROFUNDIDADE 0,0000

FATOR ÁREA: 0,1300

VALOR TOTAL (R\$): 158.786,30

INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Paradigma

INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%):
INTERVALO MÍNIMO : 495,64

INTERVALO MÍNIMO : 559,28

REGISTRO FOTOGRÁFICO DO AVALIANDO



FOTO Nº 1

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO
DADOS DA FICHA 1

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2025

 UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 17/11/2026

SETOR : 000 QUADRA : 000 ÍNDICE DO LOCAL : 1,00

CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : BENEDITO JUSTINO

NÚMERO : 353

COMP. : BAIRRO : ALPHAVILLE DOM PEDRO

CIDADE : SAO PAULO - 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: 125,00 TESTADA - (cf) m 5,00 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 : ÁREA CONSTRUÍDA :

PADRÃO CONSTR.: casa proletário CONSERVAÇÃO : f - entre reparos simples

COEF. PADRÃO: 0,734 IDADE REAL : 1 anos COEF.DE DEPRECIAÇÃO (k): 0,730 CUSTO BASE (R\$) : 0,00

VAGAS : 0 PAVIMENTOS : 1

VALOR CALCULADO (R\$) : 67.785,62 VALOR ARBITRADO (R\$) : 0,00

FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL 01: 1,00 ADICIONAL 02: 1,00 ADICIONAL 03: 1,00

ADICIONAL 04: 1,00 ADICIONAL 05: 1,00 ADICIONAL 06: 1,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR VENDA (R\$) : 170.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00

IMOBILIÁRIA :

CONTATO :

TELEFONE :

OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00 FT ADICIONAL 01 :	0,00 VALOR UNITÁRIO :
TESTADA Cf :	0,00 FT ADICIONAL 02 :	0,00 HOMOGENEIZAÇÃO :
PROFUNDIDADE Cp :	0,00 FT ADICIONAL 03 :	0,00 VARIAÇÃO :
FRENTES MÚLTIPLAS Ce :	0,00 FT ADICIONAL 04 :	0,00 VARIAÇÃO AVALIANDO

REGISTRO FOTOGRÁFICO**DADOS DA FICHA**

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2025

NÚMERO ELEMENTO : 1

DATA DA PESQUISA : 17/10/2025

SETOR : 000

QUADRA : 000

CHAVE GEOGRÁFICA :



FOTO Nº 1



FOTO Nº 2



FOTO Nº 3 fls. 1755

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO
DADOS DA FICHA 2

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2025

 UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 17/11/2026

SETOR : 000 QUADRA : 000 ÍNDICE DO LOCAL : 1,00

CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : RUA FRANCISCO GONÇALVES TEIXEIRA

NÚMERO : 299

COMP. : BAIRRO : JARDIM PAULISTA

CIDADE : SAO PAULO - 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 20,00 PROF. EQUIV. (Pe) : 12,50

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\$) : 120.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00

IMOBILIÁRIA :

CONTATO :

TELEFONE :

OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00 FT ADICIONAL 01 :	0,00 VALOR UNITÁRIO :
TESTADA Cf :	0,00 FT ADICIONAL 02 :	0,00 HOMOGENEIZAÇÃO :
PROFUNDIDADE Cp :	0,00 FT ADICIONAL 03 :	0,00 VARIAÇÃO :
FRENTES MÚLTIPLAS Ce :	0,00 FT ADICIONAL 04 :	0,00 VARIAÇÃO AVALIANDO

REGISTRO FOTOGRÁFICO**DADOS DA FICHA**

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2025

NÚMERO ELEMENTO : 2

DATA DA PESQUISA : 17/10/2025

SETOR : 000 QUADRA : 000

CHAVE GEOGRÁFICA :



FOTO Nº 1

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO
DADOS DA FICHA 3

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2025

 UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 17/11/2026

SETOR : 000 QUADRA : 000 ÍNDICE DO LOCAL : 1,00

CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : RUA LUIZ GONZAGA NASCIMENTO

NÚMERO : S/N

COMP. : BAIRRO : JARDIM PAULISTA

CIDADE : SAO PAULO - 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: 550,00 TESTADA - (cf) m 50,00 PROF. EQUIV. (Pe) : 11,00

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\$) : 270.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00

IMOBILIÁRIA :

CONTATO :

TELEFONE :

OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00 FT ADICIONAL 01 :	0,00 VALOR UNITÁRIO :
TESTADA Cf :	0,00 FT ADICIONAL 02 :	0,00 HOMOGENEIZAÇÃO :
PROFUNDIDADE Cp :	0,00 FT ADICIONAL 03 :	0,00 VARIAÇÃO :
FRENTES MÚLTIPLAS Ce :	0,00 FT ADICIONAL 04 :	0,00 VARIAÇÃO AVALIANDO

REGISTRO FOTOGRÁFICO**DADOS DA FICHA**

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2025

NÚMERO ELEMENTO : 3

DATA DA PESQUISA : 17/10/2025

SETOR : 000 QUADRA : 000

CHAVE GEOGRÁFICA :



FOTO Nº 1

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO
DADOS DA FICHA 4

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2025

 UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 17/11/2026

SETOR : 000 QUADRA : 000 ÍNDICE DO LOCAL : 1,00

CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : RUA ONOFRE ALVES

NÚMERO : S/N

COMP. : BAIRRO : JARDIM PAULISTA

CIDADE : SAO PAULO - 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

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\$) : 120.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00

IMOBILIÁRIA :

CONTATO :

TELEFONE :

OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00 FT ADICIONAL 01 :	0,00 VALOR UNITÁRIO :
TESTADA Cf :	0,00 FT ADICIONAL 02 :	0,00 HOMOGENEIZAÇÃO :
PROFUNDIDADE Cp :	0,00 FT ADICIONAL 03 :	0,00 VARIAÇÃO :
FRENTES MÚLTIPLAS Ce :	0,00 FT ADICIONAL 04 :	0,00 VARIAÇÃO AVALIANDO

REGISTRO FOTOGRÁFICO**DADOS DA FICHA**

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2025

NÚMERO ELEMENTO : 4

DATA DA PESQUISA : 17/10/2025

SETOR : 000 QUADRA : 000

CHAVE GEOGRÁFICA :



FOTO Nº 1

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO
DADOS DA FICHA 5

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2025

 UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 17/11/2026

SETOR : 000 QUADRA : 000 ÍNDICE DO LOCAL : 1,00

CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : RUA LUIZ GONZAGA NASCIMENTO

NÚMERO : 279

COMP. : BAIRRO : JARDIM PAULISTA

CIDADE : SAO PAULO - 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 8,00 PROF. EQUIV. (Pe) : 31,26

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\$) : 120.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00

IMOBILIÁRIA :

CONTATO :

TELEFONE :

OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00 FT ADICIONAL 01 :	0,00 VALOR UNITÁRIO :
TESTADA Cf :	0,00 FT ADICIONAL 02 :	0,00 HOMOGENEIZAÇÃO :
PROFUNDIDADE Cp :	0,00 FT ADICIONAL 03 :	0,00 VARIAÇÃO :
FRENTES MÚLTIPLAS Ce :	0,00 FT ADICIONAL 04 :	0,00 VARIAÇÃO AVALIANDO

REGISTRO FOTOGRÁFICO**DADOS DA FICHA**

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2025

NÚMERO ELEMENTO : 5

DATA DA PESQUISA : 17/10/2025

SETOR : 000 QUADRA : 000

CHAVE GEOGRÁFICA :



FOTO Nº 1

MODELO DE ESTATÍSTICA DESCRITIVA

DESCRIÇÃO : S_3264_C_V_10.2025

DATA : 22/10/2025

FATOR OFERTA/TRANSAÇÃO : 0,9

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

OBSERVAÇÃO :

ZONA DE AVALIAÇÃO

Descrição da Zona de Avaliação : RESIDENCIAL HORIZONTAL ALTO

Fr	f	Ce	Pmi	Pma	p	Ar	Fa
15,00	0,15	1,00	30,00	60,00	0,50	600,00	1,00

FATORES

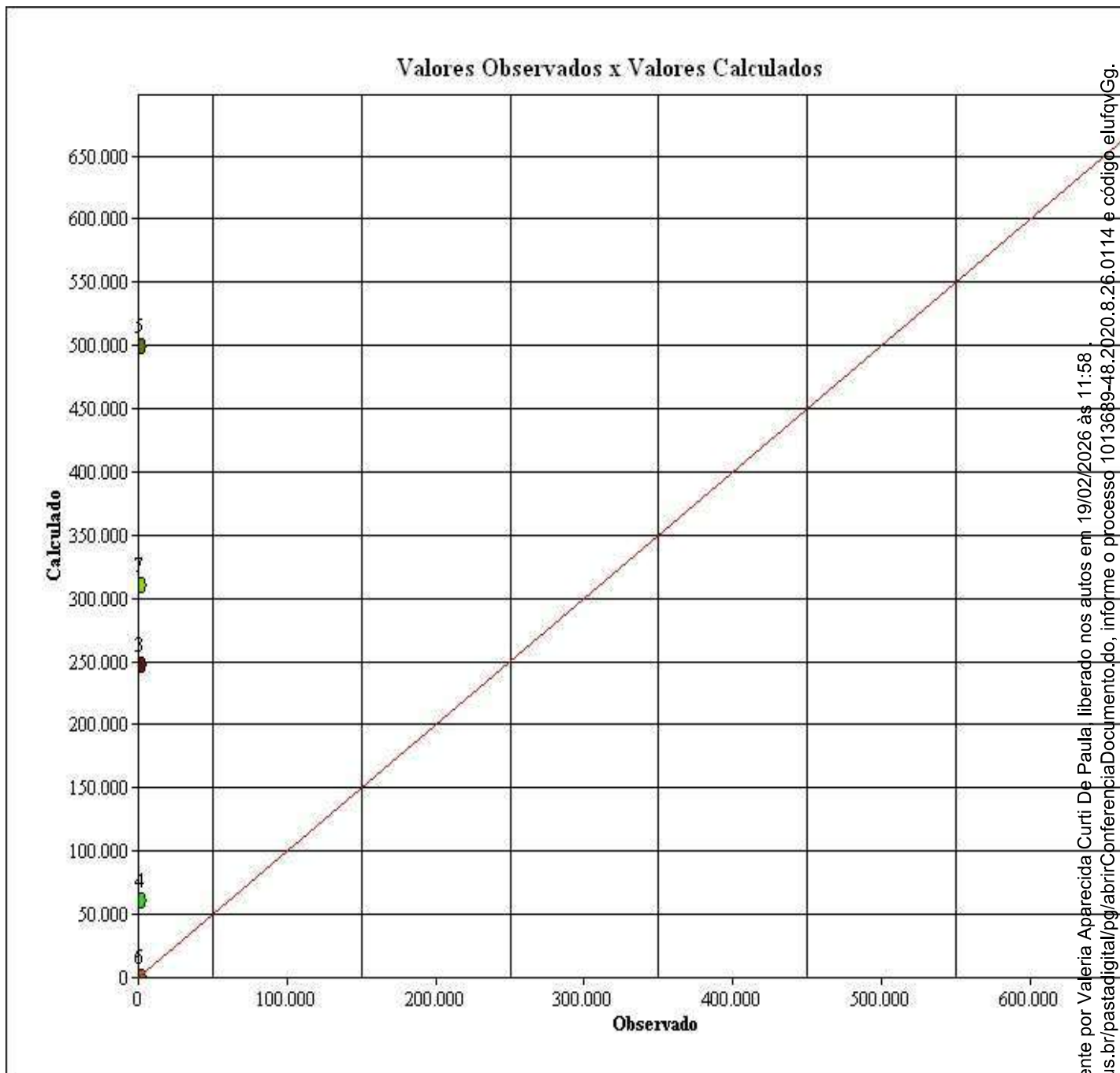
FATOR	ÍNDICE
<input checked="" type="checkbox"/> Localização	1.626,04
<input checked="" type="checkbox"/> Testada	16,00
<input checked="" type="checkbox"/> Profundidade	
<input type="checkbox"/> Frentes Múltiplas	Não
<input type="checkbox"/> Área	
<input checked="" type="checkbox"/> Topografia	plano
<input checked="" type="checkbox"/> Consistência	seco

MATRIZ DE UNITÁRIOS

Núm.	Endereço	Valor	Homogeneizaçã	Variação Paradigma	V
<input checked="" type="checkbox"/>	1 RUA DAS ABÉLIAS ,1	204,93	277,77	1,3554	
<input checked="" type="checkbox"/>	2 RUA DAS ABÉLIAS ,11	-452,03	-735.022,54	1.626,030	
<input checked="" type="checkbox"/>	3 RUA DAS ABÉLIAS ,335	151,81	246.902,61	1.626,395	
<input checked="" type="checkbox"/>	4 RUA DAS ABÉLIAS ,8	37,04	60.244,68	1.626,395	
<input checked="" type="checkbox"/>	5 RUA DAS ABÉLIAS ,9	306,71	498.825,39	1.626,395	
<input checked="" type="checkbox"/>	6 RUA DAS ABÉLIAS ,900	-220,17	-298,42	1,3554	
<input checked="" type="checkbox"/>	7 RUA DAS ABÉLIAS ,S/N	190,44	309.668,62	1.626,030	

ADERÊNCIA

Núm.	Observado	Calculado
1	204,93	277,77
2	-452,03	-735.022,54
3	151,81	246.902,61
4	37,04	60.244,68
5	306,71	498.825,39
6	-220,17	-298,42
7	190,44	309.668,62

GRÁFICO DE DISPERSÃO

APRESENTAÇÃO DOS RESULTADOS

DADOS DO AVALIANDO

Tipo : Terreno

Local : RUA DAS ABÉLIAS 1849 ALPHAVILLE DOM PEDRO CAMPINAS - SP

Data : 22

Cliente : 10VC FORO REGIONAL CAMPINAS

 Área m² : 615,48

Modalidade : Venda

Distribuição espacial

VALORES UNITÁRIOS

Média Unitários : 31,25

Desvio Padrão : 271,64

- 30% : 21,87

+ 30% : 40,62

Coeficiente de Variação : 869,3000

VALORES HOMOGENEIZADOS

Média Unitários : 54.371,16

Desvio Padrão : 393.462,51

- 30% : 38.059,81

+ 30% : 70.682,51

Coeficiente de Variação : 723,6600

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

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

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO: I

FORMAÇÃO DOS VALORES

MÉDIA SANEADA (R\$): 54.371,16

TESTADA: 0,0100

FRENTE MULTIPLAS: 0,0000

 VALOR UNITÁRIO (R\$/m²): 54.900,07000

PROFUNDIDADE 0,0000

FATOR ÁREA: 0,0000

VALOR TOTAL (R\$) : 33.789.895,15

INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Paradigma

INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%):

INTERVALO MÍNIMO : -159.778,22

INTERVALO MÍNIMO : 54.430,43

REGISTRO FOTOGRÁFICO DO AVALIANDO

FOTO Nº

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO
DADOS DA FICHA 1

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2025

 UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 21/11/2026

SETOR : 3262

QUADRA : 44

ÍNDICE DO LOCAL : 1.626,04

CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : RUA DAS ABÉLIAS

NÚMERO : 1

COMP.:

BAIRRO : ALPHAVILLE DOM PEDRO

CIDADE : SAO PAULO - 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: 560,00

TESTADA - (cf) m 16,00

PROF. EQUIV. (Pe): 35,00

ACESSIBILIDADE : Direta

FORMATO : Regular

ESQUINA : Não

TOPOGRAFIA : plano

CONSISTÊNCIA : seco

DADOS DA BENFEITORIA

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Casa

USO DA EDIFICAÇÃO : Residencial

ÁREA CONSTRUÍDA :

PADRÃO CONSTR.: casa superior (+)

CONSERVAÇÃO : a-novo

COEF. PADRÃO: 3,008

IDADE REAL : 1

anos COEF.DE DEPRECIAÇÃO (k): 0,994

CUSTO BASE (R\$): 0,00

VAGAS : 4

PAVIMENTOS : 2

VALOR CALCULADO (R\$): 2.143.436,19

VALOR ARBITRADO (R\$): 0,00

FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL 01: 1,00

ADICIONAL 02: 1,00

ADICIONAL 03: 1,00

ADICIONAL 04: 1,00

ADICIONAL 05: 1,00

ADICIONAL 06: 1,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta

VALOR VENDA (R\$) : 3.990.000,00

VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00

IMOBILIÁRIA :

CONTATO :

TELEFONE :

OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00	FT ADICIONAL 01 : 0,00
TESTADA Cf :	0,11	FT ADICIONAL 02 : 0,00
PROFUNDIDADE Cp :	0,25	FT ADICIONAL 03 : 0,00
FRENTES MÚLTIPLAS Ce :	0,00	FT ADICIONAL 04 : 0,00
		VALOR UNITÁRIO :
		HOMOGENEIZAÇÃO :
		VARIAÇÃO :
		VARIAÇÃO AVALIANDO

REGISTRO FOTOGRÁFICO**DADOS DA FICHA**

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2025

NÚMERO ELEMENTO : 1

DATA DA PESQUISA : 21/10/2025

SETOR : 3262

QUADRA : 44

CHAVE GEOGRÁFICA :



FOTO Nº 1



FOTO Nº 2



FOTO Nº 3 fls. 1772



FOTO Nº 4



FOTO Nº 5

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO
DADOS DA FICHA 2

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2025

 UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 21/11/2026

SETOR : 000

QUADRA : 000

ÍNDICE DO LOCAL : 1.626,04

CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : RUA DAS ABÉLIAS

NÚMERO : 11

COMP.:

BAIRRO : ALPHAVILLE DOM PEDRO

CIDADE : SAO PAULO - 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: 560,00

TESTADA - (cf) m 16,00

PROF. EQUIV. (Pe): 35,00

ACESSIBILIDADE : Direta

FORMATO : Regular

ESQUINA : Não

TOPOGRAFIA : plano

CONSISTÊNCIA : seco

DADOS DA BENFEITORIA

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Casa

USO DA EDIFICAÇÃO : Residencial

ÁREA CONSTRUÍDA :

PADRÃO CONSTR.: casa superior (+)

CONSERVAÇÃO : a - novo

COEF. PADRÃO: 3,008

IDADE REAL : 2

anos COEF.DE DEPRECIAÇÃO (k): 0,988

CUSTO BASE (R\$): 0,00

VAGAS : 6

PAVIMENTOS : 2

VALOR CALCULADO (R\$): 2.381.144,76

VALOR ARBITRADO (R\$): 0,00

FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL 01: 1,00

ADICIONAL 02: 1,00

ADICIONAL 03: 1,00

ADICIONAL 04: 1,00

ADICIONAL 05: 1,00

ADICIONAL 06: 1,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta

VALOR VENDA (R\$) : 4.000.000,00

VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00

IMOBILIÁRIA :

CONTATO :

TELEFONE :

OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc : 1.625,04	FT ADICIONAL 01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO :
TESTADA Cf : -0,01	FT ADICIONAL 02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO :
PROFUNDIDADE Cp : 0,00	FT ADICIONAL 03 : 0,00	VARIAÇÃO :
FRENTES MÚLTIPLAS Ce : 0,00	FT ADICIONAL 04 : 0,00	VARIAÇÃO AVALIANDO :

REGISTRO FOTOGRÁFICO**DADOS DA FICHA**

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2025

NÚMERO ELEMENTO : 2

DATA DA PESQUISA : 21/10/2025

SETOR : 000

QUADRA : 000

CHAVE GEOGRÁFICA :



FOTO Nº 1



FOTO Nº 2



ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO
DADOS DA FICHA 3

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2025

 UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 21/11/2026

SETOR : 000

QUADRA : 000

ÍNDICE DO LOCAL : 1.626,04

CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : RUA DAS ABÉLIAS

NÚMERO : 335

COMP.:

BAIRRO : ALPHAVILLE DOM PEDRO

CIDADE : SAO PAULO - 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: 560,00

TESTADA - (cf) m 16,00

PROF. EQUIV. (Pe): 35,00

ACESSIBILIDADE : Direta

FORMATO : Regular

ESQUINA : Não

TOPOGRAFIA : plano

CONSISTÊNCIA : seco

DADOS DA BENFEITORIA

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Casa

USO DA EDIFICAÇÃO : Residencial

ÁREA CONSTRUÍDA :

PADRÃO CONSTR.: casa superior (+)

CONSERVAÇÃO : a-novo

COEF. PADRÃO: 3,008

IDADE REAL : 1

anos COEF.DE DEPRECIAÇÃO (k): 0,994

CUSTO BASE (R\$): 0,00

VAGAS : 2

PAVIMENTOS : 2

VALOR CALCULADO (R\$): 2.647.774,12

VALOR ARBITRADO (R\$): 0,00

FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL 01: 1,00

ADICIONAL 02: 1,00

ADICIONAL 03: 1,00

ADICIONAL 04: 1,00

ADICIONAL 05: 1,00

ADICIONAL 06: 1,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta

VALOR VENDA (R\$) : 4.850.000,00

VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00

IMOBILIÁRIA :

CONTATO :

TELEFONE :

OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Flocc : 1.625,04	FT ADICIONAL 01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO :
TESTADA Cf : 0,11	FT ADICIONAL 02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO :
PROFUNDIDADE Cp : 0,25	FT ADICIONAL 03 : 0,00	VARIAÇÃO :
FRENTES MÚLTIPLAS Ce : 0,00	FT ADICIONAL 04 : 0,00	VARIAÇÃO AVALIANDO :

REGISTRO FOTOGRÁFICO**DADOS DA FICHA**

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2025

NÚMERO ELEMENTO : 3

DATA DA PESQUISA : 21/10/2025

SETOR : 000

QUADRA : 000

CHAVE GEOGRÁFICA :



FOTO Nº 1



FOTO Nº 2



FOTO Nº 3 fls. 1778



FOTO Nº 4



FOTO Nº 5

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO
DADOS DA FICHA 4

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2025

 UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 21/11/2026

SETOR : 000

QUADRA : 000

ÍNDICE DO LOCAL : 1.626,04

CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : RUA DAS ABÉLIAS

NÚMERO : 8

COMP.:

BAIRRO : ALPHAVILLE DOM PEDRO

CIDADE : SAO PAULO - 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: 690,00

TESTADA - (cf) m 16,00

PROF. EQUIV. (Pe): 43,1

ACESSIBILIDADE : Direta

FORMATO : Regular

ESQUINA : Não

TOPOGRAFIA : plano

CONSISTÊNCIA : seco

DADOS DA BENFEITORIA

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Casa

USO DA EDIFICAÇÃO : Residencial

ÁREA CONSTRUÍDA :

PADRÃO CONSTR.: casa superior (+)

CONSERVAÇÃO : b - entre novo e regular

COEF. PADRÃO: 3,008

IDADE REAL : 1

anos COEF.DE DEPRECIAÇÃO (k): 0,994

CUSTO BASE (R\$):

VAGAS : 4

PAVIMENTOS : 2

VALOR CALCULADO (R\$):

3.341.238,77

VALOR ARBITRADO (R\$):

0,00

FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL 01: 1,00

ADICIONAL 02: 1,00

ADICIONAL 03: 1,00

ADICIONAL 04: 1,00

ADICIONAL 05: 1,00

ADICIONAL 06: 1,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta

VALOR VENDA (R\$) : 6.000.050,00

VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00

IMOBILIÁRIA :

CONTATO :

TELEFONE :

OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Flocc : 1.625,04	FT ADICIONAL 01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO :
TESTADA Cf : 0,11	FT ADICIONAL 02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO :
PROFUNDIDADE Cp : 0,25	FT ADICIONAL 03 : 0,00	VARIAÇÃO :
FRENTES MÚLTIPLAS Ce : 0,00	FT ADICIONAL 04 : 0,00	VARIAÇÃO AVALIANDO :

REGISTRO FOTOGRÁFICO**DADOS DA FICHA**

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2025

NÚMERO ELEMENTO : 4

DATA DA PESQUISA : 21/10/2025

SETOR : 000

QUADRA : 000

CHAVE GEOGRÁFICA :



FOTO Nº 1



FOTO Nº 2



FOTO Nº 3 fls. 1781



FOTO Nº 4

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO
DADOS DA FICHA 5

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2025

 UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 21/11/2026

SETOR : 000

QUADRA : 000

ÍNDICE DO LOCAL : 1.626,04

CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : RUA DAS ABÉLIAS

NÚMERO : 9

COMP.:

BAIRRO : ALPHAVILLE DOM PEDRO

CIDADE : SAO PAULO - 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: 560,00

TESTADA - (cf) m 16,00

PROF. EQUIV. (Pe): 35,00

ACESSIBILIDADE : Direta

FORMATO : Regular

ESQUINA : Não

TOPOGRAFIA : plano

CONSISTÊNCIA : seco

DADOS DA BENFEITORIA

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Casa

USO DA EDIFICAÇÃO : Residencial

ÁREA CONSTRUÍDA :

PADRÃO CONSTR.: casa superior (+)

CONSERVAÇÃO : a-novo

COEF. PADRÃO: 3,008

IDADE REAL : 1

anos COEF.DE DEPRECIAÇÃO (k): 0,994

CUSTO BASE (R\$): 0,00

VAGAS : 4

PAVIMENTOS : 2

VALOR CALCULADO (R\$): 2.944.072,65

VALOR ARBITRADO (R\$): 0,00

FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL 01: 1,00

ADICIONAL 02: 1,00

ADICIONAL 03: 1,00

ADICIONAL 04: 1,00

ADICIONAL 05: 1,00

ADICIONAL 06: 1,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta

VALOR VENDA (R\$) : 5.500.000,00

VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00

IMOBILIÁRIA :

CONTATO :

TELEFONE :

OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Flocc : 1.625,04	FT ADICIONAL 01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO :
TESTADA Cf : 0,11	FT ADICIONAL 02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO :
PROFUNDIDADE Cp : 0,25	FT ADICIONAL 03 : 0,00	VARIAÇÃO :
FRENTES MÚLTIPLAS Ce : 0,00	FT ADICIONAL 04 : 0,00	VARIAÇÃO AVALIANDO :

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO
DADOS DA FICHA 6

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2025

 UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 21/11/2026

SETOR : 3262

QUADRA : 53

ÍNDICE DO LOCAL : 1.626,04

CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : RUA DAS ABÉLIAS

NÚMERO : 900

COMP.:

BAIRRO : ALPHAVILLE DOM PEDRO

CIDADE : SAO PAULO - 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: 512,00

TESTADA - (cf) m 16,00

PROF. EQUIV. (Pe): 32,00

ACESSIBILIDADE : Direta

FORMATO : Regular

ESQUINA : Não

TOPOGRAFIA : plano

CONSISTÊNCIA : seco

DADOS DA BENFEITORIA

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Casa

USO DA EDIFICAÇÃO : Residencial

ÁREA CONSTRUÍDA :

PADRÃO CONSTR.: casa superior (+)

CONSERVAÇÃO : a - novo

COEF. PADRÃO: 3,008

IDADE REAL : 1

anos COEF.DE DEPRECIAÇÃO (k): 0,994

CUSTO BASE (R\$): 0,00

VAGAS : 4

PAVIMENTOS : 2

VALOR CALCULADO (R\$): 3.341.238,77

VALOR ARBITRADO (R\$): 0,00

FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL 01: 1,00

ADICIONAL 02: 1,00

ADICIONAL 03: 1,00

ADICIONAL 04: 1,00

ADICIONAL 05: 1,00

ADICIONAL 06: 1,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta

VALOR VENDA (R\$) : 5.800.000,00

VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00

IMOBILIÁRIA :

CONTATO :

TELEFONE :

OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Flocc :	0,00	FT ADICIONAL 01 : 0,00
TESTADA Cf :	0,11	FT ADICIONAL 02 : 0,00
PROFUNDIDADE Cp :	0,25	FT ADICIONAL 03 : 0,00
FRENTES MÚLTIPLAS Ce :	0,00	FT ADICIONAL 04 : 0,00
		VALOR UNITÁRIO :
		HOMOGENEIZAÇÃO :
		VARIAÇÃO :
		VARIAÇÃO AVALIANDO :

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO
DADOS DA FICHA 7

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2025

 UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 21/11/2026

SETOR : 000

QUADRA : 000

ÍNDICE DO LOCAL : 1.626,04

CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : RUA DAS ABÉLIAS

NÚMERO : S/N

COMP.:

BAIRRO : ALPHAVILLE DOM PEDRO

CIDADE : SAO PAULO - 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: 858,00

TESTADA - (cf) m

16,00

PROF. EQUIV. (Pe):

53,6

ACESSIBILIDADE : Direta

FORMATO :

Regular

ESQUINA :

Não

TOPOGRAFIA : plano

CONSISTÊNCIA : seco

DADOS DA BENFEITORIA

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Casa

USO DA EDIFICAÇÃO : Residencial

ÁREA CONSTRUÍDA :

PADRÃO CONSTR.: casa superior (+)

CONSERVAÇÃO : a - novo

COEF. PADRÃO: 3,008

IDADE REAL : 1

anos

COEF.DE DEPRECIAÇÃO (k): 0,994

CUSTO BASE (R\$):

VAGAS : 6

PAVIMENTOS : 2

VALOR CALCULADO (R\$):

3.227.762,74

VALOR ARBITRADO (R\$):

0,00

FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL 01: 1,00

ADICIONAL 02: 1,00

ADICIONAL 03: 1,00

ADICIONAL 04: 1,00

ADICIONAL 05: 1,00

ADICIONAL 06: 1,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta

VALOR VENDA (R\$) : 5.950.000,00

VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00

IMOBILIÁRIA :

CONTATO :

TELEFONE :

OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc : 1.625,04	FT ADICIONAL 01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO :
TESTADA Cf : -0,01	FT ADICIONAL 02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO :
PROFUNDIDADE Cp : 0,00	FT ADICIONAL 03 : 0,00	VARIAÇÃO :
FRENTES MÚLTIPLAS Ce : 0,00	FT ADICIONAL 04 : 0,00	VARIAÇÃO AVALIANDO :

MODELO DE ESTATÍSTICA DESCRITIVA

DESCRIÇÃO : S_000_T_V_11.25

DATA : 06/11/2025

FATOR OFERTA/TRANSAÇÃO : 0,9

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

OBSERVAÇÃO :

ZONA DE AVALIAÇÃO

Descrição da Zona de Avaliação : INDUSTRIA

Fr	f	Ce	Pmi	Pma	p	Ar	Fa
1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	5.000,00	1,00

FATORES

FATOR	ÍNDICE
<input checked="" type="checkbox"/> Localização	1,00
<input type="checkbox"/> Testada	50,00
<input type="checkbox"/> Profundidade	
<input type="checkbox"/> Frentes Múltiplas	Não
<input type="checkbox"/> Área	
<input type="checkbox"/> Topografia	plano
<input type="checkbox"/> Consistência	QRLabel123

FATORES ADICIONAIS

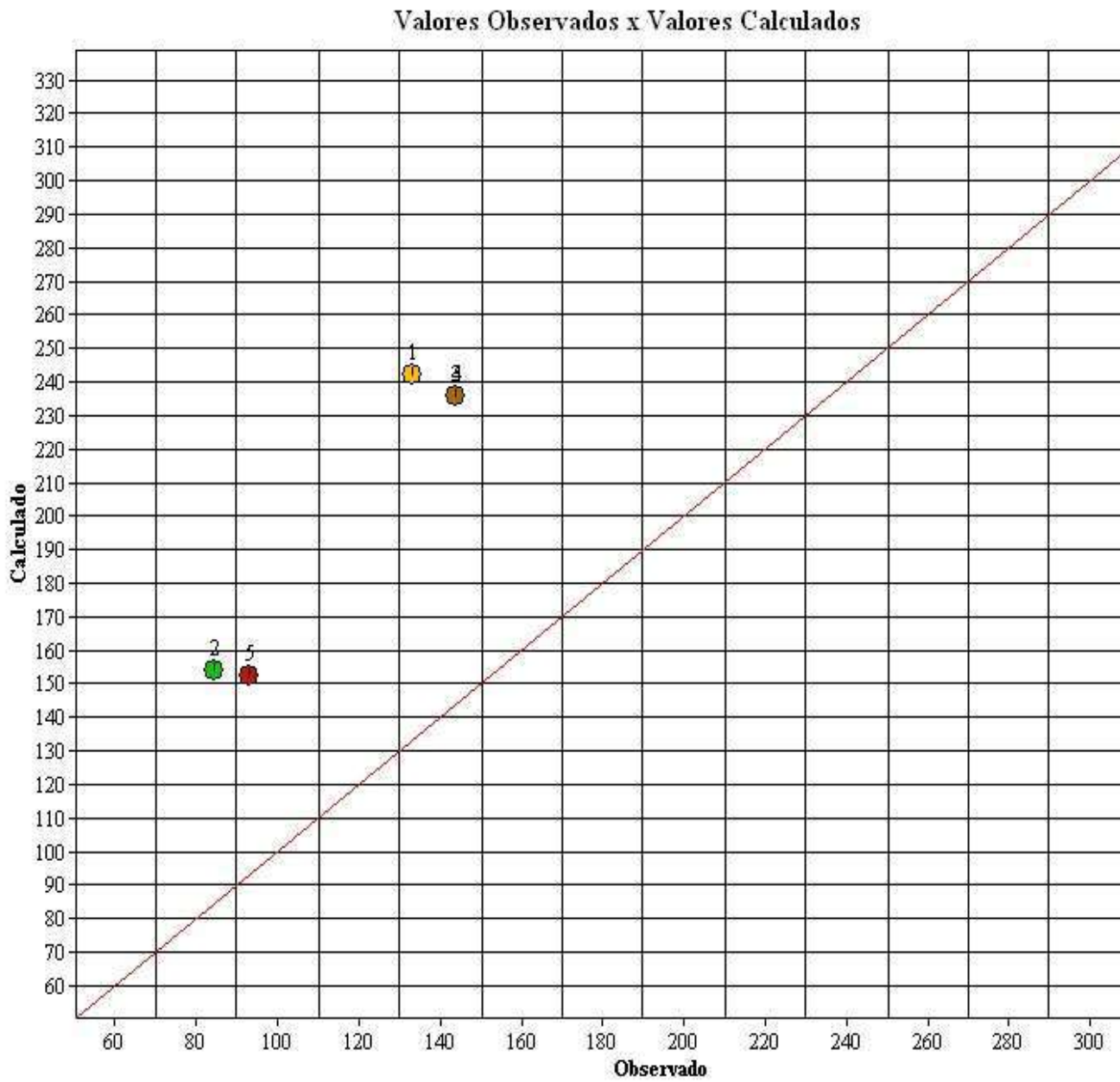
FATOR	ÍNDICE	ÍNCIDÊNCIA
<input checked="" type="checkbox"/> ÁREA HOMOGENIZAÇÃO DEVIDO A ÁREA	1,00	Terreno

MATRIZ DE UNITÁRIOS

Núm.	Endereço	Valor	Homogeneizaçã	Variação Paradigma
<input checked="" type="checkbox"/>	1 AVENIDA ADMILSON ROBERTO CASARIN ,200	133,33	242,42	1,8182
<input checked="" type="checkbox"/>	2 ESTRADA JOSÉ BOLDRINI ,S/N	84,58	153,78	1,8182
<input checked="" type="checkbox"/>	3 ESTRADA MUNICIPAL JOSÉ BOLDRINI ,102	144,00	236,07	1,6393
<input checked="" type="checkbox"/>	4 ESTRADA MUNICIPAL JOSÉ BOLDRINI ,2341	144,00	236,07	1,6393
<input checked="" type="checkbox"/>	5 AVENIDA EUCLIDES GALVÃO ,1831	92,81	152,14	1,6393

ADERÊNCIA

Núm.	Observado	Calculado
1	133,33	242,42
2	84,58	153,78
3	144,00	236,07
4	144,00	236,07
5	92,81	152,14

GRÁFICO DE DISPERSÃO

APRESENTAÇÃO DOS RESULTADOS

DADOS DO AVALIANDO

Tipo : Terreno **Local :** Estrada José Boldrini 6658 Itaici INDAIATUBA - SP **Data :**

Cliente : 10 VARA CÍVEL - CAMPINAS

Área m² : 24.200,72

Modalidade : Venda

Distribuição espacial

VALORES UNITÁRIOS

Média Unitários : 119,74

Desvio Padrão : 28,83

- 30% : 83,82

+ 30% : 155,67

Coefficiente de Variação : 24,0700

VALORES HOMOGENEIZADOS

Média Unitários : 204,06

Desvio Padrão : 46,75

- 30% : 142,84

+ 30% : 265,28

Coefficiente de Variação : 22,9100

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

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

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO: II

FORMAÇÃO DOS VALORES

MÉDIA SANEADA (R\$): 204,06

TESTADA: 0,0000

FRENTES MULTIPLAS: 0,0000

VALOR UNITÁRIO (R\$/m²): 204,06000

PROFUNDIDADE 0,0000

FATOR ÁREA: 0,0000

VALOR TOTAL (R\$): 4.938.425,45

INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Paradigma

INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%):

INTERVALO MÍNIMO : 172,01

INTERVALO MÍNIMO : 184,32

REGISTRO FOTOGRÁFICO DO AVALIANDO

FOTO N°

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO
DADOS DA FICHA 1

NÚMERO DA PESQUISA : INDAIATUBA - SP - 2025

 UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 05/1

SETOR : 000 QUADRA : 000 ÍNDICE DO LOCAL : 1,00

CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : AVENIDA ADMILSON ROBERTO CASARIN

NÚMERO : 200

COMP. : BAIRRO : VIDEIRAS DE ITAICI

CIDADE : INDAIATUBA - 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: 81.000,00 TESTADA - (cf) m 50,00 PROF. EQUIV. (Pe) : 1.620,00

ACESSIBILIDADE : Direta FORMATO : Regular ESQUINA : Não

TOPOGRAFIA : plano

CONSISTÊNCIA : seco

SEM CONSTRUÇÃO
FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL 01: 0,55 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\$) : 12.000.000,00

VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00

IMOBILIÁRIA : SUA CASA INDAIATUBA

CONTATO :

TELEFONE :

OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00 FT ADICIONAL 01 :	0,82 VALOR UNITÁRIO :
TESTADA Cf :	0,00 FT ADICIONAL 02 :	0,00 HOMOGENEIZAÇÃO :
PROFUNDIDADE Cp :	0,00 FT ADICIONAL 03 :	0,00 VARIAÇÃO :
FRENTES MÚLTIPLAS Ce :	0,00 FT ADICIONAL 04 :	0,00 VARIAÇÃO AVALIANDO

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO
DADOS DA FICHA 2

NÚMERO DA PESQUISA : INDAIATUBA - SP - 2025

 UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 05/1

SETOR : 000

QUADRA : 000

ÍNDICE DO LOCAL : 1,00

CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : ESTRADA JOSÉ BOLDRINI

NÚMERO : S/N

COMP.:

BAIRRO : VIDEIRAS DEITAICI

CIDADE : INDAIATUBA - 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: 92.871,00

TESTADA - (cf) m 50,00

PROF. EQUIV. (Pe) : 1.857,40

ACESSIBILIDADE : Direta

FORMATO : Regular

ESQUINA : Não

TOPOGRAFIA : plano

CONSISTÊNCIA : seco

DADOS DA BENFEITORIA

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Casa

USO DA EDIFICAÇÃO : Residencial

ÁREA CONSTRUÍDA :

PADRÃO CONSTR.: casa simples

CONSERVAÇÃO : d - entre regular e reparado

COEF. PADRÃO: 1,497

IDADE REAL : 40

anos COEF.DE DEPRECIÇÃO (k): 0,605

CUSTO BASE (R\$):

VAGAS : 8

PAVIMENTOS : 1

VALOR CALCULADO (R\$): 1.338.717,45

VALOR ARBITRADO (R\$): 0,00

FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL 01: 0,55

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\$) : 10.215.000,00

VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00

IMOBILIÁRIA :

H&S ASSESSORIA NEG. IMOB

CONTATO :

TELEFONE :

OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00	FT ADICIONAL 01 : 0,82
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
		VALOR UNITÁRIO :
		HOMOGENEIZAÇÃO :
		VARIAÇÃO :
		VARIAÇÃO AVALIANDO

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO
DADOS DA FICHA 3

NÚMERO DA PESQUISA : INDAIATUBA - SP - 2025

 UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 05/1

SETOR : 000 QUADRA : 000 ÍNDICE DO LOCAL : 1,00

CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : ESTRADA MUNICIPAL JOSÉ BOLDRINI

NÚMERO : 102

COMP. : BAIRRO : VIDEIRAS DE ITAICI

CIDADE : INDAIATUBA - 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: 24.000,00 TESTADA - (cf) m 50,00 PROF. EQUIV. (Pe) : 480,00

ACESSIBILIDADE : Direta FORMATO : Regular ESQUINA : Não

TOPOGRAFIA : plano

CONSISTÊNCIA : seco

SEM CONSTRUÇÃO
FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL 01: 0,61 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\$) : 3.840.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00

IMOBILIÁRIA : DUE IMÓVEIS

CONTATO :

TELEFONE :

OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00 FT ADICIONAL 01 :	0,64 VALOR UNITÁRIO :
TESTADA Cf :	0,00 FT ADICIONAL 02 :	0,00 HOMOGENEIZAÇÃO :
PROFUNDIDADE Cp :	0,00 FT ADICIONAL 03 :	0,00 VARIAÇÃO :
FRENTES MÚLTIPLAS Ce :	0,00 FT ADICIONAL 04 :	0,00 VARIAÇÃO AVALIANDO

REGISTRO FOTOGRÁFICO**DADOS DA FICHA**

NÚMERO DA PESQUISA : INDAIATUBA - SP - 2025

NÚMERO ELEMENTO : 3

DATA DA PESQUISA : 05/11/2025

SETOR : 000

QUADRA : 000

CHAVE GEOGRÁFICA :



FOTO Nº 1



FOTO Nº 2

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO
DADOS DA FICHA 4

NÚMERO DA PESQUISA : INDAIATUBA - SP - 2025

 UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 05/1

SETOR : 000 QUADRA : 000 ÍNDICE DO LOCAL : 1,00

CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : ESTRADA MUNICIPAL JOSÉ BOLDRINI

NÚMERO : 2341

COMP. : BAIRRO : VIDEIRAS DE ITAICI

CIDADE : INDAIATUBA - 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: 35.000,00 TESTADA - (cf) m 50,00 PROF. EQUIV. (Pe) : 700,00

ACESSIBILIDADE : Direta FORMATO : Regular ESQUINA : Não

TOPOGRAFIA : plano

CONSISTÊNCIA : seco

SEM CONSTRUÇÃO
FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL 01: 0,61 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\$) : 5.600.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00

IMOBILIÁRIA : DUE IMÓVEIS

CONTATO :

TELEFONE :

OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00 FT ADICIONAL 01 :	0,64 VALOR UNITÁRIO :
TESTADA Cf :	0,00 FT ADICIONAL 02 :	0,00 HOMOGENEIZAÇÃO :
PROFUNDIDADE Cp :	0,00 FT ADICIONAL 03 :	0,00 VARIAÇÃO :
FRENTES MÚLTIPLAS Ce :	0,00 FT ADICIONAL 04 :	0,00 VARIAÇÃO AVALIANDO

REGISTRO FOTOGRÁFICO**DADOS DA FICHA**

NÚMERO DA PESQUISA : INDAIATUBA - SP - 2025

NÚMERO ELEMENTO : 4

DATA DA PESQUISA : 05/11/2025

SETOR : 000

QUADRA : 000

CHAVE GEOGRÁFICA :

Due Imóveis



FOTO Nº 1



FOTO Nº 2

Due Imóveis



FOTO Nº 3 fls. 1797

Due Imóveis



FOTO Nº 4

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO
DADOS DA FICHA 5

NÚMERO DA PESQUISA : INDAIATUBA - SP - 2025

 UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 05/1

SETOR : 000 QUADRA : 000 ÍNDICE DO LOCAL : 1,00

CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : AVENIDA EUCLIDES GALVÃO

NÚMERO : 1831

COMP. : BAIRRO : ITAICI

CIDADE : INDAIATUBA - 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: 22.500,00 TESTADA - (cf) m 50,00 PROF. EQUIV. (Pe) : 450,00

ACESSIBILIDADE : Direta FORMATO : Regular ESQUINA : Não

TOPOGRAFIA : plano

CONSISTÊNCIA : seco

DADOS DA BENFEITORIA

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Casa USO DA EDIFICAÇÃO : Residencial ÁREA CONSTRUÍDA :

PADRÃO CONSTR.: casa simples CONSERVAÇÃO : e - reparos simples

COEF. PADRÃO: 1,497 IDADE REAL : 24 anos COEF.DE DEPRECIAÇÃO (k): 0,704 CUSTO BASE (R\$):

VAGAS : 0 PAVIMENTOS : 0

VALOR CALCULADO (R\$) : 422.826,08 VALOR ARBITRADO (R\$) : 0,00

FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL 01: 0,61 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\$) : 2.790.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00

IMOBILIÁRIA :

CONTATO :

TELEFONE :

OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00 FT ADICIONAL 01 :	0,64 VALOR UNITÁRIO :
TESTADA Cf :	0,00 FT ADICIONAL 02 :	0,00 HOMOGENEIZAÇÃO :
PROFUNDIDADE Cp :	0,00 FT ADICIONAL 03 :	0,00 VARIAÇÃO :
FRENTES MÚLTIPLAS Ce :	0,00 FT ADICIONAL 04 :	0,00 VARIAÇÃO AVALIANDO

REGISTRO FOTOGRÁFICO**DADOS DA FICHA**

NÚMERO DA PESQUISA : INDAIATUBA - SP - 2025

NÚMERO ELEMENTO : 5

DATA DA PESQUISA : 05/11/2025

SETOR : 000

QUADRA : 000

CHAVE GEOGRÁFICA :



FOTO Nº 1



FOTO Nº 2



FOTO Nº 3 fls. 1800



FOTO Nº 4

Dados básicos informados para cálculo

Descrição do cálculo	
Valor Nominal	R\$ 20.045.255,00
Indexador e metodologia de cálculo	TJSP (INPC/IPCA-15 - Lei 14905) - Calculado pelo critério mês cheio.
Período da correção	Novembro/2025 a Junho/2026

	Dados calculados	
Fator de correção do período	212 dias	1,028508
Percentual correspondente	212 dias	2,850756 %
Valor corrigido para 01/06/2026	(=)	R\$ 20.616.696,27
Sub Total	(=)	R\$ 20.616.696,27
Valor total	(=)	R\$ 20.616.696,27

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