

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLOGICA

Conforme Lei nº 6530/78, Resolução COFECI nº 1066/07 e Ato Normativo COFECI nº 001/11.



Imóvel Avaliando:

Imóvel Residencial
Alameda Dos Abricós, 473
Condomínio Quinta Da Baroneza
Bragança Paulista – SP

Finalidade do Parecer:

Determinação do valor mercadológico de
venda a fim de auxiliar como prova pericial
para o Tribunal de Justiça do Estado de
São Paulo.

Avaliador:

Tiago Antonio Bádue
CRECISP: 214886F
CNAI: 39540

DATA DO PTAM 12/05/2023

Sumário

1. Solicitante.....	5
2. Finalidade	5
3. Número deste Parecer	5
4. Da competência	6
5. Partes ABNT/NBR.....	6
6. Abreviaturas	7
7. Imóvel Avaliando	8
8. Vistoria	9
9. Identificação do Imóvel Avaliando	9
9.1 Suíte Principal	10
9.2 Banheiro da Suíte Principal	11
9.3 Closet da Suíte Principal	11
9.4 Terraço privativo da Suíte Principal	12
9.5 Suítes 2 e 3.....	12
9.6 Banheiros das Suítes 2 e 3	13
9.7 Closet das Suítes 2 e 3.....	13
9.8 Suítes 4, 5 e 6	14
9.9 Banheiros das Suítes 4,5 e 6	15
9.10 Closet das Suítes 4, 5 e 6	16
9.11 Suíte 7.....	16
9.12 Banheiro da suíte 7	17
9.13 Hall de entrada	17
9.14 Corredor das suítes	18
9.15 Corredor das salas.....	18
9.16 Rouparia	19
9.17 Sala de Estar	19
9.18 Sala de Jantar.....	20
9.19 Sala de Televisão.....	20
9.21 Adega climatizada.....	21
9.22 Lavabo	22



9.23	Varanda	22
9.24	Copa	23
9.25	Cozinha	23
9.26	Despensa	24
9.27	Lavanderia	24
9.28	Dormitórios para funcionários 1 e 2	25
9.29	Banheiro de serviço	25
9.30	Casa de zelador	26
9.31	Área Gourmet	27
9.32	Gazebo	27
9.33	Sala de Entretenimento	28
9.34	Sala de Massagem	28
9.35	Vestiário	29
9.36	Banheiros 1 e 2 do Vestiário	29
9.37	Área de banho e relaxamento	30
9.38	Sauna Seca	30
9.39	Sauna Úmida	31
9.40	Chuveiro hidromassagem vertical	31
9.41	Área Fitness	32
9.42	Piscina	32
9.43	Quadra de Tênis	33
9.44	Quadra de Bowls	33
9.45	Jardinagem e paisagismo	34
9.46	Padrão e acabamento do imóvel	36
10.	Caracterização da região	39
10.1	Condomínio Residencial Quinta da Baroneza	40
10.2	Mapa de Localização	44
10.3	Vista Aérea	45
11.	Metodologia	45
12.	Pesquisa de Mercado – Imóveis Referenciais	46
12.1	Imóvel Referencial 1 – R1	47
12.2	Imóvel Referencial 2 – R2	48



12.3	Imóvel Referencial 3 – R3	49
12.4	Imóvel Referencial 4 – R4	50
12.5	Imóvel Referencial 5 – R5	51
12.6	Imóvel Referencial 6 – R6	52
12.7	Imóvel Referencial 7 – R7	53
12.8	Imóvel Referencial 8 – R8	54
12.9	Imóvel Referencial 9 – R9	55
12.10	Imóvel Referencial 10 – R10	56
14.1	Fator de Oferta (FO)	57
14.2	Fator Padrão de Acabamento (FPA)	58
14.3	Fator de Conservação (FoC)	60
14.4	Fator de Proporção do Terreno pela Área Construída (FoP)	63
	Anexo A	70
	Anexo B	71
	Anexo C	72
	Anexo D	73
	Anexo E	74
	Anexo F	75
	Anexo G	76
	Anexo H	77



1. Solicitante

O presente Parecer Técnico é elaborado à solicitação **EXMO. SR. DR. JUIZ DE DIREITO DA 36ª VARA CÍVEL DO FORO CENTRAL DA COMARCA DE SÃO PAULO/SP**, nomeando este subscritor perito judicial no **PROCESSO Nº 0041710-93.2020.8.26.0100** referente a **CUMPRIMENTO DE SENTENÇA – MÚTUO** movido por **FÁBIO ASSUNÇÃO PINTO** em face de **LUIS FELIPE STARACE TAVARES**.

2. Finalidade

Este documento visa determinar o valor de mercado do imóvel situado na **ALAMEDA DOS ABRICÓS, 473, CONDOMÍNIO QUINTA DA BARONEZA** na cidade de **BRAGANÇA PAULISTA – SP**

Inscrição Municipal Nº 4-00-00-53-2080-0010-00-00, Matrícula 68.690 do CRI de Bragança Paulista a fim de auxiliar como prova pericial no processo acima citado.

3. Número deste Parecer

TBM-005J-23



4. Da competência

Este parecer está em conformidade com a Lei 6530, de 12 de maio de 1978 (D.O.U. de 15/05/1978), que regulamenta a profissão de Corretor de Imóveis, em atenção ao disposto em seu artigo 3º, o qual versa que “*Compete ao Corretor de Imóveis exercer a intermediação na compra, venda, permuta e locação de imóveis, podendo, ainda, opinar quanto à comercialização imobiliária*”.

Em adição, a elaboração deste parecer respeita a Resoluções do COFECI - Conselho Federal de Corretores de Imóveis nº 1066, de 22 de novembro de 2007 (D.O.U. de 29/11/2007), que estabelece nova regulamentação para a elaboração de Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica, em atenção ao seu artigo 4º, o qual versa que “Entende-se por Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica – PTAM - o documento elaborado por Corretor de Imóveis no qual é apresentada, com base em critérios técnicos, análise de mercado com vistas à determinação do valor de comercialização de um imóvel, judicial ou extrajudicialmente”, e artigos sucessivos, os quais apresentam os requisitos do PTAM, destacando-se o artigo 6º, o qual versa que “A elaboração de Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica é permitida a todo Corretor de Imóveis, pessoa física, regularmente inscrito em Conselho Regional de Corretores de Imóveis”.

5. Partes ABNT/NBR

A ABNT/NBR 14653 é constituída pelas seguintes partes, sob o título geral “Avaliações de Bens”.

Parte 1: Procedimentos gerais;



Parte 2: Imóveis urbanos;

Parte 3: Imóveis rurais;

Parte 4: Empreendimentos;

Parte 5: Máquinas, equipamentos, instalações de bens industriais em geral;

Parte 6: Recursos naturais e ambientais;

Parte 7: Patrimônio histórico.

A NBR 14653-1 desempenha o papel de guia, indicando os procedimentos gerais para as demais partes e, seguindo as orientações da Resolução COFECI 1.066/07, foi tomada em consideração em conjunto com a NBR 14653-2, NBR 14653-3 e NBR 14653-4.

6. Abreviaturas

ATT - Área Total do Terreno

ATC - Área Total construída

AC - Idade aparente da construção

ABNT - Associação Brasileira de Normas Técnicas

Art. - Artigo

AT - Área do terreno

C.M² - Custo por metro quadrado

CNAI - Cadastro Nacional de Avaliadores Imobiliários

CRECI-SP - Conselho Regional de Corretores de Imóveis de São Paulo

DTC - Depreciação por Tempo de Construção



IA - Imóvel em Avaliação

IPTU - Imposto predial, territorial e urbano.

M² - Metro quadrado

MG - Média geral

NBR - Normas Brasileiras

PTAM - Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica

R - Referenciais

RFD - Resultado do fator de depreciação.

TG - Total Geral

VG ou VGL - Valor global da venda ou locação

VM - Valor médio

VV - Valor de venda

7. Imóvel Avaliando

O imóvel objeto desta avaliação se trata de uma residência situada na Alameda do Abricós, 473, Condomínio Quinta da Baroneza, localizado em Bragança Paulista - SP. O terreno possui uma área de 10.757,64 metros quadrados, cujas descrição e perímetro encontram-se detalhados na matrícula anexa. A área construída totaliza 3.096,05 metros quadrados e a edificação totaliza 15 anos de existência.



8. Vistoria

O imóvel foi vistoriado *in Loco* por este subscritor em companhia do **SR. LUIS FELIPE STARACE TAVARES**, proprietário do imóvel, do **ENGO. EVERTON ORSOLI**, engenheiro da **AMARAL DAVILA ENGENHARIA**, da parte do **SR. FÁBIO ASSUNÇÃO PINTO**, e também da presença do **ENGO. NATANIEL MARCOS BÁDUE**, engenheiro consultivo à solicitação deste perito, ocorrendo conforme comunicado (fl. 866) e publicado (D.O.U.) no dia 13/04/2023 no período da tarde, sendo conferida a metragem do imóvel, verificada a idade do mesmo, analisado o estado de conservação, as avarias, as benfeitorias e a qualidade do material utilizado em sua edificação.

9. Identificação do Imóvel Avaliando

		ATT:		10.757,64m ²	
		Frente:	159,32 m	Orientação:	SE
		Posição em relação à quadra:		Esquina	
		Topografia:	Plano, com leve declive	Solo:	Seco
		Imóvel situado em:		Condomínio residencial fechado	
		ATC:		3.096,05m ²	
Idade do Imóvel:	15 anos	AC - Idade aparente do Imóvel:	15 anos	Posição em relação à rua:	Em nível
Vagas de garagem:		12 vagas	Acesso:	Rampa	



9.1 Suíte Principal



Descrição: Suíte localizada no pavimento superior da residência com hall de entrada, closet, banheiro e terraço privativo com vista panorâmica.

Piso: Assoalho de madeira.

Parede: Alvenaria rebocada com acabamento texturizado e papel de parede.

Teto: Forro de madeira com estrutura de cumaru aparente.

Outros aspectos: iluminação indireta, instalação de sistema de som e ar condicionado.



9.2 Banheiro da Suíte Principal



Descrição: Banheiro com peças e acabamento de alto padrão, banheira revestida em pedra limestone e chuveiro em ambiente separado.

Piso: Revestimento em pedra.

Parede: Revestimento em pedra e alvenaria rebocada com acabamento texturizado e papel de parede.

Teto: Laje revestida com reboco e pintura com tinta acrílica.

Outros aspectos: iluminação com lustres e spot, instalação de ar condicionado.

9.3 Closet da Suíte Principal



Descrição: Closet com móveis e acabamento de alto padrão.

Piso: Assoalho de madeira.

Parede: Alvenaria rebocada e pintura com tinta acrílica.

Teto: Laje revestida com reboco e pintura com tinta acrílica.

Outros aspectos: Iluminação com spot, em ambiente climatizado.

9.4 Terraço privativo da Suíte Principal



Descrição: Vista panorâmica com acesso ao dormitório e ao banheiro.

Piso: Revestimento cerâmico.

Parede: Alvenaria rebocada com pintura texturizada.

9.5 Suítes 2 e 3



Descrição: As suítes 2 e 3 estão localizadas no pavimento superior e seguem o mesmo padrão construtivo diferenciando apenas no teto, sendo ambas com closet, banheiro e varanda.

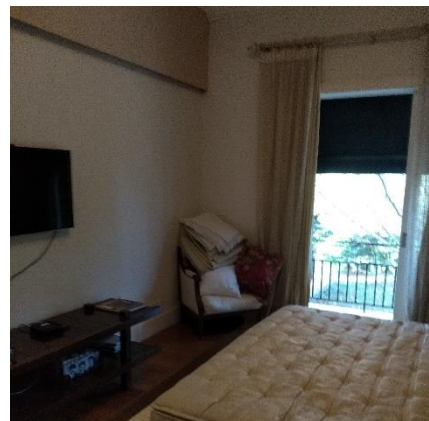
Piso: Assoalho de madeira.

Parede: Alvenaria rebocada com acabamento texturizado e papel de parede.

Teto: Forro de madeira com estrutura de cumaru

aparente na suíte 2 e laje revestida com reboco e pintura com tinta acrílica na suíte 3.

Outros aspectos: Iluminação indireta e com spot, e instalação de ar condicionado.



9.6 Banheiros das Suítes 2 e 3



Descrição: Banheiros com peças e acabamento de alto padrão

Piso: Revestimento em pedra limestone.

Parede: Alvenaria rebocada e pintura com tinta acrílica.

Teto: Laje revestida com reboco e pintura com tinta acrílica.

Outros aspectos: Elementos decorativos em gesso, iluminação com spot e ambiente climatizado.

9.7 Closet das Suítes 2 e 3



Descrição: Closet com móveis e acabamento de alto padrão.

Piso: Assoalho de madeira.

Parede: Alvenaria rebocada e pintura com tinta acrílica.

Teto: Laje revestida com reboco e pintura com tinta acrílica.

Outros aspectos: Iluminação com spot e ambiente climatizado.

9.8 Suítes 4, 5 e 6



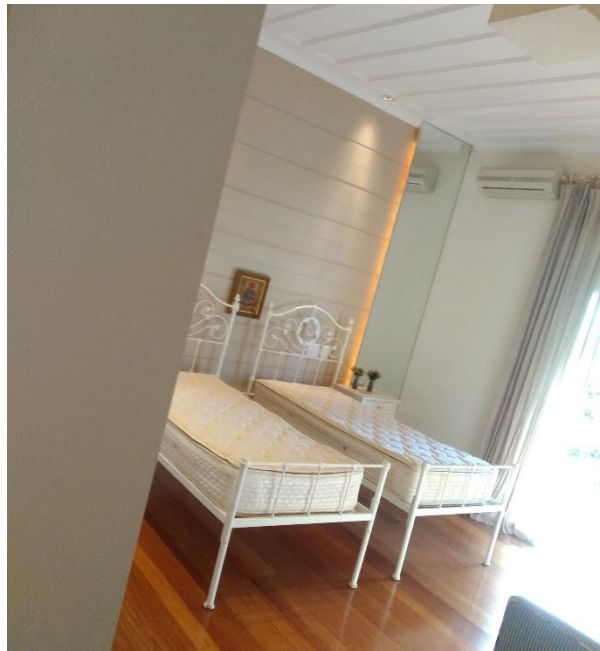
Descrição: As suítes 4, 5 e 6 estão localizadas no pavimento térreo e seguem o mesmo padrão construtivo com closet e banheiro.

Piso: Assoalho de madeira.

Parede: Alvenaria rebocada com acabamento texturizado, papel de parede e painel de madeira.

Teto: Forro de madeira.

Outros aspectos: Iluminação padrão e spot, acesso à área externa e instalação de ar condicionado.



9.9 Banheiros das Suítes 4,5 e 6



Descrição: Banheiros com peças e acabamento de alto padrão

Piso: Revestimento em pedra *limestone*.

Parede: Alvenaria revestida com pedra *limestone*, exceto banheiro 3 que tem parte revestida com reboco e pintura acrílica.

Teto: Laje revestida com reboco e pintura com tinta acrílica.

Outros aspectos: iluminação com spot e ambiente climatizado.



9.10 Closet das Suítes 4, 5 e 6



Descrição: Closet com móveis e acabamento de alto padrão.

Piso: Assoalho de madeira.

Parede: Alvenaria rebocada e pintura com tinta acrílica.

Teto: Laje revestida com reboco e pintura com tinta acrílica.

Outros aspectos: Iluminação com spot e ambiente climatizado.

9.11 Suíte 7



Descrição: Suíte com acesso pela área externa do imóvel, destinado a hóspedes, localizadas no pavimento inferior com closet e banheiro.

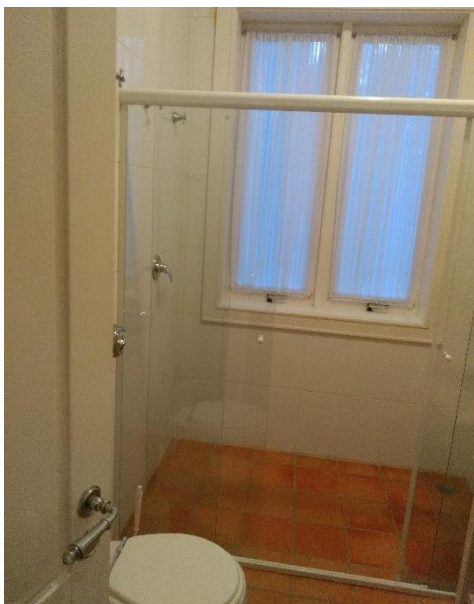
Piso: Revestimento cerâmico.

Parede: Alvenaria rebocada com pintura acrílica e parte com painel de madeira.

Teto: Laje revestida com reboco e pintura com tinta acrílica.

Outros aspectos: Iluminação com lustres e instalação de ar condicionado.

9.12 Banheiro da suíte 7



Descrição: Banheiro privativo da suíte 7 com acabamento padrão.

Piso: Revestimento cerâmico.

Parede: Alvenaria revestida com revestimento cerâmico.

Teto: Laje revestida com reboco e pintura com tinta acrílica.

Outros aspectos: Ambiente climatizado.

9.13 Hall de entrada



Descrição: Entrada principal do imóvel. Ambiente amplo com acesso ao pavimento superior, ao corredor das suítes 4 a 6, à sala de estar e ao corredor das demais salas.

Piso: Revestimento em pedra.

Parede: Alvenaria com reboco com pintura acrílica e parte com painel de madeira.

Teto: Forro de madeira.

Outros aspectos: Iluminação com luminária spot.

9.14 Corredor das suítes



Descrição: Amplo corredor de acesso às suítes 4, 5 e 6, localizadas no pavimento térreo.

Piso: Assoalho de madeira.

Parede: Alvenaria rebocada com textura.

Teto: Forro de madeira.

Outros aspectos: Iluminação com lustres e iluminação balizadora.

9.15 Corredor das salas



Descrição: Amplo corredor do pavimento térreo de acesso às salas de jantar, de televisão e de jogos, lavabo e varanda.

Piso: Assoalho de madeira.

Parede: Alvenaria rebocada com textura.

Teto: Laje com revestimento em madeira.

Outros aspectos: Iluminação com lustres.

9.16 Rouparia



Descrição: Ambiente do pavimento superior que dispões de acomodação para artigos textéis de cama e banho, com acesso às suíte 3

Piso: Assoalho de madeira.

Parede: Alvenaria rebocada com pintura acrílica.

Teto: Laje revestida com reboco e pintura com tinta acrílica.

9.17 Sala de Estar



Descrição: Ambiente de estar com amplas esquadrias com boa iluminação natural e ventilação.

Piso: Assoalho de madeira.

Parede: Alvenaria rebocada com pintura acrílica.

Teto: Forro de madeira com estrutura de cumaru aparente.

Outros aspectos: Iluminação indireta, sistema de som, sistema de ar condicionado e lareira.

9.18 Sala de Jantar



Descrição: Ambiente amplo com acesso à adega climatizada, jardim, copa e cozinha.

Piso: Assoalho de madeira.

Parede: Alvenaria rebocada com textura e papel de parede.

Teto: Forro de madeira.

Outros aspectos: Iluminação com lustre e spot, sistema de som, sistema de ar condicionado.

9.19 Sala de Televisão



Descrição: Ambiente de descanso com acesso ao jardim

Piso: Assoalho de madeira.

Parede: Alvenaria rebocada com textura e papel de parede.

Teto: Forro de madeira.

Outros aspectos: Iluminação indireta e spot, sistema de som, sistema de ar condicionado.

9.20 Sala de Jogos



Descrição: Ambiente amplo com acesso ao jardim.

Piso: Assoalho de madeira.

Parede: Alvenaria rebocada com textura e papel de parede.

Teto: Forro de madeira.

Outros aspectos: Iluminação com lustre e spot e indireta, sistema de som, sistema de ar condicionado e lareira.

9.21 Adega climatizada



Descrição: Ambiente climatizado para armazenamento de vinhos.

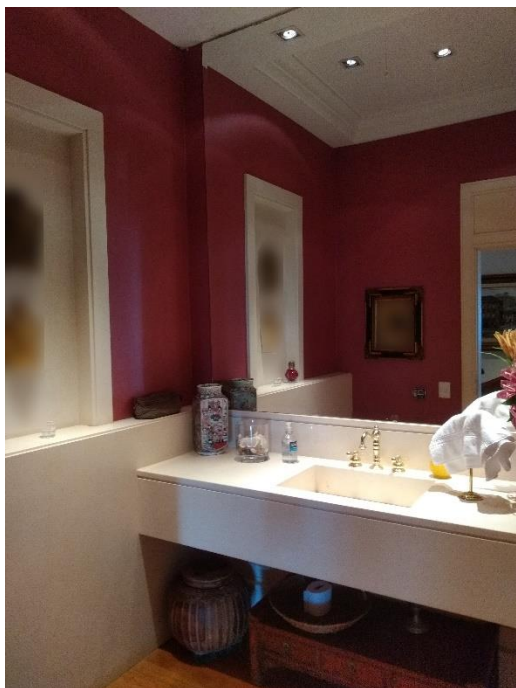
Piso: Assoalho de madeira.

Parede: Paineis de Madeira.

Teto: Forro de madeira.

Outros aspectos: Iluminação, climatização e ampla grelha para garrafas em madeira.

9.22 Lavabo



Descrição: Lavabo de apoio no pavimento térreo.

Piso: Assoalho de madeira.

Parede: Alvenaria rebocada com textura e parte com revestimento com pedra.

Teto: Forro de madeira.

Outros aspectos: Iluminação com spot, sistema de ar condicionado, bancada em pedra e louças e metais de alto padrão.

9.23 Varanda



Descrição: Ambiente amplo e ventilado de lazer com vista panorâmica para as quadras, jardim e piscina.

Piso: Revestimento em pedra.

Parede: Alvenaria rebocada com textura.

Teto: Forro de madeira.

Outros aspectos: Iluminação com spot, sistema de som e ventiladores de teto.

9.24 Copa



Descrição: Ambiente de refeição e apoio à cozinha em conceito aberto com a mesma e anexo para armazenagem de utensílios de mesa e cristaleira.

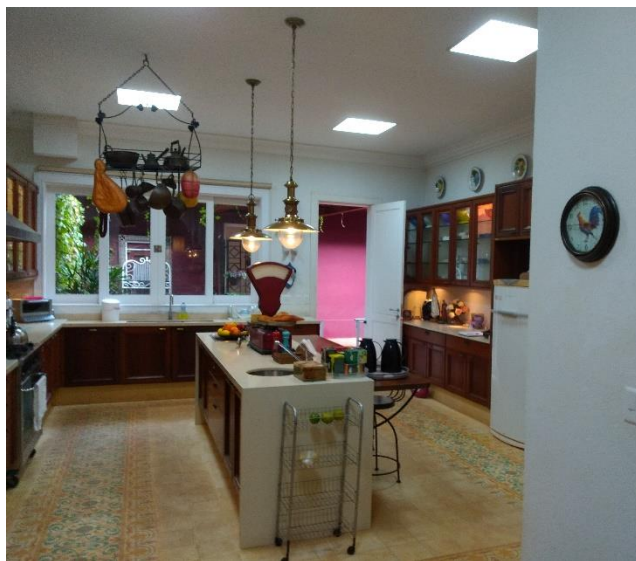
Piso: Revestimento cerâmico.

Parede: Alvenaria rebocada com pintura acrílica.

Teto: Laje revestida com reboco e pintura com tinta acrílica.

Outros aspectos: Iluminação com lustre, pia com bancada em mármore e móveis panejados.

9.25 Cozinha



Descrição: Ambiente com bancadas amplas e móveis sob medida, acesso à despensa, copa e área externa.

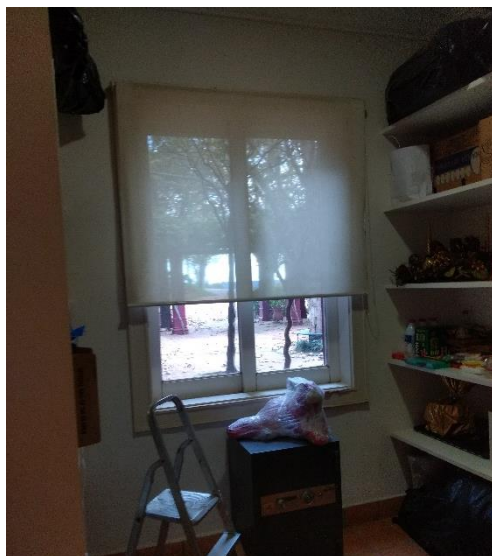
Piso: Revestimento cerâmico.

Parede: Alvenaria rebocada com pintura acrílica.

Teto: Laje revestida com reboco e pintura com tinta acrílica.

Outros aspectos: Iluminação com luminária embutida e lustres e spot, bancadas de granito, ilha e coifa.

9.26 Despensa



Descrição: Apoio e armazenamento de utensílios e alimentos.

Piso: Revestimento cerâmico.

Parede: Alvenaria rebocada com pintura acrílica.

Teto: Laje revestida com reboco e pintura com tinta acrílica.

Outros aspectos: Iluminação padrão e prateleiras.

9.27 Lavanderia



Descrição: Área de serviço, limpeza e armazenagem.

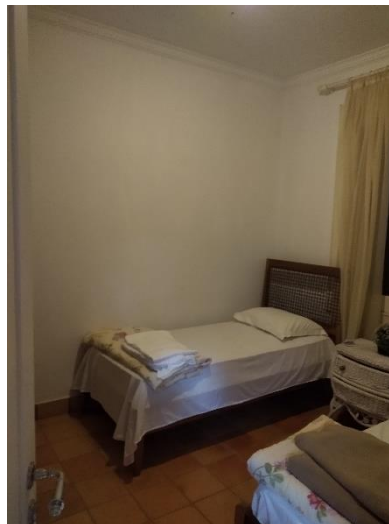
Piso: Revestimento cerâmico.

Parede: Alvenaria rebocada com textura.

Teto: Laje revestida com reboco e pintura com tinta acrílica.

Outros aspectos: Iluminação padrão e móveis sob medida.

9.28 Dormitórios para funcionários 1 e 2



Descrição: Alojamento para colaboradores com acesso externo e banheiro compartilhado.

Piso: Revestimento cerâmico.

Parede: Alvenaria rebocada com pintura acrílica.

Teto: Laje revestida com reboco e pintura com tinta acrílica.

Outros aspectos: Iluminação padrão.

9.29 Banheiro de serviço



Descrição: Banheiro para colaboradores, junto ao alojamento.

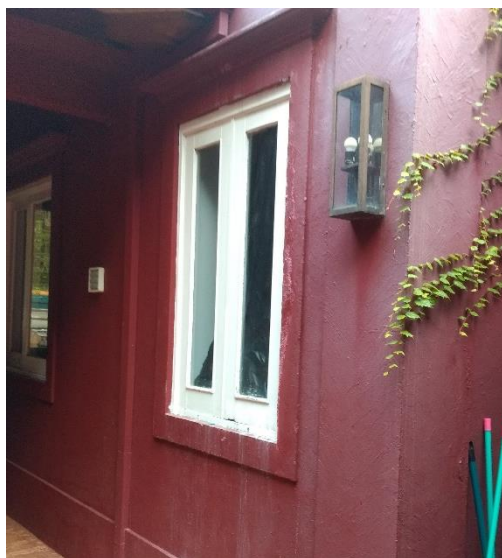
Piso: Revestimento cerâmico.

Parede: Alvenaria com revestimento cerâmico.

Teto: Laje revestida com reboco e pintura com tinta acrílica.

Outros aspectos: Iluminação padrão e louças sanitárias.

9.30 Casa de zelador



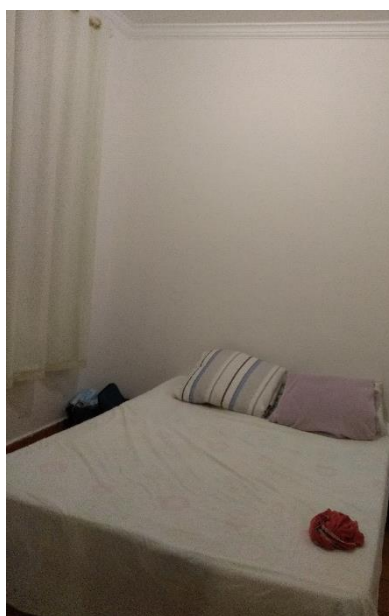
Descrição: Anexo de apoio destinado à moradia do zelador ou caseiro e sua família, contendo dois quartos, um banheiro, uma sala, uma cozinha com copa e jardim.

Piso: Revestimento cerâmico.

Parede: Alvenaria rebocada com textura e parte com pintura acrílica.

Teto: Laje revestida com reboco e pintura com tinta acrílica.

Outros aspectos: Iluminação padrão e acesso de serviço.



9.31 Área Gourmet



Descrição: Cozinha integrada em outro ambiente da casa.

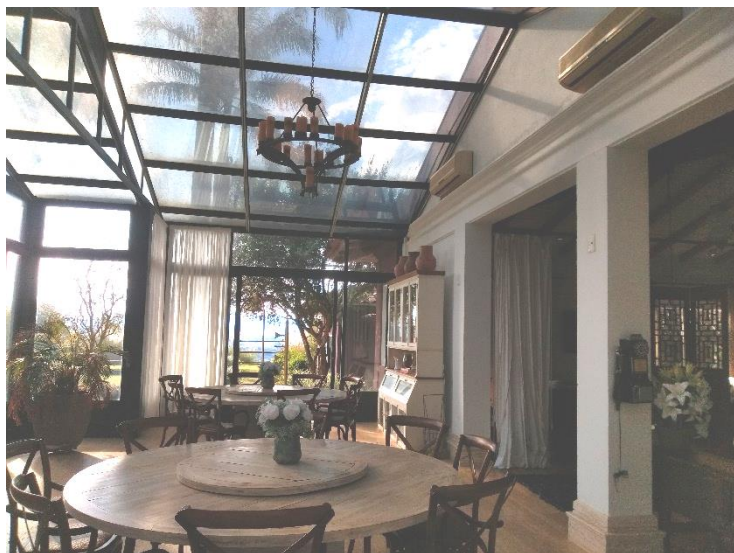
Piso: Assoalho de madeira.

Parede: Alvenaria rebocada com textura.

Teto: Forro de madeira com estrutura de cumaru aparente.

Outros aspectos: Iluminação indireta e lustre, sistema de ar condicionado, sistema de som e coifa.

9.32 Gazebo



Descrição: Varanda integrada à área gourmet.

Piso: Revestimento em pedra.

Parede: Esquadrias de estrutura metálica com vidro.

Teto: Estrutura metálica com vidro.

Outros aspectos: Iluminação indireta e lustre, sistema de ar condicionado e sistema de som.

9.33 Sala de Entretenimento



Descrição: Sala de lazer e home cinema integrada à área gourmet.

Piso: Assoalho de madeira.

Parede: Alvenaria rebocada com textura.

Teto: Forro de madeira com estrutura de cumaru aparente.

Outros aspectos: Iluminação indireta e lustre, sistema de ar condicionado e sistema de som.

9.34 Sala de Massagem



Descrição: Sala de massagem.

Piso: Assoalho de madeira.

Parede: Alvenaria rebocada com textura e parte em painel de madeira.

Teto: Laje revestida com reboco e pintura com tinta acrílica.

Outros aspectos: Iluminação padrão, sistema de ar condicionado e sistema de som.

9.35 Vestiário



Descrição: Ambiente vestiário de alto padrão, integrado à parte anexa.

Piso: Revestimento em ladrilho hidráulico.

Parede: Alvenaria rebocada com textura e parte em painel de madeira.

Teto: Laje revestida com reboco e pintura com tinta acrílica.

Outros aspectos: Iluminação com spot, sistema de ar condicionado e sistema de som.

9.36 Banheiros 1 e 2 do Vestiário



Descrição: Banheiros acessados que compõe o vestiário.

Piso: Revestimento em pedra.

Parede: Alvenaria revestida com pedra e um dos banheiros e rebocada com pintura acrílica e parte com painel de madeira em outro.

Teto: Laje revestida com reboco e pintura com tinta acrílica.

Outros aspectos: Iluminação padrão, louças, ducha e acessórios de alto padrão.

9.37 Área de banho e relaxamento



Descrição: Ambiente de relaxamento, integrado à parte anexa.

Piso: Revestimento em ladrilho hidráulico.

Parede: Alvenaria rebocada com pintura acrílica e parte com painel de madeira.

Teto: Forro de madeira com estrutura de cumaru aparente.

Outros aspectos: Iluminação indireta e lustres, banheira de

hidromassagem, sistema de ar condicionado e sistema de som.

9.38 Sauna Seca



Descrição: Ambiente de relaxamento.

Piso: Assoalho de madeira.

Parede: Alvenaria revestida com painel de madeira.

Teto: Forro de madeira.

Outros aspectos: Ambiente adeuqado para sauna seca.

9.39 Sauna Úmida



Descrição: Ambiente de relaxamento.

Piso: Revestimento em pedra.

Parede: Alvenaria com revestimento em pedra.

Teto: Laje revestida com reboco e pintura com tinta acrílica.

Outros aspectos Ambiente adeuado para sauna úmida.

9.40 Chuveiro hidromassagem vertical



Descrição: Ambiente de banho e relaxamento.

Piso: Revestimento em ladrilho hidráulico.

Parede: Alvenaria com revestimento em ladrilho hidráulico.

Teto: Laje revestida com reboco e pintura com tinta acrílica.

Outros aspectos: Iluminação, esquadria de vidro, instalação de ducha padrão e vertical com hidromassagem.

9.41 Área Fitness



Descrição: Unidade da casa com instalações adequadas para academia particular.

Piso: Assoalho de madeira.

Parede: Alvenaria rebocada com pintura acrílica.

Teto: Laje com revestimento com estrutura de cumaru aparente.

Outros aspectos: Iluminação indireta, instalação elétrica adequada para receber aparelhos ergométricos, sistema de som e de ar condicionado.

9.42 Piscina



Descrição: Piscina com duzentos e quarenta metros quadrados de área total, iluminada e climatizada, com anexo de hidromassagem.

Piso: Revestimento de pastilha cerâmica e borda em pedra.

Parede: Revestimento de pastilha cerâmica.

Outros aspectos: Sistema de iluminação interna e aquecimento (não operacional na data da vistoria).

9.43 Quadra de Tênis



Descrição: Quadra de Tênis, padrão oficial ATP Brasil com setecentos e vinte e dois metros quadrados de área total.

Piso: Quadra de piso rápido sintético parão ATP Brasil.

Outros aspectos: Instalação para postes e rede, alambrado no entorno e área de descanso.

9.44 Quadra de Bowls



Descrição: Quadra de grama para prática de *Bowls* com cento e noventa metros quadrados de área total.

Piso: Gramado com contenção lateral em madeira.

Outros aspectos: Paisagismo no entorno da quadra com palmeiras imperiais.

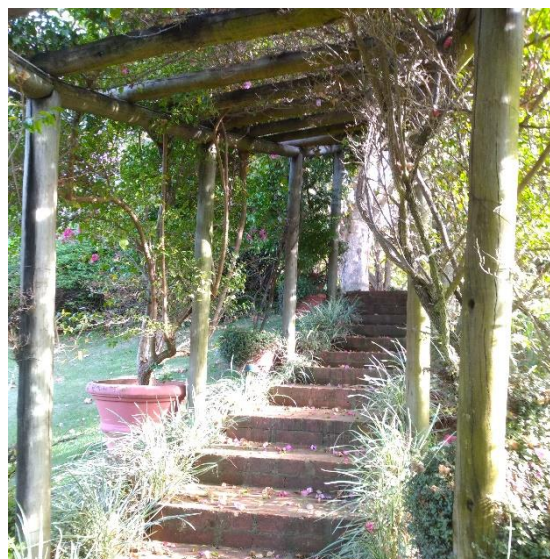
9.45 Jardinagem e paisagismo



A área de jardinagem e paisagismo do imóvel é um elemento importante na avaliação da propriedade, pois contribui significativamente para a sua valorização. O terreno possui uma extensa área gramada, bem como uma grande variedade de árvores e flores consolidadas e que foram escolhidas e dispostas de forma a criar um ambiente harmonioso e agradável.

Destaca-se a presença de dez palmeiras imperiais bem desenvolvidas que circundam a quadra de Bowls, que além de criarem um impacto visual impressionante, também contribuem para a vista panorâmica da região. Todos os acessos e escadarias externas contam com elementos paisagísticos cuidadosamente escolhidos para acrescentar beleza e charme ao ambiente.

A principal escada de acesso à piscina possui iluminação de balizamento, o que aumenta a sua presença e valoriza ainda mais o espaço. Os ambientes destinados a refeições e atividades também receberam atenção especial no paisagismo, criando um ambiente convidativo e acolhedor para a convivência. Assim, a jardinagem e o paisagismo do imóvel contribuem significativamente para a sua valorização e devem ser considerados como elementos relevantes na avaliação da propriedade.



TIAGO ANTONIO BÁDUE
CRECISP 214886F
CNAI 39540

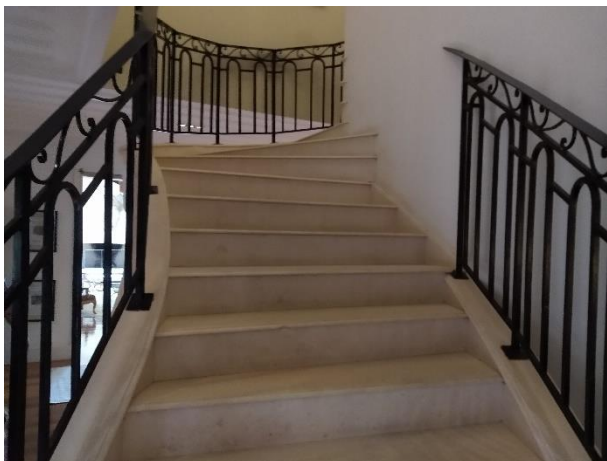
9.46 Padrão e acabamento do imóvel



O imóvel em questão apresenta um padrão construtivo luxo, com acabamento de alta qualidade e destaque para o revestimento em pedras nobres, como o limestone, utilizados em vários ambientes da propriedade. Além disso, há uma extensa utilização

de madeira em forros e revestimentos, inclusive com a presença de teto com estrutura aparente em madeira cumaru.

Todas as suítes, bem como os demais ambientes destinados ao lazer e refeições, apresentam móveis fabricados sob medida, peças e acessórios metálicos de alto padrão, bem como louças e pias sanitárias de qualidade superior. O Hall de entrada é um dos destaques da propriedade, com acesso ao pavimento superior via uma escada personalizada em curva, revestida em pedra nobre e corrimão em ferro preto.



Apesar de possuir cerca de 15 anos, o imóvel ainda mantém um aspecto aparente condizente com a sua idade. A avaliação aponta que o estado de conservação do imóvel é classificado como “Entre novo e regular - B” de acordo com a tabela Ross-Heidecke.

A categoria "B entre novo e regular" é atribuída a imóveis que apresentam necessidade de alguns reparos ou manutenções corretivas menores, mas que não afetam sua utilização ou desempenho funcional, condizente com a situação do IA. Geralmente, essas manutenções são simples, como a troca de alguma peça ou componente que esteja desgastado, ou a pintura de algumas paredes internas ou externas.





TIAGO ANTONIO BÁDUE
CRECISP 214886F
CNAI 39540

10. Caracterização da região

O acesso é feito através da Rodovia Alkindar Monteiro Junqueira, que liga Bragança Paulista à Itatiba, podendo também ser acessado por via aérea através do heliponto. A região em um raio de 5 km do condomínio Quinta da Baroneza é uma área predominantemente rural, com fazendas e sítios, mas além de se encontrar serviços como pousadas, também se encontra lanchonetes, mercearia e restaurante próximo à rodovia e ao bairro vizinho, apesar de se já se encontrar muitas facilidades e serviços dentro do próprio condomínio. Ozoneamento na região do imóvel é a Z15R1 de acordo com a LC 617 (2008) do Município de Bragança Paulista. As cidades mais próximas são Itatiba, Morungaba e Bragança Paulista, cada uma a uma distância de cerca de 20 km do condomínio. Essas cidades oferecem uma variedade de serviços e comércios, incluindo supermercados, restaurantes, farmácias e hospitais. Além disso, a região também é conhecida por suas atrações turísticas, como o Circuito das Frutas, que inclui diversas cidades produtoras de frutas, e o Parque Estadual da Serra do Japi, que oferece trilhas ecológicas e cachoeiras.



10.1 Condomínio Residencial Quinta da Baroneza

O Condomínio Quinta da Baroneza é um empreendimento imobiliário de alto padrão localizado em Bragança Paulista, interior de São Paulo. O condomínio possui uma área total de mais de 12 milhões de metros quadrados, sendo que cerca de 60% dessa área é destinada a áreas verdes e de preservação ambiental.



O Quinta da Baroneza oferece lotes e casas de luxo em um ambiente exclusivo e integrado à natureza, com diversas opções de lazer e entretenimento, como campo de golfe, hipismo, quadras de tênis, piscinas, espaços gourmet, entre outros. O empreendimento também conta com serviços de segurança e monitoramento 24 horas por dia, garantindo a privacidade e tranquilidade dos moradores.

Por suas características e localização, o Condomínio Quinta da Baroneza é considerado um dos empreendimentos imobiliários mais valorizados e desejados do país, atraindo investidores e compradores de todo o mundo.

É disponibilizada uma ampla variedade de serviços aos seus moradores, visando proporcionar o máximo de conforto, comodidade e segurança. Dentre os serviços disponíveis, destacam-se:

- Segurança 24 horas, com vigilância e monitoramento por câmeras de alta tecnologia;
- Equipes de limpeza e manutenção de áreas verdes, ruas e equipamentos;
- Serviços de *concierge*, que auxiliam os moradores em suas necessidades e demandas diárias;
- Equipes de manutenção predial e de infraestrutura, que garantem o bom funcionamento das redes elétrica, hidráulica, de esgoto, entre outras;
- Atendimento de enfermagem e primeiros socorros, com equipe médica e ambulância disponível 24 horas;
- Serviços de transporte interno, com vans e carros disponíveis para deslocamentos dentro do condomínio;
- Academia, com equipamentos modernos e treinadores profissionais;
- Campos de golfe, hípica, quadras de tênis, piscinas e outros equipamentos de lazer e esporte;
- Espaços gourmet, salões de festas e áreas de convivência para eventos e confraternizações;
- Escola particular dentro do condomínio, com educação infantil, fundamental e médio.

A Sede social dispõe a Sede Social do Clube Hípico com ampla estrutura de lazer e entretenimento para todas as idades; Clube completo com piscinas ao ar livre; Salva-vidas; Serviço de monitoria por faixa etária; Ampla área de convivência com bar, restaurante, sushi bar e pizzaria; Sala de massagem; Saunas seca e úmida; Quadras de tênis: 2 *fast* e 5 de saibro; Quadra poliesportiva; Espaço infantil com "brinquedão", tirolesa e monitores; e Fitness Center com monitoria.



Há também um segundo clube chamado Clube da Mata com Boliche com 4 pistas automatizadas; Piscina semiolímpica coberta e aquecida;



Salva-vidas; Serviço de monitoria por faixa etária; Sala de pilates equipada com aulas gratuitas para associados; Sede com amplo espaço de convivência e lanchonete; 1 quadras poliesportiva; 2 quadras de squash; Fitness Center com monitoria; Sauna úmida feminina; Arena da Mata: campo de futebol *society* com iluminação noturna; 2 quadras *fast* de tênis; e 5 quadras de *beach tennis* com pergolado, chuveirões, bebedouros, mesas e cadeiras.



A Vila Hípica contém infraestrutura completa para a prática do hipismo; 80 baias; Piquetes; *Lounge* e café; Sala de botas; Escola de Equitação; 2 picadeiros com pista de areia e 1 picadeiro com pista de grama; Picadeiros para aulas e torneios; Sala de arreios; Sala de selas; e sala veterinária.

O clube de Golfe oferece um dos mais belos e agradáveis campos de golfe do Brasil, exclusivo para proprietários da Quinta da Baroneza com área superior a 800 mil m²; *Club House* completo: vestiários, saunas, bar, *pro shop* e ampla área de convivência.; *Driving range* e *putting green*; 18 buracos, par 72, 4 *tees* de saída.; Campo em estilo escocês (*links course*), assinado pelo renomado

golf architect Dan Blankenship; Comporta golfistas de diferentes níveis, dos iniciantes aos mais experientes; Mais de 6.950 jardas; 350 mil m² de área de jogo; 300 mil m² de rough; e grama da espécie bermuda, irrigada e drenada automaticamente.

O condomínio também dispõe do espaço denominado Prainha com Mais de 6 km de trilhas naturais para corridas, caminhadas e cavalgadas ao redor do Lago das Palmeiras; "Prainha" com faixa de areia, rede de vôlei e pergolados; Ciclovia; Salva-vidas; Local próprio para a prática de caiaque, *stand up paddle* e natação com monitoria; Quiosque com minibar, sanitários, mesas e pergolado;



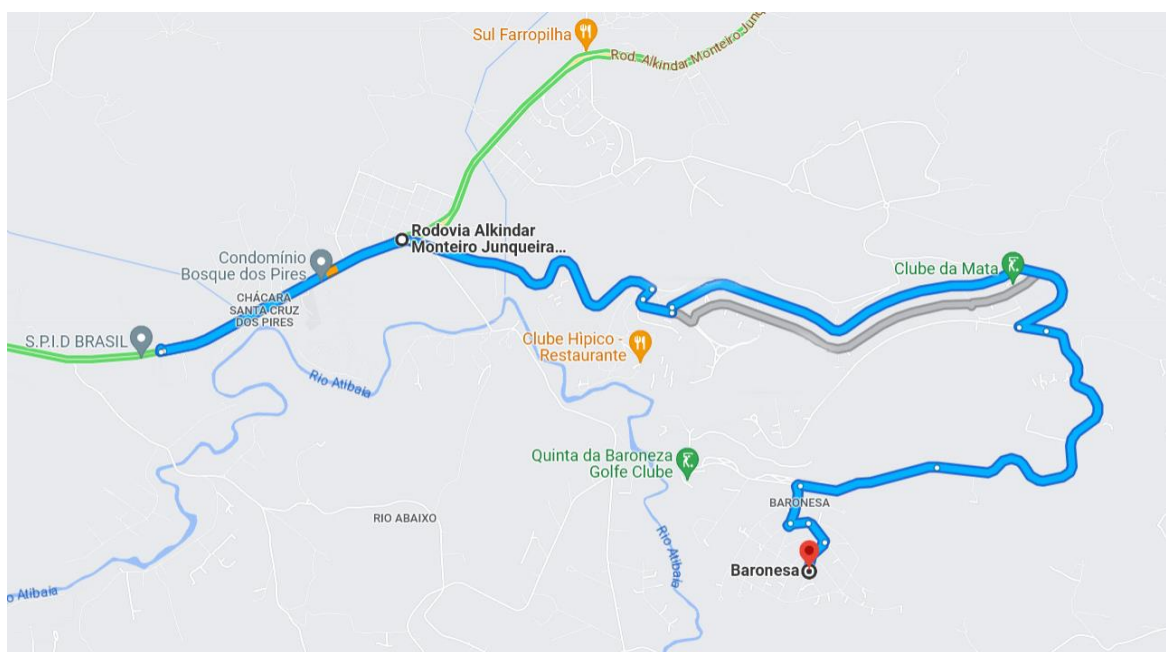
Pesca livre para proprietários; 20 km de trilhas sinalizadas e monitoradas nas matas; e Centro Ecumênico.

Ainda o morador pode contar com Frutaria, loja de vinhos e importados, mercearia. entregas de supermercados nas residências, cabeleireiro, loja de plantas, flores e presentes, 2 Helipontos, sendo um deles exclusivo para emergências, telefonia e Internet por fibra ótica FTTH (*Fiber to the Home*), cabeamento subterrâneo da rede elétrica e fibra ótica, Centro Médico completo com UTI, ambulância e especialistas de plantão, estação própria de captação, tratamento e distribuição de água, estação própria de tratamento de esgoto, água de reuso para a manutenção das áreas comuns, calçadas gramadas e permeáveis, coleta seletiva de lixo e reciclagem de todos os tipos de resíduos.

Esses são alguns dos serviços disponíveis no Condomínio Quinta da Baroneza, que busca oferecer aos seus moradores uma experiência completa de moradia em um ambiente seguro, tranquilo e cercado pela natureza. Todos os detalhes sobre o condomínio estão disponíveis em:

www.quintadabaroneza.com.br/quinta-da-baroneza

10.2 Mapa de Localização



10.3 Vista Aérea



11. Metodologia

Em conformidade com a Resolução COFECI 1066/07, o anexo IV do Ato Normativo 001/2011 do COFECI e considerando o item 8.2.1 da ABNT/NBR 14653, para a elaboração deste Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica e a realização da avaliação do imóvel objeto deste parecer, utilizou-se o “Método Comparativo Direto de Dados de Mercado” com tratamento por fatores, adotando dados amostrais de referenciais do mercado atual e o seus respectivos tratamentos de acordo com o “anexo B” da ABNT/NBR 14653-2, bem como se valendo complementarmente da Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos do IBAPE.

Pelo método aplicado, foi levada em consideração as diversas tendências e flutuações do Mercado Imobiliário, identificando-se imóveis que tenham elementos com atributos comparáveis, chamados imóveis referenciais, para compará-los com o imóvel em avaliação. A partir da ponderação dos dados obtidos, foi possível determinar o valor do bem imóvel.

É nesse contexto que este método se apresenta como o mais recomendado e utilizado por profissionais de perícia imobiliária para a avaliação de valor de imóveis, considerando apresentar um bom grau de confiabilidade para avaliações de mercado e por se basear em valores recentes de imóveis comparáveis, que são ajustados para refletir as diferenças entre as propriedades, sendo adequado para a situação do IA objeto desta avaliação.

12. Pesquisa de Mercado – Imóveis Referenciais

Para a determinação do valor do imóvel em avaliação, foi realizada extensa pesquisa de mercado, tendo por início a comparação com outros 10 (dez) imóveis que apresentam elementos com atributos comparáveis. Estes imóveis, sendo referenciais, foram utilizados no método aplicado neste parecer e estão identificados a seguir.



12.1 Imóvel Referencial 1 – R1

IMÓVEL REFERENCIAL 1 (R1)



• venda
R\$ 35.000.000
Casa - 1765m² - 6 Quartos - 4 Vagas



Localização: Condomínio Quinta da Baroneza - Bragança Paulista - SP

Área Construída: 1.765,00 m²	Área do Terreno: 7.200,00 m²
Valor de oferta: R\$ 35.000.000,00	Custo unitário não homogeneizado: R\$ 19.830,03
Fonte: Anúncio - Imobiliária 4House - Fone: (11) 98387-9633	
Acesso em 03/05/2023 - Disponível em: www.imovelweb.com.br/propriedades/casa-em-condominio-quinta-da-baroneza-projetada-por-2964170888.html	
Padrão Construtivo: Casa Padrão Luxo	Estado de conservação: Entre nova e regular

- Link de acesso: <https://www.imovelweb.com.br/propriedades/casa-em-condominio-quinta-da-baroneza-projetada-por-2964170888.html>



12.2 Imóvel Referencial 2 – R2

IMÓVEL REFERENCIAL 2 (R2)




• venda

R\$ 22.000.000

+ R\$ 10.400 Condomínio

(R\$ 1.000.000)

Entre em
para o im

Localização: Condomínio Quinta da Baroneza - Bragança Paulista - SP	
Área Construída: 1.600,00 m ²	Área do Terreno: 12.000,00 m ²
Valor de oferta: R\$ 22.000.000,00	Custo unitário não homogeneizado: R\$ 13.750,00
Fonte: Anúncio - Hai Imóveis - Fone: (11) 98079-9522	
Acesso em 03/05/2023 - Disponível em: www.imovelweb.com.br/propriedades/vendo-casa-quinta-da-baronesa-braganca-paulista-sp-2944661540.html	
Padrão Construtivo: Casa Padrão Luxo	Estado de conservação: Entre nova e regular

- Link de acesso: <https://www.imovelweb.com.br/propriedades/vendo-casa-quinta-da-baronesa-braganca-paulista-sp-2944661540.html>



12.3 Imóvel Referencial 3 – R3

IMÓVEL REFERENCIAL 3 (R3)





• venda

R\$ 27.000.000

Casa · 1050m² · 6 Quartos · 8 Vagas

Entre em
para o im

Localização: Condomínio Quinta da Baroneza - Bragança Paulista - SP	
Área Construída: 1.050,00 m²	Área do Terreno: 6.200,00 m²
Valor de oferta: R\$ 27.000.000,00	Custo unitário não homogeneizado: R\$ 25.714,29
Fonte: Anúncio - Vila Imperial Imóveis - (11) 96460-0321	
Acesso em 03/05/2023 - Disponível em: www.imovelweb.com.br/propriedades/refugio-com-aroma-e-arquitetura-tipica-do-campo-a-2965428863.html	
Padrão Construtivo: Casa Padrão Luxo	Estado de conservação: Entre nova e regular

- Link de acesso: <https://www.imovelweb.com.br/propriedades/refugio-com-aroma-e-arquitetura-tipica-do-campo-a-2965428863.html>



12.4 Imóvel Referencial 4 – R4

IMÓVEL REFERENCIAL 4 (R4)





• venda

R\$ 30.000.000

+ R\$ 9.656 Condomínio

Entre em

Localização: Condomínio Quinta da Baroneza - Bragança Paulista - SP	
Área Construída: 1.600,00 m²	Área do Terreno: 6.061,00 m²
Valor de oferta: R\$ 30.000.000,00	Custo unitário não homogeneizado: R\$ 18.750,00
Fonte: Anúncio - Sete Consultoria Imobiliária - (11)97178-6777	
Acesso em 08/05/2023 - Disponível em: https://www.imovelweb.com.br/propriedades/condominio-renomado-quinta-da-baroneza-terreno-duplo-2959836502.html	
Padrão Construtivo: Casa Padrão Luxo	Estado de conservação: Entre nova e regular

- Link de acesso: <https://www.imovelweb.com.br/propriedades/condominio-renomado-quinta-da-baroneza-terreno-duplo-2959836502.html>



12.5 Imóvel Referencial 5 – R5

IMÓVEL REFERENCIAL 5 (R5)





• venda

R\$ 29.900.000

IPU R\$ 1.450

Compartilhar

Favorito

Imprimir

Entre em contato

Localização: Condomínio Quinta da Baroneza - Bragança Paulista - SP	
Área Construída: 1.280,00 m²	Área do Terreno: 6.869,00 m²
Valor de oferta: R\$ 29.900.000,00	Custo unitário não homogeneizado: R\$ 23.359,38
Fonte: Anúncio - Sete Consultoria Imobiliária - Fone: (11)97178-6777	
Acesso em 08/05/2023 - Disponível em: https://www.imovelweb.com.br/propriedades/quinta-da-baroneza-6-quartos-12-vagas-terreno-duplo-2976637346.html	
Padrão Construtivo: Casa Padrão Luxo	Estado de conservação: Entre nova e regular

- Link de acesso: <https://www.imovelweb.com.br/propriedades/quinta-da-baroneza-6-quartos-12-vagas-terreno-duplo-2976637346.html>



12.6 Imóvel Referencial 6 – R6

IMÓVEL REFERENCIAL 6 (R6)

VivaReal

COMPRAR

ALUGAR

IMÓVEIS NOVOS

FESTIVAL DA MUDANÇA

DESCOBRIR

FINANCIAMENTO

41 fotos e vídeo

Inicio / Venda / SP / Casas de Condomínio à venda em Bragança Paulista / Condomínio Quinta da Baroneza II

Casa de Condomínio com 8 Quartos e 12 banheiros à Venda, 1447 m² por R\$ 38.000.000

COO. CA7897

Rodovia Alkinder Monteiro Junqueira, 10 - Condomínio Quinta da Baroneza II, Bragança Paulista - SP

COMPRA

R\$ 38.000.000

Condomínio

IPU

Localização: Condomínio Quinta da Baroneza II - Bragança Paulista - SP	
Área Construída: 1.447,47 m²	Área do Terreno: 6.213,73 m²
Valor de oferta: R\$ 38.000.000,00	Custo unitário não homogeneizado: R\$ 26.252,70
Fonte: Anúncio - Casas e Visitas - Fone: (19) 98104-2165	
Acesso em 03/05/2023 - Disponível em: www.vivareal.com.br/imovel/casa-de-condominio-8-quartos-condominio-quinta-da-baroneza-ii-bairros-braganca-paulista-com-garagem-1447m2-venda-RS38000000-id-2533629774/	
Padrão Construtivo: Casa Padrão Luxo	Estado de conservação: Entre nova e regular

- Link de acesso: <https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-de-condominio-8-quartos-condominio-quinta-da-baroneza-ii-bairros-braganca-paulista-com-garagem-1447m2-venda-RS38000000-id-2533629774/>

12.7 Imóvel Referencial 7 – R7

IMÓVEL REFERENCIAL 7 (R7)

Casa com 9 Quartos e 9 banheiros à Venda, 3000 m² por R\$ 45.000.000

Localização: Condomínio Quinta da Baroneza II - Bragança Paulista - SP

Área Construída: 3.000,00 m²	Área do Terreno: 7.000,00 m²
Valor de oferta: R\$ 45.000.000,00	Custo unitário não homogeneizado: R\$ 15.000,00
Fonte: Anúncio - Esquema Imóveis - Fone: (11) 3061-1133	
Acesso em 03/05/2023 - Disponível em: www.vivareal.com.br/imovel/casa-9-quartos-condominio-quinta-da-baroneza-ii-bairros-braganca-paulista-com-garagem-3000m2-venda-RS45000000-id-2624101725/	
Padrão Construtivo: Casa Padrão Luxo	Estado de conservação: Entre nova e regular

- Link de acesso: <https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-9-quartos-condominio-quinta-da-baroneza-ii-bairros-braganca-paulista-com-garagem-3000m2-venda-RS45000000-id-2624101725/>

12.8 Imóvel Referencial 8 – R8

IMÓVEL REFERENCIAL 8 (R8)

[COMPRAR](#)
[ALUGAR](#)
[IMÓVEIS NOVOS](#)
[FESTIVAL DA MUDANÇA](#)
[DESCOBRIR](#)
[FINANCIAMENTO](#)

Início / Venda / SP / Casas à venda em Bragança Paulista / Condomínio Quinta da Baroneza II

**Casa com 8 Quartos e 10 banheiros à Venda,
3243 m² por R\$ 60.000.000** COD. Q8128

Rodovia Alkinder Monteiro Junqueira - Condomínio Quinta da Baroneza II, Bragança Paulista - SP [VER NO MAPA](#)

COMPRA

R\$ 60.000.000

Condomínio

IPTU

Localização: Condomínio Quinta da Baroneza - Bragança Paulista - SP	
Área Construída: 3.243,00 m²	Área do Terreno: 15.054,00 m²
Valor de oferta: R\$ 60.000.000,00	Custo unitário não homogeneizado: R\$ 18.501,39
Fonte: Anúncio - Quadra Realty Imobiliária - Fone: (11) 97056-4335	
Acesso em 09/05/2023 - Disponível em: https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-8-quartos-condominio-quinta-da-baroneza-ii-bairros-braganca-paulista-com-garagem-3243m2-venda-RS60000000-id-2612673022/	
Padrão Construtivo: Casa Padrão Luxo	Estado de conservação: Entre nova e regular

- Link de acesso: <https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-8-quartos-condominio-quinta-da-baroneza-ii-bairros-braganca-paulista-com-garagem-3243m2-venda-RS60000000-id-2612673022/>

12.9 Imóvel Referencial 9 – R9

IMÓVEL REFERENCIAL 9 (R9)




• venda

R\$ 14.000.000

+ R\$ 4.500 Condomínio
IPTU R\$ 1.000

Entre em contato com o imóvel

Localização: Condomínio Quinta da Baroneza - Bragança Paulista - SP	
Área Construída: 1.400,00 m ²	Área do Terreno: 4.900,00 m ²
Valor de oferta: R\$ 14.000.000,00	Custo unitário não homogeneizado: R\$ 10.000,00
Fonte: Anúncio - Casas Luxuosas - Fone: (11) 99117-0833	
Acesso em 09/05/2023 - Disponível em: https://www.imovelweb.com.br/propriedades/casa-em-condominio-para-venda-em-braganca-paulista-2929861381.html	
Padrão Construtivo: Casa Padrão Luxo	Estado de conservação: Entre nova e regular

- Link de acesso: <https://www.imovelweb.com.br/propriedades/casa-em-condominio-para-venda-em-braganca-paulista-2929861381.html>



12.10 Imóvel Referencial 10 – R10

IMÓVEL REFERENCIAL 10 (R10)





• venda

R\$ 12.500.000

+ R\$ 5.000 Condomínio

Fotos 4 Vídeos 360°

Entre em c

Localização: Condomínio Quinta da Baroneza - Bragança Paulista - SP	
Área Construída: 1.350,00 m²	Área do Terreno: 5.500,00 m²
Valor de oferta: R\$ 12.500.000,00	Custo unitário não homogeneizado: R\$ 9.259,26
Fonte: Anúncio - Imobiliária Nova Era - Fone: (19) 98135-4156	
Acesso em 09/05/2023 - Disponível em: https://www.imovelweb.com.br/propriedades/casa-com-6-dormitorios-a-venda-1350-m-sup2--por-2936625999.html	
Padrão Construtivo: Casa Padrão Fino	Estado de conservação: Entre nova e regular

- Link de acesso: <https://www.imovelweb.com.br/propriedades/casa-com-6-dormitorios-a-venda-1350-m-sup2--por-2936625999.html>



13. Especificação da avaliação

A presente avaliação atingiu **Grau II de Fundamentação**, de acordo com os quesitos que constam na tabela 3 do item 9.2.1 da ABNT/NBR 14653-2 (2011), com somatório da pontuação igual a 10 (dez) de acordo com a tabela 4 do mesmo item, que constam no “Anexo A” da presente avaliação, porém não atingiu grau III no item 2 da tabela 3.

A avaliação atingiu **Grau III de Precisão**, de acordo com a tabela 5 do item 9.2.1 da ABNT/NBR 14653-2 (2011), presente também no “Anexo A” deste documento, atingindo 25% de amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno do valor central de estimativa, valor inferior ao máximo de 30% para atingir tal graduação.

14. Adequações e homogeneização de valores

Apesar da similitude dos imóveis referenciais com o imóvel avaliando, foram necessárias aplicações de cálculos de adequação para a correta obtenção de realidades homogêneas para a conclusão apresentadas. Seguem descrições dos fatores aplicados e dos seus respectivos cálculos.

14.1 Fator de Oferta (FO)

Para os imóveis referenciais cuja fonte de pesquisa tenha sido uma oferta de mercado, entende-se que normalmente os preços praticados sejam superiores ao verdadeiro valor do imóvel, tornando necessária adequação pela aplicação de um fator redutor para adequá-los ao valor de mercado.

Considerando a ABNT/NBR 14653-2, item 8.2.1.3.5. (o qual versa que “Os dados de oferta são indicações importantes do valor de mercado. Entretanto,



devem-se considerar superestimativas que em geral acompanham esses preços e, sempre que possível, quantificá-las pelo confronto com dados de transações.”), considerou-se a aplicação do fator redutor de 10% (dez por cento) sobre o preço anunciado de cada imóvel nas condições supra descritas, conforme item 10.1 da Norma para Avaliações de Imóveis Urbanos IBAPE-SP (o qual versa que “pode ser aplicado o fator consagrado 0,9 (desconto de 10% sobre o preço original pedido). Todos os demais fatores devem ser considerados após a aplicação do fator oferta.”).

O cálculo da aplicação do citado fator redutor foi obtido pela aplicação da seguinte fórmula:

$$\text{valor de mercado} = \text{valor anunciado} - [(\text{valor anunciado} \times 10)/100]$$

14.2 Fator Padrão de Acabamento (FPA)

O objetivo principal do Fator Padrão de Acabamento é eliminar possíveis diferenças existentes entre os padrões de acabamento dos dados amostrais utilizados como referência e a situação paradigma do bem que está sendo avaliado, a fim de garantir uma avaliação precisa e justa do valor de mercado do imóvel em questão e também explicitada no item 10.4 b) da Norma para Avaliações de Imóveis Urbanos IBAPE-SP.

De acordo com o estudo “Valores de Edificações de Imóveis Urbanos” também do IBAPE-SP o grupo classificatório 1.2.8 estão descritos os imóveis casas residenciais padrão luxo, com a seguinte descrição “*Edificações em terrenos de amplas dimensões, totalmente isoladas, satisfazendo a projeto arquitetônico exclusivo, tanto na disposição e integração dos ambientes, amplos e bem planejados, como nos detalhes personalizados dos materiais e*



dos acabamentos utilizados. Geralmente prevendo salas para quatro ambientes ou mais (estar, jantar, escritórios, biblioteca, lareira, música, etc.), lavabo, sala de almoço, copa, cozinha, adega, despensa, quatro ou mais suítes, sendo uma máster, dependências completas para empregados (mais de um dormitório), garagem para quatro ou mais veículos. Áreas livres planejadas atendendo projeto paisagístico especial, usualmente contendo área de lazer completa, tais como piscinas, vestiários, quadras de esportes, churrasqueira. Cobertura em lajes maciças com proteção térmica ou telhas de cerâmica ou ardósia, sobre estrutura de madeira. Fachadas com tratamentos arquitetônicos especiais, definidos pelo estilo do projeto de arquitetura. Caracterizam-se pela natureza excepcionalmente nobre e diferenciada dos materiais e dos acabamentos empregados, personalizados para reforçar a intenção do projeto, geralmente especialmente desenhados e caracterizados por trabalhos especiais e com acessórios fabricados por encomenda.”. Assim, com essas características se enquadram o IA e os referenciais de R1 à R9, sendo atribuído o índice (Pc) de 4,843.

Padrão	Intervalo de Índices - Pc		
	Mínimo	Médio	Máximo
1.2.8 - Padrão Luxo	4,843	-	-

Fonte: Valores De Edificações De Imóveis Urbanos – IBAPE-SP (2017)

O estudo também especifica o grupo classificatório 1.2.7 como imóveis casas residenciais 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.”. Dessa forma se classificou o imóvel amostral R10 como Padrão Fino máximo, com índice (Pc) 4,399.

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

Fonte: Valores De Edificações De Imóveis Urbanos – IBAPE-SP (2017)

Assim os índices foram aplicados de acordo com a norma considerando a relação entre o índice de cada amostra em relação ao índice do IA, obtendo como resultado o valor do Fator Padrão de Acabamento de cada amostra, de acordo com a seguinte fórmula:

$$FPA = \text{índice Pc do IA} / \text{índice Pc da amostra}$$

14.3 Fator de Conservação (FoC)

O fator pretende estabelecer a correção na diferença entre a idade aparente e estado de conservação do bem avaliado em relação aos dados amostrais. Para realizar essa correção, é possível calcular índices de depreciação, sendo aplicado o critério de Ross-Heidecke, de acordo com o item 10.4 a) da Norma para Avaliações de Imóveis Urbanos IBAPE-SP.

O critério tem por início a consideração da relação entre a idade aparente do imóvel com a vida útil do mesmo, obtendo um valor percentual de vida útil. Como os imóveis são casas de padrão fino ou luxo estão na classificação de 60 anos de vida útil e valor residual 0,20, conforme a tabela a seguir.

CLASSE	TIPO	PADRÃO	Idade Referencial – IR (anos)	Valor Residual – R (%)
RESIDENCIAL	BARRACO	1.1.1- Padrão Rústico	5	0
		1.1.2- Padrão Simples	10	0
	CASA	1.2.1- Padrão Rústico	60	20
		1.2.2- Padrão Proletário	60	20
		1.2.3- Padrão Econômico	70	20
		1.2.4- Padrão Simples	70	20
		1.2.5- Padrão Médio	70	20
		1.2.6- Padrão Superior	70	20
		1.2.7- Padrão Fino	60	20
		1.2.8- Padrão Luxo	60	20
	APARTAMENTO	1.3.1- Padrão Econômico	60	20
		1.3.2- Padrão Simples	60	20
		1.3.3- Padrão Médio	60	20
		1.3.4- Padrão Superior	60	20
		1.3.5- Padrão Fino	50	20
		1.3.6- Padrão Luxo	50	20

Fonte: Valores De Edificações De Imóveis Urbanos – IBAPE-SP (2017)

A partir do percentual obtido verificou-se o estado de conservação de cada elemento, todos estando classificados de acordo com a classificação “B – entre novo e regular”, depreciação de 0,32.

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.

Fonte: Valores De Edificações De Imóveis Urbanos – IBAPE-SP (2017)

Assim pode-se calcular o fator de Ross-Heidecke de acordo com a fórmula a seguir.

$$K = (1 - EC) \times \{ 1 - [iE / iR + (iE / iR)^2] / 2 \}$$

Onde:

K – coeficiente de Ross-Heidecke.

EC – Depreciação decorrente do estado de conservação, expresso em percentagem.

iE – Idade da edificação na época de sua avaliação, definida em anos.



ir – Vida referencial da edificação, definida em anos e que depende de sua tipologia.

O valor deste coeficiente também pode ser obtido através da tabela que consta no “Anexo B” da presente avaliação.

O Fator de conservação de cada elemento FoC_i é obtido então de acordo com a seguinte expressão:

$$FoC_i = \text{Valor residual} + K \times (1 - \text{Valor Residual})$$

Obtendo a média aritmética do FoC das amostras, subtrai-se desse valor o FoC do IA. O valor obtido da diferença menos um será o valor do FoC aplicado ao final da homogeneização sobre o valor unitário obtido. Em outras palavras, como o valor unitário a ser aplicado parte de uma média amostral, o fator de conservação também é dado a partir da diferença do fator de conservação entre o IA e a média das amostras.

O valor calculado para o FoC a ser aplicado, de acordo com o explicitado acima é de 0,944, conforme tabela a seguir.

	Idade aproximada em % de vida referencial	Estado de conservação	Valor Residual	Coeficiente de Ross	FATOR DE CONSERVAÇÃO (Foc)
R1	14	B	0,20	0,920	0,936
R2	16	B	0,20	0,907	0,926
R4	14	B	0,20	0,920	0,936
R5	12	B	0,20	0,933	0,946
R7	16	B	0,20	0,907	0,926
R8	24	B	0,20	0,851	0,881
Média					0,925
IA	26	B	0,20	0,836	0,869
		0,925	-	0,869	0,056
FoC Aplicado =		1,000	-	0,056	0,944



14.4 Fator de Proporção do Terreno pela Área Construída (FoP)

O imóvel objeto desta avaliação apresenta uma situação paradigma peculiar a respeito da área do terreno em relação à área construída. Grande parte dos imóveis disponíveis como amostrais, considerados compatíveis com o IA e adequados para comparação, apresentam diferenças nessa relação. Determinou-se como critério, por tanto, zelar pela proporcionalidade da área de terreno por área construída mais semelhante ao avaliando. Ainda assim foi imperiosa a necessidade de se estabelecer um fator que promovesse justamente maior proximidade com a realidade deste imóvel.

Como a fórmula de fator de área da Norma para Avaliações de Imóveis Urbanos IBAPE-SP aplica-se exclusivamente ao terreno, deduziu-se logicamente o fator, sendo prática mais comumente aplicada em situações semelhantes, chegando a um fator corretivo de proporcionalidade correspondente à diferença do percentual alcançado entre a razão “área construída por área de terreno” do IA com a média aritmética das amostras, expressa a seguir.

$$FoP_{elemento} = \frac{\text{Área construída do Elemento}}{\text{Área do terreno do Elemento}}$$

Então: $FoP = 1 - (FoP_{média amostral} - FoP_{IA})$

O fator obtido é então aplicado sobre a área construída do IA de forma a adequá-la à mesma proporção média das amostras e então receber o valor unitário homogeneizado. Assim o FoP encontrado é de 0,958, conforme tabela a seguir.



	ÁREA CONSTRUÍDA - AC (m²)	ÁREA DO TERRENO - AT (m²)	AC/AT
R1	1.765,00	7.200,00	0,245
R2	1.600,00	12.000,00	0,133
R4	1.600,00	6.061,00	0,264
R5	1.280,00	6.859,00	0,187
R7	3.000,00	7.000,00	0,429
R8	3.243,00	15.054,00	0,215
Média	2.081,33	9.029,00	0,246
IA	3.096,05	10.757,40	0,288

	0,288	-	0,246	0,042
FoP Aplicado =	1,000	-	0,042	0,958

15. Homogeneização e saneamento das amostras

Após estabelecida a metodologia e fatores que seriam aplicadas às amostras, procedeu-se no tratamento conforme a tabela a seguir.

	ÁREA CONSTRUÍDA (m²)	ÁREA DO TERRENO (m²)	VALOR DE OFERTA (R\$)	FATOR DE OFERTA	Índice Pc	FATOR PADRÃO DE ACABAMENTO	VALOR HOMOGENEIZADO POR M² (R\$/m²)	Resíduos	Resíduos Padronizados
R1	1.765,00	7.200,00	35.000.000,00	10%	4,843	1,00	17.847,03	1.525,38	0,29
R2	1.600,00	12.000,00	22.000.000,00	10%	4,843	1,00	12.375,00	3.946,64	0,74
R3	1.050,00	6.200,00	27.000.000,00	10%	4,843	1,00	23.142,86	6.821,21	1,29
R4	1.600,00	6.061,00	30.000.000,00	10%	4,843	1,00	16.875,00	553,36	0,10
R5	1.280,00	6.859,00	29.900.000,00	10%	4,843	1,00	21.023,44	4.701,79	0,89
R6	1.447,47	6.213,73	38.000.000,00	10%	4,843	1,00	23.627,43	7.305,79	1,38
R7	3.000,00	7.000,00	45.000.000,00	10%	4,843	1,00	13.500,00	2.821,64	0,53
R8	3.243,00	15.054,00	60.000.000,00	10%	4,843	1,00	16.651,25	329,61	0,06
R9	1.400,00	4.900,00	14.000.000,00	10%	4,843	1,00	9.000,00	7.321,64	1,38
R10	1.350,00	5.500,00	12.500.000,00	10%	4,399	1,10	9.174,43	7.147,21	1,35
Média	1.773,55	7.698,77	31.340.000,00	-	-	-	16.321,64	-	-

O valor unitário homogeneizado alcançado foi de R\$16.321,64 por metro quadrado. Sendo assim, seguiu-se para o saneamento das amostras conforme estabelecido na ABNT/NBR 14653-2, adotando apenas dados com valores



dentro dos limites superior e inferior para +30% e -30% da média, respectivamente e também se valendo do critério de Chauvenet.

Obteve-se os seguintes valores e resultados.

Desvio Padrão Amostral	5301,768589
Coef. De Variação	32,48%

Pelo critério de Chauvenet, considerando um número de amostras (n) igual a 10 (dez) amostras, atingiu-se o valor de R mínimo igual a 1,38 e R máximo também igual a 1,38, ambos estando abaixo do valor crítico “c” (d/S) igual a 1,96. Tal valor pode ser encontrado na tabela do “Anexo C” da presente avaliação.

1,38	Rmin	1,38 < 1,96	n=10
1,38	Rmax	1,38 < 1,96	

Atendendo à condição de inferioridade ao valor crítico “c” a amostra está validada pelo critério de Chauvenet, devendo ser agora avaliada pelo critério de aceitação dentro dos limites percentuais estabelecidos em relação à média do valor unitário de 16.321,64 (+30% e -30%).

11.425,15	Limite Inferior	-30%
21.218,14	Limite Superior	30%

Encontrados os valores dos limites inferior e superior, deduziu-se por desprezar os elementos referenciais R3 (23.142,86), R6 (23.627,43), R9 (9.000,00) e R10 (9.174,43), por não estarem inseridos no intervalo estabelecido.

Reorganizando a amostra, obteve-se a seguinte homogeneização.

	ÁREA CONSTRUÍDA (m ²)	ÁREA DO TERRENO (m ²)	VALOR DE OFERTA (R\$)	FATOR DE OFERTA	Índice Pc	FATOR PADRÃO DE ACABAMENTO	VALOR HOMOGENEIZADO POR M ² (R\$/m ²)	Resíduos	Resíduos Padronizados
R1	1.765,00	7.200,00	35.000.000,00	10%	4,843	1,00	17.847,03	1.468,41	0,47
R2	1.600,00	12.000,00	22.000.000,00	10%	4,843	1,00	12.375,00	4.003,62	1,29
R4	1.600,00	6.061,00	30.000.000,00	10%	4,843	1,00	16.875,00	496,38	0,16
R5	1.280,00	6.859,00	29.900.000,00	10%	4,843	1,00	21.023,44	4.644,82	1,49
R7	3.000,00	7.000,00	45.000.000,00	10%	4,843	1,00	13.500,00	2.878,62	0,93
R8	3.243,00	15.054,00	60.000.000,00	10%	4,843	1,00	16.651,25	272,63	0,09
Média	2.081,33	9.029,00	36.983.333,33	-	-	-	16.378,62	-	-

O valor unitário homogeneizado alcançado foi de R\$16.378,62 por metro quadrado. Seguiu-se então para novo saneamento com os mesmos critérios anteriores, como se segue.

Desvio Padrão Amostral	3110,199032
Coef. De Variação	18,99%

Pelo critério de Chauvenet, considerando um número de amostras (n) agora igual a 6 (seis) amostras, atingiu-se o valor de R mínimo igual a 1,29 e R máximo igual a 1,49, ambos estando abaixo do valor crítico “c” (d/S) igual a 1,73. Tal valor pode ser encontrado na tabela do “Anexo C” da presente avaliação.

1,29	Rmin	1,29 < 1,73	n=6
1,49	Rmax	1,49 < 1,73	

Atendendo à condição de inferioridade ao valor crítico “c” a amostra está validada pelo critério de Chauvenet, devendo ser agora avaliada pelo critério de aceitação dentro dos limites percentuais estabelecidos em relação à média do valor unitário de 16.378,62 (+30% e -30%).

11.465,03	Limite Inferior	-30%
21.292,20	Limite Superior	30%



Encontrados os valores dos limites inferior e superior, agora pôde-se constatar que todos os elementos estão incluídos no intervalo, assim validando a amostra, adotando agora o valor unitário homogeneizado de 16.378,62 reais por metro quadrado.

A fim de atender a ABNT/NBR 14653-2, item 9.2.3, calculou-se também a amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno do valor central de estimativa, chegando no valor 12,5% para mais e para menos, totalizando de 25% de amplitude e atendendo grau III de precisão, conforme calculado a seguir.

$$\text{Graus de liberdade} = n - 1 = 6 - 1 = 5$$

Ordenada de student = $t_{n-1, \alpha/2}$; para Graus de liberdade igual a 5 será igual a 1,47 de acordo com a tabela do “Anexo D”

$$\text{Intervalo} = \text{ordenada de student} \times (\sigma / \sqrt{y})$$

Onde:

σ – Desvio padrão

$Y - n-1$

Por tanto:

$$\text{Intervalo} = 1,47 \times (3110,199 / \sqrt{6 - 1}) = 2052,95$$

Avaliação Intervalar		Em um intervalo de confiança de 80%
2052,95		Amplitude
0,125	0,125	0,25
14.325,67	18.431,57	25%



Aplicando-se assim os valores encontrados até aqui, corrigindo a área construída real do imóvel e aplicando o Fator de Conservação sobre o valor unitário, podemos chegar no seguinte valor final.

ÁREA CONSTRUÍDA DO IA (m²)	Fop	ÁREA CONSTRUÍDA ADEQUADA (m²)	Vu Homogeneizado (R\$/m²)	Foc	Vu Homogeneizado (R\$/m²)	Valor Homogeneizado Final (R\$)
3.096,05	0,958	2.966,02	16.378,62	0,944	15.461,42	45.858.809,49

O valor homogeneizado final calculado para o Imóvel Avaliando é de **R\$45.858.809,49** (Quarenta e cinco milhões, oitocentos e cinquenta e oito mil, oitocentos e nove reais e quarenta e nove centavos), promovendo arredondamento dentro do limite permitido **até a 1%**, de acordo com a ABNT/NBR 14653-1, item 6.8.1, atingindo o valor final de **R\$46.000.000,00** (Quarenta e seis milhões de reais).

16. Conclusão e Resultado da Avaliação

Com base em pesquisa de imóveis com elementos e características comparáveis e por meio do tratamento técnico e ponderações dos seus atributos, utilizando o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado e aplicadas as devidas técnicas de homogeneização que permitem a determinação do valor levando em consideração as diversas tendências e flutuações específicas do Mercado Imobiliário, a despeito de outros ramos da economia, conclui-se o quanto segue acerca do Valor de Mercado do imóvel objeto deste Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica.

VALOR DO IMÓVEL AVALIADO:

Para a data de 12/05/2023

R\$46.000.000,00

(Quarenta e seis milhões de reais)

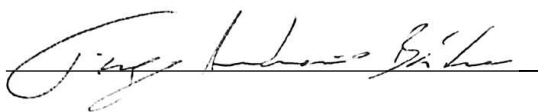
Por tratar-se de um Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica expedida comercial que se louva em informações obtidas junto ao mercado



imobiliário, considerando imóveis com características e localização sócio econômica semelhante, deve-se prever uma possível variação de até 5% nos valores acima expressos (-5% a + 5%), diante dos interesses inerentes do próprio mercado e de seu proprietário.

Agradeço a oportunidade de preparar e apresentar este trabalho, me colocando à disposição de V. Exa. para quaisquer esclarecimentos que se façam necessários.

Atenciosamente



Tiago Antonio Bádue

Corretor de Imóveis e Perito Judicial
CRECI 214886F
CNAI 39540

12/05/2023



SELO CERTIFICADOR

CNAI



Anexo A

Tabelas ABNT/NBR 14653-2 para Graus de Fundamentação e Graus de Precisão em tratamento por fatores.

Tabela 3 – Grau de fundamentação no caso de utilização do tratamento por fatores

Item	Descrição	Grau		
		III	II	I
1	Caracterização do imóvel avaliando	Completa quanto a todos os fatores analisados	Completa quanto aos fatores utilizados no tratamento	Adoção de situação paradigma
2	Quantidade mínima de dados de mercado, efetivamente utilizados	12	5	3
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	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisadas	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados correspondentes aos fatores utilizados
4	Intervalo admissível de ajuste para o conjunto de fatores	0,80 a 1,25	0,50 a 2,00	0,40 a 2,50 ^a
^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.				

Tabela 4 – Enquadramento do laudo segundo seu grau de fundamentação no caso de utilização de tratamento por fatores

Graus	III	II	I
Pontos mínimos	10	6	4
Itens obrigatórios	Itens 2 e 4 no Grau III, com os demais no mínimo no Grau II	Itens 2 e 4 no mínimo no Grau II e os demais no mínimo no Grau I	Todos, no mínimo no Grau I

Tabela 5 – Grau de Precisão nos casos de utilização de modelos de regressão linear ou do tratamento por fatores

Descrição	Grau		
	III	II	I
Amplitude do intervalo de confiança de 80 % em torno da estimativa de tendência central	≤ 30 %	≤ 40 %	≤ 50 %



Anexo B

Tabela do Coeficiente de Ross-Heidecke – Fonte: Valores De Edificações De Imóveis Urbanos – IBAPE-SP (2017)

Idade em % da Vida Referencial	Estado de Conservação - Ec							
	A 0,00%	B 0,32%	C 2,52%	D 8,09%	E 18,10%	F 33,20%	G 52,60%	H 75,20%
2%	0,9898	0,9866	0,9649	0,9097	0,8106	0,6612	0,4692	0,2455
4%	0,9792	0,9761	0,9545	0,9000	0,8020	0,6541	0,4641	0,2428
6%	0,9682	0,9651	0,9438	0,8899	0,7930	0,6468	0,4589	0,2401
8%	0,9568	0,9537	0,9327	0,8794	0,7836	0,6391	0,4535	0,2373
10%	0,9450	0,9420	0,9212	0,8685	0,7740	0,6313	0,4479	0,2344
12%	0,9328	0,9298	0,9093	0,8573	0,7640	0,6231	0,4421	0,2313
14%	0,9202	0,9173	0,8970	0,8458	0,7536	0,6147	0,4362	0,2282
16%	0,9072	0,9043	0,8843	0,8338	0,7430	0,6060	0,4300	0,2250
18%	0,8938	0,8909	0,8713	0,8215	0,7320	0,5971	0,4237	0,2217
20%	0,8800	0,8772	0,8578	0,8088	0,7207	0,5878	0,4171	0,2182
22%	0,8658	0,8630	0,8440	0,7958	0,7091	0,5784	0,4104	0,2147
24%	0,8512	0,8485	0,8297	0,7823	0,6971	0,5686	0,4035	0,2111
26%	0,8362	0,8335	0,8151	0,7686	0,6848	0,5586	0,3964	0,2074
28%	0,8208	0,8182	0,8001	0,7544	0,6722	0,5483	0,3891	0,2036
30%	0,8050	0,8024	0,7847	0,7399	0,6593	0,5377	0,3816	0,1996
32%	0,7888	0,7863	0,7689	0,7250	0,6460	0,5269	0,3739	0,1956
34%	0,7722	0,7697	0,7527	0,7097	0,6324	0,5158	0,3660	0,1915
36%	0,7552	0,7528	0,7362	0,6941	0,6185	0,5045	0,3580	0,1873
38%	0,7378	0,7354	0,7192	0,6781	0,6043	0,4929	0,3497	0,1830
40%	0,7200	0,7177	0,7019	0,6618	0,5897	0,4810	0,3413	0,1786
42%	0,7018	0,6996	0,6841	0,6450	0,5748	0,4688	0,3327	0,1740
44%	0,6832	0,6810	0,6660	0,6279	0,5595	0,4564	0,3238	0,1694
46%	0,6642	0,6621	0,6475	0,6105	0,5440	0,4437	0,3148	0,1647
48%	0,6448	0,6427	0,6286	0,5926	0,5281	0,4307	0,3056	0,1599
50%	0,6250	0,6230	0,6093	0,5744	0,5119	0,4175	0,2963	0,1550
52%	0,6048	0,6029	0,5896	0,5559	0,4953	0,4040	0,2867	0,1500
54%	0,5842	0,5823	0,5695	0,5369	0,4785	0,3902	0,2769	0,1449
56%	0,5632	0,5614	0,5490	0,5176	0,4613	0,3762	0,2670	0,1397
58%	0,5418	0,5401	0,5281	0,4980	0,4437	0,3619	0,2568	0,1344
60%	0,5200	0,5183	0,5069	0,4779	0,4259	0,3474	0,2465	0,1290
62%	0,4978	0,4962	0,4853	0,4575	0,4077	0,3325	0,2360	0,1235
64%	0,4752	0,4737	0,4632	0,4368	0,3892	0,3174	0,2252	0,1178
66%	0,4522	0,4508	0,4408	0,4156	0,3704	0,3021	0,2143	0,1121
68%	0,4288	0,4274	0,4180	0,3941	0,3512	0,2864	0,2033	0,1063
70%	0,4050	0,4037	0,3948	0,3722	0,3317	0,2705	0,1920	0,1004
72%	0,3808	0,3796	0,3712	0,3500	0,3119	0,2544	0,1805	0,0944
74%	0,3562	0,3551	0,3472	0,3274	0,2917	0,2379	0,1688	0,0883
76%	0,3312	0,3301	0,3229	0,3044	0,2713	0,2212	0,1570	0,0821
78%	0,3058	0,3048	0,2981	0,2811	0,2505	0,2043	0,1449	0,0758
80%	0,2800	0,2791	0,2729	0,2573	0,2293	0,1870	0,1327	0,0694
82%	0,2538	0,2530	0,2474	0,2333	0,2079	0,1695	0,1203	0,0629
84%	0,2272	0,2265	0,2215	0,2088	0,1861	0,1518	0,1077	0,0563
86%	0,2002	0,1996	0,1952	0,1840	0,1640	0,1337	0,0949	0,0496
88%	0,1728	0,1722	0,1684	0,1588	0,1415	0,1154	0,0819	0,0429
90%	0,1450	0,1445	0,1413	0,1333	0,1188	0,0969	0,0687	0,0360
92%	0,1168	0,1164	0,1139	0,1074	0,0957	0,0780	0,0554	0,0290
94%	0,0882	0,0879	0,0860	0,0811	0,0722	0,0589	0,0418	0,0219
96%	0,0592	0,0590	0,0577	0,0544	0,0485	0,0395	0,0281	0,0147
98%	0,0298	0,0297	0,0290	0,0274	0,0244	0,0199	0,0141	0,0074
100%	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000



Anexo C

Tabela do Critério de Chauvenet

n	d / s crítico	n	d / s crítico
1	---	16	2,16
2	---	17	2,18
3	---	18	2,20
4	1,54	19	2,22
5	1,65	20	2,24
6	1,73	21	2,26
7	1,80	22	2,28
8	1,85	23	2,30
9	1,91	24	2,31
10	1,96	25	2,33
11	1,99	26	2,35
12	2,03	27	2,36
13	2,06	28	2,37
14	2,10	29	2,38
15	2,13	30	2,39



Anexo D

Tabela da distribuição de Student – Fonte: BARBETTA, P. A. - Estatística aplicada às Ciências Sociais. 7 ed. Florianópolis: Editora da UFSC, 2010

gl	Área na cauda superior								
	0,25	0,10	0,05	0,025	0,01	0,005	0,0025	0,001	0,0005
1	1,000	3,078	6,314	12,71	31,82	63,66	127,3	318,3	636,6
2	0,816	1,886	2,920	4,303	6,965	9,925	14,09	22,33	31,60
3	0,765	1,638	2,353	3,182	4,541	5,841	7,453	10,21	12,92
4	0,741	1,533	2,132	2,776	3,747	4,604	5,598	7,173	8,610
5	0,727	1,476	2,015	2,571	3,365	4,032	4,773	5,894	6,869
6	0,718	1,440	1,943	2,447	3,143	3,707	4,317	5,208	5,959
7	0,711	1,415	1,895	2,365	2,998	3,499	4,029	4,785	5,408
8	0,706	1,397	1,860	2,306	2,896	3,355	3,833	4,501	5,041
9	0,703	1,383	1,833	2,262	2,821	3,250	3,690	4,297	4,781
10	0,700	1,372	1,812	2,228	2,764	3,169	3,581	4,144	4,587
11	0,697	1,363	1,796	2,201	2,718	3,106	3,497	4,025	4,437
12	0,695	1,356	1,782	2,179	2,681	3,055	3,428	3,930	4,318
13	0,694	1,350	1,771	2,160	2,650	3,012	3,372	3,852	4,221
14	0,692	1,345	1,761	2,145	2,624	2,977	3,326	3,787	4,140
15	0,691	1,341	1,753	2,131	2,602	2,947	3,286	3,733	4,073
16	0,690	1,337	1,746	2,120	2,583	2,921	3,252	3,686	4,015
17	0,689	1,333	1,740	2,110	2,567	2,898	3,222	3,646	3,965
18	0,688	1,330	1,734	2,101	2,552	2,878	3,197	3,610	3,922
19	0,688	1,328	1,729	2,093	2,539	2,861	3,174	3,579	3,883
20	0,687	1,325	1,725	2,086	2,528	2,845	3,153	3,552	3,850
21	0,686	1,323	1,721	2,080	2,518	2,831	3,135	3,527	3,819
22	0,686	1,321	1,717	2,074	2,508	2,819	3,119	3,505	3,792
23	0,685	1,319	1,714	2,069	2,500	2,807	3,104	3,485	3,768
24	0,685	1,318	1,711	2,064	2,492	2,797	3,091	3,467	3,745
25	0,684	1,316	1,708	2,060	2,485	2,787	3,078	3,450	3,725
26	0,684	1,315	1,706	2,056	2,479	2,779	3,067	3,435	3,707
27	0,684	1,314	1,703	2,052	2,473	2,771	3,057	3,421	3,689
28	0,683	1,313	1,701	2,048	2,467	2,763	3,047	3,408	3,674
29	0,683	1,311	1,699	2,045	2,462	2,756	3,038	3,396	3,660
30	0,683	1,310	1,697	2,042	2,457	2,750	3,030	3,385	3,646
35	0,682	1,306	1,690	2,030	2,438	2,724	2,996	3,340	3,591
40	0,681	1,303	1,684	2,021	2,423	2,704	2,971	3,307	3,551
45	0,680	1,301	1,679	2,014	2,412	2,690	2,952	3,281	3,520
50	0,679	1,299	1,676	2,009	2,403	2,678	2,937	3,261	3,496
z	0,674	1,282	1,645	1,960	2,326	2,576	2,807	3,090	3,291



Anexo E



São Paulo, 22 de março de 2023

Ao Sr Luis Felipe Tavares

ÁREAS

Área Total Terreno Matrícula nº 68.690. 10.757,40 m².

Área Total Terreno IPTU 2021 – 10.757,40 m²

Área Total Construída IPTU 2021 – 1.606,39 m²

Área Total Construída Edificação Principal (casa) -1.514,58m2

Área Total Academia- 80m2,

Área Total do Gazebo – 349.47 m²

Área Total Quadra de Bowls - 190m2,

Área Total Quadra de Tênis - 722m2

Área Total Piscina - 240m2 Área

Total Construída - 3096,05 m²

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'Luiz Pereira Barretto', with a long horizontal stroke extending to the right.

Arquiteto LUIZ PEREIRA BARRETTO

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Tiago Antonio Bádue', with a large, stylized initial 'T'.

Anexo F

CÓD. MONTAGEM	INSCRIÇÃO CADASTRAL 4.00.00.53.2080.0010.00.00
PARA USO DOS CORREIOS	
☐ MUDOU-SE	☐ FALECIDO
☐ DESCONHECIDO	☐ AUSENTE
☐ RECUSADO	☐ NÃO PROCURADO
☐ ENDEREÇO INSUFICIENTE	☐ INFORMAÇÃO ESCRITA PELO SÍNDICO OU PORTEIRO
☐ NÃO EXISTE Nº INDICADO	☐
Reintegrado ao serviço postal em: _____	
Em : ____/____/____ Responsável _____	
PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE BRAGANÇA PAULISTA IMPOSTO PREDIAL E TERRITORIAL URBANO E TAXAS - 2023	

PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE BRAGANÇA PAULISTA IMPOSTO PREDIAL E TERRITORIAL URBANO E TAXAS Av. Antonio Pires Pimentel, 2015 - Cxp 50			
NOTIFICAÇÃO Fica o proprietário do imóvel abaixo descrito, notificado do lançamento do imposto predial e territorial Urbano e Taxa para o exercício de 2023.			
INSCRIÇÃO DO IMÓVEL 4.00.00.53.2080.0010.00.00	CÓD. IMÓVEL 439121	QUADRA 000A3	LOTE 1/2/9
PROPRIETÁRIO ARLEQUI PARTICIPAÇÕES LTDA			
COMPROMISSÁRIO _____			
ENDEREÇO DE ENTREGA AVENIDA BRIGADEIRO FARIA LIMA, 1931 11º ANDAR - CONJ. 112			
CIDADE SÃO PAULO	Estado SP	CEP 1451905	
ASSINATURA _____			

PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE BRAGANÇA PAULISTA IMPOSTO PREDIAL E TERRITORIAL URBANO E TAXA Av. Antonio Pires Pimentel, 2015 - Cxp 50 - CEP 12.914-000 - www.braganca.sp.gov.br FONE: (11) 4034-7100 CÓDIGO DO MUNICÍPIO N225			
EXERCÍCIO 2023	FATO GERADOR 01/2023	INSCRIÇÃO DO IMÓVEL 4.00.00.53.2080.0010.00.00	CÓDIGO DO IMÓVEL 439121
ENDEREÇO PARA ENTREGA AVENIDA BRIGADEIRO FARIA LIMA, 1931 11º ANDAR - CONJ. 112		MATRÍCULA (cartório de registro de imóveis) M-68.690	
Valor anual dos Impostos/Taxas		Caso o campo acima (matrícula) esteja em branco ou incorreto, é necessário comparecer à prefeitura munido da matrícula ou escritura registrada do	
IMPOSTO SOBRE A PROPRIEDADE PREDIAL E TERRITORIAL URBANA	R\$	36.317,96	
TAXA DE COLETA DE LIXO	R\$	0,00	
Total Imposto	R\$	36.317,96	
INSTRUÇÕES PARA PAGAMENTOS/DIVERSAS			
01) A impugnação dos tributos poderá ser apresentada em até 30 dias contados do recebimento deste carnê, na Central de Serviços da Prefeitura. (art. 136 CTM)			
02) Seu carnê pode conter um número menor 12 parcelas de acordo com L.C. 788/2014 e L.C.162/1997 que determina o valor mínimo de cada parcela. Não considerar parcelas sem valor para pagamento.			
03) Fator de atualização - IPCA-IBGE.			
04) A base de cálculo dos impostos é sempre o valor venal total do imóvel (Art. 8º do CTM).			
a) Imposto Territorial Urbano - Sobre o valor venal do terreno, aplicar 2,5% (dois virgula cinco por cento)(Art. 11 Inciso II, CTM, Paragrafo Único)			
a) Imposto Sobre Propriedade Predial - Sobre o valor venal total, aplicar 1,2% (um virgula dois por cento) (Art. 11 Inciso I, CTM)			
05) A base de Cálculo de Taxa é o valor de R\$ 28,48 multiplicado pela Testada principal do Imóvel.			
Legendas IPCA = Índice de Preços ao Consumidor Amplo CTM = Código Tributário Municipal LC = Lei Complementar			

PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE BRAGANÇA PAULISTA IMPOSTO PREDIAL E TERRITORIAL URBANO 2023				
LOCAL DO IMÓVEL AL. DOS ABRICOS, 473 , QUINTA DO BARAO, Bragança Paulista - 12918100			QUADRA 000A3	LOTE 1/2/9
CÓDIGO DO IMÓVEL 439121	MATRÍCULA M-68.690	INSCRIÇÃO CADASTRAL 4.00.00.53.2080.0010.00.00	TESTADA 159,32	
ÁREA DO TERRENO 10.757,64	VALOR m² TERRENO 82,00	VALOR VENAL TERRENO 882.126,48	VALOR VENAL EDIFICAÇÕES 2.144.370,01	VALOR VENAL TOTAL 3.026.496,49
VALOR ANUAL DO IMPOSTO 36.317,96	VALOR ANUAL DA TAXA 0,00	VALOR TOTAL ANUAL 36.317,96	Nº DE PARCELAS 12	VALOR POR PARCELA 3.026,46
TIPO DA CONSTRUÇÃO	ÁREA CONSTRUÍDA	VALOR m² (R\$)	TIPO DA CONSTRUÇÃO	ÁREA CONSTRUÍDA (m²)
Residencia	1.606,39	1.334,90		

Anexo G

Currículo do Corretor de Imóveis Avaliador

TIAGO ANTONIO BÁDUE

tbadue@gmail.com

Rua José Alves da Fonseca, 130 – Jd. Comendador Cardoso

Cep: 12.912-480 - Bragança Paulista/SP

(11) 972609087

ATUAÇÃO

Atua como Corretor e Avaliador Imobiliário inscrito no Conselho Regional de Corretores de Imóveis e no Cadastro Nacional de Avaliadores Imobiliários, também atuando na construção civil como projetista e auxiliar de engenharia.

FORMAÇÃO

CRECI - PROECCI

Avaliações Imobiliárias Diploma nº 11827

- Concluído em 10/02/2022

Instituto Universal Brasileiro

Técnico em Transações Imobiliárias Diploma nº 5806

- Concluído em 05/11/2014

Universidade São Francisco

Bacharelado em Engenharia Civil

- Cursando (8º Semestre)

Academia Atlântico - UNINGÁ

Bacharelado em Filosofia

- Cursando (4º Trimestre)

Universidade Anhembí Morumbi

Aviação Civil Diploma nº 1257748

- Concluído em 30/06/2011

EXPERIÊNCIA

Autônomo

Corretor de Imóveis (de 2021 à atual)

Avaliação, Captação e intermediação de venda de imóveis.

Bádue Assessoria e Projetos

Projetista e Assistente de Engenharia (de 2015 à atual)

Auxilia em processos de regularização de imóveis, elaboração de projetos e administração de obras.



Anexo H**Manifestação do perito nos autos para comunicar vistoria**

fls. 866

**EXMO. SR. DR. JUIZ DE DIREITO DA 36ª VARA CÍVEL DO FORO CENTRAL
DA COMARCA DE SÃO PAULO/SP.**

Processo nº: 0041710-93.2020.8.26.0100

Exequente: **FÁBIO ASSUNÇÃO PINTO**

Executado: **LUIS FELIPE STARACE TAVARES**

TIAGO ANTONIO BÁDUE, Perito Judicial, Corretor e Avaliador de Imóveis, CRECISP 214886, cadastrado no CNAI nº 39540, nomeado nos autos de **CUMPRIMENTO DE SENTENÇA – MÚTUO** movido por **FÁBIO ASSUNÇÃO PINTO** em face de **LUIS FELIPE STARACE TAVARES**, vem mui respeitosamente a presença de V.Exa., em atendimento às prerrogativas do artigo 474 do C.P.C., comunicar que será realizada vistoria no imóvel objeto da ação, na data de 13 de abril de 2023, com início às 15h:00min.

O ponto de encontro será em frente ao imóvel localizado a Alameda dos Abriçós, nº 473, Condomínio Quinta da Baroneza, cidade de Bragança Paulista.

Por fim, o subscritor solicita que no dia e horário dos exames periciais estejam liberadas as entradas dos participantes na portaria do condomínio e disponíveis o acesso ao imóvel.

Termos em que,
Pede deferimento,
Bragança Paulista, 5 de abril de 2023.

Tiago Antonio Bádue
Perito Judicial – Corretor de Imóveis
CRECI: 214886-F
CNAI: 39540

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por TIAGO ANTONIO BADIO, protocolado em 05/04/2023 às 08:22, sob o número WJMJ23408215823. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0041710-93.2020.8.26.0100 e código F3DFC8A.

