



**EXCELENTÍSSIMA SENHORA DOUTORA JUÍZA DE DIREITO DA
6ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE BARUERI - SP.**

AUTOS Nº 0001537-26.2020.8.26.0068

MAÍRA DE MORAES MODOTTI, Engenheira, Perita Judicial, nomeada nos autos do **CUMPRIMENTO PROVISÓRIO DE SENTENÇA**, requerido por **GETE GERENCIADORA DE TERRAS DE SANTANA DO PANAÍBA LTDA.**, em face de **ANA PAULA FARIA**, dando por terminados seus estudos, diligências e vistorias, vem apresentar suas conclusões, expressas no seguinte:

LAUDO

Termos em que,

P. Deferimento

Barueri, 22 de novembro de 2021.

MAÍRA DE MORAES MODOTTI

CREA: 5.063.173.950



Sumário

I – OBSERVAÇÕES PRELIMINARES.....	4
II – VISTORIA	4
II.1- DO LOCAL	5
II.1.1- CARACTERÍSTICAS GERAIS.....	5
II.1.2 – MELHORAMENTOS PÚBLICOS.....	6
III.1.3 – ZONEAMENTO.....	7
II.1.4 – CARACETERÍSTICAS EFETIVAS DA REGIÃO.....	8
II.2 – DO IMÓVEL	8
II.3 – RELATÓRIO FOTOGRÁFICO.....	9
III. CRITÉRIOS DE AVALIAÇÃO.....	29
III.1 – TERRENO	30
IV - CÁLCULOS AVALIATÓRIOS:	42
IV.1 – VALOR DE MERCADO DO TERRENO:	42
IV.2 – VALOR DAS BENFEITORIAS:	46
IV.3 – VALOR TOTAL DE MERCADO	48
V - ENCERRAMENTO:	53



RESUMO

Imóvel situado na **Al. Karajá, 338 - Residencial Quintas do Ingaí – Santana de Parnaíba/SP.**

VALOR DE MERCADO

R\$ 1.750.000,00

(Um milhão setecentos e cinquenta mil reais)

outubro/ 2.021



VISTA DA FACHADA DO IMÓVEL



I – OBSERVAÇÕES PRELIMINARES

A presente perícia, de acordo com a Decisão das fls. 198/199, tem por finalidade a avaliação do bem penhorado às fls. 156/161, registrado na matrícula 122.390 do Registro de Imóveis de Barueri (Lote 01 da Quadra A do Loteamento Residencial Quintas do Ingaí)

II – VISTORIA

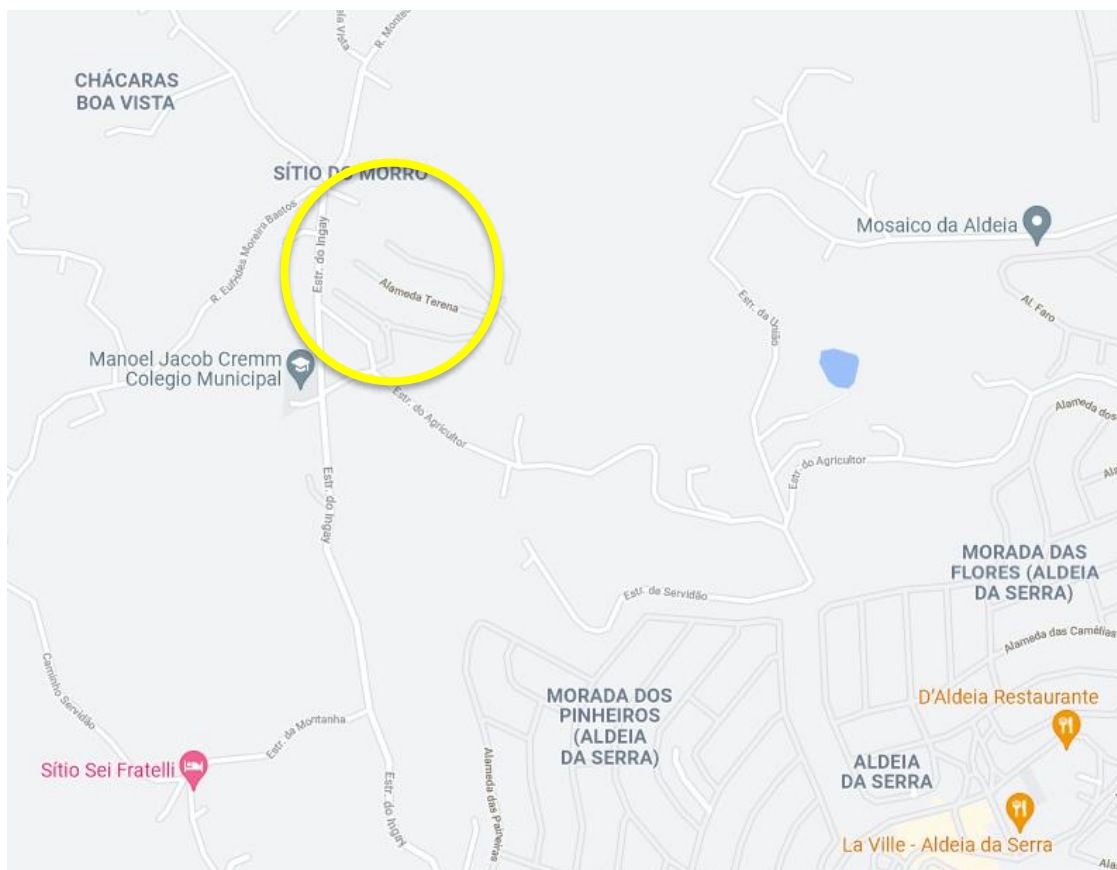
Atendendo ao disposto no artigo 466, parágrafo 2, do Código de Processo Civil de março de 2015, as partes foram comunicadas sobre o dia e horário da vistoria realizada no local.

A vistoria foi realizada no dia 21/09/2021 às 09:30hrs, e teve por objetivo inspecionar as dependências do imóvel envolvido na ação.

Tendo em vista as questões levantadas nos Autos, a signatária diligenciou no local obtendo fotografias, as quais serão apresentadas na sequência, todas acompanhadas por legendas explicativas dos temas nelas enfocados. Lembrando que as referidas fotos retratam tão somente a atual situação do local.

II.1.1- CARACTERÍSTICAS GERAIS

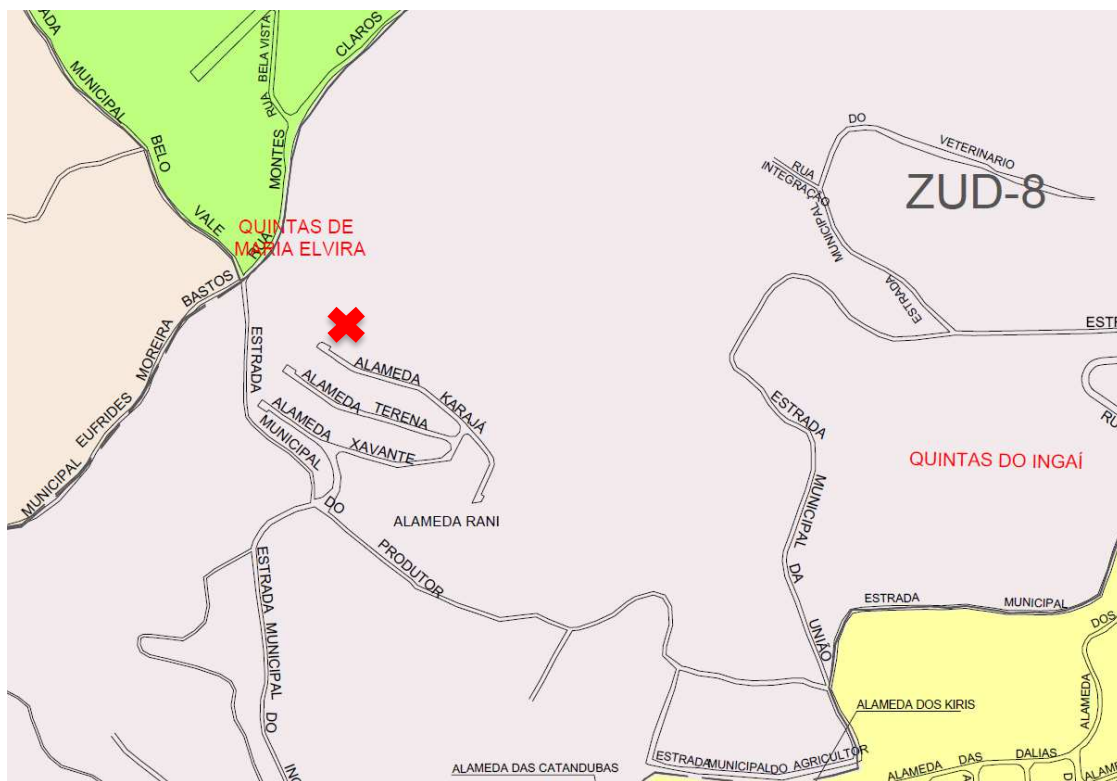
As reproduções do mapa e da fotografia aérea do local, retirada do Google Maps, melhor ilustram a situação do imóvel e de seu entorno:





II.1.2 – MELHORAMENTOS PÚBLICOS

O local é servido dos principais melhoramentos públicos urbanos, tais como: pavimentação, guias e sarjetas, rede de distribuição de água potável, coleta de lixo, telefone, energia elétrica, iluminação pública, etc.



De acordo com a Planta de Zoneamento publicada pela Prefeitura Municipal, o imóvel está localizado em Zona de uso Diverso 8 – ZUD-8.



Zona de atividades sócio-econômicas específicas, com diversificação de usos, pertinentes a sub-zonas conformes, de transição entre Zona de Uso Misto (ZUM) e zonas residenciais, com relação às Zonas de uso Predominantemente Industrial (ZUPI);



II.1.4 – CARACTERÍSTICAS EFETIVAS DA REGIÃO

O local apresenta características de uso residencial e se trata de loteamento fechado, com controle de acesso.

A ocupação residencial do bairro é caracterizada por loteamentos fechados de casas, de padrão construtivo Alto a Superior, de acordo com a classificação constante no "ESTUDO DE EDIFICAÇÕES VALORES DE VENDA" do IBAPE/SP.

II.2 – DO IMÓVEL

O Imóvel avaliando é constituído por terreno com 472,96m² de formato irregular, topografia em declive terraplanado e solo seco. Conforme projetos enviados pelo Assistente Técnico da Requerida, possui 341,50m² de área construída.

	CÔMODO	ÁREA	
Pav. Inferior	Escritório	46,06	90,79
	Depósito 1	12,96	
	Depósito 2	16,28	
	Copa	8,03	
	Sanit. Serv.	3,33	
	A. Serv	4,13	
Pav. Térreo	Garagem	27,61	145,82
	Lavabo	1,94	
	Estar	22,87	
	Lareira	26,54	
	Espaço Gourmet	26,27	
	Sanit. 1	3,33	
	Churrasq.	16,67	
	Piscina	20,59	
Pav. Superior	Suíte 1	21,03	104,89
	Varanda 1	5,70	
	Sanit. 1	4,46	
	Dorm. 1	16,83	
	Sanit. Social	5,66	
	Sala TV	21,80	
	Suíte Master	23,69	
	Sanit S.M.	5,72	
TOTAL		341,50	

As características construtivas e de acabamentos do imóvel objeto da lide, bem como as características da região onde se encontra o imóvel, são mais bem observadas nos croquis e na documentação fotográfica que segue:

II.3 – RELATÓRIO FOTOGRÁFICO

| FOTO 1. |



VISTA DA ALAMEDA KARAJÁ NO TRECHO DO IMÓVEL
AVALIANDO.

| FOTO 2. |



VISTA DA FACHADA DO IMÓVEL.

| FOTO 3. |

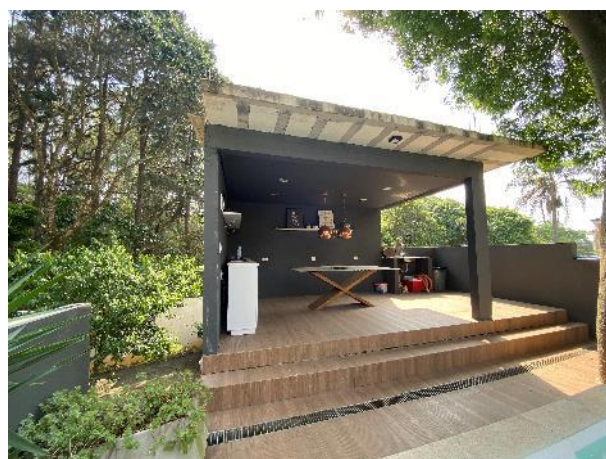
VISTA DA ENTRADA DO IMÓVEL PELA GARAGEM

| FOTO 4. |**VISTA DA SALA DA LAREIRA**

| FOTO 5. |**SALA SOCIAL**

| FOTO 6. |**VISTA DA COZINHA**

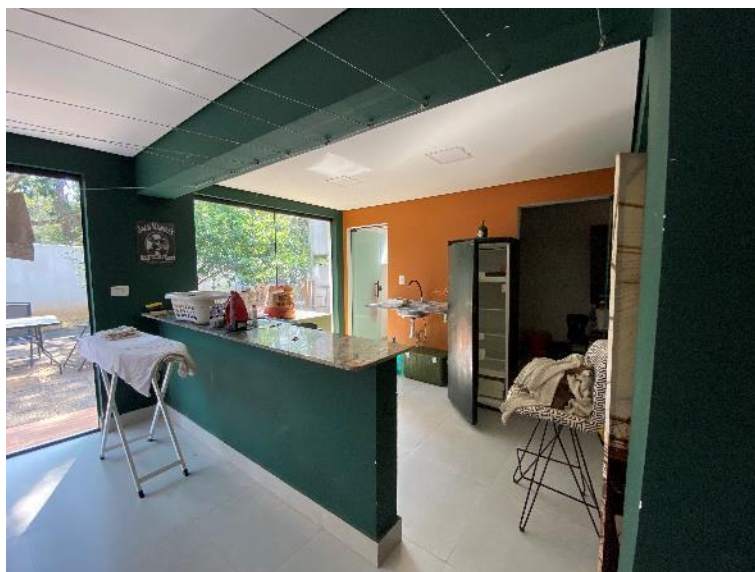
| FOTO 7. |



ÁREA DA PISCINA E DE LAZER EXTERNA

| FOTO 8. |

ACESSO À ÁREA DE LAZER NO SUBSOLO

| FOTO 9. |

VISTA DA ÁREA DE LAZER DO PAV. INFERIOR

| FOTO 10. |

ÁREA DE SERVIÇO



SANITÁRIO ÁREA DE SERVIÇO

| FOTO 11. |



DEPÓSITO NO PAV. INFERIOR

| FOTO 12. |

DEPÓSITO NO PAV. INFERIOR

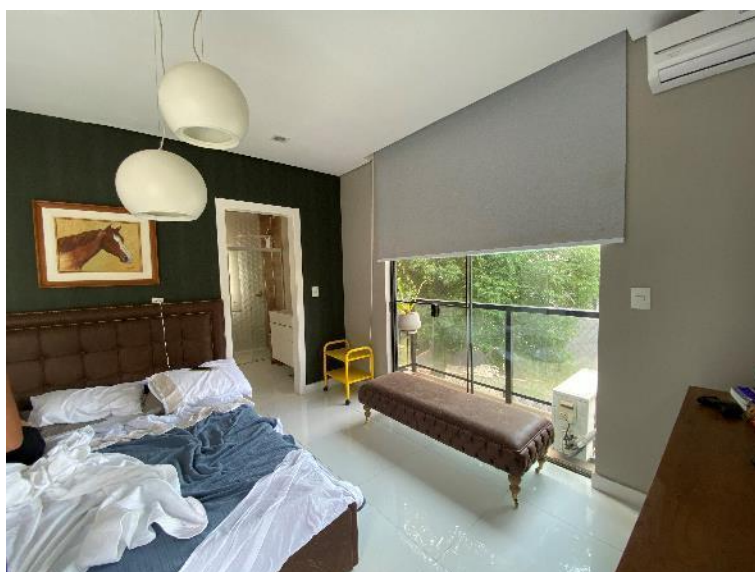
| FOTO 13. |

HALL DOS DORMITÓRIOS – PAVIMENTO SUPERIOR



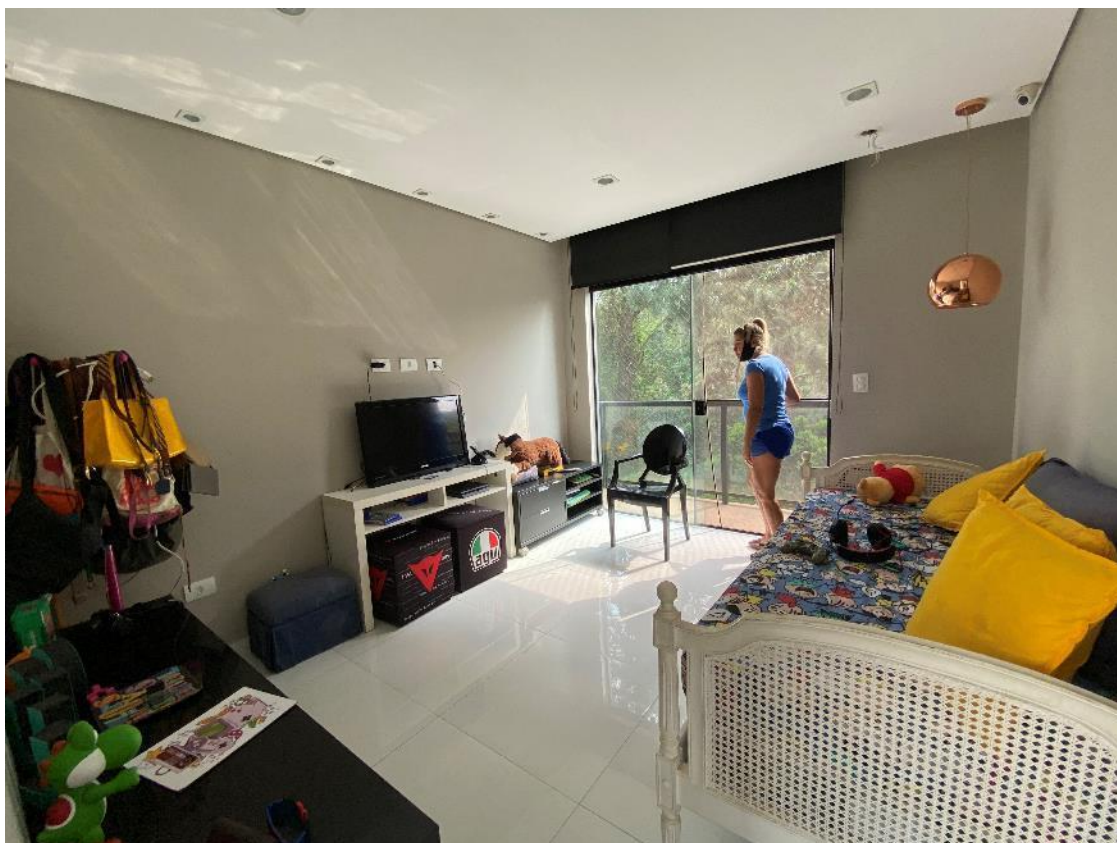
ACESSO AO PAV. SUPERIOR

| FOTO 14. |



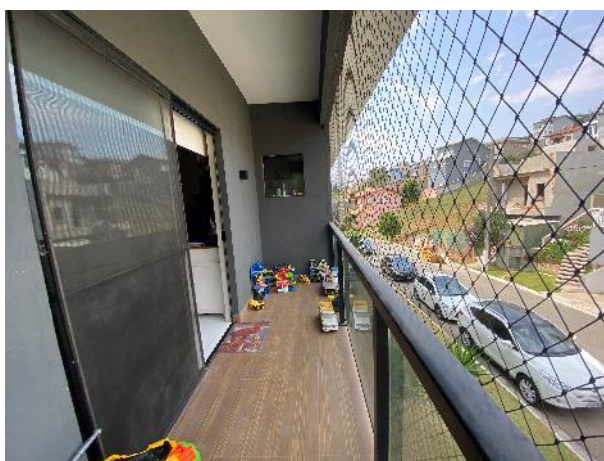
SUÍTE MASTER

| FOTO 15. |**BANHEIRO DA SUÍTE MASTER****CLOSET DA SUÍTE MASTER**

| FOTO 16. |**SALA DE TV**

| FOTO 17. |**BANHEIRO SOCIAL**

| FOTO 18. |



SUÍTE 01

| FOTO 19. |**BANHEIRO DA SUÍTE 01**

| FOTO 20. |**DORMITÓRIO 01**



III. CRITÉRIOS DE AVALIAÇÃO

O presente Laudo foi elaborado em conformidade com a Norma Brasileira NBR-14.653-2 - "Avaliação de Imóveis Urbanos", que é de uso obrigatório em qualquer manifestação escrita sobre avaliação de imóveis urbanos, e visa complementar os conceitos, métodos e procedimentos gerais para os serviços técnicos de avaliação de imóveis urbanos, bem como a "Norma Básica para Perícias de Engenharia do IBAPE/SP", e "Valores de Edificações de Imóveis Urbanos IBAPE/SP".

No presente caso, foi utilizada a seguinte metodologia:

Método Evolutivo: "Indica o valor do bem pelo somatório dos valores dos seus componentes.

Desta forma, o Método Evolutivo identifica o valor do bem pelo somatório dos valores dos seus componentes, assim, utilizou-se o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado para determinar o valor do terreno e o Método de Quantificação de Custo para determinar o valor das benfeitorias.

Método Comparativo Direto de Dados de Mercado

O Método Comparativo Direto de Dados de Mercado identifica o valor de mercado do bem por meio de tratamento técnico dos atributos dos elementos comparáveis, constituintes da amostra. O imóvel avaliando é avaliado por comparação com imóveis de características semelhantes, cujos respectivos valores unitários (por metro quadrado) são ajustados com fatores que tornam a amostra homogênea.



III.1 – TERRENO

Para a avaliação do terreno será empregada a “Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos” do IBAPE – Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia de São Paulo.

O referido trabalho representa a revisão das anteriores “Normas para Avaliação de Imóveis” e “Normas para Avaliação de Imóveis na Desapropriação” do IBAPE - Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharias.

Segundo as referidas Normas, temos a seguinte expressão para o cálculo do valor do terreno:

$$VT = AT \times Vu$$

Sendo:

VT = Valor do terreno

AT = Área do terreno

Vu = Valor unitário básico de terreno

No cálculo do “Vu” (valor unitário médio), os elementos comparativos pesquisados sofrerão as seguintes transformações:

a) Dedução de 10% no preço, para cobrir risco de eventual superestimativa por parte das ofertas (elasticidade dos negócios). No caso de transcrição, não haverá o referido desconto.

b) A região já classificada anteriormente, de acordo com o item 9.1 da “Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos” do IBAPE São Paulo, onde são estabelecidos os seguintes parâmetros apresentados nas Tabelas I e II.

Tabela 1 – Grupos I e II											
ZONA		Fatores de Ajuste						Características e Recomendações			
		Frente e Profundidade					Múltiplas frentes ou esquina	Coef de área			Observações gerais
		Referências			Expoente do Fator Frente	Expoente do Fator Profundidade			Área de referência do Lote	Intervalo característico de áreas.	
		Frente de Referência	Prof. Mínima	Prof. Máxima							
		F _f	P _{mi}	P _{mx}	"f"	"p"	C _e	C _a	(m ²)	(m ²)	
Grupo I: Zonas de uso residencial horizontal	1ª Zona Residencial Horizontal Popular	5	15	30	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica	Aplica-se item 10.3.2)	125	100 – 400	Para terrenos com áreas fora do intervalo definido, estudar a influência da área.
	2ª Zona Residencial Horizontal Médio	10	25	40	0,20	0,50	Não se aplica	Não se aplica dentro do intervalo	250	200 – 500	Para terrenos com áreas fora do intervalo definido estudar a influência da área.
	3ª Zona Residencial Horizontal Alto	15	30	60	0,15	0,50	Não se aplica	Não se aplica dentro do intervalo	600	400 – 1000	
Grupo II: Zonas ocupação vertical (incorporação)	4ª Zona Incorporação s Padrão Popular	16 Mínimo	-	-	Não se aplicam		Aplica-se item 10.3.3	Não se aplica dentro do intervalo	2000	≥800 (1)*	Observar as recomendações 10.3.2. Para terrenos com áreas fora do intervalo definido estudar a influência da área e analisar a eventual influência da esquina ou frentes múltiplas. (1)* – Para estes grupos, o intervalo respectivo varia até um limite superior indefinido.
	5ª Zona Incorporação s Padrão Médio	16 Mínimo	-	-			Aplica-se item 10.3.3		1500	800 - 2.500 (1*)	
	6ª Zona Incorporação s Padrão Alto	16 Mínimo	-	-			Aplica-se item 10.3.3		2500	1.200- 4.000 (1*)	

Tabela 2 – Grupos III e IV											
ZONA	Fatores de Ajuste						Características e Recomendações				
	Frente e Profundidade						Múltiplas frentes ou esquina	Coef de área	Área		Observações gerais
	Referências			Expoente do Fator Frente	Expoente do Fator Profundidade	Área de referência do Lote (m²)			Intervalo característico de áreas (m²)		
	Frente de Referência	Prof. Mínima	Prof. Máxima								
	F _r	P _{mi}	P _{ma}	"f"	"p"	C _e	C _a				
Grupo III: Zonas de uso comercial ou de serviços	7ª Zona Comercial Padrão Popular	5	10	30	0,20	0,50	Aplica-se Item 10.3.3	Não se aplica dentro do intervalo	100	80 - 300	Observar as recomendações 10.3.2. Para terrenos com áreas fora do intervalo definido estudar a influência da área e analisar a eventual influência da esquina ou frentes múltiplas.
	8ª Zona Comercial Padrão Médio	10	20	40	0,25	0,50	Aplica-se Item 10.3.3	Não se aplica dentro do intervalo	200	200 – 500	
	9ª Zona Comercial Padrão Alto	15	20	60	0,15	0,50	Aplica-se Item 10.3.3	Não se aplica dentro do intervalo	600	250 – 1000	
Grupo IV: Zonas industriais ou Galpões	10ª Zona Industrial	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica dentro do intervalo	5.000	2.000 – 20.000	Avaliação pelo valor unitário e influência da localização. Para terrenos com áreas fora do intervalo definido estudar a influência da área
	11ª Zona Galpões	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica dentro do intervalo	500	250 - 3.000	



c) Considerações de valorização ou desvalorização do unitário, em função das testadas distintas das de referência, com o emprego da fórmula prevista nas "Normas". A retro correção será considerada, desde a metade até o dobro da testada de referência, ou seja:

$$C_f = (F_r / F_p)^f, \text{ dentro dos limites: } F_r / 2 \leq F_p \leq 2F_r$$

Obs.: O expoente "f" admitido, bem como F_r , são retirados das Tabelas I e II.

d) Considerações de valorização ou desvalorização do unitário, em função da profundidade, com o emprego da fórmula prevista nas "Normas".

$$C_p = 1,0, \text{ dentro dos limites: } P_{mi} \leq P_e \leq P_{ma};$$

$$C_p = (P_{mi}/P_e)^p, \text{ dentro dos limites: } \frac{1}{2} P_{mi} \leq P_e \leq P_{mi};$$

$$C_p = (0,5)^p, \text{ para: } P_e < \frac{1}{2} P_{mi};$$

$$C_p = 1/[(P_{ma}/P_e) + \{[1-(P_{ma}/P_e)]. (P_{ma}/P_e)^p\}],$$

$$\text{dentro dos limites: } P_{ma} \leq P_e \leq 3,0 P_{ma};$$

$$C_p = 1/[(P_{ma}/3,0 P_{ma}) + \{[1-(P_{ma}/3,0 P_{ma})]. (P_{ma}/3,0 P_{ma})^p\}],$$

$$\text{para: } P_e > 3,0 P_{ma}$$

Obs.: Os valores de " P_{mi} ", " P_{ma} " admitidos, bem como as restrições de uso, são retirados das Tabelas I e II. P_e é a profundidade equivalente.

e) Considerações de valorização ou desvalorização do unitário, em função da área, com o emprego da fórmula prevista nas "Normas".



$$Ca = (A/125)^{0,20}$$

Obs.: O valor de "AR" admitido, bem como as restrições de uso, são retirados das Tabelas I e II.

f) Considerações de valorização ou desvalorização do unitário, em função da presença de frentes múltiplas ou esquina, com o emprego da tabela prevista na Norma:

Zona	Valorização	Fator*
4ª Zona Incorporações Padrão Popular	10%	0,91
5ª Zona Incorporações Padrão Médio	10%	0,91
6ª Zona Incorporações Padrão Alto	5%	0,95
7ª Zona Comercial Padrão Popular	10%	0,91
8ª Zona Comercial Padrão Médio	10%	0,91
9ª Zona Comercial Padrão Alto	5%	0,95
*Fatores aplicáveis às expressões previstas em 10.6		

g) Considerações de valorização ou desvalorização do unitário, em função da topografia do terreno, com o emprego dos valores previstos, conforme tabela abaixo.

Topografia	Depreciação	Fator*
Situação Paradigma: Terreno Plano	-	1,00
Declive até 5%	5%	1,05
Declive de 5% até 10%	10%	1,11
Declive de 10% até 20%	20%	1,25
Declive acima de 20%	30%	1,43
Em alicve até 10%	5%	1,05
Em alicve até 20%	10%	1,11
Em alicve acima de 20%	15%	1,18
Abaixo do nível da rua até 1,00m	-	1,00
Abaixo do nível da rua de 1,00m até 2,50m	10%	1,11
Abaixo do nível da rua 2,50m até 4,00m	20%	1,25
Acima do nível da rua até 2,00m	-	1,00
Acima do nível da rua de 2,00m até 4,00m	10%	1,11
Fatores aplicáveis às expressões previstas em 10.6		

h) Considerações de valorização ou desvalorização do unitário, em função da consistência do terreno devido a presença ou ação da água, com o emprego dos valores previstos, conforme tabela abaixo.

Situação	Depreciação	Fator*
Situação Paradigma: Terreno Seco	-	1,00
Terreno situado em região inundável, que impede ou dificulta o seu acesso, mas não atinge o próprio terreno, situado em posição mais alta	10%	1,11
Terreno situado em região inundável e que é atingido ou afetado periodicamente pela inundação	30%	1,43
Terreno permanentemente alagado	40%	1,67
Fatores aplicáveis às expressões previstas em 10.6		

i) Considerações de valorização ou desvalorização do unitário, em função da localização do terreno, serão utilizadas, se necessário, através de índices empíricos do mercado ou da relação entre os valores de lançamentos fiscais, obtidos da Planta de Valores Genéricos do Município.



j) Considerações de valorização ou desvalorização do unitário, em função do posicionamento de unidades padronizadas, serão utilizadas, se necessário através de pesquisa mercadológica.

k) Atualização dos elementos comparativos será realizada, se necessário, através da variação do IGP-M, publicados pela Fundação Getúlio Vargas.

l) Considerações de valorização ou desvalorização do unitário em função de possuir restrições legais ao seu pleno aproveitamento, bem como às benfeitorias. Podemos citar as seguintes restrições: áreas *non aedificandi* de qualquer natureza, projetos de alinhamento com recuo, imóveis tombados, zona de vida silvestre, unidade de conservação da natureza, reserva florestal, manguezais, outras zonas com restrição ecológica e outras restrições.

Faixa "*non aedificandi*" de qualquer natureza 0,10

Reserva Florestal 0,10

m) Considerações de valorização ou desvalorização do unitário em função de não possuir acesso direto.

Fator terreno encravado..... 0,50

Fator terreno de fundo..... 0,60

Fator terreno interno..... 0,70



III.2 - BENFEITORIAS:

No que se refere às benfeitorias, utilizaremos o Estudo Valores de Edificações de Imóveis Urbanos do IBAPE/SP.

A) PADRÃO CONSTRUTIVO: O valor da participação das benfeitorias, que incide sobre o valor do imóvel, será determinado através dos parâmetros recomendados no Estudo realizado pelo Instituto Brasileiro de Avaliação e Perícias de Engenharia de São Paulo – IBAPE/SP.

Os valores unitários médios, assim como os intervalos de valores relativos aos padrões construtivos, estão vinculados ao valor do R₈N do SINDUSCON/SP, conforme tabela a seguir:

VALORES DE EDIFICAÇÕES DE IMÓVEIS URBANOS



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 suíte), 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



B) DEPRECIAÇÃO PELO OBSOLETISMO DA CONSTRUÇÃO:

Para o cálculo da depreciação da construção, será empregada a adequação do Método Ross-Heidecke prevista no referido estudo, que combina as considerações da idade da edificação, com o tipo da construção e com o estado de conservação, através da seguinte formula:

$$\text{foc} = R + K (1 - R), \text{ sendo:}$$

foc = fator de adequação ao obsolescimento e ao estado de conservação;

R = coeficiente residual correspondente ao padrão;

K = coeficiente de Ross – Heidecke.

Tabela de Vida Referencial e Valor Residual (R)

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
COMERCIAL, SERVIÇO E INDUSTRIAL	ESCRITÓRIO	2.1.1- Padrão Econômico	70	20
		2.1.2- Padrão Simples	70	20
		2.1.3- Padrão Médio	60	20
		2.1.4- Padrão Superior	60	20
		2.1.5- Padrão Fino	50	20
		2.1.6- Padrão Luxo	50	20
	GALPÃO	2.2.1- Padrão Econômico	60	20
		2.2.2- Padrão Simples	60	20
		2.2.3- Padrão Médio	80	20
		2.2.4- Padrão Superior	80	20
ESPECIAL	COBERTURA	3.1.1- Padrão Simples	20	10
		3.1.2- Padrão Médio	20	10
		3.1.3- Padrão Superior	30	10

O estado de conservação da edificação será classificado segundo a graduação que consta do quadro a seguir:

Quadro 1 – Estado de Conservação – Ec

Ref.	Estado da Edificação	Depreciação (%)	Características
A	Nova	0,00	Edificação nova ou com reforma geral e substancial, com menos de dois anos, que apresente 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.



O Fator "K" é obtido da tabela a seguir, mediante dupla entrada, onde:

- Na linha entra-se com o número da relação percentual entre a idade da edificação na época de sua avaliação (Ie), e a vida referencial (Ir) relativo ao padrão dessa construção.

- Na coluna, utiliza-se a letra correspondente ao estado de conservação da edificação, fixado segundo as faixas especificadas no quadro anterior.

O estado de conservação da edificação será fixado em função das constatações em vistorias, observando-se o estado aparente em que se encontram: sistema estrutural, de cobertura, hidráulico e elétrico; paredes, pisos e forros, inclusive seus revestimentos; pesando os seus custos para uma eventual recuperação.

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



IV - CÁLCULOS AVALIATÓRIOS:

IV.1 – VALOR DE MERCADO DO TERRENO:

Para a obtenção do valor de mercado do terreno, a equipe da Perita elaborou um minucioso levantamento de valores de imóveis semelhantes. Desta busca, foram selecionados 12 (DOZE) elementos comparativos, os quais encontram-se em anexo.

Aplicando-se os critérios de homogeneização definidos no item III do presente laudo, resultou para o terreno do imóvel avaliando o unitário básico saneado igual a:

$Vu = R\\$ 844,86/m^2$
--

**(Oitocentos e quarenta e quatro reais e oitenta e seis centavos
por metro quadrado)**

Válido para outubro de 2.021



MODELO DE ESTATÍSTICA DESCRITIVA

DESCRIÇÃO: Residência Morada da Aldeia - Quintas do Ingay

DATA: 15/10/2021

FATOR OFERTA/TRANSAÇÃO: 0,9

EDIFICAÇÃO VALORES DE VENDA: IBAPE-SP - 2021 - SANTANA DE PARNAIBA - SP

OBSERVAÇÃO:

ZONA DE AVALIAÇÃO

Descrição da Zona de Avaliação: RESIDENCIAL HORIZONTAL ALTO

Fr	f	Ce	Pmi	Pma	p	Ar	Fa	A Min
15,00	0,15	1,00	30,00	60,00	0,50	600,00	1,00	400,00

FATORES

FATOR	ÍNDICE
☐ Localização	1,00
☒ Testada	28,79
☒ Profundidade	
☐ Frentes Múltiplas	Não
☐ Área	
☒ Topografia	caído para os fundos de 5% até 10%
☐ Consistência	seco

MATRIZ DE UNITÁRIOS

Núm.	Endereço	Valor Unitário	Homogeneização	Variação Paradigma	Variação Avaliando
☒ 1	Alameda Karajá ,SN	900,00	994,97	1,1055	0,9999
☒ 2	Alameda Karajá ,SN	720,00	927,23	1,2878	1,0000
☒ 3	Alameda Karajá ,SN	928,02	1.195,91	1,2887	1,0001
☒ 4	Alameda Terena ,SN	756,00	875,56	1,1582	1,0000
☒ 5	Alameda Terena ,SN	900,00	1.042,34	1,1582	1,0000
☒ 6	Alameda Terena ,SN	1.044,00	1.154,16	1,1055	0,9999
☒ 7	Alameda Terena ,SN	1.080,00	1.250,80	1,1582	1,0000



APRESENTAÇÃO DOS RESULTADOS

DADOS DO AVALIANDO

Tipo : Terreno Local : Alameda Karajás 338 - Quintas do Ingay - SANTANA DE PARNAÍBA - SP Data : 15/10/2021
 Cliente : 6ª Vara Cível de Barueri
 Área m² : 472,96 Modalidade : Venda

VALORES UNITÁRIOS

Média Unitários : 904,00
 Desvio Padrão : 133,51
 - 30% : 632,80
 + 30% : 1.175,20

Coefficiente de Variação : 14,7700

VALORES HOMOGENEIZADOS

Média Unitários : 1.063,00
 Desvio Padrão : 141,34
 - 30% : 744,10
 + 30% : 1.381,90

Coefficiente de Variação : 13,3000

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

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

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO: II

FORMAÇÃO DOS VALORES

MÉDIA SANEADA (R\$): 1.063,00

TESTADA: 0,0900

FRENTES MÚLTIPLAS: 0,0000

VALOR UNITÁRIO (R\$/m²): 844,86000

PROFUNDIDADE: -0,3500

FATOR ÁREA: 0,0000

VALOR TOTAL (R\$): 399.586,83

INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Paradigma

INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Avaliando

INTERVALO MÍNIMO : 986,07

INTERVALO MÍNIMO : 772,20

INTERVALO MÁXIMO : 1.139,93

INTERVALO MÁXIMO : 917,52

GRAU DE PRECISÃO

GRAU DE PRECISÃO: III



Portanto, para o valor de mercado do terreno temos:

$$V_T = V_u \times A_c$$

$$V_T = R\$ 844,86 / m^2 \times 472,96 m^2$$

$$V_T = R\$ 399.586,83$$

O valor de mercado do terreno avaliando resultou, em números redondos, em:

VT = R\$ 400.000,00

(Quatrocentos mil reais)

Válido para outubro de 2.021



IV.2 – VALOR DAS BENFEITORIAS:

IV.2.1 – ÁREA EQUIVALENTE

De acordo com a ABNT NBT 12721:2006 devem ser considerados coeficientes para equivalência de áreas em dependências que possuem custos diferentes do custo unitário adotado como referência. Para o imóvel avaliando foi utilizado o valor de 0,60 para as áreas do Pavimento Inferior, conforme o conceituado livro “Engenharia Legal e de Avaliações” do Engenheiro Sérgio Antônio Abunahman.

	CÔMODO	ÁREA	
Pav. Inferior	Escritório	46,06	90,79
	Depósito 1	12,96	
	Depósito 2	16,28	
	Copa	8,03	
	Sanit. Serv.	3,33	
	A. Serv	4,13	
Pav. Térreo	Garagem	27,61	145,82
	Lavabo	1,94	
	Estar	22,87	
	Lareira	26,54	
	Espaço Gourmet	26,27	
	Sanit. 1	3,33	
	Churrasq.	16,67	
	Piscina	20,59	
Pav. Superior	Suíte 1	21,03	104,89
	Varanda 1	5,70	
	Sanit. 1	4,46	
	Dorm. 1	16,83	
	Sanit. Social	5,66	
	Sala TV	21,80	
	Suíte Master	23,69	
	Sanit S.M.	5,72	
	TOTAL	341,50	

Pavimento	Coeficiente	Área Equivalente
Pav. Inferior	0,60	54,474
Pav. Térreo	1,00	145,82
Pav. Superior	1,00	104,89
TOTAL EQ.		305,184



Com base na metodologia apresentada anteriormente, foram calculados os valores das benfeitorias:

ÁREA (M ²)	305,18
CUB/m ² - dez/2020	R\$ 1.745,79
CLASSE	RESIDENCIAL
GRUPO	CASA
PADRÃO	SUPERIOR
NÍVEL	MÉDIO
COEFICIENTE	2,656
F _{OC}	
PADRÃO	SUPERIOR
VIDA REFERENCIAL	70
VALOR RESIDUAL	20%
IDADE APARENTE	5
I _e /I _f	7%
ESTADO DE CONSERVAÇÃO (Regular)	C
K	0,9438
F _{OC} = R + K * (1 - R)	0,9550
V_B = Área X CUB X COEFICIENTE X F_{OC}	R\$ 1.351.442,90

Ou, em números redondos:

R\$ 1.351.000,00

(Um milhão trezentos e cinquenta mil reais)

válido para outubro de 2021



IV.3 – VALOR TOTAL DE MERCADO

Será dado através da soma das parcelas anteriormente calculadas, através da seguinte expressão:

$$VI_1 = VT + VB_1$$

$$VI_1 = R\$ 400.000,00 + R\$ 1.350.000,00$$

$$\mathbf{VI_1 = R\$ 1.750.000,00}$$

(Um milhão setecentos e cinquenta mil reais)

Válido para outubro/2.021

PESQUISA DE MERCADO

Elemento 1

Data:	13/10/2021	Tipo:	TERRENO SEM BENFEITORIA	
Estado:	SP	Município:	SANTANA DE PARNAIBA	
Endereço:	AL. KARAJÁ, S/Nº			
Empreendimento:	TERRENO VAGO	Edifício:		
Bairro:	INGAI	Distrito:	Zona de Valor :	INGAI
Sector:		Quadra:	IF:	
Zoneamento Atual:	ZUD - 8	Antigo:	Tipo de via:	N/F
Melhoramento Urbano:	Energia Elétrica, Guias e Sarjetas, Iluminação Pública, Arborização, Rede de Água, Rede de Gás, Coleta de Lixo, Rede Telefônica, Rede de Esgoto,			
Dados Econômicos:				
Modalidade:	Venda	Natureza:	Oferta	
Valor:	R\$:250.000,00	Locação:	0,00	
Dados do Terreno:				
Área:	250 m²	Frete:	10 m	Prof. Equiv.: 25 m
Formato:	Regular	Situação:		
Topografia:	Em alicha até 10%		Fração Ideal:	N/F
Dados da Construção :				
Idade Estimada:	0			
Área da Construção:	m²			
Descrição do Imóvel:	TERRENO VAGO.			
Fonte de Informação:				
Contato:	SR. CARLOS FONSECA		Site:	
Imobiliária:	HEXA IMÓVEIS		Fone:	4192-4422 / 99701-7554
Endereço:	AVENIDA DOS PATOS, 211 - TERREO - BARUERI			
OBS: TERRENO VAGO - CONDOMÍNIO MORADA DA ALDEIA - LAZER: PLAYGROUND; CHURRASQUEIRA; CAMPO; PISTA DE COOPER; CONDOMÍNIO:R\$ 550,00 /MÊS - LATITUDE/LONGITUDE: 23°29'12.0"S 46°58'17.5"W				



Elemento 2

Data:	13/10/2021	Tipo:	TERRENO SEM BENEFITORIA	
Estado:	SP	Município:	SANTANA DE PARNAIBA	
Endereço:	AL KARAJA, S/Nº			
Empreendimento:	TERRENO VAGO	Edifício:		
Bairro:	INGAI	Distrito:	Zona de Valor :	INGAI
Sector:		Quadra:	IF:	
Zonamento Atual:	ZUD - 8	Antigo:	Tipo de via:	N/F
Melhoramento Urbano:	Energia Elétrica, Guias e Sarjetas, Iluminação Pública, Arborização, Rede de Água, Rede de Gás, Coleta de Lixo, Rede Telefônica, Rede de Esgoto,			
Melhorias:				
Dados Econômicos:				
Modalidade:	Venda	Natureza:	Oferta	
Valor:	R\$:220.000,00	Locação:	0,00	
Dados do Terreno:				
Área:	275 m²	Frente:	25 m	Prof. Equiv.: 10.96 m
Formato:	Irregular	Situação:		
Topografia:	Em alicha até 10%		Fração Ideal:	N/F
Dados da Construção:				
Idade Estimada:	0			
Área da Construção:	m²			
Descrição do Imóvel:	TERRENO VAGO.			
Fonte de Informação:				
Contato:	SR. CARLOS FONSECA	Site:		
Imobiliária:	HEXA IMÓVEIS	Fone:	4192-4422 / 99701-7554	
Endereço:	AVENIDA DOS PATOS, 211 - TERREO - BARUERI			
OBS: TERRENO VAGO - CONDOMÍNIO MORADA DA ALDEIA - LAZER: PLAYGROUND; CHURRASQUEIRA; CAMPO; PISTA DE COOPER; CONDOMÍNIO:R\$ 550,00 / MÊS - LATITUDE/LONGITUDE: 23°29'10.5" S 46°58'16.8" W				



Elemento 3

Data:	13/10/2021	Tipo:	TERRENO SEM BENFEITORIA	
Estado:	SP	Município:	SANTANA DE PARNAIBA	
Endereço:	AL KARAJA, S/Nº			
Empreendimento:	TERRENO VAGO	Edifício:		
Bairro:	INGAI	Distrito:	Zona de Valor :	INGAI
Sector:		Quadra:	IF:	
Zonamento Atual:	ZUD - 8	Antigo:	Tipo de via:	N/F
Zoneamento Urbano:	Energia Elétrica, Guias e Sarjetas, Iluminação Pública, Arborização, Rede de Água, Rede de Gás, Coleta de Lixo, Rede Telefônica, Rede de Esgoto,			
Melhorias:				
Dados Econômicos:				
Modalidade:	Venda	Natureza:	Oferta	
Valor:	R\$:265.000,00	Locação:	0,00	
Dados do Terreno:				
Área:	257 m²	Frente:	14 m	Prof. Equiv.: 18.357 m
Formato:	Irregular	Situação:		
Topografia:	Caído para os fundos de 5% até 10%	Fração Ideal:	N/F	
Dados da Construção:				
Idade Estimada:	0			
Área da Construção:	m²			
Descrição do Imóvel:	TERRENO VAGO.			
Fonte de Informação:				
Contato:	SRA. KARINA	Site:		
Imobiliária:	KR ALPHA IMOVEIS	Fone:	4552-2843 / 98506-5410	
Endereço:	ALAMEDA GRAJAU, 60 - SALA 2708			
OBS: TERRENO VAGO - CONDOMÍNIO MORADA DA ALDEIA - LAZER: PLAYGROUND; CHURRASQUEIRA; CAMPO; PISTA DE COOPER; CONDOMÍNIO:R\$ 550,00 / MES - LATITUDE/LONGITUDE: 23°29'05.7"S 46°58'23.3"W				



Elemento 4

Data:	13/10/2021	Tipo:	TERRENO SEM BENFEITORIA	
Estado:	SP	Município:	SANTANA DE PARNAIBA	
Endereço:	AL. TERENA, S/Nº	Edifício:		
Empreendimento:	TERRENO VAGO			
Bairro:	INGAI	Distrito:	Zona de Valor :	INGAI
Sector:		Quadra:	IF:	
Zoneamento Atual:	ZUD - 8	Antigo:	Tipo de via:	N/F
Melhoramento Urbano:				
Energia Elétrica, Guias e Sarjetas, Iluminação Pública, Arborização, Rede de Água, Rede de Gás, Coleta de Lixo, Rede Telefônica, Rede de Esgoto,				
Dados Econômicos:				
Modalidade:	Venda	Natureza:	Oferta	
Valor:	R\$:210.000,00	Locação:	0,00	
Dados do Terreno:				
Área:	250 m²	Frente:	10 m	Prof. Equiv.: 25 m
Formato:	Regular	Situação:		
Topografia:	Caído para os fundos de 5% até 10%		Fração Ideal:	N/F
Dados da Construção :				
Idade Estimada:	0			
Área da Construção:	m²			
Descrição do Imóvel:	TERRENO VAGO.			
Fonte de Informação:				
Contato:	SR. CARLOS FONSECA		Site:	
Imobiliária:	HEXA IMÓVEIS		Fone:	4192-4422 / 99701-7554
Endereço:	AVENIDA DOS PATOS, 211 - TERREO - BARUERI			
OBS: TERRENO VAGO - CONDOMÍNIO MORADA DA ALDEIA - LAZER: PLAYGROUD; CHURRASQUEIRA; CAMPO; PISTA DE COOPER; CONDOMÍNIO:R\$ 550,00 / MÊS - LATITUDE/LONGITUDE: 23°29'06.1"S 46°58'26.4"W				



Elemento 5

Data:	13/10/2021	Tipo:	TERRENO SEM BENFEITORIA	
Estado:	SP	Município:	SANTANA DE PARNAIBA	
Endereço:	AL. TERENA, S/Nº	Edifício:		
Empreendimento:	TERRENO VAGO	Zona de Valor:	INGAI	
Bairro:	INGAI	Distrito:		
Sector:		Quadra:	IF:	
Zoneamento Atual:	ZUD - 8	Antigo:	Tipo de via:	N/F
Melhoramento Urbano:				
Melhorias:	Energia Elétrica, Guias e Sarjetas, Iluminação Pública, Arborização, Rede de Água, Rede de Gás, Coleta de Lixo, Rede Telefônica, Rede de Esgoto,			
Dados Econômicos:				
Modalidade:	Venda	Natureza:	Oferta	
Valor:	R\$250.000,00	Locação:	0,00	
Dados do Terreno:				
Área:	250 m²	Frente:	10 m	Prof. Equiv.: 25 m
Formato:	Regular	Situação:		
Topografia:	Caído para os fundos de 5% até 10%	Fração Ideal:	N/F	
Dados da Construção:				
Idade Estimada:	0			
Área da Construção:	m²			
Descrição do Imóvel:	TERRENO VAGO.			
Fonte de Informação:				
Contato:	SR. CARLOS FONSECA		Site:	
Imobiliária:	HEXA IMÓVEIS		Fone:	4192-4422 / 99701-7554
Endereço:	AVENIDA DOS PATOS, 211 - TERREO - BARUERI			
OBS: TERRENO VAGO - CONDOMÍNIO MORADA DA ALDEIA - LAZER: PLAYGROUND; CHURRASQUEIRA; CAMPO; PISTA DE COOPER; CONDOMÍNIO: R\$ 550,00 / MÊS				
LATITUDE/LONGITUDE: 23°29'06.8"S 46°58'25.4"W				



Elemento 6

Data:	13/10/2021	Tipo:	TERRENO SEM BENFEITORIA	
Estado:	SP	Município:	SANTANA DE PARNAIBA	
Endereço:	AL. TERENA, S/Nº	Edifício:		
Empreendimento:	TERRENO VAGO	Distrito:	Zona de Valor:	INGAI
Bairro:	INGAI	Quadra:	IF:	
Sector:		Antigo:	Tipo de via:	N/F
Zoneamento Atual:	ZUD - 8			
Zoneamento Urbano:				
Melhorias:	Energia Elétrica, Guias e Sarjetas, Iluminação Pública, Arborização, Rede de Água, Rede de Gás, Coleta de Lixo, Rede Telefônica, Rede de Esgoto,			
Dados Econômicos:				
Modalidade:	Venda	Natureza:	Oferta	
Valor:	R\$:290.000,00	Locação:	0,00	
Dados do Terreno:				
Área:	250 m²	Frente:	10 m	Prof. Equiv.: 25 m
Formato:	Regular	Situação:		
Topografia:	Em aclive até 10%	Fração Ideal:	N/F	
Dados da Construção:				
Idade Estimada:	0			
Área da Construção:	m²			
Descrição do Imóvel:	TERRENO VAGO.			
Fonte de Informação:				
Contato:	SRA. KARINA	Site:		
Imobiliária:	KR ALPHA IMÓVEIS	Fone:	4552-2843 / 98506-5410	
Endereço:	ALAMEDA GRAJAU, 60 - SALA 2708			
OBS: TERRENO VAGO - CONDOMÍNIO MORADA DA ALDEIA - LAZER: PLAYGROUD; CHURRASQUEIRA; CAMPO; PISTA DE COOPER; CONDOMÍNIO:R\$ 550,00 / MÊS - LATITUDE/LONGITUDE: 23°29'09.7" S 46°58'20.6" W				



Elemento 7

Data:	13/10/2021	Tipo:	TERRENO SEM BENFEITORIA	
Estado:	SP	Município:	SANTANA DE PARNAIBA	
Endereço:	AL. TERENA, S/Nº	Edifício:		
Empreendimento:	TERRENO VAGO	Zona de Valor :	INGAI	
Bairro:	INGAI	Distrito:		
Sector:		Quadra:	IF:	
Zoneamento Atual:	ZUD - 8	Antigo:	Tipo de via:	
Melhoramento Urbano:			N/F	
Melhorias:	Energia Elétrica, Guias e Sarjetas, Iluminação Pública, Arborização, Rede de Água, Rede de Gás, Coleta de Lixo, Rede Telefônica, Rede de Esgoto,			
Dados Econômicos:				
Modalidade:	Venda	Natureza:	Oferta	
Valor:	R\$:300.000,00	Locação:	0,00	
Dados do Terreno:				
Área:	250 m²	Frente:	10 m	Prof. Equiv.: 25 m
Formato:	Regular	Situação:		
Topografia:	Caído para os fundos de 5% até 10%		Fração Ideal:	N/F
Dados da Construção :				
Idade Estimada:	0			
Área da Construção:	m²			
Descrição do Imóvel:	TERRENO VAGO.			
Fonte de Informação:				
Contato:	SRA. BECEL	Site:		
Imobiliária:	MIRANTTE IMÓVEIS	Fone:	2997-7940 / 96124-4544	
Endereço:	AVENIDA NOVA CANTAREIRA, 3015			
OBS: TERRENO VAGO - CONDOMÍNIO MORADA DA ALDEIA – LAZER: PLAYGROUD; CHURRASQUEIRA; CAMPO; PISTA DE COOPER; CONDOMÍNIO:R\$ 550,00 / MÊS - LATITUDE/LONGITUDE: 23°29'07.2"S 46°58'24.8"W				





V - ENCERRAMENTO:

Dá por terminado o seu trabalho, que é composto de 53 (Cinquenta e três) folhas digitadas, vindo esta última datada e assinada pela Perita.

Em atenção ao Artigo 4º do Provimento nº 797/2003 do Conselho Superior de Magistratura, informa que se encontram à disposição das partes, respectivos advogados e demais interessados, em arquivo desta Egrégia Vara: "curriculum vitae", carteira de habilitação (CREA), diploma de Engenharia Civil (Graduação - USP), e certidões (cível e criminal).

Termos em que,

P. Deferimento.

Barueri, 22 de novembro de 2021.

MAÍRA DE MORAES MODOTTI

CREA 5.063.173.950