



**EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA 7.^a VARA
CÍVEL DA COMARCA DE SÃO JOSÉ DOS CAMPOS – SP**

AUTOS Nº 0013460-06.2022.8.26.0577

MILTON LOPES DE OLIVEIRA NERY, Engenheiro, Perito Judicial, nomeado nos **AUTOS DO CUMPRIMENTO DE SENTENÇA**, requerida por **VALDYR PROCOPIO DE SOUSA**, em face de **MARILUCIA BARBOSA FERREIRA DE SOUSA**, dando por terminados seus estudos, diligências e vistorias, vem apresentar suas conclusões, expressas no seguinte **LAUDO** em anexo, pelo qual chegou ao valor de mercado expresso em resumo a seguir, para o imóvel localizado na **Avenida Benedito Bento, nº 793, Jd. Morumbi, Cidade de São José dos Campos, Estado de São Paulo, objeto da matrícula nº 81.414, do 1º Cartório de Registro de Imóveis de São José dos Campos.**

Termos em que,
P. Deferimento.
São José dos Campos, 15 de Maio de 2024.

MILTON LOPES DE OLIVEIRA NERY
CREA 5070875411



RESUMO

VALOR DO IMÓVEL

R\$ 420.000,00

(quatrocentos e vinte mil reais)

VÁLIDO PARA MAIO/2024

PARTE	FRAÇÃO IDEAL	VALOR DE MERCADO
		R\$ 420.000,00
AUTOR	50%	R\$ 210.000,00 (duzentos e dez mil reais)
REQUERIDA	50%	\$ 210.000,00 (duzentos e dez mil reais)
Valor Válido para		(MAIO/2024)



Vista do **imóvel avaliando**, localizado na **Avenida Benedito Bento, nº 793, Jd. Morumbi, Cidade de São José dos Campos, Estado de São Paulo**, objeto da **matrícula nº 81.414, do 1º Cartório de Registro de Imóveis de São José dos Campos.**



I - OBSERVAÇÕES PRELIMINARES

O presente laudo refere-se ao **CUMPRIMENTO DE SENTENÇA**, requerida por **VALDYR PROCOPIO DE SOUSA**, em face de **MARILUCIA BARBOSA FERREIRA DE SOUSA**, em curso na **7.ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE SÃO JOSÉ DOS CAMPOS - SP, AUTOS Nº 0013460-06.2022.8.26.0577**, e tem por objetivo avaliar o seguinte imóvel:

**Avenida Benedito Bento, nº 793, Jd. Morumbi ,
Cidade de São José dos Campos, Estado de São Paulo,**
objeto da matrícula **nº 81.414, do 1º Cartório de Registro de Imóveis
de São José dos Campos**, assim descrita:

“Um lote de terreno, sem benfeitorias, (domínio útil) sob o nº 3 (três) da quadra 126, com uma área de 306,00ms2, situado com frente para a avenida 1 (um), do loteamento denominado CIDADE MORUMBI, desta cidade medindo e confrontando:- 13,50ms e frente para a avenida 1, de sua situação, 13,00ms nos fundos, onde confronta com o lote 5 (cinco), 24,00ms pelo lado esquerdo, onde divisa com o lote número nº 2, e 24,00ms, do lado direito, onde divide com o lote nº 4, da mesma quadra”.



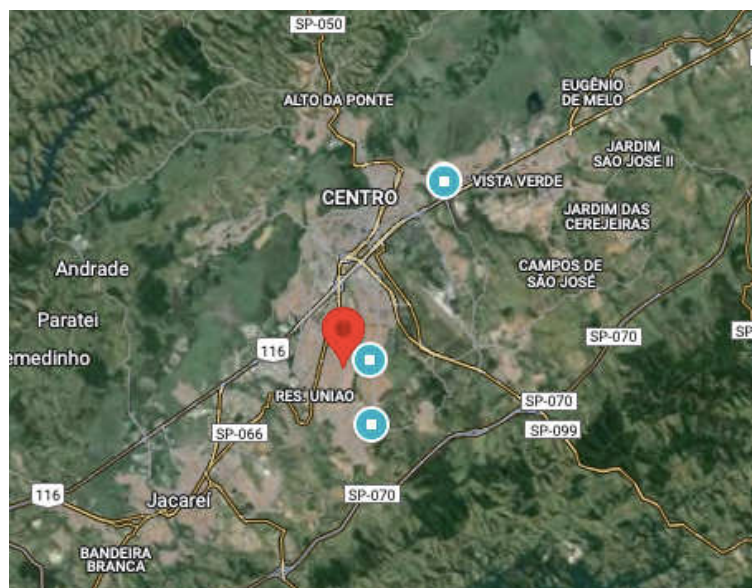
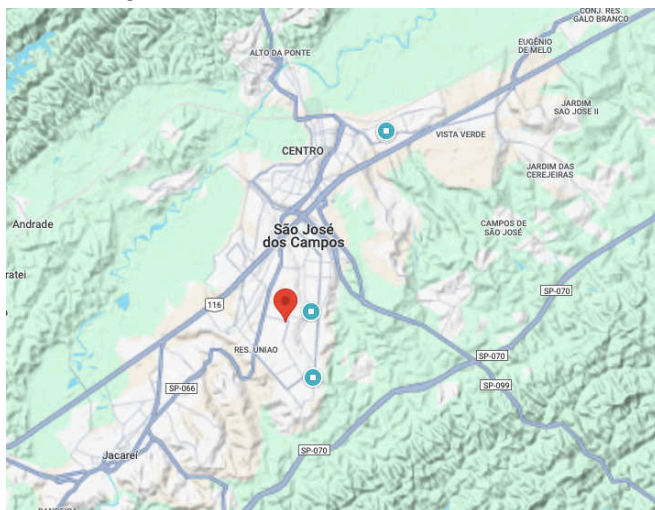
II - VISTORIA

2.1 - LOCAL

2.1.1- CARACTERÍSTICAS GERAIS DA LOCALIZAÇÃO

O imóvel em questão situa-se na **Avenida Benedito Bento, nº 793, Jd. Morumbi, Cidade de São José dos Campos - SP**

A reprodução do Mapa Oficial da Cidade de São José dos Campos, do "Google Maps" e a foto aérea do "Google Earth", ilustram a localização do imóvel.





Pela imagem a seguir pode-se observar a exata localização do imóvel avaliando:

MÓVEL AVALIANDO



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MILTON LOPES DE OLIVEIRA NERY e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 16/05/2024 às 22:50, sob o número WSJ02402102121830. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0013460-06.2022.8.26.0577 e código 8Mf1zbkx.



















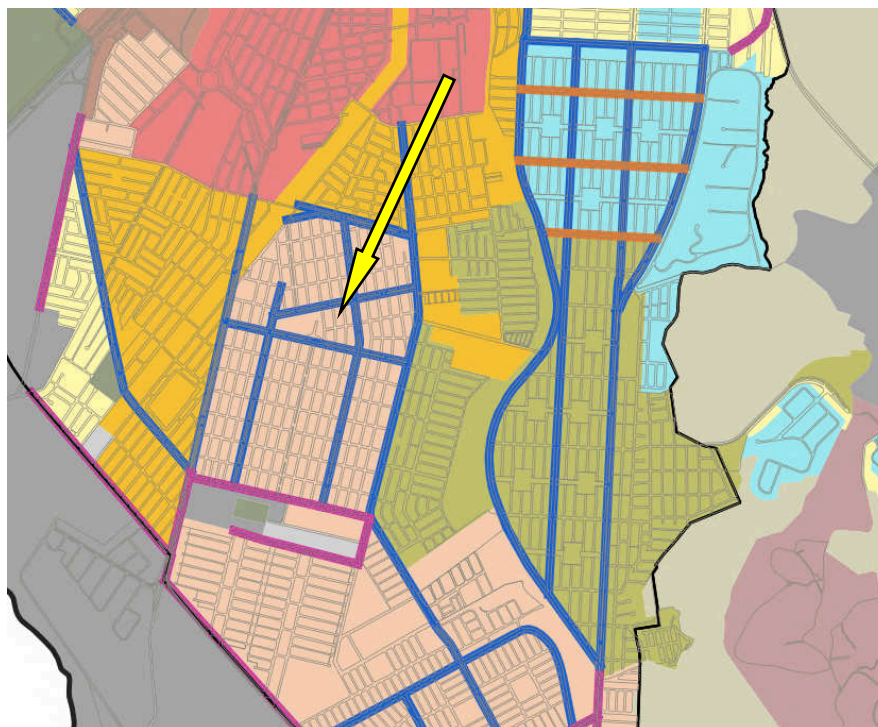
2.1.2 - CADASTRAMENTO SEGUNDO O MAPA FISCAL

De acordo com a Planta Genérica de Valores publicada pela Prefeitura Municipal de São José dos Campos, o imóvel possui a seguinte situação:

ZONA: ZM4 - ZONA MISTA QUATRO

O imóvel encontra-se cadastrado na Prefeitura Municipal de São José dos Campos, com **Inscrição Imobiliária nº 58.0126.0009.0001**.

ZONEAMENTO			
ZONAS DE USO			
 ZM1	 ZM5	 ZUPI2	 ZPA2
 ZM2	 ZR	 ZPE1	 ZESFX
 ZM3	 ZUD	 ZPE2	 ZA
 ZM4	 ZUPI1	 ZPA1	 FAIXA NÃO EDIFICAVEL





PREFEITURA DE SAO JOSE DOS CAMPOS
SECRETARIA DE GESTÃO ADMINISTRATIVA E FINANÇAS

CERTIDÃO DE DADOS CADASTRAIS IMOBILIÁRIOS ATUALIZADOS
EXERCÍCIO 2024

CERTIDÃO Nº 1670804

A Secretaria de Gestão Administrativa e Finanças no exercício de suas atribuições, verificados os dados cadastrais constantes em seus registros, CERTIFICA que se encontra regularmente inscrito no CADASTRO IMOBILIÁRIO, o imóvel abaixo, com áreas e valores venais seguintes :

Inscrição Imobiliária: 58.0126.0009.0001

Dados Gerais

Logradouro:		Nº		Complemento		CEP
AV BENEDITO BENTO		793		***		12236-580
Unidade	Bloco	Garagem	Quadra	Lote	Bairro/Loteamento	
***	***	***	126	3P	CIDADE MORUMBI CIDADE MORUMBI	
Identificação Uso		Padrão		Transcrição/Matricula		
10 - Casa		Padrão 1		81414		

Terreno

Area (m²)	Area Excedente (m²)	Area Total (m²)	Valor m²(R\$)
153,00	0,00	153,00	598,67

Construções

Tipo	Identificação	Padrão	Area Construída	Valor m² (R\$)	Ano	Obsolescência
Casa	Area Total	Padrão 1	56,00	908,93	1989	0.63
Total:			56,00			

Valores Venais

Terreno (R\$)	Construção (R\$)	Area Excedente (R\$)	Total do Imóvel (R\$)
93.877,26	32.865,52	0,00	126.742,78

Benefício Fiscal

Fica ressalvado o direito de a Secretaria de Gestão Administrativa e Finanças do Município de São José dos Campos atualizar quaisquer informações que venham a ser apuradas ou que se verifique, a qualquer tempo, inclusive em relação ao exercício abrangido por esta certidão.

Documento emitido via internet em 15/05/2024 01:00:25

Numero de Controle: CVVB290A4PL45LHG007R8YP1670804

Valido até: 10/06/2024

A autenticidade desta certidão deverá ser confirmada no site da Prefeitura, no endereço <http://www.sjc.sp.gov.br>

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MILTON LOPES DE OLIVEIRA NERY e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 16/05/2024 às 22:50, sob o número WSJIC247021821830. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0013460-06.2022.8.26.0577 e código 8Mfzbxk.



2.1.3 - MELHORAMENTOS PÚBLICOS:

O local é servido pelos seguintes melhoramentos públicos:

- Pavimentação Asfáltica;
- Guias;
- Sarjetas;
- Água;
- Energia Elétrica;
- Telefone;
- Correio;
- Coleta de Lixo;
- Transporte Coletivo Próximo;
- Escola.

2.1.4 - CARACTERÍSTICAS EFETIVAS DA REGIÃO

O local apresenta características de uso misto.

A ocupação residencial é caracterizada por edificações térreas e sobrados dos mais variados padrões construtivos, de acordo com a classificação constante no estudo "VALORES DE EDIFICAÇÕES DE IMÓVEIS URBANOS - 2019 - IBAPE/SP".

A ocupação comercial é de âmbito local e pouco diversificada predominando: bares, mercados, oficinas mecânicas e prestadores de serviços, dentre outros, localizados, distribuídos ao longo do bairro.



2.1.5.- ZONEAMENTO

De acordo com o Plano Diretor do Município de São José dos Campos, bem como da Lei de Zoneamento - Lei Complementar nº 623/19, o imóvel situa-se na **"ZM4 - ZONA MISTA QUATRO - ZM4"**, assim descrita:

Zona Mista Quatro – ZM4: constitui-se de áreas mistas com maior diversidade de usos, cujas áreas vazias serão destinadas aos usos residenciais unifamiliar horizontal e multifamiliar vertical, os de comércio e de serviços com baixo e médio nível de impacto urbanístico e ambiental e o uso industrial de baixo potencial de incomodidade.

Ainda conforme a Lei de Zoneamento - Lei Complementar nº 428/10, alterada pela Lei Complementar nº 623/19, as características de uso e ocupação do solo na **"ZM4 - ZONA MISTA QUATRO - ZM4"** são:

1. Anexo VI – Parâmetros de Uso e Ocupação:

Zoneamento	Categorias de Uso Permitidas	Índice Básico	Índices Máximos				Índices Mínimos				
			CAM			Gabarito de altura (m)	TO	Lote		Recuos (m)	
			CAB	MC	ME e MOC			Área (m²)	Testada (m)	Frontal	Lateral e Fundos até o 2º pav
ZM4	R / CS / I1-A	1,30	2,00	1,30	-	0,65	175,00	7,00	5,00	-	
	RH / RCL						500,00	20,00		1,50	
	RHS ⁽²⁾						250,00	10,00		1,50	
	CS1-A / CS1-B ⁽¹⁾										
	I1-B ⁽¹⁾										
	RV1										750,00
RV2	1.500,00	20,00	3,00								
CS2 ⁽¹⁾	500,00	10,00	1,50								



2.2 - DO IMÓVEL:

O imóvel encontra-se registrado no 1º Cartório de Registro de Imóveis de São José dos Campos, matrícula nº 81.414.

2.2.1 - TERRENO

Área: 153,00 m²

Frente : 6,50 m;
Lateral Direita: 23,60 m;
Lateral Esquerda: 23,60 m;
Fundos: 6,50 m;

Topografia: plano
Condições no Solo e Superfície: Firme e Seco
Formato: Regular
Situação: Frente única

2.2.2 - BENFEITORIAS:

Sobre o terreno anteriormente descrito encontra-se erigida uma casa de uso residencial.

A casa, com frente para a Avenida Benedito Bento, é composta por dois dormitórios, dois banheiros, duas salas, duas cozinhas, corredor (área de serviço) e garagem para dois carros.

De acordo com as informações contidas na Certidão de Dados Cadastrais do Imóveis, a área construída total do imóvel é de 56,00 m². Contudo, apurou-se em vistoria que o imóvel sofreu ampliações.



Assim, pelas medidas tomadas *in-loco*, tem-se que **área total construída** real é de **147,22 m²**, sendo:

- Casa: 79,8 m²;
- Pavimento superior - fundos: 27,90 m²;
- Garagem: 39,52 m²;

De acordo com as características do imóvel (**casa + pavimento superior fundos**), observadas *in-loco*, as edificações possuem idade aparente de **35 (trinta e cinco)** anos podendo ser classificado como "**casa padrão simples**", de acordo com o estudo "VALORES DE EDIFICAÇÕES DE IMÓVEIS URBANOS – 2019 IBAPE/SP":

Garagem:

De acordo com as características da garagem, observadas *in-loco*, as edificações possuem idade aparente de **20 (vinte)** anos podendo ser classificado como "**cobertura - padrão simples**", de acordo com o estudo "VALORES DE EDIFICAÇÕES DE IMÓVEIS URBANOS – 2019 IBAPE/SP":



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MILTON LOPES DE OLIVEIRA NERY e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 16/05/2024 às 22:50, sob o número WSJ024021221830. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0013460-06.2022.8.26.0577 e código 8Mf1zbkx.

VALORES DE EDIFICAÇÕES DE IMÓVEIS URBANOS



2.4 PADRÃO SIMPLES

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

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

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



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

VALORES DE EDIFICAÇÕES DE IMÓVEIS URBANOS



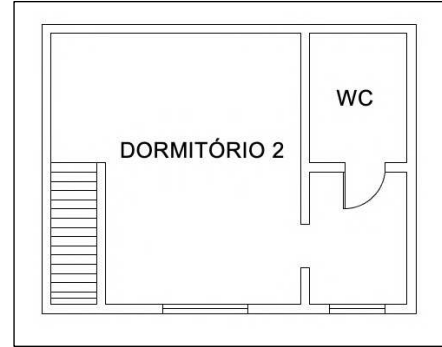
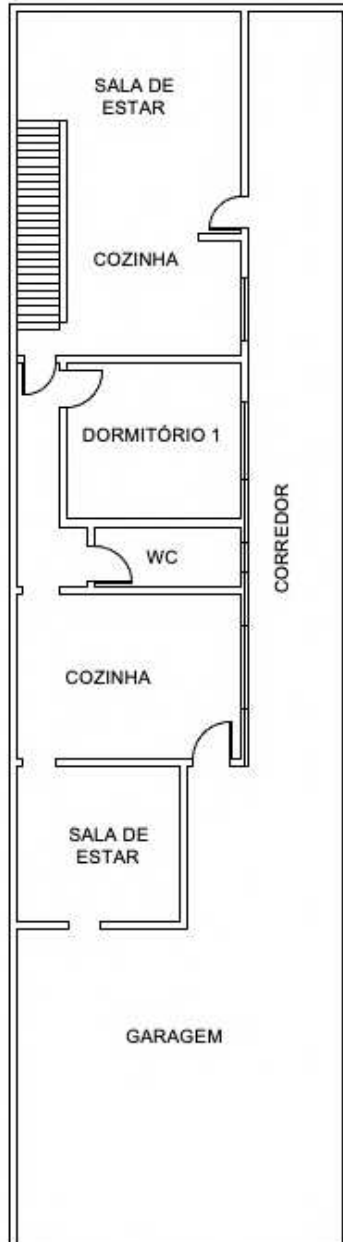
GRUPO 4 - COBERTURA

4.1 PADRÃO SIMPLES

Cobertura de telhas de barro, metálicas ou fibrocimento apoiadas sobre peças simples de madeira ou de concreto pré-moldado em pequenos vãos; sem forro; sem fechamentos laterais; piso em concreto, em geral com revestimentos simples. Podem utilizar como apoio, muros ou paredes de outras edificações.



Padrão	Intervalo de Índices - Pc		
	Mínimo	Médio	Máximo
4.1 - Padrão Simples	0,071	0,142	0,213



Croqui do imóvel avaliando.

As características construtivas do imóvel, objeto da lide, bem como as características da região onde se encontra o mesmo, são melhores observadas na documentação fotográfica que segue:



FOTOS 01 E 02

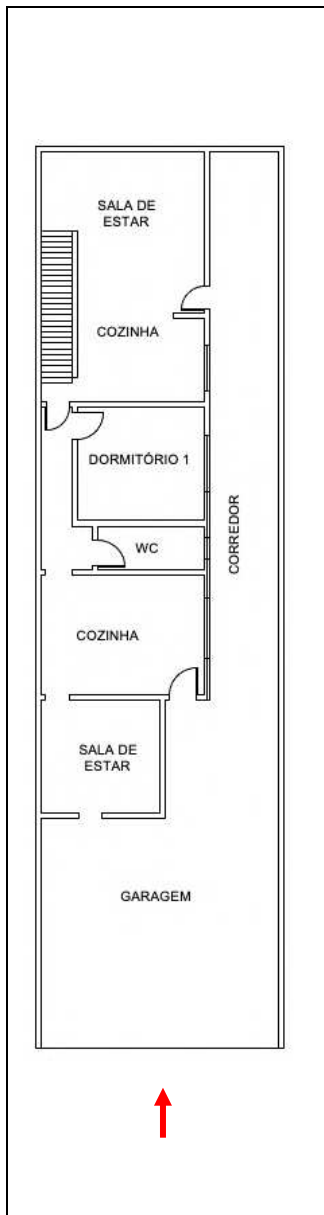


VISTA DA AVENIDA BENEDITO BENTO, NO TRECHO ONDE SE SITA O IMÓVEL AVALIANDO.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MILTON LOPES DE OLIVEIRA NERY e Tribunal de Justiça de São Paulo, protocolado em 16/05/2024 às 22:50, sob o número WSJ02400021830. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0013460-06.2022.8.26.0577 e código 8MFfzbxk.



FOTO 03



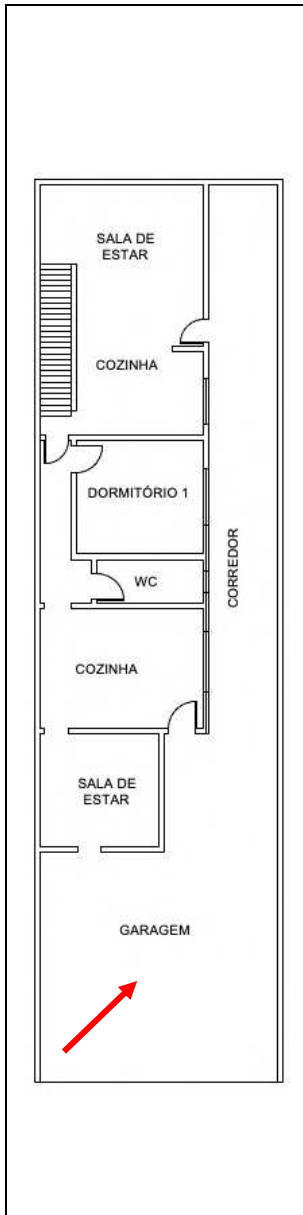
VISTA DA FACHADA DO IMÓVEL.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MILTON LOPES DE OLIVEIRA NERY e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 16/05/2024 às 22:50, sob o número WSJ02470218830. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0013460-06.2022.8.26.0577 e código 8Mfzbxk.



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MILTON LOPES DE OLIVEIRA NERY e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 16/05/2024 às 22:50, sob o número WSJ02470218830. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0013460-06.2022.8.26.0577 e código 8Mfzbxk.

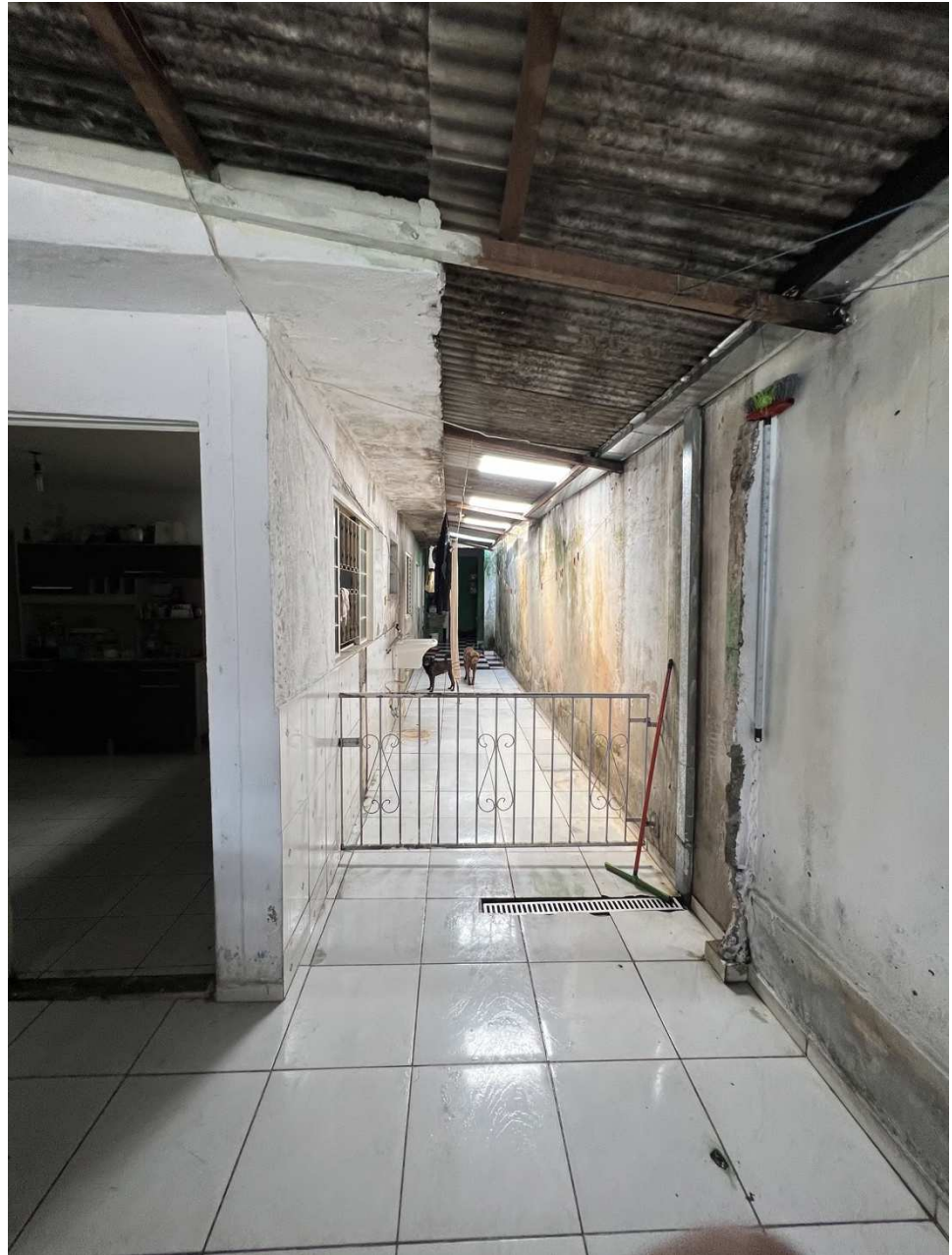
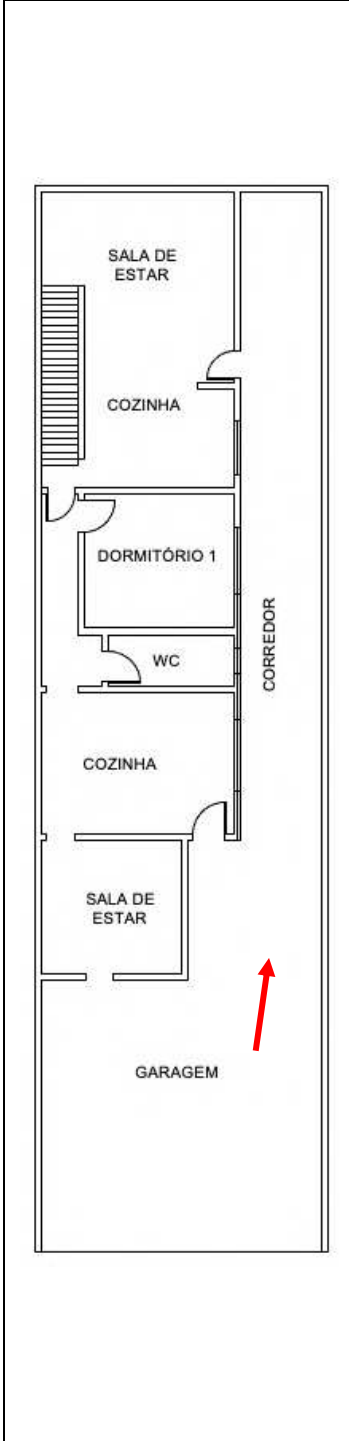
FOTO 04



VISTA DA GARAGEM PARA DOIS VEÍCULOS.



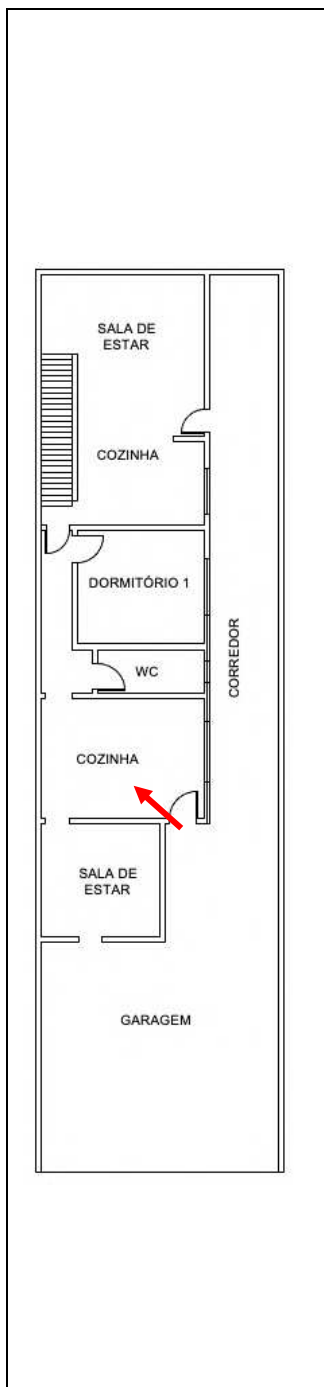
FOTO 05



VISTA DO CORREDOR LATERAL.



FOTO 06

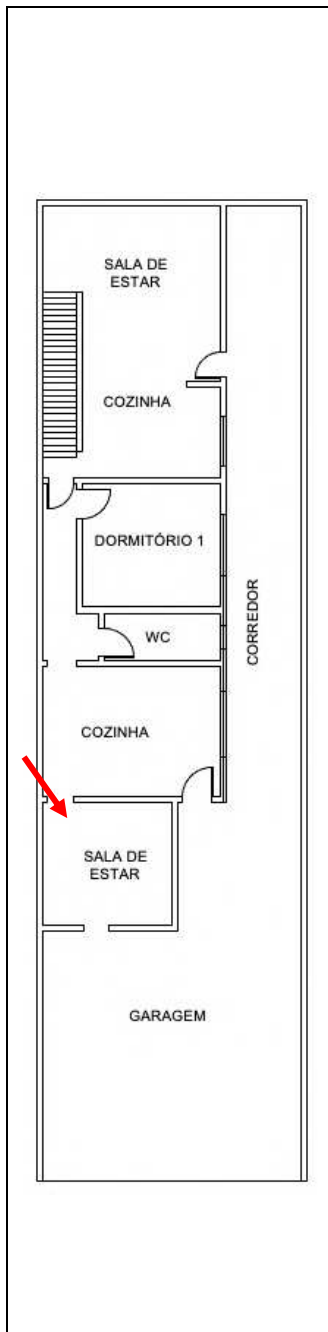


VISTA DA COZINHA.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MILTON LOPES DE OLIVEIRA NERY e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 16/05/2024 às 22:50, sob o número WSJ024702122830. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0013460-06.2022.8.26.0577 e código 8Mfzbxk.



FOTO 07

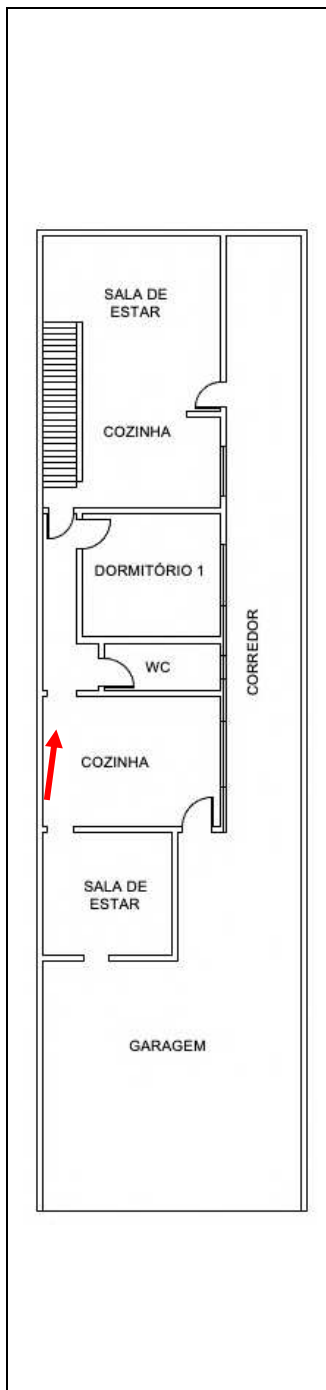


VISTA DA SALA DE ESTAR

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MILTON LOPES DE OLIVEIRA NERY e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 16/05/2024 às 22:50, sob o número WSJ0247021218830. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0013460-06.2022.8.26.0577 e código 8Mfzbxk.



FOTO 08

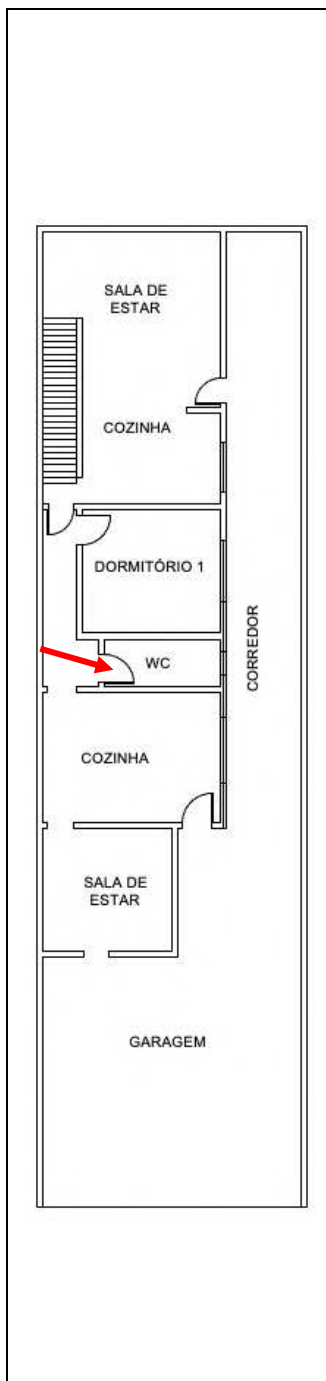


VISTA DO CORREDOR

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MILTON LOPES DE OLIVEIRA NERY e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 16/05/2024 às 22:50, sob o número WSJ024702122830. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0013460-06.2022.8.26.0577 e código 8Mfzbxk.



FOTO 09

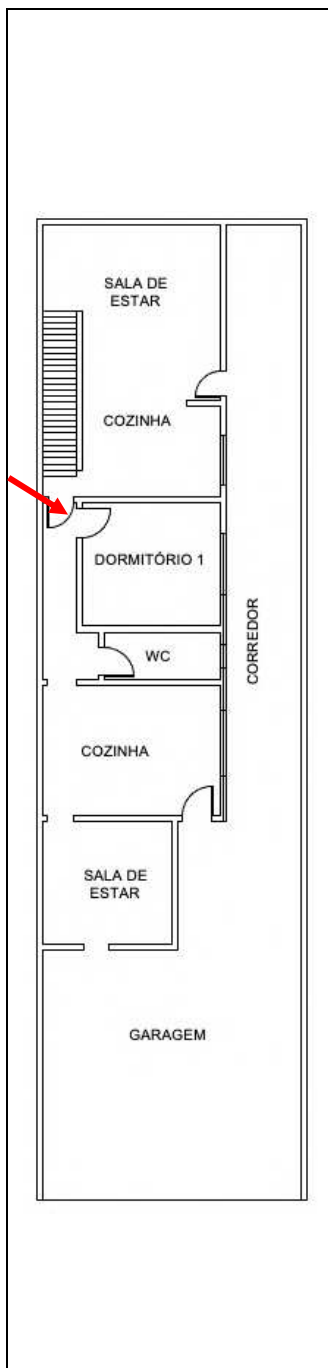


VISTA DO BANHEIRO.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MILTON LOPES DE OLIVEIRA NERY e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 16/05/2024 às 22:50, sob o número WSJ024702122830. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0013460-06.2022.8.26.0577 e código 8Mfzbxk.



FOTO 10



VISTA DO DORMITÓRIO I.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MILTON LOPES DE OLIVEIRA NERY e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 16/05/2024 às 22:50, sob o número WSJ024702122830. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0013460-06.2022.8.26.0577 e código 8Mfzbxk.



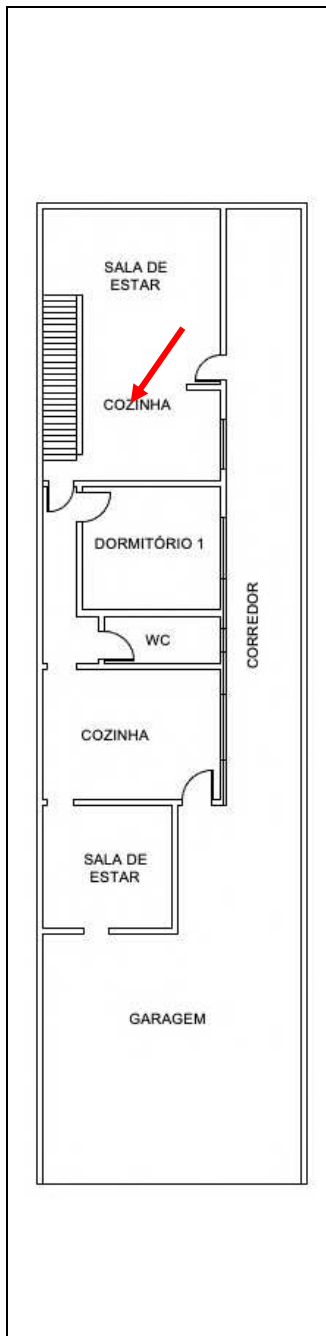
FOTO 11



VISTA DA SALA DE ESTAR.



FOTO 12



VISTA DO COZINHA.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MILTON LOPES DE OLIVEIRA NERY e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 16/05/2024 às 22:50, sob o número WSJ02470212830. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0013460-06.2022.8.26.0577 e código 8Mfzbxk.



FOTO 13



OUTRA VISTA DA COZINHA

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MILTON LOPES DE OLIVEIRA NERY e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 16/05/2024 às 22:50, sob o número WSJ0240102121830. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0013460-06.2022.8.26.0577 e código 8Mfzbxk.



FOTO 14



VISTA DA ESCADA QUE DA ACESSO AO PAVIMENTO SUPERIOR.



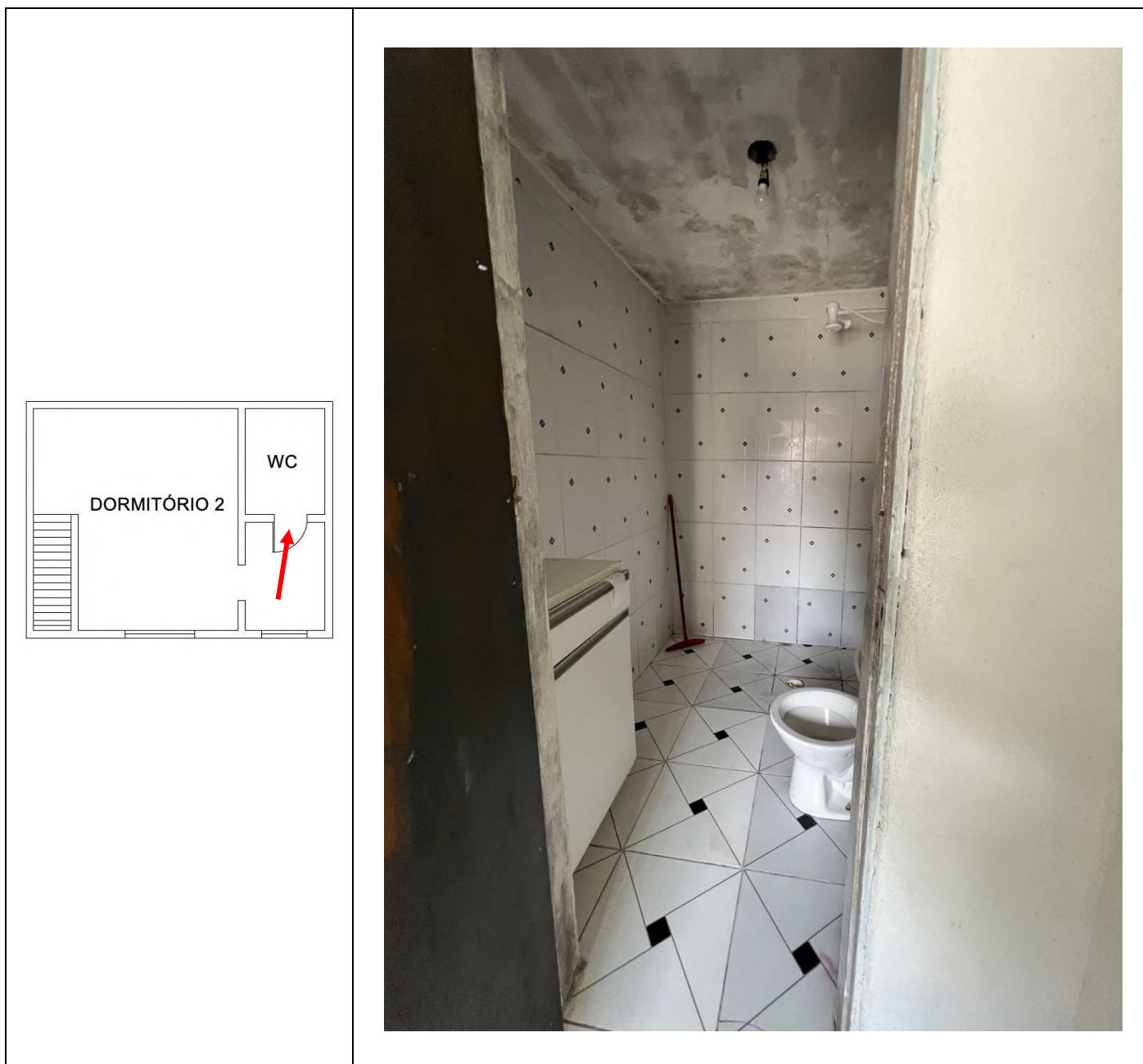
FOTO 15



VISTA DO DORMITÓRIO 2.



FOTO 16



VISTA DO BANHEIRO



III - CRITÉRIOS DE AVALIAÇÃO

3.1 - 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 super estimativa 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 10.3 da "Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos" do IBAPE/SP de 2011, 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	Área de referência do Lote (m ²)	Intervalo característico de áreas (m ²)	Observações gerais	
	Referências			Expoente do Fator Frente	Expoente do Fator Profundidade	C _e						
	Frente de Referência	Prof. Mínima	Prof. Máxima									
F _r	P _m	P _{ma}	"f"	"p"	C _e	C _a						
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. 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		
	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	-	-	Não se aplicam			Aplica-se Item 10.3.3	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	-	-						1500		800 - 2.500 (1*)
	6ª Zona Incorporação s Padrão Alto	16	-	-						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	Intervalo característico de áreas (m ²)	Observações gerais
	Referências			Expoente do Fator Frente	Expoente do Fator Profundidade	C _e					
	Frente de Referência	Prof. Mínima	Prof. Máxima								
F _r	P _m	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:

$$CF = (FP / FR)^f, \text{ dentro dos limites: } FR / 2 \leq FP \leq 2FR$$

Obs.: O expoente "f" admitido, bem como FR, 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".

$CP = 1,0$, dentro dos limites: $P_{min} \leq PE \leq P_{max}$;

$CP = (PE/P_{min})^p$, dentro dos limites: $\frac{1}{2} P_{min} \leq PE \leq P_{min}$;

$CP = (0,5)^p$, para: $PE < \frac{1}{2} P_{min}$;

$CP = (P_{max}/PE) + \{[1-(P_{max}/PE)] \cdot (P_{max}/PE)^p\}$, dentro dos limites: $P_{max} \leq PE \leq 3,0 \cdot P_{max}$;

$CP = (P_{max}/3,0 \cdot P_{max}) + \{[1-(P_{max}/3,0 \cdot P_{max})] \cdot (P_{max}/3,0 \cdot P_{max})^p\}$, para: $PE > 3,0 \cdot P_{max}$

Obs.: Os valores de "Pmin", "Pmax" admitidos, bem como as restrições de uso, são retirados das Tabelas I e II. PE é a profundidade equivalente.

e) Considerações de valorização ou desvalorização do unitário, em função da área, com o emprego da seguinte fórmula:

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

Obs.: Em zona residencial horizontal popular (1ª zona), aplica-se somente o fator área, utilizado dentro dos limites de área previstos, sem aplicação dos fatores testada e profundidade. A influência da área em outras zonas, se utilizada, deve ser fundamentada.

f) Considerações de valorização ou desvalorização do unitário, em função da presença de frentes múltiplas ou esquina, com o emprego da fórmula prevista nas "Normas".

$$CE = C_e \cdot A_{min}$$

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

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 aclave até 10%	5%	1,05
Em aclave até 20%	10%	1,11
Em aclave 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 alargado	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 dos Índices de Custo de Vida, publicados pela Fundação Instituto de Pesquisas Econômicas - FIPE - USP.

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



3.2 - BENFEITORIAS:

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

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 Engenharia e está baseada na NBR 14653.

A ABNT NBR 14653-2 foi elaborada no Comitê Brasileiro de Construção Civil (ABNT/CB-02), pela Comissão de Estudo de Avaliação na Construção Civil (CE-02:134.02).

A. Valores unitários:

Os valores unitários médios, assim como os intervalos de valores relativos aos padrões construtivos, estão vinculados ao valor do H8-N do SINDUSCON, conforme tabela a seguir:

Grupo	Validade dos Índices*	Padrão	Intervalo de Índices - Pc		
			Mínimo	Médio	Máximo
1. BARRACO	A partir de 01/04/2019	1.1 – Padrão Rústico	0,091	0,136	0,177
		1.2 – Padrão Simples	0,178	0,203	0,234
2. CASA	A partir de 01/11/2017	2.1 – Padrão Rústico	0,409	0,481	0,553
		2.2 – Padrão Proletário	0,624	0,734	0,844
		2.3 – Padrão Econômico	0,919	1,070	1,221
		2.4 – Padrão Simples	1,251	1,497	1,743
		2.5 – Padrão Médio	1,903	2,154	2,355
		2.6 – Padrão Superior	2,356	2,656	3,008
		2.7 – Padrão Fino	3,331	3,865	4,399
		2.8 – Padrão Luxo	4,843	-	-
3. GALPÃO	A partir de 01/11/2017	3.1 – Padrão Econômico	0,518	0,609	0,700
		3.2 – Padrão Simples	0,982	1,125	1,268
		3.3 – Padrão Médio	1,368	1,659	1,871
		3.4 – Padrão Superior	1,872	-	-
4. COBERTURA	A partir de 01/11/2017	4.1 – Padrão Simples	0,071	0,142	0,213
		4.2 – Padrão Médio	0,229	0,293	0,357
		4.3 – Padrão Superior	0,333	0,486	0,639



B. Depreciação pelo obsolescência e pelo estado de conservação das benfeitorias:

O valor unitário da edificação avaliada, fixado em função do padrão construtivo, é multiplicado pelo Fator de Adequação ao Obsolescência e ao Estado de Conservação – Foc para levar em conta a depreciação, através da seguinte expressão:

$$\text{Foc} = R + K * (1 - R), \text{ onde:}$$

R = coeficiente residual correspondente ao padrão, expresso em decimal, obtido na Tabela 1.

K = coeficiente de Ross/Heideck

Tabela de Vida Referencial e Valor Residual (R)

Grupo	Padrão	Idade Referencial – Ir (anos)	Valor Residual – R (%)
1. BARRACO	1.1 – Padrão Rústico	5	0%
	1.2 – Padrão Simples	10	0%
2. CASA	2.1 – Padrão Rústico	60	20%
	2.2 – Padrão Proletário	60	20%
	2.3 – Padrão Econômico	70	20%
	2.4 – Padrão Simples	70	20%
	2.5 – Padrão Médio	70	20%
	2.6 – Padrão Superior	70	20%
	2.7 – Padrão Fino	60	20%
	2.8 – Padrão Luxo	60	20%
3. GALPÃO	3.1 – Padrão Econômico	60	20%
	3.2 – Padrão Simples	60	20%
	3.3 – Padrão Médio	80	20%
	3.4 – Padrão Superior	80	20%
4. COBERTURA	4.1 – Padrão Simples	20	10%
	4.2 – Padrão Médio	20	10%
	4.3 – Padrão Superior	30	10%



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

Ref.	Estado da Edificação	Depreciação (%)	Características
A	Nova	0,00	Edificação nova ou com reforma geral e substancial, com menos de dois anos, que apresente apenas sinais de desgaste natural da pintura externa.
B	Entre nova e regular	0,32	Edificação nova ou com reforma geral e substancial, com menos de dois anos, que apresente necessidade apenas de uma demão leve de pintura para recompor a sua aparência.
C	Regular	2,52	Edificação seminova ou com reforma geral e substancial entre 2 e 5 anos, cujo estado geral possa ser recuperado apenas com reparos de eventuais fissuras superficiais localizadas e/ou pintura externa e interna.
D	Entre regular e necessitando de reparos simples	8,09	Edificação seminova ou com reforma geral e substancial entre 2 e 5 anos, cujo estado geral possa ser recuperado com reparo de fissuras e trincas localizadas e superficiais e pintura interna e externa.
E	Necessitando de reparos simples	18,10	Edificação cujo estado geral possa ser recuperado com pintura interna e externa, após reparos de fissuras e trincas superficiais generalizadas, sem recuperação do sistema estrutural. Eventualmente, revisão do sistema hidráulico e elétrico.
F	Necessitando de reparos simples a importantes	33,20	Edificação cujo estado geral possa ser recuperado com pintura interna e externa, 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 da cobertura.
G	Necessitando de reparos importantes	52,60	Edificação cujo estado geral possa ser recuperado com pintura interna e externa, 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 a substituição das 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 seja recuperado 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	Sem valor	100,00	Edificação em estado de ruína.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MILTON LOPES DE OLIVEIRA NERY e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 16/05/2024 às 22:50, sob o número WSJ02470212830. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0013460-06.2022.8.26.0577 e código 8Mfizbxk.



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

- na linha entra-se com o número d 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

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MILTON LOPES DE OLIVEIRA NERY e Tribunal de Justiça de São Paulo, protocolado em 16/05/2024 às 22:50 , sob o número WSJ0247022830. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0013460-06.2022.8.26.0577 e código 8Mfzbxk.



3.3 - VALOR DO IMÓVEL:

Os critérios adotados no desenvolvimento do presente laudo técnico, obedeceu as recomendações da Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos do IBAPE/2011, que atende as exigências do item 8.2.1.4.2 da NBR 14653-2 de 2011.

A metodologia empregada na presente avaliação é o Método Evolutivo, indicado para estimar o valor de mercado de terrenos, casas padronizadas, lojas, apartamentos, escritórios, armazéns, entre outros, sempre que houver dados semelhantes ao avaliando.

Consiste em se determinar o valor do imóvel a partir do valor do terreno, somá-lo com o valor da construção com os custos diretos e indiretos e acrescentar ao total os custos financeiros, despesas de vendas e lucro do empreendedor, que devem ser contemplados no mercado por meio do cálculo do fator de comercialização.

A fórmula básica para o emprego do método é:

$$VI = (VT + VB) \times Fc$$

Sendo:

VI = valor do imóvel procurado

VT = valor do terreno

VB = Valor das benfeitorias

Fc = Fator de comercialização igual a 1,0



IV - CÁLCULOS AVALIATÓRIOS

4.1.- AVALIAÇÃO DO IMÓVEL:

Para a coleta dos dados de mercado para a determinação do valor unitário básico de área que reflita a realidade mercadológica imobiliária da região avaliada, pesquisou-se junto a diversas empresas imobiliárias, os valores ofertados para venda de imóveis na mesma região geoeconômica e negócios efetivamente realizados. Da pesquisa efetuada obteve-se os elementos comparativos listados na sequência.

Obtidos os elementos comparativos homogeneizados, fez-se os cálculos estatísticos obtendo-se a média aritmética e seus limites de confiança compreendido no intervalo de mais ou menos 30% em torno da média, cuja média final homogeneizada para o valor do metro quadrado de área resultou em:

$$Vu = R\$ 1.286,54/m^2$$

OBS: O valor unitário de R\$ 1.286,54/m² (um mil, duzentos e oitenta e seis reais e cinquenta e quatro centavos por metro quadrado) foi obtido, através de Pesquisa de Comparativos, cujas características constam da pesquisa de mercado a seguir.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MILTON LOPES DE OLIVEIRA NERY e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 16/05/2024 às 22:50, sob o número WSJ02407021830. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0013460-06.2022.8.26.0577 e código 8Mfzbxk.



GeoAvaliarPro®

APRESENTAÇÃO DOS RESULTADOS

DADOS DO AVALIANDO

Tipo: Terreno **Local:** AV. BENEDITO BENTO 793 CIDADE MORUMBI SAO JOSE DOS CAMPOS - **Data:** 16/05/2024
Ciente: Dr. Milton Lopes de Oliveira Nery
Área m²: 153,00 **Modalidade:** Venda
Distribuição espacial

VALORES UNITÁRIOS

Média Unitários : 1.106,22
Desvio Padrão : 236,86
- 30% : 774,35
+ 30% : 1.438,08

Coefficiente de Variação : 21,4100

VALORES HOMOGENEIZADOS

Média Unitários : 1.235,57
Desvio Padrão : 268,57
- 30% : 864,90
+ 30% : 1.606,24

Coefficiente de Variação : 21,7400

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

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

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO: II

FORMAÇÃO DOS VALORES

MÉDIA SANEADA (R\$): 1.235,57

TESTADA: 0,0000

FRENTES MULTIPLAS: 0,0000

VALOR UNITÁRIO (R\$/m²): 1.286,54000

PROFUNDIDADE: 0,0000

FATOR ÁREA: 0,0400

VALOR TOTAL (R\$): 196.841,04

INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Paradigma

INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Avaliando

INTERVALO MÍNIMO: 1.051,44

INTERVALO MÍNIMO: 1.124,16

INTERVALO MÁXIMO: 1.419,70

INTERVALO MÁXIMO: 1.448,92

GRAU DE PRECISÃO

GRAU DE PRECISÃO: III



GeoAvaliarPro®

MODELO DE ESTATÍSTICA DESCRITIVA

DESCRIÇÃO : TERRENO AV. BENEDITO BENTO

DATA : 16/05/2024

FATOR OFERTA/TRANSAÇÃO : 0,9

EDIFICAÇÃO VALORES DE VENDA : IBAPE-SP - 2024 - SAO PAULO - SP

OBSERVAÇÃO :

ZONA DE AVALIAÇÃO

Descrição da Zona de Avaliação : RESIDENCIAL HORIZONTAL POPULAR

Fr	f	Ce	Pmi	Pma	p	Ar	Fa	A Min
5,00	1,00	1,00	15,00	30,00	1,00	125,00	0,20	100,00

FATORES

FATOR	ÍNDICE
<input type="checkbox"/> Localização	598,67
<input type="checkbox"/> Testada	6,40
<input type="checkbox"/> Profundidade	
<input type="checkbox"/> Frentes Múltiplas	Não
<input checked="" type="checkbox"/> Área	
<input type="checkbox"/> Topografia	plano
<input type="checkbox"/> Consistência	seco



GeoAvaliarPro®

MATRIZ DE UNITÁRIOS

Núm.	Endereço	Valor Unitário	Homogeneização	Variação Paradigma	Variação Avaliando
<input checked="" type="checkbox"/> 1	AV. BENEDITO BENTO ,278	1.443,16	1.508,54	1,0453	1,0007
<input type="checkbox"/> 2	AV. BENEDITO BENTO ,840	1.815,53	1.843,69	1,0155	1,0006
<input checked="" type="checkbox"/> 3	RUA FRANCISCO RODRIGUES SILVA ,552	862,78	918,58	1,0647	1,0012
<input checked="" type="checkbox"/> 4	RUA JOSEFA ALBUQUERQUE DOS SANTOS ,786	1.125,00	1.340,28	1,1914	1,0009
<input checked="" type="checkbox"/> 5	RUA MARCELO CARLOS PEREIRA ,178	1.200,00	1.429,63	1,1914	1,0009
<input type="checkbox"/> 6	RUA MARIA AUGUSTA PEREIRA DOS SANTOS ,178	1.893,66	1.963,98	1,0371	1,0005
<input checked="" type="checkbox"/> 7	RUA MARIA AUGUSTA PEREIRA DOS SANTOS ,1143	900,15	980,83	1,0896	1,0012



GeoAvaliarPro®

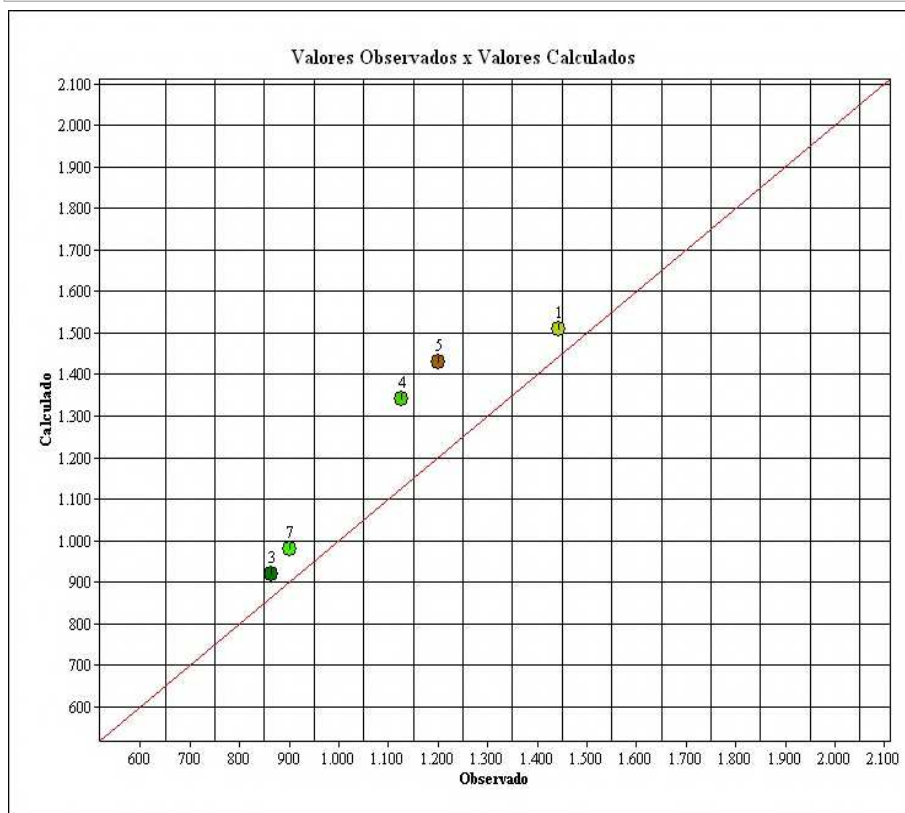
ADERÊNCIA

Núm.	Observado	Calculado
1	1.443,16	1.508,54
2	1.815,53	1.843,69
3	862,78	918,58
4	1.125,00	1.340,28
5	1.200,00	1.429,63
6	1.893,66	1.963,98
7	900,15	980,83



GeoAvaliarPro®

GRÁFICO DE DISPERSÃO





GeoAvaliarPro

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 1

NÚMERO DA PESQUISA : SAO JOSE DOS CAMPOS - SP - 2024 UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 16/05/2024
SETOR : QUADRA : ÍNDICE DO LOCAL : 598,67 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : AV. BENEDITO BENTO NÚMERO : 278
COMP. : BAIRRO : CIDADE MORUMBI CIDADE : SAO JOSE DOS CAMPOS - SP
CEP : UF : SP

DADOS DA REGIÃO

MELHORAMENTOS :

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

DADOS DO TERRENO

ÁREA (Ar) m²: 156,00 TESTADA - (cf) m 6,00 PROF. EQUIV. (Pe) : 26,00
ACESSIBILIDADE : Direta FORMATO : Regular ESQUINA : Não
TOPOGRAFIA : plano
CONSISTÊNCIA : seco

DADOS DA BENFEITORIA

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Casa USO DA EDIFICAÇÃO : Residencial ÁREA CONSTRUÍDA : 131,00 M²
PADRÃO CONSTR.: casa simples CONSERVAÇÃO : d - entre regular e reparos simples
COEF. PADRÃO: 1,056 IDADE REAL : 30 anos COEF.DE DEPRECIACÃO (k): 0,710 CUSTO BASE (R\$): 1.831,29
VAGAS : 2 PAVIMENTOS : 1
VALOR CALCULADO (R\$) : 179.866,67 VALOR ARBITRADO (R\$) : 0,00

FATORES ADICIONAIS

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

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR VENDA (R\$) : 450.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00
IMOBILIÁRIA : RUSSI IMÓVEIS
CONTATO : VIVIAN TELEFONE : (12)-981228353
OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00 FT ADICIONAL 01 :	0,00 VALOR UNITÁRIO : 1.443,16
TESTADA Cf :	0,00 FT ADICIONAL 02 :	0,00 HOMOGENEIZAÇÃO : 1.508,54
PROFUNDIDADE Cp :	0,00 FT ADICIONAL 03 :	0,00 VARIAÇÃO : 1,0453
FRENTES MÚLTIPLAS Ce :	0,00 FT ADICIONAL 04 :	0,00 VARIAÇÃO AVALIANDO : 1,0007
CONSISTÊNCIA Fc :	0,00 FT ADICIONAL 05 :	0,00
ÁREA Ca :	0,05 FT ADICIONAL 06 :	0,00
TOPOGRAFIA Ft :	0,00	



GeoAvaliarPro®

REGISTRO FOTOGRÁFICO

DADOS DA FICHA

NÚMERO DA PESQUISA : SAO JOSE DOS CAMPOS - SP - 2024

NÚMERO ELEMENTO : 1

DATA DA PESQUISA : 16/05/2024

SETOR : QUADRA :

CHAVE GEOGRÁFICA :



FOTO Nº 1

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MILTON LOPES DE OLIVEIRA NERY e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 16/05/2024 às 22:50, sob o número WSJ0247021218830. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0013460-06.2022.8.26.0577 e código 8Mf1zbkx.



GeoAvaliarPro

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 2

NÚMERO DA PESQUISA : SAO JOSE DOS CAMPOS - SP - 2024 UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 16/05/2024
SETOR : QUADRA : ÍNDICE DO LOCAL : 598,67 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : AV. BENEDITO BENTO NÚMERO : 840
COMP. : BAIRRO : CIDADE MORUMBI CIDADE : SAO JOSE DOS CAMPOS - SP
CEP : UF : SP

DADOS DA REGIÃO

MELHORAMENTOS :

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

DADOS DO TERRENO

ÁREA (Ar) m²: 135,00 TESTADA - (cf) m 6,00 PROF. EQUIV. (Pe) : 22,50
ACESSIBILIDADE : Direta FORMATO : Regular ESQUINA : Não
TOPOGRAFIA : plano
CONSISTÊNCIA : seco

DADOS DA BENFEITORIA

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Casa USO DA EDIFICAÇÃO : Residencial ÁREA CONSTRUÍDA : 108,00 M²
PADRÃO CONSTR.: casa simples CONSERVAÇÃO : d - entre regular e reparos simples
COEF. PADRÃO: 1,056 IDADE REAL : 25 anos COEF.DE DEPRECIACÃO (k): 0,757 CUSTO BASE (R\$): 1.831,29
VAGAS : 2 PAVIMENTOS : 2
VALOR CALCULADO (R\$) : 158.103,21 VALOR ARBITRADO (R\$) : 0,00

FATORES ADICIONAIS

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

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR VENDA (R\$) : 448.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00
IMOBILIÁRIA : GRUPO KAZA
CONTATO : FABIO MATTOS TELEFONE : (12)-988799208
OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00 FT ADICIONAL 01 :	0,00 VALOR UNITÁRIO : 1.815,53
TESTADA Cf :	0,00 FT ADICIONAL 02 :	0,00 HOMOGENEIZAÇÃO : 1.843,69
PROFUNDIDADE Cp :	0,00 FT ADICIONAL 03 :	0,00 VARIAÇÃO : 1,0155
FRENTES MÚLTIPLAS Ce :	0,00 FT ADICIONAL 04 :	0,00 VARIAÇÃO AVALIANDO : 1,0006
CONSISTÊNCIA Fc :	0,00 FT ADICIONAL 05 :	0,00
ÁREA Ca :	0,02 FT ADICIONAL 06 :	0,00
TOPOGRAFIA Ft :	0,00	



GeoAvaliarPro®

REGISTRO FOTOGRÁFICO

DADOS DA FICHA

NÚMERO DA PESQUISA : SAO JOSE DOS CAMPOS - SP - 2024

NÚMERO ELEMENTO : 2

DATA DA PESQUISA : 16/05/2024

SETOR : QUADRA :

CHAVE GEOGRÁFICA :



FOTO Nº 1

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MILTON LOPES DE OLIVEIRA NERY e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 16/05/2024 às 22:50, sob o número WSJ02470218830. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0013460-06.2022.8.26.0577 e código 8Mf1zbkx.



GeoAvaliarPro

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 3

NÚMERO DA PESQUISA : SAO JOSE DOS CAMPOS - SP - 2024 UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 16/05/2024
SETOR : QUADRA : ÍNDICE DO LOCAL : 522,74 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : RUA FRANCISCO RODRIGUES SILVA NÚMERO : 552
COMP. : BAIRRO : CIDADE MORUMBI CIDADE : SAO JOSE DOS CAMPOS - SP
CEP : UF : SP

DADOS DA REGIÃO

MELHORAMENTOS :

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

DADOS DO TERRENO

ÁREA (Ar) m²: 171,00 TESTADA - (cf) m 6,50 PROF. EQUIV. (Pe) : 26,31
ACESSIBILIDADE : Direta FORMATO : Regular ESQUINA : Não
TOPOGRAFIA : plano
CONSISTÊNCIA : seco

DADOS DA BENFEITORIA

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Casa USO DA EDIFICAÇÃO : Residencial ÁREA CONSTRUÍDA : 145,00 M²
PADRÃO CONSTR.: casa médio (-) CONSERVAÇÃO : d - entre regular e reparos simples
COEF. PADRÃO: 1,212 IDADE REAL : 20 anos COEF.DE DEPRECIACÃO (k): 0,800 CUSTO BASE (R\$): 1.831,29
VAGAS : 2 PAVIMENTOS : 1
VALOR CALCULADO (R\$) : 257.464,72 VALOR ARBITRADO (R\$) : 0,00

FATORES ADICIONAIS

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

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR VENDA (R\$) : 450.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00
IMOBILIÁRIA : INVEST IMOVEIS
CONTATO : LADISLAN TELEFONE : (12)-39164000
OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

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



GeoAvaliarPro®

REGISTRO FOTOGRÁFICO

DADOS DA FICHA

NÚMERO DA PESQUISA : SAO JOSE DOS CAMPOS - SP - 2024

NÚMERO ELEMENTO : 3

DATA DA PESQUISA : 16/05/2024

SETOR : QUADRA :

CHAVE GEOGRÁFICA :



FOTO Nº 1

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MILTON LOPES DE OLIVEIRA NERY e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 16/05/2024 às 22:50, sob o número WSJ02470218830. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0013460-06.2022.8.26.0577 e código 8Mf1zbkx.



GeoAvaliarPro®

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 4

NÚMERO DA PESQUISA : SAO JOSE DOS CAMPOS - SP - 2024 UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 16/05/2024
SETOR : QUADRA : ÍNDICE DO LOCAL : 407,07 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : RUA JOSEFA ALBUQUERQUE DOS SANTOS NÚMERO : 786
COMP. : BAIRRO : CIDADE MORUMBI CIDADE : SAO JOSE DOS CAMPOS - SP
CEP : UF : SP

DADOS DA REGIÃO

MELHORAMENTOS :

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

DADOS DO TERRENO

ÁREA (Ar) m²: 300,00 TESTADA - (cf) m 12,00 PROF. EQUIV. (Pe) : 25,00
ACESSIBILIDADE : Direta FORMATO : Regular ESQUINA : Não
TOPOGRAFIA : plano
CONSISTÊNCIA : seco

SEM CONSTRUÇÃO

FATORES ADICIONAIS

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

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR VENDA (R\$) : 375.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00
IMOBILIÁRIA : GRUPO KAZA
CONTATO : SR. FABIO MATTOS TELEFONE : (12)-988799208
OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00 FT ADICIONAL 01 :	0,00 VALOR UNITÁRIO : 1.125,00
TESTADA Cf :	0,00 FT ADICIONAL 02 :	0,00 HOMOGENEIZAÇÃO : 1.340,28
PROFUNDIDADE Cp :	0,00 FT ADICIONAL 03 :	0,00 VARIAÇÃO : 1,1914
FRENTES MÚLTIPLAS Ce :	0,00 FT ADICIONAL 04 :	0,00 VARIAÇÃO AVALIANDO : 1,0009
CONSISTÊNCIA Fc :	0,00 FT ADICIONAL 05 :	0,00
ÁREA Ca :	0,19 FT ADICIONAL 06 :	0,00
TOPOGRAFIA Ft :	0,00	



GeoAvaliarPro®

REGISTRO FOTOGRÁFICO

DADOS DA FICHA

NÚMERO DA PESQUISA : SAO JOSE DOS CAMPOS - SP - 2024

NÚMERO ELEMENTO : 4

DATA DA PESQUISA : 16/05/2024

SETOR : QUADRA :

CHAVE GEOGRÁFICA :



FOTO Nº 1

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MILTON LOPES DE OLIVEIRA NERY e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 16/05/2024 às 22:50, sob o número WSJ0247021221830. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0013460-06.2022.8.26.0577 e código 8Mfzbxk.



GeoAvaliarPro®

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 5

NÚMERO DA PESQUISA : SAO JOSE DOS CAMPOS - SP - 2024 UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 16/05/2024
SETOR : QUADRA : ÍNDICE DO LOCAL : 407,07 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : RUA MARCELO CARLOS PEREIRA NÚMERO : 178
COMP. : BAIRRO : CIDADE MORUMBI CIDADE : SAO JOSE DOS CAMPOS - SP
CEP : UF : SP

DADOS DA REGIÃO

MELHORAMENTOS :

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

DADOS DO TERRENO

ÁREA (Ar) m²: 300,00 TESTADA - (cf) m 12,00 PROF. EQUIV. (Pe) : 25,00
ACESSIBILIDADE : Direta FORMATO : Regular ESQUINA : Não
TOPOGRAFIA : plano
CONSISTÊNCIA : seco

SEM CONSTRUÇÃO

FATORES ADICIONAIS

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

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR VENDA (R\$) : 400.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00
IMOBILIÁRIA : PROPRIETÁRIO
CONTATO : SR. ANDRÉ TELEFONE : (12)-39330556
OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00 FT ADICIONAL 01 :	0,00 VALOR UNITÁRIO :
TESTADA Cf :	0,00 FT ADICIONAL 02 :	0,00 HOMOGENEIZAÇÃO :
PROFUNDIDADE Cp :	0,00 FT ADICIONAL 03 :	0,00 VARIAÇÃO :
FRENTES MÚLTIPLAS Ce :	0,00 FT ADICIONAL 04 :	0,00 VARIAÇÃO AVALIANDO :
CONSISTÊNCIA Fc :	0,00 FT ADICIONAL 05 :	0,00
ÁREA Ca :	0,19 FT ADICIONAL 06 :	0,00
TOPOGRAFIA Ft :	0,00	



GeoAvaliarPro®

REGISTRO FOTOGRÁFICO

DADOS DA FICHA

NÚMERO DA PESQUISA : SAO JOSE DOS CAMPOS - SP - 2024

NÚMERO ELEMENTO : 5

DATA DA PESQUISA : 16/05/2024

SETOR : QUADRA :

CHAVE GEOGRÁFICA :



FOTO Nº 1

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MILTON LOPES DE OLIVEIRA NERY e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 16/05/2024 às 22:50, sob o número WSJ024702122. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0013460-06.2022.8.26.0577 e código 8Mf1zbkx.



GeoAvaliarPro®

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 6

NÚMERO DA PESQUISA : SAO JOSE DOS CAMPOS - SP - 2024 UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 16/05/2024
SETOR : QUADRA : ÍNDICE DO LOCAL : 522,74 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : RUA MARIA AUGUSTA PEREIRA DOS SANTOS NÚMERO : 178
COMP. : BAIRRO : CIDADE MORUMBI CIDADE : SAO JOSE DOS CAMPOS - SP
CEP : UF : SP

DADOS DA REGIÃO

MELHORAMENTOS :

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

DADOS DO TERRENO

ÁREA (Ar) m²: 150,00 TESTADA - (cf) m 6,00 PROF. EQUIV. (Pe) : 25,00
ACESSIBILIDADE : Direta FORMATO : Regular ESQUINA : Não
TOPOGRAFIA : plano
CONSISTÊNCIA : seco

DADOS DA BENFEITORIA

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Casa USO DA EDIFICAÇÃO : Residencial ÁREA CONSTRUÍDA : 102,00 M²
PADRÃO CONSTR.: casa simples (-) CONSERVAÇÃO : d - entre regular e reparos simples
COEF. PADRÃO: 0,912 IDADE REAL : 30 anos COEF.DE DEPRECIACÃO (k): 0,710 CUSTO BASE (R\$): 1.831,29
VAGAS : 2 PAVIMENTOS : 1
VALOR CALCULADO (R\$) : 120.951,28 VALOR ARBITRADO (R\$) : 0,00

FATORES ADICIONAIS

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

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR VENDA (R\$) : 450.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00
IMOBILIÁRIA : MACIEL IMÓVEIS
CONTATO : SR. CARLOS TELEFONE : (12)-39386000

OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00 FT ADICIONAL 01 :	0,00 VALOR UNITÁRIO : 1.893,66
TESTADA Cf :	0,00 FT ADICIONAL 02 :	0,00 HOMOGENEIZAÇÃO : 1.963,98
PROFUNDIDADE Cp :	0,00 FT ADICIONAL 03 :	0,00 VARIAÇÃO : 1,0371
FRENTES MÚLTIPLAS Ce :	0,00 FT ADICIONAL 04 :	0,00 VARIAÇÃO AVALIANDO : 1,0005
CONSISTÊNCIA Fc :	0,00 FT ADICIONAL 05 :	0,00
ÁREA Ca :	0,04 FT ADICIONAL 06 :	0,00
TOPOGRAFIA Ft :	0,00	



GeoAvaliarPro®

REGISTRO FOTOGRÁFICO

DADOS DA FICHA

NÚMERO DA PESQUISA : SAO JOSE DOS CAMPOS - SP - 2024

NÚMERO ELEMENTO : 6

DATA DA PESQUISA : 16/05/2024

SETOR : QUADRA :

CHAVE GEOGRÁFICA :



FOTO Nº 1

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MILTON LOPES DE OLIVEIRA NERY e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 16/05/2024 às 22:50, sob o número WSJ0247021218830. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0013460-06.2022.8.26.0577 e código 8Mf1zbkx.



GeoAvaliarPro

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 7

NÚMERO DA PESQUISA : SAO JOSE DOS CAMPOS - SP - 2024 UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 16/05/2024
SETOR : QUADRA : ÍNDICE DO LOCAL : 522,74 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : RUA MARIA AUGUSTA PEREIRA DOS SANTOS NÚMERO : 1143
COMP. : BAIRRO : CIDADE MORUMBI CIDADE : SAO JOSE DOS CAMPOS - SP
CEP : UF : SP

DADOS DA REGIÃO

MELHORAMENTOS :

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

DADOS DO TERRENO

ÁREA (Ar) m²: 192,00 TESTADA - (cf) m 6,00 PROF. EQUIV. (Pe) : 32,00
ACESSIBILIDADE : Direta FORMATO : Regular ESQUINA : Não
TOPOGRAFIA : plano
CONSISTÊNCIA : seco

DADOS DA BENFEITORIA

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Casa USO DA EDIFICAÇÃO : Residencial ÁREA CONSTRUÍDA : 120,00 M²
PADRÃO CONSTR.: casa médio (+) CONSERVAÇÃO : b - entre nov o e regular
COEF. PADRÃO: 1,560 IDADE REAL: 10 anos COEF.DE DEPRECIACÃO (k): 0,934 CUSTO BASE (R\$): 1.831,29
VAGAS : 2 PAVIMENTOS : 1
VALOR CALCULADO (R\$): 320.191,53 VALOR ARBITRADO (R\$): 0,00

FATORES ADICIONAIS

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

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR VENDA (R\$) : 547.800,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00
IMOBILIÁRIA : RUSSI IMÓVEIS
CONTATO : SR. VIVIAN TELEFONE : (12)-981228353
OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00 FT ADICIONAL 01 :	0,00 VALOR UNITÁRIO : 900,15
TESTADA Cf :	0,00 FT ADICIONAL 02 :	0,00 HOMOGENEIZAÇÃO : 980,83
PROFUNDIDADE Cp :	0,00 FT ADICIONAL 03 :	0,00 VARIAÇÃO : 1,0896
FRENTES MÚLTIPLAS Ce :	0,00 FT ADICIONAL 04 :	0,00 VARIAÇÃO AVALIANDO : 1,0012
CONSISTÊNCIA Fc :	0,00 FT ADICIONAL 05 :	0,00
ÁREA Ca :	0,09 FT ADICIONAL 06 :	0,00
TOPOGRAFIA Ft :	0,00	



GeoAvaliarPro®

REGISTRO FOTOGRÁFICO

DADOS DA FICHA

NÚMERO DA PESQUISA : SAO JOSE DOS CAMPOS - SP - 2024

NÚMERO ELEMENTO : 7

DATA DA PESQUISA : 16/05/2024

SETOR : QUADRA :

CHAVE GEOGRÁFICA :



FOTO Nº 1

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MILTON LOPES DE OLIVEIRA NERY e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 16/05/2024 às 22:50, sob o número WSJ02470218830. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0013460-06.2022.8.26.0577 e código 8Mf1zbkx.



4.2- AVALIAÇÃO DO TERRENO

Através dos critérios fixados no capítulo anterior, tem-se, então, para o cálculo do valor do imóvel em questão:

$$VT = At \times Vu$$

Onde:

VT = Valor do terreno procurado

At = 153,00 m²

Vu: Valor Unitário obtido = R\$ 1.286,54/m²

Substituindo e calculando:

$$VT = At \times Vu$$

$$VT = 153,00 \text{ m}^2 \times \text{R\$ } 1.286,54/\text{m}^2$$

$$\underline{VT = \text{R\$ } 196.840,62}$$

(cento e noventa e seis mil, oitocentos e quarenta reais e sessenta e dois centavos)

Válido para Maio de 2.024



4.3. - AVALIAÇÃO DAS BENFEITORIAS

Considerando-se que a construção se enquadra na seguinte classificação: "casa padrão simples"; segundo a Tabela de Classificação das Edificações e Tipologia Construtiva, temos:

Valor Unitário Adotado: 1,497 x R8-N

Com desoneração . R8-N
1.831,29
▲ 0,05%

$V_u = 1,497 \times R\$ 1.831,29/m^2 = R\$ 2.741,44/m^2$
Área Construída (casa + pavimento superior): 107,70 m²
Idade aparente: 35 anos

Adotando-se, para a depreciação das edificações, o obsolescência e o estado de conservação, conforme recomenda o Estudo – Valores de Edificações de Imóveis Urbanos - 2019, temos:

$$VB = A \times V_u \times (R + K \times (1 - R))$$

onde:

VB = Valor das benfeitorias;

A = área construída (casa + pavimento superior) = 107,70 m²;

V_u = valor unitário = R\$ 2.741,44/m²;

R = valor residual = 0,20;

X = Idade aparente = 35 anos;

I_e = Vida Referencial = 70 anos;

Estado de conservação = entre reparos simples e importantes (e);

K = 0,6722.

Substituindo e calculando, vem:

$$VB = 107,70 \text{ m}^2 \times R\$ 2.741,44/m^2 \times (0,20 + 0,6722 \times (1 - 0,20))$$

$$VB = R\$ 217.825,91$$

(duzentos e dezessete mil, oitocentos e vinte e cinco reais e noventa e um centavos).

Válido para Maio de 2.024



4.3.1. - AVALIAÇÃO DAS BENFEITORIAS

Considerando-se que a construção se enquadra na seguinte classificação: "cobertura padrão simples"; segundo a Tabela de Classificação das Edificações e Tipologia Construtiva, temos:

Valor Unitário Adotado: 0,142 x R8-N

Com desoneração . R8-N

1.831,29

▲ 0,05%

$V_u = 0,142 \times R\$ 1.831,29/m^2 = R\$ 260,04/m^2$

Área Construída (garagem): 39,52 m²

Idade aparente: 20 anos

Adotando-se, para a depreciação das edificações, o obsolescimento e o estado de conservação, conforme recomenda o Estudo – Valores de Edificações de Imóveis Urbanos - 2019, temos:

$$VB = A \times V_u \times (R + K \times (1 - R))$$

onde:

VG = Valor das benfeitorias (garagem);

A = área construída (garagem) = 39,52 m²;

V_u = valor unitário = R\$ 260,04/m²;

R = valor residual = 0,10;

X = Idade aparente = 20 anos;

I_e = Vida Referencial = 20 anos;

Estado de conservação = sem valor (i);

K = 0,0000.

Substituindo e calculando, vem:

$$VG = 39,52 \text{ m}^2 \times R\$ 260,04/m^2 \times (0,20 + 0,0000 \times (1 - 0,20))$$

$$VB = R\$ 2.055,35$$

(seis mil, duzentos e sessenta e três reais e noventa centavos).

Válido para Maio de 2.024



4.4. - VALOR TOTAL DO IMÓVEL

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

$$VI = VT + VB + VG$$

$$VI = R\$ 196.840,62 + 217.825,91 + 2.055,35$$

$$VI = R\$ 416.721,88$$

Ou, em números redondos¹:

VI = R\$ 420.000,00
(quatrocentos e vinte mil reais)

Válido para Maio de 2.024

¹ Arredondamento conforme NBR 14.653: ±1%



V - CONCLUSÃO:

Conforme cálculos efetuados no conteúdo do presente laudo, o valor do imóvel localizado na **Avenida Benedito Bento, nº 793, Jd. Morumbi, Cidade de São José dos Campos, Estado de São Paulo, objeto da matrícula nº 81.414, do 1º Cartório de Registro de Imóveis de São José dos Campos** e de avaliação nos Autos do **CUMPRIMENTO DE SENTENÇA**, requerida por **VALDYR PROCOPIO DE SOUSA**, em face de **MARILUCIA BARBOSA FERREIRA DE SOUSA**, em curso na **7.ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE SÃO JOSÉ DOS CAMPOS - SP, AUTOS Nº 0013460-06.2022.8.26.0577**, é de:

VALOR DO IMÓVEL
R\$ 420.000,00
(quatrocentos e vinte mil reais)
VÁLIDO PARA MAIO/2024

PARTE	FRAÇÃO IDEAL	VALOR DE MERCADO R\$ 420.000,00
AUTOR	50%	R\$ 210.000,00 (duzentos e dez mil reais)
REQUERIDA	50%	\$ 210.000,00 (duzentos e dez mil reais)
Valor Válido para		(MAIO/2024)





VI - ENCERRAMENTO:

Dando por terminado o seu trabalho, mandou datilografar o presente **LAUDO** que se compõe de 63 (sessenta e três) folhas datilografadas de um lado só, vindo as demais rubricadas e esta, datada e assinada pelo Perito Judicial.

Termos em que,
P. Deferimento.
São José dos Campos, 15 de Maio de 2024.

MILTON LOPES DE OLIVEIRA NERY
CREA 5070875411