

**EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA 4ª VARA  
CÍVEL DA COMARCA DE INDAIATUBA - SP.**

**AUTOS Nº: 0006844-61.2024.8.26.0248**

**VINICIUS SILVA GUERRA LIMA**, Engenheiro, Perito Judicial, nomeado nos autos da **AÇÃO DE CUMPRIMENTO DE SENTENÇA**, requerida por **ANTONIO MARCOS ANGEL FERRARI**, em face de **GISELMA KOGLIN ANGEL FERRARI**, dando por terminados seus estudos, diligências e vistorias, vem apresentar suas conclusões, expressas no seguinte:

## **LAUDO PERICIAL**

Termos em que,  
P. Deferimento  
Indaiatuba, 18 de agosto de 2025.



**VINICIUS S. GUERRA LIMA**  
**CREA/SP: 5.063.045.809**

## Sumário

<b>I – RESUMO.....</b>	<b>4</b>
<b>II – OBSERVAÇÕES PRELIMINARES.....</b>	<b>5</b>
<b>III – VISTORIA.....</b>	<b>5</b>
III.1 – DO LOCAL: .....	6
III.2 - DO IMÓVEL: .....	9
III.3- REGISTRO FOTOGRÁFICO .....	13
<b>IV – CRITÉRIOS DE AVALIAÇÃO .....</b>	<b>29</b>
IV.1 – Para avaliação das benfeitorias: .....	31
<b>V – CÁLCULOS AVALIATÓRIOS .....</b>	<b>37</b>
V.1 – VALOR DE MERCADO .....	37
<b>VI – CONCLUSÃO: .....</b>	<b>41</b>
<b>VII – ENCERRAMENTO: .....</b>	<b>42</b>
<b>ANEXO I: ELEMENTOS COMPARATIVOS .....</b>	<b>43</b>

## I – RESUMO

Imóvel situado na Rua Adélia Casagrande Bertolotti, 386 - Jardim São Francisco, Indaiatuba - SP.

**VALOR DE MERCADO DO IMÓVEL DE MATRÍCULA Nº45.451 DO CRI DE INDAIATUBA**

**R\$ 380.000,00**  
**(trezentos e oitenta mil reais)**

**Válido para agosto de 2025**



**VISTA DA FACHADA DO IMÓVEL AVALIANDO.**

## II – OBSERVAÇÕES PRELIMINARES

O presente laudo refere-se à **AÇÃO DE CUMPRIMENTO DE SENTENÇA**, requerida por **ANTONIO MARCOS ANGEL FERRARI**, em face de **GISELMA KOGLIN ANGEL FERRARI**, em curso na **4ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE INDAIATUBA - SP**.

Este laudo tem por objetivo avaliar o seguinte imóvel:

Casa — localizada na Rua Adélia Casagrande Bertolotti, nº 386, Jardim São Francisco, Indaiatuba/SP, matriculado sob nº 45.451 do Cartório de Registro de Imóveis de Indaiatuba.

## III – 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 11 de junho de 2025, às 09:00 horas, e teve por objetivo inspecionar as dependências do imóvel envolvido na ação, na presença de:

- Giselda Koglin Angel Ferrari (Requerida);
- Luciana Rosada Trivellato (Advogada da Requerida).

Destarte, a equipe da 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.

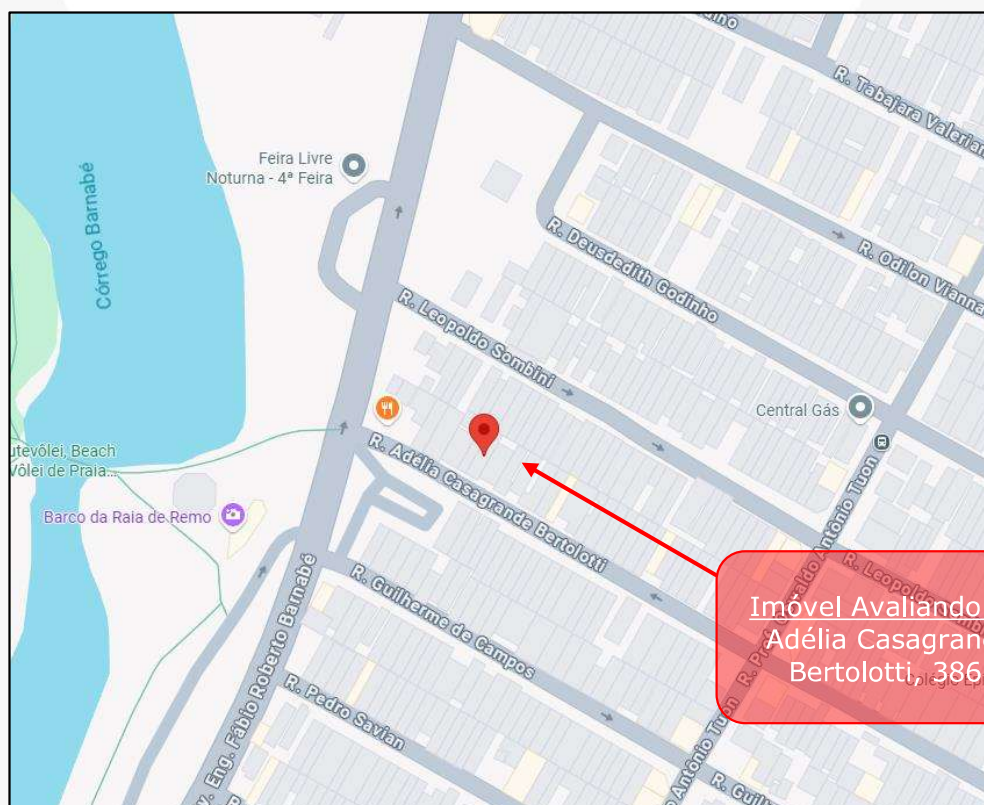
### III.1 – DO LOCAL:

#### III.1.1- CARACTERÍSTICAS GERAIS

O imóvel, objeto da presente Ação, está localizado na R. Adélia Casagrande Bertolotti, 386 - Jardim São Francisco, Indaiatuba - SP.

A reprodução do Mapa Oficial da Cidade e a fotografia via satélite, utilizando a plataforma Google Maps, ilustram a localização do imóvel.

**Figura 1**– Identificação do local do objeto da Perícia (Fonte: Google Maps).



**Figura 2–** Identificação do local do objeto da Perícia (Fonte: Google Maps).



### III.1.2- ZONEAMENTO

De acordo como o Serviço de Consulta de Zoneamento, Planta de Zoneamento publicada pela Prefeitura Municipal de Indaiatuba, bem como a Lei Complementar Nº 93, de 05 de dezembro de 2022, o imóvel está localizado em Zona de Dinamização Urbana – ZDU, compreendida por porções do território consolidadas e com ocupação de média densidade construtiva e demográfica, dotados de infraestrutura urbana e equipamentos sociais. Identifica-se nestas porções territoriais diversidade de usos e potencialidade para qualificação e adensamento em função da capacidade estrutural.

**Figura 3–** Identificação do zoneamento local.



Mapa do zoneamento publicado pela municipalidade em:  
<https://www.indaiatuba.sp.gov.br/engenharia/mapas/tematicos/>

### III.1.3 – MELHORAMENTOS PÚBLICOS


O local é servido por todos os melhoramentos urbanos existentes, como: rede de distribuição de água potável, energia elétrica, iluminação pública, rede coletora de esgoto, coleta de lixo, linhas de transporte urbano, pavimentação etc.

### III.1.4 – CARACTERÍSTICAS EFETIVAS DA REGIÃO

O local apresenta características de uso predominantemente residencial, contendo em regiões próximas o uso predominantemente residencial, caracterizada por residências unifamiliares, de **padrão construtivo simples**, de acordo com a classificação publicada pelo IBAPE no Estudo de Valores de Edificações de Imóveis Urbanos – 2019.

### III.2 - DO IMÓVEL:

**Figura 4 – Trecho da matrícula do imóvel objeto da lide.**


**OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS, TÍTULOS E DOCUMENTOS E CIVIL DE PESSOA JURÍDICA**  
**COMARCA DE INDAIATUBA - ESTADO DE SÃO PAULO**  
**Carlos Eduardo Bertoli**  
 OFICIAL INTERINO  
 Protocolo: 409.836 - Matrícula: 45451 - Pág.: 1 de 3

**LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL**      **SERVIÇO REGISTRAL DE INDAIATUBA - S. PAULO**

matrícula: 45.451      ficha: 1      Indaiatuba, 24 de julho de 19 97

**IMÓVEL:** Lote de terra sob n. 37-B, da quadra E, situado no loteamento denominado "JARDIM DO VALLE", nesta cidade e comarca de Indaiatuba, medindo cinco (5) metros de frente para a Rua Adelia Casagrande Bertolotti; igual medida nos fundos, onde divide com o lote 16; por vinte e cinco (25) metros da frente aos fundos, de ambos os lados, dividindo em um deles com o lote 36 e no lado oposto com o lote 37-A, encerrando a área de 125,00 metros quadrados.

**Proprietário:** JOSÉ BENEDITO SERVELIN, brasileiro, co merciante, RG 7.829.948 SP e CIC 602.750.068/91, residente e domiciliado na Praça Monsenhor Ladeira, n.05, Elias Fausto-SP, casado no regime da comunhão de bens antes da Lei 6515/77, com Romilda Ramos Servelin, brasileira, do lar, RG 22.852.385 SP.

**Título aquisitivo:** RI/36.997, feito no dia 08 de junho de 1997. Protocolado e microfilmado sob n. 89.230. O Subst.º do Oficial, *Luiz Beriam* (Luiz Beriam)

AV1/45.451 (CADASTRO) Indaiatuba, 29 de junho de 2015. Conforme aviso de lançamento expedido pela Prefeitura Municipal local, verifica-se que o imóvel descrito nesta matrícula está atualmente cadastrado sob nº 5094.1410.0-8. O Substº do Oficial, *M* (José Luiz Teixeira de Camargo Junior).

AV2/45.451 (CPF). Indaiatuba, 29 de junho de 2015. Na forma permitida pelo artigo 213, inciso I, alínea "g", da Lei Federal nº 6.015/73, conforme consulta realizada via Internet, no dia 13 de junho de 2008, às 10:59:01 h, no endereço www.receita.fazenda.gov.br, no Setor de Comprovante de Situação Cadastral no CPF, devidamente microfilmada nesta Serventia sob nº 155.300, em 30 de junho de 2008, verifica-se que ROMILDA RAMOS SERVELIN está regularmente cadastrada no CPF MF sob nº 296.140.598-00 (código de controle do comprovante: 929A C420 6E9A AF61). O Substº do Oficial, *M* (José Luiz Teixeira de Camargo Junior).

R3/45.451 (VENDA E COMPRA). Indaiatuba, 29 de junho de 2015. Por escritura de 14 de outubro de 1997, lavrada pelo Serviço Notarial e Registral (Registro Civil) de Souza, Comarca de Campinas-SP (Livro nº 63, página 253/254), JOSÉ BENEDITO SERVELIN e sua mulher ROMILDA RAMOS SERVELIN venderam para ANTONIO MARCOS ANGEL FERRARI, brasileiro, industrial, separado judicialmente, RG 21.341.723 SSP SP e CIC. 149.939.818 - 21, residente e domiciliado nesta cidade na rua Leopoldo Zumbini, 375, Jardim do Valle, pelo preço de R\$ 3.500,00, o imóvel descrito nesta matrícula. PROTOCOLADO <VIDE VERSO>

PARQUE MALL Rua das Primaveras, 1050 - Loja 42 Bairro - Jardim Pompéia - Indaiatuba/SP  
 CEP: 13345-020 - Fone: (19) 3834-3710 - Fax: (19) 3894-4558 - e-mail: certidao@cartorioindaiatuba.com.br  
 "QUALQUER ADULTERAÇÃO, RASURA OU EMENDA, INVALIDA ESTE DOCUMENTO"

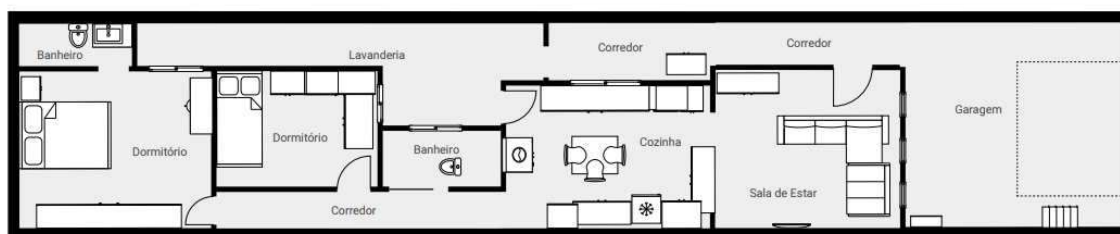
**Figura 5 – Certidão de Valor Venal do imóvel objeto da lide.**

<b>Certidão de Valor Venal</b>	
Nº 35225/2025	
A Prefeitura Municipal de Indaiatuba, por meio do Departamento de Rendas Imobiliárias, certifica, para os devidos fins que, de acordo com os cadastros e registros existentes neste Departamento, constatou que o valor venal do imóvel abaixo identificado em <b>14/08/2025</b> , é de:	
Este imóvel possui 01 unidade(s)	
<b>Código de Imóvel:</b>	5094.1410.0-8
<b>Inscrição Cadastral:</b>	04.11.15.10.026.000
<b>Unidade:</b>	000
<b>Localização:</b>	R. ADELIA CASAGRANDE BERTOLOTTI , 00386
<b>Loteamento:</b>	JD. VALLE, DO
<b>Quadra:</b>	E
<b>Lote:</b>	37-B
<b>Condomínio/Edifício:</b>	
<b>Valor Venal do Terreno:</b>	R\$ 17.427,98 - (dezessete mil, quatrocentos e vinte e sete reais e noventa e oito centavos)
<b>Valor Venal da área Construída:</b>	R\$ 43.629,20 - (quarenta e três mil, seiscentos e vinte e nove reais e vinte centavos)
<b>Valor Venal do Imóvel:</b>	R\$ 61.057,18 - (sessenta e um mil e cinquenta e sete reais e dezoito centavos)
<b>Validade da Certidão:</b> 13/09/2025	
<b>Indaiatuba, 14 de agosto de 2025</b>	

### III.2.1 – Descrição das benfeitorias

Sobre o terreno está construída uma casa residencial situada na R. Adélia Casagrande Bertolotti, 386 - Jardim São Francisco, Indaiatuba/Sp. Apresentando **Padrão Simples**, assim como especificado pelo Estudo de Valores de Edificações de Imóveis Urbanos – 2019 do IBAPE/SP. A área útil corresponde a 101,89m<sup>2</sup>.

**Figura 6 – Planta baixa do imóvel – croqui.**



### CASA 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.”

O imóvel detém idade aparente de 30 anos, apresentando estado de conservação **“(F) - Necessitando de reparos simples a importantes”**, assim como especifica o mesmo estudo, onde:

“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.”

Nº CADASTRO <b>5094.1410.0-8</b>		RECEITA <b>Predial</b>	INSCRIÇÃO <b>04.11.15.10.026.000</b>	EMIÇÃO <b>JAN/2025</b>
LOCAL DO IMÓVEL <b>R. ADELIA CASAGRANDE BERTELOTTI</b> <b>00386</b>				
LOTEAMENTO <b>JD. VALLE, DO</b>			CONDOMÍNIO / EDIFÍCIO	
QUADRA <b>E</b>	LOTE <b>37-B</b>	USO E OCUP. DO SOLO <b>ZDU</b>	DESTINAÇÃO <b>Residência</b>	AVISO <b>033129</b>
TESTADA <b>5,00</b>	ÁREA DO TERRENO <b>125,00</b>	VALOR VENAL DO TERRENO <b>17.427,98</b>		
SOMA DE PONTOS <b>56</b>	ÁREA DA UNIDADE <b>101,89</b>	VALOR VENAL DA EDIFICAÇÃO <b>43.629,20</b>		
FRAÇÃO IDEAL <b>1,0000</b>	ÁREA EDIFICADA DO LOTE <b>101,89</b>	VALOR VENAL DO IMÓVEL <b>61.057,18</b>		
Este imóvel possui 01 carnê(s)		VALOR DA UFESP <b>37,02</b>	BASE DE CÁLCULO EM UFESP – ART. 420, LEI COMP. 102/2023 <b>19,8628</b>	

### III.2.2 – TERRENO

Área: 125 m<sup>2</sup>;

Topografia: Plano;

Condições no Solo e Superfície: Firme e Seco;

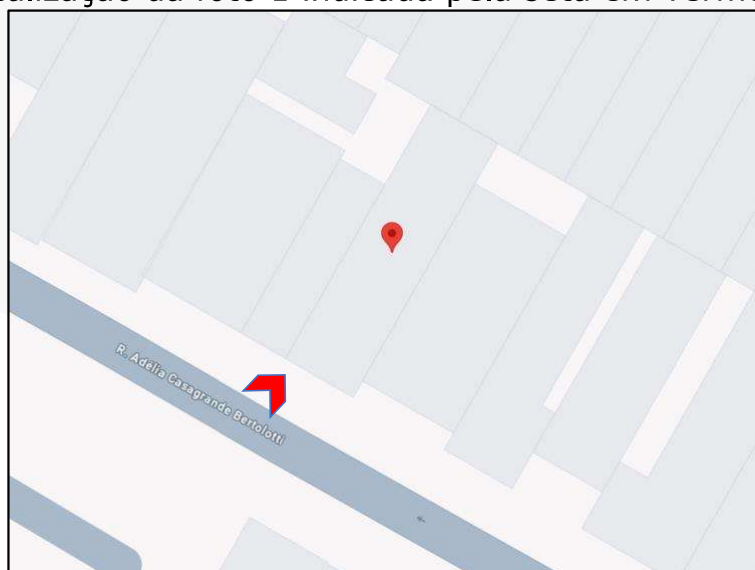
Formato: Regular.

### III.3- REGISTRO FOTOGRÁFICO

**Foto 1** – Vista frontal de acesso ao imóvel.



Localização da foto 1 indicada pela seta em vermelho



**Foto 2 – Garagem**



**CARACTERÍSTICAS CONSTRUTIVAS:**

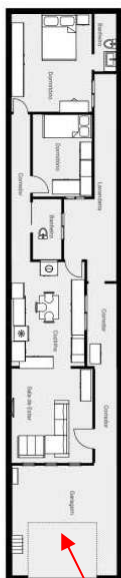
**PISO:** Cerâmica;

**PAREDES:** Blocos de alvenaria com acabamento;

**TETO:** Estrutura do telhado;

**OBSERVAÇÕES:** A seta indica a localização do observador quando da impressão da foto.

**Foto 3 – Garagem.**



**CARACTERÍSTICAS CONSTRUTIVAS:**

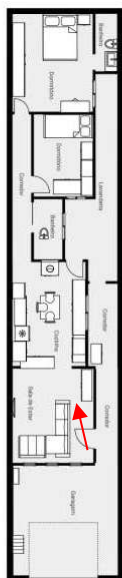
**PISO:** Cerâmica;

**PAREDES:** Blocos de alvenaria com acabamento;

**TETO:** Estrutura do telhado;

**OBSERVAÇÕES:** A seta indica a localização do observador quando da impressão da foto.

**Foto 4 – Sala.**



**CARACTERÍSTICAS CONSTRUTIVAS:**

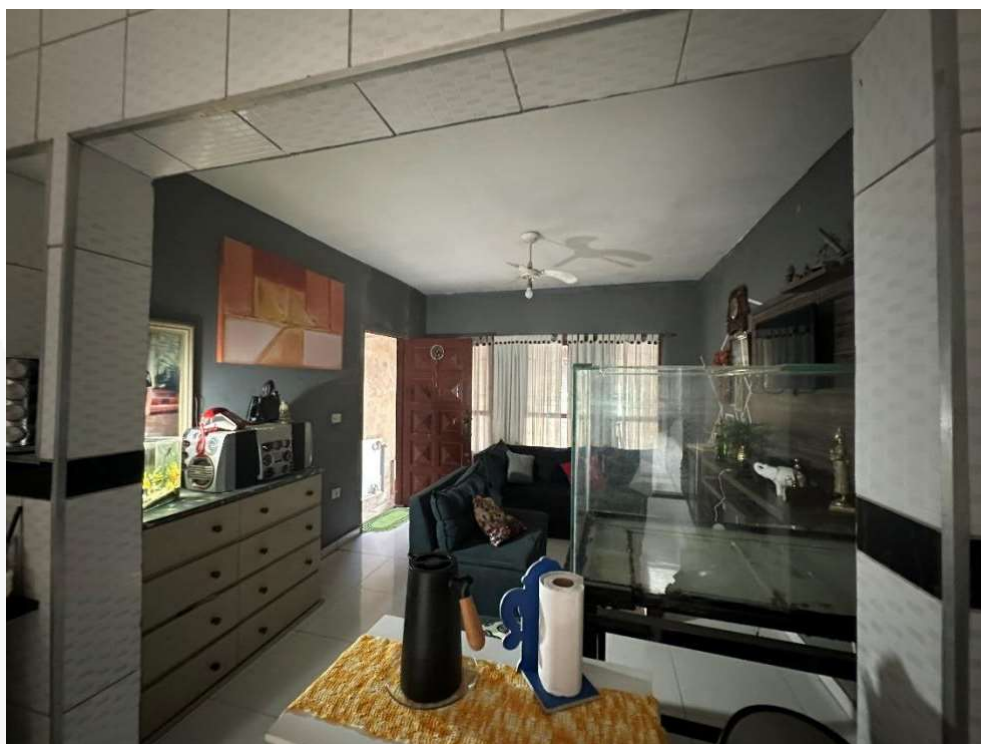
**PISO:** Cerâmica;

**PAREDES:** Blocos de alvenaria com acabamento e pintura;

**TETO:** Laje com acabamento e pintura;

**OBSERVAÇÕES:** A seta indica a localização do observador quando da impressão da foto.

**Foto 5 – Sala.**



**CARACTERÍSTICAS CONSTRUTIVAS:**

**PISO:** Cerâmica;

**PAREDES:** Blocos de alvenaria com acabamento e pintura;

**TETO:** Laje com acabamento e pintura;

**OBSERVAÇÕES:** A seta indica a localização do observador quando da impressão da foto.

**Foto 6 – Cozinha.**



**CARACTERÍSTICAS CONSTRUTIVAS:**

**PISO:** Cerâmica;

**PAREDES:** Cerâmica;

**TETO:** Laje com acabamento e pintura;

**OBSERVAÇÕES:** A seta indica a localização do observador quando da impressão da foto.

**Foto 7 – Cozinha.**



**CARACTERÍSTICAS CONSTRUTIVAS:**

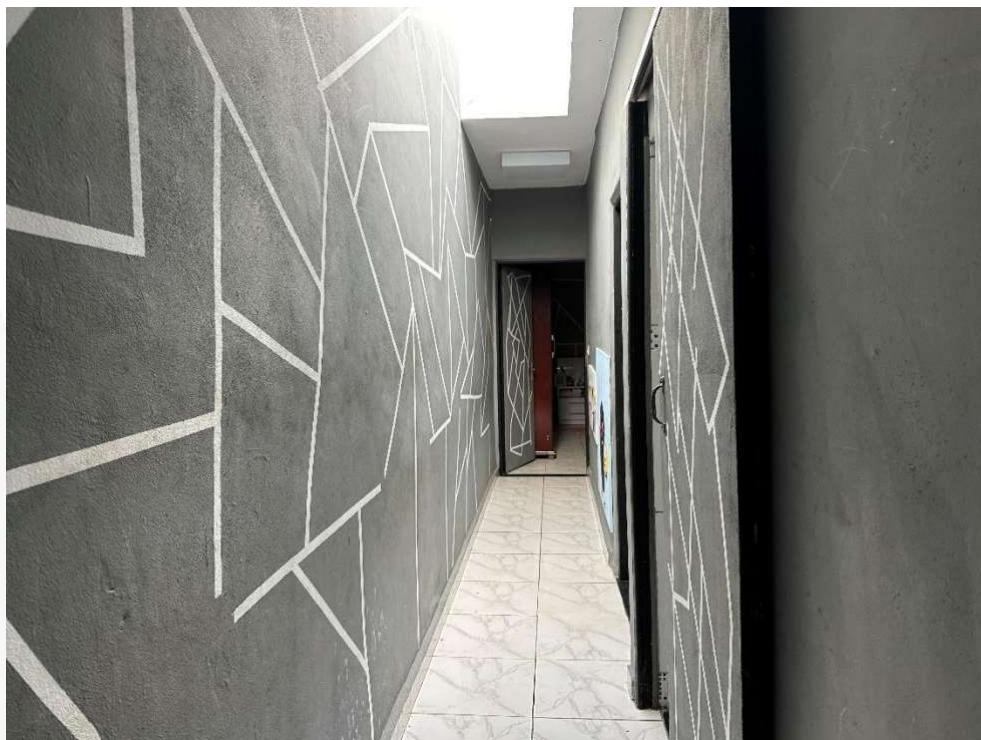
**PISO:** Cerâmica;

**PAREDES:** Cerâmica;

**TETO:** Laje com acabamento e pintura;

**OBSERVAÇÕES:** A seta indica a localização do observador quando da impressão da foto.

**Foto 8** – Corredor de acesso ao banheiro e dormitórios.



**CARACTERÍSTICAS CONSTRUTIVAS:**

**PISO:** Cerâmica;

**PAREDES:** Blocos de alvenaria com acabamento e pintura;

**TETO:** Laje com acabamento e pintura;

**OBSERVAÇÕES:** A seta indica a localização do observador quando da impressão da foto.

**Foto 9 – Banheiro.**

**CARACTERÍSTICAS CONSTRUTIVAS:**

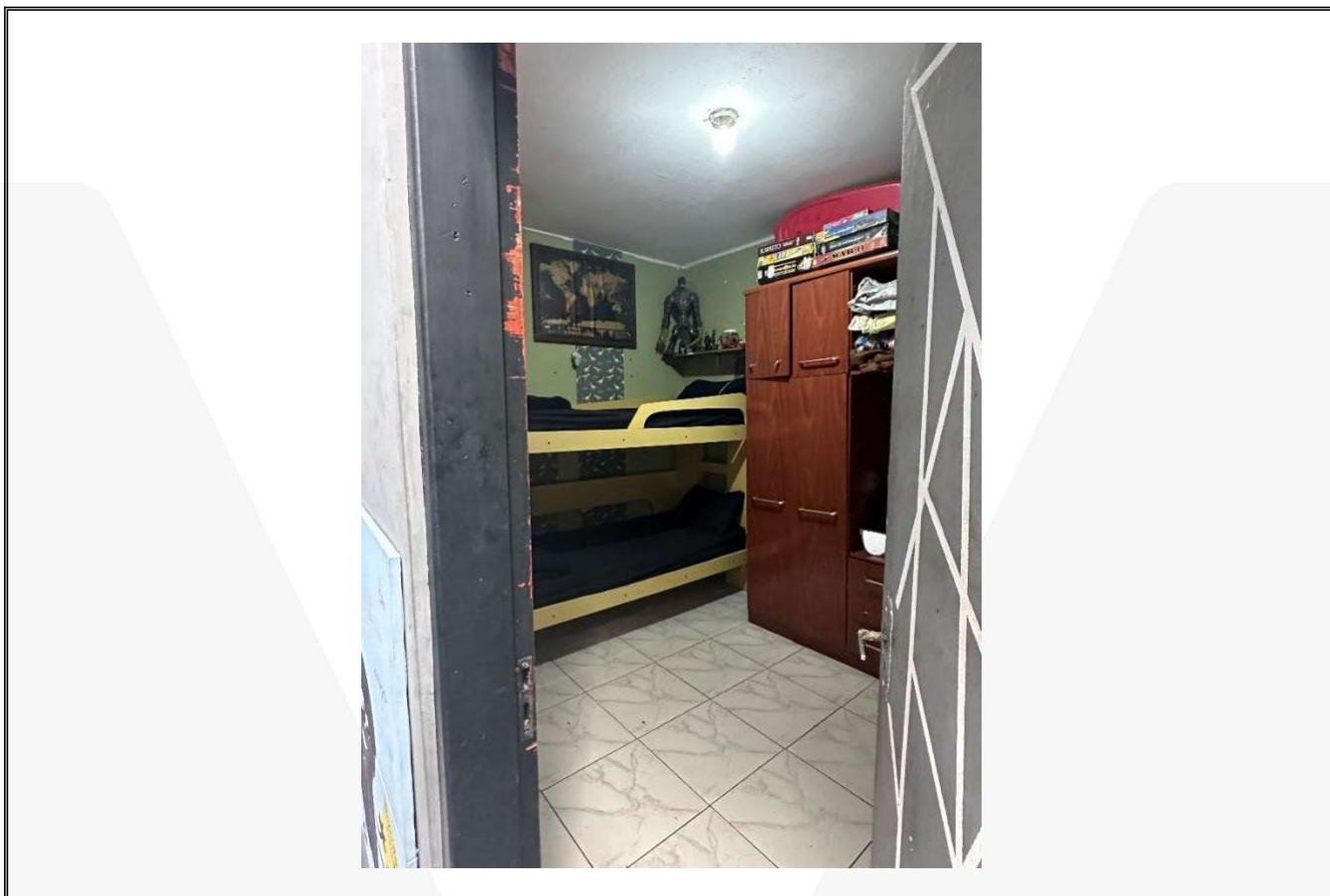
**PISO:** Cerâmica;

**PAREDES:** Cerâmica;

**TETO:** Laje com acabamento e pintura;

**OBSERVAÇÕES:** A seta indica a localização do observador quando da impressão da foto.

**Foto 10 – Dormitório.**



**CARACTERÍSTICAS CONSTRUTIVAS:**

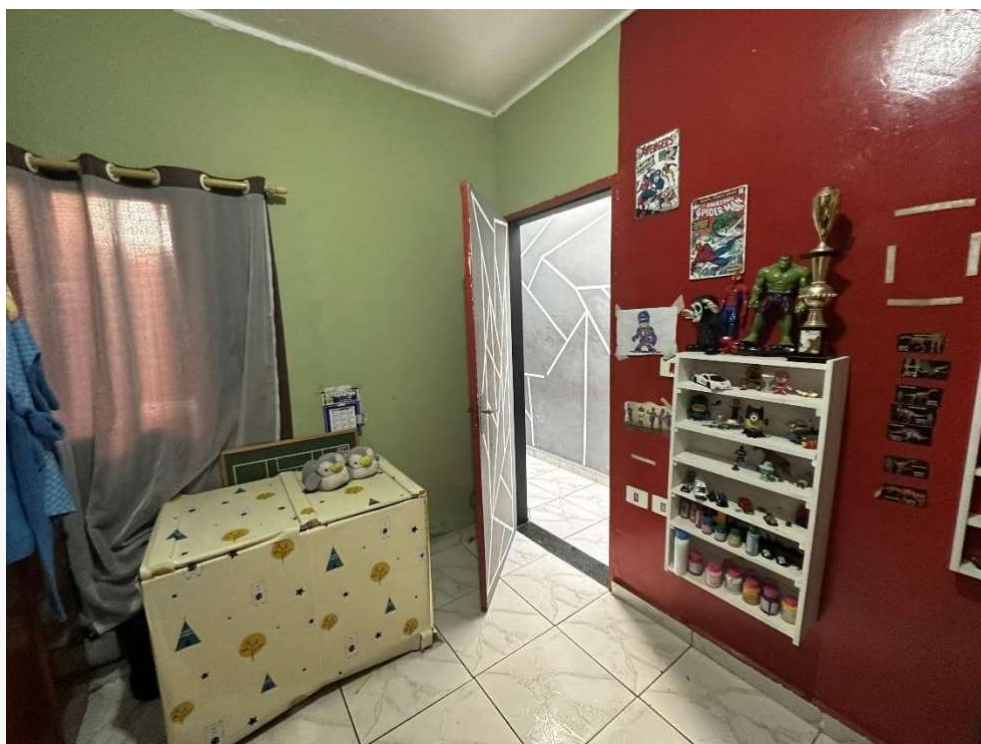
**PISO:** Cerâmica;

**PAREDES:** Blocos de alvenaria com acabamento e pintura;

**TETO:** Laje com acabamento e pintura;

**OBSERVAÇÕES:** A seta indica a localização do observador quando da impressão da foto.

**Foto 11 – Dormitório.**



**CARACTERÍSTICAS CONSTRUTIVAS:**

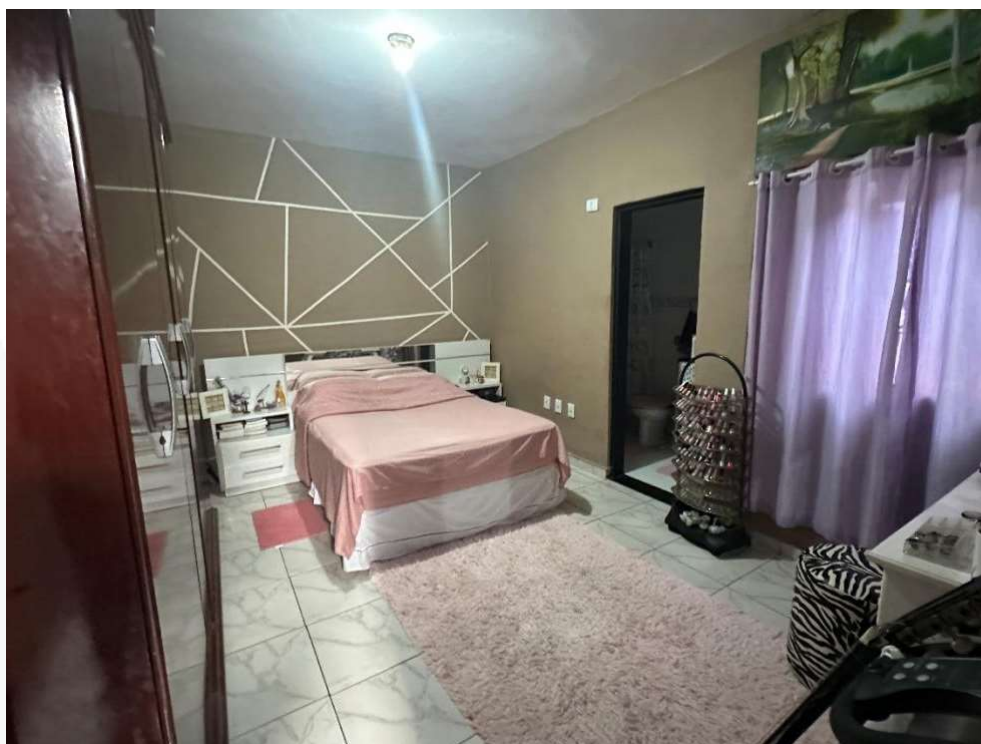
**PISO:** Cerâmica;

**PAREDES:** Blocos de alvenaria com acabamento e pintura;

**TETO:** Laje com acabamento e pintura;

**OBSERVAÇÕES:** A seta indica a localização do observador quando da impressão da foto.

**Foto 12 – Dormitório - suíte.**



**CARACTERÍSTICAS CONSTRUTIVAS:**

**PISO:** Cerâmica;

**PAREDES:** Blocos de alvenaria com acabamento e pintura;

**TETO:** Laje com acabamento e pintura;

**OBSERVAÇÕES:** A seta indica a localização do observador quando da impressão da foto.

**Foto 13 – Banheiro - suíte.**



**CARACTERÍSTICAS CONSTRUTIVAS:**

**PISO:** Cerâmica;

**PAREDES:** Cerâmica;

**TETO:** Laje com acabamento e pintura;

**OBSERVAÇÕES:** A seta indica a localização do observador quando da impressão da foto.

**Foto 14 – Área da churrasqueira.**



**CARACTERÍSTICAS CONSTRUTIVAS:**

**PISO:** Cerâmica;

**PAREDES:** Blocos de alvenaria com acabamento;

**TETO:** Estrutura do telhado;

**OBSERVAÇÕES:** A seta indica a localização do observador quando da impressão da foto.

**Foto 15 – Lavanderia.**



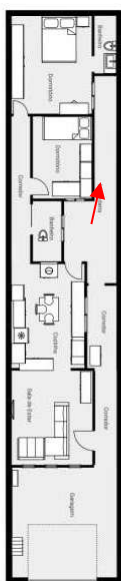
**CARACTERÍSTICAS CONSTRUTIVAS:**

**PISO:** Cerâmica;

**PAREDES:** Cerâmica;

**TETO:** Estrutura do telhado;

**OBSERVAÇÕES:** A seta indica a localização do observador quando da impressão da foto.

**Foto 16 – Corredor externo.**

**CARACTERÍSTICAS CONSTRUTIVAS:**

**PISO:** Cerâmica;

**PAREDES:** Blocos de alvenaria com acabamento;

**TETO:** Estrutura do telhado;

**OBSERVAÇÕES:** A seta indica a localização do observador quando da impressão da foto.

## IV – 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".

No presente caso, foi utilizada a seguinte metodologia:

**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." (NBR-14653-1:2019).

Para a coleta dos dados de mercado para a determinação do valor unitário básico de área que reflita a realidade mercadológica imobiliária da região avalianda, pesquisou-se junto as diversas fontes os valores ofertados para venda de imóveis na mesma região geoeconômica, bem como negócios efetivamente realizados.

Para o desenvolvimento do cálculo do valor unitário, foram obtidos elementos comparativos e fizeram-se os cálculos estatísticos, obtendo-se a média aritmética e seus limites de confiança, compreendidos no intervalo de mais ou menos 30% (trinta por cento) em torno da média.

Obedecidas às condições acima, o valor de mercado procurado estará ajustado à realidade dos preços vigentes na região estudada.

Para a aplicação do Método Comparativo, será adotado o processo de homogeneização dedutivo, no qual são feitas racionalizações prévias e, a partir delas, se ajustam os valores comparativos, para adequá-los às condições do avaliando.

Para tanto, serão aplicados os critérios de homogeneização, obedecendo aos seguintes fatores:

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

**B) ATUALIZAÇÃO:** Não será feita a atualização dos elementos comparativos, uma vez que os elementos coletados são contemporâneos à data base do laudo.

**C) LOCALIZAÇÃO:** Não fora utilizado, uma vez que todos os elementos comparativos se encontram na mesma região geoeconômica do avaliando.

**D) FATORES DE FORMA:** fatores de forma aplicados a terrenos (testada e profundidade), quando necessários, serão aplicados atendendo à norma de avaliações de imóveis urbanos do IBAPE/SP.

#### IV.1 – Para avaliação das benfeitorias:

**A) – PADRÃO CONSTRUTIVO:** O padrão construtivo será analisado através dos atributos elencados na “Norma Básica para Perícias de Engenharia IBAPE/SP”, sendo determinadas por características referentes a idade visual dos imóveis e as condições internas e externas.

Os valores unitários médios, assim como os intervalos de valores relativos aos padrões construtivos, estão vinculados ao valor do R<sub>8</sub>N do SINDUSCON/SP, conforme tabela a seguir:

ÍNDICES DAS UNIDADES PADRONIZADAS - IBAPE/SP							
Classe	Grupo	Padrão	Intervalo de Índices (PC)			Idade Referencial - Ir (anos)	Valor Residual - R (%)
			Mínimo	Médio	Máximo		
1. RESIDENCIAL	1.1 BARRACO	1.1 – Padrão Rústico	0,091	0,136	0,177	5	0
		1.2 – Padrão Simples	0,178	0,203	0,234	10	0
	1.2. CASA	2.1 – Padrão Rústico	0,409	0,481	0,553	60	20
		2.2 – Padrão Proletário	0,624	0,734	0,844	60	20
		2.3 – Padrão Econômico	0,919	1,070	1,221	70	20
		2.4 – Padrão Simples	1,251	1,497	1,743	70	20
		2.5 – Padrão Médio	1,903	2,154	2,355	70	20
		2.6 – Padrão Superior	2,356	2,656	3,008	70	20
		2.7 – Padrão Fino	3,331	3,865	4,399	60	20
		2.8 – Padrão Luxo	4,843	-	-	60	20
	1.3 APARTAMENTO	1.1.1 – Padrão Econômico	2,473	2,748	3,023	60	20
		1.1.2 – Padrão Simples	Sem elevador 3,180	3,533	3,837	60	20
			Com elevador 3,562	3,958	4,354	60	20
		1.1.3 – Padrão Médio	Sem elevador 3,828	4,218	4,640	60	20
			Com elevador 4,568	5,075	5,583	60	20
		1.1.4 – Padrão Superior	Sem elevador 5,377	5,974	6,572	60	20
			Com elevador 6,144	6,827	7,089	60	20
		1.1.5 – Padrão Fino	7,090	7,410	7,983	50	20
	1.1.6 – Padrão Luxo	7,984	8,683	9,551	50	20	
2. COMERCIAL, SERVIÇO, INDUSTRIAL	2.1 ESCRITÓRIO	2.1.1 – Padrão Econômico	2,081	2,313	2,544	70	20
			Sem elevador 3,378	3,753	4,013	70	20
			Com elevador 3,742	4,158	4,573	70	20
		2.1.3 – Padrão Médio	Sem elevador 4,014	4,330	4,763	60	20
			Com elevador 4,745	5,273	5,767	60	20
			Sem elevador 5,206	5,784	6,363	60	20
		2.1.4 – Padrão Superior	Com elevador 5,768	6,371	7,072	60	20
		2.1.5 – Padrão Fino	7,073	7,929	8,722	50	20
		2.1.6 – Padrão Luxo	9,935	10,376	-	50	20
	2.2. GALPÃO	3.1 – Padrão Econômico	0,518	0,609	0,700	60	20
		3.2 – Padrão Simples	0,982	1,125	1,268	60	20
		3.3 – Padrão Médio	1,368	1,659	1,871	80	20
3.4 – Padrão Superior		1,872	-	-	80	20	
3. ESPECIAL	3.1. COBERTURA	4.1 – Padrão Simples	0,071	0,142	0,213	20	10
		4.2 – Padrão Médio	0,229	0,293	0,357	20	10
		4.3 – Padrão Superior	0,333	0,486	0,639	30	10

## **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:

**foc** =  $R + K (1 - R)$ , onde:

**foc** = fator de adequação ao obsoleto 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	Grupo	Padrão	Idade Referencial - Ir (anos)	Valor Residual - R (%)	
1. RESIDENCIAL	1.1 APARTAMENTO	1.1.1 – Padrão Econômico	60	20%	
		1.1.2 – Padrão Simples	Sem elevador	60	20%
			Com elevador	60	20%
		1.1.3 – Padrão Médio	Sem elevador	60	20%
			Com elevador	60	20%
		1.1.4 – Padrão Superior	Sem elevador	60	20%
Com elevador	60		20%		
		1.1.5 – Padrão Fino	50	20%	
		1.1.6 – Padrão Luxo	50	20%	
2. COMERCIAL E SERVIÇO	2.1 ESCRITÓRIO	2.1.1 – Padrão Econômico	70	20%	
		2.1.2 – Padrão Simples	Sem elevador	70	20%
			Com elevador	70	20%
		2.1.3 – Padrão Médio	Sem elevador	60	20%
			Com elevador	60	20%
		2.1.4 – Padrão Superior	Sem elevador	60	20%
Com elevador	60		20%		
		2.1.5 – Padrão Fino	50	20%	
		2.1.6 – Padrão Luxo	50	20%	

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 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.

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.

Tabela 2 – Coeficiente de Ross-Heidecke – K

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
<b>10%</b>	<b>0,9450</b>	<b>0,9420</b>	<b>0,9212</b>	<b>0,8685</b>	<b>0,7740</b>	<b>0,6313</b>	<b>0,4479</b>	<b>0,2344</b>
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
<b>20%</b>	<b>0,8800</b>	<b>0,8772</b>	<b>0,8578</b>	<b>0,8088</b>	<b>0,7207</b>	<b>0,5878</b>	<b>0,4171</b>	<b>0,2182</b>
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
<b>30%</b>	<b>0,8050</b>	<b>0,8024</b>	<b>0,7847</b>	<b>0,7399</b>	<b>0,6593</b>	<b>0,5377</b>	<b>0,3816</b>	<b>0,1996</b>
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
<b>40%</b>	<b>0,7200</b>	<b>0,7177</b>	<b>0,7019</b>	<b>0,6618</b>	<b>0,5897</b>	<b>0,4810</b>	<b>0,3413</b>	<b>0,1786</b>
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
<b>50%</b>	<b>0,6250</b>	<b>0,6230</b>	<b>0,6093</b>	<b>0,5744</b>	<b>0,5119</b>	<b>0,4175</b>	<b>0,2963</b>	<b>0,1550</b>
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
<b>60%</b>	<b>0,5200</b>	<b>0,5183</b>	<b>0,5069</b>	<b>0,4779</b>	<b>0,4259</b>	<b>0,3474</b>	<b>0,2465</b>	<b>0,1290</b>
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
<b>70%</b>	<b>0,4050</b>	<b>0,4037</b>	<b>0,3948</b>	<b>0,3722</b>	<b>0,3317</b>	<b>0,2705</b>	<b>0,1920</b>	<b>0,1004</b>
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
<b>80%</b>	<b>0,2800</b>	<b>0,2791</b>	<b>0,2729</b>	<b>0,2573</b>	<b>0,2293</b>	<b>0,1870</b>	<b>0,1327</b>	<b>0,0694</b>
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
<b>90%</b>	<b>0,1450</b>	<b>0,1445</b>	<b>0,1413</b>	<b>0,1333</b>	<b>0,1188</b>	<b>0,0969</b>	<b>0,0687</b>	<b>0,0360</b>
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
<b>100%</b>	<b>0,0000</b>	<b>0,0000</b>	<b>0,0000</b>	<b>0,0000</b>	<b>0,0000</b>	<b>0,0000</b>	<b>0,0000</b>	<b>0,0000</b>

## V – CÁLCULOS AVALIATÓRIOS

### V.1 – VALOR DE MERCADO

Para a coleta de dados de mercado para a determinação do valor unitário básico da área que reflita a realidade mercadológica imobiliária da região avaliando, pesquisou-se junto a diversas empresas imobiliárias, os valores ofertados para venda de imóveis na mesma região geoeconômica e negócios efetivamente realizados. Desta busca, resultou-se em 13 (treze) dados efetivamente utilizados, demonstrados em anexo.

Obtidos os elementos utilizados, 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 valor do metro construído resultou em:

$$Vu = R\$ 3.754,26/m^2$$

**(três mil e setecentos e cinquenta e quatro reais e vinte e seis centavos por metro quadrado construído)**

**Válido para agosto de 2.025**

### MODELO DE ESTATÍSTICA DESCRITIVA

**DESCRIÇÃO :** Casa Jardim São Francisco

**DATA :** 14/08/2025

**EDIFICAÇÃO VALORES DE VENDA :** IBAPE-SP - 2025 - INDAIATUBA - SP

**FATOR OFERTA/TRANSAÇÃO :** 0,9

**PARCELA DE BENEFICÓRIA :** 0,8

**OBSERVAÇÃO :**

#### FATORES

FATOR	ÍNDICE
<input type="checkbox"/> Localização	1,00
<input checked="" type="checkbox"/> Obsolescência	Índice 30 Estado de Conservação F - ENTRE REPAROS SIMPLES E IMPORTANTES
<input checked="" type="checkbox"/> Padrão	casa simples
<input type="checkbox"/> Vagas	Vagas 0 Acréscimo 0

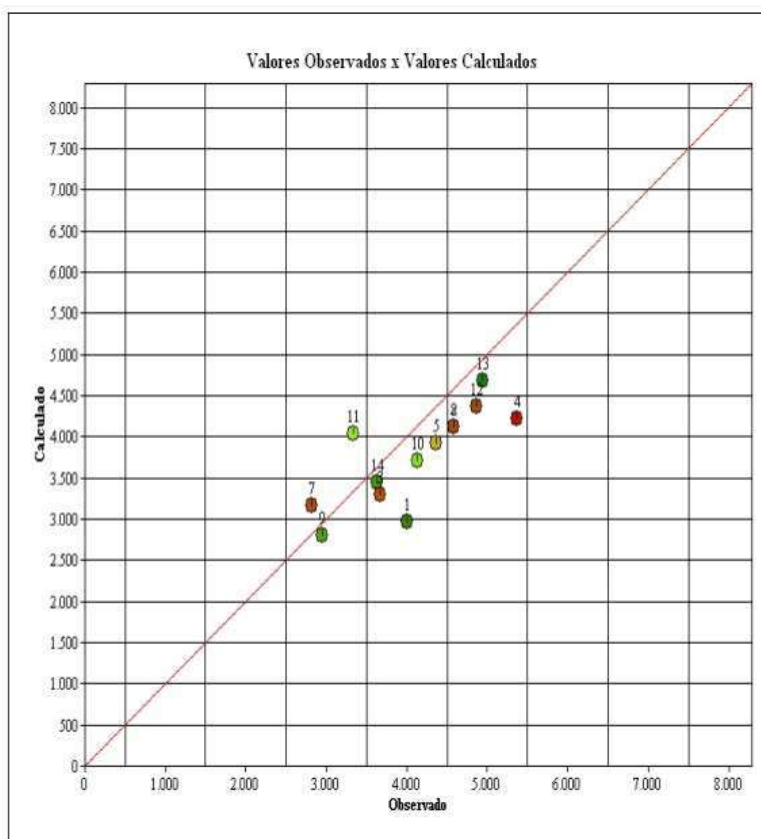
#### MATRIZ DE UNITÁRIOS

Núm.	Endereço	Valor Unitário	Homogeneização	Varição
<input checked="" type="checkbox"/> 1	R. Adélia Casagrande Bertolotti ,119	4.000,00	2.959,81	0,7400
<input checked="" type="checkbox"/> 2	R. Adélia Casagrande Bertolotti ,80	4.583,33	4.113,10	0,8974
<input checked="" type="checkbox"/> 3	R. Amadeu Squilante ,215	3.666,67	3.290,48	0,8974
<input checked="" type="checkbox"/> 4	R. Benedito Narezzi ,175	5.368,42	4.211,50	0,7845
<input checked="" type="checkbox"/> 5	R. Benedito Narezzi ,193	4.365,00	3.917,17	0,8974
<input type="checkbox"/> 6	R. Benedito Narezzi ,314	5.921,05	5.313,58	0,8974
<input checked="" type="checkbox"/> 7	R. Benedito Narezzi ,35	2.818,42	3.169,87	1,1247
<input checked="" type="checkbox"/> 8	R. Deusdedith Godinho ,150	4.581,82	4.111,74	0,8974
<input checked="" type="checkbox"/> 9	R. Guilherme de Campos ,285	2.949,15	2.798,31	0,9489
<input checked="" type="checkbox"/> 10	R. Kahllil Gibran ,189	4.127,88	3.704,38	0,8974
<input checked="" type="checkbox"/> 11	R. Kahllil Gibran ,24	3.333,87	4.036,05	1,2106
<input checked="" type="checkbox"/> 12	R. Leopoldo Sombini ,163	4.860,00	4.361,39	0,8974
<input checked="" type="checkbox"/> 13	R. Pedro Savian ,322	4.941,18	4.688,45	0,9489
<input checked="" type="checkbox"/> 14	R. Sidney Vianna ,95	3.628,71	3.443,11	0,9489

## GRÁFICO DE DISPERSÃO

Núm.	X	Y
1	4.000,00	2.959,81
2	4.583,33	4.113,10
3	3.666,67	3.290,48
4	5.368,42	4.211,50
5	4.365,00	3.917,17
6	5.921,05	5.313,58
7	2.818,42	3.169,87
8	4.581,82	4.111,74
9	2.949,15	2.798,31
10	4.127,88	3.704,38
11	3.333,87	4.036,05
12	4.860,00	4.361,39
13	4.941,18	4.688,45
14	3.628,71	3.443,11

## GRÁFICO DE DISPERSÃO



**APRESENTAÇÃO DOS RESULTADOS**
**DADOS DO AVALIANDO**

Tipo : Construção Local : Rua Adélia Casagrande Bertolotti 386 Jardim São Francisco SAO PAULO - Data : 14/08/2025

Cliente : 4ª VARA CÍVEL DE INDAIATUBA

Área terreno m² : 125,00

Edificação m² : 101,89

Modalidade : Venda

Distribuição espacial

**VALORES UNITÁRIOS**

Média Unitários : 4.094,19

Desvio Padrão : 785,50

- 30% : 2.865,93

+ 30% : 5.322,45

Coeficiente de Variação : 19,1900

**VALORES HOMOGENEIZADOS**

Média Unitários : 3.754,26

Desvio Padrão : 578,34

- 30% : 2.627,98

+ 30% : 4.880,54

Coeficiente de Variação : 15,4100

**GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO**

Descrição	GRAU III	GRAU II	GRAU I	10
1 Carac. do imóvel avaliando	Completa quanto a todas variáveis analisadas <input checked="" type="checkbox"/>	Completa qto aos fatores usados no tratamento <input type="checkbox"/>	Adoção de situação paradigma <input type="checkbox"/>	3
2 Quantidade mínima de dados de mercado usados	12 <input checked="" type="checkbox"/>	5 <input type="checkbox"/>	3 <input type="checkbox"/>	3
3 Identificação dos dados de mercado	Apresentação de inform ref a todas as caract dos dos dados analisados <input type="checkbox"/>	Apresentação de inform ref a todas as caract dos dos dados analisados <input checked="" type="checkbox"/>	Apresentação inform ref a todas as caract dos dados ref aos fatores <input type="checkbox"/>	2
4 Intervalo de ajuste de cada fator e p/ o conj de fatores	0,80 a 1,25 <input type="checkbox"/>	0,50 a 2,00 <input checked="" type="checkbox"/>	0,40 a 2,50 *a <input type="checkbox"/>	2

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO: II

**FORMAÇÃO DOS VALORES**

MÉDIA SANEADA (R\$): 3.754,26

VALOR UNITÁRIO (R\$/m²): 3.754,26000

VALOR TOTAL (R\$): 382.521,55

INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Paradigma

INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Avaliando

INTERVALO MÍNIMO : 3.536,75

INTERVALO MÍNIMO : 3.536,75

INTERVALO MÁXIMO : 3.971,77

INTERVALO MÁXIMO : 3.971,77

**GRAU DE PRECISÃO**

GRAU DE PRECISÃO: III

Portanto, para o valor do imóvel avaliando, tem-se:

$$VI = Vu \times Ac$$

$$VI = R\$ 3.754,26 \times 101,89 \text{ m}^2$$

$$VI = R\$ 382.521,55$$

Ou, em números redondos:

**VALOR DE MERCADO DO IMÓVEL DE MATRÍCULA Nº45.451 DO CRI DE INDAIATUBA**
**R\$ 380.000,00**  
**(trezentos e oitenta mil reais)**
**Válido para agosto de 2025**

## VI – CONCLUSÃO:

Conforme cálculos efetuados no conteúdo do presente laudo, o valor do Imóvel situado na **Rua Adélia Casagrande Bertolotti, 386 - Jardim São Francisco, Indaiatuba - SP**, objeto de avaliação na **AÇÃO DE CUMPRIMENTO DE SENTENÇA**, requerida por **ANTONIO MARCOS ANGEL FERRARI**, em face de **GISELMA KOGLIN ANGEL FERRARI**, em curso na **4ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE INDAIATUBA - SP, AUTOS N°: 0006844-61.2024.8.26.0248**, é de:

**VALOR DE MERCADO DO IMÓVEL DE MATRÍCULA N°45.451 DO CRI DE INDAIATUBA**

**R\$ 380.000,00**  
**(trezentos e oitenta mil reais)**

**Válido para agosto de 2025**

## VII – ENCERRAMENTO:

Dando por terminado o seu trabalho, digitou o presente **LAUDO**, que se compõe de 71 (Setenta e um) folhas digitadas de um lado só, vindo esta datada e assinado pelo Perito Judicial.

*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.

Indaiatuba, 18 de agosto de 2025.



**VINICIUS S. GUERRA LIMA**  
**CREA/SP: 5.063.045.809**

## **ANEXO I: ELEMENTOS COMPARATIVOS**

## ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

## DADOS DA FICHA 8

NÚMERO DA PESQUISA : INDAIATUBA - SP - 2025  UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 14/08/2025

SETOR : QUADRA : ÍNDICE DO LOCAL : 0,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

## DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : R. Deusdedith Godinho NÚMERO : 150  
 COMP. : BAIRRO : Jardim do Vale 2 CIDADE : INDAIATUBA - SP  
 CEP : UF : SP

## DADOS DA REGIÃO

## MELHORAMENTOS :

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

## DADOS DO TERRENO

ÁREA (Ar) M²: 135,00 TESTADA - (cf) m: 5,00 PROF. EQUIV. (Pe): 27,00  
 ACESSIBILIDADE : Direta FORMATO : Regular ESQUINA : Não  
 TOPOGRAFIA : plano  
 CONSISTÊNCIA : seca

## DADOS DA BENFEITORIA

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Casa USO DA EDIFICAÇÃO : Residencial ÁREA CONSTRUÍDA M²: 110,00  
 PADRÃO CONSTR.: casa simples CONSERVAÇÃO : e - reparos simples  
 COEF. DE PADRÃO : 1,497 IDADE REAL : 30 anos COEF. DE DEP. (k): 0,655 CUSTO BASE (R\$): 0,00  
 VAGAS : 0 PAVIMENTOS : 1  
 VALOR CALCULADO : 0,00 VALOR ARBITRADO : 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\$) : 560.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00  
 MOBILIÁRIA : GENARI IMÓVEIS  
 CONTATO : TELEFONE : (19)-38019669  
 OBSERVAÇÃO :

## RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc : 0,00	FT ADICIONAL 01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 4.581,82
OBSOLESCÊNCIA Fobs : -470,07	FT ADICIONAL 02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 4.111,74
PADRÃO Fp : 0,00	FT ADICIONAL 03 : 0,00	VARIAÇÃO : 0,8974
VAGAS 0,00	FT ADICIONAL 04 : 0,00	
	FT ADICIONAL 05 : 0,00	
	FT ADICIONAL 06 : 0,00	

## REGISTRO FOTOGRÁFICO

### DADOS DA FICHA

NÚMERO DA PESQUISA : INDAIATUBA - SP - 2025

NÚMERO ELEMENTO : 8

DATA DA PESQUISA : 14/08/2025

SETOR : QUADRA :

CHAVE GEOGRÁFICA :



FOTO Nº 1



FOTO Nº 2

**ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO**
**DADOS DA FICHA 14**

NÚMERO DA PESQUISA : INDAIATUBA - SP - 2025  UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 14/08/2025

SETOR : QUADRA : ÍNDICE DO LOCAL : 0,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

**DADOS DA LOCALIZAÇÃO**

ENDEREÇO : R. Sidney Vianna NÚMERO : 95  
 COMP. : BARRO : Jardim Adriana CIDADE : INDAIATUBA - SP  
 CEP : UF : SP

**DADOS DA REGIÃO**
**MELHORAMENTOS :**

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

**DADOS DO TERRENO**

ÁREA (Ar) M²: 125,00 TESTADA - (cf) m: 5,00 PROF. EQUIV. (Pe): 25,00  
 ACESSIBILIDADE : Direta FORMATO : Regular ESQUINA : Não  
 TOPOGRAFIA : plana  
 CONSISTÊNCIA : seco

**DADOS DA BENFEITORIA**

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Casa USO DA EDIFICAÇÃO : Residencial ÁREA CONSTRUÍDA M²: 163,00  
 PADRÃO CONSTR. : casa simples CONSERVAÇÃO : e - reparos simples  
 COEF. DE PADRÃO : 1,497 IDADE REAL : 35 anos COEF. DE DEP. (k): 0,610 CUSTO BASE (R\$): 0,00  
 VAGAS : 0 PAVIMENTOS : 2  
 VALOR CALCULADO : 0,00 VALOR ARBITRADO : 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\$) : 657.200,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00  
 IMOBILIÁRIA : Prime Home Imóveis  
 CONTATO : TELEFONE : (19)-974112832  
 OBSERVAÇÃO :

**RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO**

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc : 0,00	FT ADICIONAL 01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 3.628,71
OBSOLESCÊNCIA Fobs : -185,60	FT ADICIONAL 02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 3.443,11
PADRÃO Fp : 0,00	FT ADICIONAL 03 : 0,00	VARIAÇÃO : 0,9489
VAGAS : 0,00	FT ADICIONAL 04 : 0,00	
	FT ADICIONAL 05 : 0,00	
	FT ADICIONAL 06 : 0,00	

## REGISTRO FOTOGRÁFICO

### DADOS DA FICHA

NÚMERO DA PESQUISA : INDAIATUBA - SP - 2025

NÚMERO ELEMENTO : 14

DATA DA PESQUISA : 14/08/2025

SETOR : QUADRA :

CHAVE GEOGRÁFICA :



FOTO N° 1



FOTO N° 2

## ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

## DADOS DA FICHA 13

NÚMERO DA PESQUISA : INDAIATUBA - SP - 2025  UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 14/08/2025

SETOR : QUADRA : ÍNDICE DO LOCAL : 0,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

## DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : R. Pedro Savian NÚMERO : 322  
COMP. : BAIRRO : Jardim Adriana CIDADE : INDAIATUBA - SP  
CEP : UF : SP

## DADOS DA REGIÃO

## MELHORAMENTOS :

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

## DADOS DO TERRENO

ÁREA (Ar) M²: 125,00 TESTADA - (cf) m: 5,00 PROF. EQUIV. (Pe): 25,00  
ACESSIBILIDADE : Direta FORMATO : Regular ESQUINA : Não  
TOPOGRAFIA : plano  
CONSISTÊNCIA : seco

## DADOS DA BENFEITORIA

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Casa USO DA EDIFICAÇÃO : Residencial ÁREA CONSTRUÍDA M²: 102,00  
PADRÃO CONSTR.: casa simples CONSERVAÇÃO : e - reparos simples  
COEF. DE PADRÃO : 1,497 IDADE REAL : 35 anos COEF. DE DEP. (k) : 0,610 CUSTO BASE (R\$): 0,00  
VAGAS : 0 PAVIMENTOS : 1  
VALOR CALCULADO : 0,00 VALOR ARBITRADO : 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\$) : 560.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00  
IMOBILIÁRIA : Inove Gestao Imobiliaria  
CONTATO : TELEFONE : (19)-38342528  
OBSERVAÇÃO :

## RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc : 0,00	FT ADICIONAL 01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 4.941,18
OBSOLESCÊNCIA Fobs : -252,73	FT ADICIONAL 02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 4.688,45
PADRÃO Fp : 0,00	FT ADICIONAL 03 : 0,00	VARIAÇÃO : 0,9489
VAGAS 0,00	FT ADICIONAL 04 : 0,00	
	FT ADICIONAL 05 : 0,00	
	FT ADICIONAL 06 : 0,00	

**REGISTRO FOTOGRÁFICO**

**DADOS DA FICHA**

NÚMERO DA PESQUISA : INDAIATUBA - SP - 2025

NÚMERO ELEMENTO : 13

DATA DA PESQUISA : 14/08/2025

SETOR : QUADRA :

CHAVE GEOGRÁFICA :



FOTO Nº 1



FOTO Nº 2

## ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

## DADOS DA FICHA 12

NÚMERO DA PESQUISA : INDAIATUBA - SP - 2025  UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 14/08/2025

SETOR : QUADRA : ÍNDICE DO LOCAL : 0,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

## DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : R. Leopoldo Sombini NÚMERO : 163  
 COMP. : BAIRRO : Jardim São Francisco CIDADE : INDAIATUBA - SP  
 CEP : UF : SP

## DADOS DA REGIÃO

## MELHORAMENTOS :

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

## DADOS DO TERRENO

ÁREA (Ar) M²: 125,00 TESTADA - (cf) m: 5,00 PROF. EQUIV. (Pe) : 25,00  
 ACESSIBILIDADE : Direta FORMATO : Regular ESQUINA : Não  
 TOPOGRAFIA : plano  
 CONSISTÊNCIA : seco

## DADOS DA BENFEITORIA

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Casa USO DA EDIFICAÇÃO : Residencial ÁREA CONSTRUÍDA M²: 100,00  
 PADRÃO CONSTR.: casa simples CONSERVAÇÃO : e - reparos simples  
 COEF. DE PADRÃO : 1,497 IDADE REAL : 30 anos COEF. DE DEP. (k) : 0,655 CUSTO BASE (R\$): 0,00  
 VAGAS : 0 PAVIMENTOS : 1  
 VALOR CALCULADO : 0,00 VALOR ARBITRADO : 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\$) : 540.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00  
 MOBILIÁRIA : GENARI IMÓVEIS  
 CONTATO : TELEFONE : (19)-38019669  
 OBSERVAÇÃO :

## RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc : 0,00	FT ADICIONAL 01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 4.860,00
OBSOLESCÊNCIA Fobs : -498,61	FT ADICIONAL 02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 4.361,39
PADRÃO Fp : 0,00	FT ADICIONAL 03 : 0,00	VARIAÇÃO : 0,8974
VAGAS 0,00	FT ADICIONAL 04 : 0,00	
	FT ADICIONAL 05 : 0,00	
	FT ADICIONAL 06 : 0,00	

## REGISTRO FOTOGRÁFICO

### DADOS DA FICHA

NÚMERO DA PESQUISA : INDAIATUBA - SP - 2025

NÚMERO ELEMENTO : 12

DATA DA PESQUISA : 14/08/2025

SETOR : QUADRA :

CHAVE GEOGRÁFICA :



FOTO N° 1



FOTO N° 2

### ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

#### DADOS DA FICHA 11

NÚMERO DA PESQUISA : INDAIATUBA - SP - 2025  UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 14/08/2025  
 SETOR : QUADRA : ÍNDICE DO LOCAL : 0,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

#### DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : R. Kahilí Gibran NÚMERO : 24  
 COMP. : BAIRRO : Jardim São Francisco CIDADE : INDAIATUBA - SP  
 CEP : UF : SP

#### DADOS DA REGIÃO

##### MELHORAMENTOS :

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

#### DADOS DO TERRENO

ÁREA (Ar) M²: 250,00 TESTADA - (cf) m: 10,00 PROF. EQUIV. (Pe) : 25,00  
 ACESSIBILIDADE : Direta FORMATO : Regular ESQUINA : Não  
 TOPOGRAFIA : plana  
 CONSISTÊNCIA : seca

#### DADOS DA BENFEITORIA

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Casa USO DA EDIFICAÇÃO : Residencial ÁREA CONSTRUÍDA M²: 186,00  
 PADRÃO CONSTR.: casa simples CONSERVAÇÃO : f - entre reparos simples e importantes  
 COEF. DE PADRÃO : 1,497 IDADE REAL : 45 anos COEF. DE DEP. (k) : 0,452 CUSTO BASE (RS) : 0,00  
 VAGAS : 0 PAVIMENTOS : 2  
 VALOR CALCULADO : 0,00 VALOR ARBITRADO : 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 (RS) : 689.000,00 VALOR LOCAÇÃO (RS) : 0,00  
 MOBILIÁRIA : DUE IMOVEIS  
 CONTATO : TELEFONE : (19)-33297095  
 OBSERVAÇÃO :

#### RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc : 0,00	FT ADICIONAL 01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 3.333,87
OBSOLESCÊNCIA Fobs : 702,18	FT ADICIONAL 02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 4.036,05
PADRÃO Fp : 0,00	FT ADICIONAL 03 : 0,00	VARIAÇÃO : 1.2106
VAGAS : 0,00	FT ADICIONAL 04 : 0,00	
	FT ADICIONAL 05 : 0,00	
	FT ADICIONAL 06 : 0,00	

**REGISTRO FOTOGRÁFICO**
**DADOS DA FICHA**
**NÚMERO DA PESQUISA :** INDAIATUBA - SP - 2025

**NÚMERO ELEMENTO :** 11

**DATA DA PESQUISA :** 14/08/2025

**SETOR :**                   **QUADRA :**
**CHAVE GEOGRÁFICA :**

**FOTO N°** 1

**FOTO N°** 2

## ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

## DADOS DA FICHA 10

NÚMERO DA PESQUISA : INDAIATUBA - SP - 2025  UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 14/08/2025

SETOR : QUADRA : ÍNDICE DO LOCAL : 0,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

## DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : R. Kahlil Gibran NÚMERO : 189  
 COMP. : BAIRRO : Jardim São Francisco CIDADE : INDAIATUBA - SP  
 CEP : UF : SP

## DADOS DA REGIÃO

## MELHORAMENTOS :

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

## DADOS DO TERRENO

ÁREA (Ar) M²: 125,00 TESTADA - (cf) m: 5,00 PROF. EQUIV. (Pe): 25,00  
 ACESSIBILIDADE : Direta FORMATO : Regular ESQUINA : Não  
 TOPOGRAFIA : plano  
 CONSISTÊNCIA : seca

## DADOS DA BENFEITORIA

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Casa USO DA EDIFICAÇÃO : Residencial ÁREA CONSTRUÍDA M²: 104,00  
 PADRÃO CONSTR.: casa simples CONSERVAÇÃO : e - reparos simples  
 COEF. DE PADRÃO : 1,497 IDADE REAL : 30 anos COEF. DE DEP. (k): 0,655 CUSTO BASE (R\$): 0,00  
 VAGAS : 0 PAVIMENTOS : 1  
 VALOR CALCULADO : 0,00 VALOR ARBITRADO : 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\$) : 477.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00  
 MOBILIÁRIA : Imobiliária Dut Imóveis  
 CONTATO : TELEFONE : (19)-21219100  
 OBSERVAÇÃO :

## RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc : 0,00	FT ADICIONAL 01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 4.127,88
OBSOLESCÊNCIA Fobs : -423,50	FT ADICIONAL 02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 3.704,38
PADRÃO Fp : 0,00	FT ADICIONAL 03 : 0,00	VARIAÇÃO : 0,8974
VAGAS 0,00	FT ADICIONAL 04 : 0,00	
	FT ADICIONAL 05 : 0,00	
	FT ADICIONAL 06 : 0,00	

## REGISTRO FOTOGRÁFICO

### DADOS DA FICHA

NÚMERO DA PESQUISA : INDAIATUBA - SP - 2025

NÚMERO ELEMENTO : 10

DATA DA PESQUISA : 14/08/2025

SETOR : QUADRA :

CHAVE GEOGRÁFICA :



FOTO Nº 1



FOTO Nº 2

## ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

## DADOS DA FICHA 9

NÚMERO DA PESQUISA : INDAIATUBA - SP - 2025  UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 14/08/2025

SETOR : QUADRA : ÍNDICE DO LOCAL : 0,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

## DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : R. Guilherme de Campos NÚMERO : 285  
COMP. : BARRO : Jardim Adriana CIDADE : INDAIATUBA - SP  
CEP : UF : SP

## DADOS DA REGIÃO

## MELHORAMENTOS :

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

## DADOS DO TERRENO

ÁREA (Ar) M²: 125,00 TESTADA - (cf) m: 5,00 PROF. EQUIV. (Pe): 25,00  
ACESSIBILIDADE : Direta FORMATO : Regular ESQUINA : Não  
TOPOGRAFIA : plano  
CONSISTÊNCIA : seco

## DADOS DA BENFEITORIA

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Casa USO DA EDIFICAÇÃO : Residencial ÁREA CONSTRUÍDA M²: 177,00  
PADRÃO CONSTR.: casa simples CONSERVAÇÃO : e - reparos simples  
COEF. DE PADRÃO : 1,497 IDADE REAL : 35 anos COEF. DE DEP. (k): 0,610 CUSTO BASE (R\$): 0,00  
VAGAS : 0 PAVIMENTOS : 2  
VALOR CALCULADO : 0,00 VALOR ARBITRADO : 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\$) : 580.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00  
IMOBILIÁRIA : Prime Home Imóveis  
CONTATO : TELEFONE : (19)-974112832  
OBSERVAÇÃO :

## RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc : 0,00	FT ADICIONAL 01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 2.949,15
OBSOLESCÊNCIA Fobs : -150,84	FT ADICIONAL 02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 2.798,31
PADRÃO Fp : 0,00	FT ADICIONAL 03 : 0,00	VARIAÇÃO : 0,9489
VAGAS 0,00	FT ADICIONAL 04 : 0,00	
	FT ADICIONAL 05 : 0,00	
	FT ADICIONAL 06 : 0,00	

**REGISTRO FOTOGRÁFICO**

**DADOS DA FICHA**

NÚMERO DA PESQUISA : INDAIATUBA - SP - 2025

NÚMERO ELEMENTO : 9

DATA DA PESQUISA : 14/08/2025

SETOR : QUADRA :

CHAVE GEOGRÁFICA :



FOTO N° 1



FOTO N° 2

## ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

## DADOS DA FICHA 1

NÚMERO DA PESQUISA : INDAIATUBA - SP - 2025  UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 14/08/2025  
 SETOR : QUADRA : ÍNDICE DO LOCAL : 0,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

## DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : R. Adélia Casagrande Bertolotti NÚMERO : 119  
 COMP.: BARRO : Jardim São Francisco CIDADE : INDAIATUBA - SP  
 CEP : UF : SP

## DADOS DA REGIÃO

## MELHORAMENTOS :

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

## DADOS DO TERRENO

ÁREA (Ar) M²: 125,00 TESTADA - (cf) m: 5,00 PROF. EQUIV. (Pe): 25,00  
 ACESSIBILIDADE : Direta FORMATO : Regular ESQUINA : Não  
 TOPOGRAFIA : plano  
 CONSISTÊNCIA : seco

## DADOS DA BENFEITORIA

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Casa USO DA EDIFICAÇÃO : Residencial ÁREA CONSTRUÍDA M²: 180,00  
 PADRÃO CONSTR.: casa simples CONSERVAÇÃO : e - reparos simples  
 COEF. DE PADRÃO : 1,497 IDADE REAL : 2 anos COEF. DE DEP. (k) : 0,846 CUSTO BASE (R\$): 0,00  
 VAGAS : 0 PAVIMENTOS : 35  
 VALOR CALCULADO : 0,00 VALOR ARBITRADO : 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\$) : 800.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00  
 IMOBILIÁRIA : GENARI IMÓVEIS  
 CONTATO : TELEFONE : (19)-38019669  
 OBSERVAÇÃO :

## RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc : 0,00	FT ADICIONAL 01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 4.000,00
OBSOLESCÊNCIA Fobs : -1.040,19	FT ADICIONAL 02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 2.959,81
PADRÃO Fp : 0,00	FT ADICIONAL 03 : 0,00	VARIAÇÃO : 0,7400
VAGAS 0,00	FT ADICIONAL 04 : 0,00	
	FT ADICIONAL 05 : 0,00	
	FT ADICIONAL 06 : 0,00	

**REGISTRO FOTOGRÁFICO**

**DADOS DA FICHA**

NÚMERO DA PESQUISA : INDAIATUBA - SP - 2025

NÚMERO ELEMENTO : 1

DATA DA PESQUISA : 14/08/2025

SETOR : QUADRA :

CHAVE GEOGRÁFICA :



FOTO Nº 1



FOTO Nº 2

**ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO**
**DADOS DA FICHA 7**

NÚMERO DA PESQUISA : INDAIATUBA - SP - 2025  UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 14/08/2025

SETOR :                    QUADRA :                    ÍNDICE DO LOCAL : 0,00                    CHAVE GEOGRÁFICA :

**DADOS DA LOCALIZAÇÃO**

ENDEREÇO : R. Benedito Narezzi                    NÚMERO : 35  
 COMP. :                    BAIRRO : Jardim São Francisco                    CIDADE : INDAIATUBA - SP  
 CEP :                    UF : SP :

**DADOS DA REGIÃO**
**MELHORAMENTOS :**

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

**DADOS DO TERRENO**

ÁREA (Ar) M²: 261,00                    TESTADA - (cf) m: 10,00                    PROF. EQUIV. (Pe): 26,10  
 ACESSIBILIDADE : Direta                    FORMATO : Regular                    ESQUINA : Não  
 TOPOGRAFIA : plano  
 CONSISTÊNCIA : seca

**DADOS DA BENFEITORIA**

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Casa                    USO DA EDIFICAÇÃO : Residencial                    ÁREA CONSTRUÍDA M²: 190,00  
 PADRÃO CONSTR.: casa simples                    CONSERVAÇÃO : f - entre reparos simples e importantes  
 COEF. DE PADRÃO : 1,497 IDADE REAL : 40 anos COEF. DE DEP. (k): 0,494 CUSTO BASE (R\$): 0,00  
 VAGAS : 0                    PAVIMENTOS : 1  
 VALOR CALCULADO : 0,00                    VALOR ARBITRADO : 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\$) : 595.000,00                    VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00  
 IMOBILIÁRIA : Lopes Tradinova  
 CONTATO :                    TELEFONE : (19)-31950800  
 OBSERVAÇÃO :

**RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO**

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc : 0,00	FT ADICIONAL 01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 2.818,42
OBSOLESCÊNCIA Fobs : 351,45	FT ADICIONAL 02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 3.169,87
PADRÃO Fp : 0,00	FT ADICIONAL 03 : 0,00	VARIAÇÃO : 1.1247
VAGAS 0,00	FT ADICIONAL 04 : 0,00	
	FT ADICIONAL 05 : 0,00	
	FT ADICIONAL 06 : 0,00	

## REGISTRO FOTOGRÁFICO

### DADOS DA FICHA

NÚMERO DA PESQUISA : INDAIATUBA - SP - 2025

NÚMERO ELEMENTO : 7

DATA DA PESQUISA : 14/08/2025

SETOR : QUADRA :

CHAVE GEOGRÁFICA :



FOTO N° 1



FOTO N° 2

## ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

## DADOS DA FICHA 6

NÚMERO DA PESQUISA : INDAIATUBA - SP - 2025  UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 14/08/2025

SETOR : QUADRA : ÍNDICE DO LOCAL : 0,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

## DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : R. Benedito Narezzi NÚMERO : 314  
 COMP. : BAIRRO : Jardim São Francisco CIDADE : INDAIATUBA - SP  
 CEP : UF : SP

## DADOS DA REGIÃO

## MELHORAMENTOS :

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

## DADOS DO TERRENO

ÁREA (Ar) M²: 164,00 TESTADA - (cf) m: 22,00 PROF. EQUIV. (Pe) : 7,45  
 ACESSIBILIDADE : Direta FORMATO : Regular ESQUINA : Sim  
 TOPOGRAFIA : em acliv e até 5%  
 CONSISTÊNCIA : seco

## DADOS DA BENFEITORIA

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Casa USO DA EDIFICAÇÃO : Residencial ÁREA CONSTRUÍDA M²: 114,00  
 PADRÃO CONSTR.: casa simples CONSERVAÇÃO : e - reparos simples  
 COEF. DE PADRÃO : 1,497 IDADE REAL : 30 anos COEF. DE DEP. (k) : 0,655 CUSTO BASE (R\$): 0,00  
 VAGAS : 0 PAVIMENTOS : 1  
 VALOR CALCULADO : 0,00 VALOR ARBITRADO : 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\$) : 750.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00  
 MOBILIÁRIA : MP MOVEIS  
 CONTATO : TELEFONE : (19)-997318334  
 OBSERVAÇÃO :

## RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00	FT ADICIONAL 01 : 0,00
OBSOLESCÊNCIA Fobs :	-607,47	FT ADICIONAL 02 : 0,00
PADRÃO Fp :	0,00	FT ADICIONAL 03 : 0,00
VAGAS	0,00	FT ADICIONAL 04 : 0,00
		FT ADICIONAL 05 : 0,00
		FT ADICIONAL 06 : 0,00
		VALOR UNITÁRIO : 5.921,05
		HOMOGENEIZAÇÃO : 5.313,58
		VARIAÇÃO : 0,8974

## REGISTRO FOTOGRÁFICO

### DADOS DA FICHA

NÚMERO DA PESQUISA : INDAIATUBA - SP - 2025

NÚMERO ELEMENTO : 6

DATA DA PESQUISA : 14/08/2025

SETOR : QUADRA :

CHAVE GEOGRÁFICA :



FOTO Nº 1



FOTO Nº 2

**ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO**
**DADOS DA FICHA 5**

NÚMERO DA PESQUISA : INDAIATUBA - SP - 2025  UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 14/08/2025  
 SETOR : QUADRA : ÍNDICE DO LOCAL : 0,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

**DADOS DA LOCALIZAÇÃO**

ENDEREÇO : R. Benedito Narezzi NÚMERO : 193  
 COMP. : BARRO : Jardim São Francisco CIDADE : INDAIATUBA - SP  
 CEP : UF : SP

**DADOS DA REGIÃO**
**MELHORAMENTOS :**

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

**DADOS DO TERRENO**

ÁREA (Ar) M<sup>2</sup>: 125,00 TESTADA - (cf) m: 5,00 PROF. EQUIV. (Pe): 25,00  
 ACESSIBILIDADE : Direta FORMATO : Regular ESQUINA : Não  
 TOPOGRAFIA : plano  
 CONSISTÊNCIA : seco

**DADOS DA BENFEITORIA**

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Casa USO DA EDIFICAÇÃO : Residencial ÁREA CONSTRUÍDA M<sup>2</sup>: 100,00  
 PADRÃO CONSTR.: casa simples CONSERVAÇÃO : e - reparos simples  
 COEF. DE PADRÃO : 1,497 IDADE REAL : 30 anos COEF. DE DEP. (k): 0,655 CUSTO BASE (R\$): 0,00  
 VAGAS : 0 PAVIMENTOS : 1  
 VALOR CALCULADO : 0,00 VALOR ARBITRADO : 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\$) : 485.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00  
 IMOBILIÁRIA : IGP CONSULTORIA  
 CONTATO : TELEFONE : (19)-981543131  
 OBSERVAÇÃO :

**RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO**

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc : 0,00	FT ADICIONAL 01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 4.365,00
OBSOLESCÊNCIA Fobs : -447,83	FT ADICIONAL 02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 3.917,17
PADRÃO Fp : 0,00	FT ADICIONAL 03 : 0,00	VARIAÇÃO : 0,8974
VAGAS 0,00	FT ADICIONAL 04 : 0,00	
	FT ADICIONAL 05 : 0,00	
	FT ADICIONAL 06 : 0,00	

**REGISTRO FOTOGRÁFICO**

**DADOS DA FICHA**

NÚMERO DA PESQUISA : INDAIATUBA - SP - 2025

NÚMERO ELEMENTO : 5

DATA DA PESQUISA : 14/08/2025

SETOR : QUADRA :

CHAVE GEOGRÁFICA :



FOTO Nº 1



FOTO Nº 2

**ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO**
**DADOS DA FICHA 4**

NÚMERO DA PESQUISA : INDAIATUBA - SP - 2025  UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 14/08/2025  
 SETOR : QUADRA : ÍNDICE DO LOCAL : 0,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

**DADOS DA LOCALIZAÇÃO**

ENDEREÇO : R. Benedito Narezzi NÚMERO : 175  
 COMP. : BARRO : Jardim São Francisco CIDADE : INDAIATUBA - SP  
 CEP : UF : SP

**DADOS DA REGIÃO**
**MELHORAMENTOS :**

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

**DADOS DO TERRENO**

ÁREA (Ar) M²: 152,00 TESTADA - (cf) m: 10,00 PROF. EQUIV. (Pe): 15,20  
 ACESSIBILIDADE : Direta FORMATO : Regular ESQUINA : Sim  
 TOPOGRAFIA : caída para os fundos até 5%  
 CONSISTÊNCIA : seca

**DADOS DA BENFEITORIA**

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Casa USO DA EDIFICAÇÃO : Residencial ÁREA CONSTRUÍDA M²: 114,00  
 PADRÃO CONSTR. : casa simples (+) CONSERVAÇÃO : e - reparos simples  
 COEF. DE PADRÃO : 1,743 IDADE REAL : 30 anos COEF. DE DEP. (k): 0,655 CUSTO BASE (R\$): 0,00  
 VAGAS : 0 PAVIMENTOS : 1  
 VALOR CALCULADO : 0,00 VALOR ARBITRADO : 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\$) : 680.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00  
 IMOBILIÁRIA : GENARI IMÓVEIS  
 CONTATO : TELEFONE : (19)-38019669  
 OBSERVAÇÃO :

**RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO**

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc : 0,00	FT ADICIONAL 01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 5.368,42
OBSOLESCÊNCIA Fobs : -550,78	FT ADICIONAL 02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 4.211,50
PADRÃO Fp : -606,14	FT ADICIONAL 03 : 0,00	VARIAÇÃO : 0,7845
VAGAS 0,00	FT ADICIONAL 04 : 0,00	
	FT ADICIONAL 05 : 0,00	
	FT ADICIONAL 06 : 0,00	



**ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO**
**DADOS DA FICHA 3**

NÚMERO DA PESQUISA : INDAIATUBA - SP - 2025  UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 14/08/2025  
 SETOR : QUADRA : ÍNDICE DO LOCAL : 0,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

**DADOS DA LOCALIZAÇÃO**

ENDEREÇO : R. Amadeu Squilante NÚMERO : 215  
 COMP. : BARRO : Jardim São Francisco CIDADE : INDAIATUBA - SP  
 CEP : UF : SP

**DADOS DA REGIÃO**
**MELHORAMENTOS :**

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

**DADOS DO TERRENO**

ÁREA (Ar) M²: 125,00 TESTADA - (cf) m: 5,00 PROF. EQUIV. (Pe): 25,00  
 ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO: Regular ESQUINA: Não  
 TOPOGRAFIA: plano  
 CONSISTÊNCIA: seco

**DADOS DA BENFEITORIA**

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Casa USO DA EDIFICAÇÃO : Residencial ÁREA CONSTRUÍDA M²: 162,00  
 PADRÃO CONSTR.: casa simples CONSERVAÇÃO : e - reparos simples  
 COEF. DE PADRÃO : 1,497 IDADE REAL : 30 anos COEF. DE DEP. (k) : 0,655 CUSTO BASE (R\$): 0,00  
 VAGAS : 0 PAVIMENTOS : 2  
 VALOR CALCULADO : 0,00 VALOR ARBITRADO : 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\$) : 660.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00  
 MOBILIÁRIA : Pleno Imóveis  
 CONTATO : TELEFONE : (19)-994803226  
 OBSERVAÇÃO :

**RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO**

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc : 0,00	FT ADICIONAL 01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 3.666,67
OBSOLESCÊNCIA Fobs : -376,18	FT ADICIONAL 02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 3.290,48
PADRÃO Fp : 0,00	FT ADICIONAL 03 : 0,00	VARIAÇÃO : 0,8974
VAGAS 0,00	FT ADICIONAL 04 : 0,00	
	FT ADICIONAL 05 : 0,00	
	FT ADICIONAL 06 : 0,00	

**REGISTRO FOTOGRÁFICO**

**DADOS DA FICHA**

NÚMERO DA PESQUISA : INDAIATUBA - SP - 2025

NÚMERO ELEMENTO : 3

DATA DA PESQUISA : 14/08/2025

SETOR : QUADRA :

CHAVE GEOGRÁFICA :



FOTO N° 1



FOTO N° 2

## ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

## DADOS DA FICHA 2

NÚMERO DA PESQUISA : INDAIATUBA - SP - 2025  UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 14/08/2025  
 SETOR : QUADRA : ÍNDICE DO LOCAL : 0,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

## DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : R. Adélia Casagrande Bertalotti NÚMERO : 80  
 COMP. : BAIRRO : Jardim São Francisco CIDADE : INDAIATUBA - SP  
 CEP : UF : SP

## DADOS DA REGIÃO

## MELHORAMENTOS :

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

## DADOS DO TERRENO

ÁREA (Ar) M²: 125,00 TESTADA - (cf) m: 5,00 PROF. EQUIV. (Pe): 25,00  
 ACESSIBILIDADE : Direta FORMATO : Regular ESQUINA : Não  
 TOPOGRAFIA : plano  
 CONSISTÊNCIA : seco

## DADOS DA BENFEITORIA

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Casa USO DA EDIFICAÇÃO : Residencial ÁREA CONSTRUÍDA M²: 108,00  
 PADRÃO CONSTR.: casa simples CONSERVAÇÃO : e - reparos simples  
 COEF. DE PADRÃO : 1,497 DADE REAL : 30 anos COEF. DE DEP. (k): 0,655 CUSTO BASE (R\$): 0,00  
 VAGAS : 0 PAVIMENTOS : 1  
 VALOR CALCULADO : 0,00 VALOR ARBITRADO : 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\$) : 550.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00  
 IMOBILIÁRIA : IMOBILIARIA CASA VERDE  
 CONTATO : TELEFONE : (19)-38345153  
 OBSERVAÇÃO :

## RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc : 0,00	FT ADICIONAL 01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 4.583,33
OBSOLESCÊNCIA Fobs : -470,23	FT ADICIONAL 02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 4.113,10
PADRÃO Fp : 0,00	FT ADICIONAL 03 : 0,00	VARIAÇÃO : 0,8974
VAGAS 0,00	FT ADICIONAL 04 : 0,00	
	FT ADICIONAL 05 : 0,00	
	FT ADICIONAL 06 : 0,00	

## REGISTRO FOTOGRÁFICO

### DADOS DA FICHA

NÚMERO DA PESQUISA : INDAIATUBA - SP - 2025

NÚMERO ELEMENTO : 2

DATA DA PESQUISA : 14/08/2025

SETOR : QUADRA :

CHAVE GEOGRÁFICA :



FOTO Nº 1



FOTO Nº 2