

ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

Avaliações e Perícias de Engenharia

Avaliação de Imóveis
Patologias Construtivas
Possessórias
Georreferenciamento de Imóveis Rurais - Lei 10.267/01
Fraudes contra Concessionárias de Energia Elétrica
Violação de Marcas e Patentes

**EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA 2ª VARA
DA FAMÍLIA E SUCESSÕES DA COMARCA DE SÃO BERNARDO DO
CAMPO - SP**

AUTOS Nº 1001610-74.2022.8.26.0564

WALMIR PEREIRA MODOTTI, Engenheiro, Perito Judicial, nomeado nos **AUTOS DA AÇÃO DE INVENTÁRIO**, requerida por **ROBERTO TOMÉ DE SOUZA**, em face dos bens deixados por **ALBA MARIA MENDES DE SOUZA**, 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 situado na **Rua Dom Vasco Mascarenhas, nº 280, Jardim Silvina, São Bernardo do Campo, São Paulo**, nos termos da R. Decisão de fls. 590.

Termos em que,
P. Deferimento.

São Bernardo do Campo, 07 de janeiro de 2026.



WALMIR PEREIRA MODOTTI
CREA 128.880/D

RESUMO

VALOR TOTAL DO IMÓVEL:

Matrícula nº 18.237, do 1º Cartório de Registro de Imóveis de São Bernardo do Campo.

Rua Dom Vasco Mascarenhas, nº 280, Jardim Silvina, São Bernardo do Campo, São Paulo.

R\$ 424.000,00

(Quatrocentos e vinte e quatro mil reais)

JANEIRO / 2026

FOTO 01



Rua Dom Vasco Mascarenhas, 280
Ferrazópolis, SBC

FACHADA DO IMÓVEL AVALIANDO.

I - OBSERVAÇÕES PRELIMINARES

O objetivo do presente Laudo é a determinação do valor de mercado para a fração ideal (50%), do imóvel a seguir descrito, nos termos dos **AUTOS DA AÇÃO DE INVENTÁRIO**, requerida por **ROBERTO TOMÉ DE SOUZA**, em face dos bens deixados por **ALBA MARIA MENDES DE SOUZA**:

Um terreno, consistente do lote nº 18, da quadra nº 8, do loteamento denominado Jardim Silvina, medindo 10,00m de frente para a Rua Dom Vasco Mascarenhas, por 25,00m da frente aos fundos de ambos os lados, tendo nos fundos a mesma metragem da frente, encerrando a área de 250,00m², confrontando do lado direito de quem da rua olha o imóvel, com o lote nº 17, do lado esquerdo com o lote nº 18 e nos fundos com o lote nº 37, todos da mesma quadra.

Matrícula nº 18.237, do 1º Cartório de Registro de Imóveis de São Bernardo do Campo, São Paulo.

II - VISTORIA

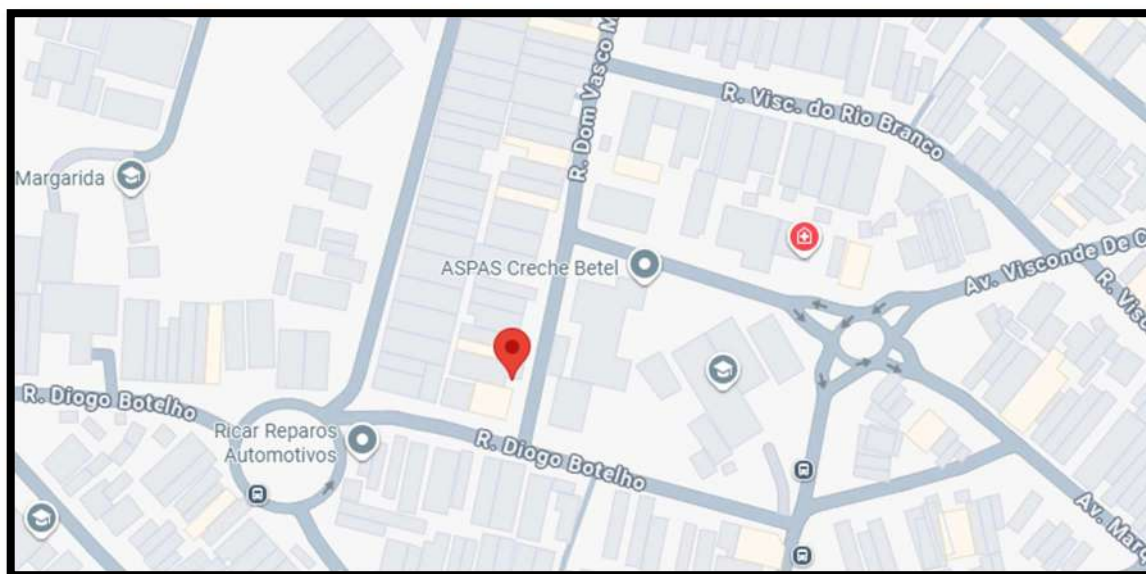
Em atendimento ao disposto no artigo 474, do Código de Processo Civil, foi enviado comunicado às partes do dia e hora da realização da perícia, conforme petição de fls. 620/621.

Em diligência ao imóvel, objeto da presente Ação, situado na Rua Dom Vasco Mascarenhas, nº 280, Jardim Silvina, São Bernardo do Campo/SP, não havia ninguém para franquear o acesso às dependências internas. Registra-se que o imóvel possui salão comercial, no qual funciona uma barbearia. Segundo informações prestadas pelo locatário do referido estabelecimento, que não quis se identificar, o imóvel é composto por salão comercial, residência assobradada e edícula, encontrando-se todas as unidades locadas.

2.1 - LOCAL

2.1.1- CARACTERÍSTICAS GERAIS DA LOCALIZAÇÃO

A reprodução do Mapa Oficial da Cidade de São Bernardo do Campo, do *Google Maps*, e a foto aérea do *Google Earth*, ilustram a localização do imóvel:



FOTOS 03



RUA DOM VASCO MASCARENHAS,
NO TRECHO ONDE SE LOCALIZA O IMÓVEL.

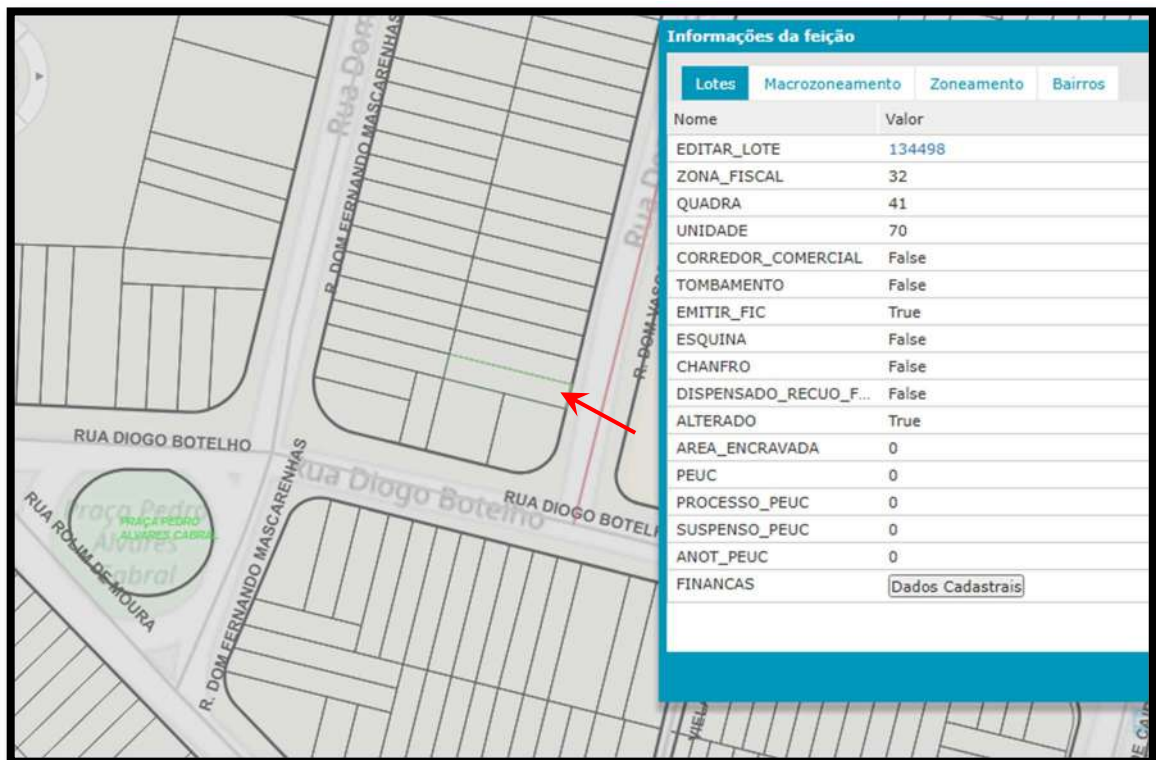
2.1.2 - CADASTRAMENTO SEGUNDO O MAPA FISCAL

De acordo com a Planta Genérica de Valores publicada pela Prefeitura Municipal de São Bernardo do Campo, o imóvel possui a seguinte situação:

Rua Dom Vasco Mascarenhas, nº 280 - Jardim Silvina, São Bernardo do Campo, São Paulo.

ZONA:	ZUD1
SETOR:	032
QUADRA:	041
INSCRIÇÃO IMOBILIÁRIA:	032.041.070.000

A Planta da Quadra Fiscal e os Dados Cadastrais do Imóvel são mostrados a seguir:





MUNICÍPIO DE SÃO BERNARDO DO CAMPO
SECRETARIA DA FAZENDA
DEPARTAMENTO DA RECEITA
CERTIDÃO DE VALOR VENAL DO EXERCÍCIO DE 2025

O DEPARTAMENTO DA RECEITA DO MUNICÍPIO DE SÃO BERNARDO DO CAMPO, DE ACORDO COM OS ELEMENTOS CONSTANTES DO CADASTRO FISCAL IMOBILIÁRIO, CERTIFICA:

INSCRIÇÃO IMOBILIÁRIA: 032.041.070.000
CONTRIBUINTE: ROBERTO TOME DE SOUZA
LOCAL DO IMÓVEL: RUA DOM VASCO MASCARENHAS NÚMERO: 280

LOTE: P/18
QUADRA: 8
ARRUAMENTO: J SILVINA
ÁREA DE TERRENO: 125,00 m²
ÁREA PROPORCIONAL: 0,00 m²
ÁREA DE CONSTRUÇÃO: 136,12 m²

VALOR DO TERRENO :	VALOR DA CONSTRUÇÃO :	VALOR TOTAL :
R\$ 34.057,49	R\$ 143.242,21	R\$ 177.299,70

[CENTO E SETENTA E SETE MIL, DUZENTOS E NOVENTA E NOVE REAIS E SETENTA CENTAVOS]

RESSALVA: AS INFORMAÇÕES DE CADASTRO IMOBILIÁRIO, CONTIDAS NESTA CERTIDÃO, QUER SEJAM QUANTO A PROPRIEDADE, POSSE OU DOMÍNIO, QUER SEJAM QUANTO A DEFINIÇÃO FÍSICA DO IMÓVEL OU IMÓVEIS, INCLUSIVE VIAS, TRECHOS DE VIAS OU LOGRADOUROS FRONTEIRIÇOS, ENTENDEM-SE PARA OS EFEITOS TRIBUTÁRIOS E FISCAIS, PRÓPRIOS E ESPECÍFICOS DA LEGISLAÇÃO VIGENTE, NÃO SE PRESTANDO PARA OUTROS EFEITOS A NÃO SER OS PRÓPRIOS E DECORRENTES DA TRIBUTAÇÃO.

Certidão expedida via internet, com base na Instrução Normativa SF-1 N°. 005/2010 de 1º de Dezembro de 2010.

EMITIDO NO DIA: 27/12/2025 ÀS 20:05:17

Chave de Segurança: 1RBA60WWA

A utilização desta certidão está condicionada à verificação de autenticidade no portal da Secretaria de Finanças.

www.sf.saobernardo.sp.gov.br

Atenção: Qualquer rasura ou emenda invalidará este documento.

2.1.3 - MELHORAMENTOS PÚBLICOS

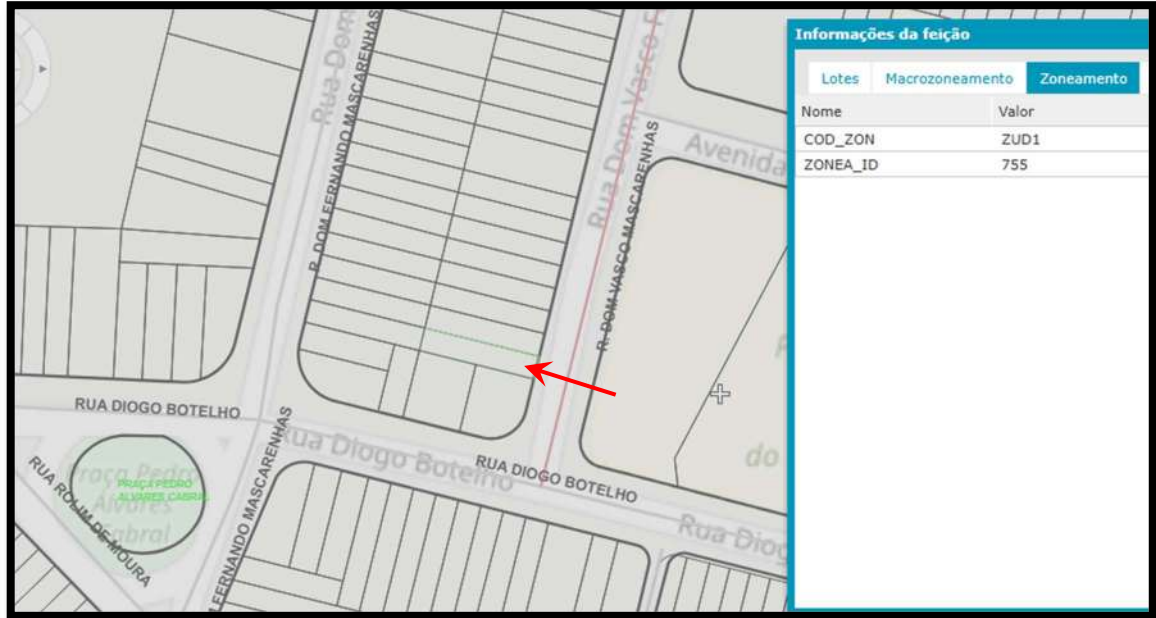
O local é servido pelos principais melhoramentos públicos urbanos, tais como: pavimentação asfáltica, guias, sarjetas, água, esgoto, energia elétrica, telefone, correio, coleta de lixo e transporte coletivo próximo.

2.1.4 - ZONEAMENTO

A Lei nº 6.184, que entrou em vigor em dezembro de 2011, dispõe sobre a aprovação do Plano Diretor do Município de São Bernardo do Campo, e dá outras providências.

O local em causa integra a Zona de Uso Diversificado 1 (ZUD-1), que fazem parte do zoneamento urbano da cidade de São Bernardo do Campo e são definidas pelo Plano Diretor Estratégico e pela Lei de Parcelamento e ocupação do solo. São áreas ocupadas predominantemente por população de baixa renda, abrangendo favelas, loteamentos irregulares e empreendimentos habitacionais de interesse social, em que haja interesse público em promover recuperação urbanístico-ambiental, regularização fundiária ou produção de Habitação de Interesse Social - HIS.

A reprodução a seguir ilustra o zoneamento da região onde se localiza o imóvel em estudo:



ANEXO II

QUADROS

Quadro 1: Coeficientes de aproveitamento mínimo, básico e máximo da Macrozona Urbana Consolidada

ZONAS	CA mínimo	CA básico	CA máximo
Zona de Uso Diversificado 1 - ZUD 1	0,2	1,5	2,5
Zona Empresarial Restritiva 1 - ZER 1	0,2	1	2,0
Zona Residencial Restritiva - ZRR	0,2	1,5	-

Quadro 1A : Transição dos coeficientes de aproveitamento básico e máximo da ZUD

PERÍODO	CA básico	CA máximo
Até 180 dias após a aprovação do plano diretor	2,5	3,5
Até completar um ano da aprovação do plano diretor	2,0	3,0
A partir do 1º dia do segundo ano	1,5	2,5

Quadro 4 - Coeficientes de aproveitamento para HIS e HMP

	Faixa de renda	Local	CA básico	CA máximo	Observações
HIS	0 - 3 sm.	Em ZEIS e fora de ZEIS	6	-	Sem outorga onerosa.
HMP	3 - 6 sm.	em ZEIS	6	-	Sem outorga onerosa.
		fora de ZEIS	4	6	Outorga não onerosa se, pelo menos, 15% das unidades do empreendimento for HIS.

2.1.5 - CARACTERÍSTICAS EFETIVAS DA REGIÃO

O local apresenta características de porções do território da Macrozona Urbana Consolidada (MUC).

A ocupação comercial é de âmbito local com algumas: lojas, bares, padarias, lanchonetes, farmácias, mercados, etc., sendo que supermercados, postos de gasolina, instituições bancárias, dentre outros maiores comércios, encontram-se ao longo da Av. General Barretos de Menezes e de logradouros circunvizinhos.

A destinação residencial é predominada por prédios residenciais térreos e assobradados e prédios residenciais.

2.2 - DO IMÓVEL

2.2.1 - TERRENO

O terreno onde se situa o imóvel possui toda a quadra delimitada pelas ruas anteriormente ilustradas no mapa de localização.

Topografia: em aclave até 5%.
Condições no solo e superfície: Firme e seco;
Formato: regular;
Frente: 5,00 m;
Profundidade equivalente: 25,00 m;
Área: 125,00 m ² .

2.2.2 - BENFEITORIAS

Sobre o terreno acima descrito, encontra-se edificadas um salão comercial, uma residência assobradada e edícula, com características de uso residencial, com área homogeneizada estimada total construída de 136,12m², conforme documento de Certidão de Valor Venal, emitida pela Secretaria da fazenda do Município de São Bernardo do Campo, idade física estimada de 35 anos, podendo ser classificada como "2.2.4 - Casa Padrão Simples", limite médio, de acordo com o "Valores de Edificações de Imóveis Urbanos de São Paulo", e enquadra-se na referência "E" - necessitando de reparos simples.

O estudo de "VALORES DE EDIFICAÇÕES DE IMÓVEIS URBANOS - 2019" do Ibape, assim descreve a Casa Padrão Simples:

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

As características construtivas e de acabamentos do imóvel, objeto da presente Ação, podem ser observadas na documentação fotográfica que seguem:

FOTO 04

RUA DOM VASCO MASCARENHAS, N° 280 - JARDIM SILVINA



ASPECTOS EXTERNOS DO IMÓVEL AVALIANDO.

FOTO 05

RUA DOM VASCO MASCARENHAS, N° 280 - JARDIM SILVINA



ASPECTOS EXTERNOS DO IMÓVEL AVALIANDO.

FOTO 06

RUA DOM VASCO MASCARENHAS, N° 280 - JARDIM SILVINA



ASPECTOS EXTERNOS DO IMÓVEL AVALIANDO.

FOTO 07

RUA DOM VASCO MASCARENHAS, Nº 280 - JARDIM SILVINA



ASPECTOS EXTERNOS DO IMÓVEL AVALIANDO.

FOTO 08

RUA DOM VASCO MASCARENHAS, N° 280 - JARDIM SILVINA



ASPECTOS EXTERNOS DO IMÓVEL AVALIANDO.

FOTO 09

RUA DOM VASCO MASCARENHAS, N° 280 - JARDIM SILVINA



ASPECTOS EXTERNOS DO IMÓVEL AVALIANDO.

FOTO 10

RUA DOM VASCO MASCARENHAS, N° 280 - JARDIM SILVINA



ASPECTOS EXTERNOS DO IMÓVEL AVALIANDO.

FOTO 11

RUA DOM VASCO MASCARENHAS, N° 280 - JARDIM SILVINA



ASPECTOS EXTERNOS DO IMÓVEL AVALIANDO.

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.

Referido trabalho representa a revisão das anteriores "Normas para Avaliação de Imóveis" e "Normas para Avaliação de Imóveis na Desapropriação" do IBAPE - Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharias.

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

$$VT = AT \times Vu$$

Sendo:

VT = Valor do terreno

AT = Área do terreno

Vu = Valor unitário básico de terreno

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

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

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

ibape SP INSTITUTO BRASILEIRO DE AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA DE SÃO PAULO
Qualidade em perícias e avaliações

TABELAS - Resumo dos fatores de ajuste e respectivos intervalos recomendados para São Paulo-Capital.

Tabela 1 - Grupos I e II

ZONA	Fatores de Ajuste						Características e Recomendações				
	Referências			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	
	Frente de Referência	Prof. Mínima	Prof. Máxima	Expoente do Fator Frente	Expoente do Fator Profundidade						
F _r	P _m	P _{máx}	"f"	"p"	C _f	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.
	2ª Zona Residencial Horizontal Médio	10	25	40	0,20	0,50	Não se aplica	Não se aplica dentro do intervalo	250	200 - 500	Para terrenos com áreas fora do intervalo definido estudar a influência da área.
	3ª Zona Residencial Horizontal Alto	15	30	60	0,15	0,50	Não se aplica	Não se aplica dentro do intervalo	600	400 - 1000	
Grupo II: Zonas ocupação vertical ultracomplexa	4ª Zona Incorporação s Padrão Popular	10 Mínimo	-	-	-		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	10 Mínimo	-	-	-		Aplica-se Item 10.3.3	Não se aplica dentro do intervalo	1500	800 - 2.500 (1)'	
	6ª Zona Incorporação s Padrão Alto	10 Mínimo	-	-	-		Aplica-se Item 10.3.3		2500	1.200 - 4.000 (1)'	

ibape SP INSTITUTO BRASILEIRO DE AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA DE SÃO PAULO
Qualidade em perícias e avaliações

Tabela 2 - Grupos III e IV:

ZONA	Fatores de Ajuste						Características e Recomendações			
	Frente e Profundidade						Área			
	Referências			Expoente do Fator Frente	Expoente do Fator Profundidade	Múltiplas frentes ou esquina	Coef. de Área	Área de referência do Lote (m ²)	Intervalo característico de áreas (m ²)	Observações gerais
	Frente de Referência	Prof. Mínima	Prof. Máxima							
F _r	P _m	P _{má}	f _f	f _p	C _a	C _a				
7ª Zona Comercial Padrão Popular	5	10	30	0,25	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	
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 - 28.000	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	

Em outros municípios os parâmetros acima devem ser adaptados.

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".

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

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

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

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

dentro dos limites: $P_{max} \leq PE \leq 3,0 \cdot P_{max};$

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

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 fórmula prevista nas "Normas".

$$CA = (AR/AT)^{0,20}$$

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

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

$$CE = C_e \cdot Amin$$

Obs.: O valor de "C_e" 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 à 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 " <i>non aedificandi</i> " 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

3.1.1 - PESQUISA DE MERCADO

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 a diversas empresas imobiliárias, os valores ofertados para vendas de imóveis na mesma região geoeconômica e negócios efetivamente realizados. Da pesquisa efetuada obtiveram-se os elementos comparativos listados na sequência.

Obtidos os 12 (doze) elementos comparativos homogeneizados, fez-se os cálculos 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 resultou em: **Vu = R\$ 1.283,83/m²** (*um mil, duzentos e oitenta e três reais e oitenta e três centavos por metro quadrado*) - janeiro de 2026.

3.2 - BENFEITORIAS

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

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 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:

Sem desoneração . R8-N
2.123,87
▲ 0,31%

Quadro 2 – Classificação das Tipologias Construtivas

Grupo	Validade dos Índices*	Padrão
1. BARRACO	A partir de 01/04/2019	1.1- Padrão Rústico 1.2- Padrão Simples
2. CASA	A partir de 01/11/2017	2.1- Padrão Rústico 2.2- Padrão Proletário 2.3- Padrão Econômico 2.4- Padrão Simples 2.5- Padrão Médio 2.6- Padrão Superior 2.7- Padrão Fino 2.8- Padrão Luxo
3. GALPÃO	A partir de 01/11/2017	3.1- Padrão Econômico 3.2- Padrão Simples 3.3- Padrão Médio 3.4- Padrão Superior
4. COBERTURA	A partir de 01/11/2017	4.1- Padrão Simples 4.2- Padrão Médio 4.3- Padrão Superior

B) Depreciação pelo obsolescimento e pelo estado de conservação das benfeitorias:

O valor unitário da edificação avalianda, fixado em função do padrão construtivo, é multiplicado pelo Fator de Adequação ao Obsolescimento e ao Estado de Conservação - Foc para levar em conta a depreciação, através da seguinte expressão: $Foc = R + K \times (1 - R)$, onde:

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

K = coeficiente de Ross/Heideck.

Tabela 1 – Vida referencial (lr) e o valor residual (R) para as tipologias deste estudo

Grupo	Padrão	Idade Referencial – lr (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%

Avaliações e Perícias de Engenharia

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 maloteira 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 de 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 feitas 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
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

3.3 - VALOR DO IMÓVEL

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

A metodologia empregada na presente avaliação é o Método Evolutivo, que 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:

$$VI = (VT + VB) \times Fc, \text{ sendo:}$$

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 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 = 125,00 m²

Valor unitário obtido na pesquisa = R\$ 1.283,83/m² (*)

Substituindo e calculando:

$$VT = 125,00\text{m}^2 \times \text{R}\$ 1.283,83/\text{m}^2$$

$$\underline{VT = \text{R}\$ 160.478,75}$$

Ou, em números redondos:

$$\boxed{VT = \text{R}\$ 160.000,00}$$

(Cento e sessenta mil reais)

() OBS: O valor unitário, de R\$ 1.283,83/m² (um mil, duzentos e oitenta e três reais e oitenta e três centavos por metro quadrado), foi obtido através de Pesquisa de Comparativos, cujas características constam da pesquisa de mercado de imóveis a seguir:*



ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 1

NÚMERO DA PESQUISA : SAO BERNARDO DO CAMPO - SP - 2026 UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 02/01/2026
SEIOR : QUADRA : ÍNDICE DO LOCAL : 1,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : AVENIDA GENERAL BARRETO DE MEHEZES NÚMERO : 504
COMP. : BAIRRO : FERRAZÓPOLIS CIDADE : SAO BERNARDO DO CAMPO - 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: 119,00 TESTADA - (ct) m 5,00 PROF. EQUIV. (Pe): 23,80
ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO: Regular ESQUINA: Não
TOPOGRAFIA: plano
CONSISTÊNCIA: seco

DADOS DA BENFEITORIA

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Casa USO DA EDIFICAÇÃO : Residencial ÁREA CONSTRUÍDA : 119,00 M²
PADRÃO CONSTR.: casa média (-) CONSERVAÇÃO : d - entre regular e reparos simples
COEF. PADRÃO: 1,903 IDADE REAL: 25 anos COEF. DE DEPRECIACÃO (k): 0,757 CUSTO BASE (RS): 2.117,32
VAGAS : 2 PAVIMENTOS : 2
VALOR CALCULADO (RS): 362.967,82 VALOR ARBITRADO (RS): 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): 550.000,00 VALOR LOCAÇÃO (RS): 0,00
IMOBILIÁRIA : QUAIÁRA MÓVEIS
CONTATO : TELEFONE : (11)-971980733
OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floca : 0,00	FI ADICIONAL 01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 1.109,51
TESTADA Ct : 0,15	FI ADICIONAL 02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 1.246,65
PROFUNDIDADE Cp : 0,02	FI ADICIONAL 03 : 0,00	VARIAÇÃO : 1.123,6
FRENTES MÚLTIPLAS Ce : 0,00	FI ADICIONAL 04 : 0,00	VARIAÇÃO AVALIANDO : 1.0000
CONSISTÊNCIA Fc : 0,00	FI ADICIONAL 05 : 0,00	
ÁREA Ca : 0,00	FI ADICIONAL 06 : 0,00	
TOPOGRÁFICA Ft : -0,05		





ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 2

NÚMERO DA PESQUISA : SAO BERNARDO DO CAMPO - SP - 2026 UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 02/01/2026
SEIOR : QUADRA : ÍNDICE DO LOCAL : 1,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : AVENIDA GENERAL BARRETO DE MEHEZES NÚMERO : SN
COMP. : BAIRRO : FERRAZÓPOLIS CIDADE : SAO BERNARDO DO CAMPO - 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 - (ct) 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 : 110,00 M²
PADRÃO CONSTR.: casa média (-) CONSERVAÇÃO : d - entre regular e reparos simples
COEF. PADRÃO: 1,903 IDADE REAL: 25 anos COEF. DE DEPRECIACÃO (k): 0,757 CUSTO BASE (RS): 2.117,32
VAGAS : 0 PAVIMENTOS : 2
VALOR CALCULADO (RS): 335.516,48 VALOR ARBITRADO (RS): 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): 590.000,00 VALOR LOCAÇÃO (RS): 0,00
IMOBILIÁRIA : WR IMÓVEIS
CONTATO : TELEFONE : (11)-95714041
OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floa :	0,00 FT ADICIONAL 01 :	0,00 VALOR UNITÁRIO : 1.563,87
TESTADA Ct :	0,15 FT ADICIONAL 02 :	0,00 HOMOGENEIZAÇÃO : 1.718,22
PROFUNDIDADE Cp :	0,00 FT ADICIONAL 03 :	0,00 VARIAÇÃO : 1.098,7
FRENTES MÚLTIPLAS Ce :	0,00 FT ADICIONAL 04 :	0,00 VARIAÇÃO AVALIANDO : 1.000,0
CONSISTÊNCIA Fc :	0,00 FT ADICIONAL 05 :	0,00
ÁREA Ca :	0,00 FT ADICIONAL 06 :	0,00
TOPOGRAFIA Ft :	-0,05	





ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO			
DADOS DA FICHA 3			
NÚMERO DA PESQUISA : SAO BERNARDO DO CAMPO - SP - 2026		<input checked="" type="checkbox"/> UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 02/01/2026	
SEIOR :	QUADRA :	ÍNDICE DO LOCAL : 1,00	CHAVE GEOGRÁFICA :
DADOS DA LOCALIZAÇÃO			
ENDEREÇO : AVENIDA MARQUÊS DE BARBACENA		NÚMERO : 405	
COMP. :	BAIRRO : JARDIM SILVINA	CIDADE : SAO BERNARDO DO CAMPO - SP	
CEP :	UF : SP		
DADOS DA REGIÃO			
MELHORAMENTOS :			
<input checked="" type="checkbox"/> PAVIMENTAÇÃO	<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE COLETA DE ESGOTO	<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA	
<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE GÁS	<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA	<input checked="" type="checkbox"/> TV A CABO	
DADOS DO TERRENO			
ÁREA (Ar) m²:	290,00	TESTADA - (ct) m	10,00
ACESSIBILIDADE :	Direta	FORMATO :	Regular
TOPOGRAFIA :	caldado para os fundos até 5%		
CONSISTÊNCIA :	seca		
DADOS DA BENFEITORIA			
TIPO DA EDIFICAÇÃO :	Casa	USO DA EDIFICAÇÃO :	Residencial
PADRÃO CONSTR. : casa simples (-)		ÁREA CONSTRUÍDA :	170,00 M²
COEF. PADRÃO :	1,251	IDADE REAL : 40	anos
VAGAS : 6		PAVIMENTOS : 2	CONSERVAÇÃO : e - reparos simples
VALOR CALCULADO (R\$) :	252.612,94	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\$) :	680.000,00
IMOBILIÁRIA :	PHD IMÓVEIS	VALOR LOCAÇÃO (R\$) :	0,00
CONTATO :		TELEFONE :	(11)-369404802
OBSERVAÇÃO :			
RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO			
FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO	
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00	FT ADICIONAL 01 :	0,00
TESTADA Cf :	0,00	FT ADICIONAL 02 :	0,00
PROFUNDIDADE Cp :	0,00	FT ADICIONAL 03 :	0,00
FRENTES MÚLTIPLAS Ce :	0,00	FT ADICIONAL 04 :	0,00
CONSISTÊNCIA Fc :	0,00	FT ADICIONAL 05 :	0,00
ÁREA Ca :	0,00	FT ADICIONAL 06 :	0,00
TOPOGRÁFICA Ft :	0,00		
		VALOR UNITÁRIO :	1.239,27
		HOMOGENEIZAÇÃO :	1.239,27
		VARIAÇÃO :	1,0000
		VARIAÇÃO AVALIANDO :	0,9999





ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO			
DADOS DA FICHA 4			
NÚMERO DA PESQUISA : SAO BERNARDO DO CAMPO - SP - 2026		<input checked="" type="checkbox"/> UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 02/01/2026	
SEIOR :	QUADRA :	INDICE DO LOCAL : 1,00	CHAVE GEOGRÁFICA :
DADOS DA LOCALIZAÇÃO			
ENDEREÇO : AVENIDA VISCONDE DE CAIRÚ		NÚMERO : 169	
COMP. :	BAIRRO : FERRAZÓPOLIS	CIDADE : SAO BERNARDO DO CAMPO - SP	
CEP :	UF : SP		
DADOS DA REGIÃO			
MELHORAMENTOS :			
<input checked="" type="checkbox"/> PAVIMENTAÇÃO <input checked="" type="checkbox"/> REDE DE COLETA DE ESGOTO <input checked="" type="checkbox"/> REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA			
<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE GÁS <input checked="" type="checkbox"/> REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA <input checked="" type="checkbox"/> TV A CABO			
DADOS DO TERRENO			
ÁREA (Ar) m²:	205,00	TESTADA - (ct) m	8,00
ACESSIBILIDADE :	Direta	FORMATO :	Regular
TOPOGRAFIA :	plano	PROF. EQUIV. (Pe) :	25,63
CONSISTÊNCIA :	seca	ESQUINA :	Não
DADOS DA BENFEITORIA			
TIPO DA EDIFICAÇÃO :	Casa	USO DA EDIFICAÇÃO :	Residencial
PADRÃO CONSTR. : casa simples		ÁREA CONSTRUÍDA : 95,00 M²	
COEF. PADRÃO : 1,497		IDADE REAL : 25 anos	
VAGAS : 0		PAVIMENTOS :	
VALOR CALCULADO (R\$) :		209.575,61	
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\$) :	480.000,00
IMOBILIÁRIA :	AUXILIADORA PREDIAL	VALOR LOCAÇÃO (R\$) :	0,00
CONTATO :		TELEFONE :	(11)-381316767
OBSERVAÇÃO :			
RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO			
FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO	
LOCALIZAÇÃO Floca :	0,00	FT ADICIONAL 01 :	0,00
TESTADA Cf :	0,05	FT ADICIONAL 02 :	0,00
PROFUNDIDADE Cd :	0,00	FT ADICIONAL 03 :	0,00
FRENTES MÚLTIPLAS Ce :	0,00	FT ADICIONAL 04 :	0,00
CONSISTÊNCIA Fc :	0,00	FT ADICIONAL 05 :	0,00
ÁREA Ca :	0,00	FT ADICIONAL 06 :	0,00
TOPOGRÁFICA Ft :	-0,05		
		VALOR UNITÁRIO :	1.065,00
		HOMOGENEIZAÇÃO :	1.080,24
		VARIAÇÃO :	0,9956
		VARIAÇÃO AVALIANDO :	0,9999





ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO				
DADOS DA FICHA 5				
NÚMERO DA PESQUISA : SAO BERNARDO DO CAMPO - SP - 2026		<input checked="" type="checkbox"/> UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 02/01/2026		
SEIOR :	QUADRA :	INDICE DO LOCAL : 1,00	CHAVE GEOGRÁFICA :	
DADOS DA LOCALIZAÇÃO				
ENDEREÇO : AVENIDA VISCONDE DE CAIRÚ		NÚMERO : 341		
COMP. :	BAIRRO : FERRAZÓPOLIS	CIDADE : SAO BERNARDO DO CAMPO - SP		
CEP :	UF : SP			
DADOS DA REGIÃO				
MELHORAMENTOS :				
<input checked="" type="checkbox"/> PAVIMENTAÇÃO	<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE COLETA DE ESGOTO	<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA		
<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE GÁS	<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA	<input checked="" type="checkbox"/> TV A CABO		
DADOS DO TERRENO				
ÁREA (Ar) m²:	125,00	TESTADA - (ct) m	5,00	
ACESSIBILIDADE :	Direta	FORMATO :	Regular	
TOPOGRAFIA :	em alicive até 5%			
CONSISTÊNCIA :	seca			
DADOS DA BENFEITORIA				
TIPO DA EDIFICAÇÃO :	Casa	USO DA EDIFICAÇÃO :	Residencial	
PADRÃO CONSTR. : casa simples		ÁREA CONSTRUÍDA :	125,00 M²	
COEF. PADRÃO :	1,497	IDADE REAL :	25 anos	
VAGAS : 2		PAVIMENTOS :	2	
VALOR CALCULADO (R\$) :	275.757,64	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\$) :	483.000,00	
IMOBILIÁRIA :	CURCIA IMÓVEIS		VALOR LOCAÇÃO (R\$) :	0,00
CONTATO :	TELEFONE : (11)-36810103			
OBSERVAÇÃO :				
RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO				
FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO		
LOCALIZAÇÃO Floca :	0,00	FT ADICIONAL 01 :	0,00	
TESTADA Ct :	0,15	FT ADICIONAL 02 :	0,00	
PROFUNDIDADE Cp :	0,00	FT ADICIONAL 03 :	0,00	
FRENTES MÚLTIPLAS Ce :	0,00	FT ADICIONAL 04 :	0,00	
CONSISTÊNCIA Fc :	0,00	FT ADICIONAL 05 :	0,00	
ÁREA Ca :	0,00	FT ADICIONAL 06 :	0,00	
TOPOGRÁFICA Ft :	0,00			
		VALOR UNITÁRIO :	1.271,54	
		HOMOGENEIZAÇÃO :	1.460,61	
		VARIAÇÃO :	1.148,7	
		VARIAÇÃO AVALIANDO :	1.000,0	





ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO			
DADOS DA FICHA 4			
NÚMERO DA PESQUISA : SAO BERNARDO DO CAMPO - SP - 2026		<input checked="" type="checkbox"/> UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 02/01/2026	
SEIOR :	QUADRA :	INDICE DO LOCAL : 1,00	CHAVE GEOGRÁFICA :
DADOS DA LOCALIZAÇÃO			
ENDEREÇO : AVENIDA VISCONDE DE CAIRÚ		NÚMERO : SN	
COMP.:	BAIRRO : JARDIM SILVINA	CIDADE : SAO BERNARDO DO CAMPO - SP	
CEP :	UF : SP		
DADOS DA REGIÃO			
MELHORAMENTOS :			
<input checked="" type="checkbox"/> PAVIMENTAÇÃO	<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE COLETA DE ESGOTO	<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA	
<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE GÁS	<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA	<input checked="" type="checkbox"/> TV A CABO	
DADOS DO TERRENO			
ÁREA (Ar) m²:	125,00	TESTADA - (ct) m	5,00
ACESSIBILIDADE :	Direta	FORMATO :	Regular
TOPOGRAFIA :	plano	PROF. EQUIV. (Pe) :	25,00
CONSISTÊNCIA :	seco	ESQUINA :	Não
DADOS DA BENFEITORIA			
TIPO DA EDIFICAÇÃO :	Casa	USO DA EDIFICAÇÃO :	Residencial
PADRÃO CONSTR. :	casa simples	ÁREA CONSTRUÍDA :	218,00 M²
COEF. PADRÃO :	1,497	IDADE REAL :	35 anos
VAGAS :	1	COEF. DE DEPRECIACÃO (k) :	0,610
PAVIMENTOS :	3	CUSTO BASE (RS) :	2.117,32
VALOR CALCULADO (RS) :	421.497,14	VALOR ARBITRADO (RS) :	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) :	650.000,00
IMOBILIÁRIA :	LOGUS IMÓVEIS	VALOR LOCAÇÃO (RS) :	0,00
CONTATO :		TELEFONE :	(11)-27667010
OBSERVAÇÃO :			
RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO			
FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO	
LOCALIZAÇÃO Floa :	0,00	FT ADICIONAL 01 :	0,00
TESTADA Ct :	0,15	FT ADICIONAL 02 :	0,00
PROFUNDIDADE Cp :	0,00	FT ADICIONAL 03 :	0,00
FRENTES MÚLTIPLAS Ce :	0,00	FT ADICIONAL 04 :	0,00
CONSISTÊNCIA Fc :	0,00	FT ADICIONAL 05 :	0,00
ÁREA Ca :	0,00	FT ADICIONAL 06 :	0,00
TOPOGRÁFICA Ft :	-0,05		
		VALOR UNITÁRIO :	1.308,02
		HOMOGENEIZAÇÃO :	1.437,12
		VARIAÇÃO :	1.098,7
		VARIAÇÃO AVALIANDO :	1.000,0





ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 7

NÚMERO DA PESQUISA : SAO BERNARDO DO CAMPO - SP - 2026 UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 02/01/2026
SEIOR : QUADRA : ÍNDICE DO LOCAL : 1,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : RUA AFONSO FURTADO DE MENDONÇA NÚMERO : 1
COMP. : BAIRRO : JARDIM SILVINA CIDADE : SAO BERNARDO DO CAMPO - 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 - (ct) 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 : 114,00 M²
PADRÃO CONSTR. : casa simples CONSERVAÇÃO : e - reparos simples
COEF. PADRÃO: 1,497 IDADE REAL: 30 anos COEF. DE DEPRECIACÃO (k): 0,655 CUSTO BASE (RS): 2.117,32
VAGAS : 2 PAVIMENTOS : 1
VALOR CALCULADO (RS): 236.676,10 VALOR ARBITRADO (RS): 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): 450.000,00 VALOR LOCAÇÃO (RS): 0,00
IMOBILIÁRIA : OTACILIA IMÓVEIS
CONTATO : TELEFONE : (11)-938007714
OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floca : 0,00	FI ADICIONAL 01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 1.346,59
TESTADA Ct : 0,15	FI ADICIONAL 02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 1.479,50
PROFUNDIDADE Cp : 0,00	FI ADICIONAL 03 : 0,00	VARIAÇÃO : 1.098,7
FRENTES MÚLTIPLAS Ce : 0,00	FI ADICIONAL 04 : 0,00	VARIAÇÃO AVALIANDO : 1.000,0
CONSISTÊNCIA Fc : 0,00	FI ADICIONAL 05 : 0,00	
ÁREA Ca : 0,00	FI ADICIONAL 06 : 0,00	
TOPOGRAFIA Ft : -0,05		





ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 8

NÚMERO DA PESQUISA : SAO BERNARDO DO CAMPO - SP - 2026 UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 02/01/2026
SEIOR : QUADRA : ÍNDICE DO LOCAL : 1,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : RUA DOM FERNANDO MASCARENHAS NÚMERO : 88
COMP. : BAIRRO : FERRAZÓPOLIS CIDADE : SAO BERNARDO DO CAMPO - 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: 209,00 TESTADA - (ct) m 8,00 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 : 185,00 M²
PADRÃO CONSTR.: casa simples CONSERVAÇÃO : e - reparos simples
COEF. PADRÃO: 1,497 IDADE REAL: 35 anos COEF. DE DEPRECIACÃO (k): 0,610 CUSTO BASE (RS): 2.117,32
VAGAS : 3 PAVIMENTOS : 2
VALOR CALCULADO (RS): 357.692,52 VALOR ARBITRADO (RS): 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) : 640.000,00 VALOR LOCAÇÃO (RS) : 0,00
IMOBILIÁRIA : AUXILIADORA PREDIAL
CONTATO : TELEFONE : (11)-381316707
OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floca : 0,00	FI ADICIONAL 01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 1.091,54
TESTADA Ct : 0,05	FI ADICIONAL 02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 1.066,78
PROFUNDIDADE Cd : 0,00	FI ADICIONAL 03 : 0,00	VARIAÇÃO : 0,9956
FRENTES MÚLTIPLAS Ce : 0,00	FI ADICIONAL 04 : 0,00	VARIAÇÃO AVALIANDO : 0,9999
CONSISTÊNCIA Fc : 0,00	FI ADICIONAL 05 : 0,00	
ÁREA Ca : 0,00	FI ADICIONAL 06 : 0,00	
TOPOGRAFIA Ft : -0,05		





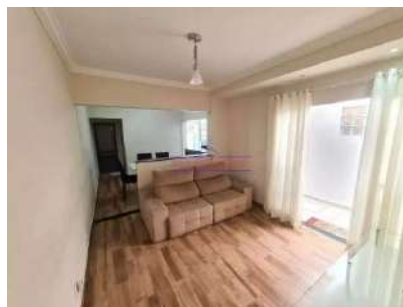
GeoAvaliarPro

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 9			
NÚMERO DA PESQUISA : SAO BERNARDO DO CAMPO - SP - 2026		<input checked="" type="checkbox"/> UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 02/01/2026	
SEIOR :	QUADRA :	INDICE DO LOCAL : 1,00	CHAVE GEOGRÁFICA :
DADOS DA LOCALIZAÇÃO			
ENDEREÇO : RUA ROLIM DE MOURA		NÚMERO : 140	
COMP. :	BAIRRO : FERRAZÓPOLIS	CIDADE : SAO BERNARDO DO CAMPO - SP	
CEP :	UF : SP		
DADOS DA REGIÃO			
MELHORAMENTOS :			
<input checked="" type="checkbox"/> PAVIMENTAÇÃO	<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE COLETA DE ESGOTO	<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA	
<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE GÁS	<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA	<input checked="" type="checkbox"/> TV A CABO	
DADOS DO TERRENO			
ÁREA (Ar) m²:	125,00	TESTADA - (ct) m	5,00
ACESSIBILIDADE :	Direta	FORMATO :	Regular
TOPOGRAFIA :	plano	PROF. EQUIV. (Pe) :	25,00
CONSISTÊNCIA :	seca	ESQUINA :	Não
DADOS DA BENFEITORIA			
TIPO DA EDIFICAÇÃO :	Casa	USO DA EDIFICAÇÃO :	Residencial
PADRÃO CONSTR. : casa simples		ÁREA CONSTRUÍDA :	108,00 M²
COEF. PADRÃO :	1,497	IDADE REAL :	15 anos
VAGAS : 2		PAVIMENTOS :	2
VALOR CALCULADO (R\$) :	263.586,27	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\$) :	500.000,00
IMOBILIÁRIA :	INGLESA INÓVENS	VALOR LOCAÇÃO (R\$) :	0,00
CONTATO :		TELEFONE :	(11)-34500800
OBSERVAÇÃO :			

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floca :	0,00	FT ADICIONAL 01 : 0,00
TESTADA Ct :	0,15	FT ADICIONAL 02 : 0,00
PROFUNDIDADE Cp :	0,00	FT ADICIONAL 03 : 0,00
FRENTES MÚLTIPLAS Ce :	0,00	FT ADICIONAL 04 : 0,00
CONSISTÊNCIA Fc :	0,00	FT ADICIONAL 05 : 0,00
ÁREA Ca :	0,00	FT ADICIONAL 06 : 0,00
TOPOGRÁFICA Ft :	-0,05	
		VALOR UNITÁRIO : 1.491,31
		HOMOGENEIZAÇÃO : 1.638,50
		VARIAÇÃO : 1.098,7
		VARIAÇÃO AVALIANDO : 1.000,0





GeoAvaliarPro

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 10

NÚMERO DA PESQUISA : SAO BERNARDO DO CAMPO - SP - 2026 UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 02/01/2026
SEIOR : QUADRA : INDICE DO LOCAL : 1,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : RUA ROLIM DE MOURA NÚMERO : 187
COMP. : BAIRRO : FERRAZÓPOLIS CIDADE : SAO BERNARDO DO CAMPO - 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: 121,00 TESTADA - (ct) m 5,00 PROF. EQUIV. (Pe): 24,20
ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO: Regular ESQUINA: Não
TOPOGRAFIA: caída para os fundos até 5%
CONSISTÊNCIA: seco

DADOS DA BENFEITORIA

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Casa USO DA EDIFICAÇÃO : Residencial ÁREA CONSTRUÍDA : 110,00 M²
PADRÃO CONSTR.: casa simples CONSERVAÇÃO : e - reparos simples
COEF. PADRÃO: 1,497 IDADE REAL: 35 anos COEF. DE DEPRECIACÃO (k): 0,610 CUSTO BASE (RS): 2.117,32
VAGAS : 2 PAVIMENTOS : 2
VALOR CALCULADO (RS): 212.682,04 VALOR ARBITRADO (RS): 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): 450.000,00 VALOR LOCAÇÃO (RS): 0,00
IMOBILIÁRIA : PORTO REAL IMÓVEIS
CONTATO : TELEFONE : (11)-989792845
OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floca : 0,00	FI ADICIONAL 01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 1.569,40
TESTADA Ct : 0,15	FI ADICIONAL 02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 1.851,80
PROFUNDIDADE Cp : 0,02	FI ADICIONAL 03 : 0,00	VARIAÇÃO : 1.1651
FRENTES MÚLTIPLAS Ce : 0,00	FI ADICIONAL 04 : 0,00	VARIAÇÃO AVALIANDO : 1.0000
CONSISTÊNCIA Fc : 0,00	FI ADICIONAL 05 : 0,00	
ÁREA Ca : 0,00	FI ADICIONAL 06 : 0,00	
TOPOGRAFIA Ft : 0,00		





ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO			
DADOS DA FICHA 11			
NÚMERO DA PESQUISA : SAO BERNARDO DO CAMPO - SP - 2026		<input checked="" type="checkbox"/> UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 02/01/2026	
SEIOR :	QUADRA :	INDICE DO LOCAL : 1,00	CHAVE GEOGRÁFICA :
DADOS DA LOCALIZAÇÃO			
ENDEREÇO : RUA TELES DE MENEZES		NÚMERO : 267	
COMP. :	BAIRRO : FERRAZÓPOLIS	CIDADE : SAO BERNARDO DO CAMPO - SP	
CEP :	UF : SP		
DADOS DA REGIÃO			
MELHORAMENTOS :			
<input checked="" type="checkbox"/> PAVIMENTAÇÃO	<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE COLETA DE ESGOTO	<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA	
<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE GÁS	<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA	<input checked="" type="checkbox"/> TV A CABO	
DADOS DO TERRENO			
ÁREA (Ar) m²:	125,00	TESTADA - (ct) m	5,00
ACESSIBILIDADE :	Direta	FORMATO :	Regular
TOPOGRAFIA :	plano	PROF. EQUIV. (Pe) :	25,00
CONSISTÊNCIA :	seca	ESQUINA :	Não
DADOS DA BENFEITORIA			
TIPO DA EDIFICAÇÃO :	Casa	USO DA EDIFICAÇÃO :	Residencial
PADRÃO CONSTR. : casa simples		ÁREA CONSTRUÍDA :	190,00 M²
COEF. PADRÃO :	1,497	IDADE REAL :	30 anos
VAGAS : 2		PAVIMENTOS :	2
VALOR CALCULADO (R\$) :	394.460,21	VALOR ARBITRADO (R\$) :	0,00
FATORES ADICIONAIS			
ADICIONAL 01 :	1,00	ADICIONAL 02 :	1,00
ADICIONAL 04 :	1,00	ADICIONAL 05 :	1,00
ADICIONAL 03 :	1,00	ADICIONAL 06 :	1,00
DADOS DA TRANSAÇÃO			
NATUREZA :	Oferta	VALOR VENDA (R\$) :	650.000,00
IMOBILIÁRIA :	CASARI MÓVEIS	VALOR LOCAÇÃO (R\$) :	0,00
CONTATO :		TELEFONE :	(11)-352132063
OBSERVAÇÃO :			
RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO			
FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO	
LOCALIZAÇÃO Floca :	0,00	FT ADICIONAL 01 :	0,00
TESTADA Ct :	0,15	FT ADICIONAL 02 :	0,00
PROFUNDIDADE Cp :	0,00	FT ADICIONAL 03 :	0,00
FRENTES MÚLTIPLAS Ce :	0,00	FT ADICIONAL 04 :	0,00
CONSISTÊNCIA Fc :	0,00	FT ADICIONAL 05 :	0,00
ÁREA Ca :	0,00	FT ADICIONAL 06 :	0,00
TOPOGRÁFICA Ft :	-0,05		
		VALOR UNITÁRIO :	1.524,32
		HOMOGENEIZAÇÃO :	1.574,77
		VARIAÇÃO :	1.098,7
		VARIAÇÃO AVALIANDO :	1.000,0





GeoAvaliarPro

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 12

NÚMERO DA PESQUISA : SAO BERNARDO DO CAMPO - SP - 2026 UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 02/01/2026
SEIOR : QUADRA : ÍNDICE DO LOCAL : 1,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : RUA WANDA BUENO COELHO NÚMERO : SN
COMP. : BAIRRO : VILA SÃO JOSÉ CIDADE : SAO BERNARDO DO CAMPO - 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 - (ct) m 6,00 PROF. EQUIV. (Pe): 25,33
ACESSIBILIDADE : Direta FORMATO : Regular ESQUINA : Não
TOPOGRAFIA : plano
CONSISTÊNCIA : seco

DADOS DA BENFEITORIA

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Casa USO DA EDIFICAÇÃO : Residencial ÁREA CONSTRUÍDA : 170,00 M²
PADRÃO CONSTR. : casa simples CONSERVAÇÃO : e - reparos simples
COEF. PADRÃO : 1,497 IDADE REAL : 35 anos COEF. DE DEPRECIACÃO (k): 0,610 CUSTO BASE (RS): 2.117,32
VAGAS : 4 PAVIMENTOS : 3
VALOR CALCULADO (RS): 328.690,43 VALOR ARBITRADO (RS): 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): 650.000,00 VALOR LOCAÇÃO (RS): 0,00
IMOBILIÁRIA : GONÇALVES IMÓVEIS
CONTATO : TELEFONE : (11)-990650000
OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floz : 0,00	FI ADICIONAL 01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 1.666,29
TESTADA Ct : 0,11	FI ADICIONAL 02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 1.783,30
PROFUNDIDADE Cp : 0,00	FI ADICIONAL 03 : 0,00	VARIAÇÃO : 1.057,6
FRENTES MÚLTIPLAS Ce : 0,00	FI ADICIONAL 04 : 0,00	VARIAÇÃO AVALIANDO : 0,9999
CONSISTÊNCIA Fc : 0,00	FI ADICIONAL 05 : 0,00	
ÁREA Ca : 0,00	FI ADICIONAL 06 : 0,00	
TOPOGRAFIA Ft : -0,05		





MODELO DE ESTATÍSTICA DESCRITIVA

DESCRIÇÃO : F292 - JD SILVINA - 1001610-74.2022.8.26.0564

DATA : 02/01/2026

FATOR OFERTA/TRANSAÇÃO : 0,9

EDIFICAÇÃO VALORES DE VENDA : IBAPE-SP - 2026 - SAO PAULO - SP

OBSERVAÇÃO :

ZONA DE AVALIAÇÃO

Descrição da Zona de Avaliação : RESIDENCIAL HORIZONTAL MÉDIO

Fr	f	Ce	Pmi	Pma	p	Ar	Fa	A Min
10,00	0,20	1,00	25,00	40,00	0,50	250,00	1,00	200,00

FATORES

FATOR	ÍNDICE
<input checked="" type="checkbox"/> Localização	1,00
<input checked="" type="checkbox"/> Testada	5,00
<input checked="" type="checkbox"/> Profundidade	
<input type="checkbox"/> Frentes Múltiplas	Não
<input type="checkbox"/> Área	
<input checked="" type="checkbox"/> Topografia	em aclive até 5%
<input checked="" type="checkbox"/> Consistência	seco



GeoAvaliarProf

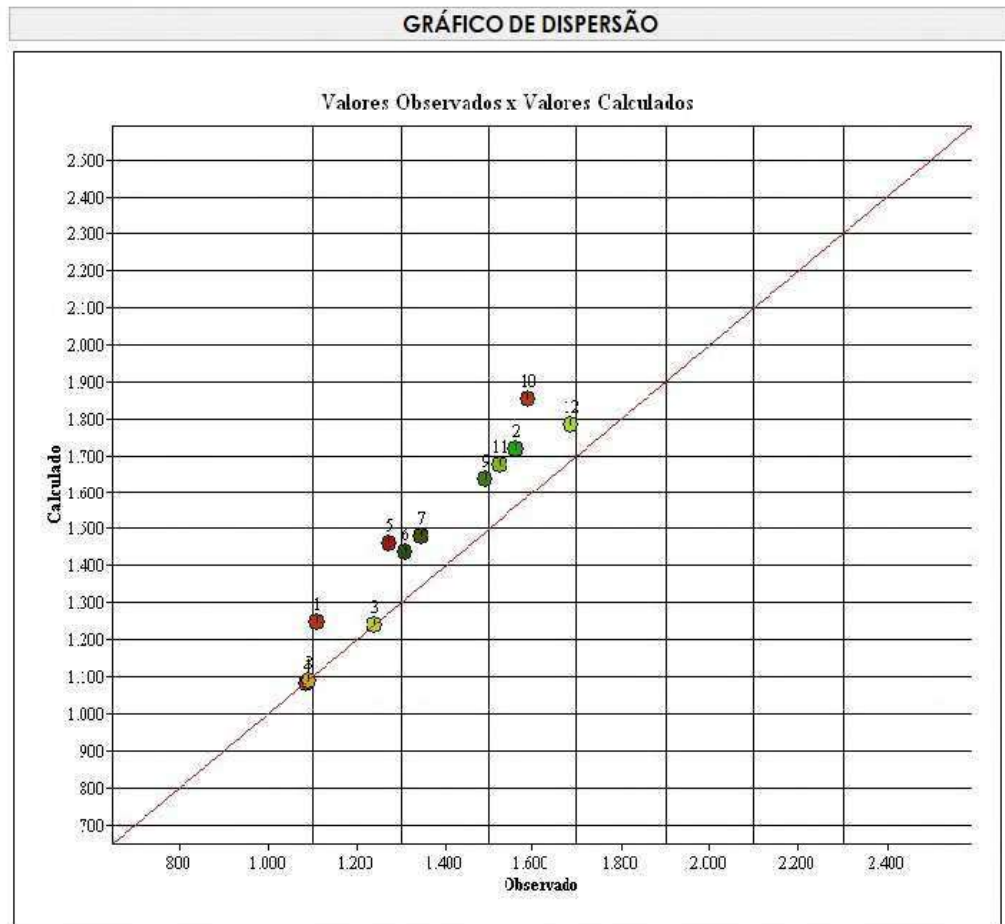
MATRIZ DE UNITÁRIOS

Núm.	Endereço	Valor Unitário	Homogeneização	Variação Paradigma	Variação Avaliando
<input checked="" type="checkbox"/>	1 AVENIDA GENERAL BARRETO DE MENEZES ,504	1.109,51	1.246,65	1,1236	1,0000
<input checked="" type="checkbox"/>	2 AVENIDA GENERAL BARRETO DE MENEZES ,SN	1.563,87	1.718,22	1,0987	1,0000
<input checked="" type="checkbox"/>	3 AVENIDA MARQUÊS DE BARBACENA ,405	1.239,27	1.239,27	1,0000	0,9999
<input checked="" type="checkbox"/>	4 AVENIDA VISCONDE DE CAIRÚ ,169	1.085,00	1.080,26	0,9956	0,9999
<input checked="" type="checkbox"/>	5 AVENIDA VISCONDE DE CAIRÚ ,341	1.271,54	1.460,61	1,1487	1,0000
<input checked="" type="checkbox"/>	6 AVENIDA VISCONDE DE CAIRÚ ,SN	1.308,02	1.437,12	1,0987	1,0000
<input checked="" type="checkbox"/>	7 RUA AFONSO FURTADO DE MENDONÇA ,1	1.346,59	1.479,50	1,0987	1,0000
<input checked="" type="checkbox"/>	8 RUA DOM FERNANDO MASCARENHAS ,58	1.091,54	1.086,78	0,9956	0,9999
<input checked="" type="checkbox"/>	9 RUA ROLIM DE MOURA ,140	1.491,31	1.638,50	1,0987	1,0000
<input checked="" type="checkbox"/>	10 RUA ROLIM DE MOURA ,187	1.589,40	1.851,80	1,1651	1,0000
<input checked="" type="checkbox"/>	11 RUA TELES DE MENEZES ,267	1.524,32	1.674,77	1,0987	1,0000
<input checked="" type="checkbox"/>	12 RUA WANDA BUENO COELHO ,SN	1.686,25	1.783,32	1,0576	0,9999



ADERÊNCIA

Núm.	Observado	Calculado
1	1.109,51	1.246,65
2	1.563,87	1.718,22
3	1.239,27	1.239,27
4	1.085,00	1.080,26
5	1.271,54	1.460,61
6	1.308,02	1.437,12
7	1.346,59	1.479,50
8	1.091,54	1.086,78
9	1.491,31	1.638,50
10	1.589,40	1.851,80
11	1.524,32	1.674,77
12	1.686,25	1.783,32





APRESENTAÇÃO DOS RESULTADOS

DADOS DO AVALIANDO

Tipo : Terreno Local : RUA DOM VASCO MASCARENHAS 280 JARDIM SILVINA SAO BERNARDO Data : 02/01/2026
 Cliente : ROBERTO TOMÉ DE SOUZA
 Área m² : 125,00 Modalidade : Venda
 Distribuição espacial

VALORES UNITÁRIOS

Média Unitários : 1.358,88
 Desvio Padrão : 209,02
 - 30% : 951,22
 + 30% : 1.766,55

Coefficiente de Variação : 15,3800

VALORES HOMOGENEIZADOS

Média Unitários : 1.474,73
 Desvio Padrão : 266,07
 - 30% : 1.032,31
 + 30% : 1.917,15

Coefficiente de Variação : 18,0400

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

Descrição	GRAU III		GRAU II		GRAU I	12	
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 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 pl 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: III

FORMAÇÃO DOS VALORES

MÉDIA SANEADA (R\$): 1.474,73

TESTADA: -0,1500

FRENTES MÚLTIPLAS: 0,0000

VALOR UNITÁRIO (R\$/m2): 1.283,83000

PROFUNDIDADE 0,0000

FATOR ÁREA: 0,0000

VALOR TOTAL (R\$): 160.478,73

INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Paradigma

INTERVALO MÍNIMO : 1.370,04

INTERVALO MÁXIMO : 1.579,42

GRAU DE PRECISÃO

GRAU DE PRECISÃO: III

INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Avaliando

INTERVALO MÍNIMO : 1.201,58

INTERVALO MÁXIMO : 1.366,08

4.3 - AVALIAÇÃO DAS BENFEITORIAS

Considerando-se que as construções se enquadram na seguinte classificação: "2.2.4 - Casa Padrão Simples", limite médio, segundo a Tabela de Classificação das Edificações e Tipologia Construtiva, temos:

Valor Unitário Adotado: 1,497 x R8-N

$V_u = 1,497 \times R\$ 2.123,87m^2 = R\$ 3.179,43/m^2$

Área Construída Homogeneizada: 136,12 m²

Idade real: 35 anos

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

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

Onde:

VB = Valor da benfeitoria;

A = área construída = 136,12 m²;

V_u = valor unitário = R\$ 3.179,43/ m²;

R = valor residual = 0,20;

X = Idade = 35 anos;

Ir = Vida Referencial = 70 anos

Estado de conservação = (E) - necessitando de reparos simples;

K = 0,5119

Substituindo e calculando:

$$VB = 136,12 \text{ m}^2 \times \text{R\$ } 3.179,43/\text{m}^2 \times (0,20 + 0,5119 \times (1 - 0,20))$$

$$\underline{VB = \text{R\$ } 263.790,51}$$

Ou, em números redondos:

VALOR TOTAL DAS BENFEITORIAS:

R\$ 264.000,00

(Duzentos e sessenta e quatro mil reais)

JANEIRO / 2026

4.3 - VALOR TOTAL DO IMÓVEL

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

$$VI = VT + VB$$

Walmir Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

Avaliações e Perícias de Engenharia

fls. 684

VI = R\$ 160.000,00 + R\$ 264.000,00

VI = R\$ 424.000,00

(Quatrocentos e vinte e quatro mil reais)

Base: janeiro de 2026.

V - CONCLUSÃO

Conforme cálculos efetuados no conteúdo do presente Laudo de Avaliação, o valor de mercado do imóvel a seguir descrito, nos termos dos **AUTOS DA AÇÃO DE INVENTÁRIO**, requerida por **ROBERTO TOMÉ DE SOUZA**, em face dos bens deixados por **ALBA MARIA MENDES DE SOUZA**, corresponde a:

VALOR TOTAL DO IMÓVEL:

Matrícula nº 18.237, do 1º Cartório de Registro de Imóveis de São Bernardo do Campo.

Rua Dom Vasco Mascarenhas, nº 280, Jardim Silvina, São Bernardo do Campo, São Paulo.

R\$ 424.000,00

(Quatrocentos e vinte e quatro mil reais)



Rua Dom Vasco Mascarenhas, 280
Ferrazópolis, SBC

JANEIRO / 2026

VI - ENCERRAMENTO

Dando por terminado o seu trabalho, mandou datilografar o presente **LAUDO**, que se compõe de 58 (cinquenta e oito) folhas datilografadas de um lado só, vindo esta, datada e assinada pelo Perito.

Em atenção ao disposto nos Artigos 156 e seguintes do CPC, na Resolução nº 233 do CNJ e no Provimento CSM nº 2306/2015, informa que se encontram à disposição das partes, respectivos advogados, e demais interessados no site do TJSP, Link de Acesso ao Público Externo, <http://www.tjsp.jus.br/auxiliaresdajustica> (ou seguimento processos/serviços/cadastro de auxiliares da justiça), "Curriculum Vitae", Carteiras de Habilitação (CREA e OAB), Diplomas de Engenharia Civil (Graduação - USP e Mestrado - USP), Direito PUC/SP, Técnico em Eletrônica - Objetivo, Habilitação do INCRA para Georreferenciamento em Imóveis Rurais e certidões (cível e criminal).

Termos em que,

P. Deferimento.

São Bernardo do Campo, 07 de janeiro de 2026.



WALMIR PEREIRA MODOTTI
CREA 128.880/D