

RESUMO

A perícia vem através do presente, atender a determinação do D. Juízo de Direito da 1ª Vara Cível da Comarca de Itapetininga, empreendendo prova técnica para apuração do valor de mercado do imóvel localizado na Rua Tulio Teixeira de Siqueira, referente ao lote 14 da quadra G do Loteamento Residencial Gramado II, perímetro urbano do Município de Itapetininga/SP.

O trabalho pericial baseou-se nos procedimentos e especificações prescritos pela Norma Brasileira NBR 14653-2/11, da ABNT – Associação Brasileira de Normas Técnicas, e Norma de Avaliações recomendada pelo IBAPE – Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia.

O desenvolvimento do trabalho avaliatório compreendeu a vistoria “*in loco*” para constatação das características do imóvel, análise de mercado da região, pesquisa imobiliária e elaboração da avaliação dos terrenos e benfeitorias.

Assim, o valor de mercado do imóvel em questão é **R\$ 77.000,00 (Setenta e sete mil reais)**, para o mês de fevereiro de 2021, nesta praça de Itapetininga/SP.

Índice

1. PRESSUPOSTO.....	5
1.1. OBJETIVO DO TRABALHO	5
1.2. DOS DOCUMENTOS.....	5
1.3. CRITÉRIOS PARA O DESENVOLVIMENTO DO TRABALHO	6
2. METODOLOGIA DA ENGENHARIA DE AVALIAÇÕES	7
2.1. AVALIAÇÃO DO TERRENO	8
2.2. AVALIAÇÃO DAS BENFEITORIAS	9
2.3. VALOR TOTAL DO IMÓVEL	9
2.4. ESPECIFICAÇÃO DAS AVALIAÇÕES.....	10
3. VISTORIA	13
3.1. LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL	13
3.2. CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO.....	14
3.3. CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL.....	15
4. AVALIAÇÃO DO IMÓVEL.....	17
4.1. ANÁLISE DE MERCADO.....	17
4.2. VALOR DO TERRENO	17
4.3. VALOR DAS BENFEITORIAS	20
4.4. VALOR DE MERCADO DO IMÓVEL	20
5. CLASSIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO.....	21
6. CONCLUSÃO TÉCNICA	22
7. ENCERRAMENTO.....	23
ANEXO I.....	24
ANEXO II.....	29

1. PRESSUPOSTO

1.1. OBJETIVO DO TRABALHO

Instruir a perícia determinada em fls. 42 dos autos da ação de “PRECATÓRIA” que BANCO DO BRASIL promove contra ADVANT INDUSTRIA COM IMPORT E EXPORT DE PROD QUIMICOS LTDA E OUTROS, processo nº 1004154-52.2019.8.26.0269, em trâmite por este D. Juízo e Cartório da 1ª Vara Cível da Comarca de Itapetininga.

O presente trabalho consiste na aferição do valor de mercado do imóvel sob matrícula nº 78.752 do Cartório de Registro de Imóveis de Itapetininga, referente lote 14 da quadra G do Loteamento Residencial Gramado II, com frente para Rua Tulio Teixeira de Siqueira, perímetro urbano do Município de Itapetininga/SP.

1.2. DOS DOCUMENTOS

Objetivando-se a compreensão sobre o que versa a presente lide, e assim eleger a adequada postura técnica em tempos da vistoria, empreendeu a perícia estudos aos autos, neles colhendo as seguintes peças:

- **Fls. 8/11:** Inicial
- **Fls. 30/32:** Matrícula nº 78.752 do Cartório de Registro de Imóveis de Itapetininga, referente a um terreno urbano constituído do lote 14 da quadra G, do loteamento Residencial Gramado II.
- **Fls. 34:** Termo de penhora e Arresto do imóvel sob Matrícula nº 78.752 do Cartório de Registro de Imóveis de Itapetininga

1.3. CRITÉRIOS PARA O DESENVOLVIMENTO DO TRABALHO

No desenvolvimento do trabalho avaliatório, procuramos nos deter somente ao campo da engenharia técnica de avaliações, empregando os meios a ela atinentes.

Assim sendo, temos por objetivo lastrear as ponderações e conclusões aqui reportadas dentro dos dados que puderem ser tecnicamente aferíveis à nossa área de atuação.

A conduta profissional constou primeiramente de estudo aos autos, diligência de vistoria ao imóvel para constatação “*in loco*” de suas características e obtenção de relatório fotográfico.

A partir de então foram coletadas ofertas no mercado imobiliário de interesse, através de observação de imóveis à venda, com posterior consulta de valores.

Assim, foi possível completar o estudo técnico avaliatório, análise estatística, cálculo do valor do terreno, cálculo do valor das benfeitorias, elaboração e confecção do *Laudo Técnico de Avaliação*.

2. METODOLOGIA DA ENGENHARIA DE AVALIAÇÕES

Conforme mencionado anteriormente, após estudo dos autos, procedeu-se a vistoria dos imóveis para cadastro de suas características e análise visual “*in loco*”, com relatório fotográfico que ilustra a descrição e auxilia a classificação.

Durante a vistoria, além do levantamento de dados relativos ao imóvel avaliado, é feita também a verificação do mercado imobiliário na região, dados imprescindíveis ao embasamento técnico do trabalho.

As avaliações dos terrenos têm como base uma pesquisa imobiliária de elementos à venda, situados nas imediações dos imóveis avaliados, compondo amostra passível de comparação, sendo o cálculo dos valores unitários obtidos através de análise estatística com auxílio de *software* específico de engenharia de avaliações.

Para o trabalho desenvolvido considerou-se que os imóveis estão regularizados junto aos órgãos municipais, livres e desmembrados de quaisquer gravames e em condições ideais de comercialização instantânea.

Os valores de mercado obtidos tanto para os terrenos como para as benfeitorias seguem as especificações das normas técnicas da ABNT – Associação Brasileira de Normas Técnicas, NBR14653-2/2011 – Avaliação de Bens e do IBAPE – Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia, Norma de Avaliações de Imóveis Urbanos.

2.1. AVALIAÇÃO DO TERRENO

O **Método Comparativo Direto de Dados de Mercado**, utilizado para o cálculo do valor unitário de terrenos, é aplicado através da coleta de elementos que compõem a amostra com características similares às dos imóveis avaliados, que se localizem na mesma região, empregando, quando necessário, tratamento técnico nos elementos divergentes.

Neste caso, seguindo o critério devidamente recomendado pelas normas, inclusive a Norma de Avaliações do IBAPE, existindo elementos divergentes aplica-se o tratamento por fatores, prescrito no Anexo B da NBR 14.653-2, visando à homogeneização, obtendo uma amostra segura e passível de comparação.

Os fatores utilizados para o tratamento técnico seguem relacionados no Anexo I do presente trabalho.

A amostra composta de elementos válidos encontra-se relacionada no Anexo II, salientando as características dos imóveis à venda, obtidas por consulta no local ou pelos telefones indicados nas placas observadas nas adjacências.

Para a análise estatística de eliminação dos dados discrepantes e saneamento da amostra, será empregado o *software Geoavaliar Pro*, aplicando-se a Análise pela Média, com limite de ± 30 % em torno da média e intervalo de confiança de 80 % em torno do valor estimado.

2.2. AVALIAÇÃO DAS BENFEITORIAS

No caso das benfeitorias existentes, o valor total será formado adotando-se o Método dos Preços de Venda aplicado através de índices da construção civil que possibilita a obtenção dos custos unitários das edificações, classificadas de acordo com os diversos padrões especificados no “Estudo Edificações – Valores de Venda”, publicado pelo IBAPE.

Para o valor unitário da construção emprega-se o CUB – Custos Unitários Básicos, publicado mensalmente pelo Sinduscon/SP, com índice de parâmetro para R8N.

As benfeitorias serão também depreciadas em função dos aspectos físicos apresentados quanto à vida útil, idade aparente e estado de conservação, considerando estrutura, alvenaria, cobertura, acabamentos, instalações e esquadrias para cada uma das categorias definidas na classificação.

O percentual da depreciação é obtido através da aplicação do Foc – fator de adequação ao obsolescimento e ao estado de conservação definido a partir do K – coeficiente de Ross/Heideck, encontrados no caderno de Valores de Edificação de Imóveis Urbanos, do IBAPE.

2.3. VALOR TOTAL DO IMÓVEL

Finalmente, para a composição dos valores finais dos imóveis aplica-se o fator de comercialização – FC, quando as construções são avaliadas pelo seu custo, considerando a conjuntura do mercado na época da avaliação.

Neste caso, a obtenção dos valores de mercado segue a expressão abaixo:

$$V_i = (V_t + V_b) \cdot F_c$$

Sendo: V_i → *valor total do imóvel*
 V_t → *valor do terreno*
 V_b → *valor da benfeitoria*
 F_c → *fator de comercialização*

Considerando que as benfeitorias serão avaliadas seguindo o “*Estudo Edificações – Valores de Venda*”, publicado pelo IBAPE, o fator de comercialização – F_c não será aplicado por já estar intrínseco nos coeficientes de construção constantes no citado estudo.

Então, os cálculos dos valores do imóvel seguirá a expressão seguinte:

$$V_i = (V_t + V_b)$$

Com: V_i → *valor total do imóvel*
 V_t → *valor do terreno*
 V_b → *valor da benfeitoria*

2.4. ESPECIFICAÇÃO DAS AVALIAÇÕES

Além dos métodos de avaliação, a norma dita ainda à especificação das avaliações que está relacionada tanto com o empenho do engenheiro de avaliações (*grau de fundamentação*), como com o mercado e as informações que dele possam ser extraídas (*grau de precisão*).

As tabelas a seguir especificam os graus de precisão e fundamentação conforme os métodos utilizados e informações apresentadas no presente trabalho, seguindo a NBR 14.653/11, Parte 2.

Tab. 7 - Enquadramento do laudo segundo o seu grau de fundamentação no caso de utilização do método de quantificação do custo de benfeitorias

Graus	III	II	I
pontos mínimos	7	5	3
itens obrigatórios no grau correspondente	1, com os demais no mínimo no grau II	1 e 2, no mínimo no grau II	todos, no mínimo no grau I

➤ Método Evolutivo

Tab. 10 - Grau de fundamentação no caso de utilização do método evolutivo

item	Descrição	Grau		
		III	II	I
1	estimativa do valor do terreno	grau III de fundamentação no método comparativo ou no involutivo	grau II de fundamentação no método comparativo ou no involutivo	grau I de fundamentação no método comparativo ou no involutivo
2	estimativa dos custos de reedição	grau III de fundamentação no método da quantificação do custo	grau II de fundamentação no método da quantificação do custo	grau I de fundamentação no método da quantificação do custo
3	fator de comercialização	inferido em mercado semelhante	justificado	arbitrado

Tab. 11 - Enquadramento do laudo segundo o seu grau de fundamentação no caso de utilização do método evolutivo

Graus	III	II	I
pontos mínimos	8	5	3
itens obrigatórios no grau correspondente	1 e 2, com o 3 no mínimo no grau II	1 e 2, no mínimo no grau II	todos, no mínimo no grau I

3. VISTORIA

A vistoria do imóvel avaliando foi realizada no dia 10 de novembro de 2020, sem que nenhuma das partes comparecessem para a diligência.

Durante a visita foi obtido relatório fotográfico das características do imóvel objeto da presente ação, além de verificar o mercado imobiliário da região.

3.1. LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL

O imóvel avaliando localiza-se na Rua Tulio Teixeira de Siqueira, referente lote 14 da quadra G do Loteamento Residencial Gramado II, perímetro urbano do Município de Itapetininga/SP.

A figura seguinte foi extraída do site www.maps.google.com, demonstrando a localização gráfica do imóvel, sem escala.



3.2. CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO

A região de localização do imóvel em questão está inserida no perímetro urbano da cidade de Itapetininga, em zona com ocupação predominantemente residencial.

A região é dotada de melhoramentos públicos essenciais, como iluminação pública, energia elétrica domiciliar, água potável, esgoto canalizado, telefone e coleta de resíduos sólidos.

Nesta região a topografia é levemente ondulada e possui extensão superficial seca.

O sistema viário nas redondezas se encontra pavimentado por asfalto, apresentando também calçada, guias e sarjetas para coleta de águas pluviais.

A fotografia abaixo traz uma vista geral da Rua Tulio Teixeira de Siqueira, onde se localiza o imóvel avaliando, exemplificando as características do sistema viário e de alguns melhoramentos encontrados no bairro.



3.3. CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL

O imóvel avaliando é composto pelo lote 14 da quadra G do Loteamento Residencial Gramado II, município e comarca de Itapetininga/SP, referindo-se a matrícula nº 78.752 do Cartório de Registro de Imóveis de Itapetininga.

Conforme constante na matrícula medição realizada “in loco”, o terreno do imóvel avaliando mede 7,00 metros de frente e igual medida aos fundos e 25,00 metros de ambos os lados, perfazendo a área de:

175,00 m²

No imóvel avaliando não há benfeitorias a serem consideradas, sendo este apenas constituído de terreno.

As fotografias a seguir exibem as vistas gerais do imóvel:





4. AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

A avaliação do imóvel descrito anteriormente tem o valor total calculado conforme a metodologia definida no item 2 e especificações dos Anexos do presente trabalho.

4.1. ANÁLISE DE MERCADO

O imóvel apresenta características que despertam bom interesse ao mercado imobiliário local.

O público alvo para aquisição de imóveis nas proporções do avaliando são os de renda média.

4.2. VALOR DO TERRENO

No mês de fevereiro de 2021 realizou-se a pesquisa imobiliária na região de interesse – cidade de Itapetininga - Loteamento Residencial Gramado II, obtendo a amostra constituída de onze (11) elementos validados, em oferta no mercado imobiliário, número suficiente para atender a normatização da engenharia de avaliações.

A amostra ilustrada no Anexo II proporcionou aferição do valor unitário homogeneizado para o terreno, empregando a análise estatística apresentada a seguir:

MODELO DE ESTATÍSTICA DESCRITIVA

DESCRIÇÃO: 1-1004154-52.2019-ITP **DATA:** 10/02/2021
FATOR OFERTA/TRANSAÇÃO: 0,9
EDIFICAÇÃO VALORES DE VENDA: IBAFE-SP - 2020 - SAO PAULO - SP
OBSERVAÇÃO:

ZONA DE AVALIAÇÃO

Descrição da Zona de Avaliação: RESIDENCIAL HORIZONTAL POPULAR

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

FATORES

FATOR	ÍNDICE
<input checked="" type="checkbox"/> Localização	1,00
<input type="checkbox"/> Testada	7,00
<input type="checkbox"/> Profundidade	
<input type="checkbox"/> Frentes Múltiplas	Não
<input checked="" type="checkbox"/> Área	
<input type="checkbox"/> Topografia	plano
<input checked="" type="checkbox"/> Consistência	seco

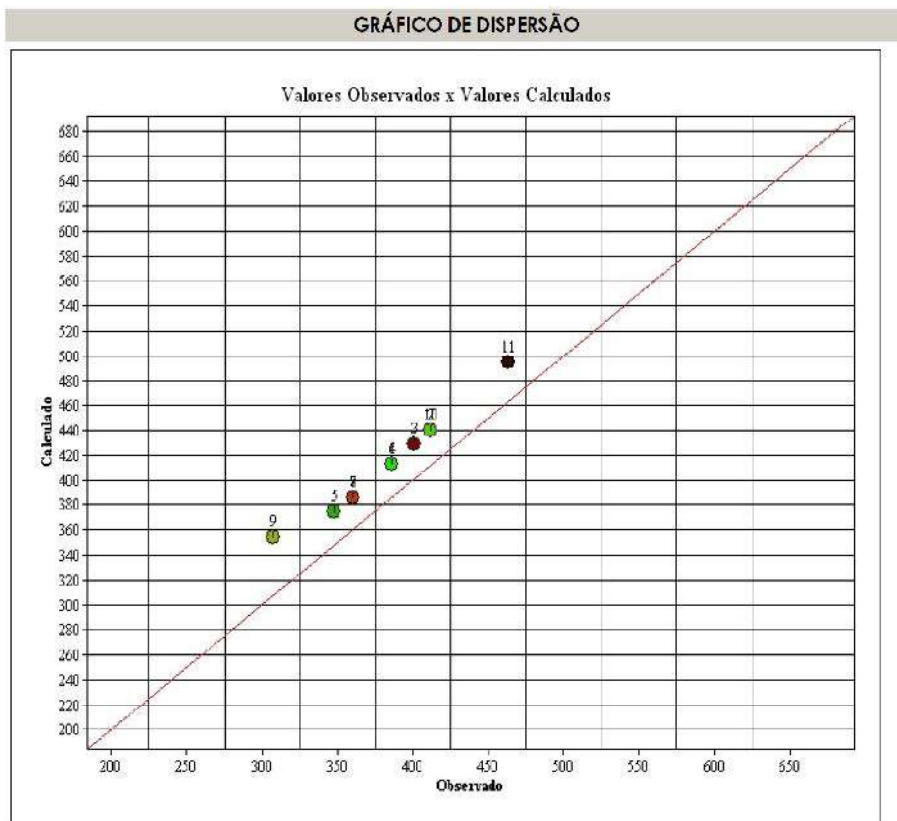
MATRIZ DE UNITÁRIOS

Núm.	Endereço	Valor Unitário	Homogeneização	Varição Paradigma	Varição Avaliando
<input checked="" type="checkbox"/> 1	Residencial Gramado II ,SN	385,71	412,56	1,0696	1,0028
<input checked="" type="checkbox"/> 2	Residencial Gramado II - Cód.Imóvel: TE824 ,SN	411,43	440,07	1,0696	1,0026
<input checked="" type="checkbox"/> 3	Residencial Gramado II - Cód.Imóvel: TE996 ,SN	401,14	429,07	1,0696	1,0027
<input checked="" type="checkbox"/> 4	Residencial Gramado II - Código: 296 ,SN	385,71	412,56	1,0696	1,0028
<input checked="" type="checkbox"/> 5	Residencial Gramado II - Código: 687 ,SN	347,59	374,40	1,0771	1,0031
<input checked="" type="checkbox"/> 6	Residencial Gramado II - Ref. 2305 ,SN	385,71	412,56	1,0696	1,0028
<input checked="" type="checkbox"/> 7	Residencial Gramado II - Ref. 4538 ,SN	360,00	385,06	1,0696	1,0030
<input checked="" type="checkbox"/> 8	Residencial Gramado II - Ref.: 19991 ,SN	360,00	385,06	1,0696	1,0030
<input checked="" type="checkbox"/> 9	Residencial Gramado II - Ref.: 38657 ,SN	307,06	354,12	1,1533	1,0035
<input checked="" type="checkbox"/> 10	Residencial Gramado II - Ref.: 38726 ,SN	411,43	440,07	1,0696	1,0026
<input checked="" type="checkbox"/> 11	Residencial Gramado II - Ref.: 38891 ,SN	462,86	495,08	1,0696	1,0023

ADERÊNCIA

Núm.	Observado	Calculado
1	385,71	412,56
2	411,43	440,07
3	401,14	429,07
4	385,71	412,56
5	347,59	374,40
6	385,71	412,56
7	360,00	385,06
8	360,00	385,06
9	307,06	354,12
10	411,43	440,07
11	462,86	495,08

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por EDUARDO MALUF JUNIOR, inscrito no CNPJ nº 08.825.202/0001-01, sob o número WIGA21700142240. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1008892-80.2019.8.26.0300 e código 81940793.



APRESENTAÇÃO DOS RESULTADOS

DADOS DO AVALIANDO

Tipo : Terreno Local : Rua Tullio Teixeira de Siqueira s/n Lote 14 - Quadra G Residencial Data : 10/02/2021

Cliente : Forum de Itapetininga

Área m² : 175,00 Modalidade : Venda

VALORES UNITÁRIOS	VALORES HOMOGENEIZADOS
Média Unitários : 383,51	Média Unitários : 412,78
Desvio Padrão : 40,52	Desvio Padrão : 38,70
- 30% : 268,46	+ 30% : 288,95
+ 30% : 498,57	+ 30% : 536,62
Coefficiente de Variação : 10,5703	Coefficiente de Variação : 9,3800

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

Descrição	GRAU III	GRAU II	GRAU I	11
1 Carac. do imóvel avaliado	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 type="checkbox"/>	5 <input checked="" type="checkbox"/>	3 <input type="checkbox"/>	2
3 Identificação dos dados de mercado	Apresentação de inform ref a todas as caract dos dos dados analisados <input checked="" type="checkbox"/>	Apresentação de inform ref a todas as caract dos dos dados analisados <input type="checkbox"/>	Apresentação inform ref a todos as caract dos dados ref aos fatores <input type="checkbox"/>	3
4 Intervalo de ajuste de cada fator e p/o conj de fatores	0,80 a 1,25 <input checked="" type="checkbox"/>	0,50 a 2,00 <input type="checkbox"/>	0,40 a 2,50*a <input type="checkbox"/>	3

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO: II

FORMAÇÃO DOS VALORES

MÉDIA SANEADA (R\$): 412,78

TESTADA: 0,0000 PROFUNDIDADE: 0,0000

FRENTES MÚLTIPLAS: 0,0000 FATOR ÁREA: 0,0700

VALOR UNITÁRIO (R\$/m²): 441,62000 VALOR TOTAL (R\$): 77.265,41

INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Paradigma **INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Avaliando**

INTERVALO MÍNIMO : 396,77 INTERVALO MÍNIMO : 424,76

INTERVALO MÁXIMO : 428,79 INTERVALO MÁXIMO : 458,28

GRAU DE PRECISÃO

GRAU DE PRECISÃO: III

Este documento é cópia não original, assinado digitalmente por EDUARDO MALUF JUNIOR, inscrito no CNPJ nº 08.852.022/0001-01, em 10/02/2021 às 14:56, sob o número WIGA21700142240. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1008892-80.2019.8.26.0300 e código 81940738.

Assim, o valor calculado para o terreno do imóvel avaliando para o mês de fevereiro de 2020 é:

- Valor Unitário Básico (V_u): R\$ 441,52 /m²
- Área do terreno (A_t): 175,00 m²

$$V_t = V_u \times A_t$$

$$V_t = \text{R\$ } 77.266,00$$

4.3. VALOR DAS BENFEITORIAS

Não há benfeitorias a serem consideradas no imóvel avaliando.

4.4. VALOR DE MERCADO DO IMÓVEL

O valor total do imóvel será dado em função dos valores calculados para terreno e benfeitorias, segundo a expressão:

$$V_I = (V_t + V_b)$$

$$V_I = \text{R\$ } 77.266,00$$

Assim, o valor de mercado para o imóvel avaliando, nesta praça de Itapetinga/SP, perfaz o total de **R\$ 77.000,00 (Setenta e sete mil reais)**, para fevereiro de 2021.

5. CLASSIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO

A norma dita ainda à especificação das avaliações que está relacionada tanto com o grau de fundamentação, como com o grau de precisão, conforme a NBR 14.653/11, parte 2.

Portanto, após as análises realizadas das informações obtidas e os métodos utilizados, obtemos as seguintes especificações:

✓ Terreno

- Grau de Fundamentação no caso de utilização de tratamento por fatores: **Grau II**, conforme tabela 3.
- Grau de Precisão nos casos de utilização de tratamento por fatores: **Grau III**, conforme tabela 5.

6. CONCLUSÃO TÉCNICA

O presente trabalho técnico apresentou as características do imóvel localizado na Rua Tulio Teixeira de Siqueira, referente ao lote 14 da quadra G do Loteamento Residencial Gramado II, perímetro urbano do Município e Comarca de Itapetininga/SP, sob matrícula nº 78.752 do Cartório de Registro de Imóveis de Itapetininga.

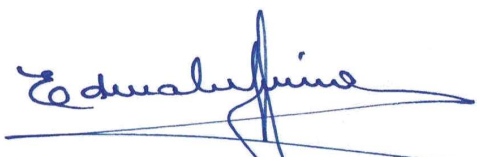
O trabalho pericial baseou-se nos procedimentos e especificações prescritos pela Norma Brasileira NBR 14653-2/11, da ABNT – Associação Brasileira de Normas Técnicas, e Norma de Avaliações recomendada pelo IBAPE – Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia.

O valor de mercado do imóvel em questão é **R\$ 77.000,00 (Setenta e sete mil reais)**, para o mês de fevereiro de 2021., nesta praça de Itapetininga/SP.

7. ENCERRAMENTO

Tendo concluído o presente *Laudo Técnico de Avaliação*, apresentando-o em vinte e três (23) páginas, sendo a última datada e assinada; e anexos.

Itapetininga, 17 de fevereiro de 2021.



EDWARD MALUF JUNIOR

Engenheiro Civil - CREA-SP n.º 060.149.459-2
Membro Titular do IBAPE-SP

ANEXO I

PRESCRIÇÕES NORMATIVAS DA ENGENHARIA DE AVALIAÇÕES

Para a avaliação do imóvel, utilizaremos os critérios recomendados pela Norma de Avaliação de Bens, da Associação Brasileira de Normas Técnicas - ABNT, registradas no INMETRO como NBR 14.653 - AVALIAÇÕES DE BENS – PARTE 1: PROCEDIMENTOS GERAIS e PARTE 2: IMÓVEIS URBANOS, e procedimentos e norma do IBAPE - Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia, avaliando o terreno através do MÉTODO EVOLUTIVO.

A Norma Técnica NBR 14653-2 fixa diretrizes para a avaliação de imóveis urbanos, quanto a:

- Classifica a natureza dos imóveis, dos seus frutos e dos direitos a avaliar;
- Institui a terminologia, as convenções e as notações em trabalhos avaliatórios desta espécie;
- Define a metodologia básica aplicável às mesmas avaliações;
- Fixa os níveis de precisão das avaliações em questão;
- Estabelece os critérios a serem empregados em trabalhos avaliatórios;
- Prescreve as diretrizes para apresentação de laudos.

Esta norma é regida em todas as manifestações escritas de trabalhos que caracterizam o valor de imóveis, de seus frutos ou de direitos sobre os mesmos.

A determinação do valor referido no item anterior é de responsabilidade e da competência exclusiva dos profissionais legalmente habilitados pelos Conselhos Regionais de Engenharia, Arquitetura e Agronomia.

A. TERRENO

O valor unitário é aferido a partir de estudo de elementos de pesquisa, sob condições de pagamento à vista, alcançados após consultas a imobiliárias e pessoas que militam com imóveis na região, passando por homogeneização, através do tratamento por fatores determinantes para o valor e cálculos estatísticos.

VALOR DO TERRENO (V_t)

$$V_t = \frac{V_u}{\sum F_n - n + 1} \times A_t$$

- Onde:
- A_t = área do terreno
 - V_u = valor unitário homogeneizado de terreno
 - F_n = cada um dos fatores utilizados
 - n = número de fatores empregados

Os fatores usualmente utilizados são os seguintes:

A.1. Fator de oferta ou fonte (F_f): todos os dados alcançados receberam um deságio de 10% (dez percentuais), para compensar corriqueiros descontos para viabilizar negociações, portanto $F_f = 0,90$;

A.2. Fator de topografia (F_T): usado para corrigir as diferenças de topografia entre os elementos integrantes da amostragem e o imóvel avaliando, conforme a tabela abaixo:

TOPOGRAFIA	Depreciação	FATOR
Plano (paradigma)	-	1,00
Declive até 5%	5%	1,05
Declive entre 5% até 10%	10%	1,11
Declive entre 10% até 20%	20%	1,25
Declive superior a 20%	30%	1,43
Aclive até 10%	5%	1,05
Aclive até 20%	10%	1,11
Aclive superior a 20%	15%	1,18
Abaixo do nível da rua até 1,0 m	-	1,00
Abaixo do nível da rua de 1,0 m até 2,5 m	10%	1,11
Abaixo do nível da rua de 2,5 m até 4,0 m	20%	1,25
Acima do nível da rua até 2,0 m	-	1,00
Acima do nível da rua de 2,0 m até 4,0 m	10%	1,11

A.3. Coeficiente de Frente (C_f): a influência da testada será calculada pela relação entre a frente projetada do imóvel (F_p) e a de referência (F_r), de acordo com a zona onde está situado o imóvel, segundo a fórmula:

$$C_f = \left(\frac{F_r}{F_p} \right)^f$$

Dentro dos limites: $\frac{F_r}{2} \leq F_p \leq 2F_r$

A.4. Coeficiente de Profundidade (C_p): a influência da profundidade será levada em conta através da seguinte expressão, em função exponencial da proporção entre a profundidade equivalente (P_e) e as profundidades limites indicadas para as zonas (P_{mi} e P_{ma}).

a) se a profundidade equivalente (P_e) estiver entre a mínima (P_{mi}) e a máxima (P_{ma}), correspondendo ao aproveitamento econômico e legalmente recomendável para o local de sua situação, o "p" será igual a 0 (zero) e o $C_p=1$.

b) se a profundidade equivalente for inferior à mínima e estiver acima da metade da mesma ($1/2P_{mi} \leq P_e \leq P_{mi}$), deverá ser empregada a seguinte fórmula:

$$C_p = \left(\frac{P_{mi}}{P_e} \right)^p$$

c) se a profundidade equivalente for superior à máxima até o triplo da mesma ($P_{ma} \leq P_e \leq 3P_{ma}$), o fator somente afeta o valor unitário da parte do terreno que exceda este limite, a fórmula a ser empregada é seguinte:

$$C_p = \frac{1}{\left(\frac{P_{ma}}{P_e} \right) + \left[\left(1 - \left(\frac{P_{ma}}{P_e} \right) \right) * \left(\frac{P_{ma}}{P_e} \right)^p \right]}$$

Os intervalos dos expoentes "f" e "p", os limites de influência por profundidade e frente, bem como os ajustes decorrentes de ares e frentes múltiplas e/ou de esquina, estabelecidos para cada zona recomendados pelo IBAPE-SP, estão na Tabela de Zoneamento, demonstrada anteriormente.

A.2. ZONEAMENTO

O zoneamento determinado pelo IBAPE encontra-se na tabela abaixo, definindo-se os fatores a serem considerados nas diversas zonas. Os bairros possuem diversas características de diferenciação, que foram classificadas em quatro grupos, totalizando as onze zonas, cujos critérios e parâmetros devem servir para enquadramento do elemento avaliando em relação à região geo-econômica a que pertence.

	ZONA	Fatores de Ajuste						Características e Recomendações				
		Frente e Profundidade						Múltiplas frentes ou esquina	Área	Características		Observações Gerais
		Referências			Expoente do	Expoente do	Área de referência do Lote (m ²)			Intervalo característico de áreas (m ²)		
		Frente de Referência	Prof. Mínima	Prof. Máxima	Fator Frente	Fator Prof.						
Fr	Pmi	Pma	"f"	"p"	Ce	Ca	(m ²)	(m ²)				
Grupo I: Zonas de Uso Residencial Horizontal	1ª Zona Residencial Horizontal Popular	5	15	30	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica	0,20	125	100 - 400		
	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	Para terrenos com áreas fora do intervalo definido, estudar a influência da área.	
Grupo II: Zonas Ocupadas Vertical (incorporação)	4ª Incorporações Padrão Popular	16 mínimo	....	....	Não se aplica			Não se aplica	2000	(1)	Observando as recomendações 10.3.2. Para terrenos com áreas fora do intervalo definido estudar a influência da área e analisar a eventual influência de esquina ou frente múltiplas. (1) - Para este grupo, o intervalo varia de 800 m2 até um limite superior indefinido.
	5ª Incorporações Padrão Médio	16 mínimo	....	....				aplica	1500	800 - 2500	
	6ª Incorporações Padrão Alto	16 mínimo	....	....				dentro do intervalo	2500	1200 - 4000	
Grupo III: Zonas de Uso Comercial ou de Serviço	7ª Zona Comercial Padrão Popular	5	10	30	0,20	0,50	1,10	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 frente múltipla.	
	8ª Zona Comercial Padrão Médio	10	20	40	0,25	0,50	1,10	Não se aplica dentro do intervalo	200	200 - 500		
	9ª Zona Comercial Padrão Alto	15	20	60	0,15	0,50	1,05	Não se aplica dentro do intervalo	600	250 - 1000		
Grupo IV: Zonas Industriais ou Armazéns	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	5000	2000 - 20000	Avaliação pelo valor unitário e influência da localização. Para terrenos com áreas fora do intervalo definido estudar a influência da área.	
	11ª Zona Armazéns	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 - 3000	Avaliação pelo valor unitário e influência da localização. Para terrenos com áreas fora do intervalo definido estudar a influência da área.	

B. BENFEITORIAS

O valor das benfeitorias é obtido pelo método dos Preços de Venda que manipula essencialmente os orçamentos para se obter o custo de reprodução ou de substituição do imóvel a ser avaliado.

O método é aplicado através de índices da construção civil que possibilita a obtenção dos custos unitários das edificações, classificadas de acordo com os diversos padrões especificados no “Estudo Edificações – Valores de Venda”, publicado pelo IBAPE.

As benfeitorias serão também depreciadas em função dos aspectos físicos apresentados quanto à vida útil, idade aparente e estado de conservação, considerando estrutura, alvenaria, cobertura, acabamentos, instalações e esquadrias para cada uma das categorias definidas na classificação.

O percentual da depreciação é obtido através da aplicação do Foc – fator de adequação ao obsolescimento e ao estado de conservação definido a partir do K – coeficiente de Ross/Heideck, encontrados no caderno de Valores de Edificação de Imóveis Urbanos, do IBAPE.

B.1. Classificação das Edificações conforme “Estudo de Edificações – Valores de Venda – 1987”, introduzindo, porém, descrições mais atualizadas e ordenadas no sentido de padronizar o mesmo roteiro básico para todos os tipos, considerando o geral (estrutura, alvenaria, cobertura, cômodos), os acabamentos, as instalações e as esquadrias para cada uma das categorias.

O valor unitário é calculado através do custo unitário básico de edificações SINDUSCON/SP, publicado mensalmente. Classifica-se a benfeitoria em função do padrão, finalidade a que se destina, e características construtivas, obtendo-se os valores unitários básicos de edificação, vinculados ao tipo R₀N do SINDUSCON, correspondem aos coeficientes agrupados e calculados conforme tabela a seguir:

CLASSE	TIPOLOGIA CONSTRUTIVA	PADRÃO CONSTRUTIVO	INTERVALO DE VALORES			
			Mínimo	Médio	Máximo	
1- RESIDENCIAL	GRUPO 1.1 - BARRACOS	1.1.1 – Padrão Rústico	0,060	0,090	0,120	
		1.1.2 – Padrão Simples	0,132	0,156	0,180	
		1.2.1 – Padrão Rústico	0,409	0,481	0,553	
	GRUPO 1.2 – CASA	1.2.2 – Padrão Proletário	0,624	0,734	0,844	
		1.2.3 – Padrão Econômico	0,919	1,07	1,221	
		1.2.4 – Padrão Simples	1,251	1,497	1,743	
		1.2.5 – Padrão Médio	1,903	2,154	2,355	
		1.2.6 – Padrão Superior	2,356	2,656	3,008	
		1.2.7 – Padrão Fino	3,331	3,865	4,399	
		1.2.8 – Padrão Luxo	<i>Acima de 4,843</i>			
		GRUPO 1.3 – APARTAMENTO	1.3.1 – Padrão Econômico	0,600	0,810	1,020
	1.3.2 – Padrão Simples		Sem elevador	1,032	1,266	1,500
			Com elevador	1,260	1,470	1,680
	1.3.3 – Padrão Médio		Sem elevador	1,512	1,746	1,980
			Com elevador	1,692	1,926	2,160
	1.3.4 – Padrão Superior		Sem elevador	1,992	2,226	2,460
			Com elevador	2,172	2,406	2,640
	1.3.5 – Padrão Fino		2,652	3,066	3,480	
1.3.6 – Padrão Luxo	<i>Acima de 3,49</i>					
2- COMERCIAL – SERVIÇOS / INDUSTRIAL	GRUPO 2.1 – ESCRITÓRIO	2.1.1 – Padrão Econômico	0,600	0,780	0,960	
		2.1.2 – Padrão Simples	Sem elevador	0,972	1,206	1,440
			Com elevador	1,200	1,410	1,620
		2.1.3 – Padrão Médio	Sem elevador	1,452	1,656	1,860
			Com elevador	1,632	1,836	2,040
		2.1.4 – Padrão Superior	Sem elevador	1,872	2,046	2,220
			Com elevador	2,052	2,286	2,520
	2.1.5 – Padrão Fino	2,532	3,066	3,600		
	2.1.6 – Padrão Luxo	<i>Acima de 3,61</i>				
	GRUPO 2.2 – GALPÃO	2.2.1 – Padrão Econômico	0,518	0,609	0,7	
		2.2.2 – Padrão Simples	0,982	0,125	1,268	
		2.2.3 – Padrão Médio	1,368	1,659	1,871	
2.2.4 – Padrão Superior		<i>Acima de 1,872</i>				
3- ESPECIAL	GRUPO 3.1 – COBERTURA	3.1.1 – Padrão Simples	0,071	0,142	0,213	
		3.1.2 – Padrão Médio	0,229	0,293	0,357	
		3.1.3 – Padrão Superior	0,333	0,486	0,639	

B.2. Depreciação pelo Obsoletismo e pelo Estado de Conservação utilizando-se uma adequação ao método de *Ross-Heidecke*, que combina as considerações do obsoletismo, o tipo de construção e acabamento, o estado de conservação da edificação, bem como princípios básicos como:

- a depreciação é perda de valor que não pode ser recuperada com gastos de manutenção;
- as reparações podem apenas dilatar a durabilidade;
- um bem regularmente conservado deprecia-se de modo regular, enquanto que um bem mal conservado deprecia-se mais rapidamente;

- o valor unitário da edificação avaliada, fixado em função do padrão construtivo, é multiplicado pelo FATOR DE ADEQUAÇÃO AO OBSOLETISMO E AO ESTADO DE CONSERVAÇÃO – Foc.

$$Foc = R + \{ 1 - [0,5 x (Ir + Ir^2)] x (1 - d) \} x (1 - R)$$

Onde:

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

Ir = idade referencial

d = depreciação em %, obtido no QUADRO A

A vida referencial e o valor residual (R) estimado para os padrões especificados neste estudo, são:

TABELA 1

CLASSE	TIPO	PADRÃO	VIDA REFERENCIAL (anos)	VALOR RESIDUAL - "R" - (%)
RESIDENCIAL	BARRACO	RÚSTICO	5	0
		SIMPLES	10	0
	CASA	RÚSTICO	60	20
		PROLETÁRIO	60	20
		ECONÔMICO	70	20
		SIMPLES	70	20
		MÉDIO	70	20
		SUPERIOR	70	20
		FINO	60	20
		LUXO	60	20
RESIDENCIAL	APARTAMENTO	ECONÔMICO	60	20
		SIMPLES	60	20
		MÉDIO	60	20
		SUPERIOR	60	20
		FINO	50	20
		LUXO	50	20
COMERCIAL	ESCRITÓRIO	ECONÔMICO	70	20
		SIMPLES	70	20
		MÉDIO	60	20
		SUPERIOR	60	20
		FINO	50	20
		LUXO	50	20
	GALPÕES	RÚSTICO	60	20
		SIMPLES	60	20
		MÉDIO	80	20
		SUPERIOR	80	20
	COBERTURAS	RÚSTICO	20	10
		SIMPLES	20	10
		SUPERIOR	30	10

QUADRO A

ESTADO DA CONSTRUÇÃO	DEPRECIÇÃO (d) (%)
Novo	0,00
Entre Novo e Regular	0,32
Regular	2,52
Entre Regular e Reparos Simples	8,09
Reparos Simples	18,10
Entre Reparos Simples e Importantes	33,20
Reparos Importantes	52,60
Entre Reparos Importantes a Edificação Sem Valor	75,20
Sem Valor	100,00

ANEXO II

PESQUISA IMOBILIÁRIA - VENDA

Elementos de Pesquisa

Itapetininga/ SP

Fevereiro de 2021

A pesquisa adotou preferencialmente elementos do mesmo bairro e/ou com as mesmas características geoeconômicas, do mesmo zoneamento e de mesma época, com a finalidade de não haver distorções no interregno de tempo, observando o que recomenda a norma de avaliações.

Os elementos foram coletados através de consultas “*in loco*” e em sites de imobiliárias da região, com posterior contato telefônico, sendo confirmados nas respectivas imobiliárias e particulares.

Para o embasamento técnico do presente trabalho foi coletado um total de onze (11) elementos validados para a avaliação, localizados no mesmo bairro do imóvel avaliando.

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 1

NÚMERO DA PESQUISA : ITAPETININGA - SP - 2021 UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 10/02/2021
 SETOR : QUADRA : ÍNDICE DO LOCAL : 1,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Residencial Gramado II NÚMERO : SN
 COMP.: Residencial Gramado II BAIRRO : Residencial Gramado II CIDADE : ITAPETININGA - 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: 175,00 TESTADA - (cf) m 7,00 PROF. EQUIV. (Pe): 25,00
 ACESSIBILIDADE : Direta FORMATO : Regular ESQUINA : Não
 TOPOGRAFIA : plano
 CONSISTÊNCIA : seco

SEM CONSTRUÇÃO

FATORES ADICIONAIS

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

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR DO IMÓVEL (R\$): 75.000,00
 IMOBILIÁRIA : Chitolina Itapetininga
 CONTATO : www.chitolinaimobiliaria.com.br TELEFONE : (15)-32717972
 OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO	
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00 FT ADICIONAL 01 :	0,00 VALOR UNITÁRIO :	385,71
TESTADA Cf :	0,00 FT ADICIONAL 02 :	0,00 HOMOGENEIZAÇÃO :	412,56
PROFUNDIDADE Cp :	0,00 FT ADICIONAL 03 :	0,00 VARIAÇÃO :	1,0696
FRENTES MÚLTIPLAS Ce :	0,00 FT ADICIONAL 04 :	0,00 VARIAÇÃO AVALIANDO :	1,0028
CONSISTÊNCIA Fc :	0,00 FT ADICIONAL 05 :	0,00	
ÁREA Cd :	0,07 FT ADICIONAL 06 :	0,00	
TOPOGRAFIA Ft :	0,00		

REGISTRO FOTOGRÁFICO

DADOS DA FICHA

NÚMERO DA PESQUISA : ITAPETININGA - SP - 2021

NÚMERO ELEMENTO : 1

DATA DA PESQUISA : 10/02/2021

SETOR : QUADRA :

CHAVE GEOGRÁFICA :



FOTO Nº 1

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 2

NÚMERO DA PESQUISA : ITAPETININGA - SP - 2021 UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 10/02/2021
 SETOR : QUADRA : ÍNDICE DO LOCAL : 1,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Residencial Gramado II - Cód.Imóvel: TE824 NÚMERO : SN
 COMP.: Residencial Gramado II BAIRRO : Residencial Gramado II CIDADE : ITAPETININGA - 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: 175,00 TESTADA - (cf) m 7,00 PROF. EQUIV. (Pe): 25,00
 ACESSIBILIDADE : Direta FORMATO : Regular ESQUINA : Não
 TOPOGRAFIA : plano
 CONSISTÊNCIA : seco

SEM CONSTRUÇÃO

FATORES ADICIONAIS

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

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR DO IMÓVEL (R\$) : 80.000,00
 IMOBILIÁRIA : Imobiliária Capital
 CONTATO : www.imobiliariacapital.com TELEFONE : (15)-32711040
 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 Cd :	0,07	FT ADICIONAL 06 : 0,00
TOPOGRAFIA Ft :	0,00	
		VALOR UNITÁRIO : 411,43
		HOMOGENEIZAÇÃO : 440,07
		VARIAÇÃO : 1,0696
		VARIAÇÃO AVALIANDO : 1,0026

REGISTRO FOTOGRÁFICO

DADOS DA FICHA

NÚMERO DA PESQUISA : ITAPETININGA - SP - 2021

NÚMERO ELEMENTO : 2

DATA DA PESQUISA : 10/02/2021

SETOR : QUADRA :

CHAVE GEOGRÁFICA :



FOTO Nº 1

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 3

NÚMERO DA PESQUISA : ITAPETININGA - SP - 2021 UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 10/02/2021
 SETOR : QUADRA : ÍNDICE DO LOCAL : 1,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Residencial Gramado II - Cód.Imóvel: TE996 NÚMERO : SN
 COMP.: Residencial Gramado II BAIRRO : Residencial Gramado II CIDADE : ITAPETININGA - 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: 175,00 TESTADA - (cf) m 7,00 PROF. EQUIV. (Pe): 25,00
 ACESSIBILIDADE : Direta FORMATO : Regular ESQUINA : Não
 TOPOGRAFIA : plano
 CONSISTÊNCIA : seco

SEM CONSTRUÇÃO

FATORES ADICIONAIS

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

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR DO IMÓVEL (R\$) : 78.000,00
 IMOBILIÁRIA : Sedna Imóveis
 CONTATO : www.sednaimoveis.com.br TELEFONE : (15)-32711999
 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 :	0,07	FT ADICIONAL 06 : 0,00
TOPOGRAFIA Ft :	0,00	
		VALOR UNITÁRIO : 401,14
		HOMOGENEIZAÇÃO : 429,07
		VARIAÇÃO : 1,0696
		VARIAÇÃO AVALIANDO : 1,0027

REGISTRO FOTOGRÁFICO

DADOS DA FICHA

NÚMERO DA PESQUISA : ITAPETININGA - SP - 2021

NÚMERO ELEMENTO : 3

DATA DA PESQUISA : 10/02/2021

SETOR : QUADRA :

CHAVE GEOGRÁFICA :



FOTO N° 1

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 4

NÚMERO DA PESQUISA : ITAPETININGA - SP - 2021 UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 10/02/2021
 SETOR : QUADRA : ÍNDICE DO LOCAL : 1,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Residencial Gramado II - Código 296 NÚMERO : SN
 COMP.: Residencial Gramado II BAIRRO : Residencial Gramado II CIDADE : ITAPETININGA - 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: 175,00 TESTADA - (cf) m 7,00 PROF. EQUIV. (Pe): 25,00
 ACESSIBILIDADE : Direta FORMATO : Regular ESQUINA : Não
 TOPOGRAFIA : plano
 CONSISTÊNCIA : seco

SEM CONSTRUÇÃO

FATORES ADICIONAIS

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

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR DO IMÓVEL (R\$) : 75.000,00
 IMOBILIÁRIA : JM Oliveira Imóveis
 CONTATO : www.jmcorretordeimoveis.com.br TELEFONE : (15)-35372380
 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 Cd :	0,07	FT ADICIONAL 06 : 0,00
TOPOGRAFIA Ft :	0,00	
		VALOR UNITÁRIO : 385,71
		HOMOGENEIZAÇÃO : 412,56
		VARIAÇÃO : 1,0696
		VARIAÇÃO AVALIANDO : 1,0028

REGISTRO FOTOGRÁFICO

DADOS DA FICHA

NÚMERO DA PESQUISA : ITAPETININGA - SP - 2021

NÚMERO ELEMENTO : 4

DATA DA PESQUISA : 10/02/2021

SETOR : QUADRA :

CHAVE GEOGRÁFICA :



FOTO Nº 1

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 5

NÚMERO DA PESQUISA : ITAPETININGA - SP - 2021 UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 10/02/2021
 SETOR : QUADRA : ÍNDICE DO LOCAL : 1,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Residencial Gramado II - Código: 687 NÚMERO : SN
 COMP.: Residencial Gramado II BAIRRO : Residencial Gramado II CIDADE : ITAPETININGA - 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: 181,25 TESTADA - (cf) m 7,25 PROF. EQUIV. (Pe): 25,00
 ACESSIBILIDADE : Direta FORMATO : Regular ESQUINA : Não
 TOPOGRAFIA : plano
 CONSISTÊNCIA : seco

SEM CONSTRUÇÃO

FATORES ADICIONAIS

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

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR DO IMÓVEL (R\$) : 70.000,00
 IMOBILIÁRIA : JJ Gomes Imóveis
 CONTATO : www.jjgomesimoveis.com.br TELEFONE : (15)-32721666
 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 Cd :	0,08	FT ADICIONAL 06 : 0,00
TOPOGRAFIA Ff :	0,00	
		VALOR UNITÁRIO : 347,59
		HOMOGENEIZAÇÃO : 374,40
		VARIAÇÃO : 1,0771
		VARIAÇÃO AVALIANDO : 1,0031

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por EDUARDO MALUF JUNIOR, BARRA DO SUDESUÉCIO, ZAPULHEIRA DO NORTE, inscrita no CPF nº 027.088.52021-9, e protocolado em 22/02/2021 às 14:56, sob o número WIGA21700142240. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1008892-80.2019.8.26.0300 e código 8F9B7938.

REGISTRO FOTOGRÁFICO

DADOS DA FICHA

NÚMERO DA PESQUISA : ITAPETININGA - SP - 2021

NÚMERO ELEMENTO : 5

DATA DA PESQUISA : 10/02/2021

SETOR : QUADRA :

CHAVE GEOGRÁFICA :



FOTO N° 1

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 6

NÚMERO DA PESQUISA : ITAPETININGA - SP - 2021 UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 10/02/2021
 SETOR : QUADRA : ÍNDICE DO LOCAL : 1,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Residencial Gramado II - Ref. 2305 NÚMERO : SN
 COMP.: Residencial Gramado II BAIRRO : Residencial Gramado II CIDADE : ITAPETININGA - 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: 175,00 TESTADA - (cf) m: 7,00 PROF. EQUIV. (Pe): 25,00
 ACESSIBILIDADE : Direta FORMATO : Regular ESQUINA : Não
 TOPOGRAFIA : plano
 CONSISTÊNCIA : seco

SEM CONSTRUÇÃO

FATORES ADICIONAIS

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

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR DO MÓVEL (R\$) : 75.000,00
 IMOBILIÁRIA : Imobiliária Executiva
 CONTATO : www.executivaimobiliaria.com.br TELEFONE : (15)-32717721
 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 :	0,07	FT ADICIONAL 06 : 0,00
TOPOGRAFIA Ft :	0,00	
		VALOR UNITÁRIO : 385,71
		HOMOGENEIZAÇÃO : 412,56
		VARIAÇÃO : 1,0696
		VARIAÇÃO AVALIANDO : 1,0028

REGISTRO FOTOGRÁFICO

DADOS DA FICHA

NÚMERO DA PESQUISA : ITAPETININGA - SP - 2021

NÚMERO ELEMENTO : 6

DATA DA PESQUISA : 10/02/2021

SETOR : QUADRA :

CHAVE GEOGRÁFICA :



FOTO Nº 1

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 7

NÚMERO DA PESQUISA : ITAPETININGA - SP - 2021 UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 10/02/2021
 SETOR : QUADRA : ÍNDICE DO LOCAL : 1,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Residencial Gramado II - Ref. 4538 NÚMERO : SN
 COMP.: Residencial Gramado II BAIRRO : Residencial Gramado II CIDADE : ITAPETININGA - 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: 175,00 TESTADA - (ct) m 7,00 PROF. EQUIV. (Pe): 25,00
 ACESSIBILIDADE : Direta FORMATO : Regular ESQUINA : Não
 TOPOGRAFIA : plano
 CONSISTÊNCIA : seco

SEM CONSTRUÇÃO

FATORES ADICIONAIS

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

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR DO IMÓVEL (R\$) : 70.000,00
 IMOBILIÁRIA : Imobiliária Capital
 CONTATO : www.imobiliariacapital.com TELEFONE : (15)-32711040
 OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO	
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00 FT ADICIONAL 01 :	0,00 VALOR UNITÁRIO :	360,00
TESTADA Cf :	0,00 FT ADICIONAL 02 :	0,00 HOMOGENEIZAÇÃO :	385,06
PROFUNDIDADE Cp :	0,00 FT ADICIONAL 03 :	0,00 VARIAÇÃO :	1,0696
FRENTES MÚLTIPLAS Ce :	0,00 FT ADICIONAL 04 :	0,00 VARIAÇÃO AVALIANDO :	1,0030
CONSISTÊNCIA Fc :	0,00 FT ADICIONAL 05 :	0,00	
ÁREA Cd :	0,07 FT ADICIONAL 06 :	0,00	
TOPOGRAFIA Ft :	0,00		

REGISTRO FOTOGRÁFICO

DADOS DA FICHA

NÚMERO DA PESQUISA : ITAPETININGA - SP - 2021

NÚMERO ELEMENTO : 7

DATA DA PESQUISA : 10/02/2021

SETOR : QUADRA :

CHAVE GEOGRÁFICA :



FOTO Nº 1

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 8

NÚMERO DA PESQUISA : ITAPETININGA - SP - 2021 UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 10/02/2021
 SETOR : QUADRA : ÍNDICE DO LOCAL : 1,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Residencial Gramado II - Ref.: 19991 NÚMERO : SN
 COMP.: Residencial Gramado II BAIRRO : Residencial Gramado II CIDADE : ITAPETININGA - 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: 175,00 TESTADA - (cf) m 7,00 PROF. EQUIV. (Pe): 25,00
 ACESSIBILIDADE : Direta FORMATO : Regular ESQUINA : Não
 TOPOGRAFIA : caído para os fundos até 5%
 CONSISTÊNCIA : seco

SEM CONSTRUÇÃO

FATORES ADICIONAIS

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

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR DO IMÓVEL (R\$) : 70.000,00
 IMOBILIÁRIA : Franciosi Imóveis
 CONTATO : www.franciosi.com.br TELEFONE : (15)-32759400
 OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO	
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00 FT ADICIONAL 01 :	0,00 VALOR UNITÁRIO :	360,00
TESTADA Cf :	0,00 FT ADICIONAL 02 :	0,00 HOMOGENEIZAÇÃO :	385,06
PROFUNDIDADE Cp :	0,00 FT ADICIONAL 03 :	0,00 VARIAÇÃO :	1,0696
FRENTES MÚLTIPLAS Ce :	0,00 FT ADICIONAL 04 :	0,00 VARIAÇÃO AVALIANDO :	1,0030
CONSISTÊNCIA Fc :	0,00 FT ADICIONAL 05 :	0,00	
ÁREA Cd :	0,07 FT ADICIONAL 06 :	0,00	
TOPOGRAFIA Ff :	0,00		

REGISTRO FOTOGRÁFICO

DADOS DA FICHA

NÚMERO DA PESQUISA : ITAPETININGA - SP - 2021 NÚMERO ELEMENTO : 8
 DATA DA PESQUISA : 10/02/2021
 SETOR : QUADRA :
 CHAVE GEOGRÁFICA :



FOTO Nº 1

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 9

NÚMERO DA PESQUISA : ITAPETININGA - SP - 2021 UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 10/02/2021
 SETOR : QUADRA : ÍNDICE DO LOCAL : 1,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Residencial Gramado II - Ref.: 38657 NÚMERO : SN
 COMP. : Residencial Gramado II BAIRRO : Residencial Gramado II CIDADE : ITAPETININGA - 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: 255,00 TESTADA - (cf) m 16,00 PROF. EQUIV. (Pe): 15,94
 ACESSIBILIDADE : Direta FORMATO : Irregular ESQUINA : Sim
 TOPOGRAFIA : em aclive até 5%
 CONSISTÊNCIA : seco

SEM CONSTRUÇÃO

FATORES ADICIONAIS

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

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR DO IMÓVEL (RS) : 87.000,00
 MOBILIÁRIA : Franciosi Imóveis
 CONTATO : www.franciosi.com.br TELEFONE : (15)-32759400
 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 Cd :	0,15	FT ADICIONAL 06 : 0,00
TOPOGRAFIA Ft :	0,00	
		VALOR UNITÁRIO : 307,06
		HOMOGENEIZAÇÃO : 354,12
		VARIAÇÃO : 1,1533
		VARIAÇÃO AVALIANDO : 1,0035

REGISTRO FOTOGRÁFICO

DADOS DA FICHA

NÚMERO DA PESQUISA : ITAPETININGA - SP - 2021

NÚMERO ELEMENTO : 9

DATA DA PESQUISA : 10/02/2021

SETOR : QUADRA :

CHAVE GEOGRÁFICA :



FOTO Nº 1

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por EDUARDO MALUF JUNIOR eZApulbeat del usuario autenticado em 22/02/2021 às 14:56, sob o número WIGA21700142240. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1008892-80.2019.8.26.0300 e código 81940793.

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 10

NÚMERO DA PESQUISA : ITAPETININGA - SP - 2021 UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 10/02/2021
 SETOR : QUADRA : ÍNDICE DO LOCAL : 1,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Residencial Gramado II - Ref.: 38726 NÚMERO : SN
 COMP.: Residencial Gramado II BAIRRO : Residencial Gramado II CIDADE : ITAPETININGA - 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: 175,00 TESTADA - (cf) m 7,00 PROF. EQUIV. (Pe) : 25,00
 ACESSIBILIDADE : Direta FORMATO : Regular ESQUINA : Não
 TOPOGRAFIA : plano
 CONSISTÊNCIA : seco

SEM CONSTRUÇÃO

FATORES ADICIONAIS

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

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR DO IMÓVEL (R\$) : 80.000,00
 IMOBILIÁRIA : Franciosi Imóveis
 CONTATO : www.franciosi.com.br TELEFONE : (15)-32759400
 OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc : 0,00	FT ADICIONAL 01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 411,43
TESTADA Cf : 0,00	FT ADICIONAL 02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 440,07
PROFUNDIDADE Cp : 0,00	FT ADICIONAL 03 : 0,00	VARIAÇÃO : 1,0696
FRENTES MÚLTIPLAS Ce : 0,00	FT ADICIONAL 04 : 0,00	VARIAÇÃO AVALIANDO : 1,0026
CONSISTÊNCIA Fc : 0,00	FT ADICIONAL 05 : 0,00	
ÁREA Cd : 0,07	FT ADICIONAL 06 : 0,00	
TOPOGRAFIA Ff : 0,00		

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por EDUARDO MALUF JUNIOR, assinado digitalmente por EDUARDO MALUF JUNIOR em 22/02/2021 às 14:56, sob o número WIGA21700142240. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1008892-80.2019.8.26.0300 e código 81907938.

REGISTRO FOTOGRÁFICO

DADOS DA FICHA

NÚMERO DA PESQUISA : ITAPETININGA - SP - 2021

NÚMERO ELEMENTO : 10

DATA DA PESQUISA : 10/02/2021

SETOR : QUADRA :

CHAVE GEOGRÁFICA :



FOTO N° 1

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por EDUARDO MALUF JUNIOR e autenticado por SCS - Serviço de Certificação em 22/02/2021 às 14:56, sob o número WIGA21700142240. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1008892-80.2019.8.26.0300 e código 8194793.

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 11

NÚMERO DA PESQUISA : ITAPETININGA - SP - 2021 UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 10/02/2021
 SETOR : QUADRA : ÍNDICE DO LOCAL : 1,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Residencial Gramado II - Ref.: 38891 NÚMERO : SN
 COMP.: Residencial Gramado II BAIRRO : Residencial Gramado II CIDADE : ITAPETININGA - 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: 175,00 TESTADA - (cf) m 7,00 PROF. EQUIV. (Pe): 25,00
 ACESSIBILIDADE : Direta FORMATO : Regular ESQUINA : Não
 TOPOGRAFIA : plano
 CONSISTÊNCIA : seco

SEM CONSTRUÇÃO

FATORES ADICIONAIS

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

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR DO MÓVEL (R\$) : 90.000,00
 IMOBILIÁRIA : Franciosi Imóveis
 CONTATO : www.franciosi.com.br TELEFONE : (15)-32759400
 OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO	
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00 FT ADICIONAL 01 :	0,00 VALOR UNITÁRIO :	462,86
TESTADA Cf :	0,00 FT ADICIONAL 02 :	0,00 HOMOGENEIZAÇÃO :	495,08
PROFUNDIDADE Cp :	0,00 FT ADICIONAL 03 :	0,00 VARIAÇÃO :	1,0696
FRENTES MÚLTIPLAS Ce :	0,00 FT ADICIONAL 04 :	0,00 VARIAÇÃO AVALIANDO :	1,0023
CONSISTÊNCIA Fc :	0,00 FT ADICIONAL 05 :	0,00	
ÁREA Cg :	0,07 FT ADICIONAL 06 :	0,00	
TOPOGRAFIA Ft :	0,00		

REGISTRO FOTOGRÁFICO

DADOS DA FICHA

NÚMERO DA PESQUISA : ITAPETININGA - SP - 2021

NÚMERO ELEMENTO : 11

DATA DA PESQUISA : 10/02/2021

SETOR : QUADRA :

CHAVE GEOGRÁFICA :



FOTO N° 1