

**ADILSON BENEDITO DOS SANTOS**  
 Rua Pereira Bueno, 351 / Centro  
 Pirassununga/SP - CEP 13630030  
 19 3562 4040 - adilson santos@hotmail.com

**Avaliação Simplificada**

Lei 6.530/78.  
 NBR 14.653 e CDC 39/VIII.  
 05/12/2023 18:09:42 - 6887 - 141.785.688-25 - IND

Matrícula do imóvel: 22.441 - RGI

Interessado: **MULTIPLAN EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A.** CPF/CNPJ: **07.816.890/0001-53**  
 End. Imóvel: **Rua XV de Novembro, nº2382 - Centro**  
 Cidade/UF: **Pirassununga/SP** IPTU: **6887.006.007.007-004**

**1 - FATOR TESTADA**

- 1.1 - Até 5m
- 1.2 - De 5,01 a 12,0 0m
- 1.3 - De 12,01 a 20,00m
- 1.4 - Superior a 20,01m

IA	IP
	040
X	100*
	120
	130

**2 - PROFUNDIDADE**

- 2.1 - Até 25,00m
- 2.2 - De 25,01 a 30,00m
- 2.3 - De 30,01 a 60,00m
- 2.4 - Acima de 60,01

IA	IP
X	100*
	110
	120
	130

**3 - MEDIDA DO IMÓVEL**

- 3.1 - Até 250m²
- 3.2 - De 250,01 a 300m²
- 3.3 - De 300,01 a 2000m²
- 3.4 - Acima de 2000,01m²

IA	IP
	100*
X	110
	120
	130

M² real existente de terreno

**275.00**

**4 - LOCALIZAÇÃO**

- 4.1 - Meio de quadra.
- 4.2 - De esquina.
- 4.3 - Com duas esquinas.
- 4.4 - Frente para duas ruas.

IA	IP
X	100*
	110
	120
	130

**5 - TOPOGRAFIA PREDOMINANTE**

- 5.1 - Plano no nível do logradouro
- 5.2 - Em adiver
- 5.3 - Em declive

IA	IP
X	100*
	110
	80

**6 - PAVIMENTAÇÃO**

- 6.1 - Cascalho
- 6.2 - Bloquete/Paralelepípedo
- 6.3 - Asfalto

IA	IP
	80
	100*
X	120

7 - VALOR DO M² DO TERRENO CONHECIDO NA REGIÃO	R\$ 550,00
8 - Área construída	135,00 m²
8.1 - Idade aparente	12 ano(s)
9 - Estado de conservação e uso	bom
10 - Padrão de construção existente	medio

**DETALHES DO IMÓVEL**

- Dormitório/Suite  00  01  02  03  04  5 ou mais
- Lavabo  possui  não possui
- Sala  00  01  02  03  04  5 ou mais
- WC social  00  01  02  03  04  5 ou mais
- Cozinha  não possui  convencional  equipada
- área de lazer  não possui  possui  completa
- Garagem  00  01 vaga  02 vagas  Estac. Limitado  Estac. Compatível

**METODOLOGIA**

O MÉTODO adotado é o COMPARATIVO segundo NBR 14.653/2 da ABNT com aplicação direta dos dados coletados junto ao mercado, parte pelo responsável técnico por este trabalho e parte de fontes técnicas como revista Construção da Editora Pini (existindo construção), ou ainda através do valor de locação deste imóvel ou equivalente na região considerando o m².

**CONCEITO**

- Foi escolhido a 1ª OPÇÃO na captura de dados que é encontrar o valor do imóvel a partir dos valores médios do mercado imobiliário inclusive no mesmo contexto sócio-econômico.
- 2ª OPÇÃO que consiste em encontrar o valor do imóvel avaliando considerando o valor m² do terreno conhecido na região/equivalente com o mesmo perfil, mais a construção no estado em que se encontra.
- 3ª OPÇÃO na qual o valor aproximado do imóvel/equivalente será obtido a partir de seu valor de locação.

**HOMOGENEIZAÇÃO DOS DADOS**

**FATOR TERRENO**

O imóvel Avaliando corresponde a 105 % em seu perfil quando comparado ao imóvel Paradigma (600 pontos = 100%). Adotando o valor do m² de terreno conhecido na região como correspondendo a este paradigma, temos que o valor do m² de terreno do imóvel em avaliação é de R\$ 577,50/m². Considerando que este imóvel possui 275,00 m² de área, o valor do terreno deste imóvel é aproximadamente R\$ 158.812,50.

**FATOR CONSTRUÇÃO**

Custo de reposição conforme Revista Construção Editora Pini publicada no nº de 10/2023 informa que a média de custo de construção no padrão informado (medio) deste imóvel é de R\$ 3.025,34 /m². Portanto, o custo de reposição desta unidade com seus 135,00 m² de construção corresponde a aproximadamente a R\$ 408.420,90. Considerando a idade, o estado de conservação e uso e aplicando o fator de depreciação segundo tabela de Ross Heidecke 6.72 %, concluímos que o valor da construção depreciada corresponde a R\$ 380.975,02. Portanto, o valor global aproximado desde imóvel é de:

Fator Terreno: R\$ 158.812,50 + Fator construção ajustada: R\$ 380.975,02 = Valor global: R\$ 539.787,52.

**RESULTADO TÉCNICO**

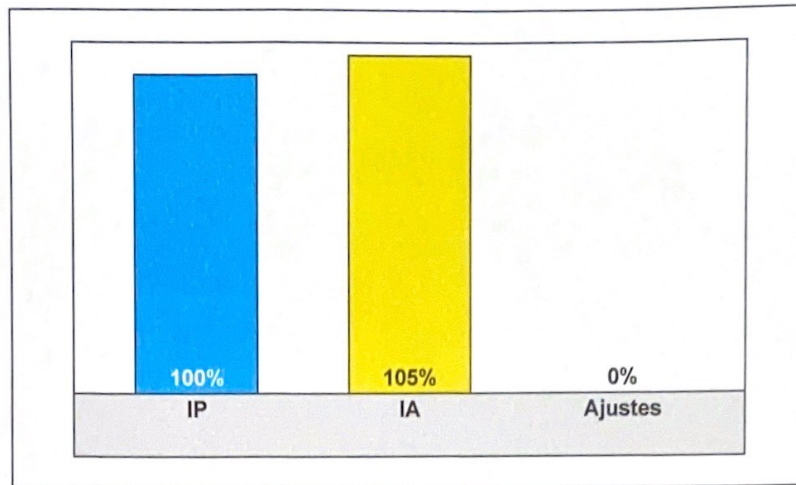
**Valor médio encontrado R\$ 539.787,52**

Variável até +10% = R\$ 593.766,27

Variável até -10% = R\$ 485.808,76

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por REINALDO DE OLIVEIRA ROCHA e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 19/12/2023 às 14:48, sob o número WRPR23706684500. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1038280-91.2022.8.26.0506 e código 2eQy8d1X.

GRÁFICO DE EQUIVALÊNCIA COMPARATIVA



Considerando que o valor encontrado tecnicamente já reflete a realidade do mercado imobiliário, não será aplicado qualquer fator de correção/ajuste.

FUNDAMENTAÇÃO DOS AJUSTES

VALORIZANDO	DESVALORIZANDO
<input type="checkbox"/> Segurança - bom nível <input type="checkbox"/> Documentação sem restrição <input type="checkbox"/> Serviços e comércio próximos <input type="checkbox"/> Topografia do imóvel <input type="checkbox"/> Bom acesso e circulação viária <input type="checkbox"/> Construção superior a publicada na PINI <input type="checkbox"/> Mais procura que ofertas <input type="checkbox"/> Facilidade de transporte público <input type="checkbox"/> Valores de condomínio compatíveis com o de mercado <input type="checkbox"/> Face sombra / face sol <input type="checkbox"/> área de lazer / churrasqueira <input type="checkbox"/> Outros	<input type="checkbox"/> Segurança <input type="checkbox"/> Documentação com restrição <input type="checkbox"/> Serviços e comércio insuficiente / não possui <input type="checkbox"/> Topografia <input type="checkbox"/> Acesso e circulação viária prejudicado <input type="checkbox"/> Construção inferior a publicada na PINI <input type="checkbox"/> Mais oferta que procura <input type="checkbox"/> Transporte público deficiente <input type="checkbox"/> Valores de condomínio acima do aceitável no mercado <input type="checkbox"/> Face sombra / face sol <input type="checkbox"/> Vizinhança <input type="checkbox"/> Odor de esgoto <input type="checkbox"/> Outros

RAZÕES: No documento de IPTU cadastrado na Prefeitura consta uma metragem de 75,00 metros quadrados de área construída, em pesquisas com ferramenta de medição via Satélite " Google Earth", acreditamos ter o imóvel aproximadamente 135,00 metros quadrados de área construída.

*[Handwritten signature]*

*[Handwritten signature]*

ROTEIRO FOTOGRÁFICO



CONCLUSÃO

Trabalho realizado de forma interativa com o profissional responsável aqui qualificado, que vistoriou o imóvel avaliando conforme previsto na NBR 14.653/2 da ABNT - Formato simplificado/tópico 10.2 da referida norma - e atendendo o requerido no CÓDIGO DE DEFESA DO CONSUMIDOR em seu artigo 39/VIII, realizada de forma expedita previsto nas normas do IBAPE/SP de 1995, utilizando metodologia comparativa / CAAVI 2004, aplicando fatores de transposição consubstanciada por técnicas modernas de Avaliações de Imóveis com adoção de Paradigma e ainda nos valendo de revistas técnicas como Construção/PINI, existindo construção. Concluímos portanto que o imóvel objeto desta valoração mercadológica tem seu valor aproximado de:

Valor médio encontrado R\$ 539.787,52

Variável até +10% = R\$ 593.766,27

Variável até -10% = R\$ 485.808,76

Pirassununga / SP, 05 de dezembro de 2023

ADILSON BENEDITO DOS SANTOS - Reg. 67062



SP

## TERMO DE AVALIAÇÃO

**MARISOL PASCHOAL MENDES**, "in fine" assinado, corretora de imóveis, devidamente inscrito no CRECI sob o nº 59.317-F – 2º Região, com escritório profissional nesta cidade na Avenida Santos Dumont, nº 88 - Jardim São Fernando - Pirassununga - SP, atendendo ao pedido verbal de pessoa interessada, **AVALIAR** um imóvel urbano - assim descrito e caracterizado: **UMA CASA DE MORADA RESIDENCIAL, situado nesta cidade à Rua 15 de novembro, nº 2.382, Bairro Centro**, com uma área construída em torno de 140,00 (cento e quarenta) metros quadrados, térrea, sob um lote de terreno perfazendo uma área total de 275,00 (duzentos e setenta e cinco) metros quadrados; devidamente cadastrado na Prefeitura Municipal de Pirassununga/SP sob o 6887.006.007.007.00.4 e registrado na matrícula nº 22.441 do Oficial de Registro de Imóveis desta Comarca. Após vistoria "in loco" e pesquisas de preços junto a outros escritórios imobiliários, efetuou a avaliação, do imóvel retro discriminado, por método de comparação e concluiu que o mesmo está cotado no mercado imobiliário em torno de **R\$ 300.000,00 (trezentos mil reais)**. Nada mais havendo a ser considerado para a finalidade solicitada, encerra esta avaliação sumária que se compõe de uma única lauda, assinando em 02 (vias).-.-.-.-.-

Pirassununga, 07 de dezembro de 2023.

  
**MARISOL PASCHOAL MENDES**  
CRECI/SP nº 59.317-F

**ESTIMATIVA**

**VALOR DE IMÓVEL RESIDENCIAL**

**QUALIFICAÇÃO PROFISSIONAL:**

**ARNALDO PEREIRA JUNIOR**, corretor de imóveis desde o ano de 2007, formado pelo curso da EBRAE - Escola Brasileira de Ensino, regularmente inscrito no CRECI/SP sob o nº 112.424, com escritório profissional na cidade de Pirassununga/SP, à Rua Duque de Caxias n. 1940, centro, CEP: 13630-035, e-mail: [arnaldojunior1@hotmail.com](mailto:arnaldojunior1@hotmail.com).

Atualmente é perito judicial cadastrado no Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo(CNP 018752) – TJSP, estando habilitado para avaliações de imóveis rurais, urbanos, comerciais e residenciais.

CNPJ: 30.379.090/0001-34 (preparação de documentos e serviços especializados de apoio administrativo não especificados anteriormente).

**DESCRIÇÃO:**

Atendendo solicitação de Multiplan Empreendimentos Imobiliarios , CNPJ 07.816.890.0001.53, procedi ao levantamento de dados para ESTIMATIVA do valor de mercado de um IMÓVEL RESIDENCIAL, com frente para à Rua XV de Novembro, nº 2382, Centro, Pirassununga/SP, devidamente registrado no Cartório de Registro de P-irassununga sob.n 22.441.

**LOCALIZAÇÃO:**

O imóvel objeto do presente parecer técnico, trata-se de uma RESIDÊNCIA , situada na Cidade de Pirassununga/SP, com frente para a Rua XV de Novembro nº 2382 – Centro.

Contendo pavimentação asfáltica, iluminação pública, rede de água, esgoto com escoamento de águas pluviais.

**CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL:**

Uma residência tipo terrea, em alvenaria. Em médio estado de conservação.

Área total de construção aproximadamente 140,00m<sup>2</sup> (cento e quarenta metros quadrados). Cabe destacar, que se trata de uma construção antiga em médio estado de conservação.

Terreno medindo 275,00m<sup>2</sup> (duzentos e setenta e cinco metros quadrados).

**FINALIDADE DO LAUDO:**

ESTIMATIVA do valor de mercado.

**MÉTODO:**

O método empregado é o de PESQUISA MERCADOLÓGICA, foi realizada vistoria pessoal na área avaliada em cumprimento ao que estabelece a NBR14.653/2 da ABNT de junho/04.

**CONCLUSÃO:**

Em face do exposto, levando-se em conta os fatores, da LOCALIZAÇÃO PRIVILEGIADA, seu ESTADO CONSERVAÇÃO, posso atribuir a ESTIMATIVA COMERCIAL ao imóvel objeto da presente avaliação o valor de R\$ 350.000,00(trezentos e cinquenta mil reais).

**VALOR TOTAL R\$ 350.000,00(trezentos e cinquenta mil reais).**

Sendo o que tinha a relatar, dato e assino o presente.

Pirassununga/SP 02 de Dezembro de 2023.

  
**ARNALDO PEREIRA JUNIOR**  
Perito Avaliador  
CRECI/SP. 112.424