

1

**EXCELENTÍSSIMA SENHORA DOUTORA JUÍZA DE DIREITO DA
VARA ÚNICA DA COMARCA DE LOUVEIRA**

**PROCESSO DIGITAL AUTUADO SOB O Nº
1000600-66.2021.8.26.0681**

JOSÉ MENAH LOURENÇO, perito judicial nomeado nos autos da **CARTA PRECATÓRIA** manejada por **SIRMAX AMÉRICA LATINA S.R.L. E OUTRO** em face de **PLÁSTICOS NOVACOR S/A E OUTROS**, vem mui respeitosamente à presença de Vossa Excelência, após ter concluído todos seus estudos, vistorias, diligências e pesquisas necessárias para apresentar-lhe o presente

PARECER TÉCNICO
DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

SUMÁRIO

- 1- Resumo**
- 2- Considerações Preliminares**
- 3- Localização e Caracterização dos Imóveis**
- 4- Avaliação**
- 5- Conclusão**

1- RESUMO

Objetivo: Avaliação de preço de mercado de venda dos seguintes imóveis: Matrícula 18.223 – Área de terras no Bairro Capivari, em Louveira; Matrícula 25.528 – Área de terras no Bairro Santo Antonio, em Louveira; Matrícula 26.744 – Terreno no Bairro Capivari, em Louveira; Matrícula 61.888 – Área de terras no Bairro Capivari, em Louveira; Matrícula 61.889 – Área de terras no Bairro Capivari, em Louveira.



Foto 1: Vista frontal dos imóveis matrículas 18.223; 25.528 e 26.744, aqui avaliandos

2- CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES

Este Jurisperito foi honrosamente nomeado para realizar a avaliação do preço de mercado dos imóveis supra.

Agendada vistoria 17/05/2022, terça-feira, às 10:00 horas, na ocasião compareceu o Dr. Gustavo Guedes (OAB/SP 397.058), representando a Requerida.

O precitado doutor, indagado acerca da localização exata dos imóveis, informou conhecer os das matrículas 18.223, 25.528 e 26.744 (todas áreas contíguas, abaixo minudenciadas).

Acerca dos imóveis de matrículas 61.888 e 61.889, apesar das diligências do precitado doutor ligando todo o tempo para representantes da Requerida a fim de obter sua localização exata, não foi possível auferir tal informação.

Assim, quanto aos imóveis supra (61.888 e 61.889), será realizada perícia indireta, como de praxe em tais situações.

Outrossim, foi realizado por este Jurisperito um profundo estudo das peças presentes nos autos, pesquisas de normas técnicas, material bibliográfico e relatos de situações semelhantes, para que a partir dessa fundamentação e da experiência profissional desse perito fosse produzido o presente Laudo.

5

Este laudo tem como base a norma ABNT 14653 e suas divisões, utilizando-se conjuntamente o estudo Valores de Edificações de Imóveis Urbanos versão 2007, editado pelo IBAPE e, no Método Comparativo Direto de Dados de Mercado, presente no caderno de normas, editado pelo CAJUFA.

3- LOCALIZAÇÃO E CARACTERIZAÇÃO DOS IMÓVEIS

3.1- LOCALIZAÇÃO

Os imóveis de matrícula 18.223 – Área de terras no Bairro Capivari, em Louveira; 61.888 – Área de terras no Bairro Capivari, em Louveira e 61.889 – Área de terras no Bairro Capivari, em Louveira, perfazem uma área contígua na prática.

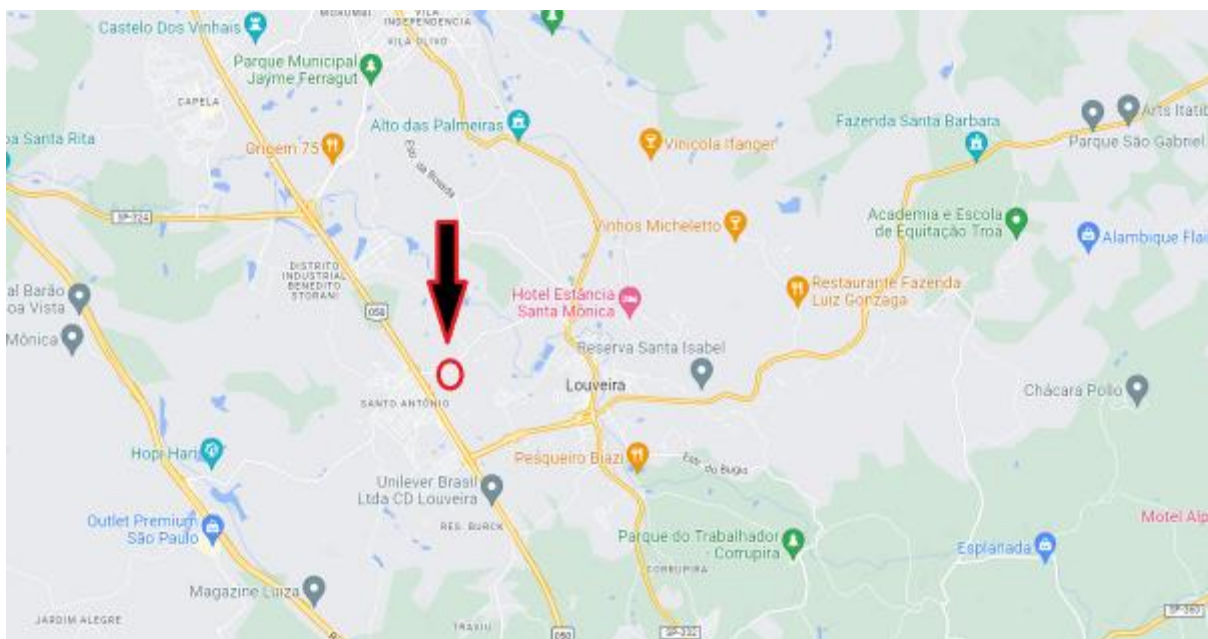
Tais imóveis estão no perímetro urbano de Louveira (zoneamento: ZUI – Zona de Uso Industrial) e têm acesso pela Rua Atilio Biscuola, 1950, bairro do Capivari.

Acerca dos imóveis de matrículas 61.888 e 61.889, apesar das diligências do representante da Requerida, Dr. Gustavo, ligando todo o tempo para a Requerida a fim de obter sua localização exata, não foi possível auferir tal informação.

Assim, quanto aos imóveis supra (61.888 e 61.889), não foi possível aferir a localização exata, nem, tampouco, sua descrição.

7

Mapa de localização:



Fonte: Google Maps, com demarcação aproximada do imóvel objeto desta perícia.

Foto de satélite:



Fonte: Google Maps, com demarcação aproximada do imóvel objeto desta perícia.

3.1- DESCRIÇÃO DOS IMÓVEIS

Tais imóveis (de matrícula 18.223 – Área de terras no Bairro Capivari, em Louveira; 61.888 – Área de terras no Bairro Capivari, em Louveira e 61.889 – Área de terras no Bairro Capivari, em Louveira, áreas contíguas) são uma área sem destinação (seja residencial, comercial, industrial ou rural) no qual há área de mata secundária (“capoeiras”), pasto sem utilização, duas casas de caseiro, além de piscina, campo de futebol e salão de festas abandonado e um pequeno depósito em ruínas.

Apesar do fólio real fazer menção a “laranja” e “videiras” não há qualquer plantação.



Foto 2: Vista da primeira casa existente em tais imóveis contíguos



Foto 3: Vista da área de mata secundária (“capoeira”) existente em parte do imóvel



Foto 4: Vista do campo de futebol e de cobertura.



Foto 5: Vista da casa de caseiro nº 2



Foto 6: Vista do pequeno depósito em ruínas



Foto 7: Vista do salão de festas abandonado



Foto 8: Vista da piscina abandonada



Foto 9: Interior do salão de festas abandonado



Foto 10: Área de pasto abandonada, margeando a cerca da propriedade

3.2 – MELHORAMENTOS PÚBLICOS

Foi possível constatar que o bairro no qual o imóvel periciando se insere possui alto grau de urbanização, com ruas pavimentadas, com guias e sarjetas, energia elétrica e telefonia, além de ter coleta de lixo e água encanada, portando pode ser considerada como de urbanização completa.

3.3 – CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO

O imóvel ora avaliando está inserido em região de utilização mista industrial, com indústrias em seu redor e próxima à Via Anhanguera.

4- AVALIAÇÃO

4.1 – METODOLOGIA

Este laudo tem como base, quanto aos imóveis urbanos, a norma ABNT 14653 e suas divisões, utilizando-se conjuntamente o estudo Valores de Edificações de Imóveis Urbanos versão 2007, editado pelo IBAPE e, no Método Comparativo Direto de Dados de Mercado, presente no caderno de normas, editado pelo CAJUFA.

O referido método parte de um levantamento mercadológico de elementos paradigmas, semelhantes ao imóvel que se deseja avaliar, sendo que para a comparação de elementos heterogêneos será aplicado cálculos que visam compensar diferenças de localização, dos terrenos e de suas respectivas edificações, de tal forma que os elementos paradigmas e o imóvel avaliando possam ser comparados diretamente e assim ter seu valor de mercado determinado.

Com efeito, o valor encontrado para o imóvel avaliando será aquele que poderá ser alcançado se colocado em mercado livre, sem que nenhum dos interessados em uma eventual transação (comprador ou vendedor), por qualquer circunstância, sejam forçados ao negócio, conforme dispõe a NBR-14653-1, item 3.44, “in verbis”:

“Quantia mais provável pela qual se negociaria voluntariamente e conscientemente um bem, numa

data de referência, dentro das condições do mercado vigente”.

Para valoração do terreno será utilizado cálculo levando-se em consideração o valor determinado por levantamento amostral com determinação pela mesma metodologia aqui empregada, chegando-se a um valor por metro quadrado de terreno a ser desapropriado, com a aplicação de fatores de homogeneização, como se segue:

Cálculo do valor, com homogeneizações (Vt)

Vt = At x Vu(t) x Cp x Cf x Ft x Fs, aonde:

Vu(t) = Valor unitário básico do terreno

Cp = Fator de profundidade

Cf = Fator de testada = (Fp/Fr)^{0,20}

Ft = Fator de topografia

Fs= Fator de solo

4.2- CONSIDERAÇÕES SOBRE OS ELEMENTOS AMOSTRAIS - PARADIGMAS

Para a determinação de valores do imóvel avaliando foram selecionadas como elementos amostrais imóveis semelhantes, no mesmo setor.

A metodologia empregada será análoga ao do imóvel avaliando, separando-se as construções dos terrenos, tendo como foco a determinação do valor unitário básico do terreno.

Como é impossível o levantamento de imóveis em iguais condições é previsto pela metodologia a aplicação de ferramentas de homogeneização, sendo elas:

- Fator de elasticidade do valor ofertado de 0,90;
- Fator de coeficientes para testada, profundidade e topografia dos terrenos (o fator solo é o mesmo no imóvel avaliando e nos elementos amostrais);
- Fator de adequação ao obsolescimento e ao estado de conservação;
- Fator de coeficiente para o padrão construtivo e nível de acabamentos;
- Homogeneização de valores.

Tal metodologia remete a Portaria CAJUFA nº 01/99 e estudo Valores de Edificações de Imóveis Urbanos 2002/2006, sendo matematicamente descrita como se segue:

Fator de adequação ao obsolescimento e ao estado de conservação (Foc)

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

R = Coeficiente residual correspondente ao padrão – 0,20

K = Coeficiente de Ross-Heidecke = Idade aparente /

Idade relativa ao padrão

Valor da construção (Vc)

$$Vc = Ac \times E \times Foc, \text{ aonde:}$$

Ac = Área construída

E = Enquadramento = Índice para o tipo de imóvel x R8N

Foc = Fator de adequação ao obsolescimento e ao estado de conservação

Valor unitário básico do terreno (Vu(t))

$$Vu(t) = Vt / At, \text{ aonde:}$$

Vt = (Valor total do terreno x fator de oferta (0,9)) – Vc

At = Área do terreno

Cálculo do valor unitário, com homogeneizações (Vu)

$$Vu = Vu(t) \times Cp \times Cf \times Ft \times Fs, \text{ aonde:}$$

Vu(t) = Valor unitário básico do terreno

Cp = Fator de profundidade

Cf = Fator de testada = (Fp/Fr)^{0,20}

Ft = Fator de topografia



Fs= Fator de solo

4.3 – ELEMENTOS PARA 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, este Jurisperito realizou extensa e detalhada pesquisa junto a diversas empresas imobiliárias da região, considerando, também, os valores ofertados para vendas de imóveis na mesma região geoeconômica e negócios efetivamente realizados.

De tal pesquisa, obtiveram-se os elementos comparativos listados na sequência, devidamente homogeneizados, a fim de se obter o valor real de mercado de venda do imóvel avaliando.

4.4- ELEMENTOS COMPARATIVOS

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 1

NÚMERO DA PESQUISA : LOUVEIRA - SP - 2022 UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 22/05/2022

SETOR : QUADRA : ÍNDICE DO LOCAL : 1,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Avenida José Mamprím NÚMERO : SN

COMP. : BAIRRO : Jardim Niero CIDADE : LOUVEIRA - 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: 75.664,00 TESTADA - (cf) m 75,00 PROF. EQUIV. (Pe) : 1.008,85

ACESSIBILIDADE : Direta FORMATO : Irregular ESQUINA : Não

TOPOGRAFIA : caída para os fundos de 5% até 10%

CONSISTÊNCIA : seco

SEM CONSTRUÇÃO

FATORES ADICIONAIS

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

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR VENDA (R\$): 28.548.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$): 0,00

IMOBILIÁRIA : HP Imóveis

CONTATO : TELEFONE : (19)-974031955

OBSERVAÇÃO :

<https://www.imovelweb.com.br/propriedades/area-a-venda-75664-m-sup2--por-130.000.000-jardim-2958910691.html>

Benefitórias: Casa de alto padrão, sauna, piscina e demais dependências de lazer - Valor R\$ 1.452.000,00

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Hec :	0,00 FT ADICIONAL 01 :	0,00 VALOR UNITÁRIO : 339,57
TESTADA Cf :	0,00 FT ADICIONAL 02 :	0,00 HOMOGENEIZAÇÃO : 358,43
PROFUNDIDADE Cp :	0,00 FT ADICIONAL 03 :	0,00 VARIAÇÃO : 1,0556
FRENTES MÚLTIPLAS Ce :	0,00 FT ADICIONAL 04 :	0,00 VARIAÇÃO AVALIANDO : 1,0002
CONSISTÊNCIA Fc :	0,00 FT ADICIONAL 05 :	0,00
ÁREA Ca :	0,00 FT ADICIONAL 06 :	0,00
TOPOGRAFIA Ft :	0,06	

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JOSÉ MENAH LOURENÇO PERITO JUDICIAL, sob o número WLOU22700094123. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0000660-66.2027.8.26.0680 e código 912414FB.



REGISTRO FOTOGRÁFICO

DADOS DA FICHA

NÚMERO DA PESQUISA : LOUVEIRA - SP - 2022

NÚMERO ELEMENTO : 1

DATA DA PESQUISA : 22/05/2022

SETOR : QUADRA :

CHAVE GEOGRÁFICA :



FOTO Nº 1



ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO			
DADOS DA FICHA 2			
NÚMERO DA PESQUISA : LOUVEIRA - SP - 2022		<input checked="" type="checkbox"/> UTILIZADO	DATA DA PESQUISA : 22/05/2022
SETOR : QUADRA :	ÍNDICE DO LOCAL : 1,00	CHAVE GEOGRÁFICA :	
DADOS DA LOCALIZAÇÃO			
ENDEREÇO : Avenida José Mampim		NÚMERO : SN	
COMP.:	BAIRRO : Santo Antônio	CIDADE : LOUVEIRA - 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 type="checkbox"/> REDE DE GÁS	<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA	<input type="checkbox"/> TV A CABO	
DADOS DO TERRENO			
ÁREA (Ar) m²:	13.519,00	TESTADA - (cf) m	45,00
PROF. EQUIV. (Pe) :			300,42
ACESSIBILIDADE :	Direta	FORMATO :	Irregular
ESQUINA :			Não
TOPOGRAFIA :	caído para os fundos de 5% até 10%		
CONSISTÊNCIA :	seca		
SEM CONSTRUÇÃO			

FATORES ADICIONAIS			
ADICIONAL 01:	1,00	ADICIONAL 02:	1,00
ADICIONAL 03:	1,00	ADICIONAL 04:	1,00
ADICIONAL 05:	1,00	ADICIONAL 06:	1,00
DADOS DA TRANSAÇÃO			
NATUREZA : Oferta	VALOR VENDA (R\$) : 3.900.000,00	VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00	
IMOBILIÁRIA :	Dd Prime Imóveis		
CONTATO :	TELEFONE : (11)-38363233		
OBSERVAÇÃO :			
https://www.imovelweb.com.br/propriedades/area-comercial-a-venda-santo-antonio-louveira.-2927631532.html			

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
TOPOGRAFIA Ff :	0,06		
		VALOR UNITÁRIO :	259,63
		HOMOGENEIZAÇÃO :	274,06
		VARIAÇÃO :	1,0556
		VARIAÇÃO AVALIANDO :	1,0002



REGISTRO FOTOGRÁFICO

DADOS DA FICHA

NÚMERO DA PESQUISA : LOUVEIRA - SP - 2022

NÚMERO ELEMENTO : 2

DATA DA PESQUISA : 22/05/2022

SETOR : QUADRA :

CHAVE GEOGRÁFICA :



FOTO Nº 1



ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO			
DADOS DA FICHA 3			
NÚMERO DA PESQUISA : LOUVEIRA - SP - 2022		<input checked="" type="checkbox"/> UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 22/05/2022	
SETOR :	QUADRA :	ÍNDICE DO LOCAL : 0,00	CHAVE GEOGRÁFICA :
DADOS DA LOCALIZAÇÃO			
ENDEREÇO : Estrada da Cruz Grande		NÚMERO : SN	
COMP.:	BAIRRO : Santo Antônio	CIDADE : LOUVEIRA - SP	
CEP :	UF : SP		
DADOS DA REGIÃO			
MELHORAMENTOS :			
<input checked="" type="checkbox"/> PAVIMENTAÇÃO	<input type="checkbox"/> REDE DE COLETA DE ESGOTO	<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA	
<input type="checkbox"/> REDE DE GÁS	<input type="checkbox"/> REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA	<input type="checkbox"/> TV A CABO	
DADOS DO TERRENO			
ÁREA (Ar) m²:	47.000,00	TESTADA - (cf) m	201,00
PROF. EQUIV. (Pe) :			233,83
ACESSIBILIDADE :	Direta	FORMATO :	Regular
ESQUINA :			Não
TOPOGRAFIA :	caído para os fundos até 5%		
CONSISTÊNCIA :	seca		
SEM CONSTRUÇÃO			

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

DADOS DA TRANSAÇÃO		
NATUREZA :	Oferta	VALOR VENDA (R\$) : 10.799.413,00
		VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00
IMOBILIÁRIA :	Retha Imóveis	
CONTATO :	TELEFONE : (11)-47779800	

OBSERVAÇÃO :
<https://www.imovelweb.com.br/propriedades/terreno-a-venda-em-santo-antonio-2942050409.html>

Benfeitorias: 3 Casas, 2 Galpões - Valor: R\$ 867.000,00

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
TOPOGRAFIA Ff :	0,00	
		VALOR UNITÁRIO : 206,80
		HOMOGENEIZAÇÃO : 206,80
		VARIAÇÃO : 1,0000
		VARIAÇÃO AVALIANDO : 1,0000



REGISTRO FOTOGRÁFICO

DADOS DA FICHA

NÚMERO DA PESQUISA : LOUVEIRA - SP - 2022

NÚMERO ELEMENTO : 3

DATA DA PESQUISA : 22/05/2022

SETOR : QUADRA :

CHAVE GEOGRÁFICA :



FOTO Nº 1



ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO			
DADOS DA FICHA 4			
NÚMERO DA PESQUISA : LOUVEIRA - SP - 2022		<input checked="" type="checkbox"/> UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 22/05/2022	
SETOR :	QUADRA :	ÍNDICE DO LOCAL : 0,90	CHAVE GEOGRÁFICA :
DADOS DA LOCALIZAÇÃO			
ENDEREÇO : Estrada Francisco Pagolo		NÚMERO : SN	
COMP.:	BAIRRO : Capivari	CIDADE : LOUVEIRA - SP	
CEP :	UF : SP		
DADOS DA REGIÃO			
MELHORAMENTOS :			
<input checked="" type="checkbox"/> PAVIMENTAÇÃO	<input type="checkbox"/> REDE DE COLETA DE ESGOTO	<input type="checkbox"/> REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA	
<input type="checkbox"/> REDE DE GÁS	<input type="checkbox"/> REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA	<input type="checkbox"/> TV A CABO	
DADOS DO TERRENO			
ÁREA (Ar) m²:	80.000,00	TESTADA - (cf) m	98,00
PROF. EQUIV. (Pe) :	816,33		
ACESSIBILIDADE :	Direta	FORMATO :	Irregular
ESQUINA :	Não		
TOPOGRAFIA :	caído para os fundos de 10% até 20%		
CONSISTÊNCIA :	seca		
SEM CONSTRUÇÃO			

FATORES ADICIONAIS			
ADICIONAL 01:	1,00	ADICIONAL 02:	1,00
ADICIONAL 03:	1,00	ADICIONAL 04:	1,00
ADICIONAL 05:	1,00	ADICIONAL 06:	1,00
DADOS DA TRANSAÇÃO			
NATUREZA :	Oferta	VALOR VENDA (R\$) :	12.000.000,00
VALOR LOCAÇÃO (R\$) :	0,00		
IMOBILIÁRIA :	RS Negócios Imobiliários		
CONTATO :	TELEFONE : (19)-38784466		
OBSERVAÇÃO :			
https://www.imovelweb.com.br/propriedades/area-a-venda-80000-m-sup2-por-r\$12.000.000-2944383520.html			

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO			
FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO	
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,11	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
TOPOGRAFIA Ff :	0,19		
		VALOR UNITÁRIO :	135,00
		HOMOGENEIZAÇÃO :	175,31
		VARIAÇÃO :	1,2986
		VARIAÇÃO AVALIANDO :	1,0022



REGISTRO FOTOGRÁFICO

DADOS DA FICHA

NÚMERO DA PESQUISA : LOUVEIRA - SP - 2022

NÚMERO ELEMENTO : 4

DATA DA PESQUISA : 22/05/2022

SETOR : QUADRA :

CHAVE GEOGRÁFICA :



FOTO Nº 1



ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO			
DADOS DA FICHA 5			
NÚMERO DA PESQUISA : LOUVEIRA - SP - 2022		<input checked="" type="checkbox"/> UTILIZADO	DATA DA PESQUISA : 22/05/2022
SETOR : QUADRA :	ÍNDICE DO LOCAL : 1.20	CHAVE GEOGRÁFICA :	
DADOS DA LOCALIZAÇÃO			
ENDEREÇO : Estrada Municipal Louveira Vinhedo		NÚMERO : SN	
COMP.:	BAIRRO : Rainha	CIDADE : LOUVEIRA - 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 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:	20.000,00	TESTADA - (cf) m	96,00
PROF. EQUIV. (Pe) :			208,33
ACESSIBILIDADE :	Direta	FORMATO :	Regular
ESQUINA :			Não
TOPOGRAFIA :	caído para os fundos até 5%		
CONSISTÊNCIA :	seca		
SEM CONSTRUÇÃO			

FATORES ADICIONAIS			
ADICIONAL 01:	1,00	ADICIONAL 02:	1,00
ADICIONAL 03:	1,00	ADICIONAL 04:	1,00
ADICIONAL 05:	1,00	ADICIONAL 06:	1,00
DADOS DA TRANSAÇÃO			
NATUREZA : Oferta	VALOR VENDA (R\$) : 5.500.000,00	VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00	
IMOBILIÁRIA :	HP Imóveis		
CONTATO :		TELEFONE : (19)-974031955	
OBSERVAÇÃO :			
https://www.imovelweb.com.br/propriedades/area-a-venda-20000-m-sup2-por-r\$10.000.000-rainha-2958726292.html			

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO			
FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO	
LOCALIZAÇÃO Floc :	-0,17	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
TOPOGRAFIA Ff :	0,00		
		VALOR UNITÁRIO :	247,50
		HOMOGENEIZAÇÃO :	206,25
		VARIAÇÃO :	0,8333
		VARIAÇÃO AVALIANDO :	0,9993



REGISTRO FOTOGRÁFICO

DADOS DA FICHA

NÚMERO DA PESQUISA : LOUVEIRA - SP - 2022

NÚMERO ELEMENTO : 5

DATA DA PESQUISA : 22/05/2022

SETOR : QUADRA :

CHAVE GEOGRÁFICA :



FOTO Nº 1



ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO			
DADOS DA FICHA 6			
NÚMERO DA PESQUISA : LOUVEIRA - SP - 2022		<input checked="" type="checkbox"/> UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 22/05/2022	
SETOR :	QUADRA :	ÍNDICE DO LOCAL : 0.80	CHAVE GEOGRÁFICA :
DADOS DA LOCALIZAÇÃO			
ENDEREÇO : Leitão		NÚMERO : SN	
COMP.:	BAIRRO : Leitão	CIDADE : LOUVEIRA - 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 type="checkbox"/> REDE DE GÁS	<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA	<input type="checkbox"/> TV A CABO	
DADOS DO TERRENO			
ÁREA (Ar) m²:	120.000,00	TESTADA - (cf) m	260,00
PROF. EQUIV. (Pe) :			461,54
ACESSIBILIDADE :	Indireta	FORMATO :	Irregular
ESQUINA :			Não
TOPOGRAFIA :	caído para os fundos de 5% até 10%		
CONSISTÊNCIA :	seca		
SEM CONSTRUÇÃO			

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

DADOS DA TRANSAÇÃO		
NATUREZA :	Oferta	VALOR VENDA (R\$) : 20.000.000,00
		VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00
IMOBILIÁRIA :	SP Brokers	
CONTATO :		TELEFONE : (19)-41191690

OBSERVAÇÃO :
<https://www.imovelweb.com.br/propriedades/terreno-a-venda-em-leitao-2936720919.html>

Restrição ambiental sobre 75.000,00 m²

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,25	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
TOPOGRAFIA Ff :	0,06	
		VALOR UNITÁRIO : 150,00
		HOMOGENEIZAÇÃO : 195,83
		VARIAÇÃO : 1,3056
		VARIAÇÃO AVALIANDO : 1,0020



REGISTRO FOTOGRÁFICO

DADOS DA FICHA

NÚMERO DA PESQUISA : LOUVEIRA - SP - 2022

NÚMERO ELEMENTO : 6

DATA DA PESQUISA : 22/05/2022

SETOR : QUADRA :

CHAVE GEOGRÁFICA :



FOTO Nº 1



ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO			
DADOS DA FICHA 7			
NÚMERO DA PESQUISA : LOUVEIRA - SP - 2022		<input checked="" type="checkbox"/> UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 22/05/2022	
SETOR :	QUADRA :	ÍNDICE DO LOCAL : 0,90	CHAVE GEOGRÁFICA :
DADOS DA LOCALIZAÇÃO			
ENDEREÇO : Leitão		NÚMERO : SN	
COMP.:	BAIRRO : Leitão	CIDADE : LOUVEIRA - SP	
CEP :	UF : SP		
DADOS DA REGIÃO			
MELHORAMENTOS :			
<input checked="" type="checkbox"/> PAVIMENTAÇÃO	<input type="checkbox"/> REDE DE COLETA DE ESGOTO	<input type="checkbox"/> REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA	
<input type="checkbox"/> REDE DE GÁS	<input type="checkbox"/> REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA	<input type="checkbox"/> TV A CABO	
DADOS DO TERRENO			
ÁREA (Ar) m²:	23.732,00	TESTADA - (cf) m	102,00
PROF. EQUIV. (Pe) :			232,67
ACESSIBILIDADE :	Direta	FORMATO :	Regular
ESQUINA :			Não
TOPOGRAFIA :	caído para os fundos de 5% até 10%		
CONSISTÊNCIA :	seca		
SEM CONSTRUÇÃO			

FATORES ADICIONAIS			
ADICIONAL 01:	1,00	ADICIONAL 02:	1,00
ADICIONAL 03:	1,00	ADICIONAL 04:	1,00
ADICIONAL 05:	1,00	ADICIONAL 06:	1,00
DADOS DA TRANSAÇÃO			
NATUREZA :	Oferta	VALOR VENDA (R\$) :	12.000.000,00
		VALOR LOCAÇÃO (R\$) :	0,00
IMOBILIÁRIA :	Paulo Bio Imóveis		
CONTATO :	TELEFONE : (11)-45161666		
OBSERVAÇÃO :			
https://www.imovelweb.com.br/propriedades/terreno-a-venda-em-santo-antonio-2942860839.html			

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO			
FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO	
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,11	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
TOPOGRAFIA Ff :	0,06		
		VALOR UNITÁRIO :	455,08
		HOMOGENEIZAÇÃO :	530,93
		VARIAÇÃO :	1,1667
		VARIAÇÃO AVALIANDO :	1,0004




REGISTRO FOTOGRÁFICO

DADOS DA FICHA

NÚMERO DA PESQUISA :	LOUVEIRA - SP - 2022	NÚMERO ELEMENTO : 7
DATA DA PESQUISA :	22/05/2022	
SETOR :	QUADRA :	
CHAVE GEOGRÁFICA :		



FOTO Nº

1



ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO			
DADOS DA FICHA 8			
NÚMERO DA PESQUISA : LOUVEIRA - SP - 2022		<input checked="" type="checkbox"/> UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 22/05/2022	
SETOR :	QUADRA :	ÍNDICE DO LOCAL : 1,00	CHAVE GEOGRÁFICA :
DADOS DA LOCALIZAÇÃO			
ENDEREÇO : Leitão		NÚMERO : SN	
COMP.:	BAIRRO : Leitão	CIDADE : LOUVEIRA - 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 type="checkbox"/> REDE DE GÁS	<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA	<input type="checkbox"/> TV A CABO	
DADOS DO TERRENO			
ÁREA (Ar) m²:	15.000,00	TESTADA - (cf) m	81,00
PROF. EQUIV. (Pe) :			185,19
ACESSIBILIDADE :	Direta	FORMATO :	Regular
ESQUINA :			Não
TOPOGRAFIA :	caído para os fundos até 5%		
CONSISTÊNCIA :	seca		
SEM CONSTRUÇÃO			

FATORES ADICIONAIS			
ADICIONAL 01:	1,00	ADICIONAL 02:	1,00
ADICIONAL 03:	1,00	ADICIONAL 04:	1,00
ADICIONAL 05:	1,00	ADICIONAL 06:	1,00
DADOS DA TRANSAÇÃO			
NATUREZA :	Oferta	VALOR VENDA (R\$) :	9.000.000,00
		VALOR LOCAÇÃO (R\$) :	0,00
IMOBILIÁRIA :	Nova Era		
CONTATO :	TELEFONE : (19)-38760255		
OBSERVAÇÃO :			
https://www.imovelweb.com.br/propriedades/terreno-a-venda-15000-m-sup2-por-r\$9.000.000-2950986348.html			

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO					
FATORES NORMA IBAPE/SP		FATORES ADICIONAIS		VALORES/VARIAÇÃO	
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00	FT ADICIONAL 01 :	0,00	VALOR UNITÁRIO :	540,00
TESTADA Cf :	0,00	FT ADICIONAL 02 :	0,00	HOMOGENEIZAÇÃO :	540,00
PROFUNDIDADE Cp :	0,00	FT ADICIONAL 03 :	0,00	VARIAÇÃO :	1,0000
FRENTES MÚLTIPLAS Ce :	0,00	FT ADICIONAL 04 :	0,00	VARIAÇÃO AVALIANDO :	1,0000
CONSISTÊNCIA Fc :	0,00	FT ADICIONAL 05 :	0,00		
ÁREA Ca :	0,00	FT ADICIONAL 06 :	0,00		
TOPOGRAFIA Ff :	0,00				

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JOSÉ MENAH LOURENÇO PERITO JUDICIAL, sob o número WLOU22700094123. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0000660-66.2027.8.26.0680 e código 912419F3.



REGISTRO FOTOGRÁFICO

DADOS DA FICHA

NÚMERO DA PESQUISA : LOUVEIRA - SP - 2022

NÚMERO ELEMENTO : 8

DATA DA PESQUISA : 22/05/2022

SETOR : QUADRA :

CHAVE GEOGRÁFICA :



FOTO Nº 1



ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO			
DADOS DA FICHA 9			
NÚMERO DA PESQUISA : LOUVEIRA - SP - 2022		<input checked="" type="checkbox"/> UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 22/05/2022	
SETOR :	QUADRA :	ÍNDICE DO LOCAL : 0,00	CHAVE GEOGRÁFICA :
DADOS DA LOCALIZAÇÃO			
ENDEREÇO : Leitão		NÚMERO : SN	
COMP.:	BAIRRO : Leitão	CIDADE : LOUVEIRA - SP	
CEP :	UF : SP		
DADOS DA REGIÃO			
MELHORAMENTOS :			
<input checked="" type="checkbox"/> PAVIMENTAÇÃO	<input type="checkbox"/> REDE DE COLETA DE ESGOTO	<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA	
<input type="checkbox"/> REDE DE GÁS	<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA	<input type="checkbox"/> TV A CABO	
DADOS DO TERRENO			
ÁREA (Ar) m²:	15.350,00	TESTADA - (cf) m	74,00
PROF. EQUIV. (Pe) :			207,43
ACESSIBILIDADE :	Direta	FORMATO :	Regular
ESQUINA :			Não
TOPOGRAFIA :	plano		
CONSISTÊNCIA :	seca		
SEM CONSTRUÇÃO			

FATORES ADICIONAIS			
ADICIONAL 01:	1,00	ADICIONAL 02:	1,00
ADICIONAL 03:	1,00	ADICIONAL 04:	1,00
ADICIONAL 05:	1,00	ADICIONAL 06:	1,00
DADOS DA TRANSAÇÃO			
NATUREZA :	Oferta	VALOR VENDA (R\$) :	6.140.000,00
		VALOR LOCAÇÃO (R\$) :	0,00
IMOBILIÁRIA :	PGK Imóveis		
CONTATO :		TELEFONE :	(19)-984601808
OBSERVAÇÃO :			
https://www.imovelweb.com.br/propriedades/area-industrial-a-venda-centro-louveira--2956550934.html			

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
TOPOGRAFIA Ff :	-0,05		
		VALOR UNITÁRIO :	360,00
		HOMOGENEIZAÇÃO :	342,00
		VARIAÇÃO :	0,9500
		VARIAÇÃO AVALIANDO :	0,9999



ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO			
DADOS DA FICHA 10			
NÚMERO DA PESQUISA : LOUVEIRA - SP - 2022		<input checked="" type="checkbox"/> UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 22/05/2022	
SETOR :	QUADRA :	ÍNDICE DO LOCAL : 1,00	CHAVE GEOGRÁFICA :
DADOS DA LOCALIZAÇÃO			
ENDEREÇO : Padre Sanches		NÚMERO : SN	
COMP.:	BAIRRO : Padre Sanches	CIDADE : LOUVEIRA - SP	
CEP :	UF : SP		
DADOS DA REGIÃO			
MELHORAMENTOS :			
<input checked="" type="checkbox"/> PAVIMENTAÇÃO	<input type="checkbox"/> REDE DE COLETA DE ESGOTO	<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA	
<input type="checkbox"/> REDE DE GÁS	<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA	<input type="checkbox"/> TV A CABO	
DADOS DO TERRENO			
ÁREA (Ar) m²:	50.290,00	TESTADA - (cf) m	120,00
PROF. EQUIV. (Pe) :			419,08
ACESSIBILIDADE :	Direta	FORMATO :	Regular
ESQUINA :			Não
TOPOGRAFIA :	caído para os fundos até 5%		
CONSISTÊNCIA :	seca		
SEM CONSTRUÇÃO			

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

DADOS DA TRANSAÇÃO		
NATUREZA :	Oferta	VALOR VENDA (R\$) : 14.644.000,00
		VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00
IMOBILIÁRIA :	Anderson Cardoso Imóveis	
CONTATO :	TELEFONE : (19)-991175652	

OBSERVAÇÃO :
[https://www.imovelweb.com.br/propriedades/area-a-venda-50250-m-sup2-por-r\\$16.000.000-padre-2964297635.html](https://www.imovelweb.com.br/propriedades/area-a-venda-50250-m-sup2-por-r$16.000.000-padre-2964297635.html)
 Benfeitorias: 4 Galpões, portaria, poço artesiano regular - Valor R\$ 1.356.000,00

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO					
FATORES NORMA IBAPE/SP		FATORES ADICIONAIS		VALORES/VARIAÇÃO	
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00	FT ADICIONAL 01 :	0,00	VALOR UNITÁRIO :	262,07
TESTADA Cf :	0,00	FT ADICIONAL 02 :	0,00	HOMOGENEIZAÇÃO :	262,07
PROFUNDIDADE Cp :	0,00	FT ADICIONAL 03 :	0,00	VARIAÇÃO :	1,0000
FRENTES MÚLTIPLAS Ce :	0,00	FT ADICIONAL 04 :	0,00	VARIAÇÃO AVALIANDO :	1,0000
CONSISTÊNCIA Fc :	0,00	FT ADICIONAL 05 :	0,00		
ÁREA Ca :	0,00	FT ADICIONAL 06 :	0,00		
TOPOGRAFIA Ff :	0,00				



REGISTRO FOTOGRÁFICO

DADOS DA FICHA

NÚMERO DA PESQUISA : LOUVEIRA - SP - 2022

NÚMERO ELEMENTO : 10

DATA DA PESQUISA : 22/05/2022

SETOR : QUADRA :

CHAVE GEOGRÁFICA :



FOTO Nº 1



ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO			
DADOS DA FICHA 11			
NÚMERO DA PESQUISA : LOUVEIRA - SP - 2022		<input checked="" type="checkbox"/> UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 22/05/2022	
SETOR :	QUADRA :	ÍNDICE DO LOCAL : 0,90	CHAVE GEOGRÁFICA :
DADOS DA LOCALIZAÇÃO			
ENDEREÇO : Rodovia Anhanguera		NÚMERO : SN	
COMP.:	BAIRRO : Colina da Bela Vista	CIDADE : LOUVEIRA - SP	
CEP :	UF : SP		
DADOS DA REGIÃO			
MELHORAMENTOS :			
<input checked="" type="checkbox"/> PAVIMENTAÇÃO	<input type="checkbox"/> REDE DE COLETA DE ESGOTO	<input type="checkbox"/> REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA	
<input type="checkbox"/> REDE DE GÁS	<input type="checkbox"/> REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA	<input type="checkbox"/> TV A CABO	
DADOS DO TERRENO			
ÁREA (Ar) m²:	120.000,00	TESTADA - (cf) m	590,00
PROF. EQUIV. (Pe) :			203,39
ACESSIBILIDADE :	Direta	FORMATO :	Irregular
ESQUINA :			Não
TOPOGRAFIA :	em aclive de 5% até 10%		
CONSISTÊNCIA :	seca		
SEM CONSTRUÇÃO			

FATORES ADICIONAIS			
ADICIONAL 01:	1,00	ADICIONAL 02:	1,00
ADICIONAL 03:	1,00	ADICIONAL 04:	1,00
ADICIONAL 05:	1,00	ADICIONAL 06:	1,00
DADOS DA TRANSAÇÃO			
NATUREZA :	Oferta	VALOR VENDA (R\$) :	45.000.000,00
		VALOR LOCAÇÃO (R\$) :	0,00
IMOBILIÁRIA :	Facility		
CONTATO :	TELEFONE : (19)-25141288		
OBSERVAÇÃO :			
https://www.imovelweb.com.br/propriedades/area-espetacular-na-beira-da-anhanguera-em-louveira-2951090681.html			

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO			
FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO	
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,11	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
TOPOGRAFIA Ff :	0,00		
		VALOR UNITÁRIO :	337,50
		HOMOGENEIZAÇÃO :	375,00
		VARIAÇÃO :	1,1111
		VARIAÇÃO AVALIANDO :	1,0003



REGISTRO FOTOGRÁFICO

DADOS DA FICHA

NÚMERO DA PESQUISA : LOUVEIRA - SP - 2022

NÚMERO ELEMENTO : 11

DATA DA PESQUISA : 22/05/2022

SETOR : QUADRA :

CHAVE GEOGRÁFICA :



FOTO Nº 1



ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO			
DADOS DA FICHA 12			
NÚMERO DA PESQUISA : LOUVEIRA - SP - 2022		<input checked="" type="checkbox"/> UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 22/05/2022	
SETOR :	QUADRA :	ÍNDICE DO LOCAL : 1,00	CHAVE GEOGRÁFICA :
DADOS DA LOCALIZAÇÃO			
ENDEREÇO : Rua Afílio Biscuola		NÚMERO : SN	
COMP.:	BAIRRO : Jardim Niero II	CIDADE : LOUVEIRA - 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 type="checkbox"/> REDE DE GÁS	<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA	<input type="checkbox"/> TV A CABO	
DADOS DO TERRENO			
ÁREA (Ar) m²:	19.400,00	TESTADA - (cf) m	122,00
PROF. EQUIV. (Pe) :			159,02
ACESSIBILIDADE :	Direta	FORMATO :	Regular
ESQUINA :			Não
TOPOGRAFIA :	abaixo do nível da rua de 1,0 até 2,5m		
CONSISTÊNCIA :	seca		
SEM CONSTRUÇÃO			

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

DADOS DA TRANSAÇÃO		
NATUREZA :	Oferta	VALOR VENDA (R\$) : 8.115.000,00
		VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00
IMOBILIÁRIA :	First Imobiliária	
CONTATO :	TELEFONE : (19)-998448476	

OBSERVAÇÃO :
<https://www.imovelweb.com.br/propriedades/area-mista-a-venda-19400-m-sup2-louveira-2963731191.html>
 Benfeitorias: 2 Galpões e 2 Casas - Valor R\$ 985.000,00

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO					
FATORES NORMA IBAPE/SP		FATORES ADICIONAIS		VALORES/VARIAÇÃO	
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00	FT ADICIONAL 01 :	0,00	VALOR UNITÁRIO :	376,47
TESTADA Cf :	0,00	FT ADICIONAL 02 :	0,00	HOMOGENEIZAÇÃO :	397,38
PROFUNDIDADE Cp :	0,00	FT ADICIONAL 03 :	0,00	VARIAÇÃO :	1,0556
FRENTES MÚLTIPLAS Ce :	0,00	FT ADICIONAL 04 :	0,00	VARIAÇÃO AVALIANDO :	1,0001
CONSISTÊNCIA Fc :	0,00	FT ADICIONAL 05 :	0,00		
ÁREA Ca :	0,00	FT ADICIONAL 06 :	0,00		
TOPOGRAFIA Ff :	0,06				

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JOSÉ MENAH LOURENÇO PERITO JUDICIAL, sob o número WLOU22700094123. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0000660-66.2027.8.26.0680 e código 912419FB.



REGISTRO FOTOGRÁFICO

DADOS DA FICHA

NÚMERO DA PESQUISA : LOUVEIRA - SP - 2022

NÚMERO ELEMENTO : 12

DATA DA PESQUISA : 22/05/2022

SETOR : QUADRA :

CHAVE GEOGRÁFICA :



FOTO Nº 1



ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO			
DADOS DA FICHA 13			
NÚMERO DA PESQUISA : LOUVEIRA - SP - 2022		<input checked="" type="checkbox"/> UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 22/05/2022	
SETOR :	QUADRA :	ÍNDICE DO LOCAL : 1.20	CHAVE GEOGRÁFICA :
DADOS DA LOCALIZAÇÃO			
ENDEREÇO : Rua Catharina Calssavara Caldana		NÚMERO : SN	
COMP.:	BAIRRO : Leitão	CIDADE : LOUVEIRA - 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 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:	10.000,00	TESTADA - (cf) m	96,00
PROF. EQUIV. (Pe) :			104,17
ACESSIBILIDADE :	Direta	FORMATO :	Regular
ESQUINA :			Não
TOPOGRAFIA :	caído para os fundos até 5%		
CONSISTÊNCIA :	seca		
SEM CONSTRUÇÃO			

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

DADOS DA TRANSAÇÃO		
NATUREZA :	Oferta	VALOR VENDA (R\$) : 5.500.000,00
		VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00
IMOBILIÁRIA :	HP Imóveis	
CONTATO :	TELEFONE : (19)-974031955	

OBSERVAÇÃO :
[https://www.imovelweb.com.br/propriedades/area-a-venda-10000-m-sup2-por-r\\$5.500.000-leitao-2958631611.html](https://www.imovelweb.com.br/propriedades/area-a-venda-10000-m-sup2-por-r$5.500.000-leitao-2958631611.html)

Defronte a prefeitura de Louveira

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc :	-0,17	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
TOPOGRAFIA Ff :	0,00	
		VALOR UNITÁRIO : 495,00
		HOMOGENEIZAÇÃO : 412,50
		VARIAÇÃO : 0,8333
		VARIAÇÃO AVALIANDO : 0,9997



REGISTRO FOTOGRÁFICO

DADOS DA FICHA

NÚMERO DA PESQUISA : LOUVEIRA - SP - 2022

NÚMERO ELEMENTO : 13

DATA DA PESQUISA : 22/05/2022

SETOR : QUADRA :

CHAVE GEOGRÁFICA :





FOTO Nº 1



ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO			
DADOS DA FICHA 14			
NÚMERO DA PESQUISA : LOUVEIRA - SP - 2022		<input checked="" type="checkbox"/> UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 22/05/2022	
SETOR :	QUADRA :	ÍNDICE DO LOCAL : 1,10	CHAVE GEOGRÁFICA :
DADOS DA LOCALIZAÇÃO			
ENDEREÇO : Santo Antônio		NÚMERO : SN	
COMP.:	BAIRRO : Santo Antônio	CIDADE : LOUVEIRA - SP	
CEP :	UF : SP		
DADOS DA REGIÃO			
MELHORAMENTOS :			
<input checked="" type="checkbox"/> PAVIMENTAÇÃO	<input type="checkbox"/> REDE DE COLETA DE ESGOTO	<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA	
<input type="checkbox"/> REDE DE GÁS	<input type="checkbox"/> REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA	<input type="checkbox"/> TV A CABO	
DADOS DO TERRENO			
ÁREA (Ar) m²:	59.000,00	TESTADA - (cf) m	165,00
ACESSIBILIDADE :	Direta	FORMATO :	Irregular
TOPOGRAFIA :	caído para os fundos de 5% até 10%		
CONSISTÊNCIA :	seca		
SEM CONSTRUÇÃO			

FATORES ADICIONAIS			
ADICIONAL 01:	1,00	ADICIONAL 02:	1,00
ADICIONAL 03:	1,00	ADICIONAL 04:	1,00
ADICIONAL 05:	1,00	ADICIONAL 06:	1,00
DADOS DA TRANSAÇÃO			
NATUREZA :	Oferta	VALOR VENDA (R\$) :	25.016.000,00
IMOBILIÁRIA :	Lopes Conecta	VALOR LOCAÇÃO (R\$) :	0,00
CONTATO :		TELEFONE :	(11)-39644800
OBSERVAÇÃO :			
https://www.imovelweb.com.br/propriedades/terreno-de-59-mil-m-sup2-para-venda-no-bairro-santo-2962178658.html			

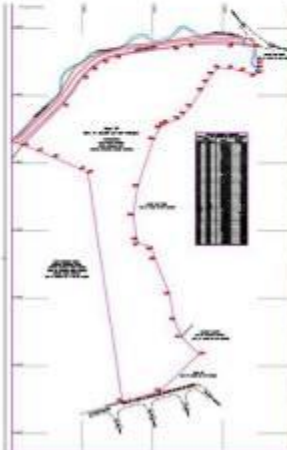
RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO			
FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO	
LOCALIZAÇÃO Floc :	-0,09	FT ADICIONAL 01 :	0,00
TESTADA Cf :	0,00	FT ADICIONAL 02 :	0,00
PROFUNDIDADE Cp :	0,00	FT ADICIONAL 03 :	0,00
FRENTES MÚLTIPLAS Ce :	0,00	FT ADICIONAL 04 :	0,00
CONSISTÊNCIA Fc :	0,00	FT ADICIONAL 05 :	0,00
ÁREA Ca :	0,00	FT ADICIONAL 06 :	0,00
TOPOGRAFIA Ff :	0,06		
		VALOR UNITÁRIO :	381,60
		HOMOGENEIZAÇÃO :	368,11
		VARIAÇÃO :	0,9646
		VARIAÇÃO AVALIANDO :	0,9999

REGISTRO FOTOGRÁFICO

DADOS DA FICHA

NÚMERO DA PESQUISA : LOUVEIRA - SP - 2022	NÚMERO ELEMENTO : 14
DATA DA PESQUISA : 22/05/2022	
SETOR :	QUADRA :
CHAVE GEOGRÁFICA :	



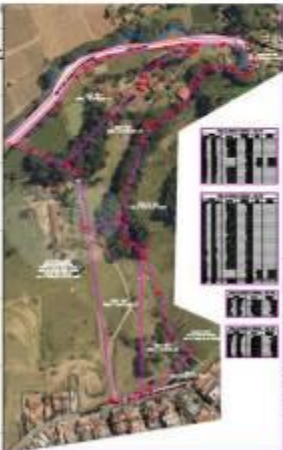


FOTO Nº 1

JOSÉ MENAH LOURENÇO – Perito Judicial

54



GeoAvaliarPro®

MATRIZ DE UNITÁRIOS

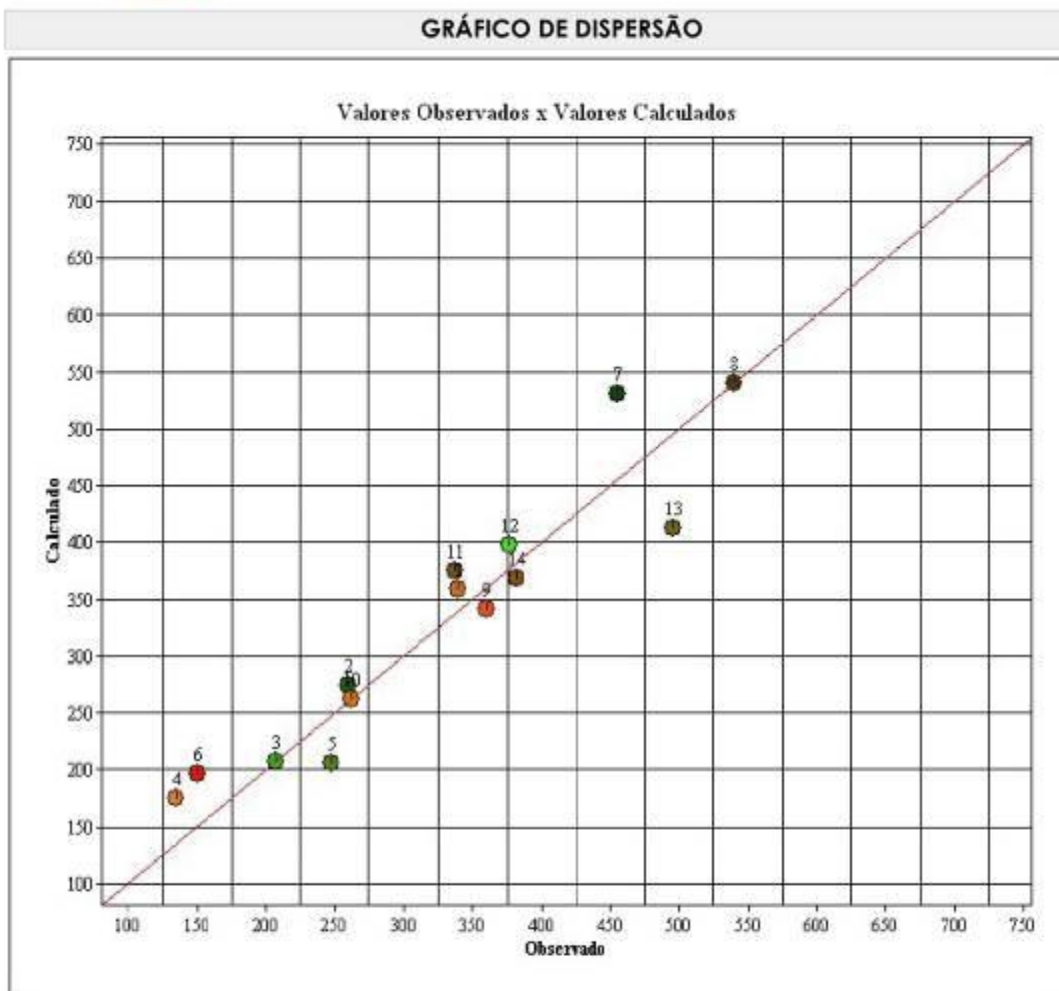
Núm.	Endereço	Valor Unitário	Homogeneização	Varição Paradigma	Varição Avaliando
<input checked="" type="checkbox"/>	1 Avenida José Mampirim ,SN	339,57	358,43	1,0556	1,0002
<input checked="" type="checkbox"/>	2 Avenida José Mampirim ,SN	259,63	274,06	1,0556	1,0002
<input checked="" type="checkbox"/>	3 Estrada da Cruz Grande ,SN	206,80	206,80	1,0000	1,0000
<input checked="" type="checkbox"/>	4 Estrada Francisco Pagoto ,SN	135,00	175,31	1,2986	1,0022
<input checked="" type="checkbox"/>	5 Estrada Municipal Louveira Vinhedo ,SN	247,50	206,25	0,8333	0,9993
<input checked="" type="checkbox"/>	6 Leilão ,SN	150,00	195,83	1,3056	1,0020
<input checked="" type="checkbox"/>	7 Leilão ,SN	455,08	530,93	1,1667	1,0004
<input checked="" type="checkbox"/>	8 Leilão ,SN	540,00	540,00	1,0000	1,0000
<input checked="" type="checkbox"/>	9 Leilão ,SN	360,00	342,00	0,9500	0,9999
<input checked="" type="checkbox"/>	10 Padre Sanches ,SN	262,07	262,07	1,0000	1,0000
<input checked="" type="checkbox"/>	11 Rodovia Anhanguera ,SN	337,50	375,00	1,1111	1,0003
<input checked="" type="checkbox"/>	12 Rua Alípio Biscuola ,SN	376,47	397,38	1,0556	1,0001
<input checked="" type="checkbox"/>	13 Rua Catharina Calsavara Caldana ,SN	495,00	412,50	0,8333	0,9997
<input checked="" type="checkbox"/>	14 Santo Antônio ,SN	381,60	368,11	0,9646	0,9999



GeoAvaliarPro®

ADERÊNCIA

Núm.	Observado	Calculado
1	339,57	358,43
2	259,63	274,06
3	206,80	206,80
4	135,00	175,31
5	247,50	206,25
6	150,00	195,83
7	455,08	530,93
8	540,00	540,00
9	360,00	342,00
10	262,07	262,07
11	337,50	375,00
12	376,47	397,38
13	495,00	412,50
14	381,60	368,11





APRESENTAÇÃO DOS RESULTADOS

DADOS DO AVALIANDO

Tipo: Terreno **Local:** Estrada Municipal SN Área A Capivari LOUVIRA - SP **Data:** 22/05/2022
Cliente: Foro de Louveira
Área m²: 40.863,87 **Modalidade:** Venda
 Distribuição espacial

VALORES UNITÁRIOS

Média Unitários : 324,73
 Desvio Padrão : 122,29
 - 30% : 227,31
 + 30% : 422,15

Coefficiente de Variação : 37,6600

VALORES HOMOGENEIZADOS

Média Unitários : 331,76
 Desvio Padrão : 117,79
 - 30% : 232,23
 + 30% : 431,29

Coefficiente de Variação : 35,5000

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

Descrição	GRAU III		GRAU II		GRAU I		12
		<input type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/>	
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 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\$): 331,76
 TESTADA: 0,0000 PROFUNDIDADE: 0,0000
 FRENTES MULTIPLAS: 0,0000 FATOR ÁREA: 0,0000
 VALOR UNITÁRIO (R\$/m2): 331,76000 VALOR TOTAL (R\$): 13.557.115,12

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

INTERVALO MÍNIMO : 289,26 INTERVALO MÍNIMO : 287,66
 INTERVALO MÁXIMO : 374,26 INTERVALO MÁXIMO : 375,86

GRAU DE PRECISÃO

GRAU DE PRECISÃO: III

b-) Matrícula 25528



MODELO DE ESTATÍSTICA DESCRITIVA

DESCRIÇÃO : 1000600-66.2021.8.26.0681 - 25.528 **DATA :** 22/05/2022
FATOR OFERTA/TRANSAÇÃO : 0,9
EDIFICAÇÃO VALORES DE VENDA : IBAPE-SP - 2022 - LOUVEIRA - SP
OBSERVAÇÃO :

ZONA DE AVALIAÇÃO

Descrição da Zona de Avaliação : INDUSTRIA

Fr	f	Ce	Pmi	Pma	p	Ar	Fa	A Min
1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	5.000,00	1,00	2.000,00

FATORES

FATOR	ÍNDICE
<input checked="" type="checkbox"/> Localização	1,00
<input type="checkbox"/> Testada	131,11
<input type="checkbox"/> Profundidade	
<input type="checkbox"/> Frentes Múltiplas	Não
<input type="checkbox"/> Área	
<input checked="" type="checkbox"/> Topografia	caída para as fundas de 5% até 10%
<input checked="" type="checkbox"/> Consistência	seco

JOSÉ MENAH LOURENÇO – Perito Judicial

59



GeoAvaliarPro®

MATRIZ DE UNITÁRIOS

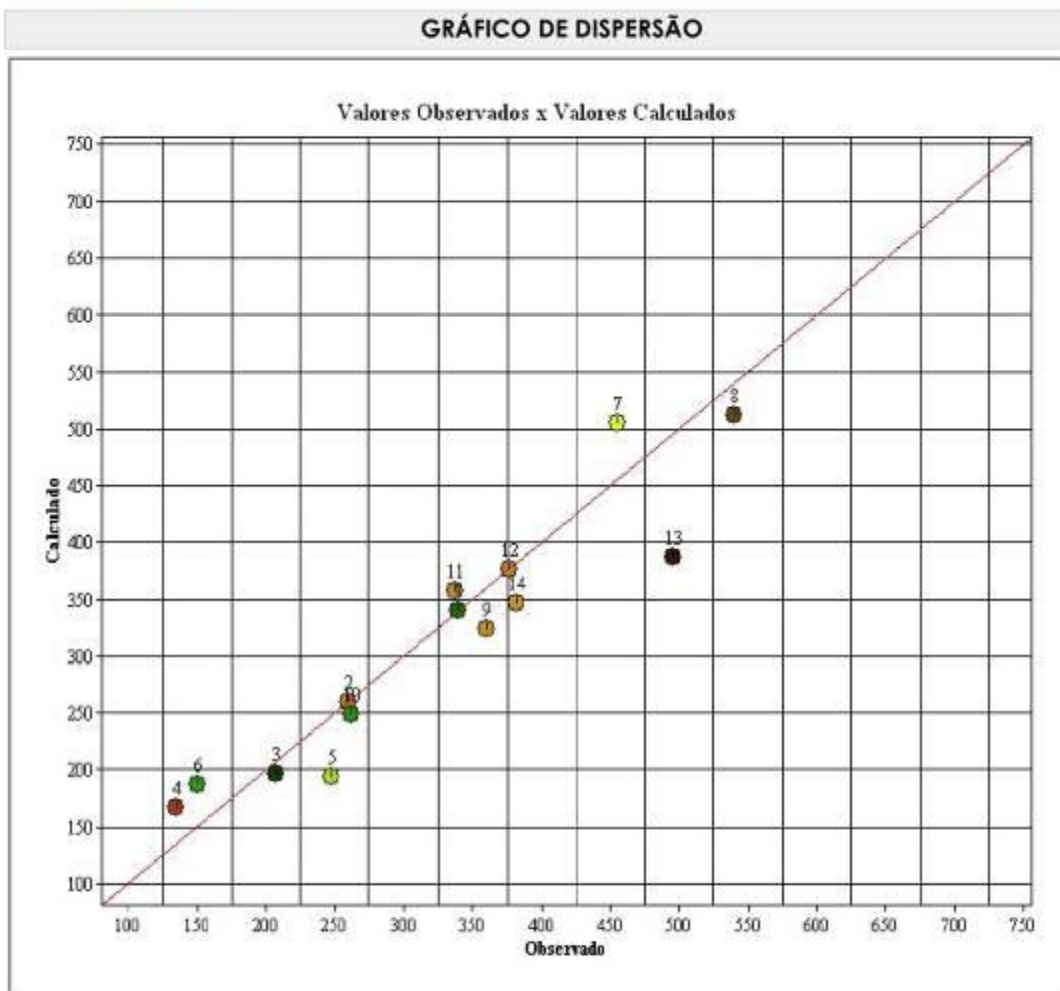
Núm.	Endereço	Valor Unitário	Homogeneização	Varição Paradigma	Varição Avaliando
<input checked="" type="checkbox"/>	1 Avenida José Mampirim ,SN	339,57	339,57	1,0000	1,0000
<input checked="" type="checkbox"/>	2 Avenida José Mampirim ,SN	259,63	259,63	1,0000	1,0000
<input checked="" type="checkbox"/>	3 Estrada da Cruz Grande ,SN	206,80	195,91	0,9474	0,9997
<input checked="" type="checkbox"/>	4 Estrada Francisco Pagoto ,SN	135,00	166,88	1,2361	1,0017
<input checked="" type="checkbox"/>	5 Estrada Municipal Louveira Vinhedo ,SN	247,50	193,22	0,7807	0,9991
<input checked="" type="checkbox"/>	6 Leilão ,SN	150,00	187,50	1,2500	1,0017
<input checked="" type="checkbox"/>	7 Leilão ,SN	455,08	505,65	1,1111	1,0002
<input checked="" type="checkbox"/>	8 Leilão ,SN	540,00	511,58	0,9474	0,9999
<input checked="" type="checkbox"/>	9 Leilão ,SN	360,00	324,00	0,9000	0,9997
<input checked="" type="checkbox"/>	10 Padre Sanches ,SN	262,07	248,28	0,9474	0,9998
<input checked="" type="checkbox"/>	11 Rodovia Anhanguera ,SN	337,50	357,24	1,0585	1,0002
<input checked="" type="checkbox"/>	12 Rua Afílio Biscuola ,SN	376,47	376,47	1,0000	1,0000
<input checked="" type="checkbox"/>	13 Rua Catharina Calsavara Caldana ,SN	495,00	386,45	0,7807	0,9996
<input checked="" type="checkbox"/>	14 Santo Antônio ,SN	381,60	346,91	0,9091	0,9998



GeoAvaliarPro®

ADERÊNCIA

Núm.	Observado	Calculado
1	339,57	339,57
2	259,63	259,63
3	206,80	195,91
4	135,00	166,88
5	247,50	193,22
6	150,00	187,50
7	455,08	505,65
8	540,00	511,58
9	360,00	324,00
10	262,07	248,28
11	337,50	357,24
12	376,47	376,47
13	495,00	386,45
14	381,60	346,91





APRESENTAÇÃO DOS RESULTADOS

DADOS DO AVALIANDO

Tipo: Terreno **Local:** Estrada Municipal SN Santo Antonio LOUVEIRA - SP **Data:** 22/05/2022
Cliente: Foro de Louveira
Área m²: 16.102,33 **Modalidade:** Venda
 Distribuição espacial

VALORES UNITÁRIOS

Média Unitários : 324,73
 Desvio Padrão : 122,29
 - 30% : 227,31
 + 30% : 422,15

Coefficiente de Variação : 37,6600

VALORES HOMOGENEIZADOS

Média Unitários : 314,23
 Desvio Padrão : 111,66
 - 30% : 219,96
 + 30% : 408,50

Coefficiente de Variação : 35,5300

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

Descrição	GRAU III		GRAU II		GRAU I		12
		<input type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/>	
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 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\$): 314,23

TESTADA: 0,0000

FRENTES MULTIPLAS: 0,0000

VALOR UNITÁRIO (R\$/m2): 314,23000

PROFUNDIDADE 0,0000

FATOR ÁREA: 0,0000

VALOR TOTAL (R\$) : 5.059.907,13

INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Paradigma

INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Avaliando

INTERVALO MÍNIMO : 273,94

INTERVALO MÍNIMO : 270,13

INTERVALO MÁXIMO : 354,52

INTERVALO MÁXIMO : 358,33

GRAU DE PRECISÃO

GRAU DE PRECISÃO: III

c-) Matrícula 26744




MODELO DE ESTATÍSTICA DESCRITIVA

DESCRIÇÃO : 1000600-66.2021.8.26.0681 - 26.744 DATA : 22/05/2022
 FATOR OFERTA/TRANSAÇÃO : 0,9
 EDIFICAÇÃO VALORES DE VENDA : IBAPE-SP - 2022 - LOUVEIRA - SP
 OBSERVAÇÃO :

ZONA DE AVALIAÇÃO

Descrição da Zona de Avaliação : INDUSTRIA

Fr	f	Ce	Pmi	Pma	p	Ar	Fa	A Min
1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	5.000,00	1,00	2.000,00

FATORES

FATOR	ÍNDICE
<input checked="" type="checkbox"/> Localização	1,00
<input type="checkbox"/> Testada	119,50
<input type="checkbox"/> Profundidade	
<input type="checkbox"/> Frentes Múltiplas	Não
<input type="checkbox"/> Área	
<input checked="" type="checkbox"/> Topografia	em declive até 5%
<input checked="" type="checkbox"/> Consistência	seco

JOSÉ MENAH LOURENÇO – Perito Judicial

64



GeoAvaliarPro®

MATRIZ DE UNITÁRIOS

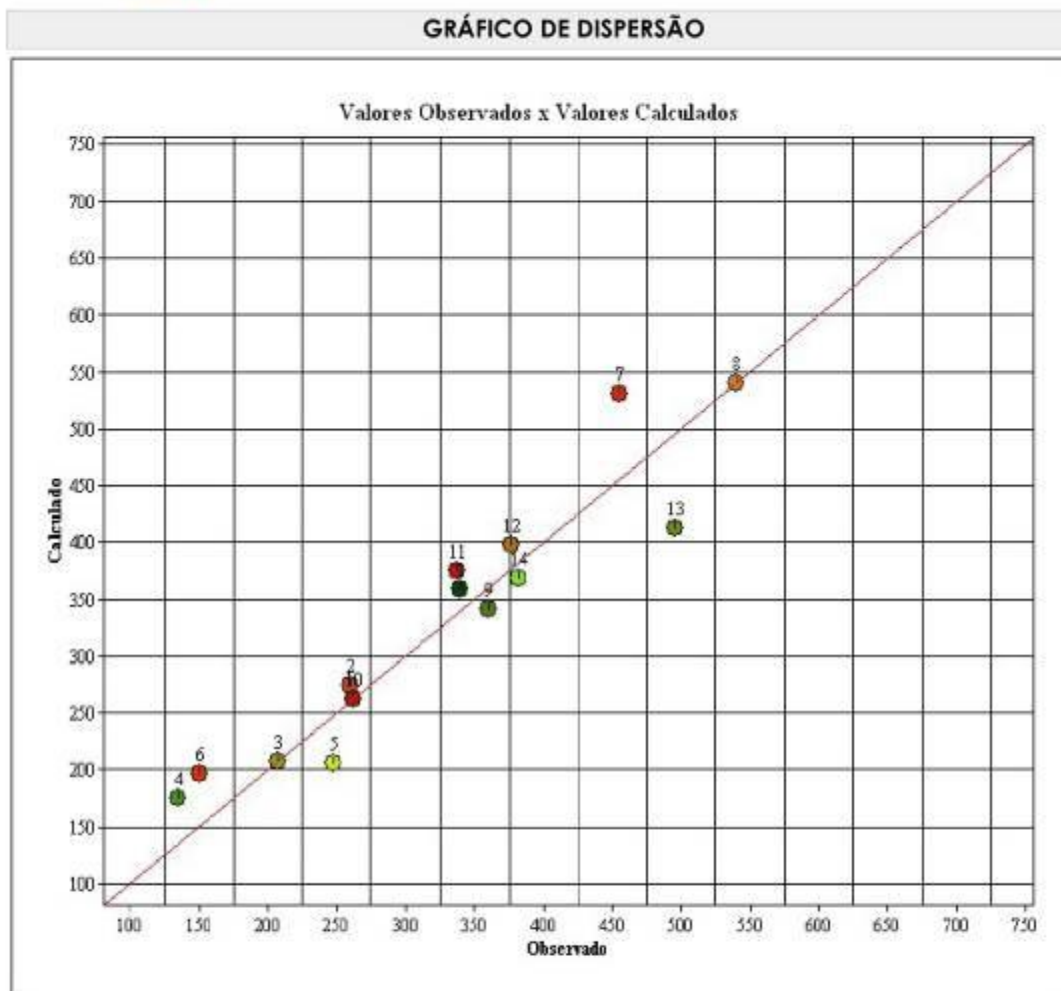
Núm.	Endereço	Valor Unitário	Homogeneização	Varição Paradigma	Varição Avaliando
<input checked="" type="checkbox"/>	1 Avenida José Mampirim ,SN	339,57	358,43	1,0556	1,0002
<input checked="" type="checkbox"/>	2 Avenida José Mampirim ,SN	259,63	274,06	1,0556	1,0002
<input checked="" type="checkbox"/>	3 Estrada da Cruz Grande ,SN	206,80	206,80	1,0000	1,0000
<input checked="" type="checkbox"/>	4 Estrada Francisco Pagoto ,SN	135,00	175,31	1,2986	1,0022
<input checked="" type="checkbox"/>	5 Estrada Municipal Louveira Vinhedo ,SN	247,50	206,25	0,8333	0,9993
<input checked="" type="checkbox"/>	6 Leilão ,SN	150,00	195,83	1,3056	1,0020
<input checked="" type="checkbox"/>	7 Leilão ,SN	455,08	530,93	1,1667	1,0004
<input checked="" type="checkbox"/>	8 Leilão ,SN	540,00	540,00	1,0000	1,0000
<input checked="" type="checkbox"/>	9 Leilão ,SN	360,00	342,00	0,9500	0,9999
<input checked="" type="checkbox"/>	10 Padre Sanches ,SN	262,07	262,07	1,0000	1,0000
<input checked="" type="checkbox"/>	11 Rodovia Anhanguera ,SN	337,50	375,00	1,1111	1,0003
<input checked="" type="checkbox"/>	12 Rua Alípio Biscuola ,SN	376,47	397,38	1,0556	1,0001
<input checked="" type="checkbox"/>	13 Rua Catharina Calsavara Caldana ,SN	495,00	412,50	0,8333	0,9997
<input checked="" type="checkbox"/>	14 Santo Antônio ,SN	381,60	368,11	0,9646	0,9999



GeoAvaliarPro®

ADERÊNCIA

Núm.	Observado	Calculado
1	339,57	358,43
2	259,63	274,06
3	206,80	206,80
4	135,00	175,31
5	247,50	206,25
6	150,00	195,83
7	455,08	530,93
8	540,00	540,00
9	360,00	342,00
10	262,07	262,07
11	337,50	375,00
12	376,47	397,38
13	495,00	412,50
14	381,60	368,11





APRESENTAÇÃO DOS RESULTADOS

DADOS DO AVALIANDO

Tipo: Terreno **Local:** Estrada da Rainha SN Capivari LOUVEIRA - SP **Data:** 22/05/2022
Cliente: Foro de Louveira
Área m²: 10.230,00 **Modalidade:** Venda
Distribuição espacial

VALORES UNITÁRIOS

Média Unitários : 324,73
 Desvio Padrão : 122,29
 - 30% : 227,31
 + 30% : 422,15

Coefficiente de Variação : 37,6600

VALORES HOMOGENEIZADOS

Média Unitários : 331,76
 Desvio Padrão : 117,79
 - 30% : 232,23
 + 30% : 431,29

Coefficiente de Variação : 35,5000

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

Descrição	GRAU III		GRAU II		GRAU I		12
		<input type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/>	
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 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\$): 331,76

TESTADA: 0,0000

FRENTES MULTIPLAS: 0,0000

VALOR UNITÁRIO (R\$/m2): 331,76000

PROFUNDIDADE 0,0000

FATOR ÁREA: 0,0000

VALOR TOTAL (R\$) : 3.393.934,24

INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Paradigma

INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Avaliando

INTERVALO MÍNIMO : 289,26

INTERVALO MÍNIMO : 287,66

INTERVALO MÁXIMO : 374,26

INTERVALO MÁXIMO : 375,86

GRAU DE PRECISÃO

GRAU DE PRECISÃO: III



MATRIZ DE UNITÁRIOS

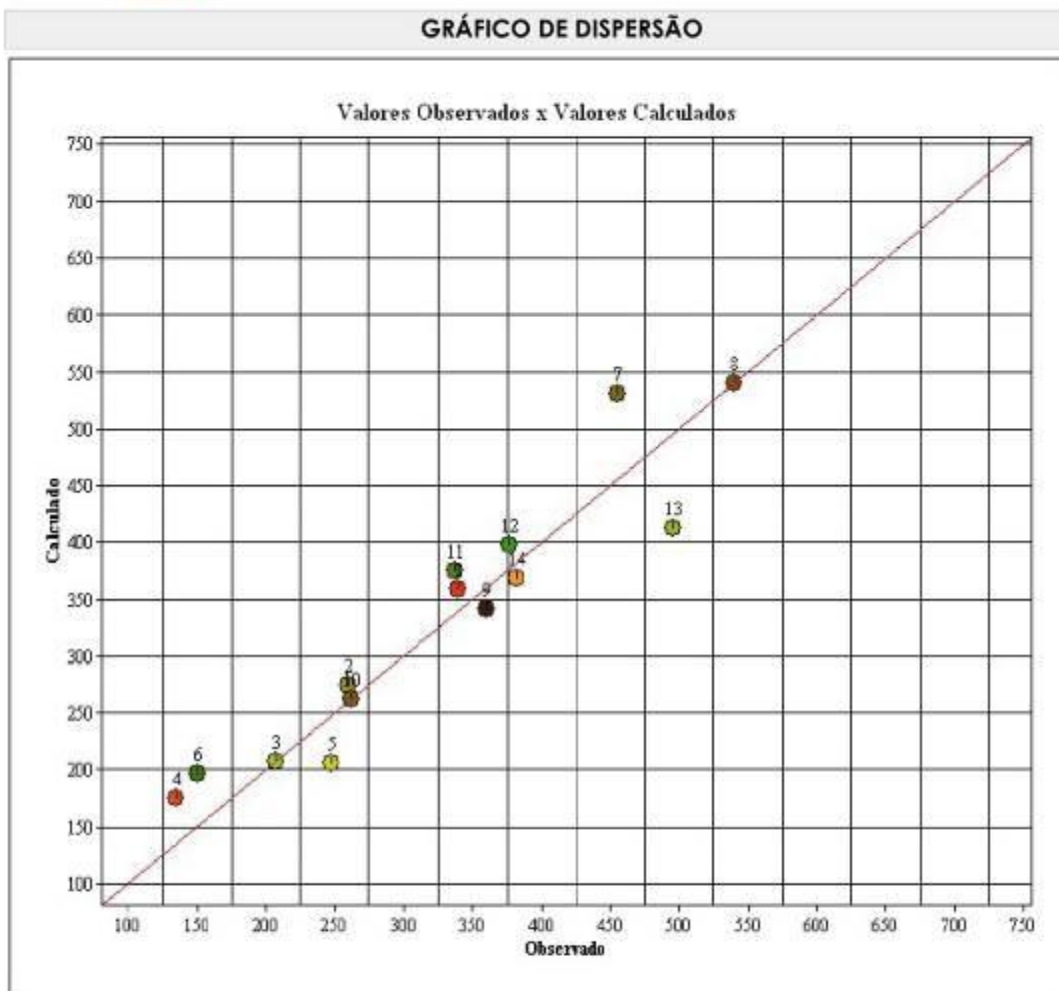
Núm.	Endereço	Valor Unitário	Homogeneização	Varição Paradigma	Varição Avaliando
<input checked="" type="checkbox"/>	1 Avenida José Mampim ,SN	339,57	358,43	1,0556	1,0002
<input checked="" type="checkbox"/>	2 Avenida José Mampim ,SN	259,63	274,06	1,0556	1,0002
<input checked="" type="checkbox"/>	3 Estrada da Cruz Grande ,SN	206,80	206,80	1,0000	1,0000
<input checked="" type="checkbox"/>	4 Estrada Francisco Pagoto ,SN	135,00	175,31	1,2986	1,0022
<input checked="" type="checkbox"/>	5 Estrada Municipal Louveira Vinhedo ,SN	247,50	206,25	0,8333	0,9993
<input checked="" type="checkbox"/>	6 Leilão ,SN	150,00	195,83	1,3056	1,0020
<input checked="" type="checkbox"/>	7 Leilão ,SN	455,08	530,93	1,1667	1,0004
<input checked="" type="checkbox"/>	8 Leilão ,SN	540,00	540,00	1,0000	1,0000
<input checked="" type="checkbox"/>	9 Leilão ,SN	360,00	342,00	0,9500	0,9999
<input checked="" type="checkbox"/>	10 Padre Sanches ,SN	262,07	262,07	1,0000	1,0000
<input checked="" type="checkbox"/>	11 Rodovia Anhanguera ,SN	337,50	375,00	1,1111	1,0003
<input checked="" type="checkbox"/>	12 Rua Alípio Biscuola ,SN	376,47	397,38	1,0556	1,0001
<input checked="" type="checkbox"/>	13 Rua Catharina Calsavara Caldana ,SN	495,00	412,50	0,8333	0,9997
<input checked="" type="checkbox"/>	14 Santo Antônio ,SN	381,60	368,11	0,9646	0,9999



GeoAvaliarPro®

ADERÊNCIA

Núm.	Observado	Calculado
1	339,57	358,43
2	259,63	274,06
3	206,80	206,80
4	135,00	175,31
5	247,50	206,25
6	150,00	195,83
7	455,08	530,93
8	540,00	540,00
9	360,00	342,00
10	262,07	262,07
11	337,50	375,00
12	376,47	397,38
13	495,00	412,50
14	381,60	368,11





APRESENTAÇÃO DOS RESULTADOS

DADOS DO AVALIANDO

Tipo: Terreno **Local:** Estrada Municipal Louveira - Anhanguera SN Área A Capivari LOUVEIRA **Data:** 22/05/2022
Cliente: Foro de Louveira
Área m²: 40.863,87 **Modalidade:** Venda
 Distribuição espacial

VALORES UNITÁRIOS

Média Unitários : 324,73
 Desvio Padrão : 122,29
 - 30% : 227,31
 + 30% : 422,15

Coefficiente de Variação : 37,6600

VALORES HOMOGENEIZADOS

Média Unitários : 331,76
 Desvio Padrão : 117,79
 - 30% : 232,23
 + 30% : 431,29

Coefficiente de Variação : 35,5000

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

Descrição	GRAU III		GRAU II		GRAU I		12
		<input type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/>	
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 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\$): 331,76

TESTADA: 0,0000

FRENTES MULTIPLAS: 0,0000

VALOR UNITÁRIO (R\$/m2): 331,76000

PROFUNDIDADE: 0,0000

FATOR ÁREA: 0,0000

VALOR TOTAL (R\$): 13.557.115,12

INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Paradigma

INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Avaliando

INTERVALO MÍNIMO : 289,26

INTERVALO MÍNIMO : 287,66

INTERVALO MÁXIMO : 374,26

INTERVALO MÁXIMO : 375,86

GRAU DE PRECISÃO

GRAU DE PRECISÃO: III



e-) Matrícula 61889



MODELO DE ESTATÍSTICA DESCRITIVA

DESCRIÇÃO : 1000600-66.2021.8.26.0681 - 61.889 **DATA :** 22/05/2022
FATOR OFERTA/TRANSAÇÃO : 0,9
EDIFICAÇÃO VALORES DE VENDA : IBAPE-SF - 2022 - LOUVEIRA - SP
OBSERVAÇÃO :

ZONA DE AVALIAÇÃO

Descrição da Zona de Avaliação : INDUSTRIA

Fr	f	Ce	Pmi	Pma	p	Ar	Fa	A Min
1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	5.000,00	1,00	2.000,00

FATORES

FATOR	ÍNDICE
<input checked="" type="checkbox"/> Localização	1,00
<input type="checkbox"/> Testada	87,00
<input type="checkbox"/> Profundidade	
<input type="checkbox"/> Frentes Múltiplas	Não
<input type="checkbox"/> Área	
<input checked="" type="checkbox"/> Topografia	caído para os fundos até 5%
<input checked="" type="checkbox"/> Consistência	seco

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JOSÉ MENAH LOURENÇO PERITO JUDICIAL, sob o número WLOU22700094123. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0000660-66.2021.8.26.0680 e código 91241493.

JOSÉ MENAH LOURENÇO – Perito Judicial

74



GeoAvaliarPro®

MATRIZ DE UNITÁRIOS

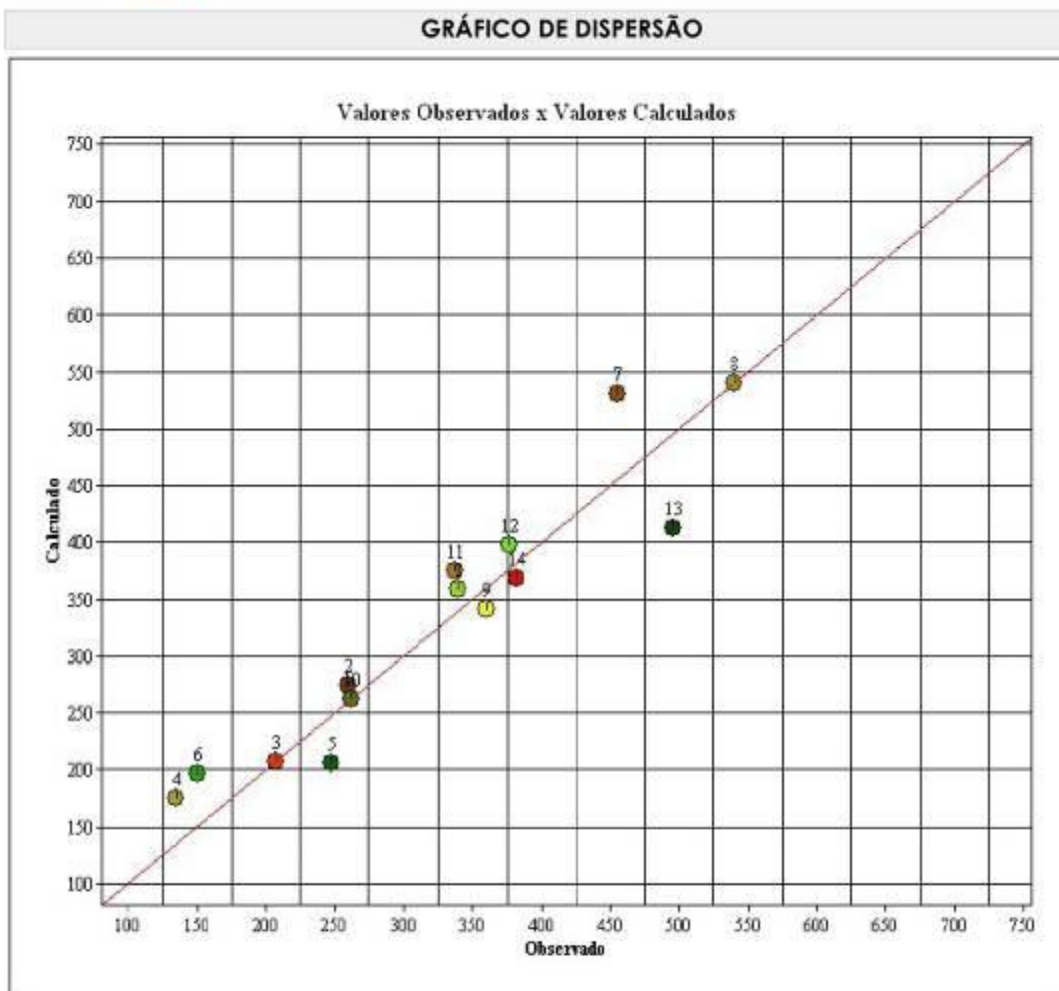
Núm.	Endereço	Valor Unitário	Homogeneização	Varição Paradigma	Varição Avaliando
<input checked="" type="checkbox"/>	1 Avenida José Mampirim ,SN	339,57	358,43	1,0556	1,0002
<input checked="" type="checkbox"/>	2 Avenida José Mampirim ,SN	259,63	274,06	1,0556	1,0002
<input checked="" type="checkbox"/>	3 Estrada da Cruz Grande ,SN	206,80	206,80	1,0000	1,0000
<input checked="" type="checkbox"/>	4 Estrada Francisco Pagoto ,SN	135,00	175,31	1,2986	1,0022
<input checked="" type="checkbox"/>	5 Estrada Municipal Louveira Vinhedo ,SN	247,50	206,25	0,8333	0,9993
<input checked="" type="checkbox"/>	6 Leilão ,SN	150,00	195,83	1,3056	1,0020
<input checked="" type="checkbox"/>	7 Leilão ,SN	455,08	530,93	1,1667	1,0004
<input checked="" type="checkbox"/>	8 Leilão ,SN	540,00	540,00	1,0000	1,0000
<input checked="" type="checkbox"/>	9 Leilão ,SN	360,00	342,00	0,9500	0,9999
<input checked="" type="checkbox"/>	10 Padre Sanches ,SN	262,07	262,07	1,0000	1,0000
<input checked="" type="checkbox"/>	11 Rodovia Anhanguera ,SN	337,50	375,00	1,1111	1,0003
<input checked="" type="checkbox"/>	12 Rua Alípio Biscuola ,SN	376,47	397,38	1,0556	1,0001
<input checked="" type="checkbox"/>	13 Rua Catharina Calsavara Caldana ,SN	495,00	412,50	0,8333	0,9997
<input checked="" type="checkbox"/>	14 Santo Antônio ,SN	381,60	368,11	0,9646	0,9999



GeoAvaliarPro®

ADERÊNCIA

Núm.	Observado	Calculado
1	339,57	358,43
2	259,63	274,06
3	206,80	206,80
4	135,00	175,31
5	247,50	206,25
6	150,00	195,83
7	455,08	530,93
8	540,00	540,00
9	360,00	342,00
10	262,07	262,07
11	337,50	375,00
12	376,47	397,38
13	495,00	412,50
14	381,60	368,11





APRESENTAÇÃO DOS RESULTADOS

DADOS DO AVALIANDO

Tipo: Terreno **Local:** Estrada Municipal Louveira - Anhanguera SN Área B Capivariá LOUVEIRA **Data:** 22/05/2022
Cliente: Foro de Louveira
Área m²: 24.761,54 **Modalidade:** Venda
 Distribuição espacial

VALORES UNITÁRIOS

Média Unitários : 324,73
 Desvio Padrão : 122,29
 - 30% : 227,31
 + 30% : 422,15

Coefficiente de Variação : 37,6600

VALORES HOMOGENEIZADOS

Média Unitários : 331,76
 Desvio Padrão : 117,79
 - 30% : 232,23
 + 30% : 431,29

Coefficiente de Variação : 35,5000

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

Descrição	GRAU III		GRAU II		GRAU I		12
		<input type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/>	
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 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\$): 331,76

TESTADA: 0,0000

FRENTES MULTIPLAS: 0,0000

VALOR UNITÁRIO (R\$/m2): 331,76000

PROFUNDIDADE: 0,0000

FATOR ÁREA: 0,0000

VALOR TOTAL (R\$): 8.214.959,77

INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Paradigma

INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Avaliando

INTERVALO MÍNIMO : 289,26

INTERVALO MÍNIMO : 287,66

INTERVALO MÁXIMO : 374,26

INTERVALO MÁXIMO : 375,86

GRAU DE PRECISÃO

GRAU DE PRECISÃO: III

Então, pelo detalhado cálculo acima fora determinado:

Valor de área nua, no imóvel descrito na Matrícula 18.223:

R\$ 13.557.115,12

Valor de área nua, no imóvel descrito na Matrícula 25.528:

R\$ 5.059.907,13

Valor de área nua, no imóvel descrito na Matrícula 26.744:

R\$ 3.393.934,24

Valor de área nua, no imóvel descrito na Matrícula 61.888:

R\$ 13.557.115,12

Valor de área nua, no imóvel descrito na Matrícula 61.889:

R\$ 8.214.959,77

4.6 - CÁLCULO DAS BENFEITORIAS

Edificação 1 (Caseiro 1): 1.2.4 – Casa Padrão Simples (1,056)

Área construída (Ac): 124,00 m²

Estado de conservação: Necessitando de reparos simples a importantes, tipo “f”

Idade estimada = 25 anos

Vida útil = 70 anos

35,71% de vida útil utilizada - Tabela de Ross-Heidecke: k = 0,504

Foc= 0,6032

CUB = R\$ 1.779,98

Vc1= R\$ 140.592,47

Edificação 2 (Caseiro 2): 1.2.5 – Casa Padrão Médio (1,386)

Área construída (Ac): 135,00 m²

Estado de conservação: Necessitando de reparos simples a importantes, tipo “f”

Idade estimada = 25 anos

Vida útil = 70 anos

35,71% de vida útil utilizada - Tabela de Ross-Heidecke: k = 0,504

Foc= 0,6032

CUB = R\$ 1.779,98

Vc2= R\$ 200.897,00

Edificação 3 (Salão): 1.2.5 – Casa Padrão Simples (1,056)

Área construída (Ac): 253,00 m²

Estado de conservação: Necessitando de reparos importantes, tipo “g”

Idade estimada = 25 anos

Vida útil = 60 anos

35,71% de vida útil utilizada - Tabela de Ross-Heidecke: k = 0,358

Foc= 0,4864

CUB = R\$ 1.779,98

Vc3= R\$ 231.309,32

Edificação 4 (depósito): 1.2.1 – Casa Padrão Rústico (0,420)

Área construída (Ac): 28,00 m²

Estado de conservação: Necessitando de reparos importantes a edificação sem valor, tipo “h”

Idade estimada = 25 anos

Vida útil = 60 anos

40% de vida útil utilizada - Tabela de Ross-Heidecke: k = 0,179

Foc= 0,3432

CUB = R\$ 1.779,98

Vc4= R\$ 7.184,06

Edificação 5 (Cobertura): 3.1.2 Cobertura Padrão Médio (0,246)

Área construída (Ac): 36,00 m²

Estado de conservação: Necessitando de reparos simples, tipo “e”

81

Idade estimada = 25 anos

Vida útil = 30 anos

83,33% de vida útil utilizada - Tabela de Ross-Heidecke: $k = 0,186$

Foc= 0,4864

CUB = R\$ 1.779,98

Vc5= R\$ 5.498,31

Então temos que o valor das benfeitorias e construções a serem indenizadas se dará pela soma dos elementos afetados, conforme a equação abaixo:

$$Vc = Vc1 + Vc2 + Vc3 + Vc4 + Vc5$$

$$Vc = R\$ 140.592,47 + R\$ 200.897,00 + R\$ 231.309,32 + R\$ 7.184,06 + R\$ 5.498,31$$

$$Vc = R\$ 585.481,15$$

5- CONCLUSÃO

Pelo detalhado nas memórias de cálculo e descritivos, este Perito chega à conclusão que o valor de venda do imóvel descrito na Matrícula nº 18.223, data-base Maio de 2022, perfaz:

R\$ 14.142.596,30

**(CATORZE MILHÕES, CENTO E QUARENTA E DOIS MIL,
QUINHENTOS E NOVENTA E SEIS REAIS)**

Pelo detalhado nas memórias de cálculo e descritivos, este Perito chega à conclusão que o valor de venda do imóvel descrito na Matrícula nº 25.528, data-base Maio de 2022, perfaz:

R\$ 5.059.907,13

**(CINCO MILHÕES, CINQUENTA E NOVE MIL, NOVECENTOS E
SETE REAIS E TREZE CENTAVOS)**

Pelo detalhado nas memórias de cálculo e descritivos, este Perito chega à conclusão que o valor de venda do imóvel descrito na Matrícula nº 26.744, data-base Maio de 2022, perfaz:

R\$ 3.393.934,24

(TRÊS MILHÕES, TREZENTOS E NOVENTA E TRÊS MIL, NOVECENTOS E TRINTA E QUATRO REAIS E VINTE E QUATRO CENTAVOS)

Pelo detalhado nas memórias de cálculo e descritivos, este Perito chega à conclusão que o valor de venda do imóvel descrito na Matrícula nº 61.888, data-base Maio de 2022, perfaz:

R\$ 13.557.115,12

(TREZE MILHÕES, QUINHENTOS E CINQUENTA E SETE MIL, CENTO E QUINZE REAIS E DOZE CENTAVOS)

Pelo detalhado nas memórias de cálculo e descritivos, este Perito chega à conclusão que o valor de venda do imóvel descrito na Matrícula nº 61.889, data-base Maio de 2022, perfaz:

R\$ 8.214.959,77

(OITO MILHÕES, DUZENTOS E CATORZE MIL, NOVECENTOS E CINQUENTA E NOVE REAIS E SETENTA E SETE CENTAVOS)

TERMO DE ENCERRAMENTO

Este Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica é composto de 85 (oitenta e cinco) páginas assinadas digitalmente, compondo todas o corpo principal.

Sem nada a mais a apresentar no momento, dou como encerrado este Parecer Técnico de Avaliação Imobiliária, submetendo-o à elevada apreciação de Vossa Excelência.

Termos em que,
Pede a juntada.

Louveira, 29 de maio de 2022.

JOSÉ MENAH LOURENÇO
Perito Judicial