



Arq.<sup>a</sup> Pamella M. F. F. Siqueira  
Perita Judicial | Arquitetura Preventiva e Diagnóstica  
Especialista em Avaliações de Imóveis e Perícias de Engenharia

**Exmo.(a) Doutor(a). Juiz(a) de Direito da 32ª Vara Cível do Foro Central da Comarca da Cidade e Estado de São Paulo.**

1

**Autos nº 1055110-02.2016.8.26.0100**

**Pamella M. F. Ferreira Siqueira**, arquiteta e urbanista, Perita Judicial, CAU A 53213-4, em atenção à solicitação de V. Ex.<sup>a</sup>, nomeada nos autos da ação de Dissolução e Liquidação de Sociedade - Dissolução, promovida pelo **FCA Fiat Chrysler Automóveis Brasil Ltda** em face de **Oslam Distribuidora de Veículos Ltda. e outro**, tendo procedido às diligências que se fizeram necessárias vem, respeitosamente, apresentar à consideração de V. Ex.<sup>a</sup> suas conclusões, consubstanciadas no presente

### **Laudo Judicial**

Arq.<sup>a</sup> Pamella M. F. Ferreira Siqueira  
Cau/SP A 53213-4  
Ibape/SP, nº 1636  
Pós-Graduada em Avaliações e  
Perícias-Ibape/Faap



Arq.<sup>a</sup> Pamella M. F. F. Siqueira  
Perita Judicial | Arquitetura Preventiva e Diagnóstica  
Especialista em Avaliações de Imóveis e Perícias de Engenharia

## Resumo

A signatária conclui o valor de venda de mercado do imóvel localizado na Rua B lote nº 02 da quadra F, nº 405, loteamento denominado Chácara Bosque do Jaguari, situado no perímetro urbano do Município de Igaratá - SP, registrado na matrícula nº 18.619 Cartório de Registro de Imóveis da comarca de Santa Isabel - SP.

Fachada da unidade avaliada.



**VALOR DE MERCADO - Matrícula 18.619**  
**R\$ 2.400.000,00**  
**(Dois milhões e quatrocentos mil reais)**  
**Válido para maio/2025**



Arq.<sup>a</sup> Pamella M. F. F. Siqueira  
Perita Judicial | Arquitetura Preventiva e Diagnóstica  
Especialista em Avaliações de Imóveis e Perícias de Engenharia

## 1. Considerações iniciais

O presente laudo tem por objetivo a determinação do valor de venda de mercado do imóvel situado na Rua B lote nº 02 da quadra F, nº 405, loteamento denominado Chácara Bosque do Jaguarí, situado no Município de Igaratá - SP, válido para maio de 2025.

Através do despacho de fl. 1455 a signatária foi nomeada para realização da avaliação do referido imóvel.

A vistoria no imóvel foi realizada no dia 16 de abril de 2025, e a vistoria foi acompanhada pelo funcionário do Executado e não houve acompanhamento pela parte Autora.

Para a realização da presente avaliação foi considerado pela signatária os seguintes documentos: Matrículas nº 18.619 do Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Santa Isabel - SP (juntada às fls. 555 a 566 dos autos) e demais informações coletadas *in-loco*.



Arq.<sup>a</sup> Pamella M. F. F. Siqueira  
Perita Judicial | Arquitetura Preventiva e Diagnóstica  
Especialista em Avaliações de Imóveis e Perícias de Engenharia

## 2. Perícia

### 2.1 Características gerais da microrregião

#### 2.1.1 Localização

O imóvel, objeto da presente avaliação, situa-se entre a Rua B lote nº 02 da quadra F, nº 405, loteamento denominado Chácara Bosque do Jaguari, situado no perímetro urbano do Município de Igaratá – SP.

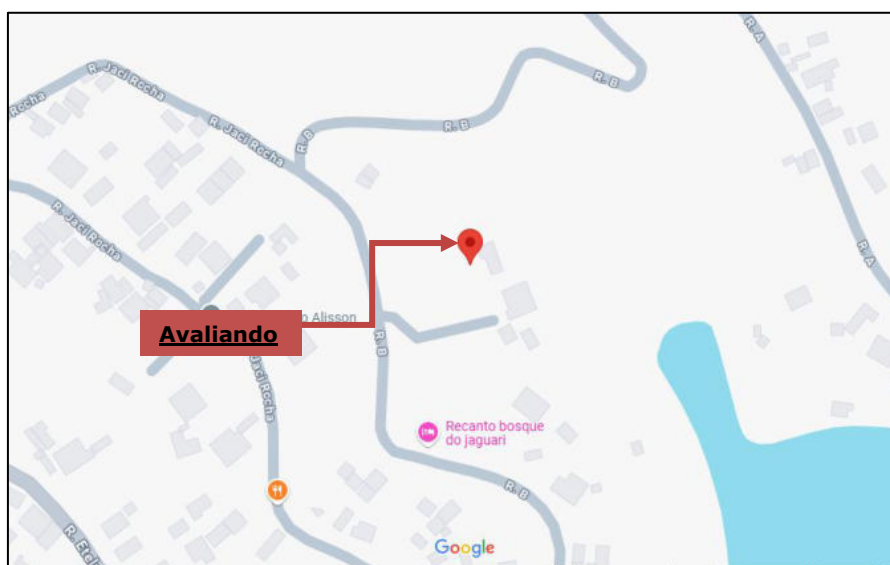


Imagem 01: Vista da localização do imóvel google maps



Arq.<sup>a</sup> Pamella M. F. F. Siqueira  
Perita Judicial | Arquitetura Preventiva e Diagnóstica  
Especialista em Avaliações de Imóveis e Perícias de Engenharia

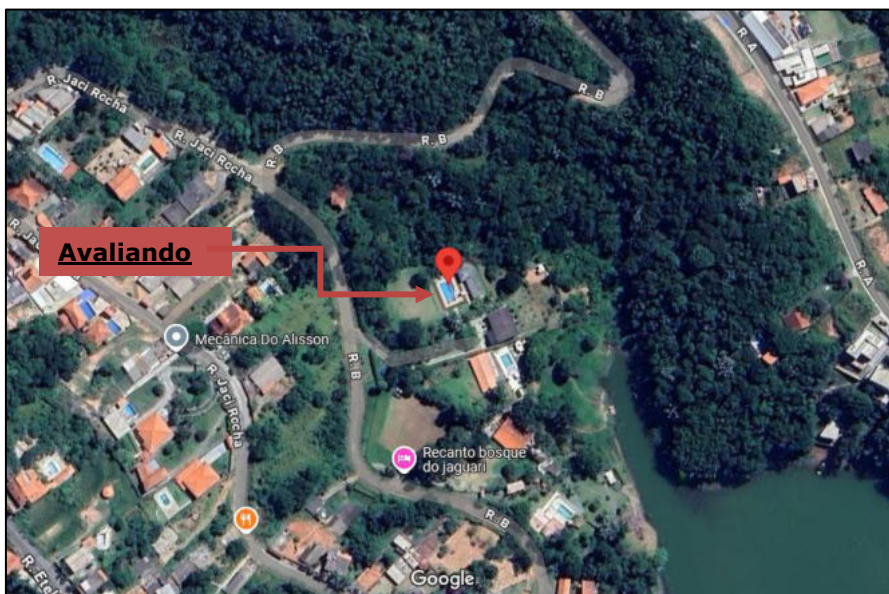


Imagem 02: Localização pelo mapa do google satélite

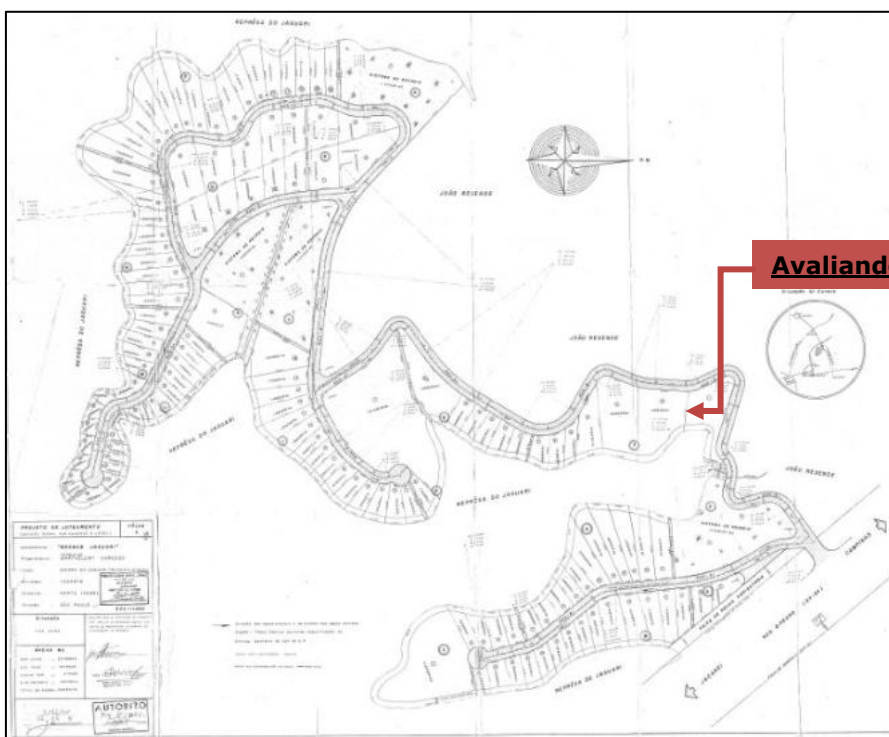


Imagem 03: Localização pela planta do loteamento.



Arq.<sup>a</sup> Pamella M. F. F. Siqueira  
Perita Judicial | Arquitetura Preventiva e Diagnóstica  
Especialista em Avaliações de Imóveis e Perícias de Engenharia

### 2.1.2 Melhoramentos públicos

O loteamento Recanto Bosque do Jaguarí é servido pelos seguintes melhoramentos públicos: rede de água domiciliar e energia elétrica.

### 2.1.3 Atributos do local

Trata-se de zona residencial, com concentração de população de renda média.

Na região constatou-se a predominância de imóveis residenciais horizontais, cujos padrões construtivos são baixos e médios. Não há ocupação comercial, trata-se de região predominantemente de chácaras de uso residencial.

## 2.2 Da unidade avalianda

Preliminarmente, a signatária deve deixar consignado que, atendendo ao disposto no artigo 431-A, do Código de Processo Civil, as partes foram comunicadas sobre o dia e horário da vistoria a ser realizada no local.

A Perita, com o intuito de coletar todos os subsídios necessários na elaboração de seu laudo, realizou 01 (uma) diligência ao imóvel.

A diligência foi realizada às 10:00hs do dia 16.04.25, não houve a presença de representantes pela parte Autora e pela parte dos Réus houve o acompanhamento do Sr. Eric Laércio da Cunha caseiro do imóvel no dia da vistoria.



### 2.2.1 Do terreno

A matrícula nº 18.619, do Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Santa Isabel - SP, descreve:

Um lote de terras sob nº 02 da Quadra "F", do loteamento denominado "Chácara Bosque do Jaguarí", situado no perímetro urbano do Município de Igaratá, desta comarca de Santa Isabel, que assim descrito e confrontado: mede 65,00 metros de frente para a Rua B, mede 76,00 metros nos fundos, em confrontação com a Cota de inundação da CESP; mede 97,00 metros da frente aos fundos, pelo lado direito de quem da Rua B olha para o lote, onde confronta com o lote nº 3; mede 53 metros pelo lado esquerdo, também da frente aos fundos confrontando com o lote nº 1, lotes estes todos da mesma Quadra, encerrando assim uma área de **4.980,00** metros quadrados.

### 2.2.2 Benfeitorias

Na matrícula nº 18.619 consta na averbação nº 2 a informação referente as benfeitorias, sendo construída uma casa residencial com 157,60m<sup>2</sup> de área construída, na vistoria foi verificado a existência de benfeitorias no terreno da presente avaliação.

Não foi apresentado a perita judicial projetos aprovados das construções constatou-se as seguintes edificações:

1. Casa da principal;
2. Área de churrasqueira / área de lazer / vestiário / sauna;
3. Casa caseiro;



Arq.<sup>a</sup> Pamella M. F. F. Siqueira  
Perita Judicial | Arquitetura Preventiva e Diagnóstica  
Especialista em Avaliações de Imóveis e Perícias de Engenharia

<b>Ambientes</b>	<b>Medidas estimadas</b>	<b>Área</b>
Casa principal	180,00	
Churrasqueira / Sauna	90,00	350,00
Casa caseiro	80,00	
<b>Total</b>	<b>350,00</b>	

Foram observadas as seguintes características construtivas e de acabamento:

▪ **Casa da Principal**

**Sala de Jantar**

piso: cerâmico;

paredes: revestidas com argamassa e pintura látex;

forro: laje, revestida com argamassa e pintura látex;

caixilhos: não há;

porta: madeira.

**Sala de Estar**

piso: cerâmico;

paredes: revestidas com argamassa e pintura látex;

forro: laje, revestida com argamassa e pintura látex;

caixilhos: alumínio/ferro com vidros tipo veneziana;

porta: madeira.

**Dormitório 1 / 2 / 3 / 4**

piso: cerâmico;

paredes: revestidas com argamassa e pintura látex;

forro: laje, revestida com argamassa e pintura látex;

caixilhos: madeira / ferro com vidros tipo veneziana;

porta: madeira.

**Cozinha**



Arq.<sup>a</sup> Pamella M. F. F. Siqueira  
Perita Judicial I Arquitetura Preventiva e Diagnóstica  
Especialista em Avaliações de Imóveis e Perícias de Engenharia

piso: cerâmico;  
paredes: revestidas com azulejo;  
forro: laje, revestida com argamassa e pintura látex;  
caixilhos: alumínio/ferro com vidros tipo basculante.  
porta: não há

### **Banheiro social**

piso: cerâmico;  
paredes: azulejo;  
forro: laje, revestida com argamassa e pintura látex;  
caixilhos: alumínio/ferro com vidros tipo basculante;  
porta: madeira.

### **Área de serviço**

piso: cerâmico;  
paredes: cerâmico, revestidas com textura e pintura látex;  
forro: laje, revestida com argamassa e pintura látex;  
caixilhos: não há;  
porta: não há.

### **Varanda**

piso: cerâmico;  
paredes: revestidas com argamassa e pintura látex;  
forro: laje, revestida com argamassa e pintura látex;  
caixilhos: não há;  
porta: não há.

### **Banheiro de serviço**

piso: cerâmico;  
paredes: cerâmico;  
forro: laje, revestida com argamassa e pintura látex;  
caixilhos: alumínio/ferro com vidros tipo basculante;



Arq.<sup>a</sup> Pamella M. F. F. Siqueira  
Perita Judicial I Arquitetura Preventiva e Diagnóstica  
Especialista em Avaliações de Imóveis e Perícias de Engenharia

porta: madeira.

▪ **Piscina / Churrasqueira / Sauna / Vestiários**

**Piscina / Área de lazer**

piso: pedra natural / madeira / gramado;

paredes: não há;

forro: não há;

caixilhos: não há;

porta: não há.

**Churrasqueira**

piso: cerâmico;

paredes: tijolo de barro aparente;

forro: telhado aparente;

caixilhos: não há;

porta: não há.

**Vestiário**

piso: cerâmico;

paredes: revestidas com textura e pintura látex;

forro: madeira;

caixilhos: não há;

porta: alumínio tipo veneziana.

**Sauna**

piso: cerâmico;

paredes: azulejo;

forro: cerâmico;

caixilhos: vidro;

porta: madeira.



Arq.<sup>a</sup> Pamella M. F. F. Siqueira  
Perita Judicial | Arquitetura Preventiva e Diagnóstica  
Especialista em Avaliações de Imóveis e Perícias de Engenharia

### **Banheiro área de lazer 1 / 2**

piso: cerâmico;  
paredes: azulejo;  
forro: laje, revestida com argamassa e pintura látex;  
caixilhos: madeira com vidros tipo basculante;  
porta: madeira.

#### ▪ **Casa Caseiro**

### **Depósito (caixão perdido)**

piso: contrapiso;  
paredes: pintura látex;  
forro: laje e pintura látex;  
caixilhos: não há;  
porta: madeira.

### **Área de serviço**

piso: cerâmico;  
paredes: revestidas com textura;  
forro: laje, revestida com argamassa e pintura látex;  
caixilhos: não há);  
porta: ferro com vidro tipo basculante.

### **Cozinha**

piso: cerâmico;  
paredes: revestidas com argamassa e pintura látex;  
forro: laje, revestida com argamassa e pintura látex;  
caixilhos: alumínio com vidros tipo veneziana;  
porta: madeira.

### **Sala de estar**

piso: cerâmico;



Arq.<sup>a</sup> Pamella M. F. F. Siqueira  
Perita Judicial | Arquitetura Preventiva e Diagnóstica  
Especialista em Avaliações de Imóveis e Perícias de Engenharia

paredes: revestidas com argamassa e pintura látex;  
forro: laje, revestida com argamassa e pintura látex;  
caixilhos: não há;  
porta: madeira.

### **Dormitório 1 / 2 / 3**

piso: cerâmico;  
paredes: revestidas com argamassa e pintura látex;  
forro: laje e pintura látex;  
caixilhos: madeira / ferro com vidros tipo veneziana;  
porta: madeira.

### **Banheiros**

piso: cerâmico;  
paredes: azulejo;  
forro: laje e pintura látex;  
caixilhos: não há;  
porta: madeira.



Arq.<sup>a</sup> Pamella M. F. F. Siqueira  
Perita Judicial | Arquitetura Preventiva e Diagnóstica  
Especialista em Avaliações de Imóveis e Perícias de Engenharia

### 2.2.3 Vistoria

A signatária diligenciou ao imóvel avaliando, obtendo fotografias, as quais, a seguir, serão apresentadas, todas precedidas por cabeçalhos explicativos dos temas nelas enfocados, lembrando que referidas fotos retratam tão somente a atual situação do local, observadas em 16 de abril de 2025.

FOTO 01: Vista do acesso pela Rua B, onde se encontra o imóvel avaliando.





Arq.<sup>a</sup> Pamella M. F. F. Siqueira  
 Perita Judicial | Arquitetura Preventiva e Diagnóstica  
 Especialista em Avaliações de Imóveis e Perícias de Engenharia

Foto 02: Outra vista do acesso pela Rua B, onde se encontra o imóvel avaliando.



FOTO 03: Vista da identificação nominal do logradouro Rua B , identificada no local como Rua João Cardoso Neto que dá acesso ao imóvel avaliando.





Arq.<sup>a</sup> Pamella M. F. F. Siqueira  
 Perita Judicial | Arquitetura Preventiva e Diagnóstica  
 Especialista em Avaliações de Imóveis e Perícias de Engenharia

FOTO 04 Vista da entrada de acesso ao imóvel avaliando.



FOTO 05: Outra vista da entrada de acesso ao imóvel avaliando.





Arq.<sup>a</sup> Pamella M. F. F. Siqueira  
Perita Judicial | Arquitetura Preventiva e Diagnóstica  
Especialista em Avaliações de Imóveis e Perícias de Engenharia

FOTO 06: Vista da identificação numérica do imóvel avaliando.



FOTO 07: Vista da identificação nominal do imóvel avaliando.





Arq.<sup>a</sup> Pamella M. F. F. Siqueira  
 Perita Judicial | Arquitetura Preventiva e Diagnóstica  
 Especialista em Avaliações de Imóveis e Perícias de Engenharia

FOTO 08: Vista do acesso de veículos e pedestres ao imóvel avaliando.

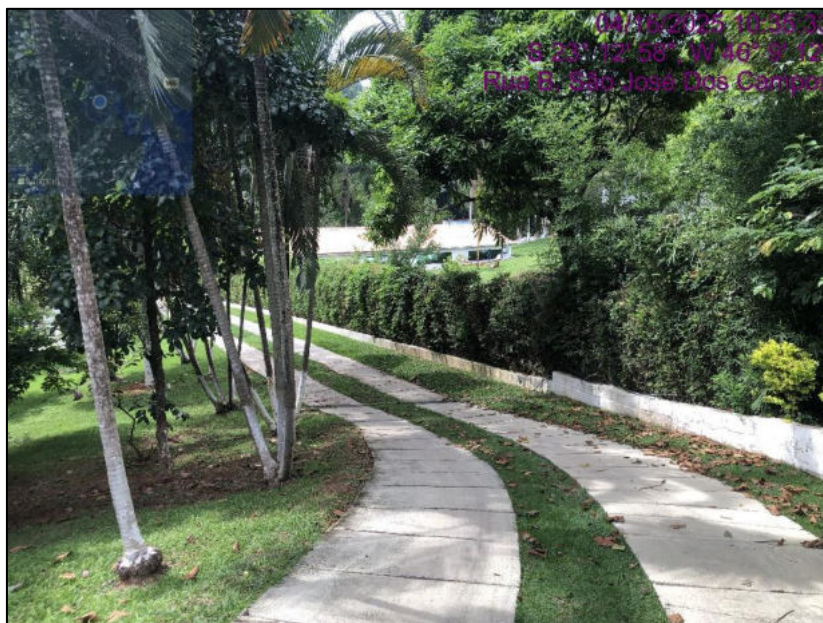


FOTO 09: Outra vista do acesso de veículos e pedestres ao imóvel avaliando.





Arq.<sup>a</sup> Pamella M. F. F. Siqueira  
 Perita Judicial | Arquitetura Preventiva e Diagnóstica  
 Especialista em Avaliações de Imóveis e Perícias de Engenharia

FOTO 10: Vista geral da área de lazer da unidade avalianda.

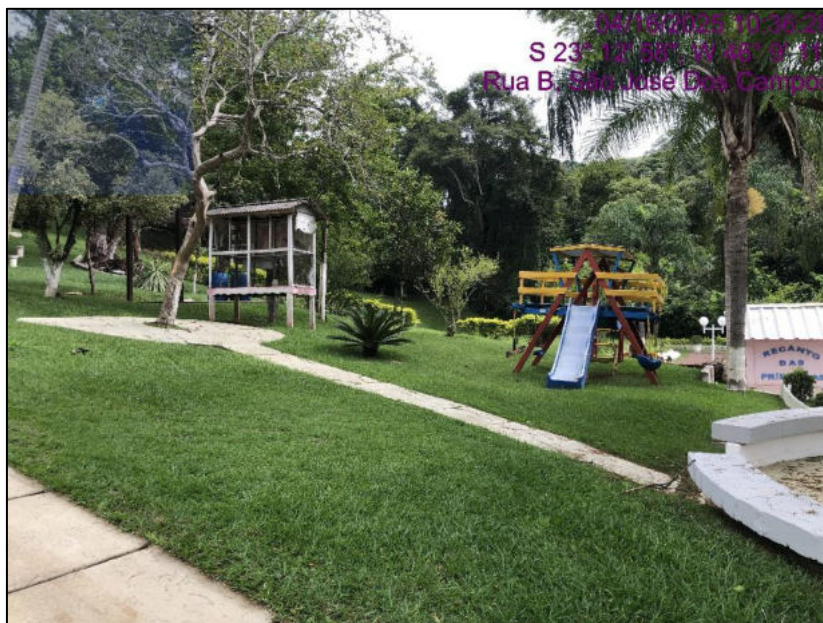


FOTO 11: Outra vista geral da área de lazer da unidade avalianda.





Arq.<sup>a</sup> Pamella M. F. F. Siqueira  
 Perita Judicial | Arquitetura Preventiva e Diagnóstica  
 Especialista em Avaliações de Imóveis e Perícias de Engenharia

FOTO 12: Outra vista geral da área de lazer da unidade avalianda.

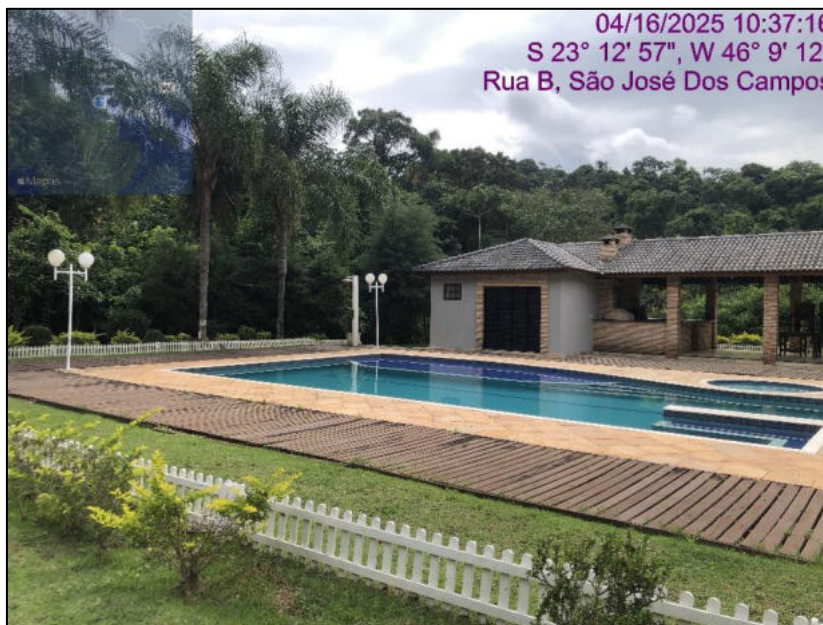


FOTO 13: Outra vista geral da área de lazer da unidade avalianda.





Arq.<sup>a</sup> Pamella M. F. F. Siqueira  
Perita Judicial | Arquitetura Preventiva e Diagnóstica  
Especialista em Avaliações de Imóveis e Perícias de Engenharia

FOTO 14: Outra vista geral da área de lazer da unidade avalianda.



FOTO 15: Outra vista geral da área de lazer da unidade avalianda.





Arq.<sup>a</sup> Pamella M. F. F. Siqueira  
 Perita Judicial I Arquitetura Preventiva e Diagnóstica  
 Especialista em Avaliações de Imóveis e Perícias de Engenharia

FOTO 16: Vista da área de churrasqueira da unidade avalianda.



FOTO 17: Vista do vestiário da unidade avalianda.





Arq.<sup>a</sup> Pamella M. F. F. Siqueira  
 Perita Judicial | Arquitetura Preventiva e Diagnóstica  
 Especialista em Avaliações de Imóveis e Perícias de Engenharia

FOTO 18: Outra vista do vestiário da unidade avalianda.



FOTO 19 Vista da sauna da unidade avalianda.





Arq.<sup>a</sup> Pamella M. F. F. Siqueira  
 Perita Judicial | Arquitetura Preventiva e Diagnóstica  
 Especialista em Avaliações de Imóveis e Perícias de Engenharia

FOTO 20 Outra vista da sauna da unidade avalianda.



FOTO 21 Vista banheiro piscina 1 da unidade avalianda.





Arq.<sup>a</sup> Pamella M. F. F. Siqueira  
Perita Judicial | Arquitetura Preventiva e Diagnóstica  
Especialista em Avaliações de Imóveis e Perícias de Engenharia

FOTO 22: Vista banheiro piscina 2 da unidade avalianda.



FOTO 23: Vista da entrada da casa principal da unidade





Arq.<sup>a</sup> Pamella M. F. F. Siqueira  
 Perita Judicial | Arquitetura Preventiva e Diagnóstica  
 Especialista em Avaliações de Imóveis e Perícias de Engenharia

FOTO 24: Vista da sala de jantar da casa principal da unidade avalianda.



FOTO 25: Vista da sala de estar da casa principal da unidade avalianda.





Arq.<sup>a</sup> Pamella M. F. F. Siqueira  
 Perita Judicial | Arquitetura Preventiva e Diagnóstica  
 Especialista em Avaliações de Imóveis e Perícias de Engenharia

FOTO 26 Vista do dormitório 1 da casa principal da unidade avalianda.



FOTO 27 Outra vista do dormitório 1 da casa principal da unidade avalianda.





Arq.<sup>a</sup> Pamella M. F. F. Siqueira  
 Perita Judicial I Arquitetura Preventiva e Diagnóstica  
 Especialista em Avaliações de Imóveis e Perícias de Engenharia

FOTO 28: Detalhe de trinca parede do dormitório 1 da casa principal da unidade avalianda.



FOTO 29: Vista da cozinha da casa principal da unidade avalianda.





Arq.<sup>a</sup> Pamella M. F. F. Siqueira  
 Perita Judicial | Arquitetura Preventiva e Diagnóstica  
 Especialista em Avaliações de Imóveis e Perícias de Engenharia

FOTO 30: Outra vista da cozinha da casa principal da unidade avalianda.



FOTO 31: Vista do dormitório 2 da casa principal da unidade avalianda





Arq.<sup>a</sup> Pamella M. F. F. Siqueira  
 Perita Judicial | Arquitetura Preventiva e Diagnóstica  
 Especialista em Avaliações de Imóveis e Perícias de Engenharia

FOTO 32: Outra vista do dormitório 2 da casa principal da unidade avalianda



FOTO 33 Vista do corredor circulação dormitórios da casa principal da unidade avalianda





Arq.<sup>a</sup> Pamella M. F. F. Siqueira  
Perita Judicial | Arquitetura Preventiva e Diagnóstica  
Especialista em Avaliações de Imóveis e Perícias de Engenharia

FOTO 34: Vista do dormitório 3 da casa principal da unidade avalianda.



30

FOTO 35: Outra vista do dormitório 3 da casa principal da unidade avalianda.





Arq.<sup>a</sup> Pamella M. F. F. Siqueira  
 Perita Judicial | Arquitetura Preventiva e Diagnóstica  
 Especialista em Avaliações de Imóveis e Perícias de Engenharia

FOTO 36: Vista do banheiro social da casa principal da unidade avalianda.



FOTO 37: Outra vista do banheiro social da casa principal da unidade avalianda.





Arq.<sup>a</sup> Pamella M. F. F. Siqueira  
 Perita Judicial | Arquitetura Preventiva e Diagnóstica  
 Especialista em Avaliações de Imóveis e Perícias de Engenharia

FOTO 38: Vista do dormitório 4 da casa principal da unidade avalianda.



FOTO 39: Detalhe da parede dormitório 4 da casa principal da unidade avalianda.





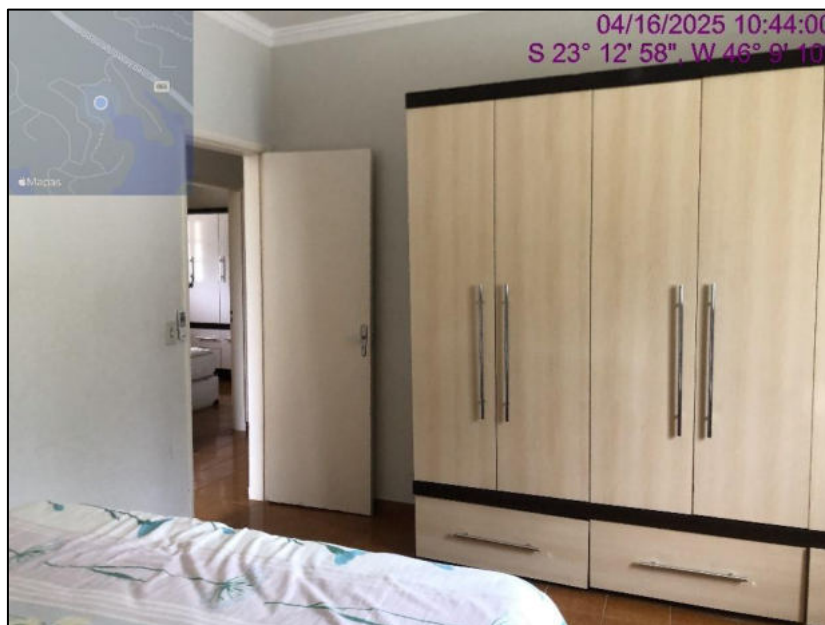
Arq.<sup>a</sup> Pamella M. F. F. Siqueira  
Perita Judicial | Arquitetura Preventiva e Diagnóstica  
Especialista em Avaliações de Imóveis e Perícias de Engenharia

FOTO 40: Detalhe da parede dormitório 4 da casa principal da unidade avalianda.



33

FOTO 41 Outra vista do dormitório 4 da casa principal da unidade avalianda.





Arq.<sup>a</sup> Pamella M. F. F. Siqueira  
 Perita Judicial | Arquitetura Preventiva e Diagnóstica  
 Especialista em Avaliações de Imóveis e Perícias de Engenharia

FOTO 42: Vista do terraço da casa principal da unidade avalianda.

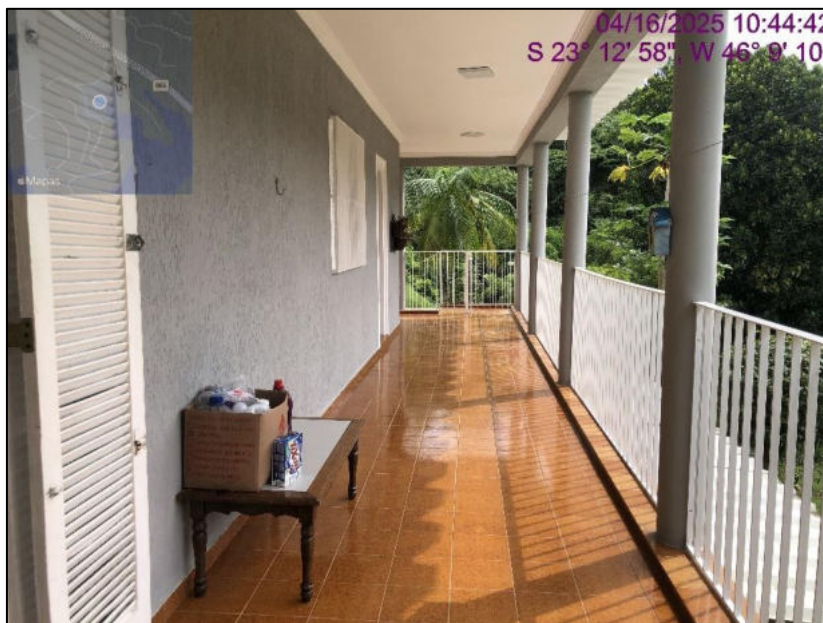


FOTO 43: Outra vista do terraço da casa principal da unidade avalianda.





Arq.<sup>a</sup> Pamella M. F. F. Siqueira  
 Perita Judicial | Arquitetura Preventiva e Diagnóstica  
 Especialista em Avaliações de Imóveis e Perícias de Engenharia

FOTO 44: Outra vista do terraço da casa principal da unidade avalianda.



FOTO 45: Vista da área de serviço da casa principal da unidade avalianda.





Arq.<sup>a</sup> Pamella M. F. F. Siqueira  
Perita Judicial | Arquitetura Preventiva e Diagnóstica  
Especialista em Avaliações de Imóveis e Perícias de Engenharia

FOTO 46: Vista do banheiro de serviço da casa principal da unidade avalianda.



36

FOTO 47: Outra vista do banheiro de serviço da casa principal da unidade avalianda.





Arq.<sup>a</sup> Pamella M. F. F. Siqueira  
 Perita Judicial | Arquitetura Preventiva e Diagnóstica  
 Especialista em Avaliações de Imóveis e Perícias de Engenharia

FOTO 48: Vista do depósito da casa do caseiro da unidade avalianda.



FOTO 49: Outra vista do depósito da casa do caseiro da unidade avalianda.





Arq.<sup>a</sup> Pamella M. F. F. Siqueira  
 Perita Judicial | Arquitetura Preventiva e Diagnóstica  
 Especialista em Avaliações de Imóveis e Perícias de Engenharia

FOTO 50: Vista do corredor da casa do caseiro da unidade avalianda.



FOTO 51: Outra vista do corredor da casa do caseiro da unidade avalianda.





Arq.<sup>a</sup> Pamella M. F. F. Siqueira  
 Perita Judicial I Arquitetura Preventiva e Diagnóstica  
 Especialista em Avaliações de Imóveis e Perícias de Engenharia

FOTO 52: Vista da área de serviço da casa do caseiro da unidade avalianda.



FOTO 53: Vista da cozinha da casa do caseiro da unidade avalianda.





Arq.<sup>a</sup> Pamella M. F. F. Siqueira  
 Perita Judicial | Arquitetura Preventiva e Diagnóstica  
 Especialista em Avaliações de Imóveis e Perícias de Engenharia

FOTO 54: Vista da cozinha da casa do caseiro da unidade avalianda.



FOTO 55: Outra vista da cozinha da casa do caseiro da unidade avalianda.





Arq.<sup>a</sup> Pamella M. F. F. Siqueira  
 Perita Judicial | Arquitetura Preventiva e Diagnóstica  
 Especialista em Avaliações de Imóveis e Perícias de Engenharia

FOTO 56: Vista da sala de estar da casa do caseiro da unidade avalianda.



FOTO 57: Outra vista da sala de estar da casa do caseiro da unidade avalianda.





Arq.<sup>a</sup> Pamella M. F. F. Siqueira  
 Perita Judicial | Arquitetura Preventiva e Diagnóstica  
 Especialista em Avaliações de Imóveis e Perícias de Engenharia

FOTO 58: Vista do dormitório 1 da casa do caseiro da unidade avalianda.

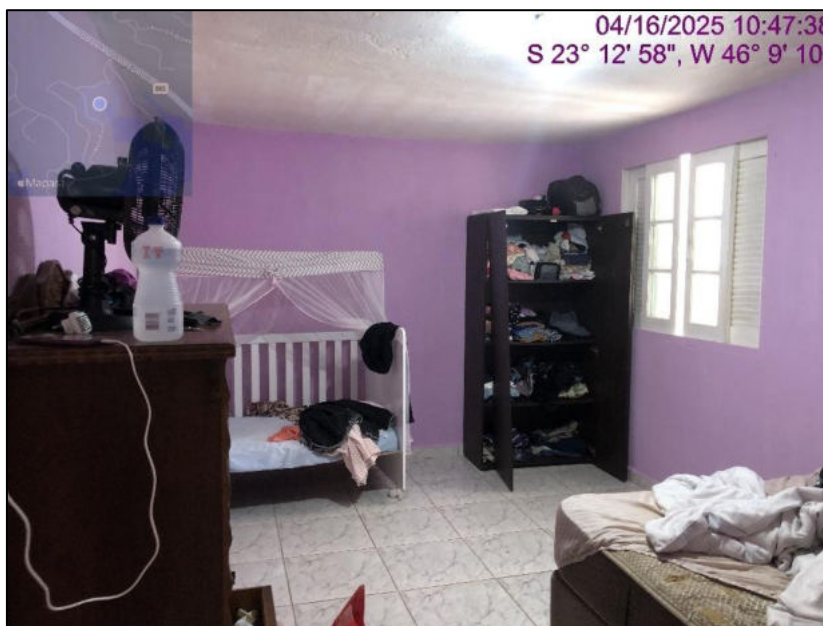
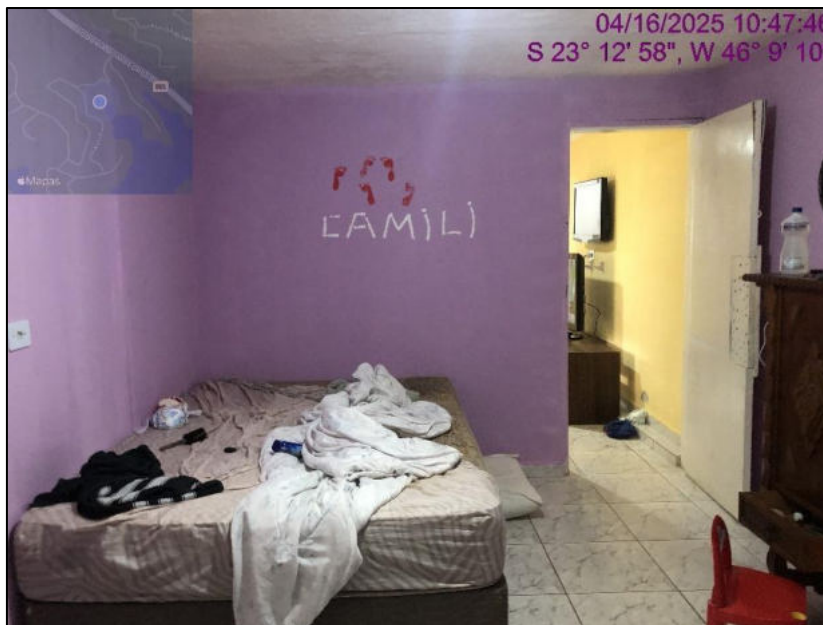


FOTO 59: Outra vista do dormitório 1 da casa do caseiro da unidade avalianda.





Arq.<sup>a</sup> Pamella M. F. F. Siqueira  
 Perita Judicial | Arquitetura Preventiva e Diagnóstica  
 Especialista em Avaliações de Imóveis e Perícias de Engenharia

FOTO 60: Detalhe do teto do dormitório 1 da casa do caseiro da unidade avalianda.

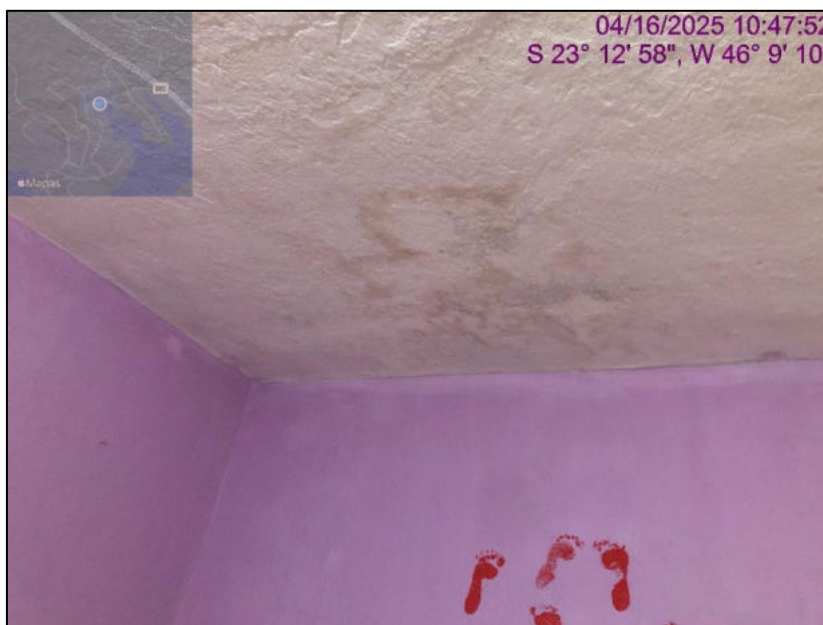


FOTO 61: Detalhe do teto do dormitório 1 da casa do caseiro da unidade avalianda.





Arq.<sup>a</sup> Pamella M. F. F. Siqueira  
 Perita Judicial | Arquitetura Preventiva e Diagnóstica  
 Especialista em Avaliações de Imóveis e Perícias de Engenharia

FOTO 62: Vista da circulação da casa do caseiro da unidade avalianda.



FOTO 63: Outra vista da circulação da casa do caseiro da unidade avalianda.





Arq.<sup>a</sup> Pamella M. F. F. Siqueira  
 Perita Judicial | Arquitetura Preventiva e Diagnóstica  
 Especialista em Avaliações de Imóveis e Perícias de Engenharia

FOTO 64: Vista do banheiro social da casa do caseiro da unidade avalianda.



FOTO 65: Outra vista do banheiro social da casa do caseiro da unidade avalianda.





Arq.<sup>a</sup> Pamella M. F. F. Siqueira  
 Perita Judicial | Arquitetura Preventiva e Diagnóstica  
 Especialista em Avaliações de Imóveis e Perícias de Engenharia

FOTO 66: Detalhe do teto do banheiro social da casa do caseiro da unidade avalianda.



FOTO 67: Vista do dormitório 2 da casa do caseiro da unidade avalianda.





Arq.<sup>a</sup> Pamella M. F. F. Siqueira  
 Perita Judicial | Arquitetura Preventiva e Diagnóstica  
 Especialista em Avaliações de Imóveis e Perícias de Engenharia

FOTO 68: Outra vista do dormitório 2 da casa do caseiro da unidade avalianda.



FOTO 69: Vista do dormitório 3 da casa do caseiro da unidade avalianda.





Arq.<sup>a</sup> Pamella M. F. F. Siqueira  
 Perita Judicial | Arquitetura Preventiva e Diagnóstica  
 Especialista em Avaliações de Imóveis e Perícias de Engenharia

FOTO 70: Outra vista do dormitório 3 da casa do caseiro da unidade avalianda.



FOTO 71: Outra vista do dormitório 3 da casa do caseiro da unidade avalianda.



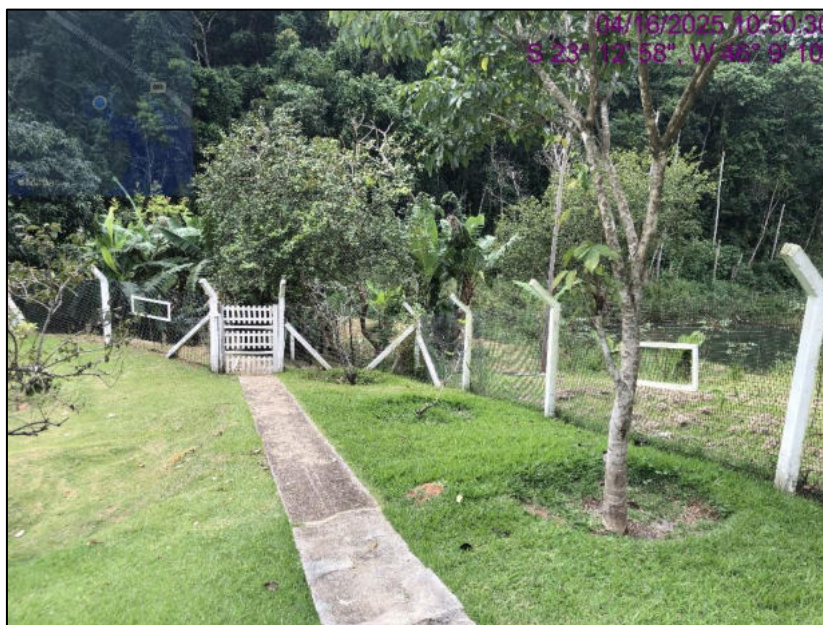


Arq.<sup>a</sup> Pamella M. F. F. Siqueira  
 Perita Judicial | Arquitetura Preventiva e Diagnóstica  
 Especialista em Avaliações de Imóveis e Perícias de Engenharia

FOTO 72: Vista dos fundos da casa principal e casa do caseiro da unidade avalianda.



FOTO 73: Vista geral do terreno da unidade avalianda.





Arq.<sup>a</sup> Pamella M. F. F. Siqueira  
 Perita Judicial I Arquitetura Preventiva e Diagnóstica  
 Especialista em Avaliações de Imóveis e Perícias de Engenharia

FOTO 74: Vista geral do terreno da unidade avalianda.



FOTO 75: Vista geral do terreno da unidade avalianda.





Arq.<sup>a</sup> Pamella M. F. F. Siqueira  
 Perita Judicial | Arquitetura Preventiva e Diagnóstica  
 Especialista em Avaliações de Imóveis e Perícias de Engenharia

FOTO 76: Vista geral do terreno da unidade avalianda.



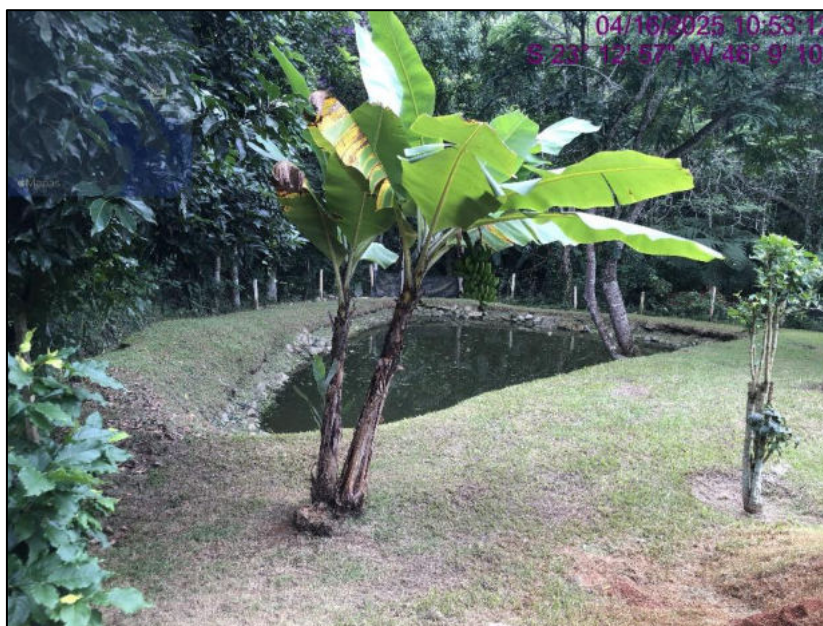
FOTO 77: Vista geral do terreno da unidade avalianda.





Arq.<sup>a</sup> Pamella M. F. F. Siqueira  
 Perita Judicial | Arquitetura Preventiva e Diagnóstica  
 Especialista em Avaliações de Imóveis e Perícias de Engenharia

FOTO 78: Vista geral do terreno da unidade avalianda.





### 3. Metodologia de avaliação

O presente laudo foi elaborado em conformidade à Norma Brasileira NBR - 14.653-2 – Avaliação de Imóveis Urbanos, que é de uso obrigatório em qualquer manifestação escrita sobre avaliação de imóveis urbanos, e visa a complementar os conceitos, métodos e procedimentos gerais para os serviços técnicos de avaliação de imóveis urbanos, bem como a “NORMA PARA AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS URBANOS IBAPE/SP: 2011”, e do estudo “Valores de Edificações de Imóveis Urbanos - SP – versão 2002/2006/2017/2019”.

Na presente avaliação, adotou-se o Método Comparativo Direto de Dados, que define o valor do imóvel de forma imediata através da comparação direta com dados de elementos semelhantes, constituindo-se em método básico.

Na aplicação do método comparativo direto para a obtenção do valor de mercado, é recomendável o tratamento por fatores em amostras homogêneas onde são observadas as condições de semelhança definidas na coleta de dados.

No tratamento por fatores, devem ser utilizados os elementos amostrais mais semelhantes possíveis ao avaliando, em todas as suas características, cujas diferenças perante o mesmo, para mais ou para menos, são levadas em conta. É admitida, a priori, a existência de relações fixas entre as diferenças dos atributos específicos e os respectivos preços. Os fatores devem ser aplicados sempre ao valor original do elemento comparativo na forma de somatório. No valor original do elemento devem ser considerados, quando aplicáveis:

- A elasticidade de preços representada pelo fator oferta
- A transformação de preços a vista e a prazo, e/ou conversões de preços que sejam ofertados em outras moedas.



Arq.<sup>a</sup> Pamella M. F. F. Siqueira  
Perita Judicial | Arquitetura Preventiva e Diagnóstica  
Especialista em Avaliações de Imóveis e Perícias de Engenharia

O conjunto de fatores aplicado a cada elemento amostral será considerado como homogeneizante quando, após a aplicação dos respectivos ajustes, verificar-se que o conjunto de novos valores homogeneizados apresenta menor coeficiente de variação dos dados que o conjunto original. Devem refletir, em termos relativos, o comportamento do mercado, numa determinada abrangência espacial e temporal, com a consideração de localização e fatores de padrão construtivo e depreciação.

Para a perfeita aplicação deste método, as características básicas em que deve haver semelhança, basicamente, estão relacionadas com os seguintes aspectos:

Localização

Tipo do Imóvel

Dimensões

Topografia

Situação

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

Foram testados diversos fatores de ajustes que poderiam ser importantes, tais como: localização das amostras fora ou dentro de condomínio fechado.

Para a aplicação do Método Comparativo Direto, será adotado o processo de homogeneização dedutivo, no qual são feitas racionalizações



Arq.<sup>a</sup> Pamela M. F. F. Siqueira  
Perita Judicial | Arquitetura Preventiva e Diagnóstica  
Especialista em Avaliações de Imóveis e Perícias de Engenharia

prévias e, a partir delas, se ajustam os valores comparativos, para adequá-los às condições do imóvel avaliando.

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

- **Fator Oferta:** Dedução de 10% (dez por cento) no preço das ofertas, para cobrir risco de eventual superestimativa dos preços (elasticidade dos negócios). No caso de o imóvel já ter sido vendido, não haverá o referido desconto.

- **Fator Transposição:** Para a transposição de valores do local onde se encontram os elementos comparativos para o local do imóvel, foi adotada a seguinte relação:

- Imóvel localizado fora de condomínio fechado - 1,00
- Imóvel localizado dentro de condomínio fechado - 1,10

- **Fator Área:** Elementos comparativos corrigidos em função da área, observando-se as prescrições do “Curso de engenharia Legal e de Avaliações”, autor Sérgio Antônio Abunahman, 2<sup>a</sup> Edição, Editora PINI:

- $\left(\frac{\text{Área comparativo}}{\text{Área avaliando}}\right)^{1/4}$  → quando a diferença entre as áreas do comparativo e do avaliando for menor que 30%

- $\left(\frac{\text{Área comparativo}}{\text{Área avaliando}}\right)^{1/8}$  → quando a diferença entre as áreas do comparativo e do avaliando for maior que 30%

Para determinação das construções, será aplicado os critérios dos “Valores de Edificações de Imóveis Urbanos -2002/2006/2017/2019” que é a determinação do valor unitário da participação das benfeitorias, que incide sobre o valor do imóvel, que será calculada através do estudo “Valores de Edificações de Imóveis Urbanos - 2002/2006/2017”. Conforme referido estudo, o imóvel



Arq.<sup>a</sup> Pamella M. F. F. Siqueira  
Perita Judicial I Arquitetura Preventiva e Diagnóstica  
Especialista em Avaliações de Imóveis e Perícias de Engenharia

em questão enquadra-se no item “1.2.5 - CASA PADRÃO MÉDIO - LIMITE MÉDIO”, adotando-se o valor unitário igual a 2,154

Classe	Grupo	Validade dos Índices*	Padrão	Intervalo de Índices - Pz			Idade Referencial - I <sub>r</sub> (anos)	Valor Residual - R (%)	
				Mínimo	Médio	Máximo			
1. RESIDENCIAL	1.1 BARRACO	A partir de 01/03/2007	1.1.1- Padrão Rústico	0,060	0,090	0,120	5	0%	
			1.1.2- Padrão Simples	0,132	0,156	0,180	10	0%	
			1.2.1- Padrão Rústico	0,409	0,481	0,553	60	20%	
	1.2 CASA	A partir de 01/11/2017	1.2.2- Padrão Proletário	0,624	0,734	0,844	60	20%	
			1.2.3- Padrão Econômico	0,919	1,070	1,221	70	20%	
			1.2.4- Padrão Simples	1,251	1,497	1,743	70	20%	
			1.2.5- Padrão Médio	1,903	2,154	2,355	70	20%	
			1.2.6- Padrão Superior	2,356	2,656	3,008	70	20%	
			1.2.7- Padrão Fino	3,331	3,865	4,399	60	20%	
	1.3 APARTAMENTO	A partir de 01/03/2007	1.2.8- Padrão Luxo	4,643	-	-	60	20%	
			1.3.1- Padrão Econômico	0,600	0,820	1,020	60	20%	
			1.3.2- Padrão Simples	Sem elevador	1,032	1,266	1,500	60	20%
				Com elevador	1,260	1,470	1,680	60	20%
			1.3.3- Padrão Médio	Sem elevador	1,512	1,746	1,980	60	20%
				Com elevador	1,692	1,926	2,160	60	20%
			1.3.4- Padrão Superior	Sem elevador	1,992	2,226	2,460	60	20%
				Com elevador	2,172	2,406	2,640	60	20%
			1.3.5- Padrão Fino	2,652	3,066	3,480	50	20%	
1.3.6- Padrão Luxo	3,450	-	-	50	20%				
2. COMERCIAL, SERVIÇO E INDUSTRIAL	2.1 ESCRITÓRIO	A partir de 01/03/2007	2.1.1- Padrão Econômico	0,600	0,780	0,960	70	20%	
			2.1.2- Padrão Simples	Sem elevador	0,972	1,206	1,440	70	20%
				Com elevador	1,200	1,410	1,620	70	20%
			2.1.3- Padrão Médio	Sem elevador	1,452	1,656	1,860	60	20%
				Com elevador	1,632	1,836	2,040	60	20%
			2.1.4- Padrão Superior	Sem elevador	1,872	2,046	2,220	60	20%
	2.1.5- Padrão Fino	Com elevador	2,052	2,286	2,520	60	20%		
		2.1.6- Padrão Luxo	2,523	3,066	3,600	50	20%		
	2.2 GALPÃO	A partir de 01/11/2017	2.1.6- Padrão Luxo	3,610	-	-	50	20%	
			2.2.1- Padrão Econômico	0,518	0,609	0,700	60	20%	
			2.2.2- Padrão Simples	0,982	1,125	1,268	60	20%	
			2.2.3- Padrão Médio	1,368	1,659	1,871	80	20%	
2.2.4- Padrão Superior			1,872	-	-	80	20%		
3.1.1- Padrão Simples			0,071	0,142	0,213	20	10%		
3.1.2- Padrão Médio	0,229	0,293	0,357	20	10%				
	3.1.3- Padrão Superior	0,333	0,486	0,639	30	10%			

\* O emprego de qualquer um dos índices apresentados, em avaliações cujo data de referência do valor seja posterior a 07/02/2018 (início deste estudo), deve observar o disposto nos itens 2.4 e 3.6 deste estudo.

IMAGEM 04: Tabela de Valores de Edificações de Imóveis Urbanos - Ibape/SP.

Depreciação (Idade real da construção e estado de conservação): A depreciação será calculada por alguns métodos, conforme se exemplificará a seguir:

O coeficiente de depreciação (Foc - fator de adequação ao obsolescimento e ao estado de conservação) é obtido através da seguinte equação:

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

R = Coeficiente residual correspondente ao padrão, expresso em decimal, sendo que, para o padrão da edificação, corresponde a 20% (0,200);

K = Coeficiente de Ross/Heidecke;

O fator “K” é obtido da tabela de Estado de Conservação.



Arq.<sup>a</sup> Pamella M. F. F. Siqueira  
Perita Judicial I Arquitetura Preventiva e Diagnóstica  
Especialista em Avaliações de Imóveis e Perícias de Engenharia

O estado de conservação da edificação será classificado segundo a graduação constante a seguir:

REF.	ESTADO DA EDIFICAÇÃO
A	Novo
B	Entre Novo e Regular
C	Regular
D	Entre Regular e Necessitando de Reparos Simples
E	Necessitando de Reparos Simples
<b>F</b>	<b>Necessitando de Reparos Simples a Importantes</b>
G	Necessitando de Reparos Importantes
H	Necessitando de Reparos Importantes a Edificação sem Valor
I	Edificação sem Valor

F	Necessitando de reparos simples a importantes	33,20	Edificação cujo estado geral possa ser recuperado com pintura externa e interna após reparos de fissuras e trincas, com estabilização e/ou recuperação localizada do sistema estrutural. As instalações hidráulicas e elétricas possam ser restauradas mediante a revisão e com substituição eventual de algumas peças desgastadas naturalmente. Eventualmente possa ser necessária a substituição dos revestimentos de pisos e paredes, de um ou de outro cômodo. Revisão da impermeabilização ou substituição de telhas de cobertura.
---	---	-------	---

IMAGEM 05: Tabela de Estado de Conservação – Ibape/SP.

O fator “K” é obtido da tabela Ross/Heidecke

Com base na vistoria realizada no imóvel em 16.04.25 e nas informações verificadas no local, o imóvel em questão pode classificar-se com idade de 30 (trinta) anos, enquadrando - se na referência F (necessitando de reparos simples a importantes)



Arq.<sup>a</sup> Pamela M. F. F. Siqueira  
Perita Judicial | Arquitetura Preventiva e Diagnóstica  
Especialista em Avaliações de Imóveis e Perícias de Engenharia

## 4. Avaliação

### 4.1 Determinação do valor de mercado

A tabela a seguir mostra o resumo dos valores obtidos após a homogeneização e saneamento das amostras coletadas, cujas informações detalhadas estão inseridas no anexo do presente laudo, utilizados para a determinação do Valor Unitário Médio, em função dos fatores acima mencionados e a situação paradigma (avaliando):

Paradigma (avaliando):

Matrícula nº 18.619

Área de terreno = 4.980,00m<sup>2</sup>

Área Construída = 157,60m<sup>2</sup>

Para efeito de cálculo foi considerado a área construída de 350,00m<sup>2</sup>, conforme estimado no local.

#### Resumo dos elementos coletados após a homogeneização e saneamento

Elementos	Valor Unitário
1	R\$ 6.315,21/m <sup>2</sup>
2	R\$ 6.873,73/m <sup>2</sup>
3	R\$ 7.060,65/m <sup>2</sup>
4	R\$ 7.118,92/m <sup>2</sup>
5	R\$ 6.914,21/m <sup>2</sup>

Número de elementos = 5

Média geral = R\$ 6.856,94 /m<sup>2</sup>

Limite inferior (-30%) = R\$ 6.712,33/m<sup>2</sup>

Limite superior (+30%) = R\$ 7.074,85/m<sup>2</sup>



Arq.<sup>a</sup> Pamella M. F. F. Siqueira  
Perita Judicial I Arquitetura Preventiva e Diagnóstica  
Especialista em Avaliações de Imóveis e Perícias de Engenharia

Homogeneizados os elementos que compõem o campo amostral, através de fatores de fonte e localização, obteve-se o seguinte valor unitário básico, conforme planilha de homogeneização, em anexo.

**Valor Unitário Médio**

**R\$ 6.856,94/m<sup>2</sup>**

Multiplicando-se o valor anteriormente calculado pela área construída, considerando os fatores provenientes da homogeneização temos, para maio de 2025, o Valor de Mercado:

**VALOR DE MERCADO DO IMÓVEL**

**R\$ 2.400.000,00**

**(Dois milhões e quatrocentos mil reais)**

**Válido para maio/2025**



Arq.<sup>a</sup> Pamella M. F. F. Siqueira  
Perita Judicial I Arquitetura Preventiva e Diagnóstica  
Especialista em Avaliações de Imóveis e Perícias de Engenharia

## 4.2 Especificação da avaliação

As especificações de uma avaliação estão relacionadas tanto com o empenho do engenheiro de avaliações, como com o mercado e as informações que dele possam ser extraídas.

Tanto o grau de precisão como o grau de fundamentação podem ser classificados em Grau III, Grau II e Grau I.

O grau de precisão depende exclusivamente das características do mercado e das amostras coletadas.

O grau de fundamentação depende além das características do mercado e das amostras coletadas, do empenho do engenheiro avaliador.

Nas tabelas a seguir, serão demonstrados os graus de precisão e fundamentação atingidos neste laudo.

## 4.3 Grau de precisão com o uso de tratamento de fatores

Descrição	Grau		
	III	II	I
Amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno da estimativa de tendência central	≤ 30%	≤ 40%	≤ 50%



Arq.<sup>a</sup> Pamella M. F. F. Siqueira  
Perita Judicial I Arquitetura Preventiva e Diagnóstica  
Especialista em Avaliações de Imóveis e Perícias de Engenharia

#### 4.4 Grau de fundamentação com o uso de tratamento de fatores

Item	Descrição	Grau		
		III	II	I
1	Caracterização do imóvel avaliando	Completa quanto a todos os fatores analisados	<b>Completa quanto aos fatores utilizados no tratamento</b>	Adoção de situação paradigma
2	Quantidade mínima de dados de mercado, efetivamente utilizados	12	5	3
3	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisados, com foto e características observadas pelo autor do laudo	<b>Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisados</b>	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados correspondentes aos fatores utilizados
4	Intervalo admissível de ajuste para o conjunto de fatores	0,80 a 1,25	<b>0,50 a 2,00</b>	0,40 a 2,50 *a
* No caso de utilização de menos de cinco dados de mercado, o intervalo admissível de ajuste é de 0,80 a 1,25, pois é desejável que, com um número menor de dados de mercado, a amostra seja menos heterogênea.				
Graus		III	II	I
Pontos mínimos		10	6	4
Itens obrigatórios		Itens 2 e 4 no grau III, com os demais, no mínimo, no grau II	<b>Itens 2 e 4, no mínimo, no grau II e os demais, no mínimo, no grau I</b>	Todos, no mínimo, no grau I



Arq.<sup>a</sup> Pamella M. F. F. Siqueira  
Perita Judicial | Arquitetura Preventiva e Diagnóstica  
Especialista em Avaliações de Imóveis e Perícias de Engenharia

## 5. Conclusão

Pelo que ficou exposto no presente laudo de avaliação, o valor de venda de mercado válido para o imóvel situado na Rua B lote nº 02 da quadra F, nº 405, loteamento denominado Chácara Bosque do Jaguari, situado no perímetro urbano do Município de Igaratá - SP, registrado na matrícula nº 18.619 Cartório de Registro de Imóveis da comarca de Santa Isabel - SP., corresponde a:

### VALOR DE MERCADO DO IMÓVEL

R\$ 2.400.000,00

(Dois milhões e quatrocentos mil reais)

Válido para maio/2025



Arq.<sup>a</sup> Pamella M. F. F. Siqueira  
Perita Judicial I Arquitetura Preventiva e Diagnóstica  
Especialista em Avaliações de Imóveis e Perícias de Engenharia

## 6. Encerramento

Dando por terminado o seu trabalho, mandou digitar o presente LAUDO, que se compõe de 70 (setenta) folhas impressas de um só lado, incluindo anexo, vindo as demais rubricadas e a última, datada e assinada.

ANEXO I – Pesquisa de mercado e apresentação dos resultados

São Paulo, 02 de maio de 2025

---

**Pamella M. F. Ferreira Siqueira**  
Cau a 53213-4  
Pós-Graduada em Avaliações e Perícia/  
Ibape/Faap






Arq.<sup>a</sup> Pamella M. F. F. Siqueira  
Perita Judicial I Arquitetura Preventiva e Diagnóstica  
Especialista em Avaliações de Imóveis e Perícias de Engenharia

## ANEXO I – PESQUISA DE MERCADO E APRESENTAÇÃO DOS RESULTADOS



Arq.<sup>a</sup> Pamella M. F. F. Siqueira  
Perita Judicial I Arquitetura Preventiva e Diagnóstica  
Especialista em Avaliações de Imóveis e Perícias de Engenharia

<b>Avaliando</b>		<b>Código:</b>		<b>Data:</b>		01/05/2025	
<b>Empreendimento:</b>		Rua B lote nº 02 da quadra F, nº 405					
<b>Endereço:</b>		Rua B lote nº 02 da quadra F, nº 405					
<b>Bairro:</b>	Chácara Bosque do Jaguari	<b>Cidade:</b>	Igaratá	<b>UF:</b>	SP		
<b>Fonte:</b>		<b>Contato:</b>		<b>Telefone:</b>	(11) 9.4785-9563		
<b>Tipo:</b>	Casa/Médio	<b>Padrão Construtivo:</b>	1.2.5 Casa Médio	<b>Limite</b>	Médio	<b>Estado de Conservação:</b>	Entre Regular e necessitando de reparos simples
<b>Área construída (m²):</b>	350,00	<b>Área de terreno</b>	4.980,00	<b>Idade:</b>	30	anos	
<b>Índice Fiscal/ Cod log</b>	1,00	<b>Sector:</b>		<b>Quadra:</b>		<b>Lote:</b>	
<b>Zoneamento:</b>		<b>Situação:</b>		<b>Status:</b>			
<b>Preço de Venda:</b>		<b>R\$/m²:</b>	0,000				
<b>Obs.:</b>	Matricula nº 18.619, do Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Santa Isabel - SP - Chácara com 04 dormitórios, área de lazer, casa caseiro.						
<b>Amostra n.º</b>							
<b>1</b>		<b>Código:</b>		<b>Data:</b>		01/05/2025	
<b>Endereço:</b>		Rua B lote nº 03 e 04 da quadra F, nº 515 ( AO LADO DO AVALIANDO)					
<b>Bairro:</b>	Chácara Bosque do Jaguari	<b>Cidade:</b>	Igaratá	<b>UF:</b>	SP		
<b>Fonte:</b>	Corretor	<b>Contato:</b>	Érika	<b>Telefone:</b>	(11) 9.4785-9563		
<b>Tipo:</b>	Casa/Médio	<b>Padrão Construtivo:</b>	1.2.5 Casa Médio	<b>Limite</b>	Médio	<b>Estado de Conservação:</b>	Entre Regular e necessitando de reparos simples
<b>Área construída (m²):</b>	500,00	<b>Área terreno (m²):</b>	7.200,00	<b>Idade:</b>	35	anos	
<b>Índice Fiscal/ Cod log</b>	1,10	<b>Sector:</b>		<b>Quadra:</b>		<b>Lote:</b>	
<b>Zoneamento:</b>		<b>Situação:</b>	Meio de quadra	<b>Status:</b>	Oferta		
<b>Preço de Venda:</b>	R\$3.100.000,00		<b>R\$/m²:</b>	6.200,00			
<b>Obs.:</b>	Chácara fora de condomínio com 05 dormitórios, sendo 03 suítes, área de lazer e casa caseiro.						
<b>Amostra n.º</b>							
<b>2</b>		<b>Código:</b>		<b>Data:</b>		01/05/2025	
<b>Endereço:</b>		Condomínio Águas de Igaratá					
<b>Bairro:</b>	Canto das águas	<b>Cidade:</b>	Igaratá	<b>UF:</b>	SP		
<b>Fonte:</b>	Corretor	<b>Contato:</b>	Érika	<b>Telefone:</b>	(11) 9.4785-9563		
<b>Tipo:</b>	Casa/Médio	<b>Padrão Construtivo:</b>	1.2.5 Casa Médio	<b>Limite</b>	Médio	<b>Estado de Conservação:</b>	Entre Regular e necessitando de reparos simples
<b>Área construída (m²):</b>	500,00	<b>Área terreno (m²):</b>		<b>Idade:</b>	30	anos	
<b>Índice Fiscal/ Cod log</b>	1,10	<b>Sector:</b>		<b>Quadra:</b>		<b>Lote:</b>	
<b>Zoneamento:</b>		<b>Situação:</b>	Meio de quadra	<b>Status:</b>	Oferta		
<b>Preço de Venda:</b>	R\$4.000.000,00		<b>R\$/m²:</b>	8.000,00			
<b>Obs.:</b>	Chácara dentro de condomínio com 04 dormitórios, sendo 03 suítes, área de lazer e casa caseiro.						



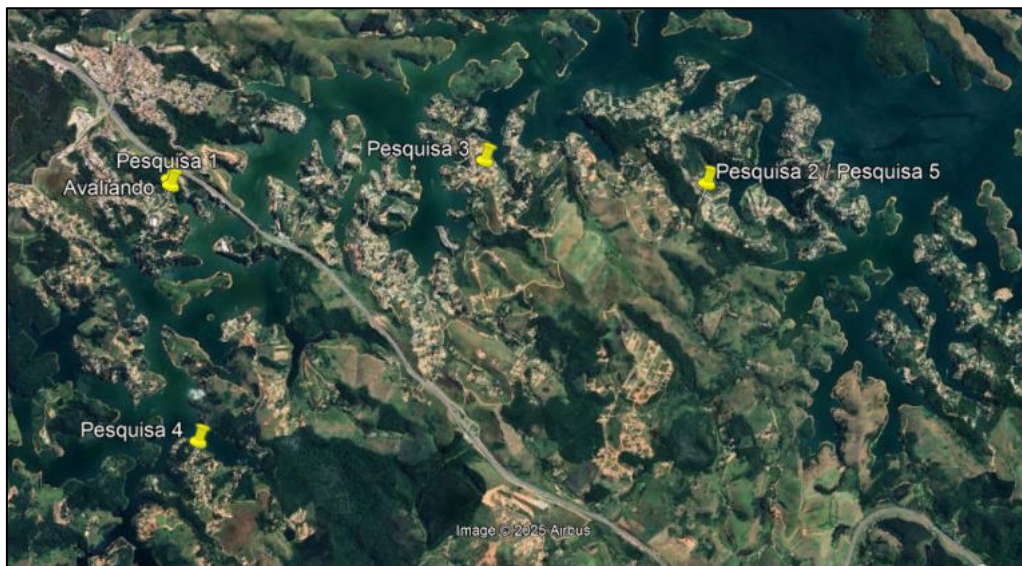
Arq.<sup>a</sup> Pamella M. F. F. Siqueira  
Perita Judicial I Arquitetura Preventiva e Diagnóstica  
Especialista em Avaliações de Imóveis e Perícias de Engenharia

<b>Amostra n.º</b>	<b>3</b>		<b>Código:</b>	1219		<b>Data:</b>	01/05/2025	
<b>Endereço:</b>	Condomínio Portal de Igaratá							
<b>Bairro:</b>	Portal de Igaratá	<b>Cidade:</b>	Igaratá		<b>UF:</b>	SP		
<b>Fonte:</b>	Rogério Miranda	<b>Contato:</b>			<b>Telefone:</b>	12 - 98131-3501		
<b>Tipo:</b>	Casa/Médio	<b>Padrão Construtivo:</b>	1.2.5 Casa Médio		<b>Limite</b>	<b>Médio</b>	<b>Estado de Conservação:</b>	Necessitando de Reparos simples a importantes
<b>Área construída (m²):</b>	350,00	<b>Área terreno (m²):</b>	3.800,00		<b>Idade:</b>	38		anos
<b>Índice Fiscal/ Cod log</b>	1,10	<b>Setor:</b>			<b>Quadra:</b>			<b>Lote:</b>
<b>Zoneamento:</b>			<b>Situação:</b>	Meio de quadra		<b>Status:</b>	Oferta	
<b>Preço de Venda:</b>	R\$2.100.000,00		<b>R\$/m²:</b>	6.000,00				
<b>Obs.:</b>	Chácara dentro de condomínio com 04 dormitórios, sendo 03 suítes, área de lazer e casa caseiro.							
<b>Amostra n.º</b>	<b>4</b>		<b>Código:</b>	650		<b>Data:</b>	01/05/2025	
<b>Endereço:</b>	Sítio Recanto do Sossego							
<b>Bairro:</b>	Recanto do Sossego	<b>Cidade:</b>	Igaratá		<b>UF:</b>	SP		
<b>Fonte:</b>	Corretor	<b>Contato:</b>	Josué		<b>Telefone:</b>	11 - 96848-3883		
<b>Tipo:</b>	Casa/Médio	<b>Padrão Construtivo:</b>	1.2.5 Casa Médio		<b>Limite</b>	<b>Médio</b>	<b>Estado de Conservação:</b>	Entre Regular e necessitando de reparos simples
<b>Área construída (m²):</b>	240,00	<b>Área de terreno</b>	2.000,00		<b>Idade:</b>	35		anos
<b>Índice Fiscal/ Cod log</b>	1,10	<b>Setor:</b>			<b>Quadra:</b>			<b>Lote:</b>
<b>Zoneamento:</b>			<b>Situação:</b>			<b>Status:</b>	Oferta	
<b>Preço de Venda:</b>	R\$2.000.000,00		<b>R\$/m²:</b>	8.333,33				
<b>Obs.:</b>	Chácara dentro de condomínio com 04 dormitórios, sendo 03 suítes, área de lazer e casa caseiro.							
<b>Amostra n.º</b>	<b>5</b>		<b>Código:</b>	CHA 900		<b>Data:</b>	01/05/2025	
<b>Endereço:</b>	Condomínio Águas de Igaratá							
<b>Bairro:</b>	Águas de Igaratá	<b>Cidade:</b>	Igaratá		<b>UF:</b>	SP		
<b>Fonte:</b>	Corretor	<b>Contato:</b>	Érika		<b>Telefone:</b>	(11) 9.4785-9563		
<b>Tipo:</b>	Casa/Médio	<b>Padrão Construtivo:</b>	1.2.5 Casa Médio		<b>Limite</b>	<b>Médio</b>	<b>Estado de Conservação:</b>	Entre Regular e necessitando de reparos simples
<b>Área construída (m²):</b>	250,00	<b>Área de terreno</b>	4.000,00		<b>Idade:</b>	35		anos
<b>Índice Fiscal/ Cod log</b>	1,10	<b>Setor:</b>			<b>Quadra:</b>			<b>Lote:</b>
<b>Zoneamento:</b>			<b>Situação:</b>	Esquina		<b>Status:</b>	Oferta	
<b>Preço de Venda:</b>	R\$2.100.000,00		<b>R\$/m²:</b>	8.400,00				
<b>Obs.:</b>	Chácara dentro de condomínio com 03 suítes, área de lazer .							



Arq.<sup>a</sup> Pamella M. F. F. Siqueira  
 Perita Judicial | Arquitetura Preventiva e Diagnóstica  
 Especialista em Avaliações de Imóveis e Perícias de Engenharia

## Mapa de localização do avaliando e comparativos





Arq.<sup>a</sup> Pamella M. F. F. Siqueira  
Perita Judicial I Arquitetura Preventiva e Diagnóstica  
Especialista em Avaliações de Imóveis e Perícias de Engenharia

## Fatores Utilizados na Homogeneização

Amostra	Endereço	Valor Pedido	Área construída (m <sup>2</sup> )	Índice Fiscal	Índice Padrão Construtivo	Coefficiente de Depreciação	Área	Valor unitário (R\$/m <sup>2</sup> )	Fator Oferta	Unitário deduzido do fator oferta
Avaliando	Rua B lote nº 02 da quadra F, nº 405	-	350,00	1,00	2,154	0,7160				
1	Rua B lote nº 03 e 04 da quadra F, nº 515 (AO LADO DO AVALIANDO)	3.100.000,00	500,00	1,00	2,154	0,6592	1,05	6.200,00	0,90	5.580,00
2	Condomínio Águas de Igaratá	4.000.000,00	500,00	1,10	2,154	0,7160	1,05	8.000,00	0,90	7.200,00
3	Condomínio Portal de Igaratá	2.100.000,00	350,00	1,10	2,154	0,5120	1,00	6.000,00	0,90	5.400,00
4	Sítio Recanto do Sossego	2.000.000,00	240,00	1,10	2,154	0,6592	0,95	8.333,33	0,90	7.500,00
5	Condomínio Águas de Igaratá	2.100.000,00	250,00	1,10	2,154	0,6592	0,92	8.400,00	0,90	7.560,00
<b>Média</b>								R\$ 7.386,67		R\$ 6.648,00
<b>Desvio Padrão</b>								1.186,40		1.067,76
<b>Coef. Variação</b>								16,06%		16,06%

## Homogeneização

Fator Transposição			Fator Padrão Construtivo			Fator Depreciação			Fator Área			Fator de Homogeneização (somatória)	Valor Unitário Homogeneizado	Valor Unitário Saneado
Fator Transp	Varição R\$/m <sup>2</sup>	Vu 2 - R\$/m <sup>2</sup>	Fator padrão Construtivo	Varição R\$/m <sup>2</sup>	Vu 2 - R\$/m <sup>2</sup>	Fator Depreciação	Varição R\$/m <sup>2</sup>	Vu 2 - R\$/m <sup>2</sup>	F.F.A	Varição R\$/m <sup>2</sup>	Vu 2 - R\$/m <sup>2</sup>			
1,00			2,15			0,72								
1,00	0,00	5.580,00	1,00	0,00	5.580,00	1,09	480,80	6.060,80	1,05	254,41	5.834,41	1,13	6.315,21	6.315,21
0,91	-654,55	6.545,45	1,00	0,00	7.200,00	1,00	0,00	7.200,00	1,05	328,27	7.528,27	0,95	6.873,73	6.873,73
0,91	-490,91	4.909,09	1,00	0,00	5.400,00	1,40	2.151,56	7.551,56	1,00	0,00	5.400,00	1,31	7.060,65	7.060,65
0,91	-681,82	6.818,18	1,00	0,00	7.500,00	1,09	646,24	8.146,24	0,95	-345,50	7.154,50	0,95	7.118,92	7.118,92
0,91	-687,27	6.872,73	1,00	0,00	7.560,00	1,09	651,41	8.211,41	0,92	-609,92	6.950,08	0,91	6.914,21	6.914,21
	R\$ 6.145,09			R\$ 6.648,00			R\$ 7.434,00			R\$ 6.573,45	<b>Média =</b>		<b>R\$ 6.856,54</b>	<b>R\$ 6.856,54</b>
	864,55			1067,76			875,49			910,263			319,047	319,047
	14,07%			16,06%			11,78%			13,85%			4,65%	4,65%



Arq.<sup>a</sup> Pamella M. F. F. Siqueira  
Perita Judicial I Arquitetura Preventiva e Diagnóstica  
Especialista em Avaliações de Imóveis e Perícias de Engenharia

## Homogeneização – Saneamento – Determinação da precisão da avaliação

<b>HOMOGENIZAÇÃO</b>	
Número de elementos:	5
Unitário Médio Homogeneizado (R\$/m <sup>2</sup> ):	<b>6.856,54</b>
Limite superior (+30%):	8.913,51
Limite inferior (-30%):	4.799,58
Intervalo Proposto	30%
<b>SANEAMENTO</b>	
Nº de elementos após saneamento:	5
Unitário Médio Saneado (R\$/m <sup>2</sup> ):	<b>6.856,54</b>
Desvio Padrão:	319,05
Coefficiente (Desvio/MAs):	4,65%
Distr. "t" Student:	1,53
Limite superior:	7.074,85
Limite inferior:	6.712,33
Amplitude do Intervalo de Confiança:	5,29%
<b>FORMAÇÃO DE VALORES</b>	
Unitário Médio (R\$/m <sup>2</sup> ):	6.856,54
Área construída (m <sup>2</sup> ):	350,00
<b>VALOR DE MERCADO DO IMÓVEL</b>	<b>2.400.000,00</b>

69



Arq.<sup>a</sup> Pamella M. F. F. Siqueira  
 Perita Judicial | Arquitetura Preventiva e Diagnóstica  
 Especialista em Avaliações de Imóveis e Perícias de Engenharia

## Gráfico de Verificação dos Valores Estimados x Preços Observados

