

EXCELENTÍSSIMA SRA. DRA. JUIZA DE DIREITO DA 1ª VARA DA FAMÍLIA E
SUCESSÕES DA COMARCA DE MAUÁ – SP

Processo n. 1014555-28.2023.8.26.0348

Fernando Rossi, Engenheiro Civil, CREA-SP nº 5069924382, perito nomeado por V.Exa. no processo em referência, vem pelo presente, referente ao **CUMPRIMENTO DE SENTENÇA - RECONHECIMENTO / DISSOLUÇÃO**, movido por **BEATRIZ DA SILVA OLIVEIRA** em face de **ALTAMIRANDO SANTOS OLIVEIRA**, vem apresentar o laudo pericial acerca da **AVALIAÇÃO DO IMÓVEL** situado na Rua Deputado Antônio Silva da Cunha, nº 324, Jardim Itapark, CEP: 09351-650- Mauá –SP.

Mauá, 06 de junho de 2025.

Sumário

1. Objetivo e finalidade do trabalho:	3
2. Metodologia Adotada:	3
2.1. Definição:.....	3
2.2. Características da Região:	3
3. Vistoria:	4
3.1. Da realização da vistoria:.....	4
3.2. Do imóvel:.....	5
4. Patologias:.....	10
8. Diagnóstico do Mercado Atual:	22
9. Conclusão:	23
10. Encerramento:.....	24

1. Objetivo e finalidade do trabalho:

O objetivo deste trabalho é estimar o valor de mercado do imóvel acima discriminado.

Para esta finalidade, foram adotadas as normas NBR 14.653-1 (Avaliação de bens – Parte 1: Procedimentos Gerais) e NBR 14.653-2 (Avaliação de bens – Parte 2: Imóveis Urbanos), Norma de avaliação de imóveis do IBAPE-SP (2011), para a verificação do valor de venda, segundo a metodologia que melhor se aplica ao mercado de inserção do bem e a partir do tratamento dos dados de mercado, conforme as normas supracitadas, sendo a este perito permitido:

a) Arredondar o resultado de sua avaliação, desde que o ajuste final não varie mais de 1% do valor estimado;

b) Indicar a faixa de variação de preços do mercado admitida como tolerável em relação ao valor final, desde que indicada a probabilidade associada.

2. Metodologia Adotada:

2.1. Definição:

Para a elaboração deste laudo, foram adotados o “Método comparativo de dados de mercado”, o qual identifica o custo do bem por meio de tratamento técnico dos atributos dos elementos comparáveis, constituintes da amostra conforme o citado na norma NBR 14.653-1 item 8.3.1.

2.2. Características da Região:

No caso em tela, verificou-se que o imóvel está situado em uma Zona Urbana, região a qual é servida pelos principais melhoramentos urbanos, tais como:

Guias, sarjetas; pavimentação; rede d’água; rede de coleta de esgoto; rede telefônica; rede de energia elétrica; iluminação pública; coleta de lixo; transporte coletivo; TV a cabo, entre outros.

O bairro em si é misto, ou seja, além de residencial, possui uma grande gama de comércio.

3. Vistoria:

3.1. Da realização da vistoria:

Conforme agendado por petição, foi agendada a perícia para o dia 07/05/2025 às 16:50h nos imóveis objeto da lide. Na oportunidade fui atendido pela Sra. Beatriz Da Silva Oliveira autora e pelo sr. Alessandro Oliveira, irmão do requerido. Informo que os presentes colaboraram para o bom andamento da perícia.

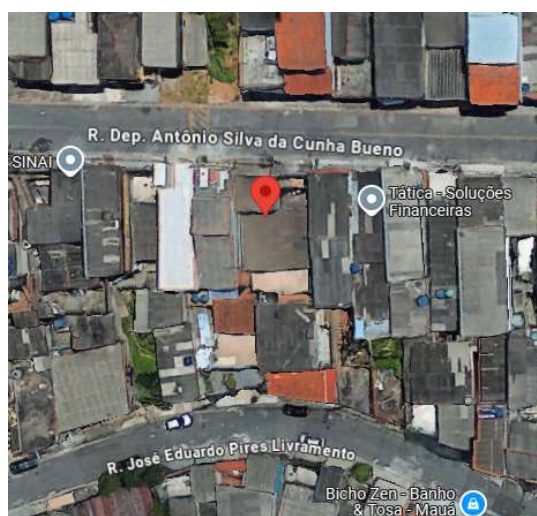


Figura 1 -Localização do imóvel - Fonte: Google Maps



Figura 2 -Fachada do imóvel - Fonte: Autor.

3.2. Do imóvel:

O imóvel periciado é residencial unifamiliar cuja estrutura é constituída por vigas e pilares de concreto armado, alvenaria de vedação e cobertura composta por laje e telhas cerâmicas.

De acordo com a certidão de valor venal o imóvel possui área construída de 157,80 m² e área de terreno de 152,50 m².

	PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE MAUÁ SECRETARIA DE FINANÇAS - SF COORDENADORIA DE CADASTRO TRIBUTÁRIO DIVISÃO DE CADASTRO IMOBILIÁRIO
CERTIDÃO VALOR VENAL - EXERCÍCIO ATUAL Número: 12390/2025	
Inscrição	: 17.028.045
Exercício	: 2025
Nome	: BASILIO LAVES FERREIRA
Valor Venal Terreno	: R\$ 50.700,11
Valor Venal Predial	: R\$ 156.294,27
Valor Venal Total	: R\$ 206.994,38
Certifico, que dos assentamentos existentes nesta divisão, consta o imóvel acima especificado localizado a:	
Endereço	: RUA DEPUTADO ANTONIO S DA CUNHA BUENO, 324
Bairro	: ITAPARK, JARDIM
CEP	: 09351-650
Estado	: SP
Loteamento	: JD ITAPARK
Com área de terreno de 152,50 m ² e área total construída de 157,80 m ² totalizando um valor venal de: Duzentos e Seis Mil, Novecentos e Noventa e Quatro Reais e Trinta e Oito Centavos	
Código de Validação: U8FA.CATY.Y82H.FRL2	
DIVISÃO DE CADASTRO IMOBILIÁRIO	
OBS.: Esta certidão está dispensada da assinatura da autoridade competente por ter sido emitida pelo Sistema de Processamento de Dados. A utilização desta certidão para os fins previstos em Lei está condicionada à verificação de autenticidade no site da Prefeitura do Município de Mauá: www.maua.sp.gov.br	

Figura 3 – Certidão de valor venal do imóvel

4. Detalhamento do imóvel:

	<table> <tr> <th colspan="2">Cômodo: Garagem</th></tr> <tr> <td>Piso</td><td>Revestimento cerâmico</td></tr> <tr> <td>Teto</td><td>Pintura</td></tr> <tr> <td>Paredes</td><td>Pintura</td></tr> <tr> <td>Porta</td><td>Aço</td></tr> <tr> <td>Janela</td><td>Alumínio</td></tr> </table>	Cômodo: Garagem		Piso	Revestimento cerâmico	Teto	Pintura	Paredes	Pintura	Porta	Aço	Janela	Alumínio								
Cômodo: Garagem																					
Piso	Revestimento cerâmico																				
Teto	Pintura																				
Paredes	Pintura																				
Porta	Aço																				
Janela	Alumínio																				
	<table> <tr> <th colspan="2">Cômodo: Circulação</th></tr> <tr> <td>Piso</td><td>Revestimento cerâmico</td></tr> <tr> <td>Teto</td><td>Pintura</td></tr> <tr> <td>Paredes</td><td>Pintura</td></tr> <tr> <td>Porta</td><td>Madeira</td></tr> <tr> <td>Janela</td><td>Aço</td></tr> </table>	Cômodo: Circulação		Piso	Revestimento cerâmico	Teto	Pintura	Paredes	Pintura	Porta	Madeira	Janela	Aço								
Cômodo: Circulação																					
Piso	Revestimento cerâmico																				
Teto	Pintura																				
Paredes	Pintura																				
Porta	Madeira																				
Janela	Aço																				
	<table> <tr> <th colspan="2">Cômodo: Banheiro</th></tr> <tr> <td>Piso</td><td>Revestimento cerâmico</td></tr> <tr> <td>Teto</td><td>Pintura</td></tr> <tr> <td>Paredes</td><td>Revestimento Cerâmico</td></tr> <tr> <td>Porta</td><td>Madeira</td></tr> <tr> <td>Janela</td><td>Aço</td></tr> <tr> <td>Vaso</td><td>Porcelana</td></tr> <tr> <td>Lavatório</td><td>Plástico</td></tr> <tr> <td>Banheira</td><td>Não</td></tr> <tr> <td>Box</td><td>Plástico</td></tr> </table>	Cômodo: Banheiro		Piso	Revestimento cerâmico	Teto	Pintura	Paredes	Revestimento Cerâmico	Porta	Madeira	Janela	Aço	Vaso	Porcelana	Lavatório	Plástico	Banheira	Não	Box	Plástico
Cômodo: Banheiro																					
Piso	Revestimento cerâmico																				
Teto	Pintura																				
Paredes	Revestimento Cerâmico																				
Porta	Madeira																				
Janela	Aço																				
Vaso	Porcelana																				
Lavatório	Plástico																				
Banheira	Não																				
Box	Plástico																				


Cômodo: Cozinha

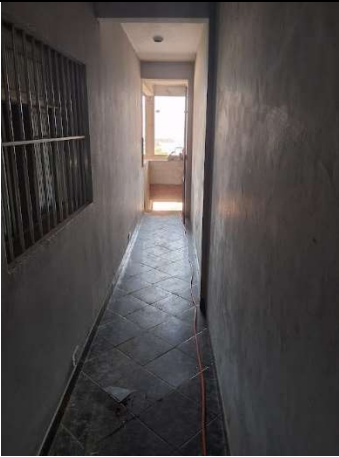
Piso	Revestimento cerâmico
Teto	Pintura
Paredes	Revestimento Cerâmico
Porta	Alumínio
Janela	Alumínio
Pia	Granito


Cômodo: Sala

Piso	Revestimento cerâmico
Teto	Pintura
Paredes	Revestimento Cerâmico
Porta	Madeira
Janela	Inexistente


Cômodo: Quarto 01

Piso	Revestimento cerâmico
Teto	Pintura
Paredes	Pintura
Porta	Madeira
Janela	Alumínio

	<table> <tr> <td>Cômodo:</td><td>Circulação 02</td></tr> <tr> <td>Piso</td><td>Revestimento cerâmico</td></tr> <tr> <td>Teto</td><td>Pintura</td></tr> <tr> <td>Paredes</td><td>Pintura</td></tr> <tr> <td>Porta</td><td>Alumínio</td></tr> <tr> <td>Janela</td><td>Alumínio</td></tr> </table>	Cômodo:	Circulação 02	Piso	Revestimento cerâmico	Teto	Pintura	Paredes	Pintura	Porta	Alumínio	Janela	Alumínio								
Cômodo:	Circulação 02																				
Piso	Revestimento cerâmico																				
Teto	Pintura																				
Paredes	Pintura																				
Porta	Alumínio																				
Janela	Alumínio																				
 7 de maio de 2025 16:45	<table> <tr> <td>Cômodo:</td><td>Sala 02</td></tr> <tr> <td>Piso</td><td>Revestimento cerâmico</td></tr> <tr> <td>Teto</td><td>Pintura</td></tr> <tr> <td>Paredes</td><td>Pintura</td></tr> <tr> <td>Porta</td><td>Alumínio</td></tr> <tr> <td>Janela</td><td>Alumínio</td></tr> </table>	Cômodo:	Sala 02	Piso	Revestimento cerâmico	Teto	Pintura	Paredes	Pintura	Porta	Alumínio	Janela	Alumínio								
Cômodo:	Sala 02																				
Piso	Revestimento cerâmico																				
Teto	Pintura																				
Paredes	Pintura																				
Porta	Alumínio																				
Janela	Alumínio																				
 7 de maio de 2025 16:46	<table> <tr> <td>Cômodo:</td><td>Banheiro 02</td></tr> <tr> <td>Piso</td><td>Revestimento cerâmico</td></tr> <tr> <td>Teto</td><td>Pintura</td></tr> <tr> <td>Paredes</td><td>Revestimento Cerâmico</td></tr> <tr> <td>Porta</td><td>Madeira</td></tr> <tr> <td>Janela</td><td>Alumínio</td></tr> <tr> <td>Vaso</td><td>Porcelana</td></tr> <tr> <td>Lavatório</td><td>Plástico</td></tr> <tr> <td>Banheira</td><td>Não</td></tr> <tr> <td>Box</td><td>Inexistente</td></tr> </table>	Cômodo:	Banheiro 02	Piso	Revestimento cerâmico	Teto	Pintura	Paredes	Revestimento Cerâmico	Porta	Madeira	Janela	Alumínio	Vaso	Porcelana	Lavatório	Plástico	Banheira	Não	Box	Inexistente
Cômodo:	Banheiro 02																				
Piso	Revestimento cerâmico																				
Teto	Pintura																				
Paredes	Revestimento Cerâmico																				
Porta	Madeira																				
Janela	Alumínio																				
Vaso	Porcelana																				
Lavatório	Plástico																				
Banheira	Não																				
Box	Inexistente																				



Cômodo: Cozinha

Piso	Revestimento cerâmico
Teto	Pintura
Paredes	Revestimento Cerâmico
Porta	Alumínio
Janela	Alumínio
Pia	Inexistente



Cômodo: Área de serviço

Piso	Revestimento cerâmico
Teto	Pintura
Paredes	Revestimento Cerâmico
Porta	Madeira
Janela	Alumínio



Cômodo: Quarto 02

Piso	Revestimento cerâmico
Teto	Pintura
Paredes	Pintura
Porta	Alumínio
Janela	Alumínio


Cômodo: Área de serviço

Piso	Concreto
Teto	Reboco
Paredes	Reboco
Porta	Inexistente
Janela	Inexistente


Cômodo: Garagem 02

Piso	Concreto
Teto	Laje aparente
Paredes	Reboco
Porta	Aço
Janela	Inexistente

5. Patologias:

No imóvel foram identificadas sujidades, indícios de infiltração, deslocamentos de pintura e de revestimento cerâmico, bem como fissuras sem indicativo de comprometimento estrutural. As referidas condições foram devidamente consideradas na análise do estado de conservação e na estimativa da idade aparente da edificação.

6. Caracterização do imóvel avaliando:

Endereço:	Testada:	Área Terreno:	Área Construída:	Padrão:	Idade Apar.	Estado de conservação:
Rua Deputado Antônio Silva da Cunha, 324	5,00 m	152,50 m ²	157,80 m ²	Médio	(-) 20 D	Entre Regular e Reparos Simples

7. Amostras:

Amostra:	Endereço:	Id. fiscal:	Valor:	Testada:	Área Terreno:	Área Construída:	Padrão:	Idade Apar.	Estado de conservação:	Link:
1	Rua José Romeu da Silva, 48 - Jardim Itapark, Mauá - SP	77,34	R\$ 680.000,00	11,00 m	366,00 m ²	268,00 m ²	Médio	15	D Entre Regular e Reparos Simples	https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-casa-3-quartos-com-churrasqueira-jardim-itapark-velho-maua-sp-268m2-id-2622242847/?source=ranking%2Crp
2	Rua Edmir Bozzato - Jardim Itapark, 114 Mauá - SP	68,75	R\$ 350.000,00	6,00 m	128,00 m ²	125,00 m ²	Médio (-)	18	D Entre Regular e Reparos Simples	https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-casa-2-quartos-com-quintal-jardim-itapark-maua-sp-125m2-id-2763664228/?source=ranking%2Crp
3	Rua Menotti Falchi, 160 - Vila Falchi, Mauá - SP	85,94	R\$ 413.360,00	6,00 m	167,00 m ²	154,00 m ²	Médio (-)	25	D Entre Regular e Reparos Simples	https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-casa-2-quartos-vila-falchi-maua-sp-154m2-id-2809184639/?source=ranking%2Crp
4	Rua Doná Elvira Vitale Aletto, 140 - Jardim Itapark, Mauá - SP	77,34	R\$ 550.000,00	8,00 m	185,00 m ²	204,00 m ²	Médio	20	D Entre Regular e Reparos Simples	https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-casa-3-quartos-jardim-itapark-maua-sp-204m2-id-2791247919/?source=ranking%2Crp
5	Rua Alfredo Gabioneta, 90 - Vila Independência, Mauá - SP	84,12	R\$ 410.000,00	11,00 m	178,00 m ²	168,00 m ²	Médio (-)	25	D Entre Regular e Reparos Simples	https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-sobrados-3-quartos-com-cozinha-vila-independencia-maua-sp-168m2-id-2770610515/?source=ranking%2Crp



GeoAvaliarPro®

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 2

NÚMERO DA PESQUISA: MAUA - SP - 2025 ☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA: 06/06/2025
SETOR: 17 QUADRA: 26 ÍNDICE DO LOCAL: 77,34 CHAVE GEOGRÁFICA:

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO: Rua Doná Elvira Vitale Aletto NÚMERO: 140
COMP.: BAIRRO: Jd. Itapark CIDADE: MAUA - 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: 185,00 TESTADA - (cf) m: 8,00 PROF. EQUIV. (Pe): 23,13
ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO: Regular ESQUINA: Não
TOPOGRAFIA: caído para os fundos de 5% até 10%
CONSISTÊNCIA: seco

DADOS DA BENFEITORIA

TIPO DA EDIFICAÇÃO: Casa USO DA EDIFICAÇÃO: Residencial ÁREA CONSTRUÍDA M²: 204,00
PADRÃO CONSTR.: casa médio CONSERVAÇÃO: d - entre regular e reparos simples
COEF. DE PADRÃO: 1,386 IDADE REAL: 20 anos COEF. DE DEP. (k): 0,800 CUSTO BASE (R\$): 0,00
VAGAS: 0 PAVIMENTOS: 2
VALOR CALCULADO: 0,00 VALOR ARBITRADO: 0,00

FATORES ADICIONAIS

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

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA: Oferta VALOR VENDA (R\$): 550.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$): 0,00
IMOBILIÁRIA:
CONTATO: TELEFONE: 11-50110787
OBSERVAÇÃO:

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc:	0,00	FT ADICIONAL 01: 0,00
OBSOLESCÊNCIA Fobs:	0,00	FT ADICIONAL 02: 0,00
PADRÃO Fp:	-243,70	FT ADICIONAL 03: 0,00
VAGAS	0,00	FT ADICIONAL 04: 0,00
		FT ADICIONAL 05: 0,00
		FT ADICIONAL 06: 0,00
		VALOR UNITÁRIO: 2.426,47
		HOMOGENEIZAÇÃO: 2.182,77
		VARIAÇÃO: 0,8996



GeoAvaliarPro®

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 3

NÚMERO DA PESQUISA : MAUA - SP - 2025 ☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 06/06/2025
SETOR : 17 QUADRA : 49 ÍNDICE DO LOCAL : 68,75 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rua Edmir Bozzato NÚMERO : 144
COMP.: BAIRRO : Jd. Itapark CIDADE : MAUA - 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: 128,00 TESTADA - (cf) m: 6,00 PROF. EQUIV. (Pe): 21,33
ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO: Regular ESQUINA: Não
TOPOGRAFIA: caído para os fundos de 5% até 10%
CONSISTÊNCIA: seco

DADOS DA BENFEITORIA

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Casa USO DA EDIFICAÇÃO : Residencial ÁREA CONSTRUÍDA M²: 125,00
PADRÃO CONSTR.: casa médio (-) CONSERVAÇÃO : d - entre regular e reparos simples
COEF. DE PADRÃO : 1,212 IDADE REAL : 18 anos COEF. DE DEP. (k): 0,816 CUSTO BASE (R\$): 0,00
VAGAS : 0 PAVIMENTOS : 2
VALOR CALCULADO: 0,00 VALOR ARBITRADO: 0,00

FATORES ADICIONAIS

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

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR VENDA (R\$) : 350.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00
IMOBILIÁRIA :
CONTATO : TELEFONE : 11-50110787
OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc : 62,97	FT ADICIONAL 01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 2.520,00
OBSOLESCÊNCIA Fobs : -39,53	FT ADICIONAL 02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 2.543,44
PADRÃO Fp : 0,00	FT ADICIONAL 03 : 0,00	VARIAÇÃO : 1,0093
VAGAS 0,00	FT ADICIONAL 04 : 0,00	
	FT ADICIONAL 05 : 0,00	
	FT ADICIONAL 06 : 0,00	



GeoAvaliarPro®

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 4

NÚMERO DA PESQUISA : MAUA - SP - 2025 ☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 06/06/2025
SETOR : 17 QUADRA : 10 ÍNDICE DO LOCAL : 77,34 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rua José Romeu da Silva NÚMERO : 48
COMP.: BAIRRO : Jd. Itapark CIDADE : MAUA - 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: 366,00 TESTADA - (cf) m: 11,00 PROF. EQUIV. (Pe): 33,27
ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO: Regular ESQUINA: Não
TOPOGRAFIA: caído para os fundos de 5% até 10%
CONSISTÊNCIA: seco

DADOS DA BENFEITORIA

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Casa USO DA EDIFICAÇÃO : Residencial ÁREA CONSTRUÍDA M²: 268,00
PADRÃO CONSTR.: casa médio CONSERVAÇÃO : d - entre regular e reparos simples
COEF. DE PADRÃO : 1,386 IDADE REAL : 15 anos COEF. DE DEP. (k): 0,840 CUSTO BASE (R\$): 0,00
VAGAS : 0 PAVIMENTOS : 2
VALOR CALCULADO: 0,00 VALOR ARBITRADO: 0,00

FATORES ADICIONAIS

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

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR VENDA (R\$) : 680.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00
IMOBILIÁRIA :
CONTATO : TELEFONE : 11-50110787
OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc : 0,00	FT ADICIONAL 01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 2.283,58
OBSOLESCÊNCIA Fobs : -86,99	FT ADICIONAL 02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 1.967,24
PADRÃO Fp : -229,35	FT ADICIONAL 03 : 0,00	VARIAÇÃO : 0,8615
VAGAS 0,00	FT ADICIONAL 04 : 0,00	
	FT ADICIONAL 05 : 0,00	
	FT ADICIONAL 06 : 0,00	



GeoAvaliarPro®

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 5

NÚMERO DA PESQUISA : MAUA - SP - 2025 ☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 06/06/2025
SETOR : 7 QUADRA : 38 ÍNDICE DO LOCAL : 84,12 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rua Alfredo Gabioneta NÚMERO : 90
COMP.: BAIRRO : Vl. Independência CIDADE : MAUA - 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: 178,00 TESTADA - (cf) m: 11,00 PROF. EQUIV. (Pe): 16,18
ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO: Regular ESQUINA: Não
TOPOGRAFIA: caído para os fundos de 5% até 10%
CONSISTÊNCIA: seco

DADOS DA BENFEITORIA

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Casa USO DA EDIFICAÇÃO : Residencial ÁREA CONSTRUÍDA M²: 168,00
PADRÃO CONSTR.: casa médio (-) CONSERVAÇÃO : d - entre regular e reparos simples
COEF. DE PADRÃO : 1,212 IDADE REAL : 25 anos COEF. DE DEP. (k): 0,757 CUSTO BASE (R\$): 0,00
VAGAS : 0 PAVIMENTOS : 2
VALOR CALCULADO: 0,00 VALOR ARBITRADO: 0,00

FATORES ADICIONAIS

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

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR VENDA (R\$) : 410.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00
IMOBILIÁRIA :
CONTATO : TELEFONE : 11-50110787
OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc :	FT ADICIONAL 01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 2.196,43
OBSOLESCÊNCIA Fobs :	FT ADICIONAL 02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 2.260,83
PADRÃO Fp :	FT ADICIONAL 03 : 0,00	VARIAÇÃO : 1,0293
VAGAS	FT ADICIONAL 04 : 0,00	
	FT ADICIONAL 05 : 0,00	
	FT ADICIONAL 06 : 0,00	



GeoAvaliarPro®

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 1

NÚMERO DA PESQUISA : MAUA - SP - 2025 ☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 06/06/2025
SETOR : 07 QUADRA : 73 ÍNDICE DO LOCAL : 85,94 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rua Menotti Falchi NÚMERO : 160
COMP. : BAIRRO : Vila Falchi CIDADE : MAUA - 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: 167,00 TESTADA - (cf) m: 6,00 PROF. EQUIV. (Pe): 27,83
ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO: Regular ESQUINA: Não
TOPOGRAFIA: caído para os fundos de 5% até 10%
CONSISTÊNCIA: seco

DADOS DA BENFEITORIA

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Casa USO DA EDIFICAÇÃO : Residencial ÁREA CONSTRUÍDA M²: 154,00
PADRÃO CONSTR.: casa médio (-) CONSERVAÇÃO : d - entre regular e reparos simples
COEF. DE PADRÃO : 1,212 IDADE REAL : 25 anos COEF. DE DEP. (k): 0,757 CUSTO BASE (R\$): 0,00
VAGAS : 0 PAVIMENTOS : 2
VALOR CALCULADO: 0,00 VALOR ARBITRADO: 0,00

FATORES ADICIONAIS

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

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR VENDA (R\$): 413.360,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$): 0,00
IMOBILIÁRIA :
CONTATO : TELEFONE : 11-50110787
OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc :	FT ADICIONAL 01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 2.415,74
OBSOLESCÊNCIA Fobs :	FT ADICIONAL 02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 2.477,17
PADRÃO Fp :	FT ADICIONAL 03 : 0,00	VARIAÇÃO : 1,0254
VAGAS	FT ADICIONAL 04 : 0,00	
	FT ADICIONAL 05 : 0,00	
	FT ADICIONAL 06 : 0,00	

8. Cálculos:



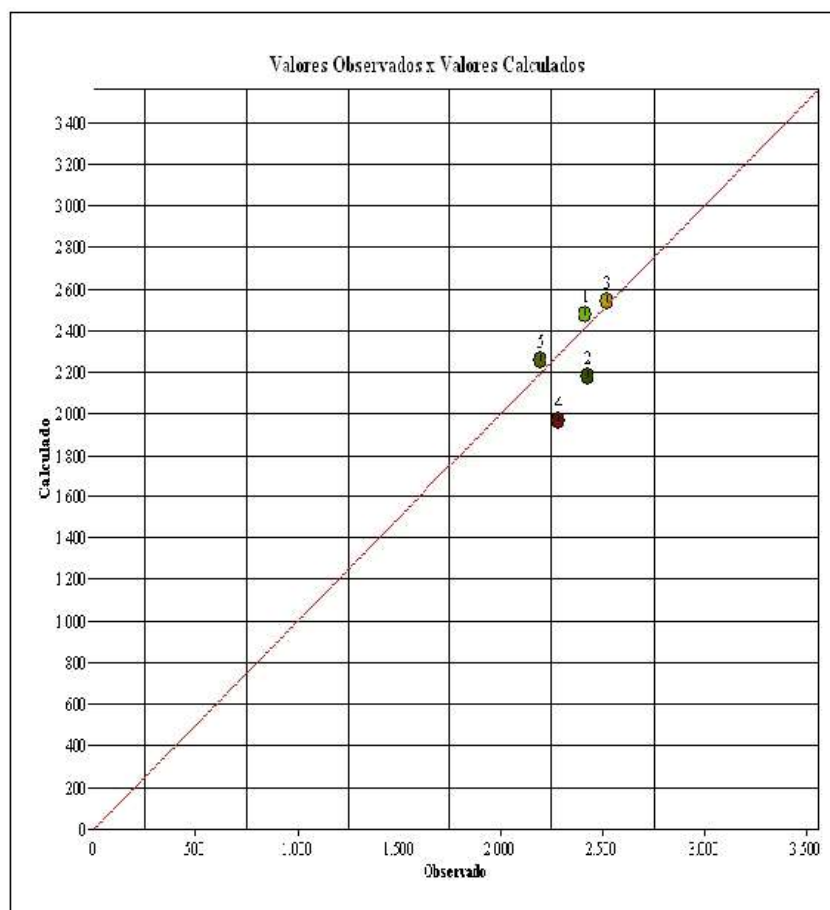
GRÁFICO DE DISPERSÃO

Núm.	X	Y
1	2.415,74	2.477,17
2	2.426,47	2.182,77
3	2.520,00	2.543,44
4	2.283,58	1.967,24
5	2.196,43	2.260,83



GeoAvaliarPro®

GRÁFICO DE DISPERSÃO





GeoAvaliarPro

APRESENTAÇÃO DOS RESULTADOS

DADOS DO AVALIANDO

Tipo : Construção Local : Rua Deputado Antônio Silva da Cunha 324 Jd. Itapark MAUA - SP Data : 06/06/2025
Cliente : 4 VC de Mauá - SP
Área terreno m² : 152,50 Edificação m² : 157,80 Modalidade : Venda
Distribuição espacial

VALORES UNITÁRIOS

Média Unitários : 2.368,44
Desvio Padrão : 127,83
- 30% : 1.657,91
+ 30% : 3.078,98

Coefficiente de Variação : 5,4000

VALORES HOMOGENEIZADOS

Média Unitários : 2.286,29
Desvio Padrão : 232,23
- 30% : 1.600,40
+ 30% : 2.972,18

Coefficiente de Variação : 10,1600

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

Descrição	GRAU III		GRAU II		GRAU I		9
1 Carac. do imóvel avaliado	Completa quanto a todas variáveis analisadas	☐	Completa qto aos fatores usados no tratamento	☒	Adoção de situação paradigma	☐	2
2 Quantidade mínima de dados de mercado usados	12	☐	5	☒	3	☐	2
3 Identificação dos dados de mercado	Apresentação de inform ref a todas as caract dos dados analisados	☐	Apresentação de inform ref a todas as caract dos dados analisados	☒	Apresentação inform ref a todas as caract dos dados ref aos fatores	☐	2
4 Intervalo de ajuste de cada fator e p/ o conj de fatores	0,80 a 1,25	☒	0,50 a 2,00	☐	0,40 a 2,50 "a	☐	3

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO: II

FORMAÇÃO DOS VALORES

MÉDIA SANEADA (R\$): 2.286,29

VALOR UNITÁRIO (R\$/m²): 2.286,29000

VALOR TOTAL (R\$): 360.776,56

INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Paradigma

INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Avaliando

INTERVALO MÍNIMO : 2.127,08

INTERVALO MÍNIMO : 2.127,08

INTERVALO MÁXIMO : 2.445,50

INTERVALO MÁXIMO : 2.445,50

GRAU DE PRECISÃO

GRAU DE PRECISÃO: III



MODELO DE ESTATÍSTICA DESCRITIVA

DESCRIÇÃO: Rua Deputado Antônio Silva da Cunha, 324 **DATA:** 06/06/2025
EDIFICAÇÃO VALORES DE VENDA: IBAPE-SP - 2022 - SAO PAULO - SP
FATOR OFERTA/TRANSAÇÃO: 0,9 **PARCELA DE BENFEITORIO:** 8
OBSERVAÇÃO:
 Processo 1014555-28.2023.8.26.0348

FATORES

FATOR	ÍNDICE
☒ Localização	77,34
☒ Obsolescência	Idade 20
	Estado de Conservação D - ENTRE REGULAR E REPAROS SIMPLES
☒ Padrão	casa médio (-)
☐ Vagas	Vagas 3
	Acréscimo 0



GeoAvaliarPro®

MATRIZ DE UNITÁRIOS

Núm.	Endereço	Valor Unitário	Homogeneização	Variação
☒	1 Rua Menotti Falchi ,160	2.415,74	2.477,17	1,0254
☒	2 Rua Doná Elvira Vitale Aletto ,140	2.426,47	2.182,77	0,8996
☒	3 Rua Edmir Bozzato ,144	2.520,00	2.543,44	1,0093
☒	4 Rua José Romeu da Silva ,48	2.283,58	1.967,24	0,8615
☒	5 Rua Alfredo Gabioneta ,90	2.196,43	2.260,83	1,0293

9. Diagnóstico do Mercado Atual:

O mercado imobiliário da Região Metropolitana de São Paulo (RMSP) em 2024 apresentou crescimento significativo, impulsionado por diversos fatores econômicos e sociais, pois de acordo com dados do Secovi-SP, o indicador VSO (Vendas Sobre Oferta) atingiu 14,7% em setembro de 2024, refletindo um mercado aquecido. No que tange à tipologia mais procurada os imóveis de 2 dormitórios lideraram os indicadores, representando 68% das unidades lançadas e 62% das vendas, indicando a preferência por unidades compactas (fonte: <https://blog.kenlo.com.br/mercado-imobiliario-junho-2024>).

Para o futuro Empresas como a Greystar planejam focar em bairros de média renda, como Barra Funda e Zona Norte, em 2025, indicando uma expansão direcionada ao público de classe média (fonte: <https://exame.com/mercado-imobiliario/da-barra-funda-a-zona-norte-classe-media-paulistana-sera-o-foco-desta-empresa-em-2025>)

Também espera-se que o mercado imobiliário em 2025 seja influenciado pelo avanço das tecnologias, urbanização de cidades médias e crescente busca por sustentabilidade, trazendo novas oportunidades e desafios para investidores (fonte: <https://www.mediadora.com.br/blog/site/cenario-do-mercado-imobiliario-para-2025>).

Outro fator preponderante para a previsão de crescimento do mercado imobiliário é a expectativa de redução da taxa Selic para 10% até o final de 2025 deve tornar o financiamento imobiliário mais acessível, impulsionando vendas e a valorização dos imóveis (fonte: <https://www.agenteimovel.com.br/noticias/tendencias-de-crescimento-no-mercado-imobiliario-brasileiro-para-2025>).

Em resumo, o mercado imobiliário da Região Metropolitana de São Paulo em 2024 mostrou-se dinâmico e em expansão, com perspectivas positivas para 2025, impulsionadas por investimentos direcionados, avanços tecnológicos e condições econômicas favoráveis.

10. Conclusão:

Após análise do valor dos imóveis e utilizando o arredondamento citado no item “1. a)” deste laudo, bem como o campo de arbítrio conforme descrito no item 8.2.1.5 da NBR 14653-2, pelo fato do imóvel avaliando possuir piscina o que não foi encontrado nos imóveis referenciais, foi determinado o valor do imóvel em:

Valor do imóvel:

R\$ 360.000,00 (trezentos e sessenta mil reais) –

Data base: Maio de 2025 – Grau de fundamentação II e Grau de Precisão III

11. Encerramento:

Encerra-se o presente trabalho pericial com 24 (vinte e quatro) laudas, sendo todas estas assinadas digitalmente por este perito.

Mauá, 06 de junho de 2025.