

ADOLFO LUIS DARIO MOREAU

ARQUITETO E URBANISTA
CAU A37404-4

PERÍCIA JUDICIAL / ENGENHARIA DE AVALIAÇÕES



**EXMO. SR. DR. JUIZ DE DIREITO DA 4ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE
ITAPETININGA - SP**

Processo nº 0002814-80.2025.8.26.0269

Adolfo Luis Dario Moreau, Perito nas causas de Engenharia Civil, Arquiteto e Urbanista devidamente inscrito no Conselho de Arquitetura e Urbanismo, CAU A37404-0, Membro Titular do Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia, IBAPE 2353, nomeado nos autos da Demanda Judicial de **Cumprimento de Sentença – Rescisão do Contrato e devolução do Dinheiro ajuizada por Juber Francisco Domingues**, em face de **Parque Itapê Empreendimentos Imobiliários SPE LTDA.**, que corre por este **R. Juízo e Cartório**, após realização de vistorias, estudos circunstanciados do problema e pesquisas atinentes aos autos para execução desta designação, vem mui respeitosamente, apresentar a V. Exa. os resultados e conclusões no presente:

LAUDO TÉCNICO DE AVALIAÇÃO

N. Termos

P. Deferimento

Itapetininga, 05 de maio de 2026.

Adolfo Luis Dario Moreau
Perito do Juízo
Arquiteto – CAU/SP nº A37404-0

ADOLFO LUIS DARIO MOREAU

ARQUITETO E URBANISTA
CAU A37404-4

PERÍCIA JUDICIAL / ENGENHARIA DE AVALIAÇÕES



1. APRESENTAÇÃO E CONTEXTUALIZAÇÃO (Objetivo de Avaliação e Finalidade da Avaliação).

O presente laudo técnico-pericial foi elaborado em atendimento à determinação judicial, com a finalidade de proceder à avaliação de área localizada no município de Itapetininga/SP, de propriedade da empresa Parque Itapê Empreendimentos Imobiliários SPE LTDA., visando a determinação do valor do bem.

A presente perícia objetiva fornecer ao Juízo elementos técnicos claros, objetivos e fundamentados para a fixação de valor justo para o terreno em questão.

1.1 PRESCRIÇÕES NORMATIVAS e PREMISSAS

O presente laudo foi elaborado em conformidade com os requisitos expostos nas seguintes normas técnicas:

-NBR – 14653-1 - Avaliação de Bens: Procedimentos Gerais da ABNT – Associação Brasileira de Normas Técnicas (2019);

-Norma ABNT NBR 14.653-2 – Avaliação de Imóveis Urbanos.

-Norma Básica para Perícias de Engenharia do IBAPE - SP, Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia de São Paulo;

Na presente avaliação, assume-se que os elementos constantes da documentação oferecida ao signatário estão corretos e que as informações fornecidas por terceiros foram de boa fé e são confiáveis.

Até o presente momento não foram apresentados documentos solicitados em fls. 346, planta do loteamento.

ADOLFO LUIS DARIO MOREAU

ARQUITETO E URBANISTA
CAU A37404-4

PERÍCIA JUDICIAL / ENGENHARIA DE AVALIAÇÕES



2. IMÓVEL

O imóvel objeto da desapropriação é um lote situado em zona urbana, localizado no Loteamento Parque Itapê, na rua Eiko Kuwahara Furukawa, Quadra M, Lote 26, município de Itapetininga/SP.

O lote tem as seguintes características:

Área: 150,00 m²

Frente e fundos: 7,50 m

Laterais: 20,00 m

Matrícula 110.527 do Ofício de Registro de Imóveis de Itapetininga

Cadastro Municipal 02.01.470.0240.001

2.1 LOCALIZAÇÃO

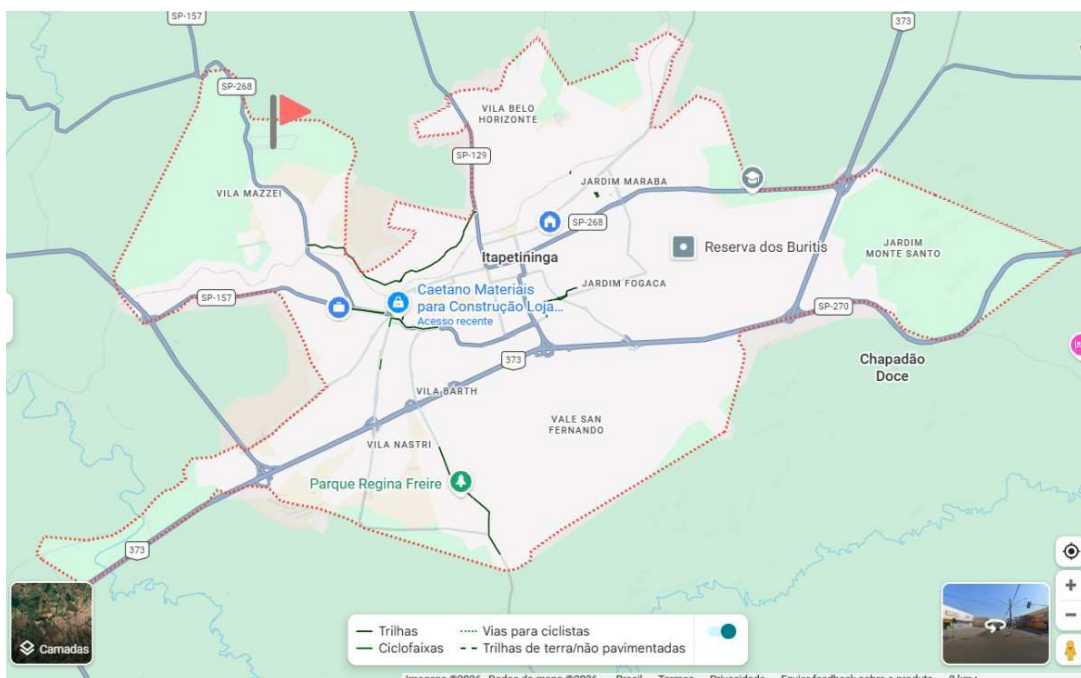


Figura 1 - Localização do imóvel no município de Itapetininga.

ADOLFO LUIS DARIO MOREAU
ARQUITETO E URBANISTA
CAU A37404-4

PERÍCIA JUDICIAL / ENGENHARIA DE AVALIAÇÕES

AL.



Figura 2 - Localização do imóvel, rua Eiko Kuwahara Furukawa, Quadra M, Lote 26



Figura 3 - Imagem aérea do imóvel

ADOLFO LUIS DARIO MOREAU

ARQUITETO E URBANISTA

CAU A37404-4

AL.

PERÍCIA JUDICIAL / ENGENHARIA DE AVALIAÇÕES

2.2 MATRÍCULA

Valide aqui este documento

LIVRO Nº2 - REGISTRO GERAL

Ofício de Registro de Imóveis de Itapetininga - SP

MATRÍCULA

110.527

FICHA

01

CNM

120519.2.0110527-21

Em 23 de maio de 2025

IMÓVEL: Um terreno urbano, de formato retangular, constituído pelo lote vinte e seis (26), da quadra "M", do loteamento denominado "**PARQUE ITAPÊ**", situado nesta cidade e comarca de Itapetininga/SP, com as seguintes medidas e confrontações: pela frente, em 7,50 metros, com a Rua Eiko Kuwahara Furukawa; do lado direito, de quem da rua olha para o imóvel, em 20,00 metros, com o lote vinte e cinco (25); do lado esquerdo, em 20,00 metros, com o lote vinte e sete (27); e nos fundos, em 7,50 metros, com o lote quinze (15), encerrando a área de **150,00 metros quadrados**. **PROPRIETÁRIA:** **PARQUE ITAPÊ EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA**, CNPJ 31.045.132/0001-63, NIRE 35231043952, com sede nesta cidade, na Rua Campos Salles, nº 292, Centro. **REGISTRO ANTERIOR:** R.1/86.075 de 14 de fevereiro de 2.019. **CADASTRO MUNICIPAL:** 02.01.470.0240.001. O Escrevente Substituto, *[Assinatura]* (José Henrique Cosme Costa). O Escrevente Substituto Designado *[Assinatura]* (João de Barros Domingues). Selo Digital n. 1205193E1000110527000225X

AV.1/110.527 - **PENHORA** - Em 23 de Maio de 2025. Prenotação nº 311.993 de 15/05/2025. Por Certidão de Penhora online (PH000568448), expedida em 15 de maio de 2.025, pelo Juizado Especial Cível local, Ordem nº 00056600720248260269, nos autos de execução civil, requerida por **ANGELA DE FATIMA ROMAO SILVA**, CPF 118.987.928/01, em face de **PARQUE ITAPE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA**, CNPJ 31.045.132/0001-63, fica penhorado o imóvel objeto desta, para garantia da dívida de R\$6.040,30 (seis mil, quarenta reais e trinta centavos), tendo sido nomeada depositária a executada Parque Itape Empreendimentos Imobiliários SPE LTDA. O Escrevente Substituto, *[Assinatura]* (José Henrique Cosme Costa). Selo Digital n. 1205193E1000110527000125Z

CERTIFICO e dou fé, a pedido de parte interessada, que esta reprodução, extraída na forma do § 1º do artigo 19 da Lei 6015/73, é cópia fiel da matrícula em referência, nada mais havendo na mesma, além dos atos já expressamente lançados, inclusive com referência a alienações, ônus ou ações reais ou pessoais reipersecutórias.

O referido é verdade. ITAPETININGA - Hora e data vide rodapé.

FABIO CARLOS NICOLAU DE MELLO, ESCRIVENTE SUBSTITUTO

fls. 358

Documentado gerado oficialmente pelo

Registro de Imóveis via www.ridigital.org.br

Registros de Imóveis

em um só lugar

Figura 4 - Matrícula do imóvel

ADOLFO LUIS DARIO MOREAU

ARQUITETO E URBANISTA
CAU A37404-4

PERÍCIA JUDICIAL / ENGENHARIA DE AVALIAÇÕES



2.3 DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

“Um terreno urbano, de formato retangular, constituído pelo lote vinte e seis (26), da quadra “M”, do loteamento denominado “PARQUE ITAPÊ”, situado nesta cidade e comarca de Itapetininga/SP, com as seguintes medidas e confrontações: pela frente, em 7,50 metros, com a rua Eiko Kuwahara Furukawa; do lado direito, de quem da rua olha para o imóvel, em 20,00 metros, com o lote vinte e cinco (25); do lado esquerdo, em 20,00 metros, com o lote vinte e sete (27); e nos fundos, em 7,50 metros, com o lote quinze (15), encerrando a área de 150,00 metros quadrados.”

2.4 ZONEAMENTO

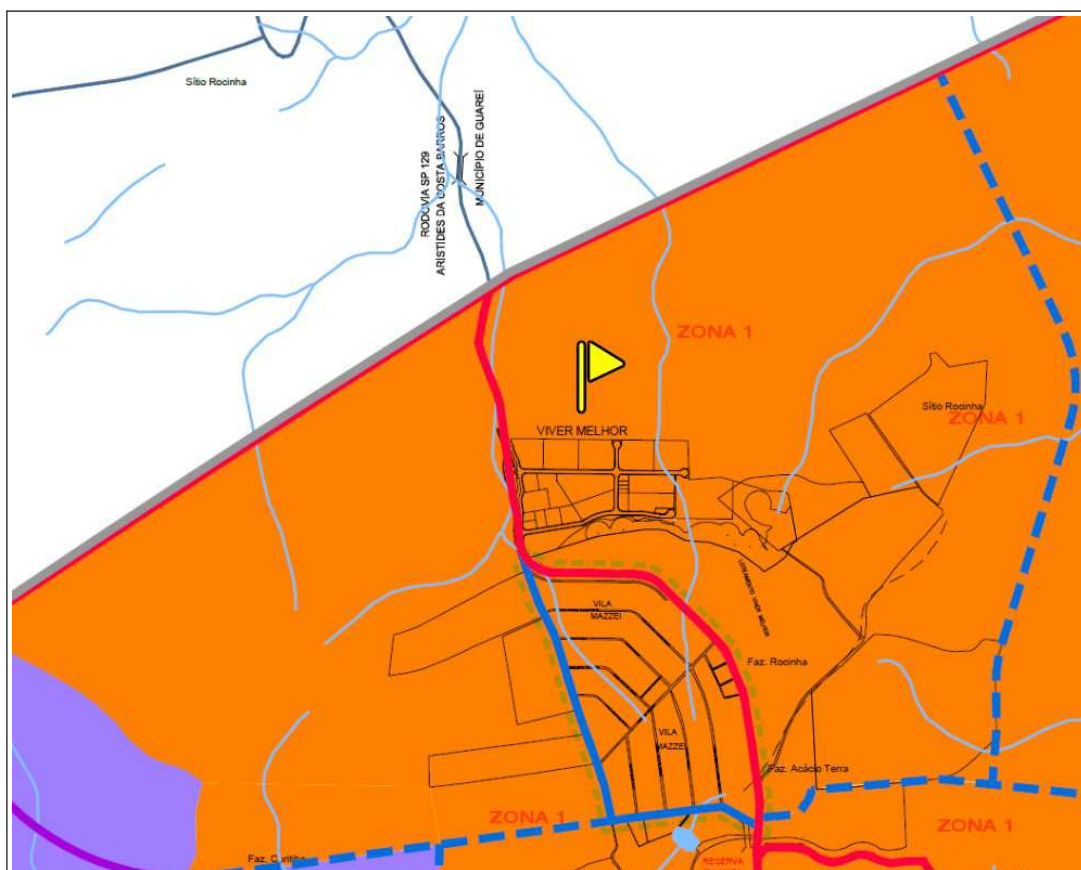


Figura 5 – Imagem do Zoneamento incidente no imóvel

ADOLFO LUIS DARIO MOREAU

ARQUITETO E URBANISTA
CAU A37404-4

PERÍCIA JUDICIAL / ENGENHARIA DE AVALIAÇÕES



Zonas de Uso	Usos Admitidos	TO Taxa de Ocupação	CA Coeficiente de Aproveitamento	Áreas Mínimas dos Lotes (m²)	Testada Mínimas dos Lotes (m)
ZH- Zonas Esp. de Int. Histórico Cult	RL, RG, RT, RSI, GRN,GRD,CSI 1, CSI 2, CSI 3, TL,UE,PGTI	0,95	2,00	150,00	7,50
ZC- Zona Central	RL,RG,RT,RSI,PGTI,GR N,GRD,CSI 1,CSI 2,CSI 3, TL, UE	0,80	3,00	150,00	7,50
Z1- Zona de Uso 01	RL,RG,RT,RSI,CSI 2, CSI 3, TL, UE	0,70	2,00	150,00	7,50
Z2- Zona de Uso 02	RL,RG,RT,RSI,CSI 2, CSI 3, TL, UE	0,60	2,00	250,00	10,00
Z3- Zona de Uso 03	RL,RG,RT,RSI,CSI 2, CSI 3, UE	0,6	1,50	360,00	12,00
ZEU- Zona de Expansão Urbana	RL, RG, RT,RSI, CSI 1, CSI2, CSI 3, TL, UE	0,70	2,00	250,00	10,00
ZI- Zona Industrial	PGTP,PGTI,GRN,GRD,C SI 1, CSI 2,CSI 3, UAI, UE	LIVRE	LIVRE	2000,00	15,00

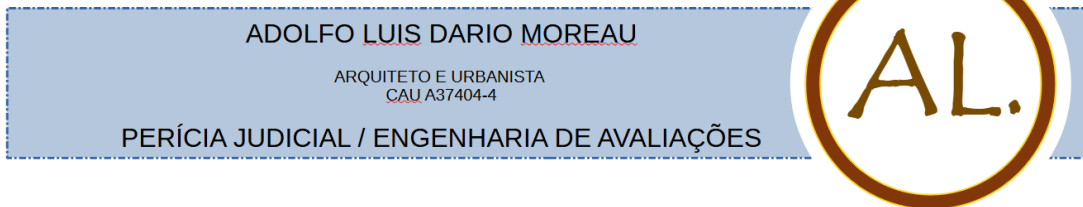
Figura 6 – Imagem das características para o Zoneamento Z1 (em destaque)

O imóvel se encontra no zoneamento denominado Z1. Conforme Plano Diretor do município de Itapetininga, Lei Complementar nº 85, de 27 de março de 2015, este zoneamento prevê:

“ (...) as normas de parcelamento, uso e ocupação do solo devem: I — estimular o uso residencial de média densidade; II - permitir usos não residenciais, desde que não causem incômodos para a população residente; III - fixar índices urbanísticos que permitam a adoção de padrões variados de edificações com soluções térreas ou verticalizadas.”

2.5 REGIÃO

O local é um loteamento com uma porcentagem maior de lotes livres do que lotes construídos. O local é dotado de energia elétrica, asfaltamento, drenagem urbana,



fornecimento de água e captação de esgotos. Existem imóveis comerciais e residenciais.

2.6 VISTORIA

Conforme agendamento constante nos autos (fls. 345 a 346), a vistoria foi realizada no local da demanda, dia 13/03/2026 com início às 8:00.

Os representantes da parte requerente e da parte requerida não estiveram presentes.

O imóvel é constituído de um terreno sem benfeitorias.

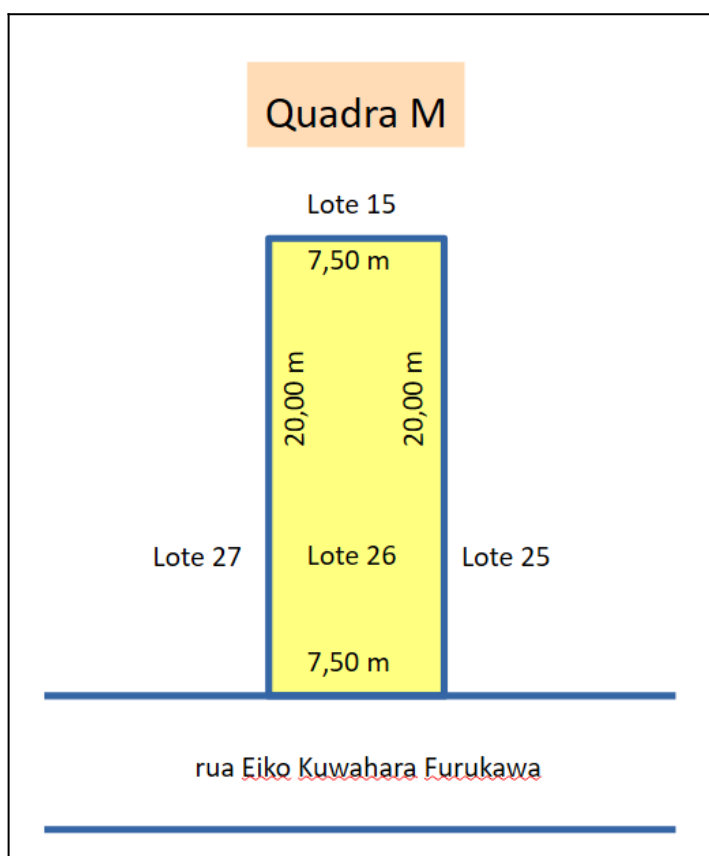


Figura 7 – Croqui do imóvel

ADOLFO LUIS DARIO MOREAU

ARQUITETO E URBANISTA
CAU A37404-4

PERÍCIA JUDICIAL / ENGENHARIA DE AVALIAÇÕES



Foto 1 – Vista frontal do terreno localizado na rua Eiko Kuwahara Furukawa, quadra M, lote 26



Foto 2 – Vista posterior do terreno

ADOLFO LUIS DARIO MOREAU

ARQUITETO E URBANISTA
CAU A37404-4

PERÍCIA JUDICIAL / ENGENHARIA DE AVALIAÇÕES



Foto 3 – Vista da lateral esquerda do terreno



Foto 4 – Vista da rua Eiko Kuwahara Furukawa no sentido da portaria (terreno está à direita na foto)

ADOLFO LUIS DARIO MOREAU

ARQUITETO E URBANISTA
CAU A37404-4

PERÍCIA JUDICIAL / ENGENHARIA DE AVALIAÇÕES



Foto 5 – Vista da rua Eiko Kuwahara Furukawa no sentido oposto da portaria (terreno está à esquerda na foto)



Foto 6 – Vista frontal do terreno, com perito em primeiro plano e com sr. Gabriel e sr. Lucas, profissionais da construção civil, que trabalhavam no terreno em frente do lote avaliando.

ADOLFO LUIS DARIO MOREAU

ARQUITETO E URBANISTA
CAU A37404-4

PERÍCIA JUDICIAL / ENGENHARIA DE AVALIAÇÕES



3. AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

3.1 METODOLOGIA

A presente avaliação foi desenvolvida com base no Método Comparativo Direto de Dados de Mercado, conforme preconizado pela ABNT, por meio da NBR 14653-2, e diretrizes do IBAPE.

Foram coletados elementos amostrais de terrenos inseridos no mesmo loteamento do imóvel avaliando, apresentando características físicas semelhantes, tais como área, frente e profundidade, garantindo a comparabilidade necessária à aplicação do método.

3.2 CARACTERIZAÇÃO DA AMOSTRA

A amostra é composta por 11 (onze) elementos, cujas principais características são:

- Área predominante de 150,00 m²
- Frente padrão de aproximadamente 7,50 m
- Profundidade média de 20,00 m

Observam-se pequenas variações pontuais nesses parâmetros, as quais foram analisadas quanto à sua influência na formação do valor.

ADOLFO LUIS DARIO MOREAU

ARQUITETO E URBANISTA
CAU A37404-4

PERÍCIA JUDICIAL / ENGENHARIA DE AVALIAÇÕES



3.3 QUADRO DE IDENTIFICAÇÃO DA AMOSTRA

Quadro de Elementos Amostrais								
Dado	Fonte	Localização	Área (m²)	Frente (m)	Prof. (m)	Valor (R\$)	VU (R\$/m²)	Situação
1	Pesquisa direta	Zona 3	150,00	7,50	20,00	65.000,00	433,33	Oferta
2	Pesquisa direta	Zona 1	150,00	7,50	20,00	75.000,00	500,00	Oferta
3	Pesquisa direta	Zona 2	159,68	7,50	21,29	85.000,00	532,31	Oferta
4	Pesquisa direta	Zona 2	150,00	7,50	20,00	80.000,00	533,33	Oferta
5	Pesquisa direta	Zona 2	172,94	7,83	21,45	85.000,00	491,50	Oferta
6	Pesquisa direta	Zona 1	150,00	7,50	20,00	80.000,00	533,33	Oferta
7	Pesquisa direta	Zona 2	160,00	8,00	20,00	85.000,00	531,25	Oferta
8	Pesquisa direta	Zona 3	150,00	7,50	20,00	70.000,00	466,67	Oferta
9	Pesquisa direta	Zona 2	150,00	7,50	20,00	80.000,00	533,33	Oferta
10	Pesquisa direta	Zona 1	150,00	7,50	20,00	85.000,00	566,67	Oferta
11	Pesquisa direta	Zona 3	150,00	7,50	20,00	60.000,00	400,00	Oferta

ADOLFO LUIS DARIO MOREAU

ARQUITETO E URBANISTA
CAU A37404-4

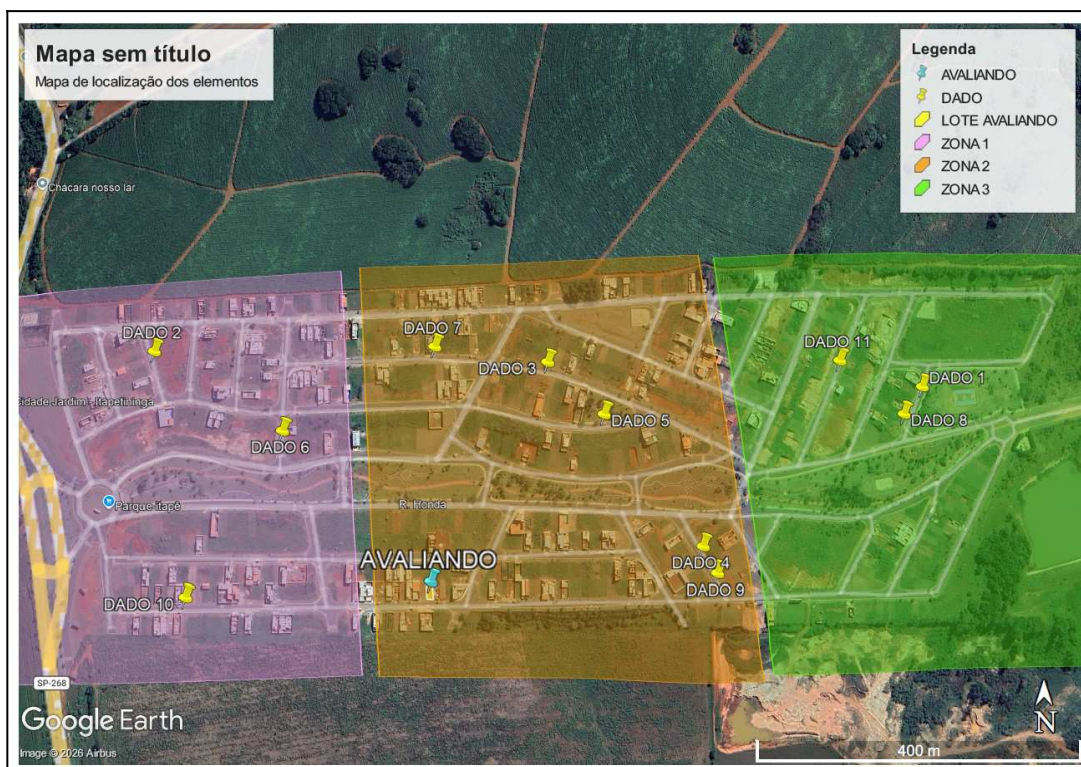
PERÍCIA JUDICIAL / ENGENHARIA DE AVALIAÇÕES



3.4 MAPA DE LOCALIZAÇÃO DOS ELEMENTOS

Apresenta-se, a seguir, a distribuição espacial dos elementos amostrais considerados na presente avaliação, evidenciando sua inserção no mesmo loteamento do imóvel avaliando, bem como sua posição relativa em relação à portaria, áreas centrais e fundos.

O referido mapa permite a visualização da divisão adotada em zonas homogêneas de localização, subsidiando a análise do fator locacional aplicada no presente trabalho.



A análise espacial dos elementos evidencia a existência de comportamento diferenciado de valores em função da micro-localização interna, justificando tecnicamente a adoção de fatores locacionais específicos.

ADOLFO LUIS DARIO MOREAU

ARQUITETO E URBANISTA
CAU A37404-4

PERÍCIA JUDICIAL / ENGENHARIA DE AVALIAÇÕES



3.5 ANÁLISE DOS FATORES DE INFLUÊNCIA

3.5.1 Fator Localização

Embora os elementos estejam inseridos no mesmo loteamento, verificou-se variação sistemática dos valores unitários em função da micro-localização interna.

O loteamento foi dividido em três zonas homogêneas:

- **Zona 1:** Próxima à portaria
- **Zona 2:** Região central (miolo)
- **Zona 3:** Região de fundos, com topografia menos favorável

A partir da análise dos dados de mercado, foram obtidos os seguintes fatores de localização:

- Zona 1: 1,02
- Zona 2: 1,00 (referência)
- Zona 3: 0,83

Tais fatores foram determinados por inferência direta dos valores unitários observados, refletindo o comportamento efetivo do mercado.

ADOLFO LUIS DARIO MOREAU

ARQUITETO E URBANISTA
CAU A37404-4

PERÍCIA JUDICIAL / ENGENHARIA DE AVALIAÇÕES



3.5.2 Fatores Físicos (Área, Frente e Profundidade)

A análise dos dados não evidenciou correlação significativa entre pequenas variações de área, frente e profundidade e os valores unitários praticados.

Observou-se, inclusive, que lotes com dimensões superiores não apresentaram valorização ou desvalorização consistentes em relação aos lotes padrão.

Dessa forma, conclui-se que tais variáveis não exercem influência relevante na formação do valor, sendo adotados fatores unitários (igual a 1,00), evitando a introdução de ajustes não suportados pelo comportamento do mercado.

3.6 HOMOGENEIZAÇÃO DOS DADOS

Os valores unitários foram homogeneizados em relação ao imóvel paradigma (Zona 2 – miolo), mediante a aplicação do fator de localização, conforme a expressão:

$$VU_h = VU_{\text{observado}} / \text{Fator}_{\text{localização}}$$

Após a homogeneização, obteve-se um conjunto de valores unitários coerente e representativo do mercado.

ADOLFO LUIS DARIO MOREAU

ARQUITETO E URBANISTA
CAU A37404-4

PERÍCIA JUDICIAL / ENGENHARIA DE AVALIAÇÕES



Quadro de Homogeneização dos Elementos Amostrais								
Dado	Zona	Área (m²)	Valor Unitário (R\$/m²)	Fator Localização	Fator Área	Fator Frente	Fator Prof.	Valor Unitário Homog. (R\$/m²)
1	3	150,00	433,33	0,83	1,00	1,00	1,00	522,08
2	1	150,00	500,00	1,02	1,00	1,00	1,00	490,20
3	2	159,68	532,31	1,00	1,00	1,00	1,00	532,31
4	2	150,00	533,33	1,00	1,00	1,00	1,00	533,33
5	2	172,94	491,50	1,00	1,00	1,00	1,00	491,50
6	1	150,00	533,33	1,02	1,00	1,00	1,00	522,88
7	2	160,00	531,25	1,00	1,00	1,00	1,00	531,25
8	3	150,00	466,67	0,83	1,00	1,00	1,00	562,25
9	2	150,00	533,33	1,00	1,00	1,00	1,00	533,33
10	1	150,00	566,67	1,02	1,00	1,00	1,00	555,56
11	3	150,00	400,00	0,83	1,00	1,00	1,00	481,93

Síntese Estatística

- Valor unitário mínimo homogeneizado: R\$ 481,93/m²
- Valor unitário máximo homogeneizado: R\$ 562,25/m²
- Valor unitário médio homogeneizado: R\$ 520,96/m²

Valor adotado para avaliação: **R\$ 520,00/m²**

ADOLFO LUIS DARIO MOREAUARQUITETO E URBANISTA
CAU A37404-4**PERÍCIA JUDICIAL / ENGENHARIA DE AVALIAÇÕES**

3.7 SANEAMENTO DA AMOSTRA

Procedeu-se ao saneamento da amostra mediante a aplicação de faixa de tolerância de $\pm 15\%$ em torno da média dos valores unitários homogeneizados.

Verificou-se que todos os elementos amostrais se encontram dentro dos limites estabelecidos, não sendo necessária a exclusão de quaisquer dados.

Tal resultado evidencia a consistência e homogeneidade da amostra.

3.8 DETERMINAÇÃO DO VALOR UNITÁRIO

A média dos valores unitários homogeneizados resultou em:

Valor unitário médio = R\$ 520,96/m²

Adota-se, por critério técnico, o valor arredondado de:

R\$ 520,00/m²

3.9 AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

Considerando que o imóvel avaliando possui características equivalentes ao padrão adotado (Zona 2 – miolo), não sendo necessários ajustes adicionais, seu valor é dado por:

Área=150,00m²

Valor unitário = R\$ 520,00/m²

Valor final = R\$ 78.000,00 (setenta e oito mil reais)

ADOLFO LUIS DARIO MOREAU

ARQUITETO E URBANISTA
CAU A37404-4

PERÍCIA JUDICIAL / ENGENHARIA DE AVALIAÇÕES



4. CONSIDERAÇÕES FINAIS

O valor apurado reflete adequadamente as condições de mercado na data de referência da avaliação, estando fundamentado em dados efetivos, tratamento técnico adequado e critérios consagrados pela engenharia de avaliações.

A metodologia adotada privilegia a aderência ao comportamento do mercado, evitando a introdução de parâmetros arbitrários e assegurando a confiabilidade do resultado.

Dado por terminado este laudo de avaliação, onde o mesmo consta com 26 (vinte e seis) páginas, incluindo seus 02 (dois) anexos:

Anexo I – Cálculos Avaliatórios e

Anexo II – Relatório de Elementos.

N. Termos

P. Deferimento

Itapetininga, 05 de maio de 2026.

Adolfo Luis Dario Moreau
Perito do Juízo
Arquiteto – CAU/SP nº A37404-0

ADOLFO LUIS DARIO MOREAU

ARQUITETO E URBANISTA
CAU A37404-4

PERÍCIA JUDICIAL / ENGENHARIA DE AVALIAÇÕES



ANEXO I - CÁLCULOS AVALIATÓRIOS

1. Introdução

O presente anexo apresenta a memória de cálculo utilizada na determinação do valor do imóvel avaliando, incluindo o tratamento dos dados de mercado, estudo dos fatores de homogeneização, saneamento da amostra e obtenção do valor unitário adotado.

Os estudos abaixo possuem finalidade exclusiva de fundamentação técnica dos critérios adotados no corpo principal do laudo.

2. Quadro dos elementos amostrais (dados brutos)

Dado	Valor total	Preço / Valor	área	Localização
1	65.000,00	433,33	150,00	3
2	75.000,00	500,00	150,00	1
3	85.000,00	532,31	159,68	2
4	80.000,00	533,33	150,00	2
5	85.000,00	491,50	172,94	2
6	80.000,00	533,33	150,00	1
7	85.000,00	531,25	160,00	2
8	70.000,00	466,67	150,00	3
9	80.000,00	533,33	150,00	2
10	85.000,00	566,67	150,00	1
11	60.000,00	400,00	150,00	3

ADOLFO LUIS DARIO MOREAU

ARQUITETO E URBANISTA
CAU A37404-4

PERÍCIA JUDICIAL / ENGENHARIA DE AVALIAÇÕES



Dado	Valor total	Preço / Valor	área	frente	profundidade
1	65.000,00	433,33	150,00	7,50	20,00
2	75.000,00	500,00	150,00	7,50	20,00
3	85.000,00	532,31	159,68	7,50	21,29
4	80.000,00	533,33	150,00	7,50	20,00
5	85.000,00	491,50	172,94	7,83	21,45
6	80.000,00	533,33	150,00	7,50	20,00
7	85.000,00	531,25	160,00	8,00	20,00
8	70.000,00	466,67	150,00	7,50	20,00
9	80.000,00	533,33	150,00	7,50	20,00
10	85.000,00	566,67	150,00	7,50	20,00
11	60.000,00	400,00	150,00	7,50	20,00

3. Estudo do fator localização

3.1 Definição das zonas homogêneas

- Zona 1 → portaria
- Zona 2 → miolo
- Zona 3 → fundos/topografia

3.2 Média unitária por zona

Zona	Média unitária	Fator
1	533,33	1,02
2	524,34	1,00
3	433,33	0,83

ADOLFO LUIS DARIO MOREAU

ARQUITETO E URBANISTA
CAU A37404-4

PERÍCIA JUDICIAL / ENGENHARIA DE AVALIAÇÕES



3.3 Memória do cálculo

$$Fator = \frac{VU \text{ médio da zona}}{VU \text{ médio da zona paradigma}}$$

4. Estudo dos fatores físicos

4.1 Área

- baixa dispersão;
- ausência de influência perceptível no VU.

4.2 Frente

Mesmo raciocínio.

4.3 Profundidade

Mesmo raciocínio.

Observou-se que lotes com maiores dimensões não apresentaram valorização unitária proporcional, não sendo identificada influência significativa dessas variáveis na formação dos preços observados.

ADOLFO LUIS DARIO MOREAU

ARQUITETO E URBANISTA
CAU A37404-4

PERÍCIA JUDICIAL / ENGENHARIA DE AVALIAÇÕES



ANEXO II - RELATÓRIO DE ELEMENTOS

	DADO	1
	ANUNCIANTE	Vivareal
	ANUNCIANTE	Lopes Nobre - Creci: 045172-J-SP
	CÓDIGO	Código do anunciante: REO1152940 Código no Viva Real: 2865306355
	ENDEREÇO ELETRÔNICO	https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-parque-itape-bairros-itapetininga-150m2-venda-RS65000-id-2865306355/

	DADO	2
	ANUNCIANTE	Vivareal
	ANUNCIANTE	Lopes Nobre - Creci: 045172-J-SP
	CÓDIGO	Código da oferta No anunciante: REO1100080 No VivaReal: 2835274013
	ENDEREÇO ELETRÔNICO	https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-parque-itape-bairros-itapetininga-150m2-venda-RS75000-id-2835274013/

	DADO	3
	ANUNCIANTE	Vivareal
	ANUNCIANTE	Lopes Nobre - Creci: 045172-J-SP
	CÓDIGO	Código da oferta No anunciante: REO1104153 No VivaReal: 2835273426
	ENDEREÇO ELETRÔNICO	https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-parque-itape-bairros-itapetininga-159m2-venda-RS85000-id-2835273426/

ADOLFO LUIS DARIO MOREAUARQUITETO E URBANISTA
CAU A37404-4**PERÍCIA JUDICIAL / ENGENHARIA DE AVALIAÇÕES**

	DADO	4
	ANUNCIANTE	Vivareal
	ANUNCIANTE	Lopes Nobre - Creci: 045172-J-SP
	CÓDIGO	Código da oferta No anunciante: REO1077830 No VivaReal: 2835270352
	ENDEREÇO ELETRÔNICO	https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-parque-itape-bairros-itapetininga-150m2-venda-RS80000-id-2835270352/

	DADO	5
	ANUNCIANTE	Vivareal
	ANUNCIANTE	Albor Imoveis Ltda Creci: 50054-J-SP
	CÓDIGO	Código da oferta No anunciante: TE0192 No VivaReal: 2851267834
	ENDEREÇO ELETRÔNICO	https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-parque-itape-bairros-itapetininga-173m2-venda-RS85000-id-2851267834/

	DADO	6
	ANUNCIANTE	Vivareal
	ANUNCIANTE	Lopes Nobre - Creci: 045172-J-SP
	CÓDIGO	Código da oferta No anunciante: REO1077845 No VivaReal: 2796220523
	ENDEREÇO ELETRÔNICO	https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-parque-itape-bairros-itapetininga-150m2-venda-RS80000-id-2796220523/

ADOLFO LUIS DARIO MOREAU

ARQUITETO E URBANISTA
CAU A37404-4

PERÍCIA JUDICIAL / ENGENHARIA DE AVALIAÇÕES



	DADO	7
	ANUNCIANTE	Vivareal
	ANUNCIANTE	Lopes Nobre - Creci: 045172-J-SP
	CÓDIGO	Código da oferta No anunciante: REO1104158 No VivaReal: 2835274017
	ENDEREÇO ELETRÔNICO	https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-parque-itape-bairros-itapetininga-160m2-venda-RS85000-id-2835274017/

	DADO	8
	ANUNCIANTE	Vivareal
	ANUNCIANTE	Lopes Nobre - Creci: 045172-J-SP
	CÓDIGO	Código da oferta No anunciante: REO1095050 No VivaReal: 2835273729
	ENDEREÇO ELETRÔNICO	https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-parque-itape-bairros-itapetininga-150m2-venda-RS70000-id-2835273729/

	DADO	9
	ANUNCIANTE	Vivareal
	ANUNCIANTE	Lopes Nobre - Creci: 045172-J-SP
	CÓDIGO	Código da oferta No anunciante: REO1077833 No VivaReal: 2835273215
	ENDEREÇO ELETRÔNICO	https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-parque-itape-bairros-itapetininga-150m2-venda-RS80000-id-2835273215/

ADOLFO LUIS DARIO MOREAU

ARQUITETO E URBANISTA
CAU A37404-4

PERÍCIA JUDICIAL / ENGENHARIA DE AVALIAÇÕES



	DADO	10
	ANUNCIANTE	OLX
	ANUNCIANTE	Particular - Andreia
	CÓDIGO	na
	ENDEREÇO ELETRÔNICO	https://sp.olx.com.br/regiao-de-sorocaba/terrenos/terreno-150-m2-parque-itape-1489030061?lis=listing_1100

	DADO	11
	ANUNCIANTE	OLX
	ANUNCIANTE	Particular - Larissa Pontes
	CÓDIGO	na
	ENDEREÇO ELETRÔNICO	sorocaba/terrenos/terreno-loteamento-parque-itape-1492380753?rec=a&custom_tag=vi_web&gallery_id=who_saw_also_saw&is_fallback=false&