

119  


**LAUDO PERICIAL**  
**DE**  
**AVALIAÇÃO**



Este documento foi protocolado em 24/11/2016 às 14:19, é cópia do original assinado digitalmente por Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo e LUCIANE MAINARDI DE OLIVEIRA CARNEIRO. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/esaj>, informe o processo 1020218-22.2016.8.26.0309 e código 1302D39.

## **1- INTRODUÇÃO**

### **1.1- Solicitante e finalidade do laudo**

Este signatário foi nomeado para proceder à perícia judicial de avaliação de bem objeto do processo:

**PROCESSO nº 0000455-28.2011.8.26.0309**

**ORDEM nº 70/2011**

**PROCEDIMENTO ORDINÁRIO**

**REQUERENTE: AUDAIR DA SILVA**

**REQUERIDO: GERALDO RUEDEL**

### **1.2- Objetivo do avaliação**

A avaliação teve por objetivo a determinação do valor de mercado do imóvel, isto é, a quantia mais provável pelo qual se negociaria voluntariamente e conscientemente o bem, numa data de referência, dentro das condições de mercado vigente.

A avaliação foi executada em consonância ao disposto nas normas Associação Brasileira de Normas Técnicas - ABNT, em especial à NBR 14653-1:2001 – Avaliação de bens – Parte 1: Procedimentos gerais, e à NBR 14653-2:2011 – Avaliação de bens – Parte 2: Imóveis urbanos, que diz respeito à avaliação de imóveis urbanos, inclusive glebas urbanizáveis, unidades padronizadas e servidões urbanas. Atende também à **Norma Para Avaliação de Imóveis Urbanos 2011 – IBAPE/SP**, elaborada para atender às características e peculiaridades predominantes encontradas em cidades do Estado de São Paulo, bem como demais normas relacionadas, editadas pelo Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia de São Paulo – IBAPE/SP.

### **1.3- Documentação verificada**

- a) Matrícula nº 16.540 junto ao 2º Cartório de Registro de Imóveis de Jundiaí, fls. 40/41;
- b) Folha de dados do IPTU contribuinte nº 60.036.0027, fl. 39.

#### **1.4- Restrições legais e mercadológicas**

O imóvel encontra-se inserido em ZCM – Zona de Conservação de Manancial em Macrozona Urbana, com lote e frente mínimos de 1.000 m<sup>2</sup> e 16 m, respectivamente.

E as partes adquiriram parte ideal do imóvel, não sendo possível o registro de eventual alienação, resultando em fator de desvalorização do imóvel para a venda.

A regularização eventualmente poderá ser obtida por meio de usucapião urbano, sendo necessária uma análise mais rigorosa.

## **2- VISTORIA DO BEM AVALIANDO**

A vistoria do imóvel foi realizada com a finalidade de caracterização do imóvel e da região onde se encontra. As fotos da vistoria encontram-se no Relatório Fotográfico de Vistoria anexo.

**Data da vistoria:** 12/10/2013

**Caracterização:** Casa residencial em parte de lote residencial

**Endereço:** Avenida Gerônimo Bardi, 247

Jardim Vera Cruz / Caxambu, em Jundiaí/SP

**Matrícula:** nº 16.540 (parte) do 2º CRI de Jundiaí

**Inscrição imobiliária:** nº 60.036.0027

#### **2.1- Caracterização da região**

##### **2.1.1- Aspectos gerais**

Região mista residencial e comercial, com comércios e serviços de pequeno e médio porte.

##### **2.1.2- Aspectos físicos**

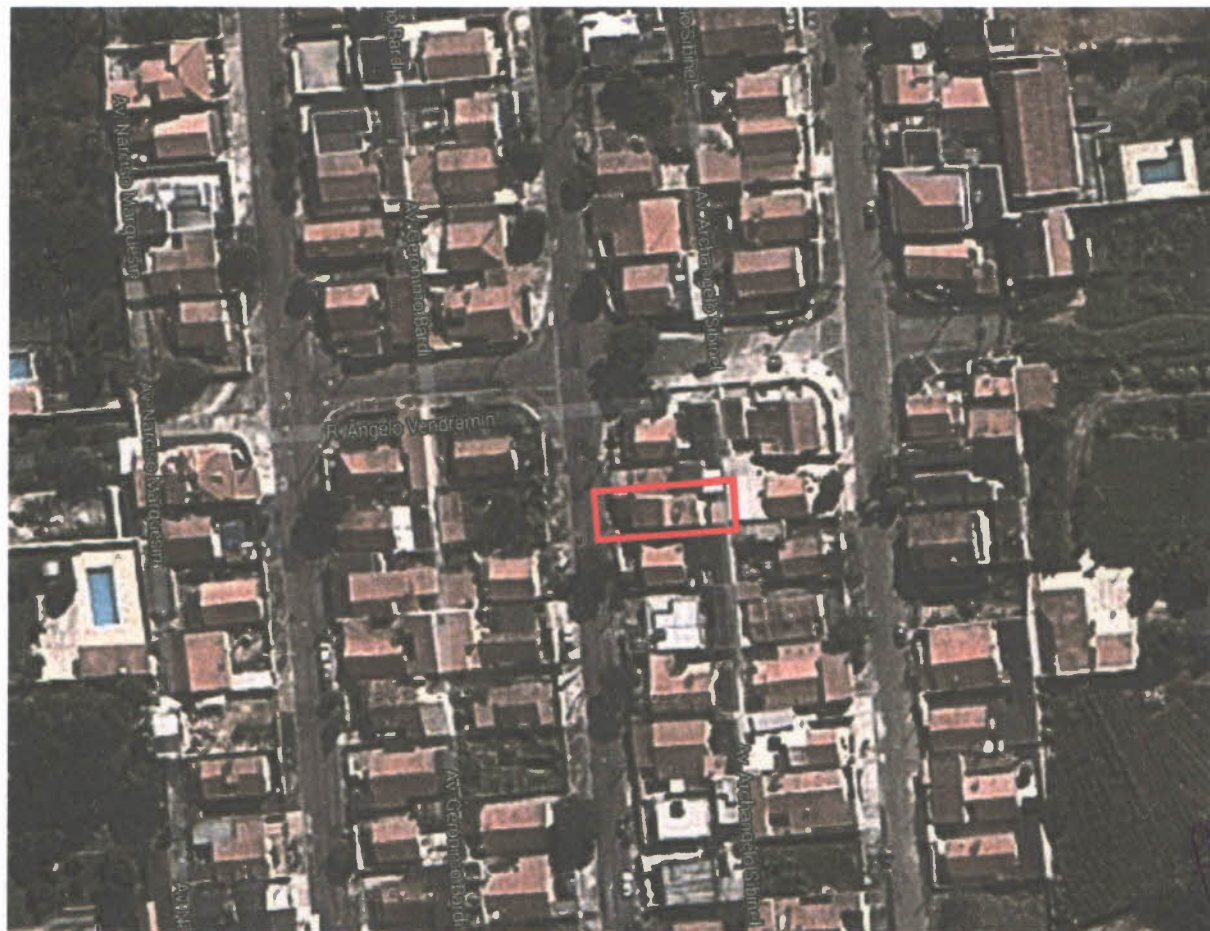
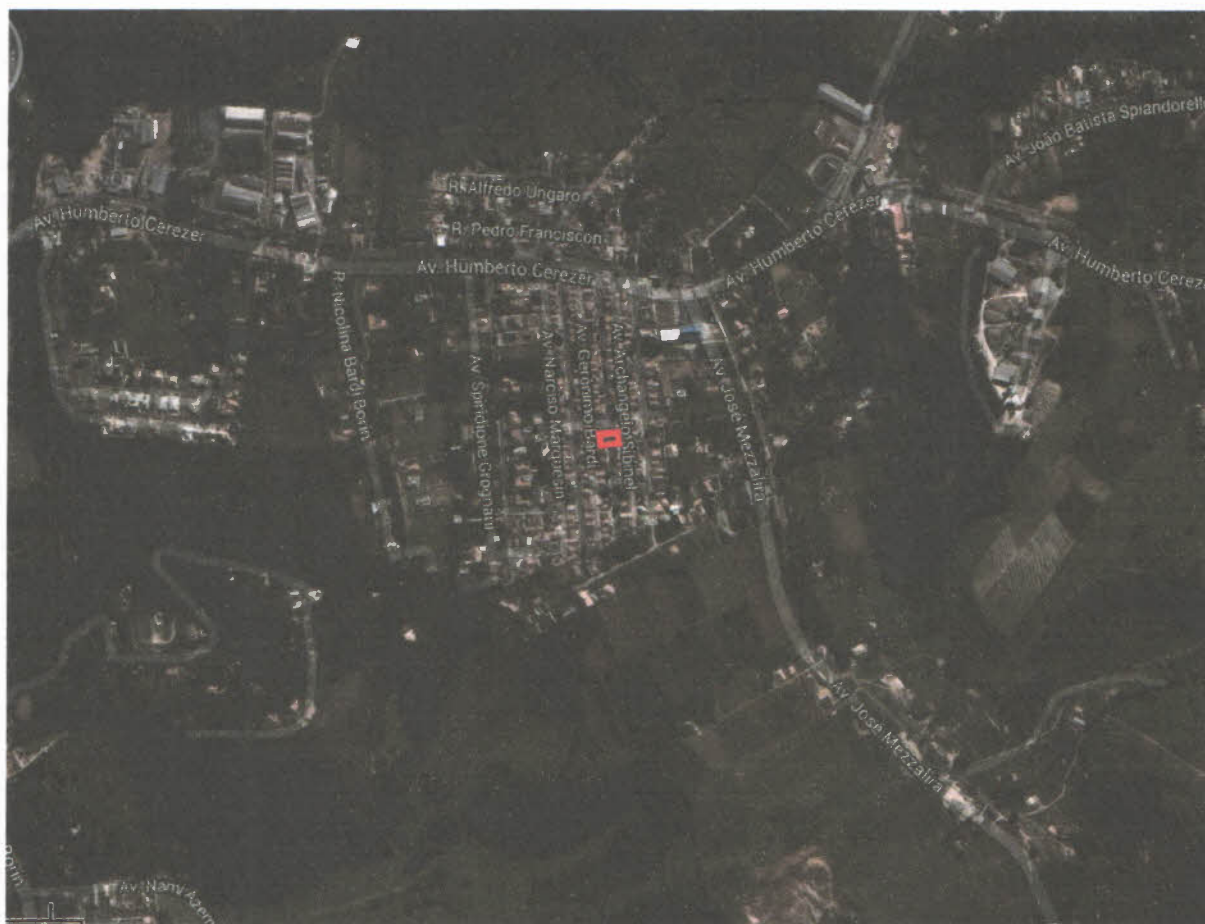
Relevo ondulado.

##### **2.1.3- Localização e Acessibilidade**

Este documento foi protocolado em 24/11/2016 às 14:19, é cópia do original assinado digitalmente por Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo e LUCIANE MAINARDI DE OLIVEIRA CARNEIRO. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/esaj>, informe o processo 1020218-22.2016.8.26.0309 e código 1302D39.



122



Este documento foi protocolado em 24/11/2016 às 14:19, é cópia do original assinado digitalmente por Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo e LUCIANE MAINARDI DE OLIVEIRA CARNEIRO. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/esaj>, informe o processo 1020218-22.2016.8.26.0309 e código 1302D39.

23  
A

### 2.1.4- Uso e ocupação do solo

ZCM - Zona de Conservação de Manancial, que abrange áreas de mananciais com uso essencialmente residencial, com pequenas ocorrências de comércio e serviço, e com densidade demográfica bruta máxima de 16 hab/ha, lote mínimo de 1.000,00m<sup>2</sup> (mil metros quadrados) e frente mínima de 20,00m (vinte metros).

### 2.1.5- Infra-estrutura

Iluminação:	Sim	Água:	Sim	Gás	Não
Pavimento:	Sim	Esgoto:	Sim	Coleta lixo:	Sim
Guias:	Sim	Energia:	Sim	Ônibus:	Sim
Sarjetas:	Sim	Telefone:	Sim	Trem:	Não

### 2.1.6- Atividades existentes e equipamentos comunitários

Na região são encontradas escolas, serviços de saúde e atividades de comércio e serviço de pequeno e médio porte, além de algumas poucas indústrias e proximidade com imóveis rurais de pequeno, médio e grande porte.

## 2.2- Caracterização do terreno

### 2.2.1- Dimensões, topografia e consistência

Forma: retangular

Área: 126 m<sup>2</sup>

Frente/Fundos: 6,00 m

Laterais: 21,00 m

Topografia: inclinação lateral, acompanhando a rua de frente.

Consistência do solo: seca

### 2.2.2- Situação fiscal

Quanto à situação fiscal, de acordo com o Decreto no. 17.899 de 14 de julho de 2000 que aprovou a consolidação da Disposições Relativas às Plantas de Valores de Imóveis de Jundiaí, localiza-se no Setor 60, Quadra 36, com o Código 08 para o Vum2T, equivalente em 2013 a R\$ 24,85.

Handwritten signature in blue ink.

Este documento foi protocolado em 24/11/2016 às 14:19, é cópia do original assinado digitalmente por Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo e LUCIANE MAINARDI DE OLIVEIRA CARNEIRO. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/esaaj>, informe o processo 1020218-22.2016.8.26.0309 e código 1302D39.



### **2.3- Caracterização das edificações e benfeitorias existentes**

Casa em alvenaria com fachada revestida em argamassa e pintura, esquadrias metálicas e de madeira, cobertura com telhado de telhas cerâmicas sobre estrutura de madeira.

Planta em composta por casa principal com dois pavimentos, mais edícula. Pavimento térreo com hall de entrada, sala, escritório, copa cozinha, sala de TV. Pavimento superior acessado por escada em dois lances, com três dormitórios, sendo um suite com closet e varanda, mais um banheiro social.

Parede revestidas em emboço e pintura látex, pisos e rodapés cerâmicos, portas e batentes em madeira envernizada. Cozinha com revestimento cerâmico nas paredes, bancada em granito, armários projetados.

Banheiros com revestimento cerâmico nas paredes e piso, bancadas de pia em mármore, boxes em alumínio e acrílico, gabinetes de madeira.

O estado de conservação pode ser classificado como entre mediano a ruim, com as fachadas apresentando deterioração acentuada, resultando em deficiências de estanqueidade e causando infiltrações. O mesmo em relação à cobertura. A edícula também apresenta fachada deteriorada e parte demolida.

As edificações foram classificadas de acordo com as principais características observadas, de acordo com o estudo “Valores de Edificações de Imóveis Urbanos IBAPE/SP”:

#### **1.2.5- Padrão Médio**

*Edificações térreas ou assobradadas, podendo ser isoladas ou geminadas de um dos lados, apresentando alguma preocupação com o projeto arquitetônico, principalmente no tocante aos revestimentos internos. Compostas geralmente de sala, dois ou três dormitórios (eventualmente uma suíte), banheiro, cozinha, dependências de empregada e abrigo ou garagem para um ou mais veículos. Estrutura mista de concreto e alvenaria, revestida interna e externamente. Cobertura em laje pré-moldada, impermeabilizada ou telhas de barro apoiadas em estrutura de madeira, com forro. Áreas externas com pisos cimentados ou revestidos com cerâmica comum, podendo apresentar jardins. Fachadas normalmente pintadas a látex sobre emboço ou reboco, usualmente com aplicação de pedras, pastilhas ou equivalentes, na principal.*

*Caracterizam-se pela utilização de materiais construtivos convencionais e pela aplicação de acabamentos de boa qualidade, porém padronizados e fabricados em série, tais como:*

*Pisos: pedra comum, taco, assoalho, carpete, vinílico, cerâmica esmaltada.*

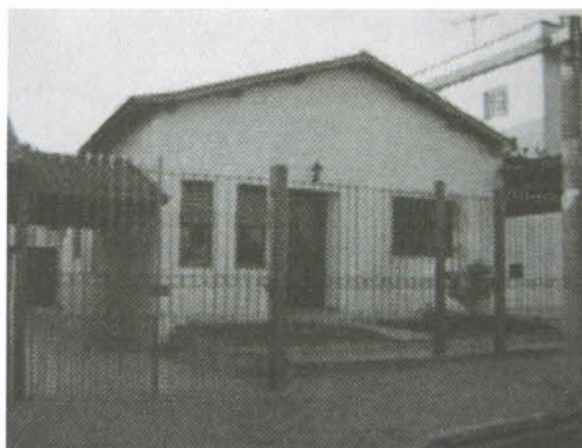
*Paredes: pintura látex sobre massa corrida ou gesso; azulejo até o teto nas áreas molhadas.*

*Forros: pintura sobre massa corrida na própria laje; gesso; madeira.*

*Instalações hidráulicas: completas, atendendo disposição básica, com peças sanitárias e seus respectivos componentes de padrão comercial, podendo dispor de aquecedor individual.*

*Instalações elétricas: completas e com alguns circuitos independentes, satisfazendo distribuição básica de pontos de luz e tomadas, podendo estar incluídos pontos de telefone e televisão.*

*Esquadrias: portas lisas de madeira, caixilhos de ferro, madeira ou de alumínio e janelas com venezianas de madeira ou alumínio de padrão comercial.*



*Coefficientes do padrão construtivo  $R_pN$  para obtenção do Valor Unitário da Edificação*

*1- Residencial - 1.2- Casa - 1.2.5- Padrão Médio*

<i>Mínimo</i>	<i>Médio</i>	<i>Máximo</i>
<i>1,212</i>	<i>1,386</i>	<i>1,560</i>

### **3- AVALIAÇÃO DO IMÓVEL**

#### **3.1- Escolha da Metodologia**

A escolha da metodologia recaiu sobre o Método Evolutivo, com a composição do valor do imóvel pelo valor do terreno acrescido do valor das benfeitorias.

Desse modo, para a avaliação do valor do terreno foi utilizado Método Comparativo com o critério residual, tendo sido levantados imóveis com benfeitorias e, nesses casos, o valor do terreno foi assumido como a diferença entre o valor do imóvel e das benfeitorias, conforme o seguinte procedimento:

$$V_t = (V_o \times F_f) - V_b$$

Onde:

$V_t$  = valor do terreno

$V_o$  = valor da oferta do imóvel

$F_f$  = fator de fonte ou oferta (0,90 para ofertas e 1 para transações)

$V_b$  = valor da benfeitoria

Os valores das benfeitorias foram determinados pelo estudo “VALORES DE EDIFICAÇÕES DE IMÓVEIS URBANOS IBAPE/SP”.

### **3.2- Diagnóstico de mercado**

A pesquisa de mercado apurou que existe pequena quantidade de terrenos nús semelhantes ao avaliando e quantidade mediana de residências à venda na região do imóvel avaliando.

### **3.3- Pesquisa de mercado**

A pesquisa de mercado está apresentada em anexo, foi realizada em outubro e novembro de 2013 e enfocou a busca por elementos com as mesmas características de localidade e dimensões.

Devido à característica do avaliando, qual seja, tratar-se de lote unifamiliar mas com duas residências e sem a possibilidade de ser desmembrado, não foi possível encontrar elementos amostrais de características semelhantes.

Assim, a pesquisa de mercado procurou aproximar essas características, coletando elementos amostrais em espectro de mercado geoeconômico ampliado para tais características.



### **3.4- Análise estatística dos dados**

Os elementos da pesquisa de mercado foram homogeneizados pela aplicação de fatores, analisados e saneados por processo estatístico conforme anexo.

O saneamento da amostra foi realizado com a verificação da discrepância de 30% dos dados homogeneizados, começando os descartes pelo maior valor em módulo.

Pela análise das características do avaliando frente ao mercado e a análise geoeconômica do mercado, levando-se em conta a situação irregular registral do imóvel, adotou-se o valor inferior do intervalo arbítrio (-15%) para o terreno, com vistas a refletir a situação de desvalorização.

### **3.5- Valor locativo**

Para a determinação do aluguel foi utilizado o Método da Renda, que baseia-se no valor de venda do imóvel e o valor locativo é função do rendimento do capital empregado, designado como Capital Imóvel.

O Capital-Imóvel (CI) é composto pelo somatório do Capital-Benfeitorias (CB) com o Capital-Terreno (CT), calculados de acordo com os ensinamentos dispostos no Capítulo 14 – Avaliação de Aluguéis, de autoria do Eng. Milton Candelaro, da publicação Engenharia de Avaliações do IBAPE/SP.

$$CI = CT + CB$$

Por fim, o cálculo do valor do aluguel mensal se dá pela aplicação da taxa de renda anual, calculada de forma composta, considerando-se taxas diferentes para o terreno e para a construção.

O Capital-Benfeitorias (CB) foi determinado pela avaliação das benfeitorias, executada seguindo o estudo “VALORES DE EDIFICAÇÕES DE IMÓVEIS URBANOS IBAPE/SP – Versão 2002”.

Este documento foi protocolado em 24/11/2016 às 14:19, é cópia do original assinado digitalmente por Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo e LUCIANE MAINARDI DE OLIVEIRA CARNEIRO. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/esaj>, informe o processo 1020218-22.2016.8.26.0309 e código 1302D39.

No caso em tela, por se tratar de construção residencial, não há que se adotar análise especial a respeito dos fatores depreciativos, nem mesmo em relação aos pavimentos da edificação.

O Capital-Terreno (CT) foi baseado no valor de mercado do terreno nu (Vtn) e no aproveitamento do terreno pelas construções existentes, expresso pelo coeficiente de aproveitamento (Ca).

$$CT = Vtn \times Ca$$

O coeficiente de aproveitamento (Ca) é calculado pelo quociente entre a área construída efetiva e a área construível máxima .

E a área construível máxima é calculada pela multiplicação da área do terreno pelo coeficiente de aproveitamento máximo legal da zona de uso e ocupação do imóvel.

No entanto, em alguns casos, a ocupação máxima economicamente viável ou mesmo desejável para o local é inferior à própria limitação legal, tais como em bairros de residências unifamiliares onde áreas de lazer ou de ajardinamento são valorizadas. Assim, a área construível máxima pode ser substituída pela área construível máxima econômica.

### **3.6- Resultado da avaliação**

De acordo com as condições do presente trabalho e os cálculos apresentados, o valor do terreno obtido foi:

Área (m2)	126,00
Valor homogeneizado m2 área	R\$ 371,09
<b>Valor terreno</b>	<b>R\$ 46.757,34</b>

Assim, o valor de mercado estimado para o imóvel é de:

**VALOR DE MERCADO DO IMÓVEL**

**Avenida Gerônimo Bardi, 247 - Jd. Vera Cruz - Jundiá**

<b>Terreno</b>	<b>R\$ 46.757,34</b>
<b>Benfeitorias</b>	<b>R\$ 146.390,04</b>
<b>Total</b>	<b>R\$ 193.147,38</b>

**(cento e noventa e três mil, cento e quarenta e sete reais e trinta e oito centavos)**

novembro/13

E o valor de locação é de:

**VALOR DE LOCAÇÃO DO IMÓVEL**

		Taxa anual	Valor anual
<b>Capital-Terreno (VTn x Ca)</b>	R\$ 58.558,00	6,00%	R\$ 3.513,48
<b>Capital-Benfeitorias (B)</b>	R\$ 146.390,04	6,00%	R\$ 8.783,40
<b>Valor total anual</b>			R\$ 12.296,88
<b>Valor locativo mensal</b>	<b>R\$ 1.024,74</b>		

**(um mil e vinte e quatro reais e setenta e quatro centavos)**

**4- ENCERRAMENTO**

Este é o **Laudo Pericial** que apresento à apreciação de Vossa Excelência, constituído de 12 laudas e mais anexos relacionados abaixo, tudo impresso em um único lado, estando todas as folhas devidamente rubricadas e numeradas, a última datada e assinada.



Anexos:

- 1) Relatório Fotográfico de Vistoria
- 2) Análise Estatística da Pesquisa de Mercado e Avaliação
- 3) Elementos da Pesquisa de Mercado

S.J.Campos, 18 de novembro de 2013.

  
José Luis da Matta Rivitti  
Engenheiro Civil – CREA 0601952091

31  
A

**LAUDO PERICIAL**  
**ANEXO 1**

A

138  
H

# **Relatório Fotográfico de Vistoria**

**Imóvel Residencial - Parte Ideal da Matrícula nº 16.540 do  
2º CRI Jundiaí**

**Avenida Gerônimo Bardi, 247 - Jd. Vera Cruz / Caxambu -  
Jundiaí/SP**

**Data da vistoria: 12/10/2013**

**Fotos 001 a 038**





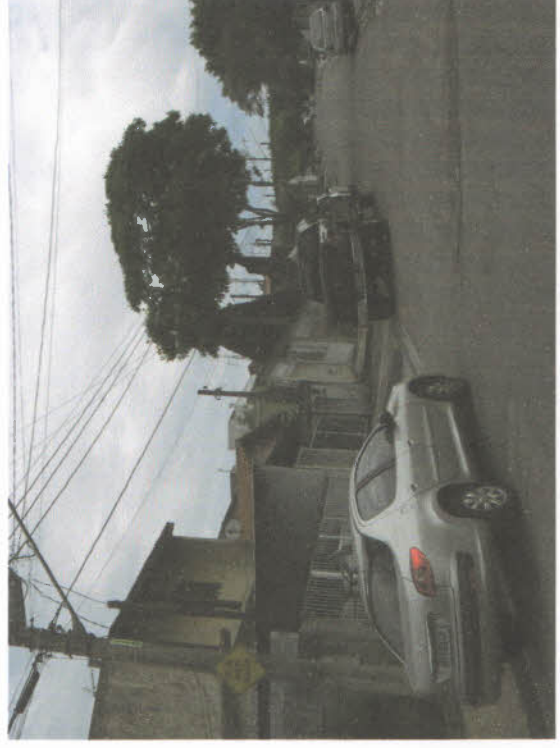
001 - SAM\_2745.JPG  
Vista da fachada.



002 - SAM\_2746.JPG  
Vista da fachada lateral direita.



003 - SAM\_2747.JPG  
Vista da fachada lateral esquerda.



004 - SAM\_2748.JPG  
Vista da rua com residência à esquerda.

133



005 - SAM\_2749.JPG  
Vista da rua com residencia a direita.



006 - SAM\_2689.JPG  
Vista da garagem.



007 - SAM\_2690.JPG  
Vista da garagem.



008 - SAM\_2691.JPG  
Vista da entrada.

A handwritten signature in blue ink, appearing to be 'A. B. S.', located at the bottom of the page.

A handwritten signature in blue ink, appearing to be 'A. B. S.', located at the top of the page.





009 - SAM\_2692.JPG  
Sala de estar.



010 - SAM\_2693.JPG  
Sala de estar.



011 - SAM\_2694.JPG  
Sala de estar.



012 - SAM\_2695.JPG

Hall da escada de acesso ao pavimento superior.





013 - SAM\_2698.JPG  
Escritório.



014 - SAM\_2699.JPG  
Cozinha.



015 - SAM\_2700.JPG  
Cozinha/Sala TV.



016 - SAM\_2701.JPG  
Corredor - pavimento inferior.

*[Handwritten signature]*



017 - SAM\_2702.JPG  
Hall - pavimento superior.



018 - SAM\_2703.JPG  
Corredor - pavimento superior.



019 - SAM\_2704.JPG  
Dormitório 1 - suite.



020 - SAM\_2705.JPG  
Dormitório 1 - suite.

*[Handwritten signature]*

*[Handwritten signature]*





021 - SAM\_2706.JPG  
Dormitório 1 - suite.



022 - SAM\_2707.JPG  
Banheiro da suite.



023 - SAM\_2708.JPG  
Banheiro da suite.



024 - SAM\_2709.JPG  
Banheiro da suite.

138





025 - SAM\_2711.JPG  
Banheiro social.



026 - SAM\_2714.JPG  
Banheiro social.



027 - SAM\_2715.JPG  
Banheiro social.



028 - SAM\_2716.JPG  
Dormitório 2.

239



029 - SAM\_2717.JPG  
Dormitório 2.



030 - SAM\_2719.JPG  
Dormitório 3.



031 - SAM\_2720.JPG  
Dormitório 3.



032 - SAM\_2721.JPG  
Vista do quintal dos fundos.

740  
A



033 - SAM\_2722.JPG

Corredor superior, dormitórios 2 e 3 aos fundos.



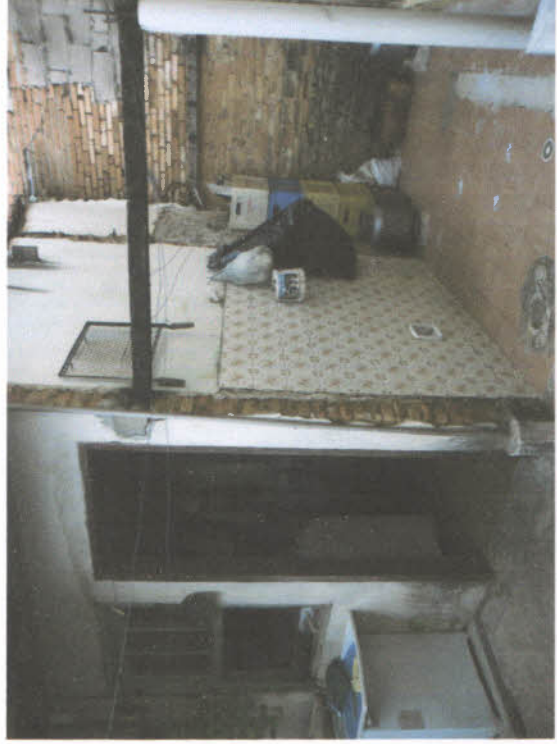
034 - SAM\_2724.JPG

Escada de acesso ao pavimento superior.



035 - SAM\_2725.JPG

Vista do quintal nos fundos.



036 - SAM\_2726.JPG

Lavanderia.

*LA*

*[Handwritten signature]*





037 - SAM\_2727.JPG

Vista da fachada dos fundos.



038 - SAM\_2731.JPG

Vista da fachada dos fundos.

242  
[Handwritten signature]

143  
g

## Relatório Fotográfico de Vistoria

### Hashes de Segurança dos Arquivos



001 - SAM\_2745.JPG  
sha256  
47633e6dc3654e77479392fe376cbb955640290ecbcbb6eeaa156ed5ab36a707  
Vista da fachada.



002 - SAM\_2746.JPG  
sha256  
c51ab6ac310683022c29064c7cb41762a016ee4003c2c7759f2e0785b569944c  
Vista da fachada lateral direita.



003 - SAM\_2747.JPG  
sha256  
340c920adf17efadd14505a8c497dab5b6460b737719a33d6222d9a57553576f  
Vista da fachada lateral esquerda.



004 - SAM\_2748.JPG  
sha256  
2a93a80a15a4e165607b7f22cc85d90fda500ea68aab41081b54c33175e90fb1  
Vista da rua com residência à esquerda.



005 - SAM\_2749.JPG  
sha256  
545338693dff39ae6df8d09df807232c646ef08f9542f36ad6acbc145ff21671  
Vista da rua com residencia a direita.



006 - SAM\_2689.JPG  
sha256  
2b24b19e667769771ca78a4d9647fd76d3dab158a7c3f4777f8bcb6a27aa0013  
Vista da garagem.



007 - SAM\_2690.JPG  
sha256  
5578fa09fa4ec6cf37d8e3755eb4f4245a00a675f7eb2fd920989872e38a61b4  
Vista da garagem.



008 - SAM\_2691.JPG  
sha256  
ecd9f9dbd5de0cb44765f9de55bc9022e0aa215780b36a1971a209537fce4728  
Vista da entrada.



009 - SAM\_2692.JPG  
sha256  
cd98d0be51660f4b9d436b596ee21c016c5082f45dcbb0007508f2038d13ed6e  
Sala de estar.



010 - SAM\_2693.JPG  
sha256  
cd04f457e66d8c46742bc5aa011f1f34b401f0fe6b7aecefb5562721ccc26da0  
Sala de estar.

g



011 - SAM\_2694.JPG  
sha256  
64b7a2dd3f9c5d2caeb398ca9031b65d6e1245dc52be1c7f671df04b45c2a13a  
Sala de estar.



012 - SAM\_2695.JPG  
sha256  
96ae07705cc95d9b56bebbea187edb76f338bfc10d1d5241e3c0babfb3f8d72e  
Hall da escada de acesso ao pavimento superior.



013 - SAM\_2698.JPG  
sha256  
438ed596a35d6806f8febef21f0dc0f2102383357a7132835feee5205e897900  
Escritório.



014 - SAM\_2699.JPG  
sha256  
74f3f8a5f40fe9332d760fa113dc5b68631c36a551bcdee2338882da3964ba21  
Cozinha.



015 - SAM\_2700.JPG  
sha256  
a0604b981135d5057f281255271b543f4bf2f4f2bccb1be52549879d3ecd6fe0  
Cozinha/Sala TV.



016 - SAM\_2701.JPG  
sha256  
85603243d47bb2072bd4d9e3093d8ab2c4085e97e708774b4325f71f07eb387c  
Corredor - pavimento inferior.



017 - SAM\_2702.JPG  
sha256  
330e5483e945e411bfb3e8c971137675119afc1b8f350ae273deb1591a0914e7  
Hall - pavimento superior.



018 - SAM\_2703.JPG  
sha256  
7d064f22e22374e4d5c71cb7a57f80f7cbd5b2c1c7edb89b8ead097b56c40159  
Corredor - pavimento superior.



019 - SAM\_2704.JPG  
sha256  
55c2730dc14a330aa453829dc1d2ba673802ec6a702797c7df5a96e387b21b37  
Dormitório 1 - suite.



020 - SAM\_2705.JPG  
sha256  
fef023b9e700eeabb1366355b9b56bc3fb41c7897063ea35cb5c28e2aa5ac082  
Dormitório 1 - suite.



021 - SAM\_2706.JPG  
sha256  
a190a030c211eda435593a50234825660c5ddefe18e888a3fb740cf6b886d5a0  
Dormitório 1 - suite.

AAA





022 - SAM\_2707.JPG  
sha256  
41062b66e55929287ba1dad6611ac7c5bba0df1864aa103ef66f931b62792e7f  
Banheiro da suite.



023 - SAM\_2708.JPG  
sha256  
98e119161a95012db1cc83b84e3de3eb37dbf2f306606edf28bf5778a89b1c12  
Banheiro da suite.



024 - SAM\_2709.JPG  
sha256  
836c8316d6c43a8290395793d4909d7145fe09ef313853f5afa7c0938e8d997a  
Banheiro da suite.



025 - SAM\_2711.JPG  
sha256  
a8d5ba3c6e93b28f58b66971c20ba2afc480f0e61c6f646bc2bd013c9405a4d0  
Banheiro social.



026 - SAM\_2714.JPG  
sha256  
a7fef8f899fa67408ff03cf39bd2b7089f8f1c3baa512b15088ba9b2b369158c  
Banheiro social.



027 - SAM\_2715.JPG  
sha256  
3e635457b07b909726a4e0c8156615677888dc396090ec10443058a33dedc037  
Banheiro social.



028 - SAM\_2716.JPG  
sha256  
d937abd5ffd2e04f18ee552e4e842bd705de3423ae58bce60592d07dc85808e3  
Dormitório 2.



029 - SAM\_2717.JPG  
sha256  
96d019b2c71a86725084a1ba315f6b3798e25127a0df0960bb79bf95c1d7525f  
Dormitório 2.



030 - SAM\_2719.JPG  
sha256  
46d8adfb4b43163f15fcfa7ce2a736d2689a5a682b464532634caeaeece7a84b  
Dormitório 3.



031 - SAM\_2720.JPG  
sha256  
763091bd5647eb759df720ab705ecd4ba84d2c014ccb2381f36aeb19a693153a  
Dormitório 3.



032 - SAM\_2721.JPG  
sha256  
c637a02cde4204cd951ce1de2ccdf4d731e24f658eedeceb7de772e84d681a2b  
Vista do quintal dos fundos.

IAS

146



033 - SAM\_2722.JPG  
 sha256  
 c65096caf6ff40c8475218322ec43ce37e98f25c7a629dad319f708f142d21d8  
 Corredor superior, dormitórios 2 e 3 aos fundos.



034 - SAM\_2724.JPG  
 sha256  
 5268e7c5fbf00719cbadc998ba136de84ef0af54c601b4bd7b764c750ce2adb  
 Escada de acesso ao pavimento superior.



035 - SAM\_2725.JPG  
 sha256  
 adde4917ef925b5a2dc1f03ab75839ef81c85e1dfe67072baa389f9a32394283  
 Vista do quintal nos fundos.



036 - SAM\_2726.JPG  
 sha256  
 20ee185d7e519cabdc036e8738ddc87116ec42b6bf6d137f72a17987e8d21d62  
 Lavanderia.



037 - SAM\_2727.JPG  
 sha256  
 9c3df1a00ae36320aa7974f3a114d2b7ed43b5f89aa46f5f917383dd9a75e2d9  
 Vista da fachada dos fundos.



038 - SAM\_2731.JPG  
 sha256  
 99fd5deb3689a2a0b87b7ff70de45e5aeb39e02fe553c2704ef219159f9ff47c  
 Vista da fachada dos fundos.

24  


**LAUDO PERICIAL**  
**ANEXO 2**





**ELEMENTOS DA PESQUISA DE MERCADO**

Elemento	Identificação / Endereço	Bairro	Cidade	Zona	Índice Fiscal	Área Terreno At (m2)	Área Construída Ac (m2)	Frete Equiv. Fp (m)	Prof. Equiv. Pe (m)	Frete Multipla
Avaliando	Avenida Gerônimo Bardi, 247	Jd. Vera Cruz	Jundiaí	2a Zona Residencial Padrão Médio	1	126,00	157,80	6,00	21,00	Frete única
1	BeP_BAR1771149.png	Caxambu	Jundiaí	2a Zona Residencial Padrão Médio	1	777,39				Frete única
2	BeP_BAR1771202.jpg	Caxambu	Jundiaí	2a Zona Residencial Padrão Médio	1	725,77				Frete única
3	Caxambu_CAX1212613.jpg	Caxambu	Jundiaí	2a Zona Residencial Padrão Médio	1	310,00	250,00			Frete única
4	Caxambu_CAX1300770.jpg	Caxambu	Jundiaí	2a Zona Residencial Padrão Médio	1	364,00	260,00			Frete única
5	Caxambu_CAX1353939.jpg	Caxambu	Jundiaí	2a Zona Residencial Padrão Médio	1	350,00	220,00			Frete única
6	Caxambu_CAX1495681.jpg	Caxambu	Jundiaí	2a Zona Residencial Padrão Médio	1	300,00	197,00			Frete única
7	Caxambu_CAX1509469.jpg	Caxambu	Jundiaí	2a Zona Residencial Padrão Médio	1	1.493,00				Frete única
8	Caxambu_CAX1652732.jpg	Caxambu	Jundiaí	2a Zona Residencial Padrão Médio	1	260,00	163,00			Frete única
9	Caxambu_CAX1755341.jpg	Caxambu	Jundiaí	2a Zona Residencial Padrão Médio	1	400,00	300,00			Frete única
10	Caxambu_CAX1855647.jpg	Caxambu	Jundiaí	2a Zona Residencial Padrão Médio	1	300,00	164,00			Frete única
11	Caxambu_CAX1878517.jpg	Caxambu	Jundiaí	2a Zona Residencial Padrão Médio	1	512,00	49,00			Frete única
12	Caxambu_CAX1972586.jpg	Caxambu	Jundiaí	2a Zona Residencial Padrão Médio	1	500,00				Frete única
13	Redejundiaí_GAL1988494.jpg	Caxambu	Jundiaí	2a Zona Residencial Padrão Médio	1	260,00				Frete única




Elemento	Topografia	Consistência Terreno	Valor Total	Base Informa	Índice IPC-FIPE anterior	Fator Atualiza	Valor na Data Base	Fator Oferta Ff	Valor Com Ff
Avaliando	Plano	1-Secco		nov/2013	380,1778	1,0000			
1	Plano	1-Secco	R\$ 140.000,00	nov/2013	380,1778	1,0000	R\$ 140.000,00	0,9	R\$ 126.000,00
2	Plano	1-Secco	R\$ 150.000,00	nov/2013	380,1778	1,0000	R\$ 150.000,00	0,9	R\$ 135.000,00
3	Plano	1-Secco	R\$ 600.000,00	nov/2013	380,1778	1,0000	R\$ 600.000,00	0,9	R\$ 540.000,00
4	Plano	1-Secco	R\$ 450.000,00	nov/2013	380,1778	1,0000	R\$ 450.000,00	0,9	R\$ 405.000,00
5	Plano	1-Secco	R\$ 480.000,00	nov/2013	380,1778	1,0000	R\$ 480.000,00	0,9	R\$ 432.000,00
6	Plano	1-Secco	R\$ 540.000,00	nov/2013	380,1778	1,0000	R\$ 540.000,00	0,9	R\$ 486.000,00
7	Plano	1-Secco	R\$ 480.000,00	nov/2013	380,1778	1,0000	R\$ 480.000,00	0,9	R\$ 432.000,00
8	Plano	1-Secco	R\$ 400.000,00	nov/2013	381,1778	0,9974	R\$ 398.950,62	0,9	R\$ 359.055,56
9	Plano	1-Secco	R\$ 350.000,00	nov/2013	382,1778	0,9948	R\$ 348.168,39	0,9	R\$ 313.351,55
10	Plano	1-Secco	R\$ 600.000,00	nov/2013	383,1778	0,9922	R\$ 595.302,44	0,9	R\$ 535.772,20
11	Plano	1-Secco	R\$ 350.000,00	nov/2013	384,1778	0,9896	R\$ 348.355,85	0,9	R\$ 311.720,27
12	Declive até 5%	1-Secco	R\$ 240.000,00	nov/2013	385,1778	0,9870	R\$ 236.884,56	0,9	R\$ 213.196,10
13	Em aclave até 10%	1-Secco	R\$ 145.000,00	nov/2013	386,1778	0,9845	R\$ 142.747,15	0,9	R\$ 128.472,44

149

**CÁLCULO DO VALOR DO TERRENO DOS ELEMENTOS DA PESQUISA**

Elem.	Identificação / Endereço	Valor Com Ff	Área Construída (m2)	Grupo	Padrão	Intervalo	Estado	Idade le	Valor R8N	Valor Unitário Construção Nova	Valor Beneficiária Nova
1	BeP_BAR1771149.png	R\$ 126.000,00	0,00								
2	BeP_BAR1771202.jpg	R\$ 135.000,00	0,00								
3	Caxambu_CAX1212613.jpg	R\$ 540.000,00	250,00	1.2- Casa	1.2.5- Padrão Médio	Médio	b- Entre nova e regular	10	1,386	R\$ 1.521,69	R\$ 380.422,35
4	Caxambu_CAX1300770.jpg	R\$ 405.000,00	260,00	1.2- Casa	1.2.4- Padrão Simples	Médio	c- Regular	10	1,056	R\$ 1.159,38	R\$ 301.439,42
5	Caxambu_CAX1353939.jpg	R\$ 432.000,00	220,00	1.2- Casa	1.2.5- Padrão Médio	Médio	b- Entre nova e regular	10	1,386	R\$ 1.521,69	R\$ 334.771,67
6	Caxambu_CAX1495681.jpg	R\$ 486.000,00	197,00	1.2- Casa	1.2.5- Padrão Médio	Médio	b- Entre nova e regular	10	1,386	R\$ 1.521,69	R\$ 299.772,81
7	Caxambu_CAX1509469.jpg	R\$ 432.000,00	0,00								
8	Caxambu_CAX1652732.jpg	R\$ 358.055,56	163,00	1.2- Casa	1.2.5- Padrão Médio	Médio	c- Regular	10	1,386	R\$ 1.521,69	R\$ 248.035,37
9	Caxambu_CAX1755341.jpg	R\$ 313.351,55	300,00	1.2- Casa	1.2.3- Padrão Econômico	Médio	g- Necessitando de reparos importantes	5	0,786	R\$ 862,95	R\$ 258.884,82
10	Caxambu_CAX1855647.jpg	R\$ 535.772,20	164,00	1.2- Casa	1.2.6- Padrão Superior	Médio	b- Entre nova e regular	5	1,776	R\$ 1.949,87	R\$ 319.778,75
11	Caxambu_CAX1878517.jpg	R\$ 311.720,27	49,00	1.2- Casa	1.2.5- Padrão Médio	Médio	d- Entre regular e necessitando reparos simples	5	1,386	R\$ 1.521,69	R\$ 74.562,78
12	Caxambu_CAX1972586.jpg	R\$ 213.196,10	0,00								
13	Redejudicial_GAL1988494.jpg	R\$ 128.472,44	0,00								

**Legenda**FOC =  $R + K * (1 - R)$ 

FOC = Fator de Adequação ao Obsolescimento e ao Estado de Conservação

R = Coeficiente Residual, conforme Tabela de Coeficientes - valor R8N

K = Coeficiente de Ross/Heideck, conforme Depreciação e Fator le/lr

le = Idade da Edificação

lr = Vida Referencial






Elem.	lr	R	le/lr	D	Ka	K	FOC	Valor Unitário aplicado FOC	Valor Benfeitoria aplicado FOC	Valor do Terreno	
1									R\$ 0,00	R\$ 128.000,00	R\$ 162,08
2									R\$ 0,00	R\$ 135.000,00	R\$ 186,01
3	70	20%	16%	0,32%	0,907	0,904	0,92320	R\$ 1.404,82	RS 351.205,91	R\$ 188.794,09	R\$ 609,01
4	70	20%	16%	2,52%	0,907	0,884	0,90720	R\$ 1.051,79	RS 273.465,85	R\$ 131.534,15	R\$ 361,36
5	70	20%	16%	0,32%	0,907	0,904	0,92320	R\$ 1.404,82	RS 309.061,20	R\$ 122.939,80	R\$ 351,25
6	70	20%	16%	0,32%	0,907	0,904	0,92320	R\$ 1.404,82	RS 276.750,26	R\$ 209.249,74	R\$ 697,50
7									R\$ 0,00	R\$ 432.000,00	R\$ 289,35
8	70	20%	16%	2,52%	0,907	0,884	0,90720	R\$ 1.380,48	RS 225.017,69	R\$ 134.037,87	R\$ 515,53
9	70	20%	8%	52,60%	0,957	0,454	0,56320	R\$ 486,01	RS 145.803,93	R\$ 167.547,62	R\$ 418,87
10	70	20%	8%	0,32%	0,957	0,854	0,96320	R\$ 1.878,12	RS 308.010,89	R\$ 227.761,31	R\$ 759,20
11	70	20%	8%	8,09%	0,957	0,880	0,90400	R\$ 1.375,61	R\$ 67.404,75	R\$ 244.315,51	R\$ 477,18
12									R\$ 0,00	R\$ 213.196,10	R\$ 426,39
13									R\$ 0,00	R\$ 128.472,44	R\$ 494,12

## SANEAMENTO DO VALOR DO TERRENO DOS ELEMENTOS DA PESQUISA

Elemento	Valor Terreno Observado	Área Terreno (m2)	Valor Unit. Terreno (R\$/m2)	Desvio Local	Índice Local	Fator Local FI	Valor Unit. Terreno Com FI (R\$/m2)	Desvio	Profund. Equiv. Pe (m)	Fator Profund. Cp	Valor Unit. Terreno Com Cp (R\$/m2)	Desvio	Frente Fp (m)	Fator Testada Cf	Valor Unit. Terreno Com Cf (R\$/m2)	Desvio	
<b>Avaliando</b>		126,00		1,00	1,00				21,00	1,09			6,00	1,11			
1	R\$ 126.000,00	777,39	162,08	-60,99%	1,00	1,00	162,08	-60,99%	,00	0,71	114,61	-71,88%	0,00	1,15	186,18	-55,62%	
2	R\$ 135.000,00	725,77	186,01	-55,23%	1,00	1,00	186,01	-55,23%	,00	0,71	131,53	-67,74%	0,00	1,15	213,67	-49,06%	
3	R\$ 188.794,09	310,00	609,01	46,57%	1,00	1,00	609,01	46,57%	,00	1,00	609,01	49,39%	0,00	1,00	609,01	45,18%	
4	R\$ 131.534,15	364,00	361,36	-13,03%	1,00	1,00	361,36	-13,03%	,00	1,00	361,36	-11,36%	0,00	1,00	361,36	-13,86%	
5	R\$ 122.938,80	350,00	351,25	-15,46%	1,00	1,00	351,25	-15,46%	,00	1,00	351,25	-13,84%	0,00	1,00	351,25	-16,27%	
6	R\$ 122.938,80	350,00	351,25	-15,46%	1,00	1,00	351,25	-15,46%	,00	1,00	351,25	-13,84%	0,00	1,00	351,25	-16,27%	
7	R\$ 432.000,00	1.493,00	289,35	-30,36%	1,00	1,00	289,35	-30,36%	,00	1,00	289,35	-29,02%	0,00	1,00	289,35	-31,02%	
8	R\$ 134.037,87	260,00	515,53	24,07%	1,00	1,00	515,53	24,07%	,00	1,00	515,53	26,46%	0,00	1,00	515,53	22,89%	
9	R\$ 167.547,62	400,00	418,87	0,81%	1,00	1,00	418,87	0,81%	,00	1,00	418,87	2,75%	0,00	1,00	418,87	-0,15%	
10	R\$ 227.761,31	300,00	759,20	82,72%	1,00	1,00	759,20	82,72%	,00	1,00	759,20	86,23%	0,00	1,00	759,20	80,98%	
11	R\$ 244.315,51	512,00	477,18	14,84%	1,00	1,00	477,18	14,84%	,00	1,00	477,18	17,05%	0,00	1,00	477,18	13,75%	
12	R\$ 213.196,10	500,00	426,39	2,62%	1,00	1,00	426,39	2,62%	,00	1,00	426,39	4,59%	0,00	1,00	426,39	1,66%	
13	R\$ 128.472,44	260,00	494,12	18,92%	1,00	1,00	494,12	18,92%	,00	1,00	494,12	21,21%	0,00	1,00	494,12	17,79%	
<b>Média</b>			415,51				415,51				407,67				419,49		
<b>Desvio Padrão</b>			163,22				163,22				176,35				157,03		
<b>Coefficiente Variação CV</b>			39,28%			Fator Neutro	39,28%			Fator Não Homog.	43,26%			Fator Homog.	37,43%		
<b>Limite -30%</b>			290,86				290,86				285,37				293,64		
<b>Limite +30%</b>			540,16				540,16				529,97				545,34		

### ANÁLISE ESTATÍSTICA

Valor Médio da Amostra:  $\bar{x}m = \sum x / n$   
 Desvio Padrão da Amostra:  $Sx = \sqrt{[(x-xm)^2/(n-1)]}$   
 Coeficiente de variação:  $CV = Sx / \bar{x}m$   
 $P = 20\%$  (bicaudal)  
 Intervalo de Confiança:  $\bar{x}m - t \times (Sx/\sqrt{n}) < \mu < \bar{x}m + t \times (Sx/\sqrt{n})$

Quantidade de elementos utilizados: n	9
Graus de liberdade: n-1	8
Coeffic. de confiança NBR 14653	80,00%
t (n-1), 0,20	1,3968
(Sx/√n) =	54,41
t x (Sx/√n)	76,00

Elemento	Fator Área Ca	Valor Unit. Terreno Com Ca (R\$/m <sup>2</sup> )	Desvio	Fator Múltiplas frentes ou esquina Ce	Valor Unit. Terreno Com Ce (R\$/m <sup>2</sup> )	Desvio	Fator Topo- grafia Ft	Valor Unit. Terreno Com Ft (R\$/m <sup>2</sup> )	Desvio	Fator Consist. Terreno Fc	Valor Unit. Terreno Com Fc (R\$/m <sup>2</sup> )	Desvio
<b>Avaliando</b>	0,87			1,00			1,00			1,00		
1	1,25	203,36	-53,50%	1,00	162,08	-60,99%	1,00	162,08	-61,32%	1,00	162,08	-60,99%
2	1,24	230,20	-47,36%	1,00	186,01	-55,23%	1,00	186,01	-55,61%	1,00	186,01	-55,23%
3	1,00	609,01	39,27%	1,00	609,01	46,57%	1,00	609,01	45,33%	1,00	609,01	46,57%
4	1,00	361,36	-17,37%	1,00	361,36	-13,03%	1,00	361,36	-13,77%	1,00	361,36	-13,03%
5	1,00	351,25	-19,68%	1,00	351,25	-15,46%	1,00	351,25	-16,18%	1,00	351,25	-15,46%
6	1,00	351,25	-19,68%	1,00	351,25	-15,46%	1,00	351,25	-16,18%	1,00	351,25	-15,46%
7	1,43	413,66	-5,41%	1,00	289,35	-30,36%	1,00	289,35	-30,95%	1,00	289,35	-30,36%
8	1,00	515,53	17,88%	1,00	515,53	24,07%	1,00	515,53	23,02%	1,00	515,53	24,07%
9	1,00	418,87	-4,22%	1,00	418,87	0,81%	1,00	418,87	-0,04%	1,00	418,87	0,81%
10	1,00	759,20	73,61%	1,00	759,20	82,72%	1,00	759,20	81,17%	1,00	759,20	82,72%
11	1,15	550,74	25,94%	1,00	477,18	14,84%	1,00	477,18	13,87%	1,00	477,18	14,84%
12	1,00	426,39	-2,50%	1,00	426,39	2,62%	1,05	447,71	6,84%	1,00	426,39	2,62%
13	1,00	494,12	12,99%	1,00	494,12	18,92%	1,05	518,83	23,81%	1,00	494,12	18,92%
<b>Média</b>		437,31			415,51			419,05			415,51	
<b>Desvio Padrão</b>		151,25			163,22			164,56			163,22	
<b>Coefficiente Variação CV</b>	Fator Homog.	34,59%		Fator Neutro	39,28%		Fator Homog.	39,27%		Fator Neutro	39,28%	
<b>Limite -30%</b>		306,11			290,86			293,33			290,86	
<b>Limite +30%</b>		568,50			540,16			544,76			540,16	



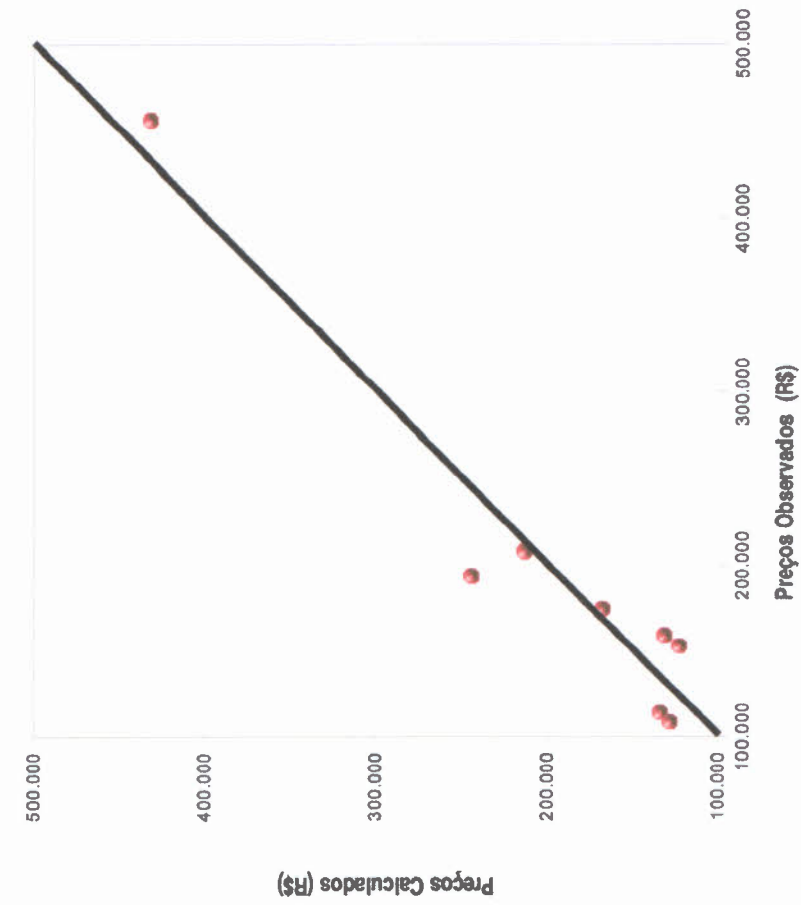
Elemento	FI	Cp	Cf	Ca	Ce	Ft	Fc	Fator Final	Valor Unit. Terreno Com Fatores (R\$/m <sup>2</sup> )	Desvio	Valor nos Limites	Valor Unit. Terreno Saneado (R\$/m <sup>2</sup> )	Desvio	Valor nos Limites	Valor Unitário Terreno Calculado pela Média Saneada e Fator	Valor Terreno Calculado pela Média Saneada e Fator	Varição
<b>Avilando</b>	0,00	0,00	0,11	-0,13	0,00	0,00	0,00	<b>0,98</b>							<b>371,09</b>	<b>48.757,34</b>	
1	0,00	0,00	0,15	0,25	0,00	0,00	0,00	1,40	227,46	-48,86%	NÃO						
2	0,00	0,00	0,15	0,24	0,00	0,00	0,00	1,39	257,86	-42,03%	NÃO						
3	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	1,00	609,01	36,91%	NÃO						
4	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	1,00	361,36	-18,76%	SIM	361,36	-17,23%	SIM	436,58	158.915,12	20,82%
5	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	1,00	351,25	-21,04%	SIM	351,25	-19,54%	SIM	436,58	152.803,00	24,29%
6	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	1,00	351,25	-21,04%	SIM	351,25	-19,54%	SIM	436,58	152.803,00	24,29%
7	0,00	0,00	0,00	0,43	0,00	0,00	0,00	1,43	413,66	-7,01%	SIM	413,66	-5,25%	SIM	305,38	455.932,34	5,54%
8	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	1,00	515,53	15,89%	SIM	515,53	18,08%	SIM	436,58	113.510,80	-15,31%
9	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	1,00	418,87	-5,84%	SIM	418,87	-4,06%	SIM	436,58	174.632,00	4,23%
10	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	1,00	759,20	70,67%	NÃO						
11	0,00	0,00	0,00	0,15	0,00	0,00	0,00	1,15	550,74	23,81%	SIM	550,74	26,15%	SIM	378,27	193.674,24	-20,73%
12	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,05	0,00	1,05	447,71	0,65%	SIM	447,71	2,55%	SIM	415,79	207.895,00	-2,49%
13	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,05	0,00	1,05	518,83	16,64%	SIM	518,83	18,84%	SIM	415,79	108.105,40	-15,85%
<b>Média</b>									<b>444,83</b>			<b>436,58</b>					
<b>Desvio Padrão</b>									<b>146,01</b>			<b>76,82</b>					
<b>Coefficiente Variação CV</b>									<b>32,82%</b>			<b>17,60%</b>					
<b>Limite -30%</b>									<b>311,38</b>			<b>305,61</b>					<b>Min -19,54%</b>
<b>Limite +30%</b>									<b>578,28</b>			<b>567,55</b>					<b>Máx 26,15%</b>

Portanto, para a situação paradigma: nov/2013

Limite inferior = $x_m - t_x (Sx/\sqrt{n})$	R\$/m <sup>2</sup>	Intervalo do Campo de Arbitrio
Valor médio = $\mu$	360,58	
Limite superior = $x_m + t_x (Sx/\sqrt{n})$	436,58	Inferior -15,00%
	512,58	Superior 15,00%
		R\$ 371,09
		R\$ 502,07

*ISA*  
  
 LUCIANE MAINARDI DE OLIVEIRA CARNEIRO.

Gráfico de Predição do Modelo



Valores	Observados	Calculados
Mínimo	R\$ 122.938,80	R\$ 108.105,40
Máximo	R\$ 432.000,00	R\$ 455.932,34

## CÁLCULO DO VALOR DAS BENFEITORIAS

Item	Benfeitoria Construída (m2)	Área Construída (m2)	Grupo	Padrão	Intervalo	Estado	Idade <i>le</i>	Valor R8N	Valor Unitário Construção Nova	Valor Benfeitoria Nova	Ir	R	le/ir	D	Ka	K	FOC	Valor Unitário aplicado FOC	Valor Benfeitoria aplicado FOC
1	Casa	145,80	1.2- Casa	1.2.5- Padrão Médio	Médio	f- Necessitando de reparos de simples a importantes	20	1,386	R\$ 1.521,69	R\$ 221.862,31	70	20%	30%	33,20%	0,805	0,538	0,63040	R\$ 959,27	R\$ 139.862,00
2	Edícula	12,00	1.2- Casa	1.2.3- Padrão Econômico	Médio	f- Necessitando de reparos de simples a importantes	20	0,786	R\$ 862,95	R\$ 10.355,39	70	20%	30%	33,20%	0,805	0,538	0,63040	R\$ 544,00	R\$ 6.528,04
<b>Total</b>		<b>157,80</b>																	<b>R\$ 146.390,04</b>

### VALOR DE MERCADO DO IMÓVEL

Avenida Gerônimo Bardi, 247 - Jd. Vera Cruz - Jundiaí

Terreno R\$ 46.757,34

Benfeitorias R\$ 146.390,04

Total R\$ 193.147,38

(cento e noventa e três mil, cento e quarenta e sete reais e trinta e oito centavos)

novembro/13

#### Legenda

FOC =  $R + K \cdot (1 - R)$

FOC = Fator de Adequação ao Obsolecimento e ao Estado de Conservação

R = Coeficiente Residual, conforme Tabela de Coeficientes – valor R8N

K = Coeficiente de Rosa/Heideck, conforme Depreciação e Fator *le/ir*

*le* = Idade da Edificação

*ir* = Vida Referencial

### VALOR DE LOCAÇÃO DO IMÓVEL

	Taxa anual	Valor anual
ZCM – Coef. Aproveitamento Máximo	1,00	R\$ 3.513,48
Área construível máxima (m2)	126,00	R\$ 8.783,40
Área construída (m2)	157,80	R\$ 12.296,88
Coeficiente de aproveitamento – Ca	1,2524	R\$ 1.024,74
<b>Valor total anual</b>		
<b>R\$ 12.296,88</b>		
<b>Valor locativo mensal</b>		
<b>R\$ 1.024,74</b>		
(um mil e vinte e quatro reais e setenta e quatro centavos)		



**TABELA DE COEFICIENTES (base R<sub>8N</sub>) e VIDA REFERENCIAL E VALOR RESIDUAL**

CLASSE	GRUPO	PADRÃO	INTERVALO DE VALORES			Vida Referencial ir (anos)	Valor Residual R (%)	Referência		out/2013
			Mínimo	Médio	Máximo			Mínimo	Médio	
1-Residencial	1.1- Barraco	1.1.1- Padrão Rústico	0,060	0,090	0,120	5	0%	R\$ 65,87	R\$ 98,81	R\$ 131,75
1-Residencial	1.1- Barraco	1.1.2- Padrão Simples	0,132	0,156	0,180	10	0%	R\$ 144,92	R\$ 171,27	R\$ 197,62
1-Residencial	1.2- Casa	1.2.1- Padrão Rústico	0,360	0,420	0,480	60	20%	R\$ 395,24	R\$ 461,12	R\$ 528,99
1-Residencial	1.2- Casa	1.2.2- Padrão Proletário	0,492	0,576	0,660	60	20%	R\$ 540,17	R\$ 632,39	R\$ 724,61
1-Residencial	1.2- Casa	1.2.3- Padrão Econômico	0,672	0,786	0,900	70	20%	R\$ 737,79	R\$ 862,95	R\$ 988,11
1-Residencial	1.2- Casa	1.2.4- Padrão Simples	0,912	1,056	1,200	70	20%	R\$ 1.001,28	R\$ 1.159,38	R\$ 1.317,48
1-Residencial	1.2- Casa	1.2.5- Padrão Médio	1,212	1,386	1,560	70	20%	R\$ 1.330,65	R\$ 1.521,69	R\$ 1.712,72
1-Residencial	1.2- Casa	1.2.6- Padrão Superior	1,572	1,776	1,980	70	20%	R\$ 1.725,90	R\$ 1.949,87	R\$ 2.173,64
1-Residencial	1.2- Casa	1.2.7- Padrão Fino	1,992	2,436	2,880	60	20%	R\$ 2.187,02	R\$ 2.674,48	R\$ 3.161,95
1-Residencial	1.2- Casa	1.2.8- Padrão Luxo	2,890	3,468	4,188	60	20%	R\$ 0,00	R\$ 3.172,93	R\$ 3.807,52
1-Residencial	1.3- Apartamento	1.3.1- Padrão Econômico	0,600	0,810	1,020	60	20%	R\$ 658,74	R\$ 889,30	R\$ 1.119,86
1-Residencial	1.3- Apartamento	1.3.2s- Padrão Simples - Sem elevador	1,032	1,266	1,500	60	20%	R\$ 1.133,03	R\$ 1.389,94	R\$ 1.646,85
1-Residencial	1.3- Apartamento	1.3.2c- Padrão Simples - Com elevador	1,260	1,470	1,680	60	20%	R\$ 1.383,35	R\$ 1.613,91	R\$ 1.844,47
1-Residencial	1.3- Apartamento	1.3.3s- Padrão Médio - Sem elevador	1,512	1,746	1,980	60	20%	R\$ 1.660,02	R\$ 1.916,93	R\$ 2.173,84
1-Residencial	1.3- Apartamento	1.3.3c- Padrão Médio - Com elevador	1,692	1,926	2,160	60	20%	R\$ 1.857,65	R\$ 2.114,56	R\$ 2.371,46
1-Residencial	1.3- Apartamento	1.3.4s- Padrão Superior - Sem elevador	1,992	2,226	2,460	60	20%	R\$ 2.187,02	R\$ 2.443,93	R\$ 2.700,83
1-Residencial	1.3- Apartamento	1.3.4c- Padrão Superior - Com elevador	2,172	2,406	2,640	60	20%	R\$ 2.384,64	R\$ 2.641,55	R\$ 2.898,46
1-Residencial	1.3- Apartamento	1.3.5- Padrão Fino	2,652	3,066	3,480	50	20%	R\$ 2.911,63	R\$ 3.366,16	R\$ 3.820,69
1-Residencial	1.3- Apartamento	1.3.6- Padrão Luxo	3,490	4,188	4,888	50	20%	R\$ 0,00	R\$ 3.831,67	R\$ 4.598,01
2-Comercial - Serviço - Industrial	2.1- Escritório	2.1.1- Padrão Econômico	0,600	0,780	0,960	70	20%	R\$ 658,74	R\$ 856,36	R\$ 1.053,98
2-Comercial - Serviço - Industrial	2.1- Escritório	2.1.2s- Padrão Simples - Sem elevador	0,972	1,206	1,440	70	20%	R\$ 1.067,16	R\$ 1.324,07	R\$ 1.580,98
2-Comercial - Serviço - Industrial	2.1- Escritório	2.1.2c- Padrão Simples - Com elevador	1,200	1,410	1,620	70	20%	R\$ 1.317,48	R\$ 1.548,04	R\$ 1.778,60
2-Comercial - Serviço - Industrial	2.1- Escritório	2.1.3s- Padrão Médio - Sem elevador	1,452	1,656	1,860	60	20%	R\$ 1.594,15	R\$ 1.818,12	R\$ 2.042,09
2-Comercial - Serviço - Industrial	2.1- Escritório	2.1.3c- Padrão Médio - Com elevador	1,632	1,836	2,040	60	20%	R\$ 1.791,77	R\$ 2.015,74	R\$ 2.239,72
2-Comercial - Serviço - Industrial	2.1- Escritório	2.1.4s- Padrão Superior - Sem elevador	1,872	2,046	2,220	60	20%	R\$ 2.055,27	R\$ 2.246,30	R\$ 2.437,34
2-Comercial - Serviço - Industrial	2.1- Escritório	2.1.4c- Padrão Superior - Com elevador	2,052	2,286	2,520	60	20%	R\$ 2.252,89	R\$ 2.509,80	R\$ 2.766,71
2-Comercial - Serviço - Industrial	2.1- Escritório	2.1.5- Padrão Fino	2,532	3,066	3,600	50	20%	R\$ 2.779,88	R\$ 3.366,16	R\$ 3.952,44
2-Comercial - Serviço - Industrial	2.1- Escritório	2.1.6- Padrão Luxo	3,610	4,332	5,054	50	20%	R\$ 0,00	R\$ 3.963,42	R\$ 4.758,10
2-Comercial - Serviço - Industrial	2.2- Galpão	2.2.1- Padrão Econômico	0,240	0,360	0,480	60	20%	R\$ 263,50	R\$ 395,24	R\$ 528,99
2-Comercial - Serviço - Industrial	2.2- Galpão	2.2.2- Padrão Simples	0,492	0,726	0,960	60	20%	R\$ 540,17	R\$ 797,08	R\$ 1.053,98
2-Comercial - Serviço - Industrial	2.2- Galpão	2.2.3- Padrão Médio	0,972	1,326	1,680	80	20%	R\$ 1.067,16	R\$ 1.455,82	R\$ 1.844,47
2-Comercial - Serviço - Industrial	2.2- Galpão	2.2.4- Padrão Superior	1,690	2,028	2,366	80	20%	R\$ 0,00	R\$ 1.855,45	R\$ 2.228,54
3-Especial	3.1- Cobertura	3.1.1- Padrão Simples	0,600	0,120	0,180	20	10%	R\$ 658,74	R\$ 131,75	R\$ 197,62
3-Especial	3.1- Cobertura	3.1.2- Padrão Médio	0,192	0,246	0,300	20	10%	R\$ 210,80	R\$ 270,08	R\$ 329,37
3-Especial	3.1- Cobertura	3.1.3- Padrão Superior	0,312	0,456	0,600	30	10%	R\$ 342,54	R\$ 500,94	R\$ 658,74

**QUADRO DE ESTADOS DA EDIFICAÇÃO**

Ref.	Estado da Edificação	Depreciação	Características
a	a- Nova	0,00	Edificação nova ou com reforma geral e substancial, com menos de dois anos, que apresente apenas sinais de desgaste natural da pintura externa.
b	b- Entre nova e regular	0,32%	Edificação nova ou com reforma geral e substancial, com menos de dois anos, que apresente necessidade apenas de uma demão leve de pintura para recompor a sua aparência.
c	c- Regular	2,52%	Edificação seminova ou com reforma geral e substancial entre 2 e 5 anos, cujo estado geral possa ser recuperado apenas com reparos de eventuais fissuras superficiais localizadas e/ou pintura externa e interna.
d	d- Entre regular e necessitando reparos simples	8,09%	Edificação seminova ou com reforma geral e substancial entre 2 e 5 anos, cujo estado geral possa ser recuperado com reparo de fissuras e trincas localizadas e superficiais e pintura interna e externa.
e	e- Necessitando de reparos simples	18,10%	Edificação cujo estado geral possa ser recuperado com pintura interna e externa, após reparos de fissuras e trincas superficiais generalizadas, sem recuperação do sistema estrutural. Eventualmente, revisão do sistema hidráulico e elétrico.
f	f- Necessitando de reparos de simples a importantes	33,20%	Edificação cujo estado geral possa ser recuperado com pintura interna e externa, 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 da cobertura.
g	g- Necessitando de reparos importantes	52,60%	Edificação cujo estado geral possa ser recuperado com pintura interna e externa, com substituição de painos de regularização da alvenaria, reparos de fissuras e trincas, com estabilização e/ou recuperação de grande parte do sistema estrutural. As instalações hidráulicas e elétricas possam ser restauradas mediante a substituição das peças aparentes. A substituição dos revestimentos de pisos e paredes, da maioria dos cômodos, se faz necessária. Substituição ou reparos importantes na impermeabilização ou no telhado.
h	h- Necessitando de reparos importantes a edificação sem valor	75,20%	Edificação cujo estado geral seja recuperado com estabilização e/ou recuperação do sistema estrutural, substituição da regularização da alvenaria, reparos de fissuras e trincas. Substituição das instalações hidráulicas e elétricas. Substituição dos revestimentos de pisos e paredes. Substituição da impermeabilização ou do telhado.
i	i- Sem valor	100,00%	Edificação em estado de ruína.

**OBSOLESCÊNCIA PELA IDADE  
RELATIVA AO ESTADO DE CONSERVAÇÃO**

Idade em % da vida referencial	Estado de Conservação Situação a (nova)
0%	1,000
2%	0,990
4%	0,979
6%	0,968
8%	0,957
10%	0,945
12%	0,933
14%	0,920
16%	0,907
18%	0,894
20%	0,880
22%	0,866
24%	0,851
26%	0,836
28%	0,821
30%	0,805
32%	0,789
34%	0,772
36%	0,755
38%	0,738
40%	0,720
42%	0,702
44%	0,683
46%	0,664
48%	0,645
50%	0,625
52%	0,605
54%	0,584
56%	0,563
58%	0,542
60%	0,520
62%	0,498
64%	0,475
66%	0,452
68%	0,429
70%	0,405
72%	0,381
74%	0,356
76%	0,331
78%	0,306
80%	0,280
82%	0,254
84%	0,227
86%	0,200
88%	0,173
90%	0,145
92%	0,117
94%	0,088
96%	0,059
98%	0,030
100%	0,000

759  
LUCIANE MAINARDI DE OLIVEIRA CARNEIRO.



**FATORES**

Topografia	Depreciação	Fator
Plano	0%	1,00
Declive até 5%	5%	1,05
Declive de 5% até 10%	10%	1,11
Declive de 10% até 20%	20%	1,25
Declive acima de 20%	30%	1,43
Em aclive até 10%	5%	1,05
Em aclive até 20%	10%	1,11
Em aclive acima de 20%	20%	1,18
Abaixo do nível da rua até 1,00m	0%	1,00
Abaixo do nível da rua de 1,00m até 2,50m	10%	1,11
Abaixo do nível da rua 2,50m até 4,00m	20%	1,25
Acima do nível da rua até 2,00m	0%	1,00
Acima do nível da rua de 2,00m até 4,00m	10%	1,11
Região ondulada	5%	1,05
<b>Consistência</b>	<b>Depreciação</b>	<b>Fator</b>
1-Seco	0%	1,00
2-Terreno situado em região inundável, que impede ou dificulta o seu acesso, mas não atinge o próprio terreno, situado em posição mais alta	10%	1,11
3-Terreno situado em região inundável e que é atingido ou afetado periodicamente pela inundação	30%	1,43
4-Terreno permanentemente alagado	40%	1,67

**FATORES**

Grupo	Zona	Frente Referência Fr (m)	Prof. Mínima Pmi (m)	Prof. Máxima Pma (m)	Fator Frente	Expoente Frente	Expoente Fator Profundidade	Múltiplas frentes ou esquina Ce	Coeficiente de área Ca	Área referência lote (m2)	Área mínima (m2)	Área máxima (m2)
I - Uso residencial horizontal	1a Zona Residencial Padrão Popular	5	15	30	-	-	-	-	0,20	125	100	400
I - Uso residencial horizontal	2a Zona Residencial Padrão Médio	10	25	40	0,20	0,50	-	-	0,20	250	200	500
I - Uso residencial horizontal	3a Zona Residencial Padrão Alto	15	30	60	0,15	0,50	-	-	0,20	600	400	1.000
II - Ocupação vertical (incorporação)	4a Zona Incorporação Padrão Popular	16	-	-	-	-	0,91	0,20	0,20	2.000	800	-
II - Ocupação vertical (incorporação)	5a Zona Incorporação Padrão Médio	16	-	-	-	-	0,91	0,20	0,20	1.500	800	2.500
II - Ocupação vertical (incorporação)	6a Zona Incorporação Padrão Alto	16	-	-	-	-	0,95	0,20	0,20	2.500	1.200	4.000
III - Uso comercial ou de serviços	7a Zona Comercial Padrão Popular	5	10	30	0,20	0,50	0,91	0,20	0,20	100	80	300
III - Uso comercial ou de serviços	8a Zona Comercial Padrão Médio	10	20	40	0,25	0,50	0,91	0,20	0,20	200	200	500
III - Uso comercial ou de serviços	9a Zona Comercial Padrão Alto	15	20	60	0,15	0,50	0,95	0,20	0,20	600	250	1.000
IV - Industriais ou galpões	10a Zona Industrial	-	-	-	-	-	-	0,20	0,20	5.000	2.000	20.000
IV - Industriais ou galpões	11a Zona Galpões	-	-	-	-	-	-	0,20	0,20	500	250	3.000
-	ND	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

262  
Luciane Mainardi de Oliveira Carneiro

**LAUDO PERICIAL**  
**ANEXO 3**



Voltar



**TERRENO**  
CAXAMBU  
**JUNDIAÍ-SP**

Código do Imóvel: BAR1771149

**R\$ 140.000,00**

777,39 m² terreno | 777,39 m² total

URL para acesso direto do imóvel:

<http://www.redejundiai.com.br/imovel/1771149>

Barreto & Pincinato Neg. Imobiliários Telefone: (11) 4523-3737

Fotos do Imóvel (Visualizar Fotos em Slide Show)



**Descrição do Imóvel**

Terreno para venda em Jundiaí, na região do Bairro Caxambu.

BeP\_BAR1771149.png

Voltar



**TERRENO**  
CAXAMBU  
**JUNDIAÍ-SP**

Código do imóvel: BAR1771202

**R\$ 150.000,00**

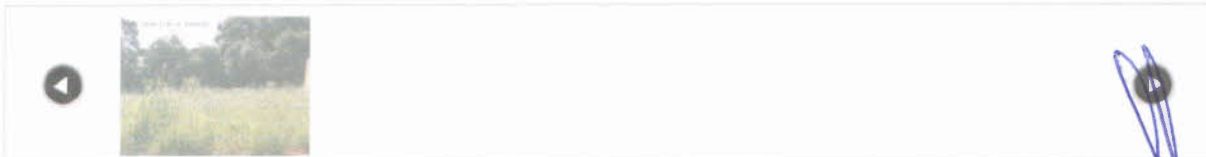
725,27 m² terreno | 725,27 m² total

URL para acesso direto do imóvel:

<http://www.redejundiai.com.br/imovel/1771202>

Barreto & Pincinato Neg. Imobiliários Telefone: (11) 4523-3737

Fotos do Imóvel (Visualizar Fotos em Slide Show)



**Descrição do Imóvel**

Terreno para venda em Jundiaí, na região do Bairro Caxambu.

BeP\_BAR1771202.jpg

Este documento foi protocolado em 24/11/2016 às 14:19, é cópia do original assinado digitalmente por Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo e LUCIANE MAINARDI DE OLIVEIRA CARNEIRO. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/esaj>, informe o processo 1020218-22.2016.8.26.0309 e código 1302D39.



www.caxambuimoveis.com.br/comprar-casa-caxambu-jundiai-sp/1

CRECI: 17.125 - J

Conheça uma nova cidade: Natureza e Tranquilidade

A 4 min. da Rodovia Anhanguera	A 3 min. da Rodovia dos Bandeirantes	4 km
A 30 min. da Marginal Tietê	A 10 min. do Centro de	13 km

[Desaja COMPRAR um imóvel](#)
[Desaja ALUGAR um imóvel](#)
[Desaja ENCOMENDAR um imóvel](#)
[Desaja CADASTRAR um imóvel](#)

Busca por Código:

[HOME](#)
[INCORPORAÇÕES](#)
[EMPRESA](#)
[LANÇAMENTOS](#)
[FINANCIAMENTOS](#)
[FICHAS CADASTRAIS](#)
[CONTATO](#)

Voltar

**CASA CAXAMBU JUNDIAÍ-SP**  
Código do Imóvel: CAX1212613

**R\$ 600,000.00 / 0.00**

3 dorms | 4 vagas | 2 banheiros | 3 salas  
0.00 m² útil | 0.00 m² comum | 250.00 m² const. | 310.00 m² terreno | 0.00 m² total

URL para acesso direto do imóvel:  
<http://www.caxambuimoveis.com.br/1imovel/1212613>

Fotos do Imóvel (Visualizar Fotos em Slide Show)

**Descrição do Imóvel**  
CAXAMBU - CASA TÉRREA : AT 310m² AC 250m²; 3 DORMS SENDO 1 SUÍTE, SALA DE TV, SALA DE ESTAR, SALA DE JANTAR, COZINHA PLANEJADA, DORM DE SERVIÇO, WC DE SERVIÇO, WC SOCIAL, SOTÃO DE 50m², 4 VAGAS COBERTAS, EDÍCULA HABITÁVEL COM 1 DORM, COZINHA, WC, 1 QUARTO DE APOIO, CERCA ELÉTRICA, ALARME, CÂMERA.

Caxambu\_CAX1212613.jpg

www.caxambuimoveis.com.br/comprar-casa-caxambu-jundiai-sp/1

CRECI: 17.125 - J

Conheça uma nova cidade: Natureza e Tranquilidade

A 4 min. da Rodovia Anhanguera	A 3 min. da Rodovia dos Bandeirantes	4 km
A 30 min. da Marginal Tietê	A 10 min. do Centro de	13 km

[Desaja COMPRAR um imóvel](#)
[Desaja ALUGAR um imóvel](#)
[Desaja ENCOMENDAR um imóvel](#)
[Desaja CADASTRAR um imóvel](#)

Busca por Código:

[HOME](#)
[INCORPORAÇÕES](#)
[EMPRESA](#)
[LANÇAMENTOS](#)
[FINANCIAMENTOS](#)
[FICHAS CADASTRAIS](#)
[CONTATO](#)

Voltar

**CASA CAXAMBU JUNDIAÍ-SP**  
Código do Imóvel: CAX1300770

**R\$ 450,000.00 / 0.00**

3 dorms | 1 suíte | 3 vagas | 4 banheiros | 2 salas  
0.00 m² útil | 0.00 m² comum | 260.00 m² const. | 364.00 m² terreno | 0.00 m² total

URL para acesso direto do imóvel:  
<http://www.caxambuimoveis.com.br/1imovel/1300770>

Fotos do Imóvel (Visualizar Fotos em Slide Show)

**Descrição do Imóvel**  
CAXAMBU: CASA TÉRREA - 3 dorms sendo 1 com suíte e hidro, cozinha planejada, sala 2 ambientes, 2 WC social, 1 lavabo, lavanderia, área de serviço, piao superior com espaço Home Theater, churrasqueira e quintal com canal. AT: 364m2 e AC: 260m2.

Caxambu\_CAX1300770.jpg

16

Este documento foi protocolado em 24/11/2016 às 14:19, é cópia do original assinado digitalmente por Tribunal de Justiça do Estado de Sao Paulo e LUCIANE MAINARDI DE OLIVEIRA CARNEIRO. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/esaj>, informe o processo 1020218-22.2016.8.26.0309 e código 1302D39.

165  
A

www.caxambuimoveis.com.br/comprar-casa-caxambu-jundiai-sp/1

3 DORMS. (suíte)

- Escadas em condomínio fechado
- Schadas de 10'x12'
- Vaga para 2 carros
- Preparação para aquecimento central e ar condicionado

1 2 3 4 5 6

Desigo COMPRAR um imóvel | Desigo ALUGAR um imóvel | Desigo ENCOMENDAR um imóvel | Desigo CADASTRAR um imóvel

HOME INCORPORAÇÕES EMPRESA LANÇAMENTOS FINANCIAMENTOS FICHAS CADASTRAIS CONTATO

Voltar



**CASA CAXAMBU JUNDIAI-SP**  
 Código do Imóvel: CAX1353939  
**R\$ 480,000.00 / 0.00**

3 dorms | 1 suíte | 3 vagas | 3 banheiros | 1 sala  
 0.00 m² útil | 0.00 m² comum | 220.00 m² const. | 350.00 m² terreno | 0.00 m² total

URL para acesso direto do imóvel:  
<http://www.caxambuimoveis.com.br/imovel/1353939>

Fotos do imóvel (Visualizar Fotos em Slide Show)



Descrição do imóvel

CAXAMBU: Casa: 3 dormitórios sendo 1 suíte c/ secada, cope / cozinha, lavabo, 1 WC social, sala 2 ambientes, garagem para até 3 autos, amplo quintal preparado para churrasqueira e ou edícula, AT: 350m2 e AC: 220m2.

Caxambu\_CAX1353939.jpg

www.caxambuimoveis.com.br/comprar-casa-caxambu-jundiai-sp/1

Shangrylá Um paraíso ao seu alcance!

Peça Artesanal Cebola e Cachaça Gastronomia

WWW.SHANGRYLA.COM.BR

1 2 3 4 5 6

Desigo COMPRAR um imóvel | Desigo ALUGAR um imóvel | Desigo ENCOMENDAR um imóvel | Desigo CADASTRAR um imóvel

HOME INCORPORAÇÕES EMPRESA LANÇAMENTOS FINANCIAMENTOS FICHAS CADASTRAIS CONTATO

Voltar

**CASA CAXAMBU JUNDIAI-SP**  
 Código do Imóvel: CAX1495681  
**R\$ 540,000.00 / 0.00**

3 dorms | 3 vagas | 3 banheiros | 3 salas  
 0.00 m² útil | 0.00 m² comum | 197.00 m² const. | 300.00 m² terreno | 0.00 m² total

URL para acesso direto do imóvel:  
<http://www.caxambuimoveis.com.br/imovel/1495681>

Fotos do imóvel (Visualizar Fotos em Slide Show)

Descrição do imóvel

Caxambu: Casa Térreo: AT:300m2 e AC:197m2 - 3 dormitórios sendo 1 suíte com closet e hidro, sala 3 ambientes (TV, Jantar e Estar), lavabo, cope e cozinha planejada, 1 WC social, garagem para 2 auto cobertos e 1 descoberto, quintal com edícula, 1 dormitório de apoio e churrasqueira.

Caxambu\_CAX1495681.jpg

Handwritten signature

Este documento foi protocolado em 24/11/2016 às 14:19, é cópia do original assinado digitalmente por Tribunal de Justiça do Estado de Sao Paulo e LUCIANE MAINARDI DE OLIVEIRA CARNEIRO. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/esaj, informe o processo 1020218-22.2016.8.26.0309 e código 1302D39.



765

www.caxambuimoveis.com.br/comprar-terreno-caxambu-jundiai-s

imóveis em Jundiaí e Região

**AXAMBU**  
CRECI: 17.125 - J IMÓVEIS

COMPRAR | ALUGAR | ENCOMENDAR | CADASTRAR

HOME | INCORPORAÇÕES | EMPRESA | LANÇAMENTOS | FINANCIAMENTOS | FICHAS CADASTRAIS | CONTATO

**TERRENO**  
**CAXAMBU**  
**JUNDIAÍ-SP**  
Código do Imóvel: CAX1509469

**R\$ 480,000.00 / 0.00**

0.00 m² útil | 0.00 m² comum | 0.00 m² const. | 1,493.00 m² terreno | 0.00 m² total

URL para acesso direto do imóvel:  
<http://www.caxambuimoveis.com.br/imovel/1509469>

Fotos do Imóvel (Visualizar Fotos em Slideshow)

Descrição do Imóvel  
Terreno de ótima localização em Via Arterial no Bairro do Caxambu, com 1493 m² podendo ser Residencial ou comercial

Caxambu\_CAX1509469.jpg

www.caxambuimoveis.com.br/comprar-alugar-casa-caxambu-jund

**AXAMBU**  
CRECI: 17.125 - J IMÓVEIS

**VillaTozzi**

COMPRAR | ALUGAR | ENCOMENDAR | CADASTRAR

HOME | INCORPORAÇÕES | EMPRESA | LANÇAMENTOS | FINANCIAMENTOS | FICHAS CADASTRAIS | CONTATO

**CASA**  
**CAXAMBU**  
**JUNDIAÍ-SP**  
Código do Imóvel: CAX1652732

**R\$ 400,000.00 / 1,800.00**

3 dorms | 1 suíte | 2 vagas | 2 banheiros | 2 salas  
163.00 m² útil | 0.00 m² comum | 163.00 m² const. | 260.00 m² terreno | 260.00 m² total

URL para acesso direto do imóvel:  
<http://www.caxambuimoveis.com.br/imovel/1652732>

Fotos do Imóvel (Visualizar Fotos em Slideshow)

Descrição do Imóvel  
Casa com 3 dormitórios, sendo uma suíte, WC social, sala dois ambientes, cozinha, lavanderia, garagem para 4 carros. Edícula com sala, cozinha e WC precisando de reforma, quintal. Rua sem saída

Caxambu\_CAX1652732.jpg

Handwritten signature

Este documento foi protocolado em 24/11/2016 às 14:19, é cópia do original assinado digitalmente por Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo e LUCIANE MAINARDI DE OLIVEIRA CARNEIRO. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/esaj>, informe o processo 10202/18-22.2016.8.26.0309 e código 1302D39.

167

www.caxambuimoveis.com.br/comprar-casa-caxambu-jundiai-sp/1

imóveis em Jundiaí e Região

**AXAMBU** IMÓVEIS  
CRECI: 17.125 - J

Atendimento personalizado

Contato com uma das melhores imobiliárias de Jundiaí

A 4 min. de Rodovia Anhanguera

A 3 min. da Rodovia dos Bandeirantes

A 10 min. da Marginal Tietê

A 10 min. do Centro de Jundiaí

1 2 3 4 5 6

Desse COMPRAR um imóvel

Desse ALUGAR um imóvel

Desse ENCOMENDAR um imóvel

Desse CADASTRAR um imóvel

Busca por Código: Digite a referência

HOME INCORPORAÇÕES EMPRESA LANÇAMENTOS FINANCIAMENTOS FICHAS CADASTRAIS CONTATO

Voltar



**CASA**  
**CAXAMBU**  
**JUNDIAI-SP**  
Código do Imóvel: CAX1735341

**R\$ 350,000.00 / 0.00**

3 dorms | 1 suíte | 4 vagas | 4 banheiros | 2 salas  
0.00 m² útil | 0.00 m² comum | 300.00 m² const. | 400.00 m² terreno | 0.00 m² total

URL para acesso direto do imóvel:  
<http://www.caxambuimoveis.com.br/imovel/1735341>

Fotos do Imóvel (Visualizar Fotos em Slide Show)



Descrição do Imóvel

Casa térrea (AT: 400m² e AC: 300m² - INACABADA) - Bairro Caxambu - 3 dormitórios sendo 1 suíte e mais 1 suíte master, 1 WC social, sala 2 ambientes com varanda, cozinha estilo americana, área de serviço, garagem para 4 autos cobertos, quintal, edícula com sala, cozinha, 1 WC e 2 dormitórios. Excelente localização.

Caxambu\_CAX1755341.jpg

www.caxambuimoveis.com.br/comprar-casa-caxambu-jundiai-sp/1

imóveis em Jundiaí e Região

**AXAMBU** IMÓVEIS  
CRECI: 17.125 - J

Atendimento personalizado

Contato com uma das melhores imobiliárias de Jundiaí

3 DORMS (1 suíte)

25 Casas em condomínio fechado

Solados de 10x20

Vaga para 2 carros

Preparação para aquecimento central e ar condicionado

1 2 3 4 5 6

Desse COMPRAR um imóvel

Desse ALUGAR um imóvel

Desse ENCOMENDAR um imóvel

Desse CADASTRAR um imóvel

Busca por Código: Digite a referência

HOME INCORPORAÇÕES EMPRESA LANÇAMENTOS FINANCIAMENTOS FICHAS CADASTRAIS CONTATO

Voltar



**CASA**  
**CAXAMBU**  
**JUNDIAI-SP**  
Código do Imóvel: CAX1855647

**R\$ 600,000.00 / 0.00**

3 dorms | 4 vagas | 2 banheiros | 2 salas | piscina  
164.00 m² útil | 0.00 m² comum | 164.00 m² const. | 300.00 m² terreno | 0.00 m² total

URL para acesso direto do imóvel:  
<http://www.caxambuimoveis.com.br/imovel/1855647>

Fotos do Imóvel (Visualizar Fotos em Slide Show)



Descrição do Imóvel

EXCELENTE CASA COM TRÊS DORMITÓRIOS, UMA SUÍTE COM CLOUSET, UM BANHEIRO SOCIAL, SALA COM LAREIRA, SALA DE JANTAR, COZINHA COM ARMÁRIOS, LAVANDERIA, CHURRASQUEIRA, BANHEIRO, GARAGEM PARA QUATRO CARROS E PISCINA.

Caxambu\_CAX1855647.jpg

Handwritten signature or mark.



**AXAMBU**  
CRECI: 17.125 - J  
IMÓVEIS

**CASA CAXAMBU JUNDIAÍ-SP**  
Código do imóvel: CAX1878517

**R\$ 350,000.00 / 0.00**

Descrição do imóvel:  
Terreno no bairro do Caxambu com uma pequena edícula necessitando de reforma, lavanderia, piscina, churrasqueira, vestiário, amplo quintal. AT:512.00m². Última localização.

URL para acesso direto do imóvel:  
<http://www.caxambuimoveis.com.br/imovel/1878517>

Caxambu\_CAX1878517.jpg

**AXAMBU**  
CRECI: 17.125 - J  
IMÓVEIS

**TERRENO CAXAMBU JUNDIAÍ-SP**  
Código do imóvel: CAX1972586

**R\$ 240,000.00 / 0.00**

Descrição do imóvel:  
Fazenda em lote com 500m² e 500m² de terreno. Última localização.

Caxambu\_CAX1972586.jpg

760

Handwritten signature or mark.

Este documento foi protocolado em 24/11/2016 às 14:19, é cópia do original assinado digitalmente por Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo e LUCIANE MAINARDI DE OLIVEIRA CARNEIRO. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/esaj>, informe o processo 1020218-22.2016.8.26.0309 e código 1302D39.

www.redejundiai.com.br/comprar-terreno-caxambu-jundiai-sp/1988494



**TERRENO  
CAXAMBU  
JUNDIAI-SP**

Código do Imóvel: GAL1988494

**R\$ 145.000,00**

260,00 m² terreno | 260,00 m² total

URL para acesso direto do imóvel:

<http://www.redejundiai.com.br/Imovel/1988494>

Handwritten signature in blue ink.

**Fotos do Imóvel** (Visualizar Fotos em Slide Show)



**Descrição do Imóvel**

TERRENO EM CONDOMÍNIO ABERTO. COM 260 M².

Redejundiai\_GAL1988494.jpg

Handwritten signature in blue ink.

Este documento foi protocolado em 24/11/2016 às 14:19, é cópia do original assinado digitalmente por Tribunal de Justiça do Estado de Sao Paulo e LUCIANE MAINARDI DE OLIVEIRA CARNEIRO. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/esaj>, informe o processo 1020218-22.2016.8.26.0309 e código 1302D39.

**JOSE LUIS DA MATTA RIVITTI**  
ENGENHEIRO CIVIL

**EXCELENTÍSSIMO SR. JUIZ DE DIREITO DA 3ª VARA CÍVEL DA  
COMARCA DE JUNDIAÍ**

**PROCESSO nº 0000455-28.2011-8.26.0309**  
**PROCEDIMENTO ORDINÁRIO**  
**REQUERENTE: AUDAIR DA SILVA**  
**REQUERIDO: GERALDO RUEDEL**

**JOSÉ LUIS DA MATTA RIVITTI**, perito judicial nomeado nos autos, vem respeitosamente à presença de Vossa Excelência apresentar sua manifestação, atendendo à intimação proferida.

A atualização do valor de avaliação, de acordo com a tabela do Tribunal de Justiça, resulta em:

Data	Fator TJ	Atualização	Valor
nov/2013	51,881509		R\$ 193.147,38
dez/2015	61,548603	1,186330	R\$ 229.136,53
<b>Valor atualizado</b>			
<b>R\$ 229.136,53</b>			
(duzentos e vinte e nove mil, cento e trinta e seis reais e cinquenta e três centavos)			
dez/2015			

1199 STAMPES PROTOCOLADO 15-02-2015 17:04 00001272

A estimativa de honorários já foi apresentada em maio de 2012, que atualizada resulta em:

Data	Fator TJ	Atualização	Valor
mai/2012	47,675238		R\$ 1.365,00
dez/2015	61,548603	1,290997	R\$ 1.762,21
<b>Valor atualizado</b>			
<b>R\$ 1.762,21</b>			
(um mil, setecentos e sessenta e dois reais e vinte e um centavos)			
dez/2015			



**JOSE LUIS DA MATTA RIVITTI**  
ENGENHEIRO CIVIL

---

22  
25

Termos em que

Pede Deferimento

S.J. Campos, 15 de dezembro de 2015.



José Luis da Matta Rivitti  
Engenheiro Civil - CREA 0601952091

Este documento foi protocolado em 24/11/2016 às 14:19, é cópia do original assinado digitalmente por Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo e LUCIANE MAINARDI DE OLIVEIRA CARNEIRO. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/esaj>, informe o processo 1020218-22.2016.8.26.0309 e código 1302D41.