

Rafael Murgante da Silva
ENGENHEIRO CIVIL
TECNOLOGO EM PROCESSOS DE PRODUÇÃO
CREA/SP: 5063252430

440
3

EXMO. SR. DR. JUIZ DE DIREITO DA 2ª VARA CÍVEL DO FORO DE
MOGI DAS CRUZES - SP.

f. b.,
M. e. 22.01.2018

PROCESSO Nº 0002179-91.2000.8.26.0361/03

RAFAEL MURGANTE DA SILVA, Engenheiro, Perito Judicial, nomeado e compromissado nos AUTOS DA AÇÃO DE CUMPRIMENTO DE SENTENÇA requerida por VICTOR ATHIE em face de ESPÓLIO DE SÔNIA ARIZA MELONI, dando por terminados seus estudos, diligências e vistorias, este signatário vem apresentar suas conclusões substanciadas no seguinte **LAUDO** anexo, pelo qual chegou ao valor avaliatório de **RS 856.000.00 (OITOCENTOS E CINQUENTA E SEIS MIL REAIS)**, para o imóvel situado na Avenida Frederico Straube nº 580, parte dos lotes 11 e 12, quadra 11, Vila Oliveira, Bairro do Socorro, Mogi das Cruzes - SP.

Termos em que,
P. deferimento.

Mogi das Cruzes, 22 de Maio de 2018.

Rafael M. Silva

RAFAEL MURGANTE DA SILVA
CREA/SP: 5063252430

Rafael Murgante da Silva

ENGENHEIRO CIVIL
TECNÓLOGO EM PROCESSOS DE PRODUÇÃO
CREA/SP: 5063252430

441
3

I.- OBSERVAÇÕES PRELIMINARES: -

O objetivo do presente Laudo Pericial é a determinação do valor atual de mercado para o imóvel descrito nos termos dos **AUTOS DA AÇÃO DE CUMPRIMENTO DE SENTENÇA** requerida por VICTOR ATHIE em face de ESPÓLIO DE SÔNIA ARIZA MELONI, processo nº 0002179-91.2000.8.26.0361/03, em curso perante a 2ª Vara Cível do Foro de Mogi das Cruzes - SP, conforme segue:

Trata-se de imóvel residencial situado na Avenida Frederico Straube nº 580, parte dos lotes 11 e 12, quadra 11, Vila Oliveira, Bairro do Socorro, Mogi das Cruzes - SP.

Cumprir informar, que o imóvel penhorado corresponde à parte frontal, onde encontra-se edificado o corpo principal do imóvel, sendo que a edícula e piscina edificados na parte dos fundos da referida propriedade não serão avaliados, uma vez que encontram-se fora dos limites da matrícula nº 1.659 do 1º CRI - Mogi das Cruzes, ora penhorada.

Deferida a prova pericial, à fls. 425, foi nomeado como Perito Judicial o signatário do presente laudo.

As partes não indicaram Assistentes Técnicos e não formularam "rol" de quesitos para o presente caso.

Rafael Murgante da Silva

ENGENHEIRO CIVIL
TECNÓLOGO EM PROCESSOS DE PRODUÇÃO
CREA/SP: 5063252430

442
3

II.- VISTORIA: -


Este signatário diligenciou ao local do imóvel, objeto da lide, no intuito de vistoriá-lo e coletar todos os subsídios necessários para a elaboração de seu Laudo.

1.- DO LOCAL: -

O local de estudo é de fácil acessibilidade, tendo como principais vias de acesso as Avenidas Vereador Narciso Yague Guimarães e São Paulo.

1.1.- CARACTERÍSTICA GERAL DO IMÓVEL: -

O referido imóvel, objeto da presente ação, situa-se na Avenida Frederico Straube nº 580, parte dos lotes 11 e 12, quadra 11, Vila Oliveira, Bairro do Socorro, Mogi das Cruzes - SP, no quarteirão formado pelas vias: Avenida Francisco Assis Monteiro de Castro, Rua Agostinho Caporale, Avenida Maestro João Baptista Julião e a respectiva Avenida Frederico Straube.



443
3

A ilustração a seguir demonstra a exata localização do imóvel avaliando.



[Handwritten signature]

Rafael Murgante da Silva

ENGENHEIRO CIVIL
TECNÓLOGO EM PROCESSOS DE PRODUÇÃO
CREA/SP: 5063252430

444
3

1.2.- CADASTRAMENTO SEGUNDO A PREFEITURA MUNICIPAL: -

De acordo com a Prefeitura Municipal de Mogi das Cruzes - SP, o imóvel situado na Avenida Frederico Straube nº 580, parte dos lotes 11 e 12, quadra 11, Vila Oliveira, Bairro do Socorro, Mogi das Cruzes - SP, possui a seguinte situação:

SETOR: **04**

QUADRA: **060**

ZONA: **ZOP-3**

NÚMERO DE INSCRIÇÃO: **04.060.013.000-8 (AM)**

Avenida Frederico Straube nº 580

MATRÍCULA: **1.659**

Do 1º Cartório de Registro de Imóveis de Mogi das Cruzes - SP.

Rafael Murgante da Silva

ENGENHEIRO CIVIL
TECNÓLOGO EM PROCESSOS DE PRODUÇÃO
CREA/SP: 5063252430

445
B

1.3.- MELHORAMENTOS PÚBLICOS: -

O local onde está situado o imóvel avaliando é servido dos principais melhoramentos urbanos, tais como:

Drenagem	[x]
Guias	[x]
Sarjetas	[x]
Pavimentação	[x]
Pavimentação articulada	[x]
Passeios	[x]
Rede de água potável	[x]
Rede de esgoto sanitário	[x]
Rede telefônica	[x]
Rede de gás	[]
Correios	[x]
Rede de energia elétrica	[x]
Iluminação pública	[x]
Ônibus urbanos	[x]
Ônibus Intermunicipal	[x]
Estação de Trem Urbano	[x]
Estação de Metrô	[]
Coleta de lixo	[x]

R

Rafael Murgante da Silva
ENGENHEIRO CIVIL
TECNÓLOGO EM PROCESSOS DE PRODUÇÃO
CREA/SP: 6063252430

446
3

1.4.- CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO: -

O local onde se situa o imóvel avaliando, está posicionado no Município de Mogi das Cruzes, distante, aproximadamente 62,0 (sessenta e dois) quilômetros do marco zero da Capital (Praça da Sé).

A região onde está situado o imóvel avaliando é de fácil acesso, estando servida por linhas regulares de ônibus e estação de trem urbano.

A ocupação comercial na região do imóvel é de âmbito local e bastante diversificada, observando-se os seguintes compartimentos, tais como: lanchonetes, restaurantes, pizzarias, imobiliárias, escolas, chaveiros, drogarias, cabeleireiros, supermercados, correios, padarias, estacionamentos, postos de serviços, lava rápidos, lotéricas, centros automotivos, floriculturas, papelarias, lojas varejistas, depósitos de materiais para construção, casas adaptadas para o comércio e serviços diversos, localizados ao longo da Avenida Frederico Straube e dos logradouros adjacentes.

R

*Rafael Murgante da Silva*ENGENHEIRO CIVIL
TECNÓLOGO EM PROCESSOS DE PRODUÇÃO
CREA/SP: 5063252430447
B

A destinação residencial na região do imóvel é caracterizada por casas térreas, assobradadas, geminadas e individuais, cujos padrões construtivos são simples, médios e superiores.

Constatou-se, também, a predominância de prédios residenciais e comerciais, cujos padrões construtivos são simples, médios e superiores.

1.5.- ZONEAMENTO: -

Conforme a Lei do Zoneamento nº 7.200, de 31 de Agosto de 2016, que dispõe sobre o Ordenamento do Uso e Ocupação do Solo no Município de Mogi das Cruzes, e dá outras providências, o imóvel pertence à Zona "ZOP-3 - Zona de Ocupação Preferencial 3", conforme ilustração a seguir:

Rafael Margante da Silva
 ENGENHEIRO CIVIL
 TECNÓLOGO EM PROCESSOS DE PRODUÇÃO
 CREA/SP: 5063252430

449
37

2.- DO IMÓVEL: -

2.1.- TERRENO:-

O referido terreno possui formato regular e topografia em leve aclive, de quem olha da rua para os fundos do lote. O solo aparenta ser seco e firme podendo receber construções de qualquer porte, obedecidas evidentemente, as posturas Municipais e Normas Técnicas.

Suas medidas principais são:

FRENTE: 24,00 metros
 LATERAL DIREITA: 20,00 metros
 LATERAL ESQUERDA: 20,00 metros
 FUNDOS: 24,00 metros
 ÁREA: 480,00 metros quadrados

Área: 480,00 m²

(QUATROCENTOS E OITENTA METROS QUADRADOS)

*Rafael Murgante da Silva*ENGENHEIRO CIVIL
TECNÓLOGO EM PROCESSOS DE PRODUÇÃO
CREA/SP: 5063252430450
322.2.- BENFEITORIAS: -

O Perito, quando na ocasião da vistoria, observou que sobre o terreno anteriormente descrito, encontra-se edificado 01 (um) imóvel de uso residencial, erigido com os devidos recuos e no mesmo nível ao da via pública, ou seja, Avenida Frederico Straube.

O imóvel, objeto da lide, de acordo com o lançamento da Prefeitura Municipal de Mogi das Cruzes e verificação "in loco", encerra uma área construída de 292,70 m² (duzentos e noventa e dois metros e setenta decímetros quadrados).

Área: 292,70 m²

(DUZENTOS E NOVENTA E DOIS METROS E SETENTA DECÍMETROS QUADRADOS)

Ainda, na ocasião da vistoria, este signatário verificou que o imóvel avaliando se encontra em bom estado de conservação e uso, que segundo o ESTUDO DE EDIFICAÇÕES - VALORES DE VENDA (2017), enquadra-se na referência (d) - Estado da Edificação: Entre Regular e Necessitando de Reparos Simples.

O imóvel avaliando compreende 01 (uma) edificação de uso residencial, contendo:

04 (quatro) suítes, sendo 01 (uma) com closet, 01 (um) escritório, 01 (uma) sala de estar, 01 (uma) sala de jantar com lareira, 01 (um) lavabo, 01 (uma) cozinha, 01 (um) quarto de empregada e 01 (um) banheiro de empregada. Possui ainda hall de entrada e garagem no nível da rua.

A referida propriedade possui um padrão construtivo assimilável ao tipo "Casa Padrão MÉDIO", classificação contida no referido ESTUDO DE EDIFICAÇÕES - VALORES DE VENDA (2017).

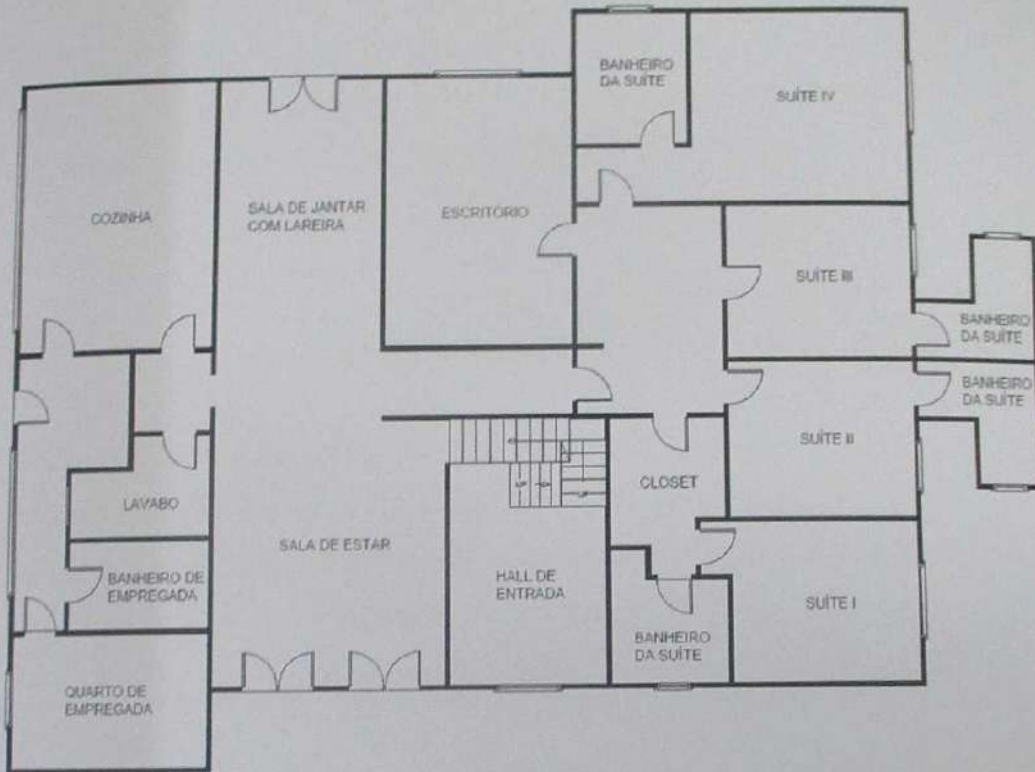
Para melhor visualização das características construtivas do imóvel avaliando, reportar-se do croqui, sem escala, que segue:

Rafael Morgante da Silva
 ENGENHEIRO CIVIL
 TECNÓLOGO EM PROCESSOS DE PRODUÇÃO
 CREA/SP: 5063262430

452
3

CROQUI DO IMÓVEL

Situação: Sem escala



LOCAL: Avenida Frederico Straube nº 580, parte dos lotes 11 e 12, quadra 11, Vila Oliveira, Bairro do Socorro, Mogi das Cruzes - SP.

RS

Rafael Murgante da Silva
 ENGENHEIRO CIVIL
 TECNÓLOGO EM PROCESSOS DE PRODUÇÃO
 CREA/SP: 5063252430

453
3

O imóvel avaliando (Avenida Frederico Straube nº 580) apresentou-se com as seguintes características construtivas e de acabamentos:

SUÍTE I:

PISO: Revestido com laminado de madeira
PAREDES: Revestidas com massa e pintadas
TETO: Laje de concreto revestida com forro em gesso
JANELA: Veneziana de ferro pintado, com vidros
PORTA: De madeira envernizada

BANHEIRO DA SUÍTE I:

PISO: Revestido com granito
PAREDES: Revestidas com azulejos até o teto
TETO: Laje de concreto revestida com massa e pintada
JANELA: De ferro pintado, com vidros
PORTA: De madeira envernizada

CLOSET:

PISO: Revestido com laminado de madeira
PAREDES: Revestidas com massa e pintadas
TETO: Laje de concreto revestida com forro em gesso
JANELA: Nihil
PORTA: De madeira envernizada

Rafael Murgante da Silva

ENGENHEIRO CIVIL
TECNÓLOGO EM PROCESSOS DE PRODUÇÃO
CREA/SP: 5063252430

454
B

SUÍTE II:

PISO: Revestido com laminado de madeira

PAREDES: Revestidas com massa e pintadas

TETO: Laje de concreto revestida com forro em gesso

JANELA: Veneziana de ferro pintado, com vidros

PORTA: De madeira envernizada

BANHEIRO DA SUÍTE II:

PISO: Revestido com cerâmica

PAREDES: Revestidas com azulejos até o teto

TETO: Laje de concreto revestida com massa e pintada

JANELA: De alumínio, com vidros

PORTA: De madeira envernizada

SUÍTE III:

PISO: Revestido com laminado de madeira

PAREDES: Revestidas com massa e pintadas

TETO: Laje de concreto revestida com forro em gesso

JANELA: Veneziana de ferro pintado, com vidros

PORTA: De madeira envernizada

[Handwritten signature]

455
33

BANHEIRO DA SUÍTE III:

- PISO: Revestido com cerâmica
- PAREDES: Revestidas com azulejos até o teto
- TETO: Laje de concreto revestida com massa e pintada
- JANELA: De alumínio, com vidros
- PORTA: De madeira envernizada

SUÍTE IV:

- PISO: Revestido com laminado de madeira
- PAREDES: Revestidas com massa e pintadas
- TETO: Laje de concreto revestida com forro em gesso
- JANELA: Veneziana de ferro pintado, com vidros
- PORTA: De madeira envernizada

BANHEIRO DA SUÍTE IV:

- PISO: Revestido com granito
- PAREDES: Revestidas com azulejos até o teto
- TETO: Laje de concreto revestida com massa e pintada
- JANELA: De ferro pintado, com vidros
- PORTA: De madeira envernizada

[Handwritten signature]

ESCRITÓRIO:

PISO: Revestido com laminado de madeira
PAREDES: Revestidas com massa e pintadas
TETO: Laje de concreto revestida com forro em gesso
JANELA: Veneziana de ferro pintado, com vidros
PORTA: De madeira envernizada

SALA DE ESTAR/JANTAR:

PISO: Revestido com tábua corrida de ipê
PAREDES: Revestidas com massa e pintadas
TETO: Forro de madeira sob telhas de fibrocimento
JANELA: De ferro pintado, com vidros
PORTA: De ferro pintado com vidros, do tipo balcão

LAVABO:

PISO: Revestido com granito
PAREDES: Revestidas com massa e pintadas
TETO: Laje de concreto revestida com massa e pintada
JANELA: De ferro pintado, com vidros
PORTA: De madeira envernizada

R

158
3

As fotografias apresentadas a seguir ilustram a Avenida Frederico Straube, no trecho onde está situado o imóvel avaliando, vistas da fachada do imóvel e em anexo os aspectos gerais da referida propriedade.

FOTO DE N° 01:



[Handwritten signature]

VISTA DA AVENIDA FREDERICO STRAUBE, NO TRECHO ONDE ESTÁ SITUADO O IMÓVEL AVALIANDO.

[Handwritten signature]

459
3

FOTO DE Nº 02:



VISTA DO SENTIDO CONTRÁRIO DA AVENIDA FREDERICO STRAUBE,
NO TRECHO EM ESTUDO.

2

Rafael Murgante da Silva
ENGENHEIRO CIVIL
TECNÓLOGO EM PROCESSOS DE PRODUÇÃO
CREA/SP: 5063252430

480
23

FOTO DE Nº 03:



VISTA DA FACHADA DO IMÓVEL AVALIANDO, DE QUEM OBSERVA DA AVENIDA FREDERICO STRAUBE.

R

Rafael Murgante da Silva
ENGENHEIRO CIVIL
TECNÓLOGO EM PROCESSOS DE PRODUÇÃO
CREA/SP: 5063252430

461
3

FOTO DE Nº 04:



R

OUTRA VISTA DA FACHADA DO IMÓVEL AVALIANDO, DE QUEM
OBSERVA DA AVENIDA FREDERICO STRAUBE.

R

Rafael Murgante da Silva
ENGENHEIRO CIVIL
TECNÓLOGO EM PROCESSOS DE PRODUÇÃO
CREA/SP: 5063252430

462
3

FOTO DE Nº 05:



OUTRA VISTA DA FACHADA DO IMÓVEL AVALIANDO, DE QUEM
OBSERVA DA AVENIDA FREDERICO STRAUBE.

[Handwritten signature]

463
3

III.- CRITÉRIOS DE AVALIAÇÃO: -

Os critérios para a avaliação do terreno serão adotados em função do desenvolvimento técnico, os quais obedecerão as recomendações da "Norma Para Avaliação de Imóveis Urbanos do Ibape/SP - 2011".

Cumprir informar que esta Norma atende as exigências do item 8.2.1.4.2 da NBR 14653-2 de 2011, e a completa em relação a peculiaridades do Estado de São Paulo.

A metodologia empregada na presente avaliação, refere-se ao Método Evolutivo, indicado para estimar o valor de mercado de terrenos, casas padronizadas, lojas, apartamentos, escritórios, armazéns, dentre outros, sempre que houver dados semelhantes ao avaliando.

A determinação do valor total de um imóvel a partir do preço do terreno será feita somando-se com o valor da construção com os custos diretos e indiretos, acrescentando ao total os custos financeiros, despesas de venda e lucro do empreendedor, que devem ser contemplados no mercado por meio do cálculo do fator de comercialização.

A fórmula básica para o emprego deste método analítico, será dada através da seguinte expressão:

$$V_i = (V_t + V_b) \times F_c$$

Onde:

V_i = Valor do imóvel

V_t = Valor do terreno

V_b = Valor das benfeitorias

F_c = Fator de comercialização

III.1.- TERRENO: -

O cálculo do valor do terreno será determinado pelo Método Comparativo de dados de mercado, através da relação entre o valor unitário de terreno a ser obtido mediante pesquisa de mercado devidamente homogeneizada com a aplicação de tratamento de fatores.

465
3

III.1.1.- TRATAMENTO DE FATORES: -

Os fatores de homogeneização utilizados neste tratamento, serão calculados conforme exigências no item 8.2.1.4.2 da NBR 14653-2, por metodologia científica, para que reflitam, em termos relativos, o comportamento do mercado com determinada abrangência espacial e temporal, perfeitamente indicado na "Norma Básica Para Perícias de Engenharia do Ibape/Sp".

Para o cálculo na determinação do valor unitário básico de terreno, que reflita a realidade mercadológica imobiliária da região de estudo, pesquisaram-se diversas empresas do ramo, valores ofertados para venda de imóveis da mesma região geo-econômica, contendo atributos mais semelhantes possíveis às características do imóvel avaliando, preferentemente contemporâneos.

Com a pesquisa mercadológica realizada, os comparativos de ofertas para venda, cujas características geométricas dos terrenos, tais como: área, frente ou testada, profundidade, topografia e consistência; e das benfeitorias, como: área, padrão, idade, conservação e preço de venda, constam na pesquisa de mercado apresentada em anexo.

466
3

Os paradigmas coletados foram inseridos no programa "GEOAVALIAR", desenvolvido com base nas Normas do Ibape, que constitui de um banco de dados de pesquisas de mercado, o qual se destina a auxiliar o signatário no processo avaliatório, possibilitando o profissional a maior rapidez e veracidade nos resultados obtidos nas avaliações.

Para o tratamento de fatores dos dados de mercado, será considerado o seguinte:

- o *Dado de mercado com atributos semelhante, calculado em função do avaliando, será aquele que em cada um dos fatores resultante da homogeneização estiver contido no intervalo de 50% (cinquenta por cento), para mais ou para menos;*

- o *Os preços homogeneizados resultante das aplicações de todos os fatores de homogeneização ao preço original, deverão estar contidos no intervalo de 50% (cinquenta por cento), para mais ou para menos;*

Não obstante, recomenda-se que esses sejam descartados caso a discrepância persista após aplicação de fatores mais representativos, desde que validados preliminarmente.

487
3

o Após a homogeneização dos paradigmas, serão utilizados os critérios estatísticos consagrados de eliminação de dados discrepantes para o saneamento das amostras;

o O campo de arbítrio será o correspondente ao intervalo de confiança compreendido entre o valor máximo e mínimo dos preços homogeneizados efetivamente utilizados no tratamento, limitando-se em 30% (trinta por cento), para mais ou para menos, em torno do valor calculado (última média);

Caso não seja adotado o valor calculado, será devidamente justificada a sua escolha.

o Os fatores de homogeneização deverão apresentar, para cada tipologia, os seus critérios de apuração e respectivos campos de aplicação, bem como a abrangência regional e temporal;

o As características quantitativas, ou expressas em variáveis Proxy, do imóvel avaliando não devem ultrapassar em 50% (cinquenta por cento), os limites observados na amostra;

R

468
3

- o A fonte dos fatores utilizados na homogeneização será devidamente explicitada;

- o Os fatores de homogeneização que resultem em aumento de heterogeneidade dos valores, serão descartados, sendo que a verificação será efetuada através da comparação do "desvio padrão" dos preços unitários homogeneizados, efetivamente utilizados, com o "desvio padrão" dos preços observados.

O "desvio padrão" dos preços unitários homogeneizados, não deverão ser maior que aquele dos preços unitários observados, para que não resulte num aumento da heterogeneidade.

Por fim, através do processo de Tratamento Por Fatores, os elementos comparativos selecionados para a homogeneização, foram observados o conjunto de cada elemento amostral, levando-se em conta o seguinte:

- elasticidade de preços;
- localização;
- fatores de forma (testada, profundidade, área ou múltiplas frentes);
- fatores padrão construtivo e depreciação.

469
3

III.1.2.- CRITÉRIO PARA AVALIAÇÃO DO TERRENO: -

Para o cálculo da avaliação do terreno, será empregada a "Norma Para Avaliação de Imóveis Urbanos", do IBAPE - Instituto Brasileiro de Avaliações e Periciais de Engenharia de São Paulo de novembro de 2011.

Através da referida "Norma", o valor do terreno será determinado através da seguinte fórmula:

$$V_t = A_t \times V_u$$

$$V_u = M_s \times (C_f + C_p)$$

Onde:

V_t = Valor do terreno;

A_t = Área do terreno;

V_u = Valor básico unitário;

M_s = Média saneada;

C_f = Coeficiente de frente ou testada;

C_p = Coeficiente de profundidade.

470
3

No cálculo do "Vu" (valor unitário médio de terreno), os elementos comparativos sofrerão as seguintes transformações:

A) - Dedução de 10% (dez por cento) no preço, para cobrir risco de eventual superestimativa por parte das ofertas (elasticidade dos negócios). No caso de transação, não haverá o referido desconto;

B) - A região do imóvel classifica-se na 2ª Zona - Residencial Horizontal Médio, enquadrando no Grupo I: Zonas de uso residencial horizontal, de acordo com o item 9.1 da "Norma", onde são estabelecidos os seguintes parâmetros:

- Frente de referência: 10,00 metros
- Profundidade mínima para a região: 25,00 metros
- Profundidade máxima para a região: 40,00 metros

C) - Considerações de valorização ou desvalorização do unitário, em função das testadas distintas das de referência, para os locais (Fr = 10,00 metros), com o emprego da fórmula prevista na "Norma". A retro correção será considerada, desde a metade até o dobro da testada de referência, ou seja:



Rafael Murgante da Silva

ENGENHEIRO CIVIL
TECNOLOGO EM PROCESSOS DE PRODUÇÃO
CREA/SP: 5063282430

Cálculo do coeficiente de frente.

$$C_f = (F_r/F_p)^f, \text{ dentro dos limites: } F_r/2 \leq F_p \leq 2F_r$$

Observação: O expoente do fator frente "f", será igual a "0,20".

Cálculo do coeficiente de profundidade.

$$C_p = (P_{mi}/P_e)^p, \text{ dentro dos limites: } \frac{1}{2}P_{mi} \leq P_e < P_{mi}$$

- Para P_e inferior a $\frac{1}{2}P_{mi}$, adota-se $C_p = (2)^p$

$$1/C_p = (P_{ma}/P_e) + \{[1 - (P_{ma}/P_e)] \cdot (P_{ma}/P_e)^p\}, \text{ dentro dos limites: } P_{ma} \leq P_e \leq 3P_{ma}$$

- Para P_e superior a $3P_{ma}$, adota-se na fórmula acima $P_e = 3P_{ma}$

Observação: O expoente do fator profundidade "p", será igual a "0,50".

Caso os coeficientes frente e profundidade estiverem dentro dos padrões da zona de avaliação, estes não serão aplicados, admitindo-se o referido fator igual a "1,0".

D) - Atualização dos elementos comparativos, quando necessário, será feita através da variação dos índices IPC (índice de preço ao consumidor), publicados pela "Fundação Instituto de Pesquisas Econômicas da Universidade de São Paulo - FIPE/USP";

Rafael Murgante da Silva
 ENGENHEIRO CIVIL
 TECNÓLOGO EM PROCESSOS DE PRODUÇÃO
 CREA/SP: 5063252430

E) - Tendo em vista que os imóveis que serviram de amostras, os quais foram homogeneizados na Pesquisa de Mercado do Anexo I, possuem a mesma força de vendas e estão localizados próximos do avaliando, este signatário não considerou fatores relativos à localização do imóvel;

F) - Quando necessário, serão aplicados ainda os demais coeficientes, conforme segue:

- Coeficiente de esquina ou frente múltiplas (Ce):

A influência deste coeficiente será aplicada conforme a classificação da zona, expresso nas Tabelas 1 - Grupos I e II, e Tabela 2 - Grupos III e IV.

- Coeficiente relativo à topografia (Ft):

A influência do fator corretivo genérico, será aplicada conforme classificação do item 10.5.2 Fatores relativos à topografia, da referida "Norma".

- Coeficiente relativo à consistência (Fc):

A influência do fator quanto à consistência do terreno devido à presença ou ação da água, será aplicada conforme classificação do item 10.5.3, da referida "Norma".

473
3

III.2. - BENEFITORIAS: -

No que se refere às benfeitorias, utilizaremos o "ESTUDO DE VALORES DE EDIFICAÇÕES DE IMÓVEIS URBANOS", do BAPE - Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia de São Paulo - Versão 2017.

Os dados contidos neste trabalho resultam de estudos, observações estatísticas, orçamentos, pesquisa de mercado e consultas a profissionais da construção civil, além de uma equipe de engenheiros e arquitetos avaliadores que contribuíram para a formatação e a finalização deste trabalho.

III.2.1. - VALOR UNITÁRIO: -

O valor unitário médio do metro quadrado de construção estará vinculado ao preço do R_8N (Cub - Sinduscon/SP).

Os valores médios, assim como os respectivos intervalos relativos a cada um dos padrões construtivos, corresponderão aos coeficientes agrupados na Tabela de Valores Unitários do referido "ESTUDO DE VALORES DE EDIFICAÇÕES DE IMÓVEIS URBANOS - 2017".

Rafael Margante da Silva

ENGENHEIRO CIVIL
 TECNÓLOGO EM PROCESSOS DE PRODUÇÃO
 CREA/SP: 6063252430

474
3

III.2.2.- DEPRECIACÃO PELO OBSOLETISMO E PELO ESTADO DE CONSERVAÇÃO: -

Para o cálculo da depreciação da construção, será empregado o Método combinado de "Ross / Heidecke", levando em consideração a idade da edificação com o estado de conservação, assim resulta o fator de adequação ao obsoletismo "Foc", através da seguinte expressão:

$$Foc = R + K \times (1 - R)$$

Onde:

R = Coeficiente residual correspondente ao padrão construtivo, expresso em decimal, obtido através da TABELA 1.

k = Coeficiente de Ross / Heidecke, encontrado na TABELA 2.

Observação: No cálculo do coeficiente "K", será observada a idade da edificação "Ie" e a vida referencial "Ir".

Onde:

ROSS:
$$A = \frac{1}{2} \left(\frac{x}{n} + \frac{x^2}{n^2} \right)$$

HEIDECKE = $A + (1 - A) \cdot C$

Onde:

x = Idade da edificação no momento de avaliação

n = Vida útil

C = Coeficiente de depreciação

O coeficiente de depreciação "d" é obtido da transformação dos fatores "K" da tabela de Ross-Heidecke, considerando a seguinte fórmula:

$$D = \frac{100 - K}{100}$$

De acordo com o aludido trabalho, o valor da construção será determinado através da seguinte expressão:

$$VB = A \times V_u - Foc$$

Onde:

VB = Valor da benfeitoria

A = Área total construída

V_u = Valor unitário da construção

Foc = Depreciação pela idade e estado da construção

III.3.- VALOR TOTAL DO IMÓVEL: -

Assim, resulta o valor total do imóvel, pelo critério da composição, através da soma pura e simples dos capitais: Terreno e Construção, considerando o fator de comercialização igual a 1,0, ou seja:

$$VI = VT + VB$$

Onde:

VI = Valor total do imóvel

VT = Valor do terreno

VB = Valor das benfeitorias

Cálculo do Fator de Testada:

$$C_T = (10,00/20,00)^{0,20} = 0,8705$$

Testada máxima utilizada para cálculo.

Cálculo do Fator de Profundidade:

$$C_p = (25,00/20,00)^{0,50} = 1,1180$$

Substituindo e calculando:

$$VT = R\$ 693,57/m^2 / \{1 + [(0,8705 - 1) + (1,1180 - 1)]\} \times 480,00 m^2$$

VT = R\$ 336.759,51

(Trezentos e Trinta e Seis Mil, Setecentos e Cinquenta e Nove Reais e Cinquenta e Um Centavos)

Para Maio / 2018.

Observação: Para o cálculo do valor da média saneada igual a R\$ 693,57/m² (Seiscentos e Noventa e Três Reais e Cinquenta e Sete Centavos), reportar-se da pesquisa de mercado apresentada no Anexo - I do presente Laudo.

2. VALOR DAS BENFEITORIAS: -

477
3

Considerando-se, que as benfeitorias se enquadram no estudo "VALORES DE EDIFICAÇÕES DE IMÓVEIS URBANOS - 2017", procedido pelo IBAPE/SP, no item "1.2.5. Casa Padrão MÉDIO - limite médio", com valor unitário do metro quadrado de área construída, igual a:

$$Vu = 2,154 \times R_8 N \text{ (Sinduscon/SP)}$$

Onde:

$R_8 N$ = unidade normal habitacional, 8 pavimentos, padrão normal.

- VALOR UNITÁRIO: -

Conforme tabela de custos por metro quadrado de construção elaborada pelo Sindicato da Indústria da Construção Civil no Estado de São Paulo - SINDUSCOM, divulgada na revista "Construção Mercado", temos o seguinte cálculo do valor unitário, conforme segue:

[Handwritten mark]

$$Vu = 2,154 \times R\$ 1.340,97/m^2$$

$$Vu = R\$ 2.888,45/m^2$$

(Dois Mil, Oitocentos e Oitenta e Oito Reais e Quarenta e Cinco Centavos)
Para Maio / 2018.

- VALOR DA BENFEITORIA NOVA: -

$$Vn = A \times Vu$$

Onde:

$$A = 292,70 \text{ m}^2$$

$$Vu = R\$ 2.888,45/m^2$$

Substituindo e calculando:

$$Vn = 292,70 \text{ m}^2 \times R\$ 2.888,45/m^2$$

$$Vn = R\$ 845.449,13$$

(Oitocentos e Quarenta e Cinco Mil, Quatrocentos e Quarenta e Nove
Reais e Treze Centavos).

CÁLCULO DA DEPRECIACÃO PELO CRITÉRIO DE ROSS / HEIDECKE

O critério a ser adotado é uma adequação do método "Ross / Heidecke", que leva em conta o obsolescimento, o tipo de construção e acabamento, bem como o estado de conservação da edificação, na determinação de seu valor de venda.

O valor unitário da edificação avalianda, fixado em função do padrão construtivo - mencionado anteriormente, é multiplicado pelo FATOR DE ADEQUACÃO AO OBSOLETISMO E AO ESTADO DE CONSERVAÇÃO - F_{oc} , para levar em conta a depreciação.

O fator F_{oc} é determinado pela expressão:

$$F_{oc} = R + K * (1 - R)$$

Onde:

R = Coeficiente residual correspondente ao padrão, expresso em decimal, obtido na TABELA 1 do estudo "Valores de Edificações de Imóveis Urbanos - SP (2017)", resulta em 0,20 (20%);

Rafael Murgante da Silva
ENGENHEIRO CIVIL
Tecnólogo em Processos de Produção
CREASP: 5083252430

482
3

K = Coeficiente de Ross / Heidecke, encontrado na TABELA 2 do estudo "Valores de Edificações de Imóveis Urbanos - SP (2017)".

Obtém-se o coeficiente "K", com o número da relação percentual entre a idade da edificação na época de sua avaliação (I) e a vida referencial (I_r) relativa ao padrão dessa construção e o estado de conservação da edificação, conforme segue:

$$I_e / I_r = 39 / 70 = 0,557 (56\%)$$

Segundo a tabela de depreciação física - Ross/Heidecke, estando o imóvel enquadrado na REFERÊNCIA (d) Estado de Conservação - Entre Regular e Necessitando de Reparos Simples, resulta em uma depreciação de K = 0,5176, então vem:

$$F_{oc} = 0,20 + 0,5176 \times (1 - 0,20)$$

$$F_{oc} = 0,61408$$

$$VB = R\$ 845.449,13 \times 0,61408$$

VB = R\$ 519.173,40

(Quinhentos e Dezenove Mil, Cento e Setenta e Três Reais e Quarenta Centavos)

Para Maio / 2018.

3- VALOR TOTAL DO IMÓVEL: -

O valor total do imóvel será consignado pelo critério da composição, através da soma dos capitais de terreno e benfeitoria calculados anteriormente, conforme segue:

$$VI = VT + VB$$

Onde:

$$VT = R\$ 336.759,51$$

$$VB = R\$ 519.173,40$$

Substituindo e calculando:

$$VI = R\$ 336.759,51 + R\$ 519.173,40$$

$$VI = R\$ 855.932,91$$

Ou, em números redondos:

$$VI = R\$ 856.000,00$$

(OITOCENTOS E CINQUENTA E SEIS MIL REAIS)
PARA MAIO / 2018.

V.- CONCLUSÃO: -

pelo que ficou exposto na presente avaliação, o valor atual de mercado para o imóvel localizado na Avenida Frederico Straube nº 580, parte dos lotes 11 e 12, quadra 11, Vila Oliveira, Bairro do Socorro, Mogi das Cruzes - SP, descrito nos termos dos AUTOS DA AÇÃO DE CUMPRIMENTO DE SENTENÇA requerida por VICTOR ATHIE em face de ESPÓLIO DE SÔNIA ARIZA MELONI, processo nº 0002179-91.2000.8.26.0361/03, em curso perante a 2ª Vara Cível do Foro de Mogi das Cruzes - SP, corresponde a:

VALOR DO IMÓVEL:

R\$ 856.000,00

**(OITOCENTOS E CINQUENTA E SEIS
MIL REAIS)**

PARA MAIO / 2018.

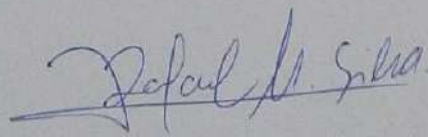
VI.- ENCERRAMENTO: -

Consta o presente Laudo de 46 (quarenta e seis) folhas impressas de um só lado, vindo as demais rubricadas e a última, datada e assinada pelo Perito Judicial.

- Acompanham o presente Laudo, os seguintes anexos:

- ANEXO I = PESQUISA DE MERCADO
- ANEXO II = DOCUMENTAÇÃO FOTOGRÁFICA
- ANEXO III = DADOS CADASTRAIS DO IMÓVEL (AM)

Mogi das Cruzes, 22 de Maio de 2018.



RAFAEL MURGANTE DA SILVA

CREA/SP: 5063252430

ANEXO - I

PESQUISA DE MERCADO

Local: Avenida Frederico Straube nº 580, parte dos lotes 11 e 12,
quadra 11, Vila Oliveira, Bairro do Socorro, Mogi das Cruzes - SP.

RM

Rafael Murgante da Silva
ENGENHEIRO CIVIL
 TECNÓLOGO EM PROCESSOS DE PRODUÇÃO
 CREA/SP: 5063252430

AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA RCHA 1
 NÚMERO DA PESQUISA: MOJI DAS CRUZES - SP - 2018
 QUADRA: 1 ÍNDICE DO LOCAL: 1,00
 UTILIZADO DATA DA PESQUISA: 15/03/2018
 CHAVE GEGRÁFICA:

DADOS DA LOCALIZAÇÃO
 ENDEREÇO: Avenida Francisco de Assis Monteiro de Castro
 COMPLEMENTO: com o Sr. João DaBARRRO - Vila Oliveira
 UF: SP
 NÚMERO: 1090
 CIDADE: MOJI DAS CRUZES - 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 (A_t) m²: 450,00 TESTADA - (ct) m: 15,00 PROF. EQUIV. (Pe): 30,00
 ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO: Regular ESQUINA: Sim
 TOPOGRAFIA: plano
 CONSISTÊNCIA: seco

DADOS DA BENEFITÓRIA
 TIPO DA EDIFICAÇÃO: Casa USO DA EDIFICAÇÃO: Residencial ÁREA CONSTRUÍDA: 230,00 M²
 NÍVEL CONSTR.: casa médio CONSERVAÇÃO: d - entre regular e reparos simples
 COEF. PADRÃO: 2,154 IDADE REAL: 30 anos COEF. DE DEPRECIAÇÃO (K): 0,710 CUSTO BASE (RS): 1.340,97
 VIGAS: 2 PAVIMENTOS: 1
 VALOR CALCULADO (RS): 471.683,78 VALOR ARBITRADO (RS): 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 (RS): 895.000,00 VALOR LOCAÇÃO (RS): 0,00
 MOBILIÁRIA: Proprietário
 CONTATO: Sr. Paulo TELEFONE: (11)-998882530

OBSERVAÇÃO:
 Casa com 3 dormitórios (1 suite), sala, cozinha, banheiro social, área de serviços, dependência de empregada, piscina e churrasqueira.

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc: 0,00	FT ADICIONAL 01: 0,00	VALOR UNITÁRIO: 741,81
TESTADA Cf: -0,08	FT ADICIONAL 02: 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO: 645,94
PROFUNDIDADE Cp: 0,00	FT ADICIONAL 03: 0,00	VARIAÇÃO: 0,8721
DEPÓSITOS MÚLTIPLOS Ce: 0,00	FT ADICIONAL 04: 0,00	VARIAÇÃO AVALIANDO: 0,9999
CONSISTÊNCIA Fc: 0,00	FT ADICIONAL 05: 0,00	
ÁREA Co: 0,00	FT ADICIONAL 06: 0,00	
TOPOGRAFIA Ft: -0,05		

Rafael Morgante da Silva
ENGENHEIRO CIVIL
TECNÓLOGO EM PROCESSOS DE PRODUÇÃO
CREA/SP: 8063252430

REGISTRO FOTOGRÁFICO

DADOS DA FICHA

NUMERO DA PESQUISA: MOJ DAS CRUZES - SP - 2018

DATA DA PESQUISA: 15/5/2018

QUADRA: 1

NÚMERO ELEMENTO: 1

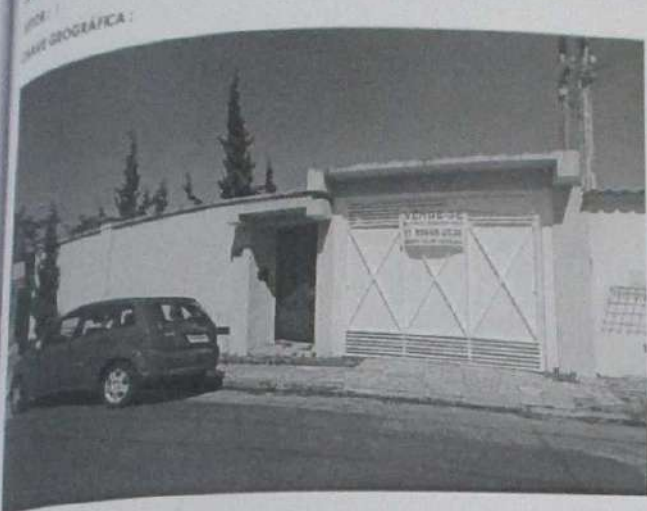


FOTO N° 1
Fachada.

R

Rafael Morgante da Silva
ENGENHEIRO CIVIL
 TECNÓLOGO EM PROCESSOS DE PRODUÇÃO
 CREA-SP: 5063252430

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

ÍNDICE DA FICHA: 2
 NÚMERO DA PESQUISA: MOJI DAS CRUZES - SP - 2018
 QUADRA: 1
 ÍNDICE DO LOCAL: 1,00
 UTILIZADO DATA DA PESQUISA: 15/5/2018
 CHAVE GEOGRÁFICA:

ÍNDICE DA LOCALIZAÇÃO
 ENDEREÇO: Av. André Rondon de Assis Monteiro de Castro
 BARRIO: Vila Oliveira
 UF: SP
 NÚMERO: 182
 CIDADE: MOJI DAS CRUZES - SP

DADOS DA REGIÃO
 MELHORAMENTOS:
 SANEAMENTO: 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: 600,00 TESTADA - (cf) m: 20,00 PROF. EQUIV. (Pe): 30,00
 ACESIBILIDADE: Direto FORMATO: Regular ESQUINA: Não
 TOPOGRAFIA: plano
 CONSISTÊNCIA: seco

DADOS DA BENFEITORIA
 TIPO DA EDIFICAÇÃO: Casa USO DA EDIFICAÇÃO: Residencial ÁREA CONSTRUÍDA: 357,00 M²
 PADRÃO CONSTR.: casa médio CONSERVAÇÃO: f - entre reparos simples e importantes

COEF. PADRÃO: 2,154 IDADE REAL: 45 anos COEF. DE DEPRECIAÇÃO (K): 0,452 CUSTO BASE (R\$): 1.340,97
 VAGAS: 4 PAVIMENTOS: 1
 VALOR CALCULADO (R\$): 466.091,75 VALOR ARBITRADO (R\$): 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\$): 1.200.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$): 0,00
 MOBILIÁRIA: Genro da proprietária
 CONTATO: Sr. Luiz TELEFONE: (11)-995401851

OBSERVAÇÃO:
 Casa com 3 suítes, sala, copa, cozinha, banheiro social, área de serviços e dependência de empregada.

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Flac: 0,00	FT ADICIONAL 01: 0,00	VALOR UNITÁRIO: 1.023,18
TESTADA Cf: -0,13	FT ADICIONAL 02: 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO: 839,57
PROFUNDIDADE Cp: 0,00	FT ADICIONAL 03: 0,00	VARIAÇÃO: 0,8206
PRENTES MÚLTIPLAS Ce: 0,00	FT ADICIONAL 04: 0,00	VARIAÇÃO AVALIANDO: 0,9998
CONSISTÊNCIA Fc: 0,00	FT ADICIONAL 05: 0,00	
ÁREA Ca: 0,00	FT ADICIONAL 06: 0,00	
TOPOGRAFIA Fi: -0,05		

Rafael Morgante da Silva
ENGENHEIRO CIVIL
TECNOLOGO EM PROCESSOS DE PRODUÇÃO
CREA/SP: 5063252430

REGISTRO FOTOGRÁFICO

DADOS DA FICHA

OBJETO DA PESQUISA: MOJ DAS CRUZES - SP - 2018
DATA DA PESQUISA: 15/5/2018
QUADRA: 1

NÚMERO ELEMENTO: 2

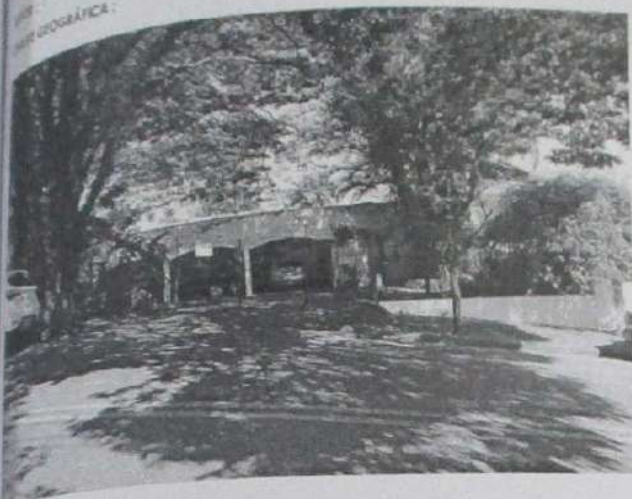


FOTO Nº 1
Fachada.

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

TIPO DA FICHA: 3
LOCAL DA PESQUISA: MOJ DAS CRUZES - SP - 2018
QUADRA: 1 **ÍNDICE DO LOCAL:** 1,00 **UTILIZADO** **DATA DA PESQUISA:** 15/07/2018
CHAVE GEOGRÁFICA:

LOCALIZAÇÃO: Av. Anita Franco de Assis Monteiro de Castro
 Nº 100 - Vila Santa Rosa - RUA DOUTOR BARRO - Vila Oliveira
 UF: SP **NÚMERO:** 962
CIDADE: MOJ DAS CRUZES - SP

SERVIÇOS DA REGIÃO
IMPROVAMENTOS:
 REDE DE COLETA DE ESGOTO **REDE DE DUMNAÇÃO PÚBLICA**
 REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA **TV A CABO**

INDICE DO TERRENO
ÁREA (m²): 400,00 **TESTADA - (cf) m:** 10,00 **PROF. EQUIV. (Pe):** 40,00
ACESSIBILIDADE: Direta **FORMATO:** Regular **ESQUINA:** Sim
TOPOGRAFIA: plano
CONSISTÊNCIA: seco

DADOS DA BENFEITORIA
TIPO DA EDIFICAÇÃO: Casa **USO DA EDIFICAÇÃO:** Residencial **ÁREA CONSTRUÍDA:** 215,75 M²
PADRÃO CONSTR: casa média (-) **CONSERVAÇÃO:** e - reparos simples
COM. PADRÃO: 1,903 **IDADE REAL:** 35 anos **COEF. DE DEPRECIACÃO (K):** 0,610 **CUSTO BASE (R\$):** 1.340,97
LOGAS: 2 **PAVIMENTOS:** 1
VALOR CALCULADO (R\$): 335.844,69 **VALOR ARBITRADO (R\$):** 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\$):** 779.000,00 **VALOR LOCAÇÃO (R\$):** 0,00
MOBILIÁRIA: Rm/Max Imóveis
CONTATO: Sra. Ju Mendes **TELEFONE:** (11)-47018900

OBSERVAÇÃO:
 Casa com 3 dormitórios (1 suíte), 2 salas, cozinha, 2 banheiros sociais, área de serviços, dependência de empregada e churrasqueira.

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc:	FT ADICIONAL 01:	VALOR UNITÁRIO: 913,14
TESTADA Cf:	FT ADICIONAL 02:	HOMOGENEIZAÇÃO: 867,45
PROFUNDIDADE Cp:	FT ADICIONAL 03:	VARIAÇÃO: 0,9500
PRESENTES MÚLTIPLAS Ce:	FT ADICIONAL 04:	VARIAÇÃO AVALIANDO: 1,0000
CONSISTÊNCIA Fc:	FT ADICIONAL 05:	
ÁREA Ca:	FT ADICIONAL 06:	
TOPOGRAFIA Fi:		

Rafael Margante da Silva
ENGENHEIRO CIVIL
TÉCNICO EM PROCESSOS DE PRODUÇÃO
CREA/SP: 8063282430

REGISTRO FOTOGRÁFICO

DADOS DA FICHA

LOCALIDADE DA PESQUISA: MOJ DAS CRUZES - SP - 2018

DATA DA PESQUISA: 15/3/2018

QUADRA: 1

NÚMERO ELEMENTO: 3

LOCALIZAÇÃO GEOGRÁFICA:

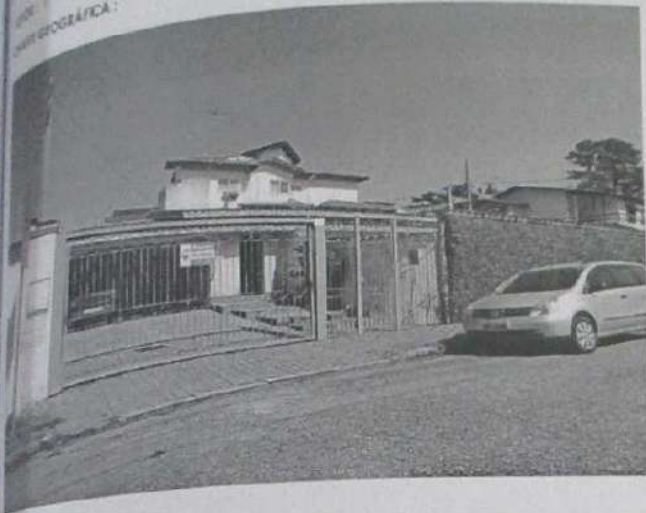


FOTO Nº 1
Fachada.

Rafael Morgante da Silva
ENGENHEIRO CIVIL
 TECNÓLOGO EM PROCESSOS DE PRODUÇÃO
 CREA/SP: 5063252430

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

QUADRA: 4
 ENDEREÇO DA PESQUISA: MOJI DAS CRUZES - SP - 2018
 QUADRA: 1
 ÍNDICE DO LOCAL: 1,00
 UTILIZADO DATA DA PESQUISA: 15/07/2018
 CHAVE GEOGRÁFICA:

ENDEREÇO DA LOCALIZAÇÃO: Avenida Solim Elias Bacach
 BAIRRO: Vila Oliveira
 UF: SP
 NÚMERO: 630
 CIDADE: MOJI DAS CRUZES - SP

CONDICIONES DA REGIÃO
 MELHORAMENTOS:
 REDE DE GÁS REDE DE COLETA DE ESGOTO REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA
 REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA TV A CABO

DADOS DO TERRENO
 ÁREA (A) m²: 800,00 TESTADA - (cf) m: 20,00 PROF. EQUIV. (Pe): 40,00
 ACESIBILIDADE: Direta FORMATO: Regular ESQUINA: NÃO
 TOPOGRAFIA: plano
 CONSISTÊNCIA: seco

DADOS DA BENFEITORIA
 USO DA EDIFICAÇÃO: Residencial ÁREA CONSTRUÍDA: 334,00 M²
 TIPO DA EDIFICAÇÃO: Casa CONSERVAÇÃO: e - reparos simples
 Nº DE CONSTR.: casa médio (-)
 COEF. PADRÃO: 1,903 IDADE REAL: 45 anos COEF. DE DEPRECIAÇÃO (k): 0,509 CUSTO BASE (R\$): 1.340,97
 VAGAS: 3 PAVIMENTOS: 1 VALOR ARBITRADO (R\$): 0,00
 VALOR CALCULADO (R\$): 433.832,52

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\$): 1.100.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$): 0,00
 INCORPORADORA: AP Mogi Imóveis TELEFONE: (11)-23786877
 CONTATO: Sra. Cristiane

OBSERVAÇÃO:
 Casa com 4 dormitórios, 2 salas, lavabo, cozinha, banheiro social, área de serviços, dependência de empregada e churrasqueira

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc: 0,00	FT ADICIONAL 01: 0,00	VALOR UNITÁRIO: 495,21
TESTADA Cf: -0,13	FT ADICIONAL 02: 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO: 570,45
PROFUNDIDADE Cp: 0,00	FT ADICIONAL 03: 0,00	VARIAÇÃO: 0,8204
PRETENSÕES MÚLTIPLAS Ce: 0,00	FT ADICIONAL 04: 0,00	VARIAÇÃO AVALIANDO: 0,9998
CONSISTÊNCIA Fc: 0,00	FT ADICIONAL 05: 0,00	
ÁREA Ca: 0,00	FT ADICIONAL 06: 0,00	
TOPOGRAFIA Ft: -0,05		

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

QUADRA: 5
 LOCAL: MOJ DAS CRUZES - SP - 2018
 ÍNDICE DO LOCAL: 1,00
 UTILIZADO DATA DA PESQUISA: 10/07/2018
 CHAVE GEOGRÁFICA:

LOCALIZAÇÃO
 ENDEREÇO: Avenida Salm Elias Bacach
 BARRIO: Vila Oliveira
 UF: SP
 NÚMERO: 960
 CIDADE: MOJ DAS CRUZES - SP

CONDICIONAMENTOS:
 REDE DE COLETA DE ESGOTO REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA
 REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA TV A CABO

DADOS DO TERRENO
 ÁREA (m²): 800,00 TESTADA - (cf) m: 20,00 PROF. EQUIV. (Pe): 40,00
 ABREXIBILIDADE: Direta FORMATO: Regular ESQUINA: Não
 TOPOGRAFIA: plano
 CONSISTÊNCIA: seco

DADOS DA BENFEITORIA
 TIPO DA EDIFICAÇÃO: Casa USO DA EDIFICAÇÃO: Residencial ÁREA CONSTRUÍDA: 350,00 M²
 ESTADO DA CONSTR.: casa médio (-) CONSERVAÇÃO: e - reparos simples
 COEF. PADRÃO: 1,903 IDADE REAL: 40 anos COEF. DE DEPRECIÇÃO (K): 0,561 CUSTO BASE (R\$): 1.340,97
 PAVIMENTOS: 1
 VALOR CALCULADO (R\$): 501.058,87 VALOR ARBITRADO (R\$): 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\$): 1.200.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$): 0,00
 MOBILIÁRIA: Proprietário TELEFONE: (11) 953688388
 CONTATO: Sr. Cláudio

OBSERVAÇÃO:
 Casa com 4 dormitórios (2 suítes), sala, copa, cozinha, banheiro social, área de serviços e dependência de empregada.

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc:	FT ADICIONAL 01: 0,00	VALOR UNITÁRIO: 723,68
TESTADA Cf:	FT ADICIONAL 02: 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO: 593,91
PROFUNDIDADE Cp:	FT ADICIONAL 03: 0,00	VARIAÇÃO: 0,8206
PENTES MÚLTIPLAS Ce:	FT ADICIONAL 04: 0,00	VARIAÇÃO AVALIANDO: 0,9999
CONSISTÊNCIA Fc:	FT ADICIONAL 05: 0,00	
ÁREA Ca:	FT ADICIONAL 06: 0,00	
TOPOGRAFIA Fi:		

Rui de Murgante da Silva
ENGENHEIRO CIVIL
TÉCNICO EM PROCESSOS DE PRODUÇÃO
CREA-SP: 5063262430

REGISTRO FOTOGRÁFICO

TIPO DA FICHA

LOCAL DA FICHA: MOJ DAS CRUZES - SP - 2018
DATA DA FICHA: 16/5/2018
QUADRA: 1

NÚMERO ELEMENTO: 5

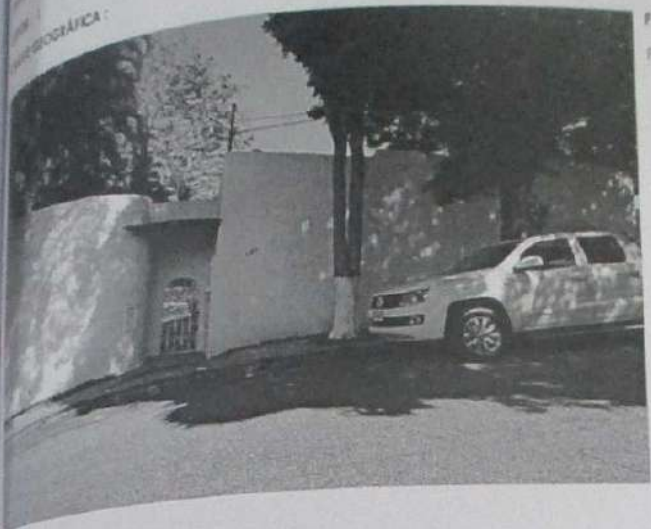


FOTO Nº 1
Fachada.

[Handwritten signature]

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DIRETADO DATA DA FEITURA: 12/10/2012
 CHAVE GEOGRÁFICA: _____
 Nº: _____
 CIDADE: MOJ DAS CRUZES - SP

LOCALIZAÇÃO: Rua José do Silva Freire
 BARRIO: Vila Oliveira
 UF: SP

SERVIÇOS DA REGIÃO:
 REDE DE COLETA DE ESGOTO: REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA:
 REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE GÁS: REDE DE IRRIGAÇÃO PÚBLICA:
 TV A CABO:

CARACTERÍSTICAS DO TERRENO:
 TESTADA - (cm) m: 10,00 PROF. EQUIV. (Pa): 40,00
 FORMATO: Regular ESQUINA: Não
 ÁREA CONSTRUIDA: 300,00 M²

DADOS DA BENFEITORIA:
 USO DA EDIFICAÇÃO: Residencial CONSERVAÇÃO: e - reparos simples
 TIPO DA EDIFICAÇÃO: Casa
 ANO DE CONSTR.: casa médio COEF. DE DEPRECIAÇÃO (K): 0,561 CUSTO BASE (R\$): 1.340,97
 IDADE REAL: 40 anos

PAVIMENTOS: 2 VALOR ARBITRADO (R\$): 0,00
 VALOR CALCULADO (R\$): 486.126,03

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\$): 850.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$): 0,00
 MORAÇÃO: Corretor TELEFONE: (11)-994470570
 CONTATO: Sr. Kléber

OBSERVAÇÃO:
 Imóvel com 4 dormitórios (2 suítes), sala, cozinha, 2 banheiros sociais, área de serviços e dependência de empregada.

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc: 0,00	FT ADICIONAL 01: 0,00	VALOR UNITÁRIO: 697,18
TESTADA Cf: 0,00	FT ADICIONAL 02: 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO: 662,35
PROFUNDIDADE Cp: 0,00	FT ADICIONAL 03: 0,00	VARIAÇÃO: 0,9500
INCLINAÇÕES MÚLTIPLAS Ce: 0,00	FT ADICIONAL 04: 0,00	VARIAÇÃO AVALIANDO: 1,0000
CONSISTÊNCIA Fc: 0,00	FT ADICIONAL 05: 0,00	
ÁREA Ca: 0,00	FT ADICIONAL 06: 0,00	
TOPOGRAFIA Ft: -0,05		

Rafael Margante da Silva
ENGENHEIRO CIVIL
TÉCNICO EM PROCESSOS DE PRODUÇÃO
CREA/SP: 5063252430

198
3

REGISTRO FOTOGRÁFICO

LOCAL DA FICHA

LOCAL DA PERÍCIA: MOJ DAS CRUZES - SP - 2018
DATA DA PERÍCIA: 15/5/2018
QUADRA: 1

NÚMERO ELEMENTO: 4

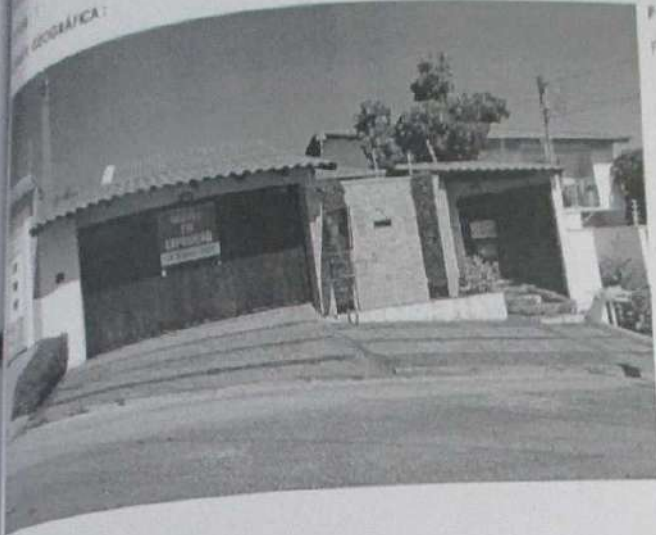


FOTO Nº 1
Fachada.

[Handwritten signature]

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

QUADRA: 7
 LOCAL DA PESQUISA: MOJI DAS CRUZES - SP - 2018
 QUADRA: 1
 ÍNDICE DO LOCAL: 1,00
 UTILIZADO DATA DA PESQUISA: 15/01/2018
 CHAVE GEOGRÁFICA:

LOCALIZAÇÃO
 RUA: Rua Luiz da Silva Pires
 BAIRRO: Vila Oliveira
 UF: SP
 NÚMERO: SN
 CIDADE: MOJI DAS CRUZES - SP

REGIÃO
 AMBIENTES:
 REDE DE COLETA DE ESGOTO REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA
 REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA TV A CABO

DADOS DO TERRENO
 ÁREA (m²): 400,00
 TESTADA - (cf) m: 10,00
 PROF. EQUIV. (Pe): 40,00
 FORMATO: Regular
 ESQUINA: Não
 ALTITUDE: Direta
 INCLINAÇÃO: plano
 ORIENTAÇÃO: seco
 CONSISTÊNCIA:

FATORES M. CONSTRUÇÃO

FATOR 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\$): 320.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$): 0,00
 INCUBADORA: Nipo Home Imóveis
 CONTATO: Sr. Dárcio TELEFONE: (11)-25090885

OBSERVAÇÃO:
 Terreno sem benfeitorias.

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc:	0,00 FT ADICIONAL 01: 0,00	VALOR UNITÁRIO: 720,00
TESTADA Cf:	0,00 FT ADICIONAL 02: 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO: 684,00
PROFUNDIDADE Cp:	0,00 FT ADICIONAL 03: 0,00	VARIAÇÃO: 0,9500
PLANTAS MÚLTIPLAS Ce:	0,00 FT ADICIONAL 04: 0,00	VARIAÇÃO AVALIANDO: 1,0000
CONSISTÊNCIA Fc:	0,00 FT ADICIONAL 05: 0,00	
ÁREA Ca:	0,00 FT ADICIONAL 06: 0,00	
TOPOGRAFIA Ft:	-0,05	

Rafael Morgante da Silva
ENGENHEIRO CIVIL
TÉCNICO EM PROCESSOS DE PRODUÇÃO
CNPJ/SP: 0863252430

REGISTRO FOTOGRÁFICO

500
3

TIPO DA FICHA

TIPO DA PESQUISA: MOJ DAS CRUZES - SP - 2018
DATA DA PESQUISA: 15/5/2018
QUADRA: 1

NÚMERO ELEMENTO: 7

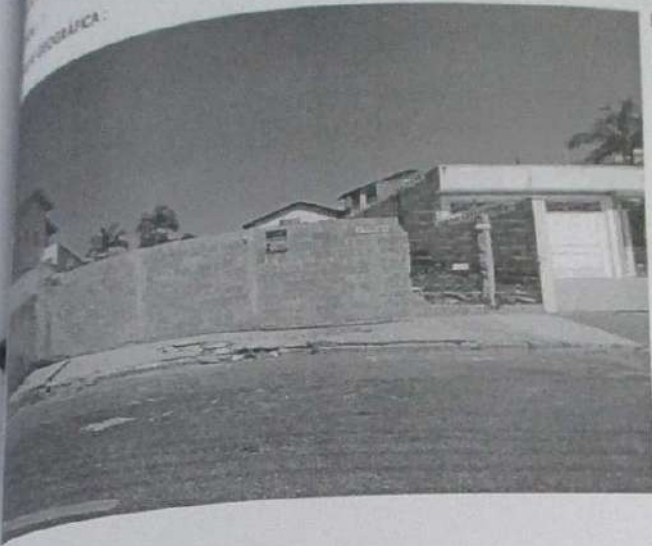


FOTO Nº 1

Fachada:

[Handwritten signature]

Rafael Murgante da Silva
ENGENHEIRO CIVIL
 TECNÓLOGO EM PROCESSOS DE PRODUÇÃO
 CREA/SP: 6063252430

AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

501
3

DADOS DA RCHA 8
 NÚMERO DA PESQUISA: MOJI DAS CRUZES - SP - 2018
 QUADRA: 1 ÍNDICE DO LOCAL: 1,00
 UTILIZADO DATA DA PESQUISA: 19/3/2018
 CHAVE GEOGRÁFICA:

DADOS DA LOCALIZAÇÃO
 ENDEREÇO: Rua Luiz da Silva Pres
 Nº: 123 BAIRRO: Vila Oliveira
 UF: SP
 NÚMERO: SN
 CIDADE: MOJI DAS CRUZES - SP

DADOS DA REGIÃO
 MELHORAMENTOS:
 REDE DE COLETA DE ESGOTO REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA
 REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA TV A CABO

DADOS DO TERRENO
 ÁREA (m²): 400,00 TESTADA - (cf) m 10,00 PROF. EQUIV. (Pe): 40,00
 FORMATO: Regular ESQUINA: Não
 ACESSIBILIDADE: Direta
 TOPOGRAFIA: plano
 CONSISTÊNCIA: seco

SEM CONSTRUÇÃO

FATORES ADICIONAIS

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

DADOS DA TRANSAÇÃO
 NATUREZA: Oferta VALOR VENDA (R\$): 320.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$): 0,00
 MONEVIA: Evidence Imóveis
 CONTATO: Sra. Maria Helena TELEFONE: (11)-47261867
 OBSERVAÇÃO:
 Terreno sem melhorias.

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc:	0,00	FT ADICIONAL 01: 0,00
TESTADA Cf:	0,00	FT ADICIONAL 02: 0,00
PROFUNDIDADE Cp:	0,00	FT ADICIONAL 03: 0,00
SERENTES MÚLTIPLAS Ce:	0,00	FT ADICIONAL 04: 0,00
CONSISTÊNCIA Fc:	0,00	FT ADICIONAL 05: 0,00
ÁREA Co:	0,00	FT ADICIONAL 06: 0,00
TOPOGRAFIA Ff:	-0,05	
		VALOR UNITÁRIO: 720,00
		HOMOGENEIZAÇÃO: 684,00
		VARIAÇÃO: 0,9800
		VARIAÇÃO AVALIANDO: 1,0000

0002-179-91, 2000 e 20.000, e 11.000

Rafael Morgante da Silva
ENGENHEIRO CIVIL
TECNOLOGO EM PROCESSOS DE PRODUÇÃO
CREA/SP: 6063252430

502

REGISTRO FOTOGRÁFICO

DADOS DA FICHA

OBJETO DA PESQUISA: MOJI DAS CRUZES - SP - 2018
DATA DA PESQUISA: 15/5/2018

NÚMERO ELEMENTO: 5

QUADRA: 1

TIPO DE FOTOGRAFIA:

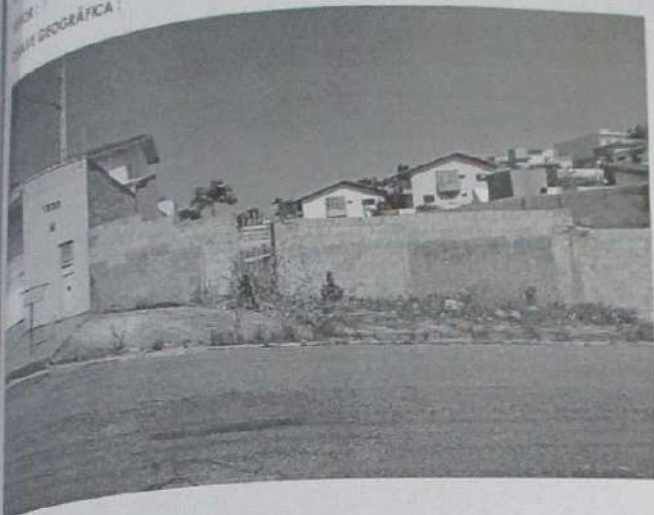


FOTO Nº 1
Fachada.

[Handwritten signature]

MODELO DE ESTATÍSTICA DESCRITIVA

503
3

Localização: Avenida Frederico Straube nº 580
 Tipo de Operação/TRANSAÇÃO: 0,9
 Descrição dos Valores de Venda: ISAPE-SP - 2018 - SAO PAULO - SP
 Observação:
 Imóvel nos lotes 11 e 12, quadra 11, Vila Oliveira.

DATA: 15/3/2018

ZONA DE AVALIAÇÃO

Localização da Zona de Avaliação: RESIDENCIAL HORIZONTAL MÉDIO

R _z	f	Ce	Pmi	Pma	p	Ar	Fa	A Min
0,20	0,20	1,00	25,00	40,00	0,50	250,00	1,00	200,00

ÍNDICES

ÍNDICE

Valor	1,00
Localização	24,00
Terçada	
Profundidade	Não
Terreno Múltiplos	
Área	em acríve até 5%
Topografia	seco
Consistência	

MATRIZ DE UNITÁRIOS

501
3

AL

Endereço	Valor Unitário	Homogeneização	Variação Paradigma	Variação Avaliando
Avenida Francisco de Assis Monteiro de Castro, 1050	741,81	644,94	0,8721	0,9999
Avenida Francisco de Assis Monteiro de Castro, 182	1.023,18	839,57	0,8208	0,9998
Avenida Francisco de Assis Monteiro de Castro, 982	913,14	867,48	0,9500	1,0000
Avenida Salim Elias Bacach, 630	695,21	570,45	0,8204	0,9998
Avenida Salim Elias Bacach, 960	723,68	593,81	0,8204	0,9998
Rua Luiz da Silva Pires, 518	697,18	642,33	0,9500	1,0000
Rua Luiz da Silva Pires, SN	720,00	684,00	0,9500	1,0000
Rua Luiz da Silva Pires, SN	720,00	684,00	0,9500	1,0000

(Handwritten signature)

805

IAL

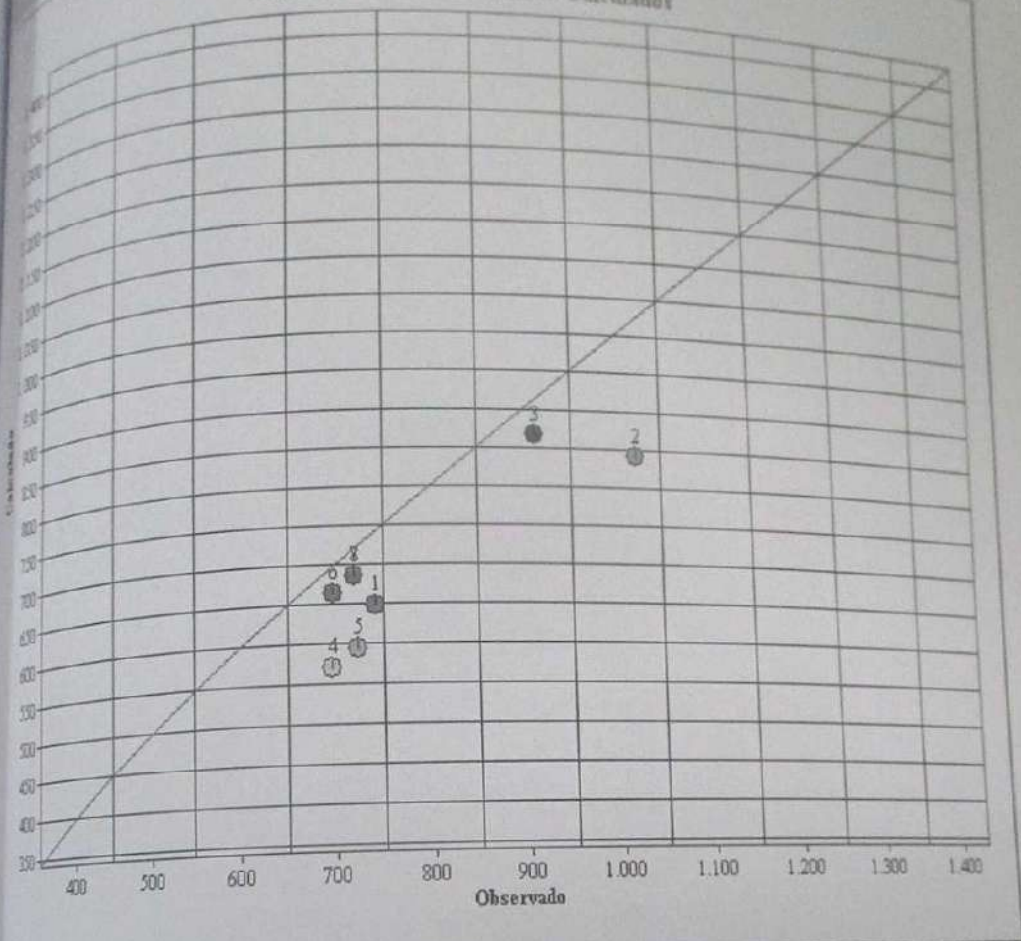
ADERÊNCIA

Núm.	Observado	Calculado
1	741,81	646,94
2	1.023,18	839,57
3	913,14	867,48
4	695,21	570,45
5	723,68	593,81
6	697,18	662,33
7	720,00	684,00
8	720,00	684,00

[Handwritten mark]

GRÁFICO DE DISPERSÃO

Valores Observados x Valores Calculados



Handwritten signature or initials.

APRESENTAÇÃO DOS RESULTADOS

503
3

OBJETO DO AVALIANDO
 Local: Avenida Frederico Straube 580, Vila Oliveira, MOJ DAS CRUZES - SP
 Procedimento: 0002779-91.2000.8.26.0361/03
 Modalidade: Venda
 Distribuição espacial

Data: 15/02/09

VALORES UNITÁRIOS
 Média Unitários: 779,28
 Desvio Padrão: 121,15
 - 30%: 545,49
 + 30%: 1.013,06
 Coeficiente de Variação: 15,5500

VALORES HOMOGENEIZADOS
 Média Unitários: 693,57
 Desvio Padrão: 106,91
 - 30%: 485,50
 + 30%: 901,65
 Coeficiente de Variação: 15,4100

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

Descrição	GRAU III		GRAU II		GRAU I		11
	Completar quanto a todas as variáveis analisadas	<input checked="" type="checkbox"/>	Completar quanto aos fatores usados no tratamento	<input type="checkbox"/>	Adoção de situação paradigma	<input type="checkbox"/>	
Quantidade mínima de dados de mercado usados	12	<input type="checkbox"/>	5	<input checked="" type="checkbox"/>	3	<input type="checkbox"/>	2
Identificação dos dados analisados	Apresentação de inform ref a todas as caract dos dos dados analisados	<input checked="" type="checkbox"/>	Apresentação de inform ref a todas as caract dos dos dados analisados	<input type="checkbox"/>	Apresentação inform ref a todos os caract dos dados ref aos fatores	<input type="checkbox"/>	3
Intervalo de ajuste do coeficiente de correção de valores	0,80 a 1,25	<input checked="" type="checkbox"/>	0,50 a 2,00	<input type="checkbox"/>	0,40 a 2,50 ^{1/2}	<input type="checkbox"/>	3

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO: II

SOMATÓRIO DOS VALORES

VALOR SANEADA (R\$): 693,57
 COEFICIENTE: 0,1300
 VALORES MULTIPLAS: 0,0000
 VALOR UNITÁRIO (R\$/m²): 701,58000

PROFUNDIDADE: -0,1200
 FATOR ÁREA: 0,0000
 VALOR TOTAL (R\$): 336.759,51

INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Paradigma

INTERVALO MÍNIMO: 640,09
 INTERVALO MÁXIMO: 747,05

INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Avaliando

INTERVALO MÍNIMO: 640,98
 INTERVALO MÁXIMO: 762,18

GRAU DE PRECISÃO

GRAU DE PRECISÃO: III

508
3

CIAL

ANEXO - II

DOCUMENTAÇÃO FOTOGRÁFICA

R

0002179-97 2000 8.25 4/2001 9 3 www.k

509
9

CIAU

FOTO DE Nº 06:



VISTA DA GARAGEM.

R

FOTO DE Nº 07:

50
3

VISTA DO HALL DE ENTRADA.

A SETA REPRESENTA A VISTA DO OBSERVADOR.



R

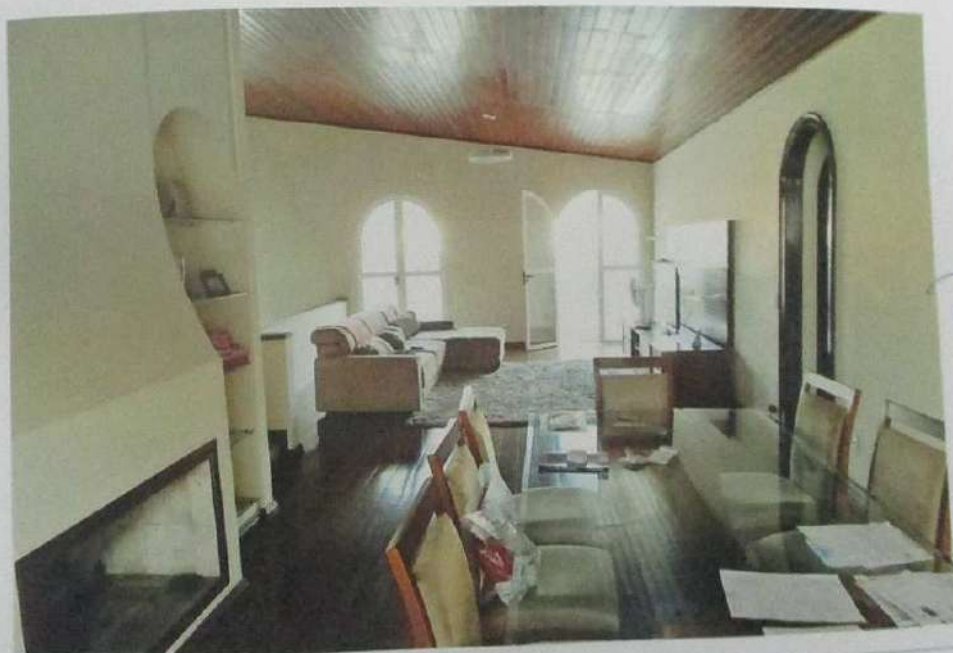
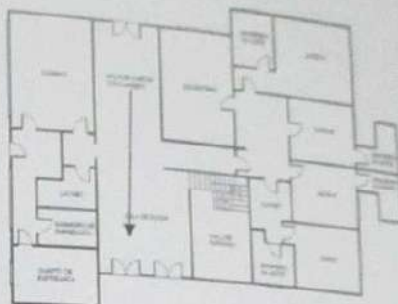
R

FOTO DE Nº 08:

51
3

VISTA DA SALA DE ESTAR.

A SETA REPRESENTA A VISTA DO OBSERVADOR.



[Handwritten mark]

FOTO DE Nº 09:

512
3

VISTA DA SALA DE JANTAR COM
LAREIRA.

A SETA REPRESENTA A VISTA DO OBSERVADOR.

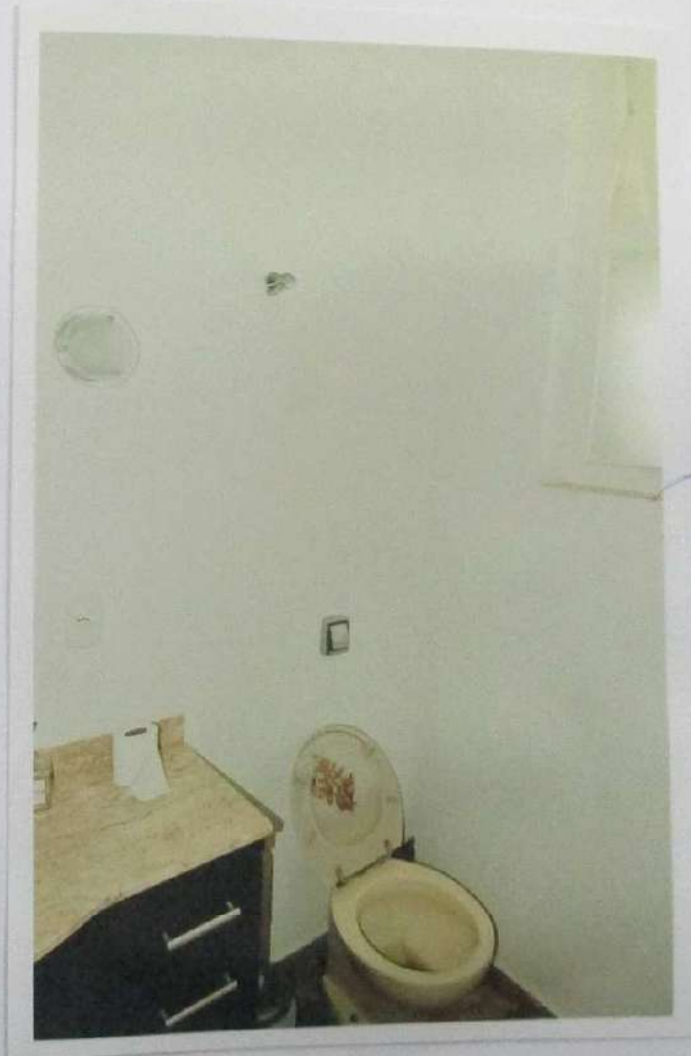


FOTO DE Nº 10:

513
3

VISTA DO LAVABO.

A SETA REPRESENTA A VISTA DO OBSERVADOR.



22

FOTO DE Nº 11:

514
3

9
3

DICI

VISTA DA COZINHA.

A SETA REPRESENTA A VISTA DO OBSERVADOR.



2

2

FOTO DE Nº 12:

55
9

9
3

DICIA

VISTA DO BANHEIRO DE EMPREGADA.

A SETA REPRESENTA A VISTA DO OBSERVADOR.

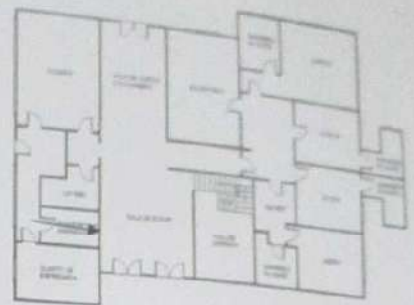
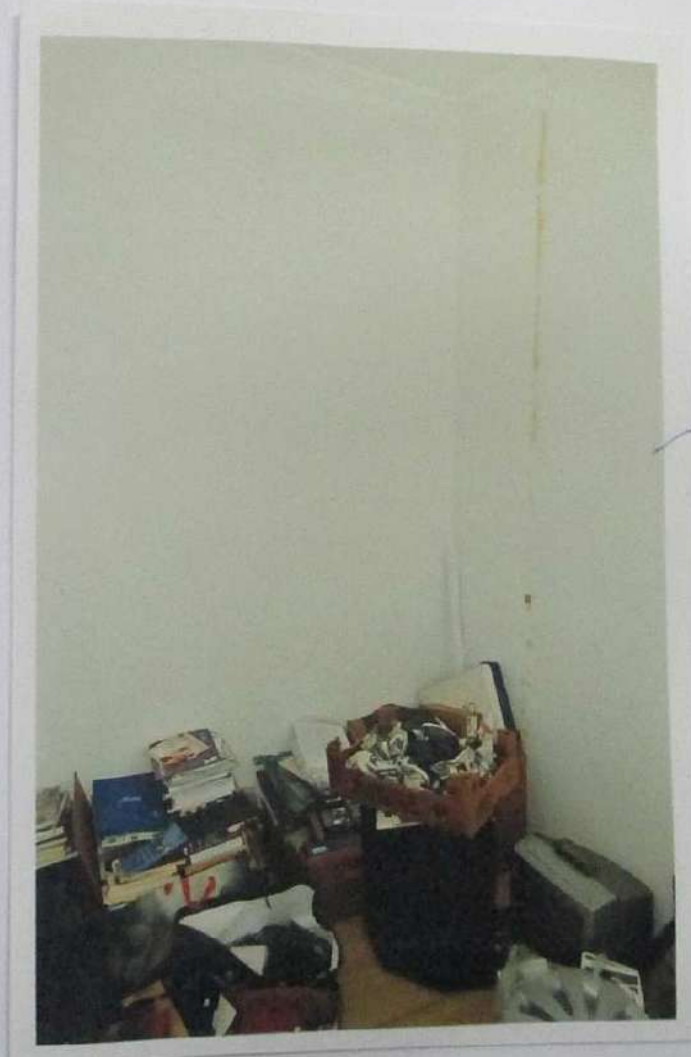


FOTO DE Nº 13:

516
3

VISTA DO QUARTO DE EMPREGADA.

A SETA REPRESENTA A VISTA DO OBSERVADOR.



Handwritten signature

Handwritten signature

FOTO DE Nº 14:

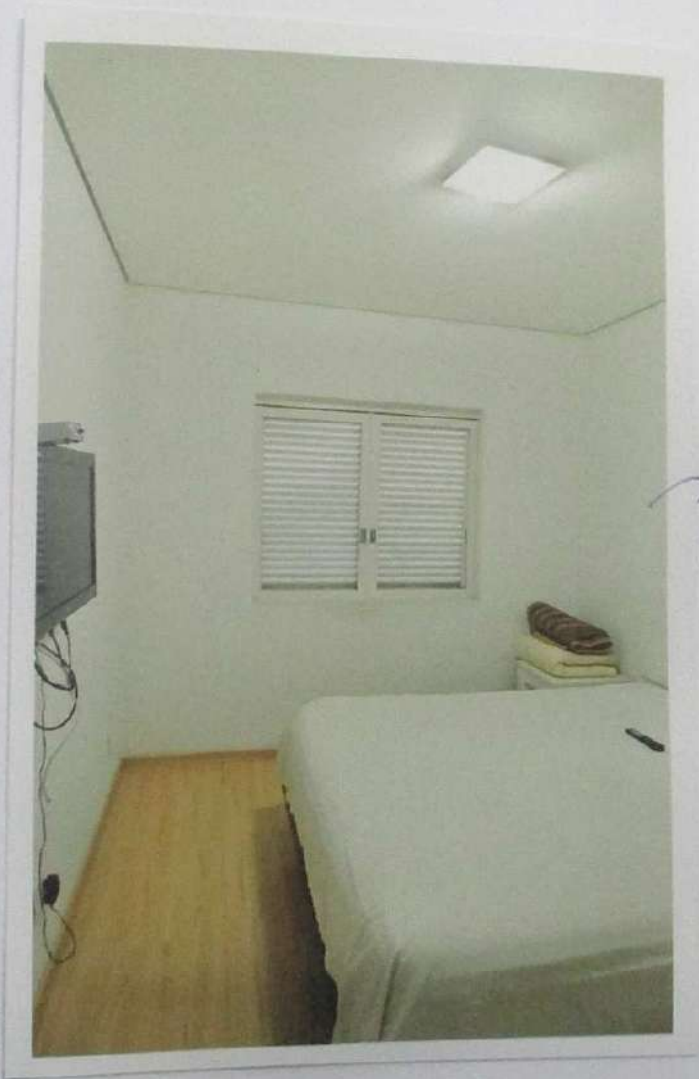
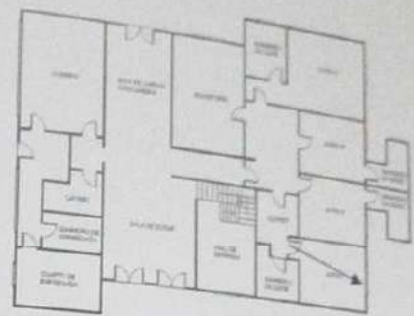
50
3

9
3

DIC

VISTA DA SUÍTE I.

A SETA REPRESENTA A VISTA DO OBSERVADOR.



[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

0002179-97.2500 8.40.00001.0.0.0.0

FOTO DE Nº 17:

VISTA DA SUÍTE II.

A SETA REPRESENTA A VISTA DO OBSERVADOR.

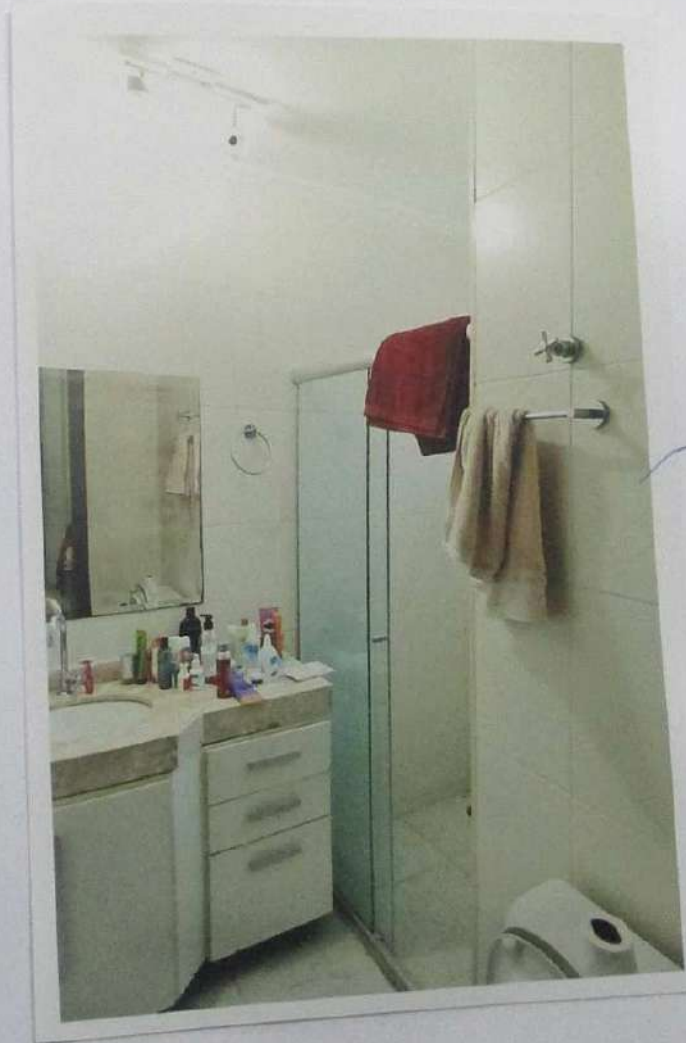


FOTO DE Nº 18:

521
3

VISTA DO BANHEIRO DA SUÍTE II.

A SETA REPRESENTA A VISTA DO OBSERVADOR.



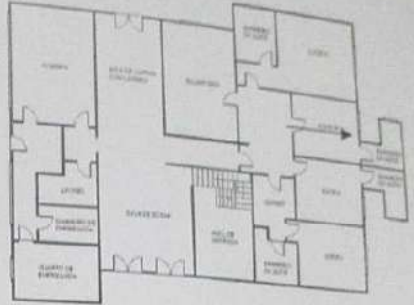
522
3

9
3

FOTO DE Nº 19:

VISTA DA SUÍTE III.

A SETA REPRESENTA A VISTA DO OBSERVADOR.



[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

0002179-41-0000-0-0000-1461-12000

FOTO DE Nº 20:

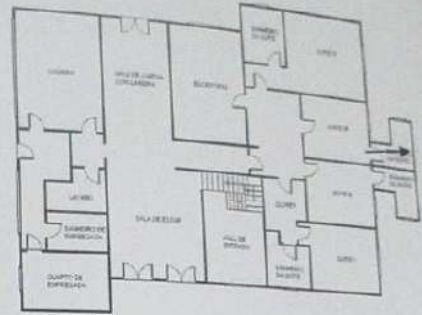
523
3

9
3

UDICIA

VISTA DO BANHEIRO DA SUÍTE III.

A SETA REPRESENTA A VISTA DO OBSERVADOR.



[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

FOTO DE Nº 21:

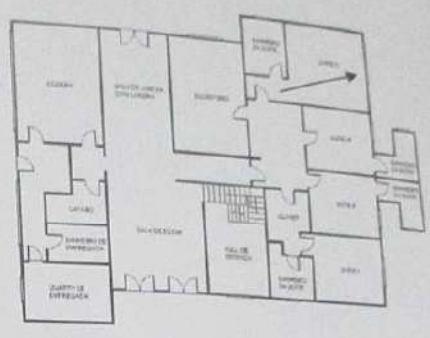
524
3

9
3

JUDICIAL

VISTA DA SUÍTE IV.

A SETA REPRESENTA A VISTA DO OBSERVADOR.



Handwritten signature

Handwritten signature

000117-01_2003.0.00007.18-RJ-2000

FOTO DE Nº 22:

525
3

JUDICIAL

VISTA DO BANHEIRO DA SUÍTE IV.

A SETA REPRESENTA A VISTA DO OBSERVADOR.



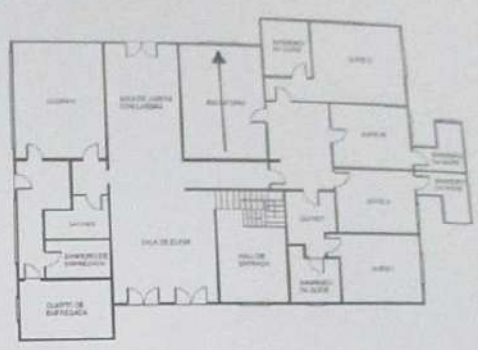
[Handwritten signature]

526
3

FOTO DE Nº 23:

VISTA DO ESCRITÓRIO.

A SETA REPRESENTA A VISTA DO OBSERVADOR.



[Handwritten signature]

ANEXO - III

**DADOS CADASTRAIS
DO IMÓVEL (AM)**

5073
7

JUDICIAL



Prefeitura de Mogi das Cruzes
Secretaria de Finanças
Departamento de Rendas Imobiliárias
IPTU - Consulta Cadastro Imobiliário

Identificação / Localização

Inscrição: 04.060.013.000-8
Proprietário: SONIA ARIZA MELONI
Local do Imóvel: AV FREDERICO STRAUBE 560
Quadra: 11
Loteamento: VL OLIVEIRA
Endereço de Correio: AV FREDERICO STRAUBE 560
08790-310 VL OLIVEIRA - MOGI DAS CRUZES / SP

CPF: 877.149.288-01

Lote: Pl 10 11 E 12

Dados do Imóvel

Área do Terreno: 600,00 (m²)
Testada em Metro Linear: 24,00 (m)
Valor Metro Terreno: R\$ 200,00
Classificação do Solo: Normal
Localização do Terreno: Meio da quadra

Ano de Construção: 1979
Zona Fiscal: 1
Classe Fiscal: Tributado IPTU
Posição da Construção: Isolada
Tipo de Construção: Residência

Edificações

Área Construída (m ²)	Padrão	Valor do Metro ²
AC1: 21,52	11. Res. Horiz. Baixo	R\$ 558,55
AC2: 292,70	14. Res. Horiz. Alto	R\$ 2.983,97

Cálculo IPTU Lançado

Posição em: 2 de Maio de 2018 as 17:13

0002-179-01 2000 e de uso: n a m m e



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE MOGI DAS CRUZES
FORO DE MOGI DAS CRUZES
2ª VARA CÍVEL

Avenida Cândido Xavier de Almeida e Souza, 159, Sala 28 - Vila Paterno
CEP: 08780-210 - Mogi das Cruzes - SP
Telefone: 11-4799-8877 - E-mail: mogicruzes2cv@tjsp.jus.br

DECISÃO

Processo n.º:
Requerente:
Requerido:

0002179-91.2000.8.26.0361
Espólio de Sônia Ariza Meloni
Banco Bandeirantes S/A

Juiz(a) de Direito: Dr(a). Domingos Parra Neto

Vistos.

Expeça-se mandado de levantamento em favor do perito diante da entrega do laudo pericial.

Acolho a estimativa do perito para fixar o laudo em R\$ 4.510,00 em definitivo, devendo a parte providenciar o depósito da diferença em cinco dias.

Sem prejuízo, digam sobre o laudo no prazo comum de dez dias.

Decorrido, conclusos.

Int.

Mogi das Cruzes, 13 de junho de 2018.

DOCUMENTO ASSINADO DIGITALMENTE NOS TERMOS DA LEI 11.419/2006,
CONFORME IMPRESSÃO À MARGEM DIREITA

Processo n.º 0002179-91.2000.8.26.0361 - p. 1

JUDICIAL

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por DOMINGOS PARRA NETO. Para acessar os autos processuais, acesse o site <http://pjm.tjsp.jus.br> utilizando o processo 0002179-91.2000.8.26.0361 e o código A1002000049TWP.

0002179-91.2000.8.26.0361 - p. 1