

244
~~246~~
C

EXMO SENHORA DOUTORA JUIZA DE DIREITO DA 1ª VARA
DE JABOTICABAL (SP).

PROCESSO N.º 0001053-80.2004.8.26.0291

CONTROLE Nº:2017/002231

AÇÃO: EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL- DUPLICATA.

REQUERENTE:- BANCO DO BRASIL S/A.

REQUERIDO: LUCIA HELENA CAMPANA RIBEIRÃO PRETO Me
e outro.

LAUDO PERICIAL

I-CONCEITOS SEGUIDOS PELO PERITO AVALIADOR:

- 1- **PESQUISA DE VALORES:** Determinação de valor básico unitário por metro quadrado de terreno objeto da avaliação. Consiste na seleção e tratamento de dados comparativos do valor de mercado.
- 2- **BENFEITORIAS:** Qualquer melhoramento incorporado permanentemente ao solo pelo homem, que não pode ser retirado, sem destruição, fratura ou danos.
- 3- **VALOR DE MERCADO:** Define-se valor de mercado como o que um bem obteria, numa transação normal de compra e venda, dentro de um prazo razoável, não estando o comprador e o vendedor, compelidos a transacionar, sendo ambos conhecedores do bem e seus elementos construtivos.
- 4- **VISTORIA:** Inspeção técnica local, que permite a total identificação do objeto da perícia e a complementação de elementos informativos. É a visita ao local com o objetivo de identificar " **INN LOCCO**" todos os elementos físicos.

gc

EXMA SENHORA DOUTORA JUIZA DE DIREITO DA 1º VARA DE
JABOTICABAL (SP). 2230/17

PROCESSO N.º 0001053-80.2004.8.26.0291

CONTROLE N.º:2017/002231

AÇÃO: EXECUÇÃO DE TITULO EXTRAJUDICIAL- DUPLICATA.

REQUERENTE:- BANCO DO BRASIL S/A.

REQUERIDO: LUCIA HELENA CAMPANA RIBEIRÃO PRETO Me
e outro.

CELSON ANTÔNIO JARDIM, Engenheiro, CREA
178.856/D, RG. 11.651.422- SP-SSP, residente a Avenida Arthur
Verri, no. 441, JABOTICABAL- SÃO PAULO, NOMEADO PERITO
JUDICIAL, na Ação de EXECUÇÃO DE TITULO EXTRAJUDICIAL-
DUPLICATA, N.º 0001053-80.2004.8.26.0291 , vem pela presente
apresentar laudo avaliatório.

Aproveita a oportunidade para apresentar a Vossa
Excelência o presente Laudo, colocando-me desde já ao seu inteiro
dispor.

JABOTICABAL, 10 DE JULHO DE 2019.


CELSON ANTÔNIO JARDIM

CREA N.º 178.856/ D

PERITO JUDICIAL NOMEADO

EXMO SENHORA DOUTORA JUIZA DE DIREITO DA 1º VARA
DE JABOTICABAL (SP).

PROCESSO N.º 0001053-80.2004.8.26.0291

CONTROLE Nº:2017/002231

AÇÃO: EXECUÇÃO DE TITULO EXTRAJUDICIAL- DUPLICATA.

REQUERENTE:- BANCO DO BRASIL S/A.

REQUERIDO: LUCIA HELENA CAMPANA RIBEIRÃO PRETO Me
e outro.

LAUDO PERICIAL

I-CONCEITOS SEGUIDOS PELO PERITO AVALIADOR:

- 1- **PESQUISA DE VALORES:** Determinação de valor básico unitário por metro quadrado de terreno objeto da avaliação. Consiste na seleção e tratamento de dados comparativos do valor de mercado.
- 2- **BENFEITORIAS:** Qualquer melhoramento incorporado permanentemente ao solo pelo homem, que não pode ser retirado, sem destruição, fratura ou danos.
- 3- **VALOR DE MERCADO:** Define-se valor de mercado como o que um bem obteria, numa transação normal de compra e venda, dentro de um prazo razoável, não estando o comprador e o vendedor, compelidos a transacionar, sendo ambos conhecedores do bem e seus elementos construtivos.
- 4- **VISTORIA:** Inspeção técnica local, que permite a total identificação do objeto da perícia e a complementação de elementos informativos. É a visita ao local com o objetivo de identificar " **INN LOCCO**" todos os elementos físicos.

gr

301
~~998~~
C

II- METODOLOGIA DO LAUDO:

- 1) Critérios técnicos (ABNT, IBAPE, REVISTA ESPECIALIZADA)
- 2) Método comparativo de dados de mercado imobiliário, para construção civil e comercialização de bens e imóveis. Aplicação da taxa de depreciação conforme o estado atual e idade do imóvel.
- 3) Uso de trena métrica para medição e fotografias para caracterização do local
- 4) Aplicação da taxa de depreciação conforme o estado atual e idade do imóvel.

III- CONSIDERAÇÕES INICIAIS:

O perito compareceu no local e horário estipulado as folhas 288 dos autos, e deu prosseguimento a determinação.

A vistoria do imóvel pertencente a Matrícula número 31.251 foi realizada em 27 de maio de 2019, após várias tentativas frustradas de localização do proprietário.

A avaliação foi realizada somente quando o apartamento foi vistoriado após identificação dos inquilinos e da imobiliária responsável pelo apartamento nº 12, com anuência do síndico do residencial sol nascente.

N.º DE DOCUMENTOS ANEXOS- 2

IV. DESCRIÇÃO DO MÉTODO AVALIATÓRIO PARA TERRENO.

Será empregado o MÉTODO COMPARATIVO DIRETO, sempre o mais indicado pelo IBAPE quando se dispõe de amostragem suficiente de imóveis negociados em condições de serem confrontados com o que estará sendo avaliado. Tem a vantagem de se basear apenas e diretamente no que acontece no mercado imobiliário local, reduzindo o subjetivismo do avaliador.

4- O processamento é o seguinte:

4.1 - PESQUISA DE MERCADO:

94

305
300
e

Linha 08 - Valor unitário (Vu) (ou valor do metro quadrado): Resulta da divisão entre o preço obtido na pesquisa, escrito na linha 1, pela área. Será expresso portanto em R\$/m²

Linhas 09 e 10 - Profundidades padrão dos terrenos: ou seja, o intervalo entre as menores e maiores profundidades comumente encontradas. Aqui, fica entre 20 e 45 metros.

Linha 11 - Frente de referência (Fr): Frente média da maioria dos terrenos da região do objeto, usada como padrão para comparação entre ele e as amostras.

Linha 12 - Índice de Local (IL) - Índice proporcional ao valor do metro quadrado da região, reflexo da melhor ou pior localização.

Obtido na Prefeitura e se necessário ajustado pelo perito em função do mercado. Quanto maior o Índice de Local de um terreno, mais ele é valorizado e vice-versa.

Linha 13 - Índice de Profundidade (Ip) -

Desvaloriza os terrenos cuja profundidade extrapole o intervalo entre as profundidades-padrão.

Para profundidades maiores que a padrão, $I_p = \text{Raiz quadrada de } (P_M/P_{fe})$

Para profundidades menores que a padrão, $I_p = \text{Raiz quadrada de } (P_{fe}/P_m)$.

Estes índices são limitados a um mínimo igual a 0,71.

Linha 14 - Índice de Frente (If) - Destinado a valorizar os terrenos com frente superior ao padrão (e desvalorizar aqueles com frente inferior).

É dado pela raiz quarta da relação entre a frente real ("F") e a frente de referência ("Fr"):

If = Raiz quarta (F / Fr).

Este índice é limitado ao intervalo entre 0,84 e 1,19.

Linha 15 - Índice de esquina (Ie): Valoriza lotes de esquina em bairros não predo-minantemente residenciais.

gi

308
104
C

A pesquisa de mercado, ponto de partida do trabalho de avaliação, é realizada procurando-se informações sobre imóveis vendidos ou em oferta (daqui em diante denominados "AMOSTRAS"), que possam ser comparados com o imóvel avaliado (daqui em diante denominado "OBJETO"). A lista das amostras aparece nos ANEXOS I, "RELAÇÃO DOS IMÓVEIS PESQUISADOS" (localizados conforme Índice), onde se indicam suas respectivas *localizações*, *valores de negociação*, *fontes de informação* e *dimensões*.

4.2 - HOMOGENEIZAÇÃO:

Consiste na aplicação de fatores destinados a compensar eventuais diferenças entre amostras e objeto. Está demonstrada na planilha dos ANEXOS II - HOMOGENEIZAÇÃO DOS TERRENOS PESQUISADOS E DETERMINAÇÃO DO VALOR DO OBJETO, também localizados conforme Índice, logo na página seguinte ao Anexo I.

O significado das diversas linhas dos ANEXOS II é o seguinte (*pede-se acompanhar a leitura pelo exame simultâneo do Anexo*):

Linha 01 - Preço pesquisado: Valor de negociação da amostra, obtido na pesquisa de mercado. Transcrito do ANEXO I.

Linha 02 - Natureza (ou estágio da negociação): Se é negócio concretizado ou imóvel em oferta.

Nos terrenos à venda por um preço mas que já tenham recebido contraproposta, o valor da linha 01 é a média entre os dois: o negócio é denominado "semi-concretizado".

Linha 03 - Dimensões: Do terreno objeto e amostras.

Linha 04 - Medida de frente (F) do objeto e das amostras.

Linhas 05 - Profundidade (Pf), ou seja, a medida da frente aos fundos.

Linha 06 - Áreas dos terrenos (A), respectivamente objeto e amostras.

Linha 07 - Profundidade equivalente (Pfe): Resulta da divisão da área pela frente.

gc

304
301
e
C

Linha 16 - Fator Natureza (Fn): Igual a 1,00 nos negócios concretizados e semi-concretizados. Menor do que 1,00 em imóveis simplesmente em oferta, visto que a concretização nestes casos costuma se dar a valor inferior ao pedido inicial.

No caso de negócios semiconcretizados (quando existe um valor inicial solicitado e uma contraproposta a valor inferior), usa-se a média entre ambos e se emprega o fator $F_n = 1,00$.

Linha 17- Fator Transposição (Ft): Compensa a diferença de local entre o objeto e a amostra. É calculado pela relação:

$$F_t = IL (\text{objeto}) / IL (\text{amostra}).$$

Linha 18 - Fator Profundidade (Fp): Destinado a compensar os casos de profundidades diferentes dos padrões.

É calculado pela relação entre os Índices de Profundidade:

$$F_p = I_p (\text{objeto}) / I_p (\text{amostra}).$$

Linha 19 - Fator Esquina (Fe): Calculado pela relação entre os índices de esquina do objeto e da amostra.

Pelo motivo exposto na linha 14, será sempre igual a 1.

Linha 20 - Fator Frente (Ff): Destinado a compensar os casos de frente diferente da frente-referência.

Calculado pela relação entre os Índices de Frente do objeto e da amostra:

$$F_f = I_f (\text{objeto}) / I_f (\text{amostra}).$$

Linha 21 - Valor homogeneizado (Vh) : É o resultante do produto do valor do m^2 de cada amostra pelos fatores de homogeneização (*linhas 16 e 20*):

9/2

$$V_h = V_u \times F_n \times F_t \times F_p \times F_e \times F_f$$

Linha 24 - Média provisória:

É a média aritmética dos valores homogeneizados, obtida pela divisão da somatória dos valores homogeneizados (*linha 22*) pelo número de amostras (*linha 23*).

Linhas 25, 26 e 27: Eliminam-se amostras 30% acima ou abaixo da média provisória, consideradas *amostras discrepantes*.

LINHA 30 – VALOR AVALIADO DO METRO QUADRADO DE TERRENO:

Será fornecido pela média aritmética dos valores homogeneizados das amostras restantes, obtida pela divisão da somatória dos valores homogeneizados restantes (*linha 28*) pelo número de amostras remanescentes (*linha 29*).

4.3 - VALOR DE AVALIAÇÃO DO TERRENO (LINHA 31):

Será obtido pelo produto da área do terreno (*linha 6*) pelo valor do m² obtido conforme acima (*linha 30*), ou seja:

$$\text{Valor do terreno} = \text{Área do terreno (linha 6)} \times \text{Valor do m}^2 \text{ (linha 30)}.$$

V- DESCRIÇÃO DO IMÓVEL A SER AVALIADO, MATRÍCULA Nº 31.251.

5.1- VISTORIA - DESCRIÇÃO DO LOCAL DO IMÓVEL CONFORME ESCRITURA EM ANEXA AO REFERIDO PROCESSO:

IMÓVEL: Um apartamento nº 34, com nº 12, na porta de acesso, localizado no terceiro pavimento ou segundo andar do condomínio Residencial Sol

305
302
C

gc

nascente, nesta cidade e comarca de Jaboticabal, à avenida Antonio Ignácio de Araujo, nº 340, no bairro e loteamento Jardim Nova Aparecida, nesta cidade distrito, município e comarca de Jaboticabal, com área de 62,2838 m² metros quadrados, sendo 56,1250 metros quadrados de área útil ou privativa, e 3,8688 metros quadrados de área comum, nesta já incluída uma vaga descoberta e individual e indeterminada na garagem coletiva do edifício, localizada no térreo, correspondendo-lhe ainda, uma fração ideal de 8,2900% no terreno e nas coisas comuns, confrontando-se em sua integridade, pela frente com o hall de distribuição, com o apartamento número 32 nº 11 e com o acesso a escada de acesso ao pavimento superior e com o 10 e pelo lado direito e fundos com área comum do condomínio.

Cadastrado na Prefeitura Municipal local sob número 27005.

Detalhes do imóvel nº 27005- Prefeitura Municipal de Jaboticabal.

Matricula nº 31.251, do livro nº 2, do Cartório de Registro Imóveis de Jaboticabal-SP.

Inscrição Cadastral 1.03.0345.00016.01.012

5.2- AVALIAÇÃO - DO IMÓVEL VISTORIADO

5.2.1- LOCALIZAÇÃO – Avenida Antônio Ignácio de Araújo, nº 340, no Bairro Jardim Nova Aparecida, Condômino Sol nascente, na cidade de Jaboticabal.

MEMORIAL DESCRITIVO

5.2.2- EDIFICAÇÃO – Prédio residencial

5.2.2.1- SITUAÇÃO ATUAL CONSTATADO DURANTE A VISTORIA:

Descrição do Local –Terreno edificado com prédio de apartamentos, meio de quadra, com calçada, muros de delimitação, com Frente para a Avenida Antonio Ignácio de Araujo, terreno plano, com área toda cimentada.

Composto por 12 apartamentos com dois andares + térreo, fachada simples, pintura látex em ótimo estado, acesso aos apartamentos por escada, pintura externa em bom estado, laje e cobertura com telhas de Eternit, apresenta

301
301
C

varanda em todos os apartamentos. No apartamento número 12 apresenta um acesso por escada a cobertura e onde se encontra uma área de lazer.

5.3 – NATUREZA:

Prédio residencial contendo 12 apartamentos em bom estado de conservação (**Foto 1 e 1 A**), nesta cidade de Jaboticabal..

5.3.1- LOCALIZAÇÃO: Apartamento número 12

Avenida Antônio Ignácio de Araújo, nº 340, no Bairro Jardim Nova Aparecida, Condômino Sol nascente, na cidade de Jaboticabal.

5.3.2- TOPOGRAFIA:

Plano.

5.3.3. TÍTULO DE PROPRIEDADE:

Matrícula nº.31.251 do Cartório de Imóveis de Jaboticabal.

5.3.4. DIMENSÕES E DESCRIÇÃO : Apartamento 12

Área construída do apartamento 12 é de 62,28 m², considerando as medidas realizadas pela prefeitura municipal e a área descrita na matrícula.

Descrição do interior: Pintura externa apresentando algumas imperfeições; Pé direito de 3,00 metros de altura, acabamento bom.

Número de cômodos do apartamento:06

- a) 01 Garagem externa- Área externa do pátio do prédio residencial, área cercada e protegida por muros. Apresenta piso de cimento rustico, com pintura no piso.
- b) 02 Dormitórios - Piso cerâmica, pintura látex, acabamento em gesso, teto em laje, em ótimo estado de conservação. Medidas principais

gr

apresentando 3,30 metros de largura por 2,00, perfazendo **uma área de 13,20m²**.

- c) 01 Cozinha + lavanderia anexa- Piso cerâmica, laje, apresenta armários embutidos na parte de baixo da pia. Medidas internas de 3,20m de largura por 3,00 metros de comprimento, perfazendo área de 9,60 m².
- d) 01 Sala social - Medidas de 4,00 metros por 4,00 ao lado do escritório, perfazendo uma **área de 16,00 m²**.

Piso de cerâmica e paredes em látex com pintura em ótimo estado.

- e) 01 escada e Corredor de acesso a cobertura externa, medindo 3,00 metros de comprimento por 0,90 metros de largura, perfazendo **uma área de 2,70 m²**.
- f) 01 Banheiro social- Padrão médio, Box blindex, revestido de cerâmica até 1,20 m de altura, piso de cerâmica, sanitários e pia contendo armarinho. Medindo 2,00 metros de comprimento por 1,50 de largura.

ÁREA DE LAZER EXTERNO NA COBERTAURA DO PRÉDIO:

- g) 01 Banheiro externo Medindo 1,50 de comprimento x por 1,50 m de largura, piso cerâmica, pintura látex.
- h) 01 Cozinha externa – Piso cerâmica comum, popular, pintura látex, medindo 3,50 m por 4,00 metros de largura.

5.3.4.1- IDADE APARENTE DE 18 ANOS.

5.3.4.2- N.º DE ESQUADRIAS - 10

- a) 04 Portas de Madeira envernizadas 1,0 m largura X 2,20 m altura.
- b) 02 Vitrox de ferro retangular –Medindo 1,50m largura X 1,50 metros de comprimento.
- c) 02 Venezianas de ferro, medindo 1,50m de largura por 1,50 metros de altura.
- d) 01 Vitrox de ferro cozinha, medindo 2,00 metros de comprimento por 1,50 de altura.
- e) 01 Porta de ferro de correr de ferro, medindo 2,20 m por 2,50 metros

308
305
C

GC

304
200
e

5.3.5- SITUAÇÃO: Meio de quadra.

5.3.6- Quadra Original: 23

5.3.7- Lote Original: 09 e 08

5.3.8- UTILIZAÇÃO: Apartamento Residencial.

6 CARACTERÍSTICAS DE URBANIZAÇÃO:

PAVIMENTAÇÃO	ASFALTO
CALÇADAS	EXISTENTE
MEIO FIO E SARJETAS	EXISTENTE
ABASTECIMENTO DE ÁGUA	REDE PÚBLICA
ESGOTO	REDE PÚBLICA
ENERGIA ELÉTRICA	REDE ELÉTRICA(CPFL)
TELEFONE	TELESP
COLETA DE LIXO	REDE PÚBLICA

7 - VIZINHANÇA - " LOCALIZAÇÃO"

LOCAL	DÍSTANCIA
SUPER MERCADO	1.800 METROS
POSTO DE GASOLINA	1.800 METROS
CENTRO COMERCIAL	3.000 METROS
PREFEITURA MUNICIPAL	2.500 METROS
FORUM	2.500 METROS
UNESP	300 METROS

Gp

32V
307
C

8 – AVALIAÇÃO

8.1- Transcrevendo planilha do anexo II, temos: Os valores Homogeneizados obtidos das amostras –

Somatória dos valores homogeneizados:	31.890,00	
Número de amostras:	12	
Média provisória = (Somat.de Vh) / (No.de amostras):	2657,5	
Limite 30% maior:	3.454,75	
Limite 30% menor:	1860,25	
Amostras a eliminar Não há	8	
Somatória das amostras remanescentes:	30.310,00	
Número de amostras remanescentes:	11	
Valor avaliado do m ² = (Soma Vh restantes) / (No.amostras restantes):		R\$ 2.755,45 /m ²
Área construída do apartamento no terreno (repetição) 62,28 (m ²) x	2.755,45	
VALOR DO APARTAMENTO (ÁREA CONSTRUIDA X VALOR DO m ²): R\$ 171.609,50		

8.1.1- AVALIAÇÃO FINAL:

a) DO TERRENO + CONSTRUÇÃO : CUSTO DO METRO QUADRADO, CONFORME PREÇO DE MERCADO,

b) ÁREA DE 62,28 m²- PREÇO DE R\$ 2.755,45 X POR METRO QUADRADO, LOGO:

TOTAL DE 62,28 m² X R\$ 2.755,45 = R\$ 171.609,50 (CENTO E SETENTA E UM MIL, SEISCENTOS E NOVE REAIS E CINQUENTA CENTAVOS).

PORTANTO, O VALOR TOTAL DO APARTAMENTO SERÁ: R\$ 171.609,50 (CENTO E SETENTA E UM MIL, SEISCENTOS E NOVE REAIS E CINQUENTA CENTAVOS).

311
208
e
C

9- CONCLUSÃO

O VALOR TOTAL DO APARTAMENTO DA MATRICULA NÚMERO 31.251 R\$ 171.609,50 (CENTO E SETENTA E UM MIL, SEISCENTOS E NOVE REAIS E CINQUENTA CENTAVOS).

10- CONSIDERAÇÕES FINAIS

- a) Foram procedidas visitas ao local para medir e avaliar, assim como detalhamento do mesmo.
- b) Foram consultadas algumas empresas no ramo de venda de Apartamentos para determinação dos valores de mercado.
- c) A localização e a vizinhança do imóvel tiveram influência no valor de mercado (Preço do imóvel para venda).
- d) Avaliação do imóvel para efeito de comercialização é livre de ônus, pois não foi verificado se existe dívidas referentes ao IPTU ou execução fiscal do imóvel
- e) Anexo fotos do imóvel e planilhas.

JABOTICABAL, 10 DE JULHO DE 2019.



CELSON ANTÔNIO JARDIM

CREA N.º 178.856/ D
PERITO JUDICIAL NOMEADO

312 ~~309~~
C

Detalhes do Imóvel nº 27005

Ativo Sim

Inscrição Cadastral: 1.03.0345.00016.01.01.012

Proprietário Principal: LUIZ ANTONIO MARTINI

Endereço: 0276 - AV ANTÔNIO IGNACIO DE ARAÚJO, 340 RES SOL NASCENTE-APTO 34

Bairro: JARDIM NOVA APARECIDA

Cep: 14883-380

Quadra Original: 23

Lote Original: 09 / 08

Área do Terreno: 792,00 m²

Fração Ideal: 66,00

Topografia: PLANO

Pedologia: NORMAL

Situação: MEIO DA QUADRA

Uso do Terreno: EDIFICADO

Benfeitoria: CALÇADA + MURO

Categoria da Propriedade: PARTICULAR

Testadas: Face: 01 - 2,20 m

Tem Predial: Sim

Área Construída: 62,28 m²

Testada Principal: 2,20 m

Agrupamento: 23,02

Soma dos Fatores: 0,77

Valor Venal Teritorial: R\$ 1.170,02

Valor Venal Predial: R\$ 17.571,49

Valor Venal Imóvel: R\$ 18.741,50

Imóvel Inativo: Não

Valor do IPTU: R\$ 281,12

Maria Martini,
predio perto da Joeri e Parolla.

313
 20-01

ANEXO I - BAIRRO NOVA APARECIDA

PROCESSO FÍSICO Nº 0001053-80.2004.8.26.0291 - 1ª Vara
 HOMOGENIZAÇÃO DOS TERRENOS EDIFICADOS COM APARTAMENTOS NO BAIRRO NOVA APARECIDA - MUNICÍPIO DE JABOTICABAL.

ITEM	OBJETO	AMOSTRA 1	AMOSTRA 2	AMOSTRA 3	AMOSTRA 4	AMOSTRA 5	AMOSTRA 6	AMOSTRA 7	AMOSTRA 8	AMOSTRA 9	AMOSTRA 10	AMOSTRA 11	AMOSTRA 12
(Pp) Preço pesquisado		190.000,00	155.000,00	220.000,00	137.000,00	160.000,00	140.000,00	130.000,00	120.000,00	115.000	138.000,00	150000	200000
Natureza		Oferta	Oferta	Oferta	Oferta	Oferta	Oferta	Oferta	Oferta	Oferta	Oferta	Oferta	Oferta
Dimensões apartamento		60 m²	56m²	65m²	55m²	65m²	62m²	50m²	76m²	38m²	61,45m²	55m²	Oferta
(P) Frente (m)	regular	regular	regular	regular	regular	regular	regular	regular	regular	regular	regular	regular	regular
(Pn) Profundidade (m)	792												
(Pfe) Profundidade Equivalente (m)													
(Vu) Valor Unitário construído(R\$/m²)		3.000,00	2.770,00	3380	2.490,00	2.580,00	2260	2600	1580	3030	2245	2730	3225
Apartamento	Apartamento	Apartamento	Apartamento	Apartamento	Apartamento	Apartamento	Apartamento	Apartamento	Apartamento	Apartamento	Apartamento	Apartamento	Apartamento
Área Construída (m²)	62,28	60m²	56m²	65m²	55m²	65m²	62m²	50m²	76m²	38m²	61,45m²	55m²	62,00m²
(Pm) Prof. Padrão Máxima.													
(Pm) Prof. Padrão Mínima.													
(Fr) Frente Referencia	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
(Il) Índice de Local	1,1	1,1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
(Ip) Índice Profundidade	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
(If) Índice de Frente	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
(Ie) Índice de Esquina	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
Fn (Fator Natureza)	1	1	1	1	1	0,9	1	1	1	1	1	1	1
Ft (Fator Transposição)	1	1	1	1	0,9	0,9	1,1	1	1	0,9	0,9	1,1	1
Fp (Fator Profundidade)	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
Fe (Fator Esquina)	1	1	1	1	1,1	1	1	1	1,1	1,1	1	1	1
Ff (Fator Frente)	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
Vh (Valor Homogeneizado m² construído)		3.000,00	2770	3380	2490	2.580,00	2260	2600	1580	3030	2.245,00	2730	3225
Somatória dos valores homogeneizados:													
Número de amostras:			12.										
Medida provisória = (Somat.de Vh) / (No.de amostras):			2657,5										
Limite 30% maior:			3.454,75										
Limite 30% menor:			1860,25										
Amostras a eliminar Não há			8										
Somatória das amostras remanescentes:			2.755,45										
Número de amostras remanescentes:			11										
Valor avaliado do m² = (Soma Vh restantes) / (No.amostras restantes):			R\$ 2.755,45 /m²										
Área construída do apartamento no terreno (repetição) 62,28 (m²) x			2.755,45										
VALOR DO APARTAMENTO (ÁREA CONSTRUIDA X VALOR DO m²): R\$ 171.509,50													

314
311
C

ANEXO Nº 1- RELAÇÃO DE AMOSTRAS DE APARTAMENTOS URBANOS, BAIRRO NOVA APARECIDA, OFERTADOS OU COMERCIALIZADOS NO MUNICÍPIO DE JABOTICABAL, ANO 2019. PROCESSO FÍSICO 0001053-80.2004.8.26.0291/ 1º VARA CÍVEL. AÇÃO: EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL- DUPLICATA

AMOSTRA 1

Localização- ao lado do objeto penhorado	Apartamento padrão	Área Construída=60 m²	Bairro = Nova Aparecida
Dimensões	Condomínio		Data: Junho/ 2019.
fonte de informação Referencia	Imobiliária San Marino e Proprietário	San Marino: Tel.3209.3292	Meio de quadra; Construção: 60,00m²
Preço (R\$) Pedido	190.000,00	Natureza do negócio	Oferta
Observação: Mais de um ano que está à venda		Plano,, meio de quadra, 2 quartos, sala, cozinha, vaga garagem	Rede elétrica Presente,
Água Presente	Rua de asfalto	tem rede de Esgoto	Média = R\$ 3.000, m ²

AMOSTRA 2

Localização 120 metros do objeto penhorado	Apartamento padrão	Área = 56,00 m²	Bairro = Nova Aparecida
			Data: junho 2019
Fonte de informação	Imobiliária San Marino	Área construída 56,00 m ²	Média = 2.770,00 m ²
Valor Pedido	R\$ 155.000,00	Oferta	Média construção:2.770,00
		Natureza do negócio	Oferta

AMOSTRA 3

Localização	Apartamento padrão	Área=65,00 m²	Bairro =Nova Aparecida
Dimensões	02 Quartos, piso frio, porcelanato, cozinha	Vaga garagem	
Fonte de informação:	Imobiliária Henru	Vendedor: Imobiliária Henru	Data: junho 2019
Preço (R\$)	R\$ 220.000,00	Natureza do negócio	Oferta
Terreno	Apartamento residencial	Área Construída= 65,00m ²	Rede elétrica Presente
Água Presente	Ruas de asfalto	tem rede de Esgoto, plano	Média = R\$ 3.380,00

AMOSTRA 4

Localização	Apartamento padrão	Área=55,00 m²	Bairro =Nova Aparecida
Dimensões	02 Quartos, piso frio, cozinha	Vaga garagem	
Fonte de informação:	Imobiliária Nosralla	Vendedor: Imobiliária Nosralla	Data: junho 2019
Preço (R\$)	R\$ 137.000,00	Natureza do negócio	Oferta
Terreno	Apartamento residencial	Área Construída= 65,00m ²	Rede elétrica Presente
Água Presente	Ruas de asfalto	tem rede de Esgoto, plano	Média = R\$ 2.490,00,00

gc

315 *STC*
C

AMOSTRA 5

Localização	Apartamento padrão	Área=65,00 m ²	Bairro =Nova Aparecida
Dimensões	02 Quartos, piso frio, porcelanato, cozinha	Vaga garagem	
Fonte de informação:		Imobiliária Henru	Vendedor: Imobiliária Henru
Preço (R\$)	R\$ 160.000,00	Natureza do negócio	Data: junho 2019
Terreno	Apartamento residencial	Área Construída= 65,00m ²	Oferta
Água Presente	Ruas de asfalto	tem rede de Esgoto, plano	Rede elétrica Presente
			Média = R\$2.580,00

AMOSTRA 6

Localização	Apartamento padrão	Área=62,00 m ²	Bairro =Nova Aparecida
Dimensões	02 Quartos, piso frio, porcelanato, cozinha	Vaga garagem	
Fonte de informação:		Imobiliária Henru	Vendedor: Imobiliária Henru
Preço (R\$)	R\$140.000,00	Natureza do negócio	Data: junho 2019
Terreno	Apartamento residencial	Área Construída= 62,00m ²	Oferta
Água Presente	Ruas de asfalto	tem rede de Esgoto, plano	Rede elétrica Presente
			Média = R\$ 2.260,00

AMOSTRA 7

Localização	Apartamento padrão	Área=50,00 m ²	Bairro =Nova Aparecida
Dimensões	02 Quartos, piso frio, porcelanato, cozinha	Vaga garagem	
Fonte de informação:		Imobiliária Henru	Vendedor: Imobiliária Henru
Preço (R\$)	R\$ 130.000,00	Natureza do negócio	Data: junho 2019
Terreno	Apartamento residencial	Área Construída= 50,00m ²	Oferta
Água Presente	Ruas de asfalto	tem rede de Esgoto, plano	Rede elétrica Presente
			Média = R\$ 2.600,00

AMOSTRA 8

Localização	Apartamento padrão	Área=76,00 m ²	Bairro =Nova Aparecida
Dimensões	02 Quartos, piso frio, porcelanato, cozinha	Vaga garagem	
Fonte de informação:		Imobiliária Henru	Vendedor Proprietário: GALATTI
Preço (R\$)	R\$ 120.000,00	Natureza do negócio	Data: junho 2019
Terreno	Apartamento residencial	Área Construída= 76,00m ²	Oferta
Água Presente	Ruas de asfalto	tem rede de Esgoto, plano	Rede elétrica Presente
			Média = R\$ 1.580,00

AMOSTRA 9

Localização	Apartamento padrão	Área=38,00 m ²	Bairro =Nova Aparecida
Dimensões	02 Quartos, piso frio, porcelanato, cozinha	Vaga garagem	
Fonte de informação:		Imobiliária San marino	Vendedor: Imobiliária San Marino
Preço (R\$)	R\$115.000,00	Natureza do negócio	Data: junho 2019
Terreno	Apartamento residencial	Área Construída= 38,00m ²	Oferta
Água Presente	Ruas de asfalto	tem rede de Esgoto, plano	Rede elétrica Presente
			Média = R\$ 3030,00

GC

316
e 213
C

AMOSTRA 10

Localização	Apartamento padrão	Área=61,45 m²	Bairro =Nova Aparecida
Dimensões	02 Quartos, piso frio, porcelanato, cozinha	Vaga garagem	
Fonte de informação:	Imobiliária Nosralla	Vendedor: Imobiliária Nosralla	Data: junho 2019
Preço (R\$)	R\$ 138.000,00	Natureza do negócio	Oferta
Terreno	Apartamento residencial	Area Construída= 61,45m²	Rede elétrica Presente
Água Presente	Ruas de asfalto	tem rede de Esgoto, plano	Média = R\$ 2.245,00

AMOSTRA 11

Localização	Apartamento padrão	Área=65,00 m²	Bairro =Nova Aparecida
Dimensões	02 Quartos, piso frio, porcelanato, cozinha	Vaga garagem	
Fonte de informação:	Imobiliária Borsari	Vendedor: Imobiliária Borsari	Data: junho 2019
Preço (R\$)	R\$ 150.000,00	Natureza do negócio	Oferta
Terreno	Apartamento residencial	Area Construída= 55,00m²	Rede elétrica Presente
Água Presente	Ruas de asfalto	tem rede de Esgoto, plano	Média = R\$ 2.730,00

AMOSTRA 12

Localização condomínio sol nascente ao lado do objeto penhorado	Apartamento padrão	Área=62,00 m²	Bairro =Nova Aparecida
Dimensões	02 Quartos, piso frio, porcelanato, cozinha	Vaga garagem	
Fonte de informação:	Imobiliária morada imóveis	Vendedor: Imobiliária morada	Data: junho 2019
Preço (R\$)	R\$ 200.000,00	Natureza do negócio	Oferta
Terreno	Apartamento residencial	Area Construída= 62,00m²	Rede elétrica Presente
Água Presente	Ruas de asfalto	tem rede de Esgoto, plano	Média = R\$ 3.225,00

gc

317
2014
E
(

FOTO- 01 – VISTA EXTERNA DA ENTRADA DO PRÉDIO DENOMINADO RESIDENCIAL SOL NASCENTE, LOCALIZADO NA AVENIDA ANTÔNIO IGNÁCIO DE ARAÚJO, Nº 340, BAIRRO JARDIM NOVA APARECIDA. DESTAQUE PARA FACHADA DO PRÉDIO E ENTRADA PRINCIPAL. DATA: 27 DE MAIO DE 2019.



42

FOTO 01 A – VISTA FRONTAL DO PRÉDIO DE APARTAMENTO, LOCALIZADO A AVENIDA ANTONIO IGNÁCIO DE ARAUJO, BAIRRO NOVA APARECIDA, MUNICÍPIO DE JABOTICABAL. EM TELA FACHADA DO PRÉDIO ONDE FICA O APARTAMENTO DE NÚMERO 12. DATA: 27 DE MAIO DE 2019.

318

2



g

310
314

FOTO- 02 – VISTA INTERNA DA ENTRADA DO APARTAMENTO Nº 12, PERTENCENTE AO RESIDENCIAL SOL NASCENTE, LOCALIZADO NA AVENIDA ANTÔNIO IGNÁCIO DE ARAÚJO, Nº 340, BAIRRO JARDIM NOVA APARECIDA, MATRICULA Nº 31.251. DESTAQUE PARA PORTA DE ENTRADA DO APARTAMENTO Nº 12. DATA: 27 DE MAIO DE 2019.



92

FOTO- 03 – VISTA INTERNA DA SALA SOCIAL DO APARTAMENTO Nº 12, PERTENCENTE AO SENHOR LUIZ ANTONIO MARTINI, LOCALIZADO NA AVENIDA ANTÔNIO IGNÁCIO DE ARAÚJO, Nº 340, BAIRRO JARDIM NOVA APARECIDA, MATRICULA Nº 31.251. DESTAQUE PARA PAREDES E TETO DO APARTAMENTO Nº 12. DATA: 27 DE MAIO DE 2019.



ye

FOTO- 04 – VISTA INTERNA DO BANHEIRO SOCIAL DO APARTAMENTO Nº 12, PERTENCENTE AO SENHOR LUIZ ANTONIO MARTINI, LOCALIZADO NA AVENIDA ANTÔNIO IGNÁCIO DE ARAÚJO, Nº 340, BAIRRO JARDIM NOVA APARECIDA, MATRICULA Nº 31.251. DESTAQUE PARA PAREDES, PISO E BOX. DATA: 27 DE MAIO DE 2019.

311
318
2
C



Op.

302
514
C

FOTO- 05 – VISTA INTERNA DA COZINHA DO APARTAMENTO Nº 12, PERTENCENTE AO SENHOR LUIZ ANTONIO MARTINI, LOCALIZADO NA AVENIDA ANTÔNIO IGNÁCIO DE ARAÚJO, Nº 340, BAIRRO JARDIM NOVA APARECIDA, MATRICULA Nº 31.251. DESTAQUE PARA PAREDES, PISO E BALCÃO. DATA: 27 DE MAIO DE 2019.



92

383
380
10

FOTO- 06 – VISTA INTERNA DA COZINHA E LAVANDERIA DO APARTAMENTO Nº 12, PERTENCENTE AO SENHOR LUIZ ANTONIO MARTINI, LOCALIZADO NA AVENIDA ANTÔNIO IGNÁCIO DE ARAÚJO, Nº 340, BAIRRO JARDIM NOVA APARECIDA, MATRICULA Nº 31.251. DESTAQUE PARA PISO E REVESTIMENTO CERÂMICO. DATA: 27 DE MAIO DE 2019.



ge

FOTO- 07 – VISTA INTERNA DA ESCADA DE ACESSO A ÁREA DE LAZER QUE FICA NA COBERTURA, DO APARTAMENTO Nº 12, MATRICULA Nº 31.251. DESTAQUE PARA PISO E REVESTIMENTO CERÂMICO. DATA: 27 DE MAIO DE 2019.



gpc

FOTO- 08 – VISTA INTERNA DA VARANDA EXTERNA DO APARTAMENTO Nº 12, MATRICULA Nº 31.251, DESTAQUE PARA PISO E REVESTIMENTO CERÂMICO, DATA: 27 DE MAIO DE 2019.

347
322
C



ge

326
~~323~~
C

FOTO- 09 – VISTA EXTERNA DA COBERTURA DO APARTAMENTO Nº 12, MATRICULA Nº 31.251. DESTAQUE PARA PISO, PIA, BALCÃO , AZULEJOS E REVESTIMENTO CERÂMICO. DATA: 27 DE MAIO DE 2019.



92

39-1 9011
C

FOTO- 10 – VISTA EXTERNA DA COBERTURA E DO BANHEIRO DO APARTAMENTO Nº 12, MATRICULA Nº 31.251. DESTAQUE PARA PISO, BOX, AZULEJOS E REVESTIMENTO CERÂMICO. DATA: 27 DE MAIO DE 2019.



CP

328
e
C

FOTO- 11 – VISTA EXTERNA DA COBERTURA DO APARTAMENTO Nº 12, MATRICULA Nº 31.251. DESTAQUE PARA ÁREA DE LAZER E PISO COM E REVESTIMENTO CERÂMICO. DATA: 27 DE MAIO DE 2019.



FOTO- 12 – VISTA EXTERNA DA COBERTURA DO APARTAMENTO Nº 12, MATRICULA Nº 31.251. DESTAQUE PARA ÁREA DE LAZER E PISO COM E REVESTIMENTO CERÂMICO. DATA: 27 DE MAIO DE 2019.



329
~~328~~
A

CP

FOTO- 13 – VISTA EXTERNA DO TELHADO DA COBERTURA DO APARTAMENTO Nº 12, MATRICULA Nº 31.251, DESTAQUE PARA TELHADO. DATA: 27 DE MAIO DE 2019.



FOTO- 14 – VISTA EXTERNA DA COBERTURA DO APARTAMENTO Nº 12, MATRICULA Nº 31.251, DESTAQUE PARA ÁREA C.E LAZER , TETO E PORTA DE ACESSO. DATA: 27 DE MAIO DE 2019.



330
2

330
2

2

332
2

ge

FOTO- 15 - VISTA EXTERNA DA COZINHA DA COBERTURA DO APARTAMENTO Nº 12, MATRICULA Nº 31.251. DESTAQUE PARA TELHADO. DATA: 27 DE MAIO DE 2019.



FOTO- 16 - VISTA EXTERNA DA COBERTURA DO APARTAMENTO Nº 12, MATRICULA Nº 31.251. DESTAQUE PARA INFILTRAÇÕES NO TETO E DANOS NA PINTURA. DATA: 27 DE MAIO DE 2019.



337
e

337
A

333
330
A

CP

334

338

C

FOTO- 17 - VISTA INTERNA DA COZINHA E LAVANDERIA DO APARTAMENTO Nº 12, MATRICULA Nº 31.25.. DESTAQUE PARA VITROX E PISO E DEMAIS ELEMENTOS CONSTRUTIVOS. DATA: 27 DE MAIO DE 2019.



334
A

42