

EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA 3ª
VARA CÍVEL DO FORO REGIONAL DE PINHEIROS - COMARCA
DE SÃO PAULO - SP.

AUTOS Nº: 0469564-08.1999.8.26.0011

11 JUL 2019

MAÍRA DE MORAES MODOTTI,
Engenheira, Perita Judicial, nomeada nos autos da **AÇÃO DE
EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL**, requerida por **BANCO
DO BRASIL**, em face de **GABRIEL PUPO NOGUEIRA NETO**,
dando por terminados seus estudos, diligências e vistorias, vem
apresentar suas conclusões, expressas no seguinte **LAUDO** em
anexo, pelo qual chegou ao valor de mercado expresso em resumo a
seguir, para o imóvel localizado na: **LOTE 390 da QUADRA X -
Parque Lagoinha - Santa Rita de Passa Quatro - SP.**

Termos em que,

P. Deferimento.

São Paulo, 08 de julho de 2019.

VISTA DO IMÓVEL AVALIANDO

Maíra de Moraes Modotti

MAÍRA DE MORAES MODOTTI

CREA: 5063173950

RESUMO

VALOR DO IMÓVEL
R\$ 72.000,00
(Setenta e dois mil reais)
julho/ 2.019



VISTA DO IMÓVEL AVALIANDO.

I - OBSERVAÇÕES PRELIMINARES

O presente laudo refere-se aos **AUTOS DA AÇÃO DE EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL**, requerida por **BANCO DO BRASIL**, em face de **GABRIEL PUPO NOGUEIRA NETO**, em curso na **3ª VARA CÍVEL DO FORO REGIONAL DE PINHEIROS - COMARCA DE SÃO PAULO - SP, AUTOS Nº: 0469564-08.1999.8.26.0011.**

Este laudo tem por objetivo avaliar o seguinte imóvel:

Lote 390 da Quadra X, Rua Antônio Ântico, Parque Lagoinha - Santa Rita do Passa Quatro - SP, matriculado sob nº 9.914, do 1º Cartório de Registro de Imóveis de Santa Rita do Passa Quatro.

II - VISTORIA

II.1 - LOCAL

II.1.1- CARACTERÍSTICAS GERAIS DA LOCALIZAÇÃO

O imóvel em questão situa-se na:

- ✓ **Rua Antonio Ântico - Santa Rita do Passa Quatro - SP,**
próximo as vias: **Rua Silvestre Zanirato e Rua Conego**
José Amaral de Melo.

II.1.2 - CADASTRAMENTO SEGUNDO O MAPA FISCAL



De acordo com o Plano Diretor, publicado pela Prefeitura Municipal, o imóvel está localizado em Zona Residencial de Média Densidade - ZR-2.

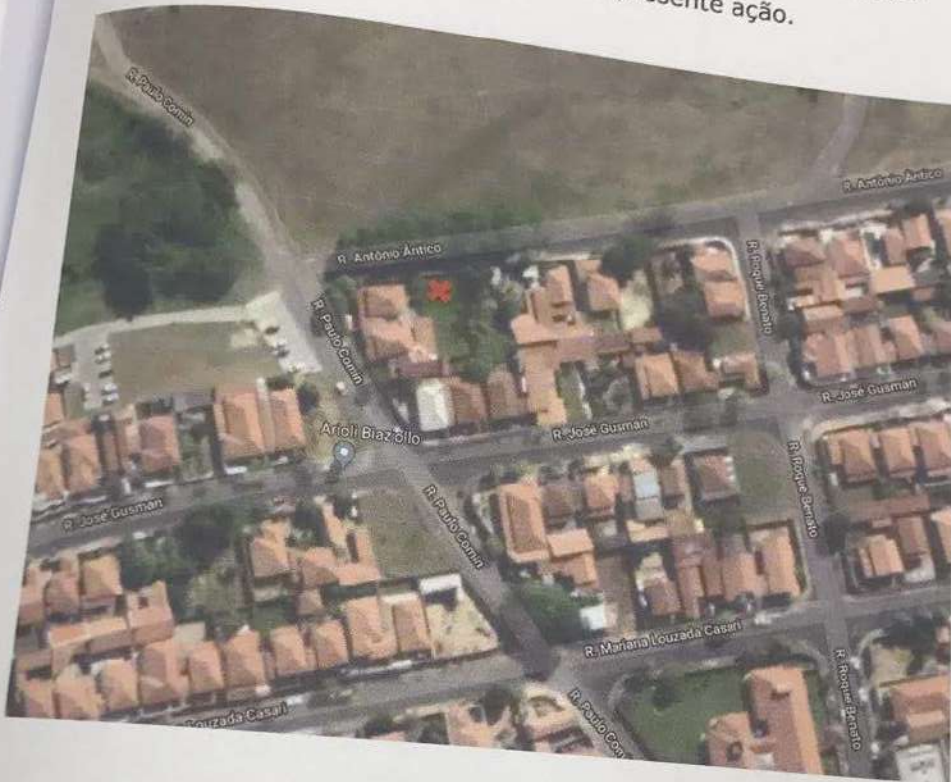
A reprodução do Mapa Oficial da Cidade, utilizando o Google Maps ilustra a localização do imóvel.



A foto aérea capturada através do Google Earth, a seguir, ilustra a região onde se situa o imóvel, objeto da presente ação.



A foto aérea capturada através do Google Earth, a seguir, ilustra a região onde se situa o imóvel, objeto da presente ação.



II.2.3 - MELHORAMENTOS PÚBLICOS:

O local é servido por todos os melhoramentos urbanos existentes, como: água, energia elétrica, iluminação pública, rede coletora de esgoto, coleta de lixo, linhas de transporte urbano, etc.

II.2.4 - CARACTERÍSTICAS EFETIVAS DA REGIÃO

O local apresenta características de uso predominantemente residencial. Está localizado no Parque Lagoinha, Santa Rita do Passa Quatro - SP.

II.3 - DO IMÓVEL:

II.3.1 - TERRENO

Topografia: Plano;

Condições no Solo e Superfície: Firme e Seco;

Formato: Regular.

II.3.2 - BENFEITORIAS:

Não existem benfeitorias no terreno avaliando.

| FOTO 01 |



VISTA DA FACHADA DO IMÓVEL.

| FOTO 03 |



VISTA PARCIAL DA RUA ANTONIO ANTICO, NO TRECHO ONDE SE LOCALIZA O IMÓVEL AVALIANDO.

III - CRITÉRIOS DE AVALIAÇÃO:

III.1 - TERRENO:

Para a avaliação do terreno será empregada a "Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos" do IBAPE - Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia de São Paulo.

O referido trabalho representa a revisão das anteriores "Normas para Avaliação de Imóveis" e "Normas para Avaliação de Imóveis na Desapropriação" do IBAPE - Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharias.

Segundo as referidas Normas, temos a seguinte expressão para o cálculo do valor do terreno:

$$VT = AT \times Vu$$

Sendo:

VT = Valor do terreno

AT = Área do terreno

Vu = Valor unitário básico de terreno

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

- a) Dedução de 10% no preço, para cobrir risco de eventual super estimativa por parte das ofertas (elasticidade dos negócios). No caso de transcrição, não haverá o referido desconto.
- b) A região já classificada anteriormente, de acordo com o item 9.1 da "Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos" do IBAPE São Paulo, onde são estabelecidos os seguintes parâmetros apresentados nas Tabelas I e II.

Tabela I - Grupos I e II

ZONA	Fatores de Ajuste							Características e Recomendações		
	Frente e Profundidade				Múltiplas frentes ou esquina	Coef. de área	Área de referência do Lote (m ²)	Intervalo característico de áreas (m ²)	Observações gerais	
	Frente de Referência (F _r)	Prof. Mínima (P _m)	Prof. Máxima (P _M)	Expoente do Fator Frente ("F")						Expoente do Fator Profundidade ("P")
1ª Zona Residencial Horizontal Popular	5	15	30	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica	Aplica-se item 10.3.2	125	100 - 400	
2ª Zona Residencial Horizontal Médio	10	25	40	0,20	0,50	Não se aplica	Não se aplica dentro do intervalo	250	200 - 500	Para terrenos com áreas fora do intervalo definido, estudar a influência da área.
3ª Zona Residencial Horizontal Alto	15	30	60	0,15	0,50	Não se aplica	Não se aplica dentro do intervalo	600	400 - 1000	Para terrenos com áreas fora do intervalo definido estudar a influência da área.
4ª Zona Incorporação s/ Padrão Popular	16	Mínimo	-	Não se aplicam			Aplica-se item 10.3.3	2000	>800 (1)*	Observar as recomendações 10.3.2. Para terrenos com áreas fora do intervalo definido estudar a influência da área e analisar a eventual influência da esquina ou frentes múltiplas. (1)* - Para estes grupos, o intervalo respectivo varia até um limite superior indefinido.
5ª Zona Incorporação s/ Padrão Médio	16	Mínimo	-				Aplica-se item 10.3.3	1500	800 - 2.500 (1)*	
6ª Zona Incorporação s/ Padrão Alto	16	Mínimo	-				Aplica-se item 10.3.3	2500	1.200 - 4.000 (1)*	

Tabela I - Grupos III e IV

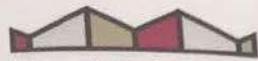
ZONA	Fatores de Ajuste												Características e Recomendações		
	Frente e Profundidade								Múltiplas frentes ou esquinas	Coef de área	Área		Observações gerais		
	Referências			Expoente do Fator Frente	Expoente do Fator Profundidade	Intervalo característico de área (m ²)									
	Frente de Referência	Prof. Mínima	Prof. Máxima			Área de referência do Lote (m ²)	Intervalo de área (m ²)								
3ª Zona Comercial Padrão Regular	5	10	30	0,20	0,50	Aplica-se item 10.3.2 dentro do intervalo	C _a	100	80 - 300						
	10	20	40								0,25	0,50	Aplica-se item 10.3.3 dentro do intervalo		
	15	20	60	0,15	0,50	Aplica-se item 10.3.3 dentro do intervalo									
4ª Zona Industrial	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica				Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica	5.000	2.000 - 20.000	Observação: Observar as recomendações 10.3.2. Para terrenos com áreas fora do intervalo definido estudar a influência da área e analisar a eventual influência da espessura ou frentes múltiplas.		
5ª Zona Ocupações	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica	500	250 - 3.000	Avaliação pelo valor unitário e influência da localização. Para terrenos com áreas fora do intervalo definido estudar a influência da área					

c) Considerações de valorização ou desvalorização do unitário, em função das testadas distintas das de referência, com o emprego da fórmula prevista nas "Normas". A retro correção será considerada, desde a metade até o dobro da testada de referência, ou seja:

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

Obs.: O expoente "f" admitido, bem como Fr, são retirados das Tabelas I e II.

d) Considerações de valorização ou desvalorização do unitário, em função da profundidade, com o emprego da fórmula prevista nas "Normas".



Maíra M. Modotti

AVALIAÇÕES & PERÍCIAS

$C_p = 1,0$, dentro dos limites: $P_{mi} \leq P_e \leq P_{ma}$;

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

$C_p = (0,5)^p$, para: $P_e < \frac{1}{2} P_{mi}$;

$C_p = 1/[(P_{ma}/P_e) + \{[1-(P_{ma}/P_e)] \cdot (P_{ma}/P_e)^p\}]$,
dentro dos limites: $P_{ma} \leq P_e \leq 3,0 P_{ma}$;

$C_p = 1/[(P_{ma}/3,0 P_{ma}) + \{[1-(P_{ma}/3,0 P_{ma})] \cdot (P_{ma}/3,0 P_{ma})^p\}]$,
para: $P_e > 3,0 P_{ma}$

Obs.: Os valores de "Pmi", "Pma" admitidos, bem como as restrições de uso, são retirados das Tabelas I e II. Pe é a profundidade equivalente.

e) Considerações de valorização ou desvalorização do unitário, em função da área, com o emprego da fórmula prevista nas "Normas".

$$C_a = (A/125)^{0,20}$$

Obs.: O valor de "AR" admitido, bem como as restrições de uso, são retirados das Tabelas I e II.

f) Considerações de valorização ou desvalorização do unitário, em função da presença de frentes múltiplas ou esquina, com o emprego da tabela prevista na Norma:

Zona	Valorização	Fator*
4ª Zona Incorporações Padrão Popular	10%	0,91
5ª Zona Incorporações Padrão Médio	10%	0,91
6ª Zona Incorporações Padrão Alto	5%	0,95
7ª Zona Comercial Padrão Popular	10%	0,91
8ª Zona Comercial Padrão Médio	10%	0,91
9ª Zona Comercial Padrão Alto	5%	0,95
*Fatores aplicáveis às expressões previstas em 10.6		

g) Considerações de valorização ou desvalorização do unitário, em função da topografia do terreno, com o emprego dos valores previstos, conforme tabela abaixo.

Topografia	Depreciação	Fator*
Situação Paradigma: Terreno Plano	-	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 acilve até 10%	5%	1,05
Em acilve até 20%	10%	1,11
Em acilve acima de 20%	15%	1,18
Abaixo do nível da rua até 1,00m	-	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	-	1,00
Acima do nível da rua de 2,00m até 4,00m	10%	1,11
*Fatores aplicáveis às expressões previstas em 10.6		



Maíra M. Modotti

AVALIAÇÕES & PERÍCIAS

256

3

h) Considerações de valorização ou desvalorização do unitário, em função da consistência do terreno em relação à presença ou ação da água, com o emprego dos valores previstos, conforme tabela abaixo.

Situação	Depreciação	Fator*
Situação Paradigma: Terreno Seco	-	1,00
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
Terreno situado em região inundável e que é atingido ou afetado periodicamente pela inundação	30%	1,43
Terreno permanentemente alagado	40%	1,67
Fatores aplicáveis às expressões previstas em 10.6		

i) Considerações de valorização ou desvalorização do unitário, em função da localização do terreno, serão utilizadas, se necessário, através de índices empíricos do mercado ou da relação entre os valores de lançamentos fiscais, obtidos da Planta de Valores Genéricos do Município.

j) Considerações de valorização ou desvalorização do unitário, em função do posicionamento de unidades padronizadas, serão utilizadas, se necessário através de pesquisa mercadológica.

Para acessar os autos processuais, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/esaj>, informe o processo

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por THEO ASSUAR GRACIANO. Para acessar os autos processuais, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/esaj>, informe o processo 0469564-08.1999.8.26.0011 e o código 08000000445XH.

k) Atualização dos elementos comparativos será atualizada, se necessário, através da variação do IGP-M, publicados pela Fundação Getúlio Vargas.

l) Considerações de valorização ou desvalorização do unitário em função de possuir restrições legais ao seu pleno aproveitamento, bem como às benfeitorias. Podemos citar as seguintes restrições: áreas *non aedificandi* de qualquer natureza, projetos de alinhamento com recuo, imóveis tombados, zona de vida silvestre, unidade de conservação da natureza, reserva florestal, manguezais, outras zonas com restrição ecológica e outras restrições.

faixa " <i>non aedificandi</i> " de qualquer natureza	0,10
Reserva Florestal	0,10

m) Considerações de valorização ou desvalorização do unitário em função de não possuir acesso direto.

Fator terreno encravado.....	0,50
Fator terreno de fundo.....	0,60
Fator terreno interno.....	0,70

8.2.1.4.2 - VALOR DO IMÓVEL:

Os critérios adotados no desenvolvimento do presente laudo técnico, obedeceram às recomendações da Norma de Avaliação de Imóveis Urbanos do IBAPE, que atende as exigências do item 8.2.1.4.2 da NBR 14653-2.

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

Consiste em se determinar o valor do imóvel a partir do valor do terreno, somá-lo com o valor da construção com custos diretos e indiretos e acrescentar ao total os custos financeiros, despesas de vendas e lucro do empreendedor, que devem ser contemplados no mercado por meio do cálculo do fator de comercialização.

A fórmula básica para o emprego do método é:

$$VI = (VT + VB) \times Fc \dots\dots\dots \text{sendo:}$$

VI = valor do imóvel procurado

VT = valor do terreno

VB = Valor das benfeitorias

Fc = Fator de comercialização igual a 1,0

Para acessar os autos processuais, acesse o site <https://esaj.jsp.jus.br/esaj>. Informe o processo 0469564-08.1999.8.26.0011 e o código 0600000044SXH.

IV - CÁLCULOS AVALIATÓRIOS:

IV.1.- AVALIAÇÃO DO IMÓVEL:

Para a coleta dos dados de mercado para a determinação do valor unitário básico de área útil que reflita a realidade mercadológica imobiliária da região avalianda, pesquisou-se junto a diversas empresas imobiliárias os valores ofertados para venda na mesma região geo-econômica e negócios efetivamente realizados. Da pesquisa efetuada obteve-se os elementos comparativos listados na sequência.

Obtidos os elementos comparativos homogeneizados, fez-se os cálculos estatísticos obtendo-se a média aritmética e seus limites de confiança compreendido no intervalo de mais ou menos 30% em torno da média, cuja média final homogeneizada para o valor do metro quadrado de terreno resultou em:

$$V_u = \text{R\$ } 239,81/\text{m}^2$$

OBS: O valor unitário de R\$ 239,81/m² (duzentos e trinta e nove reais e oitenta e um centavos por metro quadrado) foi obtido, através de Pesquisa de Comparativos, cujas características constam da pesquisa de mercado de imóveis a seguir.

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

INFORMAÇÕES GERAIS
 TITULAR: SANTA RITA DO PASSA QUATRO - SP - 2019
 QUADRA: ÍNDICE DO LOCAL: 1,00 UNIDADE: DATA DA PERÍCIA: 02/07/2019
 CHAVE GEOMÉTRICA:

LOCALIZAÇÃO
 BARRIO: Centro NÚMERO: 211
 UF: SP CIDADE: SANTA RITA DO PASSA QUATRO - SP

CONDIÇÕES DA REGIÃO
 SERVIÇOS DE ABASTECIMENTO:
 REDE DE COLETA DE ESGOTO REDE DE ESGOTAMENTO PÚBLICO
 REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA TV A CABO

CONDIÇÕES DO TERRENO
 Área: 300,00 TESTADA - (cm) m: 14,00 PROF. EQUIV. (Pe): 03,33
 Formato: Regular
 Esquina: 140
 Dista: caído para os fundos de 5% até 10%
 UF: 1800

CONDIÇÕES DA BENFEITORIA
 USO DA EDIFICAÇÃO: Residencial ÁREA CONSTRUÍDA: 300,00 m²
 CONSERVAÇÃO: g - reparos importantes
 IDADE REAL: 30 anos COEF. DE DEPRECIAÇÃO (K): 0,465 CUSTO BASE (R\$): 1.418,15
 PAVIMENTOS: 0 VALOR ARBITRADO (R\$): 0,00
 VALOR CALCULADO (R\$): 207.571,94

TAXAS 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

VALORES DA TRANSAÇÃO
 VALOR VENDA (R\$): 350.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$): 0,00
 TIPO: Certa
 Objeto: Bienes Imóveis
 Objeto: Imobiliária
 TELEFONE: (19) 35823668

TABELA DA HOMOGENEIZAÇÃO

VALORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
VALOR Floc: 0,00	FT ADICIONAL 01: 0,00	VALOR UNITÁRIO: 214,86
VALOR Id: -0,08	FT ADICIONAL 02: 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO: 221,99
VALOR Cp: 0,00	FT ADICIONAL 03: 0,00	VARIAÇÃO: 1,0332
VALOR MULTIPLAS Ce: 0,00	FT ADICIONAL 04: 0,00	VARIAÇÃO AVALIANDO: 1,0000
VALOR Fc: 0,00	FT ADICIONAL 05: 0,00	
VALOR Cc: 0,00	FT ADICIONAL 06: 0,00	
VALOR Ff: 0,11		

Para acessar os autos processuais, acesse o site <http://pje.trf3.jus.br/pep1/index.jsp>, informe o processo nº 08000000445XH e o código 08000000445XH.


Maíra M. Modotti
 AVALIAÇÕES & PERÍCIAS

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

ENDEREÇO DA FICHA 1
 ENDEREÇO DA PESQUISA: SAÍTA RITA DO PASSA QUATRO - SP - 2019 USUÁRIO DATA DA PESQUISA: 08/07/2019
 QUADRA: ÍNDICE DO LOCAL: 1,00 CHAVE GEOGRÁFICA:

DADOS DA LOCALIZAÇÃO
 BARRIO: Centro NÚMERO: 511
 UF: SP CIDADE: SAÍTA RITA DO PASSA QUATRO - SP

DADOS DA REGIÃO
 INFRAESTRUTURAS:
 REDE DE COLETA DE ESGOTO REDE DE EMINAÇÃO PÚBLICA
 REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA TV A CABO

DADOS DO TERRENO
 ÁREA (m²): 500,00 TESTADA - (cm) m: 15,00 PROF. EGUV. (Fe): 33,33
 ACABAMENTO: Direto FORMATO: Regular ESGUINA: Não
 INCLINAÇÃO: calço para os fundos de 5% até 10%
 TOPOGRAFIA: 1000

DADOS DA BENEFITÓRIA
 USO DA EDIFICAÇÃO: Residencial ÁREA CONSTRUÍDA: 300,00 m²
 TIPO DA EDIFICAÇÃO: Casa CONSERVAÇÃO: g - reparos importantes
 TIPO DE CONSTR.: casa simples
 COEF. PADRÃO: 1,056 IDADE REAL: 30 anos COEF. DE DEPRECIAÇÃO (k): 0,463 CUSTO BASE (R\$): 1.415,15
 PAVIMENTOS: 0 VALOR ARBITRADO (R\$): 0,00
 VALOR CALCULADO (R\$): 207.571,94

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

DADOS DA TRANSAÇÃO
 NATUREZA: Oferta VALOR VENDA (R\$): 350.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$): 0,00
 MOBILIÁRIA: Biagem Imóveis TELEFONE: (19)-35823688
 CONTATO: Imobiliária
 OBSERVAÇÃO:

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc: 0,00	FT ADICIONAL 01: 0,00	VALOR UNITÁRIO: 214,86
TESTADA Cf: -0,08	FT ADICIONAL 02: 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO: 221,99
PROFUNDIDADE Cp: 0,00	FT ADICIONAL 03: 0,00	VARIAÇÃO: 1,0532
FUNDES MÚLTIPLOS Ce: 0,00	FT ADICIONAL 04: 0,00	VARIAÇÃO AVALIANDO: 1,0003
CONSISTÊNCIA Fc: 0,00	FT ADICIONAL 05: 0,00	
ÁREA Ca: 0,00	FT ADICIONAL 06: 0,00	
TOPOGRAFIA Ft: 0,11		

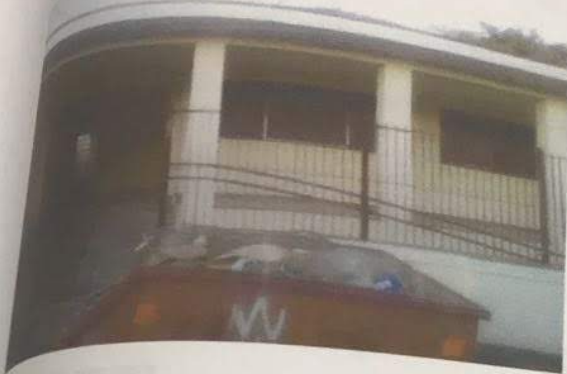
223 13

REGISTRO FOTOGRÁFICO

TIPO DA FICHA

ENDEREÇO DA PESQUISA: SAUÍTA RITA DO PASSA QUATRO - SP - 2019
DATA DA PESQUISA: 06/07/2019
QUADRA:

NÚMERO ELEMENTO: 1



FOTONº 1

Para acessar os autos processuais, acesse o site <https://esaj.jsp.jus.br/esaj>, informe o processo

Documento é cópia do original assinado digitalmente por THEO ASSUAR GRAGNANO. Para acessar os autos processuais, acesse o site <https://esaj.jsp.jus.br/esaj>, informe o processo 04-08.1999.8.26.0011 e o código 0B00000044SXH.

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

Nº DA FICHA: 2
 ENDEREÇO: SANTA RITA DO PASSA QUATRO - SP - 2019
 QUADRA: ÍNDICE DO LOCAL: 1,00 UTILIZADO DATA DA PESQUISA: 06/07/2017
 CHAVE GEOGRÁFICA:

LOCALIZAÇÃO: Jardim Bela Vista
 BARRIO: Jardim Bela Vista NÚMERO: 211
 UF: SP CIDADE: SANTA RITA DO PASSA QUATRO - SP

SERVIÇOS:

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

TERRENO: 300,00
 TESTADA - (cf) m: 15,00 PROF. EQUIV. (Pe): 20,00
 FORMATO: Regular ESQUINA: 1100

DA BENFEITORIA
 USO DA EDIFICAÇÃO: Residencial ÁREA CONSTRUÍDA: 140,00 M²
 CONSERVAÇÃO: f - entre reparos simples e importantes
 IDADE REAL: 25 ANOS COEF. DE DEPRECIAÇÃO (K): 0,605 CUSTO BASE (R\$): 1.415,15
 PAVIMENTOS: 0 VALOR ARBITRADO (R\$): 0,00

ADICIONAIS:

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

VALOR VENDA (R\$): 250.000,00
 VALOR LOCAÇÃO (R\$): 0,00

TELEFONE: (19) 36822998

HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES ADICIONAIS		VALORES/VARIAÇÃO	
0,00	FT ADICIONAL 01:	0,00	VALOR UNITÁRIO: 196,20
-0,08	FT ADICIONAL 02:	0,00	HOMOGENEIZAÇÃO: 204,11
0,12	FT ADICIONAL 03:	0,00	VARIAÇÃO: 1,5400
0,00	FT ADICIONAL 04:	0,00	VARIAÇÃO AVALIANDO: 1,8100
0,00	FT ADICIONAL 05:	0,00	
0,00	FT ADICIONAL 06:	0,00	

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por THEO ASSUAR GRAGNANO. Para acessar os autos processuais, acesse o site pje.trf3.jus.br/pepj/consultas/processos.aspx e informe o processo 0469564-08.1999.8.26.0011 e o código 0B0000000445X1H.

743
223

REGISTRO FOTOGRÁFICO

DADOS DA FICHA

LOCAL DA PESQUISA: SAITARITA DO PASSA QUATRO - SP - 2019
DATA DA PESQUISA: 08/07/2019
QUADRA:

NÚMERO ELEMENTO: 2



FOTO Nº 1

Para acessar os autos processuais, acesse o site <https://esaj.jsp.jus.br/esaj>, informe o processo

evento é cópia do original assinado digitalmente por THEO ASSUAR GRAGNANO. Para acessar os autos processuais, acesse o site <https://esaj.jsp.jus.br/esaj>, informe o processo
08.1999.8.26.0011 e o código 0800000044SXH.


Maíra M. Modotti
 AVALIAÇÕES & PERÍCIAS

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 3
 NÚMERO DA PESQUISA: SANTA RITA DO PASSA QUATRO - SP - 2019
 SETOR: QUADRA: ÍNDICE DO LOCAL: 1,00 UTILIZADO DATA DA PESQUISA: 06/07/2019
 CHAVE GEOGRÁFICA:

DADOS DA LOCALIZAÇÃO
 ENDEREÇO: Jardim Bonanza
 COMP: BARRO: Jardim Bonanza NÚMERO: 511
 CEP: UF: SP CIDADE: SANTA RITA DO PASSA QUATRO - SP

DADOS DA REGIÃO
 MELHORAMENTOS:

- PAVIMENTAÇÃO
- REDE DE GÁS
- REDE DE COLETA DE ESGOTO
- REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA
- REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA
- TV A CABO

DADOS DO TERRENO
 ÁREA (A_t) m²: 360,00 TESTADA - (ct) m: 15,00 PROF. EQUIV. (Pe): 24,00
 ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO: Regular
 TOPOGRAFIA: plano ESQUINA: Não
 CONSISTÊNCIA: seco

DADOS DA BENEFEITARIA

TPO DA EDIFICAÇÃO: Casa USO DA EDIFICAÇÃO: Residencial ÁREA CONSTRUÍDA: 200,00 M²
 PADRÃO CONSTR.: casa médio COEF. PADRÃO: 1,386 DADE REAL: 25 anos COEF. DE DEPRECIAÇÃO (k): 0,605 CONSERVAÇÃO: f - entre reparos simples e importantes
 VAGAS: 0 PAVIMENTOS: 0 VALOR CALCULADO (R\$): 237.329,15 CUSTO BASE (R\$): 1.415,18

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
 VALOR ARBITRADO (R\$): 0,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA: Oferta VALOR VENDA (R\$): 370.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$): 0,00
 MOBILIÁRIA: Biage Imóveis
 CONTATO: Imobiliária
 OBSERVAÇÃO: TELEFONE: (19)-35823888

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc:	0,00 FT ADICIONAL 01:	0,00
TESTADA Cí:	-0,08 FT ADICIONAL 02:	0,00
PROFUNDIDADE Cp:	0,02 FT ADICIONAL 03:	0,00
FRENTES MÚLTIPLAS Ce:	0,00 FT ADICIONAL 04:	0,00
CONSISTÊNCIA Fc:	0,00 FT ADICIONAL 05:	0,00
ÁREA Ca:	0,00 FT ADICIONAL 06:	0,00
TOPOGRAFIA Ft:	0,00	
	VALOR UNITÁRIO:	245,75
	HOMOGENEIZAÇÃO:	250,53
	VARIAÇÃO:	0,9427
	VARIAÇÃO AVALIANDO:	0,9999

REGISTRO FOTOGRÁFICO

DADOS DA FICHA

ENDEREÇO DA PERÍCIA: SAHITA RITA DO PASSA QUATRO - SP - 2019
DATA DA PERÍCIA: 08/07/2019

NÚMERO ELEMENTO: 3

LOCALIZAÇÃO GEOGRÁFICA:



FOTO Nº 1

Para acessar os autos processuais, acesse o site <https://esaj.jsp.jus.br/esaj>, informe o processo

THEO ASSUAR GRAGNANO. Para acessar os autos processuais, acesse o site <https://esaj.jsp.jus.br/esaj>, informe o processo
Este documento é cópia do original assinado digitalmente por THEO ASSUAR GRAGNANO. Para acessar os autos processuais, acesse o site <https://esaj.jsp.jus.br/esaj>, informe o processo
0469564-08.1999.8.26.0011 e o código 0800000044SXH.

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

IDENTIFICAÇÃO DA FICHA 5
 ENDEREÇO DA FICHA: SANTA RITA DO PASSA QUATRO - SP - 2019
 QUADRA: _____ ÍNDICE DO LOCAL: 1,00
 ITERADO DATA DA FICHA: 26/07/2019
 CHAVE GEOGRÁFICA: _____

ENDEREÇO DA LOCALIZAÇÃO
 BARRIO: Jardim Bonanza NÚMERO: 511
 UF: SP CIDADE: SANTA RITA DO PASSA QUATRO - SP

CONDICIONANTES 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) pp: 420,00 TESTADA - (cf) m: _____
 PROFUNDIDADE: Direta FORMATO: Regular 20,00 PROF. EGUV. (Fe): 21,00
 COGÊNITA: plano ESCURVA: Não
 CONDIÇÃO: seco

TIPO DE CONSTRUÇÃO

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
 TIPO: Oferta VALOR VENDA (R\$): 90.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$): 0,00
 NATUREZA: Bi-Imóveis
 CONTATO: Imobiliária TELEFONE: (19) 36823668

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
AVALIÇÃO Floc: 0,00	FT ADICIONAL 01: 0,00	VALOR UNITÁRIO: 192,86
TESTADA d: -0,13	FT ADICIONAL 02: 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO: 185,40
PROFUNDIDADE Cp: 0,09	FT ADICIONAL 03: 0,00	VARIAÇÃO: 0,9616
RENTO MÚLTIPAS Ce: 0,00	FT ADICIONAL 04: 0,00	VARIAÇÃO AVALIANDO: 1,0000
CONDICIÓNIA Fc: 0,00	FT ADICIONAL 05: 0,00	
ÁREA Co: 0,00	FT ADICIONAL 06: 0,00	
COGÊNITA Ff: 0,00		

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por THEO ASSUAR DINAGNANO. Para acessar os dados processuais, acesse o site <http://trajp.jus.br/tpj>.
 Este documento é cópia do original assinado digitalmente por THEO ASSUAR DINAGNANO. Para acessar os dados processuais, acesse o site <http://trajp.jus.br/tpj>.
 Este documento é cópia do original assinado digitalmente por THEO ASSUAR DINAGNANO. Para acessar os dados processuais, acesse o site <http://trajp.jus.br/tpj>.



Maíra M. Modotti

AVALIAÇÕES & PERÍCIAS

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA

NÚMERO DA FISCUBA: SANTA RITA DO PASSA QUATRO - SP - 2019
QUADRA: ÍNDICE DO LOCAL: 1,00 UTILIZADO DATA DA FISCUBA: 06/07/2019
REVISOR: CHAVE GEOGRÁFICA:

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO: Jardim Bonanza NÚMERO: 51
COMP: BARRO: Jardim Bonanza CIDADE: SANTA RITA DO PASSA QUATRO - SP
CEP: UF: SP

DADOS DA REGIÃO

MELHORAMENTOS:

PAVIMENTAÇÃO REDE DE COLETA DE ESGOTO REDE DE ILLUMINAÇÃO PÚBLICA
 REDE DE GÁS REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA TV A CABO

DADOS DO TERRENO

ÁREA (At) m²: 360,00 TESTADA - (cf) m: 20,00 PROF. EQUIV. (Pe): 18,00
ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO: Regular ESGUINA: Não
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\$): 90.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$): 0,00
MOBIÁRIA: Biage Imóveis
CONTATO: Imobiliária TELEFONE: (19)-35823688
OBSERVAÇÃO:

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc:	0,00	FT ADICIONAL 01: 0,00
TESTADA Cf:	-0,18	FT ADICIONAL 02: 0,00
PROFUNDIDADE Cp:	0,18	FT ADICIONAL 03: 0,00
FRENTES MÚLTIPLAS Ce:	0,00	FT ADICIONAL 04: 0,00
CONSISTÊNCIA Fc:	0,00	FT ADICIONAL 05: 0,00
ÁREA Ca:	0,00	FT ADICIONAL 06: 0,00
TOPOGRAFIA Ft:	0,00	
		VALOR UNITÁRIO: 225,00
		HOMOGENEIZAÇÃO: 234,04
		VARIAÇÃO: 1,0471
		VARIAÇÃO AVALIANDO: 1,0004



Maira M. Modotti

AVALIAÇÕES & PERÍCIAS

REGISTRO FOTOGRÁFICO

DADOS DA FICHA

NÚMERO DA PESQUISA : SANTA RITA DO PASSA QUATRO - SP - 2019

NÚMERO ELEMENTO : 6

DATA DA PESQUISA : 06/07/2019

SETOR : QUADRA :

CHAVE GEOGRÁFICA :



FOTO Nº 1



Maíra M. Modotti
AVALIAÇÕES & PERÍCIAS

DADOS DA FICHA 9 **ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO**

NÚMERO DA PESQUISA: SANTA RITA DO PASSA QUATRO - SP - 2019
 SETOR: QUADRA: ÍNDICE DO LOCAL: 1,00 UTILIZADO DATA DA PESQUISA: 06/07/2019
 CHAVE GEOGRÁFICA:

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO: Jardim Lagoinha
 COMP.: BARRO: Jardim Lagoinha NÚMERO: SH
 CEP: UF: SP CIDADE: SANTA RITA DO PASSA QUATRO - SP

DADOS DA REGIÃO

MELHORAMENTOS:

- PAVIMENTAÇÃO
- REDE DE COLETA DE ESGOTO
- REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA
- REDE DE GÁS
- REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA
- TV A CABO

DADOS DO TERRENO

ÁREA (Ar) m²: 300,00 TESTADA - (cf) m: 15,00 PROF. EQUIV. (Pe): 20,00
 ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO: Regular ESQUINA: Não
 TOPOGRAFIA: plano
 CONSISTÊNCIA: seco

DADOS DA BENFEITORIA

TIPO DA EDIFICAÇÃO: Casa USO DA EDIFICAÇÃO: Residencial ÁREA CONSTRUÍDA: 90,00 m²
 PADRÃO CONSTR.: casa médio CONSERVAÇÃO: c - regular
 COEF. PADRÃO: 1,386 IDADE REAL: 10 anos COEF. DE DEPRECIACÃO (k): 0,916 CUSTO BASE (R\$): 1.415,15
 VAGAS: 0 PAVIMENTOS: 0
 VALOR CALCULADO (R\$): 161.697,84 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\$): 270.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$): 0,00
 MOBILIÁRIA: Biage Imoveis
 CONTATO: Imobiliária TELEFONE: (19)-35823688
 OBSERVAÇÃO:

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floca:	0,00	FT ADICIONAL 01: 0,00
TESTADA Cf:	-0,08	FT ADICIONAL 02: 0,00
PROFUNDIDADE Cp:	0,12	FT ADICIONAL 03: 0,00
FRENTES MÚLTIPLAS Ce:	0,00	FT ADICIONAL 04: 0,00
CONSISTÊNCIA Fc:	0,00	FT ADICIONAL 05: 0,00
ÁREA Ca:	0,00	FT ADICIONAL 06: 0,00
TOPOGRAFIA Ft:	0,00	
		VALOR UNITÁRIO: 271,01
		HOMOGENEIZAÇÃO: 281,89
		VARIAÇÃO: 1,0401
		VARIAÇÃO AVALIANDO: 1,0003

REGISTRO FOTOGRÁFICO

DADOS DA FICHA

NÚMERO DA PESQUISA : SAITA RITA DO PASSA QUATRO - SP - 2019 NÚMERO ELEMENTO : 9
 DATA DA PESQUISA : 06/07/2019
 SETOR : QUADRA :
 CHAVE GEOGRÁFICA :



FOTO Nº 1

Maira M. Modotti
 AVALIAÇÕES & PERÍCIAS

DADOS DA FICHA 10 ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

NÚMERO DA PESQUISA: SAITARITA DO PASSA QUATRO - SP - 2019
 SETOR: QUADRA: ÍNDICE DO LOCAL: 1,00 UTILIZADO DATA DA PESQUISA: 06/07/2019
 CHAVE GEOGRÁFICA:

DADOS DA LOCALIZAÇÃO
 ENDEREÇO: Jardim Lagoinha
 COMP.: BARRO: Jardim Lagoinha NÚMERO: 511
 CEP: UF: SP CIDADE: SAITARITA DO PASSA QUATRO - SP

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

DADOS DO TERRENO
 ÁREA (Ar) m²: 300,00 TESTADA - (cf) m: 15,00 PROF. EQUIV. (Fe): 20,00
 ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO: Regular ESQUINA: Não
 TOPOGRAFIA: plano
 CONSISTÊNCIA: seco

DADOS DA BENEFEITORIA
 TIPO DA EDIFICAÇÃO: Casa USO DA EDIFICAÇÃO: Residencial ÁREA CONSTRUÍDA: 160,00 M²
 PADRÃO CONSTR.: casa simples (-) CONSERVAÇÃO: f- entre reparos simples e importantes
 COEF. PADRÃO: 0,912 IDADE REAL: 20 ANOS COEF. DE DEPRECIACÃO (K): 0,636 CUSTO BASE (R\$): 1.415,15
 VAGAS: 0 PAVIMENTOS: 0
 VALOR CALCULADO (R\$): 123.124,84 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\$): 220.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$): 0,00
 MOBILIÁRIA: Biage Imóveis
 CONTATO: Imobiliária
 OBSERVAÇÃO: TELEFONE: (19)-35823688

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc: 0,00	FT ADICIONAL 01: 0,00	VALOR UNITÁRIO: 249,58
TESTADA Cf: -0,08	FT ADICIONAL 02: 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO: 259,60
PROFUNDIDADE Cp: 0,12	FT ADICIONAL 03: 0,00	VARIAÇÃO: 1,0401
FRENTES MÚLTIPLAS Ce: 0,00	FT ADICIONAL 04: 0,00	VARIAÇÃO AVALIANDO: 1,0005
CONSISTÊNCIA Fc: 0,00	FT ADICIONAL 05: 0,00	
ÁREA Ca: 0,00	FT ADICIONAL 06: 0,00	
TOPOGRAFIA Ft: 0,00		


Maira M. Modotti
 AVALIAÇÕES & PERÍCIAS

DADOS DA FICHA

REGISTRO FOTOGRÁFICO

NÚMERO DA PESQUISA : SANTA RITA DO PASSA QUATRO - SP - 2019
 DATA DA PESQUISA : 08/07/2019
 SETOR :
 CHAVE GEOGRÁFICA : QUADRA :

NÚMERO ELEMENTO : 10



FOTO Nº 1


Maira M. Modotti
 AVALIAÇÕES & PERÍCIAS

DADOS DA FICHA 11 **ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO**

NÚMERO DA FICHA: SAITA RITA DO PASSA QUATRO - SP - 2019
 SETOR: QUADRA: ÍNDICE DO LOCAL: 1,00 UTILIZADO DATA DA FICHA: 06/07/2019
 CHAVE GEOGRÁFICA:

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO: Parque Lagoinha
 COM.: BARRIO: Parque Lagoinha NÚMERO: 211
 CEP: WF: SP CIDADE: SAITA RITA DO PASSA QUATRO - SP

DADOS DA REGIÃO

MELHORAMENTOS:

- PAVIMENTAÇÃO
- REDE DE COLETA DE ESGOTO
- REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA
- REDE DE DRENAGEM PÚBLICA
- REDE DE GÁS
- TV A CABO

DADOS DO TERRENO

ÁREA (M²) NP: 1.000,00 TESTADA - (cm) m 15,00 PROF. EGUV. (‰): 56,67
 ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO: Regular ESQUINA: 1100
 TOPOGRAFIA: plana CONSISTÊNCIA: seca

DADOS DA BENFEITORIA

TIPO DA EDIFICAÇÃO: Casa USO DA EDIFICAÇÃO: Residencial ÁREA CONSTRUÍDA: 50,00 M²
 PADRÃO CONSTR.: casa simples (r) CONSERVAÇÃO: c-regular
 COEF. PADRÃO: 1,200 IDADE REAL: 15 ANOS COEF. DE DEPRECIACÃO (k): 0,878 CUSTO BASE (R\$): 1.415,15
 VAGAS: 0 PAVIMENTOS: 0
 VALOR CALCULADO (R\$): 89.460,12 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\$): 320.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$): 0,00
 MOBILIÁRIA: Móveis e eletrodomésticos
 CONTATO: Corretora TELEFONE: (16) 31013802
 OBSERVAÇÃO:

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	VALORES	FATORES ADICIONAIS	VALORES	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc:	0,00	FT ADICIONAL 01:	0,00	VALOR UNITÁRIO:
TESTADA Cf:	-0,08	FT ADICIONAL 02:	0,00	HOMOGENEIZAÇÃO:
PROFUNDIDADE Cp:	0,10	FT ADICIONAL 03:	0,00	VARIAÇÃO:
FRENTES MÚLTIPLAS Ce:	0,00	FT ADICIONAL 04:	0,00	VARIAÇÃO AVALIANDO:
CONSISTÊNCIA Fc:	0,00	FT ADICIONAL 05:	0,00	
ÁREA Ca:	0,00	FT ADICIONAL 06:	0,00	
TOPOGRAFIA Ft:	0,00			

REGISTRO FOTOGRÁFICO

DADOS DA FICHA

NÚMERO DA PESQUISA : SA/ITA RITA DO PASSA QUATRO - SP - 2019
 DATA DA PESQUISA : 08/07/2019
 SETOR : QUADRA :
 CHAVE GEOGRÁFICA :

NÚMERO ELEMENTO: 11



FOTO Nº 1


Maira M. Modotti
 AVALIAÇÕES & PERÍCIAS

DADOS DA FICHA 15 ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

NÚMERO DA PESQUISA : SAJITA RITA DO PASSA QUATRO - SP - 0019
 SETOR : QUADRA : ÍNDICE DO LOCAL : 1,00 UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 06/07/2019
 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO
 ENDEREÇO : Via Maria Cristina
 COMP. : BARRIO : Via Maria Cristina NÚMERO : 511
 CEP : UF : SP CIDADE : SAJITA RITA DO PASSA QUATRO - SP

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

DADOS DO TERRENO
 ÁREA (Ar) m²: 368,00 TESTADA - (ct) m 12,00 PROF. EQUIV. (Pe): 30,67
 ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO: Regular ESGUINA: Não
 TOPOGRAFIA: plano
 CONSISTÊNCIA: seco

DADOS DA BENEFITÓRIA
 TIPO DA EDIFICAÇÃO: Casa USO DA EDIFICAÇÃO: Residencial ÁREA CONSTRUÍDA: 40,00 m²
 PADRÃO CONSTR.: casa simples (-) CONSERVAÇÃO: a - regular
 COEF. PADRÃO: 0,912 IDADE REAL: 10 anos COEF. DE DEPRECIACÃO (k): 0,916 CUSTO BASE (R\$): 1.415,15
 YAGAS: 0 PAGAMENTOS: 0
 VALOR CALCULADO (R\$): 70.932,30 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\$): 180.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$): 0,00
 MOBILIÁRIA: Biço Imoveis
 CONTATO: Imobiliária
 OBSERVAÇÃO: TELEFONE: (19)-35823688

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floa: 0,00	FT ADICIONAL 01: 0,00	VALOR UNITÁRIO: 247,47
TESTADA Cf: -0,04	FT ADICIONAL 02: 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO: 238,61
PROFUNDIDADE Cp: 0,00	FT ADICIONAL 03: 0,00	VARIAÇÃO: 0,9642
FRENTES 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: 0,00		



Maíra M. Modotti

AVALIAÇÕES & PERÍCIAS

REGISTRO FOTOGRÁFICO

DADOS DA FICHA

NÚMERO DA PESQUISA : SANITÁRIA DO PASSA QUATRO - SP - 2019

NÚMERO ELEMENTO : 15

DATA DA PESQUISA : 08/07/2019

SETOR : QUADRA :

CHAVE GEOGRÁFICA :



FOTO Nº 1

MODELO DE ESTATÍSTICA DESCRITIVA

DESCRIÇÃO: PROCESSO 0469564-08.1999.8.26.011

FATOR OFERTA/TRANSAÇÃO: 0,9

DATA: 08/07/2019

EDIFICAÇÃO VALORES DE VENDA: ISAPE-SP - 2019 - SAO PAULO - SP

OBSERVAÇÃO:

ZONA DE AVALIAÇÃO

Descrição da Zona de Avaliação: RESIDENCIAL HORIZONTAL MÉDIO

Ir	f	Ce	Pmi	Pma	p	Ar	Fa	A Min
10,00	0,20	1,00	25,00	40,00	0,50	250,00	1,00	200,00

FATORES

FATOR	ÍNDICE
<input type="checkbox"/> Localização	1,00
<input checked="" type="checkbox"/> Testada	12,00
<input checked="" type="checkbox"/> Profundidade	
<input type="checkbox"/> Frentes Múltiplas	Não
<input type="checkbox"/> Área	
<input checked="" type="checkbox"/> Topografia	piano
<input type="checkbox"/> Consistência	seco

MATRIZ DE UNITÁRIOS

Núm.	Endereço	Valor Unitário	Homogeneização	Variação Paradigma	Variação Avaliando
<input checked="" type="checkbox"/> 1	Centro ,SH	214,86	221,99	1,0392	1,0003
<input checked="" type="checkbox"/> 2	Jardim Bela Vista ,SH	196,23	204,11	1,0401	1,0004
<input checked="" type="checkbox"/> 3	Jardim Bonanza ,SH	265,75	250,53	0,9427	0,9999
<input checked="" type="checkbox"/> 5	Jardim Bonanza ,SH	192,86	185,46	0,9616	1,0000
<input checked="" type="checkbox"/> 6	Jardim Bonanza ,SH	225,00	234,04	1,0491	1,0004
<input checked="" type="checkbox"/> 9	Jardim Lagoinha ,SH	271,01	281,89	1,0401	1,0003
<input checked="" type="checkbox"/> 10	Jardim Lagoinha ,SH	249,58	259,60	1,0401	1,0003
<input checked="" type="checkbox"/> 11	Parque Lagoinha ,SH	198,54	202,75	1,0212	1,0003
<input checked="" type="checkbox"/> 15	Via Maria Cristina ,SH	247,47	238,61	0,9642	1,0000

DADOS DO AVALIANDO

Tipo: Terreno
 Cliente: Processo Judicial
 Área nº: 300,00

APRESENTAÇÃO DOS RESULTADOS

Local: Quadra X Lote 090 Parque Lagoinha SAUÍTA RITA DO PASSA QUATRO -
 Modalidade: Venda
 Distribuição espacial

Data: 08/07/2019

VALORES UNITÁRIOS

Média Unitários : 229,03
 Desvio Padrão : 30,42
 - 30% : 160,32
 + 30% : 297,74
 Coeficiente de Variação : 13,2800

VALORES HOMOGENEIZADOS

Média Unitários : 231,22
 Desvio Padrão : 30,72
 - 30% : 161,85
 + 30% : 300,59
 Coeficiente de Variação : 13,2800

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

Descrição	GRAU III		GRAU II		GRAU I		TI
	Completo quanto a todos variáveis analisadas	<input checked="" type="checkbox"/>	Completo em todos fatores usados no tratamento	<input type="checkbox"/>	Adoção de situação paradigmática	<input type="checkbox"/>	
1 Caracter. do imóvel avaliado		<input checked="" type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/>	11
2 Quantidade mínima de dados de mercado usados	12	<input type="checkbox"/>	5	<input checked="" type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/>	3
3 Identificação dos dados de mercado	Apresentação de inform. ref. todos os caracteres dos dados analisados	<input checked="" type="checkbox"/>	Apresentação de inform. ref. todos os caracteres dos dados analisados	<input type="checkbox"/>	Apresentação de inform. ref. todos os caracteres dos dados ref. aos fatores	<input type="checkbox"/>	2
4 Intervalo de ajuste de cada valor esp. com. de fatores	0,80 e 1,25	<input checked="" type="checkbox"/>	0,50 e 1,00	<input type="checkbox"/>	0,40 e 2,50%	<input type="checkbox"/>	3

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO: II

FORMAÇÃO DOS VALORES

MÉDIA SANEADA (R\$): 231,22

TESTADA: 0,0400

FRENTES MÚLTIPLAS: 0,0000

VALOR UNITÁRIO (R\$/m²): 239,81000

PROFUNDIDADE: 0,0000

FATOR ÁREA: 0,0000

VALOR TOTAL (R\$): 71.942,09

INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Paradigma

INTERVALO MÍNIMO: 216,97

INTERVALO MÁXIMO: 245,53

INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Avaliando

INTERVALO MÍNIMO: 225,65

INTERVALO MÁXIMO: 253,97

GRAU DE PRECISÃO

GRAU DE PRECISÃO: III



Maíra M. Modotti

AVALIAÇÕES & PERÍCIAS

IV.2 - CÁLCULO DO VALOR DO IMÓVEL:

Através dos critérios fixados no capítulo anterior, tem-se, então, para o cálculo do valor do imóvel em questão:

$$VT = V_U \times A_T$$

VT = Valor do terreno procurado

$$A_t = 300,00 \text{ m}^2$$

$$VT = R\$ 239,81/\text{m}^2 \times 300,00$$

$$VT = R\$ 71.943,00$$

Ou, em números redondos:

$$VT = 72.000,00$$

(Setenta e dois mil reais)

Válido para julho de 2.019.

V - CONCLUSÃO:

Conforme cálculos efetuados no conteúdo do presente laudo, o valor do imóvel localizado na **LOTE 390 da QUADRA X - Rua Antônio Ântico - Santa Rita do Passa Quatro - SP**, objeto de avaliação nos **AUTOS DA AÇÃO DE EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL**, requerida por **BANCO DO BRASIL**, em face de **GABRIEL PUPO NOGUEIRA NETO**, em curso na **3ª VARA CÍVEL DO FORO REGIONAL DE PINHEIROS - COMARCA DE SÃO PAULO - SP**, AUTOS Nº: 0469564-08.1999.8.26.0011, é de:

VALOR DO IMÓVEL
R\$ 72.000,00
(setenta e dois mil reais)
julho/ 2.019

VI - ENCERRAMENTO:

Dando por terminado o seu trabalho, digitou o presente **LAUDO**, que se compõe de 46 (quarenta e seis) folhas digitadas de um lado só, vindo esta datada e assinada pela Perita Judicial.

Em atenção ao Artigo 4º do Provimento nº 797/2003 do Conselho Superior de Magistratura, informa que se encontram à disposição das partes, respectivos advogados e demais interessados, em arquivo desta Egrégia Vara: "curriculum vitae", carteira de habilitação (CREA), diplomas de Engenharia Civil e certidões (cível e criminal).

Termos em que,
Termos em que,

P. Deferimento.

São Paulo, 08 de julho de 2019.

Maira de Moraes Modotti

MAÍRA DE MORAES MODOTTI
CREA: 5063173950