

EXMO. SR. DR. JUÍZ DE DIREITO DA 3ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE JUNDIAÍ/SP


Processo nº. 1015717-30.2013.8.26.0309

EDWARD MALUF JUNIOR, engenheiro civil, registrado sob nº. 060.149.459-2, no CREA-SP, perito nomeado nos autos da ação de “EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL” que BANCO BRADESCO S/A promove contra PRESTSERV USINAGEM E FERRAMENTARIA LTDA. EPP perante este D. Juízo e Cartório, processo nº 1015717-30.2013.8.26.0309, após ter procedido aos estudos necessários, bem como a vistoria “*in loco*”, vem respeitosamente perante V. Exa. apresentar o *Laudo Técnico de Avaliação*.

N. Termos

P. Deferimento

Jundiaí, 29 de Maio de 2018



EDWARD MALUF JÚNIOR
Engenheiro Civil - CREA-SP n.º 060.149.459-2
Membro Titular do IBAPE-SP

LAUDO TÉCNICO DE AVALIAÇÃO

IDENTIFICAÇÃO

Juízo de Direito da 3ª Vara Cível
Comarca de Jundiaí – Estado de São Paulo

Processo nº. 1015717-30.2013.8.26.0309
Ação: *EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL*
Requerente: BANCO BRADESCO S/A
Requerida: PRESTSERV USINAGEM E FERRAMENTARIA LTDA. EPP

RESPONSÁVEL TÉCNICO

EDWARD MALUF JUNIOR
Engenheiro Civil - CREA-SP nº. 060.149.459-2
Membro Titular do IBAPE-SP

RESUMO

A perícia vem através do presente, atender a determinação em fls.183 do D. Juízo de Direito da 3ª Vara Cível da Comarca de Jundiaí empreendendo prova técnica para apuração do valor de mercado de venda do imóvel descrito no Termo de Penhora e Depósito, conforme fls. 121 dos autos.

O trabalho pericial baseou-se nos procedimentos e especificações prescritos pela Norma Brasileira NBR 14653-2/11, da ABNT – Associação Brasileira de Normas Técnicas, e Norma de Avaliações recomendada pelo IBAPE – Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia.

O desenvolvimento do trabalho avaliatório compreendeu a vistoria “*in loco*” para constatação das características do imóvel, análise de mercado da região, pesquisa imobiliária e elaboração da avaliação do imóvel.

Assim, o valor de mercado para o imóvel registrado na matrícula nº. 2.519 do 1º CRI de Jundiaí, localizado na Rua Ângela Atuati, nº. 110, Parque São Luiz, nesta praça de Jundiaí/SP, perfaz o total de **R\$ 875.000,00 (oitocentos e setenta e cinco mil reais)**, para Maio de 2.018.

Índice

RESUMO	3
1. PRESSUPOSTO.....	5
1.1. OBJETIVO DO TRABALHO	5
1.2. RESUMO DOS AUTOS.....	5
1.3. DOS DOCUMENTOS.....	6
1.4. CRITÉRIOS PARA O DESENVOLVIMENTO DO TRABALHO	6
2. METODOLOGIA DA ENGENHARIA DE AVALIAÇÕES	7
2.1. AVALIAÇÃO DO TERRENO	8
2.2. AVALIAÇÃO DAS BENFEITORIAS.....	9
2.4. VALOR TOTAL DO IMÓVEL	9
3. VISTORIA	11
3.1. LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL.....	11
3.2. CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL.....	12
4. AVALIAÇÃO DO IMÓVEL.....	22
4.1. ANÁLISE DE MERCADO	22
4.2. VALOR DO TERRENO.....	22
4.3. VALOR DAS BENFEITORIAS.....	26
4.4. VALOR DE MERCADO DO IMÓVEL.....	27
5. CLASSIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO	28
6. CONCLUSÃO TÉCNICA	29
7. ENCERRAMENTO	30
ANEXO I	31
ANEXO II	37

1. PRESSUPOSTO

1.1. OBJETIVO DO TRABALHO

Instruir a perícia determinada em fls. 183 dos autos da ação de “EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL” que BANCO BRADESCO S/A promove contra PRESTSERV USINAGEM E FERRAMENTARIA LTDA. EPP, processo nº 1015717-30.2013.8.26.0309 perante este D. Juízo e Cartório.

O presente trabalho consiste na avaliação do imóvel registrado na matrícula nº. 2.519 do 1º Cartório de Registro de Imóveis de Jundiaí/SP, penhorado conforme Termo de Penhora e Depósito de fls. 121 dos autos.

1.2. RESUMO DOS AUTOS

O Requerente é credor da Requerida, em função de um empréstimo celebrado em 23 de Janeiro de 2.013, através de Cédula de Crédito Bancário/Conta Garantida – Renovação Automática Aval-PJ, no valor atualizado de R\$ 25.128,09 (*vinte e cinco mil e cento e vinte e oito reais e nove centavos*), até Julho de 2.013. Não sendo possível o recebimento amigável de seu crédito, o Requerente ajuizou a presente ação.

Conforme fls. 121 dos autos, o imóvel registrado na matrícula nº. 2.519 do 1º Cartório de Registro de Imóveis de Jundiaí foi penhorado.

1.3. DOS DOCUMENTOS

Objetivando-se a compreensão sobre o que versa a presente lide, e assim eleger a adequada postura técnica em tempos da vistoria, empreendeu a perícia estudos aos autos, neles colhendo as seguintes peças:

- **Fls. 121:** Termo de Penhora e Depósito, datado de 17 de Setembro de 2.015.
- **Fls. 179/182:** Matrícula nº. 2.519 do 1º Cartório de Registro de Imóveis de Jundiaí, datada de 09 de Maio de 2.017.

1.4. CRITÉRIOS PARA O DESENVOLVIMENTO DO TRABALHO

No desenvolvimento do trabalho avaliatório, procuramos nos deter somente ao campo da engenharia técnica de avaliações, empregando os meios a ela atinentes.

Assim sendo, temos por objetivo lastrear as ponderações e conclusões aqui reportadas dentro dos dados que puderem ser tecnicamente aferíveis à nossa área de atuação.

A conduta profissional constou primeiramente de estudo aos autos, diligência de vistoria ao imóvel para constatação “*in loco*” de suas características e obtenção de relatório fotográfico.

A partir de então foram coletadas ofertas no mercado imobiliário de interesse, através de observação de imóveis à venda, com posterior consulta de valores.

Assim, foi possível completar os estudos técnicos avaliatórios, análises estatísticas, cálculos do valor do terreno, cálculos do valor das benfeitorias e elaboração do *Laudo Técnico de Avaliação*.

2. METODOLOGIA DA ENGENHARIA DE AVALIAÇÕES

Conforme mencionado anteriormente, após estudo dos autos, procedeu-se a vistoria do imóvel para cadastro de suas características e análise visual “*in loco*”, com relatório fotográfico que ilustra a descrição e auxilia a classificação.

Durante a vistoria, além do levantamento de dados relativos ao imóvel avaliado, é feita também a verificação do mercado imobiliário na região, dados imprescindíveis ao embasamento técnico do trabalho.

A avaliação do terreno tem como base uma pesquisa imobiliária de elementos à venda, situados nas imediações do imóvel avaliando, compondo amostra passível de comparação, sendo o cálculo do valor unitário obtido através de análise estatística com auxílio de *software* específico de engenharia de avaliações.

Para o trabalho desenvolvido considerou-se que os imóveis estão regularizados junto aos órgãos municipais, livres e desmembrados de quaisquer gravames e em condições ideais de comercialização instantânea.

Os valores de mercado obtidos tanto para o terreno como para as benfeitorias seguem as especificações das normas técnicas da ABNT – Associação Brasileira de Normas Técnicas, NBR14653-2/2011 – Avaliação de Bens e do IBAPE – Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia, Norma de Avaliações de Imóveis Urbanos.

2.1. AVALIAÇÃO DO TERRENO

O Método Comparativo Direto de Dados de Mercado, utilizado para o cálculo do valor unitário de terrenos, é aplicado através da coleta de elementos que compõem a amostra com características similares às dos imóveis avaliados, que se localizem na mesma região, empregando, quando necessário, tratamento técnico nos elementos divergentes.

Neste caso, seguindo o critério devidamente recomendado pelas normas, inclusive a Norma de Avaliações do IBAPE, existindo elementos divergentes aplica-se o tratamento por fatores, prescrito no Anexo B da NBR 14.653-2, visando à homogeneização, obtendo uma amostra segura e passível de comparação.

Os fatores utilizados para o tratamento técnico seguem relacionados no Anexo I do presente trabalho.

A amostra composta de elementos válidos encontra-se relacionada no Anexo II, salientando as características dos imóveis à venda, obtidas por consulta no local ou pelos telefones indicados nas placas observadas nas adjacências.

Para a análise estatística de eliminação dos dados discrepantes e saneamento da amostra, será empregado o *software Geoavaliar Pro*, aplicando-se a Análise pela Média, com limite de $\pm 30\%$ em torno da média e intervalo de confiança de 80% em torno do valor estimado.

2.2. AVALIAÇÃO DAS BENFEITORIAS

No caso das benfeitorias existentes, o valor total será formado adotando-se o Método dos Preços de Venda aplicado através de índices da construção civil que possibilita a obtenção dos custos unitários das edificações, classificadas de acordo com os diversos padrões especificados no “*Estudo Edificações – Valores de Venda*”, publicado pelo IBAPE.

Para o valor unitário da construção emprega-se o CUB – Custos Unitários Básicos, publicado mensalmente pelo Sinduscon/SP, com índice de parâmetro para R₈N.

As benfeitorias serão também depreciadas em função dos aspectos físicos apresentados quanto à vida útil, idade aparente e estado de conservação, considerando estrutura, alvenaria, cobertura, acabamentos, instalações e esquadrias para cada uma das categorias definidas na classificação.

O percentual da depreciação é obtido através da aplicação do Foc – fator de adequação ao obsolescimento e ao estado de conservação definido a partir do K – coeficiente de Ross/Heideck, encontrados no caderno de Valores de Edificação de Imóveis Urbanos, do IBAPE.

2.4. VALOR TOTAL DO IMÓVEL

Finalmente, para a composição dos valores finais dos imóveis aplica-se o fator de comercialização – FC, quando as construções são avaliadas pelo seu custo, considerando a conjuntura do mercado na época da avaliação.

Neste caso, a obtenção do valor de mercado para o imóvel segue a expressão abaixo:

$$V_i = (V_t + V_b) \cdot FC$$

Sendo:

V_i → valor total do imóvel

V_t → valor do terreno

V_b → valor da benfeitoria

FC → fator de comercialização

Considerando que as benfeitorias serão avaliadas seguindo o “*Estudo Edificações – Valores de Venda*”, publicado pelo IBAPE, o fator de comercialização – FC não será aplicado por já estar intrínseco nos coeficientes de construção constantes no citado estudo.

Então, o cálculo do valor do imóvel seguirá a expressão seguinte:

$$V_i = (V_t + V_b)$$

Com:

V_i → valor total do imóvel

V_t → valor do terreno

V_b → valor da benfeitoria

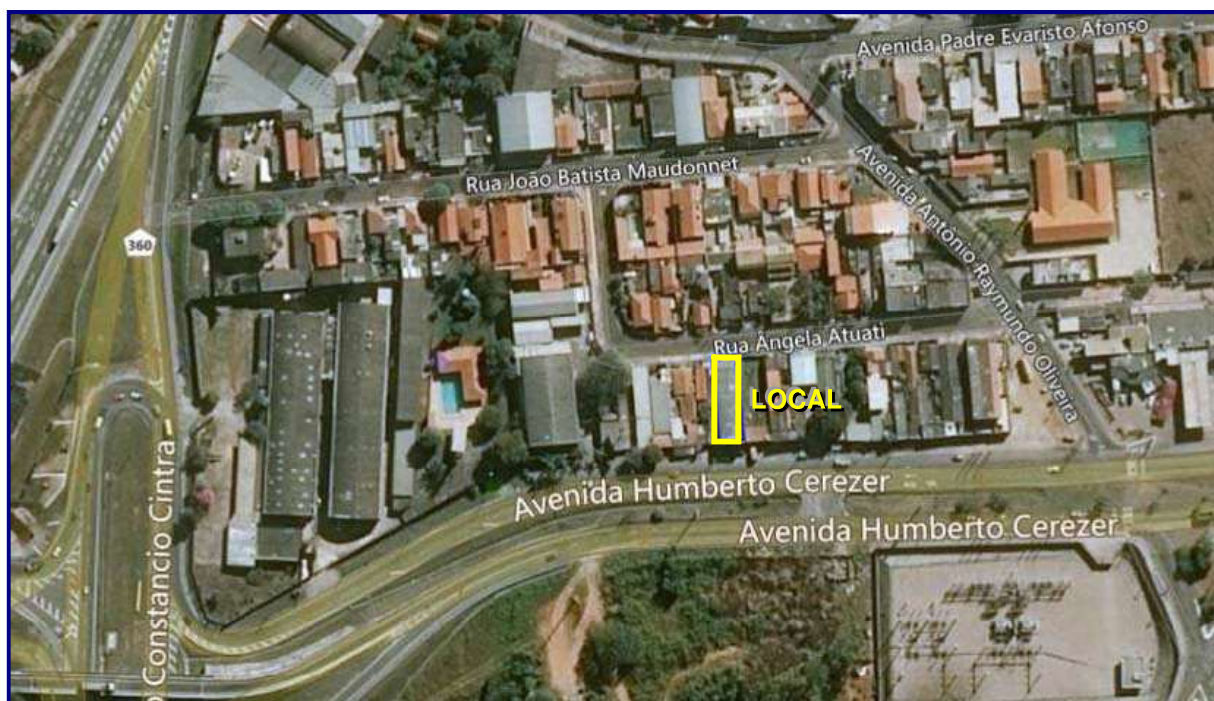
3. VISTORIA

Conforme agendamento via processo (fls. 212), a vistoria do imóvel avaliando foi realizada no dia 21 de Maio de 2.018, na companhia do Sr. João Paulo Adriani (Representante da Requerida).

Durante a visita ao local foi obtido relatório fotográfico das características do imóvel, além de observar o mercado imobiliário e a infraestrutura da região.

3.1. LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL

O imóvel avaliando se localiza na Rua Ângela Atuati, nº. 110, Parque São Luiz, neste Município de Jundiaí/SP, conforme demonstra imagem abaixo, extraída do programa *Google Earth Pro*.



Na região do imóvel avaliando encontram-se instalados os seguintes melhoramentos: energia elétrica domiciliar, abastecimento de água, esgotamento sanitário, redes de telefonia e lógica, asfalto, iluminação pública e coleta de resíduos sólidos.

3.2. CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL

O imóvel avaliando está descrito na matrícula nº. 2.519 do 1º Cartório de Registro de Imóveis de Jundiaí, e possui as seguintes características:

“Caminho que sai na Estrada Municipal, parte do Sítio Cavetá, no Bairro Jundiaí-Mirim, nesta cidade. – Um terreno, sem benfeitorias, com a área de 339,00 mts², medindo 10,00 metros de frente para um Caminho que sai na Estrada Municipal, por 33,60 metros de um lado; 34,20 metros de outro lado; e 10,00 metros na linha dos fundos, confrontando-se pelos lados com propriedade de João de Siqueira Maidonet; e pelos fundos com Saladina Rouco Iglezias; terreno esse que se localiza a 109,20 metros do marco cravado no ângulo da estrada municipal com o referido caminho.”

Conforme apresentado acima, a área do terreno do imóvel avaliando perfaz um total de:

339,00 m²

O terreno do imóvel avaliando tem formato irregular; situado no meio da quadra; topografia plana; e extensão superficial seca.

O imóvel avaliando apresenta uma benfeitoria edificada, que será apresentada na sequência.

A benfeitoria do imóvel avaliando é composta por pavimento térreo, sendo referido pavimento distribuído em área de produção e área de escritório, e pavimento superior, usado como área de serviços gerais.

A área de produção do pavimento térreo é edificada em alvenaria e coberta por telhas de fibrocimento, apoiadas sobre estrutura de madeira; sem forração; paredes revestidas por argamassa; pintura em tinta óleo a meia altura e demais com pintura em tinta látex; piso em concreto desempenado, com uma área também revestidas por placas cerâmicas; e fechamento em portão de correr de metal.

$$A_{\text{construída}} = 256,30\text{m}^2$$

A área de escritório do pavimento térreo é edificada em alvenaria e forração em laje; paredes revestidas por placas cerâmicas até o teto; piso revestido por placas cerâmicas; janelas de metal; porta interna de madeira e porta de acesso à Avenida Humberto Cereser em vidro temperado fumê. $A_{\text{construída}} = 46,73\text{m}^2$

A área de serviços gerais do pavimento superior é constituída por salão, copa e três sanitários, sendo edificada em alvenaria e coberta por telhas de fibrocimento, apoiadas sobre estrutura de madeira; forração em laje; paredes dos banheiros e da copa revestidas por placas cerâmicas e demais paredes com pintura em tinta látex; piso revestido por placas cerâmicas; janelas de metal e portas de madeira.

$$A_{\text{construída}} = 43,26\text{m}^2$$

As fotografias encartadas a seguir mostram as particularidades da benfeitoria existente no imóvel avaliando, conforme descrito acima.



Fachada do imóvel e benfeitoria



Vista geral do recuo frontal



Pavimento térreo – área de produção



Pavimento térreo – área de produção



Pavimento térreo – área de produção



Pavimento térreo – área de escritório



Pavimento térreo – área de escritório



Escada de acesso ao pavimento superior



Pavimento superior - salão



Pavimento superior – vista geral sanitários e copa



Pavimento superior – sanitário 1



Pavimento superior – sanitário 2



Pavimento superior – sanitário 3



Pavimento superior – sanitário 3



Pavimento superior - copa

4. AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

A avaliação do imóvel tem o valor total calculado conforme a metodologia definida no item 2 e especificações dos Anexos do presente trabalho.

4.1. ANÁLISE DE MERCADO

O imóvel está localizado em área urbana e apresenta bom interesse ao mercado imobiliário local.

Existe um número pequeno de ofertas de imóveis semelhantes ao imóvel em questão, caracterizados por imóveis industriais para venda, mas se tratando de número suficiente para atender a normatização da engenharia de avaliações.

4.2. VALOR DO TERRENO

No mês de Maio de 2.018 realizou-se a pesquisa imobiliária na região de interesse, cidade de Jundiaí/SP, obtendo a amostra constituída de cinco (05) elementos em oferta no mercado imobiliário, número suficiente para atender a normatização da engenharia de avaliações.

A amostra ilustrada no Anexo II proporcionou aferição do valor unitário homogeneizado para o terreno, empregando a análise estatística apresentada a seguir:

MODELO DE ESTATÍSTICA DESCRITIVA

DESCRIÇÃO : 3-1015717-30.2013-JDI

DATA : 28/05/2018

FATOR OFERTA/TRANSAÇÃO : 0,9

EDIFICAÇÃO VALORES DE VENDA : IBAPE-SP - 2018 - SAO PAULO - SP

OBSERVAÇÃO :

ZONA DE AVALIAÇÃO

Descrição da Zona de Avaliação : COMERCIAL PADRÃO MÉDIO

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

FATORES

FATOR ÍNDICE

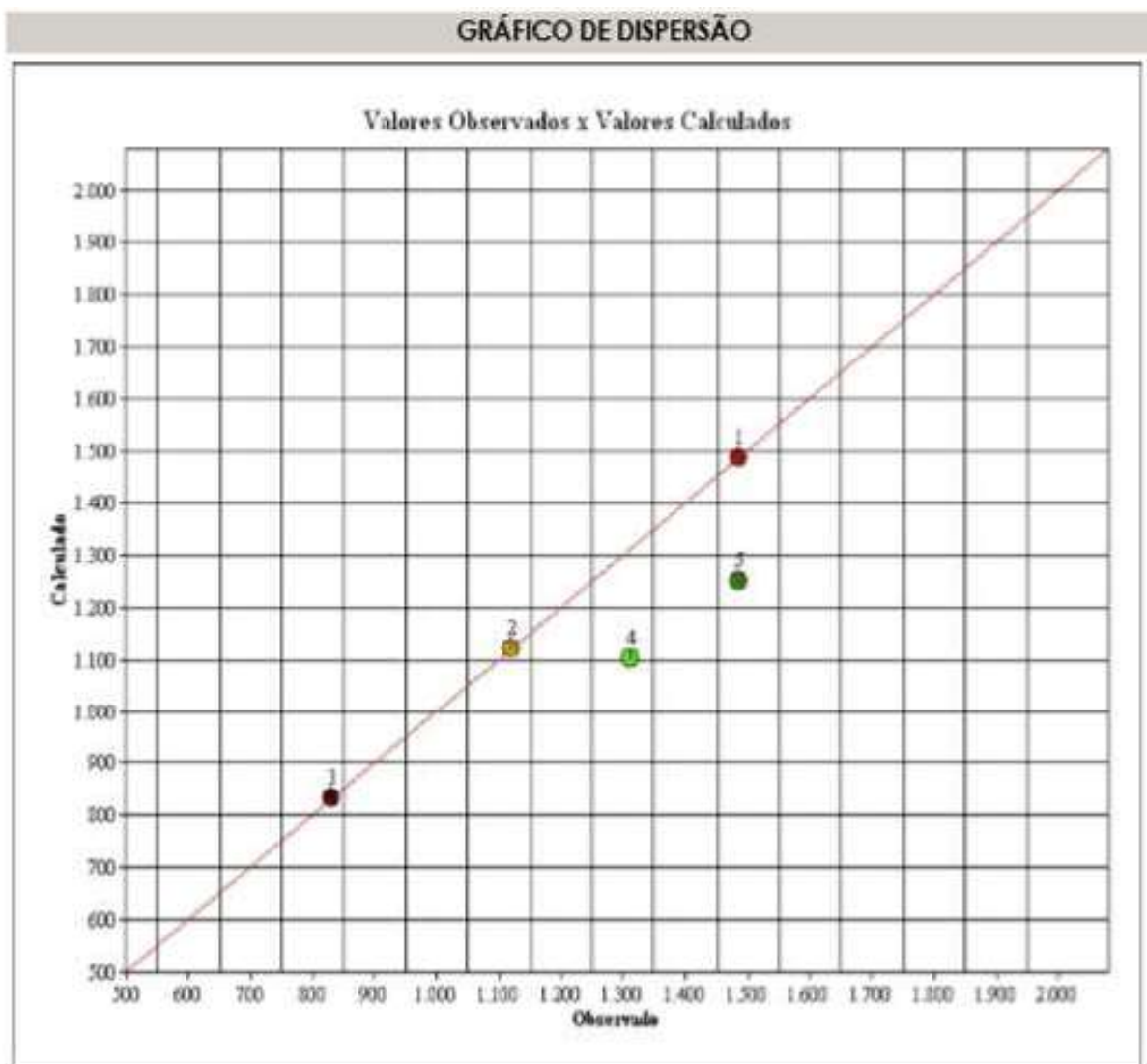
<input type="checkbox"/> Localização	1,00
<input checked="" type="checkbox"/> Testada	10,00
<input checked="" type="checkbox"/> Profundidade	
<input type="checkbox"/> Frentes Múltiplas	Não
<input type="checkbox"/> Área	
<input checked="" type="checkbox"/> Topografia	plano
<input type="checkbox"/> Consistência	seco

MATRIZ DE UNITÁRIOS

Núm.	Endereço	Valor Unitário	Homogeneização	Varição Paradigma	Varição Avaliando
<input checked="" type="checkbox"/> 1	Avenida Dona Ana Camargo de Oliveira ,120	1.486,86	1.486,86	1,0000	1,0000
<input checked="" type="checkbox"/> 2	Avenida Humberto Cereser ,233	1.119,77	1.119,77	1,0000	1,0000
<input checked="" type="checkbox"/> 3	Bairro Jundiaí-Mirim ,s/n	831,00	831,00	1,0000	1,0000
<input checked="" type="checkbox"/> 4	Rua Antonio Santoro ,281	1.310,77	1.102,22	0,8409	0,9999
<input checked="" type="checkbox"/> 5	Rua Francisco Anholon ,310	1.485,14	1.248,84	0,8409	0,9999

ADERÊNCIA

Núm.	Observado	Calculado
1	1.486,86	1.486,86
2	1.119,77	1.119,77
3	831,00	831,00
4	1.310,77	1.102,22
5	1.485,14	1.248,84



APRESENTAÇÃO DOS RESULTADOS

DADOS DO AVALIANDO

Tipo : Terreno Local : Rua Ângela Atiuta 110 Pq São Luiz Parque São Luiz JUNDIAÍ - SP Data : 28/05/2018
 Cliente : 3º Ofício Cível de Jundiaí
 Área m² : 339,00 Modalidade : Venda
 Distribuição espacial

VALORES UNITÁRIOS

Média Unitários : 1.246,71
 Desvio Padrão : 277,29
 - 30% : 872,70
 + 30% : 1.620,72

Coefficiente de Variação : 22,2400

VALORES HOMOGENEIZADOS

Média Unitários : 1.157,74
 Desvio Padrão : 236,70
 - 30% : 810,42
 + 30% : 1.505,06

Coefficiente de Variação : 20,6200

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

Descrição	GRAU III	GRAU II	GRAU I	10
1 Carac. do imóvel avaliando	Completa quanto a todas variáveis analisadas <input checked="" type="checkbox"/>	Completa qto aos fatores usados no tratamento <input type="checkbox"/>	Adoção de situação paradigma <input type="checkbox"/>	3
2 Quantidade mínima de dados de mercado usados	12 <input type="checkbox"/>	5 <input checked="" type="checkbox"/>	3 <input type="checkbox"/>	2
3 Identificação dos dados de mercado	Apresentação de inform ref a todas as caract dos dos dados analisados <input type="checkbox"/>	Apresentação de inform ref a todas as caract dos dos dados analisados <input checked="" type="checkbox"/>	Apresentação inform ref a todos as caract dos dados ref aos fatores <input type="checkbox"/>	2
4 Intervalo de ajuste de cada fator e p/ o conj de fatores	0,80 a 1,25 <input checked="" type="checkbox"/>	0,50 a 2,00 <input type="checkbox"/>	0,40 a 2,50 *a <input type="checkbox"/>	3

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO: II

FORMAÇÃO DOS VALORES

MÉDIA SANEADA (R\$): 1.157,74

TESTADA: 0,0000

FRENTES MULTIPLAS: 0,0000

VALOR UNITÁRIO (R\$/m²): 1.157,74000

PROFUNDIDADE: 0,0000

FATOR ÁREA: 0,0000

VALOR TOTAL (R\$): 392.473,99

INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Paradigma

INTERVALO MÍNIMO : 994,09

INTERVALO MÁXIMO : 1.321,39

INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Avaliando

INTERVALO MÍNIMO : 967,67

INTERVALO MÁXIMO : 1.347,81

GRAU DE PRECISÃO

GRAU DE PRECISÃO: II

O valor calculado do terreno, para o mês de Maio de 2.018, perfaz o total de:

V_t = R\$ 392.473,99

4.3. VALOR DAS BENFEITORIAS

O valor das benfeitorias edificadas será calculado seguindo o Método dos Preços de Venda mediante a aplicação da seguinte expressão:

$$V_b = V_{ub} \cdot A_b \cdot F_{OC}$$

Com: $F_{OC} = R + \{ 1 - [0,5 \times (I_r + I_r^2)] \times (1 - d) \} \times (1 - R)$

Sendo:

- V_b = valor total da benfeitoria edificadas, em R\$
- V_{ub} = valor unitário da benfeitoria, em R\$/m²
- A_b = área da benfeitoria, em m²
- F_{OC} = fator de adequação ao obsolescimento e ao estado de conservação

Desse modo, será adotado como valor unitário das construções, o CUB – Custos Unitários Básicos, do SindusCon/ SP com índice de parâmetro para R₈N, com valor de R\$ 1.340,97, para Abril de 2.018.

Para a depreciação será aplicado o Foc – fator de adequação ao obsolescimento e ao estado de conservação, Ross/Heideck, que considera os aspectos físicos em função da idade aparente, da vida útil e do estado de conservação.

A tabela a seguir exhibe as considerações de cálculo aplicadas às benfeitorias edificadas, destacando a classe, padrão e índice multiplicativo correspondentes.

Consta também a atribuição quanto à idade aparente e o índice para depreciação de acordo com o estado de conservação, frente às condições observadas e com base nas áreas construídas levantadas no local.

Ref	Benfeitoria	CLASSE/GRUPO/PADRÃO	Intervalo		Área [m ²]	R8N [R\$ / m ²]	Vub [R\$ / m ²]
1	Pavimento térreo área produção	Comercial - Serviço - Industrial - Galpão - Simples	Médio	1,1250	256,30	R\$ 1.340,97	R\$ 1.508,59
2	Pavimento térreo área escritório	Comercial/Serviço/Industrial - Escritório - Simples (Sem elevador)	Médio	1,2060	46,73	R\$ 1.340,97	R\$ 1.617,21
3	Pavimento térreo área serv. gerais	Comercial/Serviço/Industrial - Escritório - Simples (Sem elevador)	Médio	1,2060	43,26	R\$ 1.340,97	R\$ 1.617,21

Ref	I. Aparente [anos]	Valor Residual (R)	Vida Referencial	Idade Referencial (I _r)	Depreciação (b)		Foc	Valor Total
1	10	0,2000	60,0000	0,1667	Regular	2,5200	0,9040	R\$ 349.533,35
2	10	0,2000	70,0000	0,1429	Regular	2,5200	0,9162	R\$ 69.239,26
3	10	0,2000	70,0000	0,1429	Regular	2,5200	0,9162	R\$ 64.097,81
TOTAL:								R\$ 482.870,42

Assim, pela expressão anteriormente indicada, tem-se o valor total das benfeitorias edificadas no terreno do imóvel em questão:

$$V_b = \text{R\$ } 482.870,42$$

4.4. VALOR DE MERCADO DO IMÓVEL

O valor total do imóvel será dado em função dos valores calculados para terreno e benfeitorias, segundo a expressão:

$$V_I = V_t + V_b$$

$$V_I = \text{R\$ } 875.344,41$$

Assim, o valor de mercado para o imóvel localizado na Rua Ângela Atuati, n.º. 110, no Bairro Jundiaí-Mirim, nesta praça de Jundiaí/SP, perfaz o total, em números redondos, de **R\$ 875.000,00 (oitocentos e setenta e cinco mil reais)**, para Maio de 2.018.

5. CLASSIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO

A norma dita ainda à especificação das avaliações que está relacionada tanto com o grau de fundamentação, como com o grau de precisão, conforme a NBR 14.653/11, parte 2.

Portanto, após as análises realizadas das informações obtidas e os métodos utilizados, obtemos as seguintes especificações:

✓ Terreno

- Grau de Fundamentação no caso de utilização de tratamento por fatores: **Grau II**, conforme tabela 3.
- Grau de Precisão nos casos de utilização de tratamento por fatores: **Grau II**, conforme tabela 5.

✓ Laudo

- Enquadramento do laudo segundo seu grau de fundamentação no caso da utilização do método evolutivo: **Grau II**, conforme tabelas 10 e 11.

6. CONCLUSÃO TÉCNICA

O presente trabalho técnico apresentou a avaliação do imóvel sob matrícula nº. 2.519 do 1º Cartório de Registro de Imóveis de Jundiaí, penhorado, de acordo com Termo de Penhora e Depósito de fls. 121 dos autos.

O trabalho pericial baseou-se nos procedimentos e especificações prescritos pela Norma Brasileira NBR 14653-2/11, da ABNT – Associação Brasileira de Normas Técnicas, e Norma de Avaliações recomendada pelo IBAPE – Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia.

Assim, o valor de mercado para o imóvel localizado na Rua Ângela Atuati, nº. 110, Parque São Luiz, nesta praça de Jundiaí/SP, perfaz o total de **R\$ 875.000,00** (*oitocentos e setenta e cinco mil reais*), para Maio de 2018.

7. ENCERRAMENTO

Tendo concluído o presente *Lauda Técnico de Avaliação*, apresentando-o em trinta (30) páginas, sendo a última datada e assinada; e anexos.

Jundiaí, 29 de Maio de 2.018



EDWARD MALUF JUNIOR

Engenheiro Civil - CREA-SP n.º 060.149.459-2
Membro Titular do IBAPE-SP

ANEXO I

PRESCRIÇÕES NORMATIVAS DA ENGENHARIA DE AVALIAÇÕES

Para a avaliação do imóvel, utilizaremos os critérios recomendados pela Norma de Avaliação de Bens, da Associação Brasileira de Normas Técnicas - ABNT, registradas no INMETRO como NBR 14.653 - AVALIAÇÕES DE BENS – PARTE 1: PROCEDIMENTOS GERAIS e PARTE 2: IMÓVEIS URBANOS, e procedimentos e norma do IBAPE - Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia, avaliando o terreno através do MÉTODO EVOLUTIVO.

A Norma Técnica NBR 14653-2 fixa diretrizes para a avaliação de imóveis urbanos, quanto a:

- Classifica a natureza dos imóveis, dos seus frutos e dos direitos a avaliar;
- Institui a terminologia, as convenções e as notações em trabalhos avaliatórios desta espécie;
- Define a metodologia básica aplicável às mesmas avaliações;
- Fixa os níveis de precisão das avaliações em questão;
- Estabelece os critérios a serem empregados em trabalhos avaliatórios;
- Prescreve as diretrizes para apresentação de laudos.

Esta norma é regida em todas as manifestações escritas de trabalhos que caracterizam o valor de imóveis, de seus frutos ou de direitos sobre os mesmos.

A determinação do valor referido no item anterior é de responsabilidade e da competência exclusiva dos profissionais legalmente habilitados pelos Conselhos Regionais de Engenharia, Arquitetura e Agronomia.

A. TERRENO

O valor unitário é aferido a partir de estudo de elementos de pesquisa, sob condições de pagamento à vista, alcançados após consultas a imobiliárias e pessoas que militam com imóveis na região, passando por homogeneização, através do tratamento por fatores determinantes para o valor e cálculos estatísticos.

VALOR DO TERRENO (V_t)

$$V_t = \frac{V_u}{\sum F_n - n + 1} \times A_t$$

Onde:

- A_t = área do terreno
 V_u = valor unitário homogeneizado de terreno
 F_n = cada um dos fatores utilizados
 n = número de fatores empregados

Os fatores usualmente utilizados são os seguintes:

A.1. Fator de oferta ou fonte (F_f): todos os dados alcançados receberam um deságio de 10% (dez percentuais), para compensar corriqueiros descontos para viabilizar negociações, portanto $F_f = 0,90$;

A.2. Fator de topografia (F_t): usado para corrigir as diferenças de topografia entre os elementos integrantes da amostragem e o imóvel avaliando, conforme a tabela abaixo:

TOPOGRAFIA	Depreciação	FATOR
Plano (paradigma)	-	1,00
Declive até 5%	5%	1,05
Declive entre 5% até 10%	10%	1,11
Declive entre 10% até 20%	20%	1,25
Declive superior a 20%	30%	1,43
Aclive até 10%	5%	1,05
Aclive até 20%	10%	1,11
Aclive superior a 20%	15%	1,18
Abaixo do nível da rua até 1,0 m	-	1,00
Abaixo do nível da rua de 1,0 m até 2,5 m	10%	1,11
Abaixo do nível da rua de 2,5 m até 4,0 m	20%	1,25
Acima do nível da rua até 2,0 m	-	1,00
Acima do nível da rua de 2,0 m até 4,0 m	10%	1,11

A.3. Coeficiente de Frente (C_f): a influência da testada será calculada pela relação entre a frente projetada do imóvel (F_p) e a de referência (F_r), de acordo com a zona onde está situado o imóvel, segundo a fórmula:

$$C_f = \left(\frac{F_r}{F_p} \right)^f$$

Dentro dos limites: $\frac{F_r}{2} \leq F_p \leq 2F_r$

A.4. Coeficiente de Profundidade (C_p): a influência da profundidade será levada em conta através da seguinte expressão, em função exponencial da proporção entre a profundidade equivalente (P_e) e as profundidades limites indicadas para as zonas (P_{mi} e P_{ma}).

a) se a profundidade equivalente (P_e) estiver entre a mínima (P_{mi}) e a máxima (P_{ma}), correspondendo ao aproveitamento econômico e legalmente recomendável para o local de sua situação, o "p" será igual a 0 (zero) e o $C_p=1$.

b) se a profundidade equivalente for inferior à mínima e estiver acima da metade da mesma ($1/2P_{mi} \leq P_e \leq P_{mi}$), deverá ser empregada a seguinte fórmula:

$$C_p = \left(\frac{P_{mi}}{P_e} \right)^p$$

c) se a profundidade equivalente for superior à máxima até o triplo da mesma ($P_{ma} \leq P_e \leq 3P_{ma}$), o fator somente afeta o valor unitário da parte do terreno que exceda este limite, a fórmula a ser empregada é seguinte:

$$C_p = \frac{1}{\left(\frac{P_{ma}}{P_e} \right) + \left[\left(1 - \left(\frac{P_{ma}}{P_e} \right) \right) * \left(\frac{P_{ma}}{P_e} \right)^p \right]}$$

Os intervalos dos expoentes “f” e “p”, os limites de influência por profundidade e frente, bem como os ajustes decorrentes de are e frentes múltiplas e/ou de esquina, estabelecidos para cada zona recomendados pelo IBAPE-SP, estão na Tabela de Zoneamento, demonstrada anteriormente.

A.2. ZONEAMENTO

O zoneamento determinado pelo IBAPE encontra-se na tabela abaixo, definindo-se os fatores a serem considerados nas diversas zonas. Os bairros possuem diversas características de diferenciação, que foram classificadas em quatro grupos, totalizando as onze zonas, cujos critérios e parâmetros devem servir para enquadramento do elemento avaliando em relação à região geoeconômica a que pertence.

	ZONA	Fatores de Ajuste						Características e Recomendações			
		Frente e Profundidade			Expoente do Fator Frente	Expoente do Fator Prof.	Múltiplas frentes ou esquina	Área	Área de referência do Lote (m²)	Intervalo característico de áreas (m²)	Observações Gerais
		Referências	Referências								
		Frente de Referência	Prof. Mínima	Prof. Máxima							
Fr	Pmi	Pma	"f"	"p"	Ce	Ca	(m²)	(m²)			
Grupo I: Zonas de Uso Residencial Horizontal	1ª Zona Residencial Horizontal Popular	5	15	30	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica	0,20	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.
Grupo II: Zonas de Ocupação Vertical (Incorporação)	4ª Incorporações Padrão Popular	16 mínimo	....	....	Não se aplica		1,10	Não se aplica	2000	(1)	Observando as recomendações 10.3.2. Para terrenos com áreas fora do intervalo definido estudar a influência da área e analisar a eventual influência de esquina ou frente múltiplas. (1) - Para este grupo, o intervalo varia de 800 m2 até um limite superior indefinido.
	5ª Incorporações Padrão Médio	16 mínimo	....	....				1,10	1500	800 - 2500	
	6ª Incorporações Padrão Alto	16 mínimo	....	....				1,10	2500	1200 - 4000	
Grupo III: Zonas de Uso Comercial ou de Serviço	7ª Zona Comercial Padrão Popular	5	10	30	0,20	0,50	1,10	Não se aplica dentro do intervalo	100	80 - 300	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 frente múltipla.
	8ª Zona Comercial Padrão Médio	10	20	40	0,25	0,50	1,10	Não se aplica dentro do intervalo	200	200 - 500	
	9ª Zona Comercial Padrão Alto	15	20	60	0,15	0,50	1,05	Não se aplica dentro do intervalo	600	250 - 1000	
Grupo IV: Zonas Industriais ou Armazéns	10ª Zona Industrial	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica dentro do intervalo	5000	2000 - 20000	Avaliação pelo valor unitário e influência da localização. Para terrenos com áreas fora do intervalo definido estudar a influência da área.
	11ª Zona Armazéns	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica dentro do intervalo	500	250 - 3000	Avaliação pelo valor unitário e influência da localização. Para terrenos com áreas fora do intervalo definido estudar a influência da área.

B. BENFEITORIAS

O valor das benfeitorias é obtido pelo método dos Preços de Venda que manipula essencialmente os orçamentos para se obter o custo de reprodução ou de substituição do imóvel a ser avaliado.

O método é aplicado através de índices da construção civil que possibilita a obtenção dos custos unitários das edificações, classificadas de acordo com os diversos padrões especificados no “Estudo Edificações – Valores de Venda”, publicado pelo IBAPE.

As benfeitorias serão também depreciadas em função dos aspectos físicos apresentados quanto à vida útil, idade aparente e estado de conservação, considerando estrutura, alvenaria, cobertura, acabamentos, instalações e esquadrias para cada uma das categorias definidas na classificação.

O percentual da depreciação é obtido através da aplicação do Foc – fator de adequação ao obsolescimento e ao estado de conservação definido a partir do K – coeficiente de Ross/Heideck, encontrados no caderno de Valores de Edificação de Imóveis Urbanos, do IBAPE.

B.1. Classificação das Edificações conforme “Estudo de Edificações – Valores de Venda”, introduzindo, porém, descrições mais atualizadas e ordenadas no sentido de padronizar o mesmo roteiro básico para todos os tipos, considerando o geral (estrutura, alvenaria, cobertura, cômodos), os acabamentos, as instalações e as esquadrias para cada uma das categorias.

O valor unitário é calculado através do custo unitário básico de edificações SINDUSCON/SP, publicado mensalmente. Classifica-se a benfeitoria em função do padrão, finalidade a que se destina, e características construtivas, obtendo-se os valores unitários básicos de edificação, vinculados ao tipo R₈N do SINDUSCON, correspondem aos coeficientes agrupados e calculados conforme tabela a seguir:

CLASSE	TIPOLOGIA CONSTRUTIVA	PADRÃO CONSTRUTIVO	INTERVALO DE VALORES			
			Mínimo	Médio	Máximo	
1- RESIDENCIAL	GRUPO 1.1 - BARRACOS	1.1.1 – Padrão Rústico	0,060	0,090	0,120	
		1.1.2 – Padrão Simples	0,132	0,156	0,180	
	GRUPO 1.2 – CASA	1.2.1 – Padrão Rústico	0,409	0,481	0,553	
		1.2.2 – Padrão Proletário	0,624	0,734	0,844	
		1.2.3 – Padrão Econômico	0,919	1,070	1,221	
		1.2.4 – Padrão Simples	1,251	1,497	1,743	
		1.2.5 – Padrão Médio	1,903	2,154	2,355	
		1.2.6 – Padrão Superior	2,356	2,656	3,003	
		1.2.7 – Padrão Fino	3,331	3,865	4,399	
		1.2.8 – Padrão Luxo	<i>Acima de 4,843</i>			
	GRUPO 1.3 – APARTAMENTO	1.3.1 – Padrão Econômico	0,600	0,810	1,020	
		1.3.2 – Padrão Simples	Sem elevador	1,032	1,266	1,500
			Com elevador	1,260	1,470	1,680
		1.3.3 – Padrão Médio	Sem elevador	1,512	1,746	1,980
			Com elevador	1,692	1,926	2,160
		1.3.4 – Padrão Superior	Sem elevador	1,992	2,226	2,460
Com elevador			2,172	2,406	2,640	
1.3.5 – Padrão Fino	2,652	3,066	3,480			
1.3.6 – Padrão Luxo	<i>Acima de 3,49</i>					
2- COMERCIAL – SERVIÇOS / INDUSTRIAL	GRUPO 2.1 – ESCRITÓRIO	2.1.1 – Padrão Econômico	0,600	0,780	0,960	
		2.1.2 – Padrão Simples	Sem elevador	0,972	1,206	1,440
			Com elevador	1,200	1,410	1,620
		2.1.3 – Padrão Médio	Sem elevador	1,452	1,656	1,860
			Com elevador	1,632	1,836	2,040
		2.1.4 – Padrão Superior	Sem elevador	1,872	2,046	2,220
			Com elevador	2,052	2,286	2,520
	2.1.5 – Padrão Fino	2,532	3,066	3,600		
	2.1.6 – Padrão Luxo	4,843	...	...
	GRUPO 2.2 – GALPÃO	2.2.1 – Padrão Econômico	0,518	0,609	0,700	
2.2.2 – Padrão Simples		0,982	1,125	1,268		
2.2.3 – Padrão Médio		1,368	1,659	1,871		
2.2.4 – Padrão Superior		1,872	...	...
3- ESPECIAL	GRUPO 3.1 – COBERTURA	3.1.1 – Padrão Simples	0,071	0,142	0,213	
		3.1.2 – Padrão Médio	0,229	0,293	0,357	
		3.1.3 – Padrão Superior	0,333	0,486	0,639	

B.2. Depreciação pelo Obsoleto e pelo Estado de Conservação utilizando-se uma adequação ao método de *Ross-Heidecke*, que combina as considerações do obsoleto, o tipo de construção e acabamento, o estado de conservação da edificação, bem como princípios básicos como:

- a depreciação é perda de valor que não pode ser recuperada com gastos de manutenção;
- as reparações podem apenas dilatar a durabilidade;
- um bem regularmente conservado deprecia-se de modo regular, enquanto que um bem mal conservado deprecia-se mais rapidamente;
- o valor unitário da edificação avaliada, fixado em função do padrão construtivo, é multiplicado pelo FATOR DE ADEQUAÇÃO AO OBSOLETO E AO ESTADO DE CONSERVAÇÃO – Foc.

$$\text{Foc} = R + \{ 1 - [0,5 \times (Ir + Ir^2)] \times (1 - d) \} \times (1 - R)$$

Onde:

R = coeficiente residual correspondente ao padrão, expresso em decimal, obtido na TABELA 1.

Ir = idade referencial

d = depreciação em %, obtido no QUADRO A

A vida referencial e o valor residual (R) estimado para os padrões especificados neste estudo, são:

TABELA 1

CLASSE	TIPO	PADRÃO	VIDA REFERENCIAL (anos)	VALOR RESIDUAL - "R" - (%)
RESIDENCIAL	BARRACO	RÚSTICO	5	0
		SIMPLES	10	0
	CASA	RÚSTICO	60	20
		PROLETÁRIO	60	20
		ECONÔMICO	70	20
		SIMPLES	70	20
		MÉDIO	70	20
		SUPERIOR	70	20
		FINO	60	20
LUXO	60	20		
RESIDENCIAL	APARTAMENTO	ECONÔMICO	60	20
		SIMPLES	60	20
		MÉDIO	60	20
		SUPERIOR	60	20
		FINO	50	20
		LUXO	50	20
COMERCIAL	ESCRITÓRIO	ECONÔMICO	70	20
		SIMPLES	70	20
		MÉDIO	60	20
		SUPERIOR	60	20
		FINO	50	20
		LUXO	50	20
	GALPÕES	RÚSTICO	60	20
		SIMPLES	60	20
		MÉDIO	80	20
		SUPERIOR	80	20
	COBERTURAS	RÚSTICO	20	10
		SIMPLES	20	10
		SUPERIOR	30	10

QUADRO A

	ESTADO DA CONSTRUÇÃO	DEPRECIACÃO (d) (%)
	Novo	0,00
	Entre Novo e Regular	0,32
	Regular	2,52
	Entre Regular e Reparos Simples	8,09
	Reparos Simples	18,10
	Entre Reparos Simples e Importantes	33,20
	Reparos Importantes	52,60
	Entre Reparos Importantes a Edificação Sem Valor	75,20
	Sem Valor	100,00

ANEXO II

PESQUISA IMOBILIÁRIA

Maio de 2.018

A pesquisa adotou preferencialmente elementos do mesmo bairro e/ou com as mesmas características geoeconômicas, do mesmo zoneamento e de mesma época, com a finalidade de não haver distorções no interregno de tempo, observando o que recomenda a norma de avaliações.

Os elementos foram coletados através de consultas “*in loco*” e em sites de imobiliárias da região, com posterior contato telefônico, sendo confirmados nas respectivas imobiliárias e particulares.

Para o embasamento técnico do presente trabalho foi coletado um total de cinco (05) elementos validados para a avaliação, localizados no mesmo bairro do imóvel avaliando, conforme relacionado a seguir.

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO
DADOS DA FICHA 1

NÚMERO DA PESQUISA : JUNDIAI - SP - 2018 UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 28/05/2018
 SETOR : QUADRA : ÍNDICE DO LOCAL : 1,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Avenida Dona Ana Camargo de Oliveira NÚMERO : 120
 COMP.: Pq São Luiz BAIRRO : Parque São Luiz CIDADE : JUNDIAI - SP
 CEP : UF : 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: 258,00 TESTADA - (cf) m 10,00 PROF. EQUIV. (Pe) : 25,80
 ACESSIBILIDADE : Direta FORMATO : Regular ESQUINA : Não
 TOPOGRAFIA : plano
 CONSISTÊNCIA : seco

DADOS DA BENFEITORIA

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Armazém USO DA EDIFICAÇÃO : Industrial ÁREA CONSTRUÍDA : 275,00 M²
 PADRÃO CONSTR.: galpão superior CONSERVAÇÃO : b - entre novo e regular
 COEF. PADRÃO: 1,690 IDADE REAL : 5 anos COEF.DE DEPRECIÇÃO (k): 0,973 CUSTO BASE (R\$): 1.300.000,00
 VAGAS : 1 PAVIMENTOS : 2
 VALOR CALCULADO (R\$) : 606.388,98 VALOR ARBITRADO (R\$) : 0,00

FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL01: 1,00 ADICIONAL02: 1,00 ADICIONAL03: 1,00
 ADICIONAL04: 1,00 ADICIONAL05: 1,00 ADICIONAL06: 1,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR DO IMÓVEL (R\$) : 1.100.000,00
 IMOBILIÁRIA : Caxambu Imoveis
 CONTATO : www.caxambuimoveis.com.br - cod: CAX2108856 TELEFONE : (11)-45849555

OBSERVAÇÃO :
RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/ SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/ VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00	FT ADICIONAL01 : 0,00
TESTADA Cf :	0,00	FT ADICIONAL02 : 0,00
PROFUNDIDADE Cp :	0,00	FT ADICIONAL03 : 0,00
FRENTES MÚLTIPLAS Ce :	0,00	FT ADICIONAL04 : 0,00
CONSISTÊNCIA Fc :	0,00	FT ADICIONAL05 : 0,00
ÁREA Ca :	0,00	FT ADICIONAL06 : 0,00
TOPOGRAFIA Ft :	0,00	
		VALOR UNITÁRIO : 1.440,00
		HOMOGENEIZAÇÃO : 1.440,00
		VARIAÇÃO : 1,00
		VARIAÇÃO AVALIANDO : 1,00

Este documento é assinado digitalmente por EDUARDO MALUF JUNIOR e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, sob o número WJAI18700959286. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1015717-30.2013.8.26.0309 e código 2BC8090.

REGISTRO FOTOGRÁFICO

DADOS DA FICHA

NÚMERO DA PESQUISA : JUNDIAI - SP - 2018

NÚMERO ELEMENTO : 1

DATA DA PESQUISA : 28/05/2018

SETOR : QUADRA :

CHAVE GEOGRÁFICA :



FOTO Nº 1

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 2

NÚMERO DA PESQUISA : JUNDIAI - SP - 2018 UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 28/05/2018
 SETOR : QUADRA : ÍNDICE DO LOCAL : 1,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Avenida Humberto Cereser NÚMERO : 233
 COMP.: Jundiaí-Mirim BAIRRO : Jundiaí-Mirim CIDADE : JUNDIAI - SP
 CEP : UF : 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: 356,00 TESTADA - (cf) m 10,00 PROF. EQUIV. (Pe) : 35,60
 ACESSIBILIDADE : Direta FORMATO : Irregular ESQUINA : Não
 TOPOGRAFIA : plano
 CONSISTÊNCIA : seco

DADOS DA BENFEITORIA

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Armazém USO DA EDIFICAÇÃO : Comercial ÁREA CONSTRUÍDA : 61,00 M²
 PADRÃO CONSTR.: galpão econômico (-) CONSERVAÇÃO : h - entre reparos importantes e sem v
 COEF. PADRÃO: 0,240 IDADE REAL : 30 anos COEF.DE DEPRECIAÇÃO (k): 0,324 CUSTO BASE (R\$): 1.3
 VAGAS : 1 PAVIMENTOS : 1
 VALOR CALCULADO (R\$) : 6.360,70 VALOR ARBITRADO (R\$) : 0,00

FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL01: 1,00 ADICIONAL02: 1,00 ADICIONAL03: 1,00
 ADICIONAL04: 1,00 ADICIONAL05: 1,00 ADICIONAL06: 1,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR DO IMÓVEL (R\$) : 450.000,00
 IMOBILIÁRIA : Barreto e Pincinato Administração Imobiliária
 CONTATO : www.bpimoveisjundiai.com.br - ref. BAR 4266491 TELEFONE : (11)-452337

OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/ SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/ VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00 FT ADICIONAL01 :	0,00 VALOR UNITÁRIO :
TESTADA Cf :	0,00 FT ADICIONAL02 :	0,00 HOMOGENEIZAÇÃO :
PROFUNDIDADE Cp :	0,00 FT ADICIONAL03 :	0,00 VARIAÇÃO :
FRENTES MÚLTIPLAS Ce :	0,00 FT ADICIONAL04 :	0,00 VARIAÇÃO AVALIANDO :
CONSISTÊNCIA Fc :	0,00 FT ADICIONAL05 :	0,00
ÁREA Ca :	0,00 FT ADICIONAL06 :	0,00
TOPOGRAFIA Ft :	0,00	

Este documento é copiado digitalmente por EDWARD MALUF JUNIOR e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 07/06/2018 às 10:46, sob o número WJAI18700959286. Para conferir o original acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1015717-30.2013.8.26.0309 e código 2BC8090.

REGISTRO FOTOGRÁFICO

DADOS DA FICHA

NÚMERO DA PESQUISA : JUNDIAI - SP - 2018

NÚMERO ELEMENTO : 2

DATA DA PESQUISA : 28/05/2018

SETOR : QUADRA :

CHAVE GEOGRÁFICA :



FOTO Nº 1

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO
DADOS DA FICHA 3

NÚMERO DA PESQUISA : JUNDIAI - SP - 2018

 UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 28/05/2018

SETOR : QUADRA : ÍNDICE DO LOCAL : 1,00

CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Ba iro Jund ia í-M irim

NÚMERO : s/n

COMP.: Jund ia í-M irim

BAIRRO : Jund ia í-M irim

CIDADE : JUNDIAI - SP

CEP :

UF : 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 10,00 PROF. EQUIV. (Pe) : 30,00

ACESSIBILIDADE : Direta FORMATO : Regular ESQUINA : Não

TOPOGRAFIA : pla no

CONSISTÊNCIA : seco

SEM CONSTRUÇÃO
FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL01: 1,00 ADICIONAL02: 1,00 ADICIONAL03: 1,00

ADICIONAL04: 1,00 ADICIONAL05: 1,00 ADICIONAL06: 1,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR DO IMÓVEL (R\$) : 277.000,00

IMOBILIÁRIA : Bittencourt Imobiliária

CONTATO : w w w .imobiliariabittencourt.com.br - cod: TE0131

TELEFONE : (11)-452192

OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/ SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/ VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00	FT ADICIONAL01 : 0,00
TESTADA Cf :	0,00	FT ADICIONAL02 : 0,00
PROFUNDIDADE Cp :	0,00	FT ADICIONAL03 : 0,00
FREN TES MÚLTIPLAS Ce :	0,00	FT ADICIONAL04 : 0,00
CONSISTÊNCIA Fc :	0,00	FT ADICIONAL05 : 0,00
ÁREA Ca :	0,00	FT ADICIONAL06 : 0,00
TOPOGRAFIA Ft :	0,00	
		VALOR UNITÁRIO :
		HOMOGENEIZAÇÃO :
		VARIAÇÃO :
		VARIAÇÃO AVALIANDO :

REGISTRO FOTOGRÁFICO

DADOS DA FICHA

NÚMERO DA PESQUISA : JUNDIAI - SP - 2018

NÚMERO ELEMENTO : 3

DATA DA PESQUISA : 28/05/2018

SETOR : QUADRA :

CHAVE GEOGRÁFICA :



FOTO Nº 1

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 4

NÚMERO DA PESQUISA : JUNDIAI - SP - 2018 UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 28/05/2018
 SETOR : QUADRA : ÍNDICE DO LOCAL : 1,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rua Antonio Santoro NÚMERO : 281
 COMP.: Pq São Luiz BAIRRO : Parque São Luiz CIDADE : JUNDIAI - SP
 CEP : UF : 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: 600,00 TESTADA - (cf) m 24,00 PROF. EQUIV. (Pe) : 25,00
 ACESSIBILIDADE : Direta FORMATO : Regular ESQUINA : Não
 TOPOGRAFIA : plano
 CONSISTÊNCIA : seco

DADOS DA BENFEITORIA

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Armazém USO DA EDIFICAÇÃO : Industrial ÁREA CONSTRUÍDA : 450,00 M²
 PADRÃO CONSTR.: galpão simples (-) CONSERVAÇÃO : f - entre reparos simples e importantes
 COEF. PADRÃO: 0,492 IDADE REAL : 30 anos COEF. DE DEPRECIÇÃO (k): 0,534 CUSTO BASE (R\$): 1.330,00
 VAGAS : 1 PAVIMENTOS : 2
 VALOR CALCULADO (R\$) : 158.539,66 VALOR ARBITRADO (R\$) : 0,00

FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL01: 1,00 ADICIONAL02: 1,00 ADICIONAL03: 1,00
 ADICIONAL04: 1,00 ADICIONAL05: 1,00 ADICIONAL06: 1,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR DO IMÓVEL (R\$) : 1.050.000,00
 IMOBILIÁRIA : Destak Imóveis
 CONTATO : www.destakimoveis.com.br - cod: 3186 TELEFONE : (11)-452255

OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/ SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/ VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00	FT ADICIONAL01 : 0,00
TESTADA Cf :	-0,16	FT ADICIONAL02 : 0,00
PROFUNDIDADE Cp :	0,00	FT ADICIONAL03 : 0,00
FRENTES MÚLTIPLAS Ce :	0,00	FT ADICIONAL04 : 0,00
CONSISTÊNCIA Fc :	0,00	FT ADICIONAL05 : 0,00
ÁREA Ca :	0,00	FT ADICIONAL06 : 0,00
TOPOGRAFIA Ft :	0,00	
		VALOR UNITÁRIO : 1.330,00
		HOMOGENEIZAÇÃO : 1.114,00
		VARIAÇÃO : 0,00
		VARIAÇÃO AVALIANDO : 0,00

Este documento é assinado digitalmente por EDWARD MALUF JUNIOR e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 07/06/2018 às 10:46, sob o número WJAI18700959286. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1015717-30.2013.8.26.0309 e código 2BC8090.

REGISTRO FOTOGRÁFICO

DADOS DA FICHA

NÚMERO DA PESQUISA : JUNDIAI - SP - 2018

NÚMERO ELEMENTO : 4

DATA DA PESQUISA : 28/05/2018

SETOR : QUADRA :

CHAVE GEOGRÁFICA :



FOTO Nº 1

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO
DADOS DA FICHA 5

NÚMERO DA PESQUISA : JUNDIAI - SP - 2018 UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 28/05/2018
 SETOR : QUADRA : ÍNDICE DO LOCAL : 1,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rua Francisco Anholon NÚMERO : 310
 COMP.: Pq São Luiz BAIRRO : Parque São Luiz CIDADE : JUNDIAI - SP
 CEP : UF : 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: 600,00 TESTADA - (cf) m 24,00 PROF. EQUIV. (Pe) : 25,00
 ACESSIBILIDADE : Direta FORMATO : Regular ESQUINA : Não
 TOPOGRAFIA : plano
 CONSISTÊNCIA : seco

DADOS DA BENFEITORIA

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Armazém USO DA EDIFICAÇÃO : Comercial ÁREA CONSTRUÍDA : 780,00 M²
 PADRÃO CONSTR.: galpão simples (-) CONSERVAÇÃO : g - reparos importantes
 COEF. PADRÃO: 0,492 IDADE REAL : 10 anos COEF.DE DEPRECIÇÃO (k): 0,542 CUSTO BASE (R\$): 1.300.000,00
 VAGAS : 1 PAVIMENTOS : 3
 VALOR CALCULADO (R\$) : 278.918,97 VALOR ARBITRADO (R\$) : 0,00

FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL01: 1,00 ADICIONAL02: 1,00 ADICIONAL03: 1,00
 ADICIONAL04: 1,00 ADICIONAL05: 1,00 ADICIONAL06: 1,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR DO IMÓVEL (R\$) : 1.300.000,00
 IMOBILIÁRIA : Abrylar Imóveis
 CONTATO : www.abrylarimoveis.com.br - cod: 2360 TELEFONE : (11)-44923232
 OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/ SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/ VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00	FT ADICIONAL01 : 0,00
TESTADA Cf :	-0,16	FT ADICIONAL02 : 0,00
PROFUNDIDADE Cp :	0,00	FT ADICIONAL03 : 0,00
FRENTES MÚLTIPLAS Ce :	0,00	FT ADICIONAL04 : 0,00
CONSISTÊNCIA Fc :	0,00	FT ADICIONAL05 : 0,00
ÁREA Ca :	0,00	FT ADICIONAL06 : 0,00
TOPOGRAFIA Ft :	0,00	
		VALOR UNITÁRIO : 1.440,00
		HOMOGENEIZAÇÃO : 1.200,00
		VARIAÇÃO : 0,00
		VARIAÇÃO AVALIANDO : 0,00

Este documento é assinado digitalmente por EDWARD MALUF JUNIOR e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, sob o número WJAI18700959286. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1015717-30.2013.8.26.0309 e código 2BC8090.

REGISTRO FOTOGRÁFICO

DADOS DA FICHA

NÚMERO DA PESQUISA : JUNDIAI - SP - 2018

NÚMERO ELEMENTO : 5

DATA DA PESQUISA : 28/05/2018

SETOR : QUADRA :

CHAVE GEOGRÁFICA :



FOTO Nº 1