CÂNDIDO PADIN NETO
ENGENHEIRO CIVIL

Ex.mo Sr. Dr. JUIZ DE DIREITO DA 9ª VARA CÍVEL DO FORO REGIONAL DE SANTO AMARO – SÃO PAULO – SP

Processo nº. 1026141-09.2018.8.26.0002

Exequente: BANCO BRADESCO S/A

Executado: IND DE TORRONE NOSSA SENHORA DE MONTEVERGINE LTDA E OUTROS

CÂNDIDO PADIN NETO, Perito Judicial, Engº. Civil, CREA nº. 119756-D, nomeado por **VOSSA EXCELÊNCIA** vem, com o devido respeito, após todos os estudos e diligências que se fizeram necessários, apresentar a este Digno Juízo a sua

AVALIAÇÃO

E-mail: candido.padin@terra.com.br Fone: (11) 3129-9409

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por CANDIDO PADIN NETO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 26/07/2021 às 01:27 , sob o número WSTA21704942993
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1026141-09.2018.8.26.0002 e código E54F9F2.

CÂNDIDO PADIN NETO
ENGENHEIRO CIVIL

SUMÁRIO

1 – PRELIMINARES 3
1.1 – Do imóvel 3
2 – VISTORIA 4
2.1 – Do Local 4
2.2 – Da Inscrição Cadastral 6
2.3 - Do Terreno 7
3 – AVALIAÇÃO 18
3.1 – Homogeneização dos Paradigmas 18
3.1.1 – Fatores Utilizados 19
3.1.2 – Cálculo do Valor Unitário (q) 20
3.2 – Valor do Terreno (V.T.) 22
4 – TERMO DE ENCERRAMENTO 24

ANEXOS

Anexo 01 – Pesquisa de valores

Anexo 02 – Homogeneização dos paradigmas

V.T. = R$ 113.990,00 (cento e treze mil, novecentos e noventa reais) – Para julho de 2021.

E-mail: candido.padin@terra.com.br Fone: (11) 3129-9409

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por CANDIDO PADIN NETO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 26/07/2021 às 01:27 , sob o número WSTA21704942993
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1026141-09.2018.8.26.0002 e código E54F9F2.

CÂNDIDO PADIN NETO
ENGENHEIRO CIVIL

1 – PRELIMINARES

1.1 – Do imóvel

O presente trabalho tem por base a avaliação do imóvel de matrícula 68.048, descrito abaixo:

REGISTRO DE IMÓVEIS DE ITANHAÉM
LIVRO 2
REGISTRO GERAL
Microfilmado

Matrícula N.º 68048

Matrícula N.º 68.048

DENOMINAÇÃO DO IMÓVEL "ESTÂNCIA BALNEÁRIO TUPY"

CADASTRO LOTE 11 QUADRA 13 RUA Ceci. Nº SETOR

FOLHA 1

IMÓVEL:- O lote de terreno sob nº 11 da quadra 13 da planta do loteamento "Estância Balneária Tupy", sito em Camburiu, neste município de Itanhaém, medindo 10,00 metros de frente para a Rua Ceci, por 25,00 metros da frente aos fundos de ambos os lados, tendo nos fundos a mesma medida da frente encerrando a área total de 250,00 metros quadrados, confrontando pelo lado direito de quem olha o terreno com o lote 12; pelo lado esquerdo com o lote 10; e, nos fundos com o lote 3.
PROPRIETÁRIOS:- MICHELE GRAVINA, italiano, mecânico, RG. de estrangeiros nº 1.630.545, RE 367.263, e sua mulher TEREZA AYRES GRAVINA, brasileira, do lar, casados no regime da comunhão de bens, anteriormente à Lei 6.515/77, portadores do CIC. em comum nº 071.208.428/38, residente à Rua José Ortiz de Camargo nº 497 em Tatuí, deste Estado.-
TITULO AQUISITIVO:- Transcrição nº 24.256, deste Registro.-
Itanhaém, 19 de Maio de 1.981.-
O Escrevente Habilitado, _____. O Oficial, -

R.1-68.048 - Itanhaém, 19 de Maio de 1.981.-
Nos termos da Escritura de Venda e Compra, de 12 de Dezembro de 1.980, das notas do 2º Cartorio de Itanhaém, livro 193, fls. 57, os proprietários venderam o imóvel a FRANCESCO CALCAGNITTI, italiano, comerciante, RG. de estrangeiros nº 1.921.231 e CIC. nº 169.976.898/68, casado em comunhão de bens, anteriormente à Lei 6.515/77 com Paula Pelegrini, residente à Rua Maratona, 176, Jardim Aeroporto, São Paulo, pelo preço de Cr$ 200.000,00. (Emol. Cr$1.500,00 - Est. Cr$300,00 - Apos. Cr$ 225,00-Total: Cr$2.025,00 - Rec. nº 17.857).
O Escrevente Habilitado, _____. O Oficial, -

AV.2 - 68048 - Itanhaém, 19 de agosto de 2020.
Procede-se a esta averbação nos termos da Escritura de Venda e Compra, de 27 de novembro de 1987, do 26º Tabelião de Notas de São Paulo-SP, livro 1083, pág. 234, para ficar constando que o imóvel acha-se **cadastrado** na Prefeitura Municipal da Estância Balneária de Itanhaém sob nº. **139.013.011.0000.034477 (95622)**, conforme provou com a Certidão de Valor Venal nº. 42689/2020, expedida em 24 de julho de 2020, pela referida municipalidade. (Protocolo nº. 485.794 - 12/08/2020).
O Escrevente Autorizado _____. Selo Digital: 1209153310000000014277920C.

R.3 - 68048 - Itanhaém, 19 de agosto de 2020.
Nos termos da Escritura referida na AV.2, os proprietários **FRANCESCO CALCAGNITTI**, RG nº 1.921.231-DOPS/SP, comerciante, e sua mulher **PAOLANTONIA PELLEGRINI CALCAGNITTI**, também conhecida por

E-mail: candido.padin@terra.com.br Fone: (11) 3129-9409

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por CANDIDO PADIN NETO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 26/07/2021 às 01:27 , sob o número WSTA21704942993
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1026141-09.2018.8.26.0002 e código E54F9F2.

CÂNDIDO PADIN NETO
ENGENHEIRO CIVIL

2 – VISTORIA

2.1 – Do Local

O signatário dirigiu-se ao endereço, Rua Ceci, S/N, verificando as condições da área em questão e sua circunvizinhança, procedeu à vistoria no imóvel.

O local é dotado de todos os melhoramentos públicos. Apresenta como principal via de acesso a Avenida Governador Mário Covas Júnior.

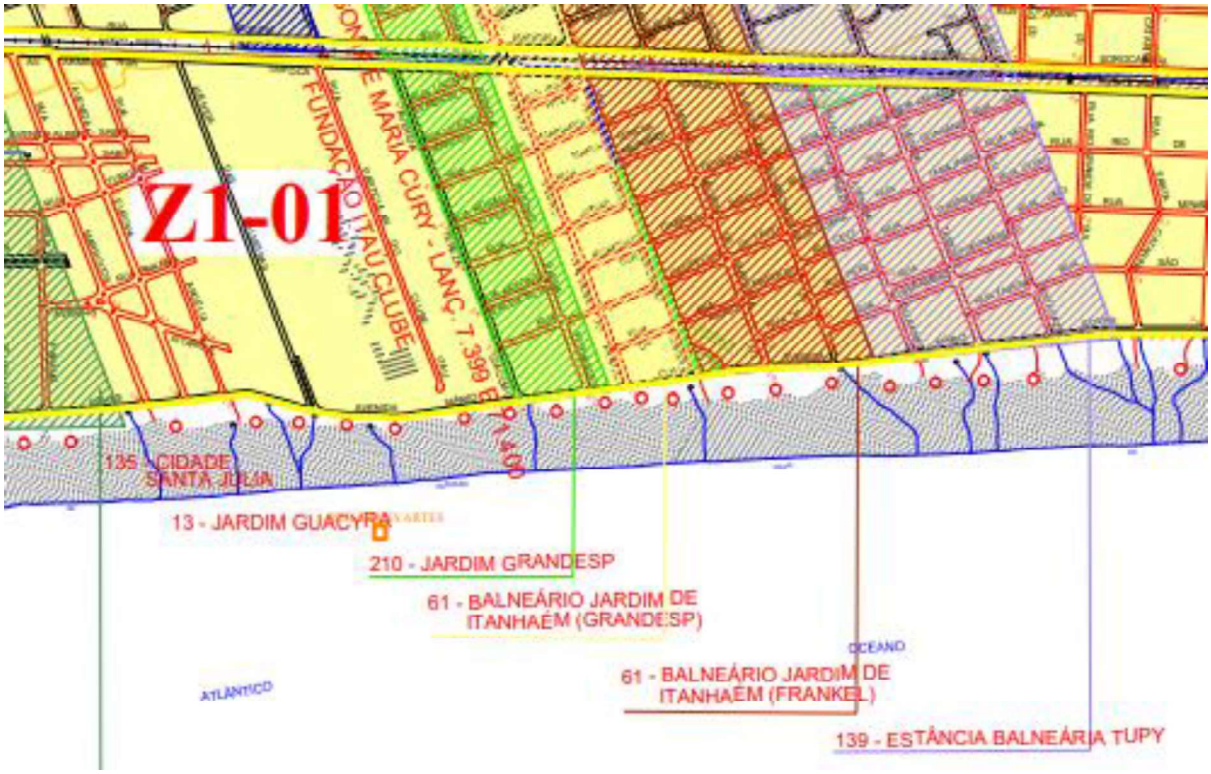
Mapa de Localização - FOTO EXTRAÍDA DO GOOGLE MAPS

E-mail: candido.padin@terra.com.br Fone: (11) 3129-9409

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por CANDIDO PADIN NETO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 26/07/2021 às 01:27 , sob o número WSTA21704942993
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1026141-09.2018.8.26.0002 e código E54F9F2.

CÂNDIDO PADIN NETO
ENGENHEIRO CIVIL

De acordo com a Planta de Zoneamento do Município de Itanhaém, a Estância Balneário Tupy, bairro do imóvel avaliando, está situado na Z1-01.



E-mail: candido.padin@terra.com.br Fone: (11) 3129-9409

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por CANDIDO PADIN NETO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 26/07/2021 às 01:27 , sob o número WSTA21704942993
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1026141-09.2018.8.26.0002 e código E54F9F2.

CÂNDIDO PADIN NETO
ENGENHEIRO CIVIL

2.2 – Da Inscrição Cadastral

O lote objeto da presente avaliação, que está cadastrado pela Prefeitura do Município de Itanhaém, situa-se no meio de quadra da rua Ceci, Estância Balneário Tupy, Itanhaém - SP.

De acordo com a prefeitura do Município de Itanhaém, pertence à quadra 13, lote 11, da Estância Balneário Tupy.

Inscrição Imobiliária: 131.013.011.0000.034477

Prefeitura Municipal de Itanhaém
Secretaria da Fazenda
Departamento de Receita

CERTIDÃO DE VALOR VENAL
Nº 48846/2021
EXERCÍCIO: 2021

Certificamos, a pedido da parte interessada, que revendo os assentamentos constatamos o valor venal relativo ao seguinte imovel:

Imóvel: 95622 **Inscrição Cadastral:** 139.013.011.0000.034477
Endereço: CECI - nº **Complemento:**
Andar: **Apto:** **Edificio:** **Fração Ideal:** 1.0000
Bairro: ESTÂNCIA BALNEÁRIA TUPY
Quadra: 013 **Lote:** 011 **Zona:** Zona 1 **Inscr. Ant.:** 013 011

Proprietário: JOAO RAFAEL ALTERIO
Compromissário:

Área do Terreno: 250.0000
Área Edificada: 0.0000
Valor Venal Territorial: 30.799,77 (Trinta mil setecentos e noventa e nove reais e setenta e sete centavos)
Valor Venal Predial: 0,00 ()
Valor Venal do Imóvel: 30.799,77 (Trinta mil setecentos e noventa e nove reais e setenta e sete centavos)

Itanhaém, Terça-feira, 20 de Julho de 2021 às 12:56

E-mail: candido.padin@terra.com.br Fone: (11) 3129-9409

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por CANDIDO PADIN NETO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 26/07/2021 às 01:27 , sob o número WSTA21704942993
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1026141-09.2018.8.26.0002 e código E54F9F2.

CÂNDIDO PADIN NETO
ENGENHEIRO CIVIL

2.3 - Do Terreno

O terreno possui as seguintes características:

Área total = 250,00 m²

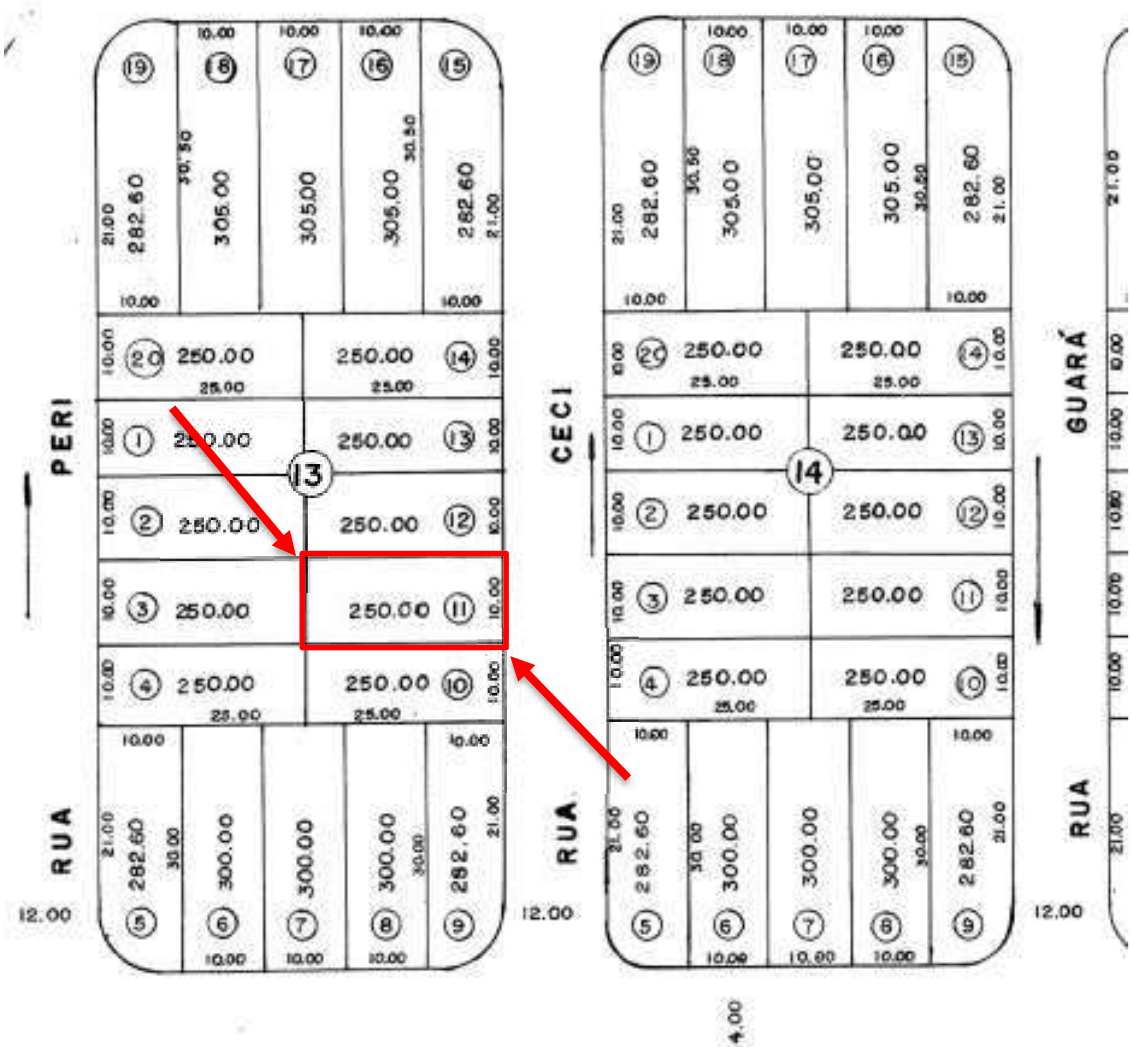
Testada = 10,00 m

Topografia: Plano

Formato: Regular

Consistência: Seco

Seguem abaixo algumas fotos que representam o imóvel avaliando e o seu entorno:



CROQUI COM LOCALIZAÇÃO DO TERRENO NA QUADRA

E-mail: candido.padin@terra.com.br Fone: (11) 3129-9409

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por CANDIDO PADIN NETO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 26/07/2021 às 01:27 , sob o número WSTA21704942993
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1026141-09.2018.8.26.0002 e código E54F9F2.

CÂNDIDO PADIN NETO
ENGENHEIRO CIVIL

TERRENO VISTORIADO

TERRENO VISTORIADO

E-mail: candido.padin@terra.com.br Fone: (11) 3129-9409

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por CANDIDO PADIN NETO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 26/07/2021 às 01:27 , sob o número WSTA21704942993
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1026141-09.2018.8.26.0002 e código E54F9F2.

CÂNDIDO PADIN NETO
ENGENHEIRO CIVIL

E-mail: candido.padin@terra.com.br Fone: (11) 3129-9409

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por CANDIDO PADIN NETO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 26/07/2021 às 01:27 , sob o número WSTA21704942993
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1026141-09.2018.8.26.0002 e código E54F9F2.

CÂNDIDO PADIN NETO
ENGENHEIRO CIVIL

E-mail: candido.padin@terra.com.br Fone: (11) 3129-9409

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por CANDIDO PADIN NETO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 26/07/2021 às 01:27 , sob o número WSTA21704942993
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1026141-09.2018.8.26.0002 e código E54F9F2.

CÂNDIDO PADIN NETO
ENGENHEIRO CIVIL

E-mail: candido.padin@terra.com.br Fone: (11) 3129-9409

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por CANDIDO PADIN NETO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 26/07/2021 às 01:27 , sob o número WSTA21704942993
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1026141-09.2018.8.26.0002 e código E54F9F2.

CÂNDIDO PADIN NETO
ENGENHEIRO CIVIL

E-mail: candido.padin@terra.com.br Fone: (11) 3129-9409

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por CANDIDO PADIN NETO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 26/07/2021 às 01:27 , sob o número WSTA21704942993
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1026141-09.2018.8.26.0002 e código E54F9F2.

CÂNDIDO PADIN NETO
ENGENHEIRO CIVIL

E-mail: candido.padin@terra.com.br Fone: (11) 3129-9409

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por CANDIDO PADIN NETO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 26/07/2021 às 01:27 , sob o número WSTA21704942993
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1026141-09.2018.8.26.0002 e código E54F9F2.

CÂNDIDO PADIN NETO
ENGENHEIRO CIVIL

E-mail: candido.padin@terra.com.br Fone: (11) 3129-9409

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por CANDIDO PADIN NETO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 26/07/2021 às 01:27 , sob o número WSTA21704942993
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1026141-09.2018.8.26.0002 e código E54F9F2.

CÂNDIDO PADIN NETO
ENGENHEIRO CIVIL

E-mail: candido.padin@terra.com.br Fone: (11) 3129-9409

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por CANDIDO PADIN NETO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 26/07/2021 às 01:27 , sob o número WSTA21704942993
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1026141-09.2018.8.26.0002 e código E54F9F2.

CÂNDIDO PADIN NETO
ENGENHEIRO CIVIL

E-mail: candido.padin@terra.com.br Fone: (11) 3129-9409

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por CANDIDO PADIN NETO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 26/07/2021 às 01:27 , sob o número WSTA21704942993
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1026141-09.2018.8.26.0002 e código E54F9F2.

CÂNDIDO PADIN NETO
ENGENHEIRO CIVIL

E-mail: candido.padin@terra.com.br Fone: (11) 3129-9409

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por CANDIDO PADIN NETO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 26/07/2021 às 01:27 , sob o número WSTA21704942993
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1026141-09.2018.8.26.0002 e código E54F9F2.

CÂNDIDO PADIN NETO
ENGENHEIRO CIVIL

3 – AVALIAÇÃO

A avaliação terá por base a orientação das Normas Gerais especificamente a NBR 14653-1 e NBR 14653-2 e as orientações gerais dos estudos realizados pelo IBAPE-SP, dos quais destacamos o novo estudo "Valores de Edificações de Imóveis Urbanos – IBAPE/SP".

No presente trabalho será utilizado o Método Involutivo, por ser este o mais indicado para o presente caso.

No Método Involutivo o valor do Imóvel (V.I.) é obtido pela soma do Valor do Terreno (V.T.) e das Benfeitorias ($V.B_i$.). Mas no presente trabalho avaliaremos apenas Valor do Terreno (V.T.):

O Valor Unitário de Terreno para o local em questão é obtido através da comparação direta entre os diversos elementos ofertados, como características semelhantes ao avaliando e situados na mesma região geoeconômica.

3.1 – Homogeneização dos Paradigmas

Para as homogeneizações necessárias foram utilizados 07 (sete) paradigmas, apresentados abaixo conforme tabela 01.

TABELA 01: PARADIGMAS UTILIZADOS

E-mail: candido.padin@terra.com.br Fone: (11) 3129-9409

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por CANDIDO PADIN NETO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 26/07/2021 às 01:27 , sob o número WSTA21704942993
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1026141-09.2018.8.26.0002 e código E54F9F2.

CÂNDIDO PADIN NETO
ENGENHEIRO CIVIL

Nº PESQUISA	Nº ELEMENTO	TIPO DO IMÓVEL	DATA DA PESQUISA	LOGRADOURO	NÚMERO
ITANHAEM - SP - 2021	1	TERRENO NU	14/07/2021	RUA MARGINAL DOIS	S/N
ITANHAEM - SP - 2021	2	TERRENO NU	14/07/2021	AVENIDA MARIO COVAS JÚNIOR	S/N
ITANHAEM - SP - 2021	3	TERRENO NU	14/07/2021	RUA MARGINAL DOIS	S/N
ITANHAEM - SP - 2021	4	TERRENO NU	22/07/2021	AVENIDA SOROCABANA	45
ITANHAEM - SP - 2021	5	EDIFICAÇÃO HORIZONTAL	22/07/2021	RUA MINAS GERAIS	2040
ITANHAEM - SP - 2021	6	TERRENO NU	22/07/2021	RUA SÃO PAULO	S/N
ITANHAEM - SP - 2021	7	TERRENO NU	22/07/2021	RUA SÃO PAULO	S/N

3.1.1 – Fatores Utilizados

Fator Localização: índice do avaliando de 0,80/[21], obtidos através da variação percentual dos valores venais dos imóveis conforme se afastam da praia, sendo considerado como índice 1,00 os que estiveram mais próximos do mar. O índice diminui conforme o imóvel está mais afastado do mar.

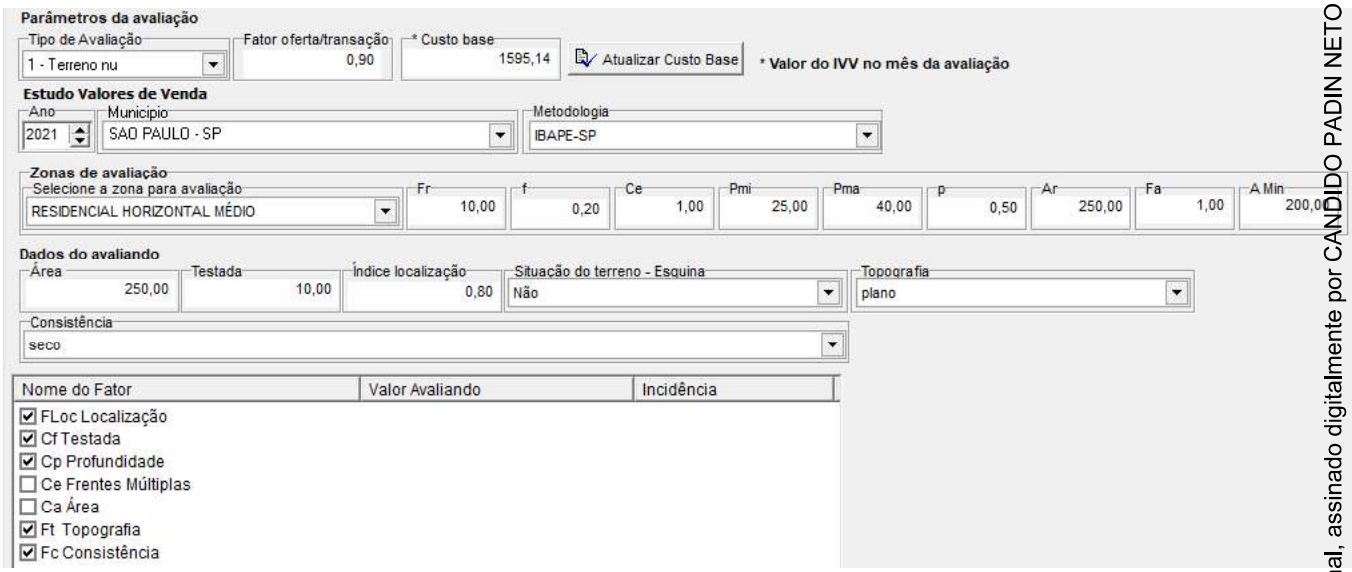
Cf Testada: Coeficiente de Testada.

Cp Profundidade: Coeficiente de Profundidade.

Fator Topografia: Plano.

Fator Consistência: Seco.

TABELA 02: PARÂMETROS DA AVALIAÇÃO



E-mail: candido.padin@terra.com.br Fone: (11) 3129-9409

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por CANDIDO PADIN NETO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 26/07/2021 às 01:27 , sob o número WSTA21704942993
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1026141-09.2018.8.26.0002 e código E54F9F2.

CÂNDIDO PADIN NETO
ENGENHEIRO CIVIL

3.1.2 – Cálculo do Valor Unitário (q)

Após as homogeneizações levadas a efeito com todos os fatores, foram encontrados os seguintes valores:

TABELA 03: HOMOGENEIZAÇÃO COM TODOS OS FATORES E ELEMENTOS

Nº	Endereço	Unitário	Floc	Cf	Cp	Ft	Fc	Homogeneizado	Var.	Var. Avaliando
☑ 1	RUA MARGINAL DOIS ,...	432,00	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	432,00	1,0000	1,0000
☑ 2	AVENIDA MARIO COVAS JÚNIOR...	773,20	-0,273	-0,028	0,000	0,000	0,000	541,01	0,6997	0,9996
☑ 3	RUA MARGINAL DOIS...	376,31	0,000	-0,028	0,001	0,000	0,000	366,24	0,9732	0,9999
☑ 4	AVENIDA SOROCABANA ,45	540,00	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	540,00	1,0000	1,0000
☑ 5	RUA MINAS GERAIS ,2040	357,11	0,143	0,000	0,000	0,000	0,000	408,12	1,1429	1,0004
☑ 6	RUA SÃO PAULO ,S/N	229,46	0,333	0,099	0,048	0,000	0,000	339,69	1,4804	1,0021
☑ 7	RUA SÃO PAULO ,S/N	439,53	0,000	-0,129	0,414	0,000	0,000	564,70	1,2848	1,0006

Homogeneizando- se sem os fatores, encontramos os seguintes resultados:

Média saneada (q) = R$ 449,86/m².

Limite inferior: 314,76/m².

Limite superior: 584,56/m².

Coef. De variação do unitário básico: (c.v.) = 38,05.

E-mail: candido.padin@terra.com.br Fone: (11) 3129-9409

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por CANDIDO PADIN NETO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 26/07/2021 às 01:27 , sob o número WSTA21704942993
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1026141-09.2018.8.26.0002 e código E54F9F2.

CÂNDIDO PADIN NETO
ENGENHEIRO CIVIL

Homogeneizando- se com todos os fatores, encontramos os seguintes resultados:

Média saneada (q) = R$ 455,96/m^2.

Limite inferior: 319,18/m^2.

Limite superior: 592,75/m^2.

Coef. De variação do unitário básico: (c.v.) =20,13.

No presente caso, vamos utilizar a homogeneização com todos os fatores "A", "B", "C", "D" e "E". Assim encontramos os seguintes resultados:

Todos os elementos utilizados estão dentro dos limites pré-definidos (máximo e mínimo), de acordo com as normas adotadas.

Destarte, utilizando-se os fatores "A", "B", "C", "D" e "E" temos:

Valor unitário (q) = R$ 455,96/m^2

Na tabela, abaixo apresentamos os resultados finais:

E-mail: candido.padin@terra.com.br Fone: (11) 3129-9409

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por CANDIDO PADIN NETO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 26/07/2021 às 01:27 , sob o número WSTA21704942993
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1026141-09.2018.8.26.0002 e código E54F9F2.

CÂNDIDO PADIN NETO
ENGENHEIRO CIVIL

TABELA 04: QUADRO RESUMO

Grau de Fundamentação - 13.1.1 Requisitos para fundamentação no tratamento por fatores: Conforme Tabela 3.

Item	Descrição	Grau III		Grau II		Grau I		
1	Caracterização do imóvel avaliando	Completa quanto a todas variáveis analisadas	☑	Completa qto aos fatores usados no tratamento	☐	Adoção de situação paradigma	☐	3
2	Quantidade mínima de dados de mercado usados	12	☐	5	☑	3	☐	2
3	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisadas, com foto e características observadas pelo autor do laudo	☑	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisadas	☐	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados correspondentes aos fatores utilizados	☐	3
4	Intervalo admissível de ajuste para o conj. fatores	0,80 a 1,25	☑	0,50 a 2,00	☐	0,40 a 2,50 *a	☐	3

	11

***a No caso de utilização de menos de cinco dados de mercado, o intervalo admissível de ajuste é de 0,80 a 1,25, pois é desejável que, com um número menor de dados de mercado, a amostra seja menos heterogênea.**

Grau de Fundamentação: II

Resultado final da avaliação

Média saneada: 455,96

Intervalo de confiança do paradigma

Mínimo	Máximo
406,00	505,92

Testada	Profundidade	Frentes múltiplas	Área
0,00	0,00	0,00	0,00

Valor unitário	Valor total
455,96	113.990,00

Intervalo de Confiança Avaliando

Mínimo	Máximo
362,94	548,98

Grau de precisão: I

Quando a amplitude do intervalo de confiança ultrapassar 50%, não há classificação do resultado quanto à precisão e é necessária justificativa com base no diagnóstico

3.2 – Valor do Terreno (V.T.)

O Valor do Terreno (V.T.) será obtido através da multiplicação da sua área (At), pelo valor unitário por metro quadrado de terreno (q) já saneado, e pela fração ideal de terreno que corresponde ao imóvel avaliando, conforme especificado no Anexo 01, do presente laudo, e visualizado na tabela acima, com o resumo dos valores obtidos.

$$\mathbf{V.T.} = At \times Vut$$

Onde:

At = 250,00 m^2

E-mail: candido.padin@terra.com.br Fone: (11) 3129-9409

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por CANDIDO PADIN NETO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 26/07/2021 às 01:27 , sob o número WSTA21704942993
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1026141-09.2018.8.26.0002 e código E54F9F2.

CÂNDIDO PADIN NETO
ENGENHEIRO CIVIL

Vut: Valor Unitário homogeneizado por metro quadrado do terreno avaliando.

Vut = R$ 455,96/m².

V.T. = 250,00 x 455,96

V.T. = R$ 113.990,00

V.T. = R$ 113.990,00 (cento e treze mil, novecentos e noventa reais) – Para julho de 2021.

E-mail: candido.padin@terra.com.br Fone: (11) 3129-9409

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por CANDIDO PADIN NETO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 26/07/2021 às 01:27 , sob o número WSTA21704942993
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1026141-09.2018.8.26.0002 e código E54F9F2.

CÂNDIDO PADIN NETO
ENGENHEIRO CIVIL

4 – TERMO DE ENCERRAMENTO

Nada mais a ser esclarecido, encerramos o presente trabalho que constam de 24 (vinte e quatro) folhas timbradas, digitalizadas, sendo esta última datada e assinada. Ficando desde já ao inteiro dispor desse Digno Juízo e das partes para quaisquer outros esclarecimentos que se façam necessários.

Consta também de 02 Anexos.

ANEXO 01- Homogeneização dos Paradigmas.

ANEXO 02- Pesquisa de valores.

São Paulo, 23 de julho de 2021.

_____

Engº. Cândido Padin Neto – CREA 119756/SP –
Perito Judicial dos MM. Juízes de Direto

E-mail: candido.padin@terra.com.br Fone: (11) 3129-9409

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por CANDIDO PADIN NETO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 26/07/2021 às 01:27 , sob o número WSTA21704942993
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1026141-09.2018.8.26.0002 e código E54F9F2.

unidesk

GeoAvaliarPro

MODELO DE ESTATÍSTICA DESCRITIVA

DESCRIÇÃO : S_139_T_V_07.21 **DATA :** 14/07/2021

FATOR OFERTA/TRANSAÇÃO : 0,9

EDIFICAÇÃO VALORES DE VENDA : IBAPE-SP - 2021 - SAO PAULO - SP

OBSERVAÇÃO :

LOCALIZAÇÃO:
SETOR: 139, QUADRA: 13, LOTE:11

ZONA DE AVALIAÇÃO

Descrição da Zona de Avaliação : RESIDENCIAL HORIZONTAL MÉDIO

Fr	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
☒ Localização	0,80
☒ Testada	10,00
☒ Profundidade	
☐ Frentes Múltiplas	Não
☐ Área	
☒ Topografia	plano
☒ Consistência	seco

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por CANDIDO PADIN NETO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 26/07/2021 às 01:27 , sob o número WSTA21704942993
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1026141-09.2018.8.26.0002 e código E54F9F9.

GeoAvaliarPro

MATRIZ DE UNITÁRIOS

Núm.	Endereço	Valor Unitário	Homogeneização	Variação Paradigma	Variação Avaliando
☒ 1	RUA MARGINAL DOIS ,S/N	432,00	432,00	1,0000	1,0000
☒ 2	AVENIDA MARIO COVAS JÚNIOR ,S/N	773,20	541,01	0,6997	0,9996
☒ 3	RUA MARGINAL DOIS ,S/N	376,31	366,24	0,9732	0,9999
☒ 4	AVENIDA SORO CABANA ,45	540,00	540,00	1,0000	1,0000
☒ 5	RUA MINAS GERAIS ,2040	357,11	408,12	1,1429	1,0074
☒ 6	RUA SÃO PAULO ,S/N	229,46	339,69	1,4804	1,0021
☒ 7	RUA SÃO PAULO ,S/N	439,53	564,70	1,2848	1,0006

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por CANDIDO PADIN NETO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 26/07/2023 às 21:23 , sob o número WSTA21704942993
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1026141-09.2018.8.26.0002 e código E54F9F9.

unidesk

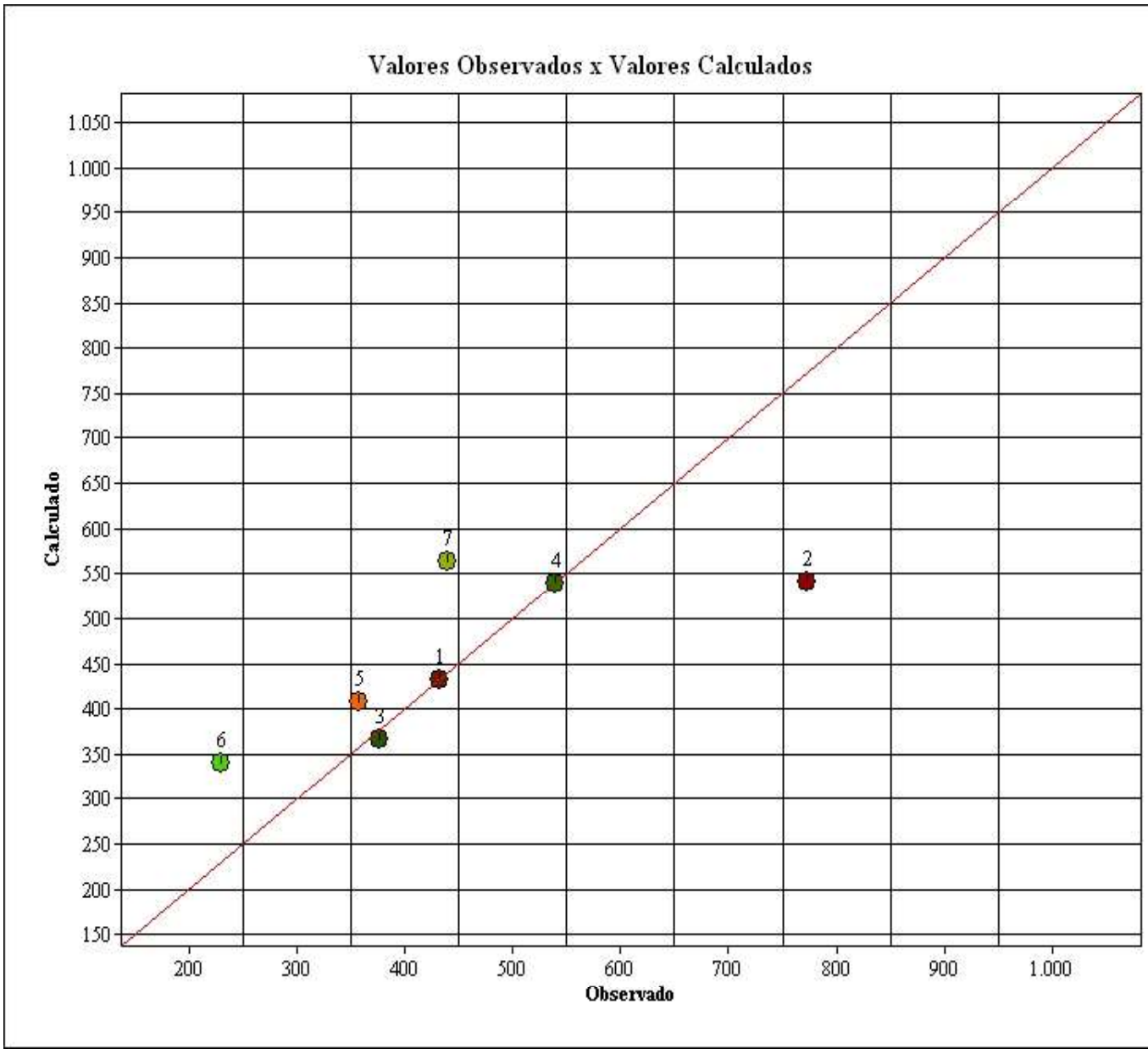
GeoAvaliarPro®

ADERÊNCIA

Núm.	Observado	Calculado
1	432,00	432,00
2	773,20	541,01
3	376,31	366,24
4	540,00	540,00
5	357,11	408,12
6	229,46	339,69
7	439,53	564,70

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por CANDIDO PADIN NETO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 26/07/2021 às 01:27 , sob o número WSTA21704942993
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1026141-09.2018.8.26.0002 e código E54F9F9.

GRÁFICO DE DISPERSÃO



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por CANDIDO PADIN NETO e Tribunal de Justica de Estado de Sao Paulo, protocolado em 26/07/2021 às 01:27 , sob o número WSTA21704942993
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1026141-09.2018.8.26.0002 e código E54F9F9.

GeoAvaliarPro

APRESENTAÇÃO DOS RESULTADOS

DADOS DO AVALIANDO

Tipo : Terreno **Local :** RUA CEC I S/N BALNEÁRIO TUPY ITANHAEM - SP **Data :** 14/07/2021

Cliente : 9 VARA CIVEL DE SANTO AMARO

Área m² : 250,00 **Modalidade :** Venda

Distribuição espacial

VALORES UNITÁRIOS

Média Unitários : 449,66

Desvio Padrão : 171,12

- 30% : 314,76

+ 30% : 584,56

Coeficiente de Variação : 38,0500

VALORES HOMOGENEIZADOS

Média Unitários : 455,96

Desvio Padrão : 91,79

- 30% : 319,18

+ 30% : 592,75

Coeficiente de Variação : 20,1300

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

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

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO: II

FORMAÇÃO DOS VALORES

MÉDIA SANEADA (R$): 455,96

TESTADA: 0,0000

PROFUNDIDADE 0,0000

FRENTES MULTIPLAS: 0,0000

FATOR ÁREA: 0,0000

VALOR UNITÁRIO (R$/m2): 455,96000

VALOR TOTAL (R$) : 113.991,16

INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Paradigma

INTERVALO MÍNIMO : 406,00

INTERVALO MÁXIMO : 505,92

INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Avaliando

INTERVALO MÍNIMO : 362,94

INTERVALO MÁXIMO : 548,98

GRAU DE PRECISÃO

GRAU DE PRECISÃO: I

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por CANDIDO PADIN NETO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 26/07/2021 às 01:27 , sob o número WSTA21704942993
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pgd/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1026141-09.2018.8.26.0002 e código E54F9F9.

unidesk

GeoAvaliarPro®

REGISTRO FOTOGRÁFICO DO AVALIANDO

FOTO Nº

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por CANDIDO PADIN NETO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 26/07/2021 às 01:27 , sob o número WSTA21704942993
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1026141-09.2018.8.26.0002 e código E54F9F9.

GeoAvaliarPro

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 1

NÚMERO DA PESQUISA : ITANHAEM - SP - 2021 ☒ **UTILIZADO** **DATA DA PESQUISA :** 14/07/2021

SETOR : 139 **QUADRA :** **ÍNDICE DO LOCAL:** 0,80 **CHAVE GEOGRÁFICA :**

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : RUA MARGINAL DOIS **NÚMERO :** S/N

COMP.: **BAIRRO :** BALNEÁRIO TUPY **CIDADE :** ITANHAEM - SP

CEP : 11740000 **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:	250,00	**TESTADA - (cf) m**	10,00	**PROF. EQUIV. (Pe) :**	25,00
ACESSIBILIDADE :	Direta	**FORMATO :**	Regular	**ESQUINA :**	Não
TOPOGRAFIA :	plano				
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 VENDA (R$) :** 120.000,00 **VALOR LOCAÇÃO (R$) :** 0,00

IMOBILIÁRIA : Talita Imóveis

CONTATO : (15) 13997258627 **TELEFONE :** (13)-997258627

OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP		FATORES ADICIONAIS		VALORES/VARIAÇÃO	
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00	**FTADICIONAL01 :**	0,00	**VALOR UNITÁRIO :**	432,00
TESTADA Cf :	0,00	**FTADICIONAL02 :**	0,00	**HOMOGENEIZAÇÃO :**	432,00
PROFUNDIDADE Cp :	0,00	**FTADICIONAL03 :**	0,00	**VARIAÇÃO :**	1,0000
FRENTES MÚLTIPLAS Ce :	0,00	**FTADICIONAL04 :**	0,00	**VARIAÇÃO AVALIANDO :**	1,0000
CONSISTÊNCIA Fc :	0,00	**FTADICIONAL05 :**	0,00		
ÁREA Ca :	0,00	**FTADICIONAL06 :**	0,00		
TOPOGRAFIA Ft :	0,00				

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por CANDIDO PADIN NETO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 26/07/2021 às 01:27 , sob o número WSTA21704942993
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1026141-09.2018.8.26.0002 e código E54F9FD.

GeoAvaliarPro

REGISTRO FOTOGRÁFICO

DADOS DA FICHA

NÚMERO DA PESQUISA : ITANHAEM - SP - 2021 **NÚMERO ELEMENTO :** 1

DATA DA PESQUISA : 14/07/2021

SETOR : 139 **QUADRA :**

CHAVE GEOGRÁFICA :

FOTO Nº 1

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por CANDIDO PADIN NETO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 26/07/2021 às 01:27 , sob o número WSTA21704942993
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1026141-09.2018.8.26.0002 e código E54F9FD.

GeoAvaliarPro

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 2

NÚMERO DA PESQUISA : ITANHAEM - SP - 2021 ☒ **UTILIZADO** **DATA DA PESQUISA :** 14/07/2021

SETOR : 139 **QUADRA :** **ÍNDICE DO LOCAL:** 1,10 **CHAVE GEOGRÁFICA :**

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : AVENIDA MARIO COVAS JÚNIOR **NÚMERO :** S/N

COMP.: **BAIRRO :** BALNEÁRIO TUPY **CIDADE :** ITANHAEM - SP

CEP : 11740000 **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:	291,00	**TESTADA - (cf) m**	11,50	**PROF. EQUIV. (Pe) :**	25,30
ACESSIBILIDADE :	Direta	**FORMATO :**	Regular	**ESQUINA :**	Não
TOPOGRAFIA :	plano				
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 VENDA (R$) :** 250.000,00 **VALOR LOCAÇÃO (R$) :** 0,00

IMOBILIÁRIA : IMOBILIÁRIA LEME LTDA

CONTATO : **TELEFONE :** (13)-996945456

OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP		FATORES ADICIONAIS		VALORES/VARIAÇÃO	
LOCALIZAÇÃO Floc :	-0,27	**FTADICIONAL01 :**	0,00	**VALOR UNITÁRIO :**	773,50
TESTADA Cf :	-0,03	**FTADICIONAL02 :**	0,00	**HOMOGENEIZAÇÃO :**	541,55
PROFUNDIDADE Cp :	0,00	**FTADICIONAL03 :**	0,00	**VARIAÇÃO :**	0,6530
FRENTES MÚLTIPLAS Ce :	0,00	**FTADICIONAL04 :**	0,00	**VARIAÇÃO AVALIANDO :**	0,9936
CONSISTÊNCIA Fc :	0,00	**FTADICIONAL05 :**	0,00		
ÁREA Ca :	0,00	**FTADICIONAL06 :**	0,00		
TOPOGRAFIA Ft :	0,00				

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por CANDIDO PADIN NETO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 26/07/2021 às 01:27 , sob o número WSTA21704942993
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1026141-09.2018.8.26.0002 e código E54F9FD.

GeoAvaliarPro

REGISTRO FOTOGRÁFICO

DADOS DA FICHA

NÚMERO DA PESQUISA : ITANHAEM - SP - 2021 **NÚMERO ELEMENTO :** 2

DATA DA PESQUISA : 14/07/2021

SETOR : 139 **QUADRA :**

CHAVE GEOGRÁFICA :

FOTO Nº 1

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por CANDIDO PADIN NETO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 26/07/2021 às 01:27 , sob o número WSTA21704942993
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1026141-09.2018.8.26.0002 e código E54F9FD.

GeoAvaliarPro

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 3

NÚMERO DA PESQUISA : ITANHAEM - SP - 2021 ☒ **UTILIZADO** **DATA DA PESQUISA :** 14/07/2021

SETOR : 139 **QUADRA :** **ÍNDICE DO LOCAL:** 0,80 **CHAVE GEOGRÁFICA :**

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : RUA MARGINAL DOIS **NÚMERO :** S/N

COMP.: **BAIRRO :** BALNEÁRIO TUPY **CIDADE :** ITANHAEM - SP

CEP : 11740000 **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:	287,00	**TESTADA - (cf) m**	11,50	**PROF. EQUIV. (Pe) :**	24,96
ACESSIBILIDADE :	Direta	**FORMATO :**	Regular	**ESQUINA :**	Não
TOPOGRAFIA :	plano				
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 VENDA (R$) :** 120.000,00 **VALOR LOCAÇÃO (R$) :** 0,00

IMOBILIÁRIA : Filx Imóveis

CONTATO : **TELEFONE :** (13)-997258622

OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP		FATORES ADICIONAIS		VALORES/VARIAÇÃO	
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00	**FTADICIONAL01 :**	0,00	**VALOR UNITÁRIO :**	376,41
TESTADA Cf :	-0,03	**FTADICIONAL02 :**	0,00	**HOMOGENEIZAÇÃO :**	366,24
PROFUNDIDADE Cp :	0,00	**FTADICIONAL03 :**	0,00	**VARIAÇÃO :**	0,973
FRENTES MÚLTIPLAS Ce :	0,00	**FTADICIONAL04 :**	0,00	**VARIAÇÃO AVALIANDO :**	0,9999
CONSISTÊNCIA Fc :	0,00	**FTADICIONAL05 :**	0,00		
ÁREA Ca :	0,00	**FTADICIONAL06 :**	0,00		
TOPOGRAFIA Ft :	0,00				

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por CANDIDO PADIN NETO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 26/07/2021 às 01:27 , sob o número WSTA21704942993
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1026141-09.2018.8.26.0002 e código E54F9FD.

GeoAvaliarPro

REGISTRO FOTOGRÁFICO

DADOS DA FICHA

NÚMERO DA PESQUISA : ITANHAEM - SP - 2021 **NÚMERO ELEMENTO :** 3

DATA DA PESQUISA : 14/07/2021

SETOR : 139 **QUADRA :**

CHAVE GEOGRÁFICA :

FOTO Nº 1

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por CANDIDO PADIN NETO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 26/07/2021 às 01:27 , sob o número WSTA21704942993
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1026141-09.2018.8.26.0002 e código E54F9FD.

GeoAvaliarPro

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 4

NÚMERO DA PESQUISA : ITANHAEM - SP - 2021 ☒ **UTILIZADO** **DATA DA PESQUISA :** 22/07/2021

SETOR : 3 **QUADRA :** **ÍNDICE DO LOCAL:** 0,80 **CHAVE GEOGRÁFICA :**

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : AVENIDA SORO CABANA **NÚMERO :** 45

COMP.: **BAIRRO :** CIBRATELI **CIDADE :** ITANHAEM - SP

CEP : 11740-000 **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:	250,00	**TESTADA - (cf) m**	10,00	**PROF. EQUIV. (Pe) :**	25,00
ACESSIBILIDADE :	Direta	**FORMATO :**	Regular	**ESQUINA :**	Não
TOPOGRAFIA :	plano				
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 VENDA (R$) :** 150.000,00 **VALOR LOCAÇÃO (R$) :** 0,00

IMOBILIÁRIA :

CONTATO : FERNANDA MACEDO **TELEFONE :** (11)-33969996

OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP		FATORES ADICIONAIS		VALORES/VARIAÇÃO	
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00	**FTADICIONAL01 :**	0,00	**VALOR UNITÁRIO :**	540,00
TESTADA Cf :	0,00	**FTADICIONAL02 :**	0,00	**HOMOGENEIZAÇÃO :**	540,00
PROFUNDIDADE Cp :	0,00	**FTADICIONAL03 :**	0,00	**VARIAÇÃO :**	1,0000
FRENTES MÚLTIPLAS Ce :	0,00	**FTADICIONAL04 :**	0,00	**VARIAÇÃO AVALIANDO :**	1,0000
CONSISTÊNCIA Fc :	0,00	**FTADICIONAL05 :**	0,00		
ÁREA Ca :	0,00	**FTADICIONAL06 :**	0,00		
TOPOGRAFIA Ft:	0,00				

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por CANDIDO PADIN NETO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 26/07/2021 às 01:27 , sob o número WSTA21704942993
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1026141-09.2018.8.26.0002 e código E54F9FD.

GeoAvaliarPro

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 5

NÚMERO DA PESQUISA : ITANHAEM - SP - 2021 ☒ **UTILIZADO** **DATA DA PESQUISA :** 22/07/2021

SETOR : 3 **QUADRA :** **ÍNDICE DO LOCAL:** 0,70 **CHAVE GEOGRÁFICA :**

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : RUA MINAS GERAIS **NÚMERO :** 2040

COMP.: **BAIRRO :** CIBRATEL II **CIDADE :** ITANHAEM - SP

CEP : 11740-000 **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:	350,00	**TESTADA - (cf) m**	10,00	**PROF. EQUIV. (Pe) :**	35,00
ACESSIBILIDADE :	Direta	**FORMATO :**	Regular	**ESQUINA :**	Não
TOPOGRAFIA :	plano				
CONSISTÊNCIA :	seco				

DADOS DA BENFEITORIA

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Casa **USO DA EDIFICAÇÃO :** Residencial **ÁREA CONSTRUÍDA :** 70,00 **M²**

PADRÃO CONSTR.: casa proletário (+) **CONSERVAÇÃO :** e - reparos simples

COEF. PADRÃO: 0,844 **IDADE REAL:** 18 **anos** **COEF.DE DEPRECIAÇÃO (k):** 0,727 **CUSTO BASE (R$):** 1.595,14

VAGAS : 4 **PAVIMENTOS :** 1

VALOR CALCULADO (R$) : 68.513,11 **VALOR ARBITRADO (R$) :** 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 VENDA (R$) :** 215.000,00 **VALOR LOCAÇÃO (R$) :** 0,00

IMOBILIÁRIA :

CONTATO : MÁRCIO **TELEFONE :** (11)-947469572

OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP		FATORES ADICIONAIS		VALORES/VARIAÇÃO	
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,14	**FTADICIONAL01 :**	0,00	**VALOR UNITÁRIO :**	357,11
TESTADA Cf:	0,00	**FTADICIONAL02 :**	0,00	**HOMOGENEIZAÇÃO :**	408,29
PROFUNDIDADE Cp :	0,00	**FTADICIONAL03 :**	0,00	**VARIAÇÃO :**	1,1429
FRENTES MÚLTIPLAS Ce :	0,00	**FTADICIONAL04 :**	0,00	**VARIAÇÃO AVALIANDO :**	1,0084
CONSISTÊNCIA Fc :	0,00	**FTADICIONAL05 :**	0,00		
ÁREA Ca :	0,00	**FTADICIONAL06 :**	0,00		
TOPOGRAFIA Ft:	0,00				

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por CANDIDO PADIN NETO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 26/07/2021 às 01:27 , sob o número WSTA21704942993
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1026141-09.2018.8.26.0002 e código E54F9FD.

GeoAvaliarPro

REGISTRO FOTOGRÁFICO

DADOS DA FICHA

NÚMERO DA PESQUISA : ITANHAEM - SP - 2021 **NÚMERO ELEMENTO :** 5

DATA DA PESQUISA : 22/07/2021

SETOR : 3 **QUADRA :**

CHAVE GEOGRÁFICA :

FOTO Nº 1

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por CANDIDO PADIN NETO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 26/07/2021 às 01:27 , sob o número WSTA21704942993
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1026141-09.2018.8.26.0002 e código E54F9FD.

GeoAvaliarPro

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 6

NÚMERO DA PESQUISA : ITANHAEM - SP - 2021 ☒ **UTILIZADO** **DATA DA PESQUISA :** 22/07/2021

SETOR : 3 **QUADRA :** **ÍNDICE DO LOCAL:** 0,60 **CHAVE GEOGRÁFICA :**

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : RUA SÃO PAULO **NÚMERO :** S/N

COMP.: **BAIRRO :** CIBRATEL II **CIDADE :** ITANHAEM - SP

CEP : 11740-000 **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:	353,00	**TESTADA - (cf) m**	6,25	**PROF. EQUIV. (Pe) :**	56,48
ACESSIBILIDADE :	Direta	**FORMATO :**	Regular	**ESQUINA :**	Não
TOPOGRAFIA :	plano				
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 VENDA (R$) :** 90.000,00 **VALOR LOCAÇÃO (R$) :** 0,00

IMOBILIÁRIA : IMÓVEIS NOBRE

CONTATO : **TELEFONE :** (11)-997533138

OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP		FATORES ADICIONAIS		VALORES/VARIAÇÃO	
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,33	**FTADICIONAL01 :**	0,00	**VALOR UNITÁRIO :**	229,46
TESTADA Cf :	0,10	**FTADICIONAL02 :**	0,00	**HOMOGENEIZAÇÃO :**	339,59
PROFUNDIDADE Cp :	0,05	**FTADICIONAL03 :**	0,00	**VARIAÇÃO :**	1,4804
FRENTES MÚLTIPLAS Ce :	0,00	**FTADICIONAL04 :**	0,00	**VARIAÇÃO AVALIANDO :**	1,0021
CONSISTÊNCIA Fc :	0,00	**FTADICIONAL05 :**	0,00		
ÁREA Ca :	0,00	**FTADICIONAL06 :**	0,00		
TOPOGRAFIA Ft :	0,00				

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por CANDIDO PADIN NETO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 26/07/2021 às 01:27 , sob o número WSTA21704942993
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1026141-09.2018.8.26.0002 e código E54F9FD.

GeoAvaliarPro

REGISTRO FOTOGRÁFICO

DADOS DA FICHA

NÚMERO DA PESQUISA : ITANHAEM - SP - 2021 **NÚMERO ELEMENTO :** 6

DATA DA PESQUISA : 22/07/2021

SETOR : 3 **QUADRA :**

CHAVE GEOGRÁFICA :

FOTO Nº 1

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por CANDIDO PADIN NETO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 26/07/2021 às 01:27 , sob o número WSTA21704942993
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1026141-09.2018.8.26.0002 e código E54F9FD.

GeoAvaliarPro

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 7

NÚMERO DA PESQUISA : ITANHAEM - SP - 2021 ☒ **UTILIZADO** **DATA DA PESQUISA :** 22/07/2021

SETOR : 56 **QUADRA :** **ÍNDICE DO LOCAL:** 0,80 **CHAVE GEOGRÁFICA :**

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : RUA SÃO PAULO **NÚMERO :** S/N

COMP.: **BAIRRO :** GAIVOTA **CIDADE :** ITANHAEM - SP

CEP : 11740-000 **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:	430,00	**TESTADA - (cf) m**	35,00	**PROF. EQUIV. (Pe) :**	12,29
ACESSIBILIDADE :	Direta	**FORMATO :**	Regular	**ESQUINA :**	Sim
TOPOGRAFIA :	plano				
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 VENDA (R$) :** 210.000,00 **VALOR LOCAÇÃO (R$) :** 0,00

IMOBILIÁRIA :

CONTATO : FERNANDO **TELEFONE :** (11)-986553959

OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP		FATORES ADICIONAIS		VALORES/VARIAÇÃO	
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00	**FTADICIONAL01 :**	0,00	**VALOR UNITÁRIO :**	439,53
TESTADA Cf :	-0,13	**FTADICIONAL02 :**	0,00	**HOMOGENEIZAÇÃO :**	564,00
PROFUNDIDADE Cp :	0,41	**FTADICIONAL03 :**	0,00	**VARIAÇÃO :**	1,28
FRENTES MÚLTIPLAS Ce :	0,00	**FTADICIONAL04 :**	0,00	**VARIAÇÃO AVALIANDO :**	1,0000
CONSISTÊNCIA Fc :	0,00	**FTADICIONAL05 :**	0,00		
ÁREA Ca :	0,00	**FTADICIONAL06 :**	0,00		
TOPOGRAFIA Ft :	0,00				

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por CANDIDO PADIN NETO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 26/07/2021 às 01:27 , sob o número WSTA21704942993
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1026141-09.2018.8.26.0002 e código E54F9FD.

GeoAvaliarPro

REGISTRO FOTOGRÁFICO

DADOS DA FICHA

NÚMERO DA PESQUISA : ITANHAEM - SP - 2021 **NÚMERO ELEMENTO :** 7

DATA DA PESQUISA : 22/07/2021

SETOR : 56 **QUADRA :**

CHAVE GEOGRÁFICA :

FOTO Nº 1

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por CANDIDO PADIN NETO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 26/07/2021 às 01:27 , sob o número WSTA21704942993
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1026141-09.2018.8.26.0002 e código E54F9FD.