



## IMÓVEL V



**Travessa Giacomo Armelin, nº 217**

Jd. São José, Capivari – SP  
Matrícula nº 20.686, do 1º C.R.I. de Capivari

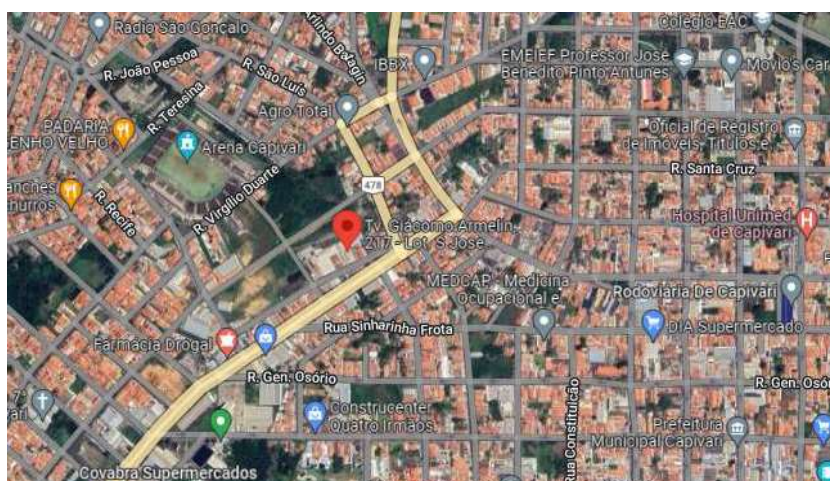
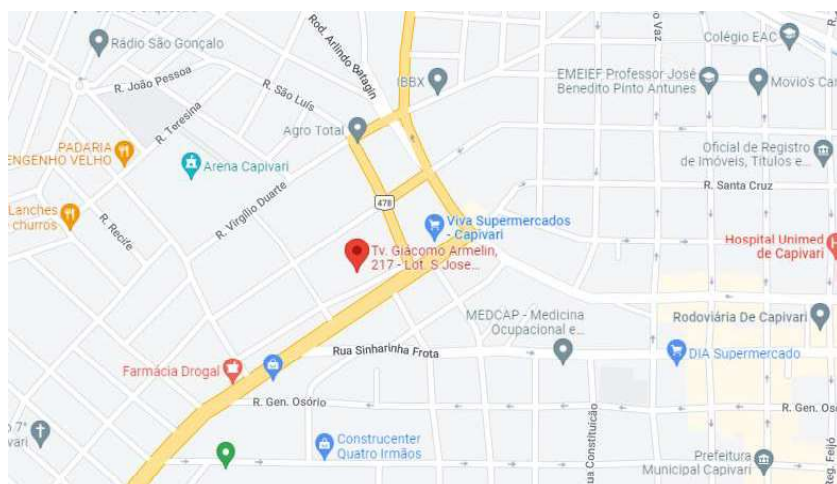


**II - VISTORIA**

**2.1 - LOCAL**

**2.1.1 - CARACTERÍSTICAS GERAIS DA LOCALIZAÇÃO**

A reprodução do Mapa da Cidade de Capivari, extraída do "Google Maps", e a foto aérea, do "Google Earth", ilustram a localização do imóvel.





Pela marcação da imagem a seguir, pode-se observar a exata localização do imóvel avaliando.

**IMÓVEL AVALIANDO**



**2.1.2 - CADASTRO MUNICIPAL**

O imóvel encontra-se cadastrado perante a Prefeitura Municipal de Capivari, em área maior, sob a **inscrição nº 597000, Setor 003, Quadra 0105, Lote 0367, Sub-lote 000, Zona 05.**

A Certidão de Valor Venal (Exercício 2022), obtida no sítio eletrônico da Prefeitura Municipal de Capivari, é mostrada a seguir:

**PREFEITURA MUNICIPAL DE CAPIVARI****SECRETARIA DE FINANÇAS****CERTIDÃO DE VALOR VENAL**

Certificamos para os devidos fins que, de acordo com os dados constantes nas bases informatizadas e integradas ao sistema de processamento de dados da Secretaria Municipal de Finanças, o imóvel abaixo descrito possui o(s) seguinte(s) valor(es) venal(is).

**Exercício:** 2022

**Inscrição:** 597000

**Matricula:**

**Contribuinte:** ALVARO NICOLETTI

**Setor:** 003 **Quadra:** 0105 **Lote:** 0367 **Sub-Lote:** 000 **Zona:** 05 **Unidades:** 000

**Local:** TRAVESSA GIACOMO ARMELIN, N° 00217, LOTE 0000000000, QUADRA 0000, JARDIM SAO JOSE, CEP 13362-000. CAPIVARI-SP

**Área do Terreno:** 1.000,00m<sup>2</sup>

**Área Construção :** 1.086,88m<sup>2</sup>

**Valor Venal do Terreno :** 95.053,00

**Valor Venal da Construção :** 488.346,05

**Valor Venal Total :** 583.399,05

**(QUINHENTOS E OITENTA E TRES MIL E TREZENTOS E NOVENTA E NOVE REAIS E CINCO CENTAVOS).**

Nada mais. O referido é verdade e dá fé, 18 de Janeiro de 2023.

Certidão emitida às 10:41 horas do dia 18 de Janeiro de 2023 (hora e data de Brasília) Código de controle da certidão: **CVVB1CC4E8E5870995625FCEFC93880FE5**

Certidão emitida através do Cidadão OnLine no site: [cidadao.capivari.obaratec.com.br](http://cidadao.capivari.obaratec.com.br)  
Confirmação de autenticidade disponível no endereço eletrônico acima.



### 2.1.3 - MELHORAMENTOS PÚBLICOS:

O local é servido pelos seguintes melhoramentos públicos:

- Pavimentação Asfáltica;
- Guias;
- Sarjetas;
- Água;
- Energia Elétrica;
- Telefone;
- Correio;
- Coleta de Lixo;
- Transporte Coletivo Próximo;
- Escola.

### 2.1.4 - CARACTERÍSTICAS EFETIVAS DA REGIÃO

O imóvel, objeto da presente demanda, situa-se na zona urbana do município de Capivari, Estado de São Paulo.

O local apresenta características de uso misto.

A ocupação residencial é caracterizada por edificações térreas e assobradadas, de padrão construtivo "simples a superior", de acordo com a classificação constante do estudo "VALORES DE EDIFICAÇÕES DE IMÓVEIS URBANOS - 2019 - IBAPE/SP".

A ocupação comercial é caracterizada por mercados, postos de combustíveis, lojas de produtos diversos, oficinas mecânicas, prestadores de serviços em geral, dentre outros, distribuídas ao longo da Av. Pio XII e logradouros próximos.



## 2.2 - DO IMÓVEL:

O imóvel encontra-se registrado no 1º Cartório de Registro de Imóveis de Capivari, matriculado sob nº 20.686 (fls. 36/43 dos Autos).

### 2.2.1 - TERRENO

**Área: 600,00 m<sup>2</sup>**

Frente:	20,00 m;
Lateral Esquerda:	30,00 m;
Lateral Direita:	20,00 m;
Fundos:	30,00 m;

Topografia: plano;  
Condições no Solo e Superfície: firme e seco;  
Formato: regular;  
Situação: meio de quadra.

### 2.2.2 - BENFEITORIAS:

Sobre o terreno anteriormente descrito encontra-se edificado um galpão de uso comercial, com área administrativa anexa (escritórios em dois pavimentos) e vagas para estacionamento no recuo frontal.

O galpão encontra-se fisicamente unificado ao imóvel objeto da matrícula nº 36.648, do 1º C.R.I. de Capivari (Imóvel VIII deste Laudo). O setor administrativo é composto por recepção, sala de RH, sala de reunião, banheiros, depósito e porão (com acesso pelo vizinho – Imóvel VI deste Laudo – M. 22.765, do 1º C.R.I. de Capivari). No pavimento superior existe um banheiro, área operacional e duas salas de reuniões.

De acordo com a Certidão de Valor Venal anteriormente apresentada, nota-se que o imóvel encontra-se cadastrado em área maior, pois compreende parte do terreno do imóvel VIII, bem como a parte do barracão sobre ele edificada e que está anexada à este imóvel.



Assim, pelas medições realizadas *in-loco*, tem-se que a **área efetivamente construída do imóvel V é de 686,88 m².**

Pela sua tipologia, características construtivas e de acabamento, a edificação pode ser classificada como "galpão padrão médio", de acordo com o estudo "Valores de Edificações de Imóveis Urbanos - 2019 - IBAPE/SP", com **idade aparente de 45 (quarenta e cinco) anos.**



VALORES DE EDIFICAÇÕES DE IMÓVEIS URBANOS

3.3 PADRÃO MÉDIO

Com um pavimento ou mais e com área administrativa na ordem de 15% da área construída, projetados para vãos, em geral, superior a dez metros, utilizando estruturas metálicas ou de concreto pré-moldado ou armado no local. Coberturas metálicas ou telhas pré-moldadas de concreto protendido. Fachadas com tratamento arquitetônico simples, pintadas a látex, com revestimento de cerâmica ou outros materiais. Áreas externas com piso cimentado ou concreto simples, podendo ter partes ajardinadas. Podem ter piso de alta resistência e o pé-direito gira em torno de seis a oito metros de altura.

Caracterizam-se pela aplicação de materiais de acabamentos econômicos, tais como:

- **Pisos:** concreto estruturado nas áreas dos galpões; cerâmica, vinílico, carpete ou outros nas demais dependências.
- **Paredes:** pintura a látex sobre emboço ou reboco, barra impermeável ou azulejo nos banheiros.
- **Instalações hidráulicas:** completas, com louça sanitária e metais comuns.
- **Instalações elétricas:** completas, com distribuição em circuitos independentes.
- **Esquadrias:** madeira, ferro ou de alumínio.



Padrão	Intervalo de Índices - Pc		
	Mínimo	Médio	Máximo
3.3 - Padrão Médio	1,368	1,659	1,871



As características do imóvel objeto da lide, bem como as características da região onde este se encontra, são mais bem observadas na documentação fotográfica que segue.



Croqui, sem escala, do imóvel avaliando.





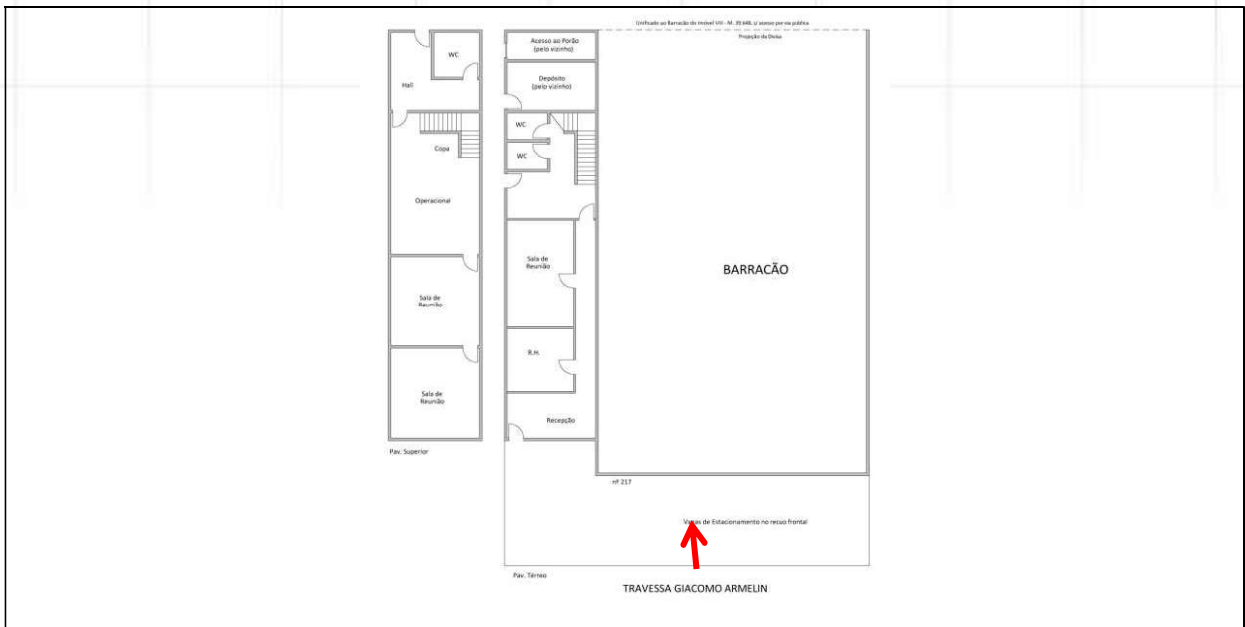
**FOTO 66**



VISTAS DA TRAVESSA GIACOMO ARMELIN, NO TRECHO ONDE SE SITUA O IMÓVEL AVALIANDO.



**FOTO 67**

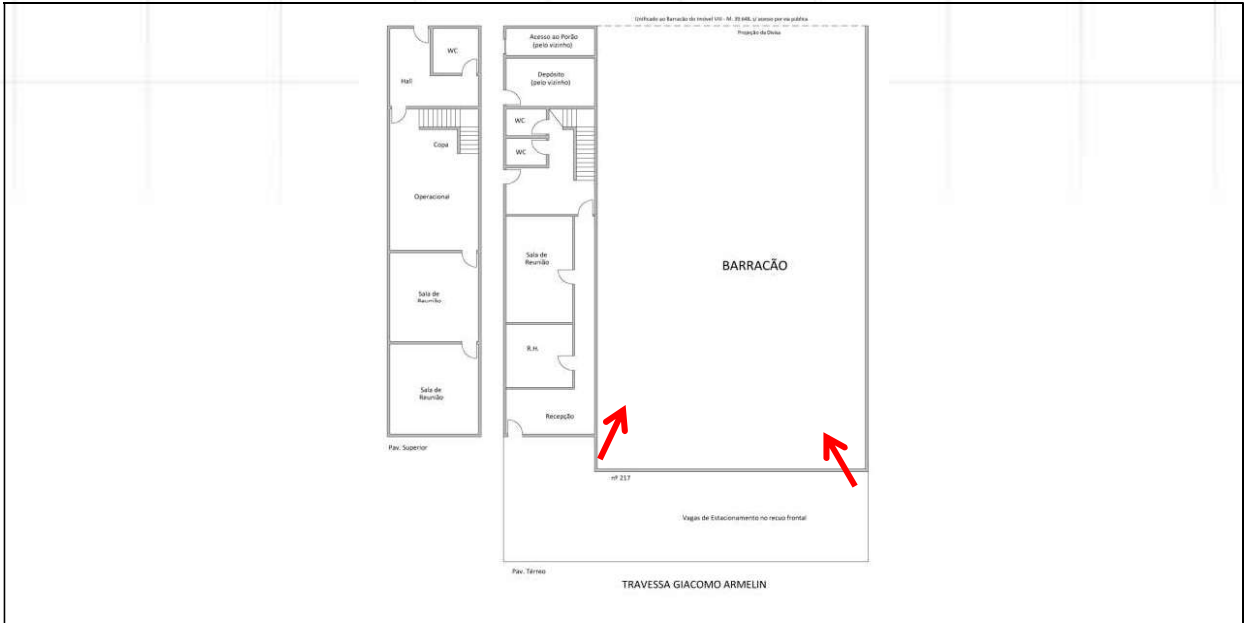


VISTA DA FACHADA DO IMÓVEL AVALIANDO, COM DESTAQUE PARA O SEU NÚMERO DE IDENTIFICAÇÃO (Nº 217).

Este documento é cópia do original. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000549-36.2022.8.26.0106 e código 660160w.



# FOTO 68

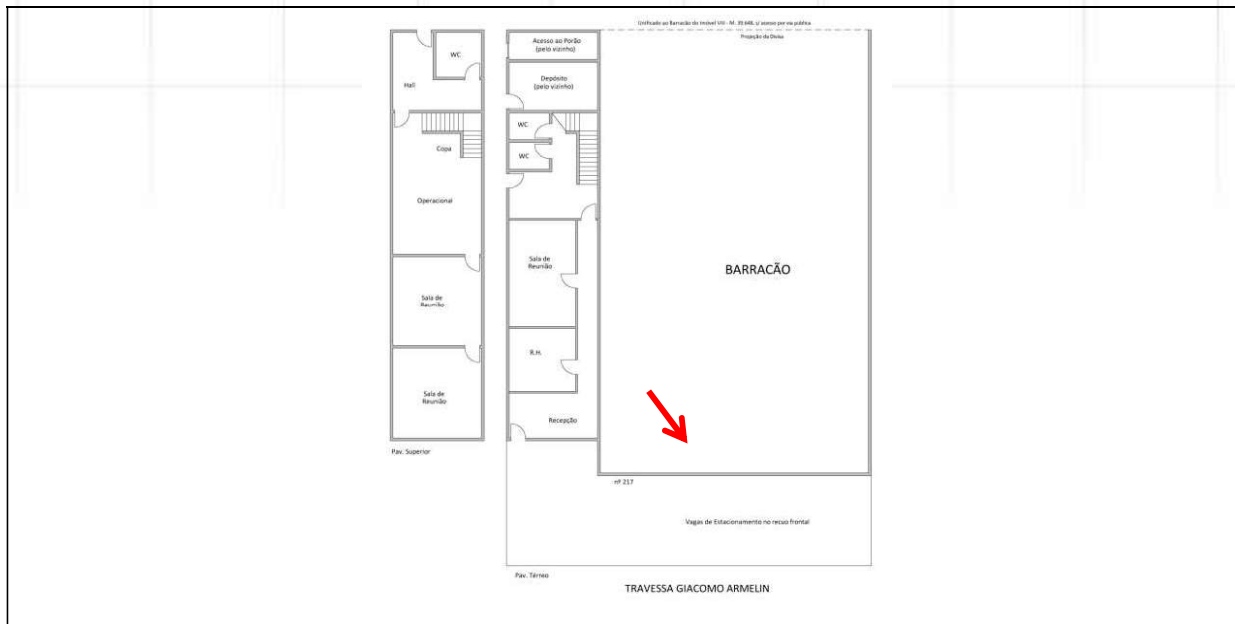


VISTAS GERAIS DO GALPÃO.

Este documento é cópia de um arquivo digitalizado e não possui validade jurídica. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1000549-36.2020.8.26.0106 e código 660160w.



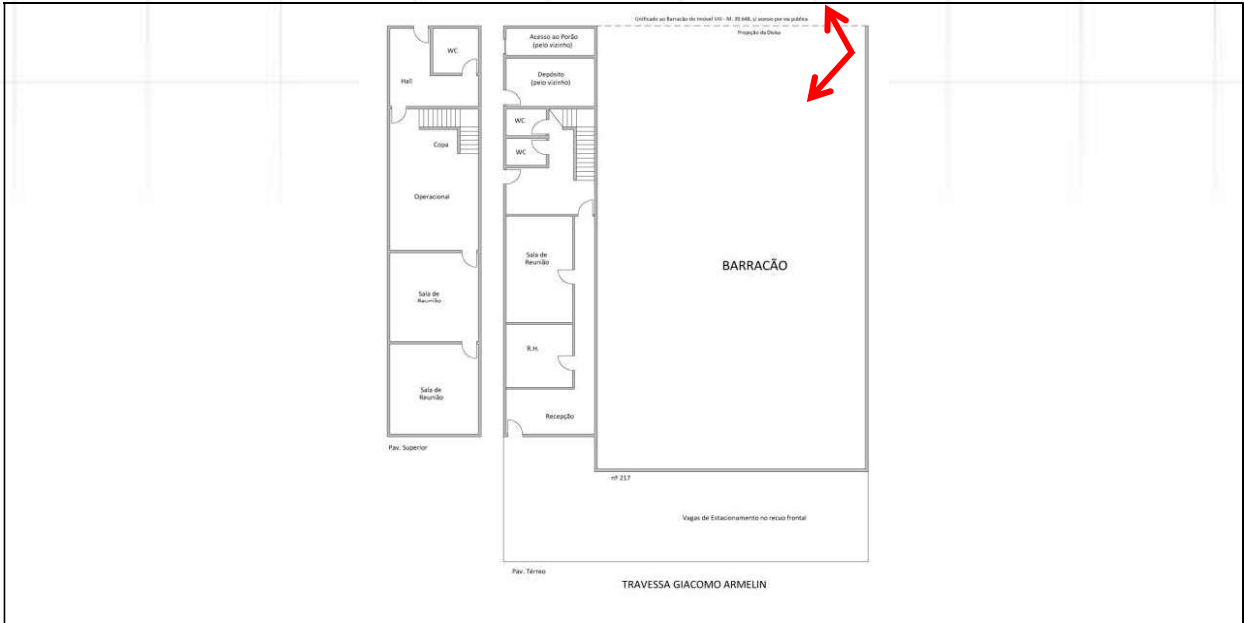
**FOTO 69**



PORTAS DE ENTRADA DO GALPÃO.



**FOTO 70**

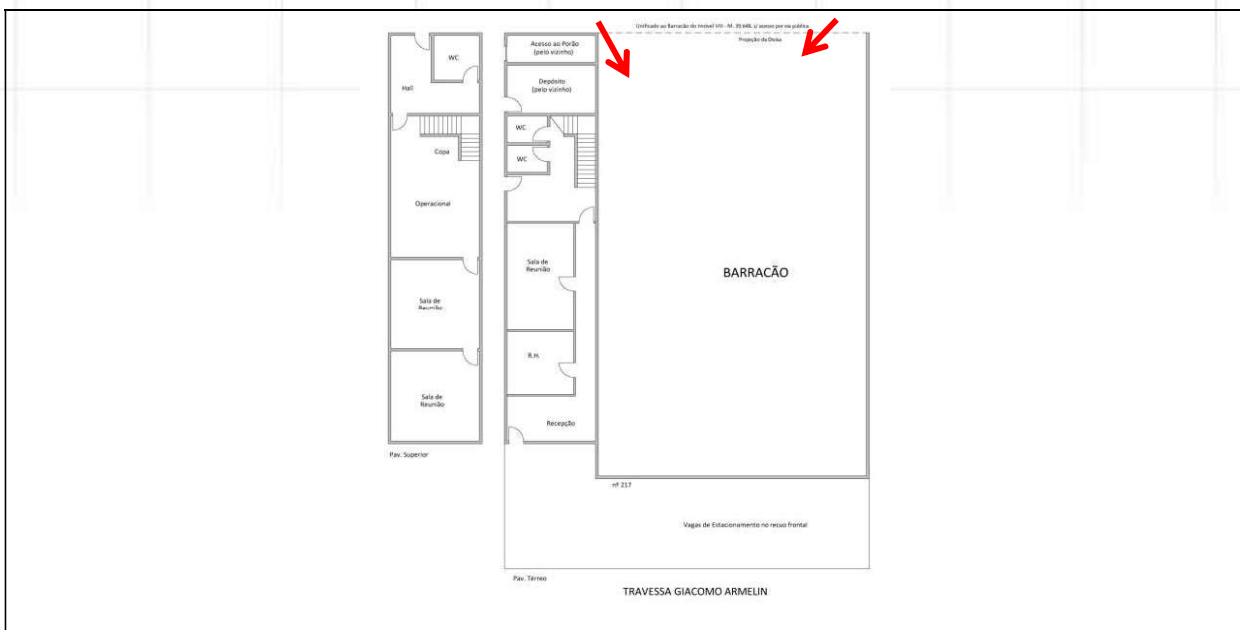


MAIS VISTAS DO GALPÃO.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FELIPE DE ALMEIDA PORTES DE ALMEIDA, inscrita em OAB nº 204908/SP, inscrita em OAB nº 204908/SP, inscrita em OAB nº 204908/SP, inscrita em OAB nº 204908/SP. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000549-36.2022.8.26.0106 e código B6001600w.



# FOTO 71



MAIS VISTAS DO GALPÃO, NA PARTE DOS FUNDOS, ERIGIDA SOBRE O TERRENO DO IMÓVEL VIII (M. 39.648, DO 1º C.R.I. DE CAPIVARI).

Este documento é cópia do original. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1000549-36.2022.8.26.0106 e código 660160w.



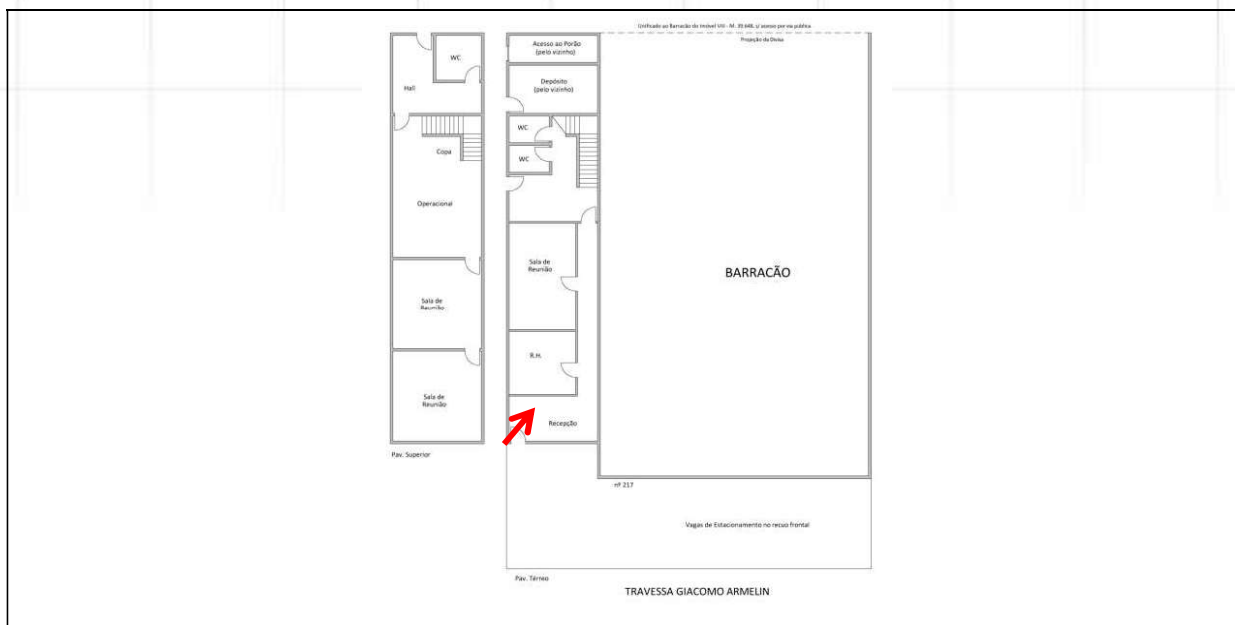
**FOTO 72**



VISTA DO ACESSO AO SETOR ADMINISTRATIVO DO IMÓVEL V, ANEXO AO GALPÃO.



**FOTO 73**

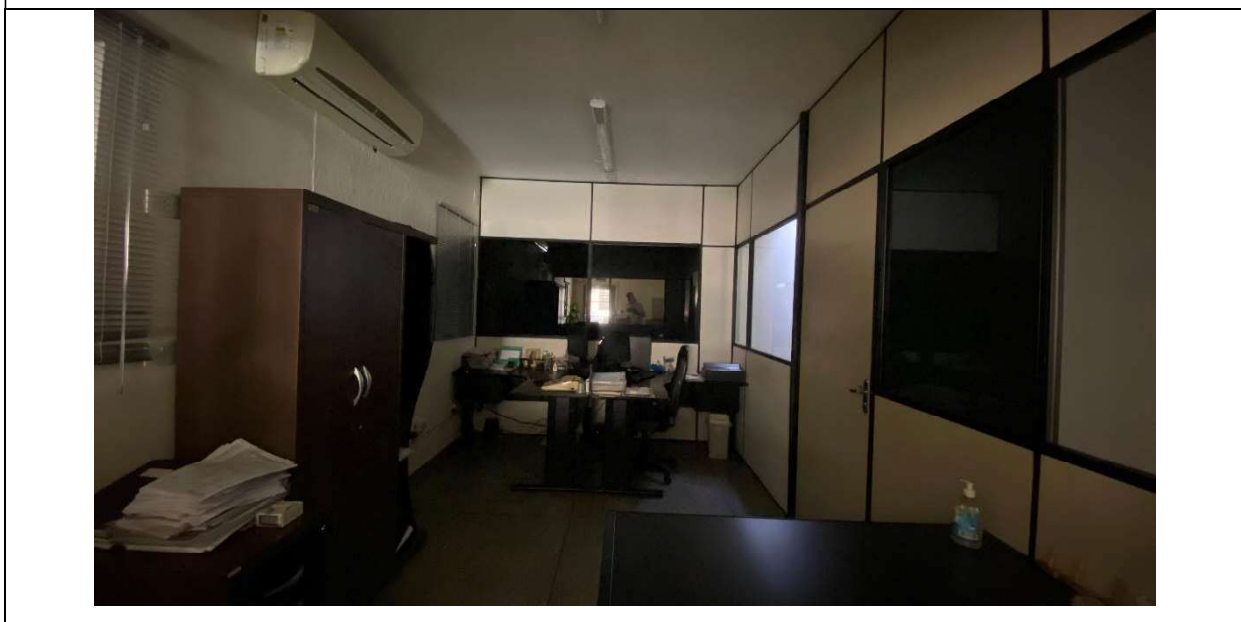
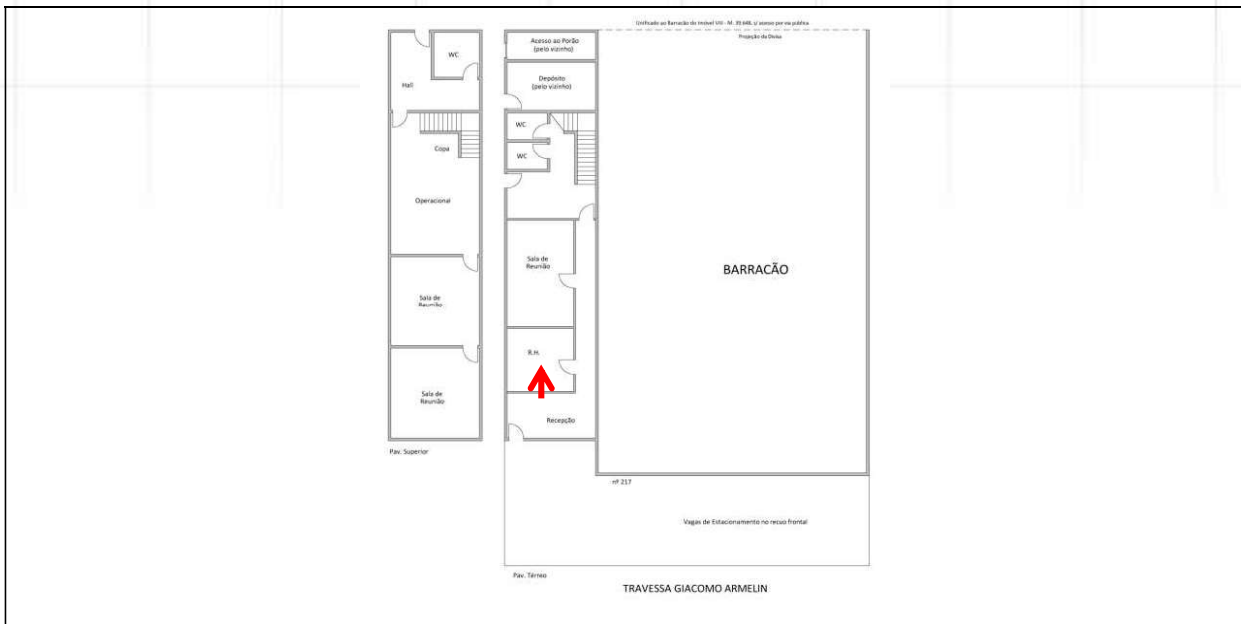


RECEPÇÃO.





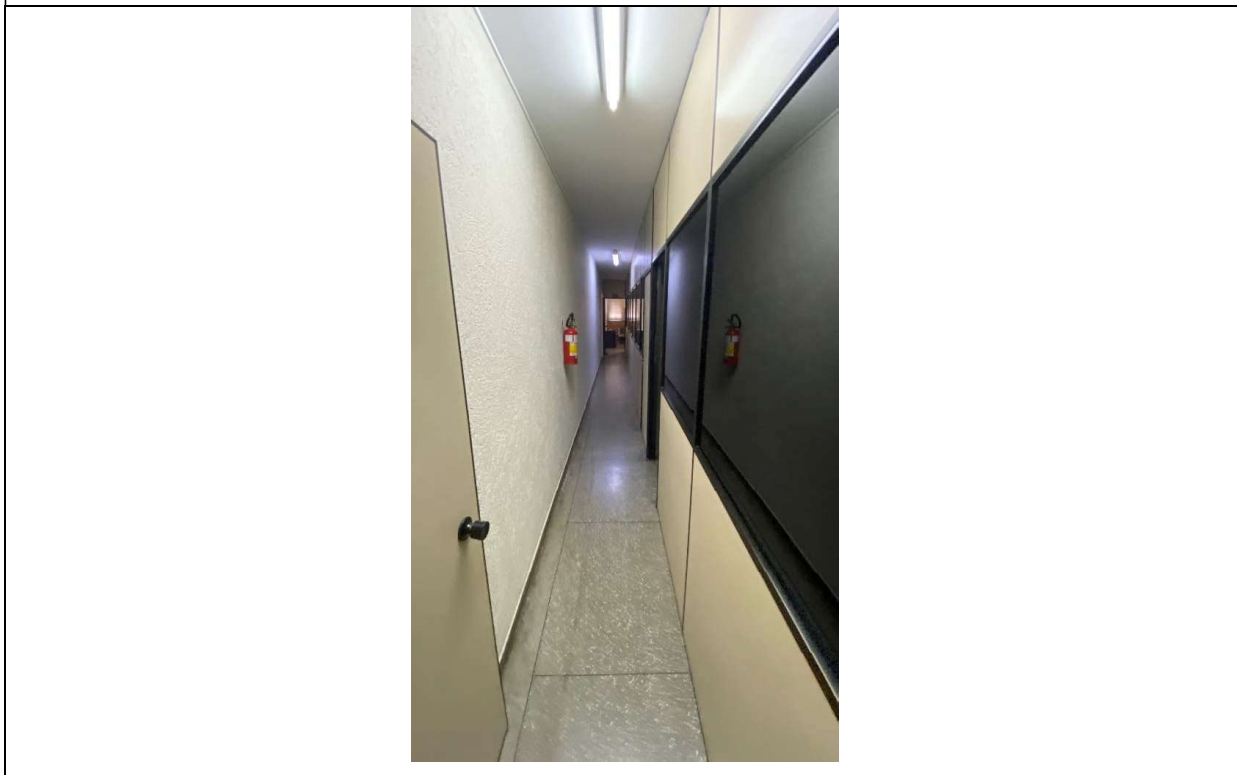
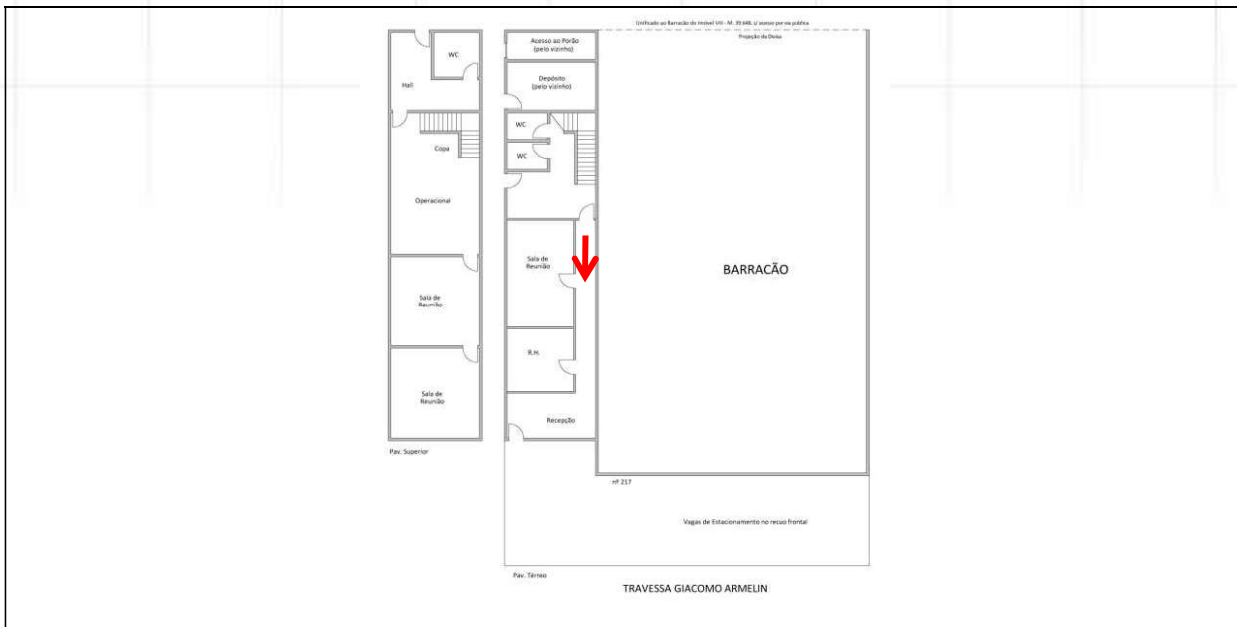
**FOTO 74**



SALA DE R.H.



**FOTO 75**

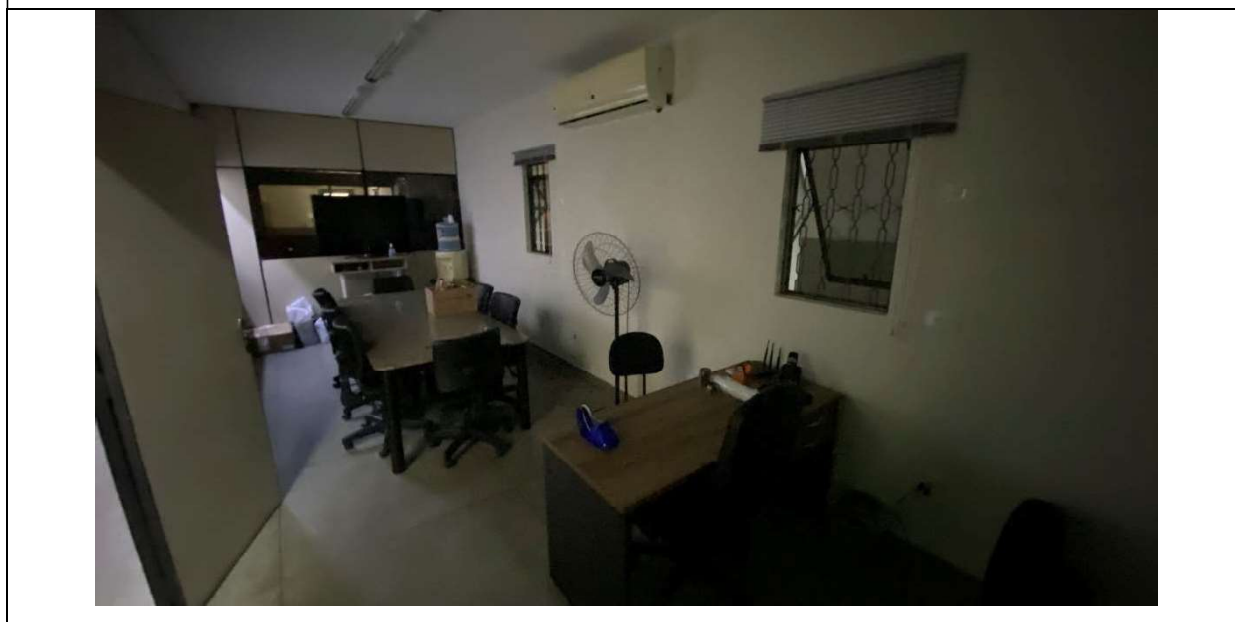
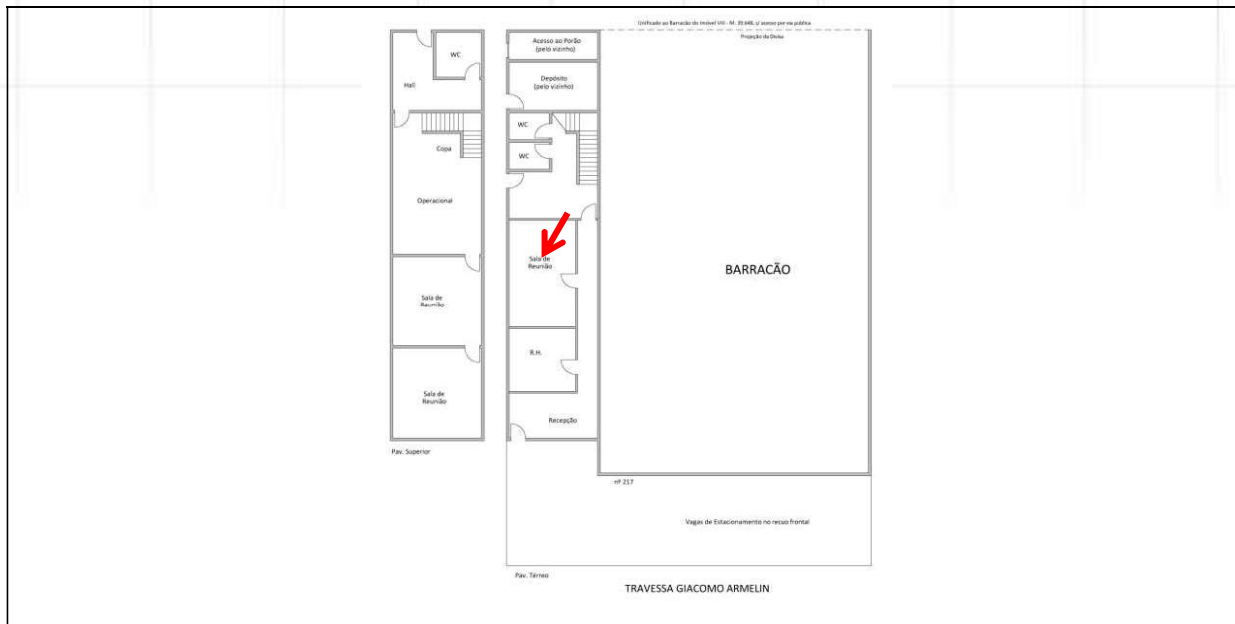


**CORREDOR DE CIRCULAÇÃO INTERNA.**

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FELIPE DE ALMEIDA TORRES, habilitado no sistema de certificação digital em 25/01/2023 às 16:14, sob o número WCPR23700021470. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000549-36.2022.8.26.0106 e código B6001600w.



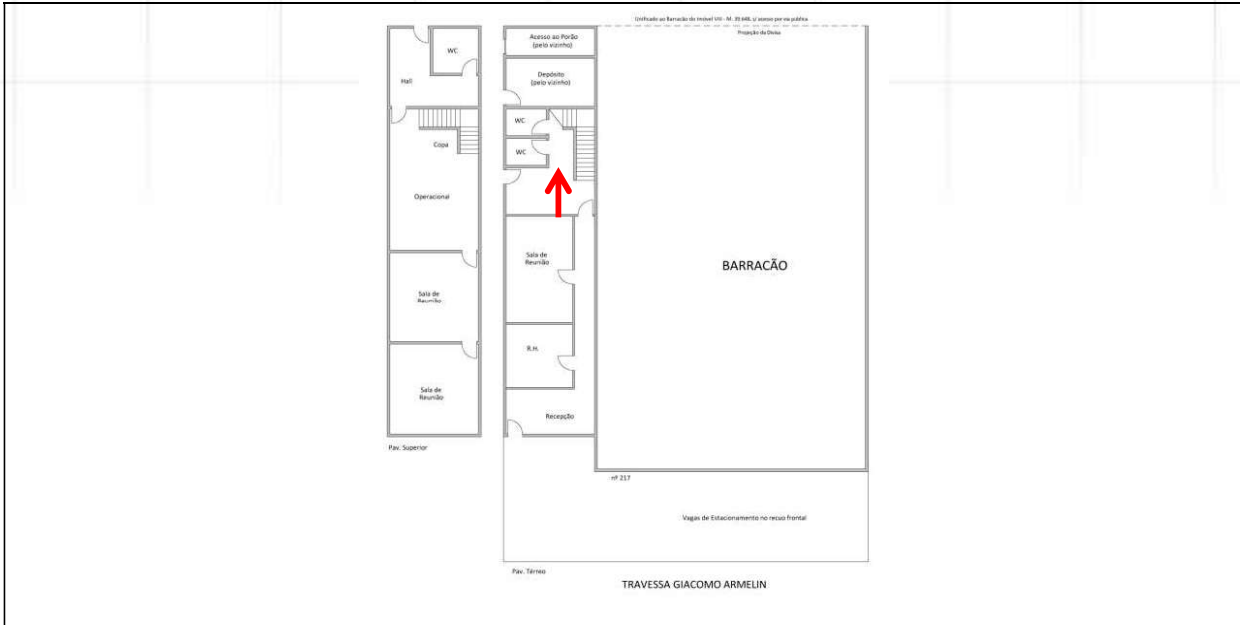
**FOTO 76**



SALA DE REUNIÃO.



**FOTO 77**

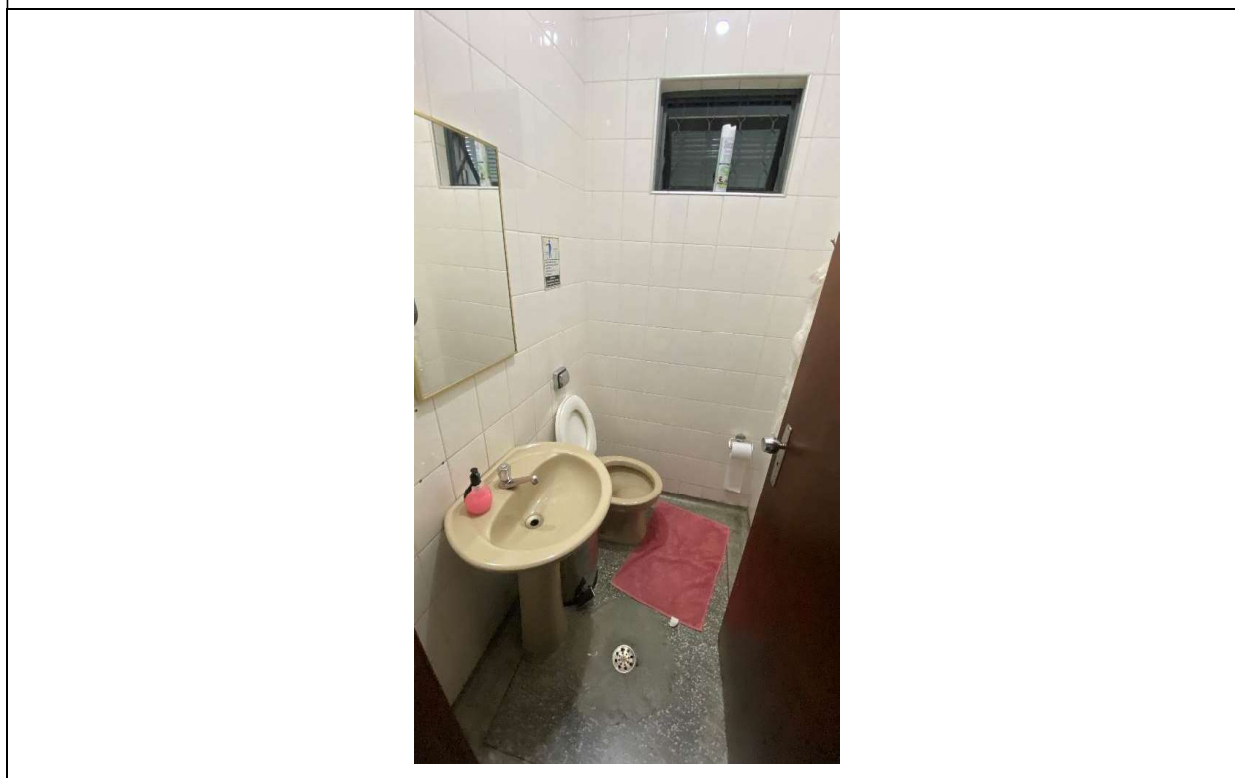
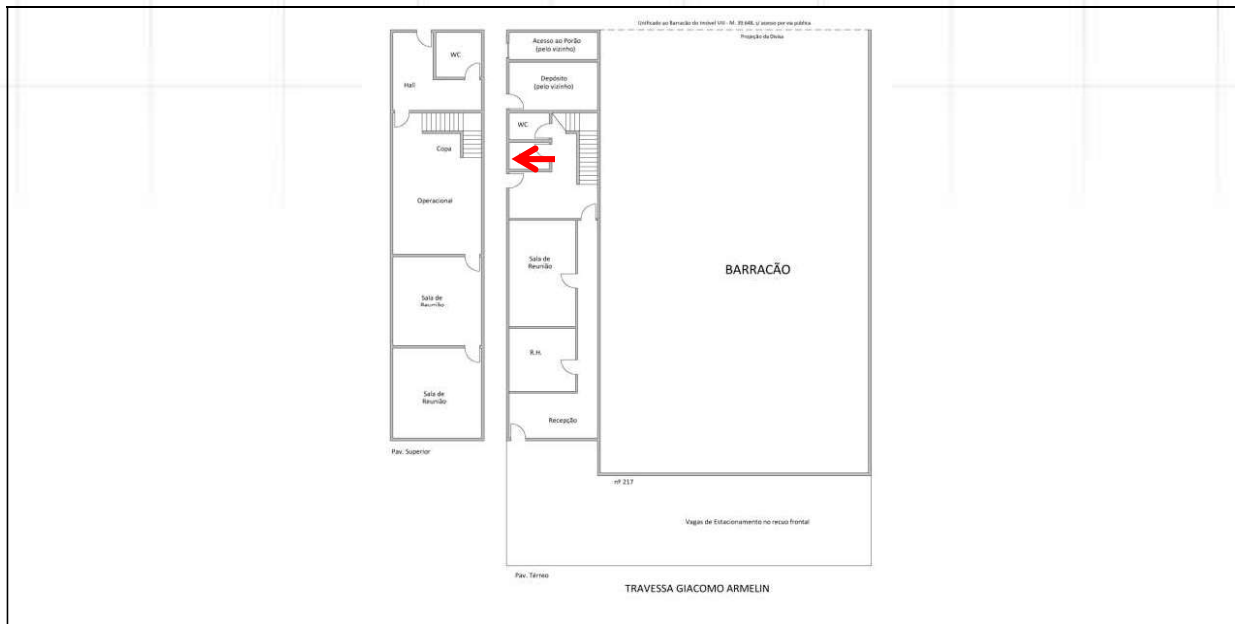


HALL DOS BANHEIROS.

Este documento é cópia do original. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1000549-36.2020.8.26.0106 e código 6601600w.



**FOTO 78**

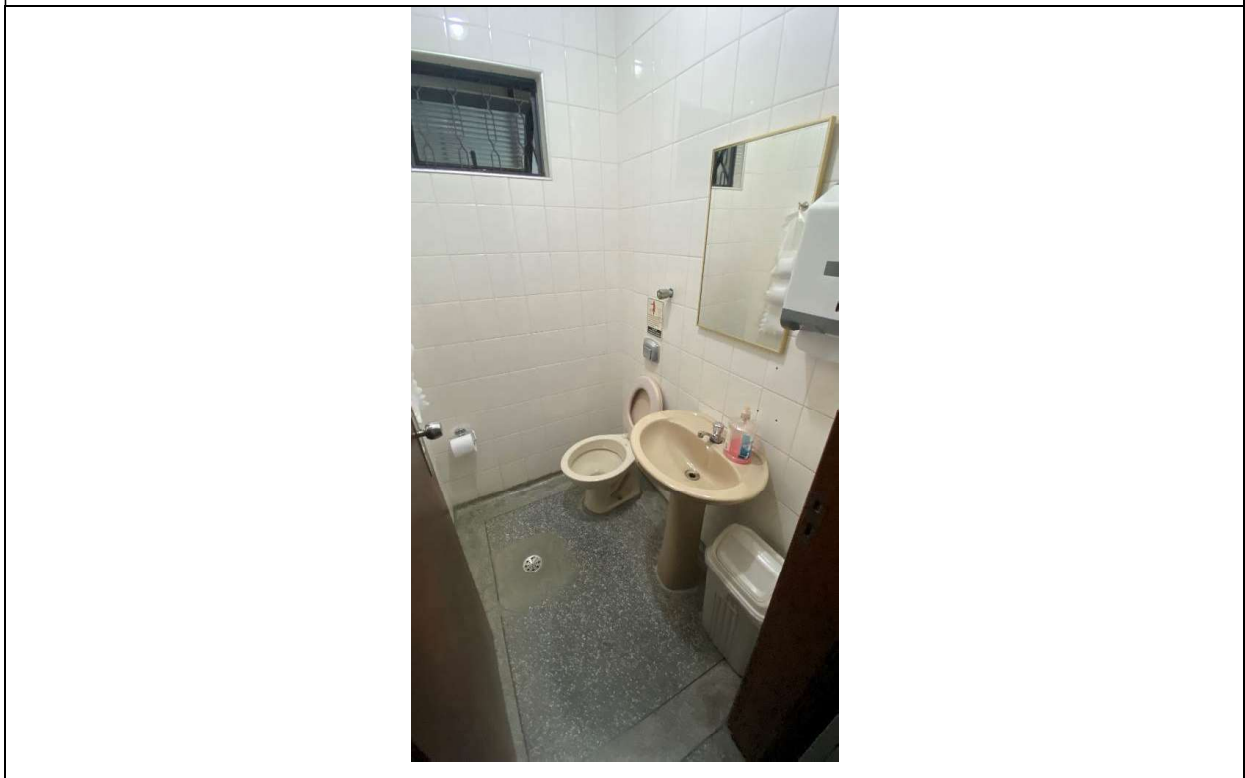


**BANHEIRO FEMININO.**

Este documento é cópia do original. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1000549-36.2020.8.26.0106 e código 6601600w.



**FOTO 79**

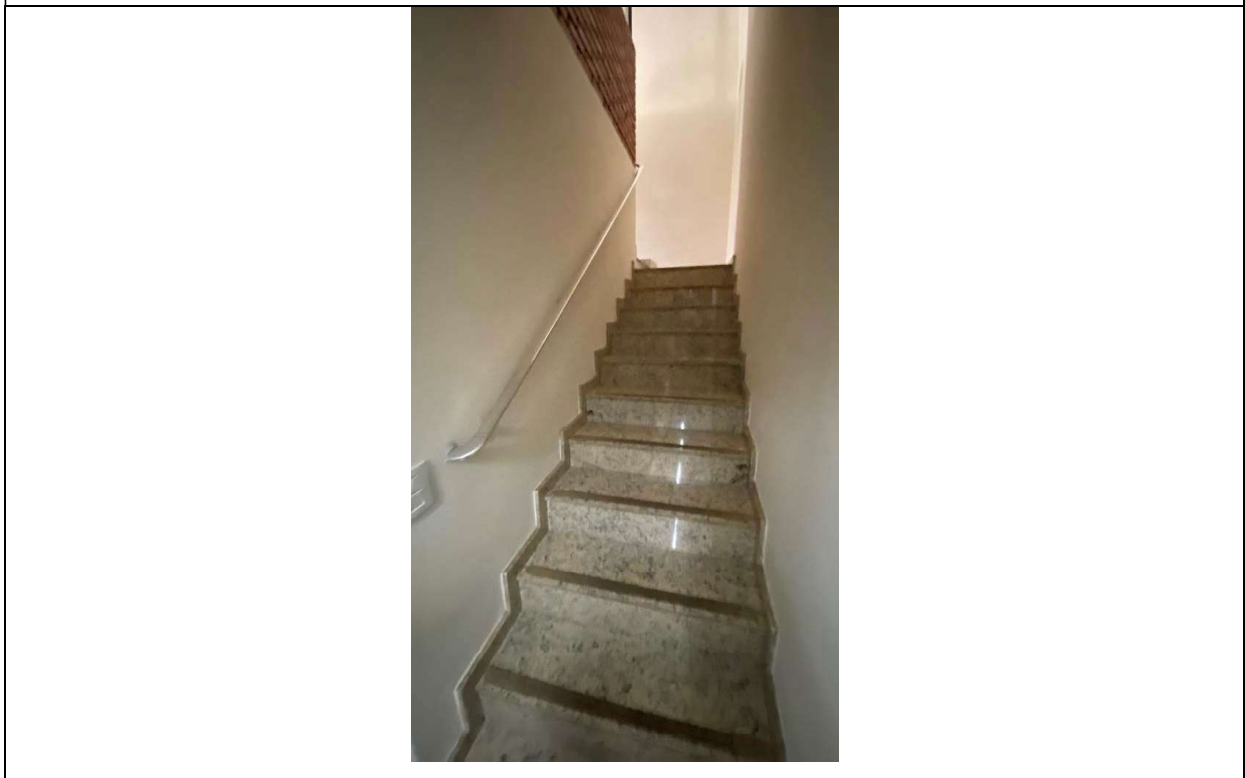
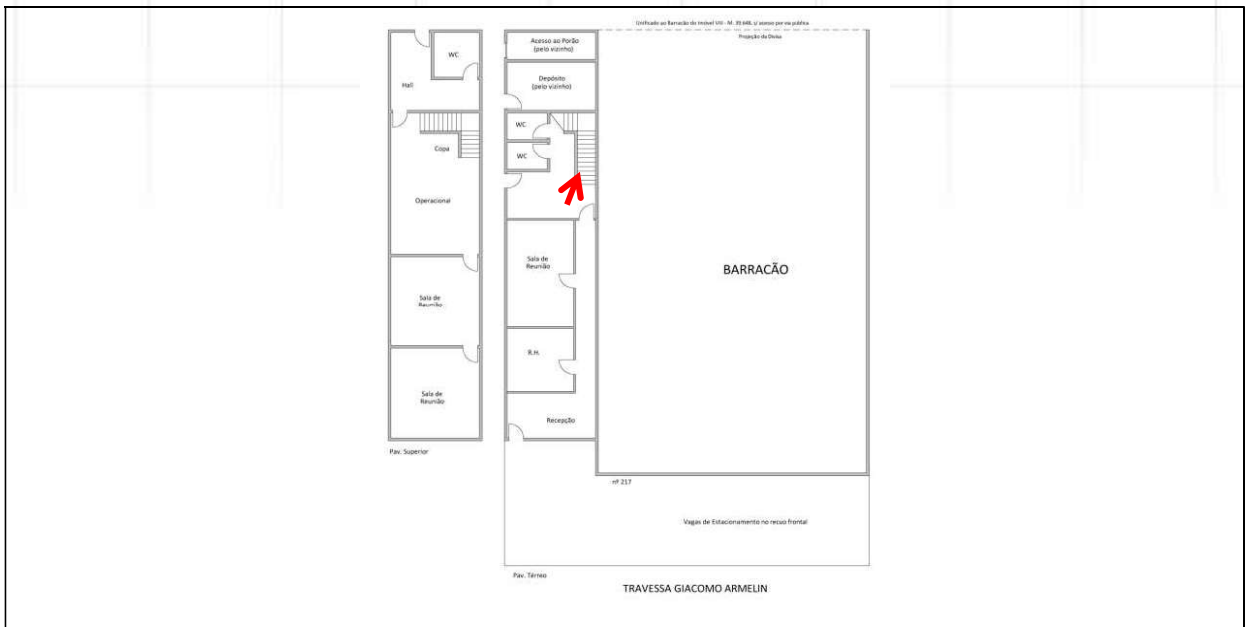


**BANHEIRO MASCULINO.**

Este documento é cópia de um documento original assinado digitalmente em 25/01/2023 às 16:14, sob o número WCPR23700021470. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000549-36.2022.8.26.0106 e código 6601600w.



**FOTO 80**

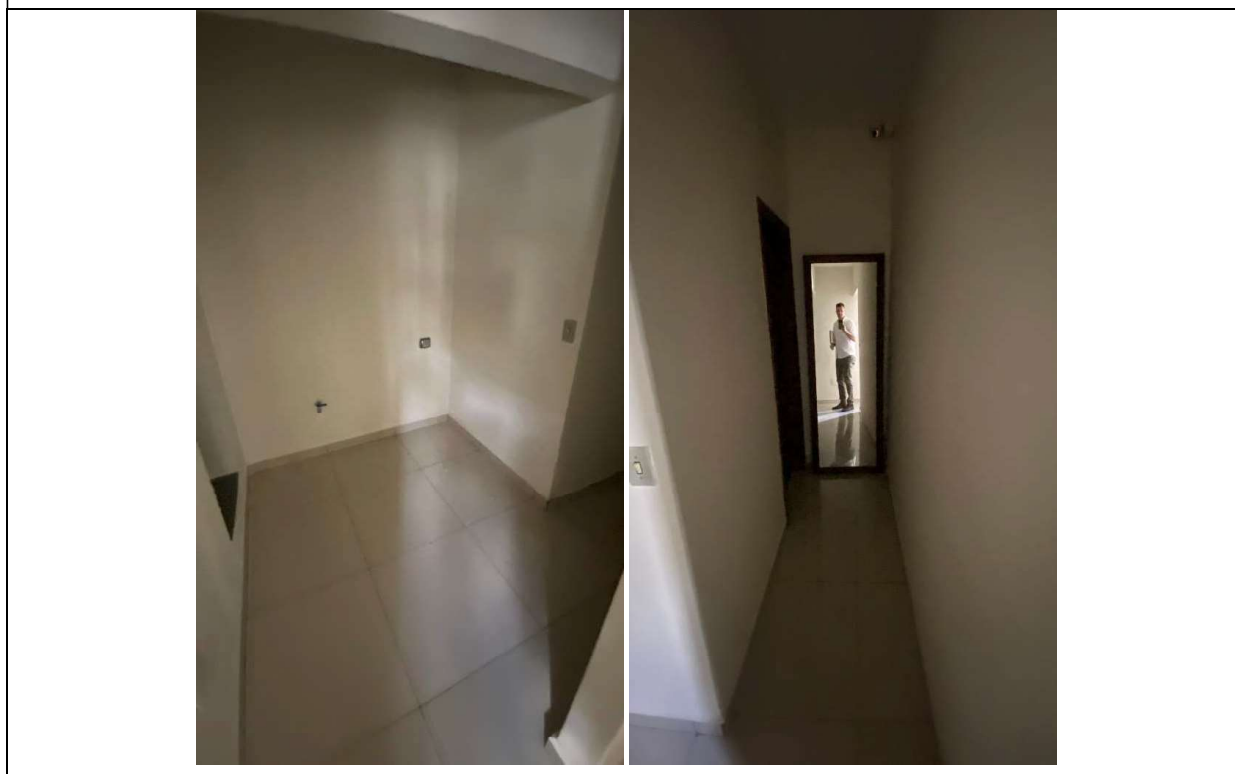
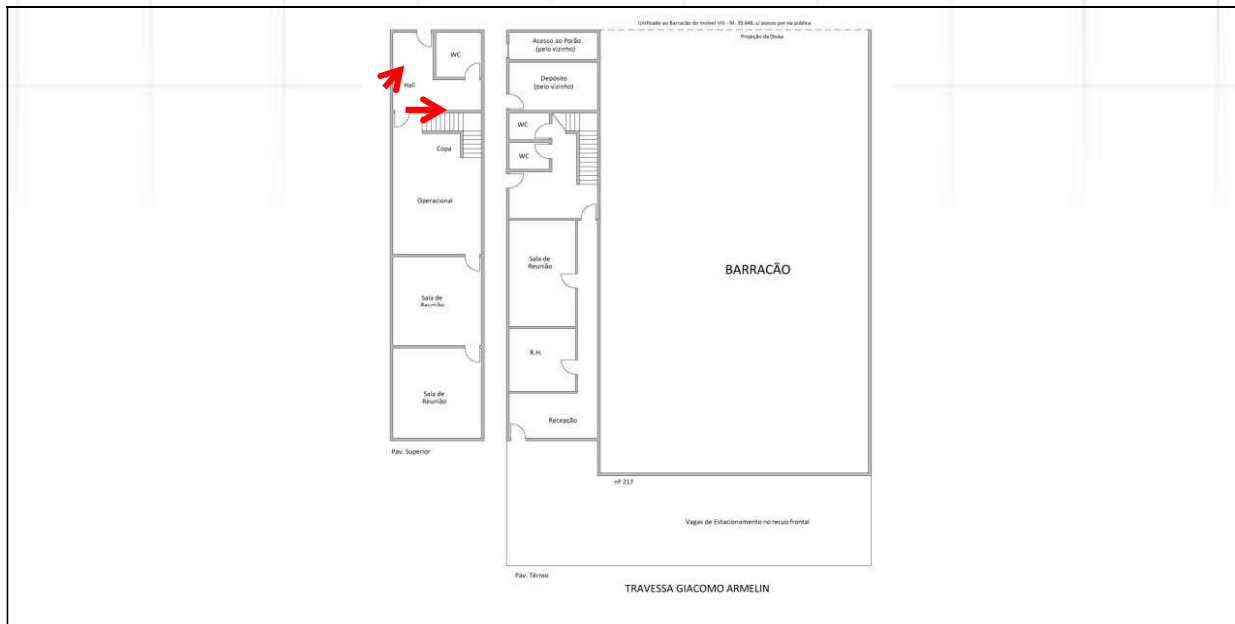


**ESCADA DE ACESSO AO PAVIMENTO SUPERIOR.**

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FELIPE DE ALMEIDA PORTES DE ALMEIDA, habilitado para o efeito em 25/01/2023 às 16:14, sob o número WCPR23700021470. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000549-36.2022.8.26.0106 e código B6001600w.



**FOTO 81**

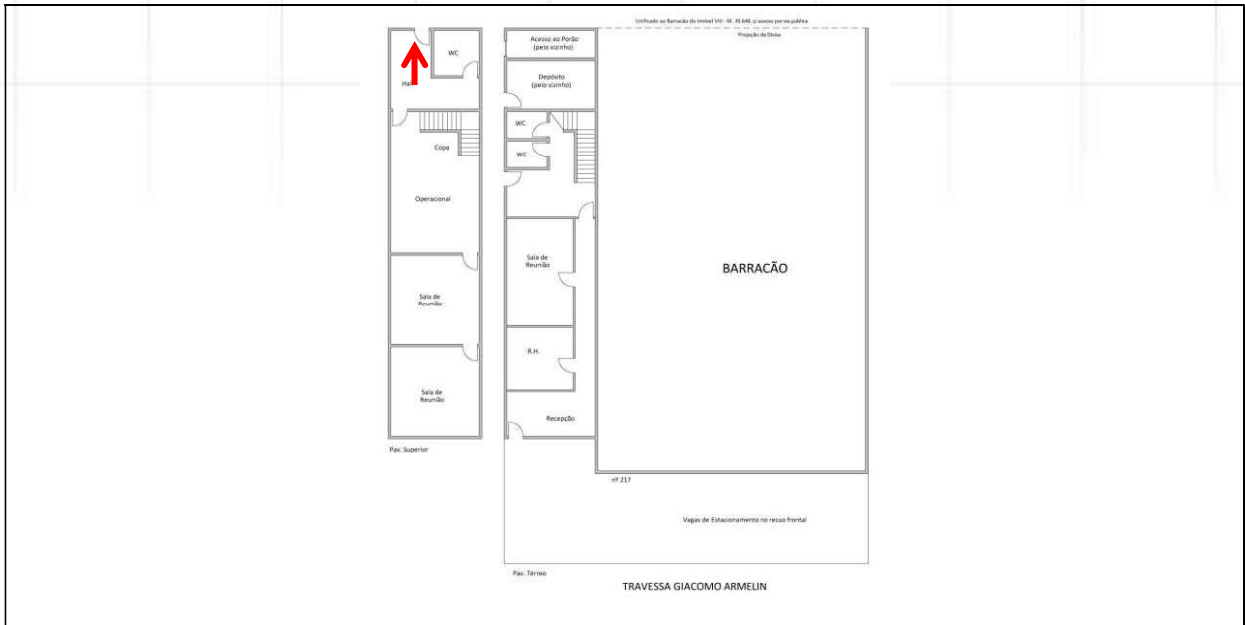


HALL DO BANHEIRO.





**FOTO 82**

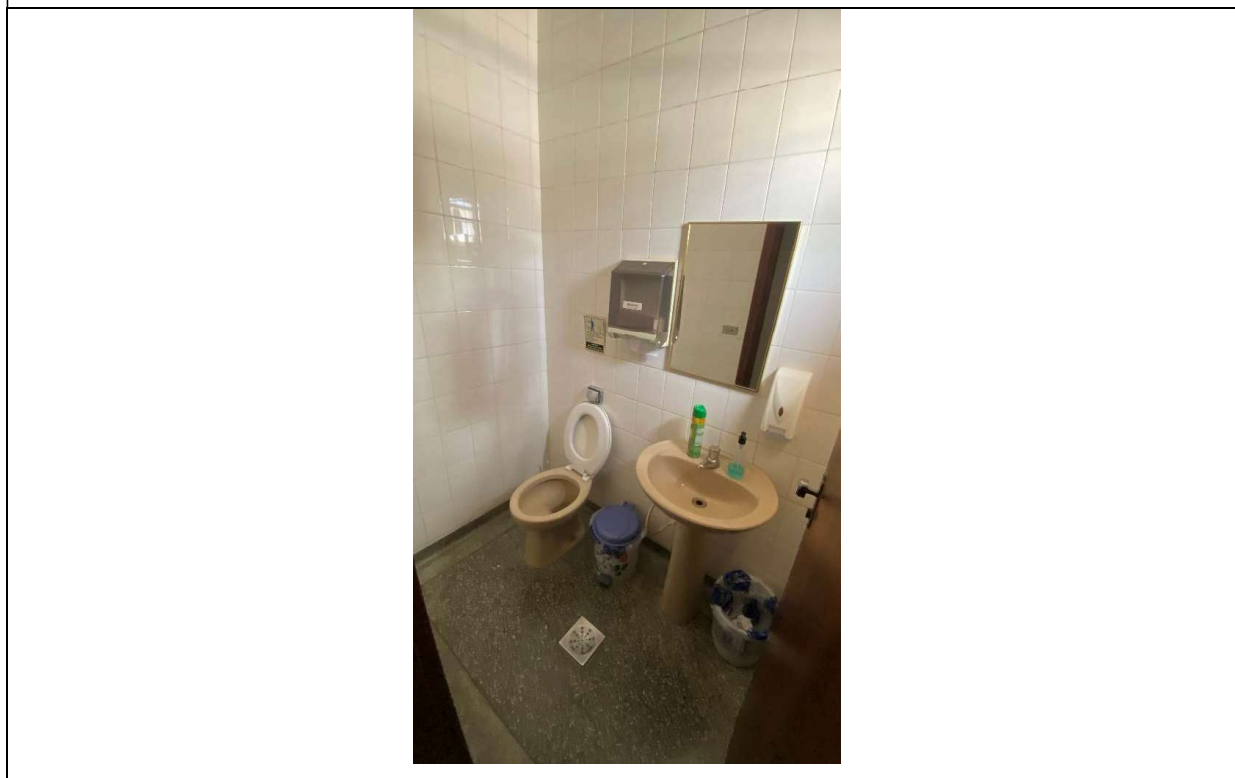
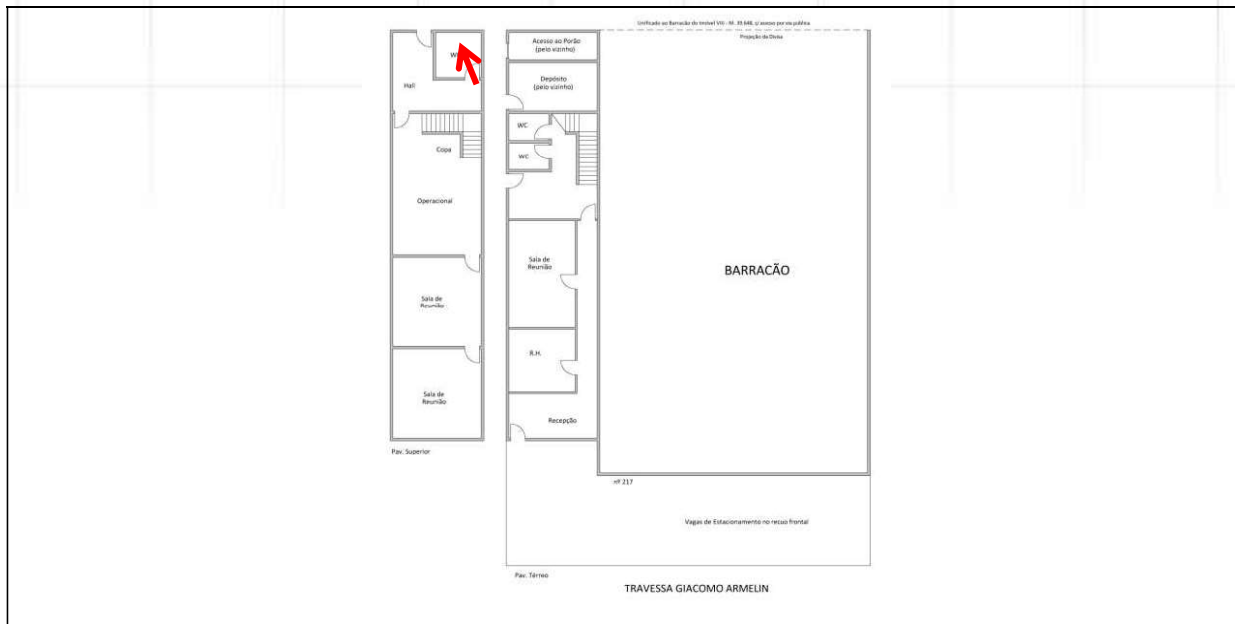


ACESSO AO TELHADO, PARA MANUTENÇÃO.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FELIPE DE ALMEIDA PORTES DE ALMEIDA, habilitado no sistema de Registro de Imóveis em 25/01/2023 às 16:14, sob o número WCPR23700021470. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1000549-36.2022.8.26.0106 e código 66001600w.



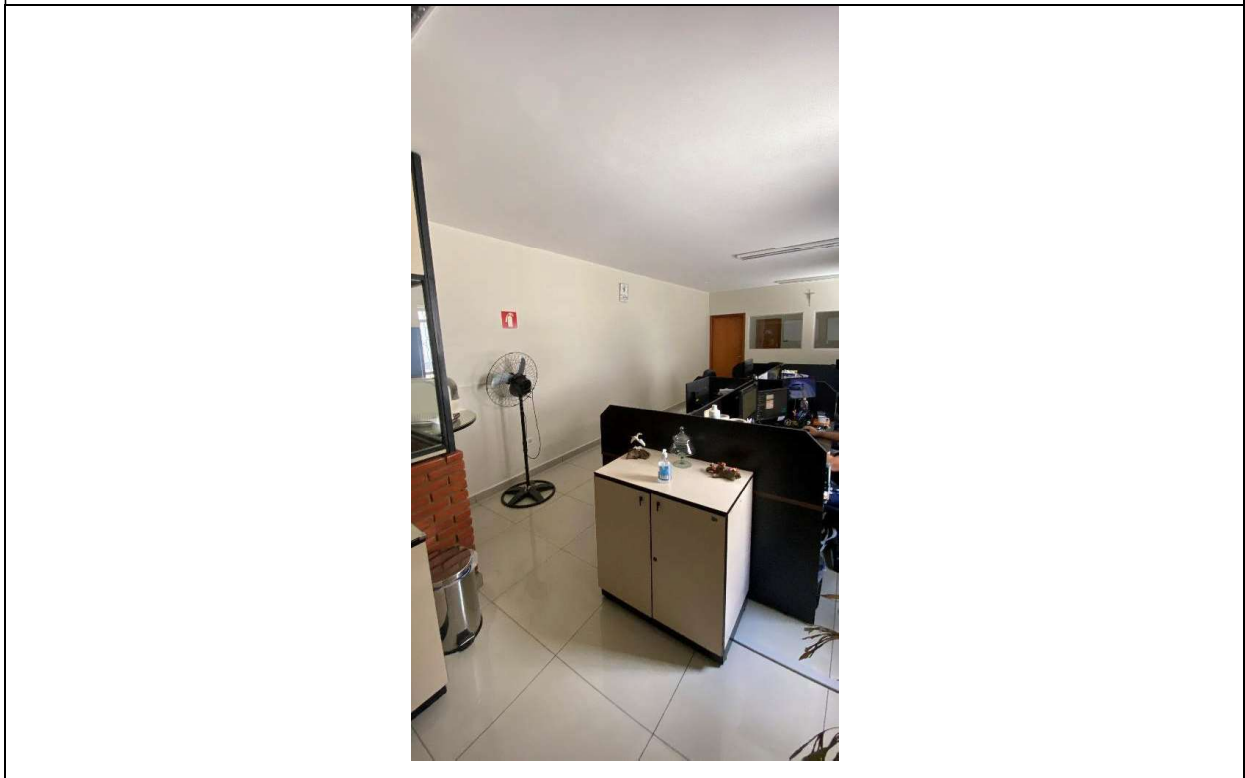
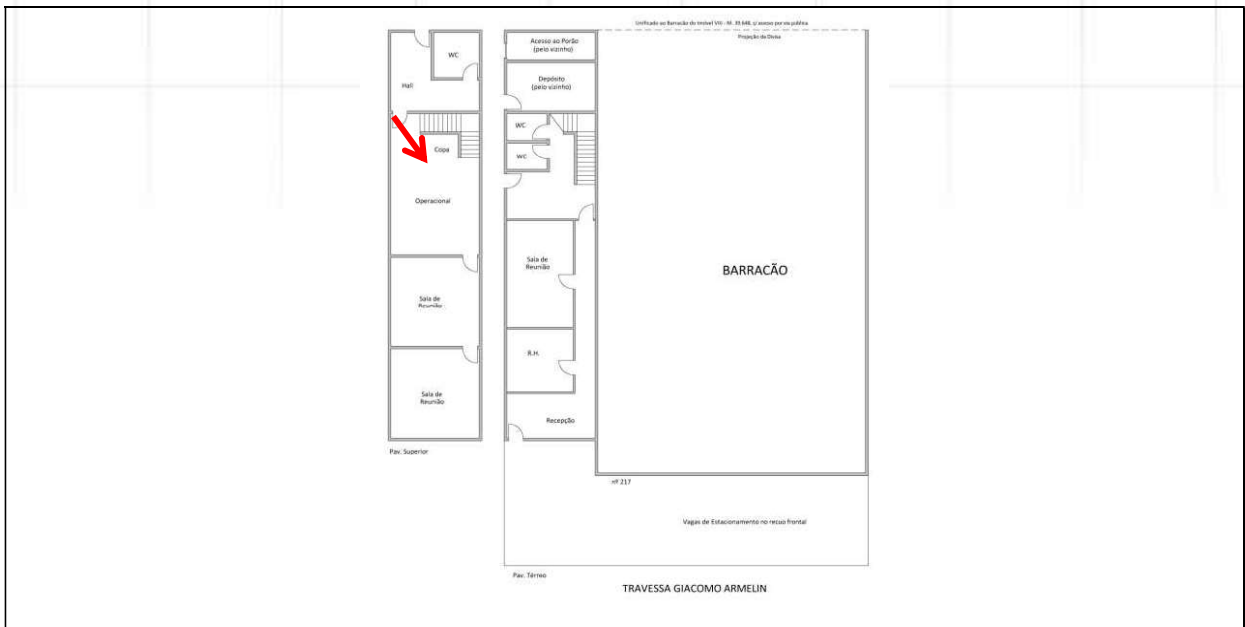
**FOTO 83**



**BANHEIRO DO PAVIMENTO SUPERIOR.**



**FOTO 84**

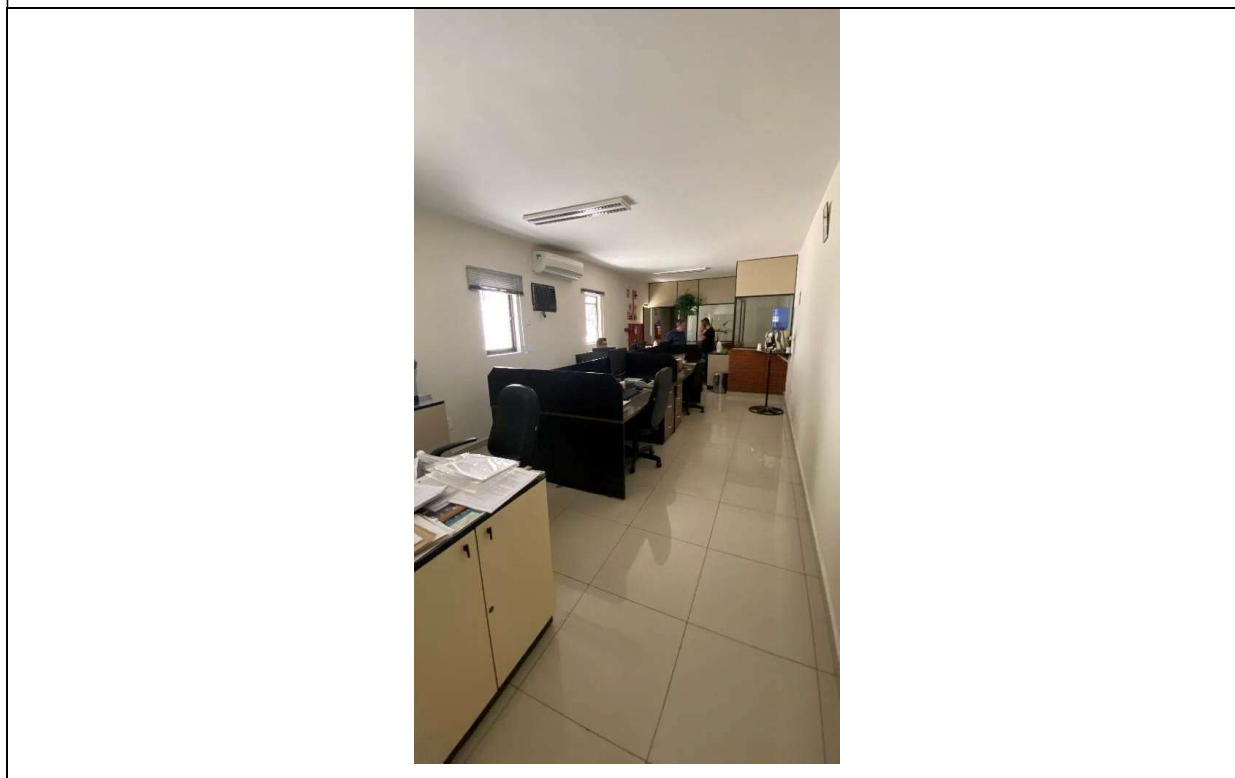
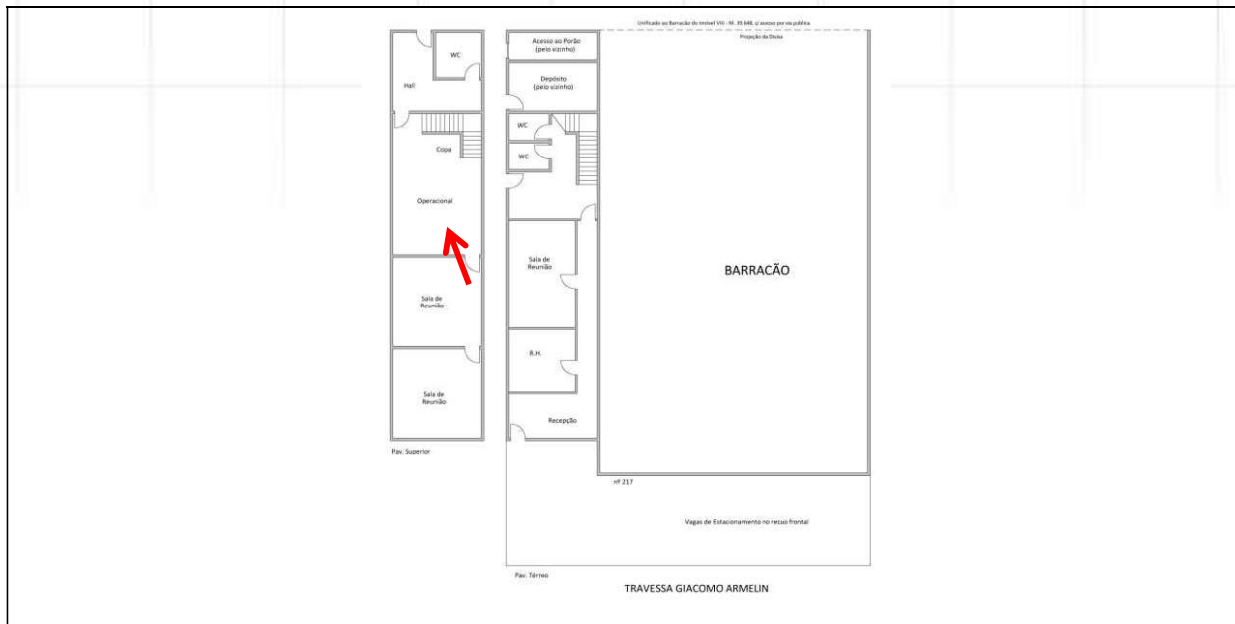


**SETOR OPERACIONAL.**

Este documento é cópia de um documento original assinado digitalmente em 25/01/2023 às 16:14, sob o número WCPR23700021470. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000549-36.2022.8.26.0106 e código 6601600w.



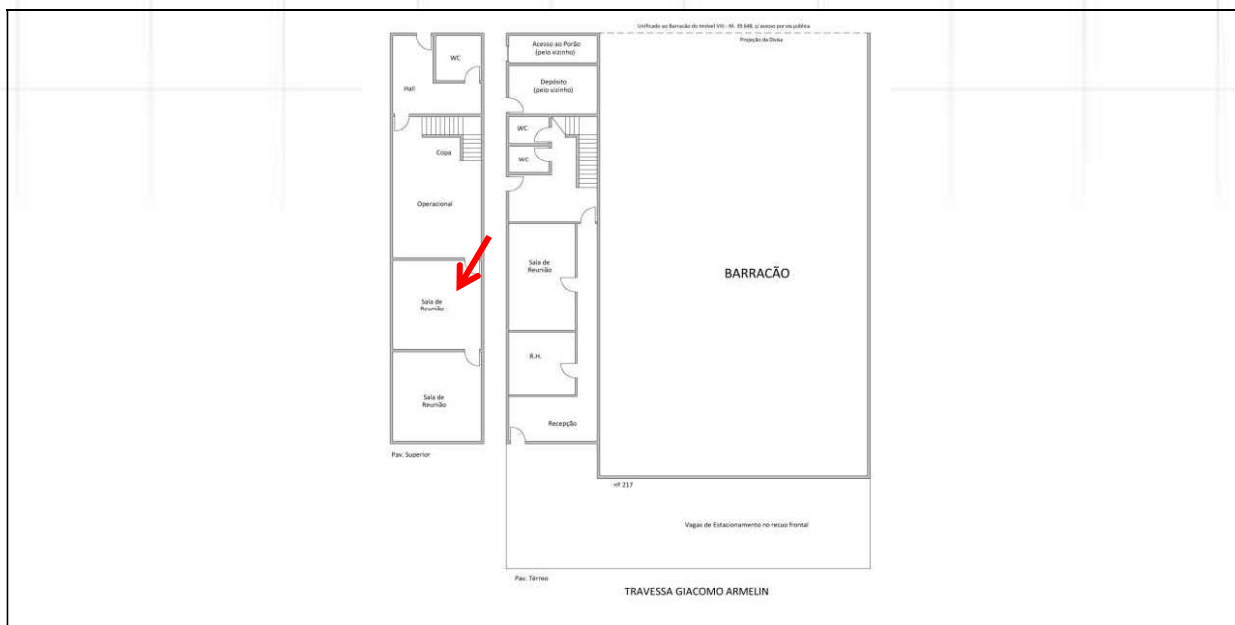
**FOTO 85**



OUTRA VISTA DO SETOR OPERACIONAL.



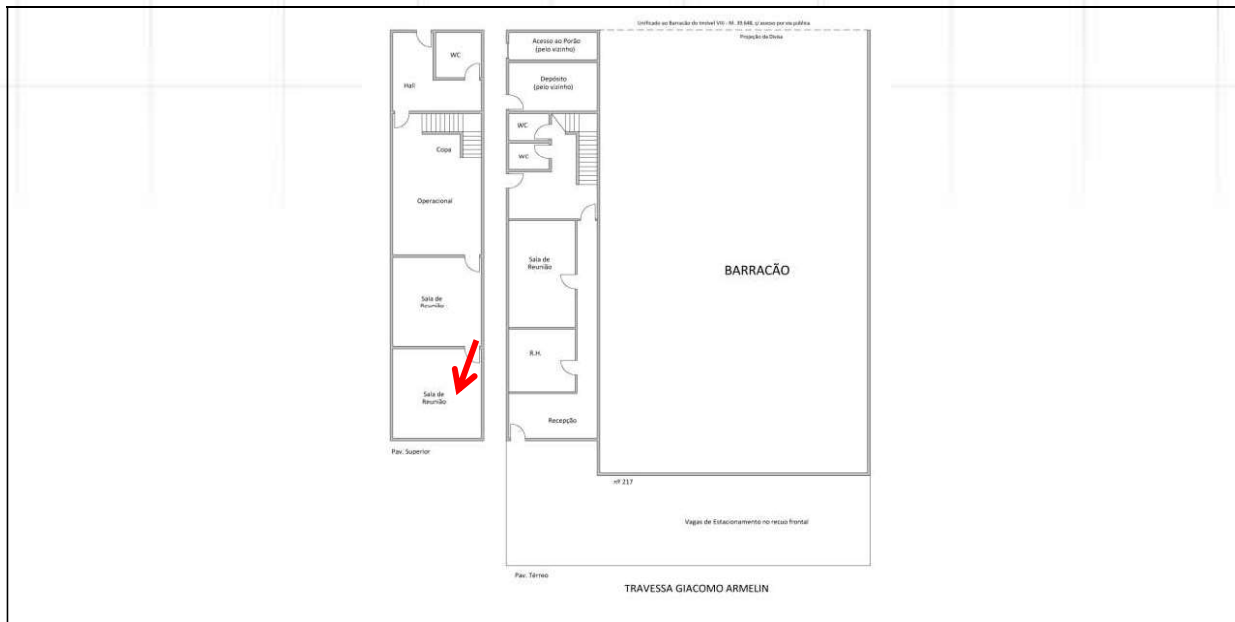
**FOTO 86**



SALA DE REUNIÃO.



**FOTO 87**



SALA DE REUNIÃO.



## IV - CÁLCULOS AVALIATÓRIOS

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

Obtidos os elementos comparativos homogeneizados, fez-se os cálculos estatísticos obtendo-se a média aritmética e seus limites de confiança compreendido no intervalo de mais ou menos 30% em torno da média, cuja média final homogeneizada para o valor do metro quadrado de área resultou em R\$ 604,96/m<sup>2</sup> ou, em números redondos:

$$\mathbf{Vu = R\$ 600,00/m^2}$$

OBS: O valor unitário de R\$ 600,00/m<sup>2</sup> (seiscentos reais por metro quadrado) foi obtido, através de Pesquisa de Comparativos, cujas características constam da pesquisa de mercado encartada a seguir.



## APRESENTAÇÃO DOS RESULTADOS

### DADOS DO AVALIANDO

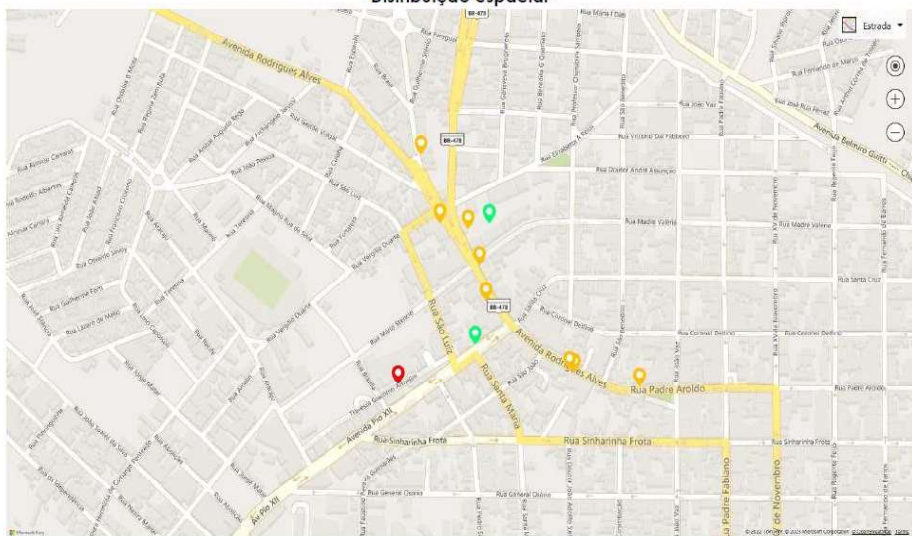
Tipo : Terreno Local : Travessa Giacomo Armelin 217 231/235/237 Jd. São José CAPIVARI - SP Data : 20/01/2023

Cliente : Eng. Felipe Portes

Área m² : 600,00

Modalidade : Venda

Distribuição espacial



### VALORES UNITÁRIOS

Média Unitários : 867,08  
 Desvio Padrão : 339,44  
 - 30% : 606,95  
 + 30% : 1.127,20

Coefficiente de Variação : 39,1500

### VALORES HOMOGENEIZADOS

Média Unitários : 526,65  
 Desvio Padrão : 64,29  
 - 30% : 368,66  
 + 30% : 684,65

Coefficiente de Variação : 12,2100

### GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

Descrição	GRAU III		GRAU II		GRAU I		11
		<input type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/>	
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 checked="" type="checkbox"/>	Apresentação de inform ref a todas as caract dos dos dados analisados	<input type="checkbox"/>	Apresentação inform ref a todas as caract dos dados ref aos fatores	<input type="checkbox"/>	3
4 Intervalo de ajuste de cada fator e p/ o conj de fatores	0,80 a 1,25	<input checked="" type="checkbox"/>	0,60 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\$): 526,65

TESTADA: 0,1300

FRENTES MULTIPLAS: 0,0000

VALOR UNITÁRIO (R\$/m2): 604.96000

PROFUNDIDADE 0,0000

FATOR ÁREA: 0,0000

VALOR TOTAL (R\$) : 362.978,86

INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Paradigma

INTERVALO MÍNIMO : 498,53

INTERVALO MÁXIMO : 554,77

INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Avaliando

INTERVALO MÍNIMO : 456,61

INTERVALO MÁXIMO : 753,31

### GRAU DE PRECISÃO

GRAU DE PRECISÃO: I





**MODELO DE ESTATÍSTICA DESCRITIVA**

DESCRIÇÃO : 1000575-38.2022.8.26.0125 - Imóveis V - VI DATA : 20/01/2023  
 FATOR OFERTA/TRANSAÇÃO : 0,9  
 EDIFICAÇÃO VALORES DE VENDA : IBAPE-SP - 2023 - SAO PAULO - SP  
 OBSERVAÇÃO :

**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
<input checked="" type="checkbox"/> Localização	182,00
<input checked="" type="checkbox"/> Testada	20,00
<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	Variação Paradigma	Variação Avaliando
<input checked="" type="checkbox"/> 1	Av. Dr. Rodrigues Alves ,100	1.295,32	550,60	0,4251	0,9997
<input checked="" type="checkbox"/> 2	Av. Dr. Rodrigues Alves ,324	634,25	504,07	0,7947	0,9999
<input checked="" type="checkbox"/> 3	Av. Dr. Rodrigues Alves ,371	734,55	492,89	0,6710	0,9997
<input checked="" type="checkbox"/> 4	Av. Dr. Rodrigues Alves ,435	532,92	625,09	1,1729	1,0006
<input checked="" type="checkbox"/> 5	Av. Dr. Rodrigues Alves ,441	602,01	431,37	0,7166	0,9997
<input checked="" type="checkbox"/> 6	Av. Dr. Rodrigues Alves ,468	575,05	456,74	0,7943	0,9999
<input checked="" type="checkbox"/> 7	Av. Dr. Rodrigues Alves ,53	1.122,44	603,99	0,5381	0,9997
<input checked="" type="checkbox"/> 8	Av. Dr. Rodrigues Alves ,82	1.240,09	480,60	0,3876	0,9996
<input checked="" type="checkbox"/> 9	Av. Dr. Rodrigues Alves ,85	1.348,03	539,21	0,4000	0,9997
<input type="checkbox"/> 10	Av. João Luiz Quagliato ,66	289,19	504,07	1,7430	1,0031
<input checked="" type="checkbox"/> 11	Av. Pio XII ,167	586,08	581,97	0,9930	1,0003

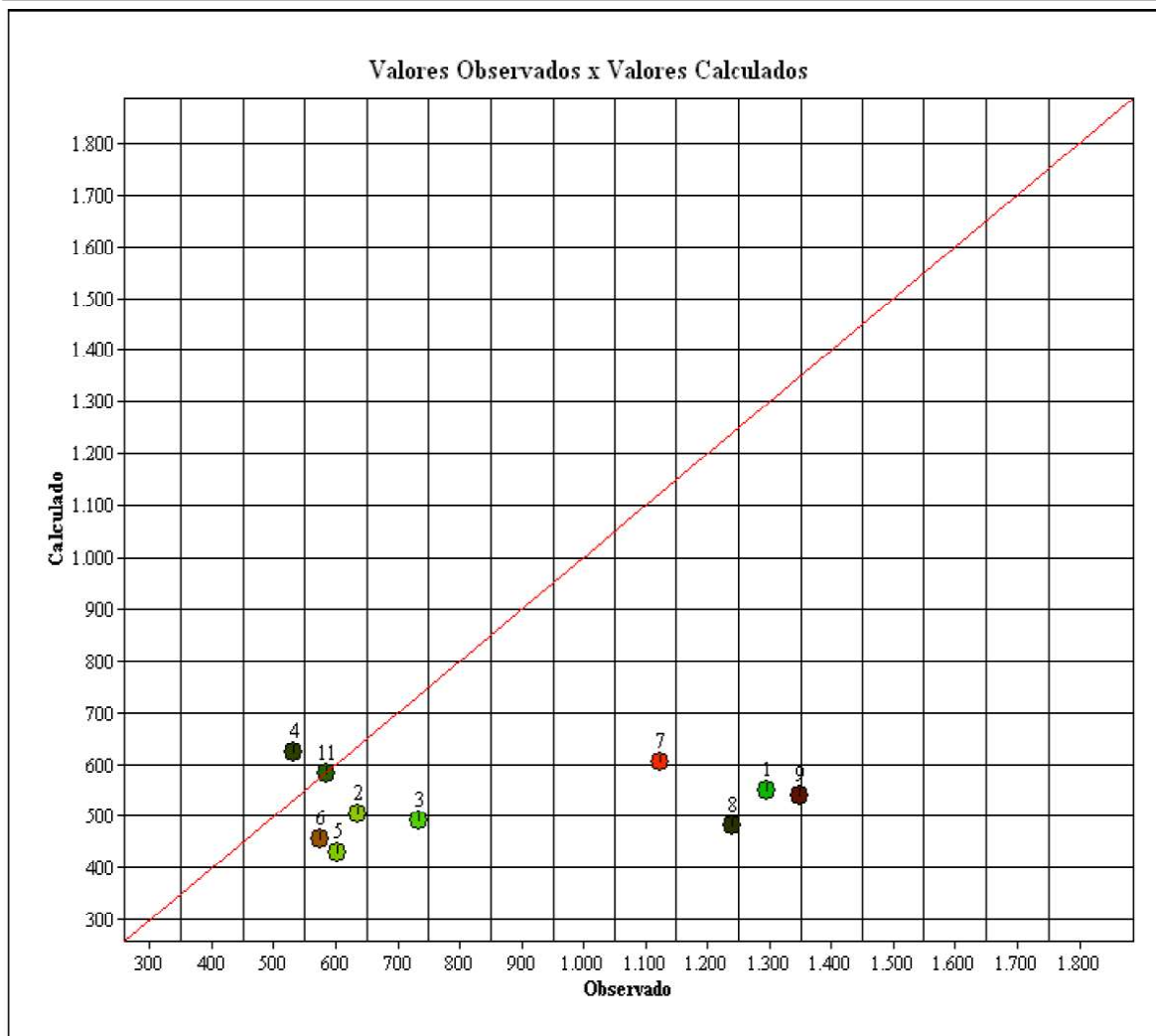


**ADERÊNCIA**

Núm.	Observado	Calculado
1	1.295,32	550,60
2	634,25	504,07
3	734,55	492,89
4	532,92	625,09
5	602,01	431,37
6	575,05	456,74
7	1.122,44	603,99
8	1.240,09	480,60
9	1.348,03	539,21
10	289,19	504,07
11	586,08	581,97



### GRÁFICO DE DISPERSÃO





**ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO**

**DADOS DA FICHA 1**

NÚMERO DA PESQUISA : CAPIVARI - SP - 2023  UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 20/01/2023  
 SETOR : QUADRA : ÍNDICE DO LOCAL : 455,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

**DADOS DA LOCALIZAÇÃO**

ENDEREÇO : Av. Dr. Rodrigues Alves NÚMERO : 100  
 COMP. : BAIRRO : Centro CIDADE : CAPIVARI - 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: 426,00 TESTADA - (cf) m 11,50 PROF. EQUIV. (Pe) : 37,04  
 ACESSIBILIDADE : Direta FORMATO : Regular ESQUINA : Não  
 TOPOGRAFIA : caído para os fundos até 5%  
 CONSISTÊNCIA : seco

**DADOS DA BENFEITORIA**

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Casa USO DA EDIFICAÇÃO : Residencial ÁREA CONSTRUÍDA : 150,00 M²  
 PADRÃO CONSTR.: casa simples (+) CONSERVAÇÃO : e - reparos simples  
 COEF. PADRÃO: 1,743 IDADE REAL: 35 anos COEF.DE DEPRECIACÃO (k): 0,610 CUSTO BASE (R\$): 1.788,21  
 VAGAS : 0 PAVIMENTOS : 1  
 VALOR CALCULADO (R\$) : 285.191,78 VALOR ARBITRADO (R\$) : 0,00

**FATORES ADICIONAIS**

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

**DADOS DA TRANSAÇÃO**

NATUREZA : Oferta VALOR VENDA (R\$) : 930.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00  
 IMOBILIÁRIA : P2 Consultoria Imobiliária  
 CONTATO : TELEFONE : (19)-21461711  
 OBSERVAÇÃO :

**RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO**

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc :	-0,60 FT ADICIONAL 01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 1.295,32
TESTADA Cf :	-0,03 FT ADICIONAL 02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 550,60
PROFUNDIDADE Cp :	0,00 FT ADICIONAL 03 : 0,00	VARIAÇÃO : 0,4251
FRENTES MÚLTIPLAS Ce :	0,00 FT ADICIONAL 04 : 0,00	VARIAÇÃO AVALIANDO : 0,9997
CONSISTÊNCIA Fc :	0,00 FT ADICIONAL 05 : 0,00	
ÁREA Ca :	0,00 FT ADICIONAL 06 : 0,00	
TOPOGRAFIA Ft :	0,05	

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FELIPE DE ALMEIDA PORTES DE ALMEIDA, em 25/01/2023 às 16:14, sob o número WCPR23700021470. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000549-36.2022.8.26.0106 e código B6001600w.



**REGISTRO FOTOGRÁFICO**

**DADOS DA FICHA**

NÚMERO DA PESQUISA : CAPIVARI - SP - 2023

NÚMERO ELEMENTO : 1

DATA DA PESQUISA : 20/01/2023

SETOR : QUADRA :

CHAVE GEOGRÁFICA :



FOTO Nº 1



**ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO**

**DADOS DA FICHA 2**

NÚMERO DA PESQUISA : CAPIVARI - SP - 2023  UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 20/01/2023  
 SETOR : QUADRA : ÍNDICE DO LOCAL : 350,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

**DADOS DA LOCALIZAÇÃO**

ENDEREÇO : Av. Dr. Rodrigues Alves NÚMERO : 324  
 COMP.: BAIRRO : Centro CIDADE : CAPIVARI - 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: 1.260,00 TESTADA - (cf) m 12,00 PROF. EQUIV. (Pe) : 105,00  
 ACESSIBILIDADE : Direta FORMATO : Irregular ESQUINA : Sim  
 TOPOGRAFIA : plano  
 CONSISTÊNCIA : seco

**DADOS DA BENFEITORIA**

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Casa USO DA EDIFICAÇÃO : Residencial ÁREA CONSTRUÍDA : 200,00 M²  
 PADRÃO CONSTR.: casa econômico CONSERVAÇÃO : h - entre reparos importantes e sem valor  
 COEF. PADRÃO: 1,070 IDADE REAL: 60 anos COEF.DE DEPRECIACÃO (k): 0,240 CUSTO BASE (R\$): 1.788,21  
 VAGAS : 0 PAVIMENTOS : 1  
 VALOR CALCULADO (R\$): 91.842,47 VALOR ARBITRADO (R\$): 0,00

**FATORES ADICIONAIS**

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

**DADOS DA TRANSAÇÃO**

NATUREZA : Oferta VALOR VENDA (R\$) : 990.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00  
 IMOBILIÁRIA : Corretor Autônomo  
 CONTATO : Sr. Nivaldo TELEFONE : (19)-981250226  
 OBSERVAÇÃO :

**RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO**

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc : -0,48	FT ADICIONAL 01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 634,25
TESTADA Cf : -0,04	FT ADICIONAL 02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 504,07
PROFUNDIDADE Cp : 0,31	FT ADICIONAL 03 : 0,00	VARIAÇÃO : 0,7947
FRENTES MÚLTIPLAS Ce : 0,00	FT ADICIONAL 04 : 0,00	VARIAÇÃO AVALIANDO : 0,9999
CONSISTÊNCIA Fc : 0,00	FT ADICIONAL 05 : 0,00	
ÁREA Ca : 0,00	FT ADICIONAL 06 : 0,00	
TOPOGRAFIA Ft : 0,00		

Este documento é cópia do original. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000549-36.2022.8.26.0106 e código B6001600w.



**REGISTRO FOTOGRÁFICO**

**DADOS DA FICHA**

NÚMERO DA PESQUISA : CAPIVARI - SP - 2023

NÚMERO ELEMENTO : 2

DATA DA PESQUISA : 20/01/2023

SETOR : QUADRA :

CHAVE GEOGRÁFICA :



FOTO Nº 1



FOTO Nº 2



**ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO**

**DADOS DA FICHA 3**

NÚMERO DA PESQUISA : CAPIVARI - SP - 2023  UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 20/01/2023  
 SETOR : QUADRA : ÍNDICE DO LOCAL : 350.00 CHAVE GEOGRÁFICA :

**DADOS DA LOCALIZAÇÃO**

ENDEREÇO : Av. Dr. Rodrigues Alves NÚMERO : 371  
 COMP. : BAIRRO : Centro CIDADE : CAPIVARI - 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: 246.00 TESTADA - (cf) m 13.00 PROF. EQUIV. (Pe) : 18.92  
 ACESSIBILIDADE : Direta FORMATO : Irregular ESQUINA : Sim  
 TOPOGRAFIA : caído para os fundos até 5%  
 CONSISTÊNCIA : seco

**DADOS DA BENFEITORIA**

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Casa USO DA EDIFICAÇÃO : Residencial ÁREA CONSTRUÍDA : 188.00 M²  
 PADRÃO CONSTR.: casa econômico CONSERVAÇÃO : e - reparos simples  
 COEF. PADRÃO: 1.070 IDADE REAL: 40 anos COEF.DE DEPRECIACÃO (k): 0.561 CUSTO BASE (R\$): 1.788.21  
 VAGAS : 0 PAVIMENTOS : 1  
 VALOR CALCULADO (R\$) : 201.800,86 VALOR ARBITRADO (R\$) : 0,00

**FATORES ADICIONAIS**

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

**DADOS DA TRANSAÇÃO**

NATUREZA : Oferta VALOR VENDA (R\$) : 425.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00  
 IMOBILIÁRIA : Nelson Pacheco Imóveis  
 CONTATO : TELEFONE : (19)-34914403  
 OBSERVAÇÃO :

**RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO**

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc : -0,48	FT ADICIONAL 01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 734,55
TESTADA Cf : -0,05	FT ADICIONAL 02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 492,89
PROFUNDIDADE Cp : 0,15	FT ADICIONAL 03 : 0,00	VARIAÇÃO : 0,6710
FRENTES MÚLTIPLAS Ce : 0,00	FT ADICIONAL 04 : 0,00	VARIAÇÃO AVALIANDO : 0,9997
CONSISTÊNCIA Fc : 0,00	FT ADICIONAL 05 : 0,00	
ÁREA Ca : 0,00	FT ADICIONAL 06 : 0,00	
TOPOGRAFIA Ft : 0,05		





**REGISTRO FOTOGRÁFICO**

**DADOS DA FICHA**

NÚMERO DA PESQUISA : CAPIVARI - SP - 2023 NÚMERO ELEMENTO : 3  
 DATA DA PESQUISA : 20/01/2023  
 SETOR : QUADRA :  
 CHAVE GEOGRÁFICA :



FOTO Nº 1

Este documento é cópia do original. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 10009549-36.2020.8.26.0106 e código 2020011600w.



**ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO**

**DADOS DA FICHA 4**

NÚMERO DA PESQUISA : CAPIVARI - SP - 2023  UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 20/01/2023  
 SETOR : QUADRA : ÍNDICE DO LOCAL : 250.00 CHAVE GEOGRÁFICA :

**DADOS DA LOCALIZAÇÃO**

ENDEREÇO : Av. Dr. Rodrigues Alves NÚMERO : 435  
 COMP.: BAIRRO : Jd. São José CIDADE : CAPIVARI - 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: 4.483,75 TESTADA - (cf) m 10,00 PROF. EQUIV. (Pe) : 448,38  
 ACESSIBILIDADE : Direta FORMATO : Irregular ESQUINA : Sim  
 TOPOGRAFIA : caído para os fundos até 5%  
 CONSISTÊNCIA : seco

**SEM CONSTRUÇÃO**

**FATORES ADICIONAIS**

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

**DADOS DA TRANSAÇÃO**

NATUREZA : Oferta VALOR VENDA (R\$) : 2.655.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00  
 IMOBILIÁRIA : Piccoloto Imóveis  
 CONTATO : TELEFONE : (19)-21383838  
 OBSERVAÇÃO :

**RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO**

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc : -0,27	FT ADICIONAL 01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 532,92
TESTADA Cf : 0,00	FT ADICIONAL 02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 625,09
PROFUNDIDADE Cp : 0,39	FT ADICIONAL 03 : 0,00	VARIAÇÃO : 1,1729
FRENTES MÚLTIPLAS Ce : 0,00	FT ADICIONAL 04 : 0,00	VARIAÇÃO AVALIANDO : 1,0006
CONSISTÊNCIA Fc : 0,00	FT ADICIONAL 05 : 0,00	
ÁREA Ca : 0,00	FT ADICIONAL 06 : 0,00	
TOPOGRAFIA Ft : 0,05		



**REGISTRO FOTOGRÁFICO**

**DADOS DA FICHA**

NÚMERO DA PESQUISA : CAPIVARI - SP - 2023

NÚMERO ELEMENTO : 4

DATA DA PESQUISA : 20/01/2023

SETOR : QUADRA :

CHAVE GEOGRÁFICA :



FOTO Nº 1



**ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO**

**DADOS DA FICHA 5**

NÚMERO DA PESQUISA : CAPIVARI - SP - 2023  UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 20/01/2023  
 SETOR : QUADRA : ÍNDICE DO LOCAL : 250,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

**DADOS DA LOCALIZAÇÃO**

ENDEREÇO : Av. Dr. Rodrigues Alves NÚMERO : 441  
 COMP. : BAIRRO : Jd. São José CIDADE : CAPIVARI - 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: 1.808,25 TESTADA - (cf) m 40,00 PROF. EQUIV. (Pe) : 45,21  
 ACESSIBILIDADE : Direta FORMATO : Irregular ESQUINA : Não  
 TOPOGRAFIA : caído para os fundos de 5% até 10%  
 CONSISTÊNCIA : seco

**DADOS DA BENFEITORIA**

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Casa USO DA EDIFICAÇÃO : Comercial ÁREA CONSTRUÍDA : 947,00 M²  
 PADRÃO CONSTR.: casa médio (+) CONSERVAÇÃO : e - reparos simples  
 COEF. PADRÃO: 2,355 IDADE REAL : 45 anos COEF.DE DEPRECIACÃO (k): 0,509 CUSTO BASE (R\$): 1.788,21  
 VAGAS : 0 PAVIMENTOS : 3  
 VALOR CALCULADO (R\$) : 2.029.911,91 VALOR ARBITRADO (R\$) : 0,00

**FATORES ADICIONAIS**

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

**DADOS DA TRANSAÇÃO**

NATUREZA : Oferta VALOR VENDA (R\$) : 3.465.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00  
 IMOBILIÁRIA : Piccoloto Imóveis  
 CONTATO : TELEFONE : (19)-21383838  
 OBSERVAÇÃO :

**RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO**

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc : -0,27	FT ADICIONAL 01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 602,01
TESTADA Cf : -0,13	FT ADICIONAL 02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 431,37
PROFUNDIDADE Cp : 0,01	FT ADICIONAL 03 : 0,00	VARIAÇÃO : 0,7166
FRENTES MÚLTIPLAS Ce : 0,00	FT ADICIONAL 04 : 0,00	VARIAÇÃO AVALIANDO : 0,9997
CONSISTÊNCIA Fc : 0,00	FT ADICIONAL 05 : 0,00	
ÁREA Ca : 0,00	FT ADICIONAL 06 : 0,00	
TOPOGRAFIA Ft : 0,11		

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FELIPE DE ALMEIDA PORTES DE ALMEIDA, em 25/01/2023 às 16:14, sob o número WCPR23700021470. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000549-36.2022.8.26.0106 e código BAO1600w.



REGISTRO FOTOGRÁFICO

DADOS DA FICHA

NÚMERO DA PESQUISA :	CAPIVARI - SP - 2023	NÚMERO ELEMENTO :	5
DATA DA PESQUISA :	20/01/2023		
SETOR :	QUADRA :		
CHAVE GEOGRÁFICA :			



FOTO Nº 1



**ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO**

**DADOS DA FICHA 6**

NÚMERO DA PESQUISA : CAPIVARI - SP - 2023  UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 20/01/2023  
 SETOR : QUADRA : ÍNDICE DO LOCAL : 250,00 CHAVE GEGRÁFICA :

**DADOS DA LOCALIZAÇÃO**

ENDEREÇO : Av. Dr. Rodrigues Alves NÚMERO : 468  
 COMP.: BAIRRO : Centro CIDADE : CAPIVARI - 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: 192,00 TESTADA - (cf) m 8,00 PROF. EQUIV. (Pe) : 24,00  
 ACESSIBILIDADE : Direta FORMATO : Regular ESQUINA : Não  
 TOPOGRAFIA : plano  
 CONSISTÊNCIA : seco

**DADOS DA BENFEITORIA**

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Casa USO DA EDIFICAÇÃO : Comercial ÁREA CONSTRUÍDA : 163,00 M²  
 PADRÃO CONSTR.: casa simples (+) CONSERVAÇÃO : d - entre regular e reparos simples  
 COEF. PADRÃO: 1,743 IDADE REAL : 25 anos COEF.DE DEPRECIACÃO (k): 0,757 CUSTO BASE (R\$): 1.788,21  
 VAGAS : 0 PAVIMENTOS : 1  
 VALOR CALCULADO (R\$): 384.591,24 VALOR ARBITRADO (R\$): 0,00

**FATORES ADICIONAIS**

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

**DADOS DA TRANSAÇÃO**

NATUREZA : Oferta VALOR VENDA (R\$): 550.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$): 0,00  
 IMOBILIÁRIA : Dalla Costa Imóveis  
 CONTATO : TELEFONE : (19)-34911700  
 OBSERVAÇÃO :

**RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO**

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc : -0,27	FT ADICIONAL 01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 575,05
TESTADA Cf : 0,05	FT ADICIONAL 02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 456,74
PROFUNDIDADE Cp : 0,02	FT ADICIONAL 03 : 0,00	VARIAÇÃO : 0,7943
FRENTES MÚLTIPLAS Ce : 0,00	FT ADICIONAL 04 : 0,00	VARIAÇÃO AVALIANDO : 0,9999
CONSISTÊNCIA Fc : 0,00	FT ADICIONAL 05 : 0,00	
ÁREA Ca : 0,00	FT ADICIONAL 06 : 0,00	
TOPOGRAFIA Ft : 0,00		

Este documento é cópia do original. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000549-36.2022.8.26.0106 e código 6601600w.



**REGISTRO FOTOGRÁFICO**

**DADOS DA FICHA**

NÚMERO DA PESQUISA : CAPIVARI - SP - 2023 NÚMERO ELEMENTO : 6  
 DATA DA PESQUISA : 20/01/2023  
 SETOR : QUADRA :  
 CHAVE GEOGRÁFICA :



FOTO Nº 1



**ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO**

**DADOS DA FICHA 7**

NÚMERO DA PESQUISA : CAPIVARI - SP - 2023  UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 20/01/2023  
 SETOR : QUADRA : ÍNDICE DO LOCAL : 455,00 CHAVE GEGRÁFICA :

**DADOS DA LOCALIZAÇÃO**

ENDEREÇO : Av. Dr. Rodrigues Alves NÚMERO : 53  
 COMP.: BAIRRO : Centro CIDADE : CAPIVARI - 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: 328,65 TESTADA - (cf) m 7,00 PROF. EQUIV. (Pe) : 46,95  
 ACESSIBILIDADE : Direta FORMATO : Irregular ESQUINA : Não  
 TOPOGRAFIA : caído para os fundos até 5%  
 CONSISTÊNCIA : seco

**DADOS DA BENFEITORIA**

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Casa USO DA EDIFICAÇÃO : Comercial ÁREA CONSTRUÍDA : 172,20 M²  
 PADRÃO CONSTR.: casa simples (-) CONSERVAÇÃO : e - reparos simples  
 COEF. PADRÃO: 1,251 IDADE REAL: 40 anos COEF.DE DEPRECIACÃO (k): 0,561 CUSTO BASE (R\$): 1.788,21  
 VAGAS : 0 PAVIMENTOS : 1  
 VALOR CALCULADO (R\$): 216.108,49 VALOR ARBITRADO (R\$): 0,00

**FATORES ADICIONAIS**

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

**DADOS DA TRANSAÇÃO**

NATUREZA : Oferta VALOR VENDA (R\$): 650.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00  
 IMOBILIÁRIA : Gonçalves Imóveis  
 CONTATO : TELEFONE : (19)-34911842  
 OBSERVAÇÃO :

**RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO**

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc : -0,60	FT ADICIONAL 01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 1.122,44
TESTADA Cf : 0,07	FT ADICIONAL 02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 603,99
PROFUNDIDADE Cp : 0,01	FT ADICIONAL 03 : 0,00	VARIAÇÃO : 0,5381
FRENTES MÚLTIPLAS Ce : 0,00	FT ADICIONAL 04 : 0,00	VARIAÇÃO AVALIANDO : 0,9997
CONSISTÊNCIA Fc : 0,00	FT ADICIONAL 05 : 0,00	
ÁREA Ca : 0,00	FT ADICIONAL 06 : 0,00	
TOPOGRAFIA Ft : 0,05		

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FELIPE DE ALMEIDA PORTES DE ALMEIDA, em 25/01/2023 às 16:14, sob o número WCPR23700021470. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000579-36.2022.8.26.0106 e código 6601600w.





**REGISTRO FOTOGRÁFICO**

**DADOS DA FICHA**

NÚMERO DA PESQUISA : CAPIVARI - SP - 2023

NÚMERO ELEMENTO : 7

DATA DA PESQUISA : 20/01/2023

SETOR : QUADRA :

CHAVE GEOGRÁFICA :



FOTO Nº 1



**ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO**

**DADOS DA FICHA 8**

NÚMERO DA PESQUISA : CAPIVARI - SP - 2023  UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 20/01/2023  
 SETOR : QUADRA : ÍNDICE DO LOCAL : 455,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

**DADOS DA LOCALIZAÇÃO**

ENDEREÇO : Av. Dr. Rodrigues Alves NÚMERO : 82  
 COMP.: 88 BAIRRO : Centro CIDADE : CAPIVARI - 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: 523,00 TESTADA - (cf) m 14,00 PROF. EQUIV. (Pe) : 37,36  
 ACESSIBILIDADE : Direta FORMATO : Regular ESQUINA : Não  
 TOPOGRAFIA : caído para os fundos até 5%  
 CONSISTÊNCIA : seco

**DADOS DA BENFEITORIA**

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Casa USO DA EDIFICAÇÃO : Comercial ÁREA CONSTRUÍDA : 429,00 M²  
 PADRÃO CONSTR.: casa simples CONSERVAÇÃO : e - reparos simples  
 COEF. PADRÃO: 1,497 IDADE REAL: 35 anos COEF.DE DEPRECIACÃO (k): 0,610 CUSTO BASE (R\$): 1.788,21  
 VAGAS : 0 PAVIMENTOS : 1  
 VALOR CALCULADO (R\$) : 700.531,14 VALOR ARBITRADO (R\$) : 0,00

**FATORES ADICIONAIS**

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

**DADOS DA TRANSAÇÃO**

NATUREZA : Oferta VALOR VENDA (R\$) : 1.499.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00  
 IMOBILIÁRIA : Remax AJ2 Imóveis  
 CONTATO : TELEFONE : (19)-34925968  
 OBSERVAÇÃO :

**RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO**

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc :	-0,60 FT ADICIONAL 01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 1.240,09
TESTADA Cf :	-0,07 FT ADICIONAL 02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 480,60
PROFUNDIDADE Cp :	0,00 FT ADICIONAL 03 : 0,00	VARIAÇÃO : 0,3876
FRENTES MÚLTIPLAS Ce :	0,00 FT ADICIONAL 04 : 0,00	VARIAÇÃO AVALIANDO : 0,9996
CONSISTÊNCIA Fc :	0,00 FT ADICIONAL 05 : 0,00	
ÁREA Ca :	0,00 FT ADICIONAL 06 : 0,00	
TOPOGRAFIA Ft :	0,05	

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FELIPE DE ALMEIDA PORTES DE ALMEIDA, em 25/01/2023 às 16:14, sob o número WCPR23700021470. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000549-36.2022.8.26.0106 e código EAD01600w.



**REGISTRO FOTOGRÁFICO**

**DADOS DA FICHA**

NÚMERO DA PESQUISA : CAPIVARI - SP - 2023

NÚMERO ELEMENTO : 8

DATA DA PESQUISA : 20/01/2023

SETOR : QUADRA :

CHAVE GEOGRÁFICA :



FOTO Nº 1



**ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO**

**DADOS DA FICHA 9**

NÚMERO DA PESQUISA : CAPIVARI - SP - 2023  UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 20/01/2023  
 SETOR : QUADRA : ÍNDICE DO LOCAL : 455,00 CHAVE GEGRÁFICA :

**DADOS DA LOCALIZAÇÃO**

ENDEREÇO : Av. Dr. Rodrigues Alves NÚMERO : 85  
 COMP.: BAIRRO : Centro CIDADE : CAPIVARI - 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 : plano  
 CONSISTÊNCIA : seco

**DADOS DA BENFEITORIA**

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Armazém USO DA EDIFICAÇÃO : Comercial ÁREA CONSTRUÍDA : 472,00 M²  
 PADRÃO CONSTR.: galpão médio CONSERVAÇÃO : d - entre regular e reparos simples  
 COEF. PADRÃO: 1,659 IDADE REAL: 30 anos COEF.DE DEPRECIACÃO (k): 0,746 CUSTO BASE (R\$): 1.788,21  
 VAGAS : 0 PAVIMENTOS : 2  
 VALOR CALCULADO (R\$): 1.044.589,68 VALOR ARBITRADO (R\$): 0,00

**FATORES ADICIONAIS**

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

**DADOS DA TRANSAÇÃO**

NATUREZA : Oferta VALOR VENDA (R\$): 1.610.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$): 0,00  
 IMOBILIÁRIA : Corretora Autônoma  
 CONTATO : Sra. Veronice Piaí TELEFONE : (19)-997711228  
 OBSERVAÇÃO :

**RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO**

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc : -0,60	FT ADICIONAL 01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 1.348,03
TESTADA Cf : 0,00	FT ADICIONAL 02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 539,21
PROFUNDIDADE Cp : 0,00	FT ADICIONAL 03 : 0,00	VARIAÇÃO : 0,4000
FRENTES MÚLTIPLAS Ce : 0,00	FT ADICIONAL 04 : 0,00	VARIAÇÃO AVALIANDO : 0,9997
CONSISTÊNCIA Fc : 0,00	FT ADICIONAL 05 : 0,00	
ÁREA Ca : 0,00	FT ADICIONAL 06 : 0,00	
TOPOGRAFIA Ft : 0,00		

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FELIPE DE ALMEIDA PORTES DE ALMEIDA, em 25/01/2023 às 16:14, sob o número WCPR23700021470. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000579-36.2022.8.26.0106 e código 66001600w.



**REGISTRO FOTOGRÁFICO**

**DADOS DA FICHA**

NÚMERO DA PESQUISA : CAPIVARI - SP - 2023

NÚMERO ELEMENTO : 9

DATA DA PESQUISA : 20/01/2023

SETOR : QUADRA :

CHAVE GEOGRÁFICA :



FOTO Nº 1



**ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO**

**DADOS DA FICHA 10**

NÚMERO DA PESQUISA : CAPIVARI - SP - 2023  UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 20/01/2023  
 SETOR : QUADRA : ÍNDICE DO LOCAL : 112,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

**DADOS DA LOCALIZAÇÃO**

ENDEREÇO : Av. João Luiz Quagliato NÚMERO : 66  
 COMP.: BAIRRO : Jd. São José CIDADE : CAPIVARI - 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: 200,00 TESTADA - (cf) m 10,00 PROF. EQUIV. (Pe): 20,00  
 ACESSIBILIDADE : Direta FORMATO : Regular ESQUINA : Não  
 TOPOGRAFIA : plano  
 CONSISTÊNCIA : seco

**DADOS DA BENFEITORIA**

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Casa USO DA EDIFICAÇÃO : Residencial ÁREA CONSTRUÍDA : 116,00 M²  
 PADRÃO CONSTR.: casa econômica (+) CONSERVAÇÃO : d - entre regular e reparos simples  
 COEF. PADRÃO: 1,221 IDADE REAL: 35 anos COEF.DE DEPRECIACÃO (k): 0,660 CUSTO BASE (R\$): 1.788,21  
 VAGAS : 0 PAVIMENTOS : 1  
 VALOR CALCULADO (R\$): 167.161,44 VALOR ARBITRADO (R\$): 0,00

**FATORES ADICIONAIS**

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

**DADOS DA TRANSAÇÃO**

NATUREZA : Oferta VALOR VENDA (R\$): 250.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$): 0,00  
 IMOBILIÁRIA : Gonçalves Imóveis  
 CONTATO : TELEFONE : (19)-34911842  
 OBSERVAÇÃO :

**RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO**

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,63 FT ADICIONAL 01 :	0,00 VALOR UNITÁRIO : 289,19
TESTADA Cf :	0,00 FT ADICIONAL 02 :	0,00 HOMOGENEIZAÇÃO : 504,07
PROFUNDIDADE Cp :	0,12 FT ADICIONAL 03 :	0,00 VARIAÇÃO : 1,7430
FRENTES MÚLTIPLAS Ce :	0,00 FT ADICIONAL 04 :	0,00 VARIAÇÃO AVALIANDO : 1,0031
CONSISTÊNCIA Fc :	0,00 FT ADICIONAL 05 :	0,00
ÁREA Ca :	0,00 FT ADICIONAL 06 :	0,00
TOPOGRAFIA Ft :	0,00	

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FELIPE DE ALMEIDA PORTES DE ALMEIDA, em 25/01/2023 às 16:14, sob o número WCPR23700021470. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 10009579-36.2022.8.26.0106 e código B4001600w.



**REGISTRO FOTOGRÁFICO**

**DADOS DA FICHA**

NÚMERO DA PESQUISA : CAPIVARI - SP - 2023 NÚMERO ELEMENTO : 10  
 DATA DA PESQUISA : 20/01/2023  
 SETOR : QUADRA :  
 CHAVE GEOGRÁFICA :



FOTO Nº 1



**ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO**

**DADOS DA FICHA 11**

NÚMERO DA PESQUISA : CAPIVARI - SP - 2023  UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 20/01/2023  
 SETOR : QUADRA : ÍNDICE DO LOCAL : 280.00 CHAVE GEGRÁFICA :

**DADOS DA LOCALIZAÇÃO**

ENDEREÇO : Av. Pio XII NÚMERO : 167  
 COMP.: BAIRRO : Centro CIDADE : CAPIVARI - 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: 682,50 TESTADA - (cf) m 7,00 PROF. EQUIV. (Pe) : 97,50  
 ACESSIBILIDADE : Direta FORMATO : Irregular ESQUINA : Não  
 TOPOGRAFIA : plano  
 CONSISTÊNCIA : seco

**SEM CONSTRUÇÃO**

**FATORES ADICIONAIS**

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

**DADOS DA TRANSAÇÃO**

NATUREZA : Transação VALOR VENDA (R\$) : 400.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00  
 IMOBILIÁRIA : Representante da proprietária (Sicredi)  
 CONTATO : Sr. João TELEFONE : (19)-34929400  
 OBSERVAÇÃO :

**RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO**

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc :	-0,35 FT ADICIONAL 01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 586,08
TESTADA Cf :	0,07 FT ADICIONAL 02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 581,97
PROFUNDIDADE Cp :	0,27 FT ADICIONAL 03 : 0,00	VARIAÇÃO : 0,9930
FRENTES MÚLTIPLAS Ce :	0,00 FT ADICIONAL 04 : 0,00	VARIAÇÃO AVALIANDO : 1,0003
CONSISTÊNCIA Fc :	0,00 FT ADICIONAL 05 : 0,00	
ÁREA Ca :	0,00 FT ADICIONAL 06 : 0,00	
TOPOGRAFIA Ft :	0,00	

Este documento é cópia do original. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000549-36.2022.8.26.0106 e código 66001600w. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000549-36.2022.8.26.0106 e código 66001600w.





**REGISTRO FOTOGRÁFICO**

**DADOS DA FICHA**

NÚMERO DA PESQUISA : CAPIVARI - SP - 2023

NÚMERO ELEMENTO : 11

DATA DA PESQUISA : 20/01/2023

SETOR : QUADRA :

CHAVE GEOGRÁFICA :



FOTO Nº 1



#### 4.1 - AVALIAÇÃO DO TERRENO

Através dos critérios de avaliação apresentados no Anexo I deste *Laudo*, tem-se, então, para o cálculo do valor do imóvel em questão:

$$VT = At \times Vu$$

Onde:

VT = Valor do terreno

At = 600,00 m<sup>2</sup>

Vu: Valor Unitário obtido = R\$ 600,00/m<sup>2</sup>

Substituindo e calculando:

$$VT = At \times Vu$$

$$VT = 600,00 \text{ m}^2 \times \text{R\$ } 600,00/\text{m}^2$$

**VT = R\$ 360.000,00**  
**(trezentos e sessenta mil reais)**

**Válido para Janeiro/2023**



## 4.2. - AVALIAÇÃO DAS BENFEITORIAS

Considerando-se que a construção se enquadra na seguinte classificação: "galpão padrão médio"; segundo a Tabela de Classificação das Edificações e Tipologia Construtiva, temos:

Valor Unitário Adotado: 1,659 x R8-N



$$Vu = 1,659 \times R\$ 1.788,21/m^2 = R\$ 2.966,64/m^2$$

Área Construída: 686,88 m<sup>2</sup>

Idade: 45 anos

Adotando-se, para a depreciação das edificações, o obsolescimento e o estado de conservação, conforme recomenda o Estudo - Edificações Valores de Venda, temos:

$$VB = A \times Vu \times (R + K \times (1 - R))$$

onde:

VB = Valor das benfeitorias;

A = área construída = 686,88 m<sup>2</sup>;

Vu = valor unitário = R\$ 2.966,64/m<sup>2</sup>;

R = valor residual = 0,20;

X = Idade = 45 anos;

Ie = Vida Referencial = 80 anos;

Estado de conservação = reparos simples (e);

K = 0,4613.



Substituindo e calculando, vem:

$$\begin{aligned} \text{VB} &= 686,88 \text{ m}^2 \times \text{R\$ } 2.966,64/\text{m}^2 \times (0,20 + 0,4613 \times (1 - 0,20)) \\ \text{VB} &= \text{R\$ } 1.159.547,42 \end{aligned}$$

Ou, em números redondos<sup>1</sup>:

$$\begin{aligned} \text{VB} &= \text{R\$ } 1.160.000,00 \\ &(\text{um milhão, cento e sessenta mil reais}) \end{aligned}$$

**Válido para Janeiro/2023**

### 4.3. - VALOR TOTAL DO IMÓVEL

Será dado através da soma das parcelas anteriormente calculadas, através da seguinte expressão:

$$\text{VI} = \text{VT} + \text{VB}$$

$$\text{VI} = \text{R\$ } 360.000,00 + \text{R\$ } 1.160.000,00$$

$$\begin{aligned} \text{VI} &= \text{R\$ } 1.520.000,00 \\ &(\text{um milhão, quinhentos e vinte mil reais}) \end{aligned}$$

**Válido para Janeiro/2023**

<sup>1</sup> Arredondamento dentro da margem de  $\pm 1\%$  previsto em norma.



#### 4.4. - CÁLCULO DA COTA PARTE PENHORADA

De acordo com a R. Decisão proferida nos Autos de origem, processo nº 1011349-76.2020.8.26.0100, copiada às fls. 16/18 destes Autos, foi penhorada a totalidade do Imóvel V, de propriedade dos Executados.

Assim, o cálculo desta se dará através da seguinte equação:

$$Vcp = VI \times CP$$

onde:

Vcp = Valor da cota parte penhorada

VI = Valor do imóvel I = R\$ 1.520.000,00

CP = Cota parte = 100% ou 1,0

Logo:

$$Vcp = R\$ 1.520.000,00 \times 1,0$$

**Vcp = R\$ 1.520.000,00**  
**(dois milhões e quinhentos mil reais)**

**Válido para Janeiro/2023**