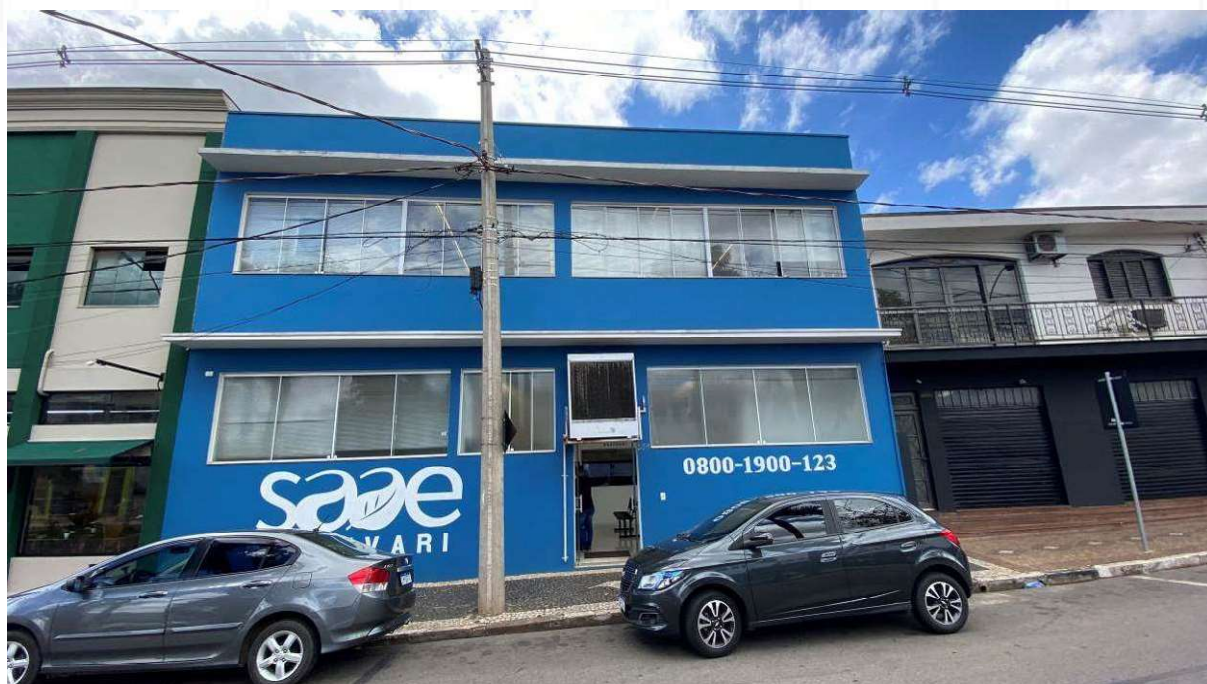




IMÓVEL IV



Av. Pio XII, nº 221

Centro, Capivari – SP

Matrícula nº 46.158, do 1º C.R.I. de Capivari

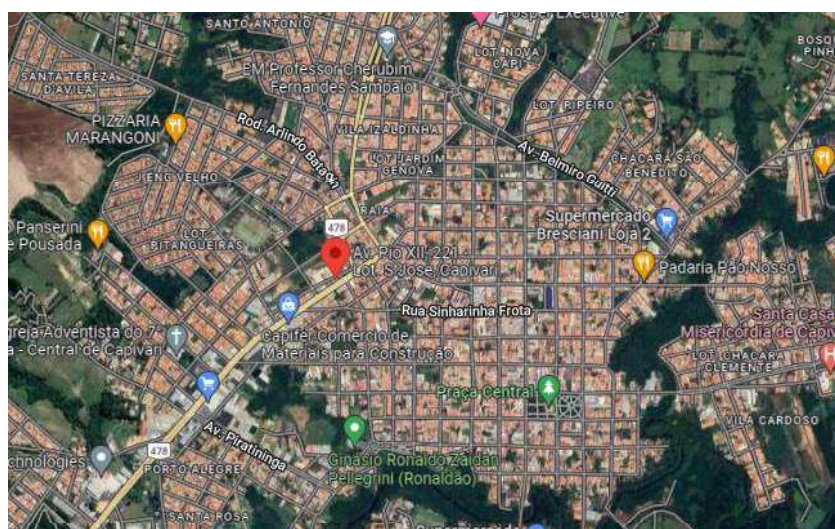
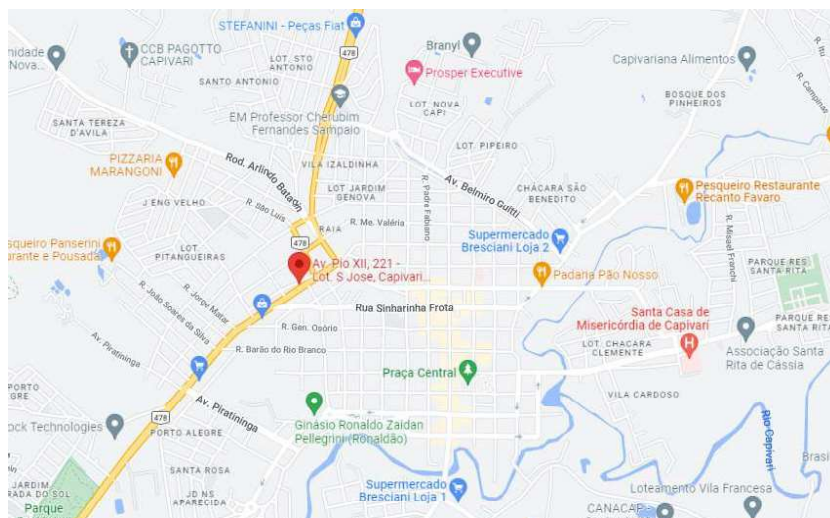


II - VISTORIA

2.1 - LOCAL

2.1.1 - CARACTERÍSTICAS GERAIS DA LOCALIZAÇÃO

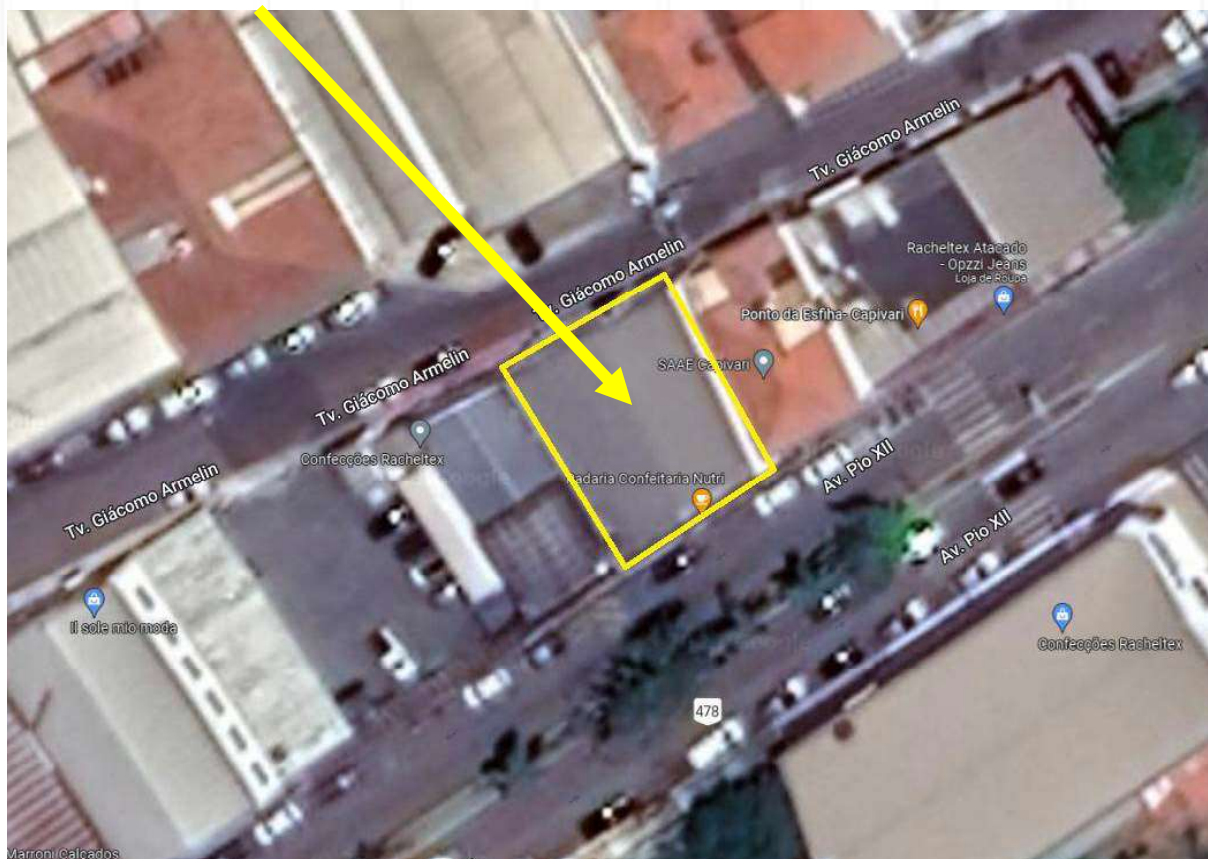
A reprodução do Mapa da Cidade de Capivari, extraída do "Google Maps", e a foto aérea, do "Google Earth", ilustram a localização do imóvel.





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 sob a **inscrição nº 2127100, Setor 003, Quadra 0030, Lote 0048, Sub-lote 001, Zona 04.**

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: 2127100
Matricula:
Contribuinte: ALVARO NICOLETTI
Sector: 003 **Quadra:** 0030 **Lote:** 0048 **Sub-Lote:** 001 **Zona:** 04 **Unidades:** 000
Local: AVENIDA PIO XII, N° 00221, LOTE 0000000000, QUADRA 0000, CENTRO, CEP 13360-079, CAPIVARI-SP

Área do Terreno:	232,23m ²
Área Construção :	83,17m ²
Valor Venal do Terreno :	44.607,35
Valor Venal da Construção :	34.305,96
Valor Venal Total :	78.913,31

(SETENTA E OITO MIL E NOVECENTOS E TREZE REAIS E TRINTA E UM 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: **CVV30973BCCDD90E67F3BD02CB2918BC2BB**

Certidão emitida através do Cidadão OnLine no site: 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 46.158 (fls. 73/76 dos Autos).

2.2.1 - TERRENO

Área: 232,23 m²

Frente (Av. Pio XII):	13,25 m;
Lateral Esquerda:	17,60 m;
Lateral Direita:	16,20 m;
Fundos (Tv. Giacomo Armelin):	15,05 m;

Topografia: plano;
Condições no Solo e Superfície: firme e seco;
Formato: irregular;
Situação: frente dupla.

2.2.2 - BENFEITORIAS:

Sobre o terreno anteriormente descrito encontra-se edificado um prédio de uso comercial onde, atualmente, encontra-se instalada a sede do SAAE – Serviço Autônomo de Água e Esgoto de Capivari.

O prédio possui dois pavimentos. No pavimento térreo, no nível da Av. Pio XII (frente) e Tv. Giacomo Armelin (fundos), contém área de espera, salas de atendimento, assistente social, reunião, monitoramento, chefia/superintendência, dois banheiros para uso público e retaguarda com cozinha e setor operacional. No pavimento superior encontram-se duas salas (Departamentos Jurídico e de Recursos Humanos), cozinha, copa, dois banheiros, um depósito/almojarifado, além do vão livre dos setores operacionais.

De acordo com a vistoria realizada no local, verificou-se que os dois pavimentos ocupam a integralidade do terreno, de forma que a área construída informada na Certidão de Valor Venal anteriormente apresentada encontra-se desatualizada. Portanto, a **área efetivamente construída do imóvel IV é de 464,46 m²**.



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.



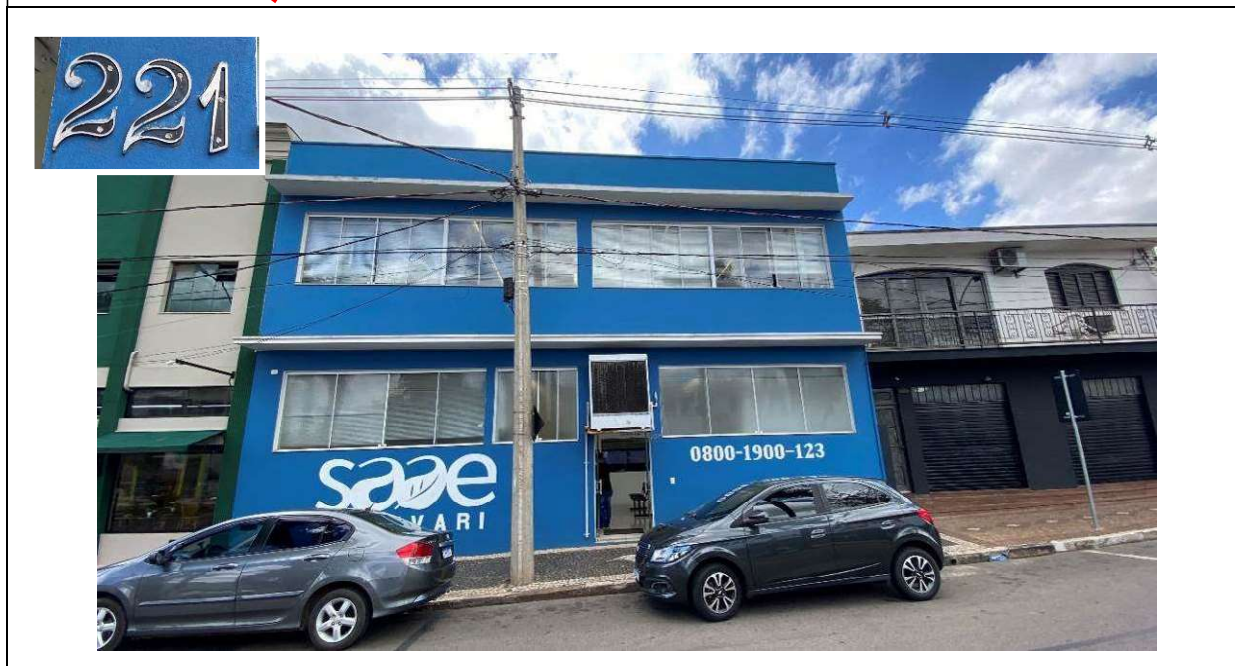
FOTO 43



VISTAS DA AV. PIO XII, NO TRECHO ONDE SE SITUA O IMÓVEL AVALIANDO.



FOTO 44



VISTA DA FACHADA DO IMÓVEL AVALIANDO, COM DESTAQUE PARA O SEU NÚMERO DE IDENTIFICAÇÃO (Nº 221).



FOTO 45



ÁREA DE ESPERA.



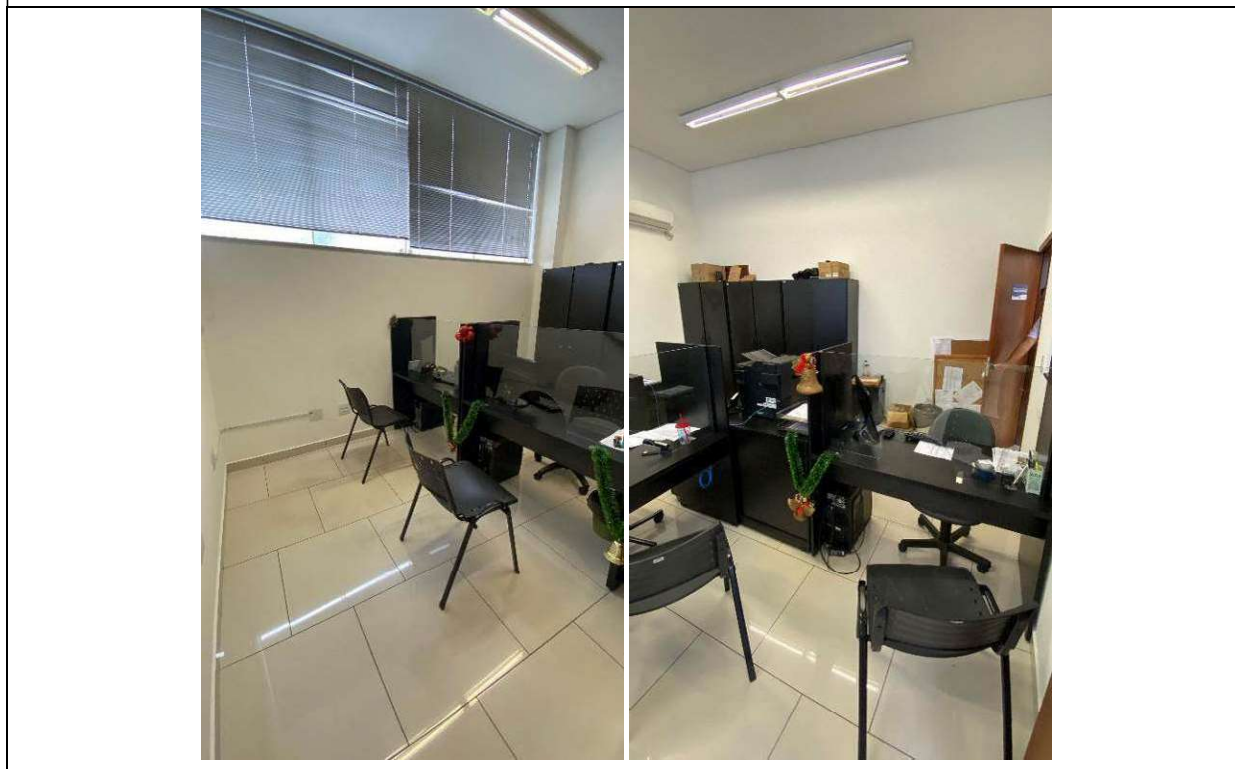
FOTO 46



SALA DA ASSISTENTE SOCIAL.



FOTO 47



ATENDIMENTO AOS CLIENTES.



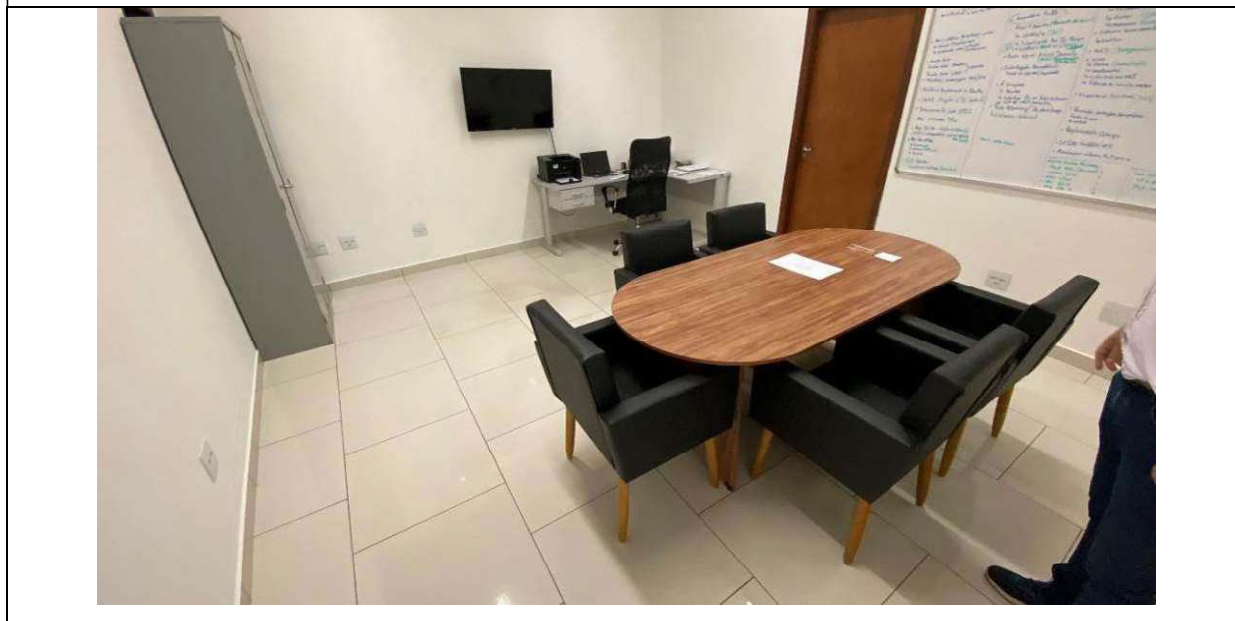
FOTO 48



SALA DE MONITORAMENTO.



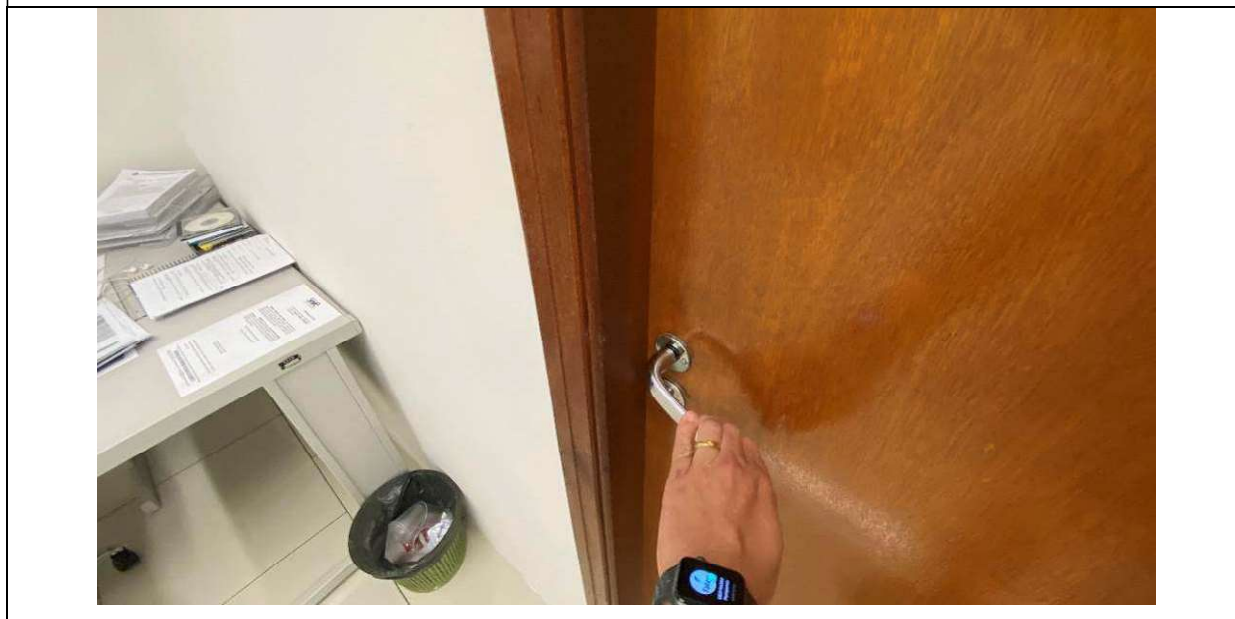
FOTO 49



SALA DE REUNIÃO.



FOTO 50



DETALHE DA PORTA DA SALA DA CHEFIA/SUPERINTENDÊNCIA, FECHADA QUANDO DA VISTORIA.



FOTO 51



CIRCULAÇÃO E HALL DOS BANHEIROS.



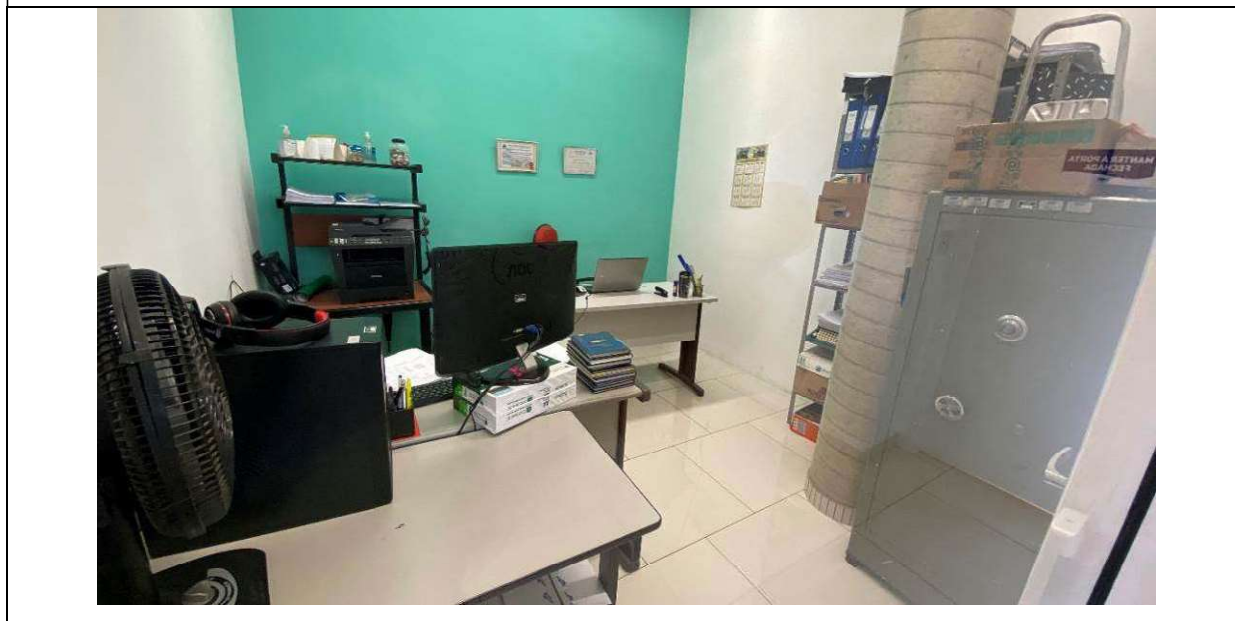
FOTO 52



BANHEIROS DE USO DO PÚBLICO.



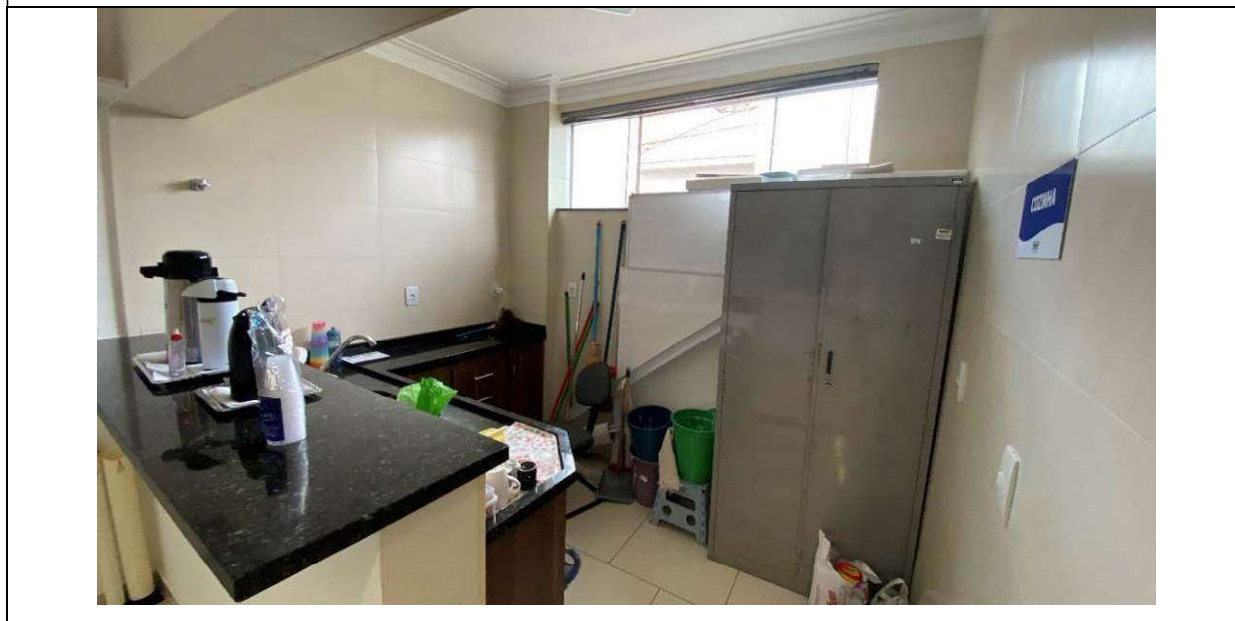
FOTO 53



SALA DO FINANCEIRO.



FOTO 54



COZINHA DO PAVIMENTO INFERIOR.



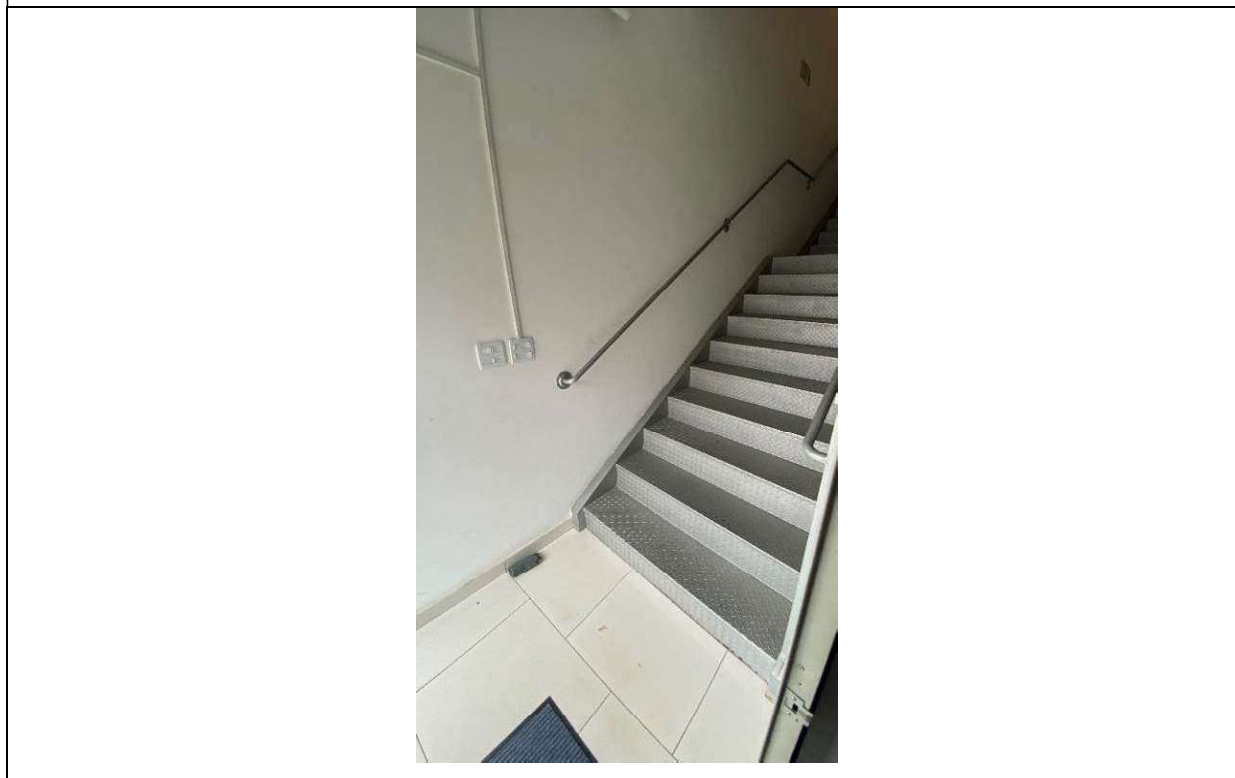
FOTO 55



OPERACIONAL.



FOTO 56



ESCADA DE ACESSO AO PAVIMENTO SUPERIOR.



FOTO 57



OPERACIONAL.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FELIPE DE ALMEIDA PORTES DE ALMEIDA, inscrito no CNPJ nº 08.049.000/0001-00, 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 860176DDW.



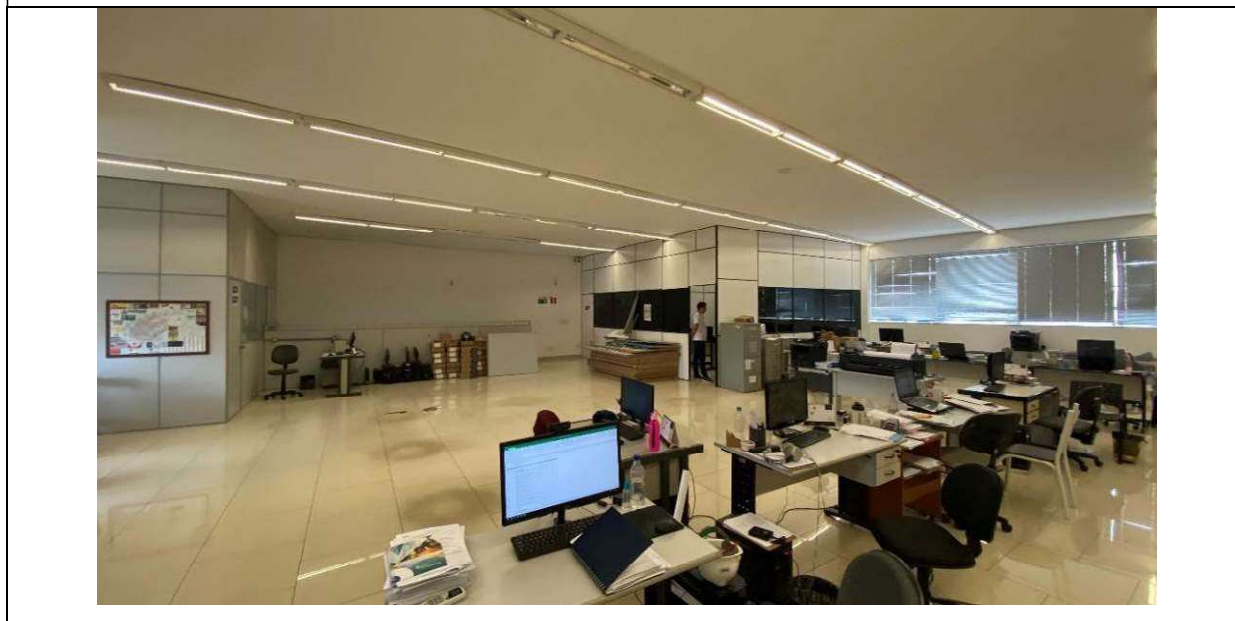
FOTO 58



VISTA GERAL DO PAVIMENTO SUPERIOR.



FOTO 59



OUTRA VISTA GERAL DO PAVIMENTO SUPERIOR.



FOTO 60



BANHEIRO FEMININO.



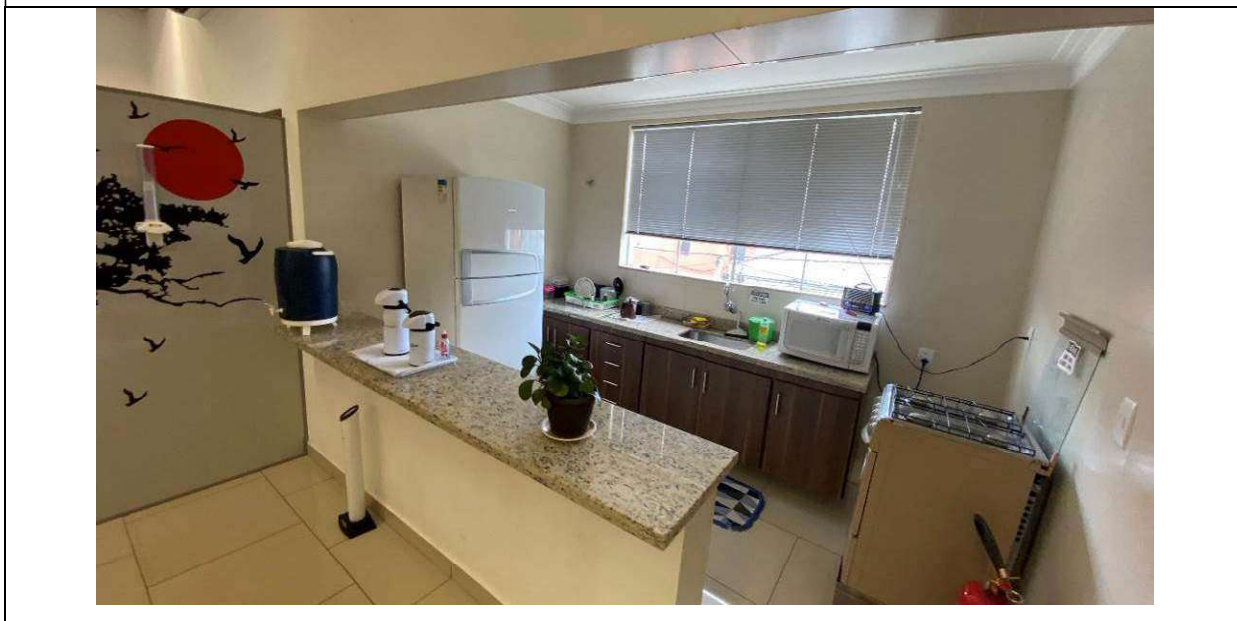
FOTO 61



BANHEIRO MASCULINO.



FOTO 62

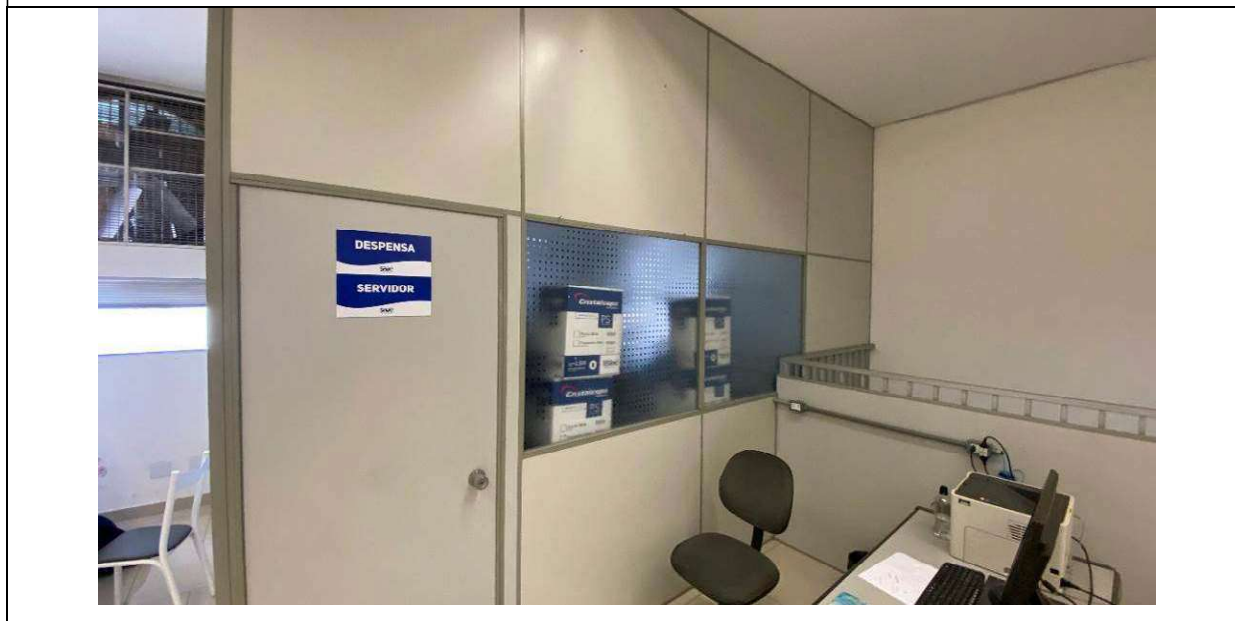


COZINHA.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FELIPE DE ALMEIDA PORTES DE ALMEIDA, inscrito no CNPJ nº 06.905.493-36, 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 860178DDw.



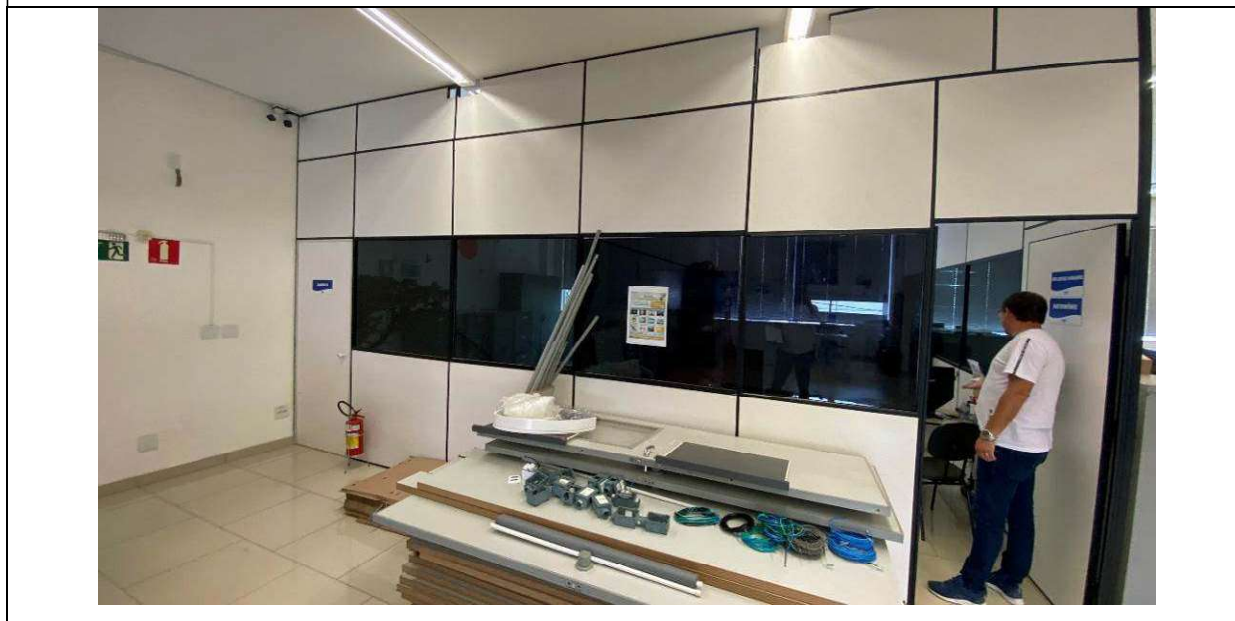
FOTO 63



DEPÓSITO.



FOTO 64



SALAS DOS DEPARTAMENTOS JURÍDICO E DE RECURSOS HUMANOS.



FOTO 65



FACHADA DE FUNDOS, VISTA PELA TRAVESSA GIACOMO ARMELIN.

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 6601760Dw.



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\$ 876,46/m² ou, em números redondos:

$$\mathbf{Vu = R\$ 880,00/m^2}$$

OBS: O valor unitário de R\$ 880,00/m² (oitocentos e oitenta reais por metro quadrado) foi obtido, através de Pesquisa de Comparativos, cujas características constam da pesquisa de mercado encartada a seguir.



MODELO DE ESTATÍSTICA DESCRITIVA

DESCRIÇÃO : 1000575-38.2022.8.26.0125 - Imóvel IV 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	380,00
<input checked="" type="checkbox"/> Testada	13,25
<input checked="" type="checkbox"/> Profundidade	
<input type="checkbox"/> Frentes Múltiplas	Sim
<input type="checkbox"/> Área	
<input checked="" type="checkbox"/> Topografia	plano
<input type="checkbox"/> Consistência	seco

MATRIZ DE UNITÁRIOS

Núm.	Endereço	Valor Unitário	Homogeneização	Varição Paradigma	Varição Avaliando
<input checked="" type="checkbox"/> 1	Av. Dr. Rodrigues Alves ,100	1.295,32	1.114,28	0,8602	0,9998
<input checked="" type="checkbox"/> 2	Av. Dr. Rodrigues Alves ,324	634,25	862,87	1,3605	1,0003
<input checked="" type="checkbox"/> 3	Av. Dr. Rodrigues Alves ,371	734,55	908,44	1,2367	1,0001
<input checked="" type="checkbox"/> 4	Av. Dr. Rodrigues Alves ,435	532,92	1.047,16	1,9649	1,0015
<input checked="" type="checkbox"/> 5	Av. Dr. Rodrigues Alves ,441	602,01	908,17	1,5086	1,0007
<input checked="" type="checkbox"/> 6	Av. Dr. Rodrigues Alves ,468	575,05	912,17	1,5863	1,0008
<input checked="" type="checkbox"/> 7	Av. Dr. Rodrigues Alves ,53	1.122,44	1.092,43	0,9733	0,9999
<input checked="" type="checkbox"/> 8	Av. Dr. Rodrigues Alves ,82	1.240,09	1.020,25	0,8227	0,9998
<input checked="" type="checkbox"/> 9	Av. Dr. Rodrigues Alves ,85	1.348,03	1.125,83	0,8352	0,9998
<input type="checkbox"/> 10	Av. João Luiz Quagliato ,66	289,19	1.015,32	3,5109	1,0083
<input checked="" type="checkbox"/> 11	Av. Pio XII ,167	586,08	996,41	1,7001	1,0009

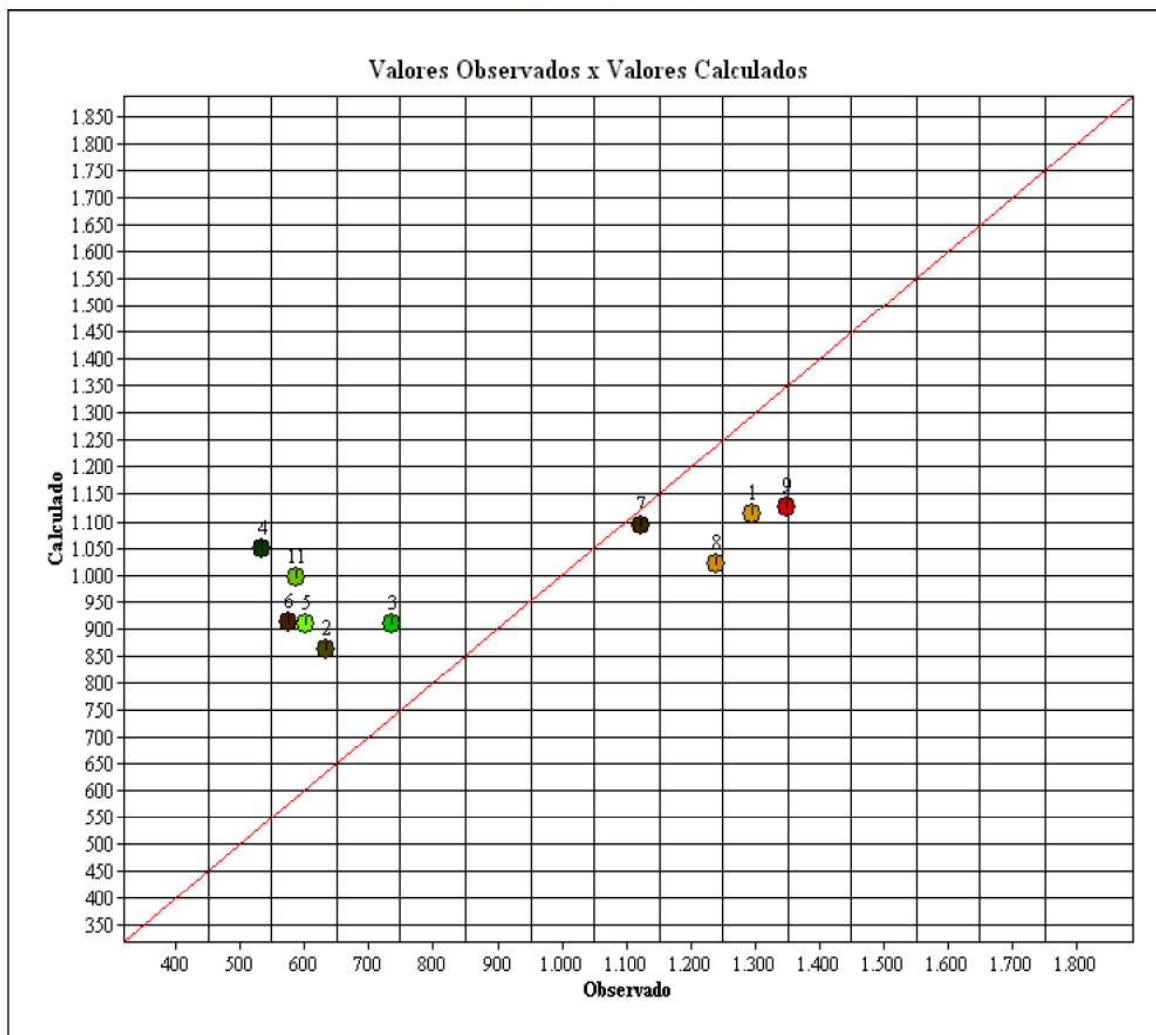


ADERÊNCIA

Núm.	Observado	Calculado
1	1.295,32	1.114,28
2	634,25	862,87
3	734,55	908,44
4	532,92	1.047,16
5	602,01	908,17
6	575,05	912,17
7	1.122,44	1.092,43
8	1.240,09	1.020,25
9	1.348,03	1.125,83
10	289,19	1.015,32
11	586,08	996,41



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 :	-0,16 FT ADICIONAL 01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 1.295,32
TESTADA Cf :	-0,03 FT ADICIONAL 02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 1.114,28
PROFUNDIDADE Cp :	0,00 FT ADICIONAL 03 : 0,00	VARIAÇÃO : 0,8602
FRENTES MÚLTIPLAS Ce :	0,00 FT ADICIONAL 04 : 0,00	VARIAÇÃO AVALIANDO : 0,9998
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 B6D016DDW.



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 (RS): 1.788,21
 VAGAS: 0 PAVIMENTOS: 1
 VALOR CALCULADO (RS): 91.842,47 VALOR ARBITRADO (RS): 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 (RS) : 990.000,00 VALOR LOCAÇÃO (RS) : 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 :	0,09 FT ADICIONAL 01 :	0,00 VALOR UNITÁRIO :	634,25
TESTADA Cf :	-0,04 FT ADICIONAL 02 :	0,00 HOMOGENEIZAÇÃO :	862,87
PROFUNDIDADE Cp :	0,31 FT ADICIONAL 03 :	0,00 VARIAÇÃO :	1,3605
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, 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 B6D016DDW.



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 CONSTRÚIDA : 188,00 M²
 PADRÃO CONSTR.: casa econômico CONSERVAÇÃO : e - reparos simples
 COEF. PADRÃO: 1,070 IDADE REAL : 40 anos COEF.DE DEPRECIAÇÃO (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 : 0,09	FT ADICIONAL 01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 734,55
TESTADA Cf : -0,05	FT ADICIONAL 02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 908,44
PROFUNDIDADE Cp : 0,15	FT ADICIONAL 03 : 0,00	VARIAÇÃO : 1,2367
FRENTES MÚLTIPLAS Ce : 0,00	FT ADICIONAL 04 : 0,00	VARIAÇÃO AVALIANDO : 1,0001
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 B60166DDw.



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, 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 860176DDw.



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 :	0,52 FT ADICIONAL 01 :	0,00 VALOR UNITÁRIO :	532,92
TESTADA Cf :	0,00 FT ADICIONAL 02 :	0,00 HOMOGENEIZAÇÃO :	1.047,16
PROFUNDIDADE Cp :	0,39 FT ADICIONAL 03 :	0,00 VARIAÇÃO :	1,9649
FRENTES MÚLTIPLAS Ce :	0,00 FT ADICIONAL 04 :	0,00 VARIAÇÃO AVALIANDO :	1.0015
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 660176DDW.



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

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 860160DW.



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 :	0,52 FT ADICIONAL 01 :	0,00 VALOR UNITÁRIO :	602,01
TESTADA Cf :	-0,13 FT ADICIONAL 02 :	0,00 HOMOGENEIZAÇÃO :	908,17
PROFUNDIDADE Cp :	0,01 FT ADICIONAL 03 :	0,00 VARIAÇÃO :	1,5086
FRENTES MÚLTIPLAS Ce :	0,00 FT ADICIONAL 04 :	0,00 VARIAÇÃO AVALIANDO :	1,0007
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. 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 660166DW.



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

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 660160Dw.



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 GEOGRÁFICA :

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 DEPRECIÇÃO (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 : 0,52	FT ADICIONAL 01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 575,05
TESTADA Cf : 0,05	FT ADICIONAL 02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 912,17
PROFUNDIDADE Cp : 0,02	FT ADICIONAL 03 : 0,00	VARIAÇÃO : 1,5863
FRENTES MÚLTIPLAS Ce : 0,00	FT ADICIONAL 04 : 0,00	VARIAÇÃO AVALIANDO : 1,0008
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 6600166DW.



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 GEOGRÁFICA :

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 TELEFONE : (19)-34911842
 CONTATO :
 OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc : -0,16	FT ADICIONAL 01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 1.122,44
TESTADA Cf : 0,07	FT ADICIONAL 02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 1.092,43
PROFUNDIDADE Cp : 0,01	FT ADICIONAL 03 : 0,00	VARIAÇÃO : 0,9733
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 : 0,05		

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 B60166Dw.



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 GEGRÁFICA :

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 :	-0,16 FT ADICIONAL 01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 1.240,09
TESTADA Cf :	-0,07 FT ADICIONAL 02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 1.020,25
PROFUNDIDADE Cp :	0,00 FT ADICIONAL 03 : 0,00	VARIAÇÃO : 0,8227
FRENTES MÚLTIPLAS Ce :	0,00 FT ADICIONAL 04 : 0,00	VARIAÇÃO AVALIANDO : 0,9998
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 B6D076DDW.



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 GEOGRÁFICA :

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 : -0,16	FT ADICIONAL 01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 1.348,03
TESTADA Cf : 0,00	FT ADICIONAL 02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 1.125,83
PROFUNDIDADE Cp : 0,00	FT ADICIONAL 03 : 0,00	VARIAÇÃO : 0,8352
FRENTES MÚLTIPLAS Ce : 0,00	FT ADICIONAL 04 : 0,00	VARIAÇÃO AVALIANDO : 0,9998
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 B600160Ddw.



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

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 860076DDW.



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 econômico (+) 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 :	2,39 FT ADICIONAL 01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 289,19
TESTADA Cf :	0,00 FT ADICIONAL 02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 1.015,32
PROFUNDIDADE Cp :	0,12 FT ADICIONAL 03 : 0,00	VARIAÇÃO : 3,5109
FRENTES MÚLTIPLAS Ce :	0,00 FT ADICIONAL 04 : 0,00	VARIAÇÃO AVALIANDO : 1,0083
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 660166DDw.



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 GEOGRÁFICA :

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 : 0,36	FT ADICIONAL 01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 586,08
TESTADA Cf : 0,07	FT ADICIONAL 02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 996,41
PROFUNDIDADE Cp : 0,27	FT ADICIONAL 03 : 0,00	VARIAÇÃO : 1,7001
FRENTES MÚLTIPLAS Ce : 0,00	FT ADICIONAL 04 : 0,00	VARIAÇÃO AVALIANDO : 1,0009
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 660076DDW.



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 = 232,23 m²

Vu: Valor Unitário obtido = R\$ 880,00/m²

Substituindo e calculando:

$$VT = At \times Vu$$

$$VT = 232,23 \text{ m}^2 \times \text{R\$ } 880,00/\text{m}^2$$

$$VT = \text{R\$ } 204.362,40$$

Ou, em números redondos¹:

$$VT = \text{R\$ } 205.000,00$$

(duzentos e cinco mil reais)

Válido para Janeiro/2023

¹ Arredondamento dentro da margem de $\pm 1\%$ previsto em norma.



4.2. - AVALIAÇÃO DAS BENFEITORIAS

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

Valor Unitário Adotado: 3,378 x R8-N



$$Vu = 3,378 \times R\$ 1.788,21/m^2 = R\$ 6.040,57/m^2$$

Área Construída: 464,46 m²

Idade: 15 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 = 464,46 m²;

Vu = valor unitário = R\$ 6.040,57/m²;

R = valor residual = 0,20;

X = Idade = 15 anos;

Ie = Vida Referencial = 60 anos;

Estado de conservação = entre regular e reparos simples (d);

K = 0,7725.



Substituindo e calculando, vem:

$$\begin{aligned} \text{VB} &= 464,46 \text{ m}^2 \times \text{R\$ } 6.040,57/\text{m}^2 \times (0,20 + 0,7225 \times (1 - 0,20)) \\ \text{VB} &= \text{R\$ } 2.294.983,37 \end{aligned}$$

Ou, em números redondos²:

VB = R\$ 2.295.000,00
(dois milhões, duzentos e noventa e cinco mil reais)

Válido para Janeiro/2023

4.3. - VALOR TOTAL DO IMÓVEL

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

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

$$\text{VI} = \text{R\$ } 205.000,00 + \text{R\$ } 2.295.000,00$$

VI = R\$ 2.500.000,00
(dois milhões e quinhentos mil reais)

Válido para Janeiro/2023

² 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 IV, de propriedade dos Executados.

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

$$V_{cp} = VI \times CP$$

onde:

Vcp = Valor da cota parte penhorada

VI = Valor do imóvel I = R\$ 2.500.000,00

CP = Cota parte = 100% ou 1,0

Logo:

$$V_{cp} = R\$ 2.500.000,00 \times 1,0$$

Vcp = R\$ 2.500.000,00
(dois milhões e quinhentos mil reais)

Válido para Janeiro/2023