

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

EXMO. SR. DR. JUIZ DE DIREITO DA 34ª VARA CÍVEL
DO FORO CENTRAL - COMARCA DE SÃO PAULO - SP.

PROCESSO Nº 1071254-51.2016.8.26.0100
Nº DE CONTROLE 1619/2016

JOAQUIM VICENTE DE REZENDE LOPES,
Engenheiro, Perito Judicial, nomeado e compromissado nos
**AUTOS DA AÇÃO DE EXECUÇÃO DE TÍTULO
EXTRAJUDICIAL - Contratos Bancários**, requerida por
BANCO DO BRASIL S/A., contra **CENTRAL DE METAIS E
FERRAGENS EIRELI e outro (s)**, dando por terminados
seus estudos, diligências e vistorias, este signatário vem
apresentar suas conclusões substanciadas no seguinte
LAUDO em anexo, pelo qual chegou ao valor avaliatório de
**R\$ 1.380.000,00 (UM MILHÃO, TREZENTOS E OITENTA MIL
REAIS) - Data Base: Maio de 2022**, para o imóvel situado na
Rua José Fratini, nº 111, lotes 38 ao 44, quadra D, Chácara
Lagoinha, Itapevi - SP, CEP: 06667-315.

Termos em que,

P. Deferimento.

São Paulo, 30 de maio de 2022.

JOAQUIM VICENTE DE REZENDE LOPES
CREA 0600590772

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772

SUMÁRIO:

I.- Observações Preliminares

II.- Vistoria

II.1.- Do local

II.1.1.- Característica geral do imóvel

II.1.2.- Cadastramento segundo a prefeitura municipal

II.1.3.- Melhoramentos públicos

II.1.4.- Características da região

II.1.5.- Zoneamento

II.2.- Do imóvel

II.2.1.- Terreno

II.2.2.- Benfeitorias

III.- Critérios de Avaliação

III.1.- Terreno

III.1.1.- Tratamento de fatores

III.1.2.- Critério para avaliação do terreno

III.2.- Benfeitorias

III.2.1.- Valor unitário

III.2.2.- Depreciação pelo obsolescimento e pelo estado de conservação

III.3.- Valor total do imóvel

IV.- Avaliação

IV.1.- Valor do terreno

IV.2.- Valor das benfeitorias

IV.3.- Valor total do imóvel

V.- Conclusão

VI.- Encerramento

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

I.- OBSERVAÇÕES PRELIMINARES: -

O objetivo do presente Laudo é a determinação do valor de mercado para o imóvel descrito no termo de penhora de depósito de fls. 92, nos **AUTOS DA AÇÃO DE EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL - Contratos Bancários**, requerida por **BANCO DO BRASIL S/A.**, contra **CENTRAL DE METAIS E FERRAGENS EIRELI e outro (s)**, processo nº 1071254-51.2016.8.26.0100 (1619/2016), em curso perante a **34ª Vara Cível do Foro Central - Comarca de São Paulo - SP**, conforme segue:

Trata-se de imóvel situado na Rua José Fratini, nº 111, lotes 38 ao 44, quadra D, Chácara Lagoinha, Itapevi - SP, CEP: 06667-315.

Deferida a prova pericial, à fls. 107, foi nomeado como Perito Judicial o signatário do presente laudo.

As partes não indicaram assistentes técnicos e nem formularam quesitos.

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

II.- VISTORIA: -

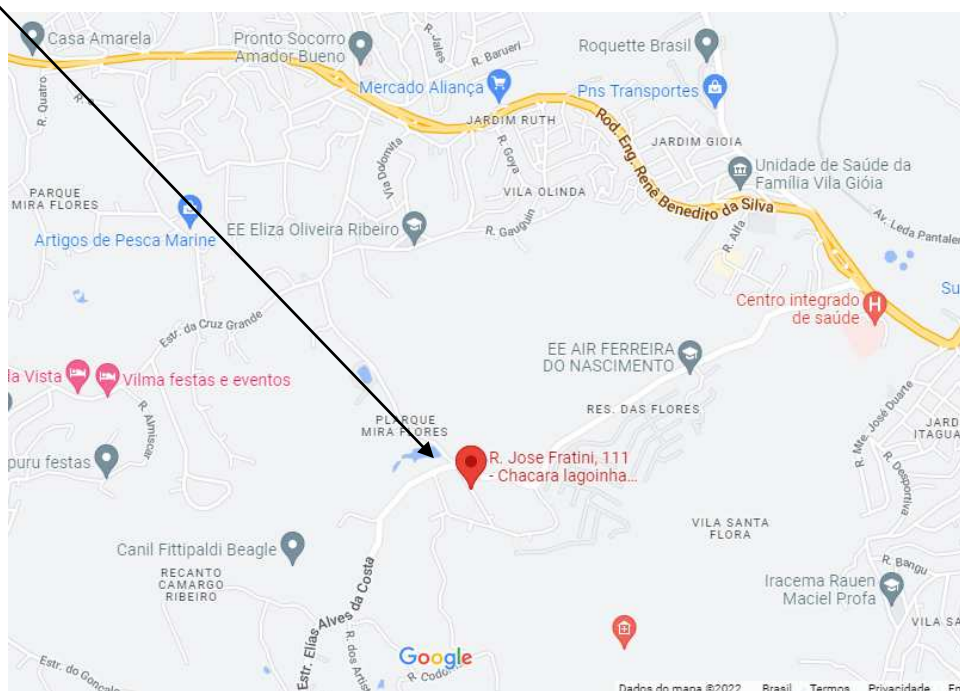
II.1.- DO LOCAL: -

O local é de fácil acessibilidade, tendo como principais vias de ligação as Rodovias Presidente Castelo Branco e Engenheiro Renê Benedito da Silva, além da Estrada Elias Alves da Costa.

II.1.1.- CARACTERÍSTICA GERAL DO IMÓVEL: -

O imóvel situa-se na Rua José Fratini, nº 111, lotes 38 ao 44, quadra D, Chácara Lagoinha, Itapevi - SP, CEP: 06667-315, conforme ilustração que segue:

- Fonte: site oficial do Google Maps.



Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772

II.1.2.- CADASTRAMENTO SEGUNDO A

PREFEITURA MUNICIPAL: -

De acordo com a Prefeitura Municipal de Itapevi - SP, o imóvel situado na Rua José Fratini, nº 111, lotes 38 ao 44, quadra D, Chácara Lagoinha, Itapevi - SP, CEP: 06667-315 possui a seguinte situação:

LOTE: **38 ao 44**

QUADRA: **D**

LOTEAMENTO: **Lagoinha**

ZONA: **ZUE**

INSCRIÇÃO: **23.131.33.44.0417.00.000**

MATRÍCULA: **71.921**

Cartório de Registro de Imóveis de Cotia

REGISTRO ANTERIOR: **Nihil**

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772

II.1.3.- MELHORAMENTOS PÚBLICOS: -

O local é servido dos principais melhoramentos urbanos, tais como:

Drenagem	[x]
Guias	[x]
Sarjetas	[x]
Pavimentação asfáltica	[x]
Pavimentação articulada	[]
Passeios	[x]
Rede de água potável	[x]
Rede de esgoto sanitário	[x]
Rede telefônica	[x]
Rede de fibra ótica	[x]
Rede de gás	[]
Correios	[x]
Rede de energia elétrica	[x]
Iluminação pública	[x]
Ônibus urbanos	[x]
Ônibus Intermunicipal	[x]
Estação de Trem Urbano	[]
Estação de Metrô	[]
Coleta de lixo	[x]

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772

II.1.4.- CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO: -

O local está posicionado no Município de Itapevi, distante, aproximadamente, 50,0 (cinquenta) quilômetros, do marco zero da Capital.

A região é de fácil acesso, estando servido por linhas regulares de ônibus, em especial na Estrada Elias Alves da Costa.

A ocupação comercial é de âmbito local, e pouca diversificada, observando-se os seguintes compartimentos, tais como: lanchonetes, restaurantes, pizzarias, imobiliárias, escolas, chaveiros, drogarias, mercados, padarias, chaveiros, cabeleireiros, centros automotivos, estacionamentos, postos de serviços, lava rápidos, lotéricas, oficinas mecânicas, veterinários, lojas varejistas, casas adaptadas para o comércio e serviços diversos, localizados ao longo dos logradouros adjacentes ao loteamento Chácara Lagoinha, em especial na Estrada Elias Alves da Costa no Bairro Residencial das Flores.

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

A destinação residencial na região é caracterizada por casas individuais térreas e assobradadas, cujos padrões construtivos predominantes são econômicos, simples e médios.

Constatou-se também a predominância de prédios residenciais e comerciais, cujos padrões construtivos predominantes são simples e médios.

A ocupação industrial predominante é caracterizada por galpões e armazéns, cujos padrões construtivos são econômicos, simples e médios.

II.1.5.- ZONEAMENTO: -

De acordo com o Plano Diretor Estratégico e Sistema de Planejamento e Gestão do Desenvolvimento Urbano do Município de Itapevi, a Lei Complementar nº 143, de 25 de agosto de 2021, que regula o uso e ocupação do solo, o imóvel pertence à Zona “ZUE - Zona Urbana de Estruturação”.

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772

II.2.- DO IMÓVEL: -

II.2.1.- TERRENO: -

O terreno possui formato irregular e topografia com declive, de quem olha da rua para os fundos do lote. O solo aparenta ser seco e firme podendo receber construções de qualquer porte, obedecidas evidentemente, as posturas Municipais e Normas Técnicas.

De acordo com o documento de matrícula, o imóvel possui as seguintes dimensões e confrontações:

IMÓVEL: UM TERRENO, constituído dos LOTES Nº 38 ao 44, localizado na rua José Fratine, nº 11, no Bairro de São João, município de Itapevi, Comarca de Cotia-SP e assim descrito: tem início no cruzamento das ruas José Fratine e Elias Alves da Costa, onde mede no seu canto chanfrado 5,00 metros; segue pela rua Elias Alves da Costa, no sentido de Itapevi, na distância de 121,00 metros, até atingir a divisa de propriedade do Dr. Roberto Gouveia; deflete à direita e segue pela referida divisa no rumo de 02º46' SW, na distância de 143,00 metros, até atingir a divisa do lote 45, de propriedade de Roberto Rampaldi; daí deflete à direita e segue no rumo de 79º14' NW, na distância de 68,00 metros até atingir a rua José Fratine; deste deflete à direita e segue pelo alinhamento da rua José Fratine, na distância de 217,00 metros, até atingir o ponto inicial desta descrição, encerrando a área de 12.647,00 metros quadrados, **contendo as seguintes benfeitorias:** portão de entrada e muros, residência do caseiro, piscina e equipamento, salão de jogos, campo de bocha, caixa d'água e poço, casa de hóspedes e repouso, campo de basquete, quadra de tênis, oficina, campo de futebol e vestiário, jardim e pisos externos.-

INSCRIÇÃO CADASTRAL: nº 23131-33-44-0417-00-000.-

Área de 12.647,00 metros quadrados.

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772

II.2.2.- BENFEITORIAS: -

Na vistoria observou que sobre o terreno anteriormente descrito encontra-se erigida diversas construções, com os devidos recuos e no nível inferior ao da Rua José Fratini.

Trata-se de uma chácara contendo: casa sede; casa de caseiro; salão de festas com churrasqueira e banheiros; casa de hóspede; vestiários; abrigo de reservatórios de água; capela; piscinas de adulto (inativa) e infantil (desuso); campo de bocha; campo de futebol; quadra poliesportiva; quadra de tênis; oficina; depósitos; canil; e demais.

Casa sede: Consiste em varanda, 6 (seis) dormitórios, sendo uma suíte de casal e outra americana, sala de estar e jantar, cozinha, 3 banheiros, lavanderia e banheiro de empregada, encerrando a área construída de 400,00 m² (quatrocentos metros quadrados).

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772

Casa de caseiro: Consiste em 2 (dois) dormitórios, sala, cozinha e banheiro, encerrando a área construída de 100,00 m² (cem metros quadrados).

De acordo com os lançamentos cadastrais da municipalidade, o imóvel possui a área total construída de 1.140,28 m² (um mil, cento e quarenta metros e mais vinte e oito centímetros quadrados).

No geral, o imóvel se encontra em desuso e em péssimo estado de conservação, algumas benfeitorias inativadas, não possuindo valor comercial.

O referido imóvel possui um padrão construtivo assimilável ao tipo “Casa Padrão SIMPLES, classificação contida no estudo “VALORES DE EDIFICAÇÕES DE IMÓVEIS URBANOS - Versão 2017”, e acordo com seu estado de conservação e uso, enquadra-se na referência (g) - Estado da Edificação: Necessitando de reparos importantes.

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772

As características construtivas e de acabamento estão melhores demonstradas nas fotografias apresentadas a seguir ilustram a Rua José Fratini, no trecho onde está situado o imóvel, e os aspectos gerais da referida propriedade:

FOTO Nº 1:



VISTA DA RUA JOSÉ FRATINI, NO TRECHO ONDE ESTÁ SITUADO O IMÓVEL, DE QUEM OLHA DA ESQUINA COM A ESTRADA ELIAS ALVES DA COSTA.

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772

Foto nº 2 - Vista da Estrada Elias Alves da Costa, no trecho onde está situado o imóvel (lado direito da imagem).



Foto nº 3 - Outra vista da Rua José Fratini, no trecho onde está situado o imóvel (lado direito da imagem).



Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772

Foto nº 4 - Vista da Estrada Elias Alves da Silva, no trecho próximo da esquina com a Rua José Fratini, onde está o imóvel.



Foto nº 5 - Vista do portão de entrada e da casa de caseiro, de quem da área de manobra próxima da casa sede.



Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772

Foto nº 6 - Vista da casa sede, observando a área de manobra e estacionamento.



Foto nº 7 - Outra vista da casa sede, observando à esquerda o salão de festas.



Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772

Foto nº 8 - Vista do salão de festas, e à esquerda, a casa sede.



Foto nº 9 - Vista da varanda da casa sede.



Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772

Foto nº 10 - Vista da cozinha, na casa sede.



Foto nº 11 - Vista da sala de jantar, na casa sede.



Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772

Foto nº 12 - Vista da sala de estar, na casa sede.



Foto nº 13 - Vista do banheiro, na casa sede.



Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772

Foto nº 14 - Vista do dormitório I (suíte de casal), na casa sede.



Foto nº 15 - Vista do banheiro (suíte de casal), na casa sede.



Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772

Foto nº 16 - Vista do dormitório II, na casa sede.



Foto nº 17 - Vista do dormitório III, na casa sede.



Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772

Foto nº 18 - Vista do banheiro (suíte americana), na casa sede.



Foto nº 19 - Vista do dormitório IV, na casa sede.



Joaquim Vicente de Rezende Lopes

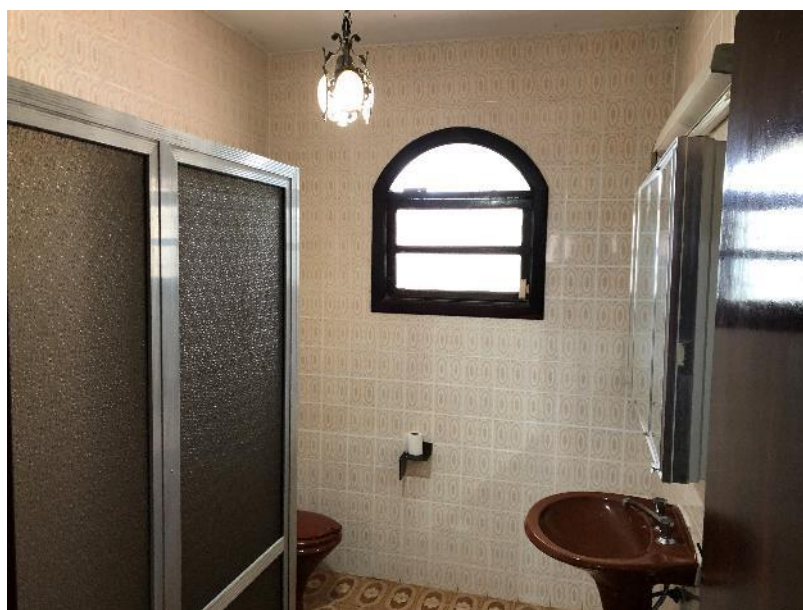
ENGº CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772

Foto nº 20 - Vista do dormitório V, na casa sede.



Foto nº 21 - Vista do banheiro social, na casa sede.



Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772

Foto nº 22 - Vista da lavanderia / banheiro de empregada, na casa sede.

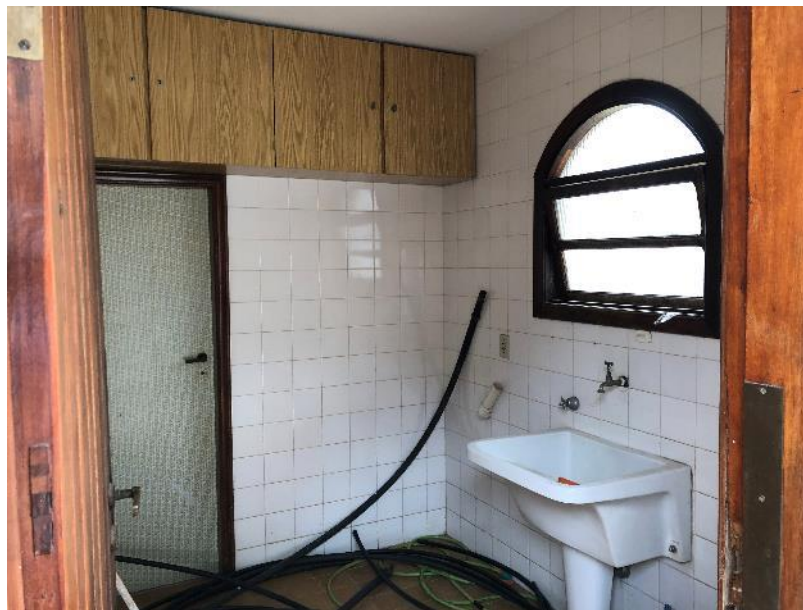


Foto nº 23 - Vista das piscinas adulto (inativada) e infantil (desuso).



Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772

Foto nº 24 - Vista das quadras esportivas.



Foto nº 25 - Vista dos vestiários e casa de hóspede.



Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772

Foto nº 26 - Vista do banheiro/vestiários.



Foto nº 27 - Vista do dormitório I, na casa de hóspede.



Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772

Foto nº 28 - Vista do dormitório II, na casa de hóspede.



Foto nº 29 - Vista da cozinha, na casa de hóspede.



Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772

Foto nº 30 - Vista da lavanderia/banheiro, na casa de hóspede.



Foto nº 31 - Vista do abrigo dos reservatórios e capela.



Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772

Foto nº 32 - Vista da casa de caseiro.



Foto nº 33 - Vista da cozinha, na casa de caseiro.



Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772

Foto nº 34 - Vista da sala, na casa de caseiro.



Foto nº 35 - Vista do dormitório I, na casa de caseiro.



Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772

Foto nº 36 - Vista do dormitório II, na casa de caseiro.



Foto nº 37 - Vista do banheiro, na casa de caseiro.



Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772

Foto nº 38 - Vista do campo de futebol.



Foto nº 39 - Vista do canil.



Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

III.- CRITÉRIOS DE AVALIAÇÃO: -

Os critérios para a avaliação do imóvel serão adotados em função do desenvolvimento técnico, os quais obedecerão às recomendações “Normas Para Avaliação de Imóveis Urbanos do Ibape/SP - 2011”.

Cumprе informar que esta Norma atende as exigências do item 8.2.1.4.2 da NBR 14653-2 da ABNT - Associação Brasileira de Normas Técnicas, e a completa em relação a peculiaridades do Estado de São Paulo.

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

A determinação do valor total de um imóvel a partir do preço do terreno, será feita somando-se com o valor da construção com os custos diretos e indiretos, acrescentando ao total os custos financeiros, despesas de venda e lucro do empreendedor, que devem ser contemplados no mercado por meio do cálculo do fator de comercialização.

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

A fórmula básica para o emprego deste método analítico será dada através da seguinte expressão:

$$V_i = (V_t + V_b) \times F_c$$

Onde:

V_i = Valor do imóvel

V_t = Valor do terreno

V_b = Valor das benfeitorias

F_c = Fator de comercialização

III.1.- TERRENO: -

O cálculo do valor do terreno será determinado pelo Método Comparativo de dados de mercado, através da relação entre o valor unitário de terreno a ser obtido mediante pesquisa de mercado devidamente homogeneizada com a aplicação de tratamento de fatores.

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772

III.1.1.- TRATAMENTO DE FATORES: -

Os fatores de homogeneização utilizados neste tratamento serão calculados conforme exigências no item 8.2.1.4.2 da NBR 14653-2, por metodologia científica, para que reflitam, em termos relativos, o comportamento do mercado com determinada abrangência espacial e temporal, perfeitamente indicado na “Norma Básica Para Perícias de Engenharia do Ibape/SP”.

Para o cálculo na determinação do valor unitário básico de terreno, que reflita a realidade mercadológica imobiliária da região de estudo, pesquisaram-se diversas empresas do ramo, valores ofertados para venda de imóveis da mesma região geoeconômica, contendo atributos mais semelhantes possíveis às características do imóvel avaliando, preferentemente contemporâneos.

Com a pesquisa mercadológica realizada, os comparativos de ofertas para venda, cujas características geométricas dos terrenos, tais como: área, frente ou testada, profundidade, topografia e consistência; e das benfeitorias, como: área, padrão, idade, conservação e preço de venda, constam na pesquisa de mercado apresentada em anexo.

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

Os paradigmas coletados foram inseridos no programa “GEOAVALIARPRO”, desenvolvido com base nas Normas do Ibape, que constitui de um banco de dados de pesquisas de mercado, o qual se destina a auxiliar o signatário no processo avaliatório, possibilitando o profissional a maior rapidez e veracidade nos resultados obtidos nas avaliações.

Para o tratamento de fatores dos dados de mercado, será considerado o seguinte:

- *Dado de mercado com atributos semelhante, calculado em função do avaliando, será aquele que em cada um dos fatores resultante da homogeneização estiver contido no intervalo de 50% (cinquenta por cento), para mais ou para menos;*
- *Os preços homogeneizados resultantes das aplicações de todos os fatores de homogeneização ao preço original, deverão estar contidos no intervalo de 50% (cinquenta por cento), para mais ou para menos;*

Não obstante, recomenda-se que esses sejam descartados caso a discrepância persista após aplicação de fatores mais representativos, desde que validados preliminarmente.

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772

- *Após a homogeneização dos paradigmas, serão utilizados os critérios estatísticos consagrados de eliminação de dados discrepantes para o saneamento das amostras;*

 - *O campo de arbítrio será o correspondente ao intervalo de confiança compreendido entre o valor máximo e mínimo dos preços homogeneizados efetivamente utilizados no tratamento, limitando-se em 30% (trinta por cento), para mais ou para menos, em torno do valor calculado (última média);*
- Caso não seja adotado o valor calculado, será devidamente justificada a sua escolha.
- *Os fatores de homogeneização deverão apresentar, para cada tipologia, os seus critérios de apuração e respectivos campos de aplicação, bem como a abrangência regional e temporal;*

 - *As características quantitativas, ou expressas em variáveis Proxy, do imóvel avaliando não devem ultrapassar em 50% (cinquenta por cento), os limites observados na amostra;*

 - *A fonte dos fatores utilizados na homogeneização será devidamente explicitada;*

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772

- *Os fatores de homogeneização que resultem em aumento de heterogeneidade dos valores, serão descartados, sendo que a verificação será efetuada através da comparação do “desvio padrão” dos preços unitários homogeneizados, efetivamente utilizados, com o “desvio padrão” dos preços observados.*

O “desvio padrão” dos preços unitários homogeneizados, não deverão ser maiores que aquele dos preços unitários observados, para que não resulte num aumento da heterogeneidade.

Por fim, através do processo de Tratamento Por Fatores, os elementos comparativos selecionados para a homogeneização, foram observados o conjunto de cada elemento amostral, levando-se em conta o seguinte:

- Elasticidade de preços
- Localização
- Fatores de forma (testada, profundidade, área ou múltiplas frentes)
- Fatores padrão construtivo e depreciação

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

III.1.2.- CRITÉRIO PARA AVALIAÇÃO DO TERRENO: -

Para o cálculo da avaliação do terreno, será empregada a “Normas Para Avaliação de Imóveis Urbanos”, do IBAPE/SP - Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia de São Paulo de novembro de 2011.

Através das referidas “Normas”, o valor do terreno será determinado através da seguinte fórmula:

$$V_t = A_t \times V_u$$

$$V_u = M_s \times (C_f + C_p)$$

Onde:

V_t = Valor do terreno

A_t = Área do terreno

V_u = Valor básico unitário

M_s = Média saneada

C_f = Coeficiente de frente ou testada

C_p = Coeficiente de profundidade

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

No cálculo do “Vu” (valor unitário médio de terreno), os elementos comparativos sofrerão as seguintes transformações:

A) OFERTA - Dedução de 10% (dez por cento) no preço, para cobrir risco de eventual superestimativa por parte das ofertas (elasticidade dos negócios). No caso de transcrição, não haverá o referido desconto;

B) ZONA DE AVALIAÇÃO - A região do imóvel classifica-se na 2ª Zona - Residencial Horizontal Médio, enquadrando no Grupo I: Zonas de uso residencial horizontal, de acordo com o item 9.1 - Zonas de características homogêneas, das “Normas” e Tabela 1, onde estão estabelecidos os seguintes parâmetros:

- Frente de referência: 10,00 metros
- Profundidade mínima para a região: 25,00 metros
- Profundidade máxima para a região: 40,00 metros

C) FATORES DE FRENTE E PROFUNDIDADE - Considerações de valorização ou desvalorização do unitário, em função das testadas distintas das de referência, para os locais (Fr = 10,00 metros), com o emprego da fórmula prevista nas “Normas”. A retro correção será considerada, desde a metade até o dobro da testada de referência, ou seja:

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772

- Cálculo do coeficiente de frente:

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

Observação: O expoente do fator frente “f” será igual a “0,20”.

- Cálculo do coeficiente de profundidade:

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

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

- Para P_e inferior a $\frac{1}{2}P_{mi}$, adota-se $C_p = (0,5)^p$

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

$$P_{ma} \leq P_e \leq 3P_{ma}$$

- Para P_e superior a $3P_{ma}$, adota-se na fórmula acima $P_e = 3P_{ma}$

Observação: O expoente do fator profundidade “p” será igual a “0,50”.

Caso os coeficientes frente e profundidade estiverem dentro dos padrões da zona de avaliação, estes não serão aplicados, admitindo-se o referido fator igual a “1,0”.

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

D) **ATUALIZAÇÃO** - A atualização dos elementos comparativos, quando necessário, será feita através da variação dos índices IPC (índice de preço ao consumidor), publicados pela “Fundação Instituto de Pesquisas Econômicas da Universidade de São Paulo - FIPE/USP”;

E) **TRANSPORTE** - O transporte dos elementos comparativos para a avaliação, será feito através da publicação dos índices fiscais da Planta Genérica de Valores da Municipalidade de Itapevi;

F) **DEMAIS FATORES** - Quando necessário, serão aplicados ainda os demais coeficientes, conforme segue:

- Coeficiente de esquina ou frente múltiplas (Ce):

A influência deste coeficiente será aplicada conforme a classificação da zona, expresso nas **Tabelas 1 - Grupos I e II, e Tabela 2 - Grupos III e IV.**

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772

- Coeficiente relativo à topografia (Ft):

A influência do fator corretivo genérico, será aplicada conforme classificação do item 10.5.2 Fatores relativos à topografia, da referida “Norma”.

- Coeficiente relativo à consistência (Fc):

A influência do fator quanto à consistência do terreno devido à presença ou ação da água, será aplicada conforme classificação do item 10.5.3, da referida “Norma”.

III.2.- BENFEITORIAS: -

No que se refere às benfeitorias, utilizaremos o estudo “VALORES DE EDIFICAÇÕES DE IMÓVEIS URBANOS”, do IBAPE/SP - INSTITUTO BRASILEIRO DE AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA DE SÃO PAULO/SP (NO ÂMBITO DA CÂMARA DE AVALIAÇÕES GESTÃO 2016/2017) - Versão 2017.

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

Os dados contidos neste trabalho resultam de estudos, observações estatísticas, orçamentos, pesquisa de mercado e consultas aos profissionais da construção civil, além de uma equipe de engenheiros e arquitetos avaliadores que contribuíram para a formatação e a finalização deste trabalho.

III.2.1.- VALOR UNITÁRIO: -

O valor unitário médio do metro quadrado de construção estará vinculado ao preço do R₈N (Cub - Sinduscon/SP), sendo que para a data contemporânea do laudo o valor é de R\$ 1.779,98/m².

Os valores médios, assim como os respectivos intervalos relativos a cada um dos padrões construtivos, corresponderão aos coeficientes agrupados na Tabela de Valores Unitários do referido estudo “VALORES DE EDIFICAÇÕES DE IMÓVEIS URBANOS - 2017”.

TABELA DE COEFICIENTES:

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772

CLASSE	TIPO	PADRÃO	INTERVALO DE VALORES			
			Mínimo	Médio	Máximo	
1 – RESIDENCIAL	1.1 – BARRACO	1.1.1 - Rústico	0,060	0,090	0,120	
		1.1.2 - Simples	0,132	0,156	0,180	
	1.2 – CASA	1.2.1 - Rústico	0,409	0,481	0,553	
		1.2.2 - Proletário	0,624	0,734	0,844	
		1.2.3 - Econômico	0,919	1,070	1,221	
		1.2.4 - Simples	1,251	1,497	1,743	
		1.2.5 - Médio	1,903	2,154	2,355	
		1.2.6 - Superior	2,356	2,656	3,008	
		1.2.7 - Fino	3,331	3,865	4,399	
		1.2.8 - Luxo	Acima de 4,843			
	1.3 - APARTAMENTO	1.3.1 - Econômico	0,600	0,810	1,020	
		1.3.2 - Simples	Sem elevador	1,032	1,266	1,500
			Com elevador	1,260	1,470	1,680
		1.3.3 - Médio	Sem elevador	1,512	1,746	1,980
			Com elevador	1,692	1,926	2,160
		1.3.4 - Superior	Sem elevador	1,992	2,226	2,460
			Com elevador	2,172	2,406	2,640
	1.3.5 - Fino	2,652	3,066	3,480		
	1.3.6 - Luxo	Acima de 3,490				
	2 - COMERCIAL - SERVIÇO- INDUSTRIAL	2.1 – ESCRITÓRIO	2.1.1 - Econômico	0,600	0,780	0,960
2.1.2 - Simples			Sem elevador	0,972	1,206	1,440
			Com elevador	1,200	1,410	1,620
2.1.3 - Médio			Sem elevador	1,452	1,656	1,860
			Com elevador	1,632	1,836	2,040
2.1.4 - Superior			Sem elevador	1,872	2,046	2,220
			Com elevador	2,052	2,286	2,520
2.1.5 - Fino		2,532	3,066	3,600		
2.1.6 - Luxo		Acima de 3,610				
2.2 – GALPÃO		2.2.1 - Econômico	0,518	0,609	0,700	
		2.2.2 - Simples	0,982	1,125	1,268	
		2.2.3 - Médio	1,368	1,659	1,871	
	2.2.4 - Superior	Acima de 1,872				
3 – ESPECIAL	3.1 – COBERTURAS	3.1.1 - Simples	0,071	0,142	0,213	
		3.1.2 - Médio	0,229	0,293	0,357	
		3.1.3 - Superior	0,333	0,486	0,639	

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

III.2.2.- DEPRECIÇÃO PELO OBSOLETISMO E PELO ESTADO DE CONSERVAÇÃO: -

Para o cálculo da depreciação da construção, será empregado o Método combinado de “Ross / Heidecke”, levando em consideração a idade da edificação com o estado de conservação, assim resulta o fator de adequação ao obsolescimento “Foc”, através da seguinte expressão:

$$Foc = R + [K \times (1 - R)]$$

Onde:

R = Coeficiente residual correspondente ao padrão construtivo, expresso em decimal, obtido através da **Tabela 1**.

k = Coeficiente de Ross / Heidecke, encontrado na **Tabela 2**.

Observação: No cálculo do coeficiente “K”, será observada a idade da edificação “Ie” e a vida referencial “Ir”.

Onde:

$$ROSS: \quad A = \frac{1}{2} \left(\frac{x}{n} + \frac{x^2}{n^2} \right)$$

$$HEIDECKE = A + (1 - A). C$$

Onde:

x = Idade da edificação no momento de avaliação

n = Vida útil

C = Coeficiente de depreciação

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772

Tabela 1 - Vida Referencial (Ir) e Valor Residual (R):

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

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

O estado de conservação da edificação deve ser classificado segundo a graduação referencial que consta do **Quadro 1** a seguir:

Quadro 1 - Estado de Conservação - Ec:

ESTADO DA EDIFICAÇÃO	DEPRECIACÃO (%)
a) Novo	0,00
b) Entre novo e regular	0,32
c) Regular	2,52
d) Entre regular e reparos simples	8,09
e) Reparos simples	18,10
f) Entre reparos simples e importantes	33,20
g) Reparos importantes	52,60
h) Entre reparos importantes e sem valor	75,20
i) Sem valor	100,00

O coeficiente de depreciação “d” é obtido da transformação dos fatores “K” da tabela de **Ross-Heidecke**, considerando a seguinte fórmula:

$$D = \frac{100 - K}{100}$$

Tabela 2 - Coeficiente de Ross-Heidecke (K):

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772

Idade em % da Vida Referencial	ESTADO DE CONSERVAÇÃO							
	A 0,00%	B 0,32%	C 2,52%	D 8,09%	E 18,10%	F 33,20%	G 52,60%	H 75,20%
2%	0,9898	0,9866	0,9649	0,9097	0,8106	0,6612	0,4692	0,2455
4%	0,9792	0,9761	0,9545	0,9000	0,8020	0,6541	0,4641	0,2428
6%	0,9682	0,9651	0,9438	0,8899	0,7930	0,6468	0,4589	0,2401
8%	0,9568	0,9537	0,9327	0,8794	0,7836	0,6391	0,4535	0,2373
10%	0,9450	0,9420	0,9212	0,8685	0,7740	0,6313	0,4479	0,2344
12%	0,9328	0,9298	0,9093	0,8573	0,7640	0,6231	0,4421	0,2313
14%	0,9202	0,9173	0,8970	0,8458	0,7536	0,6147	0,4362	0,2282
16%	0,9072	0,9043	0,8843	0,8338	0,7430	0,6060	0,4300	0,2250
18%	0,8938	0,8909	0,8713	0,8215	0,7320	0,5971	0,4237	0,2217
20%	0,8800	0,8772	0,8578	0,8088	0,7207	0,5878	0,4171	0,2182
22%	0,8658	0,8630	0,8440	0,7958	0,7091	0,5784	0,4104	0,2147
24%	0,8512	0,8485	0,8297	0,7823	0,6971	0,5686	0,4035	0,2111
26%	0,8362	0,8335	0,8151	0,7686	0,6848	0,5586	0,3964	0,2074
28%	0,8208	0,8182	0,8001	0,7544	0,6722	0,5483	0,3891	0,2036
30%	0,8050	0,8024	0,7847	0,7399	0,6593	0,5377	0,3816	0,1996
32%	0,7888	0,7863	0,7689	0,7250	0,6460	0,5269	0,3739	0,1956
34%	0,7722	0,7697	0,7527	0,7097	0,6324	0,5158	0,3660	0,1915
36%	0,7552	0,7528	0,7362	0,6941	0,6185	0,5045	0,3580	0,1873
38%	0,7378	0,7354	0,7192	0,6781	0,6043	0,4929	0,3497	0,1830
40%	0,7200	0,7177	0,7019	0,6618	0,5897	0,4810	0,3413	0,1786
42%	0,7018	0,6996	0,6841	0,6450	0,5748	0,4688	0,3327	0,1740
44%	0,6832	0,6810	0,6660	0,6279	0,5595	0,4564	0,3238	0,1694
46%	0,6642	0,6621	0,6475	0,6105	0,5440	0,4437	0,3148	0,1647
48%	0,6448	0,6427	0,6286	0,5926	0,5281	0,4307	0,3056	0,1599
50%	0,6250	0,6230	0,6093	0,5744	0,5119	0,4175	0,2963	0,1550
52%	0,6048	0,6029	0,5896	0,5559	0,4953	0,4040	0,2867	0,1500
54%	0,5842	0,5823	0,5695	0,5369	0,4785	0,3902	0,2769	0,1449
56%	0,5632	0,5614	0,5490	0,5176	0,4613	0,3762	0,2670	0,1397
58%	0,5418	0,5401	0,5281	0,4980	0,4437	0,3619	0,2568	0,1344
60%	0,5200	0,5183	0,5069	0,4779	0,4259	0,3474	0,2465	0,1290
62%	0,4978	0,4962	0,4853	0,4575	0,4077	0,3325	0,2360	0,1235
64%	0,4752	0,4737	0,4632	0,4368	0,3892	0,3174	0,2252	0,1178
66%	0,4522	0,4508	0,4408	0,4156	0,3704	0,3021	0,2143	0,1121
68%	0,4288	0,4274	0,4180	0,3941	0,3512	0,2864	0,2033	0,1063
70%	0,4050	0,4037	0,3948	0,3722	0,3317	0,2705	0,1920	0,1004
72%	0,3808	0,3796	0,3712	0,3500	0,3119	0,2544	0,1805	0,0944
74%	0,3562	0,3551	0,3472	0,3274	0,2917	0,2379	0,1688	0,0883
76%	0,3312	0,3301	0,3229	0,3044	0,2713	0,2212	0,1570	0,0821
78%	0,3058	0,3048	0,2981	0,2811	0,2505	0,2043	0,1449	0,0758
80%	0,2800	0,2791	0,2729	0,2573	0,2293	0,1870	0,1327	0,0694
82%	0,2538	0,2530	0,2474	0,2333	0,2079	0,1695	0,1203	0,0629
84%	0,2272	0,2265	0,2215	0,2088	0,1861	0,1518	0,1077	0,0563
86%	0,2002	0,1996	0,1952	0,1840	0,1640	0,1337	0,0949	0,0496
88%	0,1728	0,1722	0,1684	0,1588	0,1415	0,1154	0,0819	0,0429
90%	0,1450	0,1445	0,1413	0,1333	0,1188	0,0969	0,0687	0,0360
92%	0,1168	0,1164	0,1139	0,1074	0,0957	0,0780	0,0554	0,0290
94%	0,0882	0,0879	0,0860	0,0811	0,0722	0,0589	0,0418	0,0219
96%	0,0592	0,0590	0,0577	0,0544	0,0485	0,0395	0,0281	0,0147
98%	0,0298	0,0297	0,0290	0,0274	0,0244	0,0199	0,0141	0,0074
100%	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772

De acordo com o aludido trabalho, o valor da construção será determinado através da seguinte expressão:

$$VB = A \times Vu - Foc$$

Onde:

VB = Valor da benfeitoria

A = Área total construída

Vu = Valor unitário da construção

Foc = Depreciação pela idade e estado da construção

III.3.- VALOR TOTAL DO IMÓVEL: -

Assim, resulta o valor total do imóvel, pelo critério da composição, através da soma pura e simples dos capitais: Terreno e Construção, considerando o fator de comercialização igual a 1,0, ou seja:

$$VI = VT + VB$$

Onde:

VI = Valor total do imóvel

VT = Valor do terreno

VB = Valor das benfeitorias

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772

IV.- AVALIAÇÃO: -

IV.1.- VALOR DO TERRENO: -

O valor do terreno será determinado através do produto da área do lote, fatores de correção e do valor unitário do metro quadrado, através da seguinte fórmula:

$$V_T = V_u / \{1 + [(F_1 - 1) + (F_2 - 1) + (F_3 - 1) \dots + (F_n - 1)]\} \times A_t$$

e,

$$V_u = V_o \times \{1 + [(F_1 - 1) + (F_2 - 1) + (F_3 - 1) \dots + (F_n - 1)]\}$$

Onde:

$$A_t = 12.647,00 \text{ m}^2$$

$$M_s = V_o = R\$ 69,07/\text{m}^2 \text{ (obtido em pesquisa de mercado)}$$

$$V_u = R\$ 69,07/\text{m}^2$$

$$F_p = 219,50 \text{ metros (frente projetada)}$$

$$F_r = 10,00 \text{ metros (frente de referência)}$$

$$P_e = 57,62 \text{ metros (profundidade equivalente)}$$

$$P_{mi} = 25,00 \text{ metros (profundidade mínima)}$$

$$P_{ma} = 40,00 \text{ metros (profundidade máxima)}$$

$$\text{Expoente do fator de frente "f"} = 0,20$$

$$\text{Expoente do fator de profundidade "p"} = 0,50$$

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772

Cálculo do Fator de Testada:

Não aplicado, portanto, $C_f = 1,0000$

Cálculo do Fator de Profundidade:

Não aplicado, portanto, $C_p = 1,0000$

Substituindo e calculando:

$$VT = R\$ 69,07/m^2 / \{1 + [(1,0000 - 1) + (1,0000 - 1)]\} \times 12.647,00m^2$$

$$VT = R\$ 873.528,29$$

(Oitocentos e Setenta e Três Mil, Quinhentos e Vinte e Oito Reais e Vinte e Nove Centavos)

Para maio / 2022

Observação: Para o cálculo do valor da média saneada igual a R\$ 69,07/m² (sessenta e nove reais e sete centavos), reportar-se da pesquisa de mercado apresentada no Anexo - I do presente Laudo, composta de 11 (onze) elementos.

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

IV.2.- VALOR DAS BENFEITORIAS: -

CASA SEDE:

Considerando-se, que as benfeitorias se enquadram no estudo “VALORES DE EDIFICAÇÕES DE IMÓVEIS URBANOS - 2017”, procedido pelo IBAPE/SP, no item “1.2.4. - Casa Padrão SIMPLES - Intervalo de Valores: limite médio”, com valor unitário do metro quadrado de área construída, igual a:

$$Vu = 1,497 \times R_8N \text{ (Sinduscon/SP)}$$

Onde:

R_8N = unidade normal habitacional, 8 pavimentos, padrão normal.

- VALOR UNITÁRIO: -

Conforme tabela de custos por metro quadrado de construção elaborada pelo Sindicato da Indústria da Construção Civil no Estado de São Paulo - Sinduscon, divulgada na revista “Construção Mercado”, temos o seguinte cálculo do valor unitário, conforme segue:

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772

$$Vu = 1,903 \times R\$ 1.779,98/m^2$$

$$Vu = R\$ 2.664,63/m^2$$

(dois mil, seiscentos e sessenta e quatro reais e sessenta e três centavos)

Para maio / 2022

- VALOR DA BENFEITORIA NOVA: -

$$Vn = A \times Vu$$

Onde:

$$A = 400,00m^2$$

$$Vu = R\$ 2.664,63/m^2$$

Substituindo e calculando:

$$Vn = 400,00 m^2 \times R\$ 2.664,63/m^2$$

$$Vn = R\$ 1.065.852,00$$

(um milhão, sessenta e cinco mil, oitocentos e cinquenta e dois reais)

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772

- CÁLCULO DA DEPRECIAÇÃO PELO CRITÉRIO DE ROSS / HEIDECKE: -

O critério a ser adotado é uma adequação do método “Ross / Heidecke”, que leva em conta o obsolescimento, o tipo de construção e acabamento, bem como o estado de conservação da edificação, na determinação de seu valor de venda.

O valor unitário da edificação avaliada, fixado em função do padrão construtivo - *mencionado anteriormente*, é multiplicado pelo FATOR DE ADEQUAÇÃO AO OBSOLETISMO E AO ESTADO DE CONSERVAÇÃO - Foc, para levar em conta a depreciação.

O fator Foc é determinado pela expressão:

$$\text{Foc} = R + [K \times (1 - R)]$$

Onde:

R = Coeficiente residual correspondente ao padrão, expresso em decimal, obtido na Tabela 1 do estudo “Valores de Edificações de Imóveis Urbanos - SP (2017)”, resulta em 0,20 (20%);

K = Coeficiente de Ross / Heidecke, encontrado na Tabela 2 do estudo “Valores de Edificações de Imóveis Urbanos - SP (2017)”.

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

Obtém-se o coeficiente “K”, com o número da relação percentual entre a idade da edificação na época de sua avaliação (I_e) e a vida referencial (I_r) relativa ao padrão dessa construção e o estado de conservação da edificação, conforme segue:

$$I_e / I_r = 45 / 70 = 0,643 \text{ (64\%)}$$

Segundo a tabela de depreciação física - Ross/Heidecke, estando o imóvel enquadrado na REFERÊNCIA (g) Estado de Conservação - Necessitando de Reparos Importantes, resulta em uma depreciação de $K = 0,2252$, então vem:

$$Foc = 0,20 + [0,2252 \times (1 - 0,20)]$$

$$Foc = 0,3802$$

$$VB = R\$ 1.065.852,00 \times 0,3802$$

$$VB_{sede} = R\$ 405.236,90$$

**(Quatrocentos e Cinco Mil, Duzentos e Trinta e Seis
Reais e Noventa Centavos)**

Para maio / 2022

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

CASA DE CASEIRO:

Considerando-se, que as benfeitorias se enquadram no estudo “VALORES DE EDIFICAÇÕES DE IMÓVEIS URBANOS - 2017”, procedido pelo IBAPE/SP, no item “1.2.4. - Casa Padrão SIMPLES - Intervalo de Valores: limite mínimo”, com valor unitário do metro quadrado de área construída, igual a:

$$Vu = 1,251 \times R_8N \text{ (Sinduscon/SP)}$$

Onde:

R_8N = unidade normal habitacional, 8 pavimentos, padrão normal.

- VALOR UNITÁRIO: -

Conforme tabela de custos por metro quadrado de construção elaborada pelo Sindicato da Indústria da Construção Civil no Estado de São Paulo - Sinduscon, divulgada na revista “Construção Mercado”, temos o seguinte cálculo do valor unitário, conforme segue:

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772

$$Vu = 1,251 \times R\$ 1.779,98/m^2$$

$$Vu = R\$ 2.226,76/m^2$$

(dois mil, duzentos e vinte e seis reais e setenta e seis centavos)

Para maio / 2022

- VALOR DA BENFEITORIA NOVA: -

$$Vn = A \times Vu$$

Onde:

$$A = 100,00m^2$$

$$Vu = R\$ 2.664,63/m^2$$

Substituindo e calculando:

$$Vn = 100,00 m^2 \times R\$ 2.664,63/m^2$$

$$Vn = R\$ 266.463,00$$

(duzentos e sessenta e seis mil, quatrocentos e sessenta e três reais)

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772

- CÁLCULO DA DEPRECIAÇÃO PELO CRITÉRIO DE ROSS / HEIDECKE: -

O critério a ser adotado é uma adequação do método “Ross / Heidecke”, que leva em conta o obsolescimento, o tipo de construção e acabamento, bem como o estado de conservação da edificação, na determinação de seu valor de venda.

O valor unitário da edificação avalianda, fixado em função do padrão construtivo - *mencionado anteriormente*, é multiplicado pelo FATOR DE ADEQUAÇÃO AO OBSOLETISMO E AO ESTADO DE CONSERVAÇÃO - Foc, para levar em conta a depreciação.

O fator Foc é determinado pela expressão:

$$\text{Foc} = R + [K \times (1 - R)]$$

Onde:

R = Coeficiente residual correspondente ao padrão, expresso em decimal, obtido na Tabela 1 do estudo “Valores de Edificações de Imóveis Urbanos - SP (2017)”, resulta em 0,20 (20%);

K = Coeficiente de Ross / Heidecke, encontrado na Tabela 2 do estudo “Valores de Edificações de Imóveis Urbanos - SP (2017)”.

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

Obtém-se o coeficiente “K”, com o número da relação percentual entre a idade da edificação na época de sua avaliação (I_e) e a vida referencial (I_r) relativa ao padrão dessa construção e o estado de conservação da edificação, conforme segue:

$$I_e / I_r = 45 / 70 = 0,643 \text{ (64\%)}$$

Segundo a tabela de depreciação física - Ross/Heidecke, estando o imóvel enquadrado na REFERÊNCIA (g) Estado de Conservação - Necessitando de Reparos Importantes, resulta em uma depreciação de $K = 0,2252$, então vem:

$$Foc = 0,20 + [0,2252 \times (1 - 0,20)]$$

$$Foc = 0,3802$$

$$VB = R\$ 266.463,00 \times 0,3802$$

$$VB_{\text{caseiro}} = R\$ 101.309,23$$

(Cento e Um Mil, Trezentos e Nove Reais e Vinte e Três Centavos)

Para maio / 2022

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772

IV.3.- VALOR TOTAL DO IMÓVEL: -

Assim temos que o valor total do imóvel será consignado pelo critério da composição, através da soma dos capitais de terreno e benfeitoria calculados anteriormente, conforme segue:

$$VI = VT + VB$$

Onde:

$$VT = R\$ 873.528,29$$

$$VB_{sede} = R\$ 405.236,90$$

$$VB_{caseiro} = R\$ 101.309,23$$

Substituindo e calculando:

$$VI = R\$ 873.528,29 + R\$ 405.236,90 + R\$ 101.309,23$$

$$VI = R\$ 1.380.074,42$$

Ou, em números redondos:

$$VI = R\$ 1.380.000,00$$

**(UM MILHÃO, TREZENTOS E OITENTA MIL REAIS)
PARA MAIO / 2022**

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772

V.- CONCLUSÃO: -

IMÓVEL:

**Rua José Fratini, nº 111, lotes 38 ao 44, quadra D, Chácara
Lagoinha, Itapevi - SP, CEP: 06667-315.**

Matrícula: 71.921 - CRI de Cotia

VALOR DO IMÓVEL = R\$ 1.380.000,00

(UM MILHÃO, TREZENTOS E OITENTA MIL REAIS)

DATA BASE: MAIO / 2022

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

VI.- ENCERRAMENTO: -

Consta o presente Laudo de 62 (sessenta e duas), vindo todas rubricadas, sendo a primeira e essa última, datada e assinada pelo Perito Judicial.

- Acompanham o presente Laudo, os seguintes anexos:

ANEXO I = PESQUISA DE MERCADO

ANEXO II = DADOS CADASTRAIS DO IMÓVEL

ANEXO III = MATRÍCULA DO IMÓVEL

- Em atenção aos Provimentos nº 755/2001, Artigo 5º, e nº 797/2003, Artigo 4º, do Conselho Superior da Magistratura, este signatário informa, que se encontra arquivado nesta E. Vara, à disposição das partes, seu “curriculum vitae”, acompanhado dos documentos exigidos pelos demais Artigos nos termos destes Provimentos, e também no “site” do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, no Cadastro de Auxiliares da Justiça.

São Paulo, 30 de maio de 2022.


JOAQUIM VICENTE DE REZENDE LOPES
CREA 0600590772

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772

ANEXO - I

PESQUISA DE MERCADO

Rua José Fratini, nº 111

Chácara Lagoinha, Itapevi - SP

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JOAQUIM VICENTE DE REZENDE LOPES e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 30/05/2022 às 10:38, sob o número WJMJ22408797870. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1071254-51.2016.8.26.0100 e código D18F73A.

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 1

NÚMERO DA PESQUISA : ITAPEVI - SP - 2007 UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 16/05/2022
 SEIOR: 23131 QUADRA : 100 ÍNDICE DO LOCAL: 130,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Estrada Elias Alves da Costa NÚMERO : SN
 COMP.: BARRO : Chácara Lagoinha CIDADE: ITAPEVI - SP
 CEP : 06667-315 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: 11.109,68 TESTADA - (cf) m 300,00 PROF. EQUIV. (Pe) : 37,03
 ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO : Irregular ESQUINA : Não
 TOPOGRAFIA : caído para os fundos até 5%
 CONSISTÊNCIA : seco

SEM CONSTRUÇÃO

FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL01: 638,15 ADICIONAL02: 1,00 ADICIONAL03: 1,00
 ADICIONAL04: 1,00 ADICIONAL05: 1,00 ADICIONAL06: 1,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR VENDA (R\$) : 1.600.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00
 MOBILIÁRIA : Informações com proprietário - Placa no local
 CONTATO : Sra. Neide Gonçalves dos Santos TELEFONE: (11)-41443248
 OBSERVAÇÃO :
 Terreno vago - Matrícula nº 14.163.

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/ SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/ VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Flo c :	FTADICIONAL01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 129,42
TESTADA Cf:	FTADICIONAL02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 79,44
PROFUNDIDADE Cp :	FTADICIONAL03 : 0,00	VARIAÇÃO : 0,63
FRENTES MÚLTIPLAS Ce :	FTADICIONAL04 : 0,00	VARIAÇÃO AVALIANDO : 0,96
CONSISTÊNCIA Fc :	FTADICIONAL05 : 0,00	
ÁREA Ca :	FTADICIONAL06 : 0,00	
TOPOGRAFIA Ft :		-0,16

Este documento é assinado digitalmente por JOÃO VICTOR DE LOPES e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 30/05/2022 às 10:38, sob o número WJMJ22408797870. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1071254-51.2016.8.26.0100 e código D18F73A.

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 2

NÚMERO DA PESQUISA : ITAPEVI - SP - 2007 UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 16/05/2022
 SEIOR : 23131 QUADRA : 100 ÍNDICE DO LOCAL : 100,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Parque Mira Flores NÚMERO : SN
 COMP. : BARRO : Parque Mira Flores CIDADE : ITAPEVI - SP
 CEP : 06668-270 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: 6.940,00 TESTADA - (cf) m 80,00 PROF. EQUV. (Pe) : 86,75
 ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO : Irregular ESQUINA : Não
 TOPOGRAFIA : plano
 CONSISTÊNCIA : seco

DADOS DA BENFEITORIA

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Casa USO DA EDIFICAÇÃO : Residencial ÁREA CONSTRUIDA : 500,00 M²
 PADRÃO CONSTR.: casa médio (-) CONSERVAÇÃO : e - reparos simples
 COEF. PADRÃO: 1,903 DADE REAL: 25 anos COEF.DE DEPRECIAÇÃO (k): 0,696 CUSTO BASE (R\$): 1.779,98
 VAGAS : 0 PAVIMENTOS : 1
 VALOR CALCULADO (R\$) : 1.178.781,08 VALOR ARBITRADO (R\$) : 220.400,00

FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL01: 638,15 ADICIONAL02: 1,00 ADICIONAL03: 1,00
 ADICIONAL04: 1,00 ADICIONAL05: 1,00 ADICIONAL06: 1,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR VENDA (R\$) : 957.446,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00
 MOBILIÁRIA : Pitale Imóveis - Creci: 29.595-J
 CONTATO : Corretor - Celular (11) 99319-8761 TELEFONE : (11)-36852189

OBSERVAÇÃO :

Chácara: Com 3 casas mobiliadas - 8 dormitórios, 4 banheiros - Piscina (10x5x1,5)m - Churrasqueira - Fogão e Forno à lenha
 Código: CH0083.

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/ SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/ VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00 FTADICIONAL01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 92,41
TESTADA Cf:	0,00 FTADICIONAL02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 73,33
PROFUNDIDADE Cp :	0,00 FTADICIONAL03 : 0,00	VARIAÇÃO : 0,80
FRENTES MÚLTIPLAS Ce :	0,00 FTADICIONAL04 : 0,00	VARIAÇÃO AVALIANDO : 0,95
CONSISTÊNCIA Fc :	0,00 FTADICIONAL05 : 0,00	
ÁREA Ca :	0,00 FTADICIONAL06 : 0,00	
TOPOGRAFIA Ft :	-0,20	

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JOÃO VÍCTOR DE LOPES e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 30/05/2022 às 10:38, sob o número WJMJ22408797870. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1071254-51.2016.8.26.0100 e código D18F73A.

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 3

NÚMERO DA PESQUISA : ITAPEVI - SP - 2007 UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 16/05/2022
 SEIOR : 23131 QUADRA : 100 ÍNDICE DO LOCAL : 100,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rua Angra dos Reis NÚMERO : SN
 COMP. : BARRO : Recanto Verde CIDADE : ITAPEVI - SP
 CEP : 06668-000 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: 3.300,00 TESTADA - (cf) m 50,00 PROF. EQUIV. (Pe) : 66,00
 ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO : Irregular ESQUINA : Não
 TOPOGRAFIA : plano
 CONSISTÊNCIA : seco

DADOS DA BENFEITORIA

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Casa USO DA EDIFICAÇÃO : Residencial ÁREA CONSTRUÍDA : 180,00 M²
 PADRÃO CONSTR.: casa médio (-) CONSERVAÇÃO : e - reparos simples
 COEF. PADRÃO: 1,903 DADE REAL: 25 anos COEF. DE DEPRECIACÃO (k): 0,696 CUSTO BASE (R\$): 1.779,98
 VAGAS : 0 PAVIMENTOS : 1
 VALOR CALCULADO (R\$) : 424.361,19 VALOR ARBITRADO (R\$) : 258.000,00

FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL01: 638,15 ADICIONAL02: 1,00 ADICIONAL03: 1,00
 ADICIONAL04: 1,00 ADICIONAL05: 1,00 ADICIONAL06: 1,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR VENDA (R\$) : 620.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00
 MOBILIÁRIA : G3i Imóveis - Creci: 16.662-J
 CONTATO : Sr. Gomes - Celular (11) 99708-0820 TELEFONE : (11)-46131388

OBSERVAÇÃO :

Chácara: Casa sede com 3 dormitórios (1 suite), 3 banheiros, sala, cozinha, lavanderia - Casa de caseiro - 7 canis, piscina, poço artesiano
 2 churrasqueiras, pomar e garagem para 6 carros - Código: CH0016 - Rua sem saída, imóvel fica no final da rua.

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/ SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/ VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Flo c :	0,00 FTADICIONAL01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 90,11
TESTADA Cf :	0,00 FTADICIONAL02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 72,33
PROFUNDIDADE Cp :	0,00 FTADICIONAL03 : 0,00	VARIAÇÃO : 0,80
FRENTES MÚLTIPLAS Ce :	0,00 FTADICIONAL04 : 0,00	VARIAÇÃO AVALIANDO : 0,95
CONSISTÊNCIA Fc :	0,00 FTADICIONAL05 : 0,00	
ÁREA Ca :	0,00 FTADICIONAL06 : 0,00	
TOPOGRAFIA Ft :	-0,20	

Este documento é assinado digitalmente por JOÃO GUILHERME VICENTE DE REZENDE LOPES e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 30/05/2022 às 10:38, sob o número WJMJ22408797870. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1071254-51.2016.8.26.0100 e código D18F73A.

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 4

NÚMERO DA PESQUISA : ITAPEVI - SP - 2007 UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 16/05/2022
 SEIOR: 23131 QUADRA : 100 ÍNDICE DO LOCAL: 100,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rua do Pinho NÚMERO : SN
 COMP.: BARRO : Vila Belmira CIDADE: ITAPEVI - SP
 CEP : 06675-035 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: 1.200,00 TESTADA - (cf) m 25,00 PROF. EQUV. (Pe) : 48,00
 ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO : Irregular ESQUINA : Não
 TOPOGRAFIA : plano
 CONSISTÊNCIA : seco

DADOS DA BENFEITORIA

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Casa USO DA EDIFICAÇÃO : Residencial ÁREA CONSTRUÍDA : 80,00 M²
 PADRÃO CONSTR.: casa econômico CONSERVAÇÃO : c - regular
 COEF. PADRÃO: 1,070 DADE REAL: 20 anos COEF.DE DEPRECIAÇÃO (k): 0,837 CUSTO BASE (R\$): 1.779,98
 VAGAS: 0 PAVIMENTOS: 1
 VALOR CALCULADO (R\$) : 127.530,58 VALOR ARBITRADO (R\$) : 0,00

FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL01: 638,15 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
 MOBILIÁRIA : Informações com proprietária
 CONTATO : Sra. Sandra TELEFONE: (11)-98789000

OBSERVAÇÃO :

Chácara com 2 dormitórios, banheiro, sala, cozinha, lavanderia e garagem para até 5 carros

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/ SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/ VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Flo c :	0,00 FTADICIONAL01 :	0,00 VALOR UNITÁRIO :
TESTADA Cf:	0,00 FTADICIONAL02 :	0,00 HOMOGENEIZAÇÃO :
PROFUNDIDADE Cp :	0,00 FTADICIONAL03 :	0,00 VARIAÇÃO :
FRENTES MÚLTIPLAS Ce :	0,00 FTADICIONAL04 :	0,00 VARIAÇÃO AVALIANDO :
CONSISTÊNCIA Fc :	0,00 FTADICIONAL05 :	0,00
ÁREA Ca :	0,00 FTADICIONAL06 :	0,00
TOPOGRAFIA Ft :	-0,20	

Este documento é assinado digitalmente por JOAQUIM VICENTE DE REZENDE LOPES e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 30/05/2022 às 10:38, sob o número WJMJ22408797870. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1071254-51.2016.8.26.0100 e código D18F73A.

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 5

NÚMERO DA PESQUISA : ITAPEVI - SP - 2007 UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 16/05/2022
 SEIOR: 23131 QUADRA : 100 ÍNDICE DO LOCAL: 100,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rua José Frantini NÚMERO : SN
 COMP.: Em frente a o nº 111 BARRO : Chácara Lagoinha CIDADE: ITAPEVI - SP
 CEP : 06667-315 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: 3.800,00 TESTADA - (cf) m 50,00 PROF. EQUIV. (Pe) : 76,00
 ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO : Irregular ESQUINA : Não
 TOPOGRAFIA : caído para os fundos de 5% até 10%
 CONSISTÊNCIA : seco

SEM CONSTRUÇÃO

FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL01: 638,15 ADICIONAL02: 1,00 ADICIONAL03: 1,00
 ADICIONAL04: 1,00 ADICIONAL05: 1,00 ADICIONAL06: 1,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR VENDA (R\$) : 390.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00
 MOBILIÁRIA : Informações com proprietário - Placa no local
 CONTATO : Sr. Nelson TELEFONE: (16)-992268
 OBSERVAÇÃO : Terreno vago.

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/ SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/ VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Flo c :	0,00 FTADICIONAL01 :	0,00 VALOR UNITÁRIO :
TESTADA Cf :	0,00 FTADICIONAL02 :	0,00 HOMOGENEIZAÇÃO :
PROFUNDIDADE Cp :	0,00 FTADICIONAL03 :	0,00 VARIAÇÃO :
FRENTES MÚLTIPLAS Ce :	0,00 FTADICIONAL04 :	0,00 VARIAÇÃO AVALIANDO :
CONSISTÊNCIA Fc :	0,00 FTADICIONAL05 :	0,00
ÁREA Ca :	0,00 FTADICIONAL06 :	0,00
TOPOGRAFIA Ft :	-0,11	

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JOAO VICTOR VICENTE DE REZENDE LOPES e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 30/05/2022 às 10:38, sob o número WJMJ22408797870. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1071254-51.2016.8.26.0100 e código D18F73A.

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 6

NÚMERO DA PESQUISA : ITAPEVI - SP - 2007 UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 16/05/2022
 SEIOR : 23131 QUADRA : 100 ÍNDICE DO LOCAL: 100,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rua Mariana NÚMERO : 2
 COMP.: BARRO : Chácara Recanto Verde III CIDADE: ITAPEVI - SP
 CEP : 06668-325 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: 4.060,00 TESTADA - (cf) m 50,00 PROF. EQUV. (Pe) : 81,20
 ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO : Irregular ESQUINA : Não
 TOPOGRAFIA : plano
 CONSISTÊNCIA : seco

DADOS DA BENFEITORIA

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Casa USO DA EDIFICAÇÃO : Residencial ÁREA CONSTRUIDA : 281,25 M²
 PADRÃO CONSTR.: casa médio (-) CONSERVAÇÃO : e - reparos simples
 COEF. PADRÃO: 1,903 DADE REAL: 25 anos COEF.DE DEPRECIAÇÃO (k): 0,696 CUSTO BASE (R\$): 1.779,98
 VAGAS : 0 PAVIMENTOS : 1
 VALOR CALCULADO (R\$) : 663.064,35 VALOR ARBITRADO (R\$) : 398.400,00

FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL01: 638,15 ADICIONAL02: 1,00 ADICIONAL03: 1,00
 ADICIONAL04: 1,00 ADICIONAL05: 1,00 ADICIONAL06: 1,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR VENDA (R\$) : 850.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00
 MOBILIÁRIA : Remax Casainveste Imóveis - Creci: 140.988-F
 CONTATO : Sra. Nathália TELEFONE: (11)-94062700

OBSERVAÇÃO :

Chácara: Casa térrea com 5 dormitórios (1 suíte), 4 banheiros, escritório, sala, cozinha, lavanderia, varanda com churrasqueira, jacuzzi, aquecedor à gás, piscina, poço artesiano, fruticultura, 17 baias de canis, 2 entradas para carros - Código: CH0052.

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/ SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/ VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Flo c :	0,00 FTADICIONAL01 :	0,00 VALOR UNITÁRIO :
TESTADA Cf :	0,00 FTADICIONAL02 :	0,00 HOMOGENEIZAÇÃO :
PROFUNDIDADE Cp :	0,00 FTADICIONAL03 :	0,00 VARIAÇÃO :
FRENTES MÚLTIPLAS Ce :	0,00 FTADICIONAL04 :	0,00 VARIAÇÃO AVALIANDO :
CONSISTÊNCIA Fc :	0,00 FTADICIONAL05 :	0,00
ÁREA Ca :	0,00 FTADICIONAL06 :	0,00
TOPOGRAFIA Ft :	-0,20	

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JOAQUIM VICENTE DE REZENDE LOPES e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 30/05/2022 às 10:38, sob o número WJMJ22408797870. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1071254-51.2016.8.26.0100 e código D18F73A.

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 7

NÚMERO DA PESQUISA : ITAPEVI - SP - 2007 UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 16/05/2022
 SEIOR : 23131 QUADRA : 100 ÍNDICE DO LOCAL : 100,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rua Santa Luz NÚMERO : 129
 COMP. : BARRO : Parque Miraflores CIDADE : ITAPEVI - SP
 CEP : 06668-270 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: 15.000,00 TESTADA - (cf) m 150,00 PROF. EQUIV. (Pe) : 100,00
 ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO : Irregular ESQUINA : Não
 TOPOGRAFIA : plano
 CONSISTÊNCIA : seco

DADOS DA BENFEITORIA

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Casa USO DA EDIFICAÇÃO : Residencial ÁREA CONSTRUIDA : 1.000,00 M²
 PADRÃO CONSTR.: casa médio CONSERVAÇÃO : c - regular
 COEF. PADRÃO: 2,154 DADE REAL: 15 anos COEF.DE DEPRECIACÃO (k): 0,878 CUSTO BASE (R\$): 1.779,98
 VAGAS : 0 PAVIMENTOS : 1
 VALOR CALCULADO (R\$) : 3.366.319,54 VALOR ARBITRADO (R\$) : 220.500,00

FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL01: 638,15 ADICIONAL02: 1,00 ADICIONAL03: 1,00
 ADICIONAL04: 1,00 ADICIONAL05: 1,00 ADICIONAL06: 1,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR VENDA (R\$) : 1.590.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00
 MOBILIÁRIA : Proinvest Imóveis - Creci: 10.918-J
 CONTATO : Sr. Benê Souza TELEFONE : (11)-46178688

OBSERVAÇÃO :

Chácara: Casa sede com 5 dormitórios, 3 banheiros, sala, cozinha, lavanderia - Casa de hóspede com 4 dormitórios, 2 banheiros - 3 chalés churrasqueira, piscinas e lagos (com peixes), amplos jardins - Código: CH0231 - At = 30.000,00m² / 2 (50% APP) = 15.000,00m²

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/ SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/ VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00 FTADICIONAL01 :	0,00 VALOR UNITÁRIO :
TESTADA Cf:	0,00 FTADICIONAL02 :	0,00 HOMOGENEIZAÇÃO :
PROFUNDIDADE Cp :	0,00 FTADICIONAL03 :	0,00 VARIAÇÃO :
FRENTES MÚLTIPLAS Ce :	0,00 FTADICIONAL04 :	0,00 VARIAÇÃO AVALIANDO :
CONSISTÊNCIA Fc :	0,00 FTADICIONAL05 :	0,00
ÁREA Ca :	0,00 FTADICIONAL06 :	0,00
TOPOGRAFIA Ft :	-0,20	

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JOAO VICENTE DE REZENDE LOPES e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 30/05/2022 às 10:38, sob o número WJMJ22408797870. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1071254-51.2016.8.26.0100 e código D18F73A.

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 8

NÚMERO DA PESQUISA : ITAPEVI - SP - 2007 UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 16/05/2022
 SEIOR : 23131 QUADRA : 100 ÍNDICE DO LOCAL : 100,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rua Santa Luz NÚMERO : SN
 COMP. : BARRO : Parque Miraflores CIDADE : ITAPEVI - SP
 CEP : 06668-270 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: 1.125,00 TESTADA - (cf) m 25,00 PROF. EQUV. (Pe) : 45,00
 ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO : Irregular ESQUINA : Não
 TOPOGRAFIA : plano
 CONSISTÊNCIA : seco

DADOS DA BENFEITORIA

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Casa USO DA EDIFICAÇÃO : Residencial ÁREA CONSTRUÍDA : 110,00 M²
 PADRÃO CONSTR.: casa médio CONSERVAÇÃO : c - regular
 COEF. PADRÃO: 2,154 DADE REAL: 15 anos COEF.DE DEPRECIACÃO (k): 0,878 CUSTO BASE (R\$): 1.779,98
 VAGAS : 0 PAVIMENTOS : 1
 VALOR CALCULADO (R\$) : 370.295,15 VALOR ARBITRADO (R\$) : 226.000,00

FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL01: 638,15 ADICIONAL02: 1,00 ADICIONAL03: 1,00
 ADICIONAL04: 1,00 ADICIONAL05: 1,00 ADICIONAL06: 1,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR VENDA (R\$) : 365.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00
 MOBILIÁRIA : Remax Casainveste Imóveis - Creci: 140.988-F
 CONTATO : Sra. Nathália TELEFONE : (11)-94062700

OBSERVAÇÃO :

Chácara: Casa térrea com 3 dormitórios (1 suite com closet), 2 banheiros, sala, cozinha, lavanderia, varanda, poço caipira e vaga coberta para 2 carros - Código: CH0053.

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/ SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/ VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00 FTADICIONAL01 :	0,00 VALOR UNITÁRIO :
TESTADA Cf :	0,00 FTADICIONAL02 :	0,00 HOMOGENEIZAÇÃO :
PROFUNDIDADE Cp :	0,00 FTADICIONAL03 :	0,00 VARIAÇÃO :
FRENTES MÚLTIPLAS Ce :	0,00 FTADICIONAL04 :	0,00 VARIAÇÃO AVALIANDO :
CONSISTÊNCIA Fc :	0,00 FTADICIONAL05 :	0,00
ÁREA Ca :	0,00 FTADICIONAL06 :	0,00
TOPOGRAFIA Ft :	-0,20	

Este documento é assinado digitalmente por JOÃO VICTOR VICENTE DE REZENDE LOPES e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 30/05/2022 às 10:38, sob o número WJMJ22408797870. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1071254-51.2016.8.26.0100 e código D18F73A.

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 9

NÚMERO DA PESQUISA : ITAPEVI - SP - 2007 UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 16/05/2022
 SEI TOR : 23131 QUADRA : 100 ÍNDICE DO LOCAL : 100,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rua Via Astral NÚMERO : SN
 COMP.: BARRO : Parque Miraflores CIDADE : ITAPEVI - SP
 CEP : 06668-325 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: 7.288,80 TESTADA - (cf) m 50,00 PROF. EQUIV. (Pe) : 145,78
 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 : Residencial ÁREA CONSTRUÍDA : 241,00 M²
 PADRÃO CONSTR.: casa simples (-) CONSERVAÇÃO : e - reparos simples
 COEF. PADRÃO: 1,251 DADEREAL: 35 anos COEF.DE DEPRECIAÇÃO (k): 0,610 CUSTO BASE (R\$): 1.779,98
 VAGAS : 0 PAVIMENTOS : 1
 VALOR CALCULADO (R\$) : 327.355,25 VALOR ARBITRADO (R\$) : 0,00

FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL01: 638,15 ADICIONAL02: 1,00 ADICIONAL03: 1,00
 ADICIONAL04: 1,00 ADICIONAL05: 1,00 ADICIONAL06: 1,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR VENDA (R\$) : 850.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 3.500,00
 MOBILIÁRIA : Atitude Imóveis - Creci: 22.324-J
 CONTATO : Corretor - Celular (11) 99259-5570 TELEFONE : (11)-28353344

OBSERVAÇÃO :

Chácara com casa sede contendo 3 dormitórios, 2 banheiros, sala, cozinha, lavanderia - Lazer com piscina e churrasqueira
 árvores frutíferas Código: 5837.

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/ SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/ VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Flo c :	0,00 FTADICIONAL01 :	0,00 VALOR UNITÁRIO :
TESTADA Cf :	0,00 FTADICIONAL02 :	0,00 HOMOGENEIZAÇÃO :
PROFUNDIDADE Cp :	0,00 FTADICIONAL03 :	0,00 VARIAÇÃO :
FRENTES MÚLTIPLAS Ce :	0,00 FTADICIONAL04 :	0,00 VARIAÇÃO AVALIANDO :
CONSISTÊNCIA Fc :	0,00 FTADICIONAL05 :	0,00
ÁREA Ca :	0,00 FTADICIONAL06 :	0,00
TOPOGRAFIA Ft :	-0,11	

Este documento é assinado digitalmente por JOAQUIM VICENTE DE REZENDE LOPES e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 30/05/2022 às 10:38, sob o número WJMJ22408797870. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1071254-51.2016.8.26.0100 e código D18F73A.

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 10

NÚMERO DA PESQUISA : ITAPEVI - SP - 2007 UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 16/05/2022
 SEIOR : 23131 QUADRA : 100 ÍNDICE DO LOCAL: 100,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Estrada Antonio Cassimiro NÚMERO : SN
 COMP.: BARRO : Vila Belmira CIDADE: ITAPEVI - SP
 CEP : 06675-100 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: 5.000,00 TESTADA - (cf) m 50,00 PROF. EQUV. (Pe) : 100,00
 ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO : Irregular ESQUINA : Não
 TOPOGRAFIA : plano
 CONSISTÊNCIA : seco

DADOS DA BENFEITORIA

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Casa USO DA EDIFICAÇÃO : Residencial ÁREA CONSTRUÍDA : 400,00 M²
 PADRÃO CONSTR.: casa simples CONSERVAÇÃO : e - reparos simples
 COEF. PADRÃO: 1,497 DADE REAL: 25 anos COEF.DE DEPRECIAÇÃO (k): 0,696 CUSTO BASE (R\$): 1.779,98
 VAGAS : 0 PAVIMENTOS : 1
 VALOR CALCULADO (R\$) : 741.833,01 VALOR ARBITRADO (R\$) : 185.000,00

FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL01: 638,15 ADICIONAL02: 1,00 ADICIONAL03: 1,00
 ADICIONAL04: 1,00 ADICIONAL05: 1,00 ADICIONAL06: 1,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR VENDA (R\$) : 600.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00
 MOBILIÁRIA : Smoer Imóveis - Creci: 27.419-J
 CONTATO : Sr. Márcio Silva - Celular (11) 95328-9003 / 95328-5581 TELEFONE: (11)-46245588

OBSERVAÇÃO :

Chácara: Casa sede com 2 dormitórios, 2 banheiros, sala, cozinha, lavanderia - Lago, pomar, muito verde, mina e casa de caseiro
 Código: CH0012.

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/ SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/ VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Flo c :	0,00 FTADICIONAL01 :	0,00 VALOR UNITÁRIO :
TESTADA Cf :	0,00 FTADICIONAL02 :	0,00 HOMOGENEIZAÇÃO :
PROFUNDIDADE Cp :	0,00 FTADICIONAL03 :	0,00 VARIAÇÃO :
FRENTES MÚLTIPLAS Ce :	0,00 FTADICIONAL04 :	0,00 VARIAÇÃO AVALIANDO :
CONSISTÊNCIA Fc :	0,00 FTADICIONAL05 :	0,00
ÁREA Ca :	0,00 FTADICIONAL06 :	0,00
TOPOGRAFIA Ft :	-0,20	

Este documento é assinado digitalmente por JOAQUIM VICENTE DE REZENDE LOPES e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 30/05/2022 às 10:38, sob o número WJMJ22408797870. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1071254-51.2016.8.26.0100 e código D18F73A.

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 11

NÚMERO DA PESQUISA : ITAPEVI - SP - 2007 UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 16/05/2022
 SEIOR : 23131 QUADRA : 100 ÍNDICE DO LOCAL: 100,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Estrada dos Esquilos NÚMERO : SN
 COMP.: BARRO : Chácara s Goia pa CIDADE: ITAPEVI - SP
 CEP : 06683-225 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: 10.000,00 TESTADA - (cf) m 100,00 PROF. EQUV. (Pe) : 100,00
 ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO : Irregular ESQUINA : Não
 TOPOGRAFIA : plano
 CONSISTÊNCIA : seco

DADOS DA BENFEITORIA

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Casa USO DA EDIFICAÇÃO : Residencial ÁREA CONSTRUÍDA : 300,00 M²
 PADRÃO CONSTR.: casa médio CONSERVAÇÃO : c - regular
 COEF. PADRÃO: 2,154 DADE REAL: 20 anos COEF.DE DEPRECIAÇÃO (k): 0,837 CUSTO BASE (R\$): 1.779,98
 VAGAS : 0 PAVIMENTOS : 1
 VALOR CALCULADO (R\$) : 962.736,71 VALOR ARBITRADO (R\$) : 0,00

FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL01: 638,15 ADICIONAL02: 1,00 ADICIONAL03: 1,00
 ADICIONAL04: 1,00 ADICIONAL05: 1,00 ADICIONAL06: 1,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR VENDA (R\$) : 2.000.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00
 MOBILIÁRIA : Xavier Imóveis - Creci: 15.183-J
 CONTATO : Sr. Eduardo Pereira - Celular (11) 97180-1579 TELEFONE: (11)-41587088

OBSERVAÇÃO :

Chácara: Casa sede com 4 dormitórios (2 suítes), 3 banheiros, sala, cozinha, lavanderia - Churrasqueira, piscina, sauna e amplos jardins
 Código: CH0007.

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

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

MODELO DE ESTADÍSTICA DESCRITIVA

DESCRIÇÃO : Chácara em Itapevi

DATA : 19/05/2022

FATOR OFERTA/TRANSAÇÃO : 0,9

EDIFICAÇÃO VALORES DE VENDA : IBAPE-SP - 2022 - SAO PAULO - SP

OBSERVAÇÃO :

Chácara Lagoinha - Lote 38 ao 44 - Quadra D

Matrícula nº 71.921

Inscrição municipal: 23.131.33.44.0417.00.000

ZONA DE AVALIAÇÃO

Descrição da Zona de Avaliação : RESIDENCIAL HORIZONTAL MÉDIO

Fr	f	Ce	Pmi	Pma	p	Ar	Fa	A Mm
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	100,00
<input type="checkbox"/> Testada	219,50
<input type="checkbox"/> Profundidade	
<input type="checkbox"/> Frentes Múltiplas	Não
<input type="checkbox"/> Área	
<input checked="" type="checkbox"/> Topografia	caído para os fundos de 10% até 20%
<input checked="" type="checkbox"/> Consistência	seco

FATORES ADICIONAIS

FATOR	ÍNDICE	INCIDÊNCIA
<input checked="" type="checkbox"/> DATA	638,15	Terreno
Eventual atualização da oferta IPC/Fipe		

MA TRIZ DE UNITÁRIOS

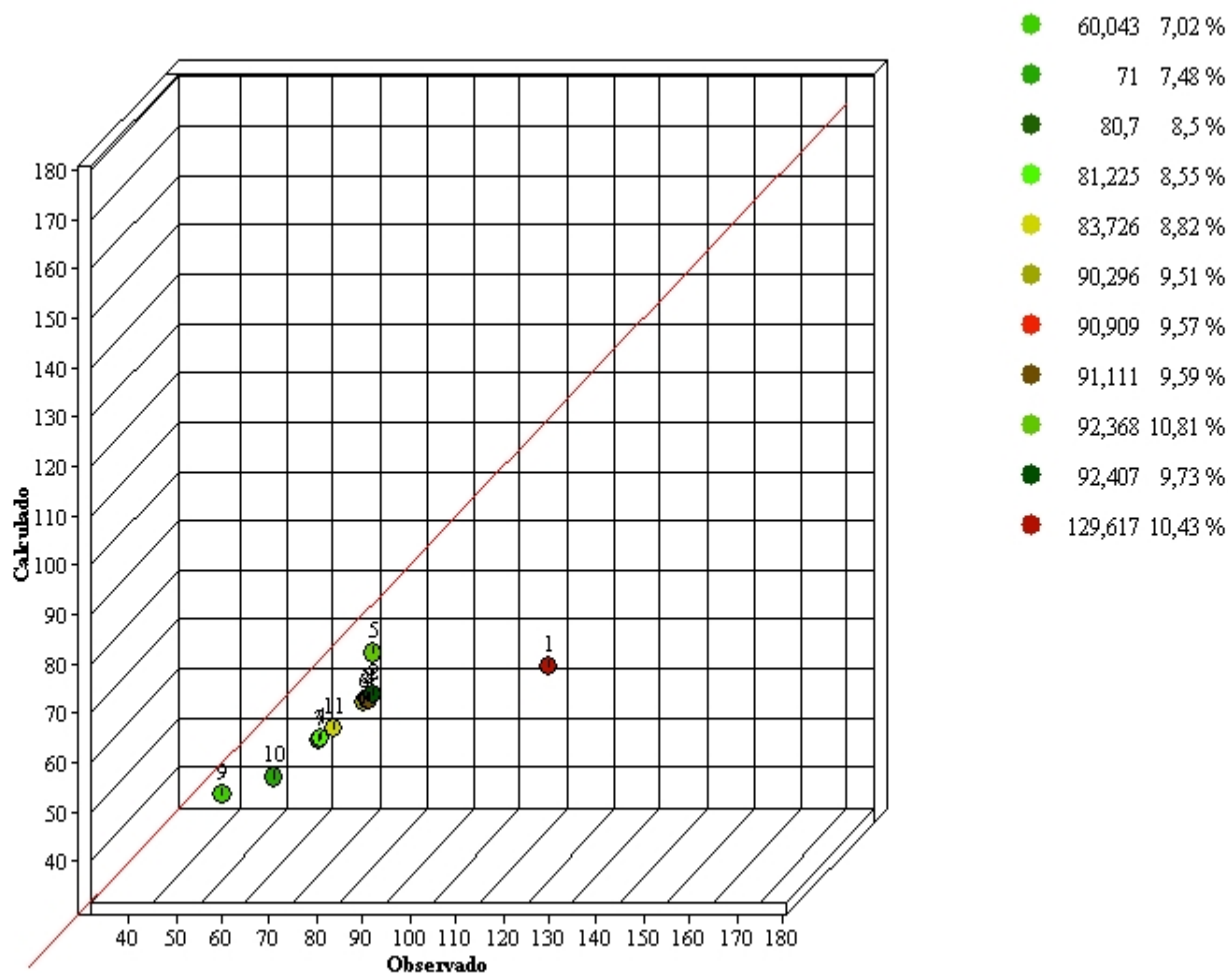
Núm.	Endereço	Valor Unitário	Homogeneização	Variação Paradigma	Variação Avaliada
<input checked="" type="checkbox"/>	1 Estrada Elias Alves da Costa ,SN	129,62	79,24	0,6113	0,9970
<input checked="" type="checkbox"/>	2 Parque Mira Flores ,SN	92,41	73,93	0,8000	0,9988
<input checked="" type="checkbox"/>	3 Rua Angra dos Reis ,SN	90,91	72,73	0,8000	0,9988
<input checked="" type="checkbox"/>	4 Rua do Pinho ,SN	81,22	64,98	0,8000	0,9988
<input checked="" type="checkbox"/>	5 Rua José Fantini ,SN	92,37	82,11	0,8889	0,9988
<input checked="" type="checkbox"/>	6 Rua Mariana ,2	90,30	72,24	0,8000	0,9988
<input checked="" type="checkbox"/>	7 Rua Santa Luz ,129	80,70	64,56	0,8000	0,9988
<input checked="" type="checkbox"/>	8 Rua Santa Luz ,SN	91,11	72,89	0,8000	0,9988
<input checked="" type="checkbox"/>	9 Rua Via Astral ,SN	60,04	53,37	0,8889	0,9988
<input checked="" type="checkbox"/>	10 Estrada Antonio Cassimiro ,SN	71,00	56,80	0,8000	0,9988
<input checked="" type="checkbox"/>	11 Estrada dos Esquilos ,SN	83,73	66,98	0,8000	0,9988

ADERÊNCIA

Núm.	Observado	Calculado
1	129,62	79,24
2	92,41	73,93
3	90,91	72,73
4	81,22	64,98
5	92,37	82,11
6	90,30	72,24
7	80,70	64,56
8	91,11	72,89
9	60,04	53,37
10	71,00	56,80
11	83,73	66,98

GRÁFICO DE DISPERSÃO

Valores Observados x Valores Calculados



Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772

ANEXO - II

**DADOS CADASTRAIS DO
IMÓVEL**

Inscrição: 23.131.33.44.0417.00.000

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772

ANEXO - III

MATRÍCULA DO IMÓVEL

Nº 71.921 - CRI de Cotia

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
 CREA 0600590772

LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL

REGISTRO DE IMÓVEIS DE COTIA

matrícula
-71.921-

ficha
 01

Cotia, 12 de fevereiro de 2001

IMÓVEL: UM TERRENO, constituído dos LOTES Nº 38 ao 44, localizado na rua José Fratine, nº 11, no Bairro de São João, município de Itapevi, Comarca de Cotia-SP e assim descrito: tem início no cruzamento das ruas José Fratine e Elias Alves da Costa, onde mede no seu canto chanfrado 5,00 metros; segue pela rua Elias Alves da Costa, no sentido de Itapevi, na distância de 121,00 metros, até atingir a divisa de propriedade do Dr. Roberto Gouveia; deflete à direita e segue pela referida divisa no rumo de 02º46' SW, na distância de 143,00 metros, até atingir a divisa do lote 45, de propriedade de Roberto Rampaldi; daí deflete à direita e segue no rumo de 79º14' NW, na distância de 68,00 metros até atingir a rua José Fratine; deste deflete à direita e segue pelo alinhamento da rua José Fratine, na distância de 217,00 metros, até atingir o ponto inicial desta descrição, encerrando a área de 12.647,00 metros quadrados, **contendo as seguintes benfeitorias:** portão de entrada e muros, residência do caseiro, **piscina** e equipamento, salão de jogos, campo de bocha, caixa d'água e poço, casa de hóspedes e repouso, campo de basquete, quadra de tênis, oficina, campo de futebol e vestiário, jardim e pisos externos.-

INSCRIÇÃO CADASTRAL: nº 23131-33-44-0417-00-000.-

EU [assinatura] (CLAUDIO AVELINO DOS SANTOS) auxiliar, digitei, EU [assinatura] (SUELI A. DOS SANTOS) escrevente autorizada conferi e achei conforme.-

O OFICIAL [assinatura] BEL ANTONIO BENTO MOTA DIAS.-

R.01, em 12 de fevereiro de 2001.-

TÍTULO: USUCAPIÃO.-

Nos termos do Mandado de Retificação de Registro, passado aos 28 de novembro de 2000, pelo Juízo de Direito da 1ª Vara Cível da Comarca de Itapevi-SP, assinado pela Drª Alexandra Fuchs de Araújo, MMª Juíza de Direito, extraído dos autos nº 991/88 de usucapião; por sentença homologada aos 20.09.2000; transitada em julgado aos 23.10.2000; o imóvel desta matrícula foi declarado de domínio de **CENTRAL DE METAIS E FERRAGENS LTDA**, inscrita no CGC/MF nº 80.577.418/0001-98, com sede na rua Lavapés, nº 598, São Paulo-SP.- (VV.R\$ 317.708,24)

A ESCRIVENTE [assinatura] SUELI A. DOS SANTOS.-
 D.R\$ 723,60 P.112.244 CAS.-

MOD. 10

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JOAQUIM VICENTE DE REZENDE LOPES e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 30/05/2022 às 10:38, sob o número WJMJ22408797870. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1071254-51.2016.8.26.0100 e código D18F73A.

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772

matrícula	folha
71.921	01 verso

Prenotado sob nº 297.951 em 27/05/2019.
Av.02 em 14 de junho de 2019. -

ALTERAÇÃO DA RAZÃO SOCIAL -

Pelo Instrumento Particular de 27ª Alteração Contratual, firmado em 25 de junho de 2015 em São Paulo-SP, e registrado sob o nº 0.679.821/15-6 na Junta Comercial do Estado de São Paulo - JUCESP, procedo a presente para constar que a proprietária CENTRAL DE METAIS E FERRAGENS LTDA., já qualificada, teve sua razão social alterada para "**CENTRAL DE METAIS E FERRAGENS EIRELI**".

O escrevente autorizado  Soraya Itacy Klemchuk Infanti.
D.R\$ 16,58
Selo digital: 119917331000000007081719P

Prenotado sob nº 297.951 em 27/05/2019.
Av.03 em 14 de junho de 2019. -

PENHORA -

Nos termos da Certidão expedida em 24 de maio de 2019, às 12h02m22s, pelo Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo - **Vara 34** Ofício Cível do Foro Central da Comarca de São Paulo-SP, extraída dos autos do processo nº **1071254512016**, Ação de Execução Civil, tendo como exequente: **BANCO DO BRASIL S/A**, CNPJ nº 00.000.000/0001-91; e executados: **CENTRAL DE METAIS E FERRAGENS EIRELI**, CNPJ nº 60.577.418/0001-98 e **THEREZINHA DE JESUS ALVAREZ LAURINDO**, CPF nº 093.687.538-06, o imóvel desta matrícula foi **penhorado**, (Protocolo Penhora OnLine: PH000268159), para garantia da dívida no valor de R\$ 440.386,16, tendo sido nomeado fiel depositário: **CENTRAL DE METAIS E FERRAGENS EIRELI**, já qualificada.

A escrevente autorizada  Soraya Itacy Klemchuk Infanti.
(Título digitado por André Nogueira da Silva)
D.R\$ 275,21 (20% item 1. da tabela de emolumentos)
Selo digital: 119917321000000007081819P