

EXCELENTÍSSIMO (A) SENHOR (A) DOUTOR (A) JUIZ (A) DE DIREITO DA 1ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE MAUÁ/SP.

PROCESSO Nº 0001640-61.2023.8.26.0348

Nº DE CONTROLE 273/2023

ONESIO RODRIGO CASTIONI, Engenheiro Civil, Perito Judicial, nomeado e compromissado nos **AUTOS DA AÇÃO DE CARTA PRECATÓRIA CÍVEL DE GETULINA/SP**, requerida por **MINISTÉRIO PÚBLICO DO ESTADO DE SÃO PAULO e outro (s)**, contra **ANTONIO AUGUSTO BOTTINO 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 para o imóvel situado na **Rua Presidente Juscelino Kubitschek de Oliveira, nº 89 (nº 101), Lote A-12, Quadra 56, do Parque São Vicente, Mauá/SP, CEP: 09371-220, de R\$ 550.000,00 (QUINHENTOS E CINQUENTA MIL REAIS)**, e para a quota parte de domínio pertencente ao executado equivalente a 20,00% (vinte por cento) de **R\$ 110.000,00 (CENTO E DEZ MIL REAIS)** - **Data base: Outubro de 2024.**

Termos em que,

Pede deferimento.

Mauá, 22 de outubro de 2024.

Assinado digitalmente

ONESIO RODRIGO CASTIONI

CREA/SP: 5061236776

SUMÁRIO:

I.- Observações Preliminares	Pg. 3
II.- Vistoria	5
II.1.- Do local	5
II.1.1.- Característica geral do imóvel	6
II.1.2.- Cadastramento segundo a prefeitura municipal	8
II.1.3.- Melhoramentos públicos	8
II.1.4.- Características da região	8
II.1.5.- Zoneamento	10
II.2.- Do imóvel	10
II.2.1.- Terreno	10
II.2.2.- Benfeitorias	12
III.- Critérios de avaliação	20
III.1.- Terreno	21
III.1.1.- Tratamento de fatores	21
III.1.2.- Critério para avaliação do terreno	23
III.2.- Benfeitorias	26
III.2.1.- Valor unitário	26
III.2.2.- Depreciação pelo obsolescimento e pelo estado de conservação	28
III.3.- Valor total do imóvel	32
IV.- Avaliação	32
IV.1.- Valor do terreno	32
IV.2.- Valor das benfeitorias	34
IV.3.- Valor do imóvel	36
IV.4.- Valor da parte ideal penhorada	37
V.- Conclusão	38
VI.- Encerramento	39

I.- OBSERVAÇÕES PRELIMINARES: -

O objetivo do presente **Lauda Pericial** é a determinação do valor de mercado para a quota parte de 20% (vinte por cento) do imóvel descrito nos termos dos **AUTOS DA AÇÃO DE CARTA PRECATÓRIA CÍVEL DE GETULINA/SP**, requerida por **MINISTÉRIO PÚBLICO DO ESTADO DE SÃO PAULO e outro (s)**, contra **ANTONIO AUGUSTO BOTTINO e outro (s)**, processo nº 0001640-61.2023.8.26.0348 (273/2023) em curso perante a 1ª Vara Cível da Comarca de Mauá/SP, conforme segue:

- BEM IMÓVEL: -

Rua Presidente Juscelino Kubitschek de Oliveira,
nº 89 (nº 101), Lote A-12, Quadra 56, do Parque
São Vicente, Mauá/SP, CEP: 09371-220

Deferida a prova pericial à fls. 25, no item 2. da referida decisão foi nomeado como Perito Judicial pelo M.M. Juízo, o signatário deste, conforme reprodução que segue:

2. Para realização da avaliação do imóvel, nomeio perito judicial avaliador o Sr. Onesio Rodrigo Castioni. Proceda-se a intimação do perito judicial através do portal de auxiliares da justiça.

As partes não indicaram assistentes técnicos e nem formularam quesitos para o presente caso.

- Do Processo de Origem: -

	TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO COMARCA DE GETULINA FORO DE GETULINA VARA ÚNICA Rua Dr. Carlos de Campos, 660, ., Centro - CEP 16450-000, Fone: (14) 2185-5110, Getulina-SP - E-mail: getulina@tjsp.jus.br Horário de Atendimento ao Público: das 13h00min às 17h00min	
CARTA PRECATÓRIA		
Processo Digital nº:	0001306-69.2003.8.26.0205/01	
Classe – Assunto:	Cumprimento de sentença - Dano ao Erário	
Exequente:	Ministerio Publico do Estado de Sao Paulo e outro	
Executado:	Antonio Augusto Bottino e outros	

- Do Imóvel Penhorado: -

Nos termos da inicial da Carta Precatória, temos a seguinte finalidade, conforme reprodução de fls. 1, que segue:

FINALIDADE: Proceder a nomeação de perito através do Portal de Auxiliares da Justiça para efetivação da AVALIAÇÃO do imóvel descrito <u>na matrícula nº 40.862 registrada no CRI de Mauá/SP</u> em virtude de penhora que recaiu sobre a quota parte de domínio pertencente ao executado Luiz Bragato <u>equivalente à 20% (vinte por cento) do imóvel descrito</u> , conforme cópia da respectivas matrícula e termo de penhora.

- Informações Iniciais: -

- No presente trabalho de avaliação, este signatário admitirá como correta as dimensões constantes da documentação oferecida, que o título de propriedade é bom e que as informações fornecidas por terceiros foram de boa fé e por isso são confiáveis.

- Portanto, não assumirá responsabilidade sobre matéria legal ou de engenharia, excluídas as implícitas para o exercício de suas honrosas funções, precipuamente estabelecidas em leis, códigos ou regulamentos devidos.

- E, não foram efetuadas investigações específicas no que concerne os defeitos em títulos, invasões, hipotecas, sobreposições de divisas e outros que não são objetos desta avaliação.

II.- VISTORIA: -

De acordo com a Certidão de Publicação de Relação nº 0606/2024, de fls. 101, este signatário procedeu a uma diligência no local do imóvel, objeto da lide, no dia 27 de setembro de 2024, às 9h30min, objetivando o levantamento dos subsídios necessários para a elaboração do presente trabalho, conforme segue:

CERTIDÃO DE PUBLICAÇÃO DE RELAÇÃO Certifico que o ato abaixo, constante da relação nº 0606/2024, foi disponibilizado no Diário de Justiça Eletrônico em 02/09/2024. Considera-se a data de publicação em 03/09/2024, primeiro dia útil subsequente à data de disponibilização. Advogado Adriano Gimenez Stuari (OAB 137768/SP) Teor do ato: "ATO ORDINATÓRIO: Ficam as partes, bem como seus assistentes técnicos, INTIMADAS, na pessoa de seus patronos, acerca da data designada pelo i. Perito ONESIO RODRIGO CASTIONI para VISTORIA/PERÍCIA, a ser realizada no endereço: Rua Presidente Juscelino Kubitschek de Oliveira, nº 89 (nº 101), Lote A-12, Quadra 56, do Parque São Vicente, Mauá/SP, CEP: 09371-220, em 27 de setembro de 2024, às 9h30min." Mauá, 2 de setembro de 2024.

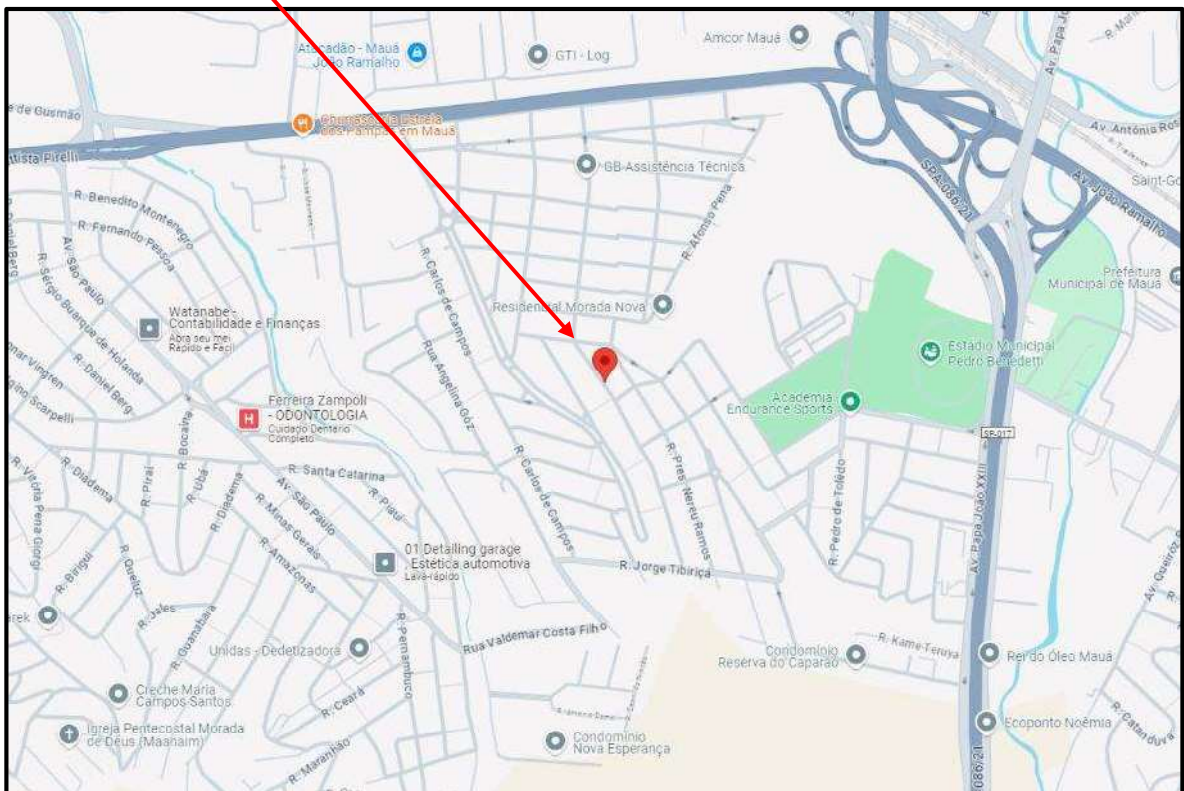
II.1.- DO LOCAL: -

O local de estudo é de fácil acessibilidade, tendo como principais vias de acesso à Avenida João Ramalho, Rua Giovanni Battista Pirelli e Avenida Armando Salles de Oliveira.

II.1.1.- CARACTERÍSTICA GERAL DO IMÓVEL: -

O imóvel situa-se na **Rua Presidente Juscelino Kubitschek de Oliveira, nº 89 (nº 101), Lote A-12, Quadra 56, do Parque São Vicente, Mauá/SP, CEP: 09371-220**, no quarteirão completado pelas vias: Rua Presidente Carlos Luz, Rua Presidente Nereu Ramos, Rua Marechal Deodoro da Fonseca e a respectiva Rua Presidente Juscelino Kubitschek de Oliveira, conforme reprodução que segue:

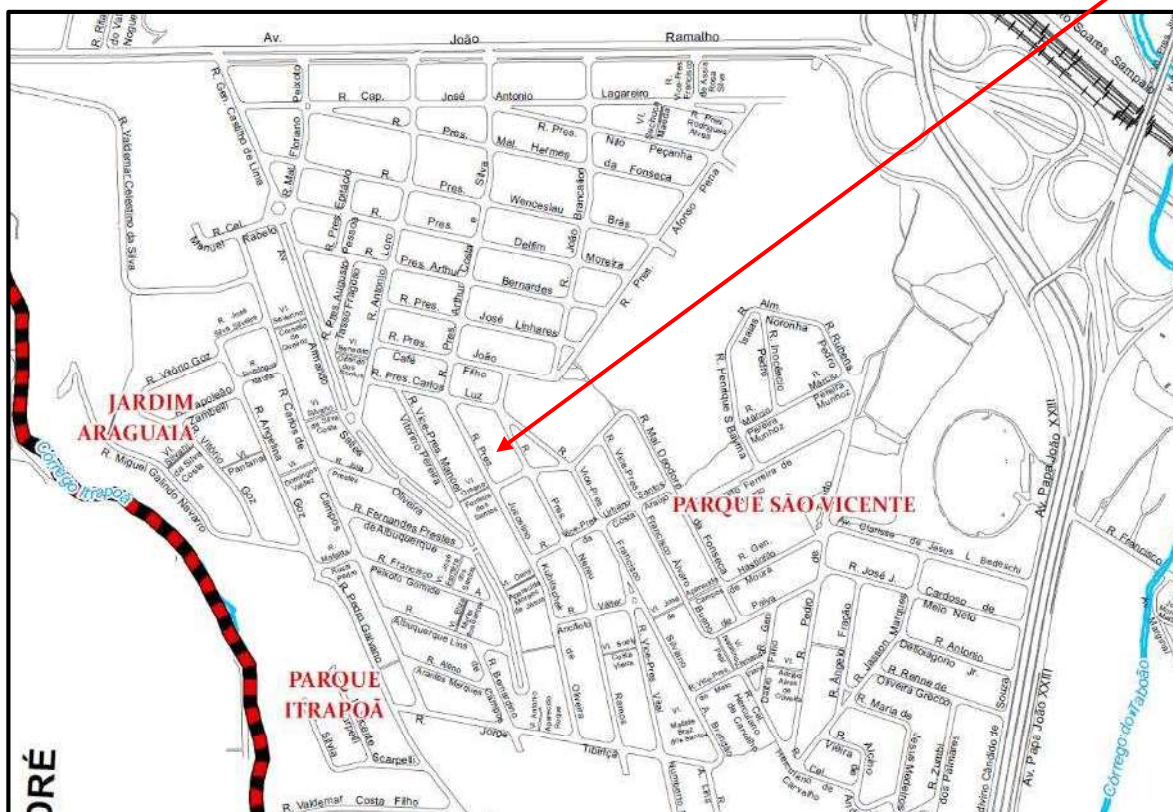
Fonte: <https://www.google.com.br/maps>



Local_Satélite



Local



II.1.2.- CADASTRAMENTO SEGUNDO A PREFEITURA MUNICIPAL: -

De acordo com a Prefeitura Municipal de Mauá o imóvel situado na **Rua Presidente Juscelino Kubitschek de Oliveira, nº 89 (nº 101), Lote A-12, Quadra 56, do Parque São Vicente, Mauá/SP, CEP: 09371-220**, possui a seguinte situação:

SETOR: **12**QUADRA: **061**ÍNDICE FISCAL: **180,4655/2018**CODLOG: **1101**INSCRIÇÃO: **12.061.011**ZONA: **ZUD-1A**LOTEAMENTO: **PARQUE SÃO VICENTE**MATRÍCULA: **40.862** - Cartório de Registro de Imóveis de Mauá/SPREGISTRO ANTERIOR: **Transcrição nº 1.376, deste Serviço Registral****II.1.3.- MELHORAMENTOS PÚBLICOS: -**

O local é servido dos principais melhoramentos urbanos, tais como: drenagem, guias, sarjetas, pavimentação asfáltica, passeios, água potável, esgoto sanitário, telefone, fibra ótica, correios, energia elétrica, iluminação pública, transporte público e escolar, CPTM, coleta de lixo, etc.

II.1.4.- CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO: -

O local fica posicionado na região da grande São Paulo (Município de Mauá), distante, aproximadamente, 20,5 (vinte e meio) quilômetros, do marco zero da Capital, sendo feito principalmente pela Rodovia Anchieta (SP-050) e Avenida dos Estados.

A região é de fácil acesso, estando servida por várias linhas regulares de transporte público e estação de trens da CPTM, especialmente nas Avenidas João Ramalho e Capitão João.

A ocupação comercial na região do imóvel é de âmbito local e bastante diversificada, observando-se os seguintes compartimentos, tais como: bares, lanchonetes, restaurantes, pizzarias, imobiliárias, escolas, drogarias, supermercados, padarias, açougues, chaveiros, cabeleireiros, redes bancárias, estacionamentos, postos de serviços, lava rápidos, lotéricas, oficinas mecânicas, lavanderias, despachantes, floriculturas, veterinários, lojas varejistas, cartórios, clínicas, hospitais, shopping, casas adaptadas para o comércio e serviços diversos, localizados ao longo dos logradouros adjacentes a Rua Presidente Juscelino Kubitschek de Oliveira, além de serviços públicos com creches, escolas e postos de saúde.

Com base no estudo **"Valores de Edificações de Imóveis Urbanos"**, publicado pelo **IBAPE/SP - Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia e São Paulo**, verifica-se que destinação residencial na região está caracterizada por casas (térreas, assobradadas, geminadas e individuais), cujos padrões construtivos são econômicos, simples e médios.

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

A ocupação industrial praticamente inexistente na região, o que, aliás, é bastante comum nas principais vias, polos, zonas e centros industriais da cidade.

II.1.5.- ZONEAMENTO: -

De acordo com o Plano Diretor Estratégico e Sistema de Planejamento e Gestão do Desenvolvimento Urbano do Município de Mauá, a **Lei do Zoneamento nº 5.291**, de 14 de dezembro de 2017, que regula o uso e ocupação do solo, o imóvel pertence à Zona **“ZUD-1A” - Zona de Uso Diversificado 1A**”, com as seguintes características de aproveitamento que seguem:

Zoneamento				
Macrozoneamento MZA	Zoneamento Zona de Uso Diversificado 1A	Zona ZUD 1A	Zoneamento Especial Não incide	
Índices				
Lote Mínimo 125,00m²	Taxa Ocup. 70%	Coef. Aproveitamento 2,0 - Unifamiliar e 2,5 - Multi ou Com.	Outorga 5,0 - Unifamiliar	Taxa Permeável 5% e 15% - Ver anexo V
Lote Máximo Não incide	Recuo Frontal Mínimo 5 m - Ver anexo V	Vagas 1 por unid. - Ver anexo XI	Testada 5,00 m	
Usos / Atividades Permitidas				
Uso Residencial / Comercial / Prestação de Serviços / Institucional / Industrial			Atividade	Não Incômodas
Hierarquia Logradouro Local 1				
Observações				
Verificar necessidade de estudos adicionais como: EIV, RIP, RAP, RIV.				

II.2.- DO IMÓVEL: -

II.2.1.- TERRENO: -

O referido terreno possui formato regular e topografia plana, de quem da Rua Presidente Juscelino Kubitschek de Oliveira olha 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.

O imóvel possui a **área de terreno de 204,38 m²** (duzentos e quatro metros e trinta e oito centímetro quadrados), tendo uma frente projetada para a via pública de 8,175 m (oito metros e cento e setenta e cinco centímetros), conforme reprodução da matrícula que segue:

MATRÍCULA	FICHA		
40.862	-01-	Mauá, 18 de	Março de 20 02

IMÓVEL: Prédio n.º 101 da Rua Presidente Juscelino Kubitschek de Oliveira e seu respectivo terreno com área de 204,38m², constituído pelo lote A-12 da quadra 56 do Parque São Vicente; medindo 8,175m de frente para referida rua; igual medida nos fundos, onde confina com o lote C-4; por 25,00m da frente aos fundos, em ambos os lados; confinando pelo lado direito, de quem da frente olha o terreno, com o lote A-13; e, pelo lado esquerdo, com o lote A-11.

Para melhor visualização do lote reportar-se da reprodução da quadra fiscal que segue:

Fonte: <http://webgis.maua.sp.gov.br/web/>



II.2.2.- BENFEITORIAS: -

Na vistoria, o perito foi atendido pelo Sr. Cristian Furlan o qual informou ser morador/compromissário do imóvel, ocasião onde foi observado que sobre o terreno anteriormente descrito encontra-se edificado um imóvel de uso residencial - *projeto unifamiliar*, erigido em concreto armado, com recuos e no nível pouco superior ao da via pública, ou seja, Rua Presidente Juscelino Kubitschek de Oliveira.

As construções compreendem em garagem com portão automático, corredor lateral, 3 (três) dormitórios, sendo uma suíte, sala de estar / jantar, banheiro social, cozinha, lavanderia, quintal e pequena cobertura nos fundos do lote.

O imóvel possui uma **área construída de 149,49 m²** (cento e quarenta e nove metros e quarenta e nove centímetros quadrados), conforme certidão nº 20250/2024, em anexo II => *emitida pela municipalidade*.

O imóvel possui um padrão construtivo assimilável ao tipo "**Casa Padrão Simples**", classificação contida no estudo "**Valores de Edificações de Imóveis Urbanos**", apresentando-se com estado regular de conservação e uso, enquadrando-se na referência **(d) - Estado da Edificação: Entre regular a necessitando de reparos simples** (depreciação de 8,09%).

Na vistoria foram observadas as seguintes características construtivas e de acabamentos:

SALA DE ESTAR / JANTAR:

Piso: Revestido com porcelanato
Paredes: Revestidas com massa e pintadas
Teto: Laje de concreto revestida com forro em gesso
Janela: De alumínio branco, com vidros tipo balcão
Porta: Nihil

COZINHA:

Piso: Revestido com porcelanato
Paredes: Revestidas com massa e azulejos até o teto
Teto: Laje de concreto revestida com forro em gesso
Janela: De alumínio branco, com vidros
Porta: De madeira envernizada

BANHEIRO:

Piso: Revestido com cerâmica
Paredes: Revestidas com azulejos até o teto
Teto: Laje de concreto revestida com forro em gesso
Janela: De alumínio branco, com vidros
Porta: De madeira envernizada

ÁREA DE SERVIÇOS:

Piso: Revestido com cerâmica
Paredes: Revestidas com massa e pintadas
Teto: Cobertura de telhas sobre estrutura de madeira
Janela: Nihil
Porta: Nihil

DORMITÓRIO I, II e III (suíte):

Piso: Revestido com porcelanato
Paredes: Revestidas com massa e pintadas
Teto: Laje de concreto revestida com forro em gesso
Janela: Veneziana de alumínio branco, com vidros
Porta: De madeira envernizada

BANHEIRO (suíte):

Piso: Revestido com cerâmica
Paredes: Revestidas com azulejos até o teto
Teto: Laje de concreto revestida com ferro em gesso
Janela: De alumínio branco, com vidros
Porta: De madeira envernizada

GARAGEM:

Piso: Revestido com cerâmica
Paredes: Revestidas com massa e pintadas
Teto: Cobertura com calhetões sobre estrutura de madeira
Janela: Nihil
Porta: Portão de ferro automatizado

As fotografias apresentadas a seguir ilustram a Rua Presidente Juscelino Kubitschek de Oliveira, no trecho onde está situado o imóvel e os aspectos gerais da propriedade:

Fotos nº 1 e 2: Vistas da Rua Presidente Juscelino Kubitschek de Oliveira em ambos os sentidos, no trecho onde está situado o imóvel.



Fotos nº 3 e 4: Vistas da fachada do imóvel, de quem olha da Rua Presidente Juscelino Kubitschek de Oliveira.



Foto nº 5: Outra vista da fachada do imóvel, de quem olha da Rua Presidente Juscelino Kubitschek de Oliveira.



Fotos nº 6 e 7: Vistas da garagem e do corredor lateral do imóvel avaliando, observando a porta de entrada pela cozinha.



Fotos nº 8 e 9: Vistas da cozinha e da sala de jantar.



Fotos nº 10 e 11: Vistas da sala de estar e do jardim de inverno.



Fotos nº 12 e 13: Vistas dos dormitórios I e II.



Foto nº 14: Vista do banheiro social.



Fotos nº 15 e 16: Vistas do dormitório III (suíte) e seu banheiro.



Fotos nº 17 e 18: Vistas da área de serviços e pequena cobertura nos fundos do lote.



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**".

Cumprir informar que esta **Norma** atende as exigências do **item 8.2.1.4.2 da NBR 14653-2:2011**, 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.

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.

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 14653-2:2011**, por metodologia científica, para que reflita, 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.

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 resultantes 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.

- *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;*
- *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 deverá ser maior 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**

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:

Vt = Valor do terreno

At = Área do terreno

Vu = Valor básico unitário

Ms = Média saneada

Cf = Coeficiente de frente ou testada

Cp = Coeficiente de profundidade

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 das “Normas”**, onde são 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 TESTADA E PROFUNDIDADE: - Considerações de valorização ou desvalorização do unitário, em função das testadas distintas das de referência, para os locais (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:

- 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:

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

- 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".

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"**, sendo que o índice para a data contemporânea do laudo é de **690,8185**.

E) TRANSPOSIÇÃO: - No transporte dos elementos que serviram de amostra, para o fator de localização desses paradigmas, tomou-se por base os índices locais constantes na **Planta Genérica de Valores publicada e editada pela Prefeitura de Mauá**.

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**.

- 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 - Versão 2019**.

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 da presente avaliação corresponde a **R\$ 2.024,50/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 - 2019"**, conforme segue:

- TABELA DE COEFICIENTES: -

CLASSE	TIPO	PADRÃO		INTERVALO DE VALORES		
				Mínimo	Médio	Máximo
1 – RESIDENCIAL	1.1 – BARRACO	1.1.1 - Rústico		0,091	0,136	0,177
		1.1.2 - Simples		0,178	0,203	0,234
	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		2,523	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

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

Para o cálculo da depreciação da construção, serão empregados 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:

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

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:

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

$$\text{HEIDECKE} = A + (1 - A) \cdot C$$

Onde:

x = Idade da edificação no momento de avaliação

n = Vida útil

C = Coeficiente de depreciação

Tabela 1 - Vida Referencial (Ir) e o 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

O estado de conservação da edificação será classificado segundo a graduação referencial que consta do **Quadro 1**, que segue:

Quadro 1 - Estado de Conservação - Ec

ESTADO DA EDIFICAÇÃO	DEPRECIAÇÃO (%)
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

ONESIO RODRIGO CASTIONI

AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA

fls. 418
fls. 135

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	0,1448	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

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

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

Onde:

VB = Valor da benfeitoria

Ac = Área construída da edificação

Vu = Valor unitário da construção

Foc = Fator de Adequação ao Obsoletismo e ao Estado de Conservação

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

IV.- AVALIAÇÃO: -

IV.1.- VALOR DO TERRENO: -

O valor do terreno será determinado através dos critérios definidos no capítulo anterior, como reporta a seguinte fórmula:

$$V_T = V_u / \{1 + [(F1 - 1) + (F2 - 1) + (F3 - 1) \dots + (Fn - 1)]\} \times A_t \quad e,$$

$$V_u = V_o \times \{1 + [(F1 - 1) + (F2 - 1) + (F3 - 1) \dots + (Fn - 1)]\}$$

Onde:

$$A_t = 204,38 \text{ m}^2$$

$$M_s = V_o = R\$ 1.269,39/\text{m}^2 = \text{obtido em pesquisa de mercado}$$

$$V_u = R\$ 1.219,05/\text{m}^2$$

$$F_p = 8,18 \text{ metros (frente projetada do lote)}$$

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

$$P_e = 25,00 \text{ metros (profundidade equivalente)}$$

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

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

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

$$\text{Do fator profundidade "p"} = 0,50$$

Cálculo do Fator de Testada:

$$C_f = (10,00/8,18)^{0,20}$$

$$C_f = 1,0410$$

Cálculo do Fator de Profundidade:

A profundidade equivalente do lote está dentro do intervalo de referência da zona de avaliação, portanto, **C_p = 1,0000**

Substituindo e calculando:

$$V_T = R\$ 1.269,39/\text{m}^2 / \{1 + [(1,0410 - 1) + (1,0000 - 1)]\} \times 204,38 \text{ m}^2$$

$$V_T = R\$ 249.219,91$$

(Duzentos e Quarenta e Nove Mil, Duzentos e Dezenove Reais e Noventa e Um Centavos) => Para outubro / 2024

Observação: Para o cálculo do valor unitário dentro da média saneada igual a **R\$ 1.269,39/m² (um mil, duzentos e sessenta e nove reais e trinta e nove centavos)**, reportar-se da pesquisa de mercado composta de 16 (dezesseis) elementos, apresentada no Anexo I do presente Laudo, tendo atingido o melhor grau de precisão e fundamentação, ou seja, Grau III.

IV.2.- VALOR DAS BENFEITORIAS: -

No presente caso, será considerada as características originais das benfeitorias que existiam no imóvel avaliando, enquadrando-se no estudo "**VALORES DE EDIFICAÇÕES DE IMÓVEIS URBANOS - 2019**", procedido pelo **Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia de São Paulo - IBAPE/SP**, no item "**1.2.4. Casa Padrão SIMPLES - intervalo de índice médio**", com valor unitário do metro quadrado de área construída, igual a:

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

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:

$$Vu = 1,497 \times R\$ 2.024,50/m^2$$

$$Vu = R\$ 3.030,68/m^2$$

(Três Mil, Trinta Reais e Sessenta e Oito Centavos)

Para outubro / 2024

- VALOR DA BENFEITORIA NOVA: -

$$Vn = A \times Vu$$

Onde:

$$A = 149,49 \text{ m}^2$$

$$Vu = R\$ 3.030,68/m^2$$

Substituindo e calculando:

$$V_n = 149,49 \text{ m}^2 \times \text{R\$ } 3.030,68/\text{m}^2$$

$$V_n = \text{R\$ } 453.056,35$$

(Quatrocentos e Cinquenta e Três Mil, Cinquenta e Seis Reais e Trinta e Cinco Centavos) => Para outubro / 2024

- 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 obsolescência, 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 - *mentionado 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 - 2019**", resulta em 0,20 (20%);

K = Coeficiente de Ross / Heidecke, encontrado na **TABELA 2** do estudo "**Valores de Edificações de Imóveis Urbanos - 2019**".

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:

$$I_e / I_r = 35 / 70 = 0,50 (50\%)$$

Segundo a tabela de depreciação física - Ross/Heidecke, estando as benfeitorias do imóvel enquadrada na **REFERÊNCIA (d) Estado de Conservação - Entre Regular a Necessitando de reparos simples**, resulta em uma depreciação de **K = 0,5744**, então vem:

$$Foc = 0,20 + [0,5744 \times (1 - 0,20)]$$

$$Foc = 0,6595$$

$$VB = R\$ 453.056,35 \times 0,6595$$

$$VB = R\$ 298.790,66$$

(Duzentos e Noventa e Oito Mil, Setecentos e Noventa Reais e Sessenta e Seis Centavos) => Para outubro / 2024

IV.3.- VALOR DO IMÓVEL: -

O valor do imóvel, objeto da lide, será consignado pelo critério da composição, através da soma dos capitais de terreno e benfeitoria calculados anteriormente, conforme segue:

$$VI = VT + VB$$

Onde:

$$VT = R\$ 249.219,91$$

$$VB = R\$ 298.790,66$$

Substituindo e calculando:

$$VI = R\$ 249.219,91 + R\$ 298.790,66$$

$$VI = R\$ 548.010,57$$

Ou, em números redondos:

$$VI = R\$ 550.000,00$$

(QUINHENTOS E CINQUENTA MIL REAIS)

PARA OUTUBRO / 2024

IV.4.- VALOR DA PARTE IDEAL PENHORADA: -

De acordo com a inicial desta Carta Precatória à fls. 1, com o objetivo de atender o quanto foi determinado na decisão de fls. 25, temos o seguinte cálculo que segue:

FINALIDADE: Proceder a nomeação de perito através do Portal de Auxiliares da Justiça para efetivação da **AVALIAÇÃO** do imóvel descrito **na matrícula nº 40.862 registrada no CRI de Mauá/SP** em virtude de penhora que recaiu sobre a quota parte de domínio pertencente ao executado Luiz Bragato **equivalente à 20% (vinte por cento) do imóvel descrito**, conforme cópia da respectivas matrícula e termo de penhora.

$$V_{pi} = V_I + p_i$$

Onde:

V_{pi} = Valor da parte ideal penhorada

V_I = Valor do imóvel = R\$ 550.000,00

p_i = Parte ideal penhorada (20,00%, fator multiplicador = 0,2000)

Substituindo e calculando:

$$V_{pi} = R\$ 550.000,00 \times 0,2000$$

$$V_{pi} = R\$ 110.000,00$$

V_{pi} = R\$ 110.000,00

(CENTO E DEZ MIL REAIS)

PARA OUTUBRO / 2024

V.- CONCLUSÃO: -

Pelo que ficou exposto no presente trabalho, o valor de mercado do imóvel, objeto da lide, para a quota parte de domínio pertencente ao executado, corresponde a:

IMÓVEL:

Rua Presidente Juscelino Kubitschek de Oliveira, nº 89 (nº 101), Lote A-12, Quadra 56, do Parque São Vicente, Mauá/SP,

CEP: 09371-220

Matrícula nº 40.862 (CRI de Mauá/SP)

Inscrição: 12.061.011

Valor do imóvel:

R\$ 550.000,00

(QUINHENTOS E CINQUENTA MIL REAIS)

Valor da parte ideal penhorada:

R\$ 110.000,00

(CENTO E DEZ MIL REAIS)

DATA BASE: OUTUBRO / 2024

VI.- ENCERRAMENTO: -

Consta o presente **Laudo Pericial** de 39 (trinta e nove) folhas digitalizadas, sendo a primeira e essa última, datada e *assinada digitalmente* pelo Perito Judicial.

- Acompanham o presente **Laudo**, os seguintes anexos:

ANEXO I = PESQUISA DE MERCADO

ANEXO II = CERTIDÃO DE VALOR VENAL

ANEXO III = CERTIDÃO INFORMATIVA DE USO DE SOLO

- Em atenção ao disposto nos Artigos 156 e seguintes do CPC, na Resolução nº 233 do CNJ e no Provimento CSM nº 2306/2015, informa que se encontram à disposição das partes, advogados e demais interessados, no cadastro de Auxiliares da Justiça, do site do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo - SP, seu "curriculum vitae", carteira do CREA, diploma de engenharia civil, certidões cível e criminal.

Mauá, 22 de outubro de 2024.

Assinado digitalmente

ONESIO RODRIGO CASTIONI

CREA/SP: 5061236776

ANEXO I

PESQUISA DE MERCADO:



MODELO DE ESTATÍSTICA DESCRITIVA

DESCRIÇÃO : Casa Parque São Vicente

DATA : 21/10/2024

FATOR OFERTA/TRANSAÇÃO : 0,9

EDIFICAÇÃO VALORES DE VENDA : IBAPE-SP - 2024 - SAO PAULO - SP

OBSERVAÇÃO :

Lote A-12 - Quadra 56 => Loteamento do Parque São Vicente

Inscrição : 12.061.011

Matrícula nº 40.862 - CRIDE Mauá/SP.

ZONA DE AVALIAÇÃO

Descrição da Zona de Avaliação : RESIDENCIAL HORIZONTAL MÉDIO

Fr	f	Ce	Pmi	Pma	p	Ar	Fa	A
10,00	0,20	1,00	25,00	40,00	0,50	250,00	1,00	21,00

FATORES

FATOR ÍNDICE

☒ Localização	180,47
☒ Testada	8,18
☒ Profundidade	
☐ Frentes Múltiplas	Não
☐ Área	
☒ Topografia	plano
☒ Consistência	seco

FATORES ADICIONAIS

FATOR ÍNDICE INCIDÊNCIA

☒ DATA	690,82	Terreno
--	--------	---------

Eventual atualização da oferta IPC / Fipe.

M A T R I Z D E U N I T Á R I O S

Núm .	Endereço	Valor Unitário	Homogeneização	Variação Paradigma	Variação Avaliando
☒	1 Avenida Armando Salles de Oliveira ,232	1.500,00	1.483,08	0,9887	,0000
☒	2 Avenida Armando Salles de Oliveira ,330	1.104,96	1.092,49	0,9887	,9999
☒	3 Avenida Armando Salles de Oliveira ,364	1.504,47	1.487,50	0,9887	,0000
☒	4 Avenida Armando Salles de Oliveira ,744	1.463,04	1.446,54	0,9887	,0000
☒	5 Rua Capitão José Antonio Lagareiro ,22	1.475,41	1.191,51	0,8076	,9998
☒	6 Rua Presidente Delfim Moreira ,175	1.202,00	1.029,93	0,8569	,9998
☒	7 Rua Presidente Juscelino Kubitschek de Oliveira ,250	1.077,47	1.197,19	1,1111	,0001
☒	8 Rua Presidente Juscelino Kubitschek de Oliveira ,301	999,02	1.040,38	1,0414	,0000
☒	9 Rua Presidente Juscelino Kubitschek de Oliveira ,85	1.050,00	1.097,92	1,0456	,0000
☒	10 Rua Presidente Wenceslau Brás ,52	1.307,25	1.174,85	0,8987	,9998
☒	11 Rua Presidente Wenceslau Brás ,58	1.527,95	1.373,20	0,8987	,9998
☒	12 Rua Presidente Wenceslau Brás ,92	1.193,61	1.371,10	1,1487	,0000
☒	13 Rua Vice Presidente Francisco Alvaro Bueno Paiva ,4	977,46	1.296,96	1,3269	,0000
☒	14 Rua Vice Presidente Manuel Vitorino Pereira ,100	1.650,00	1.386,03	0,8400	,0000
☒	15 Rua Vice Presidente Manuel Vitorino Pereira ,137	1.620,00	1.300,30	0,8027	,0000
☒	16 Rua Zumbidos Palmares ,37	1.563,93	1.341,21	0,8576	,0000

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por ONESIO RODRIGO CASTIONI. Protocolado em 22/10/2024 às 10:25:11, sob o número VMAU24701507377. Para acessar os autos processuais, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/esaj>, informe o processo 0001640-61.2023.8.26.0348 e o código cdy7WWK6. Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por VITOR MENDONÇA DE AZEVEDO, liberto de José Augusto de 1240. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0001306-09.2003.8.26.0205 e código ZJ0E6LXK.

A DERÊNCIA

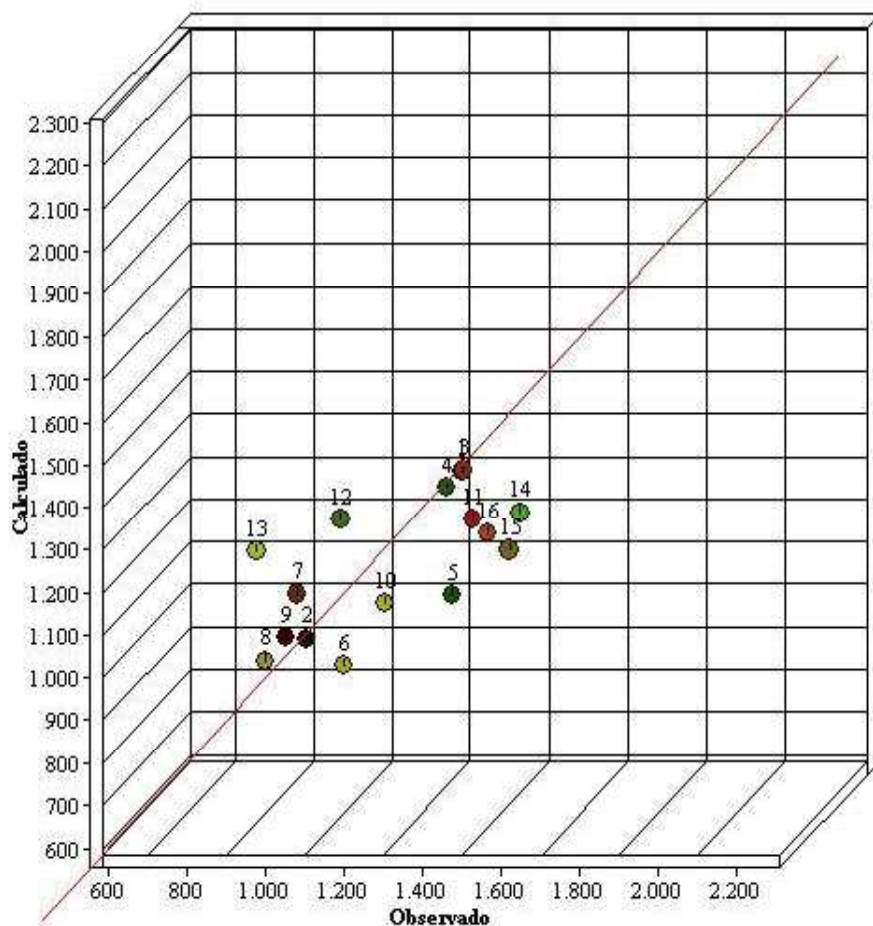
Núm.	Observado	Calculado
1	1.500,00	1.483,08
2	1.104,96	1.092,49
3	1.504,47	1.487,50
4	1.463,04	1.446,54
5	1.475,41	1.191,51
6	1.202,00	1.029,93
7	1.077,47	1.197,19
8	999,02	1.040,38
9	1.050,00	1.097,92
10	1.307,25	1.174,85
11	1.527,95	1.373,20
12	1.193,61	1.371,10
13	977,46	1.296,96
14	1.650,00	1.386,03
15	1.620,00	1.300,30
16	1.563,93	1.341,21

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por ONESIO RODRIGO CASTIONI. Protocolado em 22/10/2024 às 10:25:11, sob o número WMAU24701507377. Para acessar os autos processuais, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/esaj>, informe o processo 0001640-61.2023.8.26.0348 e o código cdy7WWK6.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por VITOR MENDONCA DE AZEVEDO, liberado nos autos em 07/01/2025 às 12:40 .
Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0001306-69.2003.8.26.0205 e código 2J0EblXk.

G R Á F I C O D E D I S P E R S Ã O

Valores Observados x Valores Calculados



977,465	6,39 %
999,021	5,12 %
1.050	5,41 %
1.077,468	5,89 %
1.104,959	5,38 %
1.193,611	6,75 %
1.202	5,07 %
1.307,247	5,78 %
1.463,04	7,12 %
1.475,41	5,87 %
1.500	7,3 %
1.504,468	7,32 %
1.527,954	6,76 %
1.563,934	6,6 %
1.620	6,4 %
1.650	6,82 %

A PRESENTAÇÃO DOS RESULTADOS

DADOS DO AVALIANDO

Tipo : Terreno **Local :** Rua Presidente Juscelino Kubitschek Oliveira 89 (101) Parque São **Data :** 21/10/2024
Cliente : Proc: 0001640-61.2023.8.26.0348
Área m² : 204,38 **Modalidade :** Venda

Distribuição espacial

VALORES UNITÁRIOS

Média Unitários : 1.326,04
Desvio Padrão : 236,71
- 30% : 928,23
+ 30% : 1.723,85

Coeficiente de Variação : 17,8500

VALORES HOMOGENEIZADOS

Média Unitários : 1.269,39
Desvio Padrão : 154,25
- 30% : 888,57
+ 30% : 1.650,20

Coeficiente de Variação : 12,1500

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

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

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO : III

FORMAÇÃO DOS VALORES

MÉDIA SANEADA (R\$): 1.269,39

TESTADA: -0,0400

FRENTE MULTÍPLAS: 0,0000

VALOR UNITÁRIO (R\$/m²): 1.219,05000

PROFUNDIDADE 0,0000

FATOR ÁREA: 0,0000

VALOR TOTAL (R\$) : 249.149,74

INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%) : Paradigma

INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%) : Avaliando

INTERVALO MÍNIMO : 1.217,68

INTERVALO MÍNIMO : 1.139,73

INTERVALO MÁXIMO : 1.321,10

INTERVALO MÁXIMO : 1.298,37

GRAU DE PRECISÃO

GRAU DE PRECISÃO : III

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por ONESIO RODRIGO CASTIONI. Protocolado em 22/10/2024 às 10:25:11, sob o número WMAU24701507377. Para acessar os autos processuais, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/esaj>, informe o processo 0001640-61.2023.8.26.0348 e o código cdy7WWK6.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por VITOR MENDES DE AZEVEDO, liberado nos autos em 07/01/2025 às 12:40.

Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/prestadigital.php>, abra o processo 0001306-69.2003.8.26.0205 e código 2J0EblXk.

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 1

NÚMERO DA PESQUISA : MAUA - SP - 2024

☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 17/10/2024

SETOR : 012

QUADRA : 055

ÍNDICE DO LOCAL : 214,84

CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Avenida Amândio Salles de Oliveira

NÚMERO : 232

COMP.:

BARRO : Parque São Vicente

CIDADE : MAUA - SP

CEP : 09371-320

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: 125,00

TESTADA - (cf) m

5,00

PROF. EQUIV. (Pe) :

25,00

ACESSIBILIDADE : Direta

FORMATO :

Regular

ESQUINA :

Não

TOPOGRAFIA : plano

CONSISTÊNCIA : seco

DADOS DA BENFEITORIA

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Casa

USO DA EDIFICAÇÃO : Residencial

ÁREA CONSTRUÍDA :

202,76

PADRÃO CONSTR.: casa médio (-)

CONSERVAÇÃO : d - entre regular e reparos simples

COEF. PADRÃO:

1,903

IDADE REAL: 25

anos

COEF. DE DEPRECIAÇÃO (k):

0,757

CUSTO BASE (R\$): 2.024,50

VAGAS : 3

PAVIMENTOS : 2

VALOR CALCULADO (R\$) :

591.336,56

VALOR ARBITRADO (R\$) :

397.500,00

FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL01: 690,82

ADICIONAL02: 1,00

ADICIONAL03: 1,00

ADICIONAL04: 1,00

ADICIONAL05: 1,00

ADICIONAL06: 1,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta

VALOR VENDA (R\$) : 650.000,00

VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00

MOBILIÁRIA : Azevedo Imóveis - Placa no local - Creci: 37.481-J

CONTATO : Corretor - WhatsApp (11) 94919-3666

TELEFONE : (11)-45

OBSERVAÇÃO :

Sobrado com 3 dormitórios (1 suíte), varanda, sala de estar / jantar, 2 escritórios, 4 banheiros, cozinha, lavanderia coberta, quintal, canil e 3 vagas de garagem - ZUD-1A - Código: SO0404.

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/ SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/ VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Flo c :	-0,16	FTADICIONAL01 : 0,00
TESTADA Cf :	0,15	FTADICIONAL02 : 0,00
PROFUNDIDADE Cp :	0,00	FTADICIONAL03 : 0,00
FRENTES MÚLTIPLAS Ce :	0,00	FTADICIONAL04 : 0,00
CONSISTÊNCIA Fc :	0,00	FTADICIONAL05 : 0,00
ÁREA Ca :	0,00	FTADICIONAL06 : 0,00
TOPOGRAFIA Ft :	0,00	
		VALOR UNITÁRIO :
		HOMOGENEIZAÇÃO :
		VARIAÇÃO :
		VARIAÇÃO AVALIANDO :

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por ONESIO RODRIGO CASTIONI. Protocolado em 22/10/2024 às 10:25:11, sob o número WMAU24701507377. Para acessar os autos processuais, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/esaj>, informe o processo 0001640-61.2023.8.26.0348 e o código cdy7WWK6. Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por VITOR MENDONÇA DE AZEVEDO, liberado nos autos em 07/01/2025 às 12:40. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0001306-69.2003.8.26.0205 e código 2J0EblXk.

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 2

NÚMERO DA PESQUISA : MAUA - SP - 2024

☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 17/10/2024

SETOR : 012 QUADRA : 055 ÍNDICE DO LOCAL : 214,84

CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Avenida Amândio Salles de Oliveira

NÚMERO : 330

COMP.: A

BARRO : Parque São Vicente

CIDADE : MAUA - SP

CEP : 09371-320

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: 125,00 TESTADA - (cf) m 5,00 PROF. EQUIV. (Pe) : 25,00
 ACESSIBILIDADE : Direta FORMATO : Regular ESQUINA : Não
 TOPOGRAFIA : plano
 CONSISTÊNCIA : seco

DADOS DA BENFEITORIA

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Casa USO DA EDIFICAÇÃO : Residencial ÁREA CONSTRUÍDA : 144,36
 PADRÃO CONSTR.: casa simples CONSERVAÇÃO : reparos simples
 COEF. PADRÃO: 1,497 IDADE REAL: 35 anos COEF. DE DEPRECIAÇÃO (k): 0,610 CUSTO BASE (R\$): 2.024,50
 VAGAS : 3 PAVIMENTOS : 1
 VALOR CALCULADO (R\$) : 266.880,16 VALOR ARBITRADO (R\$) : 0,00

FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL01: 690,82 ADICIONAL02: 1,00 ADICIONAL03: 1,00
 ADICIONAL04: 1,00 ADICIONAL05: 1,00 ADICIONAL06: 1,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR VENDA (R\$) : 450.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00

MOBILIÁRIA : Informações com proprietária - Placa no local

CONTATO : Sra. Josefa

TELEFONE : (11)-93

OBSERVAÇÃO :

Casa com 3 dormitórios, sala banheiro, cozinha, lavanderia, quintal e 3 vagas de garagem - ZUD-1A.
 Esquina com Viela Silvano da Silva Costa.

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/ SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/ VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Flo c :	-0,16	FTADICIONAL01 : 0,00
TESTADA Cf :	0,15	FTADICIONAL02 : 0,00
PROFUNDIDADE Cp :	0,00	FTADICIONAL03 : 0,00
FRENTES MÚLTIPLAS Ce :	0,00	FTADICIONAL04 : 0,00
CONSISTÊNCIA Fc :	0,00	FTADICIONAL05 : 0,00
ÁREA Ca :	0,00	FTADICIONAL06 : 0,00
TOPOGRAFIA Ft :	0,00	
		VALOR UNITÁRIO :
		HOMOGENEIZAÇÃO :
		VARIAÇÃO :
		VARIAÇÃO AVALIANDO :

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por ONESIO RODRIGO CASTIONI. Protocolado em 22/10/2024 às 10:25:11, sob o número WMAU24701507377. Para acessar os autos processuais, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/esaj>, informe o processo 0001640-61.2023.8.26.0348 e o código cdy7WWK6. Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por VITOR MENDONÇA DE AZEVEDO, liberado nos autos em 07/01/2025 às 12:40. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0001306-69.2003.8.26.0205 e código 2J0Eblxk.

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 3

NÚMERO DA PESQUISA : MAUA - SP - 2024

☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 17/10/2024

SETOR : 012

QUADRA : 064

ÍNDICE DO LOCAL : 214,84

CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Avenida Amândeo Salles de Oliveira

NÚMERO : 364

COMP.:

BARRIO : Parque São Vicente

CIDADE : MAUA - SP

CEP : 09371-320

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: 133,17 TESTADA - (cf) m 5,00 PROF. EQUIV. (Pe) : 26,63

ACESSIBILIDADE : Direta FORMATO : Regular ESQUINA : Não

TOPOGRAFIA : plano

CONSISTÊNCIA : seco

DADOS DA BENFEITORIA

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Casa USO DA EDIFICAÇÃO : Residencial ÁREA CONSTRUÍDA : 266,37

PADRÃO CONSTR.: casa médio (-)

CONSERVAÇÃO : c - regular

COEF. PADRÃO: 1,903 IDADE REAL: 25 anos COEF. DE DEPRECIAÇÃO (k): 0,791 CUSTO BASE (R\$): 2.024,50

VAGAS: 2 PAVIMENTOS: 3

VALOR CALCULADO (R\$): 811.742,65 VALOR ARBITRADO (R\$): 492.650,00

FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL01: 690,82 ADICIONAL02: 1,00 ADICIONAL03: 1,00

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

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR VENDA (R\$) : 770.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00

MOBILIÁRIA : Alto Padrão Imóveis - Placa no local - Creci: 24.818-J

CONTATO : Corretor

TELEFONE : (11)-45

OBSERVAÇÃO :

Sobrado com 3 dormitórios (1 suíte com sacada), varanda, sala de estar / jantar, 3 banheiros, cozinha, lavanderia e 2 vagas de garagem

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBA PE/ SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/ VARIÇÃO
LOCALIZAÇÃO Flo c :	-0,16	FTADICIONAL01 : 0,00
TESTADA Cf :	0,15	FTADICIONAL02 : 0,00
PROFUNDIDADE Cp :	0,00	FTADICIONAL03 : 0,00
FRENTES MÚLTIPLAS Ce :	0,00	FTADICIONAL04 : 0,00
CONSISTÊNCIA Fc :	0,00	FTADICIONAL05 : 0,00
ÁREA Ca :	0,00	FTADICIONAL06 : 0,00
TOPOGRAFIA Ft :	0,00	
		VALOR UNITÁRIO :
		HOMOGENEIZAÇÃO :
		VARIÇÃO :
		VARIÇÃO AVALIANDO :

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por ONESIO RODRIGO CASTIONI. Protocolado em 22/10/2024 às 10:25:11, sob o número WMAU24701507377. Para acessar os autos processuais, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/esaj>, informe o processo 0001640-61.2023.8.26.0348 e o código cdy7WWK6. Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por VITOR MENDONÇA DE AZEVEDO, liberado nos autos em 07/01/2025 às 12:40. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0001306-69.2003.8.26.0205 e código 2J0EblXk.

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 4

NÚMERO DA PESQUISA : MAUA - SP - 2024

☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 17/10/2024

SETOR : 012

QUADRA : 096

ÍNDICE DO LOCAL : 214,84

CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Avenida Amândio Salles de Oliveira

NÚMERO : 744

COMP.: A

BARRIO : Parque São Vicente

CIDADE : MAUA - SP

CEP : 09371-320

UF : SP

DADOS DA REGIÃO

MELHORAMENTO S :

☒ 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: 125,00 TESTADA - (cf) m 5,00 PROF. EQUIV. (Pe) : 25,00

ACESSIBILIDADE : Direta FORMATO : Regular ESQUINA : Não

TOPOGRAFIA : plano

CONSISTÊNCIA : seco

DADOS DA BENFEITORIA

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Casa USO DA EDIFICAÇÃO : Residencial ÁREA CONSTRUÍDA : 200,00

PADRÃO CONSTR.: casa médio

CONSERVAÇÃO : c - regular

COEF. PADRÃO: 2,154 IDADE REAL: 30 anos COEF. DE DEPRECIAÇÃO (k): 0,741 CUSTO BASE (R\$): 2.024,50

VAGAS : 3

PAVIMENTOS : 2

VALOR CALCULADO (R\$) : 646.266,56 VALOR ARBITRADO (R\$) : 402.120,00

FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL01: 690,82 ADICIONAL02: 1,00 ADICIONAL03: 1,00

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

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR VENDA (R\$) : 650.000,00

VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00

MOBILIÁRIA : Azevedo Imóveis - Creci: 37.481-J

CONTATO : Corretor - WhatsApp (11) 94919-3666

TELEFONE : (11)-45

OBSERVAÇÃO :

Sobrado com 3 dormitórios (1 suíte), sala de estar / jantar, lavabo, 2 banheiros, cozinha, lavanderia, quintal e 3 vagas garagem - ZUD-1A

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/ SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/ VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Flo c :	-0,16	FTADICIONAL01 : 0,00
TESTADA Cf :	0,15	FTADICIONAL02 : 0,00
PROFUNDIDADE Cp :	0,00	FTADICIONAL03 : 0,00
FRENTES MÚLTIPLAS Ce :	0,00	FTADICIONAL04 : 0,00
CONSISTÊNCIA Fc :	0,00	FTADICIONAL05 : 0,00
ÁREA Ca :	0,00	FTADICIONAL06 : 0,00
TOPOGRAFIA Ft :	0,00	

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por ONESIO RODRIGO CASTIONI. Protocolado em 22/10/2024 às 10:25:11, sob o número WMAU24701507377. Para acessar os autos processuais, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/esaj>, informe o processo 0001640-61.2023.8.26.0348 e o código cdy7WWK6. Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por VITOR MENDONÇA DE AZEVEDO, liberado nos autos em 07/01/2025 às 12:40. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0001306-69.2003.8.26.0205 e código 2J0EblXk.

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 5

NÚMERO DA PESQUISA : MAUA - SP - 2024

☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 17/10/2024

SETOR : 012 QUADRA : 003 ÍNDICE DO LOCAL : 257,81

CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rua Capitão José Antonio Lagareiro

NÚMERO : 22

COMP.: BARRO : Parque São Vicente

CIDADE : MAUA - SP

CEP : 09371-450

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: 183,00 TESTADA - (cf) m 6,00 PROF. EQUIV. (Pe) : 30,50

ACESSIBILIDADE : Direta FORMATO : Regular ESQUINA : Não

TOPOGRAFIA : plano

CONSISTÊNCIA : seco

DADOS DA BENFEITORIA

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Casa USO DA EDIFICAÇÃO : Residencial ÁREA CONSTRUÍDA : 104,50

PADRÃO CONSTR.: casa simples (-) CONSERVAÇÃO : g - reparos importantes

COEF. PADRÃO: 1,251 IDADE REAL: 40 anos COEF. DE DEPRECIAÇÃO (k): 0,409 CUSTO BASE (R\$): 2.024,50

VAGAS : 4 PAVIMENTOS : 1

VALOR CALCULADO (R\$) : 108.246,71 VALOR ARBITRADO (R\$) : 0,01

FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL01: 690,82 ADICIONAL02: 1,00 ADICIONAL03: 1,00

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

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR VENDA (R\$) : 300.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00

MOBILIÁRIA : Gomes Sanjorato Imóveis - Creci: 32.236-J

CONTATO : Sr. João - WhatsApp (11) 96441-0424

TELEFONE : (11)-45

OBSERVAÇÃO :

Casa térrea precisando de reparos - ZUD-1A - Código: TE00208.

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

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

 Este documento é cópia do original assinado digitalmente por ONESIO RODRIGO CASTIONI. Protocolado em 22/10/2024 às 10:25:11, sob o número WMAU24701507377. Para acessar os autos processuais, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/esaj>, informe o processo 0001640-61.2023.8.26.0348 e o código cdy7WWK6. Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por VITOR MENDONÇA DE AZEVEDO, liberado nos autos em 07/01/2025 às 12:40. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0001306-69.2003.8.26.0205 e código 2J0Eblxk.

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 6

NÚMERO DA PESQUISA : MAUA - SP - 2024

☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 17/10/2024

SETOR : 012

QUADRA : 039

ÍNDICE DO LOCAL : 210,62

CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rua Presidente Delfim Moreira

NÚMERO : 175

COMP.:

BARRO : Parque São Vicente

CIDADE : MAUA - SP

CEP : 09371-390

UF : SP

DADOS DA REGIÃO

MELHORAMENTOS :

☒ PAVIMENTAÇÃO ☒ REDE DE COLETA DE ESGOTO ☒ REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA

☐ REDE DE GÁS ☒ REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA ☒ TV A CABO

DADOS DO TERRENO

ÁREA (Ar) m²: 250,00 TESTADA - (cf) m 10,00 PROF. EQUIV. (Pe) : 25,00

ACESSIBILIDADE : Direta FORMATO : Regular ESQUINA : Não

TOPOGRAFIA : plano

CONSISTÊNCIA : seco

DADOS DA BENFEITORIA

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Casa USO DA EDIFICAÇÃO : Residencial ÁREA CONSTRUÍDA : 208,51

PADRÃO CONSTR.: casa simples CONSERVAÇÃO : g - reparos importantes

COEF. PADRÃO: 1,497 IDADE REAL: 45 anos COEF. DE DEPRECIAÇÃO (k): 0,379 CUSTO BASE (R\$): 2.024,50

VAGAS : 2 PAVIMENTOS : 1

VALOR CALCULADO (R\$) : 239.500,09 VALOR ARBITRADO (R\$) : 0,00

FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL01: 690,82 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 : Breno Imóveis - Creci: 38.357-F

CONTATO : Corretor - WhatsApp (11) 93034-8094

TELEFONE : (11)-45

OBSERVAÇÃO :

2 Casas => FRENTE- 2 dormitórios, sala, cozinha, banheiro, lavanderia e varanda - FUNDOS- 3 dormitórios, sala, cozinha, 2 banheiros e A.S.

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/ SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/ VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Flo c :	-0,14	FTADICIONAL01 : 0,00
TESTADA Cf :	0,00	FTADICIONAL02 : 0,00
PROFUNDIDADE Cp :	0,00	FTADICIONAL03 : 0,00
FRENTES MÚLTIPLAS Ce :	0,00	FTADICIONAL04 : 0,00
CONSISTÊNCIA Fc :	0,00	FTADICIONAL05 : 0,00
ÁREA Ca :	0,00	FTADICIONAL06 : 0,00
TOPOGRAFIA Ft :	0,00	
		VALOR UNITÁRIO :
		HOMOGENEIZAÇÃO :
		VARIAÇÃO :
		VARIAÇÃO AVALIANDO :

 Este documento é cópia do original assinado digitalmente por ONESIO RODRIGO CASTIONI. Protocolado em 22/10/2024 às 10:25:11, sob o número WMAU24701507377. Para acessar os autos processuais, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/esaj>, informe o processo 0001640-61.2023.8.26.0348 e o código cdy7WWK6. Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por VITOR MENDONÇA DE AZEVEDO, liberado nos autos em 07/01/2025 às 12:40. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0001306-69.2003.8.26.0205 e código 2J0Eblxk.

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 7

NÚMERO DA PESQUISA : MAUA - SP - 2024

☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 17/10/2024

SETOR : 012 QUADRA : 072 ÍNDICE DO LOCAL : 180,47

CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rua Presidente Juscelino Kubitschek de Oliveira

NÚMERO : 250

COMP.: BARRO : Parque São Vicente

CIDADE : MAUA - SP

CEP : 09371-220

UF : SP

DADOS DA REGIÃO

MELHORAMENTOS :

☒ PAVIMENTAÇÃO ☒ REDE DE COLETA DE ESGOTO ☒ REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA

☐ REDE DE GÁS ☒ REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA ☒ TV A CABO

DADOS DO TERRENO

ÁREA (Ar) m²: 250,00 TESTADA - (cf) m 10,00 PROF. EQUIV. (Pe) : 25,00

ACESSIBILIDADE : Direta FORMATO : Regular ESQUINA : Não

TOPOGRAFIA : abaixo do nível da rua de 1,0 até 2,5m

CONSISTÊNCIA : seco

DADOS DA BENFEITORIA

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Casa USO DA EDIFICAÇÃO : Residencial ÁREA CONSTRUÍDA : 146,39

PADRÃO CONSTR.: casa simples CONSERVAÇÃO : e - reparos simples

COEF. PADRÃO : 1,497 IDADE REAL : 35 anos COEF. DE DEPRECIAÇÃO (k): 0,610 CUSTO BASE (R\$): 2.024,50

VAGAS : 1 PAVIMENTOS : 1

VALOR CALCULADO (R\$) : 270.633,05 VALOR ARBITRADO (R\$) : 0,00

FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL01: 690,82 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 : Gomes Sanjorato Imóveis - Creci: 32.236-J

CONTATO : Sra. Solange - WhatsApp (11) 97380-6096

TELEFONE : (11)-45

OBSERVAÇÃO :

 Casa com 2 dormitórios (1 suíte), sala, 2 banheiros, cozinha, lavanderia, amplo quintal e 2 vagas de garagem - Z
 - Código: CA00831.

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/ SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/ VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Flo c :	0,00	FTADICIONAL01 : 0,00
TESTADA Cf :	0,00	FTADICIONAL02 : 0,00
PROFUNDIDADE Cp :	0,00	FTADICIONAL03 : 0,00
FRENTES MÚLTIPLAS Ce :	0,00	FTADICIONAL04 : 0,00
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 ONESIO RODRIGO CASTIONI. Protocolado em 22/10/2024 às 10:25:11, sob o número WMAU24701507377. Para acessar os autos processuais, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/esaj>, informe o processo 0001640-61.2023.8.26.0348 e o código cdy7WWK6. Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por VITOR MENDONÇA DE AZEVEDO, liberado nos autos em 07/01/2025 às 12:40. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0001306-69.2003.8.26.0205 e código 2J0EblXk.

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 8

NÚMERO DA PESQUISA : MAUA - SP - 2024

☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 17/10/2024

SETOR : 012

QUADRA : 094

ÍNDICE DO LOCAL : 180,47

CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rua Presidente Juscelino Kubitschek de Oliveira

NÚMERO : 301

COMP.:

BARRIO : Parque São Vicente

CIDADE : MAUA - SP

CEP : 09371-220

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: 204,35 TESTADA - (cf) m 8,18 PROF. EQUIV. (Pe) : 24,98

ACESSIBILIDADE : Direta FORMATO : Regular ESQUINA : Não

TOPOGRAFIA : plano

CONSISTÊNCIA : seco

DADOS DA BENFEITORIA

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Casa USO DA EDIFICAÇÃO : Residencial ÁREA CONSTRUÍDA : 397,29

PADRÃO CONSTR.: casa médio (-) CONSERVAÇÃO : e - reparos simples

COEF. PADRÃO: 1,903 IDADE REAL: 35 anos COEF. DE DEPRECIAÇÃO (k): 0,610 CUSTO BASE (R\$): 2.024,50

VAGAS : 4 PAVIMENTOS : 2

VALOR CALCULADO (R\$) : 933.671,36 VALOR ARBITRADO (R\$) : 425.850,00

FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL01: 690,82 ADICIONAL02: 1,00 ADICIONAL03: 1,00

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

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR VENDA (R\$) : 700.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00

MOBILIÁRIA : Gomes Sanjorato Imóveis - Creci: 32.236-J

CONTATO : Sra. Ariana - WhatsApp (11) 994127-5844

TELEFONE : (11)-45

OBSERVAÇÃO :

Sobrado com 3 dormitórios (1 suíte), sala de estar / jantar, lavabo, 2 banheiros, cozinha, lavanderia, churrasqueira quintal e 4 vagas de garagem

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/ SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/ VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Flo c :	0,00	FTADICIONAL01 : 0,00
TESTADA Cf :	0,04	FTADICIONAL02 : 0,00
PROFUNDIDADE Cp :	0,00	FTADICIONAL03 : 0,00
FRENTES MÚLTIPLAS Ce :	0,00	FTADICIONAL04 : 0,00
CONSISTÊNCIA Fc :	0,00	FTADICIONAL05 : 0,00
ÁREA Ca :	0,00	FTADICIONAL06 : 0,00
TOPOGRAFIA Ft :	0,00	
		VALOR UNITÁRIO :
		HOMOGENEIZAÇÃO :
		VARIAÇÃO :
		VARIAÇÃO AVALIANDO :

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por ONESIO RODRIGO CASTIONI. Protocolado em 22/10/2024 às 10:25:11, sob o número WMAU24701507377. Para acessar os autos processuais, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/esaaj>, informe o processo 0001640-61/2023.8.26.0348 e o código cdy7WWK6. Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por VITOR MENDONÇA DE AZEVEDO, liberado nos autos em 07/01/2025 às 12:40. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0001306-69/2003.8.26.0205 e código 2J0EblXk.

ELEME NTO S DA A VA LIA Ç Ã O

DADOS DA FICHA 9

NÚMERO DA PESQUISA : MAUA - SP - 2024

☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 17/10/2024

SETOR : 012

QUADRA : 061

ÍNDICE DO LOCAL : 180,47

CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rua Presidente Juscelino Kubitschek de Oliveira

NÚMERO : 85

COMP.: 73

BARRO : Parque São Vicente

CIDADE : MAUA - SP

CEP : 09371-220

UF : SP

DADOS DA REGIÃO

MELHORAMENTO S :

☒ 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: 204,00

TESTADA - (cf) m

8,00

PROF. EQUIV. (Pe) :

25,50

ACESSIBILIDADE : Direta

FORMATO :

Regular

ESQUINA :

Não

TOPOGRAFIA : plano

CONSISTÊNCIA : seco

DADOS DA BENFEITORIA

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Casa

USO DA EDIFICAÇÃO : Residencial

ÁREA CONSTRUÍDA :

148,20

PADRÃO CONSTR.: casa simples

CONSERVAÇÃO : e - reparos simples

COEF. PADRÃO :

1,497

IDADE REAL: 35

anos

COEF.DE DEPRECIAÇÃO (k):

0,610

CUSTO BASE (R\$): 2.024,50

VAGAS : 2

PAVIMENTOS : 1

VALOR CALCULADO (R\$) :

273.979,22

VALOR ARBITRADO (R\$) :

127.800,00

FA TO RES A DIC IO N A IS

ADICIONAL01: 690,82

ADICIONAL02: 1,00

ADICIONAL03: 1,00

ADICIONAL04: 1,00

ADICIONAL05: 1,00

ADICIONAL06: 1,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta

VALOR VENDA (R\$) : 380.000,00

VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00

MOBILIÁRIA :

Franco Imóveis - Placa no local - Creci: 22.650-J

CONTATO :

Sr. Joel - WhatsApp (11) 94007-8429

TELEFONE : (11)-45

OBSERVAÇÃO :

2 casas no local - ZUD-1A.

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FA TO RES NO RMA IBA PE/ SP	FA TO RES A DIC IO N A IS	VA LO RES/ VA RIA Ç Ã O
LOCALIZAÇÃO Flo c :	0,00	FTADICIONAL01 : 0,00
TESTADA Cf :	0,05	FTADICIONAL02 : 0,00
PROFUNDIDADE Cp :	0,00	FTADICIONAL03 : 0,00
FRENTES MÚLTIPLAS Ce :	0,00	FTADICIONAL04 : 0,00
CONSISTÊNCIA Fc :	0,00	FTADICIONAL05 : 0,00
ÁREA Ca :	0,00	FTADICIONAL06 : 0,00
TOPOGRAFIA Ft :	0,00	
		VALOR UNITÁRIO :
		HOMOGENEIZAÇÃO :
		VARIAÇÃO :
		VARIAÇÃO AVALIANDO :

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por ONESIO RODRIGO CASTIONI. Protocolado em 22/10/2024 às 10:25:11, sob o número WMAU24701507377. Para acessar os autos processuais, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/esaj>, informe o processo 0001640-61.2023.8.26.0348 e o código cdy7WWK6. Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por VITOR MENDONÇA DE AZEVEDO, liberado nos autos em 07/01/2025 às 12:40. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0001306-69.2003.8.26.0205 e código 2J0Eblxk.

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 10

NÚMERO DA PESQUISA : MAUA - SP - 2024

☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 17/10/2024

SETOR : 012

QUADRA : 025

ÍNDICE DO LOCAL : 240,62

CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rua Presidente Wenceslau Brás

NÚMERO : 52

COMP.:

BARRO : Parque São Vicente

CIDADE : MAUA - SP

CEP : 09371-400

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: 125,00 TESTADA - (cf) m 5,00 PROF. EQUIV. (Pe) : 25,00

ACESSIBILIDADE : Direta FORMATO : Regular ESQUINA : Não

TOPOGRAFIA : plano

CONSISTÊNCIA : seco

DADOS DA BENFEITORIA

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Casa USO DA EDIFICAÇÃO : Residencial ÁREA CONSTRUÍDA : 112,39

PADRÃO CONSTR.: casa simples CONSERVAÇÃO : g - reparos importantes

COEF. PADRÃO: 1,497 IDADE REAL: 45 anos COEF. DE DEPRECIAÇÃO (k): 0,379 CUSTO BASE (R\$): 2.024,50

VAGAS : 2 PAVIMENTOS : 1

VALOR CALCULADO (R\$) : 129.094,12 VALOR ARBITRADO (R\$) : 0,00

FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL01: 690,82 ADICIONAL02: 1,00 ADICIONAL03: 1,00

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

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR VENDA (R\$) : 325.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00

MOBILIÁRIA : Gomes Sanjorato Imóveis - Creci: 32.236-J

CONTATO : Sr. João - WhatsApp (11) 96441-0424

TELEFONE : (11)-45

OBSERVAÇÃO :

Casa térrea com 2 dormitórios (1 suíte), sala, 2 banheiros, cozinha, lavanderia, quintal e 2 vagas de garagem - Z
- Código: CA00840.

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/ SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/ VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Flo c :	-0,25	FTADICIONAL01 : 0,00
TESTADA Cf :	0,15	FTADICIONAL02 : 0,00
PROFUNDIDADE Cp :	0,00	FTADICIONAL03 : 0,00
FRENTES MÚLTIPLAS Ce :	0,00	FTADICIONAL04 : 0,00
CONSISTÊNCIA Fc :	0,00	FTADICIONAL05 : 0,00
ÁREA Ca :	0,00	FTADICIONAL06 : 0,00
TOPOGRAFIA Ft :	0,00	

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por ONESIO RODRIGO CASTIONI. Protocolado em 22/10/2024 às 10:25:11, sob o número WMAU24701507377. Para acessar os autos processuais, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/esaj>, informe o processo 0001640-61.2023.8.26.0348 e o código cdy7WWK6. Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por VITOR MENDONÇA DE AZEVEDO, liberado nos autos em 07/01/2025 às 12:40. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0001306-69.2003.8.26.0205 e código 2J0Eblxk.

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 11

NÚMERO DA PESQUISA : MAUA - SP - 2024

☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 17/10/2024

SETOR : 012

QUADRA : 025

ÍNDICE DO LOCAL : 240,62

CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rua Presidente Wenceslau Brás

NÚMERO : 58

COMP.:

BARRO : Parque São Vicente

CIDADE : MAUA - SP

CEP : 09371-400

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: 125,00 TESTADA - (cf) m 5,00 PROF. EQUIV. (Pe) : 25,00
 ACESSIBILIDADE : Direta FORMATO : Regular ESQUINA : Não
 TOPOGRAFIA : plano
 CONSISTÊNCIA : seco

DADOS DA BENFEITORIA

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Casa USO DA EDIFICAÇÃO : Residencial ÁREA CONSTRUÍDA : 107,96
 PADRÃO CONSTR.: casa simples CONSERVAÇÃO : g - reparos importantes
 COEF. PADRÃO: 1,497 IDADE REAL: 45 anos COEF. DE DEPRECIAÇÃO (k): 0,379 CUSTO BASE (R\$): 2.024,50
 VAGAS: 2 PAVIMENTOS: 1
 VALOR CALCULADO (R\$): 124.005,71 VALOR ARBITRADO (R\$): 0,00

FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL01: 690,82 ADICIONAL02: 1,00 ADICIONAL03: 1,00
 ADICIONAL04: 1,00 ADICIONAL05: 1,00 ADICIONAL06: 1,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR VENDA (R\$) : 350.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00

MOBILIÁRIA : Gomes Sanjorato Imóveis - Creci: 32.236-J

CONTATO : Sra. Ariana - WhatsApp (11) 994127-5844

TELEFONE : (11)-45

OBSERVAÇÃO :

Casa térrea com 2 dormitórios (1 suíte), sala, 2 banheiros, cozinha, lavanderia, quintal e 2 vagas de garagem - Z
 - Código: CA00847.

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/ SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/ VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Flo c :	-0,25	FTADICIONAL01 : 0,00
TESTADA Cf :	0,15	FTADICIONAL02 : 0,00
PROFUNDIDADE Cp :	0,00	FTADICIONAL03 : 0,00
FRENTES MÚLTIPLAS Ce :	0,00	FTADICIONAL04 : 0,00
CONSISTÊNCIA Fc :	0,00	FTADICIONAL05 : 0,00
ÁREA Ca :	0,00	FTADICIONAL06 : 0,00
TOPOGRAFIA Ft :	0,00	

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por ONESIO RODRIGO CASTIONI. Protocolado em 22/10/2024 às 10:25:11, sob o número WMAU24701507377. Para acessar os autos processuais, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/essaj>, informe o processo 0001640-61.2023.8.26.0348 e o código cdy7WWK6.
 Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por VITOR MENDONÇA DE AZEVEDO, liberado nos autos em 07/01/2025 às 12:40 .
 Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0001306-69.2003.8.26.0205 e código 2J0Eblxk.

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 12

NÚMERO DA PESQUISA : MAUA - SP - 2024

☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 17/10/2024

SETOR : 012 QUADRA : 025 ÍNDICE DO LOCAL : 180,47

CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rua Presidente Wenceslau Brás

NÚMERO : 92

COMP.: BARRO : Parque São Vicente

CIDADE : MAUA - SP

CEP : 09371-400

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: 125,00 TESTADA - (cf) m 5,00 PROF. EQUIV. (Pe) : 25,00
 ACESSIBILIDADE : Direta FORMATO : Regular ESQUINA : Não
 TOPOGRAFIA : plano
 CONSISTÊNCIA : seco

DADOS DA BENFEITORIA

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Casa USO DA EDIFICAÇÃO : Residencial ÁREA CONSTRUÍDA : 66,30
 PADRÃO CONSTR.: casa simples CONSERVAÇÃO : f - entre reparos simples e importante
 COEF. PADRÃO: 1,497 IDADE REAL: 35 anos COEF. DE DEPRECIAÇÃO (k): 0,534 CUSTO BASE (R\$): 2.024,50
 VAGAS : 0 PAVIMENTOS : 1
 VALOR CALCULADO (R\$) : 107.298,68 VALOR ARBITRADO (R\$) : 0,00

FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL01: 690,82 ADICIONAL02: 1,00 ADICIONAL03: 1,00
 ADICIONAL04: 1,00 ADICIONAL05: 1,00 ADICIONAL06: 1,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR VENDA (R\$) : 285.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00

MOBILIÁRIA : Breno Imóveis - Creci: 38.357-F

CONTATO : Corretor - WhatsApp (11) 93034-8094

TELEFONE : (11)-45

OBSERVAÇÃO :

Casa térrea com 1 dormitório, sala, banheiro, cozinha, lavanderia, quintal e garagem descoberta - ZUD-1A - C6 CA00090.

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/ SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/ VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Flo c :	0,00	FTADICIONAL01 : 0,00
TESTADA Cf :	0,15	FTADICIONAL02 : 0,00
PROFUNDIDADE Cp :	0,00	FTADICIONAL03 : 0,00
FRENTES MÚLTIPLAS Ce :	0,00	FTADICIONAL04 : 0,00
CONSISTÊNCIA Fc :	0,00	FTADICIONAL05 : 0,00
ÁREA Ca :	0,00	FTADICIONAL06 : 0,00
TOPOGRAFIA Ft :	0,00	
		VALOR UNITÁRIO :
		HOMOGENEIZAÇÃO :
		VARIAÇÃO :
		VARIAÇÃO AVALIANDO :

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por ONESIO RODRIGO CASTIONI. Protocolado em 22/10/2024 às 10:25:11, sob o número WMAU24701507377. Para acessar os autos processuais, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/esaj>, informe o processo 0001640-61.2023.8.26.0348 e o código cdy7WWK6. Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por VITOR MENDONÇA DE AZEVEDO, liberado nos autos em 07/01/2025 às 12:40. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0001306-69.2003.8.26.0205 e código 2J0Eblxk.

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 13

NÚMERO DA PESQUISA : MAUA - SP - 2024

☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 17/10/2024

SETOR : 012 QUADRA : 109 ÍNDICE DO LOCAL : 180,47

CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rua Vice Presidente Francisco Alvares Bueno Paiva

NÚMERO : 480

COMP. : BARRO : Parque São Vicente

CIDADE : MAUA - SP

CEP : 09371-130

UF : SP

DADOS DA REGIÃO

MELHORAMENTO S :

☒ 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 : 142,00 TESTADA - (cf) m 10,00 PROF. EQUIV. (Pe) : 14,20

ACESSIBILIDADE : Direta FORMATO : Irregular ESQUINA : Não

TOPOGRAFIA : plano

CONSISTÊNCIA : seco

DADOS DA BENFEITORIA

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Casa USO DA EDIFICAÇÃO : Residencial ÁREA CONSTRUÍDA : 180,82

PADRÃO CONSTR. : casa simples (+) CONSERVAÇÃO : regular

COEF. PADRÃO : 1,743 IDADE REAL : 35 anos COEF. DE DEPRECIAÇÃO (k) : 0,687 CUSTO BASE (R\$) : 2.024,50

VAGAS : 3 PAVIMENTOS : 1

VALOR CALCULADO (R\$) : 438.347,33 VALOR ARBITRADO (R\$) : 338.200,00

FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL01 : 690,82 ADICIONAL02 : 1,00 ADICIONAL03 : 1,00

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

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR VENDA (R\$) : 530.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00

MOBILIÁRIA : Breno Imóveis - Creci: 38.357-F

CONTATO : Corretor - WhatsApp (11) 93034-8094

TELEFONE : (11)-45

OBSERVAÇÃO :

Casa térrea com 2 dormitórios, sala, 2 banheiros, cozinha, lavanderia, quintal e 3 vagas de garagem - ZUD-1A - Código: CA00121.

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/ SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/ VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Flo c :	0,00	FTADICIONAL01 : 0,00
TESTADA Cf :	0,00	FTADICIONAL02 : 0,00
PROFUNDIDADE Cp :	0,33	FTADICIONAL03 : 0,00
FRENTES MÚLTIPLAS Ce :	0,00	FTADICIONAL04 : 0,00
CONSISTÊNCIA Fc :	0,00	FTADICIONAL05 : 0,00
ÁREA Ca :	0,00	FTADICIONAL06 : 0,00
TOPOGRAFIA Ft :	0,00	

 Este documento é cópia do original assinado digitalmente por ONESIO RODRIGO CASTIONI. Protocolado em 22/10/2024 às 10:25:11, sob o número WMAU24701507377. Para acessar os autos processuais, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/esaj>, informe o processo 0001640-61.2023.8.26.0348 e o código cdy7WWK6. Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por VITOR MENDONÇA DE AZEVEDO, liberado nos autos em 07/01/2025 às 12:40. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0001306-69.2003.8.26.0205 e código 2J0EblXk.

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 14

NÚMERO DA PESQUISA : MAUA - SP - 2024

☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 17/10/2024

SETOR : 012 QUADRA : 063 ÍNDICE DO LOCAL : 214,84

CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rua Vice Presidente Manuel Vitorino Pereira

NÚMERO : 100

COMP.: BARRO : Parque São Vicente

CIDADE : MAUA - SP

CEP : 09371-240

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 : Casa USO DA EDIFICAÇÃO : Residencial ÁREA CONSTRUÍDA : 312,38

PADRÃO CONSTR.: casa simples (-) CONSERVAÇÃO : g - reparos importantes

COEF. PADRÃO: 1,251 IDADE REAL: 50 anos COEF. DE DEPRECIAÇÃO (k): 0,347 CUSTO BASE (R\$): 2.024,50

VAGAS : 3 PAVIMENTOS : 1

VALOR CALCULADO (R\$) : 274.528,72 VALOR ARBITRADO (R\$) : 0,01

FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL01: 690,82 ADICIONAL02: 1,00 ADICIONAL03: 1,00

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

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR VENDA (R\$) : 550.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 3.500,00

MOBILIÁRIA : Breno Imóveis - Creci: 38.357-F

CONTATO : Corretor - WhatsApp (11) 93034-8094

TELEFONE : (11)-45

OBSERVAÇÃO :

4 Casas => 1.- Quatro cômodos - 2.- Três cômodos - 3.- Quatro cômodos - 4.- Quatro cômodos - Quintal e garagem

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/ SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/ VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc : -0,16	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 : 0,00		

 Este documento é cópia do original assinado digitalmente por ONESIO RODRIGO CASTIONI. Protocolado em 22/10/2024 às 10:25:11, sob o número WMAU24701507377. Para acessar os autos processuais, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/espaj>, informe o processo 0001640-61.2023.8.26.0348 e o código cdy7WWK6. Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por VITOR MENDONÇA DE AZEVEDO, liberado nos autos em 07/01/2025 às 12:40. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0001306-69.2003.8.26.0205 e código 2J0EblXk.

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 15

NÚMERO DA PESQUISA : MAUA - SP - 2024

☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 17/10/2024

SETOR : 012 QUADRA : 025 ÍNDICE DO LOCAL : 240,62

CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rua Vice Presidente Manuel Vitorino Pereira

NÚMERO : 137

COMP.: BARRO : Parque São Vicente

CIDADE : MAUA - SP

CEP : 09371-240

UF : SP

DADOS DA REGIÃO

MELHORAMENTOS :

☒ PAVIMENTAÇÃO ☒ REDE DE COLETA DE ESGOTO ☒ REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA

☐ REDE DE GÁS ☒ REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA ☒ TV A CABO

DADOS DO TERRENO

ÁREA (Ar) m²: 250,00 TESTADA - (cf) m 10,00 PROF. EQUIV. (Pe) : 25,00

ACESSIBILIDADE : Direta FORMATO : Regular ESQUINA : Não

TOPOGRAFIA : em aclive de 5% até 10%

CONSISTÊNCIA : seco

DADOS DA BENFEITORIA

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Casa USO DA EDIFICAÇÃO : Residencial ÁREA CONSTRUÍDA : 171,50

PADRÃO CONSTR.: casa simples CONSERVAÇÃO : g - reparos importantes

COEF. PADRÃO : 1,497 IDADE REAL : 45 anos COEF. DE DEPRECIAÇÃO (k): 0,379 CUSTO BASE (R\$): 2.024,50

VAGAS : 4 PAVIMENTOS : 1

VALOR CALCULADO (R\$) : 196.989,43 VALOR ARBITRADO (R\$) : 0,01

FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL01: 690,82 ADICIONAL02: 1,00 ADICIONAL03: 1,00

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

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR VENDA (R\$) : 450.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00

MOBILIÁRIA : Breno Imóveis - Creci: 38.357-F

CONTATO : Corretor - WhatsApp (11) 93034-8094

TELEFONE : (11)-45

OBSERVAÇÃO :

Casa térrea com 2 dormitórios, sala, banheiro, cozinha, lavanderia, quintal e 4 vagas de garagem - ZUD-1A - CA00133.

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/ SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/ VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Flo c :	-0,25	FTADICIONAL01 : 0,00
TESTADA Cf :	0,00	FTADICIONAL02 : 0,00
PROFUNDIDADE Cp :	0,00	FTADICIONAL03 : 0,00
FRENTES MÚLTIPLAS Ce :	0,00	FTADICIONAL04 : 0,00
CONSISTÊNCIA Fc :	0,00	FTADICIONAL05 : 0,00
ÁREA Ca :	0,00	FTADICIONAL06 : 0,00
TOPOGRAFIA Ft :	0,05	

 Este documento é cópia do original assinado digitalmente por ONESIO RODRIGO CASTIONI. Protocolado em 22/10/2024 às 10:25:11, sob o número WMAU24701507377. Para acessar os autos processuais, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/essaj>, informe o processo 0001640-61.2023.8.26.0348 e o código cdy7WWK6. Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por VITOR MENDONÇA DE AZEVEDO, liberado nos autos em 07/01/2025 às 12:40. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0001306-69.2003.8.26.0205 e código 2J0EblXk.

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 16

NÚMERO DA PESQUISA : MAUA - SP - 2024

☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 17/10/2024

SETOR : 012

QUADRA : 123

ÍNDICE DO LOCAL : 240,62

CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rua Zumbidos Palmares

NÚMERO : 37

COMP.:

BARRO : Parque São Vicente

CIDADE : MAUA - SP

CEP : 09371-076

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: 183,00 TESTADA - (cf) m 6,00 PROF. EQUIV. (Pe) : 30,50

ACESSIBILIDADE : Direta FORMATO : Regular ESQUINA : Não

TOPOGRAFIA : plano

CONSISTÊNCIA : seco

SEM CONSTRUÇÃO

FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL01: 690,82 ADICIONAL02: 1,00 ADICIONAL03: 1,00

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

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta

VALOR VENDA (R\$) : 318.000,00

VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00

MOBILIÁRIA : Gomes Sanjiorato Imóveis - Creci: 32.236-J

CONTATO : Sr. João - WhatsApp (11) 96441-0424

TELEFONE : (11)-45

OBSERVAÇÃO :

Terreno vago - ZUD-1A - Código: TE00189.

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBA PE/ SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/ VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Flo c :	-0,25	FTADICIONAL01 : 0,00
TESTADA Cf :	0,11	FTADICIONAL02 : 0,00
PROFUNDIDADE Cp :	0,00	FTADICIONAL03 : 0,00
FRENTES MÚLTIPLAS Ce :	0,00	FTADICIONAL04 : 0,00
CONSISTÊNCIA Fc :	0,00	FTADICIONAL05 : 0,00
ÁREA Ca :	0,00	FTADICIONAL06 : 0,00
TOPOGRAFIA Ft :	0,00	
VALOR UNITÁRIO :		
HOMOGENEIZAÇÃO :		
VARIAÇÃO :		
VARIAÇÃO AVALIANDO :		

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por ONESIO RODRIGO CASTIONI. Protocolado em 22/10/2024 às 10:25:11, sob o número WMAU24701507377. Para acessar os autos processuais, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/esaj>, informe o processo 0001640-61.2023.8.26.0348 e o código cdy7WWK6.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por VITOR MENDONÇA DE AZEVEDO, liberado nos autos em 07/01/2025 às 12:40.

Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0001306-69.2003.8.26.0205 e código 2J0Eblxk.

ANEXO II

CERTIDÃO DE VALOR VENAL:

Inscrição fiscal: 12.061.011

	PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE MAUÁ SECRETARIA DE FINANÇAS - SF GERÊNCIA DE GESTÃO TRIBUTÁRIA
CERTIDÃO VALOR VENAL - EXERCÍCIO ATUAL Número: 20250/2024	
Inscrição	: 12.061.011
Exercício	: 2024
Nome	: LUIGI BRAGATO
Valor Venal Terreno	: R\$ 210.520,17
Valor Venal Predial	: R\$ 141.552,68
Valor Venal Total	: R\$ 352.072,85
Certifico, que dos assentamentos existentes nesta divisão, consta o imóvel acima especificado, localizado a:	
Endereço	: RUA PRES JUSCELINO KUBITSCHEK DE OLIVEIRA, 89
Bairro	: SÃO VICENTE, PARQUE
CEP	: 09371-220
Estado	: SP
Loteamento	: PQ SAO VICENTE
Com área de terreno de 204,38 m² e área total construída de 149,49 m² totalizando um valor venal de: Trezentos e Cinquenta e Dois Mil e Setenta e Dois Reais e Oitenta e Cinco Centavos.	
Código de Validação: DLXY.NFKS.NWJ9.8EPN	
DIVISÃO DE CADASTRO IMOBILIÁRIO	
OBS.: Esta certidão está dispensada da assinatura da autoridade competente por ter sido emitida pelo Sistema de Processamento de Dados. A utilização desta certidão para os fins previstos em Lei está condicionada a verificação de autenticidade no site da Prefeitura do Município de Mauá: www.maua.sp.gov.br	
Mauá, 16 de Outubro de 2024.	

ANEXO III

**CERTIDÃO INFORMATIVA DE USO DE
SOLO**

CIUS nº 45360



PREFEITURA DE MAUÁ

CERTIDÃO INFORMATIVA DE USO DE SOLO

Este documento não tem valor de Licenciamento, bem como sua validade é de 120 (cento e vinte) dias a partir da data de emissão.
As informações contidas neste documento não exime o interessado de executar o Licenciamento da atividade pretendida nos órgãos competentes junto ao Estado

CIUS nº 45360

Data Consulta 16/10/2024

Identificação

Interessado Perito

Inscrição Imobiliária 12.061.011

Endereço RUA PRES JUSCELINO KUBITSCHKE DE OLIVEIRA, 89 - SÃO VICENTE, PARQUE

Uso Pretendido Residencial

Loteamento PQ SAO VICENTE

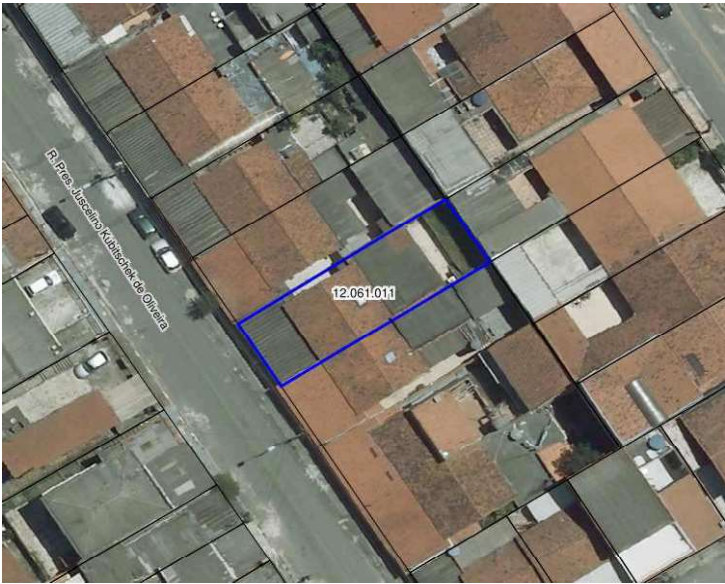
Dados Físicos

Área Lote Geo. 206,72

Área Lote Cad. 204,38

Área Construída 149,49

Coord. -46.48, -23.67



Interferências no Lote

APM Não incide

App 50m Não incide

App 30m Não incide

Dist. ZEIC 1189 metros

Legenda

Lote

Hidrografia

APP 50 m

APP 30 m

APM

Imagem ilustrativa, necessário levantamento topográfico. Fonte: Aerofotogrametria 2010 - Sirgas 2000.
Obrigatório consultar a base da Emplasa/IGC para verificação da incidência de Hidrografia e APP.

Zoneamento

Macrozoneamento MZA

Zoneamento Zona de Uso Diversificado 1A

Zona ZUD 1A

Zoneamento Especial Não incide

Índices

Lote Mínimo 125,00m²

Taxa Ocup. 70%

Coef. Aproveitamento 2,0 - Unifamiliar e 2,5 - Multi ou Com.

Outorga 5,0 - Unifamiliar

Taxa Permeab. 5% e 15% - Ver anexo V

Lote Máximo Não incide

Recuo Frontal Mínimo 5 m - Ver anexo V

Vagas 1 por unid. - Ver anexo XI

Testada 5,00 m

Usos / Atividades Permitidas

Uso Residencial / Comercial / Prestação de Serviços / Institucional / Industrial

Atividade Não Incômodas

Hierarquia Logradouro Local 1

Observações

Verificar necessidade de estudos adicionais como: EIV, RIP, RAP, RIV.

Funcionário Convidado

Posição Protocolado

Data Alteração 16/10/2024

webgis.maua.sp.gov.br/cius/t_cius_consulta_print.php?editid1=45244

1/1

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por ONESIO RODRIGO CASTIONI. Protocolado em 22/10/2024 às 10:25:11, sob o número WMAU24701507377. Para acessar os autos processuais, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/esaj>, informe o processo 0001640-61.2023.8.26.0348 e o código cdy7WWK6.
Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por VITOR MENDONCA DE AZEVEDO, liberado nos autos em 07/01/2025 às 12:40 .
Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0001306-69.2003.8.26.0205 e código 2J0EblXk.