

ONESIO RODRIGO CASTIONI

AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA

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

**PROCESSO Nº 0011950-68.2019.8.26.0348
Nº DE CONTROLE 1668/2016**

ONESIO RODRIGO CASTIONI, Engenheiro Civil, Perito Judicial, nomeado e compromissado nos **AUTOS DA AÇÃO DE LIQUIDAÇÃO POR SENTENÇA PELO PROCEDIMENTO COMUM - Alienação Judicial**, requerida por **ANTONIO CARLOS DE DEUS**, contra **JOSELITA FERREIRA LIMA**, dando por terminados seus estudos, diligências e vistorias, este signatário vem apresentar suas conclusões substanciadas no seguinte **LAUDO** em anexo, pelo qual chegou ao valor avaliatório de **R\$ 280.000,00 (DUZENTOS E OITENTA MIL REAIS)** - Data base: Maio de 2021, para o imóvel situado na **Rua Leonaldo Calheiros de Melo, nº 297, parte do lote 26, quadra "Q", do Jardim Columbia, Mauá - SP, CEP: 09330-626.**

Termos em que, pede deferimento.

Mauá, 19 de maio de 2021.



ONESIO RODRIGO CASTIONI
CREA/SP: 5061236776

SUMÁRIO:

I.- Observações Preliminares

II.- Vistoria

II.1.- Do local

- II.1.1.- Característica geral do imóvel
- II.1.2.- Cadastramento segundo a prefeitura municipal
- II.1.3.- Melhoramentos públicos
- II.1.4.- Características da região
- II.1.5.- Zoneamento

II.2.- Do imóvel

- II.2.1.- Terreno
- II.2.2.- Benfeitorias

III.- Critérios de avaliação

III.1.- Terreno

- III.1.1.- Tratamento de fatores
- III.1.2.- Critério para avaliação do terreno

III.2.- Benfeitorias

- III.2.1.- Valor unitário
- III.2.2.- Depreciação pelo obsolescimento e pelo estado de conservação

III.3.- Valor total do imóvel

IV.- Avaliação

- IV.1.- Valor do terreno**
- IV.2.- Valor das benfeitorias**
- IV.3.- Valor do imóvel**

V.- Conclusão

VI.- Respostas aos quesitos

- VI.1.- Pela ré**

VII.- Encerramento

I.- OBSERVAÇÕES PRELIMINARES: -

O objetivo do presente **Laudo** é a determinação do valor de mercado do imóvel descrito nos **AUTOS DA AÇÃO DE LIQUIDAÇÃO POR SENTENÇA PELO PROCEDIMENTO COMUM - Alienação Judicial**, requerida por **ANTONIO CARLOS DE DEUS**, contra **JOSELITA FERREIRA LIMA**, processo nº 0011950-68.2019.8.26.0348 (1668/2016) em curso perante a 1ª Vara Cível da Comarca de Mauá - SP, conforme segue:

BEM IMÓVEL:

Trata-se de imóvel residencial situado na Rua Leonaldo Calheiros de Melo, nº 297, parte do lote 26, quadra "Q", do Jardim Columbia, Mauá - SP, CEP: 09330-626.

Deferida a Prova Pericial, às fls. 31/32, foi nomeado como Perito Judicial pelo M.M. Juízo, o signatário deste.

O autor não indicou assistente técnico e nem formulou quesitos.

Às fls. 34/36, a ré, não indicou assistente técnico, mas formularam quesitos.

II.- VISTORIA: -

II.1.- DO LOCAL: -

O local de estudo é de fácil acessibilidade, tendo como principais vias de acesso as Avenidas Barão de Mauá e Dona Benedita Franca da Veiga.

II.1.1.- CARACTERÍSTICA GERAL DO IMÓVEL: -

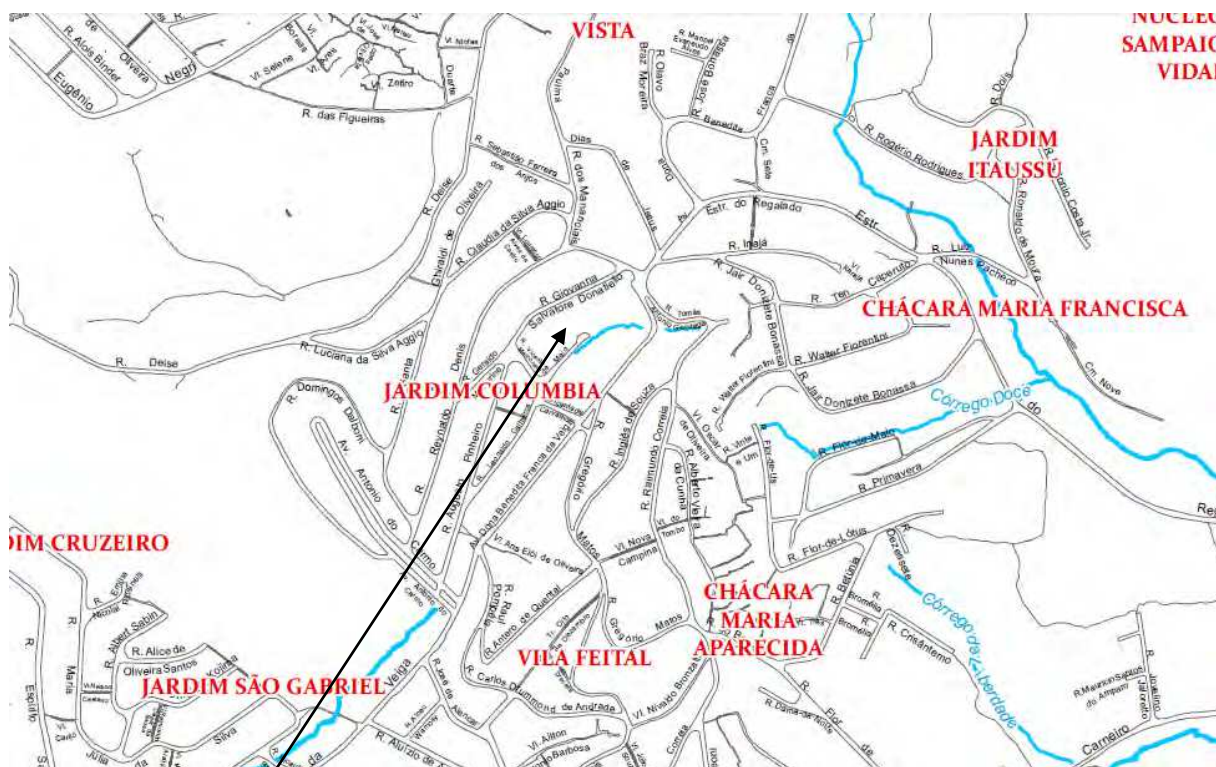
O imóvel situa-se na **Rua Leonaldo Calheiros de Melo, nº 297, parte do lote 26, quadra "Q", do Jardim Columbia, Mauá - SP, CEP: 09330-626**, na quadra formada pelas vias: Rua Vicente Marconato, Rua Giovanna Salvatore Donatiello, Rua Reinaldo Dênis, Avenida Dona Benedita Franca da Veiga, Rua Vicente de Carvalho e a respectiva Rua Leonaldo Calheiros de Melo.

ONESIO RODRIGO CASTIONI

AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA

- A ilustração a seguir demonstra a localização do imóvel avaliando:

- Fonte: site oficial da prefeitura



LOCAL DO IMÓVEL: Rua Leonaldo Calheiros de Melo, nº 297, parte do lote 26, quadra "Q", do Jardim Columbia, Mauá - SP, CEP: 09330-626.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ONESIO RODRIGO CASTIONI e emitido em 22/08/2022 às 16:02, sob o número WMAAJ2220068220326. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0003990-68.2022.8.26.0348 e código P6039448.

II.1.2.- CADASTRAMENTO SEGUNDO A PREFEITURA

MUNICIPAL: -

De acordo com a Prefeitura Municipal de Mauá, o imóvel situado na **Rua Leonaldo Calheiros de Melo, nº 297, parte do lote 26, quadra "Q", do Jardim Columbia, Mauá - SP, CEP: 09330-626** possui a seguinte situação:

SETOR: **25**

QUADRA: **058**

LOTEAMENTO: **JARDIM COLUMBIA**

Parte do lote 26, quadra "Q"

ZONA: **ZUD-2**

ÍNDICE FISCAL: **41,7655/2006**

NÚMERO DO CONTRIBUINTE: **25.058.044**

Rua Leonaldo Calheiros de Melo, nº 297

MATRÍCULA: **51.375**

Do Cartório de Registro de Imóveis de Mauá - SP.

II.1.3.- MELHORAMENTOS PÚBLICOS: -

O local onde está situado o imóvel (**Jardim Columbia**) é servido dos seguintes melhoramentos urbanos, tais como: drenagem, guias, sarjetas, pavimentação asfáltica e articulada, passeios, água potável, esgoto sanitário, telefone, internet, fibra ótica, correios, energia elétrica, iluminação pública, transporte público municipal e intermunicipal, transporte escolar, coleta de lixo, etc.

II.1.4.- CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO: -

O local do imóvel fica posicionado no Município de Mauá, distante, aproximadamente, 24,5 (vinte e quatro e meio) quilômetros, em linha reta, do marco zero da Capital.

A região onde está situado o imóvel avaliando é de fácil acesso, estando servida por várias linhas regulares de ônibus, em especial na Avenida Dona Benedita Franca da Veiga.

A ocupação comercial na região do imóvel é de âmbito local e bastante diversificado, observando-se os seguintes compartimentos, tais como: bares, lanchonetes, pizzarias, imobiliárias, escolas, drogarias, supermercados, padarias, chaveiros, cabeleireiros, redes bancárias, estacionamentos, postos de serviços, lava rápidos, lotéricas, oficinas mecânicas, lavanderias, despachantes, floriculturas, veterinários, lojas varejistas, shoppings, galerias, cartórios, clínicas, hospitais, casas adaptadas para o comércio e serviços diversos, localizados ao longo dos logradouros adjacentes a Rua Leonaldo Calheiros de Melo, em especial na Avenida Dona Benedita Franca da Veiga.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ONESIO RODRIGO CASTIONI, Titular da Função de Engenheiro de Avaliação e Perícia de Engenharia. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0003990-68.2022.8.26.0348 e código P6039549.

A destinação residencial na região do imóvel segundo o estudo "**VALORES DE EDIFICAÇÕES DE IMÓVEIS URBANOS - 2017**" 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 econômicos e simples.

A ocupação industrial praticamente inexistente na, o que, aliás, é bastante comum nas principais vias 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, Estado de São Paulo, Anexo II à Lei nº 5167, de 01 de julho de 2016**, que regula o uso e ocupação do solo, o imóvel pertence à ZUD-2 => **Zona de Uso Diversificado 2.**

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ONESIO RODRIGO CASTIONI, Titular da Função. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0003990-68.2022.8.26.0348 e código P6039549.

II.2.- DO IMÓVEL: -

II.2.1.- TERRENO: -

O referido terreno possui formato irregular e topografia com baixa acentuada, de quem da Rua Leonaldo Calheiros de Melo 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.

De acordo com o documento de matrícula temos a seguinte descrição:

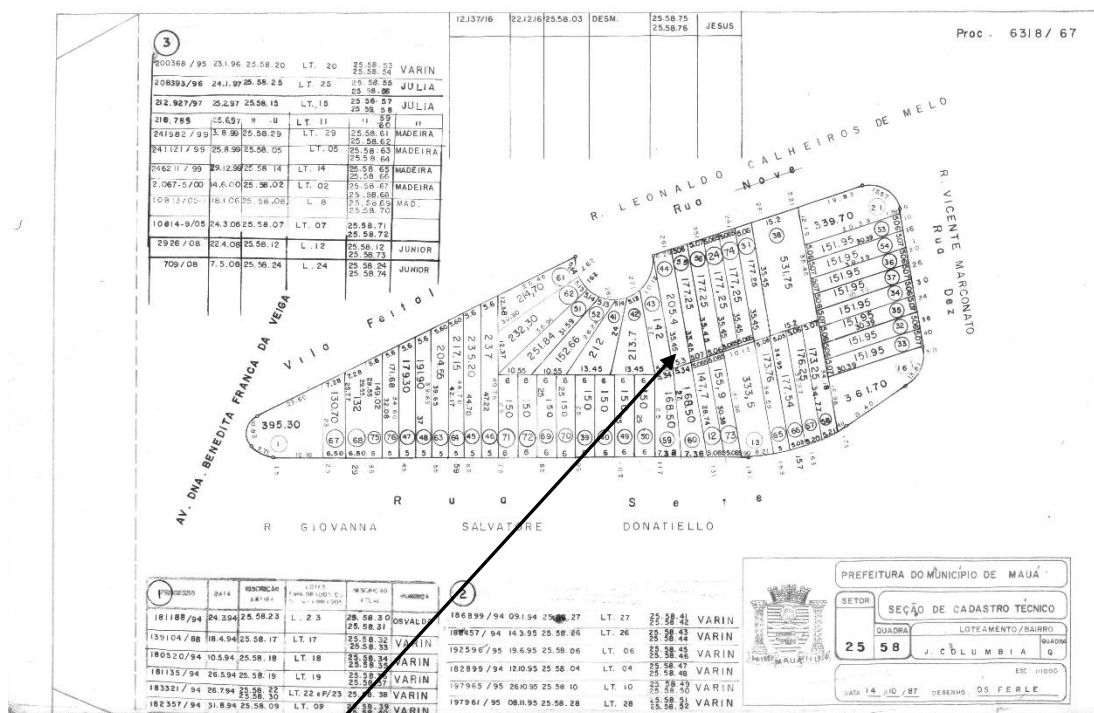
IMÓVEL: Um terreno com **área de 205,40 m²** (duzentos e cinco metros e quarenta decímetros quadrados), constituído de parte do lote 26, da quadra "Q", do Jardim Columbia, perímetro urbano, medindo 6,29m (seis metros e vinte e nove centímetros) em reta de frente para a Rua Leonaldo Calheiros de Melo; 5,30m (cinco metros e trinta centímetros) nos fundos, confinando com parte do lote 11; por 35,45m (trinta e cinco metros e quarenta e cinco centímetros) da frente aos fundos, de ambos os lados, confinando pelo lado direito, de quem da rua olha para o terreno, com o remanescente do mesmo lote; e pelo lado esquerdo, com o lote 25; localizado no lado esquerdo da Rua Leonaldo Calheiros de Melo, no sentido de quem do lote se dirige para o prédio nº 291 da mesma rua, do qual dista 35,79m.

ONESIO RODRIGO CASTIONI

AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA

REPRODUÇÃO DA QUADRA FISCAL IMÓVEL AVALIANDO

• Fonte: site oficial da prefeitura



LOCAL DO IMÓVEL: Rua Leonaldo Calheiros de Melo, nº 297, parte do lote 26, quadra "Q", do Jardim Columbia, Mauá - SP, CEP: 09330-626.

Este documento é cópia do original. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0003990-68.2022.8.26.0348 e código 00039948.

II.2.2.- BENFEITORIAS: -

Sobre o terreno anteriormente descrito encontra-se edificada uma construção assobradada de uso residencial, erigida em concreto armado, com recuos e no nível superior ao da via pública, ou seja, Rua Leonaldo Calheiros de Melo.

O imóvel possui a **área construída de 184,37 m² (cento e oitenta e quatro metros e mais trinta e sete centímetros quadrados)**, conforme certidão com os dados cadastrais apresentada em anexo - II.

Na vistoria, verificou-se que o imóvel possui um padrão construtivo assimilável ao tipo "**Casa Padrão Econômico**", classificação contida no estudo "**Valores de Edificações de Imóveis Urbanos - 2017**", apresentando-se com mau estado de conservação e uso, que segundo o referido **Estudo**, enquadra-se na referência **(e) - Estado da Edificação: Necessitando de reparos simples**.

As edificações compreendem em 2 (duas) moradias: Superior com 2 (dois) dormitórios, sala, terraço, cozinha, banheiro, depósito e lavanderia; Inferior com 1 (um) dormitório, cozinha e banheiro; além de garagem e corredor lateral.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ONESIO RODRIGO CASTIONI, Titular da Função de Engenheiro de Avaliação e Perícia de Engenharia. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0003990-68.2022.8.26.0348 e código P6C3F548.

Na vistoria, verificaram-se as seguintes características construtivas e de acabamentos:

DORMITÓRIOS – Casa 1:

PISO	Revestido com cerâmica
PAREDES	Revestidas com massa e pintadas
TETO	Laje de concreto revestida com massa e gesso mineral
JANELA	De alumínio, com vidros
PORTA	De madeira envernizada

SALA – Casa 1:

PISO	Revestido com cerâmica
PAREDES	Revestidas com massa e pintadas
TETO	Laje de concreto revestida com massa e pintada
JANELA	De madeira envernizada, com vidros tipo balcão
PORTA	Nihil

COZINHA – Casa 1:

PISO	Revestido com cerâmica
PAREDES	Revestidas com azulejos até o teto
TETO	Laje de concreto revestida com massa e pintada
JANELA	De alumínio, com vidros
PORTA	De madeira pintada

BANHEIRO – Casa 1:

PISO	Revestido com cerâmica
PAREDES	Revestidas com azulejos até o teto
TETO	Laje de concreto revestida com massa e pintada
JANELA	De alumínio, com vidros
PORTA	De madeira envernizada

DORMITÓRIO – Casa 2:

PISO	Revestido com cerâmica
PAREDES	Revestidas com massa e azulejos
TETO	Laje de concreto revestida com massa e pintada
JANELA	De alumínio, com vidros
PORTA	Sanfonada em PVC

COZINHA – Casa 2:

PISO	Revestido com cerâmica
PAREDES	Revestidas com azulejos até o teto
TETO	Laje de concreto revestida com massa e pintada
JANELA	De alumínio, com vidros
PORTA	Sanfonada em PVC

BANHEIRO – Casa 2:

PISO	Revestido com cerâmica
PAREDES	Revestidas com azulejos até o teto
TETO	Laje de concreto revestida com massa e pintada
JANELA	De alumínio, com vidros
PORTA	Sanfonada em PVC

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ONESIO RODRIGO CASTIONI em 16/02/2022 às 16:02, sob o número WMAAJ2220068220326. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0003990-68.2022.8.26.0348 e código P6633548.

As fotografias apresentadas a seguir ilustram a Rua Leonaldo Calheiros de Melo, no trecho onde está situado o imóvel e os aspectos gerais da referida propriedade:

FOTO Nº 1:



VISTA DA RUA LEONALDO CALHEIROS DE MELO, NO TRECHO ONDE ESTÁ SITUADO O IMÓVEL AVALIANDO.

FOTO Nº 2:



**VISTA DO SENTIDO CONTRÁRIO DA RUA LEONALDO
CALHEIROS DE MELO, NO TRECHO ONDE ESTÁ SITUADO O
IMÓVEL AVALIANDO.**

FOTO Nº 3:



**VISTA DA FACHADA DO IMÓVEL AVALIANDO, DE QUEM
OLHA DA RUA LEONALDO CALHEIROS DE MELO.**

Foto nº 4: Outra vista da fachada do imóvel, de quem olha da Rua Leonaldo Calheiros de Melo.



Foto nº 5: Vista da garagem do imóvel, de quem olha em direção ao portão de saída.



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ONESIO RODRIGO CASTIONI, CNPJ nº 06.908.202/0001-02, sob o número WMAAJ22207068220326. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0003990-68.2022.8.26.0348 e código P6633548.

Foto nº 6: Vista da sala – Casa 1.



Foto nº 7: Vista do terraço – Casa 1.



Foto nº 8: Vista do dormitório I – Casa 1.



Foto nº 9: Vista do dormitório II – Casa 1.



Foto nº 10: Vista da cozinha – Casa 1.



Foto nº 11: Vista do banheiro – Casa 1.



Foto nº 12: Vista do dormitório – Casa 2.



Foto nº 13: Vista da cozinha – Casa 2.



FOTO Nº 14:



VISTA DO BANHEIRO – CASA 2.

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**".

Cumprido informar que esta **Norma** atende as exigências do **item 8.2.1.4.2 da NBR 14653-2:2011 da ABNT – Associação Brasileira de Normas Técnicas**, e a completa em relação a peculiaridades do Estado de São Paulo.

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

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

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ONESIO RODRIGO CASTIONI em 16/02/2022 às 16:02, sob o número WMAAJ2220068220326. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0003990-68.2022.8.26.0348 e código B6C3F548.

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 resultante da homogeneização estiver contido no intervalo de 50% (cinquenta por cento), para mais ou para menos;*
- *Os preços homogeneizados resultantes das aplicações de todos os fatores de homogeneização ao preço original, deverão estar contidos no intervalo de 50% (cinquenta por cento), para mais ou para menos;*

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

- *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;*

ONESIO RODRIGO CASTIONI

AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA

- *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:

$$Vt = At \times Vu$$

$$Vu = Ms \times (Cf + Cp)$$

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:

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ONESIO RODRIGO CASTIONI em 22/08/2022 às 16:02, sob o número WMAAJ2220068220326. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0003990-68.2022.8.26.0348 e código P6C3F548.

- 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:

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

- Para P_e inferior a $1/2 P_{mi}$, 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: $P_e = 3 P_{ma}$

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 **568,4437**.

E) TRANSPORTE: - O transporte dos elementos comparativos para a avaliação, será feito através da Planta Genérica de Valores da Municipalidade 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**".

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ONESIO RODRIGO CASTIONI, CNPJ nº 08.112.000/0001-00, inscrita em 28/08/2012 às 16:02, sob o número WMAAJ22200068220326. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0003990-68.2022.8.26.0348 e código P6C3F348.

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 2017**.

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 **R&N (Cub - Sinduscon/SP)**, sendo que, para a data contemporânea da presente avaliação corresponde a **R\$ 1.622,21/m²**.

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

- TABELA DE COEFICIENTES: -

ONESIO RODRIGO CASTIONI

AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA

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

Este documento é cópia do original. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0003990-68.2022.8.26.0348 e código P0039949.

III.2.2.- DEPRECIÇÃO 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:

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

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:

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

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

Onde:

x = Idade da edificação no momento de avaliação

n = Vida útil

C = Coeficiente de depreciação

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ONESIO RODRIGO CASTIONI em 16/02/2022 às 16:02, sob o número WMAAJ2220068220326. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0003990-68.2022.8.26.0348 e código PG039548.

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

CLASSE	TIPO	PADRÃO	VIDA	VALOR
			REFERENCIAL	RESIDUAL
			Ir (anos)	"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

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ONESIO RODRIGO CASTIONI em 22/08/2022 às 16:02, sob o número WMAAJ2220068220326. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0003990-68.2022.8.26.0348 e código P6C3F546.

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

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

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

Tabela 2 - Coeficiente de Ross-Heidecke - K

ONESIO RODRIGO CASTIONI

AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA

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	0,1498	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

Este documento é cópia do original. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0003990-88.2022.8.26.0348 e código P6C3F946.

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 Obsolescimento 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

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ONESIO RODRIGO CASTIONI em 22/08/2022 às 16:02, sob o número WMAAJ2220068220326. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0003990-68.2022.8.26.0348 e código P6633548.

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:

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

e,

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

Onde:

$$A_t = 205,40 \text{ m}^2$$

$$M_s = V_o = \text{R\$ } 687,96/\text{m}^2 = \text{obtido em pesquisa de mercado}$$

$$V_u = \text{R\$ } 627,04/\text{m}^2$$

$$F_p = 6,29 \text{ metros (frente projetada do lote)}$$

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

$$P_e = 32,66 \text{ metros (profundidade equivalente)}$$

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

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

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

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

Cálculo do Fator de Testada:

$$Cf = (10,00/6,29)^{0,20}$$

$$Cf = 1,0972$$

Cálculo do Fator de Profundidade:

A profundidade equivalente do lote se encontra dentro do intervalo dos limites da zona de avaliação, portanto, **Cp = 1,0000**

Substituindo e calculando:

$$VT = R\$ 687,96/m^2 / \{1 + [(1,0972 - 1) + (1,0000 - 1)]\} \times 205,40 m^2$$

$$VT = R\$ 128.788,72$$

(Cento e Vinte e Oito Mil, Setecentos e Oitenta e Oito Reais e Setenta e Dois Centavos)

Para maio / 2021

Observação: Para o cálculo do valor unitário dentro da média saneada igual a **R\$ 687,96/m² (seiscentos e oitenta e sete reais e noventa e seis centavos)**, reportar-se da pesquisa de mercado composta de 12 (doze) elementos, apresentada no Anexo - I do presente Laudo.

Este documento é cópia do original. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0003990-68.2022.8.26.0348 e código 86638548. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0003990-68.2022.8.26.0348 e código 86638548.

IV.2.- VALOR DAS BENFEITORIAS: -

Considerando-se que as benfeitorias existentes do imóvel avaliando se enquadram no estudo "**VALORES DE EDIFICAÇÕES DE IMÓVEIS URBANOS - 2017**", procedido pelo **Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia de São Paulo - IBAPE/SP**, no item "**1.2.3. Casa Padrão ECONÔMICO - intervalo de índice mínimo**", com valor unitário do metro quadrado de área construída, igual a:

$$Vu = 0,919 \times R_8N \text{ (Cub - Sinduscon/SP)}$$

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 - SINDUSCOM**, divulgada na revista "**Construção Mercado**", temos o seguinte cálculo do valor unitário, conforme segue:

$$Vu = 0,919 \times R\$ 1.622,21/m^2$$

$$Vu = R\$ 1.490,81/m^2$$

(Um Mil, Quatrocentos e Noventa Reais e Oitenta e Um Centavos)

Para maio / 2021

- VALOR DA BENFEITORIA NOVA: -

$$V_n = A \times V_u$$

Onde:

$$A = 184,37 \text{ m}^2$$

$$V_u = \text{R\$ } 1.490,81/\text{m}^2$$

Substituindo e calculando:

$$V_n = 184,37 \text{ m}^2 \times \text{R\$ } 1.490,81/\text{m}^2$$

$$V_n = \text{R\$ } 274.860,64$$

(Duzentos e Setenta e Quatro Mil, Oitocentos e Sessenta Reais e Sessenta e Quatro Centavos)
Para maio / 2021

- CÁLCULO DA DEPRECIÇÃO 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 - *mencionado anteriormente*, é multiplicado pelo FATOR DE ADEQUAÇÃO AO OBSOLETISMO E AO ESTADO DE CONSERVAÇÃO - **Foc**, para levar em conta a depreciação.

O fator Foc é determinado pela expressão:

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

Onde:

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

K = Coeficiente de Ross / Heidecke, encontrado na **TABELA 2** do estudo "**Valores de Edificações de Imóveis Urbanos - 2017**".

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:

$$I_e / I_r = 40 / 70 = 0,5714 \text{ (57\%)}$$

Segundo a tabela de depreciação física - Ross/Heidecke, estando as benfeitorias do imóvel enquadrada na **REFERÊNCIA (e) Estado de Conservação - Necessitando de reparos simples**, resulta em uma depreciação de **K = 0,4525**, então vem:

$$\text{Foc} = 0,20 + [0,4525 \times (1 - 0,20)]$$

$$\text{Foc} = 0,5620$$

$$\text{VB} = \text{R\$ } 274.860,64 \times 0,5620$$

VB = R\$ 154.471,68

(Cento e Cinquenta e Quatro Mil, Quatrocentos e Setenta e Um Reais e Sessenta e Oito Centavos)

Para maio / 2021

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:

$$VT = R\$ 128.788,72$$

$$VB = R\$ 154.471,68$$

Substituindo e calculando:

$$VI = R\$ 128.788,72 + R\$ 154.471,68$$

$$VI = R\$ 283.260,40$$

Ou, em números redondos:

$$VI = R\$ 280.000,00$$

(DUZENTOS E OITENTA MIL REAIS)

PARA MAIO / 2021

V.- CONCLUSÃO: -

Pelo que ficou exposto no presente trabalho, o valor locativo mensal para o imóvel em questão corresponde a:

IMÓVEL:

Rua Leonaldo Calheiros de Melo, nº 297, parte do lote 26, quadra "Q", do Jardim Columbia, Mauá - SP, CEP: 09330-626.

Valor = R\$ 280.000,00
(DUZENTOS E OITENTA MIL REAIS)

DATA BASE: MAIO / 2021

VI.- RESPOSTAS AOS QUESITOS: -

VI.1.- PELA RÉ, ÀS FLS. 34/36: -

A. Poderia o Senhor perito informar qual o tipo de zona comercial em que se situa o imóvel?

Resposta: *O imóvel está inserido em zona de uso diversificado 2 – ZUD-2.*

B. Poderia o Senhor perito informar se o imóvel pode ser considerado de alto padrão?

Resposta: *Não.*

C. Queira o Senhor perito informar se existe fácil locomoção por meio de transporte público para o centro da cidade e demais bairros?

Resposta: *Sim, através da Avenida Dona Benedita Franca da Veiga.*

D. No que diz respeito às condições em que se encontra o imóvel, pede-se que o Sr. Perito confirme se o mesmo foi utilizado exclusivamente como moradia da Requerida, desde quando e por quanto tempo a mesma ocupou o imóvel como sua habitação?

Resposta: *As condições do imóvel são boas, estando ocupado pela requerida, a qual informou este signatário que reside no local há 33 (trinta e três) anos.*

E. Qual o estado de conservação interna e externa das paredes e dos muros divisórios do imóvel? ('verbi gratia' ausência de reboco e/ou pintura; azulejos e/ou pisos quebrados e sem reposição; sinais de ferrugem e/ou infiltração; entre outras observações que entenda necessárias registrar).

Resposta: *Na vistoria o imóvel apresentou boa conservação, para maiores detalhes de sua conservação e acabamento, favor reportar-se das fotografias do corpo do laudo.*

F. Quanto ao estado de conservação do bem, pode o Sr. Perito informar se o imóvel passou por melhorias? Ou seja, foram ao mesmo agregadas benfeitorias necessárias e/ou úteis à sua conservação?

Resposta: *Tendo em vista o estado de conservação do imóvel, pode-se dizer que sim.*

G. Favor descrever o estado de conservação do mobiliário fixo normalmente existente em uma residência, 'verbi gratia', das peças sanitárias, boxes divisórios dos chuveiros, pias de cozinha, tanques da lavanderia, metais, luminárias e tomadas, portas internas e externas, janelas e 'vitrôs', armários embutidos, entre outras eventualmente existentes no imóvel e cujo registro deva constar do laudo de constatação e avaliação do bem.

Resposta: *Vide fotografias do corpo do laudo.*

H. Favor descrever o estado de conservação do telhado e do sistema de captação de águas pluviais (se existente na forma de calhas e condutores).

Resposta: *Vide fotografias do corpo do laudo.*

I. Favor descrever a área externa do imóvel (jardinagem frontal, traseira e lateral do imóvel), indicando se o estado de conservação pode ser considerado ideal.

Resposta: *Vide fotografias do corpo do laudo*

ONESIO RODRIGO CASTIONI

AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA

J. Favor descrever os sinais de desgaste que derivam do mau uso e/ou falta de conservação e, se possível, apontar o quanto isto deprecia o valor do imóvel. Favor justificar a resposta usando como parâmetro um estado ideal de conservação.

Resposta: *O detalhamento do Fator de Adequação ao Obsolescimento e aos Estado de Conservação – Foc, computando a depreciação quanto a conservação do imóvel encontra-se no item IV.2.- Valor das Benfeitorias no corpo do laudo, através do critério de "Ross / Heidecke".*

K. Poderia o Senhor perito conforme se o imóvel é regularmente registrado em cartório de imóveis, ou se há cadastro na prefeitura no município ao qual é localizado?

Resposta: *O imóvel está matriculado sob o nº 51.375 do Cartório de Registro de Imóveis de Mauá – SP, e inscrito na municipalidade sob o nº 25.058.044.*

L. Queira o Senhor perito informar qual o valor de mercado atual do imóvel, considerando que o imóvel é irregular?

Resposta: *Após a conclusão dos trabalhos apurou-se pelo valor de mercado do imóvel de R\$ 280.000,00 (duzentos e oitenta mil reais) – data base: maio de 2021.*

M. Poderia o Sr. Perito informar se há influência na queda no valor de mercado do imóvel tendo em vista que o referido imóvel é irregular?

Resposta: *Sim, porém, referida depreciação já se encontra computada nos cálculos homogeneizatórios, tendo em vista que os elementos comparativos que compreenderam a pesquisa de mercado (anexo I), também se encontram na mesma região e situação do avaliando.*

N. Poderia o Sr. Perito informar se o bairro onde é localizado o imóvel, se este influencia no valor de mercado apurado pelo expert?

Resposta: *Vide resposta do quesito anterior.*

O. Poderia informar se a localização do bem imóvel, próximo a corredor comercial de grande valorização na cidade, será levada em conta para apreciar o valor do bem?

Resposta: *Vide resposta do quesito anterior.*

P. Queira o Sr. perito prestar quaisquer outros esclarecimentos que entender necessários ao julgamento da lide.

Resposta: *Vide corpo do laudo.*

VII.- ENCERRAMENTO: -

Consta o presente **Laud** de 51 (cinquenta e uma) folhas digitalizadas de um só lado, vindo todas rubricadas, sendo a primeira e essa última, datada e assinada pelo Perito Judicial.

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

ANEXO - I = PESQUISA DE MERCADO

ANEXO - II = DADOS CADASTRAIS DO IMÓVEL

- 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, 19 de maio de 2021.



ONESIO RODRIGO CASTIONI
CREA/SP: 5061236776

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ONESIO RODRIGO CASTIONI em 19/05/2021 às 16:02, sob o número WMAAJ2220068220326. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0003990-68.2022.8.26.0348 e código P6C3F548.

ANEXO - I

PESQUISA DE MERCADO:

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ONESIO RODRIGO CASTIONI em 16/02/2022 às 16:02, sob o número WMAAJ2220068220326. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0003990-68.2022.8.26.0348 e código P6633548.

MODELO DE ESTADÍSTICA DESCRIPTIVA

DESCRIPCIÓN : Sobrado no Jardim Columbia

DATA : 19/05/2021

FATOR OFERTA/TRANSAÇÃO : 0,9

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

OBSERVAÇÃO :

Parte do lote 26 - quadra "Q"
Matrícula nº 51.375 - CRI de Mauá
Inscrição : 25.058.044

ZONA DE AVALIAÇÃO

Descrição da Zona de Avaliação : RESIDENCIAL HORIZONTAL MÉDIO

Fr	f	Ce	Pmi	Pma	p	Ar	Fa	A Mm
10,00	0,20	1,00	25,00	40,00	0,50	250,00	1,00	200,00

FATORES

FATOR	ÍNDICE
<input checked="" type="checkbox"/> Localização	41,77
<input checked="" type="checkbox"/> Testada	6,29
<input checked="" type="checkbox"/> Profundidade	
<input type="checkbox"/> Frentes Múltiplas	Não
<input type="checkbox"/> Área	
<input checked="" type="checkbox"/> Topografia	em acilve até 5%
<input type="checkbox"/> Consistência	seco

FATORES ADICIONAIS

FATOR	ÍNDICE	INCIDÊNCIA
<input checked="" type="checkbox"/> DATA	568,44	Terreno
Eventual atualização da oferta IPC/Fipe		

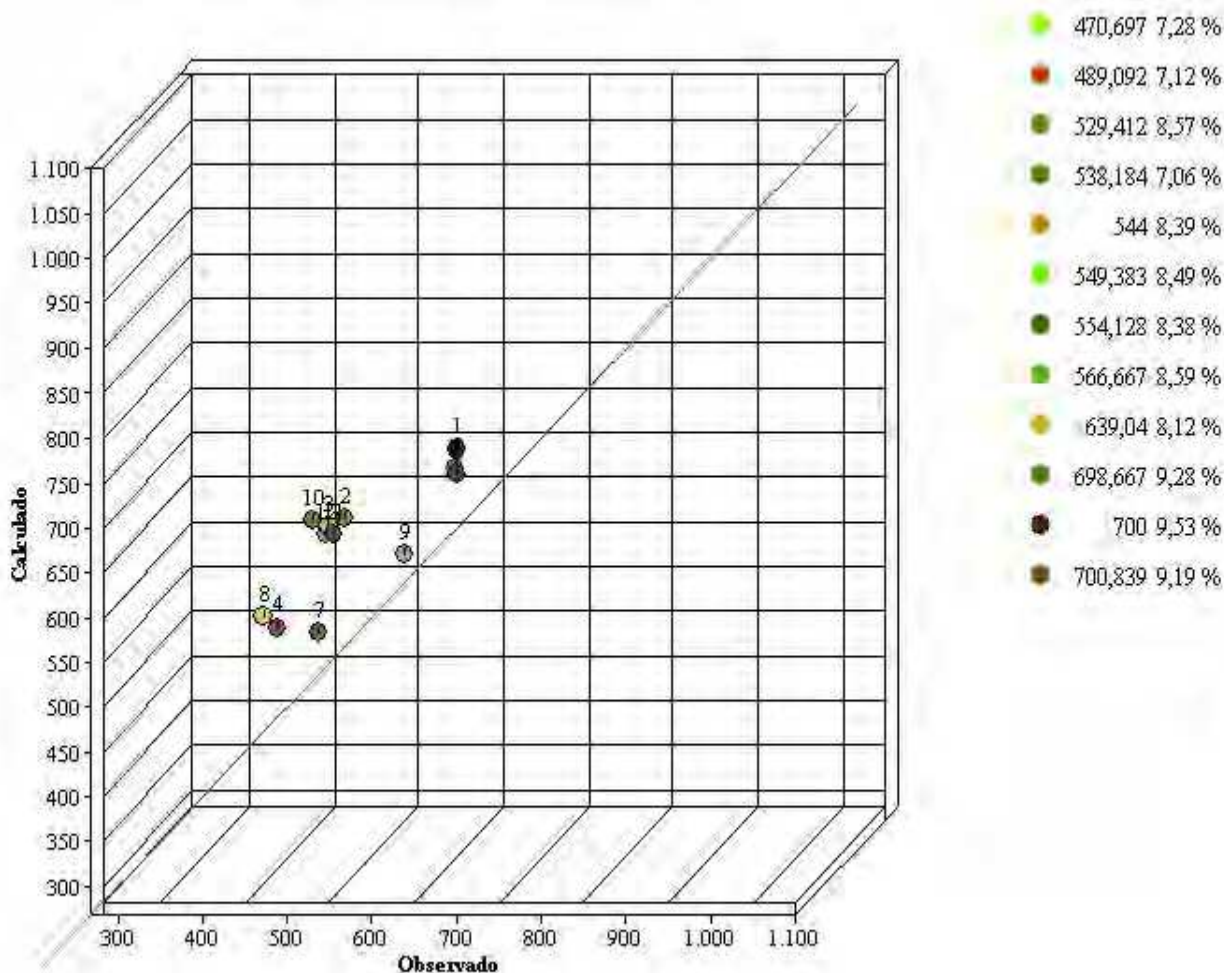
Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por CONE S/A. RUA BRILHANTE, 100 - JARDIM LINDA, JARDIM LINDA, SÃO PAULO - SP, 05411-000. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0003990-88-2022-9.26.0348 e código 86033548.

ADERÊNCIA

Núm.	Observado	Calculado
1	700,00	786,61
2	566,67	709,26
3	549,38	700,91
4	489,09	587,96
5	698,67	765,96
6	700,84	758,78
7	538,18	582,68
8	470,70	601,04
9	639,04	670,28
10	529,41	708,11
11	554,13	692,39
12	544,00	692,57

GRÁFICO DE DISPERSÃO

Valores Observados x Valores Calculados



APRESENTAÇÃO DOS RESULTADOS

DADOS DO AVALIANDO

Tipo : Terreno **Local :** Rua Leonardo Calheiros de Melo 297 Jardim Columbia MAUA - SP **Data :** 19/05/2021
Cliente : Proc : 0011950-68.2019.8.26.0348
Área m² : 205,40 **Modalidade :** Venda

Distribuição espacial

VALORES UNITÁRIOS

Média Unitários : 581,68
Desvio Padrão : 82,10
 - 30% : 407,17
 + 30% : 756,18

Coefficiente de Variação : 14,1100

VALORES HOMOGENEIZADOS

Média Unitários : 687,96
Desvio Padrão : 68,01
 - 30% : 481,57
 + 30% : 894,35

Coefficiente de Variação : 9,8900

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

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

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO: III

FORMAÇÃO DOS VALORES

MÉDIA SANEADA (R\$): 687,96

TESTADA: -0,1000

FRENTES MÚLTIPLAS: 0,0000

VALOR UNITÁRIO (R\$/m2): 627,04000

PROFUNDIDADE 0,0000

FATOR ÁREA: 0,0000

VALOR TOTAL (R\$) : 128.793,37

INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Para digma

INTERVALO MÍNMO : 661,20

INTERVALO MÁXMO : 714,72

INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Avaliando

INTERVALO MÍNMO : 594,77

INTERVALO MÁXMO : 659,31

GRAU DE PRECISÃO

GRAU DE PRECISÃO: III

Este documento contém informações sigilosas e confidenciais. É proibida a reprodução, distribuição ou divulgação de qualquer natureza sem a autorização expressa do responsável. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/estac/index.html.

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 1

NÚMERO DA PESQUISA : MAUA - SP - 2010 UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 19/05/2021
 SEIOR : 025 QUADRA : 054 ÍNDICE DO LOCAL : 40,75 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rua Augusto Pinheiro NÚMERO : 84
 COMP. : BARRO : Jardim Columbia CIDADE : MAUA - SP
 CEP : 09330-628 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: 150,00 TESTADA - (cf) m 5,00 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 CONSTRUIDA : 180,00 M²
 PADRÃO CONSTR.: casa simples CONSERVAÇÃO : d - entre regular e reparos simples
 COEF. PADRÃO: 1,497 DADE REAL: 25 anos COEF. DE DEPRECIAÇÃO (k): 0,757 CUSTO BASE (R\$): 1.622,21
 VAGAS : 2 PAVIMENTOS : 2
 VALOR CALCULADO (R\$) : 330.900,37 VALOR ARBITRADO (R\$) : 255.000,00

FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL01: 568,44 ADICIONAL02: 1,00 ADICIONAL03: 1,00
 ADICIONAL04: 1,00 ADICIONAL05: 1,00 ADICIONAL06: 1,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR VENDA (R\$) : 400.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00
 MOBILIÁRIA : Corretora - Creci: 117.370-F
 CONTATO : Sra. Nilceia Ap. Courel - Celular (11) 97206-0190 TELEFONE : (11)-754810

OBSERVAÇÃO :

Sobrado com 3 dormitórios, salas, copa/cozinha, 2 banheiros, área de serviços, churrasqueira, edícula com 2 cômodos e 2 vagas de garagem

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/ SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/ VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Flo c :	0,03 FTADICIONAL01 :	0,00 VALOR UNITÁRIO :
TESTADA Cf :	0,15 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 :	-0,05	

Este documento é de uso exclusivo do usuário. Qualquer reprodução ou distribuição não autorizada é proibida. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0003990-68.2022.8.26.0348 e código P60381948.

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 2

NÚMERO DA PESQUISA : MAUA - SP - 2010 UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 19/05/2021
 SEIOR : 025 QUADRA : 052 ÍNDICE DO LOCAL: 41,33 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rua Domingos Deboni NÚMERO : 398
 COMP.: BARRO : Jardim Columbia CIDADE : MAUA - SP
 CEP : 09330-828 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: 150,00 TESTADA - (cf) m 10,00 PROF. EQUIV. (Pe) : 15,00
 ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO : Irregular ESQUINA : Não
 TOPOGRAFIA : plano
 CONSISTÊNCIA : seco

DADOS DA BENFEITORIA

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Casa USO DA EDIFICAÇÃO : Residencial ÁREA CONSTRUIDA : 150,00 M²
 PADRÃO CONSTR.: casa econômico CONSERVAÇÃO : e-reparos simples
 COEF. PADRÃO: 1,070 DADE REAL: 30 anos COEF.DE DEPRECIAÇÃO (k): 0,655 CUSTO BASE (R\$): 1.622,21
 VAGAS : 1 PAVIMENTOS : 2
 VALOR CALCULADO (R\$) : 170.538,88 VALOR ARBITRADO (R\$) : 144.500,00

FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL01: 568,44 ADICIONAL02: 1,00 ADICIONAL03: 1,00
 ADICIONAL04: 1,00 ADICIONAL05: 1,00 ADICIONAL06: 1,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR VENDA (R\$) : 255.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00
 MOBILIÁRIA : Tendo Imóveis - Creci: 31.887-J
 CONTATO : Sra. Eliana Corrêa - Celular (11) 99676-2800 TELEFONE: (11)-345883

OBSERVAÇÃO :

Sobrado com 3 dormitórios (1 suíte), sala, cozinha, 2 banheiros, área de serviços, varanda, churrasqueira e 1 vaga de garagem - Código: SO0257.

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/ SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/ VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Flo c :	0,01 FTADICIONAL01 :	0,00 VALOR UNITÁRIO :
TESTADA Cf:	0,00 FTADICIONAL02 :	0,00 HOMOGENEIZAÇÃO :
PROFUNDIDADE Cp :	0,29 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 :	-0,05	

Este documento é de propriedade da Prefeitura Municipal de Mauá e não pode ser reproduzido sem a autorização expressa da Prefeitura Municipal de Mauá. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 000.999.0-68.2022.8.26.0348 e código P60381948.

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 3

NÚMERO DA PESQUISA : MAUA - SP - 2010 UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 19/05/2021
 SEIOR : 025 QUADRA : 049 ÍNDICE DO LOCAL : 40,19 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rua dos Mananciais NÚMERO : 13
 COMP. : BARRO : Jardim Columbia CIDADE : MAUA - SP
 CEP : 09330-646 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 7,55 PROF. EQUIV. (Pe) : 16,56
 ACESSIBILIDADE : Direta FORMATO : Irregular ESQUINA : Não
 TOPOGRAFIA : plano
 CONSISTÊNCIA : seco

DADOS DA BENFEITORIA

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Casa USO DA EDIFICAÇÃO : Residencial ÁREA CONSTRUIDA : 128,50 M²
 PADRÃO CONSTR. : casa econômico (+) CONSERVAÇÃO : c - regular
 COEF. PADRÃO : 1,221 DADE REAL : 25 anos COEF. DE DEPRECIAÇÃO (k) : 0,791 CUSTO BASE (R\$) : 1.622,21
 VAGAS : 2 PAVIMENTOS : 2
 VALOR CALCULADO (R\$) : 201.327,15 VALOR ARBITRADO (R\$) : 0,00

FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL01 : 568,44 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 : Cris Imóveis - Creci: 30.037-J
 CONTATO : Sr. Gustavo Martins - Celular (11) 96713-8515 TELEFONE : (11)-451420

OBSERVAÇÃO :

Sobrado com 3 dormitórios, sala, cozinha, 2 banheiros, área de serviços, sacada e 2 vagas de garagem - Código: 31/A02.

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/ SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/ VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Flo c :	0,04 FTADICIONAL01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 549,88
TESTADA Cf :	0,06 FTADICIONAL02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 700,21
PROFUNDIDADE Cp :	0,23 FTADICIONAL03 : 0,00	VARIAÇÃO : 1,22,86
FRENTES MÚLTIPLAS Ce :	0,00 FTADICIONAL04 : 0,00	VARIAÇÃO AVALIANDO : 1,00,33
CONSISTÊNCIA Fc :	0,00 FTADICIONAL05 : 0,00	
ÁREA Ca :	0,00 FTADICIONAL06 : 0,00	
TOPOGRAFIA Ft :	-0,05	

Este documento é de propriedade da empresa de origem e não pode ser reproduzido sem a autorização expressa do autor. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0003990-68.2022.8.26.0348 e código P6C3B446.

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 4

NÚMERO DA PESQUISA : MAUA - SP - 2010 UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 19/05/2021
 SEIOR : 025 QUADRA : 058 ÍNDICE DO LOCAL: 40,26 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rua Giovanna Salvatore Donatello NÚMERO : 146
 COMP.: BARRO : Jardim Columbia CIDADE: MAUA - SP
 CEP : 09330-633 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: 168,50 TESTADA - (cf) m 7,38 PROF. EQUIV. (Pe) : 22,83
 ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO : Irregular ESQUINA : Não
 TOPOGRAFIA : caído para os fundos de 5% até 10%
 CONSISTÊNCIA : seco

DADOS DA BENFEITORIA

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Casa USO DA EDIFICAÇÃO : Residencial ÁREA CONSTRUIDA : 193,81 M²
 PADRÃO CONSTR.: casa simples (-) CONSERVAÇÃO : d - entre regular e reparos simples
 COEF. PADRÃO: 1,251 DADE REAL: 35 anos COEF.DE DEPRECIAÇÃO (k): 0,660 CUSTO BASE (R\$): 1.622,21
 VAGAS : 2 PAVIMENTOS : 1
 VALOR CALCULADO (R\$) : 259.587,93 VALOR ARBITRADO (R\$) : 0,00

FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL01: 568,44 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 : Cris Imóveis - Creci: 30.037-J
 CONTATO : Sr. Gustavo Martins - Celular (11) 96713-8515 TELEFONE: (11)-451420

OBSERVAÇÃO :

Casa com 3 dormitórios (1 suíte), sala, cozinha, 2 banheiros, área de serviços, sacada, churrasqueira, quintal e 2 vagas de garagem
 Código: 32/A04.

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/ SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/ VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Flo c :	0,04 FTADICIONAL01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 489,99
TESTADA Cf :	0,06 FTADICIONAL02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 587,66
PROFUNDIDADE Cp :	0,05 FTADICIONAL03 : 0,00	VARIAÇÃO : 1,24
FRENTES MÚLTIPLAS Ce :	0,00 FTADICIONAL04 : 0,00	VARIAÇÃO AVALIANDO : 1,00
CONSISTÊNCIA Fc :	0,00 FTADICIONAL05 : 0,00	
ÁREA Ca :	0,00 FTADICIONAL06 : 0,00	
TOPOGRAFIA Ft :	0,06	

Este documento é propriedade da empresa de avaliação imobiliária de endereço: Rua da Liberdade, 115 - Sala 201 - Centro - Mauá - SP - CEP: 09330-000. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0009990-68.2022.8.26.0348 e código P6C3B448.

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 5

NÚMERO DA PESQUISA : MAUA - SP - 2010 UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 19/05/2021
 SEIOR : 025 QUADRA : 050 ÍNDICE DO LOCAL: 41,87 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rua Reinaldo Dênis NÚMERO : 178
 COMP.: BARRO : Jardim Columbia CIDADE: MAUA - SP
 CEP : 09330-646 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: 150,00 TESTADA - (cf) m 5,00 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 CONSTRUIDA : 189,00 M²
 PADRÃO CONSTR.: casa econômico (+) CONSERVAÇÃO : e - reparos simples
 COEF. PADRÃO: 1,221 DADEREAL: 30 anos COEF.DE DEPRECIAÇÃO (k): 0,655 CUSTO BASE (R\$): 1.622,21
 VAGAS : 4 PAVIMENTOS : 2
 VALOR CALCULADO (R\$) : 245.203,04 VALOR ARBITRADO (R\$) : 165.200,00

FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL01: 568,44 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 : Ollimann Imóveis - Creci: 159.589-F
 CONTATO : Sr. Celso - Celular (11) 97390-1515 TELEFONE: (11)-430908

OBSERVAÇÃO :

Sobrado com 3 dormitórios, sala, cozinha, 4 banheiros, área de serviços, varanda, churrasqueira e 4 vagas de garagem
 Código: 0299/2018_2-765251.

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/ SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/ VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Flo c :	0,00 FTADICIONAL01 :	0,00 VALOR UNITÁRIO :
TESTADA Cf:	0,15 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 :	-0,05	

Este documento é de propriedade da empresa Ollimann Imóveis e não pode ser reproduzido ou divulgado sem a autorização expressa da empresa. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 000.999.0-68.2022.8.26.0348 e código P60381948.

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 6

NÚMERO DA PESQUISA : MAUA - SP - 2010 UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 19/05/2021
 SEIOR : 025 QUADRA : 047 ÍNDICE DO LOCAL : 42,45 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rua Reinaldo Dênis NÚMERO : 432
 COMP.: BARRO : Jardim Columbia CIDADE : MAUA - SP
 CEP : 09330-646 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: 150,00 TESTADA - (cf) m 5,00 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 CONSTRUIDA : 150,55 M²
 PADRÃO CONSTR.: casa econômico (-) CONSERVAÇÃO : f - entre reparos simples e importantes
 COEF. PADRÃO: 0,919 DADE REAL: 40 anos COEF.DE DEPRECIAÇÃO (k): 0,494 CUSTO BASE (R\$): 1.622,21
 VAGAS : 1 PAVIMENTOS : 2
 VALOR CALCULADO (R\$) : 110.874,15 VALOR ARBITRADO (R\$) : 0,00

FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL01: 568,44 ADICIONAL02: 1,00 ADICIONAL03: 1,00
 ADICIONAL04: 1,00 ADICIONAL05: 1,00 ADICIONAL06: 1,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR VENDA (R\$) : 240.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00
 MOBILIÁRIA : Cris Imóveis - Creci: 30.037-J
 CONTATO : Sr. Gustavo Martins - Celular (11) 96713-8515 TELEFONE : (11)-451420

OBSERVAÇÃO :

Sobrado com 2 dormitórios, sala, cozinha, banheiro, área de serviços, sacada e garagem - Código: 32/22.

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/ SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/ VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Flo c :	-0,02 FTADICIONAL01 :	0,00 VALOR UNITÁRIO :
TESTADA Cf :	0,15 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 :	-0,05	

Este documento é de propriedade da empresa de origem e não pode ser reproduzido sem a autorização expressa do autor. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0003990-68.2022.8.26.0348 e código P6C3F848.

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 7

NÚMERO DA PESQUISA : MAUA - SP - 2010 UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 19/05/2021
 SEIOR : 025 QUADRA : 047 ÍNDICE DO LOCAL : 42,45 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rua Reinaldo Dênis NÚMERO : 438
 COMP.: BARRO : Jardim Columbia CIDADE : MAUA - SP
 CEP : 09330-646 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: 150,00 TESTADA - (cf) m 5,00 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 CONSTRUIDA : 148,75 M²
 PADRÃO CONSTR.: casa econômico (-) CONSERVAÇÃO : e - reparos simples
 COEF. PADRÃO: 0,919 DADE REAL: 35 anos COEF.DE DEPRECIAÇÃO (k): 0,610 CUSTO BASE (R\$): 1.622,21
 VAGAS : 2 PAVIMENTOS : 2
 VALOR CALCULADO (R\$) : 135.272,46 VALOR ARBITRADO (R\$) : 0,00

FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL01: 568,44 ADICIONAL02: 1,00 ADICIONAL03: 1,00
 ADICIONAL04: 1,00 ADICIONAL05: 1,00 ADICIONAL06: 1,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR VENDA (R\$) : 240.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00
 MOBILIÁRIA : Cris Imóveis - Creci: 30.037-J
 CONTATO : Sr. Gustavo Martins - Celular (11) 96713-8515 TELEFONE: (11)-451420

OBSERVAÇÃO :

Sobrado com 3 dormitórios (1 suíte), sala, cozinha, banheiro, área de serviços, sacada e 2 vagas de garagem - Código: 31/78.

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/ SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/ VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Flo c :	FTADICIONAL01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 538,88
TESTADA Cf :	FTADICIONAL02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 582,88
PROFUNDIDADE Cp :	FTADICIONAL03 : 0,00	VARIAÇÃO : 1,00
FRENTES MÚLTIPLAS Ce :	FTADICIONAL04 : 0,00	VARIAÇÃO AVALIANDO : 1,00
CONSISTÊNCIA Fc :	FTADICIONAL05 : 0,00	
ÁREA Ca :	FTADICIONAL06 : 0,00	
TOPOGRAFIA Ft :		

Este documento é de propriedade da empresa de origem e não pode ser reproduzido sem a autorização expressa da mesma. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0003990-68.2022.8.26.0348 e código P6C3F348.

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 8

NÚMERO DA PESQUISA : MAUA - SP - 2010 UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 01/03/2021
 SEIOR : 033 QUADRA : 049 ÍNDICE DO LOCAL : 39,10 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rua Herula no Milanezi NÚMERO : 163
 COMP. : BARRO : Jardim Itapeva CIDADE : MAUA - SP
 CEP : 09330-140 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: 135,00 TESTADA - (cf) m 5,00 PROF. EQUIV. (Pe) : 27,00
 ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO : Regular ESQUINA : Não
 TOPOGRAFIA : caído para os fundos de 5% até 10%
 CONSISTÊNCIA : seco

DADOS DA BENFEITORIA

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Casa USO DA EDIFICAÇÃO : Residencial ÁREA CONSTRUIDA : 137,04 M²
 PADRÃO CONSTR.: casa simples (-) CONSERVAÇÃO : d - entre regular e reparos simples
 COEF. PADRÃO: 1,251 DADE REAL: 30 anos COEF. DE DEPRECIAÇÃO (k): 0,710 CUSTO BASE (R\$): 1.622,21
 VAGAS : 0 PAVIMENTOS : 0
 VALOR CALCULADO (R\$) : 197.455,89 VALOR ARBITRADO (R\$) : 0,00

FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL01: 565,96 ADICIONAL02: 1,00 ADICIONAL03: 1,00
 ADICIONAL04: 1,00 ADICIONAL05: 1,00 ADICIONAL06: 1,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR VENDA (R\$) : 290.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00
 MOBILIÁRIA : Total Imóveis - Creci: 30.296-J
 CONTATO : Corretor - Celular (11) 96063-0500 TELEFONE : (11)-341210

OBSERVAÇÃO :

Casa com 2 dormitórios, escritório, 2 banheiros, cozinha, lavanderia, quintal e 2 vagas de garagem - Código: 250.

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/ SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/ VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Flo c :	0,07 FTADICIONAL01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 470,00
TESTADA Cf :	0,15 FTADICIONAL02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 601,24
PROFUNDIDADE Cp :	0,00 FTADICIONAL03 : 0,00	VARIAÇÃO : 1,25
FRENTES MÚLTIPLAS Ce :	0,00 FTADICIONAL04 : 0,00	VARIAÇÃO AVALIANDO : 1,00
CONSISTÊNCIA Fc :	0,00 FTADICIONAL05 : 0,00	
ÁREA Ca :	0,00 FTADICIONAL06 : 0,00	
TOPOGRAFIA Ft :	0,06	

Este documento é de propriedade da empresa de origem e não pode ser reproduzido sem a autorização expressa do autor. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0003990-68.2022.8.26.0348 e código P60381948.

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 9

NÚMERO DA PESQUISA : MAUA - SP - 2010 UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 01/03/2021
 SEIOR : 033 QUADRA : 027 ÍNDICE DO LOCAL : 39,99 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rua Primeiro de Maio NÚMERO : 77
 COMP. : BARRO : Jardim Helida CIDADE : MAUA - SP
 CEP : 09330-840 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 a c l i v e d e 5% até 10%
 CONSISTÊNCIA : seco

DADOS DA BENFEITORIA

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Casa USO DA EDIFICAÇÃO : Residencial ÁREA CONSTRUIDA : 246,75 M²
 PADRÃO CONSTR.: casa simples (-) CONSERVAÇÃO : g - reparos importantes
 COEF. PADRÃO: 1,251 DADE REAL: 30 anos COEF. DE DEPRECIAÇÃO (k): 0,463 CUSTO BASE (R\$): 1.622,21
 VAGAS : 0 PAVIMENTOS : 0
 VALOR CALCULADO (R\$) : 231.847,56 VALOR ARBITRADO (R\$) : 155.240,00

FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL01: 565,96 ADICIONAL02: 1,00 ADICIONAL03: 1,00
 ADICIONAL04: 1,00 ADICIONAL05: 1,00 ADICIONAL06: 1,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Transação VALOR VENDA (R\$) : 315.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00
 MOBILIÁRIA : Informações com corretora - Creci: 125468- F
 CONTATO : Sra. Andreia Santos TELEFONE : (11)-981019

OBSERVAÇÃO :

Casa com 3 dormitórios, sala, cozinha, banheiro, lavanderia - Outra casa com 3 cômodos necessitando de reforma - quintal e 3 vagas de garagem

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/ SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/ VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Flo c :	0,04 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 de propriedade da Prefeitura Municipal de Mauá, SP. Qualquer reprodução ou distribuição não autorizada é proibida. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 000.999.0-68.2022.8.26.0348 e código P60381948.

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 10

NÚMERO DA PESQUISA : MAUA - SP - 2010 UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 01/03/2021
 SEIOR : 033 QUADRA : 031 ÍNDICE DO LOCAL : 35,70 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rua Ronaldo Luiz Alencar NÚMERO : 0
 COMP.: BARRO : Jardim Helida CIDADE : MAUA - SP
 CEP : 09330-865 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: 170,00 TESTADA - (cf) m 6,00 PROF. EQUIV. (Pe) : 28,33
 ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO : Regular ESQUINA : Não
 TOPOGRAFIA : caído para os fundos de 5% até 10%
 CONSISTÊNCIA : seco

SEM CONSTRUÇÃO

FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL01: 565,96 ADICIONAL02: 1,00 ADICIONAL03: 1,00
 ADICIONAL04: 1,00 ADICIONAL05: 1,00 ADICIONAL06: 1,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR VENDA (R\$) : 100.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00
 MOBILIÁRIA : Marinhos Imóveis - Placa no local
 CONTATO : Sr. Paulo TELEFONE : (11)-457626
 OBSERVAÇÃO : Terreno vago

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FA TO RES NO RMA IBAPE/ SP	FA TO RES ADICIONAIS	VALORES/ VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Flo c :	0,17 FTADICIONAL01 :	0,00 VALOR UNITÁRIO :
TESTADA Cf :	0,11 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 :	0,06	

Este documento é propriedade da Prefeitura Municipal de Mauá, SP. Qualquer reprodução ou utilização não autorizada é proibida. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0003990-68.2022.8.26.0348 e código P6C3B448.

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 11

NÚMERO DA PESQUISA : MAUA - SP - 2010 UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 01/03/2021
 SEIOR : 033 QUADRA : 031 ÍNDICE DO LOCAL : 35,70 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rua Ronaldo Luiz Alencar NÚMERO : 113
 COMP.: 125 BARRO : Jardim Helida CIDADE : MAUA - SP
 CEP : 09330-865 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: 222,63 TESTADA - (cf) m 12,00 PROF. EQUIV. (Pe) : 18,55
 ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO : Regular ESQUINA : Sim
 TOPOGRAFIA : plano
 CONSISTÊNCIA : seco

DADOS DA BENFEITORIA

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Casa USO DA EDIFICAÇÃO : Residencial ÁREA CONSTRUIDA : 100,00 M²
 PADRÃO CONSTR.: casa econômico (-) CONSERVAÇÃO : e - reparos simples
 COEF. PADRÃO: 0,919 DADE REAL: 40 anos COEF.DE DEPRECIAÇÃO (k): 0,561 CUSTO BASE (R\$): 1.622,21
 VAGAS : 0 PAVIMENTOS : 0
 VALOR CALCULADO (R\$) : 83.634,50 VALOR ARBITRADO (R\$) : 0,00

FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL01: 565,96 ADICIONAL02: 1,00 ADICIONAL03: 1,00
 ADICIONAL04: 1,00 ADICIONAL05: 1,00 ADICIONAL06: 1,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR VENDA (R\$) : 230.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00
 MOBILIÁRIA : Boareto Imóveis - Placa no local
 CONTATO : Sr. João - Telefone (11) 4309-5995 TELEFONE : (11)-43095995

OBSERVAÇÃO :

3 cômodos - Esquina com Rua João Batista Scapinello - IF2 = 41,6077.

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/ SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/ VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Flo c :	0,17 FTADICIONAL01 :	0,00 VALOR UNITÁRIO :
TESTADA Cf :	-0,04 FTADICIONAL02 :	0,00 HOMOGENEIZAÇÃO :
PROFUNDIDADE Cp :	0,16 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 :	-0,05	

Este documento é de propriedade da Prefeitura Municipal de Mauá e não pode ser reproduzido sem a autorização expressa da Prefeitura Municipal de Mauá. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0003990-68.2022.8.26.0348 e código P60381949.

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 12

NÚMERO DA PESQUISA : MAUA - SP - 2010 UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 01/03/2021
 SEIOR : 033 QUADRA : 031 ÍNDICE DO LOCAL : 35,70 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rua Ronaldo Luiz Alencar NÚMERO : 17
 COMP.: BARRO : Jardim Helida CIDADE : MAUA - SP
 CEP : 09330-865 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 CONSTRUIDA : 150,00 M²
 PADRÃO CONSTR.: casa econômico CONSERVAÇÃO : e - reparos simples
 COEF. PADRÃO: 1,070 DADE REAL: 30 anos COEF.DE DEPRECIACÃO (k): 0,655 CUSTO BASE (R\$): 1.622,21
 VAGAS : 2 PAVIMENTOS : 2
 VALOR CALCULADO (R\$) : 170.538,88 VALOR ARBITRADO (R\$) : 107.500,00

FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL01: 565,96 ADICIONAL02: 1,00 ADICIONAL03: 1,00
 ADICIONAL04: 1,00 ADICIONAL05: 1,00 ADICIONAL06: 1,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR VENDA (R\$) : 195.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00
 MOBILIÁRIA : Marinhos Imóveis - Placa no local
 CONTATO : Sr. Paulo TELEFONE : (11)-457626

OBSERVAÇÃO :

Sobrado com 2 moradias, sendo um com 4 cômodos no térreo e outra de 5 cômodos na parte superior inacabada - Código: S235.

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

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

Este documento é propriedade da Prefeitura Municipal de Mauá, SP. Qualquer reprodução ou utilização não autorizada é proibida. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 000.999.0-68.2022.8.26.0348 e código P6C3B448.

ANEXO - II

DADOS CADASTRAIS DO IMÓVEL:

emitidos, via internet, pela municipalidade

ONESIO RODRIGO CASTIONI

AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE MAUÁ
SECRETARIA DE FINANÇAS - SF
GERÊNCIA DE GESTÃO TRIBUTÁRIA

CERTIDÃO DE VALOR VENAL

Inscrição: 25.058.044
Exercício: 2021
Nome: JOSELITA FERREIRA LIMA

Valor Venal Terreno: 58.900,68
Valor Venal Predial: 141.758,41
Valor Venal Total: 200.659,09

Certifico, que dos assentamentos existentes nesta divisão, consta o imóvel acima especificado, localizado a:

Endereço: LEONALDO CALHEIROS DE MELO, 297
Bairro: COLUMBIA, JARDIM
CEP: 09330626
Estado: SP

Loteamento: JD COLUMBIA
Com área de terreno de 205,4 m² e área total construída de 184,37 m² totalizando um valor venal de: Duzentos Mil, Seiscentos e Cinquenta e Nove Reais e Nove Centavos

Código de Validação: 9TU3.9WAT.EQQV.BE08

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 à verificação de autenticidade no site da Prefeitura do Município de Mauá: www.maua.sp.gov.br

15 de Abril de 2021

Av. João Ramalho, N° 205, andar Térreo, Vila Noêmia, Mauá, SP, CEP 09371-520
FONE 4512-7500, CNPJ 46.522.959.0001-98, Inscr. Est. Isenta, SITE www.maua.sp.gov.br

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ONESIO RODRIGO CASTIONI em 15/04/2021 às 16:02, sob o número WMAAJ2220068220326. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0003990-68.2022.8.26.0348 e código P6C3F948.