



ADRIANA G. OLMEDO MINTO

ENGENHARIA CIVIL - PERÍCIAS E AVALIAÇÕES - CREA Nº 060.161.767-0.

=====

EXCELENTÍSSIMO(A) SENHOR(A) DOUTOR(A) JUIZ(A) DE DIREITO
DA 2ª VARA CÍVEL COMARCA DE SÃO JOSÉ DO RIO PARDO/SP:

Processo nº: 0001917-85.2017.8.26.0575.

Assunto: Cumprimento de sentença – Condomínio.

Exequente: Daniela Consul Ferreira.

Executado: Daniel Almeida Costa.

ADRIANA GALANTE OLMEDO MINTO, Engenheira Civil,
CREA nº. 060.161.767-0, Perita Judicial, honrosamente nomeada nos autos
referentes ao Processo supra, fls. 143, vem, pelo presente, apresentar,
respectivo

Laudo Pericial:

I – CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES - OBJETIVO :

O presente trabalho pericial tem como objetivo a avaliação de um
imóvel situado em São José do Rio Pardo SP, sito na Rua Ricardo Marcondes
Godoy, nº. 85 – Jd. Eunice, matriculada junto ao CRI de São José do Rio
Pardo sob número 19.160.

1

Contato: (16) 99179-7989

a.olmedominto@gmail.com

**ADRIANA G. OLMEDO MINTO****ENGENHARIA CIVIL - PERÍCIAS E AVALIAÇÕES - CREA Nº 060.161.767-0.**

II – DA METODOLOGIA EMPREGADA NO LAUDO PERICIAL:

O presente trabalho técnico obedece às diretrizes gerais e técnicas contidas na ABNT – Associação Brasileira de Normas Técnicas - ABNT NBR 14653 Avaliação de Bens – Partes 1 a 7 e Norma Para Avaliação de Imóveis Urbanos do IBAPE/SP-2011.

A NBR 14.653 – Parte 1, no item 3.44, define Valor de Mercado como:

"Valor de mercado: Quantia mais provável pela qual se negociaria voluntariamente e conscientemente um bem, numa data de referência, dentro das condições do mercado vigente".

Esta quantia mais provável pela qual se negociaria voluntariamente e conscientemente um bem não é necessariamente o preço pelo qual este bem será transacionado ou ofertado. O valor de mercado procurado no trabalho pericial é o resultado de um processo matemático e/ou estatístico de modelagem de dados e representa a média dos preços praticados.

Será utilizado o "Método comparativo direto de dados de mercado", que conforme definição dada pela norma ABNT NBR 14.653-1, "Identifica o valor de mercado do bem por meio de tratamento técnico dos atributos dos **elementos comparáveis**, constituinte da amostra", devendo ser utilizado sempre que possível. Este método contempla as seguintes etapas: planejamento da pesquisa, identificação das variáveis do modelo, levantamento de dados de mercado e tratamento dos dados.

No presente trabalho também será utilizado o **Método Evolutivo**, que permite a determinação do valor de mercado do imóvel(VI) a partir do valor

**ADRIANA G. OLMEDO MINTO****ENGENHARIA CIVIL - PERÍCIAS E AVALIAÇÕES - CREA Nº 060.161.767-0.**

=====

de seu terreno(VT), dos custos de reprodução das benfeitorias(VB) devidamente depreciadas e do fator de comercialização(FC):

$$VI = (VT + VB) \times FC$$

*O **fator de comercialização** pode ser maior ou menor que a unidade, em função da conjuntura do mercado em estudo na época da avaliação.*

2.1 Para avaliação do **terreno(VT)** do imóvel será utilizado o 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 por fatores**, obedecendo a exigência contida no item 8.2.1.4.2 da NBR 14.653 – 2 – 2.011, conforme metodologia usualmente utilizada e aceita pelo IBAPE – Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia. Para execução dos cálculos e determinação do valor de mercado do terreno do imóvel avaliando será utilizado o software específico para tal tratamento de dados denominado “GeoAvaliar - PRO”. Tal sistema foi desenvolvido e embasado nas Normas do Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia de São Paulo (IBAPE - SP), visando auxiliar os profissionais que atuam na área de avaliações e perícias, criando e armazenando bancos de dados de pesquisas de mercado e, ainda, automatizando o processo avaliatório, possibilitando maior rapidez e veracidade aos resultados obtidos nas avaliações em geral. Este programa de software realiza homogeneização dos elementos amostrais utilizando tratamento por fatores de dados de mercado, e indica os



ADRIANA G. OLMEDO MINTO

ENGENHARIA CIVIL - PERÍCIAS E AVALIAÇÕES - CREA Nº 060.161.767-0.

=====
respectivos graus de fundamentação conforme especificações da Normas da ABNT NBR-14653-2 e do IBAPE/SP (2011).

2.2 Para avaliação da **construção –benfeitorias(VB)** existente no imóvel , será utilizado o “Método do Custo de Reprodução”, que consiste em determinar-se o preço básico unitário do metro quadrado de construção, extraídos através da experiência profissional, revistas especializadas e índices da construção civil PINI – SINDUSCON, dando-lhes os acréscimos relativos aos custos indiretos, adicionando-se a este, a somatória da vantagem da coisa feita, sendo ambos multiplicados por um fator de depreciação (Fator de ROSS_HEIDECKE).

III – PRESSUPOSTOS, RESSALVAS E FATORES LIMITANTES:

O trabalho pericial fundamenta-se no fato de inexistência de restrições relativas à comercialização da propriedade, tais como: dívidas, matrículas com impedimentos jurídicos, irregularidades tributárias, etc.;

Não faz parte do escopo do presente trabalho a verificação da efetiva propriedade do imóvel avaliado.

A localização, metragens e características do imóvel foram extraídos de documentos fornecidos e/ou aprovados pela Prefeitura Municipal de São José do Rio Pardo bem como dos dados constantes dos autos e dos Cartórios de Registro de Imóveis da localidade.



ADRIANA G. OLMEDO MINTO

ENGENHARIA CIVIL - PERÍCIAS E AVALIAÇÕES - CREA Nº 060.161.767-0.

IV – DIAGNOSTICO DE MERCADO :

Em atendimento ao disposto no subitem 7.7.2 da NBR 14653-1:2001, constata-se que o imóvel avaliando encontram-se localizados em região periférica da cidade de São José do Rio Pardo, em bairro constituído de edificações residenciais e comerciais em seu entorno, com infraestrutura completa e boa localização que indicam boa liquidez.



Região onde se localiza o imóvel avaliando.

Fonte : Google maps.

V – DILIGÊNCIA PERICIAL E CONSTATAÇÕES :

Foi realizada diligência pericial, junto ao imóvel objeto da lide, sendo que, na ocasião, se encontravam presente as pessoas adiante discriminadas :

DATA/ HORÁRIO : 23/01/2.022 - 09:00 horas.

NOME	DOCUMENTO IDENTIFICAÇÃO	OBS
<i>Daniela Consul Ferreira</i>	<i>Identif. nos autos</i>	<i>Exequente.</i>
<i>Daniel Almeida Costa</i>	<i>Identif. nos autos.</i>	<i>Executado.</i>



ADRIANA G. OLMEDO MINTO

ENGENHARIA CIVIL - PERÍCIAS E AVALIAÇÕES - CREA Nº 060.161.767-0.

=====

VI – CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL AVALIANDO :

Trata-se de um imóvel de características residenciais, localizada à Rua Ricardo Marcondes Godoy, nº. 85 – Jd. Eunice. contendo 02(pavimentos), assim discriminados:

Pavimento térreo:

- 01(hum) dormitório com closet;
- 01 garagem para 02 veículos;
- 01 sala de estar;
- 01 sala de tv.

Pavimento inferior:

- 01 quarto;
- 01 WC social;
- 01 sala;
- 01 cozinha;
- área de serviço.

PLANTA DO IMÓVEL – FORNECIDA PELO EXECUTADO:



ADRIANA G. OLMEDO MINTO

ENGENHARIA CIVIL - PERÍCIAS E AVALIAÇÕES - CREA Nº 060.161.767-0.



DADOS DO IMÓVEL – CONSTANTE DA MATRÍCULA CRI Nº 19.160:

Av.06.- 19.160.- PROT.: 127.772.- 10/12/2010.- **EDIFICAÇÃO** – Conforme elementos constantes em requerimento, devidamente datado e assinado, com firma reconhecida pelo 2º Tabelião de Notas desta cidade; bem como em “Habite-se”, nº 091/2010, expedido pela Secretaria Municipal de Planejamento, Obras e Serviços da Prefeitura Municipal local, em data de 15 de junho de 2010; e, em Certidão Negativa de Débitos Relativos às Contribuições Previdenciárias e às de Terceiros, nº 114662010-21040050, expedida pelo Ministério da Fazenda – Secretaria da Receita Federal do Brasil, via Internet, em data de 09 de dezembro de 2010, documentos esses que ficam arquivados nesta Serventia, é esta para ficar constando que no terreno aqui descrito foi **edificada UMA CASA DE MORADA**, com a área de 149,30 metros quadrados, situada com frente para a Rua Ricardo Marcondes Godoy, nº 82, no loteamento denominado “Jardim Eunice”, nesta cidade - (Alvará de Construção nº 126/2010, aprovado pela aludida Secretaria, em data de 10 de junho de 2010). Atribui-se à presente averbação, para efeito de cálculo de emolumentos, o valor de R\$ 136.000,00. Nada mais. Oficial: R\$ 185,34; Est.: R\$ 52,69; Cart.: R\$ 39,02; Reg. Civil: R\$ 9,75 e, Trib.Just.: R\$ 9,75. São José do Rio Pardo, 15/12/2010. EU, *[assinatura]* (Ricardo Picchi), OFICIAL, conferi e subscrevi.

DADOS IPTU DO IMÓVEL:



ADRIANA G. OLMEDO MINTO

ENGENHARIA CIVIL - PERÍCIAS E AVALIAÇÕES - CREA Nº 060.161.767-0.

PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO JOSÉ DO RIO PARDO - DEPARTAMENTO DE ARRECAÇÃO E TRIBUTOS						10.485/03
IMPOSTO PREDIAL E TERRITORIAL URBANO - IPTU / TSU - EXERCÍCIO DE 2021						
PROPRIETÁRIO DANIEL ALMEIDA COSTA E SUA ESPOSA					CADERNO 10707	
ENDEREÇO DE ENTREGA Rua RICARDO MARCONDES GODOY, 85 JARDIM EUNICE 13720-000 SÃO JOSÉ DO RIO PARDO SP					ENDEREÇO DO IMÓVEL Rua RICARDO MARCONDES GODOY, 82 JARDIM EUNICE	
DADOS DO IMÓVEL						
CLASSIFICAÇÃO LUXO		ZONA D1 PREDIAL		VALOR VENAL TOTAL		3.220,25
ÁREA DO TERRENO	ÁREA CONSTRUÍDA	COMERCIAL	VALOR VENAL TERRENO	VALOR VENAL CONSTRUÇÃO	QUADRA	
275,00	149,30	0,00	3.220,25	0,00	1	
TESTADA 1	TESTADA 2	TERRITORIAL			LOTE	15
0,00	0,00	96,61				
AVISOS						
POSSIBILIDADE DE PAGAMENTO DESTA ESPECIFICAÇÃO DE IPTU:						
PARCELA À VISTA COM VENCIMENTO: EM 17/02/2021						
PARCELAS: EM 10 PAGAMENTOS COM INÍCIO EM 15/03/2021, TENDO COMO VENCIMENTO TODO DIA 15 ATÉ 15/12/2021;						
ATRASSO MULTA DE 2% AO MÊS E JUROS DE 0,5% AO MÊS OU FRAÇÃO.						
ESTE LANÇAMENTO NÃO IMPLICA EM PRESUNÇÃO DE DIREITOS.						

VII - REGISTROS FOTOGRÁFICOS NA DATA DA DILIGÊNCIA PERICIAL :



Fachada do Imóvel.



ADRIANA G. OLMEDO MINTO

ENGENHARIA CIVIL - PERÍCIAS E AVALIAÇÕES - CREA Nº 060.161.767-0.



Sala de estar.



Sala de tv.



ADRIANA G. OLMEDO MINTO

ENGENHARIA CIVIL - PERÍCIAS E AVALIAÇÕES - CREA Nº 060.161.767-0.



Dormitório piso superior (com closet).



Banheiro piso superior.



ADRIANA G. OLMEDO MINTO

ENGENHARIA CIVIL - PERÍCIAS E AVALIAÇÕES - CREA Nº 060.161.767-0.



Quintal – piscina em desuso(danificada).



Acesso ao pavimento inferior.



ADRIANA G. OLMEDO MINTO

ENGENHARIA CIVIL - PERÍCIAS E AVALIAÇÕES - CREA Nº 060.161.767-0.



Cozinha – pavimento inferior.



Dependências do pavimento inferior.



ADRIANA G. OLMEDO MINTO

ENGENHARIA CIVIL - PERÍCIAS E AVALIAÇÕES - CREA Nº 060.161.767-0.

=====



Dependências do pavimento inferior.



Banheiro – pavimento inferior.



ADRIANA G. OLMEDO MINTO

ENGENHARIA CIVIL - PERÍCIAS E AVALIAÇÕES - CREA Nº 060.161.767-0.



Quarto – pavimento inferior.



Dependências externas – pavimento inferior.



ADRIANA G. OLMEDO MINTO

ENGENHARIA CIVIL - PERÍCIAS E AVALIAÇÕES - CREA Nº 060.161.767-0.



Dependências externas – pavimento inferior.



Vista lateral imóvel avaliando – cercado por terrenos baldios.



ADRIANA G. OLMEDO MINTO

ENGENHARIA CIVIL - PERÍCIAS E AVALIAÇÕES - CREA Nº 060.161.767-0.



VIII – AVALIAÇÃO DO IMÓVEL:

8.1 AVALIAÇÃO DO TERRENO(VT):

Após terem sido efetuados os procedimentos avaliatórios, conforme consta dos **anexos 01 e 02** ao presente laudo pericial, foi obtido o seguinte valor referente ao **terreno** do imóvel:

VALOR DO TERRENO(VT) VIDE ANEXO 01 -	R\$ 81.697,40
---	----------------------

8.2 AVALIAÇÃO DA CONSTRUÇÃO – BENFEITORIA(VB):

Com base nos elementos colhidos, e na metodologia adotada, será possível estabelecer um valor aproximado da construção existente no imóvel



ADRIANA G. OLMEDO MINTO

ENGENHARIA CIVIL - PERÍCIAS E AVALIAÇÕES - CREA Nº 060.161.767-0.

=====

avaliando, com o auxílio de índices constantes da TABELA IBAPE (**Anexo 03**).

O valor da construção existente no imóvel avaliando será apurado pela seguinte fórmula:

$$VB = V \times A \times Foc \quad \text{onde:}$$

VB = Valor da construção imóvel;

V = valor unitário do metro quadrado de construção;

A = área construída;

Foc = fator de depreciação pelo obsolescimento e pelo estado de conservação.

$$Foc = R + K \cdot (1-R), \quad \text{onde:}$$

R = coeficiente residual correspondente ao padrão

K = coeficiente de Ross/Heideck

CUB - Custo unitário básica construção – SP =

Fevereiro 2023 - R\$/m ²	
Sem desoneração . R8-N	
1.912,60	

Fonte: <https://sindusconsp.com.br/servicos/cub/>

Portanto:



ADRIANA G. OLMEDO MINTO

ENGENHARIA CIVIL - PERÍCIAS E AVALIAÇÕES - CREA Nº 060.161.767-0.

=====

$V = R\$ 1.912,60 \times 1,903$ (índice obtido da TABELA DE COEFICIENTES – IBAPE “casa padrão médio - mínimo” = R\$ 3.639,67 ou valor da construção por m² : **$V = R\$ 3.639,67/ m^2$**

Considerando-se a área total construída como - **$A = 149,30 m^2$**

Idade Aparente = 25 anos.

$I \% = idade / vida = 25/70 = 0,357 = 36 \%$

Estado de Conservação “g” – (Coeficiente de Ross/Heidech –necessitando de reparos importantes.).

$K = 0,3580$ (Tabela 2- Anexa.)

$R = 20\% = 0,2$ (Tabela 1)

$Foc = R + K * (1-R)$

$Foc = 0,2 + 0,3580 \times (1 - 0,2) = 0,4864$

Portanto :

$VB = V \times A \times Foc$ $Vc = 3.639,67 \times 149,30 \times 0,4864 = R\$ 264.311,00 -$

<i>Valor Atual da Construção(VB) = R\$ 264.000,00.</i>



ADRIANA G. OLMEDO MINTO

ENGENHARIA CIVIL - PERÍCIAS E AVALIAÇÕES - CREA Nº 060.161.767-0.

8.3 AVALIAÇÃO DO VALOR TOTAL DO IMÓVEL:

O valor total do imóvel será obtido utilizando-se os seguintes valores:

VALOR DO TERRENO(VT)	R\$ 81.700,00
VALOR DA CONSTRUÇÃO- BENFEITORIA (VB)	R\$ 264.000,00.
FATOR DE COMERCIALIZAÇÃO (*)	0,9
VALOR TOTAL DO IMÓVEL(VI) VI=(VA+VB)x FC	R\$ 311.130,00.

(*)Observação: Adotado Fator de comercialização(FC) de 0,9 em função das condições de mercado local, com custo/m² de construção inferior a do CUB - Sinduscon/ SP, índice oficial utilizado pelas indústrias da construção de todo o Estado de São Paulo, sendo calculado pelo SindusCon-SP e a FGV (Fundação Getulio Vargas).

IX – CONCLUSÃO :

Pelo exposto, conclui-se que o valor do imóvel avaliando arredondado nesta data é de:

R\$ 311.000,00 (Trezentos e onze mil reais.).



ADRIANA G. OLMEDO MINTO

ENGENHARIA CIVIL - PERÍCIAS E AVALIAÇÕES - CREA Nº 060.161.767-0.

=====

X – ENCERRAMENTO :

Sem mais, aproveita a oportunidade para renovar protestos de estima e consideração, colocando-se a inteira disposição de Vossa Excelência, para quaisquer outros esclarecimentos que eventualmente se fizerem necessários.

São José do Rio Pardo, 02 de março de 2.023

Assinado digitalmente.

**ADRIANA G OLMEDO MINTO
PERITA JUDICIAL**

ANEXOS AO LAUDO PERICIAL:

- ANEXO 01 – RESULTADO HOMOGENEIZAÇÃO VALOR TERRENO.**
- ANEXO 02 – PLANILHA ELEMENTOS PESQUISADOS E DEMAIS DOCUMENTOS PERTINENTES.**
- ANEXO 03 : TABELAS IBAPE – CALCULO VALOR CONSTRUÇÃO.**



Anexo - Laudo Pericial ref.

Processo nº: 0001917-85.2017.8.26.0575.

- Anexo 01 –

RESULTADO HOMOGENEIZAÇÃO
VALOR TERRENO.

**MODELO DE ESTATÍSTICA DESCRITIVA****DESCRIÇÃO :** Avalia Terreno Proc 0001917 85 2017 8 26 0575**DATA :** 01/03/2023**FATOR OFERTA/TRANSAÇÃO :** 0,9**EDIFICAÇÃO VALORES DE VENDA :** IBAPE-SP - 2022 - SAO PAULO - SP**OBSERVAÇÃO :****ZONA DE AVALIAÇÃO****Descrição da Zona de Avaliação :** RESIDENCIAL HORIZONTAL MÉDIO

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

FATORES

FATOR	ÍNDICE
☒ Localização	1,00
☒ Testada	11,00
☒ Profundidade	
☐ Frentes Múltiplas	Não
☐ Área	
☒ Topografia	caído para os fundos de 10% até 20%
☒ Consistência	seco

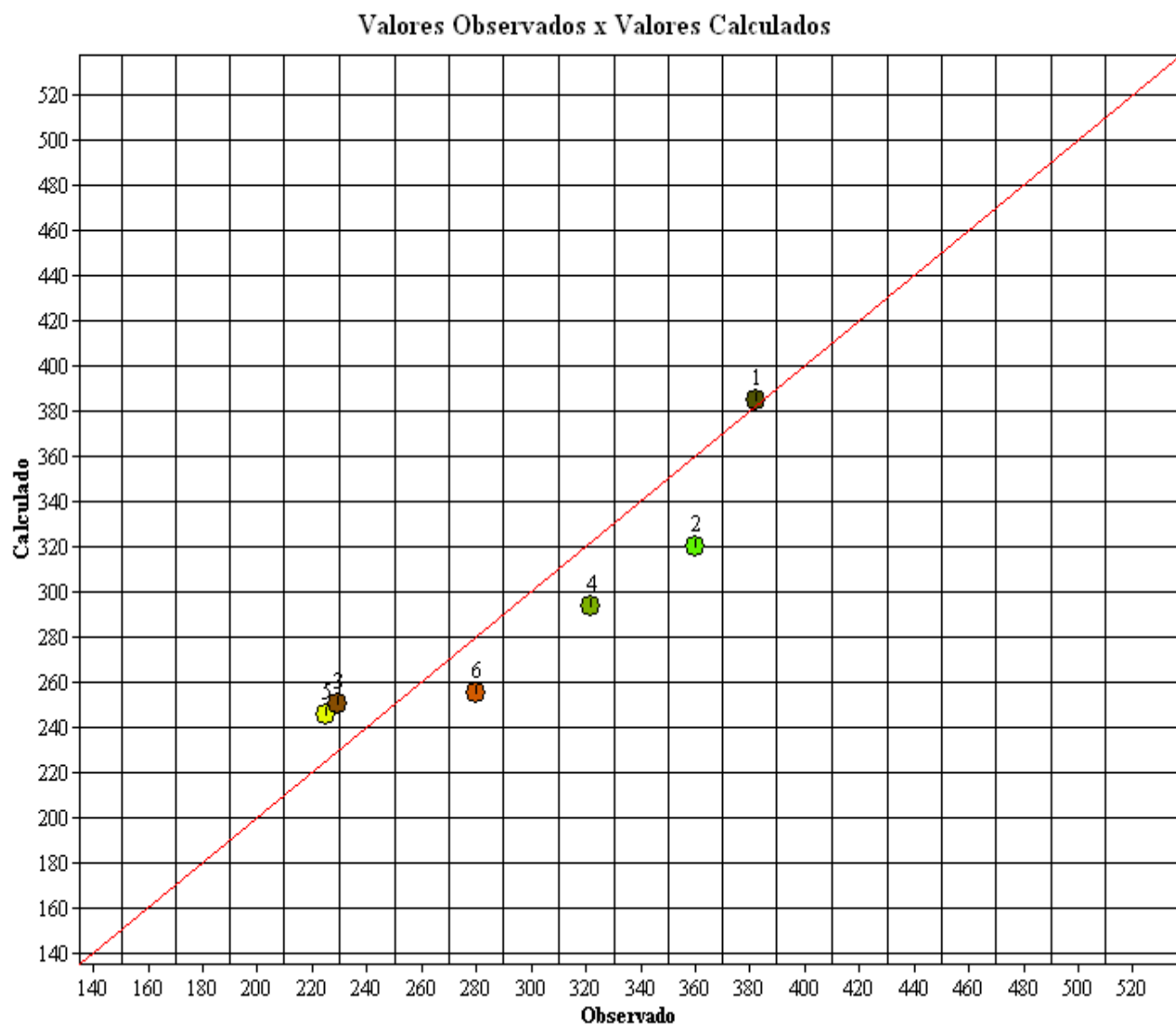
MATRIZ DE UNITÁRIOS

Núm.	Endereço	Valor Unitário	Homogeneização	Variação Paradigma	Variação Avaliada
☒	1 Terreno Jardim Buenos Aires - ref 00967. ,SN	382,05	384,69	1,0069	1,0069
☒	2 Terreno Jardim Eunice ref 00832. ,SN	360,00	320,00	0,8889	0,9944
☒	3 Terreno Jardim Eunice ref. 01064 ,SN	229,09	250,19	1,0921	1,0035
☒	4 Terreno Jardim Jose Maldonado Peres - ref. 01025. ,SN	321,93	293,31	0,9111	0,9938
☒	5 Terreno Jardim Margarida ref 01044. ,SN	225,00	245,72	1,0921	1,0035
☒	6 Terreno Jardim Maria S Maldonado ,SN	279,78	254,91	0,9111	0,9938

ADERÊNCIA

Núm.	Observado	Calculado
1	382,05	384,69
2	360,00	320,00
3	229,09	250,19
4	321,93	293,31
5	225,00	245,72
6	279,78	254,91

GRÁFICO DE DISPERSÃO



APRESENTAÇÃO DOS RESULTADOS**DADOS DO AVALIANDO****Tipo :** Terreno**Local :** Rua Ricardo Marcondes Godoy 85 Jardim Eunice SAO JOSE DO RIO**Data :** 01/03/2023**Cliente :** Perícia Judicial**Área m² :** 275,00**Modalidade :** Venda**Distribuição espacial****VALORES UNITÁRIOS****Média Unitários :** 299,64**Desvio Padrão :** 66,14**- 30% :** 209,75**+ 30% :** 389,53**Coefficiente de Variação :** 22,0700**VALORES HOMOGENEIZADOS****Média Unitários :** 291,47**Desvio Padrão :** 54,11**- 30% :** 204,03**+ 30% :** 378,91**Coefficiente de Variação :** 18,5700**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 ref a todas as caract dos dos dados analisados	☐	Apresentação de inform ref a todas as caract dos dos dados analisados	☒	Apresentação inform ref a todos as caract dos dados ref 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: II**FORMAÇÃO DOS VALORES****MÉDIA SANEADA (R\$):** 291,47**TESTADA:** 0,0200**FRENTES MULTIPLAS:** 0,0000**VALOR UNITÁRIO (R\$/m2):** 297,08000**PROFUNDIDADE** 0,0000**FATOR ÁREA:** 0,0000**VALOR TOTAL (R\$):** 81.697,40**INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Paradigma****INTERVALO MÍNIMO :** 258,86**INTERVALO MÁXIMO :** 324,08**INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Avaliando****INTERVALO MÍNIMO :** 257,26**INTERVALO MÁXIMO :** 336,90**GRAU DE PRECISÃO****GRAU DE PRECISÃO:** III



Anexo - Laudo Pericial ref.

Processo nº: 0001917-85.2017.8.26.0575.

- Anexo 02 –

***PLANILHA ELEMENTOS PESQUISADOS E
DEMAIS DOCUMENTOS PERTINENTES.***



ADRIANA G. OLMEDO MINTO
ENGENHARIA CIVIL - PERÍCIAS E AVALIAÇÕES - CREA Nº 060.161.767-0.

PROC. 0001917-85.2017.8.26.0575

ANEXO 02 - ELEMENTOS COMPARATIVOS

Nº	LOCAL: SÃO JOSÉ DO RIO PARDO - TERRENOS.	ÁREA TOTAL(m²)	VALOR OFERTA(R\$/mês)	PREÇO UNITÁRIO - APÓS FATOR OFERTA (R\$/m²)
1	Terreno Jardim Buenos Aires - ref 00967.	200,00	84.900,00	382,05
2	Terreno Jardim Eunice - ref 00832.	300,00	120.000,00	360,00
3	Terreno Jardim Eunice - ref 01064.	275,00	70.000,00	229,09
4	Terreno Jardim José Maldonado Peres - ref 01025.	307,52	110.000,00	321,93
5	Terreno Jardim Margarida - ref 01044.	360,00	90.000,00	225,00
6	Terreno Jardim Maria S. Maldonado - ref 01072.	305,60	95.000,00	279,78



ADRIANA G. OLMEDO MINTO

ENGENHARIA CIVIL - PERÍCIAS E AVALIAÇÕES - CREA Nº 060.161.767-0.

=====

PROCESSO : 0001917-85.2017.8.26.0575. ANEXO 02 – ELEMENTOS AMOSTRAIS – TERRENO:

ELEMENTO 01:

<https://wagnerimoveis.com/imovel/detalhes/terreno-em-buenos-aires/referencia/00967>

The screenshot displays the website interface for Wagner Imóveis. At the top, there is a navigation bar with contact information: phone numbers (19) 3608-7090 and (19) 99266-3221, email wagnerimoveis21@gmail.com, and address Rua São Vicente, 556 - Centro - São José do Rio Pardo - SP. The main header includes the company logo and navigation links: HOME, EMPRESA, NOSSOS IMÓVEIS, FINANCIAMENTO, NEGOCIE SEU IMÓVEL, and CONTATO. The central section is titled 'DETALHES DO IMÓVEL' and features a large image of a plot of land. To the right of the image, the following details are listed: Reference: 00967, Property Type: Terreno em Buenos Aires, Purpose: Terreno para Venda, Location: Buenos Aires - São José do Rio Pardo, and Value: R\$ 84.900,00. On the right side of the page, there are two boxes: 'COMPARTILHE' with social media sharing icons, and 'ENTRE EM CONTATO' with a 'FALAR VIA WHATSAPP' button. At the bottom left, the address 'Buenos Aires - São José do Rio Pardo - Cep: 13.720-000' is provided. The bottom section is titled 'CARACTERÍSTICAS' and shows two boxes, each indicating '200 m' for 'Área do Terreno' and 'Área Comum'.

DETALHES DO IMÓVEL

☆ Referência: 00967

Imóvel
Terreno em Buenos Aires

Tipo / Finalidade
Terreno para Venda

Localização
Buenos Aires - São José do Rio Pardo

Valor
R\$ 84.900,00

COMPARTILHE

ENTRE EM CONTATO
WAGNER IMÓVEIS
CRECI 37.317-J
FALAR VIA WHATSAPP

ENDEREÇO
Buenos Aires - São José do Rio Pardo - Cep: 13.720-000

CARACTERÍSTICAS

200 m
Área do Terreno

200 m
Área Comum



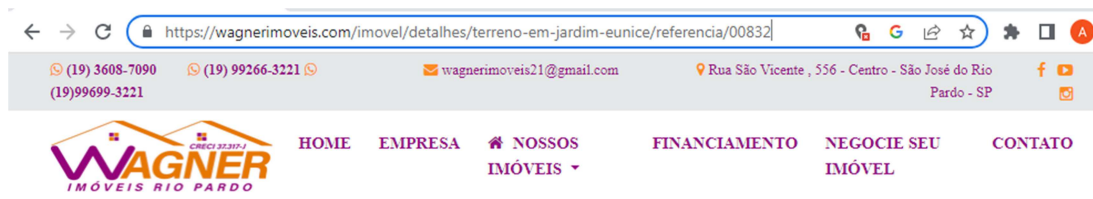
ADRIANA G. OLMEDO MINTO

ENGENHARIA CIVIL - PERÍCIAS E AVALIAÇÕES - CREA Nº 060.161.767-0.

PROCESSO : 0001917-85.2017.8.26.0575. ANEXO 02 – ELEMENTOS AMOSTRAIS – TERRENO:

ELEMENTO 02:

<https://wagnerimoveis.com/imovel/detalhes/terreno-em-jardim-eunice/referencia/00832>



DETALHES DO IMÓVEL



☆ Referência: 00832

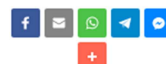
Imóvel
Terreno em Jardim Eunice

Tipo / Finalidade
Terreno para Venda

Localização
📍 Jardim Eunice - São José do Rio Pardo

Valor
RS 120.000,00

COMPARTILHE



ENTRE EM CONTATO

WAGNER IMÓVEIS

CRECI 37.317-J

**FALAR VIA
WHATSAPP**

ENDEREÇO

Jardim Eunice - São José do Rio Pardo - Cep: 13.720-000

CARACTERÍSTICAS

300 m

Área do Terreno

300 m

Área Comum



ADRIANA G. OLMEDO MINTO

ENGENHARIA CIVIL - PERÍCIAS E AVALIAÇÕES - CREA Nº 060.161.767-0.

PROCESSO : 0001917-85.2017.8.26.0575. ANEXO 02 – ELEMENTOS AMOSTRAIS – TERRENO:

ELEMENTO 03

<https://wagnerimoveis.com/imovel/detalhes/terreno-em-jardim-eunice/referencia/01064>

→ wagnerimoveis.com/imovel/detalhes/terreno-em-jardim-eunice/referencia/01064

VALOR MÍNIMO	VALOR MÁXIMO	REFERÊNCIA
0,00	0,00	Insira a Referência
Q BUSCAR		Q BUSCAR

DETALHES DO IMÓVEL

☆ Referência: 01064

Imóvel
Terreno em Jardim Eunice

Tipo / Finalidade
Terreno para Venda

Localização
📍 Jardim Eunice - São José do Rio Pardo

Valor
RS 70.000,00

COMPARTILHE

ENTRE EM CONTATO
WAGNER IMÓVEIS
CRECI 37.317-J

FALAR VIA WHATSAPP

Localização
📍 Jardim Eunice - São José do Rio Pardo

Valor
RS 70.000,00

ENTRE EM CONTATO
WAGNER IMÓVEIS
CRECI 37.317-J

FALAR VIA WHATSAPP

ENDEREÇO
Jardim Eunice - São José do Rio Pardo - Cep: 13.720-000
(Ótima Localização - próximo a)

AS INFORMAÇÕES ESTÃO SUJEITAS A ALTERAÇÕES. CONSULTE O CORRETOR RESPONSÁVEL.

PREENCHA O FORMULÁRIO ABAIXO E SOLICITE MAIORES INFORMAÇÕES SOBRE ESTE IMÓVEL!

NOME

TELEFONE

EMAIL

CARACTERÍSTICAS

1 m Área Privativa	275 m Área do Terreno	275 m Área Comum
------------------------------	---------------------------------	----------------------------

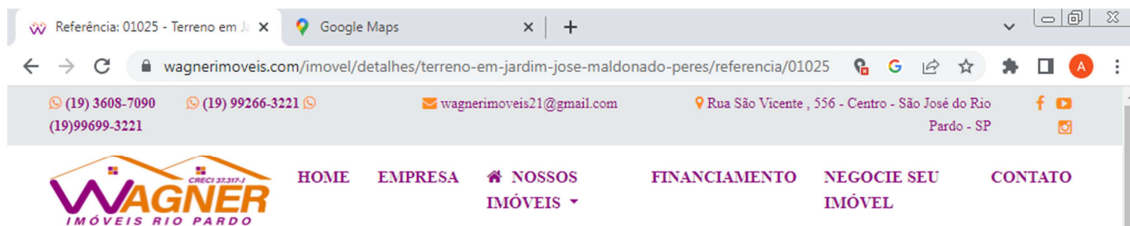


ADRIANA G. OLMEDO MINTO

ENGENHARIA CIVIL - PERÍCIAS E AVALIAÇÕES - CREA Nº 060.161.767-0.

PROCESSO : 0001917-85.2017.8.26.0575. ANEXO 02 – ELEMENTOS AMOSTRAIS – TERRENO: ELEMENTO 04:

<https://wagnerimoveis.com/imovel/detalhes/terreno-em-jardim-jose-maldonado-peres/referencia/01025>



DETALHES DO IMÓVEL

☆ Referência: 01025

Imóvel
Terreno em Jardim José Maldonado Peres

Tipo / Finalidade
Terreno para Venda

Localização
Jardim José Maldonado Peres - São José do Rio Pardo

Valor
R\$ 110.000,00

COMPARTILHE

Facebook, Email, WhatsApp, Telegram, Messenger, Print, Share

ENTRE EM CONTATO
WAGNER IMÓVEIS
CRECI 37.317-J

FALAR VIA WHATSAPP

ENDEREÇO
Jardim José Maldonado Peres - São José do Rio Pardo - Cep: 13.720-000

Preencha o formulário

CARACTERÍSTICAS

307,519989013672	307,519989013672
m	m
Área do Terreno	Área Comum



ADRIANA G. OLMEDO MINTO

ENGENHARIA CIVIL - PERÍCIAS E AVALIAÇÕES - CREA Nº 060.161.767-0.

PROCESSO : 0001917-85.2017.8.26.0575. ANEXO 02 – ELEMENTOS AMOSTRAIS – TERRENO:

ELEMENTO 05:

<https://wagnerimoveis.com/imovel/detalhes/terreno-em-jardim-margarida/referencia/01044>

The screenshot displays the website interface for Wagner Imóveis. At the top, there is a navigation bar with the company logo and contact information. Below this, a section titled 'DETALHES DO IMÓVEL' (Property Details) features a large image of a plot of land. To the right of the image, key information is listed: the reference number (01044), the property type (Terreno em Jardim Margarida), the purpose (Terreno para Venda), the location (Jardim Margarida - São José do Rio Pardo), and the price (R\$ 90.000,00). On the right side of the page, there are two additional sections: 'COMPARTILHE' (Share) with social media icons, and 'ENTRE EM CONTATO' (Get in touch) with a WhatsApp button. At the bottom, the 'CARACTERÍSTICAS' (Characteristics) section highlights the area of the plot and the common area, both being 360 m.

DETALHES DO IMÓVEL

☆ Referência: 01044

Imóvel
Terreno em Jardim Margarida

Tipo / Finalidade
Terreno para Venda

Localização
Jardim Margarida - São José do Rio Pardo

Valor
R\$ 90.000,00

COMPARTILHE

ENTRE EM CONTATO
WAGNER IMÓVEIS
CRECI 37.317-J
FALAR VIA WHATSAPP

ENDEREÇO
Jardim Margarida - São José do Rio Pardo - Cep: 13.720-000

CARACTERÍSTICAS

360 m
Área do Terreno

360 m
Área Comum



ADRIANA G. OLMEDO MINTO

ENGENHARIA CIVIL - PERÍCIAS E AVALIAÇÕES - CREA Nº 060.161.767-0.

PROCESSO : 0001917-85.2017.8.26.0575. ANEXO 02 – ELEMENTOS AMOSTRAIS – TERRENO: ELEMENTO 06:

<https://wagnerimoveis.com/imovel/detalhes/terreno-em-jardim-maria-silva-maldonado/referencia/01072>

The screenshot displays the website interface for Wagner Imóveis. The top navigation bar includes links for HOME, EMPRESA, NOSSOS IMÓVEIS, FINANCIAMENTO, NEGOCIE SEU IMÓVEL, and CONTATO. The main section is titled 'DETALHES DO IMÓVEL' and features a large image of the property, a star icon with the reference number 01072, and a list of details: Imóvel (Terreno em Jardim Maria Silva Maldonado), Tipo / Finalidade (Terreno para Venda), Localização (Jardim Maria Silva Maldonado - São José do Rio Pardo), and Valor (R\$ 95.000,00). To the right, there is a 'COMPARTILHE' section with social media icons and an 'ENTRE EM CONTATO' section with the company name, CRECI number, and a 'FALAR VIA WHATSAPP' button. Below the main details, the 'ENDEREÇO' is listed as Jardim Maria Silva Maldonado - São José do Rio Pardo - Cep: 13.720-000. At the bottom, the 'CARACTERÍSTICAS' section shows two identical boxes, each containing the number 305,600006103516 and the label 'm Área do Terreno' and 'm Área Comum'.

DETALHES DO IMÓVEL

☆ Referência: 01072

Imóvel
Terreno em Jardim Maria Silva Maldonado

Tipo / Finalidade
Terreno para Venda

Localização
Jardim Maria Silva Maldonado - São José do Rio Pardo

Valor
R\$ 95.000,00

COMPARTILHE

ENTRE EM CONTATO
WAGNER IMÓVEIS
CRECI 37.317-J
FALAR VIA WHATSAPP

ENDEREÇO
Jardim Maria Silva Maldonado - São José do Rio Pardo - Cep: 13.720-000

CARACTERÍSTICAS

305,600006103516 m
Área do Terreno

305,600006103516 m
Área Comum

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 1

NÚMERO DA PESQUISA : SAO JOSE DO RIO PARDO - SP - 2023 ☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 25/02/2023
SETOR : QUADRA : ÍNDICE DO LOCAL : 1,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Terreno Jardim Buenos Aires - ref 00967. NÚMERO : SN
COMP.: BAIRRO : CIDADE : SAO JOSE DO RIO PARDO - SP
CEP : UF : SP

DADOS DA REGIÃO

MELHORAMENTOS :

☒ PAVIMENTAÇÃO ☒ REDE DE COLETA DE ESGOTO ☒ REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA
☒ REDE DE GÁS ☒ REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA ☒ TV A CABO

DADOS DO TERRENO

ÁREA (Ar) m²: 200,00 TESTADA - (cf) m 10,00 PROF. EQUIV. (Pe) : 20,00
ACESSIBILIDADE : Direta FORMATO : Regular ESQUINA : Não
TOPOGRAFIA : caído para os fundos de 5% até 10%
CONSISTÊNCIA : seco

SEM CONSTRUÇÃO

FATORES ADICIONAIS

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

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR VENDA (R\$) : 84.900,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00
IMOBILIÁRIA : vide planilha anexa.
CONTATO : TELEFONE : 11-50110787
OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00	FT ADICIONAL 01 : 0,00
TESTADA Cf :	0,00	FT ADICIONAL 02 : 0,00
PROFUNDIDADE Cp :	0,12	FT ADICIONAL 03 : 0,00
FRENTES MÚLTIPLAS Ce :	0,00	FT ADICIONAL 04 : 0,00
CONSISTÊNCIA Fc :	0,00	FT ADICIONAL 05 : 0,00
ÁREA Ca :	0,00	FT ADICIONAL 06 : 0,00
TOPOGRAFIA Ft :	-0,11	
		VALOR UNITÁRIO : 382,95
		HOMOGENEIZAÇÃO : 384,99
		VARIAÇÃO : 1,00
		VARIAÇÃO AVALIANDO : 1,00

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ADRIANA GALANTE OLMEDO MINTO e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 03/03/2023 às 09:44, sob o número WSJF23700070683. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0001917-85.2017.8.26.0575 e código R0KW NiuZ.

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 2

NÚMERO DA PESQUISA : SAO JOSE DO RIO PARDO - SP - 2023

☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 25/02/2023

SETOR : QUADRA : ÍNDICE DO LOCAL : 1,00

CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Terreno Jardim Eunice ref 00832.

NÚMERO : SN

COMP.: BAIRRO :

CIDADE : SAO JOSE DO RIO PARDO - SP

CEP : UF : SP

DADOS DA REGIÃO

MELHORAMENTOS :

☒ PAVIMENTAÇÃO ☒ REDE DE COLETA DE ESGOTO ☒ REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA
☒ REDE DE GÁS ☒ REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA ☒ TV A CABO

DADOS DO TERRENO

ÁREA (Ar) m²: 300,00 TESTADA - (cf) m 10,00 PROF. EQUIV. (Pe) : 30,00
ACESSIBILIDADE : Direta FORMATO : Regular ESQUINA : Não
TOPOGRAFIA : caído para os fundos de 5% até 10%
CONSISTÊNCIA : seco

SEM CONSTRUÇÃO

FATORES ADICIONAIS

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

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR VENDA (R\$) : 120.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00

IMOBILIÁRIA : vide planilha anexa.

CONTATO :

TELEFONE : 11-50110787

OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00	FT ADICIONAL 01 : 0,00
TESTADA Cf :	0,00	FT ADICIONAL 02 : 0,00
PROFUNDIDADE Cp :	0,00	FT ADICIONAL 03 : 0,00
FRENTES MÚLTIPLAS Ce :	0,00	FT ADICIONAL 04 : 0,00
CONSISTÊNCIA Fc :	0,00	FT ADICIONAL 05 : 0,00
ÁREA Ca :	0,00	FT ADICIONAL 06 : 0,00
TOPOGRAFIA Ft :	-0,11	
		VALOR UNITÁRIO : 360,00
		HOMOGENEIZAÇÃO : 320,00
		VARIAÇÃO : 0,88
		VARIAÇÃO AVALIANDO : 0,90

Este documento é cópia original, assinado digitalmente por ADRIANA GALANTE OLMEDO MINTO e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 03/03/2023 às 09:44, sob o número WSJF23700070683. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0001917-85.2017.8.26.0575 e código R0KW NiuZ.

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 3

NÚMERO DA PESQUISA : SAO JOSE DO RIO PARDO - SP - 2023

☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 25/02/2023

SETOR : QUADRA : ÍNDICE DO LOCAL : 0,80

CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Terreno Jardim Eunice ref. 01064

NÚMERO : SN

COMP.: BAIRRO :

CIDADE : SAO JOSE DO RIO PARDO - SP

CEP : UF : SP

DADOS DA REGIÃO

MELHORAMENTOS :

☒ PAVIMENTAÇÃO ☒ REDE DE COLETA DE ESGOTO ☒ REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA
☒ REDE DE GÁS ☒ REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA ☒ TV A CABO

DADOS DO TERRENO

ÁREA (Ar) m²: 275,00 TESTADA - (cf) m 10,00 PROF. EQUIV. (Pe) : 27,50
ACESSIBILIDADE : Direta FORMATO : Regular ESQUINA : Não
TOPOGRAFIA : caído para os fundos até 5%
CONSISTÊNCIA : seco

SEM CONSTRUÇÃO

FATORES ADICIONAIS

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

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR VENDA (R\$) : 70.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00

IMOBILIÁRIA : vide planilha anexa.

CONTATO :

TELEFONE : 11-50110787

OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,25	FT ADICIONAL 01 : 0,00
TESTADA Cf :	0,00	FT ADICIONAL 02 : 0,00
PROFUNDIDADE Cp :	0,00	FT ADICIONAL 03 : 0,00
FRENTES MÚLTIPLAS Ce :	0,00	FT ADICIONAL 04 : 0,00
CONSISTÊNCIA Fc :	0,00	FT ADICIONAL 05 : 0,00
ÁREA Ca :	0,00	FT ADICIONAL 06 : 0,00
TOPOGRAFIA Ft :	-0,16	

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ADRIANA GALANTE OLMEDO MINTO e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 03/03/2023 às 09:44, sob o número WSJF23700070683. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0001917-85.2017.8.26.0575 e código R0KW NiuZ.

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 4

NÚMERO DA PESQUISA : SAO JOSE DO RIO PARDO - SP - 2023

☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 25/02/2023

SETOR : QUADRA : ÍNDICE DO LOCAL : 0,90

CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Terreno Jardim Jose Maldonado Peres - ref. 01025.

NÚMERO : SN

COMP.: BAIRRO :

CIDADE : SAO JOSE DO RIO PARDO - SP

CEP : UF : SP

DADOS DA REGIÃO

MELHORAMENTOS :

☒ PAVIMENTAÇÃO ☒ REDE DE COLETA DE ESGOTO ☒ REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA
☒ REDE DE GÁS ☒ REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA ☒ TV A CABO

DADOS DO TERRENO

ÁREA (Ar) m²: 307,52 TESTADA - (cf) m 10,00 PROF. EQUIV. (Pe) : 30,75
ACESSIBILIDADE : Direta FORMATO : Regular ESQUINA : Sim
TOPOGRAFIA : plano
CONSISTÊNCIA : seco

SEM CONSTRUÇÃO

FATORES ADICIONAIS

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

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR VENDA (R\$) : 110.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00

IMOBILIÁRIA : vide planilha anexa.

CONTATO :

TELEFONE : 11-50110787

OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,11	FT ADICIONAL 01 : 0,00
TESTADA Cf :	0,00	FT ADICIONAL 02 : 0,00
PROFUNDIDADE Cp :	0,00	FT ADICIONAL 03 : 0,00
FRENTES MÚLTIPLAS Ce :	0,00	FT ADICIONAL 04 : 0,00
CONSISTÊNCIA Fc :	0,00	FT ADICIONAL 05 : 0,00
ÁREA Ca :	0,00	FT ADICIONAL 06 : 0,00
TOPOGRAFIA Ft :	-0,20	
		VALOR UNITÁRIO : 321,33
		HOMOGENEIZAÇÃO : 293,11
		VARIAÇÃO : 0,90
		VARIAÇÃO AVALIANDO : 0,90

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ADRIANA GALANTE OLMEDO MINTO e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 03/03/2023 às 09:44, sob o número WSJF23700070683. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0001917-85.2017.8.26.0575 e código R0KW NiuZ.

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 5

NÚMERO DA PESQUISA : SAO JOSE DO RIO PARDO - SP - 2023

☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 25/02/2023

SETOR : QUADRA : ÍNDICE DO LOCAL : 0,80

CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Terreno Jardim Margarida ref 01044.

NÚMERO : SN

COMP.: BAIRRO :

CIDADE : SAO JOSE DO RIO PARDO - SP

CEP : UF : SP

DADOS DA REGIÃO

MELHORAMENTOS :

☒ PAVIMENTAÇÃO ☒ REDE DE COLETA DE ESGOTO ☒ REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA
☒ REDE DE GÁS ☒ REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA ☒ TV A CABO

DADOS DO TERRENO

ÁREA (Ar) m²: 360,00 TESTADA - (cf) m 10,00 PROF. EQUIV. (Pe) : 36,00
ACESSIBILIDADE : Direta FORMATO : Regular ESQUINA : Não
TOPOGRAFIA : caído para os fundos até 5%
CONSISTÊNCIA : seco

SEM CONSTRUÇÃO

FATORES ADICIONAIS

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

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR VENDA (R\$) : 90.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00

IMOBILIÁRIA : vide planilha anexa.

CONTATO :

TELEFONE : 11-50110787

OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,25	FT ADICIONAL 01 : 0,00
TESTADA Cf :	0,00	FT ADICIONAL 02 : 0,00
PROFUNDIDADE Cp :	0,00	FT ADICIONAL 03 : 0,00
FRENTES MÚLTIPLAS Ce :	0,00	FT ADICIONAL 04 : 0,00
CONSISTÊNCIA Fc :	0,00	FT ADICIONAL 05 : 0,00
ÁREA Ca :	0,00	FT ADICIONAL 06 : 0,00
TOPOGRAFIA Ft :	-0,16	
		VALOR UNITÁRIO : 225,80
		HOMOGENEIZAÇÃO : 245,22
		VARIAÇÃO : 1,08
		VARIAÇÃO AVALIANDO : 1,00

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ADRIANA GALANTE OLMEDO MINTO e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 03/03/2023 às 09:44, sob o número WSJF23700070683. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0001917-85.2017.8.26.0575 e código R0KW NiuZ.

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 6

NÚMERO DA PESQUISA : SAO JOSE DO RIO PARDO - SP - 2023

☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 25/02/2023

SETOR : QUADRA : ÍNDICE DO LOCAL : 0,90

CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Terreno Jardim Maria S Maldonado

NÚMERO : SN

COMP.: BAIRRO :

CIDADE : SAO JOSE DO RIO PARDO - SP

CEP : UF : SP

DADOS DA REGIÃO

MELHORAMENTOS :

☒ PAVIMENTAÇÃO ☒ REDE DE COLETA DE ESGOTO ☒ REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA
☒ REDE DE GÁS ☒ REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA ☒ TV A CABO

DADOS DO TERRENO

ÁREA (Ar) m²: 305,60 TESTADA - (cf) m 10,00 PROF. EQUIV. (Pe) : 30,56
ACESSIBILIDADE : Direta FORMATO : Regular ESQUINA : Sim
TOPOGRAFIA : plano
CONSISTÊNCIA : seco

SEM CONSTRUÇÃO

FATORES ADICIONAIS

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

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR VENDA (R\$) : 95.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00

IMOBILIÁRIA : vide planilha anexa.

CONTATO :

TELEFONE : 11-50110787

OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,11	FT ADICIONAL 01 : 0,00
TESTADA Cf :	0,00	FT ADICIONAL 02 : 0,00
PROFUNDIDADE Cp :	0,00	FT ADICIONAL 03 : 0,00
FRENTES MÚLTIPLAS Ce :	0,00	FT ADICIONAL 04 : 0,00
CONSISTÊNCIA Fc :	0,00	FT ADICIONAL 05 : 0,00
ÁREA Ca :	0,00	FT ADICIONAL 06 : 0,00
TOPOGRAFIA Ft :	-0,20	

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ADRIANA GALANTE OLMEDO MINTO e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 03/03/2023 às 09:44, sob o número WSJF23700070683. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0001917-85.2017.8.26.0575 e código R0KW NiuZ.



ADRIANA G.OLMEDO MINTO CREA Nº 060.161.767.0
ENGENHARIA CIVIL – SEGURANÇA DO TRABALHO - PERÍCIAS - AVALIAÇÕES.

Anexo - Laudo Pericial ref.

Processo nº: 0001917-85.2017.8.26.0575.

- Anexo 03 –

***TABELAS IBAPE – CALCULO VALOR
CONSTRUÇÃO/ BENFEITORIAS.***



IV. TIPOLOGIAS CONSTRUTIVAS

O apresentado na sequência resume as tipologias construtivas prevista no estudo.

Os índices pertinentes ao grupo 1 – Barraco foram revisados e atualizados nesta edição, enquanto os índices dos grupos 2 – Casa e 3 – Galpões e 4 – Coberturas foram revisados e atualizados na edição anterior de 2017. O Apêndice 1 apresenta os critérios de revisão de todos eles.

Os descritivos destas tipologias também incorporam as características quantitativas observadas na amostra tomada como referência.

Quadro 2 – Classificação das Tipologias Construtivas

Grupo	Validade dos Índices*	Padrão
1. BARRACO	A partir de 01/04/2019	1.1 - Padrão Rústico 1.2 - Padrão Simples
2. CASA	A partir de 01/11/2017	2.1 - Padrão Rústico 2.2 - Padrão Proletário 2.3 - Padrão Econômico 2.4 - Padrão Simples 2.5 - Padrão Médio 2.6 - Padrão Superior 2.7 - Padrão Fino 2.8 - Padrão Luxo
3. GALPÃO	A partir de 01/11/2017	3.1 - Padrão Econômico 3.2 - Padrão Simples 3.3 - Padrão Médio 3.4 - Padrão Superior
4. COBERTURA	A partir de 01/11/2017	4.1 - Padrão Simples 4.2 - Padrão Médio 4.3 - Padrão Superior

Tabela 1 – Vida referencial (Ir) e o valor residual (R) para as tipologias deste estudo

Grupo	Padrão	Idade Referencial – Ir (anos)	Valor Residual – R (%)
1. BARRACO	1.1 – Padrão Rústico	5	0%
	1.2 – Padrão Simples	10	0%
2. CASA	2.1 – Padrão Rústico	60	20%
	2.2 – Padrão Proletário	60	20%
	2.3 – Padrão Econômico	70	20%
	2.4 – Padrão Simples	70	20%
	2.5 – Padrão Médio	70	20%
	2.6 – Padrão Superior	70	20%
	2.7 – Padrão Fino	60	20%
	2.8 – Padrão Luxo	60	20%
3. GALPÃO	3.1 – Padrão Econômico	60	20%
	3.2 – Padrão Simples	60	20%
	3.3 – Padrão Médio	80	20%
	3.4 – Padrão Superior	80	20%
4. COBERTURA	4.1 – Padrão Simples	20	10%
	4.2 – Padrão Médio	20	10%
	4.3 – Padrão Superior	30	10%

Quadro 1 – Estado de Conservação – Ec

Ref.	Estado da Edificação	Depreciação (%)	Características
A	Nova	0,00	Edificação nova ou com reforma geral e substancial, com menos de dois anos, que apresente apenas sinais de desgaste natural da pintura externa.
B	Entre nova e regular	0,32	Edificação nova ou com reforma geral e substancial, com menos de dois anos, que apresente necessidade apenas de uma demão leve de pintura para recompor a sua aparência.
C	Regular	2,52	Edificação seminova ou com reforma geral e substancial entre 2 e 5 anos, cujo estado geral possa ser recuperado apenas com reparos de eventuais fissuras superficiais localizadas e/ou pintura externa e interna.
D	Entre regular e necessitando de reparos simples	8,09	Edificação seminova ou com reforma geral e substancial entre 2 e 5 anos, cujo estado geral possa ser recuperado com reparo de fissuras e trincas localizadas e superficiais e pintura interna e externa.
E	Necessitando de reparos simples	18,10	Edificação cujo estado geral possa ser recuperado com pintura interna e externa, após reparos de fissuras e trincas superficiais generalizadas, sem recuperação do sistema estrutural. Eventualmente, revisão do sistema hidráulico e elétrico.

Ref.	Estado da Edificação	Depreciação (%)	Características
F	Necessitando de reparos simples a importantes	33,20	Edificação cujo estado geral possa ser recuperado com pintura interna e externa, após reparos de fissuras e trincas, com estabilização e/ou recuperação localizada do sistema estrutural. As instalações hidráulicas e elétricas possam ser restauradas mediante a revisão e com substituição eventual de algumas peças desgastadas naturalmente. Eventualmente possa ser necessária a substituição dos revestimentos de pisos e paredes, de um, ou de outro cômodo. Revisão da impermeabilização ou substituição de telhas da cobertura.
G	Necessitando de reparos importantes	52,60	Edificação cujo estado geral possa ser recuperado com pintura interna e externa, com substituição de panos de regularização da alvenaria, reparos de fissuras e trincas, com estabilização e/ou recuperação de grande parte do sistema estrutural. As instalações hidráulicas e elétricas possam ser restauradas mediante a substituição das peças aparentes. A substituição dos revestimentos de pisos e paredes, da maioria dos cômodos, se faz necessária. Substituição ou reparos importantes na impermeabilização ou no telhado.
H	Necessitando de reparos importantes a edificação sem valor	75,20	Edificação cujo estado geral seja recuperado com estabilização e/ou recuperação do sistema estrutural, substituição da regularização da alvenaria, reparos de fissuras e trincas. Substituição das instalações hidráulicas e elétricas. Substituição dos revestimentos de pisos e paredes. Substituição da impermeabilização ou do telhado.
I	Sem valor	100,00	Edificação em estado de ruína.

Tabela 2 – Coeficiente de Ross-Heidecke – K

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