

EXCELENTÍSSIMO (A) SENHOR (A) DOUTOR (A) JUIZ (A) DE DIREITO DA 5ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE MAUÁ/SP.

PROCESSO Nº 1009318-18.2020.8.26.0348

Nº DE CONTROLE 988/2020

ONESIO RODRIGO CASTIONI, Engenheiro Civil, Perito Judicial, nomeado e compromissado nos **AUTOS DA AÇÃO DE EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL - Espécies de Títulos de Crédito**, requerida por **THIAGO PEREIRA DO VALLE TRANSPORTES**, contra **DUREN EQUIPAMENTOS INDUSTRIAIS LTDA. e outro (s)**, dando por terminados seus estudos, diligências e vistorias, este signatário vem apresentar suas conclusões substanciadas no seguinte **LAUDO** em anexo, pelo qual chegou ao valor avaliatório de **R\$ 1.195.000,00 (UM MILHÃO, CENTO E NOVENTA E CINCO MIL REAIS)**, e valor da parte ideal penhorada (66,66%) de **R\$ 796.600,00 (SETECENTOS E NOVENTA E SEIS MIL E SEISCENTOS REAIS)** - Data base: Maio de 2024, para o imóvel situado na **Rua Cotoxó, nº 240, metade do lote 25, quadra 73, Vila Pires, Santo André/SP, CEP: 09195-430.**

Termos em que,

Pede deferimento.

Mauá, 02 de maio de 2024.

Assinado digitalmente

ONESIO RODRIGO CASTIONI

CREA/SP: 5061236776

SUMÁRIO:

	Pg.
I.- Observações Preliminares	3
II.- Vistoria	4
II.1.- Do local	5
II.1.1.- Característica geral do imóvel	5
II.1.2.- Cadastramento segundo a prefeitura municipal	7
II.1.3.- Melhoramentos públicos	7
II.1.4.- Características da região	7
II.1.5.- Zoneamento	9
II.2.- Do imóvel	9
II.2.1.- Terreno	9
II.2.2.- Benfeitorias	11
III.- Critérios de avaliação	22
III.1.- Terreno	23
III.1.1.- Tratamento de fatores	23
III.1.2.- Critério para avaliação do terreno	25
III.2.- Benfeitorias	28
III.2.1.- Valor unitário	28
III.2.2.- Depreciação pelo obsolescimento e pelo estado de conservação	30
III.3.- Valor total do imóvel	34
IV.- Avaliação	34
IV.1.- Valor do terreno	34
IV.2.- Valor das benfeitorias	36
IV.3.- Valor do imóvel	38
IV.4.- Valor da parte ideal penhorada	39
V.- Conclusão	40
VI.- Respostas aos quesitos	41
VI.1.- Pelos réus	41
VII.- Encerramento	43

I.- OBSERVAÇÕES PRELIMINARES: -

O objetivo do presente **Laudo Pericial** é a determinação do valor de mercado do imóvel descrito no Termo de Penhora e Depósito de fls. 325, nos termos dos **AUTOS DA AÇÃO DE EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL - Espécies de Títulos de Crédito**, requerida por **THIAGO PEREIRA DO VALLE TRANSPORTES**, contra **DUREN EQUIPAMENTOS INDUSTRIAIS LTDA. e outro (s)**, processo nº 1009318-18.2020.8.26.0348 (988/2020) em curso perante a **5ª Vara Cível da Comarca de Mauá/SP**, conforme segue:

- BEM IMÓVEL: -

Rua Cotoxó, nº 240, metade do lote 25, quadra 73,
Vila Pires, Santo André/SP, CEP: 09195-430

Deferida a prova pericial à fls. 377, foi nomeado como Perito Judicial pelo M.M. Juízo, o signatário deste. Sendo facultado às partes a indicação de assistentes técnicos e formulação de quesitos.

Às fls. 398/399, os réus não indicaram assistente técnico, porém, apresentaram quesitos.

O autor também não indicou assistente técnico, e nem formulou quesitos.

- Informações Iniciais: -

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

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

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

II.- VISTORIA: -

De acordo com a Certidão de Publicação de Relação nº 0163/2024 de fls. 641, este signatário procedeu a uma diligência no local do imóvel, objeto da lide, no dia 16 de abril de 2024, às 9h30min, conforme segue:

CERTIDÃO DE PUBLICAÇÃO DE RELAÇÃO
<p>Certifico que o ato abaixo, constante da relação nº 0163/2024, foi disponibilizado no Diário de Justiça Eletrônico em 14/03/2024. Considera-se a data de publicação em 15/03/2024, primeiro dia útil subsequente à data de disponibilização.</p>
<p>Advogado Andre Vinicius Hernandes Coppini (OAB 253558/SP) Romeu de Oliveira E Silva Junior (OAB 144186/SP)</p>
<p>Teor do ato: "Fls. 637/638: Ciência às partes acerca da data designada pelo expert judicial para realização do trabalho pericial de vistoria: "solicitar a comunicação das partes e seus eventuais assistentes técnicos acerca da realização dos trabalhos periciais de vistoria, os quais, se iniciarão no endereço do imóvel penhorado, sugerindo o dia 16 de abril de 2024, às 9h30min, localizado na Rua Cotoxó, nº 240, Vila Pires, Santo André/SP, CEP: 09195-430. Solicita, igualmente, caso seja do entendimento das partes, que apresentem documentos para subsidiar os trabalhos periciais, preferencialmente em formato digital (*.PDF), além daqueles já juntados ao processo." Int."</p>

ONESIO RODRIGO CASTIONI

AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA

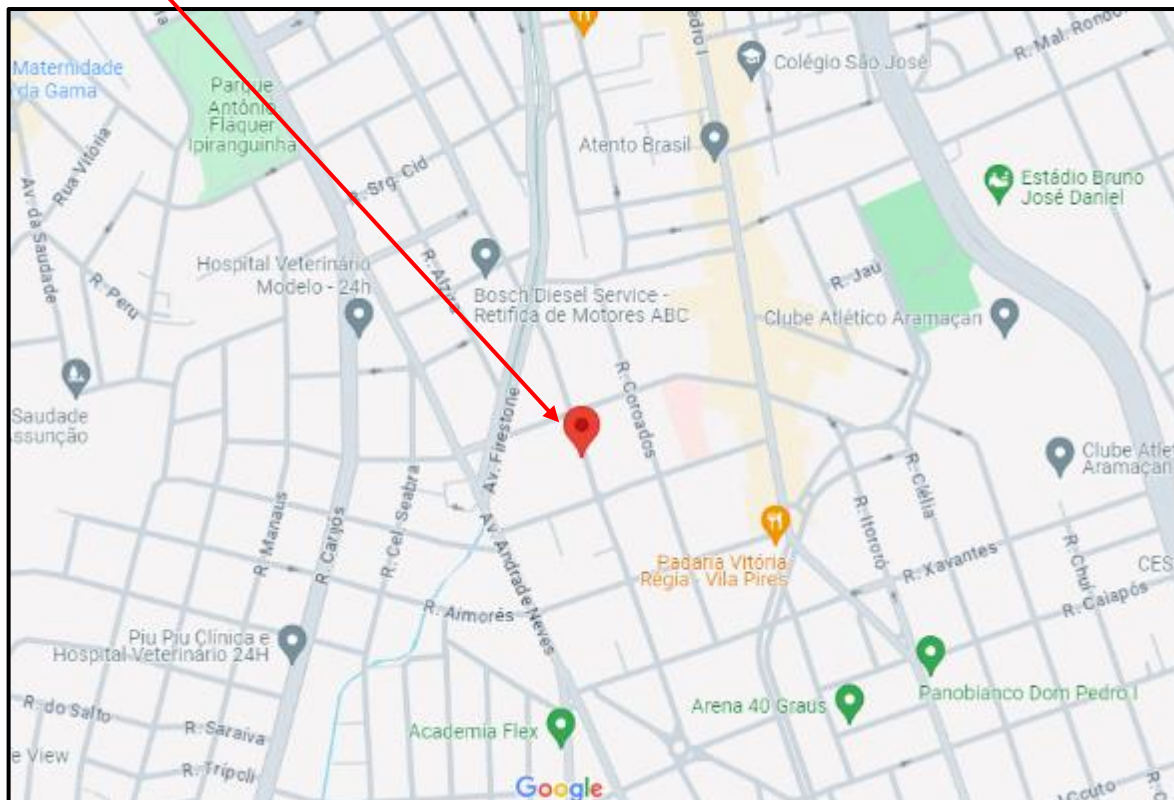
II.1.- DO LOCAL: -

O local de estudo é de fácil acessibilidade, tendo como principais vias de acesso a Rua Coronel Alfredo Flaquer (Perimetral), Avenida Santos Dumont e Avenida Firestone.

II.1.1.- CARACTERÍSTICA GERAL DO IMÓVEL: -

O imóvel situa-se na **Rua Cotoxó, nº 240, metade do lote 25, quadra 73, Vila Pires, Santo André/SP, CEP: 09195-430**, no quarteirão completado pelas vias: Rua Martim Afonso de Souza, Avenida Andrade Neves, Avenida Firestone, Rua Cruzeiro do Sul e a respectiva Rua Cotoxó, conforme reprodução que segue:

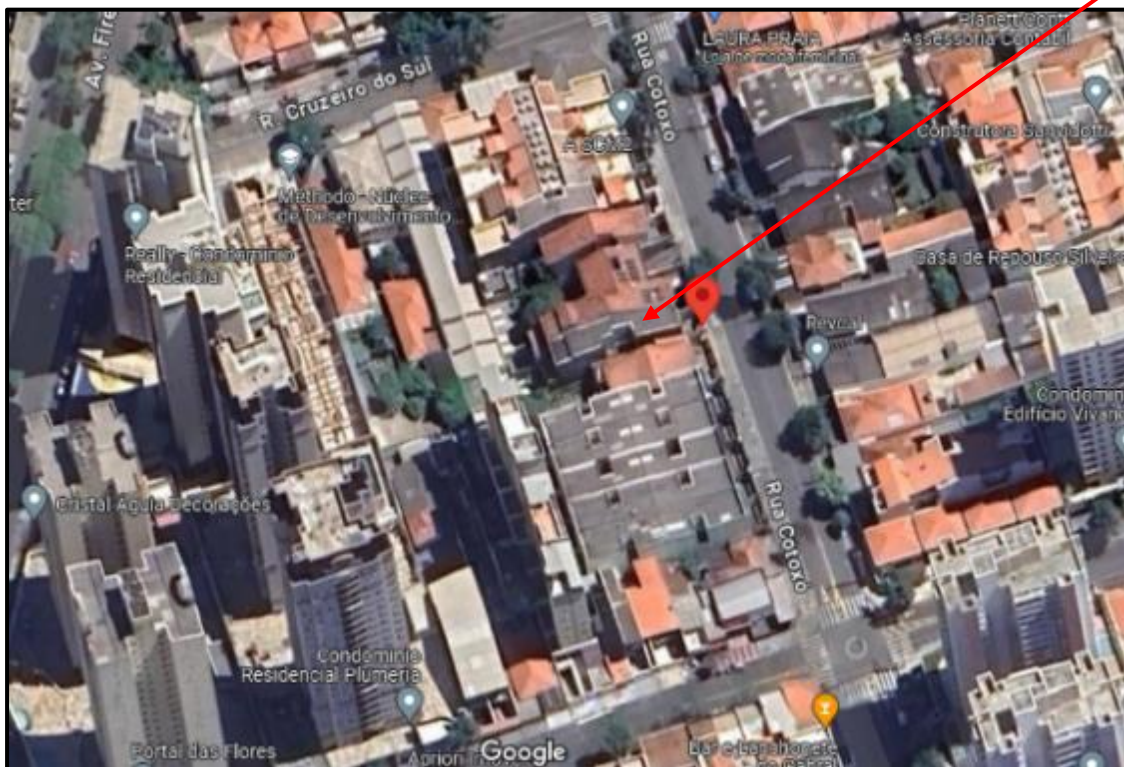
Fonte: <https://www.google.com.br/maps>



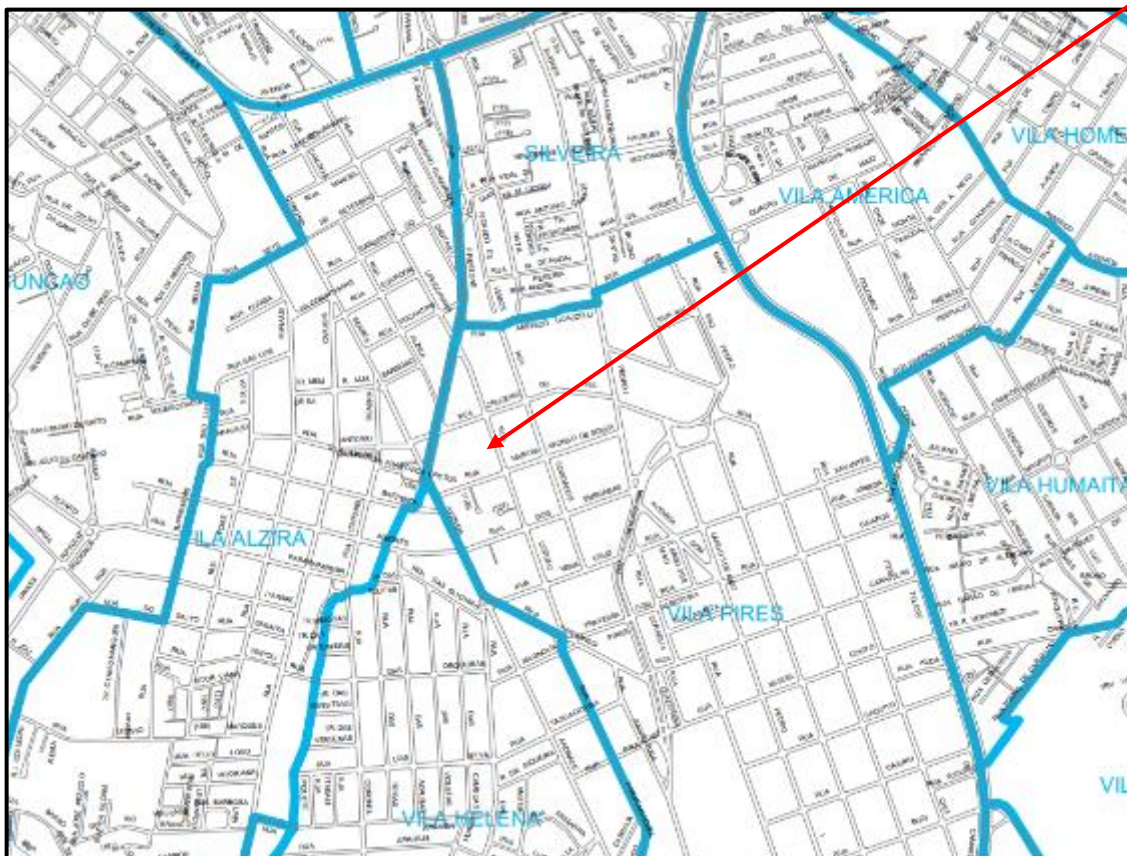
ONESIO RODRIGO CASTIONI

AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA

Local_Satélite



Local



Rua Álvares Machado, nº 41, 10º Andar, Conjunto "G", Centro, São Paulo/SP, CEP: 01501-030
Telefones: (11) 3101-2065 / 99611-1263 - E-mail: orcastioni@terra.com.br

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ONESIO RODRIGO CASTIONI e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 02/05/2024 às 11:38, sob o número WMAU24700593644. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1009318-18.2020.8.26.0348 e código xRSyOvFo.

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

De acordo com a Prefeitura Municipal de Santo André/SP, o imóvel possui a seguinte situação:

SETOR: **09** QUADRA: **224** LOTE: **034**

ÍNDICE FISCAL: **731,32**

ZONA: **ZQU**

LOTEAMENTO: **Vila Pires**

LOGRADOURO: **Rua Cotoxó**

CONTRIBUINTE: **09.224.034**

MATRÍCULA: **73.420** => Do 1º CRI de Santo André/SP

II.1.3.- MELHORAMENTOS PÚBLICOS: -

O local é servido dos seguintes melhoramentos urbanos, tais como: drenagem, guias, sarjetas, pavimentação asfáltica, pavimentação articulada, passeios, água potável, esgoto, telefone, internet, fibra ótica, gás, TV à cabo, correios, energia elétrica, iluminação pública, transporte público e escolar, coleta de lixo, etc.

II.1.4.- CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO: -

A região fica posicionada no Município de Santo André, região do Grande ABC e localizada na Zona Sudeste da Grande São Paulo, distante, aproximadamente, 25,0 (vinte e cinco) quilômetros do marco zero da Capital (Praça da Sé).

ONESIO RODRIGO CASTIONI

AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA

A região é de fácil acesso, estando servida por várias linhas regulares de ônibus, especialmente nas Avenidas Dom Pedro I, Firestone e Andrade Neves.

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

Com base no estudo **“Valores de Edificações de Imóveis Urbanos - 2017”**, publicado pelo **IBAPE/SP - Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia e São Paulo**, verifica-se que destinação residencial na região está caracterizada por casas (térreas, assobradadas, geminadas e individuais), cujos padrões construtivos são simples, médios e superiores.

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

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

II.1.5.- ZONEAMENTO: -

De acordo com o **Plano Diretor Estratégico e Sistema de Planejamento e Gestão do Desenvolvimento Urbano do Município de Santo André, a Lei do Zoneamento nº 9.924 de 21 de dezembro de 2016**, que regula o uso e ocupação do solo, o imóvel pertence à **Zona "ZQU - Zona de Qualificação Urbana"**.

II.2.- DO IMÓVEL: -

II.2.1.- TERRENO: -

O referido terreno possui formato regular e topografia plana, e pouco abaixo do nível da via pública, de quem da Rua Cotoxó olha para os fundos do lote. O solo aparenta ser seco e firme podendo receber construções de qualquer porte, obedecidas evidentemente, as posturas Municipais e Normas Técnicas.

O imóvel possui a **área de terreno de 200,00 m²** (duzentos metros quadrados), tendo uma frente projetada para a via pública de 5,00 m (cinco metros), conforme reprodução da matrícula que segue:

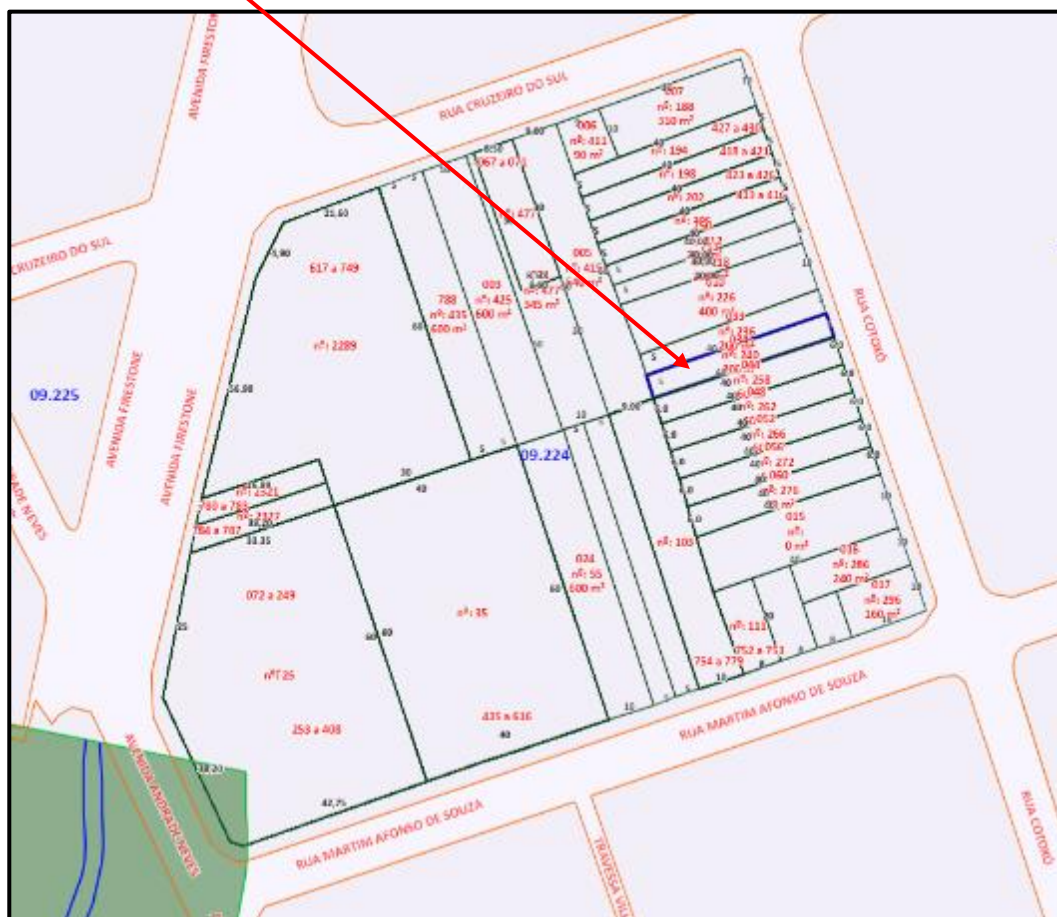
ONESIO RODRIGO CASTIONI

AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA

LIVRO Nº 2 — REGISTRO GERAL		PRIMEIRO REGISTRO DE IMÓVEIS DE SANTO ANDRÉ
MATRÍCULA	FICHA	Santo André, 29 de fevereiro de 1996
73.420	1	
<p>IMÓVEL:— Um terreno que é constituído pela metade do lote nº 25 da quadra nº 73, situado na Vila Pires, medindo 5,00 m. - de frente para a Rua Cotoxó; por 40,00 m. da frente aos fundos de ambos os lados, tendo nos fundos a mesma medida da -- frente, fechando a área de 200,00 m.2; confinando pelo lado direito de quem da rua olha para o terreno com a outra metade do lote 25; do lado esquerdo com o lote nº 24, e nos fundos com o lote nº 01.—</p>		

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

Fonte: <https://sigamapa.santoandre.sp.gov.br/>



II.2.2.- BENFEITORIAS: -

Na vistoria, e com o acompanhamento da Sra. Maria Aparecida Giunti (moradora) e Dr. Dante (advogado), tendo observado que sobre o terreno anteriormente descrito encontra-se edificado um imóvel de uso residencial - *projeto unifamiliar*, erigido em concreto armado, com recuos e no nível pouco abaixo ao da via pública, ou seja, Rua Cotoxó.

As construções consistem num sobrado contendo:

Piso inferior: garagem com rampa de acesso de veículos, dependência de empregada (dormitório e banheiro) e quintal nos fundos do lote;

Piso térreo: sala de estar/jantar, lavabo, copa / cozinha, área de serviços e terraço para os fundos;

Piso Superior: 4 (quatro) dormitórios, sendo 2 (duas) suítes das quais uma é máster com closet e banheiro social.

O imóvel possui uma **área construída de 358,00 m²** (cento e oitenta e quatro metros quadrados).

O imóvel possui um padrão construtivo assimilável ao tipo "**Casa Padrão Médio**", classificação contida no estudo "**Valores de Edificações de Imóveis Urbanos - 2017**", apresentando-se com estado regular de conservação e uso, enquadrando-se na referência **(e) - Estado da Edificação: Necessitando de reparos simples** (depreciação de 18,10%).

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

SALA DE ESTAR / JANTAR:

- Piso:** Revestido com assoalho de madeira
Paredes: Revestidas com massa e pintadas
Teto: Laje de concreto revestida com massa e pintada
Janela: De madeira envernizada, com vidros
Porta: De madeira envernizada

LAVABO:

- Piso:** Revestido com cerâmica
Paredes: Revestidas com azulejos até o teto
Teto: Laje de concreto revestida com massa e pintada
Janela: De madeira envernizada, com vidros
Porta: De madeira envernizada

COPA/COZINHA:

- Piso:** Revestido com cerâmica
Paredes: Revestidas com azulejos até o teto
Teto: Laje de concreto revestida com massa e pintada
Janela: De madeira envernizada, com vidros
Porta: De madeira envernizada

ÁREA DE SERVIÇOS:

- Piso:** Revestido com cerâmica
Paredes: Revestidas com massa e pintadas
Teto: Laje de concreto revestida com massa e pintada
Janela: Nihil
Porta: Portão de ferro pintado

QUARTO DE EMPREGADA:

- 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
Porta: De madeira envernizada

BANHEIRO DE EMPREGADA:

- Piso:** Revestido com cerâmica
Paredes: Revestidas com azulejos até o teto
Teto: Laje de concreto revestida com massa e pintada
Janela: Nihil
Porta: De madeira envernizada

GARAGEM:

- Piso:** Revestido com cerâmica
Paredes: Revestidas com massa e pintadas
Teto: Laje de concreto revestida com massa e pintada
Janela: Nihil
Porta: Portão de madeira automatizado

DORMITÓRIO I e IV (suítes):

- Piso:** Revestido com cerâmica
Paredes: Revestidas com massa e pintadas
Teto: Laje de concreto revestida com massa e pintada
Janela: Porta balcão de madeira envernizada, com vidros
Porta: De madeira envernizada

BANHEIROS SUÍTES:

- Piso:** Revestido com cerâmica
Paredes: Revestidas com azulejos até o teto
Teto: Laje de concreto revestida com massa e pintada
Janela: De madeira envernizada, com vidros
Porta: De madeira envernizada

DORMITÓRIOS II e III:

- 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
Porta: De madeira envernizada

BANHEIRO SOCIAL:

- Piso:** Revestido com cerâmica
Paredes: Revestidas com azulejos até o teto
Teto: Laje de concreto revestida com massa e pintada
Janela: De madeira envernizada, com vidros
Porta: De madeira envernizada

As fotografias apresentadas a seguir ilustram a Rua Cotoxó, no trecho onde está situado o imóvel e os aspectos gerais da propriedade:

Fotos nº 1 e 2: Vistas da Rua Cotoxó em ambos os sentidos, no trecho onde está situado o imóvel.



Fotos nº 3 e 4: Vistas da fachada do imóvel, de quem olha da Rua Cotoxó.



Fotos nº 5 e 6: Outras vistas da fachada do imóvel, de quem olha da Rua Cotoxó e outra vista pelos fundos do lote.



Fotos nº 7 e 8: Vistas da rampa de veículos e da garagem no subsolo do imóvel.



Fotos nº 9 e 10: Vistas do quintal nos fundos do lote.



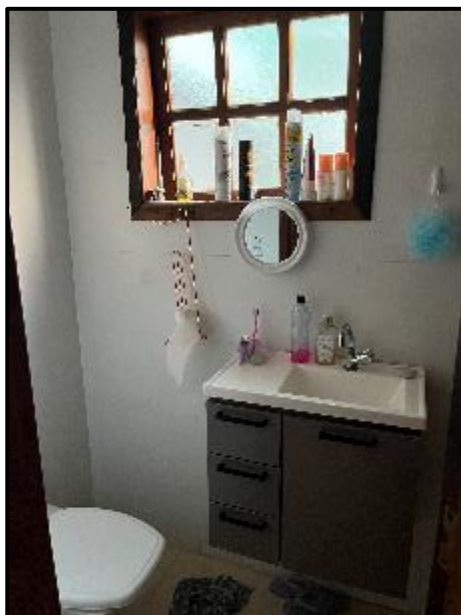
Fotos nº 11 e 12: Vistas do dormitório e do banheiro de empregada, situados no subsolo entre a garagem e o quintal dos fundos.



Fotos nº 13 e 14: Vistas da sala de estar / jantar, observando a mudança de uso de parte da sala para dormitório.



Fotos nº 15 e 16: Vistas do lavabo e do corredor de circulação, observando as escadas de acesso ao piso superior.



Fotos nº 17 e 18: Vistas da copa e da cozinha.



Fotos nº 19 e 20: Vistas da área de serviços e do jardim de inverno.



Fotos nº 21 e 22: Vistas do dormitório I (suíte máster) e do closet.



Fotos nº 23 e 24: Vistas do banheiro (suíte máster) e do banheiro social.



Fotos nº 25 e 26: Vistas dos dormitórios II e III.



Fotos nº 27 e 28: Vistas do corredor de circulação dos dormitórios e do terraço da lavanderia.



III.- CRITÉRIOS DE AVALIAÇÃO: -

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

Cumprir informar que esta **Norma** atende as exigências do **item 8.2.1.4.2 da NBR 14653-2:2011**, e a completa em relação a peculiaridades do Estado de São Paulo.

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

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

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

$$Vi = (Vt + Vb) \times Fc$$

Onde:

Vi = Valor do imóvel

Vt = Valor do terreno

Vb = Valor das benfeitorias

Fc = 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.

ONESIO RODRIGO CASTIONI

AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA

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

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

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

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

- *Após a homogeneização dos paradigmas, serão utilizados os critérios estatísticos consagrados de eliminação de dados discrepantes para o saneamento das amostras;*
- *O campo de arbítrio será o correspondente ao intervalo de confiança compreendido entre o valor máximo e mínimo dos preços homogeneizados efetivamente utilizados no tratamento, limitando-se em 30% (trinta por cento), para mais ou para menos, em torno do valor calculado (última média);*

Caso não seja adotado o valor calculado, será devidamente justificada a sua escolha.

- *Os fatores de homogeneização deverão apresentar, para cada tipologia, os seus critérios de apuração e respectivos campos de aplicação, bem como a abrangência regional e temporal;*
- *As características quantitativas, ou expressas em variáveis Proxy, do imóvel avaliando não devem ultrapassar em 50% (cinquenta por cento), os limites observados na amostra;*

ONESIO RODRIGO CASTIONI

AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA

- *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:

- Cálculo do coeficiente de frente:

$C_f = (F_r/F_p)^f$, 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:

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

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

$1/C_p = (P_{ma}/P_e) + \{[1 - (P_{ma}/P_e)] \cdot (P_{ma}/P_e)^p\}$, 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 **683,2227**.

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

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

- Coeficiente de esquina ou frente múltiplas (Ce):

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

- Coeficiente relativo à topografia (Ft):

A influência do fator corretivo genérico, será aplicada conforme classificação do **item 10.5.2** fatores relativos à topografia, da referida "**Norma**".

- Coeficiente relativo à consistência (Fc):

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

III.2.- BENFEITORIAS: -

No que se refere às benfeitorias, utilizaremos o estudo "**VALORES DE EDIFICAÇÕES DE IMÓVEIS URBANOS**", do **IBAPE/SP - Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia de São Paulo - Versão 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 **R₈N (Cub - Sinduscon/SP)**, sendo que, para a data contemporânea da presente avaliação corresponde a **R\$ 1.961,78/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:

ONESIO RODRIGO CASTIONI

AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA

- TABELA DE COEFICIENTES: -

CLASSE	TIPO	PADRÃO	INTERVALO DE VALORES			
			Mínimo	Médio	Máximo	
1. RESIDENCIAL	1.1. BARRACO	1.1.1 - Rústico	0,091	0,136	0,177	
		1.1.2 - Simples	0,178	0,203	0,234	
	1.2. CASA	1.2.1 - Rústico	0,409	0,481	0,553	
		1.2.2 - Proletário	0,624	0,734	0,844	
		1.2.3 - Econômico	0,919	1,070	1,221	
		1.2.4 - Simples	1,251	1,497	1,743	
		1.2.5 - Médio	1,903	2,154	2,355	
		1.2.6 - Superior	2,356	2,656	3,008	
		1.2.7 - Fino	3,331	3,865	4,399	
		1.2.8 - Luxo	Acima de 4,843			
	1.3. APARTAMENTO	1.3.1 - Econômico	0,600	0,810	1,020	
		1.3.2 - Simples	Sem elevador	1,032	1,266	1,500
			Com elevador	1,260	1,470	1,680
		1.3.3 - Médio	Sem elevador	1,512	1,746	1,980
			Com elevador	1,692	1,926	2,160
		1.3.4 - Superior	Sem elevador	1,992	2,226	2,460
			Com elevador	2,172	2,406	2,640
		1.3.5 - Fino	2,652	3,066	3,480	
	1.3.6 - Luxo	Acima de 3,490				
2. COMERCIAL - SERVIÇO- INDUSTRIAL	2.1. ESCRITÓRIO	2.1.1 - Econômico	0,600	0,780	0,960	
		2.1.2 - Simples	Sem elevador	0,972	1,206	1,440
			Com elevador	1,200	1,410	1,620
		2.1.3 - Médio	Sem elevador	1,452	1,656	1,860
			Com elevador	1,632	1,836	2,040
		2.1.4 - Superior	Sem elevador	1,872	2,046	2,220
			Com elevador	2,052	2,286	2,520
	2.1.5 - Fino	2,523	3,066	3,600		
	2.1.6 - Luxo	Acima de 3,610				
	2.21 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	3.11 COBERTURAS	3.1.1 - Simples	0,071	0,142	0,213	
		3.1.2 - Médio	0,229	0,293	0,357	
		3.1.3 - Superior	0,333	0,486	0,639	

III.2.2.- 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

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

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

Quadro 1 - Estado de Conservação - Ec

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

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

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

Tabela 2 - Coeficiente de Ross-Heidecke - K

ONESIO RODRIGO CASTIONI

AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA

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

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

$$\mathbf{VB = Ac \times Vu - Foc}$$

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:

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

Onde:

VI = Valor total do imóvel

VT = Valor do terreno

VB = Valor das benfeitorias

IV.- AVALIAÇÃO: -

IV.1.- VALOR DO TERRENO: -

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

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

Onde:

$$A_t = 200,00 \text{ m}^2$$

$$M_s = V_o = R\$ 2.187,82/\text{m}^2 = \text{obtido em pesquisa de mercado}$$

$$V_u = R\$ 1.904,61/\text{m}^2$$

$$F_p = 5,00 \text{ metros (mínima permitida para cálculo)}$$

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

$$P_e = 40,00 \text{ metros (profundidade equivalente)}$$

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

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

$$\text{Expoente do fator frente "f"} = 0,20 \quad \text{Do fator profundidade "p"} = 0,50$$

Cálculo do Fator de Testada:

$$C_f = (10,00/5,00)^{0,20}$$

$$C_f = 1,1487$$

Cálculo do Fator de Profundidade:

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

Substituindo e calculando:

$$V_T = R\$ 2.187,82/\text{m}^2 / \{1 + [(1,1487 - 1) + (1,0000 - 1)]\} \times 200,00 \text{ m}^2$$

$$V_T = R\$ 380.921,04$$

(Trezentos e Oitenta Mil, Novecentos e Vinte e Um Reais e Quatro Centavos) - Para maio / 2024

Observação: Para o cálculo do valor unitário dentro da média saneada igual a **R\$ 2.187,82/m² (dois mil, cento e oitenta e sete reais e oitenta e dois centavos)**, reportar-se da pesquisa de mercado composta de 16 (dezesseis) elementos, apresentada no Anexo I do presente Laudo, tendo atingido o melhor grau de precisão e fundamentação, ou seja, Grau III.

IV.2.- VALOR DAS BENFEITORIAS: -

No presente caso, será considerada as características originais das benfeitorias que existiam no imóvel avaliando, enquadrando-se no estudo "**VALORES DE EDIFICAÇÕES DE IMÓVEIS URBANOS - 2017**", procedido pelo **Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia de São Paulo - IBAPE/SP**, no item "**1.2.5. Casa Padrão MÉDIO - intervalo de índice mínimo**", com valor unitário do metro quadrado de área construída, igual a:

$$Vu = 1,903 \times R_8N \text{ (Cub - Sinduscon/SP)}$$

Onde:

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

- VALOR UNITÁRIO: -

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

$$Vu = 1,903 \times R\$ 1.961,78/m^2$$

$$Vu = R\$ 3.733,27/m^2$$

(Três Mil, Setecentos e Trinta e Três Reais e Vinte e Sete Centavos)

Para maio / 2024

- VALOR DA BENFEITORIA NOVA: -

$$Vn = A \times Vu$$

Onde:

$$A = 358,00 \text{ m}^2$$

$$Vu = R\$ 3.733,27/m^2$$

Substituindo e calculando:

$$V_n = 358,00 \text{ m}^2 \times \text{R\$ } 3.733,27/\text{m}^2$$

$$V_n = \text{R\$ } 1.336.510,66$$

(Um Milhão, Trezentos e Trinta e Seis Mil, Quinhentos e Um Reais e Sessenta e Seis Centavos) - Para maio / 2024

- 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**".

ONESIO RODRIGO CASTIONI

AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA

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

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

Segundo a tabela de depreciação física - Ross/Heidecke, estando as benfeitorias do imóvel enquadrada na **REFERÊNCIA (e) Estado de Conservação - Necessitando de reparos simples**, resulta em uma depreciação de **K = 0,5119**, então vem:

$$Foc = 0,20 + [0,5119 \times (1 - 0,20)]$$

$$Foc = 0,6095$$

$$VB = R\$ 1.336.510,66 \times 0,6095$$

$$VB = R\$ 814.603,25$$

(Oitocentos e Quatorze Mil, Seiscentos e Três Reais e Vinte e Cinco Centavos) - Para maio / 2024

IV.3.- VALOR DO IMÓVEL: -

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

$$VI = VT + VB$$

Onde:

$$VT = R\$ 380.921,04$$

$$VB = R\$ 814.603,25$$

Substituindo e calculando:

$$VI = R\$ 380.921,04 + R\$ 814.603,25$$

$$VI = R\$ 1.195.524,29$$

Ou, em números redondos:

$$VI = R\$ 1.195.000,00$$

**(UM MILHÃO, CENTO E NOVENTA E CINCO MIL REAIS)
PARA MAIO / 2024**

ONESIO RODRIGO CASTIONI

AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA

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

De acordo com o Termo de Penhora e Depósito de fls. 325 (que segue), temos o seguinte cálculo:

Em Mauá, aos 27 de junho de 2022, no Cartório da 5ª Vara Cível, do Foro de Mauá, em cumprimento à r. decisão proferida nos autos da ação em epígrafe, lavro o presente TERMO DE PENHORA da parte ideal pertencente aos executados **Ronaldo Giunti Navarro** (33,33%) e **Ana Paula Giunti Navarro de Carvalho** (33,33%), do(s) seguinte(s) bem(ns): "IMÓVEL: Um terreno que é constituído pela metade do lote nº 25 da quadra nº 73, situado na Vila Pires, medindo 5,00m de frente para a Rua Cotoxó; por 40,00m da frente aos fundos de ambos os lados, tendo nos fundos a mesma medida da frente, fechando a área de 200,00m²; confinando pelo lado direito de quem da rua olha para o terreno com a outra metade do lote 25; do lado esquerdo com o lote nº 24, e nos fundos com o lote nº 01. Matrícula nº 73.420 do 1º CRI de Santo André/SP", do(s) qual(is) foi(ram) nomeado(a)(s) depositário(a)(s), o(a)(s) Sr(a)(s). **Ronaldo Giunti Navarro**, CPF nº 140.485.368-50, RG nº 22.273.768-2 e **Ana Paula Giunti Navarro de Carvalho**, CPF nº 178.390.888-21, RG nº 28.053.176-X. O(A)(s) depositário(a)(s) não pode(m) abrir mão do(s) bem(ns) depositado(s) sem expressa autorização deste Juízo, observadas as consequências do descumprimento das obrigações inerentes. NADA MAIS. Lido e achado conforme segue devidamente assinado.

$$V_{pi} = VI + pi$$

Onde:

V_{pi} = Valor da parte ideal penhorada

VI = Valor do imóvel = R\$ 1.195.000,00

pi = Parte ideal penhorada (66,66%, fator multiplicador = 0,6666)

Substituindo e calculando:

$$V_{pi} = R\$ 1.195.000,00 \times 0,6666$$

$$V_{pi} = R\$ 796.587,00$$

Ou, em números redondos:

$$V_{pi} = R\$ 796.600,00$$

(SETECENTOS E NOVENTA E SEIS MIL E SEISCENTOS REAIS)

PARA MAIO / 2024

V.- CONCLUSÃO: -

Pelo que ficou exposto no presente trabalho, o valor de mercado do imóvel, objeto da lide, corresponde a:

IMÓVEL:

**Rua Cotoxó, nº 240, metade do lote 25, quadra 73, Vila Pires,
Santo André/SP, CEP: 09195-430**

Matrícula nº 73.420 (1º CRISCS)

Inscrição: 16-065-016

**Valor do imóvel:
R\$ 1.195.000,00**

(UM MILHÃO, CENTO E NOVENTA E CINCO MIL REAIS)

**Valor da parte ideal penhorada:
R\$ 796.600,00**

(SETECENTOS E NOVENTA E SEIS MIL E SEISCENTOS REAIS)

DATA BASE: MAIO / 2024

VI.- RESPOSTAS AOS QUESITOS: -

VI.1.- PELOS RÉUS, FLS. 398/399: -

1 - Informe o i. perito qual a área do imóvel avaliando?

Resposta: *O imóvel possui a área territorial de 200,00 m² (duzentos metros quadrados), enquanto que as construções possui 358,00 m² (trezentos e cinquenta e oito metros quadrados).*

2 - Para qual fim o imóvel é utilizado?

Resposta: *O imóvel está destinado ao uso residencial.*

3 - Favor descrever minuciosamente e ilustrar com fotos as características do imóvel;

Resposta: *Favor reportar-se do corpo do laudo, especialmente ao item II.- Vistoria e subitem II.2.2- Benfeitorias.*

4 - Qual o valor venal do imóvel considerando o mercado imobiliário da cidade?

Resposta: *Pelas informações cadastrais dos lançamentos da municipalidade (certidão anexa), o imóvel possui os seguintes valores venais:*

<i>Terreno:</i>	<i>R\$ 178.841,24</i>	<i>Prédio:</i>	<i>R\$ 565.005,19</i>
<i>Total:</i>	<i>R\$ 743.846,44</i>		

5 - Qual o preço de mercado do imóvel, considerando o mercado atual?

Resposta: *Pelas conclusões do presente laudo, apurou-se pelo valor de mercado do imóvel de R\$ 1.195.000,00 (um milhão, cento e noventa e cinco mil reais) - data base: maio de 2024.*

6 - Quais as características do imóvel?

Resposta: *Favor reportar-se do corpo do laudo, especialmente ao item II.- Vistoria.*

7 - Quem e há quanto tempo reside no imóvel?

Resposta: *Na vistoria a perícia constatou uma única moradora, Sra. Maria Aparecida Giunti, tendo informado que reside no local há mais de 20 (vinte) anos.*

8 - O imóvel é um imóvel residencial?

Resposta: *Sim.*

9 - Pode-se constatar que há pessoas morando no imóvel?

Resposta: *Sim.*

10 - Pelas características do imóvel é possível perceber que trata-se de um imóvel de família?

Resposta: *Sim.*

11 - A pessoa que reside no imóvel se identifica como proprietária do bem?

Resposta: *Pelo documento de matrícula nº 73.420 do 1º Oficial de Registro de Imóveis de Santo André/SP (R.1/M.73.420), de fls. 350/351, verifica-se que os proprietários são Renato Giunti Navarro, Ronaldo Giunti Navarro e Ana Paula Giunt Navarro.*

12 - É possível verificar se o imóvel é de cunho residencial?

Resposta: *Sim.*

VII.- ENCERRAMENTO: -

Consta o presente **Laudo Pericial** de 43 (quarenta e três) folhas digitalizadas, sendo a primeira e essa última, datada e *assinada digitalmente* pelo Perito Judicial.

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

ANEXO I = PESQUISA DE MERCADO

ANEXO II = CERTIDÃO DE VALOR VENAL

- 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, 02 de maio de 2024.

Assinado digitalmente
ONESIO RODRIGO CASTIONI
CREA/SP: 5061236776

ANEXO I

PESQUISA DE MERCADO:

M O D E L O D E E S T A T Í S T I C A D E S C R I T I V A
DESCRIÇÃO : Sobrado Vila Pires

DATA : 02/05/2024

FA T O R O F E R T A / T R A N S A Ç Ã O : 0,9

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

OBSERVAÇÃO :

Meta do lote 28 - quadra 73

Inscrição : 09.224.034

Matrícula nº 73.420 - 1º CRI de Santo André / SP

Z O N A D E A V A L I A Ç Ã O
De scrição 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

FA T O R E S
FA T O R Í N D I C E

<input checked="" type="checkbox"/> Localização	731,32
<input checked="" type="checkbox"/> Testada	5,00
<input checked="" type="checkbox"/> Profundidade	
<input type="checkbox"/> Frontes Múltiplas	Não
<input type="checkbox"/> Área	
<input checked="" type="checkbox"/> Topografia	plano
<input checked="" type="checkbox"/> Consistência	seco

FA T O R E S A D I C I O N A I S
FA T O R Í N D I C E Í N C I D Ê N C I A

<input checked="" type="checkbox"/> DATA	683,22	Te rre no
Eventual atualização da oferta IPC / Fipe		

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ONESIO RODRIGO CASTIONI e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 02/05/2024 às 11:38, sob o número WMAU24700593644. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1009318-18.2020-8.26.0348 e código xRSyOvFo.

M A T R I Z D E U N I T Á R I O S

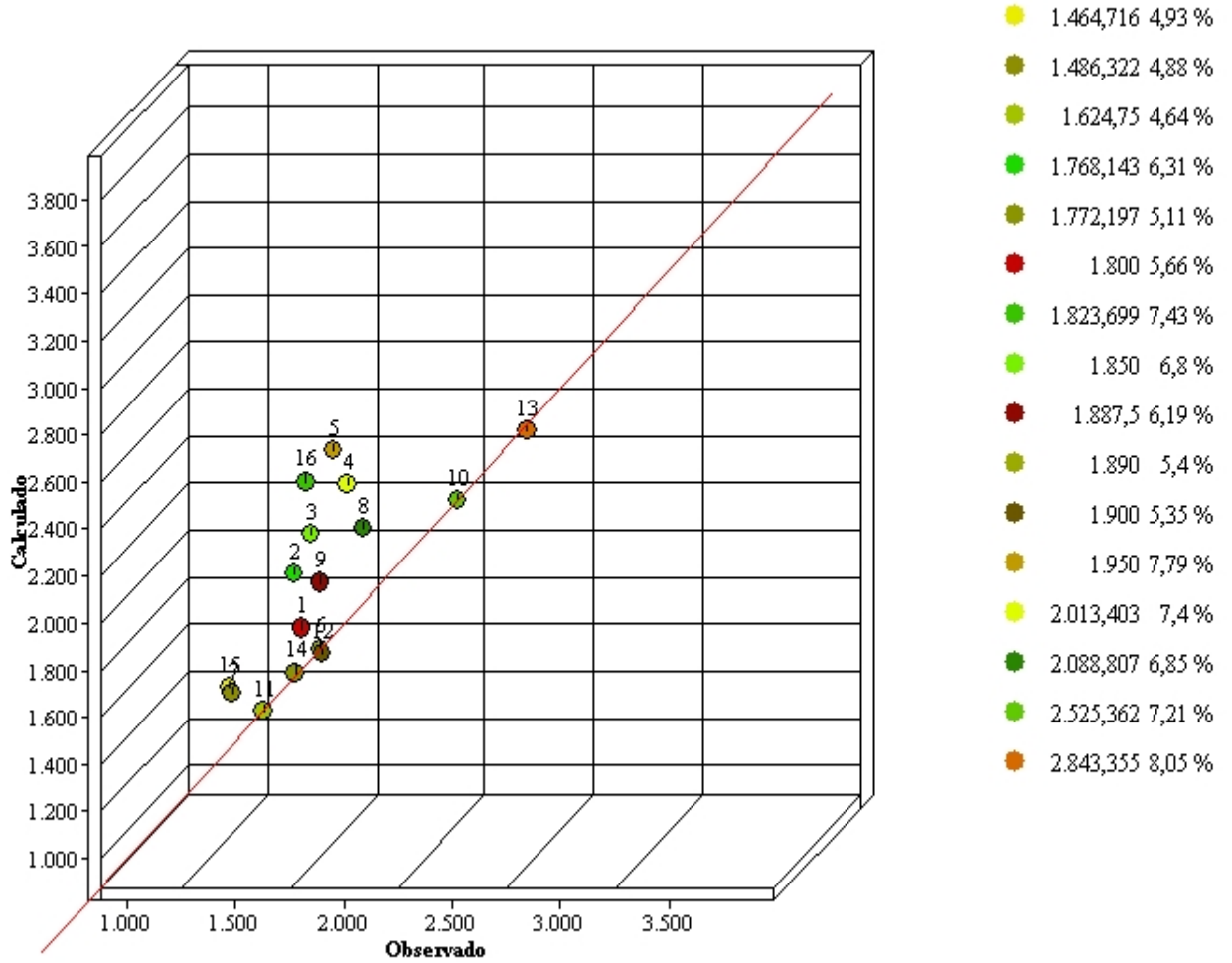
Núm .	Endereço	Valor Unitário	Homogeneização	Variação Paradigma	Variação Avaliada
<input checked="" type="checkbox"/>	1 Rua Caiapós,333	1.800,00	1.979,99	1,1000	1,0000
<input checked="" type="checkbox"/>	2 Rua Cispaltina,739	1.768,14	2.207,87	1,2487	1,0000
<input checked="" type="checkbox"/>	3 Rua Cotoxó,380	1.850,00	2.379,24	1,2861	1,0000
<input checked="" type="checkbox"/>	4 Rua Cotoxó,408	2.013,40	2.589,39	1,2861	1,0000
<input checked="" type="checkbox"/>	5 Rua Cotoxó,422	1.950,00	2.727,46	1,3987	1,0000
<input checked="" type="checkbox"/>	6 Rua Cotoxó,61	1.890,00	1.890,00	1,0000	0,9999
<input checked="" type="checkbox"/>	7 Rua Cotoxó,635	1.486,32	1.707,34	1,1487	1,0000
<input checked="" type="checkbox"/>	8 Rua Cotoxó,645	2.088,81	2.399,41	1,1487	1,0000
<input checked="" type="checkbox"/>	9 Rua Cotoxó,72	1.887,50	2.168,17	1,1487	1,0000
<input checked="" type="checkbox"/>	10 Rua Cotoxó,91	2.525,36	2.525,36	1,0000	0,9999
<input checked="" type="checkbox"/>	11 Rua Cotoxó,97	1.624,75	1.624,75	1,0000	0,9999
<input checked="" type="checkbox"/>	12 Rua Cruzeiro do Sul,187	1.900,00	1.872,01	0,9853	0,9999
<input checked="" type="checkbox"/>	13 Rua Martim Afonso de Souza,28	2.843,36	2.817,34	0,9909	1,0000
<input checked="" type="checkbox"/>	14 Rua Martim Afonso de Souza,365	1.772,20	1.789,85	1,0100	0,9999
<input checked="" type="checkbox"/>	15 Rua Martim Afonso de Souza,385	1.464,72	1.726,88	1,1790	1,0000
<input checked="" type="checkbox"/>	16 Rua Martim Afonso de Souza,66	1.823,70	2.600,09	1,4257	1,0000

A DERÊNCIA

Núm.	Observado	Calculado
1	1.800,00	1.979,99
2	1.768,14	2.207,87
3	1.850,00	2.379,24
4	2.013,40	2.589,39
5	1.950,00	2.727,46
6	1.890,00	1.890,00
7	1.486,32	1.707,34
8	2.088,81	2.399,41
9	1.887,50	2.168,17
10	2.525,36	2.525,36
11	1.624,75	1.624,75
12	1.900,00	1.872,01
13	2.843,36	2.817,34
14	1.772,20	1.789,85
15	1.464,72	1.726,88
16	1.823,70	2.600,09

G R Á F I C O D E D I S P E R S Ã O

Valores Observados x Valores Calculados



A PRESENTAÇÃO DOS RESULTADOS
DADOS DO AVALIANDO
Tipo : Terreno

Local : Rua Cotoxó 240 Vila Pires SANTO ANDRE - SP

Data : 02/05/2024

Cliente : Proc : 1009318-18.2020.8.26.0348

Área m² : 200,00

Modalidade : Venda

Distribuição espacial
VALORES UNITÁRIOS
Média Unitários : 1.918,02

Desvio Padrão : 347,90

- 30% : 1.342,61

+ 30% : 2.493,42

Coefficiente de Variação : 18,1400

VALORES HOMOGENEIZADOS
Média Unitários : 2.187,82

Desvio Padrão : 397,09

- 30% : 1.531,48

+ 30% : 2.844,17

Coefficiente de Variação : 18,1500

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

Descrição		GRAU III		GRAU II		GRAU I	
1	Carac. do imóvel avaliado	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 refa todas as caract dos dados analisados	<input type="checkbox"/>	Apresentação de inform refa todas as caract dos dados analisados	<input checked="" type="checkbox"/>	Apresentação inform refa todos as caract dos dados refa 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\$): 2.187,82

TESTADA: -0,1500

FRENTES MÚLTIPLAS: 0,0000

VALOR UNITÁRIO (R\$/m²): 1.904,61000

PROFUNDIDADE 0,0000

FATOR ÁREA: 0,0000

VALOR TOTAL (R\$) : 380.921,91

INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%) : Paradigma

INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%) : Avaliando

INTERVALO MÍNIMO : 2.054,70

INTERVALO MÍNIMO : 1.787,99

INTERVALO MÁXIMO : 2.320,94

INTERVALO MÁXIMO : 2.021,23

GRAU DE PRECISÃO
GRAU DE PRECISÃO : III

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ONESIO RODRIGO CASTIONI e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 02/05/2024 às 11:38, sob o número WMAU24700593644. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1009318-18.2020.8.26.0348 e código xRSyOvFo.

ELEME N T O S D A A V A L I A Ç Ã O
D A D O S D A F I C H A 1

NÚMERO DA PESQUISA : SANTO ANDRE - SP - 2024

 UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 06/05/2024

SETOR : 09

QUADRA : 120

ÍNDICE DO LOCAL : 664,84

CHAVE GEOGRÁFICA :

D A D O S D A L O C A L I Z A Ç Ã O

ENDEREÇO : Rua Caiapós

NÚMERO : 333

COMP.:

BARRO : Vila Pires

CIDADE : SANTO ANDRE - SP

CEP : 09195-510

UF : SP

D A D O S D A R E G I Ã O
M E L H O R A M E N T O S :

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

D A D O S D O T E R R E N O

ÁREA (Ar) m²: 315,00 TESTADA - (cf) m 10,00 PROF. EQUV. (Pe) : 31,50
 ACESSIBILIDADE : Direta FORMATO : Regular ESQUINA : Não
 TOPOGRAFIA : plano
 CONSISTÊNCIA : seco

S E M C O N S T R U Ç Ã O
F A T O R E S A D I C I O N A I S

ADICIONAL01: 683,22 ADICIONAL02: 1,00 ADICIONAL03: 1,00
 ADICIONAL04: 1,00 ADICIONAL05: 1,00 ADICIONAL06: 1,00

D A D O S D A T R A N S A Ç Ã O

NATUREZA : Oferta VALOR VENDA (R\$) : 630.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00

MOBILIÁRIA : Donizete Imóveis - Jardim - Creci: 24.067-J

CONTATO : Corretor - Whatsapp (11) 94007-0547

TELEFONE : (11)-499434

O B S E R V A Ç Ã O :

No local funciona oficina mecânica - Código: TE1762.

R E S U L T A D O D A H O M O G E N E I Z A Ç Ã O

FA T O R E S N O R M A I B A P E / S P	FA T O R E S A D I C I O N A I S	V A L O R E S / V A R I A Ç Ã O
LO CALI Z A Ç Ã O Flo c :	0,10	FTADICIONAL01 : 0,00 V A L O R U N I T Á R I O : 1.800,00
TESTADA Cf :	0,00	FTADICIONAL02 : 0,00 H O M O G E N E I Z A Ç Ã O : 1.979,99
PROFUNDIDADE Cp :	0,00	FTADICIONAL03 : 0,00 V A R I A Ç Ã O : 1,10
FREN TES M Ú L T I P L A S Ce :	0,00	FTADICIONAL04 : 0,00 V A R I A Ç Ã O A V A L I A N D O : 1,00
CONSISTÊNCIA Fc :	0,00	FTADICIONAL05 : 0,00
ÁREA Ca :	0,00	FTADICIONAL06 : 0,00
TOPOGRAFIA Ft :	0,00	

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por CNESIO RODRIGO CASTILHO e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 02/05/2024 às 11:38, sob o número WMAU24700593644. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1009318-18.2020.8.26.0348 e código xRSyOvFo.

ELEME N T O S D A A V A L I A Ç Ã O
D A D O S D A F I C H A 2

NÚMERO DA PESQUISA : SANTO ANDRE - SP - 2024

 UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 06/05/2024

SETOR : 09 QUADRA : 149 ÍNDICE DO LOCAL : 664,84

CHAVE GEOGRÁFICA :

D A D O S D A L O C A L I Z A Ç Ã O

ENDEREÇO : Rua Cisp latina

NÚMERO : 739

COMP. : BARRO : Vila Pires

CIDADE : SANTO ANDRE - SP

CEP : 09121-430

UF : SP

D A D O S D A R E G I Ã O
M E L H O R A M E N T O S :
 PAVIMENTAÇÃO REDE DE COLETA DE ESGOTO REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA
 REDE DE GÁS REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA TV A CABO

D A D O S D O T E R R E N O

 ÁREA (Ar) m²: 200,00 TESTADA - (cf) m 5,00 PROF. EQUV. (Pe) : 40,00
 ACESSIBILIDADE : Direta FORMATO : Regular ESQUINA : Não
 TOPOGRAFIA : plano
 CONSISTÊNCIA : seco

D A D O S D A B E N F E I T O R I A

 TIPO DA EDIFICAÇÃO : Casa USO DA EDIFICAÇÃO : Residencial ÁREA CONSTRUÍDA : 140,00 M²
 PADRÃO CONSTR.: casa médio CONSERVAÇÃO : c - regular
 COEF. PADRÃO : 2,154 DADE REAL : 30 anos COEF. DE DEPRECIAÇÃO (k): 0,741 CUSTO BASE (R\$): 1.961,78
 VAGAS : 2 PAVIMENTOS : 2
 VALOR CALCULADO (R\$) : 438.371,43 VALOR ARBITRADO (R\$) : 0,00

F A T O R E S A D I C I O N A I S

 ADICIONAL01: 683,22 ADICIONAL02: 1,00 ADICIONAL03: 1,00
 ADICIONAL04: 1,00 ADICIONAL05: 1,00 ADICIONAL06: 1,00

D A D O S D A T R A N S A Ç Ã O

NATUREZA : Oferta VALOR VENDA (R\$) : 880.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00

MOBILIÁRIA : MS Prime Imóveis - Creci: 26.536-J - Placa no local

CONTATO : Sra. Valquíria Abreu - Whatsapp (11) 96283-7977

TELEFONE : (11)-445154

O B S E R V A Ç Ã O :

Sobrado com 3 dormitórios (1 suíte), sala, cozinha, 2 banheiros, área de serviços, terraço, área gourmet com churrasqueira nos fundos

R E S U L T A D O D A H O M O G E N E I Z A Ç Ã O

FA T O R E S N O R M A I B A P E / S P	FA T O R E S A D I C I O N A I S	V A L O R E S / V A R I A Ç Ã O
LO CALI Z A Ç Ã O F l o c :	0,10 FTADICIONAL01 : 0,00	VA LO R U N I T Á R I O : 1.768,4
T E S T A D A C f :	0,15 FTADICIONAL02 : 0,00	H O M O G E N E I Z A Ç Ã O : 2.207,57
P R O F U N D I D A D E C p :	0,00 FTADICIONAL03 : 0,00	V A R I A Ç Ã O : 1,24
F R E N T E S M Ú L T I P L A S C e :	0,00 FTADICIONAL04 : 0,00	V A R I A Ç Ã O A V A L I A N D O : 1,00
C O N S I S T Ê N C I A F c :	0,00 FTADICIONAL05 : 0,00	
Á R E A C a :	0,00 FTADICIONAL06 : 0,00	
T O P O G R A F I A F t :	0,00	

Este documento é assinado digitalmente por CNESIO RODRIGO CASTILHNI e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 02/05/2024 às 11:38, sob o número WMAU24700593644. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1009318-18.2020.8.26.0348 e código xRSyOvFo.

ELEME N T O S D A A V A L I A Ç Ã O
D A D O S D A F I C H A 3

NÚMERO DA PESQUISA : SANTO ANDRE - SP - 2024

 UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 06/05/2024

SETOR : 09

QUADRA : 088

ÍNDICE DO LOCAL : 731,32

CHAVE GEOGRÁFICA :

D A D O S D A L O C A L I Z A Ç Ã O

ENDEREÇO : Rua Cotoxó

NÚMERO : 380

COMP.:

BARRO : Vila Pires

CIDADE : SANTO ANDRE - SP

CEP : 09195-430

UF : SP

D A D O S D A R E G I Ã O
M E L H O R A M E N T O S :

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

D A D O S D O T E R R E N O

ÁREA (Ar) m²: 108,00 TESTADA - (cf) m 6,00 PROF. EQUV. (Pe) : 18,00
 ACESSIBILIDADE : Direta FORMATO : Regular ESQUINA : Não
 TOPOGRAFIA : plano
 CONSISTÊNCIA : seco

D A D O S D A B E N F E I T O R I A

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Casa USO DA EDIFICAÇÃO : Residencial ÁREA CONSTRUÍDA : 234,00 M²
 PADRÃO CONSTR.: casa médio (-) CONSERVAÇÃO : c - regular
 COEF. PADRÃO: 1,903 DADE REAL: 30 anos COEF. DE DEPRECIAÇÃO (k): 0,741 CUSTO BASE (R\$): 1.961,78
 VAGAS : 2 PAVIMENTOS : 2
 VALOR CALCULADO (R\$) : 647.326,16 VALOR ARBITRADO (R\$) : 565.200,00

F A T O R E S A D I C I O N A I S

ADICIONAL01: 683,22 ADICIONAL02: 1,00 ADICIONAL03: 1,00
 ADICIONAL04: 1,00 ADICIONAL05: 1,00 ADICIONAL06: 1,00

D A D O S D A T R A N S A Ç Ã O

NATUREZA : Oferta VALOR VENDA (R\$) : 850.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00

MOBILIÁRIA : Pantera Imóveis - Creci: 6.529-J - Placa no local

CONTATO : Sr. Pedro Henrique - Whatsapp: (11) 94267-8089

TELEFONE : (11)-497288

O B S E R V A Ç Ã O :

Sobrado com 3 dormitórios (1 suíte), salas, lavabo, cozinha, 2 banheiros, área de serviços, varanda, churrasqueira e 2 vagas de garagem com portão automático - Código: 37081.

R E S U L T A D O D A H O M O G E N E I Z A Ç Ã O

F A T O R E S N O R M A I B A P E / S P	F A T O R E S A D I C I O N A I S	V A L O R E S / V A R I A Ç Ã O
LO CALI Z A Ç Ã O F l o c :	0,00	FTADICIONAL01 : 0,00 V A L O R U N I T Á R I O : 1.850,00
T E S T A D A C f :	0,11	FTADICIONAL02 : 0,00 H O M O G E N E I Z A Ç Ã O : 2.379,24
P R O F U N D I D A D E C p :	0,18	FTADICIONAL03 : 0,00 V A R I A Ç Ã O : 1.248,11
F R E N T E S M Ú L T I P L A S C e :	0,00	FTADICIONAL04 : 0,00 V A R I A Ç Ã O A V A L I A N D O : 1,00
C O N S I S T Ê N C I A F c :	0,00	FTADICIONAL05 : 0,00
Á R E A C a :	0,00	FTADICIONAL06 : 0,00
T O P O G R A F I A F t :	0,00	

ELEME N T O S D A A V A L I A Ç Ã O
D A D O S D A F I C H A 4

NÚMERO DA PESQUISA : SANTO ANDRE - SP - 2024

 UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 06/05/2024

SETOR : 09

QUADRA : 088

ÍNDICE DO LOCAL : 731,32

CHAVE GEOGRÁFICA :

D A D O S D A L O C A L I Z A Ç Ã O

ENDEREÇO : Rua Cotoxó

NÚMERO : 408

COMP.:

BARRO : Vila Pires

CIDADE : SANTO ANDRE - SP

CEP : 09195-430

UF : SP

D A D O S D A R E G I Ã O
M E L H O R A M E N T O S :
 PAVIMENTAÇÃO
 REDE DE COLETA DE ESGOTO
 REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA
 REDE DE GÁS
 REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA
 TV A CABO

D A D O S D O T E R R E N O

 ÁREA (Ar) m²: 108,00 TESTADA - (cf) m 6,00 PROF. EQUV. (Pe) : 18,00
 ACESSIBILIDADE : Direta FORMATO : Regular ESQUINA : Não
 TOPOGRAFIA : plano
 CONSISTÊNCIA : seco

D A D O S D A B E N F E I T O R I A

 TIPO DA EDIFICAÇÃO : Casa USO DA EDIFICAÇÃO : Residencial ÁREA CONSTRUÍDA : 149,00 M²
 PADRÃO CONSTR.: casa médio CONSERVAÇÃO : c - regular
 COEF. PADRÃO: 2,154 DADE REAL: 30 anos COEF. DE DEPRECIAÇÃO (k): 0,741 CUSTO BASE (R\$): 1.961,78
 VAGAS : 2 PAVIMENTOS : 2
 VALOR CALCULADO (R\$) : 466.552,45 VALOR ARBITRADO (R\$) : 0,00

F A T O R E S A D I C I O N A I S

 ADICIONAL01: 683,22 ADICIONAL02: 1,00 ADICIONAL03: 1,00
 ADICIONAL04: 1,00 ADICIONAL05: 1,00 ADICIONAL06: 1,00

D A D O S D A T R A N S A Ç Ã O

NATUREZA : Oferta VALOR VENDA (R\$) : 760.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00

MOBILIÁRIA : Edmur Imóveis - Creci: 2.037-J - Placa no local

CONTATO : Corretor

TELEFONE : (11)-4996999

O B S E R V A Ç Ã O :

Sobrado com 3 dormitórios (1 suíte), salas, lavabo, cozinha, 3 banheiros, área de serviços, terraço, churrasqueira e 2 vagas de garagem

R E S U L T A D O D A H O M O G E N E I Z A Ç Ã O

F A T O R E S N O R M A I B A P E / S P	F A T O R E S A D I C I O N A I S	V A L O R E S / V A R I A Ç Ã O
LOCALIZAÇÃO Flo c :	0,00	FTADICIONAL01 : 0,00 VALOR UNITÁRIO : 2.013,00
TESTADA Cf :	0,11	FTADICIONAL02 : 0,00 HO M O G E N E I Z A Ç Ã O : 2.589,00
PROFUNDIDADE Cp :	0,18	FTADICIONAL03 : 0,00 V A R I A Ç Ã O : 1,24
FRENTE S MÚLTIPLAS Ce :	0,00	FTADICIONAL04 : 0,00 V A R I A Ç Ã O A V A L I A N D O : 1,00
CONSISTÊNCIA Fc :	0,00	FTADICIONAL05 : 0,00
ÁREA Ca :	0,00	FTADICIONAL06 : 0,00
TOPOGRAFIA Ft :	0,00	

ELEME N T O S D A A V A L I A Ç Ã O
D A D O S D A F I C H A 5

NÚMERO DA PESQUISA : SANTO ANDRE - SP - 2024

 UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 06/05/2024

SETOR : 09

QUADRA : 088

ÍNDICE DO LOCAL : 731,32

CHAVE GEOGRÁFICA :

D A D O S D A L O C A L I Z A Ç Ã O

ENDEREÇO : Rua Cotoxó

NÚMERO : 422

COMP.:

BARRO : Vila Pires

CIDADE : SANTO ANDRE - SP

CEP : 09195-430

UF : SP

D A D O S D A R E G I Ã O
M E L H O R A M E N T O S :

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

D A D O S D O T E R R E N O

ÁREA (Ar) m²: 64,00 TESTADA - (cf) m 4,00 PROF. EQUV. (Pe) : 16,00
 ACESSIBILIDADE : Direta FORMATO : Regular ESQUINA : Não
 TOPOGRAFIA : plano
 CONSISTÊNCIA : seco

D A D O S D A B E N F E I T O R I A

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Casa USO DA EDIFICAÇÃO : Residencial ÁREA CONSTRUÍDA : 93,00 M²
 PADRÃO CONSTR.: casa simples (+) CONSERVAÇÃO : c - regular
 COEF. PADRÃO: 1,743 DADE REAL: 35 anos COEF. DE DEPRECIAÇÃO (k): 0,687 CUSTO BASE (R\$): 1.961,78
 VAGAS : 1 PAVIMENTOS : 2
 VALOR CALCULADO (R\$) : 218.467,77 VALOR ARBITRADO (R\$) : 289.200,00

F A T O R E S A D I C I O N A I S

ADICIONAL01: 683,22 ADICIONAL02: 1,00 ADICIONAL03: 1,00
 ADICIONAL04: 1,00 ADICIONAL05: 1,00 ADICIONAL06: 1,00

D A D O S D A T R A N S A Ç Ã O

NATUREZA : Oferta VALOR VENDA (R\$) : 460.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00

MOBILIÁRIA : Apriori Imóveis - Creci: 33.616-J - Placa no local

CONTATO : Correto - Whatsapp: (11) 94728-3849

TELEFONE : (11)-431671

O B S E R V A Ç Ã O :

Sobrado com 2 dormitórios, sala, cozinha, banheiro, área de serviços, corredor lateral coberto e 1 vaga de garagem -
 Código: SO2219_RAJV.

R E S U L T A D O D A H O M O G E N E I Z A Ç Ã O

F A T O R E S N O R M A I B A P E / S P	F A T O R E S A D I C I O N A I S	V A L O R E S / V A R I A Ç Ã O
LOCALIZAÇÃO Flo c :	0,00	FTADICIONAL01 : 0,00 VALOR UNITÁRIO : 1.950,00
TESTADA Cf :	0,15	FTADICIONAL02 : 0,00 H O M O G E N E I Z A Ç Ã O : 2.727,66
PROFUNDIDADE Cp :	0,25	FTADICIONAL03 : 0,00 V A R I A Ç Ã O : 1.390,77
FRENTE S MÚLTIPLAS Ce :	0,00	FTADICIONAL04 : 0,00 V A R I A Ç Ã O A V A L I A N D O : 1,00
CONSISTÊNCIA Fc :	0,00	FTADICIONAL05 : 0,00
ÁREA Ca :	0,00	FTADICIONAL06 : 0,00
TOPOGRAFIA Ft :	0,00	

ELEME N T O S D A A V A L I A Ç Ã O
D A D O S D A F I C H A 6

NÚMERO DA PESQUISA : SANTO ANDRE - SP - 2024

 UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 06/05/2024

SETOR : 09

QUADRA : 021

ÍNDICE DO LOCAL : 731,32

CHAVE GEOGRÁFICA :

D A D O S D A L O C A L I Z A Ç Ã O

ENDEREÇO : Rua Cotoxó

NÚMERO : 61

COMP.:

BARRO : Vila Pires

CIDADE : SANTO ANDRE - SP

CEP : 09195-430

UF : SP

D A D O S D A R E G I Ã O
M E L H O R A M E N T O S :

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

D A D O S D O T E R R E N O

ÁREA (Ar) m²: 400,00 TESTADA - (cf) m 10,00 PROF. EQUV. (Pe) : 40,00
 ACESSIBILIDADE : Direta FORMATO : Regular ESQUINA : Não
 TOPOGRAFIA : plano
 CONSISTÊNCIA : seco

S E M C O N S T R U Ç Ã O
F A T O R E S A D I C I O N A I S

ADICIONAL01: 683,22 ADICIONAL02: 1,00 ADICIONAL03: 1,00
 ADICIONAL04: 1,00 ADICIONAL05: 1,00 ADICIONAL06: 1,00

D A D O S D A T R A N S A Ç Ã O

NATUREZA : Oferta VALOR VENDA (R\$) : 840.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00

MOBILIÁRIA : Guaíra Imóveis - Creci: 21.699-J

CONTATO : Corretor - Telefone (11) 4348-1900

TELEFONE : (11)-412673

O B S E R V A Ç Ã O :

 Terreno com construção antiga de 178,00 m² sem valor comercial - Código: 135965.

R E S U L T A D O D A H O M O G E N E I Z A Ç Ã O

FA T O R E S N O R M A I B A P E / S P	FA T O R E S A D I C I O N A I S	VA L O R E S / VA R I A Ç Ã O
LO CALI Z A Ç Ã O Flo c :	0,00	FTADICIONAL01 : 0,00 VA L O R U N I T Á R I O : 1.890,00
TESTADA Cf :	0,00	FTADICIONAL02 : 0,00 H O M O G E N E I Z A Ç Ã O : 1.890,00
PROFUNDIDADE Cp :	0,00	FTADICIONAL03 : 0,00 VA R I A Ç Ã O : 1,00
FREN TES M Ú L T I P L A S Ce :	0,00	FTADICIONAL04 : 0,00 VA R I A Ç Ã O A V A L I A N D O : 0,99
CONSISTÊNCIA Fc :	0,00	FTADICIONAL05 : 0,00
ÁREA Ca :	0,00	FTADICIONAL06 : 0,00
TOPOGRAFIA Ft :	0,00	

ELEME N T O S D A A V A L I A Ç Ã O
D A D O S D A F I C H A 7

NÚMERO DA PESQUISA : SANTO ANDRE - SP - 2024

 UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 06/05/2024

SETOR : 09 QUADRA : 104 ÍNDICE DO LOCAL : 731,32

CHAVE GEOGRÁFICA :

D A D O S D A L O C A L I Z A Ç Ã O

ENDEREÇO : Rua Cotoxó

NÚMERO : 635

COMP.:

BARRO : Vila Pires

CIDADE : SANTO ANDRE - SP

CEP : 09195-430

UF : SP

D A D O S D A R E G I Ã O
M E L H O R A M E N T O S :
 PAVIMENTAÇÃO REDE DE COLETA DE ESGOTO REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA
 REDE DE GÁS REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA TV A CABO

D A D O S D O T E R R E N O

 ÁREA (Ar) m²: 200,00 TESTADA - (cf) m 5,00 PROF. EQUV. (Pe) : 40,00
 ACESSIBILIDADE : Direta FORMATO : Regular ESQUINA : Não
 TOPOGRAFIA : plano
 CONSISTÊNCIA : seco

D A D O S D A B E N F E I T O R I A

 TIPO DA EDIFICAÇÃO : Casa USO DA EDIFICAÇÃO : Residencial ÁREA CONSTRUÍDA : 260,00 M²
 PADRÃO CONSTR.: casa simples (-) CONSERVAÇÃO : g - reparos importantes
 COEF. PADRÃO: 1,251 DADE REAL: 45 anos COEF. DE DEPRECIAÇÃO (k): 0,379 CUSTO BASE (R\$): 1.961,78
 VAGAS : 2 PAVIMENTOS : 2
 VALOR CALCULADO (R\$) : 241.835,57 VALOR ARBITRADO (R\$) : 0,00

F A T O R E S A D I C I O N A I S

 ADICIONAL01: 683,22 ADICIONAL02: 1,00 ADICIONAL03: 1,00
 ADICIONAL04: 1,00 ADICIONAL05: 1,00 ADICIONAL06: 1,00

D A D O S D A T R A N S A Ç Ã O

NATUREZA : Oferta VALOR VENDA (R\$) : 599.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00

MOBILIÁRIA : Neon Imóveis - Auxiliadora Predial - Bairro Jardim A

CONTATO : Corretor - Whatsapp (11) 91827-8282

TELEFONE : (11)-499007

O B S E R V A Ç Ã O :

Casa antiga necessitando de reparos - 2 dormitórios (1 suíte), salas, cozinha, 2 banheiros, área de serviços, quintal garagem - Código: 25780.

R E S U L T A D O D A H O M O G E N E I Z A Ç Ã O

F A T O R E S N O R M A I B A P E / S P	F A T O R E S A D I C I O N A I S	V A L O R E S / V A R I A Ç Ã O
LOCALIZAÇÃO Flo c :	0,00	FTADICIONAL01 : 0,00 VALOR UNITÁRIO : 1.486,32
TESTADA Cf :	0,15	FTADICIONAL02 : 0,00 HOMOGENEIZAÇÃO : 1.707,41
PROFUNDIDADE Cp :	0,00	FTADICIONAL03 : 0,00 VARIAÇÃO : 1.140,77
FRENTES MÚLTIPLAS Ce :	0,00	FTADICIONAL04 : 0,00 VARIAÇÃO AVALIANDO : 1,0000
CONSISTÊNCIA Fc :	0,00	FTADICIONAL05 : 0,00
ÁREA Ca :	0,00	FTADICIONAL06 : 0,00
TOPOGRAFIA Ft :	0,00	

Este documento é assinado digitalmente por GABRIEL RODRIGO CASTILHO e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 02/05/2024 às 11:38, sob o número WMAU24700593644. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1009318-18.2020.8.26.0348 e código xRSyOvFo.

ELEME N T O S D A A V A L I A Ç Ã O
D A D O S D A F I C H A 8

NÚMERO DA PESQUISA : SANTO ANDRE - SP - 2024

 UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 06/05/2024

SETOR : 09

QUADRA : 104

ÍNDICE DO LOCAL : 731,32

CHAVE GEOGRÁFICA :

D A D O S D A L O C A L I Z A Ç Ã O

ENDEREÇO : Rua Cotoxó

NÚMERO : 645

COMP. : 647

BARRO : Vila Pires

CIDADE : SANTO ANDRE - SP

CEP : 09195-430

UF : SP

D A D O S D A R E G I Ã O
M E L H O R A M E N T O S :
 PAVIMENTAÇÃO
 REDE DE COLETA DE ESGOTO
 REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA
 REDE DE GÁS
 REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA
 TV A CABO

D A D O S D O T E R R E N O

 ÁREA (Ar) m²: 200,00 TESTADA - (cf) m 5,00 PROF. EQUIV. (Pe) : 40,00
 ACESSIBILIDADE : Direta FORMATO : Regular ESQUINA : Não
 TOPOGRAFIA : plano
 CONSISTÊNCIA : seco

D A D O S D A B E N F E I T O R I A

 TIPO DA EDIFICAÇÃO : Casa USO DA EDIFICAÇÃO : Residencial ÁREA CONSTRUÍDA : 263,00 M²
 PADRÃO CONSTR.: casa simples CONSERVAÇÃO : e - reparos simples
 COEF. PADRÃO : 1,497 DADE REAL : 45 anos COEF. DE DEPRECIAÇÃO (k): 0,509 CUSTO BASE (R\$): 1.961,78
 VAGAS : 2 PAVIMENTOS : 2
 VALOR CALCULADO (R\$) : 393.138,55 VALOR ARBITRADO (R\$) : 0,00

F A T O R E S A D I C I O N A I S

 ADICIONAL01: 683,22 ADICIONAL02: 1,00 ADICIONAL03: 1,00
 ADICIONAL04: 1,00 ADICIONAL05: 1,00 ADICIONAL06: 1,00

D A D O S D A T R A N S A Ç Ã O

NATUREZA : Oferta VALOR VENDA (R\$) : 901.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00

MOBILIÁRIA : Guaira Imóveis - Creci: 21.699-J - Placa no local

CONTATO : Corretor - Telefone (11) 4348-1900

TELEFONE : (11)-412673

O B S E R V A Ç Ã O :

2 Casas: UMA com 3 dormitórios, varanda, sala, cozinha, 2 banheiros, área de serviços - OUTRA com 1 dormitório, sala, cozinha e banheiro.

R E S U L T A D O D A H O M O G E N E I Z A Ç Ã O

F A T O R E S N O R M A I B A P E / S P	F A T O R E S A D I C I O N A I S	V A L O R E S / V A R I A Ç Ã O
LO CALI Z A Ç Ã O F l o c :	0,00	FTADICIONAL01 : 0,00
TESTADA C f :	0,15	FTADICIONAL02 : 0,00
PRO FUNDIDADE C p :	0,00	FTADICIONAL03 : 0,00
FREN TES MÚLTIPLAS C e :	0,00	FTADICIONAL04 : 0,00
CONSISTÊNCIA F c :	0,00	FTADICIONAL05 : 0,00
ÁREA C a :	0,00	FTADICIONAL06 : 0,00
TO P O G R A F I A F t :	0,00	
		VALOR UNITÁRIO : 2.088,11
		HOMOGENEIZAÇÃO : 2.399,11
		VARIÇÃO : 1,1477
		VARIÇÃO AVALIANDO : 1,0000

Este documento é assinado digitalmente por GONÉSIO RODRIGO CASTILHO e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 02/05/2024 às 11:38, sob o número WMAU24700593644. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1009318-18.2020.8.26.0348 e código xRSyOvFo.

ELEME N T O S D A A V A L I A Ç Ã O
D A D O S D A F I C H A 9

NÚMERO DA PESQUISA : SANTO ANDRE - SP - 2024

 UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 06/05/2024

SETOR : 09

QUADRA : 020

ÍNDICE DO LOCAL : 731,32

CHAVE GEOGRÁFICA :

D A D O S D A L O C A L I Z A Ç Ã O

ENDEREÇO : Rua Cotoxó

NÚMERO : 72

COMP.:

BARRO : Vila Pires

CIDADE : SANTO ANDRE - SP

CEP : 09195-430

UF : SP

D A D O S D A R E G I Ã O
M E L H O R A M E N T O S :

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

D A D O S D O T E R R E N O

ÁREA (Ar) m²: 200,00 TESTADA - (cf) m 5,00 PROF. EQUV. (Pe) : 40,00
 ACESSIBILIDADE : Direta FORMATO : Regular ESQUINA : Não
 TOPOGRAFIA : plano
 CONSISTÊNCIA : seco

D A D O S D A B E N F E I T O R I A

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Casa USO DA EDIFICAÇÃO : Residencial ÁREA CONSTRUÍDA : 357,00 M²
 PADRÃO CONSTR.: casa médio CONSERVAÇÃO : c - regular
 COEF. PADRÃO: 2,154 DADE REAL: 30 anos COEF. DE DEPRECIAÇÃO (k): 0,741 CUSTO BASE (R\$): 1.961,78
 VAGAS : 6 PAVIMENTOS : 2
 VALOR CALCULADO (R\$) : 1.117.847,15 VALOR ARBITRADO (R\$) : 837.500,00

F A T O R E S A D I C I O N A I S

ADICIONAL01: 683,22 ADICIONAL02: 1,00 ADICIONAL03: 1,00
 ADICIONAL04: 1,00 ADICIONAL05: 1,00 ADICIONAL06: 1,00

D A D O S D A T R A N S A Ç Ã O

NATUREZA : Oferta VALOR VENDA (R\$) : 1.350.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00

MOBILIÁRIA : Informações com proprietário - Placa no local

CONTATO : Sr. Amarildo

TELEFONE : (11)-995926

O B S E R V A Ç Ã O :

Sobrado com 4 suítes, salas, copa/cozinha, 6 banheiros, área de serviços, quintal, corredor lateral, área gourmet com churrasqueira/forno e

R E S U L T A D O D A H O M O G E N E I Z A Ç Ã O

F A T O R E S N O R M A I B A P E / S P	F A T O R E S A D I C I O N A I S	V A L O R E S / V A R I A Ç Ã O
LO CALI Z A Ç Ã O F l o c :	0,00	FTADICIONAL01 : 0,00 V A L O R U N I T Á R I O : 1.887,00
T E S T A D A C f :	0,15	FTADICIONAL02 : 0,00 H O M O G E N E I Z A Ç Ã O : 2.168,00
P R O F U N D I D A D E C p :	0,00	FTADICIONAL03 : 0,00 V A R I A Ç Ã O : 1.147,00
F R E N T E S M Ú L T I P L A S C e :	0,00	FTADICIONAL04 : 0,00 V A R I A Ç Ã O A V A L I A N D O : 1,0000
C O N S I S T Ê N C I A F e :	0,00	FTADICIONAL05 : 0,00
Á R E A C a :	0,00	FTADICIONAL06 : 0,00
T O P O G R A F I A F t :	0,00	

Este documento é assinado digitalmente por GONÉSIO RODRIGO CASTILHNI e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 02/05/2024 às 11:38, sob o número WMAU24700593644. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1009318-18.2020.8.26.0348 e código xRSyOvFo.

ELEME N T O S D A A V A L I A Ç Ã O
D A D O S D A F I C H A 10

NÚMERO DA PESQUISA : SANTO ANDRE - SP - 2024

 UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 06/05/2024

SETOR : 09 QUADRA : 021 ÍNDICE DO LOCAL : 731,32

CHAVE GEOGRÁFICA :

D A D O S D A L O C A L I Z A Ç Ã O

ENDEREÇO : Rua Cotoxó

NÚMERO : 91

COMP.:

BARRO : Vila Pires

CIDADE : SANTO ANDRE - SP

CEP : 09195-430

UF : SP

D A D O S D A R E G I Ã O
M E L H O R A M E N T O S :
 PAVIMENTAÇÃO REDE DE COLETA DE ESGOTO REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA
 REDE DE GÁS REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA TV A CABO

D A D O S D O T E R R E N O

 ÁREA (Ar) m²: 400,00 TESTADA - (cf) m 10,00 PROF. EQUIV. (Pe) : 40,00
 ACESSIBILIDADE : Direta FORMATO : Regular ESQUINA : Não
 TOPOGRAFIA : plano
 CONSISTÊNCIA : seco

D A D O S D A B E N F E I T O R I A

 TIPO DA EDIFICAÇÃO : Casa USO DA EDIFICAÇÃO : Residencial ÁREA CONSTRUÍDA : 481,00 M²
 PADRÃO CONSTR.: casa médio CONSERVAÇÃO : e - reparos simples
 COEF. PADRÃO : 2,154 DADE REAL : 35 anos COEF. DE DEPRECIAÇÃO (k): 0,610 CUSTO BASE (R\$): 1.961,78
 VAGAS : 3 PAVIMENTOS : 2
 VALOR CALCULADO (R\$) : 1.239.855,04 VALOR ARBITRADO (R\$) : 0,00

F A T O R E S A D I C I O N A I S

 ADICIONAL01: 683,22 ADICIONAL02: 1,00 ADICIONAL03: 1,00
 ADICIONAL04: 1,00 ADICIONAL05: 1,00 ADICIONAL06: 1,00

D A D O S D A T R A N S A Ç Ã O

NATUREZA : Oferta VALOR VENDA (R\$) : 2.500.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00

MOBILIÁRIA : De Paula Imóveis - Creci: 5.832-J - Placa no local

CONTATO : Corretor - Telefones (11) 3215-8000 / 99985-4368

TELEFONE : (11)-446985

O B S E R V A Ç Ã O :

Imóvel com 3 residências: 1 Salão comercial - UMA com 3 dormitórios (1 suíte), sala, cozinha, área de serviço - OUTRA com 1 dormitório, sala e cozinha, área de serviço - OUTRA nos fundos com 1 dormitório, sala, cozinha, banheiro e área

R E S U L T A D O D A H O M O G E N E I Z A Ç Ã O

F A T O R E S N O R M A I B A P E / S P	F A T O R E S A D I C I O N A I S	V A L O R E S / V A R I A Ç Ã O
LOCALIZAÇÃO Flo c :	0,00	FTADICIONAL01 : 0,00 VALOR UNITÁRIO : 2.525,66
TESTADA Cf :	0,00	FTADICIONAL02 : 0,00 HO M O G E N E I Z A Ç Ã O : 2.525,66
PROFUNDIDADE Cp :	0,00	FTADICIONAL03 : 0,00 V A R I A Ç Ã O : 1,0000
FRENTE S MÚLTIPLAS Ce :	0,00	FTADICIONAL04 : 0,00 V A R I A Ç Ã O A V A L I A N D O : 0,9999
CONSISTÊNCIA Fc :	0,00	FTADICIONAL05 : 0,00
ÁREA Ca :	0,00	FTADICIONAL06 : 0,00
TOPOGRAFIA Ft :	0,00	

Este documento é assinado digitalmente por GONÉSIO RODRIGO CASTILHNI e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 02/05/2024 às 11:38, sob o número WMAU24700593644. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1009318-18.2020.8.26.0348 e código xRSyOvFo.

ELEME N T O S D A A V A L I A Ç Ã O
D A D O S D A F I C H A 11

NÚMERO DA PESQUISA : SANTO ANDRE - SP - 2024

 UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 06/05/2024

SETOR : 09 QUADRA : 021 ÍNDICE DO LOCAL : 731,32

CHAVE GEOGRÁFICA :

D A D O S D A L O C A L I Z A Ç Ã O

ENDEREÇO : Rua Cotoxó

NÚMERO : 97

COMP.: BARRO : Vila Pires

CIDADE : SANTO ANDRE - SP

CEP : 09195-430

UF : SP

D A D O S D A R E G I Ã O
M E L H O R A M E N T O S :
 PAVIMENTAÇÃO REDE DE COLETA DE ESGOTO REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA
 REDE DE GÁS REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA TV A CABO

D A D O S D O T E R R E N O

 ÁREA (Ar) m²: 400,00 TESTADA - (cf) m 10,00 PROF. EQUV. (Pe) : 40,00
 ACESSIBILIDADE : Direta FORMATO : Regular ESQUINA : Não
 TOPOGRAFIA : plano
 CONSISTÊNCIA : seco

D A D O S D A B E N F E I T O R I A

 TIPO DA EDIFICAÇÃO : Casa USO DA EDIFICAÇÃO : Residencial ÁREA CONSTRUÍDA : 400,00 M²
 PADRÃO CONSTR.: casa médio (-) CONSERVAÇÃO : f - entre reparos simples e importantes
 COEF. PADRÃO: 1,903 DADE REAL: 45 anos COEF. DE DEPRECIAÇÃO (k): 0,452 CUSTO BASE (R\$): 1.961,78
 VAGAS : 4 PAVIMENTOS : 2
 VALOR CALCULADO (R\$) : 674.974,74 VALOR ARBITRADO (R\$) : 385.100,00

F A T O R E S A D I C I O N A I S

 ADICIONAL01: 683,22 ADICIONAL02: 1,00 ADICIONAL03: 1,00
 ADICIONAL04: 1,00 ADICIONAL05: 1,00 ADICIONAL06: 1,00

D A D O S D A T R A N S A Ç Ã O

NATUREZA : Oferta VALOR VENDA (R\$) : 1.150.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00

MOBILIÁRIA : Jardim Santo André Imóveis - Creci: 16.150-J

CONTATO : Corretor - Whatsapp (11) 99950-6742

TELEFONE : (11)-499042

O B S E R V A Ç Ã O :

Assobradada com 2 dormitórios (1 suite), sala, copa/cozinha, 3 banheiros, área de serviço - Outro imóvel nos fundos com acesso independente - quintal e 4 vagas de garagem - Código: 29922.

R E S U L T A D O D A H O M O G E N E I Z A Ç Ã O

F A T O R E S N O R M A I B A P E / S P	F A T O R E S A D I C I O N A I S	V A L O R E S / V A R I A Ç Ã O
LOCALIZAÇÃO Flo c :	0,00 FTADICIONAL01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 1.624,55
TESTADA Cf :	0,00 FTADICIONAL02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 1.624,55
PROFUNDIDADE Cp :	0,00 FTADICIONAL03 : 0,00	VARIÇÃO : 1,0000
FRENTES MÚLTIPLAS Ce :	0,00 FTADICIONAL04 : 0,00	VARIÇÃO AVALIANDO : 0,9999
CONSISTÊNCIA Fc :	0,00 FTADICIONAL05 : 0,00	
ÁREA Ca :	0,00 FTADICIONAL06 : 0,00	
TOPOGRAFIA Ft :	0,00	

ELEME N T O S D A A V A L I A Ç Ã O
D A D O S D A F I C H A 12

NÚMERO DA PESQUISA : SANTO ANDRE - SP - 2024

 UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 06/05/2024

SETOR : 09

QUADRA : 085

ÍNDICE DO LOCAL : 731,32

CHAVE GEOGRÁFICA :

D A D O S D A L O C A L I Z A Ç Ã O

ENDEREÇO : Rua Cruzeiro do Sul

NÚMERO : 187

COMP.:

BARRO : Vila Pires

CIDADE : SANTO ANDRE - SP

CEP : 09195-220

UF : SP

D A D O S D A R E G I Ã O
M E L H O R A M E N T O S :
 PAVIMENTAÇÃO
 REDE DE COLETA DE ESGOTO
 REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA
 REDE DE GÁS
 REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA
 TV A CABO

D A D O S D O T E R R E N O

 ÁREA (Ar) m²: 634,00 TESTADA - (cf) m 12,35 PROF. EQUV. (Pe) : 51,34
 ACESSIBILIDADE : Direta FORMATO : Regular ESQUINA : Não
 TOPOGRAFIA : plano
 CONSISTÊNCIA : seco

D A D O S D A B E N F E I T O R I A

 TIPO DA EDIFICAÇÃO : Casa USO DA EDIFICAÇÃO : Residencial ÁREA CONSTRUÍDA : 250,00 M²
 PADRÃO CONSTR.: casa simples CONSERVAÇÃO : g - reparos importantes
 COEF. PADRÃO : 1,497 DADE REAL : 55 anos COEF. DE DEPRECIAÇÃO (k): 0,313 CUSTO BASE (R\$): 1.961,78
 VAGAS : 0 PAVIMENTOS : 1
 VALOR CALCULADO (R\$) : 229.803,40 VALOR ARBITRADO (R\$) : 46.400,00

F A T O R E S A D I C I O N A I S

 ADICIONAL01: 683,22 ADICIONAL02: 1,00 ADICIONAL03: 1,00
 ADICIONAL04: 1,00 ADICIONAL05: 1,00 ADICIONAL06: 1,00

D A D O S D A T R A N S A Ç Ã O

NATUREZA : Oferta VALOR VENDA (R\$) : 1.390.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00

MOBILIÁRIA : De Paula Imóveis - Creci: 5.832-J - Placa no local

CONTATO : Corretor - Telefones (11) 3215-8000 / 99985-4368

TELEFONE : (11)-446985

O B S E R V A Ç Ã O :

Casa térrea - Construção antiga - Código: TE00289.

R E S U L T A D O D A H O M O G E N E I Z A Ç Ã O

F A T O R E S N O R M A I B A P E / S P	F A T O R E S A D I C I O N A I S	V A L O R E S / V A R I A Ç Ã O
LO CALI Z A Ç Ã O Floc :	0,00 FTADICIONAL01 :	0,00 VALOR UNITÁRIO :
TESTADA Cf :	-0,04 FTADICIONAL02 :	0,00 HOMOGENEIZAÇÃO :
PROFUNDIDADE Cp :	0,03 FTADICIONAL03 :	0,00 VARIAÇÃO :
FREN TES 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	

ELEME N T O S D A A V A L I A Ç Ã O
D A D O S D A F I C H A 13

NÚMERO DA PESQUISA : SANTO ANDRE - SP - 2024

 UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 06/05/2024

SETOR : 09

QUADRA : 088

ÍNDICE DO LOCAL : 731,32

CHAVE GEOGRÁFICA :

D A D O S D A L O C A L I Z A Ç Ã O

ENDEREÇO : Rua M artim Afonso de Souza

NÚMERO : 28

COMP.:

BARRO : Vila Pires

CIDADE : SANTO ANDRE - SP

CEP : 09195-230

UF : SP

D A D O S D A R E G I Ã O
M E L H O R A M E N T O S :

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

D A D O S D O T E R R E N O

ÁREA (Ar) m²: 455,50 TESTADA - (cf) m 10,60 PROF. EQUV. (Pe) : 42,97
 ACESSIBILIDADE : Dire ta FORMATO : Irre gular ESQUINA : Nã o
 TOPOGRAFIA : p lano
 CONSISTÊNCIA : se co

D A D O S D A B E N F E I T O R I A

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Casa USO DA EDIFICAÇÃO : Resid enc ial ÁREA CONSTRUÍDA : 211,00 M²
 PADRÃO CONSTR.: c a s a s i m p l e s CONSERVAÇÃO : g - r e p a r o s i m p o r t a n t e s
 COEF. PADRÃO: 1,497 DADE REAL: 45 anos COEF. DE DEPRECIAÇÃO (k): 0,379 CUSTO BASE (R\$): 1.961,78
 VAGAS : 8 PAVIMENTOS : 1
 V A L O R C A L C U L A D O (R \$) : 234.851,73 V A L O R A R B I T R A D O (R \$) : 0,00

F A T O R E S A D I C I O N A I S

ADICIONAL01: 683,22 ADICIONAL02: 1,00 ADICIONAL03: 1,00
 ADICIONAL04: 1,00 ADICIONAL05: 1,00 ADICIONAL06: 1,00

D A D O S D A T R A N S A Ç Ã O

NATUREZA : Oferta VALOR VENDA (R\$) : 1.700.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00

MOBILIÁRIA : Neon Imóveis - Auxiliadora Predial - Bairro Jardim A

CONTATO : Corretor - Creci: 9.088-J - Whatsapp (11) 91827-8282

TELEFONE : (11)-499007

O B S E R V A Ç Ã O :

2 Casas no imóvel: UM com 3 dormitórios, sala, copa/cozinha, 2 banheiros, área de serviços e amplo quintal
 DOIS com 3 dormitórios, sala, copa/cozinha, 2 banheiros e área de serviços

R E S U L T A D O D A H O M O G E N E I Z A Ç Ã O

F A T O R E S N O R M A I B A P E / S P	F A T O R E S A D I C I O N A I S	V A L O R E S / V A R I A Ç Ã O
LO CALI Z A Ç Ã O F l o c :	0,00	FTADICIONAL01 : 0,00 V A L O R U N I T Á R I O : 2.843,66
TESTADA Cf :	-0,01	FTADICIONAL02 : 0,00 H O M O G E N E I Z A Ç Ã O : 2.817,64
PROFUNDIDADE Cp :	0,00	FTADICIONAL03 : 0,00 V A R I A Ç Ã O : 0,9989
FREN TES M Ú L T I P L A S C e :	0,00	FTADICIONAL04 : 0,00 V A R I A Ç Ã O A V A L I A N D O : 1,0000
CONSISTÊNCIA Fc :	0,00	FTADICIONAL05 : 0,00
ÁREA Ca :	0,00	FTADICIONAL06 : 0,00
TO P O G R A F I A F t :	0,00	

Este documento é assinado digitalmente por GENESIO RODRIGO CASTILHO e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 02/05/2024 às 11:38, sob o número WMAU24700593644. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1009318-18.2020.8.26.0348 e código xRSyOvFo.

ELEME N T O S D A A V A L I A Ç Ã O
D A D O S D A F I C H A 14

NÚMERO DA PESQUISA : SANTO ANDRE - SP - 2024

 UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 06/05/2024

SETOR : 09

QUADRA : 085

ÍNDICE DO LOCAL : 731,32

CHAVE GEOGRÁFICA :

D A D O S D A L O C A L I Z A Ç Ã O

ENDEREÇO : Rua M artim Afonso de Souza

NÚMERO : 365

COMP.:

BARRO : Vila Pires

CIDADE : SANTO ANDRE - SP

CEP : 09195-230

UF : SP

D A D O S D A R E G I Ã O
M E L H O R A M E N T O S :
 PAVIMENTAÇÃO
 REDE DE COLETA DE ESGOTO
 REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA
 REDE DE GÁS
 REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA
 TV A CABO

D A D O S D O T E R R E N O

 ÁREA (Ar) m²: 464,00 TESTADA - (cf) m 10,00 PROF. EQUV. (Pe) : 46,40
 ACESSIBILIDADE : Direta FORMATO : Irregular ESQUINA : Não
 TOPOGRAFIA : plano
 CONSISTÊNCIA : seco

D A D O S D A B E N F E I T O R I A

 TIPO DA EDIFICAÇÃO : Casa USO DA EDIFICAÇÃO : Residencial ÁREA CONSTRUÍDA : 320,00 M²
 PADRÃO CONSTR.: casa simples CONSERVAÇÃO : g - reparos importantes
 COEF. PADRÃO: 1,497 DADE REAL: 50 anos COEF. DE DEPRECIAÇÃO (k): 0,347 CUSTO BASE (R\$): 1.961,78
 VAGAS : 0 PAVIMENTOS : 1
 VALOR CALCULADO (R\$) : 326.100,57 VALOR ARBITRADO (R\$) : 0,00

F A T O R E S A D I C I O N A I S

 ADICIONAL01: 683,22 ADICIONAL02: 1,00 ADICIONAL03: 1,00
 ADICIONAL04: 1,00 ADICIONAL05: 1,00 ADICIONAL06: 1,00

D A D O S D A T R A N S A Ç Ã O

NATUREZA : Oferta VALOR VENDA (R\$) : 1.276.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00

MOBILIÁRIA : Neon Imóveis - Auxiliadora Predial - Bairro Jardim A

CONTATO : Corretor - Creci: 9.088-J - Whatsapp (11) 91827-8282

TELEFONE : (11)-4990070

O B S E R V A Ç Ã O :

Casa com 3 dormitórios, salas, copa/cozinha, 2 banheiros, área de serviços e amplo quintal - Código: 27790.

R E S U L T A D O D A H O M O G E N E I Z A Ç Ã O

F A T O R E S N O R M A I B A P E / S P	F A T O R E S A D I C I O N A I S	V A L O R E S / V A R I A Ç Ã O
LOCALIZAÇÃO Flo c :	0,00	FTADICIONAL01 : 0,00 VALOR UNITÁRIO : 1.772,00
TESTADA Cf :	0,00	FTADICIONAL02 : 0,00 HOMOGENEIZAÇÃO : 1.789,00
PROFUNDIDADE Cp :	0,01	FTADICIONAL03 : 0,00 VARIAÇÃO : 1,00
FRENTES MÚLTIPLAS Ce :	0,00	FTADICIONAL04 : 0,00 VARIAÇÃO AVALIANDO : 0,99
CONSISTÊNCIA Fc :	0,00	FTADICIONAL05 : 0,00
ÁREA Ca :	0,00	FTADICIONAL06 : 0,00
TOPOGRAFIA Ft :	0,00	

Este documento é assinado digitalmente por GABRIEL RODRIGO CASTILHO e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 02/05/2024 às 11:38, sob o número WMAU24700593644. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1009318-18.2020.8.26.0348 e código xRSyOvFo.

ELEME N T O S D A A V A L I A Ç Ã O
D A D O S D A F I C H A 15

NÚMERO DA PESQUISA : SANTO ANDRE - SP - 2024 UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 06/05/2024
 SETOR : 09 QUADRA : 085 ÍNDICE DO LOCAL : 731,32 CHAVE GEOGRÁFICA :

D A D O S D A L O C A L I Z A Ç Ã O

ENDEREÇO : Rua M artim Afonso de Souza NÚMERO : 385
 COMP.: BARRO : Vila Pires CIDADE : SANTO ANDRE - SP
 CEP : 09195-230 UF : SP

D A D O S D A R E G I Ã O
M E L H O R A M E N T O S :

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

D A D O S D O T E R R E N O

ÁREA (Ar) m²: 493,00 TESTADA - (cf) m 7,17 PROF. EQUV. (Pe) : 68,76
 ACESSIBILIDADE : Dire ta FORMATO : Irre gular ESQUINA : Não
 TOPOGRAFIA : p lano
 CONSISTÊNCIA : se co

D A D O S D A B E N F E I T O R I A

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Casa USO DA EDIFICAÇÃO : Resid enc ial ÁREA CONSTRUÍDA : 211,00 M²
 PADRÃO CONSTR.: ca sa mé dio (-) CONSERVAÇÃO : d - entre regu lar e repa ros sim ples
 COEF. PADRÃO: 1,903 DADE REAL: 35 anos COEF.DE DEPRECIACÃO (k): 0,660 CUSTO BASE (R\$): 1.961,78
 VAGAS : 7 PAVIMENTOS : 1
 VA L O R C A L C U L A D O (R\$) : 519.894,81 VA L O R A R B I T R A D O (R\$) : 0,00

F A T O R E S A D I C I O N A I S

ADICIONAL01: 683,22 ADICIONAL02: 1,00 ADICIONAL03: 1,00
 ADICIONAL04: 1,00 ADICIONAL05: 1,00 ADICIONAL06: 1,00

D A D O S D A T R A N S A Ç Ã O

NATUREZA : Oferta VA L O R V E N D A (R\$) : 1.380.000,00 VA L O R L O C A Ç Ã O (R\$) : 0,00
 MOBILÁRIA : Gomes Sanjiorato Imóveis
 CONTATO : Corretor - Whatsapp (11) 96441-0424 TELEFONE : (11)-455542

O B S E R V A Ç Ã O :

Casa com 3 dormitórios (1 suíte), sala, 4 banheiros, cozinha, área de serviços, amplo quintal e 7 vagas de garagem (sendo 5 cobertas)

R E S U L T A D O D A H O M O G E N E I Z A Ç Ã O

F A T O R E S N O R M A I B A P E / S P	F A T O R E S A D I C I O N A I S	V A L O R E S / V A R I A Ç Ã O
LO CALI Z A Ç Ã O Floc :	0,00	FTADICIONAL01 : 0,00
TESTADA Cf :	0,07	FTADICIONAL02 : 0,00
PROFUNDIDADE Cp :	0,11	FTADICIONAL03 : 0,00
FREN TES MÚLTIPLAS Ce :	0,00	FTADICIONAL04 : 0,00
CONSISTÊNCIA Fc :	0,00	FTADICIONAL05 : 0,00
ÁREA Ca :	0,00	FTADICIONAL06 : 0,00
TOPOGRAFIA Ft :	0,00	
		VA L O R U N I T Á R I O : 1.464,28
		H O M O G E N E I Z A Ç Ã O : 1.726,88
		V A R I A Ç Ã O : 1,1800
		V A R I A Ç Ã O A V A L I A N D O : 1,0000

ELEME N T O S D A A V A L I A Ç Ã O
D A D O S D A F I C H A 16

NÚMERO DA PESQUISA : SANTO ANDRE - SP - 2024 UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 06/05/2024
 SETOR : 09 QUADRA : 088 ÍNDICE DO LOCAL : 731,32 CHAVE GEOGRÁFICA :

D A D O S D A L O C A L I Z A Ç Ã O

ENDEREÇO : Rua M artim Afonso de Souza NÚMERO : 66
 COMP.: BARRO : Vila Pires CIDADE : SANTO ANDRE - SP
 CEP : 09195-230 UF : SP

D A D O S D A R E G I Ã O
M E L H O R A M E N T O S :

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

D A D O S D O T E R R E N O

ÁREA (Ar) m²: 69,00 TESTADA - (cf) m 4,50 PROF. EQUV. (Pe) : 15,33
 ACESSIBILIDADE : Direta FORMATO : Regular ESQUINA : Não
 TOPOGRAFIA : plano
 CONSISTÊNCIA : seco

D A D O S D A B E N F E I T O R I A

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Casa USO DA EDIFICAÇÃO : Residencial ÁREA CONSTRUÍDA : 191,00 M²
 PADRÃO CONSTR.: casa simples CONSERVAÇÃO : e - reparos simples
 COEF. PADRÃO: 1,497 DADE REAL: 35 anos COEF. DE DEPRECIAÇÃO (k): 0,610 CUSTO BASE (R\$): 1.961,78
 VAGAS : 2 PAVIMENTOS : 3
 VALOR CALCULADO (R\$) : 342.164,78 VALOR ARBITRADO (R\$) : 0,00

F A T O R E S A D I C I O N A I S

ADICIONAL01: 683,22 ADICIONAL02: 1,00 ADICIONAL03: 1,00
 ADICIONAL04: 1,00 ADICIONAL05: 1,00 ADICIONAL06: 1,00

D A D O S D A T R A N S A Ç Ã O

NATUREZA : Oferta VALOR VENDA (R\$) : 520.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00
 MOBILIÁRIA : Informações com proprietário - Placa no local
 CONTATO : Sr. Nelsoney - Celular (11) 97319-3300 TELEFONE : (11)-445577

O B S E R V A Ç Ã O :

Sobrado com 3 pavimentos: TÉRREO: 2 vagas, 2 salas, banheiro e copa - 1º PISO: 4 salas, copa, banheiro, corredor e recepção

R E S U L T A D O D A H O M O G E N E I Z A Ç Ã O


F A T O R E S N O R M A I B A P E / S P	F A T O R E S A D I C I O N A I S	V A L O R E S / V A R I A Ç Ã O
LOCALIZAÇÃO Flo c :	0,00	FTADICIONAL01 : 0,00
TESTADA Cf :	0,15	FTADICIONAL02 : 0,00
PROFUNDIDADE Cp :	0,28	FTADICIONAL03 : 0,00
FRENTES MÚLTIPLAS Ce :	0,00	FTADICIONAL04 : 0,00
CONSISTÊNCIA Fc :	0,00	FTADICIONAL05 : 0,00
ÁREA Ca :	0,00	FTADICIONAL06 : 0,00
TOPOGRAFIA Ft :	0,00	
		VALOR UNITÁRIO : 1.823,00
		HOMOGENEIZAÇÃO : 2.600,00
		VARIÇÃO : 1,4277
		VARIÇÃO AVALIANDO : 1,0000

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por GENEISIO RODRIGO CASTILHO e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 02/05/2024 às 11:38, sob o número WMAU24700593644. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1009318-18.2020.8.26.0348 e código xRSyOvFo.

ANEXO II

CERTIDÃO DE VALOR VENAL:

Classificação fiscal: 09.224.034

	PREFEITURA DE SANTO ANDRÉ
	DEPARTAMENTO DE TRIBUTOS
	CERTIDÃO DE VALOR VENAL
	CERTIDÃO Nº 6817888
	SELO DE AUTENTICAÇÃO: 76200000126Coe14041208

CERTIFICA QUE O IMÓVEL DE CLASSIFICAÇÃO FISCAL 09.224.034, DE PROPRIEDADE DE ANA PAULA GIUNTI NAVARRO, CONSTITUÍDO PELO LOTE P/25 DA QUADRA 73 LOTEAMENTO VL PIRES SITUADO A RUA COTOXÓ, 240 SANTO ANDRÉ 09195-430 FOI AVALIADO PARA O MÊS DE ABRIL DE 2024.


DADOS DO IMÓVEL			
ÁREA TERRENO	200,00		
ÁREA CONSTRUÇÃO	358,00		
	FMP	MOEDA	
VALOR VENAL TERRENO	33.733,45		178.841,24
VALOR VENAL PRÉDIO	106.572,58		568.005,15
VALOR VENAL TOTAL	140.306,03		743.846,44

FMP EM 2024 = R\$ 6,3018

SANTO ANDRÉ, 25 DE ABRIL DE 2024

VÁLIDA POR TRÊS MESES

EMITIDA POR WEBSERVICE ÀS 12:14:12

1/1  Impresso em: 25/04/2024