

**EXCELENTÍSSIMO SR. DR. JUIZ DE DIREITO DA 2ª VARA
CÍVEL DA COMARCA DE RIBEIRÃO PIRES**

Processo: 0001951-37.2021.8.26.0505

Ação: Carta Precatória Cível- Construção / Penhora / Avaliação /
Indisponibilidade de Bens

Requerente: Banco Sistema S/A

Requerido: Equipamentos e Instalações Industriais Turin As

HUGO SILVA SOARES, engenheiro civil, perito judicial, honrado por estar nomeado e compromissado na ação supracitada, vem, respeitosamente, em análise aos estudos e diligência que se fizeram necessárias, vem submeter à apreciação de Vossa Excelência, bem como das partes, colocando-se à disposição para eventuais esclarecimentos, apresenta os resultados de seus trabalhos consubstanciados no presente:

LAUDO DE AVALIAÇÃO

Ribeirão Pires, SP, 31 de janeiro de 2023.



ENG. HUGO SILVA SOARES
CREA/SP: 5069848248

SUMÁRIO

1.	SÍNTESE DO TRABALHO.	3
2.	CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES.	5
3.	LOCALIZAÇÃO E CARACTERÍSTICAS DOS IMÓVEIS.	7
4.	DIAGNÓSTICO DE MERCADO.	18
5.	METODOLOGIA APLICADA.	19
6.	ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO	21
7.	ANÁLISE DE DADOS PARA AVALIAÇÃO DOS BENS.	28
8.	CONCLUSÃO.	41
9.	CONSIDERAÇÕES COMPLEMENTARES IMPORTANTES.	42
10.	ENCERRAMENTO.	43

ANEXOS

- 1.) Tratamento Estatístico do Valor Unitário.
- 2.) Amostras Comparativas.
- 3.) Custo Unitário Básico de Edificações – SINDUSCON.
- 4.) Documentação Compulsada.



1. SÍNTESE DO TRABALHO.

1.1. O objetivo do presente trabalho é proceder à Avaliação e Praceamento para determinação do valor dos seguintes imóveis:

Nº	MATRÍCULA	ENDEREÇO
1	21.230	AVENIDA VEREADOR RUBENS MAZIEIRO, 950 - POUSO ALEGRE - RIBEIRÃO PIRES
2	30.791	RUA DOS EUCALIPTOS, 2288 - OURO FINO PAULISTA - RIBEIRÃO PIRES

1.2. Deferida a prova pericial, o Signatário foi nomeado com o mister de exercer as funções de Perito Judicial na presente ação, para avaliar os bens penhorados, conforme matrículas **21.230 / 30.791** do Cartório de Registro de Imóveis de Ribeirão Pires.

1.3. Este trabalho foi elaborado pelo engenheiro civil, **Hugo Silva Soares**, legalmente habilitado dentro das exigências do Conselho Regional de Engenharia e Agronomia do Estado de São Paulo (CREASP), em consonância com a Lei Federal nº 5194 de 24/12/1966 e com as Resoluções nº 205, 218 e 345 do Conselho Federal de Engenharia e Agronomia (CONFEA).

1.4. Este Serão utilizados no presente trabalho as diretrizes básicas recomendadas pela Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos do Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia de São Paulo – IBAPE/SP, bem como a NBR. 14.653 – Avaliação de Bens da ABNT – Associação Brasileira de Normas Técnicas.



Sumário de Valores:

Matricula 21.230 - Avenida Vereador Rubens Mazieiro, 950



R\$ 885.000,00

(Oitocentos e oitenta e cinco mil reais)

Data base: janeiro 2023

Matricula 30.791 - Rua Dos Eucaliptos, 2288



R\$ 1.207.000,00

(Um milhão duzentos e sete mil reais)

Data base: janeiro 2023



2. CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES.

2.1. Este Signatário informa que a presente avaliação refletiu as condições vigentes no mercado imobiliário, isto é, o resultado final deverá representar o real valor do imóvel em questão, assim, de acordo com a NBR 14653 – 1 da ABNT – Associação Brasileira de Normas Técnica, nos itens 3.5. e 3.21., temos que a avaliação de um bem é:

“3.5 Avaliações de Bens: Análise técnica, realizada por engenheiro de avaliações, para identificar o valor de um bem, de seus custos, frutos e direitos, assim como determinar indicadores da viabilidade de sua utilização econômica, para uma determinada finalidade, situação e data”

2.2. Ou ainda, pela Norma de Avaliação de Imóveis Urbanos NBR – 14.653-1 da ABNT – Associação Brasileira de Normas Técnicas:

“3.44 Valor de Mercado

Quantia mais provável pelo qual se negociaria voluntariamente e conscientemente um bem, numa data de referência, dentro das condições do mercado vigente.”

2.3. Objetivando atender aos critérios básicos estabelecidos pela NBR 13752 (ABNT, 1996) e NBR 14653-2 (ABNT, 2011), realizaram-se: (a) Análise dos autos do processo; (b) Levantamento cadastral e geolocalização; (c) Vistoria no local; (d) Pesquisa e diagnóstico do mercado imobiliário local; (e) Cálculo e equações matemáticas; (f)



elaboração do laudo pericial com valor de mercado do imóvel; conforme ilustrado no Fluxograma 1.

Fluxograma 1: Análise de Avaliação de Imóvel Urbano



- 2.4. Avaliação do imóvel em estudo, determinando o seu valor mediante as aplicações das Normas de Avaliações existentes, apresentando os resultados através do presente laudo de avaliação.
- 2.5. Procurou-se justificar as conclusões, fornecendo-se as bases para julgamento dos critérios e os elementos que pareceram indispensáveis à perfeita compreensão dos números adotados, embora evitando-se fundamentação muito prolixa dos dados coligidos e analisados.
- 2.6. Na presente avaliação, assume-se que as dimensões constantes da documentação oferecida ao signatário estão corretas, que os títulos de propriedade são bons e que as informações fornecidas por terceiros são de boa fé e confiáveis.



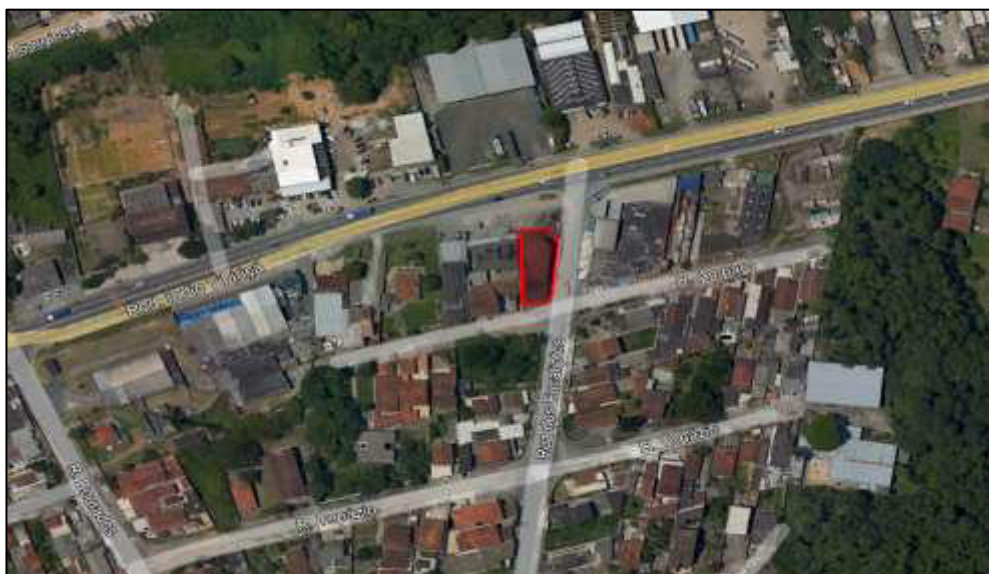
3. LOCALIZAÇÃO E CARACTERÍSTICAS DOS IMÓVEIS.

3.1. A vistoria dos imóveis objeto em estudo e da presente avaliação, estão situados na (01) Avenida Vereador Rubens Mazieiro nº 950, Ouro Fino Paulista e (02) Rua Dos Eucaliptos nº 2288, Pouso Alegre, ambos em Ribeirão Pires SP, conforme mostra a imagem do Google Earth, a seguir apresentada:

(01) Matrícula 21.230 - Avenida Vereador Rubens Mazieiro, 950



(02) Matrícula 30.791 - Rua Dos Eucaliptos, 2288 – Pouso Alegre

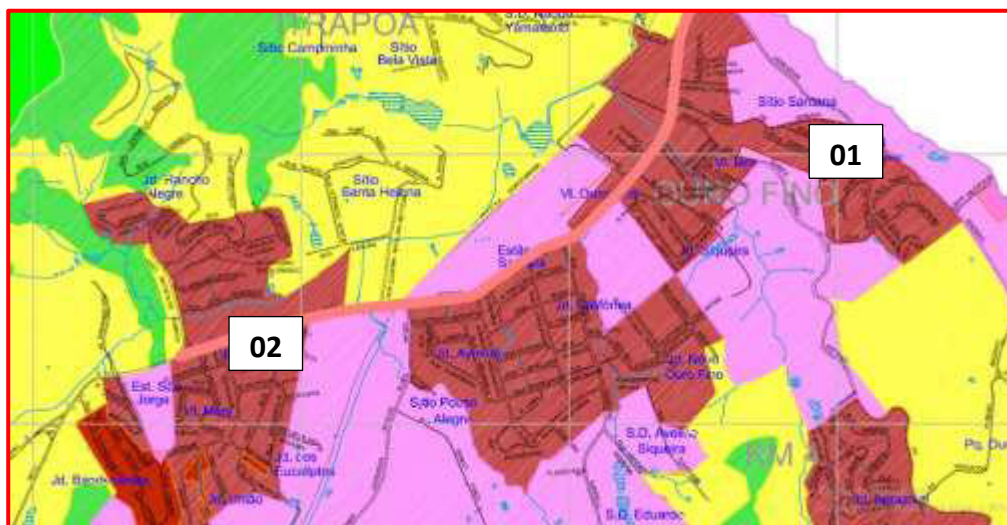
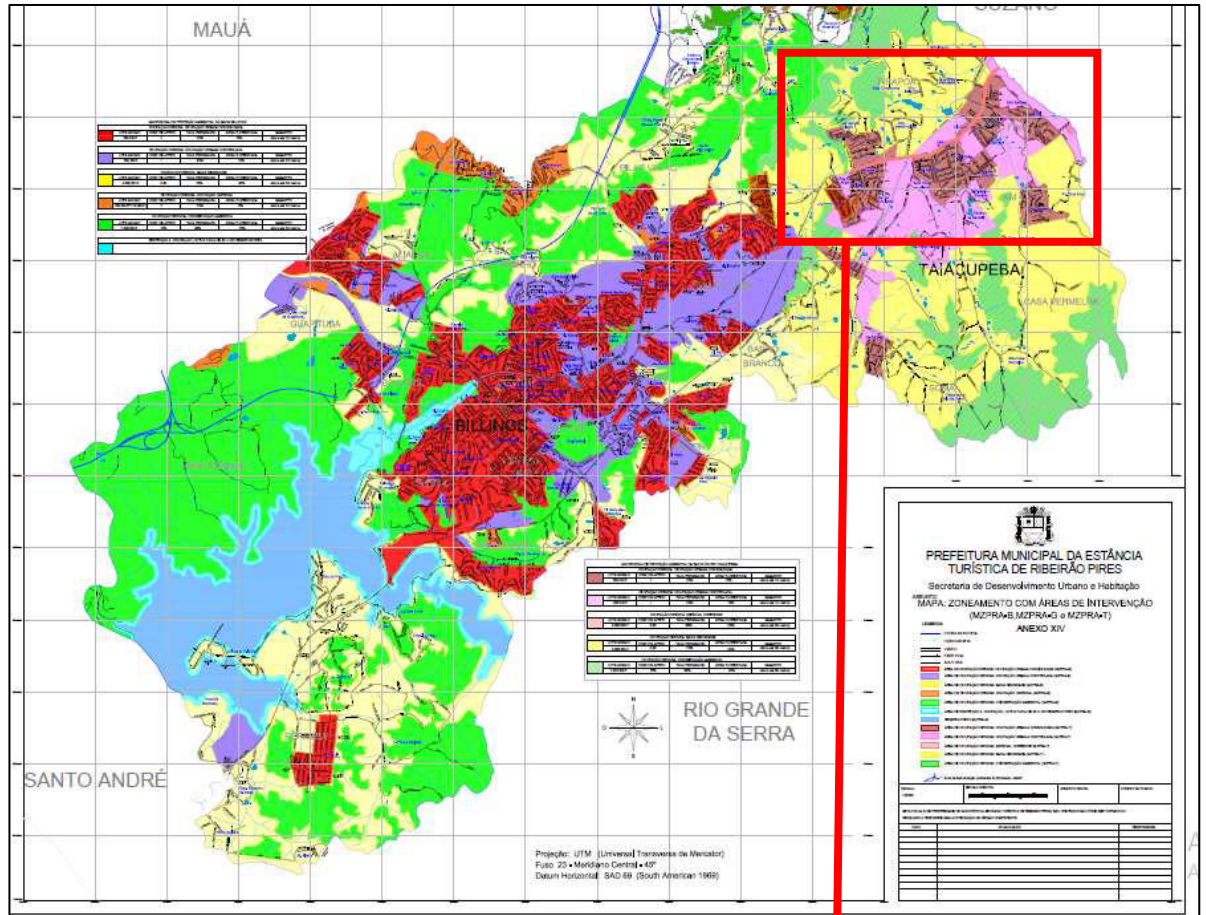


3.2. Para ambos imóveis, por estarem inseridos na mesma macrorregião, os locais dos avaliados são servidos por alguns melhoramentos públicos e urbanos, tais como: água, luz, telefone, iluminação pública, galeria de águas pluviais, rede de esgotos, meios normais de transportes coletivos, coleta de lixo, arborização, serviços de limpeza e conservação viária.

Características da Região (assinalar com "X")	Sim	Não	Características da Região (assinalar com "X")	Sim	Não
Energia elétrica pública	x		Favela		x
Energia elétrica domiciliar	x		Recreação	x	
Rede de água / esgoto	x		Agências bancárias	x	
Pavimentação	x		Telefone	x	
Guias e sarjetas	x		Escola / universidade	x	
Coleta de lixo	x		Comércio	x	
Hospital		x	Prestação de serviços	x	
Transporte coletivo	x		Risco de Alagamento		x
Trânsito observado na região:	baixo		Padrão Econômico:	baixo/médio	



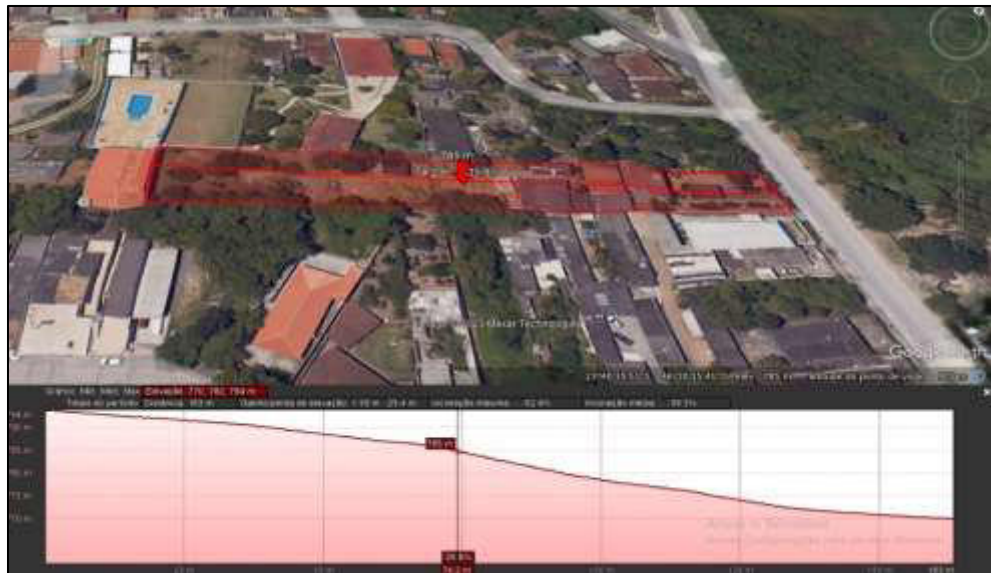
3.3. De acordo com a Lei Municipal, que dispõe sobre o zoneamento, os imóveis avaliando estão inseridos em **ÁREA DE OCUPAÇÃO DIRIGIDA: OCUPAÇÃO URBANA CONSOLIDADA (MZPRA-T)**.



3.4. Detalhamentos do terreno:

3.4.1. Matrícula 21.230 – (01) Avenida Vereador Rubens Mazieiro, 950, Ouro Fino Paulista.

- **Topografia:** *Aclive.*
- **Superfície:** *Seca.*
- **Formato:** *Regular.*
- **Dimensões:** *3.000,00 m² de acordo com os dados da matrícula 21.230 do Cartório de Registro de Imóveis de Ribeirão Pires.*
- **Cadastro Municipal:** 432-41-09-0196-00-0000



Detalhe para a topografia do terreno

3.4.1.1 O imóvel avaliando possui as seguintes confrontações:

IMÓVEL: *Um terreno constituído pela área B, situado na Estrada do Taquaral, perímetro urbano do Distrito de Ouro Fino Paulista e Comarca de Ribeirão Pires; medindo 20 metros de frente para a referida Estrada do Taquaral, por 150 metros da frente aos fundos, de ambos os lados, tendo nos fundos 20 metros de largura, encerrando a área de **3000 metros quadrados**, confrontando do lado direito de quem da estrada olha para o terreno com as área A e C, do lado esquerdo com o loteamento denominado Residencial Sol Nascente, e nos fundos com a área D.*



3.4.1.2 Segue a Localização do imóvel **(01)** na planta de situação do **Residencial Sol nascente**:



3.4.2. Matrícula 30.791 – (02) Rua Dos Eucaliptos, 2288 – Pouso Alegre.

- **Topografia:** Declive.
- **Superfície:** Seca.
- **Formato:** Irregular.
- **Dimensões:** 370,20 m² de acordo com os dados da matrícula 30.791 do Cartório de Registro de Imóveis de Ribeirão Pires.
- **Cadastro Municipal:** 431-44-89-0257-00-0000

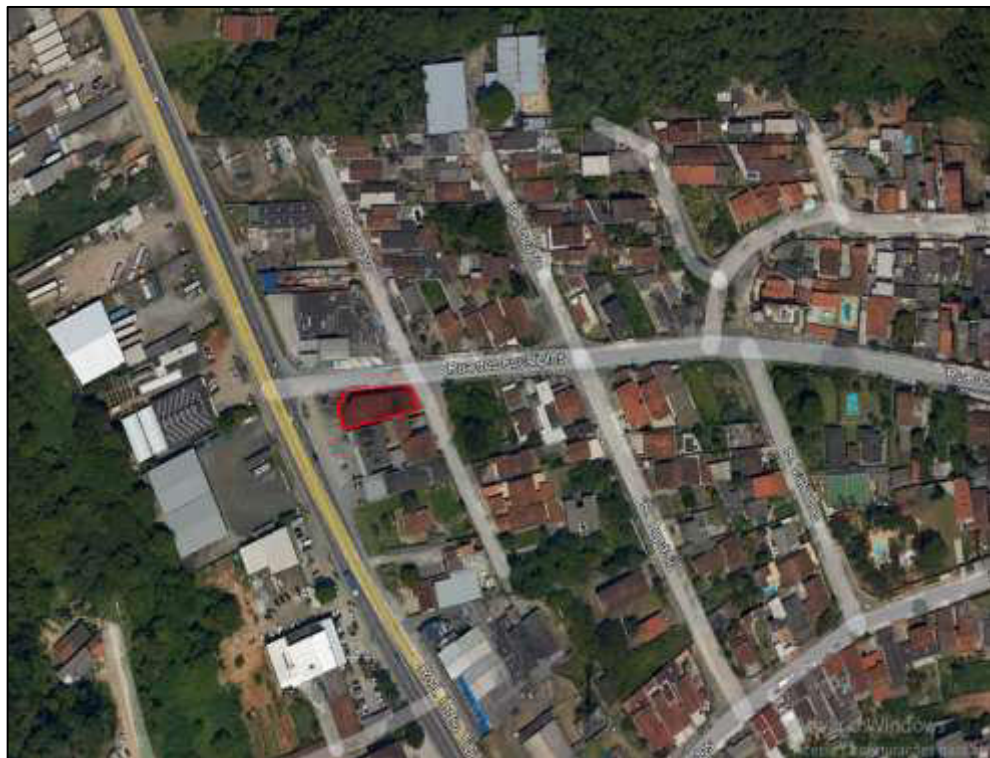
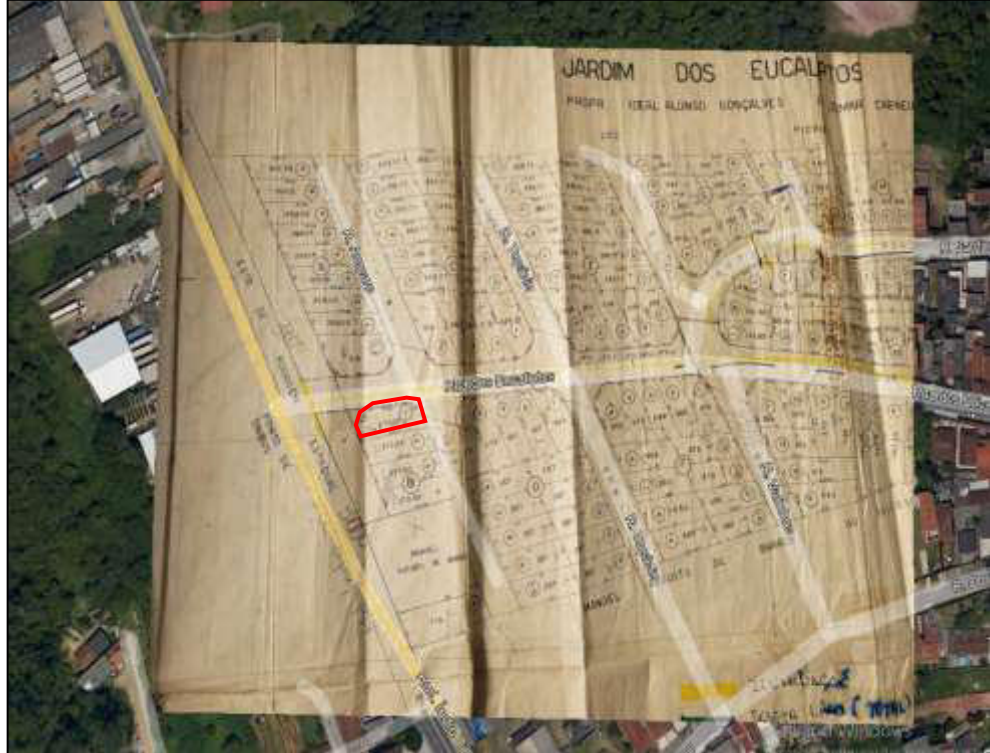


Detalhe para a topografia do terreno

3.4.2.1 O imóvel avaliando possui as seguintes confrontações:

IMÓVEL: Um terreno constituído pelo lote 01, da quadra B, do JARDIM DOS EUCALIPTOS, situado no perímetro urbano desta Cidade e Comarca de Ribeirão Pires; medindo 12,00 metros de frente a Rua4; 15,50 metros do lado direito onde confronta com a Rua Um; 34,15 metros do lado esquerdo onde confronta com o lote 2 e 13,00 metro de largura nos fundos onde confronta com a Estrada de Rodagem Estadual.

3.4.2.2 Segue a Localização do imóvel **(02)** na planta de situação do **Jardim dos Eucaliptos**:



3.5. Classificações das edificações que ocupam os terrenos:

3.5.1. Matrícula 21.230 – (01) Avenida Vereador Rubens Mazieiro, 950, Ouro Fino Paulista.

3.5.1.1 Sobre as edificações de cunho residencial, cujo imóvel objeto desta avaliação possui uma área construída de **100,36 m²**, se enquadrando como: Classe: **Residencial**; Grupo: 2. - **Casa**, 2.3 - **Padrão Econômico**, de acordo com o “Valores de Edificações de Imóveis Urbanos – Unidades Isoladas” - 2019 do IBAPE/SP – Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia de São Paulo, ora descrito:

VALORES DE EDIFICAÇÕES DE IMÓVEIS URBANOS

2.3 PADRÃO ECONÔMICO

Construídas sem preocupação com projeto arquitetônico, satisfazendo distribuição interna básica, compostas geralmente de dois ou mais cômodos, cozinha e banheiro. Na maioria das vezes são térreas, erigidas em estrutura simples e alvenaria de tijolos de barro ou de blocos de concreto, total ou parcialmente revestida. Cobertura em laje pré-moldada impermeabilizada por processo simples ou telhas de cimento amianto ou barro sobre estrutura de madeira, podendo apresentar forros. Áreas externas em cimentado rústico ou revestidas com caco de cerâmica ou similar. Fachadas normalmente com emboço ou reboco, podendo ter pintura comum.

Caracterizam-se pela utilização de materiais construtivos básicos e pelo emprego de acabamentos de qualidade inferior, restritos a alguns cômodos, tais como:

- **Pisos:** cimentado, cerâmica ou caco de cerâmica.
- **Paredes:** pintura simples sobre emboço ou reboco; barra impermeável ou azulejo comum nas áreas molhadas, eventualmente até o teto.
- **Forros:** sem revestimentos ou pintura sobre emboço e reboco sobre a própria laje; ou sobre madeira comum.
- **Instalações hidráulicas:** mínimas, geralmente embutidas; aparelhos sanitários de louça comum e metais de modelo simples.
- **Instalações elétricas:** sumárias, em geral embutidas e com número mínimo de pontos de luz, interruptores e tomadas, utilizando componentes comuns.
- **Esquadrias:** madeira, alumínio com perfis econômicos e/ou ferro comum.


Padrão	Intervalo de Índices – Pc		
	Mínimo	Médio	Máximo
2.3 – Padrão Econômico	0,919	1,070	1,221

27



3.5.2. Matrícula 30.791 – (02) Rua Dos Eucaliptos, 2288 – Pouso Alegre.

3.5.2.1 Sobre as edificações de cunho residencial, cujo imóvel objeto desta avaliação possui uma área construída de **797,82 m²**, se enquadrando como: Classe: **Residencial**; Grupo: 2. - **Casa**, 2.3 - **Padrão Econômico**, de acordo com o “Valores de Edificações de Imóveis Urbanos – Unidades Isoladas” - 2019 do IBAPE/SP – Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia de São Paulo, ora descrito:



VALORES DE EDIFICAÇÕES DE IMÓVEIS URBANOS

2.3 PADRÃO ECONÔMICO

Construídas sem preocupação com projeto arquitetônico, satisfazendo distribuição interna básica, compostas geralmente de dois ou mais cômodos, cozinha e banheiro. Na maioria das vezes são térreas, erigidas em estrutura simples e alvenaria de tijolos de barro ou de blocos de concreto, total ou parcialmente revestida. Cobertura em laje pré-moldada impermeabilizada por processo simples ou telhas de cimento amianto ou barro sobre estrutura de madeira, podendo apresentar forros. Áreas externas em cimentado rústico ou revestidas com caco de cerâmica ou similar. Fachadas normalmente com emboço ou reboco, podendo ter pintura comum.

Caracterizam-se pela utilização de materiais construtivos básicos e pelo emprego de acabamentos de qualidade inferior, restritos a alguns cômodos, tais como:

- **Pisos:** cimentado, cerâmica ou caco de cerâmica.
- **Paredes:** pintura simples sobre emboço ou reboco; barra impermeável ou azulejo comum nas áreas molhadas, eventualmente até o teto.
- **Forros:** sem revestimentos ou pintura sobre emboço e reboco sobre a própria laje; ou sobre madeira comum.
- **Instalações hidráulicas:** mínimas, geralmente embutidas; aparelhos sanitários de louça comum e metais de modelo simples.
- **Instalações elétricas:** sumárias, em geral embutidas e com número mínimo de pontos de luz, interruptores e tomadas, utilizando componentes comuns.
- **Esquadrias:** madeira, alumínio com perfis econômicos e/ou ferro comum.




Padrão	Intervalo de Índices – Pc		
	Mínimo	Médio	Máximo
2.3 – Padrão Econômico	0,919	1,070	1,221

27



3.6. Para uma melhor visualização dos imóveis em questão, o Signatário angariou uma série de exposições **fotográficas externas**, as quais passamos a descrever:

Matricula 21.230 – (01) Avenida Vereador Rubens Mazieiro, 950, Ouro Fino Paulista.



FOTO 01

Detalhe para a fachada do imóvel avaliando da Avenida Vereador Rubens Mazieiro.



FOTO 02

Vista externa do imóvel, não foi permitida a entrada do Signatário no interior do imóvel.



4. DIAGNÓSTICO DE MERCADO.

- 4.1. A região do Bairro Ouro Fino Paulista e Pouso Alegre no Município de Ribeirão Pires apresenta características de zona de baixa densidade com incidência de residências, comércios e serviços.
- 4.2. Por este motivo e pela demanda de oferta de imóveis em condições de área e localização semelhantes, podemos inferir que, face ao mercado imobiliário da cidade, os imóveis possuem média liquidez para venda.
- 4.3. Abaixo a localização geral e entorno do imóvel avaliando e dos elementos de pesquisa utilizados na presente avaliação.



Imóveis avaliandos



Amostras comparativas



5. METODOLOGIA APLICADA.

5.1. Para a determinação do justo e real valor do imóvel ora avaliando, nos valem os métodos correntes adotados pela moderna técnica avaliatória, através da NBR 14.653 da ABNT, anteriormente referida.

5.2. Nas avaliações existem, fundamentalmente, quatro métodos básicos de avaliação: o comparativo direto de dados de mercado, comparativo de custo de reprodução de benfeitorias, o evolutivo e o da capitalização da renda.

5.2.1 Método Comparativo de Dados de Mercado.

Aquele que define o valor através da comparação com dados de mercado assemelhados quanto às características intrínsecas e extrínsecas. As características e os atributos dos dados pesquisados que exercem influência na formação dos preços e, conseqüentemente, no valor, devem ser ponderados por homogeneização ou por inferência estatística, respeitados os níveis de rigor definidos nesta Norma. É condição fundamental para aplicação deste método a existência de um conjunto de dados que possa ser tomado estatisticamente como amostra do mercado imobiliário.

5.2.2 Método Comparativo de Custo de Reprodução de Benfeitorias.

Aquele que apropria o valor das benfeitorias, através da reprodução dos custos de seus componentes. A composição dos custos é feita com base em orçamento detalhado ou sumário, em função do rigor do trabalho avaliatório. Devem ser justificados e quantificados os efeitos do desgaste físico e/ou do obsolescimento funcional das benfeitorias.



5.2.3 Método Evolutivo.

Identifica o valor do bem pelo somatório dos valores de seus componentes. Caso a finalidade seja a identificação do valor de mercado, deve ser considerado o fator de comercialização.

5.2.4 Método da Renda.

Aquele que apropria o valor do imóvel ou de suas partes constitutivas, com base na capitalização presente da sua renda líquida, real ou prevista. Os aspectos fundamentais do método são a determinação do período de capitalização e a taxa de desconto a ser utilizada, que devem ser expressamente justificadas pelo engenheiro de avaliações.

- 5.3.** No caso vertente o método mais recomendável é o **método comparativo direto de dados de mercado** (item 5.2.1) juntamente com **custo de reprodução de benfeitorias** (item 5.2.2) para a determinação do valor do imóvel.
- 5.4.** Como primeiro passo na investigação do valor de mercado, foram realizadas extensas pesquisas na região visando à obtenção de elementos comparativos, na mesma região geo-econômica em que se localiza o imóvel objeto do presente estudo. Esses elementos encontram-se devidamente caracterizados em anexo (DOC. 02) do presente trabalho.
- 5.5.** As próprias peculiaridades do imóvel avaliando desaconselha o emprego de quaisquer outros métodos avaliatórios, ainda que só a título de verificação.
- 5.6.** Nas pesquisas com edificações, foram deduzidas o valor da construção através do Estudo de Valores de Edificações de Imóveis Urbanos – 2019 do IBAPE/SP, adaptado ao município de Ribeirão Pires, adotando-se critérios de depreciação lá considerado.



6. ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO

- 6.1.** A especificação será estabelecida em razão do prazo demandado, dos recursos despendidos, bem como da disponibilidade de dados de mercado e da natureza do tratamento a ser empregado. As avaliações podem ser especificadas quanto à fundamentação e precisão.
- 6.2.** A fundamentação será função do aprofundamento do trabalho avaliatório, com o envolvimento da seleção da metodologia em razão da confiabilidade, qualidade e quantidade dos dados amostrais disponíveis.
- 6.3.** A precisão será estabelecida quando for possível medir o grau de certeza e o nível de erro tolerável numa avaliação. Depende da natureza do bem, do objetivo da avaliação, da conjuntura de mercado, da abrangência alcançada na coleta de dados (quantidade, qualidade e natureza), da metodologia e dos instrumentos utilizados.
- 6.4.** Os graus de fundamentação e de precisão nas avaliações estão definidos na NBR 14653, guardado o critério geral de atribuir graus em ordem numérica e crescente, onde o grau I é o menor.
- 6.5.** Graus de fundamentação no caso de utilização de tratamento por fatores (Tabela 3 do item 13.1.1 da Norma):
- 6.6. Especificação da Avaliação - Matrícula 21.230** - (01) Avenida Vereador Rubens Mazieiro, 950, Ouro Fino Paulista.



Item	Descrição	Grau		
		III	II	I
1	Caracterização do imóvel avaliando	Completa quanto a todos os fatores analisados	Completa quanto aos fatores utilizados no tratamento	Adoção de situação paradigma
2	Quantidade mínima	12	5	3
3	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisadas, com foto e características observadas pelo autor do laudo	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisadas	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados correspondent e es aos fatores utilizados
4	Intervalo admissível de ajuste para o conjunto de fatores	0,80 a 1,25	0,50 a 2,00	0,40 a 2,50a*

a* No caso de utilização de menos de cinco dados de mercado, o intervalo admissível de ajuste é de 0,80 à 1,25, pois é desejável que, com um número menor de dados de mercado, a amostra seja menos heterogênea.



6.6.1 Enquadramento do laudo segundo seu grau de fundamentação no caso de utilização de tratamento pós fatores (Tabela 4 do item 13.1.1 da Norma):

Concernente à especificação e seu enquadramento quanto ao grau de fundamentação, este trabalho atende ao grau III, conforme Tabela a seguir:

Graus	III	II	I
Pontos mínimos	10	6	4
Itens obrigatórios	Itens 2 e 4 no grau III com os demais no mínimo no grau II	Item 2 e 4 no mínimo no grau II e os demais no mínimo no grau I	Todos, no mínimo no grau I

O grau de precisão mede o grau de incerteza que a amostra permite à avaliação. Depende das características do mercado e da amostra coletada e não é passível de fixação a priori.

A precisão será estabelecida quando for possível medir o grau de certeza e o nível de erro tolerável numa avaliação. Depende da natureza do bem, do objetivo da avaliação, da conjuntura de mercado, da abrangência alcançada na coleta de dados (quantidade, qualidade e natureza), da metodologia e dos instrumentos utilizados.

6.6.2 Graus de precisão no caso de homogeneização através de tratamento por fatores ou da utilização de inferência estatística (Tabela 11 do item 13.4 da Norma):

Quanto à especificação e seu enquadramento quanto ao grau de Precisão, este trabalho atende ao grau III, conforme Tabela 3 a seguir:

Descrição	Grau		
	III	II	I
Amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno da estimativa de tendência central	< 30%	< 40%	< 50%



6.6.3 Nos casos em que o grau mínimo I não for atingido, devem ser indicados e justificados os itens das tabelas de especificação que não puderam ser atendidos e os procedimentos e cálculos utilizados na identificação do valor.

$$A_{\text{intervalo}} = t_{n-1} \times \alpha/2 \times (S/\sqrt{1y}), \text{ onde :}$$

Mx Valor unitário básico

tn-1 , α/2 Ordenada de distribuição de Student, com (n-1) graus de liberdade = 1,350 (0,13;0,10 - Tabela t student)

n = y Número de elementos = 16

α 10%

S Desvio Padrão = 58,92 ($S = + \sqrt{\sum xi^2/n}$)

Desta forma, a amplitude do intervalo de confiança será:

$$A_{\text{intervalo}} = t_{n-1} \times \alpha/2 \times (S/\sqrt{y})$$

$$A_{\text{intervalo}} = 1,350 \times (58,92 / \sqrt{16})$$

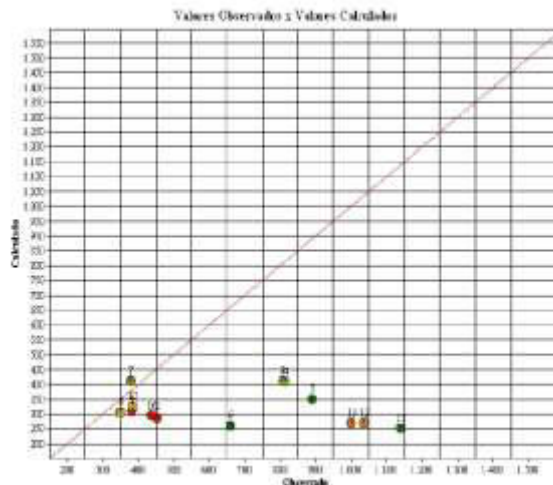
$$A_{\text{intervalo}} = 22,095$$

Relativamente à média saneada (valor central):

$$(22,095 / 318,65) \times 2 = 13,86\%$$

Como a amplitude é < 30%, conforme tabela 6 da Norma, quanto à precisão, a avaliação enquadra-se no Grau III.

Gráfico de dispersão das amostras



6.7. Especificação da Avaliação - Matrícula 30.791 – (02) Rua Dos Eucaliptos, 2288 – Pouso Alegre.

Item	Descrição	Grau		
		III	II	I
1	Caracterização do imóvel avaliando	Completa quanto a todos os fatores analisados	Completa quanto aos fatores utilizados no tratamento	Adoção de situação paradigma
2	Quantidade mínima	12	5	3
3	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisadas, com foto e características observadas pelo autor do laudo	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisadas	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados correspondent e es aos fatores utilizados
4	Intervalo admissível de ajuste para o conjunto de fatores	0,80 a 1,25	0,50 a 2,00	0,40 a 2,50a*

a* No caso de utilização de menos de cinco dados de mercado, o intervalo admissível de ajuste é de 0,80 à 1,25, pois é desejável que, com um número menor de dados de mercado, a amostra seja menos heterogênea.



6.7.1 Enquadramento do laudo segundo seu grau de fundamentação no caso de utilização de tratamento pós fatores (Tabela 4 do item 13.1.1 da Norma):

Concernente à especificação e seu enquadramento quanto ao grau de fundamentação, este trabalho atende ao grau III, conforme Tabela a seguir:

Graus	III	II	I
Pontos mínimos	10	6	4
Itens obrigatórios	Itens 2 e 4 no grau III com os demais no mínimo no grau II	Item 2 e 4 no mínimo no grau II e os demais no mínimo no grau I	Todos, no mínimo no grau I

O grau de precisão mede o grau de incerteza que a amostra permite à avaliação. Depende das características do mercado e da amostra coletada e não é passível de fixação a priori.

A precisão será estabelecida quando for possível medir o grau de certeza e o nível de erro tolerável numa avaliação. Depende da natureza do bem, do objetivo da avaliação, da conjuntura de mercado, da abrangência alcançada na coleta de dados (quantidade, qualidade e natureza), da metodologia e dos instrumentos utilizados.

6.8. Graus de precisão no caso de homogeneização através de tratamento por fatores ou da utilização de inferência estatística (Tabela 11 do item 13.4 da Norma):

Quanto à especificação e seu enquadramento quanto ao grau de Precisão, este trabalho atende ao grau III, conforme Tabela 3 a seguir:

Descrição	Grau		
	III	II	I
Amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno da estimativa de tendência central	< 30%	< 40%	< 50%



6.9. Nos casos em que o grau mínimo I não for atingido, devem ser indicados e justificados os itens das tabelas de especificação que não puderam ser atendidos e os procedimentos e cálculos utilizados na identificação do valor.

$$A_{\text{intervalo}} = t_{n-1} \times \alpha/2 \times (S/\sqrt{1y}), \text{ onde :}$$

Mx Valor unitário básico

tn-1 , α/2 Ordenada de distribuição de Student, com (n-1) graus de liberdade = 1,350 (0,13;0,10 - Tabela t student)

n = y Número de elementos = 13

α 10%

$$S \text{ Desvio Padrão} = 58,92 (S = + \sqrt{\sum xi^2/n})$$

Desta forma, a amplitude do intervalo de confiança será:

$$A_{\text{intervalo}} = t_{n-1} \times \alpha/2 \times (S/\sqrt{y})$$

$$A_{\text{intervalo}} = 1,350 \times (123,87 / \sqrt{13})$$

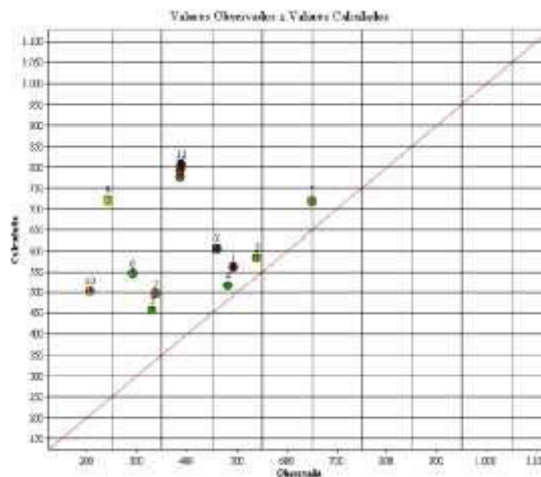
$$A_{\text{intervalo}} = 46,379$$

Relativamente à média saneada (valor central):

$$(46,379 / 621,77) \times 2 = 14,91\%$$

Como a amplitude é < 30%, conforme tabela 6 da Norma, quanto à precisão, a avaliação enquadra-se no Grau III.

Gráfico de dispersão das amostras



7. ANÁLISE DE DADOS PARA AVALIAÇÃO DOS BENS.

7.1. Valor do terreno.

7.1.1 A determinação do valor do imóvel foi embasada pelas diretrizes da Norma de Avaliações de Imóveis Urbanos da ABNT – Associação Brasileira de Normas Técnicas – NBR – 14.653 -2 através do método comparativo de dados de mercado e o critério do metro quadrado médio, levando-se em consideração: a característica da zona, padrão do local, melhoramentos públicos existentes, condições de acesso ao local, fator topografia e etc.

7.1.2 Os valores básicos unitários dos terrenos foram obtidos através do tratamento por fatores de 16 (dezesesseis) amostras coligidas em imobiliárias da região avaliada do **imóvel (01)** e 13 (treze) amostras para o **imóvel (02)** anexo (DOC. 02), resultando em valores unitários para uma situação paradigma de áreas semelhantes àquelas em estudo anexo (DOC. 01). Para tal tratamento optou pelo Programa GeoAvaliar, que trata todos os dados de pesquisa em relação ao imóvel avaliando, baseado na Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos do IBAPE – versão 2011 devidamente aferida para a presente lide, com a influência dos seguintes fatores:

Localização = se aplica.

Frente de referência = se aplica

Profundidades = se aplica.

Múltiplas frentes ou esquina = não se aplica

Coefficiente de área = se aplica (Fator Abuhnaman).

Topografia = se aplica.

Consistência = se aplica



7.2. Fator Oferta: A superestimativa dos dados de oferta (elasticidade dos negócios) deverá ser descontada do valor total pela aplicação do fator médio observado no mercado. Na impossibilidade da sua determinação, pode ser aplicado o fator consagrado 0,90 (desconto de 10% sobre o preço original pedido). Todos os demais fatores devem ser considerados após a aplicação do fator oferta.

7.3. Fator Localização (Floc): Para a transposição da parcela do valor referente ao terreno de um local para outro, poderá ser empregada a relação entre os valores dos lançamentos fiscais, obtidos da Planta de Valores Genéricos editada pela Prefeitura Municipal, conforme Decreto da Planta Genérica de Valores de 2014.

7.4. Fator Frente de referência (Cf): função exponencial da proporção entre a frente projetada (Fp) e a de referência (Fr), pela seguinte expressão:

$$Cf = (Fr / Fp)^f, \text{ dentro dos limites: } Fr / 2 < Fp < 2Fr$$

Os intervalos dos expoentes p e f, os limites de influência por profundidade e frente, bem como os ajustes decorrentes de áreas e frentes múltiplas e/ou de esquina, estabelecidos para cada zona recomendados pelo IBAPE – SP.

7.5. Fator Profundidade (Cp): função exponencial da proporção entre a profundidade equivalente (Pe) e as profundidades limites indicadas para as zonas (Pmi e Pma).

- Entre P_{mi} e P_{ma} admite-se que o fator profundidade **C_p** é igual a **1,00**
- Se a profundidade equivalente for inferior à mínima e estiver acima da metade da mesma ($1/2 P_{mi} < P_e < P_{mi}$), deverá ser empregada a seguinte fórmula:

$$Cp = (P_{mi} / P_e)^p$$

- Para P_e inferior a $1/2 P_{mi}$ adota-se:



$$C_p = (0,5)^P$$

– Se a profundidade equivalente for superior à máxima até o triplo da mesma ($P_{ma} < P_e < 3P_{ma}$), a fórmula a ser empregada é a seguinte:

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

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

7.6. Fator Topografia (Ft): Para a utilização do fator de topografia devem ser examinadas detalhadamente as condições topográficas de todos os elementos componentes da amostra. A topografia do terreno, em elevação ou depressão, em aclave ou declive, poderá ser valorizante ou desvalorizante:

Topografia	Depreciação	Fator*
Situação Paradigma: Terreno Plano	-	1,00
Declive até 5%	5%	1,05
Declive de 5% até 10%	10%	1,11
Declive de 10% até 20%	20%	1,25
Declive acima de 20%	30%	1,43
Em aclave até 10%	5%	1,05
Em aclave até 20%	10%	1,11
Em aclave acima de 20%	15%	1,18
Abaixo do nível da rua até 1,00m	-	1,00
Abaixo do nível da rua de 1,00m até 2,50m	10%	1,11
Abaixo do nível da rua 2,50m até 4,00m	20%	1,25
Acima do nível da rua até 2,00m	-	1,00
Acima do nível da rua de 2,00m até 4,00m	10%	1,11
Fatores aplicáveis às expressões previstas em 10.6		

7.7. Fator Consistência (Fc): A existência de água aflorante no solo, devida a nível elevado de lençol freático ou ações da natureza, tais como inundações periódicas, alagamentos, terrenos brejosos ou pantanosos rotineiramente podem ser considerados como desvalorizante, condição essa que deve ser verificada no mercado da vizinhança do elemento avaliando. Na impossibilidade de efetuar essa pesquisa, sugere-se a adoção dos seguintes fatores:



Situação	Depreciação	Fator*
Situação Paradigma: Terreno Seco	-	1,00
Terreno situado em região inundável, que impede ou dificulta o seu acesso, mas não atinge o próprio terreno, situado em posição mais alta	10%	1,11
Terreno situado em região inundável e que é atingido ou afetado periodicamente pela inundação	30%	1,43
Terreno permanentemente alargado	40%	1,67
Fatores aplicáveis às expressões previstas em 10.6		

7.8. Fator Área (AREA): Os elementos comparativos foram corrigidos em função de sua área, observando-se que existe uma diferença de valores unitário de acordo com a área do terreno, sendo os de maior área com unitários menores limitando-se a sua influência à parcela com que os mesmos contribuem na composição do valor final do imóvel. Para tanto, também foi utilizada a fórmula constante da publicação de ABUNAHMAN (2006):

$$\left(\frac{\text{Área do elemento pesquisado}}{\text{Área do elemento avaliando}}\right)^{1/4}, \text{ diferença inferior a 30\%}$$

$$\left(\frac{\text{Área do elemento pesquisado}}{\text{Área do elemento avaliando}}\right)^{1/8}, \text{ diferença superior a 30\%}$$

7.9. Seguidamente, elencamos todas as amostras e pelo cálculo de homogeneização, previsto no item 10.6 da Norma do IBAPE/SP – Instituto de Avaliações e Perícias de Engenharia de São Paulo, que preconiza na forma de somatório, após a consideração do fator oferta, conforme fórmula abaixo:

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

Vu = Valor Básico unitário (estimado na situação paradigma, após ajuste por fatores).

Vo = Valor de Oferta (ou preço observado)



VT = Valor do Terreno (deduzido após a incidência de seus respectivos fatores em relação à situação paradigma).

At = Área do terreno

F1, F2, F3,..Fn = Fatores ou Coeficientes de Testada (**Cf**), de Profundidade (**Cp**), Localização (**FL**), etc.....

7.10. Após a equação do item anterior, aplicaremos a mesma para todas as amostras, assim resultando na seguinte matriz de unitários:

Matriz de Unitários - Matrícula 21.230 – (01) Avenida Vereador Rubens Mazieiro, 950, Ouro Fino Paulista.

Núm	Endereço	Valor Mercado	Área	Benfeitoria	Fator Oferta	Valor Unit	Floc	Cf	Cp	Ft	Fc	Area	Valor Homog
1	AVENIDA VEREADOR RUBENS MAZIERO ,1014	299.000,00	480,00	85.684,90	0,90	382,11	1,000	0,964	1,000	1,000	1,000	0,794	289,50
2	AVENIDA VEREADOR RUBENS MAZIERO ,1780	1.000.000,00	9.000,00	-	0,90	100,00	1,000	0,871	1,392	0,950	1,000	1,149	136,25
3	AVENIDA VEREADOR RUBENS MAZIERO ,1820	370.000,00	492,00	161.132,89	0,90	349,32	1,000	1,000	1,019	1,000	1,000	0,800	286,00
4	RUA ANTONIO PEIXOTO AUGUSTO ,55	618.000,00	360,00	262.785,94	0,90	815,04	0,732	1,000	1,000	0,950	1,000	0,769	367,30
5	RUA ARICANDUVA ,170	450.000,00	250,00	182.448,44	0,90	890,21	0,657	1,000	1,000	0,950	1,000	0,735	304,00
6	RUA ARICANDUVA ,176	350.000,00	250,00	150.193,72	0,90	659,23	0,657	1,000	1,000	0,950	1,000	0,735	225,00
7	RUA BAGRE ,102	400.000,00	307,00	249.937,66	0,90	358,51	1,000	1,149	1,072	1,056	1,000	0,752	368,00
8	RUA BORBOREMA ,77	1.250.000,00	640,00	607.687,78	0,90	808,30	0,876	0,871	1,000	0,950	1,000	0,763	372,00
9	RUA CAFELANDIA ,348	350.000,00	300,00	179.159,65	0,90	452,80	0,876	1,000	1,000	0,950	1,000	0,752	261,00
10	RUA GOLFINHO ,201	500.000,00	585,00	225.326,75	0,90	384,06	1,000	0,922	1,000	1,056	1,000	0,813	303,00
11	RUA LEONE PISCIOTA ,166	635.000,00	300,00	198.420,23	0,90	1243,60	0,469	1,000	1,000	0,950	1,000	0,752	212,00
12	RUA LEONE PISCIOTA ,116	600.000,00	282,00	217.013,17	0,90	1145,34	0,469	0,990	1,000	1,000	1,000	0,746	235,00
13	RUA LUIZ BERTOLDO ,224	428.579,89	300,00	428.579,89	0,90	1061,40	0,469	1,046	1,000	0,950	1,000	0,752	229,00
14	RUA POLVO ,74	175.000,00	250,00	-	0,90	630,00	1,000	1,000	1,000	0,950	1,000	0,735	431,00
15	RUA SIQUEIRA ,315	1.250.000,00	3896,00	152.989,69	0,90	249,49	0,657	0,871	1,345	1,000	1,000	1,064	233,00
16	RUA UBIRAJARA ,100	850.000,00	600,00	502.685,06	0,90	437,19	0,732	0,871	1,000	1,188	1,000	0,820	266,00

(Unit = Valor Unitário). (Floc = Fator Localização). (Cf = Fator Frente.) (Cp = Fator Profundidade.) (Ft = Fator Topografia.) (Fc = Fator Consistência do solo.) (Área = Fator Correção Área - Abuhnaman) (Homog = Valor Unitário Homogeneizado.)

Amostras "Outliers" – Fora da Média



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por Hugo Henrique de Souza e Silva em 01/02/2023 às 19:34, sob o número WRPS23700040326. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0009781-93.2023.8.26.0565 e código 98600000.

ELEMENTOS EFETIVAMENTE UTILIZADOS

Núm	Endereço	Valor Mercado	Área	Benfeitoria	Fator Oferta	Valor Unit	Floc	Cf	Cp	Ft	Fc	Area	Valor Homog
1	AVENIDA VEREADOR RUBENS MAZIERO ,1014	299.000,00	480,00	85.684,90	0,90	382,11	1,000	0,964	1,000	1,000	1,000	0,794	289,30
3	AVENIDA VEREADOR RUBENS MAZIERO ,1820	370.000,00	492,00	161.132,89	0,90	349,32	1,000	1,000	1,019	1,000	1,000	0,800	286,00
4	RUA ANTONIO PEIXOTO AUGUSTO ,55	618.000,00	360,00	262.785,94	0,90	815,04	0,732	1,000	1,000	0,950	1,000	0,769	367,00
5	RUA ARICANDUVA ,170	450.000,00	250,00	182.448,44	0,90	890,21	0,657	1,000	1,000	0,950	1,000	0,735	304,00
6	RUA ARICANDUVA ,176	350.000,00	250,00	150.193,72	0,90	659,23	0,657	1,000	1,000	0,950	1,000	0,735	225,00
7	RUA BAGRE ,102	400.000,00	307,00	249.937,66	0,90	358,51	1,000	1,149	1,072	1,056	1,000	0,752	368,00
8	RUA BORBOREMA ,77	1.250.000,00	640,00	607.687,78	0,90	808,30	0,876	0,871	1,000	0,950	1,000	0,763	372,00
9	RUA CAFELANDIA ,348	350.000,00	300,00	179.159,65	0,90	452,80	0,876	1,000	1,000	0,950	1,000	0,752	261,00
10	RUA GOLFINHO ,201	500.000,00	585,00	225.326,75	0,90	384,06	1,000	0,922	1,000	1,056	1,000	0,813	303,00
11	RUA LEONE PISCIOTA ,166	635.000,00	300,00	198.420,23	0,90	1243,60	0,469	1,000	1,000	0,950	1,000	0,752	212,00
12	RUA LEONE PISCIOTA ,116	600.000,00	282,00	217.013,17	0,90	1145,34	0,469	0,990	1,000	1,000	1,000	0,746	235,00
15	RUA SIQUEIRA ,315	1.250.000,00	3896,00	152.989,69	0,90	249,49	0,657	0,871	1,345	1,000	1,000	1,064	233,00
16	RUA UBIRAJARA ,100	850.000,00	600,00	502.685,06	0,90	437,19	0,732	0,871	1,000	1,188	1,000	0,820	266,00

(Unit = Valor Unitário). (Floc = Fator Localização). (Cf = Fator Frente.) (Cp = Fator Profundidade.) (Ft = Fator Topografia.) (Fc = Fator Consistência do solo.) (Área = Fator Correção Área - Abuhnaman) (Homog = Valor Unitário Homogeneizado.)

Valor Min.	Valor Unit.	Valor Máx.
105,16 m²	226,78 m²	348,40 m²

7.11. Com isso, utilizando a técnica de homogeneização por meio dos fatores elencados anteriormente, comendo-se em proceder modificações nos preços de cada elemento da amostra, decorrentes da alteração dos diversos atributos e características peculiares, de modo que, ao final do tratamento, os preços homogeneizados se refiram a um imóvel de características padronizadas (paradigma), que resultam no seguinte valor por metro quadrado médio do terreno ora avaliando:



Valor Unitário do Terreno Médio

$$V_u = R\$ 226,78 / m^2$$

(Duzentos e vinte e seis reais e setenta e oito centavos por metro quadrado)

7.12. Para a determinação do valor do imóvel utilizaremos a seguinte fórmula básica, considerando a área de terreno efetivamente utilizada pela atividade exercida no local:

$$V_I = A_I \times (V_U \times A_I), \text{ onde:}$$

V_I = valor do terreno (procurado)

V_U = valor unitário = R\$ 226,78 m^2

A_I = área do imóvel = 3.000,00 m^2

Portanto, aplicando os valores à fórmula teremos:

$$V_I = 3.000,00 \text{ m}^2 \times R\$ 226,78 \text{ m}^2$$

VALOR DO TERRENO (01) MATRICULA 21.230

$$V_T = R\$ 680.340,00$$

(Seiscentos e oitenta mil trezentos e quarenta reais)



Matriz de Unitários - Matrícula 30.791 – (02) Rua Dos Eucaliptos, 2288 – Pouso Alegre.

Núm	Endereço	Valor Mercado	Área	Benfeitoria	Fator Oferta	Valor Unit	Floc	Cf	Cp	Ft	Fc	Area	Valor Homog
1	RUA CACHOEIRA ,17	520.000,00	376,00	282398,02	0,90	493,62	1,141	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	563,34
2	RUA DOS EUCALIPTOS ,173	520.000,00	350,00	278931,20	0,90	540,20	1,141	1,000	1,000	0,950	1,000	0,990	583,34
3	RUA DOS EUCALIPTOS ,222	1.500.000,00	2250,00	604.,381,39	0,90	331,39	1,141	0,871	1,164	0,950	1,000	1,250	455,34
4	RUA DOS EUCALIPTOS ,235	950.000,00	897,80	421.979,76	0,90	482,31	1,141	0,871	1,000	0,950	1,000	1,111	517,34
5	RUA DOS EUCALIPTOS ,297	420.000,00	135,00	332.410,41	0,90	337,70	1,252	1,149	1,000	1,188	1,000	0,885	497,34
6	RUA DOS EUCALIPTOS ,716	2.000.000,00	1269,00	1.428.778	0,90	292,53	1,884	0,871	1,002	0,950	1,000	1,163	546,34
7	RUA DOURADOS ,319	320.000,00	320,00	79.941,44	0,90	650,18	1,141	1,000	1,000	1,000	1,000	0,962	717,34
8	RUA JARDINOPOLIS ,115	695.000,00	350,00	464.317,46	0,90	460,52	1,141	1,000	1,000	1,188	1,000	0,990	607,34
9	RUA LAMBARI ,385	300.000,00	450,00	160.921,84	0,90	242,40	3,000	0,964	1,000	0,950	1,000	1,053	719,34
10	RUA TUPINIQUINS ,66	400.000,00	300,00	297.925,25	0,90	206,92	2,152	0,964	1,000	1,357	1,000	0,952	501,34
11	RUA VIÇOSA ,77	140.000,00	325,00	-	0,90	387,69	1,884	1,149	1,090	0,950	1,000	0,971	792,34
12	RUA VIÇOSA ,77	150.000,00	348,05	-	0,90	387,88	1,884	1,149	1,115	0,950	1,000	0,980	805,34
13	RUA VIÇOSA ,77	130.000,00	301,95	-	0,90	387,48	1,884	1,149	1,067	0,950	1,000	0,952	775,34

(Unit = Valor Unitário). (Floc = Fator Localização). (Cf = Fator Frente.) (Cp = Fator Profundidade.) (Ft = Fator Topografia.) (Fc = Fator Consistência do solo.) (Área = Fator Correção Área - Abuhnaman) (Homog = Valor Unitário Homogeneizado.)

Amostras "Outliers" – Fora da Média

Valor Min.	Valor Unit.	Valor Máx.
580,61 m²	627,03 m²	673,45 m²

7.13. Com isso, utilizando a técnica de homogeneização por meio dos fatores elencados anteriormente, compondo-se em proceder modificações nos preços de cada elemento da amostra, decorrentes da alteração dos diversos atributos e características peculiares, de modo que, ao final do tratamento, os preços homogeneizados se refiram a um imóvel de características padronizadas (paradigma), que resultam no seguinte valor por metro quadrado médio do terreno ora avaliando:



Valor Unitário do Terreno Médio

$$Vu = R\$ 627,03 / m^2$$

(Seiscentos e vinte e sete reais e três centavos por metro quadrado)

7.14. Para a determinação do valor do imóvel utilizaremos a seguinte fórmula básica, considerando a área de terreno efetivamente utilizada pela atividade exercida no local:

$$VI = AI \times (VU \times AI), \text{ onde:}$$

VI = valor do terreno (procurado)

VU = valor unitário = R\$ 627,03 m²

AI = área do imóvel = 370,20 m²

Portanto, aplicando os valores à fórmula teremos:

$$VI = 370,20 \text{ m}^2 \times R\$ 627,03 \text{ m}^2$$

VALOR DO TERRENO (02) MATRICULA 30.791

$$V_T = R\$ 232.126,50$$

(Duzentos e trinta e dois mil cento e vinte e seis reais e cinquenta centavos)



7.15. Determinação do Valor das Benfeitorias.

Para o cálculo das benfeitorias serão utilizados os padrões construtivos descritos anteriormente, com seus respectivos coeficientes de R8N, baseado no estudo “Valores de Edificações de Imóveis Urbanos” do IBAPE/SP – 2019”, bem como do Custo Unitário Básico de Edificações – SINDUSCON (DOC. 04), último publicado de:

Valor unitário médio da construção

$$\mathbf{R\$ = R\$ 1.913,72 / m^2}$$

(Um mil, novecentos e treze reais e setenta e dois centavos por metro quadrado)

Para o cálculo da depreciação dos imóveis, será utilizado o critério de Ross-Heidecke, que leva em conta o obsolescimento, o tipo de construção e acabamento, bem como o estado de conservação da edificação da determinação de seu valor de venda.

Assim, o fator de adequação ao obsolescimento e ao estado de conservação (**FOC**), será dado pela seguinte fórmula:

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

R = coeficiente residual correspondente ao padrão das edificações, expresso em números decimais;

K = Coeficiente de Ross-Heidecke, obtido da seguinte maneira:

$$I / V, \text{ onde:}$$

I = idade atual das construções

V = vida útil da construção



Através da tabela de Ross-Heidecke que indica o coeficiente de depreciação (**K**), para o estado de conservação da edificação e para o índice **I/V** obtido anteriormente, chega-se ao fator de obsolescência e conservação do imóvel (**FOC**).

7.15.1 EDIFICAÇÃO - Matrícula 21.230 – (01)

Classe: **Residencial;**

Grupo: **Casa;**

Padrão: **Econômico;**

Coeficiente de R8N: **1,221;**

R8N – dezembro / 2022: **R\$ 1.913,72/ m²;**

Área Construída: **100,36m²;**

Estado de Conservação: **Regular (c);**

Idade: **15 anos;**

Vida Útil da Construção: **70 anos;**

Vida Residual: **20 anos;**

Idade em % da vida referencial: **(15/70) = 0,22;**

K = **0,8440; (0,22; c);**

FOC = 0,20 + 0,8440 X (1 - 0,20) → **0,8752**

Valor da Benfeitoria (Edificação)

VB = AB X VUB X FOC

VB = 100,36m² x (1,221 x R\$ 1.913,72 / m²) x 0,8752

Valor da benfeitoria - Matrícula 21.230 – (01)

R\$ 205.240,00

(Duzentos e cinco mil duzentos e quarenta reais)



7.15.2 EDIFICAÇÃO - Matrícula 30.791 - (02)

Classe: **Residencial;**

Grupo: **Casa;**

Padrão: **Econômico;**

Coefficiente de R8N: **0,919;**

R8N - dezembro / 2022: **R\$ 1.913,72/ m²;**

Área Construída: **797,82m²;**

Estado de Conservação: **Necessitando de reparos simples (e);**

Idade: **25 anos;**

Vida Útil da Construção: **70 anos;**

Vida Residual: **20 anos;**

Idade em % da vida referencial: **(25/70) = 0,36;**

K = **0,6185; (0,36; e);**

FOC = 0,20 + 0,6185 X (1 - 0,20) → **0,6948**

Valor da Benfeitoria (Edificação)

VB = AB X VUB X FOC

VB = 797,82m² x (0,919 x R\$ 1.913,72 / m²) x 0,6948

Valor da benfeitoria - Matrícula 30.791 - (02)

R\$ 974.896,77

(Novecentos e setenta e quatro mil oitocentos e noventa e seis reais e setenta e sete centavos)



7.16. Determinação do Valor dos imóveis avaliandos:

O valor do imóvel será a somatória do valor de terreno e o valor de benfeitorias assim:

VALOR DO IMÓVEL Matrícula 21.230 – (01)

$$VI = VT + VB$$

$$VI = R\$ 680.340,00 + R\$ 205.240,00$$

$$VI = R\$ 885.580,00$$

(Oitocentos e oitenta e cinco mil quinhentos e oitenta reais)

VALOR DO IMÓVEL Matrícula 30.791 – (02)

$$VI = VT + VB$$

$$VI = R\$ 232.126,50 + R\$ 974.896,77$$

$$VI = R\$ 1.207.023,27$$

(Um milhão duzentos e sete mil e vinte e três reais e vinte e sete centavos)



8. CONCLUSÃO.

8.1. Conforme calculado anteriormente, o valor de mercado do imóvel em questão, em números redondos será:

Matricula 21.230 – (01) Avenida Vereador Rubens Mazieiro, 950

R\$ 885.000,00

(Oitocentos e oitenta e cinco mil reais)

Data base: janeiro 2023

Matricula 30.791 – (02) Rua Dos Eucaliptos, 2288

R\$ 1.207.000,00

(Um milhão duzentos e sete mil reais)

Data base: janeiro 2023

8.2. Quanto à especificação e seu enquadramento quanto à Precisão, este trabalho atende ao Grau de Precisão II e III.

8.3. Quanto Ressalta-se que o valor definido para a venda do imóvel, dentro dos critérios e procedimentos usuais da Engenharia de Avaliações, não representa um número exato e sim uma expressão monetária teórica e mais provável do valo pelo qual se negociaria voluntariamente e conscientemente um imóvel, numa data de referência, dentro das condições de mercado vigente. Isso não significa que eventuais negociações efetivas não possam ser feitas por valores diferentes deste, inferiores ou superiores, dependendo de aspectos específicos relacionados aos interesses das partes envolvidas.



9. CONSIDERAÇÕES COMPLEMENTARES IMPORTANTES.

Este Signatário atesta que a presente avaliação obedeceu criteriosamente, os seguintes princípios fundamentais:

- 9.1. Os honorários profissionais do Signatário, não estão sujeitos às conclusões deste laudo de avaliação.
- 9.2. Este Perito do Juízo não tem no presente, nem contempla para o futuro, interesse algum ao bem objeto desta avaliação.
- 9.3. O avaliador responsável técnico pela avaliação não tem nenhum interesse ou inclinação pessoal em relação à matéria envolvida neste laudo de avaliação.
- 9.4. No melhor conhecimento e crédito deste Perito, as análises, opiniões e conclusões expressas no presente trabalho são baseadas em dados, diligências, pesquisas e levantamentos verdadeiros e corretos.
- 9.5. A presente avaliação e o respectivo laudo foram elaborados com a estrita observância dos postulados dos Códigos de Ética Profissional do CONFEA – Conselho Federal de Engenharia, Arquitetura e Agronomia e do IBAPE – Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia (Resolução 205 de 20 de Dezembro de 1971).
- 9.6. O presente Laudo de avaliação foi elaborado pelo mesmo e ninguém a não ser o próprio avaliador responsável técnico pelos trabalhos, preparou as análises e conclusões.



10. ENCERRAMENTO.

10.1. Nada mais havendo a esclarecer, o presente Laudo de Avaliação que é composto por 43 (quarenta e três) folhas impressas por computador apenas de um lado, todas numeradas, sendo a última datada e assinada, mais 04 (quatro) anexos, também elaborados pelo Signatário.

10.2. O Signatário coloca-se ao inteiro dispor de Vossa Excelência, para os esclarecimentos que se fizerem necessários.

Ribeirão Pires, 31 de janeiro de 2023



ENG. HUGO SILVA SOARES

PÓS GRADUADO EM AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA

CREA/SP: 5069848248





ANEXO 01 – TRATAMENTO ESTATÍSTICO DO VALOR UNITÁRIO.



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por WANDERLENE DE SOUZA, habilitado para assinatura digital em 01/02/2023 às 19:34, sob o número WRPS23700040326. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 000991-97.2006.8.26.0568 e código 98690909.

MODELO DE ESTADÍSTICA DESCRITIVA

DESCRIÇÃO : AVENIDA VER RUBENS MAZIERO

DATA : 06/01/2023

FATOR OFERTA/TRANSAÇÃO : 0,9

EDIFICAÇÃO VALORES DE VENDA : IBAPE-SP - 2023 - RIBEIRAO PIRES - SP

OBSERVAÇÃO :

ZONA DE AVALIAÇÃO

Descrição da Zona de Avaliação : RESIDENCIAL HORIZONTAL MÉDIO

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

FATORES

FATOR	ÍNDICE
<input checked="" type="checkbox"/> Localização	63,76
<input checked="" type="checkbox"/> Testada	20,00
<input checked="" type="checkbox"/> Profundidade	
<input type="checkbox"/> Frontes Múltiplas	Não
<input type="checkbox"/> Área	
<input checked="" type="checkbox"/> Topografia	em acrílica até 5%
<input checked="" type="checkbox"/> Consistência	seco

FATORES ADICIONAIS

FATOR	ÍNDICE	INCIDÊNCIA
<input checked="" type="checkbox"/> AREA	1,00	Terreno
FATOR CORRECAO ABUNAHMAN		

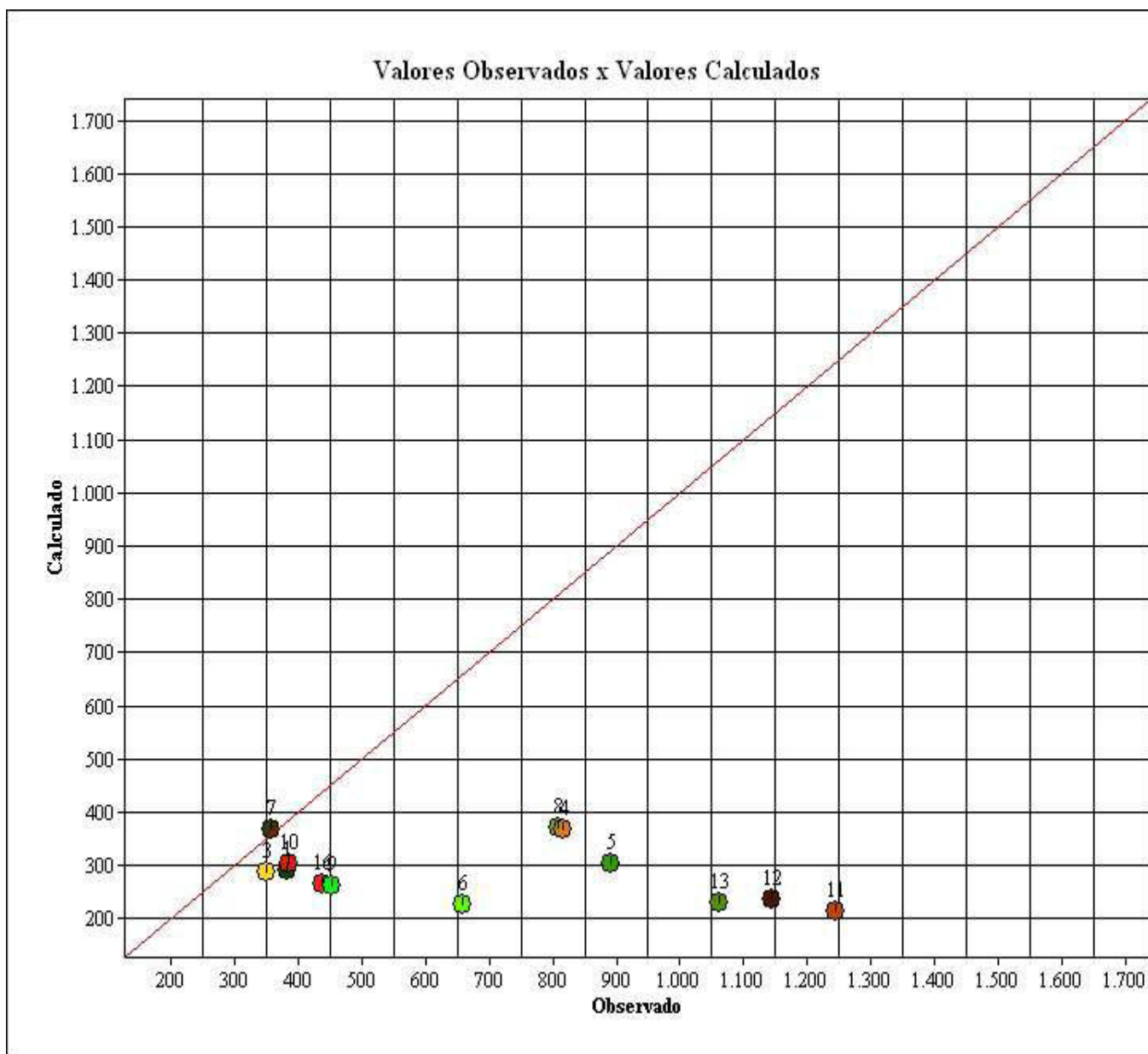
MA TRIZ DE UNITÁRIOS

Núm.	Endereço	Valor Unitário	Homogeneização	Variação Paradigma	Variação Avaliação
<input checked="" type="checkbox"/>	1 AVENIDA VEREADOR RUBENS MAZIERO ,1014	382,11	289,58	0,7578	0,99934
<input type="checkbox"/>	2 AVENIDA VEREADOR RUBENS MAZIERO ,1780	100,00	136,23	1,3623	1,00065
<input checked="" type="checkbox"/>	3 AVENIDA VEREADOR RUBENS MAZIERO ,1820	349,32	286,00	0,8187	0,99934
<input checked="" type="checkbox"/>	4 RUA ANTONIO PEIXOTO AUGUSTO ,55	815,04	367,39	0,4508	0,99934
<input checked="" type="checkbox"/>	5 RUA ARICANDUVA ,170	890,21	304,82	0,3424	0,99934
<input checked="" type="checkbox"/>	6 RUA ARICANDUVA ,176	659,23	225,73	0,3424	0,99934
<input checked="" type="checkbox"/>	7 RUA BAGRE ,102	358,51	368,62	1,0282	0,99934
<input checked="" type="checkbox"/>	8 RUA BOBREMAMA ,77	808,30	372,09	0,4603	0,99934
<input checked="" type="checkbox"/>	9 RUA CAFELANDIA ,348	452,80	261,86	0,5783	0,99934
<input checked="" type="checkbox"/>	10 RUA GOLFINHO ,201	384,06	303,66	0,7907	0,99934
<input checked="" type="checkbox"/>	11 RUA LEONEPISCIOITA ,166	1.243,60	212,46	0,1708	0,99934
<input checked="" type="checkbox"/>	12 RUA LEONEPISCIOITA ,116	1.145,34	235,39	0,2055	0,99934
<input checked="" type="checkbox"/>	13 RUA LUIZBERTOLDO ,224	1.061,40	229,77	0,2165	0,99934
<input type="checkbox"/>	14 RUA POLVO ,74	630,00	431,74	0,6853	0,99934
<input type="checkbox"/>	15 RUA SIQUEIRA ,315	249,49	233,69	0,9367	0,99934
<input checked="" type="checkbox"/>	16 RUA UBIRAJARA ,100	437,19	266,36	0,6093	0,99934

ADERÊNCIA

Núm.	Observado	Calculado
1	382,11	289,58
2	100,00	136,23
3	349,32	286,00
4	815,04	367,39
5	890,21	304,82
6	659,23	225,73
7	358,51	368,62
8	808,30	372,09
9	452,80	261,86
10	384,06	303,66
11	1.243,60	212,46
12	1.145,34	235,39
13	1.061,40	229,77
14	630,00	431,74
15	249,49	233,69
16	437,19	266,36

GRÁFICO DE DISPERSÃO



APRESENTAÇÃO DOS RESULTADOS

DADOS DO AVALIANDO

Tipo : Terreno **Local :** AVENIDA VER RUBENS MAZIERO 950 O URO FINO RIBEIRAO PIRES - SP **Data :** 06/01/2023
Cliente : 2ª VARA CIVEL DE RIBEIRAO PIRES
Área m² : 3.000,00 **Modalidade :** Venda

Distribuição espacial

VALORES UNITÁRIOS

VALORES HOMOGENEIZADOS

Média Unitários : 691,32	Média Unitários : 286,39
Desvio Padrão : 323,64	Desvio Padrão : 55,68
- 30% : 483,92	- 30% : 200,48
+ 30% : 898,71	+ 30% : 372,31
Coefficiente de Variação : 46,8100	Coefficiente de Variação : 19,4400

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

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

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO: III

FORMAÇÃO DOS VALORES

MÉDIA SANEADA (R\$): 286,39	PROFUNDIDADE -0,3900
TESTADA: 0,1300	FATOR ÁREA: 0,0000
FRENTES MÚLTIPLAS: 0,0000	VALOR TOTAL (R\$) : 680.349,88
VALOR UNITÁRIO (R\$/ m2): 226,78000	

INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Para dig ma

INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Ava lia ndo

INTERVALO MÍNMO : 265,45	INTERVALO MÍNMO : 105,16
INTERVALO MÁXMO : 307,33	INTERVALO MÁXMO : 348,40

GRAU DE PRECISÃO

GRAU DE PRECISÃO: Justificativa

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JESSE DOS SANTOS SILVA, sob o número WRPS23700040326. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/portal/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0009781-93.2026.8.26.0568 e código 98600001.

REGISTRO FOTOGRÁFICO DO AVALIANDO



FOTO N° 1



FOTO N° 2

MODELO DE ESTADÍSTICA DESCRITIVA

DESCRIPCIÓN : RUA DOS EUCALIPTOS

DATA : 05/01/2023

FATOR OFERTA/TRANSAÇÃO : 0,9

EDIFICAÇÃO VALORES DE VENDA : IBAPE-SP - 2023 - RIBEIRAO PIRES - SP

OBSERVAÇÃO :

ZONA DE AVALIAÇÃO

Descrição da Zona de Avaliação : RESIDENCIAL HORIZONTAL MÉDIO

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

FATORES

FATOR	ÍNDICE
<input checked="" type="checkbox"/> Localização	83,14
<input checked="" type="checkbox"/> Testada	18,00
<input checked="" type="checkbox"/> Profundidade	
<input type="checkbox"/> Frontes Múltiplas	Sim
<input type="checkbox"/> Área	
<input checked="" type="checkbox"/> Topografia	caído para os fundos até 5%
<input checked="" type="checkbox"/> Consistência	seco

FATORES ADICIONAIS

FATOR	ÍNDICE	INCIDÊNCIA
<input checked="" type="checkbox"/> AREA FATOR CORRECAO ABUNAHMAN	1,00	Terreno

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por WRPSP23700040326. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 000991-93.2023.01.00000000-1 e código 98690801.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por SERGIO NEVES DE SA, titular habilitado, situado em São Paulo, SP, em 03/07/2022 às 11:33:32. Sob o número WRPS23700040326. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 000991-37.2020.8.26.0565 e código 98600001.

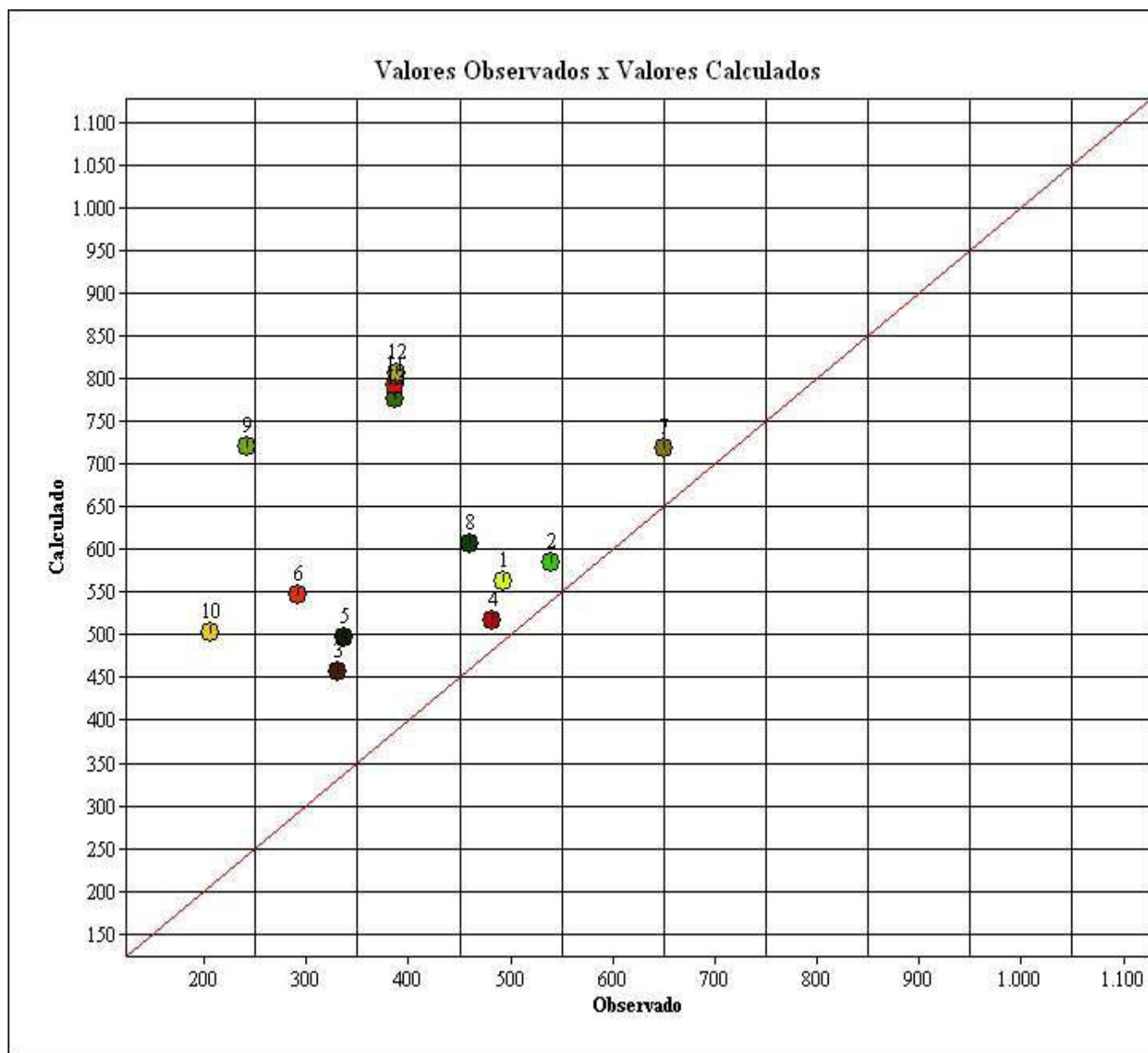
MA TRIZ DE UNITÁRIOS

Núm.	Endereço	Valor Unitário	Homogeneização	Variação Paradigma	Variação Avaliação
<input checked="" type="checkbox"/>	1 RUA CACHOEIRA ,17	493,62	563,19	1,1409	1,0000
<input checked="" type="checkbox"/>	2 RUA DOS EUCALPTOS ,173	540,20	583,97	1,0810	1,0000
<input checked="" type="checkbox"/>	3 RUA DOS EUCALPTOS ,222	331,39	455,94	1,3759	1,0000
<input checked="" type="checkbox"/>	4 RUA DOS EUCALPTOS ,235	482,31	517,33	1,0726	1,0000
<input checked="" type="checkbox"/>	5 RUA DOS EUCALPTOS ,297	337,70	497,33	1,4727	1,0000
<input checked="" type="checkbox"/>	6 RUA DOS EUCALPTOS ,716	292,53	546,56	1,8684	1,0000
<input checked="" type="checkbox"/>	7 RUA DO URADOS ,319	650,18	716,81	1,1025	1,0000
<input checked="" type="checkbox"/>	8 RUA JARDINO POLIS ,115	460,52	607,21	1,3185	1,0000
<input checked="" type="checkbox"/>	9 RUA LAMBARI ,385	242,40	719,23	2,9672	1,0000
<input checked="" type="checkbox"/>	10 RUA TUPINIQUINS ,66	206,92	501,85	2,4254	1,0000
<input checked="" type="checkbox"/>	11 RUA VIÇOSA ,77	387,69	792,26	2,0435	1,0000
<input checked="" type="checkbox"/>	12 RUA VIÇOSA ,77	387,88	805,76	2,0774	1,0000
<input checked="" type="checkbox"/>	13 RUA VIÇOSA ,77	387,48	775,62	2,0017	1,0000

ADERÊNCIA

Núm.	Observado	Calculado
1	493,62	563,19
2	540,20	583,97
3	331,39	455,94
4	482,31	517,33
5	337,70	497,33
6	292,53	546,56
7	650,18	716,81
8	460,52	607,21
9	242,40	719,23
10	206,92	501,85
11	387,69	792,26
12	387,88	805,76
13	387,48	775,62

GRÁFICO DE DISPERSÃO



APRESENTAÇÃO DOS RESULTADOS

DADOS DO AVALIANDO

Tipo : Terreno **Local :** RUA DO S EUCALIPTOS 30 ESQ RO DO VIA TIBIRICA PO USO ALEGRE **Data :** 05/01/2023
Cliente : 2ª VARA CIVIL DE RIBEIRÃO PIRES
Área m² : 370,20 **Modalidade :** Venda

Distribuição espacial

VALORES UNITÁRIOS

Média Unitários : 400,06
 Desvio Padrão : 123,88
 - 30% : 280,04
 + 30% : 520,08

Coefficiente de Variação : 30,9700

VALORES HOMOGENEIZADOS

Média Unitários : 621,77
 Desvio Padrão : 123,87
 - 30% : 435,24
 + 30% : 808,30

Coefficiente de Variação : 19,9200

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

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

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO: II

FORMAÇÃO DOS VALORES

MÉDIA SANEADA (R\$):	621,77		
TESTADA:	0,1100	PROFUNDIDADE	-0,1000
FRENTES MÚLTIPLAS:	0,0000	FATOR ÁREA:	0,0000
VALOR UNITÁRIO (R\$/m2):	627,03000	VALOR TOTAL (R\$):	232.127,05

INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Paradigma

INTERVALO MÍNMO : 575,18
 INTERVALO MÁXMO : 668,36

INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Avaliando

INTERVALO MÍNMO : 580,61
 INTERVALO MÁXMO : 673,45

GRAU DE PRECISÃO

GRAU DE PRECISÃO: III

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por VALÉRIO JOSÉ DE SOUZA JUNIOR, sob o número WRPS23700040326. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tsp.jus.br/prestadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0009781-93.2026.8.26.0566 e código 98600001.

REGISTRO FOTOGRÁFICO DO AVALIANDO



FOTO N° 1



FOTO N° 2



ANEXO 02 - AMOSTRAS COMPARATIVAS



Este documento é o original digitalizado em 01/02/2023 às 19:34, sob o número WRPS23700040326. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0009971-93.2023.8.26.0566 e código 98690891.

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 1

NÚMERO DA PESQUISA : RIBEIRAO PIRES - SP - 2023 UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 02/01/2023
 SEIOR : QUADRA : ÍNDICE DO LOCAL: 63,76 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : AVENIDA VEREADOR RUBENS MAZIERO NÚMERO : 1014
 COMP.: BARRO : O URO FINO CIDADE: RIBEIRAO PIRES - SP
 CEP : 09443-530 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: 480,00 TESTADA - (cf) m 12,00 PROF. EQUIV. (Pe) : 40,00
 ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO : Regular ESQUINA : Não
 TOPOGRAFIA : em acrílica até 5%
 CONSISTÊNCIA : seco

DADOS DA BENFEITORIA

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Casa USO DA EDIFICAÇÃO : Residencial ÁREA CONSTRUÍDA : 100,00 M²
 PADRÃO CONSTR.: casa proletário CONSERVAÇÃO : e - reparos simples
 COEF. PADRÃO: 0,734 DADE REAL: 30 anos COEF.DE DEPRECIACÃO (k): 0,610 CUSTO BASE (R\$): 1.913,72
 VAGAS : 0 PAVIMENTOS : 0
 VALOR CALCULADO (R\$) : 85.684,90 VALOR ARBITRADO (R\$) : 0,00

FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL01: 1,26 ADICIONAL02: 1,00 ADICIONAL03: 1,00
 ADICIONAL04: 1,00 ADICIONAL05: 1,00 ADICIONAL06: 1,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR VENDA (R\$) : 299.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00
 MOBILIÁRIA : LEAL INVEST
 CONTATO : REF - CA0178_LEAL TELEFONE: (11)-551280
 OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/ SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/ VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Flo c :	FTADICIONAL01 : -0,21	VALOR UNITÁRIO : 382,11
TESTADA Cf :	FTADICIONAL02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 289,88
PROFUNDIDADE Cp :	FTADICIONAL03 : 0,00	VARIAÇÃO : 0,74
FRENTES MÚLTIPLAS Ce :	FTADICIONAL04 : 0,00	VARIAÇÃO AVALIANDO : 0,99
CONSISTÊNCIA Fc :	FTADICIONAL05 : 0,00	
ÁREA Ca :	FTADICIONAL06 : 0,00	
TOPOGRAFIA Ft :		

REGISTRO FOTOGRÁFICO

DADOS DA FICHA

NÚMERO DA PESQUISA : RIBEIRAO PIRES - SP - 2023 NÚMERO ELEMENTO : 1
DATA DA PESQUISA : 02/01/2023
SETOR : QUADRA :
CHAVE GEOGRÁFICA :



FOTO N° 1



FOTO N° 2

Este documento é composto por arquivos em PDF, assinado digitalmente e armazenado no sistema de arquivos. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0009971-93.2026.8.26.0566 e código 98690891.

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 2

NÚMERO DA PESQUISA : RIBEIRAO PIRES - SP - 2023 UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 02/01/2023
 SEIOR : QUADRA : ÍNDICE DO LOCAL: 63,76 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : AVENIDA VEREADOR RUBENS MAZIERO NÚMERO : 1780
 COMP.: EM FRENTE 1780 BARRO : O URO FINO CIDADE: RIBEIRAO PIRES - SP
 CEP : 09443-530 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: 9.000,00 TESTADA - (cf) m 50,00 PROF. EQUV. (Pe) : 180,00
 ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO : Irregular ESQUINA : Não
 TOPOGRAFIA : plano
 CONSISTÊNCIA : seco

SEM CONSTRUÇÃO

FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL01: 0,87 ADICIONAL02: 1,00 ADICIONAL03: 1,00
 ADICIONAL04: 1,00 ADICIONAL05: 1,00 ADICIONAL06: 1,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR VENDA (R\$) : 1.000.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00
 MOBILIÁRIA : PEFIL IMOVEIS
 CONTATO : REF - 3742 TELEFONE: (11)-482227

OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FA TO RES NORMA IBAPE/ SP	FA TO RES ADICIONAIS	VALORES/ VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Flo c :	0,00	FTADICIONAL01 : 0,15
TESTADA Cf:	-0,13	FTADICIONAL02 : 0,00
PROFUNDIDADE Cp :	0,39	FTADICIONAL03 : 0,00
FRENTES MÚLTIPLAS Ce :	0,00	FTADICIONAL04 : 0,00
CONSISTÊNCIA Fc :	0,00	FTADICIONAL05 : 0,00
ÁREA Ca :	0,00	FTADICIONAL06 : 0,00
TOPOGRAFIA Ft :	-0,05	
		VALOR UNITÁRIO : 100,00
		HOMOGENEIZAÇÃO : 136,33
		VARIAÇÃO : 1,36
		VARIAÇÃO AVALIANDO : 1,00

REGISTRO FOTOGRÁFICO

DADOS DA FICHA

NÚMERO DA PESQUISA : RIBEIRAO PIRES - SP - 2023 NÚMERO ELEMENTO : 2
 DATA DA PESQUISA : 02/01/2023
 SETOR : QUADRA :
 CHAVE GEOGRÁFICA :



FOTO N° 1



FOTO N° 2

Este documento é o original digitalizado em 01/02/2023 às 19:34, sob o número WRPS23700040326. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0009971-93.2023.8.26.0566 e código 98690891.

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 3

NÚMERO DA PESQUISA : RIBEIRAO PIRES - SP - 2023 UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 02/01/2023
 SEI TOR : QUADRA : ÍNDICE DO LOCAL: 63,76 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : AVENIDA VEREADOR RUBENS MAZIERO NÚMERO : 1820
 COMP.: BARRO : O URO FINO CIDADE: RIBEIRAO PIRES - SP
 CEP : 09443-530 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: 492,00 TESTADA - (cf) m 10,00 PROF. EQUV. (Pe) : 49,20
 ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO : Regular ESQUINA : Não
 TOPOGRAFIA : em acríve até 5%
 CONSISTÊNCIA : seco

DADOS DA BENFEITORIA

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Casa USO DA EDIFICAÇÃO : Residencial ÁREA CONSTRUIDA : 180,00 M²
 PADRÃO CONSTR.: casa econômico (-) CONSERVAÇÃO : e - reparos simples
 COEF. PADRÃO: 0,919 DADEREAL: 45 anos COEF.DE DEPRECIACÃO (k): 0,509 CUSTO BASE (R\$): 1.913,72
 VAGAS : 0 PAVIMENTOS : 0
 VALOR CALCULADO (R\$) : 161.132,89 VALOR ARBITRADO (R\$) : 0,00

FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL01: 1,25 ADICIONAL02: 1,00 ADICIONAL03: 1,00
 ADICIONAL04: 1,00 ADICIONAL05: 1,00 ADICIONAL06: 1,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR VENDA (R\$) : 370.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00
 MOBILIÁRIA : TENDO IMOBILIARIA
 CONTATO : REF - CA0981 TELEFONE: (11)-437483
 OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/ SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/ VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Flo c :	FTADICIONAL01 : -0,20	VALOR UNITÁRIO : 349,22
TESTADA Cf :	FTADICIONAL02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 286,00
PROFUNDIDADE Cp :	FTADICIONAL03 : 0,00	VARIAÇÃO : 0,87
FRENTES MÚLTIPLAS Ce :	FTADICIONAL04 : 0,00	VARIAÇÃO AVALIANDO : 0,99
CONSISTÊNCIA Fc :	FTADICIONAL05 : 0,00	
ÁREA Ca :	FTADICIONAL06 : 0,00	
TOPOGRAFIA Ft :		

REGISTRO FOTOGRÁFICO

DADOS DA FICHA

NÚMERO DA PESQUISA : RIBEIRAO PIRES - SP - 2023 NÚMERO ELEMENTO : 3
 DATA DA PESQUISA : 02/01/2023
 SETOR : QUADRA :
 CHAVE GEOGRÁFICA :



FOTO N° 1



FOTO N° 2

Este documento é o original digitalizado em 01/02/2023 às 19:34, sob o número WRPS23700040326. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0009971-93.2023.8.26.0566 e código 98690001.

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 4

NÚMERO DA PESQUISA : RIBEIRAO PIRES - SP - 2023 UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 02/01/2023
 SEIOR : QUADRA : ÍNDICE DO LOCAL: 87,16 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : RUA ANTONIO PEIXOTO AUGUSTO NÚMERO : 55
 COMP.: BARRO : CENTRO OURO FINO CIDADE: RIBEIRAO PIRES - SP
 CEP : 09443-150 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 : plano
 CONSISTÊNCIA : seco

DADOS DA BENFEITORIA

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Casa USO DA EDIFICAÇÃO : Residencial ÁREA CONSTRUIDA : 144,00 M²
 PADRÃO CONSTR.: casa simples CONSERVAÇÃO : e - reparos simples
 COEF. PADRÃO: 1,497 IDADE REAL: 32 anos COEF.DE DEPRECIÇÃO (k): 0,637 CUSTO BASE (R\$): 1.913,72
 VAGAS : 0 PAVIMENTOS : 0
 VALOR CALCULADO (R\$) : 262.785,94 VALOR ARBITRADO (R\$) : 0,00

FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL01: 1,30 ADICIONAL02: 1,00 ADICIONAL03: 1,00
 ADICIONAL04: 1,00 ADICIONAL05: 1,00 ADICIONAL06: 1,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR VENDA (R\$) : 618.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00
 MOBILIÁRIA : SELECT IMOB
 CONTATO : REF - CA0033_SELECT TELEFONE: (11)-454309
 OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/ SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/ VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc :	-0,27	FTADICIONAL01 : -0,23 VALOR UNITÁRIO : 815,44
TESTADA Cf:	0,00	FTADICIONAL02 : 0,00 HOMOGENEIZAÇÃO : 367,99
PROFUNDIDADE Cp :	0,00	FTADICIONAL03 : 0,00 VARIAÇÃO : 0,48
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 :	-0,05	

REGISTRO FOTOGRÁFICO

DADOS DA FICHA

NÚMERO DA PESQUISA : RIBEIRAO PIRES - SP - 2023 NÚMERO ELEMENTO : 4
DATA DA PESQUISA : 02/01/2023
SETOR : QUADRA :
CHAVE GEOGRÁFICA :



FOTO N° 1



FOTO N° 2

Este documento é o original digitalizado em 01/02/2023 às 19:34, sob o número WRPS23700040326. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0009951-93.2023.8.26.0566 e código 98690001.

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 5

NÚMERO DA PESQUISA : RIBEIRAO PIRES - SP - 2023 UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 02/01/2023
 SEI TOR : QUADRA : ÍNDICE DO LOCAL: 97,03 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : RUA ARICANDUVA NÚMERO : 170
 COMP.: BARRO : CENTRO O URO FINO CIDADE: RIBEIRAO PIRES - SP
 CEP : 09443-195 UF : SP

DADOS DA REGIÃO

MELHORAMENTOS :

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

DADOS DO TERRENO

ÁREA (Ar) m²: 250,00 TESTADA - (cf) m 10,00 PROF. EQUIV. (Pe) : 25,00
 ACESSIBILIDADE: Dire ta FORMATO : Regular ESQUINA : Não
 TOPOGRAFIA : p la no
 CONSISTÊNCIA : se co

DADOS DA BENFEITORIA

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Casa USO DA EDIFICAÇÃO : Resid enc ia l ÁREA CONSTRUIDA : 140,00 M²
 PADRÃO CONSTR.: casa econômico (-) CONSERVAÇÃO : c - regular
 COEF. PADRÃO: 0,919 DADEREAL: 30 anos COEF.DE DEPRECIÇÃO (k): 0,741 CUSTO BASE (R\$): 1.913,72
 VAGAS : 0 PAVIMENTOS : 0
 VALOR CALCULADO (R\$) : 182.448,44 VALOR ARBITRADO (R\$) : 0,00

FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL01: 1,36 ADICIONAL02: 1,00 ADICIONAL03: 1,00
 ADICIONAL04: 1,00 ADICIONAL05: 1,00 ADICIONAL06: 1,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR VENDA (R\$) : 450.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00
 MOBILIÁRIA : RAHDA CONSULTORIA IMOBILIARIA
 CONTATO : REF - 0111 TELEFONE: (11)-986440
 OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/ SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/ VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Flo c :	-0,34	FTADICIONAL01 : -0,26
TESTADA Cf:	0,00	FTADICIONAL02 : 0,00
PROFUNDIDADE Cp :	0,00	FTADICIONAL03 : 0,00
FRENTES MÚLTIPLAS Ce :	0,00	FTADICIONAL04 : 0,00
CONSISTÊNCIA Fc :	0,00	FTADICIONAL05 : 0,00
ÁREA Ca :	0,00	FTADICIONAL06 : 0,00
TOPOGRAFIA Ft :	-0,05	
		VALOR UNITÁRIO : 890,11
		HOMOGENEIZAÇÃO : 304,22
		VARIAÇÃO : 0,34
		VARIAÇÃO AVALIANDO : 0,99

REGISTRO FOTOGRÁFICO

DADOS DA FICHA

NÚMERO DA PESQUISA : RIBEIRAO PIRES - SP - 2023 NÚMERO ELEMENTO : 5
 DATA DA PESQUISA : 02/01/2023
 SETOR : QUADRA :
 CHAVE GEOGRÁFICA :



FOTO N° 1

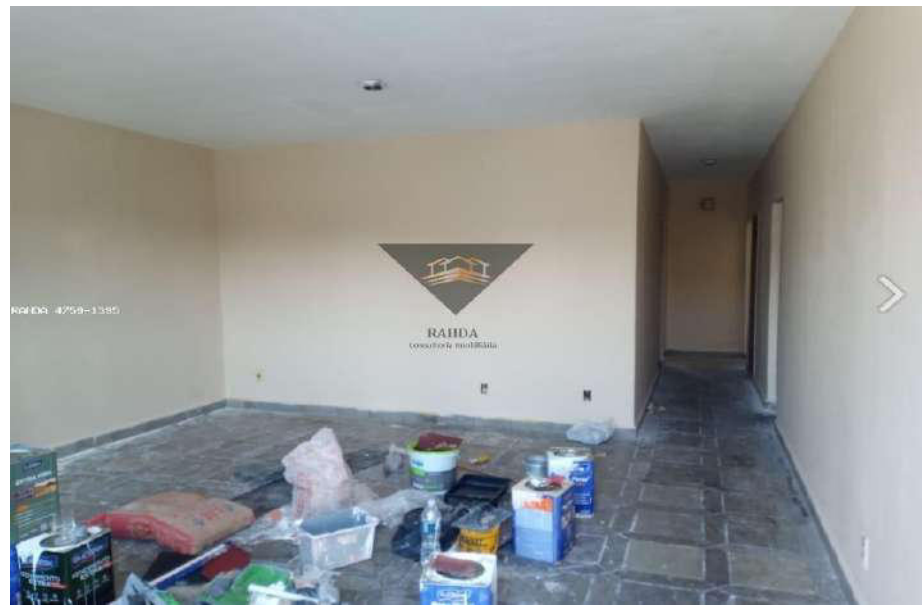


FOTO N° 2

Este documento é o original digitalizado em 01/02/2023 às 19:34, sob o número WRPS23700040326. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0009971-93.2023.8.26.0566 e código 98690001.

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 6

NÚMERO DA PESQUISA : RIBEIRAO PIRES - SP - 2023 UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 02/01/2023
 SEI TOR : QUADRA : ÍNDICE DO LOCAL: 97,03 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : RUA ARICANDUVA NÚMERO : 176
 COMP.: BARRO : CENTRO O URO FINO CIDADE: RIBEIRAO PIRES - SP
 CEP : 09443-195 UF : SP

DADOS DA REGIÃO

MELHORAMENTOS :

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

DADOS DO TERRENO

ÁREA (Ar) m²: 250,00 TESTADA - (cf) m 10,00 PROF. EQUIV. (Pe) : 25,00
 ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO : Regular ESQUINA : Não
 TOPOGRAFIA : plano
 CONSISTÊNCIA : seco

DADOS DA BENFEITORIA

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Casa USO DA EDIFICAÇÃO : Residencial ÁREA CONSTRUÍDA : 140,00 M²
 PADRÃO CONSTR.: casa econômico (-) CONSERVAÇÃO : e - reparos simples
 COEF. PADRÃO: 0,919 IDADE REAL: 35 anos COEF.DE DEPRECIACÃO (k): 0,610 CUSTO BASE (R\$): 1.913,72
 VAGAS : 0 PAVIMENTOS : 0
 VALOR CALCULADO (R\$) : 150.193,72 VALOR ARBITRADO (R\$) : 0,00

FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL01: 1,36 ADICIONAL02: 1,00 ADICIONAL03: 1,00
 ADICIONAL04: 1,00 ADICIONAL05: 1,00 ADICIONAL06: 1,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR VENDA (R\$) : 350.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00
 MOBILIÁRIA : CONCEPT IMOVEIS
 CONTATO : REF - CA0220 TELEFONE: (11)-474811
 OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/ SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/ VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc :	-0,34	FTADICIONAL01 : -0,26 VALOR UNITÁRIO : 659,33
TESTADA Cf:	0,00	FTADICIONAL02 : 0,00 HOMOGENEIZAÇÃO : 225,33
PROFUNDIDADE Cp :	0,00	FTADICIONAL03 : 0,00 VARIAÇÃO : 0,34
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 :	-0,05	

REGISTRO FOTOGRÁFICO

DADOS DA FICHA

NÚMERO DA PESQUISA : RIBEIRAO PIRES - SP - 2023 NÚMERO ELEMENTO : 6
DATA DA PESQUISA : 02/01/2023
SETOR : QUADRA :
CHAVE GEOGRÁFICA :



FOTO N° 1



FOTO N° 2

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 7

NÚMERO DA PESQUISA : RIBEIRAO PIRES - SP - 2023 UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 02/01/2023
 SEI TOR : QUADRA : ÍNDICE DO LOCAL: 63,76 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : RUA BAGRE NÚMERO : 102
 COMP.: BARRO : O URO FINO CIDADE: RIBEIRAO PIRES - SP
 CEP : 09443-610 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: 307,00 TESTADA - (cf) m 5,00 PROF. EQUV. (Pe) : 61,40
 ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO : Irregular ESQUINA : Não
 TOPOGRAFIA : caído para os fundos de 5% até 10%
 CONSISTÊNCIA : seco

DADOS DA BENFEITORIA

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Casa USO DA EDIFICAÇÃO : Residencial ÁREA CONSTRUÍDA : 143,00 M²
 PADRÃO CONSTR.: casa econômico (+) CONSERVAÇÃO : d - entre regular e reparos simples
 COEF. PADRÃO: 1,221 DADE REAL: 26 anos COEF. DE DEPRECIAÇÃO (k): 0,748 CUSTO BASE (R\$): 1.913,72
 VAGAS : 0 PAVIMENTOS : 0
 VALOR CALCULADO (R\$) : 249.937,66 VALOR ARBITRADO (R\$) : 0,00

FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL01: 1,33 ADICIONAL02: 1,00 ADICIONAL03: 1,00
 ADICIONAL04: 1,00 ADICIONAL05: 1,00 ADICIONAL06: 1,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR VENDA (R\$) : 400.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00
 MOBILIÁRIA : BATISTA NEG IMOBILIARIOS
 CONTATO : REF - CA47397 TELEFONE: (11)-964346
 OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/ SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/ VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Flo c :	FTADICIONAL01 : -0,25	VALOR UNITÁRIO : 358,11
TESTADA Cf :	FTADICIONAL02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 368,22
PROFUNDIDADE Cp :	FTADICIONAL03 : 0,00	VARIAÇÃO : 1,02
FRENTES MÚLTIPLAS Ce :	FTADICIONAL04 : 0,00	VARIAÇÃO AVALIANDO : 0,99
CONSISTÊNCIA Fc :	FTADICIONAL05 : 0,00	
ÁREA Ca :	FTADICIONAL06 : 0,00	
TOPOGRAFIA Ft :		

Este documento é o original digitalizado em 01/02/2023 às 19:34, sob o número WRPS23700040326. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0009971-93.2023.8.26.0566 e código 98690881.

REGISTRO FOTOGRÁFICO

DADOS DA FICHA

NÚMERO DA PESQUISA : RIBEIRAO PIRES - SP - 2023 NÚMERO ELEMENTO : 7
DATA DA PESQUISA : 02/01/2023
SETOR : QUADRA :
CHAVE GEOGRÁFICA :



FOTO N° 1



FOTO N° 2

Este documento é o original digitalizado em 01/02/2023 às 19:34, sob o número WRPS23700040326. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0009971-93.2023.8.26.0566 e código 98690891.

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 8

NÚMERO DA PESQUISA : RIBEIRAO PIRES - SP - 2023 UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 02/01/2023
 SEIOR : QUADRA : ÍNDICE DO LOCAL: 72,75 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : RUA BO RBO REMA NÚMERO : 77
 COMP.: BARRO : O URO FINO CIDADE: RIBEIRAO PIRES - SP
 CEP : 09443-170 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: 640,00 TESTADA - (cf) m 20,00 PROF. EQUIV. (Pe) : 32,00
 ACESSIBILIDADE: Dire ta FORMATO : Regular ESQUINA : Não
 TOPOGRAFIA : p la no
 CONSISTÊNCIA : se co

DADOS DA BENFEITORIA

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Casa USO DA EDIFICAÇÃO : Resid enc ia l ÁREA CONSTRUIDA : 180,00 M²
 PADRÃO CONSTR.: casa médio CONSERVAÇÃO : c - regular
 COEF. PADRÃO: 2,154 DADE REAL: 22 anos COEF.DE DEPRECIACÃO (k): 0,819 CUSTO BASE (R\$): 1.913,72
 VAGAS : 0 PAVIMENTOS : 0
 VALOR CALCULADO (R\$) : 607.687,78 VALOR ARBITRADO (R\$) : 0,00

FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL01: 1,31 ADICIONAL02: 1,00 ADICIONAL03: 1,00
 ADICIONAL04: 1,00 ADICIONAL05: 1,00 ADICIONAL06: 1,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR VENDA (R\$) : 1.250.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00
 MOBILIÁRIA : SWAN NEG IMOBILIARIOS
 CONTATO : REF - SWAN-00042 TELEFONE: (11)-4436777
 OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/ SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/ VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Flo c :	FTADICIONAL01 :	VALOR UNITÁRIO : 808,00
TESTADA Cf:	FTADICIONAL02 :	HOMOGENEIZAÇÃO : 372,99
PROFUNDIDADE Cp :	FTADICIONAL03 :	VARIAÇÃO : 0,43
FRENTES MÚLTIPLAS Ce :	FTADICIONAL04 :	VARIAÇÃO AVALIANDO : 0,99
CONSISTÊNCIA Fc :	FTADICIONAL05 :	
ÁREA Ca :	FTADICIONAL06 :	
TOPOGRAFIA Ft :		

REGISTRO FOTOGRÁFICO

DADOS DA FICHA

NÚMERO DA PESQUISA : RIBEIRAO PIRES - SP - 2023 NÚMERO ELEMENTO : 8
 DATA DA PESQUISA : 02/01/2023
 SETOR : QUADRA :
 CHAVE GEOGRÁFICA :



FOTO N° 1



FOTO N° 2

Este documento é o original digitalizado em 01/02/2023 às 19:34, sob o número WRPS23700040326. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0009971-93.2023.8.26.0566 e código 98690891.

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 9

NÚMERO DA PESQUISA : RIBEIRAO PIRES - SP - 2023 UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 02/01/2023
 SEI TOR : QUADRA : ÍNDICE DO LOCAL: 72,75 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : RUA CAFELANDIA NÚMERO : 348
 COMP.: BARRO : CENTRO OURO FINO CIDADE: RIBEIRAO PIRES - SP
 CEP : 09443-070 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. EQUV. (Pe) : 30,00
 ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO : Regular ESQUINA : Não
 TOPOGRAFIA : plano
 CONSISTÊNCIA : seco

DADOS DA BENFEITORIA

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Casa USO DA EDIFICAÇÃO : Residencial ÁREA CONSTRUIDA : 167,00 M²
 PADRÃO CONSTR.: casa econômico (-) CONSERVAÇÃO : e - reparos simples
 COEF. PADRÃO: 0,919 DADE REAL: 35 anos COEF.DE DEPRECIÇÃO (k): 0,610 CUSTO BASE (R\$): 1.913,72
 VAGAS : 0 PAVIMENTOS : 0
 VALOR CALCULADO (R\$) : 179.159,65 VALOR ARBITRADO (R\$) : 0,00

FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL01: 1,33 ADICIONAL02: 1,00 ADICIONAL03: 1,00
 ADICIONAL04: 1,00 ADICIONAL05: 1,00 ADICIONAL06: 1,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR VENDA (R\$) : 350.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00
 MOBILIÁRIA : IDEALIZA IMOVEIS
 CONTATO : REF - CA0122 TELEFONE: (11)-482468
 OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/ SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/ VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Flo c :	FTADICIONAL01 :	VALOR UNITÁRIO : 452,00
TESTADA Cf:	FTADICIONAL02 :	HOMOGENEIZAÇÃO : 261,66
PROFUNDIDADE Cp :	FTADICIONAL03 :	VARIAÇÃO : 0,53
FRENTES MÚLTIPLAS Ce :	FTADICIONAL04 :	VARIAÇÃO AVALIANDO : 0,98
CONSISTÊNCIA Fc :	FTADICIONAL05 :	
ÁREA Ca :	FTADICIONAL06 :	
TOPOGRAFIA Ft :		

REGISTRO FOTOGRÁFICO

DADOS DA FICHA

NÚMERO DA PESQUISA : RIBEIRAO PIRES - SP - 2023

NÚMERO ELEMENTO : 9

DATA DA PESQUISA : 02/01/2023

SETOR : QUADRA :

CHAVE GEOGRÁFICA :



FOTO N° 1



FOTO N° 2

Este documento é o original digitalizado em 01/02/2023 às 19:34, sob o número WRPS23700040326. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0009971-93.2023.8.26.0566 e código 98690001.

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 10

NÚMERO DA PESQUISA : RIBEIRAO PIRES - SP - 2023 UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 02/01/2023
 SEIOR : QUADRA : ÍNDICE DO LOCAL: 63,76 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : RUA GOLFENHO NÚMERO : 201
 COMP.: BARRO : O URO FINO CIDADE: RIBEIRAO PIRES - SP
 CEP : 09443-620 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: 585,00 TESTADA - (cf) m 15,00 PROF. EQUIV. (Pe) : 39,00
 ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO : Regular ESQUINA : Não
 TOPOGRAFIA : caído para os fundos de 5% até 10%
 CONSISTÊNCIA : seco

DADOS DA BENFEITORIA

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Casa USO DA EDIFICAÇÃO : Residencial ÁREA CONSTRUÍDA : 168,00 M²
 PADRÃO CONSTR.: casa econômico CONSERVAÇÃO : e - reparos simples
 COEF. PADRÃO: 1,070 DADE REAL: 30 anos COEF.DE DEPRECIAÇÃO (k): 0,655 CUSTO BASE (R\$): 1.913,72
 VAGAS : 0 PAVIMENTOS : 0
 VALOR CALCULADO (R\$) : 225.326,75 VALOR ARBITRADO (R\$) : 0,00

FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL01: 1,23 ADICIONAL02: 1,00 ADICIONAL03: 1,00
 ADICIONAL04: 1,00 ADICIONAL05: 1,00 ADICIONAL06: 1,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR VENDA (R\$) : 500.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00
 MOBILIÁRIA : CORRETORA AUTONOMA - ADRIANA MORAIS
 CONTATO : REF - 1C0B0D TELEFONE: (11)-950265
 OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/ SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/ VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Flo c :	FTADICIONAL01 : -0,19	VALOR UNITÁRIO : 384,66
TESTADA Cf:	FTADICIONAL02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 303,66
PROFUNDIDADE Cp :	FTADICIONAL03 : 0,00	VARIAÇÃO : 0,75
FRENTES MÚLTIPLAS Ce :	FTADICIONAL04 : 0,00	VARIAÇÃO AVALIANDO : 0,99
CONSISTÊNCIA Fc :	FTADICIONAL05 : 0,00	
ÁREA Ca :	FTADICIONAL06 : 0,00	
TOPOGRAFIA Ft :		

REGISTRO FOTOGRÁFICO

DADOS DA FICHA

NÚMERO DA PESQUISA : RIBEIRAO PIRES - SP - 2023

NÚMERO ELEMENTO : 10

DATA DA PESQUISA : 02/01/2023

SETOR : QUADRA :

CHAVE GEOGRÁFICA :



FOTO N° 1



FOTO N° 2

Este documento é o original digitalizado em 01/02/2023 às 19:34, sob o número WRPS23700040326. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0009971-93.2023.8.26.0566 e código 98690891.

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 11

NÚMERO DA PESQUISA : RIBEIRAO PIRES - SP - 2023 UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 02/01/2023
 SEI TOR : QUADRA : ÍNDICE DO LOCAL: 135,96 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : RUA LEONE PISCIO TA NÚMERO : 166
 COMP.: BARRO : O URO FINO CIDADE: RIBEIRAO PIRES - SP
 CEP : 09443-360 UF : SP

DADOS DA REGIÃO

MELHORAMENTOS :

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

DADOS DO TERRENO

ÁREA (Ar) m²: 300,00 TESTADA - (cf) m 10,00 PROF. EQUIV. (Pe) : 30,00
 ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO : Regular ESQUINA : Não
 TOPOGRAFIA : plano
 CONSISTÊNCIA : seco

DADOS DA BENFEITORIA

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Casa USO DA EDIFICAÇÃO : Residencial ÁREA CONSTRUIDA : 100,00 M²
 PADRÃO CONSTR.: casa econômico CONSERVAÇÃO : b - entre novo e regular
 COEF. PADRÃO: 1,070 IDADE REAL: 5 anos COEF.DE DEPRECIAÇÃO (k): 0,969 CUSTO BASE (R\$): 1.913,72
 VAGAS : 0 PAVIMENTOS : 0
 VALOR CALCULADO (R\$) : 198.420,23 VALOR ARBITRADO (R\$) : 0,00

FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL01: 1,33 ADICIONAL02: 1,00 ADICIONAL03: 1,00
 ADICIONAL04: 1,00 ADICIONAL05: 1,00 ADICIONAL06: 1,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR VENDA (R\$) : 635.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00
 MOBILIÁRIA : CORRETOR AUTONOMO - CARLOS B
 CONTATO : REF - 5NRAWZ6I TELEFONE: (11)-825877
 OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/ SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/ VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Flo c :	-0,53	FTADICIONAL01 : -0,25
TESTADA Cf:	0,00	FTADICIONAL02 : 0,00
PROFUNDIDADE Cp :	0,00	FTADICIONAL03 : 0,00
FRENTES MÚLTIPLAS Ce :	0,00	FTADICIONAL04 : 0,00
CONSISTÊNCIA Fc :	0,00	FTADICIONAL05 : 0,00
ÁREA Ca :	0,00	FTADICIONAL06 : 0,00
TOPOGRAFIA Ft :	-0,05	
		VALOR UNITÁRIO : 1.243,00
		HOMOGENEIZAÇÃO : 212,66
		VARIAÇÃO : 0,18
		VARIAÇÃO AVALIANDO : 0,99

REGISTRO FOTOGRÁFICO

DADOS DA FICHA

NÚMERO DA PESQUISA : RIBEIRAO PIRES - SP - 2023

NÚMERO ELEMENTO : 11

DATA DA PESQUISA : 02/01/2023

SETOR : QUADRA :

CHAVE GEOGRÁFICA :



FOTO N° 1



FOTO N° 2

Este documento é o original digitalizado em 01/02/2023 às 19:34, sob o número WRPS23700040326. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0009971-93.2023.8.26.0566 e código 98690891.

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 12

NÚMERO DA PESQUISA : RIBEIRAO PIRES - SP - 2023 UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 02/01/2023
 SEIOR : QUADRA : ÍNDICE DO LOCAL: 135,96 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : RUA LEONEPISCIOITA NÚMERO : 116
 COMP.: BARRO : O URO FINO CIDADE: RIBEIRAO PIRES - SP
 CEP : 09443-360 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: 282,00 TESTADA - (cf) m 10,50 PROF. EQUV. (Pe) : 26,86
 ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO : Irregular ESQUINA : Não
 TOPOGRAFIA : em a c l i v e a t é 5%
 CONSISTÊNCIA : se c o

DADOS DA BENFEITORIA

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Casa USO DA EDIFICAÇÃO : Residencial ÁREA CONSTRUIDA : 140,00 M²
 PADRÃO CONSTR.: casa econômico CONSERVAÇÃO : d - entre regular e reparos simples
 COEF. PADRÃO: 1,070 IDADE REAL: 25 anos COEF. DE DEPRECIAÇÃO (k): 0,757 CUSTO BASE (R\$): 1.913,72
 VAGAS : 0 PAVIMENTOS : 0
 VALOR CALCULADO (R\$) : 217.013,17 VALOR ARBITRADO (R\$) : 0,00

FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL01: 1,34 ADICIONAL02: 1,00 ADICIONAL03: 1,00
 ADICIONAL04: 1,00 ADICIONAL05: 1,00 ADICIONAL06: 1,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR VENDA (R\$) : 600.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00
 MOBILIÁRIA : IDEALIZA IMOVEIS
 CONTATO : REF - CA0012 TELEFONE: (11)-482468
 OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/ SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/ VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Flo c :	-0,53	FTADICIONAL01 : -0,25
TESTADA Cf:	-0,01	FTADICIONAL02 : 0,00
PROFUNDIDADE Cp :	0,00	FTADICIONAL03 : 0,00
FRENTES MÚLTIPLAS Ce :	0,00	FTADICIONAL04 : 0,00
CONSISTÊNCIA Fc :	0,00	FTADICIONAL05 : 0,00
ÁREA Ca :	0,00	FTADICIONAL06 : 0,00
TOPOGRAFIA Ft :	0,00	
		VALOR UNITÁRIO : 1.145,44
		HOMOGENEIZAÇÃO : 235,99
		VARIAÇÃO : 0,20
		VARIAÇÃO AVALIANDO : 0,99

REGISTRO FOTOGRÁFICO

DADOS DA FICHA

NÚMERO DA PESQUISA : RIBEIRAO PIRES - SP - 2023
 DATA DA PESQUISA : 02/01/2023
 SETOR : QUADRA :
 CHAVE GEOGRÁFICA :
 NÚMERO ELEMENTO : 12



FOTO N° 1



FOTO N° 2

Este documento é o original digitalizado em 01/02/2023 às 19:34, sob o número WRPS23700040326. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0009971-93.2023.8.26.0566 e código 98690891.

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 13

NÚMERO DA PESQUISA : RIBEIRAO PIRES - SP - 2023 UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 02/01/2023
 SEI TOR : QUADRA : ÍNDICE DO LOCAL: 135,96 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : RUA LUIZ BERTO LDO NÚMERO : 224
 COMP.: BARRO : O URO FINO CIDADE: RIBEIRAO PIRES - SP
 CEP : 09443-340 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 8,00 PROF. EQUV. (Pe) : 37,50
 ACESSIBILIDADE: Dire ta FORMATO : Regular ESQUINA : Não
 TOPOGRAFIA : p la no
 CONSISTÊNCIA : se co

DADOS DA BENFEITORIA

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Casa USO DA EDIFICAÇÃO : Resid enc ia l ÁREA CONSTRUIDA : 220,00 M²
 PADRÃO CONSTR.: ca sa simples CONSERVAÇÃO : e - re pa r os sim p les
 COEF. PADRÃO: 1,497 DADE REAL: 27 anos COEF.DE DEPRECIAÇÃO (k): 0,680 CUSTO BASE (R\$): 1.913,72
 VAGAS : 0 PAVIMENTOS : 0
 VALOR CALCULADO (R\$) : 428.579,89 VALOR ARBITRADO (R\$) : 0,00

FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL01: 1,33 ADICIONAL02: 1,00 ADICIONAL03: 1,00
 ADICIONAL04: 1,00 ADICIONAL05: 1,00 ADICIONAL06: 1,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR VENDA (R\$) : 830.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00
 MOBILIÁRIA : WINNER BROKERS
 CONTATO : REF - CA9001 TELEFONE: (11)-080094
 OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/ SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/ VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Flo c :	-0,53	FTADICIONAL01 : -0,25
TESTADA Cf:	0,05	FTADICIONAL02 : 0,00
PROFUNDIDADE Cp :	0,00	FTADICIONAL03 : 0,00
FRENTES MÚLTIPLAS Ce :	0,00	FTADICIONAL04 : 0,00
CONSISTÊNCIA Fc :	0,00	FTADICIONAL05 : 0,00
ÁREA Ca :	0,00	FTADICIONAL06 : 0,00
TOPOGRAFIA Ft :	-0,05	
		VALOR UNITÁRIO : 1.061,00
		HOMOGENEIZAÇÃO : 229,77
		VARIAÇÃO : 0,25
		VARIAÇÃO AVALIANDO : 0,99

REGISTRO FOTOGRÁFICO

DADOS DA FICHA

NÚMERO DA PESQUISA : RIBEIRAO PIRES - SP - 2023

NÚMERO ELEMENTO : 13

DATA DA PESQUISA : 02/01/2023

SETOR : QUADRA :

CHAVE GEOGRÁFICA :



FOTO N° 1



FOTO N° 2

Este documento é o original digitalizado em 01/02/2023 às 19:34, sob o número WRPS23700040326. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0009951-93.2023.8.26.0566 e código 98690881.

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 14

NÚMERO DA PESQUISA : RIBEIRAO PIRES - SP - 2023 UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 02/01/2023
 SEIOR : QUADRA : ÍNDICE DO LOCAL: 63,76 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : RUA POLVO NÚMERO : 74
 COMP.: EM FRENTE 74 BARRO : O URO FINO CIDADE: RIBEIRAO PIRES - SP
 CEP : 09443-530 UF : SP

DADOS DA REGIÃO

MELHORAMENTOS :

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

DADOS DO TERRENO

ÁREA (Ar) m²: 250,00 TESTADA - (cf) m 10,00 PROF. EQUIV. (Pe) : 25,00
 ACESSIBILIDADE: Dire ta FORMATO : Regu lar ESQUINA : Nã o
 TOPOGRAFIA : p la no
 CONSISTÊNCIA : se c o

SEM CONSTRUÇÃO

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

ADICIONAL01: 1,36 ADICIONAL02: 1,00 ADICIONAL03: 1,00
 ADICIONAL04: 1,00 ADICIONAL05: 1,00 ADICIONAL06: 1,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR VENDA (R\$) : 175.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00
 MOBILIÁRIA : NOVA TRENTINA IMOVEIS
 CONTATO : PAULO LIMA DA SILVA REF - TE0282-TRS TELEFONE: (11)-940770
 OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

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
LOCALIZAÇÃO Flo c :	0,00	FTADICIONAL01 : -0,26 VALOR UNITÁRIO : 630,00
TESTADA Cf:	0,00	FTADICIONAL02 : 0,00 HOMOGENEIZAÇÃO : 431,44
PROFUNDIDADE Cp :	0,00	FTADICIONAL03 : 0,00 VARIAÇÃO : 0,6633
FRENTES MÚLTIPLAS Ce :	0,00	FTADICIONAL04 : 0,00 VARIAÇÃO AVALIANDO : 0,9933
CONSISTÊNCIA Fc :	0,00	FTADICIONAL05 : 0,00
ÁREA Ca :	0,00	FTADICIONAL06 : 0,00
TOPOGRAFIA Ft :	-0,05	

REGISTRO FOTOGRÁFICO

DADOS DA FICHA

NÚMERO DA PESQUISA : RIBEIRAO PIRES - SP - 2023 NÚMERO ELEMENTO : 14
DATA DA PESQUISA : 02/01/2023
SETOR : QUADRA :
CHAVE GEOGRÁFICA :



FOTO N° 1



FOTO N° 2

Este documento é o original, assinado digitalmente pelo usuário BATISTA NEG IMOBILIARIOS em 01/02/2023 às 19:34, sob o número WRPS23700040326. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0009971-93.2023.8.26.0566 e código 98690881.

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 15

NÚMERO DA PESQUISA : RIBEIRAO PIRES - SP - 2023 UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 02/01/2023
 SEIOR : QUADRA : ÍNDICE DO LOCAL: 97,03 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : RUA SIQUEIRA NÚMERO : 315
 COMP.: BARRO : O URO FINO CIDADE: RIBEIRAO PIRES - SP
 CEP : 09443-400 UF: SP

DADOS DA REGIÃO

MELHORAMENTOS :

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

DADOS DO TERRENO

ÁREA (Ar) m²: 3.896,00 TESTADA - (cf) m 35,00 PROF. EQUV. (Pe) : 111,31
 ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO : Irregular ESQUINA : Não
 TOPOGRAFIA : caído para os fundos até 5%
 CONSISTÊNCIA : seco

DADOS DA BENFEITORIA

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Casa USO DA EDIFICAÇÃO : Residencial ÁREA CONSTRUÍDA : 411,00 M²
 PADRÃO CONSTR.: casa proletário CONSERVAÇÃO : f - entre reparos simples e importantes
 COEF. PADRÃO: 0,734 DADE REAL: 55 anos COEF.DE DEPRECIÇÃO (k): 0,265 CUSTO BASE (R\$): 1.913,72
 VAGAS : 0 PAVIMENTOS : 0
 VALOR CALCULADO (R\$) : 152.989,69 VALOR ARBITRADO (R\$) : 0,00

FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL01: 0,94 ADICIONAL02: 1,00 ADICIONAL03: 1,00
 ADICIONAL04: 1,00 ADICIONAL05: 1,00 ADICIONAL06: 1,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR VENDA (R\$) : 1.250.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00
 MOBILIÁRIA : BATISTA NEG IMOBILIARIOS
 CONTATO : REF - CA47397 TELEFONE: (11)-964346
 OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/ SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/ VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Flo c :	FTADICIONAL01 : 0,06	VALOR UNITÁRIO : 249,99
TESTADA Cf:	FTADICIONAL02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 233,99
PROFUNDIDADE Cp :	FTADICIONAL03 : 0,00	VARIAÇÃO : 0,9877
FRENTES MÚLTIPLAS Ce :	FTADICIONAL04 : 0,00	VARIAÇÃO AVALIANDO : 0,9877
CONSISTÊNCIA Fc :	FTADICIONAL05 : 0,00	
ÁREA Ca :	FTADICIONAL06 : 0,00	
TOPOGRAFIA Ft :		

REGISTRO FOTOGRÁFICO

DADOS DA FICHA

NÚMERO DA PESQUISA : RIBEIRAO PIRES - SP - 2023

NÚMERO ELEMENTO : 15

DATA DA PESQUISA : 02/01/2023

SETOR : QUADRA :

CHAVE GEOGRÁFICA :



FOTO N° 1



FOTO N° 2

Este documento é o original digitalizado em 01/02/2023 às 19:34, sob o número WRPS23700040326. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0009971-93.2023.8.26.0566 e código 98690891.

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 16

NÚMERO DA PESQUISA : RIBEIRAO PIRES - SP - 2023 UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 02/01/2023
 SEI TOR : QUADRA : ÍNDICE DO LOCAL: 87,16 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : RUA UBIRAJARA NÚMERO : 100
 COMP.: BARRO : CENTRO O URO FINO CIDADE: RIBEIRAO PIRES - SP
 CEP : 09443-160 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: 600,00 TESTADA - (cf) m 20,00 PROF. EQUIV. (Pe) : 30,00
 ACESSIBILIDADE: Dire ta FORMATO : Regular ESQUINA : Não
 TOPOGRAFIA : ca ído para os fundos de 10% até 20%
 CONSISTÊNCIA : se co

DADOS DA BENFEITORIA

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Casa USO DA EDIFICAÇÃO : Resid enc ia l ÁREA CONSTRUIDA : 334,00 M²
 PADRÃO CONSTR.: ca sa ec onômico CONSERVAÇÃO : e - re pa r os sim p les
 COEF. PADRÃO: 1,070 DADE REAL: 20 anos COEF.DE DEPRECI AÇÃO (k): 0,735 CUSTO BASE (R\$): 1.913,72
 VAGAS : 0 PAVIMENTOS : 0
 VA LO R CA LC UL ADO (R\$) : 502.685,06 VA LO R AR BITRA DO (R\$) : 0,00

FATORES ADICIONAIS

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

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR VENDA (R\$) : 850.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00
 MOBILIÁRIA : NEW CORE IMOVEIS
 CONTATO : ADRIANO DA SILVA FIRMINO REF - 48918 TELEFONE: (11)-958196
 OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/ SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/ VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Flo c :	FTADICIONAL01 :	VALOR UNITÁRIO : 437,99
TESTADA Cf:	FTADICIONAL02 :	HOMOGENEIZAÇÃO : 266,66
PROFUNDIDADE Cp :	FTADICIONAL03 :	VARIAÇÃO : 0,60
FRENTES MÚLTIPLAS Ce :	FTADICIONAL04 :	VARIAÇÃO AVALIANDO : 0,99
CONSISTÊNCIA Fc :	FTADICIONAL05 :	
ÁREA Ca :	FTADICIONAL06 :	
TOPOGRAFIA Ft :		

REGISTRO FOTOGRÁFICO

DADOS DA FICHA

NÚMERO DA PESQUISA : RIBEIRAO PIRES - SP - 2023

NÚMERO ELEMENTO : 16

DATA DA PESQUISA : 02/01/2023

SETOR : QUADRA :

CHAVE GEOGRÁFICA :



FOTO N° 1



FOTO N° 2

Este documento é composto por arquivos digitais e impressos. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0009971-93.2026.8.26.0566 e código 98690881. Para o número WRPS23700040326, sob o número 17060 colado em 01/02/2023 às 19:34, sob o número 56320222 e código 98690881.

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 1

NÚMERO DA PESQUISA : RIBEIRAO PIRES - SP - 2023 UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 01/01/2023
 SEIOR : QUADRA : ÍNDICE DO LOCAL: 72,87 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : RUA CACHOEIRA NÚMERO : 17
 COMP.: BARRO : PO USO ALEGRE CIDADE: RIBEIRAO PIRES - SP
 CEP : 09440-080 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: 376,00 TESTADA - (cf) m 10,00 PROF. EQUIV. (Pe) : 37,60
 ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO : Regular ESQUINA : Não
 TOPOGRAFIA : caído para os fundos até 5%
 CONSISTÊNCIA : seco

DADOS DA BENFEITORIA

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Casa USO DA EDIFICAÇÃO : Residencial ÁREA CONSTRUÍDA : 376,00 M²
 PADRÃO CONSTR.: casa proletário (+) CONSERVAÇÃO : e - reparos simples
 COEF. PADRÃO: 0,844 DADE REAL: 42 anos COEF.DE DEPRECIÇÃO (k): 0,465 CUSTO BASE (R\$): 1.913,72
 VAGAS : 0 PAVIMENTOS : 0
 VALOR CALCULADO (R\$) : 282.398,02 VALOR ARBITRADO (R\$) : 0,00

FATORES ADICIONAIS

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

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR VENDA (R\$) : 520.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00
 MOBILIÁRIA : TENDO IMOVEIS
 CONTATO : REF - CA1597-THJY TELEFONE: (11)-437483
 OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

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

REGISTRO FOTOGRÁFICO

DADOS DA FICHA

NÚMERO DA PESQUISA : RIBEIRAO PIRES - SP - 2023 NÚMERO ELEMENTO : 1
DATA DA PESQUISA : 01/01/2023
SETOR : QUADRA :
CHAVE GEOGRÁFICA :



FOTO N° 1



FOTO N° 2

Este documento é composto por arquivos em PDF, assinado digitalmente e registrado em cartório. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0009971-93.2026.8.26.0566 e código 98690881.

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 2

NÚMERO DA PESQUISA : RIBEIRAO PIRES - SP - 2023 UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 01/01/2023
 SEI TOR : QUADRA : ÍNDICE DO LOCAL: 72,87 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : RUA DOS EUCALIPTOS NÚMERO : 173
 COMP.: BARRO : PO USO ALEGRE CIDADE: RIBEIRAO PIRES - SP
 CEP : 09440-190 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: 350,00 TESTADA - (cf) m 10,00 PROF. EQUIV. (Pe) : 35,00
 ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO : Irregular ESQUINA : Não
 TOPOGRAFIA : plano
 CONSISTÊNCIA : seco

DADOS DA BENFEITORIA

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Casa USO DA EDIFICAÇÃO : Residencial ÁREA CONSTRUÍDA : 260,00 M²
 PADRÃO CONSTR.: casa econômico (-) CONSERVAÇÃO : e - reparos simples
 COEF. PADRÃO: 0,919 DADE REAL: 35 anos COEF.DE DEPRECIÇÃO (k): 0,610 CUSTO BASE (R\$): 1.913,72
 VAGAS : 1 PAVIMENTOS : 0
 VALOR CALCULADO (R\$) : 278.931,20 VALOR ARBITRADO (R\$) : 0,00

FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL01: 1,01 ADICIONAL02: 1,00 ADICIONAL03: 1,00
 ADICIONAL04: 1,00 ADICIONAL05: 1,00 ADICIONAL06: 1,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR VENDA (R\$) : 520.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00
 MOBILIÁRIA : RELUZ MOVEIS
 CONTATO : ELIANA DE FATIMA REF - 4041 TELEFONE: (11)-972772
 OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/ SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/ VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc : 0,14	FTADICIONAL01 : -0,01	VALOR UNITÁRIO : 540,00
TESTADA Cf: 0,00	FTADICIONAL02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 583,77
PROFUNDIDADE Cp : 0,00	FTADICIONAL03 : 0,00	VARIAÇÃO : 1,00
FRENTES MÚLTIPLAS Ce : 0,00	FTADICIONAL04 : 0,00	VARIAÇÃO AVALIANDO : 1,00
CONSISTÊNCIA Fc : 0,00	FTADICIONAL05 : 0,00	
ÁREA Ca : 0,00	FTADICIONAL06 : 0,00	
TOPOGRAFIA Ft: -0,05		

REGISTRO FOTOGRÁFICO

DADOS DA FICHA

NÚMERO DA PESQUISA : RIBEIRAO PIRES - SP - 2023

NÚMERO ELEMENTO : 2

DATA DA PESQUISA : 01/01/2023

SETOR : QUADRA :

CHAVE GEOGRÁFICA :



FOTO N° 1



FOTO N° 2

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RICARDO SILVA NEVES e registrado em cartório em 01/02/2023 às 19:34, sob o número WRPS23700040326. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0009971-93.2023.8.26.0566 e código 98690891.

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 3

NÚMERO DA PESQUISA : RIBEIRAO PIRES - SP - 2023 UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 01/01/2023
 SEIOR : QUADRA : ÍNDICE DO LOCAL: 72,87 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : RUA DOS EUCALIPTOS NÚMERO : 222
 COMP.: BARRO : PO USO ALEGRE CIDADE: RIBEIRAO PIRES - SP
 CEP : 09440-190 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: 2.250,00 TESTADA - (cf) m 122,00 PROF. EQUV. (Pe) : 18,44
 ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO : Irregular ESQUINA : Sim
 TOPOGRAFIA : plano
 CONSISTÊNCIA : seco

DADOS DA BENFEITORIA

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Casa USO DA EDIFICAÇÃO : Residencial ÁREA CONSTRUÍDA : 450,00 M²
 PADRÃO CONSTR.: casa simples (-) CONSERVAÇÃO : e - reparos simples
 COEF. PADRÃO: 1,251 DADE REAL: 40 anos COEF.DE DEPRECIAÇÃO (k): 0,561 CUSTO BASE (R\$): 1.913,72
 VAGAS : 0 PAVIMENTOS : 0
 VALOR CALCULADO (R\$) : 604.381,39 VALOR ARBITRADO (R\$) : 0,00

FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL01: 0,80 ADICIONAL02: 1,00 ADICIONAL03: 1,00
 ADICIONAL04: 1,00 ADICIONAL05: 1,00 ADICIONAL06: 1,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR VENDA (R\$) : 1.500.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00
 MOBILIÁRIA : R3 REAL ESTATE
 CONTATO : REF - CH0001-R3EM TELEFONE: (11)-323314
 OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/ SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/ VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Flo c : 0,14	FTADICIONAL01 : 0,25	VALOR UNITÁRIO : 331,99
TESTADA Cf: -0,13	FTADICIONAL02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 455,44
PROFUNDIDADE Cp : 0,16	FTADICIONAL03 : 0,00	VARIAÇÃO : 1,37
FRENTES MÚLTIPLAS Ce : 0,00	FTADICIONAL04 : 0,00	VARIAÇÃO AVALIANDO : 1,00
CONSISTÊNCIA Fc : 0,00	FTADICIONAL05 : 0,00	
ÁREA Ca : 0,00	FTADICIONAL06 : 0,00	
TOPOGRAFIA Ft: -0,05		

REGISTRO FOTOGRÁFICO

DADOS DA FICHA

NÚMERO DA PESQUISA : RIBEIRAO PIRES - SP - 2023

NÚMERO ELEMENTO : 3

DATA DA PESQUISA : 01/01/2023

SETOR : QUADRA :

CHAVE GEOGRÁFICA :



FOTO N° 1



FOTO N° 2

Este documento é o original digitalizado em 01/02/2023 às 19:34, sob o número WRPS23700040326. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0009971-93.2023.8.26.0566 e código 98690001.

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 4

NÚMERO DA PESQUISA : RIBEIRAO PIRES - SP - 2023 UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 01/01/2023
 SEIOR : QUADRA : ÍNDICE DO LOCAL: 72,87 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : RUA DOS EUCALIPTOS NÚMERO : 235
 COMP.: BARRO : PO USO ALEGRE CIDADE: RIBEIRAO PIRES - SP
 CEP : 09440-190 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: 897,80 TESTADA - (cf) m 35,00 PROF. EQUIV. (Pe) : 25,65
 ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO : Regular ESQUINA : Não
 TOPOGRAFIA : abaixo do nível da rua até 1,0 m
 CONSISTÊNCIA : seco

DADOS DA BENFEITORIA

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Casa USO DA EDIFICAÇÃO : Residencial ÁREA CONSTRuíDA : 262,56 M²
 PADRÃO CONSTR.: casa simples CONSERVAÇÃO : e - reparos simples
 COEF. PADRÃO: 1,497 IDADE REAL: 40 anos COEF.DE DEPRECIACÃO (k): 0,561 CUSTO BASE (R\$): 1.913,72
 VAGAS : 0 PAVIMENTOS : 0
 VALOR CALCULADO (R\$) : 421.979,76 VALOR ARBITRADO (R\$) : 0,00

FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL01: 0,90 ADICIONAL02: 1,00 ADICIONAL03: 1,00
 ADICIONAL04: 1,00 ADICIONAL05: 1,00 ADICIONAL06: 1,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR VENDA (R\$) : 950.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00
 MOBILIÁRIA : COLONIA
 CONTATO : REF - 19733 TELEFONE: (11)-499687
 OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/ SP	VALORES	FATORES ADICIONAIS	VALORES	VALORES/ VARIAÇÃO	VALORES
LOCALIZAÇÃO Flo c :	0,14	FTADICIONAL01 :	0,11	VALOR UNITÁRIO :	482,11
TESTADA Cf:	-0,13	FTADICIONAL02 :	0,00	HOMOGENEIZAÇÃO :	517,33
PROFUNDIDADE Cp :	0,00	FTADICIONAL03 :	0,00	VARIAÇÃO :	1,00
FRENTES MÚLTIPLAS Ce :	0,00	FTADICIONAL04 :	0,00	VARIAÇÃO AVALIANDO :	1,00
CONSISTÊNCIA Fc :	0,00	FTADICIONAL05 :	0,00		
ÁREA Ca :	0,00	FTADICIONAL06 :	0,00		
TOPOGRAFIA Ft :	-0,05				

REGISTRO FOTOGRÁFICO

DADOS DA FICHA

NÚMERO DA PESQUISA : RIBEIRAO PIRES - SP - 2023

NÚMERO ELEMENTO : 4

DATA DA PESQUISA : 01/01/2023

SETOR : QUADRA :

CHAVE GEOGRÁFICA :



FOTO N° 1



FOTO N° 2

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RICARDO SILVA NEVES e registrado em 01/02/2023 às 19:34, sob o número WRPS23700040326. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0009971-93.2023.8.26.0566 e código 98630691.

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 5

NÚMERO DA PESQUISA : RIBEIRAO PIRES - SP - 2023 UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 01/01/2023
 SEIOR : QUADRA : ÍNDICE DO LOCAL: 66,43 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : RUA DOS EUCALIPTOS NÚMERO : 297
 COMP.: BARRO : PO USO ALEGRE CIDADE: RIBEIRAO PIRES - SP
 CEP : 09440-193 UF: SP

DADOS DA REGIÃO

MELHORAMENTOS :

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

DADOS DO TERRENO

ÁREA (Ar) m²: 135,00 TESTADA - (cf) m 5,00 PROF. EQUIV. (Pe) : 27,00
 ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO : Regular ESQUINA : Não
 TOPOGRAFIA : caído para os fundos de 10% até 20%
 CONSISTÊNCIA : seco

DADOS DA BENFEITORIA

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Casa USO DA EDIFICAÇÃO : Residencial ÁREA CONSTRUIDA : 90,00 M²
 PADRÃO CONSTR.: casa médio CONSERVAÇÃO : b - entre novo e regular
 COEF. PADRÃO: 2,154 IDADE REAL: 15 anos COEF.DE DEPRECIAÇÃO (k): 0,896 CUSTO BASE (R\$): 1.913,72
 VAGAS : 1 PAVIMENTOS : 0
 VALOR CALCULADO (R\$) : 332.410,41 VALOR ARBITRADO (R\$) : 0,00

FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL01: 1,13 ADICIONAL02: 1,00 ADICIONAL03: 1,00
 ADICIONAL04: 1,00 ADICIONAL05: 1,00 ADICIONAL06: 1,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR VENDA (R\$) : 420.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00
 MOBILIÁRIA : RELUZ MOVEIS
 CONTATO : ELIANA DE FATIMA REF - 4207 TELEFONE: (11)-972772
 OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/ SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/ VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Flo c :	0,25	FTADICIONAL01 : -0,12
TESTADA Cf:	0,15	FTADICIONAL02 : 0,00
PROFUNDIDADE Cp :	0,00	FTADICIONAL03 : 0,00
FRENTES MÚLTIPLAS Ce :	0,00	FTADICIONAL04 : 0,00
CONSISTÊNCIA Fc :	0,00	FTADICIONAL05 : 0,00
ÁREA Ca :	0,00	FTADICIONAL06 : 0,00
TOPOGRAFIA Ft :	0,19	
		VALOR UNITÁRIO : 337,00
		HOMOGENEIZAÇÃO : 497,33
		VARIAÇÃO : 1,47
		VARIAÇÃO AVALIANDO : 1,00

REGISTRO FOTOGRÁFICO

DADOS DA FICHA

NÚMERO DA PESQUISA : RIBEIRAO PIRES - SP - 2023 NÚMERO ELEMENTO : 5

DATA DA PESQUISA : 01/01/2023

SETOR : QUADRA :

CHAVE GEOGRÁFICA :



FOTO N° 1



FOTO N° 2

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 6

NÚMERO DA PESQUISA : RIBEIRAO PIRES - SP - 2023 UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 01/01/2023
 SEIOR : QUADRA : ÍNDICE DO LOCAL: 44,14 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : RUA DO S EUC ALIPTO S NÚMERO : 716
 COMP.: BARRO : PO USO ALEG RE CIDADE: RIBEIRAO PIRES - SP
 CEP : 09440-190 UF : SP

DADOS DA REGIÃO

MELHORAMENTOS :

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

DADOS DO TERRENO

ÁREA (Ar) m²: 1.269,00 TESTADA - (c f) m 30,00 PROF. EQUIV. (Pe) : 42,30
 ACESSIBILIDADE: Dire ta FORMATO : Irregular ESQUINA : Sim
 TOPOGRAFIA : plano
 CONSISTÊNCIA : seco

DADOS DA BENFEITORIA

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Casa USO DA EDIFICAÇÃO : Comercial ÁREA CONSTRUÍDA : 889,00 M²
 PADRÃO CONSTR.: casa simples CONSERVAÇÃO : e - reparo s simples
 COEF. PADRÃO: 1,497 DADE REAL: 40 anos COEF.DE DEPRECIÇÃO (k): 0,561 CUSTO BASE (R\$): 1.913,72
 VAGAS: 0 PAVIMENTOS : 0
 VALOR CALCULADO (R\$) : 1.428.778,21 VALOR ARBITRADO (R\$) : 0,00

FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL01: 0,86 ADICIONAL02: 1,00 ADICIONAL03: 1,00
 ADICIONAL04: 1,00 ADICIONAL05: 1,00 ADICIONAL06: 1,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR VENDA (R\$) : 2.000.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00
 MOBILIÁRIA : PAIXAO IMOBILIARIA
 CONTATO : KATIA PAIXÃO REF - CA1173-AK3 TELEFONE: (11)-947951
 OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/ SP		FATORES ADICIONAIS		VALORES/ VARIAÇÃO	
LOCALIZAÇÃO Flo c :	0,88	FTADICIONAL01 :	0,16	VALOR UNITÁRIO :	292,33
TESTADA Cf:	-0,13	FTADICIONAL02 :	0,00	HOMOGENEIZAÇÃO :	546,66
PROFUNDIDADE Cp :	0,00	FTADICIONAL03 :	0,00	VARIAÇÃO :	1,8044
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 :	-0,05				

REGISTRO FOTOGRÁFICO

DADOS DA FICHA

NÚMERO DA PESQUISA : RIBEIRAO PIRES - SP - 2023 NÚMERO ELEMENTO : 6
DATA DA PESQUISA : 01/01/2023
SETOR : QUADRA :
CHAVE GEOGRÁFICA :



FOTO N° 1



FOTO N° 2

Este documento é composto por 1503 páginas e foi gerado automaticamente em 01/02/2023 às 19:34, sob o número WRPS23700040326. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0009971-93.2026.8.26.0566 e código 98690891.

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 7

NÚMERO DA PESQUISA : RIBEIRAO PIRES - SP - 2023 UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 01/01/2023
 SEI TOR : QUADRA : ÍNDICE DO LOCAL: 72,87 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : RUA DO URADOS NÚMERO : 319
 COMP.: BARRO : PO USO ALEGRE CIDADE: RIBEIRAO PIRES - SP
 CEP : 09440-120 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: 320,00 TESTADA - (cf) m 10,00 PROF. EQUV. (Pe) : 32,00
 ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO : Regular ESQUINA : Não
 TOPOGRAFIA : em a c l i v e a t é 5%
 CONSISTÊNCIA : se c o

DADOS DA BENFEITORIA

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Casa USO DA EDIFICAÇÃO : Resid enc ia l ÁREA CONSTRUIDA : 64,00 M²
 PADRÃO CONSTR.: casa econômico CONSERVAÇÃO : e - re pa r o s s i m p l e s
 COEF. PADRÃO: 1,070 IDADE REAL: 35 anos COEF.DE DEPRECIACÃO (k): 0,610 CUSTO BASE (R\$): 1.913,72
 VAGAS : 0 PAVIMENTOS : 0
 VALOR CALCULADO (R\$) : 79.941,44 VALOR ARBITRADO (R\$) : 0,00

FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL01: 1,04 ADICIONAL02: 1,00 ADICIONAL03: 1,00
 ADICIONAL04: 1,00 ADICIONAL05: 1,00 ADICIONAL06: 1,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR VENDA (R\$) : 320.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00
 MOBILIÁRIA : TENDO IMOVEIS
 CONTATO : MARCO REF - ED0002-THJY TELEFONE: (11)-437483
 OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/ SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/ VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Flo c :	0,14	FTADICIONAL01 : -0,04
TESTADA Cf:	0,00	FTADICIONAL02 : 0,00
PROFUNDIDADE Cp :	0,00	FTADICIONAL03 : 0,00
FRENTES MÚLTIPLAS Ce :	0,00	FTADICIONAL04 : 0,00
CONSISTÊNCIA Fc :	0,00	FTADICIONAL05 : 0,00
ÁREA Ca :	0,00	FTADICIONAL06 : 0,00
TOPOGRAFIA Ft :	0,00	
		VALOR UNITÁRIO : 650,88
		HOMOGENEIZAÇÃO : 716,11
		VARIAÇÃO : 1,10
		VARIAÇÃO AVALIANDO : 1,00

REGISTRO FOTOGRÁFICO

DADOS DA FICHA

NÚMERO DA PESQUISA : RIBEIRAO PIRES - SP - 2023 NÚMERO ELEMENTO : 7
DATA DA PESQUISA : 01/01/2023
SETOR : QUADRA :
CHAVE GEOGRÁFICA :



FOTO N° 1



FOTO N° 2

Este documento é composto por 1525 páginas. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0009971-93.2026.8.26.0566 e código 98630881.

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 8

NÚMERO DA PESQUISA : RIBEIRAO PIRES - SP - 2023 UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 01/01/2023
 SEIOR : QUADRA : ÍNDICE DO LOCAL: 72,87 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : RUA JARDINO POLIS NÚMERO : 115
 COMP.: BARRO : PO USO ALEGRE CIDADE: RIBEIRAO PIRES - SP
 CEP : 09440-160 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: 350,00 TESTADA - (cf) m 10,00 PROF. EQUIV. (Pe) : 35,00
 ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO : Regular ESQUINA : Não
 TOPOGRAFIA : caído para os fundos de 10% até 20%
 CONSISTÊNCIA : seco

DADOS DA BENFEITORIA

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Casa USO DA EDIFICAÇÃO : Residencial ÁREA CONSTRUIDA : 200,00 M²
 PADRÃO CONSTR.: casa simples (+) CONSERVAÇÃO : e - reparos simples
 COEF. PADRÃO: 1,743 DADE REAL: 25 anos COEF.DE DEPRECIÇÃO (k): 0,696 CUSTO BASE (R\$): 1.913,72
 VAGAS : 0 PAVIMENTOS : 0
 VALOR CALCULADO (R\$) : 464.317,46 VALOR ARBITRADO (R\$) : 0,00

FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL01: 1,01 ADICIONAL02: 1,00 ADICIONAL03: 1,00
 ADICIONAL04: 1,00 ADICIONAL05: 1,00 ADICIONAL06: 1,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR VENDA (R\$) : 695.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00
 MOBILIÁRIA : NOVA TRENTINA IMOVEIS
 CONTATO : REF - CA0824 TELEFONE: (11)-482835
 OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/ SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/ VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Flo c :	0,14	FTADICIONAL01 : -0,01
TESTADA Cf:	0,00	FTADICIONAL02 : 0,00
PROFUNDIDADE Cp :	0,00	FTADICIONAL03 : 0,00
FRENTES MÚLTIPLAS Ce :	0,00	FTADICIONAL04 : 0,00
CONSISTÊNCIA Fc :	0,00	FTADICIONAL05 : 0,00
ÁREA Ca :	0,00	FTADICIONAL06 : 0,00
TOPOGRAFIA Ft :	0,19	
		VALOR UNITÁRIO : 460,22
		HOMOGENEIZAÇÃO : 607,11
		VARIAÇÃO : 1,31
		VARIAÇÃO AVALIANDO : 1,00

REGISTRO FOTOGRÁFICO

DADOS DA FICHA

NÚMERO DA PESQUISA : RIBEIRAO PIRES - SP - 2023 NÚMERO ELEMENTO : 8
DATA DA PESQUISA : 01/01/2023
SETOR : QUADRA :
CHAVE GEOGRÁFICA :



FOTO N° 1



FOTO N° 2

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 9

NÚMERO DA PESQUISA : RIBEIRAO PIRES - SP - 2023 UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 01/01/2023
 SEI TOR : QUADRA : ÍNDICE DO LOCAL: 27,71 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : RUA IAMBARI NÚMERO : 385
 COMP.: BARRO : PO USO ALEGRE CIDADE: RIBEIRAO PIRES - 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: 450,00 TESTADA - (cf) m 12,00 PROF. EQUIV. (Pe) : 37,50
 ACESSIBILIDADE: Dire ta FORMATO : Irregular ESQUINA : Não
 TOPOGRAFIA : plano
 CONSISTÊNCIA : seco

DADOS DA BENFEITORIA

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Casa USO DA EDIFICAÇÃO : Resid enc ial ÁREA CONSTRUIDA : 150,00 M²
 PADRÃO CONSTR.: casa econômico (-) CONSERVAÇÃO : e - reparos simples
 COEF. PADRÃO: 0,919 IDADE REAL: 35 anos COEF.DE DEPRECIACÃO (k): 0,610 CUSTO BASE (R\$): 1.913,72
 VAGAS : 0 PAVIMENTOS : 0
 VALOR CALCULADO (R\$) : 160.921,84 VALOR ARBITRADO (R\$) : 0,00

FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL01: 0,95 ADICIONAL02: 1,00 ADICIONAL03: 1,00
 ADICIONAL04: 1,00 ADICIONAL05: 1,00 ADICIONAL06: 1,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR VENDA (R\$) : 300.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00
 MOBILIÁRIA : CORRETORA AUTONOMA - NILCEIA COUREL
 CONTATO : REF - 196 TELEFONE: (11)-975481
 OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/ SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/ VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Flo c :	FTADICIONAL01 : 0,05	VALOR UNITÁRIO : 242,00
TESTADA Cf:	FTADICIONAL02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 719,33
PROFUNDIDADE Cp :	FTADICIONAL03 : 0,00	VARIAÇÃO : 2,92
FRENTES MÚLTIPLAS Ce :	FTADICIONAL04 : 0,00	VARIAÇÃO AVALIANDO : 1,00
CONSISTÊNCIA Fc :	FTADICIONAL05 : 0,00	
ÁREA Ca :	FTADICIONAL06 : 0,00	
TOPOGRAFIA Ft :		

Este documento é o original digitalizado em 01/02/2023 às 19:34, sob o número WRPS23700040326. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0009971-93.2023.8.26.0566 e código 98690001.

REGISTRO FOTOGRÁFICO

DADOS DA FICHA

NÚMERO DA PESQUISA : RIBEIRAO PIRES - SP - 2023 NÚMERO ELEMENTO : 9
DATA DA PESQUISA : 01/01/2023
SETOR : QUADRA :
CHAVE GEOGRÁFICA :



FOTO N° 1



FOTO N° 2

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 10

NÚMERO DA PESQUISA : RIBEIRAO PIRES - SP - 2023 UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 01/01/2023
 SEIOR : QUADRA : ÍNDICE DO LOCAL: 38,64 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : RUA TUPINIQUINS NÚMERO : 66
 COMP.: BARRO : PO USO ALEGRE CIDADE: RIBEIRAO PIRES - SP
 CEP : 09440-010 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 12,00 PROF. EQUV. (Pe) : 25,00
 ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO : Regular ESQUINA : Não
 TOPOGRAFIA : caído para os fundos mais de 20%
 CONSISTÊNCIA : seco

DADOS DA BENFEITORIA

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Casa USO DA EDIFICAÇÃO : Residencial ÁREA CONSTRUÍDA : 220,00 M²
 PADRÃO CONSTR.: casa econômico (-) CONSERVAÇÃO : e - reparos simples
 COEF. PADRÃO: 0,919 DADE REAL: 15 anos COEF.DE DEPRECIAÇÃO (k): 0,770 CUSTO BASE (R\$): 1.913,72
 VAGAS: 0 PAVIMENTOS : 0
 VALOR CALCULADO (R\$) : 297.925,25 VALOR ARBITRADO (R\$) : 0,00

FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL01: 1,05 ADICIONAL02: 1,00 ADICIONAL03: 1,00
 ADICIONAL04: 1,00 ADICIONAL05: 1,00 ADICIONAL06: 1,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR VENDA (R\$) : 400.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00
 MOBILIÁRIA : CORRETORA AUTONOMA - NILCEIA COUREL
 CONTATO : REF - 160 TELEFONE: (11)-975481

OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/ SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/ VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Flo c : 1,15	FTADICIONAL01 : -0,05	VALOR UNITÁRIO : 206,22
TESTADA Cf: -0,04	FTADICIONAL02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 501,55
PROFUNDIDADE Cp : 0,00	FTADICIONAL03 : 0,00	VARIAÇÃO : 2,4344
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: 0,36		

Este documento é digitalizado e assinado eletronicamente em 01/02/2023 às 19:34, sob o número WRPS23700040326. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0009971-93.2023.8.26.0566 e código 98690681.

REGISTRO FOTOGRÁFICO

DADOS DA FICHA

NÚMERO DA PESQUISA : RIBEIRAO PIRES - SP - 2023

NÚMERO ELEMENTO : 10

DATA DA PESQUISA : 01/01/2023

SETOR : QUADRA :

CHAVE GEOGRÁFICA :



FOTO N° 1



FOTO N° 2

Este documento é o original digitalizado em 01/02/2023 às 19:34, sob o número WRPS23700040326. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0009971-93.2026.8.26.0566 e código 98690001.

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 11

NÚMERO DA PESQUISA : RIBEIRAO PIRES - SP - 2023 UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 01/01/2023
 SEIOR : QUADRA : ÍNDICE DO LOCAL: 44,14 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : RUA VIÇOSA NÚMERO : 77
 COMP.: TERRENO 02 BARRO : PO USO ALEGRE CIDADE: RIBEIRAO PIRES - SP
 CEP : 09440-230 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:	325,00	TESTADA - (cf) m	5,00	PROF. EQUIV. (Pe) :	65,00
ACESSIBILIDADE:	Direta	FORMATO :	Regular	ESQUINA :	Não
TOPOGRAFIA :	plano				
CONSISTÊNCIA :	seco				

SEM CONSTRUÇÃO

FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL01:	1,03	ADICIONAL02:	1,00	ADICIONAL03:	1,00
ADICIONAL04:	1,00	ADICIONAL05:	1,00	ADICIONAL06:	1,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR VENDA (R\$) : 140.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00
 MOBILIÁRIA : THERA IMOVEIS
 CONTATO : REF - TE0090-DS2 TELEFONE: (11)-370506

OBSERVAÇÃO :
 Terreno em excelente localização Ribeirão Pires, ótimo pra investimento.

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/ SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/ VARIAÇÃO	
LOCALIZAÇÃO Flo c :	0,88	FTADICIONAL01 :	-0,03
TESTADA Cf:	0,15	FTADICIONAL02 :	0,00
PROFUNDIDADE Cp :	0,09	FTADICIONAL03 :	0,00
FRENTES MÚLTIPLAS Ce :	0,00	FTADICIONAL04 :	0,00
CONSISTÊNCIA Fc :	0,00	FTADICIONAL05 :	0,00
ÁREA Ca :	0,00	FTADICIONAL06 :	0,00
TOPOGRAFIA Ft :	-0,05		
		VALOR UNITÁRIO :	387,99
		HOMOGENEIZAÇÃO :	792,66
		VARIAÇÃO :	2,05
		VARIAÇÃO AVALIANDO :	1,008

REGISTRO FOTOGRÁFICO

DADOS DA FICHA

NÚMERO DA PESQUISA : RIBEIRAO PIRES - SP - 2023

NÚMERO ELEMENTO : 11

DATA DA PESQUISA : 01/01/2023

SETOR : QUADRA :

CHAVE GEOGRÁFICA :



FOTO N° 1



FOTO N° 2

Este documento é original e o original deve ser assinado digitalmente pelo usuário. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0009951-93.2026.8.26.0566 e código 98690861.

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 12

NÚMERO DA PESQUISA : RIBEIRAO PIRES - SP - 2023 UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 01/01/2023
 SEIOR : QUADRA : ÍNDICE DO LOCAL: 44,14 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : RUA VIÇOSA NÚMERO : 77
 COMP.: TERRENO 03 BARRO : PO USO ALEGRE CIDADE: RIBEIRAO PIRES - SP
 CEP : 09440-230 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: 348,05 TESTADA - (cf) m 5,00 PROF. EQUV. (Pe) : 69,61
 ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO : Regular ESQUINA : Não
 TOPOGRAFIA : plano
 CONSISTÊNCIA : seco

SEM CONSTRUÇÃO

FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL01: 1,02 ADICIONAL02: 1,00 ADICIONAL03: 1,00
 ADICIONAL04: 1,00 ADICIONAL05: 1,00 ADICIONAL06: 1,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR VENDA (R\$) : 150.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00
 MOBILIÁRIA : THERA IMOVEIS
 CONTATO : REF - TE0090-DS2 TELEFONE: (11)-370506

OBSERVAÇÃO :

Terreno em excelente localização Ribeirão Pires, ótimo pra investimento.

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FA TO RES NORMA IBAPE/ SP	FA TO RES ADICIONAIS	VALORES/ VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Flo c : 0,88	FTADICIONAL01 : -0,02	VALOR UNITÁRIO : 387,88
TESTADA Cf: 0,15	FTADICIONAL02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 805,66
PROFUNDIDADE Cp : 0,11	FTADICIONAL03 : 0,00	VARIAÇÃO : 2,04
FRENTES MÚLTIPLAS Ce : 0,00	FTADICIONAL04 : 0,00	VARIAÇÃO AVALIANDO : 1,00
CONSISTÊNCIA Fc : 0,00	FTADICIONAL05 : 0,00	
ÁREA Ca : 0,00	FTADICIONAL06 : 0,00	
TOPOGRAFIA Ft: -0,05		

REGISTRO FOTOGRÁFICO

DADOS DA FICHA

NÚMERO DA PESQUISA : RIBEIRAO PIRES - SP - 2023 NÚMERO ELEMENTO : 12
DATA DA PESQUISA : 01/01/2023
SETOR : QUADRA :
CHAVE GEOGRÁFICA :

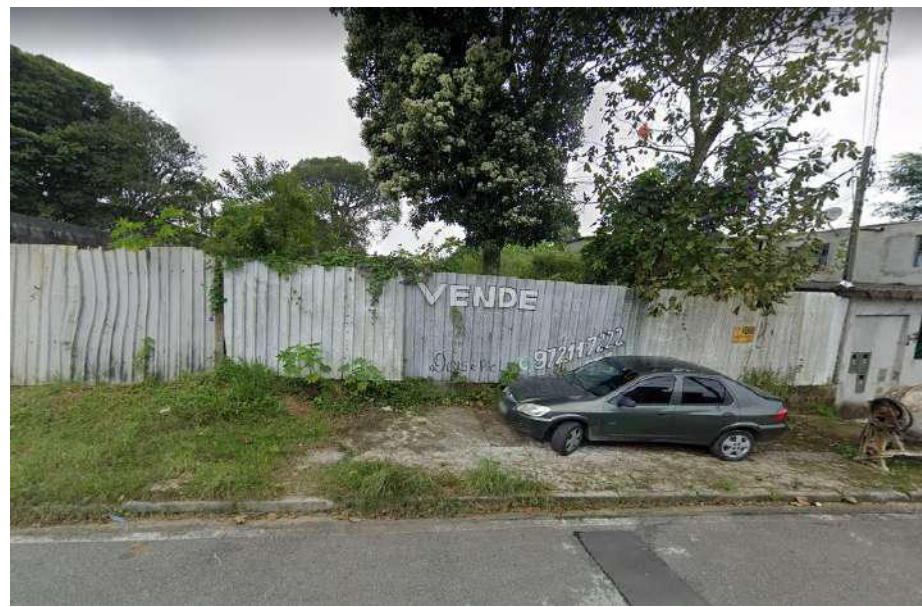


FOTO N° 1



FOTO N° 2

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 13

NÚMERO DA PESQUISA : RIBEIRAO PIRES - SP - 2023 UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 01/01/2023
 SEIOR : QUADRA : ÍNDICE DO LOCAL: 44,14 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : RUA VIÇOSA NÚMERO : 77
 COMP.: TERRENO 01 BARRO : PO USO ALEGRE CIDADE: RIBEIRAO PIRES - SP
 CEP : 09440-230 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: 301,95 TESTADA - (cf) m 5,00 PROF. EQUIV. (Pe) : 60,39
 ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO : Regular ESQUINA : Não
 TOPOGRAFIA : plano
 CONSISTÊNCIA : seco

SEM CONSTRUÇÃO

FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL01: 1,05 ADICIONAL02: 1,00 ADICIONAL03: 1,00
 ADICIONAL04: 1,00 ADICIONAL05: 1,00 ADICIONAL06: 1,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR VENDA (R\$) : 130.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00
 MOBILIÁRIA : THERA IMOVEIS
 CONTATO : REF - TE0090-DS2 TELEFONE: (11)-370506

OBSERVAÇÃO :

Terreno em excelente localização Ribeirão Pires, ótimo pra investimento.

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/ SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/ VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Flo c : 0,88	FTADICIONAL01 : -0,05	VALOR UNITÁRIO : 387,88
TESTADA Cf: 0,15	FTADICIONAL02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 775,22
PROFUNDIDADE Cp : 0,07	FTADICIONAL03 : 0,00	VARIAÇÃO : 2,00
FRENTES MÚLTIPLAS Ce : 0,00	FTADICIONAL04 : 0,00	VARIAÇÃO AVALIANDO : 1,00
CONSISTÊNCIA Fc : 0,00	FTADICIONAL05 : 0,00	
ÁREA Ca : 0,00	FTADICIONAL06 : 0,00	
TOPOGRAFIA Ft : -0,05		

REGISTRO FOTOGRÁFICO

DADOS DA FICHA

NÚMERO DA PESQUISA : RIBEIRAO PIRES - SP - 2023 NÚMERO ELEMENTO : 13
DATA DA PESQUISA : 01/01/2023
SETOR : QUADRA :
CHAVE GEOGRÁFICA :



FOTO N° 1



FOTO N° 2



**ANEXO 03 – CUSTO UNITÁRIO BÁSICO DE EDIFICAÇÕES –
SINDUSCON.**



Boletim Econômico - Dezembro de 2022

Custo da construção residencial no Estado de São Paulo, padrão R8-N, índice base fev/07=100

Data	Global				Mão-de-obra				Material				Administrativo			
	Índice	Variação (%)			Índice	Variação (%)			Índice	Variação (%)			Índice	Variação (%)		
		Mês	Ano	12 meses		Mês	Ano	12 meses		Mês	Ano	12 meses		Mês	Ano	12 meses
dez/21	252,34	0,22	14,00	14,00	273,25	0,19	6,37	6,37	229,62	0,27	26,20	26,20	258,24	0,00	5,12	5,12
jan/22	253,23	0,35	0,35	13,22	273,25	0,00	0,00	6,37	231,50	0,82	0,82	23,89	258,24	0,00	0,00	5,12
fev/22	253,67	0,18	0,53	11,93	273,25	0,00	0,00	6,30	232,45	0,41	1,23	20,45	258,24	0,00	0,00	5,12
mar/22	254,30	0,25	0,78	10,50	273,25	0,00	0,00	6,30	233,79	0,58	1,82	16,63	258,24	0,00	0,00	5,12
abr/22	256,10	0,71	1,49	9,73	273,89	0,23	0,23	6,43	236,94	1,35	3,19	14,41	258,24	0,00	0,00	5,12
mai/22	266,67	4,13	5,68	11,76	289,52	5,71	5,95	9,91	242,01	2,14	5,40	14,50	270,07	4,58	4,58	7,49
jun/22	272,58	2,22	8,02	10,91	296,86	2,54	8,64	9,02	246,06	1,67	7,16	13,56	281,94	4,40	9,18	9,29
jul/22	274,57	0,73	8,81	10,66	299,79	0,99	9,71	10,10	247,08	0,41	7,60	11,45	283,24	0,46	9,68	9,80
ago/22	274,54	-0,01	8,80	10,06	300,07	0,09	9,82	10,20	246,71	-0,15	7,45	9,90	283,41	0,06	9,74	9,86
set/22	274,37	-0,06	8,73	9,23	300,35	0,09	9,92	10,31	246,05	-0,27	7,16	7,81	283,41	0,00	9,74	9,86
out/22	274,48	0,04	8,78	9,27	300,80	0,15	10,08	10,47	245,80	-0,10	7,05	7,71	283,41	0,00	9,74	9,86
nov/22	274,88	0,15	8,93	9,17	301,08	0,09	10,19	10,39	246,33	0,22	7,28	7,57	283,84	0,15	9,91	9,91
dez/22	275,35	0,17	9,12	9,12	301,50	0,14	10,34	10,34	246,86	0,22	7,51	7,51	283,84	0,00	9,91	9,91

Custo unitário básico no Estado de São Paulo, padrão R8-N, dezembro de 2022

	R\$/m²	Participação (%)
Mão-de-obra (com encargos sociais)*	1.054,76	55,12
Material	806,62	42,15
Despesas Administrativas	52,34	2,73
Total	1.913,72	100,00

(*) Encargos Sociais: 176,46%

Custo unitário básico no Estado de São Paulo*, dezembro de 2022 em R\$/m²

	Padrão Baixo		Padrão Normal		Padrão Alto			
	Custo m²	% mês	Custo m²	%mês	Custo m²	% mês		
R-1	1.870,26	0,18	R-1	2.289,54	0,19	R-1	2.793,56	0,20
PP-4	1.741,23	0,14	PP-4	2.140,02	0,21	R-8	2.262,72	0,17
R-8	1.667,28	0,15	R-8	1.913,72	0,17	R-16	2.435,09	0,17
PIS	1.282,18	0,12	R-16	1.856,01	0,17			

(*) Conforme Lei 4.591 de 16 de dezembro de 1964 e disposto na NBR 12.721 da ABNT. Na formação do Custo Unitário Básico não foram incluídos os itens descritos na seção 8.3.5 da NBR 12.721/06

Custo da construção comercial, industrial e popular no Estado de São Paulo, dezembro de 2022 em R\$/m²

CAL (comercial andares livres) e CSL(comercial - salas e lojas), GI (galpão industrial) e RP1Q (residência popular)

	Padrão Normal		Padrão Alto		
	Custo m²	% mês	Custo m²	% mês	
CAL-8	2.220,49	0,16	CAL-8	2.345,26	0,16
CSL-8	1.927,23	0,18	CSL-8	2.071,10	0,18
CSL-16	2.566,92	0,16	CSL-16	2.710,61	0,20
RP1Q	2.026,13	0,21			
GI	1.101,19	0,18			

(*) Conforme Lei 4.591 de 16 de dezembro de 1964 e disposto na NBR 12.721 da ABNT. Na formação do Custo Unitário Básico não foram incluídos os itens descritos na seção 8.3.5 da NBR 12.721/06

Boletim Econômico - Dezembro de 2022

Salários médios sem encargos sociais no Estado de São Paulo, dezembro de 2022

Função	R\$/h	Variação mês (%)
Servente	8,09	0,00
Pedreiro	9,91	0,10
Carpinteiro	9,97	0,00
Armador	10,15	0,00
Eletricista	10,44	0,10
Encanador	10,26	0,00
Pintor	10,36	0,00

Salário médio com encargos sociais no Estado de São Paulo, dezembro de 2022

Função	R\$/h	Variação mês (%)
Engenheiro	60,93	0,00

Boletim Econômico - Dezembro de 2022

Preço de materiais de construção no Estado de São Paulo, dezembro de 2022

Ordem decrescente de variação percentual no mês

	Material	Unidade	Preço	Variação (%)		
				Mês	Ano	12 meses
1	Tinta látex branca PVA	lata	271,25	1,69	12,02	12,02
2	Bacia sanit. branca c/ cx. acoplada 6 L	unidade	261,22	1,14	12,13	12,13
3	Alimentação tipo marmitex nº 8	unidade	13,78	0,73	9,63	9,63
4	Emulsão asfáltica c/elastômero p/imperm.	kg	12,63	0,72	10,98	10,98
5	Areia média lavada	m³	128,17	0,65	20,12	20,12
6	Tubo PVC-R rígido p/ esgoto Ø 150 mm	m	37,32	0,57	6,32	6,32
7	Bloco de concreto 19x19x39cm	unidade	3,89	0,52	20,06	20,06
8	Bloco cerâmico p/ alv vedação 9x19x19cm	milheiro	756,92	0,44	9,77	9,77
9	Chapa compensado plastificado 18mm	m²	64,58	0,39	8,43	8,43
10	Brita 2	m³	123,01	0,38	16,74	16,74
11	Registro de pressão cromado Ø=1,27cm	unidade	89,20	0,35	5,51	5,51
	CUB- Materiais	R\$/m²	806,62	0,22	7,51	7,51
12	Telha ondulada fibrocimento 6 mm	m²	24,20	0,21	-0,33	-0,33
13	Cimento CPE-32 saco 50kg	saco	34,89	0,20	12,69	12,69
14	Concreto FCK=25 MPa	m³	455,53	0,15	17,84	17,84
15	Aço CA-50 Ø 10 mm	kg	7,69	0,13	-0,65	-0,65
16	Porta lisa p/ pintura 3,5x70x210cm	unidade	162,95	0,13	12,44	12,44
17	Placa cerâmica (azulejo) 15x15cm 1ª linha PEI II	m²	25,78	0,12	15,04	15,04
18	Vidro liso transparente 4 mm c/ massa	m²	94,12	0,06	9,58	9,58
19	Placa de gesso p/ forro s/ colocação	m²	16,22	0,00	13,59	13,59
20	Janela de correr 2 folhas 1,2x1,2 m	m²	381,57	0,00	10,54	10,54
21	Esquadrias correr 4 folhas al. 2,0x1,4m	m²	441,00	0,00	5,79	5,79
22	Locação de betoneira elétrica 320 l	R\$/mês	267,67	0,00	2,78	2,78
23	Tubo de ferro galv. c/ costura Ø 2 1/2"	m	65,56	0,00	-5,30	-5,30
24	Disjuntor tripolar 70 A	unidade	94,40	-0,15	-0,85	-0,85
25	Bancada de pia de mármore 2x0,6x0,02cm	unidade	397,34	-0,21	5,22	5,22
26	Fechadura, tráfego moderado acab. cromo	unidade	54,80	-1,19	9,14	9,14
27	Fio cobre antichama isol. 750 V 2,5 mm²	rolo	130,51	-2,30	-9,71	-9,71

Boletim Econômico - Dezembro de 2022

Preço de materiais de construção no Estado de São Paulo, dezembro de 2022
Ordem decrescente de variação percentual em 12 meses

	Material	Unidade	Preço	Variação (%)		
				Mês	Ano	12 meses
1	Areia média lavada	m³	128,17	0,65	20,12	20,12
2	Bloco de concreto 19x19x39cm	unidade	3,89	0,52	20,06	20,06
3	Concreto FCK=25 MPa	m³	455,53	0,15	17,84	17,84
4	Brita 2	m³	123,01	0,38	16,74	16,74
5	Placa cerâmica (azulejo) 15x15cm 1ª linha PEI II	m²	25,78	0,12	15,04	15,04
6	Placa de gesso p/ forro s/ colocação	m²	16,22	0,00	13,59	13,59
7	Cimento CPE-32 saco 50kg	saco	34,89	0,20	12,69	12,69
8	Porta lisa p/ pintura 3,5x70x210cm	unidade	162,95	0,13	12,44	12,44
9	Bacia sanit. branca c/ cx. acoplada 6 L	unidade	261,22	1,14	12,13	12,13
10	Tinta látex branca PVA	lata	271,25	1,69	12,02	12,02
11	Emulsão asfáltica c/elastômero p/imperm.	kg	12,63	0,72	10,98	10,98
12	Janela de correr 2 folhas 1,2x1,2 m	m²	381,57	0,00	10,54	10,54
13	Bloco cerâmico p/ alv vedação 9x19x19cm	milheiro	756,92	0,44	9,77	9,77
14	Alimentação tipo marmiteix nº 8	unidade	13,78	0,73	9,63	9,63
15	Vidro liso transparente 4 mm c/ massa	m²	94,12	0,06	9,58	9,58
16	Fechadura, tráfego moderado acab. cromo	unidade	54,80	-1,19	9,14	9,14
17	Chapa compensado plastificado 18mm	m²	64,58	0,39	8,43	8,43
	CUB- Materiais	R\$/m²	806,62	0,22	7,51	7,51
18	Tubo PVC-R rígido p/ esgoto Ø 150 mm	m	37,32	0,57	6,32	6,32
19	Esquadrias correr 4 folhas al. 2,0x1,4m	m²	441,00	0,00	5,79	5,79
20	Registro de pressão cromado Ø=1,27cm	unidade	89,20	0,35	5,51	5,51
21	Bancada de pia de mármore 2x0,6x0,02cm	unidade	397,34	-0,21	5,22	5,22
22	Locação de betoneira elétrica 320 l	R\$/mês	267,67	0,00	2,78	2,78
23	Telha ondulada fibrocimento 6 mm	m²	24,20	0,21	-0,33	-0,33
24	Aço CA-50 Ø 10 mm	kg	7,69	0,13	-0,65	-0,65
25	Disjuntor tripolar 70 A	unidade	94,40	-0,15	-0,85	-0,85
26	Tubo de ferro galv. c/ costura Ø 2 1/2"	m	65,56	0,00	-5,30	-5,30
27	Fio cobre antichama isol. 750 V 2,5 mm²	rolo	130,51	-2,30	-9,71	-9,71



ANEXO 04 – DOCUMENTAÇÃO COMPULSADA.



PREF MUNIC DE RIBEIRAO PIRES

I.P.T.U. Exercício
f1804363

NOTIFICAÇÃO DE LANÇAMENTO - DIRETORIA DA RECEITA MUNICIPAL

Emissão 2º Via

Data de Emissão: 22/01/2023

DADOS DO IMÓVEL

Inscrição **432-41-09-0196-00-0000** IdFísico **2001235**
Proprietário **HUMBERTO MARIO TURIN**
Compromissário
Local do Imóvel **09443-530 - AVENIDA VEREADOR RUBENS MAZIEIRO, 950**

Loteamento **JARDIM SOL NASCENTE**
Quadra Lotes **AREA B**
End. de entrega **09442-700 - AVENIDA VEREADOR RUBENS MAZIERO, 950 - OURO FINO PAULISTA - RIBEIRAO PIRES - SP**

Eventos

Imposto Predial Urbano

Tributados

1.288,05

Total

1288,05

Obs:

Terreno/Excesso		Construção				UNICA 27/02/2023	
Área do Terreno	3.000,00	Área Total	100,36	Data de	02/01/2023	1	27/02/2023
Terreno	83,08	Vlr M2 Construção	773,78	Testada do Imóvel	20,00	2	27/03/2023
Fração Ideal	1,0	Qtd Construções	1	Testada Taxas	0,00	3	25/04/2023
Vlr Venal Terreno	80.215,40	Vlr Venal	62.901,81	Valor Venal Imóvel	143.117,21	4	25/05/2023
Vlr Venal	0,00	Tipo Construção	1	Isenção	1	5	26/06/2023
		Categoria	3	Qtd Parcelas	10	6	25/07/2023
						7	25/08/2023
						8	25/09/2023
						9	25/10/2023
						10	27/11/2023

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RAYSSA APARECIDA DE SAUS, titular do subprocedimento 56852023, sob o número 010702/2023 às 19:34, sob o número W.P.F. 9223-00040326. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 00099781-93.2023.8.26.0566 e código 98690000.

LIVRO N.º 2 - REGISTRO
GERAL

CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS
DE RIBEIRÃO PIRES

Matricula
21.230

Ficha
1

Ribeirão Pires, 19 de julho de 1984

IMÓVEL: Um terreno constituído pela área B, situado na Estrada do Taquaral, perímetro urbano do Distrito de Ouro Fino Paulista e Comarca de Ribeirão Pires; medindo 20 metros de frente para a referida Estrada do Taquaral, por 150 metros da frente aos fundos, de ambos os lados, tendo nos fundos 20 metros de largura, encerrando a área de 3000 metros quadrados, confrontando do lado direito de quem da estrada olha para o terreno com as áreas A e C, do lado esquerdo com o loteamento denominado Residencial Sol Nascente, e nos fundos com a área D.

CONTRIBUINTE: 204923499043400000-1.

PROPRIETÁRIOS: OZORINO DOS SANTOS, frezador, e sua mulher IVANI DOS SANTOS, do lar, brasileiros, casados no regime de comunhão universal de bens, antes da Lei 6.515/77, RG. 4.257.850/ e 10.619.166, CPF. nº092.137.248-53, residentes à Rua Cotoxó, nº82, em Santo André.

TÍTULO ANTERIOR: Registro 1, na matricula 20.016.

Ribeirão Pires, 19 de julho de 1.984.

A Oficial Maior *Dona Irineia Ap. Carpinelli Giachello* (Irineia Ap. Carpinelli Giachello).

R.1. Ribeirão Pires, 19 de julho de 1.984:

TRANSMITENTES: Os proprietários supra qualificados.

ADQUIRENTE: GERALDO SOARES DA SILVA, brasileiro, casado no regime de comunhão universal de bens, antes da Lei 6.515/77, com DARCI LIVIERO SOARES DA SILVA, industrial, RG. 16.770.500, /

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por IRINEIA APARECIDA CARPINELLI GIACHELLO em 01/02/2023 às 19:34, sob o número WRPS23700040326. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 00099751-93.2023.8.26.0565 e código 98690981.

Matricula

21.230

Ficha

1

Verso

CPF. nº 389.468.908-00, residente à Rua Presidente Afonso Pênna, nº 171, Parque São Vicente, em Mauá.

TÍTULO: Venda e compra.

FORMA DO TÍTULO: Escritura de 27 de janeiro de 1.984, do 1º / Cartório de Notas e Ofício de Justiça desta Cidade, livro 89, fls. 236.

VALOR: R\$ 1.000.000,00.

A escrevente autorizada Julieta Fornazza (Julieta / Ap. Carpinelli Fornazza).

R.2. Ribeirão Pires, 28 de julho de 1988.

TRANSMITENTES: GERALDO SOARES DA SILVA, industrial, RG. nº / 16.770.500-SP, e sua mulher, DARCI LIVIERO SOARES DA SILVA, do lar, RG. 6.385.360-SP, ambos brasileiros, CPF. 389.468-908-00, casados no regime de comunhão universal de bens, antes da Lei / 6515/77, residentes na Rua Presidente Artur Bernarde, nº 284, / Parque São Vicente, em Mauá.

ADQUIRENTE: HUMBERTO MÁRIO TURIM, brasileiro, diretor financeiro, RG. 3.652.997-SP, CPF. 040.599.808-20, casado no regime de comunhão universal de bens, antes da Lei 6515/77, com DIANA MARI DOS SANTOS TURIM, brasileira, do lar, RG. 3.622.701-SP, residentes na Rua das Monções, nº 1288, Vila Alpina, em Santo André.

TÍTULO: Venda e Compra.

FORMA DO TÍTULO: Escritura de 23 de junho de 1988, do 1º Cartório de Notas desta Cidade, livro 138, fls. 381.

LIVRO N.º 2 - REGISTRO
GERAL

CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS
DE RIBEIRAO PIRES

Matrícula

21.230

Ficha

2

Ribeirão Pires 28 de julho de 19 88.

VALOR: CZ\$ 400.000,00.

A Oficial Maior Leuciana Giachello (Irinéa Ap. Carpi
nelli Giachello).

Prenotação n. 98.568, de 19 de fevereiro de 2014.

Av.03 - PENHORA - METADE IDEAL: Consta da certidão para averbação de penhora expedida em 19/02/2014, pelo 1º Ofício Cível da Comarca de Santo André - SP, processo n. 0019771-93.1996.8.26.0554 (1715/96) recepcionada nesta Serventia pelo sistema eletrônico - protocolo n. PH000054725, em conformidade com o disposto no Provimento CG 22/2012 da Corregedoria Geral da Justiça do Estado de São Paulo, extraída dos autos da execução civil movida por **BANCO BAMERINDUS DO BRASIL SA** inscrito no CNPJ/MF n. 76.543.115/0001-94 em face de espólio de **HUMBERTO MARIO TURIN** inscrito no CPF/MF n. 040.599.808-20 ; **HELIO SEBASTIÃO TURIN** inscrita no CPF/MF n. 040.755.108-59. e **EQUIPAMENTOS E INSTALAÇÕES INDUSTRIAIS TURIN SA** inscrito no CNPJ/MF n. 57.488.053/0001-43 que a metade ideal do imóvel objeto desta matrícula juntamente com o imóvel da matrícula 30.791 foram **PENHORADOS** para garantia da execução cujo valor é de R\$ 102.181,04 (cento e dois mil cento e oitenta e um reais e quatro centavos). Foi nomeado depositário o espólio de Humberto Mario Turin. Emolumentos: Of.: R\$84,97/ Est.: R\$24,15/ Ipesp.: R\$17,89/ R.Civ.: R\$4,47/ TJ.: R\$4,47. Total: R\$135,95. Ribeirão Pires, 05 de março de 2014.

A Escrevente: Ellen Rodrigues Bueno (Ellen Rodrigues Bueno).

Prenotação n.105.155, de 24 de fevereiro de 2016.

Av.04 - MUDANÇA DO NOME DA RUA: À vista do formal de partilha adiante mencionado, averba-se com fundamento no art. 167, II, n. 13 da Lei 6.015/73, que a via pública para a qual o imóvel faz frente (Estrada do Taquaral) teve a sua denominação alterada para **Avenida Vereador Rubens Mazieiro**, conforme Lei Municipal n.4315/99. Emolumentos: Of.: Nihil/Est.: Nihil/Ipesp.: Nihil/R.Civ.: Nihil/TJ.: Nihil/MP.: Nihil/ISS.: Nihil. Total: Nihil. Ribeirão Pires, 02 de março de 2016.

O Substituto do Oficial: Bel. José Roberto de Araujo (Bel. José Roberto de Araujo).

Prenotação n.105.155, de 24 de fevereiro de 2016.

Av.05 - CADASTRO MUNICIPAL: À vista do formal de partilha adiante mencionado, e à vista do lançamento fiscal (IPTU 2016), averba-se que o imóvel está inscrito no Município da Estância Turística de Ribeirão Pires-SP sob n.432-41-09-0196-00-0000 e inscrição sob n.2001235 (CCI). Emolumentos: Of.: Nihil/Est.: Nihil/Ipesp.: Nihil/R.Civ.: Nihil/TJ.: Nihil/MP.: Nihil/ISS.: Nihil. Total: Nihil. Ribeirão Pires, 02 de março de 2016.

O Substituto do Oficial: Bel. José Roberto de Araujo (Bel. José Roberto de Araujo).

Matrícula

21.230

Ficha

2

Verso

Prenotação n.105.155, de 24 de fevereiro de 2016.

Av.06 - ÓBITO: À vista do formal de partilha mencionado no registro seguinte e da certidão de óbito expedida em 12/07/2013, pelo Oficial de Registro Civil das Pessoas Naturais do 1º Subdistrito de Santo André-SP, procede-se à presente averbação para ficar constando que **HUMBERTO MARIO TURIM**, faleceu em **05/07/2013**, no estado civil de casado com Diana Maria dos Santos Turim.

Emolumentos: Of.: Nihil/Est.: Nihil/Impesp.: Nihil/ R.Civ.: Nihil/TJ: Nihil/MP.: Nihil/ ISS.: Nihil. Total: Nihil. Ribeirão Pires, 02 de março de 2016.

O Substituto do Oficial:  (Bel. José Roberto de Araujo).

Prenotação n.105.155, de 24 de fevereiro de 2016.

R.07 - PARTILHA: Por Formal de Partilha de 07/10/2015, expedido pelo Juízo de Direito da 2ª Vara de Família e Sucessões do Foro de Santo André-SP, nos autos do processo nº 4002659-47.2013.8.26.0554 (1606/2013), de arrolamento dos bens deixados por falecimento de **HUMBERTO MARIO TURIM** (CPF/MF nº 040.599.808-20), verifica-se que, por sentença de 29/05/2014, transitada em julgado em 23/06/2014, o imóvel objeto desta matrícula (avaliado em R\$67.945,00), foi **PARTILHADO** da seguinte forma: **parte ideal correspondente a 1/2 ou 50%** para a viúva meeira, **DIANA MARIA DOS SANTOS RURIM**, brasileira, aposentada, RG nº 3622701-SSP/SP, CPF/MF nº 139.993.458-96, residente e domiciliada na Rua das Monções nº 1288, Vila Guiomar, Santo André-SP; e **parte ideal correspondente a 1/4 avos ou 25%** do imóvel para cada um dos herdeiros filhos a saber: **1) PATRICIA HELENA TURIM RIBEIRO DA SILVA**, brasileira, economista, RG nº 22.861.173-8-SSP/SP, CPF/MF nº 140.381.838-07, casada sob o regime da comunhão parcial de bens, na vigência da Lei 6.515/77 com **MARCIO ANDRÉ RIBEIRO DA SILVA**, brasileiro, RG nº 25.849.344-6-SSP/SP, CPF/MF nº 149.441.648-40, residentes e domiciliados na Rua das Monções nº 1.288, Vila Alpina, Santo André-SP; e **2) UMBERTO TURIM NETO**, brasileiro, solteiro, maior, RG nº 25.505.222-4-SSP/SP, CPF/MF nº 265.178.558-07, residente e domiciliado na Rua das Monções nº 1.288, na Vila Alpina, Santo André-SP. Valor venal 2016: R\$96.352,84. Emolumentos: Of.: Nihil/Est.: Nihil/Impesp.: Nihil/ R.Civ.: Nihil/TJ: Nihil/MP.: Nihil/ ISS.: Nihil. Total: Nihil. Ribeirão Pires, 02 de março de 2016.

O Substituto do Oficial:  (Bel. José Roberto de Araujo).



PREF MUNIC DE RIBEIRAO PIRES

I.P.T.U. Exercício
f1804358

NOTIFICAÇÃO DE LANÇAMENTO - DIRETORIA DA RECEITA MUNICIPAL

Emissão 2º Via

Data de Emissão: 22/01/2023

DADOS DO IMÓVEL

Inscrição **431-44-89-0257-00-0000** IdFísico **2003131**
Proprietário **JOAQUIM JACINTO PIRES**
Compromissário
Local do Imóvel **09440-190 - RUA DOS EUCALIPTOS, 2288**

Loteamento **JARDIM DOS EUCALIPTOS**
Quadra **B** Lotes **1**
End. de entrega **09440-190 - RUA DOS EUCALIPTOS, 30 - POUSO ALEGRE - RIBEIRAO PIRES - SP**

Eventos

Imposto Predial Urbano

Tributados

3.571,59

Total

3571,59

Obs:

Terreno/Excesso		Construção				UNICA 27/02/2023	
Área do Terreno	370,20	Área Total	797,82	Data de	02/01/2023	1	27/02/2023
Terreno	178,82	Vlr M2 Construção	773,78	Testada do Imóvel	15,50	2	27/03/2023
Fração Ideal	1,0	Qtd Construções	1	Testada Taxas	0,00	3	25/04/2023
Vlr Venal Terreno	74.593,21	Vlr Venal	322.250,00	Valor Venal Imóvel	396.843,21	4	25/05/2023
Vlr Venal	0,00	Tipo Construção	3	Isenção	1	5	26/06/2023
		Categoria	3	Qtd Parcelas	10	6	25/07/2023
						7	25/08/2023
						8	25/09/2023
						9	25/10/2023
						10	27/11/2023

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JOAQUIM JACINTO PIRES, sob o número de protocolo 00099781-93.2023.8.26.0565 e código 98600000. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 00099781-93.2023.8.26.0565 e código 98600000.

LIVRO N.º 2 - REGISTRO
GERAL

CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS
DE RIBEIRÃO PIRES

Matrícula

30.791

Ficha

1

Ribeirão Pires, 05 de Outubro de 1992.

IMÓVEL: Um terreno constituído pelo lote 1, da quadra B, do JARDIM DOS EUCALIPTOS, situado no perímetro urbano desta Cidade e Comarca de Ribeirão Pires; medindo 12,00 metros de frente para a Rua 4; 15,50 metros do lado direito onde confronta com a Rua Um; 34,15 metros do lado esquerdo onde confronta com o lote 2 e 13,00 metros de largura nos fundos onde confronta com a Estrada de Rodagem Estadual.

CONTRIBUINTE: Cadastrado sob nº 003112.

PROPRIETÁRIO: LUPERCIO MUSSI, brasileiro, desquitado, advogado, RG. 2.788.056, CPF. 072.490.128-00, residente em Santos, à Rua Riachuelo, nº 82, 6ª andar.

REGISTRO ANTERIOR: Transcrição nº 7.740, deste Cartório.

Ribeirão Pires, 05 de Outubro de 1992.

A Oficiala Interina Irinéa Ap. Carpinelli Giachello (Irinéa Ap. Carpinelli Giachello).

R.1. Ribeirão Pires, 05 de Outubro de 1.992.

TRANSMITENTE: O proprietário supra qualificado.

ADQUIRENTE: JOAQUIM JACINTO PIRES, comerciante, brasileiro, RG. 9.366.988, casado sob o regime da comunhão universal de bens, antes da Lei 6.515/77, com DIRCE ELITA RODRIGUES PIRES brasileira, do lar, RG. 29.219.963, CPF. 816.721.368-49, residente à Rodovia Índio Tibiriçá, nº 2.788, Ouro Fino Paulista, nesta Cidade.

TÍTULO: Venda e Compra.

FORMA DO TÍTULO: Escritura de 20 de Agosto de 1.992, do 5º / Cartório de Notas de Santos, livro 1012, fls. 185.

VALOR: Cr\$ 12.500.000,00, (V.V. Cr\$ 14.338.860,92-UFESP de 29/9)

A Escrevente Autorizada Kelly Cristina Martins (Kelly Cristina Martins).

Matrícula

30.791

Ficha

1

Verso

Av.2. Por escritura de 23 de Novembro de 1.993, do Cartório de Registro Civil e Anexo de Tabelionato do Distrito de Iuape-Ouro Fino Paulista, livro 76, fls. 201, foi autorizada a presente averbação para ficar constando que as Ruas Quatro, Um e Estrada de Rodagem Estadual tiveram suas denominações alteradas para Ruas Amparo, Eucaliptos e Rodovia Índio Tibiriçá, conforme comprovam relação de logradouro nº 060 e certidão nº 179-12/84, respectivamente, da P.M.R.P.

Ribeirão Pires, 29 de Julho de 1.994.

A Oficiala Interina Irinéa Ap. Carpinelli Giachello (Irinéa Ap. Carpinelli Giachello).

R.3. Ribeirão Pires, 29 de Julho de 1.994.

TRANSMITENTES: JOAQUIM JACINTO PIRES e sua mulher DIRCE ELITA RODRIGUES PIRES, já qualificados.

ADQUIRENTE: HUMBERTO MÁRIO TURIN, administrador de empresa, casado pelo regime da comunhão universal de bens, antes da Lei 6.515/77, com DIANA MARIA DOS SANTOS TURIN, diretora de empresa, brasileiros, RG. nºs 3.652.997-SP e 3.622.701-SP, -CIC. nºs 040.599.808-20 e 139.993.458-96, residentes em Santo André, na Rua das Monções, nº 1.288, Vila Alpina.

TÍTULO: Venda e Compra.

FORMA DO TÍTULO: A escritura mencionada na averbação 2.

VALOR: CR\$ 300.000,00- (V.V. R\$ 3.184,23-UFESP de 22/07).

CONDIÇÃO: A presente venda é feita de 1/2 ideal do imóvel.

A Oficiala Interina Irinéa Ap. Carpinelli Giachello (Irinéa Ap. Carpinelli Giachello).

Prenotação n. 98.568, de 19 de fevereiro de 2014.

Av.04 - PENHORA - METADE IDEAL: Consta da certidão para averbação de penhora expedida em 19/02/2014, pelo 1º Ofício Cível da Comarca de Santo André - SP, processo n. 0019771-93.1996.8.26.0554 (1715/96) recepcionada

LIVRO Nº 2 - REGISTRO
GERALSERVIÇO DE REGISTRO DE IMÓVEIS
DE RIBEIRÃO PIRES - SP
CNS: 12084-0

MATRÍCULA


FICHA

30.791

02

Ribeirão Pires, 05 de março de 2014.

nesta Serventia pelo sistema eletrônico - protocolo n. PH000054725, em conformidade com o disposto no Provimento CG 22/2012 da Corregedoria Geral da Justiça do Estado de São Paulo, extraída dos autos da execução civil movida por **BANCO BAMERINDUS DO BRASIL SA** inscrito no CNPJ/MF n. 76.543.115/0001-94 em face de espólio de **HUMBERTO MARIO TURIN** inscrito no CPF/MF n. 040.599.808-20 ; **HELIO SEBASTIÃO TURIN** inscrito no CPF/MF n. 040.755.108-59 e **EQUIPAMENTOS E INSTALAÇÕES INDUSTRIAIS TURIN SA** inscrita no CNPJ/MF n. 57.488.058/0001-43 que a metade ideal do imóvel objeto desta matrícula juntamente com o imóvel da matrícula 21.230 foram **PENHORADOS** para garantia da execução cujo valor é de R\$ 102.181,04 (cento e dois mil cento e oitenta e um reais e quatro centavos). Foi nomeado depositário o espólio de Humberto Mario Turin. Emolumentos: Of.: R\$84,97/ Est.: R\$24,15/ Iresp.: R\$17,89/ R.Civ.: R\$4,47/ TJ.: R\$4,47. Total: R\$135,95. Ribeirão Pires, 05 de março de 2014.

A Escrevente:  (Ellen Rodrigues Bueno).


Prenotação n.105.155, de 24 de fevereiro de 2016.

Av.05 - CADASTRO MUNICIPAL: À vista do formal de partilha adiante mencionado, e à vista do lançamento fiscal (IPTU 2016), averba-se que o imóvel está inscrito no Município da Estância Turística de Ribeirão Pires-SP sob n.**431-44-89-0257-00-0000** e inscrição sob n.**2003131(CC1)**. Emolumentos: Of.: Nhil/Est.: Nhil/Iresp.: Nhil/ R.Civ.: Nhil/TJ: Nhil/MP: Nhil/ISS: Nhil. Total: Nhil. Ribeirão Pires, 02 de março de 2016.

O Substituto do Oficial:  (Bel. José Roberto de Araujo).

Prenotação n.105.155, de 24 de fevereiro de 2016.

Av.06 - ÓBITO: À vista do formal de partilha mencionado no registro seguinte e da certidão de óbito expedida em 12/07/2013, pelo Oficial de Registro Civil das Pessoas Naturais do 1º Subdistrito de Santo André-SP, procede-se à presente averbação para ficar constando que **HUMBERTO MARIO TURIM**, faleceu em **05/07/2013**, no estado civil de casado com Diana Maria dos Santos Turim. Emolumentos: Of.: Nhil/Est.: Nhil/Iresp.: Nhil/ R.Civ.: Nhil/TJ: Nhil/MP: Nhil/ISS: Nhil. Total: Nhil. Ribeirão Pires, 02 de março de 2016.

O Substituto do Oficial:  (Bel. José Roberto de Araujo).

Prenotação n.105.155, de 24 de fevereiro de 2016.

R.07 - PARTILHA (1/2 ou 50%): Por Formal de Partilha de 07/10/2015, expedido pelo Juízo de Direito da 2ª Vara de Família e Sucessões do Foro de Santo André-SP, nos autos do processo nº 4002659-47.2013.8.26.0554 (1606/2013), de arrolamento dos bens deixados por falecimento de **HUMBERTO MARIO TURIM**

Continua no verso

MATRÍCULA

30.791

FICHA

02

VERSO

**SERVIÇO DE REGISTRO DE IMÓVEIS
DE RIBEIRÃO PIRES - SP
CNS: 12084-0**

(CPF/MF nº 040.599.808-20), verifica-se que, por sentença de 29/05/2014, transitada em julgado em 23/06/2014, **parte ideal correspondente a 1/2 ou 50% do imóvel** objeto desta matrícula (avaliado em R\$33.972,50), foi **PARTILHADO** da seguinte forma: **parte ideal correspondente a 1/4 ou 25%** para a viúva meeira, **DIANA MARIA DOS SANTOS RURIM**, brasileira, aposentada, RG nº 3622701-SSP/SP, CPF/MF nº 139.993.458-96, residente e domiciliada na Rua das Monções nº 1288, Vila Guiomar, Santo André-SP; e **parte ideal correspondente a 1/8 avos ou 12,50%** do imóvel para cada um dos herdeiros filhos a saber: **1) PATRICIA HELENA TURIM RIBEIRO DA SILVA**, brasileira, economista, RG nº 22.861.173-8-SSP/SP, CPF/MF nº 140.381.838-07, casada sob o regime da comunhão parcial de bens, na vigência da Lei 6.515/77 com **MARCIO ANDRÉ RIBEIRO DA SILVA**, brasileiro, RG nº 25.849.344-6-SSP/SP, CPF/MF nº 149.441.648-40, residentes e domiciliados na Rua das Monções nº 1.288, Vila Alpina, Santo André-SP; e, **2) UMBERTO TURIM NETO**, brasileiro, solteiro, maior, RG nº 25.505.222-4-SSP/SP, CPF/MF nº 265.178.558-07, residente e domiciliado na Rua das Monções nº 1.288, na Vila Alpina, Santo André-SP. Valor venal proporcional (50%) 2016: R\$47.104,82. Valor venal da herança R\$23.552,41. Emolumentos: Of.: Nihil/Est.: Nihil/resp.: Nihil/ R.Civ.: Nihil/TJ: Nihil/MP.: Nihil/ISS.: Nihil. Total: Nihil. Ribeirão Pires, 02 de março de 2016.

O Substituto do Oficial:  (Bel. José Roberto de Araujo).