

**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.



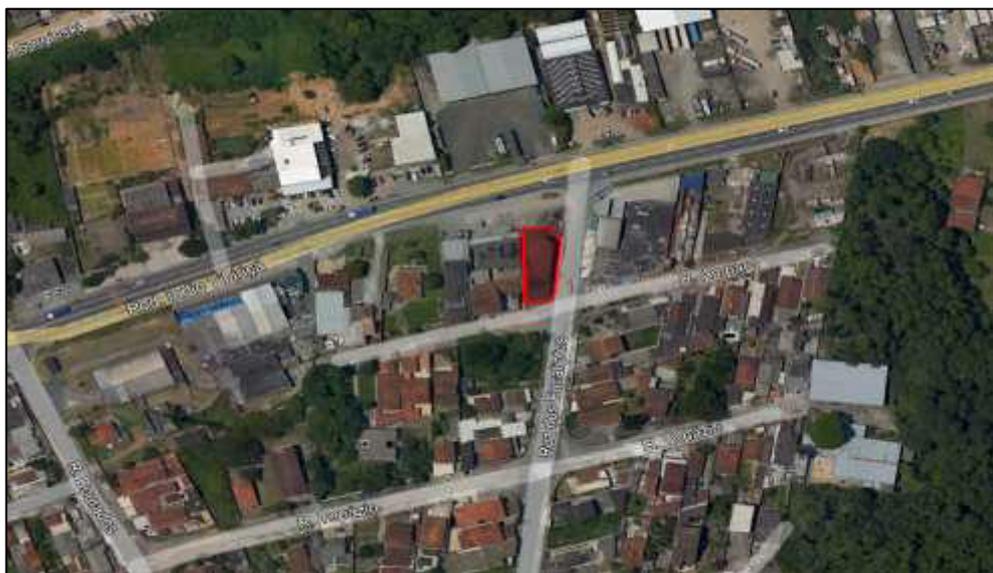
### 3. LOCALIZAÇÃO E CARACTERÍSTICAS DOS IMÓVEIS.

**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

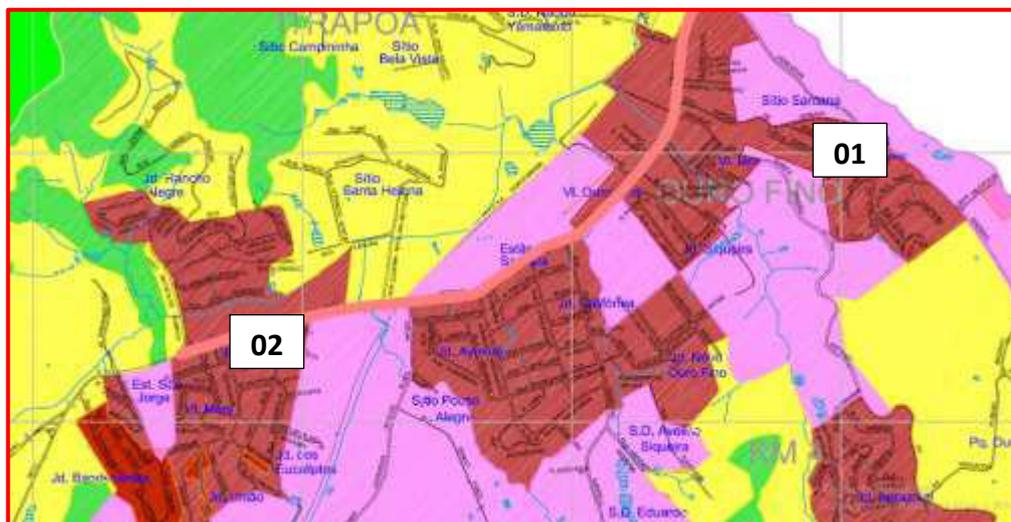
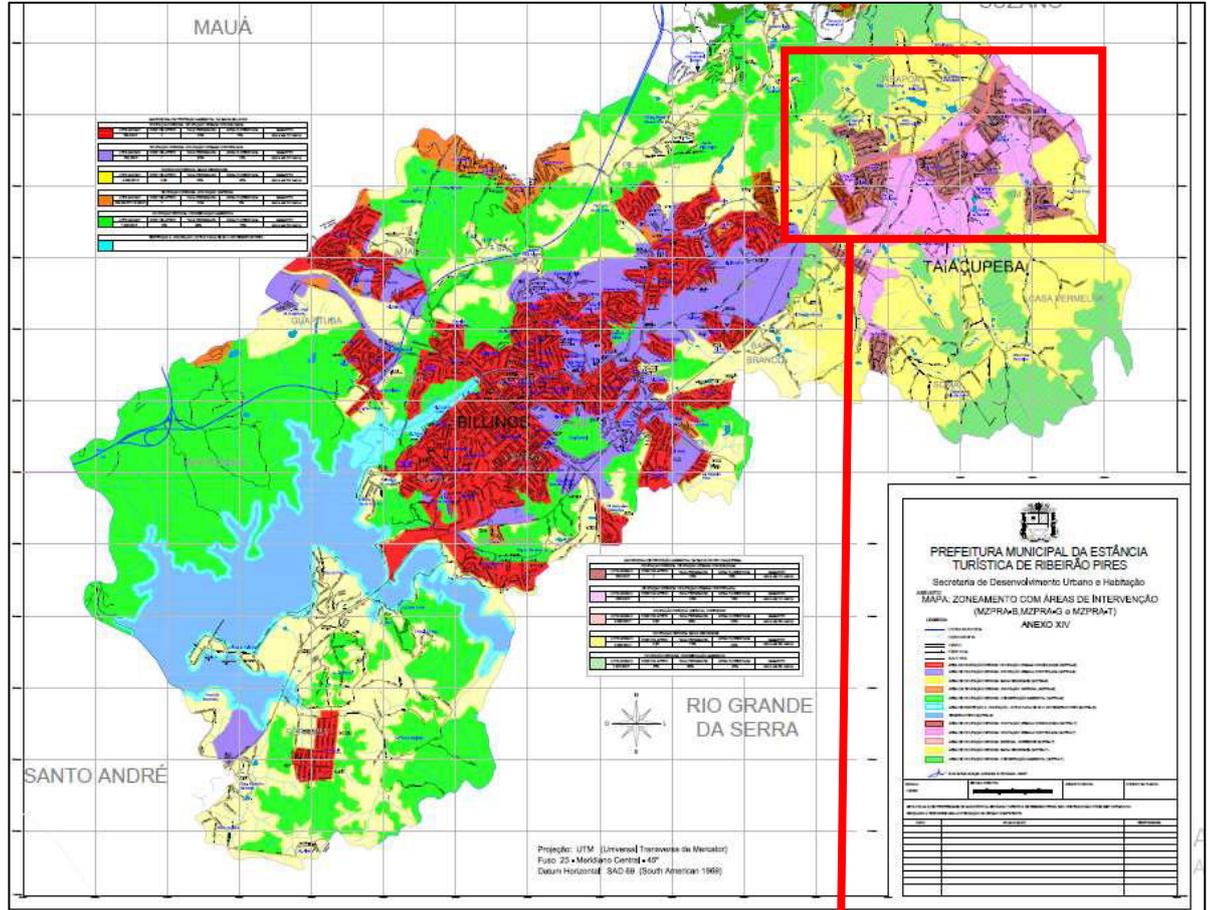


**3.2.** Para ambos imóveis, por estarem inseridos na mesma macrorregião, os locais dos avaliados são servidos por alguns melhoramentos públicos e urbanos, tais como: água, luz, telefone, iluminação pública, galeria de águas pluviais, rede de esgotos, meios normais de transportes coletivos, coleta de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



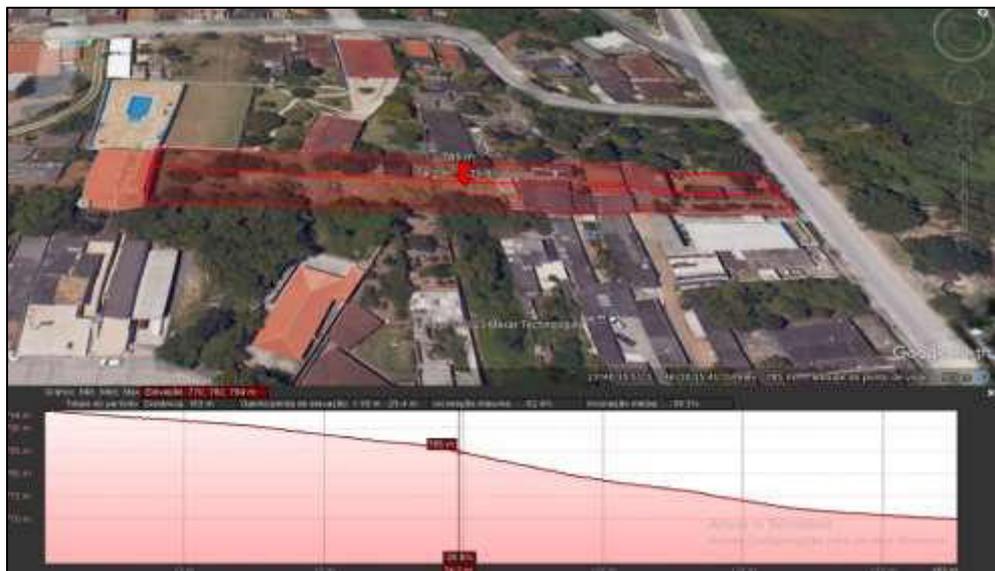
3.3. De acordo com a Lei Municipal, que dispõe sobre o zoneamento, os imóveis avaliando estão inseridos em **ÁREA DE OCUPAÇÃO DIRIGIDA: OCUPAÇÃO URBANA CONSOLIDADA (MZPRA-T).**



**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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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



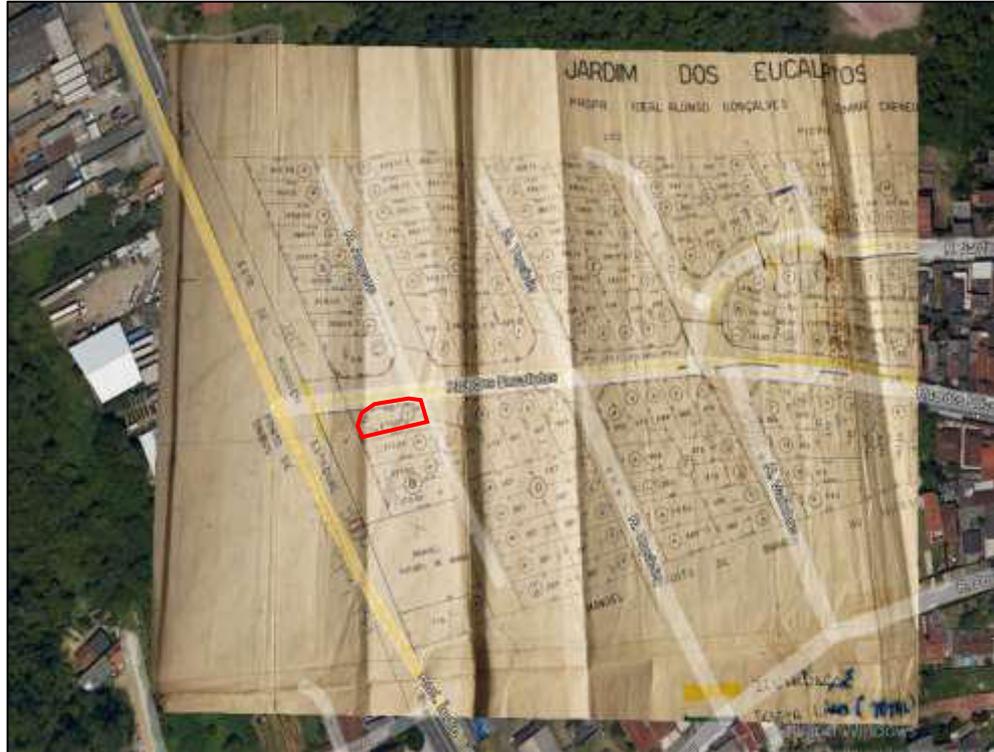
**Detalhe para a topografia do terreno**

**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 m<sup>2</sup>**, 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 m<sup>2</sup>**, 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.*



**Matricula 30.791** – (02) Rua Dos Eucaliptos, 2288 – Pouso Alegre.



**FOTO 01**

*Detalhe para a fachada do imóvel avaliando da Rua Dos Eucaliptos, 2288 – Pouso Alegre.*



**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 dos 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	<b>III</b>	<b>II</b>	<b>I</b>
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		
	<b>III</b>	<b>II</b>	<b>I</b>
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%

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

Desta forma, a amplitude do intervalo de confiança será:

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

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

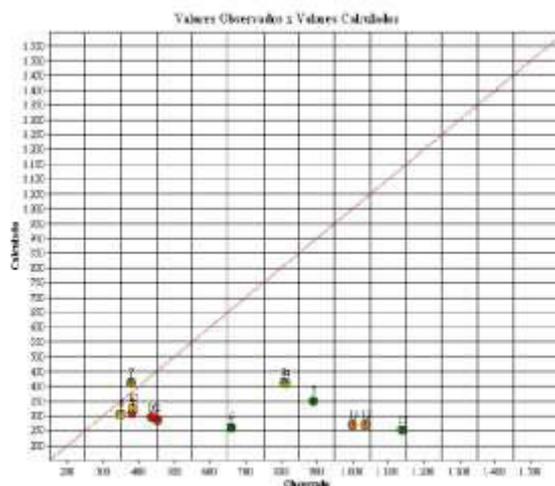
$$A_{\text{intervalo}} = 22,095$$

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%

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

Desta forma, a amplitude do intervalo de confiança será:

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

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

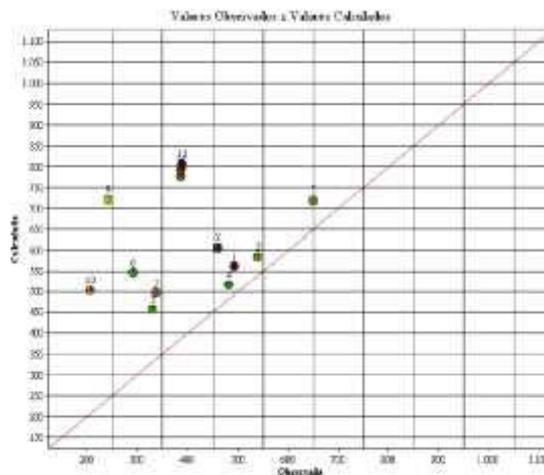
$$A_{\text{intervalo}} = 46,379$$

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<sub>mi</sub> e P<sub>ma</sub> admite-se que o fator profundidade **C<sub>p</sub>** 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<sub>e</sub> 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 MAZIEIRO ,1014	299.000,00	480,00	85.684,90	0,90	<b>382,11</b>	1,000	0,964	1,000	1,000	1,000	0,794	289,50
2	AVENIDA VEREADOR RUBENS MAZIEIRO ,1780	1.000.000,00	9.000,00	-	0,90	<b>100,00</b>	1,000	0,871	1,392	0,950	1,000	1,149	136,25
3	AVENIDA VEREADOR RUBENS MAZIEIRO ,1820	370.000,00	492,00	161.132,89	0,90	<b>349,32</b>	1,000	1,000	1,019	1,000	1,000	0,800	286,90
4	RUA ANTONIO PEIXOTO AUGUSTO ,55	618.000,00	360,00	262.785,94	0,90	<b>815,04</b>	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	<b>890,21</b>	0,657	1,000	1,000	0,950	1,000	0,735	304,50
6	RUA ARICANDUVA ,176	350.000,00	250,00	150.193,72	0,90	<b>659,23</b>	0,657	1,000	1,000	0,950	1,000	0,735	225,70
7	RUA BAGRE ,102	400.000,00	307,00	249.937,66	0,90	<b>358,51</b>	1,000	1,149	1,072	1,056	1,000	0,752	368,50
8	RUA BORBOREMA ,77	1.250.000,00	640,00	607.687,78	0,90	<b>808,30</b>	0,876	0,871	1,000	0,950	1,000	0,763	372,50
9	RUA CAFELANDIA ,348	350.000,00	300,00	179.159,65	0,90	<b>452,80</b>	0,876	1,000	1,000	0,950	1,000	0,752	261,50
10	RUA GOLFINHO ,201	500.000,00	585,00	225.326,75	0,90	<b>384,06</b>	1,000	0,922	1,000	1,056	1,000	0,813	303,50
11	RUA LEONE PISCIOTA ,166	635.000,00	300,00	198.420,23	0,90	<b>1243,60</b>	0,469	1,000	1,000	0,950	1,000	0,752	212,50
12	RUA LEONE PISCIOTA ,116	600.000,00	282,00	217.013,17	0,90	<b>1145,34</b>	0,469	0,990	1,000	1,000	1,000	0,746	235,50
13	RUA LUIZ BERTOLDO ,224	428.579,89	300,00	428.579,89	0,90	<b>1061,40</b>	0,469	1,046	1,000	0,950	1,000	0,752	229,50
14	RUA POLVO ,74	175.000,00	250,00	-	0,90	<b>630,00</b>	1,000	1,000	1,000	0,950	1,000	0,735	431,50
15	RUA SIQUEIRA ,315	1.250.000,00	3896,00	152.989,69	0,90	<b>249,49</b>	0,657	0,871	1,345	1,000	1,000	1,064	233,50
16	RUA UBIRAJARA ,100	850.000,00	600,00	502.685,06	0,90	<b>437,19</b>	0,732	0,871	1,000	1,188	1,000	0,820	266,50

(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 Sá, 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 00009781-93.2023.8.26.0566 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	<b>382,11</b>	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	<b>349,32</b>	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	<b>815,04</b>	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	<b>890,21</b>	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	<b>659,23</b>	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	<b>358,51</b>	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	<b>808,30</b>	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	<b>452,80</b>	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	<b>384,06</b>	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	<b>1243,60</b>	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	<b>1145,34</b>	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	<b>249,49</b>	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	<b>437,19</b>	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:



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por HUGO HSS ENGENHARIA S/A, sob o número WRPS23700040326. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0009977-1-93.2006.8.16.0564 e código 98600001.

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	<b>493,62</b>	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	<b>540,20</b>	1,141	1,000	1,000	0,950	1,000	0,990	583,39
3	RUA DOS EUCALIPTOS ,222	1.500.000,00	2250,00	604.,381,39	0,90	<b>331,39</b>	1,141	0,871	1,164	0,950	1,000	1,250	455,95
4	RUA DOS EUCALIPTOS ,235	950.000,00	897,80	421.979,76	0,90	<b>482,31</b>	1,141	0,871	1,000	0,950	1,000	1,111	517,22
5	RUA DOS EUCALIPTOS ,297	420.000,00	135,00	332.410,41	0,90	<b>337,70</b>	1,252	1,149	1,000	1,188	1,000	0,885	497,22
6	RUA DOS EUCALIPTOS ,716	2.000.000,00	1269,00	1.428.778	0,90	<b>292,53</b>	1,884	0,871	1,002	0,950	1,000	1,163	546,93
7	RUA DOURADOS ,319	320.000,00	320,00	79.941,44	0,90	<b>650,18</b>	1,141	1,000	1,000	1,000	1,000	0,962	717,19
8	RUA JARDINOPOLIS ,115	695.000,00	350,00	464.317,46	0,90	<b>460,52</b>	1,141	1,000	1,000	1,188	1,000	0,990	607,22
9	RUA LAMBARI ,385	300.000,00	450,00	160.921,84	0,90	<b>242,40</b>	3,000	0,964	1,000	0,950	1,000	1,053	719,30
10	RUA TUPINIQUINS ,66	400.000,00	300,00	297.925,25	0,90	<b>206,92</b>	2,152	0,964	1,000	1,357	1,000	0,952	501,19
11	RUA VIÇOSA ,77	140.000,00	325,00	-	0,90	<b>387,69</b>	1,884	1,149	1,090	0,950	1,000	0,971	792,22
12	RUA VIÇOSA ,77	150.000,00	348,05	-	0,90	<b>387,88</b>	1,884	1,149	1,115	0,950	1,000	0,980	805,22
13	RUA VIÇOSA ,77	130.000,00	301,95	-	0,90	<b>387,48</b>	1,884	1,149	1,067	0,950	1,000	0,952	775,22

(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 m <sup>2</sup>	627,03 m <sup>2</sup>	673,45 m <sup>2</sup>

**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

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

(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:

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

$V_I$  = valor do terreno (procurado)

$V_U$  = valor unitário = R\$ 627,03  $m^2$

$A_I$  = área do imóvel = 370,20  $m^2$

Portanto, aplicando os valores à fórmula teremos:

$$V_I = 370,20 m^2 \times R\$ 627,03 m^2$$

**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/ m<sup>2</sup>;**

Área Construída: **100,36m<sup>2</sup>;**

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 = 100,36m<sup>2</sup> x (1,221 x R\$ 1.913,72 / m<sup>2</sup>) 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/ m<sup>2</sup>;**

Área Construída: **797,82m<sup>2</sup>;**

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 = 797,82m<sup>2</sup> x (0,919 x R\$ 1.913,72 / m<sup>2</sup>) 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 WANDERLEI DE SOUZA RIBEIRO 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 000991-93.2023.8.26.0568 e código 98690901.

**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		

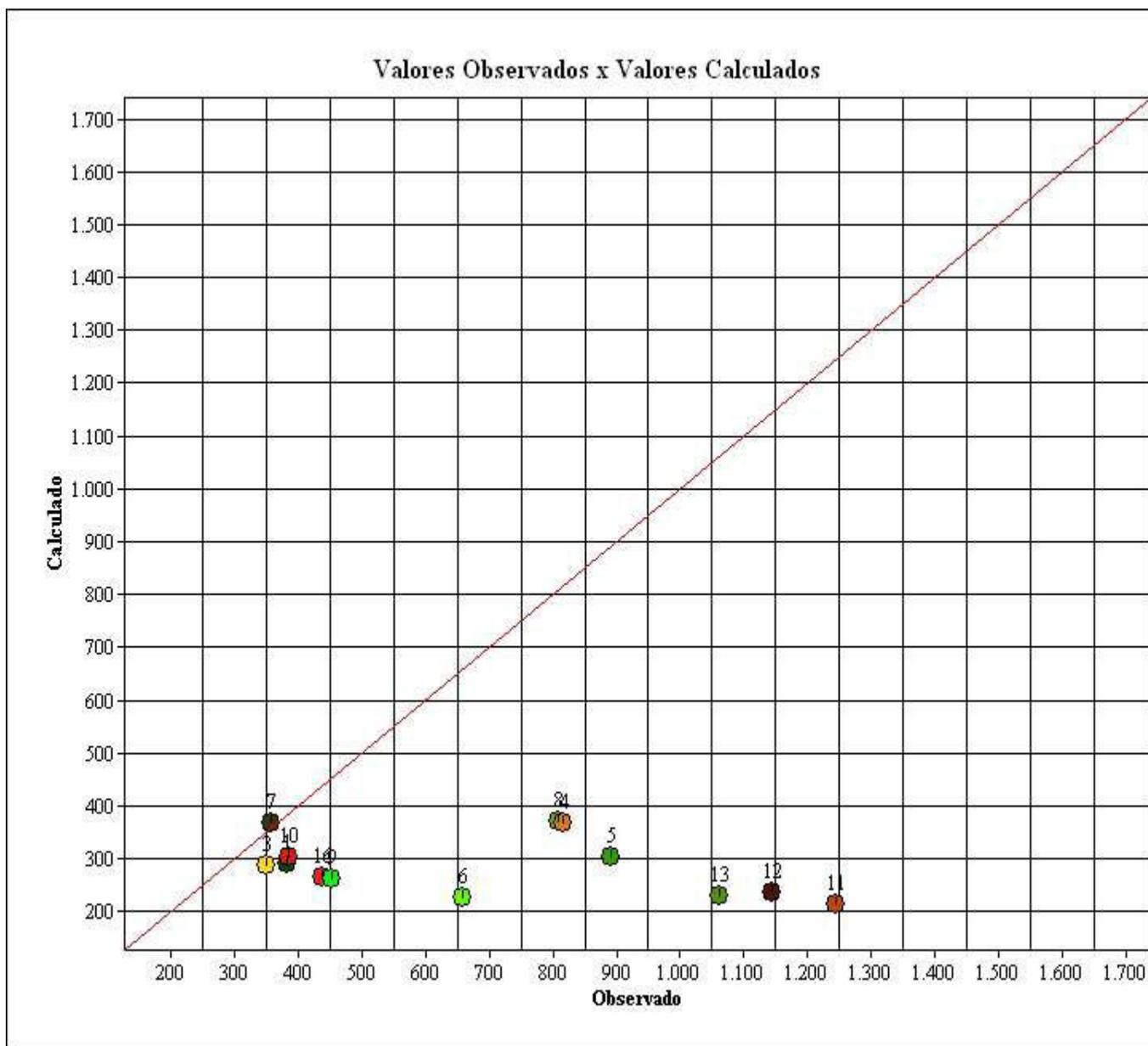
**MA TRIZ DE UNITÁRIOS**

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**





**REGISTRO FOTOGRÁFICO DO AVALIANDO**



FOTO N° 1



FOTO N° 2

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 000991-93.2023.8.26.0568 e código 98690909.

**MODELO DE ESTADÍSTICA DESCRITIVA**

DESCRIÇÃO : 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**

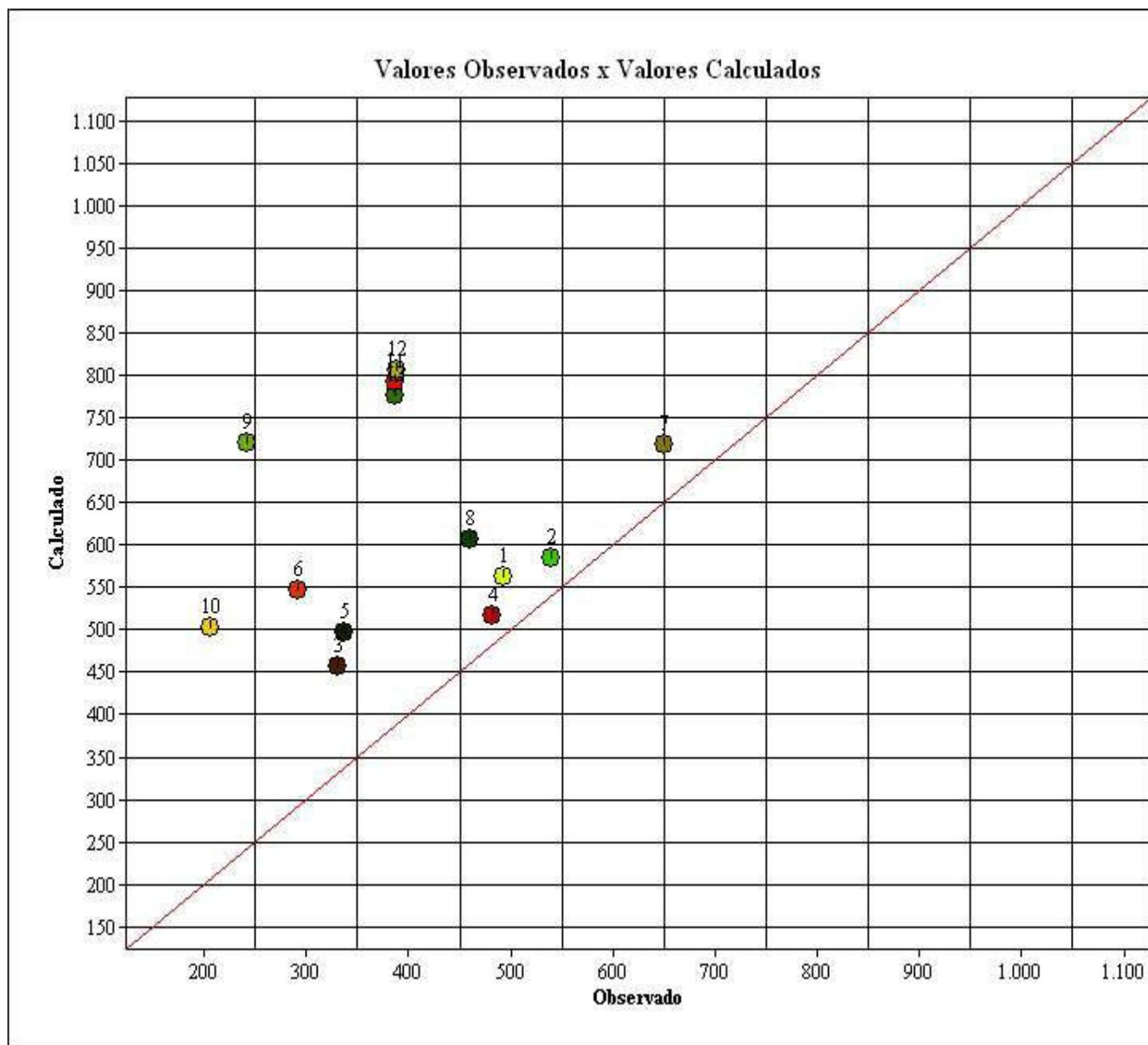
FATOR	ÍNDICE	INCIDÊNCIA
<input checked="" type="checkbox"/> AREA	1,00	Terreno
FATOR CORRECAO ABUNAHMAN		



**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





**REGISTRO FOTOGRÁFICO DO AVALIANDO**



FOTO N° 1



FOTO N° 2



**ANEXO 02 – AMOSTRAS COMPARATIVAS**



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ANEXOS E PERÍCIAS DE ENGENHARIA S/A, 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 9869060.

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 acríve 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 IDADE 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 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  
 SEIOR : 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. EQUIV. (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 CONSTRUÍDA : 180,00 M²  
 PADRÃO CONSTR.: casa econômico (-) CONSERVAÇÃO : e - reparos simples  
 COEF. PADRÃO: 0,919 IDADE REAL: 45 anos COEF.DE DEPRECIÇÃO (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 :	0,00	FTADICIONAL01 : -0,20
TESTADA Cf:	0,00	FTADICIONAL02 : 0,00
PROFUNDIDADE Cp :	0,02	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 : 349,22
		HOMOGENEIZAÇÃO : 286,00
		VARIAÇÃO : 0,87
		VARIAÇÃO AVALIANDO : 0,99

**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 0009971-93.2026.8.26.0566 e código 98690891.

**ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO**

**DADOS DA FICHA 4**

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 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 DADE REAL: 32 anos COEF.DE DEPRECIACÃO (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 :	FTADICIONAL01 :	VALOR UNITÁRIO : 815,44
TESTADA Cf:	FTADICIONAL02 :	HOMOGENEIZAÇÃO : 367,99
PROFUNDIDADE Cp :	FTADICIONAL03 :	VARIAÇÃO : 0,48
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 : 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 0009971-93.2026.8.26.0566 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: 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 : c - regular  
 COEF. PADRÃO: 0,919 DADE REAL: 30 anos COEF.DE DEPRECIACÃO (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 Floc :	-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

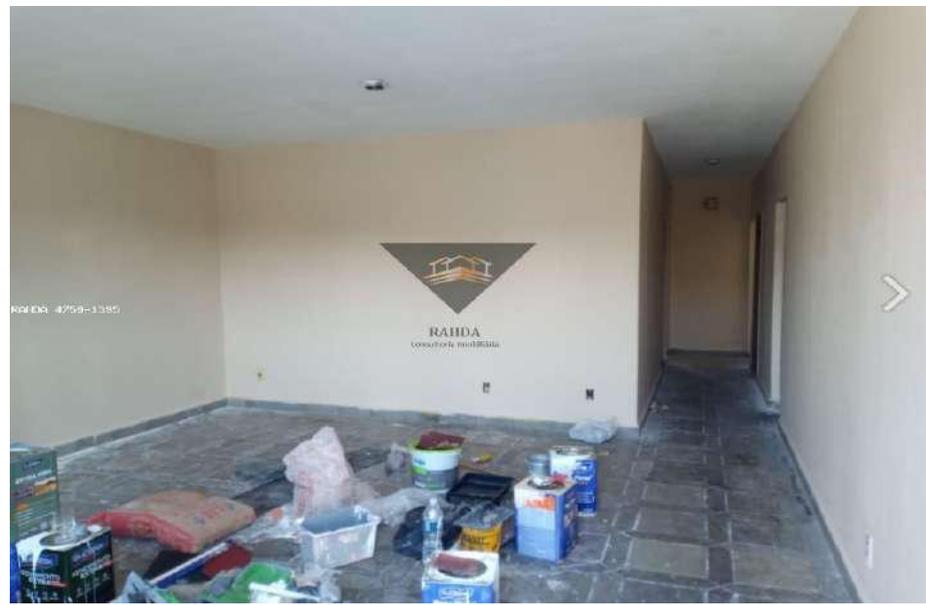


FOTO N° 2

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  
 SEIOR : 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 CONSTRUIDA : 140,00 M²  
 PADRÃO CONSTR.: casa econômico (-) CONSERVAÇÃO : e - reparos simples  
 COEF. PADRÃO: 0,919 IDADE REAL: 35 anos COEF.DE DEPRECIÇÃO (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 <span style="float: right;">VALOR UNITÁRIO : 659,33</span>
TESTADA Cf:	0,00	FTADICIONAL02 : 0,00 <span style="float: right;">HOMOGENEIZAÇÃO : 225,33</span>
PROFUNDIDADE Cp :	0,00	FTADICIONAL03 : 0,00 <span style="float: right;">VARIAÇÃO : 0,34</span>
FRENTES MÚLTIPLAS Ce :	0,00	FTADICIONAL04 : 0,00 <span style="float: right;">VARIAÇÃO AVALIANDO : 0,99</span>
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 :

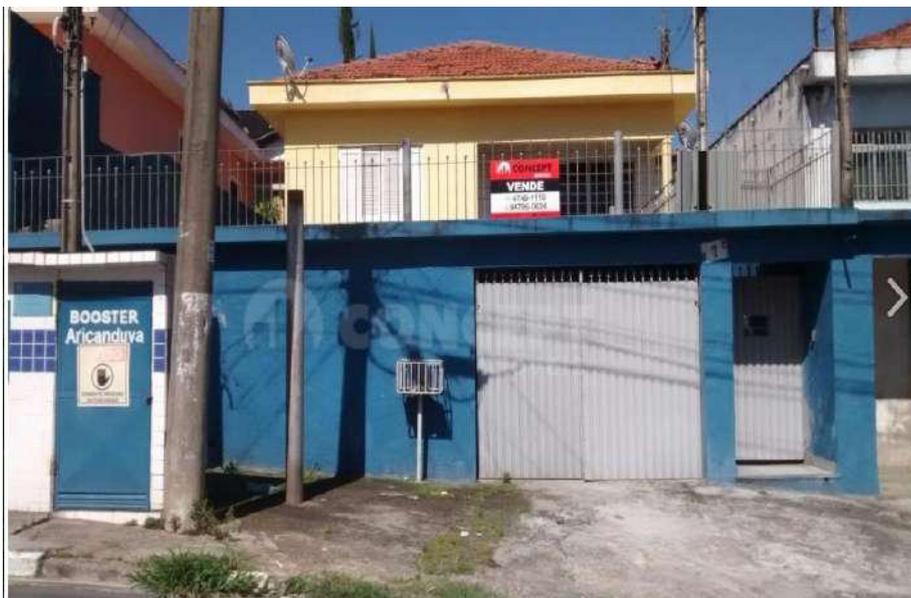


FOTO N° 1



FOTO N° 2

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 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 :	0,00 FTADICIONAL01 :	-0,25 VALOR UNITÁRIO : 358,11
TESTADA Cf:	0,15 FTADICIONAL02 :	0,00 HOMOGENEIZAÇÃO : 368,22
PROFUNDIDADE Cp :	0,07 FTADICIONAL03 :	0,00 VARIAÇÃO : 1,02
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 :	0,06	

## 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. EQUV. (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 DEPRECIÇÃO (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 0009971-93.2026.8.26.0566 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 DEPRECIACÃO (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 LEONE PISCIO TA 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 DADE REAL: 25 anos COEF.DE DEPRECIÇÃO (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 :	FTADICIONAL01 :	VALOR UNITÁRIO : 1.145,44
TESTADA Cf:	FTADICIONAL02 :	HOMOGENEIZAÇÃO : 235,99
PROFUNDIDADE Cp :	FTADICIONAL03 :	VARIAÇÃO : 0,2055
FRENTES MÚLTIPLAS Ce :	FTADICIONAL04 :	VARIAÇÃO AVALIANDO : 0,9922
CONSISTÊNCIA Fc :	FTADICIONAL05 :	
ÁREA Ca :	FTADICIONAL06 :	
TOPOGRAFIA Ft :		

**REGISTRO FOTOGRÁFICO**

**DADOS DA FICHA**

NÚMERO DA PESQUISA : RIBEIRAO PIRES - SP - 2023 NÚMERO ELEMENTO : 12  
 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 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 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.

**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 CONSTRUIDA : 411,00 M²  
 PADRÃO CONSTR.: casa proletário CONSERVAÇÃO : f - entre reparos simples e importantes  
 COEF. PADRÃO: 0,734 DADE REAL: 55 anos COEF.DE DEPRECIACÃO (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 :	-0,34 FTADICIONAL01 :	0,06 VALOR UNITÁRIO : 249,99
TESTADA Cf:	-0,13 FTADICIONAL02 :	0,00 HOMOGENEIZAÇÃO : 233,99
PROFUNDIDADE Cp :	0,35 FTADICIONAL03 :	0,00 VARIAÇÃO : 0,9677
FRENTES MÚLTIPLAS Ce :	0,00 FTADICIONAL04 :	0,00 VARIAÇÃO AVALIANDO : 0,9677
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 : 15

DATA DA PESQUISA : 02/01/2023

SETOR : QUADRA :

CHAVE GEOGRÁFICA :



FOTO N° 1



FOTO N° 2

Este documento é o original, assinado digitalmente pelo Sr. ADRIANO DA SILVA FIRMINO 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. EQUV. (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 : 0,6033
FRENTES MÚLTIPLAS Ce :	FTADICIONAL04 :	VARIAÇÃO AVALIANDO : 0,9988
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 1321 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 98690881. Para o número WRPS23700040326, sob o número 17060 colado em 01/02/2023 às 19:34, sob o número 56320222-17060 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. EQUV. (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 : 493,22
TESTADA Cf :	0,00 FTADICIONAL02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 563,99
PROFUNDIDADE Cp :	0,00 FTADICIONAL03 : 0,00	VARIAÇÃO : 1,14
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 :	0,00	

# 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



# 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 S. DE SIQUEIRA, habilitado no sistema de registro de documentos 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. EQUIV. (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 CONSTRUIDA : 450,00 M²  
 PADRÃO CONSTR.: casa simples (-) CONSERVAÇÃO : e - reparos simples  
 COEF. PADRÃO: 1,251 IDADE 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



**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 ELIANA DE FATIMA REF - 4207, 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  
 SEI TOR : 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 CONSTRUÍDA : 90,00 M²  
 PADRÃO CONSTR.: casa médio CONSERVAÇÃO : b - entre novo e regular  
 COEF. PADRÃO: 2,154 DADE REAL: 15 anos COEF.DE DEPRECIACÃO (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	VALOR UNITÁRIO : 337,00
TESTADA Cf:	0,15 FTADICIONAL02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 497,33
PROFUNDIDADE Cp :	0,00 FTADICIONAL03 : 0,00	VARIAÇÃO : 1,47
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 :	0,19	

# 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 :

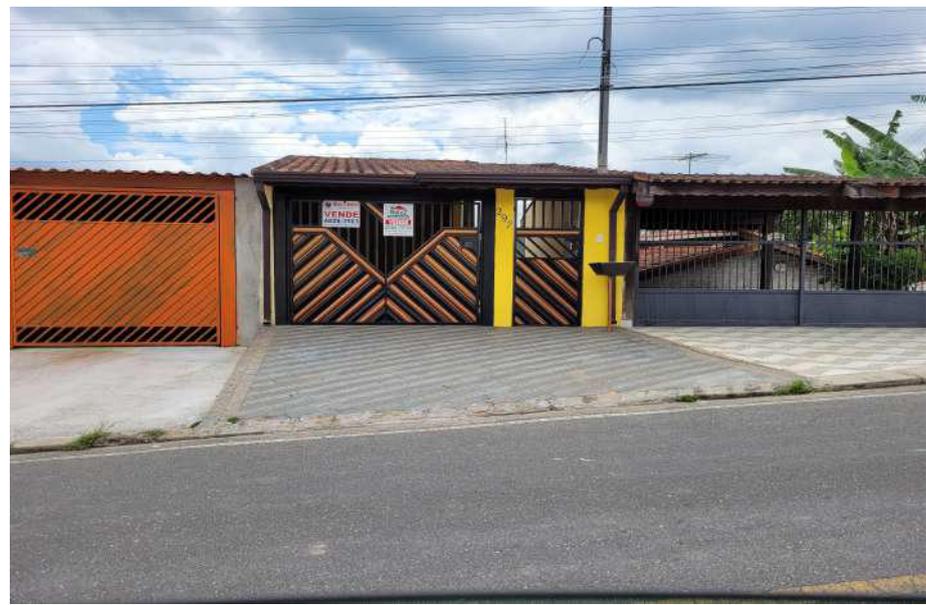


FOTO N° 1



FOTO N° 2

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 98690001.

**ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO**

**DADOS DA FICHA 6**

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

**DADOS DA LOCALIZAÇÃO**

ENDEREÇO : RUA DOS EUCALIPTOS NÚMERO : 716  
 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: 1.269,00 TESTADA - (cf) m 30,00 PROF. EQUV. (Pe) : 42,30  
 ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO : Irregular ESQUINA : Sim  
 TOPOGRAFIA : plano  
 CONSISTÊNCIA : seco

**DADOS DA BENFEITORIA**

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Casa USO DA EDIFICAÇÃO : Comercial ÁREA CONSTRUIDA : 889,00 M²  
 PADRÃO CONSTR.: casa simples CONSERVAÇÃO : e - reparos simples  
 COEF. PADRÃO: 1,497 DADE REAL: 40 anos COEF.DE DEPRECIACÃO (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. 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. Para o número WRPS23700040326, sob o número 17060 colado em 01/02/2023 às 19:34, sob o número 54520 Para: 17060

**ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO**

**DADOS DA FICHA 7**

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 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 p a r o s s i m p l e s  
 COEF. PADRÃO: 1,070 DADE REAL: 35 anos COEF.DE DEPRECIÇÃO (k): 0,610 CUSTO BASE (R\$): 1.913,72  
 VAGAS : 0 PAVIMENTOS : 0  
 V A L O R C A L C U L A D O (R\$) : 79.941,44 V A L O R A R B I T R A D O (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	VALOR UNITÁRIO : 650,88
TESTADA Cf:	0,00 FTADICIONAL02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 716,11
PROFUNDIDADE Cp :	0,00 FTADICIONAL03 : 0,00	VARIAÇÃO : 1,10
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 :	0,00	

# 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 98690881.

**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 PO LIS NÚMERO : 115  
 COMP.: BARRO : PO USO ALEG RE 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: 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 : 200,00 M²  
 PADRÃO CONSTR.: ca sa simples (+) CONSERVAÇÃO : e - re pa r o s s i m p l e s  
 COEF. PADRÃO: 1,743 IDADE REAL: 25 anos COEF. DE DEPRECIACÃO (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



## 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

Este documento é digitalmente assinado 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 98690891.

**ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO**

**DADOS DA FICHA 10**

NÚMERO DA PESQUISA : RIBEIRAO PIRES - SP - 2023  UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 01/01/2023  
 SEI TOR : 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. EQUIV. (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 IDADE 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		

# 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



## 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



# 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



# 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



**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
<b>Total</b>	<b>1.913,72</b>	<b>100,00</b>

(\*) 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		
<b>R-1</b>	1.870,26	0,18	<b>R-1</b>	2.289,54	0,19	<b>R-1</b>	2.793,56	0,20
<b>PP-4</b>	1.741,23	0,14	<b>PP-4</b>	2.140,02	0,21	<b>R-8</b>	2.262,72	0,17
<b>R-8</b>	1.667,28	0,15	<b>R-8</b>	1.913,72	0,17	<b>R-16</b>	2.435,09	0,17
<b>PIS</b>	1.282,18	0,12	<b>R-16</b>	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	
<b>CAL-8</b>	2.220,49	0,16	<b>CAL-8</b>	2.345,26	0,16
<b>CSL-8</b>	1.927,23	0,18	<b>CSL-8</b>	2.071,10	0,18
<b>CSL-16</b>	2.566,92	0,16	<b>CSL-16</b>	2.710,61	0,20
<b>RP1Q</b>	2.026,13	0,21			
<b>GI</b>	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

## 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
	<b>CUB- Materiais</b>	<b>R\$/m²</b>	<b>806,62</b>	<b>0,22</b>	<b>7,51</b>	<b>7,51</b>
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 marmitec 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
	<b>CUB- Materiais</b>	<b>R\$/m²</b>	<b>806,62</b>	<b>0,22</b>	<b>7,51</b>	<b>7,51</b>
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





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	<b>3.000,00</b>	Área Total	<b>100,36</b>	Data de	<b>02/01/2023</b>	1	27/02/2023
Terreno	<b>83,08</b>	Vlr M2 Construção	<b>773,78</b>	Testada do Imóvel	<b>20,00</b>	2	27/03/2023
Fração Ideal	<b>1,0</b>	Qtd Construções	<b>1</b>	Testada Taxas	<b>0,00</b>	3	25/04/2023
Vlr Venal Terreno	<b>80.215,40</b>	Vlr Venal	<b>62.901,81</b>	Valor Venal Imóvel	<b>143.117,21</b>	4	25/05/2023
Vlr Venal	<b>0,00</b>	Tipo Construção	<b>1</b>	Isenção	<b>1</b>	5	26/06/2023
		Categoria	<b>3</b>	Qtd Parcelas	<b>10</b>	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 SAUDADES e SILVA, titular do cadastro, em 07/02/2023 às 19:34, sob o número W.P.F. 922300040326. 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 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 matrícula 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, /

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 MARIA 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 Leucivaldi 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/ Iresp.: R\$17,89/ R.Civ.: R\$4,47/ T.J.: 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/Iresp.: 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/Iresp.: 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

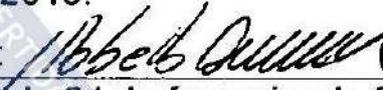
2

Verso

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

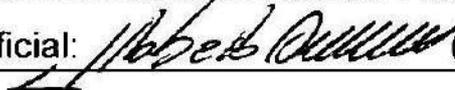
**Av.06 - ÓBITO:** À vista do formal de partilha mencionado no registro seguinte e da certidão de óbito expedida em 12/07/2013, pelo Oficial de Registro Civil das Pessoas Naturais do 1º Subdistrito de Santo André-SP, procede-se à presente averbação para ficar constando que **HUMBERTO MARIO TURIM**, faleceu 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	<b>370,20</b>	Área Total	<b>797,82</b>	Data de	<b>02/01/2023</b>	1	27/02/2023
Terreno	<b>178,82</b>	Vlr M2 Construção	<b>773,78</b>	Testada do Imóvel	<b>15,50</b>	2	27/03/2023
Fração Ideal	<b>1,0</b>	Qtd Construções	<b>1</b>	Testada Taxas	<b>0,00</b>	3	25/04/2023
Vlr Venal Terreno	<b>74.593,21</b>	Vlr Venal	<b>322.250,00</b>	Valor Venal Imóvel	<b>396.843,21</b>	4	25/05/2023
Vlr Venal	<b>0,00</b>	Tipo Construção	<b>3</b>	Isenção	<b>1</b>	5	26/06/2023
		Categoria	<b>3</b>	Qtd Parcelas	<b>10</b>	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 em 02/01/2023 às 19:34, sob o número W.P.F. nº 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 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  
30.791Ficha  
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

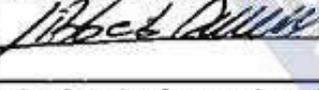
Ribeirão Pires, 05 de março de 2014.

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).

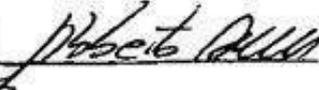
Prenotação n.105.155, de 24 de fevereiro de 2016.

**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(CCI)**. 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**

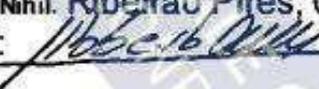
FICHA

**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).