

fls-99
672
S

WCOR1970063038

LAUDO TÉCNICO DE AVALIAÇÃO

1-AS PARTES

1.1-Requerente

Texaco Brasil S/A Produtos de Petróleo

1.2 Requerido

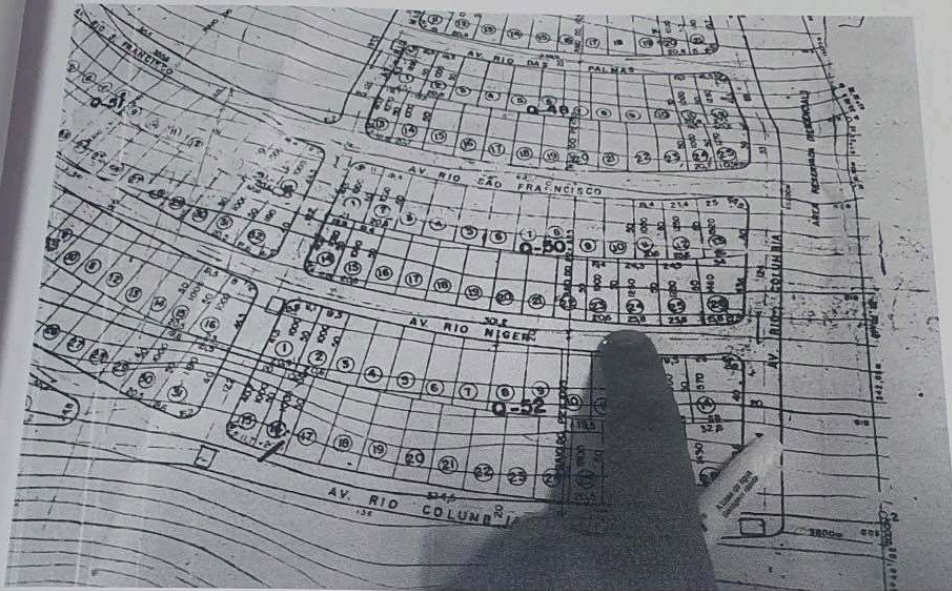
Francisco Alberto Costa e Outros

2-INDRODUÇÃO

O presente trabalho foi desenvolvido para instruir este Juízo, na parte pericial, na ação de Execução de Título Extrajudicial - Espécies de Contratos em que **Texaco Brasil S/A Produtos de Petróleo** move em face de **Francisco Alberto Costa e Outros**, horado com a nomeação para atuar como Perito nestes autos apresenta abaixo os trabalhos de avaliação dos constantes das anexas matrículas de nº4.875, nº4. 953, nº4. 954, nº4. 558, e nº5. 324 todos registrados C.R. I de Cerqueira Cesar, conforme as fls.4/pag.1.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por WAGNER BRUNO CORREA FERRUCI e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 25/03/2019 às 10:03, sob o número WCOR1970063038
Para mais informações, acesse o site <http://www.tjst.jus.br> ou o site <http://www.tjst.jus.br>
Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por WAGNER BRUNO CORREA FERRUCI e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 25/03/2019 às 10:03, sob o número WCOR1970063038
Para mais informações, acesse o site <http://www.tjst.jus.br> ou o site <http://www.tjst.jus.br>

fls. 94
643



Projeto dos Lotes-Parque dos Lagos cidade Águas de Santa Barbara Lotes nº11;12;24;25.

3-VISTORIA:

Atendendo a determinação, efetuei a vistorias nos imóveis abaixo descritas e que possuem as seguintes descrições:

05(cinco) Imóveis a Avaliar.

Item 3.1- 50% (cinquenta por Cento)

Matricula 4.953- Um lote de terreno Vago, designado Lote nº 11 da Quadra 50 , com frente para Avenida Rio São Francisco,

Wagner Bruno Correa Ferruci
Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por WAGNER BRUNO CORREA FERRUCI e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 25/03/2019 às 10:03, sob o número WCOR19700063038
Para conferir o original acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/nuovo-sistema/consultar/consulta.html

fls. 96
675
R

LAGOS", na cidade de Águas de Santa Bárbara, desta comarca, cadastrado pela Prefeitura Municipal da referida cidade sob o nº01.05.024.0279.001.

Item 3.3- 50% (cinquenta por Cento)

Matricula 5.324 – Um lote de terreno situado no loteamento denominado "PARQUE DOS LAGOS" no município de Águas de Santa Bárbara, desta comarca, com as seguintes medidas e confrontações- 51,60(cinquenta e um metros e sessenta centímetros) de frente para Avenida Rio Niger, deflete a direita 50,00 (cinquenta metros), de frente aos fundos, confrontando com o Lote nº 23 de propriedade do Sr. Bráulio Pagan, deflete á direita 48,60 (quarenta e oito metros e sessenta centímetros) de fundos confrontando-se com o Lote 10, de propriedade do Sr. Bráulio Pagan e Lotes 11 e 12 de propriedade do Sr. Francisco Alberto Costa, deflete á direita 50,00 (cinquenta metros) dos fundos a frente confrontando com o Lote 26, até encontrar o ponto primordial desta descrição, perfazendo uma Área de 2.500,00 m², todo fechado com muros de Alvenarias.

Wagner Bruno Correa Ferruci e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 25/03/2019 às 10:03, sob o número WCCOR1970063038
Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por WAGNER BRUNO CORREA FERRUCI e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 25/03/2019 às 10:03, sob o número WCCOR1970063038
Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por Wagner Bruno Correa Ferruci e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 25/03/2019 às 10:03, sob o número WCCOR1970063038

fls. 07
6
9
10

Item 3.4- **50% (cinquenta por Cento) Matrícula 4.558** – Um lote de terreno, sem benfeitorias, com **Área de 923,00 m²** (novecentos e vinte e tres metros quadrados) sob o nº (01) da respectiva planta, situado na Vila Cantizani, na cidade e município de Águas de Santa Bárbara, desta comarca de Cerqueira César-SP; com frente para Avenida Dr. Ataliba Leonel, dividindo de um lado, com o Lote 09 (nove) do loteamento Altos do Vale, de outro lado com a Rua Paraná, de outro lado, com a Rua Projetada e pela frente com a Avenida Ataliba Leonel, cadastrado na Prefeitura Municipal de Aguas de Santa Bárbara, sob o nº 01.01.030.0226.0001.

Item 3.5- **100% (Cem por Cento) Matrícula 4.875** – Uma área de terreno, sem benfeitorias, com a **Área de 14.696,00m²** (catorze mil, seiscentos e noventa e seis metros quadrados), dentro das seguintes medidas e confrontações de acordo com o mapa e memorial descritivo, melhor descrito fls. 9/10.

fls. 07
6
9
10
Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por WAGNER BRUNO CORREA FERRUCI e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 25/03/2019 às 10:03, sob o número WCOR19700063038
para conferir o original acesse o site https://esaj.tjsp.br/web/publicacoes/consultar_documento?numero_documento=1001715_16_2018_R_26_0136_e_4-fls-596FDFR

De-98
677
R

4-IDENTIFICAÇÃO E CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL AVALIADO

Item 3.1- 50% (cinquenta por Cento) Matrícula 4.953.

Localização e acesso: Item 3.1- Mat. nº 4.953, localizada no loteamento denominado PARQUE DOS LAGOS, ficam distantes do centro da cidade 4 km, com acesso pela rodovia SP/261 e mais 2 km até chegar às Avenidas Rio São Francisco.

Topografia: Topografia com declives, solo misto, preservação do terreno mal conservado.

Infra Estrutura: Energia elétrica, e água encanada, e as Avenidas estão mal conservadas pela municipalidade.

Benfeitoria: Trata-se de um imóvel sem benfeitoria, sem muro.

Área terreno: Área de 1.000,00 m² (mil metros quadrados)



Lote nº11 Quadra: 50-Parque dos lagos cidade Águas de Santa.

De-98
677
R
sob o número WCOR1970063038
protocolado em 25/03/2019 às 10:03, sob o número WCOR1970063038
Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolo em 25/03/2019 às 10:03, sob o número WCOR1970063038
1001715-1A 2017.8.26.0135 e número 536FDFR

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por WAGNER BRUNO CORREA FERRUCI e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolo em 25/03/2019 às 10:03, sob o número WCOR1970063038
para conferir o original acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/astadigital/nm/ahtrf.cnf/ferenciaDnrmnto.do informe o número 1001715-1A 2017.8.26.0135 e número 536FDFR

fls. 99
678
R

Item 3.2 - 50% (cinquenta por Cento) Matrícula 4.954.

Localização e acesso: Item 3.2- Mat. nº 4.954, localizada no loteamento denominado PARQUE DOS LAGOS, ficam distantes do centro da cidade 4 km, com acesso pela rodovia SP/261 e mais 2 km até chegar nas Avenidas Rio São Francisco.

Topografia: Topografia com declives, solo misto, preservação do terreno mal conservado.

Infra Estrutura: Energia elétrica, e água encanada, e as Avenidas estão mal conservadas pela municipalidade.

Benfeitoria: Trata-se de um imóvel sem benfeitoria, sem muro.

Área terreno: Área de 1.250,00 m² (mil e duzentos e cinquenta metros quadrados)



Lote nº12 Quadra: 50-Parque dos lagos cidade Águas de Santa.

WCCOR1970063038

Protocolado em 25/03/2019 às 10:03, sob o número WCCOR1970063038
informe o número do processo 1011715-16 2018 R 26 0196 e número 5342115
Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por WAGNER BRUNO CORREA FERRUCI e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 25/03/2019 às 10:03, sob o número WCCOR1970063038
Para conferir o original acesse o site <http://esaj.tjsp.jus.br> ou <http://www.tjsp.org.br>

Item 3.3- 50% (cinquenta por Cento) Matrícula 5.324.

Localização e acesso: Item 3.3- Mat. nº 5.324, localizada no loteamento denominado PARQUE DOS LAGOS, ficam distantes do centro da cidade 4 km, com acesso pela rodovia SP/261 e mais 2 km até chegar nas Avenidas Rio São Francisco.

Topografia: Topografia com aclive, solo misto, preservação do terreno mal conservado.

Infra Estrutura: Energia elétrica, e água encanada, e as Avenidas estão mal conservadas pela municipalidade.

Benfeitoria: Trata-se de um imóvel com benfeitoria casa e muro.

Área terreno: Área de 2.500,00 m² (Dois mil e quinhentos metros quadrados)



Lote nº24 e 25 Quadras: 50-Parque dos lagos cidade Águas de Santa.

WCOR19700063038
sob o número
25/03/2019 às 10:03, protocolado em
São Paulo, protocolado em
1001715-16 2018 R 26 N136 a ordem 536FDFE

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por WAGNER BRUNO CORREA FERRUCI e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 25/03/2019 às 10:03, sob o número WCOR19700063038 para conferir o original

101-101
680
R

Item 3.4- 50% (cinquenta por Cento) Matrícula 4.558.

Localização e acesso: Item 3.4- Mat. nº 4.558, um terreno de esquina com Avenida Ataliba Leonel e Rua Paraná a 900 metros do centro da cidade, ótima localização.

Topografia: Topografia com declive, solo misto, preservação do terreno mal conservado.

Infra Estrutura: Possui toda infraestrutura.

Benfeitoria: Trata-se de um imóvel sem benfeitoria, sem muro.

Área terreno: Área de 923,00 m² (novecentos e vinte e três metros quadrados).



Lote situado na Vila Cantizani, com frente para Av. Dr. Ataliba Leonel na cidade Águas de Santa-SP/Mat.4.558.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por WAGNER BRUNO CORREA FERRUCI e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 25/03/2019 às 10:03, sob o número WCOR19/00063038 para conferir o original acesse o site <https://pcaj.tjst.jus.br/nastadinitial/n/abrirConteudo?DocumentoId=1001715-16-2018-R-26-0136-a-rtf-536FDFR> informe o número do processo.

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE CAMPINAS
1ª VARA CÍVEL
FORO DE CAMPINAS
Avenida Francisco Xavier de Arruda Camargo, 300, Salas 40/41 - Jardim
Santana
CEP: 13088-901 - Campinas - SP
Telefone: (19) 2101-3312 - E-mail: campinaslv@tjsp.jus.br
CONCLUSÃO
Nos 03 de dezembro de 2020, faço estes autos conclusos no MM. Juiz de Direito Titular da 1ª Vara Cível
Fonte: o processado

580
m

fls. 102
68J
S

Item 3.5- 100% (Cem por Cento) Matrícula 4.875.

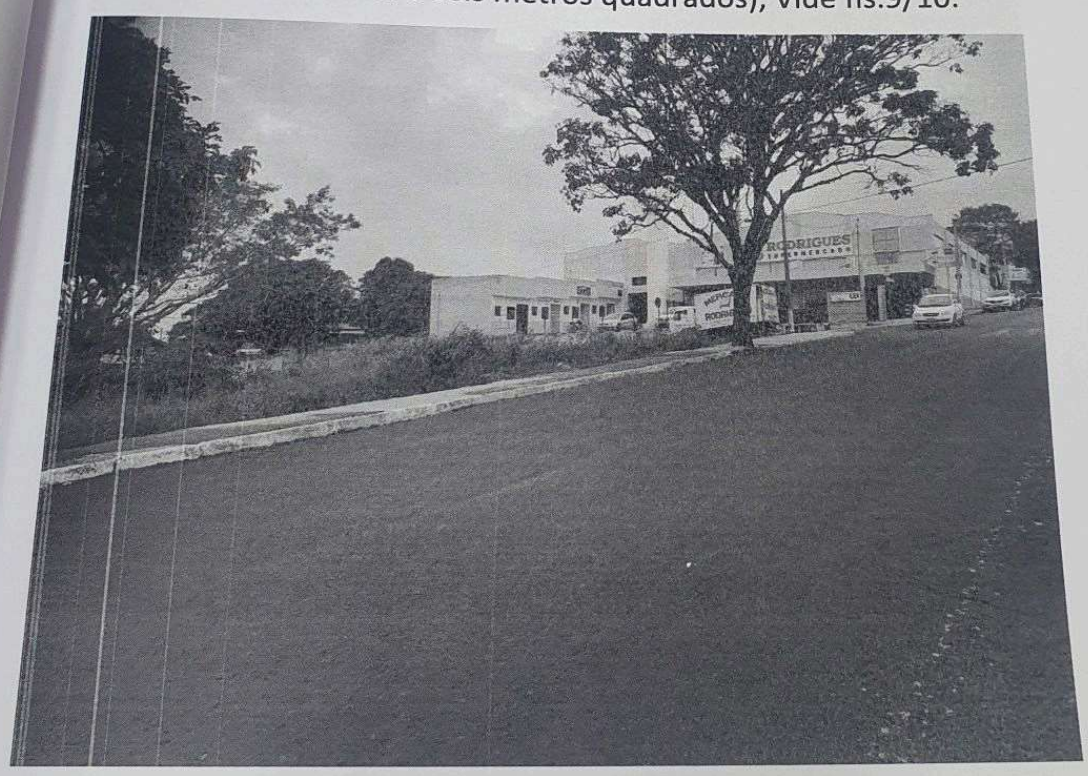
Localização e acesso: Item 3.5- Mat. nº 4.875, um terreno de frente para Avenida Ataliba Leonel, distante 900 metros do centro da cidade, ótima localização.

Topografia: Topografia com declive, solo misto, preservação do terreno mal conservado.

Infra Estrutura: Possui toda infraestrutura.

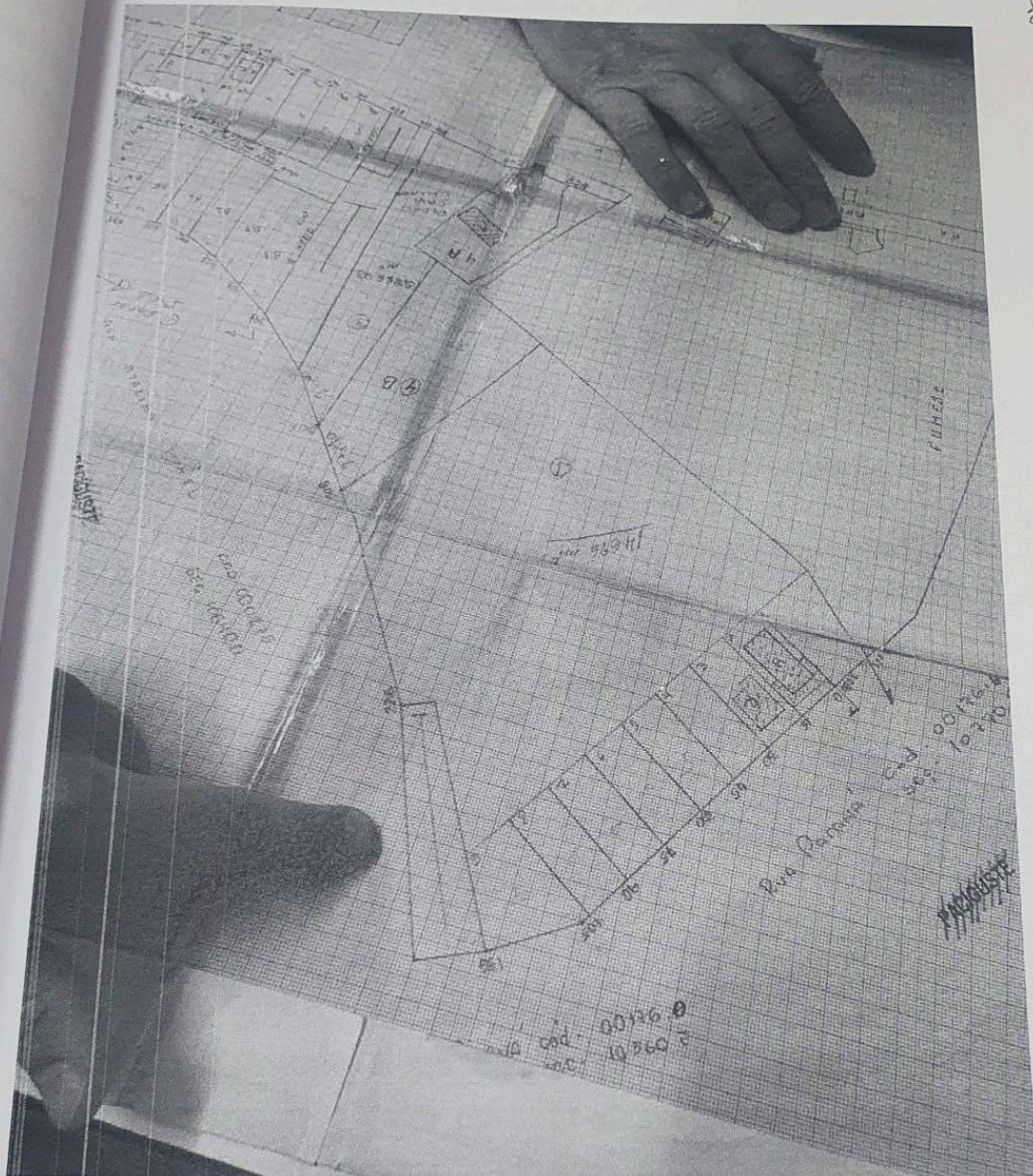
Benfeitoria: Trata-se de um imóvel sem benfeitoria, sem muro.

Área terreno: Área de 14.696,00m² (catorze mil seiscentos e noventa e seis metros quadrados), Vide fls.9/10.



Lote situado na Vila Cantizani, com frente para Av. Dr. Ataliba Leonel na cidade Águas de Santa-SP/Mat.4.558.

Protocolado em 25/03/2019 às 10:03, sob o número WCOR1970063038
informe o número 1001715-16.2018.8.26.0136 e o número 536FDFR
Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por WAGNER BRUNO CORREA FERRUCI e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 25/03/2019 às 10:03, sob o número WCOR1970063038
Para conferir o original acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/mastarinficial/mahair/ConferenciaDocimento do



Lote situado na Vila Cantizani, com frente para Av. Dr. Ataliba Leonel na cidade Águas de Santa-SP/Mat.4.558 e Mat.4.875.

fls. 103
682

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE CAMPINAS
FORO DE CAMPINAS

Portal de Serviv

WAGNER BRUNO CORREA FERRUCI e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 25/03/2019 às 10:03, sob o número WCQR1970063038
1001715-16-2018 e 26 0136 e nº 536FDF6

informe o número WCQR1970063038

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por WAGNER BRUNO CORREA FERRUCI e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 25/03/2019 às 10:03, sob o número WCQR1970063038. Para conferir o original, acesse o site <http://pje.trf3.sp.jus.br>, clique em "Pesquisar" e informe o número WCQR1970063038. Confira também o site <http://www.tst.jus.br>.

5-CONSIDERAÇÕES GERAIS.

Entende-se por valor de mercado de um bem, a quantia mais provável pela qual se negociaria voluntariamente e conscientemente um bem, numa data de referência, dentro das condições do mercado vigente.”

Este valor é baseado na premissa de “Maior e Melhor Aproveitamento” dos bens (High and Best Use) definido como: o uso, entre o razoavelmente provável e o legalmente possível, identificado como o fisicamente viável, sustentável de forma adequada, exequível financeiramente e que resulta no maior valor do imóvel, equivalente ao “Aproveitamento Eficiente” definido como aquele recomendável e tecnicamente possível para o local, numa data de referência, observada a atual e efetiva tendência mercadológica nas circunvizinhanças, entre diversos usos permitidos pela legislação pertinente.

6-MÉTODOS UTILIZADOS PARA AVALIAÇÃO.

Para o presente trabalho adotou-se o **MÉTODO COMPARATIVO DE DADOS DE MERCADO**, este método determina o valor do bem através da comparação com os dados de mercado assemelhados quanto às características intrínsecas e extrínsecas.

Conforme a transcrição da norma de procedimentos gerais do IBAPE(Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícia) pode -se definir, como **MÉTODO COMPARATIVO DOS DADOS DE MERCADO**:

05-104
683
8.

WCOR19700063038

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por WAGNER BRUNO CORREA FERRUCI e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 25/03/2019 às 10:03, sob o número WCOR19700063038

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE CAMPINAS
FORO DE CAMPINAS
VARA CIVEL

580

Portal de Serviços

585
M

Portal de Servi

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE CAMPINAS
FORO DE CAMPINAS
1ª VARA CÍVEL
Avenida Francisco Xavier de Arruda Camargo, 300, Salas 40/41 - Jardim
Santana
Campinas - SP
CEP: 13088-901 - E-mail: campinas1ev@tjsp.jus.br
101-3312

105-105
684

"A identificação do valor de mercado do bem por meio dos atributos que influenciam a tendência de formação do valor de mercado, naquele local e data de referência, através dos elementos comparáveis, que são admitidos como representantes de referida tendência. Quaisquer evidências de infração desta exigência devem ser obrigatoriamente investigadas, para esclarecer se o elemento em questão é um "outlier" ou indica uma nova tendência, não detectada pelos demais. Este método é o elegível na identificação do valor de mercado de terrenos, casas padronizadas, lojas, apartamentos, escritórios, terra nua, em propriedade RURAIS, máquinas, veículos, entre outros bens, sempre que houver dados semelhantes ao avaliado."

A Aplicação do Método Comparativo Direto de Dados de Mercado (ou aproximação do valor pelo mercado)

A **ABNT NBR 14.653-1 (2001)** define-o como um método que "identifica o valor de mercado do bem por meio de tratamento técnico dos atributos dos elementos comparáveis, constituintes da amostra". Para sua aplicação é imprescindível a existência de uma amostra composta por imóveis vendidos ou à venda (os elementos, cada um com seus atributos), comparáveis com o imóvel objeto da avaliação por meio de alguma ferramenta matemática (tratamento técnico). Isto significa que, tendo como base uma amostra composta de imóveis que estão disponíveis no mercado imobiliário ou que foram comercializados, comparáveis com propriedade avaliada, pode-se identificar o valor de mercado utilizando algum tipo de tratamento estatístico; tratamento este que deve interpretar, entender e homogeneizar os atributos dos dados da amostra quando comparados com os atributos do imóvel objeto da

WAGNER BRUNO CORREA FERRUCI e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 25/03/2019 às 10:03, sob o número WCOR1970063038

596FTDFR

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por WAGNER BRUNO CORREA FERRUCI e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 25/03/2019 às 10:03, sob o número WCOR1970063038. Para conferir o original acesse o site <http://local.fien.jus.br/naestartinal/na/ah/rCnferenciaInocimento.do>

avaliação. É fundamental neste caso a existência de uma amostra. Mas, se não existem fazendas iguais entre si, então como compará-las com aquela que está sendo avaliada? Ou ainda, se os solos do imóvel "x" da amostra são diferentes dos solos do imóvel em estudo, como compará-los? Quanto melhor ou pior são estes solos do que aqueles? E a localização dos dados da amostra quando comparadas com a localização do objeto da avaliação? E o clima? E a disponibilidade de água? E o tamanho? A solução deste conflito reside no tratamento técnico. Temos assim alguns pontos primordiais que vão nos permitir aplicar esta metodologia:

- a necessidade de uma amostra com valores de imóveis negociados (vendas) ou disponíveis para negociação (ofertas);
- o conhecimento dos atributos (características internas e externas) tanto dos dados da amostra quanto do imóvel objeto da avaliação;
- a existência e o conhecimento de como aplicar um procedimento estatístico validado (tratamento técnico) que permita ao engenheiro de avaliação interpretar e comparar estes atributos, de forma a identificar o valor da fazenda, que é a incógnita do problema. Sem estas informações, não há como aplicar esta metodologia.

7- DAS CONSIDERAÇÕES E COMENTARIOS SOBRE EXAME.

Para o tratamento dos elementos comparativos, este perito se utilizou de definição da Norma ABNT-NBR/14.653-2/2.004, onde:

A super-estimativa 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 de 0,80 (desconto de 20% sobre o preço original pedido).

Valor real de um imóvel, é o preço pago por um comprador, desejo de comprar, mas não forçado, a um vendedor também desejoso de vender, mas também não compelido, tendo ambos plenos conhecimentos da utilização finalidade da propriedade transacionada.

Valor de um imóvel, é o preço que um vendedor está disposto a

Protocolado em 25/03/2019 às 10:03, sob o número WCQR19700063038
em 29/03/2019 às 11:36 e número F33FDFR
informe o número 1001715-16 2018 4 26 0136 e número F33FDFR
assinado digitalmente por WAGNER BRUNO CORREA FERRUCI e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 25/03/2019 às 10:03, sob o número WCQR19700063038
para conferir o original acesse o site <https://pcaj.trf4.jus.br/naestadual/nr/fahr/ContentArquivoDocumento.do>

aceitar e um comprador a pagar, ambos perfeitamente bem informados e dentro de circunstâncias normais, objetivos e subjetivas para um determinado bem.

4e-108

687



8-ELEMENTOS DE AMOSTRAGEM DE MERCADO

No método comparativo, deste laudo, foram escolhidos no mercado, elementos com as características que se aproximam da propriedade avaliada, principalmente área em questão, isto é, região de localização, topografia, fator acesso, fator de recursos hídricos, etc. Quando o elemento comparativo, não corresponder em igualdade de condições físicas com o imóvel avaliado, adotaremos índices corretivos.

Para o tratamento dos elementos comparativos, este perito se utilizou de definição da Norma ABNT-NBR/14.653-2/2.004, onde:

Nos valores dos elementos comparativos, que estiverem em oferta, é comum segundo normas, a aplicação de um índice de 0,9 ou 0,8 para reparar possíveis superestimativas dos proprietários.

sob o número WCQR19700063038
 em 25/03/2019 às 10:03, protocolado em
 Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, em
 processo nº 1001715-16.2018.8.26.0136 e nº
 1001715-16.2018.8.26.0136
 Conferência Documental
 WAGNER BRUNO CORREA FERRUCI
 hr/nastadinital/whir/Confere

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por WAGNER BRUNO CORREA FERRUCI e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, em 25/03/2019 às 10:03, sob o número WCQR19700063038. Para conferir o original acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/portal/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1001715-16.2018.8.26.0136 e clique em "Conferência".

Elemento de pesquisa.1

Local: Cidade de Água de Santa Barbara
Área: lote de 1.000,00 m²- Parque Dos Lagos
Preço: Ofertado por R\$250.000,00
Preço Saneado: R\$200.000,00
Terreno: R\$25.000,00
Proprietario: Jose Olímpio (14)997864605



Bs-109
688
S.

WCD01970063038

25/03/2019 às 10:03, sob o número

1001715-16 2019, R. 26, N.136 e número 5957166

informe o número

1001715-16 2019, R. 26, N.136 e número 5957166

informe o número

1001715-16 2019, R. 26, N.136 e número 5957166

informe o número

1001715-16 2019, R. 26, N.136 e número 5957166

informe o número

1001715-16 2019, R. 26, N.136 e número 5957166

WAGNER BRUNO CORREA FERRUCI e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 25/03/2019 às 10:03, sob o número 1001715-16 2019, R. 26, N.136 e número 5957166

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por WAGNER BRUNO CORREA FERRUCI e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 25/03/2019 às 10:03, sob o número 1001715-16 2019, R. 26, N.136 e número 5957166. Para conferir o original acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/portal/abrir_documento para conferir o original

116-110

689
Rv

Elemento de pesquisa.2

Local: Cidade de Água de Santa Barbara
Área: Lote de 1.000,00m² - Parque Dos Lagos
Preço Informado: R\$350.000,00
Preço Saneado: R\$280.000,00
Terreno:R\$30.000,00
Corretor de Imóveis: Edson Dyna (14) 3714-3396
CRECI: 14.770
Imobiliária: Imobiliária OK.



(14) 3765-1308 / (14) 99774-8455

imobiliariaedinho@hotmail.com

Atendimento On-line

Venda

Aluguel

Temporada

Informações

A Empresa

Vender / Alugar meu Imóvel

Fale Conosco

Imóvel que você procura está aqui

Sonhe, deseje
e idealize.



Que nós
realizamos.



Parque dos Lagos
Águas de Santa Bárbara

| | |
|---------------|--------------|
| NEGOCIAÇÃO: | Venda - Casa |
| DORMITÓRIOS: | 1 |
| SUÍTES: | 1 |
| VAGAS: | 2 |
| ÁREA TOTAL: | 1.000,00 |
| ÁREA TERRENO: | 1.000,00 |

R\$ 350.000,00

DETALHES

protocolado em 25/03/2019 às 10:03, sob o número WICOR19700063038
a r/ntim 336FDFR

informe o nro de protocolo em 1001715-16 2018 R 26 0134 e r/ntim 336FDFR
WAGNER BRUNO CORREA FERRUCI e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 25/03/2019 às 10:03, sob o número WICOR19700063038
para conferir o nro de protocolo em 1001715-16 2018 R 26 0134 e r/ntim 336FDFR

File
169
8

Elemento de pesquisa.3

Local Cidade de Água de Santa Barbara
Área: Lote de 1.000,00m²-Parque Dos Lagos
Preço Informado: R\$160.000,00
Preço Saneado: R\$128.000,00
Terreno: R\$30.000,00
Corretor de Imóveis: Edson Dyna Neto (14)9774-8455
CRECI:12.2256
Imobiliária: Imobiliária Ok.



(14) 3765-1308 / (14) 99774-8455
imobiliariaedinho@hotmail.com
Atendimento On-line

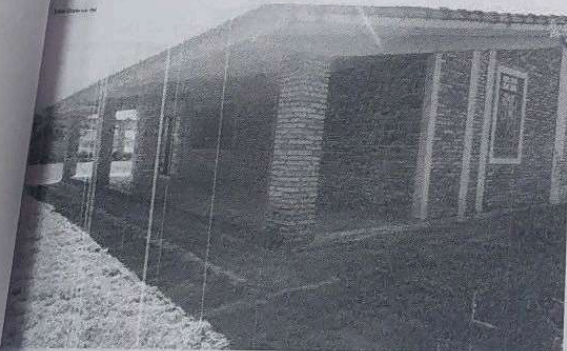
- Venda
- Aluguel
- Temporada
- Informações
- A Empresa
- Vender / Alugar meu Imóvel
- Fale Conosco

Imóvel que você procura esta aqui

Sonhe, deseje
e idealize.



Que nós
realizamos.



Parque dos Lagos
Águas de Santa Bárbara

| NEGOCIAÇÃO: | Venda - Casa |
|---------------|--------------|
| DORMITÓRIOS: | 3 |
| SUÍTES: | 2 |
| ÁREA TOTAL: | 1.000,00 |
| ÁREA TERRENO: | 1.000,00 |

R\$ 160.000,00

DETALHES

Ar. 25/03/2019 às 10:03, sob o número WCOR1970063038
Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 25/03/2019 às 10:03, sob o número WCOR1970063038
WAGNER BRUNO CORREA FERRUCI e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 25/03/2019 às 10:03, sob o número WCOR1970063038

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por WAGNER BRUNO CORREA FERRUCI e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 25/03/2019 às 10:03, sob o número WCOR1970063038
Para conferir o original acesse o site https://scaj.trf4.jus.br/infcead/visualizar.asp?id=123456789

Re-112
691
8

RESUMO

| | |
|-------------------------------|--------------------------------|
| Elemento de pesquisa n°1..... | R\$ 200.000,00 Preço Informado |
| Elemento de pesquisa n°2..... | R\$ 280.000,00 Preço Informado |
| Elemento de pesquisa n°3..... | R\$ 128.000,00 Preço Informado |
| Total..... | R\$ 608.000,00 |

Média Aritmética:

$$R\$680.000,00 / 3 = R\$ 202.666,66 \text{ Preço Informado Médio}$$

Valores Discrepantes (+ - 30%)

$$\text{Limite inferior (-30)} = R\$202.666,66 \times 0,70 = R\$ 141.866,66 \text{ Preço Informado Médio}$$

$$\text{Limite Superior (+30)} = R\$202.666,66 \times 1,30 = R\$263.466,66 \text{ Preço Informado Médio}$$

Sendo assim, considerando que Lote n°24 e 25 da **Matrícula 5.324**, com, 2.500,00 m² foi edificada uma casa construída de tijolos e coberta de telhas, vejamos, com as seguintes cômodos : 03 dormitórios, 01 sala, 01 cozinha, 02 banheiros, 01 área de serviços. Corredor de circulação e varanda, totalizando 156,00 m² de área construída, o imóvel e todo cercado de muro de alvenaria e emplacada

Re-112
691
8

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por WAGNER BRUNO CORREA FERRUCI e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 25/03/2019 às 10:03, sob o número WCOR19700063038 para conferir o original abraçe o site https://pcaui.tjsp.jus.br/naestadoinicial/nm/ahtr/confirmacao/confirmacao.html

pela municipalidade sob o nº 625 da Avenida Rio Nigier- Parque dos Lagos-Águas de Santa Bárbara/SP.

Baseando na TABELA SINAPI- ÍNDICES DA CONSTRUÇÃO CIVIL custo do m² da obra ano 2018, vejamos:

SINAPI - Índices da Construção Civil

É um índice de gestão compartilhada entre CEF e IBGE que divulga mensalmente custos e índices da construção civil. 11/2018 não considerando a desoneração da folha de pagamento de empresas do setor da construção civil

Sistema Nacional de Pesquisa de Custos e Índices da Construção Civil - SINAPI

não considerando a desoneração da folha de pagamento de empresas do setor da construção civil

Custos médios e índices, segundo as áreas geográficas - dezembro de 2018

| Áreas Geográficas | Custos Médios (R\$/m ²) | Números Índices (Jun/94 = 100) | Variações Percentuais | | |
|------------------------|-------------------------------------|--------------------------------|-----------------------|-------------|-------------|
| | | | Mensal | No Ano | 12 Meses |
| BRASIL | 1105,88 | 598,23 | 0,19 | 4,26 | 4,26 |
| REGIÃO NORTE | 1198,56 | 597,30 | 0,37 | 5,11 | 5,11 |
| Rondonia | 1231,57 | 686,63 | 0,29 | 3,74 | 3,74 |
| Acre | 1317,71 | 699,41 | 0,64 | 4,87 | 4,87 |
| Amazonas | 1159,32 | 567,99 | 0,25 | 5,15 | 5,15 |
| Roraima | 1263,76 | 524,76 | 0,55 | 5,57 | 5,57 |
| Para | 1187,99 | 569,19 | 0,45 | 5,92 | 5,92 |
| Amapa | 1161,26 | 563,86 | 0,15 | 3,15 | 3,15 |
| Tocantins | 1241,11 | 652,98 | 0,19 | 3,44 | 3,44 |
| REGIÃO NORDESTE | 1108,42 | 598,65 | 0,19 | 4,34 | 4,34 |
| Maranhão | 1140,40 | 600,95 | 0,17 | 4,34 | 4,34 |
| Piauí | 1124,81 | 747,35 | 0,32 | 4,00 | 4,00 |
| Ceará | 1102,90 | 626,59 | 0,19 | 3,95 | 3,95 |
| Rio Grande do Norte | 1094,78 | 551,70 | -0,04 | 6,09 | 6,09 |
| Paraíba | 1157,45 | 640,20 | 0,22 | 4,32 | 4,32 |
| Pernambuco | 1081,62 | 578,10 | -0,12 | 3,34 | 3,34 |
| Alagoas | 1091,44 | 545,40 | 0,38 | 3,41 | 3,41 |
| Sergipe | 1036,78 | 551,04 | 0,32 | 3,62 | 3,62 |
| Bahia | 1109,88 | 587,08 | 0,37 | 4,85 | 4,85 |
| REGIÃO SUDESTE | 1249,10 | 597,73 | 0,05 | 4,07 | 4,07 |
| Minas Gerais | 1117,62 | 614,91 | 0,02 | 4,08 | 4,08 |
| Espírito Santo | 1087,44 | 603,24 | 0,01 | 4,07 | 4,07 |
| Rio de Janeiro | 1224,45 | 603,96 | 0,09 | 2,58 | 2,58 |
| São Paulo | 1311,07 | 592,17 | 0,05 | 4,66 | 4,66 |
| REGIÃO SUL | 1247,48 | 596,46 | 0,48 | 4,61 | 4,61 |
| Paraná | 1223,66 | 585,09 | 0,42 | 4,86 | 4,86 |

Fonte: IBGE, Diretoria de Pesquisas, Coordenação de Índices de Preços, Sistema Nacional de Pesquisa de Custos e Índices da Construção Civil.

Assim, preço do R\$1311,07 m² obra x 156m² área construída= R\$204.526,93, com depreciação de 40%= R\$122.716,15(cento e vinte e dois mil e setecentos e dezesseis reais e quinze centavos).

Wagner Bruno Correa Ferruci e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 25/03/2019 às 10:03, sob o número WCQR19700063038

1011715-16 2018 R 26 N136 a r/dien 539E1F6

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por WAGNER BRUNO CORREA FERRUCI e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 25/03/2019 às 10:03, sob o número WCQR19700063038. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/nuclinter/nucl-cesant/documento.asp?inf=1011715-16 2018 R 26 N136 a r/dien 539E1F6

15-114
693
R

WCCOR1970063038

Logo, temos:

Item 3.1- 50% (cinquenta por Cento) Matrícula 4.953.

Valor Atribuído R\$14.000,00 (Catorze Mil Reais)

tem 3.2 - 50% (cinquenta por Cento) Matrícula 4.954.

Valor Atribuído R\$14.000,00 (Catorze Mil Reais)

Item 3.3- 50% (cinquenta por Cento) Matrícula 5.324.

Valor Atribuído R\$28.000,00 (Vinte Oito Mil Reais)

Valor Benfeitoria Casa Atribuído R\$122, 716,15 (cento e vinte e dois mil e setecentos e dezesseis reais e quinze centavos)

Valor total: R\$150.716,15(cento e cinquenta mil e setecentos e dezesseis reais e quinze centavos)

Item 3.4- 50% (cinquenta por Cento) Matrícula 4.558.

Valor Atribuído R\$100.000,00 (Cem Mil Reais)

Item 3.5- 100% (Cem por Cento) Matrícula 4.875.

Valor Atribuído R\$500.000,00 (Quinhentos Mil Reais).

Valor Total Dos Bens Avaliados No Parque

Dos Lagos Matrícula nº 4.953,4.954 e 5.324: R\$178.716,15

(Cento e setenta oito mil e setecentos e dezesseis reais e quinze centavos).

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por WAGNER BRUNO CORREA FERRUCI e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 25/03/2019 às 10:03, sob o número WCCOR1970063038
para conferir o original acesse o site <http://esaj.tjsp.jus.br/nstatafinal/nstatafinal.do?acao=detalheDoc> informando o número do documento 1001715-16 2018 8 26 01 36 e o número do processo 1001715-16 2018 8 26 01 36

fls. 115
694
8

Valor Total Dos Bens Avaliados Na Cidade de Águas De Santa Bárbara Matrícula nº 4.558 e 4.875: R\$600.000,00 (Seiscentos Mil Reais).

VALOR TOTAL DOS BENS AVALIADO= R\$778.716,15 (Setecentos e Setenta e Oito Mil e Setecentos e Dezesesseis Reais e Quinze Centavos).

9-ENCERRAMENTO

Este Laudo técnico de avaliação dos bens de imóveis é composto por 25 (vinte e Cinco) folhas impressas de um só lado, foi elaborado pelo Engenheiro Civil e Agrimensor e Corretor de Imóveis, Wagner Bruno Correa Ferruci-Pós Graduado em Georreferenciamento de Imóveis Rurais.

Este perito coloca-se a disposição de Vossa Excelência para quaisquer esclarecimentos que se fizerem necessária.

Termos em Que
P. Deferimento

Cerqueira César, 21 de Março de 2019.

Wagner Bruno Correa Ferruci

Eng. Civil e Agrimensor
Corretor de Imóveis

CREA/SP : 506.897.134-4 / INCRA: XTML

1003, sob o número VICOR19700063038
25/03/2019 às 10:03 e número VICOR19700063038
1001715-16 2019.8.26.0136 e número VICOR19700063038

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por WAGNER BRUNO CORREA FERRUCI e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 25/03/2019 às 10:03, sob o número VICOR19700063038
Para conferir o original acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/mastarfinal/informarConferenciaDocimento do informo o numero 1001715-16 2019.8.26.0136 e número VICOR19700063038

11
9
10

ANEXOS FOTOS DOS BENS AVALIADOS

WCQR1970063038

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por WAGNER BRUNO CORREA FERRUCI e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 25/03/2019 às 10:03, sob o número WCQR1970063038 para conferência do original em https://portal.tjsp.br/fone/ver_documento.asp?cd_documento=1001715-16_2018_A_26_0136_A_0136m_536FDFR

No 177
696
R

Wagner Bruno Correa Ferruci



WCOR1970063038

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por WAGNER BRUNO CORREA FERRUCI e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 25/03/2019 às 10:03, sob o número WCOR1970063038 e o número 15.047.000/2019.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por WAGNER BRUNO CORREA FERRUCI e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 25/03/2019 às 10:03, sob o número WCOR1970063038 e o número 15.047.000/2019.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por WAGNER BRUNO CORREA FERRUCI e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 25/03/2019 às 10:03, sob o número WCOR1970063038 e o número 15.047.000/2019.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por WAGNER BRUNO CORREA FERRUCI e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 25/03/2019 às 10:03, sob o número WCOR1970063038 e o número 15.047.000/2019.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por WAGNER BRUNO CORREA FERRUCI e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 25/03/2019 às 10:03, sob o número WCOR1970063038 e o número 15.047.000/2019.

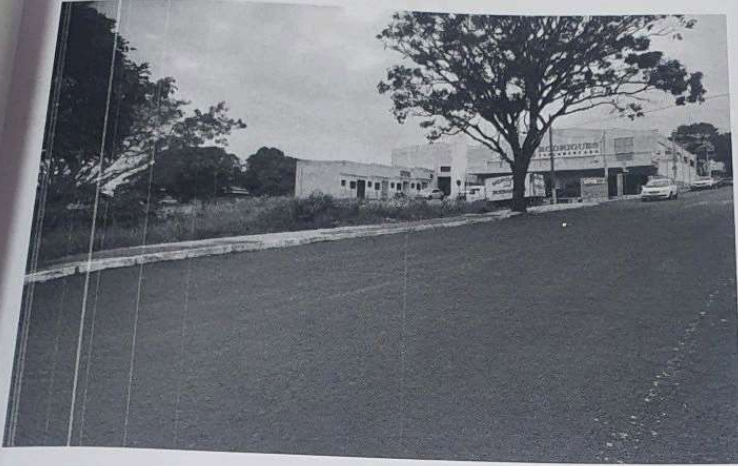
Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por WAGNER BRUNO CORREA FERRUCI e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 25/03/2019 às 10:03, sob o número WCOR1970063038 e o número 15.047.000/2019.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por WAGNER BRUNO CORREA FERRUCI e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 25/03/2019 às 10:03, sob o número WCOR1970063038 e o número 15.047.000/2019.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por WAGNER BRUNO CORREA FERRUCI e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 25/03/2019 às 10:03, sob o número WCOR1970063038 e o número 15.047.000/2019.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por WAGNER BRUNO CORREA FERRUCI e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 25/03/2019 às 10:03, sob o número WCOR1970063038 e o número 15.047.000/2019.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por WAGNER BRUNO CORREA FERRUCI e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 25/03/2019 às 10:03, sob o número WCOR1970063038 e o número 15.047.000/2019.



De: 118
697
R

WCCOR19700063038

São Paulo, protocolado em 25/03/2019 às 10:03, sob o número WCCOR19700063038

de Wagner Bruno Correa Ferruci e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolo em 25/03/2019 às 10:03, sob o número WCCOR19700063038 e nº 118/19, e nº 697/19, e nº R/19.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por WAGNER BRUNO CORREA FERRUCI e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolo em 25/03/2019 às 10:03, sob o número WCCOR19700063038 e nº 118/19, e nº 697/19, e nº R/19.

Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/portal/abrir_documento.php?documento=WCCOR19700063038-118-697-R

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por WAGNER BRUNO CORREA FERRUCI e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolo em 25/03/2019 às 10:03, sob o número WCCOR19700063038 e nº 118/19, e nº 697/19, e nº R/19.

Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/portal/abrir_documento.php?documento=WCCOR19700063038-118-697-R

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por WAGNER BRUNO CORREA FERRUCI e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolo em 25/03/2019 às 10:03, sob o número WCCOR19700063038 e nº 118/19, e nº 697/19, e nº R/19.

Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/portal/abrir_documento.php?documento=WCCOR19700063038-118-697-R