

LAUDO DE AVALIAÇÃO

INDAIATUBA - SGI 64.717

COORDENADORIA DE PATRIMÔNIO DO ESTADO SP



Rua Siqueira Campos, nº 169

INDAIATUBA/SP

Junho/2024

1. VALORES (R\$)

VALOR DE MERCADO

R\$ 840.000,00

DATA BASE:

JUNHO/24

2. PROPRIETÁRIO

FAZENDA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Nº SGI

64.717

3. LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO:

RUA SIQUEIRA CAMPOS, 167

MUNICÍPIO:

INDAIATUBA

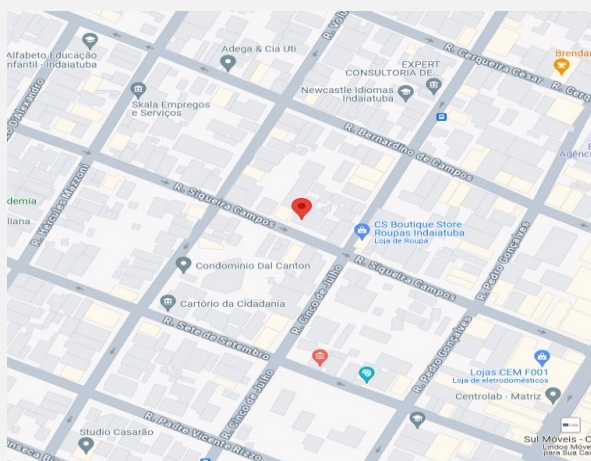
CERTIDÃO PROP.:

47.584

CRI:

INDAIATUBA

4. CROQUI DE LOCALIZAÇÃO



5. FOTOGRAFIA



6. CARACTERÍSTICAS DO TERRENO:

ÁREA (m²):

303,00

FRENTE PRINCIPAL/SECUNDÁRIA (m):

10,10

TOPOGRAFIA:

PLANO

ACLIVE

☒

DECLIVE

ACIDENTADO

7. BENFEITORIA EXISTENTE:

PADRÃO CONSTRUTIVO:

CASA RESIDENCIAL PADRÃO MÉDIO

ÁREA (m²)

204,95

PAV.

1

IDADE ESTIMADA:

50 ANOS

VOCAÇÃO DE USO

RESIDENCIAL

ESTADO DE CONSERVAÇÃO

A

B

C

D

E

F

G

H

☒

I

8. SITUAÇÃO DO IMÓVEL

Ocupante:

TRIBUNAL DE JUSTIÇA

CONTATO:

SÍLVIA

LIQUIDEZ:

ALTA

MÉDIA

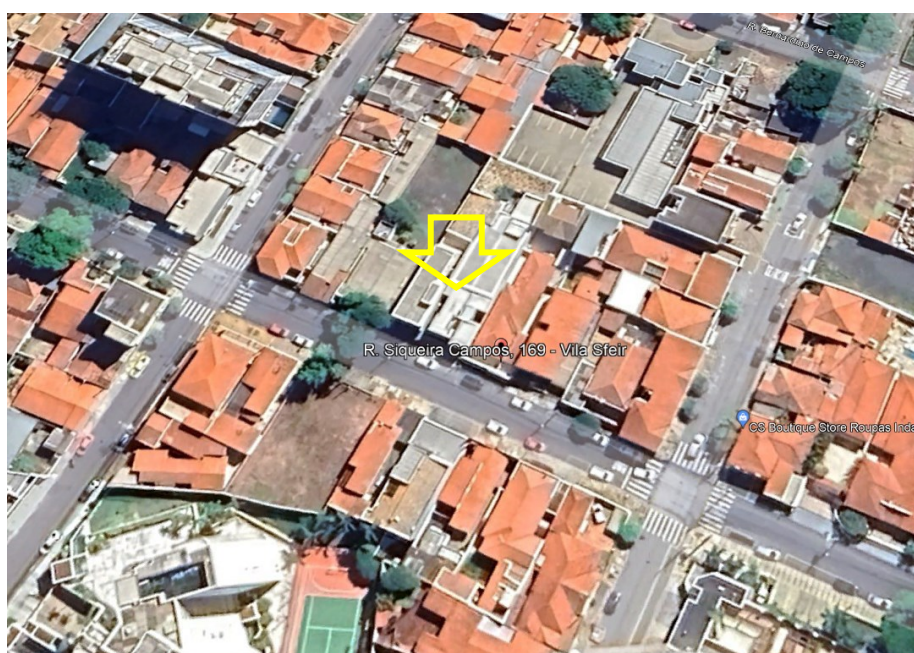
BAIXA

☒

RESUMO DO LAUDO DE AVALIAÇÃOREFERÊNCIA: **INDAIATUBA - SGI 64.717**ENDEREÇO: Rua Siqueira Campos, nº 169
Vila Sfeir
INDAIATUBA/SPPROPRIETÁRIO: **FAZENDA DO ESTADO DE SÃO PAULO**

A Terreno	A Construída	Limite Inferior	Valor de Adotado	Limite Superior
303,00	204,95	R\$ 810.000,00	R\$ 840.000,00	R\$ 875.000,00

DATA DO LAUDO: Junho/2024



LAUDO DE AVALIAÇÃO

1. CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES

1.1 INTERESSADO: Coordenadoria de Patrimônio do Estado

1.2 FINALIDADE: Determinação de valor de mercado do imóvel avaliando.

1.3 OBJETIVO: Determinar o valor de mercado para venda do imóvel avaliando.

1.4 IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL AVALIANDO

DENOMINAÇÃO: **INDAIATUBA - SGI 64.717**

PROPRIETÁRIO: **FAZENDA DO ESTADO DE SÃO PAULO**

ENDEREÇO: **Rua Siqueira Campos, nº 169**

BAIRRO: **Vila Sfeir**

MUNICÍPIO: **INDAIATUBA - SP**

1.5 DOCUMENTAÇÃO DE APOIO

Serviram de base para a presente avaliação os seguintes documentos:

♦ Ficha SGI nº 64.717

♦ Transcrição nº 47.584 - SERVIÇO DE REGISTRO DE
INDAIATUBA/SP

1.6 RESSALVAS

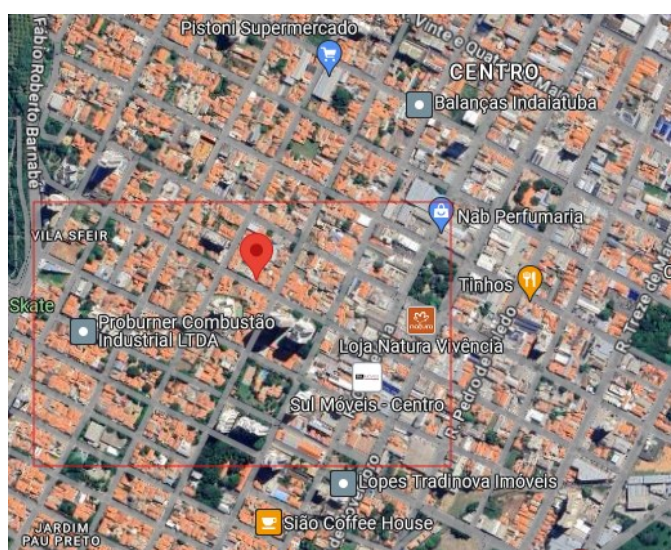
- a) Na presente avaliação pressupõem-se como válidas as medidas constantes nos documentos enviados para consulta de base na elaboração do laudo de avaliação. A área de terreno foi extraída da matrícula de registro do imóvel nº 47.584 do Registro de Imóvel de Indaiatuba/SP, trata-se de uma matrícula antiga onde não consta a área construída, somente menciona a averbação de uma casa. A área construída foi extraída de documentação fornecida.
- b) As informações necessárias para a elaboração deste trabalho técnico, obtidas de terceiros, foram consideradas como corretas e prestadas de boa-fé;
- c) Não foram abordadas questões relacionadas às condições do solo e subsolo do terreno, particularmente a constatação da presença das substâncias nocivas à saúde e contaminação do meio ambiente. Caso venha a ser identificado algo dessa natureza, seja no interior do avaliando ou em seu entorno próximo, os valores ora determinados deverão ser revistos;

2 VISTORIA

A vistoria do imóvel (interna e externa) foi realizada no dia 17/06/2024, acompanhada por Sra. Silvia, funcionária do administrativo do Tribunal de Justiça de Indaiatuba.

2.1 CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO

O bairro Vila Sfeir onde esta inserido o imóvel avaliando, é um bairro de padrão construtivo médio, com edificações unifamiliares térreas e assobradadas, localizado bem próximo da região central da cidade, aproximadamente 600 m. Devido ao crescimento da cidade e proximidade com o centro da cidade, verifica-se que há uma mudança de ocupação dos imóveis, antes de usos predominantemente residenciais, agora estão sendo ocupados para usos comerciais e incorporação de condomínios.



2.1.1 MELHORAMENTOS PÚBLICOS E SERVIÇOS

O entorno é servido pelos principais melhoramentos públicos existentes na cidade: redes de água domiciliar, energia elétrica, telefone, iluminação pública, captação de esgotos e águas pluviais, guias e sarjetas, serviços de coleta de lixo, segurança pública e distribuição domiciliar de correspondências.

2.1.2 VIAS DE ACESSO

A região onde está situado o avaliando é dotada de fácil acesso pela malha viária local, possui circulação de algumas linhas de ônibus municipais, facilitando o acesso a outras localidades da cidade.

2.2 CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL AVALIANDO

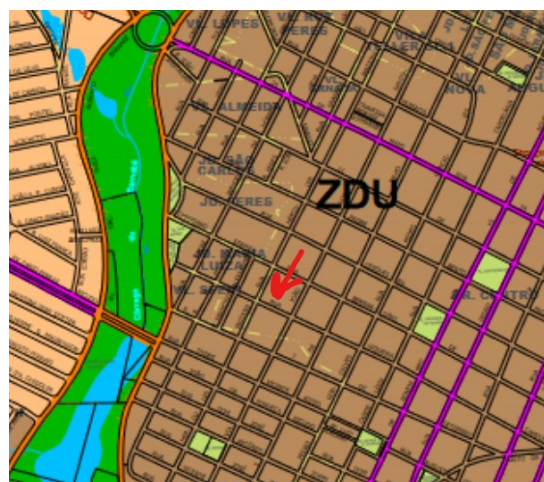
2.2.1 LOCALIZAÇÃO

O imóvel avaliado, atualmente ocupado pelo Tribunal de Justiça como depósito de móveis de escritório já obsoletos, localiza-se na Rua Siqueira Campos, nº 169, no bairro Jardim Sfeir do município de Indaiatuba, coordenadas geográficas -23°05'16,44" e -47°13'10,09".

A Rua Siqueira Campos é uma via coletora, dotada de pavimentação asfáltica, com guias e sarjetas e captação de águas pluviais e iluminação pública, com perfil plano, traçado retilíneo e mão única de trânsito, com permissão para estacionamento em ambos os lados da via.

2.2.2 ZONEAMENTO

Conforme estabelece a Lei Complementar 93 de 05/12/2022 que dispõe sobre o parcelamento, uso e ocupação do solo do Município de Indaiatuba, o imóvel avaliado está inserido na zona ZDU – zona de dinamização urbana.



ZR1	ZDU	APA
ZR2	ZEIS	ZEU1
ZR3	ZIA	ZEU2
ZR4	MPMSRC	ZEU3
ZRU	MDRSRJ	
ZDE	MDRSRB	

LEGENDA

ZR1 - ZONA RESIDENCIAL 1

ZR2 - ZONA RESIDENCIAL 2

ZR3 - ZONA RESIDENCIAL 3

ZR4 - ZONA RESIDENCIAL 4

ZRU - ZONA RURIOURBANA

ZDE - ZONA DESENVOLVIMENTO ECÔNOMICO

ZDU - ZONA DINAMIZAÇÃO URBANA

ZEIS - ZONA DE ESPECIAL INTERESSE SOCIAL

ZIA - ZONA DE INTERESSE AMBIENTAL

MPMSRC - MACROZONA DE PROTEÇÃO DO MANANCIAL DA
SUB-BACIA DO RIO CAPIVARI MIRIM

MDRSRJ - MACROZONA DE DESENVOLVIMENTO RURAL DA
SUB-BACIA DO RIO JUNDIAÍ

MDRSRB - MACROZONA DE DESENVOLVIMENTO RURAL DA
SUB-BACIA DO RIBEIRÃO DO BURU

APA - ÁREA DE PROTEÇÃO AMBIENTAL

ZEU1 - ZONA DE ESTRUTURAÇÃO URBANA 1

ZEU2 - ZONA DE ESTRUTURAÇÃO URBANA 2

ZEU3 - ZONA DE ESTRUTURAÇÃO URBANA 3

Zona de uso e ocupação	Usos	Ocupação															
		Densidade			Testada (m)	Recuos (m) (4)			Afastamentos (m) (4) (5)		Taxa de Ocupação (TO)	Taxa de Permeabilidade (TP)	Nº vagas interna ao lote (3) (7) (8)	Fruição Pública	Fachada ativa		
		Coeficiente de Aproveitamento (CA)		Lote mínimo (m²)		F L Fu			L Fu								
		CAMax	CAMi			F	L	Fu	L	Fu							
ZDU	uR	3	0,1	150 (14)	7	5	2	2	1,5	1,5	70%	15%	N/A	N/A	N/A		
	Ru												1 vaga/U.H.				
	Rmh (6)												2 vagas/U.H.				
	Rmv (13)												SUBLOTE 125	SUBLOTE 5	1 vaga/60 m² de área construída	lote acima de 10.000m	lote acima de 5.000m²
	nR1																
	nR2																
	nR3																

A zona de uso e ocupação ZDU – zona de dinamização urbana, possibilita os usos uR, Ru, Rmh, Rmv, nR1, nR2 e nR3, especificados nos artigos 6, 7 e 8 da pela Lei Complementar 93 de 05/12/2022:

Seção I

Dos Parâmetros de Uso do Solo

Art. 6º O uso do solo se classifica em:

- I - Residencial (R): destinado à moradia de um indivíduo ou de um grupo de indivíduos;
- II - Não Residencial (nR): compreende as atividades não residenciais de comércio, prestação de serviços, industriais, institucionais e aos usos rurais em perímetro urbano, os quais geram incômodo ao uso residencial e tem como referência sua natureza e parâmetros de incomodidade e sustentabilidade.

Art. 7º Ficam os usos Residenciais subdivididos em:

- I - Residencial unifamiliar (Ru): caracterizada pela existência de uma única unidade habitacional no lote;
- II - Residencial multifamiliar (Rm): caracterizada pela existência de mais de uma unidade habitacional no lote, podendo ser:
 - a) Residencial multifamiliar vertical (Rmv): compreende as edificações ou conjuntos de edificações, de um ou mais pavimentos, construídos verticalmente, em um mesmo lote e sob a forma de unidades isoladas entre si, destinadas a fins residenciais, seguindo as definições da Lei Federal nº 4.591/64;
 - b) Residencial multifamiliar horizontal (Rmh): compreende as edificações ou conjuntos de edificações, de um ou mais pavimentos, construídas horizontalmente em um mesmo lote ou gleba e sob a forma de unidades isoladas entre si, destinadas a fins residenciais, intitulada como "condomínios edilícios", com a unidade privativa devendo respeitar o sublote mínimo estabelecido pelo zoneamento incidente, conforme Quadro 1, presente no Anexo II desta lei.

§ 1º Considera-se unidade privativa, para os efeitos desta lei, a área do terreno reservada às edificações principais, edificações acessórios, jardins e quintais, servidas por passagem particular ou privativa.

§ 2º As passagens particulares ou privativas devem ter largura mínima de 8m (oito metros) de leito carroçável pavimentado, de acordo com os critérios técnicos fixados pelo órgão competente, ser iluminados e possuir, no mínimo, 3m (três metros) de passeio público de cada lado.

Art. 8º Os usos Não Residenciais se subdividem em:

- I - Uso urbano rural (UR): compatível ao uso residencial, caracterizada como gleba rural com área mínima de 20.000m² para atividades como agricultura, piscicultura, pecuária e extrativismo;
- II - Uso compatível (nR1, nR2): compatível ao uso residencial, cujo funcionamento e processo de produção não causa impacto ao uso residencial;
- III - Uso tolerável (nR3): tolerável ao uso residencial, no qual se enquadram usos que podem gerar incômodos à vizinhança residencial, solucionáveis mediante o atendimento de medidas pré-estabelecidas;

2.3 ESPECIFICAÇÃO DO TERRENO

Terreno urbano posicionado no meio da quadra, de topografia com leve aclive, consistência do solo seca e formato regular, com as seguintes dimensões:

Frente:	10,03 m (<i>Para a Avenida Irerê</i>)
Profundidade:	30,00 m (<i>de ambos os lados</i>)
Área total:	303,00 m²

2.4 ESPECIFICAÇÃO DAS BENFEITORIAS

Sobre o terreno de 303 m² encontram-se edificado um prédio de um pavimento (residência unifamiliar), edificado em alvenaria convencional, laje e cobertura de telhas cerâmicas.

Trata-se de um imóvel com idade aparente de construção de 50 anos, possui um padrão construtivo médio (considerando-se a época em que foi edificado), porém uma edificação obsoleta para os padrões construtivos atuais, apresentando estado muito ruim.

O imóvel era ocupado como residência oficial do Tribunal de Justiça, porém já esta desocupado há vários anos, sendo atualmente utilizado como depósito de móveis de escritório.

Devido ao mau estado de conservação do imóvel, atualmente não há condições de habitabilidade.

2.4.1 DESCRIÇÃO DA EDIFICAÇÃO

Trata-se de uma edificação em alvenaria, laje, cobertura estrutura de madeira e telhas cerâmicas, esquadrias externas de ferro (exceção da porta de entrada da sala e da cozinha que são de madeira) e portas internas de madeira, sistema construtivo convencional, com 1 pavimento. A fachada da edificação e paredes externas são revestidas com reboco e pintura em látex em péssimo estado de conservação. Edificação composta por 1 sala de estar, 3 dormitórios, 1 cozinha, 1 banheiro social, 2 vagas de garagem sendo uma coberta e uma descoberta. No fundo do terreno há 1 área de serviço coberta, 1 quarto e 1 banheiro de serviço.

2.4.2 DESCRIÇÃO DE CADA AMBIENTE

- a) Sala - paredes em alvenaria revestida com reboco e massa corrida, pintura látex. Forro de laje com acabamento em gesso, piso de tacos de madeira
- b) Dormitórios - paredes em alvenaria revestida com reboco e massa corrida, pintura látex. Forro de laje com acabamento em gesso, piso de tacos de madeira.
- c) Cozinha - paredes em alvenaria revestida até a metade com azulejos cerâmicos e restante reboco e massa corrida, pintura látex. Forro de laje com acabamento em gesso, piso cerâmico.
- d) Banheiro - paredes em alvenaria revestida até a metade com azulejos cerâmicos e restante reboco e massa corrida, pintura látex. Forro de laje com acabamento em gesso, piso cerâmico, vaso sanitário e pia de coluna de louça.

- e) Garagem coberta - paredes em alvenaria revestida reboco e massa corrida, pintura látex. Forro de laje rebocada e piso cerâmico.
- f) Banheiro externo- paredes em alvenaria revestida até a metade com azulejos cerâmicos e restante reboco e massa corrida, pintura látex. Forro de madeira, piso cerâmico, vaso sanitário e pia de coluna de louça.
- g) Quarto de empregada (externo) - paredes em alvenaria revestida com reboco e massa corrida, pintura látex, piso cerâmico. Forro de madeira.
- h) Área de serviço (externa) - paredes em alvenaria revestida com reboco e massa corrida, pintura látex, piso cerâmico. Forro de madeira.

Salientamos que todos os materiais de acabamento descritos acima, com pintura, pisos e revestimentos, telhado, pias e louças estão em péssimo estado de conservação, necessitando o imóvel de ampla reforma que possibilite a habitação e ocupação do imóvel.

3. DIAGNÓSTICO DE MERCADO

Através de pesquisa em sites especializados na busca de imóveis lançados no mercado para venda ou locação, verifica-se que na região central de Indaiatuba e bairros ao seu redor, onde esta localizado a avaliando, existem diversos imóveis semelhantes ao avaliando, a venda, ou seja, há grande número de ofertas.

É um bairro que esta mudando de perfil, anteriormente era estritamente unifamiliar, com pequenos comércios locais. Com o crescimento da cidade a região central esta expandindo, surgem algumas incorporações verticais e o uso dos imóveis residenciais passam a ser comerciais, portanto há grande oferta de imóveis.

Devido a idade, o imóvel avaliando apresenta características arquitetônicas e funcionais desatualizadas, e também seu estado de conservação é precário, o que no caso, é uma desvantagem em relação a outros imóveis em oferta. Somando-se estes fatos ao atual contexto pelo qual passa a economia do país, entendemos que o imóvel apresenta baixa liquidez para venda.

4. **AVALIAÇÃO**

4.1 ***ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO***

De acordo com os resultados obtidos e conforme o que prescreve a ABNT NBR 14653-2:2011, este trabalho de avaliação se enquadra no ***Grau II*** de Fundamentação e ***Grau III*** de Precisão.

4.2 ***METODOLOGIA***

Para a avaliação do imóvel como um todo (terreno + construção), foi utilizado o método evolutivo, conforme subitem da NBR 14.653-2, baseado em processo de análise descritiva.

O Método evolutivo, é aquele que identifica o valor do bem, pelo somatório dos valores de seus componentes. A composição do valor total do imóvel foi obtida através da conjugação dos métodos comparativo, para cálculo do valor do terreno, e do método do custo de reprodução das benfeitorias, depreciadas, e computando-se o fator de comercialização, mediante a fórmula:

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

Onde,

V_i = valor do imóvel (R\$)

V_t = valor do terreno (R\$)

V_b = valor das benfeitorias (R\$)

F_c = Fator de comercialização

4.2.1 AVALIAÇÃO DO TERRENO

Para avaliação do terreno adotamos o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado, é aquele que define o valor através da comparação com dados de mercado assemelhados quanto às características intrínsecas e extrínsecas.

A pesquisa para avaliação do terreno foi realizada no período de julho de 2024. Se concentrou em ofertas de imóveis situados na região central e outros bairros da cidade, obtendo-se 38 (trinta e oito) dados amostrais, caracterizados no Anexo I.

4.2.2 PROCEDIMENTOS DE CÁLCULO DO VALOR DO TERRENO

A identificação de algumas variáveis extraídas dos dados amostrais coletados de forma aleatória no mercado imobiliário permite um

estudo inferencial, objetivando encontrar as mais representativas na variação do valor atribuível aos imóveis.

O modelo matemático que se mostrou mais adequado a realidade do mercado imobiliário é o resultado do universo amostral coletado. A pesquisa imobiliária vai a seguir apresentada, destacando-se as variáveis estudadas como atributos relevantes.

Os preços dos elementos comparativos em oferta para venda sofreram uma redução de 10% (*fator 0,9*) em face da elasticidade natural dos negócios.

4.3 PESQUISA IMOBILIÁRIA

O rol de comparativos obtidos no levantamento imobiliário identifica os imóveis que mais se assemelham às características do terreno em avaliação e disponíveis no mercado como oferta à venda.

Desta pesquisa resultou uma amostra de 38 (trinta e oito) elementos comparativos, qualificados no Anexo I, dos quais foram utilizados, 27 (vinte e sete) elementos, segundo os critérios e testes estatísticos aplicados às seguintes variáveis:

- a) **VALOR UNITÁRIO** = Valor unitário de área de terreno (R\$ /m²) – variável dependente;
- b) **ÁREA** = Área do terreno (em m²);
- c) **TOPOGRAFIA** = (1) plano: (2) leve acline ou declive; (3) acline ou declive acentuado; código alocado

- d) **LOCALIZAÇÃO** = Códigos alocados que caracteriza a localização do imóvel, 1 = bairro periférico padrão construtivo baixo; 2 = bairro padrão construtivo médio/superior (não central); 3 = bairros com localização mais central, padrão construtivo médio/superior.
- e) **CONDOMÍNIO** = Variável dicotômica, defini se o imóvel esta em loteamento aberto (0) ou dentro de condomínio (1);
- f) **DATA** = Refere-se a ano em que a amostra da pesquisa coletada.

4.4 DO MODELO ADOTADO

Dos modelos matemáticos estudados foi escolhido o que melhor indica a variação dos valores para o local de avaliação segundo as seguintes variáveis:

ÁREA = Área do terreno = 303,00 m²

LOCALIZAÇÃO = 3,00

DATA DA AMOSTRAGEM = 24

Que resultaram na seguinte equação:

$$Vu_{Neg} = e^{(+3,348100648-6,268917029E-005 * \text{Área}+0,6197206067 * \text{Localização}+0,1007658074 * \text{Data})}$$

Aplicando-se a metodologia de avaliação baseada na NBR 14653-2 da ABNT - Associação Brasileira de Normas Técnicas, nas condições acima descritas, conforme demonstrado em anexo, determinamos para o terreno, o seguinte valor:

$$V_t = V_U \times S$$

Onde,

V_t = valor do terreno (R\$)

V_U = Valor unitário básico (R\$/m² - Anexo I)

S = Área do terreno

Portanto:

$$V_i = 1.995,85 \times 303,00 \text{ m}^2$$

$$V_i = \text{R\$ } 604.742,49$$

Campo de arbítrio (+/- 15%)

Limite Inferior = R\$ 515.000,00

Limite Superior = R\$ 695.000,00

Intervalo de confiança (80%)

Limite Inferior = R\$ 575.000,00

Limite Superior = R\$ 635.000,00

Adotamos o limite inferior, do intervalo de confiança, tendo em vista a construção estar em estado muito deteriorado e necessitando de reparos importantes e readequação, o que desvaloriza o terreno.

Valor Adotado = R\$ 575.000,00 JUN/24

Valores admissíveis:

Limite Inferior = R\$ 545.000,00

Limite Superior = R\$ 605.000,00

9999999

4.4.1 DA COERÊNCIA DO MODELO

A análise do modelo inferido, quanto a nossa sensibilidade apriorística da margem de variação de valor, permite concluir com a convicção da sua coerência e lógica, conforme se evidencia a seguir:

ÁREA = o valor unitário do terreno diminui proporcionalmente à medida que aumenta a área do terreno.

LOCALIZAÇÃO = o valor do imóvel aumenta quanto melhor for a localização refletida pelo número.

DATA DA AMOSTRAGEM = as mostras apresentam uma variação de valor maior conforme aumenta o ano da pesquisa.

4.4.2 DO COEFICIENTE DE DETERMINAÇÃO

O poder de explicação de um modelo inferido estatisticamente, sobre o comportamento de um fenômeno, representativo do Campo Amostral, é dado através do Coeficiente de Determinação. Em nosso estudo, resultou em 0,9722838, o que significa que a equação

inferida adotada explica 97,22% da variação do valor, sendo 2,78% atribuídos às perturbações aleatórias e a outras variáveis que, embora menos significativas, estão contribuindo nos erros acidentais de medição e interpretação no levantamento de dados.

5 - **DETERMINAÇÃO DO VALOR DAS BENFEITORIAS**

Aplicando-se a metodologia de avaliação baseado nos preceitos da norma vigente, nas condições acima descritas, determinamos para as benfeitorias, o seguinte valor:

$$\mathbf{Vb = VU \times S \times foc}$$

Onde,

Vb = valor das benfeitorias (R\$)

VU = Valor unitário básico (tabela de coeficientes do IBAPE 2019 = 1,903 x CUB-R8N/Abr24); portanto $1,903 \times R\$2.002,49 = R\$3.810,74$

S = Área Construída (204,95 m²)

Foc = Fator de Adequação ao Obsolescência e ao Estado de Conservação - $Foc = R + K \times (1 - R)$, onde R = valor residual referente ao padrão da edificação, em porcentagem, obtido na tabela 1; K Coeficiente de Ross-Heidecke; portanto $foc = 0,20 + 0,180 \times (1-0,20) = 0,344$

Obs.: adotou-se para a avaliação das benfeitorias os critérios e estudos " Valores de edificações de imóveis urbanos IBAPE/SP versão 2019", e tabelas do IBAPE e Ross-Heidecke encontram-se n anexo II deste laudo.

Substituindo, temos:

$$Vb = R\$ 3.810,74 \times 204,95 \text{ m}^2 \times 0,344$$

$V_b = R\$ 268.667,83$ - valor arredondado:

Valor total da benfeitoria = R\$268.000,00

Conforme mencionado no item acima **4.2**, o valor total do imóvel é obtido pela equação abaixo:

$$V_i = (V_t + V_b) \times F_c$$

Onde,

V_i = valor do imóvel (R\$)

V_t = valor do terreno (R\$)

V_b = valor das benfeitorias (R\$)

F_c = Fator de comercialização (já considerado na tabela do IBAPE 2019)

Portanto:

Portanto:

$$V_i = (R\$ 604.742,49 + R\$ 268.667,83) \times 1$$

$V_i = R\$ 873.410,32$ - valor arredondado:

$$V_i = R\$ 875.000,00$$

Campo de arbítrio (+/- 15%)

Limite Inferior = R\$ 740.000,00

Limite Superior = R\$ 1.000.000,00

Intervalo de confiança (80%)

Limite Inferior = R\$ 840.000,00

Limite Superior = R\$ 900.000,00

Adotamos o limite inferior, do intervalo de confiança, do valor do terreno, para o cálculo do valor do imóvel, tendo em vista a construção estar em estado muito deteriorado e necessitando de reparos importantes e readequação, o que desvaloriza o terreno.

Valor Adotado = R\$ 840.000,00 JUN/24
--

Valores admissíveis:

Limite Inferior = R\$ 810.000,00

Limite Superior = R\$ 875.000,00

6. CONCLUSÃO

De acordo com o acima exposto, são os seguintes os valores referentes ao imóvel avaliando, válidos para junho/24:

Valor de Mercado do Avaliando	R\$ 840.000,00
--------------------------------------	-----------------------

,

7. ENCERRAMENTO

O presente laudo de avaliação é composto por 22 (vinte e duas) folhas, sendo esta última datada e assinada e mais 5 anexos.

ANEXOS

Fazem parte integrante deste laudo os seguintes anexos:

- Anexo I – Planilhas e Memória de Cálculo valor do terreno
- Anexo II – Tabelas utilizadas no cálculo da benfeitoria
- Anexo III – Relatório fotográfico
- Anexo IV - Documentação
- Anexo V - ART do Serviço

Itupeva, 29 de junho de 2024.

ERNESTO MARTINI FRANCO SILVEIRA

Engenheiro Civil
CREA nº

ANEXO I

PLANILHA E

MEMÓRIA DE CÁLCULO

Modelo do SisDEA						
Autor:	sandra					
Modelo:						
Data de criação:	25/02/2020					
Área de concentração:	Avaliação de Bens					
Tipologia em estudo:	Lotes					
Descrição do modelo:						
Dados do modelo:	38					
Dados utilizados:	27					
Variáveis do modelo:	4					
Variáveis utilizadas:	4					
	Regressão		Estimativa			
Coef. de correlação	0,986044518		0,983756505			
Coef. de determinação	0,972283791		0,967776861			
Desvio padrão	0,0884411		98,26092968			
Normalidade:	[66, 92, 96]					

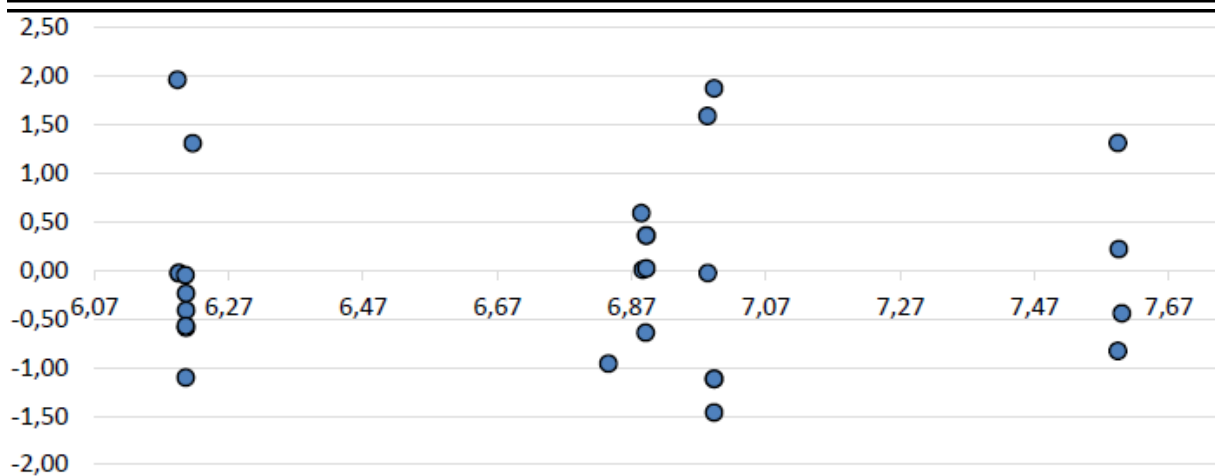
Variável	Média	Mínimo	Máximo	Coefficiente	t	Sig(%)	transf
Área	645,90	150,00	1.400,00	0,00	-1,18	24,95	x
Localização	1,78	1,00	3,00	0,62	14,10	0,01	x
Data	23,37	23,00	24,00	0,10	2,05	5,24	x
Vu Neg	6,76	6,11	7,71	3,35	2,99	0,65	ln(y)
Análise da Variância							
Fonte de Variação	Soma dos	Graus de	Quadrado	F			
Explicada	6,31095853	3	2,1036528	268,9464			
Não explicada	0,17990205	23	0,0078218				
Total	6,49086058	26					

Nome	Tipo	Classificação	Descrição da varável	Habilitada
Endereço	Texto	Texto	Endereço completo do imóvel	sim
Complemento	Texto	Texto	Complemento ao endereço do imóvel	sim
Bairro	Texto	Texto	Bairro onde o imóvel se localiza	sim
Informante	Texto	Texto	Nome ou identificação do informante	sim
Telefone do informante	Texto	Texto	Telefone ou número de contato do informante	sim
Área	Numérica	Quantitativa		sim
frente	Numérica	Quantitativa		não
topografia	Numérica	Quantitativa		não
Localização	Numérica	Qualitativa (Códigos Alocados)		sim
Condomínio	Numérica	Qualitativa (Códigos Alocados)		não
Data	Numérica	Quantitativa		sim
Oferta	Numérica	Quantitativa		não
Valor	Numérica	Quantitativa		não
Vu	Numérica	Dependente		não
Vu Neg	Numérica	Dependente		sim

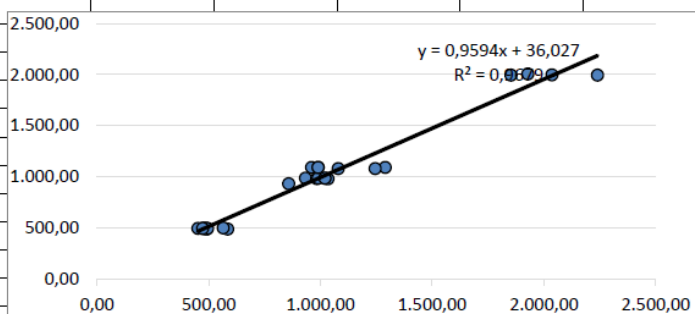
Endereço	Complemento	Bairro	Informante	Telefone do informante	Área	frente	topografia	Localização
Rua Nove de	Residencial Santorini	Centro	Fabio Carmona	11 97338-961	481	0	2	3
Alameda Ezequiel	L23	Jardim Panorama	Victor Hugo	19 99156-567	300	0	1	3
Al. Cipriano José Barata de Almeida	Jardim Quintas da Terracota	Centro	Juliano Coelho	19 99294-101	1374	48,85	1	1
Avenida Higienópolis, Quadra B	Jardim Paulista	Centro	Orlando Américo	11 99930-470	270	0	1	2
Rua Maria Ines Milani Domingues	Residencial Dona Lucilla	Centro	Agilson dos Santos	11 99999-902	300	0	1	3
Rua Amadeu Ernesto Tachinardi, 74	Itaici	Centro	Marco Pacheco	19 99731-833	164	0	1	2
Rua Odílio Alves de Freitas	Jardins di Roma	Centro	Silvia Pires	19 99474-074	306	0	2	2
Rua 01, 08	Residencial London Park	Centro	Morgana Sarro	19 99726-270	331	0	1	2
Rua Alaor José Cheracomo, 1	Residencial Sabiás	Centro	Everton da Silva F	19 99623-700	238	0	2	2
Estr Dr Rafael Elias José Aun, 2425	Jardim Morumbi	Centro	Marcelo Gruppi	19 99747-690	1049	0	1	2
Rua Guilherme Magnusson Sobrinho	Jardim dos Colibris	Centro	Erik Carlos	19 3834-4314	150	7,5	1	2
Avenida Luiz [Lt 45 Qd 19	Jardim dos Colibris	Centro	Dias	19 99358-438	150	7,5	1	2
Rua José Donadoni, 50	Residencial Sabiás	Centro	Caldeira	19 99408-469	150	7,5	1	2
Alameda Pedro de Araujo Lima	Jd Quintas da Terracota	Centro	Baruke Imoveis	19 38350740	1200	20	2	1
Alameda Maria Quitéria, 25	Jd Quintas da Terracota	Centro	Robson Gardinalli	19 99255-201	1200	20	2	1
Jardim Quintas da Terracota	Jd Quintas da Terracota	Centro	Premier	19 3329-0444	1202,3	20	1	1
Alameda Gonçalves Ledo	Jardim Quintas da Terracota	Centro	Leila	(19) 99934-86	1200	20	2	1
Al. Cipriano José Barata de Almeida,	Jd Quintas da Terracota	Centro	Juliano	(19) 99294-10	1374	27	2	1
Alameda Bispo Silva Coutinho	Jd Quintas da Terracota	Centro	Eduardo Lopes	19 3329-1555	1400	30	2	1
Alameda Frei Caneca, 1	Jd Quintas da Terracota	Centro	Lairton Azevedo	(11) 99786-01	1216	20	1	1
Alameda Felisberto Caldeira Brant -	Jd Quintas da Terracota	Centro	Baruke Imoveis	19 38350740	1202	20	1	1
Jardim Quintas da Terracota	Jd Quintas da Terracota	Centro	JB Viana	19 3821-2653	1036	20	1	1
Rua Maria Aparecida Massaioli	Parque Barnabé	Centro	Erik Carlos	19 3834-4314	150	0	1	2
Rua Patrício Barbosa dos Santos	Parque Barnabé	Centro	Massoti	19 3885-8300	150	0	2	2
Rua Patrício Barbosa dos Santos, 23	Parque Barnabé	Centro	Bonfim	19 99630-452	150	0	2	2
Rua Izidoro Paes Leme	Jd União	Centro	JRW	19 99759-821	150	0	2	2
Rua Betty Hass de Campos	Colinas de Indaiatuba	Centro	H&S Imoveis	19 33924592	300	0	2	2
Rua Padre Constantino Amstalden	Cond Park Gran Reserve	Centro	JRW	19 99759-821	300	0	2	3
Rua Jonas Felipe	Pq Residencial Sabiás	Centro	JRW	19 99759-821	150	0	2	2
Alameda Ezequiel Mantoanelli, 100	Villaggio Di Itaici	Centro	Debora Torbitoni	19 97233-696	310	0	2	2
Rua Quatro -	Cond Jd Toscana	Centro	Imobiliaria One	19 99146-207	189	0	1	2
Rua Siqueira Campos 640	Centro	Centro	DD Prime	19 3836-3233	180	0	1	3
Rua Vinte e Quatro de Maio 2978	Centro	Centro	Jeferson	19 9938-9107	350	0	1	3
Rua Pedro Gonçalves 58	Centro	Centro	Quesada Imoveis	19 98282-553	442	0	1	3
Rua Vinte e Quatro de Maio, 1674	Centro	Centro	Jazz Imoveis	19 33257071	300	0	2	3
Rua Treze de Maio 1	Centro	Centro	Century 21	19 3825-2121	311	0	2	3
Rua Voluntário João dos Santos 1359	Centro	Centro	União Imoveis	19 3834-9848	442	0	2	3
Rua Cerqueira César	Centro	Centro	GPS imoveis	19 3935-6462	420	0	1	3

Condomínio	Data	Oferta	Valor	Vu	Vu Neg
1	23	0,9	675000	1403,33	1262,99
1	23	0,9	370000	1233,33	1110
1	23	0,9	750000	545,85	491,27
0	23	0,9	310000	1148,15	1033,33
1	23	0,9	255000	850	765
0	23	0,9	170000	1036,59	932,93
1	23	0,9	450000	1470,59	1323,53
1	23	0,9	370000	1117,82	1006,04
0	23	0,9	260000	1092,44	983,19
1	23	0,9	1000000	953,29	857,96
0	23	0,9	165000	1100	990
0	23	0,9	170000	1133,33333	1020
0	23	0,9	170000	1133,33333	1020
1	23	0,9	630000	525	472,5
1	23	0,9	650000	541,666667	487,5
1	23	0,9	603000	501,538718	451,384846
1	23	0,9	640000	533,333333	480
1	23	0,9	750000	545,851528	491,266376
1	23	0,9	910000	650	585
1	23	0,9	669000	550,164474	495,148026
1	23	0,9	632000	525,790349	473,211315
1	23	0,9	650000	627,413127	564,671815
0	24	0,9	169600	1130,66667	1017,6
0	24	0,9	160000	1066,66667	960
0	24	0,9	165000	1100	990
0	24	0,9	215000	1433,33333	1290
1	24	0,9	360000	1200	1080
1	24	0,9	445000	1483,33333	1335
0	24	0,9	165000	1100	990
1	24	0,9	429000	1383,87097	1245,48387
1	24	0,9	290000	1534,39153	1380,95238
0	24	0,9	450000	2500	2250
0	24	0,9	750000	2142,85714	1928,57143
0	24	0,9	910000	2058,82353	1852,94118
0	24	0,9	851000	2836,66667	2553
0	24	0,9	1100000	3536,97749	3183,27974
0	24	0,9	1100000	2488,68778	2239,81901
0	24	0,9	950000	2261,90476	2035,71429

Dado	Observado	Estimado	Resíduo	Resíduo (%)	Res. / DP
3	6,20	6,20	0,00	-0,04%	-0,03
4	6,94	6,89	0,05	0,75%	0,59
6	6,84	6,89	-0,06	-0,83%	-0,64
9	6,89	6,89	0,00	0,01%	0,01
10	6,75	6,84	-0,08	-1,26%	-0,96
11	6,90	6,90	0,00	0,03%	0,02
12	6,93	6,90	0,03	0,46%	0,36
13	6,93	6,90	0,03	0,46%	0,36
14	6,16	6,21	-0,05	-0,85%	-0,59
15	6,19	6,21	-0,02	-0,34%	-0,24
16	6,11	6,21	-0,10	-1,60%	-1,11
17	6,17	6,21	-0,04	-0,59%	-0,41
18	6,20	6,20	0,00	-0,04%	-0,03
19	6,37	6,20	0,17	2,73%	1,97
20	6,20	6,21	0,00	-0,07%	-0,05
21	6,16	6,21	-0,05	-0,82%	-0,57
22	6,34	6,22	0,12	1,83%	1,31
24	6,87	7,00	-0,13	-1,89%	-1,47
25	6,90	7,00	-0,10	-1,43%	-1,12
26	7,16	7,00	0,17	2,32%	1,88
27	6,98	6,99	0,00	-0,03%	-0,03
29	6,90	7,00	-0,10	-1,43%	-1,12
30	7,13	6,99	0,14	1,98%	1,59
33	7,56	7,60	-0,04	-0,52%	-0,44
34	7,52	7,60	-0,07	-0,98%	-0,83
37	7,71	7,60	0,12	1,51%	1,31
38	7,62	7,60	0,02	0,25%	0,22



Dado	Observado	Estimado						
3	491,27	492,40						
4	1.033,33	980,66						
6	932,93	987,20						
9	983,19	982,63						
10	857,96	933,92						
11	990,00	988,07						
12	1.020,00	988,07						
13	1.020,00	988,07						
14	472,50	497,80						
15	487,50	497,80						
16	451,38	497,73						
17	480,00	497,80						
18	491,27	492,40						
19	585,00	491,60						
20	495,15	497,31						
21	473,21	497,74						
22	564,67	502,95						
24	960,00	1.092,82						
25	990,00	1.092,82						
26	1.290,00	1.092,82						
27	1.080,00	1.082,59						
29	990,00	1.092,82						
30	1.245,48	1.081,91						
33	1.928,57	2.005,60						
34	1.852,94	1.994,07						
37	2.239,82	1.994,07						
38	2.035,71	1.996,82						



Modelo:

$Vu_{Neg} = e^{(+3,348100648-6,268917029E-005 * \text{Área} + 0,6197206067 * \text{Localização} + 0,1007658074 * \text{Data})}$

Data de Referência:

sexta-feira, 29 de junho de 2024

Dados para a projeção de valores:

- Área = 303,00
- Localização = 3,00
- Data = 24,00

Valores da Moda para Nível de Confiança de 80%

- Valor Unitário
- Mínimo (4,99%) = 1.896,23
- Médio = 1.995,85
- Máximo (5,25%) = 2.100,70
- Valor Total
- Mínimo = 574.557,42
- Médio = 604.742,49
- Máximo = 636.513,36
- Intervalo Predição
- Mínimo = 532.406,02
- Máximo = 686.907,10
- Mínimo (11,96%) = 1.757,12
- Máximo (13,59%) = 2.267,02
-
- Campo de Arbítrio
- RL Mínimo = 1.696,47
- RL Máximo = 2.295,23

ANEXO II

TABELAS UTILIZADAS NO CÁLCULO DA BENFEITORIA

TABELA DE COEFICIENTES DO IBAPE – 2019

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

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

V. TABELA DE COEFICIENTES

Grupo	Validade dos Índices*	Padrão	Intervalo de Índices - Pc			Idade Referencial – Ir (anos)	Valor Residual – R (%)
			Mínimo	Médio	Máximo		
1. BARRACO	A partir de 01/04/2019	1.1 – Padrão Rústico	0,091	0,136	0,177	5	0%
		1.2 – Padrão Simples	0,178	0,203	0,234	10	0%
2. CASA	A partir de 01/11/2017	2.1 – Padrão Rústico	0,409	0,481	0,553	60	20%
		2.2 – Padrão Proletário	0,624	0,734	0,844	60	20%
		2.3 – Padrão Econômico	0,919	1,070	1,221	70	20%
		2.4 – Padrão Simples	1,251	1,497	1,743	70	20%
		2.5 – Padrão Médio	1,903	2,154	2,355	70	20%
		2.6 – Padrão Superior	2,356	2,656	3,008	70	20%
		2.7 – Padrão Fino	3,331	3,865	4,399	60	20%
		2.8 – Padrão Luxo	4,843	-	-	60	20%
3. GALPÃO	A partir de 01/11/2017	3.1 – Padrão Econômico	0,518	0,609	0,700	60	20%
		3.2 – Padrão Simples	0,982	1,125	1,268	60	20%
		3.3 – Padrão Médio	1,368	1,659	1,871	80	20%
		3.4 – Padrão Superior	1,872	-	-	80	20%
4. COBERTURA	A partir de 01/11/2017	4.1 – Padrão Simples	0,071	0,142	0,213	20	10%
		4.2 – Padrão Médio	0,229	0,293	0,357	20	10%
		4.3 – Padrão Superior	0,333	0,486	0,639	30	10%

* O emprego de qualquer um dos índices apresentados, em avaliações cuja data de referência do valor seja a partir da data de validade dos índices, deve observar o disposto nos itens 3.4 e 3.6 deste estudo.

Tabela 2 – Coeficiente de Ross-Heldecke – K

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

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

ANEXO III

RELATÓRIO FOTOGRÁFICO

FOTO 01
VISTA FRONTAL DO IMÓVEL



FOTO 02
VISTA FRONTAL DO IMÓVEL



FOTO 03
VISTA DA FACHADA



FOTO 04
VISTA DA PORTA DE ENTRADA



FOTO 05
VISTA GARAGEM COBERTA



-23°5'17,01003"S -47°13'9,84747"W

FOTO 06
VISTA DA SALA



-23°5'16,79209"S -47°13'9,94693"W

FOTO 07
VISTA DA SALA



FOTO 08
VISTA DO DORMITÓRIO



FOTO 09
VISTA DO DORMITÓRIO



FOTO 10
VISTA DO BANHEIRO



FOTO 11
VISTA DA ÁREA DE SERVIÇO



FOTO 12
VISTA DO BANHEIRO EXTERNO



FOTO 13
VISTA DO QUARTO DE EMPREGADA (EXTERNO)



FOTO 14
VISTA DO QUARTO DE EMPREGADA (EXTERNO)



FOTO 15
VISTA DOS FUNDOS



FOTO 16
VISTA DA PORTA DA COZINHA



ANEXO IV

DOCUMENTAÇÃO



Valide aqui
este documento

Protocolo: 449.755 - Matrícula: 47584 - Pág.: 1 de 2

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

SERVIÇO REGISTRAL DE INDAIATUBA - S. PAULO

matrícula
0047584

ficha
0001

Indaiatuba, 10 de Setembro

de 19 98

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/9EBNS-T4CF-JPB8WIN-ERUPE>

Imóvel: Uma casa residencial situada à rua Siqueira Campos, nº 169, nesta cidade e comarca de Indaiatuba, contendo o terreno a área de 303,00 metros quadrados, medindo 10,10 metros de frente para a rua Siqueira Campos, por 30,00 metros da frente aos fundos de ambos os lados, tendo nos fundos a mesma largura da frente, dividindo de um lado com Milton Marconi, de outro com Hattie Williamson e nos fundos com Luiz Dercoli. - - - - -

Proprietária: FAZENDA DO ESTADO DE SÃO PAULO. - - - - -

Título Aquisitivo: Transcrição nº 3.502, fls. 180, do livro 3-B, feita no dia 02 de maio de 1969. O Substº do Oficial, (José Luiz Teixeira de Camargo Junior).

AV1/47.584 (CNPJ). Indaiatuba, 16 de abril de 2013. Conforme artigo 2º do Provimento CG nº 10/2013, datado de São Paulo-SP, em 27 de março de 2013 (Diário de Justiça Eletrônico de 03/04/2013 - SP), expedido pela Corregedoria Geral de Justiça do Estado de São Paulo procedo à presente averbação a fim de ficar constando que a FAZENDA DO ESTADO DE SÃO PAULO está inscrita no CNPJ nº 046.379.400/0001-50. PROTOCOLADO E MICROFILMADO SOB Nº.214.439. O Substituto do Oficial, (José Luiz Teixeira de Camargo Junior).

Documento assinado digitalmente
www.registradores.onr.org.br

saec
Serviço de Atendimento
Eletrônico Compartilhado



Valide aqui
este documento.

Protocolo: 449.755 - Matrícula: 47584 - Pág.: 2 de 2

CERTIFICO E DOU FÉ que o inteiro teor da matrícula contém a reprodução de todo seu conteúdo, sendo suficiente para fins de comprovação de propriedade, direitos, ônus reais e restrições sobre o imóvel, nos termos do art. 19, §11, da Lei nº 6.015/73.

Certidão extraída por meio reprográfico sob a forma de documento eletrônico, com certificação digital ICP-Brasil, nos moldes da Medida Provisória nº 2.200-2, de 24/08/2001 e art. 19, §1º, da Lei nº 6.015/73.

A presente certidão reflete a situação jurídica do imóvel até o dia útil anterior à emissão e o seu prazo de validade é de 30 (trinta) dias, contados da data de expedição.

Indaiatuba - SP, 28 de fevereiro de 2024

AO OFICIAL	R\$: 0,00
AO ESTADO	R\$: 0,00
A SEC. FAZENDA	R\$: 0,00
AO SINOREG	R\$: 0,00
AO TR. JUSTIÇA	R\$: 0,00
AO MUNICÍPIO	R\$: 0,00
AO MP	R\$: 0,00
TOTAL	R\$: 0,00

O selo digital abaixo poderá ser consultado
no site: <https://selodigital.tjsp.jus.br/>



PROTOCOLO: 449.755

Código Nacional de Matrícula: 120170.2.0047584-20

1201703C3MI000632342QJ246

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/9EBNS-T4CF-J-P8BWN-ERUPE>

onr

Documento assinado digitalmente
www.registradores.onr.org.br

saec
Serviço de Atendimento
Eletrônico Centralizado

ANEXO V

ART DO SERVIÇO

Resolução nº 1.025/2009 - Anexo I - Modelo A

Página 1/2



Anotação de Responsabilidade Técnica - ART
Lei nº 6.496, de 7 de dezembro de 1977

Conselho Regional de Engenharia e Agronomia do Estado de São Paulo

CREA-SP

ART de Obra ou Serviço
2620241140467

1. Responsável Técnico

ERNESTO MARTINI FRANCO SILVEIRA

Título Profissional: Engenheiro Civil

RNP: 2608235123

Registro: 0600923585-SP

Empresa Contratada: **BADARI & MARTINI ENGENHARIA, ARQUITETURA E PAISAGISMO LTDA**

Registro: 1202567-SP

2. Dados do Contrato

Contratante: **CONSORCIO LBR - PLANSEVI - EGIS**

CPF/CNPJ: 31.599.507/0001-37

Endereço: Rua AUGUSTA

Nº: 2840

Complemento: CJ 21

Bairro: CERQUEIRA CESAR

Cidade: São Paulo

UF: SP

CEP: 01412-100

Contrato:

Celebrado em: 02/07/2024

Vinculada a Art nº:

Valor: R\$ 17.500,00

Tipo de Contratante: Pessoa Jurídica de Direito Privado

Ação Institucional:

3. Dados da Obra/Serviço

Endereço: Rua APARÍCIO VALLE

Nº: 195

Complemento:

Bairro: JARDIM NOVA BRAGANÇA

Cidade: Bragança Paulista

UF: SP

CEP: 12914-460

Data de Início: 20/06/2024

Previsão de Término: 02/07/2024

Coordenadas Geográficas:

Finalidade:

Código:

CPF/CNPJ:

Endereço: Rua DOUTOR JOSÉ LEITE PINHEIRO

Nº: 84

Complemento:

Bairro: CENTRO

Cidade: Itu

UF: SP

CEP: 13300-085

Data de Início: 20/06/2024

Previsão de Término: 02/07/2024

Coordenadas Geográficas:

Finalidade:

Código:

CPF/CNPJ:

Endereço: Avenida FRANCISCO SAMUEL LUCCHESI FILHO

Nº: 42

Complemento:

Bairro: JARDIM DOUTOR JULIO DE MESQUITA FILHO

Cidade: Bragança Paulista

UF: SP

CEP: 12910-610

Data de Início: 20/06/2024

Previsão de Término: 02/07/2024

Coordenadas Geográficas:

Finalidade:

Código:

CPF/CNPJ:

Endereço: Avenida PADRE LEO LUNDERS

Nº:

Complemento: S/N

Bairro: VILA GUILHERMINA

Cidade: Pirassununga

UF: SP

CEP: 13634-200

Data de Início: 20/06/2024

Previsão de Término: 02/07/2024

Coordenadas Geográficas:

Finalidade:

Código:

Resolução nº 1.025/2009 - Anexo I - Modelo A

Página 2/2

Endereço: Rua SIQUEIRA CAMPOS		CPF/CNPJ:
Complemento:	Bairro: VILA SFEIR	Nº: 169
Cidade: Indaiatuba	UF: SP	CEP: 13330-290
Data de Início: 20/06/2024		
Previsão de Término: 02/07/2024		
Coordenadas Geográficas:		
Finalidade:		Código:
		CPF/CNPJ:

4. Atividade Técnica			
Execução	Avaliação	de edificação	Quantidade
1			5,00000
	Após a conclusão das atividades técnicas o profissional deverá proceder a baixa desta ART		Unidade
			unidade

5. Observações

EXECUÇÃO DE LAUDOS DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS URBANOS, ENDEREÇOS DESTACADOS NESTA ART, AVALIAÇÃO VALOR DE MERCADO E VALOR DE LIQUIDAÇÃO FORÇADA.

6. Declarações

Clausula Compromissória: qualquer conflito ou litígio originado do presente contrato, bem como sua interpretação ou execução, será resolvido por arbitragem, de acordo com a Lei nº. 9.307, de 23 de setembro de 1996, por meio do Centro de Mediação e Arbitragem - CMA vinculado ao Crea-SP, nos termos do respectivo regulamento de arbitragem que, expressamente, as partes declaram concordar.

Profissional

Contratante

Acessibilidade: Declaro atendimento às regras de acessibilidade previstas nas normas técnicas da ABNT, na legislação específica e no Decreto nº 5.296, de 2 de dezembro de 2004.

7. Entidade da Classe	9. Informações
Nenhuma	- A presente ART encontra-se devidamente quitada conforme dados constantes no rodapé-versão do sistema, certificada pelo Nosso Número.
8. Assinaturas	- A autenticidade deste documento pode ser verificada no site www.creasp.org.br ou www.confea.org.br
Declaro serem verdadeiras as informações acima	- A guarda da via assinada da ART será de responsabilidade do profissional e do contratante com o objetivo de documentar o vínculo contratual.
Local de data de	www.creasp.org.br
ERNESTO MARTINI FRANCO SILVEIRA - CPF: 029.325.508-37	Tel: 0800 017 18 11
CONSORCIO LBR - PLANSEVI - EGIS - CPF/CNPJ: 31.599.507/0001-37	E-mail: acessarlink@crea.org.br Fale conosco do site acima

Valor ART R\$ 262,55 Registrada em: 02/07/2024 Valor Pago R\$ 262,55 Nosso Número: 2620241140467 Versão do sistema
Impresso em: 06/07/2024 15:44:46

ERNESTO MARTINI
FRANCO
SILVEIRA:02932550
837

Assinado de forma digital
por ERNESTO MARTINI
FRANCO
SILVEIRA:02932550837
Dados: 2024.07.06 15:45:53
-03'00'