

Fábio Martin

Engenheiro Civil – CREA 5060203570

Imóveis de Itanhaém - SP, que assim se descreve:

340990 310/12/2020 12:11:41 1/1

fls. 602

Matrícula No 3.651

DESIGNAÇÃO DO IMÓVEL Balneário Regina Maria.-

CADASTRO

LOTE 5ª QUADRA 6 RUA Sta. Cecília. N.º 258 SETOR 04

FOLHA 1.-

IMÓVEL: Um prédio residencial e seu respectivo terreno, que corresponde à parte do lote 5 da quadra 6, do Balneário Regina Maria, no município de Mongaguá, imóvel esse situado à Rua Sta. Cecília, 258, esquinas com a Rua Sorocabana, localizado na Praia Grande, no lugar chamado Guapura-Mirim, tendo dito terreno as seguintes medidas e confrontações: 7,26ms. de frente para a Rua Sorocabana; 11,71ms. em curva na confluência da Rua Sorocabana, com a Rua Sta. Cecília, 2,27ms. de frente para a Rua Sta. Cecília; 11,06ms., de frente aos fundos, do lado esquerdo de quem da Rua Sorocabana olha para o imóvel, confrontando com parte do lote 6, de propriedade de quem de direito, 16,20ms. nos fundos, confinando com o remanescente do lote 5, de propriedade de Eduardo Carvalho, e sua mulher, encerrando a área de 136,86ms². mais ou menos.-

PROPRIETÁRIOS: ANTONIO SERET, RG. 2.040.022-SP, e sua mulher ALMERINDA NUNES SERET, brasileiros, proprietários, inscritos no CPF. 118.292.228, domiciliados em São Paulo, à Travessa Lessing, 27, Vila Diva.-

TÍTULO AQUISITIVO: Transcrito sob nº 34.939 neste Registro.- Itanhaém, 25 de junho de 1976.-

A Escrevente habilitada *[Assinatura]* . Oficial

R. 1-3651 -- Itanhaém, 25 de junho de 1976.-
Nos termos da Escritura de Venda e Compra com pacto adjecto de hipoteca, de 31 de janeiro de 1975, das notas do 21º cartório do Rio de São Paulo, livro 321, fls. 134, o imóvel constante da presente matrícula, foi adquirido por RODOLFO LONGO que também se assina RODOLFO LONGO, industrial aposentado, RG. 6.657.392-SP e sua mulher CARMEN MARTINS LONGO, do lar, RG. 7.952.908-SP, brasileiros, CPF. 069.842.908, domiciliados em São Paulo, à Rua Americo Vespúcio, 429, Vila Prudente, por compra feita a ANTONIO SERET, e sua mulher ALMERINDA NUNES SERET, pelo preço de Cr\$ 45.000,00.-

A Escrevente habilitada *[Assinatura]* . Oficial

R. 2-3651 -- Itanhaém, 25 de junho de 1976.-
Nos termos da Escritura de venda e compra com pacto adjecto de hipoteca, de 31 de janeiro de 1975, das notas do 21º cartório de São Paulo, livro 321, fls. 134, o imóvel constante da matrícula supra, foi dado em primeira, única e especial hipoteca pelos devedores RODOLFO LONGO, que também se assina RODOLFO LONGO, e sua mulher CARMEN MARTINS LONGO, aos credores ANTONIO SERET, e sua mulher ALMERINDA NUNES SERET, para garantia da dívida de Cr\$ 20.000,00, que serão pagas através de 40 prestações mensais e sucessivas para todo o último dia de cada mês a partir de 28 de fevereiro de 1975, de Cr\$ 500,00 cada uma, até o final da liquidação. Avaliação da Garantia Cr\$ 11.750,00. E os demais elementos constantes deste instrumento.-

A Escrevente habilitada *[Assinatura]* . Oficial

Av. 3-3.651 -- Itanhaém, 6 de julho de 1978.
Procede-se a este averbação nos termos do Instrumento Particular de 26 de junho de 1978, para ficar constando que os credores ANTONIO SERET, e sua mulher ALMERINDA NUNES SERET, autorizaram o cancelamento do R.2, no valor de Cr\$ 20.000,00, do qual eram devedores RODOLFO LONGO, e sua mulher CARMEN MARTINS LONGO. (Egol. Cr\$ 60,00 - Est. Cr\$ 12,00 - Apos. Cr\$ 9,00 - Total Cr\$ 81,00).

A Escrevente Habilitada *[Assinatura]* . Oficial

Antecedentes ómnibus

CONTINUA NO VERSO

3651

REGISTRO DE IMÓVEIS DE ITANHAÉM

LIVRO 2

REGISTRO GERAL

JOÃO MOLINA CERVANTE

OFICIAL

Microfilmado

www.registradores.org.br

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por PAULO GERALDO DE SOUZA BORRO e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 04/02/2020 às 10:54, sob o número WMPF20700106588. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/corabrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1003383-58.2017.8.26.0009 e código B0A346C.

** FIM DOS ATOS PRÁTICOS NESTA MATRÍCULA **

VIDE COTA NO VERSO

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por PAULO GERALDO DE SOUZA BORRO e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 04/02/2020 às 10:54, sob o número WMPF20700106588. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/corabrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1003383-58.2017.8.26.0009 e código B0A346C.


Fábio Martin

Engenheiro Civil – CREA 5060203570

3651 Matricula N.º 01 Ficha N.º fls. 603

Certifico que a presente certidão (Protocolo nº 340990) é reprodução autêntica da matrícula nº 3651, extraída nos termos do Art. 19, § 1º, da Lei 6.015 de 31 de dezembro de 1973 e contém integralmente todas as alienações e ônus reais, inclusive citações de ações reais ou pessoais reipersecutórias praticados sobre o imóvel objeto da mesma, no período de 29 de setembro de 1962 até 31 de janeiro de 2020, excetuando-se os casos referentes aos imóveis situados nos municípios e Comarcas de Peruibe e Mongaguá, que tiveram suas Comarcas instaladas em 27 de março de 2005 e 16 de novembro de 2009, respectivamente. Certifico mais e finalmente que as certidões de imóveis localizados nessas comarcas instaladas, deverão ser atualizadas nos Cartórios de Registro de Imóveis competentes. Dou fé. Eu, MONALISA SANTOS CARRICO, ESCRIVENTE, conferi, subscrevo e assino digitalmente. Nada mais. Dá fé. Selo Digital: 1209153C3000000010232120T.

Itanhaém, 31 de janeiro de 2020.
Documento eletrônico assinado digitalmente.



Consulte a autenticidade em <https://selodigital.tjsp.jus.br>

340990
 Protocolo 340990
 31/01/2020

Certidão emitida pelo SREI
 www.registradores.org.br

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por PAULO GERALDO DE SOUZA BORRO e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 08/02/2020 às 10:54, sob o número WVIP2017001066589

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por PAULO GERALDO DE SOUZA BORRO e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 08/02/2020 às 10:54, sob o número WVIP2017001066589. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 00038866-96.2023.8.26.0009 e código WQZAOX7454U.

Fábio Martin

Engenheiro Civil – CREA 5060203570

11.1.7. CARACTERÍSTICAS CONSTRUTIVAS

O imóvel avaliando possui classe, grupo - 2 - casa, 2.4. - padrão simples no intervalo médio de - (R8N = 1,497), conforme o Estudo dos Valores das Edificações de Imóveis Urbanos do (IBAPE-SP) de 2.019.

11.1.8. BENFEITORIAS

Há uma construção erigida em solo firme, seco e topografia nivelada com o logradouro público, onde há:

- na casa térrea principal, garagem coberta para a guarda de veículo de passeio, sala, três dormitórios, banheiro, cozinha e lavanderia.

- área construída total de 61,72 m²; - idade aparente de 20 anos; - estado de conservação “d - entre regular e reparos simples - 8,09%”.

Fábio Martin

Engenheiro Civil – CREA 5060203570

11.1.10. DOCUMENTAÇÃO FOTOGRÁFICA



FOTO nº 01 Vista da Rua Sorocabana, no trecho onde se situa o imóvel em questão.



FOTO nº 02 Vista da Rua Sorocabana, no trecho onde se situa o imóvel em questão, tomada de outra posição.

Fábio Martin

Engenheiro Civil – CREA 5060203570



FOTO nº 05 Vista da fachada do imóvel, com testada voltada para a Rua Sorocabana.



FOTO nº 06 Vista da fachada do imóvel, com testada voltada para a Rua Santa Cecília.

R. Emília Marengo, nº 260 - 14º And. - Cj. 143 - Tatuapé - São Paulo - CEP 03336-000
Fone (011) 2671.1616 com. - **E-mail: peritofabiomartin@gmail.com** - Pág. 102

Fábio Martin

Engenheiro Civil – CREA 5060203570



FOTO nº 09 Vista do quintal.



FOTO nº 10 Vista da parede, com detalhe para as trincas.

Fábio Martin

Engenheiro Civil – CREA 5060203570



FOTO nº 13 Vista do dormitório III.



FOTO nº 14 Vista da cozinha.

Fábio Martin

Engenheiro Civil – CREA 5060203570



FOTO nº 15 Vista do banheiro.



FOTO nº 16 Vista da lavanderia.

Fábio Martin

Engenheiro Civil – CREA 5060203570



FOTO nº 19 Vista do quintal, com detalhe para as trintas no muro de divisa.

11.2. AVALIAÇÃO

Para a presente avaliação utilizamos o método comparativo direto de dados de mercado, obedecendo as seguintes recomendações:

- Que o valor do terreno seja determinado pelo método comparativo de dados de mercado.
- Que as benfeitorias sejam apropriadas pelo método direto de custo.
- Análise da adequação das benfeitorias, com especial atenção para o sub-aproveitamento ou super-aproveitamento.
- Quanto à vantagem da coisa feita e/ou fator de comercialização, como o R. Emília Marengo, nº 260 - 14º And. - Cj. 143 - Tatuapé - São Paulo - CEP 03336-000 Fone (011) 2671.1616 com. - **E-mail: peritofabiomartin@gmail.com** - Pág. 109

Fábio Martin

Engenheiro Civil – CREA 5060203570

objetivo principal é a comparação direta dos preços de venda, deixamos de considerar esta parcela.

Sendo assim a nossa sequência obedecerá aos seguintes cálculos:

- Cálculo do valor do terreno.

$$V(t) = [V(ut) \times (F(f) + F(p) + F(t) + F(l) + F(a) - n + 1) \times A(t)]$$

Onde:

V(t) = valor do terreno

F(e) = fator de localização

A(t) = área do terreno

F(a) = fator de área

V(ut) = valor unitário do terreno

F(f) = fator de frente

F(p) = fator de profundidade

F(t) = fator de topografia

- Cálculo do custo da construção

Depreciação pela idade

le / lr e K

$$Foc = R + k \times (1 - R)$$

$$C_c = R8N \text{ Sinduscon} \times A_c \times Foc$$

Onde:

Cc = custo da construção

Ac = área de construção

Foc = fator de adequação ao obsolescimento e ao estado de conservação, coeficiente de depreciação que ajusta o valor de mercado ao bem.

R. Emília Marengo, nº 260 - 14º And. - Cj. 143 - Tatuapé - São Paulo - CEP 03336-000

Fone (011) 2671.1616 com. - **E-mail: peritofabiomartin@gmail.com** - Pág. 110

Fábio Martin

Engenheiro Civil – CREA 5060203570

valor unitário de R\$ 524,49/m² (Quinhentos e Vinte e Quatro Reais e Quarenta e Nove Centavos por metro quadrado), sendo seu valor total avaliatório de mercado do terreno, levando-se em conta todos os fatores inerentes a avaliação, conforme cálculos e pesquisa de mercado, resultou em:

$$V(t) = R\$ 72.402,63$$

ou, em números redondos:

R\$ 72.400,00 - (Março / 2023)

(Setenta e Dois Mil e Quatrocentos Reais)

OBS.: O valor unitário, de R\$ 524,49/m² (Quinhentos e Vinte e Quatro Reais e Quarenta e Nove Centavos por metro quadrado), foi obtido conforme pesquisa de mercado a seguir:

Fábio Martin

Engenheiro Civil – CREA 5060203570



GeoAvaliarPro®

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 1

NÚMERO DA PESQUISA : MONGAGUA - SP - 2023 UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 07/03/2023
 SETOR : 1 QUADRA : ÍNDICE DO LOCAL : 1,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : AVENIDA TIRADENTES NÚMERO : 9183
 COMP. : BAIRRO : BALNEÁRIO REGINA MARIA CIDADE : MONGAGUA - SP
 CEP : UF : SP

DADOS DA REGIÃO

MELHORAMENTOS :

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

DADOS DO TERRENO

ÁREA (Ar) m²: 150,00 TESTADA - (cf) m 5,00 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 CONSTRUÍDA : 109,00 M²
 PADRÃO CONSTR.: casa simples CONSERVAÇÃO : e - reparos simples
 COEF. PADRÃO: 1,497 IDADE REAL : 40 anos COEF.DE DEPRECIAÇÃO (k): 0,561 CUSTO BASE (R\$): 1.912,60
 VAGAS : 0 PAVIMENTOS : 0
 VALOR CALCULADO (R\$): 175.079,51 VALOR ARBITRADO (R\$): 0,00

FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL 01: 1,00 ADICIONAL 02: 1,00 ADICIONAL 03: 1,00
 ADICIONAL 04: 1,00 ADICIONAL 05: 1,00 ADICIONAL 06: 1,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR VENDA (R\$) : 289.840,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00
 IMOBILIÁRIA : CORRETORA
 CONTATO : SRA. FLORA MÁRCIA RCIA BARNABÉ DA SILVA TELEFONE : (11)-958196257
 OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00 FT ADICIONAL 01 :	0,00 VALOR UNITÁRIO :
TESTADA Cf :	0,19 FT ADICIONAL 02 :	0,00 HOMOGENEIZAÇÃO :
PROFUNDIDADE Cp :	0,00 FT ADICIONAL 03 :	0,00 VARIAÇÃO :
FRENTES MÚLTIPLAS Ce :	0,00 FT ADICIONAL 04 :	0,00 VARIAÇÃO AVALIANDO :
CONSISTÊNCIA Fc :	0,00 FT ADICIONAL 05 :	0,00
ÁREA Ca :	0,00 FT ADICIONAL 06 :	0,00
TOPOGRAFIA Ft :	0,00	
		571,84
		680,04
		1,1892
		1,0003

Fábio Martin

Engenheiro Civil – CREA 5060203570



ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 2

NÚMERO DA PESQUISA : MONGAGUA - SP - 2023 UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 07/03/2023
 SETOR : 1 QUADRA : ÍNDICE DO LOCAL : 1,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : RUA PEDRO BATISTA TEIXEIRA NÚMERO : 511
 COMP. : BAIRRO : BALNEÁRIO REGINA MARIA CIDADE : MONGAGUA - SP
 CEP : UF : SP

DADOS DA REGIÃO

MELHORAMENTOS :

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

DADOS DO TERRENO

ÁREA (Ar) m²: 290,00 TESTADA - (cf) m 10,00 PROF. EQUIV. (Pe) : 29,00
 ACESSIBILIDADE : Direta FORMATO : Regular ESQUINA : Não
 TOPOGRAFIA : plana
 CONSISTÊNCIA : seco

DADOS DA BENFEITORIA

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Casa USO DA EDIFICAÇÃO : Residencial ÁREA CONSTRUÍDA : 60,00 M²
 PADRÃO CONSTR.: casa simples CONSERVAÇÃO : d - entre regular e reparos simples
 COEF. PADRÃO: 1,497 IDADE REAL : 20 anos COEF.DE DEPRECIACÃO (k): 0,800 CUSTO BASE (R\$): 1.912,60
 VAGAS : 0 PAVIMENTOS : 0
 VALOR CALCULADO (R\$): 137.431,79 VALOR ARBITRADO (R\$): 0,00

FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL 01: 1,00 ADICIONAL 02: 1,00 ADICIONAL 03: 1,00
 ADICIONAL 04: 1,00 ADICIONAL 05: 1,00 ADICIONAL 06: 1,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR VENDA (R\$) : 317.360,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00
 IMOBILIÁRIA : CORRETOR
 CONTATO : SR. ALEXANDRE DE PAULA ARAUJO TELEFONE : (11)-958196257

OBSERVAÇÃO:

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00	FT ADICIONAL 01 : 0,00
TESTADA Cf :	0,00	FT ADICIONAL 02 : 0,00
PROFUNDIDADE Cp :	0,00	FT ADICIONAL 03 : 0,00
FRENTES MÚLTIPLAS Ce :	0,00	FT ADICIONAL 04 : 0,00
CONSISTÊNCIA Fc :	0,00	FT ADICIONAL 05 : 0,00
ÁREA Ca :	0,00	FT ADICIONAL 06 : 0,00
TOPOGRAFIA Ff :	0,00	
		VALOR UNITÁRIO : 511,01
		HOMOGENEIZAÇÃO : 511,01
		VARIAÇÃO : 1,0000
		VARIAÇÃO AVALIANDO : 1,0000

Este documento é cópia do documento original assinado digitalmente por Fábio Martin, inscrito no Conselho de Engenharia de São Paulo sob o número de inscrição 5060203570. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 00038866-96.2023.8.26.0009 e código 9624037484.

Fábio Martin

Engenheiro Civil – CREA 5060203570



GeoAvaliarPro

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO			
DADOS DA FICHA 4			
NÚMERO DA PESQUISA : MONGAGUA - SP - 2023		<input checked="" type="checkbox"/> UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 07/03/2023	
SETOR : 1	QUADRA :	ÍNDICE DO LOCAL : 1,00	CHAVE GEOGRÁFICA :
DADOS DA LOCALIZAÇÃO			
ENDEREÇO : RUA SANTA CECILIA		NÚMERO : 100	
COMP.:	BAIRRO : BALNEÁRIO REGINA MARIA	CIDADE : MONGAGUA - SP	
CEP :	UF : SP		
DADOS DA REGIÃO			
MELHORAMENTOS :			
<input checked="" type="checkbox"/> PAVIMENTAÇÃO	<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE COLETA DE ESGOTO	<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA	
<input type="checkbox"/> REDE DE GÁS	<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA	<input checked="" type="checkbox"/> TV A CABO	
DADOS DO TERRENO			
ÁREA (Ar) m²:	300,00	TESTADA - (cf) m	10,00
ACESSIBILIDADE :	Direta	PROF. EQUIV. (Pe) :	30,00
TOPOGRAFIA :	plano	FORMATO :	Regular
CONSISTÊNCIA :	seco	ESQUINA :	Não
DADOS DA BENFEITORIA			
TIPO DA EDIFICAÇÃO : Casa	USO DA EDIFICAÇÃO : Residencial	ÁREA CONSTRUÍDA :	229,00 M²
PADRÃO CONSTR.: casa simples (-)	CONSERVAÇÃO : e - reparos simples		
COEF. PADRÃO: 1,251	IDADE REAL : 30 anos	COEF.DE DEPRECIACÃO (k): 0,655	CUSTO BASE (R\$): 1.912,60
VAGAS : 0	PAVIMENTOS : 0		
VALOR CALCULADO (R\$):	358.887,43	VALOR ARBITRADO (R\$):	0,00
FATORES ADICIONAIS			
ADICIONAL 01:	1,00	ADICIONAL 02:	1,00
ADICIONAL 03:	1,00	ADICIONAL 04:	1,00
ADICIONAL 05:	1,00	ADICIONAL 06:	1,00
DADOS DA TRANSAÇÃO			
NATUREZA : Oferta	VALOR VENDA (R\$) : 584.200,00	VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00	
IMOBILIÁRIA :	CORRETOR		
CONTATO :	SR. ALEXANDRE DE PAULA ARAUJO		TELEFONE : (11)-958196257
OBSERVAÇÃO :			
RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO			
FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO	
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00	FT ADICIONAL 01 :	0,00
TESTADA Cf :	0,00	FT ADICIONAL 02 :	0,00
PROFUNDIDADE Cp :	0,00	FT ADICIONAL 03 :	0,00
FRENTES MÚLTIPLAS Ce :	0,00	FT ADICIONAL 04 :	0,00
CONSISTÊNCIA Fc :	0,00	FT ADICIONAL 05 :	0,00
ÁREA Ca :	0,00	FT ADICIONAL 06 :	0,00
TOPOGRAFIA Ff :	0,00		
		VALOR UNITÁRIO :	556,31
		HOMOGENEIZAÇÃO :	556,31
		VARIAÇÃO :	1,0000
		VARIAÇÃO AVALIANDO :	1,0000

Fábio Martin

Engenheiro Civil – CREA 5060203570



ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA **5**

NÚMERO DA PESQUISA : MONGAGUA - SP - 2023 UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 07/03/2023
 SETOR : 1 QUADRA : ÍNDICE DO LOCAL : 1,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : RUA SANTA CECILIA NÚMERO : 1109
 COMP. : BAIRRO : BALNEÁRIO REGINA MARIA CIDADE : MONGAGUA - SP
 CEP : UF : SP

DADOS DA REGIÃO

MELHORAMENTOS :

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

DADOS DO TERRENO

ÁREA (Ar) m²: 150,00 TESTADA - (cf) m 5,00 PROF. EQUIV. (Pe) : 30,00
 ACESSIBILIDADE : Direta FORMATO : Regular ESQUINA : Não
 TOPOGRAFIA : plana
 CONSISTÊNCIA : seco

DADOS DA BENFEITORIA

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Casa USO DA EDIFICAÇÃO : Residencial ÁREA CONSTRUÍDA : 60,00 M²
 PADRÃO CONSTR.: casa simples CONSERVAÇÃO : d - entre regular e reparos simples
 COEF. PADRÃO: 1,497 IDADE REAL : 20 anos COEF.DE DEPRECIACÃO (k): 0,800 CUSTO BASE (R\$): 1.912,60
 VAGAS : 0 PAVIMENTOS : 0
 VALOR CALCULADO (R\$): 137.431,79 VALOR ARBITRADO (R\$): 0,00

FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL 01: 1,00 ADICIONAL 02: 1,00 ADICIONAL 03: 1,00
 ADICIONAL 04: 1,00 ADICIONAL 05: 1,00 ADICIONAL 06: 1,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR VENDA (R\$) : 234.790,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00
 IMOBILIÁRIA : CORRETORA
 CONTATO : SRA. MÁRCIA RCIJA BARNABÉ DA SILVA TELEFONE : (11)-958196257

OBSERVAÇÃO:

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00	FT ADICIONAL 01 : 0,00 VALOR UNITÁRIO : 492,53
TESTADA Cf :	0,19	FT ADICIONAL 02 : 0,00 HOMOGENEIZAÇÃO : 585,72
PROFUNDIDADE Cp :	0,00	FT ADICIONAL 03 : 0,00 VARIAÇÃO : 1,1892
FRENTES MÚLTIPLAS Ce :	0,00	FT ADICIONAL 04 : 0,00 VARIAÇÃO AVALIANDO : 1,0004
CONSISTÊNCIA Fc :	0,00	FT ADICIONAL 05 : 0,00
ÁREA Ca :	0,00	FT ADICIONAL 06 : 0,00
TOPOGRAFIA Ff :	0,00	

Este documento é cópia do documento original assinado digitalmente por Fábio Martin, engenheiro civil, inscrito no Conselho de Engenharia de São Paulo (CREA) sob o número de inscrição 5060203570. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0003866-96.2023.8.26.0009 e código 962037484.

Fábio Martin

Engenheiro Civil – CREA 5060203570



ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 6

NÚMERO DA PESQUISA : MONGAGUA - SP - 2023 UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 07/03/2023
 SETOR : 1 QUADRA : ÍNDICE DO LOCAL : 1,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : RUA SANTA TEREZINHA NÚMERO : SN
 COMP. : BAIRRO : BALNEÁRIO REGINA MARIA CIDADE : MONGAGUA - SP
 CEP : UF : SP

DADOS DA REGIÃO

MELHORAMENTOS :

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

DADOS DO TERRENO

ÁREA (Ar) m²: 290,00 TESTADA - (cf) m 10,00 PROF. EQUIV. (Pe) : 29,00
 ACESSIBILIDADE : Direta FORMATO : Regular ESQUINA : Não
 TOPOGRAFIA : plana
 CONSISTÊNCIA : seco

DADOS DA BENFEITORIA

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Casa USO DA EDIFICAÇÃO : Residencial ÁREA CONSTRUÍDA : 150,00 M²
 PADRÃO CONSTR.: casa econômico (-) CONSERVAÇÃO : 1 - entre reparos simples e importantes
 COEF. PADRÃO: 0,919 IDADE REAL : 40 anos COEF.DE DEPRECIACÃO (k): 0,494 CUSTO BASE (R\$): 1.912,60
 VAGAS : 0 PAVIMENTOS : 0
 VALOR CALCULADO (R\$): 130.244,04 VALOR ARBITRADO (R\$): 0,00

FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL 01: 1,00 ADICIONAL 02: 1,00 ADICIONAL 03: 1,00
 ADICIONAL 04: 1,00 ADICIONAL 05: 1,00 ADICIONAL 06: 1,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR VENDA (R\$) : 299.370,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00
 IMOBILIÁRIA : CORRETOR
 CONTATO : SR. ALEXANDRE DE PAULA ARAUJO TELEFONE : (11)-958196257

OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00	FT ADICIONAL 01 : 0,00
TESTADA Cf :	0,00	FT ADICIONAL 02 : 0,00
PROFUNDIDADE Cp :	0,00	FT ADICIONAL 03 : 0,00
FRENTES MÚLTIPLAS Ce :	0,00	FT ADICIONAL 04 : 0,00
CONSISTÊNCIA Fc :	0,00	FT ADICIONAL 05 : 0,00
ÁREA Ca :	0,00	FT ADICIONAL 06 : 0,00
TOPOGRAFIA Ft :	0,00	
		VALOR UNITÁRIO : 479,94
		HOMOGENEIZAÇÃO : 479,94
		VARIAÇÃO : 1,0000
		VARIAÇÃO AVALIANDO : 1,0000

Este documento é cópia do documento original digitalizado em PDF pelo IBRAPE/SP. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 00036866-96.2023.8.26.0009 e código 9624037484.

Fábio Martin

Engenheiro Civil – CREA 5060203570




ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO			
DADOS DA FICHA 7			
NÚMERO DA PESQUISA : MONGAGUA - SP - 2023		<input checked="" type="checkbox"/> UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 07/03/2023	
SETOR : 1	QUADRA :	ÍNDICE DO LOCAL : 1,00	CHAVE GEOGRÁFICA :
DADOS DA LOCALIZAÇÃO			
ENDEREÇO : RUA SÃO VICENTE		NÚMERO : 505	
COMP.:	BAIRRO : BALNEÁRIO REGINA MARIA	CIDADE : MONGAGUA - SP	
CEP :	UF : SP		
DADOS DA REGIÃO			
MELHORAMENTOS :			
<input checked="" type="checkbox"/> PAVIMENTAÇÃO		<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE COLETA DE ESGOTO	
<input type="checkbox"/> REDE DE GÁS		<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA	
<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA		<input checked="" type="checkbox"/> TV A CABO	
DADOS DO TERRENO			
ÁREA (Ar) m²:	430,00	TESTADA - (cf) m	15,00
ACESSIBILIDADE:	Direta	PROF. EQUIV. (Pe) :	28,67
TOPOGRAFIA:	plano	FORMATO:	Regular
CONSISTÊNCIA:	seco	ESQUINA:	Não
DADOS DA BENFEITORIA			
TIPO DA EDIFICAÇÃO :	Casa	USO DA EDIFICAÇÃO :	Residencial
PADRÃO CONSTR.:	casa econômico (-)	ÁREA CONSTRUÍDA :	200,00 M²
COEF. PADRÃO:	0,919	CONSERVAÇÃO :	I - entre reparos simples e importantes
IDADE REAL :	50 anos	COEF.DE DEPRECIACÃO (k):	0,407
VAGAS :	0	CUSTO BASE (RS):	1.912,60
PAVIMENTOS :	0	VALOR CALCULADO (RS):	143.075,10
VALOR ARBITRADO (RS):		VALOR ARBITRADO (RS):	0,00
FATORES ADICIONAIS			
ADICIONAL 01:	1,00	ADICIONAL 02:	1,00
ADICIONAL 03:	1,00	ADICIONAL 04:	1,00
ADICIONAL 05:	1,00	ADICIONAL 06:	1,00
DADOS DA TRANSAÇÃO			
NATUREZA :	Oferta	VALOR VENDA (RS):	370.000,00
IMOBILIÁRIA :	CORRETORA	VALOR LOCAÇÃO (RS):	0,00
CONTATO :	SRA. JÉSSICA C. QUEIROZ	TELEFONE :	(13)-39919236
OBSERVAÇÃO :			
RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO			
FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO	
LOCALIZAÇÃO Foc :	0,00	FT ADICIONAL 01 : 0,00	
TESTADA Cf :	-0,10	FT ADICIONAL 02 : 0,00	
PROFUNDIDADE Cp :	0,00	FT ADICIONAL 03 : 0,00	
FRENTES MÚLTIPLAS Ce :	0,00	FT ADICIONAL 04 : 0,00	
CONSISTÊNCIA Fc :	0,00	FT ADICIONAL 05 : 0,00	
ÁREA Ca :	0,00	FT ADICIONAL 06 : 0,00	
TOPOGRAFIA Ff :	0,00		
		VALOR UNITÁRIO : 441,69	
		HOMOGENEIZAÇÃO : 399,11	
		VARIAÇÃO : 0,9036	
		VARIAÇÃO AVALIANDO : 0,9998	

Fábio Martin

Engenheiro Civil – CREA 5060203570



MATRIZ DE UNITÁRIOS					
Núm.	Endereço	Valor Unitário	Homogeneização	Varição Paradigma	Varição Avaliando
<input checked="" type="checkbox"/>	1 AVENIDA TIRADENTES ,9183	571,84	680,04	1,1892	1,0003
<input checked="" type="checkbox"/>	2 RUA PEDRO BATISTA TEIXEIRA ,511	511,01	511,01	1,0000	1,0000
<input checked="" type="checkbox"/>	3 RUA PEDRO BATISTA TEIXEIRA ,511	412,41	459,30	1,1137	1,0003
<input checked="" type="checkbox"/>	4 RUA SANTA CECILIA ,100	556,31	556,31	1,0000	1,0000
<input checked="" type="checkbox"/>	5 RUA SANTA CECILIA ,1109	492,53	585,72	1,1892	1,0004
<input checked="" type="checkbox"/>	6 RUA SANTA TEREZINHA ,SN	479,96	479,96	1,0000	1,0000
<input checked="" type="checkbox"/>	7 RUA SÃO VICENTE ,505	441,69	399,11	0,9036	0,9998

Este documento é cópia do documento original assinado digitalmente por Fábio Martin, engenheiro civil, inscrito no Conselho Brasileiro de Engenharia, Arquitetura e Urbanismo (Crea) sob o número de inscrição 5060203570. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0003866-96.2023.8.26.0009 e código 962037484.

Fábio Martin

Engenheiro Civil – CREA 5060203570



GeoAvaliarPro®

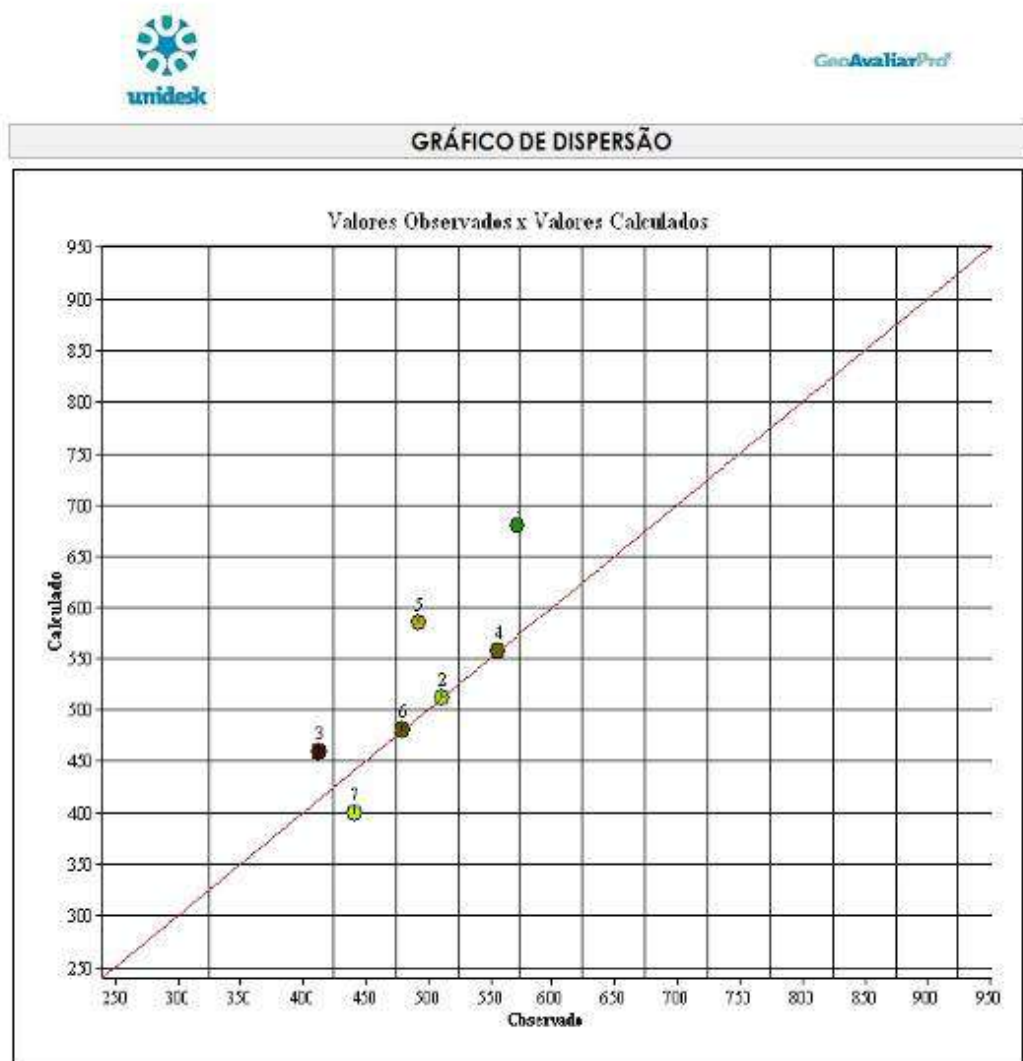
ADERÊNCIA

Núm.	Observado	Calculado
1	571,84	680,04
2	511,01	511,01
3	412,41	459,30
4	556,31	556,31
5	492,53	585,72
6	479,96	479,96
7	441,69	399,11

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por Fábio Martin, inscrita no ROR de São Paulo sob o número de inscrição 5060203570. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 00038866-96.2023.8.26.0009 e código W92A037434.

Fábio Martin

Engenheiro Civil – CREA 5060203570



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por Fábio Martin, CPF nº 000.000.000-00, em 20/08/2023 às 14:56:30. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0003866-96.2023.8.26.0009 e código 962037434.

Fábio Martin
Engenheiro Civil – CREA 5060203570

ou, em números redondos:

R\$ 139.900,00 - (Março / 2023)

(Cento e Trinta e Nove Mil e Novecentos Reais)

11.2.3. VALOR TOTAL DO IMÓVEL

O valor do imóvel resulta da soma do valor do terreno ao das construções, conforme segue:

VI = Valor total do imóvel

VT = R\$ 72.400,00

VB = R\$ 139.900,00

VI = R\$ 72.400,00 + R\$ 139.900,00 = R\$ 212.300,00

R\$ 212.300,00 - (Março / 2023)

(Duzentos e Doze Mil e Trezentos Reais)