

LAUDOS CERTIFICADOS ***¨20 ANOS¨***

EXMO SR DR JUIZ DE DIREITO DA 2ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE AMERICANA-SÃO PAULO

PROCESSO 1010765-58.2020.8.26.0019

PEÇA DE ACERTAMENTO DO LAUDO PERICIAL

Ricardo José Antunes de Vasconcellos, perito avaliador nomeado por esse juízo, inscrito no CRECI 49.182, com escritório à Avenida Marechal Rondon, 700 – Sala 402 Jardim Chapadão – CEP 13.070-172 em Campinas, Estado de São Paulo RG SSP-SP 12.794.514 e CPF/MF 066.647.668-33, vem APRESENTAR o LAUDO bem como os estudos que dão suporte aos valores concluídos.

Este trabalho está em conformidade com o disposto no art. 3º da Lei 6.530, de 12 de maio de 1978 (D.O.U. de 15/05/1978), que regulamenta a profissão de Corretor de Imóveis, e com as Resoluções do Conselho Federal de Corretores de Imóveis (COFECI) n.º 957, de 22 de maio de 2006 (D.O.U. de 26/06/2006), e 1.066, de 22 de novembro de 2007 (D.O.U. de 29/11/2007), que dispõem sobre a competência do Corretor de Imóveis para a elaboração de Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica e regulamentam a sua forma de elaboração.

Por premissa o imóvel foi considerado livre de qualquer ônus, litígios, desapropriações, pois a pesquisa sobre o título de posse ou domínio não foi realizada por não ser objeto e de responsabilidade dos avaliadores.O valor aqui encontrado refere-se ao valor de mercado definido como o valor que um bem consegue obter em dinheiro nesta data, na hipótese das partes, vendedores e compradores / locadores e locatários estarem

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RICARDO JOSE ANTUNES DE VASCONCELLOS e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 10/03/2025 às 09:56 , sob o número WAMR25700340062
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1010765-58.2020.8.26.0019 e código wIN8pPBK.

desejosos de vender, comprar ou locar, mas não compelidos, estando, portanto, o valor obtido vinculado às condições atuais de mercado.

O valor de mercado, objeto principal da avaliação, pressupõe que as partes, compradores / locadores e vendedores / locatários, estejam motivados, informados e assessorados, com perfeito conhecimento do valor justo do imóvel, seja para venda ou locação. Também pressupõe a concessão de um tempo razoável para colocação no mercado através dos veículos convencionais como placas, anúncios e assessoramento de corretores especializados. O valor encontrado está condicionado à base do mercado de específico atual de cada bem, dos materiais utilizados na sua construção e permanência dele no estado que se encontra nesta data, podendo haver alteração de valores no futuro se as condições do imóvel ou do mercado. O presente trabalho foi elaborado através dos padrões ideais de rigorosidade, estabelecidos pelas NBR 14653 – 1-2-3-4 e recomendações de associações de classe como IBAPE – Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia. A adoção de metodologia específica aplicada ao caso foi feita por decisão do nosso corpo técnico que após análise julgou ser a mais adequada e estará adiante justificada.

Declaro que não tenho nenhum vínculo com os proprietários do bem avaliado, bem como com os solicitantes, não tendo, portanto, interesse pessoal ou financeiro nos valores resultantes deste laudo.

LIQUIDEZ

De acordo com as características do imóvel avaliando, quanto à localização, topografia e aproveitamento, bem como o comportamento do

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RICARDO JOSE ANTUNES DE VASCONCELLOS e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 10/03/2025 às 09:56 , sob o número WAMR25700340062
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1010765-58.2020.8.26.0019 e código wIN8pPBK.

mercado imobiliário local, observa-se que sua colocação no mercado teria absorção normal.

VALORES RESULTANTES

O valor resultante retrata o valor praticado no mercado imobiliário local, considerando-se todos os fatores que influenciaram na composição do valor, com maior incidência de fatores corretivos para equivalência de tamanho, topografia, localização, tipo de terra e aproveitamento em relação às amostras utilizadas. Coletados elementos físicos e aspectos essenciais, a fim de possibilitar a definição do método avaliatório e dos níveis de fundamentação e precisão a serem adotados na avaliação do imóvel com a mesma tipologia.

O assessoramento foi conduzido por corretores especializados, e os valores apurados estão diretamente condicionados às condições do mercado específico vigente, aos materiais empregados na construção e à manutenção do imóvel em seu estado atual. Ressalta-se que esses valores podem sofrer alterações futuras, dependendo de eventuais mudanças no estado de conservação do bem ou nas condições de mercado. O presente laudo foi elaborado com base nos mais altos padrões de rigor técnico, conforme estabelecido pelas NBR 14653-1, 2, 3 e 4, e seguindo as recomendações de entidades de classe, como o IBAPE (Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia).

Vistoria realizada em fevereiro de 2025.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RICARDO JOSE ANTUNES DE VASCONCELLOS e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 10/03/2025 às 09:56 , sob o número WAMR25700340062
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1010765-58.2020.8.26.0019 e código wIN8pPBK.



LAUDOS CERTIFICADOS ***¨20 ANOS¨***

CRITÉRIOS PARA AVALIAÇÃO

OBJETIVO:

A presente avaliação tem como finalidade determinar o valor de mercado para venda / locação dos imóveis descritos, de acordo com as diretrizes da **NBR 14.653**

Critérios

Para expor de forma clara a posição do perito nesta avaliação, seguem algumas ponderações objetivas que considero pertinentes.

Este processo exige que o perito atribua um valor de mercado ao imóvel em questão (venda ou locação), conforme descrito neste laudo. A avaliação de um bem imobiliário consiste na aferição de diversos fatores econômicos relacionados à propriedade avaliada, baseada na análise de dados relevantes, levando em conta o momento específico em que a avaliação é realizada. Em resumo, trata-se de uma opinião profissional fundamentada em pesquisas e análise de informações.

Metodologias aplicáveis:

Métodos diretos:

1. **Método Comparativo de Dados de Mercado, aqui aplicado**:

   Este método determina o valor do imóvel por meio da comparação com dados de mercado de propriedades com características semelhantes, considerando tanto fatores intrínsecos (localização, topografia, formato do terreno, geologia, qualidade dos materiais, mão de obra empregada, estado de conservação, entre outros) quanto fatores extrínsecos (condições legais, sociais, políticas e

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RICARDO JOSE ANTUNES DE VASCONCELLOS e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 10/03/2025 às 09:56 , sob o número WAMR25700340062
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1010765-58.2020.8.26.0019 e código wIN8pPBK.



econômicas do local). Para sua correta aplicação, é essencial dispor de um conjunto estatisticamente representativo de dados do mercado imobiliário da região.

2. **Método Comparativo de Custo de Reprodução de Benfeitorias**: Baseia-se nos custos estimados para reproduzir o imóvel avaliado, considerando orçamentos de materiais e mão de obra, além do desgaste físico e obsolescência funcional das benfeitorias.

Métodos Indiretos:

1. **Renda**:
   Neste método, o valor do imóvel é calculado com base na capitalização presente de sua renda líquida, real ou projetada, considerando o período de capitalização e a taxa de desconto.

2. **Evolutivo**:
   Consiste em somar os valores dos componentes individuais do imóvel, como o valor do terreno, custo médio de construção, reformas e benfeitorias. Após essa soma, aplica-se uma depreciação conforme a idade do imóvel.

3. **Involutivo**:
   Baseia-se na viabilidade técnico-econômica do imóvel, avaliando seu valor potencial com base no aproveitamento hipotético do terreno. A avaliação considera a receita provável da comercialização de um empreendimento futuro, descontando as despesas necessárias para transformar o terreno em unidades comercializáveis, incluindo taxas financeiras e operacionais.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RICARDO JOSE ANTUNES DE VASCONCELLOS e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 10/03/2025 às 09:56 , sob o número WAMR25700340062
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1010765-58.2020.8.26.0019 e código wIN8pPBK.

Fórmula de Oscar Olave - Método Involutivo Simplificado: Utiliza a seguinte equação, conforme Nasser Junior (2013):

$$X = \frac{S(1 - K) \cdot q - Dt}{1 + L}$$

Onde:

- **X**: Valor da gleba bruta;
- **S**: Área total da gleba;
- **K**: Percentual da gleba destinado a áreas de circulação, verdes e institucionais;
- **q**: Valor médio por metro quadrado dos lotes circunvizinhos;
- **L**: Lucro do empreendimento;
- **Dt**: Despesas totais de urbanização e implantação.
- **FÓRMULA**: Valor do lote x 0,456 /1,30 (que é lucro do empreendedor)

FATORES

Tratamento por fatores na avaliação de imóveis urbanos: A aplicação de fatores de homogeneização visa tornar comparáveis os dados coletados, sendo esta etapa crucial para a avaliação. Esses fatores podem ser obtidos de forma matemática ou em campo. Abaixo estão os principais fatores de homogeneização:

Fator de Oferta (Fo): 0,80 a 0,90

Fator Oferta (FO): Considerando o mercado imobiliário atual, estima-se que a venda à vista ou locação de um imóvel possa resultar em um

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RICARDO JOSE ANTUNES DE VASCONCELLOS e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 10/03/2025 às 09:56 , sob o número WAMR25700340062
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1010765-58.2020.8.26.0019 e código wIN8pPBK.



desconto de aproximadamente 10% / 20% sobre o valor de mercado. Este fator, denominado Fator Oferta (FO), reflete a vantagem proporcionada ao vendedor pela liquidez imediata da transação, e pode variar dependendo de características específicas do imóvel e do mercado local.

Fator de Atualização (Fa):

Atualiza o valor de uma transação passada para o momento da avaliação, ou aplica-se o Fator de Redução de Preço (Fv) para calcular o valor à vista de uma compra a prazo.

Fator de Localização (FL):

Ajusta as variações de valor decorrentes da localização do imóvel. Pode ser obtido por planta genérica de valores, informações fiscais ou experiência profissional.

Na avaliação de imóveis, o Fator de Localização (FL) é um dos aspectos mais determinantes para a valorização ou depreciação de um bem. A localização influencia diretamente o preço, uma vez que o entorno do imóvel define sua acessibilidade, infraestrutura e conveniência. Imóveis situados em áreas bem estruturadas, com boa rede de transporte, comércio, serviços e segurança, tendem a ter maior valor de mercado. Em contrapartida, localizações desfavorecidas, com pouca infraestrutura ou vulneráveis a questões de segurança e ruído, podem impactar negativamente a valorização do imóvel. Além disso, o potencial de crescimento da área, como futuros investimentos em infraestrutura, influencia na projeção de valorização. A aplicação do FL, portanto, permite ao perito

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RICARDO JOSE ANTUNES DE VASCONCELLOS e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 10/03/2025 às 09:56 , sob o número WAMR25700340062
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1010765-58.2020.8.26.0019 e código wIN8pPBK.

considerar todas essas variáveis, ajustando o valor para refletir de forma precisa o impacto da localização na precificação do bem. Coeficientes: 0,80 a 1,20

Fator de Esquina ou Frentes Múltiplas (Fe)

Na avaliação de imóveis comerciais, o Fator de Esquina (FE) exerce influência significativa na valorização, devido às características únicas que oferece. Imóveis localizados em esquinas possuem múltiplas frentes, o que resulta em maior visibilidade e potencial de atração de clientes. Essa localização estratégica facilita o acesso e amplia a exposição, aspectos fundamentais para negócios que dependem de fluxo e visibilidade. Por esses benefícios, o FE permite um acréscimo de até 1.20 sobre o valor homogeneizador do imóvel. Esse fator busca refletir a relevância comercial da posição de esquina, ajustando o valor de mercado de forma precisa e competitiva.

Fator de Aproveitamento ou Zoneamento (Fz):

Reflete as restrições ou vantagens impostas pelo zoneamento da área, ajustando o coeficiente de aproveitamento do imóvel em relação aos comparáveis.

Nesta esteira, o Fator de Zoneamento (FZ) é essencial na avaliação de imóveis, especialmente pela influência direta que exerce no potencial construtivo da área. Cada zona urbana possui um coeficiente construtivo que define os limites de edificação permitidos, como altura, área ocupada e destinação. Imóveis situados em zonas com coeficiente construtivo elevado tendem a

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RICARDO JOSE ANTUNES DE VASCONCELLOS e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 10/03/2025 às 09:56 , sob o número WAMR25700340062
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1010765-58.2020.8.26.0019 e código wIN8pPBK.

apresentar maior valor, devido ao potencial de desenvolvimento e aproveitamento do terreno. O FZ, assim, ajusta o valor do imóvel conforme as restrições ou permissões de zoneamento, refletindo a capacidade de utilização e expansão de acordo com as normas locais. Fator 1.10

- **Fator de Padrão de Acabamento (FdA)**:

  O Fator Padrão de Acabamento (FPA) reflete o valor do imóvel de acordo com a qualidade e o tipo dos materiais utilizados em sua construção. Esse fator considera que materiais de alto padrão e bem acabado elevam o valor do imóvel, pois agregam durabilidade, estética e sofisticação. No entanto, é essencial que o acabamento seja harmonioso com o projeto arquitetônico para garantir uniformidade e valorização. Materiais inadequados ou desproporcionais ao conceito do projeto podem gerar assimetrias visuais, comprometendo o valor final. O FPA, portanto, pondera esses aspectos para ajustar o valor com precisão, conforme a qualidade e coerência dos acabamentos. Coeficiente 0,85 a 1,15

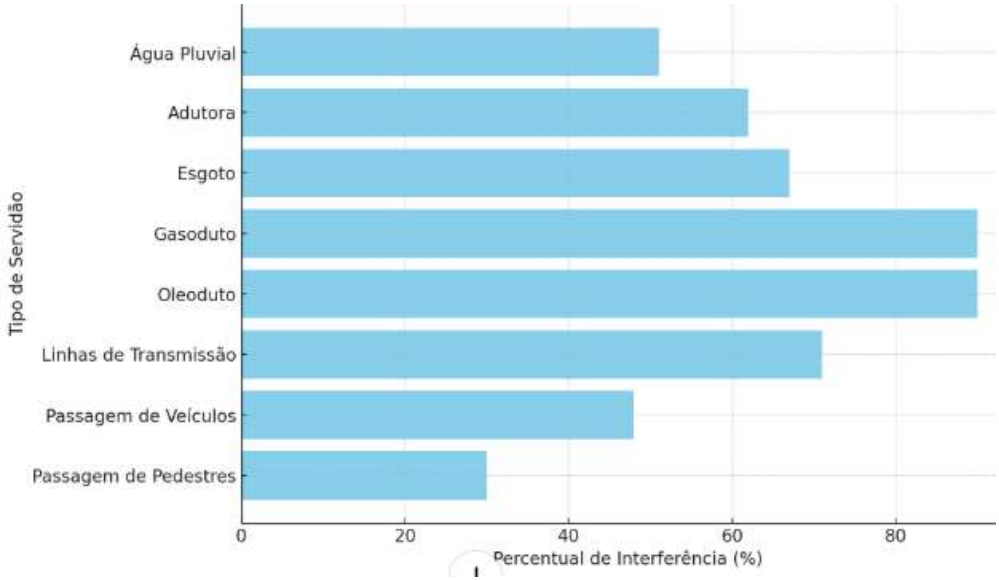
- **Fator Área de Preservação (APP)**:

  O Fator Área de Preservação (FAP) é aplicado em imóveis que possuem áreas classificadas como de preservação permanente (APP), onde é proibido edificar conforme legislação federal. Por constituir uma área de restrição de uso, o valor dessas regiões sofre interferência direta na avaliação, sendo ajustado com coeficiente entre 0,10 e 0,30 sobre o valor aferido. Esse fator visa refletir as

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RICARDO JOSE ANTUNES DE VASCONCELLOS e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 10/03/2025 às 09:56 , sob o número WAMR25700340062
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1010765-58.2020.8.26.0019 e código wIN8pPBK.

limitações legais e ambientais, assegurando que o valor do imóvel considere adequadamente as restrições impostas.

- **Fator de Uso do Solo – SERVIDÃO - DIRETRIZ CAJUFA**



Fatores de Servidão e Percentuais de Impacto:

1. Passagem de Pedestres: 30%
2. Passagem de Veículos:48%
3. Linhas de Transmissão: 71%
4. Oleoduto:90%
5. Gasoduto:90%
6. Esgoto:67%
7. Adutora: 62
8. Água Pluvial:51%

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RICARDO JOSE ANTUNES DE VASCONCELLOS e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 10/03/2025 às 09:56 , sob o número WAMR25700340062
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1010765-58.2020.8.26.0019 e código wIN8pPBK.



- **Fator de Idade e Conservação (Fi)**:

  O Fator de Idade Aparente (FIA) ajusta o valor de uma edificação considerando sua vida útil normativa, geralmente estipulada em 70 anos para casas. Para determinar o valor de venda, aplica-se uma depreciação de acordo com tabelas específicas, levando em conta a idade aparente do imóvel. Essa idade é influenciada pela última reforma ou atualização realizada. O perito, através de análise sensorial e considerando o tipo de construção, pode recalibrar esses fatores, assegurando uma avaliação precisa que reflita o estado atual do imóvel, sua conservação e adequação ao mercado.

- **Fator de Arquitetura (Fq)**:

  O Fator Arquitetura (Fq) valoriza as características arquitetônicas exclusivas de um imóvel, considerando aspectos como estilo, número de vagas de garagem, áreas de lazer e outros detalhes que agregam valor estético e funcional. Esses elementos proporcionam maior conforto e atratividade ao imóvel, justificando um coeficiente de valorização de até 1.20. O Fq permite que a avaliação reflita adequadamente o diferencial arquitetônico, ajustando o valor de mercado com base na qualidade e nos benefícios proporcionados pela construção.

- **Fator de Declive/Aclive**:

  O Fator Aclive e Declive (FdA) considera o impacto do relevo em lotes, onde inclinações acentuadas aumentam o custo de construção devido à necessidade de adaptação do terreno. Dependendo do grau de declive ou aclive, pode ocorrer uma

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RICARDO JOSE ANTUNES DE VASCONCELLOS e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 10/03/2025 às 09:56 , sob o número WAMR25700340062
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1010765-58.2020.8.26.0019 e código wIN8pPBK.



depreciação de até 35% sobre o valor aferido, refletindo essas limitações no laudo.

- **Fator de Percepção de Mercado (FpM)**:

1. Conceito e Fundamentação

O FpM é fundamentado na percepção mercadológica e no conhecimento prático do mercado por parte do perito avaliador. Reflete nuances que nem sempre são capturadas pelos métodos tradicionais de avaliação, como:

Condições de mercado: O FpM considera variáveis econômicas e sociais que impactam diretamente a percepção de valor, como inflação, taxa de juros, e volatilidade do mercado.

Expectativas futuras: O fator incorpora previsões sobre tendências de mercado, mudanças regulatórias e avanços tecnológicos que possam afetar o valor de um ativo.

Experiência e sensibilidade do avaliador: A experiência prática do avaliador em segmentos específicos permite identificar elementos qualitativos que influenciam a valorização ou desvalorização de um ativo.

2. Aplicação Prática

O FpM é aplicado de forma ajustada com base na análise contextual do bem ou ativo avaliado. O processo envolve:

Análise do mercado específico: Identificação de tendências e fatores externos que afetam o mercado do ativo.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RICARDO JOSE ANTUNES DE VASCONCELLOS e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 10/03/2025 às 09:56 , sob o número WAMR25700340062
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1010765-58.2020.8.26.0019 e código wIN8pPBK.



Avaliação das condições particulares do ativo: Consideração de fatores como localização, estado de conservação, e potencial de mercado.

Ajuste do valor base: O valor inicial aferido é multiplicado pelo coeficiente do FpM, resultando em um valor ajustado que reflete melhor a realidade de mercado.

3. Intervalo de Coeficientes

O intervalo de 0,70 a 1,30 permite:

Redução de valor (0,70 a 0,99): Utilizado quando fatores de mercado indicam uma percepção negativa ou desvalorização iminente.

Manutenção de valor (1,00): Aplica-se quando as condições de mercado e as características do ativo são consideradas estáveis.

Acréscimo de valor (1,01 a 1,30): Empregado em cenários onde há uma percepção de valorização, seja por melhoria de condições de mercado, valorização do ativo, ou outros fatores positivos.

4. Benefícios do FpM

Maior precisão nas avaliações: O FpM adiciona uma camada de ajuste qualitativo que melhora a precisão do valor avaliado.

Flexibilidade e adaptabilidade: Permite ao perito ajustamentos que refletem melhor as dinâmicas de mercado.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RICARDO JOSE ANTUNES DE VASCONCELLOS e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 10/03/2025 às 09:56 , sob o número WAMR25700340062
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1010765-58.2020.8.26.0019 e código wIN8pPBK.



Confiança nas decisões: Investidores, empresas, e partes interessadas podem tomar decisões mais informadas com base em avaliações que consideram o contexto mercadológico.

5. Exemplos de Aplicação

Imóveis: No mercado imobiliário, o FpM pode ser usado para ajustar valores de propriedades com base em tendências locais ou regionais.

Ativos financeiros: Permite ajustes em carteiras de investimento, considerando as expectativas de retorno em diferentes cenários econômicos.

(...)

O FpM - Fator de Percepção de Mercado é um avanço significativo na prática de avaliações, proporcionando um mecanismo que integra a expertise do perito com as condições dinâmicas de mercado. Ao fazer isso, entrega uma avaliação mais fiel à realidade, oferecendo maior segurança e confiança para todas as partes envolvidas.

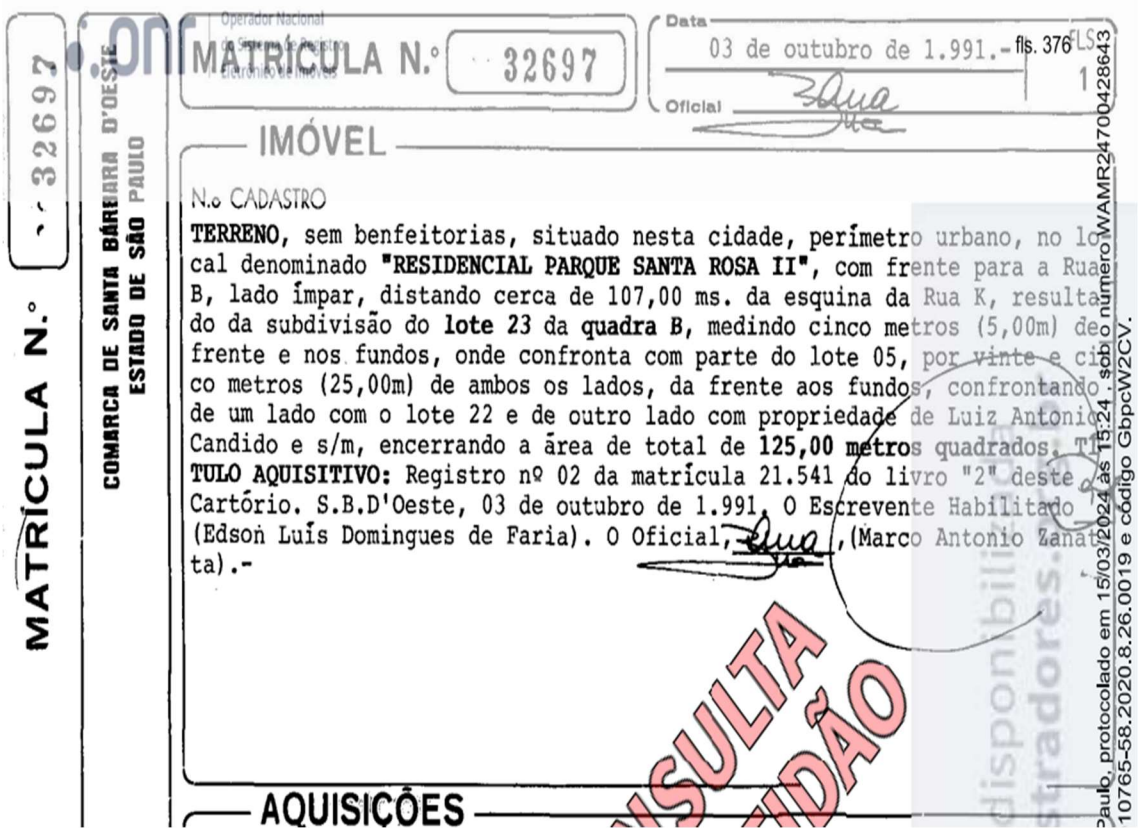
Fator de Interferência (FI):

O Fator de Interferência (FI), variando de 0,80 a 0,99, é aplicado para ajustar o valor de imóveis impactados por elementos externos ou internos que limitam sua utilização ou valorização. Fatores externos incluem proximidade de linhas de transmissão, ruídos excessivos, áreas com alta criminalidade, enchentes ou poluição ambiental. Internamente, podem ser considerados problemas

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RICARDO JOSE ANTUNES DE VASCONCELLOS e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 10/03/2025 às 09:56 , sob o número WAMR25700340062
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1010765-58.2020.8.26.0019 e código wIN8pPBK.

estruturais, provisões funcionais deficientes ou infraestruturas deficientes. Também se avaliam ambientes incompatíveis ou restrições urbanísticas. O FI é determinado por análise criteriosa, considerando o grau de interferência no imóvel, assegurando uma avaliação justa e refletindo com resultados os impactos no mercado.

IMÓVEL



MATRÍCULA N.° 32697

COMARCA DE SANTA BÁRBARA D'OESTE
ESTADO DE SÃO PAULO

MATRÍCULA N.° 32697

Data 03 de outubro de 1.991.- fls. 376

Oficial

IMÓVEL

N.o CADASTRO

TERRENO, sem benfeitorias, situado nesta cidade, perímetro urbano, no local denominado **"RESIDENCIAL PARQUE SANTA ROSA II"**, com frente para a Rua B, lado ímpar, distando cerca de 107,00 ms. da esquina da Rua K, resultado da subdivisão do **lote 23** da **quadra B**, medindo cinco metros (5,00m) de frente e nos fundos, onde confronta com parte do lote 05, por vinte e cinco metros (25,00m) de ambos os lados, da frente aos fundos, confrontando de um lado com o lote 22 e de outro lado com propriedade de Luiz Antonio Candido e s/m, encerrando a área de total de **125,00 metros** quadrados. **TITULO AQUISITIVO:** Registro nº 02 da matrícula 21.541 do livro "2" deste Cartório. S.B.D'Oeste, 03 de outubro de 1.991. O Escrevente Habilitado (Edson Luís Domingues de Faria). O Oficial, (Marco Antonio Zanatta).-

AQUISIÇÕES

CONSULTA
VALIDAÇÃO

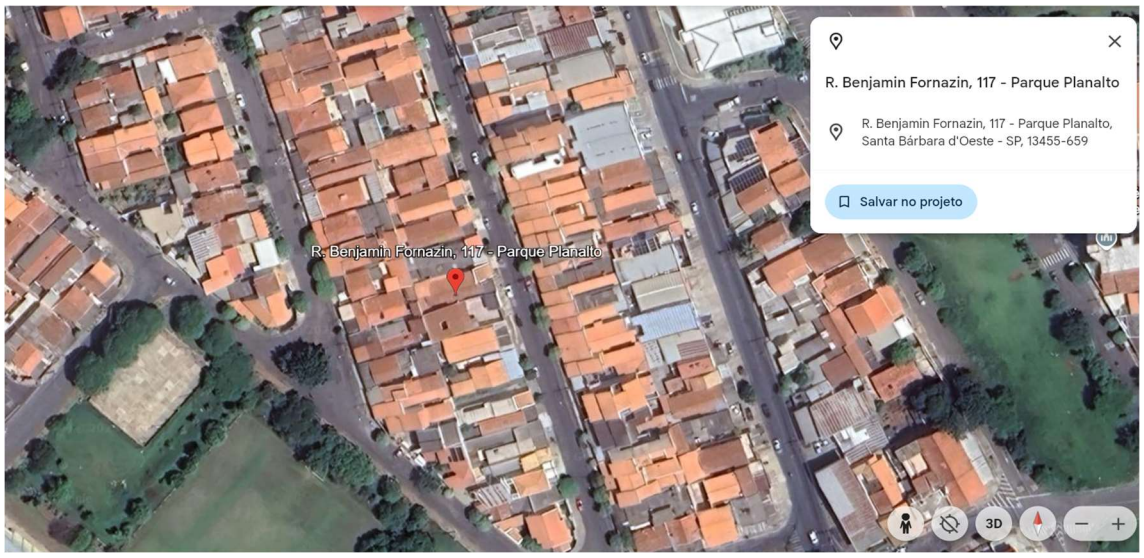
Rua Benjamin Fornazin, 117 – com 105,00 m2 de construção – Santa Bárbara Doeste- Bairro Parque Santa Rosa II

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RICARDO JOSE ANTUNES DE VASCONCELLOS e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 10/03/2025 às 09:56 , sob o número WAMR25700340062
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1010765-58.2020.8.26.0019 e código wIN8pPBK.
Paulo, protocolado em 15/03/2024 às 15:24 , sob o número WAMR24700428643
10765-58.2020.8.26.0019 e código GbpcW2CV.

RickVasc
Perito

LAUDOS CERTIFICADOS ***¨20 ANOS¨***

FOTO GOOGLE



RELATÓRIO FOTOGRÁFICO

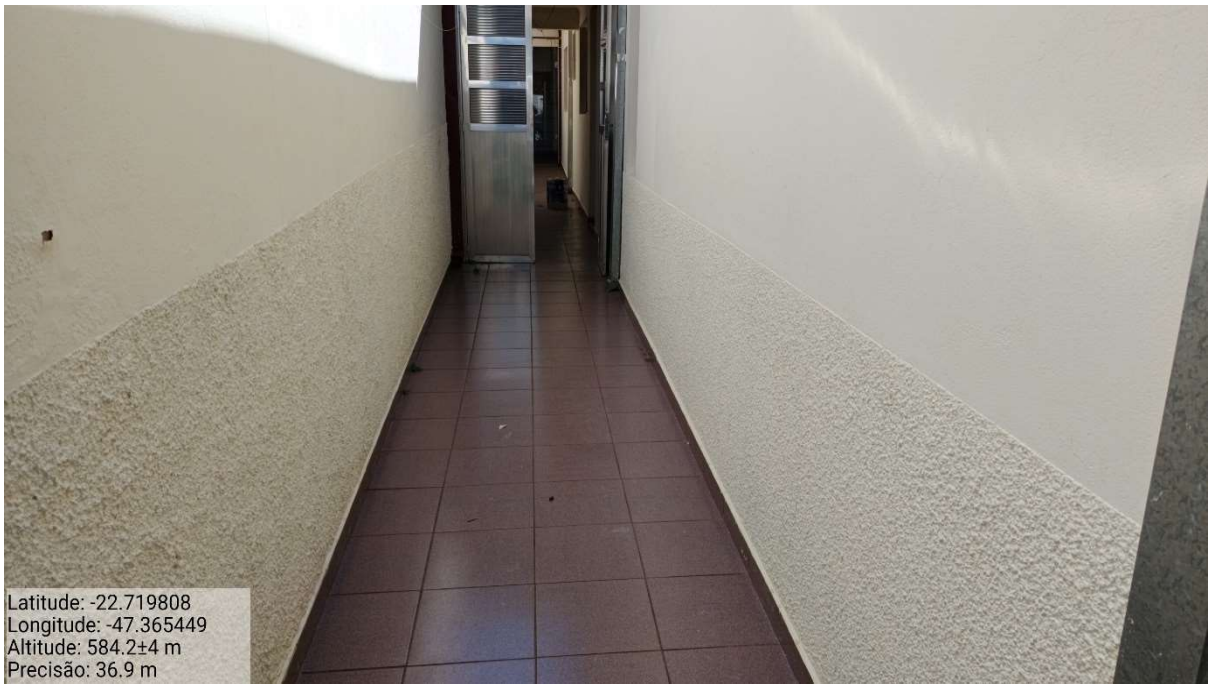


Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RICARDO JOSE ANTUNES DE VASCONCELLOS e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 10/03/2025 às 09:56 , sob o número WAMR25700340062
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1010765-58.2020.8.26.0019 e código wIN8pPBK.

RickVasc
Perito

LAUDOS CERTIFICADOS ***¨20 ANOS¨***





Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RICARDO JOSE ANTUNES DE VASCONCELLOS e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 10/03/2025 às 09:56 , sob o número WAMR25700340062
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1010765-58.2020.8.26.0019 e código wIN8pPBK.

RickVasc
Perito

LAUDOS CERTIFICADOS ***¨20 ANOS¨***





Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RICARDO JOSE ANTUNES DE VASCONCELLOS e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 10/03/2025 às 09:56 , sob o número WAMR25700340062
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1010765-58.2020.8.26.0019 e código wIN8pPBK.

RickVasc
Perito

LAUDOS CERTIFICADOS ***¨20 ANOS¨***





Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RICARDO JOSE ANTUNES DE VASCONCELLOS e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 10/03/2025 às 09:56 , sob o número WAMR25700340062
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1010765-58.2020.8.26.0019 e código wIN8pPBK.

RickVasc
Perito

LAUDOS CERTIFICADOS ***¨20 ANOS¨***



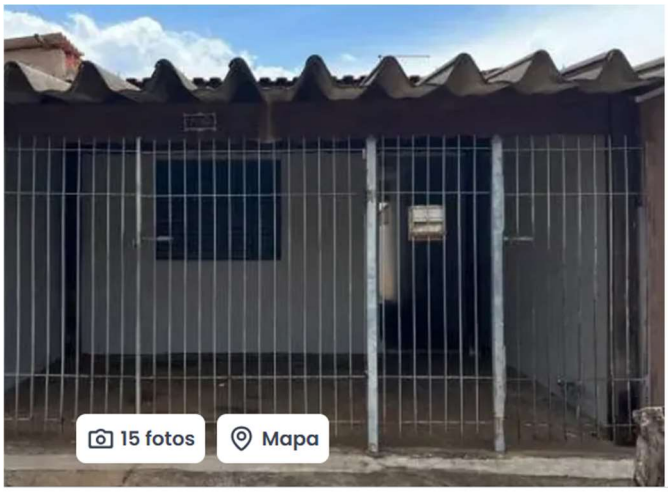


Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RICARDO JOSE ANTUNES DE VASCONCELLOS e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 10/03/2025 às 09:56 , sob o número WAMR25700340062
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1010765-58.2020.8.26.0019 e código wIN8pPBK.

Homogeneização

Elemento 1:

https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-2-quartos-parque-planalto-bairros-santa-barbara-d-oeste-com-garagem-80m2-venda-RS215000-id-2762030125/





Compartilhar Favoritar

Venda / SP / Casas à venda em Santa Bárbara D'Oeste / **Parque Planalto**

Venda
R$ 215.000

Condomínio
não informado

IPTU
não informado

80 m² | 2 quartos | 1 banheiro
2 vagas | Aceita animais | Varanda

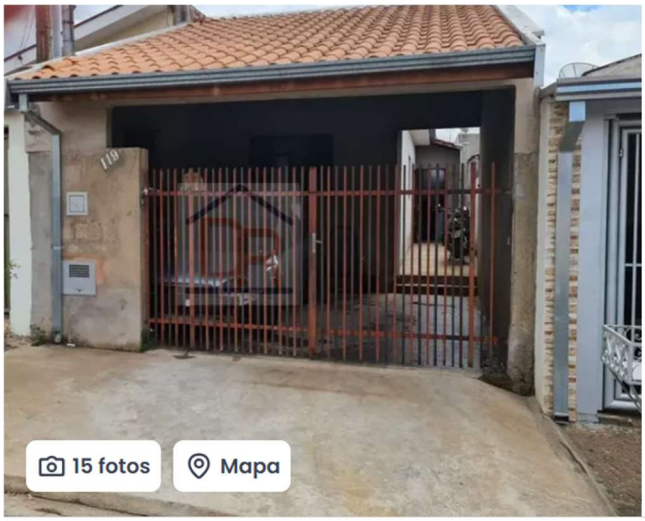
Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RICARDO JOSE ANTUNES DE VASCONCELLOS e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 10/03/2025 às 09:56 , sob o número WAMR25700340062
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1010765-58.2020.8.26.0019 e código wIN8pPBK.

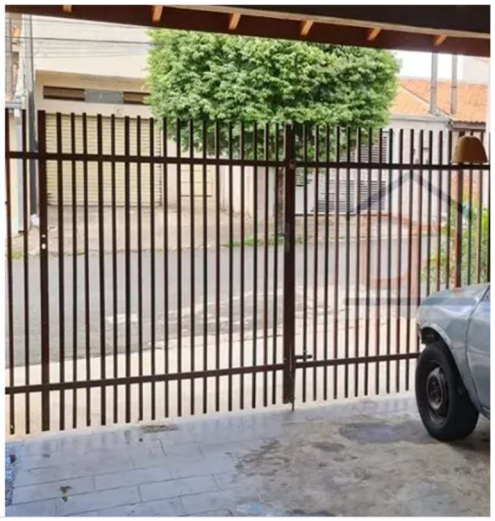
RickVasc
Perito

LAUDOS CERTIFICADOS *¨20 ANOS¨*

Elemento 2:

https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-3-quartos-parque-planalto-bairros-santa-barbara-d-oeste-com-garagem-125m2-venda-RS295000-id-2710793204/





Compartilhar Favoritar

Venda / SP / Casas à venda em Santa Bárbara D'Oeste / Parque Planalto / **Rua Benjamin Fornazin**

Venda
R$ 295.000

Condomínio
não informado

IPTU
R$ 80

125 m² | 3 quartos | 2 banheiros

2 vagas | 1 suíte | Armário na cozinha

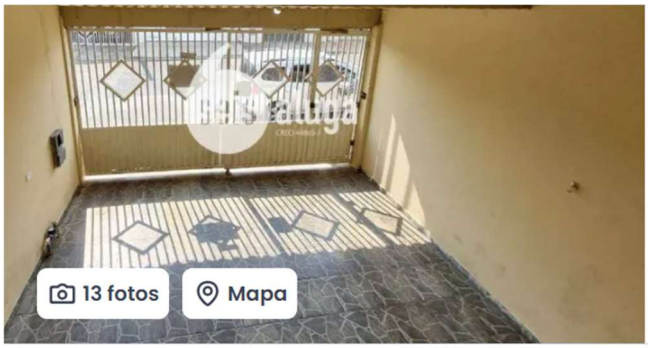
Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RICARDO JOSE ANTUNES DE VASCONCELLOS e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 10/03/2025 às 09:56 , sob o número WAMR25700340062
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1010765-58.2020.8.26.0019 e código wIN8pPBK.

RickVasc
Perito

LAUDOS CERTIFICADOS ***¨20 ANOS¨***

Elemento 3:

https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-2-quartos-jardim-europa-i-bairros-santa-barbara-d-oeste-com-garagem-99m2-venda-RS259700-id-2780051051/





Compartilhar Favoritar

Venda / SP / Casas à venda em Santa Bárbara D'Oeste / **Jardim Europa I**

Venda
R$ 259.700

Condomínio
isento

IPTU
R$ 350

99 m² | 2 quartos | 1 banheiro | 2 vagas

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RICARDO JOSE ANTUNES DE VASCONCELLOS e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 10/03/2025 às 09:56 , sob o número WAMR25700340062
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1010765-58.2020.8.26.0019 e código wIN8pPBK.

Elemento 4:

https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-3-quartos-jardim-europa-i-bairros-santa-barbara-d-oeste-com-garagem-110m2-venda-RS285000-id-2568152683/





Compartilhar Favoritar

Venda / SP / Casas à venda em Santa Bárbara D'Oeste / **Jardim Europa I**

Venda
R$ 285.000

Condomínio **isento**

IPTU **isento**

110 m² | 3 quartos | 1 banheiro

2 vagas | Quintal | Área de serviço

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RICARDO JOSE ANTUNES DE VASCONCELLOS e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 10/03/2025 às 09:56 , sob o número WAMR25700340062
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1010765-58.2020.8.26.0019 e código wIN8pPBK.

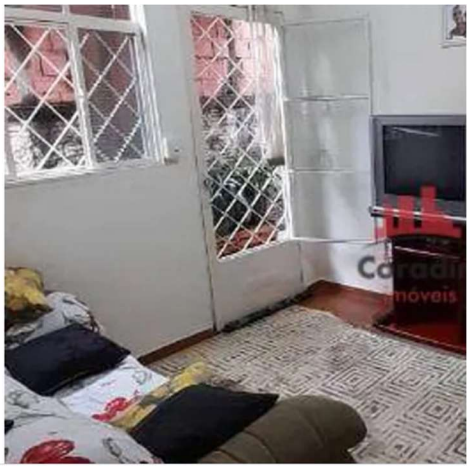
RickVasc
Perito

LAUDOS CERTIFICADOS ***¨20 ANOS¨***

Elemento 5:

https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-2-quartos-parque-frezarin-bairros-santa-barbara-d-oeste-com-garagem-102m2-venda-RS250000-id-2666004498/





Compartilhar Favoritar

Venda / SP / Casas à venda em Santa Bárbara D'Oeste / **Parque Frezarin**

Venda
R$ 250.000

Condomínio **isento**

IPTU **isento**

102 m² | 2 quartos | 1 banheiro
2 vagas | Quintal | Cozinha

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RICARDO JOSE ANTUNES DE VASCONCELLOS e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 10/03/2025 às 09:56 , sob o número WAMR25700340062
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1010765-58.2020.8.26.0019 e código wIN8pPBK.

RickVasc
Perito

LAUDOS CERTIFICADOS ***¨20 ANOS¨***

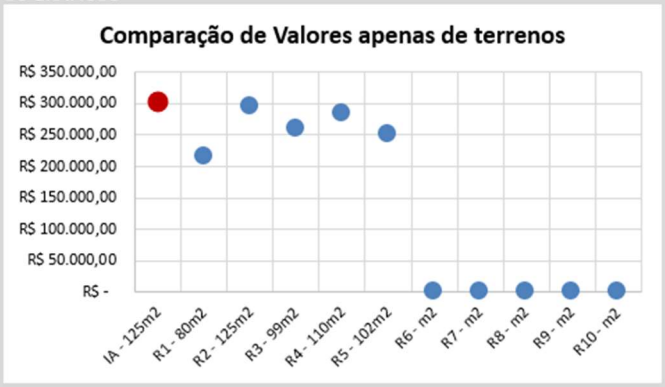
Gráfico de Homogeneização

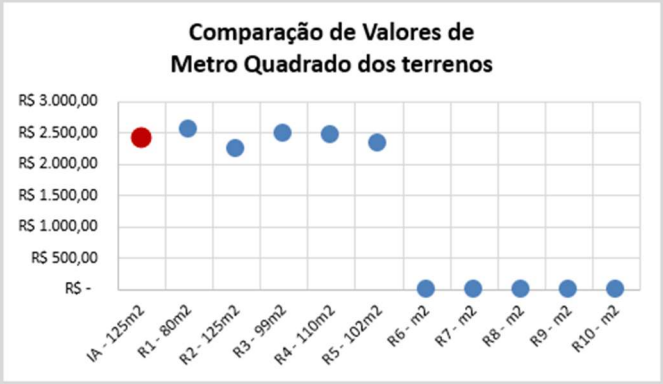
DADOS PARA O GRÁFICO

Imóveis	Valor	
IA - 125m2	R$	301.924,77
R1 - 80m2	R$	215.000,00
R2 - 125m2	R$	295.000,00
R3 - 99m2	R$	259.700,00
R4 - 110m2	R$	285.000,00
R5 - 102m2	R$	250.000,00
R6 - m2	R$	-
R7 - m2	R$	-
R8 - m2	R$	-
R9 - m2	R$	-
R10 - m2	R$	-

Imóveis	Valor do m2	
IA - 125m2	R$	2.415,40
R1 - 80m2	R$	2.553,13
R2 - 125m2	R$	2.242,00
R3 - 99m2	R$	2.492,07
R4 - 110m2	R$	2.461,36
R5 - 102m2	R$	2.328,43
R6 - m2	R$	-
R7 - m2	R$	-
R8 - m2	R$	-
R9 - m2	R$	-
R10 - m2	R$	-

OS GRÁFICOS





Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RICARDO JOSE ANTUNES DE VASCONCELLOS e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 10/03/2025 às 09:56 , sob o número WAMR25700340062
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1010765-58.2020.8.26.0019 e código wIN8pPBK.

RickVasc
Perito

LAUDOS CERTIFICADOS ***¨20 ANOS¨***

Conclusão:

Tabela de Homogeneização de Valores de Imóveis

DADOS DO IMÓVEL EM AVALIAÇÃO (IA)

Endereço do IA: RUA BENJAMIN FORNAZIN 117 — Cidade/UF: ANTA BÁRBARA D'OESTE

Terreno (m^2): 125,00

Construção (m^2): 105 — Idade do IA: 30

DADOS DOS IMÓVEIS REFERENCIAIS (Terrenos)

	Endereço	Área do Terreno (m^2)	Fonte da pesquisa	Valor de Venda dos Terrenos	Valor do m^2 de Venda dos Terrenos	5% Fator redutor de negociação	Valor de mercado do m^2
R1	PARQUE PLANALTO	80	Anúncio	R$ 215.000,00	R$ 2.687,50	R$ (134,38)	R$ 2.553,13
R2	PARQUE PLANALTO	125	Anúncio	R$ 295.000,00	R$ 2.360,00	R$ (118,00)	R$ 2.242,00
R3	JARDIM EUROPA 1	99	Anúncio	R$ 259.700,00	R$ 2.623,23	R$ (131,16)	R$ 2.492,07
R4	JARDIM EUROPA 1	110	Anúncio	R$ 285.000,00	R$ 2.590,91	R$ (129,55)	R$ 2.461,36
R5	PARQUE FREZARIN	102	Anúncio	R$ 250.000,00	R$ 2.450,98	R$ (122,55)	R$ 2.328,43
R6						R$ -	R$ -
R7						R$ -	R$ -
R8						R$ -	R$ -
R9						R$ -	R$ -
R10						R$ -	R$ -
						Total:	R$ 12.076,99
						Média de m^2 (total dividido pela quantidade de imóveis referenciais):	R$ 2.415,40

DADOS PARA CONVERSÃO

Custo atual da construção no padrão de acabamento do IA:	R$	1.480,14
Valor da construção do Imóvel em avaliação:	R$	155.414,70

DADOS PARA DEPRECIAÇÃO DO IMÓVEL EM AVALIAÇÃO

Vida útil do IA (em anos):	60
Estado de Conservação do IA:	Entre novo e regular
Índice na Tabela Ross-Heidecke:	37,50
Valor depreciado da construção do Imóvel em avaliação:	R$ 97.134,19
Valor do Terreno do imóvel em avaliação:	R$ 301.924,77

R$ 260.940,00

(Duzentos e sessenta mil novecentos e quarenta reais.)

Campinas, 10 de março de 2025

Ricardo José Antunes de Vasconcellos é Auxiliar de Justiça pelo TJSP. Presta serviços para as comarcas de Americana, Campinas, Indaiatuba, Jaguariúna Valinhos, Indaiatuba, Limeira e Piracicaba : www.vasc.com.br

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RICARDO JOSE ANTUNES DE VASCONCELLOS e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 10/03/2025 às 09:56 , sob o número WAMR25700340062
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1010765-58.2020.8.26.0019 e código wIN8pPBK.