

Fábio Martin

Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570

**EXMO(A) SENHOR(A) DOUTOR(A) JUIZ(A) DE DIREITO DA 4ª
VARA CÍVEL DO FORO REGIONAL DA VILA PRUDENTE – SP.****Processo nº 1000619 – 90 / 17**

FABIO MARTIN, Engenheiro Civil registrado no CREA sob o nº 5060203570, perito judicial nomeado nos autos da ação de execução de título extrajudicial, ajuizada por **BANCO DO BRASIL S/A** em face de **INDÚSTRIA DE GALVANOPLASTIA BRASLONGO LTDA E OUTROS**, em curso perante esse M.M. Juízo e respectivo cartório, tendo procedido às diligências e estudos que se fizeram necessários ao cabal cumprimento da honrosa tarefa que me foi confiada, vêm muito respeitosamente à presença de V.Exa., apresentar as conclusões que cheguei por intermédio deste

LAUDO DE AVALIAÇÃO

Fábio Martin
Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570

1. OBJETIVO

O objetivo do presente trabalho técnico é determinar o justo, real e atual valor para a operação de compra, ou venda do imóvel composto por lote e construções, sito à Rua Maria Clemente Arroyo nº 174 no Bairro de Brigadeiro Tobias na Cidade de Sorocaba, SP, conforme o Termo de Penhora e Depósito da folha nº 198 dos autos.

2. FINALIDADE

O presente laudo de avaliação judicial se destina a fornecer subsídios técnicos e informações para que V.Exa., possa ao final da presente demanda julgar com precisão.

3. CONTEÚDO

O presente resumo geral das avaliações, bem como os conceitos gerais, as normas e os métodos utilizados nas avaliações dos bens, vão a seguir discriminados:

- Definições Normativas

- Definições Gerais

- Metodologia

- Procedimentos para Avaliação

- Situação e Descrição do Imóvel Avaliando

Fábio Martin

Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570

- Avaliação
- Conclusão
- Atestado
- Encerramento

4. NORMAS UTILIZADAS EM AVALIAÇÕES

As normas utilizadas para avaliação neste laudo estão a seguir relacionadas e os valores, grau de fundamentação e precisão se enquadram no nível 1 (um).

- NBR 14653 – 1 Avaliação de Bens (Parte 1 – procedimentos gerais).
- NBR 14653 – 2/2011 (REVISADA) - Avaliação de Bens (Parte 2 – imóveis urbanos).
- NBR 14653 – 3 Avaliação de Bens (Parte 3 – Imóveis Rurais).
- NBR 14653 – 4 Avaliação de Bens (Parte 4 – Empreendimentos).
- Valores de Edificações de Imóveis Urbanos (IBAPE-SP versão 2019).
- Avaliação de Imóveis Urbanos (IBAPE - SP – 2007).
- Código de Ética Profissional (IBAPE - SP – 2007).
- Leis de Zoneamento do Município de Sorocaba.

Fábio Martin

Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570

5. DEFINIÇÕES NORMATIVAS

Para o bom entendimento dos métodos, critérios e nomenclaturas, utilizadas neste laudo de avaliação judicial, relacionamos a seguir alguns dos termos definidos pelas Normas Técnicas de Avaliações NBR - 14653 da ABNT.

5.1. AVALIAÇÃO

É a análise técnica, realizada por engenheiro de avaliações, para identificar o valor de um bem, de seus custos, frutos e direitos, assim como determinar indicadores da viabilidade de sua utilização econômica, para uma determinada finalidade, situação e data.

5.2. ACESSÓRIOS

Bem que se incorpora ao principal e que possui valor isoladamente, incorporado ou não a ele.

5.3. BEM

Coisa que tem valor, suscetível de utilização ou que pode ser objeto de direito, que integra um patrimônio.

5.4. BENFEITORIAS

Resultado de obra ou serviço realizado num bem e que não pode ser retirado sem destruição, fratura ou dano.

Fábio Martin

Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570

5.5. CAMPO DE ARBITRIO

Intervalo de variação no entorno do estimador pontual adotado na avaliação, dentro do qual se pode arbitrar o valor do bem, desde que justificado pela existência de características próprias não contempladas no modelo.

5.6. CUSTO DIRETO DE PRODUÇÃO

Gastos com insumos, inclusive mão de obra, na produção de um bem.

5.7. CUSTO INDIRETO DE PRODUÇÃO

Despesas administrativas e financeiras, benefícios e demais ônus e encargos necessários à produção de um bem.

5.8. CUSTO DE REEDIÇÃO

Custo de reprodução descontada a depreciação do bem, tendo em vista o estado em que se encontra.

5.9. CUSTO DE REPRODUÇÃO

Gasto necessário para reproduzir um bem, sem considerar eventual depreciação.

Fábio Martin

Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570

5.10. DEPRECIAÇÃO

Perda de valor de um bem, devido a modificações em seu estado ou qualidade, ocasionadas por:

- **DECREPITUDE:** Desgaste de suas partes constitutivas, em consequência de seu envelhecimento natural, em condições normais de utilização e manutenção.
- **DETERIORAÇÃO:** Desgaste de seus componentes em razão de uso ou manutenção inadequada.
- **MUTILAÇÃO:** Retirada de sistemas e/ou componentes originalmente existentes.
- **OBSOLETISMO:** Superação tecnológica ou funcional.

5.11. ENGENHARIA DE AVALIAÇÕES

Conjunto de conhecimentos técnico-científico especializado aplicado a avaliação de bens.

5.12. ENGENHARIA LEGAL

Parte da engenharia que atua na interface técnica legal envolvendo avaliações e toda espécie de perícias relativas a procedimentos judiciais.

Fábio Martin

Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570

5.13. FATOR DE COMERCIALIZAÇÃO

Razão entre o valor de mercado de um bem e o seu custo de reedição ou de substituição, que pode ser maior ou menor do que 01 (um).

5.14. HOMOGENEIZAÇÃO

Tratamento dos preços observados, mediante a aplicação de transformações matemáticas que expressem em termos relativos, as diferenças entre os atributos dos dados de mercado e os do bem avaliando.

5.15. LAUDO DE AVALIAÇÃO

Relatório técnico elaborado por engenheiro de avaliações.

5.16. LIQUIDAÇÃO FORÇADA

Condição relativa à hipótese de uma venda compulsória ou em prazo menor que o médio de absorção pelo mercado.

5.17. MODELO DE REGRESSÃO

Modelo utilizado para representar determinado fenômeno, com base numa amostra, considerando-se as diversas características influenciadoras.

Fábio Martin

Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570

5.18. PESQUISA

Conjunto de atividades de identificação, investigação, coleta, seleção, processamento, análise e interpretação de resultados sobre dados de mercado.

5.19. TRATAMENTO DE DADOS

Aplicação de operação que expressem, em termos relativos, as diferenças de atributos entre os dados de mercado e os do bem avaliando.

5.20. VALOR DE MERCADO

Quantia mais provável pela qual se negociaria voluntariamente e conscientemente um bem, numa data de referência dentro das condições do mercado vigente.

5.21. VALOR RESIDUAL

Quantia representativa do valor do bem ao final de sua vida útil.

5.22. VANTAGEM DA COISA FEITA

Diferença entre o valor de mercado e o custo de reedição de um bem, quando positiva.

Fábio Martin

Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570

6. DEFINIÇÕES GERAIS

6.1. DEFINIÇÃO DE VALOR

Conceitualmente, à parte 1 (um) da Norma para Avaliação de Bens da ABNT (NBR – 14653 - 1), define no conceito geral o valor de mercado como:

“Quantia mais provável pela qual se negociaria voluntariamente e conscientemente um bem, numa data de referência, dentro das condições do mercado vigente, ou seja, o valor de mercado é único, muito embora existam outros valores para mesmo imóvel dependendo da finalidade da avaliação”.

6.2. DEFINIÇÃO DE FATORES

No sentido de elucidação, discorremos abaixo sobre os fatores que interferem direta ou indiretamente, na determinação do valor de bens imobiliários:

- **FATORES INTRÍNSECOS:** Também chamados de fatores físicos decorrentes das próprias características dos imóveis, quer seja quanto ao terreno, como por exemplo: localização, conformação topográfica, forma geométrica, constituição geológica do seu subsolo e outras: quer seja quanto à construção como: projeto, especificações e qualidades do material empregado, mão de obra de execução, depreciação física, etc.
- **FATORES INDIRETOS:** São resultantes das modificações das características de determinadas regiões, devidas a alterações de ordem demográfica, legal, social, política ou econômica do local, as quais tendem a valorizar ou desvalorizar o valor dos imóveis.

Fábio Martin

Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570

6.3. GRUPOS DEFINIDORES

Para se avaliar um bem, utilizamos dois grupos, como especificados a seguir:

- **DIRETOS:** Aqueles que definem o valor de forma imediata através da composição direta com dados de elementos assemelhados, constituindo-se em método básico.
- **INDIRETOS:** Os que definem o valor através de processos de cálculo com emprego de sub-métodos auxiliares como o de custo, da renda, o evolutivo, o residual ou outros.

7. METODOLOGIA

Seja qual for o método que se empregará a base para todas as avaliações será a comparação, independentemente de ser direto ou indireto, assim sendo de acordo com a Norma NBR 14653-2 da ABNT, podemos utilizar os seguintes métodos.

7.1. MÉTODOS DIRETOS

7.1.1. MÉTODO COMPARATIVO DIRETO

Aquele que define o valor ou o custo de um bem através da comparação com dados de mercado assemelhados quanto às características intrínsecas e extrínsecas desse bem.

Fábio Martin

Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570

- **MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DE MERCADO:** Identificam o valor de mercado do bem por meio de tratamento técnico dos atributos dos elementos comparáveis, constituintes da amostra.
- **MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE CUSTO:** Identificam o custo do bem por meio de tratamento técnico dos atributos dos elementos comparáveis, constituintes da amostra.

7.2. MÉTODOS INDIRETOS

- **MÉTODO EVOLUTIVO:** Aquele em que a composição do valor total do imóvel é feita a partir do valor do terreno considerados custo de reprodução das benfeitorias e o fator de comercialização respectivo.
- **MÉTODO DA RENDA:** Aquele em que o valor do imóvel é obtido com base na capitalização presente de determinação do período de capitalização e taxa de desconto a ser utilizada sua renda líquida, real ou prevista tendo como aspecto fundamental.
- **MÉTODO INVOLUTIVO:** Aquele baseado em modelo de estudo de viabilidade técnico econômico para apropriação do valor do terreno, alicerçado no seu aproveitamento eficiente, mediante hipotético empreendimento imobiliário compatível com as características do imóvel e com as condições do mercado.
- **MÉTODO DA QUANTIFICAÇÃO DO CUSTO:** Identifica o custo do bem ou de suas partes por meio de orçamento sintéticos ou analíticos a partir das quantidades de serviços e respectivos custos diretos e indiretos.

Fábio Martin

Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570

8. PROCEDIMENTOS PARA AVALIAÇÃO

Tendo em vista o retro descrito, deduzimos que, no caso vertente, o justo valor corresponde ao valor único nelas conceituado o qual por sua vez, é igual ao valor do mercado.

Em outras palavras, este último equivale também ao valor real que se definiria em um mercado de concorrência perfeita, caracterizada pelas seguintes premissas:

- Homogeneidade dos bens levados a mercado.
- Número significativo de comprador e vendedor, de tal sorte que não possam normalmente ou em grupos, alterar o mercado.
- Inexistências de influências externas.
- Racionalidade dos participantes e conhecimento absoluto de todos sobre o bem, o mercado e a tendência deste.
- Perfeita mobilidade de fatores e de participantes oferecendo liquidez, com plena liberdade de entrada e saída do mercado.

As etapas para realizar a avaliação do imóvel em questão se dividem em:

- Vistoria
- Coleta de Dados
- Análise dos Dados
- Formação de opinião de valor e etc...

Fábio Martin

Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570

8.1. VISTORIA

Á vistoria é imprescindível para a realização do trabalho de avaliação, em casos excepcionais, quando for impossível o acesso ao bem avaliando, admite-se a adoção de uma situação paradigma, desde que acordado entre as partes e explicitado no laudo.

8.2. COLETA DE DADOS

Em continuidade aos trabalhos de avaliação é efetuada a coleta dos dados relativos às características de cada um dos bens em análise, verificando plantas, documentos, projetos, enfim, tudo que possa esclarecer os aspectos relevantes para a avaliação.

Na coleta de dados é importante ressaltar:

- Pesquisa
- Situação mercadológica
- Dados físicos – funcionais
- Dados de mercado

8.2.1. PESQUISA

É recomendável que seja planejada com antecedência, tendo em vista as características do bem avaliando, disponibilidade de recursos, informações e pesquisas anteriores, plantas e documentos, prazo de execução dos serviços e etc.

R. Emília Marengo, nº 260 - 14º And. - Cj. 143 - Tatuapé - São Paulo - CEP 03336-000
Fone / Fax (011) 2671-1616 com. - ***E - Mail = fabio@martin.eng.br***

Fábio Martin

Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570

8.2.2. SITUAÇÃO MERCADOLÓGICA

Na coleta de dados de mercado relativos às ofertas é imprescindível a busca de informações sobre o tempo de exposição no mercado e, no caso de transações verifica-se a forma de pagamento praticada e a data em que ocorreram.

8.2.3. DADOS FÍSICOS - FUNCIONAIS

São aqueles que se referem às características físicas e funcionais do imóvel.

A coleta desses dados é efetuada através de vistoria, que é imprescindível para a realização de uma boa avaliação.

A vistoria tem como objetivo conhecer e caracterizar o bem avaliando e sua adequação ao segmento de mercado.

Durante as vistorias, o avaliador realiza o levantamento de dados técnicos, características físicas, utilização do bem e outros fatores relevantes para a formação do valor.

Na vistoria o avaliador anota: as características do bem avaliando, levantamento de dados técnicos, analisando também os aspectos voltados ao estado de conservação e manutenção, a NBR 14653-2, classificando esses dados como variáveis dependentes e independentes.

Fábio Martin

Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570

8.2.4. DADOS DE MERCADO

A coleta de dados de mercado é feita através de uma pesquisa de mercado, dentre os dados de mercado podemos destacar:

- Preços de materiais
- Cotações de mão-de-obra
- Custos unitários médios de construção
- Taxas de juros
- Taxa de rendimento utilizado
- Ofertas de imóveis (venda/locação) comparáveis, etc.

As fontes fornecedoras de dados são bastante variadas tais como:

- Revistas
- Jornais
- Publicações especializadas
- Cartórios
- Internet
- Corretores de imóveis
- Proprietários e inquilinos de imóveis comparáveis.

Fábio Martin

Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570

8.3. ANÁLISE DOS DADOS

Na coleta de dados de mercado relativos às ofertas é imprescindível a busca de informações sobre o tempo de exposição no mercado e, no caso de transações verifica-se a forma de pagamento praticada e a data em que ocorreram.

8.3.1. ASPECTOS QUANTITATIVOS

É recomendável buscar um número razoável de dados de mercado, com atributos comparáveis aos do bem avaliando.

8.3.2. ASPECTOS QUALITATIVOS

Buscar dados de mercado com atributos mais semelhantes possíveis aos do bem avaliando.

Identificar e diversificar as fontes de informação, sendo que as informações devem ser cruzadas, tanto quanto possível, com objetivo de aumentar a confiabilidade dos dados de mercado.

Identificar e descrever as características relevantes dos dados de mercado coletados.

Buscar dados de mercado de preferência contemporâneos com a data de referência da avaliação.

Fábio Martin

Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570

8.4. FORMAÇÃO DE OPINIÃO DE VALOR

Através da coleta de dados procede-se a análise dos mesmos, definindo-se a avaliação por um ou mais métodos.

Esta definição é feita analisando-se a quantidade e a qualidade dos dados de mercado, aliadas à experiência do avaliador, objetivo do trabalho, métodos a serem adotados, precisão, fundamentação e os tratamentos matemáticos a serem empregados.

8.4.1 TRATAMENTOS MATEMÁTICOS

Os tratamentos matemáticos podem ser subdivididos em duas grandes correntes.

8.4.2. TRATAMENTO POR FATORES (MET. CLÁSSICA)

Envolve a aplicação de fatores e critérios, instituídos a partir da observação do comportamento do mercado imobiliário ao longo dos anos, ou a partir de estudos específicos referendados pelo IBAPE, sendo a amostra saneada ao final dos cálculos.

8.4.3. TRATAMENTO CIENTÍFICO

Se valer de metodologia científica, principalmente de estatística inferencial, sendo que neste mesmo tratamento a própria amostra revelará qual o comportamento do valor em função de cada variável considerada.

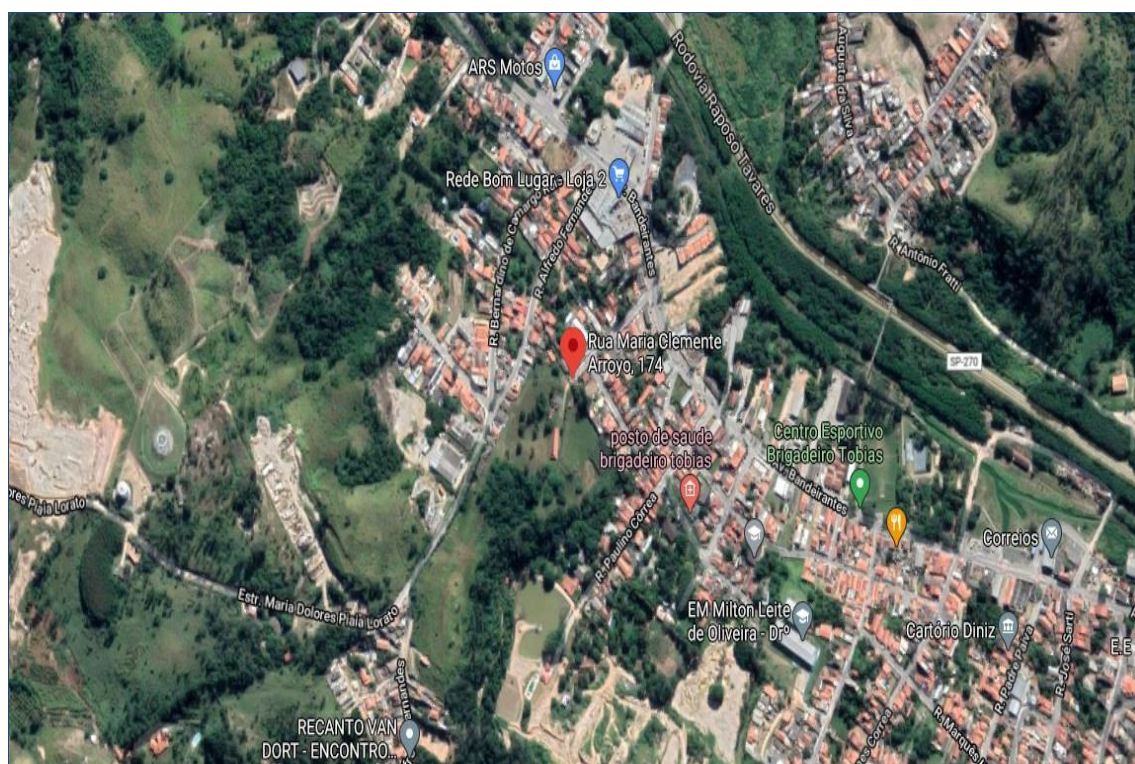
Fábio Martin

Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570

9. SITUAÇÃO E DESCRIÇÃO DO IMÓVEL AVALIANDO

9.1. LOCALIZAÇÃO

O imóvel avaliando está situado à Rua Maria Clemente Arroyo nº 174 no Bairro de Brigadeiro Tobias na Cidade de Sorocaba, SP, conforme a inscrição municipal 74.61.70.1192.01.000.



9.2. CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO

A área de 4,840 hectares está situada em um logradouro público, sem saída, cujo entorno do avaliando possui densa atividade residencial, porém os restaurantes, bares, padaria, pequenos supermercados, quitandas, posto de combustível, farmácias, pet shop e linhas de ônibus se encontram na Avenida dos Bandeirantes, cujo acesso é feito pela Rodovia Raposo Tavares.

O imóvel avaliando está inserido no quarteirão formado pelas Ruas Alfredo Fernandes e Aníbal Figueiredo.

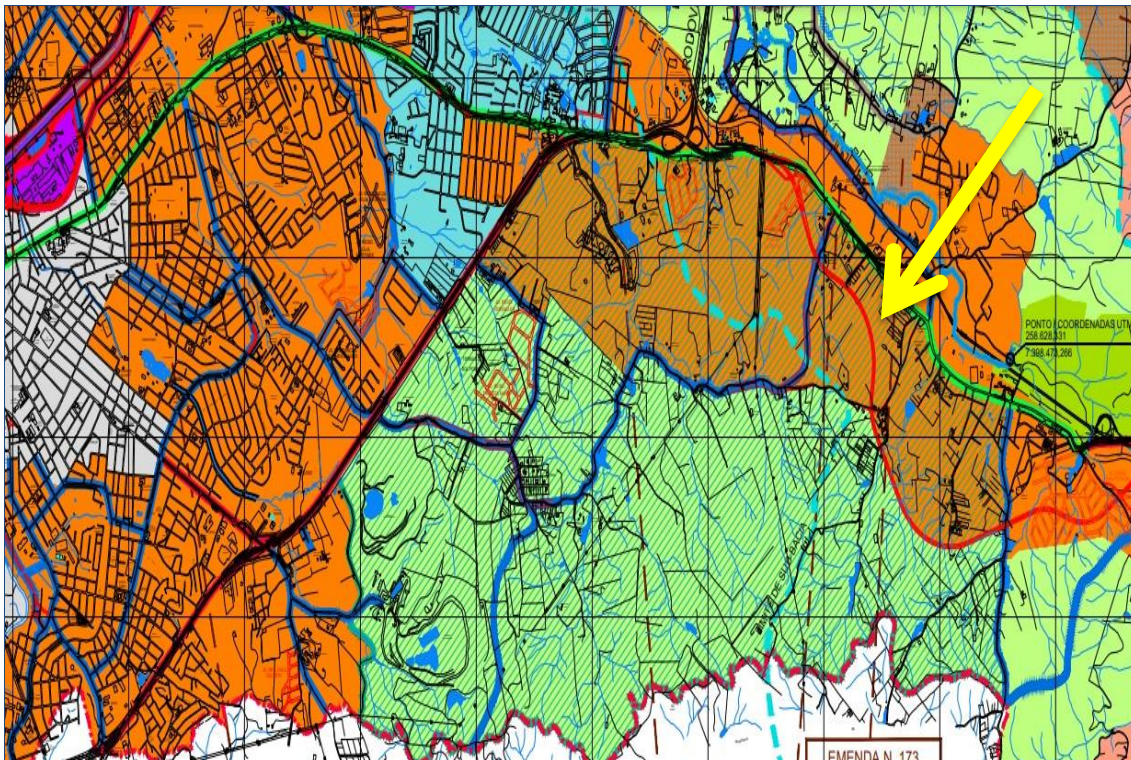
R. Emília Marengo, nº 260 - 14º And. - Cj. 143 - Tatuapé - São Paulo - CEP 03336-000
 Fone / Fax (011) 2671-1616 com. - **E - Mail = fabio@martin.eng.br**

Fábio Martin

Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570

9.3. ZONEAMENTO

Favor se atentar à indicação da seta amarela, conforme o Mapa do Zoneamento da Cidade de Sorocaba.



Segundo o Zoneamento Municipal Válido a partir do dia 01/02/2017, o local do imóvel avaliando, segundo aponta a seta amarela, é classificado pela Prefeitura de Sorocaba “ZR2 – Zona Residencial 02”.

O índice fiscal a ser adotado para o imóvel objeto da avaliação é de R\$ 1,0000/m²/2.020.

9.4. ACESSIBILIDADE

O acesso ao imóvel avaliando é feito pela Rodovia Raposo Tavares e Avenidas São Paulo e Bandeirantes.

R. Emília Marengo, nº 260 - 14º And. - Cj. 143 - Tatuapé - São Paulo - CEP 03336-000
Fone / Fax (011) 2671-1616 com. - **E - Mail = fabio@martin.eng.br**

Fábio Martin

Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570

9.5. MELHORAMENTOS PÚBLICOS

O logradouro público onde o imóvel avaliando está situado possui:

- rede de água potável;
- rede de esgoto;
- rede de águas pluviais;
- rede de energia elétrica;
- rede de iluminação pública;
- rede de gás encanado;
- serviço de correios e telégrafos;
- pavimentação asfáltica;
- guias;
- sarjetas;
- coleta seletiva de lixo;
- telefone público;
- rede de TV a cabo e wi-fi.

Fábio Martin

Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570

9.6. CARACTERÍSTICAS CONSTRUTIVAS

As construções sobre o lote possuem classe residencial, grupo de casas e padrões construtivos proletário e simples classificados nos intervalos mínimo (econômico) e médio/máximo (simples) respectivamente para (PC1 - 2.2 = 0,6240, PC2 - 2.4 = 1,4970, PC3 - 2.4 = 1,7430), conforme os Valores das Edificações de Imóveis Urbanos do (IBAPE-SP) para o Ano de 2.019.

9.7. LOTE E BENFEITORIAS

O lote da Matrícula nº 48.548 do 1º C.R.I de Sorocaba, SP possui 4,8400 hectares, ou 48.400,00 m² (Quarenta e Oito Mil Metros Quadrados), cuja topografia possui acive de até 5,00%.

SEGURANÇA. CONFIRME A AUTENTICIDADE DESTA
CÚPIA VALIDADE É DE 30 DIAS PARA FINS NOTARIAIS
WWW.CARTORIOSOROCABA.COM.BR

PRIMEIRO CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS E ANEXOS
SOROCABA - ESTADO DE SÃO PAULO

LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL
O oficial *Edivaldo Lopes Machado*

1º Oficial de Registro de Imóveis Sorocaba

Cartório de Registro de Imóveis Sorocaba, em 19/10/2019 às 13:31, sob o número WVIP197004/2019, informo o processo 1000619-90.2017.8.26.0009 e código 919D15A.

MATRÍCULA -48.548- **FOLHA** -1-

IMÓVEL:- Um terreno urbano com a área de 04,84 hectares, propriedade agrícola, situado no Bairro Passa Três, Distrito de Brigadeiro Tobias, deste município e comarca, com as seguintes confrontações:- confina de um lado com Eugênio Leite por divisa de água, pelos demais lados por cerca de arame, respectivamente, com Paulino Correa, Ana Maria da Silva e Afonso Serrano. Dito terreno situa-se no lado par, na distância/ de 32,20 metros da Estrada da Caputera.-

CADASTRO:- nºs. 010.01.05.1697.0852.01.00.0.1, e, 010.01.05.1697.1394.00.00.0.1.-

PROPRIETÁRIA:- IRENE OLIVEIRA MEDEIROS, filha de Juvenal de Oliveira e Teodora Maria de Campos, brasileira, viúva, do / lar, domiciliada nesta cidade, no Distrito de Brigadeiro Tobias, à rua Santo Eduardo nº 18, portadores do CIC. 487.148.608/72.-

REGISTRO ANTERIOR:- Transcrição 72.100 - 3.BQ.- Sorocaba, 19 de outubro de 1984.-

O Escr. Habº, *Edivaldo Lopes Machado* (Edivaldo Lopes Machado).

Há uma Construção Térrea Principal composta por três dormitórios, sendo duas suítes, cozinha e copa, lavanderia, terraço perimetral, ampla sala de estar e lavabo, cuja área construída possui aproximadamente 150,00 m².

R. Emília Marengo, nº 260 - 14º And. - Cj. 143 - Tatuapé - São Paulo - CEP 03336-000
Fone / Fax (011) 2671-1616 com. - **E - Mail = fabio@martin.eng.br**

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FABIO MARTIN e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 14/12/2020 às 10:08, sob o número WVIP20701417285. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000619-90.2017.8.26.0009 e código CE9769F.

Fábio Martin


Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570

Existem os Abrigos para Porcos, Galinhas e Vaca, cuja área construída possui aproximadamente 150,00 m².

Existe a Casa do Caseiro composta por sala de estar, cozinha, banheiro social, lavanderia e dois dormitórios, cuja área construída possui aproximadamente 80,00 m².

O restante das Construções são ruínas e coberturas por onde perambulam, cuja área construída possui aproximadamente 233,16 m².

Segundo a Certidão de Dados Cadastrais, o imóvel avaliando possui um total de 613,16 m².

	PREFEITURA DE SOROCABA SECRETARIA DA FAZENDA	Página 1 de 1
CERTIDÃO Nº: 252.812/20-67 Certidão via web		
CERTIFICO, para os devidos fins e efeitos, conforme o requerido pela parte interessada, que encontram-se registradas nesta Área de Administração Tributária as seguintes informações, nesta data:		
INSCRIÇÃO CADASTRAL: <u>74.61.70.1192.01.000</u>		
MATRÍCULA: 48.548	CARTÓRIO: 1º CARTÓRIO DE REGISTROS DE IMOVEIS E ANEXOS	DATA: 04/03/2013
MATRÍCULA: 72.100	CARTÓRIO: 1º CARTÓRIO DE REGISTROS DE IMOVEIS E ANEXOS	DATA: 19/10/1984
LOGRADOURO: RUA MARIA CLEMENTE ARROYO		
NÚMERO: 174		
LOTEAMENTO: BAIRRO BRIGADEIRO TOBIAS		
ÁREA TERRITORIAL: 48.400,000000 m ²		
ÁREA CONSTRUÍDA ATUAL: 613,160000 m ²		
ENDEREÇO ENTREGA:		
AVENIDA PAES DE BARROS, 1667		
BAIRRO MOOCA		
CIDADE SAO PAULO - SP CEP: 03.115-001		
VALOR VENAL IMÓVEL:		
ANO 2020 - R\$ 1.417.034,64 - (UM MILHÃO E QUATROCENTOS E DEZESSETE MIL E TRINTA E QUATRO REAIS E SESSENTA E QUATRO CENTAVOS)		
VALOR VENAL TERRENO:		
ANO 2020 - R\$ 1.064.316,56 - (UM MILHÃO E SESSENTA E QUATRO MIL E TREZENTOS E DEZESSEIS REAIS E CINQUENTA E SEIS CENTAVOS)		
VALOR VENAL CONSTRUÇÃO:		
ANO 2020 - R\$ 352.718,08 - (TREZENTOS E CINQUENTA E DOIS MIL E SETECENTOS E DEZOITO REAIS E OITO CENTAVOS)		
TIPO IMÓVEL: Predial		
TIPOLOGIA: Residencial		
USO IMÓVEL: Residencial		
CATEGORIA: MEDIO		

Cumpre-se ressaltar que, o lote é cercado por arame farpado em todo o seu perímetro.

As construções têm 40 anos de idade, segundo análise vistora procedida no dia 11/09/2020 (sexta feira).

R. Emília Marengo, nº 260 - 14º And. - Cj. 143 - Tatuapé - São Paulo - CEP 03336-000
Fone / Fax (011) 2671-1616 com. - **E - Mail = fabio@martin.eng.br**

Fábio Martin

Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570

A Construção Térrea Principal possui estado de conservação “d - entre regular e necessitando de reparos simples”, segundo os Valores das Edificações de Imóveis Urbanos do (IBAPE-SP).

A Casa do Caseiro possui estado de conservação “f - necessitando de reparos de simples a importantes”, segundo os Valores das Edificações de Imóveis Urbanos do (IBAPE-SP).

Os Abrigos dos Animais possuem estados de conservação “h - necessitando de reparos importantes à edificação sem valor”, segundo os Valores das Edificações de Imóveis Urbanos do (IBAPE-SP).

9.7.1. VISTORIA DAS CONSTRUÇÕES E DO LOGRADOURO

FOTO nº 01 Vista da Rua Maria C. Arroyo e o início na Avenida Bandeirantes.



Fábio Martin

Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570

FOTO nº 02 Vista da Rua Maria C. Arroyo no trecho que é sem saída.



FOTO nº 03 Vista do portão de pedestre para o interior da área que é objeto na penhora.



Fábio Martin

Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570

FOTO nº 04 Vista da placa de identificação para a Rua Maria C. Arroyo em seu trecho que é sem saída.



FOTO nº 05 Vista da área do lote que é o objeto na penhora.



R. Emília Marengo, nº 260 - 14º And. - Cj. 143 - Tatuapé - São Paulo - CEP 03336-000
Fone / Fax (011) 2671-1616 com. - **E - Mail = fabio@martin.eng.br**

Fábio Martin
Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570

FOTO nº 06 Vista da Casa do Caseiro.



FOTO nº 07 Vista do Abrigo para os Porcos e Galinhas.



Fábio Martin
Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570

FOTO nº 08 Vista do Abrigo para a Vaca e o Bezerro.



FOTO nº 09 Vista do Abrigo para os Leitões.



Fábio Martin
Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570

FOTO nº 10 Vista das construções em ruínas.



FOTO nº 11 Vista da Casa Térrea Principal.



Fábio Martin
Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570

FOTO nº 12 Outra vista da Casa Térrea Principal.



FOTO nº 13 Vista da Copa e Cozinha na Casa Térrea Principal.



Fábio Martin
Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570

FOTO nº 14 Vista do Corredor Interno na Casa Térrea Principal.

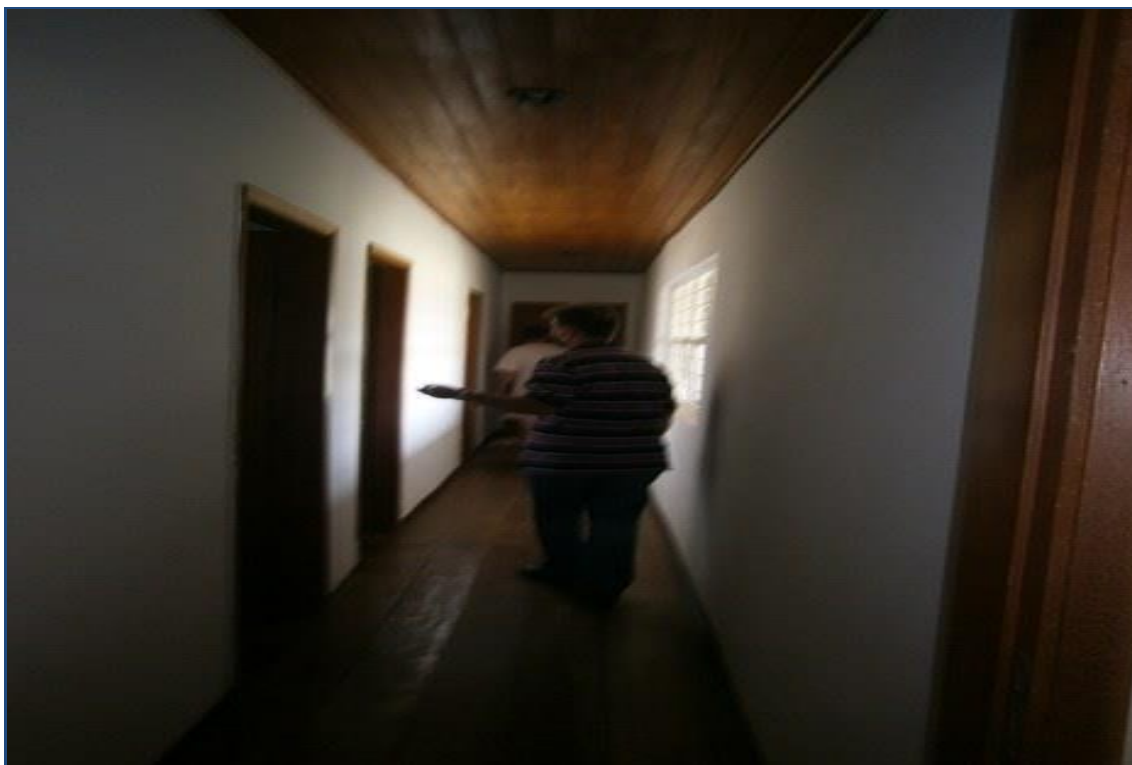


FOTO nº 15 Vista da Suíte na Casa Térrea Principal.



Fábio Martin

Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570

FOTO nº 16 Vista do Banheiro da Suíte na Casa Térrea Principal.

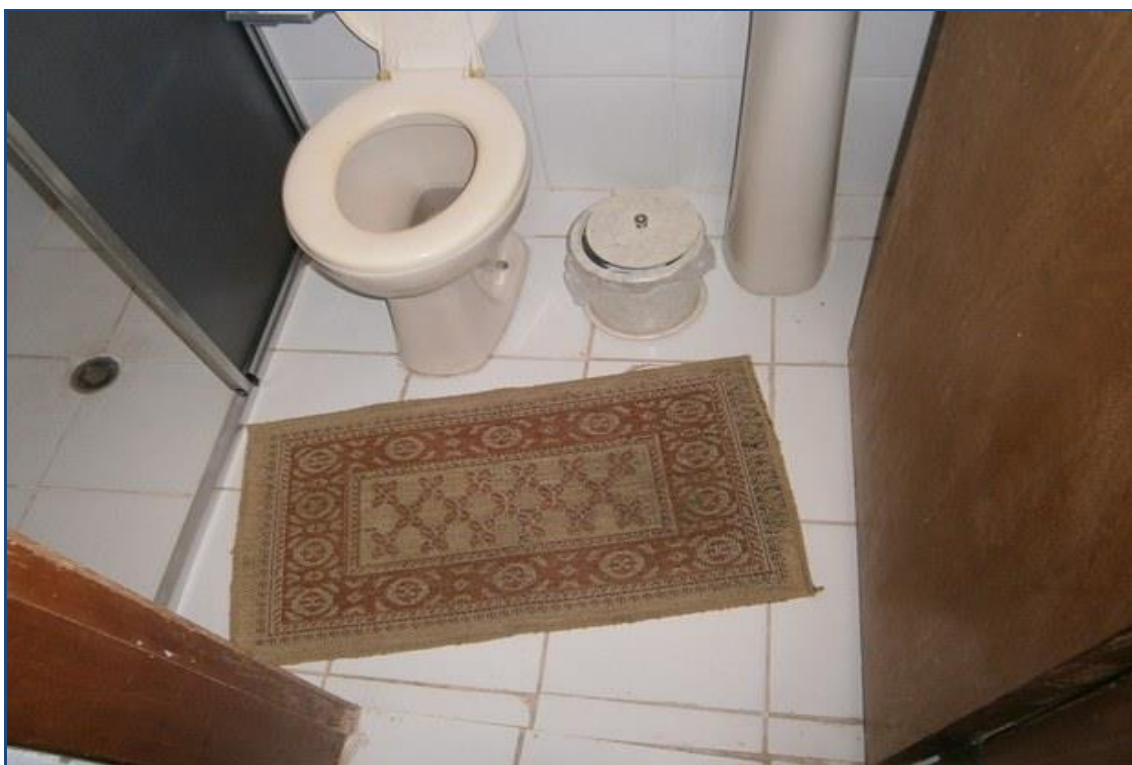


FOTO nº 17 Vista do Dormitório de Solteiro na Casa Térrea Principal.



Fábio Martin
Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570

FOTO nº 18 Vista da Suíte de Casal na Casa Térrea Principal.



FOTO nº 19 Vista da Suíte de Casal na Casa Térrea Principal.



Fábio Martin

Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570

FOTO nº 20 Vista da Sala de Estar na Casa Térrea Principal.



FOTO nº 21 Outra vista da Sala de Estar na Casa Térrea Principal.



Fábio Martin

Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570

FOTO nº 22 Vista do Lavabo na Casa Térrea Principal.



FOTO nº 23 Vista da área do terreno que é objeto da penhora.



Fábio Martin

Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570

FOTO nº 24 Outra vista da área do terreno que é objeto da penhora.



10. AVALIAÇÃO

Para a presente avaliação utilizar-se-á, o método evolutivo, segundo as Normas Técnicas Vigentes da (ABNT) NBR-14.653-1/2.001 (Avaliação de Bens - Parte 01: Procedimentos Gerais) e NBR-14.653-2/2.011 (Avaliação de Bens - Parte 02: Imóveis Urbanos).

10.1. APLICAÇÃO DO MÉTODO EVOLUTIVO PARA AVALIAÇÃO DOS IMÓVEIS

Método em que o valor de mercado do imóvel é obtido através da composição do valor do terreno com o custo de reprodução das benfeitorias devidamente depreciado e o fator de comercialização, ou seja:

Fábio Martin

Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570

$$\mathbf{VI = (VT + CB) . FC}$$

Onde:

VI é o valor de mercado do imóvel;

VT é o valor do terreno;

CB é o custo de reedição da benfeitoria;

FC é o fator de comercialização.

Sempre que possível, recomenda-se que o fator de comercialização seja inferido no mercado da região, a partir de imóveis similares, observando-se o mínimo de 03 (três) elementos.

A aplicação deste método exige que:

- a). O valor do terreno seja determinado pelo método comparativo de dados de mercado ou, na impossibilidade deste, pelo método involutivo;
- b). As benfeitorias sejam apropriadas pelo método comparativo direto de custo ou pelo método da quantificação de custo;
- c). O fator de comercialização seja levado em conta, admitindo-se que pode ser maior ou menor do que a unidade, em função da conjuntura do mercado na época da avaliação.

Quando as benfeitorias forem estimadas com a utilização do estudo “Valores de Edificações de Imóveis Urbanos” do (IBAPE-SP), recomenda-se que o resultado final seja ajustado através da aplicação do Fator de Ajuste ao Mercado (FAM):

R. Emília Marengo, nº 260 - 14º And. - Cj. 143 - Tatuapé - São Paulo - CEP 03336-000
Fone / Fax (011) 2671-1616 com. - **E - Mail = fabio@martin.eng.br**

Fábio Martin

Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570

$$V_i = (V_t + V_B) \cdot F_{AM}$$

Na expressão acima, o valor do terreno deve ser calculado pelo método comparativo direto ou pelo método involutivo e o fator de ajuste deve ser inferido no mercado da região, a partir de imóveis similares, observando-se o mínimo de 03 (três) elementos.

Este fator de ajuste pode ser maior ou menor que a unidade, em função das condições de mercado.

Conforme as Normas Técnicas Vigentes da (ABNT) NBR-14.653-1/2.001 (Avaliação de Bens - Parte 01: Procedimentos Gerais) e NBR-14.653-2/2.011 (Avaliação de Bens - Parte 02: Imóveis Urbanos), **O VALOR DO TERRENO PENHORADO SERÁ CALCULADO ATRAVÉS DO MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DE MERCADO:**

- CONCEITUAÇÃO RESUMIDA:

“O MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DE MERCADO quando bem empregado, conduz a resultados extremamente confiáveis, uma vez que o número de conceituações teóricas para se chegar ao valor de venda ou compra do imóvel, é bastante reduzido”. (GRIFO NOSSO)

O VALOR DAS CONSTRUÇÕES E/OU BENFEITORIAS QUE ESTÃO PENHORADAS, INEQUIVOCAMENTE SERÃO CALCULADAS E DETERMINADAS PELO MÉTODO DA QUANTIFICAÇÃO DE CUSTO.

Utilizar-se-á os “Valores de Edificações de Imóveis Urbanos” e os “Índices de Unidades Padronizadas” do (IBAPE-SP) para o Ano de 2.019.

Fábio Martin

Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570

10.1.1. DETERMINAÇÃO DO VALOR PARA O TERRENO DA MATRÍCULA Nº 48.548 - 1º C.R.I SOROCABA

10.1.1.1. CRITÉRIOS E HOMOGENEIZAÇÃO PARA FATORES DOS ELEMENTOS COMPARATIVOS

10.1.1.1.1. Fator oferta (Fo)

Quando os valores obtidos provierem da oferta, inequivocamente há um desconto de 10% para a compensação da superestimativa das mesmas, conforme a (ABNT) NBR-14.653-2/2011 (Avaliação de Imóveis Urbanos), ou seja, adotar-se-á o submúltiplo, ou seja, **0,9000**.

10.1.1.1.2. Fator localização (Flo)

Para a transposição da parcela do valor referente ao terreno de um local para outro, inequivocamente foi utilizada a relação entre os valores das distâncias polos (avaliando e elemento comparativo), tendo no numerador o valor do local do imóvel avaliando (IFa) e no denominador, o do elemento comparativo (IFe).

Portanto, tanto o avaliando e o elemento comparativo tem como unitário de R\$ 1,000/m²/2.020.

10.1.1.1.3. Fator frente (Ff)

Não se aplica.

Fábio Martin

Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570

10.1.1.1.4. Fator profundidade (Fp)

Não se aplica.

10.1.1.1.5. Fator frentes múltiplas (Ffmp)

Não se aplica.

10.1.1.1.6. Fator topografia (Ft)

Não se aplica.

10.1.1.1.7. Fator consistência do terreno (Fc)

Não se aplica.

10.1.1.1.8. Fator área (Fa)

FATOR PROPORÇÃO DE ÁREAS: os elementos comparativos serão corrigidos em função de sua área, tendo em vista que existe uma diferença dos valores unitários de acordo com a dimensão do terreno, sendo os de maior extensão com unitários menores, limitando-se a sua influência à parcela com que os mesmos contribuem na composição do valor final do imóvel.

Para tanto, utilizamos a fórmula constante da publicação **“Curso Básico de Engenharia Legal e de Avaliações”**, autor **Sérgio Antonio Abunahman**, **2ª Edição, Editora Pini**:

R. Emília Marengo, nº 260 - 14º And. - Cj. 143 - Tatuapé - São Paulo - CEP 03336-000
Fone / Fax (011) 2671-1616 com. - ***E - Mail = fabio@martin.eng.br***

Fábio Martin

Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570

Para terrenos com áreas fora do intervalo definido, é necessário o estudo da influência da área e analisar a eventual influência da esquina ou frentes múltiplas.

(1)* – Para estes grupos, o intervalo respectivo varia até um limite superior indefinido.

$$\mathbf{Ah = [(Ae / Aa)^{1/4} \text{ ou } 1/8]}$$

Sendo:

Ah = Área homogeneizada;

Ae = Área do elemento comparativo;

Aa = Área do imóvel avaliando.

A utilização do expoente deve ser utilizada da seguinte forma:

Ae - Aa ≤ 30% → 1/4;

Ae - Aa > 30% → 1/8.

10.1.2. VALORES UNITÁRIOS DOS LOTES PERTENCENTES AOS ELEMENTOS COMPARATIVOS

Para a determinação dos fatores, devem ser observados os seguintes princípios e expressões, conforme determina a (ABNT) NBR-14.653-2/2.011 (Avaliação de Imóveis Urbanos) e IBAPE-SP:

- a) . Na homogeneização (tratamento dos dados da pesquisa): ajustar os dados da pesquisa à situação paradigma:

$$(1) \quad \mathbf{Ross-Heideck, F(oc) = R + K \times (1-k),}$$

Fábio Martin

Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570

onde:

F(oc) = fator de obsolescência;

R = coeficiente residual que corresponde ao padrão, expresso em decimal (TABELA-01);

K = coeficiente de ROSS-HEIDECK, encontrado na (TABELA-02).

**(2) $V(C) = \text{área} \times \text{padrão} \times \text{depreciação}$
pela (idade), onde:**

b) . Na avaliação (determinar o Valor do Terreno Avaliando): ajustar o valor médio obtido na situação paradigma para as condições do avaliando:

(3) $V_u = V_o \times \{1 + [(F_1 - 1) + (F_2 - 1) + (F_3 - 1) \dots + (F_n - 1)]\}$

(4) $V_t = V_u / \{1 + [(F_1 - 1) + (F_2 - 1) + (F_3 - 1) \dots + (F_n - 1)]\} \times A_t$

Onde:

V_u = Valor Básico unitário (estimado na situação paradigma, após ajuste por fatores);

V_o = Valor de Oferta (ou preço observado);

Fábio Martin

Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570

Vt = Valor do Terreno (deduzido após a incidência de seus respectivos fatores em relação à situação paradigma);

At = Área do terreno;

F1, F2, F3,..Fn= Fatores ou Coeficientes de Testada (Cf), de Profundidade (Cp), Localização (FL), etc.....

Fator de fonte desconta-se 10% do valor de oferta;

O custo de construção adotado (CUB - SINDUSCON - SP) para o caso em tela, inequivocamente possui a data base do Mês de Setembro de 2.020 no Estado de São Paulo, ou seja, R\$ 1.500,76/m², segundo pesquisa feita: <http://indiceeconomicos.secovi.com.br/indicadormensal.php?idindicador=91>.

10.1.2.1. RODOVIA RAPOSO TAVARES KM - 85,00

Dados extraídos do Anexo - I.

Valor da Construção (1) = 0,000

Valor da Construção (1) = ZERO

Valor Unitário do Terreno (1) = $\frac{(1.400.000,00 \times 0,9000) - 0,00}{39.100,00} + \{[(1) + (1,) +$

$\frac{1}{4} (39.100,00) + (1,000) + (1) + (1) + (1) - (7) + 1\}$
 (48.400,00) (1,000)

VUT(1) = R\$ 32,23/m² x (0,9481) = **R\$ 30,55/m²**

Fábio Martin

Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570

10.1.2.2. BRIGADEIRO TOBIAS - SOROCABA - SP

Dados extraídos do Anexo - I.

Valor da Construção (2) = 0,000

Valor da Construção (2) = ZERO

Valor Unitário do Terreno (2) = $\frac{(2.500.000,00 \times 0,9000) - 0,00}{36.000,00} + \{[(1) + (1) +$

$\frac{1}{4} \frac{(36.000,00)}{(48.400,00)} + \frac{(1,000)}{(1,000)} + (0,8000) + (1) + (1) - (7) + 1\}$

VUT(2) = R\$ 62,50/m² x (0,7287) = **R\$ 45,54/m²**

10.1.2.3. INHAYBA - SOROCABA - SP

Dados extraídos do Anexo - I.

Valor da Construção (3) = 0,000

Valor da Construção (3) = ZERO

Valor Unitário do Terreno (3) = $\frac{(1.600.000,00 \times 0,9000) - 0,00}{39.119,00} + \{[(1) + (1) +$

$\frac{1}{4} \frac{(39.119,00)}{(48.400,00)} + \frac{(1,000)}{(1,000)} + (1) + (1) + (1) - (7) + 1\}$

VUT(3) = R\$ 36,81/m² x (0,9482) = **R\$ 34,90/m²**

Fábio Martin
Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570

10.1.2.4. CENTRO - SOROCABA - SP

Dados extraídos do Anexo - I.

Valor da Construção (4) = 0,000

Valor da Construção (4) = ZERO

Valor Unitário do Terreno (4) = $\frac{(8.250.000,00 \times 0,9000) - 0,00}{55.000,00} + \{[(1) + (1) +$

$\frac{1}{4} \frac{(55.000,00)}{(48.400,00)} + \frac{(1,000)}{(1,700)} + (1) + (1) + (1) - (7) + 1\}$

VUT(4) = R\$ 135,00/m² x (0,6207) = **R\$ 83,79/m²**

10.1.2.5. ESTRADA DO BANHO TURCO - BRIGADEIRO TOBIAS

Dados extraídos do Anexo - I.

Valor da Construção (5) = 0,000

Valor da Construção (5) = ZERO

Valor Unitário do Terreno (5) = $\frac{(2.000.000,00 \times 0,9000) - 0,00}{36.300,00} + \{[(1) + (1) +$

$\frac{1}{4} \frac{(36.300,00)}{(48.400,00)} + \frac{(1,000)}{(1,000)} + (1) + (1) + (1) - (7) + 1\}$

VUT(5) = R\$ 49,59/m² x (0,9306) = **R\$ 46,14/m²**

Fábio Martin

Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570

10.1.2.6. BRIGADEIRO TOBIAS - SOROCABA - SP.

Dados extraídos do Anexo - I.

Valor da Construção (5) = 0,000

Valor da Construção (5) = ZERO

Valor Unitário do Terreno (6) = $\frac{(1.000.000,00 \times 0,9000) - 0,00}{54.000,00} + \{[(1) + (1) +$

$\frac{1}{4} \frac{(54.000,00)}{(48.400,00)} + \frac{(1.000)}{(1.000)} + (1) + (1) + (1) - (7) + 1\}$

VUT(6) = R\$ 16,67/m² x (1,0277) = **R\$ 17,13/m²**

10.1.3. MÉDIA ARITMÉTICA E SANEAMENTO PARA O VALOR UNITÁRIO DO TERRENO DA MATRÍCULA Nº 48.548

Finalizado o processo de homogeneização, conforme a esteira das Normas Técnicas do (IBAPE-SP) e DA (ABNT) NBR-14.653-2/2.011 (Avaliação de Imóveis Urbanos) é certo que:

- Média Aritmética = $R\$ 30,55/m^2 + R\$ 45,54/m^2 + R\$ 34,90/m^2 + R\$ 83,79/m^2 + R\$ 46,14/m^2 + R\$ 17,13/m^2 = \underline{R\$ 258,05/m^2} = R\$ 43,01/m^2$
6,000

Estabelecendo os limites máximos e mínimos recomendados pelas Normas Técnicas Vigentes da (ABNT) e do (IBAPE-SP), ter-se-á:

- Limite inferior (-30%) = R\$ 30,11/m²
- Limite superior (+30%) = R\$ 55,91/m²

Houve a eliminação dos valores unitários VUT (4) e VUT (6), com relação ao intervalo amostral de + OU - 30%.

R. Emília Marengo, nº 260 - 14º And. - Cj. 143 - Tatuapé - São Paulo - CEP 03336-000
Fone / Fax (011) 2671-1616 com. - **E - Mail = fabio@martin.eng.br**

Fábio Martin

Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570

$$\begin{aligned}
 & - \text{Média Saneada} = R\$ 30,55/m^2 + R\$ 45,54/m^2 + R\$ 34,90/m^2 - R\$ 83,79/m^2 + R\$ 46,14/m^2 - \\
 & R\$ 17,13/m^2 = \underline{R\$ 258,05/m^2 - R\$ 83,79/m^2 - R\$ 17,13/m^2} = \underline{R\$ 39,28/m^2} \\
 & (6,000 - 2,000)
 \end{aligned}$$

Portanto, arredondando, ter-se-á o valor unitário obtido através da média saneada.

R\$ 39,30/m²/Outubro de 2.020

10.1.4. VALOR DO TERRENO OBJETO DA PENHORA PARA A MATRÍCULA Nº 48.548

Sendo assim, conforme a fórmula abaixo, ter-se-á:

$$V(t - \text{Matrícula nº 48.548}) = V(ut) \times A(ut)$$

$$V(t - \text{Matrícula nº 48.548}) = R\$ 39,30/m^2 \times 48.400,00m^2$$

$$V(t - \text{Matrícula nº 48.548}) = R\$ 1.902.120,00$$

Portanto, o valor para o lote avaliando, sito à Rua Maria Clemente Arroyo nº 174 no Bairro de Brigadeiro Tobias na Cidade de Sorocaba, SP, topografia em aclive até 5%, é de:

R\$ 1.902.120,00 - (Outubro / 2020)

(Um Milhão, Novecentos e Dois Mil, Cento e Vinte Reais)

Fábio Martin

Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570

10.1.5. VALOR DA CONSTRUÇÃO DO IMÓVEL DA MATRÍCULA Nº 48.548

10.1.5.1. ÁREA CONSTRUÍDA DA CASA TÉRREA PRINCIPAL = 150,00 m² (ESTIMADA IN LOCO)

- a). I(e) = “40 anos” (relação percentual entre a idade da edificação na época de sua avaliação) - CUB/SP = R\$ 1.500,76/m²/Setembro de 2.020;

- b). I(r) = “70 anos” (vida referencial relativa ao padrão da construção)
I(e)/I(r) = 40/70 = 0,5714 ou 57,14%;

- c). R (valor residual) = “20%”;

- d). estado de conservação da edificação = “d” (página n.º 34 dos Valores das Edificações de Imóveis Urbanos do IBAPE-SP);

- e). K (coeficiente de Ross/Heideck) = (com interpolação “0,5064”)

Para tanto, o cálculo do Coeficiente “K” se faz necessário, onde:

a). segundo a Tabela 02 - Coeficiente de Ross – Heidecke, ter-se-á:

a1). Idade em Vida Referencial (%) para o estado de conservação - d – entre regular e necessitando de reparos simples, cuja depreciação é de (8,0900%), logo através do “Teorema de Tales”, ter-se-á:

56,00%	-----	0,5176
57,14%	-----	K (interp) = 0,5064
58,00%	-----	0,4980

Fábio Martin

Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570

b). escrevendo a equação baseada no “Teorema de Tales”, ter-se-á K (interpolado):

$$\frac{56,00\% - 57,14\%}{0,5176 - k \text{ (interp)}} = \frac{56,00\% - 58,00\%}{0,5176 - 0,4980}$$

$$- 1,1400\% = \frac{- 2,0000\%}{0,5176 - k \text{ (interp)}} \times 0,0196$$

$$- 1,1400\% \times (0,5176 - k \text{ (interp)}) = - 2,0000\% \times 0,0196$$

$$- 0,022344 + 1,1400\% \times k \text{ (interp)} = - 0,0392$$

$$1,1400\% \times k \text{ (interp)} = - 0,022344 + 0,0392$$

$$2,0000\% \times k \text{ (interp)} = 1,0352 - 0,022344$$

$$2,0000\% \times k \text{ (interp)} = 1,012856$$

$$K(\text{interp}) = 1,012856 / 2,0000, \text{ portanto } \underline{K(\text{interp}) = 0,5064}$$

Sendo assim, teremos:

$$\text{Foc (fator de obsolescência)} = R + k \times (1 - R)$$

$$\text{Foc} = [0,20 + (0,5064) \times (1,00 - 0,20)]$$

$$\text{Foc (fator de obsolescência)} = "0,6051"$$

Então, pode-se aplicar a seguinte fórmula: [classe = residencial / grupo = casas / padrão construtivo simples no intervalo máximo de (PC) - (2.4)] = “1,7430”;

$$V(\text{casa térrea principal - matrícula nº 48.548}) = \text{CUB/SP} \times \text{Ac} \times \text{Foc} \times f(p) \times (\text{PC} - \text{casa térrea principal - matrícula nº 48.548})$$

$$V(\text{casa térrea principal - matrícula nº 48.548}) = [\text{R\$ } 1.500,76/\text{m}^2 \times (150,00 \text{ m}^2 \times 1,0000) \times 0,6051 \times 1,7430]$$

$$\underline{V(\text{casa térrea principal - matrícula nº 48.548}) = \text{R\$ } 237.425,33}$$

Fábio Martin

Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570

10.1.5.2. ÁREA CONSTRUÍDA DA CASA DO CASEIRO = 80,00 m² (ESTIMADA IN LOCO)

- a). I(e) = “40 anos” (relação percentual entre a idade da edificação na época de sua avaliação) - CUB/SP = R\$ 1.500,76/m²/Setembro de 2.020;

- b). I(r) = “70 anos” (vida referencial relativa ao padrão da construção)
I(e)/I(r) = 40/70 = 0,5714 ou 57,14%;

- c). R (valor residual) = “20%”;

- d). estado de conservação da edificação = “f” (página n.º 34 dos Valores das Edificações de Imóveis Urbanos do IBAPE-SP);

- e). K (coeficiente de Ross/Heideck) = (com interpolação “0,3680”)

Para tanto, o cálculo do Coeficiente “K” se faz necessário, onde:

a). segundo a Tabela 02 - Coeficiente de Ross – Heidecke, ter-se-á:

a1). Idade em Vida Referencial (%) para o estado de conservação - d – entre regular e necessitando de reparos simples, cuja depreciação é de (8,0900%), logo através do “Teorema de Tales”, ter-se-á:

56,00% -----	0,3762
57,14% -----	K (interp) = 0,3680
58,00% -----	0,3619

Fábio Martin

Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570

b). escrevendo a equação baseada no “Teorema de Tales”, ter-se-á K (interpolado):

$$\frac{56,00\% - 57,14\%}{0,3762 - k \text{ (interp)}} = \frac{56,00\% - 58,00\%}{0,3762 - 0,3619}$$

$$- 1,1400\% = \frac{- 2,0000\%}{0,3762 - k \text{ (interp)}} \times 0,0143$$

$$- 0,7524 + 2 \times k \text{ (interp)} = - 0,016302$$

$$2,0000 \times K(\text{interp}) = 0,7524 - 0,016302$$

$$2,0000 \times K(\text{interp}) = 0,736098$$

$$K(\text{interp}) = 0,736098/2,0000, \text{ portanto } \underline{K(\text{interp}) = 0,3680}$$

$$\text{Sendo assim, teremos:}$$

$$\text{Foc (fator de obsolescência)} = R + k \times (1 - R)$$

$$\text{Foc} = [0,20 + (0,3680) \times (1,00 - 0,20)]$$

$$\text{Foc (fator de obsolescência)} = "0,4944"$$

$$\text{Então, pode-se aplicar a seguinte fórmula: [classe = residencial / grupo =$$

casas / padrão construtivo simples no intervalo médio de (PC) - (2.4)] = "1,4970";

$V(\text{casa do caseiro - matrícula nº 48.548}) = \text{CUB/SP} \times A_c \times \text{Foc} \times f(p) \times (\text{PC} - \text{casa do caseiro - matrícula nº 48.548})$

$V(\text{casa do caseiro - matrícula nº 48.548}) = [\text{R\$ } 1.500,76/\text{m}^2 \times (80,00 \text{ m}^2 \times 1,0000) \times 0,4944 \times 1,4970]$

$$\underline{V(\text{casa do caseiro - matrícula nº 48.548}) = \text{R\$ } 88.859,02}$$

Fábio Martin

Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570

10.1.5.3. ÁREA CONSTRUÍDA PARA O ABRIGO DOS ANIMAIS E CONSTRUÇÕES RUINOSAS = 383,16 m² (ESTIMADA IN LOCO)

- a). I(e) = “40 anos” (relação percentual entre a idade da edificação na época de sua avaliação) - CUB/SP = R\$ 1.500,76/m²/Setembro de 2.020;

- b). I(r) = “70 anos” (vida referencial relativa ao padrão da construção)
I(e)/I(r) = 40/70 = 0,5714 ou 57,14%;

- c). R (valor residual) = “20%”;

- d). estado de conservação da edificação = “h” (página n.º 34 dos Valores das Edificações de Imóveis Urbanos do IBAPE-SP);

- e). K (coeficiente de Ross/Heideck) = (com interpolação “0,1365”)

Para tanto, o cálculo do Coeficiente “K” se faz necessário, onde:

a). segundo a Tabela 02 - Coeficiente de Ross – Heidecke, ter-se-á:

a1). Idade em Vida Referencial (%) para o estado de conservação - d – entre regular e necessitando de reparos simples, cuja depreciação é de (8,0900%), logo através do “Teorema de Tales”, ter-se-á:

56,00% ----- **0,1397**

57,14% ----- **K (interp) = 0,1365**

58,00% ----- **0,1344**

Fábio Martin

Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570

b). escrevendo a equação baseada no “Teorema de Tales”, ter-se-á K (interpolado):

$$\frac{56,00\% - 57,14\%}{0,1397 - k \text{ (interp)}} = \frac{56,00\% - 58,00\%}{0,1397 - 0,1344}$$

$$- 1,1400\% = \frac{- 2,0000\%}{0,1397 - k \text{ (interp)}} \quad 0,0053$$

$$- 1,1400\% = \frac{- 2,0000\%}{0,1397 - k \text{ (interp)}} \quad 0,0053$$

$$0,1397 - k \text{ (interp)} = \frac{0,0053}{- 1,1400\%} \times - 2,0000\%$$

$$-0,2794 + 2 \times k \text{ (interp)} = - 0,006042$$

$$2,0000 \times K(\text{interp}) = 0,2794 - 0,006402$$

$$2,0000 \times K(\text{interp}) = 0,272998$$

$$K(\text{interp}) = 0,272998/2,0000, \text{ portanto } \underline{K(\text{interp}) = 0,1365}$$

Sendo assim, teremos:

$$\text{Foc (fator de obsolescência)} = R + k \times (1 - R)$$

$$\text{Foc} = [0,20 + (0,1365) \times (1,00 - 0,20)]$$

$$\text{Foc (fator de obsolescência)} = \text{“0,3092”}$$

Então, pode-se aplicar a seguinte fórmula: [classe = residencial / grupo = casas / padrão construtivo proletário no intervalo mínimo de (PC) - (2.2)] = “0,6240”;

V(abrigo para animais e construções ruinosas - matrícula nº 48.548) = CUB/SP x Ac x Foc x f(p) x (PC – abrigo para animais e construções ruinosas - matrícula nº 48.548)

V(abrigo para animais e construções ruinosas - matrícula nº 48.548) = [R\$ 1.500,76/m² x (383,16 m² x 1,0000) x 0,3092 x 0,6240]

V(abrigo para animais e construções ruinosas - matrícula nº 48.548) = R\$ 110.946,98

R. Emília Marengo, nº 260 - 14º And. - Cj. 143 - Tatuapé - São Paulo - CEP 03336-000
Fone / Fax (011) 2671-1616 com. - **E - Mail = fabio@martin.eng.br**

Fábio Martin

Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570

10.1.6. VALOR TOTAL DA CONSTRUÇÃO PARA A MATRÍCULA Nº 48.548

Para as construções, sito à Rua Maria Clemente Arroyo nº 174 no Bairro de Brigadeiro Tobias na Cidade de Sorocaba, SP, considerando a mesma de classe residencial, grupos de casas com padrões construtivos variando desde proletário até simples e igualmente para os seus intervalos em (PC), idade da construção de 40 anos, estados de conservação com variações, o valor total, é de:

R\$ 437.230,00 - (Outubro / 2020)

(Quatrocentos e Trinta e Sete Mil, Duzentos e Trinta Reais)

10.1.7. VALOR TOTAL DO IMÓVEL DA MATRÍCULA Nº 48.548 - APLICAÇÃO DO MÉTODO EVOLUTIVO

Aplicando-se o Método Evolutivo, ter-se-á:

- Fator de Ajuste de Mercado (FAM) - não há dedução do unitário, pois inexitem ofertas concernentes aos elementos comparativos absolutamente assemelhados, quanto à área do terreno e principalmente em consonância a mesma localização e com proximidades ao polo urbano e equipamentos públicos, ou seja, ter-se-á - **FAM = 1,0000**. Logo, ter-se-á:

$$Vi = (Vt + VB) \cdot FAM$$

$$Vi = (R\$ 1.902.120,00 + R\$ 437.230,00) \cdot 1,0000$$

$$Vi = R\$ 2.339.350,00$$

Fábio Martin
Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570

11. CONCLUSÃO

Portanto, conclui-se que o justo, real e atual valor do imóvel constituído por terreno e construções do imóvel objeto da Matrícula nº 48.548, sito à Rua Maria Clemente Arroyo nº 174 no Bairro de Brigadeiro Tobias na Cidade de Sorocaba, SP, é de:

R\$ 2.339.350,00 - (Outubro / 2020)

(Dois Milhões, Trezentos e Trinta e Nove Mil,
Trezentos e Cinquenta Reais)

Fábio Martin

Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570

12. GRAU DE PRECISÃO E FUNDAMENTAÇÃO DO LAUDO

Tabela-01 – Graus de precisão da estimativa de valor no caso de utilização de tratamento por fatores (ABNT- NBR 14.653-2/2.011).

Descrição	Grau		
	III	II	I
Amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno do valor central da estimativa.	≤30%	≤40%	≤50%

No caso desse laudo de avaliação judicial, a perícia técnica atingiu o grau de precisão (III) no trabalho, ou seja, ≤30%.

Tabela-02 – Graus de fundamentação no caso da utilização de tratamento por fatores (ABNT- NBR 14.653-2/2.011).

Item	Descrição	Grau		
		III	II	I
1	Caracterização do imóvel avaliando	Completa quanto a todas as variáveis analisadas	Completa quanto aos fatores utilizados no tratamento	Adoção de situação paradigma
2	Quantidade mínima de dados de mercado efetivamente utilizados	12	5	3
3	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisadas com foto	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisadas	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados correspondentes aos fatores utilizados
4	Intervalo admissível para cada fator e para o conjunto de fatores	0,80 a 1,25	0,50 a 2,00	0,40 a 2,50(a)

(a): No caso de utilização de menos de cinco dados de mercado, o intervalo admissível de ajuste é de 0,80 a 1,25, pois é desejável que, com um número menor de dados de mercado, a amostra seja menos heterogênea.

Portanto, o laudo de avaliação judicial atingiu grau de fundamentação (I), conforme a tabela acima, e seis pontos de acordo com a tabela abaixo:

Tabela-03 – Enquadramento dos laudos segundo seu grau de fundamentação no caso de utilização por tratamento dos fatores (ABNT- NBR 14.653-2/2.011).

Graus	III	II	I
Pontos Mínimos	10	6	4
Itens obrigatórios no grau correspondente	Itens 2 e 4 no grau III, com os demais no mínimo no grau II	Itens 2 e 4 no mínimo no grau II, e os demais no mínimo no grau I	Todos, no mínimo no grau I

R. Emília Marengo, nº 260 - 14º And. - Cj. 143 - Tatuapé - São Paulo - CEP 03336-000
 Fone / Fax (011) 2671-1616 com. - **E - Mail = fabio@martin.eng.br**

Fábio Martin

Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570

13. RESPOSTA AOS QUESITOS DAS PARTES

13.1. RESPOSTA AOS QUESITOS DO REQUERENTE (FOLHAS Nº 244/245 DOS AUTOS)

1). Queira o Sr. Perito informar se no imóvel existe alguma construção e se positivo, a idade, o estado de conservação e o padrão da construção.

R – Sim, favor reportar-se ao item 09 deste laudo de avaliação judicial.

2). Queira o Sr. Perito informar se o imóvel em análise está em área urbana ou de expansão urbana ou rural.

R – Sim, favor reportar-se ao item 09 deste laudo de avaliação judicial.

3). Queira o Sr. Perito informar se existem, na região em que se localiza o avaliando, outros imóveis com características semelhantes para venda, pertencente a outros ofertantes.

R – Favor reportar-se ao Anexo - I deste laudo de avaliação judicial.

4). No caso de a resposta para o quesito 3 ser positiva, pedimos informar se os preços pedidos na venda são os mesmos praticados antes da pandemia ou se houve alguma redução importante nos preços praticados.

R – Sim, houve uma redução de aproximadamente 3% dos preços de oferta, devido à pandemia da Covid-19.

Fábio Martin

Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570

5). No caso de resposta positiva para o quesito 4, pedimos informar se tais reduções foram consideradas na determinação do valor de venda calculado para o imóvel sob perícia judicial.

R – Sim, favor reportar-se ao item 10 deste laudo de avaliação judicial.

6). Queira o Sr. Perito informar se conseguiu identificar na região do imóvel em análise algum que seja similar ao avaliando e que esteja sendo ofertado em leilão ou que tenha sido arrematado nessas condições.

R – Não, favor reportar-se ao Anexo – I deste laudo de avaliação judicial.

7). No caso de resposta positiva para o quesito 6, queira o Sr. Perito informar se a arrematação foi feita pelo valor de avaliação ou se houve algum desconto para que se conseguisse a venda. Caso exista algum que não tenha logrado êxito em leilão, pedimos informar a provável razão de não se conseguir a venda.

R – A resposta ao quesito anterior é negativa, ou seja, o quesito está prejudicado.

8). Queira o Sr. Perito descrever o mercado atual de venda em relação ao número de ofertas e a situação macroeconômica do País.

R – Sim, favor reportar-se ao item 11, deste laudo de avaliação judicial.

9). Queira o Sr. Perito esclarecer se a unidade avalianda se localiza em área valorizada na região em que se localiza.

R – Não, devido à topografia desfavorável e devido ao logradouro público que não possui saída, ou seja, Rua Maria Clemente Arroyo no trecho sem saída.

Fábio Martin

Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570

10). Queira o Sr. Perito informar se foi constatado nos procedimentos de avaliação a premissa de quanto maior a área, menor o valor unitário por metro quadrado de venda.

R – Sim, favor reportar-se ao Anexo - I deste laudo de avaliação judicial.

11). Queira o Sr. Perito determinar o valor de venda do imóvel em estudo por meio do Método Comparativo Direto de Dados de Mercado, atendendo integralmente às recomendações da ABNT NBR 14.6532, ou seja, considerar como comparativo de mercado imóveis com as mesmas características físicas, área de terreno e/ou de construção assemelhadas, na região do imóvel avaliando e em quantidade de elementos que atenda a Norma, indicando a fonte de informação, o endereço completo, fotos da fachada e informando se está em oferta ou houve transação efetiva.

R – Sim, favor reportar-se ao item 12 deste laudo de avaliação judicial.

12). Queira o Sr. Perito, apresentar diagnóstico de mercado para imóvel do tipo, de forma a atender integralmente às recomendações contidas na Norma NBR 14.953-1, Avaliação de Bens - Procedimentos Gerais - Imóveis Urbanos da ABNT, devendo informar a liquidez do imóvel em análise, indicando a estrutura, a conduta e o desempenho do mercado em que está inserido, entendendo-se que no desempenho deverá incluir estimativa de prazo necessário para venda em caso de leilão.

R – Sim, favor reportar-se aos itens 09, 10 e 11 deste laudo de avaliação judicial.

Fábio Martin

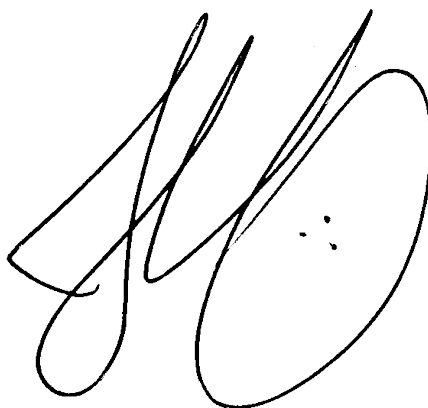
Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570

14. ENCERRAMENTO

Nada mais havendo a discorrer, encerro o presente laudo de avaliação judicial, onde o mesmo possui 59 (cinquenta e nove) folhas deste papel, impressas no anverso destas, acompanhadas por 01 (um) anexo, conforme abaixo descrito, estando todas as folhas digitalizadas, exceto esta última que vai também datada e assinada.

Anexo I - Pesquisa dos Elementos Comparativos

São Paulo, 27 de novembro de 2.020.



Eng. Me. Fábio Martin

Engenheiro Civil

CREA nº 5060203570

Membro titular do (IBAPE) nº 868

Pós Graduado em Perícias de Engenharia e Avaliações – FAAP

Mestre em Habitação, Planejamento e Tecnologia da Construção Civil – IPT/USP.

Fábio Martin
Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570

ANEXO I

Fábio Martin

Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570

FICHA DE PESQUISA N.01

Tipo: lote
 Endereço: Rodovia Raposo Tavares KM 85,00
 Bairro: Brigadeiro Tobias - Sorocaba - SP
 Setor:
 Quadra:

Data: 27/10/2020

Zona: ZR
 I.F.1: 1,0000/20

DADOS DA REGIÃO

Melhoramentos Públicos: Luz, Água, Esgoto, Telefone, Iluminação Pública, Pavimentação Asfáltica, Coleta de Lixo, Comércio local, Assistência Médica, Guias e Sarjetas, Bancos, Correios, Escolas, Recreação e Canalização.

DADOS ECONÔMICOS

Modalidade: para fins residenciais Valor: R\$ 1.400.000,00
 Natureza: oferta

DADOS DO TERRENO

Área: 39.100,00 m² Situação: Meio de Quadra
 Testada: 151,00 m Formato: Irregular
 Topografia: em alicive até 10%

DADOS DA CONSTRUÇÃO

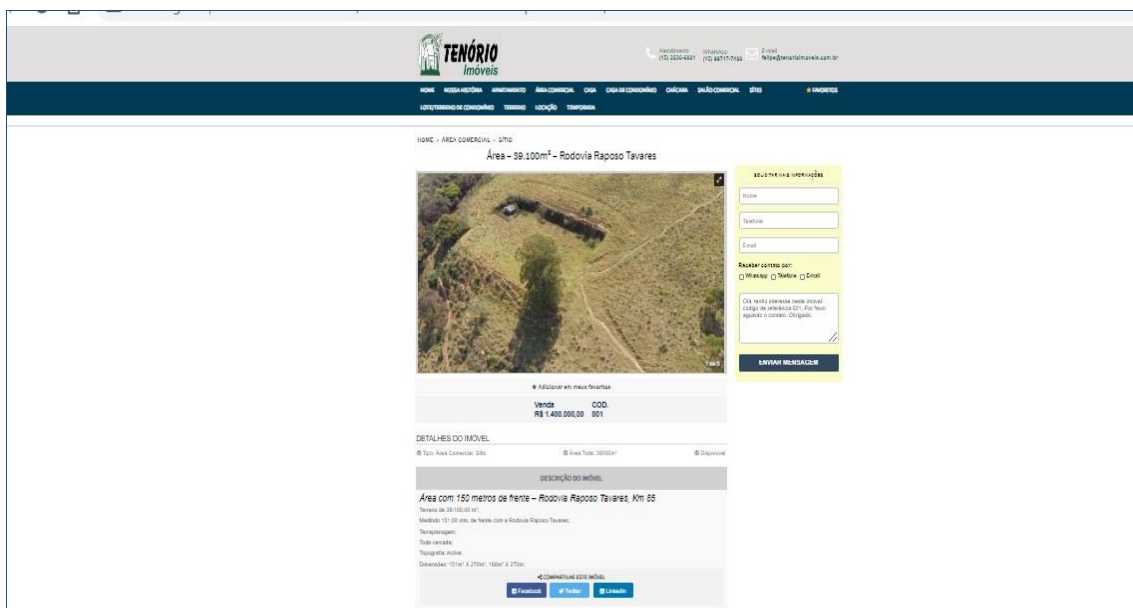
Tipo Construção:
 Padrão:
 Idade:
 Área Térreo: 0,00 m² Valor da Construção: R\$ 0,00
 Área Superior: 0,00 m² Área Total: 0,00 m²

FONTE DE INFORMAÇÃO

Imobiliária - Tenório Imóveis
 Endereço -
 Contato - Sr. Davi Laureano Fone: (15) 3236-6021

OBSERVAÇÕES

- 1 - gleba nua;
- 2 - Valores das edificações de imóveis urbanos em São Paulo do IBAPE-SP, onde às páginas consultadas são: 33, 34, 35, 36 e 44.



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FABIO MARTIN e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 14/12/2020 às 10:08, sob o número WVIP20701417285. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000619-90.2017.8.26.0009 e código CE9769F.

Fábio Martin

Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570

FICHA DE PESQUISA N.02

Tipo: chácara urbana

Data: 27/10/2020

Endereço:

Bairro: Brigadeiro Tobias - Sorocaba - SP

Setor:

Zona: ZR

Quadra:

I.F.1: 1,0000/20

DADOS DA REGIÃO

Melhoramentos Públicos: Luz, Água, Esgoto, Telefone, Iluminação Pública, Pavimentação Asfáltica, Coleta de Lixo, Comércio local, Assistência Médica, Guias e Sarjetas, Bancos, Correios, Escolas, Recreação e Canalização.

DADOS ECONÔMICOS

Modalidade: para fins residenciais

Valor: R\$ 2.500.000,00

Natureza: oferta

DADOS DO TERRENO

Área: 36.000,00 m²

Situação: Meio de Quadra

Testada: 0,00 m

Formato: Irregular

Topografia: em aclave até 10%

DADOS DA CONSTRUÇÃO

Tipo Construção:

Padrão:

Idade:

Área Térreo: 0,00 m²

Valor da Construção: R\$ 0,00

Área Superior: 0,00 m²

Área Total: 0,00 m²

FONTE DE INFORMAÇÃO

Imobiliária - Triunfai Imóveis - Código - AR0070

Endereço - <https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-brigadeiro-tobias-bairros-sorocaba-36000m2-venda-RS2500000-id-2451759735/>

Contato -

Fone: (15) 3019-7205

OBSERVAÇÕES

1 - chácara com construções;

2 - Valores das edificações de imóveis urbanos em São Paulo do IBAPE-SP, onde às páginas consultadas são: 33, 34, 35, 36 e 44.

Viva Real - Venda - SP - Lotes/Terrenos à venda em Sorocaba - Brigadeiro Tobias

Lote/Terreno à Venda, 36000 m² por R\$ 2.500.000 (COD: AR0070)

Brigadeiro Tobias, Sorocaba - SP [VER NO MAPA](#)

36000m² Não informado SOLICITAR Não informado SOLICITAR Não informado SOLICITAR

Área à venda, 36.000 m² por R\$ 2.000.000.
Oportunidade de área próxima a Raposo Tavares em Brigadeiro Tobias.
Esta por sinal é uma Chácara Urbana ZR2 com 290,00 metros de Testada. Além de uma ótima extensão territorial conta com uma maravilhosa estrutura interna sendo casa confortável e espaçosa e acabamento de primeira sendo 3 amplos dormitórios com suite e uma master, sala ampla, cozinha completa com modulados, toda avarandada, piscina, salão de jogos e convivência, área gourmet, salão de festas, lago de pesca e árvores frutíferas.
Localização Privilegiada a poucos metros da Rodovia Raposo Tavares.
Excelente para qualquer tipo de empreendimento verticais, horizontais e outras atividades clinicas, locação de festas e afins. -

COMPRA
R\$ 2.500.000

Condomínio Não informado
IPTU Não informado
[SOLICITAR VALORES](#)

ANUNCIANTE
TRIUNFAI IMÓVEIS

[Contato por WhatsApp](#)

[Quero visitar](#)

[Quero mais informações](#)

R. Emília Marengo, nº 260 - 14º And. - Cj. 143 - Tatuapé - São Paulo - CEP 03336-000
Fone / Fax (011) 2671-1616 com. - **E - Mail = fabio@martin.eng.br**

Fábio Martin

Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570

FICHA DE PESQUISA N.03

Tipo: chácara urbana

Data: 27/10/2020

Endereço:

Bairro: Inhayba - Sorocaba - SP

Setor:

Zona: ZR

Quadra:

I.F.1: 1,0000/20

DADOS DA REGIÃO

Melhoramentos Públicos: Luz, Água, Esgoto, Telefone, Iluminação Pública, Pavimentação Asfáltica, Coleta de Lixo, Comércio local, Assistência Médica, Guias e Sarjetas, Bancos, Correios, Escolas, Recreação e Canalização.

DADOS ECONÔMICOS

Modalidade: para fins residenciais

Valor: R\$ 1.600.000,00

Natureza: oferta

DADOS DO TERRENO

Área: 39.119,00 m²

Situação: Meio de Quadra

Testada: 0,00 m

Formato: Irregular

Topografia: plano

DADOS DA CONSTRUÇÃO

Tipo Construção:

Padrão:

Idade:

Área Térreo: 0,00 m²

Valor da Construção: R\$ 0,00

Área Superior: 0,00 m²

Área Total: 0,00 m²

FONTE DE INFORMAÇÃO

Imobiliária - Nishida Imóveis - Código - TE0335

Endereço - <https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-inhayba-bairros-sorocaba-39119m2-venda-RS1600000-id-2478243700/>

Contato -

Fone: (15) 3359-3917

OBSERVAÇÕES

1 - gleba;

2 - Valores das edificações de imóveis urbanos em São Paulo do IBAPE-SP, onde às páginas consultadas são: 33, 34, 35, 36 e 44.

Viva Real - Venda - SP - Lotes/Terrenos à venda em Sorocaba - Inhayba

Lote/Terreno à Venda, 39119 m² por R\$ 1.600.000

39119m² Não informado Não informado Não informado

Terreno à venda, 39119 m² por R\$ 1.600.000 - Inhayba - Sorocaba/SP

COMPRA R\$ 1.600.000

Condomínio Não informado IPTU Não informado

ANUNCIANTE Nishida Imóveis Ltda

Contato por WhatsApp

Quero visitar

Quero mais informações

Encontre outros imóveis similares

Fábio Martin

Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570

FICHA DE PESQUISA N.04

Tipo: chácara urbana

Data: 27/10/2020

Endereço:

Bairro: Centro - Sorocaba - SP

Setor:

Zona: ZR

Quadra:

I.F.1: 1,7000/20

DADOS DA REGIÃO

Melhoramentos Públicos: Luz, Água, Esgoto, Telefone, Iluminação Pública, Pavimentação Asfáltica, Coleta de Lixo, Comércio local, Assistência Médica, Guias e Sarjetas, Bancos, Correios, Escolas, Recreação e Canalização.

DADOS ECONÔMICOS

Modalidade: para fins residenciais

Valor: R\$ 8.250.000,00

Natureza: oferta

DADOS DO TERRENO

Área: 55.000,00 m²

Situação: Meio de Quadra

Testada: 0,00 m

Formato: Irregular

Topografia: plano

DADOS DA CONSTRUÇÃO

Tipo Construção:

Padrão:

Idade:

Área Térreo: 0,00 m²

Valor da Construção: R\$ 0,00

Área Superior: 0,00 m²

Área Total: 0,00 m²

FONTE DE INFORMAÇÃO

Imobiliária - Orion Imóveis - Código - 234802

Endereço - <https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-centro-bairros-sorocaba-55000m2-venda-RS8250000-id-2442528392/>

Contato -

Fone: (15) 4154-6042

OBSERVAÇÕES

1 - gleba;

2 - Valores das edificações de imóveis urbanos em São Paulo do IBAPE-SP, onde às páginas consultadas são: 33, 34, 35, 36 e 44.

Viva Real - Venda - SP - Lotes/Terrenos à venda em Sorocaba - Centro

Lote/Terreno à Venda, 55000 m² por R\$ 8.250.000 COD. 234802

Centro, Sorocaba - SP VER NO MAPA

55000m² Não informado Não informado Não informado

SOLICITAR SOLICITAR SOLICITAR

Terreno, Centro, Sorocaba - R\$ 8.250.000,00, 55.000m² - Código: 234802

COMPRAR R\$ 8.250.000

Condomínio Não informado

IPTU Não informado

SOLICITAR VALORES

ANUNCIANTE Orion Imóveis

Contato por WhatsApp

Quero visitar

Quero mais informações

Você também pode gostar

(11) 4154-6042 VER TELEFONE

R. Emília Marengo, nº 260 - 14º And. - Cj. 143 - Tatuapé - São Paulo - CEP 03336-000
 Fone / Fax (011) 2671-1616 com. - **E - Mail = fabio@martin.eng.br**

Fábio Martin

Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570

FICHA DE PESQUISA N.05

Tipo: chácara urbana

Data: 27/10/2020

Endereço: Estrada do Banho Turco

Bairro: Brigadeiro Tobias - Sorocaba - SP

Setor:

Zona: ZR

Quadra:

I.F.1: 1,0000/20

DADOS DA REGIÃO

Melhoramentos Públicos: Luz, Água, Esgoto, Telefone, Iluminação Pública, Pavimentação Asfáltica, Coleta de Lixo, Comércio local, Assistência Médica, Guias e Sarjetas, Bancos, Correios, Escolas, Recreação e Canalização.

DADOS ECONÔMICOS

Modalidade: para fins residenciais

Valor: R\$ 2.000.000,00

Natureza: oferta

DADOS DO TERRENO

Área: 36.300,00 m²

Situação: Meio de Quadra

Testada: 0,00 m

Formato: Irregular

Topografia: plano

DADOS DA CONSTRUÇÃO

Tipo Construção:

Padrão:

Idade:

Área Térreo: 0,00 m²

Valor da Construção: R\$ 0,00

Área Superior: 0,00 m²

Área Total: 0,00 m²

FONTE DE INFORMAÇÃO

Imobiliária - Renato Moura Imóveis - Código - AR0029

Endereço - <https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-brigadeiro-tobias-bairros-sorocaba-36300m2-venda-RS2000000-id-2451978799/>

Contato -

Fone: (15) 3233-5788

OBSERVAÇÕES

1 - gleba;

2 - Valores das edificações de imóveis urbanos em São Paulo do IBAPE-SP, onde às páginas consultadas são: 33, 34, 35, 36 e 44.

Viva Real - Venda - SP - Lotes/Terrenos à venda em Sorocaba - Brigadeiro Tobias

Lote/Terreno à Venda, 36300 m² por R\$ 2.000.000 COD. AR0029

Estrada do Banho Turco - Brigadeiro Tobias, Sorocaba - SP VER NO MAPA

36300m² Não informado Não informado Não informado

Área Residencial à venda, Brigadeiro Tobias, Sorocaba - ÁREA PARA VENDA - BRIGADEIRO TOBIAS

Área com 36.300MP
Possui 1 casa principal com 4 suítes, 1 sala de tv e lareira, sala 2 ambientes, WC social, 2 cozinhas, sendo 1 com fogão a lenha e outra tradicional, lavanderia, aquecedor solar.
Área de lazer com churrasqueira e 2 WC.
Área de piscina com sauna, ducha e WC.
Galpão de 100MP com 2 WC.

Casa de caseiro com 3 dormitórios, 2 WC, cozinha e lavanderia.

COMPRAR R\$ 2.000.000

Condomínio Não informado
IPTU Não informado

SOLICITAR VALORES

ANUNCIANTE Renato Moura Imóveis

Contato por WhatsApp

Quero visitar

Quero mais informações

(15) 3233-5788 VER TELEFONE

Salvar nos favoritos Enviar para alguém

R. Emília Marengo, nº 260 - 14º And. - Cj. 143 - Tatuapé - São Paulo - CEP 03336-000
Fone / Fax (011) 2671-1616 com. - **E - Mail = fabio@martin.eng.br**

Fábio Martin

Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570

FICHA DE PESQUISA N.06

Tipo: sítio urbano

Data: 27/10/2020

Endereço:

Bairro: Brigadeiro Tobias - Sorocaba - SP

Setor:

Zona: ZR

Quadra:

I.F.1: 1,0000/20

DADOS DA REGIÃO

Melhoramentos Públicos: Luz, Água, Esgoto, Telefone, Iluminação Pública, Pavimentação Asfáltica, Coleta de Lixo, Comércio local, Assistência Médica, Guias e Sarjetas, Bancos, Correios, Escolas, Recreação e Canalização.

DADOS ECONÔMICOS

Modalidade: para fins residenciais

Valor: R\$ 1.000.000,00

Natureza: oferta

DADOS DO TERRENO

Área: 54.000,00 m²

Situação: Meio de Quadra

Testada: 0,00 m

Formato: Irregular

Topografia: plano

DADOS DA CONSTRUÇÃO

Tipo Construção:

Padrão:

Idade:

Área Térreo: 0,00 m²

Valor da Construção: R\$ 0,00

Área Superior: 0,00 m²

Área Total: 0,00 m²

FONTE DE INFORMAÇÃO

Imobiliária - Tenório Imóveis - Código - 043

Endereço -

Contato - Sr. Davi Laureano

Fone: (15) 3236-6021

OBSERVAÇÕES

1 - gleba;

2 - Valores das edificações de imóveis urbanos em São Paulo do IBAPE-SP, onde às páginas consultadas são: 33, 34, 35, 36 e 44.

Viva Real - Venda - SP - Fazendas/Sítios à venda em Sorocaba - Brigadeiro Tobias

Fazenda/Sítio com 3 Quartos e 2 banheiros à Venda, 54000 m² por R\$ 1.000.000 COD. 043

Brigadeiro Tobias, Sorocaba - SP VER NO MAPA

54000m² 3 quartos 2 banheiros 1 suíte Não informado SOLICITAR

COMPRAR R\$ 1.000.000

Condomínio Não informado IPTU Não informado SOLICITAR VALORES

ANUNCIANTE Tenório Imóveis Imobiliária

Sítio - 54.000 m² - Brigadeiro Tobias
Com linda Casa de 03 dormitórios, suíte, área gourmet, mobiliada com móveis coloniais, piscina, quadra de tênis, pomar formado, muito verde, casa caseiro e de hospede, lugar tranquilo e fácil acesso a Rodovia Raposo Tavares, 2,5 km de Brigadeiro Tobias.

R. Emília Marengo, nº 260 - 14º And. - Cj. 143 - Tatuapé - São Paulo - CEP 03336-000
Fone / Fax (011) 2671-1616 com. - **E - Mail = fabio@martin.eng.br**

Fábio Martin

Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570

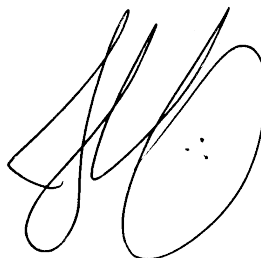
**EXMO (A) SENHOR (A) DOUTOR (A) JUIZ (A) DE DIREITO DA 4ª
VARA CÍVEL DO FORO REGIONAL DA VILA PRUDENTE – SP.****Processo nº 1000619 – 90 / 17**

FABIO MARTIN, Engenheiro Civil registrado no CREA sob o nº 5060203570, perito judicial nomeado nos autos da ação de execução de título extrajudicial, ajuizada por **BANCO DO BRASIL S/A** em face de **INDÚSTRIA DE GALVANOPLASTIA BRASLONGO LTDA E OUTROS**, em curso perante esse M.M. Juízo e respectivo cartório, após entregar o Laudo Judicial, vêm mui respeitosamente à presença de V.Exa., solicitar o levantamento dos honorários periciais, conforme formulário MLE anexo.

Termos em que,

Pede e Espera Deferimento.

São Paulo, 27 de novembro de 2020.



Eng. Me. Fábio Martin

R. Emília Marengo, nº 260 - 14º And. - Cj. 143 - Tatuapé - São Paulo - CEP 03336-000
Fone / Fax (011) 2671-1616 com. - **E - Mail = fabio@martin.eng.br**

Fábio Martin

Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570

FORMULÁRIO MLE – MANDADO DE LEVANTAMENTO ELETRÔNICO

(1 Formulário para cada parte. Válido para depósitos a partir de 01/03/2017)

Número do processo (padrão CNJ): 1000619-90.2017.8.26.0009**Nome do beneficiário do levantamento: FÁBIO MARTIN****Engenheiro Civil – Perito Judicial****CREA: 5060203570****Nº da página do processo onde consta procuração:****Tipo de levantamento: () Parcial****(X) Total****Nº da página do processo onde consta comprovante do depósito: 262****Valor nominal do depósito (posterior a 01/03/2017): R\$ 9.460,00****CPF ou CNPJ: 077.476.538-08****Tipo de levantamento: () I - Comparecer ao banco;****(X) II - Crédito em conta Banco do Brasil;****() III – Crédito em con outros bancos;****() IV – Recolher GRU;****() V – Novo Depósito Judicial****Agência e número da conta do beneficiário do levantamento:****BANCO DO BRASIL****AGÊNCIA: 4859-3****CONTA CORRENTE: 700.265-3****Observações:**