

Luiz Filipe Santiago
Engenheiro Civil
CREA nº 506.209.0430-D

EXMO. SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA 4ª VARA CÍVEL DO FORO REGIONAL III – JABAQUARA – SP.

1015251-47.2014.8.26.0003

LUIZ FILIPE SANTIAGO, Engenheiro Civil CREA 506.209.0430-D, Infra Assinado Perito Judicial na **AÇÃO DE EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL – CONTRATOS BANCÁRIOS** tendo como Requerente **BANCO BRADESCO S/A** e Requerido **MASTERLIDER INFORMATICA COMERCIAL E SERVIÇOS LTDA E OUTRO**, tendo completado todos os Estudos diligencias e Vistoria vem apresentar suas conclusões consubstanciadas no seguinte.

LAUDO DE AVALIAÇÃO

1. OBJETIVO DO TRABALHO

O presente trabalho tem por objetivo Vistoriar e apurar o justo valor do Imóvel objeto da presente.

A presente Avaliação atende as seguintes Normas:

- ABNT NBR 14653-2 - Norma Brasileira para Avaliação de Imóveis Urbanos.
- Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos do IBAPE/SP: 2011 – Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia.

2. DESCRIÇÃO DO IMÓVEL OBTIDA DA MATRÍCULA Nº 135.448 DO 1º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS, TÍTULOS E DOCUMENTOS E CIVIL DE PESSOA JURÍDICA DE JUNDIAÍ- SP (Doc. as fls. 58/59 dos Autos)

UM BOX sob número noventa e cinco (95), da Quadra “H”, tipo 02, composto de um (01) espaço no Empreendimento denominado “Mercadão da Cidade”, situado na Rua Doutor José Roberto Basile Bonito número cinquenta (50) e Rua Engenheiro Monlevade, Centro, nesta cidade e comarca, com uma área privativa de 17,500m², área de coisas de uso comum do condomínio de 12,054m², totalizando uma área construída de 29,554m², correspondente a fração de 0,5752%, equivalente a 42,6395m² do terreno.

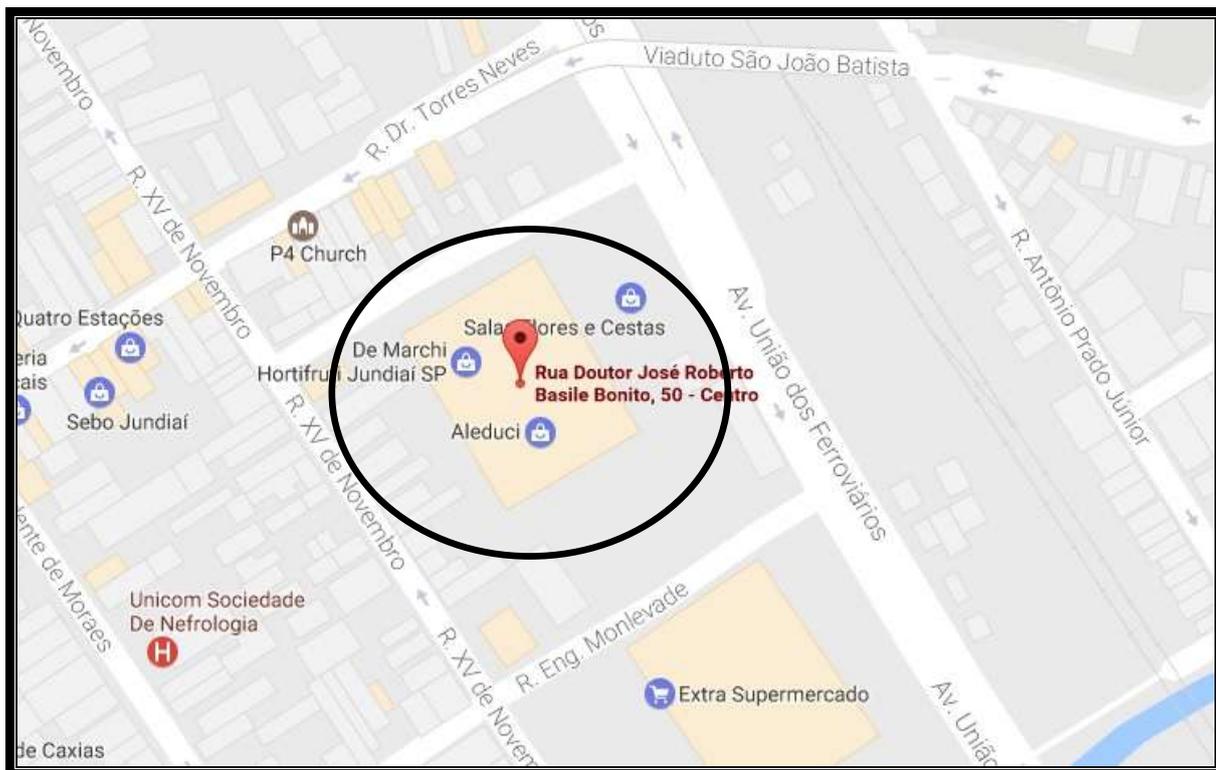
3. VISTORIA

A vistoria foi realizada por este vistor no dia 28 de Janeiro de 2017 às 09:00 horas.

3.1. LOCALIZAÇÃO

O Imóvel objeto da presente situa-se à Rua Doutor José Roberto Basile Bonito, nº 50, Box 95, quadra H, tipo 2, Mercadão da Cidade, Centro, Jundiaí, SP.

Luiz Filipe Santiago
Engenheiro Civil
CREA nº 506.209.0430-D



3.2. MELHORAMENTOS PÚBLICOS

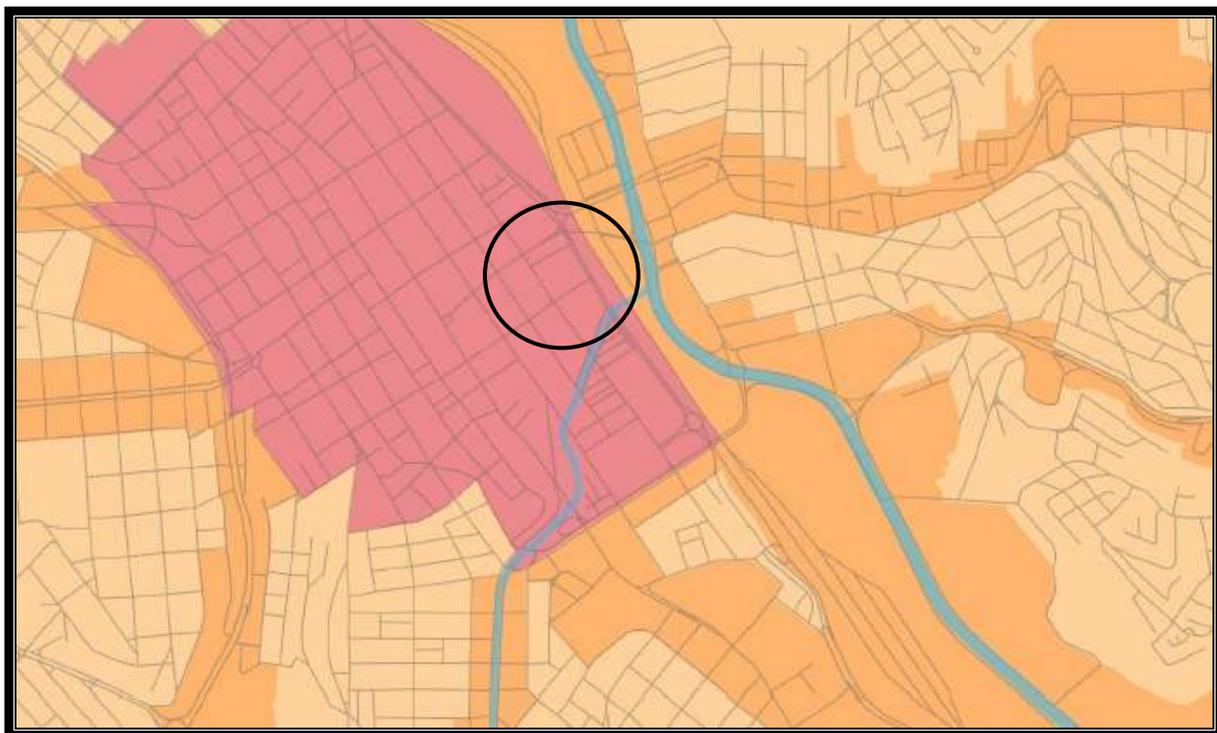
A Região que contém o Imóvel avaliando é dotada de todos os principais Melhoramentos e Serviços Públicos como: guias e sarjetas, pavimentação asfáltica, redes de água, telefone, energia elétrica pública e domiciliar, escolas, com inúmeras linhas de ônibus passando próximo ao local.

3.3. CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO

O local apresenta característica mista Residencial, Comercial e de Serviços, com predominância da Comercial.

3.4. ZONEAMENTO

De acordo com o Zoneamento da Prefeitura Municipal de Jundiaí, o imóvel está situado em Zona de Reabilitação Central.



3.5. MERCADÃO DA FERROVIÁRIOS

Mercadão da Ferroviários, possui mais de 50 lojas, praça de alimentação e estacionamento.

Luiz Filipe Santiago
Engenheiro Civil
CREA nº 506.209.0430-D

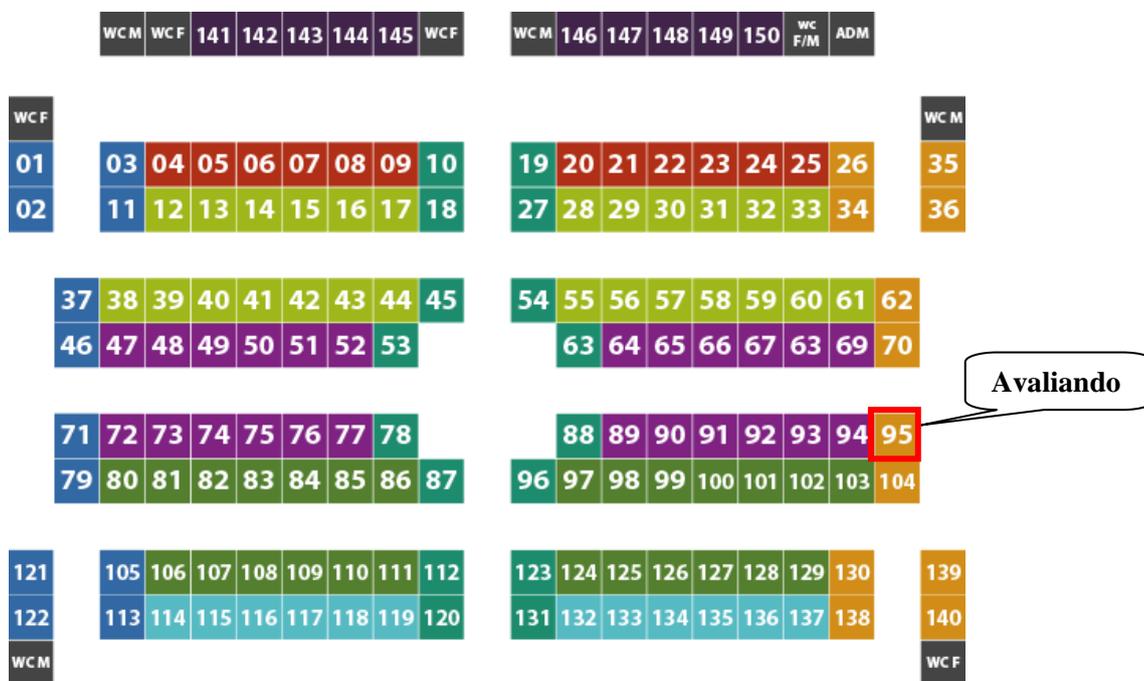


ALAMEDA ESTAÇÕES	ALAMEDA MAQUINÁRIOS
<p>01/02 - PURO CHARMY LINGERIE 03/11 - FLOR MARIA 37 - EMPORIUM CEREAIS & CIA 46 - ELETRONOTE 71 - DISTRIBUIDORA GALUPE 79 - LA BELLE BEAUTÉ 105/113 - HARU YA PRODUTOS ORIENTAIS</p>	<p>04 AO 06 - STAR GAMES 07 - CONSCIENCE LOGIC SOLUÇÕES EM INFORMÁTICA 09 - MORASSUTTI NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS 20 - PEQUENOS GIGANTES - PSICOLOGIA INFANTIL 21 - ESTAÇÃO BREW SHOP 22 - AÇOUGUEIRO ONLINE 23 - GUIMARÃES SOUZA CONSULTORIA IMOBILIÁRIA 25 - LIONS CONTABILIDADE</p>
ALAMEDA O MAQUINISTA	ALAMEDA FERROVIÁRIOS
<p>47 AO 50 - EMPORIUM CEREAIS & CIA 51 - PASTEL & CIA 52 - ARMAZÉM MAXI MIX 64 - BOOMER BRINQUEDOS 65 - REALIZAÇÃO ATELIÉ 66 - MARCATTO ELÉTRICA, HIDRÁULICA, FERRAGENS E SERVIÇOS 68 - SANDUBA 69 - OSWALDO CELIDÔNIO 72/73 - ALEDUCI UNIFORMES 75 - BIJUTERIA 76 - CASA DE PAPEL - PAPELARIA 77 - ONE ROCK! 89 AO 94 - DE MARCHI</p>	<p>10 - HISTÓRIA & SABOR BOLOS 18 - SALAS FLORES E CESTAS 19 - SS MONTAGENS 27 - NAPPY'S BABY BOUTIQUE DO BEBE 45/53 - ARMAZÉM MAXI MIX 54/63 - ARMAZÉM CÃO & CIA 78/87 - FRUTIBON CAFETERIA E SORVETERIA 88/96 - DE MARCHI 112 - PIER 112 123 - NOVO PIER 112 120 - ART & COZINHA 131 - PEIXARIA FISH</p>

ALAMEDA LOCOMOTIVAS	ALAMEDA DOS VAGÕES
<p>80 - ALEDUCI UNIFORMES 83 - BIJUTERIA 84 - SAR SHALOM LIVRARIA EVANGÉLICA 85 - TON TRADER JEANS 86 - FRUTIBON CAFETERIA E SORVETERIA 97 AO 100 - DE MARCHI 102 - MUNDO REAL - AGÊNCIA DE VIAGENS 106 - WS CABELO E ESTÉTICA 109 - ELAS COM BY SABRINA 110 - CAIO ALIANÇAS 111 - EMPÓRIO CAPIRA - PRODUTOS DE MINAS 124 - NOVO PIER 112 125 - PHD GESTÃO IMOBILIÁRIA</p>	<p>12 - MASSUDA KEITAI 13 - ATELIER SONHO DE BANHO 14 AO 16 - STAR GAMES 17 - SALAS FLORES E CESTAS 28 - CASA DE CONGELADOS VEGETARIANOS 29 - NAPPY'S BABY BOUTIQUE DAS FRALDAS 30/31 - MAROMBA FITNESS 32 - SOLARES ESPAÇO TERAPÊUTICO 33 - SOBRANCELHAS S&A 38 - EMPORIUM CEREAIS & CIA 39/40 - HIGH PERFORMANCE SUPLEMENTOS E ARTIGOS ESPORTIVOS 41/42 - PIT STOP COFFEE 43/44 - ARMAZÉM MAXI MIX 55 AO 57 - ARMAZÉM CÃO & CIA</p>
ALAMEDA DOS TRILHOS	ALAMEDA ESTRADA DE FERRO
<p>116 - TABACARIA SÃO JORGE 117 - ELAS.COM BY SABRINA 118/119 - ART & COZINHA 134 AO 136 - EMPORIUM INTEGRAIS E CIA 137 - CASA MANECO</p>	<p>141 AO 143 - ANDALUZ GASTRONOMIA 145 - L'ARMONIA MASSAS 146 - REPUBLICA DA TILAPIA 147 - YOUN YAN RESTAURANTE VEGETARIANO 150 - BAR DO CANTO</p>
ALAMEDA MARIA FUMAÇA	
<p>35 - FORTE PUBLICIDADE E COMUNICAÇÕES 70 - OSWALDO CELIDÔNIO 138 - CASA MANECO</p>	

3.6. DO IMÓVEL

O Imóvel objeto da presente situa-se à Rua Doutor José Roberto Basile Bonito, nº 50, UM BOX sob número noventa e cinco (95), da Quadra “H”, tipo 02, composto de um (01) espaço no Empreendimento denominado “Mercadão da Cidade”, situado na Rua Doutor José Roberto Basile Bonito número cinquenta (50) e Rua Engenheiro Monlevade, Centro, nesta cidade e comarca, com uma área privativa de 17,500m², área de coisas de uso comum do condomínio de 12,054m², totalizando uma área construída de 29,554m², correspondente a fração de 0,5752%, equivalente a 42,6395m² do terreno.



3.6.1. TIPOS DE ACABAMENTOS DA CONSTRUÇÕES

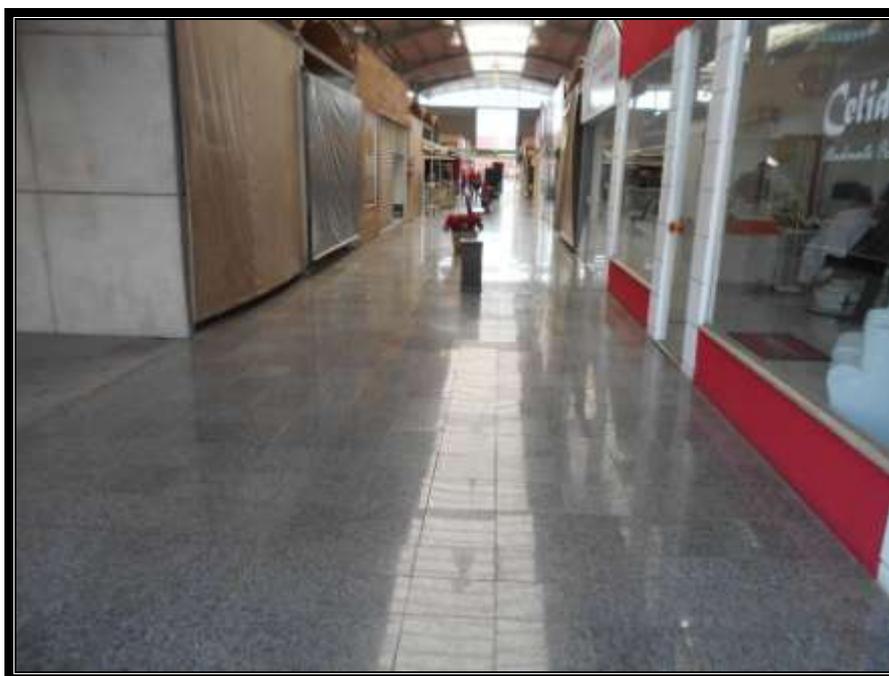
Os tipos de acabamentos da construção nas dependências são os seguintes:

<i>Ambiente</i>	<i>Quant.</i>	<i>Piso</i>	<i>Parede</i>	<i>Teto</i>
Box	01	Cimentado	Divisória em concreto	Cobertura em lona

3.6.2. IDADE DA CONSTRUÇÃO

Para fins de avaliação foi utilizada a idade estimada de 03 anos entre novo e regular.

3.7. DOCUMENTO FOTOGRÁFICO



Alameda Maquinista.



Alameda Maquinista.



Vista do box nº 95.

4. AVALIAÇÃO

4.1. CRITÉRIOS DE AVALIAÇÃO

O presente laudo foi elaborado em conformidade com a Norma Brasileira NBR-14.653-2 – “Avaliação de Imóveis Urbanos” que é de uso obrigatório em qualquer manifestação escrita sobre avaliação de imóveis urbanos e visa complementar os conceitos, métodos e procedimentos gerais para os serviços técnicos de avaliação de imóveis urbanos, bem como a “Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos – IBAPE:2011 e Valores de Edificação de Imóveis Urbanos IBAPE/SP.

Na presente avaliação, adotou-se o **Método Comparativo Direto de Dados de Mercado**, que analisa elementos semelhantes ou assemelhados ao avaliando, com o objetivo de encontrar a tendência de formação de seus preços. A homogeneização das características dos dados deve ser efetuada com o uso de procedimentos, dentre os quais se destacam o tratamento por fatores e a inferência estatística.

Para a perfeita aplicação deste método, as características em que deve haver semelhança, basicamente estão relacionadas com os seguintes aspectos:

- Localização;
- Tipo de Imóvel;
- Dimensões;
- Padrão Construtivo;
- Idade;
- Data da Oferta;

Obedecidas às condições acima, o valor de mercado procurado estará ajustado à realidade dos preços vigentes na região estudada. Para aplicação do Método Comparativo Direto de Dados de Mercado, será adotado o processo de homogeneização, no qual são feitas racionalizações prévias e, a partir delas se ajustam os valores comparativos, para adequá-los às condições do imóvel avaliando, obedecendo os seguintes fatores:

a- Fator Oferta: A superestimativa dos dados de oferta (elasticidade dos negócios) deverá ser descontada do valor total pela aplicação do fator médio observado no mercado. Na impossibilidade da sua determinação, pode ser aplicado o fator consagrado 0,90 (desconto de 10% sobre o preço original pedido).

b- Fator Localização: Para a transposição da parcela referente ao terreno de um local para outro, poderá ser empregada a relação entre os valores dos lançamentos fiscais, obtido na Planta Genérica editada pela Prefeitura Municipal, se for constatada a coerência dos mesmos.

c- Idade das Benfeitorias: A depreciação deve levar em conta os aspectos físicos e funcionais. As diferenças de idade devem ser ponderadas pela relação entre os respectivos fatores de obsolescência indicados através do critério de Ross-Heidecke, pela idade da edificação, real ou estimada, mas não a aparente.

d- Padrão Construtivo das Benfeitorias: As diferenças de padrão construtivo devem ser ponderadas pela relação entre os respectivos valores de benfeitoria que melhor se aproximem dos seus respectivos padrões. Recomenda-se a utilização do estudo “Valores de Edificações de Imóveis Urbanos” do Ibape.

4.1.1. MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DE MERCADO

De acordo com o estudo “Valores de Edificações de Imóveis Urbanos”, estudo procedido pelo Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia de São Paulo – Ibape/SP, o imóvel avaliando será classificado como sendo do tipo “**Escritório Padrão Médio s/ Elevador**” item 2.1.3.

Classe	Grupo/Tipo	Padrão Construtivo	Intervalo de valores		
			Y=LI	Y=Mé dia	Y=L S
1-Residencial	Grupo 1.1 – Galpões/Barracões	1.1.1.Padrão Rústico	0,060	0,090	0,120
		1.1.2. Padrão Simples	0,132	0,156	0,180
	Grupo 1.2 - Casas	1.2.1. Padrão Rústico	0,360	0,420	0,480
		1.2.2. Padrão Proletário	0,492	0,576	0,660
		1.2.3.Padrão Econômico	0,672	0,786	0,900
		1.2.4.Padrão Simples	0,912	1,056	1,200
		1.2.5.Padrão Médio	1,212	1,386	1,560
		1.2.6.Padrão Superior	1,572	1,776	1,980
		1.2.7. Padrão Fino	1,992	2,436	2,880
		1.2.8.Padrão Luxo	Acima de 2,89		
	Grupo 1.3 - Apartamentos	1.3.1Padrão Econômico	0,600	0,810	1,020
		1.3.2.Padrão Simples s/elev.	1,032	1,266	1,500
		1.3.2.Padrão Simples c/elev.	1,260	1,470	1,680
		1.3.3.Padrão Médio s/elev.	1,512	1,746	1,980
		1.3.3.Padrão Médio c/elev.	1,692	1,926	2,160
		1.3.4.Padrão Superior s/ elev.	1,992	2,226	2,460
		1.3.5.Padrão Fino	2,652	3,066	3,480
	1.3.6.Padrão Luxo	Acima de 3,49			
2-Comercial Serviços Industrial	Grupo 2.1 - Escritórios	2.1.1.Padrão Econômico	0,600	0,780	0,960
		2.1.2.Padrão Simples s/elev.	0,972	1,206	1,440
		2.1.2.Padrão Simples c/elev.	1,200	1,410	1,620
		2.1.3.Padrão Médio s/ elev.	1,452	1,656	1,860
		2.1.3.Padrão Médio c/elev.	1,632	1,836	2,040
		2.1.4.Padrão Superior s/elev.	1,872	2,046	2,220
		2.1.4.Padrão Superior c/ elev.	2,052	2,286	2,520
		2.1.5.Padrão Fino	2,532	3,066	3,600
	2.1.6.Padrão Luxo	Acima de 3,61			
	Grupo 2.2 - Galpão	2.2.1. Padrão Econômico	0,240	0,360	0,480
		2.2.2.Padrão Simples	0,492	0,726	0,960
		2.2.3.Padrão Médio	0,972	1,326	1,680
2.2.4.Padrão Superior		Acima de 1,69			
3- Especial	Grupo 3.1 - Cobertura	3.1.1.Padrão Simples	0,060	0,120	0,180
		3.1.2. Padrão Médio	0,192	0,246	0,300
		3.1.3.Padrão Superior	0,312	0,456	0,600

Para a coleta dos dados de mercado para a determinação do valor unitário básico de área construída que reflita a realidade mercadológica imobiliária da região avalianda, pesquisou-se junto a diversas empresas imobiliárias, os valores ofertados para venda de imóveis na mesma região geo-econômica e negócios efetivamente realizados.

O valor médio das ofertas devidamente Homogeneizadas é igual a **R\$ 3.959,62 /m²** (Três mil, novecentos e cinquenta e nove reais e sessenta e dois centavos), o metro quadrado de construção útil para a venda.

Com esse Valor Básico Unitário, teremos o valor do Imóvel objeto da presente Ação.

4.2. VALOR DO IMÓVEL - VENDA

4.2.1. CÁLCULO DO VALOR DO IMÓVEL PARA VENDA

O valor do Imóvel será dado pela seguinte fórmula:

$$V_i = A_{cu} \times V_u \text{ onde}$$

V_i = Valor do Imóvel

$$A_{cu} = \text{Área útil de construção} = 17,50 \text{ m}^2$$

$$V_u = \text{Valor Básico Unitário} = \text{R\$ } 3.959,62 / \text{m}^2$$

O Estado de conservação do Imóvel foi considerado novo/regular.

CÁLCULO DO VALOR DO IMÓVEL

Substituindo em termos:

$$V_i = 17,50 \text{ m}^2 \times \text{R\$ } 3.959,62 / \text{m}^2$$

$V_i = \text{R\$ } 69.293,35$ (Sessenta e nove mil, duzentos e noventa e três reais e trinta e cinco centavos).

5. CONCLUSÃO

De acordo com os trabalhos efetuados, segundo a metodologia descrita em capítulo específico, o Valor de mercado do imóvel atinge o montante de **R\$ 70.000,00 (Setenta mil reais), para a data-base de Fevereiro de 2017.**

Valor de Mercado = R\$ 70.000,00 (Setenta mil reais)

6. OBSERVAÇÕES

A vistoria foi realizada por este vistor no dia 28 de Janeiro de 2017 às 09:00 horas. O imóvel está desocupado.

Para fins de avaliação foram utilizadas as informações da matrícula nº 135.448 do 1º Oficial de Registro De Imóveis, Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica de Jundiaí:

Área privativa: 17,500m²;

Área comum: 12,054m²;

Área total: 29,554m²

- Foi considerada a idade estimada de 03 anos em regular estado de conservação.

7. ENCERRAMENTO

Dando por encerrado o seu Trabalho mandou digitar o presente Laudo que se compõe de 14 (catorze) folhas escritas de um só lado, ANEXOS com Pesquisa de Elementos e Croqui de Localização, todas rubricadas pelo Autor, incluindo esta ultima datada e assinada.

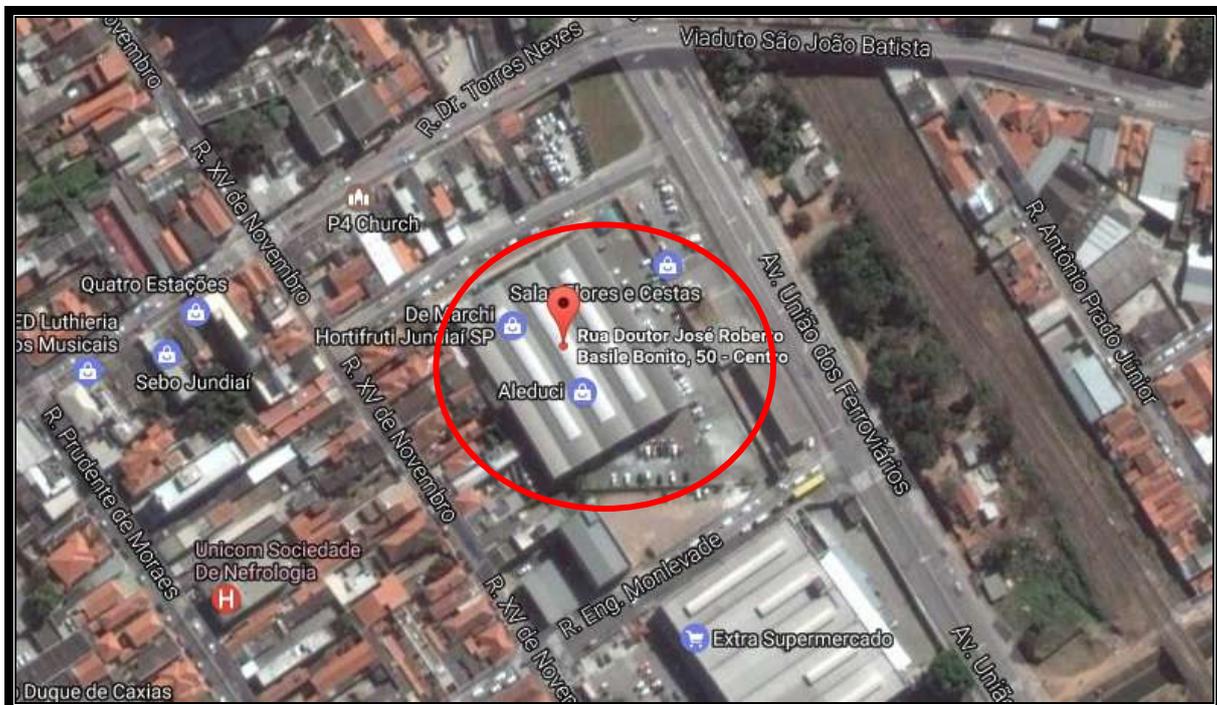
São Paulo, 01 de Fevereiro de 2017.

LUIZ FILIPE SANTIAGO

Luiz Filipe Santiago
Engenheiro Civil
CREA nº 506.209.0430-D

ANEXO I
CROQUI DE LOCALIZAÇÃO

CROQUI DE LOCALIZAÇÃO



	WCM	WCF	141	142	143	144	145	WCF		WCM	146	147	148	149	150	WC F/M	ADM				
WCF																		WCM			
01		03	04	05	06	07	08	09	10		19	20	21	22	23	24	25	26	35		
02		11	12	13	14	15	16	17	18		27	28	29	30	31	32	33	34	36		
		37	38	39	40	41	42	43	44	45		54	55	56	57	58	59	60	61	62	
		46	47	48	49	50	51	52	53			63	64	65	66	67	68	69	70		
		71	72	73	74	75	76	77	78			88	89	90	91	92	93	94	A		
		79	80	2	5	83	84	85	86	87		96	97	98	99	100	101	102	1	3	
		121	4	106	107	108	109	110	111	112		123	124	125	126	127	128	129	130	139	
		122		113	114	115	116	117	118	119	120		131	132	133	134	135	136	137	138	140
WCM																				WCF	

Luiz Filipe Santiago
Engenheiro Civil
CREA nº 506.209.0430-D

ANEXO II
PESQUISA DE PREÇO UNITÁRIO

MODELO DE ESTATÍSTICA DESCRITIVA

DESCRIÇÃO : BOX 95 - MERCADÃO JUNDIAÍ

DATA : 01/02/2017

EDIFICAÇÃO VALORES DE VENDA : IBAPE-SP - 2015 - SAO PAULO - SP

FATOR OFERTA/TRANSAÇÃO : 0,95

PARCELA DE BENFEITORIA : 0,8

OBSERVAÇÃO :

FATORES

FATOR	ÍNDICE
<input type="checkbox"/> Localização	1,00
<input checked="" type="checkbox"/> Obsolescência	Idade 3 Estado de Conservação B - ENTRE NOVO E REGULAR
<input checked="" type="checkbox"/> Padrão	escritório médio s/ elev .
<input type="checkbox"/> Vagas	Vagas 0 Acréscimo 0,1

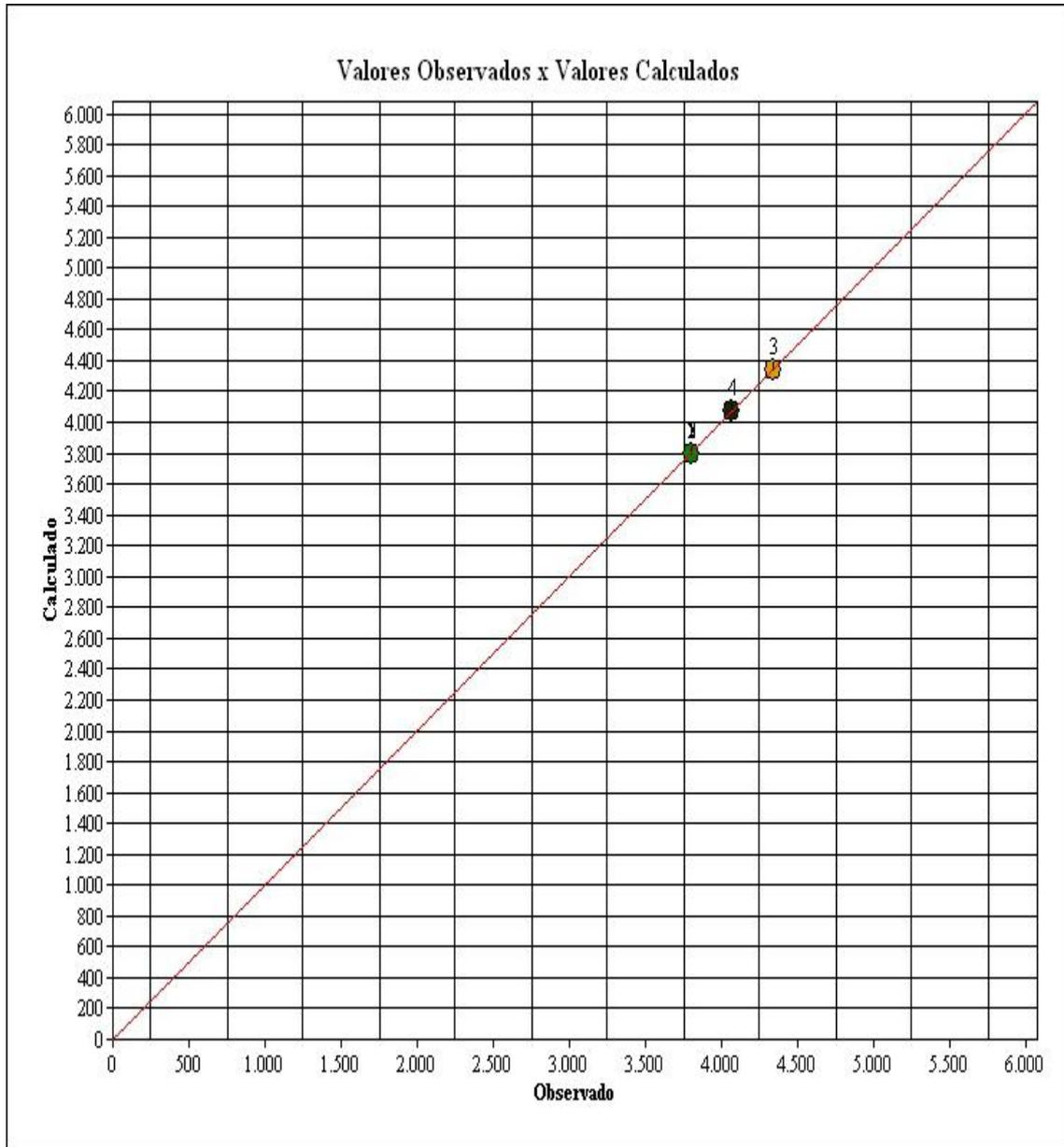
MATRIZ DE UNITÁRIOS

Núm.	Endereço	Valor Unitário	Homogeneização	Varição
<input checked="" type="checkbox"/>	1 Rua Dr. José Roberto Basile Bonito ,50	3.800,00	3.796,90	0,9992
<input checked="" type="checkbox"/>	2 Rua Dr. José Roberto Basile Bonito ,50	3.800,00	3.796,90	0,9992
<input checked="" type="checkbox"/>	3 Rua Dr. José Roberto Basile Bonito ,50	4.342,86	4.339,31	0,9992
<input checked="" type="checkbox"/>	4 Rua Dr. José Roberto Basile Bonito ,50	4.071,43	4.068,10	0,9992
<input checked="" type="checkbox"/>	5 Rua Dr. José Roberto Basile Bonito ,50	3.800,00	3.796,90	0,9992

GRÁFICO DE DISPERSÃO

Núm.	X	Y
1	3.800,00	3.796,90
2	3.800,00	3.796,90
3	4.342,86	4.339,31
4	4.071,43	4.068,10
5	3.800,00	3.796,90

GRÁFICO DE DISPERSÃO



APRESENTAÇÃO DOS RESULTADOS

DADOS DO AVALIANDO

Tipo : Construção Local : Rua Dr. José Roberto Basile Bonito 50 Box 95 Centro JUNDIAI - SP Data : 01/02/2017

Cliente : Luiz Filipe Santiago

Área terreno m² : 3.000,00

Edificação m² : 17,50

Modalidade : Venda

Distribuição espacial

VALORES UNITÁRIOS

Média Unitários : 3.962,86

Desvio Padrão : 242,77

- 30% : 2.774,00

+ 30% : 5.151,71

Coeficiente de Variação : 6,1300

VALORES HOMOGENEIZADOS

Média Unitários : 3.959,62

Desvio Padrão : 242,57

- 30% : 2.771,74

+ 30% : 5.147,51

Coeficiente de Variação : 6,1300

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

Descrição		GRAU III		GRAU II		GRAU I	
1	Carac. do imóvel avaliando	Completa quanto a todas variáveis analisadas	<input type="checkbox"/>	Completa qto aos fatores usados no tratamento	<input checked="" type="checkbox"/>	Adoção de situação paradigma	<input type="checkbox"/>
2	Quantidade mínima de dados de mercado usados	12	<input type="checkbox"/>	5	<input checked="" type="checkbox"/>	3	<input type="checkbox"/>
3	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de inform ref a todas as caract dos dos dados analisados	<input type="checkbox"/>	Apresentação de inform ref a todas as caract dos dos dados analisados	<input checked="" type="checkbox"/>	Apresentação inform ref a todos as caract dos dados ref aos fatores	<input type="checkbox"/>
4	Intervalo de ajuste de cada fator e p/ o conj de fatores	0,80 a 1,25	<input checked="" type="checkbox"/>	0,50 a 2,00	<input type="checkbox"/>	0,40 a 2,50 *a	<input type="checkbox"/>

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO: II

FORMAÇÃO DOS VALORES

MÉDIA SANEADA (R\$): 3.959,62

VALOR UNITÁRIO (R\$/m²): 3.959,62000

VALOR TOTAL (R\$) : 69.293,35

INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Paradigma

INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Avaliando

INTERVALO MÍNIMO : 3.793,32

INTERVALO MÍNIMO : 3.793,32

INTERVALO MÁXIMO : 4.125,92

INTERVALO MÁXIMO : 4.125,92

GRAU DE PRECISÃO

GRAU DE PRECISÃO: III

REGISTRO FOTOGRÁFICO DO AVALIANDO

FOTO N°

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO
DADOS DA FICHA 1

NÚMERO DA PESQUISA : JUNDIAI - SP - 2017 UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 01/02/2017
 SETOR : QUADRA : ÍNDICE DO LOCAL : 1,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rua Dr. José Roberto Basile Bonito NÚMERO : 50
 COMP. : Box 103 BAIRRO : Centro CIDADE : JUNDIAI - SP
 CEP : UF : SP

DADOS DA REGIÃO
MELHORAMENTOS :

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

DADOS DO TERRENO

ÁREA (Ar) M²: 3.000,00 TESTADA - (cf) m : 20,00 PROF. EQUIV. (Pe) : 150,00
 ACESSIBILIDADE : Direta FORMATO : Regular ESQUINA : Não
 TOPOGRAFIA : plano
 CONSISTÊNCIA : seco

DADOS DA BENFEITORIA

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Loja USO DA EDIFICAÇÃO : Comercial ÁREA CONSTRUÍDA M²: 17,50
 PADRÃO CONSTR.: escritório médio s/ elev. CONSERVAÇÃO : b - entre novo e regular
 COEF. DE PADRÃO : 1,660 IDADE REAL : 3 anos COEF. DE DEP. (k) : 0,980 CUSTO BASE (R\$): 0,00
 VAGAS : 0 PAVIMENTOS : 0
 VALOR CALCULADO : 0,00 VALOR ARBITRADO : 0,00

FATORES ADICIONAIS

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

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR VENDA (R\$) : 70.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00
 IMOBILIÁRIA : Morassutti & Zachello
 CONTATO : Corretor Sr. Joel TELEFONE : (11)-40874444
 OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00	FT ADICIONAL 01 : 0,00
OBSOLESCÊNCIA Fobs :	-3,10	FT ADICIONAL 02 : 0,00
PADRÃO Fp :	0,00	FT ADICIONAL 03 : 0,00
VAGAS	0,00	FT ADICIONAL 04 : 0,00
		FT ADICIONAL 05 : 0,00
		FT ADICIONAL 06 : 0,00
		VALOR UNITÁRIO : 3.800,00
		HOMOGENEIZAÇÃO : 3.796,00
		VARIAÇÃO : 0,99

REGISTRO FOTOGRÁFICO

DADOS DA FICHA

NÚMERO DA PESQUISA : JUNDIAI - SP - 2017

NÚMERO ELEMENTO : 1

DATA DA PESQUISA : 01/02/2017

SETOR : QUADRA :

CHAVE GEOGRÁFICA :



FOTO Nº 1

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO
DADOS DA FICHA 2

NÚMERO DA PESQUISA : JUNDIAI - SP - 2017 UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 01/02/2017
 SETOR : QUADRA : ÍNDICE DO LOCAL : 1,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rua Dr. José Roberto Basile Bonito NÚMERO : 50
 COMP. : Box 81 BAIRRO : Centro CIDADE : JUNDIAI - SP
 CEP : UF : SP

DADOS DA REGIÃO
MELHORAMENTOS :

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

DADOS DO TERRENO

ÁREA (Ar) M²: 3.000,00 TESTADA - (cf) m : 20,00 PROF. EQUIV. (Pe) : 150,00
 ACESSIBILIDADE : FORMATO : ESQUINA : Não
 TOPOGRAFIA : plano
 CONSISTÊNCIA : seco

DADOS DA BENFEITORIA

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Loja USO DA EDIFICAÇÃO : Comercial ÁREA CONSTRUÍDA M²: 17,50
 PADRÃO CONSTR.: escritório médio s/ elev. CONSERVAÇÃO : b - entre novo e regular
 COEF. DE PADRÃO : 1,660 IDADE REAL : 3 anos COEF. DE DEP. (k) : 0,980 CUSTO BASE (R\$): 0,00
 VAGAS : 0 PAVIMENTOS : 0
 VALOR CALCULADO : 0,00 VALOR ARBITRADO : 0,00

FATORES ADICIONAIS

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

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR VENDA (R\$) : 70.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00
 IMOBILIÁRIA : Morassutti & Zachello
 CONTATO : Corretor Sr. Joel TELEFONE : (11)-40874444
 OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc : 0,00	FT ADICIONAL 01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 3.800,00
OBSOLESCÊNCIA Fobs : -3,10	FT ADICIONAL 02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 3.796,90
PADRÃO Fp : 0,00	FT ADICIONAL 03 : 0,00	VARIAÇÃO : 0,99
VAGAS 0,00	FT ADICIONAL 04 : 0,00	
	FT ADICIONAL 05 : 0,00	
	FT ADICIONAL 06 : 0,00	

REGISTRO FOTOGRÁFICO

DADOS DA FICHA

NÚMERO DA PESQUISA : JUNDIAI - SP - 2017

NÚMERO ELEMENTO : 2

DATA DA PESQUISA : 01/02/2017

SETOR : QUADRA :

CHAVE GEOGRÁFICA :



FOTO Nº 1

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO
DADOS DA FICHA 3

NÚMERO DA PESQUISA : JUNDIAI - SP - 2017 UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 01/02/2017
 SETOR : QUADRA : ÍNDICE DO LOCAL : 1,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rua Dr. José Roberto Basile Bonito NÚMERO : 50
 COMP. : Box 104 BAIRRO : Centro CIDADE : JUNDIAI - SP
 CEP : UF : SP

DADOS DA REGIÃO
MELHORAMENTOS :

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

DADOS DO TERRENO

ÁREA (Ar) M²: 3.000,00 TESTADA - (cf) m : 20,00 PROF. EQUIV. (Pe) : 150,00
 ACESSIBILIDADE : Direta FORMATO : Regular ESQUINA : Não
 TOPOGRAFIA : plano
 CONSISTÊNCIA : seco

DADOS DA BENFEITORIA

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Loja USO DA EDIFICAÇÃO : Comercial ÁREA CONSTRUÍDA M²: 17,50
 PADRÃO CONSTR.: escritório médio s/ elev. CONSERVAÇÃO : b - entre novo e regular
 COEF. DE PADRÃO : 1,660 IDADE REAL : 3 anos COEF. DE DEP. (k) : 0,980 CUSTO BASE (R\$): 0,00
 VAGAS : 0 PAVIMENTOS : 0
 VALOR CALCULADO : 0,00 VALOR ARBITRADO : 0,00

FATORES ADICIONAIS

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

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR VENDA (R\$) : 80.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00
 IMOBILIÁRIA : Morassutti & Zachello
 CONTATO : Corretor Sr. Joel TELEFONE : (11)-40874444
 OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc : 0,00	FT ADICIONAL 01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 4.342,80
OBSOLESCÊNCIA Fobs : -3,55	FT ADICIONAL 02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 4.339,25
PADRÃO Fp : 0,00	FT ADICIONAL 03 : 0,00	VARIAÇÃO : 0,99
VAGAS 0,00	FT ADICIONAL 04 : 0,00	
	FT ADICIONAL 05 : 0,00	
	FT ADICIONAL 06 : 0,00	

REGISTRO FOTOGRÁFICO

DADOS DA FICHA

NÚMERO DA PESQUISA : JUNDIAI - SP - 2017

NÚMERO ELEMENTO : 3

DATA DA PESQUISA : 01/02/2017

SETOR : QUADRA :

CHAVE GEOGRÁFICA :



FOTO Nº 1

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO
DADOS DA FICHA 4

NÚMERO DA PESQUISA : JUNDIAI - SP - 2017 UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 01/02/2017
 SETOR : QUADRA : ÍNDICE DO LOCAL : 1,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rua Dr. José Roberto Basile Bonito NÚMERO : 50
 COMP. : Box 105 BAIRRO : Centro CIDADE : JUNDIAI - SP
 CEP : UF : SP

DADOS DA REGIÃO
MELHORAMENTOS :

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

DADOS DO TERRENO

ÁREA (Ar) M²: 3.000,00 TESTADA - (cf) m : 20,00 PROF. EQUIV. (Pe) : 150,00
 ACESSIBILIDADE : Direta FORMATO : Regular ESQUINA : Não
 TOPOGRAFIA : plano
 CONSISTÊNCIA : seco

DADOS DA BENFEITORIA

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Loja USO DA EDIFICAÇÃO : Comercial ÁREA CONSTRUÍDA M²: 35,00
 PADRÃO CONSTR.: escritório médio s/ elev. CONSERVAÇÃO : b - entre novo e regular
 COEF. DE PADRÃO : 1,660 IDADE REAL : 3 anos COEF. DE DEP. (k) : 0,980 CUSTO BASE (R\$): 0,00
 VAGAS : 0 PAVIMENTOS : 0
 VALOR CALCULADO : 0,00 VALOR ARBITRADO : 0,00

FATORES ADICIONAIS

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

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR VENDA (R\$) : 150.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00
 IMOBILIÁRIA : Morassutti & Zachello
 CONTATO : Corretor Sr. Joel TELEFONE : (11)-40874444
 OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc : 0,00	FT ADICIONAL 01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 4.071,33
OBSOLESCÊNCIA Fobs : -3,32	FT ADICIONAL 02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 4.068,01
PADRÃO Fp : 0,00	FT ADICIONAL 03 : 0,00	VARIAÇÃO : 0,99
VAGAS 0,00	FT ADICIONAL 04 : 0,00	
	FT ADICIONAL 05 : 0,00	
	FT ADICIONAL 06 : 0,00	

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JOSE ILDON DE SOUZA JUNIOR, liberado nos autos em 02/02/2017 às 15:00. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1015251-47.2014.8.26.0003 e código 3622BC1.

REGISTRO FOTOGRÁFICO

DADOS DA FICHA

NÚMERO DA PESQUISA : JUNDIAI - SP - 2017

NÚMERO ELEMENTO : 4

DATA DA PESQUISA : 01/02/2017

SETOR : QUADRA :

CHAVE GEOGRÁFICA :



FOTO Nº 1

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO
DADOS DA FICHA 5

NÚMERO DA PESQUISA : JUNDIAI - SP - 2017 UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 01/02/2017
 SETOR : QUADRA : ÍNDICE DO LOCAL : 1,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rua Dr. José Roberto Basile Bonito NÚMERO : 50
 COMP. : Box 82 BAIRRO : Centro CIDADE : JUNDIAI - SP
 CEP : UF : SP

DADOS DA REGIÃO
MELHORAMENTOS :

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

DADOS DO TERRENO

ÁREA (Ar) M²: 3.000,00 TESTADA - (cf) m : 20,00 PROF. EQUIV. (Pe) : 150,00
 ACESSIBILIDADE : Direta FORMATO : Regular ESQUINA : Não
 TOPOGRAFIA : plano
 CONSISTÊNCIA : em região inundável, que impede ou dificulta seu acesso, mas não atinge o próprio terreno, situado em poço

DADOS DA BENFEITORIA

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Loja USO DA EDIFICAÇÃO : Comercial ÁREA CONSTRUÍDA M²: 17,50
 PADRÃO CONSTR.: escritório médio s/ elev. CONSERVAÇÃO : b - entre novo e regular
 COEF. DE PADRÃO : 1,660 IDADE REAL : 3 anos COEF. DE DEP. (k) : 0,980 CUSTO BASE (R\$): 0,00
 VAGAS : 0 PAVIMENTOS : 0
 VALOR CALCULADO : 0,00 VALOR ARBITRADO : 0,00

FATORES ADICIONAIS

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

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR VENDA (R\$) : 70.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 17,50
 IMOBILIÁRIA : Morassutti & Zachello
 CONTATO : Corretor Sr. Joel TELEFONE : (11)-40874444
 OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc : 0,00	FT ADICIONAL 01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 3.800,00
OBSOLESCÊNCIA Fobs : -3,10	FT ADICIONAL 02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 3.796,90
PADRÃO Fp : 0,00	FT ADICIONAL 03 : 0,00	VARIAÇÃO : 0,99
VAGAS 0,00	FT ADICIONAL 04 : 0,00	
	FT ADICIONAL 05 : 0,00	
	FT ADICIONAL 06 : 0,00	

REGISTRO FOTOGRÁFICO

DADOS DA FICHA

NÚMERO DA PESQUISA : JUNDIAI - SP - 2017

NÚMERO ELEMENTO : 5

DATA DA PESQUISA : 01/02/2017

SETOR : QUADRA :

CHAVE GEOGRÁFICA :



FOTO Nº 1