

**Antonio Cesar Bruneli**

Engenheiro Civil

CREA : 060108145 8 -SP

MERITÍSSIMO JUIZ DE DIREITO DA 2.<sup>a</sup> VARA CÍVEL DE RIO CLARO - SP.

**PROCESSO N.º 0009432-03.2002.8.26.0510**

Nº ORDEM: 1194/02 - 2.º Ofício Cível

CLASSE – ASSUNTO : EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL – LOCAÇÃO DE IMÓVEL

Requerente : CELINA MARIA ARAGÃO SIMIIONATO

Requerida : José Aparecido Benite e outro

Antonio Cesar Bruneli, perito nomeado nos autos do processo acima, vem respeitosamente perante VOSSA EXCELENCIA, apresentar a conclusão de seu trabalho constante do laudo, em anexo.

Outrossim, requer o pagamento dos seus honorários periciais, consoante r. desp. de fls. 433.

Termos em que, j. aos autos respectivo, pede deferimento.

Rio Claro, 27 de fevereiro de 2015.

*Antonio Cesar Bruneli*

Antonio Cesar Bruneli - eng.º civil

18  
el perit  
1194/02

## LAUDO

A SER JUNTADO AO PROCESSO N.º 1194/02 DA 2.ª VARA CÍVEL DE RIO CLARO - SP.

### 1. PRELIMINARES

1.1 É objeto deste trabalho pericial o imóvel em questão, penhorado às fls. 122.

1.2 O presente trabalho tem por objetivo a determinação da avaliação do imóvel em apreço; para fins de direito.

### 2. VISTORIA

Data da Vistoria : 26/02/2015.

a) Localização do Imóvel: - Um prédio residencial sito nesta cidade, no bairro Jardim Kennedy, na **Av. 57, n.º 1335**; o qual pode ser visto nas fotos tiradas na vistoria – **doc. 01** em anexo. CUJA INSCRIÇÃO CADASTRAL É SOB N.º: 03.18.003.0263.001 – doc. 02 em anexo.

b) Melhoramentos públicos do local: existem redes de água, esgoto, energia elétrica com iluminação pública, telefonia, com guias e sarjetas e com pavimentação asfáltica.

c) Forma do terreno: é regular.

d) Topografia do terreno: plana.

e) Superfície do terreno: é seca.

f) Dimensão do terreno: testada de 12,00m e profundidade de 30,00m; v. na sua matrícula n.º 20.417 do 1.º CRI às fls. 120/121.

g) **Área do terreno : 360,00m<sup>2</sup>**; v. na aludida matrícula n.º 20.417 do 1.º CRI às fls. 120/121.



47  
sf

h) **BENFEITORIAS:** - consiste-se de uma casa térrea residencial, construída recuada e posicionada nos fundos do terreno, contendo os seguintes cômodos, uma varanda e área de serviço, uma sala de estar, uma cozinha, um dormitório, um banheiro, cuja edificação está erigida de alvenaria rebocada, com o teto em laje rebocada e coberta com telhas de barro sobre estrutura de madeira, com esquadrias de portas internas em madeira e de vitros e janela em ferro, com o piso interno em cerâmico (excetuando-se o piso da varanda que é de cimento), com instalações de hidráulica e elétrica embutidas, com pintura; aliás caracterizam-se pela utilização de materiais construtivos e acabamentos econômicos e simples. Tal edificação **tem área de construção de 69,60m<sup>2</sup>**, de padrão simples, com idade estimada de 18 anos, e se acha em estado de conservação requerendo reparos simples.

#### **A Região do imóvel avaliando:**

- A região é dotada de infraestrutura, a saber, têm suas vias em asfalto, com as redes de água potável encanada e coletora de esgotos, iluminação domiciliar e pública, rede de telefonia, a coleta de lixo e os serviços de entrega de correspondências pelos Correios.

- Pelo zoneamento urbano da cidade o imóvel em apreço está inserto em uma zona de uso diversificado. Tal imóvel se localiza a sudoeste e dista a cerca de 3300m do centro da cidade de Rio Claro.

- Inclusive é servida por comércios e serviços, dentre eles, supermercados, lojas, escola, postos de abastecimento de combustíveis; assim nos bairros vizinhos tendo comércios vários e serviços, inclusive os de saúde, e etc.

B

### 3. AVALIAÇÃO

#### CONSIDERAÇÕES:

- o valor do imóvel avaliando é obtido neste trabalho por comparação direta de dados de mercado sendo de ofertas de imóveis assemelhados à venda da mesma região geoeconômica, com o emprego do Tratamento por Fatores. A propósito, utilizou-se de pesquisa, inclusive são os comparativos obtidos do bairro do avaliando e bairros vizinhos, ainda são transpostos de um local para o outro adequadamente empregando a relação entre os valores dos lançamentos fiscais, obtidos da Planta de Valores Genéricos editada pela Prefeitura Municipal de Rio Claro. Assim o valor em apreço está definido com base no próprio mercado imobiliário citadino local, consoante planilhas em anexo – doc. 03/04 em anexo, cujas processadas por computador, seguindo norma de Avaliação de Imóveis Urbanos do Ibape/SP.

#### Diagnóstico do mercado

O mercado local apresenta ofertas, onde não há tendência de aceleração da velocidade das vendas, o que não pressiona a elevação dos preços.

Tendo em vista o procedimento para encontrar o valor do imóvel, enquadra-se este laudo e a presente avaliação como do Grau II de Fundamentação, conforme tabela 3 do item 13.1.1 da Norma do Ibape/SP:2011.

Com base na vistoria realizada, após cálculos, concluiu-se os valores que se seguem:

- VALOR DA CONSTRUÇÃO E TERRENO OCUPADO PELA CASA:  $69,60\text{m}^2 \times \text{R\$ } 1.589,76$  (consoante planilha – doc. 03 em anexo) =  $\text{R\$ } 110.647,00$ .

- VALOR DA ÁREA DE TERRENO RESTANTE FRONTAL À CASA :  $290,40\text{m}^2 \times \text{R\$ } 602,15/\text{m}^2$  ( consoante planilha – doc. 04 em anexo) =  $\text{R\$ } 174.864,00$  .

- **VALOR DO IMÓVEL : R\$285.511,00.**



#### 4. CONCLUSÃO

Importa o presente laudo de avaliação, relativo ao imóvel em questão, em R\$285.511,00.

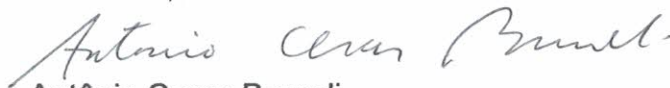
#### 5. ENCERRAMENTO

Não havendo mais nada para o momento, o perito considera encerrado o presente trabalho, constando de quatro folhas, todas impressas de um só lado e rubricadas, e esta última datada e assinada pelo perito.

Faz parte integrante do laudo os documentos, a saber: as fotos tiradas na perícia do imóvel - doc. 01; o laudo de valor venal - doc. 02; as planilhas de avaliação da casa e do terreno do imóvel - doc. 03/04.

**RESPEITOSAMENTE.**

Rio Claro, 27 de fevereiro de 2.015.



Antônio Cesar Bruneli

Engenheiro Civil - CREA N.º 0601081458/SP

Doc. 01



Foto 1: Vista mostrando o imóvel sito na Av. 57, nº 1335, Jd. Kennedy.

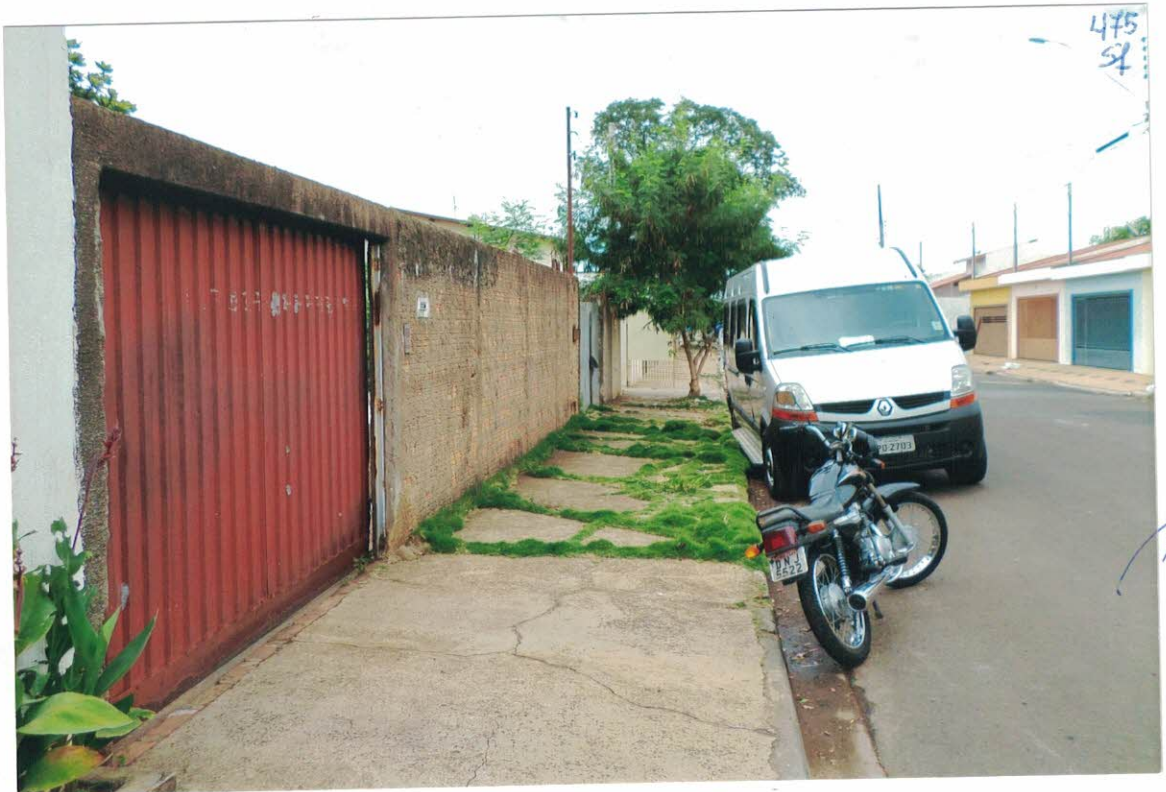


Foto 2: Vista mostrando a via de situação do imóvel, qual seja: Av. 57, nº Jd. Kennedy.



Doc. 02

**Prefeitura Municipal de Rio Claro**  
Estado de São Paulo**LAUDO DE VALOR VENAL**

De acordo com a Lei Municipal No. 2254/88 de 29 de dezembro de 1988, fica estabelecido para o imóvel abaixo, áreas e valores venais seguintes:

Código reduzido:	0061671
Referência Cadastral:	03.18.003.0263.001
Proprietário:	ROBERTO GIRELLO
Endereço do Imóvel:	57,AV., No. 1335
Complemento:	2031800301800000
Bloco:	-
Apartamento:	-
Bairro:	JARDIM KENNEDY
Quadra:	E Lote: 3
Área do terreno:	360,00 m2
Área de construção:	72,00 m2
Preço por metro quadrado de Terreno:	R\$ 43,99
Preço por metro quadrado de Construção:	R\$ 184,51
Valor venal do terreno:	R\$ 15.836,40
Valor venal da construção:	R\$ 13.285,15
Valor venal do Imóvel:	R\$ 29.121,55

( vinte e nove mil, cento e vinte e um reais e cinquenta e cinco centavos )

Rio Claro, 26 de fevereiro de 2015

Obs: Válido até **31/12/2015**, após esta data o valor venal acima referido poderá sofrer correção pelo IPCA/IBGE.

Caberá ao adquirente providenciar a transferência de nome junto ao **Cadastro Imobiliário Municipal** após o efetivo **Registro da Escritura**.

**Lei Municipal n. 2254/1988**  
**Lei Municipal n. 3704/2006**

Doc. 03

## APRESENTAÇÃO DOS RESULTADOS

### VALORES UNITÁRIOS

**Média Unitários :** 2.275,39

**Desvio Padrão :** 471,75

**- 30% :** 1.592,77

**+ 30% :** 2.958,01

**Coefficiente de Variação :** 20,7300

### VALORES UNITÁRIOS HOMOGENEIZADOS

**Média Unitários :** 1.589,76

**Desvio Padrão :** 253,17

**- 30% :** 1.112,83

**+ 30% :** 2.066,68

**Coefficiente de Variação :** 15,9300

### DADOS DO IMÓVEL AVALIANDO

**Tipo :** Edificação Horizontal

**Modalidade :** Venda

**Data :** 26/02/2015

**Local :** Av. 57, n.º 1335, Jd Kennedy

**Cliente :** MM. Juízo da 2ª Vara Cível/ Proc. n.º1194/02

**Área m²:** 69,60

**MÉDIA SANEADA (R\$):** 1.589,76

### INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%)

**INTERVALO MÍNIMO :** 1.416,19

**INTERVALO MÁXIMO :** 1.763,33

**VALOR TOTAL (R\$) :**

110.647,30

## GRAU DE PRECISÃO

III



## MODELO DE ESTATÍSTICA DESCRITIVA

**DESCRIÇÃO:** Avaliação imóvel sito na Av. 57, nº 1335, Jd. Kennedy

**DATA:** 26/02/2015

**FATOR OFERTA/TRANSAÇÃO:** 0,90

**PARCELA DE BENFEITORIA:** 0,80

**OBSERVAÇÃO:**

FATOR	ÍNDICE
<input checked="" type="checkbox"/> Localização	43,99
<input checked="" type="checkbox"/> Obsolescência	Idade 18 Estado de Conservação E - REPAROS SIMPLES
<input checked="" type="checkbox"/> Padrão	casa simples
<input checked="" type="checkbox"/> Vagas	Vagas 3 Acréscimo 0,00

**MATRIZ DE UNITÁRIOS**

<b>Núm.</b>	<b>Endereço</b>	<b>Valor Unitário</b>	<b>Homogeneização</b>	<b>Varição</b>
<input checked="" type="checkbox"/> 1	Av . 25, entre ruas 17 e 18 ,SN	1.963,09	1.547,58	0,7883
<input checked="" type="checkbox"/> 2	AV. 27, ENTRE RUAS 17 E 18 ,1790	1.674,42	1.320,01	0,7883
<input checked="" type="checkbox"/> 3	Av . 33, entre ruas 19 e 20 ,SN	2.271,03	1.435,36	0,6320
<input checked="" type="checkbox"/> 4	AV. 49 ,1471	2.806,45	1.979,88	0,7055
<input checked="" type="checkbox"/> 5	Av . 57, entre Ruas 22-BE e Marginal ,SN	2.661,97	1.665,95	0,6258

# ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

## DADOS DA FICHA 1

NÚMERO DA PESQUISA : RIO CLARO - SP - 2012

UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 11/09/2014

SETOR : QUADRA : ÍNDICE DO LOCAL : 82,52

CHAVE GEOGRÁFICA :

## DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Av . 25, entre ruas 17 e 18

NÚMERO : SN

COMP. : BAIRRO :

CIDADE : RIO CLARO - 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) M<sup>2</sup>: 546,39 TESTADA - (cf) m: 12,00 PROF. EQUIV. (Pe): 45,53

ACESSIBILIDADE : Direta FORMATO : Regular ESQUINA : Não

TOPOGRAFIA : plano

CONSISTÊNCIA : seco

## DADOS DA BENFEITORIA

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Casa USO DA EDIFICAÇÃO : Residencial ÁREA CONSTRUÍDA M<sup>2</sup>: 298,00

PADRÃO CONSTR.: casa médio CONSERVAÇÃO : c - regular

COEF. DE PADRÃO : 0,993 IDADE REAL : 35 anos COEF. DE DEP. (k) : 0,687 CUSTO BASE (R\$): 0,00

VAGAS : 3 PAVIMENTOS : 0

VALOR CALCULADO : 0,00 VALOR ARBITRADO : 0,00

## DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR DO IMÓVEL M<sup>2</sup>: 650.000,00

MOBILIÁRIA : Cortez

CONTATO : site: www.cortezimoveis.com.br

TELEFONE : (19)3534-1560

### OBSERVAÇÃO :

casa com quatro quartos, w c social, lavabo, quatro salas, cozinha, as., despejo.

## RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP		FATORES ADICIONAIS		VALORES/VARIAÇÃO	
LOCALIZAÇÃO Floc :	-183,32	FT ADICIONAL 01 :	0,00	VALOR UNITÁRIO :	1.963,09
OBSOLESCÊNCIA Fobs :	141,73	FT ADICIONAL 02 :	0,00	HOMOGENEIZAÇÃO :	1.547,58
PADRÃO Fp :	-373,92	FT ADICIONAL 03 :	0,00	VARIAÇÃO :	0,7883
VAGAS	0,00	FT ADICIONAL 04 :	0,00		
		FT ADICIONAL 05 :	0,00		
		FT ADICIONAL 06 :	0,00		

## ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

### DADOS DA FICHA 2

NÚMERO DA PESQUISA : RIO CLARO - SP - 2012

UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 11/09/2014

SETOR : QUADRA : ÍNDICE DO LOCAL : 82,52

CHAVE GEOGRÁFICA :

### DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : AV. 27, ENTRE RUAS 17 E 18

NÚMERO : 1790

COMP. : BAIRRO : ESTÁDIO

CIDADE : RIO CLARO - 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) M<sup>2</sup>: 280,00 TESTADA - (cf) m: 10,00 PROF. EQUIV. (Pe): 28,00

ACESSIBILIDADE : Direta FORMATO : Regular ESQUINA : Não

TOPOGRAFIA : plano

CONSISTÊNCIA : seco

### DADOS DA BENFEITORIA

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Casa USO DA EDIFICAÇÃO : Residencial ÁREA CONSTRUÍDA M<sup>2</sup>: 215,00

PADRÃO CONSTR.: casa médio CONSERVAÇÃO : c - regular

COEF. DE PADRÃO : 0,993 IDADE REAL : 35 anos COEF. DE DEP. (k) : 0,687 CUSTO BASE (R\$): 0,00

VAGAS : 1 PAVIMENTOS : 0

VALOR CALCULADO : 0,00 VALOR ARBITRADO : 0,00

### DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR DO IMÓVEL M<sup>2</sup>: 400.000,00

MOBILIÁRIA : CORTEZ

CONTATO : SITE: [www.cortezimoveis.com.br](http://www.cortezimoveis.com.br)

TELEFONE : (19)3534-1560

#### OBSERVAÇÃO :

casa com tres quartos, sala, cozinha, w c, as.

### RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP		FATORES ADICIONAIS		VALORES/VARIAÇÃO	
LOCALIZAÇÃO Floc :	-156,36	FT ADICIONAL 01 :	0,00	VALOR UNITÁRIO :	1.674,42
OBSOLESCÊNCIA Fobs :	120,89	FT ADICIONAL 02 :	0,00	HOMOGENEIZAÇÃO :	1.320,01
PADRÃO Fp :	-318,94	FT ADICIONAL 03 :	0,00	VARIAÇÃO :	0,7883
VAGAS	0,00	FT ADICIONAL 04 :	0,00		
		FT ADICIONAL 05 :	0,00		
		FT ADICIONAL 06 :	0,00		

## ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

### DADOS DA FICHA 3

NÚMERO DA PESQUISA : RIO CLARO - SP - 2012

UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 11/09/2014

SETOR : QUADRA : ÍNDICE DO LOCAL : 82,52

CHAVE GEOGRÁFICA :

### DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Av. 33, entre ruas 19 e 20

NÚMERO : SN

COMP. : BAIRRO : Estádio

CIDADE : RIO CLARO - 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) M<sup>2</sup>: 128,00 TESTADA - (cf) m: 6,00 PROF. EQUIV. (Pe): 21,33

ACESSIBILIDADE : Direta FORMATO : Regular ESQUINA : Não

TOPOGRAFIA : plano

CONSISTÊNCIA : seco

### DADOS DA BENFEITORIA

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Casa USO DA EDIFICAÇÃO : Residencial ÁREA CONSTRUÍDA M<sup>2</sup>: 107,00

PADRÃO CONSTR.: casa médio CONSERVAÇÃO : c - regular

COEF. DE PADRÃO : 0,993 IDADE REAL : 20 anos COEF. DE DEP. (k) : 0,837 CUSTO BASE (R\$): 0,00

VAGAS : 1 PAVIMENTOS : 0

VALOR CALCULADO : 0,00 VALOR ARBITRADO : 0,00

### DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR DO IMÓVEL M<sup>2</sup>: 270.000,00

MOBILIÁRIA : Cortez

CONTATO : www.cortezimoveis.com.br

TELEFONE : (19)3534-1560

#### OBSERVAÇÃO:

casa com dois quartos, sendo um suite, sala, cozinha, w c social. as.

### RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP		FATORES ADICIONAIS		VALORES/VARIAÇÃO	
LOCALIZAÇÃO Floc :	-212,08	FT ADICIONAL 01 :	0,00	VALOR UNITÁRIO :	2.271,03
OBSOLESCÊNCIA Fobs :	-191,02	FT ADICIONAL 02 :	0,00	HOMOGENEIZAÇÃO :	1.435,36
PADRÃO Fp :	-432,58	FT ADICIONAL 03 :	0,00	VARIAÇÃO :	0,6320
VAGAS	0,00	FT ADICIONAL 04 :	0,00		
		FT ADICIONAL 05 :	0,00		
		FT ADICIONAL 06 :	0,00		

## ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

### DADOS DA FICHA 4

NÚMERO DA PESQUISA : RIO CLARO - SP - 2012

UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 22/01/2015

SETOR : QUADRA : ÍNDICE DO LOCAL : 41,21

CHAVE GEOGRÁFICA :

### DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : AV. 49

NÚMERO : 1471

COMP.:

BAIRRO : KENNEDY

CIDADE : RIO CLARO - 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) M<sup>2</sup>: 360,00 TESTADA - (cf) m: 12,00 PROF. EQUIV. (Pe): 30,00

ACESSIBILIDADE : Direta FORMATO : Regular ESQUINA : Não

TOPOGRAFIA : plano

CONSISTÊNCIA : seco

### DADOS DA BENFEITORIA

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Casa USO DA EDIFICAÇÃO : Residencial ÁREA CONSTRUÍDA M<sup>2</sup>: 93,00

PADRÃO CONSTR.: casa médio

CONSERVAÇÃO : c - regular

COEF. DE PADRÃO : 0,993 IDADE REAL : 15 anos COEF. DE DEP. (k) : 0,878 CUSTO BASE (R\$): 0,00

VAGAS : 5

PAVIMENTOS : 0

VALOR CALCULADO : 0,00 VALOR ARBITRADO : 0,00

### DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR DO IMÓVEL M<sup>2</sup>: 290.000,00

MOBILIÁRIA : EVERSON IMOVEIS

CONTATO : MARCELO/ site www.eversonimoveis.com

TELEFONE : (19)3557-7310

#### OBSERVAÇÃO :

CASA COM UM QUARTO, SALA, COZINHA, WC SOCIAL, LAVANDERIA, CHURRASQUEIRA, VARANDA, AMPLO QUINTAL

### RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP		FATORES ADICIONAIS		VALORES/VARIAÇÃO	
LOCALIZAÇÃO Floc :	37,86	FT ADICIONAL 01 :	0,00	VALOR UNITÁRIO :	2.806,45
OBSOLESCÊNCIA Fobs :	-329,87	FT ADICIONAL 02 :	0,00	HOMOGENEIZAÇÃO :	1.979,88
PADRÃO Fp :	-534,56	FT ADICIONAL 03 :	0,00	VARIAÇÃO :	0,7055
VAGAS	0,00	FT ADICIONAL 04 :	0,00		
		FT ADICIONAL 05 :	0,00		
		FT ADICIONAL 06 :	0,00		

## ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

### DADOS DA FICHA 5

NÚMERO DA PESQUISA : RIO CLARO - SP - 2012

UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 22/01/2015

SETOR : QUADRA : ÍNDICE DO LOCAL : 41,21

CHAVE GEOGRÁFICA :

### DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Av . 57, entre Ruas 22-BE e Marginal

NÚMERO : SN

COMP. : BAIRRO : Kennedy

CIDADE : RIO CLARO - 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) M<sup>2</sup>: 207,00 TESTADA - (cf) m: 9,00 PROF. EQUIV. (Pe): 23,00

ACESSIBILIDADE : Direta FORMATO : Regular ESQUINA : Não

TOPOGRAFIA : plano

CONSISTÊNCIA : seco

### DADOS DA BENFEITORIA

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Casa USO DA EDIFICAÇÃO : Residencial ÁREA CONSTRUÍDA M<sup>2</sup>: 142,00

PADRÃO CONSTR.: casa médio CONSERVAÇÃO : a - novo

COEF. DE PADRÃO : 0,993 IDADE REAL : 1 anos COEF. DE DEP. (k) : 0,994 CUSTO BASE (R\$): 0,00

VAGAS : 2 PAVIMENTOS : 0

VALOR CALCULADO : 0,00 VALOR ARBITRADO : 0,00

### DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR DO IMÓVEL M<sup>2</sup>: 420.000,00

MOBILIÁRIA : Proprietário

CONTATO : Aparecido

TELEFONE : (19)9768-1737

#### OBSERVAÇÃO:

casa nova, lajotada, com 3 quartos, suíte, sala, cozinha, banheiro social.

### RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP		FATORES ADICIONAIS		VALORES/VARIAÇÃO	
LOCALIZAÇÃO Floc :	35,91	FT ADICIONAL 01 :	0,00	VALOR UNITÁRIO :	2.661,97
OBSOLESCÊNCIA Fobs :	-524,90	FT ADICIONAL 02 :	0,00	HOMOGENEIZAÇÃO :	1.665,95
PADRÃO Fp :	-507,04	FT ADICIONAL 03 :	0,00	VARIAÇÃO :	0,6258
VAGAS	0,00	FT ADICIONAL 04 :	0,00		
		FT ADICIONAL 05 :	0,00		
		FT ADICIONAL 06 :	0,00		

Doc. 04

## APRESENTAÇÃO DOS RESULTADOS

### VALORES UNITÁRIOS

**Média Unitários :** 518,14

**Desvio Padrão :** 119,24

- 30% : 362,70

+ 30% : 673,59

**Coefficiente de Variação :** 23,0100

### VALORES UNITÁRIOS HOMOGENEIZADOS

**Média Unitários :** 580,59

**Desvio Padrão :** 102,96

- 30% : 406,41

+ 30% : 754,77

**Coefficiente de Variação :** 17,7300

### DADOS DO IMÓVEL AVALIANDO

**Tipo :** Terreno nú

**Modalidade :** Venda

**Data :** 26/02/2015

**Local :** Av. 57, nº 1335, Jd. Kennedy

**Cliente :** MM. Juízo da 2ª Vara Cível/ Proc. n.º 1194/02

**Área m² :** 360,00

**MÉDIA SANEADA (R\$):** 580,59

### FORMAÇÃO DOS VALORES

**Testada:** 0,0358

**Profundidade:** 0,0000

**Frentes Múltiplas:** 0,0000

**Fator Área:** 0,0000

**VALOR UNITÁRIO (R\$/m²) :** 602,15064

**VALOR TOTAL (R\$) :** 216.774,23

### INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Avaliando

**INTERVALO MÍNIMO :** 520,56

**INTERVALO MÁXIMO :** 683,74

### INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Paradigma

**INTERVALO MÍNIMO :** 510,00

**INTERVALO MÁXIMO :** 651,18

## GRAU DE PRECISÃO

III



## MODELO DE ESTATÍSTICA DESCRITIVA

DESCRIÇÃO: av alia terreno do imóv el sito na Av . 57, n.º1335, Jd. kennedy

DATA: 26/02/2015

FATOR OFERTA/TRANSAÇÃO: 0,90

OBSERVAÇÃO:

### ZONA DE AVALIAÇÃO

Descrição da Zona de Avaliação: RESIDENCIAL HORIZONTAL MÉDIO

Fr	f	Ce	Pmi	Pma	p	Ar	Fa	A Min
10,00	0,20	1,00	25,00	40,00	0,50	250,00	1,00	200,00

### FATOR ÍNDICE

<input checked="" type="checkbox"/> Localização	43,99
<input checked="" type="checkbox"/> Testada	12,00
<input checked="" type="checkbox"/> Profundidade	
<input type="checkbox"/> Frentes Múltiplas	
<input type="checkbox"/> Área	
<input checked="" type="checkbox"/> Topografia	plano
<input type="checkbox"/> Consistência	

## MATRIZ DE UNITÁRIOS

Núm.	Endereço	Valor Unitário	Homogeneização	Variação Paradigma	Variação Avaliando
<input checked="" type="checkbox"/>	2 Av . 61, entre Rua 22-BE e 23-BE ,SN	405,00	432,32	1,0675	1,0003
<input checked="" type="checkbox"/>	3 Rua 21 I ,SN	450,00	658,75	1,4639	1,0011
<input checked="" type="checkbox"/>	4 Rua 21 I, entre Rua 22-BE e Rua 23_BE ,SN	450,00	658,75	1,4639	1,0011
<input checked="" type="checkbox"/>	5 Rua 21, entre avs. 27 e 29 ,SN	685,71	512,64	0,7476	0,9997
<input checked="" type="checkbox"/>	6 Rua 22-BE, esq . da Av . 53 ,SN	600,00	640,48	1,0675	1,0002

## ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

### DADOS DA FICHA 2

NÚMERO DA PESQUISA : RIO CLARO - SP - 2012

UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 11/09/2014

SETOR : QUADRA : ÍNDICE DO LOCAL : 41,21

CHAVE GEOGRÁFICA :

### DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Av. 61, entre Rua 22-BE e 23-BE

NÚMERO : SN

COMP.: BAIRRO : Anhanguera

CIDADE : RIO CLARO - 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: 300,00 TESTADA - (cf) m 10,00 PROF. EQUIV. (Pe): 30,00

ACESSIBILIDADE : Direta FORMATO : Regular ESQUINA : Não

TOPOGRAFIA : plano

CONSISTÊNCIA : seco

### SEM CONSTRUÇÃO

### DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR DO IMÓVEL (R\$) : 135.000,00

MOBILIÁRIA : Terra Imóveis

CONTATO : Cláudia

TELEFONE : (19)3597-8600

OBSERVAÇÃO :

### RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP		FATORES ADICIONAIS		VALORES/VARIAÇÃO	
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,07	FT ADICIONAL 01 :	0,00	VALOR UNITÁRIO :	405,00
TESTADA Cf :	0,00	FT ADICIONAL 02 :	0,00	HOMOGENEIZAÇÃO :	432,32
PROFUNDIDADE Cp :	0,00	FT ADICIONAL 03 :	0,00	VARIAÇÃO :	1,0675
FRENTES MÚLTIPLAS Ce :	0,00	FT ADICIONAL 04 :	0,00	VARIAÇÃO AVALIANDO :	1,0003
CONSISTÊNCIA Fc :	0,00	FT ADICIONAL 05 :	0,00		
ÁREA Ca :	0,00	FT ADICIONAL 06 :	0,00		
TOPOGRAFIA Ft :	0,00				

## ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

### DADOS DA FICHA 3

NÚMERO DA PESQUISA : RIO CLARO - SP - 2012

UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 11/09/2014

SETOR :

QUADRA :

ÍNDICE DO LOCAL : 30,05

CHAVE GEOGRÁFICA :

### DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rua 211

NÚMERO : SN

COMP.:

BAIRRO : Jd. Itapuã / Anexo ao Jd. Anhanguera ADE : RIO CLARO - 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) m<sup>2</sup>: 300,00 TESTADA - (cf) m 10,00 PROF. EQUIV. (Pe): 30,00

ACESSIBILIDADE : Direta FORMATO : Regular ESQUINA : Não

TOPOGRAFIA : plano

CONSISTÊNCIA : seco

### SEM CONSTRUÇÃO

### DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR DO IMÓVEL (R\$) : 150.000,00

MOBILIÁRIA : Camargo Imóveis

CONTATO : Site: camargoimoveis.com.br ( ref. 1181)

TELEFONE : (19)3534-0022

OBSERVAÇÃO :

### RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc : 0,46	FT ADICIONAL 01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 450,00
TESTADA Cf : 0,00	FT ADICIONAL 02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 658,75
PROFUNDIDADE Cp : 0,00	FT ADICIONAL 03 : 0,00	VARIAÇÃO : 1,4639
FRENTES MÚLTIPLAS Ce : 0,00	FT ADICIONAL 04 : 0,00	VARIAÇÃO AVALIANDO : 1,0011
CONSISTÊNCIA Fc : 0,00	FT ADICIONAL 05 : 0,00	
ÁREA Ca : 0,00	FT ADICIONAL 06 : 0,00	
TOPOGRAFIA Ft : 0,00		

## ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

### DADOS DA FICHA 4

NÚMERO DA PESQUISA : RIO CLARO - SP - 2012

UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 11/09/2014

SETOR :

QUADRA :

ÍNDICE DO LOCAL : 30,05

CHAVE GEOGRÁFICA :

### DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rua 211, entre Rua 22-BE e Rua 23\_BE

NÚMERO : SN

COMP.:

BAIRRO : Anexo ao Jd. Anhanguera / Jd. Itapuã DE : RIO CLARO - 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) m<sup>2</sup>: 300,00 TESTADA - (cf) m 10,00 PROF. EQUIV. (Pe): 30,00

ACESSIBILIDADE : Direta FORMATO : Regular ESQUINA : Não

TOPOGRAFIA : plano

CONSISTÊNCIA : seco

### SEM CONSTRUÇÃO

### DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR DO IMÓVEL (R\$): 150.000,00

IMOBILIÁRIA : Camargo Imóveis

CONTATO : Site: camargoimoveis.com.br ( ref. 1181)

TELEFONE : (19)3534-0022

OBSERVAÇÃO :

### RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP		FATORES ADICIONAIS		VALORES/VARIAÇÃO	
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,46	FT ADICIONAL 01 :	0,00	VALOR UNITÁRIO :	450,00
TESTADA Cf :	0,00	FT ADICIONAL 02 :	0,00	HOMOGENEIZAÇÃO :	658,75
PROFUNDIDADE Cp :	0,00	FT ADICIONAL 03 :	0,00	VARIAÇÃO :	1,4639
FRENTES MÚLTIPLAS Ce :	0,00	FT ADICIONAL 04 :	0,00	VARIAÇÃO AVALIANDO :	1,0011
CONSISTÊNCIA Fc :	0,00	FT ADICIONAL 05 :	0,00		
ÁREA Ca :	0,00	FT ADICIONAL 06 :	0,00		
TOPOGRAFIA Ft :	0,00				

## ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

### DADOS DA FICHA 5

NÚMERO DA PESQUISA : RIO CLARO - SP - 2012

UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 11/09/2014

SETOR : QUADRA : ÍNDICE DO LOCAL : 68,73

CHAVE GEOGRÁFICA :

### DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rua 21, entre av.s. 27 e 29

NÚMERO : SN

COMP. : BAIRRO : Ch. Luza

CIDADE : RIO CLARO - 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) m<sup>2</sup>: 210,00 TESTADA - (cf) m 6,00 PROF. EQUIV. (Pe): 35,00

ACESSIBILIDADE : Direta FORMATO : Regular ESQUINA : Não

TOPOGRAFIA : plano

CONSISTÊNCIA : seco

### SEM CONSTRUÇÃO

### DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR DO IMÓVEL (R\$) : 160.000,00

MOBILIÁRIA : Terra Imóveis

CONTATO : site: www.terraimoveis.com ( ref. 7017)

TELEFONE : (19)3597-8600

OBSERVAÇÃO :

### RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP		FATORES ADICIONAIS		VALORES/VARIAÇÃO	
LOCALIZAÇÃO Floc :	-0,36	FT ADICIONAL 01 :	0,00	VALOR UNITÁRIO :	685,71
TESTADA Cf :	0,11	FT ADICIONAL 02 :	0,00	HOMOGENEIZAÇÃO :	512,64
PROFUNDIDADE Cp :	0,00	FT ADICIONAL 03 :	0,00	VARIAÇÃO :	0,7476
FRENTES MÚLTIPLAS Ce :	0,00	FT ADICIONAL 04 :	0,00	VARIAÇÃO AVALIANDO :	0,9997
CONSISTÊNCIA Fc :	0,00	FT ADICIONAL 05 :	0,00		
ÁREA Ca :	0,00	FT ADICIONAL 06 :	0,00		
TOPOGRAFIA Ft :	0,00				

## ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

### DADOS DA FICHA 6

NÚMERO DA PESQUISA : RIO CLARO - SP - 2012

UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 22/01/2015

SETOR :

QUADRA :

ÍNDICE DO LOCAL : 41,21

CHAVE GEOGRÁFICA :

### DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rua 22-BE, esq . da Av . 53

NÚMERO : SN

COMP.:

BAIRRO : Jd. Anhanguera

CIDADE : RIO CLARO - 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) m<sup>2</sup>: 300,00 TESTADA - (cf) m 10,00 PROF. EQUIV. (Pe): 30,00

ACESSIBILIDADE : Direta FORMATO : Irregular ESQUINA : Não

TOPOGRAFIA : plano

CONSISTÊNCIA : seco

### SEM CONSTRUÇÃO

### DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR DO IMÓVEL (R\$) : 200.000,00

IMOBILIÁRIA : Everson

CONTATO : Site: [www.eversonimovei.com](http://www.eversonimovei.com) ( cod. 339)

TELEFONE : (19)3557-7311

OBSERVAÇÃO :

### RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP		FATORES ADICIONAIS		VALORES/VARIAÇÃO	
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,07	FT ADICIONAL 01 :	0,00	VALOR UNITÁRIO :	600,00
TESTADA Cf :	0,00	FT ADICIONAL 02 :	0,00	HOMOGENEIZAÇÃO :	640,48
PROFUNDIDADE Cp :	0,00	FT ADICIONAL 03 :	0,00	VARIAÇÃO :	1,0675
FRENTES MÚLTIPLAS Ce :	0,00	FT ADICIONAL 04 :	0,00	VARIAÇÃO AVALIANDO :	1,0002
CONSISTÊNCIA Fc :	0,00	FT ADICIONAL 05 :	0,00		
ÁREA Ca :	0,00	FT ADICIONAL 06 :	0,00		
TOPOGRAFIA Ft :	0,00				