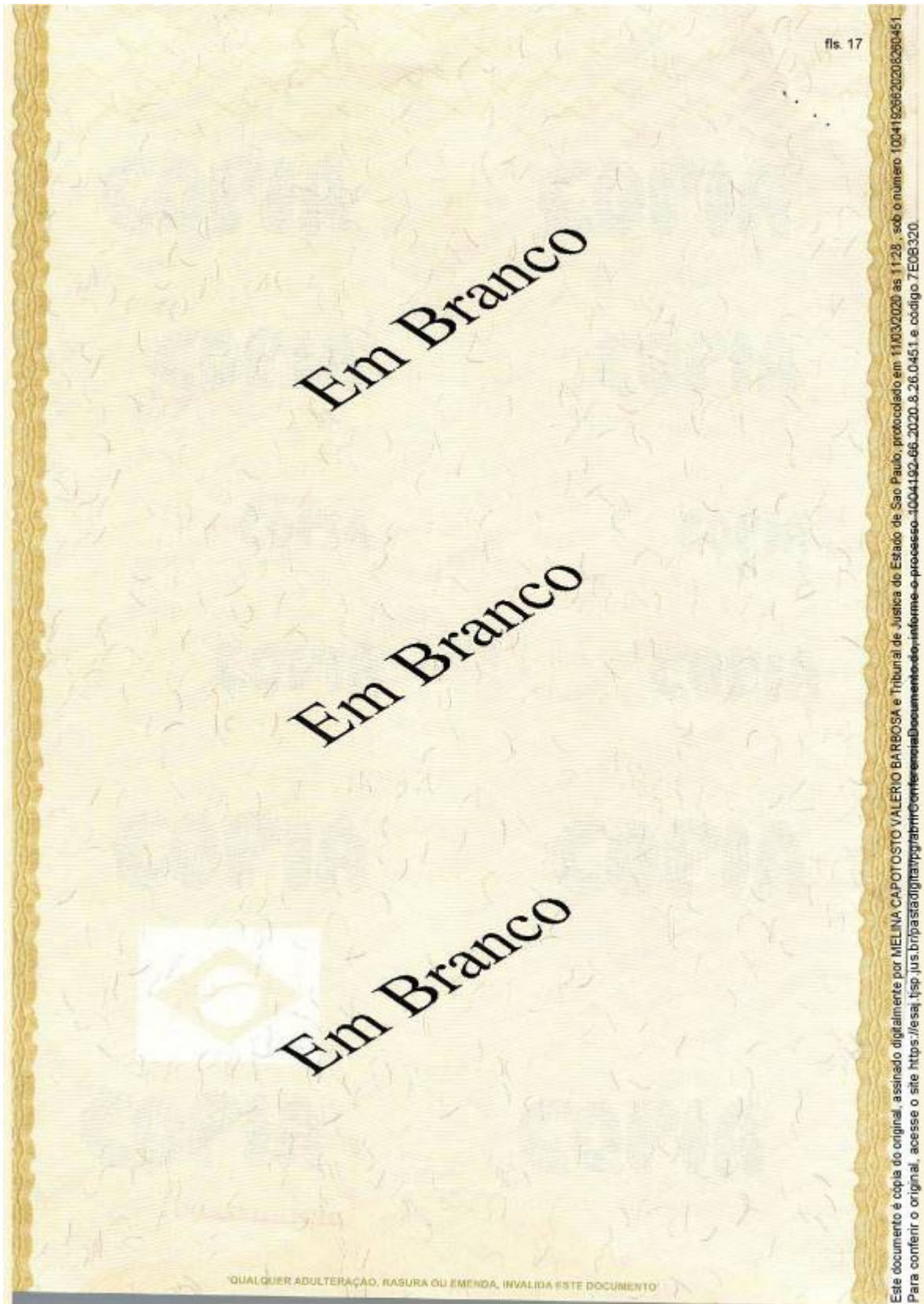
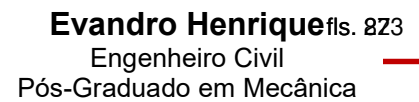




fls. 17
Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MELINA CAPOTOSTO VALERIO BARBOSA e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 11/03/2020 às 11:28, sob o número 100419266-2020-8.26.0451
Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0004292-66.2020.8.26.0451 e código 7E08320.



Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0004292-50/2020.8.26.0451 e código 88B30008.

Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0004292-50/2020.8.26.0451 e código 88B30008.

Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0004292-50/2020.8.26.0451 e código 88B30008.

Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0004292-50/2020.8.26.0451 e código 88B30008.

Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0004292-50/2020.8.26.0451 e código 88B30008.



3.2 - DAS BENFEITORIAS

A edificação sobre o terreno possui as seguintes características:

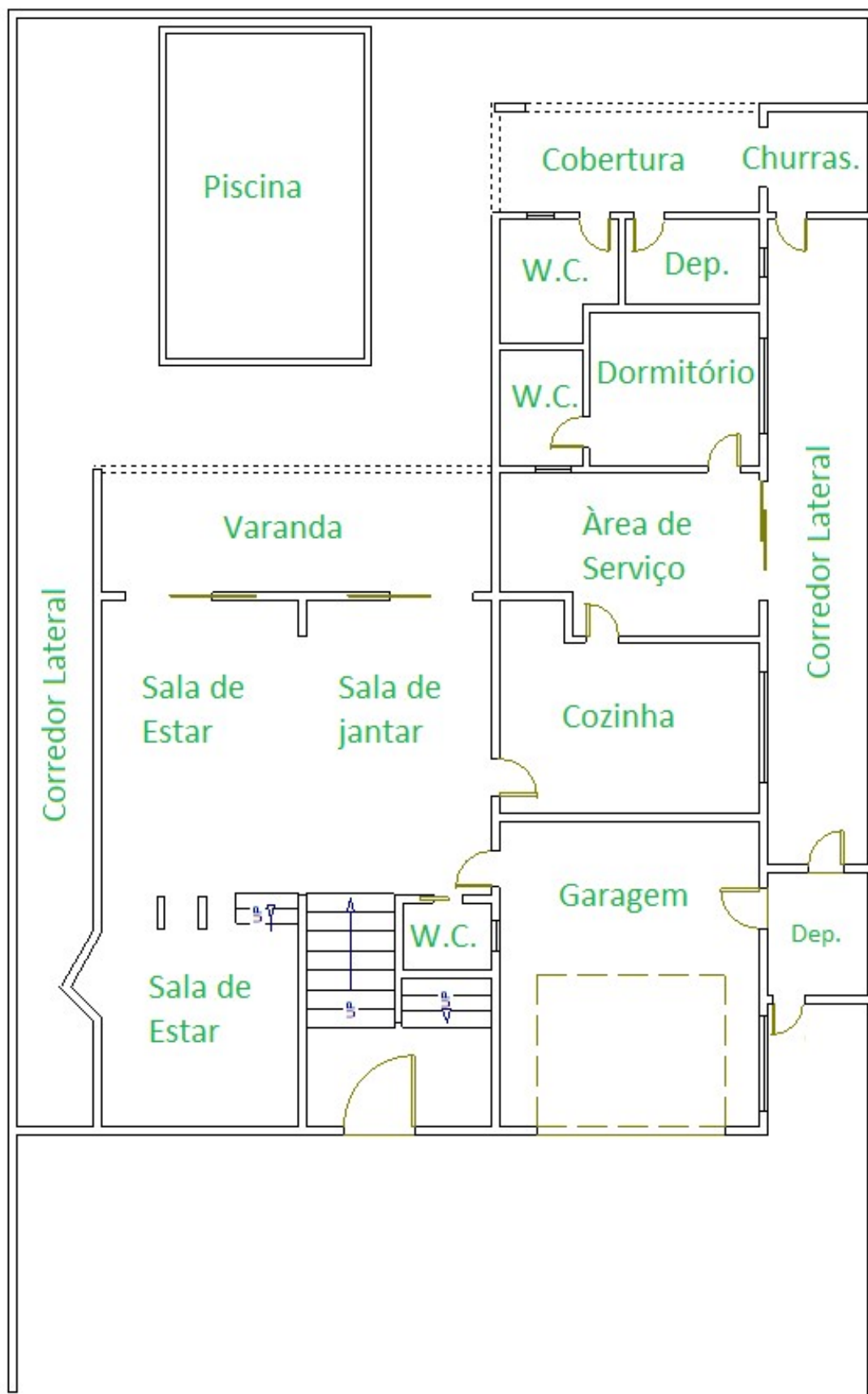
CASA

USO/CLASSE: Residencial	TIPO/GRUPO: Casa Residencial
IDADE: 30 anos	PADRÃO CONSTRUTIVO: Superior
Nº DE PAVIMENTOS: 2	ESTADO DE CONSERVAÇÃO: Necessitando de Reparo Simples
ÁREA TOTAL CONSTRUÍDA: 337,74 m ²	

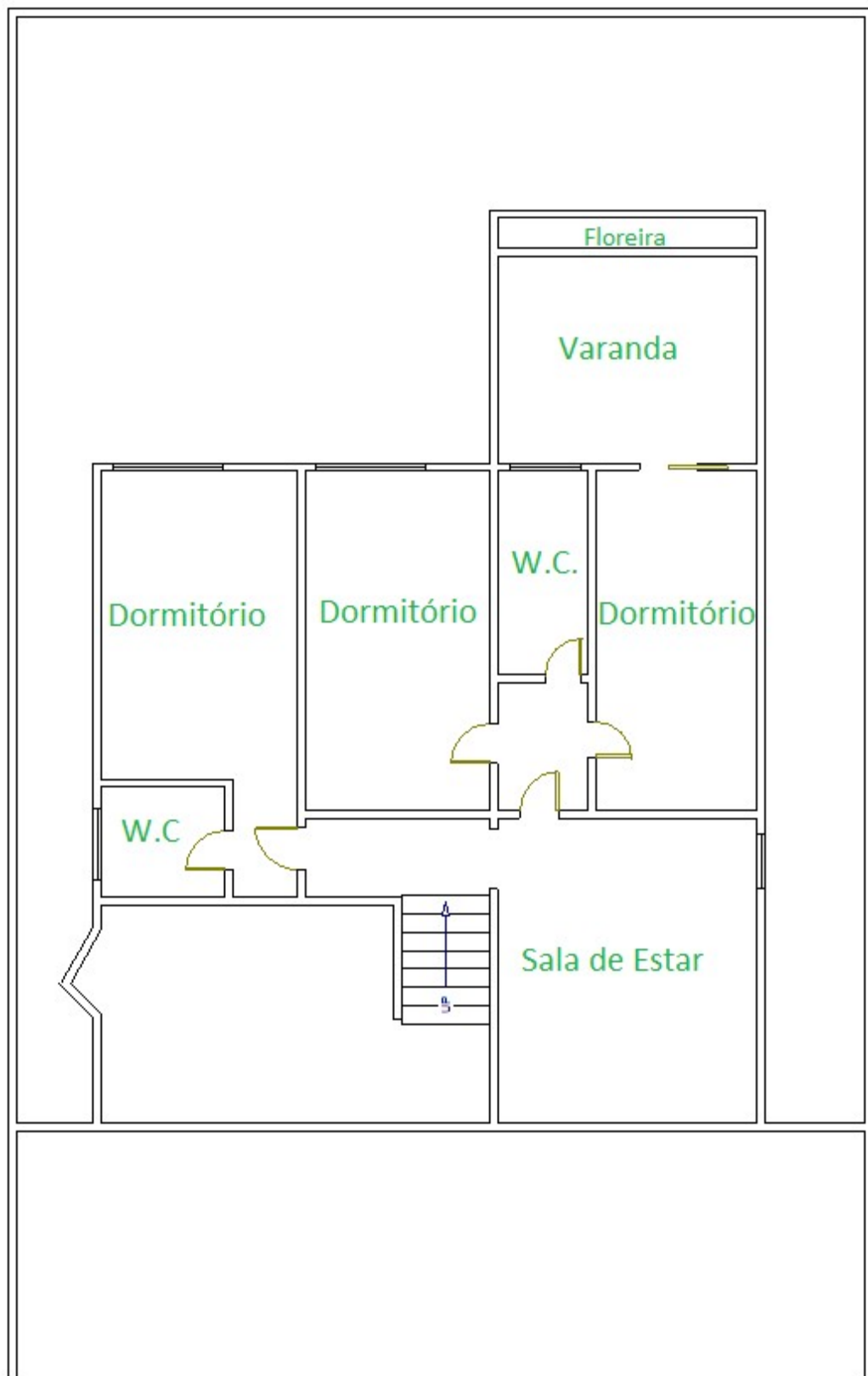
* Idade de acordo com a vida útil

3.3 - DAS EXPOSIÇÕES FOTOGRÁFICAS

Para melhor ilustrar o que foi descrito acima, o signatário passa a apresentar o arquivo fotográfico que segue:



CROQUI DO PAVIMENTO INFERIOR DO IMÓVEL.



CROQUI DO PAVIMENTO SUPERIOR DO IMÓVEL.



FOTO 01



VISTA DA VIA ONDE SE LOCALIZA O IMÓVEL.

FOTO 02



VISTA DO OUTRO LADO DA VIA ONDE SE LOCALIZA O IMÓVEL.

FOTO 03



VISTA DA FACHADA DO IMÓVEL.

FOTO 04



VISTA DA ENTRADA DO IMÓVEL.



FOTO 05

CARACTERÍSTICAS CONSTRUTIVAS:

- PISO: Madeira.
PAREDE(S): Pintura látex sobre argamassa.
TETO: Pintura látex sobre argamassa.
PORTA(S): Madeira.
Giro de 1 folha (dobradiças).

Obs.: A seta indica o ângulo de visão do observador quando do registro fotográfico.



VISTA DO HALL DE ENTRADA.



FOTO 06

CARACTERÍSTICAS CONSTRUTIVAS:

- PISO: Cerâmico.
PAREDE(S): Pintura látex sobre argamassa.
TETO: Pintura látex sobre argamassa.
PORTA(S): Vidro.
Correr.

Obs.: A seta indica o ângulo de visão do observador quando do registro fotográfico.



VISTA DA SALA DE JANTAR.



FOTO 07

CARACTERÍSTICAS CONSTRUTIVAS:

- PISO: Cerâmico.
PAREDE(S): Pintura látex sobre argamassa.
TETO: Pintura látex sobre argamassa.
PORTA(S): Vidro.
Correr.

Obs.: A seta indica o ângulo de visão do observador quando do registro fotográfico.



VISTA DA SALA DE ESTAR.



FOTO 08

CARACTERÍSTICAS CONSTRUTIVAS:

- PISO: Madeira.
PAREDE(S): Pintura látex sobre argamassa.
TETO: Pintura látex sobre argamassa.
PORTA(S): Vão livre.
Sem porta(s).
JANELA(S): Vidro.
Basculante.

Obs.: A seta indica o ângulo de visão do observador quando do registro fotográfico.



VISTA DA SALA DE ESTAR.

FOTO 09

CARACTERÍSTICAS CONSTRUCTIVAS:

PISO: Cerâmico.

PAREDE(S): Azulejo até o teto.

TETO: Pintura látex sobre argamassa.

PORTA(S): Madeira.
Correr.

JANELA(S): Vidro.
Basculante.

Obs.: A seta indica o ângulo de visão do observador quando do registro fotográfico.



VISTA DO BANHEIRO.

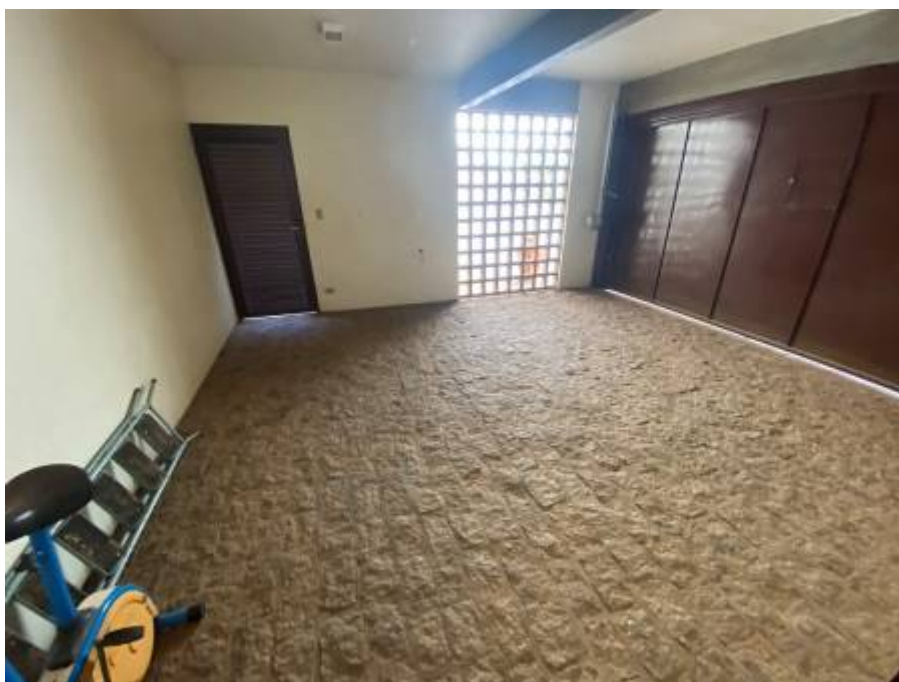


FOTO 10

CARACTERÍSTICAS CONSTRUTIVAS:

- PISO: Pedra.
PAREDE(S): Pintura látex sobre argamassa.
TETO: Pintura látex sobre argamassa.
PORTA(S): Madeira.
Pivotante.
JANELA(S): Vidro.
Folha fixa.

Obs.: A seta indica o ângulo de visão do observador quando do registro fotográfico.



VISTA DA GARAGEM.



FOTO 11

CARACTERÍSTICAS CONSTRUTIVAS:

- PISO: Cerâmico.
PAREDE(S): Azulejo até o teto.
TETO: Pintura látex sobre argamassa.
PORTA(S): Madeira.
Giro de 1 folha (dobradiças).
JANELA(S): Ferro com vidro.
Basculante.

Obs.: A seta indica o ângulo de visão do observador quando do registro fotográfico.



VISTA DA COZINHA.



FOTO 12

CARACTERÍSTICAS CONSTRUTIVAS:

- PISO: Cerâmico.
PAREDE(S): Azulejo até o teto.
TETO: Pintura látex sobre argamassa.
PORTA(S): Madeira.
Giro de 1 folha (dobradiças).
PORTA(S): Madeira.
Giro de 1 folha (dobradiças).
JANELA(S): Madeira com vidro.
Basculante.

Obs.: A seta indica o ângulo de visão do observador quando do registro fotográfico.



VISTA DA ÁREA DE SERVIÇO.



FOTO 13

CARACTERÍSTICAS CONSTRUTIVAS:

- PISO: Cerâmico.
PAREDE(S): Pintura látex sobre argamassa.
TETO: Pintura látex sobre argamassa.
PORTA(S): Madeira.
Giro de 1 folha (dobradiças).
JANELA(S): Ferro.
Abrir (folha de eixo vertical).

Obs.: A seta indica o ângulo de visão do observador quando do registro fotográfico.



VISTA DO DORMITÓRIO.



FOTO 14

CARACTERÍSTICAS CONSTRUTIVAS:

- PISO: Cerâmico.
PAREDE(S): Azulejo até o teto.
TETO: Pintura látex sobre argamassa.
PORTA(S): Madeira.
Giro de 1 folha (dobradiças).
JANELA(S): Ferro com vidro.
Basculante.

Obs.: A seta indica o ângulo de visão do observador quando do registro fotográfico.



VISTA DO BANHEIRO.



FOTO 15

CARACTERÍSTICAS CONSTRUTIVAS:

PISO: Pintura sobre concreto.

PAREDE(S): Pintura látex sobre argamassa.

Obs.: A seta indica o ângulo de visão do observador quando do registro fotográfico.



VISTA DO CORREDOR LATERAL.



FOTO 16

CARACTERÍSTICAS CONSTRUTIVAS:

PISO: Cerâmico.

PAREDE(S): Pintura látex sobre argamassa.

TETO: Pintura látex sobre argamassa.

Obs.: A seta indica o ângulo de visão do observador quando do registro fotográfico.



VISTA DA VARANDA.



FOTO 17

CARACTERÍSTICAS CONSTRUTIVAS:

PISO: Pedra.

PAREDE(S): Pintura látex sobre argamassa.

Obs.: A seta indica o ângulo de visão do observador quando do registro fotográfico.



VISTA DA PISCINA.

FOTO 18

CARACTERÍSTICAS CONSTRUCTIVAS:

PISO: Pintura sobre cimento.

PAREDE(S): Pintura látex sobre argamassa.

Obs.: A seta indica o ângulo de visão do observador quando do registro fotográfico.



VISTA DO CORREDOR LATERAL.



FOTO 19

CARACTERÍSTICAS CONSTRUTIVAS:

PISO: Pedra.

PAREDE(S): Pintura látex sobre argamassa.

TETO: Telhado aparente.

Obs.: A seta indica o ângulo de visão do observador quando do registro fotográfico.



VISTA DA COBERTURA.



FOTO 20

CARACTERÍSTICAS CONSTRUTIVAS:

- PISO: Cerâmico.
PAREDE(S): Pintura látex sobre argamassa.
TETO: Pintura látex sobre argamassa.
PORTA(S): Madeira.
Giro de 1 folha (dobradiças).
JANELA(S): Ferro com vidro.
Basculante.

Obs.: A seta indica o ângulo de visão do observador quando do registro fotográfico.



VISTA DO DEPÓSITO.



FOTO 21

CARACTERÍSTICAS CONSTRUTIVAS:

- PISO: Cerâmico.
PAREDE(S): Azulejo até o teto.
TETO: Pintura látex sobre argamassa.
PORTA(S): Madeira.
Giro de 1 folha (dobradiças).
JANELA(S): Ferro com vidro.
Basculante.

Obs.: A seta indica o ângulo de visão do observador quando do registro fotográfico.



VISTA DO BANHEIRO.



FOTO 22

CARACTERÍSTICAS CONSTRUTIVAS:

PISO: Pedra.

PAREDE(S): Pintura látex sobre argamassa.

TETO: Telhado aparente.

Obs.: A seta indica o ângulo de visão do observador quando do registro fotográfico.



VISTA DA CHURRASQUEIRA.



FOTO 23

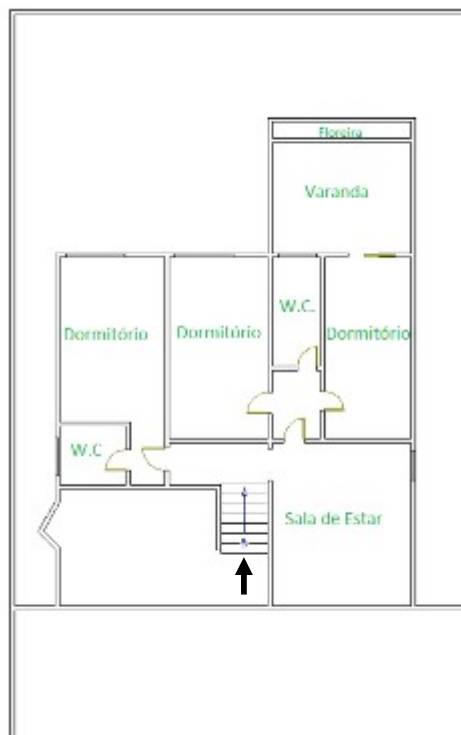
CARACTERÍSTICAS CONSTRUTIVAS:

PISO: Madeira.

PAREDE(S): Pintura látex sobre argamassa.

TETO: Pintura látex sobre argamassa.

Obs.: A seta indica o ângulo de visão do observador quando do registro fotográfico.



VISTA DA ESCADA DE ACESSO AO PISO SUPERIOR.

FOTO 24

CARACTERÍSTICAS CONSTRUCTIVAS:

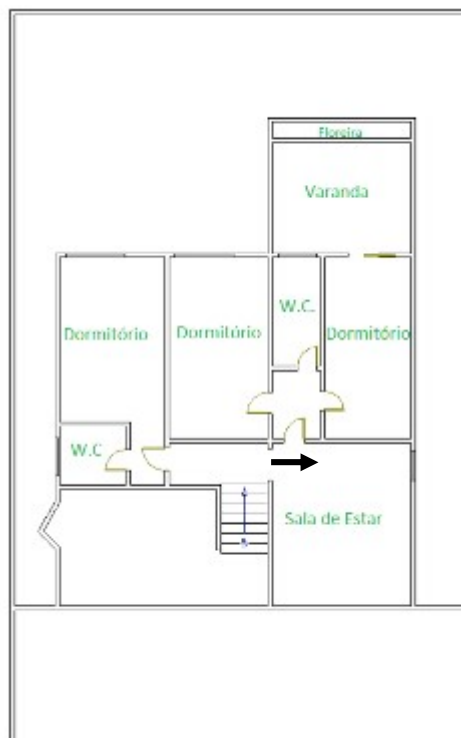
PISO: Cerâmico.

PAREDE(S): Pintura látex sobre argamassa.

TETO: Pintura látex sobre argamassa.

PORTA(S): Vão livre.
Sem porta(s).

JANELA(S): Vidro.
Folha fixa.



Obs.: A seta indica o ângulo de visão do observador quando do registro fotográfico.



VISTA DA SALA.

FOTO 25

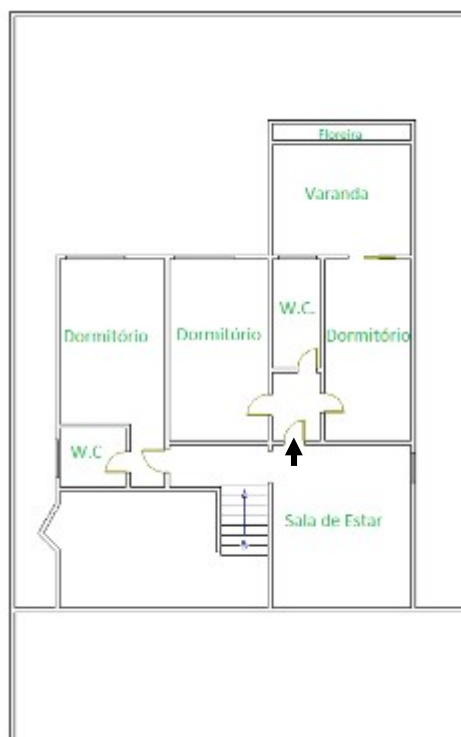
CARACTERÍSTICAS CONSTRUCTIVAS:

PISO: Cerâmico.

PAREDE(S): Pintura látex sobre argamassa.

TETO: Pintura látex sobre argamassa.

PORTA(S): Madeira.
Giro de 1 folha (dobradiças).



Obs.: A seta indica o ângulo de visão do observador quando do registro fotográfico.



VISTA DO CORREDOR DE ACESSO AOS DORMITÓRIOS.



FOTO 27

CARACTERÍSTICAS CONSTRUTIVAS:

PISO: Cerâmico.

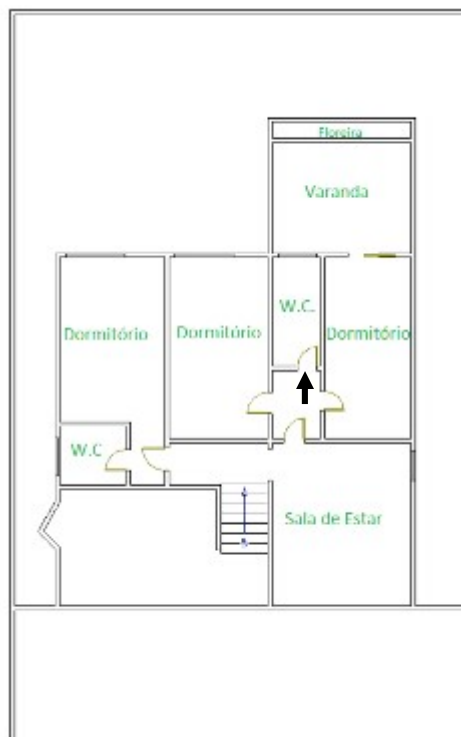
PAREDE(S): Azulejo até o teto.

TETO: Pintura látex sobre argamassa.

PORTA(S): Madeira.
Giro de 1 folha (dobradiças).

JANELA(S): Ferro com vidro.
Basculante.

Obs.: A seta indica o ângulo de visão do observador quando do registro fotográfico.



VISTA DO BANHEIRO.

FOTO 28

CARACTERÍSTICAS CONSTRUCTIVAS:

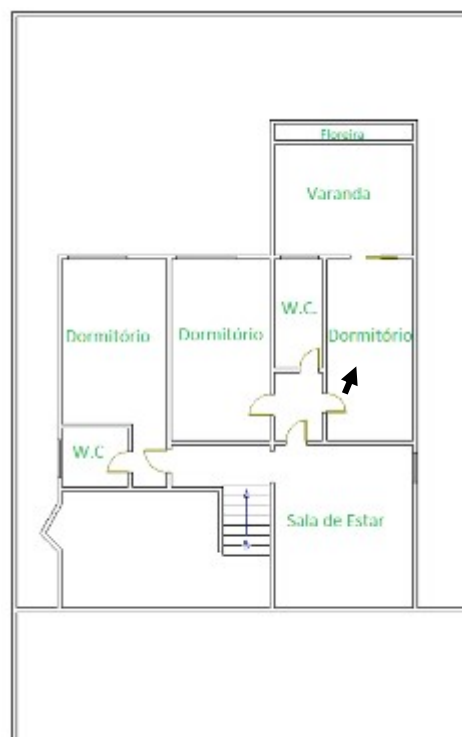
PISO: Cerâmico.

PAREDE(S): Pintura látex sobre argamassa.

TETO: Pintura látex sobre argamassa.

PORTA(S): Madeira.
Giro de 1 folha (dobradiças).

PORTA(S): Ferro.
Correr.



Obs.: A seta indica o ângulo de visão do observador quando do registro fotográfico.



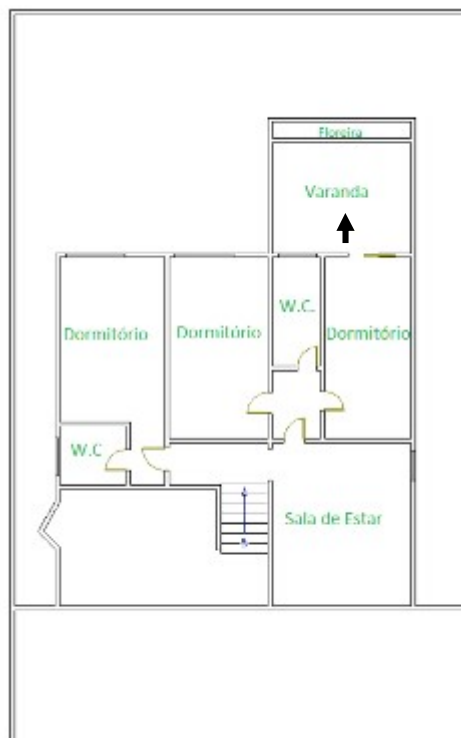
VISTA DO DORMITÓRIO.

FOTO 29

CARACTERÍSTICAS CONSTRUCTIVAS:

PISO: Cerâmico.

PAREDE(S): Pintura látex sobre argamassa.



Obs.: A seta indica o ângulo de visão do observador quando do registro fotográfico.



VISTA DA VARANDA.

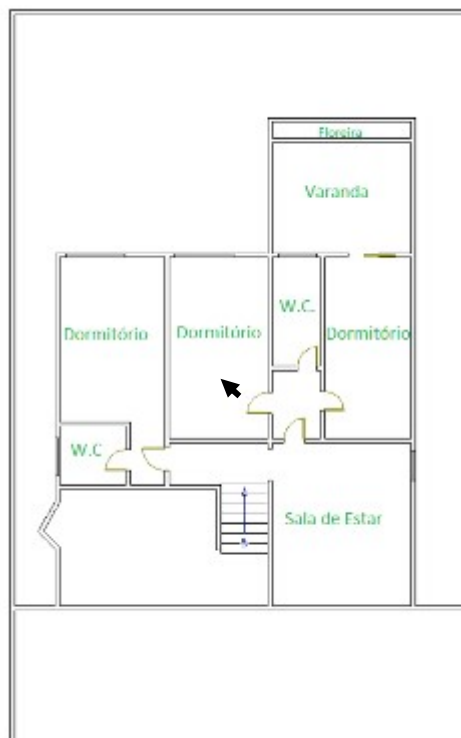


FOTO 30

CARACTERÍSTICAS CONSTRUTIVAS:

- PISO: Cerâmico.
PAREDE(S): Pintura látex sobre argamassa.
TETO: Pintura látex sobre argamassa.
PORTA(S): Madeira.
Giro de 1 folha (dobradiças).
JANELA(S): Ferro.
Corrediça.

Obs.: A seta indica o ângulo de visão do observador quando do registro fotográfico.



VISTA DO DORMITÓRIO.

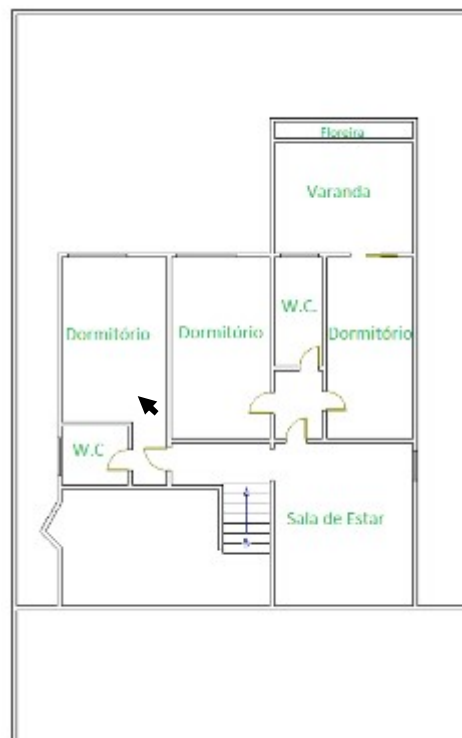


FOTO 31

CARACTERÍSTICAS CONSTRUTIVAS:

- PISO: Cerâmico.
PAREDE(S): Pintura látex sobre argamassa.
TETO: Pintura látex sobre argamassa.
PORTA(S): Madeira.
Giro de 1 folha (dobradiças).
JANELA(S): Ferro.
Corrediça.

Obs.: A seta indica o ângulo de visão do observador quando do registro fotográfico.



VISTA DO DORMITÓRIO.



FOTO 32

CARACTERÍSTICAS CONSTRUTIVAS:

PISO: Cerâmico.

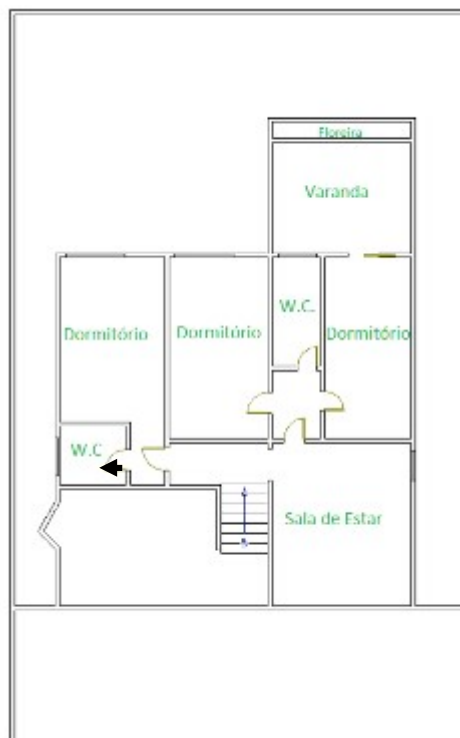
PAREDE(S): Azulejo até o teto.

TETO: Pintura látex sobre argamassa.

PORTA(S): Madeira.
Giro de 1 folha (dobradiças).

JANELA(S): Madeira com vidro.
Basculante.

Obs.: A seta indica o ângulo de visão do observador quando do registro fotográfico.



VISTA DO BANHEIRO.



4 – DETERMINAÇÃO DO VALOR DO IMÓVEL

A Engenharia de Avaliações é o conjunto de conhecimentos técnico-científicos especializados, aplicados à avaliação de bens, que necessita de profissional com sólidos conhecimentos técnicos sobre regressões lineares, custos, estatística, matemática e Engenharia Econômica, visto que é realizada por vários métodos: Comparativos de Dados de Mercado, Custo, Método da Renda e outros.

O presente laudo tem como diretriz as disposições expressas pela Associação Brasileira de Normas Técnicas, notadamente na NBR ABNT 14.653, que relata: “a metodologia aplicável é função, basicamente, da natureza do bem avaliando, da finalidade da avaliação e da disponibilidade, qualidade e quantidade de informações colhidas no mercado. A sua escolha deve ser justificada e ater-se ao estabelecido nesta norma (todas as partes), com o objetivo de retratar o comportamento do mercado por meio de modelos que suportem racionalmente o convencimento do valor”.

Consiste em determinar o valor do bem avaliando, por meio da somatória da parcela do montante do terreno com as benfeitorias erigidas, conforme descrito no corpo de laudo.

A fórmula básica para o emprego do método é:

$$VI = (VT + VB)$$

Sendo:

VI = valor do imóvel procurado;

VT = valor do terreno;

VB = Valor das benfeitorias.



4.1 - VALOR DO TERRENO

Para determinação do valor do terreno, o procedimento empregado na presente avaliação é o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado, sendo este, conforme descrito na norma, o preferencial para identificação do valor mercadológico.

Os procedimentos normativos do citado método para a avaliação, teve início na década de 1950, com a publicação do Projeto de Norma Brasileira de Avaliação de Imóveis Urbanos - P-NB 74, sendo predecessora da NB-502/1977, sucedida pela NBR 5676/1989 e, atualmente NBR 14.653, que regulamentam a avaliação de bens, inclusive imóveis, apresentando o valor de mercado destes, sendo pautada em critérios técnicos, com níveis de fundamentação e precisão auditáveis, apresentado todos os elementos de composição que definiram o valor de avaliação e se alinha com os conceitos das Normas Internacionais de Avaliações.

Assim, o Método Comparativo Direto se baseia na obtenção do valor do imóvel, tendo como premissa o mercado ao qual está inserido, exposto às tendências econômicas, bem como as características impostas pela micro e macro região.

Portanto, para o desenvolvimento do método é necessária a coleta e estudo de imóveis negociados na região de forma voluntária e consciente, na data de referência, dentro das condições de mercado vigentes.

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;
- Data da Oferta.



Devendo, na coleta, observar se os imóveis expostos possuem peculiaridades que afastam o seu uso na elaboração dos trabalhos.

No cálculo do “Vu” (valor unitário homogeneizado), os elementos comparativos pesquisados sofrerão as seguintes transformações:

a) Dedução de 10% no preço para cobrir risco de eventual superestimativa por parte das ofertas (elasticidade dos negócios). No caso de transação, não haverá o referido desconto.

b) A região classificada e qualifica o imóvel, quanto aos parâmetros a serem utilizados, concernentes a:

- Área;
- Testada;
- Profundidade;
- Topografia;
- Localização;
- Consistência do terreno devido à presença ou ação da água;
- Acesso.

Ainda, há de se considerar as limitações legais ao seu pleno aproveitamento, bem como às benfeitorias, podendo ser citadas as seguintes restrições:

- Áreas non aedificandi de qualquer natureza;
- Projetos de alinhamento com recuo;
- Imóveis tombados
- Zona de vida silvestre;
- Unidade de conservação da natureza;
- Reserva florestal;
- Manguezais;
- Áreas de proteção permanente e demais restrições.



Observando-se os fatores acima, são obtidos os elementos comparativos homogeneizados, e com o cálculo estatístico é determinada a média aritmética e seus limites de confiança, compreendido no intervalo de mais ou menos 30% em torno da média.

Conforme consta no **ANEXO I**, para o local foi fixado o valor unitário de terreno em R\$ 953,17/m² e para o cálculo do valor do terreno será usada a seguinte fórmula:

$$VT = Vu \times ST \times Ff \times Fp$$

onde:

Vu - valor unitário homogeneizado R\$ 953,17/m²

ST - área total do terreno 540,00 m²

Ff – fator frente 1,1583

Fp – fator profundidade..... 1,0000

Substituindo e calculando, vem:

$$VT = R\$ 953,17/m^2 \times 540,00 \text{ m}^2 \times 1,1583 \times 1,0000$$

$$VT = R\$ 596.190,67$$

(Quinhentos e noventa e seis mil, cento e noventa reais e sessenta e sete centavos).

Data base: DEZEMBRO DE 2021.



4.2 - VALOR DAS BENFEITORIAS

O valor da construção será apurado de acordo com estudo, que fixa os valores unitários das edificações em função da sua classificação e tipologia construtiva (Cvu), com base no valor do metro quadrado de construção (R-8N) elaborado mensalmente pelo SINDUSCON/SP.

O valor unitário da edificação é multiplicado pela área construída e pelo seu fator de adequação ao obsolescência e ao estado de conservação (Foc) para levar em conta sua depreciação, conforme expressão abaixo:

$$Vb = A \times C_{vu} \times R-8N \times F_{oc}$$

onde:

C_{vu} : coeficiente de valor unitário, extraído do estudo “Edificações – Valores de Venda 2002”;

R-8N: custo básico unitário de edificação, de acordo com NBR 12.721 da ABNT, fonte Sinduscon/SP;

F_{oc}: fator depreciativo devido ao obsolescência/conservação das benfeitorias (método combinado de **Ross-Heideck**).

Para facilitar as operações matemáticas, as expressões acima foram inseridas em planilhas eletrônicas, conforme tabela abaixo, que resume os cálculos:



4.3 - VALOR TOTAL DO IMÓVEL

Da somatória do valor do terreno (VT) e do valor das benfeitorias (VB), obtém-se o valor do imóvel (VI), onde temos:

VALOR DO TERRENO	R\$	596.190,67
VALOR DAS BENFEITORIAS	R\$	798.820,03
VALOR TOTAL DO IMÓVEL	R\$	1.395.010,70

Em números redondos:

VALOR DE 100% DO IMÓVEL = R\$ 1.395.000,00

(Hum milhão, trezentos e noventa e cinco mil reais).

Data base: DEZEMBRO DE 2021.

VALOR DE 65% DO IMÓVEL = R\$ 906.750,00

(Novecentos e seis mil, setecentos e cinquenta reais).

Data base: DEZEMBRO DE 2021.

VALOR DE 35% DO IMÓVEL = R\$ 488.250,00

(Quatrocentos e oitenta e oito mil, duzentos e cinquenta reais).

Data base: DEZEMBRO DE 2021.



5 – CONCLUSÃO

O valor do imóvel descrito nos **AUTOS DA AÇÃO DE ALIENAÇÃO JUDICIAL DE BENS**, requerida por **LUIZ FERNANDO PENTEADO DE CASTRO**, em face de **RONY DE SÁ INGLÊS DE SOUZA**, é de:

VALOR DE 100% DO IMÓVEL

VT = R\$ 1.395.000,00

(Hum milhão, trezentos e noventa e cinco mil reais)

Data base: dezembro de 2021.

VALOR DE 65% DO IMÓVEL

VT = R\$ 906.750,00

(Novecentos e seis mil, setecentos e cinquenta reais).

Data base: dezembro de 2021.

VALOR DE 35% DO IMÓVEL

VT = R\$ 488.250,00

(Quatrocentos e oitenta e oito mil, duzentos e cinquenta reais).

Data base: dezembro de 2021.





6 – QUESITOS

7.1 – QUESITOS DA REQUERIDA

Quesito 1) Favor esclarecer o Sr. Perito se o imóvel avaliando situa-se em bairro residencial. Se positiva a resposta qual o padrão do bairro?

RESPOSTA: O imóvel avaliando está localizado na Zona Urbana de Proteção da Paisagem 1 – ZUPA 1, sendo que a região possui pavimentação asfáltica, guias, sarjetas, água, energia elétrica, telefone, correio, coleta de lixo, acesso ao transporte público, iluminação pública e escola.

Quesito 2) Existem prédios residenciais próximos de padrão elevado?

RESPOSTA: O imóvel avaliando possui edificação de padrão construtivo superior, assim como os imóveis vizinhos.

Quesito 3) O local é servido por todas as benfeitorias?

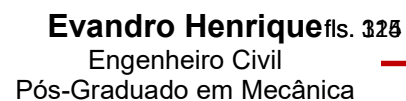
RESPOSTA: O imóvel avaliando está localizado na Avenida Dona Lídia, nº 1157, Vila Rezende, tendo como principais características da região: pavimentação asfáltica, guias, sarjetas, água, energia elétrica, telefone, correio, coleta de lixo, acesso ao transporte público, iluminação pública e escola.

Quesito 4) Qual a área do terreno?

RESPOSTA: De acordo com a matrícula 6.277 do 1º Cartório de Registro de Imóveis de Piracicaba, o imóvel possui 540,00 m² de terreno.

Quesito 5) Qual a área construída? Favor descrever os cômodos.

RESPOSTA: O imóvel avaliando possui 337,74 m² de área construída, constituído de dois pavimentos, sendo que as disposições dos ambientes estão descritas ilustradas na Exposição Fotográfica do Laudo Pericial, conforme o croqui abaixo:





Quesito 6) Qual é o padrão da construção? Favor descrever acabamento.

RESPOSTA: O imóvel objeto da demanda, possui 337,74 m² de área construída, sendo casa residencial, idade de acordo com a vida útil de 30 (trinta) anos, padrão construtivo superior, estado de conservação necessitando de reparos simples. Cumpre salientar que na exposição fotográfica do Laudo Pericial, todos os ambientes estão descritos e ilustrados.

Quesito 7) Possui piscina?

RESPOSTA: Foi constatada na vistoria que o imóvel possui piscina.

Quesito 8) Possui garagem coberta? Se positiva quantas vagas. Possui vagas descobertas? Se positiva, quantas?

RESPOSTA: O imóvel possui garagem coberta e descoberta, comportando dois veículos em cada espaço.

Quesito 9) Qual o valor real do imóvel?

RESPOSTA: O valor mercadológico do imóvel localizado na Avenida Dona Lidia, nº 1157 é de R\$ 1.395.000,00 (hum milhão, trezentos e noventa e cinco mil reais) para o mês de dezembro de 2021.

Quesito 10) Pode o Sr. Expert fornecer detalhes que julgue importantes para a realização de um laudo completo?

RESPOSTA: A perícia encerra os trabalhos não tendo mais nada a acrescentar e se colocando à disposição do Juízo.



7 - ENCERRAMENTO

Nada mais havendo a esclarecer, encerramos o presente laudo, que é composto por 57 (cinquenta e sete) folhas, sendo a última datada e assinada.

Outrossim, o signatário agradece a confiança e honrosa nomeação e, relata, ainda, que foram tomados todos os cuidados recomendados pelos órgãos de saúde durante a diligência, incluindo o distanciamento social, uso de máscaras, higienização das mãos.

Piracicaba, 17 de dezembro de 2021.

En

EVANDRO HENRIQUE
CREA/SP Nº 5069364365
MEMBRO TITULAR DA APPJ
MEMBRO TITULAR DO IBAPE/SP
MEMBRO DO INSTITUTO DE ENGENHARIA



ANEXO I

ELEMENTOS DE PESQUISA



NÚMERO DE ELEMENTOS	DATA	FONTE DE INFORMAÇÃO	LOCALIZAÇÃO	ÁREA DE TERRENO (m2)	TESTADA (m)	PROF EQUIV (m)	ÍNDICE FISCAL	VALOR
1	6/12/21	Atual Negócios Imobiliários (Ref.: TE0051) Tel: (19) 3377-6133	Vila Rezende	540,00	12,00	45,00	180,81	R\$ 640.000,00
2	6/12/21	Imobiliária Junqueira (Ref.: TE0574) Tel: (19)3957-1808	Vila Rezende	855,00	20,00	42,75	180,81	R\$ 850.000,00
3	6/12/21	Up! Imobiliária (Ref.: TE1989) Tel: (19) 3301-1100	Vila Rezende	187,80	8,00	23,48	180,81	R\$ 250.000,00
4	6/12/21	F Martini (Ref.: TE0633) Tel: (19) 2106-9700	Vila Rezende	880,00	20,00	44,00	180,81	R\$ 850.000,00
5	6/12/21	Imobiliária Rezende (Ref.: 49139) Tel: (19) 3421-2055	Vila Rezende	234,14	8,80	26,61	180,81	R\$ 230.000,00

NÚMERO DE ELEMENTOS	VALOR	ÁREA DE TERRENO (m2)	FATOR FRENTE	FATOR PROFUNDIDADE	FATOR OFERTA	FATOR TRANSPOSIÇÃO	VALOR UNITÁRIO HOMOGENEIZADO (R\$/m2)
1	R\$ 640.000,00	540,00	1,05	0,94	0,90	1,00	1080,96
2	R\$ 850.000,00	855,00	1,19	0,97	0,90	1,00	777,81
3	R\$ 250.000,00	187,80	0,95	1,03	0,90	1,00	1227,57
4	R\$ 850.000,00	880,00	1,19	0,95	0,90	1,00	766,69
5	R\$ 230.000,00	234,14	0,97	1,00	0,90	1,00	912,80
					MÉDIA		953,17
					LIMITE (-30%)		667,22
					LIMITE (+30%)		1239,12
					MÉDIA SANEADA		953,17