



EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA 3ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE INDAIATUBA-SP.

Processo digital: **1007611-92.2018.8.26.0248**

Perito: **Aguinaldo Rodrigues**

AGUINALDO RODRIGUES, Perito Judicial Avaliador de Imóveis, vem respeitosamente perante a presença de V. Exª., juntar o Laudo de Avaliação de Imóvel aos autos deste processo.

Termos em que,

Pede deferimento.

Indaiatuba / SP, 13 de setembro de 2021.

AGUINALDO RODRIGUES

Engenheiro Civil e Perito Judicial

CREA-SP: 5068979975



LAUDO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA DE IMÓVEL

AVALIAÇÃO DE IMÓVEL

Aos 1 de julho de 2019, o Perito AGUINALDO RODRIGUES, brasileiro, solteiro, engenheiro e perito avaliador de imóveis, portador do CPF sob o nº 367.116.778-54 e CREA-SP: 5068979975, foi nomeado pelo EXCELENTÍSSIMO SENHOR JUÍZ DE DIREITO THIAGO MENDES LEITE DO CANTO DA 3ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE INDAIATUBA, para desempenhar suas funções com honestidade, lealdade, e disciplina visando a elaboração de um LAUDO MERCADOLÓGICO.

1. HISTÓRICO

Aos 03 de março de 2021 às 10h00, o PERITO acima designado, esteve no local para elaboração do LAUDO MERCADOLÓGICO, acompanhado dos seguintes:

- Ronaldo Silva- RG nº28917885X - inquilino
- Irandir José Bonifácio – CPF nº146555408-42 - Requerente
- José Luciano Moreira dos Santos – RG nº 26424234 – filho da Requerida

2. CARACTERÍSTICA DOS EXAMES

De Perícia de imóvel:

Descrição conforme matrícula 00106249, Ficha 0001 do Livro no. 2 – REGISTRO GERAL, do Cartório de Registro de Imóveis da comarca de Indaiatuba/SP, um LOTE de terreno sob o nº 25A da quadra 85 do letramento denominado com JARDIM MORADA DO SOL, nesta cidade e comarca de Indaiatuba, medindo 5,00 metros de frente para a Rua Roberto Tomazelli, igual medida nos fundos onde divide com o lote nº 14: por 25,00 metros da frente aos fundos de ambos os lados, dividindo do lado direito de quem da rua olha para o imóvel com o lote nº25B, e do lado esquerdo na mesma posição acima com o lote nº26, encerrando uma área de 125,00 metros quadrados.

3. EQUIPAMENTOS UTILIZADOS

Foram utilizados durante os exames: Smartphone Xiaomi Note 10, trena a laser marca Bosch modelo GLM 50 Profissional com de alcance de 50m e precisão de +/- 2mm e Trena de aço Profissional de 5 Metros x 25mm.



4. DOS EXAMES

Foi realizada vistoria completa no imóvel localizado na Rua Roberto Tomazelli, nº 651 – Lote 25A, quadra 85, Jardim Morada do Sol, situado no Município de Indaiatuba/SP, CEP: 13.348-600, visando efetuar uma avaliação mercadológica sobre o valor do imóvel.

Este imóvel teve como proprietário o Falecido Sr. JOSÉ SEVERINO BONIFÁCIO, brasileiro, RG sob o nº 17.975.228 SP e sua esposa JOSEFA SANTANA BONIFÁCIO, brasileira, viúva, regularmente inscrita no CPF sob o nº 085.755.328-39, portadora da cédula de identidade RG nº 15.394.053-0, residente e domiciliada na Rua Bento Maciel Parente, nº. 483 – Jardim Santana, na cidade e comarca de Salto/SP, CEP: 13.323-395. Atualmente o imóvel é propriedade dos seus filhos e de sua viúva.

Este trabalho teve como suporte técnico-científico, estudos de fotointerpretação e observações feitas “in loco”. Na vistoria foi feita medição do imóvel, foi analisado o estado de conservação, as avarias, benfeitorias, a qualidade do material utilizado.

5. METODOLOGIA AVALIATÓRIA

Para avaliar o imóvel utilizaremos o MÉTODO COMPARATIVO DE DADOS DE MERCADO, que é assim chamado porque o avaliador compara os valores e preços praticados no momento da avaliação pelo mercado de imóveis comparáveis nas proximidades onde se localiza o imóvel.

6. PESQUISA

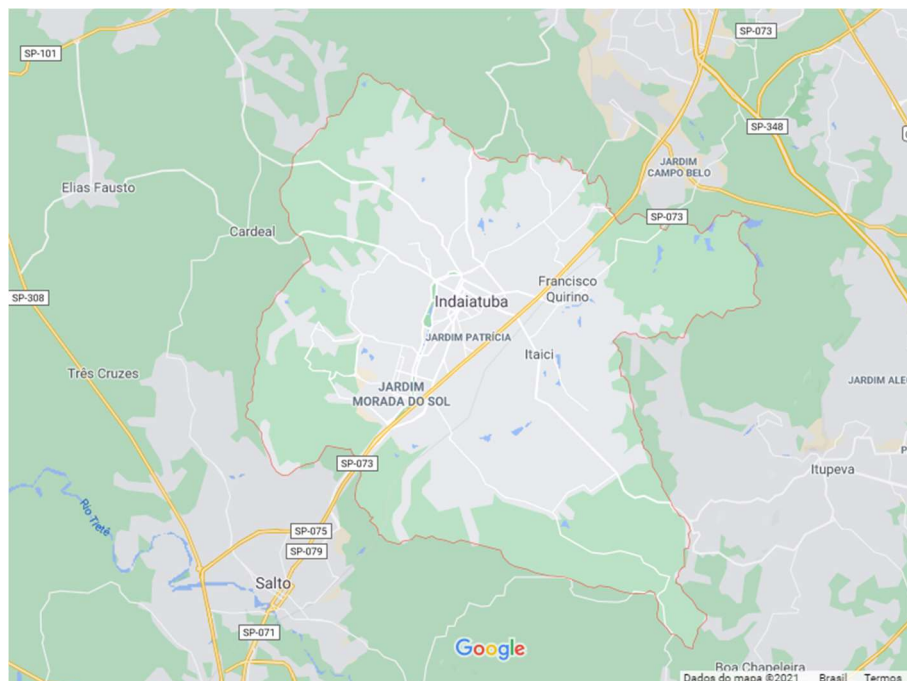
A pesquisa foi realizada dos dias 20 de março de 2021 a 10 de abril de 2021, utilizando o MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DE MERCADO, onde arbitramos o valor de mercado. Nossa avaliação é feita de forma criteriosa e alicerçada nas diretrizes e regras da ABTN-Associação Brasileira de Normas e Técnicas, por meio da NBR 14.653, partes 1, 2, 3, e 4, inclusive apresentando informações que reforçam e comprovam o valor do imóvel (Quadro Amostral, Planilha de Cálculos).

7. CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL AVALIADO

6.1. CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO

Indaiatuba é município brasileiro no interior do estado de São Paulo. Pertence à Mesorregião e Microrregião de Campinas, localizando-se a noroeste da capital do estado, a 23°05'24" de latitude sul e 47°13'04" de longitude oeste, a altitude de 701 m. Ocupa área de 311,5 km², com municípios limítrofes: Monte

Mor e Campinas, Itupeva, Elias Fausto, Itu, Salto e Cabreúva e sua população estimada pelo IBGE para 2017 era de 239 602 habitantes, que a colocava na 32ª posição entre os municípios mais populosos do estado de São Paulo.



6.2. VISTORIA

A vistoria foi realizada no dia 03 de março de 2021 às 10h00 e fundamentaram-se na identificação física da área, levantamento e inventário das edificações e instalações. As edificações e instalações foram medidas e vistoriadas.

Realizou-se um amplo levantamento fotográfico que posteriormente auxiliou na determinação de valores dos bens. O levantamento fotográfico é parte integrante deste Laudo de Avaliação.

6.3. DESCRIÇÃO DOS IMÓVEL

6.3.1. Terreno

Conforme vistoria, verificação “in loco” e descrição da matrícula 00106249, o lote 25A apresenta seguintes metragens: Mede 5,00m de frente, 5,00m nos fundos, e 25,00m ambos os lados, abrangendo uma área de 125,00m².



6.3.2. Topografia

O imóvel avaliado possui uma TOPOGRAFIA PLANA, mesmo nível da via pública para qual entesta. Com solo aparentemente firme.

6.3.3. Região

A região entorno ao imóvel avaliando, é predominante de residências, comércios, escola, igrejas, bancos. A região é dotada de melhoramentos tais como: energia, coleta de lixo e iluminação das vias, água e asfaltamento. Com uma ótima localização, tendo fácil acesso ao centro da cidade e para as rodovias que cortam a cidade.

6.3.4. Benfeitoria

Trata-se de uma edificação térrea, com estrutura simples de alvenaria, cobertura em laje pré-moldada, telhas de fibrocimento sobre estrutura de madeira, piso cerâmico comum, instalações elétricas e hidros sanitárias embutidas, esquadrias em ferro, paredes com pintura látex e azulejos nas áreas molhadas. A benfeitoria conta com uma metragem total de 105,70m² de área construída, sendo composto pelos ambientes, conforme tabela abaixo:

AMBIENTES
Sala
Cozinha
Dormitório 1
Dormitório 2
Banheiro 1
Area de Serviço
Dispensa
Banheiro 2
Área
Garagem
ÁREA TOTAL = 105,70 m²

Para a apuração do justo real e atual valor do imóvel, será considerado o MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DE MERCADO.



8. ESCLARECIMENTOS

As amostras encontradas na pesquisa com imóveis similares e a aplicação ao método utilizado para chegar ao valor de mercado, este perito avaliador chega à conclusão de que o presente imóvel está avaliado dentro do mercado imobiliário para fins de compra e venda no valor de

VALOR ESTIMADO DA BENFEITORIA = R\$ 222.000,00
(duzentos e vinte e dois mil reais)

Esperamos ter explorado e ter trazido aos autos as informações técnicas necessárias, e assim colocamo-nos a vossa inteira disposição para esclarecimentos julgados pertinentes.

Nada mais havendo a consignar, dou por encerrado o presente **LAUDO DE AVALIAÇÃO PERICIAL** em 13 de setembro de 2021.

AGUINALDO RODRIGUES

Engenheiro Civil e Perito Judicial

CREA-SP: 5068979975



ANEXOS

ANEXO-I..... VISTA AÉREA

ANEXO-II..... MEMORIAL DE CÁLCULOS

ANEXO-III..... PLANTA DO IMÓVEL

ANEXO-IV..... REGISTRO FOTOGRÁFICO

ANEXO-V..... MATRÍCULA DO IMÓVEL

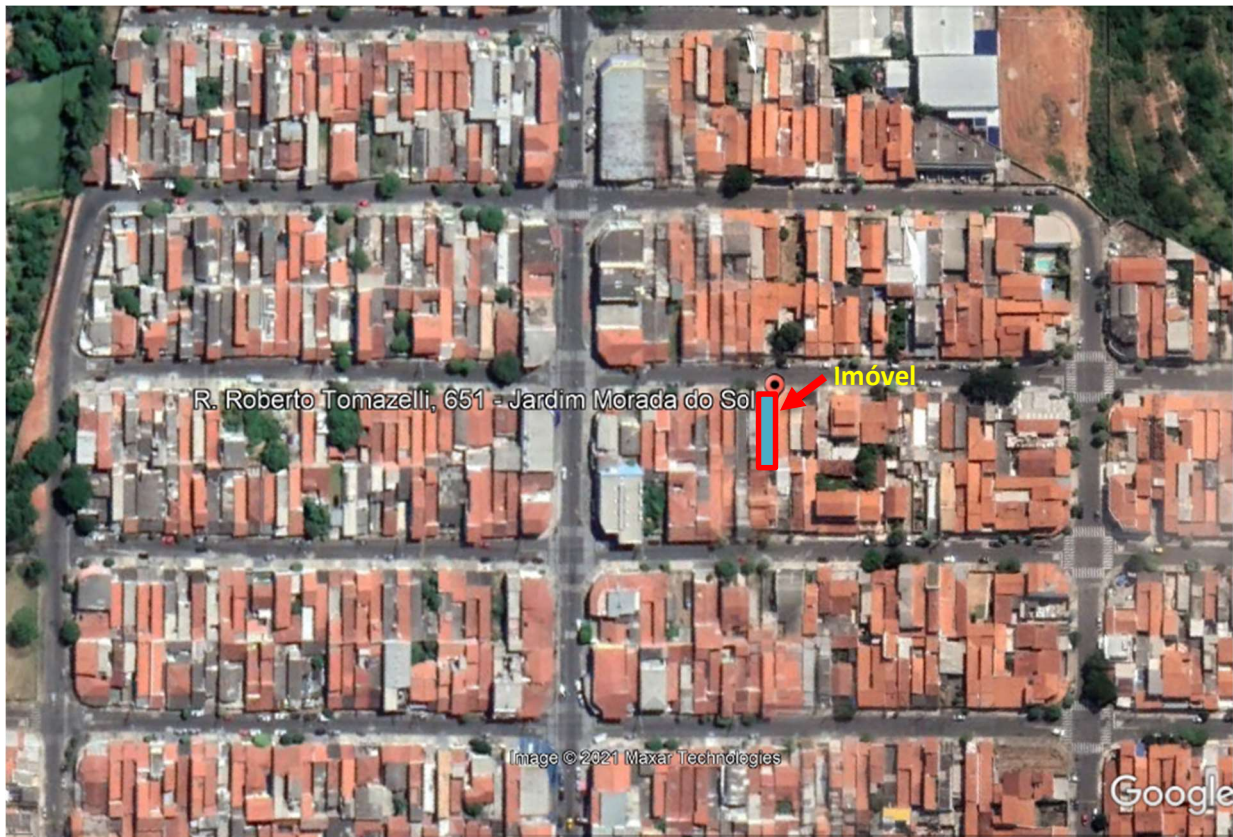


ANEXO I

VISTA AÉREA



IMÓVEL DENOMINADO COMO TERRENO, RUA ROBERTO TOMAZELLI, Nº 651 – LOTE 25A, QUADRA 85, JARDIM MORADA DO SOL, SITUADO NO MUNICÍPIO DE INDAIATUBA/SP, CEP: 13.348-600, COM ÁREA DE 125,00M².





ANEXO II

MEMORIAL DE CÁLCULOS



AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

RELATÓRIO - MÉTODO COMPARATIVO DE DADOS DE MERCADO

- 1) **Identificação:** LURB **Tipo:** Laudo Completo
- Localização:** Jardim Morada do Sol
- Cidade:** Indaiatuba **Estado:** São Paulo

2) HOMOGENEIZAÇÃO DOS FATORES:

Sendo: $V.Hom.(i) = V.Unt.(i) \times F1 \times F2 \times \dots \times F(k)$

Am	V. Ofert.(R\$)	A. Equiv.(m²)	V.Unit.(R\$/m²)	F1	F2	F3	V.Hom.(R\$/m²)	Localização	Contato	Telefone
1	200.000,00	75,00	R\$2.666,67	0,90	1,00	1,00	R\$2.400,00	Jd. Morada do Sol	R1 negocios imobiliarios	(19) 2660-1072
2	190.000,00	89,00	R\$2.134,83	0,90	1,00	1,00	R\$1.921,35	Jd. Morada do Sol	Tendo Imóveis LTDA - ME	(19) 3318-4335
3	260.000,00	115,00	R\$2.260,87	0,90	1,00	1,00	R\$2.034,78	Jd. Morada do Sol	Tendo Imóveis LTDA - ME	(19) 3318-4335
4	276.000,00	70,00	R\$3.942,86	0,90	1,00	1,00	R\$3.548,57	Jd. Morada do Sol	Tendo Imóveis LTDA - ME	(19) 3318-4335
5	245.000,00	110,00	R\$2.227,27	0,90	1,00	1,00	R\$2.004,55	Jd. Morada do Sol	Baruke Imóveis	(19) 3835-0740
6	260.000,00	110,00	R\$2.363,64	0,90	1,00	1,00	R\$2.127,27	Jd. Morada do Sol	Baruke Imóveis	(19) 3835-0740
7	195.000,00	75,00	R\$2.600,00	0,90	1,00	1,00	R\$2.340,00	Jd. Morada do Sol	Visão Imóveis	(19) 3875-3888
8	210.000,00	80,00	R\$2.625,00	0,90	1,00	1,00	R\$2.362,50	Jd. Morada do Sol	Visão Imóveis	(19) 3875-3888
9	215.000,00	89,00	R\$2.415,73	0,90	1,00	1,00	R\$2.174,16	Jd. Morada do Sol	Visão Imóveis	(19) 3875-3888
10	250.000,00	105,00	2.380,95	0,90	1,00	1,00	R\$2.142,86	Jd. Morada do Sol	Stravat Imóveis	(19) 3834-2555
11	205.000,00	90,00	R\$2.277,78	0,90	1,00	1,00	R\$2.050,00	Jd. Morada do Sol	Cenisa empreendimentos	(19) 3318-0000
12	250.000,00	97,00	R\$2.577,32	0,90	1,00	1,00	R\$2.319,59	Jd. Morada do Sol	Cenisa empreendimentos	(19) 3318-0000
13	210.000,00	96,00	R\$2.187,50	0,90	1,00	1,00	R\$1.968,75	Jd. Morada do Sol	AZEVEDO ALVES NEG. IMOB.	(19) 3894-8441
14	250.000,00	105,00	R\$2.380,95	0,90	1,00	1,00	R\$2.142,86	Jd. Morada do Sol	INOVE GESTAO IMOBILIARIA	(19) 3834-2528
15	265.000,00	79,00	R\$3.354,43	0,90	1,00	1,00	R\$3.018,99	Jd. Morada do Sol	Indaiatuba Imobiliária Marques	(19) 99441-3193

F1: Oferta

F2: Acesso

F3: Aproveitamento



3) TRATAMENTO MATEMÁTICO ESTATÍSTICO:

Número de amostras	(Ud)	= 15
Grau de liberdade	(Ud)	= 14
Menor valor homogeneizado.....	(R\$/m2)	= 1.921,35
Maior valor homogeneizado.....	(R\$/m2)	= 3.548,57
Somatório dos valores homogeneizados.....	(R\$/m2)	= 27.425,62
Número de intervalos de classe.....	(Ud)	= 5
Amplitude de classe.....	(R\$/m2)	= 325,44
Amplitude total.....	(R\$/m2)	= 1.627,22
Média aritmética.....	(R\$/m2)	= 2.285,47
Mediana.....	(R\$/m2)	= 2.158,51
Desvio médio.....	(R\$/m2)	= 257,219384
Desvio padrão.....	(R\$/m2)	= 427,057831
Variancia.....	(R\$/m2) ²	= 182.378,391432

4) SANEAMENTO DAS AMOSTRAS ("CRITÉRIO DE CHAUVENET")

D/S Crítico (Tabela de "CHAUVENET").....	= 2,13
--	--------

4.1) TESTANDO A AMOSTRA DE VALOR MAIS REDUZIDO:

D/S calc. = (Média - Menor Valor) / Desvio Padrão

D/S calc. para o MENOR valor.....	= 0,8526
-----------------------------------	----------

4.2) TESTANDO A AMOSTRA DE VALOR MAIS ELEVADO:

D/S calc. = (Maior Valor - Média) / Desvio Padrão

D/S calc. para o MAIOR valor.....	= 2,9577
-----------------------------------	----------

4.3) CONCLUSÃO:

* TODAS AS AMOSTRAS SÃO VÁLIDAS (D/S Menor <= D/S Crítico e D/S Maior <= D/S Crítico) *

5) DISTRIBUIÇÃO AMOSTRAL:

Coefficiente de Variação (%) = (Desvio Padrão / Média) x 100

Coefficiente de Variação (CV).....	(%)	= 18,69
--------------------------------------	-------	---------



6) INTERVALO DE CONFIANÇA:

Limite Inferior (Li) = Média - (TC x Desvio Padrão) / (N° de Amostras) ^ 0,50

Limite Superior (Ls) = Média + (TC x Desvio Padrão) / (N° de Amostras) ^ 0,50

Adotado a distribuição " t " de Student, onde:

Nível de confiança.....(%)	= 80
TC (Tabela de Student)(ud)	= 1,34
Limite inferior unitário (Li).....(R\$/m2)	= 2.137,71
Estimativa de tendência central.....(R\$/m2)	= 2.285,47
Limite superior unitário (Ls).....(R\$/m2)	= 2.433,22
Amplitude do intervalo de confiança em torno da Est. de tendência central.....(%)	= 6,47
Amplit. interv. de conf. de 80% em torno da estimativa de tendência central.....(%)	= 6,47
Grau de fundamentação (NBR 14653 / 2011).....(ud)	=
Grau de precisão (NBR 14653 / 2011).....(ud)	=

7) CAMPO DE ARBITRIO:

Limite de arbítrio inferior unitário (LAi).....(R\$/ha)	= 2.056,92
Estimativa de tendência central.....(R\$/ha)	= 2.285,47
Limite de arbítrio superior unitário (LAs).....(R\$/ha)	= 2.514,02

8) CONCLUSÃO FINAL:

Considerando as análises feitas, conclui-se que o valor total do imóvel, objeto deste laudo, na data atual, é:

Valor Total (R\$) = Valor Arbitrado (R\$/m²) x Área Equiv. do Imóvel Avaliando (m²)

Sendo:

Área equivalente do imóvel avaliando.....(m²)	= 105,70
Valor unitário arbitrado.....(R\$/m²)	= 2100,00

VALOR TOTAL (R\$) = 221.970,00

duzentos e vinte um mil e novecentos e setenta reais.

9) OBSERVAÇÕES GERAIS:

Valor do imóvel: R\$ 222.000 (duzentos e vinte e dois mil reais).



CONCLUSÃO

É do entender do Perito Avaliador que o valor para a área avaliada, considerando-se suas benfeitorias e edificações, no estado em que se encontram e na data da vistoria, é de:

VALOR ESTIMADO = 222.000,00
(DUZENTOS E VINTE E DOIS MIL REAIS)



ANEXO III

PLANTA DO IMÓVEL



LEVANTAMENTO

FOLHA ÚNICA

ASSUNTO: Levantamento para Fins de Cadastro de ampliação de residência

LOCAL: Rua Roberto Tomazelli - Lote 25-A - Quadra 85
Jd. Morada do Sol - Indaiatuba - SP

PROP: JOSEFA SANTANA BONIFÁCIO E OU.

ESCALAS: Indicadas

Nº CAD: 5057.2260.0-2

ZONA: ZPR1

CAT. URB: R1

SITUAÇÃO SEM ESCALA

Declara que a aprovação do projeto não implica no reconhecimento por parte da Prefeitura no âmbito da propriedade do terreno.

Josefa Santana Bonifácio
Proprietário

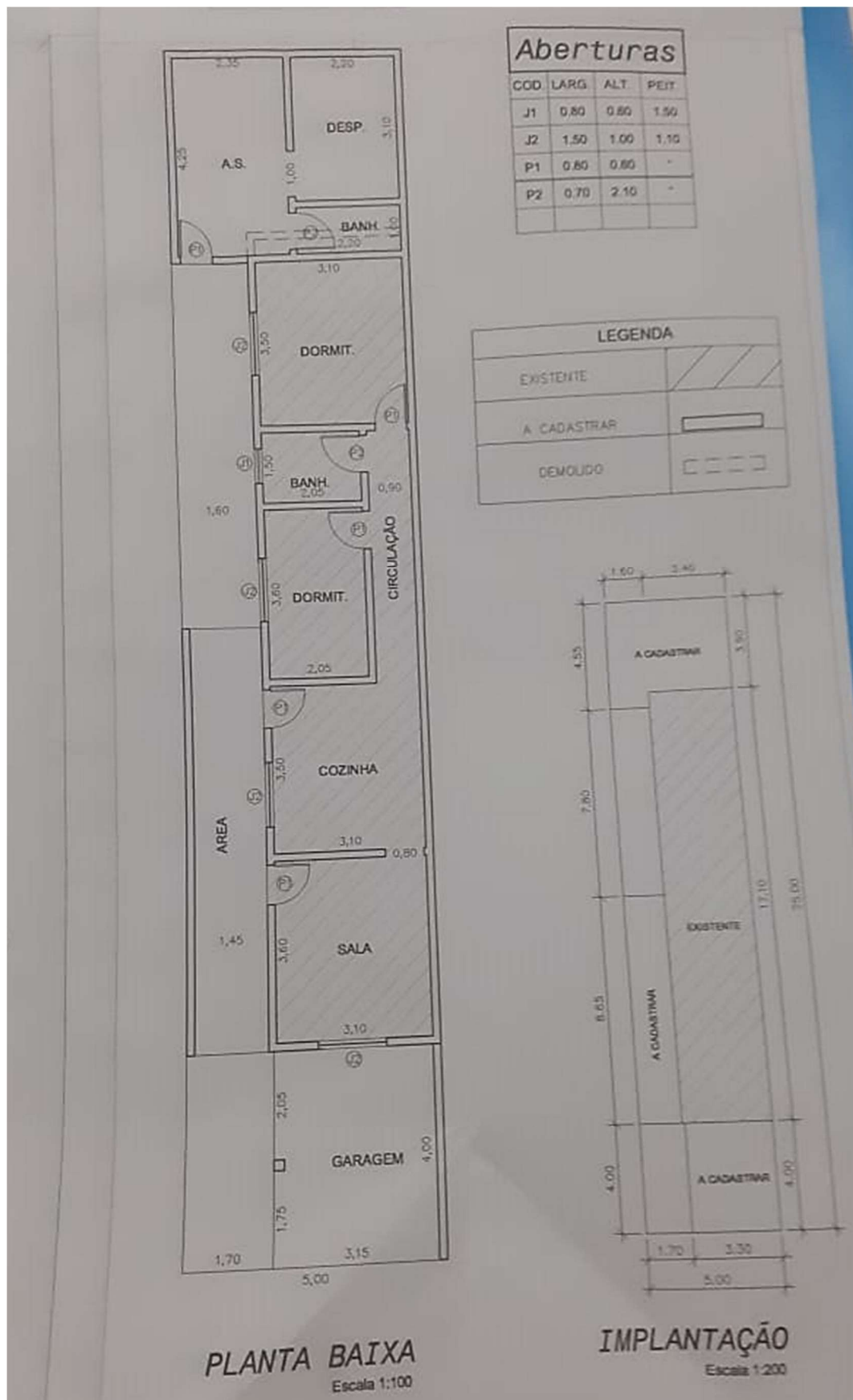
ÁREAS	(m²)
TERRENO	125,00
EXISTENTE	58,10
A CADASTRAR	47,60
TOTAL	105,70
LIVRE	19,30

ANTÔNIO CARLOS FRANCELINO
ENGENHEIRO CIVIL
CREA nº - 5081.750.308
INSC. MUN. nº 121.424-6
ART. nº 92221220141081980
RESPONSÁVEL PELO LEVANTAMENTO
PARA FINS DE CADASTRAMENTO

PREFEITURA MUNICIPAL DE INDAIATUBA
PROC. ADMIN. Nº 18058/2014 APROVADO EM 25/08/2014

SAMUEL ROBERTO BARRETO
SECR. MUN. PLAN. URB. E ENGENHARIA
DEPARTAMENTO DE CADASTRO IMOBILIÁRIO
R. ROBERTO TOMAZELLI, Nº 0651

HABITE-SE Nº 53, 2015
Processo nº 26447, 2014
de 19.01.2015





ANEXO IV

REGISTRO FOTOGRÁFICO



Fotografia 01 – Fachada do imóvel.



Fotografia 02 – Sala



Fotografia 03 – Cozinha



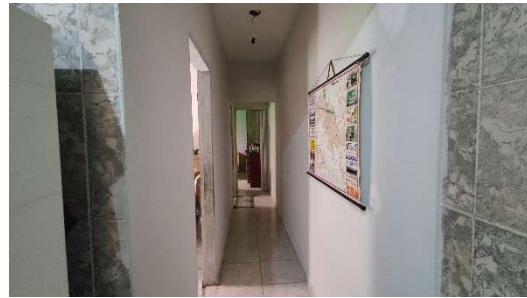
Fotografia 04 – Dormitório 1



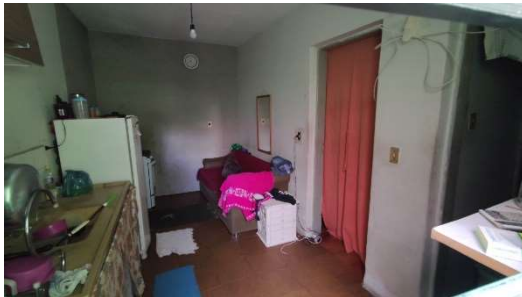
Fotografia 05 – Dormitório 2



Fotografia 06 – Banheiro 1



Fotografia 07 – corredor interno



Fotografia 08 – área de serviço



Fotografia 09 – Banheiro 2 e dispensa



Fotografia 10 – Corredor externo



Fotografia 11 – Garagem



ANEXO V

MATRÍCULA DO IMÓVEL



OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS, TÍTULOS E DOCUMENTOS E CIVIL DE PESSOA JURÍDICA
COMARCA DE INDAIATUBA - ESTADO DE SÃO PAULO

José Luiz Teixeira de Camargo
OFICIAL

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

matrícula 00106249

fiche 0001

Indaiatuba, 23 de Outubro de 2015

OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS, TÍTULOS E DOCUMENTOS E CIVIL DE PESSOA JURÍDICA DA COMARCA DE INDAIATUBA - SP

Imóvel: Um lote de terra sob nº 25-A da quadra 85, do loteamento denominado JARDIM MORADA DO SOL, nesta cidade e comarca de Indaiatuba, medindo 5,00 metros de frente para a rua Roberto Tomazelli, igual medida nos fundos onde divide com o lote nº 14; por 25,00 metros da frente aos fundos de ambos os lados, dividindo do lado direito de quem da rua olha para o imóvel com o lote nº 25-B, e do lado esquerdo na mesma posição acima com o lote nº 26, encerrando a área total de 125,00 metros quadrados. - - - - -

Proprietária: JOSÉ SEVERINO BONIFACIO, brasileiro, solteiro, maior, vigilante, RG. 17.975.228 SP e CIO nº 083.133.238-76, residente e domiciliado nesta cidade na rua Roberto Tomazelli nº 2.517, Jardim Morada do Sol. -

Título Aquisitivo: R4/26.614, feito no dia 12 de setembro de 1988. Cadastro Municipal: 5057.2260.0-2. O Substituto do Oficial, (José Luiz Teixeira de Camargo Junior).

AV1/106.249 (CASAMENTO/RG/CFF). Indaiatuba, 23 de outubro de 2015. Na forma permitida pelo artigo 213, inciso I, alínea "g", da Lei Federal nº 6.015/73, conforme certidão de casamento expedida pelo Oficial de Registro Civil das Pessoas Naturais desta Comarca (sob nº 6.219, às fls. 220 do livro B-59), e documentos apresentados, verifica-se que JOSÉ SEVERINO BONIFACIO casou-se com JOSEFA SANTANA DA SILVA no dia 16 de julho de 1988, sob o regime de comunhão universal de bens, passando ela a assinar JOSEFA SANTANA BONIFACIO, bem como ela é portadora da cédula de identidade RG nº 15.394.053-0 SSP SP e inscrita no CPF ME nº 085.755.328-39. A Escritura de Pacto Antenupcial foi lavrada pelo 1º Tabelião de Notas e de Protesto de Letras e Títulos local (Livro nº 066, página 091), devidamente registrada nesta Serventia, sob nº 8.363, no Livro nº 3 - Registro Auxiliar. O Substituto do Oficial, (José Luiz Teixeira de Camargo Junior).

AV2/106.249 (ÓBITO). Indaiatuba, 23 de outubro de 2015. Conforme certidão de óbito expedida pelo Oficial do Registro Civil das Pessoas Naturais e de Interdições e Tutelas desta Comarca, verifica-se que JOSÉ SEVERINO BONIFACIO faleceu no dia 29 de junho de 2009 (sob nº de ordem 18.168, às folhas 288-V do livro C nº 057). O Substituto do Oficial, (José Luiz Teixeira de Camargo Junior).

AV3/106.249 (CONSTRUÇÃO). Indaiatuba, 23 de outubro de 2015. Conforme Habite-se nºs 49/2015 e 53/2015, expedidos pela Prefeitura Municipal local, em 19 de janeiro de 2015, verifica-se que no imóvel objeto desta matrícula foi

<VIDE VERSO>

CERTIFICO E DOU FÉ que, desde a abertura da presente matrícula até 13/07/2018 o imóvel a que ela se refere tem sua situação, com referência a alienação e constituições de ônus reais e pessoais reipersecutórias, integralmente noticiada na presente, cópia reprográfica. Indaiatuba-SP, 18 de junho de 2018.

Carlos Eduardo Bertoli - Oficial Interino
José Luiz T. Camargo Jr. - Substituto do Oficial
Thais Helena J. Camargo Ceschin - Substituta do Oficial
Eduardo Ceschin - Substituto do Oficial
Jair Antonio Pianucci Filho - Escrevente Habilitado
Jefferson Cristians Careta - Escrevente Habilitado
Gilberto Fernando dos Santos - Escrevente Habilitado

PARQUE MALL Rua das Primaveras, 1050 - Loja 42 Bairro - Jardim Pompéia - Indaiatuba/SP
CEP: 13345-020 - Fone: (19) 3834-3710 - Fax: (19) 3894-4558 - e-mail: certidao@cartorioindaiatuba.com.br

QUALQUER ADULTERAÇÃO, RASURA OU EMENDA, INVALIDA ESTE DOCUMENTO

CNS nº 12.017-0

12017-0-AA 366001

12017-0-036001-0370005-0418



matrícula
00106249

ficha
0001

construído um prédio residencial sob nº 651, situado à rua Roberto Tomazelli, com a área total de 105,70 m² (Processos nºs 4286/1987 e 18056/2014, respectivamente), cuja construção foi estimada em R\$ 48.000,00. Foi apresentada a Certidão Negativa de Débitos Relativos às Contribuições Previdenciárias e às de Terceiros nº 001862015-88888171, emitida em 22 de junho de 2015, pelo Ministério da Fazenda/Secretaria da Receita Federal. PROTOCOLADO E MICROFILMADO SOB Nº 243.745. O Substituto do Oficial, (José Luiz Teixeira de Camargo Junior). - - - - -

RA 106.249 (FORMAL DE PARTILHA). Indaiatuba, 23 de outubro de 2015. Conforme Formal de Partilha, expedido em 19 de fevereiro de 2013, pela Coordenadora do 3º Ofício Cível desta Comarca, extraído dos autos de Arrolamento Comum (processo nº 0009798-71.2010.8.26.0248, ordem nº 1936/2010), e Escritura de Retificação e Ratificação datada de 16 de setembro de 2015, lavrada pelo Tabelionato de Notas local (livro 818, página 395), dos bens deixados pelo falecimento de JOSÉ SEVERINO BONIFÁCIO, ocorrido em 29 de junho de 2009 (nos termos da certidão objeto da AV2/106.249), homologado por sentença de 26 de outubro de 2012, proferida pela MMª Juíza de Direito da 3ª Vara Cível desta Comarca, Drª Camila Castanho Opdebeeck, verifica-se que o imóvel descrito nesta matrícula, estimado em R\$ 27.223,19, na partilha dos bens, foi atribuído à viúva meeira: JOSEFA SANTANA DA SILVA, já qualificada nesta matrícula, residente e domiciliada nesta cidade, à rua Roberto Tomazelli nº 651, Jardim Morada do Sol; e aos herdeiros filhos: LUCIA MARIA BONIFÁCIO, brasileira, divorciada (de Valdomiro Nascimento, conforme averbação na certidão de casamento expedida pelo Oficial de Registro Civil das Pessoas Naturais do Distrito de Itaquera, São Paulo-SP, materializada e certificada pelo Oficial de Registro Civil das Pessoas Naturais de Interdições e Tutelas desta Comarca, matrícula nº 118026 01 55 1987 2 00119 048 0035183 65), brasileira, do lar, portadora da cédula de identidade (RG) nº 32.309.034-5 SSP SP, inscrita no CPF MF sob nº 268.785.318-61, residente e domiciliada nesta cidade, à rua Roberto Tomazelli nº 651, Jardim Morada do Sol; e, IRANDIR JOSÉ BONIFÁCIO, brasileiro, pedreiro, portador da cédula de identidade (RG) nº 24.980.249-1 SSP SP, inscrito no CPF MF sob nº 146.555.408-42, casado em 22 de outubro de 1988, sob o regime da separação obrigatória de bens (nos termos da certidão de casamento expedida pelo Oficial de Registro Civil das Pessoas Naturais do Distrito de Itaquera, São Paulo-SP, materializada e certificada pelo Oficial de Registro Civil das Pessoas Naturais de Interdições e Tutelas desta Comarca, matrícula nº 118026 01 55 1988 2 00137 066 <VIDE FICHA 0002>

CNS nº 12.017-0

“QUALQUER ADULTERAÇÃO, RASURA OU EMENDA, INVALIDA ESTE DOCUMENTO”




REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL

OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS, TÍTULOS E DOCUMENTOS E CIVIL DE PESSOA JURÍDICA
COMARCA DE INDAIATUBA - ESTADO DE SÃO PAULO

José Luiz Teixeira de Camargo
OFICIAL

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

matrícula 00106249 ficha 0002

Indaiatuba, 23 de Outubro de 2015

OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS, TÍTULOS E DOCUMENTOS E CIVIL DE PESSOA JURÍDICA DA COMARCA DE INDAIATUBA - SP

0040557 16), com LUCIMAR TIAGO DOS SANTOS BONIFACIO, brasileira, portadora da cédula de identidade (RG) nº 24.880.068-1 SSP SP, inscrita no CPF MF sob nº 358.546.738-51, residentes e domiciliados nesta cidade, à rua Roberto Tomazelli nº 651, Jardim Morada do Sol. Coube à viúva meeira parte ideal correspondente a 1/2 do imóvel descrito nesta matrícula, e aos herdeiros filhos (02) parte ideal correspondente a 1/4, para cada um, deste mesmo imóvel. PROTOCOLADO E MICROFILMADO SOB Nº 243.744. O Substituto do Oficial, (José Luiz Teixeira de Camargo Junior).

ÚLTIMO ATO

CNS nº 12.017-0

Oficial de Registro de Imóveis e Anexos
Comarca de Indaiatuba - SP

12017-0 - AA 366002

12017-0-0360001-0370000-0418

O prazo de validade da presente certidão, para efeitos exclusivamente notariais, é 30 (trinta) dias, contados da data de sua expedição (Capítulo XIV, Item 12, alínea "d", das Normas de Serviço da Corregedoria Geral de Justiça do Estado de São Paulo).

CERTIFICO E DOU FÉ que, desde a abertura da presente matrícula até 13/07/2018 o imóvel a que ela se refere tem sua situação, com referência a alienação e constituições de ônus reais e pessoais persecutórias, integralmente noticiada na presente cópia reprográfica.

Indaiatuba-SP, 16 de Junho de 2018.

Carlos Eduardo Benício - Oficial Interino
José Luiz T. Camargo Jr. - Substituto do Oficial
Thais Helena T. Camargo Ceschin - Substituta do Oficial
Eduardo Ceschin - Substituto do Oficial
Jair Antonio Pianucci Filho - Escrevente Habilitado
Jefferson Cristians Careta - Escrevente Habilitado
Gilberto Fernando dos Santos - Escrevente Habilitado

Valor Cobrado
Protocolo nº 294.745.
Emolumentos..... R\$ 30,69
Estado..... R\$ 8,72
Carteira Previdência.. R\$ 5,97
Sinoreg..... R\$ 1,62
Tribunal Justiça..... R\$ 2,11
Imposto ao Município.. R\$ 1,62
Ministério Público..... R\$ 1,47
TOTAL..... R\$ 52,20

PARQUE MALL Rua das Primaveras, 1050 - Loja 42 Bairro - Jardim Pompéia - Indaiatuba/SP
13345-020 - Fone: (19) 3834-3710 - Fax: (19) 3894-4558 - e-mail: certidao@cartorioindaiatuba.com.br

"QUALQUER ADULTERAÇÃO, RASURA OU EMENDA, INVALIDA ESTE DOCUMENTO"



ENCERRAMENTO

O PRESENTE Laudo de Avaliação é composto por 25 (vinte e cinco) páginas todas de um lado só, que subscreve e assina esta última.

Indaiatuba / SP, 13 de setembro de 2021.

AGUINALDO RODRIGUES

Engenheiro Civil e Perito Judicial

CREA-SP: 5068979975



EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA 3ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE INDAIATUBA – SP.

Processo Digital: **1007611-92.2018.8.26.0248**

Perito: **Aguinaldo Rodrigues**

AGUINALDO RODRIGUES, perito nomeado nos autos em epígrafe, vem respeitosamente à presença de Vossa Excelência, atender ao R. Despacho de fls. 155 e adequação do laudo pericial.

Respostas aos quesitos:

1.É possível mensurar as reformas feitas no imóvel?

R: Conforme observado em vistoria, o imóvel passou por uma pintura geral nas paredes externas.

2.Queira informar o valor de mercado referido imóvel?

R: Vide fls. 134, o valor do imóvel é de R\$ 222.000,00 (DUZENTOS E VINTE E DOIS MIL REAIS).

3.É possível informar o valor de aluguel do referido imóvel?

R: Conforme pesquisa de mercado na região entorno o valor médio de aluguel do devido imóvel respeitando a metragem e seu padrão construtivo é de R\$1.375,00 (Um mil e trezentos e setenta e cinco reais). Abaixo segue a tabela com as amostras encontradas no presente mês de entrega deste laudo.

RELATÓRIO - MÉTODO COMPARATIVO DE DADOS DE MERCADO

- 1) **Identificação:** LRU **Tipo:** Laudo
Localização: Rua Roberto Tomazelli, n° 651, Jardim Morada do Sol, CEP: 13.348-600
Cidade: Indaiatuba **Estado:** São Paulo

2) HOMOGENEIZAÇÃO DOS FATORES:

Sendo: $V.Hom.(i) = V.Unt.(i) \times F1 \times F2 \times \dots \times F(k)$

Amostras (n°)	Valor de Oferta (R\$)	Área Equivalente (m²)	Valor Unitário (R\$/m²)	Fator Oferta	Valor uni. Homo. (R\$/m²)	Localização	Contato	Telefone
1	R\$ 1.200,00	75,00	R\$16,00	0,90	R\$14,40	Jd. Morada do Sol	Inove Gestão Imobiliária Ltda	(19) 3834-2528
2	R\$ 1.400,00	80,00	R\$17,50	0,90	R\$15,75	Jd. São Francisco	Inove Gestão Imobiliária Ltda	(19) 3834-2528
3	R\$ 1.300,00	90,00	R\$14,44	0,90	R\$13,00	Vl. Pires da Cunha	Inove Gestão Imobiliária Ltda	(19) 3834-2528
4	R\$ 1.450,00	93,00	R\$15,59	0,90	R\$14,03	Pq. das Nações	Visão Imóveis	(19) 3835-5662
5	R\$ 1.452,00	80,00	R\$18,15	0,90	R\$16,34	Jd. Morada do Sol	Visão Imóveis	(19) 3835-5662
Amostras (n°)	Código da oferta	Mês Acesso	Link de Acesso					
1	CA1192	Fev. 2022	https://www.zapimoveis.com.br/imovel/aluguel-casa-2-quartos-com-jardim-jardim-morada-do-sol-indaiatuba-sp-75m2-id-2550378375/					
2	CA0469	Fev. 2022	https://www.zapimoveis.com.br/imovel/aluguel-casa-2-quartos-jardim-sao-francisco-indaiatuba-sp-80m2-id-2549936740/					
3	29330-J-SP	Fev. 2022	https://www.zapimoveis.com.br/imovel/aluguel-casa-2-quartos-com-churrasqueira-vila-pires-da-cunha-indaiatuba-sp-90m2-id-2551873174/					
4	5634	Fev. 2022	https://www.zapimoveis.com.br/imovel/aluguel-casa-2-quartos-parque-das-nacoes-indaiatuba-sp-93m2-id-254243217/					
5	31745	Fev. 2022	https://visaoimoveisindaiatuba.com.br/imovel/31745/casa-3-quartos-jardim-morada-do-sol-indaiatuba/					



3) TRATAMENTO MATEMÁTICO ESTATÍSTICO:

Número de amostras	(Ud)	= 5
Grau de liberdade	(Ud)	= 4
Menor valor homogeneizado.....	(R\$/m2)	= 13,00
Maior valor homogeneizado.....	(R\$/m2)	= 16,34
Somatório dos valores homogeneizados.....	(R\$/m2)	= 73,52
Número de intervalos de classe.....	(Ud)	= 3
Amplitude de classe.....	(R\$/m2)	= 1,11
Amplitude total.....	(R\$/m2)	= 3,34
Média aritmética.....	(R\$/m2)	= 14,70
Mediana.....	(R\$/m2)	= 14,40
Desvio médio.....	(R\$/m2)	= 1,071239
Desvio padrão.....	(R\$/m2)	= 1,341785
Variância.....	(R\$/m2)^2	= 1,800386

4) SANEAMENTO DAS AMOSTRAS ("CRITÉRIO DE CHAUVENET")

D/S Crítico (Tabela de "CHAUVENET").....	= 1,65
--	--------

4.1) TESTANDO A AMOSTRA DE VALOR MAIS REDUZIDO:

D/S calc. = (Média - Menor Valor) / Desvio Padrão

D/S calc. para o MENOR valor.....	= 1,2695
-----------------------------------	----------

4.2) TESTANDO A AMOSTRA DE VALOR MAIS ELEVADO:

D/S calc. = (Maior Valor - Média) / Desvio Padrão

D/S calc. para o MAIOR valor.....	= 1,2160
-----------------------------------	----------

4.3) CONCLUSÃO:

* TODAS AS AMOSTRAS SÃO VÁLIDAS (D/S Menor <= D/S Crítico e D/S Maior <= D/S Crítico) *

5) DISTRIBUIÇÃO AMOSTRAL:

Coefficiente de Variação (%) = (Desvio Padrão / Média) x 100

Coefficiente de Variação (CV).....	(%)	= 9,13
--------------------------------------	-------	--------

6) INTERVALO DE CONFIANÇA:

Limite Inferior (Li) = Média - (TC x Desvio Padrão) / (N° de Amostras) ^ 0,50

Limite Superior (Ls) = Média + (TC x Desvio Padrão) / (N° de Amostras) ^ 0,50

Adotado a distribuição " t " de Student, onde:

Nível de confiança.....	(%)	= 80
-------------------------	-----	------

TC (Tabela de Student)	(ud)	= 1,53
--------------------------------	------	--------

Limite inferior unitário (Li).....	(R\$/m2)	= 13,79
--------------------------------------	-----------	---------

Estimativa de tendência central.....	(R\$/m2)	= 14,70
--------------------------------------	----------	---------

Limite superior unitário (Ls).....	(R\$/m2)	= 15,62
--------------------------------------	----------	---------

Amplitude do intervalo de confiança em torno da Est. de tendência central.....	(%)	= 6,24
--	-----	--------

Amplit. interv. de conf. de 80% em torno da estimativa de tendência central.....	(%)	= 6,24
--	-----	--------

Grau de fundamentação (NBR 14653 / 2011).....	(ud)	= II
---	------	------

Grau de precisão (NBR 14653 / 2011).....	(ud)	= III
--	------	-------



7) CAMPO DE ARBÍTRIO:

Limite de arbítrio inferior unitário (LAi)(R\$/ha) = 13,23

Estimativa de tendência central.....(R\$/ha) = 14,70

Limite de arbítrio superior unitário (LAs).....(R\$/ha) = 16,17

8) CONCLUSÃO FINAL:+A63:D77B7A63:D71

Considerando as análises feitas, conclui-se que o valor total do imóvel, objeto deste laudo, na data atual, é:

Valor Total (R\$) = Valor Arbitrado (R\$/m²) x Área Equiv. do Imóvel Avaliando (m²)

Sendo:

Área equivalente do imóvel avaliando.....(m²) = 105,70

Valor unitário arbitrado.....(R\$/m²) = 13,00

VALOR TOTAL (R\$) = 1.374,10

um mil e trezentos e setenta e quatro reais e dez centavos.

9) OBSERVAÇÕES GERAIS:

Valor medio do aluguel estipulado: R\$1.375,00 (um mil e trezentos e setenta e cinco reais).

4.O imóvel está em boas condições de uso?

R: Sim, o imóvel está dentro das qualidades do padrão construtivo e em boas condições para o uso residencial.

Termos em que,

Pede deferimento.

Indaiatuba / SP, 17 de Fevereiro de 2022.

AGUINALDO RODRIGUES

Engenheiro Civil e Perito Avaliador Judicial

CREA-SP: 5068979975



Cálculo de Atualização Monetária

Dados básicos informados para cálculo

Descrição do cálculo

Valor Nominal

R\$ 222.000,00

Indexador e metodologia de cálculo

TJSP (INPC/IPCA-15 - Lei 14905) - Calculado pro-rata die.

Período da correção

01/09/2021 a 01/07/2025

Dados calculados

Fator de correção do período

1399 dias

1,234293

Percentual correspondente

1399 dias

23,429286 %

Valor corrigido para 01/07/2025

(=)

R\$ 274.013,01

Sub Total

(=)

R\$ 274.013,01

Valor total

(=)

R\$ 274.013,01[Retornar](#) [Imprimir](#)