



MARCO ANTONIO MINTO - CREA Nº 060.505.758-6
- ENGENHARIA CIVIL - PERÍCIAS E AVALIAÇÕES -
MEMBRO TITULAR IBAPE - INST BRAS AVAL E PERICIAS DE ENGENHARIA - SP.

EXCELENTÍSSIMO(A) SENHOR(A) DOUTOR(A) JUIZ(A) DE DIREITO DA 2ª VARA
CÍVEL - COMARCA DE SERTÃOZINHO:

Processo nº: 0007562-88.2018.8.26.0597.

Assunto: Cumprimento de sentença – Fixação.

Exequente: Luine Gabrielle Garrefa da Silva.

Executado: Leonardo Cristino Amaral da Silva.

Marco Antonio Minto, Engenheiro Civil, Perito Judicial, honrosamente nomeado no Processo supracitado, fls.134, VEM, respeitosamente, a ilustre presença de Vossa Excelência, apresentar respectivo

LAUDO PERICIAL

DE AVALIAÇÃO:

I – CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES - OBJETIVO :

O presente trabalho pericial tem como objetivo a avaliação do bem imóvel adiante discriminado, sito na Rua Epitácio Pessoa, nº 2.502 - esquina com Rua Abílio Alves Teixeira - Sertãozinho/SP, matriculado no CRI de Sertãozinho sob nº. 5.588, assim discriminado no **Termo de Penhora** de fls. 267:



MARCO ANTONIO MINTO - CREA Nº 060.505.758-6
- ENGENHARIA CIVIL - PERÍCIAS E AVALIAÇÕES -
MEMBRO TITULAR IBAPE – INST BRAS AVAL E PERICIAS DE ENGENHARIA – SP.

TERMO DE PENHORA E DEPOSITO

Processo Digital nº: 0007562-88.2018.8.26.0597
 Classe – Assunto: Cumprimento de sentença - Fixação
 Exequente: Luine Gabrielle Garrefa da Silva
 Executado: Leonardo Cristino Amaral da Silva

Em Sertãozinho, aos 08 de novembro de 2023, no Cartório da 2ª Vara Cível, do Foro de Sertãozinho, em cumprimento à r. decisão proferida nos autos da ação em epígrafe, lavro o presente TERMO DE PENHORA do(s) seguinte(s) bem(ns): **Quota-parte de um terreno urbano, situado nesta cidade, com frente para a rua Epitácio Pessoa, lado par, com a área de 220,00 metros quadrados, medindo onze (11) metros de frente, por vinte (20) metros da frente aos fundos, localizado no quarteirão formado pelas ruas Abílio Alves Teixeira, Epitácio Pessoa, Attilio Zanini e Avenida Eduardo Vassimon, confrontado em sua integralidade, pela frente com a referida rua Epitácio Pessoa, com a Rua Abilio Alves Teixeira, do lado ímpar, do lado direito de quem de frente olha o imóvel, com João Paixão do lado esquerdo e com Ivo Martignon pelos fundos, matriculado sob nº 5.588 no Cartório de Registro de Imóveis de Sertãozinho-SP, do(s) qual(is) foi(ram) nomeado(a)(s) depositário(a)(s), o(a)(s) Sr(a)(s). Leonardo Cristino Amaral da Silva, CPF nº 226.625.518-52, RG nº 34028219, com a cláusula de que a quota-parte do coproprietário ou do cônjuge alheio à execução recairá sobre o produto da alienação do bem (CPC, art. 843). O(A)(s) depositário(a)(s) não pode(m) abrir mão do(s) bem(ns) depositado(s) sem expressa autorização deste Juízo, observadas as conseqüências do descumprimento das obrigações inerentes. NADA MAIS. Lido e achado conforme segue devidamente assinado.**

II – DA METODOLOGIA EMPREGADA NO LAUDO PERICIAL:

O presente trabalho técnico obedece às diretrizes gerais e técnicas contidas na ABNT – Associação Brasileira de Normas Técnicas - ABNT NBR 14653 Avaliação de Bens – Partes 1 a 7 e Norma Para Avaliação de Imóveis Urbanos do IBAPE/SP-2011.

A NBR 14.653 – Parte 1, no item 3.44, define Valor de Mercado como:



MARCO ANTONIO MINTO - CREA Nº 060.505.758-6
- ENGENHARIA CIVIL - PERÍCIAS E AVALIAÇÕES -
MEMBRO TITULAR IBAPE - INST BRAS AVAL E PERICIAS DE ENGENHARIA - SP.

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

Esta quantia mais provável pela qual se negociaria voluntariamente e conscientemente um bem não é necessariamente o preço pelo qual este bem será transacionado ou ofertado. O valor de mercado é o resultado de um processo matemático e/ou estatístico de modelagem de dados e representa a média dos preços praticados.

No presente trabalho pericial será utilizado o "Método Comparativo Direto de Dados de mercado", que conforme definição dada pela norma ABNT NBR 14.653-1, *"Identifica o valor de mercado do bem por meio de tratamento técnico dos atributos dos elementos comparáveis, constituinte da amostra"*, devendo ser utilizado sempre que possível. Este método contempla as seguintes etapas: planejamento da pesquisa, identificação das variáveis do modelo, levantamento de dados de mercado e tratamento dos dados.

A Norma ABNT 14.653 – Parte 2 apresenta dois tipos de tratamento de dados, o tratamento por fatores e o tratamento científico. Na aplicação do método comparativo direto para a obtenção do valor de mercado, é recomendável o tratamento por fatores em amostras homogêneas onde são observadas as condições de semelhança definidas na coleta de dados. Para amostras heterogêneas é recomendável a utilização de inferência estatística, desde que as diferenças sejam devidamente consideradas, inclusive quanto a eventuais interações. No presente trabalho foi utilizada metodologia de **tratamento por fatores** que tem por objetivo tornar comparáveis os dados coletados na pesquisa. O tratamento se processa com o auxílio de fatores de homogeneização, que podem ser calculados matematicamente ou coletados diretamente em campo.



MARCO ANTONIO MINTO - CREA Nº 060.505.758-6
- ENGENHARIA CIVIL - PERÍCIAS E AVALIAÇÕES -
MEMBRO TITULAR IBAPE - INST BRAS AVAL E PERICIAS DE ENGENHARIA - SP.

Conforme disciplina o item 10.1 da "NORMA PARA AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS URBANOS IBAPE/SP: 2011", será aplicado às amostras coletadas o denominado **Fator oferta** eliminando-se a superestimativa dos dados de oferta (elasticidade dos negócios). Será, portanto, descontada do valor total pela aplicação do fator médio observado no mercado. Na impossibilidade da sua determinação, pode ser aplicado o fator consagrado 0,9 (desconto de 10% sobre o preço original pedido).

Para execução dos cálculos e determinação do valor de mercado do imóvel avaliando será utilizado o software específico para tratamento de dados denominado "**GeoAvaliar - PRO**".

Este sistema foi desenvolvido e embasado nas Normas do Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia de São Paulo (IBAPE - SP), visando auxiliar os profissionais que atuam na área de avaliações e perícias, criando e armazenando bancos de dados de pesquisas de mercado e, ainda, automatizando o processo avaliatório, possibilitando maior rapidez e veracidade aos resultados obtidos nas avaliações em geral.

Este programa de software realiza homogeneização dos elementos amostrais utilizando tratamento por fatores de dados de mercado, e indica os respectivos graus de fundamentação conforme especificações da Normas da ABNT NBR-14653-2 e do IBAPE/SP (2011).

III – DIAGNÓSTICO DE MERCADO :

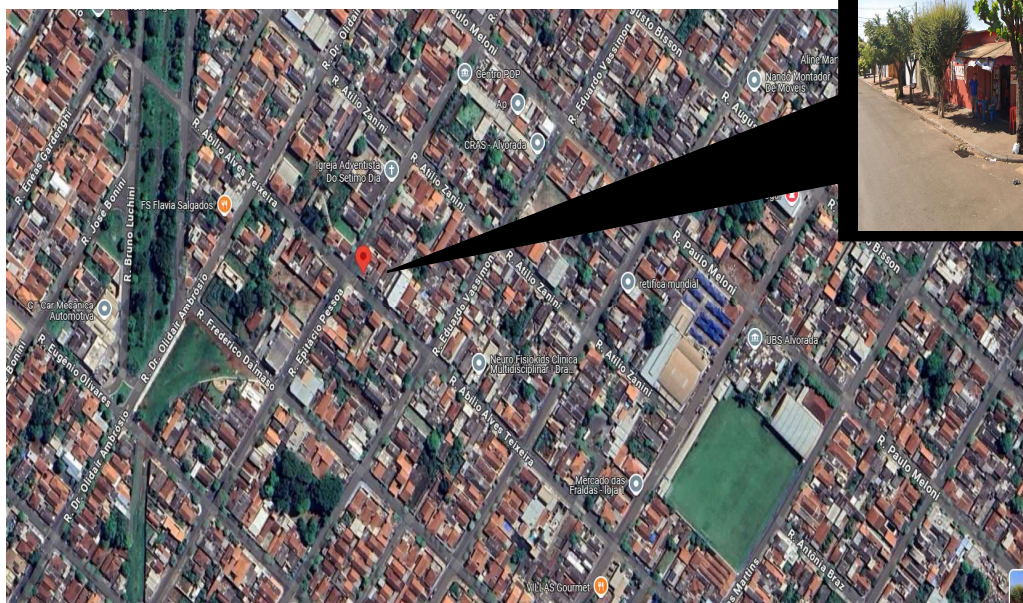
Em atendimento ao disposto no subitem 7.7.2 da NBR 14653-1:2001, constata-se que o imóvel avaliando encontra-se situado no Jardim Golive, proximidades do Cemitério Papa Paulo VI e do Fórum da Comarca de Sertãozinho, possuindo entorno com predominância de residências de padrão simples. Considerando-se a boa localização do imóvel, o que possibilita maior



**MARCO ANTONIO MINTO - CREA Nº 060.505.758-6
- ENGENHARIA CIVIL - PERÍCIAS E AVALIAÇÕES -
MEMBRO TITULAR IBAPE – INST BRAS AVAL E PERICIAS DE ENGENHARIA – SP.**

rapidez de liquidez, estima-se que o imóvel possa ser negociado em período estimado entre 03(seis) meses a 01(um) ano.

LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL AVALIANDO:



IV – PRESSUPOSTOS, RESSALVAS E FATORES LIMITANTES:

4.1 A localização, metragens e características do imóvel avaliando foram extraídos de documentos fornecidos e/ou aprovados por órgãos públicos (Prefeituras Municipais e Cartórios de Registro de Imóveis) da localidade.

4.2 O trabalho pericial fundamenta-se no fato de inexistência de restrições relativas à comercialização dada propriedade, tais como: dívidas, matrículas com impedimentos jurídicos, irregularidades tributárias, etc.;



MARCO ANTONIO MINTO - CREA Nº 060.505.758-6
- ENGENHARIA CIVIL - PERÍCIAS E AVALIAÇÕES -
MEMBRO TITULAR IBAPE - INST BRAS AVAL E PERICIAS DE ENGENHARIA - SP.

4.3 Não faz parte do escopo do presente trabalho a verificação da efetiva propriedade do imóvel avaliando. Presume-se a idoneidade dos títulos de propriedade dos imóveis, livre de ônus e restrições, assim como a sua posse.

4.4 Não foram realizadas medidas nos imóveis e tampouco foram efetuados levantamentos topográficos, urbanísticos, ambientais, estruturais, legais ou de qualquer natureza, por não ser este o objetivo do trabalho pericial. Foram consideradas as medidas constantes dos documentos apresentados e/ou insertos nos autos.

4.5 Os valores determinados na avaliação são fundamentados pelas metodologias, procedimentos e critérios da engenharia de avaliação e não representam um número exato, mas o valor mais provável pelo qual se negociaria voluntariamente e conscientemente um bem, numa data de referência, dentro das condições do mercado vigente.

V – DILIGÊNCIA PERICIAL - CONSTATAÇÕES :

5.1 Foi realizada diligência pericial inicial, junto ao imóvel avaliando, na data de **23 de abril de 2.025, a partir das 15:00 horas**, com a finalidade de vistoria ao mesmo, registrando suas características físicas e outros aspectos relevantes à avaliação.

5.2 Presentes as seguintes pessoas:

Não se encontravam presentes qualquer representantes das partes, na data da diligência pericial.



MARCO ANTONIO MINTO - CREA Nº 060.505.758-6
- ENGENHARIA CIVIL - PERÍCIAS E AVALIAÇÕES -
MEMBRO TITULAR IBAPE - INST BRAS AVAL E PERICIAS DE ENGENHARIA - SP.

Na residência em anexo ao bar, fazendo parte do imóvel avaliando, reside a Senhora Maria Betânia Fortunato, CPF nº. 293.473.018-25, que se identificou como locatária do bar, há mais de 10 anos, tendo como locadores o executado e sua família, tendo informado que atualmente paga o valor de R\$ 1.5250,00 mensais pela locação, mas que não possui qualquer documento referente à este contrato, nem documentos referentes à tributos municipais (IPTU), sendo que paga o aluguel diretamente aos proprietários.

Foram extraídos os registros fotográficos adiante discriminados, do imóvel objeto do trabalho pericial.

5.3 - CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL AVALIANDO:

O imóvel em questão, de padrão simples, forro em madeira, telhado fibrocimento, possui característica mista de utilização, sendo a frente adaptada e utilizada como estabelecimento comercial(bar), e os fundos como residência.

Trata-se de edificação de esquina, encontrando-se cadastrada junto a Prefeitura Municipal de Sertãozinho, em **dois registros diversos**, sendo um deles referente à parte comercial e o outro referente à parte residencial, como se segue:

A) FRENTE DO IMÓVEL (UTILIZAÇÃO COMERCIAL – BAR):

Rua Epitácio Pessoa, nº. 2.502.

- Cadastrado sob nº. 01-0321-2-2502-000 – ID Físico nº. 2785000.

Dependências:

- *Salão de atendimento;*
- *Área de circulação;*
- *02 (dois) sanitários;*
- *01(hum) cômodo de apoio à atividade exercida no local.*



MARCO ANTONIO MINTO - CREA Nº 060.505.758-6
- ENGENHARIA CIVIL - PERÍCIAS E AVALIAÇÕES -
MEMBRO TITULAR IBAPE - INST BRAS AVAL E PERICIAS DE ENGENHARIA - SP.

B) FUNDOS DO IMÓVEL (UTILIZAÇÃO RESIDENCIAL):

Rua Abílio Alves Teixeira, nº. 229.

- Cadastrado sob nº. 01-0321-2-0229-000 – ID Físico nº. 3137400.

Dependências:

- 02(dois) dormitórios;
- Sala;
- Cozinha;
- Varanda e Garagem.

5.4 Em pesquisa realizada junto ao setor de cadastro da Prefeitura Municipal de Sertãozinho, foram obtidos documentos denominados **“Certidão de Valor Venal”** – anexos ao presente Laudo Pericial (**Anexo 03**), referentes ao imóvel penhorado, matriculado sob nº 5.588 do CRI de Sertãozinho, onde consta que o referido imóvel estaria em nome de **Carla Fernanda do Amaral Silva**, contendo as seguintes metragens:

FRENTE DO IMÓVEL (BAR):

Área terreno: 103,97 m²
Área construída: 110,35 m²

FUNDOS DO IMÓVEL (RESIDÊNCIA)

Área terreno: 106,03 m²
Área construída: 80,80 m²

Para efeitos de avaliação, utilizaremos a metragem quadrada adiante especificada:

- ÁREA TERRENO : 200,00 m²(conforme escritura do imóvel);
- ÁREA CONSTRUÍDA: 191,15 m² (110,35 m²+ 80,80 m²)
(conforme somatória dos valores correspondentes, constantes do Cadastro Municipal).



MARCO ANTONIO MINTO - CREA Nº 060.505.758-6
- ENGENHARIA CIVIL - PERÍCIAS E AVALIAÇÕES -
MEMBRO TITULAR IBAPE - INST BRAS AVAL E PERICIAS DE ENGENHARIA - SP.

VI - REGISTROS FOTOGRÁFICOS DO IMÓVEL NA DATA DA DILIGÊNCIA PERICIAL :



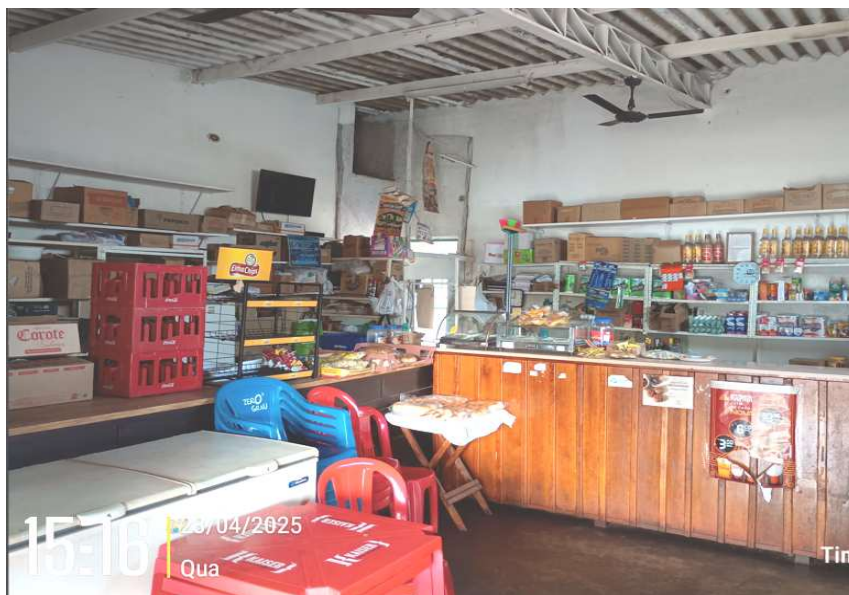
Fachada do imóvel diligenciado.



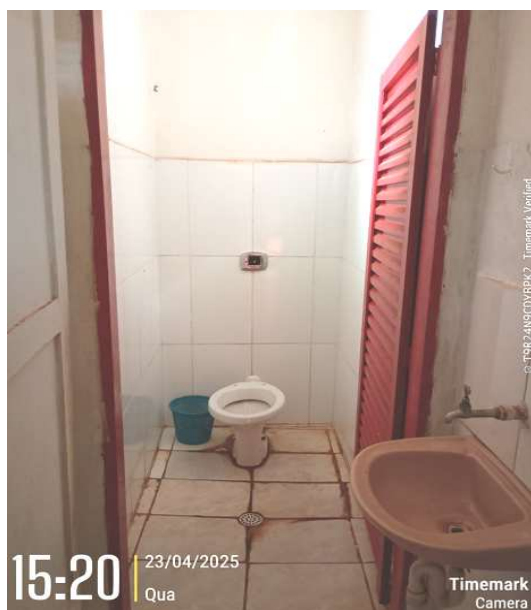
Bar – esquina(cor vermelha)
Parte residencial(a partir do portão de cor verde).



**MARCO ANTONIO MINTO - CREA Nº 060.505.758-6
- ENGENHARIA CIVIL - PERÍCIAS E AVALIAÇÕES -
MEMBRO TITULAR IBAPE - INST BRAS AVAL E PERICIAS DE ENGENHARIA - SP.**



Frente do imóvel - Bar



Sanitário do bar.



Cômodo ao lado do Sanitário.



MARCO ANTONIO MINTO - CREA Nº 060.505.758-6
- ENGENHARIA CIVIL - PERÍCIAS E AVALIAÇÕES -
MEMBRO TITULAR IBAPE - INST BRAS AVAL E PERICIAS DE ENGENHARIA - SP.



Entrada da parte residencial.



Varanda e garagem.



**MARCO ANTONIO MINTO - CREA Nº 060.505.758-6
- ENGENHARIA CIVIL - PERÍCIAS E AVALIAÇÕES -
MEMBRO TITULAR IBAPE - INST BRAS AVAL E PERICIAS DE ENGENHARIA - SP.**



Entrada da parte residencial.



Cozinha.



MARCO ANTONIO MINTO - CREA Nº 060.505.758-6
- ENGENHARIA CIVIL - PERÍCIAS E AVALIAÇÕES -
MEMBRO TITULAR IBAPE - INST BRAS AVAL E PERICIAS DE ENGENHARIA - SP.



Sala de estar.



Corredor de acesso aos dormitórios.



MARCO ANTONIO MINTO - CREA Nº 060.505.758-6
- ENGENHARIA CIVIL - PERÍCIAS E AVALIAÇÕES -
MEMBRO TITULAR IBAPE - INST BRAS AVAL E PERICIAS DE ENGENHARIA - SP.



Dormitórios 01 e 02.



Sanitário.



MARCO ANTONIO MINTO - CREA Nº 060.505.758-6
- ENGENHARIA CIVIL - PERÍCIAS E AVALIAÇÕES -
MEMBRO TITULAR IBAPE - INST BRAS AVAL E PERICIAS DE ENGENHARIA - SP.

VII – AVALIAÇÃO DO IMÓVEL:

Após efetuar todos os procedimentos avaliatórios discriminados nos itens anteriores e considerando-se os resultados expressos nos **anexos 01 e 02 do presente Laudo Pericial**, conclui-se que o valor do imóvel em questão será de:

VI = R\$ 245.200,00 (VIDE ANEXO 01).

VIII – CONCLUSÃO :

Considerando-se todo o exposto, o imóvel em questão foi avaliado, referência **maio de 2.025**, em:

R\$ 245.200,00
(Duzentos e quarenta e cinco mil e duzentos reais.).

IX – QUESITOS DAS PARTES:

Não localizamos, s.m.j., quesitos produzidos pelas partes nos autos.



MARCO ANTONIO MINTO - CREA Nº 060.505.758-6
- ENGENHARIA CIVIL - PERÍCIAS E AVALIAÇÕES -
MEMBRO TITULAR IBAPE - INST BRAS AVAL E PERICIAS DE ENGENHARIA - SP.

X - ENCERRAMENTO :

Sem mais, aproveitando a oportunidade para renovar protestos de estima e consideração, encerramos o presente Laudo Pericial, colocando-me a inteira disposição de Vossa Excelência, para quaisquer outros esclarecimentos que eventualmente se fizerem necessários.

Sertãozinho, 22 de maio de 2.025.

Assinado digitalmente.

MARCO ANTONIO MINTO
PERITO JUDICIAL

ANEXOS AO PRESENTE LAUDO PERICIAL:

ANEXO 01: RESULTADO AVALIAÇÃO – PROGRAMA GEOAVALIAR.

ANEXO 02: ELEMENTOS AMOSTRAIS UTILIZADOS.

ANEXO 03 – CERTIDÕES DE VALOR VENAL DO IMÓVEL.
FONTE: PREF. MUNICIPAL DE SERTÃOZINHO.



**MARCO ANTONIO MINTO CREA Nº 060.505.758-6 - TITULAR IBAPE/SP
ENGENHARIA CIVIL – ENG SEG. TRABALHO – PERÍCIAS GRAFOTÉCNICAS -
AVALIAÇÕES.**

Processo nº: 0007562-88.2018.8.26.0597.

ANEXO 01 :

RESULTADO DA AVALIAÇÃO.



MARCO ANTONIO MINTO - CREA Nº 060.505.758-6
- ENGENHARIA CIVIL - PERÍCIAS E AVALIAÇÕES -

REF. PROC. Nº. 0007562-88.2018.8.26.0597.

ANEXO 01 – RESULTADO DA AVALIAÇÃO:



APRESENTAÇÃO DOS RESULTADOS

DADOS DO AVALIANDO

Tipo : Construção Local : Rua Epitácio Pessoa 2502 SERTAOZINHO - SP Data : 22/05/2025
 Cliente : Luine G.G. Silva x Leonardo C.A. Silva
 Área terreno m² : 200,00 Edificação m² : 191,15 Modalidade : Venda

VALORES UNITÁRIOS

VALORES HOMOGENEIZADOS

Média Unitários : 1.879,66
 Desvio Padrão : 323,38
 - 30% : 1.315,76
 + 30% : 2.443,56

Média Unitários : 1.282,74
 Desvio Padrão : 149,56
 - 30% : 897,92
 + 30% : 1.667,56

Coefficiente de Variação : 17,2000

Coefficiente de Variação : 11,6600

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

Descrição	GRAU III	GRAU II	GRAU I	9
1 Carac. do imóvel avaliado	Completa quanto a todas variáveis analisadas <input checked="" type="checkbox"/>	Completa qto aos fatores usados no tratamento <input type="checkbox"/>	Adoção de situação paradigma <input type="checkbox"/>	3
2 Quantidade mínima de dados de mercado usados	12 <input type="checkbox"/>	5 <input checked="" type="checkbox"/>	3 <input type="checkbox"/>	2
3 Identificação dos dados de mercado	Apresentação de inform ref a todas as caract dos dados analisados <input type="checkbox"/>	Apresentação de inform ref a todas as caract dos dados analisados <input checked="" type="checkbox"/>	Apresentação inform ref a todas as caract dos dados ref aos fatores <input type="checkbox"/>	2
4 Intervalo de ajuste de cada fator e p/ o conj de fatores	0,80 a 1,25 <input type="checkbox"/>	0,50 a 2,00 <input checked="" type="checkbox"/>	0,40 a 2,50 *a <input type="checkbox"/>	2

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO: II

FORMAÇÃO DOS VALORES

MÉDIA SANEADA (R\$): 1.282,74

VALOR UNITÁRIO (R\$/m2): 1.282,74000

VALOR TOTAL (R\$): 245.195,75



INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Paradigma

INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Avaliando

INTERVALO MÍNIMO : 1.192,62

INTERVALO MÍNIMO : 1.192,62

INTERVALO MÁXIMO : 1.372,86

INTERVALO MÁXIMO : 1.372,86

GRAU DE PRECISÃO

GRAU DE PRECISÃO: III



MARCO ANTONIO MINTO - CREA Nº 060.505.758-6
 - ENGENHARIA CIVIL - PERÍCIAS E AVALIAÇÕES -

REF. PROC. Nº. 0007562-88.2018.8.26.0597.

ANEXO 01 – RESULTADO DA AVALIAÇÃO:



MODELO DE ESTATÍSTICA DESCRITIVA

DESCRIÇÃO : Proc n. 0007562-88.2018.8.26.0597. **DATA :** 22/05/2025
EDIFICAÇÃO VALORES DE VENDA : IBAPE-SP - 2025 - SAO PAULO - SP
FATOR OFERTA/TRANSAÇÃO : 0,9 **PARCELA DE BENEFITORIA :** 0,8
OBSERVAÇÃO :
 Esquina com Rua Abilio Alves Teixeira.

FATORES

FATOR	ÍNDICE
<input checked="" type="checkbox"/> Localização	1,00
<input checked="" type="checkbox"/> Obsolescência	Idade 30 Estado de Conservação E - REPAROS SIMPLES
<input checked="" type="checkbox"/> Padrão	casa econômica
<input type="checkbox"/> Vagas	Vagas 0 Acréscimo 0

MATRIZ DE UNITÁRIOS

Núm.	Endereço	Valor Unitário	Homogeneização	Varição
<input checked="" type="checkbox"/> 1	Casa Alvorada - R. Abilio Alves Teixeira. ,SN	1.966,49	1.393,02	0,7084
<input checked="" type="checkbox"/> 2	Casa Jardim Belo Horizonte. ,SN	2.100,00	1.055,52	0,5026
<input checked="" type="checkbox"/> 3	Casa Jardim Iracema - R. Tulio Zechin. ,SN	1.938,46	1.373,17	0,7084
<input checked="" type="checkbox"/> 4	Casa Jardim Wilson Bernardi ,SN	2.280,00	1.145,99	0,5026
<input checked="" type="checkbox"/> 5	Casa R.Egydio Favaretto - Shangri-la ,SN	1.427,77	1.301,69	0,9117
<input checked="" type="checkbox"/> 6	Casa Rua dos Imigrantes ,SN	1.565,25	1.427,03	0,9117



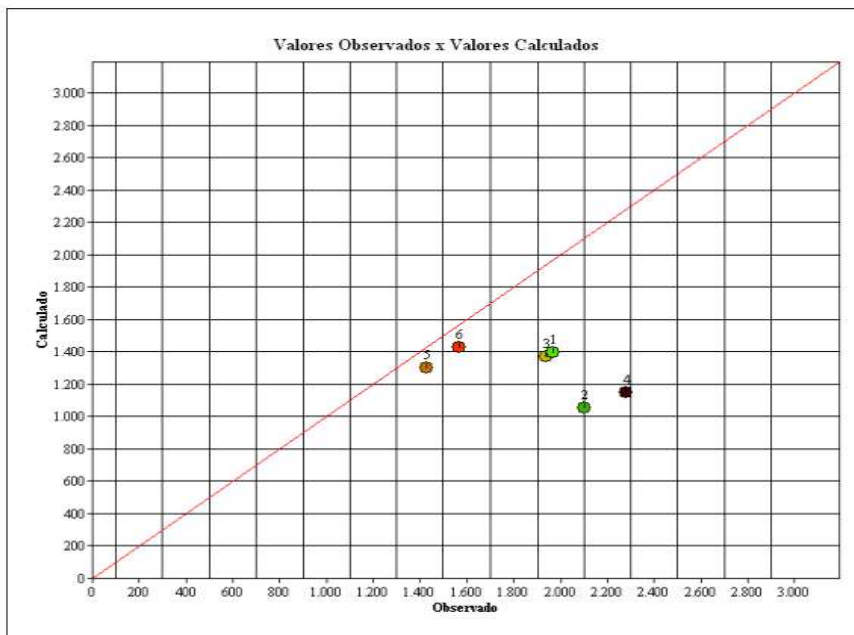
MARCO ANTONIO MINTO - CREA Nº 060.505.758-6
 - ENGENHARIA CIVIL - PERÍCIAS E AVALIAÇÕES -

REF. PROC. Nº. 0007562-88.2018.8.26.0597.

ANEXO 01 – RESULTADO DA AVALIAÇÃO:



GRÁFICO DE DISPERSÃO



Núm.	X	Y
1	1.966,49	1.393,02
2	2.100,00	1.055,52
3	1.938,46	1.373,17
4	2.280,00	1.145,99
5	1.427,77	1.301,69
6	1.565,25	1.427,03



**MARCO ANTONIO MINTO CREA Nº 060.505.758-6 - TITULAR IBAPE/SP
ENGENHARIA CIVIL – ENG SEG. TRABALHO – PERÍCIAS GRAFOTÉCNICAS -
AVALIAÇÕES.**

Processo nº: 0007562-88.2018.8.26.0597.

ANEXO 02 :

ELEMENTOS AMOSTRAIS UTILIZADOS.



MARCO ANTONIO MINTO CREA Nº 060.505.758-6
ENGENHARIA CIVIL

ANEXO AO PROCESSO N. 0007562-88.2018.8.26.0597.

DEMONSTRATIVO 02-A : PLANILHA ELEMENTOS AMOSTRAIS:

ELEMENTO AMOSTRAL Nº	LOCALIZAÇÃO - SERTÃOZINHO/SP.	Valor total venda (R\$) - OFERTA	Área construída (m²).	Vlr por m²
1	Casa Alvorada - R. Abilio Alves Teixeira.	326.000,00	149,20	1.966,49
2	Casa Jardim Belo Horizonte.	350.000,00	150,00	2.100,00
3	Casa Jardim Iracema - R. Tulio Zechin.	420.000,00	195,00	1.938,46
4	Casa Jardim Wilson Bernardi	380.000,00	150,00	2.280,00
5	Casa R.Egydio Favaretto - Shangri-la	297.500,00	187,53	1.427,77
6	Casa Rua dos Imigrantes	417.400,00	240,00	1.565,25



MARCO ANTONIO MINTO - CREA Nº 060.505.758-6
 - ENGENHARIA CIVIL - PERÍCIAS E AVALIAÇÕES -

REF. PROC. Nº. 0007562-88.2018.8.26.0597.

ANEXO 02 B: ELEMENTOS AMOSTRAIS UTILIZADOS:

ELEMENTO 01:

<https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-1-quartos-alvorada-bairros-sertaozinho-com-garagem-149m2-venda-RS207764-id-2803945651/?source=ranking%2Crp>

Venda
R\$ 207.764 • Condomínio isento IPTU isento
 149 m² 1 quarto 1 banheiro
 1 vaga

Endereço
Rua Abílio Alves Teixeira, 156 - Alvorada, Sertãozinho - SP
 Explore a localização do imóvel

Casa com 1 Quarto e 1 banheiro à Venda, 149 m² por R\$ 207.764

(Código do anunciante: 844442866098-4V | Código no Viva Real: 2803945651)

CASA ALVORADA SERTÃOZINHO SP (36,27% DE DESCONTO)
 IMÓVEL DE PROPRIEDADE DA CAIXA ECONÔMICA FEDERAL
 LEILÃO: Venda Online Disputa Online

Valor de avaliação: R\$ 326.000,00
 36,27% DE DESCONTO
 Valor mínimo de venda: R\$ 207.764,46

Imóvel ACEITA Financiamento Habitacional
 Situação: Ocupado (Departamento Jurídico Próprio)

Tipo de imóvel: Casa
 Número do imóvel: -4V
 Matrícula(s): 4347
 Comarca: SERTAOZINHO-SP
 Ofício: 01
 Inscrição imobiliária: 01022020156000133100
 Averbação dos leilões negativos: Averbado
 Área privativa = 149,20m²
 Área do terreno = 180,00m²



MARCO ANTONIO MINTO - CREA Nº 060.505.758-6
- ENGENHARIA CIVIL - PERÍCIAS E AVALIAÇÕES -

REF. PROC. Nº. 0007562-88.2018.8.26.0597.

ANEXO 02 B: ELEMENTOS AMOSTRAIS UTILIZADOS:

ELEMENTO 02:

<https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-3-quartos-jardim-belo-horizonte-bairros-sertaozinho-com-garagem-150m2-venda-RS350000-id-2786033221/?source=ranking%2Crp>

ÓTIMA LOCALIZAÇÃO
SERTÃOZINHO/SP
150 m²
3 QUARTOS
1 BANHEIRO E 1 LAVABO
2 VAGAS
COZINHA AMERICANA INTEGRADA,
CHURRASQUEIRA E SALA COM 2 AMBIENTES
DESPENSA
CORREDOR LATERAL
14 fotos
Mapa

ALMIR OLIVEIRA
ALMIR ROGÉRIO GARDENGHI DE ...
5/5 (1 classificação)
148 imóveis cadastrados

Venda / SP / Casas à venda em Sertãozinho / Jardim Belo Horizonte

Venda
R\$ 350.000 • Condomínio não informado • IPTU não informado

150 m² 3 quartos 1 banheiro
2 vagas ✓ Despensa ✓ Área de serviço

Todas as características

Endereço
Jardim Belo Horizonte, Sertãozinho - SP
Explore a localização do imóvel

Casa com 3 Quartos e 1 banheiro à Venda, 150 m² por R\$ 350.000

- Valor 350.000,00
- Sertãozinho/SP
- Bairro Jardim Belo Horizonte do Tambury
- Área do terreno de 200m²
- Área construída de 150m²
- 03 Dormitórios
- Banheiro social
- Lavabo externo
- Sala com 2 ambientes
- Cozinha americana integrada
- Ambientes amplos
- Lavanderia/secagem
- Bons acabamentos
- Corredor lateral
- Despensa
- Churrasqueira
- 02 Vagas

ALMIR OLIVEIRA corretor imobiliário CRECI: 181474-F



MARCO ANTONIO MINTO - CREA Nº 060.505.758-6
 - ENGENHARIA CIVIL - PERÍCIAS E AVALIAÇÕES -

REF. PROC. Nº. 0007562-88.2018.8.26.0597.

ANEXO 02 B: ELEMENTOS AMOSTRAIS UTILIZADOS:

ELEMENTO 03:

<https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-3-quartos-jardim-iracema-bairros-sertaozinho-com-garagem-195m2-venda-RS420000-id-2782816959/?source=ranking%2Crp>

Venda

R\$ 420.000 • Condomínio isento • IPTU isento

195 m² 3 quartos 2 banheiros

4 vagas 1 suíte ✓ Cozinha

Todas as características

Endereço
 Rua Tullio Zechin, 1 - Jardim Iracema, Sertãozinho - SP

Explore a localização do imóvel

Casa com 3 Quartos e 2 banheiros à Venda, 195 m² por R\$ 420.000

(Código do anunciante: CA2818 | Código no Viva Real: 2782816959)



MARCO ANTONIO MINTO - CREA Nº 060.505.758-6
- ENGENHARIA CIVIL - PERÍCIAS E AVALIAÇÕES -

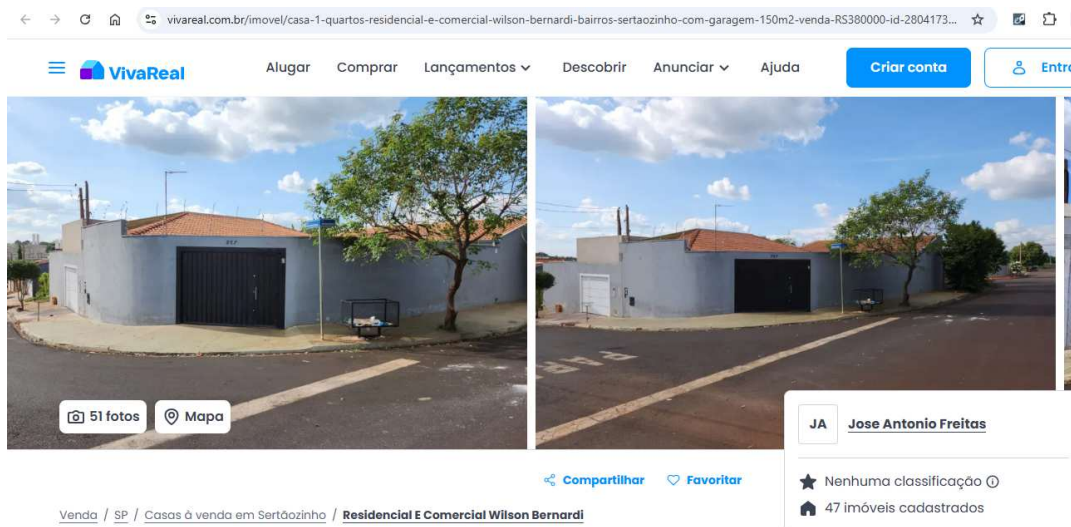
REF. PROC. Nº. 0007562-88.2018.8.26.0597.

ANEXO 02 B: ELEMENTOS AMOSTRAIS UTILIZADOS:

=====

ELEMENTO 04:

<https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-1-quartos-residencial-e-comercial-wilson-bernardi-bairros-sertaozinho-com-garagem-150m2-venda-RS380000-id-2804173232/?source=ranking%2Crp>



Casa com 1 Quarto e 2 banheiros à Venda, 150 m² por R\$ 380.000

(Código do anunciante: 361 | Código no Viva Real: 2804173232)

Código 361 - Vende-se Área de Lazer no Jardim Wilson Bernardi em Sertãozinho/SP.

01 dormitório, Banheiro Masculino, Banheiro Feminino, Área de churrasco com churrasqueira, piscina e avarandada.

Área do terreno: 222,61 m²

Área edificada : Aproximadamente 150,00 m²

Portão eletrônico.

Maiores informações com José Antonio de Freitas - Corretor de Imóveis - CRECI 105.645-F (16) 99172.3674



MARCO ANTONIO MINTO - CREA Nº 060.505.758-6
- ENGENHARIA CIVIL - PERÍCIAS E AVALIAÇÕES -

REF. PROC. Nº. 0007562-88.2018.8.26.0597.

ANEXO 02 B: ELEMENTOS AMOSTRAIS UTILIZADOS:

ELEMENTO 05:

<https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-3-quartos-shangri-la-bairros-sertaozinho-188m2-venda-RS297500-id-2805121716/?source=ranking%2Crp>

VivaReal Alugar Comprar Lançamentos Descobrir Anunciar Ajuda Criar conta Entrar

15 fotos Mapa

Compartilhar Favoritar

Venda / SP / Casas à venda em Sertãozinho / Shangri-La / Rua Egydio Favaretto

Venda **R\$ 297.500** Condomínio não informado IPTU não informado

188 m² 3 quartos 3 banheiros

Endereço **Rua Egydio Favaretto, 861 - Shangri-La, Sertãozinho - SP**

Explore a localização do imóvel

BIASI LEILÕES

3.8/5 (3 classificações)

381 imóveis cadastrados

Casa com 3 Quartos e 3 banheiros à Venda, 188 m² por R\$ 297.500

(Código do anunciante: 45450 | Código no Viva Real: 2805121716)

Características do Imóvel:

Descrição: Casa, Padrão, Ocupado, 1 vaga(s) de garagem. Área(s): 268,8 m² de área terreno, 187,53 m² de área construída, 187,53 m² de área privativa. Matrícula(s): 21.399. Cartório: CRI DE SERTÃOZINHO.

Inscrição da Prefeitura: 06--000.

Tipo do Imóvel: Casa

Status da Ocupação: Ocupado

Aceita Visitação: Não

Dossiê: 02.20250

Área Privativa: 187.53 m²

Área Terreno: 268.80 m²

Composição Interna/Vaga: Dormitórios: 3, Banheiros: 3, Salas: 1, Vagas de garagem: 1

Matrícula: 21.399

O campo deve ser um email válido

Insira seu telefone

Rua Egydio Favaretto, 861 - Shangri-La, Sertãozinho - SP que encontrei no VivaReal. Aguardo seu contato, obrigado.

Receber ofertas similares.

Enviar mensagem

Ao clicar em "Ver telefone", "Enviar mensagem" e/ou "WhatsApp", estou ciente e concordo com os **Termos de uso**. Seus dados serão compartilhados com



MARCO ANTONIO MINTO - CREA Nº 060.505.758-6
- ENGENHARIA CIVIL - PERÍCIAS E AVALIAÇÕES -

REF. PROC. Nº. 0007562-88.2018.8.26.0597.

ANEXO 02 B: ELEMENTOS AMOSTRAIS UTILIZADOS:

ELEMENTO 06:

<https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-3-quartos-jardim-bela-vista-bairros-sertaozinho-com-garagem-240m2-venda-RS417400-id-2804029046/?source=ranking%2Crp>

The screenshot shows a VivaReal listing for a house. It features two photos of a metal gate leading to a property. The listing includes the following details:

- RP RE/MAX PRESTIGE**
- 5/5 (1 classificação)**
- 70 imóveis cadastrados**
- Compartilhar** and **Favoritar** buttons.
- Location: **Venda / SP / Casas à venda em Sertãozinho / Jardim Bela Vista / Rua dos Imigrantes**

Venda / SP / Casas à venda em Sertãozinho / Jardim Bela Vista / Rua dos Imigrantes

Venda
R\$ 417.400 • Condomínio **não informado** IPTU **não informado**

🏠 240 m² 🛏️ 3 quartos 🚿 4 banheiros
 🚗 2 vagas 🛏️ 1 suíte ✓ Jardim

Todas as características ▾

Endereço
Rua dos Imigrantes, 174 - Jardim Bela Vista, Sertãozinho - SP
 📍 **Explore a localização do imóvel**

Casa com 3 Quartos e 4 banheiros à Venda, 240 m² por R\$ 417.400

(Código do anunciante: 780191003-88 | Código no Viva Real: 2804029046)

CRECI 95.832- F Marcelo Magro Possi - Gestor Imobiliário

site: remax.com.br/prestige

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO
DADOS DA FICHA 1

NÚMERO DA PESQUISA : SERTAOZINHO - SP - 2025 UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 21/05/2025
 SETOR : QUADRA : ÍNDICE DO LOCAL : 1,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Casa Alvorada - R. Abílio Alves Teixeira. NÚMERO : SN
 COMP.: BAIRRO : CIDADE : SERTAOZINHO - 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: 180,00 TESTADA - (cf) m : 10,00 PROF. EQUIV. (Pe) : 18,00
 ACESSIBILIDADE : Direta FORMATO : Regular ESQUINA : Não
 TOPOGRAFIA : plano
 CONSISTÊNCIA : seco

DADOS DA BENFEITORIA

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Casa USO DA EDIFICAÇÃO : Residencial ÁREA CONSTRUÍDA M²: 149,20
 PADRÃO CONSTR.: casa simples CONSERVAÇÃO : e - reparos simples
 COEF. DE PADRÃO : 1,056 IDADE REAL : 20 anos COEF. DE DEP. (k) : 0,735 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\$) : 326.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00
 IMOBILIÁRIA :
 CONTATO : TELEFONE : 11-50110787
 OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc : 0,00	FT ADICIONAL 01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 1.966,00
OBSOLESCÊNCIA Fobs : -171,23	FT ADICIONAL 02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 1.393,00
PADRÃO Fp : -402,24	FT ADICIONAL 03 : 0,00	VARIAÇÃO : 0,704
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 : SERTAOZINHO - SP - 2025 UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 21/05/2025
 SETOR : QUADRA : ÍNDICE DO LOCAL : 1,10 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Casa Jardim Belo Horizonte. NÚMERO : SN
 COMP.: BAIRRO : CIDADE : SERTAOZINHO - 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: 200,00 TESTADA - (cf) m : 10,00 PROF. EQUIV. (Pe) : 20,00
 ACESSIBILIDADE : Direta FORMATO : Regular ESQUINA : Não
 TOPOGRAFIA : plano
 CONSISTÊNCIA : seco

DADOS DA BENFEITORIA

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Casa USO DA EDIFICAÇÃO : Residencial ÁREA CONSTRUÍDA M²: 150,00
 PADRÃO CONSTR.: casa simples (+) CONSERVAÇÃO : c - regular
 COEF. DE PADRÃO : 1,200 IDADE REAL : 15 anos COEF. DE DEP. (k) : 0,878 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\$) : 350.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00

IMOBILIÁRIA :

CONTATO :

TELEFONE : 11-50110787

OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc : -38,18	FT ADICIONAL 01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 2.100,00
OBSOLESCÊNCIA Fobs : -426,70	FT ADICIONAL 02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 1.055,00
PADRÃO Fp : -579,60	FT ADICIONAL 03 : 0,00	VARIAÇÃO : 0,50
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 MARCO ANTONIO MINTO e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 22/05/2025 às 14:22, sob o número WSET25700522012. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0007562-88.2018.8.26.0697 e código sbwtYp3.

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO
DADOS DA FICHA 3

NÚMERO DA PESQUISA : SERTAOZINHO - SP - 2025 UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 21/05/2025
 SETOR : QUADRA : ÍNDICE DO LOCAL : 1,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Casa Jardim Iracema - R. Tulio Zechin. NÚMERO : SN
 COMP.: BAIRRO : CIDADE : SERTAOZINHO - 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: 180,00 TESTADA - (cf) m : 10,00 PROF. EQUIV. (Pe) : 18,00
 ACESSIBILIDADE : Direta FORMATO : Regular ESQUINA : Não
 TOPOGRAFIA : plano
 CONSISTÊNCIA : seco

DADOS DA BENFEITORIA

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Casa USO DA EDIFICAÇÃO : Residencial ÁREA CONSTRUÍDA M²: 195,00
 PADRÃO CONSTR.: casa simples CONSERVAÇÃO : e - reparos simples
 COEF. DE PADRÃO : 1,056 IDADE REAL : 20 anos COEF. DE DEP. (k) : 0,735 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\$) : 420.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00
 IMOBILIÁRIA :
 CONTATO : TELEFONE : 11-50110787
 OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc : 0,00	FT ADICIONAL 01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 1.938,00
OBSOLESCÊNCIA Fobs : -168,79	FT ADICIONAL 02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 1.373,00
PADRÃO Fp : -396,50	FT ADICIONAL 03 : 0,00	VARIAÇÃO : 0,704
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 : SERTAOZINHO - SP - 2025 UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 21/05/2025
 SETOR : QUADRA : ÍNDICE DO LOCAL : 1,10 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Casa Jardim Wilson Bernardi NÚMERO : SN
 COMP.: BAIRRO : CIDADE : SERTAOZINHO - 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: 222,61 TESTADA - (cf) m : 10,00 PROF. EQUIV. (Pe) : 22,26
 ACESSIBILIDADE : Direta FORMATO : Regular ESQUINA : Sim
 TOPOGRAFIA : plano
 CONSISTÊNCIA : seco

DADOS DA BENFEITORIA

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Casa USO DA EDIFICAÇÃO : Residencial ÁREA CONSTRUÍDA M²: 150,00
 PADRÃO CONSTR.: casa simples (+) CONSERVAÇÃO : c - regular
 COEF. DE PADRÃO : 1,200 IDADE REAL : 15 anos COEF. DE DEP. (k) : 0,878 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\$) : 380.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00

IMOBILIÁRIA :

CONTATO :

TELEFONE : 11-50110787

OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc : -41,45	FT ADICIONAL 01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 2.280,00
OBSOLESCÊNCIA Fobs : -463,27	FT ADICIONAL 02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 1.145,00
PADRÃO Fp : -629,28	FT ADICIONAL 03 : 0,00	VARIAÇÃO : 0,50
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 MARCO ANTONIO MINTO e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 22/05/2025 às 14:22, sob o número WSET25700522012. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0007562-88.2018.8.26.0697 e código sbwtYyp3.

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO
DADOS DA FICHA 5

NÚMERO DA PESQUISA : SERTAOZINHO - SP - 2025 UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 21/05/2025
 SETOR : QUADRA : ÍNDICE DO LOCAL : 0,90 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Casa R.Egydio Favaretto - Shangri-la NÚMERO : SN
 COMP.: BAIRRO : CIDADE : SERTAOZINHO - 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: 268,80 TESTADA - (cf) m : 10,00 PROF. EQUIV. (Pe) : 26,88
 ACESSIBILIDADE : Direta FORMATO : Regular ESQUINA : Não
 TOPOGRAFIA : plano
 CONSISTÊNCIA : seco

DADOS DA BENFEITORIA

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Casa USO DA EDIFICAÇÃO : Residencial ÁREA CONSTRUÍDA M²: 187,53
 PADRÃO CONSTR.: casa simples (-) CONSERVAÇÃO : e - reparos simples
 COEF. DE PADRÃO : 0,912 IDADE REAL : 30 anos COEF. DE DEP. (k) : 0,655 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\$) : 297.500,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00
 IMOBILIÁRIA :
 CONTATO : TELEFONE : 11-50110787
 OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc : 31,73	FT ADICIONAL 01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 1.427
OBSOLESCÊNCIA Fobs : 0,00	FT ADICIONAL 02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 1.301
PADRÃO Fp : -157,81	FT ADICIONAL 03 : 0,00	VARIAÇÃO : 0,91
VAGAS 0,00	FT ADICIONAL 04 : 0,00	
	FT ADICIONAL 05 : 0,00	
	FT ADICIONAL 06 : 0,00	

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO
DADOS DA FICHA 6

NÚMERO DA PESQUISA : SERTAOZINHO - SP - 2025 UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 21/05/2025
 SETOR : QUADRA : ÍNDICE DO LOCAL : 0,90 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Casa Rua dos Imigrantes NÚMERO : SN
 COMP.: BAIRRO : CIDADE : SERTAOZINHO - 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

DADOS DA BENFEITORIA

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Casa USO DA EDIFICAÇÃO : Residencial ÁREA CONSTRUÍDA M²: 240,00
 PADRÃO CONSTR.: casa simples (-) CONSERVAÇÃO : e - reparos simples
 COEF. DE PADRÃO : 0,912 IDADE REAL : 30 anos COEF. DE DEP. (k) : 0,655 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\$) : 417.400,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00
 IMOBILIÁRIA :
 CONTATO : TELEFONE : 11-50110787
 OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc : 34,78	FT ADICIONAL 01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 1.565,00
OBSOLESCÊNCIA Fobs : 0,00	FT ADICIONAL 02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 1.427,00
PADRÃO Fp : -173,00	FT ADICIONAL 03 : 0,00	VARIAÇÃO : 0,91
VAGAS 0,00	FT ADICIONAL 04 : 0,00	
	FT ADICIONAL 05 : 0,00	
	FT ADICIONAL 06 : 0,00	



**MARCO ANTONIO MINTO CREA Nº 060.505.758-6 - TITULAR IBAPE/SP
ENGENHARIA CIVIL – ENG SEG. TRABALHO – PERÍCIAS GRAFOTÉCNICAS -
AVALIAÇÕES.**

Processo nº: 0007562-88.2018.8.26.0597.

ANEXO 03 :

**CERTIDÕES DE VALOR VENAL –
PREFEITURA MUNICIPAL DE
SERTÃOZINHO.**



MUNICIPIO DE SERTÃOZINHO
SECRETARIA MUNICIPAL DA FAZENDA

14170-120 - RUA JORDAO BORGHETTI Jardim Recreio SERTÃOZINHO SP

CERTIDÃO DE VALOR VENAL

Número: 568288/2025

Data Geração: 23/04/2025

Data Validade: 23/06/2025

CERTIFICAMOS, a pedido da parte interessada, constar que os valores e atributos abaixo descritos foram atribuídos a este cadastro.

Esta certidão refere-se apenas ao valor venal, não isentando de eventuais débitos anteriores a essa data.

Identificação

Inscrição	01-0321-2-2502-000	IdFísico	2785000
Responsável	CARLA FERNANDA DO AMARAL SILVA - Crc 130292		
Local do Imóvel	14166-010 - Rua . EPITÁCIO PESSOA, 2502		
Bairro/Loteamento	JARDIM ALVORADA	Quadra: 0321	Lote: 03
Bairro	JARDIM ALVORADA	Cidade: SERTÃOZINHO	Estado: SP
Exercício de Lancto	2025		
Área Terreno	103,97		
Área Edificada	110,35		
Vir Venal Territorial	R\$1.593,86		
Vir Venal Edificação	R\$81.052,08		
Vir Venal Imóvel	R\$82.645,94		

Data Emissão: 23/04/2025

A veracidade da informação poderá ser verificada na seguinte página da Internet:

<http://www.sertaozinho.sp.gov.br>

Número: 568288/2025

Inscrição: 2785000

ATENÇÃO: Qualquer rasura ou emenda **INVALIDARÁ** este documento.

Este documento tem a validade somente para o exercício de

Certidão Emitida Gratuitamente



MUNICIPIO DE SERTÃOZINHO
SECRETARIA MUNICIPAL DA FAZENDA

14170-120 - RUA JORDAO BORGHETTI Jardim Recreio SERTÃOZINHO SP

CERTIDÃO DE VALOR VENAL

Número: 570473/2025

Data Geração: 12/05/2025

Data Validade: 12/07/2025

CERTIFICAMOS, a pedido da parte interessada, constar que os valores e atributos abaixo descritos foram atribuídos a este cadastro.

Esta certidão refere-se apenas ao valor venal, não isentando de eventuais débitos anteriores a essa data.

Identificação

Inscrição 01-0321-2-0229-000 IdFísico 3137400

Responsável CARLA FERNANDA DO AMARAL SILVA - Crc 130292

Local do Imóvel 14166-120 - RUA ABILIO ALVES TEIXEIRA, 229

Bairro/Loteamento JARDIM ALVORADA Quadra: 0321 Lote: 03

Bairro JARDIM ALVORADA Cidade: SERTAOZINHO Estado: SP

Exercício de Lancto 2025

Área Terreno 106,03

Área Edificada 80,80

Vlr Venal Territorial R\$1.625,44

Vlr Venal Edificação R\$59.347,6

Vlr Venal Imóvel R\$60.973,04

Data Emissão: 12/05/2025

A veracidade da informação poderá ser verificada na seguinte página da Internet:

<http://www.sertaozinho.sp.gov.br>

Número: 570473/2025

Inscrição: 3137400

ATENÇÃO: Qualquer rasura ou emenda **INVALIDARÁ** este documento.

Este documento tem a validade somente para o exercício de

Certidão Emitida Gratuitamente



MARCO ANTONIO MINTO
ENGENHARIA CIVIL - PERÍCIAS E AVALIAÇÕES - ENGENHARIA DE SEGURANÇA DO TRABALHO.
CREA Nº 060.505.758-6 - MEMBRO TITULAR IBAPE - INST BRAS AVAL E PER ENGENHARIA SP.

EXCELENTÍSSIMO(A) SENHOR(A) DOUTOR(A) JUIZ(A) DE DIREITO DA COMARCA DE SERTÃOZINHO – 2ª VARA CIVEL :

Processo nº: 0007562-88.2018.8.26.0597.

Assunto: Cumprimento de sentença – Fixação.

Exequente: Luine Gabrielle Garrafa da Silva.

Executado: Leonardo Cristino Amaral da Silva.

Assunto: Levantamento de Honorários.

Marco Antonio Minto, Engenheiro Civil, Perito Judicial nomeado no Processo supracitado, tendo apresentado **Lauda Pericial**, VEM pelo presente, solicitar providências para possibilitar o pagamento dos honorários periciais respectivos, reservados pela PGE, conforme comprovantes juntado aos autos.

Sem mais, P. e E. deferimento, aproveitando a oportunidade para renovar protestos de estima e consideração.

Sertãozinho, 22 de maio de 2.025.

Assinado digitalmente.

MARCO ANTONIO MINTO
PERITO JUDICIAL



Cálculo de Atualização Monetária

Dados básicos informados para cálculo

Descrição do cálculo	
Valor Nominal	R\$ 245.200,00
Indexador e metodologia de cálculo	TJSP (INPC/IPCA-15 - Lei 14905) - Calculado pelo critério mês cheio.
Período da correção	Maior/2025 a Março/2026

Dados calculados

Fator de correção do período	304 dias	1,029969
Percentual correspondente	304 dias	2,996874 %
Valor corrigido para 01/03/2026	(=)	R\$ 252.548,33
Sub Total	(=)	R\$ 252.548,33
Valor total	(=)	R\$ 252.548,33

Memória analítica do cálculo

Valor inicial	245.200,00
Data inicial	01/05/2025
Data final	01/03/2026
Periodicidade	Mensal
Metodologia de cálculo	Calculado pelo critério mês cheio.

Termo inicial	Termo final	Variação do período	Valor
01/05/2025	01/06/2025	0,3600 (%)	246.082,72
01/06/2025	01/07/2025	0,2600 (%)	246.722,54
01/07/2025	01/08/2025	0,3300 (%)	247.536,72
01/08/2025	01/09/2025	-0,1400 (%)	247.190,17
01/09/2025	01/10/2025	0,4800 (%)	248.376,68
01/10/2025	01/11/2025	0,1800 (%)	248.823,76
01/11/2025	01/12/2025	0,2000 (%)	249.321,41
01/12/2025	01/01/2026	0,2500 (%)	249.944,71
01/01/2026	01/02/2026	0,2000 (%)	250.444,60
01/02/2026	01/03/2026	0,8400 (%)	252.548,33

Acréscimos de juro, multa e honorários

Sub Total	(=)	R\$ 252.548,33
Valor total	(=)	R\$ 252.548,33

[Retornar](#) [Imprimir](#)