



Pedro Carlos Espindola Madoglio

Engenheiro Civil – Crea 0600567305

**EXMO. SR. DR. JUIZ DE DIREITO DA VARA DISTRITAL DE
ILHABELA – SP.**

PEDRO CARLOS ESPINDOLA MADOGGIO,
perito nomeado nos autos da **AÇÃO DE CARTA PRECATÓRIA
CÍVEL - CONSTRIÇÃO/PENHORA/AVALIAÇÃO/
INDISPONIBILIDADE DE BENS** requerida **JOSE RICARDO
VALIO**, contra **GUNTHER PRIES E OUTROS**, processo n.º
1000910-34.2019.8.26.0587 em trâmite por esse R. Juízo e
Cartório do Ofício Cível, vem, mui respeitosamente, à presença de
V. Exa., apresentar o seu ...

LAUDO TECNICO

Conforme segue...



Pedro Carlos Espindola Madoglio

Engenheiro Civil – Crea 0600567305

CARACTERÍSTICAS

AVALIAÇÃO DE DOIS IMOVEIS LOCALIZADOS NA AVENIDA LEONARDO REALE, nº 2.085- BAIRRO DOS VIANAS - MUNICIPIO DE ILHABELA

LOCAL : Avenida Leonardo Reale, nº 2.085 – Bairro dos Vianas - Município de Ilhabela – Comarca de São Sebastião – SP.

FINALIDADE : Laudo Avaliatório

OCUPAÇÃO: Lote Urbano

ÁREA TERRENO 01: 1.634,60m²

ÁREA TERRENO 02: 406,75m²

AREA CONSTRUIDA: 2.000,00m²





Pedro Carlos Espindola Madoglio

Engenheiro Civil – Crea 0600567305

OBJETIVO

Ajuizou o autor o presente feito requerendo a avaliação do imóvel situado na Avenida Leonardo Reale, nº 2.085, no Bairro dos Vianas, no Município de Ilhabela, Estado de São Paulo

Que as avaliações consiste das seguintes matriculas:

- n. 4.761 e n. 5.949, do Registros de Imóveis de São Sebastião

Portanto após nomeação nos dirigimos ao imóvel para proceder as diligência que se fizeram necessárias para posterior apresentação do **LAUDO TÉCNICO DE AVALIAÇÃO**.



Pedro Carlos Espindola Madoglio

Engenheiro Civil – Crea 0600567305

LOCALIZAÇÃO:

Imóvel situado na Avenida Leonardo Reale, nº 2.085, no Bairro dos Vianas, no Município de Ilhabela, Estado de São Paulo.



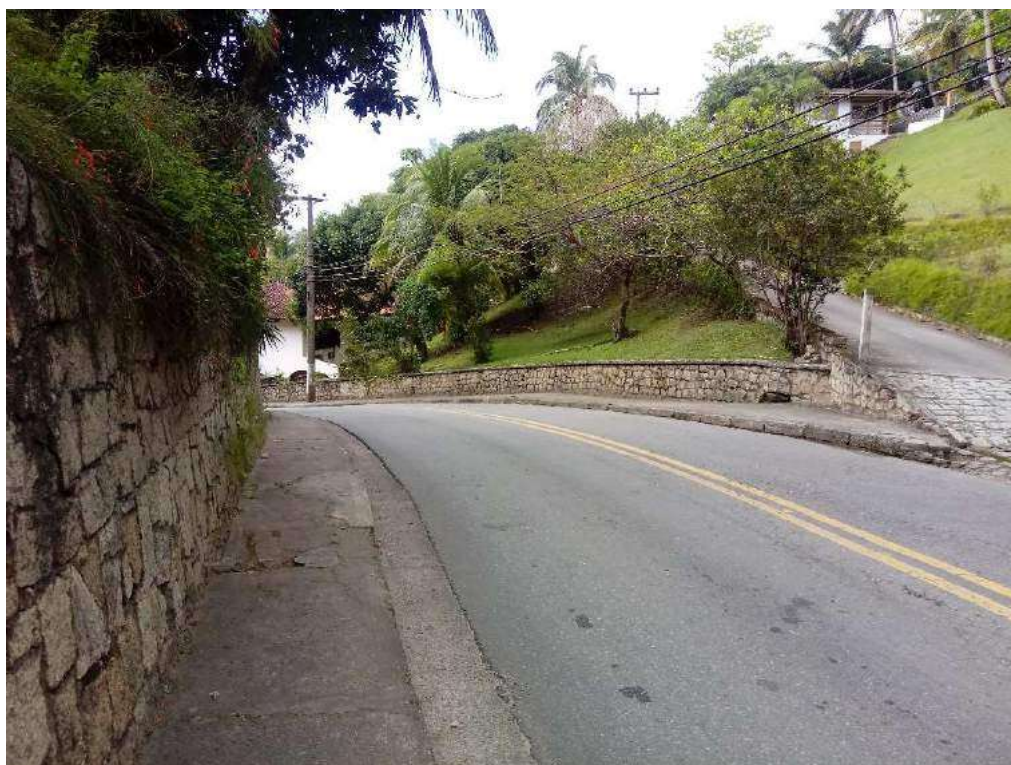
O local é dotado de todos os principais melhoramentos públicos como: rede de água e esgotos, iluminação pública, rede de energia elétrica e domiciliar, rede de telefonia, coleta de lixo e transportes entre outros serviços.



Pedro Carlos Espindola Madoglio

Engenheiro Civil – Crea 0600567305

LOCAL:





Pedro Carlos Espindola Madoglio

Engenheiro Civil – Crea 0600567305

IMAGENS:

externas

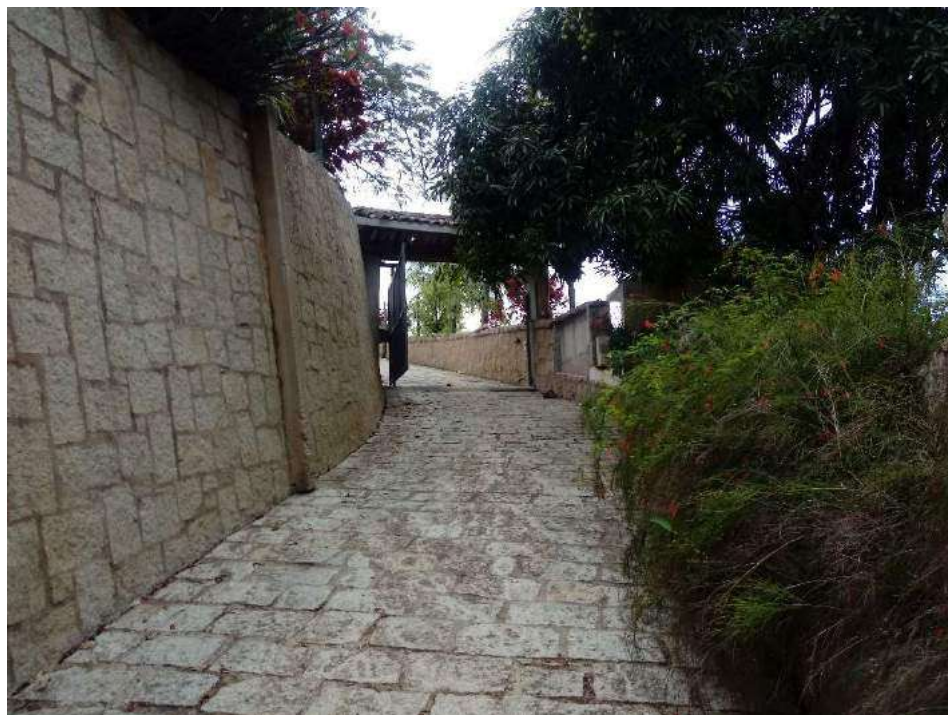


Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por PEDRO CARLOS ESPINDOLA MADOGOLIO, Titular do ato de assinatura eletrônica. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0020990-83.2018.8.26.0682 e código 894000.



Pedro Carlos Espindola Madoglio

Engenheiro Civil – Crea 0600567305



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por PEDRO CARLOS ESPINDOLA MADOGLO, Titular do documento. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0022990-83.2018.8.26.0682 e código 894000.



Pedro Carlos Espindola Madoglio

Engenheiro Civil – Crea 0600567305





Pedro Carlos Espindola Madoglio

Engenheiro Civil – Crea 0600567305



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por PEDRO CARLOS ESPINDOLA MADOGLO, Titular do documento. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0020990-83.2018.8.26.0682 e código 894000.



Pedro Carlos Espindola Madoglio

Engenheiro Civil – Crea 0600567305





Pedro Carlos Espindola Madoglio

Engenheiro Civil – Crea 0600567305





Pedro Carlos Espindola Madoglio
Engenheiro Civil – Crea 0600567305





Pedro Carlos Espindola Madoglio

Engenheiro Civil – Crea 0600567305





Pedro Carlos Espindola Madoglio

Engenheiro Civil – Crea 0600567305





Pedro Carlos Espindola Madoglio

Engenheiro Civil – Crea 0600567305





Pedro Carlos Espindola Madoglio

Engenheiro Civil – Crea 0600567305





Pedro Carlos Espindola Madoglio

Engenheiro Civil – Crea 0600567305



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por PEDRO CARLOS ESPINDOLA MADOGLO, Titular do documento. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0020990-83.2018.8.26.0682 e código 894000.



Pedro Carlos Espindola Madoglio

Engenheiro Civil – Crea 0600567305





Pedro Carlos Espindola Madoglio
Engenheiro Civil – Crea 0600567305



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por PEDRO CARLOS ESPINDOLA MADOGLO, Titular do Conselho de Engenharia de Pernambuco. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0022990-83.2018.8.26.0682 e código 894000.



Pedro Carlos Espindola Madoglio

Engenheiro Civil – Crea 0600567305

Garagem náutica





Pedro Carlos Espindola Madoglio

Engenheiro Civil – Crea 0600567305

Imagens internas





Pedro Carlos Espindola Madoglio

Engenheiro Civil – Crea 0600567305



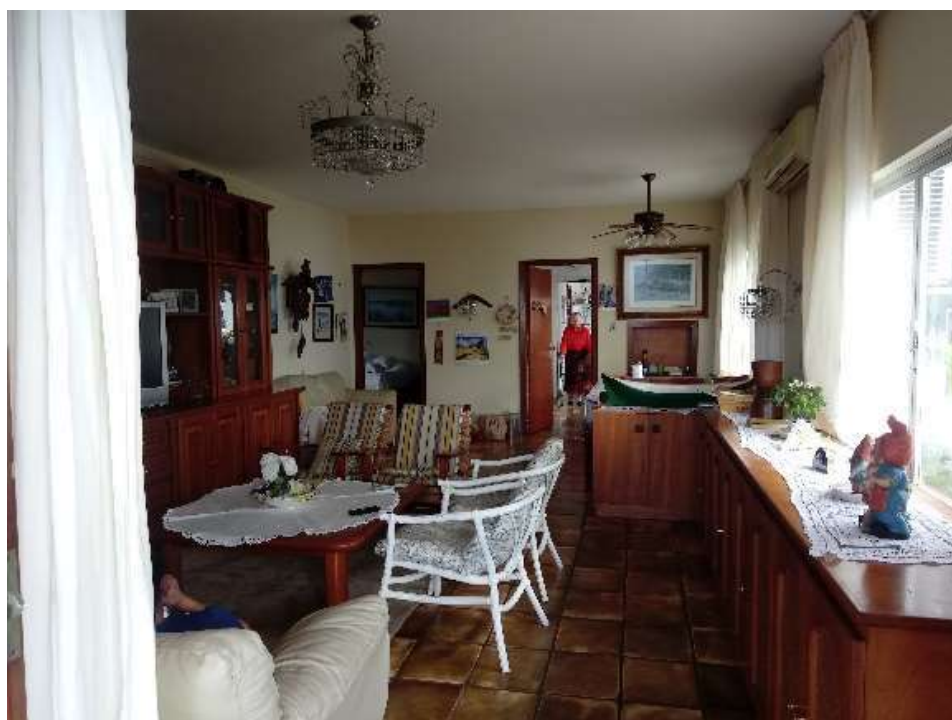


Pedro Carlos Espindola Madoglio
Engenheiro Civil – Crea 0600567305





Pedro Carlos Espindola Madoglio
Engenheiro Civil – Crea 0600567305





Pedro Carlos Espindola Madoglio

Engenheiro Civil – Crea 0600567305





Pedro Carlos Espindola Madoglio

Engenheiro Civil – Crea 0600567305





Pedro Carlos Espindola Madoglio

Engenheiro Civil – Crea 0600567305

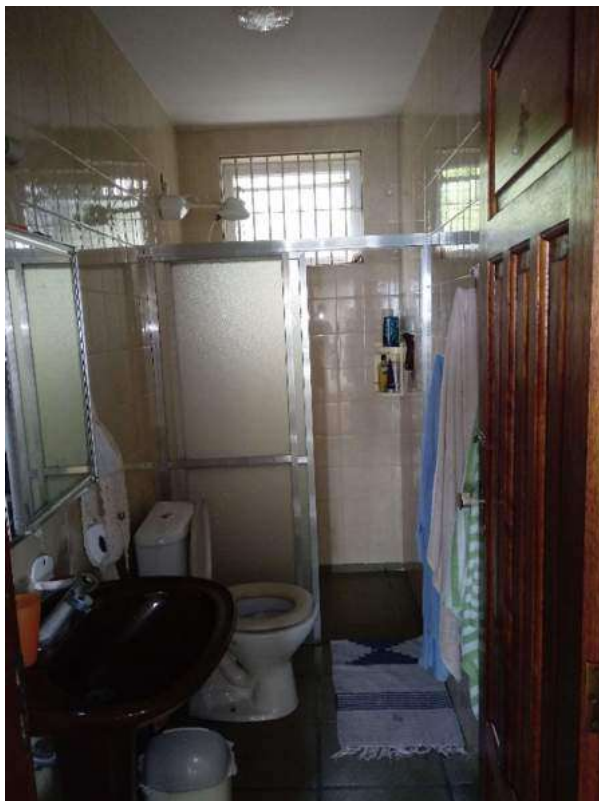


Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por PEDRO CARLOS ESPINDOLA MADOGLO, Titular do escritório de Engenharia Civil, inscrito no Conselho de Engenharia de São Paulo nº 103, protocolado em 05/11/2019 às 15:04, sob o número WIBL19700204774. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0020990-83.2018.8.26.0682 e código 894000.



Pedro Carlos Espindola Madoglio

Engenheiro Civil – Crea 0600567305



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por PEDRO CARLOS ESPINDOLA MADOGLIO, Titular de inscrição nº 0600567305, inscrita em 05/11/2019 às 15:04, sob o número WIBL19700204774. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0020990-83.2018.8.26.0682 e código 894000.



Pedro Carlos Espindola Madoglio

Engenheiro Civil – Crea 0600567305



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por PEDRO CARLOS ESPINDOLA MADOGLO, Titular do documento. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0020990-83.2018.8.26.0682 e código 894000.



Pedro Carlos Espindola Madoglio

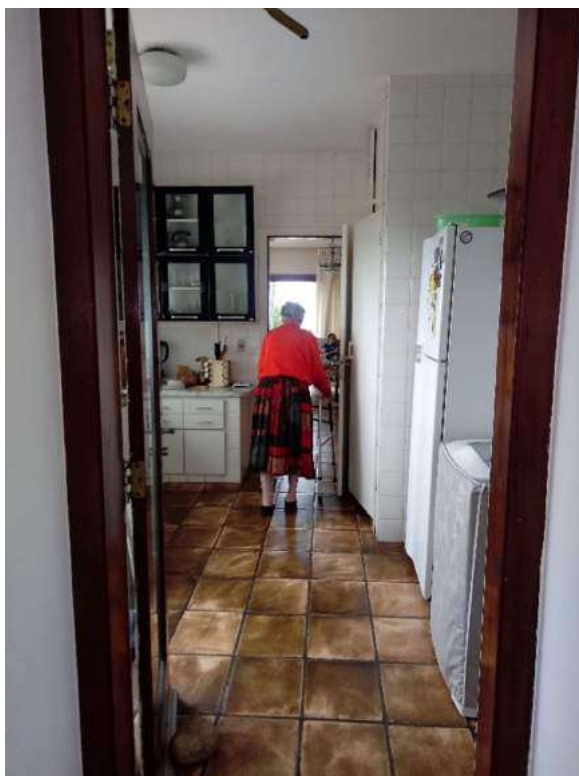
Engenheiro Civil – Crea 0600567305





Pedro Carlos Espindola Madoglio

Engenheiro Civil – Crea 0600567305





Pedro Carlos Espindola Madoglio
Engenheiro Civil – Crea 0600567305



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por PEDRO CARLOS ESPINDOLA MADOGLIO, Titular de inscrição nº 0600567305. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0020990-83.2018.8.26.0682 e código 894000.



Pedro Carlos Espindola Madoglio
Engenheiro Civil – Crea 0600567305



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por PEDRO CARLOS ESPINDOLA MADOGLO, Titular do Conselho de Ética da OAB/RS, sob o número WIBL19700204774. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0022990-83.2018.8.26.0682 e código 894000.



Pedro Carlos Espindola Madoglio

Engenheiro Civil – Crea 0600567305

REGISTRO IMOBILIARIO:

REGISTRO DE IMÓVEIS - SÃO SEBASTIÃO
REGISTRO GERAL

Livro No 3

Abre 1.977

MATRICULA No 4.761

FICHA No 1

DATA 10/Junho/1.977.

IMÓVEL - UM TERRENO URBANO, situado na Praia, Vila, do Bairro de Viana, do distrito e município de Ilhabela, desta Comarca de São Sebastião, - seu beneficiária, de forma irregular, cuja divisa inicia-se no ponto - J-1-A, denominado em planta, ponto este que se localiza na lateral direita da estrada de acesso (ao terreno), no sentido de quem vai para a balne; - daí segue pela lateral da citada estrada com azimute de $125^{\circ} - 12' 36''$ e distância de 3,576m. (tres metros e quinhentos e setenta e seis milímetros) até atingir o ponto J-2; - daí segue pela lateral da estrada (acesso ao terreno) com azimute de $135^{\circ} 31' 50''$ e distância de 7,637m. (sete metros e seiscentos e trinta e sete milímetros) até atingir o ponto J-3; - daí segue pela lateral da estrada (acesso ao terreno) com azimute de $146^{\circ} 18' 36''$ e distância de 5,048m. (cinco metros e quarenta e oito milímetros) até atingir o ponto J-4; - daí deflete à esquerda e segue com azimute de $73^{\circ} 32' 27''$ e distância de 17,675m. (dezenove metros e seiscentos e setenta e cinco milímetros) até atingir o ponto K' e do ponto J-1-A até o ponto K' o terreno confronta-se com o lote 1 (hum) (este lote 1 é parte da área maior dela outorgante); - do ponto K' deflete à direita e segue com azimute de $165^{\circ} 16' 43''$ e distância de 26,846m. (vinte e seis metros e oitocentos e quarenta e seis milímetros) até atingir o ponto M; - daí segue com azimute de $170^{\circ} 31' 41''$ e distância de 7,784m. (sete metros e setecentos e oitenta e quatro milímetros) até atingir o ponto V; - daí segue com azimute de $192^{\circ} 31' 44''$ e distância de 10,602m. (dez metros e seiscentos e dois milímetros) até atingir o ponto U; - daí segue com azimute de $198^{\circ} 50' 18''$ e distância de 17,962m. (dezenove metros e noventa e seis milímetros) até atingir o ponto T, do ponto K' até o ponto T o terreno confronta-se com a Estrada Perimetral de Ilhabela, (Rodovia SP-131); - do ponto T deflete à direita e segue com azimute de $307^{\circ} 03' 18''$ e distância de 41,380m. (quarenta e hum metros e trezentos e oitenta milímetros) até atingir o ponto S-1 e neste trecho confronta-se com a propriedade do Instituto Ana Rosa; - do ponto S-1 deflete à direita e segue pela faixa da marinha com azimute de $27^{\circ} 22' 31''$ e distância de 15,276m. (quinze metros e duzentos e setenta e seis milímetros) até atingir o ponto S-1-A; - daí segue pela faixa da marinha com azimute de $7^{\circ} 03' 28''$ e distância de 10,580m. (dez metros e quinhentos e oitenta milímetros) até atingir o ponto S-1-B; - daí segue pela faixa da marinha com azimute de $351^{\circ} 19' 11''$ e distância de 19,030m. (dezenove metros e trinta milímetros) até atingir o ponto J-1-A onde teve início e fim a presente -



Pedro Carlos Espindola Madoglio

Engenheiro Civil - Crea 0600567305

descrição;- do ponto S-1 até o ponto J-1-A o terreno confronta-se com o lote C (este lote é parte da área maior do terreno de marinha ocupada pela outorgante);- a presente descrição encerra a área de 1.634,60m². (um mil, seiscentos e trinta e quatro metros e sessenta decímetros quadrados); que esse terreno é designado na planta elaborada pela ENAGRI-Engenharia Técnica de Agrimensura, Comércio e Importação Ltda., para efeito de localização como lote número 2 (dois).- TRANSCRIÇÕES N^{os}. 13.227 e 13.996 -

PROPRIETÁRIO - CLUBE ESCOLAR E DESPORTIVO GINÁSIO HENRIKSDT, com sede na Capital deste Estado, à rua Manoel Preto, nº 1.470 (Capela do Socorro),- C.O.C. nº 62.580.758/0002.- São Sebastião, 10 de junho de 1.977.- O Oficial -

R. 1 - Por escritura de Doação em Pagamento do 19^o Escrivão da Capital - deste Estado, de 04 de março de 1.977, (L^o 2.448, fls. 20), HEINZ KEDOR, alemão, corretor de seguros, C.P.F. nº 003.422.206, casado no regime da comunhão de bens com dona INGERDOR KEDOR, residente e domiciliado na Capital deste Estado, à rua Barão do Triunfo, nº 1.176, apt^o 121; adquiriu o imóvel objeto desta MATRÍCULA, pelo valor de Cr\$ 1.483,90 (um mil, quatrocentos e oitenta e três cruzeiros e noventa centavos).- Valor venal - proporcional de Cr\$ 25.826,68 (vinte e cinco mil, oitocentos e vinte e seis cruzeiros e sessenta e oito centavos).- São Sebastião, 10 de junho de 1.977.- O Oficial -

R. 2- Por escritura de DOAÇÃO, do 19^o Escrivão da Capital deste Estado, de 29 de junho de 1.977, (L^o 2.461, fls. 175), RAINER KEDOR, brasileiro, - solteiro, maior, estudante, portador do C.P.F. nº 636.955.898, residente e domiciliado na Capital deste Estado, à rua Barão do Triunfo, nº 1176, apt^o 121; adquiriu o imóvel objeto desta MATRÍCULA, pelo valor de Cr\$ 26.153,60 (vinte e seis mil, cento e cinquenta e três cruzeiros e sessenta centavos). São Sebastião, 21 de setembro de 1.977. O escrevente -

AV.03/4.761 feita em 22 de outubro de 1.990;

" CONSTRUÇÃO "

Conforme: a)- escritura pública datada de 06 de abril de 1.990, lavrada nas Notas do 7^o Cartório da Comarca da Capital deste Estado (L^o 4.800, fls. 113); b)-certidão expedida pela Prefeitura Municipal de Ilhabela em 17 de outubro de 1.990; e c) certidão expedida pela mesma Prefeitura no mesmo dia; e planta aprovada em 29 de março de 1.978, no imóvel objeto desta matrícula, foi construído um prédio residencial, com uma área total de 305,76m², que recebeu o nº 363 da Rodovia SP- 131, estimado em Cr\$ 311.769,71. Alçada edificação está quite com a Previdência Social, conforme prova que faz a certidão negativa de débito-CND nº 829648-série - "A", expedida pelo IAPAS, agência local, no dia 11 de novembro de 1.982, que fica arquivada neste cartório, na pasta nº 01, fls. 10.-Valor Venal - Cr\$ 311.769,71, ano de 1.990.- Su, *Alvaro Manoel* (Alvaro Manoel - cont. na f. 02 -



Pedro Carlos Espindola Madoglio

Engenheiro Civil - Crea 0600567305

REGISTRO DE IMÓVEIS - SÃO SEBASTIÃO
REGISTRO GERAL

LIVRO Nº 2
ANO: 1.990.
MATRÍCULA Nº 4.761 FICHA Nº 02 DATA 22/10/90

IMÓVEL- Continuação da ficha nº 01.
(Alvaro Manoel dos Santos), escrevente habilitado, datilografel.- Eu, ..
por José Lúcio Lúlio (Bel. José Lúcio Lúlio), Oficial, conferi e
assinou.....
Oficial: Cr\$ 5.295,00- Estado: Cr\$ 1.429,65- Ipeesp: Cr\$ 1.059,00- R.14971
O Oficial: *por José Lúcio Lúlio*

R.04/4.761 feito em 22 de outubro de 1.990. * VENDA DO USUFRUTO *
Conforme escritura pública, referida na Av.03, objeto desta
o proprietário RAINER KEDOR, brasileiro, solteiro, maior, securitário, -
portador do R.G. nº 2.288.068-SSP-SP e inscrito no C.P.F. sob nº
636.955.888/53, domiciliado e residente na Capital deste Estado, à rua -
Barão do Triunfo, nº 1.176, aptº 121, vendeu o usufruto do imóvel objeto
desta matrícula, pelo valor de NCES\$ 1.500.000,00 (moeda da época), à JA-
COB FRIES, brasileiro, portador do R.G. nº 1.140.749-SSP-SP e inscrito -
no C.P.F. sob nº 011.517.388/91 e sua mulher HELENE KEDOROP FRIES, alemã
R.G. para estrangeiros, M-075084-P-SR/BRMP, e inscrita no C.P.F. sob nº
076.788.288/76, ambos industriais, casados sob o regime da comunhão uni-
versal de bens, antes da Lei nº 6.515/77, domiciliados e residentes na
Capital deste Estado, à rua Serra do Ajuá, nº 346.-Valor Venal/1.990, -
Cr\$ 403.545,11 (totalidade).....
Eu, *Alvaro Manoel dos Santos* (Alvaro Manoel dos Santos), escrevente habilita-
do, datilografel. Eu, *por José Lúcio Lúlio* (Bel. José Lúcio-
Lúlio), Oficial, conferi e assinou.....
Oficial: Cr\$ 29.758,00- Estado: Cr\$ 8.034,66- Ipeesp: Cr\$ 5.951,60-R.14.971
O Oficial: *por José Lúcio Lúlio*.

R.05/4.761 feito em 22 de outubro de 1.990. "VENDA DA SUA PROPRIEDADE"
Conforme escritura pública citada na(Av.03), o proprietário-
RAINER KEDOR, já qualificado, vendeu a sua propriedade do imóvel objeto-
desta matrícula, pelo valor de NCES\$ 3.000.000,00 (moeda da época), à KA-
RIN FRIES HUBERT, portadora do R.G. nº 8.908.186-SSP-SP e inscrita no
C.P.F. sob nº 013.933.538/27 e seu marido BALOUR ROLAND HUBERT, portador
do R.G. nº 5.567.274-SSP-SP e inscrito no C.P.F. sob nº 951.419.608/20 ,
ambos brasileiros, industriais, casados sob o regime da comunhão univer-
sal de bens, nos termos da Lei 6.515/77, conforme escritura de pacto an-
te-nupcial, registrada sob nº 2.970 no 11º Cartório de Registro de Imó-
veis da Capital, domiciliados e residentes na Capital deste Estado, à -

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por PEDRO CARLOS ESPINDOLA MADOGLIO, Titular de atos notariais e de registro, inscrita no Conselho Nacional de Registro de Imóveis sob o número WIBL19700204774. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0020990-83.2018.8.26.0682 e código 894000.



Pedro Carlos Espindola Madoglio

Engenheiro Civil - Crea 0600567305

à rua George Willians, nº 98-Santo Amaro; ELFRIEDE FRIES ALLENDORF, por -
 tadora do R.G. nº 8.908.188-SSP-SP e inscrita no C.P.F. sob nº
 933.218.058/04 e seu marido, MARIO ALLENDORF, portador do R.G. nº
 3.348.002-SSP-SP e inscrito no C.P.F. sob nº 023.157.208/50, ambos bra-
 sileiros, industriais, casados sob o regime da comunhão universal de bens,
 nos termos da Lei nº 6.515/77, conforme escritura de pacto antenupcial,
 registrada sob nº 2.872 no 15º Cartório de Registro de Imóveis da Capital
 domiciliados e residentes na Capital deste Estado, na rua Barão de Jacuizai,
 nº 1.305, aptº 191; GUNTHER FRIES, portador do R.G. nº 8.908.187-SSP-SP.,
 e inscrito no C.P.F. sob nº 056.265.298/10 e sua mulher SONIA LORE HOFF -
 MANNHECK FRIES que assina SONIA HOFFMANNHECK FRIES, portadora do R.G. nº
 12.967.222-SSP-SP., e inscrita no C.P.F. sob nº 034.048.548/04, ambos bra-
 sileiros, industriais, casados sob o regime da comunhão universal de bens
 nos termos da Lei nº 6.515/77, conforme escritura de pacto antenupcial re-
 gistrada sob nº 3.426 no 11º Cartório de Registro de Imóveis da Capital,
 domiciliados e residentes na Capital deste Estado, à rua São Benedito, nº
 597, aptº 181; DORIS FRIES BIERBAUER, portadora do R.G. nº 13.227.922-SSP
 SP., inscrita no C.P.F. sob nº 069.151.978/71 e seu marido ANTONIO WOLF -
 GANG BIERBAUER, portador do R.G. nº 9.862.231-SSP-SP., e inscrito no C.P.
 F. sob nº 049.043.718/44, ambos brasileiros, industriais, casados sob o
 regime da comunhão universal de bens, nos termos da Lei nº 6.515/77, con-
 forme escritura de pacto antenupcial registrada sob nº 3.418, no 15º Car-
 tório de Registro de Imóveis da Capital, domiciliados e residentes na Ca-
 pital deste Estado, à rua Barão de Jacuizai, nº 1.305, aptº 191.-Valor Va-
 nal/1.990, Cr\$ 403.545,11 (totalidade).-----
 Eu, *Alvaro Manoel dos Santos* (Alvaro Manoel dos Santos), escrevente habilitado, -
 datilografei.- Eu, *Bel. José Lúcio Lúlio* (Bel. José Lúcio Lú-
 lío), Oficial, conferi e assino.-----
 Oficial: Cr\$ 34.258,00- Estado: Cr\$ 9.249,66- Ipeusp: Cr\$ 6.851,60-R.14.971
 O Oficial: *Bel. José Lúcio Lúlio*

AV.06/4.761 feita em 22 de outubro de 1.990. "CADASTRO MUNICIPAL."
 Conforme escritura pública mencionada na Av.03 (ficha 01), e car-
 net de imposto/1.990, fornecido pela Prefeitura Municipal de Ilheabela, o
 imóvel objeto desta matrícula está cadastrado naquela municipalidade sob o
 nº 1002-0383-0010.- Eu, *Alvaro Manoel dos Santos* (Alvaro Manoel dos Santos), es-
 crevente habilitado, datilografei. Eu, *Bel. José Lúcio Lúlio* (Bel. José Lúcio Lúlio), Oficial, conferi e assino.-----
 Oficial: Cr\$ 150,00 - Estado: Cr\$ 40,50 - Ipeusp: Cr\$ 30,00- R. nº14.971
 O Oficial: *Bel. José Lúcio Lúlio*

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por PEDRO CARLOS ESPINDOLA MADOGLIO, em 05/11/2019 às 15:04, sob o número WIBL19700204774. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0020990-83.2018.8.26.0682 e código 894000.



Pedro Carlos Espindola Madoglio

Engenheiro Civil – Crea 0600567305

REGISTRO DE IMÓVEIS
SÃO SEBASTIÃO – ESTADO DE SÃO PAULO
LIVRO Nº DOIS – REGISTRO GERAL

MATRÍCULA 4.761	FICHA 03	DATA 04.09.1995
--------------------	-------------	--------------------

R. 07/4.761

HIPOTECA

Conforme escritura lavrada no dia 17 do mês passado, no 7º Tabelionato de Notas de São Paulo, Capital, aposta no livro nº 5.130, à folha 197, os proprietários da sua propriedade: 1)- KARIN PRIES HUBERT e seu marido BALDOR ROLAND HUBERT; 2)- ELPRIEDE PRIES ALLENDORF e seu marido MARIO ALLENDORF; 3)- GUNTHER PRIES e sua mulher SONIA LORE HOFFMANNBECK PRIES que se assina Sonia Hoffmannbeck Pries; e, 4)- DORIS PRIES BIERBAUER e seu marido ANTONIO WOLFGANG BIERBAUER, todos qualificados no R. 05, com expressa ausência dos usufrutuários JACOB PRIES e sua mulher HELENE REDSKOP PRIES, já qualificados no R. 04, deram o imóvel desta matrícula, em PRIMEIRA ÚNICA E ESPECIAL HIPOTECA, SEM CONCORRÊNCIA DE TERCEIROS, ao BANCO AMÉRICA DO SUL S.A., com sede na Avenida Brigadeiro Luiz Antonio, nº 2020, em São Paulo, Capital, inscrito no CSC (MF) sob o nº 51.230.165/0001-44, para a garantia de um crédito rotativo em conta corrente, com limite de R\$500.000,00 (quinhentos mil reais), aberto em nome da empresa TECNOMECANICA PRIES INDUSTRIA E COMÉRCIO LTDA, com sede na cidade de Sorocaba, deste Estado, na Avenida Independência, nº 2381, inscrita no CCC (MF) sob o nº 56.993.389/0001-78, que utilizará para o seu Capital de Giro, a qual reconhecerá como prova de seu débito, os cheques, saques, ordens ou recibos que emitir ou assinar, e quaisquer lançamentos sob aviso, ficando expressa e plenamente assentada a certeza e determinada a liquidez da dívida, compreendendo o cálculo dos encargos financeiros, juros e outras despesas que, com o principal formarão um só débito. A referida empresa solicitará ao Banco América do Sul S.A., mediante comunicação escrita, o crédito desejado. As correspondências, os extratos de conta corrente de depósito e os avisos de movimentação constituirão documentos comprobatórios da utilização do crédito, sendo que as correspondências estipularão obrigatoriamente, o valor da parcela a ser liberada, a taxa de juros, o valor do Imposto Sobre Operações de Crédito, Câmbio e Seguro (IOC) e o prazo para o pagamento do valor desta parcela, acrescida dos respectivos encargos. O prazo total do crédito ora aberto é de noventa e um (91) dias, contados a partir da data do título, vencendo-se consequentemente no dia 16 de novembro de 1995, findo os quais se encerrará a conta corrente e se tornará prontamente exigível o que a sancionada empresa dever de principal, encargos financeiros e demais despesas e ônus. Que o pagamento das parcelas liberadas não poderá jamais ultrapassar

_____ continua no verso _____



Pedro Carlos Espindola Madoglio

Engenheiro Civil – Crea 0600567305

NATRICULA 4.761	FICHA 03 verso	DATA 04.09.1995
--------------------	-------------------	--------------------

(ultrapassar) o prazo de quinze (15) dias, contados da data da liberação e obedecido o prazo de vencimento deste título, com as demais condições constantes do título. Valor base para cobrança dos emolumentos: R\$500.000,00. Ao Oficial: R\$324,63. Ao Estado: R\$87,65. Ao Ipesp: R\$64,92. Recibo nº 22.027. Protocolo nº 44.652

São Sebastião, 04 de setembro de 1995.

O SUBSTº DO OFICIAL  (JESSÉ BORGES DE SOUZA JÚNIOR)

Av. 08/4.761

"ADITAMENTO"

Nos termos da escritura lavrada no dia 16 de novembro do ano passado, no 7º Tabelionato de Notas de São Paulo, Capital, aposta no livro nº 5.168, à folha nº 62, as partes aditaram a escritura que deu origem ao registro nº 07 anterior, para modificar a sua cláusula TERCEIRA, passando dita cláusula a ter a seguinte redação: 3ª) Que o prazo total do crédito ora aberto é de **noventa (90) dias**, contados a partir da data do título (16.11.95), vencendo-se conseqüentemente no dia 04 de fevereiro de 1.996, que é o mesmo vencimento do presente título, findo os quais se encerrará a conta corrente e se tomará prontamente exigível o que a devedora dever de principal, encargos financeiros e demais despesas e ônus. Que em tudo o mais que implícita ou explicitamente não tenha sido alterado, permanecem inalterados e em pleno vigor todos os termos, cláusulas e condições da escritura que deu origem ao citado registro nº 07, inclusive as garantias nela consignadas. Ao Oficial: R\$2,23, Ao Estado: R\$0,60. Ao Ipesp: R\$0,44. Recibo nº 22.692. Protocolo nº 45.327.

São Sebastião, 21 de fevereiro de 1.996.

O SUBSTº DO OFICIAL  (JESSÉ BORGES DE SOUZA JÚNIOR)

Av. 09/4.761

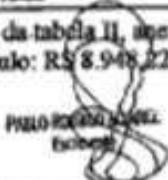

"ADITAMENTO"

Nos termos da escritura lavrada no dia 12 do mês passado, no 7º Tabelionato de Notas de São Paulo, Capital, aposta no livro nº 5.179, à folha nº 104, as partes: 1) TECNOMECÂNICA PRIES INDÚSTRIA E COMÉRCIO LTDA; 2) JACOB PRIES e sua mulher HELENE REDEKOP PRIES; 3) KARIN PRIES HUBERT e seu marido BALDUR ROLAND HUBERT; 4) ELFRIEDE PRIES ALLENDORF e seu marido MARIO ALLENDORF; 5) GUNTHER PRIES e sua mulher SONIA LORE HOFFMANNBECK PRIES; 6) DORIS PRIES BIERBAUER e seu marido ANTONIO WOLFGANG BIERBAUER; e, 7) BANCO AMÉRICA DO SUL S.A., já qualificados, aditaram a escritura que deu origem ao registro nº 07 e seu aditamento, averbado sob o nº 08 anterior, para modificar a sua cláusula TERCEIRA, passando dita cláusula a ter a seguinte redação: "3ª) Que o prazo total do crédito ora aberto é de **cem (100) dias**, contados a partir de 04 de fevereiro de 1.996, vencendo-se conseqüentemente no dia 14 de maio de 1.996, que é o mesmo vencimento da presente escritura, findo



Pedro Carlos Espindola Madoglio

Engenheiro Civil – Crea 0600567305

MATRÍCULA	FICHA
4.781	05
VIZADO	
<p>explicativas da tabela II, anexa à Lei Estadual n. 11.331, de 26 de dezembro de 2002. Valor base de cálculo: R\$ 8.948,22. (Microfilme n. 102.178).</p> <p style="text-align: center;"> PAULO ROBERTO CORDEIRO Executivo</p> <p style="text-align: center;"> CICERO EUGÊNIO DE OLIVEIRA Técnico</p>	
<p>AV. 18 - Em 28 de janeiro de 2016 Ref. prenotação n. 102.581, de 27 de janeiro de 2016</p> <p>ARRESTO: Conforme Certidão de Arresto expedida em 26 de janeiro de 2016, pela 3ª Vara do Trabalho da Comarca de Sorocaba - SP, nos termos do Provimento n. 06/2009, da Egrégia Corregedoria Geral da Justiça do Estado de São Paulo, nos autos n. 120.956.220.155.150.109, da ação de execução trabalhista movida por MICHEL CORDEIRO DA SILVA SANTOS, CPF n. 355.521.568-03, em face do coproprietário GUNTHER PRIES, qualificado, e outros, procedemos à averbação do arresto da parte ideal de 25,00%, equivalente a 1/4 do imóvel, onerada com o usufruto objeto do R. 4, (adquirida no R. 5), para garantia de uma dívida no valor de R\$ 63.886,94 (sessenta e três mil, oitocentos e oitenta e seis reais e noventa e quatro centavos), tendo sido nomeado depositário do bem o próprio executado GUNTHER PRIES. Os emolumentos devidos por esta averbação serão pagos ao final, ou quando da efetivação do registro da arrematação ou adjudicação da referida parte ideal do imóvel, pelos valores vigentes à época do pagamento, conforme subitem 1.7, das notas explicativas da tabela II, anexa à Lei Estadual n. 11.331, de 26 de dezembro de 2002. Valor base de cálculo: R\$ 126,70. (Microfilme n. 102.581).</p> <p style="text-align: center;"> PAULO ROBERTO CORDEIRO Executivo</p> <p style="text-align: center;"> ANDRÉ LUIS MENDES Oficial</p>	
<p>AV. 19 - Em 03 de fevereiro de 2016 Ref. prenotação n. 102.653, de 02 de fevereiro de 2016</p> <p>ARRESTO: Conforme Certidão de Arresto expedida em 02 de fevereiro de 2016, pela 3ª Vara do Trabalho da Comarca de Sorocaba - SP, nos termos do Provimento n. 06/2009, da Egrégia Corregedoria Geral da Justiça do Estado de São Paulo, nos autos n. 0010015-9120165150109, da ação de execução trabalhista movida por WILSON BENEDITO FIRMINO, CPF n. 020.798.218-06, em face do coproprietário GUNTHER PRIES, qualificado, e outros, procedemos à averbação do arresto da parte ideal de 25,00%, equivalente a 1/4 do imóvel, onerada com o usufruto objeto do R. 4, (adquirida no R. 5), para garantia de uma dívida no valor de R\$ 152.739,60 (cento e cinquenta e dois mil, setecentos e trinta e nove reais e sessenta centavos), tendo sido nomeada depositária do bem SONIA LORE HOFFMANNBECK PRIES. Os emolumentos devidos por esta averbação serão pagos ao final, ou quando da efetivação do registro da arrematação ou adjudicação da referida parte ideal do imóvel, pelos valores vigentes à época do pagamento, conforme subitem 1.7, das notas explicativas da tabela II, anexa à Lei</p> <p style="text-align: center;">----- continua na ficha 06 -----</p>	

Este documento é eletrônico e não possui validade jurídica. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0020990-83.2016.8.26.0682 e código 88940000. Titularidade dos autos: 0020990-83.2016.8.26.0682. Para: 103, 104, 105, 106, 107, 108, 109, 110, 111, 112, 113, 114, 115, 116, 117, 118, 119, 120, 121, 122, 123, 124, 125, 126, 127, 128, 129, 130, 131, 132, 133, 134, 135, 136, 137, 138, 139, 140, 141, 142, 143, 144, 145, 146, 147, 148, 149, 150, 151, 152, 153, 154, 155, 156, 157, 158, 159, 160, 161, 162, 163, 164, 165, 166, 167, 168, 169, 170, 171, 172, 173, 174, 175, 176, 177, 178, 179, 180, 181, 182, 183, 184, 185, 186, 187, 188, 189, 190, 191, 192, 193, 194, 195, 196, 197, 198, 199, 200, 201, 202, 203, 204, 205, 206, 207, 208, 209, 210, 211, 212, 213, 214, 215, 216, 217, 218, 219, 220, 221, 222, 223, 224, 225, 226, 227, 228, 229, 230, 231, 232, 233, 234, 235, 236, 237, 238, 239, 240, 241, 242, 243, 244, 245, 246, 247, 248, 249, 250, 251, 252, 253, 254, 255, 256, 257, 258, 259, 260, 261, 262, 263, 264, 265, 266, 267, 268, 269, 270, 271, 272, 273, 274, 275, 276, 277, 278, 279, 280, 281, 282, 283, 284, 285, 286, 287, 288, 289, 290, 291, 292, 293, 294, 295, 296, 297, 298, 299, 300, 301, 302, 303, 304, 305, 306, 307, 308, 309, 310, 311, 312, 313, 314, 315, 316, 317, 318, 319, 320, 321, 322, 323, 324, 325, 326, 327, 328, 329, 330, 331, 332, 333, 334, 335, 336, 337, 338, 339, 340, 341, 342, 343, 344, 345, 346, 347, 348, 349, 350, 351, 352, 353, 354, 355, 356, 357, 358, 359, 360, 361, 362, 363, 364, 365, 366, 367, 368, 369, 370, 371, 372, 373, 374, 375, 376, 377, 378, 379, 380, 381, 382, 383, 384, 385, 386, 387, 388, 389, 390, 391, 392, 393, 394, 395, 396, 397, 398, 399, 400, 401, 402, 403, 404, 405, 406, 407, 408, 409, 410, 411, 412, 413, 414, 415, 416, 417, 418, 419, 420, 421, 422, 423, 424, 425, 426, 427, 428, 429, 430, 431, 432, 433, 434, 435, 436, 437, 438, 439, 440, 441, 442, 443, 444, 445, 446, 447, 448, 449, 450, 451, 452, 453, 454, 455, 456, 457, 458, 459, 460, 461, 462, 463, 464, 465, 466, 467, 468, 469, 470, 471, 472, 473, 474, 475, 476, 477, 478, 479, 480, 481, 482, 483, 484, 485, 486, 487, 488, 489, 490, 491, 492, 493, 494, 495, 496, 497, 498, 499, 500, 501, 502, 503, 504, 505, 506, 507, 508, 509, 510, 511, 512, 513, 514, 515, 516, 517, 518, 519, 520, 521, 522, 523, 524, 525, 526, 527, 528, 529, 530, 531, 532, 533, 534, 535, 536, 537, 538, 539, 540, 541, 542, 543, 544, 545, 546, 547, 548, 549, 550, 551, 552, 553, 554, 555, 556, 557, 558, 559, 560, 561, 562, 563, 564, 565, 566, 567, 568, 569, 570, 571, 572, 573, 574, 575, 576, 577, 578, 579, 580, 581, 582, 583, 584, 585, 586, 587, 588, 589, 590, 591, 592, 593, 594, 595, 596, 597, 598, 599, 600, 601, 602, 603, 604, 605, 606, 607, 608, 609, 610, 611, 612, 613, 614, 615, 616, 617, 618, 619, 620, 621, 622, 623, 624, 625, 626, 627, 628, 629, 630, 631, 632, 633, 634, 635, 636, 637, 638, 639, 640, 641, 642, 643, 644, 645, 646, 647, 648, 649, 650, 651, 652, 653, 654, 655, 656, 657, 658, 659, 660, 661, 662, 663, 664, 665, 666, 667, 668, 669, 670, 671, 672, 673, 674, 675, 676, 677, 678, 679, 680, 681, 682, 683, 684, 685, 686, 687, 688, 689, 690, 691, 692, 693, 694, 695, 696, 697, 698, 699, 700, 701, 702, 703, 704, 705, 706, 707, 708, 709, 710, 711, 712, 713, 714, 715, 716, 717, 718, 719, 720, 721, 722, 723, 724, 725, 726, 727, 728, 729, 730, 731, 732, 733, 734, 735, 736, 737, 738, 739, 740, 741, 742, 743, 744, 745, 746, 747, 748, 749, 750, 751, 752, 753, 754, 755, 756, 757, 758, 759, 760, 761, 762, 763, 764, 765, 766, 767, 768, 769, 770, 771, 772, 773, 774, 775, 776, 777, 778, 779, 780, 781, 782, 783, 784, 785, 786, 787, 788, 789, 790, 791, 792, 793, 794, 795, 796, 797, 798, 799, 800, 801, 802, 803, 804, 805, 806, 807, 808, 809, 810, 811, 812, 813, 814, 815, 816, 817, 818, 819, 820, 821, 822, 823, 824, 825, 826, 827, 828, 829, 830, 831, 832, 833, 834, 835, 836, 837, 838, 839, 840, 841, 842, 843, 844, 845, 846, 847, 848, 849, 850, 851, 852, 853, 854, 855, 856, 857, 858, 859, 860, 861, 862, 863, 864, 865, 866, 867, 868, 869, 870, 871, 872, 873, 874, 875, 876, 877, 878, 879, 880, 881, 882, 883, 884, 885, 886, 887, 888, 889, 890, 891, 892, 893, 894, 895, 896, 897, 898, 899, 900, 901, 902, 903, 904, 905, 906, 907, 908, 909, 910, 911, 912, 913, 914, 915, 916, 917, 918, 919, 920, 921, 922, 923, 924, 925, 926, 927, 928, 929, 930, 931, 932, 933, 934, 935, 936, 937, 938, 939, 940, 941, 942, 943, 944, 945, 946, 947, 948, 949, 950, 951, 952, 953, 954, 955, 956, 957, 958, 959, 960, 961, 962, 963, 964, 965, 966, 967, 968, 969, 970, 971, 972, 973, 974, 975, 976, 977, 978, 979, 980, 981, 982, 983, 984, 985, 986, 987, 988, 989, 990, 991, 992, 993, 994, 995, 996, 997, 998, 999, 1000.



Pedro Carlos Espindola Madoglio

Engenheiro Civil – Crea 0600567305

LIVRO N. 02 – REGISTRO GERAL

REGISTRO DE IMÓVEIS DE SÃO SEBASTIÃO – SP
Código (CNS) n. 11.986.8

MATRÍCULA: 4.761 FOLHA: 06

São Sebastião, 03 de fevereiro de 2016

Estadual n. 11.331, de 26 de dezembro de 2002. Valor base de cálculo: R\$ 25.456,60. (Microfilme n. 102.653).

WALTER RODRIGUES DE SOUSA
Escritor

ANDRÉ LUIS MENDES
Oficial

AV. 20 - Em 03 de fevereiro de 2016
Ref. prenotação n. 102.654, de 02 de fevereiro de 2016

ARRESTO: Conforme Certidão de Arresto expedida em 02 de fevereiro de 2016, pela 3ª Vara do Trabalho da Comarca de Sorocaba - SP, nos termos do Provimento n. 06/2009, da Egrégia Corregedoria Geral da Justiça do Estado de São Paulo, nos autos n. 0010017-6120165150109, da ação de execução trabalhista movida por FRANCINETE PESSOA DA SILVA, CPF n. 260.936.378-83, em face do coproprietário GUNTHER PRIES, qualificado, e outros, procedemos à averbação do **arresto da parte ideal de 25,00%**, equivalente a 1/4 do imóvel, **onerada com o usufruto objeto do R. 4**, (adquirida no R. 5), para garantia de uma dívida no valor de R\$ 132.071,49 (cento e trinta e dois mil, setenta e um reais e quarenta e nove centavos), tendo sido nomeada depositária do bem SONIA LORE HOFFMANNBECK PRIES. Os emolumentos devidos por esta averbação serão pagos ao final, ou quando da efetivação do registro da arrematação ou adjudicação da referida parte ideal do imóvel, pelos valores vigentes à época do pagamento, conforme subitem 1.7, das notas explicativas da tabela II, anexa à Lei Estadual n. 11.331, de 26 de dezembro de 2002. Valor base de cálculo: R\$ 22.011,92. (Microfilme n. 102.654).

WALTER RODRIGUES DE SOUSA
Escritor

ANDRÉ LUIS MENDES
Oficial

AV. 21 - Em 17 de fevereiro de 2016
Ref. prenotação n. 102.721, de 15 de fevereiro de 2016

ARRESTO: Conforme Certidão de Arresto expedida em 15 de fevereiro de 2016, pela 3ª Vara do Trabalho da Comarca de Sorocaba - SP, nos termos do Provimento n. 06/2009, da Egrégia Corregedoria Geral da Justiça do Estado de São Paulo, nos autos n. 0010041-8920165150109, da ação de execução trabalhista movida por EDILENE BARBOSA DA SILVA, CPF n. 372.028.348-80, em face do coproprietário GUNTHER PRIES, qualificado, e outros, procedemos à averbação do **arresto da parte ideal de 25,00%**, equivalente a 1/4 do imóvel, **onerada com o usufruto objeto do R. 4**, (adquirida no R. 5), para garantia de uma dívida no valor de R\$ 104.102,88 (cento e quatro mil, cento e dois reais e oitenta e oito centavos), tendo sido nomeado depositário do bem o próprio executado GUNTHER PRIES. Os emolumentos devidos por esta averbação serão pagos ao final, ou quando da efetivação do registro da arrematação ou adjudicação da referida parte ideal do imóvel, pelos valores vigentes à época do pagamento, conforme subitem 1.7, das notas explicativas da tabela II, anexa à Lei Estadual n. 11.331, de 26 de dezembro de 2002. Valor base de cálculo: R\$ 17.350,48. (Microfilme n. 102.721).

WALTER RODRIGUES DE SOUSA
Escritor

ANDRÉ LUIS MENDES
Oficial

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por PEDRO CARLOS ESPINDOLA MADOGLIO, em 05/11/2019 às 15:04, sob o número WIBL19700204774. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0020990-83.2016.8.26.0682 e código #8946000.



Pedro Carlos Espindola Madoglio

Engenheiro Civil - Crea 0600567305


No. 31

REGISTRO DE IMÓVEIS - SÃO SEBASTIÃO
REGISTRO GERAL

Livro No 2 Ass: 1.977

MATRICULA No 5.949 FICHA No 1 DATA 25/novembro/1.971

DESCRIÇÃO - UN TERRENO urbano sem benfeitorias, situado na Praia, ou Baixo da Viana do distrito e município de Ilhabela, desta comarca de São - Sebastião, que assim se descreve e confronta:- de forma irregular, cuja divisa inicia-se no ponto A-1, denominado em planta, ponto este que se localiza na lateral direita da Estrada Perimetral de Ilhabela, no sentido de quem vai à balsa, daí segue pela lateral da citada Estrada com azimute de 157° 45' 44" e distancia de 7,243ms. até atingir o ponto "L" daí segue pela lateral da Estrada com azimute de 163° 48' 38" e distancia de 16,861ms., até atingir o ponto "K", daí deflete à direita e segue com azimute de 253° 32' 27" e distancia de 17,675ms., até atingir o ponto "J-4", daí segue com azimute de 326° 18' 36" e distancia de 5,048 ms., até atingir o ponto "J-3", daí segue com azimute de 315° 31' 50" e distancia de 7,637ms., até atingir o ponto "J-2", daí segue com azimute de 305° 12' 36" e distancia de 3,576ms., até atingir o ponto "J-1-A"; sendo que do ponto "K" até o ponto "J-1-A" o terreno confronta-se com o lote "2", lote esse que é parte do terreno do Clube Escolar e Desportivo Ginásio Humboldt; do ponto "J-1-A" deflete à direita e segue pela faixa de marinha com azimute de 1° 39' 27" e distancia de 2,489ms., até atingir o ponto "J-1-B", daí deflete à direita e segue pela faixa de marinha com azimute de 67° 35' 32" e distancia de 14,169ms., até atingir o ponto "J-1-C", daí segue pela faixa de marinha com azimute de 43° 49' 49" e distancia de 9,759ms., até atingir o ponto "J-1-D", daí segue pela faixa de marinha com azimute de 15° 12' 48" e distancia de 1,359ms., até atingir o ponto "A-1", onde teve início e fim a presente descrição; sendo que do ponto "J-1-A" até o ponto A-1, o terreno confronta-se com o lote "B", lote esse que é parte do terreno de marinha (costão) dele outorgante; e o terreno assim descrito e confrontado encerra uma área de 406,75ms2.- (quatrocentos e seis metros e setenta e cinco decímetros quadrados).- MATRICULA Nº 4.758 -


PROPRIETÁRIO - CLUBE ESCOLAR E DESPORTIVO GINÁSIO HUMBOLDT, sociedade civil de caráter recreativo, esportivo e cultural sem finalidade lucrativa, com sede na Capital deste Estado, à rua Manoel Preto nº 1.470, Cq pela do Socorro, inscrita no C.G.C. sob nº 62.580.758/0002.- São Sebastião, 25 de novembro de 1.977.- O Oficial - 


R. 1- Por escritura de DAÇÃO EM PAGAMENTO, de Notas do 19º Escrivão da Capital deste Estado, de 27 de dezembro de 1.976, (Lº 2237, fls. 197),



Pedro Carlos Espindola Madoglio

Engenheiro Civil – Crea 0600567305

197); JACOB PRIES, brasileiro, industrial e sua mulher HELENA REDKOP PRIES, alemã, do lar, casados pelo regime da comunhão de bens e inscritos no C.P.F. nº 011.517.388, residentes e domiciliados na Capital deste Estado, à rua Serra do Ajuá, nº 500, bairro da Riviera Paulista; adquiriu o imóvel objeto desta MATRICULA, pelo valor de Cr\$ 1.040,11 (- um mil quarenta cruzeiros e onze centavos).- Valor Venal Cr\$ 70.000,00 (setenta mil cruzeiros).- São Sebastião, 29 de novembro de 1.977.- O Oficial - 

R. 2- Por escritura de DOAÇÃO, de Notas do 19º Escrivão da Capital deste Estado, de 29 de junho de 1.977, (Lº 2.461, fls. 163); ELFRIDE PRIES menor púbere, nascido aos 02 de abril de 1.957; KARIN PRIES, menor púbere, nascida aos 28 dias de maio de 1.958; GUNTHER PRIES, menor, púbere, nascido aos 28 de janeiro de 1.960; e DORIS PRIES, menor impubere, nascida aos 17 de julho de 1.962, todos brasileiros, solteiros, estudantes, - domiciliados na Capital deste Estado, à rua Serra do Ajuá, nº 500, bairro da Riviera Paulista, inscritos no C.P.F. sob nº 011.517.388, como dependentes de seu pai JACOB PRIES; adquiriram o imóvel objeto desta MATRICULA, pelo valor de Cr\$ 20.000,00 (vinte mil cruzeiros).- São Sebastião, 25 de novembro de 1.977.- O Oficial - 

Av.3/5.949 - Em 25 de Junho de 1.985

«CORREÇÃO»

Faço a presente em correção a erro evidente nos termos do § 1º do Artigo nº 213 da Lei nº 6.815, para constar que a escritura de DOAÇÃO EM PARTE, de Notas do 19º Escrivão da Capital deste Estado, de 27 de Dezembro de 1.976 (Lº 2.237, fls. 197); mencionada no R.1 e que deu abertura a esta matrícula, tem como transcrições anteriores, as de nº 13.227 e 13.996 ambas deste cartório, ficando desta forma corrigida a presente matrícula.

O OFICIAL INTERINO,

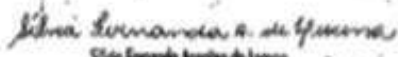


ARIVALDO SIMÕES ALVES.

AV. 4 - Em 20 de março de 2014

Ref. prenotação n. 96.407, de 13 de março de 2014

INDISPONIBILIDADE: Procede-se a esta averbação, nos termos do Protocolo da Indisponibilidade n. 201403.1111.00024315-IA-040, disponibilizado na Central de Indisponibilidade em 11 de março de 2014, processo n. 00003022220144036110, para constar que foi decretada a *Indisponibilidade dos bens* de GUNTHER PRIES, CPF 056.265.298-10, pelo Juízo de Direito da 1ª Vara Cível da Comarca de Sorocaba - SP, do Tribunal Regional Federal da Terceira Região. *Ato isento de emolumentos.* (Microfilme n. 96.407)


Silvana Luvianica A. de Almeida
Escritório


ANDRÉ LUIS MENDES
OFICIAL

R. 5 - Em 12 de janeiro de 2015

Ref. prenotação n. 99.096, de 06 de janeiro de 2015

----- continua na ficha 02 -----

Este documento é escaneado digitalmente e assinado eletronicamente pelo Tabelião de Notas de Sorocaba, SP, em 05/11/2019 às 15:04, sob o número WIBL19700204774. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0020990-83.2018.8.26.0682 e código 889690.



Pedro Carlos Espindola Madoglio

Engenheiro Civil – Crea 0600567305

LIVRO N. 02 – REGISTRO GERAL

**REGISTRO DE BENS
DE SÃO SEBASTIÃO - SP**
Código (CNS) n. 11.995-8

MATRÍCULA	FOLHA
5.949	02

São Sebastião, 12 de janeiro de 2015.

ARROLAMENTO DE BENS: Conforme Ofício DRF/SOR/SEFIS n. 71/2014 - DA, expedido pela Delegacia da Receita Federal do Brasil em Sorocaba - SP, em 23 de dezembro de 2014, (processo n. 10855.723.069/2014-11), procedemos ao registro do arrolamento de bens da *fração ideal correspondente a 1/4 do imóvel*, para garantia de créditos tributários de responsabilidade de GUNTHER PRIES, CPF n. 056.265.298-10, na forma do parágrafo 5º, do artigo 64, da Lei Federal n. 9.532, de 10 de dezembro de 1997, e nos termos dos artigos 64 e 64-A, da referida Lei. *Ato isento de emolumentos.* (Microfilme n. 99.096).



 PAULO ROBERTO DE ALMEIDA
 Recebido
 ARDAL LUIS MENDES
 Oficial

AV. 6 - Em 24 de novembro de 2015
Ref. prenotação n. 101.990, de 20 de novembro de 2015

ARRESTO: Conforme Certidão de Arresto expedida em 19 de novembro de 2015, pela 3ª Vara do Trabalho da Comarca de Sorocaba - SP, nos termos do Provimento n. 06/2009, da Egrégia Corregedoria Geral da Justiça do Estado de São Paulo, nos autos n. 0011561-21.2015.5.15.0109, da ação de execução trabalhista movida por JOSÉ LOPES MONTEIRO, CPF n. 349.443.389-53, em face do coproprietário GUNTHER PRIES, qualificado, e outro, procedemos à averbação do **arresto da parte ideal de 25,00%**, equivalente a 1/4 do imóvel, (adquirida no R. 2), para garantia de uma dívida no valor de R\$ 214.103,17 (duzentos e quatorze mil, cento e três reais e dezessete centavos), tendo sido nomeado depositário do bem o próprio executado GUNTHER PRIES. Os emolumentos devidos por esta averbação serão pagos no final, ou quando da efetivação do registro da arrematação ou adjudicação da referida parte ideal do imóvel, pelos valores vigentes à época do pagamento, conforme subitem 1.7, das notas explicativas da tabela II, anexa à Lei Estadual n. 11.331, de 26 de dezembro de 2002. Valor base do cálculo: R\$ 30.586,17. (Microfilme n. 101.990).



 PAULO ROBERTO DE ALMEIDA
 Recebido
 EDER FRANCISCO
 Oficial

AV. 7 - Em 14 de dezembro de 2015
Ref. prenotação n. 102.178, de 10 de dezembro de 2015

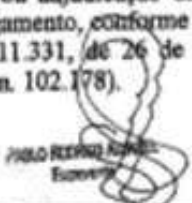


ARRESTO: Conforme Certidão de Arresto expedida em 10 de dezembro de 2015, pela 3ª Vara do Trabalho da Comarca de Sorocaba - SP, nos termos do Provimento n. 06/2009, da Egrégia Corregedoria Geral da Justiça do Estado de São Paulo, nos autos n. 0012917-51.2015.5.15.0109, da ação de execução trabalhista movida por LUCAS SAN ROMAN, CPF n. 394.381.138-78, em face do coproprietário GUNTHER PRIES, qualificado, e outro, procedemos à averbação do **arresto da parte ideal de 25,00%**, equivalente a 1/4 do imóvel, (adquirida no R. 2), para garantia de uma dívida no valor de R\$ 62.637,56 (sessenta e dois mil, seiscentos e trinta e sete reais e cinquenta e seis centavos), tendo sido nomeado depositário do bem o próprio executado GUNTHER PRIES. Os emolumentos devidos por esta averbação serão pagos no final, ou quando da efetivação do registro da

----- continua no verso -----



Pedro Carlos Espindola Madoglio

Engenheiro Civil – Crea 0600567305

MATRÍCULA	FICHA
5.949	02
VERBO	
<p>arrematação ou adjudicação da referida parte ideal do imóvel, pelos valores vigentes à época do pagamento, conforme subitem 1.7, das notas explicativas da tabela II, anexa à Lei Estadual n. 11.331, de 26 de dezembro de 2002. Valor base de cálculo: R\$ 8.948,22. (Microfilme n. 102.178).</p>	
 JOÃO ROBERTO LOPES Escrivão	 Cecilio Luciano De Lima Tabelião
<p>AV. 8 - Em 28 de janeiro de 2016 Ref. prenotação n. 102.581, de 27 de janeiro de 2016</p> <p>ARRESTO: Conforme Certidão de Arresto expedida em 26 de janeiro de 2016, pela 3ª Vara do Trabalho da Comarca de Sorocaba - SP, nos termos do Provimento n. 06/2009, da Egrégia Corregedoria Geral da Justiça do Estado de São Paulo, nos autos n. 120.956.220.155.150.109, da ação de execução trabalhista movida por MICHELI CORDEIRO DA SILVA SANTOS, CPF n. 355.521.568-03, em face do coproprietário GUNTHER PRIES, qualificado, e outro, procedemos à averbação do arresto da parte ideal de 25,00%, equivalente a 1/4 do imóvel, (adquirida no R. 2), para garantia de uma dívida no valor de R\$ 63.886,94 (sessenta e três mil, oitocentos e oitenta e seis reais e noventa e quatro centavos), tendo sido nomeado depositário do bem o próprio executado GUNTHER PRIES. Os emolumentos devidos por esta averbação serão pagos ao final, ou quando da efetivação do registro da arrematação ou adjudicação da referida parte ideal do imóvel, pelos valores vigentes à época do pagamento, conforme subitem 1.7, das notas explicativas da tabela II, anexa à Lei Estadual n. 11.331, de 26 de dezembro de 2002. Valor base de cálculo: R\$ 9.126,70. (Microfilme n. 102.581).</p>	
 JOÃO ROBERTO LOPES Escrivão	 André Luis Pinheiro Oficial
<p>AV. 9 - Em 03 de fevereiro de 2016 Ref. prenotação n. 102.653, de 02 de fevereiro de 2016</p> <p>ARRESTO: Conforme Certidão de Arresto expedida em 02 de fevereiro de 2016, pela 3ª Vara do Trabalho da Comarca de Sorocaba - SP, nos termos do Provimento n. 06/2009, da Egrégia Corregedoria Geral da Justiça do Estado de São Paulo, nos autos n. 0010015-9120165150109, da ação de execução trabalhista movida por WILSON BENEDITO FIRMINO, CPF n. 020.798.218-06, em face do coproprietário GUNTHER PRIES, qualificado, e outros, procedemos à averbação do arresto da parte ideal de 25,00%, equivalente a 1/4 do imóvel, (adquirida no R. 2), para garantia de uma dívida no valor de R\$ 152.739,60 (cento e cinquenta e dois mil, setecentos e trinta e nove reais e sessenta centavos), tendo sido nomeado depositário do bem o próprio executado GUNTHER PRIES. Os emolumentos devidos por esta averbação serão pagos ao final, ou quando da efetivação do registro da arrematação ou adjudicação da referida parte ideal do imóvel, pelos valores vigentes à época do pagamento, conforme subitem 1.7, das notas explicativas da tabela II, anexa à Lei Estadual n. 11.331, de 26 de dezembro de 2002.</p>	
<p>----- continua na ficha 03 -----</p>	

Este documento é eletrônico e não possui validade jurídica. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0020990-83.2016.8.26.0682 e código 899000.



Pedro Carlos Espindola Madoglio

Engenheiro Civil – Crea 0600567305

LIVRO N. 02 – REGISTRO GERAL

REGISTRO DE IMÓVELS
DE SÃO SEBASTIÃO – SP
Código (CNG) n. 11.998-8

MATRÍCULA	FOLHA
5.949	03

São Sebastião, 03 de fevereiro de 2016

ANDRÉ LUIS MENDES
Oficial

Valor base de cálculo: R\$ 25.456,60. (Microfilme n. 102.653).

WALTER RODRIGUES DE SOUSA
Escriturante

ANDRÉ LUIS MENDES
Oficial

AV. 10 - Em 03 de fevereiro de 2016
Ref. prenotação n. 102.654, de 02 de fevereiro de 2016

ARRESTO: Conforme Certidão de Arresto expedida em 02 de fevereiro de 2016, pela 3ª Vara do Trabalho da Comarca de Sorocaba - SP, nos termos do Provimento n. 06/2009, da Egrégia Corregedoria Geral da Justiça do Estado de São Paulo, nos autos n. 0010017-6120165150109, da ação de execução trabalhista movida por FRANCINETE PESSOA DA SILVA, CPF n. 260.936.378-83, em face do coproprietário GUNTHER PRIES, qualificado, e outros, procedemos à averbação do **arresto da parte ideal de 25,00%**, equivalente a 1/4 do imóvel, (adquirida no R. 2), para garantia de uma dívida no valor de R\$ 132.071,49 (cento e trinta e dois mil, setenta e um reais e quarenta e nove centavos), tendo sido nomeado depositário do bem o próprio executado GUNTHER PRIES. Os emolumentos devidos por esta averbação serão pagos ao final, ou quando da efetivação do registro da arrematação ou adjudicação da referida parte ideal do imóvel, pelos valores vigentes à época do pagamento, conforme subitem 1.7, das notas explicativas da tabela II, anexa à Lei Estadual n. 11.331, de 26 de dezembro de 2002. Valor base de cálculo: R\$ 22.011,92. (Microfilme n. 102.654).

WALTER RODRIGUES DE SOUSA
Escriturante

ANDRÉ LUIS MENDES
Oficial

AV. 11 - Em 17 de fevereiro de 2016
Ref. prenotação n. 102.721, de 15 de fevereiro de 2016

ARRESTO: Conforme Certidão de Arresto expedida em 15 de fevereiro de 2016, pela 3ª Vara do Trabalho da Comarca de Sorocaba - SP, nos termos do Provimento n. 06/2009, da Egrégia Corregedoria Geral da Justiça do Estado de São Paulo, nos autos n. 0010041-8920165150109, da ação de execução trabalhista movida por EDILENE BARBOSA DA SILVA, CPF n. 372.028.348-80, em face do coproprietário GUNTHER PRIES, qualificado, e outros, procedemos à averbação do **arresto da parte ideal de 25,00%**, equivalente a 1/4 do imóvel, (adquirida no R. 2), para garantia de uma dívida no valor de R\$ 104.102,88 (cento e quatro mil, cento e dois reais e oitenta e oito centavos), tendo sido nomeado depositário do bem o próprio executado GUNTHER PRIES. Os emolumentos devidos por esta averbação serão pagos ao final, ou quando da efetivação do registro da arrematação ou adjudicação da referida parte ideal do imóvel, pelos valores vigentes à época do pagamento, conforme subitem 1.7, das notas explicativas da tabela II, anexa à Lei Estadual n. 11.331, de 26 de dezembro de 2002. Valor base de cálculo: R\$ 17.350,48. (Microfilme n. 102.721).

FRANCINETE PESSOA DA SILVA
Escriturante


ANDRÉ LUIS MENDES
Oficial

Este documento é eletrônico e não possui validade jurídica. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0020990-83.2016.8.26.0682 e código 88940000.



Pedro Carlos Espindola Madoglio

Engenheiro Civil – Crea 0600567305

MATRÍCULA	FICHA
5.949	03
VERBO	
<p>AV. 12 - Em 22 de fevereiro de 2016 Ref. prenotação n. 102.751, de 18 de fevereiro de 2016</p> <p>ARRESTO: Conforme Certidão de Arresto expedida em 17 de fevereiro de 2016, pela 3ª Vara do Trabalho da Comarca de Sorocaba - SP, nos termos do Provimento n. 06/2009, da Egrégia Corregedoria Geral da Justiça do Estado de São Paulo, nos autos n. 0010014-0920165150109, da ação de execução trabalhista movida por AGUINALDO JANUÁRIO, CPF n. 099.308.978-26, em face do coproprietário GUNTHER PRIES, qualificado, e outro, procedemos à averbação do arresto da parte ideal de 25,00%, equivalente a 1/4 do imóvel, (adquirida no R. 2), para garantia de uma dívida no valor de R\$ 152.739,60 (cento e cinquenta e dois mil, setecentos e trinta e nove reais e sessenta centavos), tendo sido nomeado depositário do bem o próprio executado GUNTHER PRIES. Os emolumentos devidos por esta averbação serão pagos ao final, ou quando da efetivação do registro da arrematação ou adjudicação da referida parte ideal do imóvel, pelos valores vigentes à época do pagamento, conforme subitem 1.7, das notas explicativas da tabela II, anexa à Lei Estadual n. 11.331, de 26 de dezembro de 2002. Valor base de cálculo: R\$ 21.819,94. (Microfilme n. 102.751).</p> <p style="text-align: right;">  ANDRE LUIS MENDES Oficial </p>	
<p>AV. 13 - Em 06 de maio de 2016 Ref. prenotação n. 103.321, de 29 de abril 2016</p> <p>INDISPONIBILIDADE: Procede-se a esta averbação, nos termos do protocolo da Indisponibilidade n. 201601.1118.00100148-IA-061, disponibilizado na Central Nacional de Indisponibilidade de Bens em 28 de abril de 2016, processo n. 02077002920045150109, para constar que foi decretada a indisponibilidade dos bens da proprietária ELFRIEDE PRIES ALLENDORF n. 933.218.058-04, pelo Tribunal Superior de Trabalho da 15ª Região - 3ª Vara do Trabalho de Sorocaba - SP. Ato isento de emolumentos. (Microfilme n. 103.321).</p> <p style="text-align: right;">  ANDRE LUIS MENDES Oficial </p>	
<p>AV. 14 - Em 19 de setembro de 2016 Ref. prenotação n. 104.558, de 15 de setembro 2016</p> <p>INDISPONIBILIDADE: Procede-se a esta averbação, nos termos do Protocolo de Indisponibilidade n. 201609.1510.00188427-IA-380, disponibilizado na Central Nacional de Indisponibilidade de Bens em 15 de setembro de 2016, processo n. 00100122720165150016, para constar que foi decretada a indisponibilidade dos bens do coproprietário GUNTHER PRIES, qualificado na AV. 4 desta matrícula, pelo Tribunal Regional do Trabalho da 15ª Região - 2ª Vara do Trabalho de Sorocaba - SP. Ato isento de emolumentos. (Microfilme n. 104.558).</p> <p style="text-align: right;">  EDER FRANCISQUETI Substituto </p>	
<p>-----continua na ficha 04-----</p>	

Este documento é eletrônico e não possui validade jurídica. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0020990-83.2016.8.26.0682 e código 894000.



Pedro Carlos Espindola Madoglio

Engenheiro Civil – Crea 0600567305

LIVRO N. 02 – REGISTRO GERAL

REGISTRO DE IMÓVEIS Nº
DE SÃO SEBASTIÃO – SP
Código (CNS) n. 11.990-E

MATRÍCULA FOLHA

5.949

04

São Sebastião, 19 de setembro de 2016

AV. 15 - Em 19 de setembro de 2016
Ref. prenotação n. 104.559, de 15 de setembro 2016

INDISPONIBILIDADE: Procede-se a esta averbação, nos termos do Protocolo de Indisponibilidade n.201609.1511.00188446-IA-090, disponibilizado na Central Nacional de Indisponibilidade de Bens em 15 de setembro de 2016, processo n.00100807420165150016, para constar que foi decretada a **indisponibilidade dos bens** do coproprietário **GUNTHER PRIES**, qualificado na AV. 4 desta matrícula, pelo Tribunal Regional do Trabalho da 15ª Região - 2ª Vara do Trabalho de Sorocaba - SP. Ato isento de emolumentos. (Microfilme n. 104.559).

[Handwritten Signature]
MARCOS LOPES PEREIRA
Escrivão

[Handwritten Signature]
EDER FRANCISQNETI
Substituto

Este documento é cópia do original. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0020990-83.2016.8.26.0682 e código 894000. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0020990-83.2016.8.26.0682 e código 894000.



Pedro Carlos Espindola Madoglio

Engenheiro Civil – Crea 0600567305

METODOLOGIA

Foram observados os critérios preconizados pelas “**Normas para Avaliações de Imóveis em Desapropriações nas Varas da Fazenda Pública da Capital (CAJUFA/2004)**”.

As benfeitorias foram avaliadas com base nos parâmetros e procedimentos estabelecidos no estudo “**EDIFICAÇÕES - VALORES DE VENDA – CAJUFA 2002, versão 2007**”, conforme demonstrado em Laudo Definitivo.

**SETOR Não Fornecido
Avenida Leonardo Reale**



Pedro Carlos Espindola Madoglio

Engenheiro Civil – Crea 0600567305

CALCULOS AVALIATÓRIOS

Para conhecermos o valor comercial do imóvel objeto da presente ação nos utilizaremos da seguinte metodologia:

MÉTODO COMPARATIVO

Para conhecermos o valor de mercado do imóvel ora avaliando, este signatário se valeu dos métodos correntes adotados pela moderna técnica avaliatória, bem como da Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos do Instituto Brasileiro de Avaliação e Perícia de Engenharia de São Paulo – IBAPE/SP e NBR 14.653-3.

Nas avaliações, temos como base método comparativo de dados de mercado que consiste em se determinar o valor do imóvel pela comparação com outros similares, pelo preço de venda, tendo em vista as suas características semelhantes e admitindo-se que todos os que produzem a mesma renda tem valor igual ou guardam proporcionalidade linear. No processo comparativo entre o imóvel em exame e os pesquisados foi levado em conta, às características intrínsecas de cada um e adaptando-se as diversas condições de fórmulas próprias. Consideram-se também os coeficientes de transposição, de melhoramentos públicos, de profundidade, de testada, de topografia, de depreciação e outros.



Pedro Carlos Espindola Madoglio

Engenheiro Civil – Crea 0600567305

Portanto a apuração do valor básico unitário do terreno foi feita através do metro quadrado médio, aplicando-se os fatores de valorização ou desvalorização, em consonância com a Norma de

Avaliação e Perícia de Engenharia do- IBAPE/SP e NBR 14.653-3. Para tanto se procedeu a uma cuidadosa pesquisa de elementos, colhida em imobiliárias dessa região, cujo tratamento de homogeneização encontra-se no presente trabalho.

Para a avaliação do terreno em questão será utilizado o **MÉTODO COMPARATIVO DIRETO**, que consiste em uma ampla pesquisa de valores junto ao mercado imobiliário local, para a determinação do valor unitário médio por área.

A pesquisa, sempre que possível, deve compreender áreas de dimensões equivalentes e próximas ao avaliando. Em havendo necessidade os elementos de pesquisa serão homogeneizados, visando corrigir fatores tais como localização, capacidade de uso, trafegabilidade, aproveitamento da área permitida, diferentes grandezas de áreas, topografia, melhoramentos públicos disponíveis, zona de ocupação, níveis econômicos da região, bem como o potencial de crescimento, entre outros. Somente de posse disso é que poderemos determinar o que se conhece por **VALOR DE MERCADO** para uma unidade padrão (elemento paradigma).

Essa pesquisa serviu de base para o cálculo do valor unitário, tudo como recomendam as Normas em vigor, adotando-se neste trabalho o **MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DE**



Pedro Carlos Espindola Madoglio

Engenheiro Civil – Crea 0600567305

MERCADO, com tratamento dos dados pela metodologia de **TRATAMENTO POR FATORES**.

Neste tratamento, devem ser utilizados fatores indicados periodicamente pelas entidades técnicas regionais reconhecidas e revisados em períodos máximos de dois anos, e devem especificar claramente a região para a qual são aplicáveis. A norma permite, alternativamente, a adoção de fatores de homogeneização medidos no mercado, desde que o estudo de mercado específico que lhes deu origem seja anexado ao Laudo de Avaliação.

O tratamento por fatores corresponde à aplicação da teoria cartesiana à engenharia de avaliações. Ou seja, nele é admitido que o problema maior pode ser dividido em vários problemas menores (problema da localização, problema da testada, problema da profundidade, etc.), que são ajustados INDIVIDUALMENTE, perante uma situação de referência, adotada como paradigma. Todos os **fatores** se referem a essa situação paradigma, admitindo que são não-correlacionados. Portanto, devem ser aplicados na forma de ajustes somatórios ou subtrativos.

A situação paradigma adotada no presente trabalho será a seguinte:

Área: utilizada como paradigma: 1.000,00m² ;
Frente: 15,00 m;
Profundidade: entre 30,00 a 60,00 m;
Topografia: terreno plano;
Consistência: Seco



Pedro Carlos Espindola Madoglio

Engenheiro Civil – Crea 0600567305

VERIFICAÇÃO DO GRAU DE AJUSTAMENTO

O grau de ajuste do tratamento é verificado através do atendimento aos itens da tabela 4 da NBR 14653-2, sendo que pode-se atingir Grau III, Grau II ou Grau I. A obtenção de um maior ou menor grau depende sobretudo da qualidade da amostra obtida.

A atribuição do grau de ajuste leva em conta uma soma relacionada ao atendimento total ou parcial a todos os itens e, além disso, ao atendimento integral do itens considerados mais importantes, sem os quais, mesmo com uma soma elevada, não se consegue atingir graus elevados.

GRAU DE PRECISÃO:

A normalização estabelece uma precisão em função da amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno do centróide amostral, cujos valores encontram-se expostos na tabela 6 da norma.

Tal intervalo de confiança, em se tratando de amostra, deve ser calculado com base na função densidade t-student, ilustrada abaixo:

$$f(t) = \frac{\Gamma\left(\frac{\nu+1}{2}\right)}{\Gamma\left(\frac{\nu}{2}\right) \cdot \sqrt{\pi\nu}} \left(1 + \frac{t^2}{\nu}\right)^{-\frac{(\nu+1)}{2}}, -\infty \leq t \leq \infty$$

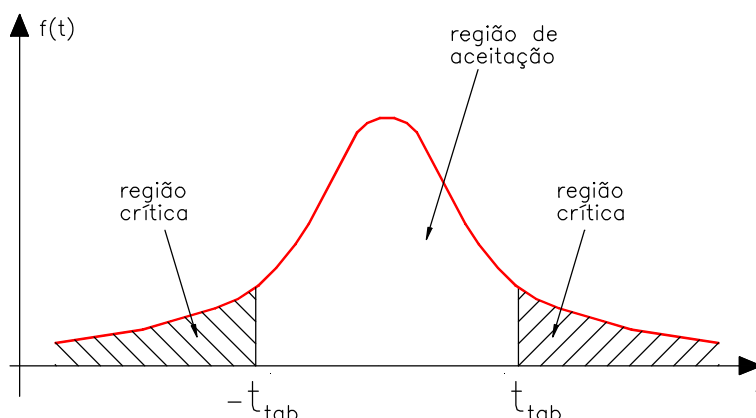


Pedro Carlos Espindola Madoglio

Engenheiro Civil – Crea 0600567305

Os valores de t advindos da função densidade, para probabilidades conhecidas, encontram-se tabelados, em função do nível de significância adotada (que vai depender do grau de fundamentação que se queira atingir) e do número de graus de liberdade.

O gráfico a seguir representa a função densidade de t -Student:



Uma vez obtida a estatística t -student (função do nível de confiança e do número de graus de liberdade), pode-se calcular o intervalo de confiança pela expressão apresentada a seguir:

$$\bar{X} - \frac{S \cdot t}{\sqrt{n}} \leq \mu \leq \bar{X} + \frac{S \cdot t}{\sqrt{n}}$$



Pedro Carlos Espindola Madoglio

Engenheiro Civil – Crea 0600567305

Onde:

\bar{X} = centróide amostral;

S = desvio-padrão amostral;

t = estatística t-Student para $\alpha = 20\%$ e um GL definido;

n = número de elementos da amostra;

AVALIAÇÃO

Obtenção do valor metro quadrado do Terreno

PESQUISA DE CAMPO:

Nesta importante fase do trabalho, o Jurisperito percorreu diversas regiões contíguas à área do imóvel avaliando, na busca de elementos em oferta ou efetivamente transacionados, priorizando elementos que guardassem semelhança com o imóvel avaliando e sempre que possível, se situassem na mesma região geo-econômica do mesmo, com o fito de obter uma amostragem representativa e sem qualquer viés.



Pedro Carlos Espindola Madoglio

Engenheiro Civil – Crea 0600567305

Como, aprioristicamente, não se sabia quais eram as variáveis importantes na formação do preço no local do imóvel avaliando, o signatário procedeu a minudente estudo, enfocando não somente a área dos elementos amostrais, mas também suas frentes, topografias, posições nas quadras, situação dos Imóveis, existência de construções, melhoramentos públicos e demais detalhes julgados importantes no mercado imobiliário.

Foi possível obter, a princípio, 07 (sete) elementos, os quais foram tratados posteriormente por tratamento por fatores, como segue:-

Como fatores de homogeneização foi obtido através do Programa Statvalor um resumo dos elementos pesquisados conforme segue;

FATORES HOMOGENEIZANTES:

Como fatores de homogeneização, o jurisperito adotou os que seguem:

Foi obtido através do Programa Statvalor um resumo dos elementos pesquisados, conforme segue;

Ref.	VUtot	Nat	At	F	Pe	zona	Ac	Vc	Vtot	Vt	VUterr	IF	Topografia	Consistência
1	1.000,00	oferta	1.800,00	50,0	36,0	3ª zona	0,0	0,0	1.800.000,0	1.800.000,0	1.000,0		declive muito acentuado	seco
2	1.000,00	oferta	1.800,00	50,0	36,0	3ª zona	0,0	0,0	1.800.000,0	1.800.000,0	1.000,0		declive muito acentuado	seco
3	650,00	oferta	2.000,00	120,0	16,7	3ª zona	0,0	0,0	1.300.000,0	1.300.000,0	650,0		declive médio	seco
4	800,00	oferta	2.000,00	60,0	33,3	3ª zona	0,0	0,0	1.600.000,0	1.600.000,0	800,0		declive médio	seco
5	980,02	oferta	2.653,00	45,0	59,0	3ª zona	0,0	0,0	2.600.000,0	2.600.000,0	980,0		declive médio	seco
6	2.500,00	oferta	3.600,00	90,0	40,0	3ª zona	600,0	1.161.493,4	9.000.000,0	7.838.506,6	2.177,4		declive médio	seco
7	833,33	oferta	1.800,00	50,0	36,0	3ª zona	0,0	0,0	1.500.000,0	1.500.000,0	833,3		declive médio	seco



Pedro Carlos Espindola Madoglio

Engenheiro Civil – Crea 0600567305

- **FATOR OFERTA:** foi aplicada, para elementos em ofertas, uma depreciação de 10% de seu valor, a fim de vislumbrar a elasticidade do mercado imobiliário. Tal fator encontra justificativa na prática profissional;

A aplicação do fator fonte forneceu os seguintes resultados (já descontados o valor da construção, quando for o caso):

Ref.	Valor total	Fator Oferta: 0,9				
		Oferta				
		Nat.	Fator	Diferença	Efeito do fator	VU Corrigido
1,00	1.800.000,00	oferta	0,90	-180.000,00	-0,10	900,00
2,00	1.800.000,00	oferta	0,90	-180.000,00	-0,10	900,00
3,00	1.300.000,00	oferta	0,90	-130.000,00	-0,10	585,00
4,00	1.600.000,00	oferta	0,90	-160.000,00	-0,10	720,00
5,00	2.600.000,00	oferta	0,90	-260.000,00	-0,10	882,02
6,00	9.000.000,00	oferta	0,90	-900.000,00	-0,10	1.927,36
7,00	1.500.000,00	oferta	0,90	-150.000,00	-0,10	750,00

- **PROFUNDIDADE - 30/30:** Calculado segundo recomendação normativa, admitindo que o avaliando está situado em 4ª Zona para a qual as profundidades são utilizadas, como determina a referida Norma Técnica. A aplicação do fator profundidade forneceu o seguinte resultado:

Expoente Fp = 0,5				
Profundidade				
Profundidade comparativos	Fator	Diferença	Efeito do fator	VUcorr.
36,00	1,00	0,00	0,00	900,00
36,00	1,00	0,00	0,00	900,00
16,67	0,75	148,97	0,25	733,97
33,33	1,00	0,00	0,00	720,00
58,96	1,00	0,00	0,00	882,02
40,00	1,00	0,00	0,00	1.927,36
36,00	1,00	0,00	0,00	750,00



Pedro Carlos Espindola Madoglio

Engenheiro Civil – Crea 0600567305

- **TESTADA:** No caso em epígrafe se utiliza o fator testada, conforme determina a Norma vigente.

Expoente de Ff = 0,15				
Frente				
Frente comparativos	Fator	Diferença	Efeito do fator	VUcorr.
50,00	1,11	-98,61	-0,11	801,39
50,00	1,11	-98,61	-0,11	801,39
120,00	1,11	-64,10	-0,11	520,90
60,00	1,11	-78,89	-0,11	641,11
45,00	1,11	-96,64	-0,11	785,38
90,00	1,11	-211,18	-0,11	1.716,18
50,00	1,11	-82,18	-0,11	667,82

- **TOPOGRAFIA:** No caso em epígrafe se utiliza o fator topografia, conforme determina a Norma vigente.

Topografia			
Fator	Diferença	Efeito do fator	VUcorr.
0,70	270,00	0,30	1.170,00
0,70	270,00	0,30	1.170,00
0,90	58,50	0,10	643,50
0,90	72,00	0,10	792,00
0,90	88,20	0,10	970,22
0,90	192,74	0,10	2.120,10
0,90	75,00	0,10	825,00

Desta forma obtendo as seguintes diferenças entre os fatores :

Diferenças				Fatores			
Fo	Ff	Fp	Ftop	Fo	Ff	Fp	Ftop
900	-98,61	0,00	270,00	0,90	1,11	1,00	0,70
900	-98,61	0,00	270,00	0,90	1,11	1,00	0,70
585	-64,10	148,97	58,50	0,90	1,11	0,75	0,90
720	-78,89	0,00	72,00	0,90	1,11	1,00	0,90
882,0204	-96,64	0,00	88,20	0,90	1,11	1,00	0,90
1927,363	-211,18	0,00	192,74	0,90	1,11	1,00	0,90
750	-82,18	0,00	75,00	0,90	1,11	1,00	0,90

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por PEDRO CARLOS ESPINDOLA MADOGLIO, Titular do cargo de Engenheiro Civil, sob o número WIBL19700204774. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0020990-83.2018.8.26.0682 e código 894080.



Pedro Carlos Espindola Madoglio

Engenheiro Civil – Crea 0600567305

- **ATUALIZAÇÃO**: Todos os elementos são válidos para o **mês de NOVEMBRO/2019**;

- **LOCAL**: A transposição de valores foi feita pelo signatário, uma vez que foram coletados elementos situados na mesma região geo-econômica do avaliando;

- **LOCAL**: A transposição de valores foi feita pelo signatário, uma vez que foram coletados elementos situados na mesma região geo-econômica do avaliando;

- **CONSTRUÇÕES**: Os elementos com algum tipo de construção sofreram a dedução correspondente ao valor da mesma, sempre que estas edificações fossem representativas no preço do imóvel. Tal dedução se faz necessária para que o valor unitário final represente valor de terreno-nú e foi feita mediante o uso do MÉTODO RESIDUAL;

O grande diferencial da nova norma é que é preciso proceder à combinação dos fatores supra a fim de selecionar uma que represente o verdadeiro valor unitário de venda de lotes na região. As combinações testadas seguem apresentadas abaixo:



Pedro Carlos Espindola Madoglio

Engenheiro Civil – Crea 0600567305

Combinações Testadas

Comb 1	Fo	Ff		
Comb 2	Fo	Fp		
Comb 3	Fo	Ftop		
Comb 4	Fo	Ff	Fp	
Comb 5	Fo	Ff	Ftop	
Comb 6	Fo	Fp	Ftop	
Comb 7	Fo	Ff	Fp	Ftop

Para cada combinação supra, fez-se o cálculo do valor médio, do desvio-padrão, do coeficiente de variação (CV) e dos limites de Chauvenet, como mostram as tabelas a seguir:

s/n	Ref.	Vu	Comb 1	Comb 2	Comb 3	Comb 4	Comb 5	Comb 6	Comb 7
s	1	900,00	801,39	900,00	1.170,00	801,39	1.071,39	1.170,00	1.071,39
s	2	900,00	801,39	900,00	1.170,00	801,39	1.071,39	1.170,00	1.071,39
s	3	585,00	520,90	733,97	643,50	669,87	579,40	792,47	728,37
s	4	720,00	641,11	720,00	792,00	641,11	713,11	792,00	713,11
s	5	882,02	785,38	882,02	970,22	785,38	873,58	970,22	873,58
n	6	1.927,36	1.716,18	1.927,36	2.120,10	1.716,18	1.908,92	2.120,10	1.908,92
s	7	750,00	667,82	750,00	825,00	667,82	742,82	825,00	742,82
	média	952,05	847,74	973,34	1.098,69	869,02	994,37	1.119,97	1.015,65
	desvio	445,52	396,71	428,29	490,94	379,89	442,99	470,73	422,85
	CV	47%	47%	44%	45%	44%	45%	42%	42%
	Linferior	666,44	593,42	681,34	769,08	608,31	696,06	783,98	710,96
	Lsuperior	1.237,67	1.102,06	1.265,34	1.428,30	1.129,73	1.292,68	1.455,96	1.320,35



Pedro Carlos Espindola Madoglio

Engenheiro Civil – Crea 0600567305

RECALCULANDO

s/n	Ref.	Vu	Comb 1	Comb 2	Comb 3	Comb 4	Comb 5	Comb 6	Comb 7
s	1,00	900,00	801,39	900,00	1.170,00	801,39	1.071,39	1.170,00	1.071,39
s	2,00	900,00	801,39	900,00	1.170,00	801,39	1.071,39	1.170,00	1.071,39
s	3,00	585,00	520,90	733,97	643,50	669,87	579,40	792,47	728,37
s	4,00	720,00	641,11	720,00	792,00	641,11	713,11	792,00	713,11
s	5,00	882,02	785,38	882,02	970,22	785,38	873,58	970,22	873,58
n	6,00	-	-	-	-	-	-	-	-
s	7,00	750,00	667,82	750,00	825,00	667,82	742,82	825,00	742,82
	média	789,50	703,00	814,33	928,45	727,83	841,95	953,28	866,78
	desvio	127,43	113,47	88,04	213,99	75,65	200,82	180,31	168,47
	CV	16%	16%	11%	23%	10%	24%	19%	19%
	Linferior	552,65	492,10	570,03	649,92	509,48	589,36	667,30	606,74
	Lsuperior	1.026,35	913,90	1.058,63	1.206,99	946,17	1.094,53	1.239,27	1.126,81

Após as iterações de praxe (feitas de forma automática pelo software), elencou o jurisperito como combinação representativa da formação do valor unitário do mercado local a “**combinação 07**”, exposta na tabela supra.

Tal combinação fornece um valor unitário de R\$ 866,78/m².

GRAU DE PRECISÃO:

A nova norma estabelece que a combinação selecionada deve ser classificada em um grau de precisão, função da amplitude do intervalo de confiança de 80% para a média.



Pedro Carlos Espindola Madoglio

Engenheiro Civil – Crea 0600567305

O intervalo de confiança é obtido por meio da seguinte formulação:

$$\bar{X} - \frac{t_p \cdot S}{\sqrt{n}} < \mu < \bar{X} + \frac{t_p \cdot S}{\sqrt{n}}$$

O valor de t_p , para um dado nível de significância, deve ser obtido com base na distribuição t-student, aplicável em inferências para pequenas amostras, cuja densidade segue representada a seguir:

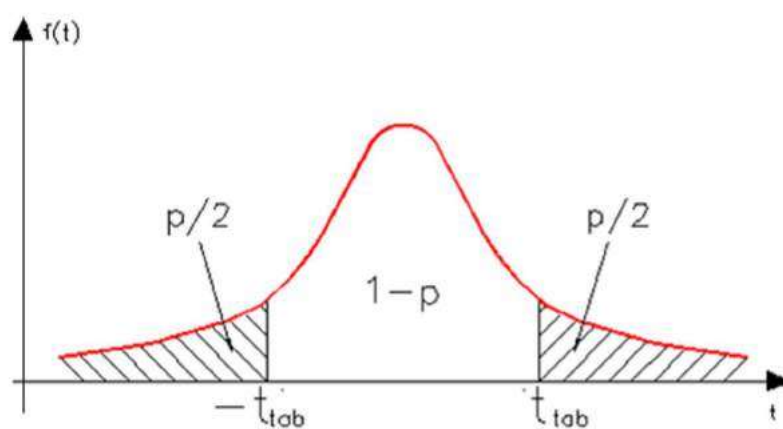


Fig.- Distribuição t-Student.



Pedro Carlos Espindola Madoglio

Engenheiro Civil – Crea 0600567305

Procedendo-se aos cálculos (automaticamente pelo programa), obtém-se a tabela a seguir:

PRECISÃO - NBR 14653	
Média Saneada	866,78
Desvio-Padrão	168,47
Erro-Padrão	111,20
IC(significância=20%)	755,5793 < VUmed < 977,9728
Amplitude do IC	26%
Grau III de Precisão	

Da tabela supra, certifica o signatário que o modelo proposto atingiu GRAU III DE PRECISÃO (a maior precisão possível).

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO:

Conforme exposto na tabela 4 do item 9.2.2.1 da NBR 14653, há que se calcular o intervalo de ajuste para cada fator individualmente e para o conjunto de fatores, com posterior classificação segundo um grau de fundamentação.

Como todos os fatores resultaram em valores dentro do intervalo 0.9 a 1.0, todos os fatores individuais atingiram GRAU III DE FUNDAMENTAÇÃO.



Pedro Carlos Espindola Madoglio

Engenheiro Civil – Crea 0600567305

O conjunto de fatores também atingiu GRAU III DE FUNDAMENTAÇÃO, como mostra a tabela a seguir:

Ref.	Vu	Comb 7	FG
1	900,00	1.071,39	1,19
2	900,00	1.071,39	1,19
3	585,00	728,37	1,25
4	720,00	713,11	0,99
5	882,02	873,58	0,99
7	750,00	742,82	0,99

Onde:

- Ref = elemento de referência;
- Vu = valores unitários não homogeneizados;
- Comb 03 = valores unitários homogeneizados;
- FG = fator de ajuste global;

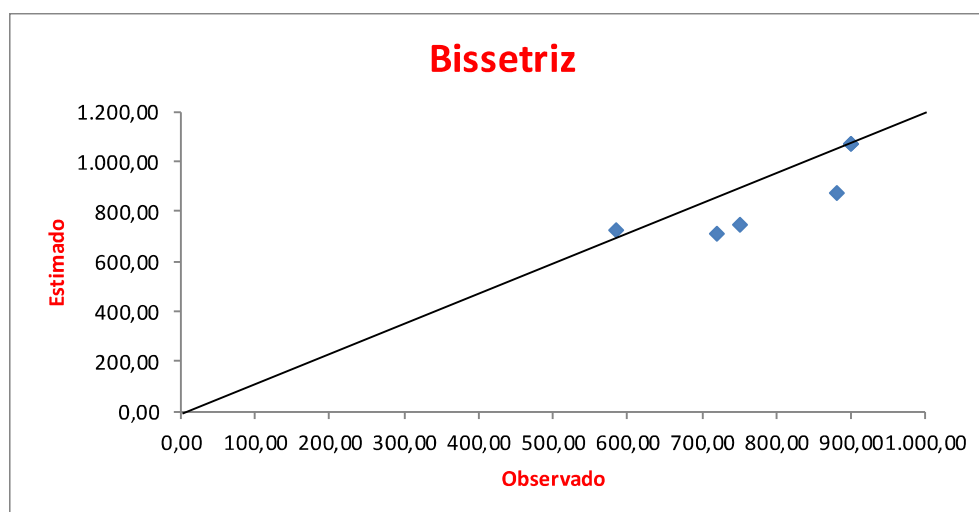


Gráfico – Bissetriz dos quadrantes ímpares.



Pedro Carlos Espindola Madoglio

Engenheiro Civil – Crea 0600567305

A) ELEMENTOS DISCREPANTES : Por não se afastarem da faixa supra.

Não houve valores discrepantes.

B) VALOR MÉDIO SANEADO OU UNITÁRIO PROPOSTO para TERRENO SITUADO AO BAIRRO DOS VIANAS

C) Q = R\$ 866,78/ m²
D) (OITOCENTOS E SESENTA E SEIS REAIS E SETENTA E OITO CENTAVOS POR METRO QUADRADO)



Pedro Carlos Espindola Madoglio

Engenheiro Civil – Crea 0600567305

Cálculo do valor do Capital terreno;

Cálculo do valor do Capital terreno (TERRENO 01);

IMÓVEL AVALIANDO		
Área do Avaliando	1634,60	
VU Homogeneizado	866,776062	
Topografia	declive acentuado	
Consistência	seco	
Localização	meio de quadra	
Aplicação do Fator Frente		
Frente	Fator	Diferença
63,18	1,318520672	276,086094
Aplicação do Fator Profundidade		
Profundidade	Fator	Diferença
25,87211143	0,928656941	-61,83845564
Aplicação do Fator Topografia		
Paradigma	Fator	Diferença
plano	0,8	-173,3552124
Aplicação do Fator Consistência		
Paradigma	Fator	Diferença
3ª zona	1	0
Aplicação do Fator Frentes Múltiplas		
Paradigma	Fator	Diferença
meio de quadra	1	0
VU CORRIGIDO	907,67	
VALOR TOTAL DO AVALIANDO	1.483.674,91	

$V_t = R\$ 1.483.674,91$
(Um milhão, quatrocentos e oitenta e três mil,
seiscentos e setenta e quatro reais e noventa e um
centavos)
Novembro/2019



Pedro Carlos Espindola Madoglio

Engenheiro Civil – Crea 0600567305

Cálculo do valor do Capital terreno (TERRENO 02):

IMÓVEL AVALIANDO		
Área do Avaliando	406,75	
VU Homogeneizado	866,776062	
Topografia	terreno plano	
Consistência	seco	
Localização	meio de quadra	
Aplicação do Fator Frente		
Frente	Fator	Diferença
16,79	1,109200711	94,65256211
Aplicação do Fator Profundidade		
Profundidade	Fator	Diferença
24,2257296	0,9843928	-13,52794764
Aplicação do Fator Topografia		
Paradigma	Fator	Diferença
plano	1	0
Aplicação do Fator Consistência		
Paradigma	Fator	Diferença
2ª zona	1	0
Aplicação do Fator Frentes Múltiplas		
Paradigma	Fator	Diferença
meio de quadra	1	0
VU CORRIGIDO	947,90	
VALOR TOTAL DO AVALIANDO	385.558,60	

Vt = R\$ 385.558,60
(Trezentos e oitenta e cinco mil, quinhentos e
cinquenta e oito reais e sessenta centavos)
Novembro/2019



Pedro Carlos Espindola Madoglio

Engenheiro Civil – Crea 0600567305

Cálculo da Edificação denominada Edificação 01;

Com fulcro no conhecido e consagrado estudo “VALORES DE EDIFICAÇÕES DE IMÓVEIS URBANOS – IBAPE/2002”, a edificações ora objetivadas vêm classificadas como “CASA PADRÃO SUPERIOR”, termo máximo, com idade aproximada de 30 (trinta) anos, estado de conservação “b” (necessitando de reparos simples);

O valor das benfeitorias será dado pela seguinte expressão apuradora:

$$VB = Sc \times 1,776 \times H82N \times [R + K^*(1-R)]$$

Onde:

VB = valor da construção = ?

Sc = área construída (aproximada) = 309,51m² (obs: esse valor incorpora a área construída do imóvel existentes sobre o terreno objetivado);

H82N = Valor unitário de edificações – SINDUSCON – publicado pela revista “A CONSTRUÇÃO – MERCADO”, e estimado para Novembro/2019 = R\$ 1.348,67m².

R = Coeficiente residual correspondente ao padrão da edificação, obtido da tabela 1 do estudo Valores de Edificações de Imóveis Urbanos = 0,20;

K = coeficiente de Ross-Heideck, encontrado na tabela 2 do estudo do IBAPE = 0,752 (considerando-se estado “b” de conservação e idade real de 30 anos);



Pedro Carlos Espindola Madoglio

Engenheiro Civil – Crea 0600567305

VALOR DA EDIFICAÇÃO

Edificação	
Endereço: <u>Avelida Leonardo Reale, nº 2.085</u> Cidade: <u>Ilhabela</u> Bairro: <u>Vianas</u> Setor: <u>0</u> Quadra: <u>0</u> IF: <u>0</u> Data: <u>nov/19</u>	
DADOS DO ELEMENTO	EDIFICAÇÕES
Área Total (m²): 0,0	Padrões
Testada Principal (m): 0,0	casa padrão superior
Testada Secundária (m): -	Classe de Conservação
Profundidade Equivalente (m): #DIV/0!	Termo
Topografia: terreno plano	lc = 70
Consistência do terreno: seco	K = 0,691
Obs:	R = 0,2
	Foc: 0,752400017
	Fator de ponderação do padrão: 1,776
	H82N: 1348,67
VALOR CONSTRUÇÃO	VALOR UNITÁRIO
R\$ 557.791,82	1802,18 /m²
à vista	

Este documento é cópia do original. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0020990-83.2018.8.26.0682 e código 894080. Titularidade dos direitos reservados ao Conselho de Engenharia de Ilhabela nº 103, inscrito no CNPJ nº 06.008.282/0100-03, em 05/11/2019 às 15:04, sob o número WIBL19700204774



Pedro Carlos Espindola Madoglio

Engenheiro Civil – Crea 0600567305

Cálculo da Edificação denominada Edificação 02;

Com fulcro no conhecido e consagrado estudo “VALORES DE EDIFICAÇÕES DE IMÓVEIS URBANOS – IBAPE/2002”, a edificações ora objetivadas vêm classificadas como “CASA PADRÃO SUPERIOR”, termo máximo, com idade aproximada de 30 (trinta) anos, estado de conservação “b” (necessitando de reparos simples);

O valor das benfeitorias será dado pela seguinte expressão apuradora:

$$VB = Sc \times 1,776 \times H82N \times [R + K^*(1-R)]$$

Onde:

VB = valor da construção = ?

Sc = área construída (aproximada) = 500,00m² (obs: esse valor incorpora a área construída do imóvel existentes sobre o terreno objetivado);

H82N = Valor unitário de edificações – SINDUSCON – publicado pela revista “A CONSTRUÇÃO – MERCADO”, e estimado para Novembro/2019 = R\$ 1.348,67m².

R = Coeficiente residual correspondente ao padrão da edificação, obtido da tabela 1 do estudo Valores de Edificações de Imóveis Urbanos = 0,20;

K = coeficiente de Ross-Heideck, encontrado na tabela 2 do estudo do IBAPE = 0,752 (considerando-se estado “b” de conservação e idade real de 30 anos);



Pedro Carlos Espindola Madoglio

Engenheiro Civil – Crea 0600567305

VALOR DA EDIFICAÇÃO

Edificação	
Endereço: <u>Avelida Leonardo Reale, nº 2.085</u> Cidade: <u>Ilhabela</u> Bairro: <u>Vianas</u> Setor : <u>0</u> Quadra : <u>0</u> IF : <u>0</u> Data: <u>nov/19</u>	
DADOS DO ELEMENTO	EDIFICAÇÕES
Área Total (m²): 0,0	Padrões
Testada Principal (m): 0,0	casa padrão superior
Testada Secundária (m): -	Classe de Conservação
Profundidade Equivalente (m): #DIV/0!	Termo
Topografia : terreno plano	lc = 70
Consistência do terreno : seco	K = 0,691
Obs:	R = 0,2
	Foc: 0,752400017
	Fator de ponderação do padrão: 1,776
	H82N: 1348,67
VALOR CONSTRUÇÃO R\$ 901.088,53	VALOR UNITÁRIO 1802,18 /m²
à vista	



Pedro Carlos Espindola Madoglio

Engenheiro Civil – Crea 0600567305

Cálculo da Edificação denominada Edificação 03;

Com fulcro no conhecido e consagrado estudo “VALORES DE EDIFICAÇÕES DE IMÓVEIS URBANOS – IBAPE/2002”, a edificações ora objetivadas vêm classificadas como “CASA PADRÃO FINO”, termo médio, com idade aproximada de 15 (Quinze) anos, estado de conservação “b” (necessitando de reparos simples);

O valor das benfeitorias será dado pela seguinte expressão apuradora:

$$VB = Sc \times 2,436 \times H82N \times [R + K^*(1-R)]$$

Onde:

VB = valor da construção = ?

Sc = área construída (aproximada) = 520,00m² (obs: esse valor incorpora a área construída do imóvel existentes sobre o terreno objetivado);

H82N = Valor unitário de edificações – SINDUSCON – publicado pela revista “A CONSTRUÇÃO – MERCADO”, e estimado para Novembro/2019 = R\$ 1.348,67m².

R = Coeficiente residual correspondente ao padrão da edificação, obtido da tabela 1 do estudo Valores de Edificações de Imóveis Urbanos = 0,20;

K = coeficiente de Ross-Heideck, encontrado na tabela 2 do estudo do IBAPE = 0,709 (considerando-se estado “b” de conservação e idade real de 15 anos);



Pedro Carlos Espindola Madoglio

Engenheiro Civil – Crea 0600567305

VALOR DA EDIFICAÇÃO

Edificação	
Endereço: <u>Avenida Leonardo Reale, nº 2.085</u>	
Cidade: <u>Ilhabela</u>	Bairro: <u>Vianas</u>
Setor : <u>0</u> Quadra : <u>0</u> IF: <u>0</u>	Data: <u>nov/19</u>
DADOS DO ELEMENTO	EDIFICAÇÕES
Área Total (m²): 0,0	Padrões
Testada Principal (m): 0,0	casa padrão fino
Testada Secundária (m): -	Área: 520,00
Profundidade Equivalente (m): <input checked="" type="checkbox"/> #DIV/0!	Idade: 15
Topografia: terreno plano	Classe de Conservação: b
Consistência do terreno: seco	Termo: médio
Obs:	lc = 60
	%vida: 25
	K = 0,841
	R = 0,2
	Foc: 0,872800016
	Fator de ponderação do padrão: 2,436
	H82N: 1348,67
VALOR CONSTRUÇÃO	VALOR UNITÁRIO
R\$ 1.491.080,43	2867,46 /m²
à vista	



Pedro Carlos Espindola Madoglio

Engenheiro Civil – Crea 0600567305

Cálculo da Edificação denominada Edificação 04;

Com fulcro no conhecido e consagrado estudo “VALORES DE EDIFICAÇÕES DE IMÓVEIS URBANOS – IBAPE/2002”, a edificações ora objetivadas vêm classificadas como “CASA PADRÃO MÉDIO”, termo médio, com idade aproximada de 15 (Quinze) anos, estado de conservação “b” (necessitando de reparos simples);

O valor das benfeitorias será dado pela seguinte expressão apuradora:

$$VB = Sc \times 1,386 \times H82N \times [R + K^*(1-R)]$$

Onde:

VB = valor da construção = ?

Sc = área construída (aproximada) = 80,00m² (obs: esse valor incorpora a área construída do imóvel existentes sobre o terreno objetivado);

H82N = Valor unitário de edificações – SINDUSCON – publicado pela revista “A CONSTRUÇÃO – MERCADO”, e estimado para Novembro/2019 = R\$ 1.348,67m².

R = Coeficiente residual correspondente ao padrão da edificação, obtido da tabela 1 do estudo Valores de Edificações de Imóveis Urbanos = 0,20;

K = coeficiente de Ross-Heideck, encontrado na tabela 2 do estudo do IBAPE = 0,890 (considerando-se estado “d” de conservação e idade real de 15 anos);



Pedro Carlos Espindola Madoglio

Engenheiro Civil – Crea 0600567305

CÁLCULO DA EDIFICAÇÃO

Edificação	
Endereço: <u>Avelida Leonardo Reale, nº 2.085</u>	
Cidade: <u>Ilhabela</u>	Bairro: <u>Vianas</u>
Setor: <u>0</u>	Quadra: <u>0</u> IF: <u>0</u> Data: <u>nov/19</u>
DADOS DO ELEMENTO	EDIFICAÇÕES
Área Total (m²): 0,0	Padrões
Testada Principal (m): 0,0	casa padrão médio
Testada Secundária (m): -	Classe de Conservação
Profundidade Equivalente (m): #DIV/0!	Termo
Topografia: terreno plano	lc = 70
Consistência do terreno: seco	K = 0,870
Obs:	R = 0,2
	Foc: 0,896000004
	Fator de ponderação do padrão: 1,386
	H82N: 1348,67
VALOR CONSTRUÇÃO	VALOR UNITÁRIO
R\$ 133.988,32	1674,85 /m²
à vista	



Pedro Carlos Espindola Madoglio

Engenheiro Civil – Crea 0600567305

Cálculo da Edificação denominada Edificação 05;

Com fulcro no conhecido e consagrado estudo “VALORES DE EDIFICAÇÕES DE IMÓVEIS URBANOS – IBAPE/2002”, a edificações ora objetivadas vêm classificadas como “CASA PADRÃO MÉDIO”, termo médio, com idade aproximada de 15 (Quinze) anos, estado de conservação “b” (necessitando de reparos simples);

O valor das benfeitorias será dado pela seguinte expressão apuradora:

$$VB = Sc \times 1,386 \times H82N \times [R + K*(1-R)]$$

Onde:

VB = valor da construção = ?

Sc = área construída (aproximada) = 120,00m² (obs: esse valor incorpora a área construída do imóvel existentes sobre o terreno objetivado);

H82N = Valor unitário de edificações – SINDUSCON – publicado pela revista “A CONSTRUÇÃO – MERCADO”, e estimado para Novembro/2019 = R\$ 1.348,67m².

R = Coeficiente residual correspondente ao padrão da edificação, obtido da tabela 1 do estudo Valores de Edificações de Imóveis Urbanos = 0,20;

K = coeficiente de Ross-Heideck, encontrado na tabela 2 do estudo do IBAPE = 0,890 (considerando-se estado “d” de conservação e idade real de 15 anos);



Pedro Carlos Espindola Madoglio

Engenheiro Civil – Crea 0600567305

CÁLCULO DA EDIFICAÇÃO

Edificação	
Endereço: <u>Avelida Leonardo Reale, nº 2.085</u> Cidade: <u>Ilhabela</u> Bairro: <u>Vianas</u> Setor: <u>0</u> Quadra: <u>0</u> IF: <u>0</u> Data: <u>nov/19</u>	
DADOS DO ELEMENTO	EDIFICAÇÕES
Área Total (m²): 0,0	Padrões
Testada Principal (m): 0,0	casa padrão médio
Testada Secundária (m): -	Classe de Conservação
Profundidade Equivalente (m): #DIV/0!	Termo
Topografia: terreno plano	lc = 70
Consistência do terreno: seco	K = 0,870
Obs:	R = 0,2
	Foc: 0,896000004
	Fator de ponderação do padrão: 1,386
	H82N: 1348,67
VALOR CONSTRUÇÃO	VALOR UNITÁRIO
R\$ 200.982,47	1674,85 /m²
à vista	



Pedro Carlos Espindola Madoglio

Engenheiro Civil – Crea 0600567305

Cálculo da Edificação denominada Edificação 06;

Com fulcro no conhecido e consagrado estudo “VALORES DE EDIFICAÇÕES DE IMÓVEIS URBANOS – IBAPE/2002”, a edificações ora objetivadas vêm classificadas como “GALPÃO PADRÃO MÉDIO”, termo médio, com idade aproximada de 15 (Quinze) anos, estado de conservação “b” (necessitando de reparos simples);

O valor das benfeitorias será dado pela seguinte expressão apuradora:

$$VB = Sc \times 0,726 \times H82N \times [R + K^*(1-R)]$$

Onde:

VB = valor da construção = ?

Sc = área construída (aproximada) = 500,00m² (obs: esse valor incorpora a área construída do imóvel existentes sobre o terreno objetivado);

H82N = Valor unitário de edificações – SINDUSCON – publicado pela revista “A CONSTRUÇÃO – MERCADO”, e estimado para Novembro/2019 = R\$ 1.348,67m².

R = Coeficiente residual correspondente ao padrão da edificação, obtido da tabela 1 do estudo Valores de Edificações de Imóveis Urbanos = 0,20;

K = coeficiente de Ross-Heideck, encontrado na tabela 2 do estudo do IBAPE = 0,878 (considerando-se estado “d” de conservação e idade real de 15 anos);



Pedro Carlos Espindola Madoglio

Engenheiro Civil – Crea 0600567305

CÁLCULO DA EDIFICAÇÃO

Edificação																												
Endereço: <u>Avenida Leonardo Reale, nº 2.085</u> Cidade: <u>Ilhabela</u> Bairro: <u>Vianas</u> Setor: <u>0</u> Quadra: <u>0</u> IF: <u>0</u> Data: <u>nov/19</u>																												
DADOS DO ELEMENTO	EDIFICAÇÕES																											
Área Total (m²): 0,0	<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th style="width: 60%;">Padrões</th> <th style="width: 20%;">Área</th> <th style="width: 20%;">Idade</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>galpão padrão simples</td> <td style="text-align: center;">500,00</td> <td style="text-align: center;">15</td> </tr> <tr> <td>Classe de Conservação</td> <td colspan="2" style="text-align: center;">b</td> </tr> <tr> <td>Termo</td> <td style="text-align: center;">médio</td> <td style="text-align: center;">3</td> </tr> <tr> <td>lc = 60</td> <td colspan="2" style="text-align: center;">%vida: 25</td> </tr> <tr> <td>K = 0,841</td> <td colspan="2" style="text-align: center;">R = 0,2</td> </tr> <tr> <td colspan="3" style="text-align: center;">Foc: 0,872800016</td> </tr> <tr> <td colspan="2">Fator de ponderação do padrão:</td> <td style="text-align: center;">0,726</td> </tr> <tr> <td colspan="2">H82N:</td> <td style="text-align: center;">1348,67</td> </tr> </tbody> </table>	Padrões	Área	Idade	galpão padrão simples	500,00	15	Classe de Conservação	b		Termo	médio	3	lc = 60	%vida: 25		K = 0,841	R = 0,2		Foc: 0,872800016			Fator de ponderação do padrão:		0,726	H82N:		1348,67
Padrões	Área	Idade																										
galpão padrão simples	500,00	15																										
Classe de Conservação	b																											
Termo	médio	3																										
lc = 60	%vida: 25																											
K = 0,841	R = 0,2																											
Foc: 0,872800016																												
Fator de ponderação do padrão:		0,726																										
H82N:		1348,67																										
Testada Principal (m): 0,0																												
Testada Secundária (m): -																												
Profundidade Equivalente (m): #DIV/0!																												
Topografia: terreno plano																												
Consistência do terreno: seco																												
Obs:																												
VALOR CONSTRUÇÃO R\$ 427.294,27	VALOR UNITÁRIO 854,59 /m²																											

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por PEDRO CARLOS ESPINDOLA MADOGLO, Titular do Conselho de Engenharia de Ilhabela, sob o número WIBL19700204774. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0020990-83.2018.8.26.0682 e código #894680.



Pedro Carlos Espindola Madoglio

Engenheiro Civil – Crea 0600567305

Cálculo da Edificação denominada Edificação 07;

Com fulcro no conhecido e consagrado estudo “VALORES DE EDIFICAÇÕES DE IMÓVEIS URBANOS – IBAPE/2002”, a edificações ora objetivadas vêm classificadas como “GALPÃO PADRÃO MÉDIO”, termo médio, com idade aproximada de 15 (Quinze) anos, estado de conservação “b” (necessitando de reparos simples);

O valor das benfeitorias será dado pela seguinte expressão apuradora:

$$VB = Sc \times 0,726 \times H82N \times [R + K^*(1-R)]$$

Onde:

VB = valor da construção = ?

Sc = área construída (aproximada) = 300,00m² (obs: esse valor incorpora a área construída do imóvel existentes sobre o terreno objetivado);

H82N = Valor unitário de edificações – SINDUSCON – publicado pela revista “A CONSTRUÇÃO – MERCADO”, e estimado para Novembro/2019 = R\$ 1.348,67m².

R = Coeficiente residual correspondente ao padrão da edificação, obtido da tabela 1 do estudo Valores de Edificações de Imóveis Urbanos = 0,20;

K = coeficiente de Ross-Heideck, encontrado na tabela 2 do estudo do IBAPE = 0,878 (considerando-se estado “d” de conservação e idade real de 15 anos);



Pedro Carlos Espindola Madoglio

Engenheiro Civil – Crea 0600567305

CÁLCULO DA EDIFICAÇÃO

Edificação																															
Endereço: Avenida Leonardo Reale, nº 2.085 Cidade: Vianás Setor : <u>0</u> Ilhabela Bairro: <u>0</u> Quadra : <u>0</u> IF: <u>0</u> Data: nov/19																															
DADOS DO ELEMENTO	EDIFICAÇÕES																														
Área Total (m²): 0,0	<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th style="width: 70%;">Padrões</th> <th style="width: 15%;">Área</th> <th style="width: 15%;">Idade</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>galpão padrão simples</td> <td style="text-align: center;">300,00</td> <td style="text-align: center;">15</td> </tr> <tr> <td>Classe de Conservação</td> <td colspan="2" style="text-align: center;">b</td> </tr> <tr> <td>Termo</td> <td colspan="2" style="text-align: center;">médio</td> </tr> <tr> <td>lc = 60</td> <td colspan="2" style="text-align: center;">3</td> </tr> <tr> <td>K = 0,841</td> <td colspan="2" style="text-align: center;">%vida: 25</td> </tr> <tr> <td>R = 0,2</td> <td colspan="2"></td> </tr> <tr> <td colspan="2" style="text-align: right;">Foc:</td> <td style="text-align: center;">0,872800016</td> </tr> <tr> <td colspan="2" style="text-align: right;">Fator de ponderação do padrão:</td> <td style="text-align: center;">0,726</td> </tr> <tr> <td colspan="2" style="text-align: right;">H82N:</td> <td style="text-align: center;">1348,67</td> </tr> </tbody> </table>	Padrões	Área	Idade	galpão padrão simples	300,00	15	Classe de Conservação	b		Termo	médio		lc = 60	3		K = 0,841	%vida: 25		R = 0,2			Foc:		0,872800016	Fator de ponderação do padrão:		0,726	H82N:		1348,67
Padrões	Área	Idade																													
galpão padrão simples	300,00	15																													
Classe de Conservação	b																														
Termo	médio																														
lc = 60	3																														
K = 0,841	%vida: 25																														
R = 0,2																															
Foc:		0,872800016																													
Fator de ponderação do padrão:		0,726																													
H82N:		1348,67																													
Testada Principal (m): 0,0																															
Testada Secundária (m): -																															
Profundidade Equivalente (m): #DIV/0!																															
Topografia : terreno plano																															
Consistência do terreno : seco																															
Obs:																															
VALOR CONSTRUÇÃO R\$ 256.376,56	VALOR UNITÁRIO 854,59 /m²																														
à vista																															

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por PEDRO CARLOS ESPINDOLA MADOGOLIO, Titular do registro profissional nº 1600567305-1, sob o número WIBL19700204774. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0020990-83.2018.8.26.0682 e código #8946000.



Pedro Carlos Espindola Madoglio

Engenheiro Civil – Crea 0600567305

Demais Edificações

Em vistoria realizada “in loco” este signatário constatou a existência de grande trabalho paisagístico sobre o imóvel em questão, como também grande área em muro em pedra na testada do imóvel, portanto, tomando como base declarações verbais “In loco” por empresas locais adotaremos a quantia de **R\$ 1.000.000,00 (um milhão de reais)**, provenientes de projetos paisagísticos e **R\$ 2.500.000,00 (dois milhões e quinhentos mil reais)**, provenientes da realização do fechamento em muro de pedra existente na testada do imóvel e sistema e fundação do imóvel em questão.

Portanto o valor do imóvel tendo como base a somatória do valor do terreno, mais o valor da edificação é de **R\$ 9.337.835,81**, arredondando para a quantia de **R\$ 9.500.000,00 (Nove milhões e quinhentos mil reais)**.



Pedro Carlos Espindola Madoglio

Engenheiro Civil – Crea 0600567305

ELEMENTO COMPARATIVO Nº 01

ELEMENTO : 1			
Endereço: Avenida Perimetral Norte Cidade: Ilhabela Bairro: Ilhabela Setor : Quadra : IF :		Ofertante: Corina Informante: Corretora Tipo: oferta Telefone: 12-99782-3072 Data: /larço/2016	
DADOS DO ELEMENTO		DADOS DO LOCAL	
Área Total (m ²):	1.800,0	Zona de Ocupação:	3ª zona
Testada Principal (m):	50,0	Uso predominante na região:	urbana
Testada Secundária (m):	-	Acessibilidade:	direta
Profundidade Equivalente (m):	36,00	Pólo de influência:	
Topografia:	declive muito acentuado	Obs:	
Consistência do terreno:	seco		
Obs:			
EDIFICAÇÕES		MELHORAMENTOS PÚBLICOS	
Padrões	Área	Idade	Sarjetas: <input checked="" type="checkbox"/> água: <input checked="" type="checkbox"/> luz domiciliar: <input checked="" type="checkbox"/> Esgoto: <input checked="" type="checkbox"/> Ilum. Pública: <input checked="" type="checkbox"/> Transp. <input checked="" type="checkbox"/> Telefone: <input checked="" type="checkbox"/> Gás: <input checked="" type="checkbox"/> Pavimentação: <input checked="" type="checkbox"/> lixo: <input checked="" type="checkbox"/>
sem construção	0,00		Benfeitorias Diversas/Culturas:
Classe de Conservação			
Termo	médio	3	
Ic =	%vida:	0	
K = 0,000	R = nd		
	Foc:	0	
Fator de ponderação do padrão:		0	
	H82N:		
VALOR DA CONSTRUÇÃO		VALOR DO TERRENO	
R\$ 0,00		R\$ 1.800.000,00	
VALOR TOTAL		VALOR UNITÁRIO	
R\$ 1.800.000,00		R\$ 1.000,00 /m ²	
à vista			



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por PEDRO CARLOS ESPINDOLA MADOGLIO, Titular do registro profissional nº 160082201/PA, inscrito no Conselho de Engenharia de São Paulo nº 103, inscrito no CREA nº 0600567305 em 05/11/2019 às 15:04, sob o número WIBL19700204774. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0020990-83.2018.8.26.0682 e código #894680.



Pedro Carlos Espindola Madoglio

Engenheiro Civil – Crea 0600567305

ELEMENTO COMPARATIVO Nº 02

ELEMENTO : 2			
Endereço: <u>Avenida Perimetral Norte</u>		Ofertante: <u>Corina</u>	
Cidade: <u>Ilhabela</u>	Bairro: <u>Ilhabela</u>	Informante: <u>Corretora</u>	Tipo: <u>oferta</u>
Setor:	Quadra:	Telefone: <u>12-99782-3072</u>	Data: <u>Março/2016</u>
DADOS DO ELEMENTO		DADOS DO LOCAL	
Área Total (m²): 1.800,0		Zona de Ocupação: 3ª zona	
Testada Principal (m): 50,0		Uso predominante na região: urbana	
Testada Secundária (m): -		Acessibilidade: direta	
Profundidade Equivalente (m): 36,00		Pólo de influência:	
Topografia: declive muito acentuado		Obs:	
Consistência do terreno: seco			
Obs:			
EDIFICAÇÕES		MELHORAMENTOS PÚBLICOS	
Padrões	Área	Idade	Sarjetas: <input checked="" type="checkbox"/> água: <input checked="" type="checkbox"/>
sem construção	0,00		luz domiciliar: <input checked="" type="checkbox"/> Esgoto: <input checked="" type="checkbox"/>
Classe de Conservação			Ilum. Pública: <input checked="" type="checkbox"/> Transp. <input checked="" type="checkbox"/>
Termo	médio	3	Telefone: <input checked="" type="checkbox"/> Gás: <input checked="" type="checkbox"/>
Ic =	%vida:	0	Pavimentação: <input checked="" type="checkbox"/> lixo: <input checked="" type="checkbox"/>
K = 0,000	R = nd		Benfeitorias Diversas/Culturas:
Foc:		0	
Fator de ponderação do padrão:		0	
H82N:			
VALOR DA CONSTRUÇÃO		VALOR DO TERRENO	
R\$ 0,00		R\$ 1.800.000,00	
VALOR TOTAL		VALOR UNITÁRIO	
R\$ 1.800.000,00		R\$ 1.000,00 /m²	
		à vista	



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por PEDRO CARLOS ESPINDOLA MADOGLIO, Titular do documento, em 05/11/2019 às 15:04, sob o número WIBL19700204774. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0022990-83.2018.8.26.0682 e código 83940000.



Pedro Carlos Espindola Madoglio

Engenheiro Civil – Crea 0600567305

ELEMENTO COMPARATIVO Nº 03

ELEMENTO : 3			
Endereço: <u>Avenida Perimetral Norte</u> Cidade: <u>Ilhabela</u> Bairro: <u>Ilhabela</u> Sector: Quadra : IF:		Ofertante: <u>Corina</u> Informante: <u>Corretora</u> Tipo: <u>oferta</u> Telefone: <u>12-99782-3072</u> Data: <u>larço/2016</u>	
DADOS DO ELEMENTO		DADOS DO LOCAL	
Área Total (m ²):	2.000,0	Zona de Ocupação:	3ª zona
Testada Principal (m):	120,0	Uso predominante na região:	urbana
Testada Secundária (m):	-	Acessibilidade:	direta
Profundidade Equivalente (m):	16,67	Pólo de influência:	
Topografia:	declive médio	Obs:	
Consistência do terreno:	seco		
Obs:			
EDIFICAÇÕES		MELHORAMENTOS PÚBLICOS	
Padrões	Área	Idade	Sarjetas: <input checked="" type="checkbox"/> água: <input checked="" type="checkbox"/>
sem construção	0,00		luz domiciliar: <input checked="" type="checkbox"/> Esgoto: <input checked="" type="checkbox"/>
Classe de Conservação			Ilum. Pública: <input checked="" type="checkbox"/> Transp. <input checked="" type="checkbox"/>
Termo	médio	3	Telefone: <input checked="" type="checkbox"/> Gás: <input checked="" type="checkbox"/>
Ic =	%vida:	0	Pavimentação: <input checked="" type="checkbox"/> lixo: <input checked="" type="checkbox"/>
K = 0,000	R = nd		Benfeitorias Diversas/Culturas:
	Foc: 0		
Fator de ponderação do padrão:	0		
	H82N:		
VALOR DA CONSTRUÇÃO		VALOR DO TERRENO	
R\$ 0,00		R\$ 1.300.000,00	
VALOR TOTAL		VALOR UNITÁRIO	
R\$ 1.300.000,00		R\$ 650,00 /m²	
à vista			



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por PEDRO CARLOS ESPINDOLA MADOGLIO, Titular do registro de Engenharia Civil nº 16008/2011, R. T. de São Paulo nº 210, colado em 05/11/2019 às 15:04, sob o número WIBL19700204774. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0020990-83.2018.8.26.0682 e código #894680.



Pedro Carlos Espindola Madoglio

Engenheiro Civil – Crea 0600567305

ELEMENTO COMPARATIVO Nº 04

ELEMENTO : 4			
Endereço: <u>Avenida Perimetral Norte</u> Cidade: <u>Ilhabela</u> Bairro: <u>Ilhabela</u> Setor: Quadra: IF:		Ofertante: <u>Corina</u> Informante: <u>Corretora</u> Tipo: <u>oferta</u> Telefone: <u>12-99782-3072</u> Data: <u>larço/2016</u>	
DADOS DO ELEMENTO		DADOS DO LOCAL	
Área Total (m ²):	2.000,0	Zona de Ocupação:	3ª zona
Testada Principal (m):	60,0	Uso predominante na região:	urbana
Testada Secundária (m):	-	Acessibilidade:	direta
Profundidade Equivalente (m):	33,33	Pólo de influência:	
Topografia:	declive médio	Obs:	
Consistência do terreno:	seco		
Obs:			
EDIFICAÇÕES			MELHORAMENTOS PÚBLICOS
Padrões	Área	Idade	Sarjetas: <input checked="" type="checkbox"/> água: <input checked="" type="checkbox"/>
sem construção	0,00		luz domiciliar: <input checked="" type="checkbox"/> Esgoto: <input checked="" type="checkbox"/>
Classe de Conservação			Ilum. Pública: <input checked="" type="checkbox"/> Transp. <input checked="" type="checkbox"/>
Termo	médio	3	Telefone: <input checked="" type="checkbox"/> Gás: <input checked="" type="checkbox"/>
Ic =	%vida:	0	Pavimentação: <input checked="" type="checkbox"/> lixo: <input checked="" type="checkbox"/>
K = 0,000	R = nd		Benfeitorias Diversas/Culturas:
	Foc: 0		
Fator de ponderação do padrão:	0		
	H82N:		
VALOR DA CONSTRUÇÃO			VALOR DO TERRENO
R\$ 0,00			R\$ 1.600.000,00
VALOR TOTAL			VALOR UNITÁRIO
R\$ 1.600.000,00			R\$ 800,00 /m²
			à vista



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por PEDRO CARLOS ESPINDOLA MADOGLIO, Titular do registro de Engenharia Civil nº 1600567305, inscrita em 05/11/2019 às 15:04, sob o número WIBL19700204774. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0020990-83.2018.8.26.0682 e código 83946000.



Pedro Carlos Espindola Madoglio

Engenheiro Civil – Crea 0600567305

ELEMENTO COMPARATIVO Nº 05

ELEMENTO : 5			
Endereço: <u>Avenida Perimetral Norte</u> Cidade: <u>Ilhabela</u> Bairro: <u>Ilhabela</u> Sector: Quadra: IF:		Ofertante: <u>Mario</u> Informante: <u>Corretora</u> Tipo: <u>oferta</u> Telefone: <u>12-99714-6276</u> Data: <u>larço/2016</u>	
DADOS DO ELEMENTO		DADOS DO LOCAL	
Área Total (m ²): 2.653,0		Zona de Ocupação: 3ª zona	
Testada Principal (m): 45,0		Uso predominante na região: urbana	
Testada Secundária (m): -		Acessibilidade: direta	
Profundidade Equivalente (m): 58,96		Pólo de influência:	
Topografia: declive médio		Obs:	
Consistência do terreno: seco			
Obs:			
EDIFICAÇÕES			MELHORAMENTOS PÚBLICOS
Padrões	Área	Idade	Sarjetas: <input checked="" type="checkbox"/> água: <input checked="" type="checkbox"/>
sem construção	0,00		luz domiciliar: <input checked="" type="checkbox"/> Esgoto: <input checked="" type="checkbox"/>
Classe de Conservação			Ilum. Pública: <input checked="" type="checkbox"/> Transp. <input checked="" type="checkbox"/>
Termo	médio	3	Telefone: <input checked="" type="checkbox"/> Gás: <input checked="" type="checkbox"/>
Ic =	%vida:	0	Pavimentação: <input checked="" type="checkbox"/> lixo: <input checked="" type="checkbox"/>
K = 0,000	R = nd		Benfeitorias Diversas/Culturas:
	Foc: 0		
Fator de ponderação do padrão: 0			
H82N:			
VALOR DA CONSTRUÇÃO		VALOR DO TERRENO	
R\$ 0,00		R\$ 2.600.000,00	
VALOR TOTAL		VALOR UNITÁRIO	
R\$ 2.600.000,00		R\$ 980,02 /m²	
à vista			



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por PEDRO CARLOS ESPINDOLA MADOGLIO, Titular do registro de imóveis nº 103, nº 2, protocolado em 05/11/2019 às 15:04, sob o número WIBL19700204774. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0020990-83.2018.8.26.0682 e código #894680.



Pedro Carlos Espindola Madoglio

Engenheiro Civil – Crea 0600567305

ELEMENTO COMPARATIVO Nº 06

ELEMENTO : 6			
Endereço: <u>Avenida Perimetral Norte</u> Cidade: <u>Ilhabela</u> Bairro: <u>Ilhabela</u> Sector: Quadra: IF:		Ofertante: <u>Corina</u> Informante: <u>Corretora</u> Tipo: <u>oferta</u> Telefone: <u>12-99782-3072</u> Data: <u>larço/2016</u>	
DADOS DO ELEMENTO		DADOS DO LOCAL	
Área Total (m ²):	3.600,0	Zona de Ocupação:	3ª zona
Testada Principal (m):	90,0	Uso predominante na região:	urbana
Testada Secundária (m):	-	Acessibilidade:	direta
Profundidade Equivalente (m):	40,00	Pólo de influência:	
Topografia:	declive médio	Obs:	
Consistência do terreno:	seco		
Obs:			
EDIFICAÇÕES		MELHORAMENTOS PÚBLICOS	
Padrões	Área	Idade	Sarjetas: <input checked="" type="checkbox"/> água: <input checked="" type="checkbox"/>
casa padrão superior	600,00	15	luz domiciliar: <input checked="" type="checkbox"/> Esgoto: <input checked="" type="checkbox"/>
Classe de Conservação	c		Ilum. Pública: <input checked="" type="checkbox"/> Transp. <input checked="" type="checkbox"/>
Termo	médio	3	Telefone: <input checked="" type="checkbox"/> Gás: <input checked="" type="checkbox"/>
Ic = 70	%vida:	21	Pavimentação: <input checked="" type="checkbox"/> lixo: <input checked="" type="checkbox"/>
K = 0,851	R = 0,2		Benfeitorias Diversas/Culturas:
Foc: 0,880800009			
Fator de ponderação do padrão:		1,48	
H82N:		1485	
VALOR DA CONSTRUÇÃO		VALOR DO TERRENO	
R\$ 1.161.493,36		R\$ 7.838.506,64	
VALOR TOTAL		VALOR UNITÁRIO	
R\$ 9.000.000,00		R\$ 2.500,00 /m ²	
à vista			



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por PEDRO CARLOS ESPINDOLA MADOGLIO, Titular do registro de Engenharia Civil nº 1600567305-1, sob o número WIBL19700204774. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0020990-83.2018.8.26.0682 e código #894698.



Pedro Carlos Espindola Madoglio

Engenheiro Civil – Crea 0600567305

ELEMENTO COMPARATIVO Nº 07

ELEMENTO : 7			
Endereço: <u>Avenida Perimetral Norte</u> Cidade: <u>Ilhabela</u> Bairro: <u>Ilhabela</u> Setor: Quadra: IF:		Ofertante: <u>Corina</u> Informante: <u>Corretora</u> Tipo: <u>oferta</u> Telefone: <u>12-99782-3072</u> Data: <u>larço/2016</u>	
DADOS DO ELEMENTO		DADOS DO LOCAL	
Área Total (m ²): 1.800,0		Zona de Ocupação: 3ª zona	
Testada Principal (m): 50,0		Uso predominante na região: urbana	
Testada Secundária (m): -		Acessibilidade: direta	
Profundidade Equivalente (m): 36,00		Pólo de influência:	
Topografia: declive médio		Obs:	
Consistência do terreno: seco			
Obs:			
EDIFICAÇÕES			MELHORAMENTOS PÚBLICOS
Padrões	Área	Idade	Sarjetas: <input checked="" type="checkbox"/> água: <input checked="" type="checkbox"/>
sem construção	0,00		luz domiciliar: <input checked="" type="checkbox"/> Esgoto: <input checked="" type="checkbox"/>
Classe de Conservação			Ilum. Pública: <input checked="" type="checkbox"/> Transp. <input checked="" type="checkbox"/>
Termo	médio	3	Telefone: <input checked="" type="checkbox"/> Gás: <input checked="" type="checkbox"/>
Ic =	%vida:	0	Pavimentação: <input checked="" type="checkbox"/> lixo: <input checked="" type="checkbox"/>
K = 0,000	R = nd		Benfeitorias Diversas/Culturas:
	Foc: 0		
VALOR DA CONSTRUÇÃO			VALOR DO TERRENO
R\$ 0,00			R\$ 1.500.000,00
VALOR TOTAL			VALOR UNITÁRIO
R\$ 1.500.000,00			R\$ 833,33 /m²
			à vista



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por PEDRO CARLOS ESPINDOLA MADOGLIO, Titular do registro de Engenharia Civil nº 600567305/SP, inscrita no Conselho de Engenharia de São Paulo nº 103, em 05/11/2019 às 15:04, sob o número WIBL19700204774. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0020990-83.2018.8.26.0682 e código 894000.



Pedro Carlos Espindola Madoglio

Engenheiro Civil – Crea 0600567305

ENCERRAMENTO

O presente Laudo Técnico é constituído de 90 (noventa) folhas de papel datilografadas somente no anverso, e a última devidamente assinada.

Este perito coloca-se à disposição desse R. Juízo para o que se fizer necessário.

Ilhabela, 01 de Novembro de 2019.

PEDRO CARLOS ESPINDOLA MADOGGIO