

MARINA ROLFSEN  
CRECISP 234310

**EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA 1ª VARA CÍVEL DO  
FORO DE SALTO/SP**

**Processo nº 1004921-32.2018.8.26.0526**

MARINA ROLFSEN, perita nomeada nos autos da ação de **Extinção de Condomínio**, promovida **Orlando Roque de Freitas e outro** em face de **Brasilina Rosa Fatel Guimarães e outros**, tendo concluído e entregue seu laudo, vem, respeitosamente, requerer o levantamento da importância depositada conforme guia de *fls.*, a título de honorários.

Termos em que,  
p. deferimento.

São Paulo, 22 de fevereiro de 2.024.

MARINA ROLFSEN  
CRECISP 234310

MARINA ROLFSEN  
CRECISP 234310

**EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA 1ª VARA CÍVEL DO  
FORO DE SALTO/SP**

**Processo nº 1004921-32.2018.8.26.0526**

MARINA ROLFSEN, perita nomeada nos autos do procedimento da  
ação de **Extinção de Condomínio**, tendo concluído e entregue seu laudo, vem, respeitosamente,  
requerer em que são partes:

**ORLANDO ROQUE DE FREITAS E OUTRO**

REQUERENTES

E

**BRASILINA ROSA FATEL GUIMARÃES E OUTROS**

REQUERIDOS

tendo efetuado os estudos e diligências necessárias ao cumprimento  
do encargo que lhe foi confiado vem, respeitosamente, apresentar a V. Exa. as conclusões a que  
chegou, por intermédio do presente

**L A U D O**

## 1 - INTRODUÇÃO

A signatária foi honrada com a nomeação na *r.* sentença de *fls.* 556/557.

Trata-se de de demanda em que parte autora busca a extinção de condomínio do imóvel.

Assim, o objetivo da perícia foi fixado pelo M.M Juízo às fls.556, qual seja, avaliação do imóvel situado na Rua Bulgária, n.º 143, Jardim das Nações, Salto, com inscrição municipal, nº 01.03.0059.0290.0001, matrícula nº 11.673 do Registro de Imóveis de Salto.

## 2 - VISTORIA

A vistoria foi realizada em 29 de janeiro de 2.024, às 15h30 na presença da Autora.

O imóvel está situado na Rua Bulgária, nº143, Salto, conforme reprodução do Google, reproduzida parcialmente a seguir:

MARINA ROLFSEN  
CRECISP 234310



Trata-se de bairro residencial, com predominância de casas de padrão simples/médio. Possui densidade populacional média e é servida de todos os melhoramentos públicos.

O terreno do imóvel é plano, medindo 5m de frente e 25m de profundidade, encerrando a área de 125m<sup>2</sup>, nos termos da inscrição municipal, n.º 01.03.0059.0290.0001 (fls. 39) e matrícula n.º 11.673 do RI de Salto (fls. 36).

O imóvel é constituído de recuo frontal (garagem coberta), sala/cozinha, dormitório, banheiro, lavanderia e quintal descoberto.

Seu padrão é casa simples e seu estado de conservação é classificado como regular, perfazendo a área total construída de 47,02m<sup>2</sup>, nos termos das fls. 39.

O acabamento da construção é assim descrito:

Recuo frontal/garagem coberta: telha de cimento amianto, piso cimentado, paredes acabadas em látex, portão de ferro.

Sala/cozinha: piso revestido em lajotas, paredes com pintura em látex, esquadrias de alumínio, instalações elétrica e hidráulica simples e embutidas.

**MARINA ROLFSEN**  
**CRECISP 234310**

Dormitório: acabamento similar ao da sala.

Banheiro: piso revestido em cerâmica, paredes com azulejo até 1,50m, o restante em látex e esquadria basculante de ferro.

Área de serviço: paredes acabadas em látex com proteção de ajulejo apenas na área molhada do tanque.

Quintal: é livre, sem benfeitorias. Os muros divisórios são revestidos com reboco e o piso é cimentado.

A seguir tem-se as fotografias do imóvel.



Vista da fachada do imóvel

MARINA ROLFSEN  
CRECISP 234310



Vista do recúo/garagem



Vista da sala

MARINA ROLFSEN  
CRECISP 234310



Outra vista da sala



Vista da cozinha

MARINA ROLFSEN  
CRECISP 234310



Vista da cozinha



Vista do dormitório



MARINA ROLFSEN  
CRECISP 234310

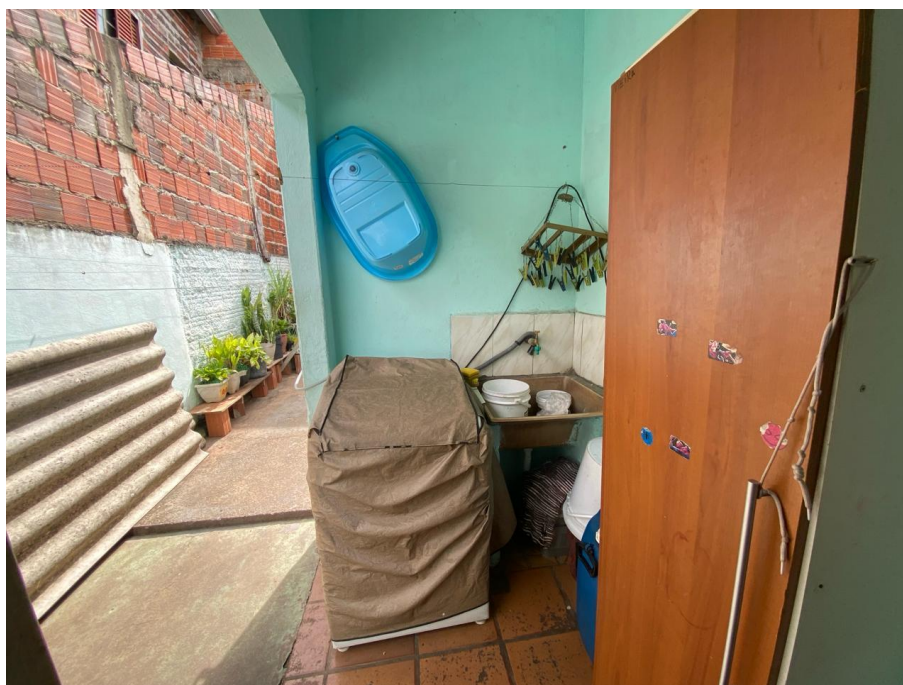


Outra vista do dormitório



Vista do banheiro

MARINA ROLFSEN  
CRECISP 234310



Vista da área de serviço



Vista do quintal do imóvel

Rua Nova Cidade n° 464 - Vila Olímpia  
CEP 04547-071 telefone: (011) 996416677 - São Paulo - SP  
e-mail: marinarolfesen@hotmail.com



Vista do quintal

### **3 - AVALIAÇÃO**

O valor do imóvel será obtido tomando como base o método comparativo, que é o mais indicado pelas normas técnicas.

Para seu desenvolvimento foi efetuada pesquisa de valor de ofertas e vendas de casas situadas na mesma região geoeconômica do avaliando.

A apresentação dos elementos comparativos e os cálculos de homogeneização dos valores constam no anexo, onde foi obedecida à boa técnica de Avaliações, considerando: o padrão dos imóveis, obsolescência, fator de elasticidade dos negócios, sendo os imóveis situados na mesma região, em locais equivalentes ao do avaliando.

**MARINA ROLFSEN  
CRECISP 234310**

De acordo com os cálculos (anexo I), o valor do imóvel situado na Rua Bulgária, n.º 143, Jardim das Nações, Salto, para junho/2022 é de:

**V. Imóvel = R\$ 140.000,00  
(cento e quarenta mil reais)**

**4 – QUESITOS**

As partes não formularam quesitos e nem indicaram assistentes técnicos.

**5 – CONCLUSÃO**

Em vista do exposto, apresentamos a V. Exa. o valor do imóvel situado na Rua Bulgária, n.º 143, Jardim das Nações, Salto, a saber: R\$ 139.148,64 ou, aproximadamente:

**V. Imóvel = R\$ 140.000,00 (cento e quarenta mil reais)  
Para fevereiro de 2024**

MARINA ROLFSEN  
CRECISP 234310

## 6 - ENCERRAMENTO

O presente laudo segue em 11 *fls.* Acompanham os anexos de Pesquisa de Valores de Imóveis.

Termos em que,  
p. deferimento

São Paulo, 22 de fevereiro de 2024.

MARINA ROLFSEN  
CRECISP 234310

**ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO**
**DADOS DA FICHA 1**

NÚMERO DA PESQUISA : SALTO - SP - 2024  UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 29/01/2024  
 SEIOR : 1 QUADRA : 1 ÍNDICE DO LOCAL : 1,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

**DADOS DA LOCALIZAÇÃO**

ENDEREÇO : RUA BULGÁRIA NÚMERO : 200  
 COMP.: BAIRRO : JARDIM DAS NAÇÕES CIDADE : SALTO - SP  
 CEP : UF : SP

**DADOS DA REGIÃO**
**MELHORAMENTOS :**

PAVIMENTAÇÃO  REDE DE COLETA DE ESGOTO  REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA  
 REDE DE GÁS  REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA  TV A CABO

**DADOS DO TERRENO**

ÁREA (Ar) M²: 127,00 TESTADA - (c) m : 8,00 PROF. EQUIV. (Pe) : 15,88  
 ACESSIBILIDADE : FORMATO : ESQUINA : Não  
 TOPOGRAFIA : plano  
 CONSISTÊNCIA : seco

**DADOS DA BENFEITORIA**

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Casa USO DA EDIFICAÇÃO : Residencial ÁREA CONSTRUÍDA M²: 60,00  
 PADRÃO CONSTR.: casa médio (+) CONSERVAÇÃO : c - regular  
 COEF. DE PADRÃO : 2,355 DADE REAL: 20 anos COEF. DE DEP. (k) : 0,837 CUSTO BASE (R\$): 0,00  
 VAGAS : 2 PAVIMENTOS : 0  
 VALOR CALCULADO : 0,00 VALOR ARBITRADO : 0,00

**FA T O R E S A D I C I O N A I S**

ADICIONAL01: 1,00 ADICIONAL02: 1,00 ADICIONAL03: 1,00  
 ADICIONAL04: 1,00 ADICIONAL05: 1,00 ADICIONAL06: 1,00

**DADOS DA TRANSAÇÃO**

NATUREZA : Oferta VALOR VENDA (R\$) : 350.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00

**MOBI L Á R I A :**

CONTATO : DEVANILDO

TELEFONE : (11)-95676444

**O B S E R V A Ç Ã O :**
**RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO**

FA T O R E S N O R M A I B A P E / S P	FA T O R E S A D I C I O N A I S	VA L O R E S / V A R I A Ç Ã O
LOCALIZAÇÃO Floc : 0,00	FTADICIONAL01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 5.250,00
OBSOLESCÊNCIA Fobs : -481,72	FTADICIONAL02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 3.962,00
PADRÃO Fp : -806,11	FTADICIONAL03 : 0,00	VARIÇÃO : 0,757
VAGAS 0,00	FTADICIONAL04 : 0,00	
	FTADICIONAL05 : 0,00	
	FTADICIONAL06 : 0,00	

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARINA ROLFSEN e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 23/02/2024 às 18:02 sob o número WSLO24700125055. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1004921-32.2018.8.26.0526 e código BR3FR1bQ.

**ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO**
**DADOS DA FICHA 2**

NÚMERO DA PESQUISA : SALTO - SP - 2024  UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 29/01/2024  
 SEIOR : 1 QUADRA : 1 ÍNDICE DO LOCAL : 1,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

**DADOS DA LOCALIZAÇÃO**

ENDEREÇO : RUA Bulgária NÚMERO : 33  
 COMP.: BAIRRO : JARDIM DAS NAÇÕES CIDADE : SALTO - SP  
 CEP : UF : SP

**DADOS DA REGIÃO**
**MELHORAMENTOS :**

PAVIMENTAÇÃO  REDE DE COLETA DE ESGOTO  REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA  
 REDE DE GÁS  REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA  TV A CABO

**DADOS DO TERRENO**

ÁREA (Ar) M²: 137,00 TESTADA - (c) m : 5,00 PROF. EQUIV. (Pe) : 27,40  
 ACESSIBILIDADE : FORMATO : ESQUINA : Não  
 TOPOGRAFIA : plano  
 CONSISTÊNCIA : seco

**DADOS DA BENFEITORIA**

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Casa USO DA EDIFICAÇÃO : Residencial ÁREA CONSTRUIDA M²: 125,00  
 PADRÃO CONSTR.: casa médio CONSERVAÇÃO : f - entre reparos simples e importantes  
 COEF. DE PADRÃO : 2,154 DADE REAL: 35 anos COEF. DE DEP. (k) : 0,534 CUSTO BASE (R\$): 0,00  
 VAGAS : 2 PAVIMENTOS : 0  
 VALOR CALCULADO : 0,00 VALOR ARBITRADO : 0,00

**FATORES ADICIONAIS**

ADICIONAL01: 1,00 ADICIONAL02: 1,00 ADICIONAL03: 1,00  
 ADICIONAL04: 1,00 ADICIONAL05: 1,00 ADICIONAL06: 1,00

**DADOS DA TRANSAÇÃO**

NATUREZA : Oferta VALOR VENDA (R\$) : 320.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00  
 MOBILIÁRIA :  
 CONTATO : medina TELEFONE : (11)-409810  
 OBSERVAÇÃO :

**RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO**

FA TO RES NO RMA IBAPE/ SP	FA TO RES ADICIONAIS	VALORES/ VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Flo c : 0,00	FTADICIONAL01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 2.304,00
OBSOLESCÊNCIA Fobs : 714,50	FTADICIONAL02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 2.803,00
PADRÃO Fp : -214,78	FTADICIONAL03 : 0,00	VARIAÇÃO : 1,21
VAGAS 0,00	FTADICIONAL04 : 0,00	
	FTADICIONAL05 : 0,00	
	FTADICIONAL06 : 0,00	

Este documento é cópia digital, assinado digitalmente por MARINA ROLFSEN e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 23/02/2024 às 18:02 sob o número WSLO24700125055. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1004921-32.2018.8.26.0526 e código br3fR1bQ.

**ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO**
**DADOS DA FICHA 3**

NÚMERO DA PESQUISA : SALTO - SP - 2024  UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 29/01/2024  
 SEIOR : 1 QUADRA : 1 ÍNDICE DO LOCAL : 1,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

**DADOS DA LOCALIZAÇÃO**

ENDEREÇO : RUA Bulgária NÚMERO : 527  
 COMP.: BAIRRO : JARDIM DAS NAÇÕES CIDADE : SALTO - SP  
 CEP : UF : SP

**DADOS DA REGIÃO**
**MELHORAMENTOS :**

PAVIMENTAÇÃO  REDE DE COLETA DE ESGOTO  REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA  
 REDE DE GÁS  REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA  TV A CABO

**DADOS DO TERRENO**

ÁREA (Ar) M²: 250,00 TESTADA - (c) m : 10,00 PROF. EQUIV. (Pe) : 25,00  
 ACESSIBILIDADE : FORMATO : ESQUINA : Não  
 TOPOGRAFIA : plano  
 CONSISTÊNCIA : seco

**DADOS DA BENFEITORIA**

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Casa USO DA EDIFICAÇÃO : Residencial ÁREA CONSTRUÍDA M²: 158,00  
 PADRÃO CONSTR: casa médio CONSERVAÇÃO : b - entre novo e regular  
 COEF. DE PADRÃO : 2,154 DADE REAL: 20 anos COEF. DE DEP. (k) : 0,853 CUSTO BASE (R\$): 0,00  
 VAGAS : 2 PAVIMENTOS : 0  
 VALOR CALCULADO : 0,00 VALOR ARBITRADO : 0,00

**FA T O R E S A D I C I O N A I S**

ADICIONAL01: 1,00 ADICIONAL02: 1,00 ADICIONAL03: 1,00  
 ADICIONAL04: 1,00 ADICIONAL05: 1,00 ADICIONAL06: 1,00

**DADOS DA TRANSAÇÃO**

NATUREZA : Oferta VALOR VENDA (R\$) : 600.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00  
 MOBILIÁRIA :  
 CONTATO : bruna TELEFONE : (11)-914031  
 OBSERVAÇÃO :

**RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO**

FA T O R E S N O R M A I B A P E / S P	FA T O R E S A D I C I O N A I S	VA L O R E S / V A R I A Ç Ã O
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00	FTADICIONAL01 : 0,00 VALOR UNITÁRIO : 3.417,00
OBSOLESCÊNCIA Fobs :	-359,00	FTADICIONAL02 : 0,00 HOMOGENEIZAÇÃO : 2.740,00
PADRÃO Fp :	-318,61	FTADICIONAL03 : 0,00 VARIAÇÃO : 0,80
VAGAS	0,00	FTADICIONAL04 : 0,00
		FTADICIONAL05 : 0,00
		FTADICIONAL06 : 0,00

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARINA ROLFSEN e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 23/02/2024 às 18:02 sob o número WSLO24700125055. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1004921-32.2018.8.26.0526 e código br3fR1bQ.



**ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO**
**DADOS DA FICHA 4**

NÚMERO DA PESQUISA : SALTO - SP - 2024  UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 29/01/2024  
 SEIOR : 1 QUADRA : 1 ÍNDICE DO LOCAL : 1,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

**DADOS DA LOCALIZAÇÃO**

ENDEREÇO : RUA HUNGRIA NÚMERO : 123  
 COMP.: BAIRRO : JARDIM DAS NAÇÕES CIDADE : SALTO - SP  
 CEP : UF : SP

**DADOS DA REGIÃO**
**MELHORAMENTOS :**

PAVIMENTAÇÃO  REDE DE COLETA DE ESGOTO  REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA  
 REDE DE GÁS  REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA  TV A CABO

**DADOS DO TERRENO**

ÁREA (Ar) M²: 125,00 TESTADA - (c) m : 5,00 PROF. EQUIV. (Pe) : 25,00  
 ACESSIBILIDADE: FORMATO : ESQUINA : Não  
 TOPOGRAFIA : plano  
 CONSISTÊNCIA : seco

**DADOS DA BENFEITORIA**

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Casa USO DA EDIFICAÇÃO : Residencial ÁREA CONSTRUÍDA M²: 100,00  
 PADRÃO CONSTR.: casa médio (-) CONSERVAÇÃO : b - entre novo e regular  
 COEF. DE PADRÃO : 1,903 DADE REAL: 30 anos COEF. DE DEP. (k) : 0,755 CUSTO BASE (R\$): 0,00  
 VAGAS : 2 PAVIMENTOS : 0  
 VALOR CALCULADO : 0,00 VALOR ARBITRADO : 0,00

**FA T O R E S A D I C I O N A I S**

ADICIONAL01: 1,00 ADICIONAL02: 1,00 ADICIONAL03: 1,00  
 ADICIONAL04: 1,00 ADICIONAL05: 1,00 ADICIONAL06: 1,00

**DADOS DA TRANSAÇÃO**

NATUREZA : Oferta VALOR VENDA (R\$) : 270.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00

**MOBIÁRIA :**

CONTATO : Eduardo TELEFONE : (11)-97256480

**OBSERVAÇÃO :**
**RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO**

FA T O R E S N O R M A I B A P E / S P	FA T O R E S A D I C I O N A I S	VA L O R E S / V A R I A Ç Ã O
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00	FTADICIONAL01 : 0,00
OBSOLESCÊNCIA Fobs :	-36,05	FTADICIONAL02 : 0,00
PADRÃO Fp :	0,00	FTADICIONAL03 : 0,00
VAGAS	0,00	FTADICIONAL04 : 0,00
		FTADICIONAL05 : 0,00
		FTADICIONAL06 : 0,00
		VALOR UNITÁRIO : 2.430,00
		HOMOGENEIZAÇÃO : 2.393,00
		VARIÇÃO : 0,98

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARINA ROLFSEN e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 23/02/2024 às 18:02 sob o número WSLO24700125055. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1004921-32.2018.8.26.0526 e código br3fR1bQ.

**ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO**
**DADOS DA FICHA 5**

NÚMERO DA PESQUISA : SALTO - SP - 2024  UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 29/01/2024  
 SEIOR : 1 QUADRA : 1 ÍNDICE DO LOCAL : 1,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

**DADOS DA LOCALIZAÇÃO**

ENDEREÇO : RUA HUNGRIA NÚMERO : 16  
 COMP.: BAIRRO : JARDIM DAS NAÇÕES CIDADE : SALTO - SP  
 CEP : UF : SP

**DADOS DA REGIÃO**
**MELHORAMENTOS :**

PAVIMENTAÇÃO  REDE DE COLETA DE ESGOTO  REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA  
 REDE DE GÁS  REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA  TV A CABO

**DADOS DO TERRENO**

ÁREA (Ar) M²: 130,00 TESTADA - (c) m : 10,00 PROF. EQUIV. (Pe) : 13,00  
 ACESSIBILIDADE : FORMATO : ESQUINA : Não  
 TOPOGRAFIA : plana  
 CONSISTÊNCIA : seca

**DADOS DA BENFEITORIA**

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Casa USO DA EDIFICAÇÃO : Residencial ÁREA CONSTRUIDA M²: 90,00  
 PADRÃO CONSTR.: casa simples (+) CONSERVAÇÃO : c - regular  
 COEF. DE PADRÃO : 1,743 DADE REAL: 40 anos COEF. DE DEP. (k) : 0,630 CUSTO BASE (R\$): 0,00  
 VAGAS : 1 PAVIMENTOS : 0  
 VALOR CALCULADO : 0,00 VALOR ARBITRADO : 0,00

**FA T O R E S A D I C I O N A I S**

ADICIONAL01: 1,00 ADICIONAL02: 1,00 ADICIONAL03: 1,00  
 ADICIONAL04: 1,00 ADICIONAL05: 1,00 ADICIONAL06: 1,00

**DADOS DA TRANSAÇÃO**

NATUREZA : Oferta VALOR VENDA (R\$) : 230.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00

**MOBIÁRIA :**

CONTATO : Letícia

TELEFONE : (11)-97318889

**OBSERVAÇÃO :**
**RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO**

FA T O R E S N O R M A I B A P E / S P	FA T O R E S A D I C I O N A I S	VA L O R E S / V A R I A Ç Ã O
LOCALIZAÇÃO Floc : 0,00	FTADICIONAL01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 2.300,00
OBSOLESCÊNCIA Fobs : 324,19	FTADICIONAL02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 2.793,00
PADRÃO Fp : 168,90	FTADICIONAL03 : 0,00	VARIÇÃO : 1,21
VAGAS 0,00	FTADICIONAL04 : 0,00	
	FTADICIONAL05 : 0,00	
	FTADICIONAL06 : 0,00	

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARINA ROLFSEN e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 23/02/2024 às 18:02 sob o número WSLO24700125055. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1004921-32.2018.8.26.0526 e código BR31R1bQ.

**ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO**
**DADOS DA FICHA 6**

NÚMERO DA PESQUISA : SALTO - SP - 2024  UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 29/01/2024  
 SEIOR : 1 QUADRA : 1 ÍNDICE DO LOCAL : 1,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

**DADOS DA LOCALIZAÇÃO**

ENDEREÇO : RUA HUNGRIA NÚMERO : 52  
 COMP.: BAIRRO : JARDIM DAS NAÇÕES CIDADE : SALTO - SP  
 CEP : UF : SP

**DADOS DA REGIÃO**
**MELHORAMENTOS :**

PAVIMENTAÇÃO  REDE DE COLETA DE ESGOTO  REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA  
 REDE DE GÁS  REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA  TV A CABO

**DADOS DO TERRENO**

ÁREA (Ar) M²: 125,00 TESTADA - (c) m : 5,00 PROF. EQUIV. (Pe) : 25,00  
 ACESSIBILIDADE : FORMATO : ESQUINA : Não  
 TOPOGRAFIA : plano  
 CONSISTÊNCIA : seco

**DADOS DA BENFEITORIA**

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Casa USO DA EDIFICAÇÃO : Residencial ÁREA CONSTRUIDA M²: 50,00  
 PADRÃO CONSTR.: casa simples CONSERVAÇÃO : c - regular  
 COEF. DE PADRÃO : 1,497 DADE REAL: 40 anos COEF. DE DEP. (k) : 0,630 CUSTO BASE (R\$): 0,00  
 VAGAS : 1 PAVIMENTOS : 0  
 VALOR CALCULADO : 0,00 VALOR ARBITRADO : 0,00

**FA T O R E S A D I C I O N A I S**

ADICIONAL01: 1,00 ADICIONAL02: 1,00 ADICIONAL03: 1,00  
 ADICIONAL04: 1,00 ADICIONAL05: 1,00 ADICIONAL06: 1,00

**DADOS DA TRANSAÇÃO**

NATUREZA : Oferta VALOR VENDA (R\$) : 150.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00

**MOBI L Á R I A :**

CONTATO : José TELEFONE : (11)-96526450

**O B S E R V A Ç Ã O :**
**RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO**

FA T O R E S N O R M A I B A P E / S P	FA T O R E S A D I C I O N A I S	VA L O R E S / V A R I A Ç Ã O
LOCALIZAÇÃO Floc : 0,00	FTADICIONAL01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 2.700,00
OBSOLESCÊNCIA Fobs : 380,57	FTADICIONAL02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 3.666,00
PADRÃO Fp : 585,81	FTADICIONAL03 : 0,00	VARIÇÃO : 1,35
VAGAS 0,00	FTADICIONAL04 : 0,00	
	FTADICIONAL05 : 0,00	
	FTADICIONAL06 : 0,00	

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARINA ROLFSEN e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 23/02/2024 às 18:02 sob o número WSLO24700125055. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1004921-32.2018.8.26.0526 e código BR31R1bQ.

**ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO**
**DADOS DA FICHA 7**

NÚMERO DA PESQUISA : SALTO - SP - 2024  UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 29/01/2024  
 SEIOR : 1 QUADRA : 1 ÍNDICE DO LOCAL : 1,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

**DADOS DA LOCALIZAÇÃO**

ENDEREÇO : RUA No n e g a NÚMERO : 441  
 COMP.: BAIRRO : JARDIM DAS NAÇ Õ ES CIDADE : SALTO - SP  
 CEP : UF : SP

**DADOS DA REGIÃO**
**MELHORAMENTOS :**

PAVIMENTAÇÃO  REDE DE COLETA DE ESGOTO  REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA  
 REDE DE GÁS  REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA  TV A CABO

**DADOS DO TERRENO**

ÁREA (Ar) M²: 175,00 TESTADA - (c) m : 5,00 PROF. EQUIV. (Pe) : 35,00  
 ACESSIBILIDADE: FORMATO : ESQUINA : Não  
 TOPOGRAFIA : p l a n o  
 CONSISTÊNCIA : se c o

**DADOS DA BENFEITORIA**

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Casa USO DA EDIFICAÇÃO : Resid enc ia l ÁREA CONSTRUÍDA M²: 100,00  
 PADRÃO CONSTR: casa superior(-) CONSERVAÇÃO : b - entre novo e regular  
 COEF. DE PADRÃO : 2,356 DADE REAL: 25 anos COEF. DE DEP. (k) : 0,806 CUSTO BASE (R\$): 0,00  
 VAGAS : 2 PAVIMENTOS : 0  
 VALOR CALCULADO : 0,00 VALOR ARBITRADO : 0,00

**FA T O R E S A D I C I O N A I S**

ADICIONAL01: 1,00 ADICIONAL02: 1,00 ADICIONAL03: 1,00  
 ADICIONAL04: 1,00 ADICIONAL05: 1,00 ADICIONAL06: 1,00

**DADOS DA TRANSAÇÃO**

NATUREZA : Oferta VALOR VENDA (R\$) : 330.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00

**MOBIÁRIA :**

CONTATO : MARIO

TELEFONE : (11)-99747626

**OBSERVAÇÃO :**
**RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO**

FA T O R E S N O R M A I B A P E / S P	FA T O R E S A D I C I O N A I S	VA L O R E S / V A R I A Ç Ã O
LOCALIZAÇÃO Floc : 0,00	FTADICIONAL01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 2.970,00
OBSOLESCÊNCIA Fobs : -191,61	FTADICIONAL02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 2.321,00
PADRÃO Fp : -456,85	FTADICIONAL03 : 0,00	VARIÇÃO : 0,78
VAGAS 0,00	FTADICIONAL04 : 0,00	
	FTADICIONAL05 : 0,00	
	FTADICIONAL06 : 0,00	

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARINA ROLFSEN e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 23/02/2024 às 18:02 sob o número WSLO24700125055. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1004921-32.2018.8.26.0526 e código BR3FR1bQ.

**ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO**
**DADOS DA FICHA 8**

NÚMERO DA PESQUISA : SALTO - SP - 2024  UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 29/01/2024  
 SEIOR : 1 QUADRA : 1 ÍNDICE DO LOCAL : 1,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

**DADOS DA LOCALIZAÇÃO**

ENDEREÇO : RUA Urugua i NÚMERO : 120  
 COMP.: BARRO : JARDIM DAS NAÇÕES CIDADE : SALTO - SP  
 CEP : UF : SP

**DADOS DA REGIÃO**
**MELHORAMENTOS :**

PAVIMENTAÇÃO  REDE DE COLETA DE ESGOTO  REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA  
 REDE DE GÁS  REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA  TV A CABO

**DADOS DO TERRENO**

ÁREA (Ar) M²: 125,00 TESTADA - (c) m : 5,00 PROF. EQUIV. (Pe) : 25,00  
 ACESSIBILIDADE : FORMATO : ESQUINA : Não  
 TOPOGRAFIA : plana  
 CONSISTÊNCIA : seca

**DADOS DA BENFEITORIA**

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Casa USO DA EDIFICAÇÃO : Residencial ÁREA CONSTRUÍDA M²: 80,00  
 PADRÃO CONSTR.: casa médio (+) CONSERVAÇÃO : b - entre novo e regular  
 COEF. DE PADRÃO : 2,355 DADE REAL: 30 anos COEF. DE DEP. (k) : 0,755 CUSTO BASE (R\$): 0,00  
 VAGAS : 2 PAVIMENTOS : 0  
 VALOR CALCULADO : 0,00 VALOR ARBITRADO : 0,00

**FA T O R E S A D I C I O N A I S**

ADICIONAL01: 1,00 ADICIONAL02: 1,00 ADICIONAL03: 1,00  
 ADICIONAL04: 1,00 ADICIONAL05: 1,00 ADICIONAL06: 1,00

**DADOS DA TRANSAÇÃO**

NATUREZA : Oferta VALOR VENDA (R\$) : 320.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00  
 MOBILIÁRIA :  
 CONTATO : medina TELEFONE : (11)-409810  
 OBSERVAÇÃO :

**RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO**

FA T O R E S N O R M A I B A P E / S P	FA T O R E S A D I C I O N A I S	VA L O R E S / V A R I A Ç Ã O
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00	FTADICIONAL01 : 0,00
OBSOLESCÊNCIA Fobs :	-53,40	FTADICIONAL02 : 0,00
PADRÃO Fp :	-552,76	FTADICIONAL03 : 0,00
VAGAS	0,00	FTADICIONAL04 : 0,00
		FTADICIONAL05 : 0,00
		FTADICIONAL06 : 0,00
		VALOR UNITÁRIO : 3.600,00
		HOMOGENEIZAÇÃO : 2.993,00
		VARIÇÃO : 0,83

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARINA ROLFSEN e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 23/02/2024 às 18:02 sob o número WSLO24700125055. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1004921-32.2018.8.26.0526 e código br3fR1bQ.

**MODELO DE ESTADÍSTICA DESCRIPTIVA****DESCRIPCIÓN :** Rua Bulgária**DATA :** 29/01/2024**EDIFICACIÓN VALORES DE VENDA :** IBAPE-SP - 2024 - SAO PAULO - SP**FATOR OFERTA/TRANSAÇÃO :** 0,9**PARCELA DE BENFEITORIA :** 0,8**OBSERVAÇÃO :****FATORES**

<b>FATOR</b>	<b>ÍNDICE</b>
<input checked="" type="checkbox"/> <b>Localização</b>	1,00
<input checked="" type="checkbox"/> <b>Obsolescência</b>	<b>Idade</b> 30 <b>Estado de Conservação</b> C - REGULAR
<input checked="" type="checkbox"/> <b>Padrão</b>	casa médio (-)
<input type="checkbox"/> <b>Vagas</b>	<b>Vagas</b> 1 <b>Acréscimo</b> 0

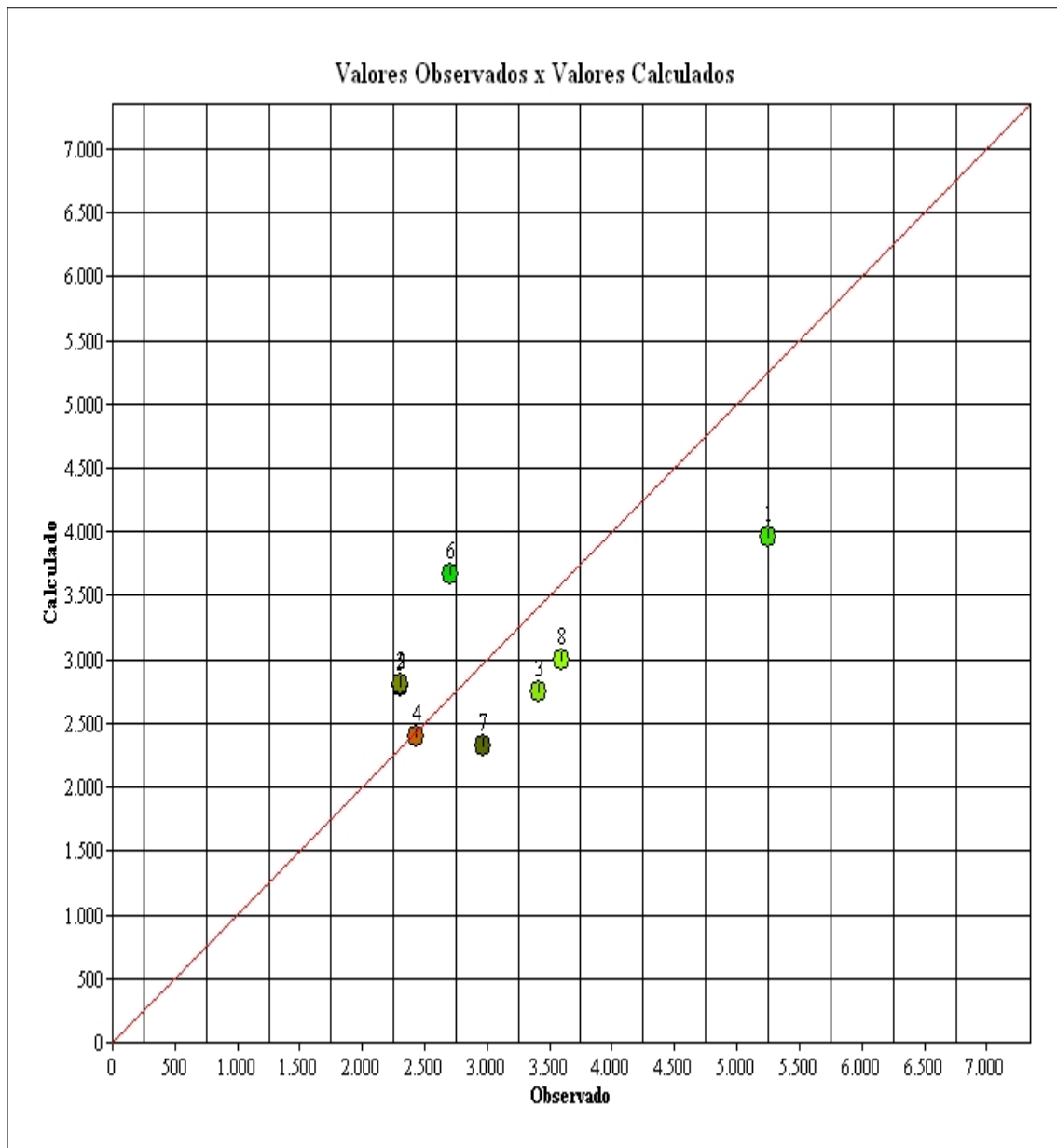
**MA TRIZ DE UNITÁRIOS**

<b>Núm.</b>	<b>Endereço</b>	<b>Valor Unitário</b>	<b>Homogeneização</b>	<b>Varição</b>
<input checked="" type="checkbox"/>	1 RUA BULG ÁRIA ,200	5.250,00	3.962,16	0,7547
<input checked="" type="checkbox"/>	2 RUA Bulg á ria ,33	2.304,00	2.803,72	1,2169
<input checked="" type="checkbox"/>	3 RUA Bulg á ria ,527	3.417,72	2.740,11	0,8017
<input checked="" type="checkbox"/>	4 RUA HUNG RIA ,123	2.430,00	2.393,95	0,9852
<input checked="" type="checkbox"/>	5 RUA HUNG RIA ,16	2.300,00	2.793,09	1,2144
<input checked="" type="checkbox"/>	6 RUA HUNG RIA ,52	2.700,00	3.666,38	1,3579
<input checked="" type="checkbox"/>	7 RUA No rue ga ,441	2.970,00	2.321,54	0,7817
<input checked="" type="checkbox"/>	8 RUA Um gua i ,120	3.600,00	2.993,83	0,8316

**GRÁFICO DE DISPERSÃO**

Núm.	X	Y
1	5.250,00	3.962,16
2	2.304,00	2.803,72
3	3.417,72	2.740,11
4	2.430,00	2.393,95
5	2.300,00	2.793,09
6	2.700,00	3.666,38
7	2.970,00	2.321,54
8	3.600,00	2.993,83



**GRÁFICO DE DISPERSÃO**

## APRESENTAÇÃO DOS RESULTADOS

### DADOS DO AVALIANDO

Tipo : Construção      Local : Rua Bulgária 143 SAO PAULO - SP      Data : 29/01/2024

Cliente : Orlando Roque de Freitas

Área terreno m<sup>2</sup> : 125,00

Edificação m<sup>2</sup> : 47,02

Modalidade : Venda

Distribuição espacial

#### VALORES UNITÁRIOS

Média Unitários : 3.121,47

Desvio Padrão : 990,61

- 30% : 2.185,03

+ 30% : 4.057,90

Coefficiente de Variação : 31,7400

#### VALORES HOMOGENEIZADOS

Média Unitários : 2.959,35

Desvio Padrão : 577,32

- 30% : 2.071,54

+ 30% : 3.847,15

Coefficiente de Variação : 19,5100

#### GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

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

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO: II

#### FORMAÇÃO DOS VALORES

MÉDIA SANEADA (R\$): 2.959,35

VALOR UNITÁRIO (R\$/m<sup>2</sup>): 2.959,35000

VALOR TOTAL (R\$) : 139.148,64

INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Paradigma

INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Avaliando

INTERVALO MÍNIMO : 2.670,53

INTERVALO MÍNIMO : 2.670,53

INTERVALO MÁXIMO : 3.248,17

INTERVALO MÁXIMO : 3.248,17

#### GRAU DE PRECISÃO

GRAU DE PRECISÃO: III

**REGISTRO FOTOGRÁFICO DO AVALIANDO**

FOTO N°



**PREFEITURA DA ESTÂNCIA TURÍSTICA DE SALTO**  
Rua 9 de Julho, 1.053 - Centro - Fone (11) 4602-8500  
Cep 13.322-900 - Salto - SP - CNPJ 46.634.507/0001-06 - www.salto.sp.gov.br

CERTIDÃO NEGATIVA  
**Nº. 2645/2025**

CERTIFICA, para os devidos fins, que o imóvel abaixo descrito acha-se QUITES COM SEUS IMPOSTOS para com a Fazenda Municipal de Salto, conforme o período descrito abaixo. Nada mais. Dado e passado pelo Departamento de Rendas da Prefeitura da Estância Turística de Salto, em 14/01/2025.

Esta Certidão tem validade por 90 (noventa) dias.

**\*\*\* Foram consultados que não há débitos até a presente data \*\*\***

**Inscrição:** 01.03.0059.0290.0001  
**Contribuinte:** JOSE FATEL GASPAR E OUTROS  
**Local:** RUA BULGARIA Nº 143 LOTE 29 P QUADRA 11 JD. DAS NAÇÕES CEP 13322-181 SALTO SP  
**Bairro:** JD. DAS NAÇÕES - SALTO - SP  
**Lote:** 29 P **Quadra:** 11

Fica ressalvado à Fazenda Municipal o direito de, a qualquer tempo, lançar e cobrar qualquer importância que lhe venha a ser julgada e devida.

**Código de controle da Certidão :** CVV8C18C1CF5C85E23C7DEE4EFF003EC7BF

Para a Confirmação de Autenticidade Desta Certidão Consulte o Endereço (<https://cidadesalto.giap.com.br/ords/salto01/f?p=331>)

Certidão Emitida Gratuitamente.

ATENÇÃO: Qualquer Rasura ou Emenda Invalidará Este Documento.



**Confirmação de Documentos**

**Certidão**

Tipo de Inscrição:

Imobiliário ▾

Inscrição

Certidão / Ano:

Ok

Processo

Nº Processo / Ano:

Ok



Cód. Verificação de Autenticidade

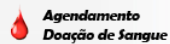
Ok



Ouvidoria



processos



processos

Para utilizar outra inscrição [clique aqui](#)

Manual:

Inscrição: 01.03.0059.0290.0001

Nome: JOSE FATEL GASPAR E OUTROS

Endereço: RUA BULGARIA , 143 , JD. DAS NAÇÕES , SALTO - SP

Ficha  
Edital

Selecionar	ANO	Tributo	Aviso	Principal	Correção	Multa	Juros	Honorários DA	Honorários S
<input checked="" type="radio"/>	2025	11-I.P.T.U	5737	265,24	0,00	0,00	0,00	0	0,00

Selecionar	Nº Guia	Data Vencimento	Principal	Vlr Correção	Vlr Multa	Vlr Juros	Vlr Honorários D
<input type="checkbox"/>	Cota Única	31/01/2025	238,71	0	0	0	0
<input checked="" type="checkbox"/>	1	31/01/2025	66,31	0	0	0	0
<input checked="" type="checkbox"/>	2	28/02/2025	66,31	0	0	0	0
<input checked="" type="checkbox"/>	3	31/03/2025	66,31	0	0	0	0
<input checked="" type="checkbox"/>	4	30/04/2025	66,31	0	0	0	0

[Voltar](#) [Emitir](#)