

**EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA 21ª VARA
CÍVEL DO FORO CENTRAL CÍVEL DA COMARCA DE SÃO PAULO - TJSP**

Processo nº 1070003-32.2015.8.26.0100

MAIS PRÓXIMA COMERCIAL E DISTRIBUIDORA S.A., já qualificada, por seus advogados nos autos da *ação de execução de título extrajudicial*, que move em face de **FLASH TRANSPORTES LTDA. ME e outros**, em trâmite perante este MM. Juízo e Ofício respectivo, vem, respeitosamente, à presença de Vossa Excelência, expor e requer o quanto segue.

1. Conforme Decisão de Fl. 1203, requer a juntada da avaliação do imóvel objeto da matrícula nº 1.987 do CRI de Teixeira de Freitas (doc. 1), na qual consta a seguinte avaliação:

VALOR DE AVALIAÇÃO DO IMÓVEL:

VALOR DE MERCADO:

R\$ 310.000,00 (TREZENTOS E DEZ MIL REAIS)

VALOR DE LIQUIDEZ:

R\$ 280.000,00 (DUZENTOS E OITENTA MIL REAIS)

Termos em que,
pede deferimento.

São Paulo, 15 de março de 2024

Luiz Nakaharada Junior
OAB/SP 163.284

Daniele Vieira Favorito
OAB/SP 364.629

PARECER TECNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

**CLIENTE : MAIS PROXIMA COMERCIAL E
DISTRIBUIDORA S.A.**

DATA : 07/03/2024

PARECER TECNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

SOLICITANTE

MAIS PROXIMA COMERCIAL E DISTRIBUIDORA S.A.
CNPJ 11.692.628/0001-11

PROPRIEDADE

**IMÓVEL SITUADO A AV. ALMIRANTE BARROSO, Nº 318 – BAIRRO NOVA TEIXEIRA –
TEIXEIRA DE FREITAS - BAHIA.**

AVALIADOR

AMILTON AUGUSTO VILAS BOAS
CPF: 330.151.715-34
CRECI: 13951-BA – CNAI 4647
Rua Pedro Medeiros Guerra, 54 – Centro
Teixeira de Freitas - BA

VALOR DE AVALIAÇÃO DO IMÓVEL:

VALOR DE MERCADO:

R\$ 310.000,00 (TREZENTOS E DEZ MIL REAIS)

VALOR DE LIQUIDEZ:

R\$ 280.000,00 (DUZENTOS E OITENTA MIL REAIS)



01 – DATA DE VERIFICAÇÃO EXTERNA

06 . 03 . 2024

02 – FINALIDADE

DETERMINAÇÃO DO VALOR DE MERCADO DO IMÓVEL.

“Entende-se como valor de mercado de uma propriedade a quantia mais provável pela qual se negociaria voluntariamente e conscientemente um bem, numa data de referência, dentro das condições do mercado vigente.”

(NBR 14653-1, item 3.44)

03 – DADOS DA REGIÃO

A região onde situa-se o imóvel avaliando, é dotada de infra-estrutura urbana municipal, tais como: Avenida asfaltada, luz elétrica, transporte coletivo, telefone, coleta de lixo, escola, etc.

O bairro é constituído predominantemente por imóveis residenciais e comerciais, e apresenta fácil acesso por bons logradouros. O bairro proporciona comodidades próximas como comércio diversificado ao longo dos corredores retro mencionados, serviços diversos, estando próximo ao bairro central da cidade.



04 – DESCRIÇÃO COMPLETA DO IMÓVEL

O imóvel urbano, situa-se na Av. Almirante Barroso, nº 318 – Nova Teixeira – Teixeira de Freitas-BA., ponto comercial com casa residencial, composto por térreo sobreloja na parte do fundo residencial. Área de terreno de totalizando 367,00m² com 288,08m² de área construída com estrutura de alvenaria e laje. Padrão de construção simples. Salientamos que as informações da área de terreno e construção foram extraídos no Boletim de Cadastro Econômico da Prefeitura municipal de Teixeira de Freitas na Inscrição municipal de número 10301880141001 uma vez que não tivemos acesso a área interna do imóvel, e devido a essa falta de verificação na área interna, na avaliação foi considerado o valor da área e um valor médio da construção.

05 – AVALIAÇÃO DO POTENCIAL ECONÔMICO

Imóvel com boa localização, e área com potencial de construção com melhor estrutura e mais exploração para fins comerciais.

06 – MÉTODO DA AVALIAÇÃO

Dentre os métodos de avaliação, determinados pela **Norma Brasileira – NBR 14.653-2 da Associação Brasileira de Normas Técnicas**, adotamos o Método Comparativo de Dados do Mercado, por julgarmos ser o que melhor reflete a realidade do mercado imobiliário para o objeto deste trabalho.

Para a determinação do valor do imóvel em estudo, procedemos a uma cuidadosa pesquisa de valores da região, cuja seleção e homogeneização dos elementos comparativos, facultou a determinação do melhor valor.

07 – VALOR DE MERCADO

ÁREA TOTAL E BENFEITORIAS DO IMÓVEL

TIPO	TIPO	MATR.	M ²	VALOR
ÁREA DE IMÓVEL	TERRENO		367,00	
AREA CONSTRUIDA	CASA		288,08	
VALOR TOTAL ESTIMADO				310.000,00

R\$ 310.000,00 (TREZENTOS E DEZ MIL REAIS)

07.01 – VALOR DE LIQUIDEZ

É o valor pelo qual o imóvel poderá ser vendido em condições imediatas, à vista e em dinheiro.

VALOR DE LIQUIDEZ

R\$ 280.000,00 - (DUZENTOS E OITENTA MIL REAIS)



08 – COMENTÁRIOS

- Salientamos que a cidade de Teixeira de Freitas é a maior cidade do Extremo-Sul da Bahia e uma das que mais cresce no estado.
- Salientamos a dificuldade na precisão da avaliação devido o não acesso a área interna do imóvel para verificação.

09 – ANEXOS:

BOLETIM DE CADASTRO IMOBILIÁRIO

FOTOS DE FACHADA E RUA

IMAGEM NO GOOGLE

10 – ENCERRAMENTO

Estamos à disposição de V.S.as. para eventuais esclarecimentos de dúvidas ou questões suscitadas por este trabalho.

Teixeira de Freitas, 07 de Março de 2024

Amilton Augusto Vilas Boas

Avaliador Imobiliário

CRECI-BA: 13951 – CNAI 04647



PREFEITURA MUNICIPAL DE TEIXEIRA DE FREITAS

fls. 1278

CNPJ 13.650403/0001-28
AV. MARECHAL CASTELO BRANCO
CENTRO
TEIXEIRA DE FREITAS
BA

Boletim de Cadastro Imobiliário

LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL

Nº Código reduzido.: 15355 Inscrição Cadastral.: 10301880141001 Inscrição Anterior....: 01031880130001 Apt:
Face.....: 0141 Unidade.....: 001 Loteamento..: - Lote.....: P/17 E Quadra..: 23 Bloco...: Nº: 318
Bairro.....: 00000038 - NOVA TEIXEIRA Logradouro..: 003002 - AVN ALMIRANTE BARROSO
Trecho: 0001969 - Segmento/Sessão: 00 Referência: Andar: Sala:
Complemento.....:

NOME PROPRIETÁRIO / ENDEREÇO CORRESPONDÊNCIA

Código Proprietário: 220337 Nome Proprietário: VALDEMIR PEREIRA DOS SANTOS
Endereço.....: AVENIDA AVN ALMIRANTE BARROSO
Número: 318 Complemento: CASA
Lote: Quadra: Loteamento: Bairro.....: NOVA - TEIXEIRA
Cidade/Município.....: TEIXEIRA DE FREITAS Cep.....: 45994-282 UF.....: Bahia

INFORMAÇÕES GERAIS SOBRE O IMÓVEL

Ocupação do Lote.....: CONSTRUÍDO Patrimônio.....: PARTICULAR Isento.....: :
Utilização.....: COMERCIAL Delimitação.....: MURADO - DELIMITAÇÃO Motivo.....: :
Ano de Construção.....: Imune.....: :

INFORMAÇÕES SOBRE O TERRENO

Situação Rua...: Situação Quadra....: UMA FRENTE Topografia...: PLANA Pedologia..: NORMAL

INFORMAÇÕES - CONFRONTANTE(S)

Nome Confrontante - Frente ALMIRANTE BARROSO Nome Confrontante - Fundo
Nome Confrontante - Lado Esquerdo Nome Confrontante - Lado Direito

MEDIDAS DO IMÓVEL

Área Terreno.....: 367,00 Área Terreno s/ Preserv.: Área Terreno Priv. Preserv.: Área Terr. Priv. s/ Preserv.:
Área Constr. Total.....: 367,00 Área Constr. Unidade.....: 367,00 Área Constr. Comum.....: Área Constr. Coberta.....: 367,00
Profundidade.....: Área Constr. Privativa.....: Área Constr. Mezanino.....: Área Constr. Descoberta....: 0,00
Frente (Testada).....: 15,00

INFORMAÇÕES SOBRE A EDIFICAÇÃO

Padrão Construtivo.....: MAU (Popular) 288,08 Alinhamento.....: SEM INFORMAÇÃO Situação Edificação..: UMA FRENTE
Posição Norte.....: Posicionamento: SEM INFORMAÇÃO Tipo de Edificação....: LOJA
Estado Conservação....: REGULAR Comodos Nº.....: Nº Banheiros.....:
Garagem.....: Pavimentos.....: 1

VALOR VENAL

Terreno.....: \$70.183,80 Construção.....: 65550,72 Imóvel Total...:
Valor m2...: Valor m2.....: \$135.734,52

INFORMAÇÕES COMPLEMENTARES / ADICIONAIS

Cadastrado por.....: Data.....: 01/01/2007
Revisado por.....: Data.....:
Situação do Imóvel.....: Label11 Data da Situação.....:
Informações Complementares.....:

HISTÓRICO DE PROPRIETÁRIOS

LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL

Nº Código reduzido.: 15355 Inscrição Cadastral.: 10301880141001 Inscrição Anterior....: 01031880130001 Apt:
Face.....: 0141 Unidade.....: 001 Loteamento..: - Lote.....: P/17 E Quadra..: 23 Bloco...: Nº: 318
Bairro.....: 00000038 - NOVA TEIXEIRA Logradouro..: 003002 - AVN ALMIRANTE BARROSO

06/09/2023 15:42:19

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUIZ NAKAHARADA JUNIOR e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 15/03/2024 às 08:53, sob o número WJMJ24405113653. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1070003-32.2015.8.26.0100 e código wZTnGnsm.



PREFEITURA MUNICIPAL DE TEIXEIRA DE FREITAS

fls. 1279

CNPJ 13.650403/0001-28
AV. MARECHAL CASTELO BRANCO
CENTRO
TEIXEIRA DE FREITAS
BA

Boletim de Cadastro Imobiliário

Trecho: 0001969 - Segmento/Sessão: 00 Referência: Andar: Sala:
Complemento.....:

NOME PROPRIETÁRIO / ENDEREÇO CORRESPONDÊNCIA

Código Proprietário: 220337 Nome Proprietário: VALDEMIR PEREIRA DOS SANTOS
Endereço.....: AVENIDA AVN ALMIRANTE BARROSO
Número: 318 Complemento: CASA
Lote: Quadra: Loteamento: Bairro.....: NOVA -TEIXEIRA
Cidade/Município.....: TEIXEIRA DE FREITAS Cep.....: 45994-282 UF.....: Bahia

INFORMAÇÕES GERAIS SOBRE O IMÓVEL

Ocupação do Lote.....: CONSTRUÍDO Patrimônio.....: PARTICULAR Isento.....: :
Utilização.....: COMERCIAL Delimitação.....: MURADO - DELIMITAÇÃO Motivo.....: :
Ano de Construção.....: Imune.....: :

INFORMAÇÕES SOBRE O TERRENO

Situação Rua...: Situação Quadra....: UMA FRENTE Topografia...: PLANA Pedologia...: NORMAL

INFORMAÇÕES - CONFRONTANTE(S)

Nome Confrontante - Frente ALMIRANTE BARROSO Nome Confrontante - Fundo
Nome Confrontante - Lado Esquerdo Nome Confrontante - Lado Direito

MEDIDAS DO IMÓVEL

Área Terreno.....: 367,00 Área Terreno s/ Preserv.: Área Terreno Priv. Preserv.: Área Terr. Priv. s/ Preserv.:
Área Constr. Total.....: 367,00 Área Constr. Unidade.....: 367,00 Área Constr. Comum.....: Área Constr. Coberta.....: 367,00
Profundidade.....: Área Constr. Privativa.....: Área Constr. Mezanino.....: Área Constr. Descoberta.....: 0,00
Frente (Testada).....: 15,00

INFORMAÇÕES SOBRE A EDIFICAÇÃO

Padrão Construtivo.....: MAU (Popular) 288,08 Alinhamento.....: SEM INFORMAÇÃO Situação Edificação...: UMA FRENTE
Posição Norte.....: Posicionamento: SEM INFORMAÇÃO Tipo de Edificação.....: LOJA
Estado Conservação.....: REGULAR Comodos Nº.....: Nº Banheiros.....:
Garagem.....: Pavimentos.....: 1

VALOR VENAL

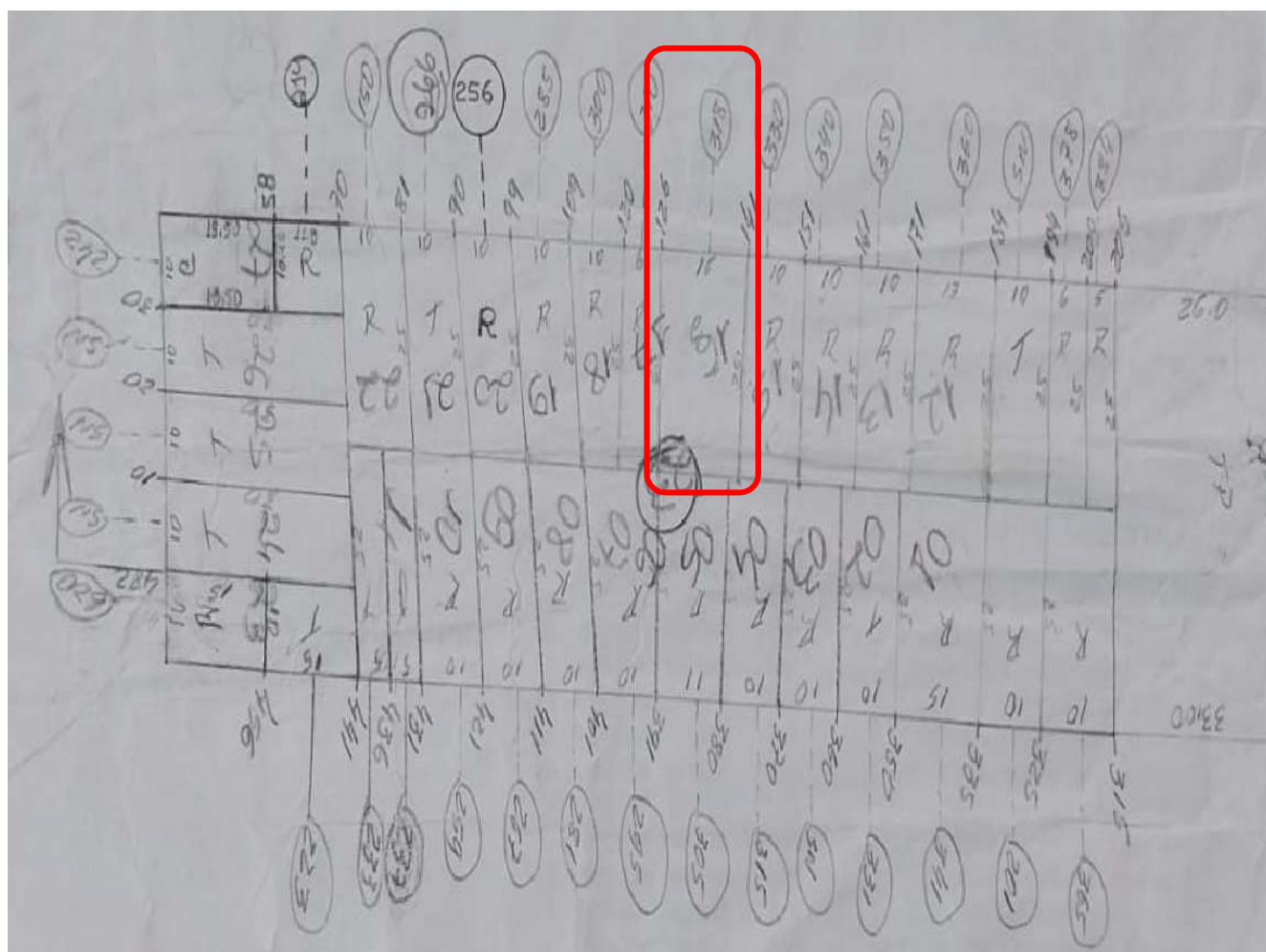
Terreno.....: \$70.183,80 Construção.....: 65550,72 Imóvel Total....:
Valor m2....: \$191,24 Valor m2.....: \$135.734,52

INFORMAÇÕES COMPLEMENTARES / ADICIONAIS

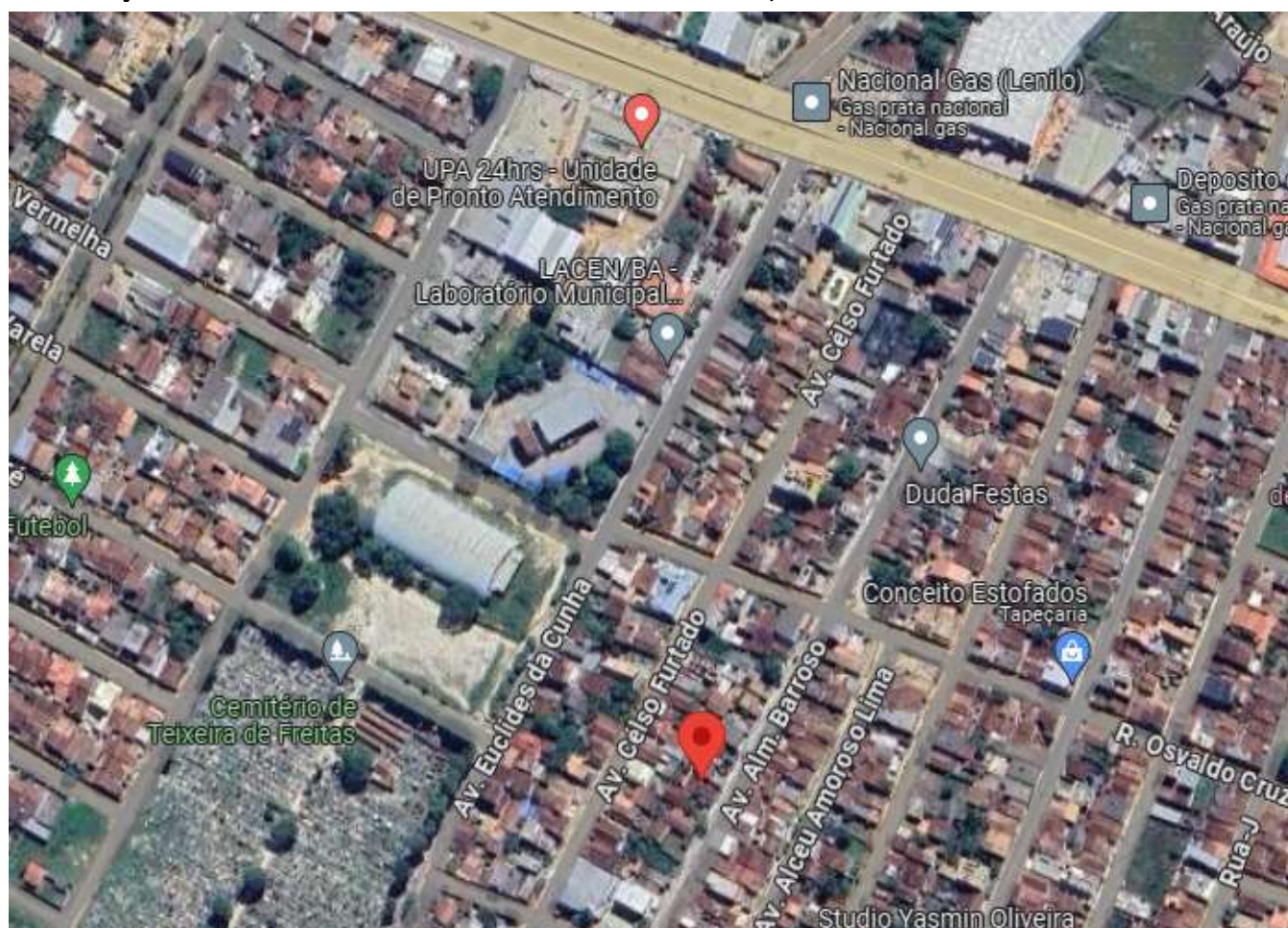
Cadastrado por.....: Data.....: 01/01/2007
Revisado por.....: Data.....:
Situação do Imóvel.....: Label11 Data da Situação.....:
Informações Complementares.....:

HISTÓRICO DE PROPRIETÁRIOS

LOCALIZAÇÃO IMÓVEL PREFEITURA



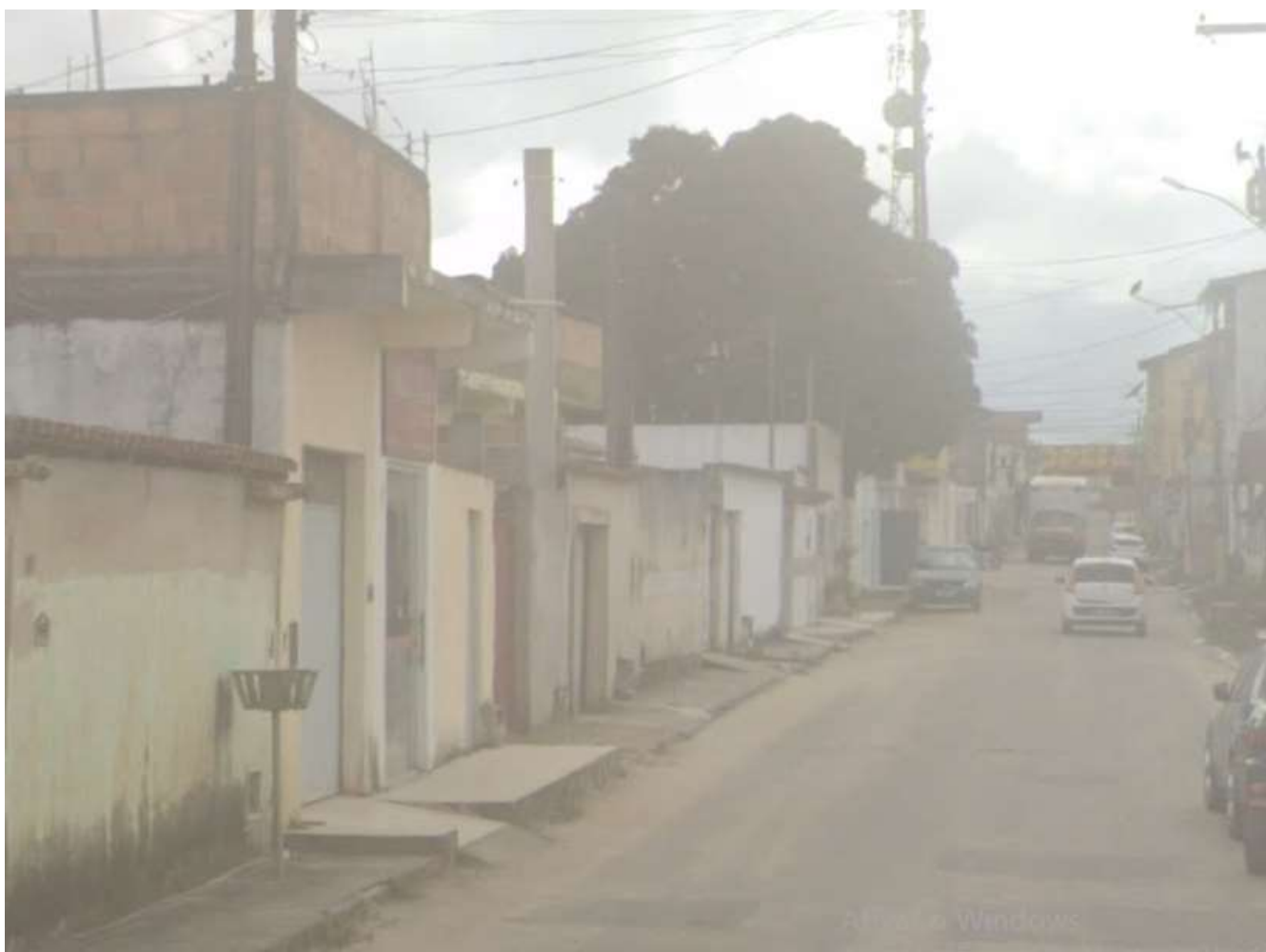
LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL SITUADO À AV. ALMIRANTE BARROSO, 318 - BAIRRO NOVA TEIXEIRA- T. FREITAS-BA



FOTOS DA FACHADA DO IMÓVEL







LAUDO TÉCNICO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL

CAPA – RESUMO

SOLICITANTE	Mais Proxima Comercial e distribuidora S/A
OBJETIVO	Valor mercadológico
FINALIDADE	Valor do bem imóvel
OBJETO	Imóvel Urbano – Comercial
METODOLOGIA	Comparativo de dados de mercado/ Estatística Inferencial
ENDEREÇO : AV Almirante Barroso N:318 Bairro: Nova Teixeira	
	R\$ 250.000 Duzentos e Cinquenta Mil Reais
DATA	Nove de abril de 2024
RESPONSÁVEL TÉCNICO	Fabio de gois matos CPF : 022 875 395 30 RG 11 698 889 41
PERITO IMOBILIÁRIO PERITO JUDICIAL	
CRECI BA 24 048 CNAI BA 30 444	

LISTA DE FIGURAS

<u>Figura 1- Zona urbana de localização do imóvel avaliando.</u>	4
<u>Figura 2 - Fotografia do logradouro de situação do imóvel avaliando.</u>	5
<u>Figura 3– Gráfico de Aderência – Regressão Linear</u>	11
<u>Figura 4 - Gráfico de Resíduos – Regressão Linear</u>	11
<u>Figura 5– Quadro descritivo sobre o grau de fundamentação da avaliação.</u>	13
<u>Figura 6 - Layout do Imóvel avaliando.</u>	15

LISTA DE TABELAS

<u>Tabela 1- Características referente a localização do imóvel</u>	4
<u>Tabela 2- Dados pertinentes ao logradouro de situação</u>	5
<u>Tabela 3 - Características referente ao bairro onde está localizado o imóvel</u>	6
<u>Tabela 4 – Padrão de acabamento interno do imóvel avaliando</u>	7
<u>Tabela 5– Informações referentes a documentação disponível do imóvel avaliando</u>	7
<u>Tabela 6 – Quantificação de variáveis e dados do modelo</u>	9
<u>Tabela 7– Estatísticas do modelo</u>	10
<u>Tabela 8 – Normalidade dos resíduos</u>	10
<u>Tabela 9 – Análise de Variância</u>	10
<u>Tabela 10 - Equação Geral do modelo</u>	10
<u>Tabela 11 – Teste de Hipóteses</u>	10
<u>Tabela 12 – Atributos de entrada do imóvel avaliando</u>	12
<u>Tabela 13 – Resultados do valor total do imóvel avaliando para o seu intervalo de confiança</u>	12

1. ESCOPO

Esta avaliação tem por finalidade a determinação do valor mercadológico de arrendamento que iremos determinar aqui neste laudo, Dentro da área de Avaliações de Imóveis, define-se "valor de mercado" como sendo a quantia mais provável pela qual se negociaria voluntariamente e conscientemente um bem, numa data de referência, dentro das condições do mercado vigente.

2. DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

De acordo com a inspeção efetuada no local em **09-04-2024**, elementos fornecidos pelo solicitante e dados obtidos em várias fontes cadastrais, as características principais do objeto da avaliação são as seguintes:

2.2 LOCALIZAÇÃO

Tabela 1- Características referente a localização do imóvel.

Tipo do Imóvel	Zona urbana – Comercial
Proprietário	Mais Proximo Comercial e Distribuidora
Endereço	Av Almirante Barroso N: 318 B: Nova Teixeira
Bairro	Nova Teixeira
Município	Teixeira De Freitas
Estado	Bahia

2.3 ZONEAMENTO

O imóvel se localiza em área de expansão urbana preferencial I (ZR-5), de acordo com a lei de zoneamento, objeto das Leis nº 798/95, e 850/96 conforme plano diretor da prefeitura municipal de TEIXEIRA DE FREITAS BA .

Figura 1- Zona urbana de localização do imóvel avaliando.

2.4 CARACTERÍSTICAS DO LOGRADOURO DE SITUAÇÃO

Tabela 2- Dados pertinentes ao logradouro de situação.

Logradouro	Mão Direção	Largura	Qtd de Pistas	Traçado	Pavimentação	Calçadas	Guías	Sarjetas
VIA 1	Linear	15 M2	1	Retilíneo	SIM	SIM	SIM	SIM

Figura 2 - Fotografia do logradouro de situação do imóvel avaliando.

3. OBJETIVO

O presente laudo tem por objetivo a determinação do valor de mercado do imóvel avaliando.

4. INTERESSADO

O interessado e proprietário do imóvel avaliando, trata-se **Mais Próxima Comercial e Distribuidora**, inscrito no **CNPJ 116926280001-11** Que solicita o laudo para a avaliação do imóvel em seu nome, com a finalidade de descrever o seu preço de venda, segundo as prescrições da NBR-14653 partes 1 e 2.

5. PREMISSAS PARA A AVALIAÇÃO

Este laudo fundamenta-se no que estabelecem as normas técnicas da ABNT, Avaliações de bens, registradas no INMETRO como NBR 14653 – Parte 1 (Procedimentos Gerais) e Parte 2 (**Imóveis Urbano Comercial**), o detalhamento e interpretação das especificações constantes das Normas da ABNT são discutidos e apresentados através de estudos analíticos pelo Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia - IBAPE. Para as análises estatísticas aqui dispostas, foi empregado o software de avaliação de bens SisDEA®.

Nesta avaliação foi considerada a área privativa como sendo a apresentada na **documentação em anexo (1987)**, fornecidas pelo solicitante. Considerou-se, como

premissa, para efeito de avaliação, o bem livre de hipotecas, arrestos, usufrutos, penhores, passivos ambientais ou quaisquer ônus ou problemas que prejudiquem o seu bom uso ou comercialização. A documentação fornecida para a elaboração deste laudo, é, por premissa, considerada boa e válida, não tendo sido efetuadas análise jurídica ou medições de campo exceto estimativas “in loco” para as benfeitorias e construções. Não foram efetuadas medições para comprovação da área acima, não sendo possível tecnicamente conciliar a vistoria física do imóvel com a documentação do mesmo em anexo, bem como análise da matéria jurídica nela expressa, pois não é este o objetivo deste trabalho. O valor aqui atribuído se refere à finalidade específica deste laudo, ou seja, Valor de Mercado, não podendo servir de base para outras finalidades, pois para tanto os critérios de avaliação bem como os valores deverão ser reanalisados.

6. CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO

Tabela 3 - Características referente ao bairro onde está localizado o imóvel.

Uso Predominante:	Residencial
Densidade de Ocupação:	Média
Padrão Econômico:	Médio
Distribuição da Ocupação:	Horizontal
Área Sujeita a Enchentes:	Não
Melhoramentos Públicos:	Água, Energia Elétrica, Telefone, Guia/Sarjeta, Gás, Iluminação Pública, Transporte Coletivo, Águas Pluviais.
Transportes Coletivos:	Ônibus
Equipamentos Comunitários:	Lazer, Saúde, Cultura, Educação, Segurança.
Intensidade de Tráfego:	Alto
Nível de Escoamento:	Bom
Principais Polos de Influência:	Polo industrial
Principais Vias de Acesso:	Av Presidente Getúlio Vargas

7. DESCRIÇÃO GERAL DO IMÓVEL

Com base em vistoria realizada em **09-04-2024** na presença do interessado, verificou-se tratar de um galpão com ponto comercial que possui **365 m2**, sendo que de frente tem dez metros por vinte e cinco de fundos ,casa tem melhorias com ponto comercial (loja de roupas) (todo murado com portões e dois pavimentos ,frontal acesso inicial ,garagem ao lado direito uma loja de confecções mais sala em conceito aberto e três quartos no corredor mais dois banheiros e cozinha á esquerda ,parte superior acesso a sala com cozinha mais banheiro social e varanda ,área toal construída e área privativa de **341 m2** ,Pavimentação Asfáltica ", "Rede Coletora Pluvial", "Rede de Abastecimento de Água Potável" e "Rede de Energia Elétrica".

Tabela 4 – Padrão de acabamento interno do imóvel avaliando.

Piso:	SIM
Parede:	SIM
Forro:	SIM
Portas:	SIM
Caixilhos:	SIM
Padrão Construtivo:	SIM
Idade Aparente:	10 anos
Estado de Conservação:	ÓTIMO

7.1 DOCUMENTAÇÃO DO IMÓVEL AVALIANDO

Tabela 5– Informações referentes a documentação disponível do imóvel avaliando.

Número/Matricula	Cartório	Data/Registro
1987	1º Ofício de Registro de Imóveis e Hipotecas de Teixeira de Freitas Ba .	1987

8. DIAGNÓSTICO DE MERCADO

Para a tipologia de imóvel neste laudo aqui abordado, para venda, pode-se considerar o mercado imobiliário como tendo performance Recessiva, Nível de Ofertas de Comportamento Alto e Liquidez Baixa.

9. METODOLOGIA UTILIZADA

A metodologia utilizada trata-se do Método Comparativo Direto de Dados do Mercado, de acordo com NBR 14.653 – Partes 1 e 2, esta metodologia avaliatória deve ser fincada em pesquisa de mercado envolvendo, além dos preços comercializados e/ou ofertados, as demais características e qualidades que representem influência no valor do imóvel avaliando. O tratamento científico utilizado foi baseado em inferência estatística, fator este que permitiu o cálculo de estimativa de valor não tendencioso, estabelecendo-se intervalos de confiança e submetendo os dados a testes de hipóteses.

10. CÁLCULO DO VALOR DE MERCADO DO IMÓVEL

10.1 CONSIDERAÇÕES

O valor total adotado foi determinado após uma ampla pesquisa junto ao mercado imobiliário, através de contatos com corretores, imobiliárias atuantes, proprietários e pessoas afins. As normas regulamentadoras afirmam que os dados amostrais devem possuir os seguintes fatores de equivalência:

- a) Equivalência de Situação: dá-se preferência a locais da mesma situação geo-sócio-econômica, da mesma região e zoneamento.
- b) Equivalência de Tempo: sempre que possível, os elementos comparativos devem apresentar contemporaneidade com a avaliação.
- c) Equivalência de Características: sempre que possível deve ocorrer à semelhança com o imóvel objeto da avaliação no que tange à situação, grau de aproveitamento, características físicas, adequação ao meio, utilização etc.

Foi então realizada uma pesquisa onde foram coletadas amostras as quais foram devidamente analisadas e 28 (vinte e oito) amostras foram selecionadas em função da localização e grau de semelhança com o imóvel avaliando. O tratamento para alcançar a convicção do valor foi baseado em processo de inferência estatística permitindo o cálculo

de estimativa de valor não tendencioso, estabelecendo-se intervalos de confiança e submetendo os dados a testes de hipóteses. De acordo com o estabelecido no enquadramento ao item 9.2.1 da NBR 14653/2011 da ABNT, foi adotado para o tratamento estatístico das amostras e estimativas as seguintes variáveis explicativas:

V1 = Área privativa (m²) = variável numérica quantitativa em m²

Definição: À medida que aumenta a área privativa aumenta-se o valor total.

Variação Amostral de 78 m² a 98 m².

V2 = Distância a polo de valorização (km) = variável numérica quantitativa

Definição: À medida em que o imóvel se aproxima do centro comercial (polo de valorização) aumenta-se o valor total. Para tal medida, foi utilizado o software Google Maps.

Variação Amostral de 3 km a 52 km.

V3 = Valor de nota bairro comercial (R\$) = variável numérica quantitativa

Definição: À medida em que se aumenta o valor da distância para o centro, conseqüentemente também aumenta o valor total.

V4 = Pavimento de Localização (un) = variável numérica quantitativa

Definição: À medida em que se diminui o andar em que está localizado o imóvel, aumenta-se o valor total.

Variação Amostral de 0 a 6.

V5 = Valor Total (R\$) = variável dependente

10.2 MÓDELO DE REGRESSÃO LINEAR

Tabela 6 – Quantificação de variáveis e dados do modelo.

Variáveis e dados do modelo	Quantidade
Total de variáveis:	5
Variáveis utilizadas no modelo:	5
Total de dados:	28
Dados utilizados no modelo:	28

Tabela 7– Estatísticas do modelo.

Estatísticas do modelo	Valor
Coefficiente de correlação:	0,9392271 / 0,9459941
Coefficiente de determinação:	0,8821476
Fisher - Snedecor:	43,04
Significância do modelo (%):	0,01

Tabela 8 – Normalidade dos resíduos.

Distribuição dos resíduos	Curva Normal	Modelo
Resíduos situados entre -1σ e $+1\sigma$	68%	67%
Resíduos situados entre $-1,64\sigma$ e $+1,64\sigma$	90%	96%
Resíduos situados entre $-1,96\sigma$ e $+1,96\sigma$	95%	100%

Tabela 9 – Análise de Variância.

Fonte de variação	Soma dos Quadrados	Graus de Liberdade	Quadrado Médio	F
Explicada	9875140175048 54540000,000	4	2468785043762 13640000,000	43,040
Não Explicada	1319290616210 31170000,000	23	5736046157436 138500,000	
Total	1119443079125 885600000,000	27		

Tabela 10 - Equação Geral do modelo.

Valor total² = +4,022259028E+010 +449608,1539 * Área privativa² +6618101010 / Distancia ao polo valorizante² -3,901518583E+014 / Valor de C² -776210472,4 * Pavimento de Localização

Tabela 11 – Teste de Hipóteses

Variáveis	Transf.	t Obs.	Sig.(%)
Area privativa	x^2	1,63	11,64
Distancia ao polo valorizante	$1/x^2$	2,35	2,78
Valor de bairro	$1/x^2$	-11,78	0,01
Pavimento de Localização	x	-1,63	11,58
Valor total	y^2	17,71	0,01

Figura 3 – Gráfico de Aderência – Regressão Linear

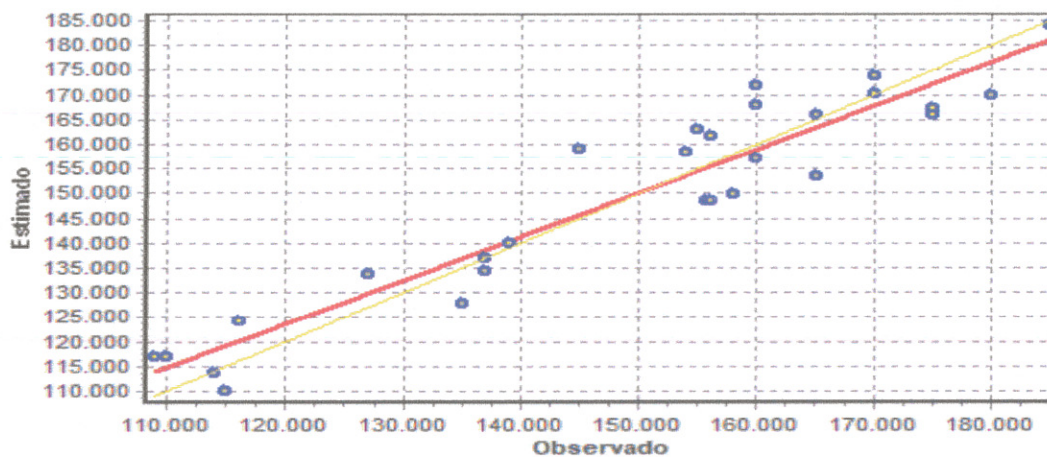
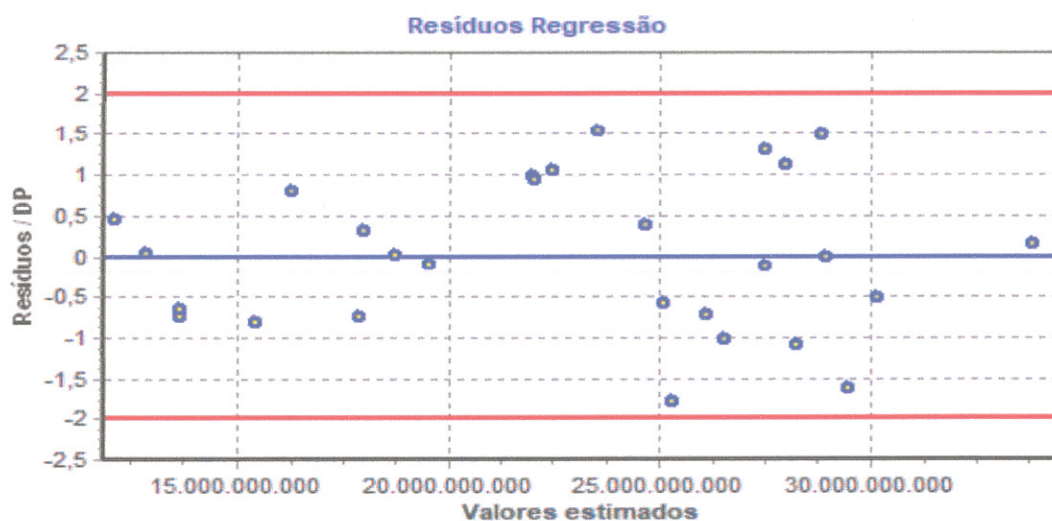


Figura 4 - Gráfico de Resíduos – Regressão Linear



11. RESULTADOS

Com base nos dados referentes ao imóvel avaliando e a equação estimativa determinada em detrimento dos requisitos da NBR 14653 apresentada no item anterior, com o intervalo de confiança em 80 % foram obtidos os seguintes resultados para o imóvel:

Tabela 3 – Atributos de entrada do imóvel avaliando.

Imóvel Avaliando	
Área Privativa (m²)	600
Distância Polo de Valorização (Km)	1 km
Valor de bairro (R\$)	500.000
Pavimento de Localização (un)	(Térreo + Apt)

Tabela 4 – Resultados do valor total do imóvel avaliando para o seu intervalo de confiança.

	Valor Total
Valor Máximo	R\$ 500.000
Valor Médio	R\$ 450.000
Valor Mínimo	R\$ 350.000
Valor Definido (Total)	R\$ 250.000

12. ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO

Para a precisão do valor do imóvel este laudo foi enquadrado no grau III, com amplitude do intervalo de confiabilidade de 6,81% de precisão. Quanto à fundamentação, de acordo com a NBR14653-2 foi verificada se enquadrando no grau II, como pode ser verificado a seguir:

Figura 5 – Quadro descritivo sobre o grau de fundamentação da avaliação.

Item	Descrição	Grau			Pontos obtidos
		III	II	I	
1	Caracterização do imóvel avaliando	Completa quanto a todas as variáveis analisadas	Completa quanto às variáveis utilizadas no modelo	Adoção de situação paradigma	2
2	Quantidade mínima de dados de mercado, efetivamente utilizados	6 (k+1), onde k é o número de variáveis independentes	4 (k+1), onde k é o número de variáveis independentes	3 (k+1), onde k é o número de variáveis independentes	2
3	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de informações relativas a todos os dados e variáveis analisados na modelagem, com foto e características observadas pelo autor do laudo	Apresentação de informações relativas a todos os dados e variáveis analisados na modelagem	Apresentação de informações relativas aos dados e variáveis efetivamente utilizados no modelo	2
4	Extrapolação	Não admitida	Admitida para apenas uma variável, desde que: a) as medidas das características do imóvel avaliando não sejam superiores a 100% do limite amostral superior, nem inferiores à metade do limite amostral inferior, b) o valor estimado não ultrapasse 15% do valor calculado no limite da fronteira amostral, para a referida variável	Admitida, desde que: a) as medidas das características do imóvel avaliando não sejam superiores a 100% do limite amostral superior, nem inferiores à metade do limite amostral inferior b) o valor estimado não ultrapasse 20% do valor calculado no limite da fronteira amostral, para as referidas variáveis, de per si e simultaneamente, e em módulo	3
5	Nível de significância (somatório do valor das duas caudas) máximo para a rejeição da hipótese nula de cada regressor (teste bicaudal)	10%	20%	30%	2
6	Nível de significância máximo admitido para a rejeição da hipótese nula do modelo através do teste F de Snedecor	1%	2%	5%	3

Graus	III	II	I	Soma
Pontos Mínimos	16	10	6	14
Itens obrigatórios	2, 4, 5 e 6 no grau III e os demais no mínimo no grau II	2, 4, 5 e 6 no mínimo no grau II e os demais no mínimo no grau I	Todos, no mínimo no grau I	
Grau de Fundamentação do Laudo				II

13. CONCLUSÃO

Diante da quantidade de dados amostrais com valores em oferta, além do diagnóstico de mercado aqui apresentado, conforme a ABNT NBR 14653-2:2011 item 8.2.1.5 foi utilizado o campo de arbítrio de maneira a absorver as influências supracitadas. Para tal, o presente laudo perante todos os itens expostos e fundamentados conclui que o valor do imóvel avaliando para dia **nove de abril de 2024** é:

R\$ 250.000

DUZENTOS E CINQUENTA MIL

REAIS



Teixeira de Freitas/BA,09 de Abril de 2024 .

Fábio de Gois

Responsável Técnico
Fábio De Gois
Perito avaliador de imóveis
CRECI BA 24 048
CNAI 30 444

Fábio de Gois
Perito Avaliador Imobiliário
CNAI - 30.444

Fábio de Gois
Consultor Imobiliário
Perito Avaliador
CRECI-BA 24048





09/abr.
2024
—



METRÓPOLE

09/04/2024

ANEXO C – DOCUMENTAÇÃO FOTOGRÁFICA

Figura 6 - Layout do apartamento avaliando.

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

A MAIS PROXIMA COMERCIAL E DISTRIBUIDORA S.A,

Elder Andrade corretor de imóveis nascido em Teixeira de Freitas, iniciou suas atividades no mercado imobiliário em 2009, formado em Gestão de Negócios Imobiliários pelo Centro Universitário Leonardo Da Vinci, hoje atua principalmente na área de venda, locação e avaliação de imóveis residenciais, comerciais, loteamentos, condomínios e etc. Registrou-se no **CRECI** (Conselho Regional de Corretores de Imóveis) da 9ª região, sob o número: **15.679/BA** e no **CNAI** (Cadastro Nacional de Avaliadores de Imóveis) sob nº: **22.114** com endereço comercial na Rua Massanori Nagao, 95 – Loja 01 – Galeria Venezia – Centro em Teixeira de Freitas estado da Bahia, na qualidade de Avaliador Imobiliário vem apresentar-lhe o presente Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica.

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

Este parecer está em conformidade com o disposto no art. 3º da Lei 6.530, de 12 de maio de 1978 (D.O.U. de 15/05/1978), que regulamenta a profissão de Corretor de Imóveis, e com as Resoluções do Conselho Federal de Corretores de Imóveis (COFECI) nºs 957, de 22 de maio de 2006 (D.O.U. de 26/06/2006), e 1.066, de 22 de novembro de 2007 (D.O.U. de 29/11/2007) que dispõem sobre a competência do Corretor de Imóveis para a elaboração de Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica e regulamentam a sua forma de elaboração conforme ABNT/NBR: 14.653-1 e 14.653-2.

Elder Andrade - Corretor de Imóveis

Rua Massanori Nagao, 95 – Loja 01 - Galeria Venezia – Centro

Teixeira de Freitas – Bahia

Creci: 15.679/ 9ª Região - CNAI: 22.114

Fone: (73) 9 9944-2614 / E-mail: Eldercorretortx@gmail.com

Teixeira de Freitas, 16 de Abril de 2024

1. Solicitante:

MAIS PROXIMA COMERCIAL E DISTRIBUIDORA S.A

CNPJ: 11.692.628/0001-11

2. Imóvel avaliando:

Trata-se de um imóvel urbano, localizado na AV Almirante Barroso, N° 318 – Bairro Nova Teixeira na cidade de Teixeira de Freitas estado da Bahia.

3. Objetivo do Parecer:

O objetivo deste parecer é determinar o valor real de mercado do imóvel avaliando, com base em pesquisas de dados coletados no mercado imobiliário da região em questão.

4. Finalidade do Parecer:

A finalidade do parecer é informar ao solicitante o preço médio por metro quadrado da área em questão.

5. Considerações:

Na etapa de pesquisa foram levantados informações atuais e pesquisas anteriores, plantas, mapas, documentos, estatísticas, fotografias aéreas e terrestres, enfim, tudo que pudesse esclarecer aspectos relevantes para o estabelecimento de critérios e preços. Foi pesquisada a maior quantidade possível de dados de mercado, com atributos comparáveis aos do bem avaliando.

Principais aspectos na etapa de pesquisa para coleta de dados:

- Pesquisar dados de mercado com atributos mais semelhantes possíveis ao do bem avaliando;
- Identificar e diversificar as fontes de informações, para que essas pudessem ser, tanto quanto possíveis, comparadas entre si com o objetivo de aumentar a confiabilidade dos dados de mercado;
- Identificar e descrever as características relevantes dos dados de mercado;
- Analisar documentos e constatar negociações concretizadas realizadas na região nos últimos meses/anos;

6. Características do Imóvel Avaliando:

O imóvel encontra-se em uma região privilegiada da cidade, com grande índice de valorização e próximo a grandes empreendimentos que contribuem com o mercado da região.

6.1 Documentação

Foi apresentado a mim como avaliador, um comprovante de cadastro imobiliário.

6.2 Metragem do Terreno

Área do terreno totalizando 367,00m², com uma área construída de 288,08m² em estrutura de alvenaria e laje, seguindo um padrão de construção simples. Essas informações foram obtidas do Boletim de Cadastro Econômico da Prefeitura Municipal de Teixeira de Freitas, através da Inscrição Municipal número 10301880141001. Devido à impossibilidade de acesso à área interna do imóvel, o valor do terreno e um valor médio da construção foram considerados na avaliação.

7. Polos de Influência:

Para determinar o polo de influência, identificamos os pontos de referência mais relevantes do relacionados ao imóvel avaliando. Visto que é necessário a identificação dos mesmos para que possamos ter como base o aspecto de distância.

- Hospital Regional;
- UPA;
- Igreja São Paulo;
- Casa de Materiais de Construção Lopez;
- Farmácia Indiana;

8. Vistoria:

O imóvel foi vistoriado no dia 08 de Abril 2024 às 15:30 hs.

9. Metodologia:

Para a realização do presente trabalho utilizou-se do Método Comparativo Direto de Dados de Mercado (NBR 14.653-1, item 8.3.1), que permite a determinação do valor levando em consideração as diversas tendências e flutuações do Mercado Imobiliário.

Neste método, a determinação do valor do imóvel avaliando resulta da comparação deste com outros de natureza e características intrínsecas e extrínsecas semelhantes, a partir de dados pesquisados no mercado. As características e os atributos dos dados obtidos são ponderados por meio de técnicas de tratamento, conforme NBR 14.653-2. Foram observados os critérios de planejamento, identificação de variáveis e levantamento para a aplicação do método.

10. Determinação do valor de mercado do imóvel avaliando:

Valor do terreno avaliado = **R\$ 250.000,00** (duzentos e cinquenta mil reais).

Conclusão:

Com base em pesquisa de imóveis de natureza e características intrínsecas e extrínsecas semelhantes, utilizando o Método Comparativo direto de Dados de Mercado, ponderando as características e os atributos dos dados obtidos por meio de técnicas de homogeneização normatizadas que permitem a determinação do valor levando em consideração as diversas tendências e flutuações do Mercado imobiliário, também levando em consideração negociações concretizadas, conclui-se que o Valor de Mercado do imóvel objeto deste Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica é de **R\$ 250.000,00** (duzentos e cinquenta mil reais).

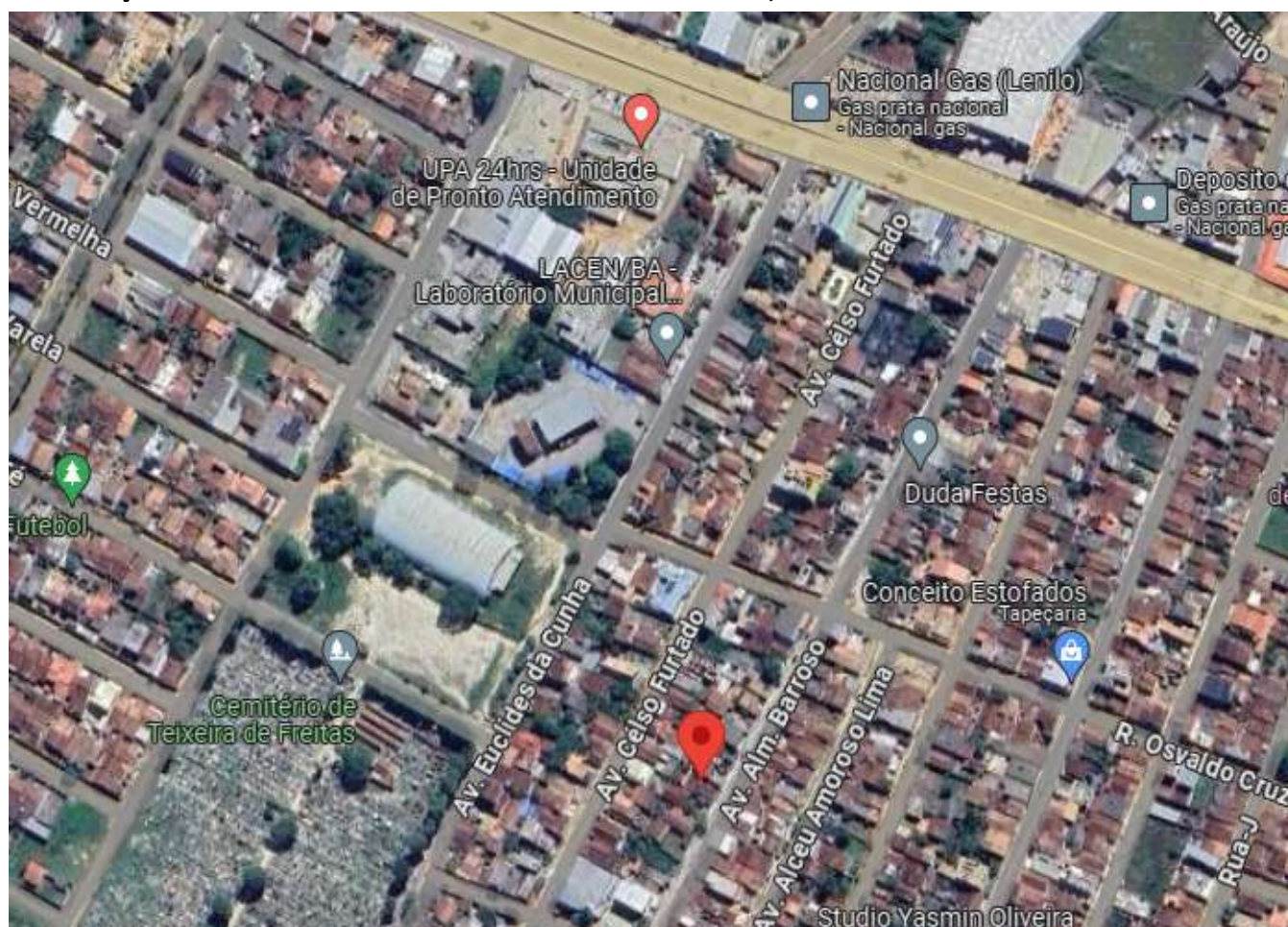
Teixeira de Freitas, 16 de Abril de 2024.

Elder Andrade Fernandes/Creci-Ba:15.679



Foi emitido o SELO CERTIFICADOR DIGITAL, identificado pelo nº: **068831** em 16 de Abril de 2024.

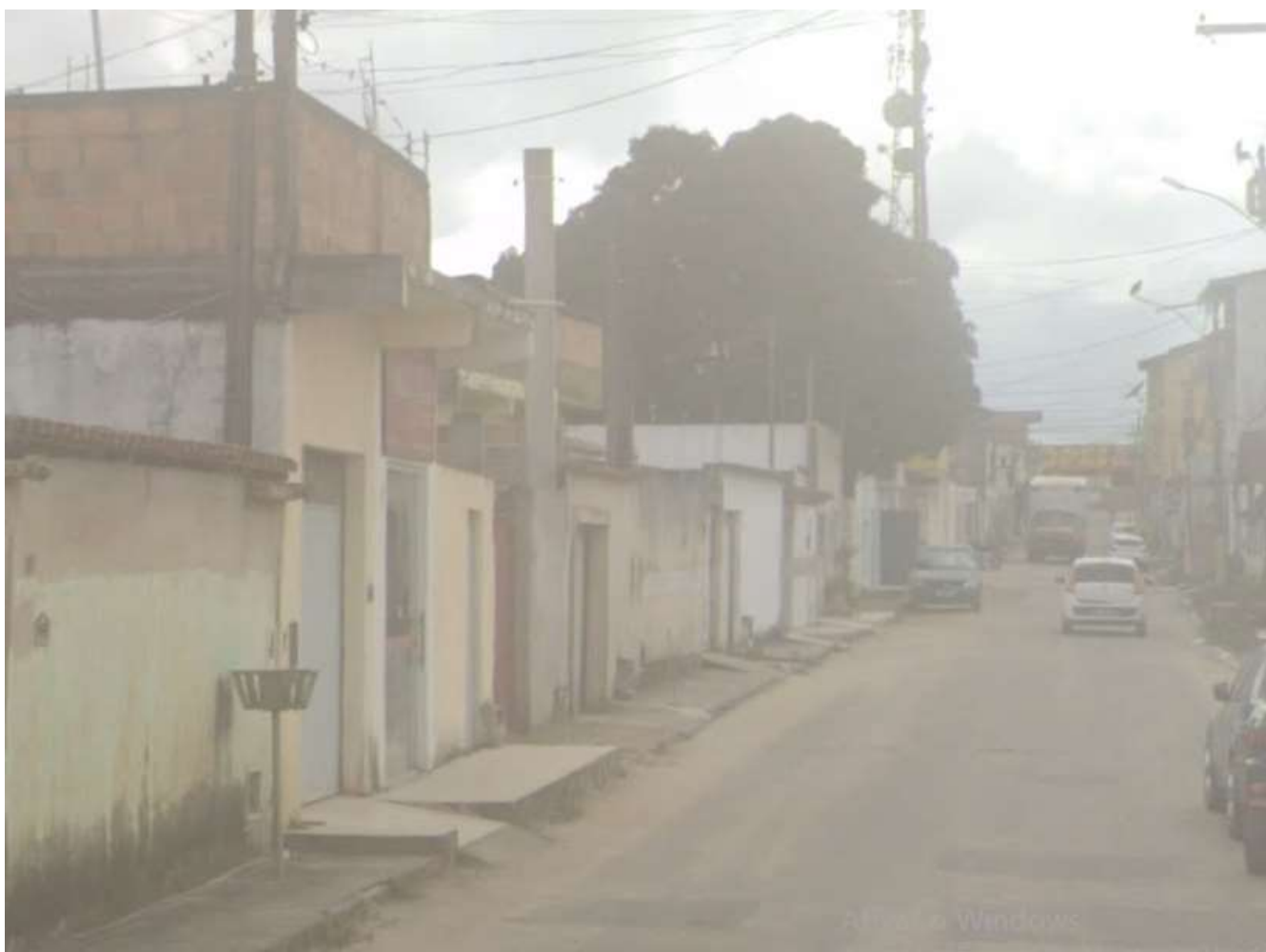
LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL SITUADO À AV. ALMIRANTE BARROSO, 318 - BAIRRO NOVA TEIXEIRA- T. FREITAS-BA



FOTOS DA FACHADA DO IMÓVEL







**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**

COMARCA DE SÃO PAULO

FORO CENTRAL CÍVEL

21ª VARA CÍVEL

Praça João Mendes s/nº, 9º andar - salas nº 905 e 913, Centro - CEP 01501-900,

Fone: 2171-6165, São Paulo-SP - E-mail: sp21cv@tjsp.jus.br

Horário de Atendimento ao Público: das 13h00min às 17h00min**DECISÃO**

Processo Digital nº: **1070003-32.2015.8.26.0100**
Classe - Assunto: **Execução de Título Extrajudicial - Espécies de Contratos**
Exequente: **Mais Próxima Comercial e Distribuidora S/A**
Executado: **Flash Transportes Ltda. Me e outros**

Juiz (a) de Direito: Dr (a). **Camila Franco De Moraes Bariani**

Vistos.

Fls. 1387: Remeto a parte às fls. 913.

À minguia de impugnação pela parte executada, HOMOLOGO a avaliação do imóvel constrito, descrito na matrícula nº 1.987 do CRI de Teixeira de Freitas/BA, no valor de R\$ 260.000,00 (duzentos e sessenta mil reais), resultante da média estimada pelos corretores de imóveis (R\$ 280.000,00 - fls. 1271/1283; R\$ 250.000,00 – fls. 1302/1319; e R\$ 250.000,00 - fls. 1320/1326) para que produza seus jurídicos e legais efeitos.

Traga a parte interessada a certidão imobiliária devidamente atualizada, bem como o cálculo atualizado e discriminado do débito.

Ainda, deverá manifestar se deseja a adjudicação e/ou alienação, requerendo e providenciando o necessário para sua efetivação.

Atentem-se os(as) advogados(as) de ambas partes para a correta nomeação das petições protocoladas no curso do processo, de acordo com as classes existentes no SAJ, nos moldes da Resolução 551/2011 do TJSP, providência que agiliza o andamento processual. Assim, as petições não devem ser protocoladas apenas sob as rubricas de “petição intermediária” ou “petições diversas”, e sim de acordo com a classificação específica (ex: “pedido de homologação de acordo”; “contestação”; “manifestação sobre a contestação”, etc). A inobservância deste procedimento acarretará maior demora na análise das petições.

Intime-se.

São Paulo, 17 de setembro de 2024

Camila Franco De Moraes Bariani
Juíza de Direito

DOCUMENTO ASSINADO DIGITALMENTE NOS TERMOS DA LEI 11.419/2006, CONFORME IMPRESSÃO À MARGEM DIREITA

LAUDO PERICIAL

DEMANDANTE: JUÍZO DA 5ª VARA CÍVEL DE SERRA – ES.

PROCESSO Nº 5010601-94.2024.8.08.0048

REQUERENTE: Mais Próxima Comercial e Distribuidora LTDA.

REQUERIDOS: Flash Transportes LTDA. – ME, Danilo Ferreira de Oliveira, Rosimara Silva de Oliveira e Atevaldo Cardoso de Oliveira.

Visualização do Objeto da Perícia:



**Avaliação Imobiliária do imóvel de matrícula nº 46.069, localizado
no “Loteamento Residencial Solar do Porto”, Serra – ES.**

☎ 27 99997-9700 📞 27 3376-5663 | 3376-5662 ✉ relacionamento@laroccapericias.com.br
Av. Nossa Sr.ª dos Navegantes, 955, Ed. Global Tower, sl 1006, Enseada do Suá | Vitória | ES | 29.050-335
🌐 www.laroccapericias.com.br



Assinado eletronicamente por: FLAVIO LOBATO LA ROCCA - 14/09/2024 13:07:25
<https://pje.tjes.jus.br/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=24091413072522500000048187570>
Número do documento: 24091413072522500000048187570

Num. 50737041 - Pág. 9

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JANE ALMIRON VINHA FERNANDES, liberado nos autos em 24/09/2024 às 16:36 :
Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1070003-32.2015.8.26.0100 e código V6EjYH0m.



1. CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES.

Em 27 de agosto de 2024, esta Equipe Pericial deu início aos trabalhos periciais no imóvel objeto do litígio, conforme agendamento disposto nos Autos.

A metodologia de trabalho **consistiu na perícia direta com vistoria do imóvel em litígio**, bem como na análise de todos os documentos fornecidos, para caracterizar o objeto avaliando e determinar seu valor de mercado.

Todo o detalhamento desta etapa está disposto nos itens que compõem esse laudo pericial.

2. EMBASAMENTO TÉCNICO.

• **Pressupostos, Ressalvas e Fatores Limitantes.**

- O presente Laudo fundamenta-se no que estabelecem as normas técnicas da ABNT para a Avaliação de Bens, registradas no INMETRO; NBR 14653 – Parte 1 (Procedimentos Gerais) e Parte 2 (Imóveis Urbanos), e baseia-se na documentação fornecida, em informações constatadas in loco na vistoria ao imóvel, e em informações obtidas junto a agentes do mercado imobiliário local;
- A avaliação é feita a partir de um conjunto de procedimentos, como identificação, coleta, seleção, processamento e análise de imóveis semelhantes ao que está sendo avaliado, sendo então extraída uma relação de valores e atributos que serão utilizadas em um software específico de estatística inferencial;
- O uso dessa plataforma, para avaliação de imóveis, permite a otimização da demanda e a integração de ferramentas e informações. Como resultado, é possível realizar uma melhor gestão dos fatores influentes na determinação dos valores, que são alcançados por análise técnica específica;
- O software para avaliação de imóveis auxilia no tratamento de dados e amostras do mercado imobiliário, bem como na interpretação de resultados estatísticos, na estruturação e fundamentação do laudo descritivo e na análise de problemas complexos da área da Engenharia de Avaliação, pois possibilita a modelagem de dados através da Regressão Linear, Regressão Não Linear, RNA – Redes Neurais Artificiais e DEA – Envolvimento de dados;

☎ 27 99997-9700

☎ 27 3376-5663 | 3376-5662

✉ relacionamento@laroccapericias.com.br

Av. Nossa Sr.ª dos Navegantes, 955, Ed. Global Tower, sl 1006, Enseada do Suá | Vitória | ES | 29.050-335

🌐 www.laroccapericias.com.br



Assinado eletronicamente por: FLAVIO LOBATO LA ROCCA - 14/09/2024 13:07:25

<https://pje.tjes.jus.br/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=24091413072522500000048187570>

Número do documento: 24091413072522500000048187570

Num. 50737041 - Pág. 9

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JANE ALMIRON VINHA FERNANDES, liberado nos autos em 24/09/2024 às 16:36. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1070003-32.2015.8.26.0100 e código V6EjYH0m.



- O uso destas metodologias possibilita uma abordagem científica na valorização de bens, propiciando uma melhor interpretação dos fenômenos mercadológicos, pois permite o intercâmbio de dados, tabelas, textos e gráficos com outros aplicativos da plataforma Windows, tais como Word, Excel, etc.;
- Esta variedade de recursos, aliada a uma coleta eficiente e eficaz de dados, faz com que o resultado da avaliação descreva e demonstre, com confiabilidade, as tendências de mercado atual, refletindo em veracidade do valor encontrado;
- Na avaliação considerou-se que toda a documentação pertinente se encontrava correta e regularizada, e que o imóvel objeto está livre e desembaraçado de quaisquer ônus, em condições de ser imediatamente comercializado, não sendo levado em consideração critérios ambientais e nem ônus e gravames decorrentes de infraestrutura adicional para a implantação de benfeitorias naquele tipo de solo;
- As informações prestadas por terceiros foram tomadas como confiáveis e de boa fé.

3. IDENTIFICAÇÃO E CARACTERIZAÇÃO DO BEM AVALIANDO.

A A.B.N.T. em sua norma NBR 14.653 (Avaliação de bens) – Parte 1: Procedimentos Gerais, preconiza que a vistoria é o exame circunstanciado de um imóvel e imprescindível para a elaboração do Laudo de Avaliação.

Nesse sentido, com base na vistoria realizada, aliada às informações contidas na matrícula desse imóvel, constatou-se que o objeto avaliando possui as seguintes características:

- Imóvel: Lote 11 da quadra 21, situado no Loteamento Residencial Solar do Porto, no lugar denominado CACU, Distrito de Carapina, neste Município da Serra – ES;
- Área do terreno: 200,00m²;
- Limites e confrontantes: Frente: medindo 10,00m com a Rua Pernambuco; Fundos: medindo 10,00mm com LOTE 10; Lado Esquerdo medindo 20,00m com parte dos LOTES 13 e 14; Lado direito medindo 20,00m com o LOTE 09;
- Aproximadamente 108,00m² de área construída (benfeitorias);

☎ 27 99997-9700

☎ 27 3376-5663 | 3376-5662

✉ relacionamento@laroccapericias.com.br

Av. Nossa Sr.ª dos Navegantes, 955, Ed. Global Tower, sl 1006, Enseada do Suá | Vitória | ES | 29.050-335

🌐 www.laroccapericias.com.br



Assinado eletronicamente por: FLAVIO LOBATO LA ROCCA - 14/09/2024 13:07:25

<https://pje.tjes.jus.br/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=24091413072522500000048187570>

Número do documento: 24091413072522500000048187570

Num. 50737041 - Pág. 10

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JANE ALMIRON VINHA FERNANDES, liberado nos autos em 24/09/2024 às 16:36. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1070003-32.2015.8.26.0100 e código V6EjYH0m.



A seguir, os registros fotográficos obtidos durante a vistoria pericial:





 27 99997-9700
  27 3376-5663 | 3376-5662
  relacionamento@laroccapericias.com.br
 Av. Nossa Sr.ª dos Navegantes, 955, Ed. Global Tower, sl 1006, Enseada do Suá | Vitória | ES | 29.050-335
 www.laroccapericias.com.br



Assinado eletronicamente por: FLAVIO LOBATO LA ROCCA - 14/09/2024 13:07:25
<https://pje.tjes.jus.br/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=24091413072522500000048187570>
 Número do documento: 24091413072522500000048187570

Num. 50737041 - Pág. 10

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JANE ALMIRON VINHA FERNANDES, liberado nos autos em 24/09/2024 às 16:36 .
Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1070003-32.2015.8.26.0100 e código V6EjYH0m.



 27 99997-9700
  27 3376-5663 | 3376-5662
  relacionamento@laroccapericias.com.br
 Av. Nossa Sr.ª dos Navegantes, 955, Ed. Global Tower, sl 1006, Enseada do Suá | Vitória | ES | 29.050-335
 www.laroccapericias.com.br



Assinado eletronicamente por: FLAVIO LOBATO LA ROCCA - 14/09/2024 13:07:25
<https://pje.tjes.jus.br/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=24091413072522500000048187570>
 Número do documento: 24091413072522500000048187570

Num. 50737041 - Pág. 9

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JANE ALMIRON VINHA FERNANDES, liberado nos autos em 24/09/2024 às 16:36 .
Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1070003-32.2015.8.26.0100 e código V6EjYH0m.



 27 99997-9700
  27 3376-5663 | 3376-5662
  relacionamento@laroccapericias.com.br
 Av. Nossa Sr.ª dos Navegantes, 955, Ed. Global Tower, sl 1006, Enseada do Suá | Vitória | ES | 29.050-335
 www.laroccapericias.com.br



Assinado eletronicamente por: FLAVIO LOBATO LA ROCCA - 14/09/2024 13:07:25
<https://pje.tjes.jus.br/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=24091413072522500000048187570>
 Número do documento: 24091413072522500000048187570

Num. 50737041 - Pág. 1

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JANE ALMIRON VINHA FERNANDES, liberado nos autos em 24/09/2024 às 16:36 :
 Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1070003-32.2015.8.26.0100 e código V6EjYH0m.



4. CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO.

4.1 Caracterização da Região (Serra)

O Município da Serra possui área de 553,25 km² e limita-se ao norte com Fundão, a Leste com Santa Leopoldina, ao sul com Vitória e Cariacica. A localização privilegiada transforma Serra em grande elo entre o litoral e a região serrana do Espírito Santo, sendo cortada pelas rodovias BR 262 e BR 101, e o mais populoso município de estado com 536.765 habitantes (2021).

A economia da cidade é voltada para o setor terciário, comércio exterior e indústrias. O comércio varejista do município tem maior destaque no bairro Parque Residencial Laranjeiras, que tem o Shopping Laranjeiras, bem como a Avenida Central, a Primeira Avenida e a Segunda Avenida como pontos de destaque no comércio.

Está localizado na Microrregião de Vitória e na Mesorregião Central Espírito-Santense. Pertence à Região Metropolitana de Vitória e está situado a 27 quilômetros ao norte da capital do estado. A sede do município, porém, está mais afastada, ao norte do Monte Mestre Álvaro (grande maciço de origem vulcânica que marca a geografia do Município).

Em 31/12/1943 o Município de Serra passou a ser constituído dos distritos de Carapina, Nova Almeida – que já foi distrito sede do município de mesmo nome, Queimados, Serra e Calogi (antigo Itapocu), conforme o Decreto-Lei nº 15.177/1943. O município teve duas fases distintas de sua economia: a inicial rural, fase em que produzia cana-de-açúcar, café, mandioca e, em menor escala cereais, e ainda, extração de madeiras de lei. Havia um início de agroindústria, um tanto quanto rudimentar, com engenhos de produção de açúcar e aguardente, assim como produção de farinha e máquinas de beneficiamento de arroz e produção de fubá de milho.

4.1.1 Evolução Populacional:

A população passou de pouco mais de 17.000 em 1970 (mais da metade rural) para mais de 320.000 em 2000, e uma taxa de urbanização de 99,51%. Dados preliminares do Censo de 2010 indicam uma população atual de quase 410.000 habitantes, sendo 407.000 domiciliadas em áreas urbanas e 3.000 em áreas rurais. Atualmente a população da Serra é estimada em 500.000 habitantes.

☎ 27 99997-9700

☎ 27 3376-5663 | 3376-5662

✉ relacionamento@laroccapericias.com.br

Av. Nossa Sr.ª dos Navegantes, 955, Ed. Global Tower, sl 1006, Enseada do Suá | Vitória | ES | 29.050-335

🌐 www.laroccapericias.com.br



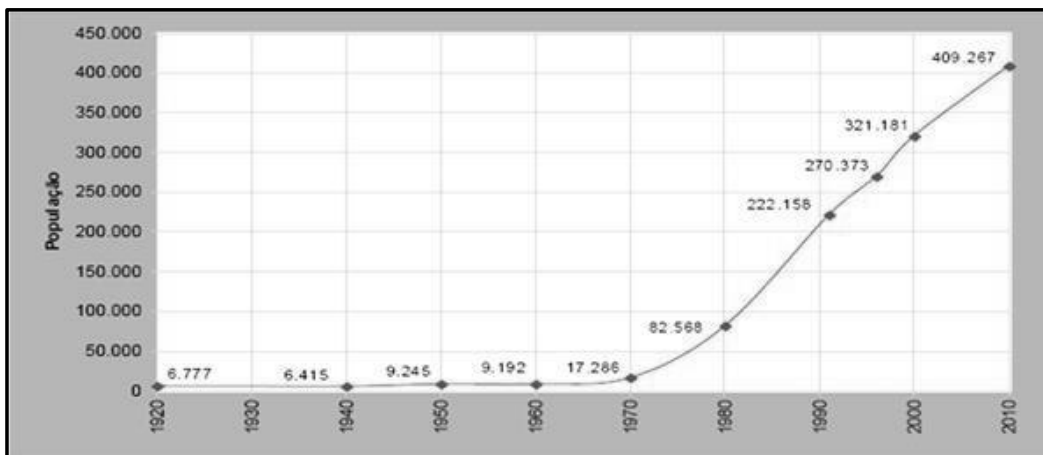
Assinado eletronicamente por: FLAVIO LOBATO LA ROCCA - 14/09/2024 13:07:25

<https://pje.tjes.jus.br/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=24091413072522500000048187570>

Número do documento: 24091413072522500000048187570

Num. 50737041 - Pág. 9

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JANE ALMIRON VINHA FERNANDES, liberado nos autos em 24/09/2024 às 16:36. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1070003-32.2015.8.26.0100 e código V6EjYH0m.



4.1.2 Evolução Econômica:

A industrialização do município se deu a partir de 1966 com a implantação do Porto de Tubarão que viabilizou a criação de infraestrutura e acelerou a ocupação urbana e promoveu a implantação de parque industrial siderúrgico.

Tal fato reorientou o vetor do crescimento na região da Grande Vitória do sul para a direção norte, com consequências também na alteração da direção da expansão urbana do município da Serra, antes voltada para o litoral e vias de acesso. A partir de então a expansão urbana foi redirecionada para o Planalto de Carapina, ao longo da Rodovia BR 101.

Esse processo de industrialização viabilizou a implantação de Conjuntos Habitacionais executados pela Companhia de Habitação do Espírito Santo – COHAB/INOCOOP-ES entre as décadas de 1970 e 1980.



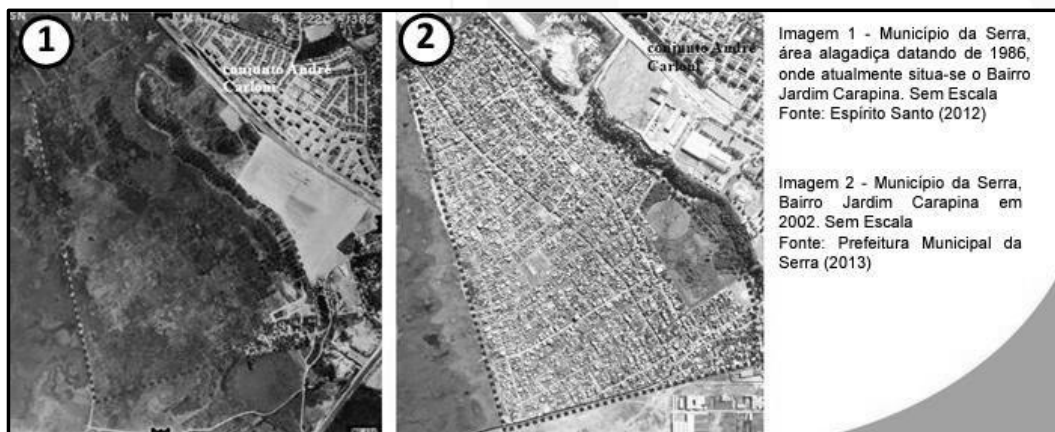
Conjunto Calabouço – Serra Dourada e Porto Canoa.





Serra Dourada.

Após a década de 1980, a crise econômica, aliada a um crescimento demográfico acelerado e à falta de controle por parte do Poder Público, resultou no surgimento de assentamentos precários, muitos deles integrando Áreas de Preservação Permanente (APPs) e áreas públicas de conjuntos habitacionais populares e seus entornos.



A Serra representa mais de 20% do PIB do estado, quase 17% do ICMS e 25% das exportações capixabas, abrigando 44 das 200 maiores empresas instaladas. O município se encontra em uma das pontas do “arco metropolitano”, endereço de muitos dos principais empreendimentos industriais e logísticos da região.

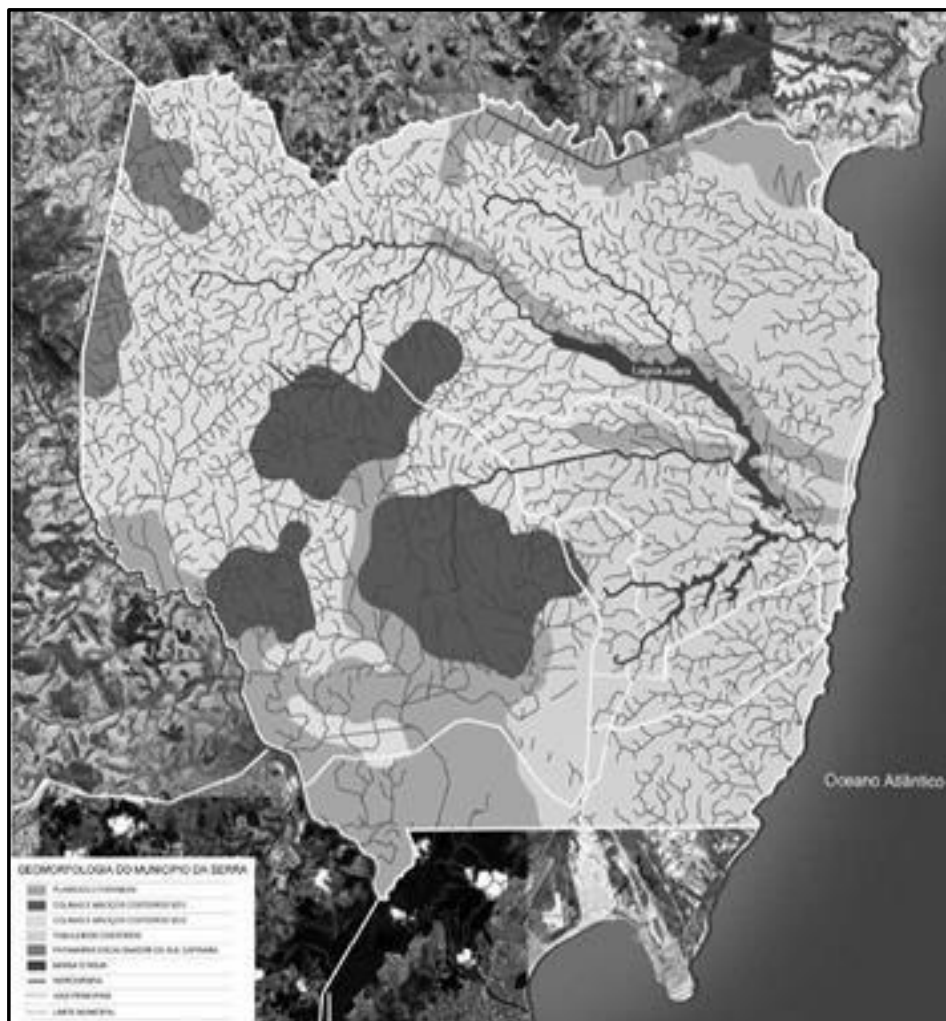


Mapa de Polos de Empregos – SERRA – ES.

4.1.3 Características Ambientais:

A Serra é detentora de grande patrimônio natural, seu relevo é entrecortado por vales fluviais.

O relevo do município, naturalmente, é a base da formação dessas unidades de paisagem. As feições geomorfológicas que o compõe incluem dois domínios, conforme caracterizadas pelo Projeto RADAM Brasil, de 1983: o domínio dos Depósitos Sedimentares, com a Região das Planícies Costeiras e a Região dos Tabuleiros Costeiros; e o Domínio de Faixas de Desdobramentos Remobilizados, com a Região das Colinas e Maciços Costeiros e pela Região da Mantiqueira Setentrional.



Geomorfologia de Serra – ES.

Os recursos hídricos são abundantes no território de Serra. A divisa norte do município é estabelecida pelo Rio Reis Magos, enquanto que parte da divisa sul-sudoeste segue o curso do Rio Santa Maria da Vitória— rio esse do qual se captam as águas que abastecem a cidade. Internamente ao município, destaca-se a bacia do Rio Jacaraípe, cujos tributários alimentam as Lagoas Juara e Jacuném.

O Rio Santa Maria da Vitória banha os municípios de Santa Maria de Jetibá, Santa Leopoldina, Cariacica, Serra e Vitória. Sua disponibilidade hídrica é estimada em 8,67m³/s (Q7,10), respondendo sozinho por mais de 80% de toda a disponibilidade hídrica da Serra, estimada em 10,57m³/s. A demanda atual do município está na casa dos 2m³/s, sem considerar a demanda ecológica.





4.1.4 Legislação Municipal:

- Lei Municipal Nº 2.100/1996 – Plano Diretor Urbano (PDU);
- Lei Municipal Nº 3.820/2012 – Plano Diretor Municipal (PDM); ajustado pelas Leis Municipais Nº 4.053/2013 e 4.459/2016;
- Lei Municipal Nº 1.947/1996 – Código de Obras do Município; ajustado pelo Decreto Municipal Nº 4.334/2014;
- Lei Municipal Nº 3.394/2009 – Institui o selo de Acessibilidade do Município da Serra; regulamentada pelo Decreto Municipal Nº 3.513/2011;
- Lei Municipal Nº 4.331/2015 – Lei de Regularização de Edificações;
- Lei Municipal Nº 1.522/1991 – Código de Posturas.

☎ 27 99997-9700

☎ 27 3376-5663 | 3376-5662

✉ relacionamento@laroccapericias.com.br

Av. Nossa Sr.ª dos Navegantes, 955, Ed. Global Tower, sl 1006, Enseada do Suá | Vitória | ES | 29.050-335

🌐 www.laroccapericias.com.br



Assinado eletronicamente por: FLAVIO LOBATO LA ROCCA - 14/09/2024 13:07:25

<https://pje.tjes.jus.br/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=24091413072522500000048187570>

Número do documento: 24091413072522500000048187570



4.1.5 Legislação Ambiental Vigente:

- Lei Municipal Nº 2.199/1999 - Código Municipal de Meio Ambiente Decreto Municipal Nº 3.729/2014 – Regulamenta atos e procedimentos relacionados ao Licenciamento Ambiental de atividades instaladas ou a se instalar no município da Serra;
- Decreto Municipal Nº 3.721/2014 - Dispõe sobre as atividades sujeitas ao licenciamento ambiental municipal e à dispensa de licenciamento junto à Secretaria Municipal de Meio Ambiente - SEMMA, define documentos obrigatórios e dá outras providências;
- Decreto Municipal Nº 4.497/2014 - Altera dispositivos do Decreto nº 3.721, que trata das atividades sujeitas ao licenciamento ambiental municipal e a dispensa de licenciamento junto à Secretaria Municipal de Meio Ambiente e dá outras providências.

4.2 Lei Municipal nº 3.820/2012 – Plano Diretor Municipal da Serra – PDM.

Lei que orienta o uso e ocupação do solo no Município determinando as possibilidades de implantação das atividades no território municipal e a forma das construções.

4.2.1 Uso e Ocupação do Solo:

Os tipos de usos do solo e atividades desenvolvidas no território municipal serão analisados em função de seu potencial como geradores de impacto urbano e ambiental, conforme a seguinte classificação:

- I- uso residencial unifamiliar: compreende as edificações destinadas à habitação com uma unidade residencial autônoma;
- II- uso residencial multifamiliar: compreende as edificações destinadas à habitação com 02 (duas) ou mais unidades residenciais autônomas;
- III- uso não residencial: compreende as atividades de comércio, prestação de serviços, institucionais e industriais enquadradas no grupo 01 (um), 02 (dois) e 03 (três), constantes do anexo 05 (cinco);
- IV- uso misto: é aquele que apresenta a combinação do uso residencial unifamiliar ou multifamiliar, com o uso não residencial, dentro de um mesmo lote, devendo ser observado as tabelas de índices urbanísticos, constante do anexo 06 (seis);
- V- uso rural: aquele que envolve atividades características do meio rural, tais como agricultura, criação de animais, atividades extrativistas e aquelas compatíveis com esses usos, abrangendo a agroindústria.

As atividades não residenciais, em função do grau de impacto urbano e ambiental e o porte das edificações, classificam-se nos seguintes grupos:





I– Grupo 01- enquadram-se neste grupo as atividades de comércio, serviço, institucional e industrial que não causem impactos significativos à vizinhança, poluição ambiental e nem atraem ou produzam tráfego pesado ou intenso e com limite de área vinculada à atividade de 360 m² (trezentos e sessenta metros quadrados), salvo exceções especificadas do anexo 05 (cinco);

II– Grupo 02- enquadram-se neste grupo as atividades de comércio, serviço, institucional e industrial, que podem causar impacto significativo ao meio ambiente, à mobilidade urbana e à vizinhança demandando maior controle para sua implantação e com limite de área vinculada à atividade de 600 m² (seiscentos metros quadrados), salvo exceções especificadas no anexo 05 (cinco);

III – Grupo 03 - enquadram-se neste grupo as atividades de comércio, serviço, institucional e industrial, com área total construída superior a 600 m² (seiscentos metros quadrados) e aquelas que são potencialmente geradoras de impacto ao meio ambiente, à mobilidade urbana e social no seu entorno, independente da área;

IV– Atividades Especiais- são aqueles usos, atividades e edificações que apresentam características específicas do seu funcionamento ou que demandam necessidades especiais de implantação por serem potencialmente causadoras de significativos impactos no entorno onde se localizam, exigindo maior controle para sua implantação. A permissão das atividades especiais nas zonas de uso e os seus índices urbanísticos deverão ser avaliados pela Comissão Municipal de Avaliação do Impacto de Vizinhança– CMAIV e aprovada pelo Conselho da Cidade de Serra.

A indicação das categorias de uso como permitido ou tolerado, segundo a qualidade da ocupação determinada pela zona de uso de sua implantação, é a constante do anexo 06 (seis) da lei.

Para efeito de aplicação do anexo 06 (seis), serão consideradas como de uso proibido as categorias de uso que ali não estejam indicadas como de uso permitido ou tolerado, exceto as atividades classificadas como especiais que serão analisadas pela Comissão Municipal de Avaliação de Impacto de Vizinhança- CMAIV e aprovadas pelo Conselho da Cidade.

A área urbana do Município da Serra fica estabelecida pela delimitação do perímetro urbano, conforme representação gráfica abaixo:

☎ 27 99997-9700

☎ 27 3376-5663 | 3376-5662

✉ relacionamento@laroccapericias.com.br

Av. Nossa Sr.ª dos Navegantes, 955, Ed. Global Tower, sl 1006, Enseada do Suá | Vitória | ES | 29.050-335

🌐 www.laroccapericias.com.br



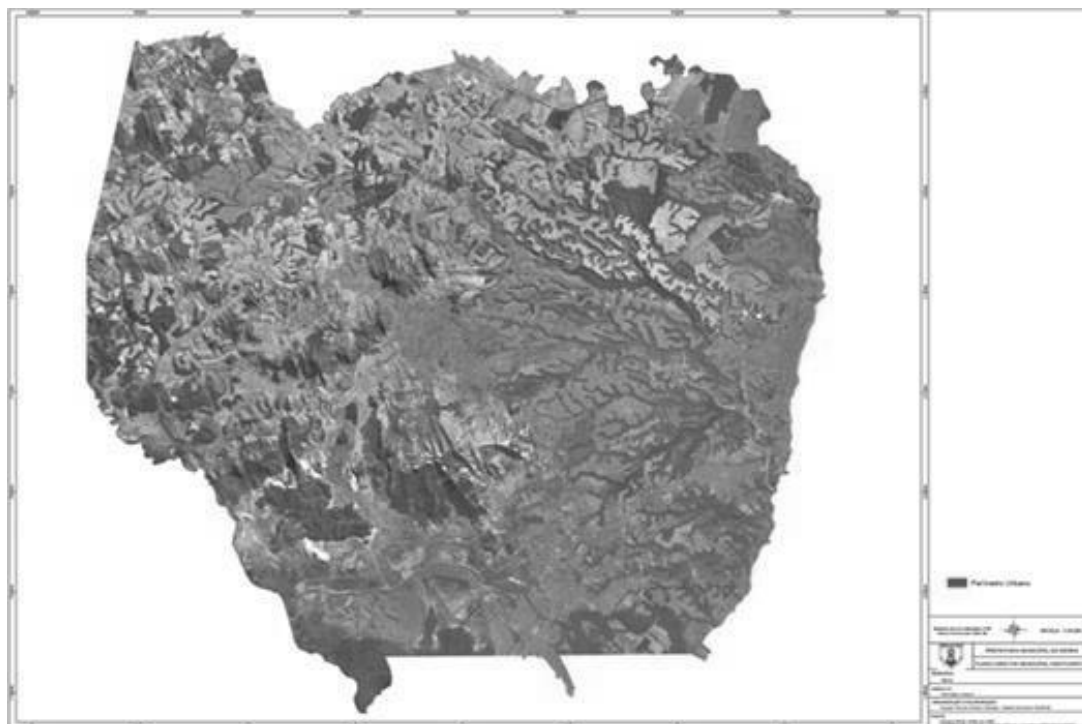
Assinado eletronicamente por: FLAVIO LOBATO LA ROCCA - 14/09/2024 13:07:25

<https://pje.tjes.jus.br/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=24091413072522500000048187570>

Número do documento: 24091413072522500000048187570

Num. 50737041 - Pág. 6

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JANE ALMIRON VINHA FERNANDES, liberado nos autos em 24/09/2024 às 16:36. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1070003-32.2015.8.26.0100 e código V6EjYH0m.



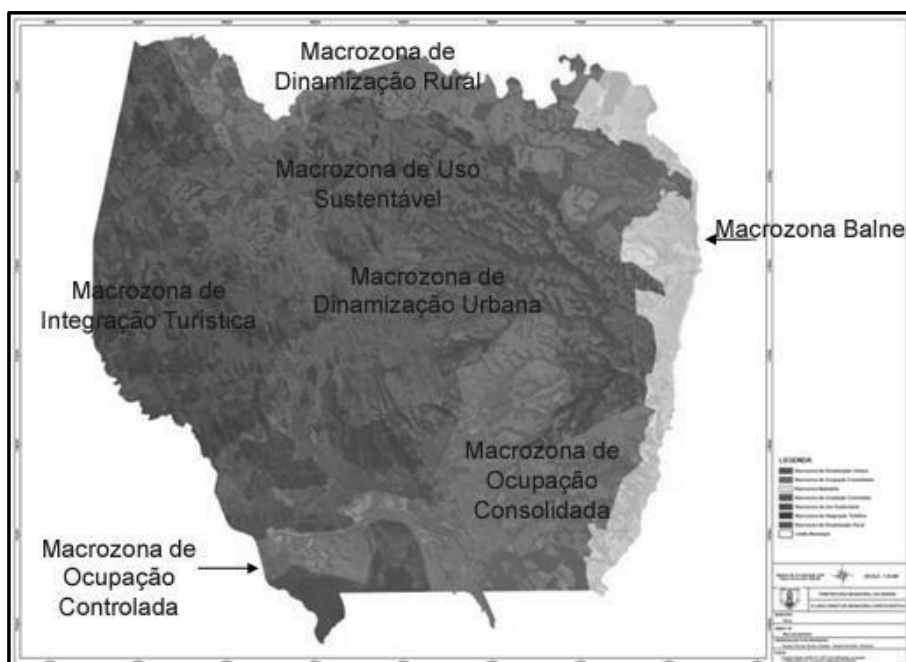
4.2.2 Macrozoneamento:

O Macrozoneamento do território consiste na divisão do Município em unidades territoriais contínuas que fixam os princípios fundamentais de uso e ocupação do solo das áreas urbanas e rurais, definindo uma visão de conjunto que integra todo o Município.

O Macrozoneamento do Município da Serra é dividido em macrozonas. Compõem o macrozoneamento do Município de serra as seguintes macrozonas:

- Macrozona de Dinamização Rural;
- Macrozona de Uso Sustentável;
- Macrozona de Integração Turística;
- Macrozona de Ocupação Controlada;
- Macrozona de Dinamização Urbana;
- Macrozona de Ocupação Consolidada;
- Macrozona Balneária.





4.2.3 Zoneamento:

O Zoneamento consiste na divisão do território em zonas, estabelecendo as diretrizes para o uso e a ocupação do solo no Município, tendo como referência as características dos ambientes naturais e construídos.

As Zonas são subdivisões das Macrozonas em unidades territoriais que servem como referencial mais detalhado para a definição dos parâmetros de uso e ocupação do solo, definindo as áreas de interesse de uso onde se pretende incentivar, coibir ou qualificar a ocupação.

O Zoneamento do Município da Serra fica dividido em dez tipos de zonas e vinte e oito subdivisões, segundo os pressupostos definidos na divisão territorial:

- I– Zona de Proteção Ambiental– ZPA01, 02, 03 e 04;
- II– Zona de Interesse Histórico– ZIH 01, 02, 03, 04 e 05;
- III– Eixo Estruturante EE– 01;
- IV– Eixo de Dinamização- ED 01, 02, 03 e 04;
- V–Zona de Ocupação Preferencial- ZOP 01 e 02;
- VI– Zona de Ocupação Controlada- ZOC 01 e 02;
- VII- Zona Especial de Interesse Social– ZEIS 01, 02 e 03;

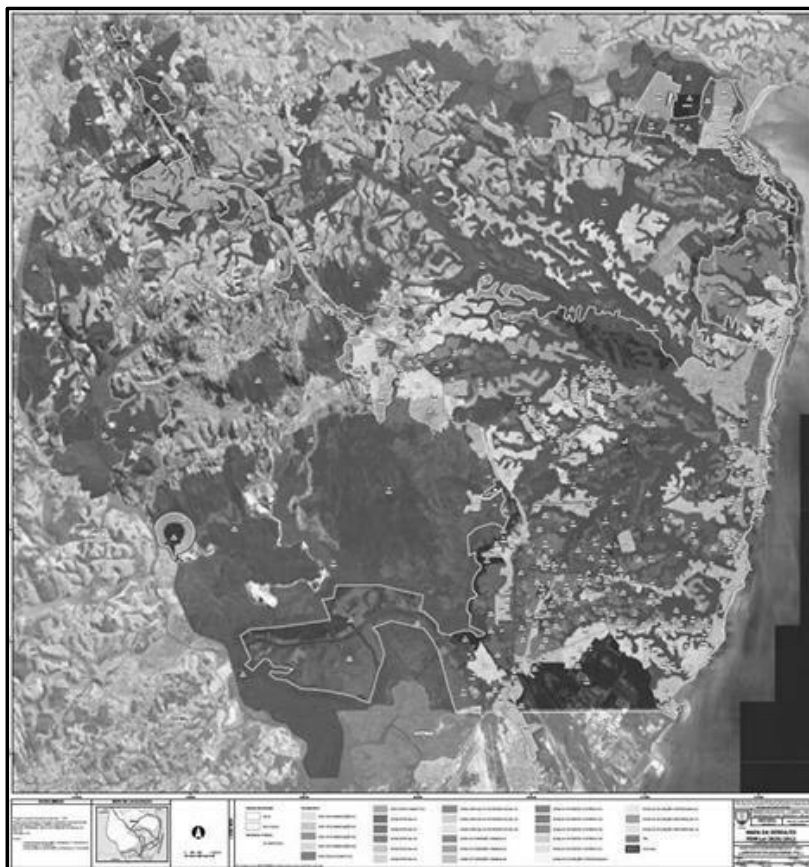




VIII– Zona de Expansão Urbana- ZEU 01, 02 e 03;

IX– Zona Especial- ZE 01, 02, 03, 04 e 05;

X–Zona de Mobilidade Urbana e Transporte- ZOMUT.



As Zonas de Proteção Ambiental deverão sempre ter como referência à presente lei, independentemente de estarem mapeadas ou não. As Zonas de Proteção Ambiental são definidas pelas seguintes classificações contidas na presente Lei e no mapa de Zoneamento:

I– Zona de Proteção Ambiental 01– ZPA01;

II– Zona de Proteção Ambiental 02– ZPA02;

III– Zona de Proteção Ambiental 03– ZPA03;

IV– Zona de Proteção Ambiental 04– ZPA04.

☎ 27 99997-9700

☎ 27 3376-5663 | 3376-5662

✉ relacionamento@laroccapericias.com.br

Av. Nossa Sr.ª dos Navegantes, 955, Ed. Global Tower, sl 1006, Enseada do Suá | Vitória | ES | 29.050-335

🌐 www.laroccapericias.com.br



Assinado eletronicamente por: FLAVIO LOBATO LA ROCCA - 14/09/2024 13:07:25

<https://pje.tjes.jus.br/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=24091413072522500000048187570>

Número do documento: 24091413072522500000048187570

Num. 50737041 - Pág. 1

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JANE ALMIRON VINHA FERNANDES, liberado nos autos em 24/09/2024 às 16:36 .
Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1070003-32.2015.8.26.0100 e código V6EjYH0m.



As Zonas de Interesse Histórico são aquelas onde se pretende preservar elementos que possuam referência social, espaço-temporal e apropriação de seu entorno pelo grupo social a ele relacionado, localizadas dentro do perímetro urbano, que se destinam a regular as áreas de interesse de proteção do patrimônio histórico, arquitetônico, cultural, paisagístico e arqueológico, tendo como características a existência de edificações e ambiências de valor histórico e áreas com elevado valor cultural e sistema viário característico da ocupação original.

As Zonas de Interesse Histórico ficam definidas pelas seguintes classificações:

- I– Zona de Interesse Histórico 01–ZIH01;
- II– Zona de Interesse Histórico 02–ZIH02;
- III- Zona de Interesse Histórico03–ZIH03;
- IV- Zona de Interesse Histórico 04–ZIH04;
- V - Zona de Interesse Histórico 05–ZIH05.

As Zonas Especiais são áreas localizadas dentro da área urbana, com localização estratégica, que englobam atividades ou projetos com características especiais, cuja ocupação ou ampliação dependerá da elaboração de um Plano de Ordenamento Territorial- POT, quanto ao uso e ocupação do solo, bem como respectivos estudos de impacto de vizinhança e ambiental.

A Zona Especial apresenta como objetivo principal:

- I– o estímulo ao uso institucional e espaços públicos de contemplação e recreação;
- II– a preservação, revitalização e conservação do patrimônio paisagístico, arquitetônico, ambiental e cultural;
- III– a promoção da integração dos equipamentos existentes ou a serem instalados e a cidade; IV– a potencialização do desenvolvimento econômico do Município.

Desde sua aprovação, o PDM do município da Serra vem sendo monitorado pela Secretaria de Desenvolvimento Urbano, que identificou a necessidade de ajustes para melhor aplicação da Lei.

Foram publicadas as Leis Municipais nº 4.053/2013 e nº 4.459/2016, que oficializaram as alterações propostas.

☎ 27 99997-9700

☎ 27 3376-5663 | 3376-5662

✉ relacionamento@laroccapericias.com.br

Av. Nossa Sr.ª dos Navegantes, 955, Ed. Global Tower, sl 1006, Enseada do Suá | Vitória | ES | 29.050-335

🌐 www.laroccapericias.com.br



Assinado eletronicamente por: FLAVIO LOBATO LA ROCCA - 14/09/2024 13:07:25

<https://pje.tjes.jus.br/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=24091413072522500000048187570>

Número do documento: 24091413072522500000048187570

Num. 50737041 - Pág. 2

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JANE ALMIRON VINHA FERNANDES, liberado nos autos em 24/09/2024 às 16:36. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1070003-32.2015.8.26.0100 e código V6EjYH0m.

5. EMBASAMENTO PARA AVALIAÇÃO IMOBILIÁRIA E DIAGNÓSTICO DE MERCADO.

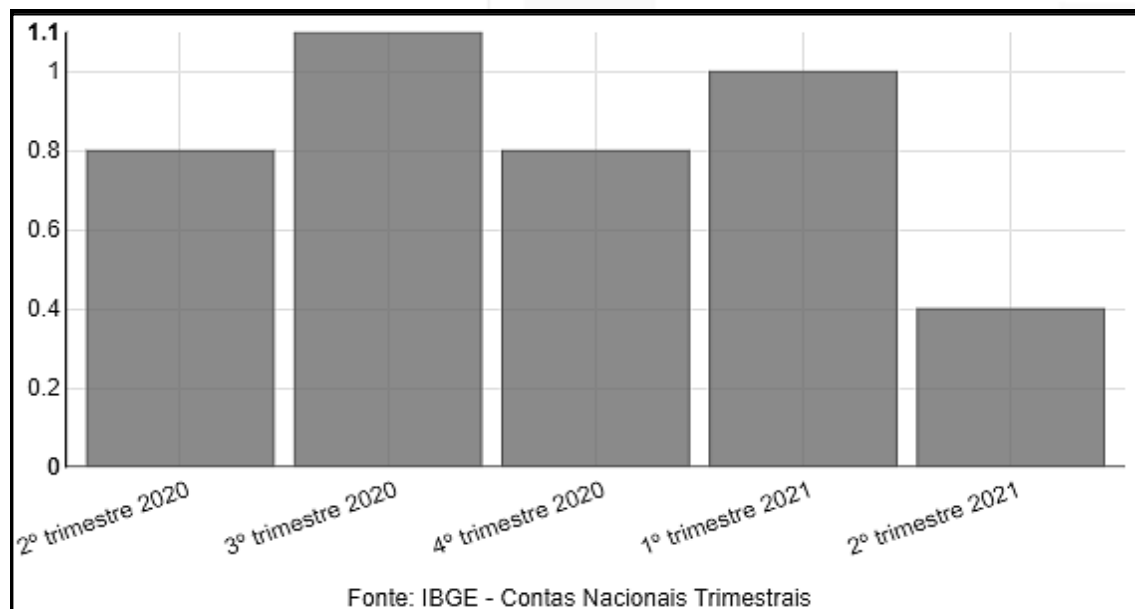
5.1 Diagnóstico de Mercado:

O Estado do Espírito Santo manteve a Nota A da Secretaria do Tesouro Nacional (STN), no que diz respeito à Capacidade de Pagamento do Estado (Capag), e registra crescimento de 0,4% do Produto Interno Bruto (PIB) capixaba, no segundo trimestre deste ano, de acordo com levantamento feito pelo Instituto Jones dos Santos Neves (IJSN), em parceria com o Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (IBGE).

Esses são os resultados positivos das ações colocadas em prática e dos investimentos pautados pelo Governo do Estado, por meio do Plano Espírito Santo – Convivência Consciente, na economia capixaba neste período desafiador da pandemia do novo Coronavírus (Covid-19).

No segundo trimestre de 2021, o PIB capixaba avançou +0,4% na comparação com o trimestre imediatamente anterior, com ajuste para sazonalidade. No acumulado do ano, o crescimento foi de +7,9%, impulsionado respectivamente pelos segmentos do comércio varejista, indústria e do setor serviços.

GRÁFICO DAS TAXAS DE ATIVIDADES IMOBILIÁRIAS NO BRASIL



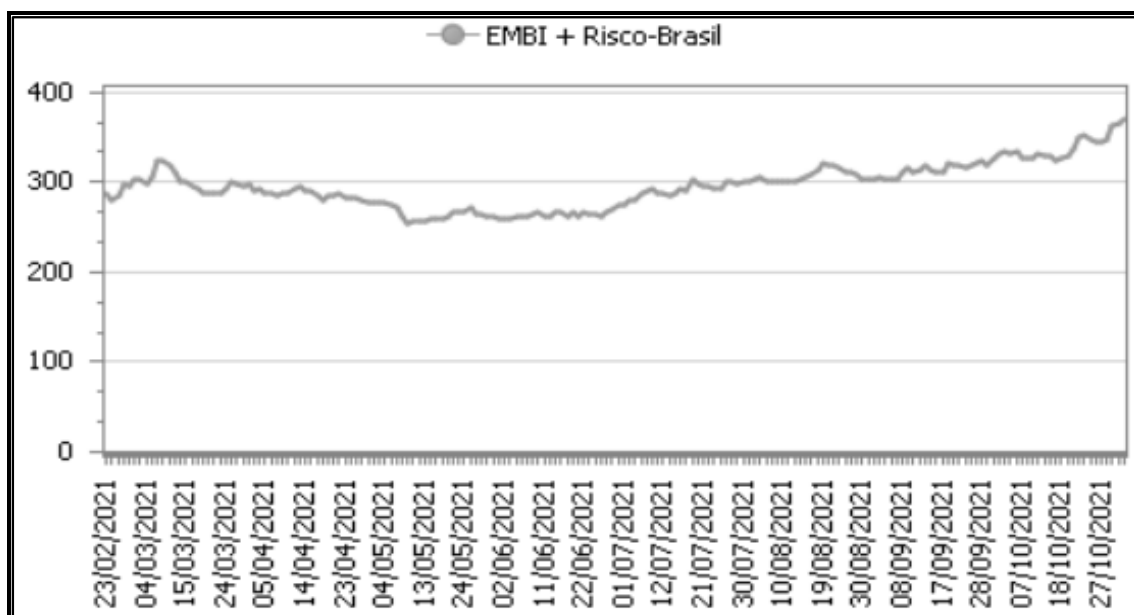
A retomada das atividades da Samarco, o ritmo de produção de empresas importantes, como a Vale, a Arcelor, MarcoPolo, Brinox, Hershays, Porto Alegre, entre outras, foram importantes para a economia.





O ambiente republicano, a segurança jurídica e institucional, a transparência das ações, aliado aos incentivos fiscais, como o Compete-ES, o Invest-ES e a Nota A do Tesouro Nacional, compõem o ambiente atrativo de negócios, somado à vocação para a logística. Todos esses fatores têm contribuído para a atração de novos investidores e a ampliação de negócios já existentes no Estado.

REFLEXOS NO MERCADO



Neste cenário, levando em consideração das características do objeto, bem como sua localização, infraestrutura e entorno, é possível estimar a liquidez deste imóvel como REGULAR, com prazos para comercialização variando de 12 (doze) meses - prazo de permanência mínimo (cenário otimista) a 24 (vinte e quatro) meses - prazo de permanência máximo (cenário pessimista).

Fontes:

- ✓ ADEMI-ES
- ✓ SINDUNSCON-ES
- ✓ IBGE, FGV, FMI.
- ✓ www.es.gov.br

☎ 27 99997-9700

☎ 27 3376-5663 | 3376-5662

✉ relacionamento@laroccapericias.com.br

Av. Nossa Sr.ª dos Navegantes, 955, Ed. Global Tower, sl 1006, Enseada do Suá | Vitória | ES | 29.050-335

🌐 www.laroccapericias.com.br



Assinado eletronicamente por: FLAVIO LOBATO LA ROCCA - 14/09/2024 13:07:25

<https://pje.tjes.jus.br/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=24091413072522500000048187570>

Número do documento: 24091413072522500000048187570

Num. 50737041 - Pág. 2



5.2 Indicação do (s) Método (s) e Procedimento (s) Utilizado (s):

5.2.1 Método Comparativo Direto de Dados de Mercado pela NBR 14.653-2:

O método comparativo direto de dados de mercado, segundo determinação das normas da ABNT, é o mais exato e importante, devendo, sempre que possível, ser utilizado na elaboração do laudo de avaliação dos imóveis urbanos e rurais.

Entretanto, há limitações quanto ao seu emprego, dado que podemos comparar terrenos e imóveis residenciais, tais como casas ou apartamentos com relativa facilidade ou os imóveis comerciais, tais como salas e lojas, diferentemente de quando se trata de avaliação de imóveis industriais e outros tipos como especiais.

Fundamentalmente, a utilização do método depende das possibilidades de formação de uma amostra composta por elementos semelhantes compatíveis com o imóvel objeto do laudo de avaliação. A utilização do método comparativo pressupõe:

Coleta de informações (FORMAÇÃO DA AMOSTRA)	Tratamento dos dados
a) - Planejamento da pesquisa	a) - Se tivermos poucos elementos, de três a quinze, devemos utilizar a Estatística clássica mediante tratamento por fatores
b) - Levantamento dos dados	
c) - Verificação dos dados amostrais	b) - Porém, se tivermos muitos dados amostrais ou um banco de dados, podemos trabalhar com a estatística inferencial, notadamente utilizando modelos de <i>regressão linear</i>

➤ TRATAMENTO DOS DADOS UTILIZANDO A ESTATÍSTICA INFERENCIAL:

A inferência estatística tem se firmado ao longo das décadas recentes como a melhor ferramenta para analisar e compilar dados quando da elaboração dos laudos de avaliação de imóveis.

- **Considerações gerais:** Dentre os métodos de avaliação de imóveis por inferência estatística, merece destaque o de regressão linear, por ser mais comum entre os profissionais da área de engenharia de avaliações, e sendo bem detalhado na NBR 14.653, parte 2.

☎ 27 99997-9700

☎ 27 3376-5663 | 3376-5662

✉ relacionamento@laroccapericias.com.br

Av. Nossa Sr.ª dos Navegantes, 955, Ed. Global Tower, sl 1006, Enseada do Suá | Vitória | ES | 29.050-335

🌐 www.laroccapericias.com.br



Assinado eletronicamente por: FLAVIO LOBATO LA ROCCA - 14/09/2024 13:07:25

<https://pje.tjes.jus.br/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=24091413072522500000048187570>

Número do documento: 24091413072522500000048187570



NORMA BRASILEIRA	ABNT NBR 14653-2
Avaliação de bens Parte 2: Imóveis urbanos	

- A regressão linear se revela de uma grande clareza para a averiguação do mercado imobiliário. Suas fórmulas são complexas e precisas, e somente mediante a programas de computador se obtém o cálculo de forma adequada.
- Pequenas diferenças de área, pequenas diferenças de idade e estado de conservação, contam pouco no cálculo final, isto porque se trabalha com maior número de elementos amostrais e, por probabilidade, os erros costumam se compensar.
- Portanto, em regressão linear costuma-se utilizar banco de dados, que nunca oferece muitos detalhes dos imóveis ali compilados.
- No entanto, os atributos principais (variáveis independentes) tais como tipo de imóvel, padrão construtivo, localização, etc., são importantes de serem apreciados no cálculo, assim como as variáveis dicotômicas, tipo venda/oferta. O profissional deverá alimentar o programa de seu computador com estas variáveis, e este constitui o principal trabalho estatístico do avaliador.
- Nas avaliações de imóveis urbanos, é recomendável o modo pré-ordenado, seja por códigos alocados, seja por ordenadas "proxy", estabelecidas no eixo das coordenadas de cada variável.
- Obviamente, primeiro é realizado o cálculo de cada dado amostral em reais por metro quadrado. Esta é a variável dependente, isto é, o valor de cada imóvel, o qual deve ser sempre decorrente das suas características.
- Com estes valores unitários pode-se trabalhar de dois modos no programa: da forma como eles se apresentam, ou transformados (logaritmos de valores do imóvel).
- A NBR-14.653 determina a trabalhar com eles do modo comum, visto que a transformação dos dados busca apenas adequá-los à normalidade da curva gaussiana, tornando, por outro lado, difícil a rápida apuração de valor do imóvel na análise gráfica.





5.2.2 Método de Quantificação de Custo pela NBR 14.653-2.

Identifica o custo do bem ou de suas partes por meio cálculos sintéticos ou analíticos a partir das quantidades de serviços e respectivos custos diretos e indiretos.

Utilizado para identificar o custo de reedição de benfeitorias. Pode ser apropriado pelo custo unitário básico de construção ou por orçamento, com citação das fontes consultadas.

➤ DEPRECIAÇÃO DE EDIFICAÇÕES:

A aplicação de qualquer método de avaliação de benfeitorias fornece o valor de custo ou de venda de uma construção nova, semelhante ou igual à avaliada.

Todavia, ocorre geralmente que a construção ou benfeitoria existente não é nova, tornando-se então necessário efetuar-se um desconto para corrigir o desgaste causado pela idade, utilização, manutenção, etc., ou seja, torna-se necessário considerarmos a depreciação da benfeitoria.

De acordo com o Glossário de Terminologia Básica Aplicável à Engenharia de Avaliações e Perícias do IBAPE/SP tem-se que depreciação é a diminuição do valor econômico ou do preço de um bem, por alguma causa que lhe modificou o estado ou qualidade.

Também pode ser entendida como a perda da plena aptidão da benfeitoria de servir ao fim a que se destina.

No caso de imóvel, as depreciações das construções existentes no mesmo ocasionam perda de interesse, de comodidade, de procura e, portanto, de valor. Suas causas podem ser de ordem física e funcional.

- Depreciação de Ordem Física: É a decorrente do desgaste das várias partes que constituem a edificação.
- Depreciação de Ordem Funcional: Pode ser decorrente de 3 fatores: INADEQUAÇÃO devida à falha de projeto ou na execução; SUPERAÇÃO devida ao aparecimento de novas técnicas construtivas ou materiais e ANULAÇÃO, inadaptação a fins diferentes para os quais foi concebido.
- Vida Útil de um Bem (VU): Período decorrido entre a data em que foi concluído e o momento em que deixa de ser utilizado devido à necessidade de manutenção de grande monta.

☎ 27 99997-9700

☎ 27 3376-5663 | 3376-5662

✉ relacionamento@laroccapericias.com.br

Av. Nossa Sr.ª dos Navegantes, 955, Ed. Global Tower, sl 1006, Enseada do Suá | Vitória | ES | 29.050-335

🌐 www.laroccapericias.com.br



Assinado eletronicamente por: FLAVIO LOBATO LA ROCCA - 14/09/2024 13:07:25

<https://pje.tjes.jus.br/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=24091413072522500000048187570>

Número do documento: 24091413072522500000048187570



- Idade Real de um Bem (IR): Período decorrido entre a data que foi concluído e a data da avaliação.
- Vida remanescente de um Bem (VR): Período decorrido entre a avaliação e o fim de sua vida útil. Temos então: $VU = IR + VR$
- Valor Residual de um Bem (R): É o valor de demolição ou de reaproveitamento de parte dos materiais no fim da vida útil.
- Idade Aparente: É aquela atribuída pelo avaliador tendo em vista as características visuais de projeto e conservação, atribuídas pela sua experiência profissional. Não existem métodos ou critérios técnicos para a fixação e determinação da idade aparente.

Todavia, existe para orientação do avaliador um parâmetro, que é a idade real da construção, esta geralmente contada a partir da concessão do “Habite-se” expedido pelos órgãos públicos.

Assim, para benfeitorias bem tratadas, conservadas ou mesmo reformadas, a idade aparente será menor que a idade real e, inversamente, ocorrendo falta de tratos, a idade aparente será maior que a real. Resumindo, os principais fatores que contribuem para que a idade aparente seja sempre menor do que a idade real são:

- Manutenção de boa qualidade, com mão de obra qualificada;
- Pinturas constantes;
- Reformas parciais e totais.

Segundo a NBR 14653-2, os imóveis podem ser classificados:

- Quanto ao uso (residencial, comercial, industrial, institucional e misto);
- Quanto ao tipo do imóvel (terreno, apartamento, residências, escritório, loja, galpão, vaga de garagem, misto, hotéis e motéis, hospitais, escolas, cinemas e teatros, clubes recreativos, prédios industriais);
- Quanto ao agrupamento dos imóveis (loteamento, condomínio de casas, prédio de apartamentos, conjunto habitacional, conjunto de salas comerciais, prédio comercial, conjunto de prédios comerciais, conjunto de unidades comerciais e complexo industrial).

Para a avaliar um imóvel da tipologia residências a NBR 14653-2 preconiza a utilização do Método Comparativo de Dados de Mercado ou Método Evolutivo.

☎ 27 99997-9700

☎ 27 3376-5663 | 3376-5662

✉ relacionamento@laroccapericias.com.br

Av. Nossa Sr.ª dos Navegantes, 955, Ed. Global Tower, sl 1006, Enseada do Suá | Vitória | ES | 29.050-335

🌐 www.laroccapericias.com.br



Assinado eletronicamente por: FLAVIO LOBATO LA ROCCA - 14/09/2024 13:07:25

<https://pje.tjes.jus.br/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=24091413072522500000048187570>

Número do documento: 24091413072522500000048187570

Num. 50737041 - Pág. 26

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JANE ALMIRON VINHA FERNANDES, liberado nos autos em 24/09/2024 às 16:36. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1070003-32.2015.8.26.0100 e código V6EjYH0m.



➤ **ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO - MÉTODO DE ROSS-HEIDECKE**

A NBR 14653-1, afirma que a depreciação é a perda de valor de um bem, devido a modificações em seu estado ou qualidade, ocasionadas por:

- Decrepitude: Desgaste de suas partes constitutivas, em consequência de seu
- envelhecimento natural, em condições normais de utilização e manutenção.
- Deterioração: Desgaste de seus componentes em razão de uso ou manutenção
- inadequada.
- Mutilação: Retirada de sistemas ou componentes originalmente existentes.
- Obsolescência: Superação tecnológica ou funcional.

Para as três primeiras modalidades, que constituem a depreciação de ordem física, de acordo com a NBR 14653-2, o cálculo pode ser realizado de forma analítica, por meio de orçamento necessário à recomposição do imóvel na condição de novo, ou por meio da aplicação de coeficiente de depreciação, que leve em conta a idade e o estado de conservação.

Neste sentido, esta análise apresentará fundamentação baseada no estudo de depreciação conhecido como Método de Ross- Heidecke que é um método misto, considerando a idade real (Ross) e o estado de conservação (Heidecke).

O coeficiente de depreciação calculado pelo método de Ross-Heidecke, pode ser encontrado a partir das seguintes equações:

$$D = [\alpha + (1 - \alpha) * c] * Vd$$

D é a depreciação total;

C é o coeficiente de Heidecke;

Vd é o valor depreciável dado pela equação:

$$Vd = 1 - R$$

R é o valor residual;

α é dado pela equação:

☎ 27 99997-9700

☎ 27 3376-5663 | 3376-5662

✉ relacionamento@laroccapericias.com.br

Av. Nossa Sr.ª dos Navegantes, 955, Ed. Global Tower, sl 1006, Enseada do Suá | Vitória | ES | 29.050-335

🌐 www.laroccapericias.com.br



Assinado eletronicamente por: FLAVIO LOBATO LA ROCCA - 14/09/2024 13:07:25

<https://pje.tjes.jus.br/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=24091413072522500000048187570>

Número do documento: 24091413072522500000048187570

Num. 50737041 - Pág. 2

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JANE ALMIRON VINHA FERNANDES, liberado nos autos em 24/09/2024 às 16:36 . Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1070003-32.2015.8.26.0100 e código V6EjYH0m.



$$\alpha = \frac{1}{2} * \left(\frac{x}{n} + \frac{x^2}{n^2} \right)$$

x é a idade do imóvel;

n é a vida útil esperada.

De acordo com Heidecke, o referido método baseia-se nos seguintes princípios: a depreciação é a perda de valor que não pode ser recuperada com gastos de manutenção; as reparações podem apenas dilatar a durabilidade e uma benfeitoria regularmente conservada deprecia-se de modo regular, enquanto que outra mal conservada, deprecia-se mais rapidamente.

Com base nesses princípios, a Tabela a seguir apresenta as cinco categorias de estado de conservação, com quatro categorias intermediárias, atribuindo a cada uma delas coeficientes próprios. Devem ser tomados como uma referência geral, cabendo ao engenheiro avaliador à ponderação colhida na vistoria.

Tabela 1: Depreciação Física de Heidecke			
Estados	Condições Físicas	Classificação Normal	Coefficiente α (%)
1	Novo	Ótimo	0,00
1,5	Não sofreu nem necessita de reparos	Muito Bom	0,32
2	Regular	Bom	2,52
2,5	Requer reparos pequenos	Intermediário	8,09
3	Requer reparações simples	Regular	18,10
3,5		Deficiente	33,20
4	Requer reparações importantes	Mau	52,60
4,5		Muito Mau	75,20
5	Sem valor	Demolição	100,00

Fonte: Engenharia de Avaliações, Ed Leud, 2014

O IBAPE/SP - Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de São Paulo publicou um estudo que apresenta os valores de edificações de imóveis urbanos no que se refere ao uso, tipologia, padrão, vida referencial em anos e valor residual R %.

A vida útil ou referencial (VU) e o valor residual (R), estimados para os padrões especificados neste estudo, são:



TABELA 01

CLASSE	TIPO	PADRAO	VIDA ÚTIL VU (anos)	VALOR RESIDUAL R (%)
RESIDENCIAL	BARRACO	RÚSTICO	5	0
		SIMPLES	10	0
	CASA	RÚSTICO	60	20
		PROLETÁRIO	60	20
		ECONÔMICO	70	20
		SIMPLES	70	20
		MÉDIO	70	20
		SUPERIOR	70	20
		FINO	60	20
		LUXO	60	20
	APARTAMENTO	ECONÔMICO	60	20
		SIMPLES	60	20
		MÉDIO	60	20
		SUPERIOR	60	20
		FINO	50	20
		LUXO	50	20
COMERCIAL	ESCRITÓRIO	ECONÔMICO	70	20
		SIMPLES	70	20
		MÉDIO	60	20
		SUPERIOR	60	20
		FINO	50	20
		LUXO	50	20
	GALPÕES	RÚSTICO	60	20
		SIMPLES	60	20
		MÉDIO	80	20
		SUPERIOR	80	20
	COBERTURAS	RÚSTICO	20	10
		SIMPLES	20	10
		SUPERIOR	30	10

Fonte: IBAPE Nacional.



Os coeficientes de depreciação aplicáveis são os constantes a seguir:

TABELA 02

IR em % da VU	ESTADO DE CONSERVAÇÃO							
	a	b	c	d	e	f	g	h
2	0,990	0,987	0,965	0,910	0,811	0,661	0,469	0,245
4	0,979	0,976	0,955	0,900	0,802	0,654	0,464	0,243
6	0,968	0,965	0,944	0,890	0,793	0,647	0,459	0,240
8	0,957	0,954	0,933	0,879	0,784	0,639	0,454	0,237
10	0,945	0,942	0,921	0,869	0,774	0,631	0,448	0,234
12	0,933	0,930	0,909	0,857	0,764	0,623	0,442	0,231
14	0,920	0,917	0,897	0,846	0,754	0,615	0,436	0,228
16	0,907	0,904	0,884	0,834	0,743	0,606	0,430	0,225
18	0,894	0,891	0,871	0,821	0,732	0,597	0,424	0,222
20	0,880	0,877	0,858	0,809	0,721	0,588	0,417	0,218
22	0,866	0,863	0,844	0,796	0,709	0,578	0,410	0,215
24	0,851	0,848	0,830	0,782	0,697	0,569	0,403	0,211
26	0,836	0,834	0,815	0,769	0,685	0,559	0,396	0,207
28	0,821	0,818	0,800	0,754	0,672	0,548	0,389	0,204
30	0,805	0,802	0,785	0,740	0,659	0,538	0,382	0,200
32	0,789	0,786	0,769	0,725	0,646	0,527	0,374	0,196
34	0,772	0,770	0,753	0,710	0,632	0,516	0,366	0,192
36	0,755	0,753	0,736	0,694	0,619	0,504	0,358	0,187
38	0,738	0,735	0,719	0,678	0,604	0,493	0,350	0,183
40	0,720	0,718	0,702	0,662	0,590	0,481	0,341	0,179
42	0,702	0,700	0,684	0,645	0,575	0,469	0,333	0,174
44	0,683	0,681	0,666	0,628	0,560	0,456	0,324	0,169
46	0,664	0,662	0,647	0,610	0,544	0,444	0,315	0,165
48	0,645	0,643	0,629	0,593	0,528	0,431	0,306	0,160
50	0,625	0,623	0,609	0,574	0,512	0,418	0,296	0,155
52	0,605	0,603	0,590	0,556	0,495	0,404	0,287	0,150
54	0,584	0,582	0,569	0,537	0,478	0,390	0,277	0,145
56	0,563	0,561	0,549	0,518	0,461	0,376	0,267	0,140
58	0,542	0,540	0,528	0,498	0,444	0,362	0,257	0,134
60	0,520	0,518	0,507	0,478	0,426	0,347	0,246	0,129
62	0,498	0,496	0,485	0,458	0,408	0,333	0,236	0,123
64	0,475	0,474	0,463	0,437	0,389	0,317	0,225	0,118
66	0,452	0,451	0,441	0,416	0,370	0,302	0,214	0,112
68	0,429	0,427	0,418	0,394	0,351	0,286	0,203	0,106
70	0,405	0,404	0,395	0,372	0,332	0,271	0,192	0,100
72	0,381	0,380	0,371	0,350	0,312	0,254	0,180	0,094
74	0,356	0,355	0,347	0,327	0,292	0,238	0,169	0,088
76	0,331	0,330	0,323	0,304	0,271	0,221	0,157	0,082
78	0,306	0,305	0,298	0,281	0,250	0,204	0,145	0,076
80	0,280	0,279	0,273	0,257	0,229	0,187	0,133	0,069
82	0,254	0,253	0,247	0,233	0,208	0,170	0,120	0,063
84	0,227	0,226	0,221	0,209	0,186	0,152	0,108	0,056
86	0,200	0,200	0,195	0,184	0,164	0,134	0,095	0,050
88	0,173	0,172	0,168	0,159	0,142	0,115	0,082	0,043
90	0,145	0,145	0,141	0,133	0,119	0,097	0,069	0,036
92	0,117	0,116	0,114	0,107	0,096	0,078	0,055	0,029
94	0,088	0,088	0,086	0,081	0,072	0,059	0,042	0,022
96	0,059	0,059	0,058	0,054	0,048	0,040	0,028	0,015
98	0,030	0,030	0,029	0,027	0,024	0,020	0,014	0,007
100	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000

Fonte: IBAPE Nacional.

☎ 27 99997-9700 📞 27 3376-5663 | 3376-5662 ✉ relacionamento@laroccapericias.com.br
 Av. Nossa Sr.ª dos Navegantes, 955, Ed. Global Tower, sl 1006, Enseada do Suá | Vitória | ES | 29.050-335
 🌐 www.laroccapericias.com.br



Assinado eletronicamente por: FLAVIO LOBATO LA ROCCA - 14/09/2024 13:07:25
<https://pje.tjes.jus.br/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=24091413072522500000048187570>
 Número do documento: 24091413072522500000048187570



➤ CUB - CUSTO UNITÁRIO BÁSICO

O CUB - Custo Unitário Básico é o índice que reflete o ritmo dos preços de materiais de construção da mão-de-obra no setor, equipamentos e despesas administrativas. Por essa razão, é muito utilizado no mercado imobiliário, como indexador de preço dos contratos de financiamento junto a construtoras. No Espírito Santo, a apuração do CUB é de responsabilidade do Sinduscon que publica os dados no dia 1º de cada mês.

- **Norma Técnica:** O CUB é calculado a partir na NBR nº 12.721:2006 – ABNT, norma que prevê diversos projetos-padrão habitacionais e comerciais representativos, lotes básicos de insumos (materiais, mão de obra e equipamentos) e pesos.
- **Objetivo:** O objetivo é disciplinar o mercado de incorporação imobiliária, servindo como parâmetro na determinação dos custos dos imóveis. É, portanto, de extrema importância para acompanhar a evolução dos custos das edificações. É portanto, um indicador de CUSTOS não de PREÇOS como (IGP-M, INPC).
- **Aplicação:** Embora represente apenas um custo parcial da obra, o CUB tornou-se referência com indexador de contratos e custos das edificações financiadas.
- **Custos parciais da obra:** No cálculo do CUB são desconsiderados os seguintes itens: fundações especiais, elevadores, instalações de incêndio, ar condicionado, calefação, telefone interno, fogões, aquecedores, playgrounds, equipamentos de garagem, etc; obras complementares de terraplenagem, urbanização, recreação, ajardinamento, ligações de serviços públicos, etc; despesas com instalação, funcionamento e regulamentação de condomínio, além de outros serviços especiais; outras despesas indiretas; impostos e taxas; projeto, incluindo despesas com honorários profissionais e material de desenho, cópias, etc; remuneração da construtora e de incorporador; despesas com corretagem e publicidade, entre outros.
- **Coleta de Dados:** A coleta dos dados é realizada mensalmente, por meio de pesquisas junto a um grupo de empresas de construção. O tamanho da amostra respeita os níveis de significância.
- **NBR 12.721:2006:** Com a NBR 12.721-2006, os Custos Unitários Básicos por metro quadrado de construção passaram, a partir do CUB de fevereiro/07, a serem calculados tendo como base um lote de insumos mais atualizado, condizentes com os padrões atuais de construção das edificações, além de novos projetos-padrão.

☎ 27 99997-9700

☎ 27 3376-5663 | 3376-5662

✉ relacionamento@laroccapericias.com.br

Av. Nossa Sr.ª dos Navegantes, 955, Ed. Global Tower, sl 1006, Enseada do Suá | Vitória | ES | 29.050-335

🌐 www.laroccapericias.com.br



Assinado eletronicamente por: FLAVIO LOBATO LA ROCCA - 14/09/2024 13:07:25

<https://pje.tjes.jus.br/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=24091413072522500000048187570>

Número do documento: 24091413072522500000048187570

Num. 50737041 - Pág. 3

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JANE ALMIRON VINHA FERNANDES, liberado nos autos em 24/09/2024 às 16:36. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1070003-32.2015.8.26.0100 e código V6EjYH0m.



Assim, cumprindo a determinação do artigo 54 da Lei 4.591/64, o Sinduscon-ES processa o cálculo do CUB/m² utilizando esta nova metodologia. Essa atualização apresenta novos valores absolutos dos Custos Unitários por metro quadrado de construção.

HABITACIONAL – PADRÃO BAIXO

R 1	PP 4	R 8	PIS
Unifamiliar	Prédio popular	Multifamiliar	Multifamiliar
2 quartos	3 pavimentos-tipo pavimento térreo	8 pavimentos-tipo pavimento térreo	4 pavimentos-tipo
Sala	Garagem descoberta	Elevador	2 quartos
Banheiro	2 quartos	Garagem descoberta	Sala
Cozinha	Sala	2 quartos	Banheiro
Área tanque	Banheiro	Sala	Cozinha
	Cozinha	Banheiro	Área serviço
	Área de serviço	Cozinha	
		Área p tanque	
Área real: 58,64 m2	Área real: 1.415,07 m2	Área real: 2.801,64 m2	Área real: 991,45 m2
Área equiv.: 51,94 m2	Área equiv.: 927,08 m2	Área equiv.: 1.885,51 m2	Área equiv.: 978,09 m2

HABITACIONAL – PADRÃO NORMAL

R 1	PP 4	R 8	R 16
Unifamiliar	Prédio popular	Multifamiliar	Multifamiliar
2 quartos	4 pavimentos-tipo	8 pavimentos-tipo	16 pavimentos-tipo
1 suite	Elevador	Elevador	Elevador
Banheiro social	Garagem coberta	Garagem coberta	Garagem coberta
Sala	Salão de festas	Salão de festas	Salão de festas
Circulação	2 quartos	2 quartos	2 quartos
Cozinha	1 Suite	1 Suite	1 Suite
Área de serviço banheiro	Sala estar/jantar	Sala estar/jantar	Sala estar/jantar
Varanda	Banheiro social	Banheiro social	Banheiro social
	Cozinha	Cozinha	Cozinha
	Área de serviço banheiro	Área de serviço banheiro	Área de serviço banheiro
	Varanda	Varanda	Varanda
Área real: 106,44 m2	Área real: 2.590,35 m2	Área real: 5.998,73 m2	Área real: 10.562,07 m2
Área equiv.: 99,47 m2	Área equiv.: 1.840,45 m2	Área equiv.: 4.135,22 m2	Área equiv.: 8.224,50 m2

☎ 27 99997-9700

☎ 27 3376-5663 | 3376-5662

✉ relacionamento@laroccapericias.com.br

Av. Nossa Sr.ª dos Navegantes, 955, Ed. Global Tower, sl 1006, Enseada do Suá | Vitória | ES | 29.050-335

🌐 www.laroccapericias.com.br



Assinado eletronicamente por: FLAVIO LOBATO LA ROCCA - 14/09/2024 13:07:25

<https://pje.tjes.jus.br/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=24091413072522500000048187570>

Número do documento: 24091413072522500000048187570

Num. 50737041 - Pág. 8

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JANE ALMIRON VINHA FERNANDES, liberado nos autos em 24/09/2024 às 16:36. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1070003-32.2015.8.26.0100 e código V6EjYH0m.



Descrição dos projetos de acordo com a NBR 12.721:2006

HABITACIONAL – PADRÃO ALTO

R 1	R 8	R 16
Unifamiliar	Multifamiliar	Multifamiliar
2 quartos	8 pavimentos-tipo	16 pavimentos-tipo
1 suite e closet	Elevador	Elevador
1 suite	Garagem coberta	Garagem coberta
1 banheiro social	Salão de festas	Salão de festas
Sala de estar	Salão de jogos	Salão de jogos
Sala de jantar	2 quartos	2 quartos
Sala íntima	1 Suite	1 Suite
Circulação	1 Suite e closet	1 Suite e closet
Cozinha	Banheiro social	Banheiro social
Área serviço completa	Sala de estar	Sala de estar
Varanda	Sala de jantar e íntima	Sala de jantar e íntima
	Cozinha	Cozinha
	Área de serviço completa	Área de serviço completa
	Varanda	Varanda
Área real: 224,82 m2	Área real: 5.917,79 m2	Área real: 10.461,85 m2
Área equiv.: 210,44 m2	Área equiv.: 4.644,79 m2	Área equiv.: 8.371,40 m2

COMERCIAL – PADRÃO NORMAL



CAL 8	CSL 8	CSL 16
Andar livre	Salas e Lojas	Salas e Lojas
8 pavimentos-tipo	8 pavimentos-tipo	16 pavimentos-tipo
Hall de entrada e lojas	Hall de entrada e lojas	Hall de entrada e lojas
64 vagas garagem	64 vagas garagem	128 vagas garagem
Cômodo de lixo	Cômodo de lixo	Cômodo de lixo
Depósito	Depósito	Depósito
Instalação sanitária	Instalação sanitária	Instalação sanitária
Elevador	Elevador	Elevador
Oito andares corridos com sanitário privativo por andar	Oito salas com sanitário privativo por andar	Oito salas com sanitário privativo por andar
Área real: 5.290,62 m2	Área real: 5.942,94 m2	Área real: 9.140,57 m2
Área equiv.: 3.096,09 m2	Área equiv.: 3.921,55 m2	Área equiv.: 5.734,46 m2

Descrição dos projetos de acordo com a NBR 12.721:2006

COMERCIAL – PADRÃO ALTO

CAL 8	CSL 8	CSL 16
Andar livre	Salas e Lojas	Salas e Lojas
8 pavimentos-tipo	8 pavimentos-tipo	16 pavimentos-tipo
Hall de entrada e lojas	Hall de entrada e lojas	Hall de entrada e lojas
64 vagas garagem	64 vagas garagem	128 vagas garagem
Cômodo de lixo	Cômodo de lixo	Cômodo de lixo
Depósito	Depósito	Depósito
Instalação sanitária	Instalação sanitária	Instalação sanitária
Elevador	Elevador	Elevador
Oito andares corridos com sanitário privativo por andar	Oito salas com sanitário privativo por andar	Oito salas com sanitário privativo por andar
Área real: 5.290,62 m2	Área real: 5.942,94 m2	Área real: 9.140,57 m2
Área equiv.: 3.096,09 m2	Área equiv.: 3.921,55 m2	Área equiv.: 5.734,46 m2

Galpão industrial – GI	Residência popular – RP1Q
Área administrativa	1 quarto
Dois banheiros	Sala
Vestiário	Banheiro
Depósito	Cozinha
Área real: 1.000,00 m2	Área real: 39,56 m2
	Área equiv.: 39,56 m2

Descrição dos projetos de acordo com a NBR 12.721:2006

27 99997-9700
 27 3376-5663 | 3376-5662
 relacionamento@laroccapericias.com.br
 Av. Nossa Sr.ª dos Navegantes, 955, Ed. Global Tower, sl 1006, Enseada do Suá | Vitória | ES | 29.050-335
www.laroccapericias.com.br



Assinado eletronicamente por: FLAVIO LOBATO LA ROCCA - 14/09/2024 13:07:25
<https://pje.tjes.jus.br/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=24091413072522500000048187570>
 Número do documento: 24091413072522500000048187570



Dessa forma, os tipos de CUB previstos na norma atingem 11 especificações, e o lote básico de cada projeto é composto por 29 insumos (25 para materiais, 2 para mão-de-obra, despesa administrativa e equipamentos).

Principal indicador do setor da construção, o Custo Unitário Básico (CUB) é calculado mensalmente pelos Sindicatos da Indústria da Construção Civil de todo o país.

Determina o custo global da obra para fins de cumprimento do estabelecido na lei de incorporação de edificações habitacionais em condomínio, assegurando aos compradores em potencial um parâmetro comparativo à realidade dos custos.

Atualmente, a variação percentual mensal do CUB tem servido como mecanismo de reajuste de preços em contratos de compra de apartamentos em construção, e até mesmo como índice setorial.

6. METODOLOGIA EMPREGADA.

- **Indicação do(s) Método(s) e Procedimento(s) Utilizado(s):**

- ✓ Método Comparativo Direto de Dados de Mercado pela NBR14.653-1 (para valor da terra nua);
- ✓ Método de Quantificação de Custo pela NBR 14.653-2 (para o custo de reedição das benfeitorias).

- **Classificação quanto ao Grau de Fundamentação e Precisão:**

- **Método Comparativo Direto de Dados de Mercado**

Enquadramento no **Grau de Fundamentação III e Grau de Precisão III**, conforme explicitado no Memorial de Cálculo em anexo. Demais informações quanto os cálculos efetuados e justificativas para o resultado adotado estão disponíveis no **ANEXO 01 – Memorial de Cálculo**.

- **Método da Quantificação de Custo**

Enquadramento no **Grau de Fundamentação II e Grau de Precisão III**, conforme explicitado no Memorial de Cálculo em anexo.

Enquadramento no **Grau de Fundamentação II**, conforme classificado a seguir:





Item	Descrição	Grau			Pontos
		III	II	I	
1	Estimativa do custo direto	Pela elaboração de orçamento, no mínimo sintético	Pela utilização do custo unitário básico para projeto semelhante ao projeto padrão	Pela utilização de custo unitário básico para projeto diferente do projeto padrão, com ajustes.	02
2	BDI	Calculado	Justificado	Arbitrado	02
3	Depreciação Física	Apresentação de Cálculo por levantamento do custo de recuperação do bem, para deixá-lo no estado de novo ou Casos de bens novos ou projetos	Calculada por métodos técnicos consagrados, considerando-se idade, vida útil e estado de conservação	Arbitrada	02
Pontuação Total:					06

Graus	I	II	III
Pontos Mínimos	07	05	03
Itens obrigatórios no grau correspondente	1, com os demais no Grau II	1 e 2, no mínimo no grau II	Todos, no mínimo no grau I

Tratamento de dados: Inferência Estatística com auxílio do software SISDEA Windows versão 1.60).

7. RESULTADO DA AVALIAÇÃO E DATA DE REFERÊNCIA.

- Imóvel: Lote 11 da quadra 21, com área de 200,00m², com benfeitorias edificadas, situado no LOTEAMENTO RESIDENCIAL SOLAR DO PORTO, no lugar denominado Cacú, Distrito de Carapina, Serra – ES:



	ÁREA	VALOR
TERRA NUA	200,00m ²	R\$ 197.912,48
BENFEITORIAS	108,00m ²	R\$ 205.855,91
VALOR TOTAL	R\$ 403.768,39	

**Valor total, com arredondamento de até 1% (conforme permissão normativa) =
R\$ 404.000,00 (Quatrocentos e quatro mil reais).**

Data de referência: setembro de 2024.

O valor apresentado neste laudo de avaliação refere-se ao imóvel, livre e desembaraçado de quaisquer ônus e gravames.

8. CONCLUSÃO.

Diante do exposto esta Perícia **CONCLUI**:

- O valor total do imóvel, objeto dessa perícia (matrícula nº 46.069), segue assim discriminado:

	ÁREA	VALOR
TERRA NUA	200,00m ²	R\$ 197.912,48
BENFEITORIAS	108,00m ²	R\$ 205.855,91
VALOR TOTAL	R\$ 403.768,39	

**Valor total, com arredondamento de até 1% (conforme permissão normativa) = R\$
404.000,00 (Quatrocentos e quatro mil reais).**

☎ 27 99997-9700

☎ 27 3376-5663 | 3376-5662

✉ relacionamento@laroccapericias.com.br

Av. Nossa Sr.ª dos Navegantes, 955, Ed. Global Tower, sl 1006, Enseada do Suá | Vitória | ES | 29.050-335

🌐 www.laroccapericias.com.br



Assinado eletronicamente por: FLAVIO LOBATO LA ROCCA - 14/09/2024 13:07:25

<https://pje.tjes.jus.br/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=24091413072522500000048187570>

Número do documento: 24091413072522500000048187570



- Foram apresentados atributos para a avaliação e consideradas variáveis influenciadoras de valor, que em conjunto com as demais características dos elementos comparativos do mercado imobiliário local, formularam o valor do objeto desta perícia;
- Com o auxílio do software SISDEA WINDOWS 1.60, utilizado para Avaliações de Imóveis Urbanos, adotando-se o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado, juntamente com o banco de dados colhido mediante pesquisa na região onde se localiza o imóvel em tela, foi possível atribuir os valores necessários e obter a conclusão da Avaliação.

9. ANEXO.

O presente Laudo possui 01 (um) ANEXO, denominado:

ANEXO 01 – Memorial de Cálculo e Pesquisa de Mercado.

10. ENCERRAMENTO.

Esta equipe de peritos encontra-se a disposição para sanar quaisquer dúvidas.

Nestes termos, pedem deferimento.

Atenciosamente,

Vitória - ES, 13 de setembro de 2024.

Luciano Santana Silva

Eng. Civil LUCIANO SANTANA SILVA

Perito e Consultor de Engenharia

Crea 48.737-D/ES

☎ 27 99997-9700

☎ 27 3376-5663 | 3376-5662

✉ relacionamento@laroccapericias.com.br

Av. Nossa Sr.ª dos Navegantes, 955, Ed. Global Tower, sl 1006, Enseada do Suá | Vitória | ES | 29.050-335

🌐 www.laroccapericias.com.br



Assinado eletronicamente por: FLAVIO LOBATO LA ROCCA - 14/09/2024 13:07:25

<https://pje.tjes.jus.br/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=24091413072522500000048187570>

Número do documento: 24091413072522500000048187570



FLAVIO LOBATO LA ROCCA
Crea 5662-D/ES - IBAPE 066-ES

- Engenheiro - UFES 1994.
- Licenciado Pleno em Matemática - Faculdade de Filosofia, Ciências – FAFI – 1998.
- Engenheiro da Qualidade - Pós-graduação Lato-Sensu - UFES - 1995.
- Vice Presidente do Ibape-ES (2012-2014) - (2018-2020) - Diretor de Eventos do Ibape-ES (2015-2017)
- Docente das Pós Graduações de Engenharia de Avaliações e Perícias da Multivix, Faesa e ESB
- Docente da Pós Graduação de Engenharia Legal do Instituto Técnico da Universidade de Lisboa - Portugal
- Perito Judicial em 34 Comarcas do Estado do Espírito Santo
- Perito da Justiça Federal e Justiça do Trabalho
- Avaliador e Perito Credenciado e Registrado no Crea-ES
- Co-Autor do Livro "Avaliação de Bens" - Editora Leud 2011
- Autor do Livro Texto Ibape-ES - Univix; Avaliação e Perícias em Máquinas, Equipamentos e Veículos – 2005

LA ROCCA CONSULTORIA, AVALIAÇÕES E PERÍCIAS

CNPJ 16.826.979/0001-91 - Crea 13.313-PJ/ES

Equipe pericial do juízo.

☎ 27 99997-9700

☎ 27 3376-5663 | 3376-5662

✉ relacionamento@laroccapericias.com.br

Av. Nossa Sr.ª dos Navegantes, 955, Ed. Global Tower, sl 1006, Enseada do Suá | Vitória | ES | 29.050-335

🌐 www.laroccapericias.com.br



Assinado eletronicamente por: FLAVIO LOBATO LA ROCCA - 14/09/2024 13:07:25

<https://pje.tjes.jus.br/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=24091413072522500000048187570>

Número do documento: 24091413072522500000048187570

Num. 50737041 - Pág. 3

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JANE ALMIRON VINHA FERNANDES, liberado nos autos em 24/09/2024 às 16:36 .
Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1070003-32.2015.8.26.0100 e código V6EjYH0m.



ANEXO 01

Memorial de Cálculo e Pesquisa de Mercado

27 99997-9700 27 3376-5663 | 3376-5662 relacionamento@laroccapericias.com.br
Av. Nossa Sr.ª dos Navegantes, 955, Ed. Global Tower, sl 1006, Enseada do Suá | Vitória | ES | 29.050-335
www.laroccapericias.com.br



Assinado eletronicamente por: FLAVIO LOBATO LA ROCCA - 14/09/2024 13:07:25
<https://pje.tjes.jus.br/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=24091413072522500000048187570>
Número do documento: 24091413072522500000048187570



EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA 5ª VARA CÍVEL DE SERRA – ES.

PROCESSO Nº 5010601-94.2024.8.08.0048
REQUERENTE: Mais Próxima Comercial e Distribuidora LTDA.
REQUERIDOS: Flash Transportes LTDA. – ME, Danilo Ferreira de Oliveira, Rosimara Silva de Oliveira e Atevaldo Cardoso de Oliveira.

LA ROCCA Consultoria, Avaliações e Perícias, PERITOS DO JUÍZO na ação supracitada, após a apresentação do Laudo Pericial vem respeitosamente requerer:

A emissão do Alvará correspondente ao valor remanescente dos honorários periciais, conforme comprovante disposto no id 46275467 para a conta deste perito, considerando que já efetuou despesas com a formatação da presente prova e necessita remunerar serviços auxiliares de terceiros.

Banco:	BANESTES
Agência:	0271
Conta Corrente:	12.811.097
Titular da Conta:	Flavio Lobato La Rocca
CPF:	009.639.197-92

Esta Equipe Pericial fica à disposição deste respeitável Juízo para esclarecer quaisquer dúvidas que porventura venham surgir.

Nesses termos, respeitosamente,
Pede deferimento,

Vitória - ES, 13 de setembro de 2024.

Eng. FLAVIO LOBATO LA ROCCA
CREA 5.662-D/ES - IBAPE – 066/ES

LA ROCCA CONSULTORIA, AVALIAÇÕES E PERÍCIAS
CNPJ 16.826.979/0001-91 - Crea 13.313-PJ/ES
Equipe Pericial do Juízo.

☎ 27 99997-9700 📞 27 3376-5663 | 3376-5662 ✉ relacionamento@laroccapericias.com.br
Av. Nossa Sr.ª dos Navegantes, 955, Ed. Global Tower, sl 1006, Enseada do Suá | Vitória | ES | 29.050-335
🌐 www.laroccapericias.com.br



Modelo:

Terrenos e Lotes na Serra - ES

Data de Referência:

setembro de 2024

Dados para a projeção de valores:

- Área do Terreno = 200,00
- Comercial = 1
- Data do Evento = 85
- Topografia = 3
- ZIH/ZPA/ZE = 1

- Endereço = Rua Pernambuco, loteamento Solar do Porto, Serra - ES.

Valores da Moda para Nível de Confiança de 80%

Valor Unitário

- Mínimo (7,49%) = 915,45
- Médio = 989,56
- Máximo (8,10%) = 1.069,67

Valor Total

- Mínimo = 183.090,87
- **Médio = 197.912,48**
- Máximo = 213.933,93

Intervalo Predição

- Mínimo = 135.360,20
- Máximo = 289.371,25
- Mínimo (31,61%) = 676,80
- Máximo (46,21%) = 1.446,86

Campo de Arbítrio

- RL Mínimo = 841,13
- RL Máximo = 1.138,00





Relatórios Estatísticos – Regressão Linear

1) INFORMAÇÕES BÁSICAS:

Autor:	LA ROCCA PERÍCIAS
Modelo:	Terrenos e lotes na Serra - ES
Data do modelo:	setembro de 2024
Tipologia:	Lotes

2) INFORMAÇÕES COMPLEMENTARES:

Variáveis e dados do modelo	Quant.
Total de variáveis:	7
Variáveis utilizadas no modelo:	6
Total de dados:	186
Dados utilizados no modelo:	142

3) DESCRIÇÃO DAS VARIÁVEIS:

Nome	Tipo	Classificação	Descrição da varável	Habilitada
Endereço	Texto	Texto		Sim
Complemento	Texto	Texto		Sim
Bairro	Texto	Texto		Sim
Informante	Texto	Texto		Sim
Telefone	Texto	Texto		Sim
Área do Terreno	Numérica	Quantitativa		Sim
Renda Censitária	Numérica	Proxy		Não
Comercial	Numérica	Dicotomica		Sim
Data do Evento	Numérica	Proxy		Sim
Topografia	Numérica	Qualitativa (Códigos Alocados)	INCLINADO = 1 SEMI PLANO = 2 PLANO = 3	Sim
ZIH/ZPA/ZE	Numérica	Dicotomica		Sim
Valor Unitário	Numérica	Dependente		Sim

4) ESTATÍSTICAS DESCRITIVAS:

Nome da variável	Valor Mínimo	Valor Máximo	Amplitude	Valor Médio
Área do Terreno	137,00	1.820.000,00	1.819.863,00	65.763,82
Comercial	1,00	2,00	1,00	1,25
Data do Evento	1,00	85,00	84,00	49,30
Topografia	1,00	3,00	2,00	2,38
ZIH/ZPA/ZE	1,00	2,00	1,00	1,05
Valor Unitário	30,19	2.222,22	2.192,03	537,24



Relatórios Estatísticos – Regressão Linear

5) COEFICIENTES DE CORRELAÇÃO, DETERMINAÇÃO E ESTATÍSTICA F:

Estatísticas do modelo	Estatística
Coefficiente de correlação:	0,9396056 / 0,9123857
Coefficiente de determinação:	0,8828587
Fisher - Snedecor:	205,00
Significância do modelo (%):	0,00

6) NORMALIDADE DOS RESÍDUOS:

Distribuição dos resíduos	Curva Normal	Modelo
Resíduos situados entre -1σ e $+1\sigma$	68%	65%
Resíduos situados entre $-1,64\sigma$ e $+1,64\sigma$	90%	89%
Resíduos situados entre $-1,96\sigma$ e $+1,96\sigma$	95%	99%

7) OUTLIERS DO MODELO DE REGRESSÃO:

Quantidade de outliers:	1
% de outliers:	0,70%

8) ANÁLISE DA VARIÂNCIA:

Fonte de variação	Soma dos Quadrados	Graus de Liberdade	Quadrado Médio	F
Explicada	85,447	5	17,089	204,998
Não Explicada	11,337	136	0,083	
Total	96,784	141		

9) EQUAÇÃO DE REGRESSÃO:

$\ln(\text{Valor Unitário}) = +7,879119903 - 0,1704721598 * \ln(\text{Área do Terreno}) + 0,7921456882 * \text{Comercial} + 9,722285073E-05 * \text{Data do Evento}^2 - 0,7184476346 / \text{Topografia} - 1,250376463 * \text{ZIH/ZPA/ZE}$

• FUNÇÃO ESTIMATIVA (moda):

$\text{Valor Unitário} = +2430,267607 * e^{(-0,1704721598 * \ln(\text{Área do Terreno}) + 0,7921456882 * \text{Comercial} + 9,722285073E-05 * \text{Data do Evento}^2 - 0,7184476346 / \text{Topografia} - 1,250376463 * \text{ZIH/ZPA/ZE})}$

SisDEA Home – Versão 1.60

www.pellisistemas.com.br | www.pellisistemas.com.br/wiki





Relatórios Estatísticos – Regressão Linear

• FUNÇÃO ESTIMATIVA (mediana):

Valor Unitário = $+2641,54672 * e^{(-0,1704721598 * \ln(\text{Área do Terreno}) * e^{(+0,7921456882 * \text{Comercial}) * e^{(+9,722285073E-05 * \text{Data do Evento}^2) * e^{(-0,7184476346 / \text{Topografia}) * e^{(-1,250376463 * \text{ZIH/ZPA/ZE})}}$

• FUNÇÃO ESTIMATIVA (média):

Valor Unitário = $+2753,977548 * e^{(-0,1704721598 * \ln(\text{Área do Terreno}) * e^{(+0,7921456882 * \text{Comercial}) * e^{(+9,722285073E-05 * \text{Data do Evento}^2) * e^{(-0,7184476346 / \text{Topografia}) * e^{(-1,250376463 * \text{ZIH/ZPA/ZE})}}$

10) TESTES DE HIPÓTESES (significância dos regressores):

Variáveis	Transf.	t Obs.	Sig.(%)
Área do Terreno	$\ln(x)$	-10,58	0,01
Comercial	x	14,03	0,01
Data do Evento	x^2	9,70	0,01
Topografia	$1/x$	-6,41	0,01
ZIH/ZPA/ZE	x	-10,34	0,01
Valor Unitário	$\ln(y)$	43,39	0,01

11) CORRELAÇÕES PARCIAIS ISOLADAS:

Variável	Alias	x1	x2	x3	x4	x5	y
Área do Terreno	x1	0,00	-0,12	-0,40	0,45	0,19	-0,74
Comercial	x2	-0,12	0,00	0,08	-0,15	0,02	0,52
Data do Evento	x3	-0,40	0,08	0,00	-0,13	0,19	0,48
Topografia	x4	0,45	-0,15	-0,13	0,00	-0,04	-0,49
ZIH/ZPA/ZE	x5	0,19	0,02	0,19	-0,04	0,00	-0,32
Valor Unitário	y	-0,74	0,52	0,48	-0,49	-0,32	0,00

12) CORRELAÇÕES PARCIAIS INFLUÊNCIA:

Variável	Alias	x1	x2	x3	x4	x5	y
Área do Terreno	x1	0,00	0,50	0,18	0,03	0,26	0,67
Comercial	x2	0,50	0,00	0,48	0,31	0,52	0,77
Data do Evento	x3	0,18	0,48	0,00	0,38	0,60	0,64
Topografia	x4	0,03	0,31	0,38	0,00	0,43	0,48
ZIH/ZPA/ZE	x5	0,26	0,52	0,60	0,43	0,00	0,66
Valor Unitário	y	0,67	0,77	0,64	0,48	0,66	0,00

SisDEA Home – Versão 1.60

www.pellisistemas.com.br | www.pellisistemas.com.br/wiki





Relatórios Estatísticos – Regressão Linear

13) TABELA DE RESÍDUOS DA REGRESSÃO E DISTANCIA DE COOK

Dado	Observado	Estimado	Resíduo	Resíduo (%)	Resíduo / DP	DCook
1	6,40	6,73	-0,33	-5,1625%	-1,143784	0,00817300
2	6,18	6,28	-0,10	-1,6202%	-0,346845	0,00091700
3	5,55	6,08	-0,53	-9,5565%	-1,835403	0,03358800
4	6,28	6,54	-0,26	-4,1526%	-0,903095	0,00320400
5	5,70	6,21	-0,51	-8,9028%	-1,758748	0,01427500
6	6,05	6,24	-0,18	-3,0328%	-0,635712	0,00164900
9	6,25	6,19	0,06	1,0240%	0,221803	0,00021400
10	6,52	6,05	0,47	7,2546%	1,638395	0,01331300
11	5,99	5,96	0,03	0,5649%	0,117273	0,00008700
12	6,03	5,91	0,13	2,1072%	0,440255	0,00132000
13	7,24	6,68	0,56	7,7974%	1,956388	0,03755600
14	6,33	5,98	0,35	5,5551%	1,217940	0,00521700
15	6,87	6,92	-0,05	-0,6742%	-0,160460	0,00015200
16	5,94	6,25	-0,31	-5,1459%	-1,058710	0,00297600
18	6,76	6,90	-0,14	-2,1078%	-0,493223	0,00140700
19	5,52	5,46	0,06	1,0483%	0,200471	0,00056100
20	6,59	6,87	-0,28	-4,2625%	-0,972779	0,00534400
21	6,40	6,59	-0,20	-3,0920%	-0,685050	0,00415300
22	5,55	5,80	-0,25	-4,5128%	-0,867676	0,00418400
23	6,91	6,72	0,19	2,7406%	0,655681	0,00294100
24	5,45	5,80	-0,34	-6,2739%	-1,185241	0,00773800
25	6,48	6,31	0,17	2,6032%	0,583965	0,00103500
26	5,93	6,18	-0,26	-4,3321%	-0,889289	0,00197300
27	6,28	5,82	0,46	7,3524%	1,599012	0,01216300
28	6,91	6,60	0,30	4,4139%	1,056024	0,00884000
29	6,21	6,27	-0,05	-0,8193%	-0,176346	0,00009600
31	5,62	5,72	-0,10	-1,7519%	-0,340873	0,00056500
32	5,86	5,82	0,03	0,5727%	0,116203	0,00004400
33	5,70	6,10	-0,39	-6,8871%	-1,360538	0,00465700
34	5,60	6,08	-0,48	-8,5626%	-1,660299	0,00705100
35	7,26	6,86	0,40	5,5332%	1,392165	0,01058600
36	6,27	5,77	0,51	8,0800%	1,755144	0,00969000
37	5,70	5,61	0,09	1,5942%	0,314924	0,00043900
38	6,40	6,41	-0,01	-0,1262%	-0,027956	0,00000600
39	5,86	6,01	-0,15	-2,5878%	-0,525035	0,00077900
40	6,86	6,63	0,23	3,3401%	0,793188	0,00361000
41	5,19	5,53	-0,34	-6,4990%	-1,168893	0,00449600
42	5,99	5,84	0,16	2,6064%	0,540868	0,00077100
43	6,62	6,41	0,22	3,2488%	0,744898	0,00435700
44	6,04	5,83	0,21	3,4043%	0,712172	0,00133800
45	5,95	5,64	0,31	5,1981%	1,071761	0,00453900

SisDEA Home – Versão 1.60

www.pellisistemas.com.br | www.pellisistemas.com.br/wiki



Assinado eletronicamente por: FLAVIO LOBATO LA ROCCA - 14/09/2024 13:07:25

<https://pje.tjes.jus.br/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=24091413072552700000048187571>

Número do documento: 24091413072552700000048187571

Num. 50737042 - Pág. 10

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JANE ALMIRON VINHA FERNANDES, liberado nos autos em 24/09/2024 às 16:36. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1070003-32.2015.8.26.0100 e código V6EjYH0m.



Relatórios Estatísticos – Regressão Linear

46	5,25	5,64	-0,39	-7,4639%	-1,356407	0,00725900
47	5,61	5,12	0,49	8,7777%	1,705064	0,03302400
48	6,48	6,11	0,36	5,6171%	1,260082	0,00618400
49	5,28	5,47	-0,19	-3,5514%	-0,649655	0,00154500
50	6,44	6,60	-0,16	-2,4638%	-0,549359	0,00176800
51	5,70	5,97	-0,27	-4,6696%	-0,922478	0,00260500
52	6,57	6,35	0,21	3,2434%	0,737671	0,00427000
53	6,43	6,08	0,35	5,4972%	1,224163	0,00633600
54	5,14	4,82	0,31	6,1165%	1,087995	0,04158600
55	5,98	6,07	-0,09	-1,5235%	-0,315475	0,00042700
56	5,98	5,59	0,39	6,4983%	1,345755	0,00714100
57	5,99	6,07	-0,08	-1,3127%	-0,272179	0,00032100
58	5,99	5,81	0,18	3,0635%	0,635691	0,00114100
59	5,52	5,77	-0,25	-4,4717%	-0,855149	0,00208800
60	6,21	6,06	0,15	2,4833%	0,534512	0,00125400
61	4,48	5,04	-0,56	-12,5272%	-1,944780	0,03826700
63	6,78	6,57	0,21	3,1170%	0,731659	0,00333700
65	4,79	5,37	-0,59	-12,2707%	-2,034657	0,01402400
66	4,79	5,02	-0,23	-4,7673%	-0,790492	0,00607800
67	5,58	5,53	0,05	0,9115%	0,176146	0,00025300
68	6,26	5,88	0,38	6,0383%	1,309420	0,00651800
69	5,19	5,52	-0,32	-6,2165%	-1,118088	0,00514900
70	4,61	5,00	-0,39	-8,5370%	-1,361645	0,01768200
72	4,79	5,00	-0,21	-4,4036%	-0,730178	0,00508500
73	5,93	5,97	-0,05	-0,7807%	-0,160264	0,00014000
74	5,70	5,85	-0,15	-2,6218%	-0,517930	0,00110700
75	4,79	4,98	-0,19	-3,9484%	-0,654702	0,00397600
77	5,95	5,67	0,28	4,6648%	0,960577	0,00323900
78	5,88	5,84	0,03	0,5627%	0,114497	0,00005100
79	5,94	5,45	0,49	8,2815%	1,703802	0,00695400
80	6,23	6,11	0,13	2,0336%	0,438938	0,00143900
82	6,40	5,96	0,44	6,8116%	1,509144	0,02904800
83	6,40	6,26	0,14	2,2179%	0,491390	0,00192800
85	5,70	5,57	0,14	2,3952%	0,473167	0,00050000
86	5,99	6,21	-0,22	-3,6830%	-0,764266	0,00491800
87	5,61	5,45	0,16	2,8809%	0,559620	0,00254300
88	5,70	5,43	0,27	4,8062%	0,949471	0,00416300
91	4,79	5,30	-0,51	-10,6484%	-1,765648	0,01020800
92	5,55	5,43	0,12	2,1762%	0,418183	0,00142700
93	5,70	5,16	0,54	9,4981%	1,876342	0,02347800
95	5,52	5,48	0,04	0,7648%	0,146247	0,00005400
99	3,41	3,58	-0,17	-5,0047%	-0,590643	0,01498600
101	5,01	4,76	0,25	5,0890%	0,883156	0,00829300
102	4,80	4,95	-0,14	-2,9625%	-0,492878	0,00338800
103	5,01	5,05	-0,04	-0,7591%	-0,131729	0,00017100
104	4,79	4,47	0,32	6,6944%	1,110019	0,01122600

SisDEA Home – Versão 1.60

www.pellisistemas.com.br | www.pellisistemas.com.br/wiki



Assinado eletronicamente por: FLAVIO LOBATO LA ROCCA - 14/09/2024 13:07:25

<https://pje.tjes.jus.br/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=24091413072552700000048187571>

Número do documento: 24091413072552700000048187571

Num. 50737042 - Pág. 10

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JANE ALMIRON VINHA FERNANDES, liberado nos autos em 24/09/2024 às 16:36 .
Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1070003-32.2015.8.26.0100 e código V6EjYH0m.



Relatórios Estatísticos – Regressão Linear

105	5,19	5,36	-0,17	-3,2093%	-0,577218	0,00459500
106	4,61	4,73	-0,12	-2,6560%	-0,423635	0,00157000
107	4,61	5,01	-0,40	-8,7362%	-1,393416	0,02434200
108	4,61	4,50	0,10	2,2060%	0,351853	0,00108200
109	4,91	5,30	-0,39	-7,9017%	-1,344257	0,02814800
111	4,09	3,81	0,29	7,0660%	1,002007	0,04418400
112	4,86	4,34	0,52	10,7100%	1,804384	0,12138100
113	4,75	4,61	0,15	3,0996%	0,510235	0,00209400
114	5,01	4,85	0,16	3,2928%	0,571432	0,00242900
115	4,79	4,85	-0,06	-1,2147%	-0,201421	0,00030200
118	4,79	4,73	0,06	1,3254%	0,219907	0,00037700
119	4,87	4,96	-0,09	-1,8070%	-0,304640	0,00062800
121	5,01	5,14	-0,13	-2,5253%	-0,438247	0,00081300
123	5,52	5,55	-0,02	-0,4498%	-0,086025	0,00003500
124	5,01	5,41	-0,39	-7,8821%	-1,367874	0,01004700
125	5,74	5,97	-0,22	-3,9029%	-0,776541	0,00494800
126	5,30	5,31	-0,01	-0,1496%	-0,027453	0,00000400
128	5,52	5,31	0,21	3,7395%	0,715115	0,00283400
129	5,64	5,37	0,28	4,9237%	0,962437	0,00776700
130	5,71	5,59	0,12	2,1040%	0,416091	0,00085200
131	6,21	6,26	-0,05	-0,7674%	-0,165171	0,00019000
133	6,39	6,59	-0,20	-3,0755%	-0,680699	0,00230400
134	6,22	6,69	-0,47	-7,6233%	-1,641335	0,01384700
135	5,28	5,73	-0,45	-8,5385%	-1,562344	0,09500900
136	5,72	5,89	-0,17	-2,9635%	-0,587138	0,01368800
138	6,75	6,47	0,28	4,0814%	0,953493	0,00481800
139	6,93	7,11	-0,18	-2,5390%	-0,609787	0,00353300
140	6,34	6,45	-0,11	-1,7577%	-0,385975	0,00068600
141	5,00	5,34	-0,33	-6,6601%	-1,154260	0,05426900
143	6,29	6,33	-0,04	-0,5578%	-0,121567	0,00027900
145	7,40	6,93	0,48	6,4628%	1,657264	0,02917200
148	6,91	6,72	0,19	2,6798%	0,641130	0,00279400
149	7,43	6,94	0,48	6,5167%	1,676195	0,02080200
150	6,32	6,61	-0,29	-4,5267%	-0,990846	0,00488100
151	6,88	6,98	-0,10	-1,4267%	-0,340074	0,00092400
152	7,24	6,82	0,42	5,7578%	1,444071	0,01252200
153	7,01	6,84	0,17	2,4344%	0,591319	0,00216000
155	6,95	6,80	0,15	2,1541%	0,518546	0,00155900
156	6,43	6,31	0,12	1,8039%	0,401710	0,00106800
159	6,47	6,73	-0,27	-4,1522%	-0,929869	0,00602100
160	6,46	6,45	0,01	0,2260%	0,050576	0,00001200
161	7,71	7,52	0,19	2,4641%	0,657692	0,00331900
162	6,75	6,59	0,16	2,3296%	0,544241	0,00147300
163	6,55	6,93	-0,38	-5,7655%	-1,308156	0,01586400
164	7,06	7,45	-0,39	-5,5092%	-1,347361	0,01609600
165	6,11	6,24	-0,13	-2,1281%	-0,450081	0,00100800

SisDEA Home – Versão 1.60

www.pellisistemas.com.br | www.pellisistemas.com.br/wiki



Assinado eletronicamente por: FLAVIO LOBATO LA ROCCA - 14/09/2024 13:07:25

<https://pje.tjes.jus.br/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=24091413072552700000048187571>

Número do documento: 24091413072552700000048187571

Num. 50737042 - Pág. 9

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JANE ALMIRON VINHA FERNANDES, liberado nos autos em 24/09/2024 às 16:36 .
Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1070003-32.2015.8.26.0100 e código V6EjYH0m.



Relatórios Estatísticos – Regressão Linear

166	6,71	7,04	-0,33	-4,9715%	-1,155137	0,01091800
167	7,49	7,41	0,08	1,0575%	0,274248	0,00063700
168	7,32	7,46	-0,14	-1,9352%	-0,490308	0,00214800
169	7,12	6,99	0,13	1,7735%	0,437160	0,00164400
170	7,64	7,20	0,44	5,7219%	1,513569	0,01741700
172	6,40	6,87	-0,47	-7,3637%	-1,631464	0,02688000
173	7,71	7,40	0,31	4,0180%	1,072414	0,00962100
175	7,65	7,51	0,14	1,8312%	0,485510	0,00227300
176	7,26	7,35	-0,09	-1,2613%	-0,316981	0,00080600





Relatórios Estatísticos – Regressão Linear

14) TABELA DE FUNDAMENTAÇÃO - NBR 14653-2

Item	Descrição	Grau III	Grau II	Grau I	Pontos obtidos
1	Caracterização do imóvel avaliando	Completa quanto a todas as variáveis analisadas	Completa quanto às variáveis utilizadas no modelo	Adoção de situação paradigma	3
2	Quantidade mínima de dados de mercado, efetivamente utilizados	6 (k+1), onde k é o número de variáveis independentes	4 (k+1), onde k é o número de variáveis independentes	3 (k+1), onde k é o número de variáveis independentes	3
3	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de informações relativas a todos os dados e variáveis analisados na modelagem, com foto e características conferidas pelo autor do laudo	Apresentação de informações relativas a todos os dados e variáveis analisados na modelagem	Apresentação de informações relativas aos dados e variáveis efetivamente utilizados no modelo	2
4	Extrapolação	Não admitida	Admitida para apenas uma variável, desde que: a) as medidas das características do imóvel avaliando não sejam superiores a 100% do limite amostral superior, nem inferiores à metade do limite amostral inferior, b) o valor estimado não ultrapasse 15% do valor calculado no limite da fronteira amostral, para a referida variável	Admitida, desde que: a) as medidas das características do imóvel avaliando não sejam superiores a 100 % do limite amostral superior, nem inferiores à metade do limite amostral inferior; b) o valor estimado não ultrapasse 20 % do valor calculado no limite da fronteira amostral, para as referidas variáveis, de per si e simultaneamente, e em módulo	3
5	Nível de significância (somatório do valor das duas caudas) máximo para a rejeição da hipótese nula de cada regressor (teste bicaudal)	10%	20%	30%	3
6	Nível de significância máximo admitido para a rejeição da hipótese nula do modelo através do teste F de Snedecor	1%	2%	5%	3

SisDEA Home – Versão 1.60

www.pellisistemas.com.br | www.pellisistemas.com.br/wiki



Assinado eletronicamente por: FLAVIO LOBATO LA ROCCA - 14/09/2024 13:07:25

<https://pje.tjes.jus.br/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=24091413072552700000048187571>

Número do documento: 24091413072552700000048187571

Num. 50737042 - Pág. 10

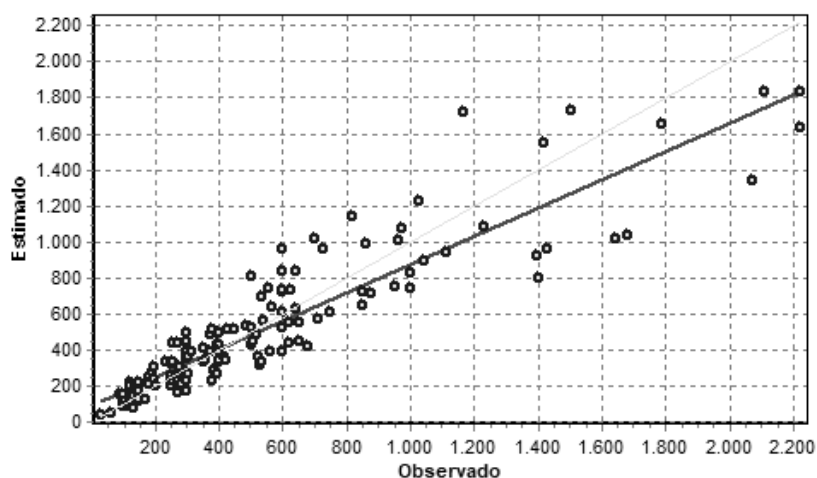
Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JANE ALMIRON VINHA FERNANDES, liberado nos autos em 24/09/2024 às 16:36. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1070003-32.2015.8.26.0100 e código V6EjYH0m.



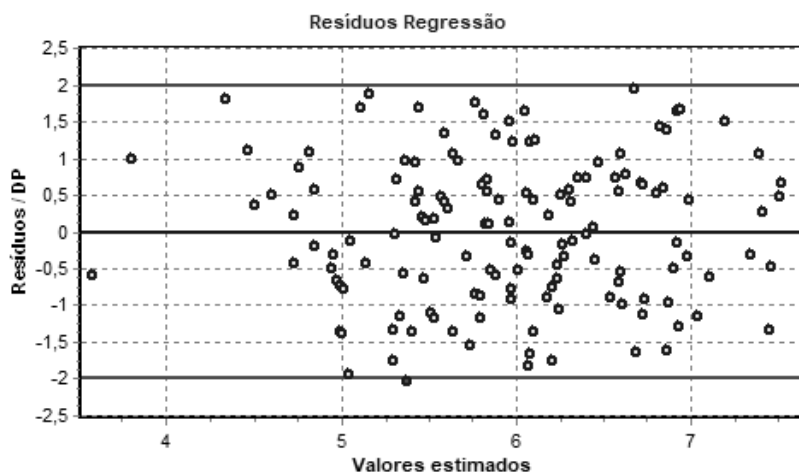
Relatórios Estatísticos – Regressão Linear

15) GRÁFICOS DE ADERÊNCIA E DE RESÍDUOS DA REGRESSÃO:

Aderência Observado x Estimado - Regressão Linear na forma direta



Resíduos da Regressão Linear



SisDEA Home – Versão 1.60

www.pellisistemas.com.br | www.pellisistemas.com.br/wiki



Assinado eletronicamente por: FLAVIO LOBATO LA ROCCA - 14/09/2024 13:07:25

<https://pje.tjes.jus.br/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=24091413072552700000048187571>

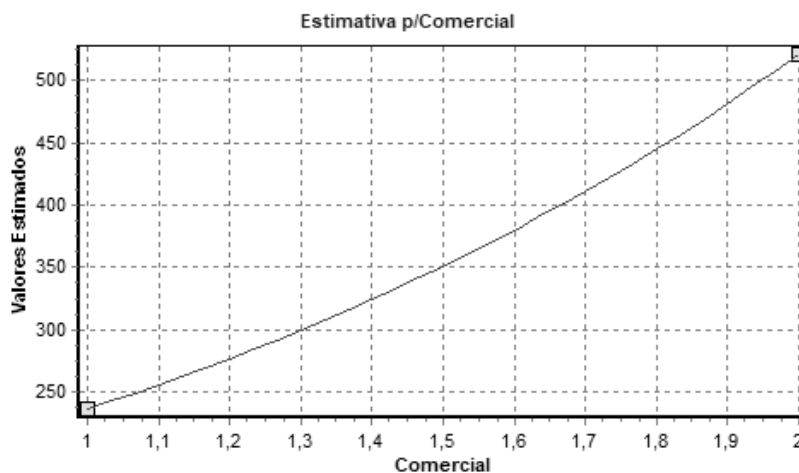
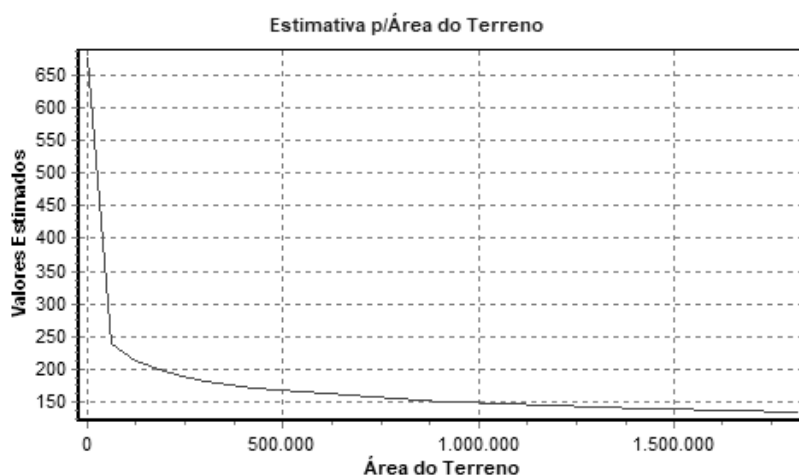
Número do documento: 24091413072552700000048187571

Num. 50737042 - Pág. 1



Relatórios Estatísticos – Regressão Linear

16) GRÁFICOS DE ELASTICIDADE DA FUNÇÃO NO PONTO MÉDIO:



SisDEA Home – Versão 1.60

www.pellisistemas.com.br | www.pellisistemas.com.br/wiki



Assinado eletronicamente por: FLAVIO LOBATO LA ROCCA - 14/09/2024 13:07:25

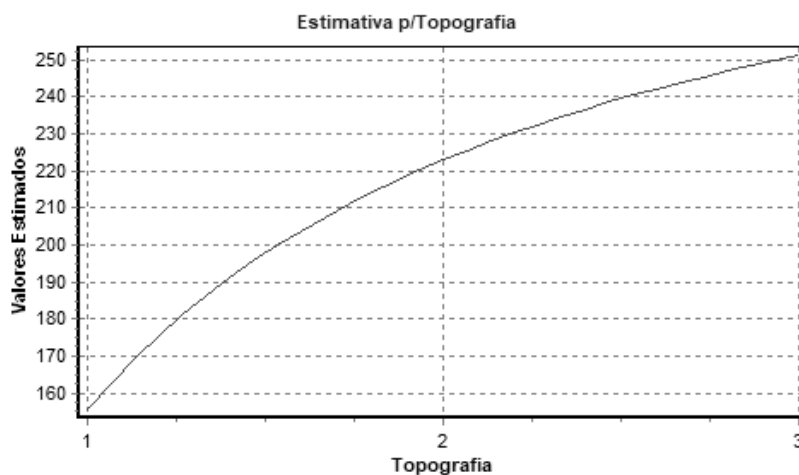
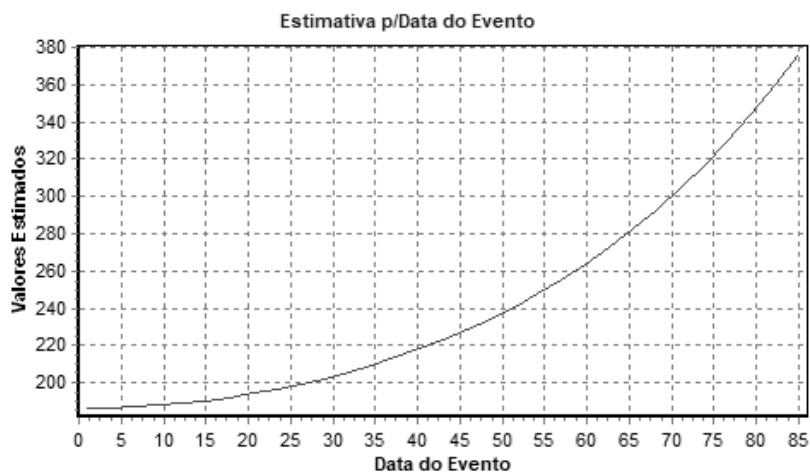
<https://pje.tjes.jus.br/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=24091413072552700000048187571>

Número do documento: 24091413072552700000048187571

Num. 50737042 - Pág. 1



Relatórios Estatísticos – Regressão Linear



SisDEA Home – Versão 1.60

www.pellisistemas.com.br | www.pellisistemas.com.br/wiki



Assinado eletronicamente por: FLAVIO LOBATO LA ROCCA - 14/09/2024 13:07:25

<https://pje.tjes.jus.br/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=24091413072552700000048187571>

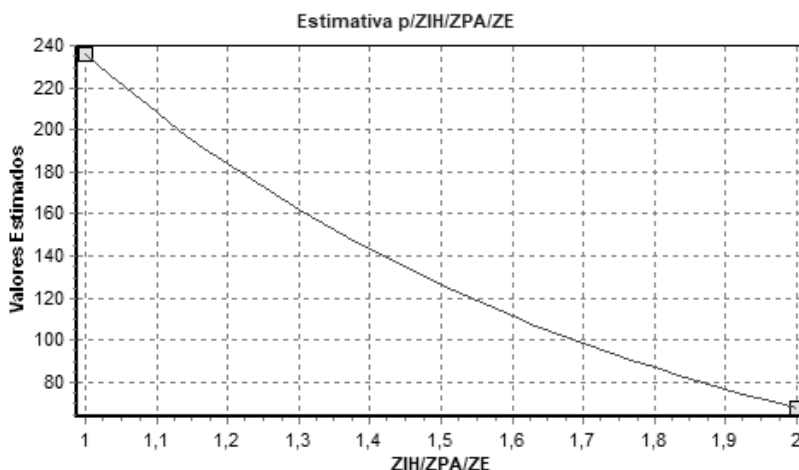
Número do documento: 24091413072552700000048187571

Num. 50737042 - Pág. 1

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JANE ALMIRON VINHA FERNANDES, liberado nos autos em 24/09/2024 às 16:36 .
Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1070003-32.2015.8.26.0100 e código V6EjYH0m.



Relatórios Estatísticos – Regressão Linear



SisDEA Home – Versão 1.60

www.pellisistemas.com.br | www.pellisistemas.com.br/wiki



Assinado eletronicamente por: FLAVIO LOBATO LA ROCCA - 14/09/2024 13:07:25

<https://pje.tjes.jus.br/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=24091413072552700000048187571>

Número do documento: 24091413072552700000048187571

Num. 50737042 - Pág. 1

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JANE ALMIRON VINHA FERNANDES, liberado nos autos em 24/09/2024 às 16:36 .
Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1070003-32.2015.8.26.0100 e código V6EjYH0m.



Relatórios Estatísticos – Regressão Linear

17) TABELA DE DADOS - AMOSTRA:

Variáveis Texto:

ID	Desabilitado	Endereço	Complemento	Bairro	Informante
1		Rua Harpia, frente à Escola, Novo Horizonte	Serra	1289	Telmo
2		Av. Talma Rodrigues Ribeiro - Boulevard Lagoa	Serra	antiga CIVIT	
3		Rua Francisco de Souza Santos, próx. Motel Status	Serra		Ilma
4		Rua Sanhaço, Esq. R. Maritaca, Novo Horizonte	Serra	1255,1	Marcos
5		Rodovia Audifax Barcelos	Serra		João Batista
6		Rua Caramuru	Serra	Jardim atlantico	Lucas
7	*	Av. Carapebus, 696	Serra	São Diogo II	Flavio
8	*	Rua Canário, Novo Horizonte	Serra	1324,3	Antonio
9		Terreno Planalto Serrano - Bloco A	Serra		Ana Cristina
10		Rua Pedro zangrandi, nº:428	Serra		Maciel
11		Rua XF próx. Av. Ártica	Serra		Rafael
12		Rua Belo horizonte esq. c/maranhão e goias-Estanci	Serra		Camila
13		Rua Lourival Nunes, nº:50	Serra		Ana
14		RUA ENGENHEIRO C ABEL DE ALMEIDA	Serra		
15		Av. Braúna, 946	Serra	Colina de Laranjeiras	Francisco
16		Terreno - ES 010 km 3.2, Rua do antigo deposito da	Serra		GranVix (Esvian)
17	*	Terreno Planalto Serrano - Bloco A	Serra		Ana Cristina
18		Av. Brauna	Serra	Rod. Norte Sul	Mark Fernandez
19		Av. Athalides Moreira de Souza Civit I	Serra		Beto
20		Rua Doze	Serra	J. Bela Vista	Matiello Imoveis
21		Rua São francisco qd.17 esq. ES-010- J	Serra		Valmir

SisDEA Home – Versão 1.60

www.pellisistemas.com.br | www.pellisistemas.com.br/wiki



Assinado eletronicamente por: FLAVIO LOBATO LA ROCCA - 14/09/2024 13:07:25

<https://pje.tjes.jus.br/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=24091413072552700000048187571>

Número do documento: 24091413072552700000048187571

Num. 50737042 - Pág. 4

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JANE ALMIRON VINHA FERNANDES, liberado nos autos em 24/09/2024 às 16:36 . Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1070003-32.2015.8.26.0100 e código V6EjYH0m.



Relatórios Estatísticos – Regressão Linear

		limoeiro			
22		Rua austrália esq. Com Av. rômulô Castelo qd.2-Por	Serra		Tiago
23		Av. Brasil - Novo Horizonte	Serra		Erico
24		Rua jaqueline chácara 22	Serra		Flávio
25		Av. Brasil, esq. Érico Verís. Jardim Limoeiro	Serra	3493,43	Arlson
26		Rua Q - lado par, paralela a Rod. Norte Sul	Serra		Grand Imobiliária
27		ES 010 ao lado do Status (esquina)	Serra		Chaves
28		Av. Norte Sul - Jardim Limoeiro	Serra		Chaves
29		ES-010, esq. R. Coelho Neto, lado do Status Motel	Serra	2013,13	Daniel
30	*	Av. Paulo perreira Gomes qd.9 gleba 2-Portal mangu	Serra		Mauricio
31		Es 010 km 2,9	Serra		Rodrigo
32		Área Civit II - próx. entrada Jardim da Paz	Serra		Beto
33		Fica á 100 m da ES 010, Chácara Parreiral	Serra		Julio
34		Terreno - Rua Luciano Satler	Serra		Aplick
35		Avenida Laranjeiras x Yahoo, lado do Posto Morada	Serra		Genivaldo
36		ES 010 - Jardim Limoeiro	Serra		Locamaxx
37		Rua Mariano Souza Ramos, 659	Serra	Boa Vista I	Paulo S. Imoveis
38		Br-101 km 259	Serra		Mário
39		Rua Luciano Sathler, Nova Zelandia	Serra		Genivaldo
40		BR 101 Ao lado da Volkswagem - Carapina	Serra		André
41		Área em Jardim Limoeiro	Serra		GSO
42		Rua Belo Horizonte - Jardim Limoeiro	Serra		Jenedi
43		Br 101 Km.260	Serra		Álvaro

SisDEA Home – Versão 1.60

www.pellisistemas.com.br | www.pellisistemas.com.br/wiki



Assinado eletronicamente por: FLAVIO LOBATO LA ROCCA - 14/09/2024 13:07:25

<https://pje.tjes.jus.br/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=24091413072552700000048187571>

Número do documento: 24091413072552700000048187571

Num. 50737042 - Pág. 6

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JANE ALMIRON VINHA FERNANDES, liberado nos autos em 24/09/2024 às 16:36 . Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1070003-32.2015.8.26.0100 e código V6EjYH0m.



Relatórios Estatísticos – Regressão Linear

44		ES 010 - Chácara Parreiral	Serra		
45		Rua XD com fundos para Rua XF	Serra		Rafael
46		Rua Belo Horizonte - Jardim Limoeiro	Serra		Rafael
47		Rod. ES 010 - Parreiral	Serra		BCI
48		Av. Brasil, esq. Ar. Azul, Jardim Limoeiro	Serra	3493,43	Arlson
49		Rua XF gleba 29	Serra		Gilmar
50		BR 101- Carapina - frente a PODIUM	Serra		Elias
51		Terreno - Av. Antônio Azevedo Rodrigues, Vila N. d	Serra		Aplick
52		Br-101 Km264-(ao lado da vitória diesel)-J. Limoei	Serra		Mário
53		Ao lado do Cond. Res. Caminho do Mar, Chacara Parr	Serra	2119,64	Juliano
54		Rod. Liga Av. Brasil e ES 010, Novo Horizonte	Serra	2830,96	Andre
55		Es-010, ao lado da Araribóia e em frente a Boate D	Serra	2830,96	Daniel
56		ES 010 frente boite D'irios	Serra		Osvaldo
57		ES-010, Jardim Limoeiro, Frente ao CD Carone	Serra	2830,96	Juliano
58		ES 010	Serra	Carapina	Luiz
59		Loteamento SerraLog	Serra		Valtair Ferreira
60		Rua Érico Veríssimo - Jardim Limoeiro	Serra	2119,64	Imvs Vitória
61		Área em Serra Dourada I	Serra		Flávio
62	*	Civit -atras carbo industrial	Serra		Fabiana
63		Rua Carlos Polido/Vagner, 21	Serra	J. Limoeiro	Elias
64	*	ES-010 Km 3,1	Serra		Rodrigo
65		Rua Luciano sathie gleba 4	Serra		Solange
66		Rua I-gleba 03	Serra		Giancarlo
67		R. N I (Prox. R. Belo Horizonte) Jd. Limoeiro	Serra	2830,96	Villa Imob

SisDEA Home – Versão 1.60

www.pellisistemas.com.br | www.pellisistemas.com.br/wiki



Assinado eletronicamente por: FLAVIO LOBATO LA ROCCA - 14/09/2024 13:07:25

<https://pje.tjes.jus.br/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=24091413072552700000048187571>

Número do documento: 24091413072552700000048187571

Num. 50737042 - Pág. 6

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JANE ALMIRON VINHA FERNANDES, liberado nos autos em 24/09/2024 às 16:36 . Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1070003-32.2015.8.26.0100 e código V6EjYH0m.



Relatórios Estatísticos – Regressão Linear

68		Rua Castelo, Bairro Valparaíso	Serra		Nanci
69		Área em Chácara Parreiral	Serra		Chaves
70		frente para rua paralela a 200m da ES 010	Serra		Tanure
71	*	BR 101 Ao lado da Renove Pneus	Serra		Andrade
72		Av. Norte Sul - Gleba 1	Serra		Irineu
73		R Belo Horizonte II, Jd Limoeiro	Serra	2119,64	Nossa Imob
74		Rua Belo Horizonte, Bairro Jardim Limoeiro	Serra		imoveisnoolx
75		Estrada da Palmeirinha - Gleba 6	Serra		Irineu
76	*	Civit I	Serra		
77		Rua Belorizonte I - Jardim Limoeiro	Serra		
78		R. Belo Horizonte Jd. Limoeiro	Serra	2119,64	Fabiana
79		Av. Brasil - Jardim Limoeiro	Serra		Beto
80		Av. Manguinhos Laranjeiras	Serra		Solange
81	*	Gleba 11-A (Polo piracema)	Serra		Fabiana
82		BR 101 Próx, a CVC	Serra		Arnaldo
83		Rua Belo Horizonte vizinho Goldf-Jardim Limoeiro	Serra		Rafael
84	*	BR 101 Prox. ao Posto Laranjeiras	Serra		André
85		Rua Comendador Alices Simão Helou, 386	Serra	Civit II	Vinicius
86		Br-101 Km 258	Serra		Álvaro
87		R. Francisco Souza dos Santos, Jd. Limoeiro	Serra	2119,64	Vitoria Imov
88		rua dulce martins gleba 8	Serra		Renan
89	*	Avenida Paulo Miguel Bohomoletz, Civit I, Serra	Serra	966,67	Assis
90	*	Loteamento Costa Dourada	Serra		Fernanda
91		Civit I-Maringá	Serra		Fabiana
92		ES -010 Prox Status	Serra	2013,13	Arilson

SisDEA Home – Versão 1.60

www.pellisistemas.com.br | www.pellisistemas.com.br/wiki





Relatórios Estatísticos – Regressão Linear

		Motel			
93		Av. Cem, 543 - Rod. Do contorno KM 271	Serra	serra - TIMS	Cadú Imoveis
94	*	frente para rua paralela a 200m da ES 010	Serra		Tanure
95		BR 101 Pro. a Tims - Cimento Nassau	Serra		Arnaldo
96	*	R. X A, Jd. Limoeiro	Serra	1591,25	Adimovel
97	*	Civit I	Serra		
98	*	Centro, Serra	Serra	859,38	Sol Correts
99		Área em expansão de Carapina Grande	Serra		
100	*	Fazenda Monica	Serra		Roberto
101		Av. Civit Barcelona	Serra		Getulio Valbão
102		Av. Civit	Serra		Viva anuncios
103		Área no Polo Industrial Jacuhy	Serra		Valtair Ferreira
104		Av. Civit I Km.0 Barcelona	Serra		Valibão
105		Av. Civit	Serra		Beto Rosa
106		Área Nova Carapina/Barcelona	Serra		Beto Rosa
107		Av. Civit	Serra		Beto Rosa
108		Rod. Br 101 - KM 248-Nova carapina	Serra		Getulio Valbão
109		Av. Norte/Sul-Taquara	Serra		Irineu
110	*	Prox. BR101, Campinho, Serra	Serra	815,48	Gilberto
111		ES 010 - 4KM do Centro de N. Almeida, Serra	Serra	1929,55	Assis Imob
112		Pl. Serrano Bloco A, Prox BR101 (500m do centro)	Serra	1307,01	R. Loçasso Imv
113		Rodovia BR 101 norte Km 253,5 Pitanga	Serra		Genivaldo
114		BR 101 - Campinho da Serra	Serra		Valtair Ferreira
115		Área em Campinho da Serra	Serra		Fernando
116	*	Av. Coronel Nunes G-04 Laranjeiras Velha	Serra		Bandes
117	*	Rodovia Audifax Barcelos	Serra		
118		Rodovia BR 101 norte Km 253,5	Serra		Genivaldo

SisDEA Home – Versão 1.60

www.pellisistemas.com.br | www.pellisistemas.com.br/wiki



Assinado eletronicamente por: FLAVIO LOBATO LA ROCCA - 14/09/2024 13:07:25

<https://pje.tjes.jus.br/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=24091413072552700000048187571>

Número do documento: 24091413072552700000048187571

Num. 50737042 - Pág. 1

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JANE ALMIRON VINHA FERNANDES, liberado nos autos em 24/09/2024 às 16:36 . Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1070003-32.2015.8.26.0100 e código V6EjYH0m.



Relatórios Estatísticos – Regressão Linear

119		BR 101 - Serra Sede próx. Posto PRF	Serra		Valtair Ferreira
120	*	Rod. Br 101-Pitanga	Serra		BCI
121		Av. Civit- entrada de barcelona	Serra		Genivaldo
122	*	Loteamento SerraLog	Serra		Valtair Ferreira
123		Rua da Aldeia, Parque Residencial das Laranjeiras	Serra		Genivaldo
124		Av. Athalides Moreira de Souza Civit I	Serra		Ana Paula
125		Av. Manguinhos Alterosa	Serra		BCI
126		ES 010, Resid. Viver Serra (Mapelli)	Serra		Ângelo Alves
127	*	Rodovia BR 101 norte Km 263-J.Limoeiro	Serra		Getulio Valbão
128		Avenida Manguinhos	Serra		Genivaldo
129		ES 010 - Manguinhos	Serra	5783,87	Betha Esp
130		Rua Cerejeiras, 2-66 - prox ES-010	Serra	Manguinhos	Jomar
131		Av. Copacabana Laranjeiras	Serra		Solange
132	*	Serra-sede	Serra		Fabiana
133		Rua Engenheiro Ceciliano Abel de Almeida - Manguin	Serra	Manguinhos	Link Imoveis
134		Avenida Nossa Senhora dos Navegantes - Jacaraípe,	Serra	Jacaraípe	Carlos Imoveis
135		Rua Belo Horizonte I - Jardim Limoeiro, Serra - ES	Serra	Jardim Limoeiro	Villa Negocios
136		Rua da Tangerina - Balneário de Carapebus, Serra -	Serra	Praia de Carapebus	Adonay Imoveis
137	*	Avenida Espírito Santo, área com 15.000 m², Praia	Serra	Praia de Carapebus	Imobiliária Anderson Martins
138		Rua dos Ipês - Serra, ES	Serra	Santa Luzia	Patricia Cosmo
139		Avenida Desembargador Mário da Silva Nunes, 600 -	Serra	Jardim Limoeiro	Opportunity Negocios
140		Rua Engenheiro Ceciliano Abel de Almeida - Manguin	Serra	Manguinhos	Sarlo
141		Rua Lírio dos Vales, 7 -	Serra	Boa Vista I	Flex Imoveis

SisDEA Home – Versão 1.60

www.pellisistemas.com.br | www.pellisistemas.com.br/wiki



Assinado eletronicamente por: FLAVIO LOBATO LA ROCCA - 14/09/2024 13:07:25

<https://pje.tjes.jus.br/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=24091413072552700000048187571>

Número do documento: 24091413072552700000048187571

Num. 50737042 - Pág. 1

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JANE ALMIRON VINHA FERNANDES, liberado nos autos em 24/09/2024 às 16:36 .
Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1070003-32.2015.8.26.0100 e código V6EjYH0m.



Relatórios Estatísticos – Regressão Linear

		Tims, Serra - ES			
142	*	Avenida Paulo Miguel Bohomoletz - Civit I, Serra -	Serra	Civit I	assis imoveis
143		Arquipelago de Manguinhos	Serra	Manguinhos	Aplick Imóveis
144	*	Jardim da Serra	Serra	Jardim da Serra	RL Imóveis
145		Morada de Laranjeiras	Serra	Morada de Laranjeiras	Diamante
146	*	Contorno	Serra	Contorno	Glaciane
147	*	Continental	Serra	Serra Ville	Aldo Sérgio
148		Manguinhos	Serra	Manguinhos	Eleser
149		De Fátima	Serra	De Fátima	Totta Imobiliária
150		Nova Carapina II	Serra	Carapina II	Imovi Consultoria
151		Feu Rosa	Serra	Feu Rosa	Casa.com
152		Morada de Laranjeiras	Serra	Morada de Laranjeiras	Diamante
153		Manguinhos	Serra	Manguinhos	Marcela Sirqueira
154	*	Jardim Limoeiro	Serra	Jardim Limoeiro	Vitoria Imóveis
155		Manguinhos	Serra	Manguinhos	Adriana Rocha
156		Jardim Limoeiro	Serra	Jardim Limoeiro	Flex Imobiliária
157	*	Nova Almeida	Serra	São João	Hildebrando Borges
158	*	Costa Bela	Serra	Costa Bela	Hildebrando Borges
159		Costa Bela	Serra	Costa Bela	Hildebrando Borges
160		Das Laranjeiras	Serra	Das Laranjeiras	Portal Flex
161		Morada de Laranjeiras	Serra	Morada de Laranjeiras	Alex Tongo
162		Jacaraípe	Serra	Castelândia	Chaves Imóveis
163		BR 101	Serra	Laranjeiras Velha	Flex Imobiliária
164		Morada de Laranjeiras	Serra	Morada de Laranjeiras	Alex Tongo
165		Jacaraípe	Serra	Jacaraípe	Romario Lyrio
166		Portal de Jacaraípe	Serra	Portal de Jacaraípe	PAVAN
167		Manguinhos	Serra	Manguinhos	Leonardo Matos
168		Rodovia do Contorno	Serra	Br 101	Portal Prime
169		Norte sul	Serra	Norte sul	Jeferson Pessoa
170		Jacaraípe	Serra	Jacaraípe	PAVAN
171	*	Laranjeiras	Serra	Laranjeiras	Select
172		Nova Zelândia	Serra	Nova Zelândia	Andrade
173		Morada de Laranjeiras	Serra	Morada de Laranjeiras	Casa.com
174	*	Civit II	Serra	Civit II	Casa.com
175		Jardim Limoeiro	Serra	Jardim Limoeiro	Totta Imobiliária
176		Novo Horizonte	Serra	Novo Horizonte	Alencar Imóveis
177	*	De Fátima	Serra	De Fátima	Gertrudes Imóveis
178	*	De Fátima	Serra	De Fátima	Adimóvel
179	*	Jardim Camburi	Vitória	Jardim Camburi	Vitória Imóveis
180	*	Jardim Camburi	Vitória	Jardim Camburi	Paulo Sardenberg
181	*	Jardim Camburi	Vitória	Jardim Camburi	Sarlo Imóveis
182	*	Jardim Camburi	Vitória	Jardim Camburi	Home&Office
183	*	Jardim Camburi	Vitória	Jardim Camburi	Jeferson Pessoa

SisDEA Home – Versão 1.60

www.pellisistemas.com.br | www.pellisistemas.com.br/wiki



Assinado eletronicamente por: FLAVIO LOBATO LA ROCCA - 14/09/2024 13:07:25

<https://pje.tjes.jus.br/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=24091413072552700000048187571>

Número do documento: 24091413072552700000048187571

Num. 50737042 - Pág. 2

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JANE ALMIRON VINHA FERNANDES, liberado nos autos em 24/09/2024 às 16:36 .
Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1070003-32.2015.8.26.0100 e código V6EjYH0m.



Relatórios Estatísticos – Regressão Linear

184	*	Jardim Camburi	Vitória	Jardim Camburi	Jeder Rezende
185	*	Norte sul	Vitória	Jardim Camburi	Adimóvel
186	*	Norte Sul	Vitória	Jardim Camburi	Enseada Imóveis

ID	Desabil itado	Telefone
1		73 998328801
2		99905-7555
3		32533160
4		999999019
5		9952-00775
6		3399-6666
7	*	3227-6078
8	*	997924011
9		3026.2202
10		3337-7763
11		3335.5444
12		33355445
13		3319-8472
14		3015-1222
15		99782-4771
16		99952-4244
17	*	3026.2202
18		99982-5743
19		9802.9743
20		99903-4358
21		3237-0032
22		3229-1819
23		99963.5060
24		3227-6078
25		999205512
26		27 30771515
27		2121.6464
28		2121.6464
29		998180144
30	*	3026-4616
31		9945-5817
32		9802.9743
33		99933837
34		99991-3764
35		999744429
36		3314.0814
37		3255-6565
38		9867-8874
39		999744429

SisDEA Home – Versão 1.60

www.pellisistemas.com.br | www.pellisistemas.com.br/wiki



Assinado eletronicamente por: FLAVIO LOBATO LA ROCCA - 14/09/2024 13:07:25
<https://pje.tjes.jus.br/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=24091413072552700000048187571>
 Número do documento: 24091413072552700000048187571

Num. 50737042 - Pág. 8

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JANE ALMIRON VINHA FERNANDES, liberado nos autos em 24/09/2024 às 16:36 .
 Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1070003-32.2015.8.26.0100 e código V6EjYH0m.



Relatórios Estatísticos – Regressão Linear

40		27 3034 1144
41		3228.0248
42		99922.0164
43		9912-1859
44		3015-1222
45		3335.5444
46		3335.5444
47		9831-6057
48		999205512
49		8813-5380
50		9998 5456
51		99991-3764
52		9867-8873
53		988133499
54		998134998
55		998180144
56		3235.6565
57		988133499
58		99999-4577
59		99962.2552
60		98813-6076
61		3227.6078
62	*	8818-4999
63		99998-5456
64	*	9996-1939
65		2121-9321
66		8844-0383
67		99607-0970
68		27997413275
69		2121.6464
70		32431209
71	*	27 998543706
72		3053-0406
73		(27) 98836-1956
74		2799833155
75		3053-0406
76	*	33281432
77		(027) 99737-6007
78		(27) 99737-6007
79		9802.9743
80		9982-0466
81	*	8818-4999
82		9868 5731
83		3335.5444
84	*	27 3034 1144
85		99720-0606

SisDEA Home – Versão 1.60

www.pellisistemas.com.br | www.pellisistemas.com.br/wiki



Assinado eletronicamente por: FLAVIO LOBATO LA ROCCA - 14/09/2024 13:07:25

<https://pje.tjes.jus.br/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=24091413072552700000048187571>

Número do documento: 24091413072552700000048187571

Num. 50737042 - Pág. 2

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JANE ALMIRON VINHA FERNANDES, liberado nos autos em 24/09/2024 às 16:36 .
Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1070003-32.2015.8.26.0100 e código V6EjYH0m.



Relatórios Estatísticos – Regressão Linear

86		9912-1860
87		(27) 99949-5583
88		3261-0890
89	*	(27) 99969-8109
90	*	9905.1107
91		8818-4999
92		999205512
93		99741-6512
94	*	32431209
95		9868 5731
96	*	(27) 3205-7070
97	*	33281432
98	*	(27) 99792-031
99		3042.8140/99254.046 4
100	*	9977-9553
101		3235-0758
102		99065351
103		99962.2552
104		9725-5090
105		98029743
106		99802.9743
107		98029743
108		3235-0758
109		3053-0406
110	*	99980-0740
111		99969-8109
112		(27) 99752-0289
113		3237-0758
114		99962.2552
115		2121.9321
116	*	2122-4297
117	*	99927-2730/9995-137 2
118		3237-0758
119		99962.2552
120	*	9831-6057
121		3237-0758
122	*	99962.2552
123		999744429
124		3015.1222
125		9831-6057
126		30381488
127	*	3235-0758
128		99744429
129		(27) 3335-5444

SisDEA Home – Versão 1.60

www.pellisistemas.com.br | www.pellisistemas.com.br/wiki



Assinado eletronicamente por: FLAVIO LOBATO LA ROCCA - 14/09/2024 13:07:25

<https://pje.tjes.jus.br/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=24091413072552700000048187571>

Número do documento: 24091413072552700000048187571

Num. 50737042 - Pág. 2

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JANE ALMIRON VINHA FERNANDES, liberado nos autos em 24/09/2024 às 16:36 .
Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1070003-32.2015.8.26.0100 e código V6EjYH0m.



Relatórios Estatísticos – Regressão Linear

130		99817-9927
131		9982-0466
132	*	8818-5000
133		27 22337000
134		27 999088897
135		27 3062 4747
136		27 3072-2327
137	*	
138		27 996932656
139		27 32003533
140		27 3026 0606
141		981332255
142	*	30643327
143		996966333
144	*	3338-7074
145		99756-6698
146	*	99272-1442
147	*	99966-8080
148		99938-4349
149		3317-1734
150		3244-9065
151		3228-0213
152		99756-6698
153		99952-2894
154	*	3200-3029
155		99730-7403
156		99577-5549
157	*	99942-7564
158	*	99942-7564
159		99942-7564
160		3318-2222
161		99984-7044
162		99885-2728
163		99577-5549
164		99984-7044
165		99720-6470
166		3322-80111
167		98125-7303
168		3209-0155
169		3357-6000
170		3322-80111
171	*	99866-7385
172		99992-8728
173		3228-0213
174	*	3228-0213
175		3317-1734

SisDEA Home – Versão 1.60

www.pellisistemas.com.br | www.pellisistemas.com.br/wiki



Assinado eletronicamente por: FLAVIO LOBATO LA ROCCA - 14/09/2024 13:07:25

<https://pje.tjes.jus.br/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=24091413072552700000048187571>

Número do documento: 24091413072552700000048187571

Num. 50737042 - Pág. 24

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JANE ALMIRON VINHA FERNANDES, liberado nos autos em 24/09/2024 às 16:36 .
Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1070003-32.2015.8.26.0100 e código V6EjYH0m.



Relatórios Estatísticos – Regressão Linear

176		98811-2122
177	*	2142-9060
178	*	98166-7168
179	*	3200-3029
180	*	3235-6565
181	*	3026-0606
182	*	3024-8855
183	*	3357-6000
184	*	3337-3362
185	*	98166-7168
186	*	3376-8841

Variáveis Numéricas:

ID	Desabil itado	Área do Terreno	Renda Censitária	Comercial	Data do Evento	Topografia	ZIH/ZPA/ZE	Valor Unitário
1		300,00	1.289,00	1	73	3	1	600,00
2		455,00	3.525,79	1	52	2	1	483,51
3		664,00	2.119,64	1	4	3	1	256,02
4		900,00	1.255,10	1	73	3	1	533,33
5		1.100,00	993,67	1	48	3	1	300,00
6		1.200,00	3.096,48	1	52	3	1	425,00
7	*	1.200,00	3.439,43	2	64	3	1	2.458,33
8	*	1.200,00	1.324,30	1	73	3	1	350,00
9		1.250,00	815,48	1	48	3	1	520,00
10		1.620,00	2.428,09	1	36	3	1	679,01
11		1.620,00	2.830,96	1	20	3	1	401,15
12		1.800,00	2.428,09	1	4	3	1	416,67
13		2.000,00	2.013,13	2	4	3	1	1.400,00
14		2.138,00	5.759,26	1	48	2	1	561,27
15		2.280,00	3.731,20	2	52	3	1	964,91
16		2.500,00	2.830,96	1	64	3	1	380,00
17	*	2.533,00	815,48	1	48	3	1	473,74
18		2.560,00	3.731,20	2	52	3	1	859,38
19		3.000,00	966,67	1	36	1	1	250,00
20		3.025,00	1.358,83	2	52	3	1	727,27
21		3.286,00	1.286,21	2	4	3	1	600,00
22		3.300,00	2.475,94	1	4	3	1	257,58
23		3.300,00	1.119,04	2	36	3	1	1.000,00
24		3.400,00	2.830,96	1	4	3	1	233,82
25		3.500,00	3.493,43	1	73	3	1	650,00
26		3.600,00	2.549,04	1	64	3	1	375,00
27		3.746,00	2.013,13	1	20	3	1	533,39
28		3.900,00	2.119,64	2	20	3	1	1.000,00

SisDEA Home – Versão 1.60

www.pellisistemas.com.br | www.pellisistemas.com.br/wiki



Assinado eletronicamente por: FLAVIO LOBATO LA ROCCA - 14/09/2024 13:07:25

<https://pje.tjes.jus.br/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=24091413072552700000048187571>

Número do documento: 24091413072552700000048187571

Num. 50737042 - Pág. 2

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JANE ALMIRON VINHA FERNANDES, liberado nos autos em 24/09/2024 às 16:36 .
Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1070003-32.2015.8.26.0100 e código V6EjYH0m.



Relatórios Estatísticos – Regressão Linear

29		4.500,00	2.013,13	1	73	3	1	500,00
30	*	5.000,00	5.385,18	1	4	3	1	600,00
31		5.448,00	2.013,13	1	4	3	1	275,33
32		6.000,00	1.464,26	1	36	3	1	350,00
33		6.000,00	2.830,96	1	64	3	1	300,00
34		6.700,00	1.464,26	1	64	3	1	270,00
35		7.000,00	3.525,79	2	64	3	1	1.428,57
36		8.500,00	2.119,64	1	36	3	1	529,41
37		10.000,00	1.630,04	1	4	3	1	300,00
38		10.000,00	4.044,83	2	4	3	1	600,00
39		10.000,00	1.464,26	1	64	3	1	350,00
40		10.000,00	4.044,83	2	48	3	1	950,00
41		10.000,00	2.119,64	1	20	2	1	180,00
42		10.000,00	1.020,65	1	48	3	1	400,00
43		10.000,00	4.044,83	2	4	3	1	750,00
44		10.052,00	2.069,59	1	48	3	1	419,91
45		10.390,00	2.830,96	1	20	3	1	384,95
46		10.700,00	1.020,65	1	20	3	1	190,00
47		11.000,00	2.069,59	1	1	1	1	272,73
48		11.000,00	3.493,43	1	73	3	1	650,00
49		11.499,00	2.830,96	1	4	2	1	196,71
50		12.000,00	2.062,48	2	48	3	1	625,00
51		12.600,00	1.464,26	1	64	3	1	300,00
52		13.500,00	4.044,83	2	4	3	1	711,11
53		13.666,00	2.119,64	1	73	3	1	619,93
54		14.000,00	2.830,96	1	73	3	2	170,00
55		14.171,00	2.830,96	1	73	3	1	395,00
56		14.171,00	2.407,79	1	20	3	1	395,17
57		14.570,00	2.830,96	1	73	3	1	398,08
58		14.777,00	2.072,74	1	52	3	1	399,88
59		14.809,00	815,48	1	48	3	1	250,00
60		15.000,00	2.119,64	1	73	3	1	500,00
61		16.960,00	1.239,85	1	4	1	1	88,44
62	*	18.000,00	1.517,75	1	12	1	2	50,00
63		18.000,00	2.048,97	2	52	3	1	877,77
64	*	19.000,00	2.407,79	1	4	2	1	368,42
65		20.000,00	1.464,26	1	4	2	1	120,00
66		20.000,00	2.398,55	1	4	1	1	120,00
67		20.385,00	2.830,96	1	73	1	1	265,04
68		21.000,00	4.886,18	1	64	3	1	523,80
69		22.000,00	2.069,59	1	20	3	1	180,00
70		22.000,00	2.663,29	1	2	1	1	100,00
71	*	22.000,00	1.923,00	2	64	3	1	1.600,00
72		22.000,00	2.072,74	1	2	1	1	120,00
73		25.000,00	2.119,64	1	73	3	1	375,00
74		25.000,00	2.830,96	1	64	3	1	300,00

SisDEA Home – Versão 1.60

www.pellisistemas.com.br | www.pellisistemas.com.br/wiki



Assinado eletronicamente por: FLAVIO LOBATO LA ROCCA - 14/09/2024 13:07:25

<https://pje.tjes.jus.br/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=24091413072552700000048187571>

Número do documento: 24091413072552700000048187571

Num. 50737042 - Pág. 28

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JANE ALMIRON VINHA FERNANDES, liberado nos autos em 24/09/2024 às 16:36 .
Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1070003-32.2015.8.26.0100 e código V6EjYH0m.



Relatórios Estatísticos – Regressão Linear

75		25.000,00	1.437,28	1	2	1	1	120,00
76	*	26.084,00	966,67	1	2	1	1	61,34
77		26.670,00	2.309,17	1	48	3	1	382,00
78		26.670,00	2.119,64	1	73	2	1	356,20
79		27.000,00	1.119,04	1	36	2	1	380,00
80		28.500,00	3.914,32	2	1	2	1	508,77
81	*	30.000,00	993,67	1	15	3	1	110,00
82		30.000,00	1.923,00	2	48	1	1	600,00
83		30.000,00	1.088,99	2	20	3	1	600,00
84	*	30.000,00	1.923,00	2	67	3	1	1.500,00
85		30.000,00	3.525,79	1	52	2	1	300,00
86		31.000,00	4.044,83	2	4	3	1	400,00
87		33.000,00	2.119,64	1	73	1	1	272,73
88		33.000,00	2.119,64	1	15	3	1	300,00
89	*	35.000,00	966,67	2	73	2	1	390,00
90	*	35.000,00	1.349,13	1	36	1	1	85,00
91		35.536,00	966,67	1	15	2	1	120,00
92		37.000,00	2.013,13	1	73	1	1	256,76
93		39.272,00	2.299,87	1	52	1	1	300,00
94	*	40.000,00	2.663,29	1	2	2	1	100,00
95		40.000,00	1.188,56	1	48	2	1	250,00
96	*	45.750,00	1.591,25	1	73	1	1	120,22
97	*	46.084,00	966,67	1	2	1	1	60,43
98	*	2.000.000,00	859,38	1	73	1	2	20,00
99		1.820.000,00	993,67	1	48	2	2	30,19
100	*	1.500.000,00	993,67	1	12	2	2	53,33
101		750.000,00	2.776,24	1	1	2	1	150,00
102		574.000,00	1.660,60	1	72	1	1	121,95
103		500.000,00	993,67	1	48	2	1	150,00
104		500.000,00	2.776,24	1	4	1	1	120,00
105		417.000,00	1.660,60	1	72	2	1	180,00
106		400.000,00	1.215,96	1	48	1	1	100,00
107		400.000,00	1.660,60	1	72	1	1	100,00
108		400.000,00	1.675,55	1	1	1	1	100,00
109		390.000,00	1.059,76	2	1	1	1	135,90
110	*	352.000,00	815,48	1	73	1	2	46,88
111		328.000,00	1.929,55	1	73	1	2	60,00
112		231.500,00	1.307,01	1	73	3	2	129,59
113		220.000,00	1.660,60	1	1	1	1	115,91
114		200.000,00	815,48	1	48	1	1	150,00
115		200.000,00	740,45	1	48	1	1	120,00
116	*	158.000,00	1.433,21	1	1	3	1	88,61
117	*	150.000,00	993,67	1	48	1	1	60,00

SisDEA Home – Versão 1.60

www.pellisistemas.com.br | www.pellisistemas.com.br/wiki



Assinado eletronicamente por: FLAVIO LOBATO LA ROCCA - 14/09/2024 13:07:25

<https://pje.tjes.jus.br/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=24091413072552700000048187571>

Número do documento: 24091413072552700000048187571

Num. 50737042 - Pág. 2

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JANE ALMIRON VINHA FERNANDES, liberado nos autos em 24/09/2024 às 16:36 .
Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1070003-32.2015.8.26.0100 e código V6EjYH0m.



Relatórios Estatísticos – Regressão Linear

118		108.000,00	1.675,55	1	2	1	1	120,37
119		105.000,00	1.166,55	1	48	1	1	130,00
120	*	97.000,00	1.923,00	1	15	2	2	100,00
121		80.000,00	2.776,24	1	1	2	1	150,00
122	*	76.819,00	815,48	2	48	3	1	240,00
123		75.000,00	3.542,14	1	64	2	1	250,00
124		70.000,00	966,67	1	36	3	1	150,00
125		64.000,00	3.914,32	2	4	2	1	312,50
126		60.000,00	2.407,79	1	2	3	1	200,00
127	*	59.000,00	4.044,83	2	36	3	1	1.000,00
128		57.000,00	3.914,32	1	2	3	1	250,00
129		53.095,00	5.783,87	1	73	1	1	282,51
130		53.000,00	2.992,16	1	52	3	1	301,88
131		53.000,00	7.422,99	2	52	2	1	500,00
132	*	47.625,00	1.088,99	1	15	2	2	60,00
133		2.013,00	5.759,26	1	85	3	1	596,13
134		1.098,00	3.787,98	1	85	3	1	500,91
135		20.385,00	2.119,64	2	85	3	2	196,96
136		8.176,00	2.371,80	2	85	3	2	305,00
137	*	15.000,00	2.309,17	1	85	3	1	200,00
138		4.000,00	5.816,11	1	85	3	1	850,00
139		9.735,00	2.013,13	2	85	3	1	1.027,00
140		2.204,00	5.159,26	1	85	2	1	567,00
141		2.006,00	1.134,01	1	85	3	2	149,00
142	*	35.000,00	966,67	1	85	3	2	65,00
143		555,00	5.759,26	1	85	1	1	540,54
144	*	300,00	1.664,12	1	85	3	1	433,33
145		137,00	3.659,44	1	85	2	1	1.642,34
146	*	455,00	3.731,20	1	85	2	1	1.538,46
147	*	270,00	1.093,79	1	85	2	1	237,97
148		450,00	5.759,26	1	85	2	1	1.000,00
149		250,00	3.620,01	1	85	3	1	1.680,00
150		1.800,00	1.093,79	1	85	3	1	555,56
151		200,00	1.465,02	1	85	3	1	975,00
152		500,00	3.659,44	1	85	3	1	1.396,00
153		450,00	5.759,26	1	85	3	1	1.111,11
154	*	33.000,00	2.119,64	1	85	2	1	181,82
155		575,00	5.759,26	1	85	3	1	1.043,48
156		10.000,00	2.119,64	1	85	3	1	620,00
157	*	3.700,00	1.472,79	1	85	2	1	259,46
158	*	990,00	2.355,76	1	85	2	1	1.363,64
159		420,00	2.355,76	1	85	2	1	642,86
160		2.265,00	3.659,44	1	85	2	1	640,18
161		900,00	3.659,44	2	85	3	1	2.222,22
162		2.000,00	1.472,79	1	85	3	1	850,00
163		14.000,00	2.119,64	2	85	2	1	700,00

SisDEA Home – Versão 1.60

www.pellisistemas.com.br | www.pellisistemas.com.br/wiki



Assinado eletronicamente por: FLAVIO LOBATO LA ROCCA - 14/09/2024 13:07:25

<https://pje.tjes.jus.br/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=24091413072552700000048187571>

Número do documento: 24091413072552700000048187571

Num. 50737042 - Pág. 28

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JANE ALMIRON VINHA FERNANDES, liberado nos autos em 24/09/2024 às 16:36 .
Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1070003-32.2015.8.26.0100 e código V6EjYH0m.



Relatórios Estatísticos – Regressão Linear

164		657,00	3.659,44	2	85	2	1	1.165,91
165		7.800,00	1.472,79	1	85	2	1	448,72
166		7.200,00	1.472,79	2	85	2	1	819,44
167		840,00	5.759,26	2	85	2	1	1.785,71
168		632,00	3.731,20	2	85	2	1	1.503,16
169		9.735,00	3.731,20	2	85	2	1	1.232,67
170		2.844,00	1.472,79	2	85	2	1	2.074,54
171	*	260,00	2.119,64	2	85	2	1	13.461,54
172		20.000,00	1.664,12	2	85	2	1	600,00
173		900,00	3.659,44	2	85	2	1	2.222,22
174	*	14.000,00	2.119,64	2	85	2	1	2.500,00
175		450,00	2.119,64	2	85	2	1	2.111,11
176		1.200,00	1.093,79	2	85	2	1	1.416,67
177	*	1.250,00	3.620,01	1	85	2	1	3.600,00
178	*	8.000,00	3.620,01	1	85	2	1	1.200,00
179	*	1.358,00	3.731,20	1	85	2	1	3.000,00
180	*	788,00	3.731,20	2	85	3	1	4.568,53
181	*	1.080,00	3.731,20	1	85	3	1	3.888,89
182	*	1.108,00	6.597,80	1	85	3	1	3.971,12
183	*	325,00	6.597,80	1	85	3	1	4.615,38
184	*	300,00	6.597,80	2	85	3	1	4.500,00
185	*	2.720,00	6.597,80	2	85	3	1	3.492,65
186	*	10.535,00	6.597,80	2	85	3	2	4.250,15

18) ESTIMATIVAS DE VALORES:

•Imóvel avaliando 1:

Estimativa	Moda	Mediana	Média	Amplitude	Grau de Precisão
Valor Mínimo	915,45	995,04	1.037,39	7,49%	
Valor Médio	989,56	1.075,59	1.121,37	-	III
Valor Máximo	1.069,67	1.162,66	1.212,15	8,10%	



CUSTO DE REEDIÇÃO

IMÓVEL RESIDENCIAL - 108,00m² - Lote 11 - Loteamento Solar do Porto, Serra - ES.		
TIPO DE CUSTO	CAJUFA	Sistema Nacional de Pesquisa de Custos e Índices da Construção Civil
TIPO DE IMÓVEL	Casa Médio	TIPOLOGIA MAIS SEMELHANTE COM O OBJETO
CÓDIGO CUSTO	CS-5	Casa Médio
VALOR CUB (R\$ / m²) - (A)	R\$ 3.666,81 / m²	Mês de referência do CAJUFA: AGOSTO/2024
ÁREA CONSTRUÍDA (m²) - (B)	108,00 m²	Área Equivalente conforme NBR 12.721 da ABNT.
CUSTO BÁSICO (R\$) - (C)	R\$ 396.015,83	C = (A) x (B)
TOTAL DE CUSTOS NÃO INCIDENTES (R\$ / m²)		-

FOTO



CUSTO FINAL

CÁLCULO DO CUSTO FINAL		CÁLCULO BDI = (1+Σ IDi) / (1-Σ IVi)	
CUSTO BÁSICO (CUB) - R\$ / m² (D)	3.666,81	SEGURO RESPONSABILIDADE CIVIL	0,24%
CUSTOS NÃO INCIDENTES - R\$ / m² (E)		RISCO	0,65%
CUSTO PARCIAL - R\$ / m² (F=D+E)	3.666,81	DESPESAS FINANCEIRAS	1,00%
CUSTO PARCIAL - R\$ (G=F*B)	396.015,83	ADM. CENTRAL	5,10%
BDI - % (H)	27,85%	LUCRO CONSTRUTOR	9,10%
CUSTO FINAL - R\$ / m² (I=F*(1+H))	4.688,04	IMPOSTOS E TRIBUTOS	3,00%
CUSTO FINAL - R\$ (J=G*(1+H))	506.308,26	PIS	3,00%
FATOR DE COMERCIALIZAÇÃO (K)	1,00	COFINS	0,65%
TIPO DE CONSTRUÇÃO (Engº L. Caricchio)		IVISS	5,00%
PERCENTUAL DE OBRA REAL. (L)	100,00%	OUTROS	0,11%
CUSTO DE REPRODUÇÃO (M = J * K * L)	R\$ 227.838,72	BDI TOTAL	27,85%

CÁLCULO DA DEPRECIACÃO

Vida útil em anos	60	Depreciação Tabelas Ross-Heideck
Idade estimada em anos	5	Entre regular e reparos simples
Idade percentual	8,0%	2,5
Valor Residual (%)	20,0%	Fator de depreciação
Valor Residual (R\$)	R\$ 45.567,74	12,06%
VALOR DEPRECIÁVEL (Custo de Reprodução - Valor Residual)	R\$ 182.270,98	CUSTO DE REEDIÇÃO (depreciável x (1-fator de depreciação)) + Valor Residual
		R\$ 205.855,91

Custo de Reedição (Imóvel Depreciado)

R\$ 205.855,91

Observações:

- 1) **Custo de reprodução:** Gasto necessário para reproduzir um bem, sem considerar eventual depreciação.
- 2) **Custo de Reedição:** Custo de reprodução, descontada a depreciação do bem, tendo em vista o estado em que se encontra.
- 3) As medidas foram consideradas conforme projetos fornecidos
- 4) A determinação do valor depreciado obedece ao item 8.3.1 - Método da quantificação de custos da NBR 14653:2/2011.
- 5) Não estão computados os custos com legalização do imóvel e registro em cartório das áreas não averbadas, tampouco quaisquer outras taxas, tributos e emolumentos de qualquer natureza.
- 6) As benfeitorias que não estão contempladas nos "Custos não incidentes do CUB", não foram computadas.
- 7) O fator de comercialização foi arbitrado conforme mercado local.
- 8) O critério de escolha do estado de conservação utilizado foi retirado do estudo apresentado no XV COBREAP – Congresso Brasileiro de Engenharia de Avaliações e Perícias – IBAPE/SP – 2009.

ITEM	DISCRIMINAÇÃO	
		TOTAL
1	DESPESAS INDIRETAS - DI	
1.1	Administração Central	5,10%
2	DESPESAS EVENTUAIS E RISCOS - DE	
2.1	Risco	0,65%
2.2	Seguro Responsabilidade Civil	0,24%
2.3	Custo Financeiro da Caução	
3	DESPESAS FINANCEIRAS - DF	
3.1	Despesas Financeiras	1,00%
4	LUCRO BRUTO - LB	
	Lucro Bruto	9,10%
5	DESPESAS LEGAIS - DL	
5.1	ISS	5,00%
5.2	PIS	3,00%
5.3	COFINS	0,65%
	MEMORIA DE CÁLCULO	
	(1 + DI + DE)	105,99%
	(1 + DF)	101,00%
	(1 + LB)	109,10%
	(1 + (DI + DE) x (1 + DF) x (1 + LB)	116,79%
	(1 - DL)	91,35%
	((1 + (DI + DE) x (1 + DF) x (1 + LB)) / (1 - DL)) - 1	27,85%
BDI (%)		27,85%



DEPRECIACAO FISICA - ROSS/HEIDECKE										
Idade em anos	Estado de conservação									
	1	1,5	2	2,5	3	3,5	4	4,5	5	
2	1,07	1,34	1,55	1,83	18,94	33,88	53,08	75,45	100,00	
4	2,28	2,39	4,25	5,00	73,48	34,29	53,73	57,77	100,00	
6	4,58	4,60	4,73	5,00	20,76	35,28	54,15	70,99	100,00	
8	5,50	5,80	7,88	13,15	22,84	36,87	55,21	76,56	100,00	
10	6,75	7,02	9,87	14,57	23,88	37,89	56,79	78,87	100,00	
12	7,94	8,27	10,36	15,42	24,84	38,51	58,38	77,18	100,00	
14	8,28	9,07	11,07	16,62	25,90	39,45	57,08	77,50	100,00	
16	10,61	10,91	12,87	17,89	26,86	40,29	57,83	77,28	100,00	
18	12,09	12,34	14,12	19,13	27,83	41,22	58,29	78,18	100,00	
20	13,45	13,71	15,60	20,42	28,88	42,16	58,84	78,51	100,00	
22	14,88	15,15	17,10	21,77	30,23	43,14	59,85	79,89	100,00	
24	16,38	16,65	18,49	23,14	31,61	44,14	60,36	79,76	100,00	
26	17,92	18,18	19,89	24,56	33,76	45,17	61,49	79,64	100,00	
28	19,50	19,76	21,33	26,03	34,87	46,23	62,64	80,04	100,00	
30	21,12	21,37	23,11	27,50	35,49	47,31	63,81	80,04	100,00	
32	22,78	23,03	24,73	28,99	36,76	48,41	64,89	80,05	100,00	
34	24,48	24,72	26,38	30,59	38,15	49,53	64,20	81,37	100,00	
36	26,22	26,46	28,06	32,19	39,57	50,71	65,09	81,70	100,00	
38	28,00	28,23	29,81	33,83	41,04	51,96	63,87	82,14	100,00	
40	29,82	29,94	31,59	35,50	42,52	53,12	60,73	82,60	100,00	
42	31,68	31,80	33,40	37,21	44,03	54,30	57,62	83,06	100,00	
44	33,59	33,71	35,25	38,96	45,56	55,51	60,52	83,53	100,00	
46	35,55	35,71	37,14	41,04	47,10	56,76	60,84	84,01	100,00	
48	37,50	37,76	39,08	42,56	48,61	58,25	70,18	84,20	100,00	
50	39,52	39,71	41,04	44,41	50,47	59,66	72,31	85,00	100,00	
52	41,58	41,77	43,05	46,31	52,35	60,98	72,31	85,51	100,00	
54	43,68	43,84	45,10	48,24	53,87	62,38	72,80	86,03	100,00	
56	45,82	45,99	47,19	50,20	55,83	63,81	74,32	86,56	100,00	
58	48,00	48,17	49,31	52,17	57,82	65,29	75,19	87,10	100,00	
60	50,22	50,38	51,47	54,25	59,23	66,76	76,48	87,65	100,00	
62	52,48	52,63	53,68	56,38	60,88	68,26	77,48	88,22	100,00	
64	54,78	54,92	55,92	58,54	62,66	69,79	78,57	88,78	100,00	
66	57,12	57,24	58,20	60,73	64,68	71,66	79,67	89,37	100,00	
68	59,50	59,61	60,52	62,96	66,84	73,56	80,81	89,96	100,00	
70	61,92	62,04	62,88	65,20	68,81	75,26	81,95	90,58	100,00	
72	64,38	64,49	65,28	67,46	70,88	76,21	83,12	91,17	100,00	
74	66,88	66,89	67,53	69,56	72,87	77,68	84,50	91,79	100,00	
76	69,42	69,32	70,10	71,89	74,93	79,57	85,12	92,43	100,00	
78	72,00	71,98	72,71	74,27	77,07	81,50	86,73	93,06	100,00	
80	74,62	74,59	75,26	76,57	79,13	83,55	87,87	93,71	100,00	
82	77,28	77,25	77,85	78,92	81,39	84,62	89,23	94,37	100,00	
84	79,98	79,88	80,40	81,33	83,65	86,15	90,15	94,94	100,00	
86	82,72	82,59	83,14	83,82	85,86	88,46	91,81	95,71	100,00	
88	85,50	85,35	85,87	86,32	88,12	90,11	93,11	96,40	100,00	
90	88,32	88,16	88,61	88,78	90,43	92,27	94,46	97,10	100,00	
92	91,18	91,01	91,40	91,89	92,78	94,11	95,82	97,83	100,00	
94	94,08	93,91	94,23	94,46	95,15	96,07	97,28	98,43	100,00	
96	97,02	97,10	97,20	97,26	97,56	98,03	98,59	99,26	100,00	
98	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00	

DEPRECIACAO FISICA - HEIDECKE			
CONDIÇÕES FISICAS	ESTADO	COEFICIENTE C (%)	CRITÉRIOS PARA DETERMINAÇÃO DO ESTADO DE CONSERVAÇÃO
Novo	1	0,00	NÃO PRECISOU NEM NECESSIDADE DE REPARO. Não sofreu com necessidade de reparo. Estrutura nova ou com reforma geral e substancial, com menos de 02 anos, que apresente apenas sinais de desgaste natural da pintura externa.
	1,5	0,32	Apenas de já submetido ao uso, apresenta-se nas condições de novo ou bem próximo disso. Não necessita nem reforma de reparo. Estrutura nova ou com reforma geral e substancial, com menos de 02 anos, que apresente necessidades apenas de uma simples lavagem de pintura para recuperar a sua aparência.
Entre novo e regular	2	2,52	Requer ou necessita reparos pequenos. Quando o objeto de serviço de recuperação ou de restauração recente devido em condições próximas ao de novo. Quando da existência de atividade de manutenção permanente e eficiente que mantém a aparência e o uso em condições de novo. Requer apenas limpeza ou substituição de mds de alta especialidade para manter em boas condições de uso/aparencia.
	2,5	8,09	Estrutura semi-nova ou com reforma geral e substancial entre 02 e 05 anos, cujo estado geral possa ser recuperado apenas com reparos de eventualidade superficial localizada e pintura externa e interna.
Entre regular e reparos simples	3	18,10	Atividade de manutenção eventual ou periódica que mantém uma boa aparência e condições normais de uso, mas com a aparência de novo ou recuperação recente. Requer intervenções superficiais em pontos localizados para recuperação de desgastes naturais. Pode requerer mds de alta especialidade com uso de instrumentos especiais.
	3,5	33,20	Estrutura semi-nova ou com reforma geral e substancial entre 02 e 05 anos, cujo estado geral possa ser recuperado com reparo de fissuras localizadas e superficiais e pintura externa e interna.
Reparos simples	4	52,60	Requer reparos simples. Requer intervenções em pontos localizados ou em partes/componentes defeituosos para restauração de aparência e/ou funcionalidades originais. Necessitam de serviços generalizados de manutenção/limpeza, pintura e substituição de peças superficiais ou reparos de partes ou componentes defeituosos/localizados com mds de alta especialidade. Não comprometem a aparência e a funcionalidade.
	4,5	75,20	Estrutura com estado geral possa ser recuperado com pintura interna e externa, após reparos de fissuras superficiais generalizadas, sem recuperação do sistema estrutural. Eventualmente, revisão do sistema hidráulico e elétrico.
Entre reparos simples e importantes	5	100,00	Requer intervenções generalizadas na maior parte ou com profundidades em peças ou componentes específicos ou para de comprometimento interno de operação e segurança. Implica restauração ou recuperação com eventual substituição de mds de elementos ou peças com mds de alta especialidade.
	5,5	100,00	Estrutura cujo estado geral possa ser recuperado com pintura interna e externa, após reparos de fissuras, e com substituição e/ou recuperação localizada do sistema estrutural. As instalações hidráulicas e elétricas possam ser restauradas mediante a avaliação e com substituição eventual de algumas peças desgastadas naturalmente. Eventualmente possa ser necessária a substituição dos revestimentos de pisos e paredes, de um ou de alguns compartimentos. Revisão da impermeabilização ou substituição de telhas de cobertura.
Reparos importantes	6	100,00	Requer reparos importantes. Requer intervenções generalizadas e com profundidade em partes ou peças críticas sob o aspecto de estética, funcionalidade, segurança e funcionalidade.
	6,5	100,00	Implica restauração ou recuperação com eventual substituição de mds de elementos ou peças com mds de alta especialidade.
Entre reparos importantes e em valor	7	100,00	Estrutura cujo estado geral possa ser recuperado com pintura interna e externa, com substituição de peças de regeneração de aparência, reparos de fissuras, com substituição e/ou recuperação de grande parte do sistema estrutural. As instalações hidráulicas e elétricas possam ser restauradas mediante a substituição das peças aparentes. A substituição dos revestimentos de pisos e paredes, de materiais comprometidos. Substituição ou reparos importantes na impermeabilização ou no telhado.
	7,5	100,00	Restauração total de elementos ou peças importantes. Degradação generalizada e com alto grau de recuperação. Alto nível de comprometimento da funcionalidade, segurança e operação.
Em valor	8	100,00	Estrutura cujo estado geral possa ser recuperado com substituição e/ou recuperação do sistema estrutural, substituição de regeneração de aparência, reparos de fissuras. Substituição das instalações hidráulicas e elétricas. Substituição dos revestimentos de pisos e paredes. Substituição da impermeabilização ou do telhado.
Em valor	9	100,00	Envolve em estado de ruína. Sem condição de habitabilidade.

TABELA FATOR DE ADEQUAÇÃO AO OBSOLETISMO CAUSAL		
TIPO	VIDA ÚTIL (ANOS)	VALOR RESIDUAL (DECIMAL)
Barraço Rústico	5	0,00
Barraço Simples	10	0,00
Casa Rústica	60	0,20
Casa Pré-fabricada	60	0,20
Casa Econômica	70	0,20
Casa Simples	70	0,20
Casa Média	70	0,20
Casa Superior	70	0,20
Casa Fina	60	0,20
Casa Luxo	60	0,20
Apartamento Econômico	60	0,20
Apartamento Simples - Sem Elevador	60	0,20
Apartamento Simples - Com Elevador	60	0,20
Apartamento Médio - Sem Elevador	60	0,20
Apartamento Médio - Com Elevador	60	0,20
Apartamento Superior - Sem Elevador	60	0,20
Apartamento Superior - Com Elevador	60	0,20
Apartamento Fina	50	0,20
Escritório Simples	70	0,20
Escritório Econômico	70	0,20
Escritório Simples - Sem Elevador	70	0,20
Escritório Simples - Com Elevador	70	0,20
Escritório Médio - Sem Elevador	60	0,20
Escritório Médio - Com Elevador	60	0,20
Escritório Superior - Sem Elevador	60	0,20
Escritório Superior - Com Elevador	60	0,20
Escritório Fina	50	0,20
Escritório Luxo	50	0,20
Galpão Econômico	60	0,20
Galpão Simples	60	0,20
Galpão Médio	80	0,20
Galpão Superior	80	0,20
Cobertura Simples	20	0,10
Cobertura Médio	30	0,10
Cobertura Superior	30	0,10

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JANE ALMIRON VINHA FERNANDES, liberado nos autos em 24/09/2024 às 16:36 : Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1070003-32.2015.8.26.0100 e código V6EjYH0m.



MÊS REF. CSL-8-N				AGOSTO/2024		2.276,11		CUB	
CLASSE	GRUPO	PADRÃO	CÓDIGO	Fator Equiv. Médio	R\$/m² CUB	Descrição	CARACTERÍSTICAS GERAIS		
Residencial	BARRACO	Rústico	BA-1	0,105	R\$ 238,99	Barraco Rustico	Típicos de favela e compostos geralmente por um cômodo. Construídos com sobras de materiais de construção e outros, tais como papélio e compensado; piso em terra batida; instalações precárias, às vezes sanitário.		
	BARRACO	Simples	BA-2	0,181	R\$ 411,98	Barraco Simples	Típicos de favela e podendo ter mais de um cômodo possuem fechamentos de sobras de materiais de construção ou às vezes alvenaria sem revestimentos; piso cimentado ou atijado; instalações aparentes, mínimas e precárias; portas e janelas rústicas e improvisadas, eventualmente reaproveitadas.		
	CASA	Rústico	CS-1	0,488	R\$ 1.110,74	casa Rustica	Construídas geralmente em etapas, sem preocupação com o projeto e sem utilização de mão de obra qualificada. Na maioria das vezes são térras, ocupam a totalidade do terreno e utilizam materiais básicos. Desprovidas de acabamentos, com deficiências construtivas evidentes, tais como desaprumos, desníveis e falta de arremates, bem como pés diretos aquém dos usuais, normalmente sem estrutura portante. Cobertura em telha de fibrocimento ondulada.		
	CASA	Proletário	CS-2	0,690	R\$ 1.570,52	Casa Proletário	Construídas geralmente em etapas, sem preocupação com o projeto e sem utilização de mão de obra qualificada. Na maioria das vezes são térras e utilizam materiais básicos. Apresentando geralmente apenas os acabamentos essenciais, com deficiências construtivas evidentes, tais como desaprumos, desníveis e falta de arremates, bem como pés diretos aquém dos usuais, normalmente sem estrutura portante. Cobertura em laje pré-moldada, impermeabilizada por processo simples, ou telhas sobre estrutura de madeira		
	CASA	Econômico	CS-3	0,914	R\$ 2.080,36	Casa Econômico	Construídas geralmente em etapas, sem preocupação com o projeto e sem utilização de mão de obra qualificada. Na maioria das vezes são térras e utilizam materiais básicos. Geralmente com todos os acabamentos e sem imperfeições evidentes de prumos, níveis e arremates. Geralmente cobertura em laje de concreto impermeabilizada por processo simples ou telhas sobre estrutura de madeira com forro.		
	CASA	Simples	CS-4	1,228	R\$ 2.795,06	Casa Simples	Térras ou assobradadas, com projetos que demonstram alguma preocupação com a distribuição interna; geralmente geminadas. Podem apresentar cobertura para serviço e veículo. Utilizam materiais econômicos e simples, sendo construídas em alvenaria e apresentando, na maioria das vezes, estrutura de concreto. Cobertura em laje de concreto ou telhas sobre estrutura de madeira com forro.		
	CASA	Médio	CS-5	1,611	R\$ 3.666,81	Casa Médio	Térras ou assobradadas, construídas obedecendo a projetos que apresentam preocupação com a fachada e a distribuição interna. Normalmente são geminadas apenas de um lado. Geralmente com uma suíte e, em sobrados, lavabo no térreo. Usualmente apresentam edícula e cobertura para um ou dois veículos. Os materiais e acabamentos são padronizados, geralmente de boa qualidade. Cobertura em telhado, sobre laje.		
	CASA	Superior	CS-6	2,065	R\$ 4.700,17	Casa Superior	Térras ou assobradadas, geralmente isoladas, obedecendo a projeto arquitetônico esmerado, integrando telhado, fachada e paisagismo. Apresentam sala para dois ambientes, uma suíte e dois dormitórios, dependências completas para emprego e garagem para dois veículos ou mais.jardim e eventualmente piscina e/ou churrasqueira. Os materiais e acabamentos são de boa qualidade, apresentando alguma personalização		
	CASA	Fino	CS-7	2,832	R\$ 6.445,94	Casa Fino	Implantadas em terrenos com amplas dimensões, totalmente isoladas. O estilo e os materiais de acabamento obedecem a uma linguagem arquitetônica definida. Compostas de três salas ou mais (estar, jantar, sala de TV), quatro dormitórios ou mais, pelo menos duas suítes, uma delas com closet, lavabo, sala de almoço, cozinha com despensa, adega e dependências de empregados. Tratamento paisagístico, garagem para três ou mais veículos, normalmente piscina e churrasqueira.		
	CASA	Luxo	CS-8	3,348	R\$ 7.620,42	Casa Luxo	Implantadas em terrenos com amplas dimensões, totalmente isoladas. O estilo e os materiais de acabamento obedecem a uma linguagem arquitetônica definida. Os acabamentos e a distribuição dos ambientes têm características personalizadas. Possuem, no mínimo, os seguintes ambientes: quatro salas (estar, jantar, escritório e som/TV), quatro ou mais suítes, sendo uma master, lavabo, sala de almoço, cozinha, despensa, adega e dependências completas para empregados. Tratamento paisagístico, piscina com vestiário e dependências para lazer, eventualmente quadra esportiva. Garagem para quatro veículos ou mais.		
	APARTAMENTO	Econômico	APTO-1	0,942	R\$ 2.144,10	Apartamento Econômico	Edificação geralmente com dois ou três pavimentos, sem preocupação com estilo arquitetônico, seja de fachada ou funcionalidade. O pavimento térreo pode estar ocupado por destinação diversa. Não possui elevador e normalmente sem portaria ou local para estacionamento. Emprego de mão-de-obra com pouca qualificação. Unidades usualmente compostas de quarto, sala, banheiro e cozinha, podendo ser incluídas neste caso as quinilinetes. Hall de entrada e corredores com dimensões reduzidas. Caracterizam-se pela utilização de materiais construtivos básicos e poucos acabamentos, tanto nas áreas comuns como nas privativas.		
	APARTAMENTO	Simples - Sem Elevador	APTO-2	1,472	R\$ 3.350,43	Apartamento Simples - Sem Elevador	Edificações com três ou mais pavimentos, dotados ou não de elevador (marca comum) e satisfazendo a projeto arquitetônico simples. Hall de entrada e corredores com dimensões reduzidas e acabamentos simples, geralmente sem portaria, podendo o térreo apresentar outras destinações, tais como pequenos salões comerciais ou lojas. Eventualmente pode haver espaço para estacionamento contendo vagas de uso coletivo. Fachadas sem tratamentos especiais, normalmente pintadas a látex sobre reboco ou reboco, podendo ter aplicação de pastilhas, cerâmica ou equivalente. Unidades normalmente constituídas de sala, um ou mais dormitórios, banheiro, cozinha e banheiro.		



CUB

MÊS REF. CSL-8-N			AGOSTO/2024		2.276,11		CARACTERÍSTICAS GERAIS	
CLASSE	GRUPO	PADRÃO	CÓDIGO	Fator Equiv. Médio	R\$/m² CUB	Descrição		
	APARTAMENTO	Simplex - Com Elevador	APTO-3	1,709	R\$ 3.889,87	Apartamento Simples - Com Elevador	cozinha e área de serviço conjugada ou separada por meia parede, geralmente sem dependências de empregada	
	APARTAMENTO	Médio - Sem Elevador	APTO-4	2,030	R\$ 4.620,50	Apartamento Médio - Sem Elevador	Edifícios com quatro ou mais pavimentos apresentando alguma preocupação com a forma e a funcionalidade arquitetônica, principalmente no tocante à distribuição interna das unidades, em geral, quatro por andar. Dotados de elevadores de padrão médio (social e serviço), geralmente com acessos e circulação pelo mesmo corredor. As áreas comuns apresentam acabamentos de padrão médio e podem conter salão de festas e, eventualmente, quadra de esportes e piscinas, além de guarita e apartamento de zelador. Fachadas com pintura sobre massa corrida ou texturizada, ou com aplicação de pastilhas, cerâmicas, ou equivalentes. Unidades contendo sala para dois ambientes, cozinha, área de serviço conjugada, dois ou três dormitórios (podendo um deles ter banheiro privativo ser suíte) e uma vaga de garagem por unidade, podendo possuir, também, dependências para empregada.	
	APARTAMENTO	Médio - Com Elevador	APTO-5	2,239	R\$ 5.096,21	Apartamento Médio - Com Elevador	Técnicos atendendo a projeto arquitetônico com soluções planejadas tanto na estrutura das unidades como na distribuição interna dos apartamentos, em geral, dois por andar. Dotados de dois ou mais elevadores (social e serviço), geralmente com acessos e circulação independentes. Hall social não necessariamente amplo, porém com revestimentos e elementos de decoração de bom padrão. Áreas externas com grades, escadarias e jardins, podendo ou não contar área de lazer, churrasqueira, festas, etc.	
	APARTAMENTO	Superior - Sem Elevador	APTO-6	2,588	R\$ 5.890,57	Apartamento Superior - Sem Elevador	Edifícios exibindo linhas arquitetônicas esmeradas. Normalmente compostos por um único apartamento por andar, podendo ser duplex. Elevadores de primeira linha com circulação independente para a parte social e de serviço, ambos com acesso direto aos subolos. Hall social amplo com materiais de acabamento e de decoração esmerados e pé-direito elevado, dotados de guarita e sistema especial de segurança. Áreas externas com grandes afastamentos, planejadas e com tratamento paisagístico especial, geralmente complementadas com área de lazer completo. Fachadas dotadas de tratamentos especiais em concreto aparente, massa raspada, texturizada, granito ou material equivalente. Unidades com pelo menos quatro dormitórios (pelo menos duas suítes), sala para três ou mais ambientes, dependências de empregada, ampla área de serviço e pelo menos três vagas de estacionamento, eventualmente acrescidas de outras para visitantes.	
	APARTAMENTO	Fino	APTO-8	3,564	R\$ 8.112,06	Apartamento Fino	Edifícios com linhas arquitetônicas exclusivas e estilo diferenciado, atendendo a projeto arquitetônico singular, com áreas privativas e sociais amplas e bem planejadas, caracterizados pela natureza excepcionalmente nobre dos materiais e dos revestimentos utilizados. Elevadores de marca reputada, com acessos e circulação independentes para a parte social e de serviço. Salão social amplo e pé direito elevado, dotado de materiais de acabamento e decoração esmerados e controlado com sistema de vigilância por TV. Áreas externas com grandes afastamentos, planejadas e atendendo projeto paisagístico, em geral contendo área de lazer completa. Fachadas com tratamento aparente ou revestimentos com massa raspada, massa texturizada, granito ou material equivalente. Unidades amplas, normalmente uma por andar, podendo ser duplex ou triplex, com preocupação especialmente voltada na disposição dos ambientes caracterizada pela circulação diferenciada nas áreas social, íntima e de serviço. Contendo salas para diversos ambientes (estar, jantar, íntima, lareira, almoço, biblioteca), pelo menos quatro suítes, com "closet", sendo uma master, cozinha, despensa e área de serviço com instalações completas para empregados, além de varandas nas quais podem estar incluídas churrasqueiras e piscina privativas. Normalmente quatro ou mais vagas de estacionamento por unidade, além de outras para visitantes.	
	APARTAMENTO	Luxo	APTO-9	4,046	R\$ 9.209,14	Apartamento Luxo	Edificações térreas ou com mais pavimentos, executadas obedecendo à estrutura convencional e sem preocupação com a funcionalidade ou o estilo arquitetônico. Não possuem elevador e normalmente não dispõem de espaço para estacionamento. Os andares usualmente são subdivididos em salas com dimensões reduzidas, geralmente dotadas de banheiros coletivos no andar, com instalações sumárias e com aparelhos sanitários básicos, de modelos simples. O terreno pode apresentar destinações diversas, tais como salões, oficinas ou lojas, sendo o acesso aos andares superiores feito através de escadas e corredores estreitos, geralmente sem portaria.	
	ESCRITÓRIO	Econômico	ESC-1	0,907	R\$ 2.064,43	Escritório Econômico	Edificações com até quatro pavimentos, sem elevador, executadas obedecendo à estrutura convencional e arquitetura interior e exterior simples. Os andares, subdivididos em salas com dimensões reduzidas, possuem banheiros que podem ser privativos ou coletivos, contendo apenas instalações básicas e metais de modelo simples. Hall e corredores de larguras reduzidas, geralmente sem portaria, podendo o terreno apresentar destinações diversas, tais como salões ou lojas. Normalmente com poucas vagas de estacionamento.	
	ESCRITÓRIO	Simplex - Sem Elevador	ESC-2	1,402	R\$ 3.191,11	Escritório Simples - Sem Elevador		
al	ESCRITÓRIO	Simplex - Com Elevador	ESC-3	1,639	R\$ 3.730,54	Escritório Simples - Com Elevador		
	ESCRITÓRIO	Médio - Sem Elevador	ESC-4	1,925	R\$ 4.381,51	Escritório Médio - Sem Elevador	Edifícios com quatro ou mais pavimentos, atendendo a projeto arquitetônico simples, compreendendo salas ou conjuntos de salas de dimensões médias, dotadas de banheiro exclusivo. Inclui-se área. Geralmente com número reduzido de vagas de estacionamento por unidade. Hall de entrada não necessariamente amplo, dotado	

CUB

MÊS REF. AGOSTO/2024				ÁREA REAL (m²)	MEMORIAL DESCRITIVO	
TIPO	PADRÃO	CÓDIGO	DESCRIÇÃO	R\$/m² CUB		
CASA	Baixo	RL-B	Residência Unifamiliar	R\$ 2.413,22	Residência Unifamiliar - Padrão Baixo	Residência composta de dois dormitórios, sala, banheiro, cozinha e área para tanque.
CASA	Normal	RL-N	Residência Unifamiliar	R\$ 2.863,13	Residência Unifamiliar - Padrão Normal	Residência composta de três dormitórios, sendo um suíte com banheiro, banheiro social, sala, circulação, cozinha e área de serviço com banheiro e varanda (abrigo para automóvel).
CASA	Alto	RL-A	Residência Unifamiliar	R\$ 3.565,51	Residência Unifamiliar - Padrão Alto	Residência composta de quatro dormitórios, sendo um suíte com banheiro e closet, outro com banheiro, banheiro social, sala de estar, sala de jantar e sala íntima, circulação, cozinha e área de serviço completa e varanda (abrigo para automóvel).
CASA	Popular	RP1Q	Residência Unifamiliar	R\$ 2.450,42	Residência Unifamiliar - Padrão Popular	Residência composta de dois dormitórios, sala, banheiro e cozinha.
APARTAMENTO	Popular	PIS	Projeto de Interesse Social	R\$ 1.651,39		Composição do edifício: Pavimento térreo e quatro pavimentos tipo. Descrição dos pavimentos: Pavimento térreo: Hall, escada e quatro apartamentos por andar com dois dormitórios, sala, banheiro, cozinha e área de serviço. Na área externa estão localizados o cômodo da guarita com banheiro e central de medição. Pavimento tipo: Hall, escada e quatro apartamentos por andar com dois dormitórios, sala, banheiro, cozinha e área de serviço.
					991,45	Composição do edifício: Pavimento térreo e três pavimentos tipo. Descrição dos pavimentos: Pavimento térreo: Hall de entrada, escada e quatro apartamentos por andar com dois dormitórios, sala, banheiro, cozinha e área de serviço. Na área externa estão localizados o cômodo de lixo, guarita, central de gás, depósito com banheiro e dezesseis vagas descobertas. Pavimento tipo: Hall de circulação, escada e quatro apartamentos por andar com dois dormitórios, sala, banheiro, cozinha e área de serviço.
					1.415,07	Composição do edifício: Garagem, pilotis e quatro pavimentos tipo. Garagem Escada, elevadores, trinta e duas vagas de garagem cobertas, cômodo de lixo, depósito e instalação sanitária. Pilotis Escada, elevadores, hall de entrada, salão de festas, copa, dois banheiros, central de gás e guarita Pavimento tipo: Hall de circulação, escada, elevadores e quatro apartamentos por andar com três dormitórios, sendo um suíte, sala estar/jantar, banheiro social, cozinha e área de serviço com banheiro e varanda.
APARTAMENTO	Baixo	PP-B	Prédio Popular	R\$ 2.235,57	Prédio Popular - Padrão Baixo	Composição do edifício: Pavimento térreo e sete pavimentos tipo. Descrição dos pavimentos: Pavimento térreo: Hall de entrada, elevador, escada e quatro apartamentos por andar com dois dormitórios, sala, banheiro, cozinha e área para tanque. Na área externa estão localizados o cômodo de lixo e trinta e duas vagas descobertas. Pavimento tipo: Hall de circulação, escada e quatro apartamentos por andar com dois dormitórios, sala, banheiro, cozinha e área para tanque.
APARTAMENTO	Normal	PP-N	Prédio Popular	R\$ 2.689,09	Prédio Popular - Padrão Normal	Composição do edifício: Garagem, pilotis e oito pavimentos tipo. Garagem Escada, elevadores, sessenta e quatro vagas de garagem cobertas, cômodo de lixo, depósito e instalação sanitária. Pilotis Escada, elevadores, hall de entrada, salão de festas, copa, dois banheiros, central de gás e guarita Pavimento tipo: Hall de circulação, escada, elevadores e quatro apartamentos por andar com três dormitórios, sendo um suíte, sala estar / jantar, banheiro social, cozinha e área de serviço com banheiro e varanda.
APARTAMENTO	Baixo	RB-B	Residência Multifamiliar	R\$ 2.117,22	Residência Multifamiliar - Padrão Baixo	Composição do edifício: Garagem, pilotis e oito pavimentos tipo. Garagem Escada, elevadores, quarenta e oito vagas de garagem cobertas, cômodo de lixo, depósito e instalação sanitária . Pilotis Escada, elevadores, hall de entrada, salão de festas, sala, dois banheiros, central de gás e guarita Pavimento tipo: Halls de circulação, escada, elevadores e dois apartamentos por andar quatro dormitórios, sendo um suíte com banheiro e closet, outro com banheiro social, banheiro social, sala de estar, sala de jantar e sala íntima, circulação, cozinha , área de serviço completa e varanda.
APARTAMENTO	Normal	RB-N	Residência Multifamiliar	R\$ 2.335,20	Residência Multifamiliar - Padrão Normal	Composição do edifício: Garagem, pilotis e oito pavimentos tipo. Garagem Escada, elevadores, quarenta e oito vagas de garagem cobertas, cômodo de lixo, depósito e instalação sanitária . Pilotis Escada, elevadores, hall de entrada, salão de festas, sala, dois banheiros, central de gás e guarita Pavimento tipo: Halls de circulação, escada, elevadores e dois apartamentos por andar quatro dormitórios, sendo um suíte com banheiro e closet, outro com banheiro social, banheiro social, sala de estar, sala de jantar e sala íntima, circulação, cozinha , área de serviço completa e varanda.
APARTAMENTO	Alto	RB-A	Residência Multifamiliar	R\$ 2.855,38	Residência Multifamiliar - Padrão Alto	Composição do edifício: Garagem, pilotis e oito pavimentos tipo. Garagem Escada, elevadores, quarenta e oito vagas de garagem cobertas, cômodo de lixo, depósito e instalação sanitária . Pilotis Escada, elevadores, hall de entrada, salão de festas, sala, dois banheiros, central de gás e guarita Pavimento tipo: Halls de circulação, escada, elevadores e dois apartamentos por andar quatro dormitórios, sendo um suíte com banheiro e closet, outro com banheiro social, banheiro social, sala de estar, sala de jantar e sala íntima, circulação, cozinha , área de serviço completa e varanda.

CUB

MÊS REF. AGOSTO/2024				ÁREA REAL (m²)	R\$/m² CUB	DESCRIÇÃO	MEMORIAL DESCRITIVO	
TIPO	PADRÃO	CÓDIGO						
APARTAMENTO	Normal	RL6-N	Residência Multifamiliar	10.562,07	R\$ 2.262,39	Residência Multifamiliar - Padrão Normal	Composição do edifício: Garagem, pilotis e (16) dezesséis pavimentos tipo. Descrição dos pavimentos: Garagem Escada, elevadores, cento e vinte e oito vagas de garagem cobertas, cômodo de lixo depósito e instalação sanitária.. Pilotis Escada, elevadores, hall de entrada, salão de festas, copa, dois banheiros, central de gás e guarita Pavimento tipo: Hall de circulação, escada, elevadores e quatro apartamentos por andar com três dormitórios, sendo um suíte, sala estar/jantar, banheiro social, cozinha e área de serviço com banheiro e varanda.	
APARTAMENTO	Alto	RL6-A	Residência Multifamiliar	10.461,85	R\$ 2.968,42	Residência Multifamiliar - Padrão Alto	Composição do edifício: Garagem, pilotis e (16) dezesséis pavimentos tipo. Descrição dos pavimentos: Garagem Escada, elevadores, noventa e seis vagas de garagem cobertas, cômodo de lixo, depósito e instalação sanitária . Pilotis Escada, elevadores, hall de entrada, salão de festas, sala de jogos, copa, dois banheiros, central de gás e guarita. Pavimento tipo: Halls de circulação, escada, elevadores e dois apartamentos por andar quatro dormitórios, sendo um suíte com banheiro e closet, outro com banheiro, banheiro social, sala de estar, sala de jantar e sala íntima, circulação, cozinha , área de serviço completa e varanda.	
SALA / LOJAS	Normal	CSL-8-N	Edificação Comercial / Comercial Salas e Lojas	5.942,94	R\$ 2.276,11	Edificação Comercial / Comercial Salas e Lojas	Composição do edifício: Garagem, pavimento térreo e (08) oito pavimentos tipo. Descrição dos pavimentos: Garagem Escada, elevadores, sessenta e quatro vagas de garagem cobertas, cômodo de lixo, depósito e instalação sanitária . Pavimento térreo: Escada, elevadores, hall de entrada e lojas. Pavimento tipo: Halls de circulação, escada, elevadores e oito salas com sanitário privativo por andar.	
SALA / LOJAS	Alto	CSL-8-A	Edificação Comercial / Comercial Salas e Lojas	5.942,94	R\$ 2.517,23	Edificação Comercial / Comercial Salas e Lojas	Composição do edifício: Garagem, pavimento térreo e (16) dezesséis pavimentos tipo. Descrição dos pavimentos: Garagem Escada, elevadores, cento e vinte e oito vagas de garagem cobertas, cômodo de lixo, depósito e instalação sanitária . Pavimento térreo : Escada, elevadores, hall de entrada e lojas. Pavimento tipo: Halls de circulação, escada, elevadores e oito salas com sanitário privativo por andar.	
SALA / LOJAS	Normal	CSL-16-N	Edificação Comercial / Comercial Salas e Lojas	9.140,57	R\$ 3.034,66	Edificação Comercial / Comercial Salas e Lojas	Composição do edifício: Garagem, pavimento térreo e (08) oito pavimentos tipo. Descrição dos pavimentos: Garagem Escada, elevadores, cento e vinte e oito vagas de garagem cobertas, cômodo de lixo, depósito e instalação sanitária . Pavimento térreo : Escada, elevadores, hall de entrada e lojas. Pavimento tipo: Halls de circulação, escada, elevadores e oito salas com sanitário privativo por andar.	
SALA / LOJAS	Alto	CSL-16-A	Edificação Comercial / Comercial Salas e Lojas	9.140,57	R\$ 3.349,87	Edificação Comercial / Comercial Salas e Lojas	Composição do edifício: Garagem, pavimento térreo e (08) oito pavimentos tipo. Descrição dos pavimentos: Garagem Escada, elevadores, sessenta e quatro vagas de garagem cobertas, cômodo de lixo, depósito e instalação sanitária.. Pavimento térreo: Escada, elevadores, hall de entrada e lojas. Pavimento tipo: Halls de circulação, escada, elevadores e oito andares corridos com sanitário privativo por andar.	
SALA / LOJAS	Normal	CAL-8-N	Edificação Comercial / Comercial Andar Livre	5.290,62	R\$ 2.661,65	Edificação Comercial / Comercial Andar Livre	Composição do edifício: Garagem, pavimento térreo e (08) oito pavimentos tipo. Descrição dos pavimentos: Garagem Escada, elevadores, sessenta e quatro vagas de garagem cobertas, cômodo de lixo, depósito e instalação sanitária.. Pavimento térreo: Escada, elevadores, hall de entrada e lojas. Pavimento tipo: Halls de circulação, escada, elevadores e oito andares corridos com sanitário privativo por andar.	
SALA / LOJAS	Alto	CAL-8-A	Edificação Comercial / Comercial Andar Livre	5.290,62	R\$ 2.885,01	Edificação Comercial / Comercial Andar Livre	Composição do edifício: Garagem, pavimento térreo e (08) oito pavimentos tipo. Descrição dos pavimentos: Garagem Escada, elevadores, sessenta e quatro vagas de garagem cobertas, cômodo de lixo, depósito e instalação sanitária.. Pavimento térreo: Escada, elevadores, hall de entrada e lojas. Pavimento tipo: Halls de circulação, escada, elevadores e oito andares corridos com sanitário privativo por andar.	
GAIPÃO		GI	Galpão Industrial	1.000,00	R\$ 1.270,84	Galpão Industrial - Padrão	Área composta de um galpão com área administrativa, dois banheiros, um vestiário e um depósito.	



LA ROCCA | Perícias precisas, soluções eficazes!



Assinado eletronicamente por: FLAVIO LOBATO LA ROCCA - 14/09/2024 13:07:26
<https://pje.tjes.jus.br/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=24091413072580300000048187573>
 Número do documento: 24091413072580300000048187573

Num. 50737044 - Pág. 10

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JANE ALMIRON VINHA FERNANDES, liberado nos autos em 24/09/2024 às 16:36 :
 Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1070003-32.2015.8.26.0100 e código V6EjYH0m.

QUEM SOMOS



A LA ROCCA é uma empresa especializada em PERÍCIAS de engenharia, contabilidade, grafoscopia, propriedade industrial e recuperação judicial, atuando sempre na solução técnica, propondo intervenções de maior facilidade e viabilidade. Vocacionada por buscar a conciliação, sempre que possível auxilia aos litigantes a compreender de forma exata o problema, seu alcance e desdobramentos, para assim, contribuir na condução da transigência entre as partes e na construção da resolução com maior celeridade e com a máxima harmonia possível.

ESPECIALIDADES



Os profissionais da **LA ROCCA** são especialistas habilitados e com conhecimento de vanguarda tecnológica, atuando com ética e imparcialidade, visando a elucidação dos aspectos relevantes, levando ao Poder Judiciário e às Partes a completa elucidação da controvérsia estabelecida na prova pericial.



PERÍCIAS DE ENGENHARIA CIVIL E ARQUITETURA

- ☒ Perícias voltadas à determinação de áreas, medição e correto posicionamento;
- ☒ Avaliação de imóveis | terrenos, residências, salas, lojas, apartamentos;
- ☒ Perícias em edificações e inspeção predial, voltadas ao reparo de danos e indenizações;
- ☒ Consultoria e acompanhamento nas etapas de construção de empreendimentos imobiliários;
- ☒ Perícias em obras públicas e contratos, orçamentos, aditivos e cálculo de reequilíbrio econômico, repactuação ou reajuste de contratos em certames públicos;
- ☒ Análise de divergências entre memoriais, projetos, cronogramas, dimensionamentos e quantitativos aplicados;
- ☒ Auditoria pericial contábil e de engenharia em contratos, aditivos e planilhas de serviços prestados à administração pública;
- ☒ EVU | Estudo de Viabilidade Urbanística.

ACESSE O SITE E SAIBA MAIS
www.laroccapericias.com.br





AVALIAÇÃO DE BENS EM GERAL

- ✓ Avaliações de imóveis urbanos, rurais e empreendimentos;
- ✓ Avaliação de máquinas, equipamentos e instalações industriais;
- ✓ Avaliação envolvendo casos de desapropriações e servidões administrativas (aéreas e subterrâneas);
- ✓ Avaliação de bens para dissolução de sociedade, inventário, atualização patrimonial, elaboração de planos de partilha e correlatos;
- ✓ Avaliação de imóvel para recálculo de tributos territoriais.



ACESSE O SITE E SAIBA MAIS
www.laroccapericias.com.br



PERÍCIAS DE ENGENHARIA MECÂNICA

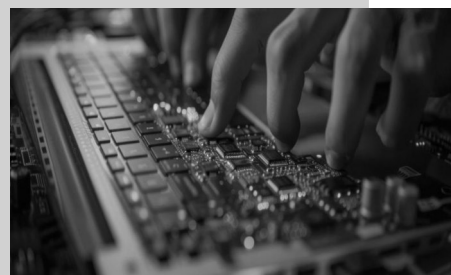
- ✓ Especialidade em máquinas e equipamentos;
- ✓ Perícias em veículos | Automóveis, motocicletas, caminhões, ônibus e veículos náuticos (embarcações em geral);
- ✓ Perícias em acidentes de trânsito;
- ✓ Perícias de acidentes em máquinas e equipamentos;
- ✓ Perícias de incêndio em máquinas e equipamentos.

ACESSE O SITE E SAIBA MAIS
www.laroccapericias.com.br



ENGENHARIA ELÉTRICA, ELETRÔNICA E COMPUTAÇÃO

- ✓ Perícias em sistema de geração de energia fotovoltaico;
- ✓ Perícias de incêndio decorrentes de falhas elétricas, de linhas de transmissão e distribuição;
- ✓ Perícias de engenharia elétrica -instalações elétricas residencial, comercial e industrial;
- ✓ Perícias digitais e computação.



ACESSE O SITE E SAIBA MAIS
www.laroccapericias.com.br



PERÍCIAS DOCUMENTAL E GRAFOSCÓPICA

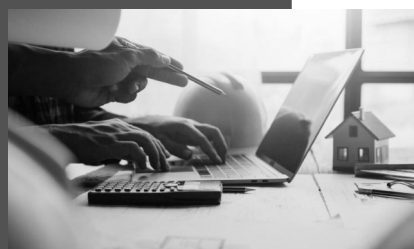
- ✓ Verificação de assinatura, autenticidade e padrão gráfico: Padrão documental, supressões e substituições em documentos;
- ✓ Análise da existência de rasura, identificação de manuscritos e adulterações;
- ✓ Perícias em papéis: Gramaturas, composição, tinta e outros materiais.





ENGENHARIA TRIBUTÁRIA E PERÍCIAS PORTUÁRIAS

- ✓ Classificação de mercadorias e bens - Definição de inserção de alíquota de importação, codificação NCM e Sistema Harmonizado;
- ✓ Adequação ao Ex-Tarifário;
- ✓ Auditoria de obras e determinação da pertinência de aditivos, parcelas complementares e aportes nos valores de construção;
- ✓ Cálculos de atualização em contratos - verificação de valores abusivos e discrepâncias com os termos pactuados;
- ✓ Cálculos atuariais, determinação de perdas e atualizações;
- ✓ Análise dos custos de construção, auditoria em planilhas de materiais, serviços e cronogramas físico e financeiro.



PERÍCIAS AGRONÔMICA E AMBIENTAL

- ✓ Perícias Agronômica e Ambiental / Avaliação de impactos e danos ambientais;
- ✓ Cartografia;
- ✓ Avaliação de áreas rurais;
- ✓ Demarcação de terras;
- ✓ Desapropriação e agribusiness;
- ✓ Provas relacionadas ao uso do solo, da água, do ar, de recursos florestais e minerais;
- ✓ Auditoria ambiental;
- ✓ EVA | Estudo de Viabilidade Ambiental.



ACESSE O SITE E SAIBA MAIS
www.laroccapericias.com.br



PROPRIEDADE INDUSTRIAL

- ✓ Patente;
- ✓ Invento;
- ✓ Modelo de Utilidade;
- ✓ Proveito Econômico;
- ✓ Cálculos para Liquidação de Sentença.



SEGURANÇA DO TRABALHO

- ✓ Acidente de Trabalho / Insalubridade e Periculosidade / Aposentadoria Especial;
- ✓ Análise de programas de saúde, segurança e meio ambiente do trabalho;
- ✓ Análise de adequação de segurança para equipamentos e máquinas - NR 12 / Análise de planos de controle, segurança e gerenciamento de riscos.

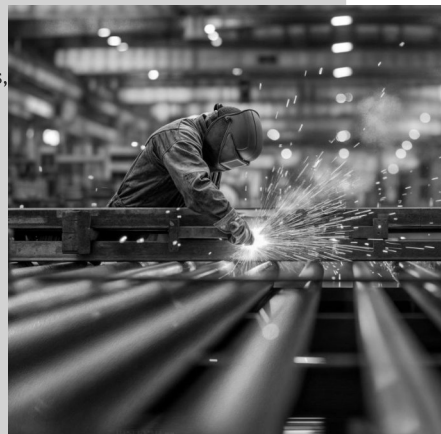
ACESSE O SITE E SAIBA MAIS
www.laroccapericias.com.br





PERÍCIAS DE ENGENHARIA METALÚRGICA

- ☑ Perícias em equipamentos do setor metalúrgico (aciarias, coqueria, alto fornos, laminação, entre outros);
- ☑ Análises dos incentivos tributários concedidos em investimentos de grande porte do setor metalúrgico, conciliando quantitativo técnico e memorial descritivos dos projetos;
- ☑ Avaliação de empreendimentos e equipamentos metalúrgicos setoriais realizando quantitativo pontual e geral dos equipamentos;
- ☑ Análise das instalações físicas metalúrgicas com produção de levantamentos, memoriais e laudos;
- ☑ Análise de processos produtivos metalúrgicos quantificando montantes produzidos e afins;
- ☑ Avaliações de capacidades produtivas de equipamentos metalúrgicos;
- ☑ Perícias em equipamentos metalúrgicos apurando anomalias construtivas de projetos, vícios ocultos de instalação, entre outros.



PERÍCIAS CONTÁBEIS

- ☑ Perícia financeira em contratos;
- ☑ Execução bancária;
- ☑ Cálculos judiciais, trabalhistas, bancários, tributários e cíveis;
- ☑ Atualização de precatórios, determinação de valores de rescisão e liquidação de sentença;
- ☑ Identificação de fraudes em instituições financeiras, sonegação fiscal, crimes em licitações, corrupção, crimes contra as finanças públicas, lavagem de dinheiro;
- ☑ Levantamento de passivo trabalhista e atualizações.



RECUPERAÇÕES JUDICIAIS

- ☑ Atuação como Administradores Judiciais (Lei 11.101/2005);
- ☑ Visitas técnicas (perícias prévias);
- ☑ Análise de créditos e impugnações administrativas;
- ☑ Análises contábeis;
- ☑ Relatórios mensais;
- ☑ Formação de editais e quadro geral de credores;
- ☑ Condução das assembléias.



REGULAMENTAÇÃO

CAU/BR
Conselho de Arquitetura e Urbanismo do Brasil

Rigorosa observância à legislação, tendo seus profissionais vinculados aos órgãos de classe que regulamentam o exercício das profissões.

NORMALIZAÇÃO

Cumprimento integral das normas, e constante vigilância quanto às atualizações dos dispositivos que definem os parâmetros técnicos e científicos, nas áreas de atuação e de conhecimento.

DEMANDANTES

Prestação de serviço nas nomeações provenientes do Poder Judiciário do Estado do ES, Justiça Federal e Justiça do Trabalho, além de atuação junto a escritórios de advocacia em consultorias e assistências técnicas.

Excelência Técnica e Experiência

30 anos de **expertise** para soluções eficazes!



☎ 27 99997-9700

☎ 27 3376-5663 | 3376-5662

✉ relacionamento@laroccapericias.com.br

Av. Nossa Sr.^a dos Navegantes, 955, Ed. Global Tower, sl 1006, Enseada do Suá | Vitória | ES | 29.050-335

🌐 www.laroccapericias.com.br



Assinado eletronicamente por: FLAVIO LOBATO LA ROCCA - 14/09/2024 13:07:26

<https://pje.tjes.jus.br/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=24091413072580300000048187573>

Número do documento: 24091413072580300000048187573

Num. 50737044 - Pág. 10

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JANE ALMIRON VINHA FERNANDES, liberado nos autos em 24/09/2024 às 16:36 .
Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1070003-32.2015.8.26.0100 e código V6EjYH0m.