



SERGIO ISRAEL DOS SANTOS
Perícias e Avaliações de Imóveis - CREA/SP: 0600303992
(12) 3105-1608 / 3105-4668 / 99728-6106 - sergioisrael@uol.com.br

fls. 118

EXCELENTÍSSIMA SENHORA DOUTORA JUÍZA DE DIREITO DA 1ª VARA CÍVEL DA
COMARCA DE LORENA

Processo: 1001841-24.2017.8.26.0323

Carta Precatória

SERGIO ISRAEL DOS SANTOS, Engenheiro Químico e Civil, registrado no CREA/SP sob o nº 0600303992, perito judicial habitual, muito honrosamente nomeado e compromissado nos autos da Carta Precatória que tramita por este E. Juízo da 1ª Vara Cível desta Comarca sob o nº 1001841-24.2017.8.26.0323, oriunda da 18ª Vara Cível do Foro Central de São Paulo - Capital - SP, onde tramita a Ação Ordinária proposta por **BANCO VOLKSWAGEN S.A.** em face de **AUTO COML LORENCAR LT. e OUTROS**, processo que recebeu o nº 0119208-38.2001.8.26.0100 na Vara de origem, visando o pleno atendimento ao conteúdo dos termos da R. Determinação de fls. 108, vem, muito respeitosamente, ante Vossa Excelência, informar e, a final, sugerir o quanto segue:

- Realizou todas as vistorias, diligências, pesquisas e cálculos visando alcançar a consecução dos trabalhos determinados por Vossa Excelência, conforme o trabalho ora ofertado.
- Nesse diapasão, sugerimos a necessária autorização para expedição do **mandado de levantamento** referente aos honorários periciais depositados conforme fls. 106/107.
- Autorização para apresentação das conclusões a que chegou, consubstanciadas no trabalho ora ofertado, solicitando a juntada do presente

LAUDO DE AVALIAÇÃO

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por SERGIO ISRAEL DOS SANTOS e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 27/11/2018 às 09:44, sob o número WLNA18700316040. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1001841-24.2017.8.26.0323 e código 5B3D93A.



SERGIO ISRAEL DOS SANTOS
Perícias e Avaliações de Imóveis - CREA/SP: 0600303992
(12) 3105-1608 / 3105-4668 / 99728-6106 - sergioisrael@uol.com.br

fls. 119

4657
156

CÓPIA DO PARECER CONCLUSIVO:

À vista das considerações supra, e sem qualquer pretensão de extrapolar a área técnica de nossa especialidade, tomando-se como base o resultado das análises, das vistorias e das pesquisas, seguem os valores dos imóveis relacionados nos autos da Carta Precatória nº 1001841-24.2017.8.26.0323, em trâmite pelo E. Juízo da 1ª Vara Cível da Comarca de Lorena - SP:

I. IMÓVEIS RURAIS:

- a) Imóvel da **Matrícula nº 363** - Bairro Quatinga - área de 19.054,00 m²:

V_{MATR 363} = R\$ 874.000,00
(oitocentos e setenta e quatro mil reais)

- b) Imóvel da **Matrícula nº 2.975** - Bairro Quatinga - área de 6.050,00 m²:

V_{MATR 2.975} = R\$ 256.500,00
(duzentos e cinquenta e seis mil e quinhentos reais)

VALOR TOTAL DO IMÓVEL RURAL

- c) O valor total da chácara formada pela unificação da gleba da **Matrícula nº 363** e da gleba da **Matrícula nº 2.975** - Bairro Quatinga - com área total de 25.104,00 m², corresponde a:

V_{CHÁCARA} = R\$ 1.130.500,00
(um milhão, cento e trinta mil e quinhentos reais)

II. IMÓVEIS URBANOS:

- a) Imóvel objeto da **Matrícula 6.741** - "Lote 14" - "Quadra M" - loteamento "Parque Mondesir" - área de 382,44 m²:

V_{LOTE 14} = R\$ 148.318,00
(cento e quarenta e oito mil, trezentos e dezoito reais)



SERGIO ISRAEL DOS SANTOS
Perícias e Avaliações de Imóveis - CREA/SP: 0600303992
(12) 3105-1608 / 3105-4668 / 99728-6106 - sergioisrael@uol.com.br

fls. 120

1658
1558

- b) Imóvel objeto da **Matrícula 6.742** - "**Lote 15**" - "Quadra M" - loteamento "Parque Mondesir" - área de 364,45 m²:

V_{LOTE 15} = R\$ 143.437,00

(cento e quarenta e três mil, quatrocentos e trinta e sete reais)

- c) Imóvel objeto da **Matrícula 6.743** - "**Lote 16**" - "Quadra M" - loteamento "Parque Mondesir" - área de 441,00 m²:

V_{LOTE 16} = R\$ 171.074,00

(cento e setenta e um mil e setenta e quatro reais)

- d) Imóvel objeto da **Matrícula 6.744** - "**Lote 17**" - "Quadra M" - loteamento "Parque Mondesir" - área de 445,41 m²:

V_{LOTE 17} = R\$ 175.353,00

(cento e setenta e cinco mil, trezentos e cinquenta e três reais)

- e) Imóvel objeto da **Matrícula 6.746** - "**Lote 19**" - "Quadra M" - loteamento "Parque Mondesir" - área de 444,86 m²:

V_{LOTE 19} = R\$ 186.054,00

(cento e oitenta e seis mil e cinquenta e quatro reais)

- f) Imóvel objeto da **Matrícula 6.747** - "**Lote 20**" - "Quadra M" - loteamento "Parque Mondesir" - área de 503,52 m²:

V_{LOTE 20} = R\$ 195.275,00

(cento e noventa e cinco mil, duzentos e setenta e cinco reais)

VALOR TOTAL DOS IMÓVEIS URBANOS:

V_{LOTES} = R\$ 1.019.466,00

(um milhão, dezenove mil, quatrocentos e sessenta e seis reais)

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por SERGIO ISRAEL DOS SANTOS e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 27/11/2018 às 09:44, sob o número WLNA18700316040. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1001841-24.2017.8.26.0323 e código 5B3D93A.



SERGIO ISRAEL DOS SANTOS
Perícias e Avaliações de Imóveis - CREA/SP: 0600303992
(12) 3105-1608 / 3105-4668 / 99728-6106 - sergioisrael@uol.com.br

fls. 121

165
L
155

ÍNDICE

1. PRELIMINARES:	06
1.1. VALOR DE MERCADO:	06
2. IMÓVEIS OBJETOS DA CONSTRIÇÃO JUDICIAL:	07
2.1. GLEBAS RURAIS:	07
2.1.1. MATRÍCULA Nº 363 (fls. 15/20):	07
2.1.2. MATRÍCULA Nº 2.975 (fls. 21/26):	07
2.2. TERRENOS URBANOS:	08
2.2.1. MATRÍCULA Nº 6.741 - LOTE 14 (fls. 27):	08
2.2.2. MATRÍCULA Nº 6.742 - LOTE 15 (fls. 32):	08
2.2.3. MATRÍCULA Nº 6.743 - LOTE 16 (fls. 37):	08
2.2.4. MATRÍCULA Nº 6.744 - LOTE 17 (fls. 41):	09
2.2.5. MATRÍCULA Nº 6.746 - LOTE 19 (fls. 46):	09
2.2.6. MATRÍCULA Nº 6.747 - LOTE 20 (fls. 51):	09
3. CARACTERIZAÇÃO DOS IMÓVEIS SITUADOS NA ZONA RURAL:	11
3.1. LOCALIZAÇÃO:	11
3.2. REGIÃO DO ENTORNO - MELHORAMENTOS PÚBLICOS, RELEVO, SOLO:	11
3.3. ÁREAS DAS GLEBAS:	12
3.4. BENFEITORIAS ERIGIDAS NA GLEBA DA MATRÍCULA Nº 363:	12
3.4.1. CLASSIFICAÇÃO:	12
3.4.2. ESTADO DE CONSERVAÇÃO:	13
3.4.3. ÁREAS DE CONSTRUÇÃO:	13
3.4.4. CÁLCULO DA "ÁREA EQUIVALENTE" DE CONSTRUÇÃO:	15
3.4.5. DOCUMENTAÇÃO FOTOGRÁFICA:	16
3.5. BENFEITORIAS ERIGIDAS NA GLEBA DA MATRÍCULA Nº 2.975:	21
3.5.1. ÁREAS DE CONSTRUÇÃO:	22
3.5.2. CÁLCULO DA "ÁREA EQUIVALENTE" DE CONSTRUÇÃO:	22
3.5.4. DOCUMENTAÇÃO FOTOGRÁFICA:	23
4. CRITÉRIOS DE AVALIAÇÃO DO IMÓVEL RURAL:	25
4.1. NORMA NBR-14653-1:	25
4.2. CRITÉRIOS:	25
4.3. VALOR DAS BENFEITORIAS DO IMÓVEL RURAL:	25
4.3.1. APLICAÇÃO DOS VALORES UNITÁRIOS:	26
5. VALOR UNITÁRIO BÁSICO NA CONDIÇÃO PARADIGMA DO TERRENO:	26
5.1. ELEMENTOS AMOSTRAIS:	26
5.2. FATORES DE HOMOGENEIZAÇÃO:	27
5.3. VALOR UNITÁRIO HOMOGENEIZADO PARA O PARADIGMA ($V_{UNIT\ HOMOG}$):	32
5.4. VALOR UNITÁRIO DO TERRENO AVALIANDO ($V_{UNIT\ AVAL}$):	32

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por SERGIO ISRAEL DOS SANTOS e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 27/11/2018 às 09:44, sob o número WLNA18700316040. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1001841-24.2017.8.26.0323 e código 5B3D93A.



SERGIO ISRAEL DOS SANTOS
Perícias e Avaliações de Imóveis - CREA/SP: 0600303992
(12) 3105-1608 / 3105-4668 / 99728-6106 - sergioisrael@uol.com.br

fls. 122

6. CÁLCULO DO VALOR DO IMÓVEL DA MATRÍCULA Nº 363:	33
6.1. VALOR DA GLEBA - PREMISSAS DO MÉTODO INVOLUTIVO:	33
6.1.1. FÓRMULA GERAL DO MÉTODO INVOLUTIVO:	35
6.1.2. PLANILHA RESUMO DE CÁLCULO DO VALOR DA GLEBA:	37
6.1.3. CÁLCULOS ANALÍTICOS DO VALOR DA GLEBA:	38
6.2. VALOR DAS BENFEITORIAS E ACESSÕES DO IMÓVEL RURAL:	40
6.2.1. VALOR DAS BENFEITORIAS DA GLEBA DA MATRÍCULA Nº 363:	40
6.3. VALOR TOTAL DO IMÓVEL DA MATRÍCULA Nº 363:	41
7. CÁLCULO DO VALOR DO IMÓVEL DA MATRÍCULA Nº 2.975:	42
7.1. MATRÍCULA Nº 2.975 - PREMISSAS DO MÉTODO INVOLUTIVO:	42
7.1.1. PLANILHA RESUMO DE CÁLCULO DO VALOR DA GLEBA:	44
7.1.2. CÁLCULOS ANALÍTICOS DO VALOR DA GLEBA - MATR. Nº 2.975:	45
7.2. VALOR DAS BENFEITORIAS E ACESSÕES DO IMÓVEL RURAL:	47
7.2.1. VALOR DAS BENFEITORIAS DA GLEBA DA MATRÍCULA Nº 2.975:	47
7.3. VALOR TOTAL DO IMÓVEL DA MATRÍCULA Nº 2.975:	48
8. VALOR TOTAL DO IMÓVEL RURAL - MATRÍCULAS 363 e 2.975:	48
9. CARACTERÍSTICAS GERAIS DO IMÓVEIS URBANOS:	50
9.1. LOCALIZAÇÃO:	50
9.2. REGIÃO DO ENTORNO - MELHORAMENTOS PÚBLICOS, RELEVO, SOLO:	50
9.3. CARACTERÍSTICAS ESPECÍFICAS:	50
9.4. DOCUMENTAÇÃO FOTOGRÁFICA:	52
10. FORMATAÇÃO DA AVALIAÇÃO - IMÓVEIS URBANOS:	56
10.1. PARCELA-TERRENO:	56
10.2. METODOLOGIA:	56
10.3. TRATAMENTO CIENTÍFICO:	56
11. AVALIAÇÃO DOS IMÓVEIS URBANOS:	57
11.1. "LOTE 14" - "QUADRA M" - MATRÍCULA Nº 6.741:	57
11.2. "LOTE 15" - "QUADRA M" - MATRÍCULA Nº 6.742:	58
11.3. "LOTE 16" - "QUADRA M" - MATRÍCULA Nº 6.743:	59
11.4. "LOTE 17" - "QUADRA M" - MATRÍCULA Nº 6.744:	60
11.5. "LOTE 19" - "QUADRA M" - MATRÍCULA Nº 6.746:	61
11.6. "LOTE 20" - "QUADRA M" - MATRÍCULA Nº 6.747:	62
11.7. VALOR TOTAL DOS LOTES DA "QUADRA M":	63
12. PARECER CONCLUSIVO:	64
13. ANEXOS:	66
14. ENCERRAMENTO:	90

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por SERGIO ISRAEL DOS SANTOS e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 27/11/2018 às 09:44, sob o número WLNA18700316040. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1001841-24.2017.8.26.0323 e código 5B3D93A.

168
156



SERGIO ISRAEL DOS SANTOS
Perícias e Avaliações de Imóveis - CREA/SP: 0600303992
(12) 3105-1608 / 3105-4668 / 99728-6106 - sergioisrael@uol.com.br

fls. 123

166
156

1. PRELIMINARES:

O presente laudo de vistorias e de avaliação tem o objetivo de apresentar as características gerais dos imóveis mencionados na inicial de fls. 01/02 dos autos e ofertar os cálculos efetuados visando a determinação das estimativas dos seus atuais valores de mercado.

Cumpre destacar que, dos imóveis objetos do laudo, 6 (seis) estão localizados na zona urbana e os outros 2 (dois) estão localizados na zona rural do Município de Lorena, apresentando-se descritos em conformidade com os respectivos títulos dominiais, cujas cópias encontram-se acostadas às fls. 15/55 dos autos da Carta Precatória registrada sob o nº 1001841-24.2017.8.26.0323, em trâmite pela 1ª Vara Cível desta Comarca de Lorena:

- 6 (seis) lotes situados no loteamento "Parque Mondesir";
- 2 (duas) glebas situadas no Bairro do Quatinga.

Os trabalhos periciais visam o atendimento ao conteúdo do quanto determinado no segundo parágrafo do R. Despacho de fls. 71:

"Para proceder a perícia nomeio o Sr. Sérgio Israel dos Santos. Intime-se o perito para manifestar se aceita a nomeação e estimar seus honorários. As partes poderão apresentar quesitos e indicar assistentes, no prazo de quinze dias, contados da intimação desta..."

1.1. VALOR DE MERCADO:

Segundo o item 3.44 da norma NBR-14653-1 (Avaliação de Bens - Procedimentos Gerais) o valor de mercado de um bem é definido como:

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

Esse valor seria, em resumo, o preço resultante de uma livre venda e compra realizada à vista. Para dedução do real valor de mercado prevê-se a inexistência de influências externas sobre as partes interessadas, além do perfeito conhecimento do bem, do mercado e de suas tendências.



SERGIO ISRAEL DOS SANTOS
Perícias e Avaliações de Imóveis - CREA/SP: 0600303992
(12) 3105-1608 / 3105-4668 / 99728-6106 - sergioisrael@uol.com.br

fls. 124

562.468

2. IMÓVEIS OBJETOS DA CONSTRIÇÃO JUDICIAL:

As avaliações serão apresentadas segundo a ordem de descrição contida na inicial desta Carta Precatória (fls. 01/02). As cópias dos títulos dominiais encontram-se acostadas às fls. 15/55 dos autos.

2.1. GLEBAS RURAIS:

2.1.1. MATRÍCULA Nº 363 (fls. 15/20):

“Um terreno rural, destinado à Chácara, contendo 19.054,00m² (dezenove mil e cinquenta e quatro metros quadrados), mais ou menos, situado no bairro Quatinga, deste distrito, município e comarca de Lorena, dividindo atualmente com a antiga rodovia São Paulo-Rio, com José Delfino, com Jovem Agostinho de Aquino ou sucessores, com Sérgio Ivan Said Fontanini, com o professor Francisco Marques ou sucessores, dentro das confrontações, medidas e área seguintes: começa à margem da antiga rodovia estadual São Paulo – Rio, na divisa com propriedade de José Delfino, segue em reta, fazendo divisa com este, numa distância de 181,00m (cento e oitenta e um metros), em linha perpendicular à rodovia, até encontrar a divisa de propriedade de Jovem Agostinho de Aquino, ou sucessores; deste ponto deriva à direita, fazendo um ângulo ligeiramente obtuso e segue em linha reta numa distância de 105,30m (cento e cinco metros e trinta centímetros), fazendo divisa com Jovem Agostinho de Aquino ou sucessores; deste ponto deriva à direita, fazendo ângulo quase reto e segue em reta, numa distância de 192,00m (cento e noventa e dois metros), fazendo divisa agora com Sérgio Ivan Said Fontanini, até encontrar a referida rodovia São Paulo-Rio; deste ponto deriva à direita e segue pela rodovia na distância de 100,90m (cem metros e noventa centímetros), até encontrar o ponto de partida, fechando uma área de 19.054,00m², mais ou menos”.

2.1.2. MATRÍCULA Nº 2.975 (fls. 21/26):

“Um pequeno terreno, situado no bairro Quatinga, distrito, município e comarca de Lorena, com uma quarta, mais ou menos, ou sejam seiscentos e cinco ares, com uma pequena morada de casa, divina frente com a Rodovia São Paulo-Rio, dividindo de um lado com Benedito Ferreira e de outro lado com Jovino Ferreira Leite ou sucessores desses confinantes, terreno esse de forma triangular, desligado das terras da Fazenda Providência, de propriedade do referido Jovino Ferreira Leite ou sucessores”.



SERGIO ISRAEL DOS SANTOS
Perícias e Avaliações de Imóveis - CREA/SP: 0600303992
(12) 3105-1608 / 3105-4668 / 99728-6106 - sergioisrael@uol.com.br

fls. 125

4663
156

2.2. TERRENOS URBANOS:

2.2.1. MATRÍCULA Nº 6.741 - LOTE 14 (fls. 27):

“Um lote de terreno, sob nº 14 (catorze), da Quara M, do loteamento denominado ‘Parque Mondesir’, nesta cidade, distrito, município e comarca de Lorena, com frente para a Rua 13, também conhecida como Rua Piauí, onde mede 12,00m (doze metros); do lado direito confronta com o lote 15, onde mede 30,03m (trinta metros e três centímetros), do lado esquerdo confronta com o lote 13, onde mede 33,71m (trinta e três metros e setenta e um centímetros) e nos fundos confronta com o lote 12 onde mede 12,55m (doze metros e cinquenta e cinco centímetros)”.

2.2.2. MATRÍCULA Nº 6.742 - LOTE 15 (fls. 32):

“Um lote de terreno, sob nº 15 (quinze), da Quara M, do loteamento denominado ‘Parque Mondesir’, nesta cidade, distrito, município e comarca de Lorena, com frente para a Rua 13, também conhecida como Rua Piauí, onde mede 13,00m (treze metros); do lado direito confronta com o lote 16, medindo 26,04m (vinte e seis metros e quatro centímetros), do lado esquerdo confronta com o lote 14, medindo 30,03m (trinta metros e três centímetros) e nos fundos confronta com o lote 12, medindo 13,60m (treze metros e sessenta centímetros)”.

2.2.3. MATRÍCULA Nº 6.743 - LOTE 16 (fls. 37):

“Um lote de terreno, sob nº 16 (dezesesseis), da Quara M, do loteamento denominado ‘Parque Mondesir’, nesta cidade, distrito, município e comarca de Lorena, com frente para a Rua 13, também conhecida como Rua Piauí, onde mede 12,00m (doze metros), do lado direito confronta com o lote 17, medindo 34,91m (trinta e quatro metros e noventa e um centímetros), do lado esquerdo confronta com os lotes 15 e 12, por duas linhas em uma só reta; 26,04m (vinte e seis metros e quatro centímetros), com o lote 15 e 12,55m (doze metros e quinze centímetros) onde confronta com o lote 12, e nos fundos confronta com o lote 11, medindo 12,55m (doze metros e cinquenta e cinco centímetros)”.



SERGIO ISRAEL DOS SANTOS
Perícias e Avaliações de Imóveis - CREA/SP: 0600303992
(12) 3105-1608 / 3105-4668 / 99728-6106 - sergioisrael@uol.com.br

fls. 126

4663
4661
1564

2.2.4. MATRÍCULA Nº 6.744 - LOTE 17 (fls. 41):

“Um lote de terreno, sob nº 17 (dezessete), da Quara M, do loteamento denominado ‘Parque Mondesir’, nesta cidade, distrito, município e comarca de Lorena, com frente para a Rua 13, também conhecida como Rua Piaui, medindo 13,02m (treze metros e dois centímetros), do lado direito confronta com o lote 18, medindo 33,51m (trinta e três metros e cinquenta e um centímetros), do lado esquerdo confronta com o lote 16, medindo 34,91m (trinta e quatro metros e noventa e um centímetros) e nos fundos confronta com o lote 20, medindo 13,10m (treze metros e dez centímetros)”.

2.2.5. MATRÍCULA Nº 6.746 - LOTE 19 (fls. 46):

“Um lote de terreno, sob nº 19 (dezenove), da Quara M, do loteamento denominado ‘Parque Mondesir’, nesta cidade, distrito, município e comarca de Lorena, com frente para a Rua 13, também conhecida como Rua Piaui, medindo 4,94m (quatro metros e noventa e quatro centímetros) de frente para a citada via pública, segue em curva por 13,17m (treze metros e dezessete centímetros) até a rua 3, do lado direito onde mede 22,45m (vinte e dois metros e quarenta e cinco centímetros); 32,11m (trinta e dois metros e onze centímetros) do lado esquerdo, onde divide com o lote 18 e 16,33m (dezesseis metros e trinta e três centímetros) nos fundos, onde divide como lote 20, encerrando a área de 444,86m² (quatrocentos e quarenta e quatro me e oitenta e seis decímetros quadrados)”.

2.2.6. MATRÍCULA Nº 6.747 - LOTE 20 (fls. 51):

“Um lote de terreno, sob nº 20 (vinte), da Quara M, do loteamento denominado ‘Parque Mondesir’, nesta cidade, distrito, município e comarca de Lorena, com frente para a Rua ‘3’, onde mede 12,00m (doze metros), do lado direito confronta com o lote 21, medindo 41,39m (quarenta e um metros e trinta e nove centímetros), do lado esquerdo confronta com os lotes 17, 18 e 19, medindo 13,10m (treze metros e dez centímetros) com o lote 17; 13,10m (treze metros e dez centímetros) com o lote 18 e 16,33m (dezesseis metros e trinta e três centímetros) com o lote 19, e nos fundos com o lote 11, onde mede 12,05m (doze metros e cinco centímetros)”.



SERGIO ISRAEL DOS SANTOS
Perícias e Avaliações de Imóveis - CREA/SP: 0600303992
(12) 3105-1608 / 3105-4668 / 99728-6106 - sergioisrael@uol.com.br

fls. 127

1668
156
156

IMÓVEIS SITUADOS NA ZONA RURAL

MATRÍCULA Nº 363

(fls. 15/20)

MATRÍCULA Nº 2.975

(fls. 21/26)

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por SERGIO ISRAEL DOS SANTOS e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 27/11/2018 às 09:44, sob o número WLNA18700316040
Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1001841-24.2017.8.26.0323 e código 5B3D93A.



SERGIO ISRAEL DOS SANTOS
Perícias e Avaliações de Imóveis - CREA/SP: 0600303992
(12) 3105-1608 / 3105-4668 / 99728-6106 - sergioisrael@uol.com.br

fls. 128

168
156

3. CARACTERIZAÇÃO DOS IMÓVEIS SITUADOS NA ZONA RURAL:

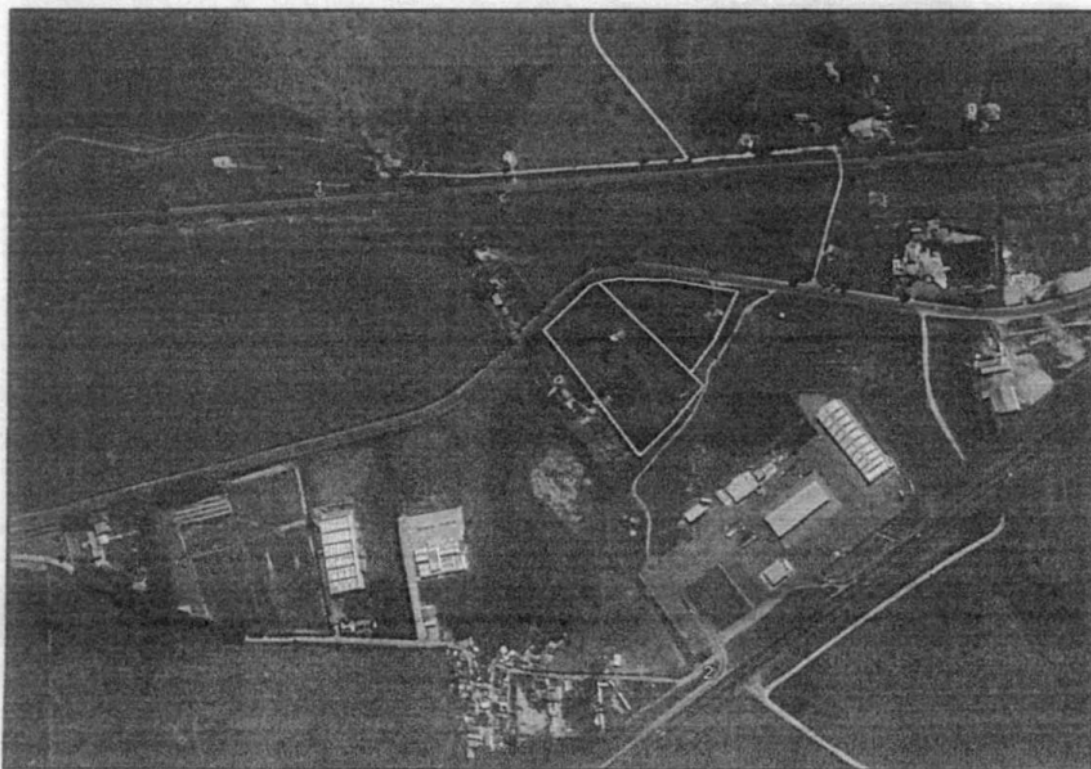
3.1. LOCALIZAÇÃO:

Os imóveis objetos da Matrícula nº 363 e da Matrícula nº 2.975 compõem única chácara, atualmente explorada com a criação de equinos, bovinos e suínos, com frente principal para a **Rodovia Oswaldo Ortiz Monteiro, no km 193**, na zona rural do Município de Lorena. A distância aproximada em relação ao centro histórico e comercial da cidade (Praça Dr. Arnolfo de Azevedo), é de 4,6 km (*quatro mil e seiscentos metros*).

3.2. REGIÃO DO ENTORNO - MELHORAMENTOS PÚBLICOS, RELEVO, SOLO:

A região de situação dos imóveis é dotada de alguns dos melhoramentos e serviços públicos convencionais, destacando-se: rede de energia elétrica, rede telefônica e pavimentação asfáltica. Em razão da considerável distância que separa as glebas do centro comercial da cidade não há equipamentos ou pontos de comércio que atendam as necessidades do consumo cotidiano, os quais estão localizados no Bairro "Parque das Rodovias".

croqui de localização em imagem de satélite do programa "Google Earth"



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por SERGIO ISRAEL DOS SANTOS e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 27/11/2018 às 09:44, sob o número WLNA18700316040. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1001841-24.2017.8.26.0323 e código 5B3D93A.



SERGIO ISRAEL DOS SANTOS
Perícias e Avaliações de Imóveis - CREA/SP: 0600303992
(12) 3105-1608 / 3105-4668 / 99728-6106 - sergioisrael@uol.com.br

fls. 129

166
156

3.3. ÁREAS DAS GLEBAS:

- Matrícula nº 363 $\Rightarrow$ 19.054,00 m²
- Matrícula nº 2.975 $\Rightarrow$ 6.050,00 m²

3.4. BENFEITORIAS ERI G I D A S N A G L E B A D A M A T R Í C U L A N º 363:

Sobre a gleba objeto da Matrícula nº 363 encontram-se erigidas as benfeitorias materializadas por uma casa sede, piscina (desativada) e respectivo "deck", três casas de colonos, um galinheiro, um depósito, três galpões, alambrados ao longo do perímetro e pavimentação de via interna.

3.4.1. CLASSIFICAÇÃO:

Após a identificação da tipologia das edificações, não obstante situadas nas proximidades da zona urbana, as estimativas de valores das benfeitorias serão elaboradas com base no documento publicado pela "CTEEP - Companhia de Transmissão de Energia Elétrica Paulista" para avaliação de imóveis rurais, denominado "Caderno de Preços de Construções e Instalações Rurais". Com base nesse estudo, serão aplicados os correspondentes fatores de depreciação para os custos unitários básicos de benfeitorias e ajustando-se os índices para correção das conjunções locais. Nesse diapasão, as benfeitorias em alvenaria serão enquadradas segundo a tipologia característica da construção principal (casa sede), ou seja:

- tipo: casa de alvenaria de tijolos do tipo "médio"

As características construtivas gerais podem ser sintetizadas como segue:

"Edificações térreas ou assobradadas, podendo ser geminadas, inclusive de ambos os lados, satisfazendo a projeto arquitetônico simples, geralmente compostas de sala, um ou mais dormitórios, banheiro, cozinha, podendo dispor de dependências externas para serviços e cobertura simples para um veículo. Estrutura simples de concreto e alvenaria de tijolos de barro ou de blocos de concreto, revestidas interna e externamente. Cobertura em laje pré-moldada impermeabilizada ou telhas de cimento amianto ou barro sobre estrutura de madeira, com forro. Áreas externas sem tratamentos especiais, eventualmente pisos cimentados revestidos com caco de cerâmica ou cerâmica comum. Fachadas normalmente pintadas a látex sobre emboço ou reboco, podendo ter aplicação de pastilhas, cerâmicas ou equivalentes, na principal.



SERGIO ISRAEL DOS SANTOS
Perícias e Avaliações de Imóveis - CREA/SP: 0600303992
(12) 3105-1608 / 3105-4668 / 99728-6106 - sergioisrael@uol.com.br

fls. 130

4668

156

Caracterizam-se pela utilização de materiais construtivos e acabamentos econômicos e simples, tais como:

Pisos: cerâmica comum, taco, forração de carpete.

Paredes: pintura sobre emboço ou reboco; eventualmente azulejo até o teto nas áreas molhadas.

Forros: pintura sobre emboço ou reboco aplicados na própria laje; ou sobre madeira comum.

Instalações hidráulicas: embutidas e restritas aos componentes essenciais, dotadas de peças sanitárias comuns e metais de modelo simples.

Instalações elétricas: embutidas, com pontos de iluminação básicos, reduzido número de tomadas e utilizando componentes comuns.

Esquadrias: madeira, ferro e/ou de alumínio de padrão popular".

3.4.2. ESTADO DE CONSERVAÇÃO:

Estado de conservação: pode ser enquadrado no item f do "Quadro A", conforme consta no trabalho elaborado pelo IBAPE/SP, denominado "Valores de Edificações de Imóveis Urbanos" - Versão 2017: item "f": "*necessitando de reparos de simples a importantes*":

Ref.	ESTADO DA EDIFICAÇÃO	Depreciação (%)	Características
f	Necessitando de reparos de simples a importantes	33,20	Edificação cujo estado geral possa ser recuperado com pintura interna e externa, após reparos de fissuras e trincas, com estabilização e/ou recuperação localizada do sistema estrutural. As instalações hidráulicas e elétricas possam ser restauradas mediante a revisão 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 outro cômodo. Revisão da impermeabilização ou substituição de telhas da cobertura.

3.4.3. ÁREAS DE CONSTRUÇÃO:

Serão consideradas as áreas de construção calculadas por meio de levantamento cadastral expedido feito no local, conforme demonstrado no croqui anexado a seguir:

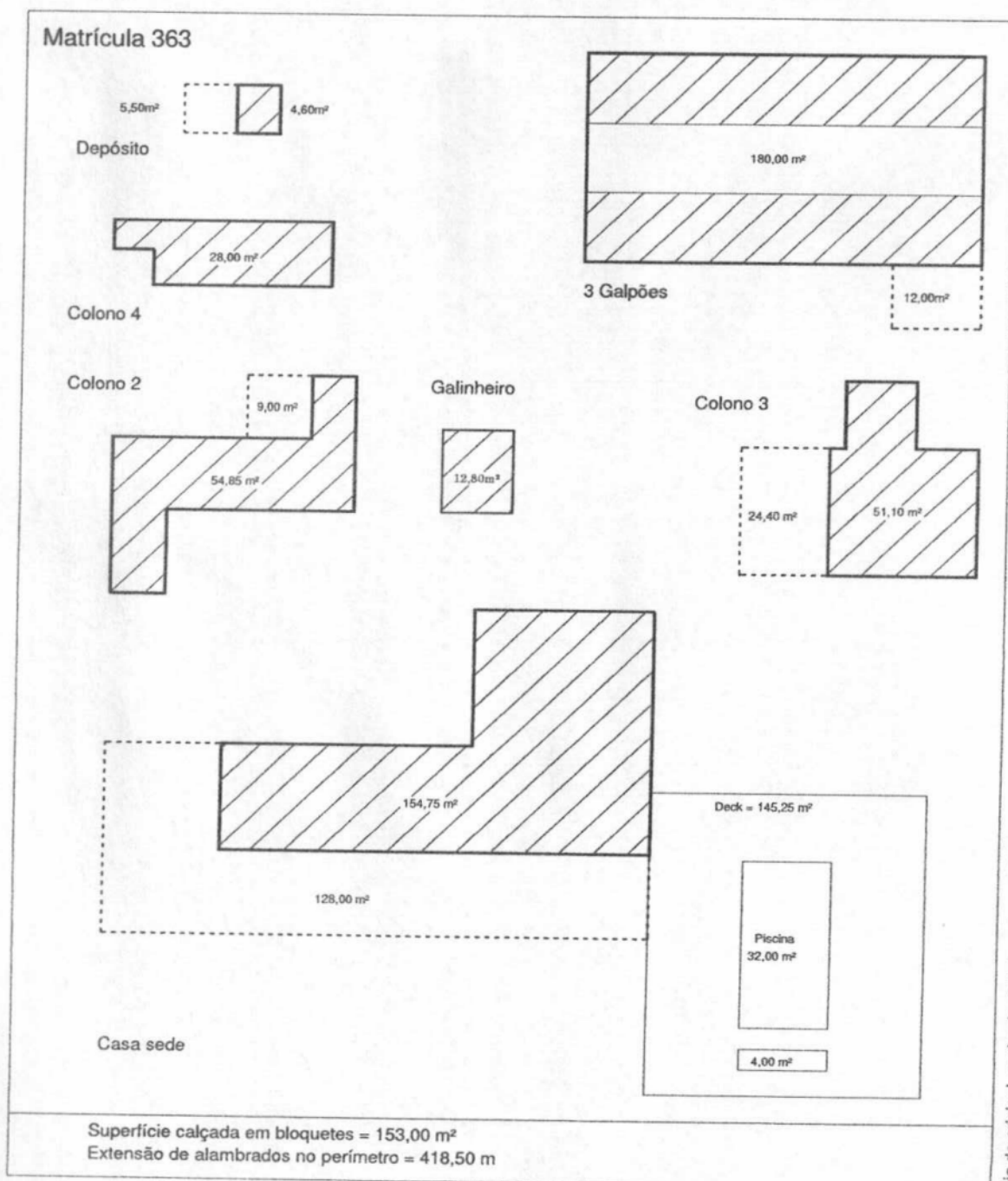


SERGIO ISRAEL DOS SANTOS
Perícias e Avaliações de Imóveis - CREA/SP: 0600303992
(12) 3105-1608 / 3105-4668 / 99728-6106 - sergioisrael@uol.com.br

fls. 131

466€
156

croqui de dimensões aproximadas



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por SERGIO ISRAEL DOS SANTOS e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 27/11/2018 às 09:44, sob o número WLNA18700316040. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1001841-24.2017.8.26.0323 e código 5B3D93A.



SERGIO ISRAEL DOS SANTOS
Perícias e Avaliações de Imóveis - CREA/SP: 0600303992
(12) 3105-1608 / 3105-4668 / 99728-6106 - sergiolsrael@uol.com.br

fls. 132

467

157

• casa sede	154,75 m ²
- varanda	128,00 m ²
- deck	145,25 m ²
- piscina	32,00 m ²
• área pavimentada	153,00 m ²
• casas de colonos	133,95 m ²
- varandas	50,90 m ²
• depósito e galinheiro	17,40 m ²
• três galpões	180,00 m ²
• alambrado	418,50 m ²

idade "aparente" geral das edificações: 45 anos

3.4.4. CÁLCULO DA "ÁREA EQUIVALENTE" DE CONSTRUÇÃO:

A "área equivalente" de construção encontra-se definida no item 3.20 da norma NBR 12721/99:

"Área estimada, fictícia, que, ao custo unitário básico adiante definido, tenha o mesmo valor, em reais, que o efetivamente estimado para a área real correspondente, descoberta ou coberta de padrão diferente".

Portanto, a "área equivalente" de construção é calculada conforme o item 8.3.1.1.2 da norma NBR 14653-2 (avaliação de bens - imóveis urbanos):

$$S = A_p + \sum_{i=1}^n (A_{qi} * P_i) \quad \text{onde:}$$

S = área equivalente de construção

A_p = área construída padrão

A_{qi} = área construída de padrão diferente

P_i = porcentual correspondente à razão entre o custo estimado da área de padrão diferente e a área padrão, de acordo com os limites estabelecidos na ABNT NBR 12721

Toma-se como referência a construção que apresenta o melhor padrão construtivo (A_p) e faz-se uso de coeficientes adequados para conferir padrões equivalentes às demais áreas de construção (fatores < 1):

A _{equiv} =	154,75 m ² * 1,00 + 128,00 m ² * 0,25 + 145,25 m ² * 0,20 + 32,00 m ² * 0,70 + 153,00 m ² * 0,12 + 133,95 m ² * 0,35 + 50,90 m ² * 0,20 + 17,40 m ² * 0,20 + 180,00 m ² * 0,30 + 418,50 m ² * 0,07
----------------------	--

A _{equiv} =	400,40 m ²
----------------------	-----------------------



SERGIO ISRAEL DOS SANTOS
Perícias e Avaliações de Imóveis - CREA/SP: 0600303992
(12) 3105-1608 / 3105-4668 / 99728-6106 - sergiolsrael@uol.com.br

fls. 133

1571

3.4.5. DOCUMENTAÇÃO FOTOGRÁFICA:

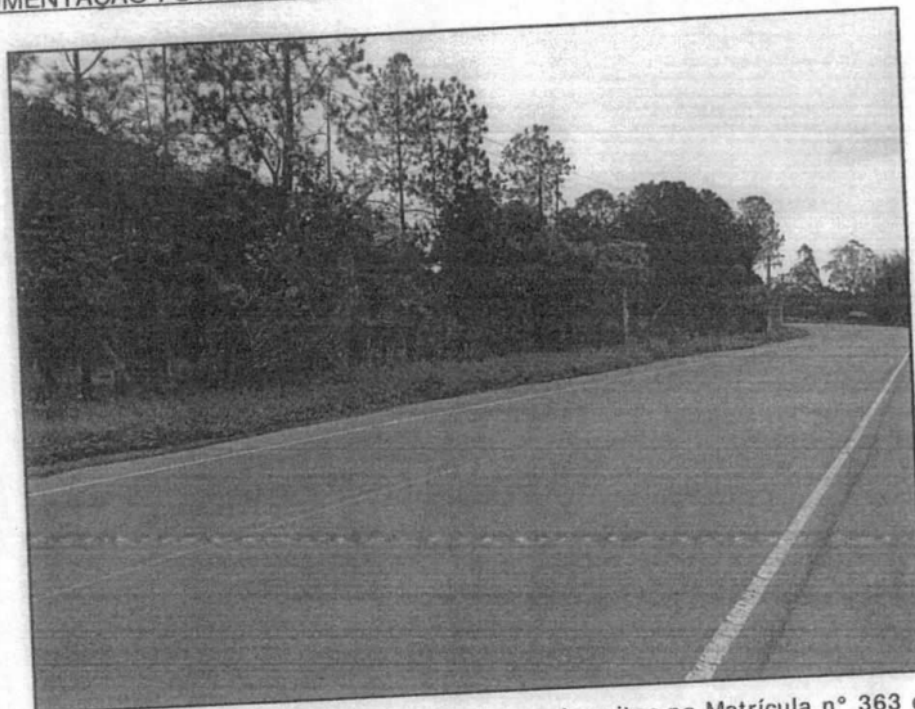


FOTO 01: O acesso à chácara formada pelas glebas descritas na Matrícula nº 363 e na Matrícula nº 2.975 é realizado pela Rodovia Deputado Oswaldo Ortiz Monteiro, na altura do km 193 (à esquerda).



FOTO 02: Portão de entrada da chácara situada no Bairro Quatinga, na zona rural do Município de Lorena - SP.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por SERGIO ISRAEL DOS SANTOS e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 27/11/2018 às 09:44, sob o número WLNA18700316040. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1001841-24.2017.8.26.0323 e código 5B3D93A.



SERGIO ISRAEL DOS SANTOS
Perícias e Avaliações de Imóveis - CREA/SP: 0600303992
(12) 3105-1608 / 3105-4668 / 99728-6106 - sergioisrael@uol.com.br

fls. 134

152



FOTO 03: Calçamento com bloquetes na via interna da propriedade.

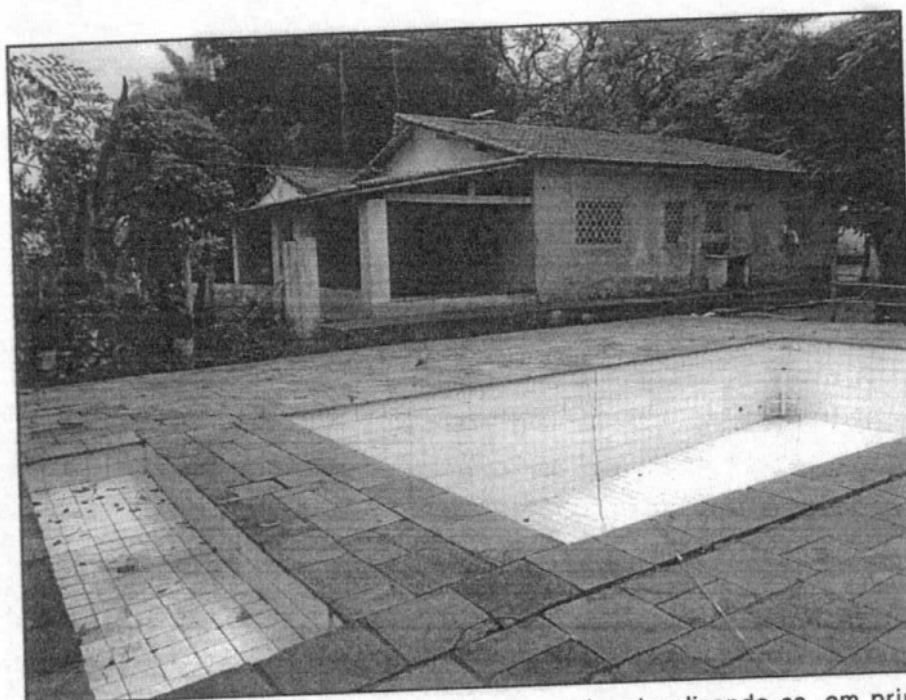


FOTO 04: Fachada lateral direita e posterior da casa sede, visualizando-se, em primeiro plano, a piscina e, em seu entorno, o deck pavimentado com pedra mineira.



SERGIO ISRAEL DOS SANTOS
Perícias e Avaliações de Imóveis - CREA/SP: 0600303992
(12) 3105-1608 / 3105-4668 / 99728-6106 - sergioisrael@uol.com.br

fls. 135

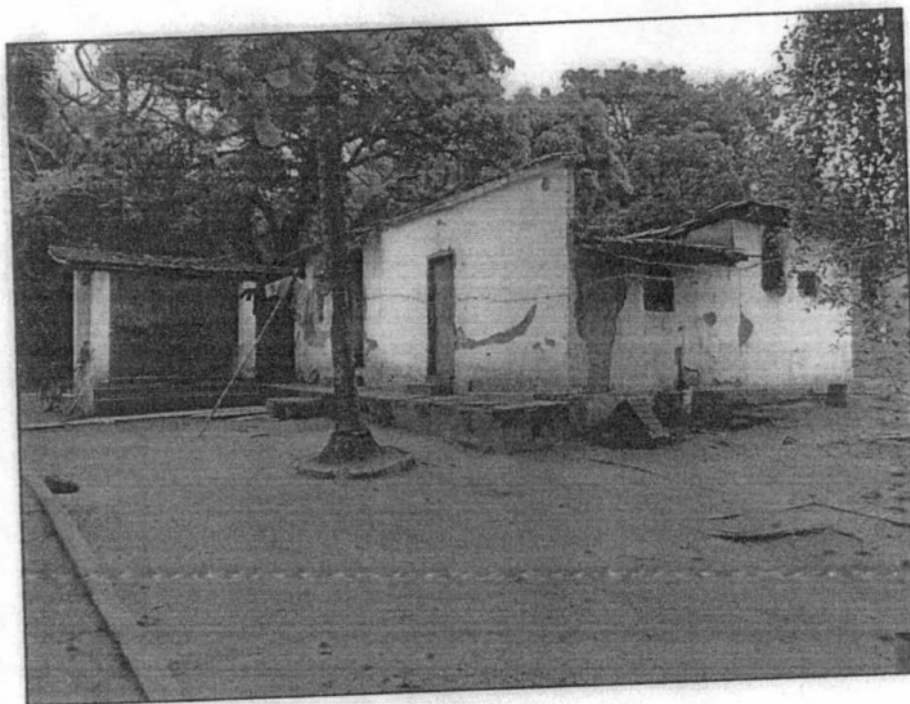


FOTO 05: Casa de colono em frente à casa sede.

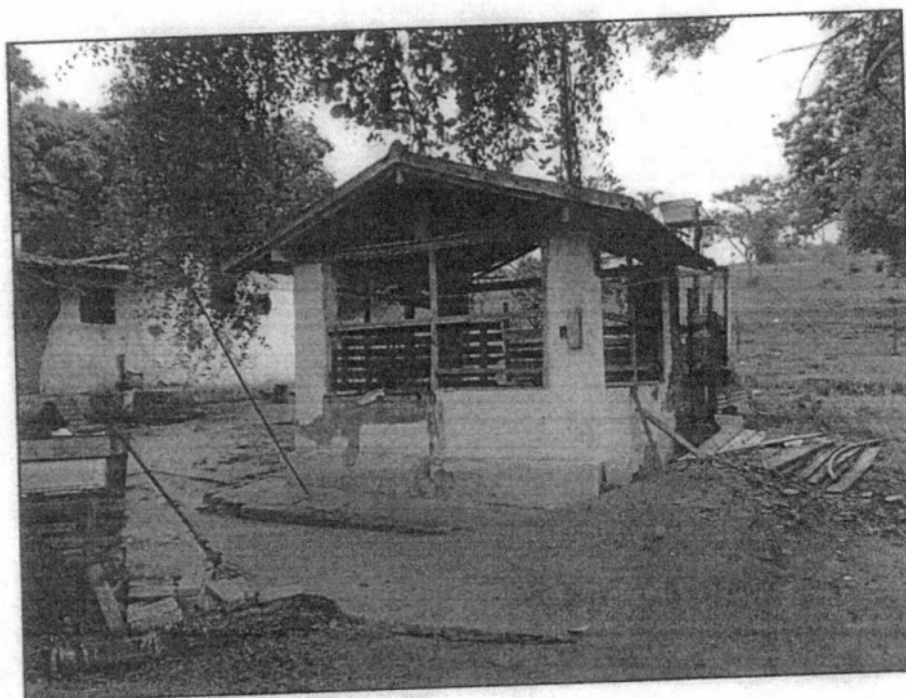


FOTO 06: Galinheiro em alvenaria de tijolos.

1573

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por SERGIO ISRAEL DOS SANTOS e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 27/11/2018 às 09:44, sob o número WLNA18700316040. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1001841-24.2017.8.26.0323 e código 5B3D93A.



SERGIO ISRAEL DOS SANTOS
Perícias e Avaliações de Imóveis - CREA/SP: 0600303992
(12) 3105-1608 / 3105-4668 / 99728-6106 - sergioisrael@uol.com.br

fls. 136

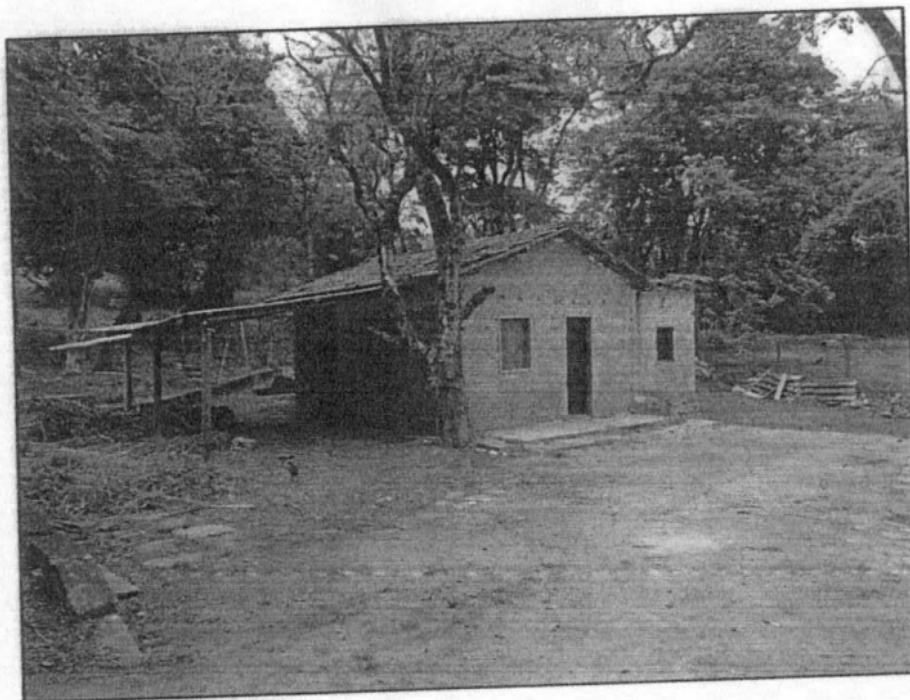


FOTO 07: Casa de colono nº 3.

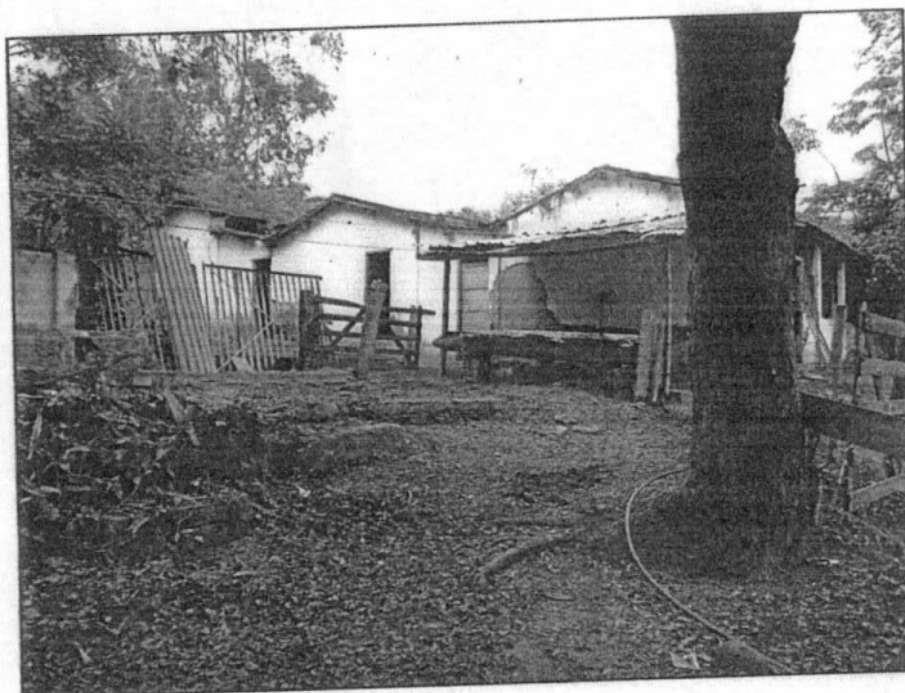


FOTO 08: Fachada frontal dos galpões.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por SERGIO ISRAEL DOS SANTOS e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 27/11/2018 às 09:44, sob o número WLNA18700318040 1574
Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1001841-24.2017.8.26.0323 e código 5B3D93A.



SERGIO ISRAEL DOS SANTOS
Perícias e Avaliações de Imóveis - CREA/SP: 0600303992
(12) 3105-1608 / 3105-4668 / 99728-6106 - sergioisrael@uol.com.br

fls. 137

1575



FOTO 09: Casa de colono nº 4, situada na parte alta da gleba.



FOTO 10: Aspecto interno da propriedade.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por SERGIO ISRAEL DOS SANTOS e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 27/11/2018 às 09:44, sob o número WLNA18700316040 Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1001841-24.2017.8.26.0323 e código 5B3D93A.



SERGIO ISRAEL DOS SANTOS
Perícias e Avaliações de Imóveis - CREA/SP: 0600303992
(12) 3105-1608 / 3105-4668 / 99728-6106 - sergioisrael@uol.com.br

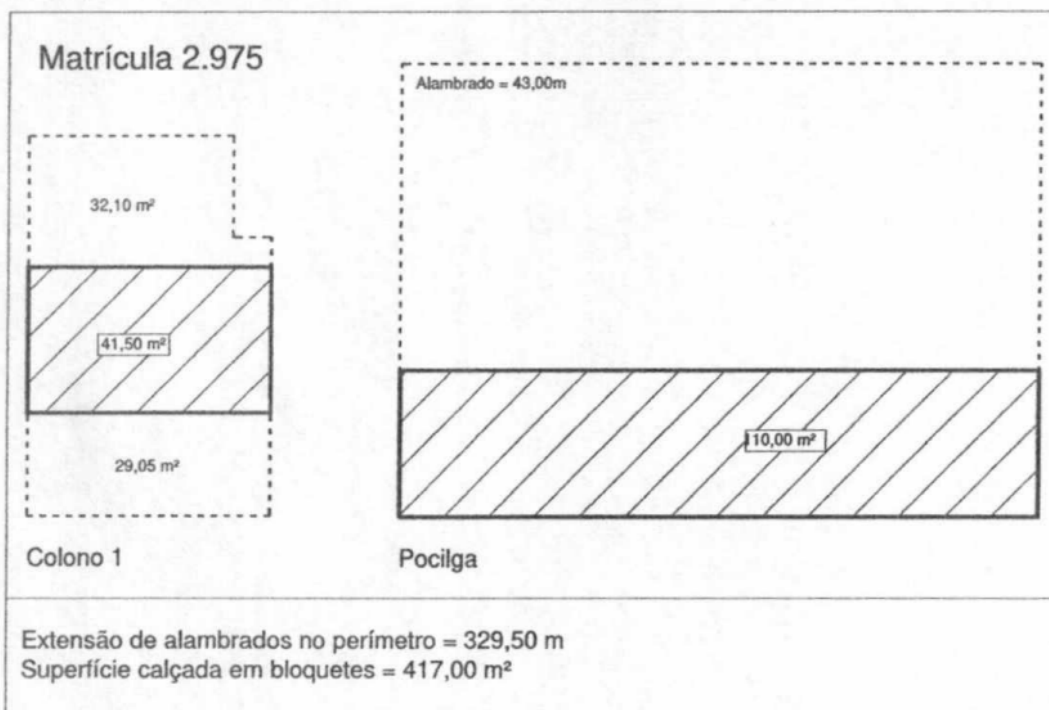
fls. 138

3.5. BENFEITORIAS ERIGIDAS NA GLEBA DA MATRÍCULA N° 2.975:

Sobre a gleba da Matrícula n° 2.975 encontram-se erigidas algumas edificações e benfeitorias com características construtivas semelhantes àquelas da gleba da Matrícula n° 363, materializadas por:

- uma casa de colono;
- uma pocilga;
- alambrados ao longo da extensão perimetral;
- pavimentação em via interna.

A disposição arquitetônica e as respectivas áreas de construção encontram-se conforme mostrado no croqui de dimensões aproximadas resultante de levantamento cadastral expedido realizado no local por ocasião das vistorias agendadas nos autos:



Conforme acima mencionado, as construções e demais acessões erigidas nesta gleba apresentam características físicas construtivas semelhantes àquelas erigidas na gleba da Matrícula n° 363, ou seja, padrão pouco inferior, a mesma idade "aparente" e com incidência de idênticos traços de estado de conservação:

- tipo: casa de alvenaria de tijolos do tipo "modesto"



SERGIO ISRAEL DOS SANTOS
Perícias e Avaliações de Imóveis - CREA/SP: 0600303992
(12) 3105-1608 / 3105-4668 / 99728-6106 - sergioisrael@uol.com.br

fls. 139

3.5.1. ÁREAS DE CONSTRUÇÃO:

Serão consideradas as áreas de construção estimadas por meio de levantamento cadastral expedito feito no local:

• casa de colonos	41,50 m ²
- varandas	61,15 m ²
• pocilga	110,00 m ²
• área pavimentada	417,00 m ²
• alambrado	329,50 m ²

- estado de conservação:
 - item "f": "necessitando de reparos de simples a importantes";
- idade "aparente" geral das edificações: 30 anos

3.5.2. CÁLCULO DA "ÁREA EQUIVALENTE" DE CONSTRUÇÃO:

A _{equiv}	41,50 m ² * 0,35 + 61,15 m ² * 0,20 + 110,00 m ² * 0,20 + 417,00
=	m ² * 0,12 + 329,50 m * 0,07

A _{equiv}	121,86 m ²
=	



SERGIO ISRAEL DOS SANTOS
Perícias e Avaliações de Imóveis - CREA/SP: 0600303992
(12) 3105-1608 / 3105-4668 / 99729-6106 - sergioisrael@uol.com.br

fls. 140

1578

3.5.4. DOCUMENTAÇÃO FOTOGRÁFICA:

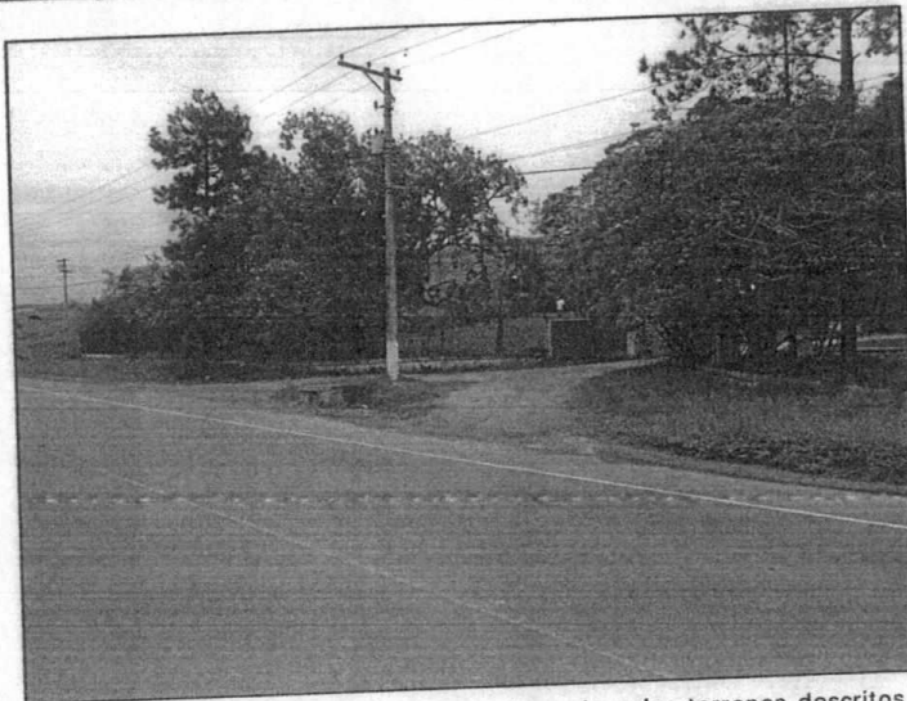


FOTO 11: Outra imagem do acesso da chácara formada pelos terrenos descritos nas Matrículas nº 363 e nº 2.975, no km 193 da Rodovia Deputado Oswaldo Ortiz Monteiro, no Bairro Quatinga, na zona rural de Lorena - SP.



FOTO 12: Aspecto interno da propriedade, com destaque para o calçamento com bloquetes na via interna e, à esquerda, fachada da pocilga.

23

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por SERGIO ISRAEL DOS SANTOS e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 27/11/2018 às 09:44, sob o número WLNA18700318040. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1001841-24.2017.8.26.0323 e código 5B3D93A.



SERGIO ISRAEL DOS SANTOS
Perícias e Avaliações de Imóveis - CREA/SP: 0600303992
(12) 3105-1608 / 3105-4668 / 99728-6106 - sergioisrael@uol.com.br

fls. 141

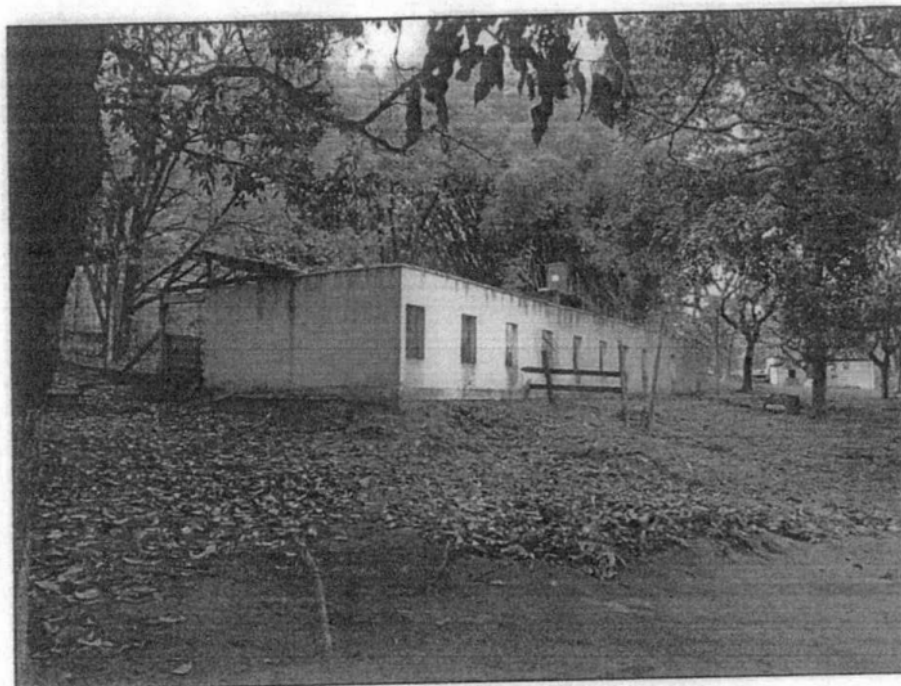


FOTO 13: Fachada lateral direita e frontal da pocilga, outrora canil.

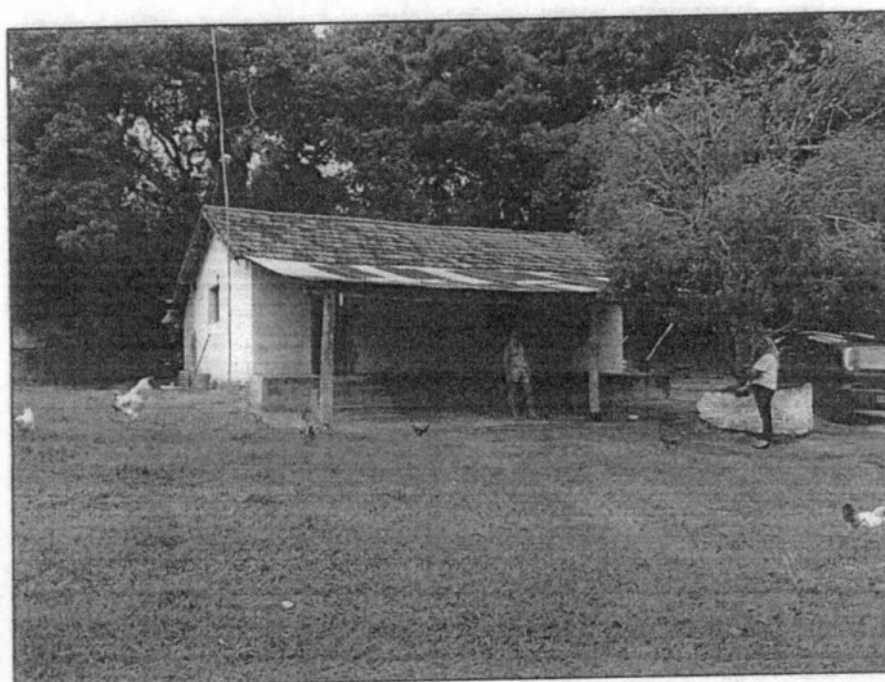


FOTO 14: Casa de colono erigida em frente ao portão de acesso da propriedade.

1579
Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por SERGIO ISRAEL DOS SANTOS e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 27/11/2018 às 09:44, sob o número WLNA18700316040. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1001841-24.2017.8.26.0323 e código 5B3D93A.



4. CRITÉRIOS DE AVALIAÇÃO DO IMÓVEL RURAL:

4.1. NORMA NBR-14653-1:

A estimativa de valor do imóvel rural será executada em conformidade com a legislação em vigência, a qual se baseia na norma NBR-14653 (parte 1 - procedimentos gerais e parte 3 - imóveis rurais), que trata da avaliação de imóveis rurais, dispondo em seu item 1 o quanto segue:

“Esta parte da NBR 14653 fixa as diretrizes para avaliação de bens, quanto a: a) classificação da sua natureza; b) instituição de terminologia, definições, símbolos e abreviaturas; c) descrição das atividades básicas; d) definição da metodologia básica; e) especificação das avaliações; f) requisitos básicos de laudos e pareceres técnicos de avaliação. Esta parte da NBR 14653 apresenta diretrizes para os procedimentos de excelência relativos ao exercício profissional. Esta parte da NBR 14653 é exigível em todas as manifestações técnicas escritas vinculadas às atividades de engenharia de avaliações”.

4.2. CRITÉRIOS:

No presente trabalho será aplicado o Método Involutivo, conforme preconiza a norma NBR-14653-1 em seu item 8.2.2: *“Identifica o valor de mercado do bem, alicerçado no seu aproveitamento eficiente, baseado em modelo de estudo de viabilidade técnico-econômica, mediante hipotético empreendimento compatível com as características do bem e com as condições do mercado no qual está inserido, considerando-se cenários viáveis para execução e comercialização do produto”.*

Segundo o item 8.3 da norma 14653-3, *“o método involutivo, conforme definido em 8.2.2 da ABNT NBR 14653-1:2001, compreende as etapas apresentadas em 8.3.1 a 8.3.10”.*

Por sua vez, a conjugação de métodos (Involutivo e Evolutivo), resultando na aplicação do que será efetivamente utilizado, permitirá a aferição do valor de mercado e comparação de eventuais distorções: *“Identifica o valor do bem pelo somatório dos valores de seus componentes. Caso a finalidade seja a identificação do valor de mercado, deve ser considerado o fator de comercialização”.*

4.3. VALOR DAS BENFEITORIAS DO IMÓVEL RURAL:

Conforme disposto no item 8.6 da norma NBR 14653-3, o valor das benfeitorias pode ser apropriado por intermédio da quantificação de custo, ou seja:



SERGIO ISRAEL DOS SANTOS
Perícias e Avaliações de Imóveis - CREA/SP: 0600303992
(12) 3105-1608 / 3105-4668 / 99728-6106 - sergioisrael@uol.com.br

fls. 143

8.6 Método da quantificação de custo

Utilizado para identificar o custo de reedição de benfeitorias. Pode ser apropriado pelos custos unitários das construções rurais ou por orçamento, com citação das fontes consultadas.

As estimativas de valores das benfeitorias serão elaboradas com base no documento publicado pela "CTEEP - Companhia de Transmissão de Energia Elétrica Paulista" para avaliação de imóveis rurais, denominado "Caderno de Preços de Construções e Instalações Rurais", aplicando-se os correspondentes fatores de depreciação para os custos unitários básicos de benfeitorias e ajustando-se os índices para correção das conjunções locais.

No item 2.6 do trabalho elaborado pela CTEEP consta que "a data-base dos valores unitários refere-se à Janeiro/2005, correspondendo ao IPCE - Índice Pini de Custos de Edificações - igual a 98.154,27 - revista "Construção Mercado" de Janeiro/2005 - nº 42 - ano 58 - Editora Pini". Entretanto, considerando-se que a Editora Pini enfrenta problemas de edição da mencionada revista, serão adotados os índices do IPCA-IBGE para atualização dos valores unitários.

4.3.1. APLICAÇÃO DOS VALORES UNITÁRIOS:

Conforme o item 2.5 dos "Comentários Gerais" da publicação da CTEEP: "os valores unitários calculados para as diferentes construções e instalações devem ser empregados nas avaliações verificando-se a idade aparente e estado de conservação dessas benfeitorias. Os conceitos de depreciação pela idade e estado de conservação atendem aos preceitos do item 10.2.3.1 da norma NBR 14.653 - Avaliação de Bens - Parte 3 - Imóveis Rurais. ABNT - Associação Brasileira de Normas Técnicas, 2004".

5. VALOR UNITÁRIO BÁSICO NA CONDIÇÃO PARADIGMA DO TERRENO:

5.1. ELEMENTOS AMOSTRAIS:

Para efeito de aplicação do Método Involutivo e a determinação do valor unitário básico paradigma por metro quadrado de terreno (V_{PARADIG}) foram realizadas pesquisas de valores junto a proprietários da localidade e junto às imobiliárias, coletando-se informações referentes às transações, ofertas ou opiniões de valores de terrenos localizados na região mais próxima (Parque das Rodovias).



Durante a fase de pesquisa imobiliária foram obtidas informações de valores de terrenos com ou sem edificações. De conformidade com os cálculos contidos nas planilhas que formam o conjunto de anexos deste laudo, as informações coletadas foram homogeneizadas segundo as orientações técnicas adequadas e normatizadas segundo a norma NBR-14653 e a norma do IBAPE/SP (2011), fazendo-se uso do tratamento de dados por fatores.

5.2. FATORES DE HOMOGENEIZAÇÃO:

Em seguida, apresentamos os critérios que nortearam o cálculo do valor unitário e o cálculo do valor da área avalianda. As informações coletadas foram compiladas em planilha adequada de homogeneização de valores e, posteriormente foram elaborados os cálculos para obtenção do valor unitário do metro quadrado de terreno paradigma, conforme demonstrado nas planilhas identificadas como Anexo 02 e Anexo 03 do laudo. O processo de homogeneização encontra-se indicado conforme as respectivas colunas do Anexo 03:

a) Ordem Sequencial das Pesquisas Realizadas:

- Sequencia numérica para referência e identificação com a pesquisa realizada.

b) Fonte - Endereço - Objeto:

- Indicação da procedência da informação e do local de situação do imóvel pesquisado (dados que se encontram nas fichas de pesquisas de valores).

c) Valor do imóvel ($V_{IMÓVEL}$):

- Valor de venda ou de oferta dos imóveis que formam o conjunto de amostras obtidas durante a fase de pesquisas.

d - e) Coeficiente de fonte ou oferta (C_{OF}):

- Os elementos coletados, por razões diversas, não refletem com absoluta exatidão o valor de mercado, constituindo-se na realidade em um preço, o qual admite uma elasticidade para facilitar a transação; isto nos obriga a aplicação de um elemento capaz de corrigir essa distorção natural, para compensar a superestimativa natural das ofertas imobiliárias, que será compensada pelo fator de fonte que tem, dependendo da confiabilidade da amostra, os seguintes valores:

1. coletados a partir de anúncios ou ofertas: 0,90
2. provenientes de escrituras públicas outorgadas pelo valor real, negócios realizados e contratos particulares: 1,00

f) Valor do imóvel com desconto (V_{REAL}):

- Representa o valor efetivo de venda dos imóveis, vez que aplicado o fator de desconto representado pelo coeficiente de oferta.



SERGIO ISRAEL DOS SANTOS
Perícias e Avaliações de Imóveis - CREA/SP: 0600303992
(12) 3105-1608 / 3105-4668 / 99728-6106 - sergioisrael@uol.com.br

fls. 145

g) **Valor do CUB (V_{RS-N}):**

- Representa o valor unitário básico da construção civil (CUB) editado, mês a mês, pelo Sinduscon/SP.

h) **Área da construção (A_{CONSTR}):**

- Calculada em metros quadrados (área equivalente), em função das dimensões das edificações e das demais benfeitorias existentes no imóvel pesquisado.

i) **Coefficiente do padrão da construção (Padrão):**

- Coeficientes obtidos da tabela inserida no Capítulo 3 do trabalho intitulado "Valores de Edificações de Imóveis Urbanos", editado pelo IBAPE/SP.

j) **Idade da construção (Idade):**

- Idade aparente das edificações e das demais benfeitorias existentes no imóvel pesquisado.

k) **Coefficiente de benfeitorias (C_{BENF}):**

- Fator que exprime o percentual relativo ao valor das construções em relação ao valor total do imóvel, calculado de forma aproximada, pelo método residual:

$$(C_{BENF}) = [(V_{RS-N}) \times (A_{CONSTR}) \times (\text{Padrão}) \times (F_{OBS})] / (V_{IMOVE})$$

O fator de obsolescência (F_{OBS}) é dado por:

$$(F_{OBS}) = R + k \times (1 - R) \quad \text{onde:}$$

R (coef. residual) = 20%

K (coef. Ross/Heideck) = obtido na Tabela 2 do trabalho publicado pelo IBAPE/SP, dado em função da relação percentual entre a idade aparente da edificação e a vida referencial da Tabela 1, e em função de seu estado de conservação.

l) **Valor da construção (V_{CONSTR}):**

- Resultado da multiplicação do valor do imóvel com desconto (V_{REAL}) pelo coeficiente de benfeitorias (C_{BENF}).

m) **Valor do terreno ($V_{TERRENO}$):**

- Valor do terreno obtido pela diferença entre o valor do imóvel (V_{REAL}) e o valor da construção (V_{CONSTR}).

n) **Área do terreno (A_{TERR}):**

- Calculada em metros quadrados, em função das dimensões do terreno.

o) **Valor unitário do terreno (V_{UNIT}):**

- O valor unitário do terreno é dado pelo quociente entre o valor do terreno ($V_{TERRENO}$) e a área total do terreno pesquisado (A_{TERR}):

$$(V_{UNIT}) = (V_{TERRENO}) / (A_{TERR})$$



SERGIO ISRAEL DOS SANTOS
Perícias e Avaliações de Imóveis - CREA/SP: 0600303992
(12) 3105-1608 / 3105-4668 / 99728-6106 - sergioisrael@uol.com.br

fls. 146

p) **Frente projetada (Fp):**

- Confrontação limítrofe com a via ou logradouro, também conhecida como "testada", em sua maior parte lindeira.

q) **Frente de referência (Fr):**

- Frente economicamente recomendada para um local ou zona, à época da avaliação. Como paradigma, tomamos (Fr) = 10,00 m.

r - s - t) **Coeficiente de frente (C_{FREN}):**

- Calculado segundo o item 10.3.1 da norma do IBAPE/SP para avaliação de imóveis urbanos, tendo como frente de referência (Fr) = 10,00 m e f = 0,20:

$$(C_{FREN}) = (Fr/Fp)^f$$

- expressão válida para (Fe) compreendida no intervalo: $\frac{1}{2}(Fr) \leq (Fp) \leq 2(Fr)$

u) **Profundidade equivalente (Pe):**

- Calculada pela divisão da área do terreno (A_{TERR}) pela frente projetada (Fp):

$$(Pe) = (A_{TERR})/(Fp)$$

v - w - x) **Coeficiente de profundidade (C_{PROF}):**

- Calculado segundo o item 10.3.1 da norma do IBAPE/SP para avaliação de imóveis urbanos, tendo como paradigmas:

1. profundidade máxima recomendada para o local avaliando: (Pma) = 40,00 m

2. profundidade mínima recomendada para o local avaliando: (Pmi) = 25,00 m

- $(C_{PROF}) = (1,00)$

- quando a Pe estiver entre Pmi e Pma, o fator profundidade (Cp) = 1,00

- $(C_{PROF}) = (Pmi/Pe)^p$

- expressão válida para (Pe) no intervalo: $\frac{1}{2}(Pmi) \leq (Pe) \leq (Pmi)$

- $(C_{PROF}) = (0,50)^p$

- expressão válida para Pe inferior a $\frac{1}{2}Pmi$

- $(C_{PROF}) = (Pma/Pe) + [(1 - (Pma/Pe) \times (Pma/Pe)^p)]$

- expressão válida para (Pe) no intervalo: $(Pma) \leq (Pe) \leq 3(Pma)$

- para Pe superior a 3Pma, adota-se na fórmula acima $Pe = 3Pma$

y - z - aa) **Coeficiente de frente múltipla ou de esquina (C_{ESQ}):**

- Os terrenos que possuem mais de uma frente podem ter maior ou menor valorização segundo as zonas de localização; verificou-se que para o local avaliando aqueles com duas ou mais frentes possuem valorização aproximada de 2%:

- terrenos com uma frente: $(C_{ESQ}) = 1,00$

- terrenos com duas ou mais frentes: $(C_{ESQ}) = 1,02$



SERGIO ISRAEL DOS SANTOS
Perícias e Avaliações de Imóveis - CREA/SP: 0600303992
(12) 3105-1608 / 3105-4668 / 99728-6106 - sergiolsrael@uol.com.br

fls. 147

ab - ac - ad) **Coeficiente de relevo e/ ou topografia (C_{TOP}):**

- Coeficiente de ajuste, normalmente, utilizado para corrigir as desvalorizações decorrentes do relevo dos elementos integrantes da amostragem e da gleba avaliada segundo as situações paradigmas apresentadas a seguir:

1. situação paradigma: terreno plano	0%	1,00
2. declive até 5%	5%	1,05
3. declive de 5% até 10%	10%	1,11
4. declive de 10% até 20%	20%	1,25
5. declive acima de 20%	30%	1,43
6. em aclave até 10%	5%	1,05
7. em aclave até 20%	10%	1,11
8. em aclave acima de 20%	15%	1,18

ae - af - ag) **Coeficiente de nivelamento de superfície (C_{NIV}):**

- Coeficiente utilizado para corrigir as distorções provenientes da situação da terra em relação ao logradouro público e consequentes gastos necessários para se colocar o terreno em situação de máximo aproveitamento, podendo ser estimados como segue:

1. abaixo do nível da rua até 1,00 m	0%	1,00
2. abaixo do nível da rua de 1,00 m até 2,50 m	10%	1,11
3. abaixo do nível da rua de 2,50 m até 4,00 m	20%	1,25
4. acima do nível da rua até 2,00 m	0%	1,00
5. acima do nível da rua de 2,00 m até 4,00 m	10%	1,11

ah - ai - aj) **Coeficiente de superfície (C_{SUP}):**

- Coeficiente de ajuste quanto à consistência do terreno, adotando-se os seguintes fatores corretivos:

1. situação paradigma de terreno seco	0%	1,00
2. terreno situado em região inundável que impede ou dificulta o seu acesso, mas não atinge o próprio terreno, situado em posição mais alta	10%	1,11
3. terreno situado em região inundável e que é atingido ou afetado periodicamente pela inundação	30%	1,43
4. terreno permanentemente alagado	40%	1,67

ak - al - am) **Coeficiente de formato do terreno (C_{FORM}):**

- Os imóveis podem se apresentar de forma bastante ou pouco regular quando analisados em função de seu melhor aproveitamento e para correção das distorções utilizam-se fatores adequados a cada situação, podendo-se adotar:

1. situação paradigma de formato regular	0%	1,00
2. formato irregular	3%	1,03
3. formato triangular	8%	1,08



SERGIO ISRAEL DOS SANTOS
Perícias e Avaliações de Imóveis - CREA/SP: 0600303992
(12) 3105-1608 / 3105-4668 / 99728-6106 - sergioisrael@uol.com.br

fls. 148

an) **Índice do local da amostra ($I_{AMOSTRA}$)**:

- Índice do local de cada amostra e que pode ser obtido da planta genérica de valores (quando existente) ou estimado com base nas vistorias, em comparação com a configuração dos locais das demais amostras obtidas na fase de pesquisas.

ao - ap - aq) **Coeficiente de localização ou de transposição (C_t) ou (C_{TRANSP})**:

- Aplicável quando há necessidade de transpor um dado pesquisado para o local do terreno avaliando através dos índices locais do terreno paradigma (no numerador) e do elemento pesquisado (no denominador). Os índices podem ser obtidos de plantas genéricas de valores ou, quando inexistem, os fatores devem ser observados no local, resultando do bom senso do avaliador com os remanejamentos necessários:

$$(C_{TRANSP}) = (I_{PARADIGMA}) / (I_{AMOSTRA})$$

ar - as - at) **Coeficiente de atualização ($C_{ATUALIZ}$)**:

- O valor do elemento pesquisado referente à transação ou oferta é válido para a data da pesquisa ($Ind_{PESQUISA}$). O ideal é que a pesquisa seja contemporânea para se evitar distorções, admitindo-se como servíveis elementos com até 1 (um) ano de anterioridade. Dentro desse período os valores das amostras podem ser atualizados segundo os índices oficiais, tais como o IPCE, etc., tendo-se o (Ind_{ATUAL}):

$$(C_{ATUALIZ}) = (Ind_{ATUAL}) / (Ind_{PESQUISA})$$

au - av - aw) **Coeficiente de dimensão ou de área (C_{AREA})**:

- O mercado imobiliário demonstra que, para áreas de maiores dimensões, o valor unitário tende ao decréscimo em relação às glebas de menores dimensões. Emprega-se o fator dimensão-gleba para correção das distorções oriundas da comparação de glebas com diferentes dimensões como segue:

$$C_g = (ar/a)^{1/4} - \text{diferença entre as áreas } \leq 30 \% \text{ da área avalianda}$$

$$C_g = (ar/a)^{1/8} - \text{diferença entre as áreas } > 30 \% \text{ da área avalianda}$$

C_g = coeficiente gleba

ar = área da gleba amostral (pesquisa)

a = área da gleba avalianda

ax) **Valor unitário das amostras ($V_{AMOSTRA}$)**:

- O valor unitário de cada amostra resulta do somatório de todos os fatores de homogeneização ao valor unitário original da amostra ($V_{UNIT i}$):

$$(V_{AMOSTRA}) = (V_{UNIT i}) \times \{ 1 + [(C_{FREN} - 1) + (C_{PROF} - 1) + (C_{ESQ} - 1) + (C_{TOP} - 1) + (C_{NIV} - 1) + (C_{SUP} - 1) + (C_{FORM} - 1) + (C_{TRANSP} - 1) + (C_{ATUALIZ} - 1) + (C_{AREA} - 1)] \}$$



SERGIO ISRAEL DOS SANTOS
Perícias e Avaliações de Imóveis - CREA/SP: 0600303992
(12) 3105-1608 / 3105-4668 / 99728-6106 - sergioisrael@uol.com.br

fls. 149

ax) **Valor unitário homogeneizado (V_{HOMOG}):**

- O valor unitário homogeneizado de cada amostra resulta da aplicação apenas dos coeficientes não rejeitados pelos respectivos coeficientes de variação conforme demonstrado na planilha.

5.3. **VALOR UNITÁRIO HOMOGENEIZADO PARA O PARADIGMA ($V_{UNIT HOMOG}$):**

Calculados todos os valores homogeneizados das amostras, elaboram-se os cálculos para determinação da média saneada conforme demonstrado na planilha que forma o Anexo 03 (Planilha de Cálculo do Valor Unitário Básico). Desta maneira, obtém-se o valor unitário básico homogeneizado para a condição paradigma considerada, ou seja, terreno com as seguintes características:

• frente	12,00 m
• profundidade	30,00 m
• área do terreno	360,00 m ²
• terreno plano	1,00
• terreno seco	1,00
• terreno ao nível do arruamento	1,00
• índice fiscal adotado	35,00

Valor unitário básico homogeneizado para a condição paradigma:

$$V_{UNIT HOMOG} = R\$ 429,28/m^2$$

5.4. **VALOR UNITÁRIO DO TERRENO AVALIANDO ($V_{UNIT AVAL}$):**

Definido o valor unitário básico do terreno paradigma (R\$ 317,00/m²) conforme demonstrado nas planilhas em anexo, pode-se calcular o valor unitário específico para o terreno objeto do presente trabalho ($V_{UNIT AVAL}$) aplicando-se as recomendações da norma NBR 14653-2 da ABNT e da norma do IBAPE/SP, fazendo-se incidir os coeficientes apropriados (valorizantes e/ou desvalorizantes) ao valor unitário do terreno paradigma, tais como o índice fiscal adotado ($I_{AVAL} = 21,00$):

$$V_{UNIT AVAL} = (V_{UNIT HOMOG}) / [1 + (C_{FREN} - 1) + (C_{PROF} - 1) + (C_{ESO} - 1) + (C_{TOP} - 1) + (C_{NIV} - 1) + (C_{SUP} - 1) + (C_{FORM} - 1) + (C_{TRANSP} - 1) + (C_{ATUALIZ} - 1) + (C_{AREA} - 1)]$$

$$V_{UNIT AVAL} = 429,28 / (1 + (0,000) + (0,000) + (0,000) + (0,000) + (0,000) + (0,000) + (0,000) + ((35,00/19,00) - 1) + (0,000) + (0,000))$$



SERGIO ISRAEL DOS SANTOS
Perícias e Avaliações de Imóveis - CREA/SP: 0600303992
(12) 3105-1608 / 3105-4668 / 99728-6106 - sergioisrael@uol.com.br

fls. 150

$V_{UNITAV} = R\$ 233,04 / m^2$

6. CÁLCULO DO VALOR DO IMÓVEL DA MATRÍCULA N° 363:

- área avalianda a considerar = 19.054,00 m²

6.1. VALOR DA GLEBA - PREMISSAS DO MÉTODO INVOLUTIVO:

Em primeiro, deve-se esclarecer que o emprego do Método Involutivo não implica em se afirmar que se pretende implantar um empreendimento imobiliário na gleba em estudo. Trata-se de um recurso matemático para se calcular o valor de uma gleba quando não se tem número suficiente de amostras semelhantes que sirvam de comparação com o imóvel avaliando. Enquadra-se, efetivamente, no caso presente, em que não há nas redondezas um número suficiente de elementos, do porte e de características assemelhadas, que permita a comparação direta com a gleba vistorianda.

A aplicação do Método Involutivo consiste em se obter o valor de uma gleba a partir dos valores de mercado de parcelas menores (terrenos), deduzindo-se todos os custos incidentes ao longo do tempo que, teoricamente, seria consumido, caso fosse possível a implantação de um empreendimento imobiliário e a colocação de seus lotes nesse mercado.

Portanto, não se trata da pretensão de alterar a vocação da gleba ou, nem mesmo, de mudar o atual tipo de ocupação das terras. Com essa metodologia é possível, apenas, verificar quanto um investidor poderia pagar pela terra, caso nela fosse possível realizar a implantação de um loteamento, após o dispêndio de quantia necessária para implantação dos melhoramentos exigidos por lei.

O valor unitário obtido a partir de pesquisas realizadas com parcelas menores não pode ser adotado diretamente para fins de determinação do valor da gleba, cuja superfície é bem maior, mesmo que essas parcelas (terrenos) estejam na mesma região geoeconômica. Criteriosa análise deve ser levada a efeito, com a finalidade de se adequar os dados convenientemente.

Será utilizada a metodologia proposta pelo Eng° Hélio de Caires, em sua fórmula completa. Tal método leva a um valor mais preciso e deve ser empregado por se tratar de gleba urbanizável, com vocação econômica em potencial - a gleba



SERGIO ISRAEL DOS SANTOS
Perícias e Avaliações de Imóveis - CREA/SP: 0600303992
(12) 3105-1608 / 3105-4668 / 99728-6106 - sergioisrael@uol.com.br

fls. 151

localiza-se em área contígua a diversos loteamentos urbanos, com ocupação comércio-residencial.

O método visa, basicamente, a determinação do valor de uma gleba suscetível de urbanização, vez que a localização, as dimensões e a situação do relevo-topografia, após os necessários serviços de terraplenagem, permitem o atendimento de exigências para desmembramento.

Assim, determinando-se o valor que a mesma poderia alcançar com a venda de lotes urbanizados, o lucro do empreendimento e as despesas com a implantação do desmembramento, pode-se determinar o valor da gleba bruta. Para aplicação do Método Involutivo foram estabelecidos alguns parâmetros, além de determinados valores, como abaixo apontados:

t = Prazo total do empreendimento, incluindo compra, documentação, projetos, implantação e vendas = 36 meses

V_G = Valor total da gleba bruta (incógnita)

V_L = Valor de venda total dos lotes

D_c = Despesas relativas à aquisição da gleba = 3,20%

r_1 = Taxa mensal dos capitais investidos = 1,00% ao mês

D_u = Despesas de urbanização (serviços de topografia, projetos e plantas do loteamento, aprovações de projetos, abertura de picadas, demarcação de ruas e quadras. Se houver projeto aprovado ou estudos comprovados para implantação de loteamento, será deduzido 50% do valor de serviços gerais de terraplenagem; iluminação, etc. Para cálculo dessas despesas serão utilizadas as tabelas do trabalho "Avaliações de Glebas", da empresa Guilherme Martins Engenharia de Avaliações S/C Ltda., publicadas na revista "Construção", da Editora PINI Ltda.

n = Prazo para concretização das vendas de todos os lotes = 24 meses

v = Taxa de valorização média dos lotes = 0,50% ao mês

D_v = Despesas relativas às vendas dos lotes urbanizados = 8,00% (considerando que ocorrerão despesas de comissões de corretores e outras referentes a empreendimentos particulares)

it_1 = Taxa de imposto territorial (gleba) durante a fase de urbanização = 12,68% ao ano = 1,00% ao mês



SERGIO ISRAEL DOS SANTOS
Perícias e Avaliações de Imóveis - CREA/SP: 0600303992
(12) 3105-1608 / 3105-4668 / 99728-6106 - sergioisrael@uol.com.br

fls. 152

it_2 = Taxa de imposto territorial dos lotes durante a fase de venda = 12,68% ao ano = 1,00% ao mês

L = Lucro do empreendimento = 22,00% (por se tratar de empreendimento particular há objetivo de lucro monetário)

r_2 = Taxa dos capitais realizados = 12,68% ao ano = 1,00% ao mês

m = Taxa de desconto do imposto territorial pelo beneficiamento da gleba, dada pela Prefeitura = 0% ao ano

k_1 = Relação entre valor de mercado e valor fiscal da gleba = 1

k_2 = Relação entre valor de mercado e valor fiscal do lote = 1

A fórmula geral do Método Involutivo, conforme abaixo exposta em seus termos específicos, resulta em:

$$V_{\text{Gleba}} = (0,873317 \times V_L - 1,341951 \times D_u) / 1,489692$$

6.1.1. FÓRMULA GERAL DO MÉTODO INVOLUTIVO:

$$\begin{aligned} & X * (1 + r_1)^t + Dc * X * (1 + r_1)^t + \frac{Du}{t - n} * Ar1_{r_1}^{(t-n)} * (1 + r_1)^t + \\ & + Dv * \frac{VL}{(n * n)} * \frac{(1 + v)^t - (1 + v)^{(t-n)}}{v} * Ar1_{r_1}^n + it_1 * \frac{X}{k_1} * \\ & * (1 + v)^{(t-n)/2} * Ar1_{r_1}^{(t-n)} * (1 + r_1)^n + it_2 * (1 - m) * \\ & * \frac{VL}{(2 * n * k_2)} * [n * (1 + v)^{(t-n)} + (1 + v)^{(t-1)}] * Ar1_{r_1}^n + \end{aligned}$$



SERGIO ISRAEL DOS SANTOS
Perícias e Avaliações de Imóveis - CREA/SP: 0600303992
(12) 3105-1608 / 3105-4668 / 99728-6106 - sergioisrael@uol.com.br

fls. 153

$$+ L * \frac{VL}{(n * n)} * \frac{(1 + v)^t - (1 + v)^{(t-n)}}{v} * Ar1_{r2}^n =$$

$$= \frac{VL}{(n * n)} * \frac{(1 + v)^t - (1 + v)^{(t-n)}}{v} * Ar1_{r2}^n$$

onde:

X ou VG = valor total da gleba bruta;

$X * (1 + r1)^t$ = custo da gleba bruta decorrido o tempo do empreendimento;

VL = valor de venda total dos lotes;

$Dc * X * (1 + r1)^t$ = despesas de compras decorrido o tempo t do empreendimento, computando-se os juros compostos, à taxa mensal $r1$, ao fim do prazo (t);

$Ar1_{r1}^{(t-n)}$ = montante das mensalidades postecipadas a juros compostos, à taxa mensal $r1$, ao fim do prazo ($t - n$);

$\frac{Du}{t-n} * Ar1_{r1}^{(t-n)} * (1 + r1)^t$ = despesas de urbanização decorrido o tempo t do empreendimento, computando-se os juros compostos, à taxa mensal $r1$, ao fim do prazo (t);

$Dv * \frac{VL}{(n * n)} * \frac{(1+v)^t - (1+v)^{(t-n)}}{v} * Ar1_{r1}^n$ = despesas de vendas computando-se o montante das mensalidades postecipadas a juros compostos, à taxa mensal $r1$, ao fim do prazo (n);

$it1 * \frac{x}{k1} * (1 + v)^{(t-n)/2} * Ar1_{r1}^{(t-n)} * (1 + r1)^n$ = despesas com imposto territorial na fase de urbanização, decorrido o tempo ($t - n$);

$it2 * (1 - m) * \frac{VL}{(2 * n * k2)} * [n * (1 + v)^{(t-n)} + (1 + v)^{(t-1)}] * Ar1_{r1}^n$ = despesas com imposto territorial na fase de venda dos lotes.

Os demais elementos que compõem a fórmula geral encontram-se discriminados no item anterior. Com base nos elementos acima apontados pode-se estimar todos os custos a depender na fase de implantação do loteamento e na fase de venda dos lotes, obtendo-se, a final, o custo atual da gleba avalianda.



SERGIO ISRAEL DOS SANTOS
Perícias e Avaliações de Imóveis - CREA/SP: 0600303992
(12) 3105-1608 / 3105-4668 / 99728-6106 - sergioisrael@uol.com.br

fls. 154

6.1.2. PLANILHA RESUMO DE CÁLCULO DO VALOR DA GLEBA:

t =	36 meses	$X * (1 + r1)^t$	t = tempo total do empreendimento	1,430769	X	-	
Dc =	3,20%	$Dc * X * (1 + r1)^t$		0,045840	X	46,00%	
r1 =	1,0000%	$Du/(t-n) * (Ar1)^{(t-n)} * (1 + r1)^n$		1,341951	Du	12,68%	
n =	24 meses	$Dv * (VL/n^2) * ((1 + v)^t - (1 + v)^{(t-n)})/v * Ar1^n$		0,101153	VL	-	
v =	0,5000%	$it1 * (X/k1) * (1 + v)^{(t-n)/2} * Ar1^{(t-n)} * (1 + r1)^n$		0,013083	X	6,17%	
Dv =	8,00%	$it2 * (1 - m) * VL/2n * K2 * [n * (1 + v)^{(t-n)} + (1 + v)^{(t-1)}] * Ar1^n$		0,011818	VL	160,00%	
it1 =	1,0000%	$L * VL/n^2 * ((1 + v)^t - (1 + v)^{(t-n)})/v * Ar2^n$		0,278119	VL	12,68%	
it2 =	1,0000%	$VL/n^2 * ((1 + v)^t - (1 + v)^{(t-n)})/v * Ar2^n$		1,264406	VL	12,68%	
L =	22,00%	Em caráter simplista, poderíamos dizer que o método involutivo implicaria no cálculo do valor que se poderia despendar para aquisição da gleba bruta de modo que o valor de venda dos lotes resultantes de seu parcelamento resultasse em valor suficiente para compensar todos os custos e o lucro que se poderia obter ao final do empreendimento, ou seja:				0,00%	
r2 =	1,0000%					taxas ao ano	12,68%
m =	0,00%						0,00%
k1 =	1						0,00%
k2 =	1	V LOTES = X + D + L				0,00%	
CUSTOS DE URBANIZAÇÃO POR MÓDULO DE 1.000 m²							
Discriminação dos itens de serviços		jul/18	média das diferenças	f. ajuste	out/18		
serviços de topografia		2.112,00	0,00	1,00	2.112,00		
terraplenagem leve		-	0,00	1,00	-		
terraplenagem médio		3.816,00	0,00	1,00	3.816,00		
terraplenagem pesado		-	0,00	1,00	-		
rede de água potável		8.880,00	0,00	1,00	8.880,00		
rede de esgoto		19.380,00	0,00	1,00	19.380,00		
drenagem de águas pluviais - galerias		7.704,00	0,00	1,00	7.704,00		
drenagem de águas pluviais - guias e sarjetas		6.192,00	0,00	1,00	6.192,00		
pavimentação		16.872,00	0,00	1,00	16.872,00		
rede de iluminação pública		2.928,00	0,00	1,00	2.928,00		
custos de urbanização por módulo/1.000 m²		67.884,00			67.884,00		
CÁLCULOS DOS TOTAIS							
Porcentual de aproveitamento da gleba em lotes	Área Total da Gleba Avalianda (A)			19.054,00	Número aproximado de lotes tipo-padrão, com área de 250,00 m²	49	
	Área de Preservação Permanente + Faixa "non aedificandi"			121,10			
65,0% = 0,65	Área Loteável (Al)			18.932,90			
Valor unitário calculado segundo as pesquisas	Área Líquida Urbanizável (Aliq) = (Al) x 0,65 x 1,00			12.306,39			
	Venda Lotes (VL) = (Vu) x (Aliq) x (Ftop) x (Faces) x (Fdesv)			2.452.038,00			
Vu = 233,04	Desp. de Urbanização (Du) = (Custo/1.000 m²) x (Aliq) x (Fr)			835.407,00			
(Ftop) = 0,90	FATORES						
(Faces) = 1,00	F1 = Fator de Multiplicação de VL, dado por			0,873317			
(Fdesv) = 0,95	F2 = Fator de Multiplicação de Du, dado por			1,341951			
(Fred) = 1,00	F3 = Fator de equalização do valor total da gleba, dado por			1,489692			
CÁLCULO DO VALOR DA GLEBA BRUTA							
X =	$(F1 * VL + F2 * Du) / F3$			Valor Unitário da Gleba Bruta			
Valor da gleba avalianda com área de =				19.054,00 m²			
X =	R\$ 684.928,00			35,95		37	

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por SERGIO ISRAEL DOS SANTOS e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 27/11/2018 às 09:44, sob o número WLNA18700316040. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1001841-24.2017.8.26.0323 e código 5B3D93A.



SERGIO ISRAEL DOS SANTOS
Perícias e Avaliações de Imóveis - CREA/SP: 0600303992
(12) 3105-1608 / 3105-4668 / 99728-6106 - sergioisrael@uol.com.br

fls. 155

6.1.3. CÁLCULOS ANALÍTICOS DO VALOR DA GLEBA:

I. ÁREA LOTEÁVEL DA GLEBA ($A_{\text{LOTEÁVEL}}$):

Do que foi exposto resulta que a avaliação será baseada na área total da gleba caracterizada com as descrições contidas nos respectivos títulos dominiais, deduzindo-se a "Área de Preservação Permanente" e a "Faixa Non Aedificandi" nela incidentes e que ultrapassam a superfície de 10% da área total, que pode ser ocupada como "Área Verde" do suposto loteamento, ou seja:

$$A_{\text{LOTEÁVEL}} = 19.054,00 - (2.026,50 - 19.054,00 \cdot 0,10) = 18.932,90 \text{ m}^2$$

II. VALOR UNITÁRIO BÁSICO DAS PESQUISAS DE LOTES (V_{UNIT}):

O valor unitário básico comparativo (V_{UNIT}) advém de pesquisas de lotes urbanos realizada no bairro mais próximo, sendo obtido a partir da média saneada dos elementos de loteamentos existentes nas proximidades (Parque das Rodovias), resultando em $V_{\text{UNIT}} = \text{R\$ } 233,04/\text{m}^2$.

ANEXO 03 - Planilhas de Pesquisas de Valores de Imóveis

III. DETERMINAÇÃO DA ÁREA LÍQUIDA URBANIZÁVEL (A_{LIQ}):

Para cálculo da "Área Líquida Urbanizável" (que será aproveitada para divisão em lotes), a Lei nº 6766, de 29/12/1979 e suas alterações, prevê a dedução de parcelas correspondentes às necessárias reservas de áreas de uso público: a) "área institucional" (5,00%); b) "área de lazer" (10,00%); c) "áreas de arruamento" (20,00%):

$$A_{\text{LIQ}} = (18.932,90 \text{ m}^2) \cdot (1 - 0,35) \cdot 1,00$$

$$A_{\text{LIQ}} = 12.306,39 \text{ m}^2$$

IV. VALOR TOTAL DE VENDA DOS LOTES (V_{LOTES}):

O valor total de venda dos lotes será dado por:

$$V_{\text{LOTES}} = (V_{\text{UNIT}}) \times (A_{\text{LIQ}}) \times (F_{\text{TOP}}) \times (F_{\text{ACES}}) \times (F_{\text{DESV}}) \quad \text{onde:}$$

V_{LOTES} = valor total de venda dos lotes (R\$)

V_{UNIT} = valor unitário básico de lotes (R\$ 233,04/m²)



SERGIO ISRAEL DOS SANTOS
Perícias e Avaliações de Imóveis - CREA/SP: 0600303992
(12) 3105-1608 / 3105-4668 / 99728-6106 - sergioisrael@uol.com.br

fls. 156

A_{LIQ} = área líquida urbanizável (12.306,39 m²)

F_{TOP} = fator de topografia (0,90)

F_{ACES} = fator de acessibilidade "regular" (1,00)

F_{DESV} = fator de desvalia (0,95)

Substituindo os valores, tem-se:

$V_{LOTES} = R\$ 233,04/1,00 \text{ m}^2 * 12.306,39 \text{ m}^2 * 0,90 * 1,00 * 0,95$

$V_{LOTES} = R\$ 2.452.038,00$

V. DETERMINAÇÃO DAS DESPESAS DE URBANIZAÇÃO (D_{URB}):

O valor de (D_{URB}) será determinado através da tabela denominada "Avaliação de Glebas", publicada na revista "Construção", com os últimos custos levantados para o mês de Julho/2018 e atualizados para Outubro/2018. A atualização será alcançada utilizando-se os custos dos últimos três meses (conforme demonstrado anteriormente), levando-se em consideração apenas os itens aplicáveis ao caso específico em estudo:

$$(D_{URB}) = (C_{URB}/1.000 \text{ m}^2) \times A_{LIQ}/1.000 \text{ m}^2$$

$$(D_{URB}) = R\$ 67.884,00/1.000 \text{ m}^2 * 12.306,39 \text{ m}^2$$

$$(D_{URB}) = R\$ 835.407,00$$

VI. CÁLCULO DO VALOR DA "ÁREA AVALIANDA" (V_{GLEBA}):

Com todos os valores já determinados de acordo com os cálculos acima demonstrados, podemos realizar a substituição na fórmula geral dada no capítulo anterior, ou seja: $X = (F1 * VL - F2 * Du)/F3$ e, assim, calcular o valor total da gleba avalianda. Os valores dos fatores F1, F2 e F3 encontram-se assinalados na respectiva planilha de cálculos inserida no item 10.2 deste parecer técnico:

$$V_{GLEBA} = (0,873317 \times V_L - 1,341951 \times D_u)/1,489692$$

$$V_{GLEBA} = (0,873317 * R\$ 2.452.038,00 - 1,341951 * 835.407,00) / 1,489692$$

Com base nos cálculos acima demonstrados, pode-se afirmar que o valor da gleba avalianda, com superfície total de 25.104,00 m², corresponde a:

$$V_{GLEBA \text{ MATR } 363} = R\$ 684.928,00$$

(seiscentos e oitenta e quatro mil, novecentos e vinte e oito reais)



SERGIO ISRAEL DOS SANTOS
Perícias e Avaliações de Imóveis - CREA/SP: 0600303992
(12) 3105-1608 / 3105-4668 / 99728-6106 - sergioisrael@uol.com.br

fls. 157

6.2. VALOR DAS BENFEITORIAS E ACESSÕES DO IMÓVEL RURAL:

6.2.1. VALOR DAS BENFEITORIAS DA GLEBA DA MATRÍCULA Nº 363:

- padrão	a = construção de alvenaria de tijolos do tipo médio
- instalações elétricas	a = sim
- instalações hidráulicas	a = sim
- estado de conservação	f = neces. de reparos de simples a importantes
- valor unitário básico (estimado)	= R\$ 582,68/m ²
- área de construção equivalente	= 400,40 m ² (principal + acessões)

O trabalho original da CESP, elaborado em 1997, foi atualizado pela CTEEP em Janeiro de 2005. Para a presente data, há necessidade da atualização segundo os índices do IPCA - IBGE.

O valor da construção será dado por:

$V_{SEDE} = A_{SEDE} \times Vu \times Fo \times Fr \times Fa$	onde:
V_{SEDE} = valor atual da construção	= (R\$)
A_{SEDE} = área de construção equivalente	= 400,40 m ²
Vu = valor unitário básico - CESP	= R\$ 582,68/m ²
Fo = fator de obsolescência	= $[R + k \times (1 - R)]$
R = coeficiente residual correspondente ao padrão	= (20%)
le = idade aparente da edificação em anos	= (45)
lr = idade referencial quanto ao padrão da edificação	= (60)
$ldade$ = idade porcentual (le/lr)	$\div 75,0\%$
k = coef. Ross-Heideck (função idade referencial)	$\div (0,344)$
$Fcork$ = coef. Ross-Heideck (função idade referencial) corrigido	= (0,229)
$Fobs$ = fator de obsolescência segundo o estado de conserv.	= (0,383)
Fr = fator de redução para o local	= (1,000)
Fa = fator de atualização segundo o IPCE, dado por:	
# índice do IPCA de Jan/2005	= (2.412,83)
# índice do IPCA (último publicado) = out/18	= (5.103,69)

Substituindo os valores e com os arredondamentos permitidos, tem-se:

$$V_{SEDE} = 400,40 \text{ m}^2 \times R\$ 582,68/\text{m}^2 \times [(0,20 + 0,229 \times (1 - 0,20))] \\ 1,000 \times 5.103,69 / 2.412,83$$

$$V_{SEDE} = 400,40 \text{ m}^2 \times R\$ 472,30/\text{m}^2$$

R\$ 189.107,00

(cento e oitenta e nove mil, cento e sete reais)



SERGIO ISRAEL DOS SANTOS
Perícias e Avaliações de Imóveis - CREA/SP: 0600303992
(12) 3105-1608 / 3105-4668 / 99728-6106 - sergioisrael@uol.com.br

fls. 158

6.3. VALOR TOTAL DO IMÓVEL DA MATRÍCULA N° 363:

Depois de apurados o valor da gleba e o valor das benfeitorias, pode-se deduzir o valor total da chácara formada pela gleba da Matrícula n° 363, situada na zona rural de Lorena - SP:

• V _{GLEBA MATR 363} =	R\$ 684.928,00
• V _{BENFEITORIAS} =	R\$ 189.107,00
• V _{SÍTIO} =	R\$ 874.035,00

Portanto, o valor total da chácara formada pelas **gleba da Matrícula n° 363**, totalizando superfície de 19.054,00 m², com os arredondamentos permitidos conforme o item 7.7.1 da norma NBR 14653-1, corresponde a:

V_{MATR. 363} = R\$ 874.000,00
(oitocentos e setenta e quatro mil reais)



SERGIO ISRAEL DOS SANTOS
Perícias e Avaliações de Imóveis - CREA/SP: 0600303992
(12) 3105-1608 / 3105-4668 / 99728-6106 - sergioisrael@uol.com.br

fls. 159

7. CÁLCULO DO VALOR DO IMÓVEL DA MATRÍCULA N° 2.975:

- área avalianda a considerar = **6.050,00 m²**

7.1. MATRÍCULA N° 2.975 - PREMISSAS DO MÉTODO INVOLUTIVO:

Neste caso valem as mesmas premissas apresentadas por ocasião do cálculo do valor da gleba anterior, alterando-se apenas alguns vetores para adequação ao tamanho da área em estudo.

Assim, determinando-se o valor que a mesma poderia alcançar com a venda de lotes urbanizados, o lucro do empreendimento e as despesas com a implantação do desmembramento, pode-se determinar o valor da gleba bruta. Para aplicação do Método Involutivo foram estabelecidos alguns outros parâmetros, além de determinados valores, como abaixo apontados:

t = Prazo total do empreendimento, incluindo compra, documentação, projetos, implantação e vendas = 18 meses

V_G = Valor total da gleba bruta (incógnita)

V_L = Valor de venda total dos lotes

D_c = Despesas relativas à aquisição da gleba = 3,20%

r_1 = Taxa mensal dos capitais investidos = 1,00% ao mês

D_u = Despesas de urbanização (serviços de topografia, projetos e plantas do loteamento, aprovações de projetos, abertura de picadas, demarcação de ruas e quadras. Se houver projeto aprovado ou estudos comprovados para implantação de loteamento, será deduzido 50% do valor de serviços gerais de terraplenagem; iluminação, etc. Para cálculo dessas despesas serão utilizadas as tabelas do trabalho "Avaliações de Glebas", da empresa Guilherme Martins Engenharia de Avaliações S/C Ltda., publicadas na revista "Construção", da Editora PINI Ltda.

n = Prazo para concretização das vendas de todos os lotes = 12 meses



SERGIO ISRAEL DOS SANTOS
Perícias e Avaliações de Imóveis - CREA/SP: 0600303992
(12) 3105-1608 / 3105-4668 / 99728-6106 - sergioisrael@uol.com.br

fls. 160

v = Taxa de valorização média dos lotes = 0,50% ao mês

D_v = Despesas relativas às vendas dos lotes urbanizados = 6,00% (considerando que ocorrerão despesas de comissões de corretores e outras referentes a empreendimentos particulares)

it_1 = Taxa de imposto territorial (gleba) durante a fase de urbanização = 12,68% ao ano = 1,00% ao mês

it_2 = Taxa de imposto territorial dos lotes durante a fase de venda = 12,68% ao ano = 1,00% ao mês

L = Lucro do empreendimento = 20,00% (por se tratar de empreendimento particular há objetivo de lucro monetário)

r_2 = Taxa dos capitais realizados = 12,68% ao ano = 1,00% ao mês

m = Taxa de desconto do imposto territorial pelo beneficiamento da gleba, dada pela Prefeitura = 0% ao ano

k_1 = Relação entre valor de mercado e valor fiscal da gleba = 1

k_2 = Relação entre valor de mercado e valor fiscal do lote = 1

A fórmula geral do Método Involutivo, conforme abaixo exposta em seus termos específicos, resulta em:

$$V_{\text{Gleba}} = (0,822774 \times V_L - 1,155374 \times D_u) / 1,240019$$



SERGIO ISRAEL DOS SANTOS
Perícias e Avaliações de Imóveis - CREA/SP: 0600303992
(12) 3105-1608 / 3105-4668 / 99728-6106 - sergioisrael@uol.com.br

fls. 161

7.1.1. PLANILHA RESUMO DE CÁLCULO DO VALOR DA GLEBA:

t =	18 meses	$X \cdot (1 + r1)^t$	t = tempo total do empreendimento	1,196147	X	-	
Dc =	3,20%	$Dc \cdot X \cdot (1 + r1)^t$		0,038323	X	46,00%	
r1 =	1,0000%	$Du/(t-n) \cdot (Ar1)^{(t-n)} \cdot (1 + r1)^n$		1,155374	Du	12,68%	
n =	12 meses	$Dv \cdot (VL/n^2) \cdot ((1 + v)^t - (1 + v)^{(t-n)})/v \cdot Ar1^n$		0,067166	VL	-	
v =	0,5000%	$it1 \cdot (X/k1) \cdot (1 + v)^{(t-n)/2} \cdot Ar1^{(t-n)} \cdot (1 + r1)^n$		0,005548	X	6,17%	
Dv =	6,00%	$it2 \cdot (1 - m) \cdot VL/2n \cdot K2 \cdot [n \cdot (1 + v)^{(t-n)} + (1 + v)^{(t-1)}] \cdot Ar1^n$		0,005605	VL	100,00%	
it1 =	1,0000%	$L \cdot VL/n^2 \cdot ((1 + v)^t - (1 + v)^{(t-n)})/v \cdot Ar2^n$		0,223886	VL	12,68%	
it2 =	1,0000%	$VL/n^2 \cdot ((1 + v)^t - (1 + v)^{(t-n)})/v \cdot Ar2^n$		1,119432	VL	12,68%	
L =	20,00%	Em caráter simplista, poderíamos dizer que o método involutivo implicaria no cálculo do valor que se poderia despendar para aquisição da gleba bruta de modo que o valor de venda dos lotes resultantes de seu parcelamento resultasse em valor suficiente para compensar todos os custos e o lucro que se poderia obter ao final do empreendimento, ou seja:				0,00%	
r2 =	1,0000%					taxas	12,68%
m =	0,00%					ao ano	0,00%
k1 =	1						0,00%
k2 =	1	V LOTES = X + D + L				0,00%	
CUSTOS DE URBANIZAÇÃO POR MÓDULO DE 1.000 m²							
Discriminação dos itens de serviços		jul/18	média das diferenças	f. ajuste	out/18		
serviços de topografia		2.112,00	0,00	1,00	2.112,00		
terraplenagem leve		-	0,00	1,00	-		
terraplenagem médio		3.816,00	0,00	1,00	3.816,00		
terraplenagem pesado		-	0,00	1,00	-		
rede de água potável		8.880,00	0,00	1,00	8.880,00		
rede de esgoto		19.380,00	0,00	1,00	19.380,00		
drenagem de águas pluviais - galerias		7.704,00	0,00	1,00	7.704,00		
drenagem de águas pluviais - guias e sarjetas		6.192,00	0,00	1,00	6.192,00		
pavimentação		16.872,00	0,00	1,00	16.872,00		
rede de iluminação pública		2.928,00	0,00	1,00	2.928,00		
custos de urbanização por módulo/1.000 m²		67.884,00			67.884,00		
CÁLCULOS DOS TOTAIS							
Porcentual de aproveitamento da gleba em lotes	Área Total da Gleba Avalianda (A)		6.050,00		Número aproximado de lotes tipo-padrão, com área de 250,00 m²		
	Faixa "non aedificandi"		1.930,00				
65,0% = 0,65	Área Loteável (Al)		4.120,00				
Valor unitário calculado segundo as pesquisas	Área Líquida Urbanizável (Aliq) = (Al) x 0,65 x 1,00		2.678,00				
	Venda Lotes (VL) = (Vu) x (Aliq) x (Ftop) x (Faces) x (Fdesv)		561.673,00				
Vu = 233,04	Desp. de Urbanização (Du) = (Custo/1.000 m²) x (Aliq) x (Fr)		181.793,00		11		
(Ftop) = 0,90	FATORES						
(Faces) = 1,00	F1 = Fator de Multiplicação de VL, dado por				0,822774		
(Fdesv) = 1,00	F2 = Fator de Multiplicação de Du, dado por				1,155374		
(Fred) = 1,00	F3 = Fator de equalização do valor total da gleba, dado por				1,240019		
CÁLCULO DO VALOR DA GLEBA BRUTA							
X =	(F1 * VL - F2 * Du) / F3				Valor Unitário da Gleba Bruta		
Valor da gleba avalianda com área de =				6.050,00 m²			
X =	R\$ 203.296,00				33,60		

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por SERGIO ISRAEL DOS SANTOS e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 27/11/2018 às 09:44, sob o número WLNA18700318040. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1001841-24.2017.8.26.0323 e código 5B3D93A.



SERGIO ISRAEL DOS SANTOS
Perícias e Avaliações de Imóveis - CREA/SP: 0600303992
(12) 3105-1608 / 3105-4668 / 99728-6106 - sergioisrael@uol.com.br

fls. 162

7.1.2. CÁLCULOS ANALÍTICOS DO VALOR DA GLEBA - MATR. N° 2.975:

I. ÁREA LOTEÁVEL DA GLEBA ($A_{\text{LOTEÁVEL}}$):

Do que foi exposto resulta que a avaliação será baseada na área total da gleba caracterizada com as descrições contidas nos respectivos títulos dominiais, deduzindo-se a área da "*Faixa Non Aedificandi*" nela incidentes e que ultrapassa a superfície de 10% da área total, que pode ser ocupada como "*Área Verde*" do suposto loteamento, ou seja:

$$A_{\text{LOTEÁVEL}} = 6.050,00 - (2.535,00 - 6.050,00 \cdot 0,10) = 4.120,00 \text{ m}^2$$

II. VALOR UNITÁRIO BÁSICO DAS PESQUISAS DE LOTES (V_{UNIT}):

O valor unitário básico comparativo (V_{UNIT}) advém de pesquisas de lotes urbanos realizada no bairro mais próximo, sendo obtido a partir da média saneada dos elementos de loteamentos existentes nas proximidades (Parque das Rodovias), resultando em $V_{\text{UNIT}} = \text{R\$ } 233,04/\text{m}^2$.

ANEXO 03 - Planilhas de Pesquisas de Valores de Imóveis

III. DETERMINAÇÃO DA ÁREA LÍQUIDA URBANIZÁVEL (A_{LIQ}):

Para cálculo da "Área Líquida Urbanizável" (que será aproveitada para divisão em lotes), a Lei n° 6766, de 29/12/1979 e suas alterações, prevê a dedução de parcelas correspondentes às necessárias reservas de áreas de uso público: a) "área institucional" (5,00%); b) "área de lazer" (10,00%); c) "áreas de arruamento" (20,00%):

$$A_{\text{LIQ}} = (4.120,00 \text{ m}^2) \cdot (1 - 0,35) \cdot 1,00$$

$$A_{\text{LIQ}} = 2.678,00 \text{ m}^2$$

IV. VALOR TOTAL DE VENDA DOS LOTES (V_{LOTES}):

O valor total de venda dos lotes será dado por:

$$V_{\text{LOTES}} = (V_{\text{UNIT}}) \times (A_{\text{LIQ}}) \times (F_{\text{TOP}}) \times (F_{\text{ACES}}) \times (F_{\text{DESV}}) \quad \text{onde:}$$

V_{LOTES} = valor total de venda dos lotes (R\$)

V_{UNIT} = valor unitário básico de lotes (R\$ 233,04/m²)



SERGIO ISRAEL DOS SANTOS
Perícias e Avaliações de Imóveis - CREA/SP: 0600303992
(12) 3105-1608 / 3105-4668 / 99728-6106 - sergioisrael@uol.com.br

fls. 163

A_{LIQ} = área líquida urbanizável (2.678,00 m²)

F_{TOP} = fator de topografia (0,90)

F_{ACES} = fator de acessibilidade "regular" (1,00)

F_{DESV} = fator de desvalia (1,00)

Substituindo os valores, tem-se:

$V_{LOTES} = R\$ 233,04 / 1,00 \text{ m}^2 * 2.678,00 \text{ m}^2 * 0,90 * 1,00 * 1,00$

$V_{LOTES} = R\$ 561.673,00$

V. DETERMINAÇÃO DAS DESPESAS DE URBANIZAÇÃO (D_{URB}):

O valor de (D_{URB}) será determinado através da tabela denominada "Avaliação de Glebas", publicada na revista "Construção", com os últimos custos levantados para o mês de Julho/2018 e atualizados para Outubro/2018. A atualização será alcançada utilizando-se os custos dos últimos três meses (conforme demonstrado anteriormente), levando-se em consideração apenas os itens aplicáveis ao caso específico em estudo:

$$(D_{URB}) = (C_{URB} / 1.000 \text{ m}^2) \times A_{LIQ} / 1.000 \text{ m}^2$$

$$(D_{URB}) = R\$ 67.884,00 / 1.000 \text{ m}^2 * 2.678,00 \text{ m}^2$$

$$(D_{URB}) = R\$ 181.793,00$$

VI. CÁLCULO DO VALOR DA "ÁREA AVALIANDA" (V_{GLEBA}):

Com todos os valores já determinados de acordo com os cálculos acima demonstrados, podemos realizar a substituição na fórmula geral dada no capítulo anterior, ou seja: $X = (F1 * VL - F2 * Du) / F3$ e, assim, calcular o valor total da gleba avalianda. Os valores dos fatores F1, F2 e F3 encontram-se assinalados na respectiva planilha de cálculos inserida no item 10.2 deste parecer técnico:

$$V_{GLEBA} = (0,822774 \times V_L - 1,155374 \times D_u) / 1,240019$$

$$V_{GLEBA} = (0,822774 * R\$ 561.673,00 - 1,155374 * 181.793,00) / 1,240019$$

Com base nos cálculos acima demonstrados, pode-se afirmar que o valor da gleba avalianda, com superfície total de 25.104,00 m², corresponde a:

$$V_{GLEBA \text{ MATR } 2.975} = R\$ 203.296,00$$

(duzentos e três mil, duzentos e noventa e seis reais)



SERGIO ISRAEL DOS SANTOS
Perícias e Avaliações de Imóveis - CREA/SP: 0600303992
(12) 3105-1608 / 3105-4668 / 99728-6106 - sergioisrael@uol.com.br

fls. 164

7.2. VALOR DAS BENFEITORIAS E ACESSÕES DO IMÓVEL RURAL:

7.2.1. VALOR DAS BENFEITORIAS DA GLEBA DA MATRÍCULA Nº 2.975:

- padrão	b = construção de alvenaria de tijolos do tipo modesto
- instalações elétricas	a = sim
- instalações hidráulicas	a = sim
- estado de conservação	f = neces. de reparos de simples a importantes
- valor unitário básico (estimado)	= R\$ 539,06/m ²
- área de construção equivalente	= 121,86 m ² (principal + acessões)

O trabalho original da CESP, elaborado em 1997, foi atualizado pela CTEEP em Janeiro de 2005. Para a presente data, há necessidade da atualização segundo os índices do IPCA - IBGE.

O valor da construção será dado por:

$V_{SEDE} = A_{SEDE} \times V_u \times F_o \times F_r \times F_a$	onde:
V_{SEDE} = valor atual da construção	= (R\$)
A_{SEDE} = área de construção equivalente	= 121,86 m ²
V_u = valor unitário básico - CESP	= R\$ 539,06/m ²
F_o = fator de obsolescência	= $[R + k \times (1 - R)]$
R = coeficiente residual correspondente ao padrão	= (20%)
I_e = idade aparente da edificação em anos	= (45)
I_r = idade referencial quanto ao padrão da edificação	= (60)
I_{idade} = idade porcentual (I_e/I_r)	÷ 75,0%
k = coef. Ross-Heideck (função idade referencial)	÷ (0,344)
F_{cork} = coef. Ross-Heideck (função idade referencial) corrigido	= (0,229)
F_{obs} = fator de obsolescência segundo o estado de conserv.	= (0,383)
F_r = fator de redução para o local	= (1,000)
F_a = fator de atualização segundo o IPCE, dado por:	
# índice do IPCA de Jan/2005	= (2.412,83)
# índice do IPCA (último publicado) = out/18	= (5.103,69)

Substituindo os valores e com os arredondamentos permitidos, tem-se:

$$V_{SEDE} = \frac{121,86 \text{ m}^2 \times R\$ 539,06/\text{m}^2 \times [(0,20 + 0,229 \times (1 - 0,20))]}{1,000 \times 5.103,69 / 2.412,83}$$

$$V_{SEDE} = 121,86 \text{ m}^2 \times R\$ 436,94/\text{m}^2$$

R\$ 53.245,00

(cinquenta e três mil, duzentos e quarenta e cinco reais)



SERGIO ISRAEL DOS SANTOS
Perícias e Avaliações de Imóveis - CREA/SP: 0600303992
(12) 3105-1608 / 3105-4668 / 99728-6106 - sergioisrael@uol.com.br

fls. 165

7.3. VALOR TOTAL DO IMÓVEL DA MATRÍCULA N° 2.975:

Depois de apurados o valor da gleba e o valor das benfeitorias, pode-se deduzir o valor total da chácara formada pela gleba da Matrícula n° 2.975, situada na zona rural de Lorena - SP:

• $V_{\text{GLEBA MATR 2.975}} =$	R\$ 203.296,00
• $V_{\text{BENFEITORIAS}} =$	R\$ 53.245,00
• $V_{\text{SÍTIO}} =$	R\$ 256.541,00

Portanto, o valor total da chácara formada pelas gleba da Matrícula n° 2.975, totalizando superfície de 6.050,00 m², com os arredondamentos permitidos conforme o item 7.7.1 da norma NBR 14653-1, corresponde a:

$V_{\text{MATR. 2.975}} = \text{R\$ } 256.500,00$
(duzentos e cinquenta e seis mil e quinhentos reais)

8. VALOR TOTAL DO IMÓVEL RURAL - MATRÍCULAS 363 e 2.975:

Depois de apurados os valores da gleba da Matrícula n° 363 e da gleba da Matrícula n° 2.975, pode-se deduzir o valor total da chácara formada por ambas, conforme segue:

• $V_{\text{MATR 363}} =$	R\$ 874.000,00
• $V_{\text{MATR 2.975}} =$	R\$ 256.500,00
• $V_{\text{SÍTIO}} =$	R\$ 1.130.500,00

Portanto, o valor total da chácara formada pelas glebas da Matrícula n° 363 e da Matrícula n° 2.975, com os arredondamentos permitidos conforme o item 7.7.1 da norma NBR 14653-1, corresponde a:

$V_{\text{MATR 363 + MATR. 2.975}} = \text{R\$ } 1.130.500,00$
(um milhão, cento e trinta mil e quinhentos reais)



SERGIO ISRAEL DOS SANTOS
Perícias e Avaliações de Imóveis - CREA/SP: 0600303992
(12) 3105-1608 / 3105-4668 / 99728-6106 - sergioisrael@uol.com.br

fls. 166

IMÓVEIS SITUADOS NA ZONA URBANA

MATRÍCULA Nº 6.741 - "LOTE 14"
(fls. 27/31)

MATRÍCULA Nº 6.742 - "LOTE 15"
(fls. 32/36)

MATRÍCULA Nº 6.743 - "LOTE 16"
(fls. 37/40)

MATRÍCULA Nº 6.744 - "LOTE 17"
(fls. 41/45)

MATRÍCULA Nº 6.746 - "LOTE 19"
(fls. 46/50)

MATRÍCULA Nº 6.747 - "LOTE 20"
(fls. 51/55)

"Quadra M"

Loteamento "*Parque Mondesir*"

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por SERGIO ISRAEL DOS SANTOS e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 27/11/2018 às 09:44, sob o número WLNA18700316040. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1001841-24.2017.8.26.0323 e código 5B3D93A.



9. CARACTERÍSTICAS GERAIS DO IMÓVEIS URBANOS:

9.1. LOCALIZAÇÃO:

Os 6 (seis) lotes de terrenos contemplados no presente trabalho são contíguos e encontram-se desocupados. Pertencem todos à mesma "Quadra M" do loteamento "Parque Mondesir", com frentes para a Rua Piauí e para a Rua Rubens Domingues Áquila. A quadra de situação é formada pela Rua Piauí, Rua Rubens Domingues Áquila, Rua Eunice B. Galvão e Rua Aspirante Roberto Eduardo Areco.

A distância aproximada em relação ao centro histórico e comercial da cidade (Praça Dr. Arnolfo de Azevedo) é de 2,2 km (*dois mil e duzentos metros*).

9.2. REGIÃO DO ENTORNO - MELHORAMENTOS PÚBLICOS, RELEVO, SOLO:

A região é dotada de todos os melhoramentos e serviços públicos convencionais, destacando-se: redes de energia elétrica domiciliar e de iluminação pública, redes de água tratada, de captação de esgotos e de drenagem de águas pluviais, rede telefônica, pavimentação asfáltica e em bloquetes, limpeza pública e coleta de lixo.

Por se tratar de loteamento com características próprias de zona residencial há restrita disponibilidade de pontos comerciais e de serviços no mencionado empreendimento, tratando-se de região de ocupação de média densidade, com predominância de edificações térreas e assobradadas, com construções cujos parâmetros construtivos podem ser classificados entre o padrão "*simples*" e o padrão "*superior*".

9.3. CARACTERÍSTICAS ESPECÍFICAS:

Não há edificações ou benfeitorias nos lotes objetos da avaliação. Também não há vedos de fechamento ao longo dos perímetros dos mesmos. Todos se encontram terraplenados e com cotas altimétricas dos terrenos acima do nível do arruamento público.

Os lotes, em sua conformação natural, apresentam formatos irregulares. Para efeito de avaliação serão consideradas as dimensões tituladas que constam nas respectivas matrículas. O relevo da região circunvizinha é suavemente ondulado e, aparentemente, o solo é seco e firme, apresentando evidências de boa consistência e de resistência para a construção civil. A acessibilidade é fácil e direta, sendo realizada pela malha viária local, toda pavimentada.



SERGIO ISRAEL DOS SANTOS
Perícias e Avaliações de Imóveis - CREA/SP: 0600303992
(12) 3105-1608 / 3105-4668 / 99728-6106 - sergioisrael@uol.com.br

fls. 168

croqui de localização sobre cópia parcial da planta do loteamento



51

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por SERGIO ISRAEL DOS SANTOS e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 27/11/2018 às 09:44, sob o número WLNA18700316040. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1001841-24.2017.8.26.0323 e código 5B3D93A.



SERGIO ISRAEL DOS SANTOS
Perícias e Avaliações de Imóveis - CREA/SP: 0600303992
(12) 3105-1608 / 3105-4668 / 99728-6106 - sergioisrael@uol.com.br

fls. 169

9.4. DOCUMENTAÇÃO FOTOGRÁFICA:



FOTO 15: Imagem obtida do programa *Google Earth* com a localização dos lotes que serão avaliados na Quadra M do Loteamento *Parque Mondesir*.

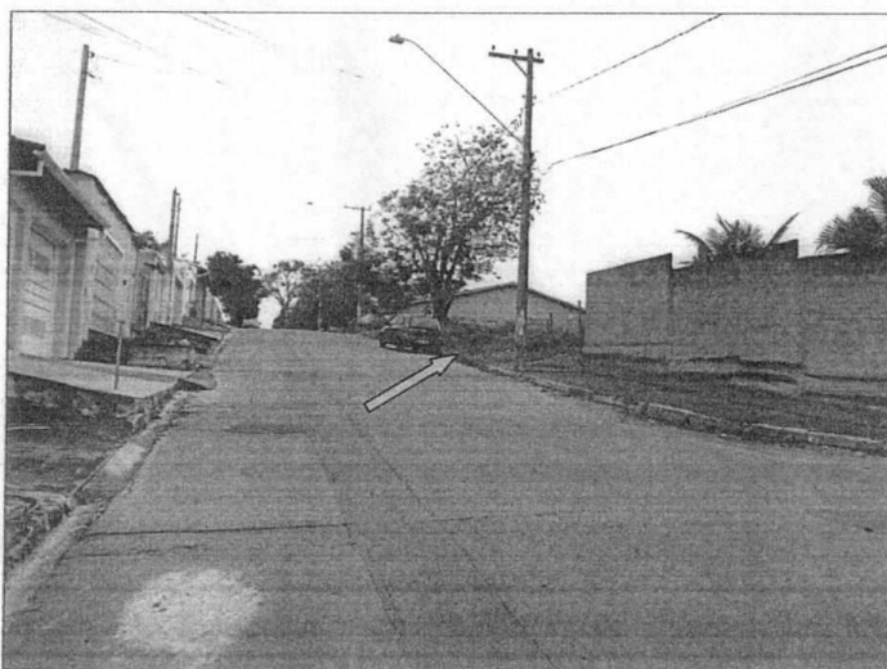


FOTO 16: Vista parcial da Rua Piauí, podendo-se observar alguns dos melhoramentos públicos existentes nas proximidades dos lotes avaliandos (à direita).

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por SERGIO ISRAEL DOS SANTOS e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 27/11/2018 às 09:44, sob o número WLNA18700316040. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1001841-24.2017.8.26.0323 e código 5B3D93A.



SERGIO ISRAEL DOS SANTOS
Perícias e Avaliações de Imóveis - CREA/SP: 0600303992
(12) 3105-1608 / 3105-4668 / 99728-6106 - sergioisrael@uol.com.br

fls. 170

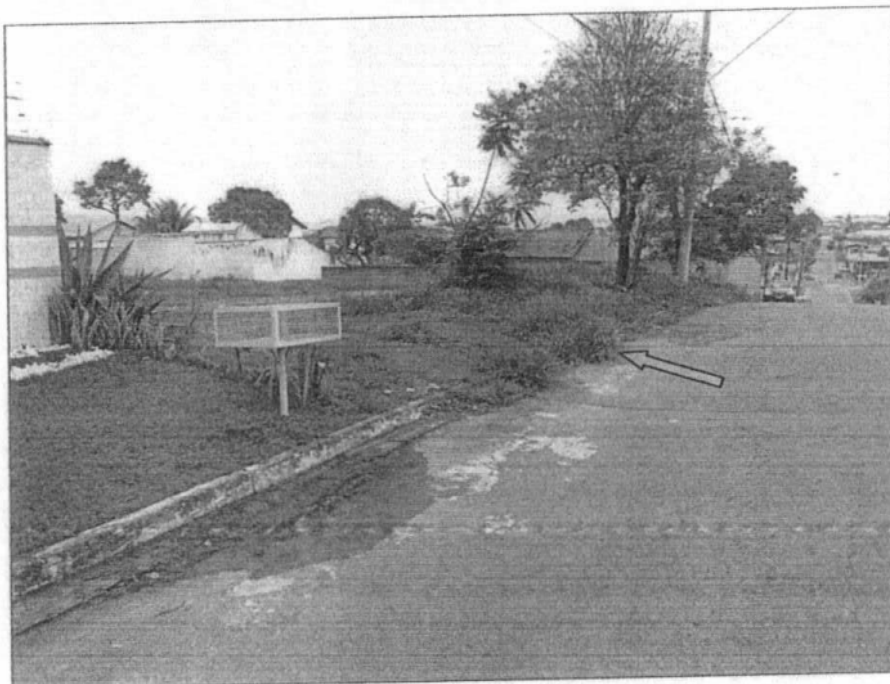


FOTO 17: O "Lote 14", o "Lote 15", o "Lote 16" e o "Lote 17" possuem frentes para a Rua Piauí.

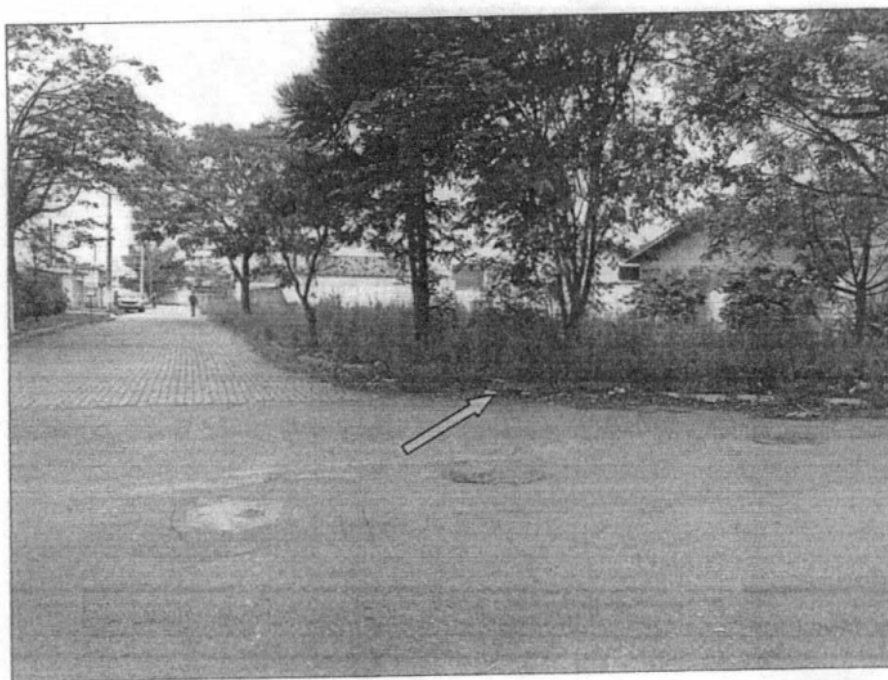


FOTO 18: O "Lote 19" está situado na esquina da Rua Piauí com a Rua Rubens Domingues Áquila.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por SERGIO ISRAEL DOS SANTOS e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 27/11/2018 às 09:44, sob o número WLNA18700316040. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1001841-24.2017.8.26.0323 e código 5B3D93A.



SERGIO ISRAEL DOS SANTOS
Perícias e Avaliações de Imóveis - CREA/SP: 0600303992
(12) 3105-1608 / 3105-4668 / 99728-6106 - sergioisrael@uol.com.br

fls. 171



FOTO 19: O "Lote 20" é de frente para a Rua Rubens Domingues Áquila.



FOTO 20: Vista interna de parte dos lotes com frente para a Rua Piauí.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por SERGIO ISRAEL DOS SANTOS e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 27/11/2018 às 09:44, sob o número WLNA18700316040. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1001841-24.2017.8.26.0323 e código 5B3D93A.



SERGIO ISRAEL DOS SANTOS
Perícias e Avaliações de Imóveis - CREA/SP: 0600303992
(12) 3105-1608 / 3105-4668 / 99728-6106 - sergioisrael@uol.com.br

fls. 172

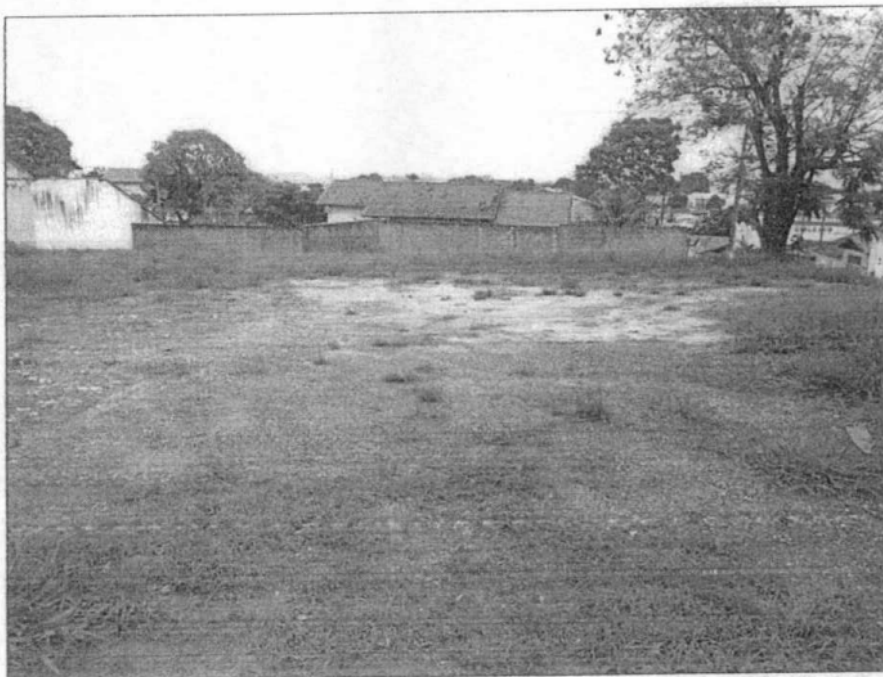


FOTO 21: Vista parcial interna do "Lote 20", que possui frente para a Rua Rubens Domingues Águila.

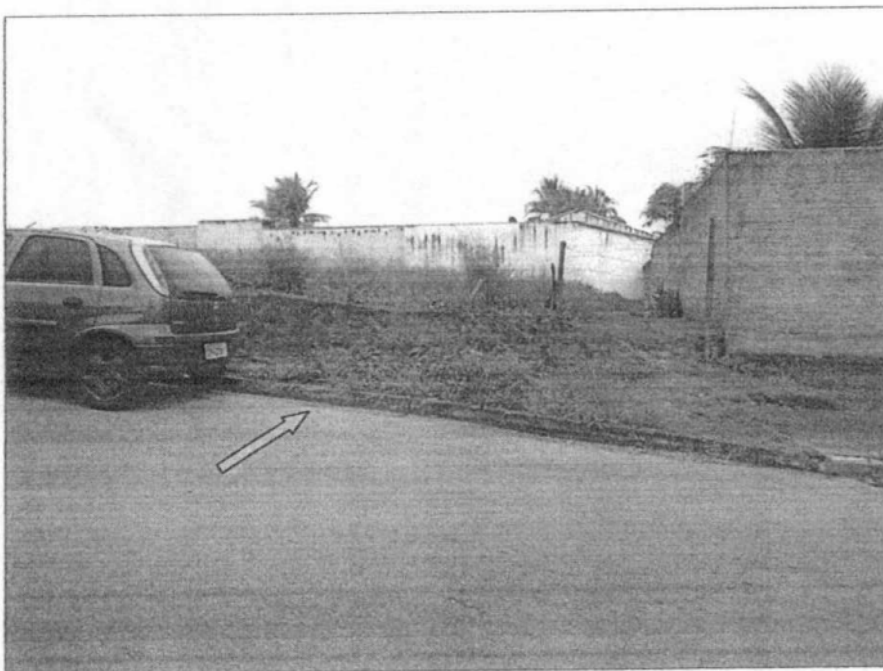


FOTO 22: Divisa do "Lote 14" com o vedado de fechamento da edificação erigida no "Lote 13" (à direita).



10. FORMATAÇÃO DA AVALIAÇÃO - IMÓVEIS URBANOS:

10.1. PARCELA-TERRENO:

A avaliação será elaborada com base em pesquisas de valores de terrenos, efetuadas junto a imobiliárias e vizinhanças do imóvel avaliando, aplicando-se o Método Comparativo de Dados de Mercado. É recomendável que sejam utilizados dados de mercado com atributos os mais semelhantes possíveis aos do imóvel avaliando e que sejam contemporâneos. O valor unitário comparativo (V_{COMP}) será obtido a partir da homogeneização dos valores unitários:

$$(V_{COMP}) = (V_{UNIT}) \times \{ 1 + [(C_{FREN} - 1) + (C_{PROF} - 1) + (C_{ESQ} - 1) + (C_{TOP} - 1) + (C_{NIV} - 1) + (C_{SUP} - 1) + (C_{FORM} - 1) + (C_{TRANSP} - 1) + (C_{ATUALIZ} - 1) + (C_{AREA} - 1)] \}$$

10.2. METODOLOGIA:

No presente trabalho será aplicado o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado conforme preconiza a norma NBR-14653-1 em seu item 8.2.1:

“Identifica o valor de mercado do bem por meio de tratamento técnico dos atributos dos elementos comparáveis, constituintes da amostra”.

10.3. TRATAMENTO CIENTÍFICO:

Conforme preconiza a norma NBR-14653 em seu item 8.2.1.4.1, faremos tratamentos das amostras através de fatores:

“tratamento por fatores: homogeneização por fatores e critérios fundamentados por estudos conforme 8.2.1.4.2, e posterior análise estatística dos resultados homogeneizados”.

“O tratamento por fatores é aplicável a uma amostra composta por dados de mercado com as características mais próximas possíveis do imóvel avaliando”.

ANEXO 03 - Pesquisa de Valores



SERGIO ISRAEL DOS SANTOS
Perícias e Avaliações de Imóveis - CREA/SP: 0600303992
(12) 3105-1608 / 3105-4668 / 99728-6106 - sergioisrael@uol.com.br

fls. 174

11. AVALIAÇÃO DOS IMÓVEIS URBANOS:

11.1. "LOTE 14" - "QUADRA M" - MATRÍCULA N° 6.741:

No cálculo do valor do terreno será considerada a situação de localização e as demais características físicas discriminadas na ficha de vistoria conforme apresentado a seguir:

$$Vt = At \times Vu / [1 + ((Fp/Fr)^f - 1) + ((Pe/Pm)^p - 1) + ((F_{esq}) - 1) + ((F_{top}) - 1) + ((F_{niv}) - 1) + ((F_{sup}) - 1) + ((F_{form}) - 1) + ((F_{transp}) - 1) + ((F_{atual}) - 1) + ((F_{área}) - 1)]$$

Vt	= valor do terreno	= (R\$)
At	= área do terreno	= (382,44 m ²)
Vu	= valor unitário básico de terreno	= (R\$ 406,34/m ²)
Fp	= frente projetada real	= (12,00 m)
Fr	= frente de referência	= (12,00 m)
f	= expoente do coeficiente de frente	= 0,2
Pe	= profundidade equivalente	= 36,00
Pm	= intervalo de profundidade normal (m)	⇒ 20,00 a 50,00
p	= expoente do coeficiente de profundidade:	
	a) se: Pma >= Pe >= Pmi	⇒ n2 = 0,00
	b) se: Pe < 20,00 m ou Pe > 40,00 m	⇒ n2 = 0,50
Ft	= fator de relevo/topografia	= 1,000
Fc	= fator de consistência do terreno	= 1,000
F _{Esq}	= fator de esquina ou de frente múltipla	= 1,000
F _{Form}	= fator de formato do terreno	= 1,000
F _{Área}	= fator de homogeneização pela área	⇒ Fa = (ar / a) ^ n3
	a) se diferença até 30%	⇒ n3 = 1/4 ou 0,25
	b) se diferença maior que 30%	⇒ n3 = 1/8 ou 0,125

Substituindo-se os valores e com os arredondamentos permitidos, tem-se:

$$Vt = (382,44 \text{ m}^2) \times (R\$ 406,34/\text{m}^2) / (1 + -0,036 + 0,000 + 0,000 + 0,000 + 0,000 + 0,031 + 0,053 + 0,000 + 0,000)$$

$$Vt = (382,44 \text{ m}^2) \times (R\$ 387,82/1,00 \text{ m}^2)$$

$$V_{\text{LOTE 14}} = R\$ 148.318,00$$

(cento e quarenta e oito mil, trezentos e dezoito reais)

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por SERGIO ISRAEL DOS SANTOS e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 27/11/2018 às 09:44, sob o número WLNA18700316040. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1001841-24.2017.8.26.0323 e código 5B3D93A.



11.2. "LOTE 15" - "QUADRA M" - MATRÍCULA Nº 6.742:

No cálculo do valor do terreno será considerada a situação de localização e as demais características físicas discriminadas na ficha de vistoria conforme apresentado a seguir:

$$Vt = At \times Vu / [1 + ((Fp/Fr)^f - 1) + ((Pe/Pm)^p - 1) + ((Fesq) - 1) + ((Ftop) - 1) + ((Fniv) - 1) + ((Fsup) - 1) + ((Fform) - 1) + ((Ftransp) - 1) + ((Fatual) - 1) + ((Fárea) - 1)]$$

Vt	= valor do terreno	= (R\$)
At	= área do terreno	= (364,45 m ²)
Vu	= valor unitário básico de terreno	= (R\$ 406,34/m ²)
Fp	= frente projetada real	= (12,00 m)
Fr	= frente de referência	= (12,00 m)
f	= expoente do coeficiente de frente	= 0,2
Pe	= profundidade equivalente	= 36,00
Pm	= intervalo de profundidade normal (m)	⇒ 20,00 a 50,00
p	= expoente do coeficiente de profundidade:	
	a) se: Pma >= Pe >= Pmi	⇒ n2 = 0,00
	b) se: Pe < 20,00 m ou Pe > 40,00 m	⇒ n2 = 0,50
Ft	= fator de relevo/topografia	= 1,000
Fc	= fator de consistência do terreno	= 1,000
F _{Esq}	= fator de esquina ou de frente múltipla	= 1,000
F _{Form}	= fator de formato do terreno	= 1,000
F _{Área}	= fator de homogeneização pela área	⇒ Fa = (ar / a) ^ n3
	a) se diferença até 30%	⇒ n3 = 1/4 ou 0,25
	b) se diferença maior que 30%	⇒ n3 = 1/8 ou 0,125

Substituindo-se os valores e com os arredondamentos permitidos, tem-se:

$$Vt = (364,45 \text{ m}^2) \times (R\$ 406,34/\text{m}^2) / (1 + -0,051 + 0,000 + 0,000 + 0,000 + 0,000 + 0,031 + 0,053 + 0,000 + 0,000)$$

$$Vt = (364,45 \text{ m}^2) \times (R\$ 393,57/1,00 \text{ m}^2)$$

$$V_{\text{LOTE 15}} = R\$ 143.437,00$$

(cento e quarenta e três mil, quatrocentos e trinta e sete reais)



SERGIO ISRAEL DOS SANTOS
Perícias e Avaliações de Imóveis - CREA/SP: 0600303992
(12) 3105-1608 / 3105-4668 / 99728-6106 - sergioisrael@uol.com.br

fls. 176

11.3. "LOTE 16" - "QUADRA M" - MATRÍCULA Nº 6.743:

No cálculo do valor do terreno será considerada a situação de localização e as demais características físicas discriminadas na ficha de vistoria conforme apresentado a seguir:

$$Vt = At \times Vu / [1 + ((Fp/Fr)^f - 1) + ((Pe/Pm)^p - 1) + ((Fesq) - 1) + ((Ftop) - 1) + ((Fniv) - 1) + ((Fsup) - 1) + ((Fform) - 1) + ((Ftransp) - 1) + ((Fatual) - 1) + ((Fárea) - 1)]$$

Vt	= valor do terreno	= (R\$)
At	= área do terreno	= (441,00 m ²)
Vu	= valor unitário básico de terreno	= (R\$ 406,34/m ²)
Fp	= frente projetada real	= (12,00 m)
Fr	= frente de referência	= (12,00 m)
f	= expoente do coeficiente de frente	= 0,2
Pe	= profundidade equivalente	= 36,00
Pm	= intervalo de profundidade normal (m)	⇒ 20,00 a 50,00
p	= expoente do coeficiente de profundidade:	
	a) se: Pma >= Pe >= Pmi	⇒ n2 = 0,00
	b) se: Pe < 20,00 m ou Pe > 40,00 m	⇒ n2 = 0,50
Ft	= fator de relevo/topografia	= 1,000
Fc	= fator de consistência do terreno	= 1,000
F _{Esq}	= fator de esquina ou de frente múltipla	= 1,000
F _{Form}	= fator de formato do terreno	= 1,000
F _{Área}	= fator de homogeneização pela área	⇒ Fa = (ar / a) ^ n3
	a) se diferença até 30%	⇒ n3 = 1/4 ou 0,25
	b) se diferença maior que 30%	⇒ n3 = 1/8 ou 0,125

Substituindo-se os valores e com os arredondamentos permitidos, tem-se:

$$Vt = (441,00 \text{ m}^2) \times (R\$ 406,34/\text{m}^2) / (1 + -0,036 + 0,000 + 0,000 + 0,000 + 0,000 + 0,031 + 0,053 + 0,000 + 0,000)$$

$$Vt = (441,00 \text{ m}^2) \times (R\$ 387,82/1,00 \text{ m}^2)$$

$$V_{\text{LOTE 16}} = R\$ 171.029,00$$

(cento e setenta e um mil e vinte e nove reais)



SERGIO ISRAEL DOS SANTOS
Perícias e Avaliações de Imóveis - CREA/SP: 0600303992
(12) 3105-1608 / 3105-4668 / 99728-6106 - sergioisrael@uol.com.br

fls. 177

11.4. "LOTE 17" - "QUADRA M" - MATRÍCULA Nº 6.744:

No cálculo do valor do terreno será considerada a situação de localização e as demais características físicas discriminadas na ficha de vistoria conforme apresentado a seguir:

$$Vt = At \times Vu / [1 + ((Fp/Fr)^f - 1) + ((Pe/Pm)^p - 1) + ((Fesq) - 1) + ((Ftop) - 1) + ((Fniv) - 1) + ((Fsup) - 1) + ((Fform) - 1) + ((Ftransp) - 1) + ((Fatual) - 1) + ((Fárea) - 1)]$$

Vt	= valor do terreno	= (R\$)
At	= área do terreno	= (445,41 m ²)
Vu	= valor unitário básico de terreno	= (R\$ 406,34/m ²)
Fp	= frente projetada real	= (12,00 m)
Fr	= frente de referência	= (12,00 m)
f	= expoente do coeficiente de frente	= 0,2
Pe	= profundidade equivalente	= 36,00
Pm	= intervalo de profundidade normal (m)	⇒ 20,00 a 50,00
p	= expoente do coeficiente de profundidade:	
	a) se: Pma >= Pe >= Pmi	⇒ n2 = 0,00
	b) se: Pe < 20,00 m ou Pe > 40,00 m	⇒ n2 = 0,50
Ft	= fator de relevo/topografia	= 1,000
Fc	= fator de consistência do terreno	= 1,000
F _{Esq}	= fator de esquina ou de frente múltipla	= 1,000
F _{Form}	= fator de formato do terreno	= 1,000
F _{Área}	= fator de homogeneização pela área	⇒ Fa = (ar / a) ^ n3
	a) se diferença até 30%	⇒ n3 = 1/4 ou 0,25
	b) se diferença maior que 30%	⇒ n3 = 1/8 ou 0,125

Substituindo-se os valores e com os arredondamentos permitidos, tem-se:

$$Vt = (445,41 \text{ m}^2) \times (R\$ 406,34/\text{m}^2) / (1 + -0,051 + 0,000 + 0,000 + 0,000 + 0,000 + 0,031 + 0,053 + 0,000 + 0,000)$$

$$Vt = (445,41 \text{ m}^2) \times (R\$ 393,69/1,00 \text{ m}^2)$$

$$V_{\text{LOTE 17}} = \underline{R\$ 175.353,00}$$

(cento e setenta e cinco mil, trezentos e cinquenta e três reais)

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por SERGIO ISRAEL DOS SANTOS e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 27/11/2018 às 09:44, sob o número WLNA18700316040. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1001841-24.2017.8.26.0323 e código 5B3D93A.



SERGIO ISRAEL DOS SANTOS
Perícias e Avaliações de Imóveis - CREA/SP: 0600303992
(12) 3105-1608 / 3105-4668 / 99728-6106 - sergioisrael@uol.com.br

fls. 178

1676

11.5. "LOTE 19" - "QUADRA M" - MATRÍCULA Nº 6.746:

No cálculo do valor do terreno será considerada a situação de localização e as demais características físicas discriminadas na ficha de vistoria conforme apresentado a seguir:

$$V_t = A_t \times V_u / [1 + ((F_p/F_r)^f - 1) + ((P_e/P_m)^p - 1) + ((F_{esq}) - 1) + ((F_{top}) - 1) + ((F_{niv}) - 1) + ((F_{sup}) - 1) + ((F_{form}) - 1) + ((F_{transp}) - 1) + ((F_{atual}) - 1) + ((F_{área}) - 1)]$$

V_t	= valor do terreno	= (R\$)
A_t	= área do terreno	= (444,86 m ²)
V_u	= valor unitário básico de terreno	= (R\$ 406,34/m ²)
F_p	= frente projetada real	= (12,00 m)
F_r	= frente de referência	= (12,00 m)
f	= expoente do coeficiente de frente	= 0,2
P_e	= profundidade equivalente	= 36,00
P_m	= intervalo de profundidade normal (m)	⇒ 20,00 a 50,00
p	= expoente do coeficiente de profundidade:	
	a) se: $P_m \geq P_e \geq P_{mi}$	⇒ $n_2 = 0,00$
	b) se: $P_e < 20,00$ m ou $P_e > 40,00$ m	⇒ $n_2 = 0,50$
F_t	= fator de relevo/topografia	= 1,000
F_c	= fator de consistência do terreno	= 1,000
F_{Esq}	= fator de esquina ou de frente múltipla	= 1,000
F_{Form}	= fator de formato do terreno	= 1,000
$F_{Área}$	= fator de homogeneização pela área	⇒ $F_a = (a_r / a)^{n_3}$
	a) se diferença até 30%	⇒ $n_3 = 1/4$ ou 0,25
	b) se diferença maior que 30%	⇒ $n_3 = 1/8$ ou 0,125

Substituindo-se os valores e com os arredondamentos permitidos, tem-se:

$$V_t = (444,86 \text{ m}^2) \times (R\$ 406,34/\text{m}^2) / (1 + -0,112 + 0,000 + 0,000 + 0,000 + 0,000 + 0,031 + 0,053 + 0,000 + 0,000)$$

$$V_t = (444,86 \text{ m}^2) \times (R\$ 418,23/1,00 \text{ m}^2)$$

$$V_{\text{LOTE 19}} = R\$ 186.054,00$$

(cento e oitenta e seis mil e cinquenta e quatro reais)

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por SERGIO ISRAEL DOS SANTOS e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 27/11/2018 às 09:44, sob o número WLNA18700316040. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1001841-24.2017.8.26.0323 e código 5B3D93A.



SERGIO ISRAEL DOS SANTOS
Perícias e Avaliações de Imóveis - CREA/SP: 0600303992
(12) 3105-1608 / 3105-4668 / 99728-6106 - sergioisrael@uol.com.br

fls. 179

16.17

11.6. "LOTE 20" - "QUADRA M" - MATRÍCULA Nº 6.747:

No cálculo do valor do terreno será considerada a situação de localização e as demais características físicas discriminadas na ficha de vistoria conforme apresentado a seguir:

$$Vt = At \times Vu / [1 + ((Fp/Fr)^i - 1) + ((Pe/Pm)^p - 1) + ((Fesq) - 1) + ((Ftop) - 1) + ((Fniv) - 1) + ((Fsup) - 1) + ((Fform) - 1) + ((Ftransp) - 1) + ((Fatual) - 1) + ((Fárea) - 1)]$$

Vt	= valor do terreno	= (R\$)
At	= área do terreno	= (503,52 m²)
Vu	= valor unitário básico de terreno	= (R\$ 406,34/m²)
Fp	= frente projetada real	= (12,00 m)
Fr	= frente de referência	= (12,00 m)
f	= expoente do coeficiente de frente	= 0,2
Pe	= profundidade equivalente	= 36,00
Pm	= intervalo de profundidade normal (m)	⇒ 20,00 a 50,00
p	= expoente do coeficiente de profundidade:	
	a) se: Pma >= Pe >= Pmi	⇒ n2 = 0,00
	b) se: Pe < 20,00 m ou Pe > 40,00 m	⇒ n2 = 0,50
Ft	= fator de relevo/topografia	= 1,000
Fc	= fator de consistência do terreno	= 1,000
F _{Esq}	= fator de esquina ou de frente múltipla	= 1,000
F _{Form}	= fator de formato do terreno	= 1,000
F _{Área}	= fator de homogeneização pela área	⇒ Fa = (ar / a) ^ n3
	a) se diferença até 30%	⇒ n3 = 1/4 ou 0,25
	b) se diferença maior que 30%	⇒ n3 = 1/8 ou 0,125

Substituindo-se os valores e com os arredondamentos permitidos, tem-se:

$$Vt = (503,52 \text{ m}^2) \times (R\$ 406,34/\text{m}^2) / (1 + -0,036 + 0,000 + 0,000 + 0,000 + 0,000 + 0,031 + 0,053 + 0,000 + 0,000)$$

$$Vt = (503,52 \text{ m}^2) \times (R\$ 387,82/1,00 \text{ m}^2)$$

$$V_{\text{LOTE 20}} = R\$ 195.275,00$$

(cento e noventa e cinco mil, duzentos e setenta e cinco reais)

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por SERGIO ISRAEL DOS SANTOS e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 27/11/2018 às 09:44, sob o número WLNA18700316040. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1001841-24.2017.8.26.0323 e código 5B3D93A.



SERGIO ISRAEL DOS SANTOS
Perícias e Avaliações de Imóveis - CREA/SP: 0600303992
(12) 3105-1608 / 3105-4668 / 99728-6106 - sergioisrael@uol.com.br

fls. 180

1618

11.7. VALOR TOTAL DOS LOTES DA "QUADRA M":

Depois de apurados os valores individuais do "Lote 14", do "Lote 15", do "Lote 16", do "Lote 17", do "Lote 19" e do "Lote 20", todos da "Quadra M" do loteamento "Parque Mondesir", na zona urbana de Lorena, pode-se deduzir o valor total dos terrenos:

especificação	área	valor (R\$)
• V _{LOTE 14} - Matrícula nº 6.741 =	382,44 m ²	148.318,00
• V _{LOTE 15} - Matrícula nº 6.742 =	364,45 m ²	143.437,00
• V _{LOTE 16} - Matrícula nº 6.743 =	441,00 m ²	171.029,00
• V _{LOTE 17} - Matrícula nº 6.744 =	445,41 m ²	175.353,00
• V _{LOTE 19} - Matrícula nº 6.746 =	444,86 m ²	186.054,00
• V _{LOTE 20} - Matrícula nº 6.747 =	503,52 m ²	195.275,00
• V _{SÍTIO} =	2.581,68 m ²	1.019.466,00

Portanto, o valor total dos lotes objetos da constrição judicial, integrantes da "Quadra M" do loteamento "Parque Mondesir", situado na zona urbana do Município de Lorena - SP., corresponde a:

V_{LOTES} = R\$ 1.019.466,00

(um milhão, dezenove mil, quatrocentos e sessenta e seis reais)

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por SERGIO ISRAEL DOS SANTOS e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 27/11/2018 às 09:44, sob o número WLNA18700316040. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1001841-24.2017.8.26.0323 e código 9B3D93A.



SERGIO ISRAEL DOS SANTOS
Perícias e Avaliações de Imóveis - CREA/SP: 0600303992
(12) 3105-1608 / 3105-4668 / 99728-6106 - sergioisrael@uol.com.br

fls. 181

12. PARECER CONCLUSIVO:

À vista das considerações supra, e sem qualquer pretensão de extrapolar a área técnica de nossa especialidade, tomando-se como base o resultado das análises, das vistorias e das pesquisas, seguem os valores dos imóveis relacionados nos autos da Carta Precatória nº 1001841-24.2017.8.26.0323, em trâmite pelo E. Juízo da 1ª Vara Cível da Comarca de Lorena - SP:

I. IMÓVEIS RURAIS:

- a) Imóvel da **Matrícula nº 363** - Bairro Quatinga - área de 19.054,00 m²:

V_{MATR 363} = R\$ 874.000,00
(oitocentos e setenta e quatro mil reais)

- b) Imóvel da **Matrícula nº 2.975** - Bairro Quatinga - área de 6.050,00 m²:

V_{MATR 2.975} = R\$ 256.500,00
(duzentos e cinquenta e seis mil e quinhentos reais)

VALOR TOTAL DO IMÓVEL RURAL

- c) O valor total da chácara formada pela unificação da gleba da **Matrícula nº 363** e da gleba da **Matrícula nº 2.975** - Bairro Quatinga - com área total de 25.104,00 m², corresponde a:

V_{CHÁCARA} = R\$ 1.130.500,00
(um milhão, cento e trinta mil e quinhentos reais)

II. IMÓVEIS URBANOS:

- a) Imóvel objeto da **Matrícula 6.741** - "Lote 14" - "Quadra M" - loteamento "Parque Mondesir" - área de 382,44 m²:

V_{LOTE 14} = R\$ 148.318,00
(cento e quarenta e oito mil, trezentos e dezoito reais)



SERGIO ISRAEL DOS SANTOS
Perícias e Avaliações de Imóveis - CREA/SP: 0600303992
(12) 3105-1608 / 3105-4668 / 99728-6106 - sergioisrael@uol.com.br

fls. 182

- b) Imóvel objeto da **Matrícula 6.742** - "**Lote 15**" - "Quadra M" - loteamento "Parque Mondesir" - área de 364,45 m²:

V_{LOTE 15} = R\$ 143.437,00

(cento e quarenta e três mil, quatrocentos e trinta e sete reais)

- c) Imóvel objeto da **Matrícula 6.743** - "**Lote 16**" - "Quadra M" - loteamento "Parque Mondesir" - área de 441,00 m²:

V_{LOTE 16} = R\$ 171.074,00

(cento e setenta e um mil e setenta e quatro reais)

- d) Imóvel objeto da **Matrícula 6.744** - "**Lote 17**" - "Quadra M" - loteamento "Parque Mondesir" - área de 445,41 m²:

V_{LOTE 17} = R\$ 175.353,00

(cento e setenta e cinco mil, trezentos e cinquenta e três reais)

- e) Imóvel objeto da **Matrícula 6.746** - "**Lote 19**" - "Quadra M" - loteamento "Parque Mondesir" - área de 444,86 m²:

V_{LOTE 19} = R\$ 186.054,00

(cento e oitenta e seis mil e cinquenta e quatro reais)

- f) Imóvel objeto da **Matrícula 6.747** - "**Lote 20**" - "Quadra M" - loteamento "Parque Mondesir" - área de 503,52 m²:

V_{LOTE 20} = R\$ 195.275,00

(cento e noventa e cinco mil, duzentos e setenta e cinco reais)

VALOR TOTAL DOS IMÓVEIS URBANOS:

V_{LOTES} = R\$ 1.019.466,00

(um milhão, dezenove mil, quatrocentos e sessenta e seis reais)

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por SERGIO ISRAEL DOS SANTOS e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 27/11/2018 às 09:44, sob o número WLNA18700318040. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1001841-24.2017.8.26.0323 e código 5B3D93A.



SERGIO ISRAEL DOS SANTOS
Perícias e Avaliações de Imóveis - CREA/SP: 0600303992
(12) 3105-1608 / 3105-4668 / 99728-6106 - sergioisrael@uol.com.br

fls. 183

1621
Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por SERGIO ISRAEL DOS SANTOS e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 27/11/2018 às 09:44, sob o número WLNA18700316040
Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1001841-24.2017.8.26.0323 e código 5B3D93A.

13. ANEXOS:

ANEXO 01 - Grau de Fundamentação e Grau de Precisão

ANEXO 02 - Pesquisas de Valores de Terrenos - Parque das Rodovias

ANEXO 03 - Planilha de Cálculos - Imóveis Rurais

ANEXO 04 - Pesquisas de Valores de Terrenos - Parque Mondesir

ANEXO 05 - Planilha de Cálculos - Imóveis Urbanos



SERGIO ISRAEL DOS SANTOS
Perícias e Avaliações de Imóveis - CREA/SP: 0600303992
(12) 3105-1608 / 3105-4668 / 99728-6106 - sergioisrael@uol.com.br

fls. 184

1627

ANEXO 01 - Grau de Fundamentação e Grau de Precisão

Os resultados da avaliação estão em conformidade com as normas da ABNT, sendo utilizado o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado, com tratamento de dados por fatores (estatística descritiva) e considerado o Grau II de Fundamentação conforme o item 9.2.2 e o Grau III de Precisão conforme o item 9.2.3, ambos da norma NBR-14653-2:

10.1. GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO:

ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO CONFORME NBR/ ABNT 14653-2					
TABELA 1 - Grau de Fundamentação:			GRAU II		
Item	Descrição	Pontos	Grau		
			III (3 pontos)	II (2 pontos)	I (1 ponto)
1	Caracterização do imóvel avaliando	3	Completa quanto a todos os fatores analisados	Completa quanto aos fatores utilizados no tratamento	Adoção de situação paradigma
2	Quantidade mínima de dados de mercado, efetivamente utilizados	2	12	5	3
3	Identificação dos dados de mercado	3	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisadas, com foto e características observadas pelo autor do laudo	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisadas	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados correspondentes aos fatores utilizados
4	Intervalo admissível de ajuste para o conjunto de fatores	1	0,80 a 1,25	0,50 a 2,00	0,40 a 2,50
TOTAL DA PONTUAÇÃO =		9	GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO ATINGIDO =		II

10.2. GRAU DE PRECISÃO:

O grau de precisão do trabalho é calculado com base no intervalo de confiança determinado a partir do erro padrão e da quantidade de elementos da amostra. Dos valores que constam no Anexo 03 podemos estimar a amplitude relativa do intervalo de confiança em relação ao valor médio obtido:

$$AP = \frac{(Ls - Li)}{Ms} \quad \text{onde:}$$

AP = amplitude do intervalo de confiança de 80%

Ls = limite superior do intervalo de confiança = 418,51

Li = limite inferior do intervalo de confiança = 394,17

Ms = média aritmética saneada (paradigma) = 406,34



SERGIO ISRAEL DOS SANTOS
Perícias e Avaliações de Imóveis - CREA/SP: 0600303992
(12) 3105-1608 / 3105-4668 / 99728-6106 - sergioisrael@uol.com.br

fls. 185

1623
Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por SERGIO ISRAEL DOS SANTOS e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 27/11/2018 às 09:44, sob o número WLNA18700316040
Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1001841-24.2017.8.26.0323 e código 5B3D93A.

Substituindo-se os valores, tem-se:

$$AP = \frac{(418,51 - 394,17)}{406,34}$$

$$AP = 0,0599$$

$$AP = 5,99\% \Rightarrow \boxed{AP \leq 30\%}$$

Conclusão: conforme a Tabela 3 do item previsto na norma, a amplitude atende ao seguinte requisito:

Tabela 3 - **Grau de precisão** da estimativa de valor no caso de utilização do método comparativo direto de dados de mercado

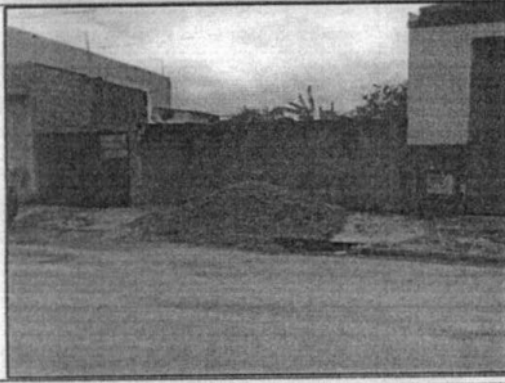
Descrição	Grau		
	III	II	I
Amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno do valor central da estimativa	≤ 30%	30% - 50%	> 50%
NOTA Observar subseção 9.1			
Parecer ⇒ O trabalho alcança o Grau de Precisão III			



SERGIO ISRAEL DOS SANTOS
Perícias e Avaliações de Imóveis - CREA/SP: 0600303992
(12) 3105-1608 / 3105-4668 / 99728-6106 - sergioisrael@uol.com.br

fls. 186

ANEXO 02 - Pesquisas de Valores de Terrenos - Parque das Rodovias

1 	Alameda João Augusto de Lima (em frente ao nº 605) Parque das Rodovias <table border="1"> <tr> <td>Valor oferta:</td> <td>140.000,00</td> <td>oferta:</td> <td>☒</td> <td>venda:</td> <td>-</td> </tr> <tr> <td>Valor venda:</td> <td>126.000,00</td> <td>frente:</td> <td colspan="3">12,00</td> </tr> <tr> <td>Aterreno:</td> <td>360,00 m²</td> <td>profund:</td> <td colspan="3">30,00</td> </tr> <tr> <td>Aconstr:</td> <td>0,00 m²</td> <td>local:</td> <td colspan="3">35,00</td> </tr> <tr> <td>Vunitario</td> <td>-</td> <td>conserv:</td> <td colspan="3">a</td> </tr> <tr> <td>idade:</td> <td>0</td> <td>padrão:</td> <td>1,000</td> <td>deprec:</td> <td>1</td> </tr> </table> Flaca no local 3153-1496 Ana Lucia	Valor oferta:	140.000,00	oferta:	☒	venda:	-	Valor venda:	126.000,00	frente:	12,00			Aterreno:	360,00 m²	profund:	30,00			Aconstr:	0,00 m²	local:	35,00			Vunitario	-	conserv:	a			idade:	0	padrão:	1,000	deprec:	1
Valor oferta:	140.000,00	oferta:	☒	venda:	-																																
Valor venda:	126.000,00	frente:	12,00																																		
Aterreno:	360,00 m²	profund:	30,00																																		
Aconstr:	0,00 m²	local:	35,00																																		
Vunitario	-	conserv:	a																																		
idade:	0	padrão:	1,000	deprec:	1																																
2 	Alameda João Augusto de Lima (lado direito do nº 702) Parque das Rodovias <table border="1"> <tr> <td>Valor oferta:</td> <td>70.000,00</td> <td>oferta:</td> <td>☒</td> <td>venda:</td> <td>-</td> </tr> <tr> <td>Valor venda:</td> <td>63.000,00</td> <td>frente:</td> <td colspan="3">5,00</td> </tr> <tr> <td>Aterreno:</td> <td>150,00 m²</td> <td>profund:</td> <td colspan="3">30,00</td> </tr> <tr> <td>Aconstr:</td> <td>0,00 m²</td> <td>local:</td> <td colspan="3">35,00</td> </tr> <tr> <td>Vunitario</td> <td>-</td> <td>conserv:</td> <td colspan="3">a</td> </tr> <tr> <td>idade:</td> <td>0</td> <td>padrão:</td> <td>1,000</td> <td>deprec:</td> <td>1</td> </tr> </table> Flaca no local 99759-0307 -	Valor oferta:	70.000,00	oferta:	☒	venda:	-	Valor venda:	63.000,00	frente:	5,00			Aterreno:	150,00 m²	profund:	30,00			Aconstr:	0,00 m²	local:	35,00			Vunitario	-	conserv:	a			idade:	0	padrão:	1,000	deprec:	1
Valor oferta:	70.000,00	oferta:	☒	venda:	-																																
Valor venda:	63.000,00	frente:	5,00																																		
Aterreno:	150,00 m²	profund:	30,00																																		
Aconstr:	0,00 m²	local:	35,00																																		
Vunitario	-	conserv:	a																																		
idade:	0	padrão:	1,000	deprec:	1																																
3 	Rua Professor Augusto Ribeiro de Souza (em frente ao nº 610) Parque das Rodovias <table border="1"> <tr> <td>Valor oferta:</td> <td>160.000,00</td> <td>oferta:</td> <td>☒</td> <td>venda:</td> <td>-</td> </tr> <tr> <td>Valor venda:</td> <td>144.000,00</td> <td>frente:</td> <td colspan="3">10,00</td> </tr> <tr> <td>Aterreno:</td> <td>300,00 m²</td> <td>profund:</td> <td colspan="3">30,00</td> </tr> <tr> <td>Aconstr:</td> <td>0,00 m²</td> <td>local:</td> <td colspan="3">35,00</td> </tr> <tr> <td>Vunitario</td> <td>-</td> <td>conserv:</td> <td colspan="3">a</td> </tr> <tr> <td>idade:</td> <td>0</td> <td>padrão:</td> <td>1,000</td> <td>deprec:</td> <td>1</td> </tr> </table> Flaca no local 99746-2985 Belo	Valor oferta:	160.000,00	oferta:	☒	venda:	-	Valor venda:	144.000,00	frente:	10,00			Aterreno:	300,00 m²	profund:	30,00			Aconstr:	0,00 m²	local:	35,00			Vunitario	-	conserv:	a			idade:	0	padrão:	1,000	deprec:	1
Valor oferta:	160.000,00	oferta:	☒	venda:	-																																
Valor venda:	144.000,00	frente:	10,00																																		
Aterreno:	300,00 m²	profund:	30,00																																		
Aconstr:	0,00 m²	local:	35,00																																		
Vunitario	-	conserv:	a																																		
idade:	0	padrão:	1,000	deprec:	1																																
4 	Alameda Gil Inácio de Andrade (lado esquerdo do nº 125) Parque das Rodovias <table border="1"> <tr> <td>Valor oferta:</td> <td>70.000,00</td> <td>oferta:</td> <td>☒</td> <td>venda:</td> <td>-</td> </tr> <tr> <td>Valor venda:</td> <td>63.000,00</td> <td>frente:</td> <td colspan="3">6,50</td> </tr> <tr> <td>Aterreno:</td> <td>195,00 m²</td> <td>profund:</td> <td colspan="3">30,00</td> </tr> <tr> <td>Aconstr:</td> <td>0,00 m²</td> <td>local:</td> <td colspan="3">35,00</td> </tr> <tr> <td>Vunitario</td> <td>-</td> <td>conserv:</td> <td colspan="3">a</td> </tr> <tr> <td>idade:</td> <td>0</td> <td>padrão:</td> <td>1,000</td> <td>deprec:</td> <td>1</td> </tr> </table> Flaca no local 99720-9360 Laércio	Valor oferta:	70.000,00	oferta:	☒	venda:	-	Valor venda:	63.000,00	frente:	6,50			Aterreno:	195,00 m²	profund:	30,00			Aconstr:	0,00 m²	local:	35,00			Vunitario	-	conserv:	a			idade:	0	padrão:	1,000	deprec:	1
Valor oferta:	70.000,00	oferta:	☒	venda:	-																																
Valor venda:	63.000,00	frente:	6,50																																		
Aterreno:	195,00 m²	profund:	30,00																																		
Aconstr:	0,00 m²	local:	35,00																																		
Vunitario	-	conserv:	a																																		
idade:	0	padrão:	1,000	deprec:	1																																

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por SERGIO ISRAEL DOS SANTOS e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 27/11/2018 às 09:44, sob o número WLNA18700316040. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1001841-24.2017.8.26.0323 e código 5B3D93A.



SERGIO ISRAEL DOS SANTOS
Perícias e Avaliações de Imóveis - CREA/SP: 0600303992
(12) 3105-1608 / 3105-4668 / 99728-6106 - sergioisrael@uol.com.br

fls. 187

	Alameda João Augusto de Lima (lado direito do nº 839) Parque das Rodovias <table border="1"> <tr> <td>Valor oferta:</td> <td>140.000,00</td> <td>oferta:</td> <td>x</td> <td>venda:</td> <td>-</td> </tr> <tr> <td>Valor venda:</td> <td>126.000,00</td> <td>frente:</td> <td>12,00</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>Aterreno:</td> <td>360,00 m²</td> <td>profund:</td> <td>30,00</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>Aconstr:</td> <td>0,00 m²</td> <td>local:</td> <td>35,00</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>Vunitario</td> <td>-</td> <td>conserv:</td> <td>a</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>idade:</td> <td>0</td> <td>padrão:</td> <td>1,000</td> <td>deprec:</td> <td>1</td> </tr> </table> Flaca no local 3152-8609	Valor oferta:	140.000,00	oferta:	x	venda:	-	Valor venda:	126.000,00	frente:	12,00			Aterreno:	360,00 m²	profund:	30,00			Aconstr:	0,00 m²	local:	35,00			Vunitario	-	conserv:	a			idade:	0	padrão:	1,000	deprec:	1
Valor oferta:	140.000,00	oferta:	x	venda:	-																																
Valor venda:	126.000,00	frente:	12,00																																		
Aterreno:	360,00 m²	profund:	30,00																																		
Aconstr:	0,00 m²	local:	35,00																																		
Vunitario	-	conserv:	a																																		
idade:	0	padrão:	1,000	deprec:	1																																
	Rua José A. dos Santos (esq. com a Al. Durvalina Ferraz Coutinho de Castro) Parque das Rodovias <table border="1"> <tr> <td>Valor oferta:</td> <td>260.000,00</td> <td>oferta:</td> <td>-</td> <td>venda:</td> <td>x</td> </tr> <tr> <td>Valor venda:</td> <td>260.000,00</td> <td>frente:</td> <td>30,00</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>Aterreno:</td> <td>380,00 m²</td> <td>profund:</td> <td>12,67</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>Aconstr:</td> <td>151,00 m²</td> <td>local:</td> <td>27,00</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>Vunitario</td> <td>1.721,90</td> <td>conserv:</td> <td>c</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>idade:</td> <td>20</td> <td>padrão:</td> <td>0,916</td> <td>deprec:</td> <td>0,834</td> </tr> </table> Flaca no local 98121-9226 / 99785-2003 Adelino	Valor oferta:	260.000,00	oferta:	-	venda:	x	Valor venda:	260.000,00	frente:	30,00			Aterreno:	380,00 m²	profund:	12,67			Aconstr:	151,00 m²	local:	27,00			Vunitario	1.721,90	conserv:	c			idade:	20	padrão:	0,916	deprec:	0,834
Valor oferta:	260.000,00	oferta:	-	venda:	x																																
Valor venda:	260.000,00	frente:	30,00																																		
Aterreno:	380,00 m²	profund:	12,67																																		
Aconstr:	151,00 m²	local:	27,00																																		
Vunitario	1.721,90	conserv:	c																																		
idade:	20	padrão:	0,916	deprec:	0,834																																
	Rua Professor Augusto Ribeiro de Souza (lado direito do nº 649) Parque das Rodovias <table border="1"> <tr> <td>Valor oferta:</td> <td>190.000,00</td> <td>oferta:</td> <td>x</td> <td>venda:</td> <td>-</td> </tr> <tr> <td>Valor venda:</td> <td>171.000,00</td> <td>frente:</td> <td>6,00</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>Aterreno:</td> <td>180,00 m²</td> <td>profund:</td> <td>30,00</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>Aconstr:</td> <td>70,00 m²</td> <td>local:</td> <td>27,00</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>Vunitario</td> <td>2.442,90</td> <td>conserv:</td> <td>a</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>idade:</td> <td>1</td> <td>padrão:</td> <td>1,200</td> <td>deprec:</td> <td>0,996</td> </tr> </table> Imobiliária Dias Camargo 3152-2002 Alexandre	Valor oferta:	190.000,00	oferta:	x	venda:	-	Valor venda:	171.000,00	frente:	6,00			Aterreno:	180,00 m²	profund:	30,00			Aconstr:	70,00 m²	local:	27,00			Vunitario	2.442,90	conserv:	a			idade:	1	padrão:	1,200	deprec:	0,996
Valor oferta:	190.000,00	oferta:	x	venda:	-																																
Valor venda:	171.000,00	frente:	6,00																																		
Aterreno:	180,00 m²	profund:	30,00																																		
Aconstr:	70,00 m²	local:	27,00																																		
Vunitario	2.442,90	conserv:	a																																		
idade:	1	padrão:	1,200	deprec:	0,996																																
	Alameda Armênio Gomes, 757 Parque das Rodovias <table border="1"> <tr> <td>Valor oferta:</td> <td>190.000,00</td> <td>oferta:</td> <td>x</td> <td>venda:</td> <td>-</td> </tr> <tr> <td>Valor venda:</td> <td>171.000,00</td> <td>frente:</td> <td>6,00</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>Aterreno:</td> <td>180,00 m²</td> <td>profund:</td> <td>30,00</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>Aconstr:</td> <td>74,00 m²</td> <td>local:</td> <td>27,00</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>Vunitario</td> <td>2.310,80</td> <td>conserv:</td> <td>c</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>idade:</td> <td>15</td> <td>padrão:</td> <td>1,260</td> <td>deprec:</td> <td>0,8808</td> </tr> </table> Imobiliária Dias Camargo 3152-2002 Alexandre	Valor oferta:	190.000,00	oferta:	x	venda:	-	Valor venda:	171.000,00	frente:	6,00			Aterreno:	180,00 m²	profund:	30,00			Aconstr:	74,00 m²	local:	27,00			Vunitario	2.310,80	conserv:	c			idade:	15	padrão:	1,260	deprec:	0,8808
Valor oferta:	190.000,00	oferta:	x	venda:	-																																
Valor venda:	171.000,00	frente:	6,00																																		
Aterreno:	180,00 m²	profund:	30,00																																		
Aconstr:	74,00 m²	local:	27,00																																		
Vunitario	2.310,80	conserv:	c																																		
idade:	15	padrão:	1,260	deprec:	0,8808																																

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por SERGIO ISRAEL DOS SANTOS e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 27/11/2018 às 09:44, sob o número WLNA18700316040. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1001841-24.2017.8.26.0323 e código 5B3D93A.



SERGIO ISRAEL DOS SANTOS
Perícias e Avaliações de Imóveis - CREA/SP: 0600303992
(12) 3105-1608 / 3105-4668 / 99728-6106 - sergioisrael@uol.com.br

fls. 188

9		Alameda Armênio Gomes, 951 - Parque das Rodovias Valor oferta: 170.000,00 oferta: ☒ venda: - Valor venda: 153.000,00 frente: 6,00 Aterreno: 180,00 m² profund: 30,00 Aconstr: 73,00 m² local: 23,00 Vunitario: 2.095,90 conserv: a idade: 1 padrão: 1,000 deprec: 0,996 Imóvel Dom Bosco 3153-1584 / 3153-2570 Wilson
10		Alameda Armênio Gomes, 901 - Parque das Rodovias Valor oferta: 220.000,00 oferta: ☒ venda: - Valor venda: 198.000,00 frente: 6,00 Aterreno: 180,00 m² profund: 30,00 Aconstr: 96,00 m² local: 27,00 Vunitario: 2.062,50 conserv: b idade: 15 padrão: 1,200 deprec: 0,896 Flaca no local 98894-8875 Regina
11		Alameda Durvalina Ferraz Coutinho de Castro, 689 - Parque das Rodovias Valor oferta: 120.000,00 oferta: ☒ venda: - Valor venda: 108.000,00 frente: 6,00 Aterreno: 180,00 m² profund: 30,00 Aconstr: 70,00 m² local: 19,00 Vunitario: 1.542,90 conserv: d idade: 15 padrão: 0,860 deprec: 0,842 Flaca no local 99733-1316 Marlene
12		Alameda João Augusto de Lima, 265 - Parque das Rodovias Valor oferta: 120.000,00 oferta: ☒ venda: - Valor venda: 108.000,00 frente: 6,00 Aterreno: 180,00 m² profund: 30,00 Aconstr: 76,00 m² local: 23,00 Vunitario: 1.421,10 conserv: e idade: 25 padrão: 0,860 deprec: 0,6952 Flaca no local 3301-6755 / 99144-5798 Nêia

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por SERGIO ISRAEL DOS SANTOS e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 27/11/2018 às 09:44, sob o número WLNA18700318040 Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1001841-24.2017.8.26.0323 e código 5B3D93A.



SERGIO ISRAEL DOS SANTOS
Perícias e Avaliações de Imóveis - CREA/SP: 0600303992
(12) 3105-1608 / 3105-4668 / 99728-6106 - sergioisrael@uol.com.br

fls. 189

13		Alameda João Augusto de Lima, 831					
		Parque das Rodovias					
		Valor oferta:	130.000,00	oferta:	☒ X	venda:	-
		Valor venda:	117.000,00	frente:	6,00	profund:	30,00
		Aterreno:	180,00 m²	local:	23,00	conserv:	c
		Aconstr:	62,00 m²	deprec:	0,834		
		Vunitario:	1.887,10				
		idade:	20	padrão:	1,000		
		Placa no local					
		99729-6826					
João							

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por SERGIO ISRAEL DOS SANTOS e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 27/11/2018 às 09:44, sob o número WLNA18700316040. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1001841-24.2017.8.26.0323 e código 583D93A.



SERGIO ISRAEL DOS SANTOS
Perícias e Avaliações de Imóveis - CREA/SP: 0600303992
(12) 3105-1608 / 3105-4668 / 99728-6106 - sergioisrael@uol.com.br

fls. 190

ANEXO 03 - Planilha de Cálculos - Imóveis Rurais

PLANILHA DOS ELEMENTOS AMOSTRAIS PARA CÁLCULO DO VALOR UNITÁRIO DE TERRENO														
a	b	c	d	e	f	g	h	i	j	k	l	m	n	o
Ord.	Fonte-Endereço-Objeto	Valor Imóvel (VIMÓVEL)	Coef. Orla (Coef)	Influência	Valor C/ Desc (VDESC)	Características das Construções (VCONSTR) (Acoplam) (Padrão) (Edifício) (Classe) (VCONSTR)	Valor Constr. (VCONSTR)	Valor Terreno (VTERRENO)	Área Terreno (ATERRENO)	Vunit. Terreno (VUNIT)				
1	Alameda João Augusto de Lima	140.000,00	-10,00%	-14.000,00	126.000,00	1.365,56	0,00	1,00	0	0,0000	0,000	126.000,00	360,00	350,00
2	Alameda João Augusto de Lima	70.000,00	-10,00%	-7.000,00	63.000,00	1.365,56	0,00	1,00	0	0,0000	0,000	63.000,00	150,00	420,00
3	Rua Professor Augusto Ribeiro de Souza	160.000,00	-10,00%	-16.000,00	144.000,00	1.365,56	0,00	1,00	0	0,0000	0,000	144.000,00	300,00	480,00
4	Alameda Gil Inácio de Andrade	70.000,00	-10,00%	-7.000,00	63.000,00	1.365,56	0,00	1,00	0	0,0000	0,000	63.000,00	195,00	323,08
5	Alameda João Augusto de Lima	140.000,00	-10,00%	-14.000,00	126.000,00	1.365,56	0,00	1,00	0	0,0000	0,000	126.000,00	360,00	350,00
6	Rua José A. dos Santos	260.000,00	0,00%	0,00	260.000,00	1.365,56	151,00	0,92	20	0,6059	157.524,917	102.475,08	380,00	269,67
7	Rua Professor Augusto Ribeiro de Souza	180.000,00	-10,00%	-18.000,00	171.000,00	1.365,56	70,00	1,20	1	0,6681	114.248,212	56.751,79	180,00	315,29
8	Alameda Armênio Gomes, 757	180.000,00	-10,00%	-18.000,00	171.000,00	1.365,56	74,00	1,26	15	0,6558	112.147,697	58.852,30	180,00	326,96
9	Alameda Armênio Gomes, 851	170.000,00	-10,00%	-17.000,00	153.000,00	1.365,56	73,00	1,00	1	0,6489	99.287,136	53.712,86	180,00	298,40
10	Alameda Armênio Gomes, 901	220.000,00	-10,00%	-22.000,00	198.000,00	1.365,56	96,00	1,20	15	0,7119	140.952,011	57.047,99	180,00	316,93
11	Alameda Dorelina Fenz Coutinho de Castro, 689	120.000,00	-10,00%	-12.000,00	108.000,00	1.365,56	70,00	0,86	15	0,6409	69.218,052	38.781,95	180,00	215,46
12	Alameda João Augusto de Lima, 265	120.000,00	-10,00%	-12.000,00	108.000,00	1.365,56	76,00	0,86	25	0,5745	62.048,887	45.951,31	180,00	255,29
13	Alameda João Augusto de Lima, 831	130.000,00	-10,00%	-13.000,00	117.000,00	1.365,56	62,00	1,00	20	0,6035	70.610,376	46.389,82	180,00	257,72
13	Pm1 =	20,00	Pm1 =	50,00	Área paradigma =			360,00	Somação (Σ) =					4.178,79
Metr. nº 363 e Metr. nº 2.975 - Bairro Quatinga - Lorena - SP.														
Média Aritmética (Σ Vu / n) =														
Desvio padrão (σ) =														
Coeficiente de variação (Cv) =														

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por SERGIO ISRAEL DOS SANTOS e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 27/11/2018 às 09:44, sob o número WLNA18700316040. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1001841-24.2017.8.26.0323 e código 5B3D93A.



SERGIO ISRAEL DOS SANTOS
Perícias e Avaliações de Imóveis - CREA/SP: 0600303992
(12) 3105-1608 / 3105-4668 / 99728-6106 - sergioisrael@uol.com.br

fls. 191

1626

PLANILHA DOS ELEMENTOS AMOSTRAIS PARA CÁLCULO DO VALOR UNITÁRIO DE TERRENO																	
p	q	r	Coef. Frente		t	u	v	w	x	y	Coef. Frente Múltipla		Coef. Topografia		se	af	ag
			(Crns)	(Crns)							verificação influência	(Cnsr)	verificação influência	(Ctop)			
(Fp)	(Fr)		0,20			(Pe)	0,50				1,00		1,00				
12,00	12,00	0,000%	0,000	350,00	30,00	0,000%	0,000	0,000	350,00	0,000%	0,000	0,000%	0,000	350,00	0,000%	0,000	350,00
5,00	12,00	14,870%	62,453	482,45	30,00	0,000%	0,000	0,000	420,00	0,000%	0,000	0,000%	0,000	420,00	0,000%	0,000	420,00
10,00	12,00	3,714%	17,826	497,83	30,00	0,000%	0,000	0,000	480,00	-1,961%	-9,412	470,59	0,000%	0,000	480,00	0,000%	480,00
6,50	12,00	13,046%	42,147	365,22	30,00	0,000%	0,000	0,000	323,08	0,000%	0,000	323,08	0,000%	0,000	323,08	0,000	323,08
12,00	12,00	0,000%	0,000	350,00	30,00	0,000%	0,000	0,000	350,00	0,000%	0,000	350,00	0,000%	0,000	350,00	0,000	350,00
30,00	12,00	-12,945%	-34,909	234,76	12,67	26,840%	69,143	338,81	0,000%	0,000	0,000	269,67	0,000%	0,000	269,67	0,000	269,67
6,00	12,00	14,870%	48,883	316,55	30,00	0,000%	0,000	269,67	0,000%	0,000	0,000	269,67	0,000%	0,000	269,67	0,000	269,67
6,00	12,00	14,870%	48,618	318,29	30,00	0,000%	0,000	269,67	0,000%	0,000	0,000	269,67	0,000%	0,000	269,67	0,000	269,67
6,00	12,00	14,870%	44,372	314,04	30,00	0,000%	0,000	269,67	0,000%	0,000	0,000	269,67	0,000%	0,000	269,67	0,000	269,67
6,00	12,00	14,870%	47,127	316,80	30,00	0,000%	0,000	269,67	0,000%	0,000	0,000	269,67	0,000%	0,000	269,67	0,000	269,67
6,00	12,00	14,870%	32,038	301,71	30,00	0,000%	0,000	269,67	0,000%	0,000	0,000	269,67	0,000%	0,000	269,67	0,000	269,67
6,00	12,00	14,870%	37,960	307,63	30,00	0,000%	0,000	269,67	0,000%	0,000	0,000	269,67	0,000%	0,000	269,67	0,000	269,67
6,00	12,00	14,870%	38,323	307,99	30,00	0,000%	0,000	269,67	0,000%	0,000	0,000	269,67	0,000%	0,000	269,67	0,000	269,67
																	4.080,45
																	313,88
																	69,03
																	21,89%
																	rejeitado
																	0

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por SERGIO ISRAEL DOS SANTOS e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 27/11/2018 às 09:44, sob o número WLNA18700316040. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1001841-24.2017.8.26.0323 e código 5B3D93A.



162

75

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por SERGIO ISRAEL DOS SANTOS e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 27/11/2018 às 09:44 , sob o número WLNA18700316040. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.us.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1001841-24.2017.8.26.0323 e código 5B3D93A.



SERGIO ISRAEL DOS SANTOS
Perícias e Avaliações de Imóveis - CREA/SP: 0600303992
(12) 3105-1608 / 3105-4668 / 99728-6106 - sergioisrael@uol.com.br

fls. 193

verificação pelo critério de Chauvenet

i	V _{HOMOG}	d _i = (X _i - X _m)	(X _i - X _m) ²	d _i /s
1	350,00	-79,28	6.284,95	-1,50
2	482,45	53,17	2.827,29	1,01
3	483,91	54,63	2.984,69	1,03
4	365,22	-64,06	4.103,39	-1,21
5	350,00	-79,28	6.284,95	-1,50
6	376,99	-52,29	2.734,00	-0,99
7	456,76	27,48	755,28	0,52
8	473,66	44,38	1.969,79	0,84
9	497,95	68,67	4.715,89	1,30
10	459,14	29,86	891,76	0,56
11	428,48	-0,80	0,64	-0,02
12	425,99	-3,29	10,81	-0,06
13	430,06	0,78	0,61	0,01
13	429,28	0,00	33.564,05	

• maior valor unitário homogeneizado (V _{HOMOG MAIOR}) =	497,95
• menor valor unitário homogeneizado (V _{HOMOG MENOR}) =	350,00
• média aritmética (Ma) =	429,28

a) Cálculo da amplitude dos valores unitários homogeneizados:

$$A = (V_{HOMOG}) \text{ maior} - (V_{HOMOG}) \text{ menor}$$

$$A = 497,95 - 350,00$$

$$A = 147,95$$

b) Cálculo do desvio-padrão:

$$s = (\sum (X_i - X_a)^2 / (n - 1))^{0,5}$$

$$s = (33.564,05 / (13 - 1))^{0,50}$$

$$s = 52,89$$

c) Cálculo do coeficiente de variação:

$$CV = s / X_a$$

$$CV = 52,89 / 429,28$$

$$CV = 12,32\%$$

d) Saneamento amostral

$$d/s \text{ superior} = ((V_{HOMOG}) \text{ maior} - X_a) / s$$

$$d/s \text{ superior} = (497,95 - 429,28) / 52,89$$

$$d/s \text{ superior} = 1,30$$

$$d/s \text{ inferior} = ((V_{HOMOG}) \text{ menor} - X_a) / s$$

$$d/s \text{ inferior} = (350,00 - 429,28) / 52,89$$

$$d/s \text{ inferior} = -1,50$$

$$d/s \text{ crítico tabelado para } n = 13 \text{ elementos}$$

$$d/s = 2,06$$

CONCLUSÃO: Pelo critério de Chauvenet procedeu-se ao saneamento das amostras.

Portanto, a Média Aritmética Saneada será dada por:

$$MS = 429,28$$

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por SERGIO ISRAEL DOS SANTOS e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 27/11/2018 às 09:44, sob o número WLNA18700316040. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1001841-24.2017.8.26.0323 e código 5B3D93A.



Perícias e Avaliações de Imóveis - CREA/SP: 0600303992

(12) 3105-1608 / 3105-4668 / 99728-6106 - sergioisrael@uol.com.br

Matr. n° 363 e Matr. n° 2.975 - Bairro Quatinga - Lorena - SP.77

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por SERGIO ISRAEL DOS SANTOS e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 27/11/2018 às 09:44 , sob o número WLNA18700316040. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1001841-24.2017.8.26.0323 e código 5B3D93A.



SERGIO ISRAEL DOS SANTOS
Perícias e Avaliações de Imóveis - CREA/SP: 0600303992
(12) 3105-1608 / 3105-4668 / 99728-6106 - sergioisrael@uol.com.br

fls. 195

ANEXO 04 - Pesquisas de Valores de Terrenos - Parque Mondesir

1		Rua Coronel José Vicente (ao lado do nº 2145) Cidade Industrial - colado no Parque Mondesir <table border="1"> <tr> <td>Valor oferta:</td> <td>180.000,00</td> <td>oferta:</td> <td>X</td> <td>venda:</td> <td>-</td> </tr> <tr> <td>Valor venda:</td> <td>162.000,00</td> <td>frente:</td> <td>14,00</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>Aterreno:</td> <td>490,00 m²</td> <td>profund:</td> <td>35,00</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>Aconstr:</td> <td>0,00 m²</td> <td>local:</td> <td>100,00</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>Vunitario</td> <td>-</td> <td>conserv:</td> <td>a</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>idade:</td> <td>0</td> <td>padrão:</td> <td>1,000</td> <td>deprec:</td> <td>1</td> </tr> </table> Precisa Imóveis 3152-5354 / 99719-2764	Valor oferta:	180.000,00	oferta:	X	venda:	-	Valor venda:	162.000,00	frente:	14,00			Aterreno:	490,00 m²	profund:	35,00			Aconstr:	0,00 m²	local:	100,00			Vunitario	-	conserv:	a			idade:	0	padrão:	1,000	deprec:	1
Valor oferta:	180.000,00	oferta:	X	venda:	-																																	
Valor venda:	162.000,00	frente:	14,00																																			
Aterreno:	490,00 m²	profund:	35,00																																			
Aconstr:	0,00 m²	local:	100,00																																			
Vunitario	-	conserv:	a																																			
idade:	0	padrão:	1,000	deprec:	1																																	
2		Rua Rubens Domingues Áquila (esquina com a Rua Alferes José P. Lorena) Parque Mondesir <table border="1"> <tr> <td>Valor oferta:</td> <td>180.000,00</td> <td>oferta:</td> <td>-</td> <td>venda:</td> <td>X</td> </tr> <tr> <td>Valor venda:</td> <td>180.000,00</td> <td>frente:</td> <td>12,00</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>Aterreno:</td> <td>432,00 m²</td> <td>profund:</td> <td>36,00</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>Aconstr:</td> <td>0,00 m²</td> <td>local:</td> <td>100,00</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>Vunitario</td> <td>-</td> <td>conserv:</td> <td>a</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>idade:</td> <td>0</td> <td>padrão:</td> <td>1,000</td> <td>deprec:</td> <td>1</td> </tr> </table> Santa Marta Imóveis 3153-3232	Valor oferta:	180.000,00	oferta:	-	venda:	X	Valor venda:	180.000,00	frente:	12,00			Aterreno:	432,00 m²	profund:	36,00			Aconstr:	0,00 m²	local:	100,00			Vunitario	-	conserv:	a			idade:	0	padrão:	1,000	deprec:	1
Valor oferta:	180.000,00	oferta:	-	venda:	X																																	
Valor venda:	180.000,00	frente:	12,00																																			
Aterreno:	432,00 m²	profund:	36,00																																			
Aconstr:	0,00 m²	local:	100,00																																			
Vunitario	-	conserv:	a																																			
idade:	0	padrão:	1,000	deprec:	1																																	
3		Rua Plauí (esquina com a Rua Irmã Maria M. Lorena) Parque Mondesir <table border="1"> <tr> <td>Valor oferta:</td> <td>220.000,00</td> <td>oferta:</td> <td>X</td> <td>venda:</td> <td>-</td> </tr> <tr> <td>Valor venda:</td> <td>198.000,00</td> <td>frente:</td> <td>25,00</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>Aterreno:</td> <td>640,00 m²</td> <td>profund:</td> <td>25,60</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>Aconstr:</td> <td>0,00 m²</td> <td>local:</td> <td>100,00</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>Vunitario</td> <td>-</td> <td>conserv:</td> <td>a</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>idade:</td> <td>0</td> <td>padrão:</td> <td>1,000</td> <td>deprec:</td> <td>1</td> </tr> </table> Santa Marta Imóveis 3153-3232	Valor oferta:	220.000,00	oferta:	X	venda:	-	Valor venda:	198.000,00	frente:	25,00			Aterreno:	640,00 m²	profund:	25,60			Aconstr:	0,00 m²	local:	100,00			Vunitario	-	conserv:	a			idade:	0	padrão:	1,000	deprec:	1
Valor oferta:	220.000,00	oferta:	X	venda:	-																																	
Valor venda:	198.000,00	frente:	25,00																																			
Aterreno:	640,00 m²	profund:	25,60																																			
Aconstr:	0,00 m²	local:	100,00																																			
Vunitario	-	conserv:	a																																			
idade:	0	padrão:	1,000	deprec:	1																																	
4		Rua Plauí (na última quadra) Parque Mondesir <table border="1"> <tr> <td>Valor oferta:</td> <td>190.000,00</td> <td>oferta:</td> <td>X</td> <td>venda:</td> <td>-</td> </tr> <tr> <td>Valor venda:</td> <td>171.000,00</td> <td>frente:</td> <td>12,00</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>Aterreno:</td> <td>420,00 m²</td> <td>profund:</td> <td>35,00</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>Aconstr:</td> <td>0,00 m²</td> <td>local:</td> <td>100,00</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>Vunitario</td> <td>-</td> <td>conserv:</td> <td>a</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>idade:</td> <td>0</td> <td>padrão:</td> <td>1,000</td> <td>deprec:</td> <td>1</td> </tr> </table> Luis Guilherme - Corretor 98201-1301	Valor oferta:	190.000,00	oferta:	X	venda:	-	Valor venda:	171.000,00	frente:	12,00			Aterreno:	420,00 m²	profund:	35,00			Aconstr:	0,00 m²	local:	100,00			Vunitario	-	conserv:	a			idade:	0	padrão:	1,000	deprec:	1
Valor oferta:	190.000,00	oferta:	X	venda:	-																																	
Valor venda:	171.000,00	frente:	12,00																																			
Aterreno:	420,00 m²	profund:	35,00																																			
Aconstr:	0,00 m²	local:	100,00																																			
Vunitario	-	conserv:	a																																			
idade:	0	padrão:	1,000	deprec:	1																																	

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por SERGIO ISRAEL DOS SANTOS e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 27/11/2018 às 09:44, sob o número WLNA18700316040. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1001841-24.2017.8.26.0323 e código 5B3D93A.



SERGIO ISRAEL DOS SANTOS
Perícias e Avaliações de Imóveis - CREA/SP: 0600303992
(12) 3105-1608 / 3105-4668 / 99728-6106 - sergioisrael@uol.com.br

fls. 196

	Rua Aspirante Roberto Eduardo Areco (lado direito do n° 180) Parque Mondesir <table border="1"> <tr> <td>Valor oferta:</td> <td>225.000,00</td> <td>oferta:</td> <td>☒</td> <td>venda:</td> <td>-</td> </tr> <tr> <td>Valor venda:</td> <td>202.500,00</td> <td>frente:</td> <td colspan="3">12,00</td> </tr> <tr> <td>Aterreno:</td> <td>491,00 m²</td> <td>profund:</td> <td colspan="3">40,92</td> </tr> <tr> <td>Aconstr:</td> <td>0,00 m²</td> <td>local:</td> <td colspan="3">100,00</td> </tr> <tr> <td>Vunitario</td> <td>-</td> <td>conserv:</td> <td colspan="3">a</td> </tr> <tr> <td>idade:</td> <td>0</td> <td>padrão:</td> <td>1,000</td> <td>deprec:</td> <td>1</td> </tr> </table> Luís Guilherme - Corretor 98201-1301	Valor oferta:	225.000,00	oferta:	☒	venda:	-	Valor venda:	202.500,00	frente:	12,00			Aterreno:	491,00 m²	profund:	40,92			Aconstr:	0,00 m²	local:	100,00			Vunitario	-	conserv:	a			idade:	0	padrão:	1,000	deprec:	1
Valor oferta:	225.000,00	oferta:	☒	venda:	-																																
Valor venda:	202.500,00	frente:	12,00																																		
Aterreno:	491,00 m²	profund:	40,92																																		
Aconstr:	0,00 m²	local:	100,00																																		
Vunitario	-	conserv:	a																																		
idade:	0	padrão:	1,000	deprec:	1																																
	Rua Lidia de Aquino Lorena (entre o n° 172 e o n° 222) Parque Mondesir <table border="1"> <tr> <td>Valor oferta:</td> <td>200.000,00</td> <td>oferta:</td> <td>-</td> <td>venda:</td> <td>☒</td> </tr> <tr> <td>Valor venda:</td> <td>200.000,00</td> <td>frente:</td> <td colspan="3">12,00</td> </tr> <tr> <td>Aterreno:</td> <td>564,00 m²</td> <td>profund:</td> <td colspan="3">47,00</td> </tr> <tr> <td>Aconstr:</td> <td>0,00 m²</td> <td>local:</td> <td colspan="3">100,00</td> </tr> <tr> <td>Vunitario</td> <td>-</td> <td>conserv:</td> <td colspan="3">a</td> </tr> <tr> <td>idade:</td> <td>0</td> <td>padrão:</td> <td>1,000</td> <td>deprec:</td> <td>1</td> </tr> </table> Realize - Assessoria Imobiliária 3152-3531 / 99684-7572	Valor oferta:	200.000,00	oferta:	-	venda:	☒	Valor venda:	200.000,00	frente:	12,00			Aterreno:	564,00 m²	profund:	47,00			Aconstr:	0,00 m²	local:	100,00			Vunitario	-	conserv:	a			idade:	0	padrão:	1,000	deprec:	1
Valor oferta:	200.000,00	oferta:	-	venda:	☒																																
Valor venda:	200.000,00	frente:	12,00																																		
Aterreno:	564,00 m²	profund:	47,00																																		
Aconstr:	0,00 m²	local:	100,00																																		
Vunitario	-	conserv:	a																																		
idade:	0	padrão:	1,000	deprec:	1																																
	Rua Lidia de Aquino Lorena (lado direito do n° 150) Parque Mondesir <table border="1"> <tr> <td>Valor oferta:</td> <td>230.000,00</td> <td>oferta:</td> <td>☒</td> <td>venda:</td> <td>-</td> </tr> <tr> <td>Valor venda:</td> <td>207.000,00</td> <td>frente:</td> <td colspan="3">12,00</td> </tr> <tr> <td>Aterreno:</td> <td>388,00 m²</td> <td>profund:</td> <td colspan="3">32,33</td> </tr> <tr> <td>Aconstr:</td> <td>0,00 m²</td> <td>local:</td> <td colspan="3">100,00</td> </tr> <tr> <td>Vunitario</td> <td>-</td> <td>conserv:</td> <td colspan="3">a</td> </tr> <tr> <td>idade:</td> <td>0</td> <td>padrão:</td> <td>1,200</td> <td>deprec:</td> <td>1</td> </tr> </table> Imobiliária Dias Camargo 3152-2002	Valor oferta:	230.000,00	oferta:	☒	venda:	-	Valor venda:	207.000,00	frente:	12,00			Aterreno:	388,00 m²	profund:	32,33			Aconstr:	0,00 m²	local:	100,00			Vunitario	-	conserv:	a			idade:	0	padrão:	1,200	deprec:	1
Valor oferta:	230.000,00	oferta:	☒	venda:	-																																
Valor venda:	207.000,00	frente:	12,00																																		
Aterreno:	388,00 m²	profund:	32,33																																		
Aconstr:	0,00 m²	local:	100,00																																		
Vunitario	-	conserv:	a																																		
idade:	0	padrão:	1,200	deprec:	1																																
	Rua Alferes José P. Lorena, 140 Parque Mondesir <table border="1"> <tr> <td>Valor oferta:</td> <td>200.000,00</td> <td>oferta:</td> <td>☒</td> <td>venda:</td> <td>-</td> </tr> <tr> <td>Valor venda:</td> <td>180.000,00</td> <td>frente:</td> <td colspan="3">12,00</td> </tr> <tr> <td>Aterreno:</td> <td>576,00 m²</td> <td>profund:</td> <td colspan="3">48,00</td> </tr> <tr> <td>Aconstr:</td> <td>0,00 m²</td> <td>local:</td> <td colspan="3">100,00</td> </tr> <tr> <td>Vunitario</td> <td>-</td> <td>conserv:</td> <td colspan="3">a</td> </tr> <tr> <td>idade:</td> <td>0</td> <td>padrão:</td> <td>1,000</td> <td>deprec:</td> <td>1</td> </tr> </table> Imobiliária Dias Camargo 3152-2002	Valor oferta:	200.000,00	oferta:	☒	venda:	-	Valor venda:	180.000,00	frente:	12,00			Aterreno:	576,00 m²	profund:	48,00			Aconstr:	0,00 m²	local:	100,00			Vunitario	-	conserv:	a			idade:	0	padrão:	1,000	deprec:	1
Valor oferta:	200.000,00	oferta:	☒	venda:	-																																
Valor venda:	180.000,00	frente:	12,00																																		
Aterreno:	576,00 m²	profund:	48,00																																		
Aconstr:	0,00 m²	local:	100,00																																		
Vunitario	-	conserv:	a																																		
idade:	0	padrão:	1,000	deprec:	1																																

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por SERGIO ISRAEL DOS SANTOS e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 27/11/2018 às 09:44, sob o número WLNA18700316040. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1001841-24.2017.8.26.0323 e código 5B3D93A.



SERGIO ISRAEL DOS SANTOS
Perícias e Avaliações de Imóveis - CREA/SP: 0600303992
(12) 3105-1608 / 3105-4668 / 99728-6106 - sergioisrael@uol.com.br

fls. 197

9		Rua Rubens Domingues Aquila (lado esquerdo do n° 40) Parque Mondesir Valor oferta: 240.000,00 oferta: ☒ venda: - Valor venda: 216.000,00 frente: 12,00 Aterreno: 480,00 m² profund: 40,00 Aconstr: 0,00 m² local: 100,00 Vunitario: - conserv: a idade: 0 padrão: 1,000 deprec: 1 Flaca no local 99731-8751 Paulo
10		Rua José Monteiro Andrade (entre o n° 536 e o n° 548) Parque Mondesir Valor oferta: 250.000,00 oferta: ☒ venda: - Valor venda: 225.000,00 frente: 12,00 Aterreno: 426,00 m² profund: 35,50 Aconstr: 0,00 m² local: 100,00 Vunitario: - conserv: a idade: 0 padrão: 1,000 deprec: 1 Flaca no local 99155-2123 Haroldo
11		Rua José Monteiro Andrade (lado esquerdo do n° 671) Parque Mondesir Valor oferta: 170.000,00 oferta: ☒ venda: - Valor venda: 153.000,00 frente: 12,00 Aterreno: 360,00 m² profund: 30,00 Aconstr: 0,00 m² local: 100,00 Vunitario: - conserv: a idade: 0 padrão: 1,000 deprec: 1 Flaca no local 99738-3298 -
12		Rua José Monteiro Andrade (entre o n° 631 e o n° 651) Parque Mondesir Valor oferta: 200.000,00 oferta: ☒ venda: - Valor venda: 180.000,00 frente: 12,00 Aterreno: 360,00 m² profund: 30,00 Aconstr: 0,00 m² local: 100,00 Vunitario: - conserv: a idade: 0 padrão: 1,000 deprec: 1 New ton Soares Imóveis 3153-2855 Marcos

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por SERGIO ISRAEL DOS SANTOS e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 27/11/2018 às 09:44, sob o número WLNA16700316040. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1001841-24.2017.8.26.0323 e código 5B3D93A.



SERGIO ISRAEL DOS SANTOS
Perícias e Avaliações de Imóveis - CREA/SP: 0600303992
(12) 3105-1608 / 3105-4668 / 99728-6106 - sergioisrael@uol.com.br

fls. 198

1676

13		Armando Faustino (lado direito do n° 255) Parque Mondesir <table border="1"> <tr> <td>Valor oferta:</td> <td>210.000,00</td> <td>oferta:</td> <td>☒</td> <td>venda:</td> <td>-</td> </tr> <tr> <td>Valor venda:</td> <td>189.000,00</td> <td>frente:</td> <td colspan="3">12,00</td> </tr> <tr> <td>Aterreno:</td> <td>456,00 m²</td> <td>profund:</td> <td colspan="3">38,00</td> </tr> <tr> <td>Aconstr:</td> <td>0,00 m²</td> <td>local:</td> <td colspan="3">100,00</td> </tr> <tr> <td>Vunitario</td> <td>-</td> <td>conserv:</td> <td colspan="3">a</td> </tr> <tr> <td>idade:</td> <td>0</td> <td>padrão:</td> <td colspan="3">1,000</td> </tr> <tr> <td></td> <td></td> <td>deprec:</td> <td colspan="3">1</td> </tr> </table> House Imóveis 3301-3777	Valor oferta:	210.000,00	oferta:	☒	venda:	-	Valor venda:	189.000,00	frente:	12,00			Aterreno:	456,00 m²	profund:	38,00			Aconstr:	0,00 m²	local:	100,00			Vunitario	-	conserv:	a			idade:	0	padrão:	1,000					deprec:	1		
Valor oferta:	210.000,00	oferta:	☒	venda:	-																																							
Valor venda:	189.000,00	frente:	12,00																																									
Aterreno:	456,00 m²	profund:	38,00																																									
Aconstr:	0,00 m²	local:	100,00																																									
Vunitario	-	conserv:	a																																									
idade:	0	padrão:	1,000																																									
		deprec:	1																																									
14		Rua João Gonçalves da Costa (entre o n° 345 e o n° 393) Parque Mondesir <table border="1"> <tr> <td>Valor oferta:</td> <td>215.000,00</td> <td>oferta:</td> <td>☒</td> <td>venda:</td> <td>-</td> </tr> <tr> <td>Valor venda:</td> <td>193.500,00</td> <td>frente:</td> <td colspan="3">12,00</td> </tr> <tr> <td>Aterreno:</td> <td>432,00 m²</td> <td>profund:</td> <td colspan="3">36,00</td> </tr> <tr> <td>Aconstr:</td> <td>0,00 m²</td> <td>local:</td> <td colspan="3">100,00</td> </tr> <tr> <td>Vunitario</td> <td>-</td> <td>conserv:</td> <td colspan="3">a</td> </tr> <tr> <td>idade:</td> <td>0</td> <td>padrão:</td> <td colspan="3">1,000</td> </tr> <tr> <td></td> <td></td> <td>deprec:</td> <td colspan="3">1</td> </tr> </table> House Imóveis 3301-3777	Valor oferta:	215.000,00	oferta:	☒	venda:	-	Valor venda:	193.500,00	frente:	12,00			Aterreno:	432,00 m²	profund:	36,00			Aconstr:	0,00 m²	local:	100,00			Vunitario	-	conserv:	a			idade:	0	padrão:	1,000					deprec:	1		
Valor oferta:	215.000,00	oferta:	☒	venda:	-																																							
Valor venda:	193.500,00	frente:	12,00																																									
Aterreno:	432,00 m²	profund:	36,00																																									
Aconstr:	0,00 m²	local:	100,00																																									
Vunitario	-	conserv:	a																																									
idade:	0	padrão:	1,000																																									
		deprec:	1																																									
15		Rua Irmã Maria M. Lorena (esquina com a Rua João Gonçalves da Costa) Parque Mondesir <table border="1"> <tr> <td>Valor oferta:</td> <td>290.000,00</td> <td>oferta:</td> <td>☒</td> <td>venda:</td> <td>-</td> </tr> <tr> <td>Valor venda:</td> <td>261.000,00</td> <td>frente:</td> <td colspan="3">12,00</td> </tr> <tr> <td>Aterreno:</td> <td>432,00 m²</td> <td>profund:</td> <td colspan="3">36,00</td> </tr> <tr> <td>Aconstr:</td> <td>0,00 m²</td> <td>local:</td> <td colspan="3">100,00</td> </tr> <tr> <td>Vunitario</td> <td>-</td> <td>conserv:</td> <td colspan="3">a</td> </tr> <tr> <td>idade:</td> <td>0</td> <td>padrão:</td> <td colspan="3">1,000</td> </tr> <tr> <td></td> <td></td> <td>deprec:</td> <td colspan="3">1</td> </tr> </table> Imobiliária Milenium 3152-4333 Larissa	Valor oferta:	290.000,00	oferta:	☒	venda:	-	Valor venda:	261.000,00	frente:	12,00			Aterreno:	432,00 m²	profund:	36,00			Aconstr:	0,00 m²	local:	100,00			Vunitario	-	conserv:	a			idade:	0	padrão:	1,000					deprec:	1		
Valor oferta:	290.000,00	oferta:	☒	venda:	-																																							
Valor venda:	261.000,00	frente:	12,00																																									
Aterreno:	432,00 m²	profund:	36,00																																									
Aconstr:	0,00 m²	local:	100,00																																									
Vunitario	-	conserv:	a																																									
idade:	0	padrão:	1,000																																									
		deprec:	1																																									
16		Rua Ana Pereira Lacerda (em frente o n° 50) Parque Mondesir <table border="1"> <tr> <td>Valor oferta:</td> <td>220.000,00</td> <td>oferta:</td> <td>☒</td> <td>venda:</td> <td>-</td> </tr> <tr> <td>Valor venda:</td> <td>198.000,00</td> <td>frente:</td> <td colspan="3">12,00</td> </tr> <tr> <td>Aterreno:</td> <td>564,00 m²</td> <td>profund:</td> <td colspan="3">47,00</td> </tr> <tr> <td>Aconstr:</td> <td>0,00 m²</td> <td>local:</td> <td colspan="3">100,00</td> </tr> <tr> <td>Vunitario</td> <td>-</td> <td>conserv:</td> <td colspan="3">a</td> </tr> <tr> <td>idade:</td> <td>0</td> <td>padrão:</td> <td colspan="3">1,000</td> </tr> <tr> <td></td> <td></td> <td>deprec:</td> <td colspan="3">1</td> </tr> </table> Flaca no local 99169-3702 Water	Valor oferta:	220.000,00	oferta:	☒	venda:	-	Valor venda:	198.000,00	frente:	12,00			Aterreno:	564,00 m²	profund:	47,00			Aconstr:	0,00 m²	local:	100,00			Vunitario	-	conserv:	a			idade:	0	padrão:	1,000					deprec:	1		
Valor oferta:	220.000,00	oferta:	☒	venda:	-																																							
Valor venda:	198.000,00	frente:	12,00																																									
Aterreno:	564,00 m²	profund:	47,00																																									
Aconstr:	0,00 m²	local:	100,00																																									
Vunitario	-	conserv:	a																																									
idade:	0	padrão:	1,000																																									
		deprec:	1																																									

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por SERGIO ISRAEL DOS SANTOS e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 27/11/2018 às 09:44, sob o número WLNA18700318040. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1001841-24.2017.8.26.0323 e código 5B3D93A.



SERGIO ISRAEL DOS SANTOS
Perícias e Avaliações de Imóveis - CREA/SP: 0600303992
(12) 3105-1608 / 3105-4668 / 99728-6106 - sergioisrael@uol.com.br

fls. 199

ANEXO 05 - Planilha de Cálculos - Imóveis Urbanos

PLANILHA DOS ELEMENTOS AMOSTRAIS PARA CÁLCULO DO VALOR UNITÁRIO DE TERRENO														
Ord.	Fonte-Endereço-Objeto	c	d	e	f	g	h	i	j	k	l	m	n	o
		Valor Imóvel (VIMÓVEL)	Coef. Oferta (COT)	Influência	Valor C/ Desc (VREAL)	Características das Construções					Valor Constr. (VCONSTR)	Valor Terreno (VTERRENO)	Área Terreno (ATERRE)	Vunit. Terreno (VUNIT)
1	Rua Coronel José Vicente	180.000,00	-10,00%	-18.000,00	162.000,00	1.365,56	0,00	1,00	0	0,0000	0,000	162.000,00	490,00	330,61
2	Rua Rubens Domingues Áquila	180.000,00	0,00%	0,00	180.000,00	1.365,56	0,00	1,00	0	0,0000	0,000	180.000,00	432,00	416,67
3	Rua Piauí	220.000,00	-10,00%	-22.000,00	198.000,00	1.365,56	0,00	1,00	0	0,0000	0,000	198.000,00	640,00	309,38
4	Rua Piauí	190.000,00	-10,00%	-19.000,00	171.000,00	1.365,56	0,00	1,00	0	0,0000	0,000	171.000,00	420,00	407,14
5	Rua Aspirante Roberto Eduardo Anco	225.000,00	-10,00%	-22.500,00	202.500,00	1.365,56	0,00	1,00	0	0,0000	0,000	202.500,00	491,00	412,42
6	Rua Lúlia de Aquino Lorena	200.000,00	0,00%	0,00	200.000,00	1.365,56	0,00	1,00	0	0,0000	0,000	200.000,00	564,00	354,61
7	Rua Lúlia de Aquino Lorena	230.000,00	-10,00%	-23.000,00	207.000,00	1.365,56	0,00	1,20	0	0,0000	0,000	207.000,00	388,00	533,51
8	Rua Alferes José P. Lorena, 140	200.000,00	-10,00%	-20.000,00	180.000,00	1.365,56	0,00	1,00	0	0,0000	0,000	180.000,00	576,00	312,50
9	Rua Rubens Domingues Áquila	240.000,00	-10,00%	-24.000,00	216.000,00	1.365,56	0,00	1,00	0	0,0000	0,000	216.000,00	480,00	450,00
10	Rua José Monteiro Andrade	250.000,00	-10,00%	-25.000,00	225.000,00	1.365,56	0,00	1,00	0	0,0000	0,000	225.000,00	426,00	528,17
11	Rua José Monteiro Andrade	170.000,00	-10,00%	-17.000,00	153.000,00	1.365,56	0,00	1,00	0	0,0000	0,000	153.000,00	360,00	425,00
12	Rua José Monteiro Andrade	200.000,00	-10,00%	-20.000,00	180.000,00	1.365,56	0,00	1,00	0	0,0000	0,000	180.000,00	360,00	500,00
13	Armando Faustino	210.000,00	-10,00%	-21.000,00	189.000,00	1.365,56	0,00	1,00	0	0,0000	0,000	189.000,00	456,00	414,47
14	Rua João Gonçalves da Costa	215.000,00	-10,00%	-21.500,00	193.500,00	1.365,56	0,00	1,00	0	0,0000	0,000	193.500,00	432,00	447,92
15	Rua Imã Maria M. Lorena	290.000,00	-10,00%	-29.000,00	261.000,00	1.365,56	0,00	1,00	0	0,0000	0,000	261.000,00	432,00	604,17
16	Rua Ana Pereira Lacerda	220.000,00	-10,00%	-22.000,00	198.000,00	1.365,56	0,00	1,00	0	0,0000	0,000	198.000,00	564,00	351,06
16	Pm =	20,00	Pma =	50,00	Área paradigma =	500,00						Somatório (Σ) =		6.797,56
"LOTE 14" (Matr. 6.741) - "LOTE 15" (Matr. 6.742) - "LOTE 16" (Matr. 6.743) - "LOTE 17" (Matr. 6.744) - "LOTE 19" (Matr. 6.746) - "LOTE 20" (Matr. 6.747) - "QUADRA M" - loteamento "Parque Mondesir" - Lorena - SP											Média Aritmética (Σ Vu / n) =		424,85	
											Densidade padrão (g) =		84,58	
											Coeficiente de variação (Cv) =		19,91%	

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por SERGIO ISRAEL DOS SANTOS, em 27/11/2016 às 09:44, sob o número WLNA18700316040. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1001841-24.2017.8.26.0323 e código 5B3D93A.



SERGIO ISRAEL DOS SANTOS
Perícias e Avaliações de Imóveis - CREA/SP: 0600303992
(12) 3105-1608 / 3105-4668 / 99728-6106 - sergioisrael@uol.com.br

fls. 200

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por SERGIO ISRAEL DOS SANTOS e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 27/11/2018 às 09:44, sob o número WLNA18700316040. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1001841-24.2017.8.26.0323 e código 5B3D93A.

PLANILHA DOS ELEMENTOS AMOSTRAIS PARA CÁLCULO DO VALOR UNITÁRIO DE TERRENO																	
P	Q	Cost. Frente			U	Cost. Profund.			Cost. Frente Múltipla			Cost. Topográfica			Cost. Igual		
		0,20 (C _{fr})	verificação Influência	320,57		0,50 (C _{pr})	verificação Influência	330,61	1,00 (C _{fm})	verificação Influência	330,61	1,11 (C _{tp})	verificação Influência	366,98	1,11 (C _{ig})	verificação Influência	366,98
14,00	12,00	-3,036%	-10,037	320,57	35,00	0,000%	0,000	330,61	0,000%	0,000	330,61	11,000%	36,367	366,98	11,000%	36,367	366,98
12,00	12,00	0,000%	0,000	416,67	36,00	0,000%	0,000	416,67	-1,961%	-8,170	408,50	0,000%	0,000	416,67	0,000%	0,000	416,67
25,00	12,00	-12,945%	-40,048	209,33	25,00	0,000%	0,000	309,38	-1,961%	-6,068	303,31	0,000%	0,000	309,38	0,000%	0,000	309,38
12,00	12,00	0,000%	0,000	407,14	35,00	0,000%	0,000	407,14	0,000%	0,000	407,14	0,000%	0,000	407,14	0,000%	0,000	407,14
12,00	12,00	0,000%	0,000	412,42	40,92	0,000%	0,000	412,42	0,000%	0,000	412,42	-10,000%	-41,242	371,18	-10,000%	-41,242	371,18
12,00	12,00	0,000%	0,000	354,61	47,00	0,000%	0,000	354,61	0,000%	0,000	354,61	0,000%	0,000	354,61	0,000%	0,000	354,61
12,00	12,00	0,000%	0,000	354,61	32,33	0,000%	0,000	354,61	0,000%	0,000	354,61	0,000%	0,000	354,61	0,000%	0,000	354,61
12,00	12,00	0,000%	0,000	354,61	48,00	0,000%	0,000	354,61	0,000%	0,000	354,61	0,000%	0,000	354,61	0,000%	0,000	354,61
12,00	12,00	0,000%	0,000	354,61	40,00	0,000%	0,000	354,61	0,000%	0,000	354,61	-10,000%	-45,000	309,61	-10,000%	-45,000	309,61
12,00	12,00	0,000%	0,000	354,61	35,50	0,000%	0,000	354,61	0,000%	0,000	354,61	0,000%	0,000	354,61	0,000%	0,000	354,61
12,00	12,00	0,000%	0,000	354,61	30,00	0,000%	0,000	354,61	0,000%	0,000	354,61	0,000%	0,000	354,61	0,000%	0,000	354,61
12,00	12,00	0,000%	0,000	354,61	30,00	0,000%	0,000	354,61	0,000%	0,000	354,61	0,000%	0,000	354,61	0,000%	0,000	354,61
12,00	12,00	0,000%	0,000	354,61	38,00	0,000%	0,000	354,61	0,000%	0,000	354,61	0,000%	0,000	354,61	0,000%	0,000	354,61
12,00	12,00	0,000%	0,000	354,61	36,00	0,000%	0,000	354,61	0,000%	0,000	354,61	-10,000%	-44,792	309,82	-10,000%	-44,792	309,82
12,00	12,00	0,000%	0,000	354,61	36,00	0,000%	0,000	354,61	0,000%	0,000	354,61	-5,000%	-30,208	324,40	0,000%	0,000	354,61
12,00	12,00	0,000%	0,000	354,61	47,00	0,000%	0,000	354,61	0,000%	0,000	354,61	-5,000%	-17,553	337,06	0,000%	0,000	354,61
		5.726,84			5.776,93			5.762,69			5.634,50			5.682,26			
		357,93			361,08			360,17			352,16			355,14			
		34,84			35,18			37,95			30,81			29,56			
		8,73%			7,80%			7,76%			8,75%			8,32%			
		aceito			aceito			aceito			aceito			aceito			
		1			1			1			1			1			



SERGIO ISRAEL DOS SANTOS
Perícias e Avaliações de Imóveis - CREA/SP: 0600303992
(12) 3105-1608 / 3105-4668 / 99728-6106 - sergioisrael@uol.com.br

fls. 201

PLANILHA DOS ELEMENTOS AMOSTRAIS PARA CÁLCULO DO VALOR UNITÁRIO DE TERRENO

Coef. Superfície			Coef. Formato			Coef. Transposição			Coef. Atualização			Coef. Área			Valor Unitário	Valor Homogeneizado
Coef. Superfície	verificação	Coef. Superfície	Coef. Formato	verificação	Coef. Formato	Coef. Transposição	verificação	Coef. Transposição	Coef. Atualização	verificação	Coef. Atualização	Coef. Área	verificação	Coef. Área	Valor Unitário	Valor Homogeneizado
(C _{sup})	Influência	(C _{sup})	Influência	(C _{sup})	Influência	(C _{sup})	Influência	(C _{sup})	(C _{at})	Influência	(C _{at})	(C _{at})	Influência	(C _{at})	(V _{un})	(V _{hom})
0,000%	0,000	330,61	0,000%	0,000	330,61	100,00	0,000%	0,000	0,00%	0,00	330,61	-0,500%	0,000	330,61	393,31	393,31
0,000%	0,000	416,67	0,000%	0,000	416,67	100,00	0,000%	0,000	0,00%	0,00	416,67	-3,600%	0,000	416,67	408,50	416,67
0,000%	0,000	309,38	-2,900%	-8,972	300,40	100,00	0,000%	0,000	0,00%	0,00	309,38	6,400%	0,000	309,38	254,29	260,35
0,000%	0,000	407,14	0,000%	0,000	407,14	100,00	0,000%	0,000	0,00%	0,00	407,14	-4,300%	0,000	407,14	407,14	407,14
0,000%	0,000	412,42	0,000%	0,000	412,42	100,00	0,000%	0,000	0,00%	0,00	412,42	-0,500%	0,000	412,42	329,94	329,94
0,000%	0,000	354,61	0,000%	0,000	354,61	100,00	0,000%	0,000	0,00%	0,00	354,61	3,100%	0,000	354,61	354,61	354,61
0,000%	0,000	354,61	0,000%	0,000	354,61	100,00	0,000%	0,000	0,00%	0,00	354,61	-6,100%	0,000	354,61	533,51	533,51
0,000%	0,000	354,61	0,000%	0,000	354,61	100,00	0,000%	0,000	0,00%	0,00	354,61	3,600%	0,000	354,61	312,50	312,50
0,000%	0,000	354,61	0,000%	0,000	354,61	100,00	0,000%	0,000	0,00%	0,00	354,61	-1,000%	0,000	354,61	360,00	360,00
0,000%	0,000	354,61	0,000%	0,000	354,61	100,00	0,000%	0,000	0,00%	0,00	354,61	-3,900%	0,000	354,61	528,17	528,17
0,000%	0,000	354,61	0,000%	0,000	354,61	100,00	0,000%	0,000	0,00%	0,00	354,61	-7,900%	0,000	354,61	425,00	425,00
0,000%	0,000	354,61	0,000%	0,000	354,61	100,00	0,000%	0,000	0,00%	0,00	354,61	-7,900%	0,000	354,61	500,00	500,00
0,000%	0,000	354,61	0,000%	0,000	354,61	100,00	0,000%	0,000	0,00%	0,00	354,61	-2,300%	0,000	354,61	414,47	414,47
0,000%	0,000	354,61	0,000%	0,000	354,61	100,00	0,000%	0,000	0,00%	0,00	354,61	-3,600%	0,000	354,61	358,33	358,33
0,000%	0,000	354,61	0,000%	0,000	354,61	100,00	0,000%	0,000	0,00%	0,00	354,61	-3,600%	0,000	354,61	573,96	573,96
0,000%	0,000	354,61	0,000%	0,000	354,61	100,00	0,000%	0,000	0,00%	0,00	354,61	3,100%	0,000	354,61	333,51	333,51
	5.776,93			5.787,96				5.776,93			5.776,93			5.776,93	6.487,24	6.501,47
	361,06			360,50				361,06			361,06			361,06		
	28,18			29,34				28,18			28,18			28,18		
	7,80%			8,14%				7,80%			7,80%			7,80%		
	aceito			aceito				aceito			aceito			aceito		
	1			1				1			1			1		

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por SERGIO ISRAEL DOS SANTOS e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 27/11/2018 às 09:44, sob o número WLNA18700316040. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1001841-24.2017.8.26.0323 e código 5B3D93A.



SERGIO ISRAEL DOS SANTOS
Perícias e Avaliações de Imóveis - CREA/SP: 0600303992
(12) 3105-1608 / 3105-4668 / 99728-6106 - sergioisrael@uol.com.br

fls. 202

1690

verificação pelo critério de Chauvenet				
i	V _{HOMOG}	di = (Xi - Xm)	(Xi - Xm) ²	di/s
1	393,31	-13,03	169,83	-0,15
2	416,67	10,33	106,67	0,12
3	260,35	-145,99	21.313,63	-1,65
4	407,14	0,80	0,64	0,01
5	329,94	-76,40	5.837,25	-0,87
6	354,61	-51,73	2.676,19	-0,59
7	533,51	127,17	16.171,73	1,44
8	312,50	-93,84	8.806,30	-1,06
9	360,00	-46,34	2.147,57	-0,52
10	528,17	121,83	14.842,09	1,38
11	425,00	18,66	348,13	0,21
12	500,00	93,66	8.771,84	1,06
13	414,47	8,13	66,07	0,09
14	358,33	-48,01	2.305,14	-0,54
15	573,96	167,62	28.095,84	1,90
16	333,51	-72,83	5.304,48	-0,82
16	406,34	0,00	116.963,38	

• maior valor unitário homogeneizado (V _{HOMOG,MAIOR}) =	573,96
• menor valor unitário homogeneizado (V _{HOMOG,MINOR}) =	260,35
• média aritmética (Ma) =	406,34

a) Cálculo da amplitude dos valores unitários homogeneizados:

$$A = (V_{HOMOG}) \text{ maior} - (V_{HOMOG}) \text{ menor}$$

$$A = 573,96 - 260,35$$

$$A = 313,61$$

b) Cálculo do desvio-padrão:

$$s = (\sum (Xi - Xa)^2 / (n - 1))^{0,5}$$

$$s = (116.963,38 / (16 - 1))^{0,50}$$

$$s = 88,30$$

c) Cálculo do coeficiente de variação:

$$CV = s / Xa$$

$$CV = 88,30 / 406,34$$

$$CV = 21,73\%$$

d) Saneamento amostral

$$d/s \text{ superior} = ((V_{HOMOG}) \text{ maior} - Xa) / s$$

$$d/s \text{ superior} = (573,96 - 406,34) / 88,30$$

$$d/s \text{ superior} = 1,90$$

$$d/s \text{ inferior} = ((V_{HOMOG}) \text{ menor} - Xa) / s$$

$$d/s \text{ inferior} = (260,35 - 406,34) / 88,30$$

$$d/s \text{ inferior} = -1,65$$

$$d/s \text{ crítico tabelado para } n = 16 \text{ elementos}$$

$$d/s = 2,16$$

CONCLUSÃO: Pelo critério de Chauvenet procedeu-se ao saneamento das amostras.

Portanto, a Média Aritmética Saneada será dada por:

$$MS = 406,34$$



SERGIO ISRAEL DOS SANTOS
Perícias e Avaliações de Imóveis - CREA/SP: 0600303992
(12) 3105-1608 / 3105-4668 / 99728-6106 - sergioisrael@uol.com.br

fls. 203

Cálculo do Valor do "Lote 14"

ZONEAMENTO		Zona de Uso Misto:		Índice fiscal adotado (Ífaval) = 96,00	Índice do paradigma = 100,00	Índice da data da pesquisa = 30,00
		Coeficiente de Aproveit. = 2,00		Taxa de Ocupação = 0,70	Índice atual = 30,00	
DIMENSÕES		PARADIGMAS =		Frete: 10,00	Pmi: 20,00	Pma: 50,00
REGULAR		Frente equivalente (m)		12,00	Lado direito equivalente (m)	30,03
☒ Irregular		Fundos equivalente (m)		12,55	Lado esquerdo equivalente (m)	33,71
☒ Irregular						Área do Terreno (m²)
☒ Irregular						382,44
CONDIÇÕES DE TOPOGRAFIA		Coeficiente do terreno avaliando =		1,000	x	1,000 = 1,000 (Fator de Topografia)
☒ plano		☐ declive até 5%		☐ declive de 5% até 10%	☐ declive de 10% até 20%	☐ declive > 20%
☐ declive > 20%		☐ abaixo nível da rua até 1,00 m		☐ abaixo nível da rua de 1,00 m até 2,50 m	☐ abaixo nível da rua de 2,50 m até 4,00 m	☒ acima do nível da rua até 2,00 m
☐ acima do nível da rua de 2,00 m até 4,00 m						1,000 x 1,000 = 1,000 (Fator de nível)
CONDIÇÕES DE SUPERFÍCIE		1,000 x 1,000 = 1,000 (Fator de Superfície)				
☒ terreno seco		☐ com córrego		☐ região inundável - terreno seco	☐ fragão e terreno inundáveis	☐ permanentemente alagado
SITUAÇÃO NA QUADRA e SERVIÇOS PÚBLICOS		☐ esquina		☒ meio da quadra	☐ encravado	1,000 (Fator de Situação)
☒ água		☒ esgoto	☒ luz	☒ telefone	☒ gás	☒ pavimentação
☒ iluminação pública		☒ água pluviais				
FORMATO e SERVIÇOS COMUNITÁRIOS		☐ regular		☒ irregular	☐ triangular	0,970 (Fator de Formato)
☒ transporte coletivo		☒ ensino	☒ saúde	☒ comércio	☒ segurança	☐ banco
☒ recreação						
BENEFITÓRIAS						
A	B	C	D	Área Real de Construção =		A + B + C + D + E + F + G + H
0,00	0,00	0,00	0,00			0,00
				Cálculo da Área Equivalente =		Área Equivalente de Construção
E	F	G	H	A x 1,00 + B x 0,50 + C x 0,35		
0,00	0,00	0,00	0,00	D x 0,15 + E x 1,00 + F x 1,00		0,00
				G x 1,00 + H x 1,00		
CÁLCULO DO VALOR DA CONSTRUÇÃO:						
VUnitário = 1,00 x 1,000 x 1.365,56 x 0,000 = 0,00				x 0,9960 = 0,00		
VConstrução = 0,00 x 0,00				ou VConstrução = 0,00		
CÁLCULO DO VALOR DO TERRENO:						
INCC/FGV set/2018 = 2.565,6882						
- Idade aparente da edificação = 0 anos						
- Fator de redução do CUB para o local avaliando = 1,000						
- Percentual de execução individual = 1,00						
- Custo Unitário Básico (IBAPE/SP) - padrão R8-N = set/2018 = 1.365,56 x 1,000 = R\$ 1.365,56 / m²						
- CUB R8-N x Percentual de Execução x Foc x fator redução						
- Coeficiente residual (R) da Tabela 1 = 20,00%				Coef. k da Tabela 2 = 0,9950		
- Fator de obsolescência (Foc) = R + k x (1 - R) = 0,9960						
- Coeficiente relativo ao padrão construtivo = 0,0000						
- Coeficiente k da Tabela 2 = 0,9950						
- Custo unitário referente ao padrão baseado no estudo "Edificações" - do IBAPE/SP (Vaval) = R\$ 0,00 / m²						
- Custo Unitário Básico adotado em função do estado atual da edificação = R\$ 0,00 / m²						
- Valor unitário do terreno = R\$ 406,34						
VTer = 406,34 / (1 + -3,581% + 0,000% + 0,000% + 0,000% + 0,000% + 0,000% + 3,093% + 5,263% + 0,000% + 0,000%) x 382,44						
VTer = 387,82 x 382,44				VTerreno = 148.318,00		
				VTotál = 148.318,00		
UTILIZAÇÃO						
☒ residencial	☐ barraco	☐ econômico		☐ mínimo		
☐ comercial	☐ casa	☐ simples		☐ médio		
☐ industrial	☐ escritório	☐ médio		☐ máximo		
☐ lazer	☐ galpão	☐ superior		☐ máximo		
	☐ cobertura	☐ fino		☐ com elevador		
	☐ outros	☐ luxo		☐ com elevador		
PADRÃO DE CONSTRUÇÃO						
☒ 1,0000		☒ a) nova		☐ b) entre nova e regular		
☐ 0,9960		☐ c) regular		☐ d) entre regular e necessitando de reparos simples		
☐ 0,9746		☐ e) necessitando de reparos simples		☐ f) necessitando de reparos de simples a importantes		
☐ 0,9191		☐ g) necessitando de reparos importantes		☐ h) necessitando de reparos importantes a edificação sem valor		
☐ 0,8190		☐ i) sem valor				
☐ 0,6680						
☐ 0,4740						
☐ 0,2480						
☐ 0,0000						

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por SERGIO ISRAEL DOS SANTOS e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 27/11/2018 às 09:44, sob o número WLNA18700316040. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1001841-24.2017.8.26.0323 e código 5B3D93A.

[illegible][illegible]

"LOTE 14" (Matr. 6.741) - "QUADRA M" - loteamento "Parque Mondejar" - Lorena - SP																	
Valor do Terreno																	
Terrenos	Área do Terreno	Valor Unitário	Fatores de Homogeneização												Valor Unitário		Suficial (C/ Amortecimento)
			(Cruais)	(Cover)	(Cruai)	(Cruo)	(Cruo)	(Cruai)	(Cruai)	(Cruai)	(Cruai)	(K)	(L)	(M)	(N)	(O)	
(A)	(B)	(C)	(D)	(E)	(F)	(G)	(H)	(I)	(J)	(K)	(L)	(M)	(N)	(O)			
Valor Mínimo	382,44	394,17	acido	acido	acido	acido	acido	acido	acido	acido	acido	acido	375,21	143.673,00			
Valor Médio	382,44	405,34	-0,691%	0,000%	0,000%	0,000%	0,000%	0,000%	3,025%	5,263%	0,000%	0,000%	387,82	148.318,00			
Valor Máximo	382,44	418,51											393,44	152.762,00			

N = C / (1 + D + E + F + G + H + I + J + K + L + M) = 387,82

87

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por SERGIO ISRAEL DOS SANTOS e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 27/11/2018 às 09:44 , sob o número WLNA18700316040. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1001841-24.2017.8.26.0323 e código 5B3D93A.



SERGIO ISRAEL DOS SANTOS
Perícias e Avaliações de Imóveis - CREA/SP: 0600303992
(12) 3105-1608 / 3105-4668 / 99728-6106 - sergioisrael@uol.com.br

fls. 205

Cálculo do Valor do "Lote 15"

ZONEAMENTO		Zona de Uso Misto:		Índice fiscal adotado (I _{aval}) = 95,00	Índice do paradigma = 100,00	Índice da data da pesquisa = 30,00
		Coeficiente de Aproveit. = 2,00		Taxa de Ocupação = 0,70	Índice atual = 30,00	
DIMENSÕES		PARADIGMAS =		Frete: 10,00	Pmi: 20,00	Pma: 50,00
REGULAR		Fronte equivalente (m)		13,00	Lado direito equivalente (m)	26,04
☒ regular		Fundos equivalente (m)		13,60	Lado esquerdo equivalente (m)	30,03
☒ irregular						
☐ triangular						
		Área do Terreno (m²)		364,45		
		Profundidade Equivalente (m)		28,03		
CONDIÇÕES DE TOPOGRAFIA		Coeficiente do terreno avaliando =		1,000	x	1,000 = 1,000 (Fator de Topografia)
☒ plano		☐ declive até 5%		☐ declive de 5% até 10%	☐ declive de 10% até 20%	☐ declive > 20%
☐ declive > 20%		☐ abaixo nível da rua até 1,00 m		☐ abaixo nível da rua de 1,00 m até 2,50 m	☒ abaixo nível da rua de 2,50 m até 4,00 m	☐ acima do nível da rua até 2,00 m
☐ declive > 20%		☐ acima do nível da rua até 2,00 m		☐ acima do nível da rua de 2,00 m até 4,00 m		
CONDIÇÕES DE SUPERFÍCIE		Coeficiente do terreno avaliando =		1,000	x	1,000 = 1,000 (Fator de Superfície)
☒ terreno seco		☐ com córrego		☐ região inundável - terreno seco	☐ região e terreno inundáveis	☐ permanentemente alagado
SITUAÇÃO NA QUADRA e SERVIÇOS PÚBLICOS		☐ esquina		☒ meio de quadra	☐ encravado	1,000 (Fator de Situação)
☒ água		☒ esgoto		☒ luz	☒ telefone	☒ guias
☐ pavimentação		☒ iluminação pública		☒ águas pluviais		
FORMATO e SERVIÇOS COMUNITÁRIOS		☐ regular		☒ irregular	☐ triangular	0,970 (Fator de Formato)
☒ transporte coletivo		☒ ensino		☒ saúde	☒ comércio	☒ segurança
☐ banco		☒ recreação				
BENEFÍCIOS		A		B	C	D
0,00		0,00		0,00	0,00	0,00
E		F		G	H	
0,00		0,00		0,00	0,00	
Área Real de Construção =		A + B + C + D + E + F + G + H		0,00		
Cálculo da Área Equivalente =		A x 1,00 + B x 0,50 + C x 0,35		Área Equivalente de Construção		
D x 0,15 + E x 1,00 + F x 1,00		G x 1,00 + H x 1,00		0,00		
CÁLCULO DO VALOR DA CONSTRUÇÃO:						
V _{Unitário} = 1,00 x 1,000 x 1.365,56 x 0,000 = 0,00 x 0,9960 = 0,00						
V _{Construção} = 0,00 x 0,00 ou V _{Construção} = 0,00						
CÁLCULO DO VALOR DO TERRENO:						
INCC/FGV set/2018 = 2.565,6882						
- Idade aparente da edificação = 0 anos						
- Fator de redução do CUB para o local avaliando = 1,000						
- Percentual de execução individual = 1,00						
- Custo Unitário Básico (IBAPE/SP) - padrão R8-N = set/2018 = 1.365,56 x 1,000 = R\$ 1.365,56 / m²						
= CUB R8-N x Percentual de Execução x Foc x fator redução						
- Coeficiente residual (R) da Tabela 1 = 20,00% Coef. k da Tabela 2 = 0,9950						
- Fator de obsolescência (Foc) = R + k x (1 - R) = 0,9960						
- Coeficiente relativo ao padrão construtivo = 0,0000						
- Coeficiente k da Tabela 2 = 0,9950						
- Custo unitário referente ao padrão baseado no estudo "Edificações" - do IBAPE/SP (Vaval) = R\$ 0,00 / m²						
- Custo Unitário Básico adotado em função do estado atual da edificação = R\$ 0,00 / m²						
- Valor unitário do terreno = R\$ 406,34						
V _{Ter} = 406,34 / (1 + -5,112% + 0,000% + 0,000% + 0,000% + 0,000% + 0,000% + 3,093% + 5,263% + 0,000% + 0,000%) x 364,45						
V _{Ter} = 393,57 x 364,45 ⇒ V _{Terreno} = 143.437,00						
V _{Total} = 143.437,00						
UTILIZAÇÃO		TIPOLOGIA		PADRÃO DE CONSTRUÇÃO		ESTADO DE CONSERVAÇÃO
☒ residencial		☐ banco		☐ básico		☒ nova
☐ comercial		☐ casa		☐ protetório		☐ entre nova e regular
☐ industrial		☐ apartamento		☐ econômico		☐ regular
☐ lazer		☐ escritório		☐ simples		☐ entre regular e necessitando de reparos simples
		☐ galpão		☐ médio		☐ necessitando de reparos simples
		☐ cobertura		☐ superior		☐ necessitando de reparos de simples a importantes
		☐ outros		☐ máximo		☐ necessitando de reparos importantes
				☐ sem elevador		☐ necessitando de reparos importantes a edificação sem valor
				☐ com elevador		☐ sem valor

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por SERGIO ISRAEL DOS SANTOS e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 27/11/2018 às 09:44, sob o número WLNA18700316040. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1001841-24.2017.8.26.0323 e código 5B3D93A.

89

"LOTE 15" (Matr. 6.742) - "QUADRA M" - loteamento "Parque Mondesir" - Lorena - SP																		
Terreno	Área do Terreno	Valor Unitário	Fatores de Homogeneização													Valor Unitário		Subtotal (C/ Acondicionamento)
			Fatores de Homogeneização													Corrigido	(N)	
			(Crans)	(Cenur)	(Ccas)	(Ccor)	(Ccap)	(Ccp)	(Cq)	(Cqur)	(Ccasur)	(Ccasul)	(Ccas)	(M)				
(A)	(B)	(C)	(D)	(E)	(F)	(G)	(H)	(I)	(J)	(K)	(L)	(M)	(N)	(O)				
	364,45	394,17	aceito	0,000%	0,000%	0,000%	0,000%	0,000%	0,000%	0,000%	0,000%	0,000%	0,000%	381,79	139.143,00			
Valor Mínimo =																		
	364,45	406,34	-6,113%	0,000%	0,000%	0,000%	0,000%	0,000%	0,000%	0,000%	0,000%	0,000%	0,000%	393,57	143.437,00			
Valor Médio =																		
	364,45	419,51												393,57	147.793,00			
Valor Máximo =																		
$N = C / (1 + E + F + G + H + I + J + K + L + M) =$																		

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por SERGIO ISRAEL DOS SANTOS e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 27/11/2018 às 09:44 , sob o número VLNA18700316040. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1001841-24.2017.8.26.0323 e código 5BD93A.



SERGIO ISRAEL DOS SANTOS
Perícias e Avaliações de Imóveis - CREA/SP: 0600303992
(12) 3105-1608 / 3105-4668 / 99728-6106 - sergioisrael@uol.com.br

fls. 207

14. ENCERRAMENTO:

As vistorias, as estimativas e as conclusões contidas no presente trabalho obedecem criteriosamente aos seguintes princípios fundamentais:

- o signatário não tem no presente, nem contempla para o futuro, nenhum interesse nos bens objetivados nas vistorias, não havendo interesse ou inclinação pessoal em relação à matéria envolvida no laudo;
- os imóveis foram inspecionados pessoalmente pelo signatário e as conclusões expressam os resultados das vistorias realizadas "in loco", não tendo sido realizadas verificações acerca de ônus de qualquer espécie que, eventualmente, possam gravar os imóveis ou pendências de ações judiciais de qualquer espécie, além da própria avaliação dos bens objetivados na presente ação;
- os resultados das estimativas estão em conformidade com as normas do IBAPE/SP e da ABNT, sendo utilizado o "método da quantificação de custos" para cálculo do valor das benfeitorias.

Advertimos que os modelos das planilhas de cálculos que subsidiam as estimativas de valores e as conclusões inseridas no corpo do trabalho pericial, assim como o próprio modelo de apresentação do laudo, foram desenvolvidos, e vem sendo utilizados, por este subscritor há mais de 25 (vinte e cinco) anos. Reiteramos que os mesmos não poderão ser utilizados para outras finalidades que não as específicas desta ação, ou reproduzidos (parcial ou totalmente) sem o devido ressarcimento pelos direitos autorais.

Consta o presente laudo de 90 (noventa) laudas, todas impressas eletronicamente somente no anverso e rubricadas sempre no canto inferior direito, com exceção desta última, que segue datada e assinada.

Nestes termos,
pedimos deferimento para juntada.

Lorena, 25 de Outubro de 2018.

Sergio Israel dos Santos
Perito Judicial - Membro Titular do IBAPE/SP nº 589