ARRUDA SIMÕES

**EXMO. SR. DR. JUIZ DE DIREITO DA 21ª VARA CÍVEL DA CAPITAL**

**PROCESSO: 1035720-75.2018.8.26.0100**

**FERNANDO FLÁVIO DE ARRUDA SIMÕES,** engenheiro, perito judicial, nomeado nos autos da ação de **EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL** ajuizada pelo **BANCO INDUSTRIAL DO BRASIL S.A** contra **EDALBRÁS INDÚSTRIA E COMÉRCIO LTDA E OUTROS,** tendo realizado todos os estudos e diligências atinentes ao caso, vem mui respeitosamente apresentar o seguinte:

# LAUDO AVALIATÓRIO

ARRUDA SIMÕES Consultoria, Avaliações & Perícias S/S Ltda
Rua Paes de Araújo, 155 - cj. 3 - Itaim Bibi - CEP 04531-090 - São Paulo - SP - Fone: (11) 3079 4633 - Fax (11) 3079 4805
arrudasimoes@arrudasimoes.com.br www.arrudasimoes.com.br

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FERNANDO FLAVIO DE ARRUDA SIMOES e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 03/04/2024 às 17:02 , sob o número WJMJ24406656596
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1035720-75.2018.8.26.0100 e código Nx7toCLU.

# 1.- PRELIMINARES

O presente laudo objetiva a determinação do valor de mercado de venda do imóvel situado na Rodovia Raposo Tavares km 37, Município de Cotia/SP, registrado sob a matrícula nº 132.079 perante o Cartório de Registro de Imóveis de Cotia, conforme determinação de fls. 1.003 dos autos, abaixo reproduzida:

> Vistos.
>
> Fls. 999/1002: Defiro nova avaliação do imóvel penhorado. Nomeio o perito Fernando Flávio de Arruda Simões.

A avaliação do imóvel será executada de acordo com Norma Técnica da ABNT - NBR 14.653-2 - Avaliação de Bens - Parte 2: Imóveis Urbanos.

Necessária à prova pericial, foi o signatário honrado com sua nomeação para a função de perito judicial, tendo sido indicado como assistente técnico da requerida o engenheiro Thiago Almeida da Costa.

# 2.- VISTORIA

A vistoria do imóvel em questão foi realizada no dia 14/03/2024, a qual contou com a presença das seguintes pessoas:

- Eng. Fernando Flávio de Arruda Simões – Perito;
- Eng. Joilson Mendes da Silva – Auxiliar do Perito;
- Sr. Eduardo Nogueira Fernandez – Representante do Autor;
- Eng. Thiago Almeida Costa – Assistente Técnico dos Requeridos.



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FERNANDO FLAVIO DE ARRUDA SIMOES e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 03/04/2024 às 17:02 , sob o número WJMJ24406656596
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1035720-75.2018.8.26.0100 e código Nx7toCLU.

## 2.1.- LOCAL

O imóvel em questão está localizado na Rodovia Raposo Tavares km 37, Município de Cotia/SP, estando cadastrado perante a Municipalidade sob contribuinte nº 23154.33.09.0003.00.000-3.

A Rodovia Raposo Tavares é provida de todos os melhoramentos públicos essenciais e a ocupação local constituída por edificações residenciais de padrão médio, galpões industriais e comércio de âmbito local.

A partir da fotografia aérea extraída do site https://www.google.com/maps/place/Lageadinho, indicamos em vermelho o perímetro do imóvel avaliando em questão, conforme reprodução a seguir:






Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FERNANDO FLAVIO DE ARRUDA SIMOES e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 03/04/2024 às 17:02 , sob o número WJMJ24406656596
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1035720-75.2018.8.26.0100 e código Nx7toCLU.

## 2.2.- TERRENO - MATRÍCULA 132.079

A matrícula 132.079 registrada no Cartório de Registro de Imóveis de Cotia, juntada às fls. 184 dos autos, aponta que o terreno do imóvel avaliando em questão possui 77.899,07m$^2$, com testada de 120,00m voltada para a Rodovia Raposo Tavares, apresentando as seguintes características e dimensões:

LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL

| matrícula | ficha |
|---|---|
| 132.079 | 01 |

SERVENTIA DO REGISTRO DE IMÓVEIS
de Cotia - CNS 11991-7
Cotia, 9 de Fevereiro de 2018

**IMÓVEL**: **UMA GLEBA DE TERRAS** denominada **GLEBA REMANESCENTE,** com formato retangular, situada à Estrada de Rodagem São Paulo - Sorocaba e Estrada São João, Atual Rodovia Raposo Tavares, altura do km 37, do lado direito da referida rodovia, neste Município e Comarca de Cotia-SP, com as seguintes divisas e confrontações: Partindo do ponto 10, ponto de divisa localizado no vértice formado entre a divisa de terreno de Embalo S.A com a Concessionária de Rodovias do Oeste de São Paulo - Viaoeste S.A (objeto da Mat. 89.864 do C.R.I de Cotia), distante 24,03 metros do alinhamento implantado da faixa do D.E.R (ponto 01), este distante 260,00 metros do bueiro (ponto de referência da descrição da área maior); segue-se confrontando com a Concessionária de Rodovias do Oeste de São Paulo - Viaoeste S.A (objeto da Mat. 89.864 do C.R.I de Cotia), com os seguintes azimutes e distâncias: azimute de 242º44'08" e 5,81 metros até o ponto 09; azimute de 220º15'34" e 34,26 metros até o ponto 08; azimute de 206º29'21" e 64,96 metros até o ponto 07; 211º59'20" e 22,05 metros até o ponto 06; partindo deste ponto, os ângulos na presente descrição passam a ser expressos em rumos magnéticos; assim do ponto 06, defle à direita e segue em linha reta e seca confrontando com o outorgante José Piedade Gonçalves, com rumo 13º 52' NW numa distância de 686,70 metros até outro marco; daí defletindo à direita, segue-se confrontando com a área de Amaroplast - Indústria de Plástico Ltda., com rumo 76º34' NE, numa distância de 124,40 metros até outro marco; daí, defletindo à direita, segue-se em linha reta e seca confrontando com a área de Embalo S.A., com rumo de 12"53'20" SE numa distância de 631,60 metros até o ponto 10, ponto de partida, **encerrando a área de 77.899,07 metros quadrados. -**

O terreno possui topografia em aclive, formato irregular e consistência seca.



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FERNANDO FLAVIO DE ARRUDA SIMOES e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 03/04/2024 às 17:02 , sob o número WJMJ24406656596
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1035720-75.2018.8.26.0100 e código Nx7toCLU.

## 2.3.- ZONEAMENTO DO TERRENO EM LITÍGIO

De acordo com a Lei complementar nº 95, de 24 de junho de 2.008 e alterações, que institui o plano de zoneamento e normas para usos, parcelamento e ocupação do solo no município de Cotia/SP, o terreno avaliando está inserido em ZCEU - Zona de Contenção à Expansão Urbana, conforme reprodução a seguir:

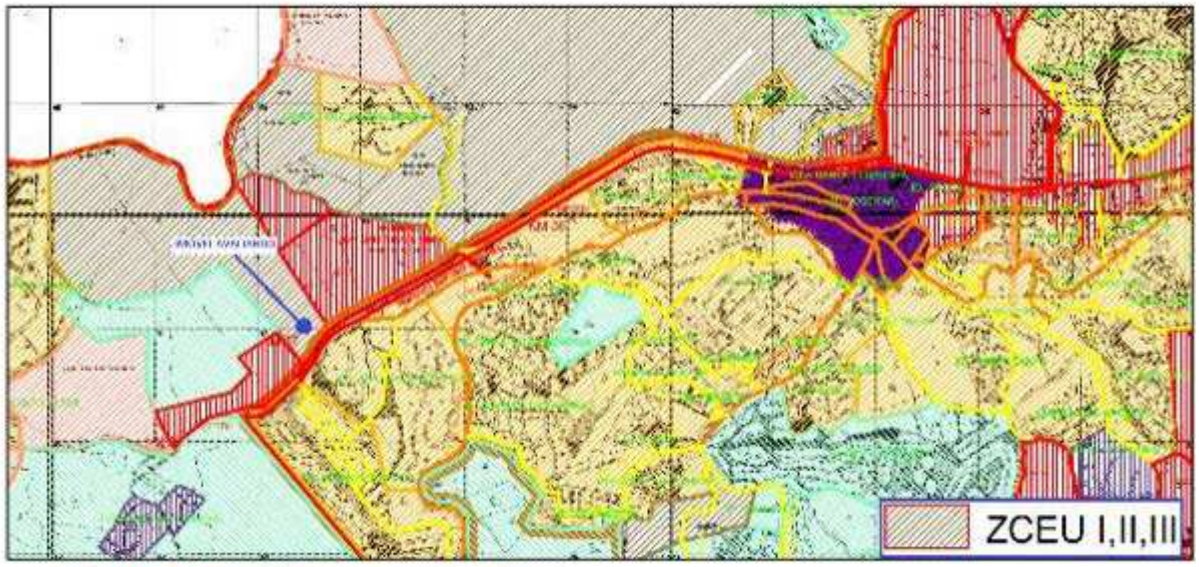



**Figura 2:** Mapa de Zoneamento de Cotia/SP

As Tabelas de Índices Urbanísticos, aponta os parâmetros urbanísticos de uso e ocupação do solo, bem como usos permitidos para a referida ZCEU - Zona de Contenção à Expansão Urbana, conforme reprodução a seguir:

Prefeitura de Cotia • Estado de São Paulo
**Secretaria Geral do Gabinete**

**ANEXO V - Tabela de Índices Urbanísticos**

| ZONA | | Lote Mín. (m²) | Frente Mínima | Taxa Ocupação | Coef. Aprov. mín | | Coef. Aprov. máx | Coef. Perm. | Gabarito | Nº Vagas | Recuos: Frente Mínimo | Recuos: Lateral Mínima | Recuos: Fundo Mínimo |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| ZUR | Zona Uso Rural | 20.000 | 20m | 0,10 | — | | 0,20 | 0,80 | — | — | (*) | (*) | (*) |
| ZUM | Zona de Uso Misto | 125(**) | 5m | 0,60 | 0,10 | | 1,6 | 0,30 | 16m | (+) | 5m | 1,5m em um lado | 3m |
| ZPR | Zona Predominantemente Residencial | 125(**) | 5m | 0,6 | 0,10 | | 1,80 | 0,25 | 12m | (+) | 5m | 1,5m em um lado | 3m |
| ZIT | Zona de Interesse Turístico | 5.000 | 20m | 0,10 | — | | 0,50 | 0,80 | (*) | — | (*) | (*) | (*) |
| ZECS | Zona de Indústria, Comércio e Serviços | 250(**) | 5m | 0,7 | 0,10 | | 1,07 | 0,25 | 16m | (++++) | 5m | 2m em um lado | 5m |
| ZPA | Zona de Preservação Ambiental | 20.000 | 100m | 0,05 | — | | 0,05 | 0,90 | (*) | — | (*) | (*) | (*) |
| ZCEU 1 | Zona de Contenção à Expansão Urbana 1 | 500 | 15m | 0,10 | — | | 0,40 | 0,50 | 9m | (+) | 5m | 2,0m em ambos os lados | 3m |
| ZCEU 2 | Zona de Contenção à Expansão Urbana 2 | 500 | 15m | 0,10 | — | | 0,40 | 0,50 | 9m | (+) | 5m | 2,0m em ambos os lados | 3m |
| ZCEU 3 | Zona de Contenção à Expansão Urbana 3 | 300 | 15m | 0,50 | 0,1 | | 1 | 0,30 | 6m | (+) | 5m | 1,5m em ambos os lados | 3m |
| ZIS | Zona de Interesse Social | 125 (**) | 5m | 0,60 | 0,10 | | 2 | 0,30 | 15m | (+++) | 4m | 1,5m em um lado | 3m |
| NC | Núcleo Central | 125(**) | 5m | 0,60 | 0,10 | | 1,80 | 0,25 | 12m | (++) | 5m | 1,5m em um lado | 3m |
| ZER | Zona Estritamente Residencial | 500(**) | 10m | 0,50 | 0,10 | | 1 | 0,30 | 9m | (+) | 5m | 1,5m em ambos os lados | 3m |
| ZER 1 | Zona Estritamente Residencial 1 | 300(**) | 12m | 0,50 | 0,10 | | 1 | 0,30 | 9m | (+) | 5m | 1,5m em ambos os lados | 3m |
| ZEHC | Zona de Interesse Histórico e Cultural | (*) | (*) | (*) | (*) | | (*) | (*) | (*) | (*) | (*) | (*) | (*) |



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FERNANDO FLAVIO DE ARRUDA SIMOES e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 03/04/2024 às 17:02 , sob o número WJMJ24406656596
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1035720-75.2018.8.26.0100 e código Nx7toCLU.

Conforme apontado no laudo elaborado pelo ilustre engenheiro Marcos Mansour Chedib Awad juntado às fls. 1.189/1.240 dos autos, o Laudo Técnico de Licenciamento Ambiental, datado em junho de 2011, elaborado pela Itaiti Consultoria Ambiental, assinado pelo Sr. Paulo de Mello Schwenck Jr, CREA/SP nº 0600856083, apontou que as áreas de restrições ambientais incidentes no imóvel estudado estão relacionadas às áreas de preservação permanente de topo de morro (717,00 m²), já inseridas nas áreas cobertas por vegetação nativa no estágio avançado de regeneração (29.387,00 m²).

Nesse sentido, é permitido eventual intervenção nas áreas com vegetação em estágio inicial de regeneração e na área caracterizada como campo antrópico, totalizando 50.627,00 m², conforme reprodução a seguir:






Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FERNANDO FLAVIO DE ARRUDA SIMOES e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 03/04/2024 às 17:02 , sob o número WJMJ24406656596
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1035720-75.2018.8.26.0100 e código Nx7toCLU.

## 2.4.- BENFEITORIAS

Sobre o terreno em questão encontra-se erigida uma edificação e coberturas, as quais não possuem valor comercial.

## 2.5.- CADASTRAMENTO FOTOGRÁFICO

Apresentamos neste tópico, via documentação fotográfica à situação do imóvel na época da vistoria realizada no dia 14/03/2024.




FOTO 1: RODOVIA RAPOSO TAVARES DEFRONTE A ENTRADA DO IMÓVEL AVALIANDO EM QUESTÃO.



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FERNANDO FLAVIO DE ARRUDA SIMOES e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 03/04/2024 às 17:02 , sob o número WJMJ24406656596
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1035720-75.2018.8.26.0100 e código Nx7toCLU.



FOTO 2: RODOVIA RAPOSO TAVARES DEFRONTE A ENTRADA DO IMÓVEL AVALIANDO EM QUESTÃO EM SENTIDO CONTRÁRIO.



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FERNANDO FLAVIO DE ARRUDA SIMOES e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 03/04/2024 às 17:02 , sob o número WJMJ24406656596
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1035720-75.2018.8.26.0100 e código Nx7toCLU.



FOTO 3: VISTA DA TESTADA DO IMÓVEL PARA A RODOVIA RAPOSO TAVARES.



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FERNANDO FLAVIO DE ARRUDA SIMOES e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 03/04/2024 às 17:02 , sob o número WJMJ24406656596
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1035720-75.2018.8.26.0100 e código Nx7toCLU.



FOTO 4: OUTRA VISTA DA TESTADA DO IMÓVEL PARA A RODOVIA RAPOSO TAVARES.



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FERNANDO FLAVIO DE ARRUDA SIMOES e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 03/04/2024 às 17:02 , sob o número WJMJ24406656596
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1035720-75.2018.8.26.0100 e código Nx7toCLU.

ARRUDA SIMÕES





FOTO 5: VISTA DO PORTÃO DE ACESSO AO IMÓVEL AVALIANDO EM QUESTÃO.



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FERNANDO FLAVIO DE ARRUDA SIMOES e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 03/04/2024 às 17:02 , sob o número WJMJ24406656596
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1035720-75.2018.8.26.0100 e código Nx7toCLU.



FOTO 6: VISTA DA RUA INTERNA DE ACESSO AO TERRENO, OBSERVANDO A CERCA DE DIVISA DO LADO ESQUERDO.



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FERNANDO FLAVIO DE ARRUDA SIMOES e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 03/04/2024 às 17:02 , sob o número WJMJ24406656596
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1035720-75.2018.8.26.0100 e código Nx7toCLU.

ARRUDA SIMÕES





FOTO 7: VISTA PARCIAL DO TERRENO AVALIANDO EM QUESTÃO, OBSERVANDO A CERCA DE DIVISA COM IMÓVEL DE TERCEIROS DO LADO ESQUERDO.



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FERNANDO FLAVIO DE ARRUDA SIMOES e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 03/04/2024 às 17:02 , sob o número WJMJ24406656596
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1035720-75.2018.8.26.0100 e código Nx7toCLU.



FOTO 8: VISTA DA RUA INTERNA DE ACESSO AO TERRENO EM DIREÇÃO A RODOVIA RAPOSO TAVARES.



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FERNANDO FLAVIO DE ARRUDA SIMOES e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 03/04/2024 às 17:02 , sob o número WJMJ24406656596
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1035720-75.2018.8.26.0100 e código Nx7toCLU.

ARRUDA SIMÕES





FOTO 9: VISTA GERAL DO IMÓVEL AVALIANDO EM QUESTÃO DO LADO ESQUERDO EM DIREÇAO AOS FUNDOS DO TERRENO.



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FERNANDO FLAVIO DE ARRUDA SIMOES e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 03/04/2024 às 17:02 , sob o número WJMJ24406656596
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1035720-75.2018.8.26.0100 e código Nx7toCLU.

ARRUDA SIMÕES





FOTO 10: OUTRA VISTA INTERNA DO TERRENO EM DIREÇÃO A RODOVIA RAPOSO TAVARES.



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FERNANDO FLAVIO DE ARRUDA SIMOES e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 03/04/2024 às 17:02 , sob o número WJMJ24406656596
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1035720-75.2018.8.26.0100 e código Nx7toCLU.



FOTO 11: VISTA GERAL DO IMÓVEL EM DIREÇÃO AS BENFEITORIAS EXISTENTES NO TERRENO.



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FERNANDO FLAVIO DE ARRUDA SIMOES e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 03/04/2024 às 17:02 , sob o número WJMJ24406656596
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1035720-75.2018.8.26.0100 e código Nx7toCLU.



FOTO 12: VISTA GERAL DO IMÓVEL EM DIREÇÃO AOS FUNDOS DO TERRENO ONDE POSSUI RESTRIÇÃO AMBIENTAL.



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FERNANDO FLAVIO DE ARRUDA SIMOES e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 03/04/2024 às 17:02 , sob o número WJMJ24406656596
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1035720-75.2018.8.26.0100 e código Nx7toCLU.



FOTO 13: VISTA DAS BENFEITORIAS EXISTENTES AS QUAIS NÃO POSSUEM VALOR COMERCIAL.



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FERNANDO FLAVIO DE ARRUDA SIMOES e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 03/04/2024 às 17:02 , sob o número WJMJ24406656596
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1035720-75.2018.8.26.0100 e código Nx7toCLU.



FOTO 14: VISTA INTERNA DA EDIFICAÇÃO.



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FERNANDO FLAVIO DE ARRUDA SIMOES e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 03/04/2024 às 17:02 , sob o número WJMJ24406656596
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1035720-75.2018.8.26.0100 e código Nx7toCLU.



FOTO 15: VISTA DAS COBERTURAS.



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FERNANDO FLAVIO DE ARRUDA SIMOES e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 03/04/2024 às 17:02 , sob o número WJMJ24406656596
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1035720-75.2018.8.26.0100 e código Nx7toCLU.



FOTO 16: VISTA DA DIVISA LATERAL DIREITA COM IMÓVEL DE TERCEIROS.



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FERNANDO FLAVIO DE ARRUDA SIMOES e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 03/04/2024 às 17:02 , sob o número WJMJ24406656596
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1035720-75.2018.8.26.0100 e código Nx7toCLU.



FOTO 17: OUTRA VISTA DA DIVISA LATERAL DIREITA COM IMÓVEL DE TERCEIROS.



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FERNANDO FLAVIO DE ARRUDA SIMOES e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 03/04/2024 às 17:02 , sob o número WJMJ24406656596
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1035720-75.2018.8.26.0100 e código Nx7toCLU.



FOTO 18: VISTA GERAL DO IMÓVEL EM DIREÇÃO AOS FUNDOS DO TERRENO ONDE POSSUI RESTRIÇÃO AMBIENTAL.



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FERNANDO FLAVIO DE ARRUDA SIMOES e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 03/04/2024 às 17:02 , sob o número WJMJ24406656596
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1035720-75.2018.8.26.0100 e código Nx7toCLU.

ARRUDA SIMÕES





FOTO 19: OUTRA VISTA GERAL DO IMÓVEL EM DIREÇÃO AOS FUNDOS DO TERRENO ONDE POSSUI RESTRIÇÃO AMBIENTAL.



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FERNANDO FLAVIO DE ARRUDA SIMOES e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 03/04/2024 às 17:02 , sob o número WJMJ24406656596
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1035720-75.2018.8.26.0100 e código Nx7toCLU.



FOTO 20: VISTA PARCIAL DO IMÓVEL EM DIREÇÃO AOS FUNDOS DO TERRENO ONDE POSSUI RESTRIÇÃO AMBIENTAL.



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FERNANDO FLAVIO DE ARRUDA SIMOES e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 03/04/2024 às 17:02 , sob o número WJMJ24406656596
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1035720-75.2018.8.26.0100 e código Nx7toCLU.

# 3.- AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

O valor do imóvel corresponde no presente caso ao valor obtido para o terreno.

# 3.1.- METODOLOGIA DE CÁLCULO

Para determinação do valor unitário de venda do imóvel, foi utilizado do software Geoavaliar indicado e reconhecido pelo IBAPE/SP, tendo sido analisados os seguintes parâmetros para a homogeneização dos elementos:

**FATOR OFERTA**: O fator oferta representa um deságio em relação ao valor pedido no mercado em função da natural elasticidade dos negócios, caracterizado pela relação entre o valor ofertado do imóvel e o valor efetivado do negócio. De acordo com as normas técnicas vigentes o deságio atualmente praticado no mercado para terrenos é da ordem de 10%(dez por cento).

**FATOR ATUALIZAÇÃO**: O signatário não utilizará a atualização dos paradigmas pelos índices inflacionários, uma vez que os valores de mercado permanecem estáveis, não acompanhando a variação inflacionária ocorrida entre a data da pesquisa e a data do laudo.

**FATOR ÁREA DE TERRENO:** Correlação exponencial entre a área de terreno do avaliando e dos comparativos em função do aumento do valor unitário ser inversamente proporcional à área dos mesmos, baseada na fórmula prevista no Estudo Engenharia Legal e de Avaliações, conforme equação a seguir:

$Fat = (Atp / Ata)^n$, onde:

Fat = Fator área de terreno

Atp = Área terreno pesquisado

Ata = Área terreno avaliando

n = Expoente área = 0,250 quando a diferença for inferior a 30%.

n = Expoente área = 0,125 quando a diferença for superior a 30%.



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FERNANDO FLAVIO DE ARRUDA SIMOES e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 03/04/2024 às 17:02 , sob o número WJMJ24406656596
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1035720-75.2018.8.26.0100 e código Nx7toCLU.

ARRUDA SIMÕES



**FATOR LOCALIZAÇÃO**: No presente caso os índices fiscais, foram remanejados utilizando os parâmetros abaixo reproduzido:

## PARÂMETROS PARA COMPOSIÇÃO DOS ÍNDICES DE LOCALIZAÇÃO

### MELHORAMENTOS DO LOGRADOURO (ACUMULATIVOS)

| | | | |
|---|---|---|---|
| **Acesso** | | | |
| rua aberta: 8 | rua sem saída: 5 | rua não aberta: 0 | |
| **Pavimentação** | | | |
| asfalto ou concreto liso: 20 | paralelepípedo ou similar: 15 | cascalho: 5 | sem pavimentação: 0 |
| **Guias e sarjetas:** 4 | | | |
| **Largura da rua** | | | |
| de 0 a 4 metros : 2 | de 4 a 8 metros : 4 | de 8 a 12 metros : 6 | |
| de 12 a 20 metros: 8 | maior que 20 metros: 10 | | |
| **Transporte Coletivo** | | | |
| no local: 20 | até 300 metros : 15 | de 300 a 1.000 metros: 10 | |
| entre 1.000 e 2.500 metros: 5 | | mais de 2.500 metros: 0 | |
| **Rede de Energia:** 8 | **Rede de Água:** 10 | **Rede de Esgoto:** 6 | |
| **Rede de Gás:** 1 | **Iluminação Pública:** 11 | **Telefone:** 2 | |

### FATORES GEO-ECONÔMICOS (MULTIPLICATIVOS)

| | |
|---|---|
| **Fator Comércio** | |
| comércio distante: 1,00 | |
| comércio próximo, mas ausente no logradouro: 1,10 | |
| comércio no logradouro, conforme densidade de lotes ocupados para a atividade comercial: | |
| até 20%: entre 1,10 e 1,20 | de 60% a 80%: entre 1,60 e 1,80 |
| de 20% a 40%: entre 1,20 e 1,40 | de 80% a 100%: entre 1,80 e 2,00 |
| de 40% a 60% entre: 1,40 e 1,60 | |
| **Padrão econômico** | |
| padrão baixo: entre 0,70 e 0,85 | padrão médio-alto: entre 1,25 e 1,50 |
| padrão médio-baixo: entre 0,85 e 1,00 | padrão alto: entre 1,50 e 2,00 |
| padrão médio: entre 1,00 e 1,25 | |
| **Densidade de lotes construídos** | |
| até 40%: 0,90 | maior que 70%: 1,00 |
| entre 40% e 70%: 0,95 | |
| **Declividade da rua** | |
| plana: 1,00 | declive acentuado: 0,90 |
| declive moderado: 0,95 | |
| **Outros fatores:** Eventuais fatores valorizantes ou desvalorizantes | |



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FERNANDO FLAVIO DE ARRUDA SIMOES e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 03/04/2024 às 17:02 , sob o número WJMJ24406656596
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1035720-75.2018.8.26.0100 e código Nx7toCLU.

ARRUDA SIMÕES



O valor unitário básico de terreno foi homogeneizado considerando o índice local para a Rodovia Raposo Tavares Km 37, que corresponde à 77,00.

Remanejando os índices de localização dos elementos comparativos utilizando os mesmos parâmetros adotados pela Municipalidade, foram obtidos os seguintes valores:

| | Melhoramentos do Logradouro | | | | | | | | | | | | Fatores Geo-Econômicos | | | | | IL |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | Nº Oferta | Acesso | Pavimen-tação | Guias e sarjetas | Largura da rua | Transp. Coletivo | Rede de energia | Rede de água | Rede de esgoto | Rede de gás | Ilumin. Pública | Telefone | Fator comércio | Padrão econômico | Densidade constr. | Declive da rua | Outros | |
| IMÓVEL AVALIANDO | A | 8 | 20 | 4 | 6 | 20 | 8 | 10 | 6 | 0 | 11 | 2 | 1,00 | 0,90 | 0,95 | 0,95 | 1,00 | 77 |
| Estrada dos Estudantes prox. 600 | 1 | 8 | 20 | 4 | 4 | 15 | 8 | 10 | 6 | 0 | 11 | 2 | 1,10 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 97 |
| Rodovia Raposo Tavares km 21 | 2 | 8 | 20 | 4 | 6 | 20 | 8 | 10 | 6 | 0 | 11 | 2 | 1,00 | 1,00 | 0,95 | 1,00 | 1,00 | 90 |
| Rodovia Raposo Tavares km 30 | 3 | 8 | 20 | 4 | 6 | 20 | 8 | 10 | 6 | 0 | 11 | 2 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 0,95 | 1,00 | 90 |
| Rodovia Raposo Tavares km 36 | 4 | 8 | 20 | 4 | 6 | 20 | 8 | 10 | 6 | 0 | 11 | 2 | 1,00 | 0,90 | 0,95 | 1,00 | 1,00 | 81 |
| Estrada do Capuava s/n | 5 | 8 | 20 | 4 | 4 | 15 | 8 | 10 | 6 | 0 | 11 | 2 | 1,00 | 0,90 | 1,00 | 0,95 | 1,00 | 75 |
| Rodovia Raposo Tavares km 39 | 6 | 8 | 20 | 4 | 6 | 20 | 8 | 10 | 6 | 0 | 11 | 2 | 1,00 | 0,90 | 0,95 | 0,95 | 1,00 | 77 |

**FATOR SUPERFÍCIE**: Verificação da correlação em função das condições do solo entre os terrenos do imóvel avaliando e dos comparativos, em conformidade com a Norma de Avaliação de Imóveis Urbanos do IBAPE - 2011, reproduzida parcialmente a seguir:

| | |
|---|---|
| Terreno seco | 1,00 |
| Terreno situado em região inundável, que impede ou dificulta o acesso mas não atinge o terreno | 0,90 |
| Terreno situado em região inundável e que é atingido ou afetado periodicamente pela inundação | 0,70 |
| Terreno permanentemente alagado | 0,60 |

O imóvel em questão apresentando superfície seca, possui o fator 1,00.

O fator superfície ou consistência do solo foi obtido pela relação entre os índices constantes do estudo Avaliação de Imóveis Urbanos – IBAPE/SP, referentes ao avaliando e aos dados amostrais, bem como o cálculo da diferença em reais em relação ao valor unitário original.



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FERNANDO FLAVIO DE ARRUDA SIMOES e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 03/04/2024 às 17:02 , sob o número WJMJ24406656596
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1035720-75.2018.8.26.0100 e código Nx7toCLU.

**FATOR TOPOGRAFIA**: Verificação da correlação entre a topografia do imóvel avaliando e dos comparativos, em conformidade com o a Norma de Avaliação de Imóveis Urbanos do IBAPE - 2011, reproduzida parcialmente a seguir:

| | |
|---|---|
| Situação paradigma (terreno plano) | 1,00 |
| Caído para os fundos até 5% | 0,95 |
| Caído para os fundos de 5% a 10% | 0,90 |
| Caído para os fundos de 10% a 20% | 0,80 |
| Caído para os fundos acima de 20% | 0,70 |
| Em aclive até 10% | 0,95 |
| Em aclive de 10% a 20% | 0,90 |
| Em aclive acima de 20% | 0,85 |
| Abaixo do nível da rua até 1,00m | 1,00 |
| Abaixo do nível da rua de 1,00m até 2,50m | 0,90 |
| Abaixo do nível da rua de 2,50m até 4,00m | 0,80 |
| Acima do nível da rua até 2,00m | 1,00 |
| Acima do nível da rua de 2,00m até 4,00m | 0,90 |

O terreno em questão com topografia em aclive de 10% até 20% possui o fator 0,90.

O cálculo do fator topografia foi obtido pela relação entre os índices constantes do estudo Avaliação de Imóveis Urbanos – IBAPE/SP referentes ao avaliando e aos dados amostrais, bem como o cálculo da diferença em reais em relação ao valor unitário original.



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FERNANDO FLAVIO DE ARRUDA SIMOES e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 03/04/2024 às 17:02 , sob o número WJMJ24406656596
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1035720-75.2018.8.26.0100 e código Nx7toCLU.

ARRUDA SIMÕES



**ÁREA EQUIVALENTE**: Conforme apontado no laudo elaborado pelo engenheiro Marcos Mansour Chedib Awad, juntado às fls. 1.189/1.240, para o imóvel avaliando e elementos comparativos que possuírem áreas com restrições ambientais, deverá ser aplicado o fator de equivalência de 0,2767 para cálculo da área equivalente do terreno. Ou seja, as referidas áreas restritivas representam 27,67% do valor das áreas sem restrições. Tal percentual foi apresentado durante as aulas de Avaliações de Glebas Urbanizáveis realizadas no IBAPE/SP pelo Professor Engenheiro Marcos Mansour, cuja área equivalente do imóvel avaliando em questão, corresponde ao calculado na tabela baixo reproduzida:

| Nº do item | Endereço | Área de terreno (m²) | Área sem restrições (m²) | Área com restrições (m²) | Área Equivalente (m²) | % Área com restrição ambiental |
|---|---|---|---|---|---|---|
| Avaliando | Raposo Tavares, Km 37, Cotia/SP. | 77.899,07 | 50.627,00 | 27.272,07 | 58.173,18 | 35,01% |

**ELEMENTOS COMPARATIVOS**: Foram analisados 6(seis) elementos pertencentes à mesma região geoeconômica do imóvel avaliando, a seguir relacionados.



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FERNANDO FLAVIO DE ARRUDA SIMOES e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 03/04/2024 às 17:02 , sob o número WJMJ24406656596
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1035720-75.2018.8.26.0100 e código Nx7toCLU.

ARRUDA SIMÕES

## ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

**DADOS DA FICHA** 1

**NÚMERO DA PESQUISA :** COTIA - SP - 2024 ☒ **UTILIZADO** **DATA DA PESQUISA :** 01/04/2024

**SETOR :** 001 **QUADRA :** 001 **ÍNDICE DO LOCAL :** 97.00 **CHAVE GEOGRÁFICA :**

**DADOS DA LOCALIZAÇÃO**

**ENDEREÇO :** ESTRADA DOS ESTUDANTES PROX. 600 **NÚMERO :** S/N

**COMP.:** **BAIRRO :** COTIA **CIDADE :** COTIA - SP

**CEP :** **UF :** SP

**DADOS DA REGIÃO**

**MELHORAMENTOS :**

☐ PAVIMENTAÇÃO ☐ REDE DE COLETA DE ESGOTO ☐ REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA

☐ REDE DE GÁS ☐ REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA ☐ TV A CABO

**DADOS DO TERRENO**

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| **ÁREA (Ar) m²:** | 22.329,00 | **TESTADA - (cf) m** | 40,00 | **PROF. EQUIV. (Pe) :** | 558,23 |
| **ACESSIBILIDADE :** | Direta | **FORMATO :** | Regular | **ESQUINA :** | Não |
| **TOPOGRAFIA :** | plano | | | | |
| **CONSISTÊNCIA :** | seco | | | | |

**SEM CONSTRUÇÃO**

**FATORES ADICIONAIS**

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| **ADICIONAL 01:** | 1,16 | **ADICIONAL 02:** | 1,00 | **ADICIONAL 03:** | 1,00 |
| **ADICIONAL 04:** | 1,00 | **ADICIONAL 05:** | 1,00 | **ADICIONAL 06:** | 1,00 |

**DADOS DA TRANSAÇÃO**

**NATUREZA :** Oferta **VALOR VENDA (R$) :** 16.600.000,00 **VALOR LOCAÇÃO (R$) :** 0,00

**IMOBILIÁRIA :** DG7 IMÓVEIS

**CONTATO :** CORRETOR **TELEFONE :** (11)-987488000

**OBSERVAÇÃO :**

OFERTA EM REAIS.

**RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO**

| FATORES NORMA IBAPE/SP | | FATORES ADICIONAIS | | VALORES/VARIAÇÃO | |
|---|---|---|---|---|---|
| LOCALIZAÇÃO Floc : | -0,21 | FT ADICIONAL 01 : | -0,14 | VALOR UNITÁRIO : | 669,09 |
| TESTADA Cf : | 0,00 | FT ADICIONAL 02 : | 0,00 | HOMOGENEIZAÇÃO : | 371,93 |
| PROFUNDIDADE Cp : | 0,00 | FT ADICIONAL 03 : | 0,00 | VARIAÇÃO : | 0,5559 |
| FRENTES MÚLTIPLAS Ce : | 0,00 | FT ADICIONAL 04 : | 0,00 | VARIAÇÃO AVALIANDO : | 0,9993 |
| CONSISTÊNCIA Fc : | 0,00 | FT ADICIONAL 05 : | 0,00 | | |
| ÁREA Ca : | 0,00 | FT ADICIONAL 06 : | 0,00 | | |
| TOPOGRAFIA Ft : | -0,10 | | | | |



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FERNANDO FLAVIO DE ARRUDA SIMOES e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 03/04/2024 às 17:02 , sob o número WJMJ24406656596
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1035720-75.2018.8.26.0100 e código Nx7toCLU.



https://www.chavesnamao.com.br/imovel/terreno-comercial-a-venda-sp-cotia-centro-22329m2-RS16600000/id-18144687/?gal=1

FOTO 21: ELEMENTO 1.



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FERNANDO FLAVIO DE ARRUDA SIMOES e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 03/04/2024 às 17:02 , sob o número WJMJ24406656596
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1035720-75.2018.8.26.0100 e código Nx7toCLU.

ARRUDA SIMÕES

## ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

### DADOS DA FICHA 2

NÚMERO DA PESQUISA : COTIA - SP - 2024 ☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 01/04/2024

SETOR : 001 QUADRA : 001 ÍNDICE DO LOCAL : 90,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

### DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : RODOVIA RAPOSO TAVARES KM 21 NÚMERO : S/N

COMP.: BAIRRO : COTIA CIDADE : COTIA - SP

CEP : UF : SP

### DADOS DA REGIÃO

MELHORAMENTOS :

☐ PAVIMENTAÇÃO ☐ REDE DE COLETA DE ESGOTO ☐ REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA

☐ REDE DE GÁS ☐ REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA ☐ TV A CABO

### DADOS DO TERRENO

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| ÁREA (Ar) m²: | 33.785,51 | TESTADA - (cf) m | 50,00 | PROF. EQUIV. (Pe) : | 675,71 |
| ACESSIBILIDADE : | Direta | FORMATO : | Regular | ESQUINA : | Não |
| TOPOGRAFIA : | plano | | | | |
| CONSISTÊNCIA : | seco | | | | |

SEM CONSTRUÇÃO

### FATORES ADICIONAIS

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| ADICIONAL 01: | 1,10 | ADICIONAL 02: | 1,00 | ADICIONAL 03: | 1,00 |
| ADICIONAL 04: | 1,00 | ADICIONAL 05: | 1,00 | ADICIONAL 06: | 1,00 |

### DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR VENDA (R$) : 20.000.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R$) : 0,00

IMOBILIÁRIA : GOLF IMOVEIS

CONTATO : CORRETOR TELEFONE : (11)-998151926

OBSERVAÇÃO :

OFERTA EM REAIS.

### RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

| FATORES NORMA IBAPE/SP | | FATORES ADICIONAIS | | VALORES/VARIAÇÃO | |
|---|---|---|---|---|---|
| LOCALIZAÇÃO Floc : | -0,14 | FT ADICIONAL 01 : | -0,09 | VALOR UNITÁRIO : | 532,77 |
| TESTADA Cf : | 0,00 | FT ADICIONAL 02 : | 0,00 | HOMOGENEIZAÇÃO : | 354,11 |
| PROFUNDIDADE Cp : | 0,00 | FT ADICIONAL 03 : | 0,00 | VARIAÇÃO : | 0,6646 |
| FRENTES MÚLTIPLAS Ce : | 0,00 | FT ADICIONAL 04 : | 0,00 | VARIAÇÃO AVALIANDO : | 0,9994 |
| CONSISTÊNCIA Fc : | 0,00 | FT ADICIONAL 05 : | 0,00 | | |
| ÁREA Ca : | 0,00 | FT ADICIONAL 06 : | 0,00 | | |
| TOPOGRAFIA Ft : | -0,10 | | | | |



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FERNANDO FLAVIO DE ARRUDA SIMOES e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 03/04/2024 às 17:02 , sob o número WJMJ24406656596
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1035720-75.2018.8.26.0100 e código Nx7toCLU.




https://www.chavesnamao.com.br/imovel/terreno-a-venda-sp-cotia-lageadinho-33785m2-RS20000000/id-14273944/#listPic&Maps

FOTO 22: ELEMENTO 2.



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FERNANDO FLAVIO DE ARRUDA SIMOES e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 03/04/2024 às 17:02 , sob o número WJMJ24406656596
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1035720-75.2018.8.26.0100 e código Nx7toCLU.

ARRUDA SIMÕES



## ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

**DADOS DA FICHA** 3

**NÚMERO DA PESQUISA :** COTIA - SP - 2024 ☒ **UTILIZADO** **DATA DA PESQUISA :** 01/04/2024

**SETOR :** 001 **QUADRA :** 001 **ÍNDICE DO LOCAL :** 90,00 **CHAVE GEOGRÁFICA :**

**DADOS DA LOCALIZAÇÃO**

**ENDEREÇO :** RODOVIA RAPOSO TAVARES KM 30 **NÚMERO :** S/N

**COMP.:** **BAIRRO :** COTIA **CIDADE :** COTIA - SP

**CEP :** **UF :** SP

**DADOS DA REGIÃO**

**MELHORAMENTOS :**

☐ PAVIMENTAÇÃO ☐ REDE DE COLETA DE ESGOTO ☐ REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA

☐ REDE DE GÁS ☐ REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA ☐ TV A CABO

**DADOS DO TERRENO**

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| **ÁREA (Ar) m²:** | 35.600,00 | **TESTADA - (cf) m** | 50,00 | **PROF. EQUIV. (Pe) :** | 712,00 |
| **ACESSIBILIDADE :** | Direta | **FORMATO :** | Regular | **ESQUINA :** | Não |
| **TOPOGRAFIA :** | plano | | | | |
| **CONSISTÊNCIA :** | seco | | | | |

**SEM CONSTRUÇÃO**

**FATORES ADICIONAIS**

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| **ADICIONAL 01:** | 1,10 | **ADICIONAL 02:** | 1,00 | **ADICIONAL 03:** | 1,00 |
| **ADICIONAL 04:** | 1,00 | **ADICIONAL 05:** | 1,00 | **ADICIONAL 06:** | 1,00 |

**DADOS DA TRANSAÇÃO**

**NATUREZA :** Oferta **VALOR VENDA (R$) :** 21.360.000,00 **VALOR LOCAÇÃO (R$) :** 0,00

**IMOBILIÁRIA :** DESPERTAR

**CONTATO :** CORRETOR **TELEFONE :** (11)-979891081

**OBSERVAÇÃO :**

OFERTA EM REAIS.

**RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO**

| FATORES NORMA IBAPE/SP | | FATORES ADICIONAIS | | VALORES/VARIAÇÃO | |
|---|---|---|---|---|---|
| LOCALIZAÇÃO Floc : | -0,14 | FT ADICIONAL 01 : | -0,09 | VALOR UNITÁRIO : | 540,00 |
| TESTADA Cf : | 0,00 | FT ADICIONAL 02 : | 0,00 | HOMOGENEIZAÇÃO : | 358,91 |
| PROFUNDIDADE Cp : | 0,00 | FT ADICIONAL 03 : | 0,00 | VARIAÇÃO : | 0,6646 |
| FRENTES MÚLTIPLAS Ce : | 0,00 | FT ADICIONAL 04 : | 0,00 | VARIAÇÃO AVALIANDO : | 0,9994 |
| CONSISTÊNCIA Fc : | 0,00 | FT ADICIONAL 05 : | 0,00 | | |
| ÁREA Ca : | 0,00 | FT ADICIONAL 06 : | 0,00 | | |
| TOPOGRAFIA Ft : | -0,10 | | | | |



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FERNANDO FLAVIO DE ARRUDA SIMOES e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 03/04/2024 às 17:02 , sob o número WJMJ24406656596
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1035720-75.2018.8.26.0100 e código Nx7toCLU.




https://www.chavesnamao.com.br/imovel/terreno-a-venda-sp-cotia-jardim-do-rio-cotia-35600m2-RS21360000/id-7863354/?gal=1

FOTO 23: ELEMENTO 3.



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FERNANDO FLAVIO DE ARRUDA SIMOES e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 03/04/2024 às 17:02 , sob o número WJMJ24406656596
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1035720-75.2018.8.26.0100 e código Nx7toCLU.

ARRUDA SIMÕES



## ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

**DADOS DA FICHA** 4

**NÚMERO DA PESQUISA :** COTIA - SP - 2024 ☒ **UTILIZADO** **DATA DA PESQUISA :** 01/04/2024

**SETOR :** 001 **QUADRA :** 001 **ÍNDICE DO LOCAL :** 81,00 **CHAVE GEOGRÁFICA :**

**DADOS DA LOCALIZAÇÃO**

**ENDEREÇO :** RODOVIA RAPOSO TAVARES KM 36 **NÚMERO :** S/N

**COMP.:** **BAIRRO :** COTIA **CIDADE :** COTIA - SP

**CEP :** **UF :** SP

**DADOS DA REGIÃO**

**MELHORAMENTOS :**

☐ PAVIMENTAÇÃO ☐ REDE DE COLETA DE ESGOTO ☐ REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA

☐ REDE DE GÁS ☐ REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA ☐ TV A CABO

**DADOS DO TERRENO**

**ÁREA (Ar) m²:** 14.000,00 **TESTADA - (cf) m** 30,00 **PROF. EQUIV. (Pe) :** 466,67

**ACESSIBILIDADE :** Direta **FORMATO :** Regular **ESQUINA :** Não

**TOPOGRAFIA :** em aclive de 10% até 20%

**CONSISTÊNCIA :** seco

**SEM CONSTRUÇÃO**

**FATORES ADICIONAIS**

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| **ADICIONAL 01:** | 1,23 | **ADICIONAL 02:** | 1,00 | **ADICIONAL 03:** | 1,00 |
| **ADICIONAL 04:** | 1,00 | **ADICIONAL 05:** | 1,00 | **ADICIONAL 06:** | 1,00 |

**DADOS DA TRANSAÇÃO**

**NATUREZA :** Oferta **VALOR VENDA (R$) :** 6.500.000,00 **VALOR LOCAÇÃO (R$) :** 0,00

**IMOBILIÁRIA :** CORRETOR

**CONTATO :** SR. VITOR **TELEFONE :** (11)-997143016

**OBSERVAÇÃO:**

OFERTA EM REAIS.

**RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO**

| FATORES NORMA IBAPE/SP | | FATORES ADICIONAIS | | VALORES/VARIAÇÃO | |
|---|---|---|---|---|---|
| LOCALIZAÇÃO Floc : | -0,05 | FT ADICIONAL 01 : | -0,19 | VALOR UNITÁRIO : | 417,86 |
| TESTADA Cf : | 0,00 | FT ADICIONAL 02 : | 0,00 | HOMOGENEIZAÇÃO : | 319,09 |
| PROFUNDIDADE Cp : | 0,00 | FT ADICIONAL 03 : | 0,00 | VARIAÇÃO : | 0,7636 |
| FRENTES MÚLTIPLAS Ce : | 0,00 | FT ADICIONAL 04 : | 0,00 | VARIAÇÃO AVALIANDO : | 0,9994 |
| CONSISTÊNCIA Fc : | 0,00 | FT ADICIONAL 05 : | 0,00 | | |
| ÁREA Ca : | 0,00 | FT ADICIONAL 06 : | 0,00 | | |
| TOPOGRAFIA Ft : | 0,00 | | | | |



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FERNANDO FLAVIO DE ARRUDA SIMOES e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 03/04/2024 às 17:02 , sob o número WJMJ24406656596
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1035720-75.2018.8.26.0100 e código Nx7toCLU.




FOTO 24: ELEMENTO 4.



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FERNANDO FLAVIO DE ARRUDA SIMOES e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 03/04/2024 às 17:02 , sob o número WJMJ24406656596
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1035720-75.2018.8.26.0100 e código Nx7toCLU.

ARRUDA SIMÕES



## ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

**DADOS DA FICHA** 5

**NÚMERO DA PESQUISA :** COTIA - SP - 2024 ☒ **UTILIZADO** **DATA DA PESQUISA :** 01/04/2024

**SETOR :** 001 **QUADRA :** 001 **ÍNDICE DO LOCAL :** 75,00 **CHAVE GEOGRÁFICA :**

**DADOS DA LOCALIZAÇÃO**

**ENDEREÇO :** ESTRADA DO CAPUAVA **NÚMERO :** S/N

**COMP.:** **BAIRRO :** COTIA **CIDADE :** COTIA - SP

**CEP :** **UF :** SP

**DADOS DA REGIÃO**

**MELHORAMENTOS :**

☐ PAVIMENTAÇÃO ☐ REDE DE COLETA DE ESGOTO ☐ REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA

☐ REDE DE GÁS ☐ REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA ☐ TV A CABO

**DADOS DO TERRENO**

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| **ÁREA (Ar) m²:** | 5.636,00 | **TESTADA - (cf) m** | 30,00 | **PROF. EQUIV. (Pe) :** | 187,87 |
| **ACESSIBILIDADE :** | Direta | **FORMATO :** | Regular | **ESQUINA :** | Não |

**TOPOGRAFIA :** caído para os fundos de 5% até 10%

**CONSISTÊNCIA :** seco

**SEM CONSTRUÇÃO**

**FATORES ADICIONAIS**

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| **ADICIONAL 01:** | 1,38 | **ADICIONAL 02:** | 1,00 | **ADICIONAL 03:** | 1,00 |
| **ADICIONAL 04:** | 1,00 | **ADICIONAL 05:** | 1,00 | **ADICIONAL 06:** | 1,00 |

**DADOS DA TRANSAÇÃO**

**NATUREZA :** Oferta **VALOR VENDA (R$) :** 2.254.616,00 **VALOR LOCAÇÃO (R$) :** 0,00

**IMOBILIÁRIA :** FORMA NOVA IMÓVEIS

**CONTATO :** CORRETOR **TELEFONE :** (11)-46125155

**OBSERVAÇÃO:**

OFERTA EM REAIS.

**RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO**

| FATORES NORMA IBAPE/SP | | FATORES ADICIONAIS | | VALORES/VARIAÇÃO | |
|---|---|---|---|---|---|
| LOCALIZAÇÃO Floc : | 0,03 | FT ADICIONAL 01 : | -0,28 | VALOR UNITÁRIO : | 360,03 |
| TESTADA Cf : | 0,00 | FT ADICIONAL 02 : | 0,00 | HOMOGENEIZAÇÃO : | 270,50 |
| PROFUNDIDADE Cp : | 0,00 | FT ADICIONAL 03 : | 0,00 | VARIAÇÃO : | 0,7513 |
| FRENTES MÚLTIPLAS Ce : | 0,00 | FT ADICIONAL 04 : | 0,00 | VARIAÇÃO AVALIANDO : | 0,9993 |
| CONSISTÊNCIA Fc : | 0,00 | FT ADICIONAL 05 : | 0,00 | | |
| ÁREA Ca : | 0,00 | FT ADICIONAL 06 : | 0,00 | | |
| TOPOGRAFIA Ft : | 0,00 | | | | |



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FERNANDO FLAVIO DE ARRUDA SIMOES e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 03/04/2024 às 17:02 , sob o número WJMJ24406656596
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1035720-75.2018.8.26.0100 e código Nx7toCLU.

ARRUDA SIMÕES





https://www.chavesnamao.com.br/imovel/terreno-a-venda-sp-cotia-jardim-belizario-5636m2-RS2254616/id-10749706/?gal=1

FOTO 25: ELEMENTO 5.



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FERNANDO FLAVIO DE ARRUDA SIMOES e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 03/04/2024 às 17:02 , sob o número WJMJ24406656596
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1035720-75.2018.8.26.0100 e código Nx7toCLU.

ARRUDA SIMÕES

## ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

**DADOS DA FICHA** 6

**NÚMERO DA PESQUISA :** COTIA - SP - 2024 ☒ **UTILIZADO** **DATA DA PESQUISA :** 01/04/2024

**SETOR :** 001 **QUADRA :** 001 **ÍNDICE DO LOCAL :** 77,00 **CHAVE GEOGRÁFICA :**

**DADOS DA LOCALIZAÇÃO**

**ENDEREÇO :** RODOVIA RAPOSO TAVARES KM 39 **NÚMERO :** S/N

**COMP.:** **BAIRRO :** COTIA **CIDADE :** COTIA - SP

**CEP :** **UF :** SP

**DADOS DA REGIÃO**

**MELHORAMENTOS :**

☐ PAVIMENTAÇÃO ☐ REDE DE COLETA DE ESGOTO ☐ REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA

☐ REDE DE GÁS ☐ REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA ☐ TV A CABO

**DADOS DO TERRENO**

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| **ÁREA (Ar) m²:** | 44.179,33 | **TESTADA - (cf) m** | 30,00 | **PROF. EQUIV. (Pe) :** | 1.472,64 |
| **ACESSIBILIDADE :** | Direta | **FORMATO :** | Regular | **ESQUINA :** | Não |
| **TOPOGRAFIA :** | em aclive de 10% até 20% | | | | |
| **CONSISTÊNCIA :** | seco | | | | |

**SEM CONSTRUÇÃO**

**FATORES ADICIONAIS**

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| **ADICIONAL 01:** | 1,01 | **ADICIONAL 02:** | 1,00 | **ADICIONAL 03:** | 1,00 |
| **ADICIONAL 04:** | 1,00 | **ADICIONAL 05:** | 1,00 | **ADICIONAL 06:** | 1,00 |

**DADOS DA TRANSAÇÃO**

**NATUREZA :** Oferta **VALOR VENDA (R$) :** 15.462.765,50 **VALOR LOCAÇÃO (R$) :** 0,00

**IMOBILIÁRIA :** GM IMOVEIS

**CONTATO :** CORRETOR **TELEFONE :** (11)-999985584

**OBSERVAÇÃO:**

OFERTA EM REAIS.

**RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO**

| FATORES NORMA IBAPE/SP | | FATORES ADICIONAIS | | VALORES/VARIAÇÃO | |
|---|---|---|---|---|---|
| LOCALIZAÇÃO Floc : | 0,00 | FT ADICIONAL 01 : | -0,01 | VALOR UNITÁRIO : | 315,00 |
| TESTADA Cf : | 0,00 | FT ADICIONAL 02 : | 0,00 | HOMOGENEIZAÇÃO : | 311,88 |
| PROFUNDIDADE Cp : | 0,00 | FT ADICIONAL 03 : | 0,00 | VARIAÇÃO : | 0,9901 |
| FRENTES MÚLTIPLAS Ce : | 0,00 | FT ADICIONAL 04 : | 0,00 | VARIAÇÃO AVALIANDO : | 1,0000 |
| CONSISTÊNCIA Fc : | 0,00 | FT ADICIONAL 05 : | 0,00 | | |
| ÁREA Ca : | 0,00 | FT ADICIONAL 06 : | 0,00 | | |
| TOPOGRAFIA Ft : | 0,00 | | | | |



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FERNANDO FLAVIO DE ARRUDA SIMOES e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 03/04/2024 às 17:02 , sob o número WJMJ24406656596
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1035720-75.2018.8.26.0100 e código Nx7toCLU.




FOTO 26: ELEMENTO 6.



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FERNANDO FLAVIO DE ARRUDA SIMOES e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 03/04/2024 às 17:02 , sob o número WJMJ24406656596
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1035720-75.2018.8.26.0100 e código Nx7toCLU.

# 3.2.- DETERMINAÇÃO DO VALOR UNITÁRIO

## 3.2.1.- MODELO ADOTADO

Para a determinação do valor unitário do imóvel, foram realizados diversos cálculos matemáticos com os fatores mencionados no tópico anterior, adotando a composição que apresentou menor variação em relação à média original a seguir indicada.

**MODELO DE ESTATÍSTICA DESCRITIVA**

**DESCRIÇÃO :** BANCO INDUSTRIAL DO BRASIL X EDALBRAS **DATA :** 02/04/2024

**FATOR OFERTA/TRANSAÇÃO :** 0,9

**EDIFICAÇÃO VALORES DE VENDA :** IBAPE-SP - 2024 - SAO PAULO - SP

**OBSERVAÇÃO :**

**ZONA DE AVALIAÇÃO**

Descrição da Zona de Avaliação : INDUSTRIA

| Fr | f | Ce | Pmi | Pma | p | Ar | Fa | A Min |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 5.000,00 | 1,00 | 2.000,00 |

**FATORES**

| FATOR | ÍNDICE |
|---|---|
| ☒ Localização | 77,00 |
| ☐ Testada | 124,40 |
| ☐ Profundidade | |
| ☐ Frentes Múltiplas | Não |
| ☐ Área | |
| ☒ Topografia | em aclive de 10% até 20% |
| ☐ Consistência | seco |

**FATORES ADICIONAIS**

| FATOR | ÍNDICE | ÍNCIDÊNCIA |
|---|---|---|
| ☒ FA<br>ÁREA FORA DO INTERVALO | 1,00 | Terreno |

Analisando o modelo, verificamos que a utilização dos fatores Localização(L), Topografia(T) e Área (A), apresentaram o coeficiente de variação, correspondente a 11,41%, inferior inclusive ao coeficiente relativo ao valor unitário original de 27,96%.

Deste modo, em decorrência da diminuição da heterogeneidade da amostra composta em relação à amostra original, será analisada nos tópicos seguintes a possibilidade de utilização do valor unitário composto para o cálculo do valor do imóvel.



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FERNANDO FLAVIO DE ARRUDA SIMOES e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 03/04/2024 às 17:02 , sob o número WJMJ24406656596
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1035720-75.2018.8.26.0100 e código Nx7toCLU.

ARRUDA SIMÕES



## 3.2.2.- VERIFICAÇÃO DO SANEAMENTO DA AMOSTRA

Apresentamos neste tópico o saneamento da amostra verificando se os valores unitários homogeneizados encontram-se no intervalo admissível de 30% em relação à média, conforme item B.3 da NBR – 14.653-2.

A planilha a seguir apresenta o cálculo o fator global do preço homogeneizado, correspondente a relação entre o valor unitário composto e o valor unitário original, o qual deve estar contido no intervalo entre 0,50 e 2,00, conforme item B.2.2 da NBR 14.653-2.

**MATRIZ DE UNITÁRIOS**

| Núm. | Endereço | Valor Unitário | Homogeneização | Variação Paradigma | Variação Avaliando |
|---|---|---|---|---|---|
| ☒ 1 | ESTRADA DOS ESTUDANTES PROX. 600 ,S/N | 669,09 | 371,93 | 0,5559 | 0,9993 |
| ☒ 2 | RODOVIA RAPOSO TAVARES KM 21 ,S/N | 532,77 | 354,11 | 0,6646 | 0,9994 |
| ☒ 3 | RODOVIA RAPOSO TAVARES KM 30 ,S/N | 540,00 | 358,91 | 0,6646 | 0,9994 |
| ☒ 4 | RODOVIA RAPOSO TAVARES KM 36 ,S/N | 417,86 | 319,09 | 0,7636 | 0,9994 |
| ☒ 5 | ESTRADA DO CAPUAVA ,S/N | 360,03 | 270,50 | 0,7513 | 0,9993 |
| ☒ 6 | RODOVIA RAPOSO TAVARES KM 39 ,S/N | 315,00 | 311,88 | 0,9901 | 1,0000 |

Analisando a planilha verificamos, os coeficientes gerais de homogeneização, relativos aos fatores de homogeneização adotados, encontram-se inseridos no intervalo definido pela norma, ratificando o valor unitário calculado.



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FERNANDO FLAVIO DE ARRUDA SIMOES e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 03/04/2024 às 17:02 , sob o número WJMJ24406656596
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1035720-75.2018.8.26.0100 e código Nx7toCLU.

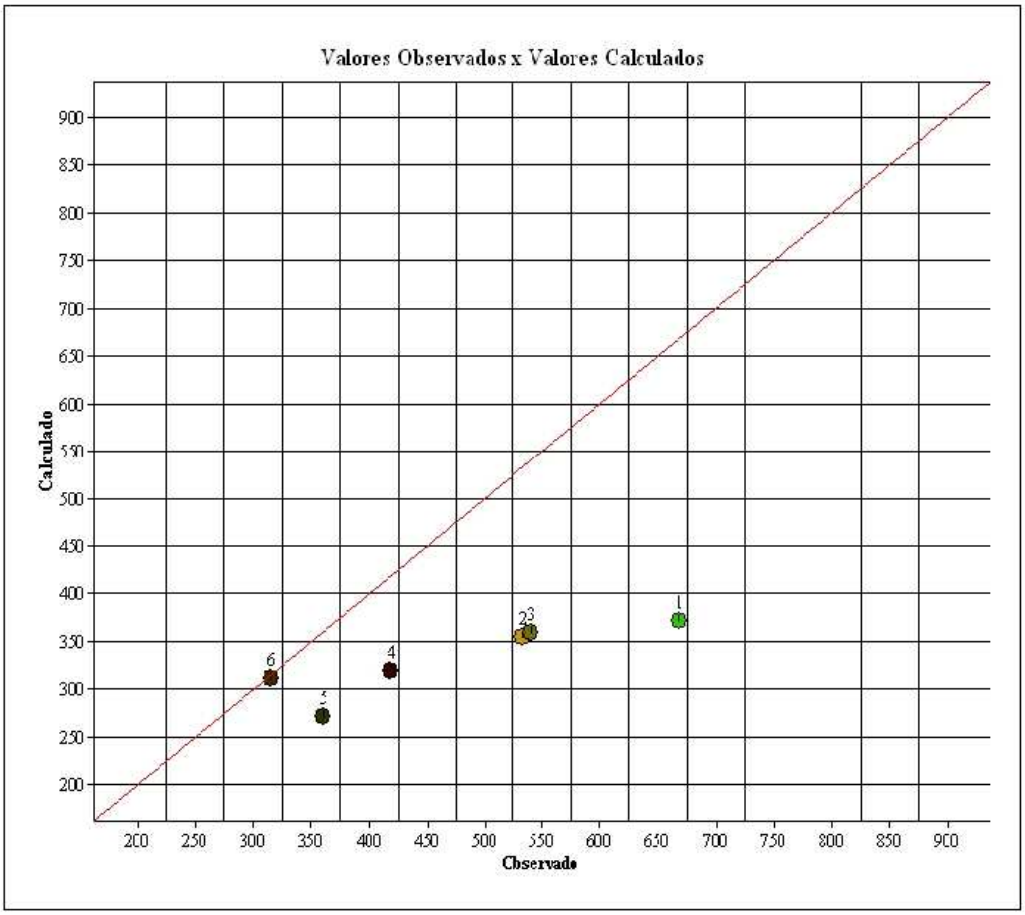
# 3.2.3.- GRÁFICO DE DISPERSÃO

Apresentamos a seguir o gráfico de dispersão dos elementos, verificando a coerência do resultado observado.

**ADERÊNCIA**

| Núm. | Observado | Calculado |
|---|---|---|
| 1 | 669,09 | 371,93 |
| 2 | 532,77 | 354,11 |
| 3 | 540,00 | 358,91 |
| 4 | 417,86 | 319,09 |
| 5 | 360,03 | 270,50 |
| 6 | 315,00 | 311,88 |

**GRÁFICO DE DISPERSÃO**






Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FERNANDO FLAVIO DE ARRUDA SIMOES e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 03/04/2024 às 17:02 , sob o número WJMJ24406656596
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1035720-75.2018.8.26.0100 e código Nx7toCLU.

ARRUDA SIMÕES



# 3.2.4.- VALOR UNITÁRIO FINAL

Conforme resultados a seguir reproduzido, apuramos o valor unitário médio saneado de R$ 331,06/m$^2$, atingindo o grau Fundamentação II e de precisão I.

## APRESENTAÇÃO DOS RESULTADOS

**DADOS DO AVALIANDO**

**Tipo :** Terreno **Local :** RODOVIA RAPOSO TAVARES KM 37 COTIA COTIA - SP **Data :** 02/04/2024

**Cliente :** BANCO INDUSTRIAL DO BRASIL X EDALBRAS

**Área m² :** 58.173,18 **Modalidade :** Venda

**Distribuição espacial**

| VALORES UNITÁRIOS | VALORES HOMOGENEIZADOS |
|---|---|
| Média Unitários : 472,46 | Média Unitários : 331,06 |
| Desvio Padrão : 132,12 | Desvio Padrão : 37,77 |
| - 30% : 330,72 | - 30% : 231,74 |
| + 30% : 614,20 | + 30% : 430,38 |
| Coeficiente de Variação : 27,9600 | Coeficiente de Variação : 11,4100 |

**GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO**

| | Descrição | GRAU III | | GRAU II | | GRAU I | | 9 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | Caract. do imóvel avaliando | Completa quanto a todas variáveis analisadas | ☐ | Completa qto aos fatores usados no tratamento | ☒ | Adoção de situação paradigma | ☐ | 2 |
| 2 | Quantidade mínima de dados de mercado usados | 12 | ☐ | 5 | ☒ | 3 | ☐ | 2 |
| 3 | Identificação dos dados de mercado | Apresentação de inform ref a todas as caract dos dos dados analisados | ☐ | Apresentação de inform ref a todas as caract dos dos dados analisados | ☒ | Apresentação inform ref a todos as caract dos dados ref aos fatores | ☐ | 2 |
| 4 | Intervalo de ajuste de cada fator e p/ o conj de fatores | 0,80 a 1,25 | ☒ | 0,50 a 2,00 | ☐ | 0,40 a 2,50 "a | ☐ | 3 |

**GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO: II**

**FORMAÇÃO DOS VALORES**

**MÉDIA SANEADA (R$):** 331,06

**TESTADA:** 0,0000 **PROFUNDIDADE** 0,0000

**FRENTES MULTIPLAS:** 0,0000 **FATOR ÁREA:** 0,0000

**VALOR UNITÁRIO (R$/m2):** 331,06000 **VALOR TOTAL (R$) :** 19.258.843,01

| INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Paradigma | INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Avaliando |
|---|---|
| INTERVALO MÍNIMO : 308,30 | INTERVALO MÍNIMO : 251,53 |
| INTERVALO MÁXIMO : 353,82 | INTERVALO MÁXIMO : 410,59 |

**GRAU DE PRECISÃO**

**GRAU DE PRECISÃO: I**



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FERNANDO FLAVIO DE ARRUDA SIMOES e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 03/04/2024 às 17:02 , sob o número WJMJ24406656596
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1035720-75.2018.8.26.0100 e código Nx7toCLU.

## 3.3.- CÁLCULO DO VALOR DO TERRENO

O valor do terreno é dado no presente caso pela seguinte expressão:

Vt = Ate x Vu, onde:

Vt = Valor do terreno

Ate = Área do terreno equivalente: 58.173,18m²

Vu = Valor unitário: R$ 331,06/$m^2$

Substituindo e calculando, temos:

Vt = 58.173,18m² x R$ 331,06/m²

Vt = R$ 19.258.812,97 equivalendo à R$ 19.260.000,00 redondos.

(DEZENOVE MILHÕES DE REAIS)

O valor é válido para abril de 2.024.



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FERNANDO FLAVIO DE ARRUDA SIMOES e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 03/04/2024 às 17:02 , sob o número WJMJ24406656596
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1035720-75.2018.8.26.0100 e código Nx7toCLU.

# 4.- RESPOSTAS AOS QUESITOS

## 4.1.- QUESITOS DO AUTOR

Não foram formulados.

## 4.1.- QUESITOS DOS REQUERIDOS (fls. 1.096/1.097)

*1. Em atendimento ao Art. 474 do CPC/2015 – Código de Processo Civil, o Sr. Perito Judicial agendou com antecedência o dia e a hora para proceder às diligências ao local, comunicando às partes e seus assistentes técnicos da data para comparecimento e acompanhamento das diligências?*

Resp.: A diligência foi agendada judicialmente tendo as partes sido devidamente intimadas.

*2. Queira o Sr. Perito informar se o valor de mercado da propriedade em estudo foi determinado por meio do Método Comparativo Direto de Dados de Mercado e atendendo integralmente às recomendações da ABNT NBR 14.653 - Avaliação de Imóveis, se não, qual método foi utilizado?*

Resp.: O valor de mercado de venda do imóvel foi determinado pelo Método Comparativo Direto, atendendo as recomendações da NBR 14.653.

*3. Queira o Sr. Perito informar qual foi o tratamento matemático empregado para a determinação do valor do imóvel em estudo (inferência estatística ou tratamento por fatores).*

Resp.: No presente caso a homogeneização dos elementos comparativos foi elaborado utilizando o Tratamento por Fatores.

*4. Queira o Sr. Perito descrever detalhadamente o terreno do imóvel objeto do estudo.*

Resp.: O terreno avaliando em questão foi descrito no item 2 do laudo.



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FERNANDO FLAVIO DE ARRUDA SIMOES e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 03/04/2024 às 17:02 , sob o número WJMJ24406656596
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1035720-75.2018.8.26.0100 e código Nx7toCLU.

*5. Queira o Sr. Perito indicar se há benfeitorias no imóvel em estudo e se as mesmas agregam valor comercial ao bem.*

Resp.: No imóvel se encontram edificadas 1(uma) casa e 1(uma) cobertura, as quais não possuem valor comercial.

*6. Queira o Sr. Perito descrever a infraestrutura da região do imóvel avaliando.*

Resp.: A descrição da infraestrutura da região onde o imóvel avaliando está inserido foi descrita no item 2 do laudo.

*7. Queira o Sr. Perito indicar o zoneamento do imóvel em estudo.*

Resp.: De acordo com a Lei complementar nº 95, de 24 de junho de 2.008, que institui o plano de zoneamento e normas para usos, parcelamento e ocupação do solo no município de Cotia/SP, o terreno avaliando está inserido em ZCEU - Zona de Contenção à Expansão Urbana.

*8. Queira o Sr. Perito apresentar relação de imóveis comparativos, vendidos ou disponíveis para venda, utilizados no tratamento matemático empregado no Laudo Judicial. Favor indicar no mínimo os dados relativos aos endereços completos dos citados elementos comparativos, fontes de informações (nome e telefone dos contatos), áreas das edificações, áreas de terrenos dos imóveis, valores de oferta ou transação e datas de referência.*

Resp.: Vide pesquisa imobiliária elaborada no item 3.1 do laudo.

*9. Queira o Sr. Perito indicar se os elementos comparativos coletados estão situados no mesmo zoneamento do imóvel em estudo.*

Resp.: Os elementos comparativos utilizados não estão situados no mesmo zoneamento, porém estão inseridas em regiões de uso industrial.



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FERNANDO FLAVIO DE ARRUDA SIMOES e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 03/04/2024 às 17:02 , sob o número WJMJ24406656596
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1035720-75.2018.8.26.0100 e código Nx7toCLU.

*10. Queira o Sr. Perito informar qual foi o fator oferta considerado em relação aos elementos comparativos disponíveis para venda*

Resp.: No presente caso, em função da superestimativa dos dados de oferta (elasticidade dos negócios) foi aplicado o deságio de 10% sobre o preço original pedido.

*11. Queira o Sr. Perito indicar se todos os elementos comparativos possuem testada para a Rodovia Raposo Tavares, se não, foi utilizado o Fator Localização?*

Resp.: No presente caso, foram utilizados efetivamente 6(seis) elementos comparativos, dos quais 4(quatro) possuem testadas voltadas para a Rodovia Raposo Tavares.

Na homogeneização dos elementos comparativos foi utilizado o Fator Localização, o qual se mostrou homogeneizante.

*12. Em relação aos elementos comparativos utilizados na amostra, queira o Sr. Perito Judicial informar se os fatores homogeneizantes foram utilizados para avaliação da cota parte do terreno no tocante a topografia, testada, profundidade equivalente, porte (fator área), frente múltiplas, esquina e consistência (seca ou sujeito a alagamentos).*

Resp.: Para homogeneização dos elementos comparativos o signatário utilizou o modelo estatístico tratamento por fatores, tendo testado as variáveis Transposição (T), Área(A), Topografia(T) e Consistência (C).

No presente caso os fatores Transposição (T), Topografia (T) e Área (A), se mostraram homogeneizantes.

*13. Queira o Sr. Perito indicar o grau de fundamentação e de precisão atingido, com base no preconizado na NBR ABNT 14653, ao efetuar tratamento matemático dos dados (homogeneização ou inferência estatística).*

Resp: No presente caso, a avaliação do imóvel em questão atingiu o Grau de Fundamentação II e de Precisão I.



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FERNANDO FLAVIO DE ARRUDA SIMOES e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 03/04/2024 às 17:02 , sob o número WJMJ24406656596
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1035720-75.2018.8.26.0100 e código Nx7toCLU.

# 5.- ENCERRAMENTO

O presente laudo está impresso em 52(cinquenta e duas) folhas somente no anverso, estando esta última datada e assinada.

Nada mais havendo a relatar, damos por encerrado o presente trabalho, permanecendo à disposição de V. Exa. para quaisquer esclarecimentos necessários.

São Paulo, 03 de abril de 2024.

FERNANDO FLÁVIO DE ARRUDA SIMÕES
Engenheiro Civil - CREA 060.142.679-8
Membro Titular do IBAPE.



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FERNANDO FLAVIO DE ARRUDA SIMOES e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 03/04/2024 às 17:02 , sob o número WJMJ24406656596
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1035720-75.2018.8.26.0100 e código Nx7toCLU.

ARRUDA SIMÕES

**EXMO. SR. DR. JUIZ DE DIREITO DA 21ª VARA CÍVEL DA CAPITAL**

**PROCESSO: 1035720-75.2018.8.26.0100**

**FERNANDO FLÁVIO DE ARRUDA SIMÕES,** engenheiro, perito judicial, nomeado nos autos da ação de **EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL** ajuizada pelo **BANCO INDUSTRIAL DO BRASIL S.A** contra **EDALBRÁS INDÚSTRIA E COMÉRCIO LTDA E OUTROS,** face ao R. Despacho de fls. 1.388 dos autos, vem mui respeitosamente prestar os seguintes

# ESCLARECIMENTOS

ARRUDA SIMÕES Consultoria, Avaliações & Perícias S/S Ltda
Rua Pais de Araújo, 155 – cj. 3 – Itaim Bibi – CEP 04531-090 – São Paulo – SP – Fone: (11) 3079 4633
arrudasimoes@arrudasimoes.com.br www.arrudasimoes.com.br

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FERNANDO FLAVIO DE ARRUDA SIMOES e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 17/04/2025 às 11:53 , sob o número WJMJ25408991407
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1035720-75.2018.8.26.0100 e código ODubGQCM.

# 1.- CRÍTICAS E ANÁLISES

## 1.1.- CRÍTICAS DO PATRONO DO AUTOR

Não foram formulados.

## 1.2.- CRÍTICAS DO PATRONO DA REQUERIDA (fls. 1.309/1.313)

O ilustre patrono do requerido diverge do laudo apresentado pelo signatário nos tópicos a seguir analisados.

**CRÍTICA**: Quanto ao laudo, a primeira observação está em que o senhor perito já aplicou, ao valor de mercado do bem um deságio (desconto) de 10%, pelo chamado fator oferta.

Esse desconto prévio, deve ser levado em conta quando do leilão, haja vista que a jurisprudência admite lances de até 60% do valor da avaliação.

**ANÁLISE**: O fator oferta representa um deságio em relação ao valor pedido no mercado em função da natural elasticidade dos negócios, caracterizado pela relação entre o valor ofertado do imóvel e o valor efetivado do negócio, para se obter o valor real do imóvel.

Este fator não guarda relação com o deságio a ser considerado no leilão do imóvel.

**CRÍTICA**: Os requeridos tomaram conhecimento, recentemente, de que o município de Cotia, onde está localizado o imóvel, proveu importante alteração na legislação atinente à lei de zoneamento local.

Com efeito, a anexa Lei Complementar n. 381/24, de 23 de maio de 2.024, alterou substancialmente as restrições à urbanização das áreas daquele município.

O Perito aplicou o fator equivalência de 0,2767 em razão das restrições ambientais.

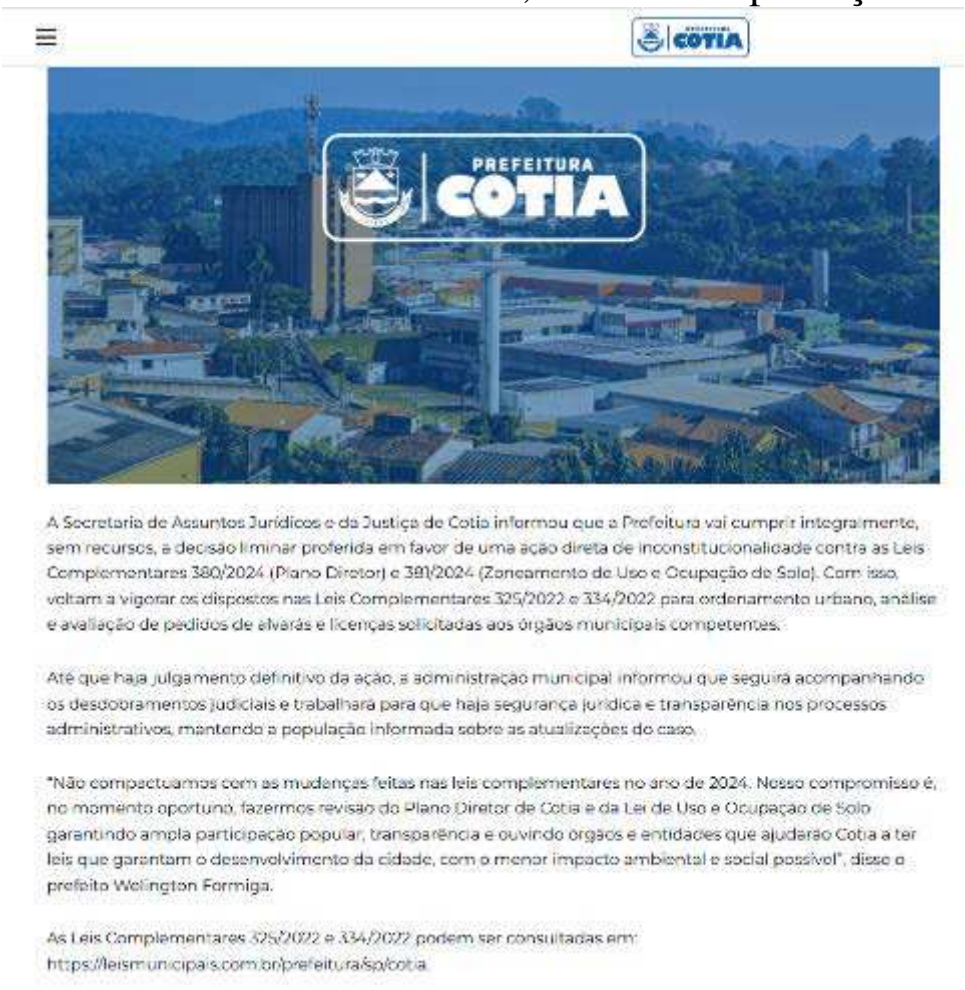


Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FERNANDO FLAVIO DE ARRUDA SIMOES e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 17/04/2025 às 11:53 , sob o número WJMJ25408991407
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1035720-75.2018.8.26.0100 e código ODubGQCM.

Também considerou que o terreno está, em parte, em zona de contenção à expansão urbana (ZCEU), e parte em zona de uso misto (ZUM).

A nova lei municipal (cópia anexa, ao lado de reportagens recentes), além de aumentar o potencial construtivo nas ZUM parece ter potencializado a possibilidade do parcelamento do solo urbano nas ZCEU, de sorte que as restrições aplicadas no laudo devem ser revistas, à vista da nova lei, sancionada no curso da perícia.

**ANÁLISE**: A Lei Complementar nº 381 de 23 de maio de 2024 que dispõe sobre o Zoneamento de Uso e Ocupação de Solo do Município de Cotia, não se encontra em vigor em razão de uma liminar em favor de uma ação direta de inconstitucionalidade, conforme reprodução a seguir:




https://cotia.sp.gov.br/com-decisao-liminar-voltam-a-vigorar-antigas-legislacoes-sobre-plano-diretor-e-zoneamento-de-cotia/



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FERNANDO FLAVIO DE ARRUDA SIMOES e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 17/04/2025 às 11:53 , sob o número WJMJ25408991407
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1035720-75.2018.8.26.0100 e código ODubGQCM.

**CRÍTICA**: Esclareça o Sr. Perito para fins de alienação parcial, se o imóvel comporta cômoda divisão, de sorte a levar-se à praça apenas a fração ideal suficiente a fazer frente a demanda.

**ANÁLISE**: No presente caso a penhora do imóvel abrange a totalidade do imóvel objeto da matrícula 132.079 registrada no Cartório de Registro de Imóveis de Cotia.

Para se fazer uma alienação parcial, é necessário que ocorra oficialmente o desdobramento da matrícula.

## 2.- ALTERAÇÕES NO LAUDO JUDICIAL

Face à improcedência das críticas formuladas, não serão realizadas alterações no laudo judicial, ratificando o valor do imóvel em R$ 19.260.000,00(dezenove milhões e duzentos e sessenta mil reais), válido para abril/2024.

## 3.- ENCERRAMENTO

Nada mais havendo a relatar, damos por encerrado os presentes esclarecimentos, permanecendo à disposição de V. Exa. para quaisquer outros porventura necessários.

São Paulo, 17 de abril de 2.025.

FERNANDO FLÁVIO DE ARRUDA SIMÕES
Engenheiro Civil - CREA 060.142.679-8
Membro Titular do IBAPE.



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FERNANDO FLAVIO DE ARRUDA SIMOES e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 17/04/2025 às 11:53 , sob o número WJMJ25408991407
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1035720-75.2018.8.26.0100 e código ODubGQCM.