

427A
409
Eng.º Civil/Sanitarista e de Segurança do Trabalho - CREA/SP n.º 060.120.786-9/D
fis 81

EXMA. SRA. DRA. JUIZA DE DIREITO DA SEGUNDA VARA CÍVEL DA COMARCA DE VINHEDO

PROCESSO N.º 1000396-93.2018.8.26.0659

ANTONIO CARLOS CERQUERA DE CAMARGO JUNIOR, infra assinado Eng.º Civil-Sanitarista e de Segurança do Trabalho, registrado no CREA/SP da 6ª Região, sob o nº 060.120.786-9/D, perito nomeado nos autos da **AÇÃO DE CARTA PRECATÓRIA CÍVEL**, em que são interessados **PETROBRAS DISTRIBUIDORA S/A** contra **AUTO POSTO ITATIBA MALL LTDA E OUTROS**, tendo procedido aos estudos e diligências que se fizeram necessários, ao bom desempenho de seu honroso mister, vem apresentar a V.Excia., as conclusões a que chegou consubstanciadas no laudo que se segue.



ÍNDICE	
1.0- CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES	
2.0 - VISATORIA	04
3.0- CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL AVALIANDO	05
4.0- FOTOGRAFIAS ELUCIDATIVAS	06
5.0- METODOLOGIA	09
6.0- AVALIAÇÃO DO TERRENO	16
7.0- AVALIAÇÃO DAS EDIFICAÇÕES	18
8.0- VALOR TOTAL DO IMÓVEL	19
9.0- QUESITOS DAS PARTES	23
10.0- ENCERRAMENTO	23
	25

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ANTONIO CARLOS CERQUERA DE CAMARGO JUNIOR, protocolado em 25/09/2018 às 16:39, sob o número WWIN18700213110
Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1000396-93.2018.8.26.0659 e código 321219C.

ANEXOS	
01	

APÊNDICE	
	PESQUISA E HOMOGENEIZAÇÃO DE ELEMENTOS COMPARATIVOS DE TERRENOS

1.0- CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES

1.1- O REQUERENTE EM SUA PETIÇÃO INICIAL DE FLS. 02/08 DOS AUTOS, ALEGA EM SÍNTESE O SEGUINTE:

1.1.1- Que, em 01/09/03, firmou com o 1º executado CONTRATO DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA MERCANTIL e TERMO ADITIVO pelo qual vendeu ao correlatos para destinação exclusiva da atividade comercial de revenda no posto de serviços, abastecimento e lubrificação de veículos.

1.1.2- Que, não é supérfluo esclarecer que referidos títulos estão acompanhados do comprovante de recebimento da mercadoria e, também, foram devidamente protestos.

1.1.3- Que, ante a sentença proferia nos autos cautelar, cujo recurso de apelação, se proposto, somente será recebido no efeito devolutivo conforme determina o artigo 520, inciso IV do Código de Ritos, e, também, haja vista que referidos títulos já foram representados a protesto em consonância ao mandamento da r. sentença, é certo que estão presentes todos os requisitos que atribuem força executiva aos mesmos o que enseja a presente execução.

1.1.4- Que, é todo conveniente destacar que em garantia das obrigações contraídas com o 1º executado, os 2º, 3º e 4º executados, assumiram, por meio de CARTA DE FIANÇA, a condição de fiadores e principais pagadores dos títulos, responsabilizando-se solidariamente pelo cumprimento do contrato e, também, renunciando expressamente aos benefícios de ordem de que tratam os artigos 828, inciso, ambos do Código Civil.

1.1.5- Que, para garantia ao integral cumprimento de todas as cláusulas e condições contidas no Contrato de Promessa de Compra e Venda Mercantil, deu o 2º executado, por meio de ESCRITURA DE CONSTITUIÇÃO DE GARANTIA HIPOTECÁRIA e que faz parte integrante e indissociável do Contrato firmado, na condição de OUTORGANTE HIPOTECANTE, respectivamente, em primeira e especial hipoteca o imóvel de sua propriedade.

1.1.6- Que, constatado que os executados incorreram em inadimplência e esgotados todos os meios suasórios ao alcance da exequente, não resta alternativa senão se valer dos meios judiciais para satisfação que, atualizado até 19/06/07 com juros de mora de 1% ao mês, atualização monetária e multa de 10%, perfaz a monta de R\$ 107.927,86 (Cento e sete mil, novecentos e vinte e sete reais e oitenta e seis centavos), em consonância ao anexo demonstrativo atualizado do débito.

1.3- No R. despacho de fls. 31 dos autos, foi o signatário honrado com a sua nomeação, tendo sido indicado o assistente técnico Eng. Civil Gustavo Pereira Augusto às fls. 57 dos autos pela parte Requerente, elaborando 13 (treze) quesitos às fls. 57/59

427A

452

fis. 84

ANTONIO CARLOS CERQUERA DE CAMARGO JUNIOR
Eng.º Civil/Sanitarista e de Segurança do Trabalho - CREA/SP n.º 060.120.786-9/D

2.0- VISTORIA E INTIMAÇÃO DAS PARTES

Conforme consta de fls. 76 dos autos, este signatário solicitou que fossem intimadas as partes para perícia, tendo sido publicado na data de 25/07/18, tendo sido recebida pela caseira Sra. Elizabeth Mendes, na data de 17/08/18, que não permitiu minha entrada no imóvel:

ANTONIO CARLOS CERQUERA DE CAMARGO JUNIOR fls. 76
Eng.º Civil/Sanitarista e de Segurança do Trabalho - CREA/SP n.º 060.120.786-9-D

EXMA. SRA. DRA. JUIZA DE DIREITO DA SEGUNDA VARA CIVEL DA COMARCA DE VINHEDO

PROCESSO N.º 1000396-93.2018.8.26.0659

ANTONIO CARLOS CERQUERA DE CAMARGO JUNIOR, infra assinado Eng.º Civil-Sanitarista e de Segurança do Trabalho, registrado no CREA/SP da 6ª Região, sob o n.º 060.120.786-9/D, perito nomeado nos autos da **AÇÃO DE CARTA PRECATORIA CIVEL**, em que são interessados **PETROBRAS DISTRIBUIDORA S/A** contra **AUTO POSTO ITATIBA MALL LTDA E OUTROS**, venho solicitar de que sejam intimadas as partes da data da perícia para o dia 17/08/18 a 11:00 horas, no imóvel situada a **Rua Castelo dos Nobres, n.º 445** - loteamento Vale Verde, devido ao fato de que não ter conseguido êxito em obter dados do patrono do Requerido, para agendamento diretamente com as partes.

Termos em que,

P. Deterimento.

Campinas, 12 de Julho de 2018.

ANTONIO CARLOS CERQUERA DE CAMARGO JUNIOR
- Membro Titular do IBAPE/SP n.º 331 -

Av. Anchieta, n.º 173 - 4º Andar - Conj. 47 - Centro - CEP 13.015-903 - Fone/Fax: (19) 3232.4108 / 3233.5564 - Campinas - SP
e-mail: antoniocamargojr@sigmanet.com.br
- pág. 1 -

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ANTONIO CARLOS CERQUERA DE CAMARGO JUNIOR em 12/07/2018 às 16:34, sob o número WWIN18700213110. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1000396-93.2018.8.26.0659 e código 321219C.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ANTONIO CARLOS CERQUERA DE CAMARGO JUNIOR, protocolado em 25/09/2018 às 16:39, sob o número WWIN18700213110. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1000396-93.2018.8.26.0659 e código 321219C.

WWW18700213110

321219C

6274

433

ANTONIO CARLOS CERQUERA DE CAMARGO JUNIOR
Eng.º Civil/Sanitarista e de Segurança do Trabalho – CREA/SP n.º 060.120.786-9/D

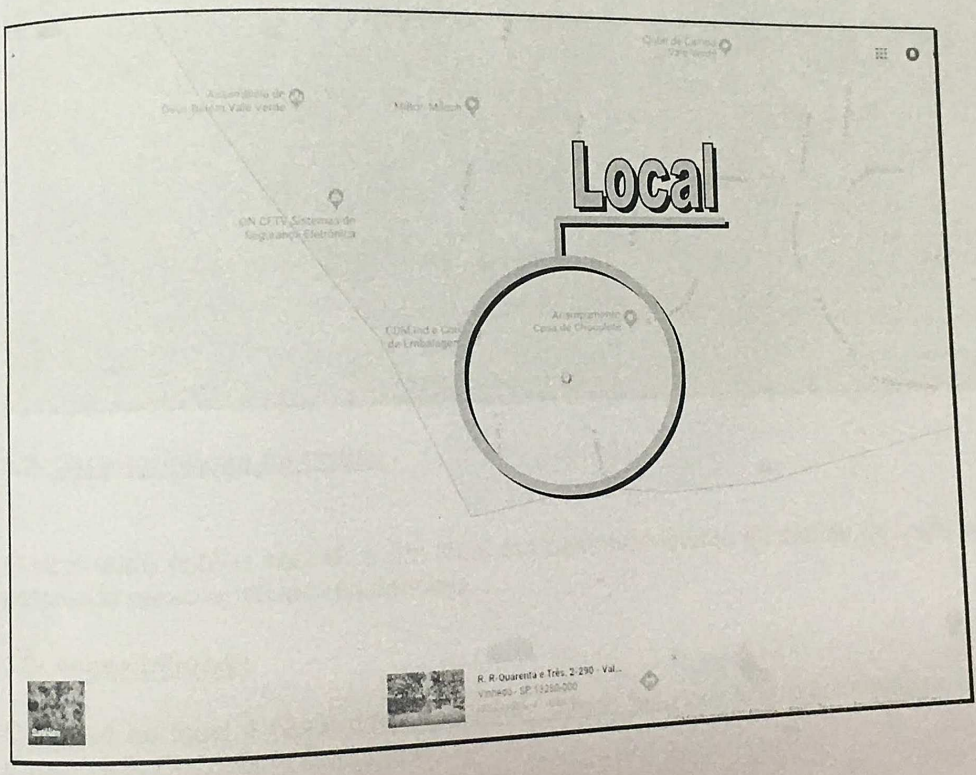
fls. 85

3.0- CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL AVALIANDO

3.1- Localização

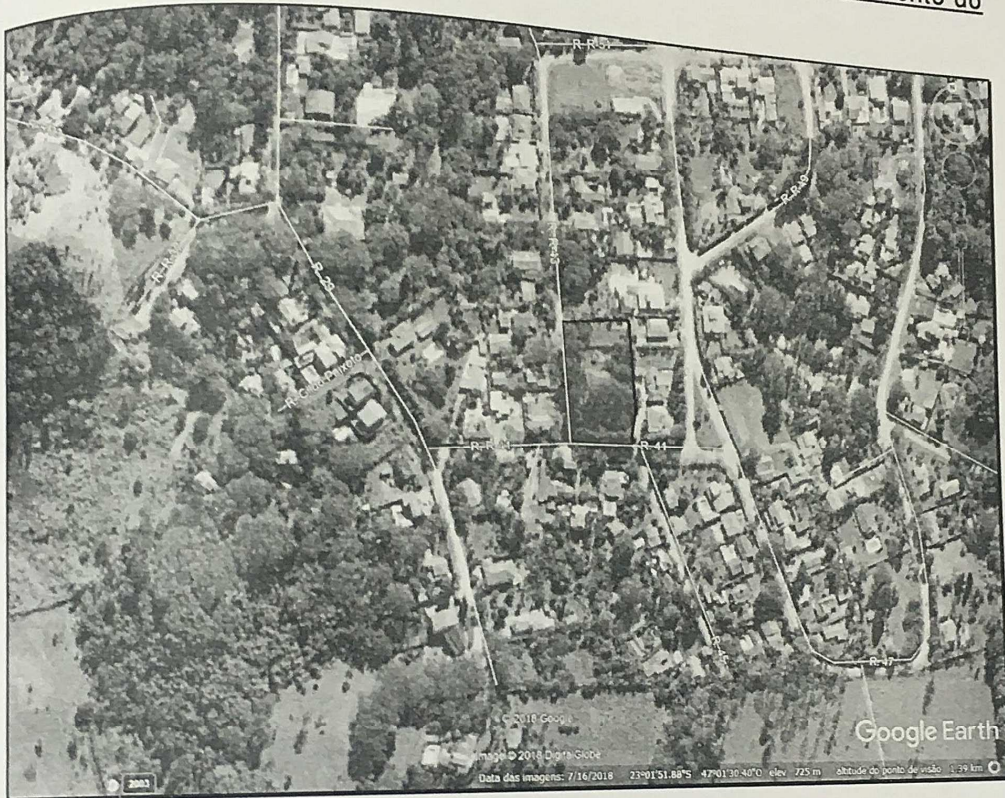
O imóvel avaliando, encontra-se situado à Rua dos Castelos Nobres (antiga Rua 43), n.º 445 – Loteamento Vale Verde – Bairro Santa Cândida – Município de Vinhedo – Estado de São Paulo.
As imagens obtidas do Google Maps e do Google Earth, juntadas abaixo, mostram o posicionamento do imóvel avaliando:

3.1.1- Planta parcial obtida do Google Maps, mostrando o posicionamento do imóvel avaliando



WV/IN/18700213110
sob o número WV/IN/18700213110
protocolado em 25/09/2018 às 16:39, sob o número WV/IN/18700213110
1000396-93.2018.8.26.0659 e código 321219C.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ANTONIO CARLOS CERQUERA DE CAMARGO JUNIOR, informado o processo 1000396-93.2018.8.26.0659 e código 321219C.
Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1000396-93.2018.8.26.0659 e código 321219C.



3.2- Características da região

O local onde está o imóvel, é um local em desenvolvimento da cidade de Valinhos, possuindo características residenciais.

3.3- Acessibilidade

O acesso ao local é plenamente facilitado, sendo feito por ruas pavimentadas, com acesso pela Rodovia Anhanguera – SP 330.

3.4- Melhoramentos públicos

O imóvel em questão, é dotado de todos os melhoramentos públicos usuais, tais como: rede de água potável, telefone, iluminação pública e domiciliar, rede de esgoto.

3.5- Terreno

O terreno em questão apresenta formato retangular encerrando uma área de **1.720,00 m²**, conforme consta da matrícula n.º 76.365 do Cartório do 1º Oficial de Registro de Imóveis Comarca de Jundiaí – juntada nas fls. 72/73 dos autos.

Apresentando o lote as seguintes dimensões:

Frente para a Rua dos Castelos Nobres	43,00 m
Lado direito	40,00 m
Lado esquerdo	43,00 m
Fundos	40,00 m
ÁREA TOTAL	1.720,00 m²

3.6- Topografia

A topografia apresenta-se plana com a rua em que entesta.

3.7- Edificações

Sobre o terreno mencionado, encontram-se edificado um prédio residencial com **130,00 m²** de área construída, um despejo com **23,70 m²** de área construída, alpendre com **78,60 m²** de área construída e uma edícula com **90,16 m²** de área construída, conforme consta da matrícula n.º 76.365 do Cartório do 1º Oficial de Registro de Imóveis Comarca de Jundiaí – juntada nas fls. 72/73 dos autos.

477A

456

ANTONIO CARLOS CERQUERA DE CAMARGO JUNIOR
Eng.º Civil/Sanitarista e de Segurança do Trabalho - CREA/SP n.º 060.120.786-9/D

fs. 88

4.0- FOTOGRAFIAS ELUCIDATIVAS



FOTO N.º 01- Tomada da Rua dos Castelos Nobres na qual está o imóvel avaliando do lado direito.

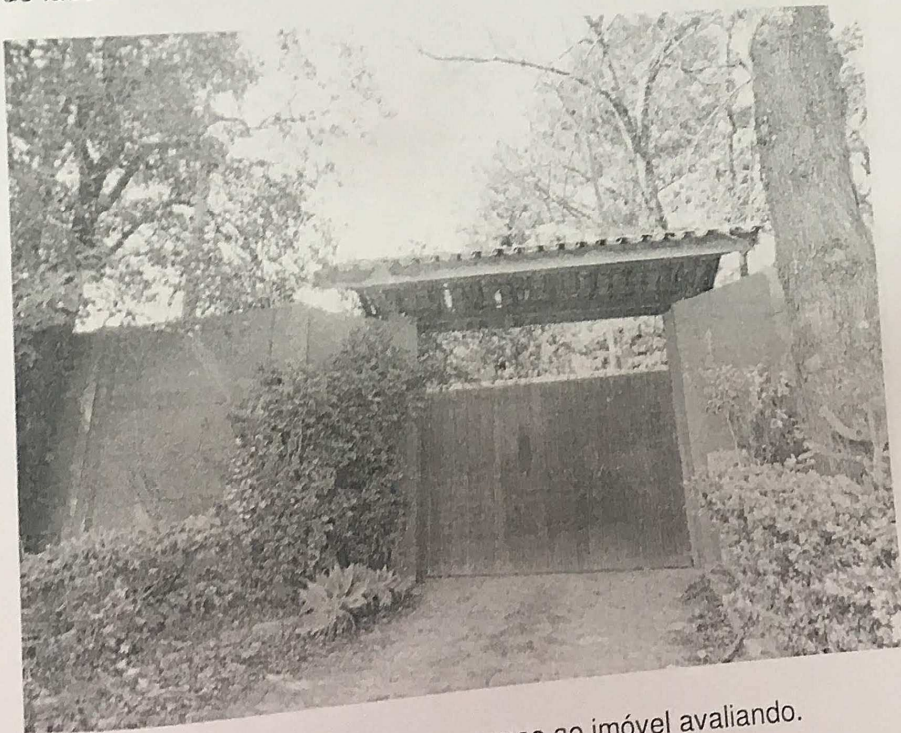


FOTO N.º 02- Vista do portão de acesso ao imóvel avaliando.

sob o número WVIN/18700213110
protocolado em 25/09/2018 às 16:39, sob o número WVIN/18700213110
assinado digitalmente por ANTONIO CARLOS CERQUERA DE CAMARGO JUNIOR, protocolo em 25/09/2018 às 16:39, sob o número WVIN/18700213110
1000396-93, 2018, 8, 26, 0659 e código 321219C.
Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1000396-93, 2018, 8, 26, 0659 e código 321219C.

1177A

457
g

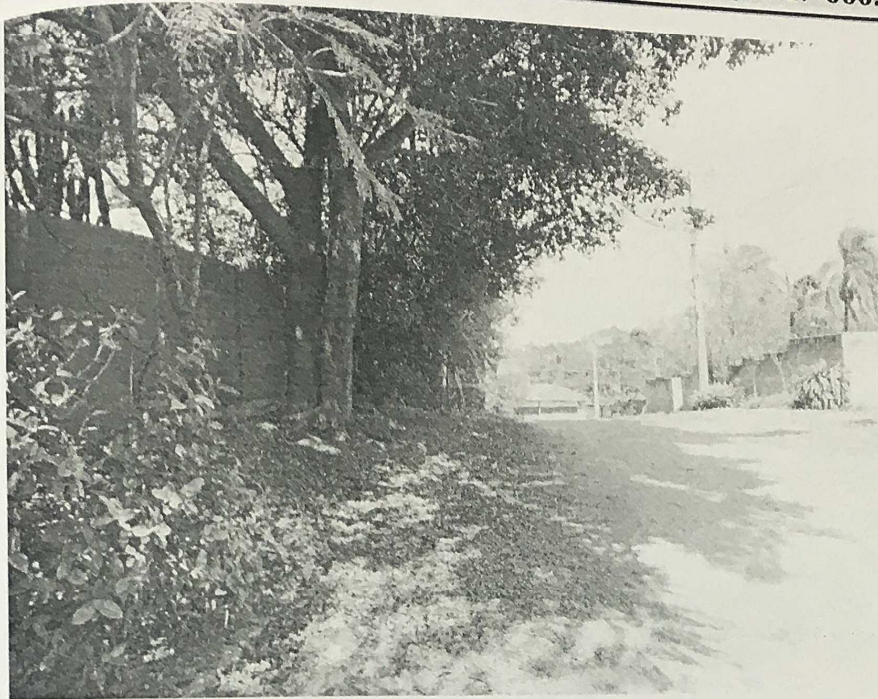


FOTO N.º 03- Tomada da Rua dos Castelos Nobres na qual está o imóvel avaliando do lado esquerdo.

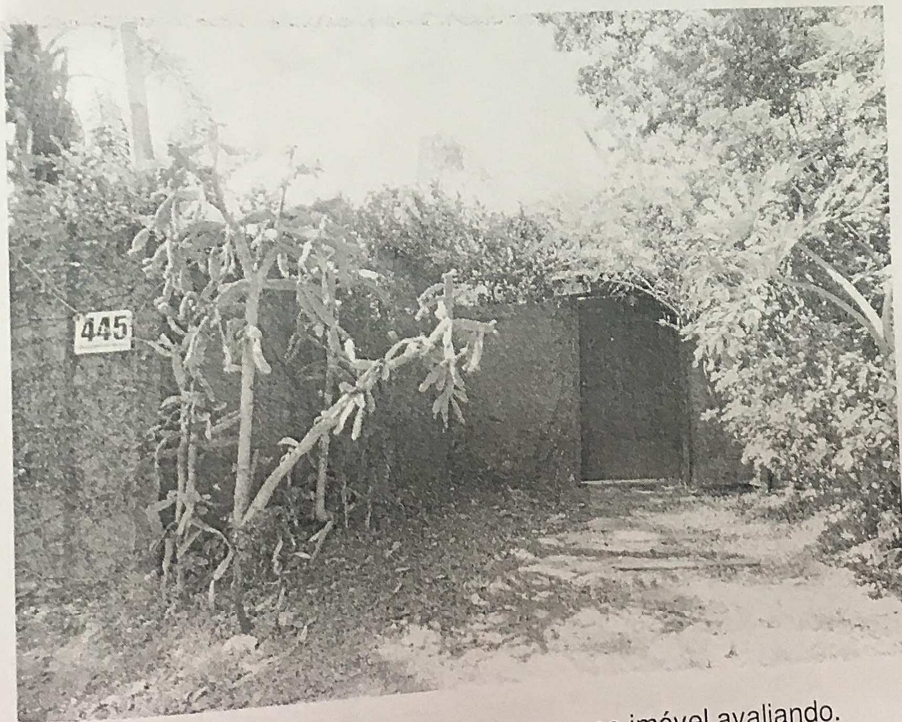


FOTO N.º 04- Aspecto do portão de acesso ao imóvel avaliando.

WVIN18700213110
sob o número
1000396-93.2018.8.26.0659 e código 321219C.
informe o processo
1000396-93.2018.8.26.0659 e código 321219C.
informe o processo

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ANTONIO CARLOS CERQUERA DE CAMARGO JUNIOR, protocolado em 25/09/2018 às 16:39, sob o número WVIN18700213110. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1000396-93.2018.8.26.0659 e código 321219C.



FOTO N.º 05- Detalhe da placa identificativa do imóvel avaliando, n.º 445.

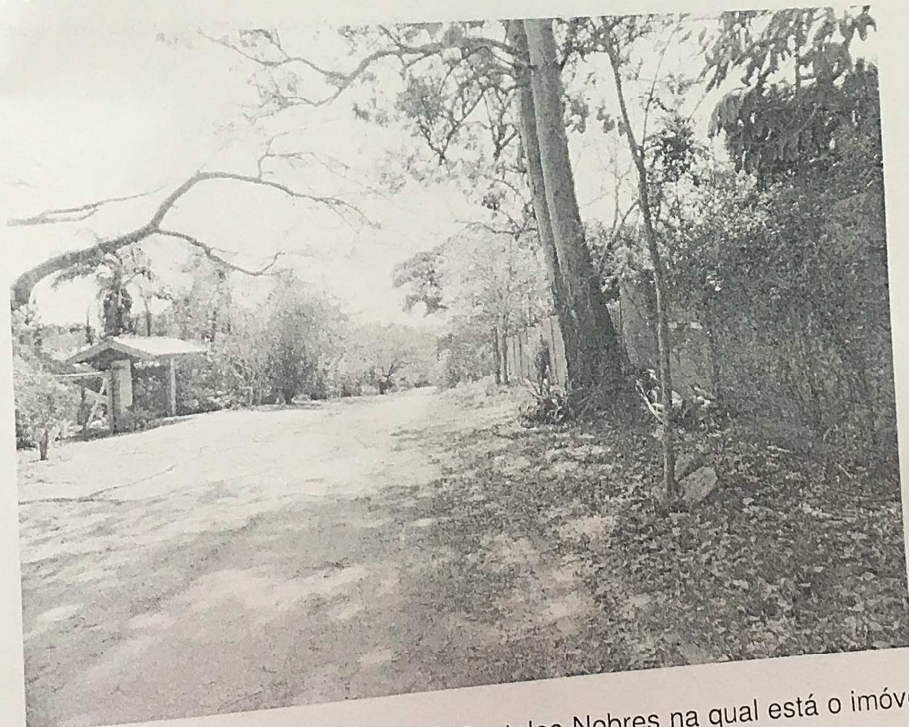


FOTO N.º 06- Vista da Rua dos Castelos Nobres na qual está o imóvel avaliando do lado direito.

WVIN18700213110
assinado digitalmente por ANTONIO CARLOS CERQUERA DE CAMARGO JUNIOR, protocolado em 25/09/2018 às 16:39, sob o número 1000396-93.2018.8.26.0659 e código 321219C.
Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1000396-93.2018.8.26.0659 e código 321219C.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ANTONIO CARLOS CERQUERA DE CAMARGO JUNIOR, protocolado em 25/09/2018 às 16:39, sob o número 1000396-93.2018.8.26.0659 e código 321219C. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1000396-93.2018.8.26.0659 e código 321219C.

de funcionário: 14
Número de estagiário: 6
Horário de atendimento: 12h30min às 10h

ANTONIO CARLOS CERQUERA DE CAMARGO JUNIOR
Eng.º Civil/Sanitarista e de Segurança do Trabalho – CREA/SP n.º 060.120.786-9/D

4380
fls. 91



FOTO N.º 07- Tomada da Rua dos Castelos Nobres na qual está o imóvel avaliando do lado esquerdo.

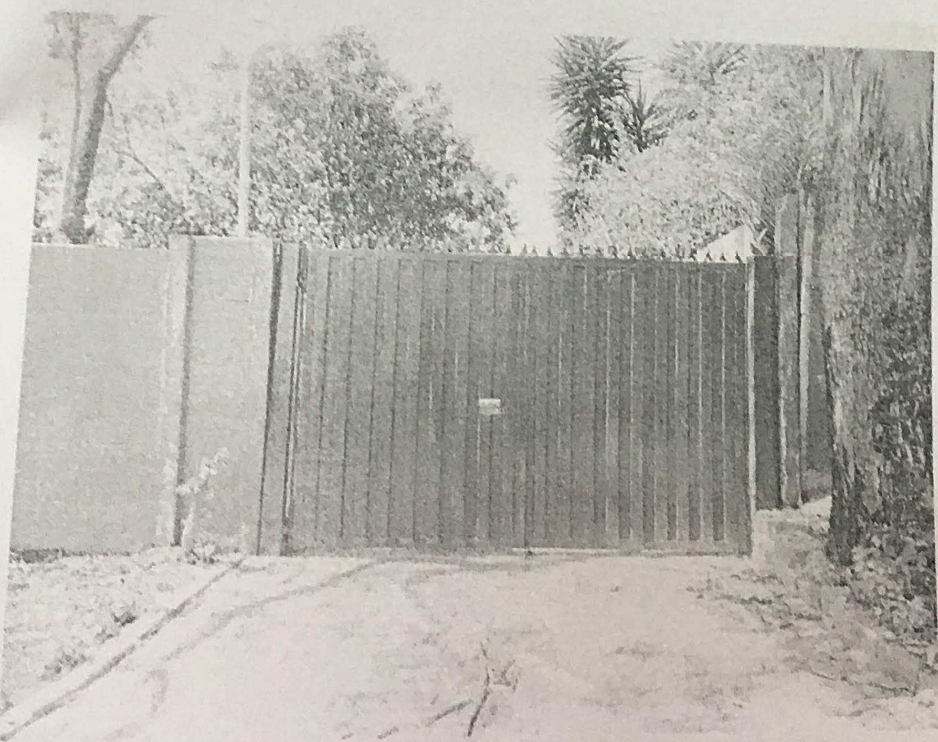


FOTO N.º 08- Aspecto do portão de imóvel confrontante com o avaliando.

assinado digitalmente por ANTONIO CARLOS CERQUERA DE CAMARGO JUNIOR e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 25/09/2018 às 16:39, sob o número WWIN18700213110
informe o processo 1000396-93.2018.8.26.0659 e código 321219C.
Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>

...vana Bocaletto Giaretta
Número de funcionário: 14
Número de estagiário: 6
Horário de atendimento: 12h30min às 19h

ANTONIO CARLOS CERQUERA DE CAMARGO JUNIOR
Eng.º Civil/Sanitarista e de Segurança do Trabalho – CREA/SP n.º 060.120.786-9/D

4398

fls. 92

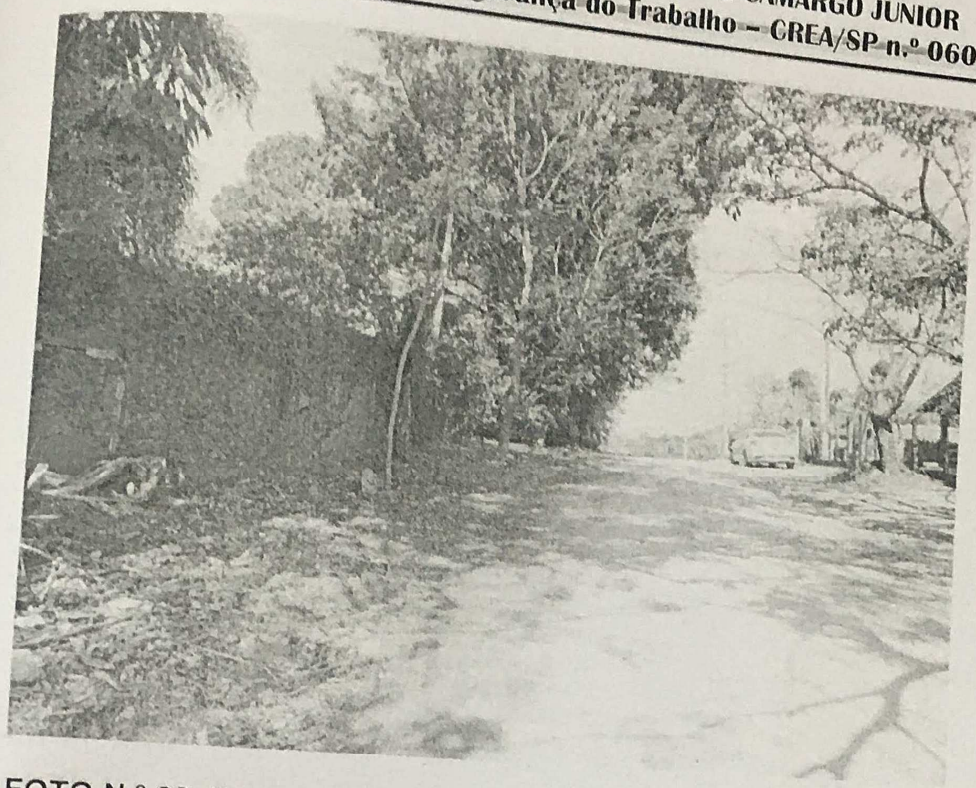


FOTO N.º 09- Detalhe da Rua na qual está o imóvel avaliando do lado esquerdo.



FOTO N.º 10- Vista da Rua na qual está o imóvel avaliando do lado direito.

cópia do original, assinado digitalmente por ANTONIO CARLOS CERQUERA DE CAMARGO JUNIOR e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 25/09/2018 às 16:39, sob o número WWIN18700213110 original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1000396-93.2018.8.26.0659 e código 32.12.19C.

Funcionário: 14
Número de estagiário: 6
Horário de atendimento: 12h30min às 19h

ANTONIO CARLOS CERQUERA DE CAMARGO JUNIOR
Eng.º Civil/Sanitarista e de Segurança do Trabalho – CREA/SP n.º 060.120.786-9/D

440
fls. 93

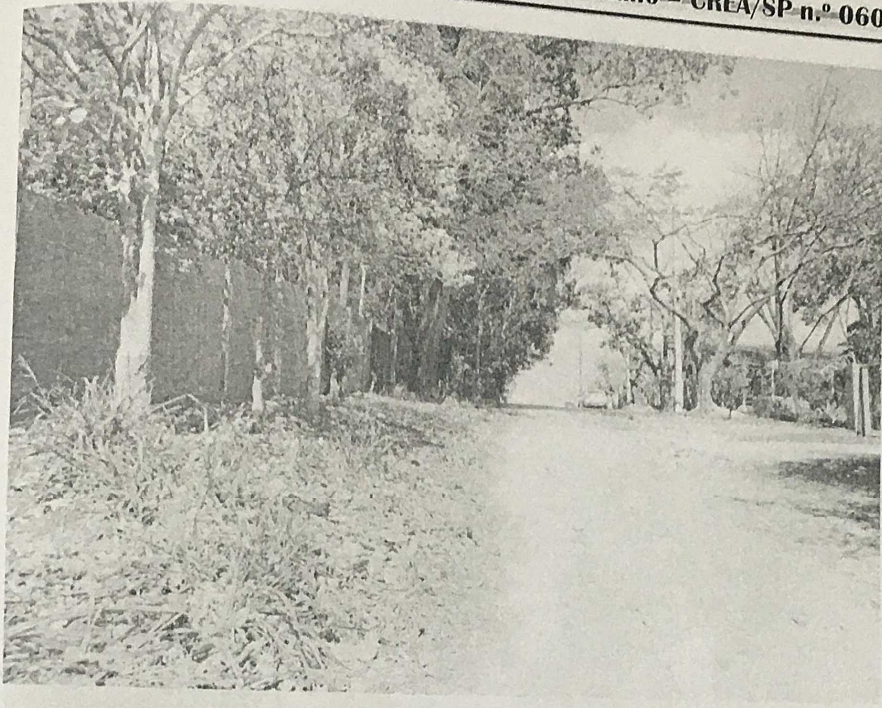


FOTO N.º 11- Aspecto da Rua na qual está o imóvel avaliando do lado esquerdo.

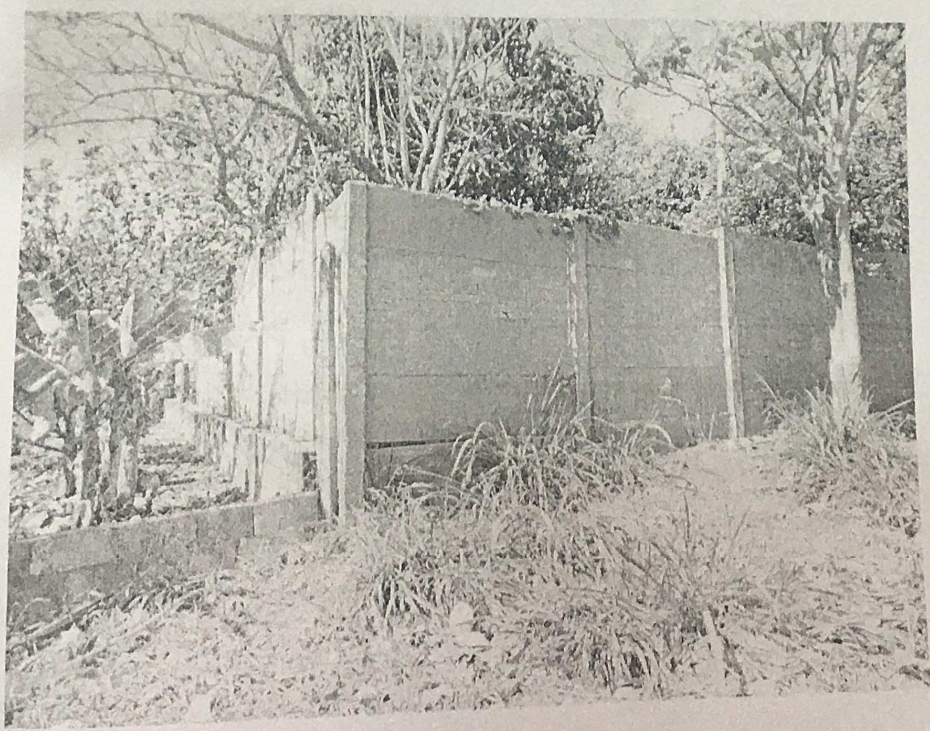


FOTO N.º 12- Tomada do final da divisa do lote do imóvel avaliando.

assinado digitalmente por ANTONIO CARLOS CERQUERA DE CAMARGO JUNIOR e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 25/09/2018 às 16:39, sob o número WWIN18700213110
para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1000396-93.2018.8.26.0659 e código 321219C.

Handwritten notes and markings on the right edge of the page, including a large number '1' and some illegible scribbles.

de funcionário: 14
Número de estagiário: 6
Horário de atendimento: 12h30min às 18h30min

4414

ANTONIO CARLOS CERQUERA DE CAMARGO JUNIOR
Eng.º Civil/Sanitarista e de Segurança do Trabalho – CREA/SP n.º 060.120.786-9/D

fls. 94

sob o número WWIN18700213110
protocolado em 25/09/2018 às 16:39, sob o número WWIN18700213110
informe o processo 1000396-93.2018.8.26.0659 e código 321219C.

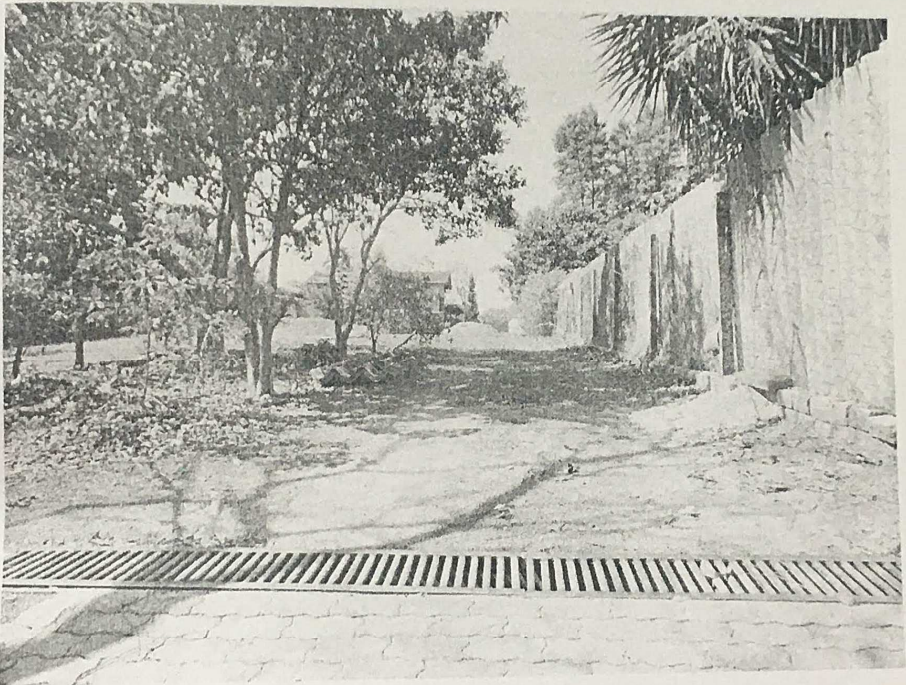


FOTO N.º 13- Detalhe do final da divisa do lote do imóvel avaliando.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ANTONIO CARLOS CERQUERA DE CAMARGO JUNIOR e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 25/09/2018 às 16:39, sob o número WWIN18700213110
Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1000396-93.2018.8.26.0659 e código 321219C.

4420
fis. 95
ANTONIO CARLOS CERQUERA DE CAMARGO JUNIOR
Eng.º Civil/Sanitarista e de Segurança do Trabalho – CREA/SP n.º 060.120.786-9/D

5.0- METODOLOGIA

5.1- Para a apuração do justo real e atual valor de mercado do imóvel objeto desta avaliação o perito valeu-se dos métodos correntes adotados pela moderna técnica avaliatória, preconizado na Norma para Avaliação de Imóveis nas Varas da Fazenda Pública da Capital – Norma 2.004 da Comissão de Peritos – Portaria CAJUFA 01/2.003 e do Estudo – Valores de Edificações de Imóveis Urbanos – versão 2.002.

5.2- Nas avaliações de imóveis existem fundamentalmente quatro métodos básicos de cálculo a saber:

“- O comparativo de dados de mercado

- O Involutivo
- O Evolutivo
- O de custo
- O dos preços de venda
- O de capitalização de renda.”

Os quais por vezes se apresentam com algumas variantes nos casos particulares.

5.3- Método comparativo de dados de mercado

Consiste em que se determine o valor do objeto avaliando, comparando-o com outros similares, através de suas características semelhantes e admitindo-se que os que produzem a mesma renda tenham valor igual ou guardem proporcionalidade linear. No comparativo, a comparação entre o bem em exame e os pesquisados é feita levando-se em conta as considerações e características intrínsecas de cada um, e adaptando-se as diversas condições através de fórmulas próprias. Consideram-se também conforme o caso, os fatores de transposição, testada e profundidade, atualização e outros.

5.4- Método Involutivo

Baseado em identificar o valor do 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.

5.5- Método Evolutivo

Constitui-se 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.

Responsável pelo setor: Silvana Bocaletto Giaretta
Número de funcionário: 14
Número de estagiário: 6
Horário de atendimento: 12h30min às 19h

ANTONIO CARLOS CERQUERA DE CAMARGO JUNIOR
Eng.º Civil/Sanitarista e de Segurança do Trabalho – CREA/SP n.º 060.120.786-9/D

4439
fls. 96

5.6- Método de custo, reposição, substituição ou reprodução

Baseia-se essencialmente na manipulação de orçamentos sumários ou pormenorizados, visando a obtenção de preço da construção. Para o terreno lança-se mão do método comparativo e da precisão de encargos.

5.7- Método dos preços de venda

Os preços unitários são obtidos da seguinte forma:

**“- Deduzindo o valor total da venda do imóvel, o correspondente ao terreno, este apurado pelos métodos e critérios das “Normas”.
- Dividindo-se os resultados dessa subtração pela área construída do prédio.”**

Nessas condições, todas as parcelas adicionais, tais como: despesas financeiras, lucro e remuneração do empreendedor encontram-se embutidos nos custos unitários apurados. Esse método é relativamente novo, e foi formulado por uma Comissão de Peritos, nomeada para tal fim pelos M. M. Juizes das Varas da Fazenda Municipal da Capital, através do Provimento n.º 02/86. O estudo em questão denomina-se Valores de Edificações de Imóveis Urbanos – versão 2.002.

5.8- Método da capitalização da renda

Finalmente o Método da capitalização renda, apura o valor do imóvel pela capitalização de sua renda real, prevista ou líquida como se fosse aplicada no mercado normal mediante a utilização de taxas convenientes de renda e de operação. Dada a sua grande sensibilidade, posto que, em havendo pequenas oscilações das taxas empregadas, apresentam grandes variações no valor obtido, este método é particularmente empregado para o controle dos demais.

5.9- No caso vertente, foram utilizados os métodos e critérios mais recomendados a saber:

5.9.1- O Método Comparativo de Dados de Mercado, para apuração do valor do terreno.

5.9.2- O Estudo – Valores de Edificações de Imóveis Urbanos – versão 2.002, para avaliação das edificações.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ANTONIO CARLOS CERQUERA DE CAMARGO JUNIOR e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 25/09/2018 às 16:39, sob o número WVIN18700213110. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1000396-93.2018.8.26.0659 e código 321219C.

ANTONIO CARLOS CERQUERA DE CAMARGO JUNIOR
Eng.º Civil/Sanitarista e de Segurança do Trabalho - CREA/SP-n.º 060.120.786-9/D

4448
fls. 97

6.0- AVALIAÇÃO DO TERRENO

6.1- Conceituação

- a) O valor do terreno, conforme mencionamos no capítulo anterior (item 4.3), será avaliado pelo Método Comparativo de Dados de Mercado;
- b) A pesquisa de valores relacionadas no **Anexo 01**, foi alicerçada em imóveis (terrenos), pertencentes a mesma região geo-econômica do imóvel avaliando, os quais foram homogeneizados adequadamente, conduziram a um valor básico de **R\$ 175,66/m²** - válido para Agosto de 2018.
- c) Os elementos provenientes de ofertas, sofreram a redução de **10% (dez por cento)** em seu preço, evitando-se dessa forma a superestimativa natural contida nas mesmas e no caso de transação não houve qualquer deságio;

6.2- Valor do terreno

O valor do terreno, será dado através da seguinte expressão algébrica:

$$V_T = A_T \times V_U$$

Onde:

V_T = valor do terreno (procurado)

A_T = área do terreno = 1.720,00 m²

V_U = preço unitário básico do terreno = R\$ 175,66/m² - Anexo 01

Substituindo teremos:

$$V_T = 1.720,00 \text{ m}^2 \times \text{R\$ } 175,66/\text{m}^2$$

$V_T = \text{R\$ } 302.135,20$
(VÁLIDO PARA AGOSTO DE 2018).

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ANTONIO CARLOS CERQUERA DE CAMARGO JUNIOR e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 25/09/2018 às 16:39, sob o número WWIN18700213110. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1000396-93.2018.8.26.0659 e código 321219C.

Número de funcionário: 14
Número de estagiário: 6
Horário de atendimento: 12h30min às 18h

4458
fis. 98

ANTONIO CARLOS CERQUERA DE CAMARGO JUNIOR
Eng.º Civil/Sanitarista e de Segurança do Trabalho – CREA/SP n.º 060.120.786-9/D

7.0- AVALIAÇÃO DA EDIFICAÇÃO

O valor das edificações será efetuado através do Método de Preços de Venda, elaborado pela Comissão de Peritos nomeados pelo provimento n.º 002/86 dos M. M. Juízes das Varas da Fazenda Municipal, cujo nome é de estudo – Valores de Edificações de Imóveis Urbanos – 2.002. Os cálculos dos valores das edificações serão feitos pela seguinte expressão:

$$V_E = S \times q \times d$$

7.1- Edificação principal

A edificação pode ser enquadrada como Casa – Padrão Médio – item 1.2.5, no seu limite inferior, no estudo – Valores de Edificações de Imóveis Urbanos – 2.017, onde o valor unitário é calculado de **1,903** de R₈N.
O Custo Unitário Básico de Edificações, para unidade autônoma, com **02** quartos, padrão normal, válido para Agosto de 2018, é igual a **R\$ 1.365,94/m²** (R₈N).

Custo Unitário Básico Da Construção Civil (CUB)	
Valor Unitário Básico (R\$/m²)	Porcentagem (%)
1.365,94	10,72%
1.266,50	(0,35%)

Área construída = 130,00 m²
Preço = 1,903 x R\$ 1.365,94/m² = R\$ 2.599,38/m²
Fator de adequação ao obsolescimento e ao estado de conservação – Foc

$$Foc = R + K \times (1 - R)$$

R = coeficiente residual correspondente ao padrão = 0,20
K = coeficiente de Ross/Heidecke (regular – item c) e idade aparente de **20 anos** – Vida referencial – I_r = 70 anos – Idade em % da vida referencial = 20/70 = 29% – K (0,8001 + 0,7847) / 2 = 0,7922

$$Foc = 0,20 + 0,7922 \times (1 - 0,20)$$

$$Foc = 0,8338$$

Substituindo teremos:

$$VEDIFICAÇÃO PRINCIPAL = 130,00 \text{ m}^2 \times R\$ 2.599,38/\text{m}^2 \times 0,8338$$

VEDIFICAÇÃO PRINCIPAL = R\$ 281.757,20
(VÁLIDO PARA AGOSTO DE 2018).

Protocolado em 25/09/2018 às 16:39, sob o número WWIN18700213110
informe o processo 1000396-93.2018.8.26.0659 e código 321219C.
Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ANTONIO CARLOS CERQUERA DE CAMARGO JUNIOR e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 25/09/2018 às 16:39, sob o número WWIN18700213110
Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>

4460

ANTONIO CARLOS CERQUERA DE CAMARGO JUNIOR
Eng.º Civil/Sanitarista e de Segurança do Trabalho - CREA/SP n.º 060.120.786-9/D

fls. 99

7.2- Edificação - Despejo

A edificação pode ser enquadrada como Casa - Padrão Econômico - item 1.2.3, no seu limite mínimo, no estudo - Valores de Edificações de Imóveis Urbanos - 2.017, onde o valor unitário é calculado de **0,919** de R\$N. O Custo Unitário Básico de Edificações, para unidade autônoma, com **02** quartos, padrão normal, válido para Agosto de 2018, é igual a **R\$ 1.365,94/m²** (R\$N).

Custo Unitário Básico Da Construção Civil (CUB)	
SEM DESONERACÃO R\$ N	COM DESONERACÃO R\$ N
1.365,94 (0,32%)	1.266,50 (0,35%)

Área construída = 23,70 m²

Preço = 0,919 x R\$ 1.365,94/m² = R\$ 1.255,30/m²

Fator de adequação ao obsolescimento e ao estado de conservação - Foc

$$Foc = R + K \times (1 - R)$$

R = coeficiente residual correspondente ao padrão = 0,20

K = coeficiente de Ross/Heidecke (regular - item c) e idade aparente de **20 anos** -
Vida referencial - I_r = 70 anos - Idade em % da vida referencial = 20/70 = 29% - K
(0,8001 + 0,7847) / 2 = 0,7922

$$Foc = 0,20 + 0,7922 \times (1 - 0,20)$$

$$Foc = 0,8338$$

Substituindo teremos:

$$V_{DESPEJO} = 23,70 \text{ m}^2 \times R\$ 1.255,30/\text{m}^2 \times 0,8338$$

V_{DESPEJO} = R\$ 24.806,06
(VÁLIDO PARA AGOSTO DE 2018).

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ANTONIO CARLOS CERQUERA DE CAMARGO JUNIOR e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 25/09/2018 às 16:39, sob o número WWIN18700213110. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1000396-93.2018.8.26.0659 e código 321219C.

7.3- Edificação – Alpendre

A edificação pode ser enquadrada como Cobertura – Padrão Simples – item 3.1.1, no seu limite médio, no estudo – Valores de Edificações de Imóveis Urbanos – 2.017, onde o valor unitário é calculado de 0,142 de R\$N. O Custo Unitário Básico de Edificações, para unidade autônoma, com 02 quartos, padrão normal, válido para Agosto de 2018, é igual a R\$ 1.365,94/m² (R\$N).

Custo Unitário Básico Da Construção Civil (CUB)	
SEM DESONERAÇÃO R\$N	COM DESONERAÇÃO R\$N
1.365,94 (0,32%)	1.266,50 (0,35%)

Área construída = 78,60 m²

Preço = 0,142 x R\$ 1.365,94/m² = R\$ 193,96/m²

Fator de adequação ao obsolescimento e ao estado de conservação – Foc

$$Foc = R + K \times (1 - R)$$

R = coeficiente residual correspondente ao padrão = 0,20

K = coeficiente de Ross/Heidecke (regular – item c) e idade aparente de 15 anos) –
Vida referencial – I_r = 20 anos – Idade em % da vida referencial = 15/20 = 75% – K
(0,3472 + 0,3229) / 2 = 0,3351

$$Foc = 0,10 + 0,3351 \times (1 - 0,10)$$

$$Foc = 0,4016$$

Substituindo teremos:

$$V_{ALPENDRE} = 78,60 \text{ m}^2 \times R\$ 193,96/\text{m}^2 \times 0,4016$$

$$V_{ALPENDRE} = R\$ 6.122,49$$

(VÁLIDO PARA AGOSTO DE 2018).

ANTONIO CARLOS CERQUERA DE CAMARGO JUNIOR
Eng.º Civil/Sanitarista e de Segurança do Trabalho – CREA/SP n.º 060.120.786-9/D

4969
fls. 101

7.4- Edificação - Edícula

A edificação pode ser enquadrada como Casa – Padrão Simples – item 1.2.4, no seu limite mínimo, no estudo – Valores de Edificações de Imóveis Urbanos – 2.017, onde o valor unitário é calculado de **1,251** de R₈N. O Custo Unitário Básico de Edificações, para unidade autônoma, com **02** quartos, padrão normal, válido para Agosto de 2018, é igual a **R\$ 1.365,94/m²** (R₈N).

Custo Unitário Básico Da Construção Civil (CUB)	
Valor de referência	com desobsolescência
1.365,94 (0,32%)	1.266,50 (0,35%)

Área construída = 90,16 m²

Preço = 1,251 x R\$ 1.365,94/m² = R\$ 1.708,79/m²

Fator de adequação ao obsolescência e ao estado de conservação – Foc

$$Foc = R + K \times (1 - R)$$

R = coeficiente residual correspondente ao padrão = 0,20

K = coeficiente de Ross/Heidecke (regular – item **c**) e idade aparente de **20 anos** – Vida referencial – I_r = 70 anos – Idade em % da vida referencial = 20/70 = 29% – K (0,8001 + 0,7847) / 2 = 0,7922

$$Foc = 0,20 + 0,7922 \times (1 - 0,20)$$

$$Foc = 0,8338$$

Substituindo teremos:

$$VEDIFICAÇÃO PRINCIPAL = 90,16 \text{ m}^2 \times R\$ 1.708,79/\text{m}^2 \times 0,8338$$

VEDIFICAÇÃO PRINCIPAL = R\$ 128.458,89
(VÁLIDO PARA AGOSTO DE 2018).

7.5 - Resumo das edificações

a) Edificação Principal	R\$ 281.757,20
b) Edificação – Despejo	R\$ 24.806,06
c) Edificação – Alpendre	R\$ 6.122,49
d) Edificação – Edícula	R\$ 128.458,99
e) VALOR TOTAL DAS EDIFICAÇÕES	R\$ 441.144,74

... sob o número WWIN18700213110
... em 25/09/2018 às 16:39, sob o número WWIN18700213110
... Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 25/09/2018 às 16:39, sob o número WWIN18700213110
... informe o processo 1000396-93.2018.8.26.0659 e código 321219C.
Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ANTONIO CARLOS CERQUERA DE CAMARGO JUNIOR e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 25/09/2018 às 16:39, sob o número WWIN18700213110
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000396-93.2018.8.26.0659 e código 321219C.

8.0- VALOR TOTAL DO IMÓVEL

8.1- Valor do terreno	
8.2- Valor da edificação	R\$ 441.144,74
8.3- VALOR TOTAL DO IMÓVEL	R\$ 575.018,74
	R\$ 1.016.163,48

(VÁLIDO PARA AGOSTO DE 2018).

9.0- RESPOSTAS AOS QUESITOS

9.1- RESPOSTA AOS QUESITOS DA REQUERENTE DE FLS. 57 DOS AUTOS.

“1. Queira o Sr. Perito informar a(s) metodologia(s) empregada(s) na elaboração do laudo, justificando a sua utilização.”

RESPOSTA:

Favor reportar-se ao Capítulo 5.0 retro.

“2. Queira o Sr. Perito Judicial descrever o imóvel avaliado.”

RESPOSTA:

Favor reportar-se aos Capítulos 3.0 e 4.0 retro.

“3. O imóvel periciado hoje se encontra em nome dos Réus? Existe algum ônus incidente sobre o imóvel avaliado? Caso positivo, favor indicá-lo(s).”

RESPOSTA:

Favor reportar-se ao Capítulo 3.0 retro.

“4. Queira o Sr. Perito classificar o imóvel quanto à liquidez (baixa, normal, alta), desempenho de mercado (recessivo, normal, aquecido), número de ofertas (baixa, média, alta) e absorção pelo mercado (sem perspectiva, difícil, demorada e rápida).”

RESPOSTA:

Favor reportar-se a pesquisa de terrenos constante do Anexo 01.

“5. Onde se encontra o imóvel periciado em relação ao centro comercial da cidade? Citar distâncias e posicionamento.”

RESPOSTA:

Favor reportar-se ao Capítulo 3.0 retro.

sub o número WWIN18700213110
protocolado em 25/09/2018 às 16:39
sob o número WWIN18700213110
ANTONIO CARLOS CERQUERA DE CAMARGO JUNIOR e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 25/09/2018 às 16:39
1000396-93.2018.8.26.0659 e código 321219C.
Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ANTONIO CARLOS CERQUERA DE CAMARGO JUNIOR e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 25/09/2018 às 16:39
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000396-93.2018.8.26.0659 e código 321219C.

Responsável pelo setor: Silvana Bocaletto Giaretta
Número de funcionário: 14
Número de estagiário: 6
Horário:

450 g
fis. 103

ANTONIO CARLOS CERQUERA DE CAMARGO JUNIOR
Eng.º Civil/Sanitarista e de Segurança do Trabalho – CREA/SP n.º 060.120.786-9/D

“6. Queira o Sr. Perito informar o grau de fundamentação e a precisão do método adotado para determinação do valor do imóvel.”

RESPOSTA:

Favor reportar-se ao Capítulo 5.0 retro.

“7. Queira o Sr. Perito Judicial anexar fotos do imóvel avaliado e dos elementos comparativos.”

RESPOSTA:

Favor reportar-se a pesquisa de terrenos constante do **Anexo 01**.

“8. Quais as características da região em torno do imóvel avaliado?”

RESPOSTA:

Favor reportar-se ao Capítulo 3.0 retro.

“9. Quais as características dos acessos ao imóvel avaliado?”

RESPOSTA:

Favor reportar-se aos Capítulos 3.0 e 4.0 retro.

“10. Existem benfeitorias construídas no imóvel avaliado? Todas as benfeitorias existentes estão averbadas na(s) matrícula(s) do imóvel? Existe projeto legal aprovada pela prefeitura municipal para todas as benfeitorias construídas no imóvel?”

RESPOSTA:

Favor reportar-se aos Capítulos 3.0 e 4.0 retro.

“11. Qual o valor de mercado do imóvel objeto da ação?”

RESPOSTA:

Favor reportar-se ao Capítulos 8.0 retro.

“12. Queira o Sr. Perito indicar o valor de venda forçada do imóvel utilizando o método comparativo direto conforme preconizado na Norma 14.653 da ABNT.”

RESPOSTA:

Favor reportar-se ao Capítulos 8.0 retro.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ANTONIO CARLOS CERQUERA DE CAMARGO JUNIOR e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 25/09/2018 às 16:39, sob o número WWIN18700213110. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1000396-93/2018.8.26.0659 e código 321219C.

Número de estagiário: 6
Horário de atendimento: 14

4328
fis. 104

ANTONIO CARLOS CERQUERA DE CAMARGO JUNIOR
Eng.º Civil/Sanitarista e de Segurança do Trabalho – CREA/SP n.º 060.120.786-9/D

“13. O imóvel objeto da perícia é classificado com que padrão, estado de conservação e idade?”

RESPOSTA:

Favor reportar-se aos Capítulos 3.0 e 4.0 retro.

9.2- RESPOSTA AOS QUESITOS DA REQUERIDO

- Não constam dos autos.

10.0- ENCERRAMENTO

Vai o presente Laudo de Avaliação, digitado em 25 (vinte e cinco) páginas, escritas de um só lado, todas devidamente rubricadas, sendo a última datada e assinada pelo signatário.

Acompanha 1 (um) Anexo.

Campinas, 25 de setembro de 2018.

ANTONIO CARLOS CERQUERA DE CAMARGO JUNIOR
- Membro Titular do IBAPE/SP n.º 331 -

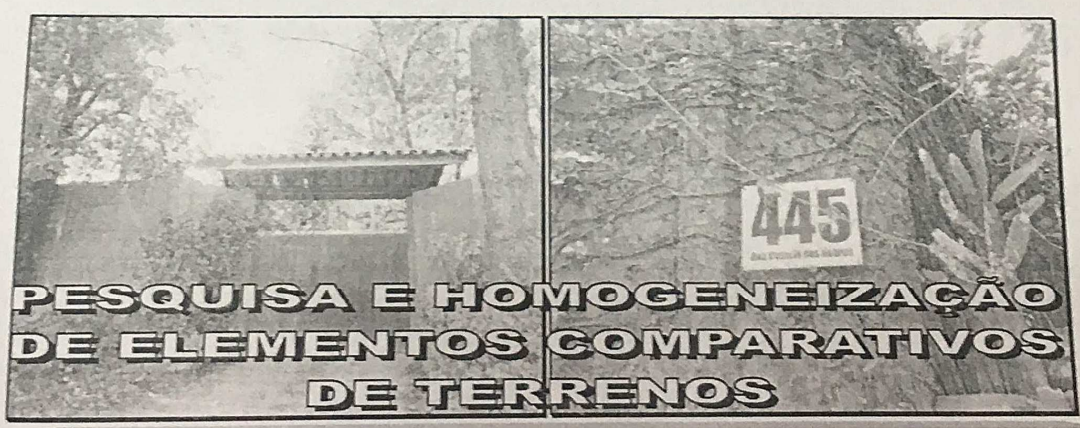
Responsável pelo setor: Silvana Bocaletto Giaretta
Número de funcionário: 14
Número de estagiário: 6
Horário:

452g

ANTONIO CARLOS CERQUERA DE CAMARGO JUNIOR
Eng.º Civil/Sanitarista e de Segurança do Trabalho - CREA/SP-n.º 060.120.786-9/D-
fls. 105

ANEXO 01

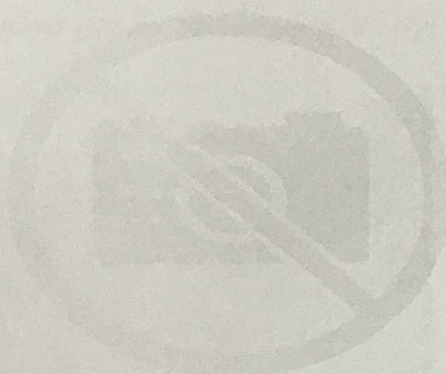
... sob o número WIN18700213110, protocolado em 25/09/2018 às 16:39, sob o número 1000396-93.2018.8.26.0659 e código 321219C.
Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ANTONIO CARLOS CERQUERA DE CAMARGO JUNIOR e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 25/09/2018 às 16:39, sob o número WIN18700213110, código 321219C.



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ANTONIO CARLOS CERQUERA DE CAMARGO JUNIOR e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 25/09/2018 às 16:39, sob o número 1000396-93.2018.8.26.0659 e código 321219C.
Para conferir o original,

ANTONIO CARLOS CERQUERA DE CAMARGO JUNIOR
Eng.º Civil/Sanitarista e de Segurança do Trabalho – CREA/SP n.º 060.120.786-9/D

ELEMENTO COMPARATIVO N.º 01



Sem Imagem

LOCAL: Avenida Arquiteto Clayton Alves Correa – **BAIRRO:** Vale Verde – **CIDADE:** Vinhedo – **ESTADO:** São Paulo.

FONTE: placa no local

OFERTANTE: Proprietário – Sr. Mateus – Fone: (19) 99685.3361

DATA: 08/2018

ÁREA DO TERRENO: 2.000,00 m²

PREÇO: R\$ 380.000,00 à vista

HOMOGENEIZAÇÃO

$$q_1 = \frac{R\$ 380.000,00}{2.000,00 \text{ m}^2} \times 0,90$$

$$q_1 = R\$ 171,00/\text{m}^2$$

ELEMENTO COMPARATIVO N.º 02

Lote/Terreno à Venda, 2000 m² por R\$ 371.000



File agora com o anunciante

Miranda Corretora de Imóveis - CREA/SP n.º 060.120.786-9/D

(019) 3238-6585

(019) 99198-1326

RS 371.000

Lote/Terreno

2000 m² (aprox.)

Receber contato por Telefone ou WhatsApp

BAIRRO: Vale Verde – **CIDADE:** Valinhos – **ESTADO:** São Paulo.

FONTE: Site da Imobiliária **REFERÊNCIA:** TE0103

OFERTANTE: Gebara Miranda Imóveis – Fone: (19) 3238.6585

DATA: 08/2018

ÁREA DO TERRENO: 2.000,00 m²

PREÇO: R\$ 371.000,00 à vista

HOMOGENEIZAÇÃO

$$q_2 = \frac{\text{R\$ } 371.000,00}{2.000,00 \text{ m}^2} \times 0,90$$

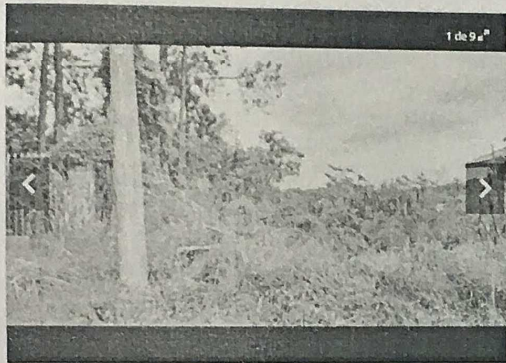
$$q_2 = \text{R\$ } 166,95/\text{m}^2$$

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ANTONIO CARLOS CERQUEIRA DE CAMARGO JUNIOR e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 25/09/2018 às 16:39, sob o número WMIN18700213110. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1000396-93.2018.8.26.0659 e código 321219C.

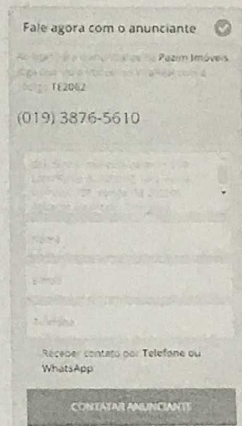
ANTONIO CARLOS CERQUERA DE CAMARGO JUNIOR
Eng.º Civil/Sanitarista e de Segurança do Trabalho - CREA/SP n.º 060.120.786-9/D
fis. 108

ELEMENTO COMPARATIVO N.º 03

Lote/Terreno à Venda, 1400 m² por R\$ 260.000



RS 260.000
Lote/Terreno
1400m² (33 185m²)



BAIRRO: Vale Verde – **CIDADE:** Valinhos – **ESTADO:** São Paulo.

FONTE: Site da Imobiliária

REFERÊNCIA: TE2062

OFERTANTE: Pazim Imóveis – Fone: (19) 3876.5610

DATA: 08/2018

ÁREA DO TERRENO: 1.400,00 m²

PREÇO: R\$ 260.000,00 à vista

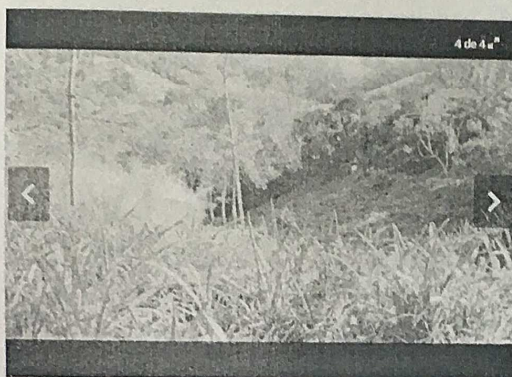
HOMOGENEIZAÇÃO

$$q_3 = \frac{\text{R\$ } 260.000,00}{1.400,00 \text{ m}^2} \times 0,90$$

$$q_3 = \text{R\$ } 167,14/\text{m}^2$$

ELEMENTO COMPARATIVO N.º 04

Lote/Terreno à Venda, 2080 m² por R\$ 300.000



R\$ 300.000

Lote/Terreno

2080m² (144x144m)

Fale agora com o anunciante

Imóveis Terra Nossa
Imóveis - Site da Imobiliária Terra Nossa
Imóveis - Site da Imobiliária Terra Nossa

(019) 3876-2755

(019) 99660-2755

Receba contato por Telefone ou
WhatsApp

CONTATAR ANUNCIANTE

BAIRRO: Vale Verde – **CIDADE:** Valinhos – **ESTADO:** São Paulo.

FONTE: Site da Imobiliária

REFERÊNCIA: TE0594

OFERTANTE: Terra Nossa Imóveis – Fone: (19) 3876.2755

DATA: 08/2018

ÁREA DO TERRENO: 2.080,00 m²

PREÇO: R\$ 300.000,00 à vista

HOMOGENEIZAÇÃO

$$q_4 = \frac{R\$ 300.000,00}{2.080,00 \text{ m}^2} \times 0,90$$

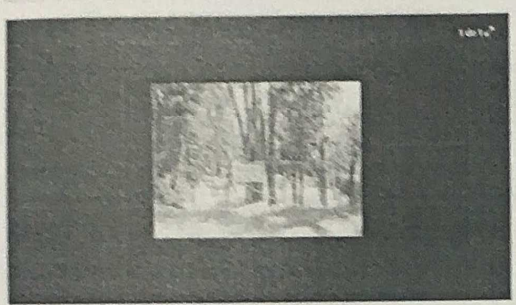
$$q_4 = R\$ 129,80/\text{m}^2$$

457d
fls. 110

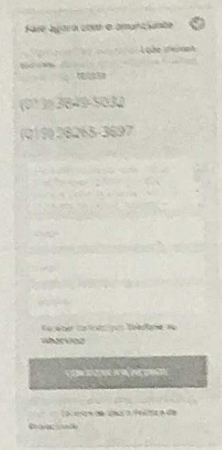
ANTONIO CARLOS CERQUERA DE CAMARGO JUNIOR
Eng.º Civil/Sanitarista e de Segurança do Trabalho – CREA/SP n.º 060.120.786-9/D

ELEMENTO COMPARATIVO N.º 05

Lote/Terreno à Venda, 1200 m² por R\$ 280.000



RS 280.000
Lote/Terreno
1.200 m² (ou 200 m)



LOCAL: Rua José Moreira Lima – **BAIRRO:** Vale Verde – **CIDADE:** Valinhos – **ESTADO:** São Paulo.

FONTE: Site da Imobiliária **REFERÊNCIA:** TE0359

OFERTANTE: Leão Imóveis – Fone: (19) 3849.5032

DATA: 08/2018

ÁREA DO TERRENO: 1.200,00 m²

PREÇO: R\$ 280.000,00 à vista

HOMOGENEIZAÇÃO

$$q_5 = \frac{R\$ 280.000,00}{1.200,00 \text{ m}^2} \times 0,90$$

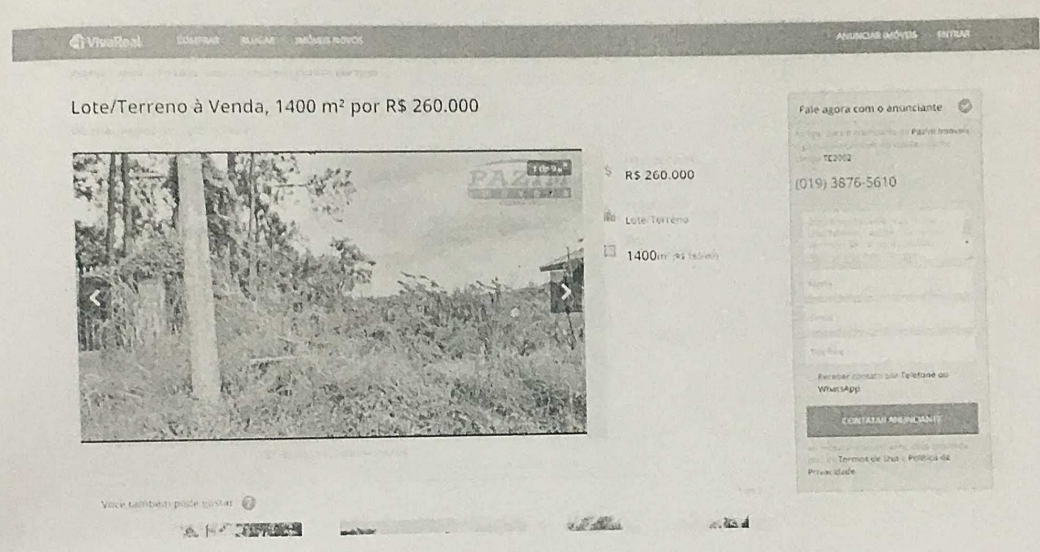
$$q_5 = R\$ 210,00/\text{m}^2$$

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ANTONIO CARLOS CERQUERA DE CAMARGO JUNIOR e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 25/09/2018 às 16:39, sob o número WWIN18700213110. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000396-93.2018.8.26.0659 e código 321219C.

458g
fis. 111

ANTONIO CARLOS CERQUERA DE CAMARGO JUNIOR
Eng.º Civil/Sanitarista e de Segurança do Trabalho – CREA/SP-n.º 060.120.786-9/D

ELEMENTO COMPARATIVO N.º 06



BAIRRO: Vale Verde – **CIDADE:** Valinhos – **ESTADO:** São Paulo.

FONTE: Site da Imobiliária **REFERÊNCIA:** TE2062

OFERTANTE: Pazim Imóveis – Fone: (19) 3876.5610

DATA: 08/2018

ÁREA DO TERRENO: 1.400,00 m²

PREÇO: R\$ 260.000,00 à vista

HOMOGENEIZAÇÃO

$$q_6 = \frac{\text{R\$ 260.000,00}}{1.400,00 \text{ m}^2} \times 0,90$$

$$q_6 = \text{R\$ 167,14/m}^2$$

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ANTONIO CARLOS CERQUERA DE CAMARGO JUNIOR e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 25/09/2018 às 16:39, sob o número WVIN18700213110. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1000396-93.2018.8.26.0659 e código 321219C.

4598

ANTONIO CARLOS CERQUERA DE CAMARGO JUNIOR
Eng.º Civil/Sanitarista e de Segurança do Trabalho – CREA/SP n.º 060.120.786-9/D

fls. 112

sob o número WWIN/18700213110, sob o processo 1000396-93.2018.8.26.0659 e código 321219C.

ELEMENTO COMPARATIVO N.º 07

Lote/Terreno à Venda, 1040 m² por R\$ 230.000

R\$ 230.000

R\$ 230.000

R\$ 65

Lote/Terreno

1040m² (10,12 ha)

TE0389

(019) 3849-5005

(019) 99339-1897

BAIRRO: Vale Verde – **CIDADE:** Valinhos – **ESTADO:** São Paulo.

FONTE: Site da Imobiliária **REFERÊNCIA:** TE0389

OFERTANTE: Impar Imóveis – Fone: (19) 3849.5005

DATA: 08/2018

ÁREA DO TERRENO: 1.040,00 m²

PREÇO: R\$ 230.000,00 à vista

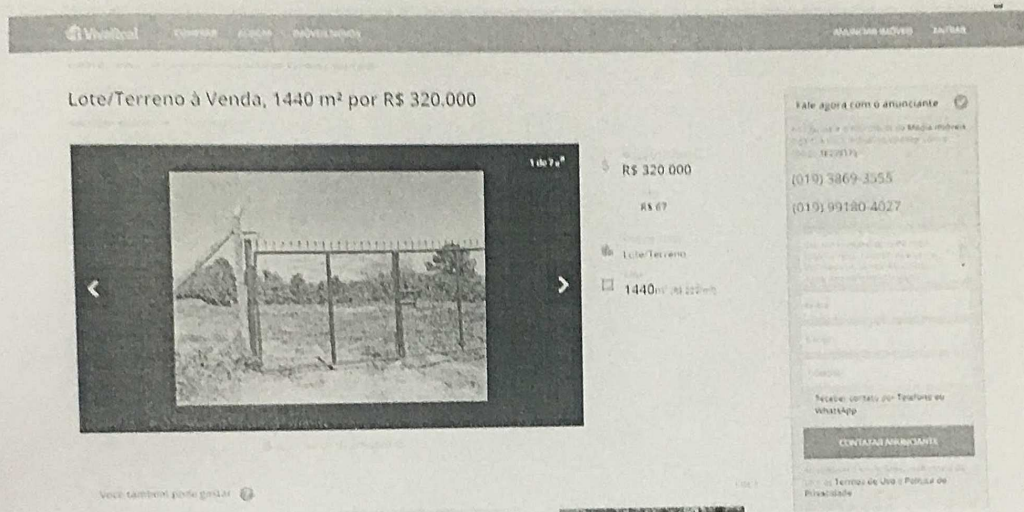
HOMOGENEIZAÇÃO

$$q_7 = \frac{R\$ 230.000,00}{1.040,00 m^2} \times 0,90$$

$$q_7 = R\$ 199,04/m^2$$

460

ELEMENTO COMPARATIVO N.º 08



BAIRRO: Vale Verde – **CIDADE:** Valinhos – **ESTADO:** São Paulo.

FONTE: Site da Imobiliária **REFERÊNCIA:** TE229175

OFERTANTE: Madia Imóveis – Fone: (19) 3869.3555

DATA: 08/2018

ÁREA DO TERRENO: 1.440,00 m²

PREÇO: R\$ 320.000,00 à vista

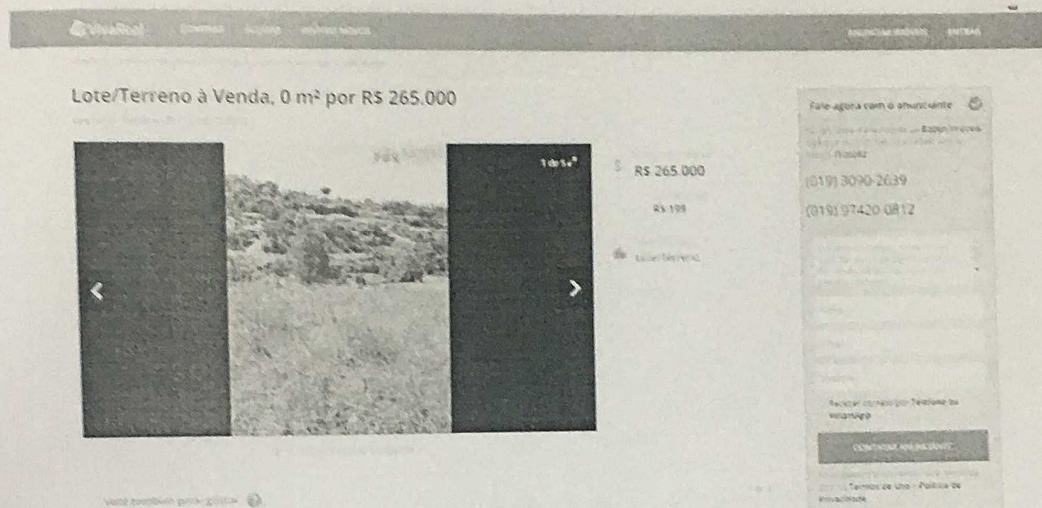
HOMOGENEIZAÇÃO

$$q_s = \frac{R\$ 320.000,00}{1.440,00 \text{ m}^2} \times 0,90$$

$$q_s = R\$ 200,00/\text{m}^2$$

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ANTONIO CARLOS CERQUERA DE CAMARGO JUNIOR e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 25/09/2018 às 16:39, sob o número WWIN187000213110. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1000396-93.2018.8.26.0659 e código 321219C.

ELEMENTO COMPARATIVO N.º 09



BAIRRO: Vale Verde – **CIDADE:** Valinhos – **ESTADO:** São Paulo.

FONTE: Site da Imobiliária

REFERÊNCIA: TE00282

OFERTANTE: Baden Imóveis – Fone: (19) 3090.2639

DATA: 08/2018

ÁREA DO TERRENO: 1.500,00 m²

PREÇO: R\$ 265.000,00 à vista

HOMOGENEIZAÇÃO

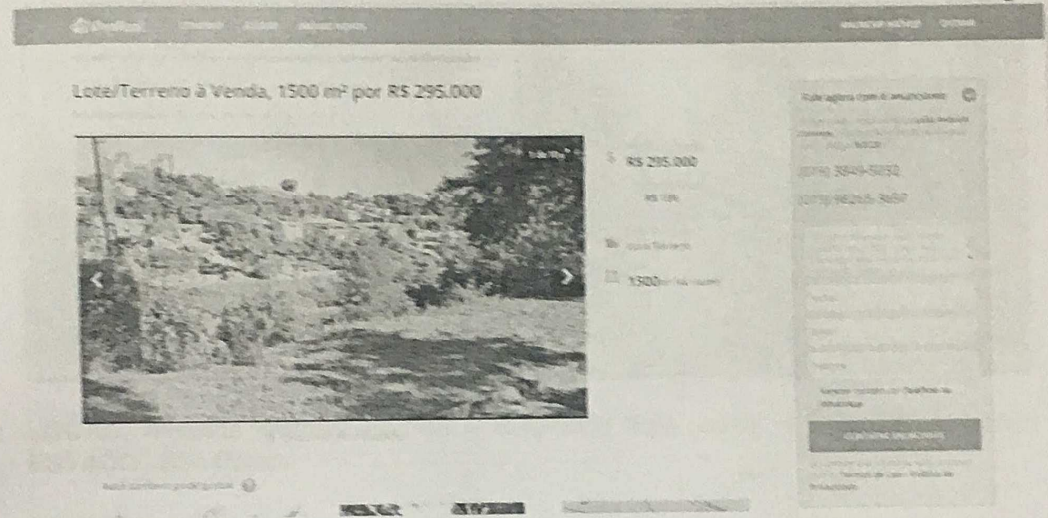
$$q_9 = \frac{R\$ 265.000,00}{1.500,00 \text{ m}^2} \times 0,90$$

$$q_9 = R\$ 159,00/\text{m}^2$$

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ANTONIO CARLOS CERQUERA DE CAMARGO JUNIOR e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 25/09/2018 às 16:39, sob o número WWIN18700213110. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000396-93.2018.8.26.0659 e código 321219C.

sob o número VVIN18700213110, sob o número 75/09/2018 às 16:39, sob o número VVIN18700213110, sob o número 1000296-93, 2018, 8, 28, 0859 e código 321219C.

ELEMENTO COMPARATIVO N.º 10



LOCAL: Rua Nelson Cremasco – **BAIRRO:** Vale Verde – **CIDADE:** Valinhos – **ESTADO:** São Paulo.

FONTE: Site da Imobiliária **REFERÊNCIA:** TE0720

OFERTANTE: Leão Imóveis – Fone: (19) 3849.5032

DATA: 08/2018

ÁREA DO TERRENO: 1.500,00 m²

PREÇO: R\$ 295.000,00 à vista

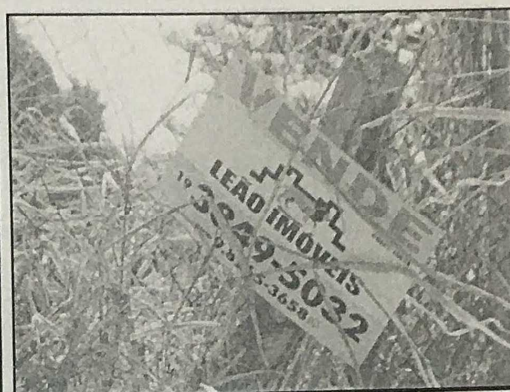
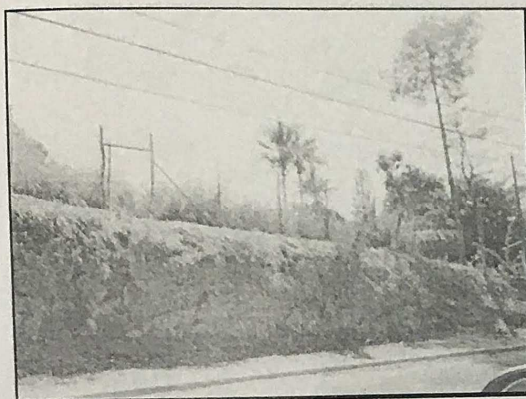
HOMOGENEIZAÇÃO

$$q_{10} = \frac{R\$ 295.000,00}{1.500,00 \text{ m}^2} \times 0,90$$

$$q_{10} = R\$ 177,00/\text{m}^2$$

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ANTONIO CARLOS CERQUERA DE CAMARGO JUNIOR e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 25/09/2018 às 16:39, sob o número VVIN18700213110, sob o número 1000296-93, 2018, 8, 28, 0859 e código 321219C. Para conferir o original,

ELEMENTO COMPARATIVO N.º 11



LOCAL: Avenida Alcindo Marcon – **BAIRRO:** Vale Verde – **CIDADE:** Valinhos – **ESTADO:** São Paulo.

FONTE: Placa no local

OFERTANTE: Leão Imóveis – Sra. Zoraide – Fone: (19) 3849.5032

DATA: 08/2018

ÁREA DO TERRENO: 1.890,00 m²

PREÇO: R\$ 394.000,00 à vista

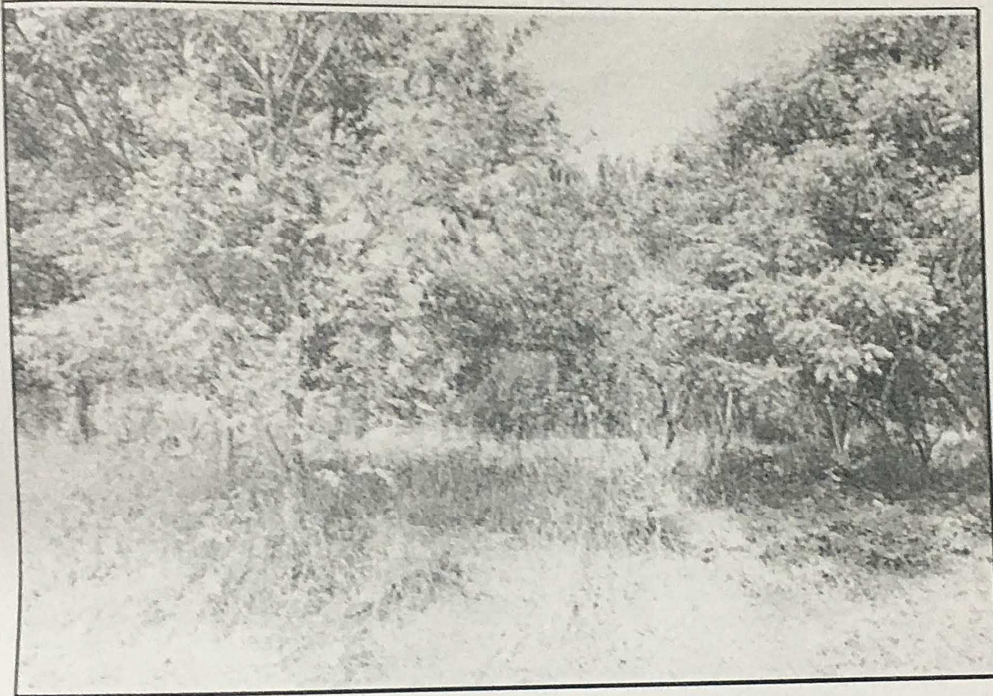
HOMOGENEIZAÇÃO

$$q_{11} = \frac{R\$ 394.000,00}{1.890,00 \text{ m}^2} \times 0,90$$

$$q_{11} = R\$ 187,62/\text{m}^2$$

documento é cópia do original, assinado digitalmente por ANTONIO CARLOS CERQUERA DE CAMARGO JUNIOR e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 25/09/2018 às 16:39, sob o número WWIN18700213110
Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1000396-93.2018.8.26.0659 e código 321219C.
Data: 08/08/2018 14:55:36

ELEMENTO COMPARATIVO N.º 12



LOCAL: Avenida Alcindo Marcon – **BAIRRO:** Vale Verde – **CIDADE:** Valinhos –
ESTADO: São Paulo.

FONTE: Site da imobiliária

OFERTANTE: Leão Imóveis – Sra. Zoraide – Fone: (19) 3849.5032

DATA: 08/2018

ÁREA DO TERRENO: 1.819,00 m²

PREÇO: R\$ 350.000,00 à vista

HOMOGENEIZAÇÃO

$$Q_{13} = \frac{\text{R\$ } 350.000,00}{0,90}$$

ANTONIO CARLOS CERQUERA DE CAMARGO JUNIOR
Eng.º Civil/Sanitarista e de Segurança do Trabalho – CREA/SP n.º 060.120.786-9/D

1.819,00 m²

q₁₃ = R\$ 173,17/m²

II- ANÁLISE E RESUMO

ELEMENTO COMPARATIVO N.º	R\$/m²
01	R\$ 171,00
02	R\$ 166,95
03	R\$ 167,14
04	R\$ 129,80
05	R\$ 210,00
06	R\$ 167,14
07	R\$ 199,04
08	R\$ 200,00
09	R\$ 159,00
10	R\$ 177,00
11	R\$ 187,62
12	R\$ 173,17
SOMA	R\$ 2.107,86

II.1- MÉDIA ARITMÉTICA SIMPLES (M)

$M = \frac{R\$ 2.107,86}{12} = R\$ 175,66/m^2$

II.2- MÉDIA ARITMÉTICA SANEADA (M_s)

Limite superior (+ 30%)	R\$ 228,35/m²
Limite inferior (- 30%)	R\$ 122,96/m²

Todos os Elementos Comparativos se encontram-se dentro dos limites supra, conclui-se a média aritmética simples e a média saneada são coincidentes.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ANTONIO CARLOS CERQUERA DE CAMARGO JUNIOR e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 25/09/2018 às 16:39, sob o número WWIN18700213110. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1000396-93.2018.8.26.0659 e código 321219C.

4660

fls. 119

ANTONIO CARLOS CERQUERA DE CAMARGO JUNIOR
Eng.º Civil/Sanitarista e de Segurança do Trabalho – CREA/SP n.º 060.120.786-9/D

M_s = R\$ 175,66/m²

(VÁLIDO PARA AGOSTO DE 2018)

sob o número WVIN18700213110
protocolado em 25/09/2018 às 16:39
Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 25/09/2018 às 16:39
ANTONIO CARLOS CERQUERA DE CAMARGO JUNIOR e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolo em 25/09/2018 às 16:39
informe o processo 1000396-93.2018.8.26.0659 e código 321219C.
Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ANTONIO CARLOS CERQUERA DE CAMARGO JUNIOR e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolo em 25/09/2018 às 16:39
para fazer o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>.