LAUDO PERICIAL DE AVALIAÇÃO

RUA ARMANDO DE OLIVEIRA COBRA, 50, S.1618 – EDIFÍCIO NWT JARDIM AQUARIUS - 12246-002 – SÃO JOSÉ DOS CAMPOS – SP
TEL. (12) 99627-6651 – E-MAIL JL@RIVITTI.ENG.BR

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JOSE LUIS DA MATTA RIVITTI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 01/12/2019 às 19:50 , sob o número WJAI19702573335
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1007752-64.2014.8.26.0309 e código 57F2DFA.

1- INTRODUÇÃO

1.1- Solicitante e finalidade

Este signatário foi nomeado para realização de avaliação judicial no processo:
PROCESSO nº 1007752-64.2014.8.26.0309/01
Cumprimento de Sentença - Cobrança de Aluguéis - Sem despejo
REQUERENTE: ATHENAS AGROPECUÁRIA E ADMINISTRAÇÃO DE BENS LTDA.
REQUERIDA: PRANDINI DISTRIBUIDORA DE AUTO PEÇAS LTDA.

1.2- Objetivo da avaliação

A avaliação tem por objetivo determinar o valor de mercado do imóvel abaixo elencado, o qual é entendido como a quantia mais provável pelo qual se negociaria voluntariamente e conscientemente o bem, numa data de referência, dentro das condições de mercado vigente.

Galpão sob no. 2670 da Avenida Fernão Dias Paes Leme, com respectivo terreno constituído do lote 01 da quadra 01 do loteamento Vila Santa Terezinha, em Várzea Paulista/SP, matrícula 5.023 do 2º RI de Jundiaí.

No processo foi penhorada a proporção correspondente a 20% do imóvel.

1.3- Pressupostos, ressalvas e fatores limitantes

A avaliação foi executada em consonância ao disposto nas normas Associação Brasileira de Normas Técnicas - ABNT, em especial à NBR 14653-1:2001 – Avaliação de bens – Parte 1: Procedimentos gerais, e à NBR 14653-2:2011 – Avaliação de bens – Parte 2: Imóveis urbanos, que diz respeito à avaliação de imóveis urbanos, inclusive glebas urbanizáveis, unidades padronizadas e servidões urbanas. Atende também à Norma Para Avaliação de Imóveis Urbanos 2011 – IBAPE/SP, elaborada para atender às características e peculiaridades predominantes encontradas em cidades do Estado de São Paulo, bem como demais normas complementares editadas pelo Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia de São Paulo – IBAPE/SP.

Considera-se que a documentação oferecida ou obtida esteja correta e que todas as informações fornecidas o foram de boa fé e são confiáveis. Não foram efetuadas investigações específicas no que concerne a defeitos em documentações obtidas ou fornecidas a este profissional, por não integrarem o escopo deste trabalho.

Não foram levantados ou considerados qualquer tipo de restrição ou passivo ambientais em nenhum dos imóveis, seja o avaliando ou os elementos comparativos.

Os dados obtidos no mercado imobiliário local foram fornecidos por proprietários de imóveis, corretores, imobiliárias e profissionais habilitados, portanto, são premissas aceitas como válidas corretas e fornecidas de “boa fé”.

Todos os imóveis, avaliando e elementos comparativos, foram considerados livres de débitos de IPTU ou de quaisquer outros, a menos de situação especificamente apontada.

A menos de apontamento específico, as medidas de terreno e de construção, informadas ou obtidas em documentação, tanto do avaliando, como dos elementos comparativos, foram consideradas como confiáveis, bem como seus respectivos títulos estejam corretos e registrados em cartório.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JOSE LUIS DA MATTA RIVITTI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 01/12/2019 às 19:50 , sob o número WJAI19702573335
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1007752-64.2014.8.26.0309 e código 57F2DFA.

O signatário não assume responsabilidade sobre matéria legal ou de engenharia, excluídas as implícitas no exercício da função a que foi designado, e que estejam estabelecidas em leis, códigos e/ou regulamentos próprios.

O signatário declara que realizou suas atividades com absoluta liberdade e isenção.

2- AVALIAÇÃO DOS IMÓVEL

2.1- Dados cadastrais

Cartório de Registro de Imóveis
- Matrícula 5.023 – 2º Oficial de RI de Jundiaí

Cadastro junto ao Município
- No. 20.041.021 / Cód.reduzido 3582

Descrição no registro
- Av. 08: Lote 01 da Quadra 01 do loteamento denominado Vila Santa Terezinha, inicia-se na divisa do lote 02 no alinhamento da Avenida Fernão Dias Paes Leme lada par a 32,12 metros da Rua Valentina de Castro, segue confrontando com a Avenida Fernão Dias Paes Leme, o qual faz frente com distância de 11,00 metros, rumo de 65o16’45” NW, ângulo interno de 65o16’45”, deflete a direita com distância de 51,00 metros, rumo de 02o15’23” NE, ângulo interno de 112o27’52”, confrontante com os lotes 08, lote 02P e lote 01P indo encontrar a divisa do lote 10P; deflete à direita e segue confrontante com o mesmo lote, com distância de 8,00 metros, rumo de 85o59’22” SE, ângulo interno de 88o14’24”; indo encontrar a divisa do lote 08, deflete a direita e segue confrontando com o lote 08 e lote 02, com distância de 55,00 metros, rumo de 94o00’38” SW e ângulo interno de 94o01’00”, indo encontrar o alinhamento da Avenida Fernão Dias Paes Leme, onde teve início a presente descrição que encerra a área de 508,75 m2.

2.2- Documentação disponível

a) Dos autos
- Matrícula

b) Obtida e anexa
- Certidão de Valor Venal
- Extrato de IPTU - 2019

2.3- Situação fiscal

Não foi possível se obter a informação sobre débitos de IPTU. Segundo o Extrato de 2019, há 3 parcelas vencidas não pagas relativas a 2019, totalizando R$ 1.505,09.

2.4- Débitos condominiais ou associativos

Não cabível.

2.5- Restrições legais e mercadológicas

Não identificadas.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JOSE LUIS DA MATTA RIVITTI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 01/12/2019 às 19:50 , sob o número WJAI19702573335
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1007752-64.2014.8.26.0309 e código 57F2DFA.

2.6- Localização

Avenida Fernão Dias Paes Leme, 2670, Vila Santa Terezinha, em Várzea Paulista/SP.

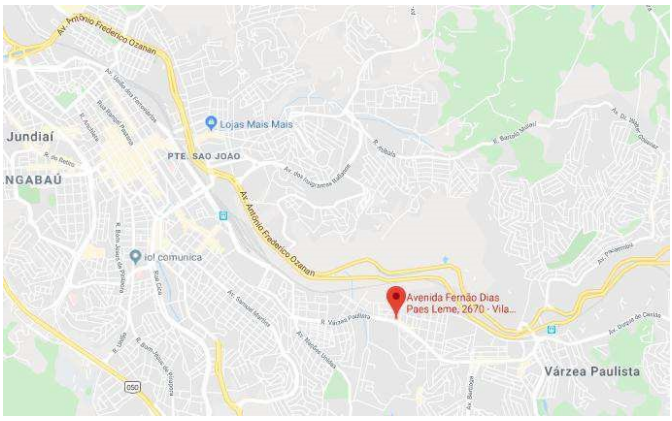


Figura 1 - Mapa de localização e imagem de satélite de identificação do imóvel.

2.7- Vistoria

A vistoria foi realizada com a finalidade de caracterização do imóvel e da região.

Figura 2 - Vista frontal do imóvel

Data 12/09/2019

Na data agendada nos autos para a vistoria, não houve atendimento e o imóvel encontrava-se fechado.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JOSE LUIS DA MATTA RIVITTI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 01/12/2019 às 19:50 , sob o número WJAI19702573335
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1007752-64.2014.8.26.0309 e código 57F2DFA.

Foram feitos diversos contatos telefônicos com o Sr. Carlos Prandini para que fosse possibilitada a vistoria interna, mas foi repetidamente alegado que as chaves do imóvel encontram-se com familiares.

Data 28/11/2019

Após algumas posteriores diligências ao local, na data de 28/11/2019 o imóvel encontrava-se aberto, tendo sido possível a vistoria interna do imóvel.

Presentes:

- Sr. Rafael, sobrinho do Sr. Carlos.

2.8- Região

a) Aspectos gerais

a.1) Município

Várzea Paulista, bairro pertencente a Jundiaí elevado a município em 1965, situa-se a 60 km da capital do estado e possui população de cerca de 121 mil habitantes, em estimativa do IBGE para 2019, com sua área urbana conurbada com Jundiaí.

Registrou PIB de R$ 2,4 bilhões, conforme último levantamento do IBGE em 2016, ocupando a 354ª posição entre os municípios brasileiros, 108ª posição entre os municípios paulistas, com PIB per capita de R$ 20.044,50.

Segundo o Atlas Brasil, produzido pelo Programa das Nações Unidas para o Desenvolvimento – PNUD, pelo de Pesquisa Econômica Aplicada – Ipea e pela Fundação João Pinheiro – FJP, em 2010 o Índice de Desenvolvimento Humano - IDHM de Jundiaí era 0,759, situando esse município na faixa de Desenvolvimento Humano Alto (IDHM entre 0,700 e 0,799). A dimensão que mais contribui para o IDHM do município é Longevidade, com índice de 0,863, seguida de Renda, com índice de 0,720, e de Educação, com índice de 0,705. Ocupava a 383ª posição entre os município brasileiros.

a.2) Entorno do avaliando

O imóvel situa-se dentro do perímetro urbano, no bairro Vila Santa Terezinha de Várzea Paulista, situado na zona noroeste do município e junto à divisa com Jundiaí, a 2,0 km da Prefeitura e da Câmara Municipal.

Trata-se de um bairro misto comercial e residencial, com terrenos de pequenas a médias dimensões, com predominância de edificações assobradadas de padrão simples a médio.

Na região sul do bairro observam-se também alguns imóveis comerciais de industriais de médio a grande porte.

Os estabelecimentos de serviços e de comércio presentes no bairro são de pequeno porte e âmbito local.

b) Aspectos físicos

Região urbana de relevo pouco ondulado, com pequenas a medianas declividades e pouca cobertura de vegetação arbórea.

c) Acessibilidade

O imóvel situa-se na principal importante via arterial do município.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JOSE LUIS DA MATTA RIVITTI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 01/12/2019 às 19:50 , sob o número WJAI19702573335
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1007752-64.2014.8.26.0309 e código 57F2DFA.

d) Uso e ocupação do solo

Trata-se de Zona de Estruturação Urbana.

e) Infraestrutura

O local é servido dos principais melhoramentos urbanos:

Iluminação:	Sim	**Água:**	Sim	**Gás**	Sim
Pavimento:	Sim	**Esgoto:**	Sim	**Coleta lixo:**	Sim
Guias:	Sim	**Energia:**	Sim	**Ônibus:**	Sim
Sarjetas:	Sim	**Telefone:**	Sim	**Trem:**	Não

2.9- Características do imóvel

a) Tipo: Galpão comercial

b) Terreno

- Forma: trapezoidal
- Topografia: plano
- Consistência do solo: seca
- Área: 508,75 m2 segundo a matrícula; no entanto, pelo cálculo com medidas obtidas em diversas imagens de satélite, a área real do terreno do imóvel é de 461,00 m2.

Neste ponto observa-se que não é possível se fechar um polígono que atenda simultaneamente à forma trapezoidal real do imóvel e as medidas das divisas apontadas na matrícula, comprovando-se o erro das medidas na descrição do imóvel.

Divisa	Medida matrícula (m)	Medida real aproximada (m)
Frente	11,00 m	11,00 m
Lateral direita	55,00 m	49,00 m
Fundos	8,00 m	8,00 m
Lateral esquerda	51,00 m	48,50 m

c) Edificações e benfeitorias

O imóvel conta com uma edificação que ocupa quase todo o terreno do imóvel, restando apenas o recuo frontal que conta com cobertura.

A edificação principal é de alvenaria de blocos e estrutura de concreto armado, com cobertura tipo shed, que possibilita iluminação e ventilação do galpão através de sua cobertura, com estrutura de aço e telhas onduladas de fibrocimento. Os sheds possuem estrutura metálica e telhas onduladas translúcidas. O pé direito livre do salão do galpão é de cerca de 6,00 metros.

A planta é com 2 sanitários situados na região frontal, além de 2 sanitários na região de fundos, mais um pequeno mezanino situado na região frontal da edificação.

O galpão possui fachadas revestidas em argamassa de emboço e pintura, com três portas de aço na fachada frontal, mais um portão de pedestres possibilitando o acesso isolado ao mezanino.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JOSE LUIS DA MATTA RIVITTI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 01/12/2019 às 19:50 , sob o número WJAI19702573335
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1007752-64.2014.8.26.0309 e código 57F2DFA.

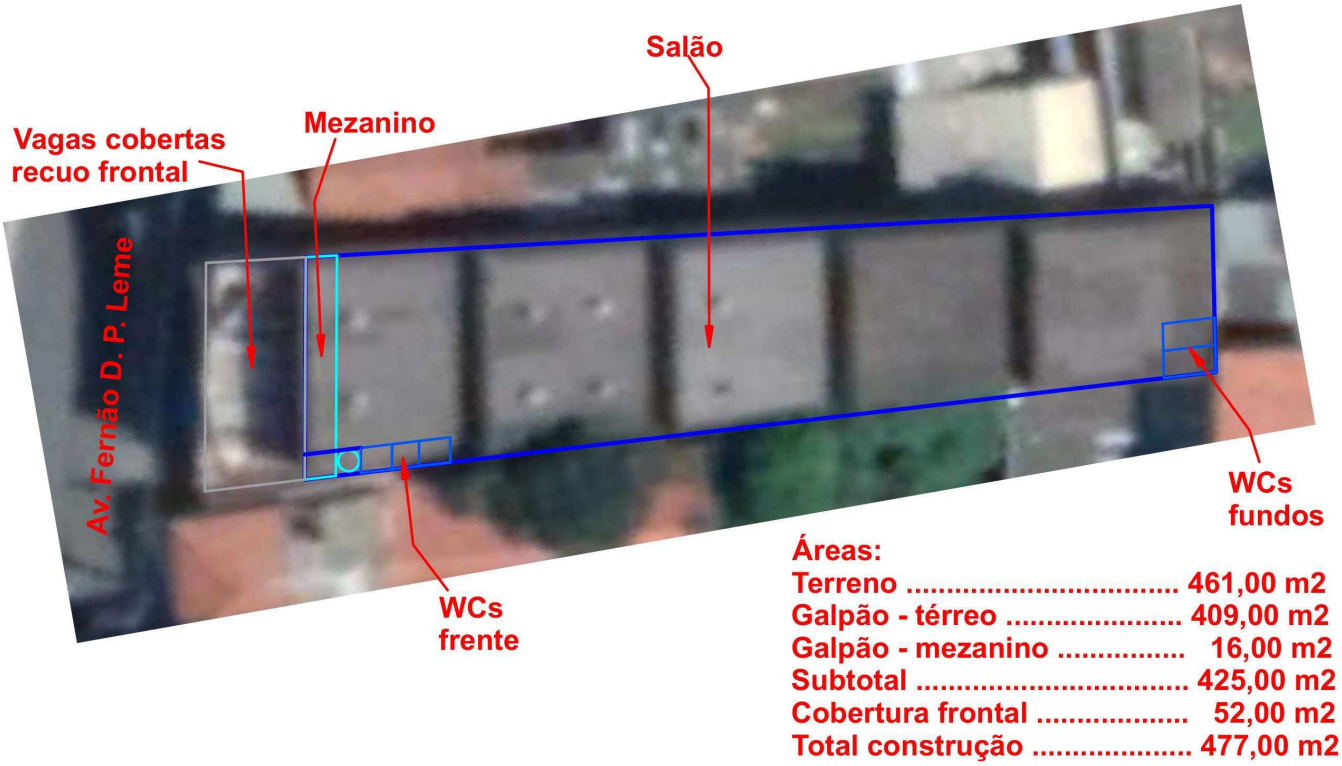


Figura 3 - Croquis do imóvel.

Local	Parede	Piso	Forro	Portas	Esquadrias	Instalação Elétrica	Instalação Hidráulica
Salão principal	Reboco c/ pintura	Concreto armado	Sem forro, telhas fibrocimento	Aço de enrolar	Shed metálico com telhas translúcidas	Aparente, padrão simples	-
Banheiros fundos	Barrado azulejos comuns, reboco c/ pintura	Cerâmica padrão comum	Laje	Madeira c/ esmalte sintético	Ferro pintadas esmalte	Embutida simples	Semi embutida simples
Banheiros fundos	Barrado azulejos comuns, reboco c/ pintura	Cerâmica padrão comum	Laje	Madeira c/ esmalte sintético	Ferro pintadas esmalte	Embutida simples	Semi embutida simples

Figura 4 Principais características construtivas da edificação.

O salão apresenta piso em bom estado, mas paredes com pintura deteriorada, além de instalações em estado de baixa conservação. Os banheiros apresentam anomalias nas alvenarias, nos revestimentos das paredes e deterioração dos pisos, instalações e portas.

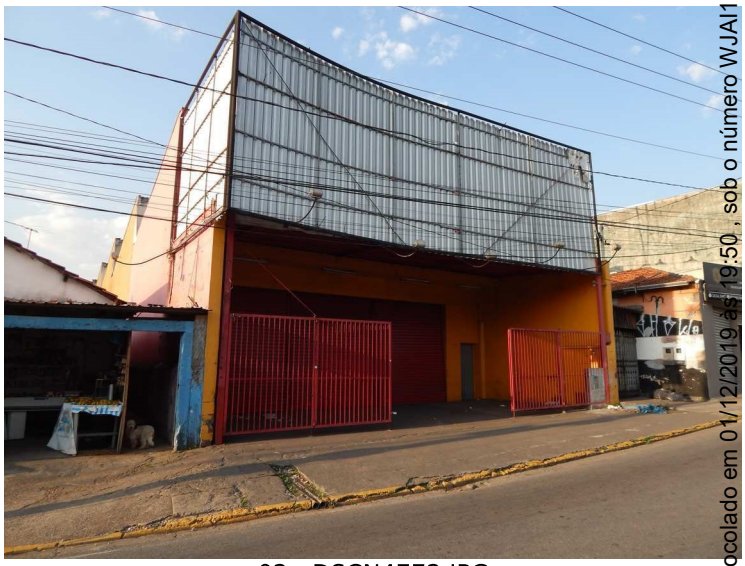
O estado de conservação internamente é mediano a ruim, já o estado externo é bom. A classificação para determinação da depreciação está apontada na planilha de Cálculo do Valor das Benfeitorias anexa.

Para determinação do valor, as edificações do imóvel foram classificadas na mesma planilha Cálculo do Valor das Benfeitorias conforme as principais características observadas de cada tipo de construção, de acordo com o estudo “Valores de Edificações de Imóveis Urbanos IBAPE/SP - 2017”.

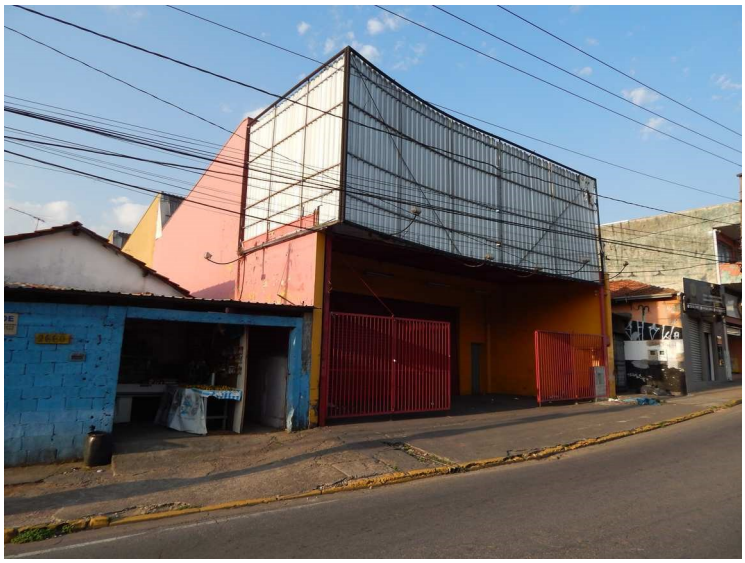
A seguir estão apresentadas as fotos do Relatório Fotográfico de Vistoria.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JOSE LUIS DA MATTA RIVITTI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 01/12/2019 às 19:50 , sob o número WJAI19702573335
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1007752-64.2014.8.26.0309 e código 57F2DFA.

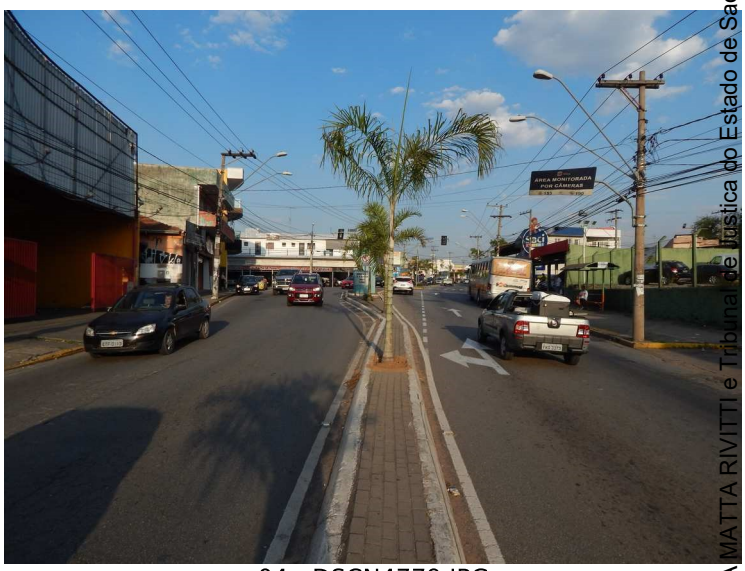
01 - DSCN4785.JPG
Galpão comercial no. 2670 da Avenida Fernão Dias Paes Leme



02 - DSCN4772.JPG
Fachadas frontal e lateral esquerda.

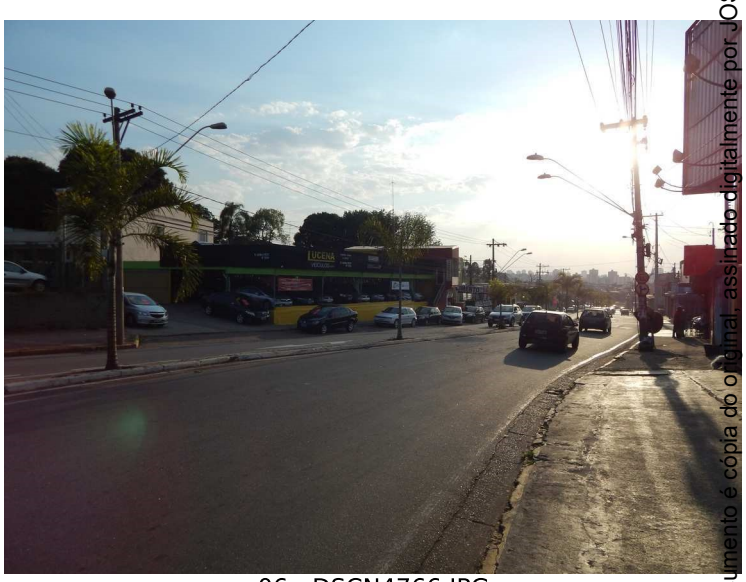


03 - DSCN4776.JPG
Fachada lateral esquerda; obbserva-se a cobertura em shed.



04 - DSCN4779.JPG
Vista geral da via e vizinhança do imóvel.

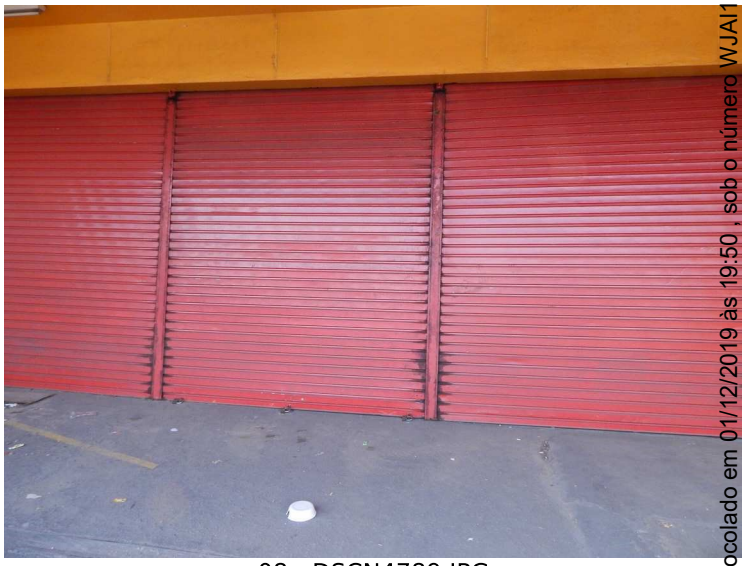
05 - DSCN4767.JPG
Fachadas frontal e lateral direita.



06 - DSCN4766.JPG
Vista geral da via e vizinhança do imóvel.

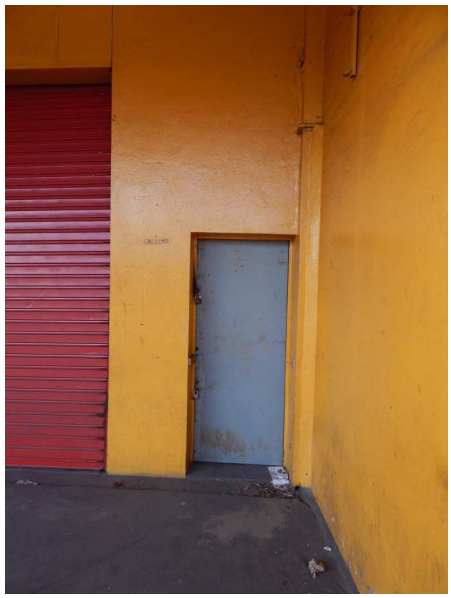
Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JOSE LUIS DA MATTA RIVITTI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 01/12/2019 às 19:50 , sob o número WJAI19702573335
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1007752-64.2014.8.26.0309 e código 57F2DFA.

07 - DSCN4771.JPG
Fachada frontal.



08 - DSCN4789.JPG
Portões de aço do salão principal.

09 - DSCN4788.JPG
Portões de aço do salão principal.



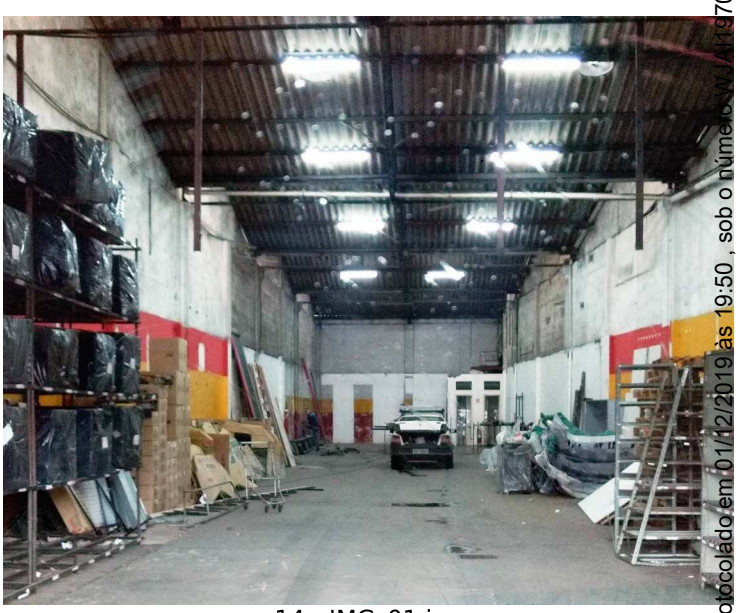
10 - DSCN4791.JPG
Portão de pedestre de entrada lateral.

11 - DSCN4797.JPG
Cobertura do recuo frontal com telhas metálicas.

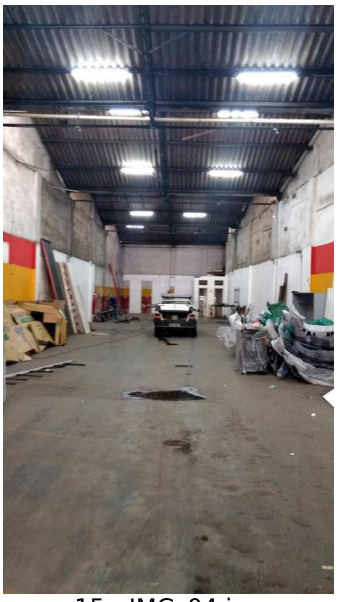
12 - DSCN4798.JPG
Cobertura do recuo frontal com telhas metálicas.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JOSE LUIS DA MATTA RIVITTI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 01/12/2019 às 19:50 , sob o número WJAI19702573335
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1007752-64.2014.8.26.0309 e código 57F2DFA.

13 - DSCN4800.JPG
Vagas para veículos no recuo frontal.



14 - IMG_01.jpg
Salão principal.



15 - IMG_04.jpg
Salão principal.

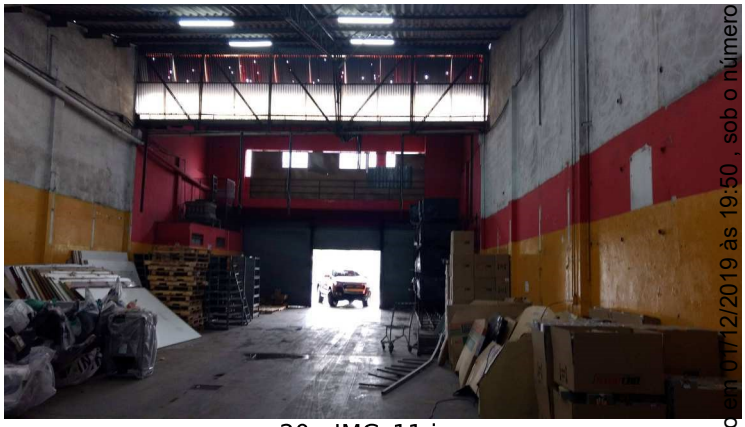
16 - IMG_05.jpg
Banheiros dos fundos.

17 - IMG_07.jpg
Banheiros dos fundos.

18 - IMG_06.jpg
Banheiros dos fundos.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JOSE LUIS DA MATTA RIVITTI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 01/12/2019 às 19:50 , sob o número WJA19702573335
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1007752-64.2014.8.26.0309 e código 57F2DFA.

19 - IMG_09.jpg
Salão principal.



20 - IMG_11.jpg
Salão principal.

21 - IMG_21.jpg
Banheiros da frente.

22 - IMG_13.jpg
Banheiros da frente e entrada lateral.

23 - IMG_14.jpg
Banheiros da frente.

24 - IMG_17.jpg
Banheiros da frente.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JOSE LUIS DA MATTA RIVITTI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 07/12/2019 às 19:50 , sob o número WJAI19702573335
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1007752-64.2014.8.26.0309 e código 57F2DFA.

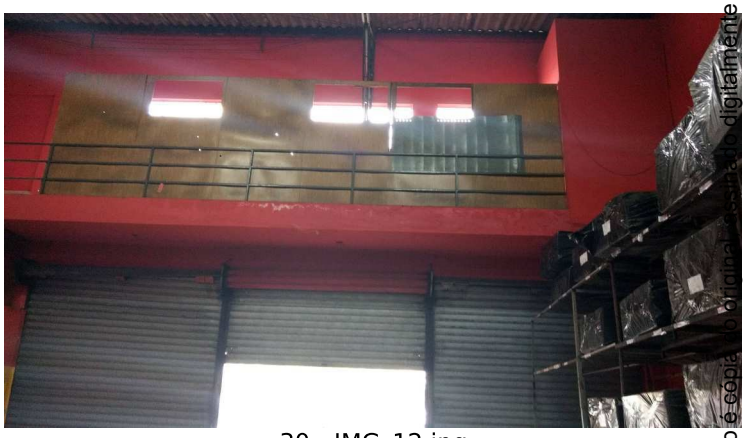
25 - IMG_16.jpg
Banheiros da frente.

26 - IMG_15.jpg
Banheiros da frente.

27 - IMG_18.jpg
Portão da entrada lateral.

28 - IMG_19.jpg
Escada da entrada lateral, acesso ao mezanino.

29 - IMG_20.jpg
Escada da entrada lateral, acesso ao mezanino.



30 - IMG_12.jpg
Mezanino frontal.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JOSE LUIS DA MATTA RIVITTI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 01/12/2019 às 19:50 , sob o número WJAI19702573335
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1007752-64.2014.8.26.0309 e código 57F2DFA.

2.10- Metodologia de avaliação

a) Valor de Mercado de Venda

Em função da natureza do bem, da finalidade da avaliação e da disponibilidade de dados de mercado, podem ser utilizados os seguintes métodos:

- MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DE MERCADO
  Preferencialmente utilizado na busca do valor de mercado de terrenos, casas padronizadas, lojas, apartamentos, escritórios, armazéns, entre outros, sempre que houver dados semelhantes ao avaliando.
- MÉTODO EVOLUTIVO
  Indicado para estimar o valor de mercado no caso de inexistência de dados amostrais semelhantes ao avaliando. É o caso de residências de alto padrão, galpões, entre outros.
- MÉTODO INVOLUTIVO
  Utilizado no caso de inexistência de dados amostrais semelhantes ao avaliando.
- MÉTODO DA CAPITALIZAÇÃO DA RENDA
  Recomendado para empreendimentos de base imobiliária, tais como shopping centers, hotéis.
- MÉTODO DA QUANTIFICAÇÃO DO CUSTO
  Utilizado quando houver necessidade de obter o custo do bem.

Não há hierarquia entre esses métodos avaliatórios; deve-se optar pela metodologia mais adequada à finalidade da avaliação.

A escolha da metodologia de avaliação do valor de mercado do imóvel recaiu sobre o **Método Evolutivo.**

O Método Evolutivo identifica o valor do bem pelo somatório do valor de seus componentes, devendo ser considerado o fator de comercialização para determinação do valor de mercado.

O valor total foi calculado através da utilização composta de métodos, com a obtenção do valor do terreno, mais o custo de reprodução das benfeitorias devidamente depreciado, e aplicado o fator de comercialização, tal como:

VI = (VT + CB) x Fc
onde
VI = valor do imóvel
VT = valor do terreno
CB = custo de reedição da benfeitoria
Fc = fator de comercialização

O Fc – fator de comercialização ou de vantagem da coisa feita representa o quociente entre o preço cobrado e a soma dos custos de terreno e benfeitorias.

A vantagem da coisa feita é o acréscimo (ou decréscimo) de valor que tem um determinado imóvel pela sua vantagem de estar construído e pronto para ser utilizado, em relação à outro semelhante, mas ainda por construir. Dependendo da conjuntura de mercado, o FC pode ser igual à unidade (1), maior quando o mercado está aquecido, ou menor em mercado recessivo.

O **VT - valor do terreno** foi determinado pelo **Método Comparativo Direto de Dados de Mercado - MCDDM**, o qual identifica o valor de mercado do bem por meio de tratamento técnico dos atributos dos elementos comparáveis, constituintes da amostra.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JOSE LUIS DA MATTA RIVITTI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 01/12/2019 às 19:50 , sob o número WJAI19702573335
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1007752-64.2014.8.26.0309 e código 57F2DFA.

No MCDDM é feito o planejamento da pesquisa, identificação das variáveis do modelo, levantamento de dados do mercado e, por fim, tratamento e análise estatística dos dados.

Nos casos em que a pesquisa identifique elementos amostrais com benfeitorias, o valor do terreno é deduzido da diferença entre o valor do imóvel e das benfeitorias com utilização da equação apresentada acima, considerado, além do Fc, também o fator oferta.

A superestimativa dos dados de oferta (elasticidade dos negócios) deverá ser descontada do valor total pela aplicação do fator médio observado no mercado. Na impossibilidade da sua determinação, pode ser aplicado o fator consagrado 0,9 (desconto de 10% sobre o preço original pedido).

VT = (VI x Fo) / Fc – CB
onde
VI = valor do imóvel
VT = valor do terreno
CB = custo de reedição da benfeitoria
Fc = fator de comercialização
Fo = fator de oferta ou fonte
onde
Fo = 1, no caso de transações
Fo = 0,90, consagrado, ou médio observado

O CB - custo de reedição da benfeitoria é apropriado pelo método da quantificação de custo, havendo a multiplicação de custos unitários básicos pelas respectivas áreas equivalentes.

Sempre que possível o Fc - fator de comercialização deve ser inferido no mercado da região.

Como as benfeitorias são estimadas com a utilização do estudo “Valores de Edificações de Imóveis Urbanos”, do IBAPE/SP, que fornece valores de venda de construções de imóveis urbanos, define-se que o resultado final seja ajustado através da aplicação do Fator de Ajuste ao Mercado (Fam) no lugar do Fc, uma vez que a parcela das benfeitorias já contêm, portanto, o Fc embutido:

VI = (VT + VB) x Fam ou **VI = VT x Fam + VB x Fam**
onde
VI = valor do imóvel
VT = valor do terreno
VB = valor da benfeitoria
Fam = fator de ajuste ao mercado

O Fam inferido ou adotado pode ser igual, maior ou menor que a unidade, em função das condições de mercado, observando-se no mínimo 03 elementos amostrais para a inferência.

Dessa forma, para se determinar o VT – valor do terreno dos elementos amostrais tem-se:

VT = (VI x Fo) / Fam - VB

O **VB - valor de venda da benfeitoria** foi estimado com a utilização do estudo “Valores de Edificações de Imóveis Urbanos”, do IBAPE/SP, publicado em 2017, calculado pela expressão:

VB = CUB-SP x Pc x Ac x FOC, onde:

- CUB-SP – Custo Unitário Básico da Construção Civil no estado de São Paulo (R8N), calculado e divulgado mensalmente pelo Sindicato da

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JOSE LUIS DA MATTA RIVITTI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 01/12/2019 às 19:50 , sob o número WJAI19702573335
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1007752-64.2014.8.26.0309 e código 57F2DFA.

Indústria da Construção Civil do Estado de São Paulo – Sinduscon/SP em conformidade com os critérios da ABNT NBR 12.721.

- Pc – Índice referente à tipologia e padrão construtivo da edificação em apreço, definido com base na sua similaridade com os padrões deste estudo.
- Ac – Área construída da edificação
- FOC – Fator de Adequação ao Obsoletismo e ao Estado de Conservação

A depreciação das edificações foi calculada pelo critério de Ross-Heidecke, que leva em conta o obsoletismo, o tipo de construção e respectivos padrões de acabamento, bem como o estado de conversão.

O Fator de Adequação ao Obsoletismo e ao Estado de Conservação (FOC) é determinado pela expressão:

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

Onde:

- R – Valor residual corresponde ao padrão da edificação, expresso em percentagem do valor de reprodução.
- K – coeficiente de Ross-Heidecke.

O coeficiente de Ross-Heidecke (K) é dado pela expressão:

$$K = (1 - Dec) \times \{ 1 - [Ie / Ir + (Ie / Ir)^2] / 2 \}$$

Onde:

- Dec – Depreciação decorrente do estado de conservação, expresso em percentagem.
- Ie – Idade da edificação na época de sua avaliação, definida em anos.
- Ir – Vida referencial da edificação, definida em anos e que depende de sua tipologia.

A idade da edificação na época de sua avaliação (Ie) é aquela estimada em razão do obsoletismo da construção avalianda, quando deverá ser ponderada: a arquitetura, a funcionalidade e as características dos materiais empregados nos revestimentos.

A idade da edificação na época de sua avaliação (Ie) não pode ser superior à sua idade real. O estado de conservação não deve ser levado em conta em sua fixação.

O estado de conservação deve ser fixado em razão das constatações da vistoria, que deverá atentar para as condições aparentes de: sistema estrutural, de cobertura, hidráulico e elétrico; paredes, pisos e forros, inclusive seus revestimentos. Deve sopesar os custos para recuperação total da edificação.

Para enquadramento nos padrões é observado o conjunto das especificações arquitetônicas, considerando a distribuição interna, a qualidade dos materiais e da execução dos acabamentos, assim como o padrão da edificação em relação ao predominante no seu entorno e a proporção adequada da área construída em relação à superfície do terreno que ocupa.

As especificações adotadas refletem as características de maior incidência em cada tipo, notadamente aquelas relativas à arquitetura, aos acabamentos e aos equipamentos, sendo recomendado que, nas avaliações de construções antigas, sejam levadas em conta características originais da época para efeito de enquadramento nos padrões do estudo.

Havendo, no mesmo imóvel, edificações com padrões diferentes, cada uma deve ser avaliada pelo padrão respectivo.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JOSE LUIS DA MATTA RIVITTI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 01/12/2019 às 19:50 , sob o número WJAI19702573335
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1007752-64.2014.8.26.0309 e código 57F2DFA.

As garagens ou outras partes componentes das construções residenciais horizontais são avaliadas pelo mesmo valor atribuído ao corpo da edificação que integram, desde que possuam as mesmas características. Quando destacadas e/ou possuindo características diferentes, é atribuído o valor correspondente ao seu padrão e, no caso de se constituírem em coberturas acessórias, considerar os valores previstos no Coberturas.

Para benfeitorias complementares são utilizados os coeficientes médios de equivalência de áreas disposto na ABNT NBR 12721.

2.11- Pesquisa de mercado

As pesquisas de mercado enfocaram a busca por elementos do mesmo tipo, na mesma região e em condições econômico mercadológicas equivalentes às do bem avaliando.

Como se trata de importante avenida comercial do município, a pesquisa procurou elementos na mesma via ou nas sua proximidades, ou via de semelhante importância.

De um total de 18 ofertas de imóveis à venda encontrados, 7 deles se enquadravam nas características de possibilitar o embasamento da avaliação, tendo restado elementos efetivamente utilizados após a homogeneização e saneamento da amostra.

2.12- Diagnóstico de mercado

O mercado imobiliário passou por grande valorização em quase uma década antes de 2015, com elevação de preços em taxas superiores aos índices inflacionários. Tal situação decorreu do estabelecimento de regras que deram maior segurança e estabilidade e ampliaram o crédito e financiamento imobiliário.

Com o surgimento de mecanismos institucionais adequados, representados pela Lei 9.514/1997, que dispõe sobre o Sistema de Financiamento Imobiliário, instituindo a alienação fiduciária de coisa imóvel, e pela Lei 10.931/2004, que dispõe sobre o patrimônio de afetação de incorporações imobiliárias, Letra de Crédito Imobiliário, Cédula de Crédito Imobiliário, Cédula de Crédito Bancário, o Sistema Financeiro da Habitação (SFH) e o Sistema de Financiamento Imobiliário (SFI) passaram a atender às demandas da construção civil, dos mutuários e dos financiadores.

Porém, a partir de meados de 2014 a atividade imobiliária sofreu grande impacto, acompanhando a redução da atividade econômica brasileira em razão da elevação do endividamento público, das taxas de inflação e das taxas de juros, com redução de investimentos e aumento do desemprego.

Nos anos seguintes, os valores de venda de imóveis comerciais nas principais capitais sofreram declínio em quase todos os meses. O mesmo se observa em relação aos valores de locação comercial.

Houve redução de lançamentos de novos empreendimentos de todos os seguimentos, com o mercado imobiliário contando com elevada oferta de imóveis residenciais e comerciais.

O mercado imobiliário apresentou pequena recuperação de vendas a partir do segundo semestre de 2017, ano que apresentou leve crescimento possibilitado pela queda da taxa de juros no seu decorrer.

Os primeiros meses de 2019 apresentaram crescimento de lançamentos de imóveis residenciais na Região Metropolitana de São Paulo.

No entanto, o mercado de maneira geral ainda conta elevada oferta de imóveis e média procura, mantendo os preços em estabilidade.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JOSE LUIS DA MATTA RIVITTI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 01/12/2019 às 19:50 , sob o número WJAI19702573335
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1007752-64.2014.8.26.0309 e código 57F2DFA.

Na análise avaliativa de imóveis pelo método evolutivo, essa situação resulta em um fator de comercialização ou de ajuste ao mercado igual ou menor que um, significando que o mercado não está remunerando a vantagem da coisa feita. Isso equivale a poder haver desconto sobre os valores individuais de terreno e benfeitoria para o imóvel usado ou construído.

Finalmente, apesar de pequena elevação do índice de vendas sobre ofertas observada nos últimos meses, a situação econômica brasileira ainda condiciona o mercado a uma baixa a média liquidez de venda de imóveis.

Para o imóvel avaliando estima-se baixa liquidez de venda.

2.13- Análise estatística dos dados

Os elementos da pesquisa de mercado foram homogeneizados pela aplicação de fatores, analisados e saneados por processo estatístico conforme anexo.

O saneamento da amostra foi realizado com a verificação da discrepância de 30% dos dados homogeneizados, começando os descartes pelo maior valor em módulo.

2.14- Grau de precisão da avaliação

Apresentado na planilha Análise Estatística anexa.

2.15- Grau de fundamentação da avaliação

Apresentado na planilha Grau de Fundamentação anexa.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JOSE LUIS DA MATTA RIVITTI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 01/12/2019 às 19:50 , sob o número WJAI19702573335
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1007752-64.2014.8.26.0309 e código 57F2DFA.

3- RESULTADO DA AVALIAÇÃO

De acordo com as condições do presente trabalho e os cálculos apresentados, o valor de mercado segue abaixo.

VALOR DE AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

Galpão comercial - lote 01 - quadra 01 - M.5023 - 2o RI Jundiaí **Vl. Santa Terezinha - Várzea Paulista, SP**	
Valor do terreno	
Área do terreno (m2)	461,00
Valor unitário (m2) homogeneizado	R$ 3.627,31
Valor total do terreno	**R$ 1.672.188,36**
Valor das benfeitorias	
Galpão – térreo	R$ 335.045,45
Galpão – mezanino	R$ 7.864,15
Cobertura frontal	R$ 5.265,45
Valor total das benfeitorias	**R$ 348.175,05**
Valor total do imóvel	**R$ 2.020.363,41**
(dois milhões, vinte mil, trezentos e sessenta e três reais e quarenta centavos)	
(dez/2019)	

VALOR DA PARTE PENHORADA DO IMÓVEL

Parte ideal penhorada	20,00%
Valor da parte ideal penhorada	**R$ 404.072,68**
(quatrocentos e quatro mil e setenta e dois reais e sessenta e oito centavos)	

4- ENCERRAMENTO

Anexos:

I. Documentos obtidos do imóvel
II. Pesquisa de Mercado – Valor de Venda
III. Cálculos de Análise Estatística e Avaliação

Este é o Laudo Pericial que apresento à apreciação do MM. Juízo, constituído de 18 laudas e mais anexos relacionados acima, tudo impresso em um único lado, a última datada e assinada.

S.J.Campos, 01 de dezembro de 2019.

José Luis da Matta Rivitti
Engenheiro Civil – CREA 0601952091

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JOSE LUIS DA MATTA RIVITTI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 01/12/2019 às 19:50 , sob o número WJAI19702573335
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1007752-64.2014.8.26.0309 e código 57F2DFA.

LAUDO PERICIAL
ANEXO I

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JOSE LUIS DA MATTA RIVITTI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 01/12/2019 às 19:50 , sob o número WJAI19702573335
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1007752-64.2014.8.26.0309 e código 57F2E06.

20-08-2019 17:48:41

Prefeitura Municipal de Várzea Paulista
ESTADO DE SÃO PAULO
DEPARTAMENTO DE FINANÇAS

CNPJ/MF: 45.780.087/0001-03 Site: http://www.varzeapaulista.sp.gov.br

CERTIDÃO DE VALOR VALOR VENAL

A Fazenda Pública Municipal, atendendo à solicitação da parte interessada, CERTIFICA que, revendo nossos assentamentos cadastrais, o imóvel 3582 com a inscrição cadastral: 20.041.021, sendo o LOTE 01 da QUADRA 01, localizado na rua AV FERNAO DIAS PAES LEME 2670 VILA SANTA TEREZINHA, neste município de Várzea Paulista, com responsabilidade tributaria de CARLOS PRANDINI com ÁREA TERRITORIAL de 508,00 m² e AREA PREDIAL DE 689,42 m², com o valor venal de R$ 374.714,47 (Trezentos e Setenta e Quatro Mil, Setecentos e Quatorze Reais e Quarenta e Sete Centavos) sendo o valor venal do terreno de R$ 147.878,26 (Cento e Quarenta e Sete Mil, Oitocentos e Setenta e Oito Reais e Vinte e Seis Centavos) e o valor venal da construção de R$ 226.836,21 (Duzentos e Vinte e Seis Mil, Oitocentos e Trinta e Seis Reais e Vinte e Um Centavos), de acordo com o mapa de valores imobiliário.

Resumo:

Localização do Imóvel:	AV FERNAO DIAS PAES LEME 2670 VILA SANTA TEREZINHA			
Lote:	01			
Quadra:	01			
Area do Terreno:	508,00	M²		
Area da Construção:	689,42	M²		
Código Cadastral:	3582		Inscrição Municipal:	20.041.021
Contribuinte:	CARLOS PRANDINI			

Código de controle da Certidão: BC9227EABAFEFE6EDC53

Confirmação de autenticidade disponível através do endereço eletrônico: site:http://www2.varzeapaulista.sp.gov.br:1533/portalcidadao

O referido é verdade. Prefeitura Municípal de Várzea Paulista, 20-08-2019

ESTA CERTIDÃO SOMENTE É VÁLIDA SEM EMENDAS OU RASURAS

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JOSE LUIS DA MATTA RIVITTI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 01/12/2019 às 19:50 , sob o número WJAI19702573335
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1007752-64.2014.8.26.0309 e código 57F2E06.

Após localizar o Código Reduzido ou a Inscrição Cadastral do seu Imóvel, preenche as informações no formulário abaixo

Extrato de IPTU - 2019

Dados do Imóvel

Inscrição Cadastral:	20.041.021	**Código reduzido:**	3582
Endereço:	AV FERNAO DIAS PAES LEME 2670 - VILA SANTA TEREZINHA Várzea Paulista-SP		
Loteamento:	Lote:01 Quadra:01		
Valor do terreno:	147.878,26	**Área total do terreno:**	508,00
Valor da construção:	226.836,21	**Área construida:**	689,42
Valor venal excedente:	0,00	**Fração ideal:**	254,00
Valor total do imóvel:	374.714,47		

Dados do Proprietário

Nome:	CARLOS PRANDINI
CPF/CNPJ:	773.616.288-34
Endereço:	RUA ANCHIETA, 77 EDIFICIO MARRACKEC CENTRO - JUNDIAÍ - SP CEP: 13.201-804

Parcelas do IPTU

Emitir todas as parcelas

Parcela	Vencimento	Pagamento	Valor Parcela	Valor Total	Valor Pago	2ª Via
1	14-02-2019	14-02-2019	436,74	436,74	436,74	Esta guia já está paga
2	14-03-2019	23-08-2019	436,74	509,97	509,96	Esta guia já está paga
3	14-04-2019	15-04-2019	436,74	436,74	436,74	Esta guia já está paga
4	14-05-2019	05-09-2019	436,74	499,17	499,17	Esta guia já está paga

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JOSE LUIS DA MATTA RIVITTI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 01/12/2019 às 19:50 , sob o número WJAI19702573335
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1007752-64.2014.8.26.0309 e código 57F2E06.

5	29-11-2019	-	436,74	507,73	-	Emitir 2ª Via
6	29-11-2019	-	436,74	503,30	-	Emitir 2ª Via
7	29-11-2019	-	436,74	494,06	-	Emitir 2ª Via
8	14-09-2019	17-09-2019	436,74	445,42	445,42	Esta guia já está paga
9	29-11-2019	-	436,74	484,97	-	Emitir 2ª Via
10	29-11-2019	-	436,96	458,59	-	Emitir 2ª Via

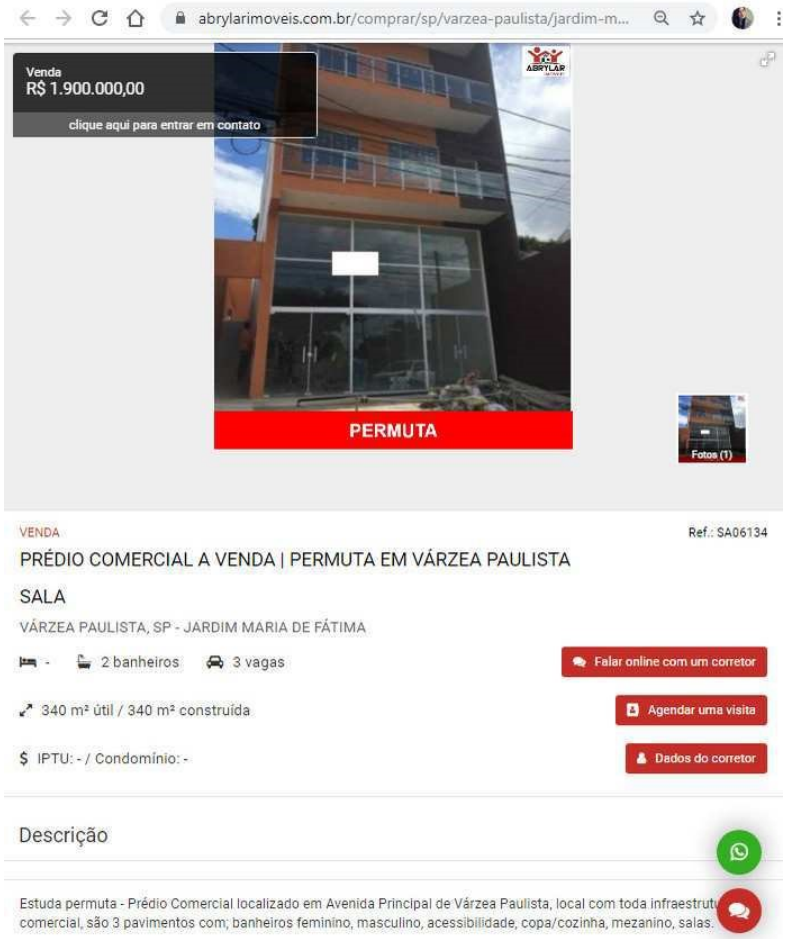
Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JOSE LUIS DA MATTA RIVITTI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 01/12/2019 às 19:50 , sob o número WJAI19702573335
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1007752-64.2014.8.26.0309 e código 57F2E06.

LAUDO PERICIAL
ANEXO II

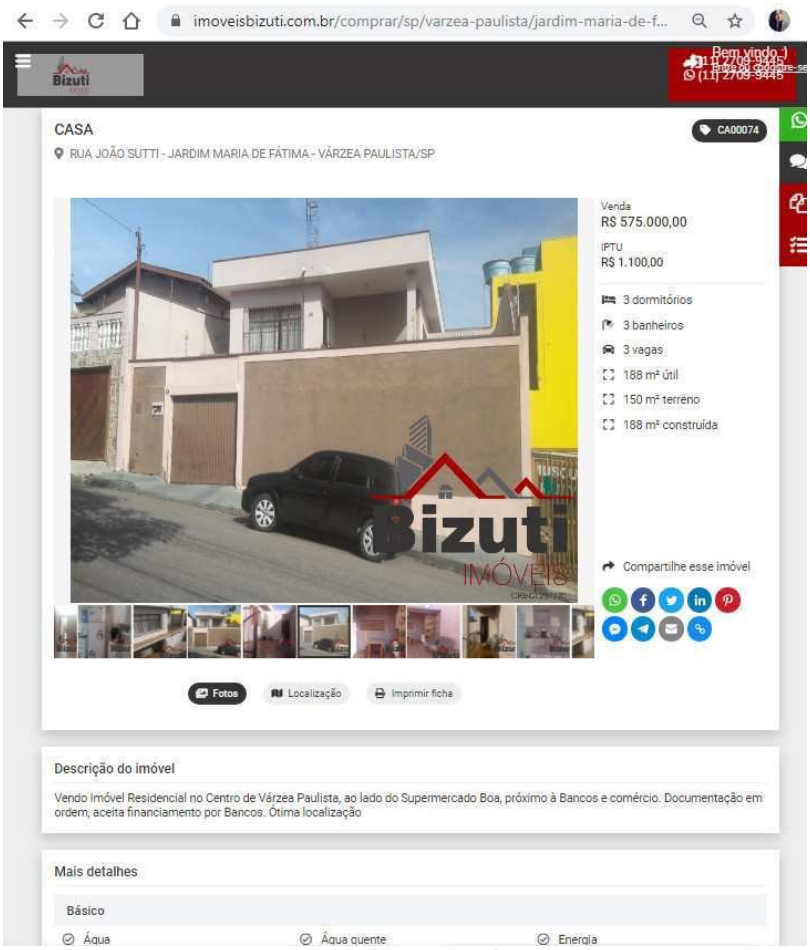
Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JOSE LUIS DA MATTA RIVITTI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 01/12/2019 às 19:50 , sob o número WJAI19702573335
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1007752-64.2014.8.26.0309 e código 57F2E0C.

MAPA DE LOCALIZAÇÃO DOS ELEMENTOS DA PESQUISA DE MERCADO

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JOSE LUIS DA MATTA RIVITTI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 01/12/2019 às 19:50 , sob o número WJAI19702573335
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1007752-64.2014.8.26.0309 e código 57F2E0C.

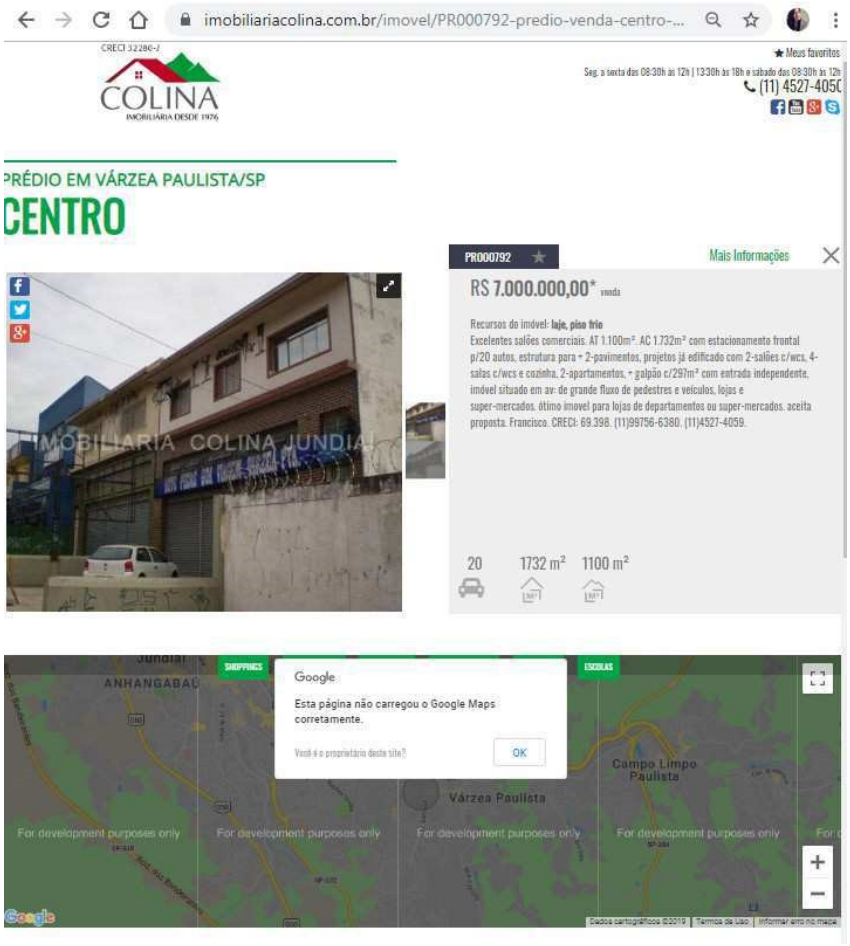


1_Abrylar_SA06134.jpg

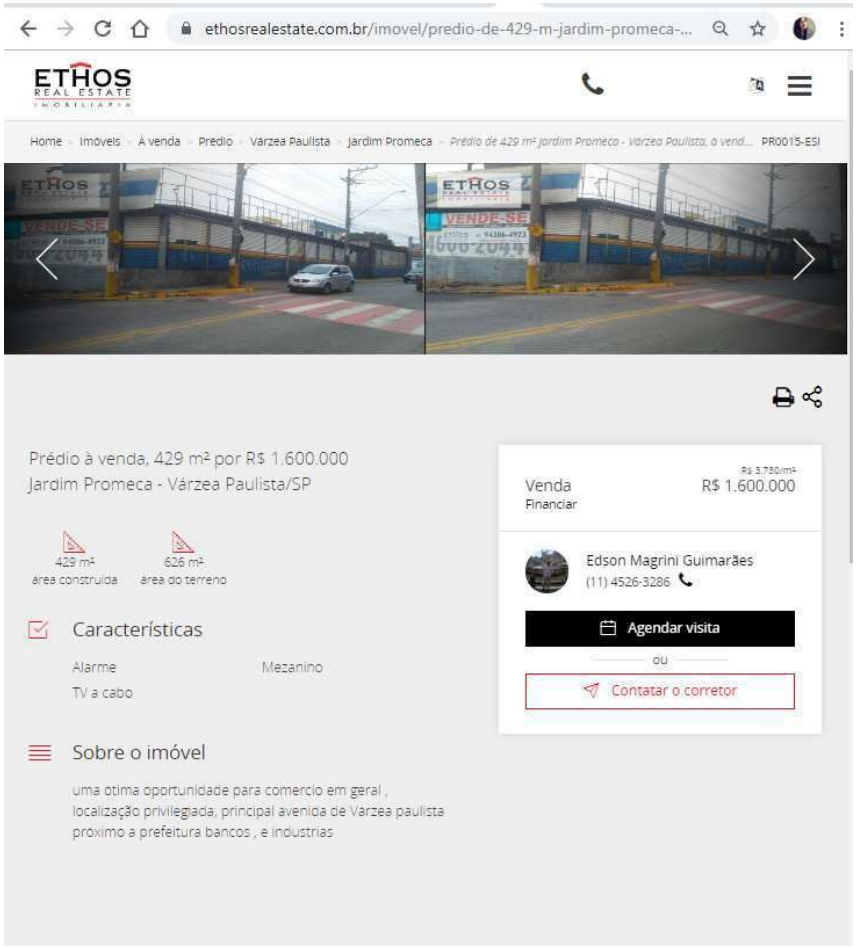


2_Bizuti_CA0074.jpg

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JOSE LUIS DA MATTA RIVITTI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 01/12/2019 às 19:50 , sob o número WJAI19702573335
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1007752-64.2014.8.26.0309 e código 57F2E0C.



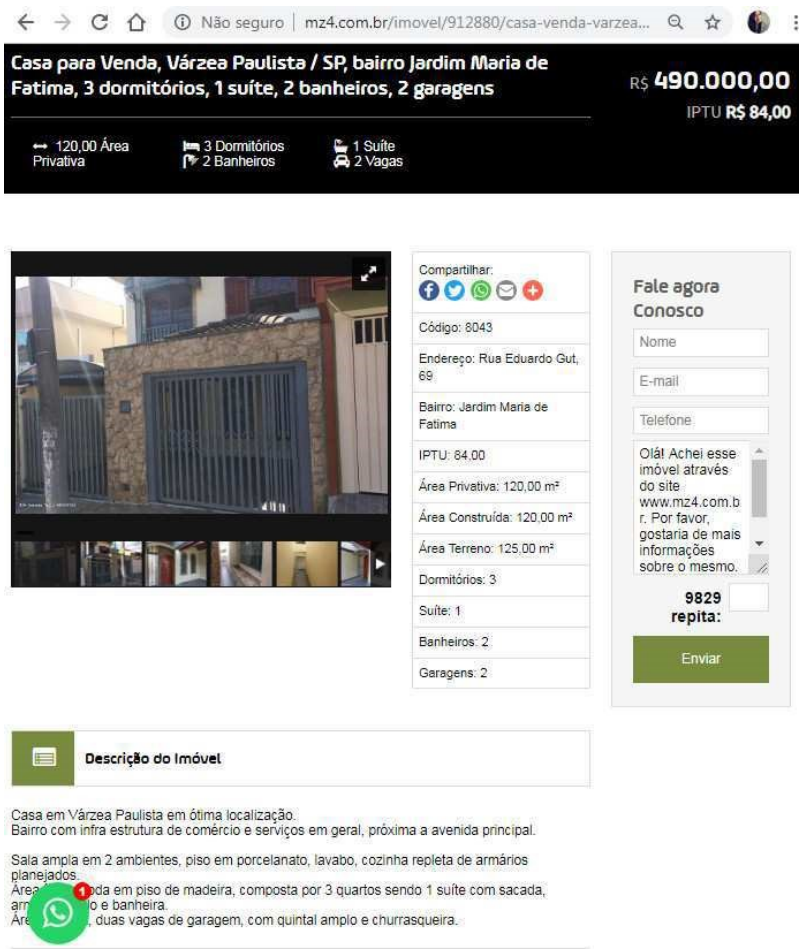
3_Colina_PR000792.jpg



4_Ethos_PR0015.jpg

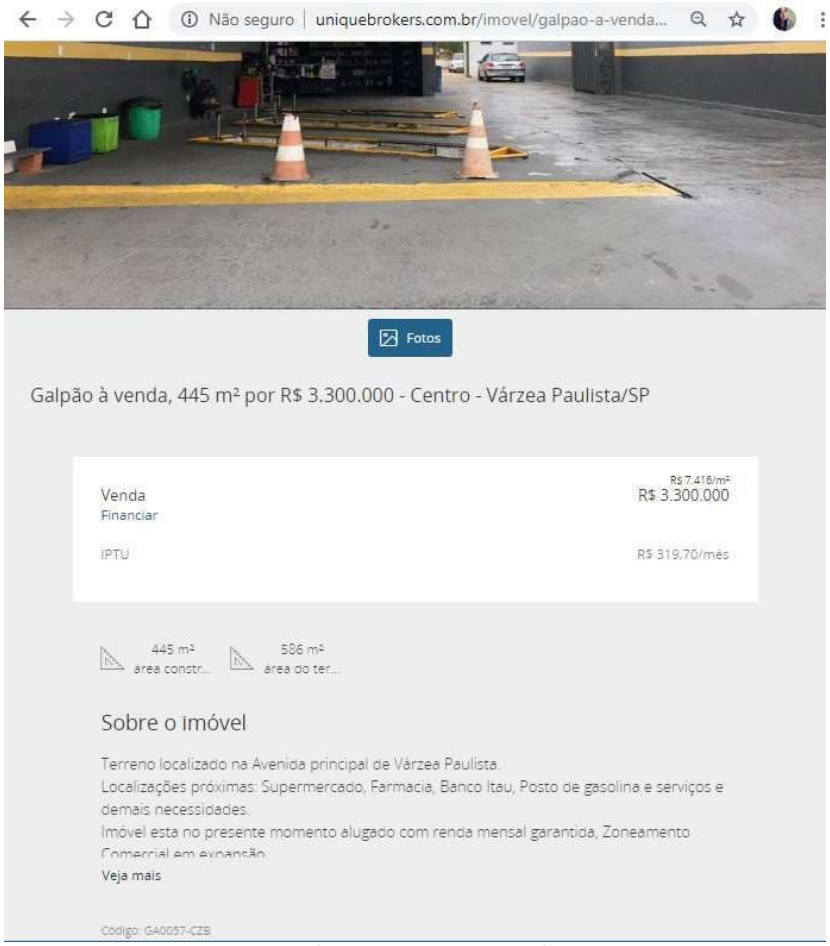
Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JOSE LUIS DA MATTA RIVITTI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 01/12/2019 às 19:50 , sob o número WJAI19702573335
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1007752-64.2014.8.26.0309 e código 57F2E0C.

5_Colina_CA001591.jpg



6_MZ4_8043.jpg

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JOSE LUIS DA MATTA RIVITTI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 01/12/2019 às 19:50 , sob o número WJAI19702573335
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1007752-64.2014.8.26.0309 e código 57F2E0C.



7_Unique_GA0057-CZB.jpg

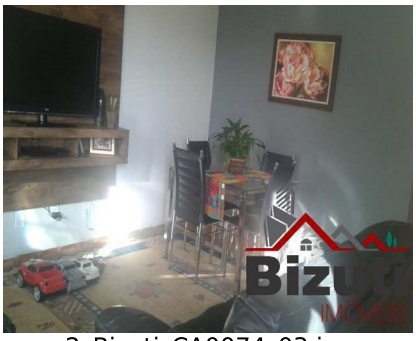
Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JOSE LUIS DA MATTA RIVITTI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 01/12/2019 às 19:50 , sob o número WJAI19702573335
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1007752-64.2014.8.26.0309 e código 57F2E0C.

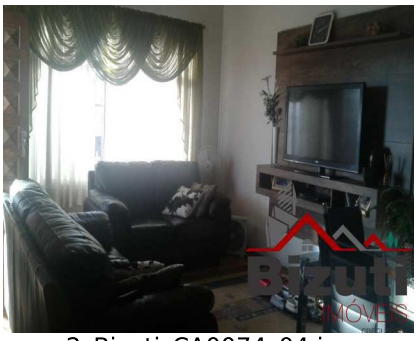
INFORMAÇÕES COMPLEMENTARES DOS ELEMENTOS DA PESQUISA DE MERCADO

1_Abrylar_SA06134_01.jpg

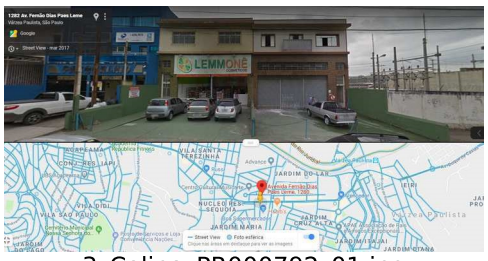
2_Bizuti_CA0074_01.jpg

2_Bizuti_CA0074_02.jpg


2_Bizuti_CA0074_03.jpg


2_Bizuti_CA0074_04.jpg

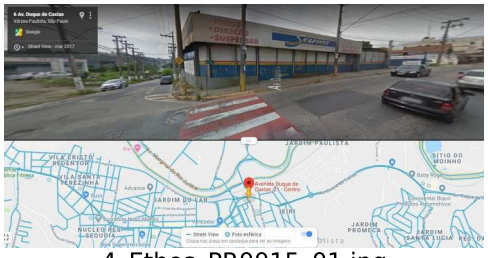
2_Bizuti_CA0074_06.jpg



3_Colina_PR000792_01.jpg

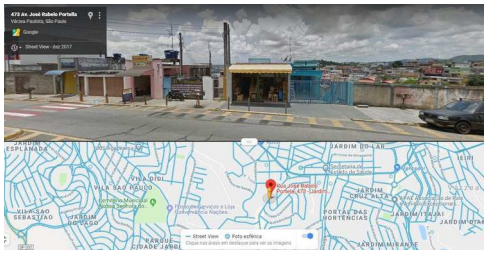
3_Colina_PR000792_02.jpg

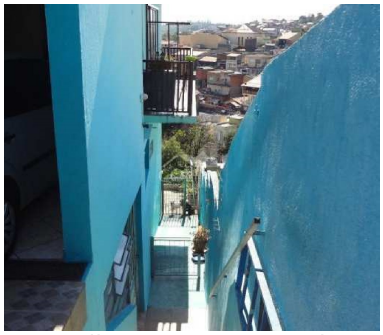
3_Colina_PR000792_03.jpg


4_Ethos_PR0015_01.jpg

4_Ethos_PR0015_02.jpg

4_Ethos_PR0015_03.jpg


5_Colina_CA001591_01.jpg


5_Colina_CA001591_02.jpg

5_Colina_CA001591_03.jpg

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JOSE LUIS DA MATTA RIVITTI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 01/12/2019 às 19:50 , sob o número WJAI19702573335
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1007752-64.2014.8.26.0309 e código 57F2E0F.

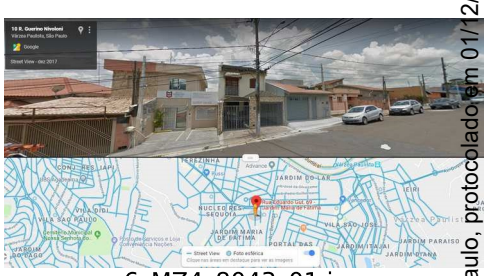
5_Colina_CA001591_04.jpg

5_Colina_CA001591_05.jpg

5_Colina_CA001591_06.jpg

5_Colina_CA001591_07.jpg

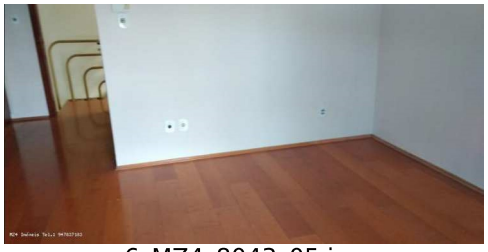
5_Colina_CA001591_08.jpg


6_MZ4_8043_01.jpg

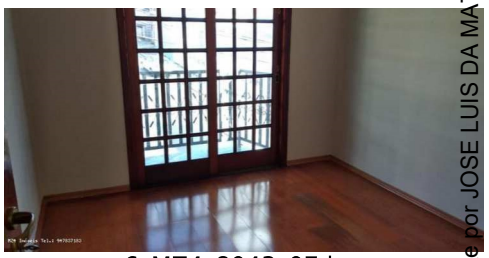
6_MZ4_8043_02.jpg

6_MZ4_8043_03.jpg

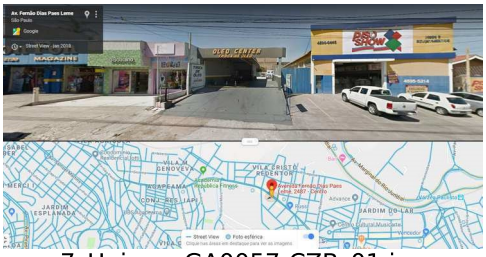
6_MZ4_8043_04.jpg


6_MZ4_8043_05.jpg

6_MZ4_8043_06.jpg


6_MZ4_8043_07.jpg

6_MZ4_8043_08.jpg


7_Unique_GA0057-CZB_01.jpg

7_Unique_GA0057-CZB_02.jpg

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JOSE LUIS DA MATTA RIVITTI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 01/12/2019 às 19:50 , sob o número WJAI19702573335
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1007752-64.2014.8.26.0309 e código 57F2E0F.

INFORMAÇÕES COMPLEMENTARES DOS ELEMENTOS DA PESQUISA DE MERCADO

7_Unique_GA0057-CZB_03.jpg

7_Unique_GA0057-CZB_04.jpg

7_Unique_GA0057-CZB_05.jpg

7_Unique_GA0057-CZB_06.jpg

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JOSE LUIS DA MATTA RIVITTI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 01/12/2019 às 19:50 , sob o número WJAI19702573335
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1007752-64.2014.8.26.0309 e código 57F2E0F.

LAUDO PERICIAL
ANEXO III

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JOSE LUIS DA MATTA RIVITTI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 01/12/2019 às 19:50 , sob o número WJAI19702573335
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1007752-64.2014.8.26.0309 e código 57F2E14.

ELEMENTOS DA PESQUISA DE MERCADO

Elemento	Identificação	Endereço	Coord	Bairro	Cidade	Uso Solo	Zona	Inscr.	SF	Índice Fiscal	Área Terreno	Fração Ideal	Área Construída	Frente	Prof. Equiv.	Frente Unica/	Topografia
											At (m2)		Ac (m2)	Fp (m)	Pe (m)	Multipla	
Avaliando	Galpão comercial - lote 01 - quadra 01 - M.5023 - 2o RI Jundiaí	Av. Fernando Dias Paes Leme, 2670	-23.207894, -46.849685	Vl. Santa Terezinha	Várzea Paulista, SP	ZE	8a Zona Comercial Padrão Médio	20.041.021	1	203,41	461,00	1,0000	477,00	11,00	41,91	Unica	Plano
1	Abrylar_SA06134	R. Antônio Luiz Suti, 85	-23.213131, -46.842434	Jd. Maria de Fatima	Várzea Paulista, SP	ZE	8a Zona Comercial Padrão Médio		1	203,41	250,00	1,0000	340,00	10,00	25,00	Unica	Plano
2	Bizuti_CA00074	R. João Suti, 48	-23.213306, -46.841148	Jd. Maria de Fatima	Várzea Paulista, SP	ZE	2a Zona Residencial Padrão Médio		4	90,04	150,00	1,0000	188,00	12,00	12,50	Unica	Aclive 10%
3	Colina_PR000792	Av. Fernando Dias Paes Leme	-23.212724, -46.841032	Jd. Primavera	Várzea Paulista, SP	ZC	8a Zona Comercial Padrão Médio		1	203,41	1.100,00	1,0000	1.732,00	19,00	57,89	Unica	Plano
4	Ethos_PR0015-ESI	Av. Duque de Caxias, 21	-23.209840, -46.829793	Centro	Várzea Paulista, SP	ZE	8a Zona Comercial Padrão Médio		1	203,41	626,00	1,0000	429,00	34,00	18,41	Multipla	Plano
5	Colina_CA001591	Av. José Rabelo Portella, 473	-23.215038, -46.845561	Jd. Maria de Fatima	Várzea Paulista, SP	ZE	8a Zona Comercial Padrão Médio		4	90,04	330,00	1,0000	99,98	9,00	36,67	Unica	Declive 20%
6	MZ4_8043	R. Eduardo Gut, 69	-23.213617, -46.841439	Jd. Maria de Fatima	Várzea Paulista, SP	ZE	2a Zona Residencial Padrão Médio		4	90,04	125,00	1,0000	120,00	5,00	25,00	Unica	Plano
7	Unique_GA0057-CZB	Av. Fernando Dias Paes Leme, 2487	-23.209060, -46.848299	Vl. Santa Terezinha	Várzea Paulista, SP	ZE	8a Zona Comercial Padrão Médio		1	203,41	586,00	1,0000	445,00	11,00	53,27	Unica	Plano

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JOSE LUIS DA MATTA RIVITTI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 01/12/2019 às 19:50 , sob o número WJAI19702573335
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1007752-64.2014.8.26.0309 e código 57F2E14.

ELEMENTOS DA PESQUISA DE MERCADO - CONTINUAÇÃO

Elemento	Identificação	Endereço	Consistência Terreno	Cobertura Vegetal	Pesquisa Data	Valor Data	Fator Oferta	Valor	Padrão	Intervalo	Estado	Idade	Anúncio
							Fo	Com Fo				Ie	
Avaliando	Galpão comercial - lote 01 - quadra 01 - M.5023 - 2o RI Jundiaí	Av. Fernando Dias Paes Leme, 2670	Seco	Sem Influência					3.2- Padrão Simples	Médio-acima	f- Necessitando de reparos de simples a importantes	35	
1	Abrylar_SA06134	R. Antônio Luiz Suti, 85	Seco	Sem Influência	set/2019	R$ 1.900.000	0,9	R$ 1.710.000	2.5- Padrão Médio	Médio	c- Regular	2	https://www.abrylarimoveis.com.br/comprar/sp/varzea-paulista/jardim-
2	Bizuti_CA00074	R. João Suti, 48	Seco	Sem Influência	set/2019	R$ 575.000	0,9	R$ 517.500	2.4- Padrão Simples	Médio	f- Necessitando de reparos de simples a importantes	14	https://www.imoveisbizuti.com.br/comprar/sp/varzea-paulista/jardim-ma
3	Colina_PR000792	Av. Fernando Dias Paes Leme	Seco	Sem Influência	set/2019	R$ 7.000.000	0,9	R$ 6.300.000	2.4- Padrão Simples	Médio-acima	f- Necessitando de reparos de simples a importantes	14	https://imobiliariacolina.com.br/imovel/PR000792-predio-venda-centro
4	Ethos_PR0015-ESI	Av. Duque de Caxias, 21	Seco	Sem Influência	set/2019	R$ 1.600.000	0,9	R$ 1.440.000	3.1- Padrão Econômico	Médio-abaixo	f- Necessitando de reparos de simples a importantes	14	https://www.ethosrealestate.com.br/imovel/predio-de-429-m-jardim-pro
5	Colina_CA001591	Av. José Rabelo Portella, 473	Seco	Sem Influência	set/2019	R$ 640.000	0,9	R$ 576.000	2.4- Padrão Simples	Médio	d- Entre regular e necessitando reparos simples	14	https://imobiliariacolina.com.br/imovel/CA001591-casa-venda-jardim-ma
6	MZ4_8043	R. Eduardo Gut, 69	Seco	Sem Influência	set/2019	R$ 490.000	0,9	R$ 441.000	2.4- Padrão Simples	Médio-abaixo	d- Entre regular e necessitando reparos simples	14	http://www.mz4.com.br/imovel/912880/casa-venda-varzea-paulista-sp
7	Unique_GA0057-CZB	Av. Fernando Dias Paes Leme, 2487	Seco	Sem Influência	set/2019	R$ 3.300.000	0,9	R$ 2.970.000	3.1- Padrão Econômico	Mínimo	c- Regular	4	http://www.uniquebrokers.com.br/imovel/galpao-a-venda-445-m-por-3

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JOSE LUIS DA MATTA RIVITTI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 01/12/2019 as 19:50 , sob o número WJAI19702573335
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1007752-64.2014.8.26.0309 e código 57F2E14.

Uso do Solo – Plano Diretor

Macrozona		Zona		Coef. Aproveitamento			TO máx.	Taxa mín perm. solo
				Mín	Bás	Máx		
Macrozona EQU	Macrozona de Estruturação e Qualificação Urbana	ZC	Zona Central	0,2	3	6	0,75	0,15
		ZQ	Zona de Qualificação Urbana	-	2	4	0,75	0,15
		ZE	Zona de Estruturação Urbana	0,2	2	4	0,75	0,15
		ZPRJ	Zona de Proteção do Rio Jundiaí	-	2	4	0,75	0,15
		ZI	Zona Industrial	-	2	4	0,75	0,15
Macrozona PA	Macrozona de Proteção Ambiental	ZPARH	Zona de Proteção Ambiental e de Recursos Hídricos	-	0,2	0,2	0,10/0,75	0,15
		ZPA	Zona de Preservação Ambiental	-	0,1	0,1	0,10/0,75	0,15

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JOSE LUIS DA MATTA RIVITTI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 01/12/2019 às 19:50 , sob o número WJAI19702573335
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1007752-64.2014.8.26.0309 e código 57F2E14.

Eng. José Luis da Matta Rivitti

Setor Fiscal	Valor Base 2019
1	203,41
2	116,22
3	20,23
4	90,04
5	72,56
6	66,77
7	60,91
8	46,42
9	46,42
10	37,73
11	34,78
12	31,94
13	20,23
14	23,20
15	31,94
16	23,20
17	10,03
18	37,73

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JOSE LUIS DA MATTA RIVITTI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 01/12/2019 às 19:50 , sob o número WJAI19702573335 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1007752-64.2014.8.26.0309 e código 57F2E14.

VALOR DA BENFEITORIA DOS ELEMENTOS AMOSTRAIS

Elem.	Identificação	Valor Com Ff	Área Construída (m2)	Grupo	Padrão	Intervalo	Estado	Idade Ie	Valor R8N	Valor Unitário Construção Nova
1	Abrylar_SA06134	R$ 1.710.000,00	340,00	2- Casa	2.5- Padrão Médio	Médio	c- Regular	2	2,154	R$ 3.086,51
2	Bizuti_CA00074	R$ 517.500,00	188,00	2- Casa	2.4- Padrão Simples	Médio	f- Necessitando de reparos de simples a importantes	14	1,497	R$ 2.145,08
3	Colina_PR000792	R$ 6.300.000,00	1.732,00	2- Casa	2.4- Padrão Simples	Médio-acima	f- Necessitando de reparos de simples a importantes	14	1,620	R$ 2.321,33
4	Ethos_PR0015-ESI	R$ 1.440.000,00	429,00	3- Galpão	3.1- Padrão Econômico	Médio-abaixo	f- Necessitando de reparos de simples a importantes	14	0,564	R$ 808,17
5	Colina_CA001591	R$ 576.000,00	99,98	2- Casa	2.4- Padrão Simples	Médio	d- Entre regular e necessitando reparos simples	14	1,497	R$ 2.145,08
6	MZ4_8043	R$ 441.000,00	120,00	2- Casa	2.4- Padrão Simples	Médio-abaixo	d- Entre regular e necessitando reparos simples	14	1,374	R$ 1.968,83
7	Unique_GA0057-CZB	R$ 2.970.000,00	445,00	3- Galpão	3.1- Padrão Econômico	Mínimo	c- Regular	4	0,518	R$ 742,25

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JOSE LUIS DA MATTA RIVITTI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 01/12/2019 às 19:50 , sob o número WJAI19702573335 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1007752-64.2014.8.26.0309 e código 57F2E14.

Eng. José Luis da Matta Rivitti

VALOR DA BENFEITORIA DOS ELEMENTOS AMOSTRAIS - CONTINUAÇÃO

Elem.	Valor Benfeitoria Nova	Ir	R	Ie/Ir	D	Ka	K	FOC	Valor Unitário aplicado FOC	Valor Benfeitoria aplicado FOC
1	R$ 1.049.413,29	70	20%	4%	2,52%	0,979	0,954	0,96320	R$ 2.972,93	R$ 1.010.794,88
2	R$ 403.275,27	70	20%	20%	33,20%	0,880	0,588	0,67040	R$ 1.438,06	R$ 270.355,74
3	R$ 4.020.544,25	70	20%	20%	33,20%	0,880	0,588	0,67040	R$ 1.556,22	R$ 2.695.372,87
4	R$ 346.703,59	60	20%	24%	33,20%	0,851	0,568	0,65440	R$ 528,86	R$ 226.882,83
5	R$ 214.465,22	70	20%	20%	8,09%	0,880	0,809	0,84720	R$ 1.817,31	R$ 181.694,94
6	R$ 236.259,85	70	20%	20%	8,09%	0,880	0,809	0,84720	R$ 1.667,99	R$ 200.159,34
7	R$ 330.302,39	60	20%	8%	2,52%	0,957	0,933	0,94640	R$ 702,47	R$ 312.598,18

Legenda

FOC = Fator de Adequação ao Obsoletismo e ao Estado de Conservação — **FOC = R + K * (1 – R)**

R = Coeficiente Residual, conforme Tabela de Coeficientes – valor R8N — **Ie = Idade da Edificação**

K = Coeficiente de Ross/Heideck, conforme Depreciação e Fator Ie/Ir — **Ir = Vida Referencial**

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JOSE LUIS DA MATTA RIVITTI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 01/12/2019 às 19:50 , sob o número WJAI19702573335
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1007752-64.2014.8.26.0309 e código 57F2E14.

100775 2 642 0148160309_Laudo_Vadi Saneamento

Eng. José Luis da Matta Rivitti

HOMOGENEIZAÇÃO E SANEAMENTO DA PESQUISA DE MERCADO

Elemento	Valor Imóvel c/ Fo (VI x Fo)	Valor Benfeitoria aplicado FOC (VB)	Valor Terreno Observado (VT) c/ Fam	Área Terreno (m2)	Área Terreno da Fração	S	Valor Unit. Terreno (R$/m2)	Desvio	Valor Unit. Terreno (R$/m2)	Desvio	Índice Local	Fator Local FI	Valor Unit. Terreno c/ FI (R$/m2)	Desvio	Valor Unit. Terreno c/ FI (R$/m2)	Desvio
			1,000				Inicial		Saneado				Inicial		Saneado	
Avaliando				461,00	461,00						203,41	1,000				
1	R$ 1.710.000,00	R$ 1.010.794,88	R$ 699.205,12	250,00	250,00	1	2.796,82	13,06%	2.796,82	9,12%	203,41	1,000	2.796,82	-16,05%	2.796,82	-21,52%
2	R$ 517.500,00	R$ 270.355,74	R$ 247.144,26	150,00	150,00	1	1.647,63	-33,39%	1.647,63	-35,71%	90,04	2,259	3.722,17	11,73%	3.722,17	4,44%
3	R$ 6.300.000,00	R$ 2.695.372,87	R$ 3.604.627,13	1.100,00	1.100,00	1	3.276,93	32,47%	3.276,93	27,86%	203,41	1,000	3.276,93	-1,64%	3.276,93	-8,05%
4	R$ 1.440.000,00	R$ 226.882,83	R$ 1.213.117,17	626,00	626,00	0	1.937,89	-21,66%			203,41	1,000	1.937,89	-41,83%		
5	R$ 576.000,00	R$ 181.694,94	R$ 394.305,06	330,00	330,00	1	1.194,86	-51,70%	1.194,86	-53,38%	90,04	2,259	2.699,33	-18,98%	2.699,33	-24,26%
6	R$ 441.000,00	R$ 200.159,34	R$ 240.840,66	125,00	125,00	1	1.926,73	-22,11%	1.926,73	-24,82%	90,04	2,259	4.352,68	30,65%	4.352,68	22,14%
7	R$ 2.970.000,00	R$ 312.598,18	R$ 2.657.401,82	586,00	586,00	1	4.534,82	83,32%	4.534,82	76,94%	203,41	1,000	4.534,82	36,12%	4.534,82	27,25%

	Inferência Fam	CV VUnit Inic										
Média				10	2.473,67		2.562,96				3.331,52		3.563,79	
Desvio Padrão					1.147,60		1.230,20				937,56		775,65	
Coeficiente Variação CV					46,39%		48,00%				28,14%	Fator Homog.	21,76%	Fator Homog.
Limite -30%					1.731,57		1.794,08				2.332,06		2.494,65	
Limite +30%					3.215,77		3.331,85				4.330,97		4.632,93	
Lim. fator >0,5										-				
Lim. fator <2,0										2,259				

Legenda

VT = (VI x Fo) / Fam - VB
S = Elemento remanescente após saneamento =1; Não remanescente =0
Fam – inferido acima.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JOSE LUIS DA MATTA RIVITTI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 01/12/2019 às 19:50 , sob o número WJAI19702573335
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1007752-64.2014.8.26.0309 e código 57F2E14.

Eng. José Luis da Matta Rivitti

HOMOGENEIZAÇÃO E SANEAMENTO DA PESQUISA DE MERCADO - CONTINUAÇÃO

Elemento	Profund. Equiv. Pe (m)	Fator Profund. Cp	Valor Unit. Terreno c/ Cp (R$/m2) Inicial	Desvio	Valor Unit. Terreno c/ Cp (R$/m2) Saneado	Desvio	Frente Fp (m)	Fator Testada Cf	Valor Unit. Terreno c/ Cf (R$/m2) Inicial	Desvio	Valor Unit. Terreno c/ Cf (R$/m2) Saneado	Desvio	Fator Área Ca	Valor Unit. Terreno c/ Ca (R$/m2) Inicial	Desvio	Valor Unit. Terreno c/ Ca (R$/m2) Saneado	Desvio
Avaliando	41,91	1,001					11,00	0,976					1,000				
1	25,00	1,000	2.796,82	6,31%	2.796,82	2,34%	10,00	1,000	2.796,82	17,41%	2.796,82	11,54%	1,000	2.796,82	-1,23%	2.796,82	-3,49%
2	12,50	1,414	2.330,10	-11,43%	2.330,10	-14,73%	12,00	0,964	1.588,63	-33,31%	1.588,63	-36,64%	0,903	1.487,61	-47,47%	1.487,61	-48,67%
3	57,89	1,055	3.457,31	31,41%	3.457,31	26,51%	19,00	0,852	2.791,12	17,17%	2.791,12	11,31%	1,406	4.608,29	62,74%	4.608,29	59,02%
4	18,41	1,042	2.019,74	-23,23%			34,00	0,841	1.629,56	-31,59%			1,256	2.434,65	-14,02%		
5	36,67	1,000	1.194,86	-54,58%	1.194,86	-56,28%	9,00	1,027	1.226,75	-48,50%	1.226,75	-51,08%	1,000	1.194,86	-57,80%	1.194,86	-58,77%
6	25,00	1,000	1.926,73	-26,77%	1.926,73	-29,50%	5,00	1,149	2.213,23	-7,09%	2.213,23	-11,73%	0,871	1.677,31	-40,77%	1.677,31	-42,12%
7	53,27	1,034	4.690,82	78,30%	4.690,82	71,65%	11,00	0,976	4.428,04	85,89%	4.428,04	76,60%	1,240	5.622,55	98,56%	5.622,55	94,02%
Média			2.630,91		2.732,77				2.382,02		2.507,43			2.831,73		2.897,91	
Desvio Padrão			1.152,95		1.228,01				1.086,62		1.133,48			1.679,40		1.829,67	
Coeficiente Variação CV			43,82%	Fator Homog.	44,94%	Fator Homog.			45,62%	Fator Homog.	45,20%	Fator Homog.		59,31%	Fator Não Homog.	63,14%	Fator Não Homog.
Limite -30%			1.841,64		1.912,94				1.667,42		1.755,20			1.982,21		2.028,54	
Limite +30%			3.420,18		3.552,60				3.096,63		3.259,66			3.681,25		3.767,28	
Lim. fator >0,5		-						-					-				
Lim. fator <2,0		-						-					-				

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JOSE LUIS DA MATTA RIVITTI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 01/12/2019 às 19:50 , sob o número WJAI19702573335 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1007752-64.2014.8.26.0309 e código 57F2E14.

HOMOGENEIZAÇÃO E SANEAMENTO DA PESQUISA DE MERCADO - CONTINUAÇÃO

Elemento	Fator Múltiplas frentes ou esquina Ce	Valor Unit. Terreno c/ Ce (R$/m2) Inicial	Desvio	Valor Unit. Terreno c/ Ce (R$/m2) Saneado	Desvio	Fator Topo-grafia Ft	Valor Unit. Terreno c/ Ft (R$/m2) Inicial	Desvio	Valor Unit. Terreno c/ Ft (R$/m2) Saneado	Desvio	Fator Consist. Terreno Fc	Valor Unit. Terreno c/ Fc (R$/m2) Inicial	Desvio	Valor Unit. Terreno c/ Fc (R$/m2) Saneado	Desvio	Fator Cob. Vegetal Fv	Valor Unit. Terreno c/ Fv (R$/m2) Inicial	Desvio	Valor Unit. Terreno c/ Fv (R$/m2) Saneado	Desvio
Avaliando	1,000					1,000					1,000					1,000				
1	1,000	2.796,82	14,21%	2.796,82	9,12%	1,000	2.796,82	10,63%	2.796,82	6,49%	1,000	2.796,82	13,06%	2.796,82	9,12%	1,000	2.796,82	13,06%	2.796,82	9,12%
2	1,000	1.647,63	-32,72%	1.647,63	-35,71%	1,050	1.730,01	-31,57%	1.730,01	-34,13%	1,000	1.647,63	-33,39%	1.647,63	-35,71%	1,000	1.647,63	-33,39%	1.647,63	-35,71%
3	1,000	3.276,93	33,82%	3.276,93	27,86%	1,000	3.276,93	29,62%	3.276,93	24,77%	1,000	3.276,93	32,47%	3.276,93	27,86%	1,000	3.276,93	32,47%	3.276,93	27,86%
4	0,910	1.763,48	-27,98%			1,000	1.937,89	-23,35%			1,000	1.937,89	-21,66%			1,000	1.937,89	-21,66%		
5	1,000	1.194,86	-51,21%	1.194,86	-53,38%	1,250	1.493,58	-40,92%	1.493,58	-43,13%	1,000	1.194,86	-51,70%	1.194,86	-53,38%	1,000	1.194,86	-51,70%	1.194,86	-53,38%
6	1,000	1.926,73	-21,32%	1.926,73	-24,82%	1,000	1.926,73	-23,79%	1.926,73	-26,64%	1,000	1.926,73	-22,11%	1.926,73	-24,82%	1,000	1.926,73	-22,11%	1.926,73	-24,82%
7	1,000	4.534,82	85,19%	4.534,82	76,94%	1,000	4.534,82	79,38%	4.534,82	72,66%	1,000	4.534,82	83,32%	4.534,82	76,94%	1,000	4.534,82	83,32%	4.534,82	76,94%
Média		2.448,75		2.562,96			2.528,11		2.626,48			2.473,67		2.562,96			2.473,67		2.562,96	
Desvio Padrão		1.162,96		1.230,20			1.086,05		1.155,04			1.147,60		1.230,20			1.147,60		1.230,20	
Coeficiente Variação CV		47,49%	Fator Não Homog.	48,00%	Fator Neutro		42,96%	Fator Homog.	43,98%	Fator Homog.		46,39%	Fator Neutro	48,00%	Fator Neutro		46,39%	Fator Neutro	48,00%	Fator Neutro
Limite -30%		1.714,13		1.794,08			1.769,68		1.838,54			1.731,57		1.794,08			1.731,57		1.794,08	
Limite +30%		3.183,38		3.331,85			3.286,54		3.414,42			3.215,77		3.331,85			3.215,77		3.331,85	
Lim. fator >0,5	-					-					-					-				
Lim. fator <2,0	-					-					-					-				

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JOSE LUIS DA MATTA RIVITTI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 01/12/2019 às 19:50 , sob o número WJAI19702573335 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1007752-64.2014.8.26.0309 e código 57F2E14.

Eng. José Luis da Matta Rivitti

HOMOGENEIZAÇÃO E SANEAMENTO DA PESQUISA DE MERCADO - CONTINUAÇÃO

Elemento	Fl	Cp	Cf	Ca	Ce	Ft	Fc	Fv	Fator Total c/ Homog.	Valor Unit. Terreno c/ Fatores (R$/m2)	Desvio	Fl	Cp	Cf	Ca	Ce	Ft	Fc	Fv	Fator Total c/ Homog.	Valor Unit. Terreno c/ Fatores (R$/m2)	Desvio
	Sim	Sim	Sim	Não	Não	Sim	Não	Não	Inicial	Inicial		Sim	Sim	Sim	Não	Não	Sim	Não	Não	Saneado	Saneado	
Avaliando	0,000	0,001	-0,024	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,978			0,000	0,001	-0,024	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,978		
1	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	1,000	2.796,82	-18,97%	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	1,000	2.796,82	-25,25%
2	1,259	0,414	-0,036	0,000	0,000	0,050	0,000	0,000	2,688	4.428,02	28,29%	1,259	0,414	-0,036	0,000	0,000	0,050	0,000	0,000	2,688	4.428,02	18,35%
3	0,000	0,055	-0,148	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,907	2.971,50	-13,91%	0,000	0,055	-0,148	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,907	2.971,50	-20,58%
4	0,000	0,042	-0,159	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,883	1.711,42	-50,42%	0,000	0,042	-0,159	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,883		
5	1,259	0,000	0,027	0,000	0,000	0,250	0,000	0,000	2,536	3.029,93	-12,22%	1,259	0,000	0,027	0,000	0,000	0,250	0,000	0,000	2,536	3.029,93	-19,02%
6	1,259	0,000	0,149	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	2,408	4.639,18	34,41%	1,259	0,000	0,149	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	2,408	4.639,18	23,99%
7	0,000	0,034	-0,024	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	1,011	4.584,04	32,81%	0,000	0,034	-0,024	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	1,011	4.584,04	22,52%
Média										3.451,56											3.741,58	
Desvio Padrão										1.118,89											892,04	
Coeficiente Variação CV										32,42%	Fator Homog.										23,84%	Fator Homog.
Limite -30%										2.416,09											2.619,11	
Limite +30%										4.487,03											4.864,06	
Lim. fator >0,5									-											-		
Lim. fator <2,0									2,688											2,688		

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JOSE LUIS DA MATTA RIVITTI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 01/12/2019 às 19:50 , sob o número WJAI19702573335 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1007752-64.2014.8.26.0309 e código 57F2E14.

Eng. José Luis da Matta Rivitti

HOMOGENEIZAÇÃO E SANEAMENTO DA PESQUISA DE MERCADO - CONTINUAÇÃO

Elemento	Fator Total sem FI	Valor Unit. Terreno c/ Fatores (R$/m2)	Desvio	Fator Total sem FI	Valor Unit. Terreno c/ Fatores (R$/m2)	Desvio	Fator Total sem Cp	Valor Unit. Terreno c/ Fatores (R$/m2)	Desvio	Fator Total sem Cp	Valor Unit. Terreno c/ Fatores (R$/m2)	Desvio	Fator Total sem Cf	Valor Unit. Terreno c/ Fatores (R$/m2)	Desvio	Fator Total sem Cf	Valor Unit. Terreno c/ Fatores (R$/m2)	Desvio
	Inicial	Inicial		Saneado	Saneado		Inicial	Inicial		Saneado	Saneado		Inicial	Inicial		Saneado	Saneado	
Avaliando	0,978			0,978			0,976			0,976			1,001			1,001		
1	1,000	2.796,82	7,83%	1,000	2.796,82	2,05%	1,000	2.796,82	-15,10%	1,000	2.796,82	-21,70%	1,000	2.796,82	-21,07%	1,000	2.796,82	-26,34%
2	1,428	2.353,48	-9,26%	1,428	2.353,48	-14,13%	2,273	3.745,55	13,70%	2,273	3.745,55	4,87%	2,723	4.487,02	26,64%	2,723	4.487,02	18,17%
3	0,907	2.971,50	14,57%	0,907	2.971,50	8,42%	0,852	2.791,12	-15,27%	0,852	2.791,12	-21,86%	1,055	3.457,31	-2,42%	1,055	3.457,31	-8,95%
4	0,883	1.711,42	-34,02%	0,883			0,841	1.629,56	-50,53%	0,841			1,042	2.019,74	-43,00%	1,042		
5	1,277	1.525,47	-41,19%	1,277	1.525,47	-44,34%	2,536	3.029,93	-8,03%	2,536	3.029,93	-15,17%	2,509	2.998,04	-15,39%	2,509	2.998,04	-21,04%
6	1,149	2.213,23	-14,67%	1,149	2.213,23	-19,25%	2,408	4.639,18	40,82%	2,408	4.639,18	29,88%	2,259	4.352,68	22,85%	2,259	4.352,68	14,63%
7	1,011	4.584,04	76,74%	1,011	4.584,04	67,25%	0,976	4.428,04	34,41%	0,976	4.428,04	23,97%	1,034	4.690,82	32,39%	1,034	4.690,82	23,54%
Média		2.593,71			2.740,76			3.294,32			3.571,77			3.543,20			3.797,11	
Desvio Padrão		1.022,04			1.035,30			1.051,95			825,38			1.003,80			817,06	
Coeficiente Variação CV		39,40%	Manter fator		37,77%	Manter fator		31,93%	Excluir fator		23,11%	Excluir fator		28,33%	Excluir fator		21,52%	Excluir fator
Limite -30%		1.815,60			1.918,53			2.306,02			2.500,24			2.480,24			2.657,98	
Limite +30%		3.371,82			3.562,98			4.282,61			4.643,31			4.606,16			4.936,25	
Lim. fator >0,5	-			-			-			-			-			-		
Lim. fator <2,0	-			-			2,536			2,536			2,723			2,723		

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JOSE LUIS DA MATTA RIVITTI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 01/12/2019 às 19:50 , sob o número WJAI19702573335 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1007752-64.2014.8.26.0309 e código 57F2E14.

Eng. José Luis da Matta Rivitti

HOMOGENEIZAÇÃO E SANEAMENTO DA PESQUISA DE MERCADO - CONTINUAÇÃO

Elemento	Fator Total sem Ca	Valor Unit. Terreno c/ Fatores (R$/m2)	Desvio	Fator Total sem Ca	Valor Unit. Terreno c/ Fatores (R$/m2)	Desvio	Fator Total sem Ce	Valor Unit. Terreno c/ Fatores (R$/m2)	Desvio	Fator Total sem Ce	Valor Unit. Terreno c/ Fatores (R$/m2)	Desvio	Fator Total sem Ft	Valor Unit. Terreno c/ Fatores (R$/m2)	Desvio	Fator Total sem Ft	Valor Unit. Terreno c/ Fatores (R$/m2)	Desvio
	Inicial	Inicial		Saneado	Saneado		Inicial	Inicial		Saneado	Saneado		Inicial	Inicial		Saneado	Saneado	
Avaliando	0,978			0,978			0,978			0,978			0,978			0,978		
1	1,000	2.796,82	-18,97%	1,000	2.796,82	-25,25%	1,000	2.796,82	-18,97%	1,000	2.796,82	-25,25%	1,000	2.796,82	-17,67%	1,000	2.796,82	-23,96%
2	2,688	4.428,02	28,29%	2,688	4.428,02	18,35%	2,688	4.428,02	28,29%	2,688	4.428,02	18,35%	2,638	4.345,64	27,92%	2,638	4.345,64	18,15%
3	0,907	2.971,50	-13,91%	0,907	2.971,50	-20,58%	0,907	2.971,50	-13,91%	0,907	2.971,50	-20,58%	0,907	2.971,50	-12,53%	0,907	2.971,50	-19,21%
4	0,883	1.711,42	-50,42%	0,883			0,883	1.711,42	-50,42%	0,883			0,883	1.711,42	-49,62%	0,883		
5	2,536	3.029,93	-12,22%	2,536	3.029,93	-19,02%	2,536	3.029,93	-12,22%	2,536	3.029,93	-19,02%	2,286	2.731,22	-19,60%	2,286	2.731,22	-25,74%
6	2,408	4.639,18	34,41%	2,408	4.639,18	23,99%	2,408	4.639,18	34,41%	2,408	4.639,18	23,99%	2,408	4.639,18	36,56%	2,408	4.639,18	26,13%
7	1,011	4.584,04	32,81%	1,011	4.584,04	22,52%	1,011	4.584,04	32,81%	1,011	4.584,04	22,52%	1,011	4.584,04	34,94%	1,011	4.584,04	24,63%
Média		3.451,56			3.741,58			3.451,56			3.741,58			3.397,12			3.678,07	
Desvio Padrão		1.118,89			892,04			1.118,89			892,04			1.131,20			934,08	
Coeficiente Variação CV		32,42%	Fator Neutro		23,84%	Fator Neutro		32,42%	Fator Neutro		23,84%	Fator Neutro		33,30%	Manter fator		25,40%	Manter fator
Limite -30%		2.416,09			2.619,11			2.416,09			2.619,11			2.377,98			2.574,65	
Limite +30%		4.487,03			4.864,06			4.487,03			4.864,06			4.416,25			4.781,49	
Lim. fator >0,5	-			-			-			-			-			-		
Lim. fator <2,0	2,688			2,688			2,688			2,688			2,638			2,638		

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JOSE LUIS DA MATTA RIVITTI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 01/12/2019 às 19:50 , sob o número WJAI19702573335 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1007752-64.2014.8.26.0309 e código 57F2E14.

Eng. José Luis da Matta Rivitti

HOMOGENEIZAÇÃO E SANEAMENTO DA PESQUISA DE MERCADO - CONTINUAÇÃO

Elemento	Fator Total sem Fc	Valor Unit. Terreno c/ Fatores (R$/m2)	Desvio	Fator Total sem Fc	Valor Unit. Terreno c/ Fatores (R$/m2)	Desvio	Fator Total sem Fv	Valor Unit. Terreno c/ Fatores (R$/m2)	Desvio	Fator Total sem Fv	Valor Unit. Terreno c/ Fatores (R$/m2)	Desvio	Fl	Cp	Cf	Ca	Ce	Ft	Fc	Fv	Fator Final	Valor Unit. Terreno c/ Fatores (R$/m2)	Desvio	Valor nos Limites
	Inicial	Inicial		Saneado	Saneado		Inicial	Inicial		Saneado	Saneado		Sim	Não	Não	Não	Não	Sim	Não	Não	Inicial	Inicial		
Avaliando	0,978			0,978			0,978			0,978			0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	1,000			
1	1,000	2.796,82	-18,97%	1,000	2.796,82	-25,25%	1,000	2.796,82	-18,97%	1,000	2.796,82	-25,25%	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	1,000	2.796,82	-17,40%	SIM
2	2,688	4.428,02	28,29%	2,688	4.428,02	18,35%	2,688	4.428,02	28,29%	2,688	4.428,02	18,35%	1,259	0,000	0,000	0,000	0,000	0,050	0,000	0,000	2,309	3.804,55	12,36%	SIM
3	0,907	2.971,50	-13,91%	0,907	2.971,50	-20,58%	0,907	2.971,50	-13,91%	0,907	2.971,50	-20,58%	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	1,000	3.276,93	-3,22%	SIM
4	0,883	1.711,42	-50,42%	0,883			0,883	1.711,42	-50,42%	0,883			0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	1,000	1.937,89	-42,77%	NÃO
5	2,536	3.029,93	-12,22%	2,536	3.029,93	-19,02%	2,536	3.029,93	-12,22%	2,536	3.029,93	-19,02%	1,259	0,000	0,000	0,000	0,000	0,250	0,000	0,000	2,509	2.998,04	-11,46%	SIM
6	2,408	4.639,18	34,41%	2,408	4.639,18	23,99%	2,408	4.639,18	34,41%	2,408	4.639,18	23,99%	1,259	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	2,259	4.352,68	28,55%	SIM
7	1,011	4.584,04	32,81%	1,011	4.584,04	22,52%	1,011	4.584,04	32,81%	1,011	4.584,04	22,52%	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	1,000	4.534,82	33,93%	NÃO
Média		3.451,56			3.741,58			3.451,56			3.741,58											3.385,96		
Desvio Padrão		1.118,89			892,04			1.118,89			892,04											916,15		
Coeficiente Variação CV		32,42%	Fator Neutro		23,84%	Fator Neutro		32,42%	Fator Neutro		23,84%	Fator Neutro										27,06%	Fator Homog.	
Limite -30%		2.416,09			2.619,11			2.416,09			2.619,11											2.370,17	Mínimo	-42,77%
Limite +30%		4.487,03			4.864,06			4.487,03			4.864,06											4.401,75	Máximo	33,93%
Lim. fator >0,5	-			-			-			-											-			
Lim. fator <2,0	2,688			2,688			2,688			2,688											2,509			

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JOSE LUIS DA MATTA RIVITTI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 01/12/2019 às 19:50 , sob o número WJAI19702573335 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1007752-64.2014.8.26.0309 e código 57F2E14.

Eng. José Luis da Matta Rivitti

HOMOGENEIZAÇÃO E SANEAMENTO DA PESQUISA DE MERCADO - CONTINUAÇÃO

Elemento	FI	Cp	Cf	Ca	Ce	Ft	Fc	Fv	Fator Final	Valor Unit. Terreno c/ Fatores (R$/m2)	Desvio	Valor nos Limites	Valor Unit. Terreno Calc. pela Média Saneada e Fator	Valor Terreno Calculado pela Média Saneada e Fator	Variação
	Sim	Não	Não	Não	Não	Sim	Não	Não	Saneado	Saneado					
Avaliando	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	1,000				**3.627,31**	1.672.189,91	
1	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	1,000	2.796,82	-22,90%	SIM	3.627,31	906.826,66	29,69%
2	1,259	0,000	0,000	0,000	0,000	0,050	0,000	0,000	2,309	3.804,55	4,89%	SIM	1.570,87	235.630,48	-4,66%
3	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	1,000	3.276,93	-9,66%	SIM	3.627,31	3.990.037,30	10,69%
4	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000							
5	1,259	0,000	0,000	0,000	0,000	0,250	0,000	0,000	2,509	2.998,04	-17,35%	SIM	1.445,66	477.066,61	20,99%
6	1,259	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	2,259	4.352,68	20,00%	SIM	1.605,64	200.704,67	-16,66%
7	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	1,000	4.534,82	25,02%	SIM	3.627,31	2.125.601,69	-20,01%

Média	3.627,31			
Desvio Padrão	719,67			
Coeficiente Variação CV	19,84%	Fator Homog.		
Limite -30%	2.539,11	Mínimo	-22,90%	
Limite +30%	4.715,50	Máximo	25,02%	
Lim. fator >0,5	-			
Lim. fator <2,0	2,509			

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JOSE LUIS DA MATTA RIVITTI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 01/12/2019 às 19:50 , sob o número WJAI19702573335
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1007752-64.2014.8.26.0309 e código 57F2E14.

Eng. José Luis da Matta Rivitti

MAPA DE ANÁLISE DO COEFICIENTE DE VARIAÇÃO CV NO SANEAMENTO

	Inicial	Resultado	Saneado	Resultado
Sem Fatores	**46,39%**		**48,00%**	
Somente Fl	28,14%	Fator Homog.	21,76%	Fator Homog.
Somente Cp	43,82%	Fator Homog.	44,94%	Fator Homog.
Somente Cf	45,62%	Fator Homog.	45,20%	Fator Homog.
Somente Ca	59,31%	Fator Não Homog.	63,14%	Fator Não Homog.
Somente Ce	47,49%	Fator Não Homog.	48,00%	Fator Neutro
Somente Ft	42,96%	Fator Homog.	43,98%	Fator Homog.
Somente Fc	46,39%	Fator Neutro	48,00%	Fator Neutro
Somente Fv	46,39%	Fator Neutro	48,00%	Fator Neutro
Todos Fatores Homogeneizantes	**32,42%**	**Fator Homog.**	**23,84%**	**Fator Homog.**
Todos Homog. excluindo Fl	39,40%	Manter fator	37,77%	Manter fator
Todos Homog. excluindo Cp	31,93%	Excluir fator	23,11%	Excluir fator
Todos Homog. excluindo Cf	28,33%	Excluir fator	21,52%	Excluir fator
Todos Homog. excluindo Ca	32,42%	Fator Neutro	23,84%	Fator Neutro
Todos Homog. excluindo Ce	32,42%	Fator Neutro	23,84%	Fator Neutro
Todos Homog. excluindo Ft	33,30%	Manter fator	25,40%	Manter fator
Todos Homog. excluindo Fc	32,42%	Fator Neutro	23,84%	Fator Neutro
Todos Homog. excluindo Fv	23,84%	Fator Neutro	23,84%	Fator Neutro
Todos Fatores Aprovados	**27,06%**	**Fator Homog.**	**19,84%**	**Fator Homog.**

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JOSE LUIS DA MATTA RIVITTI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 01/12/2019 às 19:50 , sob o número WJAI19702573335 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1007752-64.2014.8.26.0309 e código 57F2E14.

Eng. José Luis da Matta Rivitti

ANÁLISE ESTATÍSTICA

Valor Médio da Amostra:	$\bar{x} = \sum x / n$
Desvio Padrão da Amostra:	$Sx = \sqrt{[(x - \bar{x})^2/(n - 1)]}$
Coeficiente de variação:	$CV = Sx / \bar{x}$
P = 20% (bicaudal)	
Intervalo de Confiança:	$\bar{x} - t_x (Sx/\sqrt{n}) < \bar{x} < \bar{x} + t_x (Sx/\sqrt{n})$

Quantidade final de elementos homogeneizados: n	6
Graus de liberdade: n-1	5
Coeficiente de confiança NBR 14653	80,00%
t (n-1),0,20	1,4759
(Sx/√n) =	293,80
t_x (Sx/√n)	433,62

Intervalo de confiança

Valor médio = $\bar{x}$	R$/m2	3.627,31
Limite inferior = $\bar{x} - t_x (Sx/\sqrt{n})$	R$/m2	3.193,69
Limite superior = $\bar{x} + t_x (Sx/\sqrt{n})$	R$/m2	4.060,92
Amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno da estimativa de tendência central		23,91%

Grau de precisão

Amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno da estimativa de tendência central	<=30%	**Grau** III

Intervalo do campo de arbítrio

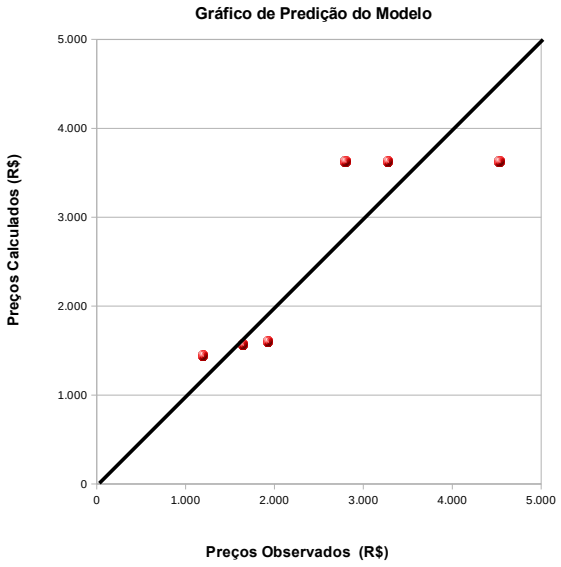
Limite inferior	-15,00%	R$/m2	3.083,21
Limite superior	15,00%	R$/m2	4.171,40
Valor paradigma arbitrado	0,00%	R$/m2	3.627,31
Valor avaliando com fator de homogeneização	1,000	R$/m2	3.627,31
Valor homogeneizado com Fam inferido	1,000	R$/m2	**3.627,31**

Valores do modelo

	Observados	**Calculados**
Mínimo	R$ 1.194,86	R$ 1.445,66
Máximo	R$ 4.534,82	R$ 3.627,31

Poder de predição do modelo

O gráfico possui a grande parte dos pontos próximos da bissetriz, demonstrando boa aderência entre os valores observados e estimados, e portanto, boa capacidade de predição do modelo.



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JOSE LUIS DA MATTA RIVITTI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 01/12/2019 às 19:50 , sob o número WJAI19702573335
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1007752-64.2014.8.26.0309 e código 57F2E14.

CÁLCULO DO VALOR DAS BENFEITORIAS

Item	Benfeitoria	Área Construída (m2)	Coefic. Equiv. Área	Área Construída Equivalente (m2)	Grupo	Padrão	Intervalo	Estado	Idade Ie	Valor R8N (Pc)	Valor Unitário Construção Nova
1	Galpão – térreo	409,00	1,00	409,00	3- Galpão	3.2- Padrão Simples	Médio-acima	f- Necessitando de reparos de simples a importantes	35	1,197	R$ 1.715,21
2	Galpão – mezanino	16,00	0,60	9,60	3- Galpão	3.2- Padrão Simples	Médio-acima	f- Necessitando de reparos de simples a importantes	35	1,197	R$ 1.715,21
3	Cobertura frontal	52,00	1,00	52,00	4- Cobertura	4.1- Padrão Simples	Médio-acima	b- Entre nova e regular	15	0,178	R$ 255,06
	Total	**477,00**		**470,60**							

Observação

Coefic. Equiv. Área conforme ABNT NBR 12721 – Avaliação e custos unitários de construção

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JOSE LUIS DA MATTA RIVITTI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 01/12/2019 às 19:50 , sob o número WJAI19702573335
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1007752-64.2014.8.26.0309 e código 57F2E14.

CÁLCULO DO VALOR DAS BENFEITORIAS - CONTINUAÇÃO

Item	Benfeitoria	Valor Benfeitoria Nova	Ir	R	Ie/Ir	D	Ka	K	FOC	Valor Unitário Construção com FOC	Valor Benfeitoria com FOC	Valor Benfeitoria com Fam
1	Galpão – térreo	R$ 701.518,94	60	20%	60%	33,20%	0,520	0,347	0,47760	R$ 819,18	R$ 335.045,45	R$ 335.045,45
2	Galpão – mezanino	R$ 16.465,97	60	20%	60%	33,20%	0,520	0,347	0,47760	R$ 819,18	R$ 7.864,15	R$ 7.864,15
3	Cobertura frontal	R$ 13.263,11	20	10%	76%	0,32%	0,331	0,330	0,39700	R$ 101,26	R$ 5.265,45	R$ 5.265,45
	Total	**R$ 731.248,02**									**R$ 348.175,05**	**R$ 348.175,05**

Legenda
Ie = Idade da Edificação
Ir = Vida Referencial, conforme padrão construtivo – Tabela de Coeficientes – valor R8N
R = Coeficiente Residual, conforme padrão construtivo – Tabela de Coeficientes – valor R8N
D = Depreciação relacionada ao estado de conservação
Ka = Obsolescência básica correlacionada ao estado de conservação
K = Coeficiente de Ross/Heideck, conforme Depreciação e Fator Ie/Ir
FOC = Fator de Adequação ao Obsoletismo e ao Estado de Conservação
FOC = R + K * (1 – R)
Fam - Fator de ajuste ao mercado inferido para determinação do valor do imóvel VI = (VT + VB) x 1,00

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JOSE LUIS DA MATTA RIVITTI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 01/12/2019 às 19:50 , sob o número WJAI19702573335
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1007752-64.2014.8.26.0309 e código 57F2E14.

VALOR DE AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

Galpão comercial - lote 01 - quadra 01 - M.5023 - 2o RI Jundiaí **Vl. Santa Terezinha - Várzea Paulista, SP**	
Valor do terreno	
Área do terreno (m2)	461,00
Valor unitário (m2) homogeneizado	R$ 3.627,31
Valor total do terreno	**R$ 1.672.188,36**
Valor das benfeitorias	
Galpão – térreo	R$ 335.045,45
Galpão – mezanino	R$ 7.864,15
Cobertura frontal	R$ 5.265,45
Valor total das benfeitorias	**R$ 348.175,05**
Valor total do imóvel	**R$ 2.020.363,41**
(dois milhões, vinte mil, trezentos e sessenta e três reais e quarenta centavos)	
(dez/2019)	

VALOR DA PARTE PENHORADA DO IMÓVEL

Parte ideal penhorada	20,00%
Valor da parte ideal penhorada	**R$ 404.072,68**
(quatrocentos e quatro mil e setenta e dois reais e sessenta e oito centavos)	

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JOSE LUIS DA MATTA RIVITTI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 01/12/2019 às 19:50 , sob o número WJAI19702573335
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1007752-64.2014.8.26.0309 e código 57F2E14.

Eng. José Luis da Matta Rivitti

Grau de fundamentação com utilização de tratamento por fatores para estimativa do valor do terreno

Item	Descrição	Resultado	Grau			Pontos
			III	II	I	
1	Caracterização do imóvel avaliando	III	Completa quanto a todos os fatores analisados	Completa quanto aos fatores utilizados no tratamento	Adoção de situação paradigma	3
2	Quantidade mínima de dados de mercado efetivamente utilizados	6	12	5	3	2
3	Identificação dos dados de mercado	III	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisadas, com fotos e características observadas pelo autor do laudo	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisadas	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados correspondentes aos fatores utilizados	3
4	Intervalo admissível de ajuste para o conjunto de fatores	I	0,80 a 1,25	0,50 a 2,00	0,40 a 2,50	1
	Pontos Mínimos	II	10	6	4	**9**
	Itens obrigatórios	I	Itens 2 e 4 no Grau III, demais no mínimo no Grau II. Laudo modalidade completa. Identificação completa dos endereços e fontes. Valor final coincidente com estimativa pontual de tendência central.	Itens 2 e 4 no mínimo no Grau II e os demais no mínimo no Grau I	Todos, no mínimo no Grau I	
	Grau de fundamentação	**I**				

Grau de fundamentação com utilização do método da quantificação de custo de benfeitorias

Item	Descrição	Resultado	Grau			Pontos
			III	II	I	
1	Estimativa do custo direto	II	Pela elaboração de orçamento, no mínimo sintético	Pela utilização de custo unitário básico para projeto semelhante ao projeto padrão	Pela utilização de custo unitário básico para projeto diferente do projeto padrão, com os devidos ajustes	2
2	BDI	II	Calculado	Justificado	Arbitrado	2
3	Depreciação física	II	Calculado por levantamento do custo de recuperação do bem, para deixá-lo no estado de novo ou Casos de bens novos/ projetos hipotéticos	Calculada por métodos técnicos consagrados, considerando-se idade, vida útil e estado de conservação	Arbitrada	2
	Pontos Mínimos	II	7	5	3	**6**
	Itens obrigatórios no grau correspondente	II	1, com os demais no mínimo no Grau II	1 e 2, com os demais no mínimo no Grau II	Todos, no mínimo no Grau I	
	Grau de fundamentação	**II**				

Grau de fundamentação com utilização do método evolutivo

Item	Descrição	Resultado	Grau			Pontos
			III	II	I	
1	Estimativa do valor do terreno	I	Grau III de fundamentação no método comparativo ou no involutivo	Grau II de fundamentação no método comparativo ou no involutivo	Grau I de fundamentação no método comparativo ou no involutivo	1
2	Estimativa dos custos de reedição	II	Grau III de fundamentação no método de quantificação do custo	Grau II de fundamentação no método de quantificação do custo	Grau I de fundamentação no método de quantificação do custo	2
3	Fator de comercialização	II	Inferido em mercado semelhante	Justificado	Arbitrado	2
	Pontos Mínimos	II	8	5	3	**5**
	Itens obrigatórios no grau correspondente	I	1 e 2, com os 3 no mínimo no Grau II	1 e 2, no mínimo no Grau II	Todos, no mínimo no Grau I	
	Grau de fundamentação	**I**				

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JOSE LUIS DA MATTA RIVITTI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 01/12/2019 às 19:50 , sob o número WJAI19702573335 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1007752-64.2014.8.26.0309 e código 57F2E14.

Eng. José Luis da Matta Rivitti

TABELA DE COEFICIENTES (base R_8N) e VIDA REFERENCIAL E VALOR RESIDUAL

GRUPO	PADRÃO	Validade dos Índices	INTERVALO DE VALORES					Vida Referencial	Valor Residual	Referência	R$ 1.432,92	nov/2019
		A partir de	Mínimo	Médio-abaixo	Médio	Médio-acima	Máximo	Ir (anos)	R (%)	Mínimo	Médio	Máximo
1- Barraco	1.1- Padrão Rústico	01/04/2019	0,091	0,114	0,136	0,157	0,177	5	0%	R$ 130,40	R$ 194,88	R$ 253,63
1- Barraco	1.2- Padrão Simples	01/04/2019	0,178	0,191	0,203	0,219	0,234	10	0%	R$ 255,06	R$ 290,88	R$ 335,30
2- Casa	2.1- Padrão Rústico	01/11/2017	0,409	0,445	0,481	0,517	0,553	60	20%	R$ 586,06	R$ 689,23	R$ 792,40
2- Casa	2.2- Padrão Proletário	01/11/2017	0,624	0,679	0,734	0,789	0,844	60	20%	R$ 894,14	R$ 1.051,76	R$ 1.209,38
2- Casa	2.3- Padrão Econômico	01/11/2017	0,919	0,995	1,070	1,146	1,221	70	20%	R$ 1.316,85	R$ 1.533,22	R$ 1.749,60
2- Casa	2.4- Padrão Simples	01/11/2017	1,251	1,374	1,497	1,620	1,743	70	20%	R$ 1.792,58	R$ 2.145,08	R$ 2.497,58
2- Casa	2.5- Padrão Médio	01/11/2017	1,903	2,029	2,154	2,255	2,355	70	20%	R$ 2.726,85	R$ 3.086,51	R$ 3.374,53
2- Casa	2.6- Padrão Superior	01/11/2017	2,356	2,506	2,656	2,832	3,008	70	20%	R$ 3.375,96	R$ 3.805,84	R$ 4.310,22
2- Casa	2.7- Padrão Fino	01/11/2017	3,331	3,598	3,865	4,132	4,399	60	20%	R$ 4.773,06	R$ 5.538,24	R$ 6.303,42
2- Casa	2.8- Padrão Luxo	01/11/2017	4,843					60	20%	R$ 6.939,63	R$ 0,00	R$ 0,00
3- Galpão	3.1- Padrão Econômico	01/11/2017	0,518	0,564	0,609	0,655	0,700	60	20%	R$ 742,25	R$ 872,65	R$ 1.003,04
3- Galpão	3.2- Padrão Simples	01/11/2017	0,982	1,054	1,125	1,197	1,268	60	20%	R$ 1.407,13	R$ 1.612,04	R$ 1.816,94
3- Galpão	3.3- Padrão Médio	01/11/2017	1,368	1,514	1,659	1,765	1,871	80	20%	R$ 1.960,23	R$ 2.377,21	R$ 2.680,99
3- Galpão	3.4- Padrão Superior	01/11/2017	1,872					80	20%	R$ 2.682,43	R$ 0,00	R$ 0,00
4- Cobertura	4.1- Padrão Simples	01/11/2017	0,071	0,107	0,142	0,178	0,213	20	10%	R$ 101,74	R$ 203,47	R$ 305,21
4- Cobertura	4.2- Padrão Médio	01/11/2017	0,229	0,261	0,293	0,325	0,357	20	10%	R$ 328,14	R$ 419,85	R$ 511,55
4- Cobertura	4.3- Padrão Superior	01/11/2017	0,333	0,410	0,486	0,563	0,639	30	10%	R$ 477,16	R$ 696,40	R$ 915,64

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JOSE LUIS DA MATTA RIVITTI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 01/12/2019 às 19:50 , sob o número WJAI19702573335
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1007752-64.2014.8.26.0309 e código 57F2E14.

QUADRO DE ESTADOS DA EDIFICAÇÃO

Ref.	Estado da Edificação	Depreciação	Características
a	a- Nova	0,00	Edificação nova ou com reforma geral e substancial, com menos de dois anos, que apresente apenas sinais de desgaste natural da pintura externa.
b	b- Entre nova e regular	0,32%	Edificação nova ou com reforma geral e substancial, com menos de dois anos, que apresente necessidade apenas de uma demão leve de pintura para recompor a sua aparência.
c	c- Regular	2,52%	Edificação seminova ou com reforma geral e substancial entre 2 e 5 anos, cujo estado geral possa ser recuperado apenas com reparos de eventuais fissuras superficiais localizadas e/ou pintura externa e interna.
d	d- Entre regular e necessitando reparos simples	8,09%	Edificação seminova ou com reforma geral e substancial entre 2 e 5 anos, cujo estado geral possa ser recuperado com reparo de fissuras e trincas localizadas e superficiais e pintura interna e externa.
e	e- Necessitando de reparos simples	18,10%	Edificação cujo estado geral possa ser recuperado com pintura interna e externa, após reparos de fissuras e trincas superficiais generalizadas, sem recuperação do sistema estrutural. Eventualmente, revisão do sistema hidráulico e elétrico.
f	f- Necessitando de reparos de simples a importantes	33,20%	Edificação cujo estado geral possa ser recuperado com pintura interna e externa, após reparos de fissuras e trincas, com estabilização e/ou recuperação localizada do sistema estrutural. As instalações hidráulicas e elétricas possam ser restauradas mediante a revisão e com substituição eventual de algumas peças desgastadas naturalmente. Eventualmente possa ser necessária a substituição dos revestimentos de pisos e paredes, de um, ou de outro cômodo. Revisão da impermeabilização ou substituição de telhas da cobertura.
g	g- Necessitando de reparos importantes	52,60%	Edificação cujo estado geral possa ser recuperado com pintura interna e externa, com substituição de panos de regularização da alvenaria, reparos de fissuras e trincas, com estabilização e/ou recuperação de grande parte do sistema estrutural. As instalações hidráulicas e elétricas possam ser restauradas mediante a substituição das peças aparentes. A substituição dos revestimentos de pisos e paredes, da maioria dos cômodos, se faz necessária. Substituição ou reparos importantes na impermeabilização ou no telhado.
h	h- Necessitando de reparos importantes a edificação sem valor	75,20%	Edificação cujo estado geral seja recuperado com estabilização e/ou recuperação do sistema estrutural, substituição da regularização da alvenaria, reparos de fissuras e trincas. Substituição das instalações hidráulicas e elétricas. Substituição dos revestimentos de pisos e paredes. Substituição da impermeabilização ou do telhado.
i	Sem valor	100,00%	Edificação em estado de ruína.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JOSE LUIS DA MATTA RIVITTI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 01/12/2019 às 19:50 , sob o número WJAI19702573335
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1007752-64.2014.8.26.0309 e código 57F2E14.

OBSOLESCÊNCIA PELA IDADE
RELATIVA AO ESTADO DE CONSERVAÇÃO

Idade em % da vida referencial	Estado de Conservação Situação a (nova)
0%	1,000
2%	0,990
4%	0,979
6%	0,968
8%	0,957
10%	0,945
12%	0,933
14%	0,920
16%	0,907
18%	0,894
20%	0,880
22%	0,866
24%	0,851
26%	0,836
28%	0,821
30%	0,805
32%	0,789
34%	0,772
36%	0,755
38%	0,738
40%	0,720
42%	0,702
44%	0,683
46%	0,664
48%	0,645
50%	0,625
52%	0,605
54%	0,584
56%	0,563
58%	0,542
60%	0,520
62%	0,498
64%	0,475
66%	0,452
68%	0,429
70%	0,405
72%	0,381
74%	0,356
76%	0,331
78%	0,306
80%	0,280
82%	0,254
84%	0,227
86%	0,200
88%	0,173
90%	0,145
92%	0,117
94%	0,088
96%	0,059
98%	0,030
100%	0,000

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JOSE LUIS DA MATTA RIVITTI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 01/12/2019 às 19:50 , sob o número WJAI19702573335 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1007752-64.2014.8.26.0309 e código 57F2E14.

Eng. José Luis da Matta Rivitti

FATORES DE TERRENOS

Topografia		**Depreciação**	**Fator**
Plano	Plano	0%	1,00
Declive 5%	Declive até 5%	5%	1,05
Declive 10%	Declive de 5% até 10%	10%	1,11
Declive 20%	Declive de 10% até 20%	20%	1,25
Declive +20%	Declive acima de 20%	30%	1,43
Aclive 10%	Em aclive até 10%	5%	1,05
Aclive 20%	Em aclive até 20%	10%	1,11
Aclive +20%	Em aclive acima de 20%	20%	1,18
Abaixo 1.00m	Abaixo do nível da rua até 1.00m	0%	1,00
Abaixo 2,50m	Abaixo do nível da rua de 1,00m até 2,50m	10%	1,11
Abaixo 4,00m	Abaixo do nível da rua 2,50m até 4,00m	20%	1,25
Acima 2,00m	Acima do nível da rua até 2,00m	0%	1,00
Acima 4,00m	Acima do nível da rua de 2,00m até 4,00m	10%	1,11
Ondulada	Região ondulada	5%	1,05

Consistência		**Depreciação**	**Fator**
Seco	Seco	0%	1,00
Região inundável	Terreno situado em região inundável, que impede ou dificulta o seu acesso, mas não atinge o próprio terreno, situado em posição mais alta	10%	1,11
Terreno inundável	Terreno situado em região inundável e que é atingido ou afetado periodicamente pela inundação	30%	1,43
Alagado	Terreno permanentemente alagado	40%	1,67

Cobertura Vegetal		**Fator**
Extensa	Prejuízo ao aproveitamento do lote	0,80
Média	Possibilidade de médio aproveitamento do lote	0,90
Sem Influência	Possibilita de bom aproveitamento do lote	1,00

Adaptado de Avaliação de Área Urbana Recoberta, Total ou Parcialmente pela Mata Atlântica, Deutsch S. F., XIX Cobreap, Foz do Iguaçu, 2017

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JOSE LUIS DA MATTA RIVITTI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 01/12/2019 às 19:50 , sob o número WJAI19702573335
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1007752-64.2014.8.26.0309 e código 57F2E14.

FATORES DE FORMA PARA TERRENOS

Grupo	Zona	Frente Referência	Prof. Mínima	Prof. Máxima	Expoente Fator Frente	Expoente Fator Profundidade	Múltiplas frentes ou esquina	Coeficiente de área	Área referência lote	Área mínima	Área máxima
		Fr (m)	Pmi (m)	Pma (m)	f	p	Ce	Ca	(m2)	(m2)	(m2)
-	ND	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
I – Uso residencial horizontal	1a Zona Residencial Padrão Popular	5	15	30	-	-	-	0,20	125	100	400
I – Uso residencial horizontal	2a Zona Residencial Padrão Médio	10	25	40	0,20	0,50	-	0,20	250	200	500
I – Uso residencial horizontal	3a Zona Residencial Padrão Alto	15	30	60	0,15	0,50	-	0,20	600	400	1.000
II – Ocupação vertical (incorporação)	4a Zona Incorporação Padrão Popular	16	-	-	-	-	0,91	0,20	2.000	800	
II – Ocupação vertical (incorporação)	5a Zona Incorporação Padrão Médio	16	-	-	-	-	0,91	0,20	1.500	800	2.500
II – Ocupação vertical (incorporação)	6a Zona Incorporação Padrão Alto	16	-	-	-	-	0,95	0,20	2.500	1.200	4.000
III – Uso comercial ou de serviços	7a Zona Comercial Padrão Popular	5	10	30	0,20	0,50	0,91	0,20	100	80	300
III – Uso comercial ou de serviços	8a Zona Comercial Padrão Médio	10	20	40	0,25	0,50	0,91	0,20	200	200	500
III – Uso comercial ou de serviços	9a Zona Comercial Padrão Alto	15	20	60	0,15	0,50	0,95	0,20	600	250	1.000
IV – Industriais ou galpões	10a Zona Industrial	-	-	-	-	-	-	0,20	5.000	2.000	20.000
IV – Industriais ou galpões	11a Zona Galpões	-	-	-	-	-	-	0,20	500	250	3.000

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JOSE LUIS DA MATTA RIVITTI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 01/12/2019 às 19:50 , sob o número WJAI19702573335 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1007752-64.2014.8.26.0309 e código 57F2E14.