

EXCELENTÍSSIMO(A) SENHOR(A) DOUTOR(A) JUIZ(A) DE DIREITO DA
14ª VARA CÍVEL DO FORO CENTRAL, COMARCA DE SÃO PAULO
ESTADO DE SÃO PAULO.

PROCESSO Nº 0168767-17.2008.8.26.0100

CLASSE/ASSUNTO: AÇÃO MONITÓRIA - PAGAMENTO

REQUERENTE: HELIER NICOLAU MORRONE JUNIOR

REQUERIDO: WALTER CHICCA

Autógrafa protocolo em cartório.
Junte-se. *almeida p. partes*
Espeço ao juiz em
favor do C. ponto - 9/10/18
LETÍCIA ANTUNES TAVARES
Juíza de Direito -

LAUDO TÉCNICO AVALIAÇÃO DE IMÓVEL

Insigne Magistrado(a),

Formalizado e protocolado nosso Laudo Pericial, agradecendo honrosa nomeação, valemo-nos do ensejo para requerer de Vossa Excelência, que determine à zelosa e competente Serventia, a emissão de Mandado de Levantamento Judicial dos Honorários Periciais Definitivos com a prioridade determinada nos artigos 1º e 2º da Lei Federal 10.048 de 08/11/2000.

Termos em que

Peço e Espero Deferimento.

São Paulo, 9 de outubro de 2018



M. Eduardo B. Greco
Perito Judicial



Eng. Marcio Roberto Knoeller
CREA 0682557998 – 6ª Região



Eng. André Luiz Gouvea Romano
CREA 0601021874 – 6ª Região

ÍNDICE:

I. CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES

II. INTRODUÇÃO

III. COMPOSIÇÃO DO LAUDO

IV. CONCLUSÃO DO LAUDO

V. ANEXOS

V.1) DOCUMENTAÇÃO FOTOGRÁFICA

V.2) PESQUISA DE IMÓVEIS EFETUADAS NA REGIÃO

V.3) CROQUIS

I. CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES

Trata-se de uma avaliação seguindo recomendações da norma NBR 14.653-2 e norma para avaliação de imóveis IBAPE/SP – 2005, para determinar o valor de venda para o imóvel situado na Estrada da Fazenda Santa Rosa, 2000, no Bairro do Lajeado – Cotia / SP.

Da diligência em questão, foram científicadas as partes litigantes, em tempo hábil. O prédio foi diligenciado no dia 12/09/18 pelo perito que recebeu pelo caseiro do sítio e representante do Réu, Sr. Agnaldo, quem mostrou toda propriedade, sendo que nenhum representante do autor compareceu no local.

Para tal, foi feito o levantamento de preço dos imóveis semelhantes avaliando na região, bem como os imóveis considerados na pesquisa imobiliária feita no laudo anexo ao processo pelo Assistente Técnico, Eng. André Luiz Gouvea Romano. Estes elementos denominados amostras, serão elencados no corpo deste laudo.

Com as informações em mãos, os dados são tabulados e manejados através de tratamento de fatores técnicos, para apurar qual a melhor situação para o mercado de imóveis da região.

Posteriormente, os dados do imóvel avaliando serão aplicados com esses valores e o resultado obtido determina uma média, que resulta em um valor de mercado mais provável do imóvel, objeto da presente avaliação.

O método de avaliação escolhido foi o Método Comparativo Direto Dados de Mercado, que é recomendado pelo IBAPE, para o caso em comento, onde buscamos o valor real atual para o mercado de venda e compra do imóvel em estudo, comparando-o com outros semelhantes aplicando a homogeneização dos dados. É o Princípio da proporcionalidade em que dois bens semelhantes, em mercados semelhantes e em épocas idênticas têm preços semelhantes.

Por via de consequência, entendemos como plausível escolher amostra na mesma região e esta condição é a ideal em uma avaliação, pois neste caso, estaríamos avaliando bens semelhantes da mesma região comparando-os entre si.

CRITÉRIOS E NORMAS OBSERVADAS

A norma obedecida é a norma para avaliação de imóveis urbanos IBAPE/SP, que tem como referências as leis, decretos, restrições e normas relacionadas a seguir contêm disposições que devem ser acatadas, quando não conflitarem com as desta Norma.

- o ABNT NBR 14653 – Avaliação de bens – Parte Procedimentos gerais

- ABNT NBR 14653 – Avaliação de bens – Parte 2: Imóveis urbanos
- ABNT NBR 14653-3 – Avaliação de Bens – Parte 3: Imóveis Rurais
- ABNT NBR 14653 – Avaliação de bens - Parte 4: Empreendimentos
- Norma Básica de Perícias em Engenharia do IBAPE/SP
- Glossário de Terminologia Aplicável à Engenharia de Avaliações e Perícias do IBAPE/SP.
- Resolução do CONMETRO nº 12, de 12.10.1988 – Quadro Geral de Unidades de Medida.
- Leis Federais nº 6766/79 e 9785/99, que dispõem sobre parcelamento do solo urbano.

II. INTRODUÇÃO

O imóvel em questão é um sítio em Cotia - SP, que conforme matrícula possui área de 150.473,6467 m², mas que teve 35.000 m² utilizados como servidão pela concessionária Serra do Japi que instalou o linhão de transmissão de energia elétrica, sendo que no sítio foi construída uma residência de 1.154,85 m².

A matrícula do imóvel tem número 22.054 e está registrada no Cartório de Registro de Imóveis de Cotia.

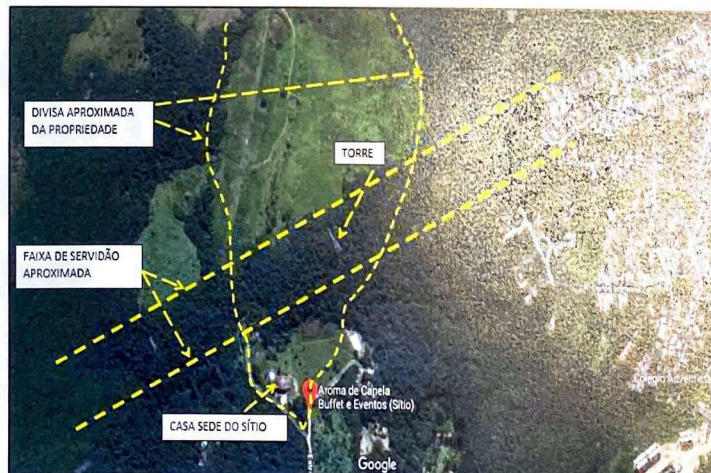
III. COMPOSIÇÃO DO LAUDO

A) IDENTIFICAÇÃO E CARACTERIZAÇÃO DO BEM AVALIANDO

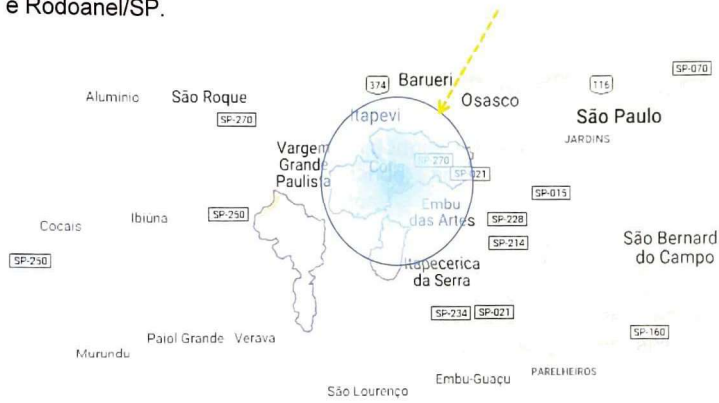
A.1) CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO:

A localização deste imóvel está indicada na figura abaixo, assinalando em amarelo as divisas das propriedades, a torre, a casa sede do sítio e a faixa de servidão da concessionária de energia elétrica, faixa esta que restringirá o aproveitamento para futuros projetos de construção.

CROQUI DA SITUAÇÃO DA ÁREA E FAIXA DE SERVIDÃO



O imóvel situa-se no Bairro do Lajeado – Cotia / SP, situado a apenas 3,5 Km da rodovia Raposo Tavares altura do Km 35 e próximo ao centro de Cotia e Rodoanel/SP.



Segue foto aérea da região, indicando local do imóvel.



Estr. Fazenda Santa Rosa, 2000 - Parque Rizzo
Cotia - SP, 06702-270

A.2) USOS PREDOMINANTES E POTENCIAIS NO ENTORNO:

O perito também visitou a região e verificou que basicamente a região tem uso rural, com diversos sítios na região, mas por outro lado, o imóvel dista 3,5 km da rodovia Raposo Tavares, altura do km 35, portanto, próximo ao centro de Cotia, que dispõe de toda infraestrutura de uma grande cidade.

O Imóvel também localiza-se relativamente próximo ao Rodoviário, podendo se utilizar do mesmo para seu acesso.

Por outro lado, não dispomos de informes referentes a eventuais ônus tributários ou restrições legais, tornando, portanto necessário que interessados procedam aos levantamentos

A.3) INFRA-ESTRUTURA:

O imóvel localiza-se próximo à Cotia e localiza-se em uma área rural, mas distante 3,5 km da rodovia Raposo Tavares, que permite acessar diversos bairros de Cotia, que contam com supermercados, hospitais, escolas públicas, etc.

O imóvel dispõe de energia elétrica e o seu abastecimento de água é feito por poço.

A.4) SERVIÇOS PÚBLICOS E COMUNITÁRIOS:

O acesso à propriedade é feito em estrada de chão de terra batida, porém sem iluminação pública, mas atendida por telefonia e Wi-Fi operadoras.

A.5) CARACTERIZAÇÃO FÍSICA

A área do imóvel possui um córrego, com mata nativa que, segundo informação obtida junto a secretaria do Meio Ambiente de Cotia, através da funcionária Ana, para qualquer iniciativa de novos projetos de construção deverá obedecer ao Código Florestal Brasileiro, lei 12651 de 2012 que determina as diretrizes de ocupação.

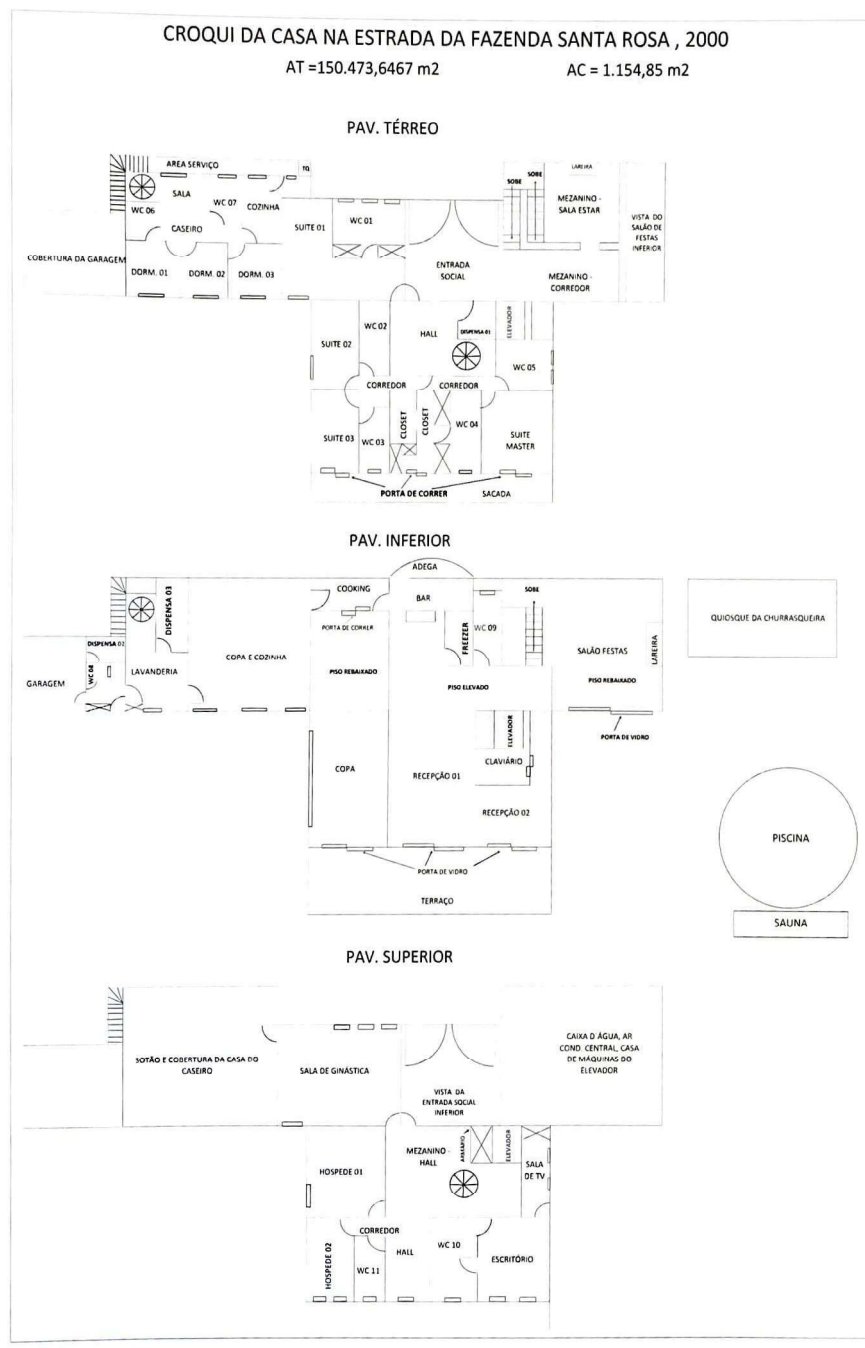
Por outro lado, parte da área, aproximadamente 3,5 hectares, foram utilizados como servidão pela concessionária Serra do Japi que instalou um linha de transmissão de energia elétrica, conforme descritivo na matrícula do imóvel. Este linha de energia dividiu a propriedade em duas partes, conforme Croqui da Situação da Área supra citado.

Da vistoria realizada, resultou um relatório fotográfico, mostrando um casa sede com 1.154,85 m² de área construída sendo esta uma mansão contendo:

- 8 Suítes,
- com elevador (que não se encontra funcionando),
- ar condicionado central (que também não está funcionando),
- duas lareiras estilo colonial sendo uma delas no salão de festa com pé direito duplo e outra na sala de estar,
- salão de jantar,
- adega,
- copa,
- cozinha Industrial montada,
- área de serviço integrado a casa,
- casa de caseiro com três quartos, sala e cozinha com entrada independente,
- churrasqueira,
- sauna,
- vestiários,
- piscina,
- sala de ginástica,
- ampla área envidraçada garantindo boa iluminação natural

A residência tem acabamento de excelente qualidade, em todo o imóvel. No entanto, pela falta de manutenção e até por furto de alguns equipamentos relatados pelo caseiro, o imóvel está se deteriorando.

Na sequência segue apresentado croquis do imóvel.



Processo 0168767-17.2008.8.26.0100
14º VC Foro Central Civil

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ANDRE MIRANDA CARVALHO DE FREITAS e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 20/10/2020 às 16:49, sob o número WJMJ2047681457. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0168767-17.2008.8.26.0100 e código 9EABE3D.

B) INDICAÇÃO DOS MÉTODOS E PROCEDIMENTOS UTILIZADOS

Utilizamos o método de avaliação Comparativo Direto de Dados de Mercado, conforme preconiza a norma para avaliação de imóveis urbanos – IBAPE - SP. Os demais métodos existentes, que são evolutivo, involutivo, capitalização de renda e quantificação do custo em nosso entendimento, não são aplicáveis ao imóvel em questão.

C) PESQUISAS DE VALORES

Obtivemos através de pesquisas na região, uma série de amostras itemizadas na tabela abaixo e após cuidadosa e criteriosa análise de todos os valores neles expendidos, selecionamos os mais representativos de nosso paradigma.

Amostra	Área Considerada (m2)	Valor R\$	Tipo
1	30.000	R\$ 1.800.000,00	R. do Campônes -Taboleiro Verde - Cotia /SP
2	24.000	R\$ 1.500.000,00	Jardim Nova Coimbra -Cotia
3	26.000	R\$ 1.430.000,00	Estrada da Roselândia -Cotia
4	30.000	R\$ 2.200.000,00	Caminho Furquim - Cotia
5	522.550	R\$ 25.000.000,00	Chácara Recanto Verde -Cotia
6	30.019	R\$ 1.800.000,00	Estrada de Caucaia do Alto -Cotia

D) COLETA DE DADOS

Trata-se da obtenção de dados e informações confiáveis de ofertas preferencialmente de negociações realizadas, contemporâneas à data de referência, com suas principais características físicas, econômicas e de localização e investigação do mercado.

Buscamos a maior quantidade possível de dados de mercado, e com atributos comparáveis aos do bem avaliando.

Foram considerados semelhantes, os elementos que sejam similares e situados na região próxima.

E) VALOR DE MERCADO

O valor é intrínseco ao bem e depende das variáveis de mercado, ambiente e das técnicas adotadas para sua determinação. Pressupõe uma situação de negócio entre duas partes envolvidas e que não haja pressão externa sobre elas.

O preço depende da situação do negócio, dos interesses pessoais e comerciais das pessoas e instituições envolvidas no processo e sob pressões externas, sendo negociado caso a caso, entre interessados.

O valor não é característica do bem avaliado, pode variar, mas considerado um determinado momento, ele é único. O preço, contrário, é múltiplo, variando em uma faixa, de acordo com agentes de negociação, que também está sujeito a flutuações de curto prazo, tais como decorrentes de situações econômicas, campanhas publicitárias, novos empreendimentos ou perspectiva de alteração legislativa.

Os números obtidos nas pesquisas consistem, na verdade, de uma faixa de preços, cuja média ou “valor mais provável” é o que chamamos de “valor do mercado”.

F) VISTORIA

O Engenheiro André Luiz Gouvea Romano CREA-SP nº 060102187/6ª Região esteve coletando dados, informações, aferindo medidas e efetuando vistoria no imóvel avaliando, no dia 12/09/18. Após a vistoria foram feitas pesquisas com o escopo de identificar amostras compatíveis com o paradigma.

G) DESENVOLVIMENTO DA AVALIAÇÃO

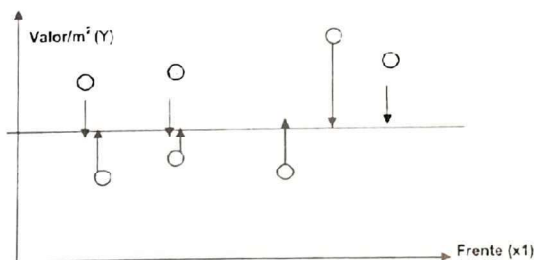
Para o caso em comento, utilizamo-nos das amostras selecionadas que se encontram nos Anexos e que serviram de referência para o bem adequada para chegarmos ao valor de venda.

Nesta avaliação foram elaboradas análises em separado de cada fator, com o objetivo de se atingir um melhor resultado, já que temos imóveis de diferentes metragens, bem como diferentes padrões construtivos, o que por sua vez geraram fatores diferentes de homogeneização.

TRATAMENTO DE FATORES

Para a utilização do Método de Tratamento por Fatores é necessário identificar as características que os bens amostrados tenham em comum às do bem avaliando. No entanto é improvável que as características sejam idênticas, devendo essas, passar por um "tratamento" de forma a corrigir as diferenças existentes, ou seja, torna-las homogêneas. O objetivo da homogeneização das características é torna-la representativa em relação às características do bem avaliando.

A figura a seguir permite visualizar a homogeneização de valores unitários por meio da aplicação de fatores.



A caracterização fidedigna de um imóvel, por mais perfeita que seja, busca, sempre envolve uma análise de imóveis heterogêneos distintos daquele que está sendo avaliado, tendo em vista particularidades de cada amostra. Há diferenças na área construída, no acabamento; no estado de conservação; no tempo decorrido com oferta disponível (mercado vendedor ou comprador); das possíveis ofertas e vendas efetivas; da variação nos preços com o tempo e das conjunturas econômicas. Em função disto, para não comparar elementos heterogêneos, o avaliador necessita transformar de forma ponderada (homogeneizar) os valores, para que a comparação seja saneada e atenda ao objetivo de poder comparar elementos diferentes, convertidos em iguais após a devida retificação, utilizando-se coeficientes em função de seus atributos (GONZÁLEZ, 2002).

Tratar os dados significa operar uma média ponderada suficientemente capaz de não distorcer resultados por subjetividade introduzidas pelo avaliador. Não havendo dados suficientes, outras amostras deverão ser introduzidas.

Homogeneização e tratamentos das amostras estão incluídos na

normas, como é caso da Norma IBAPE, que em seu item 9.2 Método Comparativo Direto de Dados de Mercado, destaca que devem ser considerados imóveis semelhantes ao avaliando, com objetivo de encontrar a tendência de formação de preços (IBAPE). Esta norma, segundo as diretrizes da NBR, relaciona alguns fatores que devem ser utilizados nas avaliações, considerando-os como obrigatórios: oferta e localização, sendo que cabe ainda destacar sobre os fatores:

- Fator Oferta: Pelo qual foi determinado o intervalo para margem de negociação.
- Fator Localização: Neste fator determina-se o coeficiente de localização, comparando-se aspectos diversos: além do fato de ser zona comercial ou não, tipo de frequentadores, classe social e demais aspectos relacionados, e caracterização da região.
- Fator Infraestrutura: Neste fator determina-se o coeficiente de homogeneização considerando a infraestrutura disponível pelo imóvel.
- Fator Área: Determina-se o coeficiente para homogeneização dos valores/m² dos diversos imóveis, observando todos os aspectos inerentes.
- Fator Padrão Construtivo: Determina-se o coeficiente para homogeneização dos valores/m² dos diversos imóveis, observando todos os aspectos inerentes ao padrão construtivo das amostras.
- Fator aproveitamento: neste item foram feitas considerações a respeito da desapropriação efetuada.

Encontra-se demonstrado a seguir a memória de cálculo Avaliação de imóvel por comparação direta com tratamento de fatores. O Software utilizado é o Avalurb, que está de acordo com a norma 14.653.

Eng. Márcio Roberto Knoeller

Avalurb 3.0 - RELATÓRIO - MÉTODO COMPARATIVO DE DADOS DE MERCADO

1) **Identificação:** Sítio Cotia **Tipo:** Laudo completo **Solicitante:** 14Vara Cível ForoCentral
Lograd.: Estrada da Fazenda Santa Rosa **Nº:** 2000 **Complemento:**
Bairro: Lajeado **Cidade:** Cotia **Estado:** São Paulo

2) HOMOGENEIZAÇÃO DOS FATORES:

Sendo: $V.Hom.(i) = V.Unt.(i) \times F1 \times F2 \times \dots \times F(k)$

Am	V.Ofert.(R\$)	A.Equiv.(m2)	V.Unt.(R\$/m2)	F1	F2	F3	F4	F5	F6	V.Hom.(R\$/m2)
1	1.800.000,00	30.000,00	60,00	0,97	1,00	1,00	0,95	1,00	0,95	52,53
2	1.500.000,00	24.000,00	62,50	0,97	1,00	1,00	0,95	1,05	0,95	57,45
3	1.430.000,00	26.000,00	55,00	0,97	1,00	1,00	0,95	1,00	0,95	48,15
4	2.200.000,00	30.000,00	73,33	0,97	1,00	1,00	0,95	1,03	0,95	66,12
5	25.000.000,00	522.550,00	47,84	0,97	1,00	1,00	1,10	1,00	0,95	48,50
6	1.800.000,00	30.019,00	59,96	0,97	1,00	1,00	0,95	1,05	0,95	55,12

F1: Oferta F2: Localização F3: Infraestrutura F4: Área
 F5: Padrão F6: Aproveitamento

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ANDRE MIRANDA CARVALHO DE FREITAS e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 20/10/2020 às 16:49, sob o número WJMJ2041634457. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0168767-17.2008.8.26.0100 e código 9EABE3D.

Avalurb 3.0 - RELATÓRIO - MÉTODO COMPARATIVO DE DADOS DE MERCADO**3) TRATAMENTO MATEMÁTICO ESTATÍSTICO:**

Número de amostras.....(Ud):	6
Grau de liberdade.....(Ud):	5
Menor valor.....(R\$/m2):	48,15
Maior valor.....(R\$/m2):	66,12
Somatório dos valores homogeneizados.....(R\$/m2):	327,86
Número de intervalos de classe.....(Ud):	3
Amplitude de classe.....(R\$/m2):	5,99
Amplitude total.....(R\$/m2):	17,98
Média aritmética.....(R\$/m2):	54,64
Mediana.....(R\$/m2):	53,82
Desvio médio.....(R\$/m2):	4,920195
Desvio padrão.....(R\$/m2):	6,698776
Variância.....(R\$/m2) ^ 2:	44,873594

4) SANEAMENTO DAS AMOSTRAS ("CRITÉRIO DE CHAUVENET")

D/S Crítico (Tabela de "CHAUVENET").....= 1,73

4.1) TESTANDO A AMOSTRA DE VALOR MAIS REDUZIDO:

D/S calc. = (Média - Menor Valor) / Desvio Padrão

D/S calc. para o MENOR valor.....= 0,9696

4.2) TESTANDO A AMOSTRA DE VALOR MAIS ELEVADO:

D/S calc. = (Maior Valor - Média) / Desvio Padrão

D/S calc. para o MAIOR valor.....= 1,7138

4.3) CONCLUSÃO:

* TODAS AS AMOSTRAS SÃO VÁLIDAS (D/S Menor <= D/S Crítico e D/S Maior <= D/S Crítico) *

5) DISTRIBUIÇÃO AMOSTRAL:

Coeficiente de Variação (%) = (Desvio Padrão / Média) x 100

Coeficiente de Variação (CV).....(%) = 12,26

Avalurb 3.0 - RELATÓRIO - MÉTODO COMPARATIVO DE DADOS DE MERCADO**6) INTERVALO DE CONFIANÇA:**

$$\text{Limite Inferior (Li)} = \text{Média} - (\text{TC} \times \text{Desvio Padrão}) / (\text{N}^\circ \text{ de Amostras}) ^ { 0,50}$$

$$\text{Limite Superior (Ls)} = \text{Média} + (\text{TC} \times \text{Desvio Padrão}) / (\text{N}^\circ \text{ de Amostras}) ^ { 0,50}$$

Adotada a distribuição " t " de Student, onde:

Nível de confiança.....(%) =	98
TC (Tabela de Student)(ud) =	3,365
Limite inferior unitário (Li).....(R\$/m2) =	45,44
Estimativa de tendência central.....(R\$/m2) =	54,64
Limite superior unitário (Ls).....(R\$/m2) =	63,85
Amplitude do intervalo de confiança em torno da Est. de tendência central.....(%) =	16,84
Amplit. interv. de conf. de 80% em torno da estimativa de tendência central.....(%) =	7,39
Grau de fundamentação (NBR 14653 / 2011).....(ud) =	2
Grau de precisão (NBR 14653 / 2011).....(ud) =	3

7) CAMPO DE ARBÍTRIO:

Limite de arbitrio inferior unitário (LAi).....(R\$/m2) =	46,45
Estimativa de tendência central.....(R\$/m2) =	54,64
Limite de arbitrio superior unitário (LAs).....(R\$/m2) =	62,84

8) CONCLUSÃO FINAL:

Considerando as análises feitas, conclui-se que o valor total do imóvel, objeto deste laudo, na data atual, é:

$$\text{Valor Total (R\$)} = \text{Valor Arbitrado (R\$/m2)} \times \text{Área Equiv. do Imóvel Avaliando (m2)}$$

Sendo:

Área equivalente do imóvel avaliando.....(m2) =	150.473,65
Valor unitário arbitrado.....(R\$/m2) =	54,64

$$\text{VALOR TOTAL (R\$)} = \text{8.221.880,24}$$

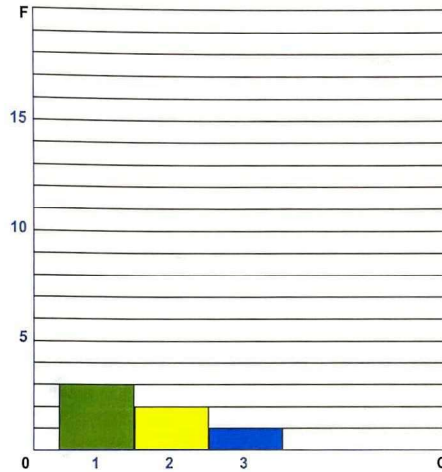
oitos milhões, duzentos e vinte e um mil, oitocentos e oitenta reais e vinte e quatro centavos

9) OBSERVAÇÕES GERAIS:

4/4
22

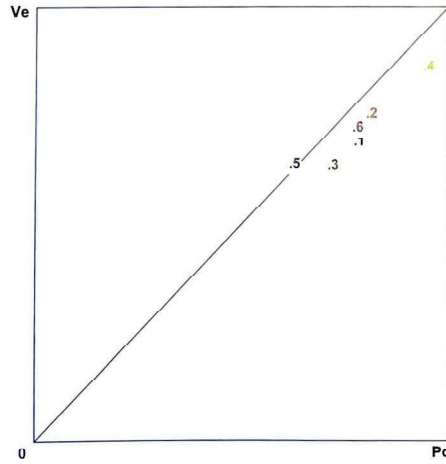
9) GRÁFICOS:

A) HISTOGRAMA - (N° DE CLASSES (C) x FREQUÊNCIA (F)):



INTERVALO			
Classe	De	Até	Freq.
1	48,15	54,14	3
2	54,14	60,13	2
3	60,13	66,12	1

B) PREÇOS OBSERVADOS (Po) x VALORES ESTIMADOS (Ve): (R\$ / m2)



Am	Po (R\$/m2)	Ve (R\$/m2)	Var.
1	60,00	52,53	0,88
2	62,50	57,45	0,92
3	55,00	48,15	0,88
4	73,33	66,12	0,90
5	47,84	48,50	1,01
6	59,96	55,12	0,92

Data: 03/10/2018

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ANDRE MIRANDA CARVALHO DE FREITAS e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 20/10/2020 às 16:49, sob o número WMT20416611457. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0168767-17.2008.8.26.0100 e código 9EABE3D.

IV - CONCLUSÃO DO LAUDO

Tendo-se presente todos os informes e dados idôneos coligidos, e levando-se em conta nossa experiência profissional em laudos similares – que logicamente são fundamentados em numerosas amostras representativas - bem como considerada a realidade imobiliária da região, nos dias de hoje em São Paulo **AVALIAMOS o imóvel em questão, em R\$ 8.221.880,24 (oito milhões duzentos e vinte e um mil, oitocentos e oitenta reais e vinte e quatro centavos).**

A imperativa Lei de Oferta e Procura, vigente em São Paulo, nos dias de hoje assim o determina.

Nestes termos

Pedimos e Esperamos Deferimento.

São Paulo, 9 de outubro de 2018



M. Eduardo B. Greco
Perito Judicial



Eng. Marcio Roberto Knoeller
CREA 0682557998 – 6ª Região



Eng. André Luiz Gouvea Romano
CREA 0601021874– 6ª Região

V – ANEXOS

V.1 - DOCUMENTAÇÃO FOTOGRAFICA

Relatório Fotográfico

Legenda conforme croqui anexo



Foto 01 – Fachada da frente

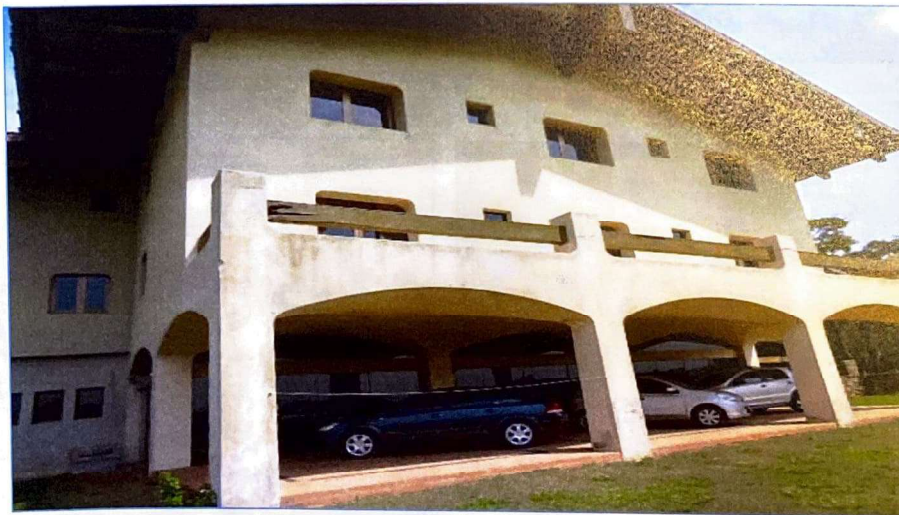


Foto 02 – Fachada dos fundos



Foto 03 – Entrada da sauna



Foto 04 – Vestiário da piscina e sauna



Foto 05 - Churrasqueira



Foto 06 – Piscina



Foto 07 - Garagem

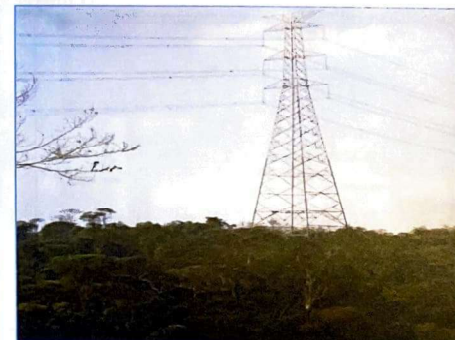


Foto 08 – Linhão de energia que corta a propriedade

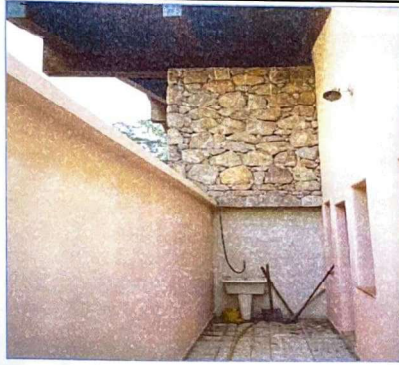


Foto 09 – Área de serviço



Foto 10 – Sala da casa caseiro



Foto 11 – Dormitório

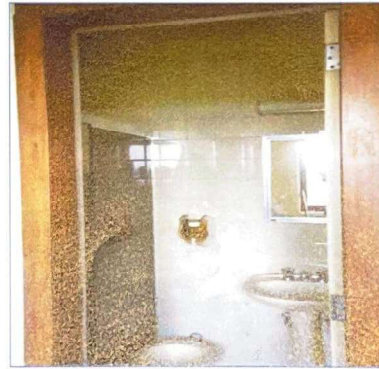


Foto 12 – WC casa caseiro

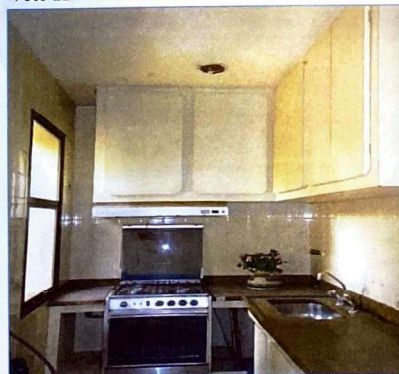


Foto 13 – Cozinha casa do caseiro

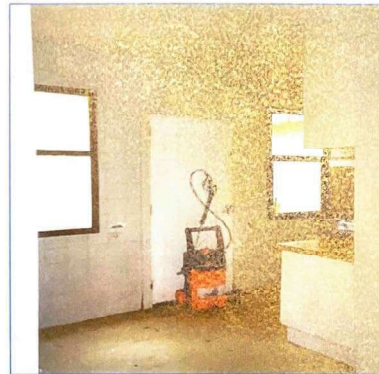


Foto 14 – Saída para área de serviço



Foto 15 – Lavanderia



Foto 16 – Dispensa 03



Foto 17 – Entrada social

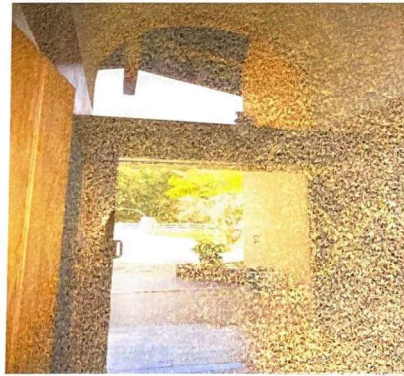


Foto 18 – Entrada social com vista externa



Foto 19 – Vestíbulo visto do pavimento superior

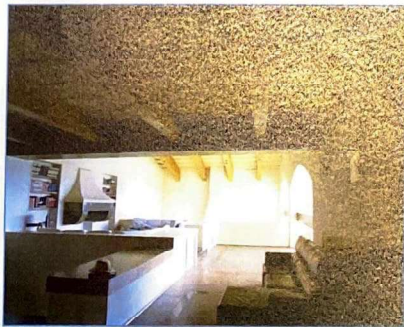


Foto 20 – Sala de estar

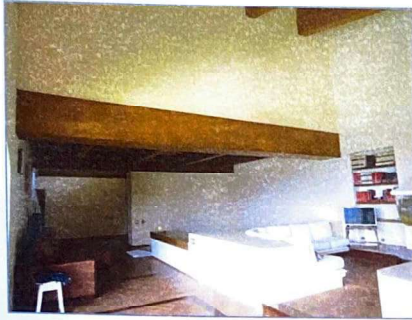


Foto 21 – Sala de estar

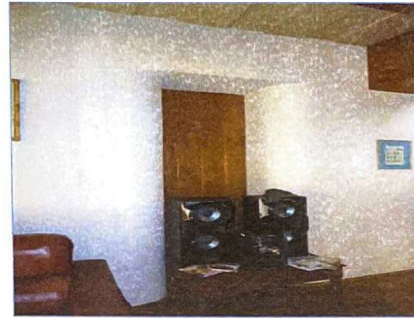


Foto 22 – Elevador do térreo



Foto 23 – Suíte 01



Foto 24 – WC 01

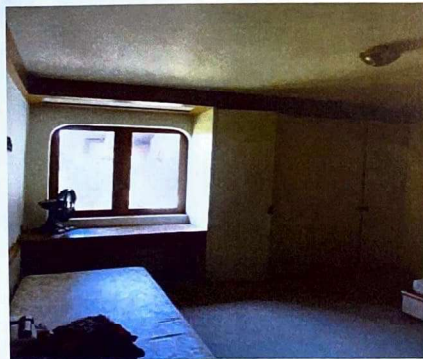


Foto 25 – Suíte 02



Foto 26 – WC 02

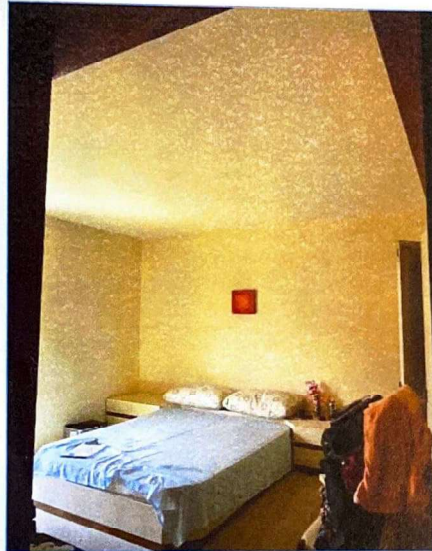


Foto 27 – Suíte 03

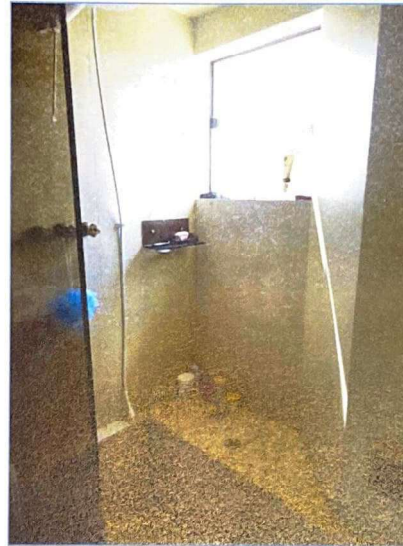


Foto 28 – WC 03



Foto 29 – Suíte Master



Foto 30 – WC 05

Processo 0168767-17.2008.8.26.0100
14ª VC Foro Central Civil

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ANDRE MIRANDA CARVALHO DE FREITAS e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 20/10/2020 às 16:49, sob o número WJMJ20436611487. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0168767-17.2008.8.26.0100 e código 9EABE42.

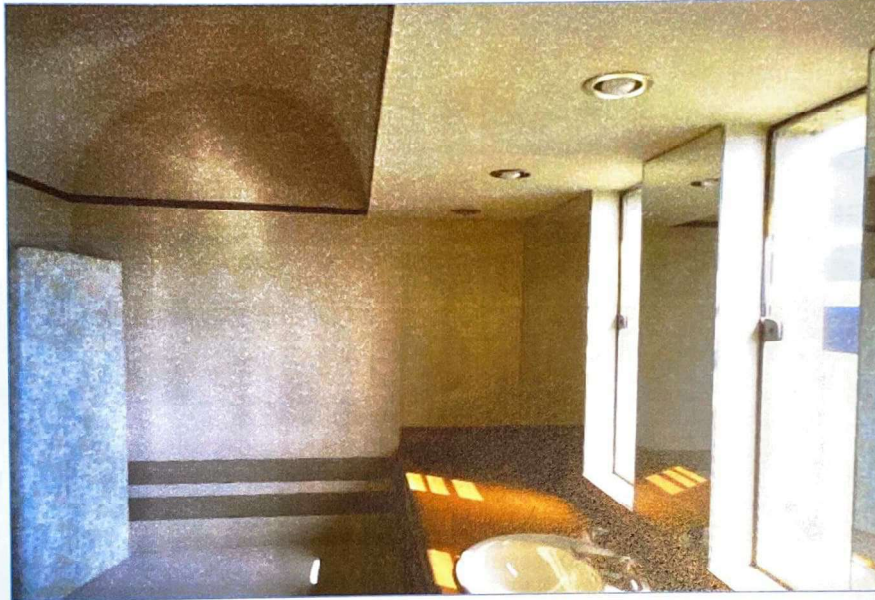


Foto 31 – WC 05



Foto 32 – Closet



Foto 33 – WC 04

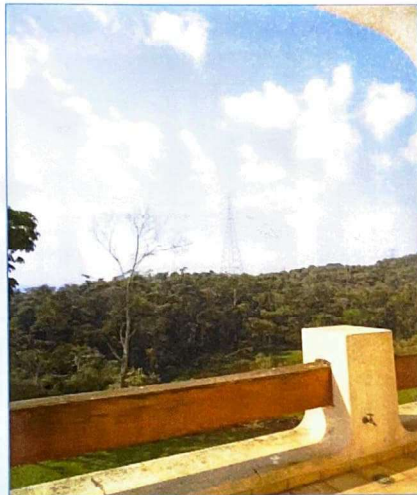


Foto 34 – Sacada

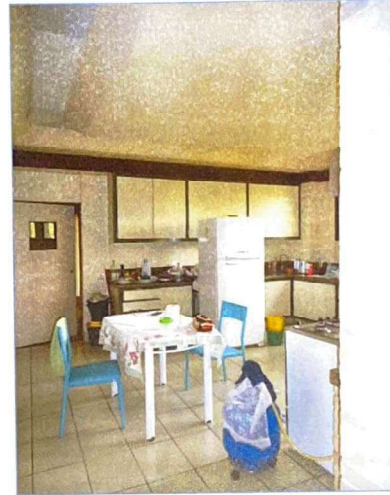


Foto 35 – Copa e cozinha



Foto 36 - Cozinha

Processo 0168767-17.2008.8.26.0100
14ª VC Foro Central Civil

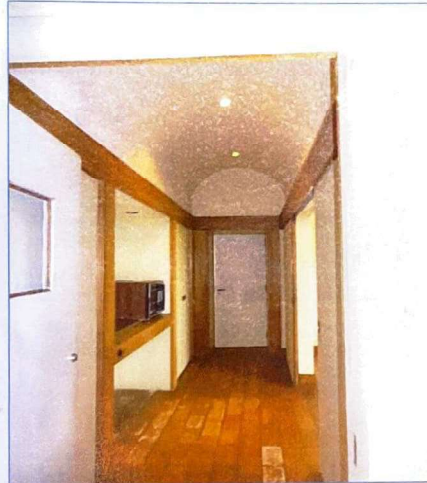


Foto 37 – Cooking



Foto 38 – Vista do freezer



Foto 39 – Adega



Foto 40 – Bar



Foto 41 – WC 09

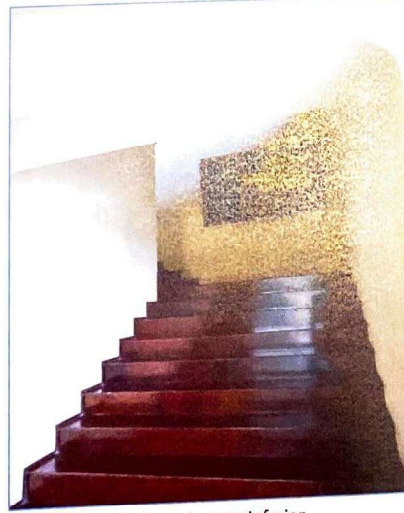


Foto 42 – Escadaria pavimento inferior

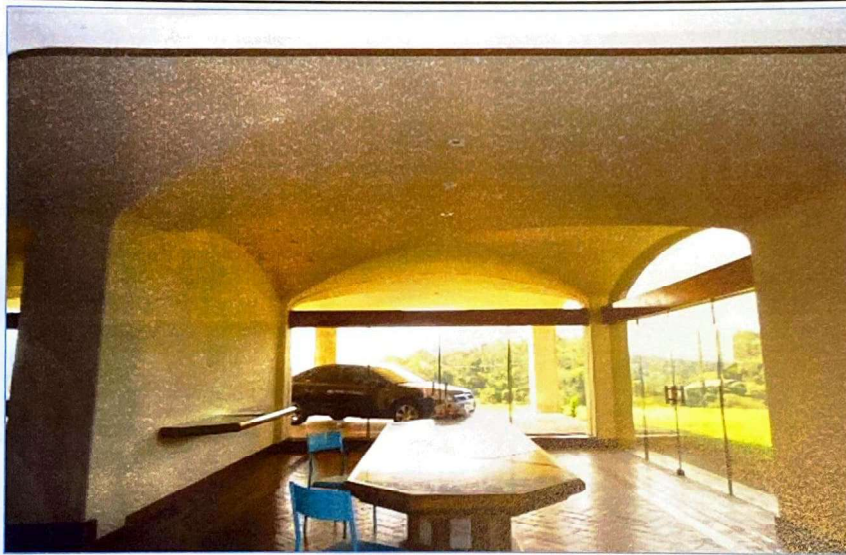


Foto 43 – Sala de jantar

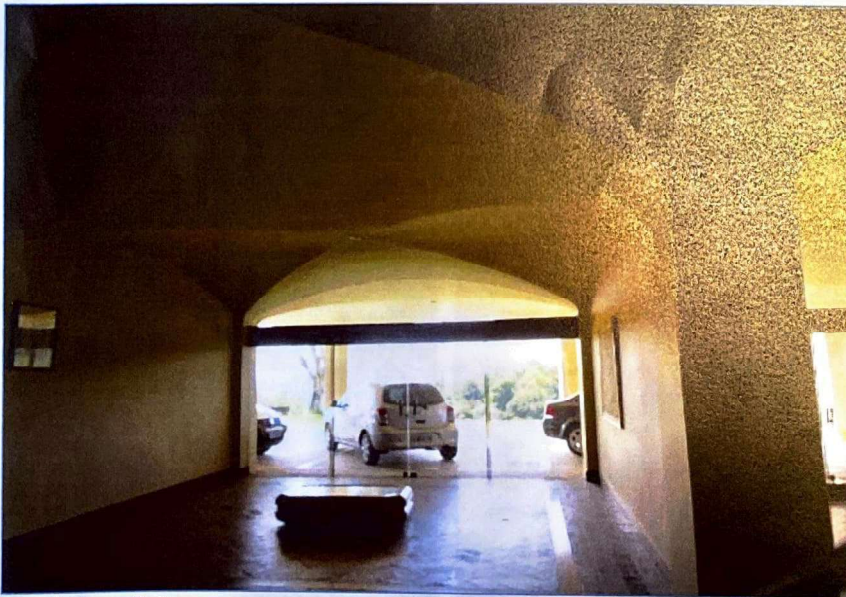


Foto 44 - Recepção 01



Foto 45 - Recepção 02



Foto 46 – Claviário

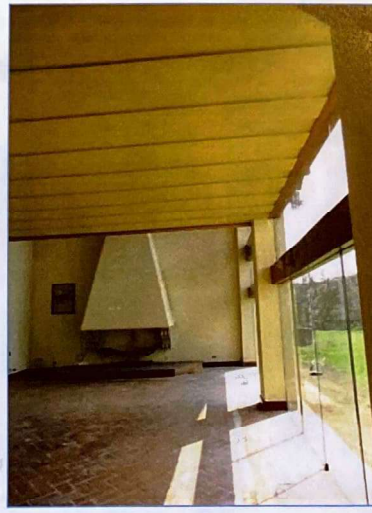


Foto 47 – Salão de festas



Foto 48 - Salão de festas com pé direito duplo, visto da sala de estar



Foto 49 - Terraço

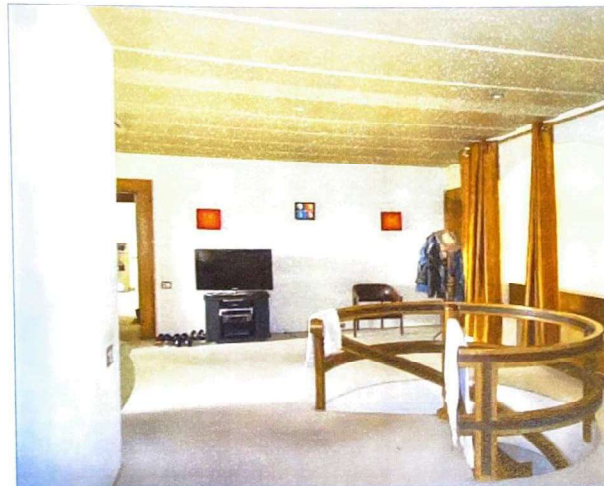


Foto 50 – Hall do pavimento superior



Foto 51 – Entrada da sala de ginástica



Foto 52 – Sala de TV



Foto 53 – Escritório



Foto 54 – WC 10



Foto 55 – WC 11

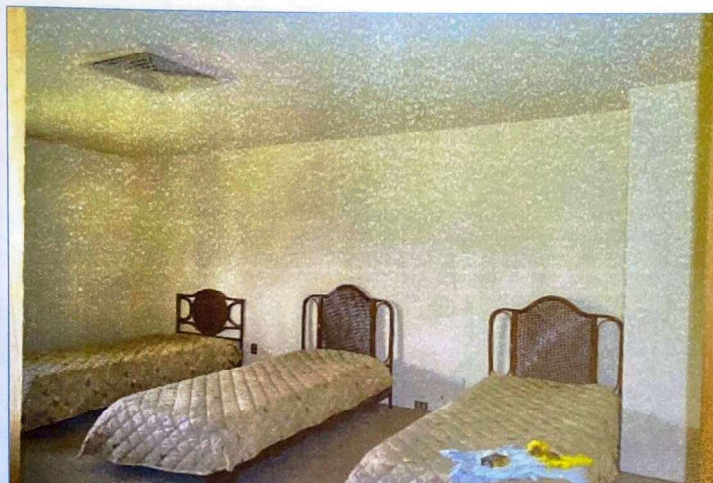


Foto 56 – Quarto de hóspedes 01



Foto 57 – Quarto de hóspedes 02

Processo 0168767-17 2008 8 26 0100
14ª VC Foro Central Civil

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ANDRÉ MIRANDA CARVALHO DE FREITAS e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 20/10/2020 às 16:49, sob o número MJJ02011653457. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0168767-17-2008.8.26.0100 e código 9EABE42.

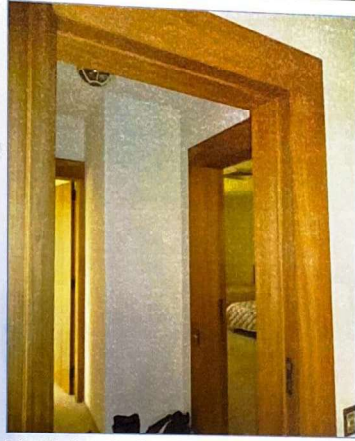


Foto 58 – Corredor do quartos de hóspedes

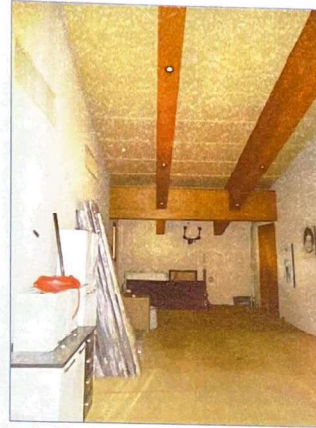


Foto 59 – Salão de ginástica



Foto 60 – Sótão sobre à casa do caseiro

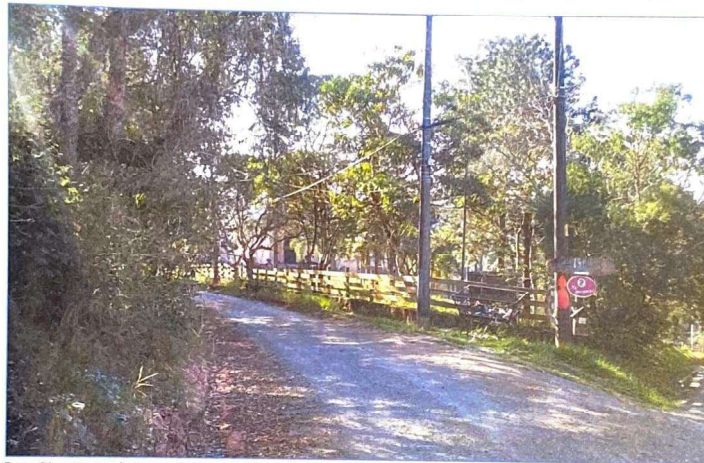


Foto 61 – Acesso à propriedade em chão de terra batida



Foto 62 – Divisas do imóvel

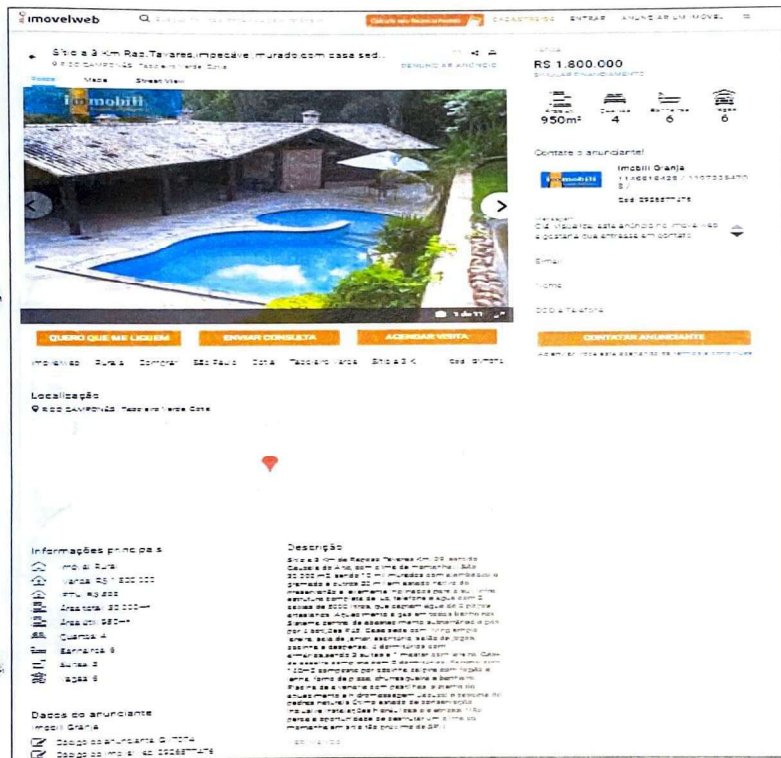


Foto 63 – Divisas do imóvel

V.2) PESQUISAS DE AMOSTRAS

FICHA DE PESQUISA 01			
Tipo	: Área/ Sítio		
Endereço	: R do Camponês Cotia -SP		
Bairro	: Taboleiro Verde		
Setor	:	Zona	:
Quadra	:	I.F.	:
DADOS ECONOMICOS			
Modalidade	: Venda	Valor	:
Natureza	: Oferta		:
DADOS DA CONSTRUÇÃO			
Padrão	:	Dormitórios	: 4
Idade do imóvel	:	Banheiros	: 2
Área Útil	: 950 m2	Suite	: 3
Área Total	: 30.000 m2	Vaga	: 6
FONTE DE INFORMAÇÃO			
Imobiliária	Imobili Granja	Fone: 4551-5438 / 97335-4708	\$ 1.800.000,00
OBSERVAÇÕES			
<p>Sítio a 3 Km da Raposo Tavares Km. 39, sentido Caucaia do Alto, com clima de montanha!!! São 30.000 m2, sendo 10 mil murados com alambados e gramado e outros 20 mil em estado nativo de preservação e levemente inclinados para o sul. Infra estrutura completa de luz, telefone e água com 2 caixas de 5000 litros, que captam água de 2 poços artesianos. Aquecimento a gás em todos banheiros. Sistema central de abastecimento subterrâneo a gás por 4 botijões P45. Casa sede com living amplo, lareira, sala de jantar, escritório, salão de jogos, cozinha e despensa. 4 dormitórios com armários, sendo 3 suítes e 1 master com lareira. Casa de caseiro completa com 2 dormitórios. Rancho com 140m2 composto por cozinha caipira com fogão a lenha, forno de pizza, churrasqueira e banheiro. Piscina de alvenaria com pastilhas, sistema de aquecimento e hidromassagem Jacuzzi e cascata de pedras naturais. Ótimo estado de conservação, inclusive instalações hidráulicas e elétricas</p> <p>Este imóvel está na Rua do Camponês, Taboleiro Verde - Cotia e dista em torno de 15,7 km do avaliando</p>			

FOTO DA AMOSTRA

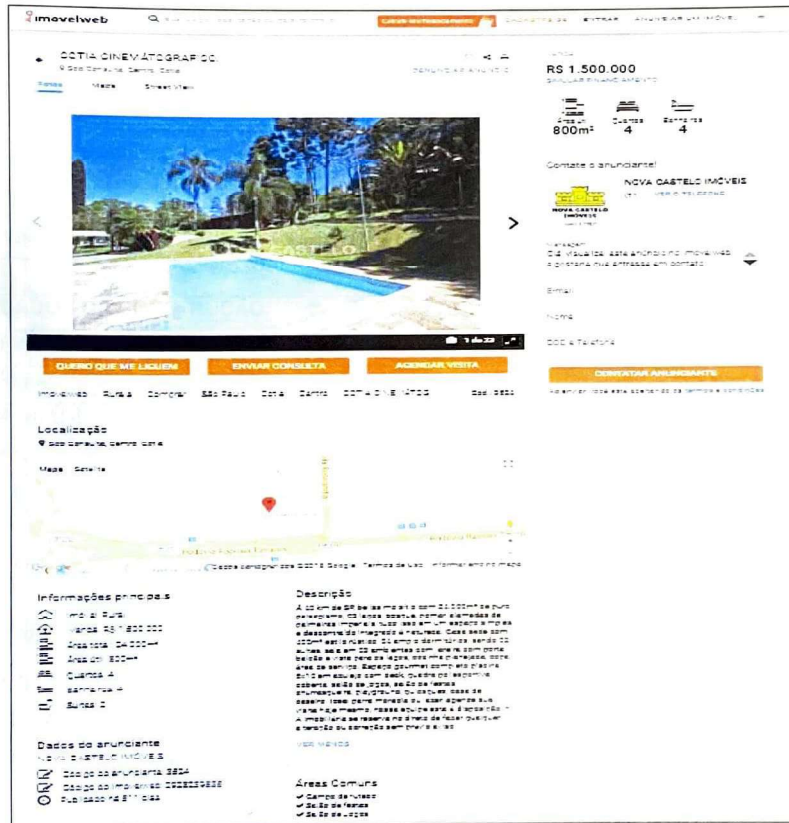


<https://www.imoveweb.com.br/propriedades/sitio-a-3-km-rap-tavares-impeccavel-murado-com-casa-2926577476>

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ANDRÉ MIRANDA CARVALHO DE FREITAS e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 20/10/2020 às 16:49, sob o número WJMJM2041651467. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0168767-17.2008.8.26.0100 e código 9EABE49.

FICHA DE PESQUISA 02			
Tipo	:	Área/ Sítio	
Endereço	:	Jardim Nova Coimbra -Cotia -SP	
Bairro	:	Jardim Nova Coimbra	
Setor	:		Zona
Quadra	:		I.F.
DADOS ECONOMICOS			
Modalidade	:	Venda	Valor
Natureza	:	Oferta	
DADOS DA CONSTRUÇÃO			
Padrão	:	_____	Dormitórios
Idade do imóvel	:	_____	Banheiros
Área Útil	:	800 m2	Suite
Área Total	:	24.000 m2	Vaga
FONTE DE INFORMAÇÃO			
Imobiliária		Nova Castelo Imóveis	Fone: 4158-1313
			\$ 1.500.000,00
OBSERVAÇÕES			
<p>À 40 km de SP, belíssimo sítio com 24.000m² de puro paisagismo, 03 lagos, bosque, pomar, alamedas de palmeiras imperiais, tudo isso em um espaço simples e descontraído integrado á natureza. Casa sede com 400m² estilo rústico, 04 amplo dormitórios, sendo 02 suítes, sala em 03 ambientes com lareira com porta balcão e vista para os lagos, cozinha planejada, copa, área de serviço. Espaço gourmet completo piscina 5x10 em azulejo com deck, quadra poliesportiva coberta, salão de jogos, salão de festas, churrasqueira, playground, quiosques, casa de caseiro. Ideal parra moradia ou lazer</p>			
Este imóvel dista em torno de 6,7 km do avaliando			

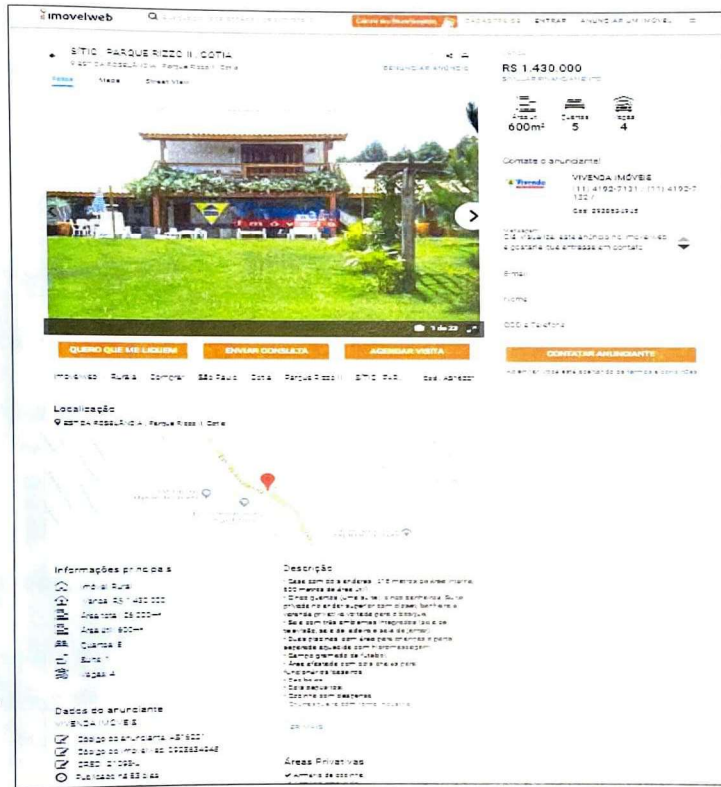
FOTO DA AMOSTRA



<https://www.imovelweb.com.br/propriedades/cotia-cinematografico.-2928239535.html>

FICHA DE PESQUISA 03			
Tipo	:	Área/ Sítio	
Endereço	:	Estr. da Roselândia - Cotia	
Bairro	:	Parque Rizzo II	
Setor	:		Zona :
Quadra	:		I.F. :
DADOS ECONOMICOS			
Modalidade	:	Venda	Valor :
Natureza :	:	Oferta	:
DADOS DA CONSTRUÇÃO			
Padrão	:	_____	Dormitórios : 5
Idade do imóvel	:	_____	Banheiros : 5
Área Útil	:	600 m2	Suite : 1
Área Total	:	26.000 m2	Vaga : 4
FONTE DE INFORMAÇÃO			
Imobiliária	:	Vivenda Imóveis	Fone: 4192-7131 e 4192-7132 \$ 1430.000,00
OBSERVAÇÕES			
- Casa com dois andares (415 metros de área interna, 600 metros de área útil); - Cinco quartos (uma suite), cinco banheiros. Suite privada no andar superior com closet, banheira e varanda privativa voltada para o bosque; - Sala com três ambientes integrados (sala de televisão, sala de ladeira e sala de jantar); - Duas piscinas, com área para crianças e parte separada aquecida com hidromassagem; - Campo gramado de futebol; - Área afastada com dois chalés para funcionários/caseiros; - Dez baias; - Dois depósitos; - Cozinha com despensa; - Churrasqueira com forno industrial; - Horta e pomar com árvores frutíferas; - Dois canis com espaços separados para cinco cães de grande porte; - Floresta particular com grandes rochas de calcário e nascente. - Área de pasto para animais de médio e grande porte.			
Este imóvel dista em torno de 6,5 km do avaliando			

FOTO DA AMOSTRA



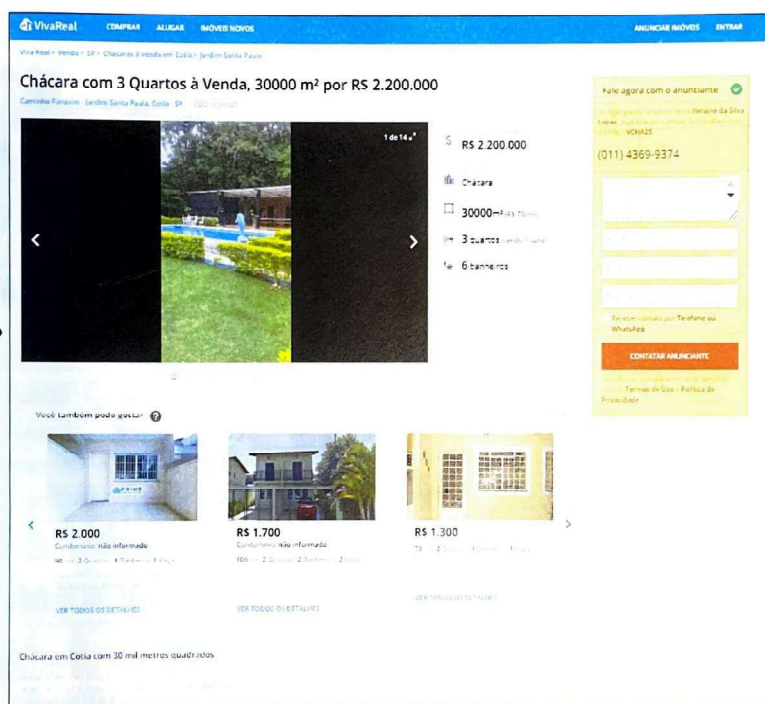
<https://www.imovelweb.com.br/propriedades/sitio-parque-rizzo-ii-cotia-2928634945.html>

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ANDRE MIRANDA CARVALHO DE FREITAS e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 20/10/2020 às 16:49, sob o número WJMJ20416511457. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0168767-17.2008.8.26.0100 e código 9EABE49.

FICHA DE PESQUISA 04			
Tipo	:	Área/ Sítio	
Endereço	:	Caminho Furquim - - Cotia	
Bairro	:	Jardim Santa Paula	
Setor	:		Zona
Quadra	:		I.F.
DADOS ECONOMICOS			
Modalidade	:	Venda	Valor
Natureza	:	Oferta	
DADOS DA CONSTRUÇÃO			
Padrão	:	_____	Dormitórios
Idade do imóvel	:	_____	Banheiros
Área Útil	:	_____	Suite
Área Total	:	30.000 m2	Vaga
FONTE DE INFORMAÇÃO			
Imobiliária		Helaine da Silva Lopes	Fone: 4369-9374 \$ 2.200.000,00
OBSERVAÇÕES			
Chacara a venda em Cotia, 30 mil metros quadrados com: piscina com cascata, galpão para festas, sauna, vestiário feminino e masculino, churrasqueira, horta, 2 lagos, plantação, campo de futebol gramado, queda d'água e duas casas construídas			
Este imóvel dista em torno de 10,4 km do avaliando			

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ANDRE MIRANDA CARVALHO DE FREITAS e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 20/10/2020 às 16:49, sob o número WJMJ20416514457. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0168767-17.2008.8.26.0100 e código 9EABE49.

FOTO DA AMOSTRA



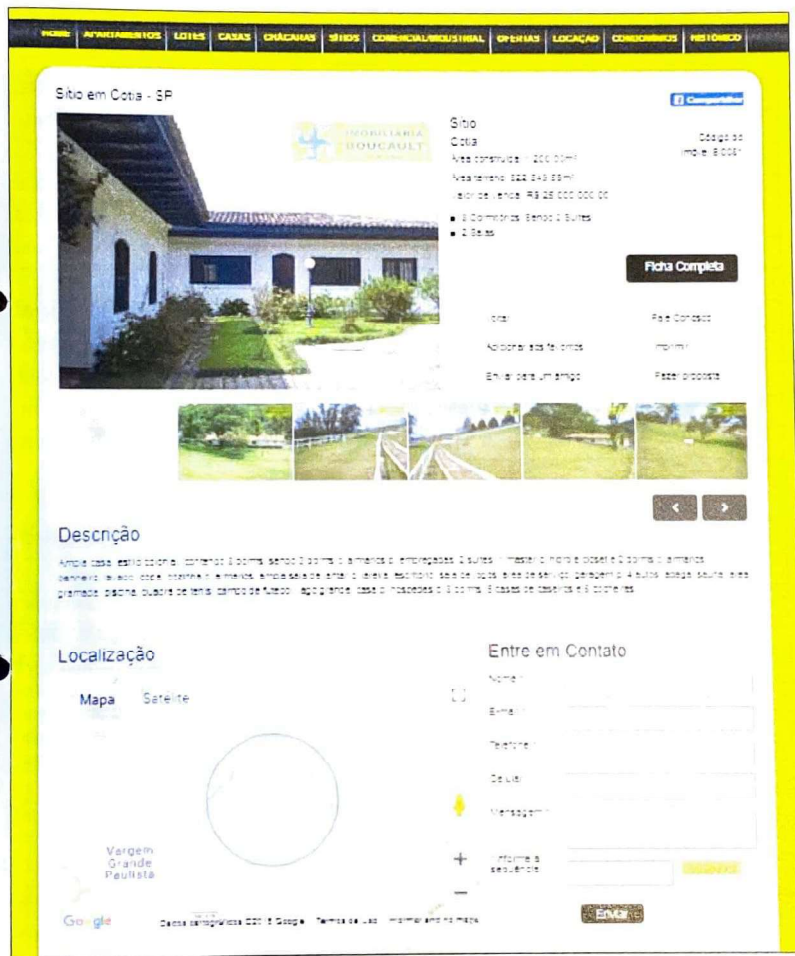
[https://www.vivareal.com.br/imovel/chacara-3-quartos-jardim-santa-paula-barros-gota-30000m2-venda-R\\$2200000-id-92785241/](https://www.vivareal.com.br/imovel/chacara-3-quartos-jardim-santa-paula-barros-gota-30000m2-venda-R$2200000-id-92785241/)

16641457

FICHA DE PESQUISA 05			
Tipo	:	Área/ Sítio	
Endereço	:	Chácara Recanto Verde -Cotia	
Bairro	:	Chácara Recanto Verde	
Setor	:		Zona :
Quadra	:		I.F. :
DADOS ECONOMICOS			
Modalidade	:	Venda	Valor :
Natureza	:	Oferta	:
DADOS DA CONSTRUÇÃO			
Padrão	:	_____	Dormitórios : 8
Idade do imóvel	:	_____	Banheiros : _____
Área Útil	:	1200 m2	Suite : 2
Área Total	:	522.549,59 m2	Vaga : _____
FONTE DE INFORMAÇÃO			
Imobiliária		Imobiliária Boucault	Fone: 4614-5002 \$ 25.000.000,00
OBSERVAÇÕES			
Ampla casa, estilo colonial, contendo 8 dorms, sendo 3 dorms c/ armarios p/ empregadas, 2 suites, 1 master c/ hidro e closet e 2 dorms c/ armarios, banheiro, lavabo, copa, cozinha c/ armarios, ampla sala de jantar c/ lareira, escritorio, sala de jogos, area de serviço, garagem p/ 4 autos, adega, sauna, area gramada, piscina, quadra de tenis, campo de futebol, lago grande, casa p/ hospedes c/ 8 dorms, 5 casas de caseiros e 6 cocheiras.			
Este imóvel dista em torno de 9,8 km do avaliando			

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ANDRE MIRANDA CARVALHO DE FREITAS e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 20/10/2020 às 16:49, sob o número WJMJ17046641457. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0168767-17.2008.8.26.0100 e código 9EABE49.

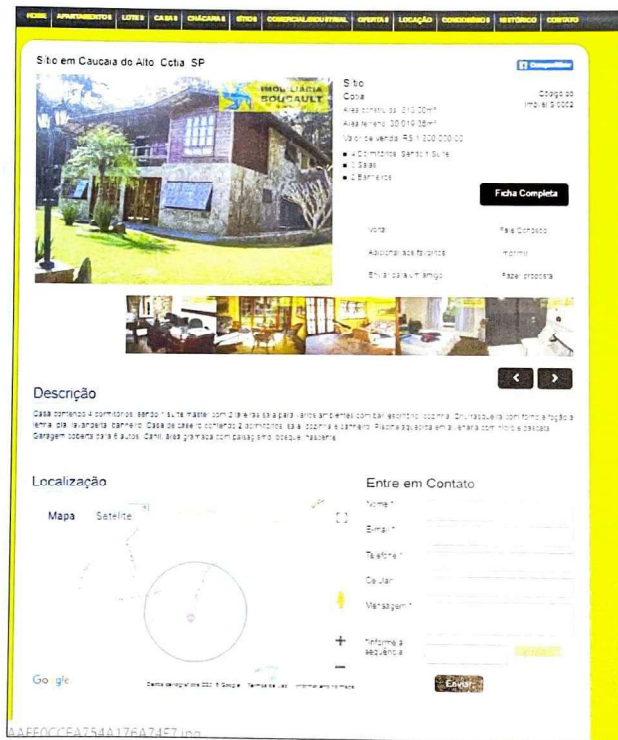
FOTO DA AMOSTRA



<http://www.imobiliariaboucault.com.br/imovel-detahes.aspx?ref=si0081>

FICHA DE PESQUISA 06			
Tipo	:	Área/ Sítio	
Endereço	:	Estrada de Caucaia do Alto -Cotia	
Bairro	:		
Setor	:		Zona :
Quadra	:		I.F. :
DADOS ECONOMICOS			
Modalidade	:	Venda	Valor :
Natureza :	:	Oferta	:
DADOS DA CONSTRUÇÃO			
Padrão	:	_____	Dormitórios : 4
Idade do imóvel	:	_____	Banheiros : 2
Área Útil	:	813 m2	Suite : 1
Área Total	:	30019,36 m2	Vaga : 6
FUNTE DE INFORMAÇÃO			
Imobiliária		Imobiliária Boucault	Fone: 4614-5002 \$ 1.800.000,00
OBSERVAÇÕES			
<p>● Casa contendo 4 dormitórios, sendo 1 suite master com 2 lareiras, sala para varios ambientes com bar, escritório, cozinha. Churrasqueira com forno e fogão a lenha, pia, lavanderia, banheiro. Casa de caseiro contendo 2 dormitórios, sala, cozinha e banheiro. Piscina aquecida em alvenaria com hidro e cascata. Garagem coberta para 6 autos. Canil, área gramada com paisagismo, bosque, nascente.</p>			
Este imóvel dista em torno de 13,0km do avaliando			

FOTO DA AMOSTRA

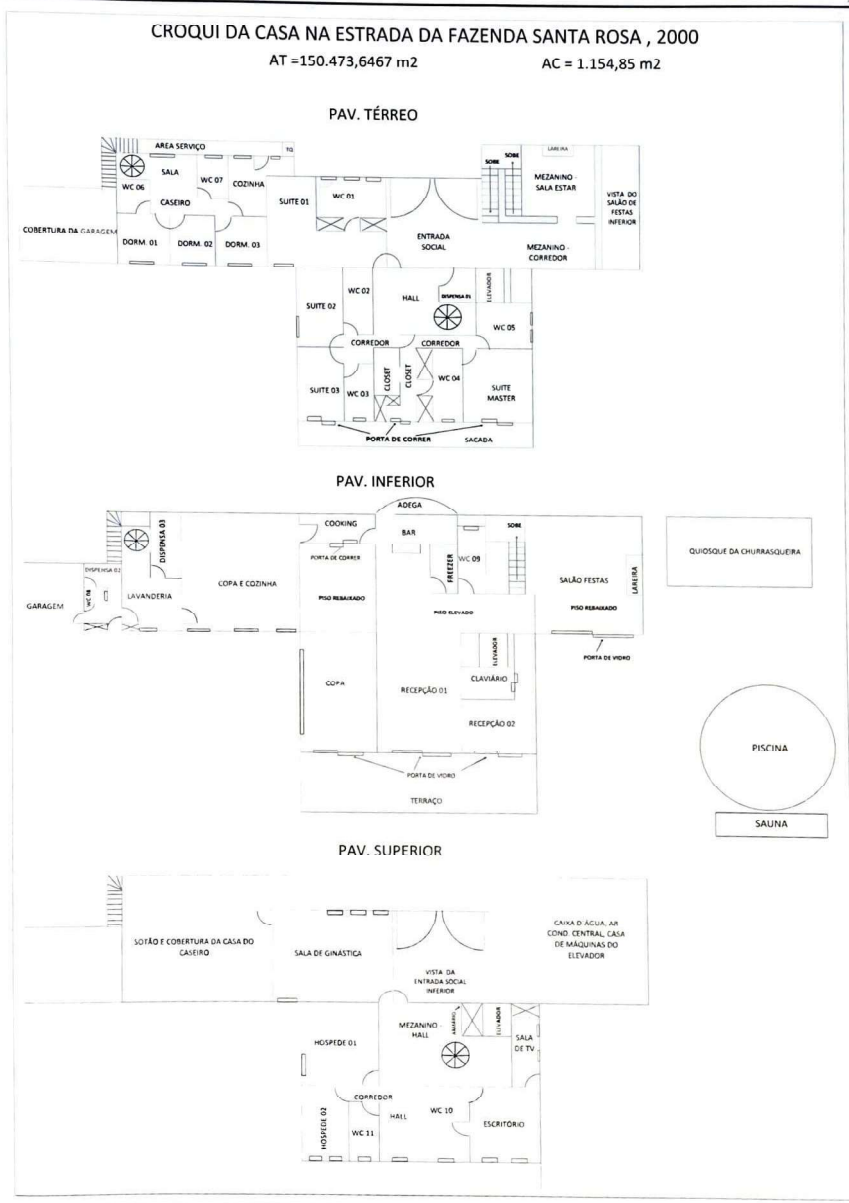


<http://www.imobiliariaboucault.com.br/imovel/sitio-rural-venda-caucaia-do-alto-cotia-sp/Si0002>

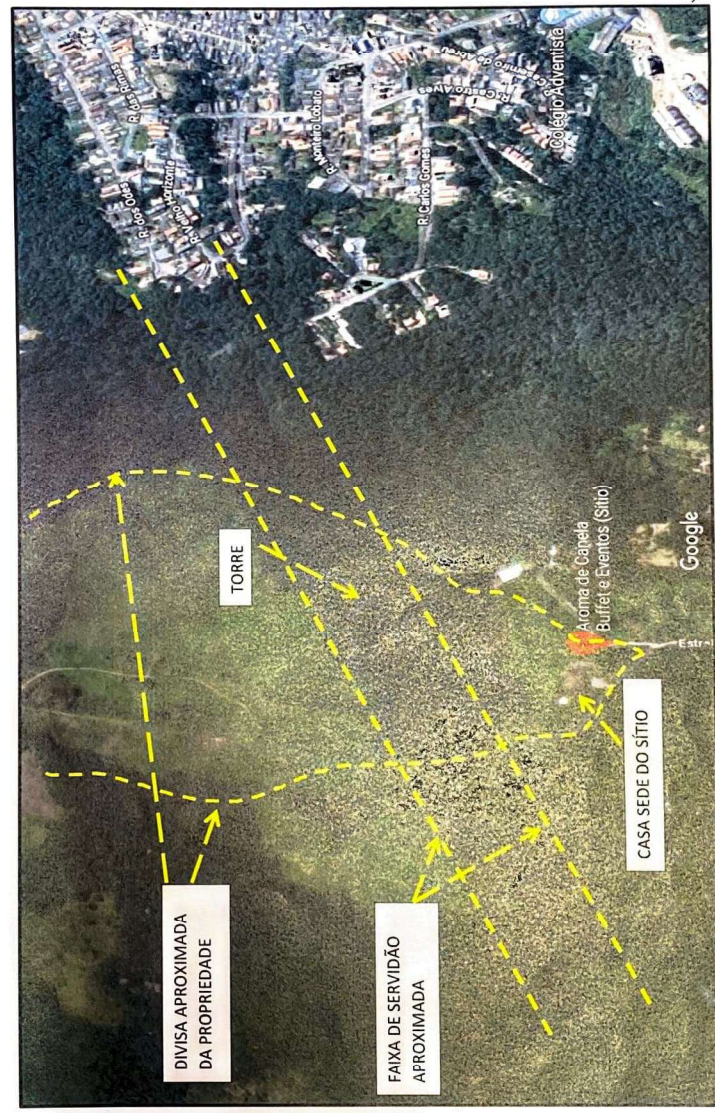
Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ANDRÉ MIRANDA CARVALHO DE FREITAS e Tribunal de Justiça de São Paulo, protocolado em 20/10/2020 às 16:49, sob o número WJMJ2416511457. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjso.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0168767-17.2008.8.26.0100 e código 9EABE49.

V.3) CROQUIS

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ANDRE MIRANDA CARVALHO DE FREITAS e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 20/10/2020 às 16:49, sob o número WJMJ2041651457. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0168767-17.2008.8.26.0100 e código 9EABE4C.



CROQUI DA SITUAÇÃO DA ÁREA E FAIXA DE SERVIÇÃO



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ANDRÉ MIRANDA CARVALHO DE FREITAS e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 20/10/2020 às 16:49, sob o número WJMJ2041657467. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0168767-47.2008.8.26.0100 e código 9EABE4C.