

LAUDO TÉCNICO DE AVALIAÇÃO

IDENTIFICAÇÃO

Juízo de Direito da Vara Cível

Comarca de São Miguel Arcanjo - Estado de São Paulo

Processo nº. 0001724-20.2015.8.26.0582

Ação: CARTA PRECATÓRIA

Requerente: PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO MIGUEL ARCANJO

Requeridos: AGROMAIA INDÚSTRIA E COMÉRCIO, IMPORTAÇÃO E
EXPORTAÇÃO DE PRODUTOS AGROPECUÁRIOS LTDA E
OUTROS

RESPONSÁVEL TÉCNICO

EDWARD MALUF JUNIOR

Engenheiro Civil - CREA-SP nº. 060.149.459-2

Membro Titular do IBAPE-SP

RESUMO

A perícia vem através do presente, atender a determinação do D. Juízo de Direito da Vara Cível da Comarca de São Miguel Arcanjo empreendendo prova técnica para apuração do valor de mercado dos imóveis descritos nas matrículas de fls. 4 dos autos:

- Matrícula nº 188 do Oficial de Registro de Imóveis e Anexos, Comarca de São Miguel Arcanjo - SP, referente ao Lote nº 01 da Quadra A, do loteamento Jardim Residencial Nova São Miguel, situado na cidade e comarca de São Miguel Arcanjo.
- Matrícula nº 189 do Oficial de Registro de Imóveis e Anexos, Comarca de São Miguel Arcanjo - SP, referente ao Lote nº 21 da Quadra A, do loteamento Jardim Residencial Nova São Miguel, situado na cidade e comarca de São Miguel Arcanjo.
- Matrícula nº 190 do Oficial de Registro de Imóveis e Anexos, Comarca de São Miguel Arcanjo - SP, referente ao Lote nº 02 da Quadra A, do loteamento Jardim Residencial Nova São Miguel, situado na cidade e comarca de São Miguel Arcanjo.
- Matrícula nº 191 do Oficial de Registro de Imóveis e Anexos, Comarca de São Miguel Arcanjo - SP, referente ao Lote nº 03 da Quadra A, do loteamento Jardim Residencial Nova São Miguel, situado na cidade e comarca de São Miguel Arcanjo.
- Matrícula nº 192 do Oficial de Registro de Imóveis e Anexos, Comarca de São Miguel Arcanjo - SP, referente à Chácara São Pedro, Gleba A, situado na cidade e comarca de São Miguel Arcanjo.

O trabalho pericial baseou-se nos procedimentos e especificações prescritos pela Norma Brasileira NBR 14653-2/11, da ABNT - Associação Brasileira de Normas Técnicas, e Norma de Avaliações recomendada pelo IBAPE - Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia.

O desenvolvimento do trabalho avaliatório compreendeu a vistoria "in loco" para constatação das características do imóvel, análise de mercado da região, pesquisa imobiliária e elaboração da avaliação do terreno.

Assim, o valor de mercado para os imóveis dos lotes 01, 21, 02 e 03, nesta praça de São Miguel Arcanjo, perfaz o total de **R\$ 1.415.000,00 (Um milhão quatrocentos e quinze mil reais)**.

O valor de mercado para o imóvel Chácara São Pedro, nesta praça de São Miguel Arcanjo, perfaz o total de **R\$ 3.420.000,00 (Três milhões quatrocentos e vinte mil reais)**.

Assim, o valor de mercado total dos imóveis penhorados para o mês de Junho de 2016 obtidos segundo prescrição da NBR 14.653-2/11 é de **R\$ 4.835.000,00 (Quatro milhões oitocentos e trinta e cinco mil reais)**.

Índice

1. PRESSUPOSTO	6
1.1. OBJETIVO DO TRABALHO	6
1.2. RESUMO DOS AUTOS	6
1.3. DOS DOCUMENTOS	7
1.4. CRITÉRIOS PARA O DESENVOLVIMENTO DO TRABALHO	7
2. METODOLOGIA DA ENGENHARIA DE AVALIAÇÕES	8
2.1. AVALIAÇÃO DOS TERRENOS	9
2.2. AVALIAÇÃO DAS BENFEITORIAS	9
2.3. VALOR TOTAL DOS IMÓVEIS.....	10
2.4. ESPECIFICAÇÃO DAS AVALIAÇÕES	11
3. VISTORIA	14
3.1. LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL	14
3.2. CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL.....	16
4. AVALIAÇÃO DO IMÓVEL	44
4.1. VALOR DO TERRENO	44
4.2. VALOR DAS BENFEITORIAS.....	57
4.3. VALOR DE MERCADO DO IMÓVEL.....	61
5. CLASSIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO	62
6. CONCLUSÃO TÉCNICA	63
7. ENCERRAMENTO	64
ANEXO I	65
ANEXO II	70

1. PRESSUPOSTO

1.1. OBJETIVO DO TRABALHO

Instruir a perícia determinada em fls. 14 dos autos da ação de "CARTA PRECATÓRIA" que BANCOBMG S/A promove contra AGROMAIA INDÚSTRIA E COMÉRCIO, IMPORTAÇÃO E EXPORTAÇÃO DE PRODUTOS AGROPECUÁRIOS LTDA E OUTROS perante este D. Juízo e Cartório.

O presente trabalho consiste na aferição do valor de mercado dos imóveis descritos na Carta Precatória, fls. 1 dos autos, sob matrículas nº 188, 189, 190, 191 e 192 do Oficial de Registro de Imóveis e Anexos, Comarca de São Miguel Arcanjo - SP, situados na cidade e comarca de São Miguel Arcanjo.

1.2. RESUMO DOS AUTOS

Através de Carta Precatória, anexada aos autos, fls. 01, o requerente, Banco BMG S/A solicita o pagamento de dívida através da penhora dos bens do requerido, Dirce de Oliveira Maia e outros.

Para penhora foi solicitada a avaliação de quatro lotes urbanos e um terreno rural, todos descritos em matrículas anexas e localizados no município de São Miguel Arcanjo/SP.

1.3. DOS DOCUMENTOS

Objetivando-se a compreensão sobre o que versa a presente lide, e assim eleger a adequada postura técnica em tempos da vistoria, empreendeu a perícia estudos aos autos, neles colhendo as seguintes peças:

- Fls. 1: Carta Precatória
- Fls. 4 a 11: matrículas dos imóveis
- Fls. 48: Termo de Penhora

1.4. CRITÉRIOS PARA O DESENVOLVIMENTO DO TRABALHO

No desenvolvimento do trabalho avaliatório, procuramos nos deter somente ao campo da engenharia técnica de avaliações, empregando os meios a ela atinentes.

Assim sendo, temos por objetivo lastrear as ponderações e conclusões aqui reportadas dentro dos dados que puderem ser tecnicamente aferíveis à nossa área de atuação.

A conduta profissional constou primeiramente de estudo aos autos, diligência de vistoria aos imóveis para constatação “in loco” de suas características e obtenção de relatório fotográfico.

A partir de então foram coletadas ofertas no mercado imobiliário de interesse, através de observação de imóveis à venda, com posterior consulta de valores.

Assim, foi possível completar os estudos técnicos avaliatórios, análises estatísticas, cálculos dos valores dos terrenos, cálculos dos valores das benfeitorias, elaboração e confecção do *Laudo Técnico de Avaliação*.

2. METODOLOGIA DA ENGENHARIA DE AVALIAÇÕES

Conforme mencionado anteriormente, após estudo dos autos, procedeu-se a vistoria dos imóveis para cadastro de suas características e análise visual "in loco", com relatório fotográfico que ilustra a descrição e auxilia a classificação.

Durante a vistoria, além do levantamento de dados relativos ao imóvel avaliado, é feita também a verificação do mercado imobiliário na região, dados imprescindíveis ao embasamento técnico do trabalho.

As avaliações dos terrenos têm como base uma pesquisa imobiliária de elementos à venda, situados nas imediações dos imóveis avaliados, compondo amostra passível de comparação, sendo o cálculo dos valores unitários obtidos através de análise estatística com auxílio de *software* específico de engenharia de avaliações.

Para o trabalho desenvolvido considerou-se que os imóveis estão regularizados junto aos órgãos municipais, livres e desmembrados de quaisquer gravames e em condições ideais de comercialização instantânea.

Os valores de mercado obtidos tanto para os terrenos como para as benfeitorias seguem as especificações das normas técnicas da ABNT - Associação Brasileira de Normas Técnicas, NBR14653-2/2011 - Avaliação de Bens e do IBAPE - Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia, Norma de Avaliações de Imóveis Urbanos.

2.1. AVALIAÇÃO DOS TERRENOS

O Método Comparativo Direto de Dados de Mercado, utilizado para o cálculo do valor unitário de terrenos, é aplicado através da coleta de elementos que compõem a amostra com características similares às dos imóveis avaliados, que se localizem na mesma região, empregando, quando necessário, tratamento técnico nos elementos divergentes.

Neste caso, seguindo o critério devidamente recomendado pelas normas, inclusive a Norma de Avaliações do IBAPE, existindo elementos divergentes aplica-se o tratamento por fatores, prescrito no Anexo B da NBR 14.653-2, visando à homogeneização, obtendo uma amostra segura e passível de comparação.

Os fatores utilizados para o tratamento técnico seguem relacionados no Anexo I do presente trabalho.

A amostra composta de elementos válidos encontra-se relacionada no Anexo II, salientando as características dos imóveis à venda, obtidas por consulta nos local ou pelos telefones indicados nas placas observadas nas adjacências.

Para a análise estatística de eliminação dos dados discrepantes e saneamento da amostra, será empregado o *software Geoavaliatr Pro*, aplicando-se a Análise pela Média, com limite de $\pm 30\%$ em torno da média e intervalo de confiança de 80 % em torno do valor estimado.

2.2. AVALIAÇÃO DAS BENFEITORIAS

No caso das benfeitorias existentes, o valor total será formado adotando-se o Método dos Preços de Venda aplicado através de índices da construção civil que possibilita a obtenção dos custos unitários das edificações, classificadas de acordo com os diversos padrões especificados no “Estudo Edificações - Valores de Venda”, publicado pelo IBAPE.

Para o valor unitário da construção emprega-se o CUB – Custos Unitários Básicos, publicado mensalmente pelo Sinduscon/SP, com índice de parâmetro para R8N.

As benfeitorias serão também depreciadas em função dos aspectos físicos apresentados quanto à vida útil, idade aparente e estado de conservação, considerando estrutura, alvenaria, cobertura, acabamentos, instalações e esquadrias para cada uma das categorias definidas na classificação.

O percentual da depreciação é obtido através da aplicação do Foc – fator de adequação ao obsolescimento e ao estado de conservação definido a partir do K – coeficiente de Ross/Heideck, encontrados no caderno de Valores de Edificação de Imóveis Urbanos, do IBAPE.

2.3. VALOR TOTAL DOS IMÓVEIS

Finalmente, para a composição dos valores finais dos imóveis aplica-se o fator de comercialização – FC, quando as construções são avaliadas pelo seu custo, considerando a conjuntura do mercado na época da avaliação.

Neste caso, a obtenção dos valores de mercado para os imóveis segue a expressão abaixo:

$$V_i = (V_i + V_b) \cdot FC$$

Sendo:

- V_i → valor total do imóvel
- V_t → valor do terreno
- V_b → valor da benfeitoria
- FC → fator de comercialização

Considerando que as benfeitorias serão avaliadas seguindo o “Estudo Edificações – Valores de Venda”, publicado pelo IBAPE, o fator de comercialização – FC não será aplicado por já estar intrínseco nos coeficientes de construção constantes no citado estudo.

Então, os cálculos dos valores dos imóveis seguirá a expressão seguinte:

$$V_i = (V_t + V_b)$$

Com: V_i → valor total do imóvel

V_t → valor do terreno

V_b → valor da benfeitoria

2.4. ESPECIFICAÇÃO DAS AVALIAÇÕES

Além dos métodos de avaliação, a norma dita ainda à especificação das avaliações que está relacionada tanto com o empenho do engenheiro de avaliações (*grau de fundamentação*), como com o mercado e as informações que dele possam ser extraídas (*grau de precisão*).

As tabelas a seguir especificam os graus de precisão e fundamentação conforme os métodos utilizados e informações apresentadas no presente trabalho, seguindo a NBR 14.653/11, Parte 2.

➤ Tratamento por fatores

item	Descrição	Grau		
		III	II	I
1	caracterização do imóvel avaliados	completa quanto a todos os fatores analisados	completa quanto aos fatores utilizados no tratamento	adoção de situação paradigma
2	quantidade mínima de dados de mercado, efetivamente utilizados	12	5	3
3	identificação dos dados de mercado	apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisados, com foto e características observadas pelo autor do laudo	apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisados	apresentação de informações relativas a todas as características os dados correspondentes aos fatores utilizados
4	Intervalo admissível de ajuste para o conjunto de fatores	0,80 a 1,25	0,50 a 2,00	0,40 a 2,50 ^a

^a No caso de utilização de menos de cinco dados de mercado, o intervalo admissível de ajuste é de 0,80 a 1,25, pois é desejável que, com um número menor de dados de mercado, a amostra seja menos heterogênea.

Tab. 5 - Grau de precisão nos casos de utilização de modelos de regressão linear ou tratamento por fatores

descrição	Grau		
	III	II	I
amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno da estimativa de tendência central	≤ 30%	≤ 40%	≤ 50%

➤ Método de quantificação do custo de benfeitorias

Tab. 6- Grau fundamentação no caso de utilização do método da quantificação de custo de benfeitorias

item	Descrição	Grau		
		III	II	I
1	estimativa do custo direto	pela elaboração de orçamento, no mínimo sintético	pela elaboração de custo unitário básico para projeto semelhante ao projeto padrão	pela elaboração de custo unitário básico para projeto diferente do projeto padrão, com os devidos ajustes
2	BDI	calculado	justificado	arbitrado
3	depreciação física	calculada por levantamento do custo de recuperação do bem, para deixá-lo no estado de novo ou casos de bens novas ou projetos hipotéticos	calculada por métodos técnicos consagrados, considerando-se idade, vida útil e estado de conservação	arbitrada

Tab. 7 - Enquadramento do laudo segundo o seu grau de fundamentação no caso de utilização do método de quantificação do custo de benfeitorias

Graus	III	II	I
pontos mínimos	7	5	3
itens obrigatórios no grau correspondente	1, com os demais no mínimo no grau II	1 e 2, no mínimo no grau II	todos, no mínimo no grau I

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARIA PASTORINA PROENCA, liberado nos autos em 24/08/2018 às 16:55. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1120935-58.2014.8.26.0100 e código 4D5A521

➤ Método Evolutivo

Tab. 10 - Grau de fundamentação no caso de utilização do método evolutivo				
item	Descrição	Grau		
		III	II	I
1	estimativa do valor do terreno	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
2	estimativa dos custos de reedição	grau III de fundamentação no método da quantificação do custo	grau II de fundamentação no método da quantificação do custo	grau I de fundamentação no método da quantificação do custo
3	fator de comercialização	inferido em mercado semelhante	justificado	arbitrado

Tab. 11 - Enquadramento do laudo segundo o seu grau de fundamentação no caso de utilização do método evolutivo			
Graus	III	II	I
pontos mínimos	8	5	3
itens obrigatórios no grau correspondente	1 e 2, com o 3 no mínimo no grau II	1 e 2, no mínimo no grau II	todos, no mínimo no grau I

3. VISTORIA

A vistoria dos imóveis constantes da Carta Precatória foi feita no dia 19 de maio de 2016 e estiveram presentes:

Requerente

- Eng^o João Batista Ruela Jr. (assistente técnico)

Requerido

- Sr. Antônio Carlos

Durante a visita aos locais foi obtido relatório fotográfico das características do imóvel, além de observar o mercado imobiliário e a infra-estrutura da região.

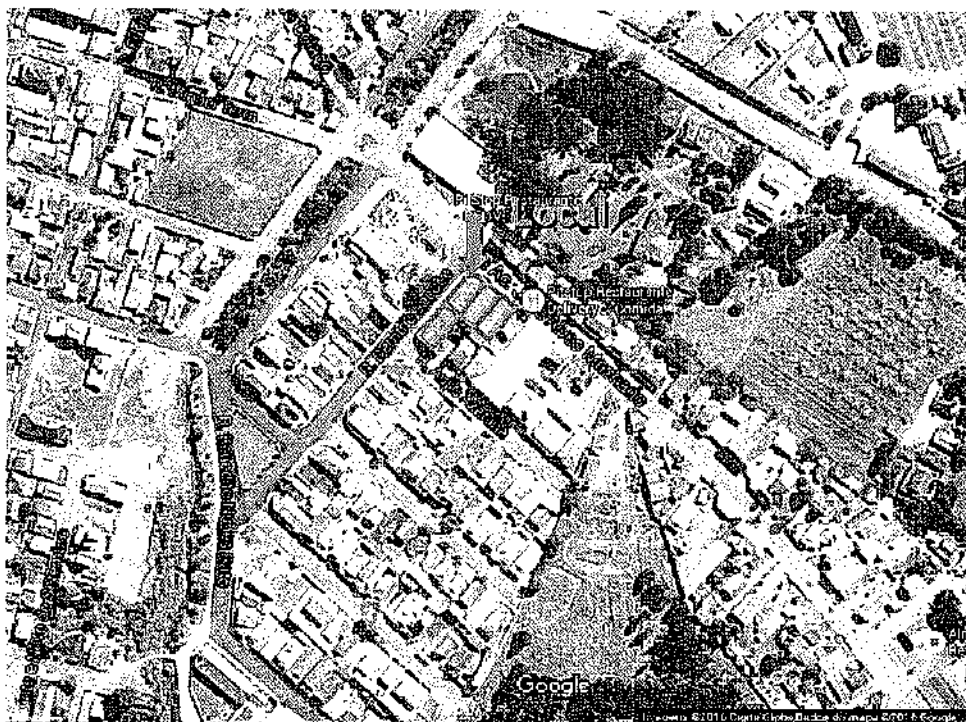
Os lotes apresentam edificações em galpão, pertencentes à Agromaia Indústria e Comércio, Importação e exportação de Produtos Agropecuários Ltda. No terreno está locado o escritório e também galpões para processamento da matéria-prima da Agromaia.

3.1. LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL

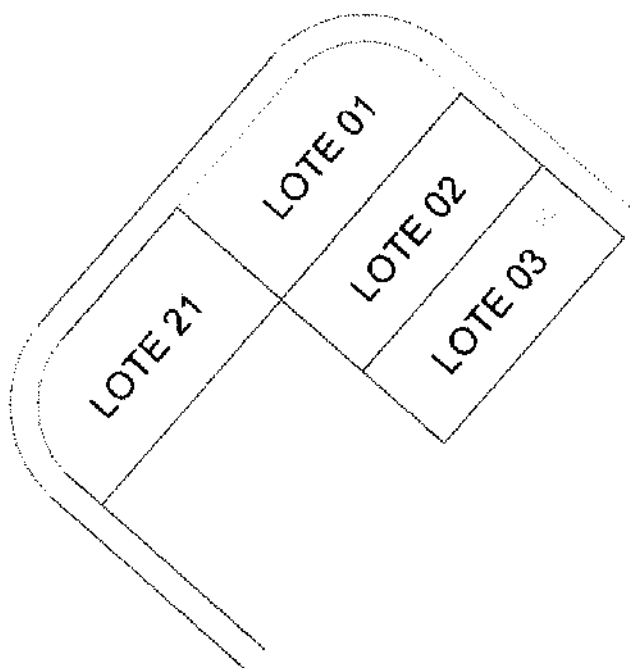
Os imóveis referentes aos lotes n^o 1, 2 e 3 estão localizados na Rua José Alves Machado. O imóvel referente ao lote n^o 21 está situado na Rua Uilio Azanina, em São Miguel Arcanjo/SP.

O terreno nomeado como Chácara São Pedro está localizado às margens da Estrada de Rodagem Estadual SP-139, em São Miguel Arcanjo/SP.

As figuras seguintes foram extraídas do site www.maps.google.com, demonstrando a localização gráfica dos imóveis, sem escala.



Localização dos Lotes nº 1, 21, 2 e 3



Croqui da disposição dos lotes



Localização da Chácara São Pedro

3.2. CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL

3.2.1 Lote nº 01, Quadra A

“IMÓVEL: Terreno, representado pelo Lote nº 1, da Quadra A, do loteamento Jardim residencial Nova São Miguel, situado nesta Cidade e Comarca, medindo e dividindo pela frente em 4,00m com a Rua José Alves Machado, de um lado, em 25,00m, com o lote nº 02; de outro lado em 16,00m com a Rua Fadel Jabur, para a qual faz esquina em linha curva; e nos fundos em 12,75, com o lote nº 21, encerrando área de 302,70m²”.

Conforme descrito acima, a área do terreno do imóvel avaliando perfaz um total de:

302,70 m²

Na região do imóvel avaliando encontram-se instalados os seguintes melhoramentos: energia elétrica domiciliar, abastecimento de água, esgotamento sanitário, asfalto.

No terreno está construído um galpão que abriga a loja de produtos Agromaia. A construção é de alvenaria, piso de concreto desgastado com o tempo, estrutura metálica e telha trapezoidal galvanizada. Apresenta acesso por dois portões de rolo, janelas de ferro, piso frio e pintura látex, um pouco antiga e desbotada. Conta também com uma área para refeições (copa) e um banheiro com três peças e azulejo até meia altura. Apresenta pequena escadaria e porta que dá acesso ao lote 2. Na mesma parede há um pouco de infiltração. Diferentemente dos outros galpões, esse não apresenta exaustores na cobertura. Pé direito mínimo de 5,50m.

Apresenta um mezanino que é a continuação do escritório do Lote 21, com área de 4,00m², totalizando a área construída em 306,70m².

A fachada está conservada, necessitando somente de uma nova pintura.

As fotografias abaixo exibem as vistas gerais do imóvel avaliando.

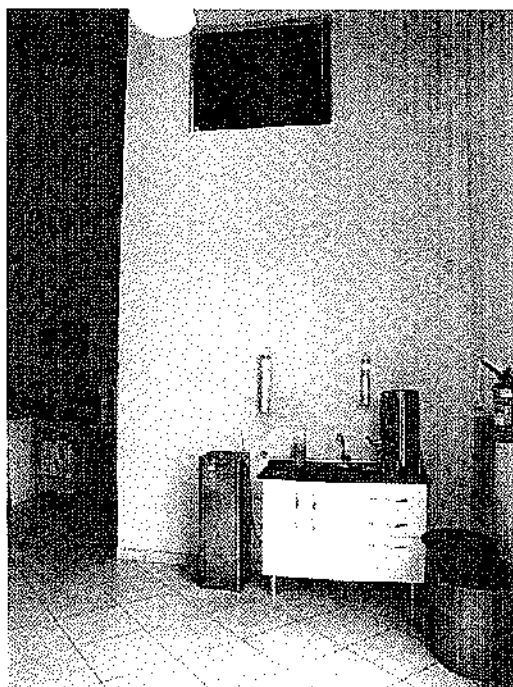


Interior Lote 01 – Loja Agromaia

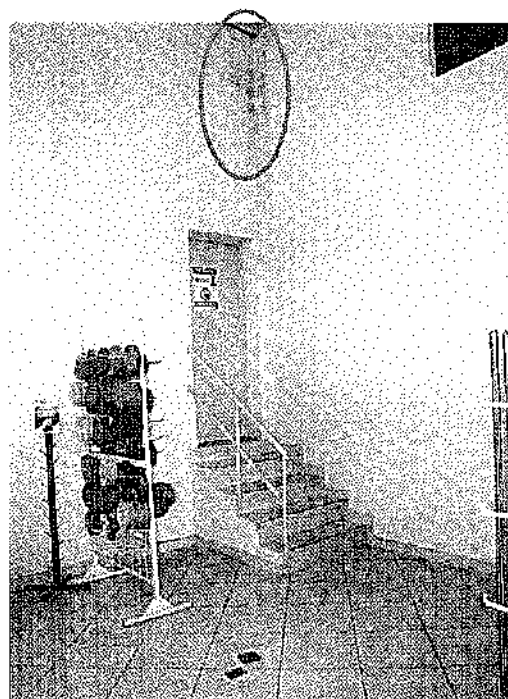
97 A



Interior Lote 01 - Loja Agromaia



Interior Lote 01 - Loja Agromaia



Acesso ao Lote 02 - Parede com umidade



Lote 01 - Copa



Lote 01 - Banheiro



Fachada Lote 01

3.2.2 Lote nº 21, Quadra A

"IMÓVEL: Terreno, representado pelo Lote nº 21, da Quadra A, do loteamento Jardim residencial Nova São Miguel, situado nesta Cidade e Comarca, medindo e dividindo pela frente em 4,00m com a Rua Uílio Azanha, de um lado, em 25,00m, com o lote nº 20; de outro lado em 16,00m com a Rua Fadel Jabur, para a qual faz esquina em linha curva; e nos fundos em 12,75, com o lote nº 01, encerrando área de 302,70m²".

Conforme descrito acima, a área do terreno do imóvel avaliando perfaz um total de:

302,70 m²

Na região do imóvel avaliando encontram-se instalados os seguintes melhoramentos: energia elétrica domiciliar, abastecimento de água, esgotamento sanitário, asfalto.

No terreno está construído um galpão da Agromaia e conta com um mezanino destinado ao setor administrativo. A escada de acesso é de alvenaria e corrimão de ferro e o mezanino conta com três salas, todas com pintura antiga, porta de madeira no acesso e de vidro na divisa dos ambientes, totalizando 51,00m² de área construída.

No térreo possui um salão e banheiro. O banheiro, de três peças, não possui blindex, conta com azulejo a meia altura, piso frio, porta de madeira e janela de ferro. Faltam azulejos na região da torneira e a pintura apresenta marcas de sujeira e bolhas de infiltração.

O galpão é de alvenaria, piso de concreto desgastado com o tempo, estrutura metálica e telha trapezoidal galvanizada. A parede de divisa de lote apresenta bastante umidade e a pintura está descascando. A cobertura é de telhas translúcidas e 8 (oito) exaustores de ar. Pé direito mínimo de 5,30m na área fora do mezanino e apresenta um total de área construída de 353,70m².

As fotografias abaixo exibem as vistas gerais do imóvel avaliando.



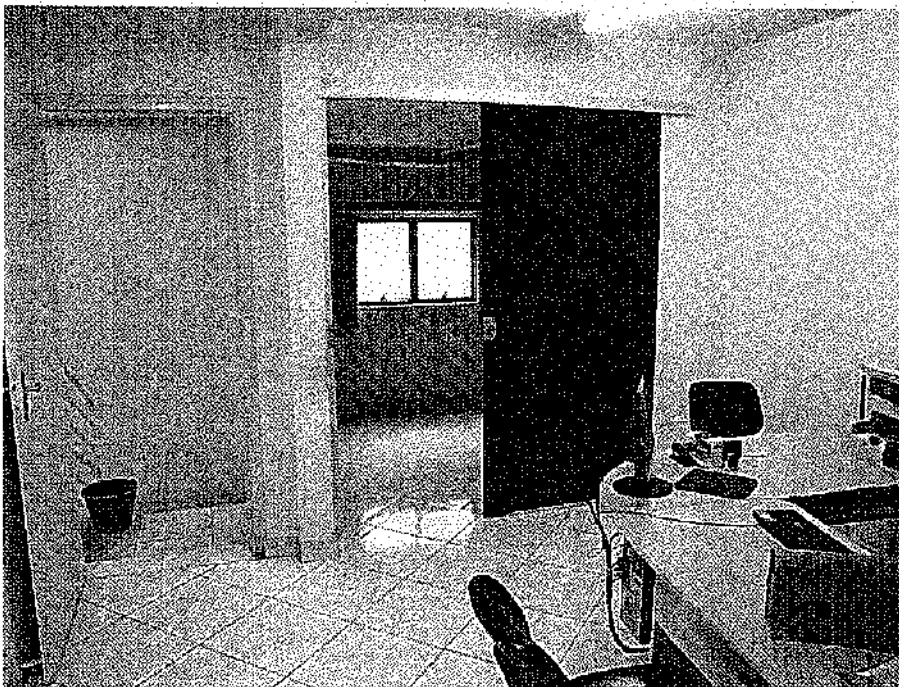
Interior Lote 21 – Galpão de estoque



Interior Lote 02 – Parede com infiltração



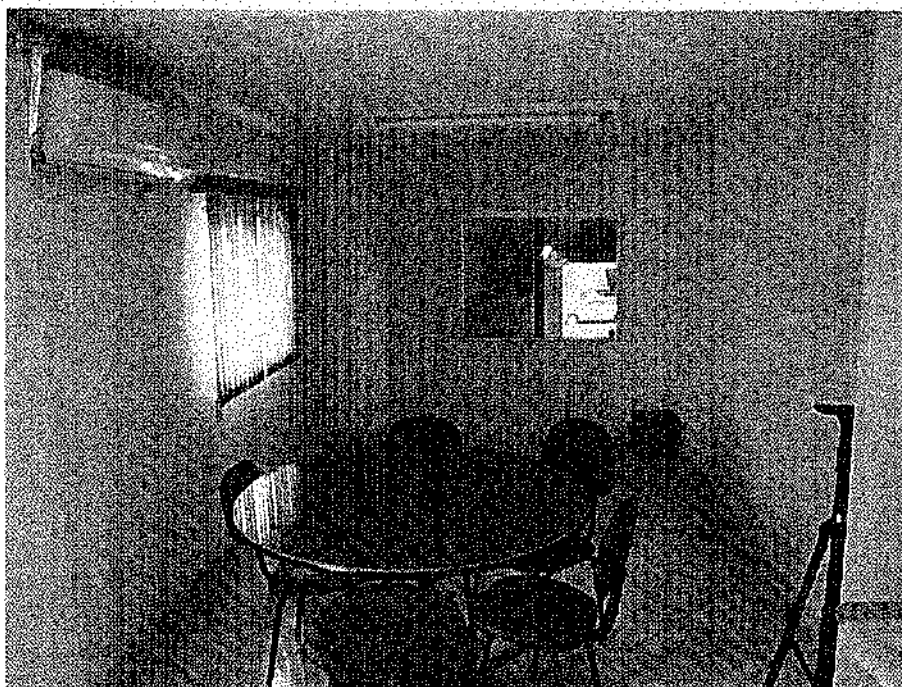
Interior Lote 21 - Mezanino



Interior Lote 21 - Mezanino

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARIA PASTORINA PROENCA, liberado nos autos em 24/08/2018 às 16:55. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 11209335-58.2014.8.26.0100 e código 4D5A521

102 P



Interior Lote 21 - Mezanino



Interior Lote 21 - Salão no térreo



Lote 21 - Acesso Rua Fadel Jabur



Lote 21 - Banheiro



Lote 21 - Acesso ao Lote 01. Paredes irregulares e com diversas manchas

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARIA PASTORINA PROENCA, liberado nos autos em 24/08/2018 às 16:55 .
Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1.120935-58.2014.8.26.0100 e código 4D5A521



Fachada Lote 21

3.2.3 Lote nº 02, Quadra A

"IMÓVEL: Terreno, representado pelo Lote nº 1, da Quadra A, do loteamento Jardim residencial Nova São Miguel, situado nesta Cidade e Comarca, medindo e dividindo pela frente em 10,00m com a Rua José Alves Machado, de um lado, em 25,00m, com o lote nº 01; de outro lado em 25,00m o lote nº 03 e nos fundos em 10,00, com o lote nº 20, encerrando área de 250,00m²".

Conforme descrito acima, a área do terreno do imóvel avaliando perfaz um total de:

250,00 m²

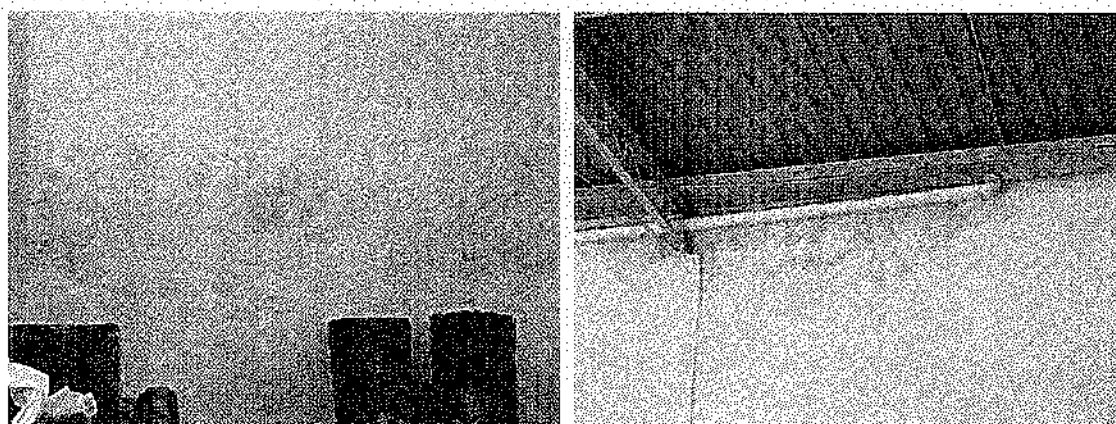
Na região do imóvel avaliando encontram-se instalados os seguintes melhoramentos: energia elétrica domiciliar, abastecimento de água, esgotamento sanitário, asfalto.

No terreno está construído um galpão da Agromaia A construção é de bloco estrutural, piso de concreto desgastado com o tempo, estrutura metálica e telha trapezoidal galvanizada. Apresenta acesso à Rua José Alves Machado por meio de um portão de correr e acesso ao lote 03 através

de outro portão de correr. Conta com janelas de ferro, piso frio e pintura látex, um pouco antiga e desbotada. Apresenta 8 exaustores na cobertura. Pé direito mínimo de 4,60m.

As paredes apresentam bastante umidade e a pintura está bem desgastada. O piso também apresenta irregularidades.

As fotografias abaixo exibem as vistas gerais do imóvel avaliando.



Lote 02 - Paredes com umidade

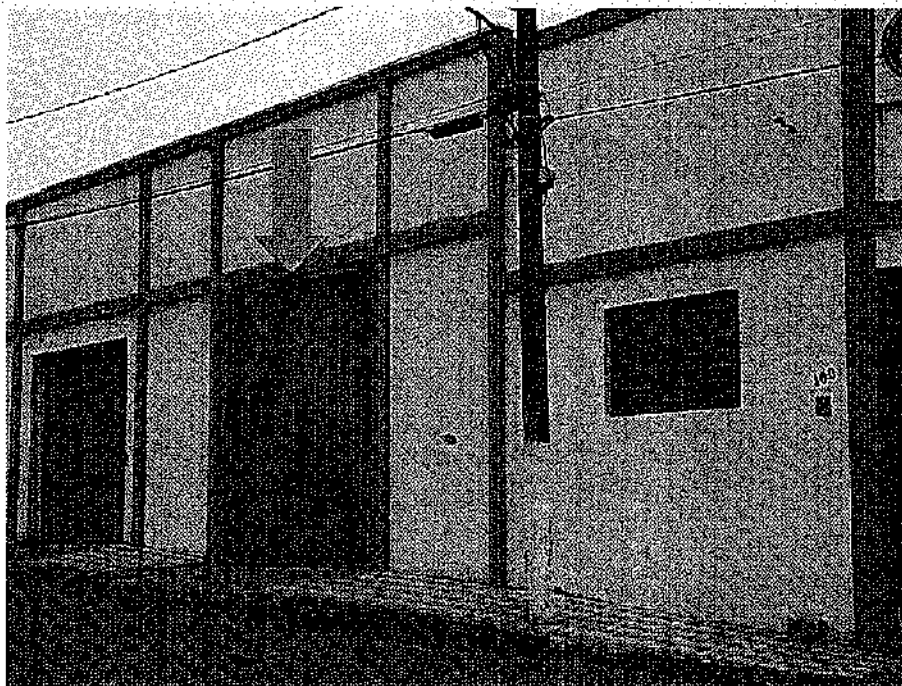


Interior Lote 02

106 A



Interior Lote 02 - Ao fundo, acesso ao Lote 03



Acesso ao Lote 02

3.2.4 Lote nº 03, Quadra A

"IMÓVEL: Terreno, representado pelo Lote nº 3, da Quadra A, do loteamento Jardim residencial Nova São Miguel, situado nesta Cidade e Comarca, medindo e dividindo pela frente em 10,00m com a Rua José Alves Machado, de um lado, em 25,00m, com o lote nº 02; de outro lado em 25,00m o lote nº 04 e nos fundos em 10,00, com o lote nº 19, encerrando área de 250,00m²".

Conforme descrito acima, a área do terreno do imóvel avaliando perfaz um total de:

250,00 m²

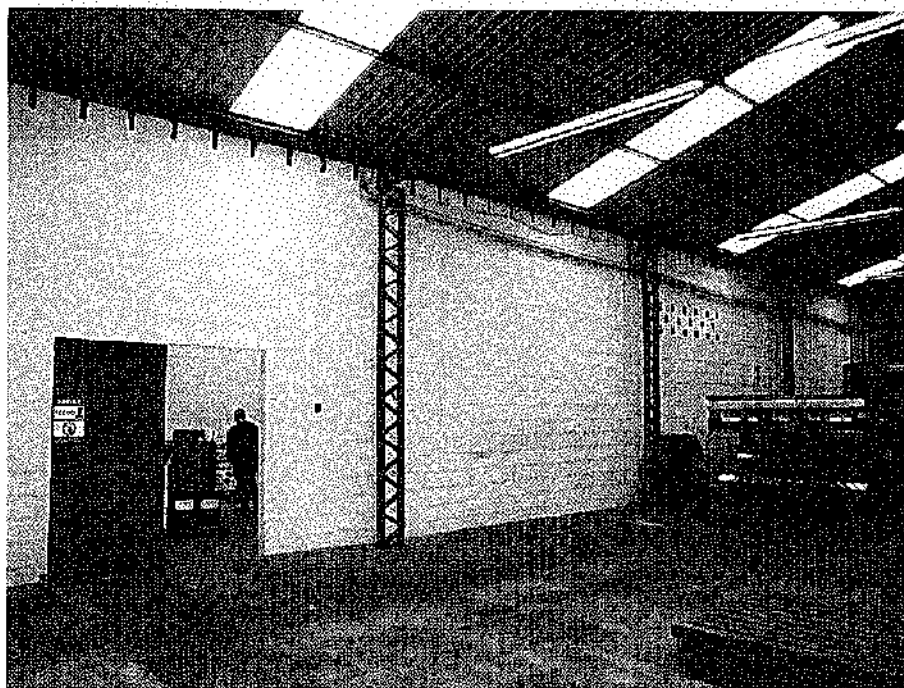
Na região do imóvel avaliando encontram-se instalados os seguintes melhoramentos: energia elétrica domiciliar, abastecimento de água, esgotamento sanitário, asfalto.

No terreno está construído um galpão para garagem dos caminhões da Agromaia. A construção é de bloco estrutural, piso de concreto desgastado com o tempo, estrutura metálica e telha trapezoidal galvanizada. Apresenta acesso à Rua José Alves Machado por meio de um portão de correr e acesso ao lote 02 através de outro portão de correr. Conta com janelas de ferro, piso frio e pintura látex, um pouco antiga e desbotada. Apresenta 8 exautores na cobertura. Pé direito mínimo de 4,60m.

No canto da divisa com o lote 04, apresenta estrutura que comporta uma caixa d'água, um banheiro, que conta com azulejo até o teto, e espaço para um tanque, onde apresenta azulejos somente na altura da torneira.

A parede de divisa está com bastante infiltração e apresenta manchas de bolor.

As fotografias abaixo exibem as vistas gerais do imóvel avaliando.

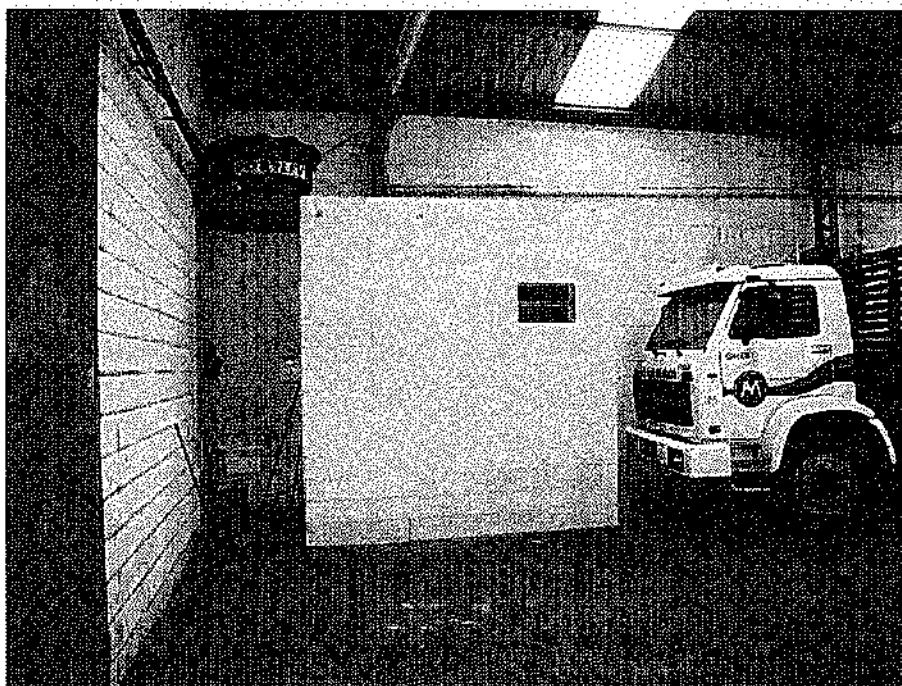


Acesso do lote 02 para o Lote 03



Interior do Lote 03

109 2

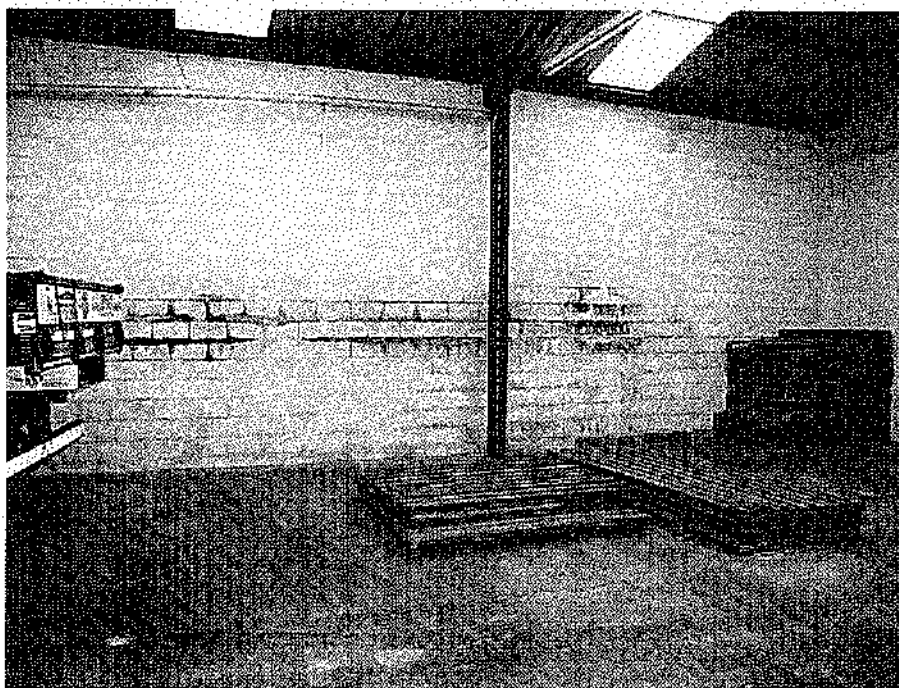


Lote 03 - Banheiro

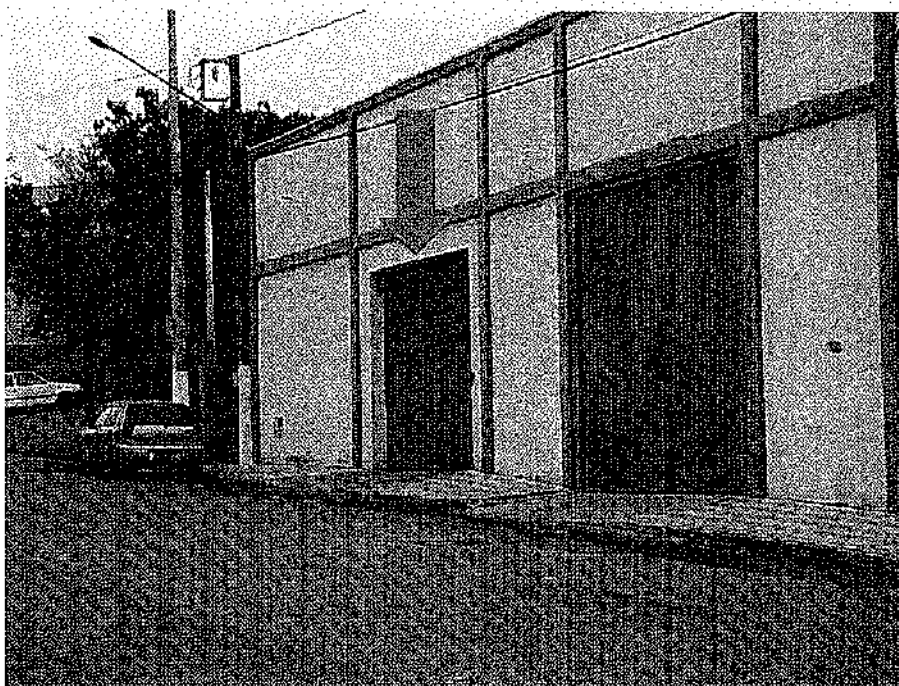


Lote 03 - Área do tanque e banheiro

110 A



Lote 03 - Parede com bastante umidade e bolor



Lote 03 - Acesso

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARIA PASTORINA PROENCA, liberado nos autos em 24/08/2018 às 16:55. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1120935-58.2014.8.26.0100 e código 4D5A521

III A

3.2.5 Chácara São Pedro - Gleba nº 2

"IMÓVEL: Terreno rural, situado neste Município e Comarca, no Bairro do Pinhal ou Cercadinho, com as medidas, divisas e confrontações seguintes: Inicia no marco nº 04, cravado na margem da Estrada de Rodagem Estadual SP-139, São Miguel Arcanjo-Sete Barras e a 80, 94m do km 183, segue margeando estrada na distância de 161,50m, confrontando com a citada estrada; deflete à esquerda seguindo por cerca nas distâncias e rumos de 44,50m, 129, 35 no rumo SE 00°35'NO e 90,50m, no rumo SE 00°35'NO e 50,15m no rumo SE 04°10'NO, dividindo nestas extensões com o anel viário; deste ponto deflete à esquerda e segue por cerca de uma distância de 134,00m, no rumo SO 83°02'NE e divide com a gleba de Miguel Rodrigues; deste ponto deflete a esquerda e segue por cerca de uma distância de 441,00m, no rumo 00°48' SE e divide com José Carmos Bianco, até o marco nº 03; deste ponto defletindo à esquerda, segue dividindo com um valo em 165,90m, no rumo 80°35' NE até o marco n 04, ponto de início da descrição, dividindo com terras da Fazenda de Antônio Moreira Silvério, encerrando a área de 60.000m², o 6 hectares".

Conforme descrito acima, a área do terreno do imóvel avaliando perfaz um total de:

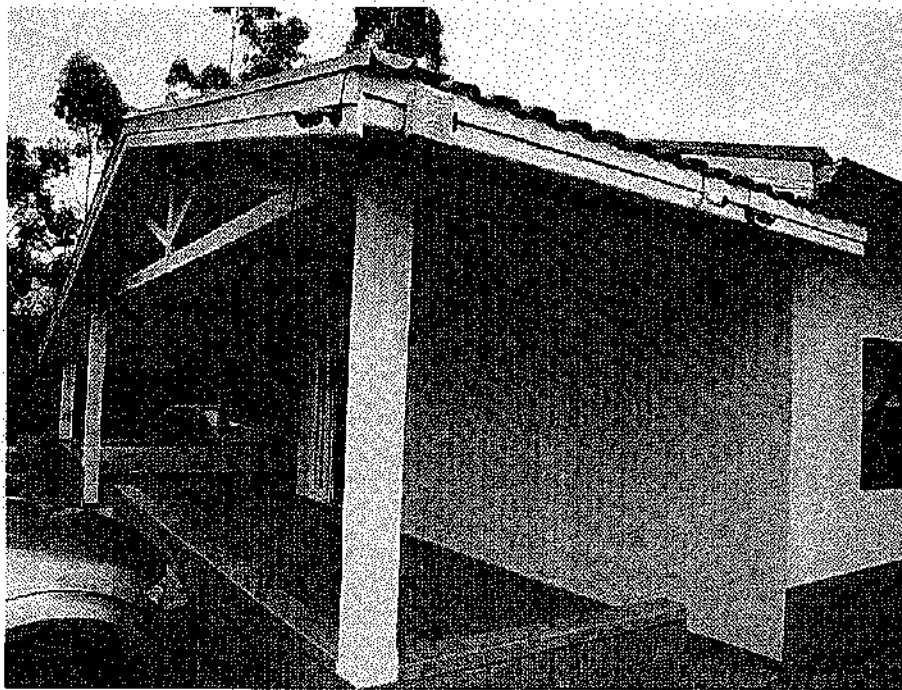
60.000,00 m²

Na região do imóvel avaliando encontram-se instalados os seguintes melhoramentos: energia elétrica, abastecimento de água, esgotamento sanitário, asfalto.

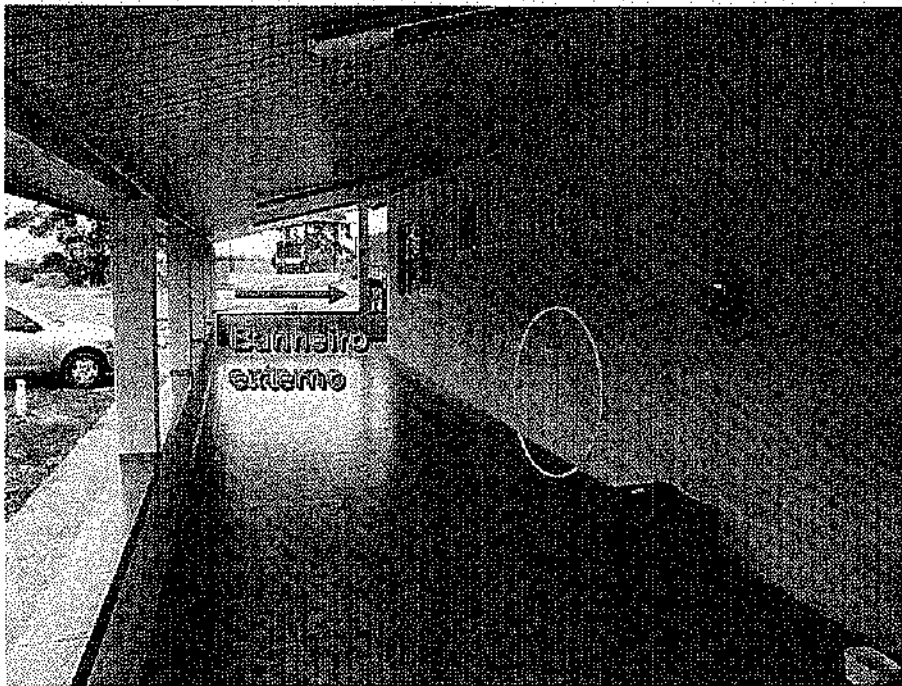
O imóvel conta com diversas benfeitorias:

- Escritório: construção em alvenaria, com 3 salas, cozinha e banheiro, ampla varanda e banheiro externo. A edificação apresenta esquadrias com vidro temperado, piso frio, portas de madeira, laje e pintura com desgastes. A varanda apresenta piso frio, forro de PVC e estrutura de madeira. O banheiro externo tem azulejo até o teto, com 2 peças e bastante umidade na região do sanitário. Conta também com forro de PVC, sendo que uma boa parte está faltando, e a porta de acesso apresenta desgaste. Na varanda há uma torneira e a faixa da rubulação está com bastante umidade. Cobertura com telha cerâmica. Área total= 179,76m².

112 P



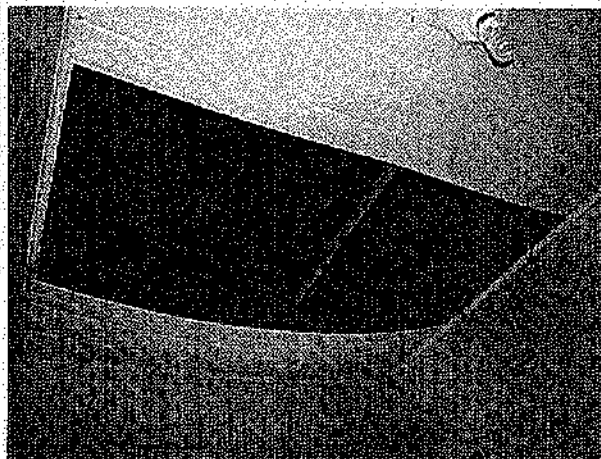
Chácara São Pedro - Fachada escritório



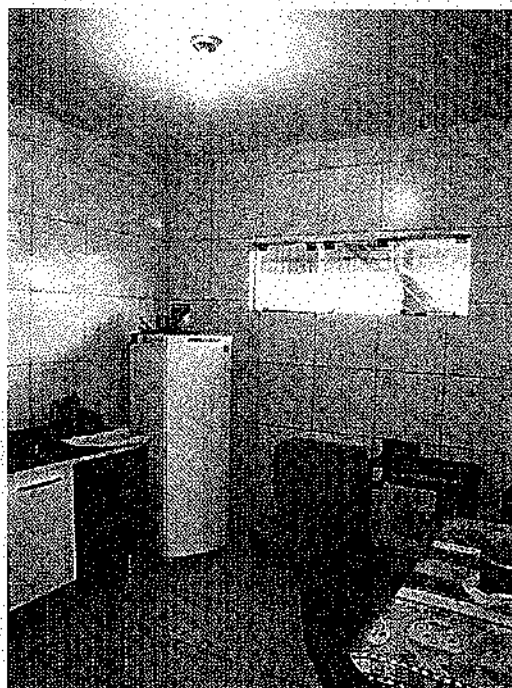
Chácara São Pedro - corredor lateral. Detalhe torneira com umidade

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARIA PASTORINA PROENCA, liberado nos autos em 24/08/2018 às 16:55. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1120935-58.2014.8.26.0100 e código 4D5A521

113 D

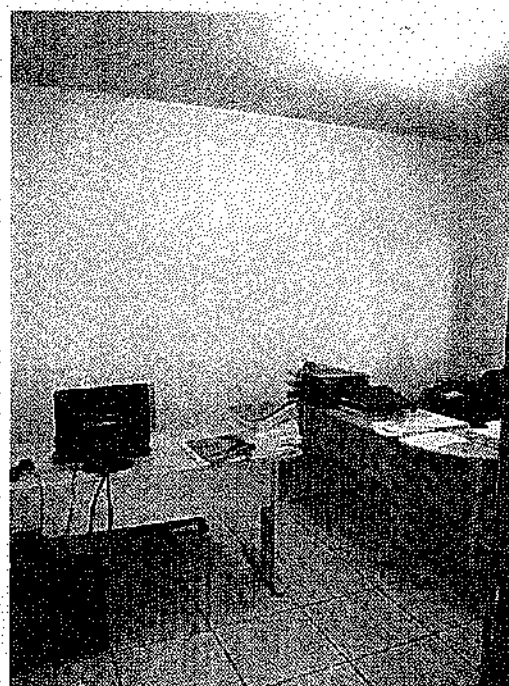
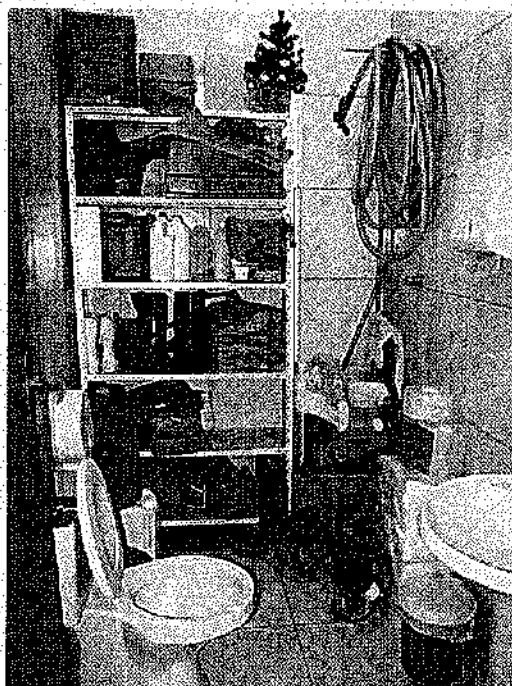


Chácara São Pedro - Banheiro externo. Detalhe umidade do sanitário e forro de PVC



Chácara São Pedro - Cozinha e sala

114 A



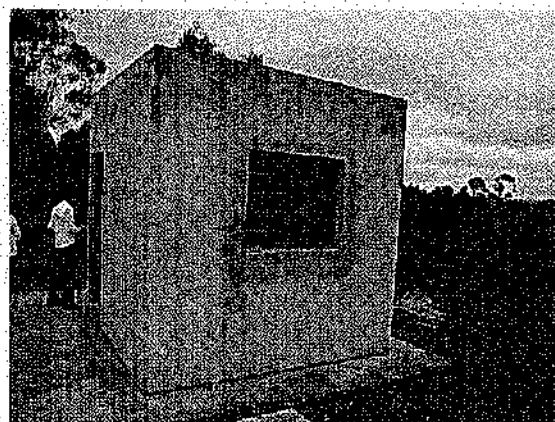
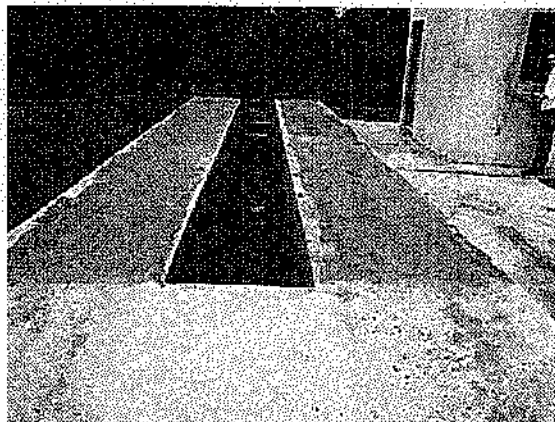
Chácara São Pedro – Banheiro e sala



Chácara São Pedro – Recepção e sala

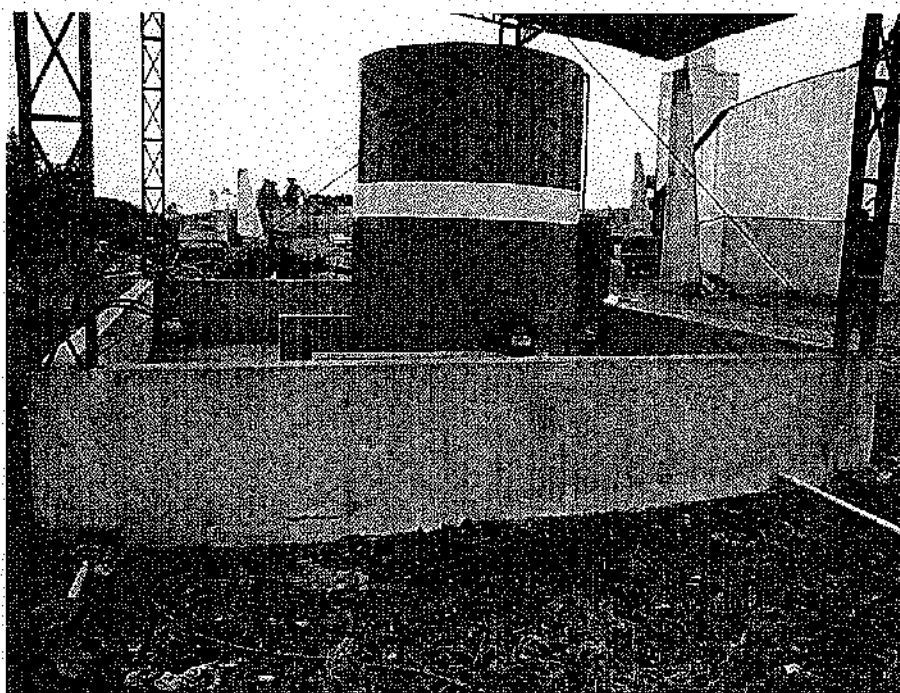
Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARIA PASTORINA PROENCA, liberado nos autos em 24/08/2018 às 16:55. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1120935-58.2014.8.26.0100 e código 4D5A521

- Depósito e Lavador: Espaço sem acabamento, com esquadria de ferro. Área= 8,70m²



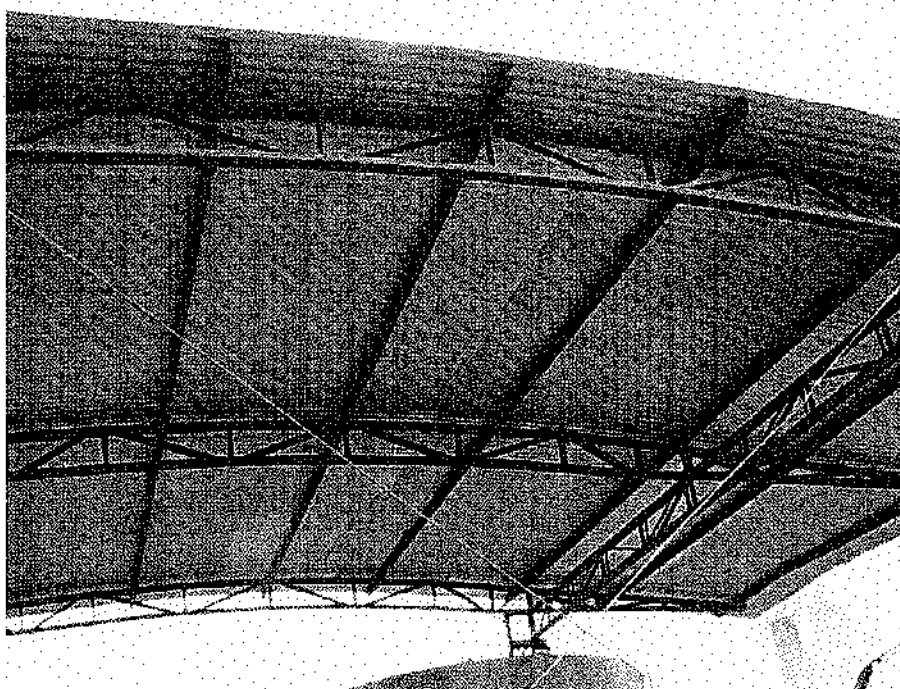
Lavador: 40,96m², com 1,30m de profundidade Depósito

- Cobertura: depósito de combustível. Área: 35,88m²

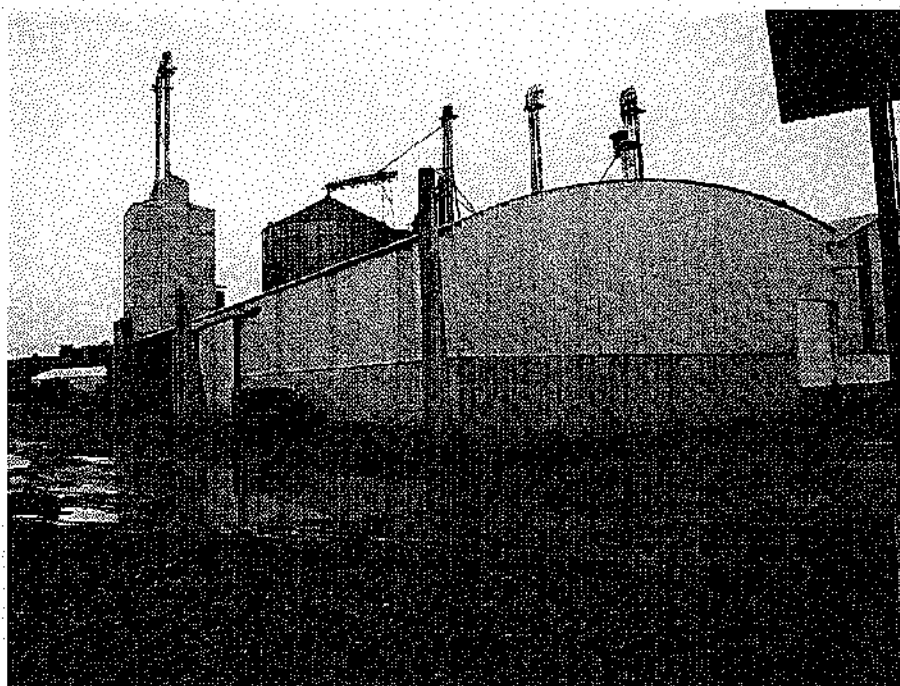


Chácara São Pedro

- Barracão 1, 2 e 3: construções interligadas, com parede até 2,00m altura e com chapa metálica até a cobertura, que também é de chapa galvanizada e estrutura metálica em arco. Construções em terreno com leve declive. Áreas de 893,65m², 549,00m² e 1.744,51m², respectivamente. Pé direito mínimo de 6,70m.

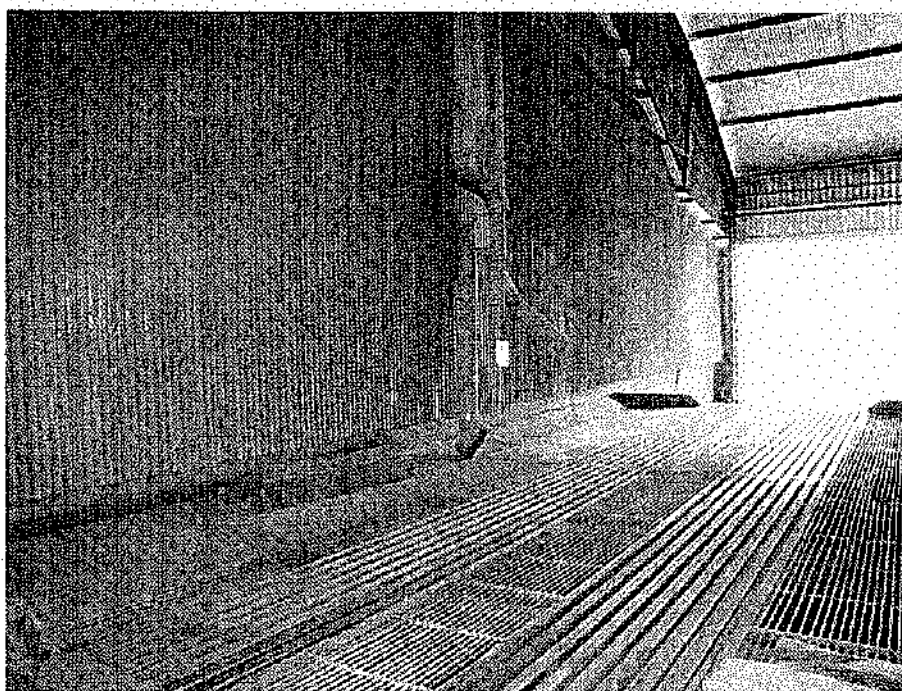


Chácara São Pedro: Barracão - Detalhe cobertura

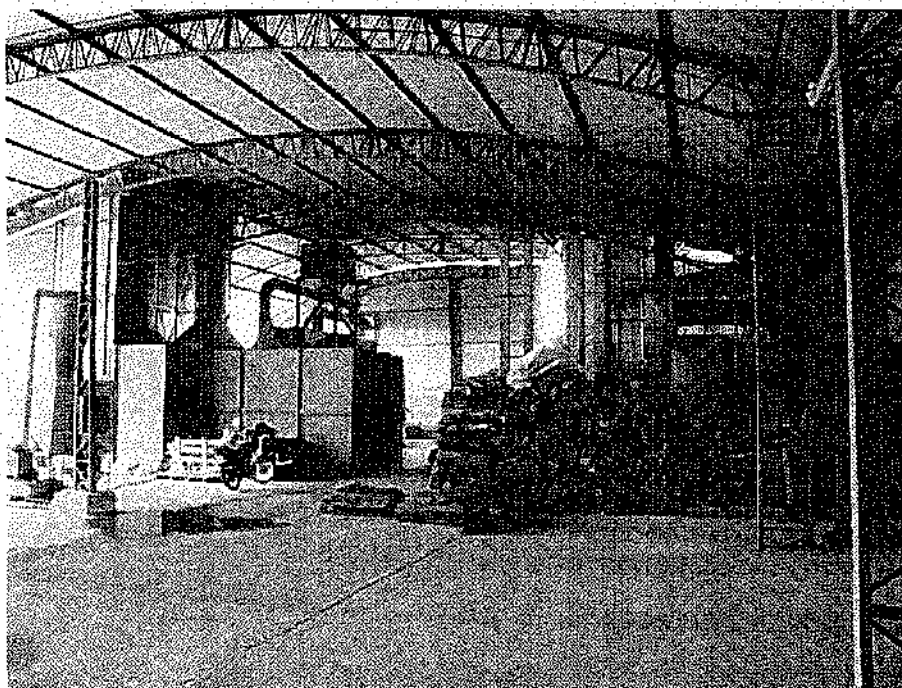


Chácara São Pedro: Barracão - vista geral

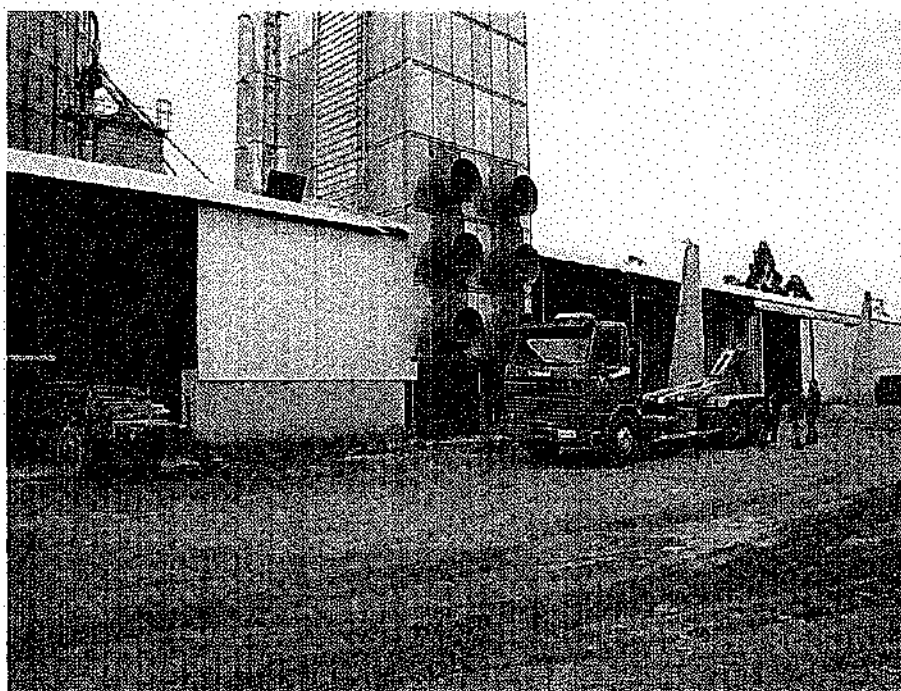
117 2



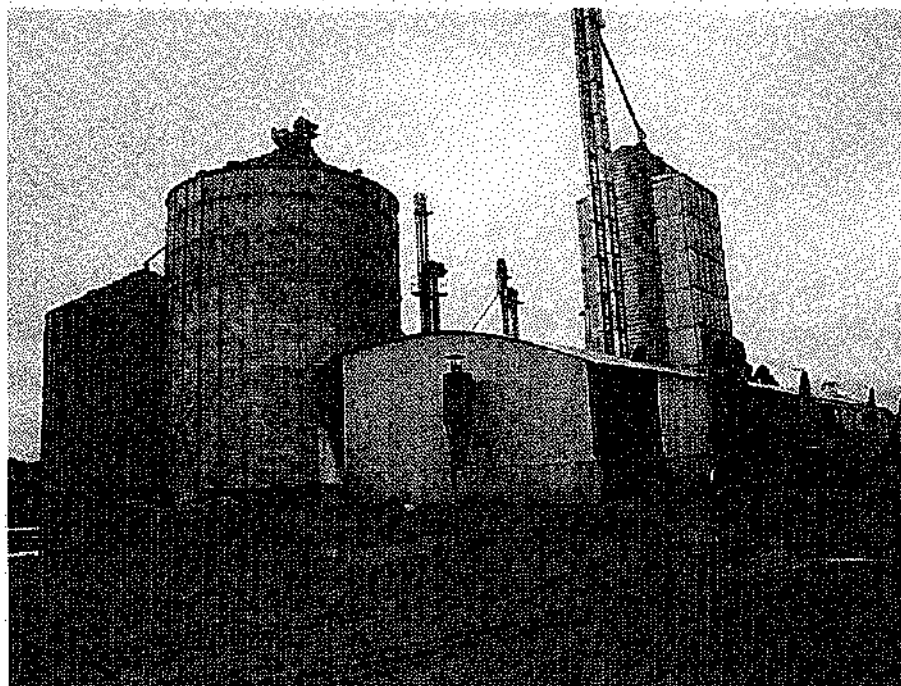
Chácara São Pedro: Barracão



Chácara São Pedro: Barracão



Chácara São Pedro: Barracão - vista externa



Chácara São Pedro: Barracão - vista geral com os silos

- Barracão 4: Construção isolada, com estrutura metálica em arco, parede de alvenaria até 2,00m de altura com o restante em chapa galvanizada, mesmo material da cobertura. Área: 1.006,00m². Pé direito mínimo de 6,40m.

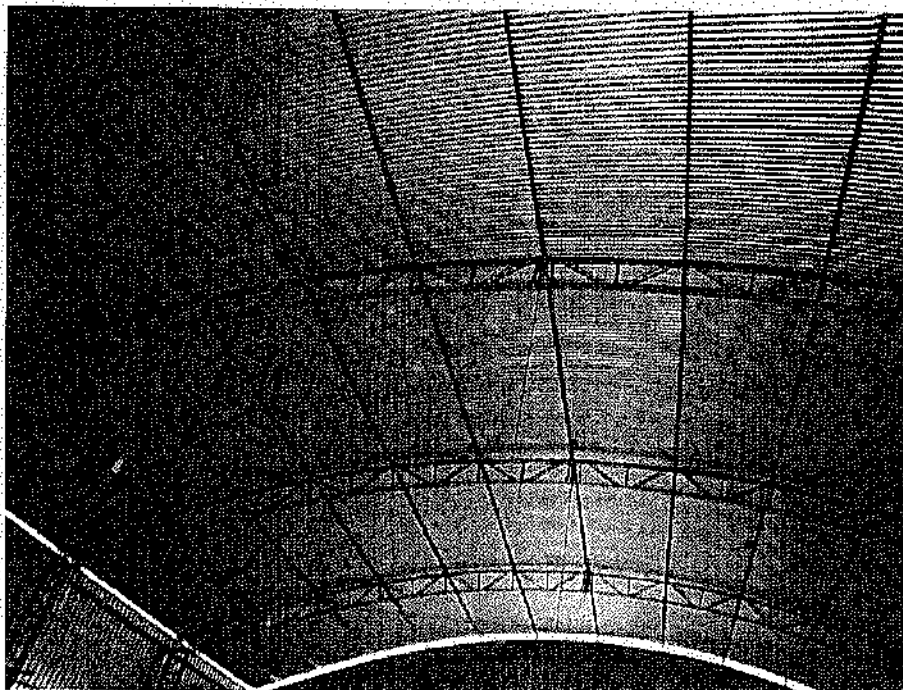
119 A



Chácara São Pedro: Barracão - vista geral

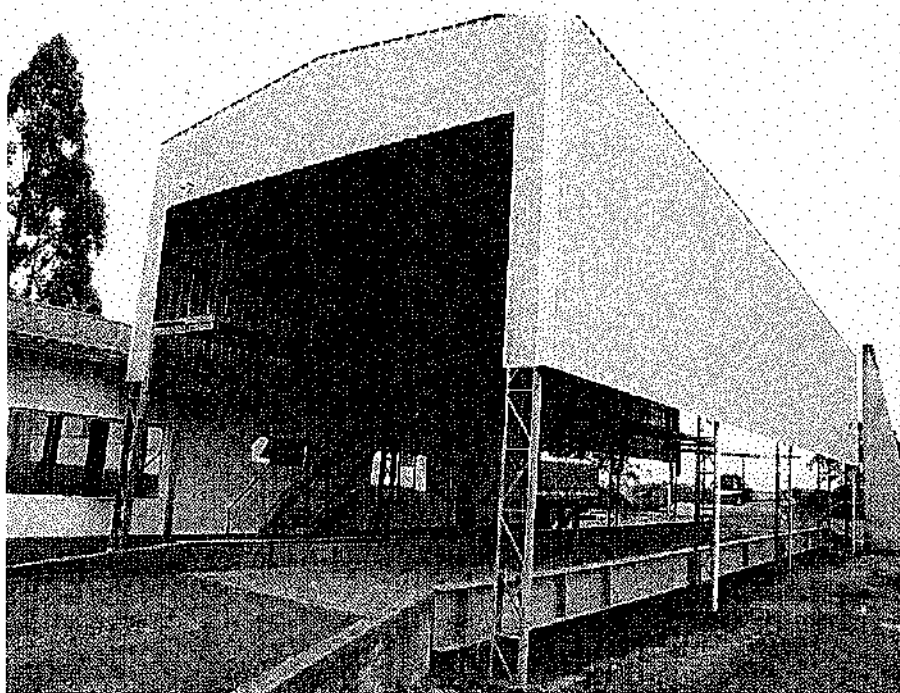


Chácara São Pedro: Barracão – vista interna



Chácara São Pedro: Barracão – detalhe cobertura

- **Cobertura:** abriga a balança e está localizada ao lado do escritório. Apresenta cobertura com chapa galvanizada em estrutura metálica. Área: 67,20m². Pé direito mínimo de 6,70m.



Chácara São Pedro: Balança – vista geral

121 2



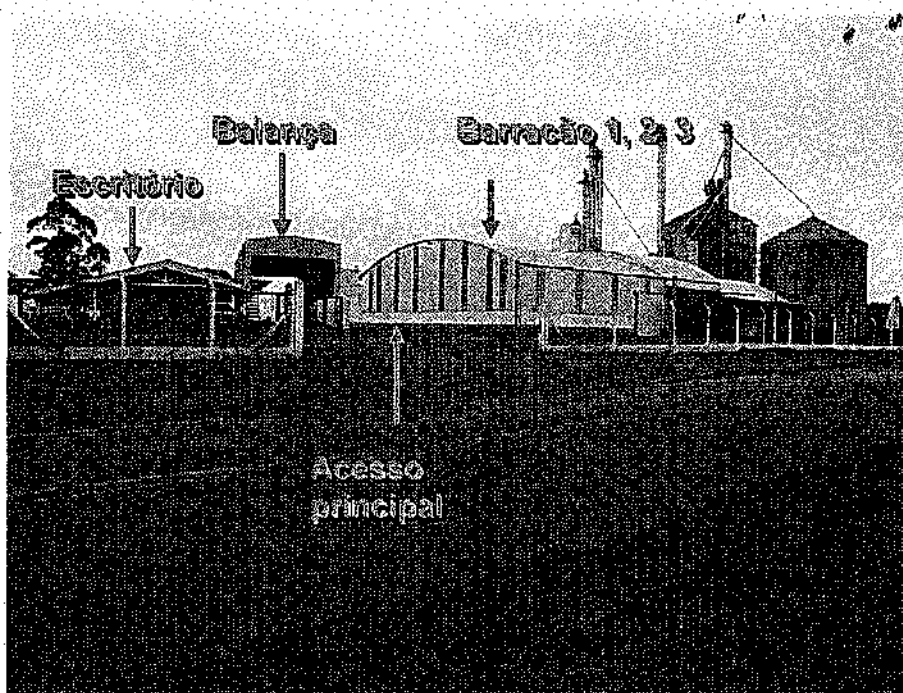
Chácara São Pedro: Balança - vista interna

No terreno, toda faixa que faz divisa com a Rodovia SP-139 está cercada com alambrado e apresenta portão de correr no acesso principal.



Chácara São Pedro: vista acesso Rodovia SP-139

122



Chácara São Pedro: vista geral

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARIA PASTORINA PROENCA, liberado nos autos em 24/08/2018 às 16:55. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1120935-58.2014.8.26.0100 e código 4D5A521

4. AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

A avaliação do imóvel tem o valor total calculado conforme a metodologia definida no item 2 e especificações dos Anexos do presente trabalho.

4.1. VALOR DO TERRENO

No mês de Maio de 2.016 realizou-se a pesquisa imobiliária na região de interesse - cidade de São Miguel Arcanjo, obtendo a amostra constituída de cinco (05) elementos em oferta no mercado imobiliário, número suficiente para atender a normatização da engenharia de avaliações.

- Lotes 01, 02, 03 e 21

A amostra ilustrada no Anexo II proporcionou aferição do valor unitário homogeneizado para os terrenos, empregando o tratamento por fatores e, posteriormente, a análise estatística apresentada abaixo:

Para o lote 01 temos:

MODELO DE ESTATÍSTICA DESCRITIVA

DESCRIÇÃO : 1-0001724-20.2015

DATA : 20/06/2016

FATOR OFERTA/TRANSAÇÃO : 0,9

EDIFICAÇÃO VALORES DE VENDA : IBAPE-SP - 2016 - SAO PAULO - SP

OBSERVAÇÃO :

124 2

ZONA DE AVALIAÇÃO

Descrição da Zona de Avaliação: COMERCIAL PADRÃO MÉDIO

Fr	F	Ce	Fml	Pma	p	Ar	Fa	A Min
10,00	0,25	1,10	20,00	40,00	0,50	200,00	1,00	200,00

FATORES

FATOR	ÍNDICE
<input type="checkbox"/> Localização	1,00
<input type="checkbox"/> Testada	12,75
<input checked="" type="checkbox"/> Profundidade	
<input checked="" type="checkbox"/> Frentes Múltiplas	Sim
<input type="checkbox"/> Área	
<input checked="" type="checkbox"/> Topografia	plano
<input checked="" type="checkbox"/> Consistência	seca

MATRIZ DE UNITÁRIOS

Núm.	Endereço	Valor Unitário	Homogeneização	Varição Paradigma	Varição Avaliando
<input checked="" type="checkbox"/> 2	R. Cdr. José Jorge, 289	510,59	599,66	1,1744	0,9985
<input checked="" type="checkbox"/> 3	R. Conde Francisco Ribeiro, 59	619,12	668,39	1,0796	0,9986
<input checked="" type="checkbox"/> 5	R. Manoel Fogaça, SN	639,50	673,16	1,0526	0,9986
<input checked="" type="checkbox"/> 6	R. Nair Miguel, 356	633,45	683,86	1,0796	0,9987
<input checked="" type="checkbox"/> 7	R. Sadamita Iwosaki, nº 787	552,96	552,96	1,0000	0,9983

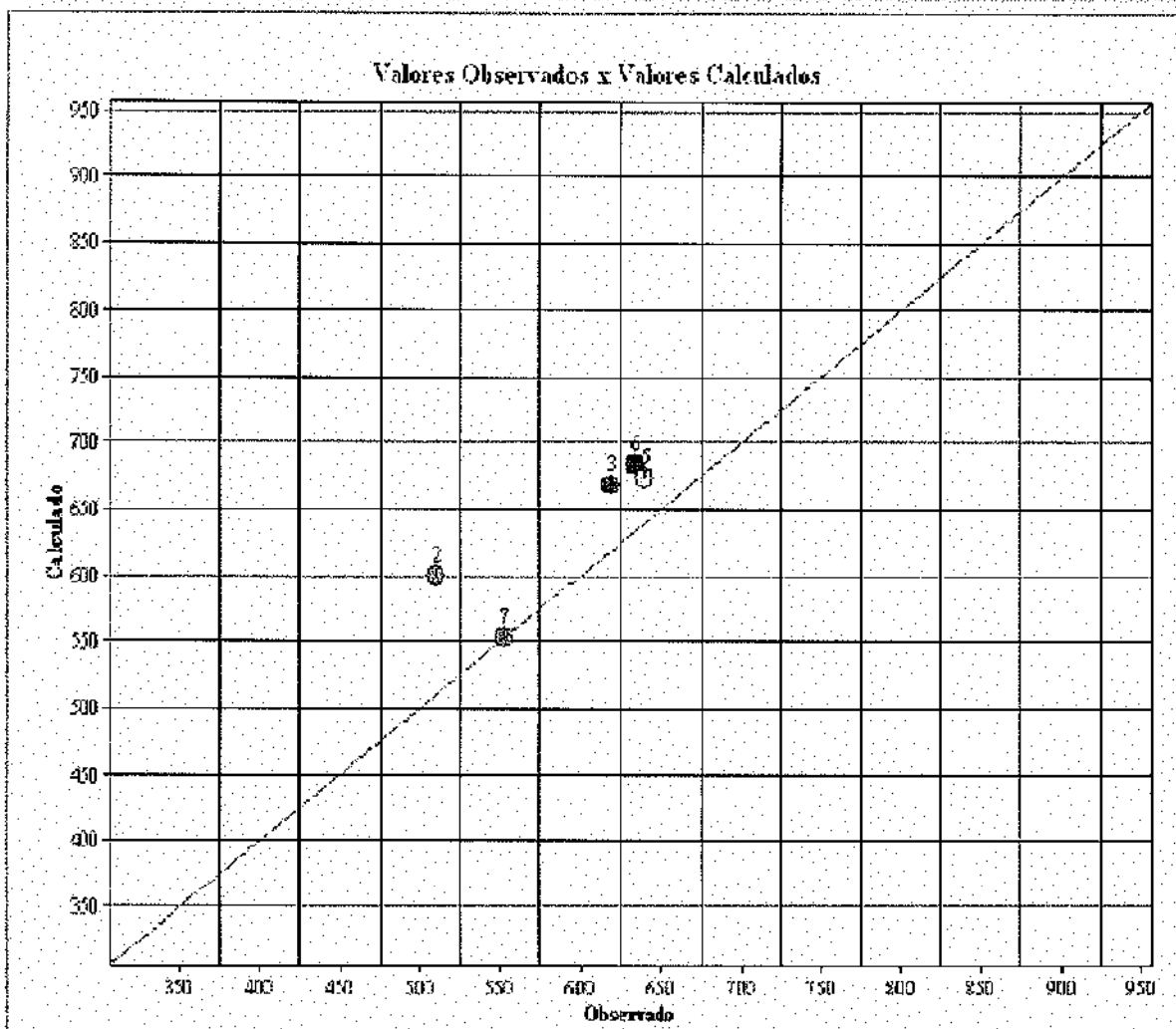
ADERÊNCIA

Núm.	Observado	Calculado
2	510,59	599,66
3	619,12	668,39
5	639,50	673,16
6	633,45	683,86
7	552,96	552,96

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARIA PASTORINA PROENCA, liberado nos autos em 24/08/2018 às 16:55. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1120935-58.2014.8.26.0100 e código 4D5A521

125 A

GRÁFICO DE DISPERSÃO



APRESENTAÇÃO DOS RESULTADOS

DADOS DO AVALIANDO

Tipo: Terreno Local: Acesso José Alves Machado 100 - SÃO MIGUEL ARCANJO - SP Data: 20/06/2016
 Cliente: Comarca São Miguel Arcanjo
 Área m²: 502,70 Modalidade: Venda

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARIA PASTORINA PROENCA, liberado nos autos em 24/08/2018 às 16:55. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1120935-58.2014.8.26.0100 e código 4D5A521.

126 A

VALORES UNITÁRIOS	VALORES HOMOGENEIZADOS
Média Unitários : 571,12	Média Unitários : 635,61
Desvio Padrão : 56,70	Desvio Padrão : 56,87
- 30% : 413,79	- 30% : 444,92
+ 30% : 768,46	+ 30% : 826,29
Coefficiente de Variação : 9,9300	Coefficiente de Variação : 8,9500

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

Descrição	GRAU III		GRAU II		GRAU I		P
	Complete quanto a todas as variáveis analisadas	<input checked="" type="checkbox"/>	Complete quanto a fatores usuais no terreno	<input type="checkbox"/>	Adição de situação paradigma	<input type="checkbox"/>	
1 Caracter. do imóvel avalianda		<input checked="" type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/>	3
2 Quantidade mínima de dados de mercado usados	12	<input type="checkbox"/>	5	<input checked="" type="checkbox"/>	3	<input type="checkbox"/>	2
3 Identificação dos dados de mercado	Apresentação de informações relativas aos correlatos dos dados analisados	<input checked="" type="checkbox"/>	Apresentação de informações relativas aos correlatos dos dados analisados	<input type="checkbox"/>	Apresentação inform. ref. a lotes correlatos dos dados referenciados	<input type="checkbox"/>	3
4 Intervalo de ajuste de cada fator e sua conj. de fatores	0,80 a 1,25	<input checked="" type="checkbox"/>	0,50 a 2,00	<input type="checkbox"/>	0,40 a 2,50*	<input type="checkbox"/>	3

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO: **II**

FORMAÇÃO DOS VALORES

MÉDIA SANADA (R\$):	459,61	PROFUNDIDADE:	0,0000
TESTADA:	0,0000	FATOR ÁREA:	0,0000
FRENTES MÚLTIPLAS:	0,0700	VALOR TOTAL (R\$):	206.009,26
VALOR UNITÁRIO (R\$/m ²):	680,57000		

INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Paradigma

INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Avaliando

INTERVALO MÍNIMO : 576,62

INTERVALO MÍNIMO : 441,72

INTERVALO MÁXIMO : 674,60

INTERVALO MÁXIMO : 717,42

GRAU DE PRECISÃO

GRAU DE PRECISÃO: **II**

Valor calculado dos terrenos referentes ao lote 01 para o mês de Junho de 2016:

- Valor Unitário Básico (V_u): R\$ 680,57/m²
- Área do terreno (A_t): 302,70 m²

Pela avaliação se tratar de dois lotes idênticos em área, a fórmula foi modificada a fim de calcular o valor total de ambos os imóveis.

$$V_t = V_u \times A_t$$

V_t = R\$ 206.009,36

127 P

Quanto aos lotes 02 e 03, temos:

MODELO DE ESTATÍSTICA DESCRITIVA

DESCRIÇÃO : 1-0001724-20.2015 SMA (lotes 2 e 3)

DATA : 20/06/2015

FATOR OFERTA/TRANSAÇÃO : 0,9

EDIFICAÇÃO VALORES DE VENDA : IBAPE-SP - 2016 - SAO PAULO - SP

OBSERVAÇÃO :

ZONA DE AVALIAÇÃO

Descrição da Zona de Avaliação : COMERCIAL PADRÃO MÉDIO

Fr	f	Ce	Pml	Pma	p	Ar	Fa	A Min
10,00	0,25	1,10	20,00	40,00	0,50	200,00	1,00	200,00

FATORES

FATOR ÍNDICE

<input type="checkbox"/> Localização	1,00
<input type="checkbox"/> Testada	10,00
<input checked="" type="checkbox"/> Profundidade	
<input checked="" type="checkbox"/> Frentes Múltiplas	Não
<input type="checkbox"/> Área	
<input checked="" type="checkbox"/> Topografia	plano
<input checked="" type="checkbox"/> Consistência	seco

MATRIZ DE UNITÁRIOS

Núm	Endereço	Valor Unitário	Homogeneização	Varição Paradigma	Varição Avaliada
<input checked="" type="checkbox"/> 2	R. Cdr. José Jorge, 289	510,59	599,66	1,1744	1,0003
<input checked="" type="checkbox"/> 3	R. Conde Francisco Ribeiro, 59	619,12	668,39	1,0796	1,0001
<input checked="" type="checkbox"/> 5	R. Manoel Fogaça, SN	639,50	673,16	1,0526	1,0001
<input checked="" type="checkbox"/> 6	R. Nair Miguel, 355	633,45	683,86	1,0796	1,0001
<input checked="" type="checkbox"/> 7	R. Sademita Iwassaki, nº 787	552,96	552,96	1,0000	1,0000

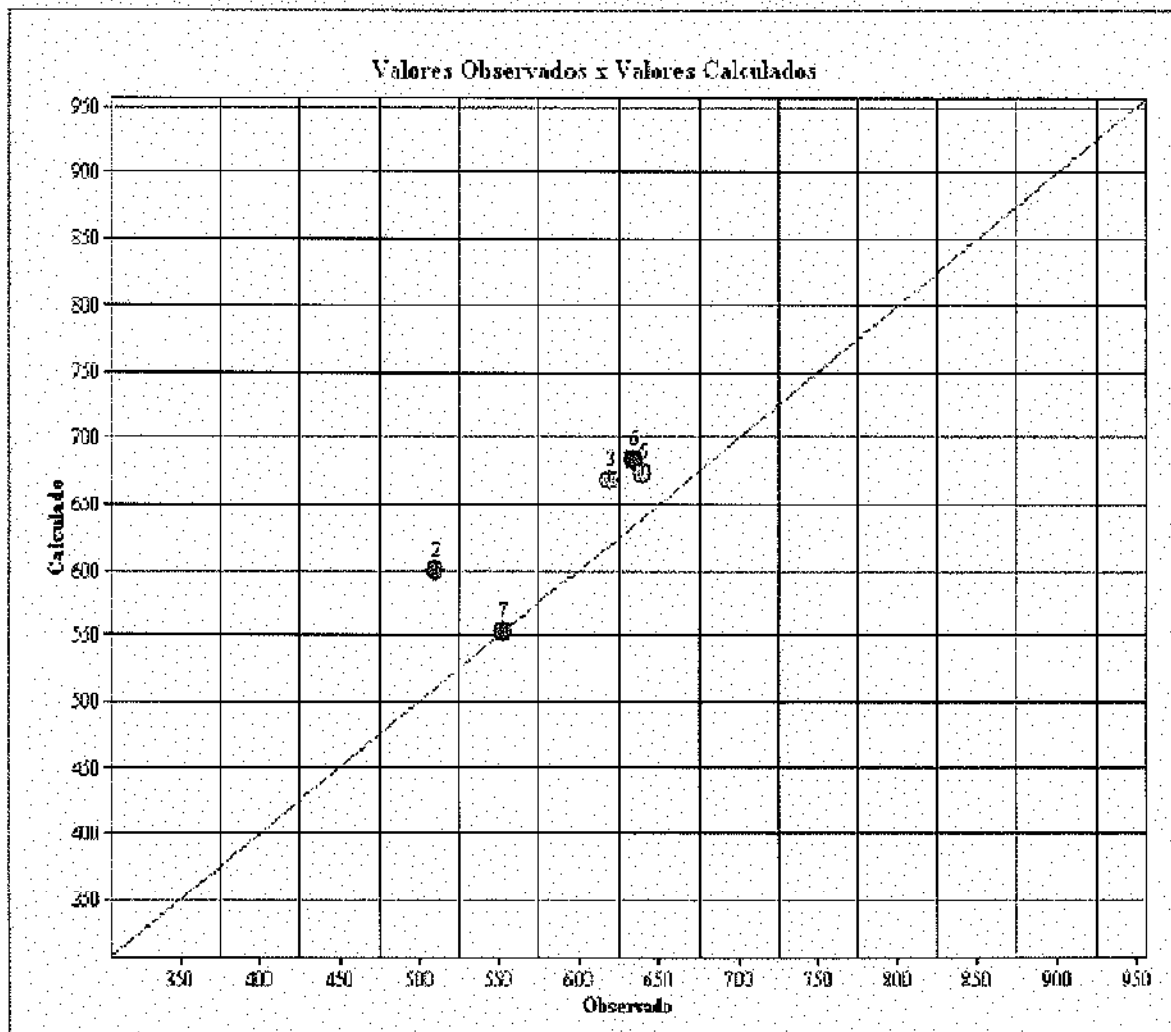
ADERÊNCIA

Núm	Observado	Calculado
2	510,59	599,66
3	619,12	668,39
5	639,50	673,16
6	633,45	683,86
7	552,96	552,96

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARIA PASTORINA PROENCA, liberado nos autos em 24/08/2018 às 16:55. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1120935-58.2014.8.26.0100 e código 4D5A521.

128 R

GRÁFICO DE DISPERSÃO



APRESENTAÇÃO DOS RESULTADOS

DADOS DO AVALIANDO

Tipo: Terreno

Local: Acesso José Av. Es. Mercado - SAO MIGUEL ARCANJO - SP

Data: 20/06/2016

Cliente: Comarca São Miguel Arcajo

Área m²: 250,00

Modalidade: Venda

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARIA PASTORINA PROENCA, liberado nos autos em 24/08/2018 às 16:55. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1120935-58.2014.8.26.0100 e código 4D5A521

129 R

VALORES UNITÁRIOS	VALORES HOMOGENEIZADOS
Média Unitários : 851,12	Média Unitários : 836,61
Desvio Padrão : 56,78	Desvio Padrão : 56,87
- 30% : 419,79	- 30% : 444,92
+ 30% : 765,46	+ 30% : 826,29
Coefficiente de Variação : 9,5900	Coefficiente de Variação : 8,9300

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

Descrição	GRAU III	GRAU II	GRAU I	11
1 Carac. do imóvel avaliado	Complete quanto a todas as variáveis analisadas <input checked="" type="checkbox"/>	Complete quanto aos fatores usados no b. elemento <input type="checkbox"/>	Solução de situação paradigmas <input type="checkbox"/>	3
2 Quantidade mínima de dados de mercado usados	12 <input type="checkbox"/>	5 <input checked="" type="checkbox"/>	3 <input type="checkbox"/>	2
3 Identificação dos dados de mercado	Apresentação de inform. ref. a todas as características dos dados analisados <input checked="" type="checkbox"/>	Apresentação de inform. ref. a todas as características dos dados analisados <input type="checkbox"/>	Apresentação inform. ref. a todas as características dos dados e ref. aos fatores <input type="checkbox"/>	3
4 Intervalo de ajuste de cada fator e seu conj. de fatores	0,80 a 1,25 <input checked="" type="checkbox"/>	0,50 a 2,00 <input type="checkbox"/>	0,40 a 2,50 <input type="checkbox"/>	3

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO: II

FORMAÇÃO DOS VALORES

MÉDIA SANEADA (R\$):	636,81	PROFUNDIDADE:	0,3000
TESTADA:	0,3000	FATOR ÁREA:	0,3000
FRENTES MÚLTIPLAS:	0,3000	VALOR UNITÁRIO (R\$/m ²):	635,61000
VALOR UNITÁRIO (R\$/m ²):	635,61000	VALOR TOTAL (R\$):	166.901,47

INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Paradigma	INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Avaliando
INTERVALO MÍNIMO : 556,62	INTERVALO MÍNIMO : 556,76
INTERVALO MÁXIMO : 674,60	INTERVALO MÁXIMO : 674,46

GRAU DE PRECISÃO

GRAU DE PRECISÃO: III

Valor calculado dos terrenos referentes aos lotes 02 e 03 para o mês de Junho de 2016:

- Valor Unitário Básico (V_u): R\$ 635,61/m²
- Área do terreno (A_t): 250,00 m²

Pela avaliação se tratar de dois lotes idênticos em área, a fórmula foi modificada a fim de calcular o valor total de ambos os imóveis.

$$V_t = 2 \times (V_u \times A_t)$$

$$V_t = R\$ 317.802,94$$

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARIA PASTORINA PROENCA, liberado nos autos em 24/08/2018 às 16:55. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1120935-58.2014.8.26.0100 e código 4D5A521.

É para o lote 21 temos:

MODELO DE ESTATÍSTICA DESCRITIVA

DESCRIÇÃO : 1-0001724-20.2015 SMA (Lote 21)

DATA : 20/06/2016

FATOR OFERTA/TRANSAÇÃO : 0,9

EDIFICAÇÃO VALORES DE VENDA : IBAPE-SP - 2016 - SAO PAULO - SP

OBSERVAÇÃO :

ZONA DE AVALIAÇÃO

Descrição da Zona de Avaliação : RESIDENCIAL HORIZONTAL MÉDIO

Fr	f	Ce	Pmi	Pma	p	Ar	Fo	A Min
10,00	0,20	1,00	25,00	40,00	0,50	250,00	1,00	200,00

FATORES

FATOR ÍNDICE

<input type="checkbox"/> Localização	1,00
<input checked="" type="checkbox"/> Testada	12,75
<input checked="" type="checkbox"/> Profundidade	
<input type="checkbox"/> Frentes Múltiplas	Sim
<input type="checkbox"/> Área	
<input checked="" type="checkbox"/> Topografia	plano
<input checked="" type="checkbox"/> Consistência	seco

MATRIZ DE UNITÁRIOS

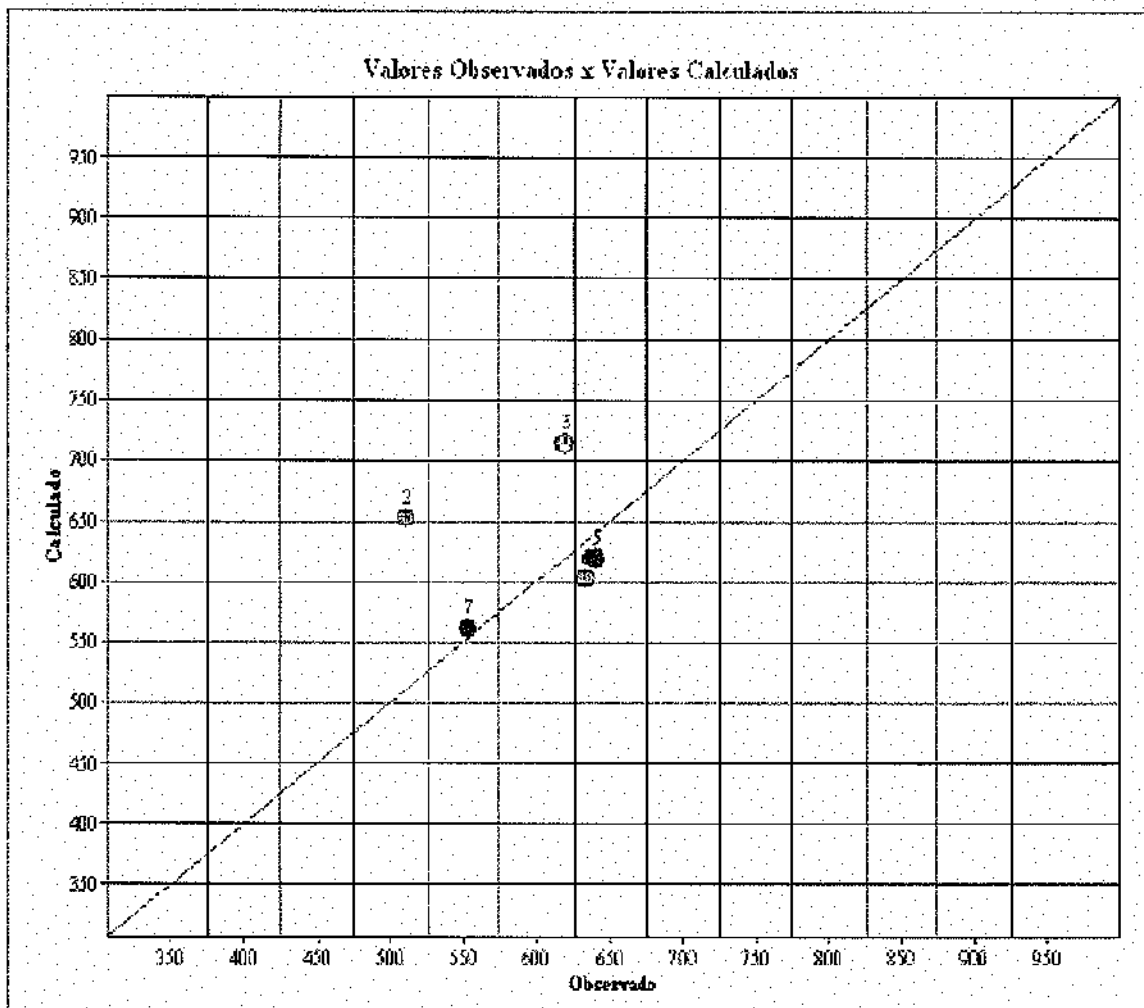
Num.	Endereço	Valor Unitário	Homogeneização	Varição Paradigma	Varição Avaliando
<input checked="" type="checkbox"/> 2	R. Cdr. José Jorge, 289	510,59	652,16	1,2773	1,0008
<input checked="" type="checkbox"/> 3	R. Conde Francisco Ribeiro, 59	619,12	714,17	1,1535	1,0003
<input checked="" type="checkbox"/> 5	R. Manoel Fogaça, 3N	639,50	618,74	0,9675	1,0000
<input checked="" type="checkbox"/> 6	R. Natir Miguel, 356	633,45	601,86	0,9501	0,9999
<input checked="" type="checkbox"/> 7	R. Sadamila Iwasaki, n° 787	552,96	561,04	1,0146	1,0001

ADERÊNCIA

Num.	Observado	Calculado
2	510,59	652,16
3	619,12	714,17
5	639,50	618,74
6	633,45	601,86
7	552,96	561,04

181 A

GRÁFICO DE DISPERSÃO



APRESENTAÇÃO DOS RESULTADOS

DADOS DO AVALIANDO

Tipo : Terreno Local : R. Vila Alpina - SAO MIGUEL ARCANJO - SP Data : 20/06/2016
 Cliente : Câmara São Miguel Arcajo
 Área m² : 302,70 Modalidade : Venda

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARIA PASTORINA PROENCA, liberado nos autos em 24/08/2018 às 16:55. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1120935-58.2014.8.26.0100 e código 4D5A521

132 A

VALORES UNITÁRIOS

Média Unitários : 571,12
 Desvio Padrão : 56,70
 - 30% : 413,72
 + 30% : 768,46

Coefficiente de Variação : 9,3900

VALORES HOMOGENEIZADOS

Média Unitários : 629,59
 Desvio Padrão : 57,55
 - 30% : 440,72
 + 30% : 818,47

Coefficiente de Variação : 9,1400

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

Descrição	GRAU III	GRAU II	GRAU I	PC
1 Caracter. do imóvel avaliado	Completa quanto a todas as variáveis analisadas <input checked="" type="checkbox"/>	Completa que os fatores usados no tratamento <input type="checkbox"/>	Adoção de situação paradigma <input type="checkbox"/>	3
2 Quantidade mínima de dados de mercado usados	12 <input type="checkbox"/>	5 <input checked="" type="checkbox"/>	3 <input type="checkbox"/>	2
3 Identificação dos dados de mercado	Apresentação de informações e tabelas em conformidade com os dados analisados <input checked="" type="checkbox"/>	Apresentação de informações e tabelas em conformidade com os dados analisados <input type="checkbox"/>	Apresentação informacional e tabelas em conformidade com os dados e fatores analisados <input type="checkbox"/>	3
4 Intervalo de ajuste de cada fator e pelo conjunto de fatores	0,80 a 1,25 <input type="checkbox"/>	0,50 a 2,00 <input checked="" type="checkbox"/>	0,40 a 2,50 % <input type="checkbox"/>	2

**GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO: II
 FORMAÇÃO DOS VALORES**

MÉDIA SANEADA (R\$): 529,59

TESTADA: 0,0500

FRENTES MÚLTIPLAS: 0,3000

VALOR UNITÁRIO (R\$/m²): 245,27000

PROFUNDIDADE: -0,0500

FATOR ÁREA: 0,3000

VALOR TOTAL (R\$): 194.717,55

INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Paradigma

INTERVALO MÍNIMO: 590,13

INTERVALO MÁXIMO: 569,05

INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Avaliado

INTERVALO MÍNIMO: 504,47

INTERVALO MÁXIMO: 552,07

GRAU DE PRECISÃO

GRAU DE PRECISÃO: II

Valor calculado do terreno referente ao lote 21 para o mês de Junho de 2016:

- Valor Unitário Básico (V_u): R\$ 643,27/m²
- Área do terreno (A_t): 302,70 m²

Pela avaliação se tratar de dois lotes idênticos em área, a fórmula foi modificada a fim de calcular o valor total de ambos os imóveis.

$$V_t = V_u \times A_t$$

$V_t = R\$ 194.717,55$

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARIA PASTORINA PROENCA, liberado nos autos em 24/08/2018 às 16:55. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 11209335-58.2014.8.26.0100 e código 4D5A521

133 A

➤ Chácara São Pedro

A amostra ilustrada no Anexo II proporcionou aferição do valor unitário homogeneizado para o terreno, empregando o tratamento por fatores e, posteriormente, a análise estatística apresentada abaixo:

MODELO DE ESTATÍSTICA DESCRITIVA

DESCRIÇÃO : 1-0001724-20-2015 SMA (chácara)

DATA : 20/06/2016

FATOR OFERTA/TRANSAÇÃO : 0,9

EDIFICAÇÃO VALORES DE VENDA : IBAPE-SP - 2014 - SAO PAULO - SP

OBSERVAÇÃO :

ZONA DE AVALIAÇÃO

Descrição da Zona de Avaliação : INDUSTRIA

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

FATORES

FATOR ÍNDICE

- Localização 1,00
- Testada 100,00
- Profundidade
- Frentes Múltiplas Não
- Área
- Topografia plano
- Consistência secu

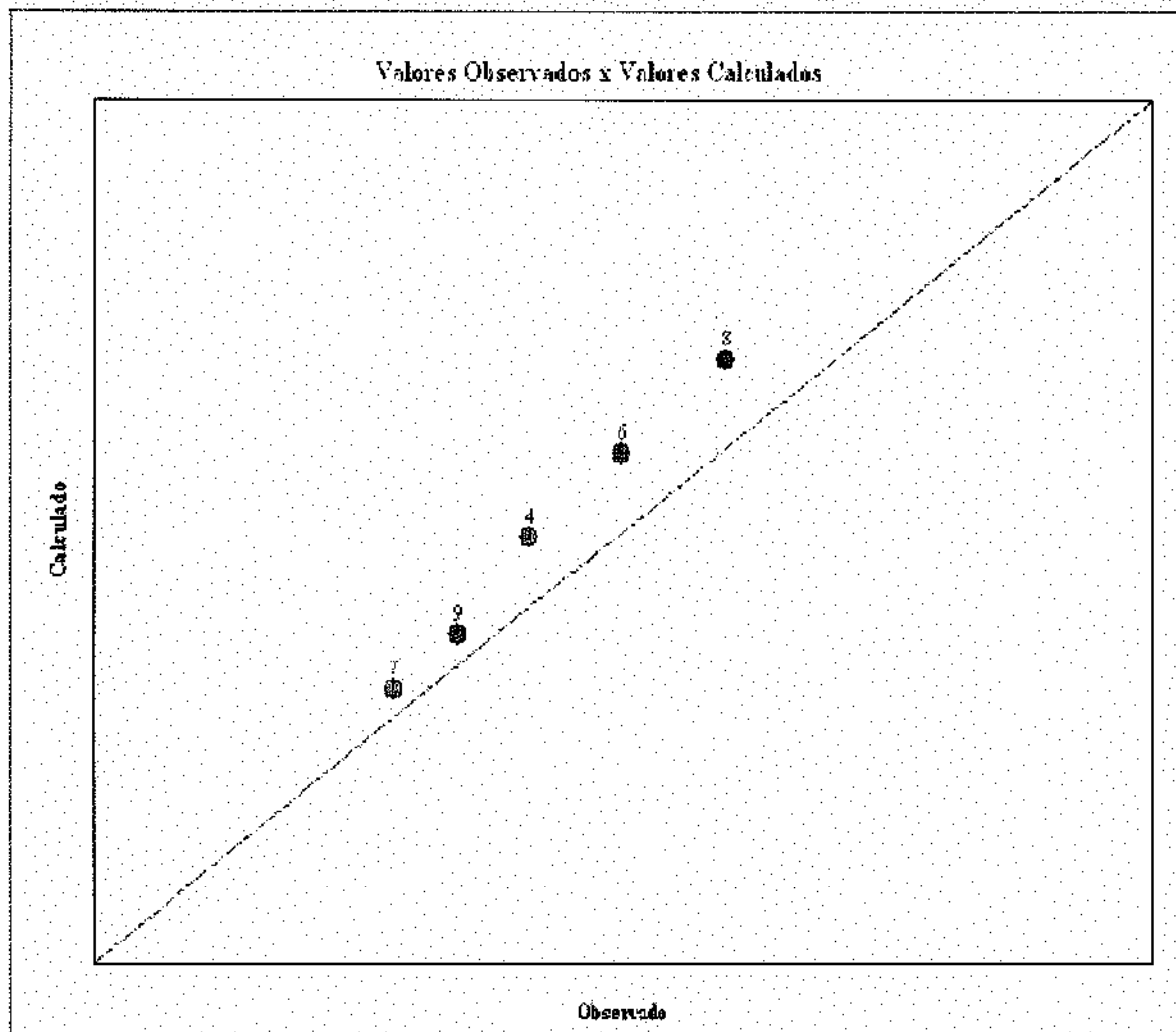
MATRIZ DE UNITÁRIOS

Núm	Endereço	Valor Unitário	Homogeneização	Varição Paradigma	Varição Avaliando
<input checked="" type="checkbox"/> 4	São Miguel Arcanjo .SN	5,45	6,05	1,1111	1,0204
<input checked="" type="checkbox"/> 6	São Miguel Arcanjo .SN	6,09	6,76	1,1111	1,0183
<input checked="" type="checkbox"/> 7	São Miguel Arcanjo .SN	4,50	4,74	1,0526	1,0117
<input checked="" type="checkbox"/> 8	São Miguel Arcanjo .SN	6,82	7,58	1,1111	1,0163
<input checked="" type="checkbox"/> 9	2 km de São Miguel Arcanjo .SN	4,95	5,21	1,0526	1,0106

ADERÊNCIA

Núm	Observado	Calculado
4	5,45	6,05
6	6,09	6,76
7	4,50	4,74
8	6,82	7,58
9	4,95	5,21

GRÁFICO DE DISPERSÃO



APRESENTAÇÃO DOS RESULTADOS

DADOS DO AVALIANDO

Tipo : Terreno Local : Entrada de Rodagem Municipal SP-137 s/n - SAO MIGUEL ARCANJO - SP Data : 30/06/2016
 Cliente : Comarca São Miguel Arcajo
 Área m² : 63.000,00 Modalidade : Venda

135 A

VALORES UNITÁRIOS

Média Unitários : 6,07
 Desvio Padrão : 0,92
 - 50% : 2,89
 + 50% : 7,23

Coefficiente de Variação : 16,8100

VALORES HOMOGENEIZADOS

Média Unitários : 6,07
 Desvio Padrão : 1,15
 - 30% : 4,25
 + 30% : 7,69

Coefficiente de Variação : 18,9100

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

Descrição	GRAU III		GRAU II		GRAU I		II
	Complete quanto a todas variáveis analisadas	<input checked="" type="checkbox"/>	Complete que os fatores usados no tratamento	<input type="checkbox"/>	Ação de situação por paradigma	<input type="checkbox"/>	
1 Caracter. do imóvel avaliando		<input checked="" type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/>	3
2 Quantidade mínima de dados de mercado usados	32	<input type="checkbox"/>	5	<input checked="" type="checkbox"/>	3	<input type="checkbox"/>	2
3 Identificação dos dados de mercado	Apresentação de informações correl dos dados analisados	<input checked="" type="checkbox"/>	Apresentação de informações correl dos dados analisados	<input type="checkbox"/>	Apresentação informações correl dos dados referos fatores	<input type="checkbox"/>	3
4 Intervalo de ajuste de cada fator e/ou conj. de fatores	0,25 a 1,25	<input checked="" type="checkbox"/>	0,50 a 2,00	<input type="checkbox"/>	0,40 a 2,50%	<input type="checkbox"/>	3

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO: II

FORMAÇÃO DOS VALORES

MÉDIA SANEADA (R\$): 6,07

TESTADA: 0,0000

PRENTES MÚLTIPLAS: 0,0000

VALOR UNITÁRIO (R\$/m²): 6,07000

PROFUNDIDADE: 0,0000

FATOR ÁREA: 0,0000

VALOR TOTAL (R\$): 364.043,71

INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Paradigma

INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Avaliando

INTERVALO MÍNIMO : 5,38

INTERVALO MÍNIMO : 5,42

INTERVALO MÁXIMO : 6,86

INTERVALO MÁXIMO : 6,72

GRAU DE PRECISÃO

GRAU DE PRECISÃO: II

Valor calculado do terreno para o mês de Junho de 2016:

- Valor Unitário Básico (V_u): R\$ 6,07/m²
- Área do terreno (A_t): 60.000 m²

$$V_t = V_u \times A_t$$

V_t = R\$ 364.043,71

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARIA PASTORINA PROENCA, liberado nos autos em 24/08/2018 às 16:55. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1120935-58.2014.8.26.01.00 e código 4D5A521.

4.2. VALOR DAS BENFEITORIAS

O valor das benfeitorias edificadas será calculado seguindo o Método dos Preços de Venda mediante a aplicação da seguinte expressão:

$$V_b = V_{ub} \cdot A_b \cdot F_{OC}$$

Com: $F_{OC} = R + \{ 1 - [0,5 \times (I_r + I_r2)] \times (1 - d) \} \times (1 - R)$

Sendo:

- V_b = valor total da benfeitoria edificadas, em R\$
- V_{ub} = valor unitário da benfeitoria, em R\$/m²
- A_b = área da benfeitoria, em m²
- F_{OC} = fator de adequação ao obsolescência e ao estado de conservação

Desse modo, será adotado como valor unitário das construções, o CUB - Custos Unitários Básicos, do SindusCon/ SP com índice de parâmetro para R₈N, com valor de R\$ 1.234,67, para Junho de 2015.

Para a depreciação será aplicado o Foc - fator de adequação ao obsolescência e ao estado de conservação, Ross/Heideck, que considera os aspectos físicos em função da idade aparente, da vida útil e do estado de conservação.

A tabela a seguir exhibe as considerações de cálculo aplicadas às benfeitorias edificadas, destacando a classe, padrão e índice multiplicativo correspondentes.

Consta também a atribuição quanto à idade aparente e o índice para depreciação de acordo com o estado de conservação, frente às condições observadas e com base nas áreas construídas levantadas no local.

137 A

➤ Lotes 01, 21, 02 e 03

Ref	Benefitoria	CLASSE/GRUPO/PADRÃO	Área [m ²]	Intervalo	RBN [R\$ / m ²]	Vub [R\$ / m ²]
1	Lote 1	Comercial/ Galpão/ Superior	306,70	1,690	1234,38	R\$ 2.086,10
2	Lote 21	Comercial/ Galpão/ Médio	353,70	1,326	1234,38	R\$ 1.626,79
3	Lote 2	Comercial/ Galpão/ Simples	250,00	0,726	1234,38	R\$ 896,18
4	Lote 3	Comercial/ Galpão/ Simples	250,00	0,726	1234,38	R\$ 896,18

Ref	I. Aparente [anos.]	Valor Residual (R)	Vida Referencial	Idade Ref. (Ir)	Depreciação (d)	Foc	Valor Total
1	15	20%	80	19%	8,09	0,8534	R\$ 191.195,71
2	15	20%	80	19%	8,09	0,8534	R\$ 191.195,71
3	20	20%	80	33%	8,09	0,7719	R\$ 172.936,45
4	20	20%	80	33%	16,10	0,7096	R\$ 158.976,75
TOTAL Benefitoria							R\$ 714.306,64

Assim, pela expressão anteriormente indicada, tem-se o valor total das benfeitorias edificadas no terreno do imóvel em questão

V_b = R\$ 714.306,64

➤ Chácara São Pedro

Ref	Benfeitoria	CLASSE/GRUPO/PADRÃO	Área [m²]	Intervalo	RSH [R\$/m²]	Vub [R\$/m²]
1	Escritório	Comercial/ Escritório/ Econômico	179,76	1,206	1.234,67	R\$ 1.489,01
2	Depósito	Comercial/ Galpão/ Rústico	8,70	0,360	1.234,67	R\$ 444,48
3	Cobertura (combustível)	Especial/ Cobertura/ Médio	35,88	0,246	1.234,67	R\$ 303,73
4	Barracão	Comercial/ Galpão/ Simples	893,65	0,726	1.234,67	R\$ 898,37
5	Barracão	Comercial/ Galpão/ Simples	549,00	0,726	1.234,67	R\$ 898,37
6	Barracão	Comercial/ Galpão/ Simples	1.744,51	0,726	1.234,67	R\$ 898,37
7	Barracão	Comercial/ Galpão/ Simples	1.006,00	0,726	1.234,67	R\$ 898,37
8	Cobertura (balança)	Especial/ Cobertura/ Superior	67,20	0,456	1.234,67	R\$ 583,01

Ref	L. Aparente [anos]	Valor Residual (R)	Vida Referencial	Idade Ref. (Ir)	Depreciação (d)	Foc	Valor Total
1	15	20%	70	21%	33,20	0,8649	R\$ 177.970,33
2	15	20%	60	25%	32,20	0,6577	R\$ 2.543,32
3	15	10%	20	75%	8,09	0,3843	R\$ 4.183,02
4	15	20%	60	25%	18,10	0,7528	R\$ 603.023,99
5	15	20%	60	25%	18,10	0,7528	R\$ 370.458,42
6	15	20%	60	25%	18,10	0,7528	R\$ 1.177.173,81
7	15	20%	60	25%	18,10	0,7528	R\$ 678.836,38
8	15	10%	30	50%	8,05	0,6170	R\$ 23.343,72
TOTAL Benfeitoria							R\$ 3.037.537,98

Assim, pela expressão anteriormente indicada, tem-se o valor total das benfeitorias edificadas no terreno do imóvel em questão:

$$V_b = R\$ 3.037.537,98$$

O local apresenta também, além das benfeitorias, um lavador, que será calculado abaixo, separadamente. Para esse cálculo será feita uma composição a fim de chegar no valor de uma nova estrutura. Em seguida, será calculado o fator de depreciação, que como dito anteriormente, no item 2.2 do presente laudo, é obtido através da aplicação do Foc - fator de adequação ao obsolescimento e ao estado de conservação definido a partir do K - coeficiente de Ross/Heideck, encontrados no caderno de Valores de Edificação de Imóveis Urbanos, do IBAPE. Com ambos os valores, tem-se a seguinte expressão:

139 R

$$V_{lav} = V_{comp} \cdot F_{oc}$$

Sendo: V_{lav} = valor final do lavador, em R\$
 V_{comp} = valor da composição do lavador, em R\$/m
 F_{oc} = fator de adequação ao obsolescência e ao estado de conservação

REPRODUÇÃO DA PLATAFORMA							
ITEM	DESCRIÇÃO DO SERVIÇO	UNIT.	QUANT.	PREÇO UNITÁRIO		PREÇO TOTAL	
				MATERIAL	MÃO DE OBRA	MATERIAL	MÃO DE OBRA
1. INFRA - ESTRUTURA							
R\$ 11.589,64							
1.1	Braço de concreto armado, Ø 20mm x 25cm	m	40,00	R\$ 21,95	R\$ 25,91	R\$ 1.997,12	R\$ 1.243,60
1.2	Linha contínua de laje em grade F cobradora, profundidade de 62m	m²	6,25	R\$ 6,05	R\$ 4,97	R\$ 9,00	R\$ 235,41
1.3	Armação de aço em grade F em concreto	m²	6,75	R\$ 104,54	R\$ 21,00	R\$ 82,10	R\$ 21,00
1.4	Forma de madeira para fundação com 180cm de largura	m²	17,55	R\$ 10,64	R\$ 15,14	R\$ 192,11	R\$ 462,11
1.5	Armadura de aço para estrutura principal - CA 50 - at 10mm de diâmetro	kg	147,90	R\$ 4,40	R\$ 3,33	R\$ 647,80	R\$ 492,20
1.6	Concreto estrutural 40 de alta resistência - Fck 20MPa, 15 com 1% de aço, flocamento, etc	m³	7,60	R\$ 27,69	R\$ 6,00	R\$ 926,92	R\$ 6,00
1.7	Forma manual de recuperação	m²	10,00	R\$ 9,00	R\$ 11,04	R\$ 9,00	R\$ 112,11
1.8	Armadura de aço em concreto em 150cm de comprimento	m	31,40	R\$ 22,04	R\$ 19,77	R\$ 2.442,04	R\$ 2.425,00
PARCIAIS DO ITEM 1						R\$ 5.344,35	R\$ 6.742,91
2. SUPERESTRUTURA							
R\$ 14.400,81							
2.1	Forma de madeira para estrutura em grade com 180cm de largura	m²	56,62	R\$ 10,65	R\$ 15,14	R\$ 640,74	R\$ 1.054,62
2.2	Tela de aço galvanizado para cobertura	m²	56,62	R\$ 149,00	R\$ 6,00	R\$ 10.192,32	R\$ 6,00
2.3	Concreto estrutural 40 de alta resistência - Fck 20MPa, 15 com 1% de aço, flocamento, etc	m³	6,40	R\$ 27,69	R\$ 6,00	R\$ 2.164,30	R\$ 6,00
PARCIAIS DO ITEM 2						R\$ 12.995,40	R\$ 1.450,62
3. REVESTIMENTO DE PAREDES INTERNAS							
R\$ 2.099,02							
3.1	Aplicação de argamassa de acabamento em paredes com 10cm de espessura	m²	16,19	R\$ 2,01	R\$ 2,05	R\$ 130,77	R\$ 240,91
3.2	Emboço para parede interna com argamassa de cimento, cal hidratada e areia lavada em quantidade de 12,3	m²	16,20	R\$ 7,10	R\$ 14,20	R\$ 562,30	R\$ 612,70
PARCIAIS DO ITEM 3						R\$ 721,36	R\$ 1.353,61
4. SERVIÇOS COMPLEMENTARES							
R\$ 365,00							
4.1	Imposto de obra	m²	11,17	R\$ 0,00	R\$ 5,14	R\$ 0,00	R\$ 365,00
PARCIAIS DO ITEM 4						R\$ 0,00	R\$ 365,00
TOTAL DOS SERVIÇOS DE REPARAÇÃO SEM BDI						R\$ 20.400,79	

Ref	I. Aparente [anos]	Valor Residual (R)	Vida Referencial	Idade Ref. (Ir)	Depreciação (d)	Foc
1	15	20%	70	21%	33,20	0,6649

Assim, pela expressão anteriormente indicada, tem-se o valor referente ao lavador em questão:

$$V_{lav} = R\$ 18.914,27$$

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARIA PASTORINA PROENCA, liberado nos autos em 24/08/2018 às 16:55. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1120935-58.2014.8.26.0100 e código 4D5A521

4.3. VALOR DE MERCADO DO IMÓVEL

O valor total do imóvel será dado em função dos valores calculados para terreno e benfeitorias, segundo a expressão:

$$V_i = (V_r + V_b)$$

Para os imóveis referentes aos lotes 01, 21, 02 e 03, o valor total é de:

$$V_i = \text{R\$ } 1.413.836,49$$

Para o imóvel referente à Chácara São Pedro, o valor total é de:

$$V_i = \text{R\$ } 3.420.495,96$$

Assim, o valor de mercado para os imóveis dos lotes 01, 21, 02 e 03, nesta praça de São Miguel Arcanjo, perfaz o total de **R\$ 1.415.000,00 (Um milhão quatrocentos e quinze mil reais)**.

O valor de mercado para o imóvel Chácara São Pedro, nesta praça de São Miguel Arcanjo, perfaz o total de **R\$ 3.420.000,00 (Três milhões quatrocentos e vinte mil reais)**.

Assim, o valor de mercado total dos imóveis penhorados para o mês de Junho de 2016 obtidos segundo prescrição da NBR 14.653-2/11 é de **R\$ 4.835.000,00 (Quatro milhões oitocentos e trinta e cinco mil reais)**.

5. CLASSIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO

A norma dita ainda a especificação das avaliações que está relacionada tanto com o grau de fundamentação, como com o grau de precisão, conforme a NBR 14.653/11, parte 2.

Portanto, após as análises realizadas das informações obtidas e os métodos utilizados, obtemos as seguintes especificações:

✓ Terreno

Para lotes 01, 21, 02 e 03

- Grau de Fundamentação no caso de utilização de tratamento por fatores: **Grau II**, conforme tabela 3.
- Grau de Precisão nos casos de utilização de tratamento por fatores: **Grau III**, conforme tabela 5.

Para Chácara São Pedro

- Grau de Fundamentação no caso de utilização de tratamento por fatores: **Grau II**, conforme tabela 3.
- Grau de Precisão nos casos de utilização de tratamento por fatores: **Grau III**, conforme tabela 5.

✓ Laudo

- Enquadramento do laudo segundo seu grau de fundamentação no caso da utilização do método evolutivo: **Grau II**, conforme tabelas 10 e 11.

6. CONCLUSÃO TÉCNICA

O presente trabalho técnico apresentou as características dos imóveis localizados em São Miguel Arcanjo, sendo eles: 4 lotes urbanos, denominados Lote 01, 21, 02 e 03, localizados na Quadra A da Rua José Alves Machado, e um terreno rural, denominado Chácara São Pedro, localizado às margens da Estrada de Rodagem Estadual SP-139.

O trabalho pericial baseou-se nos procedimentos e especificações prescritos pela Norma Brasileira NBR 14653-2/11, da ABNT - Associação Brasileira de Normas Técnicas, e Norma de Avaliações recomendada pelo IBAPE - Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia.

Assim, o valor de mercado para os imóveis dos lotes 01, 21, 02 e 03, nesta praça de São Miguel Arcanjo, perfaz o total de **R\$ 1.415.000,00 (Um milhão quatrocentos e quinze mil reais)**.

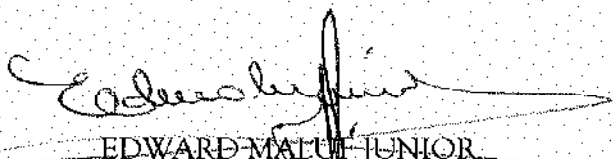
O valor de mercado para o imóvel Chácara São Pedro, nesta praça de São Miguel Arcanjo, perfaz o total de **R\$ 3.420.000,00 (Três milhões quatrocentos e vinte mil reais)**.

Assim, o valor de mercado total dos imóveis penhorados para o mês de Junho de 2016 obtidos segundo prescrição da NBR 14.653-2/11 é de **R\$ 4.835.000,00 (Quatro milhões oitocentos e trinta e cinco mil reais)**.

7. ENCERRAMENTO

Tendo concluído o presente *Laudo Técnico de Avaliação*, apresentando-o em sessenta e quatro (64) páginas impressas de um só lado, sendo a última datada e assinada; e anexos.

São Miguel Arcanjo, 27 de junho de 2016.


EDWARD MALUF JUNIOR
 Engenheiro Civil - CREA SP nº 060.149.459-2
 Membro Titular do BAPE-SP

ANEXO I

PRESCRICÕES NORMATIVAS DA ENGENHARIA DE AVALIAÇÕES

Para a avaliação do imóvel, utilizaremos os critérios recomendados pela Norma de Avaliação de Bens, da Associação Brasileira de Normas Técnicas - ABNT, registradas no INMETRO como NBR 14.653 - AVALIAÇÕES DE BENS – PARTE 1: PROCEDIMENTOS GERAIS e PARTE 2: IMÓVEIS URBANOS, e procedimentos e norma do IBAPE - Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia, avaliando o terreno através do MÉTODO EVOLUTIVO.

A Norma Técnica NBR 14653-2 fixa diretrizes para a avaliação de imóveis urbanos, quanto a:

- Classifica a natureza dos imóveis, dos seus frutos e dos direitos a avaliar;
- Institui a terminologia, as convenções e as notações em trabalhos avaliatórios desta espécie;
- Define a metodologia básica aplicável às mesmas avaliações;
- Fixa os níveis de precisão das avaliações em questão;
- Estabelece os critérios a serem empregados em trabalhos avaliatórios;
- Prescreve as diretrizes para apresentação de laudos.

Esta norma é regida em todas as manifestações escritas de trabalhos que caracterizam o valor de imóveis, de seus frutos ou de direitos sobre os mesmos.

A determinação do valor referido no item anterior é de responsabilidade e da competência exclusiva dos profissionais legalmente habilitados pelos Conselhos Regionais de Engenharia, Arquitetura e Agronomia.

A. TERRENO

O valor unitário é aferido a partir de estudo de elementos de pesquisa, sob condições de pagamento à vista, alcançados após consultas a imobiliárias e pessoas que militam com imóveis na região, passando por homogeneização, através do tratamento por fatores determinantes para o valor e cálculos estatísticos.

VALOR DO TERRENO (V_t)

$$V_t = \frac{V_u}{\sum F_n - n + 1} \times A_t$$

- Onde:
- A_t = área do terreno
 - V_u = valor unitário homogeneizado de terreno
 - F_n = cada um dos fatores utilizados
 - n = número de fatores empregados

Os fatores usualmente utilizados são os seguintes:

A.1. Fator de oferta ou fonte (F_1): todos os dados alcançados receberam um deságio de 10% (dez percentuais), para compensar corriqueiros descontos para viabilizar negociações, portanto $F_1 = 0,90$;

A.2. Fator de topografia (F_2): usado para corrigir as diferenças de topografia entre os elementos integrantes da amostragem e o imóvel avaliando, conforme a tabela abaixo:

145 A

TOPOGRAFIA	Depreciação	FATOR
Plano (paradigma)	-	1,00
Declive até 5%	5%	1,05
Declive entre 5% até 10%	10%	1,11
Declive entre 10% até 20%	20%	1,25
Declive superior a 20%	30%	1,43
Active até 10%	5%	1,05
Active até 20%	10%	1,11
Active superior a 20%	15%	1,18
Abaixo do nível da rua até 1,0 m	-	1,00
Abaixo do nível da rua de 1,0 m até 2,5 m	10%	1,11
Abaixo do nível da rua de 2,5 m até 4,0 m	20%	1,25
Acima do nível da rua até 2,0 m	-	1,00
Acima do nível da rua de 2,0 m até 4,0 m	10%	1,11

A.3. Coeficiente de Frente (C_f): a influência da testada será calculada pela relação entre a frente projetada do imóvel (F_p) e a de referência (F_r), de acordo com a zona onde está situado o imóvel, segundo a fórmula:

$$C_f = \left(\frac{F_p}{F_r} \right)^f$$

Dentro dos limites: $\frac{F_p}{2} \leq F_p \leq 2F_r$

A.4. Coeficiente de Profundidade (C_p): a influência da profundidade será levada em conta através da seguinte expressão, em função exponencial da proporção entre a profundidade equivalente (P_e) e as profundidades limites indicadas para as zonas (P_{mi} e P_{ma}).

a) se a profundidade equivalente (P_e) estiver entre a mínima (P_{mi}) e a máxima (P_{ma}), correspondendo ao aproveitamento econômico e legalmente recomendável para o local de sua situação, o "p" será igual a 0 (zero) e o C_p=1.

b) se a profundidade equivalente for inferior à mínima e estiver acima da metade da mesma ($1/2P_{mi} \leq P_e \leq P_{mi}$), deverá ser empregada a seguinte fórmula:

$$C_p = \left(\frac{P_{mi}}{P_e} \right)^p$$

c) se a profundidade equivalente for superior à máxima até o triplo da mesma ($P_{ma} \leq P_e \leq 3P_{ma}$), o fator somente afeta o valor unitário da parte do terreno que exceda este limite, a fórmula a ser empregada é seguinte:

$$C_p = \frac{1}{\left(\frac{P_{ma}}{P_e} \right) + \left[\left(1 - \left(\frac{P_{ma}}{P_e} \right) \right) * \left(\frac{P_{ma}}{P_e} \right)^p \right]}$$

Os intervalos dos expoentes "f" e "p", os limites de influência por profundidade e frente, bem como os ajustes decorrentes de arestas e frentes múltiplas e/ou de esquina, estabelecidos para cada zona recomendados pelo IBAPE-SP, estão na Tabela de Zoneamento, demonstrada anteriormente.

A.2. ZONEAMENTO

O zoneamento determinado pelo IBAPE encontra-se na tabela abaixo, definindo-se os fatores a serem considerados nas diversas zonas. Os bairros possuem diversas características de diferenciação, que foram classificadas em quatro grupos, totalizando as onze zonas, cujos critérios e parâmetros devem servir para enquadramento do elemento avaliando em relação à região geo-econômica a que pertence.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARIA PASTORINA PROENCA, liberado nos autos em 24/08/2018 às 16:55. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1120935-58.2014.8.26.0100 e código 4D5A521.

ZONA	Fatores de Ajuste								Características e Recomendações			
	Frente e Profundidade				Expoente do Fator Frente	Expoente do Fator Prof.	Múltiplas frentes ou esquinas	Área	Área de referência do Lote	Intervalo característico de áreas	Observações Gerais	
	Referências	Prof. Mínima	Prof. Máxima	Área de Referência								
	Fr.	Pm	Pma	Ca	Ca	(m ²)	(m ²)					
Grupo I - Zonas de Uso Residencial Horizontal	1ª Zona Residencial Horizontal Popular	5	15	30	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica	0,20	125	100 - 400		
	2ª Zona Residencial Horizontal Médio	10	25	40	0,20	0,50	Não se aplica dentro do intervalo	Não se aplica dentro do intervalo	250	200 - 500	Para terrenos com áreas fora do intervalo definido, estudar a influência da área.	
	3ª Zona Residencial Horizontal Alto	15	30	60	0,15	0,50	Não se aplica dentro do intervalo	Não se aplica dentro do intervalo	600	400 - 1000	Para terrenos com áreas fora do intervalo definido, estudar a influência da área.	
Grupo II - Zonas de Ocupação Vertical (Incorporação)	4ª Incorporações Padrão Popular	16 mínimo			Não se aplica			1,10	aplica dentro do intervalo	2000	(1)	Observando as recomendações 10.3.2. Para terrenos com áreas fora do intervalo definido estudar a influência da área e analisar a eventual influência de esquinas ou frentes múltiplas (1) - Para este grupo, o intervalo varia de 600 m2 até um limite superior indefinido.
	5ª Incorporações Padrão Médio	16 mínimo								1500	800 - 2500	
	6ª Incorporações Padrão Alto	16 mínimo								2500	1200 - 4000	
Grupo III - Zonas de Uso Comercial ou de Serviço	7ª Zona Comercial Padrão Popular	5	10	30	0,20	0,60	1,10	Não se aplica dentro do intervalo	100	80 - 300	Observar as recomendações 10.3.2. Para terrenos com áreas fora do intervalo definido estudar a influência da área e analisar a eventual influência da esquina ou frente múltipla.	
	8ª Zona Comercial Padrão Médio	10	20	40	0,25	0,60	1,10	Não se aplica dentro do intervalo	200	200 - 500		
	9ª Zona Comercial Padrão Alto	15	20	60	0,15	0,50	1,05	Não se aplica dentro do intervalo	600	250 - 1000		
Grupo IV - Zonas Industriais ou Armazéns	10ª Zona Industrial	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica dentro do intervalo	5000	2000 - 20000	Avaliação pelo valor unitário e influência da localização. Para terrenos com áreas fora do intervalo definido estudar a influência da área.	
	11ª Zona Armazéns	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica dentro do intervalo	500	250 - 3000	Avaliação pelo valor unitário e influência da localização. Para terrenos com áreas fora do intervalo definido estudar a influência da área.	

B. BENFEITORIAS

O valor das benfeitorias é obtido pelo método dos Preços de Venda que manipula essencialmente os orçamentos para se obter o custo de reprodução ou de substituição do imóvel a ser avaliado.

O método é aplicado através de índices da construção civil que possibilita a obtenção dos custos unitários das edificações, classificadas de acordo com os diversos padrões especificados no "Estudo Edificações - Valores de Venda", publicado pelo IBAPE.

As benfeitorias serão também depreciadas em função dos aspectos físicos apresentados quanto à vida útil, idade aparente e estado de conservação, considerando estrutura, alvenaria, cobertura, acabamentos, instalações e esquadrias para cada uma das categorias definidas na classificação.

O percentual da depreciação é obtido através da aplicação do Foc - fator de adequação ao obsolescimento e ao estado de conservação definido a partir do K - coeficiente de Ross/Heideck, encontrados no caderno de Valores de Edificação de Imóveis Urbanos, do IBAPE.

B.1. Classificação das Edificações conforme "Estudo de Edificações - Valores de Venda - 1987", introduzindo, porém, descrições mais atualizadas e ordenadas no sentido de padronizar o mesmo roteiro básico para todos os tipos, considerando o geral (estrutura, alvenaria, cobertura, cômodos), os acabamentos, as instalações e as esquadrias para cada uma das categorias.

141 2

O valor unitário é calculado através do custo unitário básico de edificações SINDUSCON/SP, publicado mensalmente. Classifica-se a benfeitoria em função do padrão, finalidade a que se destina, e características construtivas, obtendo-se os valores unitários básicos de edificação, vinculados ao tipo R₀N do SINDUSCON, correspondem aos coeficientes agrupados e calculados conforme tabela a seguir:

CLASSE	TIPOLOGIA CONSTRU TIVA	PADRÃO CONSTRUTIVO	INTERVALO DE VALORES			
			Mínimo	Média	Máximo	
1- RESIDENCIAL	GRUPO 1.1 - BARRACOS	1.1.1 - Padrão Rústico	0,080	0,090	0,120	
		1.1.2 - Padrão Simples	0,132	0,156	0,180	
	GRUPO 1.2 - CASA	1.2.1 - Padrão Rústico	0,360	0,420	0,480	
		1.2.2 - Padrão Proletário	0,492	0,576	0,660	
		1.2.3 - Padrão Econômico	0,672	0,786	0,900	
		1.2.4 - Padrão Simples	0,912	1,058	1,200	
		1.2.5 - Padrão Médio	1,212	1,386	1,560	
		1.2.6 - Padrão Superior	1,572	1,776	1,980	
		1.2.7 - Padrão Fino	1,992	2,436	2,880	
		1.2.8 - Padrão Luxo	Acima de 2,89			
	GRUPO 1.3 - APARTAMENTO	1.3.1 - Padrão Econômico	0,600	0,810	1,020	
		1.3.2 - Padrão Simples	Sem elevador	1,032	1,266	1,500
			Com elevador	1,280	1,470	1,680
		1.3.3 - Padrão Médio	Sem elevador	1,512	1,746	1,980
			Com elevador	1,692	1,926	2,160
		1.3.4 - Padrão Superior	Sem elevador	1,992	2,226	2,460
Com elevador			2,172	2,406	2,640	
1.3.5 - Padrão Fino		2,652	3,066	3,480		
1.3.6 - Padrão Luxo	Acima de 3,49					
2- COMERCIAL - SERVIÇOS / INDUSTRIAL	GRUPO 2.1 - ESCRITÓRIO	2.1.1 - Padrão Econômico	0,600	0,780	0,960	
		2.1.2 - Padrão Simples	Sem elevador	0,972	1,206	1,440
			Com elevador	1,200	1,410	1,620
		2.1.3 - Padrão Médio	Sem elevador	1,452	1,656	1,860
			Com elevador	1,632	1,836	2,040
		2.1.4 - Padrão Superior	Sem elevador	1,872	2,046	2,220
	2.1.5 - Padrão Fino	2,052	2,286	2,520		
	2.1.6 - Padrão Luxo	Acima de 3,61				
	GRUPO 2.2 - GALPÃO	2.2.1 - Padrão Econômico	0,240	0,360	0,480	
		2.2.2 - Padrão Simples	0,492	0,726	0,960	
2.2.3 - Padrão Médio		0,972	1,326	1,680		
2.2.4 - Padrão Superior		Acima de 1,69				
3- ESPECIAL	GRUPO 3.1 - COBERTURA	3.1.1 - Padrão Simples	0,060	0,120	0,180	
		3.1.2 - Padrão Médio	0,192	0,246	0,300	
		3.1.3 - Padrão Superior	0,312	0,456	0,600	

B.2. Depreciação pelo Obsoleto e pelo Estado de Conservação utilizando-se uma adequação ao método de *Ross-Heidecke*, que combina as considerações do obsoleto, o tipo de construção e acabamento, o estado de conservação da edificação, bem como princípios básicos como:

- a depreciação é perda de valor que não pode ser recuperada com gastos de manutenção;
- as reparações podem apenas dilatar a durabilidade;
- um bem regularmente conservado deprecia-se de modo regular, enquanto que um bem mal conservado deprecia-se mais rapidamente;

148 D

- o valor unitário da edificação avaliada, fixado em função do padrão construtivo, é multiplicado pelo FATOR DE ADEQUAÇÃO AO OBSOLETISMO E AO ESTADO DE CONSERVAÇÃO – Foc.

$$Foc = R + \{ 1 - [0,5 \times (lr + lr^2)] \times (1 - d) \} \times (1 - R)$$

Onde:

R = coeficiente residual correspondente ao padrão, expresso em decimal, obtido na TABELA 1.

lr = idade referencial

d = depreciação em %, obtido no QUADRO A

A vida referencial e o valor residual (R) estimado para os padrões especificados neste estudo, são:

TABELA 1

CLASSE	TIPO	PADRÃO	VIDA REFERENCIAL (anos)	VALOR RESIDUAL "R" - (%)
RESIDENCIAL	BARRACO	RÚSTICO	5	0
		SIMPLES	10	0
	CASA	RÚSTICO	60	20
		PROLETARIO	60	20
		ECONÔMICO	70	20
		SIMPLES	70	20
		MÉDIO	70	20
		SUPERIOR	70	20
		FINO	60	20
		LUXO	60	20
RESIDENCIAL	APARTAMENTO	ECONÔMICO	60	20
		SIMPLES	60	20
		MÉDIO	60	20
		SUPERIOR	60	20
		FINO	50	20
		LUXO	60	20
		ECONÔMICO	70	20
COMERCIAL	ESCRITÓRIO	SIMPLES	70	20
		MÉDIO	60	20
		SUPERIOR	60	20
		FINO	50	20
		LUXO	50	20
		RÚSTICO	60	20
		SIMPLES	60	20
	GALPÕES	MÉDIO	80	20
		SUPERIOR	80	20
		RÚSTICO	20	10
	COBERTURAS	SIMPLES	20	10
		SUPERIOR	30	10

QUADRO A

ESTADO DA CONSTRUÇÃO	DEPRECIÇÃO (d) (%)
Novo	0,00
Entre Novo e Regular	0,32
Regular	2,52
Entre Regular e Reparos Simples	8,09
Reparos Simples	18,19
Entre Reparos Simples e Importantes	33,20
Reparos Importantes	52,60
Entre Reparos Importantes a Edificação Sem Valor	75,20
Sem Valor	100,00

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARIA PASTORINA PROENCA, liberado nos autos em 24/08/2018 às 16:55. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1120935-58.2014.8.26.0100 e código 4D5A521

ANEXO II**PESQUISA IMOBILIÁRIA****Elementos de Pesquisa****São Miguel Arcanjo****Junho de 2016**

A pesquisa adotou preferencialmente elementos do mesmo bairro com as mesmas características geoeconômicas, do mesmo zoneamento e de mesma época, com a finalidade de não haver distorções no interregno de tempo, observando o que recomenda a norma de avaliações.

Os elementos foram coletados através de consultas "in loco" e em sites de imobiliárias da região, com posterior contato telefônico, sendo confirmados nas respectivas imobiliárias e particulares.

Para o embasamento técnico do presente trabalho foi coletado um total de cinco (05) elementos validados para cada avaliação (lotes e terreno), localizados no mesmo bairro do imóvel avaliando, conforme relacionado a seguir.

Para os elementos comparativos para os Lotes 01, 02, 03 e 21 temos:



ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 2

NÚMERO DA PESQUISA : SAO MIGUEL ARCANJO - SP - 2016 UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 02/03/2016
 SETOR : QUADRA : ÍNDICE DO LOCAL : 25,06 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : R. Cdr. José George NÚMERO : 289
 COMP. : BAIRRO : Centro CIDADE : SAO MIGUEL ARCANJO - SP
 CEP : UF : SP

DADOS DA REGIÃO

MELHORAMENTOS :

PAVIMENTAÇÃO REDE DE COLETA DE ESGOTO REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA
 REDE DE GÁS REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA TV A CABO

DADOS DO TERRENO

ÁREA (Ar) m²: 174,00 TESTADA - (ct) m 12,00 PROF. EQUIV. (Pe): 14,50
 ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO: Regular ESQUINA: Não
 TOPOGRAFIA: plano
 CONSISTÊNCIA: seca

DADOS DA BENFEITORIA

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Casa USO DA EDIFICAÇÃO : Residencial ÁREA CONSTRUÍDA : 86,40 M²
 PADRÃO CONSTR. : casa simples CONSERVAÇÃO : n - novo
 COEF. PADRÃO : 1,056 IDADE REAL : 5 anos COEF. DE DEPRECIAÇÃO (k): 0,969 CUSTO BASE (R\$): 1.234,67
 VAGAS : 0 PAVIMENTOS : 0
 VALOR CALCULADO (R\$): 109.157,19 VALOR ARBITRADO (R\$): 0,00

FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL 01: 1,00 ADICIONAL 02: 1,00 ADICIONAL 03: 1,00
 ADICIONAL 04: 1,00 ADICIONAL 05: 1,00 ADICIONAL 06: 1,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR DO MÓVEL (R\$): 220.000,00
 MOBILIÁRIA : Heron
 CONTATO : Zinho TELEFONE : (15)-3279-3502
 OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO F _{loc} :	0,00 FT ADICIONAL 01 :	0,00 VALOR UNITÁRIO : 510,59
TESTADA C _i :	0,00 FT ADICIONAL 02 :	0,00 HOMOGENEIZAÇÃO : 599,66
PROFUNDIDADE C _p :	0,17 FT ADICIONAL 03 :	0,00 VARIAÇÃO : 1,1744
FRENTES MÚLTIPLAS C _e :	0,00 FT ADICIONAL 04 :	0,00 VARIAÇÃO AVALIANDO : 0,9985
CONSISTÊNCIA F _c :	0,00 FT ADICIONAL 05 :	0,00
ÁREA C _a :	0,00 FT ADICIONAL 06 :	0,00
TOPOGRAFIA F _t :	0,00	

151 2



REGISTRO FOTOGRÁFICO

DADOS DA FICHA

NÚMERO DA PESQUISA : SAO MIGUEL ARCANJO - SP - 2016

NÚMERO ELEMENTO : 2

DATA DA PESQUISA : 02/03/2016

SETOR : QUADRA :

CHAVE GEOGRÁFICA :

FOTO Nº 1



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARIA PASTORINA PROENCA, liberado nos autos em 24/08/2018 às 16:55. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1120935-58.2014.8.26.0100 e código 4D5A521

152 A



ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 3

NÚMERO DA PESQUISA: SAO MIGUEL ARCANJO - SP - 2016 UTILIZADO DATA DA PESQUISA: 02/03/2016
 SETOR: QUADRA: ÍNDICE DO LOCAL: 10,01 CHAVE GEOGRÁFICA:

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO: R. Canegão Francisco Ribeiro NÚMERO: 59
 COMP.: BAIRRO: Centro CIDADE: SAO MIGUEL ARCANJO - SP
 CEP: UF: SP

DADOS DA REGIÃO

MELHORAMENTOS:

PAVIMENTAÇÃO REDE DE COLETA DE ESGOTO REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA
 REDE DE GÁS REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA TV A CABO

DADOS DO TERRENO

ÁREA (A_t) m²: 360,00 TESTADA - (cf) m: 7,00 PROF. EQUIV. (Pe): 51,43
 ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO: Regular ESQUINA: Não
 TOPOGRAFIA: em adiver até 5%
 CONSISTÊNCIA: seco

DADOS DA BENFEITORIA

TIPO DA EDIFICAÇÃO: Casa USO DA EDIFICAÇÃO: Residencial ÁREA CONSTRUÍDA: 160,00 M²
 PADRÃO CONSTR.: casa simples CONSERVAÇÃO: f - entre reparos simples e importantes
 COEF. PADRÃO: 1,056 IDADE REAL: 30 anos COEF. DE DEPRECIAÇÃO (K): 0,571 CUSTO BASE (R\$): 1.234,67
 VAGAS: 0 PAVIMENTOS: 0
 VALOR CALCULADO (R\$): 119.116,22 VALOR ARBITRADO (R\$): 0,00

FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL 01: 1,00 ADICIONAL 02: 1,00 ADICIONAL 03: 1,00
 ADICIONAL 04: 1,00 ADICIONAL 05: 1,00 ADICIONAL 06: 1,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA: Oferta VALOR DO IMÓVEL (R\$): 380.000,00
 IMOBILIÁRIA: Montibóler
 CONTATO: TELEFONE: (15)-3279 1611
 OBSERVAÇÃO:

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO F _{loc} : 0,00	FT ADICIONAL 01: 0,00	VALOR UNITÁRIO: 619,12
TESTADA Cf: 0,00	FT ADICIONAL 02: 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO: 668,39
PROFUNDIDADE Cp: 0,03	FT ADICIONAL 03: 0,00	VARIAÇÃO: 1,0796
FRENTES MÚLTIPLAS C _e : 0,00	FT ADICIONAL 04: 0,00	VARIAÇÃO AVALIANDO: 0,9986
CONSISTÊNCIA F _c : 0,00	FT ADICIONAL 05: 0,00	
ÁREA C _a : 0,00	FT ADICIONAL 06: 0,00	
TOPOGRAFIA Ft: 0,05		

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARIA PASTORINA PROENCA, liberado nos autos em 24/08/2018 às 16:55. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1120935-58.2014.8.26.0100 e código 4D5A521

153 A



REGISTRO FOTOGRÁFICO

DADOS DA FICHA

NÚMERO DA PESQUISA: SAO MIGUEL ARCANJO - SP - 2016

NÚMERO ELEMENTO: 3

DATA DA PESQUISA: 02/03/2016

SETOR: QUADRA:

CHAVE GEOGRÁFICA:



FOTO Nº 1

154 A



ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 5

NÚMERO DA PESQUISA : SAO MIGUEL ARCANJO - SP - 2016 ÚTILIZADO DATA DA PESQUISA : 02/03/2016
 SETOR : QUADRA : ÍNDICE DO LOCAL : 50,12 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : R. Manoel Fogaça NÚMERO : 5N
 COMP. : BAIRRO : Centro CIDADE : SAO MIGUEL ARCANJO - SP
 CEP : UF : SP

DADOS DA REGIÃO

MELHORAMENTOS :

PAVIMENTAÇÃO REDE DE COLETA DE ESGOTO REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA
 REDE DE GÁS REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA TV A CABO

DADOS DO TERRENO

ÁREA (At) m²: 545,00 TESTADA - (at) m 15,60 PROF. EQUIV. (Pe): 34,94
 ACESSIBILIDADE : Direta FORMATO : Irregular ESQUINA : Não
 TOPOGRAFIA : em aclive até 5%
 CONSISTÊNCIA : seca

DADOS DA BENFEITORIA

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Casa USO DA EDIFICAÇÃO : Residencial ÁREA CONSTRUÍDA : 113,02 M²
 PADRÃO CONSTR. : casa simples CONSERVAÇÃO : h - entre reparos importantes e sem valor
 COEF. PADRÃO : 1,056 IDADE REAL : 80 anos COEF. DE DEPRECIÇÃO (k): 0,200 CUSTO BASE (R\$): 1.234,67
 VAGAS : 0 PAVIMENTOS : 0
 VALOR CALCULADO (R\$): 29.471,36 VALOR ARBITRADO (R\$): 0,00

FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL 01: 1,00 ADICIONAL 02: 1,00 ADICIONAL 03: 1,00
 ADICIONAL 04: 1,00 ADICIONAL 05: 1,00 ADICIONAL 06: 1,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

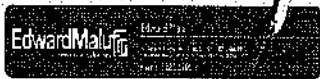
NATUREZA : Oferta VALOR DO IMÓVEL (R\$): 420.000,00
 MOBILIÁRIA : IR Imóveis
 CONTATO : Beto Coelho TELEFONE : (15)-3279-1288
 OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc : 0,00	FI ADICIONAL 01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 639,50
TESTADA CI : 0,00	FI ADICIONAL 02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 673,16
PROFUNDIDADE Cp : 0,00	FI ADICIONAL 03 : 0,00	VARIAÇÃO : 1,0526
FRENTES MÚLTIPLAS Ce : 0,00	FI ADICIONAL 04 : 0,00	VARIAÇÃO AVALIANDO : 0,9986
CONSISTÊNCIA Fe : 0,00	FI ADICIONAL 05 : 0,00	
ÁREA Ca : 0,00	FI ADICIONAL 06 : 0,00	
TOPOGRAFIA Ft : 0,05		

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARIA PASTORINA PROENCA, liberado nos autos em 24/08/2018 às 16:55. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1120935-58.2014.8.26.0100 e código 4D5A521.

155 A



REGISTRO FOTOGRÁFICO

DADOS DA FICHA

NÚMERO DA PESQUISA:	SAO MIGUEL ARCANJO - SP - 2016	NÚMERO ELEMENTO:	5
DATA DA PESQUISA:	02/03/2016		
SETOR:	QUADRA:		
CHAVE GEOGRÁFICA:			

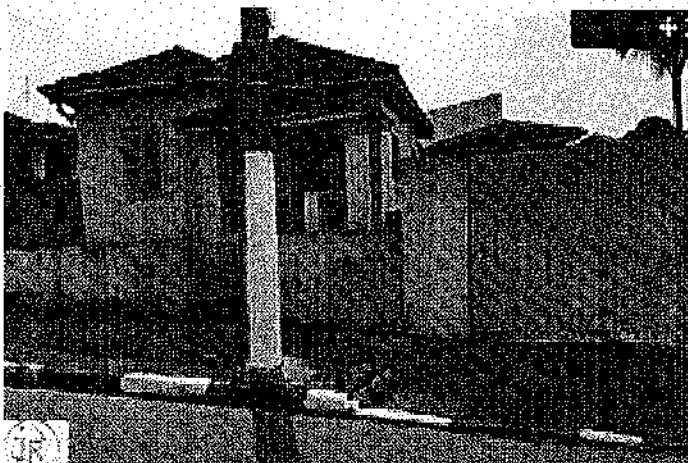


FOTO Nº 1

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARIA PASTORINA PROENCA, liberado nos autos em 24/08/2018 às 16:55. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 11209335-58.2014.8.26.0100 e código 4D5A521

156 A



ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 6

NÚMERO DA PESQUISA : SAO MIGUEL ARCANJO - SP - 2016 UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 02/03/2016
 SETOR : QUADRA : ÍNDICE DO LOCAL : 35,06 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : R. Nairé Miguel NÚMERO : 356
 COMP. : BAIRRO : Centro CIDADE : SAO MIGUEL ARCANJO - SP
 CEP : UF : SP

DADOS DA REGIÃO

MELHORAMENTOS :

PAVIMENTAÇÃO REDE DE COLETA DE ESGOTO REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA
 REDE DE GÁS REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA TV A CABO

DADOS DO TERRENO

ÁREA (A_T) m² : 1.131,40 TESTADA - (ct) m : 22,00 PROF. EQUIV. (Pe) : 51,43
 ACESSIBILIDADE : Direta FORMATO : Regular ESGUINA : Não
 TOPOGRAFIA : cedido para os fundos a 16 5/8 %
 CONSISTÊNCIA : seco

DADOS DA BENFEITORIA

TPO DA EDIFICAÇÃO : Casa USO DA EDIFICAÇÃO : Residencial ÁREA CONSTRUÍDA : 234,80 - M²
 PADRÃO CONSTR. : casa médio CONSERVAÇÃO : e - reparos simples
 COEF. PADRÃO : 1,386 IDADE REAL : 50 anos COEF. DE DEPRECIAÇÃO (K) : 0,454 CUSTO BASE (R\$) : 1.234,67
 VAGAS : 0 PAVIMENTOS : 0
 VALOR CALCULADO (R\$) : 182.418,16 VALOR ARBITRADO (R\$) : 0,00

FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL 01 : 1,00 ADICIONAL 02 : 1,00 ADICIONAL 03 : 1,00
 ADICIONAL 04 : 1,00 ADICIONAL 05 : 1,00 ADICIONAL 06 : 1,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR DO IMÓVEL (R\$) : 999.000,00
 MOBILIÁRIA : Móvel
 CONTATO : Zinho TELEFONE : (15)-3279-3502
 OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc : 0,00	FF ADICIONAL 01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 633,45
TESTADA Ct : 0,00	FF ADICIONAL 02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 683,86
PROFUNDIDADE Cp : 0,03	FF ADICIONAL 03 : 0,00	VARIAÇÃO : 1,0796
FRENTES MÚLTIPLAS Ce : 0,00	FF ADICIONAL 04 : 0,00	VARIAÇÃO AVALIANDO : 0,9987
CONSISTÊNCIA Fc : 0,00	FF ADICIONAL 05 : 0,00	
ÁREA Ca : 0,00	FF ADICIONAL 06 : 0,00	
TOPOGRAFIA Ft : 0,05		

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARIA PASTORINA PROENCA, liberado nos autos em 24/08/2018 às 16:55. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1120935-58.2014.8.26.0100 e código 4D5A521

157 2



REGISTRO FOTOGRÁFICO

DADOS DA FICHA

NÚMERO DA PESQUISA : SAO MIGUEL ARCANJO - SP - 2016

NÚMERO ELEMENTO : 6

DATA DA PESQUISA : 02/03/2016

SETOR : QUADRA :

CHAVE GEOGRÁFICA :



FOTO Nº 1

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARIA PASTORINA PROENCA, liberado nos autos em 24/08/2018 às 16:55. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1120935-58.2014.8.26.0100 e código 4D5A521

158 A



ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 7

NÚMERO DA PESQUISA : SAO MIGUEL ARCANJO - SP - 2016 UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 02/03/2016
 SETOR : QUADRA : ÍNDICE DO LOCAL : 30,08 CHAVE GEGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : R. Sadamito Iwasaki NÚMERO : nº 287
 COMP. : BAIRRO : Centro CIDADE : SAO MIGUEL ARCANJO - SP
 CEP : UF : SP

DADOS DA REGIÃO

MELHORAMENTOS :

PAVIMENTAÇÃO REDE DE COLETA DE ESGOTO REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA
 REDE DE GÁS REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA TV A CABO

DADOS DO TERRENO

ÁREA (Ar) m²: 275,28 TESTADA - (ct) m: 9,30 PROF. EQUIV. (Pe): 29,60
 ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO: Regular ESQUINA: Não
 TOPOGRAFIA: plana
 CONSISTÊNCIA: seca

DADOS DA BENFEITORIA

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Casa USO DA EDIFICAÇÃO : Residencial ÁREA CONSTRUÍDA : 127,38 - M²
 PADRÃO CONSTR.: casa simples CONSERVAÇÃO : e - reparos simples
 COEF. PADRÃO: 1,05% IDADE REAL: 30 anos COEF. DE DEPRECAÇÃO (k): 0,655 CUSTO BASE (R\$): 1.234,67
 VAGAS : 0 PAVIMENTOS : 0
 VALOR CALCULADO (R\$): 108.782,08 VALOR ARBITRADO (R\$): 0,00

FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL 01: 1,00 ADICIONAL 02: 1,00 ADICIONAL 03: 1,00
 ADICIONAL 04: 1,00 ADICIONAL 05: 1,00 ADICIONAL 06: 1,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR DO MÓVEL (R\$): 290.000,00
 MOBILIÁRIA : Foron Imóveis
 CONTATO : Zinho TELEFONE : (15)-3279-3502
 OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc : 0,00	FT ADICIONAL 01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 552,96
TESTADA CI : 0,00	FT ADICIONAL 02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 552,96
PROFUNDIDADE Cp : 0,00	FT ADICIONAL 03 : 0,00	VARIAÇÃO : 1,0000
FRENTES MÚLTIPLAS Co : 0,00	FT ADICIONAL 04 : 0,00	VARIAÇÃO AVALIANDO : 0,9983
CONSISTÊNCIA Fc : 0,00	FT ADICIONAL 05 : 0,00	
ÁREA Ca : 0,00	FT ADICIONAL 06 : 0,00	
TOPOGRAFIA Ff : 0,00		

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARIA PASTORINA PROENCA, liberado nos autos em 24/08/2018 às 16:55. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1120935-58.2014.8.26.0100 e código 4D5A521.

159 A



REGISTRO FOTOGRÁFICO

DADOS DA FICHA

NÚMERO DA PESQUISA : SAO MIGUEL ARCANJO - SP - 2016

NÚMERO ELEMENTO : 7

DATA DA PESQUISA : 02/03/2016

SETOR : QUADRA :

CHAVE GEOGRÁFICA :

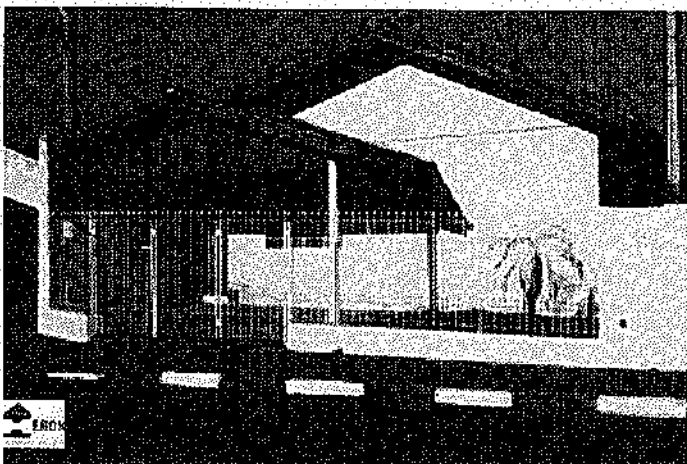


FOTO Nº 1

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARIA PASTORINA PROENCA, liberado nos autos em 24/08/2018 às 16:55. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 11209335-58.2014.8.26.0100 e código 4D5A521

160 A

Para os elementos comparativos da Chácara São Pedro, temos:



ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 4

NÚMERO DA PESQUISA : SAO MIGUEL ARCANJO - SP - 2016 UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 24/05/2016
 SETOR : QUADRA : ÍNDICE DO LOCAL : 1,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : São Miguel Arcanjo NÚMERO : SN
 COM. : BAIRRO : Justina de CIDADE : SAO MIGUEL ARCANJO - SP
 CEP : UF : SP

DADOS DA REGIÃO

MELHORAMENTOS :

PAVIMENTAÇÃO REDE DE COLETA DE ESGOTO REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA
 REDE DE GÁS REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA TV A CABO

DADOS DO TERRENO

ÁREA (Ar) m²: 42.000,00 TESTADA - (at) m 100,00 PROF. EQU. (Pe): 420,00
 ACESSIBILIDADE : Direta FORMATO : Irregular ESQUINA : Na c
 TOPOGRAFIA : caída para os fundos de 5% até 10%
 CONSISTÊNCIA : seco

DADOS DA BENFEITORIA

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Casa USO DA EDIFICAÇÃO : Residencial ÁREA CONSTRUÍDA : 190,00 m²
 PADRÃO CONSTR. : casa simples CONSERVAÇÃO : f - entre reparos simples e importantes
 COEF. PADRÃO : 1,056 IDADE REAL : 35 anos COEF. DE DEPRECIAÇÃO (K) : 0,534 CUSTO BASE (R\$) : 1.234,67
 VAGAS : 0 PAVIMENTOS : 0
 VALOR CALCULADO (R\$) : 132.284,72 VALOR ARBITRADO (R\$) : 131.290,25

FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL 01 : 1,00 ADICIONAL 02 : 1,00 ADICIONAL 03 : 1,00
 ADICIONAL 04 : 1,00 ADICIONAL 05 : 1,00 ADICIONAL 06 : 1,00

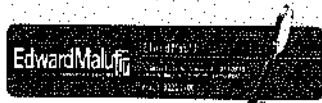
DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR DO IMÓVEL (R\$) : 400.000,00
 MOBILIÁRIA : DLX
 CONTATO : Jose guilherme negócios imobiliários TELEFONE : (15)-30129309
 OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc : 0,00	FT ADICIONAL 01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 5,45
TESTADA C1 : 0,00	FT ADICIONAL 02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 6,05
PROFUNDIDADE Cp : 0,00	FT ADICIONAL 03 : 0,00	VARIAÇÃO : 1,1111
FRENTES MÚLTIPLAS Co : 0,00	FT ADICIONAL 04 : 0,00	VARIAÇÃO AVALIANDO : 1,0204
CONSISTÊNCIA Fc : 0,00	FT ADICIONAL 05 : 0,00	
ÁREA Ca : 0,00	FT ADICIONAL 06 : 0,00	
TOPOGRAFIA Ft : 0,11		

161 A



REGISTRO FOTOGRÁFICO

DADOS DA FICHA

NÚMERO DA PESQUISA : SAO MIGUEL ARCANJO - SP - 2016

NÚMERO ELEMENTO : 4

DATA DA PESQUISA : 24/05/2016

SETOR : QUADRA :

CHAVE GEOGRÁFICA :



FOTO Nº 1

162 P



ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 6

NÚMERO DA PESQUISA : SÃO MIGUEL ARCANJO - SP - 2016 UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 24/05/2016
 SETOR : QUADRA : ÍNDICE DO LOCAL : 1.00 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : São Miguel Arcanjo NÚMERO : SN
 COMP. : BAIRRO : Brejuva CIDADE : SÃO MIGUEL ARCANJO - SP
 CEP : UF : SP

DADOS DA REGIÃO

MELHORAMENTOS :

PAVIMENTAÇÃO REDE DE COLETA DE ESGOTO REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA
 REDE DE GÁS REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA TV A CABO

DADOS DO TERRENO

ÁREA (Ar) m² : 41.243,13 TESTADA - (cf) m : 100,00 PROF. EQUIV. (Pe) : 412,43
 ACESSIBILIDADE : Direta FORMATO : Irregular ESQUINA : Não
 TOPOGRAFIA : saída para os fundos de 5% até 10%
 CONSISTÊNCIA : seca

DADOS DA BENFEITORIA

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Armazém USO DA EDIFICAÇÃO : Residencial ÁREA CONSTRUÍDA : 230,00 M²
 PADRÃO CONSTR. : barraco simples CONSERVAÇÃO : 1- entre reparos simples e importantes
 COEF. PADRÃO : 0,156 IDADE REAL : 1 anos COEF. DE DEPRECIACÃO (k) : 0,431 CUSTO BASE (R\$) : 1.234,67
 VAGAS : 0 PAVIMENTOS : 1
 VALOR CALCULADO (R\$) : 27.993,27 VALOR ARBITRADO (R\$) : 0,00

FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL 01 : 1,00 ADICIONAL 02 : 1,00 ADICIONAL 03 : 1,00
 ADICIONAL 04 : 1,00 ADICIONAL 05 : 1,00 ADICIONAL 06 : 1,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR DO IMÓVEL (R\$) : 310.000,00
 MOBILIÁRIA : OLX
 CONTATO : Cristiano TELEFONE : (15)-998213981
 OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc : 0,00	FT ADICIONAL 01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 6,09
TESTADA Cf : 0,00	FT ADICIONAL 02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 6,76
PROFUNDIDADE Cp : 0,00	FT ADICIONAL 03 : 0,00	VARIAÇÃO : 1,1111
FRENTES MÚLTIPLAS Ca : 0,00	FT ADICIONAL 04 : 0,00	VARIAÇÃO AVALIANDO : 1,0183
CONSISTÊNCIA Fc : 0,00	FT ADICIONAL 05 : 0,00	
ÁREA Ca : 0,00	FT ADICIONAL 06 : 0,00	
TOPOGRAFIA Ft : 0,11		

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARIA PASTORINA PROENCA, liberado nos autos em 24/08/2018 às 16:55. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1.120.935-58.2014.8.26.0100 e código 4D5A521.

163 P



REGISTRO FOTOGRÁFICO

DADOS DA FICHA

NÚMERO DA PESQUISA : SAO MIGUEL ARCANJO - SP - 2316

NÚMERO ELEMENTO : 6

DATA DA PESQUISA : 24/05/2016

SETOR : QUADRA :

CHAVE GEOGRÁFICA :



FOTO Nº 1

164 2



ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 7

NÚMERO DA PESQUISA : SAO MIGUEL ARCANJO - SP - 2016 UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 24/05/2016
 SETOR : QUADRA : ÍNDICE DO LOCAL : 1,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : São Miguel Arcanjo NÚMERO : 3N
 COMP. : BAIRRO : Adailinga CIDADE : SAO MIGUEL ARCANJO - SP
 CEP : UF : SP

DADOS DA REGIÃO

MELHORAMENTOS :

PAVIMENTAÇÃO REDE DE COLETA DE ESGOTO REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA
 REDE DE GÁS REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA TV A CABO

DADOS DO TERRENO

ÁREA (Ar) m²: 30.000,00 TESTADA - (ct) m: 50,00 PROF. EQUIV. (Pe): 600,00
 ACESSIBILIDADE : Direta FORMATO : Irregular ESQUINA : Não
 TOPOGRAFIA : caído para os fundos até 5%
 CONSISTÊNCIA : seco

SEM CONSTRUÇÃO

FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL 01: 1,00 ADICIONAL 02: 1,00 ADICIONAL 03: 1,00
 ADICIONAL 04: 1,00 ADICIONAL 05: 1,00 ADICIONAL 06: 1,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR DO MÓVEL (RS) : 150.000,00
 MOBILIÁRIA : Heron Imóveis c/d. 201
 CONTATO : TELEFONE : (15)-998213981
 OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc : 0,00	FT ADICIONAL 01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 4,50
TESTADA Ct : 0,00	FT ADICIONAL 02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 4,74
PROFUNDIDADE Cp : 0,00	FT ADICIONAL 03 : 0,00	VARIAÇÃO : 1,0526
FRENTES MÚLTIPLAS Ce : 0,00	FT ADICIONAL 04 : 0,00	VARIAÇÃO AVALIANDO : 1,0117
CONSISTÊNCIA Fc : 0,00	FT ADICIONAL 05 : 0,00	
ÁREA Ca : 0,00	FT ADICIONAL 06 : 0,00	
TOPOGRAFIA Ft : 0,05		

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARIA PASTORINA PROENCA, liberado nos autos em 24/08/2018 às 16:55. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1120935-58.2014.8.26.0100 e código 4D5A521

165 A



ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 8

NÚMERO DA PESQUISA : SAO MIGUEL ARCANJO - SP - 2016 UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 24/08/2016
 SETOR : QUADRA : ÍNDICE DO LOCAL : 1,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : São Miguel Arcanjo NÚMERO : SN
 COMP. : BAIRRO : Itaquera CIDADE : SAO MIGUEL ARCANJO - SP
 CEP : UF : SP

DADOS DA REGIÃO

MELHORAMENTOS :

PAVIMENTAÇÃO REDE DE COLETA DE ESGOTO REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA
 REDE DE GÁS REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA TV A CABO

DADOS DO TERRENO

ÁREA (Ar) m²: 33.000,00 TESTADA - (qt) m 100,00 PROF. EQUIV. (Pe): 330,00
 ACESSIBILIDADE : Direta FORMATO : Irregular ESQUINA : Não
 TOPOGRAFIA : cedido para os fundos de 5% até 10%
 CONSISTÊNCIA : seco

SEM CONSTRUÇÃO

FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL 01: 1,00 ADICIONAL 02: 1,00 ADICIONAL 03: 1,00
 ADICIONAL 04: 1,00 ADICIONAL 05: 1,00 ADICIONAL 06: 1,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR DO IMÓVEL (R\$): 250.000,00
 MOBILIÁRIA : Trovit Código Referência: SF900
 CONTATO : TELEFONE : (15)-998213981
 OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floa :	0,00 FT ADICIONAL 01 :	0,00 VALOR UNITÁRIO :
TESTADA Ct :	0,00 FT ADICIONAL 02 :	0,00 HOMOGENEIZAÇÃO :
PROFUNDIDADE Cp :	0,00 FT ADICIONAL 03 :	0,00 VARIAÇÃO :
FRENTES MÚLTIPLAS Ce :	0,00 FT ADICIONAL 04 :	0,00 VARIAÇÃO AVALIANDO :
CONSISTÊNCIA Fe :	0,00 FT ADICIONAL 05 :	0,00
ÁREA Ca :	0,00 FT ADICIONAL 06 :	0,00
TOPOGRAFIA Ft :	0,11	

166 A



ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 9

NÚMERO DA PESQUISA : SAO MIGUEL ARCANJO - SP - 2016 UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 03/06/2016
 SETOR : QUADRA : ÍNDICE DO LOCAL : 0,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : 2 km de São Miguel Arcanjo NÚMERO : SN
 COMP. : BAIRRO : CIDADE : SAO MIGUEL ARCANJO - SP
 CEP : UF : SP

DADOS DA REGIÃO

MELHORAMENTOS :

- PAVIMENTAÇÃO REDE DE COLETA DE ESGOTO REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA
 REDE DE GÁS REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA TV A CABO

DADOS DO TERRENO

ÁREA (Ar) m²: 30.000,00 TESTADA - (sf) m 50,00 PROF. EQUIV. (Fe): 600,00
 ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO: Irregu.ar ESQUINA: Não
 TOPOGRAFIA: caída para os fundos até 5%
 CONSISTÊNCIA: seca

SEM CONSTRUÇÃO

FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL 01: 1,00 ADICIONAL 02: 1,00 ADICIONAL 03: 1,00
 ADICIONAL 04: 1,00 ADICIONAL 05: 1,00 ADICIONAL 06: 1,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR DO IMÓVEL (R\$) : 195.000,00
 MOBILIÁRIA :
 CONTATO : TELEFONE : (15)-32793502
 OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc : 0,00	FT ADICIONAL 01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 4,95
TESTADA CI : 0,00	FT ADICIONAL 02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 5,21
PROFUNDIDADE Cp : 0,00	FT ADICIONAL 03 : 0,00	VARIAÇÃO : 1,0526
FRENTES MÚLTIP LAS Co : 0,00	FT ADICIONAL 04 : 0,00	VARIAÇÃO AVALIANDO : 1,0106
CONSISTÊNCIA Fe : 0,00	FT ADICIONAL 05 : 0,00	
ÁREA Ca : 0,00	FT ADICIONAL 06 : 0,00	
TOPOGRAFIA FI : 0,05		

EXMO. SR. DR. JUIZ DE DIREITO DA VARA ÚNICA DO FORO DA COMARCA
DE SÃO MIGUEL ARCANJO/SP

Processo nº 0001724-20.2015.8.26.0582

JOSÉ BENEDITO GUERRA MAIA E OUTROS, por seus advogados abaixo assinados, nos autos da **CARTA PRECATÓRIA** extraída dos autos da AÇÃO DE EXECUÇÃO que lhe move o **BANCO BMG S/A**, perante este D. Juízo e r. Cartório, em atendimento à intimação de fl. 183, vêm respeitosamente à presença de V. Exa. expor e requerer o quanto segue.

Consoante se verifica das fls. 80/166 destes autos, o *Expert Edward Maluf Júnior*, perito designado por este D. Juízo realizou a avaliação dos imóveis registrados sob as matrículas de nºs. 188, 189, 190, 191, 192, todas registradas perante o Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de São Miguel Arcanjo/SP, conforme características abaixo relacionadas:

01. *Lote 01 da Quadra A, Jardim Residencial Nova São Miguel, São Miguel Arcanjo/SP, com área de 302,70 m², objeto da Matrícula n. 188 do CRI de São Miguel Arcanjo;*

02. *Lote 21 da Quadra A, Jardim Residencial Nova São Miguel, São Miguel Arcanjo/SP, com área de 302,70 m², objeto da Matrícula n. 189 do CRI de São Miguel Arcanjo;*
03. *Lote 02 da Quadra A, Jardim Residencial Nova São Miguel, São Miguel Arcanjo/SP, com área de 250,00 m², objeto da Matrícula n. 190 do CRI de São Miguel Arcanjo;*
04. *Lote 03 da Quadra A, Jardim Residencial Nova São Miguel, São Miguel Arcanjo/SP, com área de 250,00 m², objeto da Matrícula n. 191 do CRI de São Miguel Arcanjo;*
05. *Chácara São Pedro – Gleba A, localizada à SP 139 KM 183, com área de 60.000,00 m² ou 6,00 há, Bairro do Pinhal ou Cercadinho objeto da Matrícula n. 192 do CRI de São Miguel Arcanjo.*

Em resumo, tratam-se de imóveis situados na Comarca de São Miguel Arcanjo/SP e que foram avaliados pelo Sr. *Expert* através do “Laudo” juntado às fls. 80/166 pelo valor total de **R\$ 4.835.000,00** (**quatro milhões, oitocentos e trinta e cinco mil reais**).

Entretanto, apesar dos critérios utilizados no desenvolver do trabalho, que ensejaram a apresentação do montante acima apontado, vale dizer que o *Expert*, dentre os fatores ensejadores do valor apurado, deixou de utilizar a finalidade do imóvel.

Ou seja, muito embora tenhamos dentre os bens penhorados imóveis situados na zona urbana (matrículas 188, 189, 190 e 191) e imóvel situado na zona rural (matrícula 192), há necessidade de se utilizar como fator de avaliação, característica como aquela que remete ao uso comercial. Na verdade, a utilização comercial do imóvel seria capaz de majorar o valor da avaliação, posto que utilizado para **geração de renda**.

Nessa esteira, com a devida vênua ao trabalho realizado pelo Sr. Auxiliar do Juízo, não restou demonstrado o **potencial econômico** de cada imóvel, sobretudo porque a característica comercial, notoriamente, é suficiente para majorar o valor de avaliação.

AA

Tanto é verdade que o l. Auxiliar do Juízo utilizou, à título de comparativos, imóveis tido como paradigmas que são de uso residencial, vide Anexo II – fls. 149/161 dos autos.

Portanto, mister a intimação do Ilustre perito avaliador Edward Maluf Júnior, para que efetue retificação do laudo apresentado às fls. 80/166, de modo que os imóveis comerciais sejam avaliados sob tal aspecto, oportunizando inclusive, nova manifestação da Executada.

Diante disto, nos termos das razões acima aludidas que evidenciam a flagrante carência da avaliação realizada pelo Sr. *Expert*, resta impugnada a avaliação realizada nos autos dessa Carta Precatória, a qual tem por objeto a avaliação dos imóveis anteriormente relacionados, impondo-se seja realizada nova avaliação, o que ora se requer, com o objetivo de resguardar os direitos dos Executados e evitar desnecessários prejuízos a estes, inclusive em prestígio do consagrado princípio basilar de que a execução deve ocorrer da maneira menos gravosa ao devedor, nos termos positivados no art. 805, do Novo Código de Processo Civil, para os devidos fins de Direito.

Termos em que,
PP. Deferimento.
São Paulo, 22 de março de 2017.

JOSÉ ARNALDO VIANNA CIONE FILHO
OAB/SP 160.976

MATHEUS INÁCIO DE CARVALHO
OAB/SP 248.577

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARIA PASTORINA PROENCA, liberado nos autos em 24/08/2018 às 16:55. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1120935-58.2014.8.26.0100 e código 4D5A521

EXMO. SR. DR. JUÍZ DE DIREITO DA VARA CÍVEL DA COMARCA DE SÃO MIGUEL ARCANJO

Processo nº: 0001724-20.2015.8.26.0582
Ordem nº 1761/15

EDWARD MALUF JUNIOR, engenheiro civil, registrado sob nº. 060.149.459-2, no CREA-SP, perito nomeado nos autos da ação de "CARTA PRECATÓRIA" que BANCOBMG S/A promove contra AGROMAIA INDÚSTRIA E COMÉRCIO, IMPORTAÇÃO E EXPORTAÇÃO DE PRODUTOS AGROPECUÁRIOS LTDA E OUTROS perante este D. Juízo e Cartório, processo nº 0001724-20.2015.8.26.0582, ordem nº 1761/15vem respeitosamente perante V.Exa. apresentar os seus:

ESCLARECIMENTOS

1. OBJETIVO

Atendendo a determinação de V.Exa., conforme fls. 190 dos autos, a perícia foi intimada a se manifestar quanto às considerações feita por parte do requerente.

2. QUESTIONAMENTO DO REQUERENTE

1. "A intimação (...) para que conste valor de mercado individualizado do lote 01 (matrícula 188), lote 21 (matrícula 189), lote 02 (matrícula 190) e lote 02 (matrícula 191)."

Conforme apresentado no item 3.2 do laudo, denominado **Caracterização do imóvel**, fls. 95/110 dos autos do processo.

Em fls. 44/53 do laudo técnico, constam os valores de terra nua, para junho de 2016.

Também foram apresentados os valores referentes às benfeitorias, fls.58 do laudo (fls. 137 dos autos):

Com as informações acima é possível informar que os valores individualizados dos lotes em lide, conforme fórmula abaixo, são:

$$V_i = (V_t + V_b)$$

Com: V_i → valor total do imóvel

V_t → valor do terreno

V_b → valor da benfeitoria

- Para o lote 01:

Vt → R\$ 206.009,36

Vb → R\$ 191.195,71

Vi = R\$ 397.205,07

- Para o lote 21:

Vt → R\$ 194.717,55

Vb → R\$ 191.195,71

Vi = R\$ 385.913,26

- Para o lote 02:

Vt → R\$ 317.802,94

Vb → R\$ 172.936,45

Vi = R\$ 490.739,39

- Para o lote 03:

Vt → R\$ 317.802,94

Vb → R\$ 158.978,76

Vi = R\$ 476.781,70

Portanto temos, para o lote 01, o valor de R\$ 397.205,07 (trezentos e noventa e sete mil duzentos e cinco reais e sete centavos), para o mês de junho de 2016.

Para o lote 21, o valor de R\$ 385.913,26 (trezentos e oitenta e cinco mil novecentos e treze reais e vinte e seis centavos), para o mês de junho de 2016.

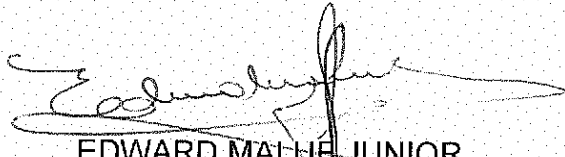
Para o lote 02, o valor de R\$ 490.739,39 (quatrocentos e noventa mil setecentos e trinta e nove reais e trinta e nove centavos), para o mês de junho de 2016.

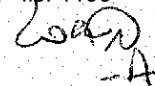
Para o lote 03, o valor de R\$ 476.781,70 (quatrocentos e setenta e seis mil setecentos e oitenta e um reais e setenta centavos), para o mês de junho de 2016.

3. ENCERRAMENTO

Tendo concluído o presente *Esclarecimento*, apresentando-o em quatro (04) páginas impressas de um só lado, sendo a última datada e assinada.

São Miguel Arcanjo, 10 de Maio de 2017.


EDWARD MALUF JUNIOR
Engenheiro Civil - CREA-SP nº 060.149.459-2
Membro Titular do IBAPE/SP



EXMO. SR. DR. JUÍZ DE DIREITO DA VARA CÍVEL DA COMARCA DE SÃO MIGUEL ARCANJO

P- 15/09

Processo nº. 0001724-20.2015.8.26.0582
 Ordem nº 1761/15

EDWARD MALUF JUNIOR, engenheiro civil, registrado sob nº. 060.149.459-2, no CREA-SP, perito nomeado nos autos da ação de "CARTA PRECATÓRIA" que BANCOBMG S/A promove contra AGROMAIA INDÚSTRIA E COMÉRCIO, IMPORTAÇÃO E EXPORTAÇÃO DE PRODUTOS AGROPECUÁRIOS LTDA E OUTROS perante este D. Juízo e Cartório, processo nº 0001724-20.2015.8.26.0582, ordem nº 1761/15vem respeitosamente perante V.Exa. apresentar os seus:

ESCLARECIMENTOS

152 1582 17 000 15 8 26 0582 157 15

1. OBJETIVO

Atendendo a determinação de V.Exa., conforme fls. 190 dos autos, a perícia foi intimada a se manifestar quanto às considerações feita por parte do requerente.

2. QUESTIONAMENTO DO REQUERENTE

1. "A intimação (...) para que conste valor de mercado individualizado do lote 01 (matrícula 188), lote 21 (matrícula 189), lote 02 (matrícula 190) e lote 02 (matrícula 191), com somatória condizente com o primeiro laudo apresentado."

O valor total apresentado no laudo técnico - R\$ 1.413.836,49 (hum milhão quatrocentos e treze mil oitocentos e trinta e seis reais e quarenta e nove centavos) - contou com um erro material, visto que não foi somado o valor de terra nua de um dos lotes.

Conforme apresentado em fls. 129 dos autos, o valor de terra nua é referente tanto para o lote 2 quanto para o lote 3. Trata-se do mesmo valor, conforme indicado no laudo.

Ao ser contestado sobre os valores individualizados, o valor encontrado é o correto, visto apresentar a somatória de todas as áreas de terreno (lotes 01, 02, 03 e 21) e das benfeitorias, conforme tabela abaixo:

Lote	Valor benfeitoria	Valor terra nua	Total
1	R\$ 191.195,71	R\$ 206.009,36	R\$ 397.205,07
2	R\$ 172.936,45	R\$ 317.802,94	R\$ 490.739,39
3	R\$ 158.978,76	R\$ 317.802,94	R\$ 476.781,70
21	R\$ 191.195,71	R\$ 194.717,55	R\$ 385.913,26
			R\$ 1.750.639,42

Portanto temos, para o lote 01, o valor de R\$ 397.205,07 (trezentos e noventa e sete mil duzentos e cinco reais e sete centavos), para o mês de junho de 2016.

Para o lote 02, o valor de R\$ 490.739,39 (quatrocentos e noventa mil setecento e trinta e nove reais e trinta e nove centavos), para o mês de junho de 2016.

Para o lote 03, o valor de R\$ 476.781,70 (quatrocentos e setenta e seis mil setecentos e oitenta e um reais e setenta centavos), para o mês de junho de 2016.

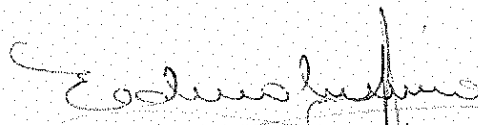
Para o lote 21, o valor de R\$ 385.913,26 (trezentos e oitenta e cinco mil novecentos e treze reais e vinte e seis centavos), para o mês de junho de 2016.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARIA PASTORINA PROENCA, liberado nos autos em 24/08/2018 às 16:55. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1120935-58.2014.8.26.0100 e código 4D5A521

3. ENCERRAMENTO

Tendo concluído o presente *Esclarecimento*, apresentando-o em quatro (04) páginas impressas de um só lado, sendo a última datada e assinada.

São Miguel Arcanjo, 01 de Agosto de 2017.



EDWARD MALUF JUNIOR
Engenheiro Civil - CREA-SP nº 060.149.459-2
Membro Titular do IBAPE/SP