

Luiz Antonio Rocha Rosalem

Engenheiro Civil e de Segurança do Trabalho - CREA 0601664002 – Membro Titular do IBAPE SP nº817

EXCELENTÍSSIMO (A) SENHOR (A) DOUTOR (A) JUIZ (A) DE DIREITO DA SEGUNDA VARA CÍVEL DA COMARCA DE TATUI – SP.

Processo nº 0013369-76.2016.8.26.0624

LUIZ ANTONIO ROCHA ROSALEM, Engenheiro Civil e de Segurança do Trabalho, CREA 0601664002, nomeado por Vossa Excelência nos autos do **processo nº0013369-76.2016.8.26.0624: CUMPRIMENTO DE SENTENÇA - COMPRA E VENDA**; requerida por **SUPER CONCRETO SERVIÇOS E OBRAS LTDA.** contra **ADILSON NOGUEIRA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA**, após ter realizado as diligências e pesquisas que se fizeram necessárias, vem mui respeitosamente, perante a Vossa Excelência:

1. Apresentar os resultados de seu trabalho, constantes do presente LAUDO de avaliação do imóvel localizado na **Rua Humaitá nº620**, objeto da Matrícula nº75.364 do CRI da Cidade de Tatuí SP, CM 0136 1340, entre a Sete de Abril e a Tamandaré, quadra completada pela Rua Nhô Nhô da Botica, região central, na Cidade de Tatuí – SP;
2. **Requerer** que seja **expedido** mandado de levantamento do **valor depositado a título de honorários provisórios em favor deste profissional** (R\$4.400,00 – quatro mil e quatrocentos reais – Fls. 87) e feito a fixação dos honorários periciais definitivos em R\$6.150,00 (seis mil, cento e cinquenta reais), valor este referente a 15 (quinze) horas técnicas, nos moldes da TABELA DE HONORÁRIOS DO IBAPE – SP, (<http://www.ibape-sp.org.br/util/arquivos/regulamento-de-honorarios-2017.pdf>). Assim, que seja determinado ao Requerente que efetue o depósito do complemento do valor fixado, descontando o depósito dos honorários provisórios de Fls. 87 (R\$6.150 – R\$4.400 = R\$1.750). Após o depósito, que seja expedido mandado de levantamento em favor deste profissional.

Termos em que, P. Deferimento.

Tatuí, 15 de maio de 2018

Luiz Antonio Rocha Rosalem

Luiz Antonio Rocha Rosalem
Engenheiro Civil e de Segurança do Trabalho
CREA 0601664002
Membro Titular do IBAPE - SP

Luiz Antonio Rocha Rosalem

Engenheiro Civil e de Segurança do Trabalho - CREA 0601664002 – Membro Titular do IBAPE SP nº817

1. PRELIMINARES

2. VISTORIA

3. AVALIAÇÃO

4. CONCLUSÃO

5. ENCERRAMENTO

ANEXOS:

01. - PESQUISA E CÁLCULO DO VALOR DO IMÓVEL;
02. - ;
03. - ;

Luiz Antonio Rocha Rosalem

Engenheiro Civil e de Segurança do Trabalho - CREA 0601664002 – Membro Titular do IBAPE SP nº817

1. PRELIMINARES:

- 1.1. Este trabalho tem como objetivo determinar o JUSTO VALOR do imóvel localizado **Rua Humaitá nº620**, objeto da Matrícula nº75.364 do CRI da Cidade de Tatuí SP, CM 0136 1340, com uma área de terreno de 1.584,24 m², entre a Sete de Abril e a Tamandaré, quadra completada pela Rua Nhô Nhô da Botica, região central, na Cidade de Tatuí – SP.



Foto nº01/02: Vista parcial da fachada do imóvel avaliando, localizado na **Rua Humaitá nº620**, objeto da Matrícula nº75.364 do CRI da Cidade de Tatuí SP, CM 0136 1340, entre a Sete de Abril e a Tamandaré, quadra completada pela Rua Nhô Nhô da Botica, região central, na Cidade de Tatuí – SP. (Foto 04/05/18 – Data da Vistoria).

- 1.2. Não foram consultados os Órgãos Públicos no que se refere a situação fiscal e legal do imóvel a ser avaliado, (**Rua Humaitá nº620**, objeto da Matrícula nº75.364 do CRI da Cidade de Tatuí SP, CM 0136 1340, entre a Sete de Abril e a Tamandaré, quadra completada pela Rua Nhô Nhô da Botica, região central, na Cidade de Tatuí – SP). No **imóvel avaliando**, acha-se averbado, na Titularidade, o futuro Condomínio Residencial vertical, denominado **Condomínio Residencial "Shamah"** que compreende de 42 (quarenta e duas) unidades habitacionais autônomas e 44 (quarenta e quatro) vagas de garagem, que totaliza uma área construída de 3.831,41 m², e uma área de terreno de 1.584,24 m². A obra **atualmente (maio/18) está paralisada**.

Endereço: Avenida 01, nº355 – Centro - Itirapina - SP - CEP 13.530.000
 Telefone: 19 - 3575.1342 - e-mail: larr@linkway.com.br

Página nº3

Cump Senten - Super Concreto Serv e Obras Ltda x Adilson N Empreend Imob Ltda 0013369-76 2016 8 26 0624 - 2ªCV de Tatuí SP

Luiz Antonio Rocha Rosalem

Engenheiro Civil e de Segurança do Trabalho - CREA 0601664002 – Membro Titular do IBAPE SP nº817

1.3. Para a Avaliação do imóvel acima descrito, foram consideradas as seguintes medidas:

Área do Terreno (m²) = 1.584,24 m²;

Área Construída -% concluído 8% (m²):= 3.831,41 m²;



Foto n°03: Vista parcial do imóvel avaliando, localizado na **Rua Humaitá nº620**, objeto da Matrícula nº75.364 do CRI da Cidade de Tatui SP, CM 0136 1340, entre a Sete de Abril e a Tamandaré, quadra completada pela Rua Nhô Nhô da Botica, região central, na Cidade de Tatuí – SP. (Foto 04/05/18 – Data da Vistoria).

2. VISTORIA:

2.1. Da data da Vistoria:

Para a conclusão dos Trabalhos que estamos apresentando, foi realizada uma vistoria ao imóvel a ser avaliado, (Rua Humaitá nº620, objeto da Matrícula nº75.364 do CRI da Cidade de Tatui SP, CM 0136 1340, entre a Sete de Abril e a Tamandaré, quadra completada pela Rua Nhô Nhô da Botica, região central, na Cidade de Tatuí – SP) no dia 4 de maio de 2018 à partir das 14:00 horas. A vistoria foi acompanhada pelo Dr. Mário Luís Modanese.

Não foi possível entrar no imóvel, vistoriamos as benfeitorias, pelos vizinhos, que autorizaram a entrada deste profissional (Prédio nº628) e o Advogado do Requerente, (Mário Luís Modanese).

Endereço: Avenida 01, nº355 – Centro - Itirapina - SP - CEP 13.530.000
Telefone: 19 - 3575.1342 - e-mail: larr@linkway.com.br

Página nº4

Cump Senten - Super Concreto Serv e Obras Ltda x Adilson N Empreend Imob Ltda 0013369-76 2016 8 26 0624 - 2ªCV de Tatuí SP

Luiz Antonio Rocha Rosalem

Engenheiro Civil e de Segurança do Trabalho - CREA 0601664002 – Membro Titular do IBAPE SP nº817

2.2. Da Região – central da Cidade.

A região caracteriza-se pela ocupação residencial de classe média e média alta, os corredores comerciais de Rua Onze de Agosto, e Prudente de Moraes, e é servido pelos os melhoramentos públicos, tais como: rede de energia elétrica, água, iluminação pública, guias, sarjetas e asfalto, telefonia, etc. Sua topografia é considerada declive, na medida que caminhamos da Rua Onze de Agosto, sentido ao Bairro, e dista aproximadamente 700 metros da Praça da Matriz, (José Bonifácio esquina com a Onze de Agosto) região central da cidade de Tatuí - SP.



Foto nº04: Vista parcial aérea da Cidade, onde podemos observar a localização do imóvel avaliando, (Rua Humaitá nº620, objeto da Matrícula nº75.364 do CRI da Cidade de Tatuí SP, CM 0136 1340, entre a Sete de Abril e a Tamandaré, quadra completada pela Rua Nhô Nhô da Botica, região central, na Cidade de Tatuí – SP).

2.3. Do imóvel a ser avaliado¹:

O terreno a ser avaliado localiza-se na **Rua Humaitá nº620**, é objeto da Matrícula nº75.364 do CRI da Cidade de Tatuí SP, CM 0136 1340, entre a

¹

- **Rua Humaitá nº620**, objeto da Matrícula nº75.364 do CRI da Cidade de Tatuí SP, CM 0136 1340, entre a Sete de Abril e a Tamandaré, quadra completada pela Rua Nhô Nhô da Botica, região central, na Cidade de Tatuí – SP;

Endereço: Avenida 01, nº355 – Centro - Itirapina - SP - CEP 13.530.000
 Telefone: 19 - 3575.1342 - e-mail: larr@linkway.com.br

Página nº5

Cump Senten - Super Concreto Serv e Obras Ltda x Adilson N Empreend Imob Ltda 0013369-76 2016 8 26 0624 - 2ªCV de Tatuí SP

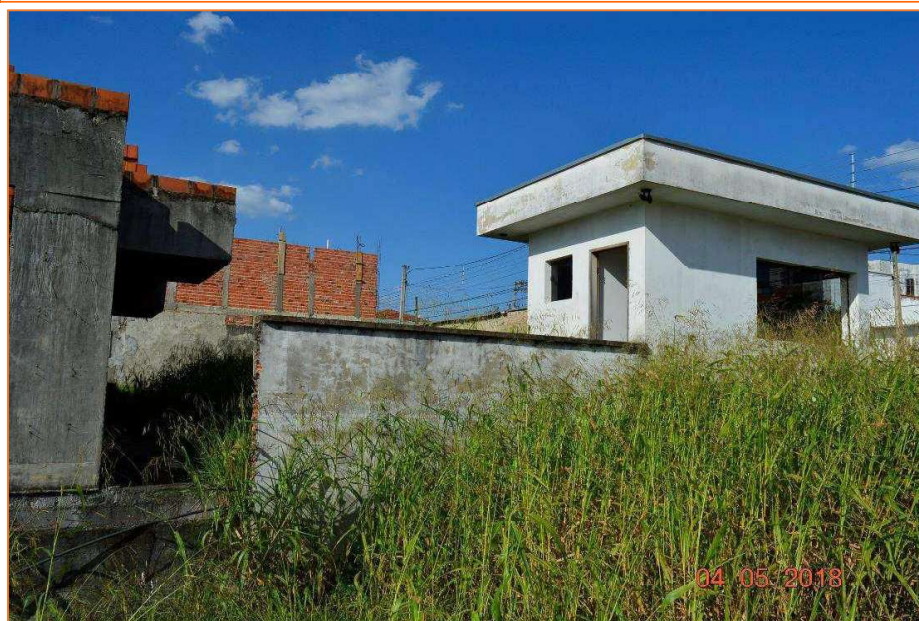
Luiz Antonio Rocha Rosalem

Engenheiro Civil e de Segurança do Trabalho - CREA 0601664002 – Membro Titular do IBAPE SP nº817

Sete de Abril e a Tamandaré, quadra completada pela Rua Nhô Nhô da Botica, região central, na Cidade de Tatuí – SP. É servido pelos melhoramentos públicos que o bairro oferece e suas medidas e confrontações, são definidas por muro e paredes de alvenaria, totalizando 1.584,24 m², conforme Titularidade, e constatado com a observação do local, na data da vistoria.



Foto nº05/06/07/08: Vista parcial do imóvel avaliando, localizado na **Rua Humaitá nº620**, objeto da Matrícula nº75.364 do CRI da Cidade de Tatuí SP, CM 0136 1340, entre a Sete de Abril e a Tamandaré, quadra completada pela Rua Nhô Nhô da Botica, região central, na Cidade de Tatuí – SP. (Foto 04/05/18 – Data da Vistoria).



Endereço: Avenida 01, nº355 – Centro - Itirapina - SP - CEP 13.530.000
 Telefone: 19 - 3575.1342 - e-mail: larr@linkway.com.br

Página nº6

Cump Senten - Super Concreto Serv e Obras Ltda x Adilson N Empreend Imob Ltda 0013369-76 2016 8 26 0624 - 2ªCV de Tatuí SP

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUIZ ANTONIO ROCHA ROSALEM e Tribunal de Justiça do Estado de Sao Paulo, protocolado em 15/05/2018 às 17:58, sob o número WTTT118700309087. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0013369-76.2016.8.26.0624 e código 32D3225.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ANTONIO MARCOS DE OLIVEIRA GUEDES e Tribunal de Justiça do Estado de Sao Paulo, protocolado em 04/02/2021 às 09:13, sob o número WTTT21700063260. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 4003248-23.2013.8.26.0624 e código 802A91D.

Luiz Antonio Rocha Rosalem

Engenheiro Civil e de Segurança do Trabalho - CREA 0601664002 – Membro Titular do IBAPE SP nº817

Sobre o terreno, como se observa das fotografais que acompanham este trabalho, está sendo edificado uma condomínio residencial vertical, como se observa na Titularidade, que acha-se averbado, o denominado **Condomínio Residencial "Shamah"** que compreende de 42 (quarenta e duas) unidades habitacionais autônomas e 44 (quarenta e quatro) vagas de garagem, que totaliza uma área construída de 3.831,41 m², e uma área de terreno de 1.584,24 m². A obra **atualmente (maio/18)**, na data da vistoria está paralisada. Não foi possível entrar no imóvel, vistoriamos as benfeitorias, pelos vizinhos, que autorizaram a entrada deste profissional (Prédio nº628) e o Advogado do Requerente, (Mário Luís Modanese).



Foto nº09/10: Vista parcial do imóvel avaliando, localizado na **Rua Humaitá nº620**, objeto da Matrícula nº75.364 do CRI da Cidade de Tatuí SP, CM 0136 1340, entre a Sete de Abril e a Tamandaré, quadra completada pela Rua Nhô Nhô da Botica, região central, na Cidade de Tatuí – SP. (Foto 04/05/18 – Data da Vistoria).



Endereço: Avenida 01, nº355 – Centro - Itirapina - SP - CEP 13.530.000
 Telefone: 19 - 3575.1342 - e-mail: larr@linkway.com.br

Página nº7

Cump Senten - Super Concreto Serv e Obras Ltda x Adilson N Empreend Imob Ltda 0013369-76 2016 8 26 0624 - 2ªCV de Tatuí SP

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUIZ ANTONIO ROCHA ROSALEM e Tribunal de Justiça do Estado de Sao Paulo, protocolado em 15/05/2018 às 17:58, sob o número WTT118700309088. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0013369-76.2016.8.26.0624 e código 32D3225.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ANTONIO MARCOS DE OLIVEIRA GUEDES e Tribunal de Justiça do Estado de Sao Paulo, protocolado em 04/02/2021 às 09:13, sob o número WTT121700063260. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 4003248-23.2013.8.26.0624 e código 802A91D.

Luiz Antonio Rocha Rosalem

Engenheiro Civil e de Segurança do Trabalho - CREA 0601664002 – Membro Titular do IBAPE SP nº817

Para efeito deste trabalho, consideramos pela observação do local, que a obra, está com 8% (oito por cento) concluída. Trata-se de um prédio de apartamentos residenciais **padrão médio com elevador**, (Edifícios com quatro ou mais pavimentos apresentando alguma preocupação com a forma e a funcionalidade arquitetônica, principalmente no tocante à distribuição interna das unidades, em geral, quatro por andar. Dotados de elevadores de padrão médio (social e serviço), geralmente com acessos e circulação pelo mesmo corredor. As áreas comuns apresentam acabamentos de padrão médio e podem conter salão de festas e, eventualmente, quadras de esportes e piscinas, além de guarita e apartamento de zelador. Fachadas com pintura sobre massa corrida ou texturizada, ou com aplicação de pastilhas, cerâmicas ou equivalentes. Unidades contendo sala para dois ambientes, cozinha, área de serviço conjugada, dois ou três dormitórios (podendo um deles ter banheiro privativo suíte) e uma vaga de garagem por unidade, podendo possuir, também, dependências para empregada) e seu estado de conservação é **necessitando de reparos simples a importantes** (Edificação cujo estado geral possa ser recuperado com pintura interna e externa, após reparos de fissuras e trincas, com estabilização e/ou recuperação localizada do sistema estrutural. As instalações hidráulicas e elétricas possam ser restauradas mediante a revisão e com substituição eventual de algumas peças desgastadas naturalmente. Eventualmente possa ser necessária a substituição dos revestimentos de pisos e paredes, de um, ou de outro cômodo. Revisão da impermeabilização ou substituição de telhas da cobertura).

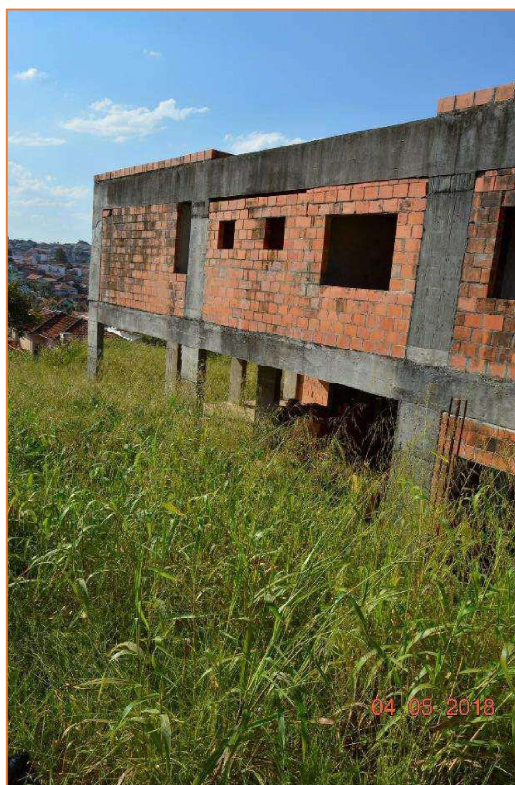


Foto nº11: Vista parcial do imóvel avaliando, localizado na **Rua Humaitá nº620**, objeto da Matrícula nº75.364 do CRI da Cidade de Tatuí SP, CM 0136 1340, entre a Sete de Abril e a Tamandaré, quadra completada pela Rua Nhô Nhô da Botica, região central, na Cidade de Tatuí – SP. (Foto 04/05/18 – Data da Vistoria).

Endereço: Avenida 01, nº355 – Centro - Itirapina - SP - CEP 13.530.000
Telefone: 19 - 3575.1342 - e-mail: larr@linkway.com.br

Página nº8

Cump Senten - Super Concreto Serv e Obras Ltda x Adilson N Empreend Imob Ltda 0013369-76 2016 8 26 0624 - 2ªCV de Tatuí SP

Luiz Antonio Rocha Rosalem

Engenheiro Civil e de Segurança do Trabalho - CREA 0601664002 – Membro Titular do IBAPE SP nº817

3. AVALIAÇÃO:

3.1. INTRODUÇÃO:

Antes de apresentarmos o valor do imóvel objeto deste trabalho, (Rua Humaitá nº620, objeto da Matrícula nº75.364 do CRI da Cidade de Tatuí SP, CM 0136 1340, entre a Sete de Abril e a Tamandaré, quadra completada pela Rua Nhô Nhô da Botica, região central, na Cidade de Tatuí – SP), faremos uma breve explanação do que vem a ser a definição de valor no campo da Engenharia de Avaliações e as metodologias que podem ser adotadas nos processos avaliatórios.

3.2. DA DEFINIÇÃO DE "VALOR":

Inicialmente; é indispensável que sejam fixados os conceitos do que seja avaliar ou determinar o valor, bem como as definições e classificações de imóveis urbanos.

De acordo com a antiga Norma Brasileira para Avaliação de Imóveis Urbanos - NBR5676 da ABNT - o conceito de valor é assim formulado:

" O valor a ser determinado corresponde sempre àquele que, num dado instante, é único, qualquer que seja a finalidade da avaliação. Esse valor corresponde também ao preço que se definiria em um mercado de concorrência perfeita, caracterizado pelas seguintes premissas:

- a) Homogeneidade dos bens levados a mercado.
- b) Número elevado de compradores e vendedores, de tal sorte que não possam, individualmente ou em grupos, alterar o mercado.
- c) Inexistência de influencias externas.
- d) Racionalidade dos participantes e conhecimento absoluto de todos sobre o bem, o mercado e as tendências deste.
- e) Perfeita mobilidade de fatores e de participantes, oferecendo liquidez com liberdade plena de entrada e saída do mercado".

"Avaliação; é a determinação técnica de valor de um imóvel ou de um direito sobre o imóvel".

Luiz Antonio Rocha Rosalem

Engenheiro Civil e de Segurança do Trabalho - CREA 0601664002 – Membro Titular do IBAPE SP nº817

" Valor é a expressão monetária do bem, á data de referência da avaliação, numa situação em que as partes conhecedoras das possibilidades de seu uso e envolvidas em sua transação não estejam compelidas á negociação. "

O valor de um bem decorre sempre de sua utilidade, de sua capacidade de produzir renda ou de ser capaz de atender a uma necessidade ou um desejo. Mas não é uma tarefa fácil a de se definir com exatidão o real significado do termo "valor". Ao contrário, é tão difícil que ensejou o surgimento de duas escolas ou correntes:

- a) a univalente, para a qual o valor de um determinado bem é único, num dado momento, qualquer que seja a finalidade da avaliação;
- b) a plurivalente, para a qual a conceituação de valor pode mudar de acordo com a finalidade de sua determinação, conferindo-lhe caráter subjetivo.

Esta segunda corrente, principalmente, merece um estudo mais aprofundado, para o que se recomenda a leitura de bibliografia específica face às controvérsias que gera. Diferente do valor, é preço, assim definido:

"Preço é a quantidade de dinheiro pela qual se efetua uma operação imobiliária".

3.3. DAS METODOLOGIAS:

Classificação geral:

Os métodos utilizados para a avaliação de imóveis urbanos classificam-se em diretos e indiretos, podendo ser conjugados, em alguns casos. Classificados como métodos diretos estão o método comparativo de dados de mercado e o método comparativo de custo de reprodução de benfeitorias. Como métodos indiretos, figuram o método da renda, o método involutivo e o método residual.

De um modo geral, os métodos podem ser assim caracterizados:

- 1) Método Comparativo de Dados do Mercado - é aquele que define o valor através da comparação com dados de mercado assemelhados quanto às características intrínsecas e extrínsecas;
- 2) Método Comparativo do Custo de Reprodução de Benfeitorias - é aquele que apropria o valor de benfeitorias através da reprodução dos custos de seus

Luiz Antonio Rocha Rosalem

Engenheiro Civil e de Segurança do Trabalho - CREA 0601664002 – Membro Titular do IBAPE SP nº817

componentes, ao qual deve ser somado o valor calculado do terreno e do custo de comercialização, quando houver;

- 3) Método da Renda - é aquele que apropria o valor do imóvel ou de suas panes constitutivas com base na capitalização presente da sua renda líquida, real ou prevista;

3.4. CÁLCULO DO VALOR DO IMÓVEL AVALIANDO:

3.4.1. METODOLOGIA ADOTADA:

Foi realizada uma pesquisa de valores de terrenos e terrenos com benfeitorias, para a região geoeconômica do imóvel a ser avaliado neste trabalho, (Rua Humaitá nº620, objeto da Matrícula nº75.364 do CRI da Cidade de Tatuí SP, CM 0136 1340, entre a Sete de Abril e a Tamandaré, quadra completada pela Rua Nhô Nhô da Botica, região central, na Cidade de Tatuí – SP) e com base na NBR-14.652-2 Imóveis Urbanos, utilizando-se de **tratamento de fatores**, cujos demonstrativos e cálculos podem ser observado no ANEXO 01 que acompanham o laudo. O trabalho apresentado foi classificado como Grau I, e **determinamos o valor do respectivo terreno**.

Acrescido ao valor do terreno, como constatamos benfeitoria de uso residencial inacabada, e paralisada, que teve seu respectivo valor determinado pelo **custo de reprodução da benfeitoria edificada** no terreno, com base no **Estudo Edificações Valores e Venda – 2002** e a **atualização dos coeficientes**, (Atualização dos Coeficientes - Novembro/2006) e a **Conversão dos Coeficientes H82N para R8N**, (O presente procedimento tem por objetivo divulgar ajuste nos coeficientes do estudo “VALORES DE EDIFICAÇÕES DE IMÓVEIS URBANOS” 2002, tendo em vista a necessidade de adaptação dos novos custos unitários básicos de construção (CUB's) com a conversão do H82N para R8N.). Os cálculos também podem ser observados no ANEXO 01 que acompanha este laudo e o valor da benfeitoria também foi classificado segundo a NBR 14.653-2 como sendo de Grau I.

3.4.2. CÁLCULO DO VALOR DO TERRENO (Vt):

Para o caso em tela, foram pesquisados 36 (trinta e seis) elementos provenientes de ofertas, negócios realizados e opiniões, dos quais utilizamos 12 (dose) mais próximos do avaliando, cujos comparativos constam do ANEXO 01 que acompanha o presente laudo. Assim, utilizado o **Método Comparativo das Vendas**, onde o valor do bem, (no caso em tela o terreno - Rua Humaitá nº620, objeto da Matrícula nº75.364 do CRI da Cidade de Tatuí SP, CM 0136 1340, entre a Sete de Abril e a Tamandaré, quadra completada pela

Luiz Antonio Rocha Rosalem

Engenheiro Civil e de Segurança do Trabalho - CREA 0601664002 – Membro Titular do IBAPE SP nº817

Rua Nhô Nhô da Botica, região central, na Cidade de Tatuí – SP) é determinado em função da comparação de dados de mercado relativos a outros terrenos de características semelhantes. O valor encontrado para o terreno, cujos cálculos constam do ANEXO 01 que acompanha este laudo é na presente data de:

Localização:	Rua Humaitá nº620	
Titularidade:	Matrícula nº75.364 do CRI da Cidade de Tatuí SP	
Contribuinte Municipal:	0136 1340	
Área do Terreno (m2):		1.584,24
Valor Unitário Saneado (q):	R\$	1.878,64
Fator Testada (Ft - $Ft = (f/Ft)^{0,25}$):		1,32 (Ft = 10m e f = 25,00 m)
Fator Profundidade (Fp - $Fp = (p/P)^{0,5}$):		0,72
Fator Topografia (declive entre 10%-20%):		0,82
Valor do Terreno (Vt = q x S):	R\$	2.310.766,88
Arredondando, temos:		

V terreno = R\$2.300.000,00
(Dois milhões e trezentos mil reais)

3.4.3. CÁLCULO DO VALOR DA BENFEITORIA (Vb):

A benfeitoria de uso residencial inacabada, (8% concluída) cuja descrição e ilustração com fotografias, foi apresentada neste trabalho, teve seu respectivo valor determinado pelo **custo de reprodução da benfeitoria edificada** no terreno, com base no **Estudo Edificações Valores e Venda – 2002** e a **atualização dos coeficientes**, (Atualização dos Coeficientes - Novembro/2006) e a **Conversão dos Coeficientes H82N para R8N**, (O presente procedimento tem por objetivo divulgar ajuste nos coeficientes do estudo "VALORES DE EDIFICAÇÕES DE IMÓVEIS URBANOS" 2002, tendo em vista a necessidade de adaptação dos novos custos unitários básicos de construção (CUB's) com a conversão do H82N para R8N.). O valor encontrado para a benfeitoria, na data do laudo, cujos cálculos também podem ser observados no ANEXO 01 que acompanha este laudo, e o valor encontrado foi de:

Etapas construtivas:	Percentual (%)	Valor (R\$):	% - Construído:
1. Serviços Preliminares:	1%	R\$ 62.573,82	R\$ 50.059,06
2. Movimento de Terra:	1%	R\$ 62.573,82	R\$ 50.059,06
3. Fundações especiais:	3%	R\$ 187.721,47	R\$ 150.177,17
4. Infraestrutura:	3%	R\$ 187.721,47	R\$ 37.544,29
5. Superestrutura:	20%	R\$ 1.251.476,44	R\$ 187.721,47
6. Vedação:	5%	R\$ 312.869,11	
7. Esquadrias:	7%	R\$ 438.016,75	
8. Cobertura:	1%	R\$ 62.573,82	
9. Instalações Hidráulicas:	8%	R\$ 500.590,57	
10. Instalações Elétricas:	4%	R\$ 250.295,29	
11. Impermeabilização e isolamento térmica:	7%	R\$ 438.016,75	
12. Revestimento (piso, parede e forro):	22%	R\$ 1.376.624,08	
13. Vidros:	2%	R\$ 125.147,64	
14. Pintura:	7%	R\$ 438.016,75	
15. Serviços Complementares:	6%	R\$ 375.442,93	
16. Elevadores:	3%	R\$ 187.721,47	
	100%	6.257.382,18	475.561,05
Idade aparente (2-4 anos)	3,00		
Estado de conservação (necessitando de reparos simples a importantes - f - Hoss-Heidecke):	0,80		

Endereço: Avenida 01, nº355 – Centro - Itirapina - SP - CEP 13.530.000
 Telefone: 19 - 3575.1342 - e-mail: larr@linkway.com.br

Página nº12

Cump Senten - Super Concreto Serv e Obras Ltda x Adilson N Empreend Imob Ltda 0013369-76 2016 8 26 0624 - 2ªCV de Tatuí SP

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ANTONIO ROCHA ROSALEM e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 15/05/2018 às 17:58, sob o número WTT118700309040. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0013369-76.2016.8.26.0624 e código 32D3225. Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ANTONIO MARCOS DE OLIVEIRA GUEDES e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 04/02/2021 às 09:13, sob o número WTT121700063260. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 4003248-23.2013.8.26.0624 e código 802A91D.

Luiz Antonio Rocha Rosalem

Engenheiro Civil e de Segurança do Trabalho - CREA 0601664002 – Membro Titular do IBAPE SP nº817

Foc (fator de adequ. ao obsoleto e ao est. de conservação -
 $FOC = R + K * (1 - R)$): 0,84
 Valor da Benfeitoria ($Vb = Foc \times CUB$): 400.232,18

$$V_{\text{Benfeitoria}} = R\$400.000,00$$

(Quatrocentos mil reais)

3.4.4. VALOR DO IMÓVEL (VI):

O valor do imóvel (VI), será a soma do valor do terreno ($Vt = R\$2.300.000,00$ – dois milhões e trezentos mil reais), com o valor da benfeitoria ($Vb = R\$400.000,00$ – quatrocentos mil reais). Assim, temos que **o valor do imóvel (VI)**, é na presente data, (maio/18) de:

Vt:	Valor do Terreno (Vt):	R\$	2.300.000,00
Vb:	Valor da Benfeitoria (Vb):	R\$	400.000,00
	$VI = Vt + Vb =$		2.700.000,00

$$V_{\text{Valor do imóvel}} = R\$2.700.000,00$$

(Dois milhões e setecentos mil reais)

4. CONCLUSÃO:

Em função dos valores encontrados acima, e com base no objetivo deste trabalho, **apresentamos nesta conclusão o valor do imóvel** (Rua Humaitá nº620, objeto da Matrícula nº75.364 do CRI da Cidade de Tatuí SP, CM 0136 1340, entre a Sete de Abril e a Tamararé, quadra completada pela Rua Nhô Nhô da Botica, região central, na Cidade de Tatuí – SP), que é a soma do valor do terreno (Vt) com o valor da benfeitoria (Vb), que na presente data é de:

$$V_{\text{Valor do imóvel}}^2 = R\$2.700.000,00$$

(Dois milhões e setecentos mil reais)

²	Vt: Valor do Terreno (Vt):	R\$	2.300.000,00
	Vb: Valor da Benfeitoria (Vb):	R\$	400.000,00
	$VI = Vt + Vb =$		2.700.000,00

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUIZ ANTONIO ROCHA ROSALEM e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 15/05/2018 às 17:58, sob o número WTTT118700309024. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0013369-76.2016.8.26.0624 e código 32D3225.
 Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ANTONIO MARCOS DE OLIVEIRA GUEDES e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 04/02/2021 às 09:13, sob o número WTTT121700063260. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 4003248-23.2013.8.26.0624 e código 802A91D.

Luiz Antonio Rocha Rosalem

Engenheiro Civil e de Segurança do Trabalho - CREA 0601664002 – Membro Titular do IBAPE SP nº817

5. ENCERRAMENTO:

Acreditamos que o presente laudo, elucida o suficiente, no tocante as **Metodologias adotadas no processo avaliatório** e sobre o objetivo deste trabalhos que estamos apresentando³. Porém caso Vossa Excelência entender por necessário quaisquer outros esclarecimentos, bem como a necessidade de nova vistoria, para outra análise, **nos colocamos a sua inteira disposição e estamos no aguardo das determinações.**

Este laudo expedido consta de **14** (quatorze) folhas e **14** (quatorze) anexas, impressas de um só lado, todas rubricadas e esta última datada e assinada por este perito.

Tatuí, 15 de maio de 2018

Luiz Antonio Rocha Rosalem

Luiz Antonio Rocha Rosalem
Engenheiro Civil e de Segurança do Trabalho
CREA 0601664002
Membro Titular do IBAPE – SP

3

1.1. Este trabalho tem como objetivo determinar o JUSTO VALOR do imóvel localizado **Rua Humaitá nº620**, objeto da Matrícula nº75.364 do CRI da Cidade de Tatuí SP, CM 0136 1340, com uma área de terreno de 1.584,24 m², entre a Sete de Abril e a Tamandaré, quadra completada pela Rua Nhô Nhô da Botica, região central, na Cidade de Tatuí – SP.

Endereço: Avenida 01, nº355 – Centro - Itirapina - SP - CEP 13.530.000
Telefone: 19 - 3575.1342 - e-mail: larr@linkway.com.br

Página nº14

Cump Senten - Super Concreto Serv e Obras Ltda x Adilson N Empreend Imob Ltda 0013369-76 2016 8 26 0624 - 2ªCV de Tatuí SP

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUIZ ANTONIO ROCHA ROSALEM e Tribunal de Justiça do Estado de Sao Paulo, protocolado em 15/05/2018 às 17:58, sob o número WTT118700309080
Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0013369-76.2016.8.26.0624 e código 32D3225.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ANTONIO MARCOS DE OLIVEIRA GUEDES e Tribunal de Justiça do Estado de Sao Paulo, protocolado em 04/02/2021 às 09:13, sob o número WTT121700063260
Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 4003248-23.2013.8.26.0624 e código 802A91D

Luiz Antonio Rocha Rosalem

Engenheiro Civil e de Segurança do Trabalho - CREA 0601664002 - Membro Titular do IBAPE - SP nº817

fls. 123/16

Proced Com - Cump Sentença - Super Concreto x Adilson Nogueira - 0013369-76 2016 8 26 0624 - Tatui SP
Pesquisavalor - março17m

1. PESQUISA DE VALORES IMOBILIÁRIOS (Nov/13 atualizado para p/março18)

Elemento nº01:

Fonte:	Imob. Montovani			
Localização:	Sala Comercial - ref 98084			
	Centro			
Área do Terreno (m2):	125,00	Frente:	Profundidade:	25,00
Topografia:	plano			
Área Construída (m2):	50,00	Índice Fiscal:		
Valor Ofertado (R\$):	R\$ 600.000,00			
Classificação da Benf.:	Médio s/elevador		1,5	
Idade Aparente (anos):	10,00			
Vida útil estimada (anos):	60,00			
Valor residual:	20%			
Estado de conservação:	Regular -c			
Idade em % de vida referencial:	17%			
K - Coeficiente de Ross/Heideck:	0,884			
Fator de Conversão - K (H82QN/R8N):				
Custo Unit. Básico (R8N - out/2014):	R\$ 1.168,99			
Foc = R + K * (1-R)				
Foc (fator de adeq. ao obsoleto e ao est. de conservação - FOC = R + K * (1- R)):			0,9072	
Valor da Benfeitoria (Vb):	R\$ 79.538,08	R\$	1.590,76	
Valor do Terreno (- Vt R\$):	Vt = V oferta - V benfeitoria			
Valor do Terreno (- Vt R\$):	520.461,92			
Valor Unitário do Terreno (R\$/m2):	R\$ 4.163,70			

Elemento nº02:

Fonte:	ACM Imóveis			
Localização:	Rua Marechal Floriano Peixoto - prox a Casa São José			
	Centro			
Área do Terreno (m2):	6.380,00	Frente:	Profundidade:	75,06
Topografia:	plano			
Área Construída (m2):		Índice Fiscal:		
Valor Ofertado (R\$):	R\$ 3.200.000,00			
Classificação da Benf.:	Padrao Superior s/ elevador		1,980	
Idade Aparente (anos):	15,00			
Vida útil estimada (anos):	60,00			
Valor residual:	20%			
Estado de conservação:	Regular - C			
Idade em % de vida referencial:	25%			
K - Coeficiente de Ross/Heideck:	0,823			
Fator de Conversão - K (H82QN/R8N):	-			
Custo Unit. Básico (R8N - out/2014):	R\$ 1.168,99			
Foc = R + K * (1-R)				
Foc (fator de adeq. ao obsoleto e ao est. de conservação - FOC = R + K * (1- R)):			0,858	
Valor da Benfeitoria (Vb):	R\$ 0,00	#DIV/0!		
Valor do Terreno (- Vt R\$):	Vt = V oferta - V benfeitoria			
Valor do Terreno (- Vt R\$):	3.200.000,00			
Valor Unitário do Terreno (R\$/m2):	R\$ 501,57			

Elemento nº03:

Fonte:	ACM Imóveis			
Localização:	Av. Donato Flores, proximo a SABESP			
	Centro			
Área do Terreno (m2):	300,00	Frente:	Profundidade:	30,00
Topografia:	plano			
Área Construída (m2):		Índice Fiscal:		
Valor Ofertado (R\$):	R\$ 150.000,00			
Classificação da Benf.:	Padrao Fino		2,436	
Idade Aparente (anos):	30,00			
Vida útil estimada (anos):	60,00			
Valor residual:	20%			
Estado de conservação:	Regular - c			
Idade em % de vida referencial:	50%			
K - Coeficiente de Ross/Heideck:	0,609			
Fator de Conversão - K (H82QN/R8N):	-			
Custo Unit. Básico (R8N - out/2014):	R\$ 1.168,99			
Foc = R + K * (1-R)				
Foc (fator de adeq. ao obsoleto e ao est. de conservação - FOC = R + K * (1- R)):			0,6872	

Endereço: Avenida 1 nº355 - Centro - CEP: 13.530.000 - Itirapina - SP
Telefone: 19 -3575-1342 - e-mail: larr@linkway.com.br

Página 11

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUIZ ANTONIO ROCHA ROSALEM e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 15/05/2018 às 17:58, sob o número WTT118700309080
Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0013369-76.2016.8.26.0624 e código 32D3226.
Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ANTONIO MARCOS DE OLIVEIRA GUEDES e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 04/02/2021 às 09:13, sob o número WTT121700063260
Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 4003248-23.2013.8.26.0624 e código 802A91D

Luiz Antonio Rocha Rosalem

Engenheiro Civil e de Segurança do Trabalho - CREA 0601664002 - Membro Titular do IBAPE - SP nº817

fls. 124/127

Proced Com - Cump Sentença - Super Concreto x Adilson Nogueira - 0013369-76 2016 8 26 0624 - Tatui SP
Pesquisavalor -março17m

Valor da Benfeitoria (Vb):	R\$ 0,00	#DIV/0!
Valor do Terreno (- Vt R\$):	Vt = V oferta - V benfeitoria	
Valor do Terreno (- Vt R\$):	150.000,00	
Valor Unitário do Terreno (R\$/m2):	R\$ 500,00	

Elemento nº04:

Fonte:	Domingos Imóveis		
Localização:	Casa Centro - ref V0232		
	Centro	Frente:	Profundidade:
Área do Terreno (m2):	300,00	10,00	30,00
Topografia:	Plano		
Área Construída (m2):	200,00	Índice Fiscal:	
Valor Ofertado (R\$):	R\$ 1.500.000,00		
Classificação da Benf.:	Padrao Médio s/ elevador	1,5	
Idade Aparente (anos):	25,00		
Vida útil estimada (anos):	60,00		
Valor residual:	20%		
Estado de conservação:	Regular - c		
Idade em % de vida referencial:	42%		
K - Coeficiente de Ross/Heideck:	0,683		
Fator de Conversão - K (H82QN/R8N):	-		
Custo Unit. Básico (R8N - out/2014):	R\$ 1.168,99		
Foc = R + K * (1-R)			
Foc (fator de adeq. ao obsoleto e ao est. de conservação - FOC = R + K * (1- R)) :		0,7464	
Valor da Benfeitoria (Vb):	R\$ 261.760,24	R\$	1.308,80
Valor do Terreno (- Vt R\$):	Vt = V oferta - V benfeitoria		
Valor do Terreno (- Vt R\$):	1.238.239,76		
Valor Unitário do Terreno (R\$/m2):	R\$ 4.127,47		

Elemento nº05:

Fonte:	Domingos Imóveis		
Localização:	Rua Floriano Peixoto		
	Centro	Frente:	Profundidade:
Área do Terreno (m2):	150,00	5,00	30,00
Topografia:	Plano		
Área Construída (m2):	-	Índice Fiscal:	-
Valor Ofertado (R\$):	R\$ 125.000,00		
Classificação da Benf.:	Superior s/ elevador	1,992	
Idade Aparente (anos):	25,00		
Vida útil estimada (anos):	60,00		
Valor residual:	20%		
Estado de conservação:	Regular -c		
Idade em % de vida referencial:	42%		
K - Coeficiente de Ross/Heideck:	0,683		
Fator de Conversão - K (H82QN/R8N):	-		
Custo Unit. Básico (R8N - out/2014):	R\$ 1.168,99		
Foc = R + K * (1-R)			
Foc (fator de adeq. ao obsoleto e ao est. de conservação - FOC = R + K * (1- R)) :		0,7464	
Valor da Benfeitoria (Vb):	R\$ 0,00	#DIV/0!	
Valor do Terreno (- Vt R\$):	Vt = V oferta - V benfeitoria		
Valor do Terreno (- Vt R\$):	125.000,00		
Valor Unitário do Terreno (R\$/m2):	R\$ 833,33		

Elemento nº06:

Fonte:	Imob. Plate		
Localização:	Comercial - centro - cod 1670		
	Centro	Frente:	Profundidade:
Área do Terreno (m2):	300,00	10,00	30,00
Topografia:	plano		
Área Construída (m2):	400,00	Índice Fiscal:	
Valor Ofertado (R\$):	R\$ 1.200.000,00		
Classificação da Benf.:	Padrao Médio s/ elevador	1,5	
Idade Aparente (anos):	10,00		
Vida útil estimada (anos):	60,00		
Valor residual:	20%		
Estado de conservação:	Regular - c		
Idade em % de vida referencial:	17%		
K - Coeficiente de Ross/Heideck:	0,884		

Endereço: Avenida 1 nº355 - Centro - CEP: 13.530.000 - Itirapina - SP
Telefone: 19 -3575-1342 - e-mail: larr@linkway.com.br

Luiz Antonio Rocha Rosalem

Engenheiro Civil e de Segurança do Trabalho - CREA 0601664002 - Membro Titular do IBAPE - SP nº817

fls. 125/133

Proced Com - Cump Sentença - Super Concreto x Adilson Nogueira - 0013369-76 2016 8 26 0624 - Tatui SP
Pesquisavaler - março17m

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUIZ ANTONIO ROCHA ROSALEM e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 15/05/2018 às 17:58, sob o número WTT118700309080. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0013369-76.2016.8.26.0624 e código 32D3226. Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ANTONIO MARCOS DE OLIVEIRA GUEDES e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 04/02/2021 às 09:13, sob o número WTT121700063260. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 4003248-23.2013.8.26.0624 e código 802A91D.

Fator de Conversão - K (H82QN/R8N):'

Custo Unit. Básico (R8N - out/2014): R\$ 1.168,99
Foc = R + K * (1-R)
Foc (fator de adeq. ao obsoleitismo e ao est. de conservação - FOC = R + K * (1-R)): 0,9072

Valor da Benfeitoria (Vb): R\$ 636.304,64 R\$ 1.590,76
Valor do Terreno (- Vt R\$): Vt = V oferta - V benfeitoria
Valor do Terreno (- Vt R\$): 563.695,36
Valor Unitário do Terreno (R\$/m2): R\$ 1.878,98

Elemento nº07:

Fonte: Domingos Imóveis
Localização: Casa Centro - ref V0250
Centro Frente: Profundidade:
Área do Terreno (m2): 250,00 10,00 25,00
Topografia: plano
Área Construída (m2): 360,00 Índice Fiscal: -
Valor Ofertado (R\$): R\$ 1.200.000,00
Classificação da Benf.: Médio s/ elevador 1,776
Idade Aparente (anos): 10,00
Vida útil estimada (anos): 60,00
Valor residual: 20%
Estado de conservação: Regular - c
Idade em % de vida referencial: 17%
K - Coeficiente de Ross/Heideck: 0,884
Fator de Conversão - K (H82QN/R8N): -
Custo Unit. Básico (R8N - out/2014): R\$ 1.168,99
Foc = R + K * (1-R)
Foc (fator de adeq. ao obsoleitismo e ao est. de conservação - FOC = R + K * (1-R)): 0,9072
Valor da Benfeitoria (Vb): R\$ 678.046,22 R\$ 1.883,46
Valor do Terreno (- Vt R\$): Vt = V oferta - V benfeitoria
Valor do Terreno (- Vt R\$): 521.953,78
Valor Unitário do Terreno (R\$/m2): R\$ 2.087,82

Elemento nº08:

Fonte: Imob. Montovani
Localização: Casa - centro - ref 97990
Centro Frente: Profundidade:
Área do Terreno (m2): 254,10 7,70 33,00
Topografia: Plano
Área Construída (m2): 254,10 Índice Fiscal: -
Valor Ofertado (R\$): R\$ 1.200.000,00
Classificação da Benf.: Médio s/ elevador 1,5
Idade Aparente (anos): 20,00
Vida útil estimada (anos): 60,00
Valor residual: 20%
Estado de conservação: Reparos - c
Idade em % de vida referencial: 33%
K - Coeficiente de Ross/Heideck: 0,769
Fator de Conversão - K (H82QN/R8N): -
Custo Unit. Básico (R8N - out/2014): R\$ 1.168,99
Foc = R + K * (1-R)
Foc (fator de adeq. ao obsoleitismo e ao est. de conservação - FOC = R + K * (1-R)): 0,8152
Valor da Benfeitoria (Vb): R\$ 363.220,95 R\$ 1.429,44
Valor do Terreno (- Vt R\$): Vt = V oferta - V benfeitoria
Valor do Terreno (- Vt R\$): 836.779,05
Valor Unitário do Terreno (R\$/m2): R\$ 3.293,11

Elemento nº09:

Localização: Residencia - centro - ref 98125
Centro Frente: Profundidade:
Área do Terreno (m2): 201,25 11,50 17,50
Topografia: Plano
Área Construída (m2): 93,00 Índice Fiscal: -
Valor Ofertado (R\$): R\$ 350.000,00
Classificação da Benf.: Padrao Simples s/ elevador 0,9
Idade Aparente (anos): 40,00
Vida útil estimada (anos): 60,00
Valor residual: 20%
Estado de conservação: necessitando de reparos simples - e
Idade em % de vida referencial: 67%

Endereço: Avenida 1 nº355 - Centro - CEP: 13.530.000 - Itirapina - SP
Telefone: 19 -3575-1342 - e-mail: larr@linkway.com.br

Luiz Antonio Rocha Rosalem

Engenheiro Civil e de Segurança do Trabalho - CREA 0601664002 - Membro Titular do IBAPE - SP nº817

fls. 126

Proced Com - Cump Sentença - Super Concreto x Adilson Nogueira - 0013369-76 2016 8 26 0624 - Tatui SP
Pesquisavalor - março17m

K - Coeficiente de Ross/Heideck:		0,370	
Fator de Conversão - K (H82QN/R8N):	-		
Custo Unit. Básico (R8N - out/2014):	R\$	1.168,99	
Foc = R + K * (1-R)			
Foc (fator de adeq. ao obsoleitismo e ao est. de conservação - FOC = R + K * (1- R)) :			0,496
Valor da Benfeitoria (Vb):	R\$	48.530,85	R\$ 521,84
Valor do Terreno (- Vt R\$):	Vt = V oferta - V benfeitoria		
Valor do Terreno (- Vt R\$):		301.469,15	
Valor Unitário do Terreno (R\$/m2):	R\$	1.497,98	

Elemento nº10:

Fonte:	Figueiredo Imóveis		
Localização:	Casa Centro - cod V0184		
	Centro	Frente:	Profundidade:
Área do Terreno (m2):	425,20	12,00	35,43
Topografia:	Plano		
Área Construída (m2):	336,00	Índice Fiscal:	-
Valor Ofertado (R\$):	R\$ 2.200.000,00		
Classificação da Benf.:	Médio s/ elevador		1,700
Idade Aparente (anos):	20,00		
Vida útil estimada (anos):	60,00		
Valor residual:	20%		
Estado de conservação:	Regular - c		
Idade em % de vida referencial:	33%		
K - Coeficiente de Ross/Heideck:	0,769		
Fator de Conversão - K (H82QN/R8N):	-		
Custo Unit. Básico (R8N - out/2014):	R\$	1.168,99	
Foc = R + K * (1-R)			
Foc (fator de adeq. ao obsoleitismo e ao est. de conservação - FOC = R + K * (1- R)) :			0,8152
Valor da Benfeitoria (Vb):	R\$ 544.331,12		R\$ 1.620,03
Valor do Terreno (- Vt R\$):	Vt = V oferta - V benfeitoria		
Valor do Terreno (- Vt R\$):		1.655.668,88	
Valor Unitário do Terreno (R\$/m2):	R\$	3.893,86	

Elemento nº11:

Fonte:	Lorenzetti Imóveis		
Localização:	Rua XV de Novembro - centro - ref V0369		
	Centro	Frente:	Profundidade:
Área do Terreno (m2):	600,00	20,00	30,00
Topografia:	Plano		
Área Construída (m2):	300,00	Índice Fiscal:	-
Valor Ofertado (R\$):	R\$ 700.000,00		
Classificação da Benf.:	Padrao Médio		1,200
Idade Aparente (anos):	20,00		
Vida útil estimada (anos):	60,00		
Valor residual:	20%		
Estado de conservação:	Regular -c		
Idade em % de vida referencial:	33%		
K - Coeficiente de Ross/Heideck:	0,769		
Fator de Conversão - K (H82QN/R8N):	-		
Custo Unit. Básico (R8N - out/2014):	R\$	1.168,99	
Foc = R + K * (1-R)			
Foc (fator de adeq. ao obsoleitismo e ao est. de conservação - FOC = R + K * (1- R)) :			0,8152
Valor da Benfeitoria (Vb):	R\$ 343.065,83		R\$ 1.143,55
Valor do Terreno (- Vt R\$):	Vt = V oferta - V benfeitoria		
Valor do Terreno (- Vt R\$):		356.934,17	
Valor Unitário do Terreno (R\$/m2):	R\$	594,89	

Elemento nº12:

Fonte:	Lorenzetti Imóveis		
Localização:	Casa centro - ref V0315		
	Centro	Frente:	Profundidade:
Área do Terreno (m2):	220,00	8,00	27,50
Topografia:	Plano		
Área Construída (m2):	100,00	Índice Fiscal:	-
Valor Ofertado (R\$):	R\$ 270.000,00		
Classificação da Benf.:	Padrao Simples		1,1
Idade Aparente (anos):	30,00		
Vida útil estimada (anos):	60,00		
Valor residual:	20%		

Endereço: Avenida 1 nº355 - Centro - CEP: 13.530.000 - Itirapina - SP
Telefone: 19 -3575-1342 - e-mail: larr@linkway.com.br

Página 14

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUIZ ANTONIO ROCHA ROSALEM e Tribunal de Justiça do Estado de Sao Paulo, protocolado em 15/05/2018 às 17:58 , sob o número WTT118700309029
Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0013369-76.2016.8.26.0624 e código 32D3226.
Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ANTONIO MARCOS DE OLIVEIRA GUEDES e Tribunal de Justiça do Estado de Sao Paulo, protocolado em 04/02/2021 às 09:13 , sob o número WTT121700063260
Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 4003248-23.2013.8.26.0624 e código 802A91D

Luiz Antonio Rocha Rosalem

Engenheiro Civil e de Segurança do Trabalho - CREA 0601664002 - Membro Titular do IBAPE - SP nº817

fls. 127fls. 080

Proced Com - Cump Sentença - Super Concreto x Adilson Nogueira - 0013369-76 2016 8 26 0624 - Tatui SP
Pesquisavalor -março17m

Estado de conservação:	Regular - c		
Idade em % de vida referencial:		50%	
K - Coeficiente de Ross/Heideck:		0,609	
Fator de Conversão - K (H82QN/R8N):	-		
Custo Unit. Básico (R8N - out/2014):	R\$	1.168,99	
Foc = R + K * (1-R)			
Foc (fator de adeq. ao obsoleto e ao est. de conservação - FOC = R + K * (1- R)):			0,6872
Valor da Benfeitoria (Vb):		R\$ 88.366,29	R\$ 883,66
Valor do Terreno (- Vt R\$):	Vt = V oferta - V benfeitoria		
Valor do Terreno (- Vt R\$):		181.633,71	
Valor Unitário do Terreno (R\$/m2):	R\$	825,61	

Elemento nº13:

Fonte:	Lorenzetti Imóveis		
Localização:	Casa prox ao antigo Forum		
	Centro	Frente:	Profundidade:
Área do Terreno (m2):	187,00	8,00	23,38
Área Construída (m2):	120,00	Índice Fiscal:	599,00
Valor Ofertado (R\$):	R\$ 500.000,00		
Classificação da Benf.:	Padrao Médio		1,7
Idade Aparente (anos):	20,00		
Vida útil estimada (anos):	60,00		
Valor residual:	20%		
Estado de conservação:	Regular/Reparos Simples - d		
Idade em % de vida referencial:		33%	
K - Coeficiente de Ross/Heideck:		0,769	
Fator de Conversão - K (H82QN/R8N):	-		
Custo Unit. Básico (R8N - out/2014):	R\$	1.168,99	
Foc = R + K * (1-R)			
Foc (fator de adeq. ao obsoleto e ao est. de conservação - FOC = R + K * (1- R)):			0,8152
Valor da Benfeitoria (Vb):		R\$ 194.403,97	R\$ 1.620,03
Valor do Terreno (- Vt R\$):	Vt = V oferta - V benfeitoria		
Valor do Terreno (- Vt R\$):		305.596,03	
Valor Unitário do Terreno (R\$/m2):	R\$	1.634,20	

Elemento nº14:

Fonte:	Duarte Imóveis		
Localização:	Rua Prudente de Moraes - cod 007125		
	Centro	Frente:	Profundidade:
Área do Terreno (m2):	125,00	5,00	25,00
Área Construída (m2):	100,00	Índice Fiscal:	-
Valor Ofertado (R\$):	R\$ 800.000,00		
Classificação da Benf.:	Padrao Simples		1,4
Idade Aparente (anos):	30,00		
Vida útil estimada (anos):	60,00		
Valor residual:	20%		
Estado de conservação:	Regular -c		
Idade em % de vida referencial:		50%	
K - Coeficiente de Ross/Heideck:		0,609	
Fator de Conversão - K (H82QN/R8N):	-		
Custo Unit. Básico (R8N - out/2014):	R\$	1.168,99	
Foc = R + K * (1-R)			
Foc (fator de adeq. ao obsoleto e ao est. de conservação - FOC = R + K * (1- R)):			0,6872
Valor da Benfeitoria (Vb):		R\$ 112.466,19	R\$ 1.124,66
Valor do Terreno (- Vt R\$):	Vt = V oferta - V benfeitoria		
Valor do Terreno (- Vt R\$):		687.533,81	
Valor Unitário do Terreno (R\$/m2):	R\$	5.500,27	

Elemento nº15:

Fonte:	Duarte Imóveis		
Localização:	Rua Martiniano Azevedo nº87		
	Centro	Frente:	Profundidade:
Área do Terreno (m2):	280,00	8,00	35,00
Área Construída (m2):	150,00	Índice Fiscal:	-
Valor Ofertado (R\$):	R\$ 460.000,00		
Classificação da Benf.:	Simples		1,200
Idade Aparente (anos):	35,00		
Vida útil estimada (anos):	60,00		
Valor residual:	20%		
Estado de conservação:	Regular - C		

Endereço: Avenida 1 nº355 - Centro - CEP: 13.530.000 - Itirapina - SP
Telefone: 19 -3575-1342 - e-mail: larr@linkway.com.br

Página 15

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUIZ ANTONIO ROCHA ROSALEM e Tribunal de Justiça do Estado de Sao Paulo, protocolado em 15/05/2018 às 17:58 , sob o número WTT118700309080
Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0013369-76.2016.8.26.0624 e código 32D3226.
Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ANTONIO MARCOS DE OLIVEIRA GUEDES e Tribunal de Justiça do Estado de Sao Paulo, protocolado em 04/02/2021 às 09:13 , sob o número WTT121700063260
Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 4003248-23.2013.8.26.0624 e código 802A91D

Luiz Antonio Rocha Rosalem

Engenheiro Civil e de Segurança do Trabalho - CREA 0601664002 - Membro Titular do IBAPE - SP nº817

fls. 128/131

Proced Com - Cump Sentença - Super Concreto x Adilson Nogueira - 0013369-76 2016 8 26 0624 - Tatui SP
Pesquisavalor -março17m

Idade em % de vida referencial:	58%
K - Coeficiente de Ross/Heideck:	0,528
Fator de Conversão - K (H82QN/R8N):	-
Custo Unit. Básico (R8N - out/2014):	R\$ 1.168,99
Foc = R + K * (1-R)	
Foc (fator de adeq. ao obsoleitismo e ao est. de conservação - FOC = R + K * (1- R)):	0,6224
Valor da Benfeitoria (Vb):	R\$ 130.964,29 R\$ 873,10
Valor do Terreno (- Vt R\$):	Vt = V oferta - V benfeitoria
Valor do Terreno (- Vt R\$):	329.035,71
Valor Unitário do Terreno (R\$/m2):	R\$ 1.175,13

Elemento nº16:

Fonte:	Duarte Imóveis		
Localização:	Rua Onze de Agosto Centro		
Área do Terreno (m2):	387,00	Frente:	Profundidade:
Área Construída (m2):	100,00	8,00	48,38
Valor Ofertado (R\$):	R\$ 1.000.000,00	Índice Fiscal:	577,00
Classificação da Benf.:	Padrao Simples		1,2
Idade Aparente (anos):	35,00		
Vida útil estimada (anos):	60,00		
Valor residual:	20%		
Estado de conservação:	Regular - c		
Idade em % de vida referencial:	58%		
K - Coeficiente de Ross/Heideck:	0,528		
Fator de Conversão - K (H82QN/R8N):	-		
Custo Unit. Básico (R8N - out/2014):	R\$ 1.168,99		
Foc = R + K * (1-R)			
Foc (fator de adeq. ao obsoleitismo e ao est. de conservação - FOC = R + K * (1- R)):	0,6224		
Valor da Benfeitoria (Vb):	R\$ 87.309,53 R\$ 873,10		
Valor do Terreno (- Vt R\$):	Vt = V oferta - V benfeitoria		
Valor do Terreno (- Vt R\$):	912.690,47		
Valor Unitário do Terreno (R\$/m2):	R\$ 2.358,37		

Elemento nº17:

Fonte:	Duarte Imóveis		
Localização:	Rua Martiniano Azevedo , 58 Centro		
Área do Terreno (m2):	150,00	Frente:	Profundidade:
Área Construída (m2):	160,00	5,00	30,00
Valor Ofertado (R\$):	R\$ 365.000,00	Índice Fiscal:	-
Classificação da Benf.:	Simple s/ elev.		1
Idade Aparente (anos):	30,00		
Vida útil estimada (anos):	60,00		
Valor residual:	20%		
Estado de conservação:	Regular c		
Idade em % de vida referencial:	50%		
K - Coeficiente de Ross/Heideck:	0,609		
Fator de Conversão - K (H82QN/R8N):	-		
Custo Unit. Básico (R8N - out/2014):	R\$ 1.168,99		
Foc = R + K * (1-R)			
Foc (fator de adeq. ao obsoleitismo e ao est. de conservação - FOC = R + K * (1- R)):	0,6872		
Valor da Benfeitoria (Vb):	R\$ 128.532,79		
Valor do Terreno (- Vt R\$):	Vt = V oferta - V benfeitoria		
Valor do Terreno (- Vt R\$):	236.467,21		
Valor Unitário do Terreno (R\$/m2):	R\$ 1.576,45		

Elemento nº18:

Fonte:	Duarte Imóveis		
Localização:	Rua José Bonifácio - cod 003333 Centro		
Área do Terreno (m2):	540,00	Frente:	Profundidade:
Área Construída (m2):	300,00	15,00	36,00
Valor Ofertado (R\$):	R\$ 3.500.000,00	Índice Fiscal:	-
Classificação da Benf.:	Médio s/ elevador		1,5
Idade Aparente (anos):	20,00		
Vida útil estimada (anos):	60,00		
Valor residual:	20%		
Estado de conservação:	Regular - c		
Idade em % de vida referencial:	33%		

Endereço: Avenida 1 nº355 - Centro - CEP: 13.530.000 - Itirapina - SP
Telefone: 19 -3575-1342 - e-mail: larr@linkway.com.br

Página 76

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUIZ ANTONIO ROCHA ROSALEM e Tribunal de Justiça do Estado de Sao Paulo, protocolado em 15/05/2018 às 17:58 , sob o número WTT118700309080
Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0013369-76.2016.8.26.0624 e código 32D3226.
Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ANTONIO MARCOS DE OLIVEIRA GUEDES e Tribunal de Justiça do Estado de Sao Paulo, protocolado em 04/02/2021 às 09:13 , sob o número WTT121700063260
Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 4003248-23.2013.8.26.0624 e código 802A91D

Luiz Antonio Rocha Rosalem

Engenheiro Civil e de Segurança do Trabalho - CREA 0601664002 - Membro Titular do IBAPE - SP nº817

fls. 129

Proced Com - Cump Sentença - Super Concreto x Adilson Nogueira - 0013369-76 2016 8 26 0624 - Tatui SP
Pesquisavalor - março17m

K - Coeficiente de Ross/Heideck:		0,769	
Fator de Conversão - K (H82QN/R8N):	-		
Custo Unit. Básico (R8N - out/2014):	R\$	1.168,99	
Foc = R + K * (1-R)			
Foc (fator de adequ. ao obsoleto e ao est. de conservação - FOC = R + K * (1-R)) :			0,8152
Valor da Benfeitoria (Vb):		R\$ 428.832,29	
Valor do Terreno (- Vt R\$):	Vt = V oferta - V benfeitoria		
Valor do Terreno (- Vt R\$):		3.071.167,71	
Valor Unitário do Terreno (R\$/m2):	R\$	5.687,35	

Elemento nº19:

Fonte:	Hellos Imóveis - fone 3305-3135		
Localização:	Comercio - São Judas - cod 001		
	São Judas	Frete:	Profundidade:
Área do Terreno (m2):	945,00	19,00	49,74
Área Construída (m2):	250,00	Índice Fiscal:	-
Valor Ofertado (R\$):	R\$ 900.000,00		
Classificação da Benf.:	Galpão padrão simples		0,5
Idade Aparente (anos):	20,00		
Vida útil estimada (anos):	60,00		
Valor residual:	20%		
Estado de conservação:	Regular - c		
Idade em % de vida referencial:	33%		
K - Coeficiente de Ross/Heideck:	0,769		
Fator de Conversão - K (H82QN/R8N):	-		
Custo Unit. Básico (R8N - jan/17):	R\$	1.295,95	
Foc = R + K * (1-R)			
Foc (fator de adequ. ao obsoleto e ao est. de conservação - FOC = R + K * (1-R)) :			0,8152
Valor da Benfeitoria (Vb):		R\$ 132.057,31	R\$ 528,23
Valor do Terreno (- Vt R\$):	Vt = V oferta - V benfeitoria		
Valor do Terreno (- Vt R\$):		767.942,70	
Valor Unitário do Terreno (R\$/m2):	R\$	812,64	

Elemento nº20:

Fonte:	João de Barro Imóveis - fone:		
Localização:	Barracão - J. Santa Cruz - cod v0004		
	J. Santa Cruz	Frete:	Profundidade:
Área do Terreno (m2):	488,00	12,00	40,67
Área Construída (m2):	100,00	Índice Fiscal:	-
Valor Ofertado (R\$):	R\$ 320.000,00		
Classificação da Benf.:	Galpão Econômico		0,6
Idade Aparente (anos):	20,00		
Vida útil estimada (anos):	60,00		
Valor residual:	20%		
Estado de conservação:	Regular - c		
Idade em % de vida referencial:	33%		
K - Coeficiente de Ross/Heideck:	0,769		
Fator de Conversão - K (H82QN/R8N):	-		
Custo Unit. Básico (R8N - jan/2017):	R\$	1.295,95	
Foc = R + K * (1-R)			
Foc (fator de adequ. ao obsoleto e ao est. de conservação - FOC = R + K * (1-R)) :			0,8152
Valor da Benfeitoria (Vb):		R\$ 63.387,51	R\$ 633,88
Valor do Terreno (- Vt R\$):	Vt = V oferta - V benfeitoria		
Valor do Terreno (- Vt R\$):		256.612,49	
Valor Unitário do Terreno (R\$/m2):	R\$	525,85	

Elemento nº21:

Fonte:	Imobiliária Plate - fone: 3251-4664		
Localização:	Jardim Tokio - cod 1680		
	Jardim Tokio	Frete:	Profundidade:
Área do Terreno (m2):	420,00	15,00	28,00
Área Construída (m2):	336,00	Índice Fiscal:	-
Valor Ofertado (R\$):	R\$ 580.000,00		
Classificação da Benf.:	Galpão padrão simples		0,5
Idade Aparente (anos):	20,00		
Vida útil estimada (anos):	60,00		
Valor residual:	20%		
Estado de conservação:	Regular - c		
Idade em % de vida referencial:	33%		
K - Coeficiente de Ross/Heideck:	0,769		

Endereço: Avenida 1 nº355 - Centro - CEP: 13.530.000 - Itirapina - SP
Telefone: 19 -3575-1342 - e-mail: larr@linkway.com.br

Página 17

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUIZ ANTONIO ROCHA ROSALEM e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 15/05/2018 às 17:58, sob o número WTT118700309080. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0013369-76.2016.8.26.0624 e código 32D3226.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ANTONIO MARCOS DE OLIVEIRA GUEDES e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 04/02/2021 às 09:13, sob o número WTT121700063260. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 4003248-23.2013.8.26.0624 e código 802A91D.

Luiz Antonio Rocha Rosalem

Engenheiro Civil e de Segurança do Trabalho - CREA 0601664002 - Membro Titular do IBAPE - SP nº817

fls. 130

Proced Com - Cump Sentença - Super Concreto x Adilson Nogueira - 0013369-76 2016 8 26 0624 - Tatui SP
Pesquisavalor - março17m

Fator de Conversão - K (H82QN/R8N):	-		
Custo Unit. Básico (R8N - jan/2017):	R\$	1.295,95	
Foc = R + K * (1-R)			
Foc (fator de adeq. ao obsolescimento e ao est. de conservação - FOC = R + K * (1-R)):			0,8152
Valor da Benfeitoria (Vb):		R\$ 177.485,02	R\$ 528,23
Valor do Terreno (- Vt R\$):	Vt = V oferta - V benfeitoria		
Valor do Terreno (- Vt R\$):		402.514,98	
Valor Unitário do Terreno (R\$/m2):	R\$	958,37	

Elemento nº22:

Fonte:	Imob. Santa Cruz - fone: 3305-6116		
Localização:	Barrcão - Astória - cod 0215		
		Frente:	Profundidade:
Área do Terreno (m2):	360,00	10,00	36,00
Área Construída (m2):	312,00	Índice Fiscal:	-
Valor Ofertado (R\$):	R\$ 410.000,00		
Classificação da Benf.:	Galpão padrão simples		0,5
Idade Aparente (anos):	20,00		
Vida útil estimada (anos):	60,00		
Valor residual:	20%		
Estado de conservação:	Regular - c		
Idade em % de vida referencial:	33%		
K - Coeficiente de Ross/Heideck:	0,769		
Fator de Conversão - K (H82QN/R8N):	-		
Custo Unit. Básico (R8N - jan/2017):	R\$	1.295,95	
Foc = R + K * (1-R)			
Foc (fator de adeq. ao obsolescimento e ao est. de conservação - FOC = R + K * (1-R)):			0,8152
Valor da Benfeitoria (Vb):		R\$ 164.807,52	R\$ 528,23
Valor do Terreno (- Vt R\$):	Vt = V oferta - V benfeitoria		
Valor do Terreno (- Vt R\$):		245.192,48	
Valor Unitário do Terreno (R\$/m2):	R\$	681,09	

Elemento nº23:

Fonte:	Imobiliária Montovani - fone:		
Localização:	Casa Térrea - ref 97233		
	J. Tokio	Frente:	Profundidade:
Área do Terreno (m2):	250,00	10,00	25,00
Área Construída (m2):	180,00	Índice Fiscal:	-
Valor Ofertado (R\$):	R\$ 270.000,00		
Classificação da Benf.:	Casa Padrão Simples		0,912
Idade Aparente (anos):	20,00		
Vida útil estimada (anos):	60,00		
Valor residual:	20%		
Estado de conservação:	Regular - c		
Idade em % de vida referencial:	33%		
K - Coeficiente de Ross/Heideck:	0,769		
Fator de Conversão - K (H82QN/R8N):	-		
Custo Unit. Básico (R8N - jan/2017):	R\$	1.295,95	
Foc = R + K * (1-R)			
Foc (fator de adeq. ao obsolescimento e ao est. de conservação - FOC = R + K * (1-R)):			0,8152
Valor da Benfeitoria (Vb):		R\$ 173.428,22	R\$ 963,49
Valor do Terreno (- Vt R\$):	Vt = V oferta - V benfeitoria		
Valor do Terreno (- Vt R\$):		96.571,78	
Valor Unitário do Terreno (R\$/m2):	R\$	386,29	

Elemento nº24:

Fonte:	ACM Imóveis		
Localização:	Comércio Vila Esperança - refePC037		
	Vila Esperança	Frente:	Profundidade:
Área do Terreno (m2):	350,00	10,00	35,00
Área Construída (m2):	250,00	Índice Fiscal:	-
Valor Ofertado (R\$):	R\$ 450.000,00		
Classificação da Benf.:	Galpão padrão simples		0,6
Idade Aparente (anos):	20,00		
Vida útil estimada (anos):	60,00		
Valor residual:	20%		
Estado de conservação:	Regular - c		
Idade em % de vida referencial:	33%		
K - Coeficiente de Ross/Heideck:	0,769		
Fator de Conversão - K (H82QN/R8N):	-		

Endereço: Avenida 1 nº355 - Centro - CEP: 13.530.000 - Itirapina - SP
Telefone: 19 -3575-1342 - e-mail: larr@linkway.com.br

Página 78

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUIZ ANTONIO ROCHA ROSALEM e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 15/05/2018 às 17:58, sob o número WTT118700309080. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0013369-76.2016.8.26.0624 e código 32D3226.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ANTONIO MARCOS DE OLIVEIRA GUEDES e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 04/02/2021 às 09:13, sob o número WTT121700063260. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 4003248-23.2013.8.26.0624 e código 802A91D.

Luiz Antonio Rocha Rosalem

Engenheiro Civil e de Segurança do Trabalho - CREA 0601664002 - Membro Titular do IBAPE - SP nº817

fls. 131fls. 14

Proced Com - Cump Sentença - Super Concreto x Adilson Nogueira - 0013369-76 2016 8 26 0624 - Tatui SP
Pesquisavalor -março17m

Custo Unit. Básico (R8N - jan/2017):	R\$	1.295,95		
Foc = R + K * (1-R)				
Foc (fator de adeq. ao obsoleto e ao est. de conservação - FOC = R + K * (1- R)) :				0,8152
Valor da Benfeitoria (Vb):		R\$ 158.468,27	R\$	633,88
Valor do Terreno (- Vt R\$):	Vt = V oferta - V benfeitoria			
Valor do Terreno (- Vt R\$):		291.531,23		
Valor Unitário do Terreno (R\$/m2):	R\$	832,95		

Elemento nº25:

Fonte: Imob. Simões - fone: 15-3305-3115
Localização: Centro - cod 216

Área do Terreno (m2):	208,00	Frete:	Profundidade:	
Área Construída (m2):	160,00	Índice Fiscal:		-
Valor Ofertado (R\$):	R\$ 400.000,00			
Classificação da Benf.:	Simple s/ elevador			1,032
Idade Aparente (anos):	20,00			
Vida útil estimada (anos):	60,00			
Valor residual:	20%			
Estado de conservação:	Regular - c			
Idade em % de vida referencial:	33%			
K - Coeficiente de Ross/Heideck:	0,769			
Fator de Conversão - K (H82QN/R8N):	-			
Custo Unit. Básico (R8N - out/2014):	R\$ 1.168,99			
Foc = R + K * (1-R)				
Foc (fator de adeq. ao obsoleto e ao est. de conservação - FOC = R + K * (1- R)) :				0,8152
Valor da Benfeitoria (Vb):		R\$ 157.352,86	R\$	983,46
Valor do Terreno (- Vt R\$):	Vt = V oferta - V benfeitoria			
Valor do Terreno (- Vt R\$):		242.647,14		
Valor Unitário do Terreno (R\$/m2):	R\$	1.166,57		

Elemento nº26:

Fonte: Holtz & Holtz Imóveis - fone: 15-3251-5055
Localização: Rua Sete de Setembro - cod
Centro

Área do Terreno (m2):	200,00	Frete:	Profundidade:	
Área Construída (m2):	180,00	Índice Fiscal:		-
Valor Ofertado (R\$):	R\$ 350.000,00			
Classificação da Benf.:	Simple s/ elevador			1,032
Idade Aparente (anos):	20,00			
Vida útil estimada (anos):	60,00			
Valor residual:	20%			
Estado de conservação:	Regular - c			
Idade em % de vida referencial:	33%			
K - Coeficiente de Ross/Heideck:	0,769			
Fator de Conversão - K (H82QN/R8N):	-			
Custo Unit. Básico (R8N - out/2014):	R\$ 1.168,99			
Foc = R + K * (1-R)				
Foc (fator de adeq. ao obsoleto e ao est. de conservação - FOC = R + K * (1- R)) :				0,8152
Valor da Benfeitoria (Vb):		R\$ 177.021,97	R\$	983,46
Valor do Terreno (- Vt R\$):	Vt = V oferta - V benfeitoria			
Valor do Terreno (- Vt R\$):		172.978,03		
Valor Unitário do Terreno (R\$/m2):	R\$	864,89		

Elemento nº27:

Fonte: Imobiliária Plate - fone: 15-3251-4664
Localização: Rua Benedito Josquim da Silva
Vila Bandeirantes

Área do Terreno (m2):	500,00	Frete:	Profundidade:	
Área Construída (m2):		Índice Fiscal:		-
Valor Ofertado (R\$):	R\$ 265.000,00			
Classificação da Benf.:				
Idade Aparente (anos):				
Vida útil estimada (anos):				
Valor residual:				
Estado de conservação:				
Idade em % de vida referencial:				
K - Coeficiente de Ross/Heideck:				
Fator de Conversão - K (H82QN/R8N):				
Custo Unit. Básico (R8N - out/2014):				

Endereço: Avenida 1 nº355 - Centro - CEP: 13.530.000 - Itirapina - SP
Telefone: 19 -3575-1342 - e-mail: larr@linkway.com.br

Página 79

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUIZ ANTONIO ROCHA ROSALEM e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 15/05/2018 às 17:58, sob o número WTTI18700309080. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0013369-76.2016.8.26.0624 e código 32D3226.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ANTONIO MARCOS DE OLIVEIRA GUEDES e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 04/02/2021 às 09:13, sob o número WTTI21700063260. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 4003248-23.2013.8.26.0624 e código 802A91D.

Luiz Antonio Rocha Rosalem

Engenheiro Civil e de Segurança do Trabalho - CREA 0601664002 - Membro Titular do IBAPE - SP nº817

fls. 132 de 135

Proced Com - Cump Sentença - Super Concreto x Adilson Nogueira - 0013369-76 2016 8 26 0624 - Tatui SP
Pesquisavalor - março17m

Foc = R + K * (1-R)

Foc (fator de adeq. ao obsoleto e ao est. de conservação - FOC = R + K * (1- R)) : 0

Valor da Benfeitoria (Vb): R\$ 0,00 #DIV/0!

Valor do Terreno (- Vt R\$): Vt = V oferta - V benfeitoria

Valor do Terreno (- Vt R\$): 265.000,00

Valor Unitário do Terreno (R\$/m2): R\$ 530,00

Elemento nº28:

Fonte: Imobiliária Plate - fone: 15-3251-4664

Localização: Rua Benedito Josquim da Silva - codigo 2023

Vila Bandeirantes

Frente: Profundidade:

Área do Terreno (m2): 500,00 10,00 50,00

Área Construída (m2): Índice Fiscal: -

Valor Ofertado (R\$): R\$ 265.000,00

Classificação da Benf.:

Idade Aparente (anos):

Vida útil estimada (anos):

Valor residual:

Estado de conservação:

Idade em % de vida referencial:

K - Coeficiente de Ross/Heideck:

Fator de Conversão - K (H82QN/R8N):

Custo Unit. Básico (R8N - out/2014):

Foc = R + K * (1-R)

Foc (fator de adeq. ao obsoleto e ao est. de conservação - FOC = R + K * (1- R)) : 0

Valor da Benfeitoria (Vb): R\$ 0,00 #DIV/0!

Valor do Terreno (- Vt R\$): Vt = V oferta - V benfeitoria

Valor do Terreno (- Vt R\$): 265.000,00

Valor Unitário do Terreno (R\$/m2): R\$ 530,00

Elemento nº29:

Fonte: Imobiliária Plate - fone: 15-3251-4664

Localização: Rua Antonio Chegam ao lado do nº143

Vila Bandeirantes

Frente: Profundidade:

Área do Terreno (m2): 500,00 10,00 50,00

Área Construída (m2): Índice Fiscal: -

Valor Ofertado (R\$): R\$ 265.000,00

Classificação da Benf.:

Idade Aparente (anos):

Vida útil estimada (anos):

Valor residual:

Estado de conservação:

Idade em % de vida referencial:

K - Coeficiente de Ross/Heideck:

Fator de Conversão - K (H82QN/R8N):

Custo Unit. Básico (R8N - out/2014):

Foc = R + K * (1-R)

Foc (fator de adeq. ao obsoleto e ao est. de conservação - FOC = R + K * (1- R)) : 0

Valor da Benfeitoria (Vb): R\$ 0,00 #DIV/0!

Valor do Terreno (- Vt R\$): Vt = V oferta - V benfeitoria

Valor do Terreno (- Vt R\$): 265.000,00

Valor Unitário do Terreno (R\$/m2): R\$ 530,00

Elemento nº30:

mar/18

Fonte: Imobiliária Plate - fone: 15-3251-4664

Localização: Jardim Tokio - cod 1926

J. Tokio

Frente: Profundidade:

Área do Terreno (m2): 150,00 10,00 15,00

Área Construída (m2): Índice Fiscal: -

Valor Ofertado (R\$): R\$ 250.000,00

Classificação da Benf.: médio s/ elevador 1,1

Idade Aparente (anos): 25,00

Vida útil estimada (anos): 60,00

Valor residual: 20%

Estado de conservação: entre regular e necessitando de reapros simples - e

Idade em % de vida referencial: 42%

K - Coeficiente de Ross/Heideck: 0,583

Fator de Conversão - K (H82QN/R8N):

Custo Unit. Básico (R8N - out/2014): R\$ 1.388,24

Foc = R + K * (1-R)

Endereço: Avenida 1 nº355 - Centro - CEP: 13.530.000 - Itirapina - SP

Telefone: 19 -3575-1342 - e-mail: larr@linkway.com.br

Página nº 00

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUIZ ANTONIO ROCHA ROSALEM e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 15/05/2018 às 17:58, sob o número WTT118700309080. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0013369-76.2016.8.26.0624 e código 32D3226.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ANTONIO MARCOS DE OLIVEIRA GUEDES e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 04/02/2021 às 09:13, sob o número WTT121700063260. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 4003248-23.2013.8.26.0624 e código 802A91D.

Luiz Antonio Rocha Rosalem

Engenheiro Civil e de Segurança do Trabalho - CREA 0601664002 - Membro Titular do IBAPE - SP nº817

fls. 133/136

Proced Com - Cump Sentença - Super Concreto x Adilson Nogueira - 0013369-76 2016 8 26 0624 - Tatui SP
Pesquisavalor - março17m

Foc (fator de adequ. ao obsoleto e ao est. de conservação - $FOC = R + K * (1 - R)$) :		0,6664
Valor da Benfeitoria (Vb):	R\$ 168.927,48	R\$ 1.017,64
Valor do Terreno (- Vt R\$):	$Vt = V oferta - V benfeitoria$	
Valor do Terreno (- Vt R\$):	81.072,52	
Valor Unitário do Terreno (R\$/m2):	R\$ 540,48	

Elemento nº31:

	mar/18			
Fonte:	G Muniz Imóveis - (15) 3305-2037			
Localização:	Rua Toefilo A Gama, quadra completada pela Rua Maneco Pereira			
	Código TER0043	Frete:	Profundidade:	
Área do Terreno (m2):	2.100,00	25,00	84,00	
Área Construída (m2):		Índice Fiscal:		-
Valor Ofertado (R\$):	R\$ 1.200.000,00			
Classificação da Benf.:				
Idade Aparente (anos):				
Vida útil estimada (anos):				
Valor residual:				
Estado de conservação:				
Idade em % de vida referencial:				
K - Coeficiente de Ross/Heideck:				
Fator de Conversão - K (H82QN/R8N):				
Custo Unit. Básico (R8N - out/2014):				
$Foc = R + K * (1 - R)$				
Foc (fator de adequ. ao obsoleto e ao est. de conservação - $FOC = R + K * (1 - R)$) :				
Valor da Benfeitoria (Vb):				
Valor do Terreno (- Vt R\$):	$Vt = V oferta - V benfeitoria$			
Valor do Terreno (- Vt R\$):	1.200.000,00			
Valor Unitário do Terreno (R\$/m2):	R\$ 571,43			

Elemento nº32:

	mar/18			
Fonte:	Holtz&Holtz Imóveis - (15)3251-5055			
Localização:	Rua Aduto Pereira - Centro			
	Centro	Frete:	Profundidade:	
Área do Terreno (m2):	530,00	11,00	48,18	
Área Construída (m2):		Índice Fiscal:		-
Valor Ofertado (R\$):	R\$ 600.000,00			
Classificação da Benf.:				1,1
Idade Aparente (anos):				
Vida útil estimada (anos):				
Valor residual:				
Estado de conservação:				
Idade em % de vida referencial:				
K - Coeficiente de Ross/Heideck:				
Fator de Conversão - K (H82QN/R8N):				
Custo Unit. Básico (R8N - out/2014):				
$Foc = R + K * (1 - R)$				
Foc (fator de adequ. ao obsoleto e ao est. de conservação - $FOC = R + K * (1 - R)$) :				
Valor da Benfeitoria (Vb):				
Valor do Terreno (- Vt R\$):				
Valor do Terreno (- Vt R\$):	600.000,00			
Valor Unitário do Terreno (R\$/m2):	R\$ 1.132,08			

Elemento nº33:

	mar/18			
Fonte:	Wagner Lorenzetti - (15) 3205-1570			
Localização:	Centro - proximo ao Novo Hospital da UNIMED			
	Centro	Frete:	Profundidade:	
Área do Terreno (m2):	5.000,00	80,00	62,50	
Área Construída (m2):		Índice Fiscal:		-
Valor Ofertado (R\$):	R\$ 1.500.000,00			
Classificação da Benf.:				
Idade Aparente (anos):				
Vida útil estimada (anos):				
Valor residual:				
Estado de conservação:				
Idade em % de vida referencial:				
K - Coeficiente de Ross/Heideck:				
Fator de Conversão - K (H82QN/R8N):				
Custo Unit. Básico (R8N - out/2014):				
$Foc = R + K * (1 - R)$				
Foc (fator de adequ. ao obsoleto e ao est. de conservação - $FOC = R + K * (1 - R)$) :				

Endereço: Avenida 1 nº355 - Centro - CEP: 13.530.000 - Itirapina - SP
Telefone: 19 -3575-1342 - e-mail: larr@linkway.com.br

Página nº 4

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUIZ ANTONIO ROCHA ROSALEM e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 15/05/2018 às 17:58, sob o número WTT118700309080. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0013369-76.2016.8.26.0624 e código 32D3226.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ANTONIO MARCOS DE OLIVEIRA GUEDES e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 04/02/2021 às 09:13, sob o número WTT121700063260. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 4003248-23.2013.8.26.0624 e código 802A91D.

Luiz Antonio Rocha Rosalem

Engenheiro Civil e de Segurança do Trabalho - CREA 0601664002 - Membro Titular do IBAPE - SP nº817

fls. 134 de 137

Proced Com - Cump Sentença - Super Concreto x Adilson Nogueira - 0013369-76 2016 8 26 0624 - Tatui SP
Pesquisavalor - março17m

Valor da Benfeitoria (Vb):	
Valor do Terreno (- Vt R\$):	Vt = V oferta - V benfeitoria
Valor do Terreno (- Vt R\$):	1.500.000,00
Valor Unitário do Terreno (R\$/m2):	R\$ 300,00

Elemento nº34:

mar/18

Fonte: Imobiliária Plate - fone: 15-3251-4664
Localização: Rua Onze Agosto - proximo a FIAT
Cod 1757

Área do Terreno (m2):	420,00	Fonte:	Profundidade:	
Área Construída (m2):			15,00	28,00
Valor Ofertado (R\$):	R\$ 1.700.000,00	Índice Fiscal:		-

Classificação da Benf.:
Idade Aparente (anos):
Vida útil estimada (anos):
Valor residual:
Estado de conservação:
Idade em % de vida referencial:
K - Coeficiente de Ross/Heideck:
Fator de Conversão - K (H82QN/R8N):
Custo Unit. Básico (R8N - out/2014):
Foc = R + K * (1-R)

Foc (fator de adequ. ao obsolescimento e ao est. de conservação - FOC = R + K * (1- R)) :

Valor da Benfeitoria (Vb):	
Valor do Terreno (- Vt R\$):	
Valor do Terreno (- Vt R\$):	1.700.000,00
Valor Unitário do Terreno (R\$/m2):	R\$ 4.047,62

Elemento nº35:

mar/18

Fonte: Imobiliária Plate - fone: 15-3251-4664
Localização: Centro - cod 1359
Centro

Área do Terreno (m2):	850,00	Fonte:	Profundidade:	
Área Construída (m2):			14,00	60,71
Valor Ofertado (R\$):	R\$ 1.000.000,00	Índice Fiscal:		-

Classificação da Benf.:
Idade Aparente (anos):
Vida útil estimada (anos):
Valor residual:
Estado de conservação:
Idade em % de vida referencial:
K - Coeficiente de Ross/Heideck:
Fator de Conversão - K (H82QN/R8N):
Custo Unit. Básico (R8N - out/2014):
Foc = R + K * (1-R)

Foc (fator de adequ. ao obsolescimento e ao est. de conservação - FOC = R + K * (1- R)) :

Valor da Benfeitoria (Vb):	
Valor do Terreno (- Vt R\$):	
Valor do Terreno (- Vt R\$):	1.000.000,00
Valor Unitário do Terreno (R\$/m2):	R\$ 1.176,47

Elemento nº36:

mar/18

Fonte: Imobiliária Plate - fone: 15-3251-4664
Localização: Centro - Duas quadras da Praça da Matriz
Centro

Área do Terreno (m2):	240,00	Fonte:	Profundidade:	
Área Construída (m2):			8,00	30,00
Valor Ofertado (R\$):	R\$ 600.000,00	Índice Fiscal:		-

Classificação da Benf.:
Idade Aparente (anos):
Vida útil estimada (anos):
Valor residual:
Estado de conservação:
Idade em % de vida referencial:
K - Coeficiente de Ross/Heideck:
Fator de Conversão - K (H82QN/R8N):
Custo Unit. Básico (R8N - out/2014):
Foc = R + K * (1-R)

Foc (fator de adequ. ao obsolescimento e ao est. de conservação - FOC = R + K * (1- R)) :

Valor da Benfeitoria (Vb):	
-----------------------------------	--

Endereço: Avenida 1 nº355 - Centro - CEP: 13.530.000 - Itirapina - SP
Telefone: 19 -3575-1342 - e-mail: larr@linkway.com.br

Página nº 2

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUIZ ANTONIO ROCHA ROSALEM e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 15/05/2018 às 17:58, sob o número WTT118700309080. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0013369-76.2016.8.26.0624 e código 32D3226.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ANTONIO MARCOS DE OLIVEIRA GUEDES e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 04/02/2021 às 09:13, sob o número WTT121700063260. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 4003248-23.2013.8.26.0624 e código 802A91D.

Luiz Antonio Rocha Rosalem

Engenheiro Civil e de Segurança do Trabalho - CREA 0601664002 - Membro Titular do IBAPE - SP nº817

fls. 135/138

Proced Com - Cump Sentença - Super Concreto x Adilson Nogueira - 0013369-76 2016 8 26 0624 - Tatui SP
Pesquisavalor - março/17m

Valor do Terreno (- Vt R\$):	
Valor do Terreno (- Vt R\$):	600.000,00
Valor Unitário do Terreno (R\$/m2):	R\$ 2.500,00

2. Quadro resumo:

	Pesquisa:	Unitário (R\$/m2):	atualização - INPC:	Valor atualizado:	Valor Ofertado:	Área do Terreno	Área Construída:
1.	Sala Comercial - ref 98084	R\$ 4.163,70	1,27	R\$ 5.305,58	R\$ 764.548,44	125,00	50,00
2.	Rua Marechal Floriano Peixoto - prox a Casa São José	R\$ 501,57	1,27	R\$ 639,12	R\$ 4.077.591,69	6.380,00	-
3.	Av. Donato Flores, proximo a SABESP	R\$ 500,00	1,27	R\$ 637,12	R\$ 187.500,00	300,00	-
4.	Casa Centro - ref V0232	R\$ 833,33	1,27	R\$ 1.061,87	R\$ 1.875.000,00	300,00	200,00
5.	Rua Floriano Peixoto	R\$ 833,33	1,27	R\$ 1.061,87	R\$ 156.250,00	150,00	-
6.	Comercial - centro - cod 1670	R\$ 1.878,98	1,27	R\$ 2.394,29	R\$ 1.500.000,00	300,00	400,00
7.	Casa Centro - ref V0250	R\$ 2.087,82	1,27	R\$ 2.660,39	R\$ 1.500.000,00	250,00	360,00
8.	Casa - centro - ref 97990	R\$ 3.293,11	1,27	R\$ 4.196,24	R\$ 1.500.000,00	254,10	254,10
9.	Residencia - centro - ref 98125	R\$ 1.497,98	1,27	R\$ 1.908,80	R\$ 437.500,00	201,25	93,00
10.	Casa Centro - cod V0184	R\$ 3.893,86	1,27	R\$ 4.961,74	R\$ 2.750.000,00	425,20	336,00
11.	Rua XV de Novembro - centro - ref V0369	R\$ 594,89	1,27	R\$ 758,04	R\$ 875.000,00	600,00	300,00
12.	Casa centro - ref V0315	R\$ 825,61	1,27	R\$ 1.052,03	R\$ 337.500,00	220,00	100,00
13.	Casa prox ao antigo Forum	R\$ 1.634,20	1,27	R\$ 2.082,38	R\$ 625.000,00	187,00	120,00
14.	Rua Prudente de Moraes - cod 007125	R\$ 5.500,27	1,27	R\$ 7.008,71	R\$ 1.000.000,00	125,00	100,00
15.	Rua Martiniano Azevedo nº87	R\$ 1.175,13	1,27	R\$ 1.497,40	R\$ 575.000,00	280,00	150,00
16.	Rua Onze de Agosto	R\$ 2.358,37	1,27	R\$ 3.005,15	R\$ 1.250.000,00	387,00	100,00
17.	Rua Martiniano Azevedo , 58	R\$ 1.576,45	1,27	R\$ 2.008,78	R\$ 456.250,00	150,00	160,00
18.	Rua José Bonifácio - cod 003333	R\$ 5.687,35	1,27	R\$ 7.247,09	R\$ 4.375.000,00	540,00	300,00
19.	Comercio - São Judas - cod 001	R\$ 812,64	1,00	R\$ 812,64	R\$ 900.000,00	945,00	250,00
20.	Barracão - J. Santa Cruz - cod v0004	R\$ 525,85	1,00	R\$ 525,85	R\$ 320.000,00	488,00	100,00
21.	Jardim Tokio - cod 1680	R\$ 958,37	1,00	R\$ 958,37	R\$ 580.000,00	420,00	336,00
22.	Barracão - Astória - cod 0215	R\$ 681,09	1,00	R\$ 681,09	R\$ 410.000,00	360,00	312,00
23.	Casa Térrea - ref 97233	R\$ 386,29	1,00	R\$ 386,29	R\$ 270.000,00	250,00	180,00
24.	Comércio Vila Esperança - refePC037	R\$ 832,95	1,00	R\$ 832,95	R\$ 450.000,00	350,00	250,00
25.	Centro - cod 216	R\$ 1.166,57	1,00	R\$ 1.166,57	R\$ 400.000,00	208,00	160,00
26.	Rua Sete de Setembro - cod	R\$ 864,89	1,00	R\$ 864,89	R\$ 350.000,00	200,00	180,00
27.	Rua Benedito Josquim da Silva	R\$ 530,00	1,00	R\$ 530,00	R\$ 265.000,00	500,00	-
28.	Rua Benedito Josquim da Silva - codigo 2023	R\$ 530,00	1,00	R\$ 530,00	R\$ 265.000,00	500,00	-
29.	Rua Antonio Chegam ao lado do nº143	R\$ 530,00	1,00	R\$ 530,00	R\$ 265.000,00	500,00	-
30.	Jardim Tokio - cod 1926	R\$ 540,48	1,00	R\$ 540,48	R\$ 250.000,00	150,00	166,00
31.	Rua Toefilo A Gama, quadra completada pela Rua Maneco P	R\$ 571,43	1,00	R\$ 571,43	R\$ 1.200.000,00	2.100,00	-
32.	Rua Aduto Pereira - Centro	R\$ 1.132,08	1,00	R\$ 1.132,08	R\$ 600.000,00	530,00	-
33.	Centro - proximo ao Novo Hospital da UNIMED	R\$ 300,00	1,00	R\$ 300,00	R\$ 1.500.000,00	5.000,00	-
34.	Rua Onze Agosto - proximo a FIAT	R\$ 4.047,62	1,00	R\$ 4.047,62	R\$ 1.700.000,00	420,00	-
35.	Centro - cod 1359	R\$ 1.176,47	1,00	R\$ 1.176,47	R\$ 1.000.000,00	850,00	-
36.	Centro - Duas quadras da Praça da Matriz	R\$ 2.500,00	1,00	R\$ 2.500,00	R\$ 600.000,00	240,00	-

3. Dados utilizados:

	Pesquisa:	Unitário (R\$/m2):
1-19.	Comercio - São Judas - cod 001	R\$ 812,64
2-32.	Rua Aduto Pereira - Centro	R\$ 1.132,08
3-35.	Centro - cod 1359	R\$ 1.176,47
4-06.	Comercial - centro - cod 1670	R\$ 2.394,29
5-07.	Casa Centro - ref V0250	R\$ 2.660,39
6-09.	Comercial - centro - cod 1670	R\$ 1.908,80
7-25.	Centro - cod 216	R\$ 1.166,57
8-15.	Rua Martiniano Azevedo nº87	R\$ 1.497,40
9-17.	Rua Martiniano Azevedo , 58	R\$ 2.008,78
10-12.	Casa centro - ref V0315	R\$ 2.082,38
11-32.	Rua Aduto Pereira - Centro	R\$ 1.132,08
12-13.	Casa prox ao antigo Forum	R\$ 2.082,38
	Média Aritmética (R\$/m2):	R\$ 1.671,19
	Limite Superior (30%):	R\$ 2.172,55
	Limite Inferior (30%):	R\$ 1.169,83
	Média Saneada (R\$/m2):	R\$ 1.878,64

4. Valor do Terreno (Vt):

Endereço: Avenida 1 nº355 - Centro - CEP: 13.530.000 - Itirapina - SP
Telefone: 19 -3575-1342 - e-mail: larr@linkway.com.br

Página nº 33

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUIZ ANTONIO ROCHA ROSALEM e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 14/06/2019 às 17:58, sob o número WTT118700309080. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0013369-76.2016.8.26.0624 e código 32D3226.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ANTONIO MARCOS DE OLIVEIRA GUEDES e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 04/02/2021 às 09:13, sob o número WTT121700063260. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 4003248-23.2013.8.26.0624 e código 802A91D.

Luiz Antonio Rocha Rosalem

Engenheiro Civil e de Segurança do Trabalho - CREA 0601664002 - Membro Titular do IBAPE - SP nº817

fls. 136/139

Proced Com - Cump Sentença - Super Concreto x Adilson Nogueira - 0013369-76 2016 8 26 0624 - Tatui SP
Pesquisavalor -março17m

Localização:	Rua Humaitá nº620
Titularidade:	Matrícula nº75.364 do CRI da Cidade de Tatuí SP
Contribuinte Municipal:	0136 1340
Área do Terreno (m2):	1.584,24
Valor Unitário Saneado (q):	R\$ 1.878,64
Fator Testada (Ft - Ft = (f/Ft)^0,25:	1,32 (Ft = 10m e f = 25,00 m)
Fator Profundidade (Fp - Fp = (p/P)^0,5:	0,72
Fator Topografia (decive entre 10%-20%):	0,82
Valor do Terreno (Vt = q x S):	R\$ 2.310.766,88
Arredondando, temos:	
Valor do Terreno (Vt):	R\$ 2.300.000,00
	1.451,80 (Dois milhões e trezentos mil reais)

5. Valor da Benfeitoria (Vb1):

Área Construída Total do Empreendimento (m2):	3.831,41
Custo Unitário (R\$/m2 - Prédio com elevador padrão médio) - fonte: Revista construção Mercado :	R\$ 1.633,18

Etapas construtivas:	Percentual (%)	Valor (R\$):	% - Construído:
1. Serviços Preliminares:	1%	R\$ 62.573,82	R\$ 50.059,06 80%
2. Movimento de Terra:	1%	R\$ 62.573,82	R\$ 50.059,06 80%
3. Fundações especiais:	3%	R\$ 187.721,47	R\$ 150.177,17 80%
4. Infraestrutura:	3%	R\$ 187.721,47	R\$ 37.544,29 20%
5. Superestrutura:	20%	R\$ 1.251.476,44	R\$ 187.721,47 15%
6. Vedação:	5%	R\$ 312.869,11	
7. Esquadrias:	7%	R\$ 438.016,75	
8. Cobertura:	1%	R\$ 62.573,82	
9. Instalações Hidráulicas:	8%	R\$ 500.590,57	
10. Instalações Elétricas:	4%	R\$ 250.295,29	
11. Impermeabilização e isolamento térmica:	7%	R\$ 438.016,75	
12. Revestimento (piso, parede e forro):	22%	R\$ 1.376.624,08	
13. Vidros:	2%	R\$ 125.147,64	
14. Pintura:	7%	R\$ 438.016,75	
15. Serviços Complementares:	6%	R\$ 375.442,93	
16. Elavadores:	3%	R\$ 187.721,47	

Idade aparente (2-4 anos)

Estado de conservação (necessitando de reparos)

simples a importantes - f - Hoss-Heidecke):

Foc (fator de adequ. ao obsoleto e ao est. de conservação - FOC = R + K * (1 - R)) :

Valor da Benfeitoria (Vb = Foc x CUB):

Arredondando, temos:

Valor da Benfeitoria (Vb): R\$ 400.000,00
(Quatrocentos mil reais)

6. Valor do Imóvel (terreno + benf.):

Vt: Valor do Terreno (Vt):	R\$ 2.300.000,00
Vb: Valor da Benfeitoria (Vb):	R\$ 400.000,00
VI = Vt + Vb =	2.700.000,00

Arredondando, temos:

Valor do Imóvel (VI): R\$ 2.700.000,00
(Dois milhões e setecentos mil reais)

Rua Humaitá nº620