

Marcos Magalhães Rangel

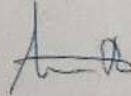
Engenheiro Civil
CREA 0600.84334 - 7

Exmo. Sr. Dr. Juiz de Direito da 2ª. Vara de Família e Sucessões do Foro Regional de Pinheiros.

**Assunto. Execução de Alimentos.
Processo n.º 0110572-83.2006.8.26.0011.**

Marcos Magalhães Rangel, infra assinado, Engenheiro Civil, CREA 060084334-7, membro titular do IBAPE, Perito Judicial nomeado nos autos da ação "**Execução de Alimentos**", supra citada, que tem como Requerente **Pedro Miguel Ramalho Roitberg** e como Requerido **Miguel Maurício Roitberg**, tendo procedido às diligências, apresenta à Vossa Excelência os resultados e conclusões a que chegou, consubstanciado no seguinte,

LAUDO DE AVALIAÇÃO.



Marcos Magalhães Rangel
Engenheiro Civil
CREA 0600.84334-7

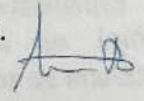
Índice

Assunto. Interdição.

Corpo Principal.

- . 01. Preliminares.
- . 02. Vistoria.
- . 03. Metodologia.
- . 04. Estimativa do Valor de Mercado do Imóvel Avaliando.
- . 05. Quesitos do Requerente.
- . 06. Quesitos do Requerido.
- . 07. Especificação de Avaliação.
- . 08. Considerações Finais.
- . 09. Encerramento.

- Anexo I.** Estimativa do Valor Unitário do Terreno.
- Anexo II.** Base de Comparativos.
- Anexo III.** E@'mail's da Vistoria.



1.1. Documentos do Imóvel Avaliado.

O imóvel avaliado é descrito pela Matrícula n.º 9.561, do RI do Barueri, Folha 1.438 dos autos, e pela Certidão do Registro de Imóveis do Barueri, Folha 1.437 dos autos, de onde são extraídos os seguintes dados:

- * Identificação: Trata-se de terreno localizado na Rua Otávio Zilber, s/n.º, esquina pela Estrada da Fazendinha, sem número de identificação, Favela da Fazendinha, Município de Campinas, Estado de São Paulo.
- * Terreno com 60,00 metros de frente e 20,74 metros de profundidade média, compreendendo área de 1.252,40 m.º.

Marcos Magalhães Rangel

Engenheiro Civil
CREA 0600.84334 - 7

CORPO PRINCIPAL.

1. PRELIMINARES.

1.1. Objetivo.

De acordo com a estimativa de honorários, folhas 1.482 a 1.491 dos autos, o objetivo do presente trabalho é estimar o valor de mercado para o imóvel localizado na Rua Otelo Zeloni, junto a Estrada da Divisa Fazendinha, Município de Carapicuíba, Estado de São Paulo.

1.2. Indicação.

Vossa Excelência indicou esse Engenheiro para atuar como Perito Judicial no presente caso, folha 1.477 dos autos.

1.3. Vistoria ao Imóvel Avaliando.

Após combinar com os Assistentes Técnicos das partes, esse Perito **realizou vistoria** ao imóvel avaliando, no dia 21/03/2018, às 11:00 horas da manhã.

Pelo lado do Requerente compareceu a Arquiteta Sumaia.

Pelo lado do Requerido, compareceu a Arquiteta Ana Luiza, representando o Engenheiro Marco Moliterno, conforme e@mails do anexo III.

1.4. Documentos do Imóvel Avaliando.

O imóvel avaliando é descrito pela Matrícula n.º 9.561, do RI de Barueri, folha 1.438 dos autos, e pela Certidão do Registro de Imóveis de Barueri, folha 1.437 dos autos, de onde são obtidos os seguintes dados:

- Identificação. Uma casa e terreno localizados na Rua Otelo Zeloni, acessada pela Estrada da Fazendinha, sem número de identificação, Fazendinha, Município de Carapicuíba, Estado de São Paulo;
- Terreno com 60,00 metros de frente e 203,40 metros de profundidade média, encerrando uma área de 12.204,00 m²;

Marcos Magalhães Rangel

Engenheiro Civil
CREA 0600.84334 - 7

- Área de construção. 353,74 m².

Os dados de propriedade são claros e permitem a realização do presente trabalho.

2. VISTORIA.

2.1. Da Localização.

O imóvel avaliando está localizado na Rua Otelo Zeloni, n.º 96, Granja Santa Maria, Fazendinha, Município de Carapicuíba, Estado de São Paulo.

Para ilustrar a posição do local denominado Fazendinha, apresenta foto aérea na folha 6, indicando a posição da sua entrada.

2.2. Acesso de Características do Local.

Para acessar a entrada do local denominado Fazendinha, seguir:

- Rodovia Raposo Tavares até o Km 24;
- Na sequência acessar a Avenida São Camilo, na Granja Viana, e seguir até o seu final;
- Na sequência seguir pela Avenida do Ouvidor, até a entrada do local denominado Fazendinha.

O local denominado Fazendinha consta de uma grande área, onde foram abertos vários loteamentos.

Inicialmente foram abertos loteamentos, dispondo de lotes com de áreas de terreno maiores. Com o passar do tempo, as áreas dos lotes de terreno diminuíram e alguns loteamentos passaram a ser fechados.

Todo o local denominado Fazendinha é ocupado por residências de alto padrão.

Segundo informações colhidas por esse Perito, parte dos moradores está tentando transformar todo o local denominado Fazendinha, em um grande bolsão fechado.

Marcos Magalhães Rangel

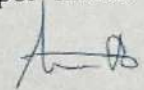
Engenheiro Civil
CREA 0600.84334 - 7

Por isso, criaram uma portaria na entrada, junto a Avenida do Ouvidor e estão tentando criar taxa a ser paga pelos moradores, para custear o fechamento do bolsão e a sua manutenção.

Para ilustrar, esse Perito apresenta na folha 7, foto aérea indicando o perímetro da chamada Fazendinha e da sua entrada pela Rua do Ouvidor;

Na folha 8 apresenta foto aérea, indicando a posição do imóvel avaliando em relação a entrada da chamada Fazendinha na Avenida do Ouvidor.

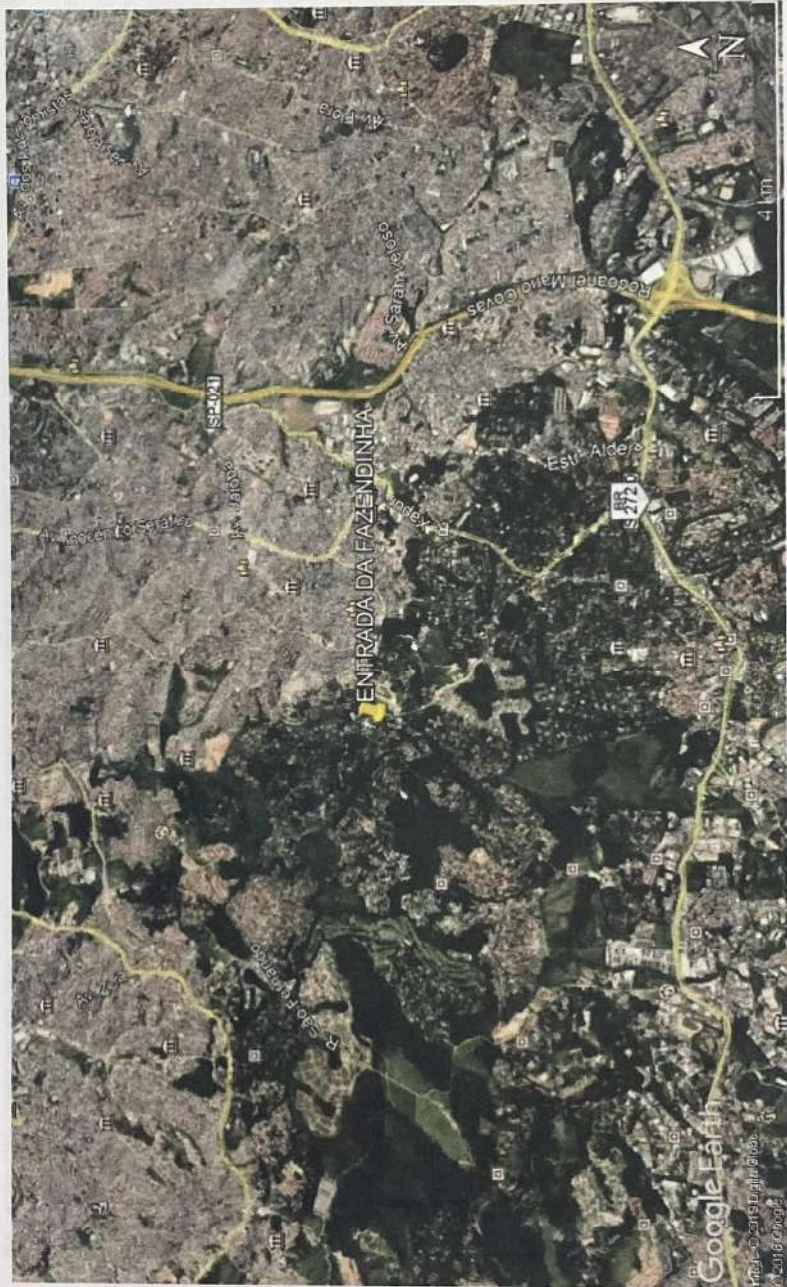
O local dispõe de todos os melhoramentos públicos, exceto rede de esgoto. É servido por linhas de ônibus do serviço público.



Marcos Magalhães Rangel

Engenheiro Civil
CREA 0600.84334 - 7

Foto n.º 1. Vista aérea da região com a indicação da entrada da Fazendinha, local onde está inserido o imóvel avaliando.



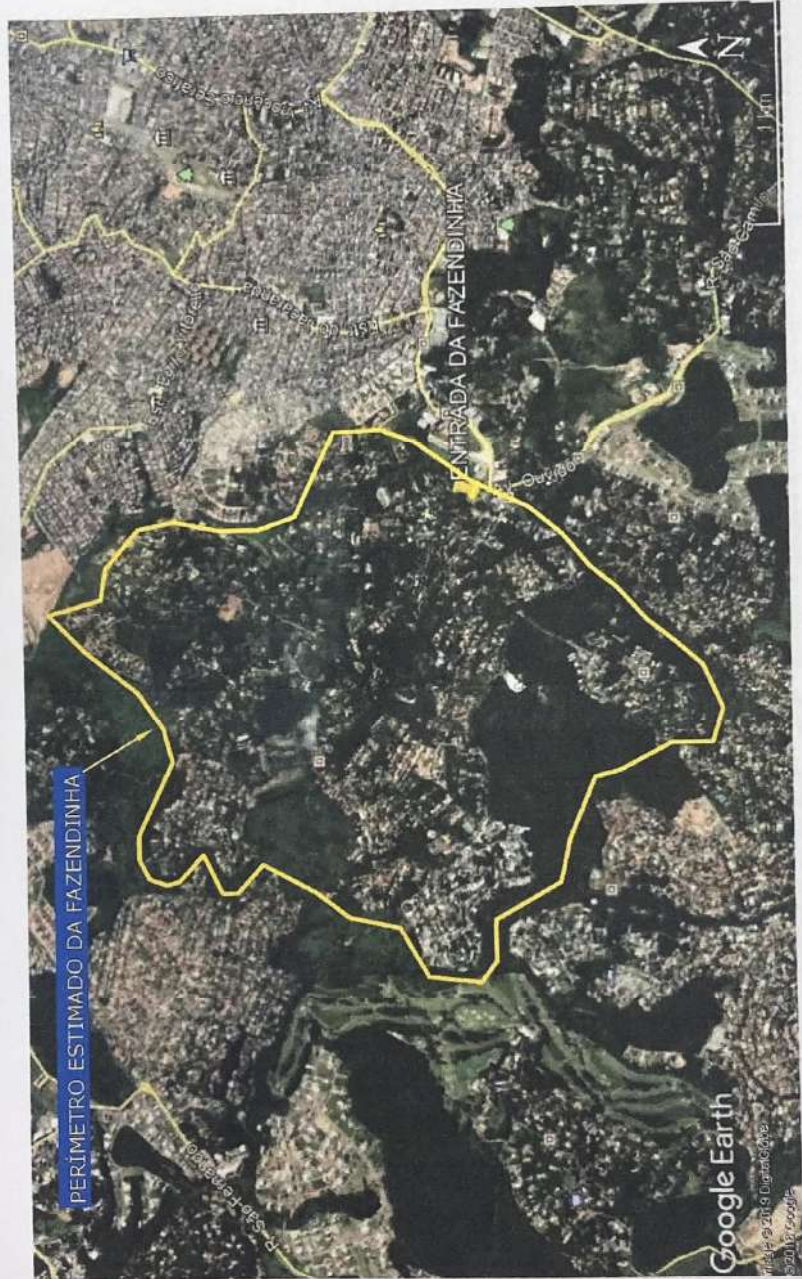
[Handwritten signature]

Rua Martins, 93, Conj. 3, CEP 05511-000, São Paulo/ SP. Tcls. 3097-0960 - 3819-5381

Marcos Magalhães Rangel

Engenheiro Civil
CREA 0600.84334 - 7

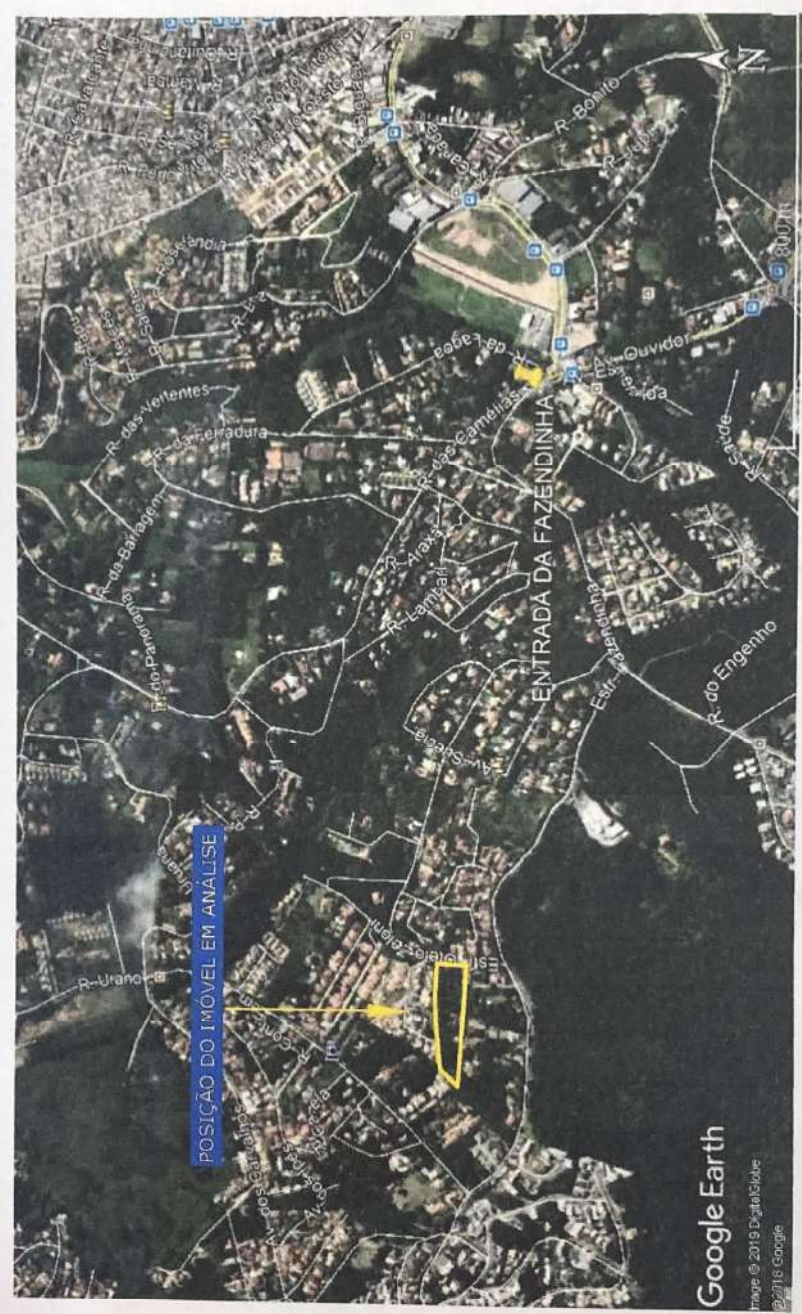
Foto n.º 2. Vista aérea do local com a indicação do perímetro da chamada Fazendinha.



Marcos Magalhães Rangel

Engenheiro Civil
CREA 0600.84334 - 7

Foto n.º 3. Vista aérea do local indicando a posição do imóvel em análise.



[Handwritten signature]

Rua Martins, 93, Conj. 3, CEP 05511-000, São Paulo/ SP. Tels. 3097-0960 - 3819-5381

Marcos Magalhães Rangel

Engenheiro Civil

CREA 0600.84334 - 7

2.3. Arranjo Geral do Imóvel Avaliando.

Para ilustrar a descrição do arranjo geral do imóvel avaliando, esse Perito apresenta na folha 10 foto aérea do local de 14/12/2.008, pelo fato de ter melhor nitidez. Indica o perímetro do terreno, as construções e outros itens.

O observado no local, ilustrado pela foto n.º 4, mostra que o imóvel avaliando dispõe de várias construções espalhadas pelo terreno, piscina, lago artificial, além de uma série de viveiros. Fora das construções, existe densa vegetação, com algumas árvores de grande porte.

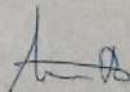
Segundo o Requerido, os viveiros instalados no local abrigam animais capturados pelo IBAMA, que são cuidados e mantidos no local. Alguns deles são devolvidos à natureza.

Ainda, segundo o Requerido, as construções espalhadas pelo terreno são utilizadas pela ONG, denominada "Floresta dos Unicórnios", que ministra uma série de cursos no local.

Consultando o site da ONG, esse Perito verificou que no local são promovidos uma série de curso, além de espaço destinado a conservação de animais, licenciado pelo IBAMA.

Esse Perito apresenta na folha 11 a pesquisa no Google e na folha 12 a página inicial da ONG.

Na sequencia, esse Perito descreve as construções existentes no local.



Marcos Magalhães Rangel

Engenheiro Civil
CREA 0600.84334 - 7

Foto n.º 4. Vista aérea do imóvel avaliando com a indicação do perímetro do terreno, das construções e de outros itens erigidos no local, com os respectivos nomes fornecidos pelo Requerido.



Rua Martins, 93, Conj. 3, CEP 05511-000, São Paulo/ SP. Tels. 3097-0960 - 3819-5381

Marcos Magalhães Rangel

Engenheiro Civil
CREA 0600.84334 - 7

Foto n.º 6. Página inicial do site da ONG Floresta dos Unicórnios.



Rua Martins, 93, Conj. 3, CEP 05511-000, São Paulo/ SP. Tels. 3097-0960 - 3819-5381

Marcos Magalhães Rangel

Engenheiro Civil

CREA 0600.84334-7

2.4. Sede.

Conforme foto n.º 4 a denominada Sede está localizada na lateral esquerda, junto à frente. Dispõe de três blocos. O primeiro bloco abriga depósito/galpão. O segundo bloco abriga residência utilizada pelo Requerido. O terceiro bloco abriga dormitório de apoio.

Os três blocos são compostos por estrutura convencional de alvenaria e concreto, cobertas com telhas cerâmicas e telhas de fibrocimento, sobre estrutura de madeira. As fachadas são pintadas com látex sobre massa ou tijolo aparente.

Para estimar a área de construção, esse Perito apresenta croqui na folha 14, com a projeção dos blocos da Sede. O bloco 1 corresponde ao Galpão. Os blocos 2 e 3 correspondem a residência.



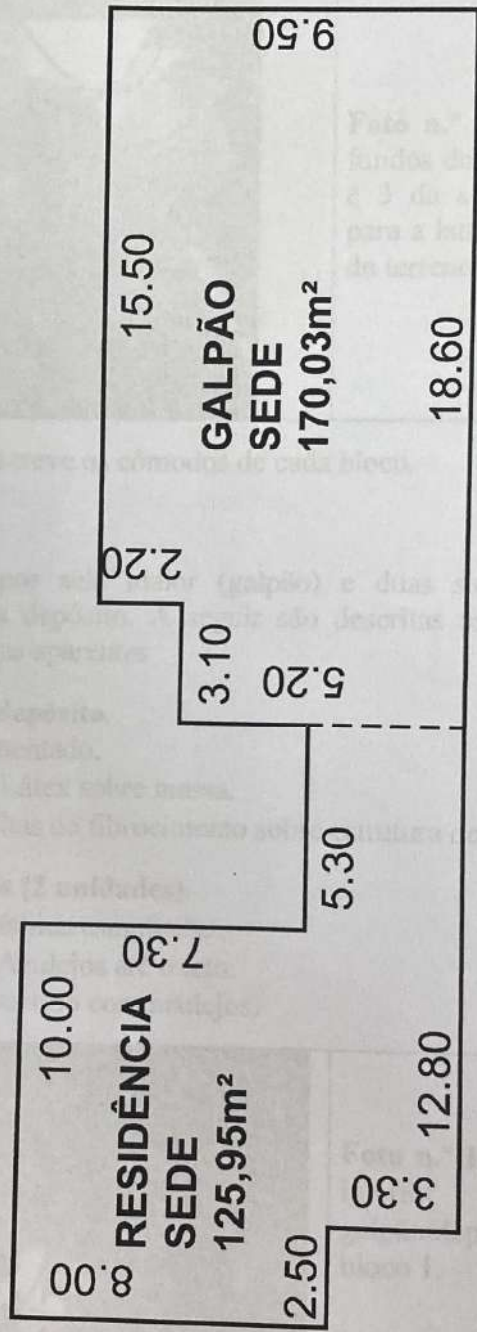
Foto n.º 7. Vista dos três blocos da sede, no sentido da frente do terreno.



Foto n.º 8. Outra vista dos três blocos da sede. Da esquerda para direita bloco 1, bloco 3 e bloco 2.

Marcos Magalhães Rangel

Engenheiro Civil
CREA 0600.84334 - 7



Marcos Magalhães Rangel

Engenheiro Civil
CREA 0600.84334 - 7

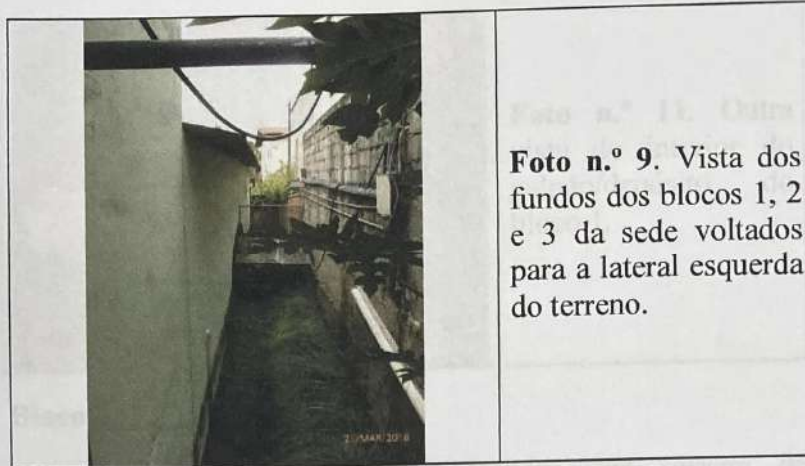


Foto n.º 9. Vista dos fundos dos blocos 1, 2 e 3 da sede voltados para a lateral esquerda do terreno.

A seguir descreve os cômodos de cada bloco.

2.4.1. Bloco 1.

Composto por sala maior (galpão) e duas salas menores destinadas a depósito. A seguir são descritas as respectivas características aparentes

- **Galpão/depósito.**
 - Piso. Cimentado.
 - Paredes. Látex sobre massa.
 - Teto. Telhas de fibrocimento sobre estrutura de madeira.
- **Depósitos (2 unidades).**
 - Piso. Cerâmica esmaltada.
 - Paredes. Azulejos até o teto.
 - Teto. Revestido com azulejos.



Foto n.º 10. Vista do interior do galpão/depósito do bloco 1.

Handwritten signature

Marcos Magalhães Rangel

Engenheiro Civil
CREA 0600.84334 - 7



Foto n.º 11. Outra vista do interior do galpão/depósito do bloco 1.

2.4.2. Bloco 2.

Composto por uma série de cômodos que servem de residência. A seguir são descritas os respectivos cômodos e as respectivas características aparentes.

- **Terraço.**
 - Piso. Pedras.
 - Paredes. Pilares de madeira.
 - Teto. Telhas cerâmicas, sobre estrutura de madeira.
- **Banheiro voltado para o terraço.**
 - Piso. Cerâmica esmaltada.
 - Paredes. Azulejos até o teto.
 - Teto. Forro de madeira.
 - Aparelhos sanitários. Vaso sanitário com caixa acoplada.
 - Lavatório de madeira. Box fechado com vidro temperado.
 - Chuveiro elétrico.
- **Sala de estar.**
 - Piso. Carpete de madeira.
 - Paredes. Látex sobre massa.
 - Teto. Látex sobre massa.
- **Hall de distribuição.**
 - Piso. Carpete de madeira.
 - Paredes. Látex sobre massa.
 - Teto. Látex sobre massa.

Marcos Magalhães Rangel

Engenheiro Civil
CREA 0600.84334 - 7

• **Dormitório da suíte 1.**

- Piso. Carpete de madeira.
- Paredes. Látex sobre massa.
- Teto. Látex sobre massa.

• **Banheiro da suíte 1.**

- Piso. Cerâmica esmaltada.
- Paredes. Azulejos até o teto.
- Teto. Forro de madeira.
- Aparelhos sanitários. Vaso sanitário com caixa acoplada. Lavatório de madeira. Box fechado com vidro temperado. Chuveiro elétrico.

• **Dormitório da suíte 2.**

- Piso. Carpete de madeira.
- Paredes. Látex sobre massa.
- Teto. Látex sobre massa.

• **Banheiro da suíte 2.**

- Piso. Cerâmica esmaltada.
- Paredes. Azulejos até o teto.
- Teto. Forro de madeira.
- Aparelhos sanitários. Vaso sanitário com caixa acoplada. Lavatório com cuba sobreposta de louça. Box fechado com vidro temperado. Chuveiro elétrico.

• **Cozinha/sala de jantar.**

- Piso. Cerâmica esmaltada.
- Paredes. Látex sobre massa.
- Teto. Látex sobre massa.
- Pia de aço inox com uma cuba.

• **Área de serviço.**

- Piso. Cerâmica esmaltada.
- Paredes. Parte látex sobre massa, parte látex sobre tijolos aparente.
- Teto. Forro de madeira.
- Tanque de mármore sintético sem coluna.

1386
7

Marcos Magalhães Rangel

Engenheiro Civil
CREA 0600.84334 - 7



Foto n.º 12. Vista do terraço.



Foto n.º 13. Vista da sala de estar.



Foto n.º 14. Vista dormitório 1 da suíte.

Marcos Magalhães Rangel

Engenheiro Civil
CREA 0600.84334 - 7



Foto n.º 15. Vista do banheiro do dormitório 1 da suíte.



Foto n.º 16. Vista do dormitório 2 da suíte.



Foto n.º 17. Vista do banheiro do dormitório 2 da suíte.

Marcos Magalhães Rangel

Engenheiro Civil
CREA 0600.84334 - 7



Foto n.º 18. Vista da cozinha/sala de jantar.

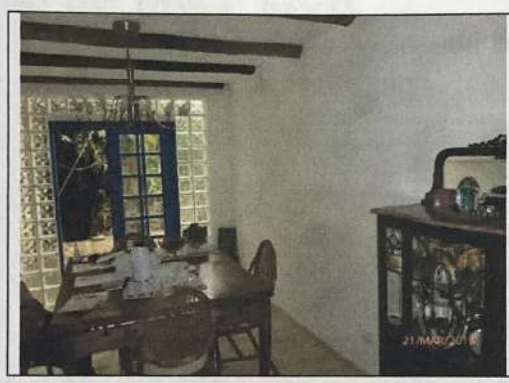


Foto n.º 19. Outra vista da cozinha/sala de jantar.



Foto n.º 20. Vista da área de serviço.

2.4.3. Bloco 3.

Composto por dormitórios e lavabo. A seguir são descritos os dois cômodos e as respectivas características aparentes.

Marcos Magalhães Rangel

Engenheiro Civil
CREA 0600.84334 - 7

- **Dormitório.**
 - Piso. Carpete de madeira.
 - Paredes. Parte látex sobre massa, parte látex sobre tijolos aparente.
 - Teto. Telhado aparente.
- **Lavabo.**
 - Piso. Cerâmica esmaltada.
 - Paredes. Látex sobre massa.
 - Teto. Forro de madeira.
 - Aparelhos sanitários. Vaso sanitário com caixa acoplada. Lavatório de aço sem coluna.



Foto n.º 21. Vista da parte externa do bloco 3.

2.5. Edificação Denominada “Frutos da Terra”.

Conforme foto n.º 4 a denominada edificação “Frutos da Terra” está localizada na lateral esquerda do terreno, junto à piscina. Consta de bloco único que abriga **áreas abertas**, coberturas, e **áreas fechadas**, banheiros, saunas e vestiários.

Para estimar a área da construção, apresenta croqui da edificação na folha 22. No croqui dividiu a projeção entre áreas fechadas e áreas abertas.

Marcos Magalhães Rangel

Engenheiro Civil
CREA 0600.84334 - 7



Dispõe dos seguintes cômodos com as seguintes características aparentes.

- **Área externa (terraço).**
 - Piso. Tijolos aparentes.
 - Paredes. Pilares de madeira.
 - Teto. Parte vidro sobre pergolado de madeira, parte em telhas de cerâmica, sobre estrutura de madeira.
 - Pia de aço inox com duas cubas.
- **Sauna seca.**
 - Piso. Cascalho de rio.
 - Paredes. Revestidas de madeira.
 - Teto. Forro de madeira.

[Handwritten signature]

Marcos Magalhães Rangel

Engenheiro Civil
CREA 0600.84334 - 7

• **Sauna úmida.**

- Piso. Cascalho de rio.
- Paredes. Azulejos até o teto.
- Teto. Forro de madeira.

• **Hall da sauna.**

- Piso. Cerâmica esmaltada.
- Paredes. Azulejos até o teto.
- Teto. Látex sobre massa.

• **Vestiário da sauna.**

- Piso. Cerâmica esmaltada.
- Paredes. Azulejos até o teto.
- Teto. Látex sobre massa.
- Lavatório de louça sem coluna.

• **Hall de entrada dos vestiários.**

- Piso. Tijolo aparente.
- Paredes. Látex sobre massa.
- Teto. Látex sobre massa.

• **Vestiário 1.**

- Piso. Cerâmica esmaltada.
- Paredes. Azulejos até o teto.
- Teto. Látex sobre massa.
- Lavatório de louça sem coluna.

• **Banheiro do vestiário 1.**

- Piso. Cerâmica esmaltada.
- Paredes. Azulejos até o teto.
- Teto. Látex sobre massa.
- Aparelhos sanitários. 2 vasos sanitários com válvula de descarga, separados por parede de alvenaria. Chuveiro elétrico.

[Handwritten signature]

Marcos Magalhães Rangel

Engenheiro Civil
CREA 0600.84334 - 7

- **Vestiário 2.**
 - Piso. Cerâmica esmaltada.
 - Paredes. Azulejos até o teto.
 - Teto. Látex sobre massa.
 - Lavatório de louça sem coluna.

- **Banheiro do vestiário 2.**
 - Piso. Cerâmica esmaltada.
 - Paredes. Azulejos até o teto.
 - Teto. Látex sobre massa.
 - Aparelhos sanitários. 2 vasos sanitários com válvula de descarga, separados por parede de alvenaria. Chuveiro elétrico.

- **Depósito.**
 - Piso. Cerâmica esmaltada.
 - Paredes. Azulejos até o teto.
 - Teto. Látex sobre massa.



Foto n.º 22. Vista parcial da área aberta.

Handwritten signature

Marcos Magalhães Rangel

Engenheiro Civil
CREA 0600.84334 - 7



Foto n.º 23. Vista sauna seca.



Foto n.º 24. Vista sauna úmida.



Foto n.º 25. Vista do hall da sauna.

1594
7

Marcos Magalhães Rangel

Engenheiro Civil
CREA 0600.84334 - 7

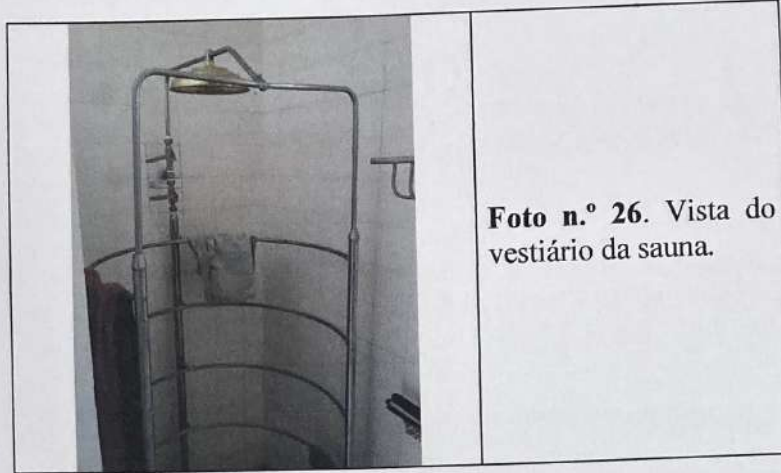


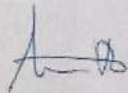
Foto n.º 26. Vista do vestiário da sauna.



Foto n.º 27. Vista do vestiário 1.



Foto n.º 28. Vista do banheiro do vestiário 1.



1595
7

Marcos Magalhães Rangel

Engenheiro Civil
CREA 0600.84334 - 7



Foto n.º 29. Vista do vestiário 2.



Foto n.º 30. Vista do banheiro do vestiário 2.



Foto n.º 31. Vista do depósito.

1596
7

Marcos Magalhães Rangel

Engenheiro Civil
CREA 0600.84334 - 7

2.6. Piscina e Casa de Máquinas.

Conforme foto n.º 4 a piscina e a sua casa de máquinas estão inseridos no meio do terreno, junto à edificação denominada "Frutos da Terra".

A piscina é enterrada, dispõe aparentemente de estrutura de concreto, revestida com azulejos. Dispõe de casa de máquinas enterrada, composta por um cômodo, com piso de cerâmica esmaltada, paredes revestidas por azulejos e teto em látex sobre massa.



Foto n.º 32. Vista da piscina no sentido dos fundos.



Foto n.º 33. Vista da escada de acesso à casa de máquinas da piscina.

Aa

Marcos Magalhães Rangel

Engenheiro Civil
CREA 0600.84334 - 7



Foto n.º 34. Vista da parte interna da casa de máquinas.

2.7. Edificação Denominada “Salão de Meditação Teia do Saber”.

Conforme foto n.º 4 a edificação denominada “Salão de Meditação Teia do Saber” está localizada na lateral direita do terreno. Consta de bloco único que abriga salão e 2 banheiros, descritos a seguir.

Para estimar a área da construção, apresenta croqui da edificação na folha 30.

- **Salão.**

- Piso. Pedra ardósia.
- Paredes. Látex sobre massa corrida.
- Teto. Madeira envernizada.

- **Banheiro 1.**

- Piso. Pedra ardósia.
- Paredes. Textura acrílica.
- Teto. Látex sobre massa.
- Aparelhos sanitários. Vaso sanitário com válvula de descarga. Lavatório de granito com uma cuba. Box com chuveiro elétrico.

- **Banheiro 2.**

- Piso. Pedra ardósia.
- Paredes. Textura acrílica.
- Teto. Látex sobre massa.
- Aparelhos sanitários. Vaso sanitário com válvula de descarga. Lavatório de granito com uma cuba. Box com chuveiro elétrico.

Marcos Magalhães Rangel

Engenheiro Civil
CREA 0600.84334 - 7



Foto n.º 35. Vista do salão.



Foto n.º 36. Vista do banheiro 1.

Marcos Magalhães Rangel

Engenheiro Civil
CREA 0600.84334 - 7



Foto n.º 37. Vista do banheiro 2.

2.8. Edificação Denominada "Morada da Jiboia".

Conforme a foto n.º 4, a edificação denominada "Morada da Jiboia" está localizada junto a lateral esquerda do terreno, entre a edificação denominada "Frutos da Terra" e os fundos do terreno.

Trata-se de edificação em estrutura de madeira, com piso em madeira, fechada na lateral com "bambu" e coberta com telhas cerâmicas, sobre estrutura de madeira.



Foto n.º 38. Vista interna da edificação denominada "Morada da Jiboia".

2.9. Edificação Denominada "Templo da Luz".

Conforme a foto n.º 4, a edificação denominada "Templo da Luz" está localizada nos fundos do terreno, junto a sua lateral esquerda.

[Handwritten signature]

Marcos Magalhães Rangel

Engenheiro Civil
CREA 0600.84334 - 7

Trata-se de edificação em estrutura de concreto, com piso em madeira, fechado nas laterais com "garrafas pet" e coberto com telhas cerâmicas, sobre estrutura de madeira.



Foto n.º 39. Vista externa da edificação denominada "Templo da Luz".



Foto n.º 40. Vista interna da edificação denominada "Templo da Luz".

2.10. Lago.

Conforme a foto n.º 4, o denominado "lago" está inserido junto à edificação denominada "Templo da Luz". Consta de lago artificial destinado a piscicultura.

[Handwritten signature]

Marcos Magalhães Rangel

Engenheiro Civil

CREA 0600.84334 - 7



Foto n.º 41. Vista do lago no sentido dos fundos.

2.11. Edificação Denominada “Templinho do Buda”.

Conforme a foto n.º 4, a edificação denominada “Templinho do Buda” está localizada junto a lateral direita do terreno, próximo da piscina.

Trata-se de cobertura com piso cimentado.



Foto n.º 42. Vista da edificação denominada “Templinho do Buda”.

2.12. Edificação Denominada “Temascal Assasse”.

Conforme a foto n.º 4, a edificação denominada “Temascal Assasse” está localizada junto a lateral direita do terreno, próxima da edificação denominada “Teia do Saber”.

Consta de construção semienterrada, coberta com sapé, sobre estrutura de madeira.

Marcos Magalhães Rangel

Engenheiro Civil
CREA 0600.84334 - 7



Foto n.º 43. Vista do interior da edificação denominada "Temascal Assasse".

2.13. Edificação Denominada "Flor de Lótus".

Conforme a foto n.º 4, a edificação denominada "Flor de Lótus" está localizada na frente, junto a lateral direita.

Trata-se de estrutura de madeira, com piso de madeira, laterais fechadas com plástico, telhado coberto com telhas de cerâmica, sobre estrutura de madeira.



Foto n.º 44. Vista externa da edificação denominada "Flor de Lótus".

Ar

Marcos Magalhães Rangel

Engenheiro Civil
CREA 0600.84334 - 7



Foto n.º 45. Vista interna da edificação denominada "Flor de Lótus".

2.14. Viveiros e Vegetação.

Conforme a foto n.º 4 no imóvel avaliando existem diversos viveiros distribuídos pelo terreno, formados por estrutura tubular e fechada com tela. Destina-se a guarda de animais silvestres.

Fora das edificações descritas acima, o terreno é ocupado por densa vegetação, onde existem algumas árvores de grande porte.

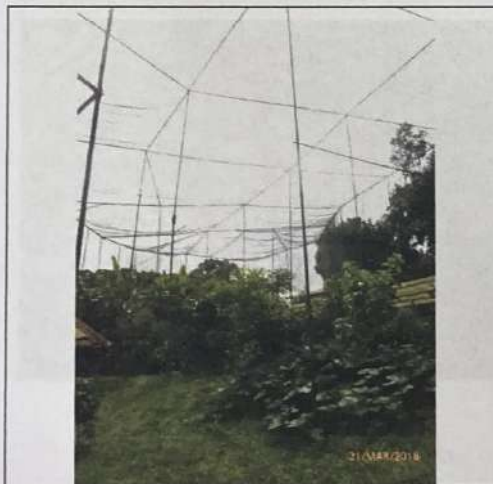


Foto n.º 46. Vista dos viveiros localizados nos fundos do terreno.

Handwritten signature

1604
7

Marcos Magalhães Rangel

Engenheiro Civil
CREA 0600.84334 - 7



Foto n.º 47. Outra vista dos viveiros localizados nos fundos do terreno.



Foto n.º 48. Vista de viveiro com animais.



Foto n.º 49. Vista de outro viveiro com animais.

[Handwritten signature]

Marcos Magalhães Rangel
Engenheiro Civil
CREA 0600.84334 - 7



Foto n.º 50. Vista da vegetação no interior do terreno.



Foto n.º 51. Outra vista da vegetação no interior do terreno.



Foto n.º 52. Outra vista da vegetação no interior do terreno.

2.15. Resumo das Benfeitorias.

Nos itens 2.3 a 2.14 do Corpo Principal do Laudo, esse Perito descreveu todas as benfeitorias observadas no local.

Marcos Magalhães Rangel

Engenheiro Civil
CREA 0600.84334 - 7

No entendimento desse Perito, as edificações descritas nos itens 2.4 a 2.7, respectivamente Sede, "Frutos da Terra", piscina e "Salão de Meditação Teia do Saber", constam de edificações convencionais, com valor comercial. As demais construções constam de edificações pouco convencionais, destinadas aos cursos ministrados no local pela ONG, não tendo valor comercial. Da mesma forma, os viveiros, pouco valor comercial tem.

A densa vegetação observada no local é um detalhe muito importante a ser observado na pesquisa de mercado, porque envolve aspectos ambientais.

2.16. Dados Para a Avaliação.

2.16.1. Terreno.

Para avaliação do terreno serão adotados os seguintes dados:

- Frente com 60,00 metros;
- Profundidade equivalente. 203,40 metros;
- Área. 12.204,00 m².

2.16.2. Construção.

A seguir, esse Perito apresenta tabela resumindo os dados para estimar o valor das benfeitorias.

ITEM	EDIFICAÇÃO	DADOS CONSTRUÇÃO						
		Padrão		Idade	Dep.	Refer.		
		Área	Tipo				Índice	
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)	(7)	(8)	
1	Sede	125,95	RPS	1,251	R8n	20	18,10%	e"
	Sede	170,03	GPE	0,609	R8n	20	18,10%	e"
2	Frutos da Terra	92,00	RPS	1,251	R8n	30	18,10%	e"
	Frutos da Terra	293,33	GPE	0,609	R8n	30	18,10%	e"
3	Teia do Saber	128,20	RPS	1,251	R8n	30	18,10%	e"
	Total	809,51						

Marcos Magalhães Rangel

Engenheiro Civil
CREA 0600.84334 - 7

Para estimar a **área da construção** utiliza os croquis correspondentes. Para o **padrão da construção** utilizada os dados da publicação "Edificações Valores de Venda, 2.017". Para o **Fator de Adequação ao Obsoletismo e ao Estado de Conservação**, Foca, utiliza os conceitos descritos no item 5.4., do anexo I do Laudo.

3. METODOLOGIA.

Os dados e conclusões apresentados a seguir, seguem ao disposto na Norma Brasileira, NBR - 14.653, Parte 1, Procedimentos Gerais, complementada pela Parte 2, Imóveis Urbanos, na classificação das benfeitorias constantes da publicação "Edificações - Valores de Venda - 2.017", do IBAPE (Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia de São Paulo), e na Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos - 2.011, do IBAPE, Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia, Departamento São Paulo.

O valor de mercado do imóvel avaliando será estimado pelo Método Evolutivo, correspondente à soma das estimativas do valor do terreno e do valor das benfeitorias.

O **valor do terreno** será estimado pelo "Método Comparativo", através da comparação de dados de mercado relativo a outros imóveis, que estão à venda e com características e situações geoeconômicas semelhantes, que permitem a reposição do imóvel avaliando.

O **valor das benfeitorias** será determinado a partir dos dados constantes da publicação "Edificações Valores de Vendas - 2.017".

4. ESTIMATIVA DO VALOR DE MERCADO DO IMÓVEL AVALIANDO.

4.1. Valor do Terreno.

De acordo com a letra b) do subitem 10.6.1. da Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos - 2.011 e face aos princípios da homogeneização do anexo I, o valor do terreno do avaliando será estimado de acordo com o seguinte.

ITEM	EDIFICAÇÃO
1	Sede
2	Sede
3	Platos da T
3	Platos da T
3	Tela do Sal
	Total

Marcos Magalhães Rangel

Engenheiro Civil
CREA 0600.84334 - 7

$$Vt = At \times Vuth \times [1 + ((Fp/Fr)^{0,15} - 1) + ((Pe/Pmi)^{0,5} - 1)] =$$

Sendo:

Vt. Valor do terreno.

At. Área do terreno. 12.204,00 m².

Vut. Valor unitário do terreno homogeneizado no anexo I do Laudo, igual, a R\$ 139,10/m² (base Março/2.019).

$(Fp/Fr)^{0,15}$. Fator testada (não utilizado face ao adotado no anexo I).

- **Fp.** Frente principal do terreno, igual a 60,00 metros.
- **Fr.** Frente de referência do terreno, igual a 15,00 metros.

$(Pe/Pmi)^{0,5}$. **Fator profundidade (não utilizado face ao adotado no anexo I).**

- **Pe.** Profundidade equivalente, igual a 203,40 metros.
- **Pmi.** Profundidade mínima para a zona, igual a 30,00 metros.
- **Pmc.** Profundidade máxima para zona, igual a 60,00 metros.

Substituindo-se os valores e arredondando o resultado:

$$Vt = R\$ 1.697.070,00 \text{ (base Março/2.019).}$$

4.2. Valor da Construção.

Seguindo o item 10.4. da Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos, 2.011, o valor de cada parte da construção será estimado pela seguinte fórmula:

$$Vbc = Acc \times Vucc \times Foca.$$

Sendo:

Vbc. Valor de cada parte da construção.

Ac. Área de cada parte da construção.

Marcos Magalhães Rangel

Engenheiro Civil
CREA 0600.84334 - 7

VucC. Valor básico unitário de cada parte da construção, de acordo com publicação "Edificações - Valores de Venda - 2.017". R8n igual R\$ 1.383,90/m², base Março/2.019.

Foca - Fator de Adequação ao Obsolescimento e ao Estado de Conservação, Foca, de cada parte da construção, estimado de acordo com o descrito no item 5.4., do anexo I do Laudo.

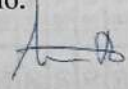
Para estimar o valor de cada parte da construção, foi elaborada tabela apresentada na folha 42. O seu resultado foi arredondado para R\$ 807.160,00.

4.3. Valor do Imóvel Avaliando.

A estimativa do valor de mercado do imóvel avaliando é igual à soma dos valores obtidos nos subitens **4.1. e 4.2.**

$V_i = R\$ 2.504.230,00$ (base Março/2.009).

O Fator de Ajuste de Mercado, explicitado no item 9.3. da Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos - 2.011, será igual a unidade, por entender que os procedimentos adotados dispensam a aferição do mesmo.



Marcos Magalhães Rangel

Engenheiro Civil
CREA 0600.84334 - 7

ITEM	EDIFICAÇÃO	DADOS CONSTRUÇÃO					VALOR DA CONSTRUÇÃO							VALOR	
		Área (m²)	Tipo	Índice	Idade (anos)	Dep.	Refer.	Ic (anos)	Vr (anos)	Ic/Vr %	R	K	Focc		R8n (R\$/m²)
(1)		(3)	(4)	(5)	(6)	(7)	(8)	(9)	(10)	(11)	(12)	(13)	(14)	(15)	(16)
1	Sede	125,95	RPS	1,251	R8n	20	18,10%	20	70	29	0,20	0,815	0,852	1.372,0	184.156,73
	Sede	170,03	GPE	0,609	R8n	20	18,10%	20	60	33	0,20	0,776	0,821	1.372,0	116.651,65
2	Frutos da Terra	92,00	RPS	1,251	R8n	30	18,10%	30	70	43	0,20	0,693	0,754	1.372,0	119.076,66
	Frutos da Terra	293,33	GPE	0,609	R8n	30	18,10%	30	60	50	0,20	0,624	0,699	1.372,0	171.342,10
3	Teia do Saber	128,20	RPS	1,251	R8n	30	18,10%	30	70	43	0,20	0,693	0,754	1.372,0	165.930,73
4	Piscina													VERBA	50.000,00
	Total	809,51													807.157,88

Digite o texto aqui

Marcos Magalhães Rangel

Engenheiro Civil
CREA 0600.84334 - 7

5. QUESITOS DO REQUERENTE (FLS 1.520 DOS AUTOS).

5.1. Informe o Sr. Perito quais os critérios técnicos e de mercado utilizados para avaliação do imóvel.

Resposta. Ver o apresentado no Ponto 3 do Corpo Principal e no ponto 2 do anexo I, todos do Laudo Oficial.

5.2. Informe o Sr. Perito se o imóvel está localizado no interior de um Condomínio? Se positivo, qual a infraestrutura de serviços oferecida e o valor da taxa condominial. Se negativo, esclareça, inclusive a respeito da existência de portaria controlada.

Resposta. Ver o apresentado no item 2.2 do Corpo Principal do Laudo.

5.3. Informe o Sr. Perito se o imóvel é de fácil acesso por meios públicos e particulares de transporte.

Resposta. O item 2.2 do Corpo Principal do Laudo descreve a forma de acessar a localidade Fazendinha, a partir da Rodovia Raposo Tavares.

5.4. Informe o Sr. Perito qual a área total do terreno.

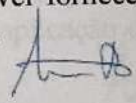
Resposta. Para a área de terreno ver o apresentado no item 1.4 e para a forma do terreno ver foto n.º 4, tudo do Corpo Principal do Laudo.

5.5. Idem para a área construída do imóvel.

Resposta. Ver o apresentado no subitem 2.16 do Corpo Principal do Laudo.

5.6. Informe o Sr. Perito o valor atual do IPTU.

Resposta. Após o Requerido fornecer a cópia da folha de rosto do IPTU, será possível fornecer o dado solicitado, conforme e@mail do anexo III.



Marcos Magalhães Rangel

Engenheiro Civil
CREA 0600.84334 - 7

5.7. Informe o Sr. Perito quantos cômodos possui a área interna do imóvel, detalhando cada um deles.

Resposta. Os itens 2.3 a 2.15 do Corpo Principal do Laudo fornecem uma visão clara das benfeitorias existentes no imóvel avaliando.

5.8. Descreva o Sr. Perito a área externa do imóvel, detalhando cada uma das edificações existentes.

Resposta. Ver a resposta do quesito anterior.

5.9. Informe o Sr. Perito se o imóvel pode ser considerado de alto padrão?

Resposta. Após descrever o todo, esse Perito classificou as benfeitorias, ver subitem 2.16.

5.10. Informe o Sr. Perito se o imóvel está em boas condições de uso.

Resposta. Para os usos atuais, o imóvel está em operação.

5.11. Informe o Sr. Perito quem e quantos são os ocupantes do imóvel e a que título se encontram no mesmo.

Resposta. Excelência, face as atividades desenvolvidas no local, fica difícil saber quem e quantos são os seus ocupantes.

5.12. Informe o Sr. Perito qual o valor atual mínimo de mercado do imóvel para alienação.

Resposta. O valor médio de mercado está estimado no ponto 4 do Corpo Principal do Laudo.

5.13. Idem para locação.

Resposta. Devido às características do imóvel avaliando, a estimativa de valor de aluguel só pode ser feita, através do Método de Remuneração de Capital.

No Método de Remuneração de Capital, o valor de aluguel é estimado a partir da aplicação de uma taxa de retorno sobre o valor do imóvel.

Marcos Magalhães Rangel

Engenheiro Civil
CREA 0600.84334 - 7

A grande dificuldade é estimar esse percentual, face às características do imóvel e do local onde está inserido.

Baseado na sua experiência, estima uma taxa de retorno mensal, variando entre 0,30% e 0,40%.

- 5.14. Queira o Sr. Perito prestar quaisquer outros esclarecimentos que entender necessários ao julgamento da lide.**

Resposta. Nada a acrescentar.

- 6. QUESITOS DO REQUERIDO (FLS 1.526 DOS AUTOS).**

- 6.1. Pode o Sr. Perito informar detalhadamente se há alguma atividade de cunho social exercida no imóvel?**

Resposta. As atividades que são desenvolvidas no imóvel avaliando foram citadas no item 2.3 do Corpo Principal do Laudo.

- 6.2. Pode o Sr. Perito descrever se há no imóvel viveiros de animais e quantos?**

Resposta. A foto n.º 4 mostra a existência de grandes viveiros existentes no local. Internamente eles são divididos.

- 6.3. Ao Sr. Perito descrever quantos animais são cuidados hoje no imóvel e se há entre eles animais em extinção?**

Resposta. O detalhe solicitado pela parte, foge do escopo de prova da engenharia. De prático, esse Perito informa que existe animais sendo cuidado no local, ver fotos n.ºs 48 e 49.

- 6.4. Pode o Sr. Perito informa quais as condições dos viveiros dos animais?**

Resposta. Estão em operação.

- 6.5. Que informe ainda qual o percentual que os viveiros dos animais ocupam do referido imóvel?**

Resposta. Da ordem de 20% do total do terreno.

Marcos Magalhães Rangel

Engenheiro Civil
CREA 0600.84334 - 7

7. ESPECIFICAÇÃO DE AVALIAÇÃO.

Seguindo o previsto no item 13.2. da Norma para a Avaliação de Imóveis Urbanos - 2.011, esse Perito entende que a estimativa do valor de mercado do imóvel avaliando, atingiu o Grau II de Fundamentação.

Conforme mostrado no anexo I do Laudo, a homogeneização dos comparativos de terreno, através do tratamento por fatores, atingiu o Grau II de Fundamentação o Grau III de Precisão.

8. CONSIDERAÇÕES FINAIS.

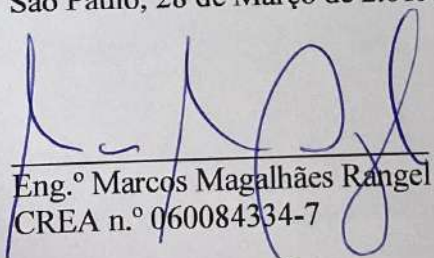
Para elaboração do presente Laudo de Avaliação foram feitas diligências ao local, de modo a se estabelecer critérios para pesquisa dos imóveis comparativos, critérios esses apresentados ao longo do Laudo, e verificar as condições de suas áreas lindeiras.

O Perito Judicial declara, a quem tiver interesse, que não é sua intenção a aquisição ou locação do imóvel avaliando.

9. ENCERRAMENTO.

Vai o presente Laudo apresentado em 46 folhas, todas elas digitadas e rubricadas no anverso, sendo essa folha datada e assinada. Na sequência são apresentados três anexos, todos digitados e rubricados no anverso.

São Paulo, 28 de Março de 2.019.


Eng.º Marcos Magalhães Rangel
CREA n.º 060084334-7

Marcelo Magalhães Rangel

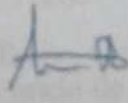
Engenheiro Civil
CREA 0600.84334 - 7

ANEXO I - ESTIMATIVA DO VALOR UNITÁRIO DO TERRENO

1. PESQUISA DE MERCADO

Para a elaboração da estimativa do valor unitário do terreno, foram realizadas pesquisas de mercado em áreas semelhantes àquelas em que se encontra o terreno em questão. As pesquisas foram realizadas em áreas de mesmo tipo e localização, com o objetivo de obter informações sobre o valor de mercado das áreas pesquisadas. Os dados obtidos foram analisados e a média dos valores foi considerada para a estimativa do valor unitário do terreno.

ANEXO I.



Marcos Magalhães Rangel

Engenheiro Civil
CREA 0600.84334 - 7

ANEXO I - ESTIMATIVA DO VALOR UNITÁRIO DO TERRENO.

1. PESQUISA DE MERCADO.

Conforme mostrado no ponto 2 do Corpo Principal do Laudo, o terreno do imóvel avaliando dispõe de grande área e de densa vegetação, com algumas árvores grandes.

O primeiro ponto observado na pesquisa de comparativos constou da questão da vegetação, porque envolve aspectos ambientais. O segundo ponto observado na pesquisa de comparativos constou do tamanho dos terrenos.

Percorrendo a denominada Fazendinha, esse Perito encontrou dificuldades para obter comparativos, com placas de oferta e com as características apontadas acima.

Para resolver a questão, esse Perito lançou mão do seu conhecimento com o Eng.º Douglas da Empresa Proinvest, tradicional imobiliária da região.

Feito o contato, esse Perito recebeu dois e-mails com 14 ofertas, apresentadas no início do anexo II. Baseado nos dados, esse Perito imprimiu os dados das 14 ofertas, apresentados no anexo II.

Após analisar as 14 ofertas, esse Perito selecionou 7 ofertas que formaram a amostra de comparativos. Para a sua seleção foram adotados os seguintes critérios:

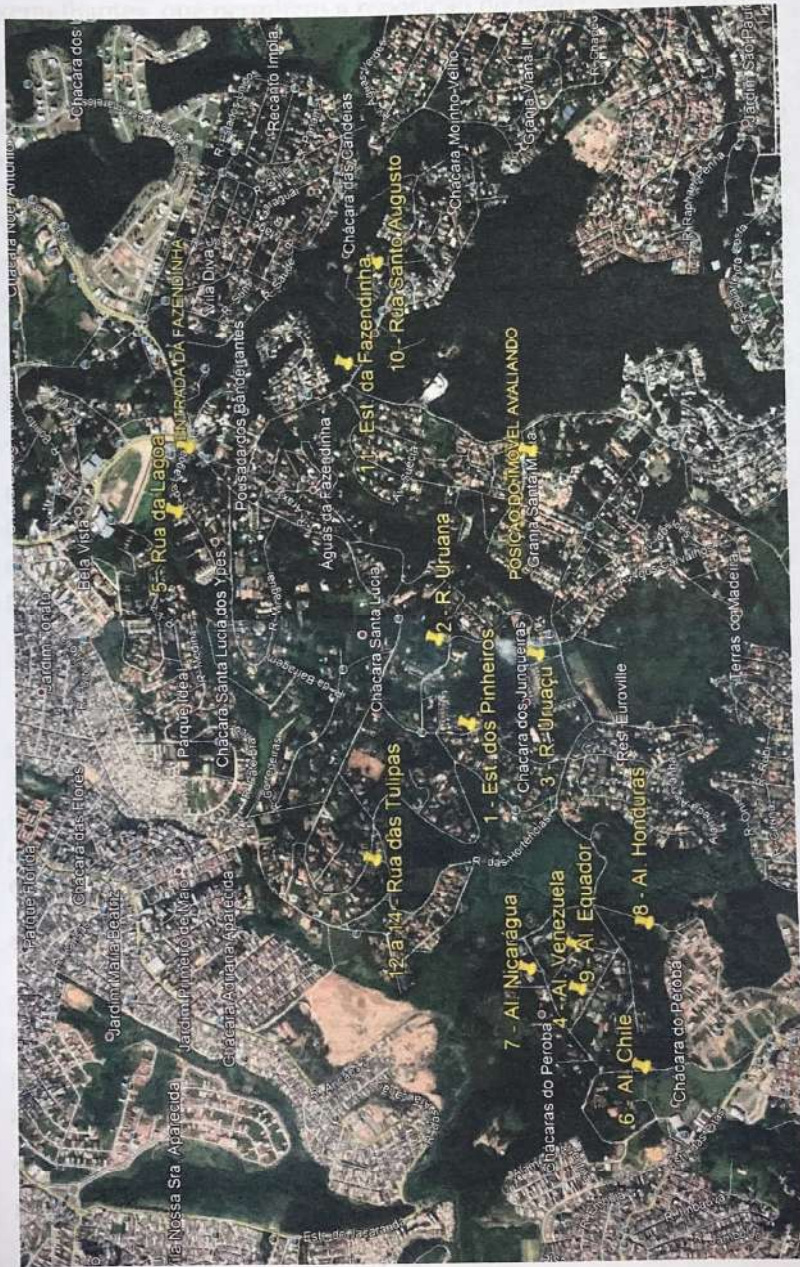
- Tamanho dos lotes, variando de 1.500,00 m² até 14.000,00 m²;
- Não estarem inseridos em condomínio fechado;
- Disporem de vegetação semelhante ao imóvel avaliando.

Para ilustrar a posição de cada oferta dentro do local chamado Fazendinha, esse Perito identificou sobre foto aérea da folha 3 as ruas onde estão inseridas as referidas ofertas do anexo II.

Marcos Magalhães Rangel

Engenheiro Civil
CREA 0600.84334 - 7

Foto n.º 1. Vista aérea do local denominado Fazendinha, com a indicação da sua entrada, do imóvel avaliando e das 14 ofertas.



[Handwritten signature]

Marcos Magalhães Rangel

Engenheiro Civil
CREA 0600.84334 - 7

Resumindo, esse Perito obteve 7 comparativos aproveitáveis e semelhantes, com características e situações geoeconômicas semelhantes, que permitem a reposição do imóvel avaliando.

2. NORMAS ADOTADAS.

Os dados e conclusões apresentados a seguir, seguem ao disposto na Norma Brasileira, NBR 14.653, Parte 1, Procedimentos Gerais, complementada pela Parte 2, Imóveis Urbanos, na classificação das benfeitorias constantes da publicação "Edificações, Valores de Venda - 2.017, do IBAPE (Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia de São Paulo), adaptada para os novos coeficientes e para atender as alterações da NBR-12.721, e na Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos - 2.011, do IBAPE, Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia, Departamento São Paulo.

O valor unitário de venda de terreno será estimado pelo Método Comparativo, através da comparação de dados de mercado relativos a outros imóveis com características semelhantes, que permitem a reposição do imóvel avaliando.

3. IDENTIFICAÇÃO DA ZONA.

Tomando como base à descrição da região, apresentada no subitem 2.2 do Corpo Principal do Laudo e no item 9.1./tabelas 1 e 2 da Norma Para Avaliação de Imóveis Urbanos - 2.011, o imóvel avaliando e os comparativos estão inseridos em um local classificado como uma 3ª Zona (residencial horizontal alto) do Grupo I (zona de uso residencial horizontal).

4. FATOR OFERTA.

De acordo com o item 10.1. da Norma Para Avaliação De Imóveis Urbanos - 2.011, quando o preço da venda do imóvel provier de oferta, deverá ser aplicado um desconto de 10%, para atender a natural elasticidade de mercado.

Todos os demais fatores descritos a seguir, deverão ser aplicados após a adoção do Fator Oferta.

A. A.

1619
7

Marcos Magalhães Piangol

Engenheiro Civil
CREA 0600.84334 - 7

5. IMÓVEIS COMPARATIVOS COM BENFEITORIAS.

5.1. Valor do Terreno.

No caso dos comparativos onde existam benfeitorias, o valor do terreno será estimado de acordo com o prescrito no item 11.1. da Norma Para Avaliação De Imóveis Urbanos, 2.011, seguindo a seguinte fórmula.

$$Vt = (Vo \times Ff) - Vb.$$

Sendo.

Vt. Valor do Terreno.

Vo. Valor de Oferta do Imóvel.

Ff. Fator Oferta.

Vb. Valor das Benfeitorias.

5.2. Valor das Benfeitorias.

O valor das Benfeitorias será calculado pela seguinte fórmula.

$$Vb = Ac \times Pc \times Focc.$$

Sendo.

Vb. Valor das Benfeitorias.

Ac. Área das Benfeitorias.

Pc. Padrão das Benfeitorias.

Focc. Fator de Adequação ao Obsolescimento e ao Estado de Conservação das benfeitorias dos comparativos.

5.3. Padrão das Benfeitorias.

Para determinação do padrão das benfeitorias, existentes nos imóveis comparativos, serão usados os critérios previstos na publicação "Edificações, Valores de Venda, 2.017".

Valor do R8n = R\$ 1.383,90 (Fevereiro/2.019). *AA*

Marcos Magalhães Rangel

Engenheiro Civil

CREA 0600.84334-7

5.4. Fator de Adequação ao Obsolescimento e ao Estado de Conservação.

Para determinar o Fator de Adequação ao Obsolescimento e ao Estado de Conservação, Focc, das benfeitorias dos imóveis comparativos, será utilizada a seguinte fórmula.

$Focc = R + K * (1 - R)$, sendo:

- R. Coeficiente residual, correspondente ao padrão, expresso em decimal, obtido na Tabela 1, abaixo apresentada;
- K. Coeficiente de Ross/Heideck, obtido na Tabela 2, abaixo apresentada;
- O valor de K será determinado em função da relação entre a idade aparente/idade referencial e do estado de conservação, descritos no quadro A, abaixo apresentado.

TABELA 1

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

Marcos Magalhães Piangol
Engenheiro Civil
CREA 0600.84334 - 7

TABELA 2

Idade em % da vida referencial	ESTADO DE CONSERVAÇÃO							
	a	b	c	d	e	f	g	h
2	0,990	0,987	0,985	0,910	0,811	0,651	0,469	0,245
4	0,979	0,976	0,955	0,900	0,802	0,654	0,464	0,243
6	0,968	0,965	0,944	0,890	0,793	0,647	0,459	0,240
8	0,957	0,954	0,933	0,879	0,784	0,639	0,454	0,237
10	0,945	0,942	0,921	0,869	0,774	0,631	0,448	0,234
12	0,933	0,930	0,909	0,857	0,764	0,623	0,442	0,231
14	0,920	0,917	0,897	0,845	0,754	0,615	0,436	0,228
16	0,907	0,904	0,884	0,834	0,743	0,606	0,430	0,225
18	0,894	0,891	0,871	0,821	0,732	0,597	0,424	0,222
20	0,880	0,877	0,858	0,809	0,721	0,588	0,417	0,218
22	0,866	0,863	0,844	0,795	0,709	0,578	0,410	0,215
24	0,851	0,848	0,830	0,782	0,697	0,569	0,403	0,211
26	0,836	0,834	0,815	0,769	0,685	0,559	0,396	0,207
28	0,821	0,818	0,800	0,754	0,672	0,548	0,389	0,204
30	0,805	0,802	0,785	0,740	0,659	0,538	0,382	0,200
32	0,789	0,786	0,769	0,725	0,646	0,527	0,374	0,196
34	0,772	0,770	0,753	0,710	0,632	0,515	0,366	0,192
36	0,755	0,753	0,736	0,694	0,619	0,504	0,358	0,187
38	0,738	0,735	0,719	0,678	0,604	0,493	0,350	0,183
40	0,720	0,718	0,702	0,662	0,590	0,481	0,341	0,179
42	0,702	0,700	0,684	0,645	0,575	0,469	0,333	0,174
44	0,683	0,681	0,666	0,628	0,560	0,456	0,324	0,169
46	0,664	0,662	0,647	0,610	0,544	0,444	0,315	0,165
48	0,645	0,643	0,629	0,593	0,528	0,431	0,306	0,160
50	0,625	0,623	0,609	0,574	0,512	0,418	0,296	0,155
52	0,605	0,603	0,590	0,556	0,495	0,404	0,287	0,150
54	0,584	0,582	0,569	0,537	0,478	0,390	0,277	0,145
56	0,563	0,561	0,549	0,518	0,461	0,376	0,267	0,140
58	0,542	0,540	0,528	0,498	0,444	0,362	0,257	0,134
60	0,520	0,518	0,507	0,478	0,426	0,347	0,246	0,129
62	0,498	0,496	0,485	0,458	0,408	0,333	0,236	0,123
64	0,475	0,474	0,463	0,437	0,389	0,317	0,225	0,118
66	0,452	0,451	0,441	0,416	0,370	0,302	0,214	0,112
68	0,429	0,427	0,418	0,394	0,351	0,286	0,203	0,106
70	0,405	0,404	0,395	0,372	0,332	0,271	0,192	0,100
72	0,381	0,380	0,371	0,350	0,312	0,254	0,180	0,094
74	0,358	0,355	0,347	0,327	0,292	0,238	0,169	0,088
76	0,331	0,330	0,323	0,304	0,271	0,221	0,157	0,082
78	0,306	0,305	0,298	0,281	0,250	0,204	0,145	0,076
80	0,280	0,279	0,273	0,257	0,229	0,187	0,133	0,069
82	0,254	0,253	0,247	0,233	0,208	0,170	0,120	0,063
84	0,227	0,226	0,221	0,209	0,186	0,152	0,106	0,056
86	0,200	0,200	0,195	0,184	0,164	0,134	0,095	0,050
88	0,173	0,172	0,168	0,159	0,142	0,115	0,082	0,043
90	0,145	0,145	0,141	0,133	0,119	0,097	0,069	0,036
92	0,117	0,116	0,114	0,107	0,096	0,078	0,055	0,029
94	0,088	0,088	0,086	0,081	0,072	0,059	0,042	0,022
96	0,059	0,059	0,058	0,054	0,048	0,040	0,028	0,015
98	0,030	0,030	0,029	0,027	0,024	0,020	0,014	0,007
100	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000

Handwritten signature

Marcos Magalhães Rangel

Engenheiro Civil
CREA 0600.84334 - 7

QUADRO A

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

NOTA: As características relativas aos estados de conservação supra explicitas devem ser tomadas como referência geral, cabendo ao avaliador a ponderação das observações colhidas em vistoria

6. FATORES OBRIGATÓRIOS.

Tomando como base o apresentado nos pontos 1 e 2 desse anexo I e o sub item 10.6.4. da Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos - 2.011, para a obtenção dos valores unitários de terreno homogeneizados dos comparativos, devem ser aplicados os seguintes fatores obrigatórios sobre os valores unitários básicos de terreno dos mesmos.

- Fator Localização. F_l ;
- Fator Testada. F_{te} ;

Marcos Magalhães Rangel
Engenheiro Civil
CREA 0600.84334 - 7

- Fator Profundidade. F_{pr} ;
- Fator Múltiplas Frentes. F_{mf} .

6.1. Valor Unitário Básico de Terreno dos Comparativos.

O valor unitário básico de terreno é estimado pela divisão do valor do terreno, após a aplicação do Fator Oferta, pela área do mesmo. Caso o valor do terreno seja estimado pelo Método Residual, a aplicação do Fator Oferta deverá seguir o previsto no item 5.1 desse anexo.

6.2. Fator Localização.

Após analisar a situação, esse Perito optou por adotar índices locais para o imóvel avaliando e para os comparativos, em função da sua distância da entrada do local, chamado Fazendinha.

A homogeneização procedida no item 7 desse anexo I, mostra que esse fator não está influenciando na formação do valor de mercado.

6.3. Fator Testada.

Dependendo da Zona de Avaliação onde estão inseridos o imóvel avaliando e comparativos, classificada de acordo com as tabelas 1 e 2 da Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos – 2.011, deverá ser aplicado o Fator Testada na homogeneização dos comparativos. O Fator Testada será estimado de acordo com a letra b) do subitem 10.3.1. da Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos – 2.011, seguindo a seguinte fórmula.

$$F_{te} = (Fr/Fc)^f, \text{ dentro dos limites } Fr/2 \leq F_{te} \leq 2Fr$$

Sendo.

Fr. Frente padrão.

Fc. Frente do comparativo.

f. Expoente definido pelas referidas tabelas 1 e 2, função da classificação da zona.

Marcos Magalhães Rangel

Engenheiro Civil
CREA 0600.84334 - 7

Para essa situação, as referidas tabelas 1 e 2 prescrevem a frente padrão com 15,00 metros e o expoente "f" igual a 0,15.

6.4. Fator Profundidade.

Dependendo da Zona de Avaliação onde estão inseridos o imóvel avaliando e comparativos, classificada de acordo com as tabelas 1 e 2 da Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos - 2.011, deverá ser aplicado o Fator Profundidade na homogeneização dos comparativos. O Fator Profundidade será estimado de acordo com a letra a) do sub item 10.3.1. da Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos - 2.011, a seguir apresentado.

Sendo, **Pe**, igual a Profundidade Equivalente, **Pmi**, igual Profundidade Mínima Padrão e **Pma**, igual a Profundidade máxima padrão, o Fator Profundidade **Cp**, é uma função exponencial da proporção entre **Pmi ou Pma e Pe**, seguindo o exposto a seguir:

- Se **Pe** for superior **Pmi** e inferior **Pma** o Fator Profundidade **Cp** é igual a 1,00;
- Se **Pe** for inferior a **Pmi** e estiver acima da metade da mesma, será empregada a fórmula, $Cp = (Pmi/Pe)^{0,5}$;
- Se **Pe** for inferior a $\frac{1}{2}$ **Pmi**, será empregada a fórmula $Cp = (2,0)^{0,5}$;
- Se **Pe** for superior a **Pma** até o triplo da mesma, será empregada a fórmula,

$$Cp = 1 / \{ (Pma / Pe) + \{ [1 - (Pma / Pe)] \cdot (Pma / Pe)^{0,5} \} \}$$
;
- Se **Pe** for superior a 3 **Pma**, adota-se na fórmula acima **Pe = 3 Pma**

Para essa situação, as referidas tabelas 1 e 2 prescrevem profundidade mínima de 30,00 metros e uma profundidade máxima de 60,00 metros.

Marcos Magalhães Rangel

Engenheiro Civil
CREA 0600.84334 - 7

6.5. Fator Frentes Múltiplas.

Dependendo da Zona de Avaliação onde estão inseridos o imóvel avaliando e comparativos, classificada de acordo com as tabelas 1 e 2 da Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos - 2.011, o subitem 10.3.3. da referida norma recomenda a aplicação do Fator Frentes Múltiplas na homogeneização dos comparativos, de acordo com a tabela abaixo. Também é recomendado que o Fator Frentes Múltiplas, seja aplicado sobre as áreas mínimas dos intervalos de terreno, definidas nas referidas tabelas 1 e 2.

Zona	Valorização	Fator*
4ª Zona Incorporações Padrão Popular	10%	0,91
5ª Zona Incorporações Padrão Médio	10%	0,91
6ª Zona Incorporações Padrão Alto	5%	0,95
7ª Zona Comercial Padrão Popular	10%	0,91
8ª Zona Comercial Padrão Médio	10%	0,91
9ª Zona Comercial Padrão Alto	5%	0,95
*Fatores aplicáveis às expressões previstas em 10.6		

7. FATORES COMPLEMENTARES.

De acordo com o item 10.5. da Norma para a Avaliação de Imóveis Urbanos - 2.011, os Fatores Complementares não são de uso obrigatório. A sua utilização deve ser fundamentada e validada, através da verificação dos mesmos.

7.1. Fator Topografia.

Devido à falta de maiores dados de mercado, o Fator Topografia seguirá os fatores corretivos genéricos, previstos no subitem 10.5.2. da referida Norma do IBAPE, 2.011, a seguir transcritos.

Marcos Magalhães Rangel

Engenheiro Civil
CREA 0600.84334 - 7

Topografia	Depreciação	Fator*
Situação Paradigma: Terreno Plano	-	1,00
Declive até 5%	5%	1,05
Declive de 5% até 10%	10%	1,11
Declive de 10% até 20%	20%	1,25
Declive acima de 20%	30%	1,43
Em aclave até 10%	5%	1,05
Em aclave até 20%	10%	1,11
Em aclave acima de 20%	20%	1,18
Abaixo do nível da rua até 1,00m	-	1,00
Abaixo do nível da rua de 1,00m até 2,50m	10%	1,11
Abaixo do nível da rua 2,50m até 4,00m	20%	1,25
Acima do nível da rua até 2,00m	-	1,00
Acima do nível da rua de 2,00m até 4,00m	10%	1,11
Fatores aplicáveis às expressões previstas em 10.6		

7.2. Fator Consistência do Terreno.

Para os comparativos que disponham de terrenos, onde possam ocorrer inundações periódicas, alagamentos e brejos, pode ser aplicado o Fator Consistência do Terreno. Devido à falta de maiores dados de mercado, o Fator Consistência do Terreno seguirá os fatores prescritos no subitem 10.5.3. da Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos, 2.011, a seguir transcritos.

Situação	Depreciação	Fator*
Situação Paradigma: Terreno Seco	-	1,00
Terreno situado em região inundável, que impede ou dificulta o seu acesso, mas não atinge o próprio terreno, situado em posição mais alta	10%	1,11
Terreno situado em região inundável e que é atingido ou afetado periodicamente pela inundação	30%	1,43
Terreno permanentemente alagado	40%	1,67
Fatores aplicáveis às expressões previstas em 10.6		

AA

Marcos Magalhães Rangel
Engenheiro Civil
CREA 0600.84334 - 7

8. APLICAÇÃO DE FATORES.

8.1. Fatores Complementares.

De acordo com o subitem 10.6.4 da Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos 2.011, os Fatores Complementares podem ser utilizados, desde que seja validada a sua condição isolada como fator homogeneizante.

Devido às características do local pesquisado, descrita no sub item 2.2.2. do Corpo Principal do Laudo, esse Perito não utilizará os fatores complementares na homogeneização dos comparativos.

8.2. Fatores Obrigatórios.

De acordo com o subitem 10.6.1. da Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos, 2.011, os Fatores Obrigatórios devem ser aplicados sobre o **valor unitário básico de terreno** na forma de somatória. **A letra b)** do referido subitem recomenda a seguinte fórmula para a homogeneização dos comparativos.

$$V_{uth} = V_{utb} \times \{1 + [(F1-1) + (F2 -1) + (F3-1) \dots + (Fn -1)]\}$$

Sendo:

- **Vuth.** Valor unitário de terreno homogeneizado;
- **Vutb.** Valor unitário básico de terreno definido pelo item 6.1. desse anexo;
- **F1, F2, F3,..Fn.** Fatores Obrigatórios adotados na homogeneização.

De acordo com o subitem 10.6.2. da Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos, 2.011, são considerados discrepantes elementos comparativos cujos valores unitários extrapolem a metade ou dobro do valor médio amostral. Porém, o seu descarte só deverá ser feito após verificação da homogeneização de toda a amostra;

Marcos Magalhães Piangel

Engenheiro Civil
CREA 0600.84334 - 7

De acordo com o subitem 10.6.4. da Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos - 2.011, deve ser testada a condição dos Fatores Obrigatórios serem homogeneizantes, através da redução do coeficiente de variação. O objetivo não é obter o menor coeficiente de variação, mas sim o modelo que melhor represente o comportamento de mercado.

Devido às características do local pesquisado, descritas no item 2.2. do Corpo Principal do Laudo e no Ponto 1 desse anexo, esse Signatário utilizará na homogeneização dos valores unitários básicos de terreno dos comparativos o Fator Área e o Fator Localização, descritos e justificados no Ponto 6 desse anexo. Os Fatores Testada, Profundidade e Frentes Múltiplas não serão aplicados, porque esse Perito entende que não estão influenciando na formação do preço de mercado.

9. HOMOGENEIZAÇÃO DOS VALORES.

No sentido de otimizar a homogeneização dos comparativos foi criada uma tabela, apresentadas nas folhas 17 a 19 desse anexo do Laudo.

9.1. Folha 1 da Tabela.

Na folha 1 da tabela são resumidos os dados dos imóveis comparativos, obtidos na pesquisa. A seguir são descritas as colunas da tabela, constantes da folha 1 da tabela.

- Colunas (1) a (4), fornece a localização dos comparativos.
- Colunas (5) a (8) fornece dados da construção existentes sobre os comparativos. A coluna (7) fornece a idade da construção. A coluna (8) fornece a depreciação da construção, prevista no Quadro A, apresentada no item 5.4. desse anexo.
- Colunas (9) a (16) fornecem os dados do terreno do comparativo.

Marcos Magalhães Rangel

Engenheiro Civil
CREA 0600.84334 - 7

- Colunas (17) e (18). A coluna (17) fornece o valor pesquisado. Na coluna (18) pode estar grifado o número 1 ou o número 2. O número 1 indica que o valor pesquisado está sendo ofertado. O número 2 indica que o valor pesquisado corresponde o imóvel foi comercializado.
- Coluna (19). Indica a fonte que forneceu os dados dos elementos comparativos.

9.2. Folha 2 da Tabela.

Na folha 2 da tabela são estimados o valor da construção, o valor do terreno e aplicados os fatores obrigatórios. A seguir são descritas as colunas da tabela, constantes da folha 2.

- Colunas (20) a (28), estima o valor de construção de cada comparativo. Nas colunas (20) a (25) é calculado o Fator de Adequação ao Obsolescência e ao Estado de Conservação de cada comparativo, baseado no exposto no item 5.4. desse anexo.

O valor da construção é estimado pela seguinte fórmula.

$$V_b = R_{8n} \times F_{occ} (\text{col.25}) \times A_c (\text{col.26}) \times \text{Padrão} (\text{col.27})$$

- Colunas (29) e (30), estima o valor do terreno do comparativo, de acordo com o exposto no item 5.1. desse anexo, seguindo a seguinte fórmula.

$$V_t = [V_o (\text{col. 17}) \times F_f (\text{col.29})] - V_b (\text{col.28})$$

- Colunas (31) a (45), são estimados os valores unitários, após a aplicação dos fatores obrigatórios. A aplicação de cada fator toma como base o **valor unitário básico de terreno** do item 6.1. (col.33).

No final de cada coluna é calculada a média, intervalo de + 50% e - 50%, o desvio padrão e o coeficiente de variação, de acordo com o previsto nos subitens 10.6.2. e 10.6.4. da Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos.

Marcos Magalhães Rangel

Engenheiro Civil
CREA 0600.84334-7

9.3. Folha 3 da Tabela.

Na folha 3 da tabela são verificados os fatores, é estimado o valor homogeneizado e é dado o tratamento estatístico à amostra, estimando a sua precisão.

- Nas colunas (46) a (50) é feita à verificação das condições homogeneizantes dos fatores utilizados, de acordo com o sub item 10.6.4. da Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos - 2.011.

Na coluna (47) é estimada a média dos valores estimados pelos fatores, sem a inclusão do Fator Testada.

Na coluna (48) é estimada a média dos valores estimados pelos fatores, sem a inclusão do Fator Profundidade.

Na coluna (49) é estimada a média dos valores estimados pelos fatores, sem a inclusão do Fator Localização.

Na coluna (50) é estimada a média dos valores estimados pelos fatores, sem a inclusão do Fator Frente Múltiplas.

No final de cada coluna são estimados a média, o desvio padrão e o coeficiente de variação.

- Colunas (51) a (57). Nas colunas (51) a (55) são apresentados os valores estimados por cada fator, que serão adotados na estimativa do valor homogeneizado. Na coluna (56) é discriminado o número de comparativos a ser adotado para o cálculo de média. Na coluna (57) é estimado o valor homogeneizado. No final dessa coluna é estimado o valor da média e o intervalo de + 30% e - 30% da amostra, de acordo com o item 10.6.7. da Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos - 2.011.
- Colunas (58) e (59). Nessas colunas é dado tratamento estatístico à amostra homogeneizada.

Marcos Magalhães Rangel
Engenheiro Civil
CREA 0600.84334 - 7

Nº	LOCALIZAÇÃO	BAIRRO	ZONA DE USO	DADOS DOS COMPARATIVOS					TERRENO					PREÇO		INFORMAÇÃO
				CONSTRUÇÃO		F1 (m)	F2 (m)	S.F. (10)	Q (11)	I.L.1 (12)	I.L.2 (14)	AREA (m2) (15)	P.EQ. (16)	Valor (R\$) (17)	Tipo (18)	
				PADEIRO (5)	AREA IDEAL DEP. (6)											
1	Estradas dos Pranhelos	Condomínio Fazendinha	(4)		92,00	0,00	1	1,10	0,00	14.667,00	150,75	2.250.000,00	1	Prorinvest Central de Negócios Oferta 1		
2	Rua Urubana	Condomínio Fazendinha			85,00	0,00	1	1,10	0,00	10.935,00	123,59	1.900.000,00	1	Prorinvest Central de Negócios Oferta 2		
3	Rua Urubagu	Condomínio Fazendinha			70,00	0,00	1	1,10	0,00	5.660,00	80,66	750.000,00	1	Prorinvest Central de Negócios Oferta 3		
4	Alameda Venezuela	Condomínio Fazendinha			40,00	0,00	1	1,00	0,00	2.768,00	66,20	500.000,00	1	Prorinvest Central de Negócios Oferta 4		
5	Rua da Lajota	Condomínio Fazendinha			40,00	0,00	1	1,20	0,00	2.765,00	69,19	450.000,00	1	Prorinvest Central de Negócios Oferta 5		
6	Alameda Nicarágua	Condomínio Fazendinha			45,00	0,00	1	1,00	0,00	2.553,00	56,73	300.000,00	1	Prorinvest Central de Negócios Oferta 7		
7	Rua das Tulipas	Condomínio Fazendinha			19,00	0,00	1	1,00	0,00	1.486,00	78,21	365.000,00	1	Prorinvest Central de Negócios Oferta 12		
8																
9																

IMÓVEL AVALIANDO
S.F. = 1
Q = 1
I.L. = 1,20

DADOS BÁSICOS
RBN = R\$ 1.363,90 prim. base mês Março de 2019
FATOR COMERCIALIZAÇÃO 0,90

CBS: Coluna (18): Quando informado 1, valor ofertado. Quando informado 2, valor de comercialização

Marcos Magalhães Rangel

Engenheiro Civil
CREA 0600.84334 - 7

Nº	VALOR DA CONSTRUÇÃO										TERRENO										APLICAÇÃO DOS FATORES										FATOR LOCALIZ		FATOR MULTÍPLAS	
	Fator A. Obsoleto e Conservação		Fator B. Valor		Fator C. Área		Fator D. Testada		Fator E. Prof.		Fator F. Localiz		Fator G. Multiplas		Fator H. Área		Fator I. Testada		Fator J. Prof.		Fator K. Localiz		Fator L. Multiplas		Fator M. Localiz		Fator N. Multiplas							
	Is	Vt	Io	Vt	Io	Vt	Io	Vt	Io	Vt	Io	Vt	Io	Vt	Io	Vt	Io	Vt	Io	Vt	Io	Vt	Io	Vt	Io	Vt	Io	Vt						
1	0	70	0	0,20	1,000	0,0	0,000	0,00	0,90	2.025.000,00	1	14.697,00	137,78	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	1,00	1,00	12,53	150,31	0,00	0,00	0,00	0,00					
2	0	70	0	0,20	1,000	0,0	0,000	0,00	0,90	1.710.000,00	1	10.505,00	162,78	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	1,00	1,00	14,80	177,59	0,00	0,00	0,00	0,00					
3	0	60	0	0,20	1,000	0,0	0,000	0,00	0,90	675.000,00	1	5.690,00	119,26	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	1,00	1,00	10,84	130,10	0,00	0,00	0,00	0,00					
4	0	70	0	0,20	1,000	0,0	0,000	0,00	0,90	450.000,00	1	2.768,00	162,57	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	1,20	1,20	32,51	195,09	0,00	0,00	0,00	0,00					
5	0	70	0	0,20	1,000	0,0	0,000	0,00	0,90	405.000,00	1	2.765,00	146,47	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	1,00	1,00	0,00	146,47	0,00	0,00	0,00	0,00					
6	0	70	0	0,20	1,000	0,0	0,000	0,00	0,90	270.000,00	1	2.553,00	105,76	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	1,20	1,20	21,15	126,91	0,00	0,00	0,00	0,00					
7	0	70	0	0,20	1,000	0,0	0,000	0,00	0,90	326.500,00	1	1.466,00	221,06	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	1,20	1,20	44,21	265,28	0,00	0,00	0,00	0,00					
8																																		
9																																		
		7		Medida		150,81																												
		+50%		226,22																														
		-50%		75,41																														
		D.P.		37,49																														
		C.V.		24,86%																														
										Terra da Padaria										Prof. Padaria														
										m										m														
										Use Fator (34)										Use Fator (37)														
										0										0														
										Não										Não														
										1										1														
										Sim										Sim														
										C.O.L. (34), (37), (40) e (43)																								
										Use Fator (40)																								
										0																								
										Não																								

[Handwritten signature]

1633
7

Marcos Magalhães Rangel

Engenheiro Civil
CREA 0600.84334 - 7

Nº	VERIFICAÇÃO DOS FATORES					ESTIMATIVA DO VALOR HOMOGENEIZADO							TRATAMENTO ESTATÍSTICO		
	FATOR ÁREA (R\$/m²)	FATOR TESTADA (R\$/m²)	FATOR PROF. (R\$/m²)	FATOR LOCALIZ. (R\$/m²)	FATOR F.M. (R\$/m²)	FATOR TESTADA (R\$/m²)	FATOR PROF. (R\$/m²)	FATOR LOCALIZ. (R\$/m²)	FATOR F.M. (R\$/m²)	FATOR F.M. (R\$/m²)	VALOR HOMOGENEIZADO (R\$/m²)	ITEM (56)	AMOSTRA SANEADA (R\$/m²)	DESVIO PADRÃO (60)	
1	137,78	0,00	0,00	137,78	0,00	137,78	0,00	0,00	0,00	0,00	1	137,78	137,78	1,74	
2	162,78	0,00	0,00	162,78	0,00	162,78	0,00	0,00	0,00	1	1	162,78	162,78	560,53	
3	119,26	0,00	0,00	119,26	0,00	119,26	0,00	0,00	0,00	1	1	119,26	119,26	383,87	
4	162,57	0,00	0,00	162,57	0,00	162,57	0,00	0,00	0,00	1	1	162,57	162,57	550,75	
5	146,47	0,00	0,00	146,47	0,00	146,47	0,00	0,00	0,00	1	1	146,47	146,47	54,31	
6	105,76	0,00	0,00	105,76	0,00	105,76	0,00	0,00	0,00	1	1	105,76	105,76	1.111,97	
7	221,06	0,00	0,00	221,06	0,00	221,06	0,00	0,00	0,00	1	0	221,06	0,00	0,00	
8															
9															
	150,81	0,00	0,00	150,81	0,00				Média	7	6	150,81	139,10		
	37,49	0,00	0,00	37,49	0,00				+30%			196,08	180,84	23,12	
	24,86%	0,00%	0,00%	24,86%	0,00%				-30%			105,57	97,37	16,62%	
													C.V.	1,42	
													Student	153,79	
													Limite Superior	124,42	
													Limite Inferior	21,11%	
													Preçisto		

Handwritten signature

FATORES USADOS NAS COLUNAS (48) A (52)			
Uso Fator	Uso Fator	Uso Fator	Uso Fator
1	0	0	0

1634
7

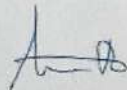
Marcos Magalhães Rangel

Engenheiro Civil
CREA 0600.84334-7

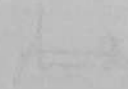
10. ESTIMATIVA DO VALOR UNITÁRIO BÁSICO DO TERRENO.

De acordo respectivamente com o subitem 13.1.1. e o item 13.4. da Norma Para Avaliação de Imóveis Urbanos - 2.011, a estimativa do valor unitário de terreno homogeneizado avaliando, atingiu o Grau II de Fundamentação o Grau III de Precisão.

De acordo com o exposto, o **valor unitário de terreno homogeneizado**, é igual a R\$ 139,10/m², base Março de 2.019.



Anexo II



Marcos Magalhães Rangel

Engenheiro Civil
CREA 0600.84134 - 7

1. ...
 2. ...
 3. ...
 4. ...
 5. ...
 6. ...
 7. ...
 8. ...
 9. ...
 10. ...
 11. ...
 12. ...
 13. ...
 14. ...
 15. ...
 16. ...
 17. ...
 18. ...
 19. ...
 20. ...

Anexo II

Handwritten signature

...
 ...
 ...
 ...
 ...
 ...
 ...
 ...

1636
7

2

Marcos Magalhães Rangel

Engenheiro Civil

CREA 0600.84334 - 7

De: Douglas Angelo [mailto:douglas@proinvest.com.br]
Enviada em: terça-feira, 12 de março de 2019 11:33
Para: 'Douglas Angelo'; marcos@creengenharia.com.br
Assunto: RES: Terrenos na Fazendinha
Prioridade: Alta

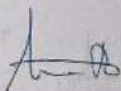
Bom dia Marcos,

Atendendo sua solicitação segue endereço dos lotes :

- Oferta 1 - TE1160 : Estrada dos Pinheiros. Folha 4.
- Oferta 2 - TE2960 : Rua Uruana. Folha 5.
- Oferta 3 - T05909 : Rua Uruaçu. Folha 7.
- Oferta 4 - T04475 : Alameda Venezuela. Folha 9.
- Oferta 5 - TE7098 : Rua da Lagoa. Folha 11.
- Oferta 6 - TE7826 : Alameda Chile. Folha 13.
- Oferta 7 - T00442 : Alameda Nicarágua. Folha 15.
- Oferta 8 - TE3454 : Alameda Honduras. Folha 17.
- Oferta 9 - TE3262 : Alameda Equador. Folha 19.
- Oferta 10 - TE2816 : Rua Santo Augusto. Folha 21.
- Oferta 11 - TE7740 : Estrada Fazendinha. Folha 23.
- Oferta 12 - TE8814 : Rua das Tulipas. Folha 25.
- Oferta 13 - TE8813 : Rua das Tulipas. Folha 27.
- Oferta 14 - TE0518 : Rua das Tulipas. Folha 29.

Qualquer dúvida me ligue.
Abraço.

Douglas Angelo
Consultor Imobiliário
Creci : 73888
Cel.: (11) 99399-5727
Com.: (11) 4617-8699
douglas@proinvest.com.br
www.proinvest.com.br



1637
7

3

Marcos Magalhães Rangel

Engenheiro Civil

CREA 0600.84334 - 7

De: Douglas Angelo [mailto:douglas@proinvest.com.br]

Enviada em: sexta-feira, 1 de março de 2019 10:23

Para: 'marcos@creengenharia.com.br'

Assunto: Terrenos na Fazendinha

Prioridade: Alta

Bom dia Marcos,

Conforme conversamos selecionei terrenos para venda na Fazendinha com tamanhos entre 1.400 a 10.000 m2. Veja os links :

- <http://www.proinvest.com.br/imovel-detalhes.aspx?ref=TE1160>
- <http://www.proinvest.com.br/imovel-detalhes.aspx?ref=TE2960>
- <http://www.proinvest.com.br/imovel-detalhes.aspx?ref=T05909>
- <http://www.proinvest.com.br/imovel-detalhes.aspx?ref=T04475>
- <http://www.proinvest.com.br/imovel-detalhes.aspx?ref=TE7098>
- <http://www.proinvest.com.br/imovel-detalhes.aspx?ref=TE7826>
- <http://www.proinvest.com.br/imovel-detalhes.aspx?ref=T00442>
- <http://www.proinvest.com.br/imovel-detalhes.aspx?ref=TE3454>
- <http://www.proinvest.com.br/imovel-detalhes.aspx?ref=TE3262>
- <http://www.proinvest.com.br/imovel-detalhes.aspx?ref=TE2816>
- <http://www.proinvest.com.br/imovel-detalhes.aspx?ref=TE7740>
- <http://www.proinvest.com.br/imovel-detalhes.aspx?ref=TE8814>
- <http://www.proinvest.com.br/imovel-detalhes.aspx?ref=TE8813>
- <http://www.proinvest.com.br/imovel-detalhes.aspx?ref=TE0518>

Caso você necessite de outras informações é só ligar e vir tomar um café...

Bom Carnaval.

Abraço.

Douglas Angelo

Consultor Imobiliário

Creci : 73888

Cel.: (11) 99399-5727

Com.: (11) 4617-8699

douglas@proinvest.com.br

www.proinvest.com.br

Viana

de 14.697 m² Granja Viana - Carapicuíba, à
R\$ 2.250.000

R\$ 2.250.000

condomínio

R\$ 0,01/mês

R\$ 300/ano

rua n.º 1



Clique para navegar

maravilhoso no miolo do Cond. Fazendinha, vista maravilhosa, ideal para fazer condomínio de casas. Faz
para uma das avenidas principais do condomínio, excepcional negócio para investidores. Para maiores
ações ligue 4617-8699 e informe a referência TE1160.

Infraestrutura

✓ Energia elétrica

✓ Esgoto

✓ Pavimentação

condomínio

7m² área

✓ 92x123x145x141

/total

Dimensão do terreno

PROINVEST
DE NEGÓCIOS
MÓVEIS DA
VIANA & RAPOSO TAVARES
Desde 1986

Proinvest

(11) 4617-8699 / (11) 2898-9572 / (11) 4616-4491 / (11) 4616-9048 / (11) 3761-5959

/ (11) 3761-9595 / (11) 2898-9572 / (11) 2898-9573 / (11) 4243-4558

<http://www.proinvest.com.br/>

(11) 4617-8699
Mais telefones -



1639

7



terreno, 10505 m²
Granja Viana - Carapicuíba/SP

Oferta n.º 2

Tenho interesse

1640
7

6

R\$ 181/m²
R\$ 1.900.000
R\$ 0,01/mês

enda
ndomínio

10.505 m²
➤ área total

Características

gua Em condomínio fechado
nergia elétrica

Sobre o imóvel

xcelente area residencial composta por 02 lotes em aclave, com vista otimo para empreendimentos. Estuda permuta por imovel em São Paulo.

Fazendinha - Chácara dos Junqueiras

oteamento dentro do Residencial Fazendinha.

Código: TE2960-PRO

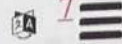
Izilda

Já viu este imóvel em Granja Viana, Carapicuíba ?

Tenho interesse

(11) 4617-8699

Mais telefones ▾



1641
7



terreno, 5660 m²

Granja Viana - Carapicuíba/SP

Oferta n.º 3

Felipe Borges

Já viu estes Imóveis em Granja Viana, Carapicuíba ?

Tenho interesse

1642
7

8

R\$ 133/m²
R\$ 750.000
R\$ 200/mês
R\$ 9.000/ano

nda
domínio
U

5.660 m²
área total  0x0x0x0
dimensão ...

Características

gua Em condomínio fechado

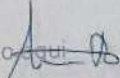
Sobre o imóvel

Localização privilegiada, rua sem saída, em frente a uma área verde com animais silvestres, muito de água, muita vegetação. Possui ótima área para condomínio. Maiores informações ligue: 4777-1770

Fazendinha

Grande área que engloba vários condomínios e loteamentos, com topografia variada e muito verde. Portaria localizada no km 22,8 do lado direito da Raposo Tavares a 4,5Km da Rodovia

Código: T05909-PRO

Digite o texto 

Felipe Borges



Já viu estes imóveis em Granja Viana, Carapicuíba ?

Tenho interesse

1643
7

(11) 4617-8699
Mais telefones ▾



 Fotos  Mapa

terreno, 2768 m²
Jandira - Jandira/SP

Oferta n.º 4

Douglas

Tenho interesse

1644
7

10
R\$ 181/m²
R\$ 500.000
R\$ 10/mês
R\$ 500/mês

nda
domínio
U

2 768 m²
área total



161x62x89...
dimensão ...

Características

Área

Em condomínio fechado

Sobre o imóvel

Excelente lote localizado no Km 23 da Raposo Tavares, cercado do verde e de toda a infraestrutura que a Granja Viana oferece. Proprietário estuda permuta por imóvel de maior valor na zona oeste de São Paulo, voltando a diferença à vista. Venha conferir esta oportunidade ligando para 4617-8699 e mencione a referência T04475.

Fazendinha - Chácara do Peroba

loteamento aberto residencial que tem imóveis de alto padrão. É rodeado de muito verde. Seus lotes têm de 2.000 a 7.000m² e abundância de árvores e vegetação. Localizado no km 22,8 Dir da Rodovia Raposo Tavares a 6,2 km da Rodovia.

Ref: T04475-PRO

Douglas

Você viu estes imóveis em Granja Viana, Landira?

Tenho interesse

1645
7

(11) 4617-8699
Mais telefones ▾



reno, 2765 m²
enja Viana - Carapicuíba/SP

ferta n.º 5

Tenho interesse

1646
7

12

R\$ 163/m²
R\$ 450.000
R\$ 350/mês

enda
condomínio

2.765 m² 30x93
área total dimensão ...

Características

água	Em condomínio fechado
energia elétrica	Pavimentação
Va cabo	

Sobre o imóvel

Excelente terreno em tradicional condomínio (bolsão) de ótimo padrão na Granja Viana (Fazendinha), km 23 da rod. Raposo Tavares, rua tranquila e arborizada, ideal para quem prefere morar bem em terreno de mais de 2.700m² com a tranquilidade que a Fazendinha oferece, próximo de ótimas escolas, shopping centers, Rodoanel e Castelo Branco. Maiores informações ligue: (11) 461 78699 peça pela ref. TE7098.

Fazendinha

Grande área que engloba vários condomínios e loteamentos, com topografia variada e muito verde. Portaria localizada no km 22,8 do lado direito da Raposo Tavares a 4,5Km da Rodovia

Código: TE7098-PRO

Rosemarie

Tenho interesse

16/17
7

13



Fotos

Mapa

Terreno, 2597 m²
Granja Viana - Jandira/SP

Oferta n.º 6

Venda
Condomínio

R\$ 270/m²
R\$ 700.000
R\$ 420/mês

2.597 m²
área total

71x30,5x5...
dimensão ...

Características

Tenho interesse

VIII 11/11/2014

Sobre o imóvel

Um lote em bolsão residencial com segurança 24 horas, localizado na altura do km 23 da Rodovia Raposo Tavares em uma região privilegiada pela natureza, 2597m² totalmente plano e cercado com pomar formado com árvores frutíferas adultas já produzindo. Para mais informações ligue 4617-8699 e agende a sua visita.

Fazendinha - Chácara do Peroba

Um loteamento aberto residencial que tem imóveis de alto padrão. É rodeado de muito verde. Seus lotes têm de 2.000 a 7.000m² e abundância de árvores e vegetação. Localizado no km 22,8 Dir da Rodovia Raposo Tavares a 6,2 km da Rodovia.

Código: TE7826-PRO

Antonio

Já viu estes imóveis em Granja Viana, Jandira ?

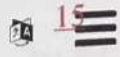


Tenho interesse

1649
7

(11) 4617-8699

Mais telefones ▾



PROINVEST



Fotos



Mapa

terreno, 2553 m²

anija Viana - Jandira/SP

oferta n.º 7

Douglas

Tenho interesse

1650
7

16

R\$ 118/m²
R\$ 300.000
R\$ 0,01/mês
R\$ 458/mês

nda
domínio
U

2.553 m²
área total

45x45x55x...
dimensão ...

Características

Qua	Em condomínio fechado
Energia elétrica	Esgoto
Arquitetura	

Sobre o imóvel

Excelente lote localizado no Km 23 da Raposo Tavares, em bolsão residencial com segurança 24 hs., ao lado do verde e de toda a infra estrutura que a Granja Viana oferece. Não perca esta oportunidade. Ligue 4617-8699 e mencione a referência T00442.

Fazendinha - Chácara do Peroba

loteamento aberto residencial que tem imóveis de alto padrão. É rodeado de muito verde. Seus lotes têm de 2.000 a 7.000m² e abundância de árvores e vegetação. Localizado no km 22,8 Dir da Rodovia Raposo Tavares a 6,2 km da Rodovia.

Código: T00442-PRO



Douglas

Você viu estes imóveis em Granja Viana Landira?

Tenho interesse

(11) 4617-8699
Mais telefones -



1651
7



terreno, 2497 m²

Chácara do Peroba - Jandira/SP

Oferta n.º 8

Rosemeire Pina

Tenho interesse

1652
7

18
R\$ 180/m²
R\$ 450.000
R\$ 320/mês

ida
domínio

2.497 m²
área total

45x60
dimensão

Características

condomínio fechado

Sobre o imóvel

lote, topografia acive, localizado em bolsão residencial de Chácara (alto padrão).
segurança 24hs. Facilidade de acesso pelo Km. 22 raposo tavares.
mais informações (11) 4612-2599 / (11) 4617-8699.

Chácara - Chácara do Peroba

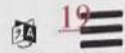
loteamento aberto residencial que tem imóveis de alto padrão. É rodeado de muito verde.
seus lotes têm de 2.000 a 7.000m² e abundância de árvores e vegetação.
localizado no km 22,8 Dir da Rodovia Raposo Tavares a 6,2 km da Rodovia.

Adig: TE3454-PRO

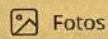
Rosemeire Pina

Tenho interesse

(11) 4617-8699
Mais telefones ▾



1653
7



Fotos



Mapa

terreno, 2370 m²
Jardim Viana - Jandira/SP

Oferta n.º 9

Rosemarie

Tenho interesse

1654
7

20

R\$ 148/m²
R\$ 350.000
R\$ 310/mês
R\$ 120/mês

nda
domínio
U

2.370 m²
> área total

36,5x70x6...
dimensão ...



Características

Qua	Em condomínio fechado
Energia elétrica	Esgoto
Ar condicionado	TV a cabo

Sobre o imóvel

Imóvel com ótima topografia, em aclave, localização privilegiada, rua sem saída, boas casas ao redor, muito verde, excelente para quem procura paz, tranquilidade e muito ar puro, não perca tempo, agende sua visita. Ligue 4612-2510.

Fazendinha - Chácara do Peroba

loteamento aberto residencial que tem imóveis de alto padrão. É rodeado de muito verde. Seus lotes têm de 2.000 a 7.000m² e abundância de árvores e vegetação. Localizado no km 22,8 Dir da Rodovia Raposo Tavares a 6,2 km da Rodovia.

Código: TE3262-PRO

Rosemarie

Já viu estes imóveis em Grania Viana Landira ?

Tenho interesse

(11) 4617-8699
Mais telefones -



1655
7



Fotos

Mapa

terreno, 2005 m²
Anja Viana - Carapicuíba/SP
Oferta n.º 10

Rosemeire Pina

Tenho interesse

1656
7

22

R\$ 239/m²
R\$ 480.000
R\$ 210/mês
R\$ 557,40/mês

onda
condomínio
TU

2.005 m²
área total

20x21x100...
dimensão ...

Características

gua
energia elétrica

Em condomínio fechado

Sobre o imóvel

EXCELENTE OPORTUNIDADE DE INVESTIMENTO NA MELHOR LOCALIZAÇÃO DA FAZENDINHA

Lindo terreno localizado na área mais alta do Loteamento Fazendinha. Possui 2.005 m² com topografia em leve aclive oferecendo uma vista maravilhosa. Veja mais

Fazendinha

Grande área que engloba vários condomínios e loteamentos, com topografia variada e muito verde. Portaria localizada no km 22,8 do lado direito da Raposo Tavares a 4,5Km da Rodovia

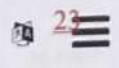
Código: TE2816-PRO

Rosemeire Pina

Tenho interesse

1657
7

(11) 4617-8699
Mais telefones -



Fotos Mapa

terreno, 1500 m²
Anja Viana - Carapicuíba/SP
oferta n.º 11

Tenho interesse

1658
7

24

R\$ 400/m²
R\$ 600.000
R\$ 0,01/mês

nda
ndomínio

1.500 m²
área total

25 x 60
dimensão ...

Características

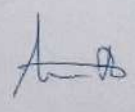
gua	Em condomínio fechado
energia elétrica	Esgoto
avimentação	TV a cabo

Sobre o imóvel

em 8/9/18 enviado msg pelo whats solicitando confirmação de venda. Nanda terreno com 1.500m2 (25 x 60), plano em ótima localização na Granja Viana. Próximo a ótimos condomínios como Golf Village, Mont Blanc Residence etc. Turado e com documentos ok. Analisa permutas por casa na região da Granja Viana e Barueri. Excelente terreno para construtor e empreendimento residencial (condomínio).

Fazendinha

Grande área que engloba vários condomínios e loteamentos, com topografia variada e muito verde. Portaria localizada no km 22,8 do lado direito da Raposo Tavares a 4,5Km da Rodovia

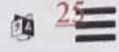


Código: TE7740-PRO

Nanda Bianchi

Tenho interesse

(11) 4617-8699
Mais telefones »



1659
7



terreno, 1486 m²
 anja Viana - Carapicuíba/SP

oferta n.º 12

Tenho interesse

1660
7

26

R\$ 249/m²
R\$ 370.000
R\$ 0,01/mês
R\$ 410/ano

ida
domínio
J

1.486 m²
> área total



19x91,50x...
dimensão ...

Características

Água

Em condomínio fechado

Energia elétrica

Pavimentação

Sobre o imóvel

Excelente terreno em bolsão residencial com cancela e portaria.
Maravilhosa vista (permanente) para área de mata preservada do condomínio.
Aproximadamente 70% em área aberta pronta para construção de sua casa.
Topografia em médio declive terraplanado em dois cortes.
Maiores informações ligue (11) 46178699 peça ref. TE8814.

Fazendinha - Ch.Vale Rio Cotia

Loteamento aberto residencial que tem imóveis de alto padrão. É rodeado de muito verde.
Seus lotes têm de 600 a 2.000m² e abundância de árvores e vegetação.
Localizado no km 22,8 Dir da Rodovia Raposo Tavares a 6,2 km da Rodovia.

Código: TE8814-PRO

Rosemarie

Tenho interesse

(11) 4617-8699

Mais telefones -



1661
7



terreno, 1428 m²

anjo Viana - Carapicuíba/SP

oferta n.º 13

Tenho interesse

1662
7

28

R\$ 245/m²
R\$ 350.000
R\$ 0,01/mês
R\$ 360/ano

Venda
Condomínio
PTU

1.428 m²
área total

15x91,50x...
dimensão ...

Características

Água Em condomínio fechado
Energia elétrica Pavimentação

Sobre o imóvel

Excelente terreno em bolsão residencial com cancela e portaria.
Maravilhosa vista (permanente) para área de mata preservada do condomínio.
Aproximadamente 70% em área aberta pronta para construção de sua casa.
Topografia em médio declive terraplanado em dois cortes.
Maiores informações ligue (11) 46178699 peça ref. TE8813.

Fazendinha - Ch.Vale Rio Cotia

Loteamento aberto residencial que tem imóveis de alto padrão. É rodeado de muito verde.
Seus lotes têm de 600 a 2.000m² e abundância de árvores e vegetação.
Localizado no km 22,8 Dir da Rodovia Raposo Tavares a 6,2 km da Rodovia.

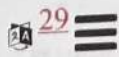
Código: TE8813-PRO

Rosemarie

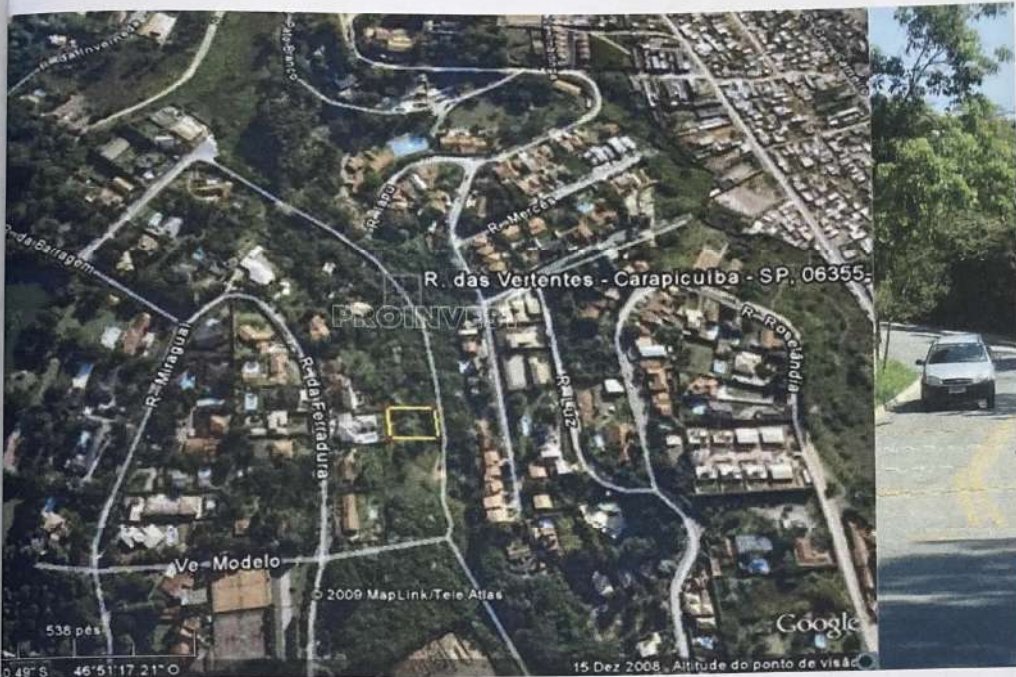
Tenho interesse

(11) 4617-8699

Mais telefones ▾



1663



terreno, 1404 m²

Granja Viana - Carapicuíba/SP

Oferta n.º 14

Rosemeire Pina

Já viu estes imóveis em Granja Viana, Carapicuíba?

Tenho interesse

1664
7

30

R\$ 142/m²
R\$ 200.000
R\$ 500/mês

ida
domínio

1.404 m²
área total

Características

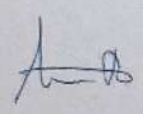
Em condomínio fechado

Sobre o imóvel

ndo terreno, em local bucólico, com vista deslumbrante. Agende uma visita mencionando referência TE0516. Mais informações 11-4617-8699

Fazendinha - Ch. Santa Lúcia

oteamento aberto residencial que tem imóveis de alto padrão. É rodeado de muito verde. Seus lotes têm de 600 a 2.000m² e abundância de árvores e vegetação. Localizado no km 22,8 Dir da Rodovia Raposo Tavares a 6,2 km da Rodovia.



Código: TE0518-PRO

Rosemeire Pina

Já viu estes imóveis em Granja Viana, Carapicuíba ?

Tenho interesse

1665
7

Marcos Magalhães Rangel

Engenheiro Civil
CREA 0600.84334 - 7

ANEXO III.

AA

Marcos Magalhães Rangel

Engenheiro Civil
CREA 0600.84334 - 7

De: Info Moliterno [mailto:info@mmoliterno.com.br]
Enviada em: terça-feira, 20 de março de 2018 14:16
Para: Marcos Rangel
Assunto: Re: VISTORIA PROCESSO. 0110572-83.2006.8.26.0011

Boa tarde Sr. Marcos,
O Endereço é Estrada Otelo Zeloni nº 96 Fazendinha Carapicuíba - SP
Segue telefone para contato com a Arquiteta Ana Luiza (11) 9-9994.1398
Atenciosamente,
Marcia Souza

De: Info Moliterno [mailto:info@mmoliterno.com.br]
Enviada em: sexta-feira, 16 de março de 2018 11:43
Para: Marcos Rangel
Assunto: CALFAX

M·MOLITERNO

Engenharia Civil e Ambiental
CREA 049.2922
Telefone: (11) 9.8556.9111
e-mail: info@mmoliterno.com.br
www.mmoliterno.com.br

De: Marcos Rangel <marcos@creengenharia.com.br>
Data: quinta-feira, 15 de março de 2018 18:23
Para: Info Moliterno <info@mmoliterno.com.br>
Assunto: ENC: VISTORIA. PROCESSO. 0110572-83.2006.8.26.0011

De: Marcos Rangel [mailto:marcos@creengenharia.com.br]
Enviada em: quinta-feira, 15 de março de 2018 18:11
Para: 'info@moliterno.com.br'; 'sumaiac.m@terra.com.br'
Assunto: VISTORIA. PROCESSO. 0110572-83.2006.8.26.0011

Prezada Arq.^a Sumaia.

Prezado Eng.^o Marcos Moliterno.

Conforme telefonemas, ficou acertada a vistoria ao imóvel avaliando, no dia 21/03/2018, às 11:00 horas da manhã.

Para não haver dúvida, informo que a vistoria está ligada ao processo n.º 0110572-83.2006.8.26.0011, Execução de Alimentos, Pedro Miguel Ramalho Roitberg x Miguel Maurício Roitberg.

O imóvel avaliando está localizado na Rua Otelo Zeloni, junto à estrada da Divisa Fazendinha, Carapicuíba, Estado de São Paulo. Infelizmente os dados constantes dos autos não indicam o

Rua Martins, 93, Conj. 3, CEP 05511-000, São Paulo/ SP. Tels. 3097-0960 - 3819-5381

1 1707
7

Marcos Magalhães Rangel

Engenheiro Civil
CREA 0600.84334-7

J. ciência às partes.
Atibaia por meio ministerial.
T. M. Ramalho >

Snt.

20/07/19

Publi OK
relatório
276.

São Paulo, 12 de Julho de 2019.

Exmo. Sr. Dr. Juiz de Direito da 2ª. Vara de Família e Sucessões
do Foro Regional de Pinheiros.

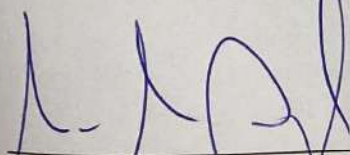
Assunto. Execução de Alimentos.

Processo n.º 0110572-83.2006.8.26.0011.

Juiz de Direito
Carlos Eduardo Oliveira de Alencar

Marcos Magalhães Rangel, infra assinado, Engenheiro Civil, CREA 060084334-7, membro titular do IBAPE, Perito Judicial nomeado nos autos da ação "Execução de Alimentos", supra citada, que tem como Requerente **Pedro Miguel Ramalho Roitberg** e como Requerido **Miguel Maurício Roitberg**, vem reiterar a sua solicitação à Vossa Excelência, folha 1568 dos autos, ou seja.

1. Esse Perito estimou os seus honorários no valor de R\$ 10.416,00, folhas 1.482 a 1.491 dos autos.
2. Na folha 1.509 dos autos, Vossa Excelência arbitrou o valor dos honorários em R\$ 10.416,00.
3. Nas folhas 1.514 e 1.515 dos autos, esse Perito concordou em receber os seus honorários, após a venda do bem.
4. Diante do exposto, **solicita a sua intimação**, quando da venda do bem, para apresentar o MLE.
5. Fica à disposição para o que for necessário.



Eng.º Marcos Magalhães Rangel.
CREA n.º 060084334-7.

1708
1

Marcos Magalhães Rangel

Engenheiro Civil
CREA 0600.84334-7

Exmo. Sr. Dr. Juiz de Direito da 2ª. Vara de Família e Sucessões do Foro Regional de Pinheiros.

Assunto. Execução de Alimentos.

Processo n.º 0110572-83.2006.8.26.0011.

Marcos Magalhães Rangel, infra assinado, Engenheiro Civil, CREA 060084334-7, membro titular do IBAPE, Perito Judicial nomeado nos autos da ação "**Execução de Alimentos**", supra citada, que tem como Requerente **Pedro Miguel Ramalho Roitberg** e como Requerido **Miguel Maurício Roitberg**, vem atender ao determinado por Vossa Excelência, folha 1.699 dos autos.

A

2

1709
7

Marcos Magalhães Rangel

Engenheiro Civil
CREA 0600.84334 - 7

1. **Objetivo.**

Atender ao despacho de Vossa Excelência, folha 1.699 dos autos, onde foi determinado os esclarecimentos desse Perito, sobre a manifestação do Requerido, folhas 1.671 a 1.694 dos autos.

2. **Laudo Oficial.**

O objetivo do Laudo Oficial, folhas 1.569 a 1.667 dos autos, foi estimar o valor de mercado para o imóvel localizado na Rua Otelo Zeloni, n.º 96, Granja Santa Maria, Fazendinha, Município de Carapicuíba, Estado de São Paulo.

Para ilustrar a posição e o imóvel avaliando, esse Perito apresenta nas folhas 3 a 6 quatro fotos aéreas.

A **primeira foto** identifica a entrada da chamada Fazendinha e mostra os eixos principais, Rodoanel Mario Covas e Rodovia Raposo Tavares.

A **segunda foto** identifica o perímetro estimado da chamada Fazendinha, local onde está inserido o imóvel avaliando.

A **terceira foto** mostra o perímetro do imóvel avaliando.

A **quarta foto** mostra o arranjo geral do imóvel avaliando.

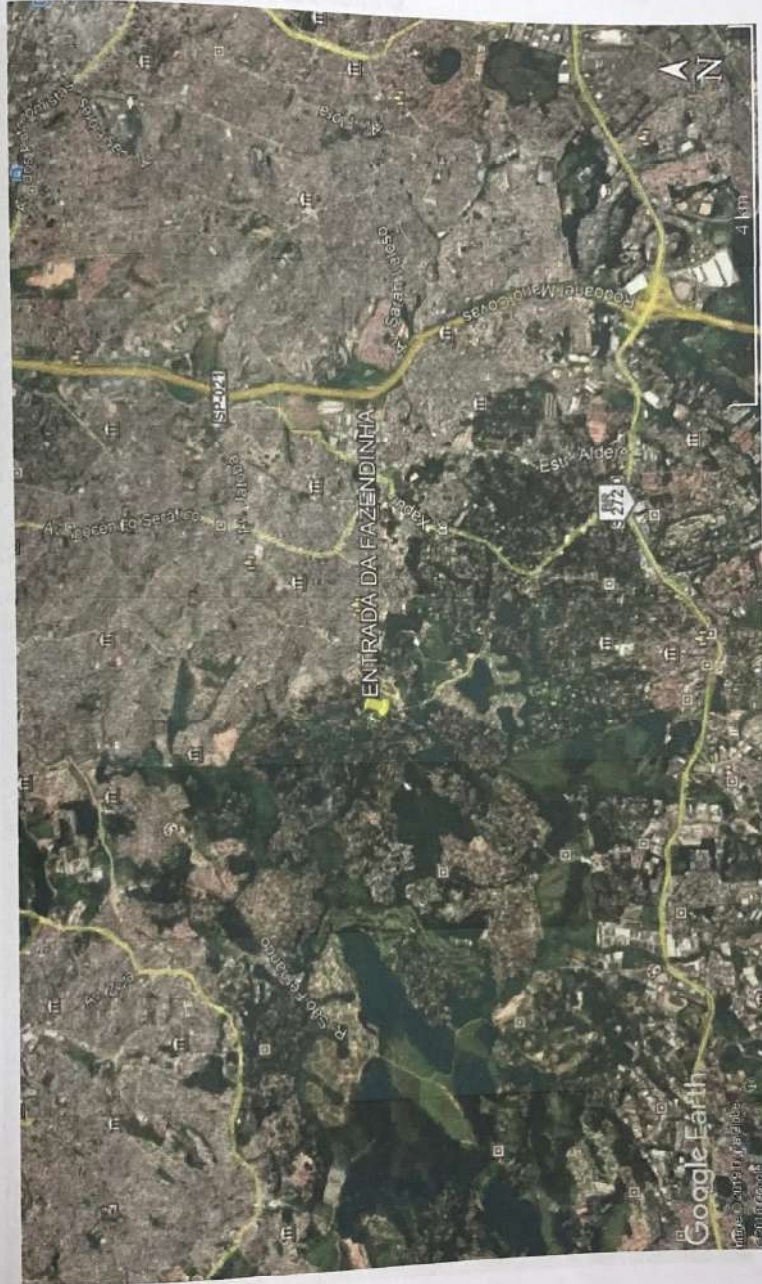
No item 4.1 do Corpo Principal do Laudo, folhas 1.607 e 1.608 dos autos, estimou valor de terreno, igual a R\$ 1.697.070,00, (base Março de 2.019). O referido valor é resultado da multiplicação da área do terreno, igual a 12.204,00 m², pelo valor unitário homogeneizado (igual a R\$ 139,10/m²), estimado no anexo I do Laudo, folhas 1.615 a 1.634 dos autos.

Após descrever as várias construções erigidas no terreno, itens 2.3 a 2.13 do Corpo Principal do Laudo, folhas 1.577 a 1.603 dos autos, esse Perito arbitrou os respectivos padrões e idades no item 2.16, seguindo as normas pertinentes, discriminadas no ponto 3 do Corpo Principal do Laudo. Além disso, descreveu e mostrou a vegetação e os viveiros existentes no local, item 2.14 do Corpo Principal do Laudo, folhas 1.603 a 1.605 dos autos.

Marcos Magalhães Rangel

Engenheiro Civil
CREA 0600.84334 - 7

Foto n.º 1. Vista aérea da região com a indicação da entrada da Fazendinha, local onde está inserido o imóvel avaliando.



1711
7

4

Marcos Magalhães Rangel

Engenheiro Civil
CREA 0600.84334-7

Foto n.º 2. Vista aérea do local com a indicação do perímetro estimado da chamada Fazendinha.



Rua Martins, 93, Conj. 3, CEP 05511-000, São Paulo/ SP. Tels. 3097-0960 - 3819-5381

Marcos Magalhães Rangel

Engenheiro Civil
CREA 0600.84334 - 7

5

1712
7

Foto n.º 3. Vista aérea do local indicando a posição do imóvel em análise.



Rua Martins, 93, Conj. 3, CEP 05511-000, São Paulo/ SP. Tels. 3097-0960 - 3819-5381

Marcos Magalhães Rangel

Engenheiro Civil
CREA 0600.84334-7

6

1713
7

Foto n.º 4. Vista aérea do imóvel avaliando com a indicação do perímetro do terreno, das construções e dos outros itens erigidos no local, com os respectivos nomes fornecidos pelo Requerido.



4

Rua Martins, 93, Conj. 3, CEP 05511-000, São Paulo/ SP. Tels. 3097-0960 - 3819-5381

Partindo do resumo do item 2.16, esse Perito estimou o valor das construções no item 4.2, igual a R\$ 877.160,00 para o R8n igual a R\$ 1.383,90/m², base Março de 2.019, folhas 1.608 a 1.610 dos autos.

No item 4.3 do Corpo Principal do Laudo estimou o valor total igual a R\$ 2.504.230,00 (base Março de 2.019), folha 1.609 dos autos.

Nos pontos 5 e 6 do Corpo Principal do Laudo respondeu aos quesitos das partes.

3. Parecer Divergente do Requerido.

3.1. Dados Gerais.

O Parecer Divergente do Requerido foi juntado nos autos, folhas 1.671 a 1.694 dos autos.

Em resumo, o referido parecer discorda dos valores estimados no Laudo Oficial. **Para o terreno estimou** o valor de R\$ 5.351.576,04, contra o valor de R\$ 1.697.070,00 do Laudo Oficial. O valor estimado pela parte é o resultado da multiplicação da área de terreno, igual 12.204,00 m², pelo valor unitário, igual a 438,51/m². **Para as construções estimou** o valor de R\$ 950.041,35, contra o valor de R\$ 807.160,00.

3.2. Terreno.

No caso do terreno, a diferença está ligada ao correspondente preço unitário. Alegou o seguinte:

- Parte da amostra de comparativos adotado no Laudo Oficial está inserida no Município de Jandira, ao passo que o imóvel avaliando está inserido no Município de Carapicuíba;
- Parte dos elementos comparativos está inserida em locais, onde não existe a mesma infraestrutura que serve o imóvel avaliando;
- Que em rápida pesquisa, obteve valor unitário de R\$ 300,00/m²;

1719
7

8

Marcos Magalhães Rangel

Engenheiro Civil
CREA 0600.84334 - 7

- Na folha 1.675 dos autos cita dois terrenos inseridos na Granja Viana, com áreas próximas a 9.000,00 m² e valor unitário R\$ 900,00/m²;
- Por fim, informou o valor unitário de terreno, igual a R\$ 438,51/m², obtido no anexo I. No seu anexo I, a parte adotou amostra de 6 comparativos, todos inseridos no denominado Condomínio Golf Village.

3.3. Construção.

Sobre as construções, o referido parecer entendeu que a classificação das construções no Laudo Oficial, nível inferior da residência padrão simples, devem ser alterada para o nível médio de residência padrão médio.

Além disso, informou que a tabela do Laudo Oficial, folha 1.610 dos autos, utilizou o valor do R8n, igual a R\$ 1.372,00, quando o correto é R\$ 1.383,90/m².

4. Esclarecimentos do Perito.

4.1. Terreno.

Para analisar o assunto, esse Perito partiu da foto n.º 1 do anexo I do Laudo Oficial, onde indicou a posição dos 14 elementos comparativos do anexo II do Laudo, e:

- Lançou e anotou as divisas dos Municípios de Cotia, Carapicuíba, Jandira e Itapevi na cor ciano.

As referidas divisas foram obtidas na planta do datageo, obtida no link <http://datageo.ambiente.sp.gov.br/app/?ctx=DATAGEO#>, apresentada na folha 9;

- Anotou em verde a posição da imóvel avaliando, em ciano a entrada da chamada Fazendinha e em vermelho os elementos comparativos n.ºs 1, 2, 3, 4, 5, 7 e 12 utilizados para estimar o valor unitário médio.
- Anotou em amarelo o perímetro do Condomínio Golf Village, local onde estão inseridos os 6 comparativos do Parecer do Requerido;

Marcos Magalhães Rangel

Engenheiro Civil
CREA 0600.84334-7

11

1718
7

Sendo o resultado apresentado na foto aérea da folha 10. A análise mostra o seguinte:

- Procede a informação de que os elementos comparativos n.ºs 4 e 7, utilizados na homogeneização do anexo I do Laudo Oficial estão inseridos no Município de Jandira. Os demais elementos comparativos utilizados na homogeneização do anexo I do Laudo oficial estão inseridos no Município de Carapicuíba.

As tabelas 1, 2 e 3 do anexo I do Laudo mostram que esse fato não está influenciando no valor unitário homogeneizado, obtido na amostra.

Para ilustrar apresenta abaixo uma parte reduzida das tabelas 1, 2 e 3 do anexo I Laudo Oficial. A análise da coluna (59) mostra que, o fato dos elementos comparativos n.ºs 4 e 7 estarem inseridos no Município de Jandira, não está influenciando no valor unitário homogeneizado obtido na amostra. Logo, o posicionamento do Requerido é equivocado.

Nº	LOCALIZAÇÃO	DADOS DOS COMPARATIVOS			TRATAMENTO ESTATÍSTICO					
		TERRENO		PREÇO	VALOR	AMOSTRA	DESVIO			
		F1	ÁREA	P. EQ.	Valor	HOMOG.	SANEADA	PADRÃO		
(1)	(2)	(9)	(15)	(16)	(17)	(56)	(57)	(58)	(59)	(60)
		(m)	(m ²)	(m)	(R\$)	I.H. (R\$/m ²)	ITEM (R\$/m ²)			
1	Estradas dos Pinheiros	92,00	14.697,00	159,75	2.250.000,00	1	137,78	1	137,78	1,74
	Oferta 1									
2	Rua Uruana	85,00	10.505,00	123,59	1.800.000,00	1	162,78	1	162,78	560,53
	Oferta 2									
3	Rua Uruaçu	70,00	5.660,00	80,86	750.000,00	1	119,26	1	119,26	393,87
	Oferta 3									
4	Alameda Venezuela	40,00	2.768,00	69,20	500.000,00	1	162,57	1	162,57	550,75
	Oferta 4									
5	Rua da Lagoa	40,00	2.765,00	69,13	450.000,00	1	146,47	1	146,47	54,31
	Oferta 5									
6	Alameda Nicarágua	45,00	2.553,00	56,73	300.000,00	1	105,76	1	105,76	111,97
	Oferta 7									
7	Rua das Tulipas	19,00	1.486,00	78,21	365.000,00	1	221,06	0	0,00	0,00
	Oferta 12									
					Média	7	150,81	6	139,10	
					+30 %		196,06		180,84	D.P. 23,12
					-30 %		105,57		97,37	
								C.V.		16,62%
								t student		1,42
								Lim. Superior		153,79
								Lim. Inferior		124,42
								Prec.		21,11%

1719
7

12

Marcos Magalhães Rangel

Engenheiro Civil
CREA 0600.84334-7

- Sobre o assunto infraestrutura, a tabela resumo acima mostra que o mesmo não está influenciando no valor unitário homogeneizado;
- A amostra de comparativos adotada pelo Requerido, todos inseridos no Condomínio Golf Village, não observou os cuidados adotados **para que fossem observadas as condições de semelhança** estabelecidas no ponto 1 do anexo I do Laudo, a seguir transcritas;

“Após analisar as 14 ofertas, esse Perito selecionou 7 ofertas que formaram a amostra de comparativos. Para a sua seleção foram adotados os seguintes critérios:

- Tamanho dos lotes, variando de 1.500,00 m² até 14.000,00 m²;
 - Não estarem inseridos em condomínio fechado;
 - Disporem de vegetação semelhante ao imóvel avaliando.”
- A preocupação do Requerido foi adotar uma amostra de comparativos mais próxima do imóvel avaliando. Infelizmente, a amostra de comparativos adotada pelo Parecer do Requerido não observou esses critérios, pelos seguintes motivos:

- As áreas dos terrenos do referido parecer variam de 507,00 m² a 880,00 m². Na amostra oficial as áreas dos terrenos variam de 1.500,00 m² a 14.000,00 m².

Concluindo, pelo tamanho dos terrenos não são coisas semelhantes;

- Todos os comparativos da amostra do Parecer do Requerido estão inseridos no Condomínio Fechado Golf Village, inserido na denominada Fazendinha, inclusive pagam condomínio. Para ilustrar apresenta foto terrestre da rua limdeira ao Condomínio.
- D

Marcos Magalhães Rangel
Engenheiro Civil
CREA 0600.84334 - 7

13

1720
7



Foto n.º 5. Vista da entrada do condomínio Fechado Golf Village localizada na Rua Francisco Matar, tomada da esquina da mesma com a Estrada da Fazendinha.



Foto n.º 6. Vista dos muros do Condomínio Fechado Golf Village voltados para a Estrada da Fazendinha.

4

Marcos Magalhães Rangel

Engenheiro Civil
CREA 0600.84334-7

14

1721
7

O imóvel avaliando e os comparativos do Laudo Oficial não estão inseridos em condomínio fechado.

Para complementar, esse Perito alerta que não utilizou as amostras 6, 8, 9, 10, 13 e 14 do anexo II do Laudo Oficial, porque estão inseridos em condomínio fechado;

- A maioria dos comparativos da amostra do Parecer do Requerido não dispõe de vegetação no interior do terreno, tal como o imóvel avaliando e os comparativos oficiais. Este ponto é muito significativo, porque a Granja Viana e a denominada Fazendinha estão inseridas em região de proteção ambiental, por isto, a remoção de vegetação é bem difícil e delicada.

Não é necessário citar qualquer dispositivo legal. Basta comparar a parte interna dessa região com as partes lindeiras. A parte interna é verde e a parte lindeira é cinza. Logo, a amostra de comparativos do Requerido não é semelhante a amostra oficial.

Pelo exposto, esse Perito entende que a amostra de comparativos do Requerido fica prejudicada, não serve para estimar o valor unitário de terreno do imóvel avaliando, porque não é semelhante.

Apesar de não concordar com as colocações do Requerido sobre a amostra de terrenos, esse Perito voltou a analisar as tabelas 1, 2 e 3 do anexo I do Laudo, folhas 1.631 a 1.633 dos autos. Nenhuma parte observou que, esse Perito não utilizou o fator localização para estimar o valor unitário de terreno, devido aos critérios estatísticos, descritos no item 8.2 do anexo I do Laudo.

Após nova análise, esse Perito resolveu incluir na homogeneização o fator localização. Para tal, apresenta nas folhas 15 a 17 dos desses esclarecimentos as referidas tabelas, com a inclusão do Fator Localização na homogeneização.

A tabela da folha 17 indica o novo valor unitário homogeneizado estimado para o terreno, igual a R\$ 165,02/m² (base Março de 2.019).

Nº	LOCALIZAÇÃO	BAIRRO	ZONA DE USO	STRUCÃO ADRAO	DADOS DOS COMPARATIVOS					P2 (m)	S.F.	Q	I.L.1	I.L.2	AREA (m2)	P.EQ (m)	PREÇO Valor (R\$)	TIPO	INFORMAÇÃO
					AREA (m2)	IDADE (anos)	DEP. (%)	F1 (m)	F2 (m)										
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)	(7)	(8)	(9)	(10)	(11)	(12)	(13)	(14)	(15)	(16)	(17)	(18)	(19)	
1	Estradas dos Pinheiros	Condominio Fazendinha		TERRENO SEM CONSTRUÇÃO	92,00	0,00	1	1,20	0,00	1	1	1,20	0,00	14.697,00	159,75	2.250.000,00	1	Proinvest Central de Negócios Oferta 1	
2	Rua Ururana	Condominio Fazendinha		TERRENO SEM CONSTRUÇÃO	85,00	0,00	1	1,10	0,00	1	1	1,10	0,00	10.505,00	123,59	1.900.000,00	1	Proinvest Central de Negócios Oferta 2	
3	Rua Ururuçu	Condominio Fazendinha		TERRENO SEM CONSTRUÇÃO	70,00	0,00	1	1,10	0,00	1	1	1,10	0,00	5.660,00	80,86	750.000,00	1	Proinvest Central de Negócios Oferta 3	
4	Alameda Verezueta	Condominio Fazendinha		TERRENO SEM CONSTRUÇÃO	40,00	0,00	1	1,00	0,00	1	1	1,00	0,00	2.768,00	69,20	500.000,00	1	Proinvest Central de Negócios Oferta 4	
5	Rua de Lagbe	Condominio Fazendinha		TERRENO SEM CONSTRUÇÃO	40,00	0,00	1	1,20	0,00	1	1	1,20	0,00	2.765,00	69,13	450.000,00	1	Proinvest Central de Negócios Oferta 5	
6	Alameda Nicarágua	Condominio Fazendinha		TERRENO SEM CONSTRUÇÃO	45,00	0,00	1	1,00	0,00	1	1	1,00	0,00	2.553,00	56,73	300.000,00	1	Proinvest Central de Negócios Oferta 7	
7	Rua das Tulipas	Condominio Fazendinha		TERRENO SEM CONSTRUÇÃO	19,00	0,00	1	1,00	0,00	1	1	1,00	0,00	1.485,00	78,21	385.000,00	1	Proinvest Central de Negócios Oferta 12	
8																			
9																			

MÓVEL AVALIANDO

S.F. = 1
Q. = 1
I.L. = 1,30

DADOS BÁSICOS

RBN = R\$ 1.382,90 /m2, base mês Março de 2.019

FATOR COMERCIALIZAÇÃO 0,90

Obs: Coluna (18). Quando informado 1, valor ofertado. Quando informado 2, valor de comercialização

Nº	VERIFICAÇÃO DOS FATORES					ESTIMATIVA DO VALOR HOMOGENEIZADO							MOSTRA		TRATAMENTO ESTATÍSTICO	
	FATOR ÁREA (R\$/m²) (46)	FATOR TESTADA (R\$/m²) (47)	FATOR PROF. LOCALIZ (R\$/m²) (48)	FATOR F.M. (R\$/m²) (49)	FATOR F.M. (R\$/m²) (50)	FATOR ÁREA (R\$/m²) (51)	FATOR TESTADA (R\$/m²) (52)	FATOR PROF. LOCALIZ (R\$/m²) (53)	FATOR LOCALIZ (R\$/m²) (54)	FATOR F.M. (R\$/m²) (55)	FATOR F.M. (R\$/m²) (56)	HOMOGENEIZADO (R\$/m²) (57)	ITEM (58)	SANEADA (R\$/m²) (59)	DESVIO PADRÃO (60)	
1	137,78	0,00	0,00	137,78	0,00	137,78	0,00	0,00	11,48	0,00	0,00	149,27	1	149,27	248,07	
2	162,78	0,00	0,00	162,78	0,00	162,78	0,00	29,60	0,00	0,00	192,38	1	192,38	748,61		
3	119,26	0,00	0,00	119,26	0,00	119,26	0,00	21,66	0,00	0,00	140,94	1	140,94	579,56		
4	162,57	0,00	0,00	162,57	0,00	162,57	0,00	48,77	0,00	0,00	211,34	1	211,34	2.146,35		
5	146,47	0,00	0,00	146,47	0,00	146,47	0,00	12,21	0,00	0,00	158,68	1	158,68	40,14		
6	105,76	0,00	0,00	105,76	0,00	105,76	0,00	31,73	0,00	0,00	137,49	1	137,49	757,90		
7	221,05	0,00	0,00	221,05	0,00	221,05	0,00	66,32	0,00	0,00	287,38	0	0,00	0,00		
8																
9																
	150,81	0,00	0,00	150,81	0,00			Média			182,50	6	165,02			
	37,49	0,00	0,00	37,49	0,00			+30%			237,25		214,52	D.P.		
	24,85%	0,00%	0,00%	24,86%	0,00%			-30%			127,75		115,51			
													C.V.	18,22%		
													t student	1,42		
													Limite Superior	184,11		
													Limite Inferior	145,92		
													Precisão	23,14%		

FATORES USADOS NAS COLUNAS (48) A (52)

Uso Fator	Uso Fator	Uso Fator	Uso Fator	Uso Fator
1	0	0	1	0

Mantendo a forma do Laudo Oficial, o valor do terreno do avaliando será estimado de acordo com o seguinte.

$$V_t = A_t \times V_{ut} \times [1 + ((F_p/F_r)^{0,15} - 1) + ((P_e/P_{mi})^{0,5} - 1)] =$$

Sendo:

V_t. Valor do terreno.

A_t. Área do terreno. 12.204,00 m².

V_{ut}. Valor unitário do terreno homogeneizado no anexo I do Laudo, igual, a R\$ 165,02/m² (base Março/2.019).

(F_p/F_r)^{0,15}. Fator testada (não utilizado face ao adotado no anexo I do Laudo Oficial).

(P_e/P_{mi})^{0,5}. Fator profundidade (não utilizado face ao adotado no anexo I do Laudo Oficial).

Substituindo-se os valores e arredondando o resultado:

$$V_t = R\$ 2.013.800,00 \text{ (base Março/2.019).}$$

4.2. Construção.

Para comparar, esse Perito apresenta no lado esquerdo da folha 19, a sua tabela com a sua estimativa das construções, e do lado direito da folha 19, a tabela do Requerido com a sua estimativa de valor das construções.

A análise da tabela do Requerido mostra que foram alterados o valor do R8n e parte do padrão das construções das denominadas "Sede, Frutos do Mar e Teia do Saber", além de não considerar o valor da piscina. Do exposto, esse Perito entende o seguinte:

- **Procede a alteração do R8n**, de R\$ 1.372,00/m² para R\$ 1.382,90/m². A diferença entre estes valores entre estes valores é de 0,8%;

4

ITEM	EDIFICAÇÃO	DADOS CONSTRUÇÃO					VALOR DA CONSTRUÇÃO									
		Área (m²)	Padrão		Idade (anos)	Dep.	Refer.	Fator A. Obsolescência e Conservação				R8n (R\$/m²)	VALOR (R\$)			
			Tipo	Índice				Ic (anos)	Vr (anos)	Ic/Vr (%)	R			K	Focc	
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)	(7)	(8)	(9)	(10)	(11)	(12)	(13)	(14)	(15)	(16)	
1	Sede	125,95	RPS	1,251	R8n	20	18,10%	e"	20	70	29	0,20	0,815	0,852	1.372,0	184.156,73
	Sede	170,03	GPE	0,609	R8n	20	18,10%	e"	20	60	33	0,20	0,776	0,821	1.372,0	116.651,65
2	Frutos da Terra	92,00	RPS	1,251	R8n	30	18,10%	e"	30	70	43	0,20	0,693	0,754	1.372,0	119.076,66
	Frutos da Terra	293,33	GPE	0,609	R8n	30	18,10%	e"	30	60	50	0,20	0,624	0,699	1.372,0	171.342,10
3	Teia do Saber	128,20	RPS	1,251	R8n	30	18,10%	e"	30	70	43	0,20	0,693	0,754	1.372,0	165.930,73
4	Piscina														VERBA	50.000,00
	Total	809,51														807.157,88

ITEM	EDIFICAÇÃO	DADOS CONSTRUÇÃO					VALOR DA CONSTRUÇÃO									
		Área (m²)	Padrão		Idade (anos)	Dep.	Refer.	Fator A. Obsolescência e Conservação				R8n (R\$/m²)	VALOR (R\$)			
			Tipo	Índice				Ic (anos)	Vr (anos)	Ic/Vr (%)	R			K	Focc	
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)	(7)	(8)	(9)	(10)	(11)	(12)	(13)	(14)	(15)	(16)	
1	Sede	125,95	RPM	2,154	R8n	20	18,10%	e"	20	70	29	0,20	0,659	0,727	1.383,9	273.115,13
	Sede	170,03	GPE	0,609	R8n	20	18,10%	e"	20	60	33	0,20	0,632	0,706	1.383,9	101.158,65
2	Frutos da Terra	92,00	RPM	2,154	R8n	30	18,10%	e"	30	70	43	0,20	0,560	0,648	1.383,9	177.600,86
	Frutos da Terra	293,33	GPE	0,609	R8n	30	18,10%	e"	30	60	50	0,20	0,512	0,610	1.383,9	150.683,76
3	Teia do Saber	128,20	RPM	2,154	R8n	30	18,10%	e"	30	70	43	0,20	0,560	0,648	1.383,9	247.482,94
4	Piscina														VERBA	0,00
	Total	809,51														950.041,35

- A descrição apresentadas nos itens 2.2 a 2.13 do Corpo Principal do Laudo mostraram as respectivas características classificada no padrão residência simples e não padrão residência média, como pretende o Requerido. Porém, esse Perito alterou o nível inferior para o nível superior da classificação residência padrão simples;
- Esse Perito mantém o valor estimado para a piscina, desconsiderado pelo Requerido.

Baseado nas suas considerações acima, esse Perito apresenta abaixo 21 a tabela com os valores alterados.

ITEM	EDIFICAÇÃO	DADOS CONSTRUÇÃO						VALOR DA CONSTRUÇÃO								
		Padrão		Idade	Dep.	Refer.	Fator A. Obsolescência e Conservação									
		Área	Tipo				Índice	Ic	Vr	Ic/Vr	R	K	Focc	R8n	VALOR	
(m²)	Tipo		(anos)		(anos)	(anos)	%					(R\$/m²)	(R\$)			
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)	(7)	(8)	(9)	(10)	(11)	(12)	(13)	(14)	(15)	(16)	
1	Sede	125,95	RPS	1,903	R8n	20	18,10%	e"	20	70	29	0,20	0,659	0,727	1.383,9	241.289,74
	Sede	170,03	GPE	0,609	R8n	20	18,10%	e"	20	60	33	0,20	0,632	0,706	1.383,9	101.158,65
2	Frutos da Terra	92,00	RPS	1,903	R8n	30	18,10%	e"	30	70	43	0,20	0,560	0,648	1.383,9	156.905,50
	Frutos da Terra	293,33	GPE	0,609	R8n	30	18,10%	e"	30	60	50	0,20	0,512	0,610	1.383,9	150.683,76
3	Tela do Saber	128,20	RPM	1,903	R8n	30	18,10%	e"	30	70	43	0,20	0,560	0,648	1.383,9	218.644,40
4	Piscina														VERBA	50.000,00
Total		809,51														918.682,05

4.3. Valor do Imóvel.

O novo valor do imóvel é igual à soma dos valores estimados para o terreno, item 4.1 e para as construções, item 4.2.

$$V_i = R\$ 2.013.800,00 + R\$ 918.700,00.$$

$$V_i = R\$ 2.932.500,00 \text{ (base Março de 2.019).}$$

5. QUESITOS DO REQUERENTE (FLS 1.520 DOS AUTOS).

5.1. Informe o Sr. Perito quais os critérios técnicos e de mercado utilizados para avaliação do imóvel.

Resposta Oficial. Ver o apresentado no Ponto 3 do Corpo Principal e no ponto 2 do anexo I, todos do Laudo Oficial.

Marcos Magalhães Rangel

Engenheiro Civil
CREA 0600.84334 - 7

21

1726
7

Comentário do Assistente Técnico. Conforme explicitado anteriormente, na visão deste signatário, os elementos utilizados como amostras, pelo Sr. Perito, para a avaliação do imóvel objeto dessa lide não refletem o mercado imobiliário local, tendo seu valor ficando muito aquém da realidade. (Item n.º 3 do Parecer Técnico).

Esclarecimentos do Perito. Os dados apresentados no item 4.1 desse trabalho confirmam os dados oficiais e o equívoco do Requerido no trato do assunto.

- 5.2. **Informe o Sr. Perito se o imóvel está localizado no interior de um Condomínio? Se positivo, qual a infraestrutura de serviços oferecida e o valor da taxa condominial. Se negativo, esclareça, inclusive a respeito da existência de portaria controlada.**

Resposta Oficial. Ver o apresentado no item 2.2 do Corpo Principal do Laudo.

Comentário do Assistente Técnico. Concordante com o Sr. Perito.

Esclarecimentos do Perito. Nada a acrescentar.

- 5.3. **Informe o Sr. Perito se o imóvel é de fácil acesso por meios públicos e particulares de transporte.**

Resposta Oficial. O item 2.2 do Corpo Principal do Laudo descreve a forma de acessar a localidade Fazendinha, a partir da Rodovia Raposo Tavares.

Comentário do Assistente Técnico. Concordante com o Sr. Perito.

Esclarecimentos do Perito. Nada a acrescentar.

- 5.4. **Informe o Sr. Perito qual a área total do terreno.**

Resposta Oficial. Para a área de terreno ver o apresentado no item 1.4 e para a forma do terreno ver foto n.º 4, tudo do Corpo Principal do Laudo.

Marcos Magalhães Rangel

Engenheiro Civil
CREA 0600.84334-7

22

1729
7

Comentário do Assistente Técnico. A área total do terreno é de 12.204,00 m².

Esclarecimentos do Perito. O dado é igual ao dado do Laudo Oficial.

5.5. Idem para a área construída do imóvel.

Resposta Oficial. Ver o apresentado no subitem 2.16 do Corpo Principal do Laudo.

Comentário do Assistente Técnico. A área construída total é de 809,51 m².

Esclarecimentos do Perito. O dado é igual ao dado do Laudo Oficial.

5.6. Informe o Sr. Perito o valor atual do IPTU.

Resposta Oficial. Após o Requerido fornecer a cópia da folha de rosto do IPTU, será possível fornecer o dado solicitado, conforme e@mail do anexo III.

Comentário do Assistente Técnico. Respeitosamente, o valor do IPTU não influi no valor de mercado do imóvel, o qual é escopo da perícia. De qualquer forma, o signatário apresenta cópia do último carnê de IPTU do imóvel avaliando.

Esclarecimentos do Perito. Nada a acrescentar.

5.7. Informe o Sr. Perito quantos cômodos possui a área interna do imóvel, detalhando cada um deles.

Resposta Oficial. Os itens 2.3 a 2.15 do Corpo Principal do Laudo fornecem uma visão clara das benfeitorias existentes no imóvel avaliando.

Comentário do Assistente Técnico. Concordante com o Sr. Perito.

Esclarecimentos do Perito. Nada a acrescentar.

5.8. Descreva o Sr. Perito a área externa do imóvel, detalhando cada uma das edificações existentes.

Marcos Magalhães Pangel

Engenheiro Civil
CREA 0600.84334-7

23

1730

Resposta Oficial. Ver a resposta do quesito anterior.

Comentário do Assistente Técnico. Concordante com o Sr. Perito.

Esclarecimentos do Perito. Nada a acrescentar.

5.9. **Informe o Sr. Perito se o imóvel pode ser considerado de alto padrão?**

Resposta Oficial. Após descrever o todo, esse Perito classificou as benfeitorias, ver subitem 2.16.

Comentário do Assistente Técnico. Concordante com o Sr. Perito.

Esclarecimentos do Perito. Nada a acrescentar.

5.10. **Informe o Sr. Perito se o imóvel está em boas condições de uso.**

Resposta Oficial. Para os usos atuais, o imóvel está em operação.

Comentário do Assistente Técnico. A resposta é afirmativa.

Esclarecimentos do Perito. Nada a acrescentar.

5.11. **Informe o Sr. Perito quem e quantos são os ocupantes do imóvel e a que título se encontram no mesmo.**

Resposta Oficial. Excelência, face as atividades desenvolvidas no local, fica difícil saber quem e quantos são os seus ocupantes.

Comentário do Assistente Técnico. Sem comentários a serem feitos.

Esclarecimentos do Perito. Nada a acrescentar.

5.12. **Informe o Sr. Perito qual o valor atual mínimo de mercado do imóvel para alienação.**

Resposta Oficial. O valor médio de mercado está estimado no ponto 4 do Corpo Principal do Laudo.

Comentário do Assistente Técnico. Discordante do Sr. Perito. O correto valor de mercado para o imóvel está acostado no item n.º 3 do Parecer Técnico.

Esclarecimentos do Perito. Conforme mostrado no pronto 4 desse trabalho, a pretensão do Requerido não corresponde a realidade do mercado, descrita nos dados oficiais.

Logo, o valor estimado para o imóvel avaliando é igual a R\$ 2.932.500,00 (base Março de 2.019).

5.13. Idem para locação.

Resposta Oficial. Devido às características do imóvel avaliando, a estimativa de valor de aluguel só pode ser feita, através do Método de Remuneração de Capital.

No Método de Remuneração de Capital, o valor de aluguel é estimado a partir da aplicação de uma taxa de retorno sobre o valor do imóvel.

A grande dificuldade é estimar esse percentual, face às características do imóvel e do local onde está inserido.

Baseado na sua experiência, esse Perito estima uma taxa de retorno mensal, variando entre 0,30% e 0,40%.

Comentário do Assistente Técnico. Discordante do Sr. Perito. O correto valor de locação para o imóvel objeto está acostado no item n.º 3 do Parecer Técnico.

$V_i = R\$ 2.932.500,00$ (base Março de 2.019).

Esclarecimentos do Perito. Conforme mostrado no pronto 4 desse trabalho, a pretensão do Requerido não corresponde a realidade do mercado, descrita nos dados oficiais.

Logo, o valor estimado para o imóvel avaliando é igual a R\$ 2.932.500,00 (base Março de 2.019).

5.14. Queira o Sr. Perito prestar quaisquer outros esclarecimentos que entender necessários ao julgamento da lide.

Resposta Oficial. Nada a acrescentar.

Marcos Magalhães Rangel

Engenheiro Civil
CREA 0600.84334-7

25

1732
7

Comentário do Assistente Técnico. Sem comentários a serem feitos.

Comentário do Assistente Técnico. Discordante do Sr. Perito. O correto valor de locação para o imóvel objeto está acostado no item n.º 3 do Parecer Técnico.

6. **QUESITOS DO REQUERIDO (FLS 1.526 DOS AUTOS).**

- 6.1. **Pode o Sr. Perito informar detalhadamente se há alguma atividade de cunho social exercida no imóvel?**

Resposta Oficial. As atividades que são desenvolvidas no imóvel avaliando foram citadas no item 2.3 do Corpo Principal do Laudo.

Comentário do Assistente Técnico. Sem comentários a serem feitos.

Resposta Oficial. Nada a acrescentar.

- 6.2. **Pode o Sr. Perito descrever se há no imóvel viveiros de animais e quantos?**

Resposta Oficial. A foto n.º 4 mostra a existência de grandes viveiros existentes no local. Internamente eles são divididos.

Comentário do Assistente Técnico. Sem comentários a serem feitos.

Resposta Oficial. Nada a acrescentar.

- 6.3. **Ao Sr. Perito descrever quantos animais são cuidados hoje no imóvel e se há entre eles animais em extinção?**

Resposta Oficial. O detalhe solicitado pela parte, foge do escopo de prova da engenharia. De prático, esse Perito informa que existe animais sendo cuidado no local, ver fotos n.ºs 48 e 49.

Comentário do Assistente Técnico. Sem comentários a serem feitos.

Esclarecimentos do Perito. Nada a acrescentar.

1733
7

26

Marcos Magalhães Rangel

Engenheiro Civil
CREA 0600.84334 - 7

- 6.4. **Pode o Sr. Perito informa quais as condições dos viveiros dos animais?**

Resposta Oficial. Estão em operação.

Comentário do Assistente Técnico. Os viveiros estão me ótimas condições, tendo em vista que o cuidado com os animais é extremamente rigoroso.

Esclarecimentos do Perito. Mantém a sua posição, ou seja, os viveiros estão em operação.

- 6.5. **Que informe ainda qual o percentual que os viveiros dos animais ocupam do referido imóvel?**

Resposta Oficial. Da ordem de 20% do total do terreno.

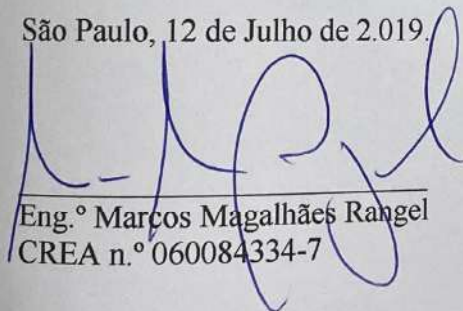
Comentário do Assistente Técnico. Concordante com o Sr. Perito.

Esclarecimentos do Perito. Nada a acrescentar.

7. **ENCERRAMENTO.**

Vão os presentes Esclarecimentos apresentado em 26 folhas, todas elas digitadas e rubricadas no anverso, sendo essa folha datada e assinada.

São Paulo, 12 de Julho de 2.019.



Eng.º Marcos Magalhães Rangel
CREA n.º 060084334-7