NADJA SAMARA CAMILO
Arquiteta e Urbanista

EXMA. SRA. DRA. JUIZA DE DIREITO DA 6ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE BARUERI - SP

PROCESSO Nº: **1018248-26.2019.8.26.0068**
CLASSE: **CARTA PRECATÓRIA CÍVEL**
ASSUNTO: **CONSTRIÇÃO / PENHORA /AVALIAÇÃO / INDISPONIBILIDADE DE BENS**
REQUERENTE: **OCARA PARTICIPAÇÕES LTDA.**
REQUERIDO: **CLC LOGÍSTICA INTEGRADA, ARMAZÉNS GERAIS LTDA.**

NADJA SAMARA CAMILO arquiteta e urbanista CAU A78042-1, destacada às fls. 30-31 dos autos em destaque para atuar na honrosa condição *ad hoc* de Perita Judicial, tendo cumprido todas as diligências de campo que se fizeram necessárias, vem, respeitosamente, a presença de V. Exa. para apresentar o

LAUDO TÉCNICO PERICIAL

Que reúne os dados colhidos na vistoria realizada e nas demais diligências cumpridas na região na coleta de informes técnicos básicos que devem auxiliar na instrução técnica processual, motivo pelo qual requer a formal juntada do trabalho pericial que integra esta inicial.

Termos em que
Pede deferimento.

Barueri, 20 de março de 2020

Perita Judicial

e-mail: nasaca.arquitetura@gmail.com telefone: (11) 99235-1504

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por NADJA SAMARA CAMILO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 20/03/2020 às 01:30 , sob o número WBRE20700417087
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1018248-26.2019.8.26.0068 e código B50BEC5.

NADJA SAMARA CAMILO
Arquiteta e Urbanista

PERITA JUDICIAL

EXMA. SRA. DRA. JUIZA DE DIREITO DA 6ª ARA CÍVEL DA COMARCA DE BARUERI - SP

PROCESSO nº 1018248-26.2019.8.26.0068

1. CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES

O presente trabalho técnico pericial visa estabelecer, através dos resultados derivados de diligências locais, o valor de mercado mais provável e atual referente ao imóvel situado na Rua Umuarama, nº 219 – Lote 14 – Quadra 3 – Condomínio Alphaville Residencial 12 – Santana de Parnaíba – São Paulo – CEP 06539-050.

Consigne-se que a presente avaliação técnica tem por premissa considerar que os elementos constantes da documentação que foram oferecidos a esta signatária estão corretos e que as informações que foram fornecidas por terceiros foram sempre prestadas de uma forma isenta e revestida de boa-fé, logo podem ser considerados como confiáveis e aproveitáveis.

2. CARACTERIZAÇÃO URBANA DO IMÓVEL

O imóvel está localizado dentro do perímetro urbano da cidade e se encontra numa região de classe média alta e alta, onde existem construções de padrão alto.

A região apresenta característica residencial, dotada de completa infraestrutura, dispondo de todos os melhoramentos públicos essenciais.
Área Terreno = **802,19 m²**
Área Construída = **515,86 m²**

e-mail: nasaca.arquitetura@gmail.com telefone: (11) 99235-1504

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por NADJA SAMARA CAMILO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 20/03/2020 às 01:30 , sob o número WBRE20700417087
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1018248-26.2019.8.26.0068 e código B50BEC5.

A área do terreno descrita acima confere com os registros da Prefeitura da Cidade de Santana de Parnaíba e também com a matrícula de número 93.183 registrada pelo Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Barueri.

A área de construção foi obtida pela Prefeitura do Município de Santana de Parnaíba.

Trata-se de uma residência construída há aproximadamente 20 anos.

O respectivo imóvel possui matrícula de nº **93.183** no **Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Barueri.**

A Classificação Fiscal junto a Prefeitura do Município de Santana de Parnaíba é de nº **24362.63.51.0322.00.000** e código **28017.**

Não foi possível desenvolver uma planta atualizada do imóvel porque os proprietários não estavam no local no dia da vistoria.

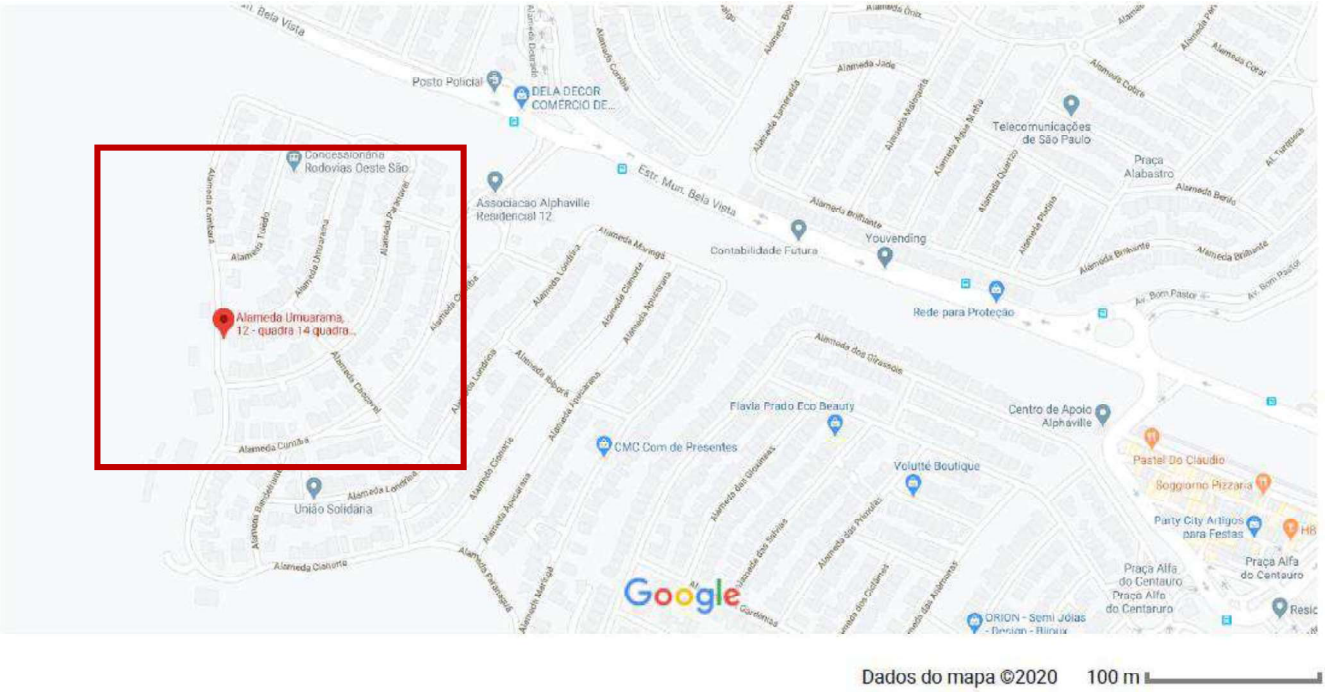
As imagens seguintes posicionam o imóvel deste processo no seu contexto urbano local.

Vista aérea do Condomínio Alphaville Residencial 12

Fonte: Google Earth

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por NADJA SAMARA CAMILO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 20/03/2020 às 01:30 , sob o número WBRE20700417087
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1018248-26.2019.8.26.0068 e código B50BEC5.

Localização do Imóvel



Fonte: Google Maps

Vista aérea do Imóvel

Fonte: Google Earth

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por NADJA SAMARA CAMILO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 20/03/2020 às 01:30 , sob o número WBRE20700417087
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1018248-26.2019.8.26.0068 e código B50BEC5.

3. DADOS CADASTRAIS DO IMÓVEL

IPTU nº **24362.63.51.0322.00.000**
Cadastro: 28017

Matrícula nº **93.183**

Área Terreno = **802,19 m²**
Área Construída = **515,86 m²**
Idade aproximada = **20 anos**

Valor Venal Predial: **R$ 490.166,06**
Valor do m² predial: **R$ 1.187,74**
Valor Venal do Imóvel: **R$ 701.516,45**

a) Demonstrativo Lançamento Cadastro Imobiliário

PREFEITURA DE
SANTANA DE PARNAÍBA
Estado de São Paulo
Guia de Recolhimentos de Tributos

DEMONSTRATIVO LANÇAMENTO CADASTRO IMOBILIÁRIO	EXERCÍCIO 2020

Código	Inscrição	CNPJ/CPF
28017	24362.63.51.0322.00.000	023.009.308-62

Proprietário / Compromissário
ARMANDO JOSE DE CAMPOS E OU

Endereço
AL UMUARAMA, 219
ALPHAVILLE RESIDENCIAL 12 - Loteamento : ALPHAVILL
06539-050 - Quadra: 3 - Lote: 14 / 1

Endereço Correspondência
AL UMUARAMA, 219
ALPHAVILLE RESIDENCIAL 12
SANTANA DE PARNAIBA - SP
CEP: 06539-050

Observações da Guia

REF.: ..... IPTU/TAXAS EXERCICIO 2020
Valor Parcela 7.215,83

Composição do Calculo:
Valor Imposto 14.030,32
Valor Imposto + Taxas 14.030,32

Dados Do Imóvel:
Área Territorial 802,19
Valor Venal Territorial 211.350,40
Valor do Mª Territorial 321,12
Área Dependências: 0,00
Área Construída 515,86
Valor Venal Predial 490.166,05
Valor do Mª Predial 1.187,74
Valor Venal do Imóvel 701.516,45
Testada: 18,00

Fator Correção: 1,00
Fator Correção Edificado: 1,00
Fator Obsolescência: 0,80
Pontuação do Imóvel: 0
Tipo de Construção ..... RESIDENCIAL
Alíquota 0,00

Descrição das Taxas
Taxa de Coleta 200,67

Fonte: Prefeitura de Santana de Parnaíba

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por NADJA SAMARA CAMILO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 20/03/2020 às 01:30 , sob o número WBRE20700417087
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1018248-26.2019.8.26.0068 e código B50BEC5.

O imóvel objeto desta ação foi penhorado conforme solicitação sob protocolo nº PH000265143

b) Protocolo de Penhora do Imóvel

4 OFICIO CÍVEL
Central
CAMPINAS
São Paulo

Protocolo
PH000265143

Tipo de Solicitação
Pedido Penhora

Data de Solicitação
9/5/2019

Cartório
OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE BARUERI - SP

Nº Processo
1031173-52.2015.8.26.0114

Número da Prenotação
467804

Data da Prenotação
10/05/2019

Resposta
93183

Matrículas Associadas:

Documento	Matrícula	Averbado	Download	Visualizar
023.009.308-62	93183	✔	P7S	

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por NADJA SAMARA CAMILO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 20/03/2020 às 01:30 , sob o número WBRE20700417087
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1018248-26.2019.8.26.0068 e código B50BEC5.

c) Matrícula 93.183

Descrição retirada da matrícula demonstrando a metragem registrada

CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS
BARUERI - SP
BEL. GERALDO LUPO
OFICIAL

MATRÍCULA 93183 — FICHA 001 — LIVRO N. 2 - REGISTRO GERAL

Barueri, 03 de fevereiro de 19 94.

IMOVEL:- UM TERRENO URBANO, à ALAMEDA UMUARAMA, constituido pelo LOTE Nº 14, da QUADRA Nº 03, do loteamento denominado " ALPHAVILLE RESIDENCIAL 12 ", localizado na cidade, distrito e municipio de Santana de Parnaiba, nesta comarca de Barueri, assim descrito: mede 18,00 metros de frente, para a ALAMEDA UMUARAMA; de quem da rua olha para o imóvel, mede da frente aos fundos - 34,84 metros, do lado direito, onde confronta com a - área verde; 35,00 metros do lado esquerdo, onde confronta com o lote nº 13; e, 27,95 metros nos fundos, onde confronta com o lote nº 15, e parte do lote nº 16; encerrando a área total de 802,19 metros quadrados -.-.-.

CADASTRO sob nº 24344.63.51.0322.000000 -.-.-.-.-.-.-.-.

PROPRIETÁRIA:- CONSTRUTORA ALBUQUERQUE,TAKAOKA S/A., com sede na cidade de São Paulo, à Rua Quatá, nº 720,Vila - Olimpia, e filial nesta cidade de Barueri, à Avenida - Cauaxi, nº 293, Alphaville; CGC/MF. sob nº 61.583.860/000 1.90.-.-.-.-.-.-.-

Descrição retirada da matrícula demonstrando a penhora já registrada.

REGISTRO DE IMÓVEIS
COMARCA DE BARUERI - SP
CARLOS FREDERICO COELHO NOGUEIRA
OFICIAL
CNS DO CONSELHO NACIONAL DE JUSTIÇA 12.057-8

MATRÍCULA 93.183 | FICHA 004

LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL

Barueri, 15 de maio de 2019.

Av.13/93.183, em 15 de maio de 2019.
Pela Certidão Judicial datada de 09 de maio de 2.019 (protocolo de penhora online: PH000265143), emitida de conformidade com o disposto no artigo 837 do Código de Processo Civil e Provimento CG. nº 6/2009, da E. Corregedoria Geral da Justiça do Estado de São Paulo, expedida pela Escrivã/Diretora do 4º Ofício Cível do Foro Central da Comarca de Campinas, deste Estado, extraída dos autos da Ação de Execução Civil (processo ordem nº 1031173-52.2015.8.26.0114), movida por **OCARA PARTICIPAÇÕES LTDA**, CNPJ/MF nº 06.048.225/0001-02, contra **CLC – LOGÍSTICA INTEGRADA E ARMAZÉNS GERAIS LTDA**, CNPJ/MF nº 11.027.314/0001-02; **ARMANDO JOSÉ DE CAMPOS**, CPF/MF nº 023.009.308-62; **RUTE DEJI DE CAMPOS**, CPF/MF nº 146.655.088-01; e, **ODETE NATALINA DE CAMPOS**, CPF/MF nº 319.304.368-07, foi determinado ao Oficial desta Serventia, a proceder esta averbação, para constar que **o imóvel matriculado**, de propriedade dos co-executados, **Armando José de Campos,** e sua mulher **Rute Deji de Campos**, já qualificados, nos termos do Auto/Termo de Penhora datado de 18 de setembro de 2.018, **foi PENHORADO**, sendo de R$2.188.810,45, o valor da dívida, tendo sido nomeado fiel depositário, o próprio co-executado, **ARMANDO JOSÉ DE CAMPOS**, já qualificado.

O Escrevente Autorizado, *Claudio Centella*
Escrevente Autorizado

Protocolo microfilme nº 467.804 Rolo 7.694

Selo Digital nº 120576321000AV13M9318319G

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por NADJA SAMARA CAMILO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 20/03/2020 às 01:30 , sob o número WBRE20700417087
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1018248-26.2019.8.26.0068 e código B50BEC5.

4. REGISTRO DA VISTORIA PERICIAL

A vistoria foi agendada na data de 19 de fevereiro de 2020 às 10:30 horas para melhor reconhecimento local e assim poder colher dados para viabilizar a avaliação do imóvel.

Estavam presentes para a realização da vistoria técnica, a Perita Nadja Samara Camilo, acompanhada da Arquiteta Laura Reis Valentie e o Advogado Carlos de Souza Coelho.

Não foi possível adentrar no imóvel objeto desta ação pois o responsável não se encontrava no ato da vistoria.

O imóvel apresenta idade aparente de 20 anos, padrão luxo e Estado de Conservação **E** = Necessitando de Reparos Simples.

Ressalto que as informações acima mencionadas foram obtidas conjugando pesquisas disponíveis na Internet, no Cartório de Imóveis e também na Prefeitura do Município de Santana de Parnaíba.

5. REGISTRO FOTOGRÁFICO DA VISTORIA PERICIAL

Apresentamos a seguir fotos do imóvel situado à Rua Umuarama, 219 – Lote 14 – Quadra 3

1. Vista frontal do imóvel à Rua Umuarama, 219

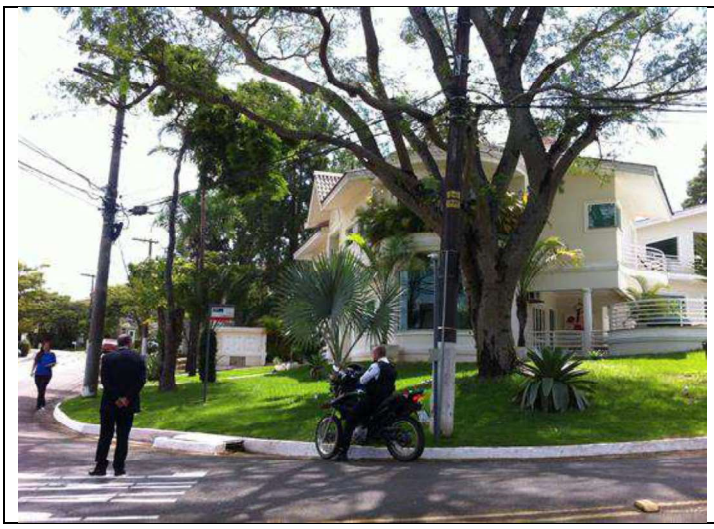
Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por NADJA SAMARA CAMILO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 20/03/2020 às 01:30 , sob o número WBRE20700417087
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1018248-26.2019.8.26.0068 e código B50BEC5.

2. Foto externa do imóvel

3. Foto externa do imóvel

4. Foto externa do imóvel

5. Foto externa do imóvel



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por NADJA SAMARA CAMILO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 20/03/2020 às 01:30 , sob o número WBRE20700417087
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1018248-26.2019.8.26.0068 e código B50BEC5.

6. Foto externa do imóvel	7. Foto externa do imóvel
8. Foto externa do imóvel	9. Foto externa do imóvel

10. Foto externa do imóvel	11. Foto externa do imóvel

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por NADJA SAMARA CAMILO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 20/03/2020 às 01:30 , sob o número WBRE20700417087
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1018248-26.2019.8.26.0068 e código B50BEC5.

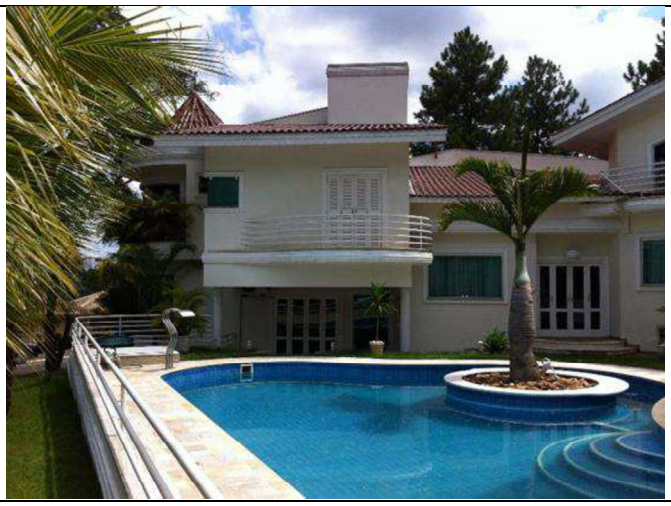
NADJA SAMARA CAMILO
Arquiteta e Urbanista

PERITA JUDICIAL

12. Foto externa do imóvel

13. Foto externa do imóvel

13. Foto externa do imóvel



13. Foto externa do imóvel

13. Foto externa do imóvel

13. Foto externa do imóvel

e-mail: nasaca.arquitetura@gmail.com

telefone: (11) 99235-1504

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por NADJA SAMARA CAMILO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 20/03/2020 às 01:30 , sob o número WBRE20700417087
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1018248-26.2019.8.26.0068 e código B50BEC5.

13. Foto externa do imóvel

13. Foto externa do imóvel

13. Foto externa do imóvel

13. Foto externa do imóvel

13. Foto externa do imóvel

13. Foto externa do imóvel

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por NADJA SAMARA CAMILO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 20/03/2020 às 01:30 , sob o número WBRE20700417087
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1018248-26.2019.8.26.0068 e código B50BEC5.

6. AVALIAÇÃO

Optou-se pelo método evolutivo, uma vez que foram coletadas suficientes amostras.

Fatores utilizados na homogeneização:

Fo = de acordo com a elasticidade da amostra - 10%

Ca = de acordo com a área do lote

FT = de acordo com a topografia do lote

Fob = de acordo com a idade aparente e estado de conservação do imóvel observado

Ic = de acordo com o padrão construtivo do imóvel observado

EC = de acordo com o estado de conservação

7. AVALIAÇÃO ESPECÍFICA DO IMÓVEL DESTE FEITO

A seguir estão as fórmulas que serão utilizadas por esta signatária através das quais se obterá o valor de mercado da benfeitoria.

$$Vb = Ac \times Fob \times IC \times R8\text{-}N$$

Onde,

A = área construída em m^2

Vb = Ac x Fob x IC x R8-N

Onde,

A = área construída em m^2

R8-N = R$1.333,54/m² ()

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por NADJA SAMARA CAMILO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 20/03/2020 às 01:30 , sob o número WBRE20700417087
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1018248-26.2019.8.26.0068 e código B50BEC5.

FEVEREIRO 2020

Custo Unitário Básico Da Construção Civil (CUB)

SEM DESONERAÇÃO R8-N	COM DESONERAÇÃO R8-N
1.437,43	**1.333,54**
(-0,01%)	(-0,01%)

TABELA DE COEFICIENTES

Grupo	Validade dos Índices*	Padrão	Intervalo de Índices - Pc			Idade Referencial – Ir (anos)	Valor Residual – R (%)
			Mínimo	Médio	Máximo		
1. BARRACO	A partir de 01/04/2019	1.1 – Padrão Rústico	0,091	0,136	0,177	5	0%
		1.2 – Padrão Simples	0,178	0,203	0,234	10	0%
2. CASA	A partir de 01/11/2017	2.1 – Padrão Rústico	0,409	0,481	0,553	60	20%
		2.2 – Padrão Proletário	0,624	0,734	0,844	60	20%
		2.3 – Padrão Econômico	0,919	1,070	1,221	70	20%
		2.4 – Padrão Simples	1,251	1,497	1,743	70	20%
		2.5 – Padrão Médio	1,903	2,154	2,355	70	20%
		2.6 – Padrão Superior	2,356	2,656	3,008	70	20%
		2.7 – Padrão Fino	3,331	3,865	4,399	60	20%
		2.8 – Padrão Luxo	4,843	-	-	60	20%
3. GALPÃO	A partir de 01/11/2017	3.1 – Padrão Econômico	0,518	0,609	0,700	60	20%
		3.2 – Padrão Simples	0,982	1,125	1,268	60	20%
		3.3 – Padrão Médio	1,368	1,659	1,871	80	20%
		3.4 – Padrão Superior	1,872	-	-	80	20%
4. COBERTURA	A partir de 01/11/2017	4.1 – Padrão Simples	0,071	0,142	0,213	20	10%
		4.2 – Padrão Médio	0,229	0,293	0,357	20	10%
		4.3 – Padrão Superior	0,333	0,486	0,639	30	10%

* O emprego de qualquer um dos índices apresentados, em avaliações cuja data de referência do valor seja a partir da data de validade dos índices, deve observar o disposto nos itens 3.4 e 3.6 deste estudo.

A depreciação pela idade e estado de conservação é obtida pelo método de Ross-Heidecke.

Porcentagem Vida

$$\textbf{\% de Vida} = \frac{20}{60} = 33{,}33\%$$

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por NADJA SAMARA CAMILO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 20/03/2020 às 01:30 , sob o número WBRE20700417087
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1018248-26.2019.8.26.0068 e código B50BEC5.

Tabela 1 – Vida referencial (Ir) e o valor residual (R) para as tipologias deste estudo

Grupo	Padrão	Idade Referencial – Ir (anos)	Valor Residual – R (%)
1. BARRACO	1.1 – Padrão Rústico	5	0%
	1.2 – Padrão Simples	10	0%
2. CASA	2.1 – Padrão Rústico	60	20%
	2.2 – Padrão Proletário	60	20%
	2.3 – Padrão Econômico	70	20%
	2.4 – Padrão Simples	70	20%
	2.5 – Padrão Médio	70	20%
	2.6 – Padrão Superior	70	20%
	2.7 – Padrão Fino	60	20%
	2.8 – Padrão Luxo	60	20%
3. GALPÃO	3.1 – Padrão Econômico	60	20%
	3.2 – Padrão Simples	60	20%
	3.3 – Padrão Médio	80	20%
	3.4 – Padrão Superior	80	20%
4. COBERTURA	4.1 – Padrão Simples	20	10%
	4.2 – Padrão Médio	20	10%
	4.3 – Padrão Superior	30	10%

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por NADJA SAMARA CAMILO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 20/03/2020 às 01:30 , sob o número WBRE20700417087
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1018248-26.2019.8.26.0068 e código B50BEC5.

Quadro 1 – Estado de Conservação – Ec

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 de 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 generalizadsas, sem recuperação do sistema estruturasl. Eventualmente, revisão do sistema hidráulico e elétrico.
F	Necessitando de reparos 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 substitiuição 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 impermeabiliazação 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 sistrema estrutural. As instalações hidráulicas e elétricas possam ser restauradas mediante a substituição das peças aparentes. A substituição dos revestimentos de pisos e paredes, da maioreia 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.

K é obtido na Tabela da página 16 da Edificação de Valores de Venda – Versão 2.019

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por NADJA SAMARA CAMILO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 20/03/2020 às 01:30 , sob o número WBRE20700417087
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1018248-26.2019.8.26.0068 e código B50BEC5.

NADJA SAMARA CAMILO
Arquiteta e Urbanista

PERITA JUDICIAL

Estado de Conservação – Ec								
Idade em	A	B	C	D	E	F	G	H
% da vida	0,00%	0,32%	2,52%	8,09%	18,10%	33,20%	52,60%	75,20%
2%	0,9898	0,9866	0,9649	0,9097	0,8106	0,6612	0,4692	0,2455
3%	0,9846	0,9814	0,9597	0,9049	0,8063	0,6577	0,4667	0,2442
4%	0,9792	0,9761	0,9545	0,9000	0,8020	0,6541	0,4641	0,2428
5%	0,9738	0,9738	0,9738	0,9738	0,9738	0,9738	0,9738	0,9738
6%	0,9682	0,9651	0,9438	0,8899	0,7930	0,6468	0,4589	0,2401
7%	0,9626	0,9595	0,9383	0,8847	0,7883	0,6430	0,4562	0,2387
8%	0,9568	0,9537	0,9327	0,8794	0,7836	0,6391	0,4535	0,2373
9%	0,9510	0,9479	0,9270	0,8740	0,7788	0,6352	0,4508	0,2358
10%	0,9450	0,9420	0,9212	0,8685	0,7740	0,6313	0,4479	0,2344
11%	0,9390	0,9359	0,9153	0,8630	0,7690	0,6272	0,4451	0,2329
12%	0,9328	0,9298	0,9093	0,8573	0,7640	0,6231	0,4421	0,2313
13%	0,9266	0,9236	0,9032	0,8516	0,7588	0,6189	0,4392	0,2298
14%	0,9202	0,9173	0,8970	0,8458	0,7536	0,6147	0,4362	0,2282
15%	0,9138	0,9108	0,8907	0,8398	0,7484	0,6104	0,4331	0,2266
16%	0,9072	0,9043	0,8843	0,8338	0,7430	0,6060	0,4300	0,2250
17%	0,9006	0,8977	0,8779	0,8277	0,7376	0,6016	0,4269	0,2233
18%	0,8938	0,8909	0,8713	0,8215	0,7320	0,5971	0,4237	0,2217
19%	0,8870	0,8841	0,8646	0,8152	0,7264	0,5925	0,4204	0,2200
20%	0,8800	0,8772	0,8578	0,8088	0,7207	0,5878	0,4171	0,2182
21%	0,8730	0,8702	0,8510	0,8023	0,7149	0,5831	0,4138	0,2165
22%	0,8658	0,8630	0,8440	0,7958	0,7091	0,5784	0,4104	0,2147
23%	0,8586	0,8558	0,8369	0,7891	0,7032	0,5735	0,4070	0,2129
24%	0,8512	0,8485	0,8297	0,7823	0,6971	0,5686	0,4035	0,2111
25%	0,8438	0,8411	0,8225	0,7755	0,6910	0,5636	0,3999	0,2093
26%	0,8362	0,8335	0,8151	0,7686	0,6848	0,5586	0,3964	0,2074
27%	0,8286	0,8259	0,8077	0,7615	0,6786	0,5535	0,3927	0,2055
28%	0,8208	0,8182	0,8001	0,7544	0,6722	0,5483	0,3891	0,2036
29%	0,8130	0,8103	0,7925	0,7472	0,6658	0,5431	0,3853	0,2016
30%	0,8050	0,8024	0,7847	0,7399	0,6593	0,5377	0,3816	0,1996
31%	0,7970	0,7944	0,7769	0,7325	0,6527	0,5324	0,3778	0,1976
32%	0,7888	0,7863	0,7689	0,7250	0,6460	0,5269	0,3739	0,1956
33%	0,7806	0,7781	0,7609	0,7174	0,6393	0,5214	0,3700	0,1936
34%	0,7722	0,7697	0,7527	0,7097	0,6324	0,5158	0,3660	0,1915
35%	0,7638	0,7613	0,7445	0,7020	0,6255	0,5102	0,3620	0,1894
36%	0,7552	0,7528	0,7362	0,6941	0,6185	0,5045	0,3580	0,1873
37%	0,7466	0,7442	0,7277	0,6862	0,6114	0,4987	0,3539	0,1851
38%	0,7378	0,7354	0,7192	0,6781	0,6043	0,4929	0,3497	0,1830
39%	0,7290	0,7266	0,7106	0,6700	0,5970	0,4869	0,3455	0,1808
40%	0,7200	0,7177	0,7019	0,6618	0,5897	0,4810	0,3413	0,1786
41%	0,7110	0,7087	0,6930	0,6534	0,5823	0,4749	0,3370	0,1763
42%	0,7018	0,6996	0,6841	0,6450	0,5748	0,4688	0,3327	0,1740
43%	0,6926	0,6903	0,6751	0,6365	0,5672	0,4626	0,3283	0,1718
44%	0,6832	0,6810	0,6660	0,6279	0,5595	0,4564	0,3238	0,1694
45%	0,6738	0,6716	0,6568	0,6192	0,5518	0,4501	0,3194	0,1671
46%	0,6642	0,6621	0,6475	0,6105	0,5440	0,4437	0,3148	0,1647
47%	0,6546	0,6525	0,6381	0,6016	0,5361	0,4372	0,3103	0,1623
48%	0,6448	0,6427	0,6286	0,5926	0,5281	0,4307	0,3056	0,1599
49%	0,6350	0,6329	0,6189	0,5836	0,5200	0,4241	0,3010	0,1575
50%	0,6250	0,6230	0,6093	0,5744	0,5119	0,4175	0,2963	0,1550

e-mail: nasaca.arquitetura@gmail.com telefone: (11) 99235-1504

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por NADJA SAMARA CAMILO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 20/03/2020 às 01:30 , sob o número WBRE20700417087
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1018248-26.2019.8.26.0068 e código B50BEC5.

Cálculo de Foc

Fob =	R	+	K	X	(1-R)	=	0,2	0,6393	X	(1-0,20) =	0,7114

DADOS DO IMÓVEL AVALIANDO

DADOS DO IMÓVEL AVALIANDO	
Endereço:	Rua Umuarama nº219
	Lote 14 - Quadra 3
CEP:	06539-050
Condomínio:	Alphaville Residencial 12
Área de Terreno:	802,19
Área Construída	515,86
Vagas:	4
Matrícula:	93.183
Cartório de Registro de Imóveis:	único

DADOS DO IMÓVEL AVALIANDO	
Idade do Imóvel:	20
Estado de Conservação:	E
Padrão:	2.8 - Padrão Luxo
% Vida:	33%
Coeficiente de Ross-Heidecke - k	0,6393
VEIU	4,8430
Fob	0,7114

7.1 VALOR DA BENFEITORIA

O valor da benfeitoria é obtido através da expressão a seguir:

VALOR DA BENFEITORIA									
Vb	**=**	**Ac**	**X**	**Fob**	**X**	**Ic**	**X**		**R8N**
Vb	**=**	**515,86**	**X**	**0,7114**	**X**	**4,8430**	**X**	**R$**	**1.333,54**
Vb	**=**	**R$**							**2.370.152,11**

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por NADJA SAMARA CAMILO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 20/03/2020 às 01:30 , sob o número WBRE20700417087
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1018248-26.2019.8.26.0068 e código B50BEC5.

O valor da benfeitoria em seu estado atual é **de R$ 2.370.152,11 (dois milhões trezentos e setenta mil, cento e cinquenta e dois reais e onze centavos).**

7.2 VALOR DO TERRENO

O valor da benfeitoria é obtido através da expressão a seguir:

VALOR DO TERRENO				
Vt	**=**	**At**	**X**	**M²**
Vb	**=**	**802,19**	**X**	**510,9995**
Vb	**=**	**R$**		**409.918,70**

O valor da benfeitoria em seu estado atual é **de R$ 409.918,70 (quatrocentos e nove mil, novecentos e dezoito reais e setenta centavos).**

7.3 VALOR DO IMÓVEL

Portanto o valor do imóvel é o seguinte:

VALOR DO IMÓVEL				
At + Ac				
409.918,70	m² **+**	R$	2.370.152,11	/m²
R$				**2.780.070,80**

R$	**2.780.000,00**

O valor do imóvel é **de R$ 2.780.000,00 (dois milhões e setecentos e oitenta mil reais).**

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por NADJA SAMARA CAMILO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 20/03/2020 às 01:30 , sob o número WBRE20700417087
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1018248-26.2019.8.26.0068 e código B50BEC5.

8. RESPOSTAS AOS QUESITOS

Quesito 1
Queira o senhor perito descrever a área total e indicar a localização do imóvel.

Resposta: A área do terreno do imóvel avaliado corresponde à 802,19 m² e área construída de 515,86 m². O imóvel está localizado à Rua Umuarama, nº 219 – Lote 14 – Quadra 3 – Condomínio Alphaville Residencial 12 – Santana de Parnaíba – São Paulo – CEP 06539-050.

Quesito 2
Queria o senhor perito informar quais são as construções que estão nessa matrícula, especificando sua metragem, características, estado de conservação, idade aparente, se são ou não obsoletas, bem como o valor de mercado correspondente.

Resposta: Somente o imóvel objeto desta ação está registrado na matrícula nº 93.183. Área de terreno = 802,19 m² e Área Construída = 515,86 m², padrão luxo, estado de conservação com classificação E = Necessitando de reparos simples, idade aparente de 20 anos, não obsoleto e valor de R$ 2.780.000,00.

Quesito 3
Queria o senhor perito informar se todos os cômodos e demais áreas construtivas do imóvel estão em boas condições de uso.

Resposta: Não é possível informar com exatidão pois, o responsável pelo imóvel não se encontrava no ato da vistoria, o que impossibilitou o acesso ao imóvel.

Quesito 4
Queria o senhor perito informar se existem mais imóveis na região com características semelhantes.

Resposta: Sim, a região é predominante constituída por imóveis com o padrão construtivo similar ao imóvel avaliado.

Quesito 5
Queria o senhor perito informar se, para elaboração do laudo do imóvel, utilizou informações prestadas por imobiliárias, corretoras, jornais, periódicos, etc.

Resposta: Sim, as amostras inseridas neste laudo foram extraídas de corretoras da região.

Quesito 6
Queria o senhor perito informar o método utilizado para a avaliação do imóvel.

Resposta: O método utilizado para elaborar este laudo foi o comparativo.

Quesito 7
No caso de ser adotado o método comparativo, queira o senhor perito informar se visualizou outros anúncios de imóveis no mesmo bairro donde está situado o imóvel em questão.

Resposta: Sim, as amostras foram extraídas do mesmo bairro do imóvel avaliado.

Quesito 8
Queria o senhor perito indicar quem reside no imóvel e a que título estão neste (locação, comodato, etc).

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por NADJA SAMARA CAMILO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 20/03/2020 às 01:30 , sob o número WBRE20700417087
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1018248-26.2019.8.26.0068 e código B50BEC5.

Resposta: Não é possível informar com exatidão devido o responsável pelo imóvel não se encontrar no ato da vistoria, porém, nos registros da Prefeitura do Município de Santana de Parnaíba e também do cartório de Barueri consta que o imóvel pertence ao senhor Armando José de Campos, no qual tem o título de proprietário.

9. ENCERRAMENTO DESTE LAUDO TÉCNICO

Coligidos os dados necessários para a instrução técnica processual, esta signatária tem por atendido o encargo que lhe foi confiado, motivo pelo qual considera encerrado o presente Laudo Pericial, que vai editado em 22 (vinte e duas) páginas digitadas de um só lado, seguindo esta última datada e assinada para todos os fins de Direito, colocando-se à inteira disposição deste D. Juízo para prestar, se necessário, quaisquer outros esclarecimentos que possam auxiliar a decisão.

Barueri, 20 de março de 2020

Nadja Samara Camilo

Perita Judicial

e-mail: nasaca.arquitetura@gmail.com telefone: (11) 99235-1504

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por NADJA SAMARA CAMILO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 20/03/2020 às 01:30 , sob o número WBRE20700417087
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1018248-26.2019.8.26.0068 e código B50BEC5.

NADJA SAMARA CAMILO
Arquiteta e Urbanista

PERITA JUDICIAL

ANEXOS

Fotos dos terrenos pesquisados para a determinação do valor médio na região

e-mail: nasaca.arquitetura@gmail.com

telefone: (11) 99235-1504

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por NADJA SAMARA CAMILO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 20/03/2020 às 01:30 , sob o número WBRE20700417087
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1018248-26.2019.8.26.0068 e código B50BEC5.

ELEMENTOS						
Elemento 01						
Data:	19/02/2020					
Endereço:	Alphaville Residencial 12					
Área Terreno:	490,00	Área Construída:		290,00		
Padrão/Tipo:	2.7 - Padrão Fino	Ic:	Mínimo	3,331	Ec:	F
Idade:	20,00	Valor:		R$	1.000.000,00	
Fonte:	J Morais	Telefone:		(11) 4152-0303		
Elemento 02						
Data:	19/02/2020					
Endereço:	Alphaville Residencial 12					
Área Terreno:	560,00	Área Construída:		0,00		
Padrão/Tipo:	TERRENO	Ic:	Médio		Ec:	
Idade:	20,00	Valor:		R$	616.000,00	
Fonte:	Coelho da Fonseca	Telefone:		(11) 3882-4000		
Elemento 03						
Data:	19/02/2020					
Endereço:	Alphaville Residencial 12					
Área Terreno:	650,00	Área Construída:		350,00		
Padrão/Tipo:	2.6 - Padrão Superior	Ic:	Médio	2,656	Ec:	E
Idade:	18,00	Valor:		R$	1.200.000,00	
Fonte:	J Morais	Telefone:		(11) 4152-0303		
Elemento 04						
Data:	19/02/2020					
Endereço:	Alphaville Residencial 12					
Área Terreno:	511,00	Área Construída:		380,00		
Padrão/Tipo:	2.6 - Padrão Superior	Ic:	Médio	2,656	Ec:	E
Idade:	18,00	Valor:		R$	1.250.000,00	
Fonte:	J Morais	Telefone:		(11) 4152-0303		
Elemento 05						
Data:	19/02/2020					
Endereço:	Alphaville Residencial 12					
Área Terreno:	600,00	Área Construída:		0,00		
Padrão/Tipo:	TERRENO	Ic:	Mínimo		Ec:	
Idade:	20,00	Valor:		R$	660.000,00	
Fonte:	EPA	Telefone:		(11) 4153-6151		
Elemento 06						
Data:	19/02/2020					
Endereço:	Alphaville Residencial 12					
Área Terreno:	450,00	Área Construída:		268,00		
Padrão/Tipo:	2.7 - Padrão Fino	Ic:	Médio	3,865	Ec:	E
Idade:	20,00	Valor:		R$	1.300.000,00	
Fonte:	J Morais	Telefone:		(11) 4152-0303		

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por NADJA SAMARA CAMILO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 20/03/2020 às 01:30 , sob o número WBRE20700417087
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1018248-26.2019.8.26.0068 e código B50BEC5.

Elemento 07						
Data:	19/02/2020					
Endereço:	Alphaville Residencial 12					
Área Terreno:	420,00	Área Construída:				
Padrão/Tipo:	TERRENO	Ic:	Mínimo		Ec:	
Idade:	20,00	Valor:		R$	640.000,00	
Fonte:	Casa Jardim	Telefone:	(11) 4191-5022			

Elemento 08						
Data:	19/02/2020					
Endereço:	Alphaville Residencial 12					
Área Terreno:	530,00	Área Construída:			400,00	
Padrão/Tipo:	2.6 - Padrão Superior	Ic:	Médio	2,656	Ec:	E
Idade:	18,00	Valor:		R$	1.300.000,00	
Fonte:	Casa Jardim	Telefone:	(11) 4191-5022			

Elemento 09						
Data:	19/02/2020					
Endereço:	Alphaville Residencial 12					
Área Terreno:	598,00	Área Construída:			0,00	
Padrão/Tipo:	TERRENO	Ic:	Médio		Ec:	
Idade:	20,00	Valor:		R$	627.900,00	
Fonte:	J Morais	Telefone:	(11) 4152-0303			

Elemento 10						
Data:	19/02/2020					
Endereço:	Alphaville Residencial 12					
Área Terreno:	630,00	Área Construída:			400,00	
Padrão/Tipo:	2.7 - Padrão Fino	Ic:	Médio	3,865	Ec:	B
Idade:	20,00	Valor:		R$	1.900.000,00	
Fonte:	J Morais	Telefone:	(11) 4152-0303			

Elemento 11						
Data:	19/02/2020					
Endereço:	Alphaville Residencial 12					
Área Terreno:	480,00	Área Construída:			0,00	
Padrão/Tipo:	TERRENO	Ic:	Mínimo		Ec:	
Idade:	20,00	Valor:		R$	530.000,00	
Fonte:	Casa Jardim	Telefone:	(11) 4191-5022			

Elemento 12						
Data:	19/02/2020					
Endereço:	Alphaville Residencial 12					
Área Terreno:	630,00	Área Construída:			0,00	
Padrão/Tipo:	TERRENO	Ic:	Máximo		Ec:	
Idade:	20,00	Valor:		R$	693.000,00	
Fonte:	J Morais	Telefone:	(11) 4152-0303			

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por NADJA SAMARA CAMILO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 20/03/2020 às 01:30 , sob o número WBRE20700417087
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1018248-26.2019.8.26.0068 e código B50BEC5.

DADOS DOS ELEMENTOS					
Elemento	Valor (R$)	Tipo	Área de Terreno	Área Construída	Idade
1	R$ 1.000.000,00	Oferta	490,00	290,00	20,00
2	R$ 616.000,00	Oferta	560,00	0,00	20,00
3	R$ 1.200.000,00	Oferta	650,00	350,00	18,00
4	R$ 1.250.000,00	Oferta	511,00	380,00	18,00
5	R$ 660.000,00	Oferta	600,00	0,00	20,00
6	R$ 1.300.000,00	Oferta	450,00	268,00	20,00
7	R$ 640.000,00	Oferta	420,00	0,00	20,00
8	R$ 1.300.000,00	Oferta	530,00	400,00	18,00
9	R$ 627.900,00	Oferta	598,00	0,00	20,00
10	R$ 1.900.000,00	Oferta	630,00	400,00	20,00
11	R$ 530.000,00	Oferta	480,00	0,00	20,00
12	R$ 693.000,00	Oferta	630,00	0,00	20,00

DADOS DOS ELEMENTOS										
Elemento	Valor Terreno (R$)	Valor Área Construída (R$)	Ic	Ec	Depreciação	%V	K	Fob	Fo
1	R$ 205.034,47	R$ 794.965,53	3,331	F	33,20%	33%	0,5214	0,6171	0,90
2	R$ 616.000,00	R$ -	0,000	0		33%			0,90
3	R$ 298.222,61	R$ 901.777,39	2,656	E	18,10%	30%	0,6593	0,7274	0,90
4	R$ 270.932,79	R$ 979.067,21	2,656	E	18,10%	30%	0,6593	0,7274	0,90
5	R$ 660.000,00	R$ -	0,000	0		33%			0,90
6	R$ 317.282,66	R$ 982.717,34	3,865	E	18,10%	33%	0,6393	0,7114	0,90
7	R$ 640.000,00	R$ -	0,000	0		33%			0,90
8	R$ 269.397,27	R$ 1.030.602,73	2,656	E	18,10%	30%	0,6593	0,7274	0,90
9	R$ 627.900,00	R$ -	0,000	0		33%			0,90
10	R$ 204.331,77	R$ 1.695.668,23	3,865	B	0,32%	33%	0,7781	0,8225	0,90
11	R$ 530.000,00	R$ -	0,000	0		33%			0,90
12	R$ 693.000,00	R$ -	0,000	0		33%			0,90

CUB	R$ 1.333,54
mar/20	

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por NADJA SAMARA CAMILO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 20/03/2020 às 01:30 , sob o número WBRE20700417087
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1018248-26.2019.8.26.0068 e código B50BEC5.

DADOS DOS ELEMENTOS							
Elemento	Valor Terreno (R$)	At (m²)	qu (R$/m²)	t (m)	p (m)	Ft	Fp
1	R$ 205.034,47	490,00	R$ 418,44	10	49,00	0,941	1,000
2	R$ 616.000,00	560,00	R$ 1.100,00	15	37,33	1,000	1,000
3	R$ 298.222,61	650,00	R$ 458,80	10	65,00	0,941	0,997
4	R$ 270.932,79	511,00	R$ 530,20	10	51,10	0,941	1,000
5	R$ 660.000,00	600,00	R$ 1.100,00	10	60,00	0,941	1,000
6	R$ 317.282,66	450,00	R$ 705,07	10	45,00	0,941	1,000
7	R$ 640.000,00	420,00	R$ 1.523,81	12	35,00	0,967	1,000
8	R$ 269.397,27	530,00	R$ 508,30	12	44,17	0,967	1,000
9	R$ 627.900,00	598,00	R$ 1.050,00	15	39,87	1,000	1,000
10	R$ 204.331,77	630,00	R$ 324,34	14	45,00	0,990	1,000
11	R$ 530.000,00	480,00	R$ 1.104,17	15	32,00	1,000	1,000
12	R$ 693.000,00	630,00	R$ 1.100,00	20	31,50	1,044	1,000

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por NADJA SAMARA CAMILO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 20/03/2020 às 01:30 , sob o número WBRE20700417087
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1018248-26.2019.8.26.0068 e código B50BEC5.

NADJA SAMARA CAMILO
Arquiteta e Urbanista

Tabela de Probabilidade
Distribuição *t (Student)*

	Coeficiente de Confiança					
Duas caudas	0,8	0,9	0,95	0,98	0,99	0,999
1	3,078	6,314	12,706	31,821	63,657	636,619
2	1,886	2,920	4,303	6,965	9,925	31,599
3	1,638	2,353	3,182	4,541	5,841	12,924
4	1,533	2,132	2,776	3,747	4,604	8,610
5	1,476	2,015	2,571	3,365	4,032	6,869
6	1,440	1,943	2,447	3,143	3,707	5,959
7	1,415	1,895	2,365	2,998	3,499	5,408
8	1,397	1,860	2,306	2,896	3,355	5,041
9	1,383	1,833	2,262	2,821	3,250	4,781
10	1,372	1,812	2,228	2,764	3,169	4,587
11	1,363	1,796	2,201	2,718	3,106	4,437
12	1,356	1,782	2,179	2,681	3,055	4,318
13	1,350	1,771	2,160	2,650	3,012	4,221
14	1,345	1,761	2,145	2,624	2,977	4,140
15	1,341	1,753	2,131	2,602	2,947	4,073
16	1,337	1,746	2,120	2,583	2,921	4,015
17	1,333	1,740	2,110	2,567	2,898	3,965
18	1,330	1,734	2,101	2,552	2,878	3,922
19	1,328	1,729	2,093	2,539	2,861	3,883
20	1,325	1,725	2,086	2,528	2,845	3,850
21	1,323	1,721	2,080	2,518	2,831	3,819
22	1,321	1,717	2,074	2,508	2,819	3,792
23	1,319	1,714	2,069	2,500	2,807	3,768
24	1,318	1,711	2,064	2,492	2,797	3,745
25	1,316	1,708	2,060	2,485	2,787	3,725
26	1,315	1,706	2,056	2,479	2,779	3,707
27	1,314	1,703	2,052	2,473	2,771	3,690
28	1,313	1,701	2,048	2,467	2,763	3,674
29	1,311	1,699	2,045	2,462	2,756	3,659
30	1,310	1,697	2,042	2,457	2,750	3,646
31	1,309	1,696	2,040	2,453	2,744	3,633
32	1,309	1,694	2,037	2,449	2,738	3,622
33	1,308	1,692	2,035	2,445	2,733	3,611
34	1,307	1,691	2,032	2,441	2,728	3,601
35	1,306	1,690	2,030	2,438	2,724	3,591
36	1,306	1,688	2,028	2,434	2,719	3,582
37	1,305	1,687	2,026	2,431	2,715	3,574
38	1,304	1,686	2,024	2,429	2,712	3,566
39	1,304	1,685	2,023	2,426	2,708	3,558
40	1,303	1,684	2,021	2,423	2,704	3,551
41	1,303	1,683	2,020	2,421	2,701	3,544
42	1,302	1,682	2,018	2,418	2,698	3,538
43	1,302	1,681	2,017	2,416	2,695	3,532
44	1,301	1,680	2,015	2,414	2,692	3,526
45	1,301	1,679	2,014	2,412	2,690	3,520
46	1,300	1,679	2,013	2,410	2,687	3,515
47	1,300	1,678	2,012	2,408	2,685	3,510
48	1,299	1,677	2,011	2,407	2,682	3,505
49	1,299	1,677	2,010	2,405	2,680	3,500
50	1,299	1,676	2,009	2,403	2,678	3,496

e-mail: nasaca.arquitetura@gmail.com telefone: (11) 99235-1504

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por NADJA SAMARA CAMILO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 20/03/2020 às 01:30 , sob o número WBRE20700417087
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1018248-26.2019.8.26.0068 e código B50BEC5.

NADJA SAMARA CAMILO
Arquiteta e Urbanista

PERITA JUDICIAL

APLICAÇÃO FATORES – HOMOGENEIZAÇÃO

		Fator Oferta		Fator Profundidade				Fator Testada				Fator Topografia			
Elemento	Valor unitário R$/m²	Fator Oferta	Unitário deduzido do fator oferta	Pe	Fator Profund	Dif. (R$) Profund	Unitário Homog pela Profund	Fp	Fator Testada	Dif (R$) Testada	Unitário Homog pela Testada	FT elemento	Fator Topografia	Dif (R$) Topografia	Unitário Homog pela Topografia
1	418,44	0,9	376,59	49,00	0,817	-69,04	307,55	10,00	0,9410	-22,22	354,37	1,000	1,000	0,00	376,59
2	1.100,00	0,9	990,00	37,33	0,622	-374,00	616,00	15,00	1,0000	0,00	990,00	1,000	1,000	0,00	990,00
3	458,80	0,9	412,92	65,00	1,083	34,41	447,33	10,00	0,9410	-24,37	388,56	1,000	1,000	0,00	412,92
4	530,20	0,9	477,18	51,10	0,852	-70,78	406,40	10,00	0,9410	-28,16	449,02	1,000	1,000	0,00	477,18
5	1.100,00	0,9	990,00	60,00	1,000	0,00	990,00	10,00	0,9410	-58,42	931,58	1,000	1,000	0,00	990,00
6	705,07	0,9	634,57	45,00	0,750	-158,64	475,92	10,00	0,9410	-37,44	597,12	1,000	1,000	0,00	634,57
7	1.523,81	0,9	1.371,43	35,00	0,583	-571,43	800,00	12,00	0,9671	-45,14	1.326,28	1,000	1,000	0,00	1.371,43
8	508,30	0,9	457,47	44,17	0,736	-120,72	336,75	12,00	0,9671	-15,06	442,41	1,000	1,000	0,00	457,47
9	1.050,00	0,9	945,00	39,87	0,664	-317,10	627,90	15,00	1,0000	0,00	945,00	1,000	1,000	0,00	945,00
10	324,34	0,9	291,90	45,00	0,750	-72,98	218,93	14,00	0,9897	-3,01	288,90	1,000	1,000	0,00	291,90
11	1.104,17	0,9	993,75	32,00	0,533	-463,75	530,00	15,00	1,0000	0,00	993,75	1,000	1,000	0,00	993,75
12	1.100,00	0,9	990,00	31,50	0,525	-470,25	519,75	20,00	1,0441	43,66	1.033,66	1,000	1,000	0,00	990,00
Média	**826,93**		**744,23**				**523,04**				**728,39**				**744,23**
Desvio padrão	**380,83**		**342,75**	Pma	**60**		**215,25**	Testada	**15**		**344,21**	FT aval	**1,00**		**342,75**
Coef. Var.	**46,05%**		**46,05%**	Pmin	**30**		**41,15%**	exp fr=	**0,15**		**47,26%**				**46,05%**
				exp. prof =	**0,5**										
Superior (+30%)	1.075,01		967,50				679,96				946,90				967,50
Inferior (-30%)	578,85		520,96				366,13				509,87				520,96

Fator Esquina			
Ce elemento	Fator Esquina	Dif (R$) Esquina	Unitário Homog pela Esquina
1,000	1,00	0,00	376,59
1,000	1,00	0,00	990,00
1,000	1,00	0,00	412,92
1,000	1,00	0,00	477,18
1,000	1,00	0,00	990,00
1,000	1,00	0,00	634,57
1,000	1,00	0,00	1.371,43
1,000	1,00	0,00	457,47
1,000	1,00	0,00	945,00
1,000	1,00	0,00	291,90
1,000	1,00	0,00	993,75
1,000	1,00	0,00	990,00
			744,23
Ce aval	**1,00**		**342,75**
			46,05%
			967,50
			520,96

Resultado da aplicação dos fatores			
Unitário só com Fator Oferta	Prof + Test + Topog. + Ce **média**	Prof + Test + Topog.+ Ce **avaliando**	Prof + Test + Topog. **avaliando**
376,59	285,33		
990,00	616,00	616,00	616,00
412,92	422,97	422,97	422,97
477,18	378,24	378,24	378,24
990,00	931,58		
634,57	438,48	438,48	438,48
1.371,43	754,86		
457,47	321,69		
945,00	627,90	627,90	627,90
291,90	215,92		
993,75	530,00	530,00	530,00
990,00	563,41	563,41	563,41
744,23	**507,20**	**511,00**	**511,00**
342,75	**206,36**	**98,68**	**98,68**
46,05%	**40,69%**	**19,31%**	**19,31%**
Superior (+30%)	**659,36**	**664,30**	**664,30**
Inferior (-30%)	**355,04**	**357,70**	**357,70**

Calculo do unitário =		511,00	
Intervalo de Confiança de 80% =		58,00	
t=(n-1)= 6		1,440	
Desv. Pad. (s) =		98,68	
Fórmula	t x s/(n-1)^0,5		58,00
Avaliação =	**511,00**		
Intervalo inferior =		**569,00**	
Intervalo superior =		**453,00**	
Amplitude =	**20%**	**Grau de Precisão III**	

e-mail: nasaca.arquitetura@gmail.com

telefone: (11) 99235-1504

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por NADJA SAMARA CAMILO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 20/03/2020 às 01:30 , sob o número WBRE20700417087
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1018248-26.2019.8.26.0068 e código B50BEC5.

AVALIAÇÃO DO TERRENO

Uso do Tratamento por Fatores
(Conforme item 9.2.2 da NBR 14.653-2:2011 e 13.1.1 da Norma do IBAPE/SP)

Item	Descrição	*Grau de Fundamentação*			Pontuação
		III	II	I	
1	Caracterização do imóvel avaliando	Completa quanto a todos os fatores analisados	Completa quanto aos fatores utilizados no tratamento	Adoção de situação paradigma	3
2	Quantidade mínima de dados de mercado efetivamente utilizados	12	5	3	5
3	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisados, com foto e características observadas pelo autor do Laudo	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisados	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados correspondentes aos fatores utilizados	3
4	Intervalo admissível de ajuste para o conjunto de fatores	0,80 a 1,25	0,50 a 2,00	0,40 a 2,50 (*)	3
TOTAL DE PONTOS					**14**

(*) No caso de utilização de menos de 5 dados de mercado, o intervalo admissível de ajuste é de 0,80 a 1,25, pois é desejável que, com um número menor de dados de mercado, a amostra seja menos heterogênea.

Graus	III	II	I	Obtido
Pontuação mínima	10	6	4	14
Itens obrigatórios no grau correspondente	Itens 2 e 4 no grau III, com os demais no mínimo no grau II	Itens 2 e 4 no mínimo no grau II e os demais no mínimo no grau I	Todos, no mínimo no grau I	II
ENQUADRAMENTO DA AVALIAÇÃO DO TERRENO				**II**

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por NADJA SAMARA CAMILO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 20/03/2020 às 01:30 , sob o número WBRE20700417087
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1018248-26.2019.8.26.0068 e código B50BEC5.