JOSÉ SAMPAIO
Perito Judicial

EXMO. SR. DR. JUIZ DE DIREITO DA 3ª VARA CÍVEL DO FORO DE COTIA/SP

Processo: - Nº 0006022-12.2000.8.26.0152

JOSÉ SEBASTIÃO SAMPAIO DE SOUSA, Perito Judicial, devidamente habilitado e honrado com a sua nomeação para atuar nos Autos da Ação de Monitória, movida por FRANCISCO FREDERICO, em face do MARCO ANTONIO NEHREBECKI, em curso perante esse R. Juízo e tendo concluído seus estudos, vistorias, análises e exames necessários, para a avaliação do imóvel identificado como Lote 04 da quadra 05, situado à Rua Altair Martins, Nº 2.927, Gramado – Cotia/SP, vem, respeitosamente a presença de Vossa Excelência apresentar as conclusões a que chegou, através do seguinte:-

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por IRON MOUNTAIN DO BRASIL LTDA, liberado nos autos em 12/07/2024 às 13:31 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0006022-12.2000.8.26.0152 e código vyZZKMzk.

SUMÁRIO

I INTRODUÇÃO 3
I.1 Considerações iniciais 3
I.2 Localização 3
I.3 Topografia e Características do Solo 4
I.4 Melhoramentos Públicos 5
I.5 Zoneamento 6
II DESCRIÇÃO DO IMÓVEL 7
II.1 Terreno 7
II.2 Benfeitorias 8
II.2.i Benfeitoria 1 – Residência Principal 9
II.2.ii Benfeitoria 2 – Cobertura 13
II.2.iii Benfeitoria 3 – Edícula 13
III CRITÉRIOS ADOTADOS 16
III.1 Metodologia 16
III.2 Verificação do Grau de Ajustamento 19
III.3 Grau de precisão 20
III.4 Método Ross/Heidecke 21
IV AVALIAÇÃO 24
IV.1 Obtenção do valor metro quadrado do Terreno 24
IV.1.i Pesquisa de Campo 24
IV.2 Fatores Homogeneizantes 32
IV.2.i Grau de Precisão 34
IV.2.ii Grau de Fundamentação 35
IV.3 Valor do Terreno 36
IV.4 Valor das Benfeitorias 37
IV.4.i Benfeitoria 1 – Residência Principal 38
IV.4.ii Benfeitoria 2 – Cobertura 39
IV.4.iii Benfeitoria 3 - Edícula 40
V VALOR TOTAL DO IMÓVEL 41
VI ENCERRAMENTO 42

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por IRON MOUNTAIN DO BRASIL LTDA, liberado nos autos em 12/07/2024 às 13:31 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0006022-12.2000.8.26.0152 e código vyZZKMzk.

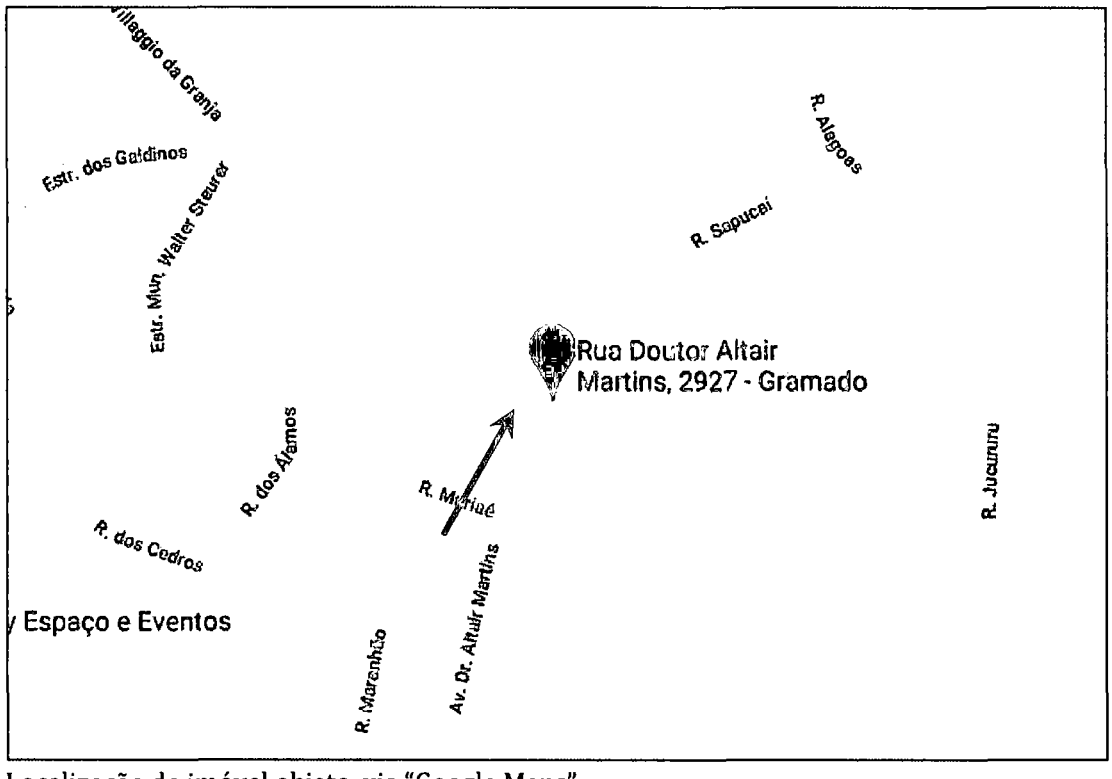
I INTRODUÇÃO

I.1 Considerações iniciais

O objetivo do presente Parecer Técnico é determinar o valor de mercado para o imóvel identificado como Lote 04 da quadra 05, situado à Rua Altair Martins, Nº 2.927, Gramado – Cotia/SP, matriculado sob o Nº 16.025, junto ao Cartório de Registro de Imóveis de Cotia.

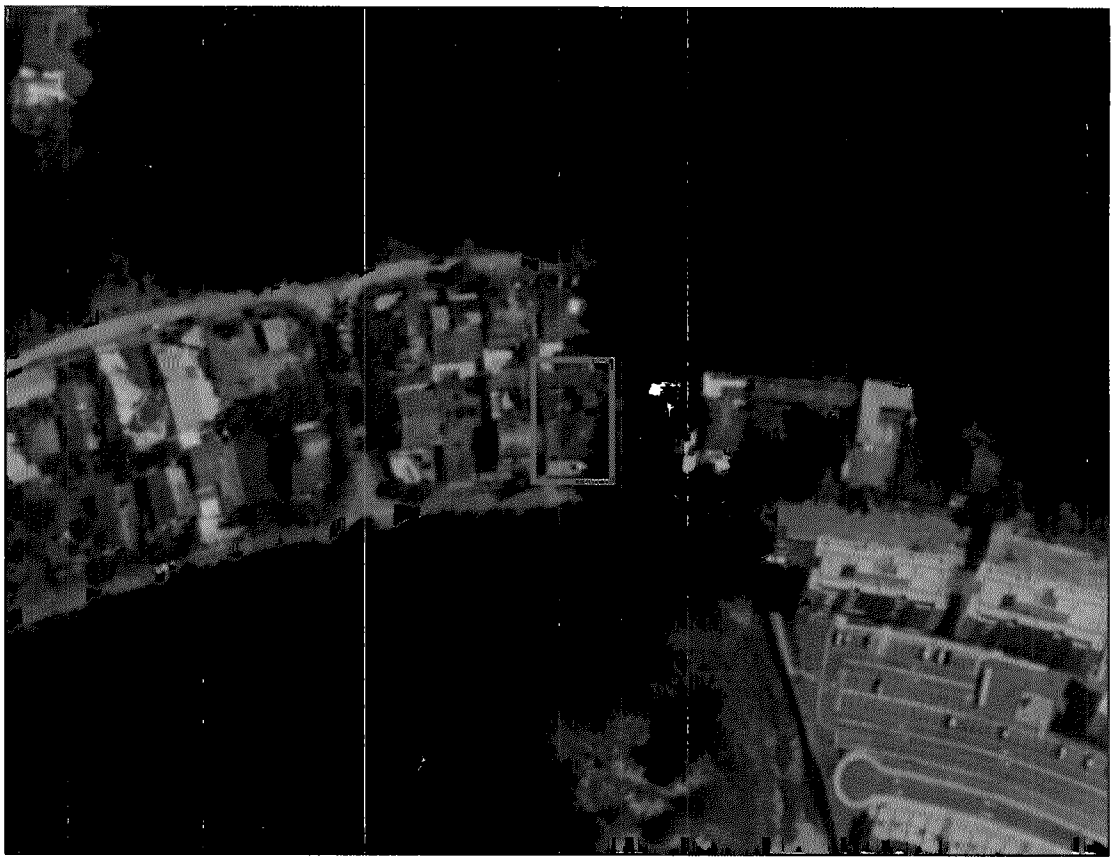
I.2 Localização

O imóvel objeto localiza-se à Rua Altair Martins, Nº 2.927, Gramado – Cotia/SP.



Localização do imóvel objeto, via "Google Maps".

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por IRON MOUNTAIN DO BRASIL LTDA, liberado nos autos em 12/07/2024 às 13:31 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0006022-12.2000.8.26.0152 e código vyZZKMzk.



Localização do imóvel objeto, via "Google Earth".

De acordo com o Sistema de Posicionamento Global, conhecido por GPS (do acrônimo do inglês *Global Positioning System*), o imóvel em questão possui as seguintes coordenadas geodésicas:

- ✓ Latitude :- **23°36'15.58"S**
- ✓ Longitude :- **46°49'17.15"O**
- ✓ Precisão do Ponto :- **15 metros**

I.3 Topografia e Características do Solo

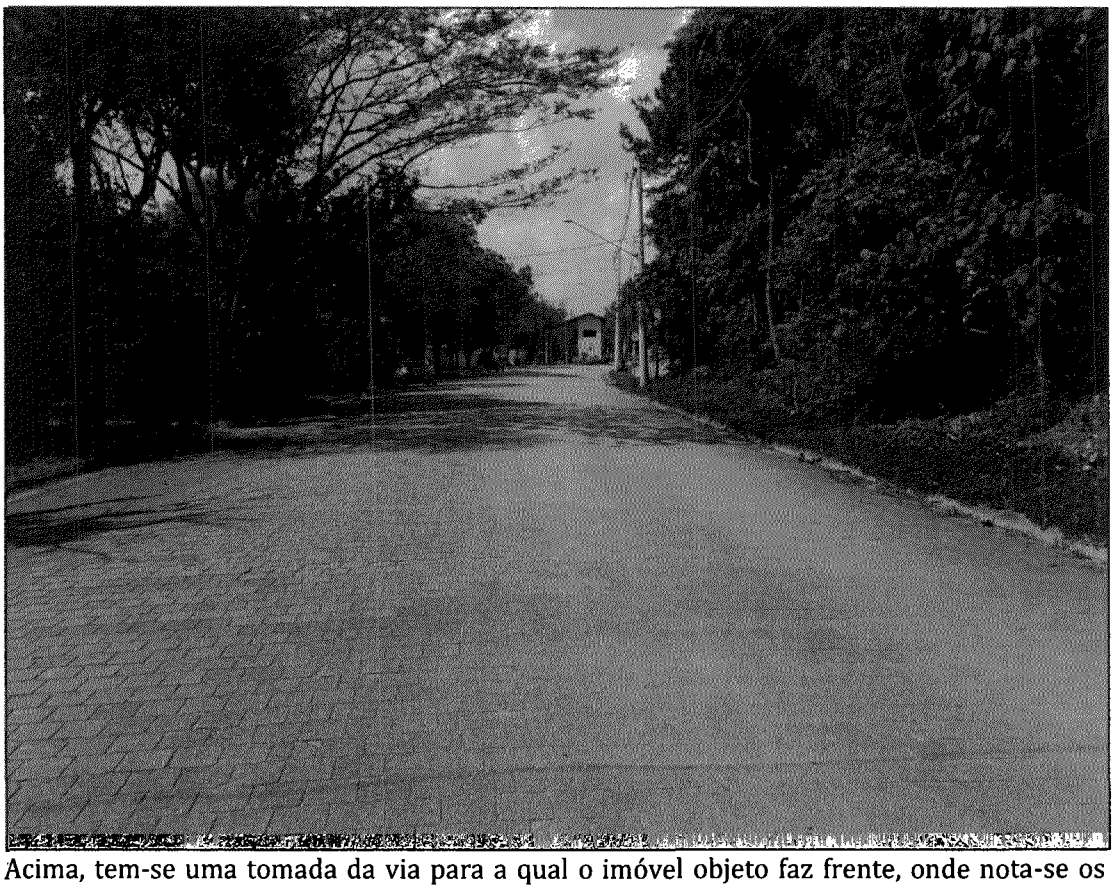
A terreno apresenta topografia plana em relação ao nível da Rua Altair Martins, e o solo se apresenta firme e seco.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por IRON MOUNTAIN DO BRASIL LTDA, liberado nos autos em 12/07/2024 às 13:31 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0006022-12.2000.8.26.0152 e código vyZZKMzk.

I.4 Melhoramentos Públicos

O imóvel é dotado dos seguintes melhoramentos públicos:

- ✓ Rede pública de energia elétrica domiciliar;
- ✓ Rede de iluminação pública;
- ✓ Rede pública de água encanada;
- ✓ Rede pública de esgoto sanitário;
- ✓ Rede pública de telefonia fixa;
- ✓ Pavimentação com paralelepípedo;
- ✓ Guias e sarjetas.

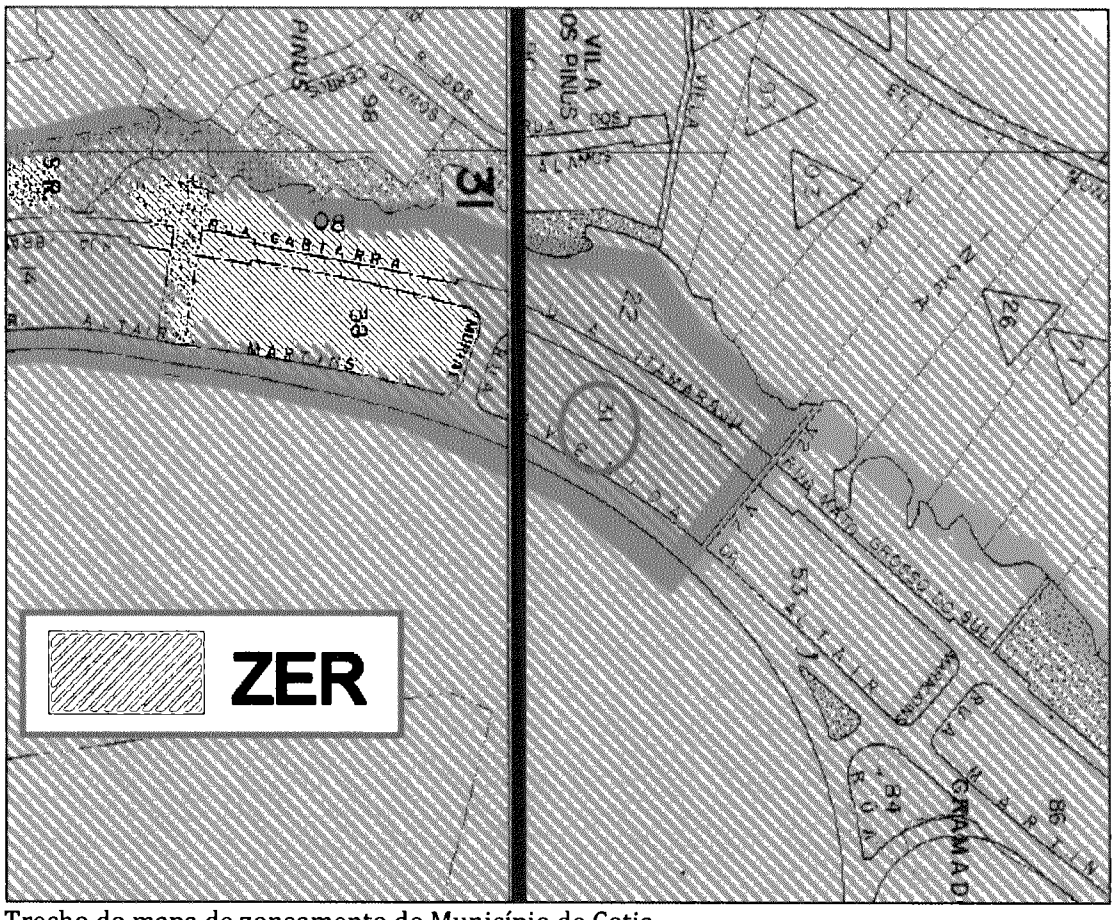


Acima, tem-se uma tomada da via para a qual o imóvel objeto faz frente, onde nota-se os melhoramentos públicos existentes.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por IRON MOUNTAIN DO BRASIL LTDA, liberado nos autos em 12/07/2024 às 13:31 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0006022-12.2000.8.26.0152 e código vyZZKMzk.

I.5 Zoneamento

A Lei Complementar Nº 95, de 24 de junho de 2008., que institui o Plano de Zoneamento e Normas para usos, Parcelamento e Ocupação do Solo do Município de Cotia, identifica e classifica, a região onde localiza-se o imóvel avaliando, como **ZER – Zona Estritamente Residencial.**



Trecho do mapa de zoneamento do Município de Cotia.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por IRON MOUNTAIN DO BRASIL LTDA, liberado nos autos em 12/07/2024 às 13:31 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0006022-12.2000.8.26.0152 e código vyZZKMzk.

II DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

II.1 Terreno

Conforme consta na Matrícula do imóvel, o terreno possui atualmente a seguinte descrição perimétrica:

> *"(...) Um terreno urbano designado lote 04 da quadra 05 do loteamento denominado "GRAMADO", situado neste distrito, município e Comarca de Cotia, com as seguintes metragens e confrontações: medindo 15,00 metros em curva de frente para a Avenida Perimetral (Avenida Rio de Janeiro); 30,00 metros da frente aos fundos de ambos os lados, tendo nos fundos a largura de 16,00 metros em curva; confronta com o lado direito com o lote 03, do lado esquerdo com o lote 05 e nos fundos com o lote 21, encerrando uma área de 465,00 metros quadrados (...)".*

Assim, o imóvel objeto possui uma área total de terreno de **465,00 m² (quatrocentos e sessenta e cinco metros quadrados).**

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por IRON MOUNTAIN DO BRASIL LTDA, liberado nos autos em 12/07/2024 às 13:31 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0006022-12.2000.8.26.0152 e código vyZZKMzk.

Acima, tem-se tomadas do imóvel, onde nota-se a acessibilidade direta, a topografia plana e a consistência seca do terreno.

II.2 Benfeitorias

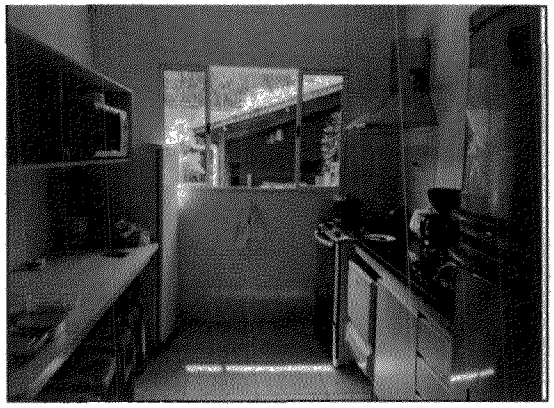
Sobre o terreno retro descrito, encontram-se erigidas 3 (três) benfeitorias, as quais vem demonstradas a seguir:

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por IRON MOUNTAIN DO BRASIL LTDA, liberado nos autos em 12/07/2024 às 13:31 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0006022-12.2000.8.26.0152 e código vyZZKMzk.

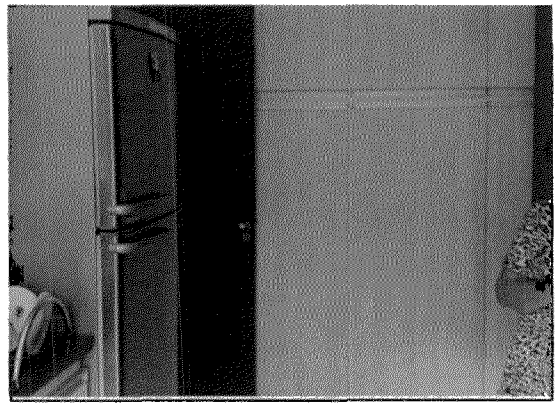
II.2.i Benfeitoria 1 – Residência Principal

Item:	Residência Principal	**Pavimentos:** 1 **Pé-direito:** 3,00 m
Divisões internas:	Cozinha, Sala, Lavabo, Banheiro e 3 Dormitórios	
Estrutura:	Concreto	
Cobertura:	Laje de Concreto	
Estrutura da cobertura:	Concreto	
Fechamento:	Alvenaria Convencional	
Fachada:	Revestida com Massa Pintada	
Paredes internas:	Revestida com Massa Pintada e Ajulejos	
Piso:	Revestido com Cerâmica	
Forro:	Sem Forro	
Esquadrias/Vidros:	Madeira e Alumínio	
Portas:	Madeira	
Área : 100.00 m²		

Cozinha



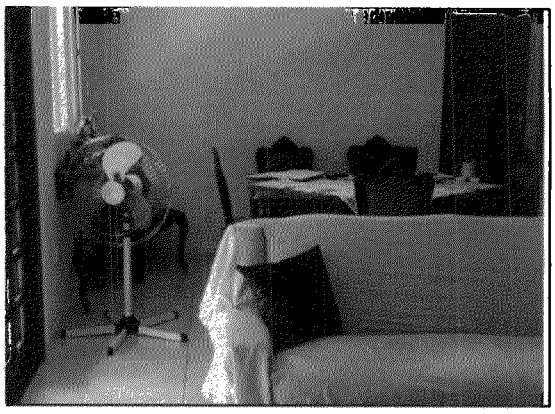
Cozinha



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por IRON MOUNTAIN DO BRASIL LTDA, liberado nos autos em 12/07/2024 às 13:31 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0006022-12.2000.8.26.0152 e código vyZZKMzk.

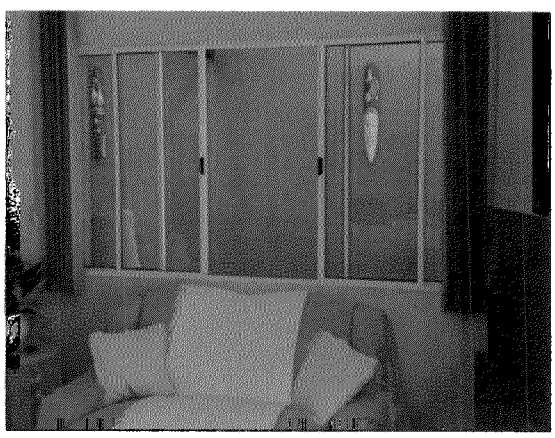
Sala

Sala

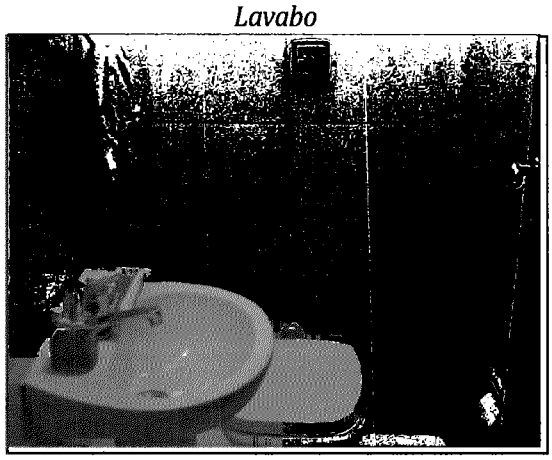


Sala

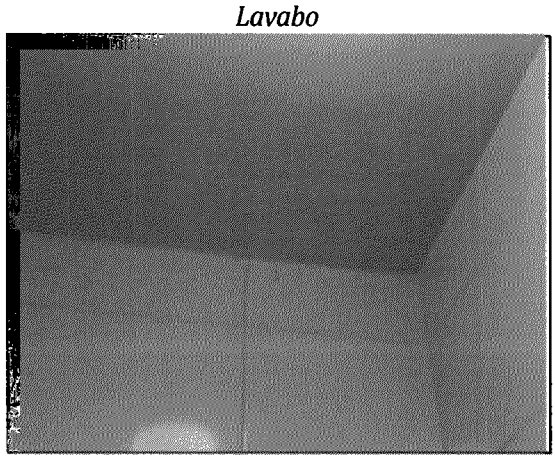
Sala



Lavabo



Lavabo

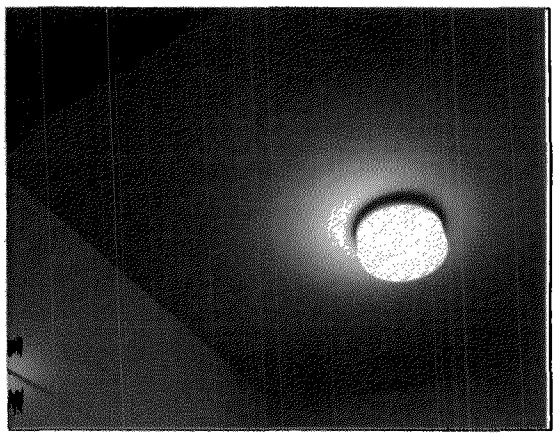


Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por IRON MOUNTAIN DO BRASIL LTDA, liberado nos autos em 12/07/2024 às 13:31 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0006022-12.2000.8.26.0152 e código vyZZKMzk.

JOSÉ SAMPAIO
Perito Judicial

Banheiro

Banheiro



Dormitório 1

Dormitório 1

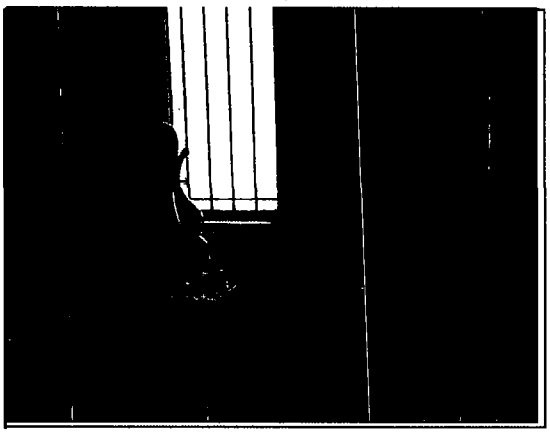
Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por IRON MOUNTAIN DO BRASIL LTDA, liberado nos autos em 12/07/2024 às 13:31 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0006022-12.2000.8.26.0152 e código vyZZKMzk.

JOSÉ SAMPAIO
Perito Judicial

Dormitório 2

Dormitório 2

Dormitório 3

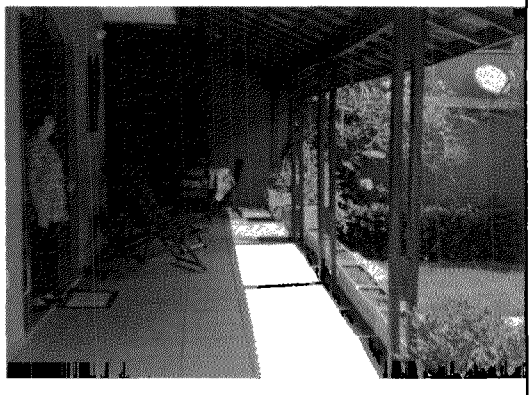


Dormitório 3

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por IRON MOUNTAIN DO BRASIL LTDA, liberado nos autos em 12/07/2024 às 13:31 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0006022-12.2000.8.26.0152 e código vyZZKMzk.

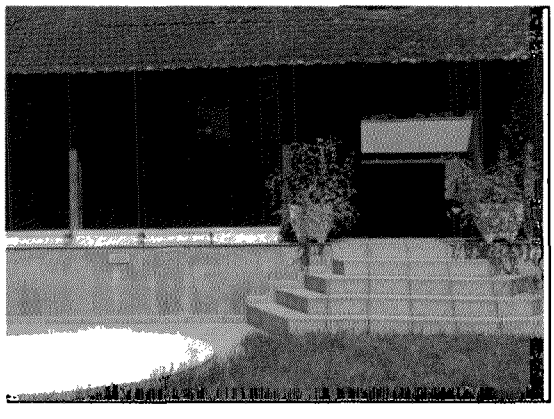
II.2.ii Benfeitoria 2 – Cobertura

Item: Cobertura	**Pavimentos:** 1 **Pé-direito:** 3,00 m
Divisões internas: Churrasqueira e Área dos Fundos	
Estrutura: Madeira	
Cobertura: Telhas de Barro	
Estrutura da cobertura: Madeira	
Fechamento: Parte do Muro Divisório	
Fachada:	
Paredes internas:	
Piso: Revestido com Cerâmica	
Forro: Sem Forro	
Esquadrias/Vidros:	
Portas:	
Área : 94,70 m²	

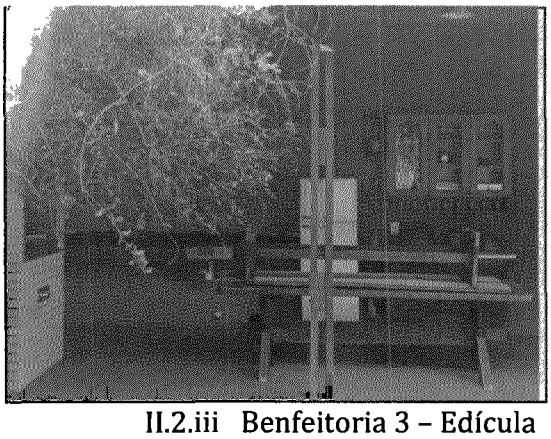


Cobertura da Área Externa

Cobertura da Área Externa



Cobertura da Churrasqueira



Cobertura da Churrasqueira

II.2.iii Benfeitoria 3 – Edícula

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por IRON MOUNTAIN DO BRASIL LTDA, liberado nos autos em 12/07/2024 às 13:31 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0006022-12.2000.8.26.0152 e código vyZZKMzk.

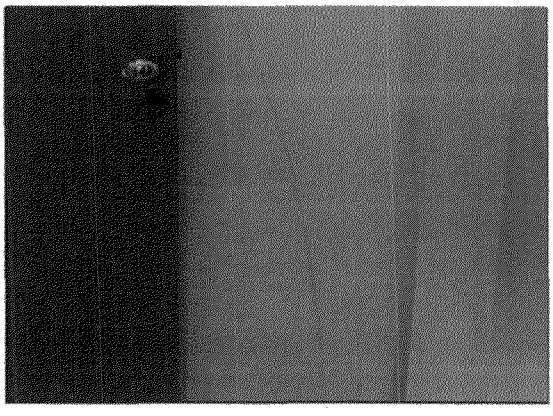
Item:	Edícula	**Pavimentos:** 1 **Pé-direito:** 3,00 m
Divisões internas:	Dormitório, Banheiro, Depósito e Escritório	
Estrutura:	Concreto	
Cobertura:	Laje de Concreto	
Estrutura da cobertura:	Concreto	
Fechamento:	Alvenaria Concencional	
Fachada:	Revestida com Massa Pintada	
Paredes internas:	Revestida com Massa Pintada e Azulejos	
Piso:	Revestido com Cerâmica	
Forro:	Sem Forro	
Esquadrias/Vidros:	Madeira e Alumínio	
Portas:	Madeira	

Área : 38,00 m²

Banheiro

Banheiro

Dormitório



Dormitório

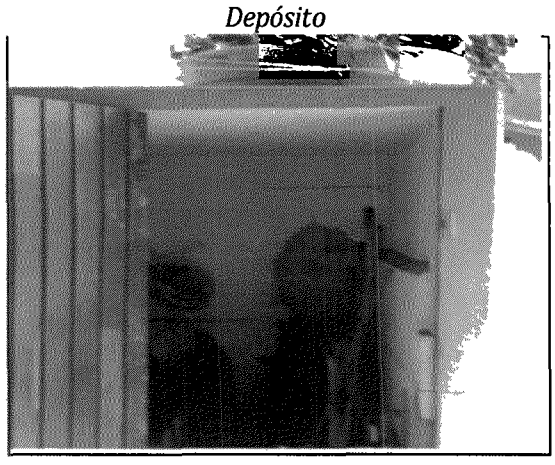
Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por IRON MOUNTAIN DO BRASIL LTDA, liberado nos autos em 12/07/2024 às 13:31 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0006022-12.2000.8.26.0152 e código vyZZKMzk.

JOSÉ SAMPAIO
Perito Judicial

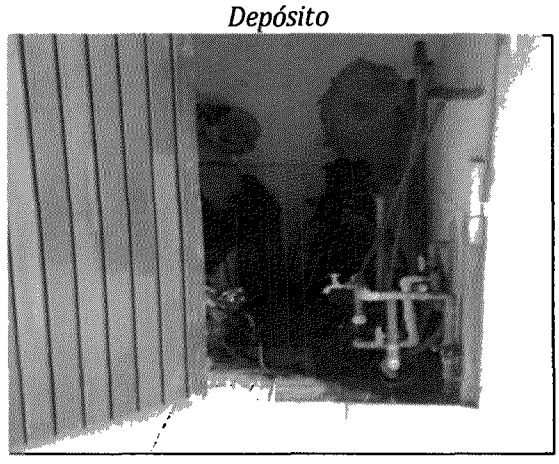
Escritório

Escritório

Depósito



Depósito



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por IRON MOUNTAIN DO BRASIL LTDA, liberado nos autos em 12/07/2024 às 13:31 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0006022-12.2000.8.26.0152 e código vyZZKMzk.

III CRITÉRIOS ADOTADOS

III.1 Metodologia

A metodologia adotada segue as prescrições da NBR 14653, partes 1 e 2 da ABNT - Associação Brasileira de Normas Técnicas. Baseados nas características do imóvel, entendemos que a metodologia que melhor reflete o valor de mercado para venda é a aplicação do método Evolutivo.

O Método Evolutivo consiste na apuração do valor de mercado do imóvel, obtido através da composição do valor do terreno com o custo de reprodução das benfeitorias.

Foi realizada pesquisa de mercado contemporânea à data base da avaliação, com o objetivo de obter amostragem representativa de imóveis de características semelhantes na área de influência, visando a explicar o comportamento do mercado da região.

O nível de influência dos fatores utilizados foi baseado em estudos consagrados publicados e estão mencionados a seguir:

- Fator fonte

A aplicação deste fator considera a margem de desconto em uma negociação de mercado.

- Fator localização

Item de influência significativa no valor de um imóvel, ponderado não em simples distância medida em metros ou quilômetros e sim na proximidade de polos atrativos e/ou ocorrência de fator relevante. Foram ponderados através da valorização das vias conforme a Planta Genérica de Valores do Município.

Obs.: Não houve a necessidade da aplicação do referido fator, uma vez que os elementos comparativos situam-se na mesma via do imóvel objeto.

- Fator Testada

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por IRON MOUNTAIN DO BRASIL LTDA, liberado nos autos em 12/07/2024 às 13:31 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0006022-12.2000.8.26.0152 e código vyZZKMzk.

Corresponde a função exponencial da proporção entre a testada projetada (Fp) e a de referência (Fr):

$$C_f = (\frac{F_r}{F_p})^f$$, dentro dos limites: $F_r/2 \leq F_p \leq 2F_r$

- Fator topografia:

É usado mediante análise das condições topográficas dos elementos componentes da amostra, podendo ser utilizados os seguintes fatores corretivos genéricos:

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 aclive até 10%	5%	1,05
Em aclive até 20%	10%	1,11
Em aclive acima de 20%	15%	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		

- Fator consistência

Em função da existência de água aflorante no solo, terrenos brejosos ou pantanosos e alagamentos, o terreno sofrerá uma desvalorização, conforme tabela abaixo:

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por IRON MOUNTAIN DO BRASIL LTDA, liberado nos autos em 12/07/2024 às 13:31 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0006022-12.2000.8.26.0152 e código vyZZKMzk.

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 alargado	40%	1,67
Fatores aplicáveis às expressões previstas em 10.6		

- Fator padrão

Considera os diferentes acabamentos por tipologias de construção, visando a equiparação entre os elementos pesquisados e o avaliado, baseado no estudo de Valores de Edificações de Imóveis Urbanos, elaborado pelo IBAPE/SP - Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia de São Paulo por meio da publicação da Tabela de Coeficientes vinculada diretamente ao padrão construtivo R8N do SINDUSCON/SP (ver Apêndice VI deste relatório). Adicionalmente foram observados se existentes itens de benfeitorias e infraestrutura, construídos ou agregados, que podem contribuir com a valorização do imóvel.

- Fator idade

As diferentes idades foram ponderadas por meio da relação entre os respectivos fatores indicados no critério consagrado de Ross-Heidecke, considerando a idade real ou estimada das construções e benfeitorias.

- Fator conservação

Considera estado aparente do imóvel e baseia-se no estudo de valores de edificações de imóveis urbanos, elaborado pelo IBAPE/SP (Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia de São Paulo). Foi estabelecido em razão das constatações em vistoria, das observações possíveis do estado aparente do sistema estrutural, de cobertura, hidráulico e elétrico, revestimentos, pesando seus custos para recuperação total, segundo a classificação do quadro a seguir:

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por IRON MOUNTAIN DO BRASIL LTDA, liberado nos autos em 12/07/2024 às 13:31 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0006022-12.2000.8.26.0152 e código vyZZKMzk.

Estado da edificação	Referência
Nova	a
Ente nova e regular	b
Regular	c
Entre regular e necessitando de reparos simples	d
Necessitando de reparos simples	e
Necessitando de reparos simples a importantes	f
Necessitando de reparos importantes	g
Necessitando de reparos importantes e edificação sem valor	h
Sem valor	i
Fonte: IBAPE/SP	

III.2 Verificação do Grau de Ajustamento

O grau de ajuste do tratamento é verificado através do atendimento aos itens da tabela 4 da NBR 14653-2, sendo que pode-se atingir Grau III, Grau II ou Grau I. A obtenção de um maior ou menor grau depende sobretudo da qualidade da amostra obtida.

A atribuição do grau de ajuste leva em conta uma soma relacionada ao atendimento total ou parcial a todos os itens e, além disso, ao atendimento integral dos itens considerados mais importantes, sem os quais, mesmo com uma soma elevada, não se consegue atingir graus elevados.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por IRON MOUNTAIN DO BRASIL LTDA, liberado nos autos em 12/07/2024 às 13:31 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0006022-12.2000.8.26.0152 e código vyZZKMzk.

III.3 Grau de precisão

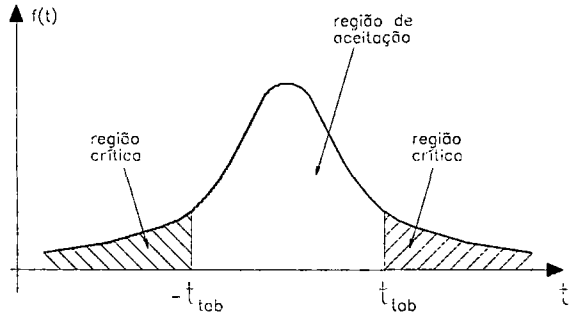
A normalização estabelece uma precisão em função da amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno do centróide amostral, cujos valores encontram-se expostos na tabela 6 da norma.

Tal intervalo de confiança, em se tratando de amostra, deve ser calculado com base na função densidade t-student, ilustrada abaixo:

$$f(t) = \frac{\Gamma\left(\frac{\nu+1}{2}\right)}{\Gamma\left(\frac{\nu}{2}\right)\cdot\sqrt{\pi\nu}}\left(1+\frac{t^2}{\nu}\right)^{-(\nu+1)/2}, -\infty \le t \le \infty$$

Os valores de t advindos da função densidade, para probabilidades conhecidas, encontram-se tabelados, em função do nível de significância adotada (que vai depender do grau de fundamentação que se queira atingir) e do número de graus de liberdade.

O gráfico a seguir representa a função densidade de t-Student



Uma vez obtida a estatística t-student (função do nível de confiança e do número de graus de liberdade), pode-se calcular o intervalo de confiança pela expressão apresentada a seguir:

$$\bar{X} - \frac{S \cdot t}{\sqrt{n}} \le \mu \le \bar{X} + \frac{S \cdot t}{\sqrt{n}}$$

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por IRON MOUNTAIN DO BRASIL LTDA, liberado nos autos em 12/07/2024 às 13:31 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0006022-12.2000.8.26.0152 e código vyZZKMzk.

Onde:

$\bar{X}$ = centróide amostral;
S = desvio-padrão amostral;
t = estatística t-Student para = 20% e um GL definido;
n = número de elementos da amostra;

III.4 Método Ross/Heidecke

Para a determinação do justo e real valor da benfeitoria ora avalianda, o Jurisperito se louvará no conhecido e consagrado estudo **"VALORES DE EDIFICAÇÕES DE IMÓVEIS URBANOS – IBAPE/2011".**

O presente estudo dos Valores de Edificações de Imóveis Urbanos tem por objetivo apresentar elementos para o cálculo do valor de venda de construções de imóveis urbanos na região metropolitana de São Paulo, acrescentando conceitos que visam atender aos tipos de construção e os valores nela previsto.

O referido estudo fulcro o valor da benfeitoria do imóvel com base na sua idade, estado de conservação, padrão construtivo e custos unitários básicos de construção (CUB's) fornecidos por órgãos independentes, como o índice H82N fornecido pelo SINDUSCON.

Os principais fatores aplicáveis para a correta avaliação das benfeitorias de Imóveis Urbanos são a Idade Aparente e a Depreciação, uma vez que estes recaem somente sobre a parcela do capital benfeitoria.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por IRON MOUNTAIN DO BRASIL LTDA, liberado nos autos em 12/07/2024 às 13:31 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0006022-12.2000.8.26.0152 e código vyZZKMzk.

JOSÉ SAMPAIO
Perito Judicial

O método Ross/Heidecke é um método comumente empregado para a avaliação de residências, onde deverá ser considerada a sua depreciação em face da idade aparente, obsoletismo, bem como o estado de conservação e o tipo e acabamento da construção em questão.

Para se apurar um valor de uma benfeitoria de um imóvel urbano, deve-se primeiramente fixar seu padrão construtivo, de forma a obter seu valor unitário, respeitando os seus respectivos intervalos de variações para cada tipo de padrão. Este referido valor unitário está vinculado ao valor do R8N, um índice referente ao padrão construtivo que dá o valor por metro quadrado da construção.

Depois de estabelecido o padrão construtivo da benfeitoria, multiplica-se o valor unitário desta pelo Fator de Adequação ao Obsoletismo e ao Estado de Conservação (Foc), de modo que, assim, se possa levar em consideração a depreciação.

$$Foc = R + K * (1 - R)$$

Onde:

R = Coeficiente residual correspondente ao padrão, expresso em decimal;

K -= Coeficiente de Ross/Heidecke

Para se obter o coeficiente "K", foi estabelecido no referido estudo uma relação percentual entre a idade da edificação na época de sua avaliação (Ie) e sua vida referencial (Ir), assim como, seu Estado de Conservação.

Uma vez obtido o Foc, pode-se calcular o valor da benfeitoria através da seguinte fórmula:

$$V_B = \text{Área } (m^2) * R8N * \text{Valor Unitário} * Foc$$

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por IRON MOUNTAIN DO BRASIL LTDA, liberado nos autos em 12/07/2024 às 13:31 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0006022-12.2000.8.26.0152 e código vyZZKMzk.

Onde:

VB = Valor da Benfeitoria (R$);
Área = área total construída (m^2);
R8N = Índice ($R\$/m^2$);
Valor Unitário = coeficiente referente ao padrão construtivo (sem unidade);
Foc = fator de adequação ao obsoletismo e ao estado de conservação (sem unidade).

Os custos de construção são estimados com base no custo unitário básico (CUB) acrescido do custo para fundações especiais, elevadores, taxa de administração da obra, lucro ou remuneração da construtora, etc.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por IRON MOUNTAIN DO BRASIL LTDA, liberado nos autos em 12/07/2024 às 13:31 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0006022-12.2000.8.26.0152 e código vyZZKMzk.

IV AVALIAÇÃO

IV.1 Obtenção do valor metro quadrado do Terreno

IV.1.i Pesquisa de Campo

Conforme mencionado anteriormente, considerando as peculiaridades do imóvel, seu valor de venda foi obtido por meio da aplicação de Método Evolutivo.

Efetuamos pesquisa de mercado e comparamos as características dos imóveis em oferta com as do imóvel avaliado, cujos cálculos estão demostrados abaixo:

Localização dos elementos da pesquisa, em relação ao imóvel avaliando.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por IRON MOUNTAIN DO BRASIL LTDA, liberado nos autos em 12/07/2024 às 13:31 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0006022-12.2000.8.26.0152 e código vyZZKMzk.

ELEMENTO 01

Endereço:	Rua Dr. Altair Martins, ao lado do nº 2195	**Ofertante:**	Corretor
Cidade:	Cotia	**Informante:**	Stefano
Bairro:	Jardim Barbacena	**Telefone:**	(011) 94199-7149
IF:	1	**Site:**	https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-grama

		Tipo:	oferta
		Data:	out/18

DADOS DO ELEMENTO

Área Total (m²) :	480,00m²
Testada Principal (m) :	16,00m
Testada Secundária (m) :	-
Profundidade Equivalente (m) :	30,00m
Topografia :	Declive até 5%
Consistência do terreno :	Terreno Seco

DADOS DA REGIÃO

Zona de Ocupação:	2° Zona Residencial Horizontal Médio
Uso predominante na região:	Zona Urbana
Localização na Quadra:	Meio
Observação:	0

BENFEITORIAS

Construção 1

Padrões	Área	Idade
Sem Edificação	0,00m²	0
Classe de Conservação	0	
Termo		0
Ir = 0	%vida:	0
K = 0,000	R = 0	
Foc:	0	
Fator de ponderação do padrão:	0	
R8N:	R$ 1.365,56/m²	

VALOR DA CONSTRUÇÃO
R$ 0,00

Construção 2

Padrões	Área	Idade
Sem Edificação	0,00m²	0
Classe de Conservação	0	
Termo		0
Ir = 0	%vida:	0
K = 0,000	R = 0	
Foc:	0	
Fator de ponderação do padrão:	0	
R8N:	R$ 1.365,56/m²	

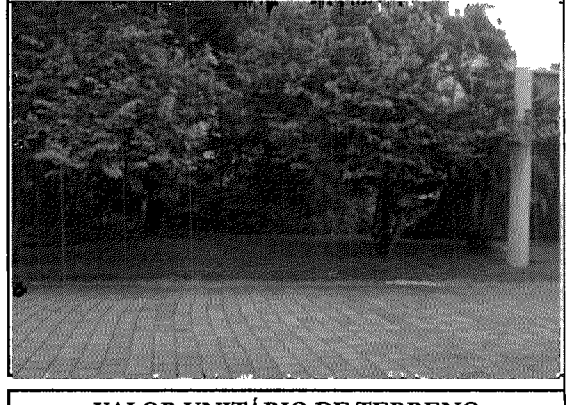
VALOR DA CONSTRUÇÃO
R$ 0,00

Construção 3

Padrões	Área	Idade
Sem Edificação	0,00	0
Classe de Conservação	0	
Termo		0
Ir = 0	%vida:	0
K = 0,000	R = 0	
Foc:	0	
Fator de ponderação do padrão:	0	
R8N:	R$ 1.365,56/m²	

VALOR DA CONSTRUÇÃO
R$ 0,00

ELEMENTO



VALOR TOTAL
R$ 203.520,00

VALOR UNITÁRIO DE TERRENO
R$ 424,00/m²

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por IRON MOUNTAIN DO BRASIL LTDA, liberado nos autos em 12/07/2024 às 13:31 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0006022-12.2000.8.26.0152 e código vyZZKMzk.

ELEMENTO 02

Endereço:	Rua Dr. Altair Martins, s/nº	**Ofertante:**	Corretor
Cidade:	Cotia	**Informante:**	Stefano
Bairro:	Jardim Barbacena	**Telefone:**	(011) 94199-7149
IF:	1	**Site:**	https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-grama

Tipo: oferta **Data:** out/18

DADOS DO ELEMENTO		DADOS DA REGIÃO	
Área Total (m²) :	450,00m²	**Zona de Ocupação:**	2° Zona Residencial Horizontal Médio
Testada Principal (m) :	15,00m	**Uso predominante na região:**	Zona Urbana
Testada Secundária (m) :	-		
Profundidade Equivalente (m) :	30,00m	**Localização na Quadra:**	Meio
Topografia :	Terreno Plano		
Consistência do terreno :	Terreno Seco	**Observação:**	0

BENFEITORIAS

Construção 1

Padrões	Área	Idade
Sem Edificação	0,00m²	0
Classe de Conservação	0	
Termo		0
Ir = 0	%vida:	0
K = 0,000	R = 0	
Foc:	0	
Fator de ponderação do padrão:	0	
R8N:	R$ 1.365,56/m²	

VALOR DA CONSTRUÇÃO
R$ 0,00

Construção 2

Padrões	Área	Idade
Sem Edificação	0,00m²	0
Classe de Conservação	0	
Termo		0
Ir = 0	%vida:	0
K = 0,000	R = 0	
Foc:	0	
Fator de ponderação do padrão:	0	
R8N:	R$ 1.365,56/m²	

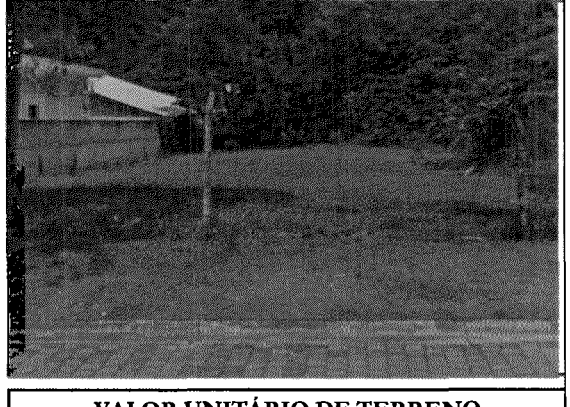
VALOR DA CONSTRUÇÃO
R$ 0,00

Construção 3

Padrões	Área	Idade
Sem Edificação	0,00	0
Classe de Conservação	0	
Termo		0
Ir = 0	%vida:	0
K = 0,000	R = 0	
Foc:	0	
Fator de ponderação do padrão:	0	
R8N:	R$ 1.365,56/m²	

VALOR DA CONSTRUÇÃO
R$ 0,00

ELEMENTO



VALOR TOTAL
R$ 190.800,00

VALOR UNITÁRIO DE TERRENO
R$ 424,00/m²

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por IRON MOUNTAIN DO BRASIL LTDA, liberado nos autos em 12/07/2024 às 13:31 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0006022-12.2000.8.26.0152 e código vyZZKMzk.

ELEMENTO 03

Endereço:	Rua Dr. Altair Martins, ao lado do nº 2335	**Ofertante:**	Corretor
Cidade:	Cotia	**Informante:**	Benis
Bairro:	Jardim Barbacena	**Telefone:**	(011) 99209-4114
IF:	1	**Site:**	https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-grama

Tipo: oferta **Data:** out/18

DADOS DO ELEMENTO		DADOS DA REGIÃO	
Área Total (m²) :	689,00m²	**Zona de Ocupação:**	2° Zona Residencial Horizontal Médio
Testada Principal (m) :	30,00m	**Uso predominante na região:**	Zona Urbana
Testada Secundária (m) :	-		
Profundidade Equivalente (m) :	22,97m	**Localização na Quadra:**	Meio
Topografia :	Terreno Plano		
Consistência do terreno :	Terreno Seco	**Observação:**	0

BENFEITORIAS

Construção 1

Padrões	Área	Idade
Sem Edificação	0,00m²	0
Classe de Conservação	0	
Termo		0
Ir = 0	%vida:	0
K = 0,000	R = 0	
Foc:	0	
Fator de ponderação do padrão:	0	
R8N:	R$ 1.365,56/m²	

VALOR DA CONSTRUÇÃO
R$ 0,00

Construção 2

Padrões	Área	Idade
Sem Edificação	0,00m²	0
Classe de Conservação	0	
Termo		0
Ir = 0	%vida:	0
K = 0,000	R = 0	
Foc:	0	
Fator de ponderação do padrão:	0	
R8N:	R$ 1.365,56/m²	

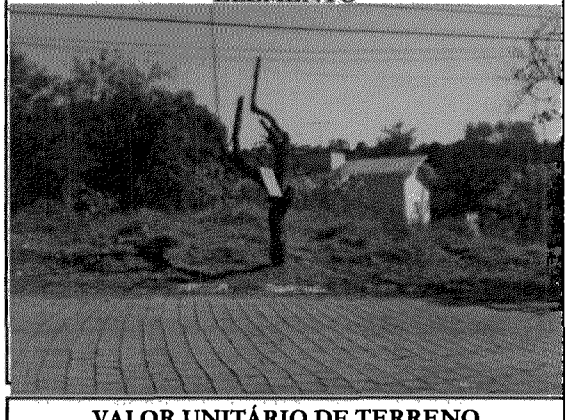
VALOR DA CONSTRUÇÃO
R$ 0,00

Construção 3

Padrões	Área	Idade
Sem Edificação	0,00	0
Classe de Conservação	0	
Termo		0
Ir = 0	%vida:	0
K = 0,000	R = 0	
Foc:	0	
Fator de ponderação do padrão:	0	
R8N:	R$ 1.365,56/m²	

VALOR DA CONSTRUÇÃO
R$ 0,00

ELEMENTO



VALOR TOTAL
R$ 320.000,00

VALOR UNITÁRIO DE TERRENO
R$ 464,44/m²

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por IRON MOUNTAIN DO BRASIL LTDA, liberado nos autos em 12/07/2024 às 13:31 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0006022-12.2000.8.26.0152 e código vyZZKMzk.

ELEMENTO 04

Endereço:	Rua Dr. Altair Martins, 1899	**Ofertante:**	Casareu Engenharia
Cidade:	Cotia	**Informante:**	Washington — **Tipo:** oferta
Bairro:	Jardim Barbacena	**Telefone:**	(011) 99915-9884 — **Data:** out/18
IF:	1	**Site:**	https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-grama

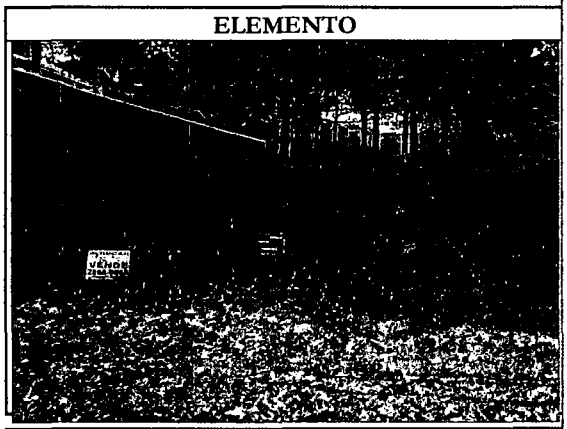
DADOS DO ELEMENTO		DADOS DA REGIÃO	
Área Total (m²) :	589,00m²	**Zona de Ocupação:**	2° Zona Residencial Horizontal Médio
Testada Principal (m) :	20,00m	**Uso predominante na região:**	Zona Urbana
Testada Secundária (m) :	-		
Profundidade Equivalente (m) :	29,45m	**Localização na Quadra:**	Meio
Topografia :	Em aclive até 10%		
Consistência do terreno :	Terreno Seco	**Observação:**	0

BENFEITORIAS

Construção 1			Construção 2		
Padrões	**Área**	**Idade**	**Padrões**	**Área**	**Idade**
Sem Edificação	0,00m²	0	Sem Edificação	0,00m²	0
Classe de Conservação	0		Classe de Conservação	0	
Termo		0	Termo		0
Ir = 0	%vida:	0	Ir = 0	%vida:	0
K = 0,000	R = 0		K = 0,000	R = 0	
Foc:	0		**Foc:**	0	
Fator de ponderação do padrão:	0		**Fator de ponderação do padrão:**	0	
R8N:	R$ 1.365,56/m²		**R8N:**	R$ 1.365,56/m²	
VALOR DA CONSTRUÇÃO			**VALOR DA CONSTRUÇÃO**		
R$ 0,00			**R$ 0,00**		

Construção 3		
Padrões	**Área**	**Idade**
Sem Edificação	0,00	0
Classe de Conservação	0	
Termo		0
Ir = 0	%vida:	0
K = 0,000	R = 0	
Foc:	0	
Fator de ponderação do padrão:	0	
R8N:	R$ 1.365,56/m²	
VALOR DA CONSTRUÇÃO		
R$ 0,00		

ELEMENTO



VALOR TOTAL	VALOR UNITÁRIO DE TERRENO
R$ 249.630,00	**R$ 423,82/m²**

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por IRON MOUNTAIN DO BRASIL LTDA, liberado nos autos em 12/07/2024 às 13:31 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0006022-12.2000.8.26.0152 e código vyZZKMzk.

ELEMENTO 05

Endereço:	Rua Dr. Altair Martins, 1669	**Ofertante:**	Casarcu Engenharia
Cidade:	Cotia	**Informante:**	Washington — **Tipo:** oferta
Bairro:	Jardim Barbacena	**Telefone:**	(011) 99915-9884 — **Data:** out/18
IF:	1	**Site:**	https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-grama

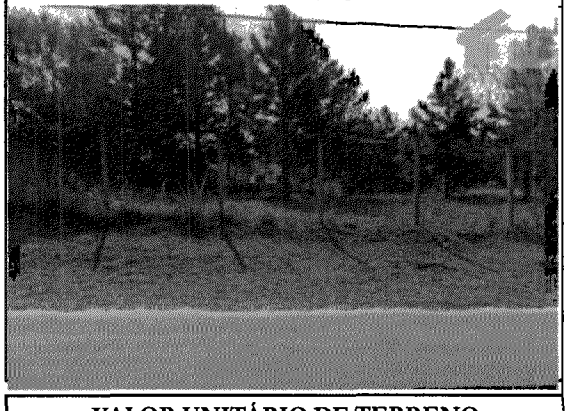
DADOS DO ELEMENTO		DADOS DA REGIÃO	
Área Total (m²) :	523,00m²	**Zona de Ocupação:**	2° Zona Residencial Horizontal Médio
Testada Principal (m) :	20,00m	**Uso predominante na região:**	Zona Urbana
Testada Secundária (m) :	-		
Profundidade Equivalente (m) :	26,15m	**Localização na Quadra:**	Meio
Topografia :	Terreno Plano		
Consistência do terreno :	Terreno Seco	**Observação:**	0

BENFEITORIAS

Construção 1			Construção 2		
Padrões	**Área**	**Idade**	**Padrões**	**Área**	**Idade**
Sem Edificação	0,00m²	0	Sem Edificação	0,00m²	0
Classe de Conservação	0		Classe de Conservação	0	
Termo		0	Termo		0
Ir = 0	%vida:	0	Ir = 0	%vida:	0
K = 0,000	R = 0		K = 0,000	R = 0	
Foc:	0		**Foc:**	0	
Fator de ponderação do padrão:	0		**Fator de ponderação do padrão:**	0	
R8N:	R$ 1.365,56/m²		**R8N:**	R$ 1.365,56/m²	
VALOR DA CONSTRUÇÃO			**VALOR DA CONSTRUÇÃO**		
R$ 0,00			**R$ 0,00**		

Construção 3		
Padrões	**Área**	**Idade**
Sem Edificação	0,00	0
Classe de Conservação	0	
Termo		0
Ir = 0	%vida:	0
K = 0,000	R = 0	
Foc:	0	
Fator de ponderação do padrão:	0	
R8N:	R$ 1.365,56/m²	
VALOR DA CONSTRUÇÃO		
R$ 0,00		

ELEMENTO



VALOR TOTAL	VALOR UNITÁRIO DE TERRENO
R$ 221.587,00	**R$ 423,68/m²**

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por IRON MOUNTAIN DO BRASIL LTDA, liberado nos autos em 12/07/2024 às 13:31 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0006022-12.2000.8.26.0152 e código vyZZKMzk.

ELEMENTO 06

Endereço:	Rua Dr. Altair Martins, 1969		
Cidade:	Cotia		
Bairro:	Jardim Barbacena		
IF:	1		
Ofertante:	Casareu Engenharia		
Informante:	Washington	**Tipo:**	oferta
Telefone:	(011) 99915-9884	**Data:**	out/18
Site:	https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-grama		

DADOS DO ELEMENTO

Área Total (m²) :	543,00m²
Testada Principal (m) :	20,00m
Testada Secundária (m) :	-
Profundidade Equivalente (m) :	27,15m
Topografia :	Declive até 5%
Consistência do terreno :	Terreno Seco

DADOS DA REGIÃO

Zona de Ocupação:	2° Zona Residencial Horizontal Médio
Uso predominante na região:	Zona Urbana
Localização na Quadra:	Meio
Observação:	0

BENFEITORIAS

Construção 1

Padrões	Área	Idade
Sem Edificação	0,00m²	0
Classe de Conservação	0	
Termo		0
Ir = 0	%vida:	0
K = 0,000	R = 0	
Foc:	0	
Fator de ponderação do padrão:	0	
R8N:	R$ 1.365,56/m²	

VALOR DA CONSTRUÇÃO

R$ 0,00

Construção 2

Padrões	Área	Idade
Sem Edificação	0,00m²	0
Classe de Conservação	0	
Termo		0
Ir = 0	%vida:	0
K = 0,000	R = 0	
Foc:	0	
Fator de ponderação do padrão:	0	
R8N:	R$ 1.365,56/m²	

VALOR DA CONSTRUÇÃO

R$ 0,00

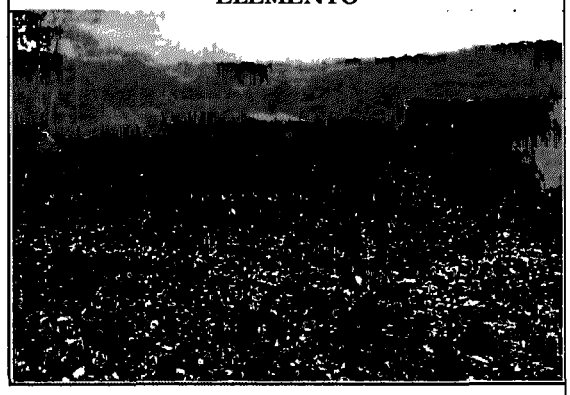
Construção 3

Padrões	Área	Idade
Sem Edificação	0,00	0
Classe de Conservação	0	
Termo		0
Ir = 0	%vida:	0
K = 0,000	R = 0	
Foc:	0	
Fator de ponderação do padrão:	0	
R8N:	R$ 1.365,56/m²	

VALOR DA CONSTRUÇÃO

R$ 0,00

ELEMENTO



VALOR TOTAL

R$ 230.359,00

VALOR UNITÁRIO DE TERRENO

R$ 424,23/m²

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por IRON MOUNTAIN DO BRASIL LTDA, liberado nos autos em 12/07/2024 às 13:31 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0006022-12.2000.8.26.0152 e código vyZZKMzk.

ELEMENTO 07

Endereço:	Rua Dr. Altair Martins, 1567	**Ofertante:**	Casarcu Engenharia
Cidade:	Cotia	**Informante:**	Washington — **Tipo:** oferta
Bairro:	Jardim Barbacena	**Telefone:**	(011) 99915-9884 — **Data:** out/18
IF:	1	**Site:**	https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-grama

DADOS DO ELEMENTO		DADOS DA REGIÃO	
Área Total (m²) :	626,00m²	**Zona de Ocupação:**	2° Zona Residencial Horizontal Médio
Testada Principal (m) :	25,00m	**Uso predominante na região:**	Zona Urbana
Testada Secundária (m) :	-		
Profundidade Equivalente (m) :	25,04m	**Localização na Quadra:**	Meio
Topografia :	Terreno Plano		
Consistência do terreno :	Terreno Seco	**Observação:**	0

BENFEITORIAS

Construção 1

Padrões	Área	Idade
Sem Edificação	0,00m²	0
Classe de Conservação	0	
Termo		0
Ir = 0	%vida:	0
K = 0,000	R = 0	
Foc:	0	
Fator de ponderação do padrão:	0	
R8N:	R$ 1.365,56/m²	

VALOR DA CONSTRUÇÃO
R$ 0,00

Construção 2

Padrões	Área	Idade
Sem Edificação	0,00m²	0
Classe de Conservação	0	
Termo		0
Ir = 0	%vida:	0
K = 0,000	R = 0	
Foc:	0	
Fator de ponderação do padrão:	0	
R8N:	R$ 1.365,56/m²	

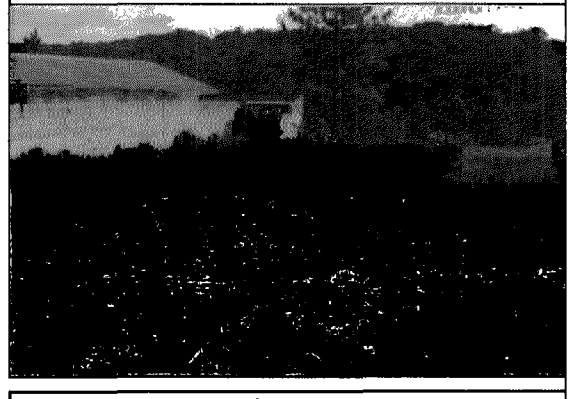
VALOR DA CONSTRUÇÃO
R$ 0,00

Construção 3

Padrões	Área	Idade
Sem Edificação	0,00	0
Classe de Conservação	0	
Termo		0
Ir = 0	%vida:	0
K = 0,000	R = 0	
Foc:	0	
Fator de ponderação do padrão:	0	
R8N:	R$ 1.365,56/m²	

VALOR DA CONSTRUÇÃO
R$ 0,00

ELEMENTO



VALOR TOTAL
R$ 265.254,00

VALOR UNITÁRIO DE TERRENO
R$ 423,73/m²

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por IRON MOUNTAIN DO BRASIL LTDA, liberado nos autos em 12/07/2024 às 13:31 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0006022-12.2000.8.26.0152 e código vyZZKMzk.

IV.2 Fatores Homogeneizantes

Este Perito adotou os seguintes fatores homogeneizantes na pesquisa realizada:

Fator Oferta: foi aplicado, para elementos em ofertas, uma depreciação de 10% de seu valor, a fim de vislumbrar a elasticidade do mercado imobiliário. Tal fator encontra justificativa na prática Profissional.

A aplicação do fator fonte forneceu os seguintes resultados (já descontados o valor da construção, quando for o caso):

Ref.	Valor Unitário
ELEMENTO 01	R$ 381,60/m²
ELEMENTO 02	R$ 381,60/m²
ELEMENTO 03	R$ 418,00/m²
ELEMENTO 04	R$ 381,44/m²
ELEMENTO 05	R$ 381,32/m²
ELEMENTO 06	R$ 381,81/m²
ELEMENTO 07	R$ 381,36/m²

Fator Frente: Calculado segundo recomendação do item 10.3.1 da NORMA IBAPE – 2011.

Ref.	Valor Unitário	Frente				
		Frente dos Comparativos	Fator	Diferença	Efeito do fator	VUcorr.
ELEMENTO 01	R$ 381,60/m²	16,00	0,91	-34,24	-0,09	R$ 347,36/m²
ELEMENTO 02	R$ 381,60/m²	15,00	0,92	-29,72	-0,08	R$ 351,88/m²
ELEMENTO 03	R$ 418,00/m²	30,00	0,87	-54,11	-0,13	R$ 363,89/m²
ELEMENTO 04	R$ 381,44/m²	20,00	0,87	-49,38	-0,13	R$ 332,06/m²
ELEMENTO 05	R$ 381,32/m²	20,00	0,87	-49,36	-0,13	R$ 331,95/m²
ELEMENTO 06	R$ 381,81/m²	20,00	0,87	-49,43	-0,13	R$ 332,39/m²
ELEMENTO 07	R$ 381,36/m²	25,00	0,87	-49,37	-0,13	R$ 331,99/m²

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por IRON MOUNTAIN DO BRASIL LTDA, liberado nos autos em 12/07/2024 às 13:31 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0006022-12.2000.8.26.0152 e código vyZZKMzk.

Fator Profundidade: Calculado segundo recomendação do item 10.3.1 da NORMA IBAPE – 2011.

Ref.	Valor Unitário	Profundidade				
		Área comparativos	Fator	Diferença	Efeito do fator	VUcorr.
ELEMENTO 01	R$ 381,60/m²	480,00	1,00	0,00	0,00	R$ 381,60/m²
ELEMENTO 02	R$ 381,60/m²	450,00	1,00	0,00	0,00	R$ 381,60/m²
ELEMENTO 03	R$ 418,00/m²	689,00	1,04	18,11	0,04	R$ 436,11/m²
ELEMENTO 04	R$ 381,44/m²	589,00	1,00	0,00	0,00	R$ 381,44/m²
ELEMENTO 05	R$ 381,32/m²	523,00	1,00	0,00	0,00	R$ 381,32/m²
ELEMENTO 06	R$ 381,81/m²	543,00	1,00	0,00	0,00	R$ 381,81/m²
ELEMENTO 07	R$ 381,36/m²	626,00	1,00	0,00	0,00	R$ 381,36/m²

Fatores Topografia e Consistência: de acordo com o item 10.5 da NORMA IBAPE – 2011, resultaram nas seguintes tabelas:

Ref.	Valor Unitário	Topografia			
		Fator	Diferença	Efeito do fator	VUcorr.
ELEMENTO 01	R$ 381,60/m²	1,05	19,08	0,05	R$ 400,68/m²
ELEMENTO 02	R$ 381,60/m²	1,00	0,00	0,00	R$ 381,60/m²
ELEMENTO 03	R$ 418,00/m²	1,00	0,00	0,00	R$ 418,00/m²
ELEMENTO 04	R$ 381,44/m²	1,05	19,07	0,05	R$ 400,51/m²
ELEMENTO 05	R$ 381,32/m²	1,00	0,00	0,00	R$ 381,32/m²
ELEMENTO 06	R$ 381,81/m²	1,05	19,09	0,05	R$ 400,90/m²
ELEMENTO 07	R$ 381,36/m²	1,00	0,00	0,00	R$ 381,36/m²

Ref.	Valor Unitário	Consistência			
		Fator	Diferença	Efeito do fator	VUcorr.
ELEMENTO 01	R$ 381,60/m²	1,00	0,00	0,00	R$ 381,60/m²
ELEMENTO 02	R$ 381,60/m²	1,00	0,00	0,00	R$ 381,60/m²
ELEMENTO 03	R$ 418,00/m²	1,00	0,00	0,00	R$ 418,00/m²
ELEMENTO 04	R$ 381,44/m²	1,00	0,00	0,00	R$ 381,44/m²
ELEMENTO 05	R$ 381,32/m²	1,00	0,00	0,00	R$ 381,32/m²
ELEMENTO 06	R$ 381,81/m²	1,00	0,00	0,00	R$ 381,81/m²
ELEMENTO 07	R$ 381,36/m²	1,00	0,00	0,00	R$ 381,36/m²

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por IRON MOUNTAIN DO BRASIL LTDA, liberado nos autos em 12/07/2024 às 13:31 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0006022-12.2000.8.26.0152 e código vyZZKMzk.

Após as iterações de praxe (feitas de forma automática pelo software), elencou o jurisperito como combinação representativa da formação do valor unitário do mercado local a "combinação", exposta na tabela supra, na qual forneceu um Valor Unitário de **R$ 352,41/m² (trezentos e cinquenta e dois reais e quarenta e um centavos por metro quadrado)**, conforme destacado abaixo:

Ref.	Combinação
1	R$ 366,44/m²
2	R$ 351,88/m²
3	R$ 382,00/m²
4	R$ 351,13/m²
5	R$ 331,95/m²
6	R$ 351,48/m²
7	R$ 331,99/m²
média	R$ 352,41/m²
desvio	R$ 17,84/m²
CV	**5%**
Linferior	**R$ 246,69/m²**
Lsuperior	**R$ 458,13/m²**

IV.2.i Grau de Precisão

Conforme acima relatado, a nova norma estabelece que a combinação selecionada deve ser classificada em um grau de precisão, função da amplitude do intervalo de confiança de 80% para a média, que procedendo-se aos cálculos (automaticamente pelo programa), obtém-se a tabela a seguir:

PRECISÃO - NBR 14653			
Média Saneada		R$ 352,41/m²	
Desvio-Padrão		R$ 17,84/m²	
Erro-Padrão		8,93	
IC(significância=20%)	R$ 343,48/m²	< VUmed <	R$ 361,34/m²
Amplitude do IC	5%		
Grau III			

Da tabela supra, certifica o signatário que o modelo proposto atingiu GRAU III DE PRECISÃO.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por IRON MOUNTAIN DO BRASIL LTDA, liberado nos autos em 12/07/2024 às 13:31 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0006022-12.2000.8.26.0152 e código vyZZKMzk.

IV.2.ii Grau de Fundamentação

Conforme exposto na tabela 4 do item 9.2.2.1 da NBR 14653, há que se calcular o intervalo de ajuste para cada fator individualmente e para o conjunto de fatores, com posterior classificação segundo um grau de fundamentação.

Como o fator resultou em valor dentro do intervalo 0,80 a 1,25, o fator individual atingiu o GRAU III DE FUNDAMENTAÇÃO.

Ref.	Vu	Combinação	FG
1	381,60	366,44	0,96
2	381,60	351,88	0,92
3	418,00	382,00	0,91
4	381,44	351,13	0,92
5	381,32	331,95	0,87
6	381,81	351,48	0,92
7	381,36	331,99	0,87

Onde:

Ref = elemento de referência;
Vu = valores unitários não homogeneizados;
Combinação = valores unitários homogeneizados;
FG = fator de ajuste global;

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por IRON MOUNTAIN DO BRASIL LTDA, liberado nos autos em 12/07/2024 às 13:31 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0006022-12.2000.8.26.0152 e código vyZZKMzk.

IV.3 Valor do Terreno

Com fulcro no valor unitário de terreno calculado acima, pode-se calcular o valor da área total, conforme segue:

IMÓVEL AVALIANDO		
Área do Avaliando	465,00 m²	
VU Homogeneizado	R$ 352,41 /m²	
Zona	2° Zona Residencial Horizontal Médio	
Topografia	Terreno Plano	
Consistência	Terreno Seco	
Localização	Meio de Quadra	
Aplicação do Fator Frente		
Frente	Fator	Diferença
15,0m	0,922107911	-0,077892089
Aplicação do Fator Profundidade		
Profundidade	Fator	Diferença
31,00m	1	0
Aplicação do Fator Topografia		
Topografia	Fator	Diferença
Terreno Plano	1	0
Aplicação do Fator Consistência		
Consistência	Fator	Diferença
Terreno Seco	1	0
Aplicação do Fator Frentes Múltiplas		
Frentes Múltiplas ou Esquina	Fator	Diferença
Meio de Quadra	1	0
Aplicação do Fator Área		
Área do Avaliando	Fator	Diferença
465,00 m	1	0
VU CORRIGIDO	**R$ 382,18/m²**	
VALOR TOTAL DO AVALIANDO	**R$ 177.713,23**	

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por IRON MOUNTAIN DO BRASIL LTDA, liberado nos autos em 12/07/2024 às 13:31 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0006022-12.2000.8.26.0152 e código vyZZKMzk.

Para a obtenção do valor unitário por metro quadrado conforme tabela acima, este signatário valeu-se da seguinte formula;

$$V_{UC} = V_U / (1 + (F_1 - 1) + (F_2 - 1) + (F_3 - 1) + (F_4 - 1))$$

Onde:

VUC = Valor Unitário Corrigido

VU = Valor Unitário de Terreno

F1 = Fator Frente

F2 = Fator Profundidade

F3 = Fator de Topografia

F4 = Fator de Consistência

V_T = R$ 177.713,23

(cento e setenta e sete mil, setecentos e treze reais e vinte e três centavos)

Outubro/2018

IV.4 Valor das Benfeitorias

Abaixo, segue os valores das benfeitorias erigidas no imóvel:

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por IRON MOUNTAIN DO BRASIL LTDA, liberado nos autos em 12/07/2024 às 13:31 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0006022-12.2000.8.26.0152 e código vyZZKMzk.

IV.4.i Benfeitoria 1 – Residência Principal

Residência Principal

Ordem :-	8
Classe :-	Residencial
Tipo :-	Casa
Padrão :-	Superior
Elevador :-	0
Nivel :-	2 **Médio**
Faixa de Valor :-	1,77600 x R8N
Conservação:-	c **Regular**
Fator Conservação	2,52
Idade Aparente - I_e :-	20 Anos
Vida Referencial - I_r :-	70 Anos I_e/I_r*100 = 29 %

Depreciação pelo Obsoletismo e Estado de Conservação

Formula :- $\mathbf{F_{oc} = R + K (1 - R)}$

Onde:-

R = Coeficiente residual correspondente ao padrão;

K = Coeficiente correspondente ao estado de conservação – (Ross/Heidecke)

Aplicação

R = 20%

K = 0,7925

F_{oc} = 0,2 + 0,7925 *(1 - 0,2) = 0,8340

Valor das Benfeitorias

	Área		*R8N*		*Faixa*		F_{oc}
V_B =	100,00 m2	x	R$ 1365,56 /m2	x	1,7760	x	0,8340

V_B = *R$ 202.264,56*

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por IRON MOUNTAIN DO BRASIL LTDA, liberado nos autos em 12/07/2024 às 13:31 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0006022-12.2000.8.26.0152 e código vyZZKMzk.

JOSÉ SAMPAIO
Perito Judicial

IV.4.ii Benfeitoria 2 – Cobertura

Cobertura

Ordem :-	34
Classe :-	Especial
Tipo :-	Coberturas
Padrão :-	Médio
Elevador :-	0
Nivel :-	2 **Médio**
Faixa de Valor :-	0,24600 x R8N
Conservação:-	c **Regular**
Fator Conservação	2,52
Idade Aparente - I_e :-	10 Anos
Vida Referencial - I_r :-	20 Anos I_e/I_r*100 = 50 %

Depreciação pelo Obsoletismo e Estado de Conservação

Formula :- $\mathbf{F_{oc} = R + K\ (1 - R)}$

Onde:-

R = Coeficiente residual correspondente ao padrão;

K = Coeficiente correspondente ao estado de conservação – (Ross/Heidecke)

Aplicação

R = 10%

K = 0,6090

$\mathbf{F_{oc} = 0,1 + 0,609 *(1 - 0,1) = 0,6481}$

Valor das Benfeitorias

	Área		*R8N*		*Faixa*		F_{oc}
V_B =	94,70 m2	x	R$ 1365,56 /m2	x	0,2460	x	0,6481

V_B = ***R$ 20.617,59***

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por IRON MOUNTAIN DO BRASIL LTDA, liberado nos autos em 12/07/2024 às 13:31 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0006022-12.2000.8.26.0152 e código vyZZKMzk.

IV.4.iii Benfeitoria 3 - Edícula

Edícula

Ordem :-	6
Classe :-	Residencial
Tipo :-	Casa
Padrão :-	Simples
Elevador :-	0
Nivel :-	1 **Mínimo**
Faixa de Valor :-	0,91200 x R8N
Conservação:-	c **Regular**
Fator Conservação	2,52
Idade Aparente - I_e :-	20 Anos
Vida Referencial - I_r :-	70 Anos I_e/I_r*100 = 29 %

Depreciação pelo Obsoletismo e Estado de Conservação

Formula :- $\mathbf{F_{oc} = R + K\ (1 - R)}$

Onde:-

R = Coeficiente residual correspondente ao padrão;

K = Coeficiente correspondente ao estado de conservação – (Ross/Heidecke)

Aplicação

R = 20%

K = 0,7925

F_{oc} = 0,2 + 0,7925 *(1 - 0,2) = 0,8340

Valor das Benfeitorias

	Área		*R8N*		*Faixa*	F_{oc}
V_B =	38,00 m2	x	R$ 1365,56 /m2	x	0,9120	x 0,8340

V_B = ***R$ 39.468,92***

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por IRON MOUNTAIN DO BRASIL LTDA, liberado nos autos em 12/07/2024 às 13:31 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0006022-12.2000.8.26.0152 e código vyZZKMzk.

V VALOR TOTAL DO IMÓVEL

Com fulcro nos valores de terreno e benfeitorias, apurados nos itens retro, pode-se determinar o valor total do imóvel, conforme segue:

Valor do terreno	R$ 177.713,23
Valor da Benfeitoria 1	R$ 202.264,56
Valor da Benfeitoria 2	R$ 20.617,59
Valor da Benfeitoria 3	R$ 39.468,92
Valor Total Apurado	**R$ 440.064,30**

Assim, o valor total do referido imóvel é de:

V_I = R$ 440.064,30

(quatrocentos e quarenta mil, sessenta e quatro reais e trinta centavos)

Outubro/2018

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por IRON MOUNTAIN DO BRASIL LTDA, liberado nos autos em 12/07/2024 às 13:31 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0006022-12.2000.8.26.0152 e código vyZZKMzk.

VI ENCERRAMENTO

Dada por cumprida a missão, encerra-se o presente Parecer Técnico de Avaliação, que vai editado em 42 (quarenta e dois) folhas, todas em seu anverso, seguindo esta última datada e assinada para todos os fins de Direito.

São Paulo, 26 de outubro de 2018.

JOSÉ SEBASTIÃO SAMPAIO DE SOUSA
CNAI nº 14427

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por IRON MOUNTAIN DO BRASIL LTDA, liberado nos autos em 12/07/2024 às 13:31 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0006022-12.2000.8.26.0152 e código vyZZKMzk.

LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL

CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMOVEIS de Cotia

matrícula	ficha
16.025	01

Cotia, 19 de agosto de 1980.

IMÓVEL: - Um terreno urbano designado lote 04 da quadra 05 do loteamento denominado ''GRAMADO'', situado neste distrito, município e Comarca de Cotia, com as seguintes metragens e confrontações: medindo 15,00 metros em curva de frente para a Avenida Perimetral (Av. Rio de Janeiro); 30,00 metros da frente aos fundos de ambos os lados, tendo nos fundos, a largura de 16,00 metros em curva; confronta do lado direito/ com o lote 03, do lado esquerdo com o lote 05 e nos fundos, com o Lote 21, encerrando a área de 465,00 metros - quadrados.-

INSCRIÇÃO CADASTRAL: N.º 23252-63-31-0352-00-000-3.-

PROPRIETÁRIA: GRAMADO S/A - COMERCIAL E CONSTRUTORA, com sede na Capital do Estado de São Paulo, à avenida Pedroso de Moraes, n.º 2.716, inscrita no CGC/MF, sob o número 43.459.049/0001-10.-

TÍTULO AQUISITIVO: Transcrição n.º 6.302 deste Cartório.-

O Escrevente HABILITADO: (AILTON LUIZ AMARO).-

O OFICIAL MAIOR: (FERNANDO TEODORO ALVES).-

R. 1 - Matrícula n.º 16.025, em 19 de agosto de 1.980.

TÍTULO: Compromisso de Venda e Compra -

Pelo instrumento particular firmado aos 13/07/80, em São Paulo, Capital, devidamente assinado pelas partes e testemunhas, com firmas reconhecidas, do qual uma via fica arquivada em Cartório, a proprietária acima roforida e qualificada, COMPROMETEU-SE VENDER o imóvel todo objeto da presente matrícula, pelo preço certo e ajustado de Cr$ 1.812.884,40, correspondente nesta data à UPC - Unidade Padrão de Capital do Banco Nacional de Habitação, pagáveis na forma, com as cláusulas e condições constantes do instrumento à

PARA SIMPLES CONSULTA
NÃO VALE COMO CERTIDÃO
EMOLUMENTOS: R$ 21,55

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por IRON MOUNTAIN DO BRASIL LTDA, liberado nos autos em 12/07/2024 às 13:32 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0006022-12.2000.8.26.0152 e código Zh6b0WPv.

matrícula	ficha
16.025	01 verso

MARCO ANTONIO NEHREBECKI (RG nº 4.829.630 e CIC 992.616.718-49) e sua mulher EDENISE VENTURELLI NEHREBECKI (RG. 5.455.163 e CIC/MF nº 000.033.838-90), brasileiros, ele comerciante, ela professora, casados sob o regime total da comunhão de bens anteriormente à Lei 6.515/77, residentes à Rua Tavares Bastos, nº 233, Pompéia, São Paulo.-

O ESCREVENTE HABILITADO: :(AILTON LUIZ AMARO).-

O OFICIAL MAIOR: :(FERNANDO TEODORO ALVES).-

D.:Cr$2.000,00 Est:Cr$400,00 Aps:Cr$300,00 T:Cr$2.700,00.-

R.02-Matrícula nº16.025, em 02 de agosto de 1.982.-

TÍTULO:- VENDA E COMPRA.-

Pela escritura pública lavrada aos 20 (vinte) de julho de - 1.982, às fls.470, do livro nº57, no 1º Cartório de Notas - desta cidade e comarca de Cotia, Estado de São Paulo, a proprietária retro nomeada e qualificada, transmitiu o imóvel-todo objeto da presente matrícula por venda feita à MARCO-ANTONIO NEHREBECKI, supra qualificado, pela importância de Cr$1.812.884,40 (hum milhão, oitocentos e doze mil, oitocentos e oitenta e quatro cruzeiros e quarenta centavos), em - cumprimento ao compromisso de venda e compra retro registrado.-

O Escrevente Autorizado: (AMAURY CORRÊA). -

D:Cr$5.000,00 - E:Cr$1.000,00 - AP:Cr$1.000,00-T:Cr$7.000,00

Av.03/Matrícula nº 16.025, em 04 de OUTUBRO de 1.984. -

A requerimento firmado aos 26 de Setembro de 1.984, nesta cidade de Cotia, Estado de São Paulo, procede-se a presente para constar que sobre o imóvel retro matriculado foi construída uma área de 90,73 metros quadrados, com frente para a Avenida Perimetral, pelo valor de Cr$5.000.000 (cinco milhões de cruzeiros), conforme prova o Habite-se nº 133/84, expedido aos 17 de Setembro de 1.984, pela Prefeitura Municipal local. Foi apresentada e fica arquivada em Cartório, a Certidão Negativa de Débito - CND para com o IAPAS sob o nº 0003655, expedida aos 06 de Agosto de 1.984, pela agência fiscal do Pinhei

- continua à ficha nº 02 -

PARA SIMPLES CONSULTA
NÃO VALE COMO CERTIDÃO
NÃO VALOR R$ 21,55

SOLICITADO POR: MYRIAM SILVA - CPF/CNPJ: ***.550.608-** - DATA: 06/02/2024 10:46 - VALOR: R$ 21,55

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por IRON MOUNTAIN DO BRASIL LTDA, liberado nos autos em 12/07/2024 às 13:32. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0006022-12.2000.8.26.0152 e código Zh6b0WPv.

LIVRO Nº 2 REGISTRO GERAL

CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS
de Cotia

matrícula	ficha
=16.025=	=002=

Cotia, 19 de AGOSTO de 19

Pinheiros - São Paulo - Capital. -

O ESCR. AUTORIZADO: ANÉZIO R. SIMÕES.

D:Cr$8.500. Est:Cr$1.700. Apos:Cr$1.700. Total:Cr$11.900. -

Av.04, em 03 de setembro de 2012.-

PENHORA.-

Nos termos da Certidão expedida em 23 de agosto de 2012, pelo Juízo de Direito da 3ª Vara Cível da Comarca de Cotia-SP, extraída dos autos do processo nº 152.01.2000.006022-5/000000-00 - Ordem nº 172/2000, da Ação Monitória requerida por **FRANCISCO FREDERICO**, em face de MARCO **ANTONIO NEHREBECKI**, já qualificado, procedo a presente para constar a **PENHORA** do imóvel desta matrícula, tendo sido nomeado fiel depositário o requerido. Valor da causa: R$ 198.261,04.-

Eu, _____ (Bel. CLAUDIO AVELINO DOS SANTOS) escrevente autorizado, digitei. Eu, _____ (Bel. PAULO TARCISO ALVES) escrevente autorizado conferi e achei conforme.-
D.R$ 191,29 (20%) *Prot. 206.140 - RSO*

Prenotado sob nº 281.824 em 26/03/2018.
Av.05 em 27 de abril de 2018. -

CANCELAMENTO

Pelo Mandado expedido aos 15 de janeiro de 2013, pelo Juízo da 3º Vara Cível da Comarca de Cotia-SP, extraído dos autos do processo nº 0006022-12.2000.8.26.0152, assinado digitalmente pelo MM. Juíz de Direito Dr. Fabrício Stendard, tendo como exequente: RENATO AUGUSTO FREDERICO, e outros, e Executado: MARCO ANTONIO NEHREBECKI ; procedo a presente para constar que foi determinado o **CANCELAMENTO da penhora**, objeto do Av.04 desta.Valor para efeito de cancelamento: R$ 198.261,04 -

O escrevente autorizado _____ Soraya Itacy Klemchuk.
(Titulo digitado por Kaique Bispo Silva)
D.R$ 278,19

Prenotado sob nº 290.743 em 13/11/2018.
Av.06 em 03 de dezembro de 2018. -

continua no verso

Mod. 10 - 5.000 - 8/84

PARA SIMPLES CONSULTA
NÃO VALE COMO CERTIDÃO
NÃO VALOR: R$ 21,55

SOLICITADO POR MYRIAM SILVA - CPF/CNPJ: 553.688 - DATA: 06/12/2024 10:40:14 - VALOR: R$ 21,55 - 5

documento é cópia do original, assinado digitalmente por IRON MOUNTAIN DO BRASIL LTDA, liberado nos autos em 12/07/2024 às 13:32 .
conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0006022-12.2000.8.26.0152 e código Zh6b0WPv.

Operador Nacional do Sistema de Registro Eletrônico de Imóveis

matrícula	ficha
16.025	02 verso

PENHORA.-

Nos termos da Certidão expedida em 12 de novembro de 2018, às 16h17m38s, pelo Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo - Vara: 3º Ofício Cível - Foro da Comarca de Cotia-SP, extraída dos autos do processo nº 00060221220008260152O1, Ação de Execução Civil, tendo como exequente: RENATO AUGUSTO FREDERICO - CPF nº 073.968.888-08; OLGA BEATRIZ FREDERICO - CPF nº 032.634.518-39; FRANCISCO FREDERICO - CPF nº 004.779.828-91; e executado: MARCO ANTONIO NEHREBECKI - CPF nº 922.616.718-49; terceiro: EDENISE VENTURELLI NEHREBECKI, uma parte ideal correspondente a 50% do imóvel desta matrícula foi penhorada, (Protocolo Penhora OnLine: PH000239773), para garantia da dívida no valor de R$ 173.415,00, tendo sido nomeado fiel depositário: EDENISE VENTURELLI NEHREBECKI, já qualificado.-

O escrevente autorizado _____ Bel. Mary Hellen Ferretti Alencar (digitado pelo escrevente Gerson G. dos Santos Júnior)
D.R$ 204,31(20%)

Prenotado sob nº 315.254, em 16/09/2020.
AV.07, em 21 de setembro de 2020.

INDISPONIBILIDADE

Nos termos do Comunicado ofício na Central de Indisponibilidade em 15 de setembro de 2020, às 18h58m57s, Protocolo - 202009.1518.01318016-IA-061; processo nº 10008051820185020003, tendo como emissor da Ordem: TST - Tribunal Superior do Trabalho - SP - Tribunal Regional do Trabalho da 2ª Região - São Paulo - Juizo Auxiliar de Conciliação em Execução - Ana maria Vital Martins de Matos - anamaria.vital@trtsp.jus.br; procedo a presente para constar a **INDISPONIBILIDADE** dos bens de propriedade do **MARCO ANTONIO NEHREBECKI, CPF/MF nº 922.616.718-49**.

O escrevente autorizado _____ Bel.José Flávio dos Santos Pereira
Selo digital: 1199173E10000000180661205

PARA SIMPLES CONSULTA
NÃO VALE COMO CERTIDÃO
NO VALOR: R$ 21,55

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por IRON MOUNTAIN DO BRASIL LTDA, liberado nos autos em 12/07/2024 às 13:32 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0006022-12.2000.8.26.0152 e código Zh6b0WPv.

SOLICITADO POR: MYRIAM SILVA - CPF: [illegible] - DATA: 06/02/2024 10:40:14 - VALOR: R$ 21,55