Eduardo de Oliveira Leme
Perícias, Avaliações e Segurança do Trabalho.

EXCELENTÍSSIMO(A) SENHOR(A) DOUTOR(A) JUIZ(A) DE DIREITO DA PRIMEIRA VARA DA COMARCA DE CONCHAS, SP.

Processo nº: **1000993-86.2017.8.26.0145**
Classe-Assunto: **Cível - Nota Promissória**
Exequente: **José Alberto Francisco**
Executado: **Maria Clara Tomazella**

Eduardo de Oliveira Leme, CREA sob nº 5061161743, perito nomeado nesta **Cível - Nota Promissória**, promovida por **José Alberto Francisco**, após ter procedido aos estudos necessários, bem como a vistoria *in loco*, vem respeitosamente perante Vossa Excelência apresentar este Laudo Técnico de Avaliação Pericial.

eduardo-nz@hotmail.com

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FERNANDO VICENTE RANGEL e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, em 22/04/2022 às 10:36 , sob o número WCNH22700009139
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000993-86.2017.8.26.0145 e código HoSwKuY.

Eduardo de Oliveira Leme

Perícias, Avaliações e Segurança do Trabalho.

LAUDO TÉCNICO DE AVALIAÇÃO PERICIAL

IDENTIFICAÇÃO

Juízo de Direito da Primeira Vara de Conchas, SP.

Processo nº: 1000993-86.2017.8.26.0145

Classe-Assunto: Cível - Nota Promissória

Exequente: José Alberto Francisco

Executado: Maria Clara Tomazella

RESPONSÁVEL TÉCNICO

Eduardo de Oliveira Leme

CREA SP 5061161743

Membro IBAPE SP 1557

Sumário

1. PRESSUPOSTO 3
2. OBJETIVO 3
3. DOCUMENTOS CONSIDERADOS 3
4. CRITÉRIOS DE AVALIAÇÃO 4
5. ENTREVISTAS 4
6. VISTORIA 4
7. CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL AVALIANDO 4
8. VALOR DAS EDIFICAÇÕES 5
9. VALOR DO TERRENO 10
10. ELEMENTOS COMPARATIVOS 14
11. FOTOS DO IMÓVEL 17
12. VALOR DO IMÓVEL DESCRITO NA MATRÍCULA 12.108 DO CRI DE CONCHAS 21
13. VALOR DA PARTE IDEAL PERTENCENTE À PARTE REQUERIDA 21
14. CONCLUSÃO 22
15. ENCERRAMENTO 22

eduardo-nz@hotmail.com

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FERNANDO CELSO DE AZEVEDO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, em 22/04/2022 às 10:36 , sob o número WCNH22700009139
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000993-86.2017.8.26.0145 e código HSWKGKY.

Eduardo de Oliveira Leme
Perícias, Avaliações e Segurança do Trabalho.

LAUDO TÉCNICO DE AVALIAÇÃO PERICIAL

1. PRESSUPOSTO

Na petição inicial, a parte autora informou que, em abril de 2016, a parte requerida emitiu em seu favor uma nota promissória no valor de R$ 43.300,00, e que esta deveria ser paga em outubro do mesmo ano. Porém, a parte requerida não cumpriu com o estabelecido. Declara a parte requerente que procurou a parte requerida para receber esse valor, mas não houve retorno.

A parte requerida contesta, a princípio solicitando que sejam liberados seus ativos financeiros, pois a mesma alega que esta é a sua única fonte de renda, e, após prestar mais informações a respeito de tal, a parte requerida indica a penhora do imóvel sob tela.

2. OBJETIVO

A finalidade deste trabalho é auxiliar o D. Juízo na avaliação do imóvel situado na Rua Minas Gerais, nº1060-A, descrito na Matrícula 12.108 do Cartório de Registro de Imóveis e Anexos de Conchas, conforme decisão prolatada na fl. 219: *"defiro a avaliação do imóvel penhorado por perito com conhecimentos especializados para o encargo".*

3. DOCUMENTOS CONSIDERADOS

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

- Peça inicial dos autos, conforme fls. 1-4;
- Documentos contestatórios apresentados pela parte requerida, às fls. 77-80;
- Manifestação da contestação, conforme constam às fls. 88-89;
- Nomeação deste vistor como Jurisperito à fls. 219 e outras peças dos autos.

eduardo-nz@hotmail.com

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FERNANDA VICENTE DE CARVALHO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 22/04/2022 às 10:36:26 , sob o número WCNH22700009139
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000993-86.2018.8.26.0145 e código HSWWQXY.

4. CRITÉRIOS DE AVALIAÇÃO

O imóvel sob tela foi avaliado baseado na Norma ABNT NBR 14.653 e seus apêndices, sendo utilizado o método comparativo de dados de mercado.

Para a avaliação sob tela, foi realizada busca no mercado imobiliário local. Foram pesquisados os imóveis colocados à venda ou vendidos a serem tomados como imóveis comparativos. Após coletados os dados de mercado, foram saneados e, após o tratamento estatístico homogeneizante, foram considerados como amostras de mercado, na formação de preço de mercado para o imóvel avaliando. Sobre o valor encontrado para o terreno, foram somados os valores das edificações encontradas no interior do imóvel e estimado o valor de mercado para o imóvel sob tela.

5. ENTREVISTAS

— José Maria Del Bem.

6. VISTORIA

A vistoria foi realizada na data e horário previstos (24/09/2020 às 12h00), no ponto de encontro estabelecido nos autos, em frente ao fórum de Conchas, estando presentes na data da perícia este vistor e o Sr. José Maria Del Bem.

7. CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL AVALIANDO

A Matrícula 12.108 do CRI de Conchas, descreve o imóvel como:

<u>Imóvel</u>:- Um terreno situado com frente para a Rua Minas Gerais, nesta Cidade e Comarca de Conchas, com as seguintes dimensões e confrontações: na frente mede 12,00 metros, com a referida rua Minas Gerais, de um lado, 45,50 metros, com herdeiros de Alexandre José, de um lado, 45,25 metros, por uma rua Projetada, com a Mitra Diocesana de Sorocaba, e nos fundos 12,00 metros, com a rua maranhão.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FERNANDO CELSO DE AQUINO CHAD e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 22/04/2022 às 10:36 , sob o número WCONH22700009139
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000903-86.2018.8.26.0145 e código HSWKXY.

No R.16 – 12.108 consta: *Em 19 de junho de 2018. (prenotação nº 95.402, de 22/5/2018)*

COMPRA E VENDA – Por escritura pública de 18 de jumnho de 2004, lavrada no Tabelionato de Notas de Conchas-SP, Livro 145, páginas 381/383, os proprietários 1) ***MARIA MARGARETH DA PAZ GARCIA SELLANES*** *e seu marido* ***MARCELO GARCIA SELLANES****; 2) CASSIANO DA PAZ e sua mulher* ***MARIA VALERIA ALVES DA PAZ****; 3)* ***MARIA VALQUÍRIA DA PAZ****; 4)* ***RITA DE CASSIA APARECIDA DA PAZ****; 5)* ***CELSO APARECIDO DA PAZ****; 6)* ***CRISTIANO DA PAZ****; 7)* ***SILVANO DA PAZ*** *e sua mulher* ***CELIA REGINA SANTA ROSA DA PAZ****; 8)* ***JOSE MARIA APARECIDO DA PAZ*** *e sua mulher* ***MARCIA CONCEIÇÃO STENGLE DA PAZ****, todos já qualificados, transmitem por* ***VENDA*** *a* ***MARIA CLARA TOMAZELLA*** *(RG 15.751.316-6 SSP/SP – CPF 026.988.958-29), brasileira divorciada, diretora de escola, residente e domiciliada na Rua dos Lírios nº 137, Jardim Bela Vista, Conchas-SP , pelo valor de R$ 7.800,00,* ***uma fração ideal de 26,7865%*** *do imóvel objeto desta matrícula. A compradora declarou estar ciente que a transmissão de fração ideal não implica na alienação de parcela certa e localizada do imóvel.* (S.I.C.)

O imóvel avaliando faz testada para a Rua Minas Gerais e recebeu a numeração 1060A.

8. VALOR DAS EDIFICAÇÕES

Foram observadas as condições de conservação do imóvel, e identificado que as edificações, em função de suas características construtivas, demonstram a idade estimada de 20 anos e com base nessas informações foi desenvolvida a avaliação pericial.

Para a avaliação foi considerado o estudo da Comissão de Peritos nomeada pela Portaria CAJUFA nº 01/99. Considerando a idade aparente da edificação com 20 anos: Ie (20 anos); classe: comercial; tipo: escritório; padrão: econômico e estado da edificação como: entre regular e necessitando de reparos simples. Assim como, foi utilizado também os valores a tabela de Custo Unitário Básico do Sinduscon SP.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FERNANDO CELSO DE AZEVEDO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo protocolado em 22/04/2022 às 10:36 , sob o número WCNH22700009639
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000903-86.2018.8.26.0145 e código HSWWKY.

CÁLCULO DO FATOR DE OBSOLESCÊNCIA
Estudo Edificações - Valores de Venda - 2002 procedido pela
Comissão de Peritos nomeada pela Portaria CAJUFA No 01/99 dos
M.M. Juizes de Direito das Varas da Fazenda Municipal da Capital.

IDADE DA EDIFICAÇÃO	=	20 anos
CLASSE	:	COMERCIAL
TIPO	:	ESCRITÓRIO
PADRÃO	:	ECONÔMICO
ESTADO DA EDIFICAÇÃO	:	d - ENTRE REGULAR E NECESSITANDO DE REPAROS SIMPLES

CÁLCULOS		
Ie	=	20
Ir	=	60
Ie / Ir	=	33
R	=	20,00%
K	=	0,7175
FOC	:	0,7740

FÓRMULAS:

CÁLCULO DO FATOR DE OBSOLESCÊNCIA

FOC = R + K * (1 - R)

Onde:

FOC = Fator de Adequação ao Obsoletismo e ao Estado de Conservação
R = Coeficiente Residual correspondente ao padrão
K = Coeficiente de Ross/Heidecke

Observações: Deverão ainda ser verificadas as Recomendações Gerais constantes do Capítulo III do Estudo.
Deve-se observar a Vida Referencial das construções para a entrada dos dados.

Para os cálculos de FOC (Fator de Obsolescência das Construções), foi considerado Ie (idade aparente da edificação): 20 anos; Ir (idade relativa): 60 anos; Ie/Ir (idade da edificação/idade relativa): 33; R (Coeficiente Residual correspondente ao padrão da edificação): 20,00%: K (Coeficiente de Ross/Heidecke): 0,7175 que após calculados, resulta no FOC (Fator de Obsolescência das Construções) no FOC: 0,7740.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FERNANDO CELSO DE AQUINO CHAVES e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 22/04/2022 às 10:36:36 , sob o número WCNH22700009639
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000903-86.2018.8.26.0145 e código HSWKXY.

Eduardo de Oliveira Leme
Perícias, Avaliações e Segurança do Trabalho.

QUADRO A

REF.	ESTADO DA EDIFICAÇÃO	DEPRECIAÇÃO	CARACTERÍSTICAS
a	Nova	0,00	Edificação nova ou com reforma geral e substancial, com menos de dois anos que apresente apenas sinais de degaste natural de pintura externa.
b	Entre nova e regular	0,32	Edificação nova ou com reforma geral e substancial, com menos de dois anos que apresente apenas de uma demão leve de pintura para recompor a aparência.
c	Regular	2,52	Edificação seminova ou com reforma geral 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 imples	8,09	Edificação seminova ou com reforma geral e substancial entre 2 e 5 anos, cujo estado geral possa ser recuperado apenas com reparos de fissuras e trincas localizadas e superficiais e pintura interna e externa.
e	Necessitando de reparos simples	18,10	Edificação cujo estado geral possa ser recuperado com pintura interna e externa, após reparos de fissuras e trincas superficiais generalizadas, sem recuperação do sistema estrutural. Eventualmente, revisão do sistema hidráulico e elétrico.
f	Necessitando de reparos de simples a importantes	33,20	Edificação cujo estado geral possa ser recuperado com pintura interna e externa, após reparos de fissuras e trincas com estabilização e/ou recuperação localizada do sistema estrutural. As instalações hidráulicas e elétricas possa ser restauradas mediante a revisão e com substituição eventual de algumas peças desgastadas naturalmente. Eventualmente possa ser necessária a substituição dos revestimentos de pisos e paredes, de um e de outro cômodo.Revisão da impermeabilização ou substituição de telhas da cobertura.
g	Necessitando de reparos importantes	52,60	Edificação cujo estado geral possa ser recuperado com pintura interna e externa, com substituição de panos de regularização da alvenaria, reparos de fissuras e trincas, com estabilização e/ou recuparação de grande parte do sistema estrutural. As instalações hidráulicas e elétricas possam ser restauradas mediante a substituição de peças aparentes. A substituição dos revestimentos de pisos e paredes, da maioria da 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 ruina.

eduardo-nz@hotmail.com

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FERNANDO CELSO DE AZEVEDO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 22/04/2022 às 10:36:36 , sob o número WCNH22700009639
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000903-86.2018.8.26.0145 e código HSWKWKY.

Eduardo de Oliveira Leme

Perícias, Avaliações e Segurança do Trabalho.

Ie/Ir * 100%	ESTADO DE CONSERVAÇÃO							
	a	b	c	d	e	f	g	h
2	0,9900	0,9870	0,9650	0,9100	0,8110	0,6610	0,4690	0,2460
3	0,9845	0,9815	0,9595	0,9050	0,8065	0,6575	0,4665	0,2445
4	0,9790	0,9760	0,9540	0,9000	0,8020	0,6540	0,4640	0,2430
5	0,9735	0,9705	0,9490	0,8950	0,7975	0,6505	0,4615	0,2415
6	0,9680	0,9650	0,9440	0,8900	0,7930	0,6470	0,4590	0,2400
7	0,9625	0,9595	0,9385	0,8850	0,7885	0,6430	0,4565	0,2385
8	0,9570	0,9540	0,9330	0,8800	0,7840	0,6390	0,4540	0,2370
9	0,9510	0,9480	0,9270	0,8745	0,7790	0,6350	0,4510	0,2355
10	0,9450	0,9420	0,9210	0,8690	0,7740	0,6310	0,4480	0,2340
11	0,9390	0,9360	0,9150	0,8635	0,7690	0,6270	0,4450	0,2325
12	0,9330	0,9300	0,9090	0,8580	0,7640	0,6230	0,4420	0,2310
13	0,9265	0,9235	0,9030	0,8520	0,7697	0,6190	0,4390	0,2295
14	0,9200	0,9170	0,8970	0,8460	0,7753	0,6150	0,4360	0,2280
15	0,9135	0,9105	0,8905	0,8400	0,7592	0,6105	0,4330	0,2265
16	0,9070	0,9040	0,8840	0,8340	0,7430	0,6060	0,4300	0,2250
17	0,9005	0,8975	0,8775	0,8280	0,7375	0,6015	0,4270	0,2235
18	0,8940	0,8910	0,8710	0,8220	0,7320	0,5970	0,4240	0,2220
19	0,8870	0,8840	0,8645	0,8155	0,7265	0,5925	0,4205	0,2200
20	0,8800	0,8770	0,8580	0,8090	0,7210	0,5880	0,4170	0,2180
21	0,8730	0,8700	0,8510	0,8025	0,7150	0,5830	0,4135	0,2165
22	0,8660	0,8630	0,8440	0,7960	0,7090	0,5780	0,4100	0,2150
23	0,8585	0,8555	0,8370	0,7890	0,7030	0,5730	0,4065	0,2130
24	0,8510	0,8480	0,8300	0,7820	0,6970	0,5680	0,4030	0,2110
25	0,8435	0,8405	0,8225	0,7750	0,6910	0,5630	0,3995	0,2090
26	0,8360	0,8330	0,8150	0,7680	0,6850	0,5580	0,3960	0,2070
27	0,8285	0,8255	0,8075	0,7615	0,6785	0,5530	0,3925	0,2055
28	0,8210	0,8180	0,8000	0,7550	0,6720	0,5480	0,3890	0,2040
29	0,8130	0,8100	0,7925	0,7475	0,6655	0,5430	0,3855	0,2020
30	0,8050	0,8020	0,7850	0,7400	0,6590	0,5380	0,3820	0,2000
31	0,7970	0,7940	0,7770	0,7325	0,6525	0,5325	0,3780	0,1980
32	0,7890	0,7860	0,7690	0,7250	0,6460	0,5270	0,3740	0,1960
33	0,7805	0,7780	0,7610	0,7175	0,6390	0,5215	0,3700	0,1935
34	0,7720	0,7700	0,7530	0,7100	0,6320	0,5160	0,3660	0,1910
35	0,7635	0,7615	0,7445	0,7020	0,6250	0,5100	0,3620	0,1890
36	0,7550	0,7530	0,7360	0,6940	0,6180	0,5040	0,3580	0,1870
37	0,7465	0,7445	0,7275	0,6860	0,6110	0,4985	0,3540	0,1850
38	0,7380	0,7360	0,7190	0,6780	0,6040	0,4930	0,3500	0,1830
39	0,7250	0,7230	0,7065	0,6660	0,5935	0,4845	0,3435	0,1800
40	0,7120	0,7100	0,6940	0,6540	0,5830	0,4760	0,3370	0,1770
41	0,7065	0,7045	0,6885	0,6490	0,5785	0,4720	0,3345	0,1755
42	0,7010	0,6990	0,6830	0,6440	0,5740	0,4680	0,3320	0,1740
43	0,6920	0,6900	0,6745	0,6360	0,5665	0,4620	0,3280	0,1715
44	0,6830	0,6810	0,6660	0,6280	0,5590	0,4560	0,3240	0,1690
45	0,6735	0,6715	0,6565	0,6190	0,5515	0,4500	0,3195	0,1670
46	0,6640	0,6620	0,6470	0,6100	0,5440	0,4440	0,3150	0,1650
47	0,6545	0,6525	0,6380	0,6015	0,5360	0,4375	0,3105	0,1625
48	0,6450	0,6430	0,6290	0,5930	0,5280	0,4310	0,3060	0,1600
49	0,6350	0,6375	0,6190	0,5835	0,5200	0,4245	0,3010	0,1575
50	0,6250	0,6320	0,6090	0,5740	0,5120	0,4180	0,2960	0,1550
51	0,6150	0,6175	0,5995	0,5650	0,5035	0,4110	0,2915	0,1525
52	0,6050	0,6030	0,5900	0,5560	0,4950	0,4040	0,2870	0,1500
53	0,5945	0,5655	0,5795	0,5465	0,4865	0,3970	0,2820	0,1475
54	0,5840	0,5280	0,5690	0,5370	0,4780	0,3900	0,2770	0,1450
55	0,5735	0,5445	0,5590	0,5270	0,4695	0,3830	0,2720	0,1425
56	0,5630	0,5610	0,5490	0,5170	0,4610	0,3760	0,2670	0,1400
57	0,5525	0,5505	0,5385	0,5075	0,4525	0,3690	0,2620	0,1370
58	0,5420	0,5400	0,5280	0,4980	0,4440	0,3620	0,2570	0,1340
59	0,5270	0,5250	0,5135	0,4845	0,4315	0,3520	0,2500	0,1305
60	0,5120	0,5100	0,4990	0,4710	0,4190	0,3420	0,2430	0,1270
61	0,5050	0,5030	0,4920	0,4645	0,4135	0,3375	0,2395	0,1255
62	0,4980	0,4960	0,4850	0,4580	0,4080	0,3330	0,2360	0,1240
63	0,4865	0,4845	0,4740	0,4475	0,3985	0,3250	0,2305	0,1210
64	0,4750	0,4730	0,4630	0,4370	0,3890	0,3170	0,2250	0,1180
65	0,4635	0,4620	0,4520	0,4260	0,3795	0,3095	0,2195	0,1150
66	0,4520	0,4510	0,4410	0,4150	0,3700	0,3020	0,2140	0,1120
67	0,4405	0,4395	0,4295	0,4045	0,3605	0,2945	0,2085	0,1090
68	0,4290	0,4280	0,4180	0,3940	0,3510	0,2870	0,2030	0,1060
69	0,4170	0,4160	0,4065	0,3830	0,3415	0,2790	0,1975	0,1030
70	0,4050	0,4040	0,3950	0,3720	0,3320	0,2710	0,1920	0,1000
71	0,3915	0,3905	0,3815	0,3595	0,3210	0,2620	0,1855	0,0970
72	0,3780	0,3770	0,3680	0,3470	0,3100	0,2530	0,1790	0,0940
73	0,3670	0,3660	0,3575	0,3370	0,3010	0,2455	0,1740	0,0910
74	0,3560	0,3550	0,3470	0,3270	0,2920	0,2380	0,1690	0,0880
75	0,3435	0,3425	0,3350	0,3155	0,2815	0,2295	0,1630	0,0850
76	0,3310	0,3300	0,3230	0,3040	0,2710	0,2210	0,1570	0,0820
77	0,3185	0,3175	0,3105	0,2925	0,2610	0,2125	0,1510	0,0790
78	0,3060	0,3050	0,2980	0,2810	0,2510	0,2040	0,1450	0,0760
79	0,2930	0,2920	0,2855	0,2690	0,2400	0,1955	0,1390	0,0725
80	0,2800	0,2790	0,2730	0,2570	0,2290	0,1870	0,1330	0,0690
81	0,2670	0,2660	0,2605	0,2450	0,2185	0,1785	0,1265	0,0660
82	0,2540	0,2530	0,2480	0,2330	0,2080	0,1700	0,1200	0,0630
83	0,2405	0,2395	0,2345	0,2210	0,1970	0,1610	0,1140	0,0595
84	0,2270	0,2260	0,2210	0,2090	0,1860	0,1520	0,1080	0,0560
85	0,2135	0,2125	0,2080	0,1965	0,1750	0,1430	0,1015	0,0530
86	0,2000	0,1990	0,1950	0,1840	0,1640	0,1340	0,0950	0,0500
87	0,1865	0,1855	0,1820	0,1715	0,1530	0,1250	0,0885	0,0465
88	0,1730	0,1720	0,1690	0,1590	0,1420	0,1160	0,0820	0,0430
89	0,1590	0,1585	0,1550	0,1460	0,1305	0,1065	0,0755	0,0395
90	0,1450	0,1450	0,1410	0,1330	0,1190	0,0970	0,0690	0,0360
91	0,1610	0,1310	0,1275	0,1205	0,1075	0,0875	0,0620	0,0325
92	0,1770	0,1170	0,1140	0,1080	0,0960	0,0780	0,0550	0,0290
93	0,1325	0,1025	0,1000	0,0945	0,0840	0,0685	0,0485	0,0255
94	0,0880	0,0880	0,0860	0,0810	0,0720	0,0590	0,0420	0,0220
95	0,0735	0,0735	0,0720	0,0675	0,0600	0,0490	0,0350	0,0185
96	0,0590	0,0590	0,0580	0,0540	0,0480	0,0390	0,0280	0,0150
97	0,0445	0,0445	0,0435	0,0410	0,0365	0,0295	0,0210	0,0110
98	0,0300	0,0300	0,0290	0,0280	0,0250	0,0200	0,0140	0,0070
99	0,0150	0,0150	0,0145	0,0140	0,0125	0,0100	0,0070	0,0035
100	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000

eduardo-nz@hotmail.com

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FERNANDO CHIARANDA e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 22/04/2022 às 08:36 , sob o número WCNH22700009639
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000903-86.2018.8.26.0145 e código HSWWQXY.

CLASSE	TIPO	PADRÃO	VIDA REFERENCIAL Ir (anos)	VALOR RESIDUAL R (%)
RESIDENCIAL	BARRACO	RÚSTICO	5	0
		SIMPLES	10	0
	CASA	RÚSTICO	60	20
		PROLETÁRIO	60	20
		ECONÔMICO	70	20
		SIMPLES	70	20
		MÉDIO	70	20
		SUPERIOR	70	20
		FINO	60	20
		LUXO	60	20
	APARTAMENTO	ECONÔMICO	60	20
		SIMPLES	60	20
		MÉDIO	60	20
		SUPERIOR	60	20
		FINO	50	20
		LUXO	50	20
COMERCIAL	ESCRITÓRIO	ECONÔMICO	60	20
		SIMPLES	60	20
		MÉDIO	60	20
		SUPERIOR	60	20
		FINO	50	20
		LUXO	50	20
	GALPÃO	RÚSTICO	60	20
		SIMPLES	60	20
		MÉDIO	60	20
		SUPERIOR	80	20
	COBERTURA	RÚSTICO	20	10
		SIMPLES	20	10
		SUPERIOR	30	10

Tabela de Custo Unitário Básico do Sinduscon SP para setembro de 2020:

Custo unitário básico no Estado de São Paulo*, setembro de 2020 em R$/m²

Padrão Baixo			Padrão Normal			Padrão Alto		
	Custo m²	% mês		Custo m²	%mês		Custo m²	% mês
R-1	1.470,48	1,32	R-1	1.823,16	1,27	R-1	2.179,88	1,34
PP-4	1.346,93	1,87	PP-4	1.714,64	1,50	R-8	1.752,87	1,67
R-8	1.282,62	1,92	R-8	1.500,76	1,60	R-16	1.895,27	1,67
PIS	1.005,08	1,77	R-16	1.454,64	1,63			

Com base nos dados acima, e com os documentos apresentados pelas partes nos autos, foi utilizado o seguinte método para obter o cálculo da edificação existente no interior do imóvel. O tipo construtivo da edificação foi considerado como sendo no valor de R$ 1.005,08/m², referente a setembro de 2020.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FERNANDO CELSO DE AQUINO CHAD e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 22/04/2022 às 10:36:36 , sob o número WCNH22700009639
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000993-86.2018.8.26.0145 e código HSWKWKY.

Para a depreciação pelo tempo de uso, estado de conservação e tipo construtivo, foram utilizados os cálculos do Fator de Obsolescência da Construção (FOC) e o custo básico do Sinduscon SP (seta indicativa amarela), que foram calculados conforme demonstrativo abaixo:

Valor/m² da edificação: R$ 1.005,08/m²
Área da edificação existente no interior do imóvel: 22,26 m²
FOC: 0,7740
Valor da edificação: valor unitário x área da edificação x FOC
Valor da edificação: R$ 1.005,08 x 543 m² x 0,7740 = R$ 17.316,76

9. VALOR DO TERRENO

Para efeito de avaliação, foi considerada pela perícia a área total descrita na Matrícula 12.128 do CRI de Conchas, que feitos os cálculos de área, o imóvel possuiria a área de 543 m². Entretanto, segundo o R.16 – 12.108 da referida matrícula, a parte requerida possui a fração ideal de 26,7865%, resultando na área de 145,45 m².

Foram coletados no mercado imobiliário local os imóveis (terrenos) dispostos à venda, que, após saneados, formaram os elementos comparativos na formação de valor para o terreno descrito na Matrícula 12.108 do Cartório de Registro de Imóveis e Anexos de Conchas.

Para a avaliação do terreno, foi utilizada a metodologia de avaliação de dados de mercado através de estatística inferencial, utilizando regressão linear de dados de mercado, preconizada na Norma ABNT NBR 14.653 e o cálculo estatístico e tratamento de dados de mercado, a perícia utilizou a ferramenta SisDea, da empresa Pelli Sistemas de Engenharia Ltda, resultando no que segue abaixo.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FERNANDO CELSO DE AQUINO CHADDAD e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 22/04/2022 às 10:36:36 , sob o número WCNH22700009139
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000993-86.2018.8.26.0145 e código HSWWKY.

Eduardo de Oliveira Leme

Perícias, Avaliações e Segurança do Trabalho.

Relatório Estatístico - Regressão Linear

Área terreno: 549 m²

Modelo: Avaliação José Alberto Francisco x Maria Clara Tomazella

Data de Referência: 01 de novembro de 2020

Informações utilizadas no cálculo estatístico inferencial de dados de mercado:

Variáveis e dados do modelo	Quant.
Total de variáveis:	5
Variáveis utilizadas no modelo:	3
Total de dados:	26
Dados utilizados no modelo:	13

Estatísticas:

Estatísticas do modelo	Valor
Coeficiente de correlação:	0.9440215 / 0.9174809
Coeficiente de determinação:	0.8911766
Fisher - Snedecor:	40.95
Significância do modelo (%):	0.01

Normalidade dos resíduos:

Distribuição dos resíduos	Curva Normal	Modelo
Resíduos situados entre -1□e + 1□	68%	69%
Resíduos situados entre -1,64□e + 1,64□	90%	92%
Resíduos situados entre -1,96□e + 1,96□	95%	100%

Outliers do modelo de regressão:

Quantidade de outliers:	0
% de outliers:	0.00%

Análise da variância:

Fonte de variação	Soma dos Quadrados	Graus de Liberdade	Quadrado Médio	F
Explicada	5.024	2	2.512	40.946
Não Explicada	0.613	10	0.061	
Total	5.637	12		

eduardo-nz@hotmail.com

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FERNANDO CELSO DE AQUINO CHABARIBERY e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 22/04/2022 às 10:08:36 , sob o número WCNH22700009139
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000903-86.2018.8.26.0145 e código HSWVQXY.

Equação de regressão:

ln (Valor unitário) = +15.15908395 -0.001102607802 * Área total -1.340844048 * ln (Distância ao pólo valorizante)

Função estimativa (moda):

Valor unitário = +3604658.659 * e^(-0.001102607802 * Área total) * e^(-1.340844048 * ln (Distância ao pólo valorizante)

Função estimativa (mediana):

Valor unitário = +3832714.868 * e^(-0.001102607802 * Área total) * e^(-1.340844048 * ln (Distância ao pólo valorizante)

Função estimativa (média):

Valor unitário = +3952097.901 * e^(-0.001102607802 * Área total) * e^(-1.340844048 * ln (distância ao pólo valorizante)

Testes de Hipóteses:

Variáveis	Transf.	t Obs.	Sig.(%)
Área total	x	-2.10	6.22
Distância ao pólo valorizante	ln(x)	-8.37	0.01
Valor unitário	ln(y)	12.60	0.01

Correlações Parciais:

Correlações parciais para Área total	Isoladas	Influência
Distância ao pólo valorizante	-0.58	0.69
Valor unitário	0.36	0.55
Correlações parciais para Distância ao pólo valorizante	**Isoladas**	**Influência**
Valor unitário	-0.92	0.94

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FERNANDO CELSO DE AQUINO CHAVES e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 22/04/2022 às 10:36 , sob o número WCNH22700009139
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000993-86.2018.8.26.0145 e código HSWVQXY.

Eduardo de Oliveira Leme
Perícias, Avaliações e Segurança do Trabalho.

Gráfico de Aderência - Regressão Linear

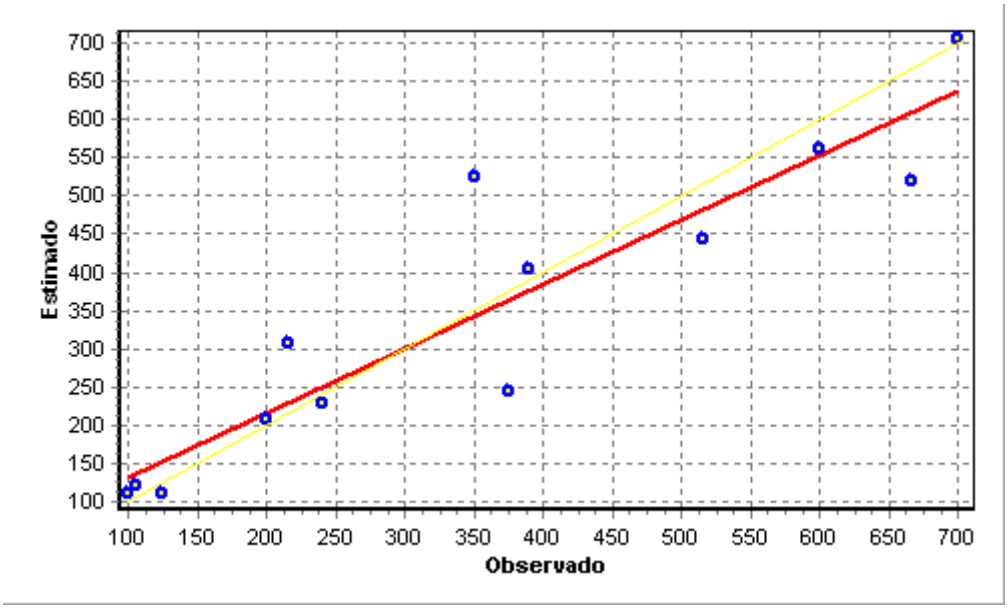
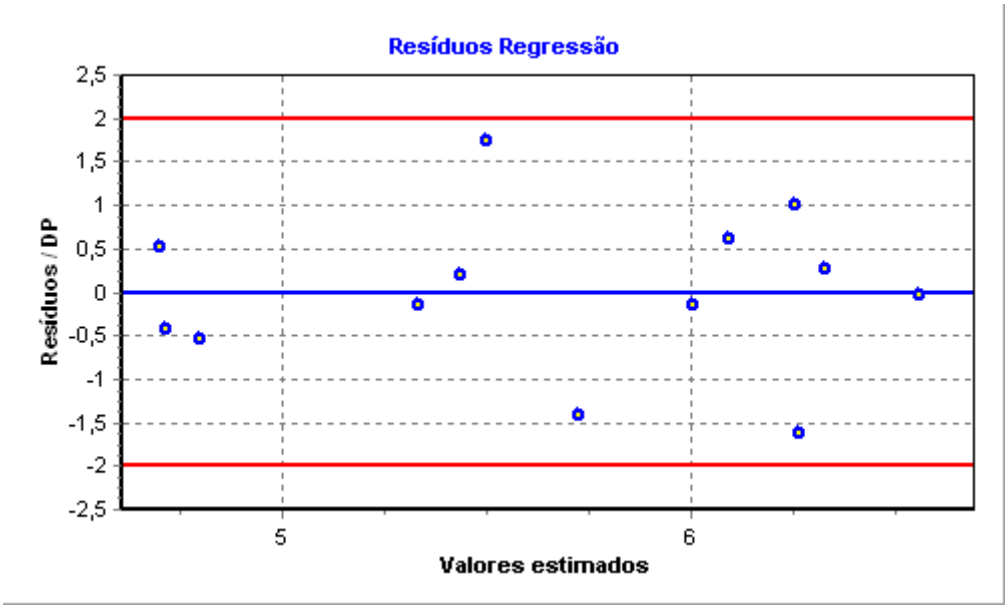


Gráfico de Resíduos - Regressão Linear



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FERNANDO CESAR BALDY DOS REIS e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 22/04/2022 às 10:36:36 , sob o número WCNH22700009639
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000993-86.2018.8.26.0145 e código HoSwKxY.

10. ELEMENTOS COMPARATIVOS

	Endereço	Informante	Telefone do informante	Valor total	Área total	Distancia ao polo valorizante	Valor unitário
	R. Mato Grosso, alt 670		14 981698475	210000,00	300,00	477,00	700,00
	R. Maranhão, 322	Imob Amim	14 38451008	300000,00	770,00	490,00	389,61
*	R. Minas Gerais, alt nº 398	Imob Amim	14 38451008	150000,00	390,00	290,00	384,62
	R. Pérolas, alt nº 139	Imob Amim	14 38451008	50000,00	231,88	940,00	215,63
*	Av. Ver. Luiz Del Bem, Quadra N Lote 14	Imob Amim	14 38451008	120000,00	375,00	1380,00	320,00
*	Av Gregório Marcos Garcia Lote 19, alt nº 811	Imob Amim	14 38451008	70000,00	300,00	410,00	233,33
*	Rua dos Cravos, alt nº 252	Imob Amim	14 38451008	70000,00	250,00	1550,00	280,00
*	R. das Violetas, alt nº 40	Imob Amim	14 38451008	81000,00	250,00	1490,00	324,00
	Av das Palmeiras, quadra J lote 41, alt nº 149	Imob Amim	14 38451008	30000,00	300,00	1890,00	100,00
*	Av das Palmeiras, quadra J lote 51, alt nº 169	Imob Amim	14 38451008	60000,00	389,13	1970,00	154,19
	R. Sgtº Afonso de S. Neto, lote 5, alt nº 173	Imob Amim	14 38451008	170000,00	484,92	511,00	350,57
*	R. Jacarandá, lote 607, alt nº 56	Imob Amim	14 38451008	30000,00	250,00	930,00	120,00
	R. Dr. Ivo Pastina, alt nº 119	Imob Amim	14 38451008	60000,00	250,00	1150,00	240,00
	R. José Miranda do Amaral, alt nº 724	Imob Amim	14 38451008	60000,00	300,00	1190,00	200,00
	R. Stº Afonso de S. Neto	Sr. Elias	14 997841545	250000,00	484,92	580,00	515,54
	R. Stº Afonso de S. Neto	Imob. Amim		160000,00	240,00	630,00	666,60
*	R. Goiás, alt nº 222	Ramon	14 981322672	0,00	0,00	0,00	0,00
*	R. Pernambuco, 54		14 997050389	0,00	0,00	1070,00	0,00
	Av Gregório M. Garcia, alt nº 358	Ricardo	14 981152244	150000,00	250,00	590,00	600,00
*	R. Jacarandá, alt nº 436		15 997830329	0,00	0,00	0,00	0,00
*	R. Rio de Janeiro, 451	www.rdimoveisbtu.com.br	14 998861104	0,00	0,00	0,00	0,00
*	R. Minas Gerais, alt nº 1060	Imob. De Simone	14 38454151	66000,00	564,00	560,00	117,02
	R. das Palmeiras, lote 39, alt nº 144	Imob. De Simone	14 38454151	60000,00	105,82	2080,00	105,82
	R. Pernambuco, alt nº 64	Imob. De Simone	14 38454151	150000,00	399,51	970,00	375,46
	R. das Palmeiras, lote 26 - final da rua	Imob. De Simone	14 38454151	30000,00	239,80	2005,00	125,10
*	R. Maranhão, alt nº 263 - casa para finalizar		11 996352319	0,00	0,00	0,00	0,00

Obs¹: Os elementos comparativos, marcados com asterisco e em amarelo, não foram utilizados, ou por inconsistência de dados ou excluídos por serem considerados *outliers* (fora da curva esperada).

Obs²: Foi considerado o pólo valorizante, o cruzamento da Rua Pernambuco com a Rua São Paulo em função da valorização esperada do local em relação às outras regiões da cidade.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FERNANDO CELSO DE AQUINO CHABARIBERY e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 22/04/2022 às 08:36 , sob o número WCNH22700009639
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000903-26.2018.8.26.0145 e código HSWKGKY.

Tabela de Fundamentação – Norma ABNT NBR 14.653

Item	Descrição		Grau	Grau	Pontos obtidos
		III	II	I	
1	Caracterização do imóvel avaliando	Completa quanto a todas as variáveis analisadas	Completa quanto às variáveis utilizadas no modelo	Adoção de situação paradigma	III
2	Quantidade mínima de dados de mercado, efetivamente utilizados	6 (k+1), onde k é o número de variáveis independentes	4 (k+1), onde k é o número de variáveis independentes	3 (k+1), onde k é o número de variáveis independentes	II
3	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de informações relativas a todos os dados e variáveis analisados na modelagem, com foto e características conferidas pelo autor do laudo	Apresentação de informações relativas a todos os dados e variáveis analisados na modelagem	Apresentação de informações relativas aos dados e variáveis efetivamente utilizados no modelo	III
4	Extrapolação	Não admitida	Admitida para apenas uma variável, desde que: a) as medidas das características do imóvel avaliando não sejam superiores a 100% do limite amostral superior, nem inferiores à metade do limite amostral inferior, b) o valor estimado não ultrapasse 15% do valor calculado no limite da fronteira amostral, para a referida variável	Admitida, desde que: a) as medidas das características do imóvel avaliando não sejam superiores a 100 % do limite amostral superior, nem inferiores à metade do limite amostral inferior; b) o valor estimado não ultrapasse 20 % do valor calculado no limite da fronteira amostral, para as referidas variáveis, de per si e simultaneamente, e em módulo	III
5	Nível de significância (somatório do valor das duas caudas) máximo para a rejeição da hipótese nula de cada regressor (teste bicaudal)	10%	20%	30%	III
6	Nível de significância máximo admitido para a rejeição da hipótese nula do modelo através do teste F de Snedecor	1%	2%	5%	III

Graus	III	II	I	Soma
Pontos Mínimos	16	10	6	15
Itens obrigatórios	2, 4, 5 e 6 no grau III e os demais no mínimo no grau II	2, 4, 5 e 6 no mínimo no grau II e os demais no mínimo no grau I	Todos, no mínimo no grau I	
Grau de Fundamentação				II

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FERNANDA LUCIA DE OLIVEIRA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 22/04/2022 às 08:36 , sob o número WCNH22700009639
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000903-86.2018.8.26.0145 e código HSWWXY.

Eduardo de Oliveira Leme
Perícias, Avaliações e Segurança do Trabalho.

Os dados obtidos para a projeção de valores do terreno revelaram o valor conforme o abaixo apresentado.

Dados para a projeção de valores:
Área total: 543,00 m²
Distância ao pólo valorizante: 504,00 m

Endereço: Rua Minas Gerais, 1060 A
Complemento - Fração ideal: 26,7865%
Informante: Autos

Valores da Moda para Nível de Confiança de 80%
Valor Unitário
Mínimo (14,69%): R$ 402,08/m²
Médio: R$ 471,31/m²
Máximo (17,22%): R$ 552,46/m²

Intervalo Predição
Mínimo (31,28%): R$ 323,89/m²
Máximo (45,52%): R$ 685,84/m²

Campo de Arbítrio
RL Mínimo: R$ 400,61/m²
RL Máximo: R$ 542,01/m²

Valor do m² para o terreno (valor médio): 471,31/m²

Segundo os dados apresentados nos autos e informações apresentadas na data da perícia, o imóvel sob tela possui terreno com a área de 543,00 m²

Valor do terreno = área do terreno x valor médio encontrado
Valor do terreno: 543,00 m² x R$ 471,31/m² = R$ 255.921,33

eduardo-nz@hotmail.com

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FERNANDA CRISTINA DE OLIVEIRA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 22/04/2022 às 10:36:36 , sob o número WCNH22700009639
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000993-86.2018.8.26.0145 e código HoSWvQxY.

11. FOTOS DO IMÓVEL



Figura 1 - Imóvel avaliada, situado na Rua Minas Gerais.



Figura 2 - Edificação existente no interior do imóvel avaliado.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FERNANDA DE OLIVEIRA LEME e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 22/04/2022 às 10:36 , sob o número WCNH22700009139
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000903-86.2018.8.26.0145 e código HSWKXY.

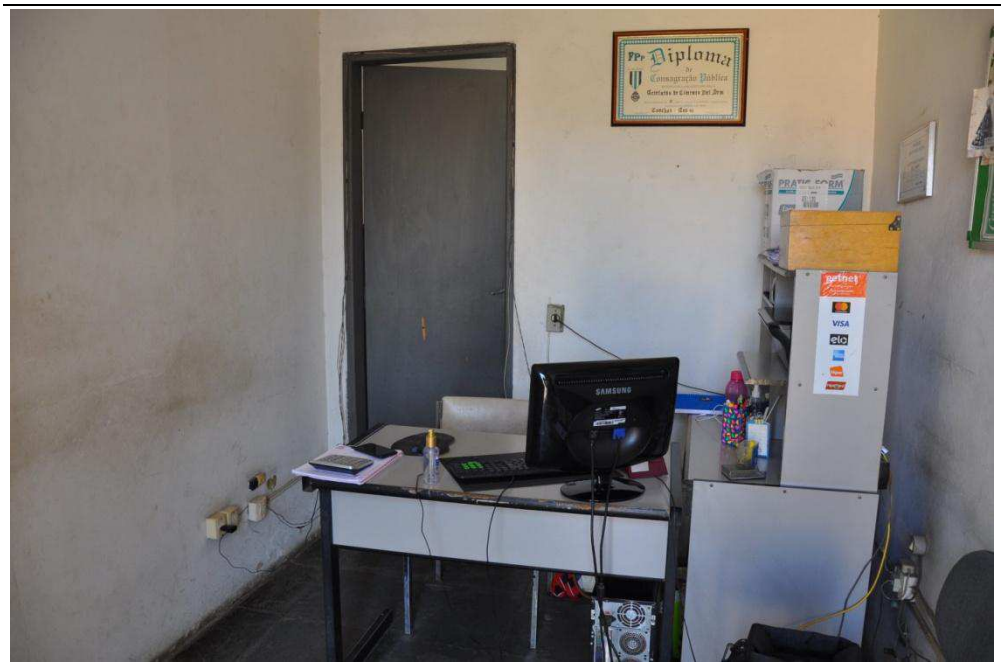


Figura 3 - Escritório do imóvel avaliado.

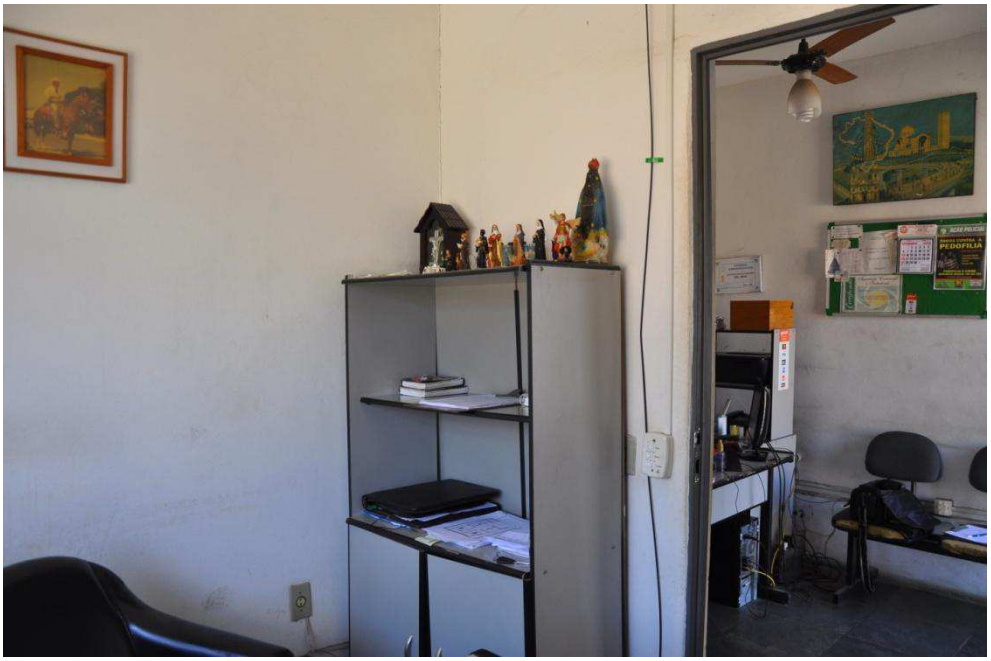


Figura 4 - Interior da edificação do imóvel.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FERNANDO CELSO DE AQUINO CHABARIBERY e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo protocolado em 22/04/2022 às 10:32:36 , sob o número WCNH22700009639
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000903-86.2018.8.26.0145 e código HSWKGKY.



Figura 5 - Banheiro da edificação existente no interior do imóvel avaliando.



Figura 6 - Visão do interior imóvel avaliando.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FERNANDO DOMINGUES CARNEIRO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 22/04/2022 às 10:36 , sob o número WCNH21700009639
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000903-86.2018.8.26.0145 e código HoSwKoY.

Eduardo de Oliveira Leme
Perícias, Avaliações e Segurança do Trabalho.



Figura 7 - Área externa da edificação do local avaliando.



Figura 8 - Área utilizada para desenvolver atividades.

eduardo-nz@hotmail.com

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FERNANDO CELSO DE ARAUJO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 22/04/2022 às 10:36:36 , sob o número WCNH22700009639
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000903-86.2018.8.26.0145 e código HoSwKxY.

12. VALOR DO IMÓVEL DESCRITO NA MATRÍCULA 12.108 DO CRI DE CONCHAS

O valor das edificações existentes no interior do imóvel foram somados ao valor do terreno, resultando no valor do imóvel descrito na Matrícula .

Valor do imóvel = Valor das edificações + Valor do terreno

Valor do imóvel = R$ 17.316,76 + R$ 256.483,50

Valor do imóvel = R$ 273.800,26

A Norma ABNT NBR 14.653 determina que em função do fator oferta (FO), que se refere ao desconto comumente realizado no fechamento dos negócios (desconto de 10%) que seja descontado o valor de 10% sobre o valor encontrado. Desta forma o valor do imóvel antes da reforma resulta em R$ 246.420,23.

13. VALOR DA PARTE IDEAL PERTENCENTE À PARTE REQUERIDA

Considerando o descrito na Matrícula 12.108 do CRI de Conchas, o imóvel possui a área de 543 m² e no R.16-12.108 dessa matrícula descreve a área que a parte requerida possui sobre o imóvel (parte ideal de 26,7865%). A fração ideal não implica na alienação de parcela certa e localizada do imóvel, portanto sem localização determinada no imóvel.

Se a parte requerida possui 26,7865% do imóvel, então a área pertencente à parte requerida seria de 145,45 m², que resulta no valor de R$ 66.007,35

Considerando que este trabalho é uma estimativa de valores deve-se arredondar os valores encontrados, resultando em R$ 66.000,00.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FERNANDO CELSO DE AQUINO CHADDAD e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 22/04/2022 às 10:36:36 , sob o número WCNH22700009139
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000903-86.2018.8.26.0145 e código HSWWKY.

14. CONCLUSÃO

A perícia, após as devidas vistorias e os estudos pertinentes à avaliação em decurso, concluiu que a parte ideal (26,7865%) sobre a Matrícula 12.108 do CRI de Conchas, possui a área de **145,45 m²**, sem localização determinada no imóvel, resultando no valor de **R$ 66.000,00**.

15. ENCERRAMENTO

Este signatário *in animus narrandi veritas*, dá por encerrado o presente Laudo Técnico de Avaliação Pericial, possuindo 22 páginas, estando a última datada e assinada.

Nestes termos, pede e espera deferimento.
Sorocaba, 01 de novembro de 2020.

Eduardo de Oliveira Leme
CREA SP 5061161743
Membro IBAPE SP 1557

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por EDUARDO DE OLIVEIRA LEME e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 02/04/2022 às 10:36 , sob o número WCNH20700009139
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000903-86.2018.8.26.0145 e código HSWKGKY.