

MILTON LOPES DE OLIVEIRA NERY  
AVALIAÇÕES E PERÍCIAS

fls. 1108  
fls. 146  
m

Avaliação de Bens Móveis e Imóveis  
Patente de Software  
Perícia em Móveis Planejados  
Perícia Grafotécnica

## RESUMO

VALOR DO IMÓVEL  
R\$ 1.075.000,00  
(um milhão e setenta e cinco mil reais)

VALOR DA COTA-PARTE PENHORADA  
(78,70075% ou 55.425,00 m<sup>2</sup>)  
R\$ 846.033,06  
(oitocentos e quarenta e seis mil, trinta e três reais e seis centavos)



Vista aérea do imóvel avaliando, localizado na **ZONA RURAL** do **MUNICÍPIO DE NAZARÉ PAULISTA**, região conhecida como **BAIRRO DO MASCATE GRANDE**, no Estado de São Paulo, objeto da matrícula nº 41.971, do Cartório de Registro de Imóveis de Atibaia.



MILTON LOPES DE OLIVEIRA NERY  
AVALIAÇÕES E PERÍCIAS

981  
fls. 109  
fls. 147  
m

Avaliação de Bens Móveis e Imóveis  
Patente de Software  
Perícia em Móveis Planejados  
Perícia Grafotécnica

## I - OBSERVAÇÕES PRELIMINARES

O presente laudo refere-se a uma **CARTA PRECATÓRIA**, extraída do **CUMPRIMENTO DE SENTENÇA**, em curso na **7ª VARA CÍVEL DO FORO REGIONAL DE SANTANA - COMARCA DE SÃO PAULO - SP, AUTOS Nº 0033683-94.20018.26.0001/01**, requerida por **TRANSMONTEIRO TURISMO LTDA. EPP**, em face de **FAIXA BRANCA COMÉRCIO DE LUBRIFICANTES LTDA. E OUTROS**, em curso na **VARA ÚNICA DA COMARCA DE NAZARÉ PAULISTA - SP, AUTOS nº 1002634-46.2016.8.26.0048**, e tem por objetivo avaliar o seguinte imóvel:

→ **Imóvel Rural**, objeto da **matrícula nº 41.971**, do **Cartório de Registro de Imóveis de Atibaia**, que possui a seguinte descrição:

*"Gleba de terras, com a área de 70.425,00 m<sup>2</sup>, situada no Bairro do Mascate Grande, no município de Nazaré Paulista, desta comarca de Atibaia, compreendida pelas seguintes divisas e confrontações: começa a margem da Estrada Municipal, nas divisas das terras pertencentes a Orlando D'Almeida Ribeiro; daí segue pela cerca de arame existente, confrontando com o mesmo Orlando D'Almeida Ribeiro, com os seguintes rumos e distâncias: SW06°30'NE - 7,50 m e SE31°00'NW - 76,50m, indo atingir a margem direita de um ribeirão que atravessa esse imóvel; daí atravessando o Ribeirão, segue pela margem esquerda de um córrego, córrego este que tem suas águas despejadas neste mesmo ribeirão, por uma distância de 137 m, confrontando com o mesmo Orlando D'Almeida Ribeiro; daí segue com a mesma confrontação, com os seguintes rumos e distâncias: SW28°30'NE - 36,50m; SW29°00'NE - 56,00m; SW41°25'NE - 17,00m, SW11°00'NE - 70m, indo atingir a divisa das terras pertencentes a Antônio de Cicino; daí confronta com este com os seguintes rumos e distâncias: SW23°35'NE - 138m e SW76°45'NE - 22,50m; daí deflete à direita e segue pela cerca de arame existente, confrontando com a propriedade de Francisco Vargas Suso, com os seguintes rumos e distâncias: NE7°30'SW - 41m, NW24°25'SE - 32m, NW10°45'SE - 39m, NW26°05'SE - 47m, NW13°05'SE - 32m, NE2°45'SE - 22m, NE27°30'SE - 48,50m, NW31°45'SE - 21,50m, NE9°30'SW - 43m, NE8°45'SW - 52m, NE18°45'SW - 18,50m e NE7°25'SW - 98,50m, indo atingir a margem da Estrada Municipal. Deflete à direita e margeia a estrada municipal por uma distância de 150 m, indo atingir o ponto de início da presente descrição perimétrica. INCRA 634.050.018.520/9/84 - área total 7,0; fmp 3,0 - mód. Fiscal 16,0."*



## II - VISTORIA

### 2.1 - LOCAL

#### 2.1.1 - CARACTERÍSTICAS GERAIS DA LOCALIZAÇÃO

A reprodução do Mapa da Cidade de Nazaré Paulista, extraída do "Google Maps", e a foto aérea, do "Google Earth", ilustram a localização do imóvel.



Pela marcação da imagem a seguir, pode-se observar a exata localização do imóvel avaliando.



### 2.1.2 - MELHORAMENTOS PÚBLICOS:

O local é servido pelos seguintes melhoramentos públicos:

- Energia Elétrica;
- Correio;
- Transporte Coletivo Próximo.



MILTON LOPES DE OLIVEIRA NERY  
AVALIAÇÕES E PERÍCIAS

9184  
fls. 150  
Avaliação de Bens Móveis e Imóveis  
Patente de Software  
Perícia em Móveis Planejados  
Perícia Grafotécnica

### 2.1.3 - CARACTERÍSTICAS EFETIVAS DA REGIÃO

O local apresenta características de uso predominantemente rural.

A ocupação residencial é caracterizada por chácaras residenciais e de lazer, com edificações térreas e assobradadas, dos mais variados padrões construtivos, variando de "simples" a "superior", de acordo com a classificação constante no "ESTUDO DE EDIFICAÇÕES VALORES DE VENDA - 2002".

A ocupação comercial é de âmbito local e pouco diversificada, predominando pequenas propriedades rurais com exploração agropecuária, hotéis e pousadas, colônias de pescadores, além de bares, lanchonetes e mercados que atendem aos frequentadores das chácaras da região.



## 2.2 - DO IMÓVEL:

O imóvel encontra-se registrado no Cartório de Registro de Imóveis de Atibaia, matriculado sob nº 41.971.

### 2.2.1 - TERRENO

**Área: 70.425,00 m<sup>2</sup>**

Topografia: aclave;

Condições no Solo e Superfície: firme e seco;

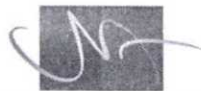
Formato: irregular;

Situação: não se aplica.

### 2.2.2 - BENFEITORIAS:

Sobre o terreno acima descrito encontram-se erigidas as seguintes benfeitorias, com as áreas construídas estimadas:

- Casa sede com churrasqueira (quiosque) – 150 m<sup>2</sup>;
- Casa de caseiro – 65 m<sup>2</sup>;
- Piscina – 50 m<sup>2</sup>;
- Dois depósitos – 12 m<sup>2</sup>;
- Cocheira/baia – 30 m<sup>2</sup>;
- Galinheiro – 30 m<sup>2</sup>;
- Chiqueiro – 30 m<sup>2</sup>.



MILTON LOPES DE OLIVEIRA NERY  
AVALIAÇÕES E PERÍCIAS

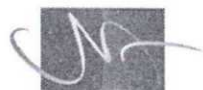
Avaliação de Bens Móveis e Imóveis  
Patente de Software  
Perícia em Móveis Planejados  
Perícia Grafotécnica

986  
fls. 1414  
152  
mm

FOTO 01



VISTAS DA ESTRADA MUNICIPAL, NO TRECHO ONDE SE LOCALIZA O  
IMÓVEL AVALIANDO.

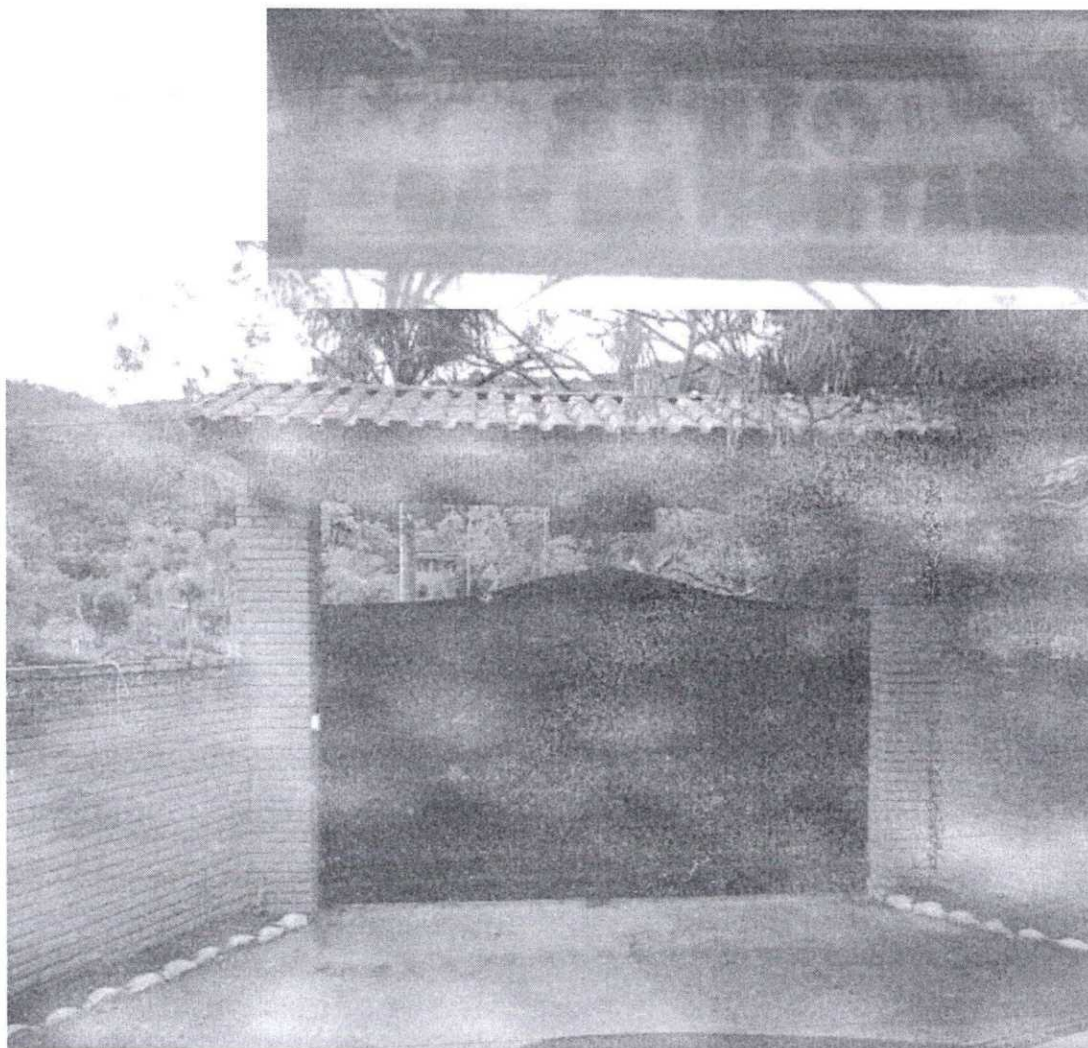


MILTON LOPES DE OLIVEIRA NERY  
AVALIAÇÕES E PERÍCIAS

Avaliação de Bens Móveis e Imóveis  
Patente de Software  
Perícia em Móveis Planejados  
Perícia Grafotécnica

987  
fls. 1115  
153

FOTO 02



VISTA DO PORTÃO DE ENTRADA DO IMÓVEL, COM DESTAQUE PARA  
A PLACA DE IDENTIFICAÇÃO DO MESMO:  
"SÍTIO LUAR DA MONTANHA".

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por DENIS TOLEDO BROTERIO, liberado nos autos em 19/05/2017 às 15:35.  
Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1002634-46.2016.8.26.0048 e código EB2935.



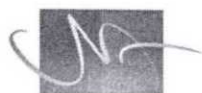
MILTON LOPES DE OLIVEIRA NERY  
AVALIAÇÕES E PERÍCIAS

988  
fis. 1116  
m  
Avaliação de Bens Móveis e Imóveis  
Patente de Software  
Perícia em Móveis Planejados  
Perícia Grafotécnica

FOTO 03



VISTA DA FRENTE DO IMÓVEL.



MILTON LOPES DE OLIVEIRA NERY  
AVALIAÇÕES E PERÍCIAS

989  
fls. 1117  
fls. 155  
m  
Avaliação de Bens Móveis e Imóveis  
Patente de Software  
Perícia em Móveis Planejados  
Perícia Grafotécnica

FOTO 04

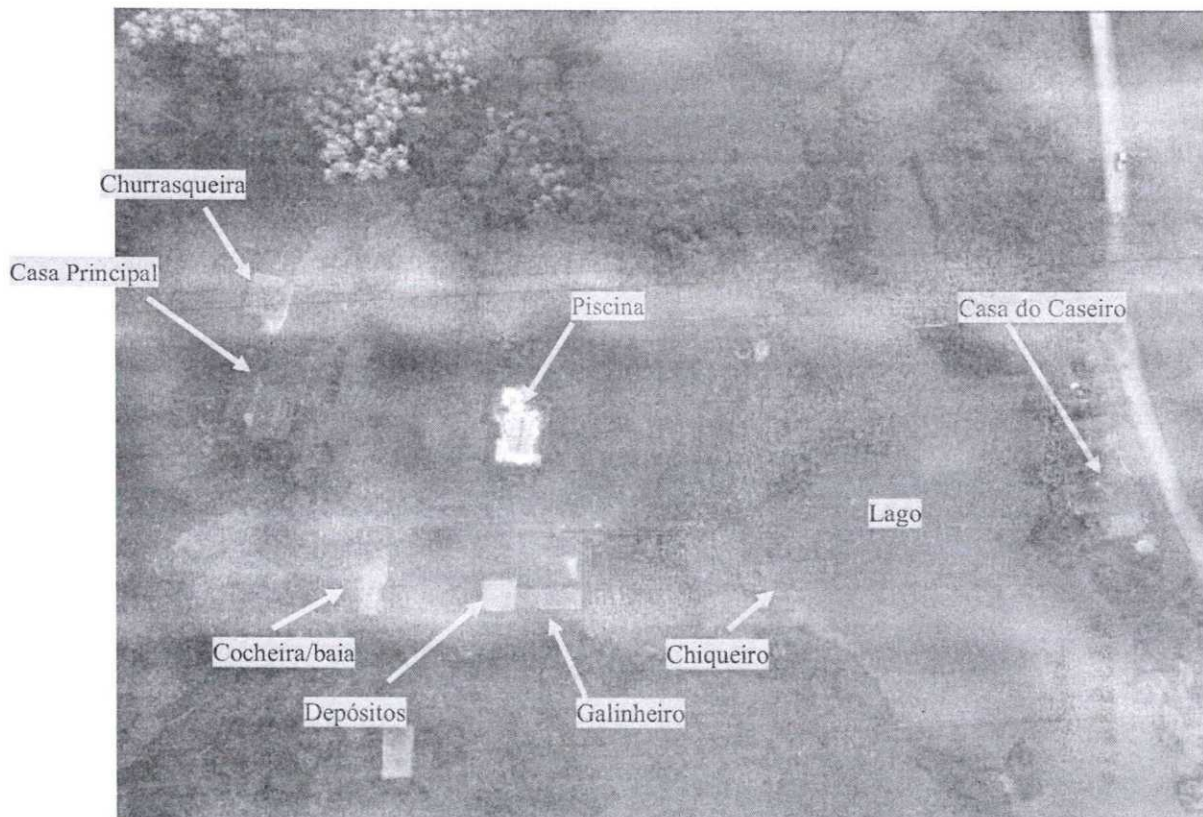


VISTA AÉREA DO IMÓVEL AVALIANDO.

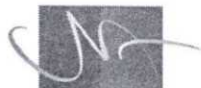


990  
fls. 1118  
m

FOTO 05



VISTA GERAL DAS BENFEITORIAS EXISTENTES SOBRE O IMÓVEL  
AVLAIANDO.

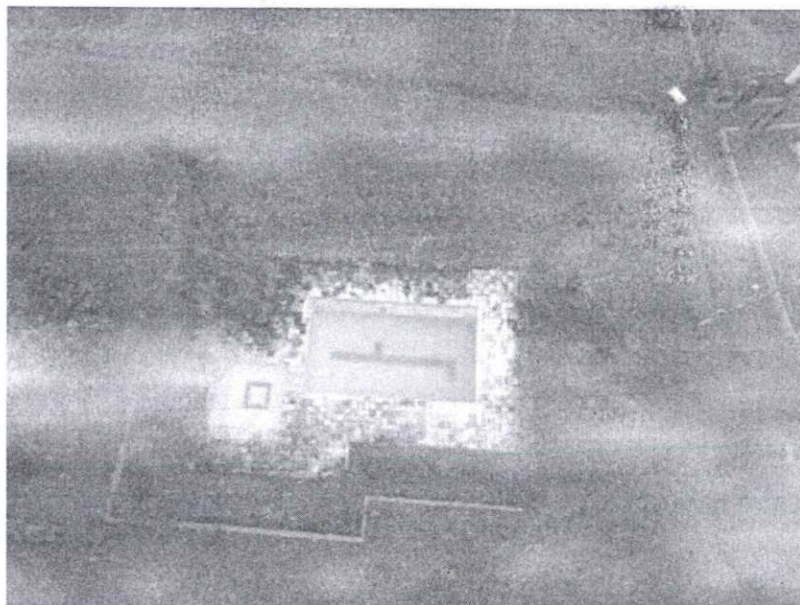


MILTON LOPES DE OLIVEIRA NERY  
AVALIAÇÕES E PERÍCIAS

Avaliação de Bens Móveis e Imóveis  
Patente de Software  
Perícia em Móveis Planejados  
Perícia Grafotécnica

991  
fls. 1119  
fis. 157

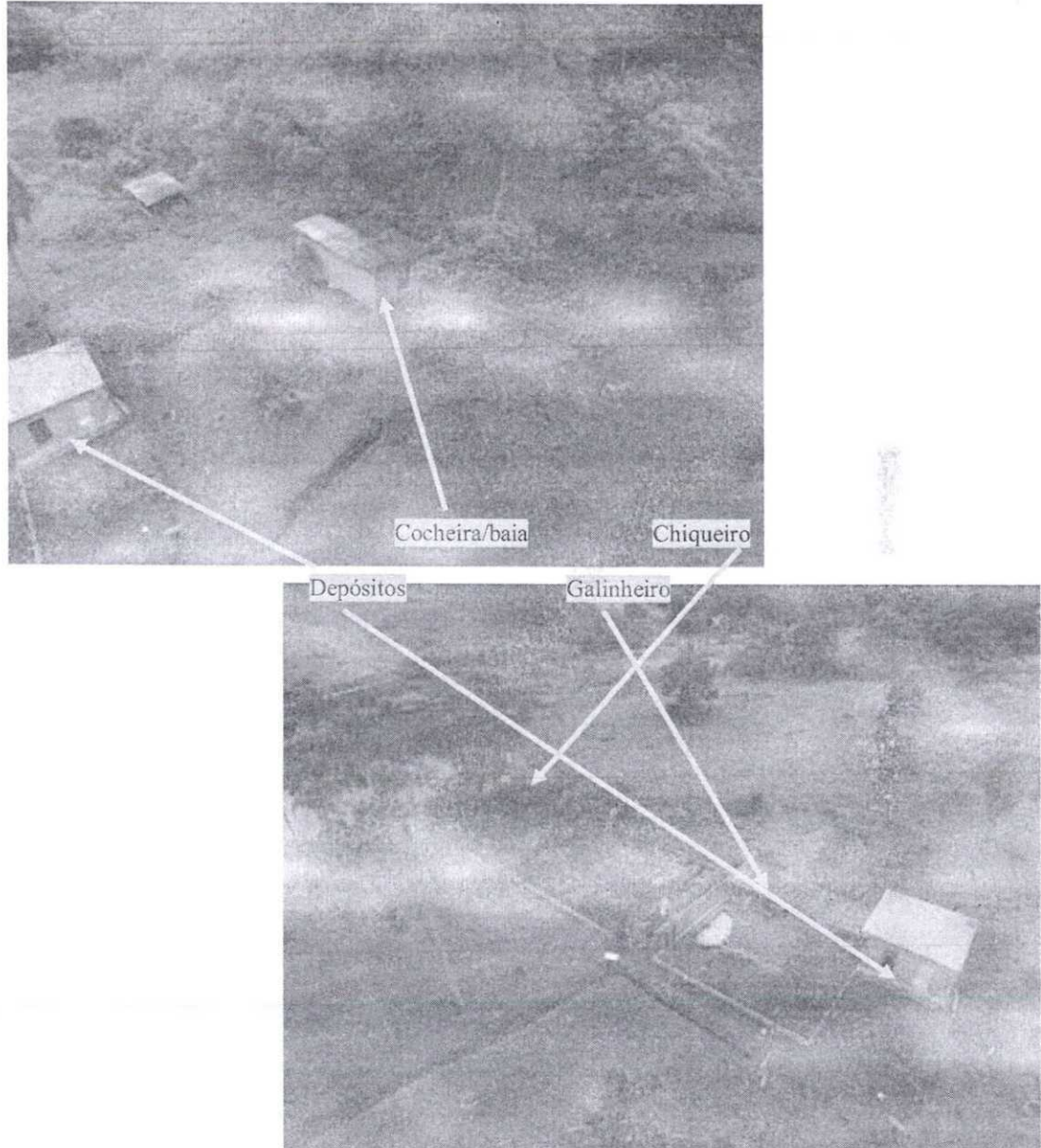
FOTO 06



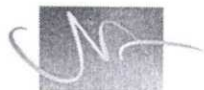
VISTA GERAL DA CASA PRINCIPAL, COM CHURRASQUEIRA E PISCINA.



FOTO 07



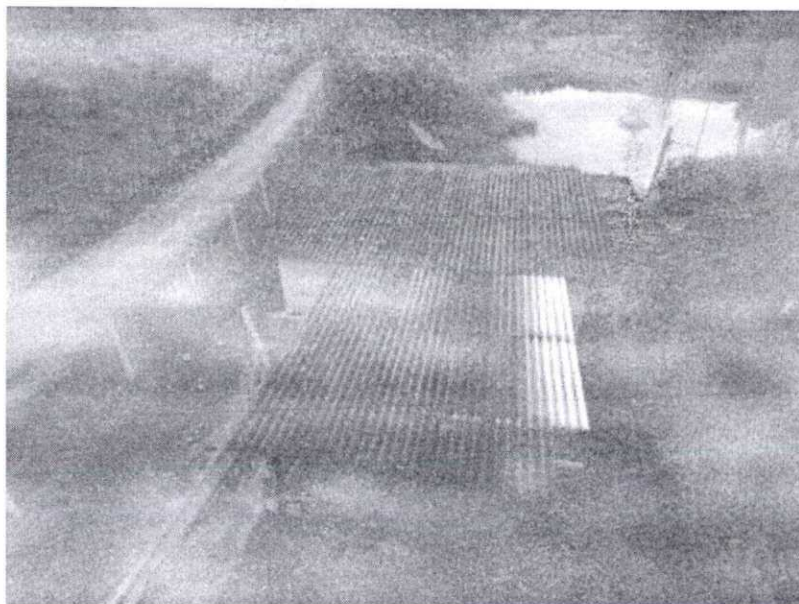
VISTA DA COCHEIRA/BAIAS, DEPÓSITOS, GALINHEIRO, HORTA E  
CHIQUEIRO.



MILTON LOPES DE OLIVEIRA NERY  
AVALIAÇÕES E PERÍCIAS

993  
fls. 1121  
fls. 159  
mm  
Avaliação de Bens Móveis e Imóveis  
Patente de Software  
Perícia em Móveis Planejados  
Perícia Grafotécnica

FOTO 08



VISTA GERAL DO LAGO E DA CASA DO CASEIRO.



MILTON LOPES DE OLIVEIRA NERY  
AVALIAÇÕES E PERÍCIAS

Avaliação de Bens Móveis e Imóveis  
Patente de Software  
Perícia em Móveis Planejados  
Perícia Grafotécnica

0104  
vs. 1122  
fls. 160

### III – CRITÉRIOS DE AVALIAÇÃO

#### 3.1 - TERRENO:

Para a avaliação do terreno será empregada a “Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos” do IBAPE – Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia de São Paulo.

O referido trabalho representa a revisão das anteriores “Normas para Avaliação de Imóveis” e “Normas para Avaliação de Imóveis na Desapropriação” do IBAPE - Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharias.

Segundo as referidas Normas, temos a seguinte expressão para o cálculo do valor do terreno:

$$VT = AT \times Vu$$

Sendo:

VT = Valor do terreno

AT = Área do terreno

Vu = Valor unitário básico de terreno

No cálculo do “Vu” (valor unitário médio), os elementos comparativos pesquisados sofrerão as seguintes transformações:



MILTON LOPES DE OLIVEIRA NERY  
AVALIAÇÕES E PERÍCIAS

Avaliação de Bens Móveis e Imóveis  
Patente de Software  
Perícia em Móveis Planejados  
Perícia Grafotécnica

a) Dedução de 10% no preço, para cobrir risco de eventual super estimativa por parte das ofertas (elasticidade dos negócios). No caso de transcrição, não haverá o referido desconto.

b) A região já classificada anteriormente, de acordo com o item 10.3 da "Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos" do IBAPE/SP de 2011, onde são estabelecidos os seguintes parâmetros apresentados nas Tabelas I e II.



MILTON LOPES DE OLIVEIRA NERY  
 AVALIAÇÕES E PERÍCIAS

Avilação de Bens Múveis e Imóveis  
 Patente de Software  
 Perícia em Móveis Planejados  
 Perícia Grafotécnica

996

Tabela 1 – Grupos I e II

ZONA	Fatores de Ajuste							Características e Recomendações			
	Frente e Profundidade			Expoente do Fator Frente	Expoente do Fator Profundidade	Múltiplas frentes ou esquina	Coef de área	Área de referência do Lote (m <sup>2</sup> )	Intervalo característico de áreas (m)	Observações gerais	
	Referências										
	Frente de Referência	Prof. Mínima	Prof. Máxima	"f"	"p"	C <sub>f</sub>	C <sub>p</sub>				
F <sub>r</sub>	P <sub>m</sub>	P <sub>mx</sub>									
Grupo I: Zonas de uso residencial horizontal	1ª Zona Residencial Horizontal Popular	5	15	30	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica	Aplica-se Item 10.3.2)	125	100 – 400	Para terrenos com áreas fora do intervalo definido, estudar a influência da área.  Para terrenos com áreas fora do intervalo definido estudar a influência da área.
	2ª Zona Residencial Horizontal Médio	10	25	40	0,20	0,50	Não se aplica	Não se aplica dentro do intervalo	250	200 – 500	
	3ª Zona Residencial Horizontal Alto	15	30	60	0,15	0,50	Não se aplica	Não se aplica dentro do intervalo	600	400 – 1000	
Grupo II: Zonas ocupação vertical (incorporações)	4ª Zona Incorporação s Padrão Popular	16 Mínimo	-	-	Não se aplicam		Aplica-se Item 10.3.3	Não se aplica dentro do intervalo	2000	≥800 (1)*	Observar as recomendações 10.3.2. Para terrenos com áreas fora do intervalo definido estudar a influência da área e analisar a eventual influência da esquina ou frentes múltiplas. (1)* – Para estes grupos, o intervalo respectivo varia até um limite superior indefinido.
	5ª Zona Incorporação s Padrão Médio	16 Mínimo	-	-	Não se aplicam		Aplica-se Item 10.3.3		1500	800 - 2.500 (1)*	
	6ª Zona Incorporação s Padrão Alto	16 Mínimo	-	-	Não se aplicam		Aplica-se Item 10.3.3		2500	1.200- 4.000 (1)*	



MILTON LOPES DE OLIVEIRA NERY  
 AVALIAÇÕES E PERÍCIAS

Avaliação de Bens Móveis e Imóveis  
 Patente de Software  
 Perícia em Móveis Planejados  
 Perícia Grafotécnica

997

Tabela 2 – Grupos III e IV

ZONA	Fatores de Ajuste							Características e Recomendações		
	Frente e Profundidade					Múltiplas frentes ou esquina	Coef de área	Área		Observações gerais
	Referências			Expoente do Fator Frente	Expoente do Fator Profundidade			Área de referência do Lote (m <sup>2</sup> )	Intervalo característico de áreas. (m <sup>2</sup> )	
	Frente de Referência	Prof. Mínima	Prof. Máxima							
F <sub>r</sub>	P <sub>m</sub>	P <sub>mx</sub>	"f"	"p"	C <sub>e</sub>	C <sub>a</sub>				
7ª Zona Comercial Padrão Popular	5	10	30	0,20	0,50	Aplica-se Item 10.3.3	Não se aplica dentro do intervalo	100	80 - 300	Observar as recomendações 10.3.2. Para terrenos com áreas fora do intervalo definido estudar a influência da área e analisar a eventual influência da esquina ou frentes múltiplas.
8ª Zona Comercial Padrão Médio	10	20	40	0,25	0,50	Aplica-se Item 10.3.3	Não se aplica dentro do intervalo	200	200 - 500	
9ª Zona Comercial Padrão Alto	15	20	60	0,15	0,50	Aplica-se Item 10.3.3	Não se aplica dentro do intervalo	600	250 - 1000	
10ª Zona Industrial	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica dentro do intervalo	5.000	2.000 - 20.000	Avaliação pelo valor unitário e influência da localização. Para terrenos com áreas fora do intervalo definido estudar a influência da área
11ª Zona Galpões	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica dentro do intervalo	500	250 - 3.000	

c) Considerações de valorização ou desvalorização do unitário, em função das testadas distintas das de referência, com o emprego da

Rua Tabatinguera, 140 - Conjunto 403 - Centro - Tel/Fax: (11) 3115-0750 - CEP 01020-901 - São Paulo - SP  
 e-mail: miltonneryavaliacoes@gmail.com



fórmula prevista nas "Normas". A retro correção será considerada, desde a metade até o dobro da testada de referência, ou seja:

$$CF = (FP / FR)^f, \text{ dentro dos limites: } FR / 2 \leq FP \leq 2FR$$

Obs.: O expoente "f" admitido, bem como FR, são retirados das Tabelas I e II.

d) Considerações de valorização ou desvalorização do unitário, em função da profundidade, com o emprego da fórmula prevista nas "Normas".

$$CP = 1,0, \text{ dentro dos limites: } P_{min} \leq PE \leq P_{max};$$

$$CP = (PE/P_{min})^p, \text{ dentro dos limites: } \frac{1}{2} P_{min} \leq PE \leq P_{min};$$

$$CP = (0,5)^p, \text{ para: } PE < \frac{1}{2} P_{min};$$

$$CP = (P_{max}/PE) + \{[1-(P_{max}/PE)]. (P_{max}/PE)^p\}, \text{ dentro dos limites: } P_{max} \leq PE \leq 3,0 \cdot P_{max};$$

$$CP = (P_{max}/3,0 \cdot P_{max}) + \{[1-(P_{max}/3,0 \cdot P_{max})]. (P_{max}/3,0 \cdot P_{max})^p\}, \text{ para: } PE > 3,0 \cdot P_{max}$$

Obs.: Os valores de "Pmin", "Pmax" admitidos, bem como as restrições de uso, são retirados das Tabelas I e II. PE é a profundidade equivalente.



e) Considerações de valorização ou desvalorização do unitário, em função da área, com o emprego da seguinte fórmula:

$$CA = (A/125)^{0,20}$$

Obs.: Em zona residencial horizontal popular (1ª zona), aplica-se somente o fator área, utilizado dentro dos limites de área previstos, sem aplicação dos fatores testada e profundidade. A influência da área em outras zonas, se utilizada, deve ser fundamentada.

f) Considerações de valorização ou desvalorização do unitário, em função da presença de frentes múltiplas ou esquina, com o emprego da fórmula prevista nas "Normas".

$$CE = C_e \cdot A_{min}$$

Obs.: O valor de "C<sub>e</sub>" e "A<sub>min</sub>" admitidos, bem como as restrições de uso, são retirados das Tabelas I e II.

g) Considerações de valorização ou desvalorização do unitário, em função da topografia do terreno, com o emprego dos valores previstos, conforme tabela abaixo.



MILTON LOPES DE OLIVEIRA NERY  
AVALIAÇÕES E PERÍCIAS

1000  
128  
fls. 166  
Avaliação de Bens Móveis  
Patente de Software  
Perícia em Móveis Planejados  
Perícia Grafotécnica

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 acive até 10%	5%	1,05
Em acive até 20%	10%	1,11
Em acive 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		

h) Considerações de valorização ou desvalorização do unitário, em função da consistência do terreno devido a presença ou ação da água, com o emprego dos valores previstos, conforme tabela abaixo.

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		



i) Considerações de valorização ou desvalorização do unitário, em função da localização do terreno, serão utilizadas, se necessário, através de índices empíricos do mercado ou da relação entre os valores de lançamentos fiscais, obtidos da Planta de Valores Genéricos do Município.

j) Considerações de valorização ou desvalorização do unitário, em função do posicionamento de unidades padronizadas, serão utilizadas, se necessário através de pesquisa mercadológica.

k) Atualização dos elementos comparativos será realizada, se necessário, através da variação dos Índices de Custo de Vida, publicados pela Fundação Instituto de Pesquisas Econômicas - FIPE - USP.

l) Considerações de valorização ou desvalorização do unitário em função de possuir restrições legais ao seu pleno aproveitamento, bem como às benfeitorias. Podemos citar as seguintes restrições: áreas *non aedificandi* de qualquer natureza, projetos de alinhamento com recuo, imóveis tombados, zona de vida silvestre, unidade de conservação da natureza, reserva florestal, manguezais, outras zonas com restrição ecológica e outras restrições.



MILTON LOPES DE OLIVEIRA NERY  
AVALIAÇÕES E PERÍCIAS

Avaliação de Bens Móveis  
Patente de Software  
Perícia em Móveis Planejados  
Perícia Grafotécnica

1002/30  
fis. 168  
m

Faixa "non aedificandi" de qualquer natureza..... 0,10  
Reserva Florestal..... 0,10

m) Considerações de valorização ou desvalorização  
do unitário em função de não possuir acesso direto.

Fator terreno encravado..... 0,50  
Fator terreno de fundo..... 0,60  
Fator terreno interno..... 0,70



MILTON LOPES DE OLIVEIRA NERY  
AVALIAÇÕES E PERÍCIAS

1003  
1157  
fis. 169  
m  
Avaliação de Bens Móveis e Imóveis  
Patente de Software  
Perícia em Móveis Planejados  
Perícia Grafotécnica

### 3.2 - BENFEITORIAS:

No que se refere às benfeitorias, utilizaremos o Estudo Valores de Edificações de Imóveis Urbanos do IBAPE/SP.

O referido trabalho representa a revisão das anteriores "Normas para Avaliação de Imóveis" e "Normas para Avaliação de Imóveis na Desapropriação" do IBAPE - Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia e está baseada na NBR 14653.

A ABNT NBR 14653-2 foi elaborada no Comitê Brasileiro de Construção Civil (ABNT/CB-02), pela Comissão de Estudo de Avaliação na Construção Civil (CE-02:134.02).

#### A. Valores unitários:

Os valores unitários médios, assim como os intervalos de valores relativos aos padrões construtivos, está vinculado ao valor do H8-N do SINDUSCON, conforme tabela a seguir:



MILTON LOPES DE OLIVEIRA NERY  
 AVALIAÇÕES E PERÍCIAS

1004  
 Ms. 1136  
 fls. 1006  
 Avaliação de Bens Móveis e Imoveis  
 Patente de Software  
 Perícia em Móveis Planejados  
 Perícia Grafotécnica

CLASSE	GRUPO	PADRÃO	INTERVALO DE VALORES			
			Mínimo	Médio	Máximo	
1- RESIDENCIAL	1.1- BARRACO	1.1.1- Padrão Rústico	0,060	0,090	0,120	
		1.1.2- Padrão Simples	0,132	0,156	0,180	
	1.2- CASA	1.2.1- Padrão Rústico	0,360	0,420	0,480	
		1.2.2- Padrão Proletário	0,492	0,576	0,660	
		1.2.3- Padrão Econômico	0,672	0,786	0,900	
		1.2.4- Padrão Simples	0,912	1,056	1,200	
		1.2.5- Padrão Médio	1,212	1,386	1,560	
		1.2.6- Padrão Superior	1,572	1,776	1,980	
		1.2.7- Padrão Fino	1,992	2,436	2,880	
		1.2.8- Padrão Luxo	Acima de 2,89			
	1.3- APARTAMENTO	1.3.1- Padrão Econômico	Sem elevador	0,600	0,810	1,020
			Com elevador	1,032	1,266	1,500
		1.3.2- Padrão Simples	Sem elevador	1,260	1,476	1,680
			Com elevador	1,512	1,746	1,980
		1.3.3- Padrão Médio	Sem elevador	1,692	1,926	2,160
			Com elevador	1,992	2,226	2,460
		1.3.4- Padrão Superior	Sem elevador	2,172	2,406	2,640
			Com elevador	2,652	3,066	3,480
1.3.5- Padrão Fino	Acima de 3,48					
2- COMERCIAL - SERVIÇO - INDUSTRIAL	2.1- ESCRITÓRIO	2.1.1- Padrão Econômico	0,600	0,780	0,960	
		2.1.2- Padrão Simples	Sem elevador	0,972	1,206	1,440
			Com elevador	1,200	1,410	1,620
		2.1.3- Padrão Médio	Sem elevador	1,452	1,656	1,860
			Com elevador	1,632	1,836	2,040
		2.1.4- Padrão Superior	Sem elevador	1,872	2,046	2,220
	Com elevador		2,052	2,286	2,520	
	2.1.5- Padrão Fino	2,532	3,066	3,600		
	2.1.6- Padrão Luxo	Acima de 3,61				
	2.2- GALPÃO	2.2.1- Padrão Econômico	0,240	0,360	0,480	
		2.2.2- Padrão Simples	0,492	0,726	0,960	
		2.2.3- Padrão Médio	0,972	1,326	1,680	
2.2.4- Padrão Superior		Acima de 1,69				
3- ESPECIAL	3.1- COBERTURA	3.1.1- Padrão Simples	0,060	0,120	0,180	
		3.1.2- Padrão Médio	0,192	0,246	0,300	
		3.1.3- Padrão Superior	0,312	0,456	0,600	

Este é cópia do original, assinado digitalmente por DENIS TOLEDO BROTTI, liberado nos autos em 09/05/2017 às 15:35.  
 Original, acesse o site <https://rsaj.tjso.jus.br/prstaidigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1002634-46.2016.1.20.0048 e código EB2935.



MILTON LOPES DE OLIVEIRA NERY  
AVALIAÇÕES E PERÍCIAS

1007  
fls. 1137  
fls. 171  
Avaliação de Bens Móveis e Imóveis  
Patente de Software  
Perícia em Móveis Planejados  
Perícia Grafotécnica

**B. Depreciação pelo obsolescência e pelo estado de conservação das benfeitorias:**

O valor unitário da edificação avalianda, fixado em função do padrão construtivo, é multiplicado pelo Fator de Adequação ao Obsolescência e ao Estado de Conservação – Foc para levar em conta a depreciação, através da seguinte expressão:

$$\text{Foc} = R + K * (1 - R), \text{ onde:}$$

R = coeficiente residual correspondente ao padrão, expresso em decimal, obtido na Tabela 1.

K = coeficiente de Ross/Heideck



**Tabela de Vida Referencial e Valor Residual (R)**

CLASSE	TIPO	PADRÃO	VIDA REFERENCIAL L Ir (anos)	VALOR RESIDUAL L "R" (%)
RESIDENCIAL	BARRACO	RUSTICO	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	70	20
		SIMPLES	70	20
		MÉDIO	60	20
		SUPERIOR	60	20
		FINO	50	20
		LUXO	50	20
	GALPÕES	RÚSTICO	60	20
		SIMPLES	60	20
		MÉDIO	80	20
		SUPERIOR	80	20
	COBERTURAS	RÚSTICO	20	10
		SIMPLES	20	10
		SUPERIOR	30	10

O estado de conservação da edificação será classificado segundo a graduação que consta do quadro a seguir:



1009  
a

Estado	Depreciação (%)
✓ Novo	0,00
✓ Entre novo e regular	0,32
✓ Regular	2,52
✓ Entre regular e reparos simples	8,09
✓ Reparos simples	18,10
✓ Entre reparos simples e importantes	33,20
✓ Reparos importantes	52,60
✓ Entre reparos importantes e sem valor	75,20
✓ Sem valor	100,00

O Fator "K" é obtido da tabela a seguir, mediante dupla entrada, onde:

- na linha entra-se com o número de relação percentual entre a idade da edificação na época de sua avaliação (Ie), e a vida referencial (Ir) relativo ao padrão dessa construção.

- na coluna, utiliza-se a letra correspondente ao estado de conservação da edificação, fixado segundo as faixas especificadas no quadro anterior.

O estado de conservação da edificação será fixado em função das constatações em vistorias, observando-se o estado aparente em que se



MILTON LOPES DE OLIVEIRA NERY  
 AVALIAÇÕES E PERÍCIAS

Avaliação de Bens Móveis e Imóveis  
 Patente de Software  
 Perícia em Móveis Planejados  
 Perícia Grafotécnica

1010  
 800

encontram: sistema estrutural, de cobertura, hidráulico, e elétrico; paredes, pisos e forros, inclusive seus revestimentos; pesando os seus custos para uma eventual recuperação.

Idade em % da vida referencial	ESTADO DE CONSERVAÇÃO							
	a	b	c	d	e	f	g	h
2	0,990	0,987	0,965	0,910	0,811	0,661	0,469	0,245
4	0,979	0,976	0,955	0,900	0,802	0,654	0,464	0,243
6	0,968	0,965	0,944	0,890	0,793	0,647	0,459	0,240
8	0,957	0,954	0,933	0,879	0,784	0,639	0,454	0,237
10	0,945	0,942	0,921	0,869	0,774	0,631	0,448	0,234
12	0,933	0,930	0,909	0,857	0,764	0,623	0,442	0,231
14	0,920	0,917	0,897	0,846	0,754	0,615	0,436	0,228
16	0,907	0,904	0,884	0,834	0,743	0,606	0,430	0,225
18	0,894	0,891	0,871	0,821	0,732	0,697	0,424	0,222
20	0,880	0,877	0,858	0,809	0,721	0,588	0,417	0,218
22	0,866	0,863	0,844	0,796	0,709	0,578	0,410	0,215
24	0,851	0,848	0,830	0,782	0,697	0,569	0,403	0,211
26	0,836	0,834	0,815	0,769	0,685	0,659	0,396	0,207
28	0,821	0,818	0,800	0,754	0,672	0,548	0,389	0,204
30	0,805	0,802	0,785	0,740	0,659	0,538	0,382	0,200
32	0,789	0,786	0,769	0,725	0,646	0,627	0,374	0,196
34	0,772	0,770	0,763	0,710	0,632	0,516	0,366	0,192
36	0,755	0,753	0,736	0,694	0,619	0,604	0,358	0,187
38	0,738	0,735	0,719	0,678	0,604	0,493	0,350	0,183
40	0,720	0,718	0,702	0,662	0,590	0,481	0,341	0,179
42	0,702	0,700	0,684	0,645	0,575	0,469	0,333	0,174
44	0,683	0,681	0,655	0,628	0,560	0,456	0,324	0,169
46	0,664	0,662	0,647	0,610	0,544	0,444	0,315	0,165
48	0,645	0,643	0,629	0,593	0,528	0,431	0,306	0,160
50	0,625	0,623	0,609	0,574	0,512	0,418	0,296	0,155



### 3.3 - VALOR DO IMÓVEL:

Os critérios adotados no desenvolvimento do presente laudo técnico, obedeceu as recomendações da Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos do IBAPE/2011, que atende as exigências do item 8.2.1.4.2 da NBR 14653-2 de 2011.

A metodologia empregada na presente avaliação é o Método Evolutivo, indicado para estimar o valor de mercado de terrenos, casas padronizadas, lojas, apartamentos, escritórios, armazéns, entre outros, sempre que houver dados semelhantes ao avaliando.

Consiste em se determinar o valor do imóvel a partir do valor do terreno, somá-lo com o valor da construção com os custos diretos e indiretos e acrescentar ao total os custos financeiros, despesas de vendas e lucro do empreendedor, que devem ser contemplados no mercado por meio do cálculo do fator de comercialização.

A fórmula básica para o emprego do método é:

$$VI = (VT + VB) \times Fc$$

Sendo:

VI = valor do imóvel procurado

VT = valor do terreno

VB = Valor das benfeitorias

Fc = Fator de comercialização igual a 1,0



## IV - CÁLCULOS AVALIATÓRIOS

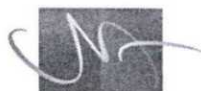
### 4.1 - AVALIAÇÃO DO IMÓVEL:

Para a coleta dos dados de mercado para a determinação do valor unitário básico de área que reflita a realidade mercadológica imobiliária da região avalianda, pesquisou-se junto a diversas empresas imobiliárias, os valores ofertados para venda de imóveis na mesma região geoeconômica e negócios efetivamente realizados. Da pesquisa efetuada obteve-se os elementos comparativos listados na sequência.

Obtidos os elementos comparativos homogeneizados, fez-se os cálculos estatísticos obtendo-se a média aritmética e seus limites de confiança compreendido no intervalo de mais ou menos 30% em torno da média, cuja média final homogeneizada para o valor do metro quadrado de área resultou em:

$$\text{qmf} = \text{R\$ } 10,79/\text{m}^2$$

OBS: O valor unitário de R\$ 10,79/m<sup>2</sup> (dez reais e setenta e nove centavos por metro quadrado) foi obtido, através de Pesquisa de Comparativos, cujas características constam da pesquisa de mercado a seguir.



MILTON LOPES DE OLIVEIRA NERY  
 AVALIAÇÕES E PERÍCIAS

Avaliação de Bens Móveis e Imóveis  
 Patente de Software  
 Perícia em Móveis Planejados  
 Perícia Grafotécnica

1013  
 2



APRESENTAÇÃO DOS RESULTADOS

DADOS DO AVALIANDO

Tipo: Terreno Local: Estrada Municipal O Sítio Luar da Montanha Mascote Grande NAZARE Data: 24/04/2017  
 Cliente: Milton Lopes O Nery  
 Área m²: 70.425,00 Modalidade: Venda

Distribuição espacial



VALORES UNITÁRIOS

Média unitários: 20,80  
 Desvio Padrão: 17,79  
 - 30%: 14,56  
 + 30%: 27,04

Coefficiente de Variação: 85,5500

VALORES HOMOGENEIZADOS

Média Unitários: 10,79  
 Desvio Padrão: 1,51  
 - 30%: 7,56  
 + 30%: 14,03

Coefficiente de Variação: 14,0000

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

Descrição	GRAU III		GRAU II		GRAU I		10
1 Carac. do imóvel avaliado	Completa quanto a todas variáveis analisadas	<input checked="" type="checkbox"/>	Completa qto aos fatores usados no tratamento	<input type="checkbox"/>	Adoção de situação paradigma	<input type="checkbox"/>	3
2 Quantidade mínima de dados de mercado usados	12	<input type="checkbox"/>	5	<input checked="" type="checkbox"/>	3	<input type="checkbox"/>	2
3 Identificação dos dados de mercado	Apresentação de inform ref a todos os caract dos dados analisados	<input checked="" type="checkbox"/>	Apresentação de inform ref a todos os caract dos dados analisados	<input type="checkbox"/>	Apresentação inform ref a todos os caract dos dados ref aos fatores	<input type="checkbox"/>	3
4 Intervalo de ajuste de cada fator e pl o conj de fatores	0,80 ± 1,25	<input type="checkbox"/>	0,50 ± 2,00	<input checked="" type="checkbox"/>	0,40 ± 2,50 <sup>1/2</sup>	<input type="checkbox"/>	2

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO: II

FORMAÇÃO DOS VALORES

MÉDIA SANEADA (R\$): 10,79

TESTADA: 0,0000

FRENTES MÚLTIPLAS: 0,0000

VALOR UNITÁRIO (R\$/m²): 10,79000

PROFUNDIDADE: 0,0000

FATOR ÁREA: 0,0000

VALOR TOTAL (R\$): 760.151,44

INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Paradigma

INTERVALO MÍNIMO: 9,88

INTERVALO MÁXIMO: 11,70

GRAU DE PRECISÃO

GRAU DE PRECISÃO: Justificativa

INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Avaliando

INTERVALO MÍNIMO: 0,40

INTERVALO MÁXIMO: 21,18



MILTON LOPES DE OLIVEIRA NERY  
 AVALIAÇÕES E PERÍCIAS

fls. 1144  
 fls. 178

Avaliação de Bens Móveis e Imóveis  
 Patente de Software  
 Perícia em Móveis Planejados  
 Perícia Grafotécnica

1014  
 9



**MODELO DE ESTATÍSTICA DESCRITIVA**

DESCRIÇÃO : 1002634-46.2016.8.26.0048

DATA : 24/04/2017

FATOR OFERTA/TRANSAÇÃO : 0,9

EDIFICAÇÃO VALORES DE VENDA : IBAPE-SP - 2017 - SAO PAULO - SP

OBSERVAÇÃO :

**ZONA DE AVALIAÇÃO**

Descrição da Zona de Avaliação : INDUSTRIA

Fr	f	Ce	Pmi	Pma	p	Ar	Fa	A Min
1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	5.000,00	1,00	2.000,00

**FATORES**

FATOR	INDICE
<input checked="" type="checkbox"/> Localização	1,00
<input type="checkbox"/> Testada	150,00
<input type="checkbox"/> Profundidade	
<input type="checkbox"/> Frentes Múltiplas	Não
<input type="checkbox"/> Área	
<input checked="" type="checkbox"/> Topografia	em active até 5%
<input type="checkbox"/> Consistência	seco



MILTON LOPES DE OLIVEIRA NERY  
 AVALIAÇÕES E PERÍCIAS

fls. 1145

fls. 179

Avaliação de Bens Móveis e Imóveis  
 Patente de Software  
 Perícia em Móveis Planejados  
 Perícia Grafotécnica

1015  
 21



MATRIZ DE UNITÁRIOS

Núm.	Endereço	Valor Unitário	Homogeneização	Varição Paradigma	Varição Avaliando
<input checked="" type="checkbox"/>	1 Chácara - Mascate Grande ,1	51,30	12,82	0,2500	0,9854
<input checked="" type="checkbox"/>	2 Sítio - Estrada do Mascate Grande ,5	9,24	9,24	1,0000	1,0000
<input checked="" type="checkbox"/>	3 Sítio - Mascate Grande ,4	6,09	12,52	2,0555	1,1734
<input checked="" type="checkbox"/>	4 Sítio - Mascate Grande ,6	31,51	10,50	0,3333	0,9788
<input checked="" type="checkbox"/>	5 Sítio - Mascate Grande - Est. do Rio Acima ,2	19,52	9,76	0,5000	0,9744
<input checked="" type="checkbox"/>	6 Sítio Santa Rita - Mascate Grande ,3	7,14	9,92	1,3889	1,0545

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por DENIS TOLEDO BROTERIO, liberado nos autos em 04/05/2017 às 15:35.  
 Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1002634-46.2016.8.26.0048 e código EB2935.



MILTON LOPES DE OLIVEIRA NERY  
AVALIAÇÕES E PERÍCIAS

fls. 1146

fls. 180

Avaliação de Bens Móveis e Imóveis  
Patente de Software  
Perícia em Móveis Planejados  
Perícia Grafotécnica

1016  
30



ADERÊNCIA

Núm.	Observado	Calculado
1	51,30	12,82
2	9,24	9,24
3	6,09	12,52
4	31,51	10,50
5	19,52	9,76
6	7,14	9,92

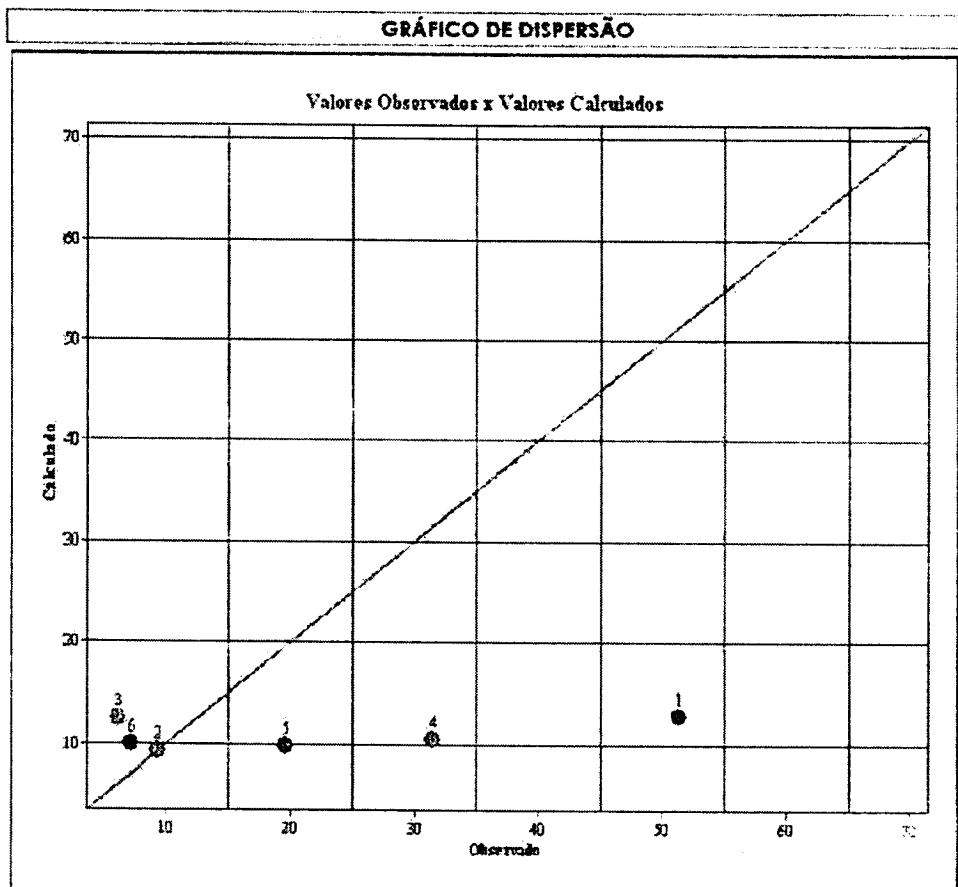
Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por DENIS TOLEDO BROTERIO, liberado nos autos em 09/05/2017 às 15:35.  
Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pristadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1002634-46.2016.8.26.0048 e código EB2935.



MILTON LOPES DE OLIVEIRA NERY  
AVALIAÇÕES E PERÍCIAS

Avaliação de Bens Móveis e Imóveis  
Patente de Software  
Perícia em Móveis Planejados  
Perícia Grafotécnica

1017  
8



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por DENIS TOLEDO BROTTI, liberado nos autos em 05/2017 às 15:35. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1002634-46.2016.8.26.0048 e código EB2935.



MILTON LOPES DE OLIVEIRA NERY  
 AVALIAÇÕES E PERÍCIAS

Avaliação de Bens Móveis e Imóveis  
 Patente de Software  
 Perícia em Móveis Planejados  
 Perícia Grafotécnica

1012  
 6



**ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO**

**DADOS DA FICHA 1**  
 NÚMERO DA PESQUISA : NAZARE PAULISTA - SP - 2017  UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 24/04/2017  
 SETOR : QUADRA : ÍNDICE DO LOCAL : 4,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

**DADOS DA LOCALIZAÇÃO**  
 ENDEREÇO : Chácara - Mascate Grande NÚMERO : 1  
 COMP. : BAIRRO : Mascate Grande CIDADE : NAZARE PAULISTA - SP  
 CEP : UF : SP

**DADOS DA REGIÃO**  
**MELHORAMENTOS :**  
 PAVIMENTAÇÃO  REDE DE COLETA DE ESGOTO  REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA  
 REDE DE GÁS  REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA  TV A CABO

**DADOS DO TERRENO**  
 ÁREA (Aj) m²: 2.000,00 TESTADA - (cf) m 40,00 PROF. EGUV. (Pe): 50,00  
 ACESSIBILIDADE : Direta FORMATO : Regular ESQUINA : Não  
 TOPOGRAFIA : em adiver até 5%  
 CONSISTÊNCIA : seco

**DADOS DA BENFEITORIA**  
 TIPO DA EDIFICAÇÃO : Casa USO DA EDIFICAÇÃO : Residencial ÁREA CONSTRUIDA : 500,00 m²  
 PADRÃO CONSTR. : casa médio CONSERVAÇÃO : c - regular  
 COEF. PADRÃO : 1,386 IDADE REAL : 20 anos COEF. DE DEPRECIAÇÃO (k) : 0,837 CUSTO BASE (R\$) : 1.297,15  
 VAGAS : 0 PAVIMENTOS : 1  
 VALOR CALCULADO (R\$) : 752.400,18 VALOR ARBITRADO (R\$) : 0,00

**FATORES ADICIONAIS**  
 ADICIONAL 01 : 1,00 ADICIONAL 02 : 1,00 ADICIONAL 03 : 1,00  
 ADICIONAL 04 : 1,00 ADICIONAL 05 : 1,00 ADICIONAL 04 : 1,00

**DADOS DA TRANSAÇÃO**  
 NATUREZA : Oferta VALOR VENDA (R\$) : 250.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00  
 IMOBILIÁRIA : Corretora  
 CONTATO : Sra. Maria da Conceição TELEFONE : (11) 34022012  
 OBSERVAÇÃO :

**RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO**

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floca : -0,75	FT ADICIONAL 01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 51,30
TESTADA Cf : 0,00	FT ADICIONAL 02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 12,82
PROFUNDIDADE Cp : 0,00	FT ADICIONAL 03 : 0,00	VARIAÇÃO : 0,2500
FRENTES MÚLTIPLAS Ce : 0,00	FT ADICIONAL 04 : 0,00	VARIAÇÃO AVALIANDO : 0,9854
CONSISTÊNCIA Fc : 0,00	FT ADICIONAL 05 : 0,00	
ÁREA Ca : 0,00	FT ADICIONAL 06 : 0,00	
TOPOGRAFIA Ft : 0,00		

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por DEJUIS TOLEDO BRITERIO, liberado nos autos em 09/05/2017 às 15:35. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 10026/34-46.2016.8.26.0048 e código EB2935.



MILTON LOPES DE OLIVEIRA NERY  
 AVALIAÇÕES E PERÍCIAS

fls. 1149  
 fls. 183

Avaliação de Bens Móveis e Imóveis  
 Patente de Software  
 Perícia em Móveis Planejados  
 Perícia Grafotécnica

1019  
 30



ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 2

NÚMERO DA PESQUISA : NAZARE PAULISTA - SP - 2017  UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 24/04/2017  
 SETOR : GUADRA : ÍNDICE DO LOCAL : 1,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Sítio - Estrada do Mascate Grande NÚMERO : 5  
 COM. : BAIRRO : Mascate Grande CIDADE : NAZARE PAULISTA - SP  
 CEP : UF : SP

DADOS DA REGIÃO

MELHORAMENTOS :

PAVIMENTAÇÃO  REDE DE COLETA DE ESGOTO  REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA  
 REDE DE GÁS  REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA  TV A CABO

DADOS DO TERRENO

ÁREA (Aj) m²: 80.000,00 TESTADA - (Cf) m 230,00 PROF. EQUIV. (Pe): 347,53  
 ACESSIBILIDADE : Direta FORMATO : Irregular ESGURIMA : Não  
 TOPOGRAFIA : em adive de 5% até 10%  
 CONSISTÊNCIA : seco

DADOS DA BENFEITORIA

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Casa USO DA EDIFICAÇÃO : Residencial ÁREA CONSTRUIDA : 100,00 M²  
 PADRÃO CONSTR. : casa simples (-) CONSERVAÇÃO : f - entre reparos simples e importantes  
 COEF. PADRÃO : 0,912 IDADE REAL : 50 anos COEF. DE DEPRECIACÃO (K) : 0,407 CUSTO BASE (R\$) : 1.297,15  
 VAGAS : 0 PAVIMENTOS : 0  
 VALOR CALCULADO (R\$) : 48.148,13 VALOR ARBITRADO (R\$) : 0,00

FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL 01: 1,00 ADICIONAL 02: 1,00 ADICIONAL 03: 1,00  
 ADICIONAL 04: 1,00 ADICIONAL 05: 1,00 ADICIONAL 06: 1,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR VENDA (R\$) : 875.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00  
 IMOBILIÁRIA : Imobiliária  
 CONTATO : Sra. Maria da Conceição TELEFONE : (11) 34022012  
 OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc : 0,00	FT ADICIONAL 01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 9,24
TESTADA Cf : 0,00	FT ADICIONAL 02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 9,24
PROFUNDIDADE Cp : 0,00	FT ADICIONAL 03 : 0,00	VARIAÇÃO : 1,0000
FRENTES MÚLTIPLAS Ce : 0,00	FT ADICIONAL 04 : 0,00	VARIAÇÃO AVALIANDO : 1,0000
CONSISTÊNCIA Fc : 0,00	FT ADICIONAL 05 : 0,00	
ÁREA Ca : 0,00	FT ADICIONAL 06 : 0,00	
TOPOGRAFIA Ft : 0,00		

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por DE... TOLEDO BROTERIO, liberado nos autos em 09/05/2017 às 15:35. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo nº 1002634-46.2016.8.26.00/48 e código EB2935.



MILTON LOPES DE OLIVEIRA NERY  
 AVALIAÇÕES E PERÍCIAS

fls. 1150

fls. 184

Avaliação de Bens Móveis e Imóveis  
 Patente de Software  
 Perícia em Móveis Planejados  
 Perícia Grafotécnica

1020  
3



ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 3

NÚMERO DA PESQUISA : NAZARE PAULISTA - SP - 2017  UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 24/04/2017  
 SETOR : GUADRA : ÍNDICE DO LOCAL : 0,50 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : São - Mascate Grande NÚMERO : 4  
 COMP. : BAIRRO : Mascate Grande CIDADE : NAZARE PAULISTA - SP  
 CEP : UF : SP

DADOS DA REGIÃO

MELHORAMENTOS :

PAVIMENTAÇÃO  REDE DE COLETA DE ESGOTO  REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA  
 REDE DE GÁS  REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA  TV A CABO

DADOS DO TERRENO

ÁREA (Ar) m²: 73.000,00 TESTADA - (cf) m 110,00 PROF. EGUV. (Fe) : 663,64  
 ACESSIBILIDADE : Direta FORMATO : Irregular ESQUINA : Não  
 TOPOGRAFIA : caído para os fundos de 5% até 10%  
 CONSISTÊNCIA : seco

DADOS DA BENFEITORIA

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Casa USO DA EDIFICAÇÃO : Residencial ÁREA CONSTRUIDA : 300,00 M²  
 PADRÃO CONSTR. : casa simples CONSERVAÇÃO : e - reparos simples  
 COEF. PADRÃO : 1,056 IDADE REAL : 40 anos COEF. DE DEPRECIÇÃO (k) : 0,561 CUSTO BASE (R\$) : 1.297,15  
 VAGAS : 0 PAVIMENTOS : 0  
 VALOR CALCULADO (R\$) : 230.535,72 VALOR ARBITRADO (R\$) : 0,00

FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL 01 : 1,00 ADICIONAL 02 : 1,00 ADICIONAL 03 : 1,00  
 ADICIONAL 04 : 1,00 ADICIONAL 05 : 1,00 ADICIONAL 06 : 1,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR VENDA (R\$) : 700.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00  
 IMOBILIÁRIA : FD Imóveis  
 CONTATO : Corretor TELEFONE : (11) 44861934

OBSERVAÇÃO :  
 casa sede, casa de hospede, casa de caseiro, lago, campo de futebol, salão de festas

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBÁPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO	
LOCALIZAÇÃO Hoc :	1,00 FT ADICIONAL 01 :	0,00 VALOR UNITÁRIO :	6,09
TESTADA Cf :	0,00 FT ADICIONAL 02 :	0,00 HOMOGENEIZAÇÃO :	12,52
PROFUNDIDADE Cp :	0,00 FT ADICIONAL 03 :	0,00 VARIAÇÃO :	2,0556
FRENTES MÚLTIPLAS Ce :	0,00 FT ADICIONAL 04 :	0,00 VARIAÇÃO AVALUANDO :	1,1734
CONSISTÊNCIA Fc :	0,00 FT ADICIONAL 05 :	0,00	
ÁREA Ca :	0,00 FT ADICIONAL 06 :	0,00	
TOPOGRAFIA Ft :	0,06		



MILTON LOPES DE OLIVEIRA NERY  
 AVALIAÇÕES E PERÍCIAS

Avaliação de Bens Móveis e Imóveis  
 Patente de Software  
 Perícia em Móveis Planejados  
 Perícia Grafotécnica

(02)  
 3



ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

**DADOS DA FICHA** 4  
 NÚMERO DA PESQUISA : NAZARE PAULISTA - SP - 2017  UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 24/04/2017  
 SETOR : QUADRA : ÍNDICE DO LOCAL : 3,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

**DADOS DA LOCALIZAÇÃO**  
 ENDEREÇO : Sítio - Mascate Grande NÚMERO : 6  
 COMP. : BAIRRO : Mascate Grande CIDADE : NAZARE PAULISTA - SP  
 CEP : UF : SP

**DADOS DA REGIÃO**  
 MELHORAMENTOS :

- PAVIMENTAÇÃO  REDE DE COLETA DE ESGOTO  REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA
- REDE DE GÁS  REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA  TV A CABO

**DADOS DO TERRENO**  
 ÁREA (Ar) m²: 17.000,00 TESTADA - (ct) m 80,00 PROF. EQUIV. (Pe): 212,50  
 ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO: Irregular ESQUINA: Não  
 TOPOGRAFIA: em adive de 5% até 10%  
 CONSISTÊNCIA: seco

**DADOS DA BENFEITORIA**  
 TIPO DA EDIFICAÇÃO : Casa USO DA EDIFICAÇÃO : Residencial ÁREA CONSTRUIDA : 400,00 M²  
 PADRÃO CONSTR.: casa médio CONSERVAÇÃO : d - entre regular e reparos simples  
 COEF. PADRÃO: 1,366 IDADE REAL : 25 anos COEF. DE DEPRECIACÃO (k): 0,757 CUSTO BASE (R\$): 1.297,15  
 VAGAS : 0 PAVIMENTOS : 0  
 VALOR CALCULADO (R\$): 544.388,95 VALOR ARBITRADO (R\$): 0,00

**FATORES ADICIONAIS**  
 ADICIONAL 01: 1,00 ADICIONAL 02: 1,00 ADICIONAL 03: 1,00  
 ADICIONAL 04: 1,00 ADICIONAL 05: 1,00 ADICIONAL 06: 1,00

**DADOS DA TRANSAÇÃO**  
 NATUREZA : Oferta VALOR VENDA (R\$): 1.200.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$): 0,00  
 IMOBILIÁRIA : Eno Acessoria Comercial  
 CONTATO : Contator TELEFONE : (11)-55434069  
 OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floca : -0,67	FT ADICIONAL 01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 31,51
TESTADA Cf : 0,00	FT ADICIONAL 02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 10,50
PROFUNDIDADE Cp : 0,00	FT ADICIONAL 03 : 0,00	VARIAÇÃO : 0,3333
FRENTES MÚLTIPLAS Ce : 0,00	FT ADICIONAL 04 : 0,00	VARIAÇÃO AVALIANDO : 0,9786
CONSISTÊNCIA Fa : 0,00	FT ADICIONAL 05 : 0,00	
ÁREA Ca : 0,00	FT ADICIONAL 06 : 0,00	
TOPOGRAFIA Ft : 0,00		

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por DENIS TOLEDO BROTERIO, liberado nos autos em 09/05/2017 às 15:35. Para conferir o original, acesse o site <http://tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1002634-46.2016.8.26.0.148 e código EB2935.



MILTON LOPES DE OLIVEIRA NERY  
 AVALIAÇÕES E PERÍCIAS

fls. 1152  
 fls. 186  
 Avaliação de Bens Móveis e Imóveis  
 Patente de Software  
 Perícia em Móveis Planejados  
 Perícia Grafotécnica

1022  
 44



**ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO**

**DADOS DA FICHA** 5

NÚMERO DA PESQUISA : NAZARE PAULISTA - SP - 2017  UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 24/04/2017  
 SETOR : QUADRA : ÍNDICE DO LOCAL : 2,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

**DADOS DA LOCALIZAÇÃO**

ENDEREÇO : São - Mascate Grande - Est. do Rio Acima NÚMERO : 2  
 COMP. : BAIRRO : Mascate Grande CIDADE : NAZARE PAULISTA - SP  
 CEP : UF : SP

**DADOS DA REGIÃO**

**MELHORAMENTOS :**

PAVIMENTAÇÃO  REDE DE COLETA DE ESGOTO  REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA  
 REDE DE GÁS  REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA  TV A CABO

**DADOS DO TERRENO**

ÁREA (Aj) m²: 35.000,00 TESTADA - (cf) m 110,00 PROF. EGURV. (Fe): 318,16  
 ACESSIBILIDADE : Direta FORMATO : Irregular ESGUINA : Não  
 TOPOGRAFIA : em adive de 5% até 10%  
 CONSISTÊNCIA : seco

**DADOS DA BENFEITORIA**

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Casa USO DA EDIFICAÇÃO : Residencial ÁREA CONSTRUÍDA : 165,00 M²  
 PADRÃO CONSTR. : cond. simples CONSERVAÇÃO : e - reparos simples  
 COEF. PADRÃO : 1,056 IDADE REAL : 40 anos COEF. DE DEPRECIACÃO (k) : 0,561 CUSTO BASE (R\$) : 1.297,15  
 VAGAS : 0 PAVIMENTOS : 1  
 VALOR CALCULADO (R\$) : 126.794,65 VALOR ARBITRADO (R\$) : 0,00

**FATORES ADICIONAIS**

ADICIONAL 01: 1,00 ADICIONAL 02: 1,00 ADICIONAL 03: 1,00  
 ADICIONAL 04: 1,00 ADICIONAL 05: 1,00 ADICIONAL 06: 1,00

**DADOS DA TRANSAÇÃO**

NATUREZA : Oferta VALOR VENDA (R\$) : 900.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00  
 IMOBILIÁRIA : Corretor  
 CONTATO : Sr. Gerson Garcia TELEFONE : (11) 909114825  
 OBSERVAÇÃO :

**RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO**

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc :	FT ADICIONAL 01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 19,52
TESTADA Cf :	FT ADICIONAL 02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 9,76
PROFUNDIDADE Cp :	FT ADICIONAL 03 : 0,00	VARIAÇÃO : 0,5000
FRENTES MÚLTIPLAS Ce :	FT ADICIONAL 04 : 0,00	VARIAÇÃO AVALIANDO : 0,9744
CONSISTÊNCIA Fc :	FT ADICIONAL 05 : 0,00	
ÁREA Ca :	FT ADICIONAL 06 : 0,00	
TOPOGRAFIA Ft :		

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por DENIS TOLEDO BROTERIO, liberado nos autos em 09/05/2017 às 15:35. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1002634-46.2016.8.26.00-3 e código EB2995.



MILTON LOPES DE OLIVEIRA NERY  
 AVALIAÇÕES E PERÍCIAS

fls. 1153

fls. 187

Avaliação de Bens Móveis e Imóveis  
 Patente de Software  
 Perícia em Móveis Planejados  
 Perícia Grafotécnica

1023  
 08



**ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO**

**DADOS DA FICHA** 6

NÚMERO DA PESQUISA : NAZARE PAULISTA - SP - 2017  UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 24/04/2017  
 SETOR : QUADRA : ÍNDICE DO LOCAL : 0,75 CHAVE GEOGRÁFICA :

**DADOS DA LOCALIZAÇÃO**

ENDEREÇO : São Santa Rita - Mascate Grande NÚMERO : 3  
 COMP. : BAIRRO : Mascate Grande CIDADE : NAZARE PAULISTA - SP  
 CEP : UF : SP

**DADOS DA REGIÃO**

**MELHORAMENTOS :**

PAVIMENTAÇÃO  REDE DE COLETA DE ESGOTO  REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA  
 REDE DE GÁS  REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA  TV A CABO

**DADOS DO TERRENO**

ÁREA (Aj) m²: 121.000,00 TESTADA - (cf) m 200,00 PROF. EQUIV. (Pe): 605,00  
 ACESSIBILIDADE : Direta FORMATO : Irregular ESQUINA : Não  
 TOPOGRAFIA : em alicive de 10% até 20%  
 CONSISTÊNCIA : seco

**DADOS DA BENEFEITARIA**

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Casa USO DA EDIFICAÇÃO : Residencial ÁREA CONSTRUIDA : 600,00 M²  
 PADRÃO CONSTR. : casa simples (-) CONSERVAÇÃO : e - reparos simples  
 COEF. PADRÃO : 0,912 IDADE REAL : 40 anos COEF. DE DEPRECIAÇÃO (K): 0,561 CUSTO BASE (R\$): 1.297,15  
 VAGAS : 0 PAVIMENTOS : 0  
 VALOR CALCULADO (R\$): 530.930,76 VALOR ARBITRADO (R\$): 0,00

**FATORES ADICIONAIS**

ADICIONAL 01: 1,00 ADICIONAL 02: 1,00 ADICIONAL 03: 1,00  
 ADICIONAL 04: 1,00 ADICIONAL 05: 1,00 ADICIONAL 06: 1,00

**DADOS DA TRANSAÇÃO**

NATUREZA : Overta VALOR VENDA (R\$): 1.550.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$): 0,00  
 IMOBILIÁRIA : Correlora  
 CONTATO : Sra. Maria da Conceição TELEFONE : (11)-34022012

**OBSERVAÇÃO :**  
 Sítio com lagoas, casa sede, casa de visita, casa de caseiro, baias para cavalo, galinheiro, campo de futebol, piscina

**RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO**

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floo : 0,33	FT ADICIONAL 01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 7,14
TESTADA Cf : 0,00	FT ADICIONAL 02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 9,92
PROFUNDIDADE Cp : 0,00	FT ADICIONAL 03 : 0,00	VARIAÇÃO : 1,5889
FRENTES MÚLTIPLAS Ce : 0,00	FT ADICIONAL 04 : 0,00	VARIAÇÃO AVALIANDO : 1,0545
CONSISTÊNCIA Fe : 0,00	FT ADICIONAL 05 : 0,00	
ÁREA Co : 0,00	FT ADICIONAL 06 : 0,00	
TOPOGRAFIA Ft : 0,06		

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por DENIS TOLEDO BROTERIO, liberado nos autos em 09/05/2017 às 15:35. Para conferir o original, acesse o site <https://csaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1002634-46.2016.8.26.0043 e código EB2935.



MILTON LOPES DE OLIVEIRA NERY  
AVALIAÇÕES E PERÍCIAS

fls. 1154  
fls. 188

Avaliação de Bens Móveis e Imóveis  
Patente de Software  
Perícia em Móveis Planejados  
Perícia Grafotécnica

1024  
3

#### 4.2- AVALIAÇÃO DO TERRENO

Através dos critérios fixados no capítulo anterior, tem-se, então, para o cálculo do valor do imóvel em questão:

$$VT = At \times qmf$$

Onde:

VT = Valor do terreno procurado

At = 70.425,00 m<sup>2</sup>

qmf: Valor Unitário obtido = R\$ 10,79/m<sup>2</sup>

Substituindo e calculando:

$$VT = At \times qmf$$

$$VT = R\$ 10,79/m^2 \times 70.425,00 m^2$$

$$VT = R\$ 759.885,75$$

$$\underline{VT = R\$ 759.885,75}$$

(setecentos e cinquenta e nove mil, oitocentos e oitenta e cinco reais e setenta e cinco centavos)

Válido para Maio de 2.017



### 4.3. - AVALIAÇÃO DAS BENFEITORIAS

#### 4.3.1. - Casa principal, churrasqueira e piscina

Considerando-se que a construção se enquadra na seguinte classificação: "casa padrão médio"; segundo a Tabela de Classificação das Edificações e Tipologia Construtiva, temos:

Valor Unitário Adotado: 1,386 x R8-N

ABRIL 2017

Custo Unitário Básico Da Construção Civil (CUB)

SEM DESONERAÇÃO  
R8-N

**1.297,15**

(0,06%)

COM DESONERAÇÃO  
R8-N

**1.202,53**

(0,06%)

$$Vu = 1,386 \times R\$ 1.297,15/m^2 = R\$ 1.797,85/m^2$$

Área Construída: 200,00 m<sup>2</sup>

Idade aparente: 30 anos

Adotando-se, para a depreciação das edificações, o obsolescimento e o estado de conservação, conforme recomenda o Estudo - Edificações Valores de Venda - 2002, temos:

$$VB1 = A \times Vu \times (R + K \times (1 - R))$$

onde:

VB1 = Valor da benfeitoria;

A = área construída = 200 m<sup>2</sup>;

Vu = valor unitário = R\$ 1.797,85/m<sup>2</sup>;

R = valor residual = 0,20;

X = Idade aparente = 30 anos;

Ie = Vida Referencial = 60 anos;

Estado de conservação = entre regular e reparos simples

(d);

K = 0,574.



MILTON LOPES DE OLIVEIRA NERY  
AVALIAÇÕES E PERÍCIAS

fls. 1156

fls. 190

Avaliação de Bens Móveis e Imóveis  
Patente de Software  
Perícia em Móveis Planejados  
Perícia Grafotécnica

1825  
1026  
9

Substituindo e calculando, vem:

$$VB1 = 200 \text{ m}^2 \times R\$ 1.797,85/\text{m}^2 \times (0,20 + 0,574 \times (1 - 0,20))$$

$$\mathbf{VB1 = R\$ 237.028,54}$$

**(duzentos e trinta e sete mil, vinte e oito reais e cinquenta e quatro centavos).**

#### 4.3.2. – Casa do caseiro

Considerando-se que a construção se enquadra na seguinte classificação: "casa padrão simples"; segundo a Tabela de Classificação das Edificações e Tipologia Construtiva, temos:

Valor Unitário Adotado: 1,056 x R8-N

ABRIL 2017

Custo Unitário Básico Da Construção Civil (CUB)

SEM DESONERAÇÃO  
R8-N

**1.297,15**  
(0,06%)

COM DESONERAÇÃO  
R8-N

**1.202,53**  
(0,06%)

$$Vu = 1,056 \times R\$ 1.297,15/\text{m}^2 = R\$ 1.369,79/\text{m}^2$$

Área Construída: 65,00 m<sup>2</sup>

Idade aparente: 40 anos

Adotando-se, para a depreciação das edificações, o obsolescência e o estado de conservação, conforme recomenda o Estudo - Edificações Valores de Venda - 2002, temos:

$$\mathbf{VB2 = A \times Vu \times (R + K \times (1 - R))}$$

onde:



MILTON LOPES DE OLIVEIRA NERY  
AVALIAÇÕES E PERÍCIAS

fls. 1157

fls. 191

Avaliação de Bens Móveis e Imóveis  
Patente de Software  
Perícia em Móveis Planejados  
Perícia Grafotécnica

1027  
E

VB2 = Valor da benfeitoria;  
A = área construída = 65 m<sup>2</sup>;  
Vu = valor unitário = R\$ 1.369,79/m<sup>2</sup>;  
R = valor residual = 0,20;  
X = Idade aparente = 40 anos;  
Ie = Vida Referencial = 60 anos;  
Estado de conservação = reparos simples (e);  
K = 0,392.

Substituindo e calculando, vem:

$$VB2 = 65 \text{ m}^2 \times R\$ 1.369,79/\text{m}^2 \times (0,20 + 0,392 \times (1 - 0,20))$$

**VB2 = R\$ 45.729,07**

**(quarenta e cinco mil, setecentos e vinte e nove reais e sete centavos).**

#### 4.3.3. – Cocheira/baia, depósito, galinheiro e chiqueiro

Considerando-se que a construção se enquadra na seguinte classificação: "galpão padrão econômico"; segundo a Tabela de Classificação das Edificações e Tipologia Construtiva, temos:

Valor Unitário Adotado: 0,360 x R8-N

ABRIL 2017

Custo Unitário Básico Da Construção Civil (CUB)

SEM DESONERAÇÃO  
R8-N

**1.297,15**

(0,06%)

COM DESONERAÇÃO  
R8-N

**1.202,53**

(0,06%)

$$Vu = 0,360 \times R\$ 1.297,15/\text{m}^2 = R\$ 466,97/\text{m}^2$$

Área Construída: 102,00 m<sup>2</sup>

Idade aparente: 20 anos



MILTON LOPES DE OLIVEIRA NERY  
AVALIAÇÕES E PERÍCIAS

fls. 1158

fls. 192

Avaliação de Bens Móveis e Imóveis  
Patente de Software  
Perícia em Móveis Planejados  
Perícia Grafotécnica

1029  
9

Adotando-se, para a depreciação das edificações, o obsolescência e o estado de conservação, conforme recomenda o Estudo - Edificações Valores de Venda - 2002, temos:

$$VB3 = A \times Vu \times (R + K \times (1 - R))$$

onde:

VB3 = Valor da benfeitoria;  
A = área construída = 102 m<sup>2</sup>;  
Vu = valor unitário = R\$ 466,97/m<sup>2</sup>;  
R = valor residual = 0,20;  
X = Idade aparente = 20 anos;  
Ie = Vida Referencial = 60 anos;  
Estado de conservação = reparos simples (e);  
K = 0,632.

Substituindo e calculando, vem:

$$VB3 = 102 \text{ m}^2 \times \text{R\$ } 466,97/\text{m}^2 \times (0,20 + 0,632 \times (1 - 0,20))$$

$$\underline{VB3 = \text{R\$ } 33.608,39}$$

(trinta e três mil, seiscentos e oito reais e trinta e nove centavos).



MILTON LOPES DE OLIVEIRA NERY  
AVALIAÇÕES E PERÍCIAS

fls. 1159

fls. 193

Avaliação de Bens Móveis e Imóveis  
Patente de Software  
Perícia em Móveis Planejados  
Perícia Grafotécnica

1029  
34

#### 4.4. - VALOR TOTAL DAS BENFEITORIAS

Será dado através da soma das parcelas anteriormente calculadas, através da seguinte expressão:

$$VB = VB1 + VB2 + VB3$$

$$VI = R\$ 237.028,54 + R\$ 45.729,07 + R\$ 33.608,39$$

$$\mathbf{VI = R\$ 316.366,00}$$

**(trezentos e dezesseis mil, trezentos e sessenta e seis reais)**

**Válido para Maio de 2.017**



MILTON LOPES DE OLIVEIRA NERY  
AVALIAÇÕES E PERÍCIAS

fls. 1160  
fls. 194  
Avaliação de Bens Móveis e Imóveis  
Patente de Software  
Perícia em Móveis Planejados  
Perícia Grafotécnica

1030  
8

#### 4.5. - VALOR TOTAL DO IMÓVEL

Será dado através da soma das parcelas anteriormente calculadas, através da seguinte expressão:

$$VI = VT + VB$$

$$VI = R\$ 759.885,75 + R\$ 316.366,00$$

$$VI = R\$ 1.076.251,75$$

Ou, em números redondos:

$$\mathbf{VI = R\$ 1.075.000,00}$$

**(um milhão e setenta e cinco mil reais)**

**Válido para Maio de 2.017**

**4.6. - CÁLCULO DA FRAÇÃO PENHORADA (70,70075% OU 55.425,00m<sup>2</sup>)**

Da análise dos Autos, verifica-se que a fração penhorada do imóvel em questão corresponde a 78,70075%, equivalente a 55.425 m<sup>2</sup> (cinquenta e cinco mil, quatrocentos e vinte e cinco metros quadrados).

Para o cálculo do valor da cota-parte de propriedade da Requerente, temos:

$$V_{fp} = VI \times CP$$

onde:

- V<sub>fp</sub> = Valor da Fração Penhorada  
VT = Valor total do imóvel = R\$ 1.075.000,00  
CP = Cota Parte = 78,70075%

$$V_{fp} = R\$ 1.075.000,00 \times 0,7870075$$

$$\underline{\underline{V_{cp} = R\$ 846.033,06}}$$

(oitocentos e quarenta e seis mil, trinta e três reais e seis centavos)

**Válido para Maio de 2.017**



MILTON LOPES DE OLIVEIRA NERY  
AVALIAÇÕES E PERÍCIAS

fls. 1162  
fls. 196  
Avaliação de Bens Móveis e Imóveis  
Patente de Software  
Perícia em Móveis Planejados  
Perícia Grafotécnica

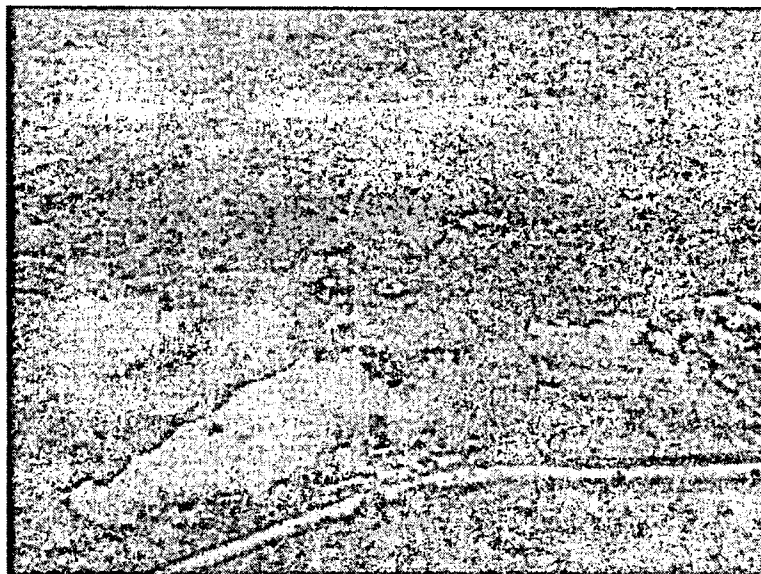
1032  
80

## VI - CONCLUSÃO:

Conforme cálculos efetuados no conteúdo do presente laudo, o valor do imóvel localizado no **Bairro do Mascate Grande, município de Nazaré Paulista, estado de São Paulo, objeto da matrícula nº 41.971, do Cartório de Registro de Imóveis de Atibaia**, objeto de avaliação nos autos do **CARTA PRECATÓRIA**, extraída do **CUMPRIMENTO DE SENTENÇA**, em curso na **7ª VARA CÍVEL DO FORO REGIONAL DE SANTANA - COMARCA DE SÃO PAULO - SP, AUTOS Nº 0033683-94.20018.26.0001/01**, requerida por **TRANSMONTEIRO TURISMO LTDA. EPP**, em face de **FAIXA BRANCA COMÉRCIO DE LUBRIFICANTES LTDA. E OUTROS**, em curso na **VARA ÚNICA DA COMARCA DE NAZARÉ PAULISTA - SP, AUTOS nº 1002634-46.2016.8.26.0048**, é de:

VALOR DO IMÓVEL  
R\$ 1.075.000,00  
(um milhão e setenta e cinco mil reais)

VALOR DA COTA-PARTE PENHORADA  
(78,70075% ou 55.425,00 m<sup>2</sup>)  
R\$ 846.033,06  
(oitocentos e quarenta e seis mil, trinta e três reais e seis centavos)





MILTON LOPES DE OLIVEIRA NERY  
AVALIAÇÕES E PERÍCIAS

fls. 1163

fls. 197

Avaliação de Bens Móveis e Imóveis  
Patente de Software  
Perícia em Móveis Planejados  
Perícia Grafotécnica

1033  
9

**VII - ENCERRAMENTO:**

Dando por terminado o seu trabalho, mandou datilografar o presente **LAUDO** que se compõe de 53 (cinquenta e três) folhas datilografadas de um lado só, sem anexos, vindo as demais rubricadas e esta, datada e assinada pelo Perito Judicial.

Termos em que,

P. Deferimento.

Nazaré Paulista, 02 de maio de 2.017.

**MILTON LOPES DE OLIVEIRA NERY**  
**PERITO JUDICIAL**



Mobile: (13) 98115-0425  
Av. Moema 170, Indianópolis CEP 04077-020  
E-mail: felipefrazaoileiloeiro@gmail.com

**EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA 7ª VARA CÍVEL DO FORO REGIONAL I - SANTANA DA COMARCA DE SÃO PAULO - SP**

**Processo nº: 0033683-94.2001.8.26.0001**

**FELIPE FRAZÃO (Carlos Felipe Augusto Santos Frazão Pereira Borges – Leiloeiro Público Oficial – JUCESP nº 855 – [www.felipefrazao.com.br](http://www.felipefrazao.com.br) e [felipefrazaoileiloeiro@gmail.com](mailto:felipefrazaoileiloeiro@gmail.com)** na qualidade de auxiliar da justiça (nos termos do artigo 55, da Instrução Normativa DREI nº 72/2019, e §1º, do artigo 251-B, do Provimento CG 19/2021 e das NSCGJ do TJ/SP), por seu representante legal infra assinado, vem respeitosamente à presença de Vossa Excelência apresentar a minuta do edital para apreciação e aprovação.

Destaca que a informação de fls. 1665-1666 afirma que imóvel sofreu desapropriação de 1,5ha ou 15.000m<sup>2</sup> de área de vegetação pertencente ao Parque Estadual de Itapetininga o que, de acordo como laudo de fls. 1108-1163 que avaliou o m<sup>2</sup> do terreno em R\$10,79, representa uma redução de R\$161.850,00 (R\$10,79 x 15.000m<sup>2</sup>) do valor da avaliação que determinou o valor de R\$1.075.000,00 para a totalidade do imóvel de 70.425m<sup>2</sup>.

Assim, temos que a avaliação do imóvel subtraída a área desapropriada é de R\$913.150,00, valor este que atualizado para o mês de **março de 2025 é de R\$1.351.166,26**, o qual requer seja homologado como valor atual do imóvel.

Termos em que  
Pede o deferimento.

São Paulo, 17 de março de 2025.

Felipe Frazão – Leiloeiro Oficial/JUCESP 855 e/ou  
Irineu Bertho - OAB/SP 448.939

Dados básicos informados para cálculo

Descrição do cálculo	
Valor Nominal	R\$ 1.351.166,26
Indexador e metodologia de cálculo	TJSP (INPC/IPCA-15 - Lei 14905) - Calculado pro-rata die.
Período da correção	01/03/2025 a 01/05/2026

	Dados calculados	
Fator de correção do período	426 dias	1,054904
Percentual correspondente	426 dias	5,490405 %
Valor corrigido para 01/05/2026	(=)	R\$ 1.425.350,76
Sub Total	(=)	R\$ 1.425.350,76
<b>Valor total</b>	<b>(=)</b>	<b>R\$ 1.425.350,76</b>

[Retornar](#) [Imprimir](#)