

JOSÉ SAMPAIO

Perito Judicial

EXMO. SR. DR. JUIZ DE DIREITO DA 3ª VARA CÍVEL DO FORO DE COTIA/SP**Processo: - Nº 0006022-12.2000.8.26.0152**

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

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

SUMÁRIO

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

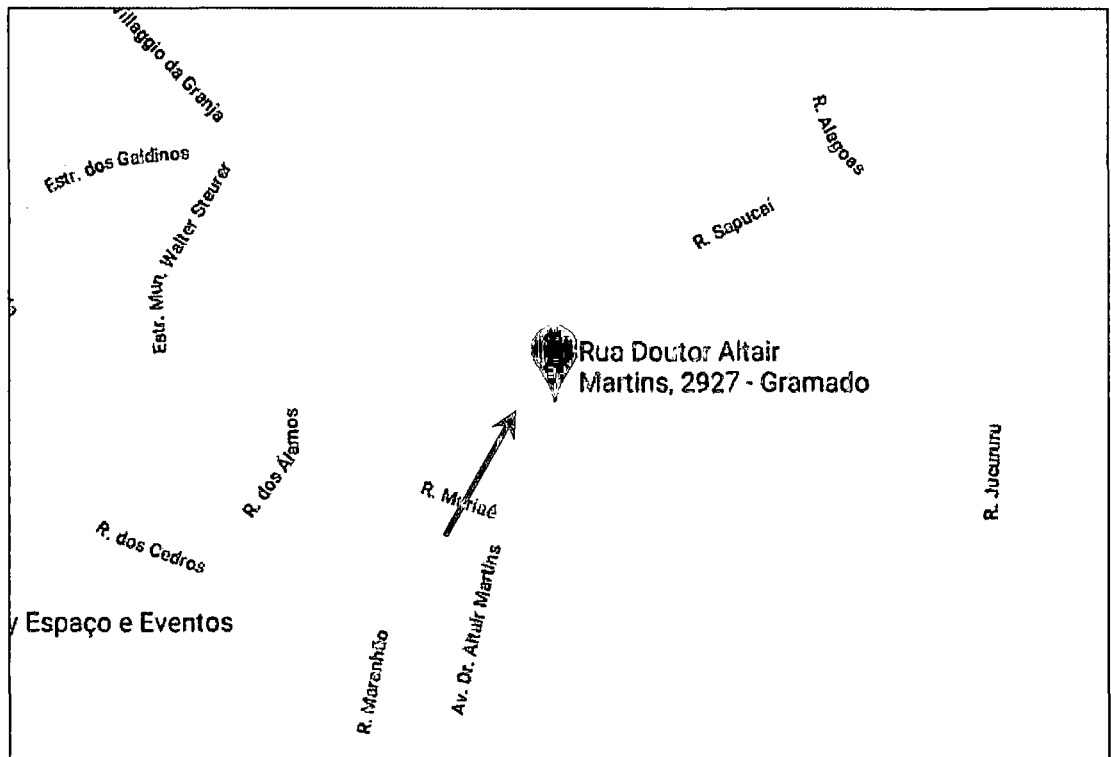
I INTRODUÇÃO

I.1 Considerações iniciais

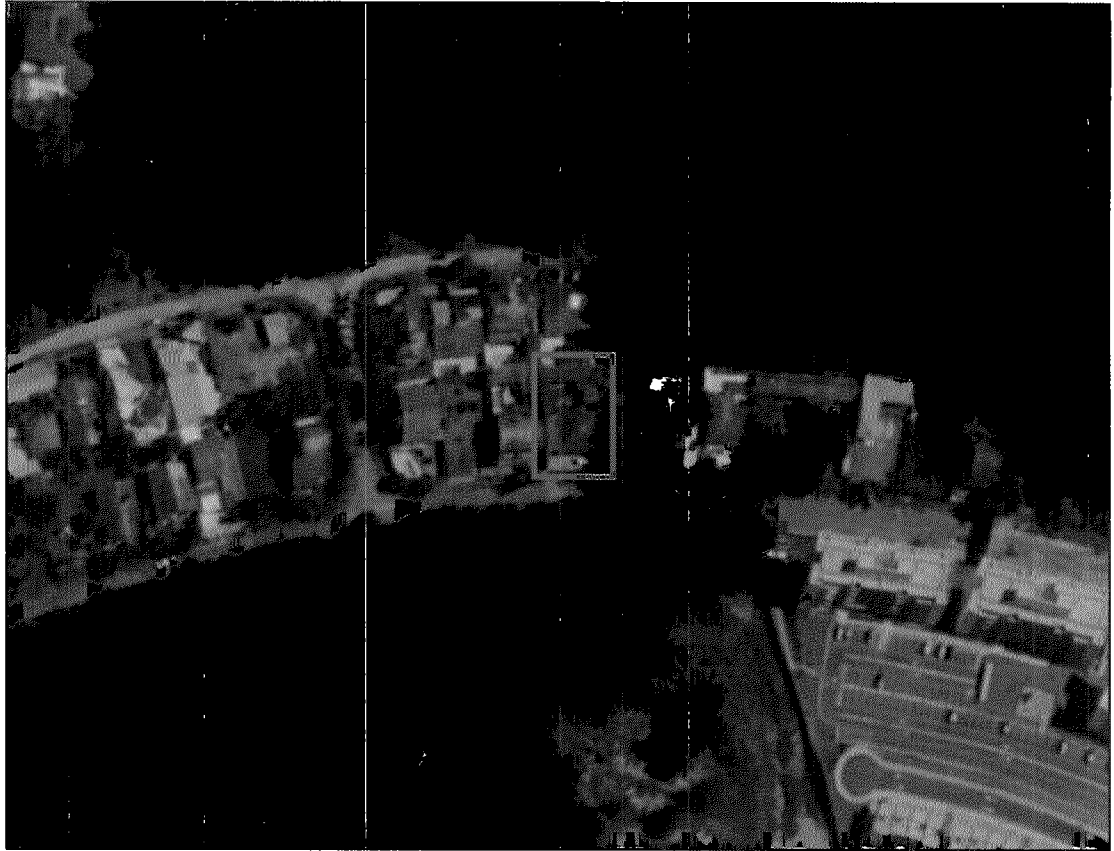
O objetivo do presente Parecer Técnico é determinar o valor de mercado para o imóvel identificado como Lote 04 da quadra 05, situado à Rua Altair Martins, Nº 2.927, Gramado – Cotia/SP, matriculado sob o Nº 16.025, junto ao Cartório de Registro de Imóveis de Cotia.

I.2 Localização

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



Localização do imóvel objeto, via "Google Maps".



Localização do imóvel objeto, via "Google Earth".

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

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

I.3 Topografia e Características do Solo

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

I.4 Melhoramentos Públicos

O imóvel é dotado dos seguintes melhoramentos públicos:

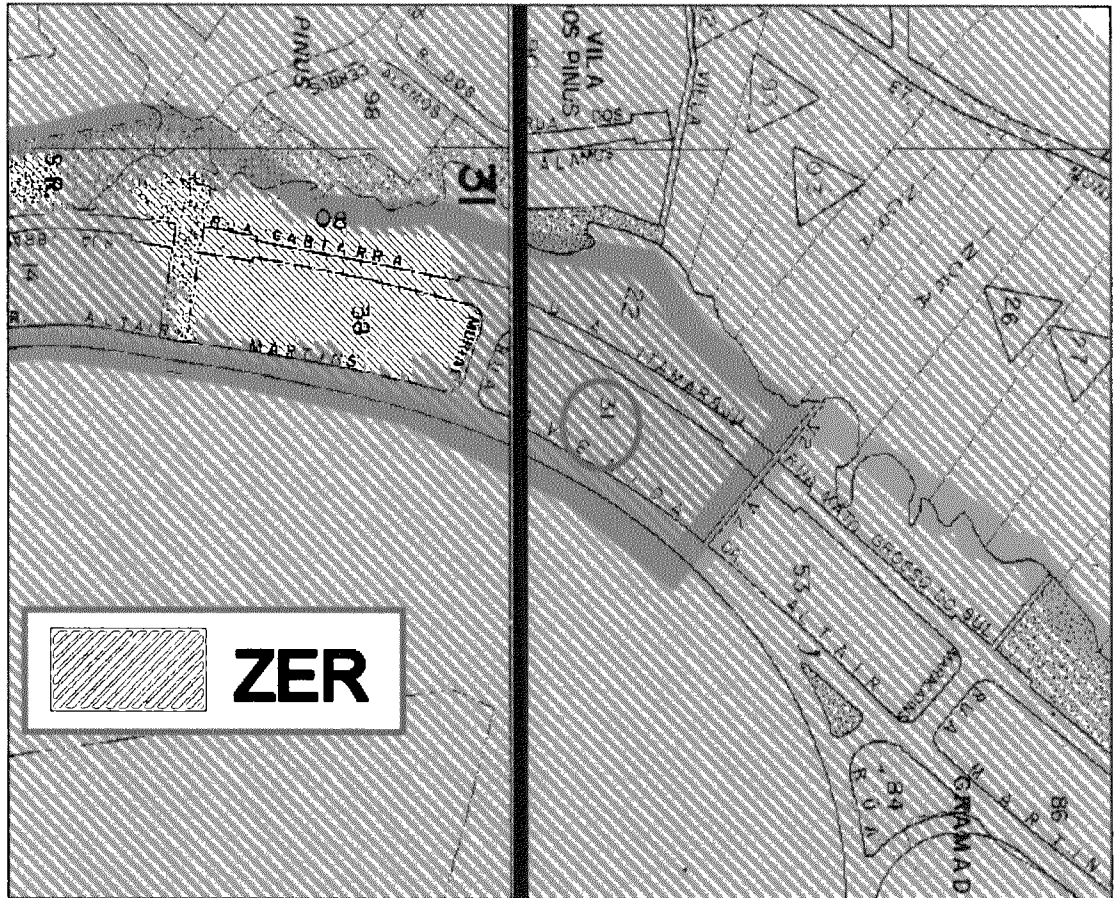
- ✓ Rede pública de energia elétrica domiciliar;
- ✓ Rede de iluminação pública;
- ✓ Rede pública de água encanada;
- ✓ Rede pública de esgoto sanitário;
- ✓ Rede pública de telefonia fixa;
- ✓ Pavimentação com paralelepípedo;
- ✓ Guias e sarjetas.



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

I.5 Zoneamento

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



Trecho do mapa de zoneamento do Município de Cotia.

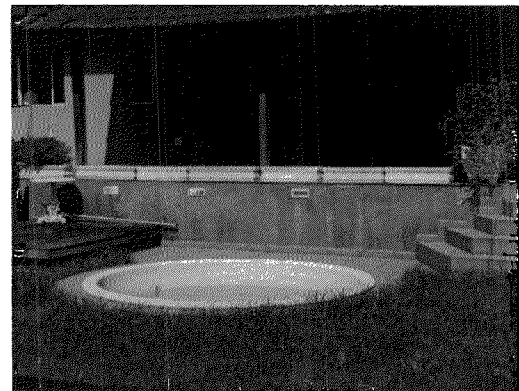
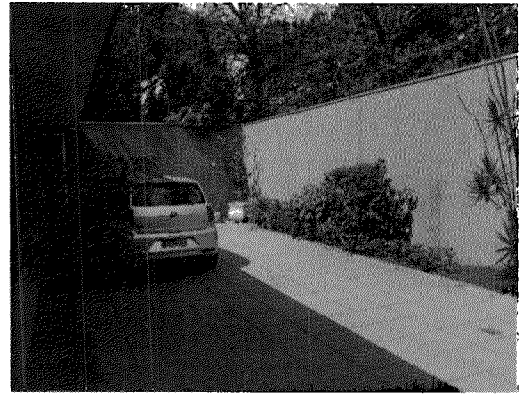
II DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

II.1 Terreno

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

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

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




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

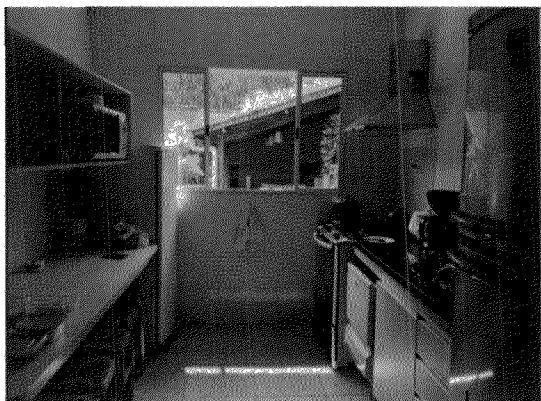
II.2 Benfeitorias

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

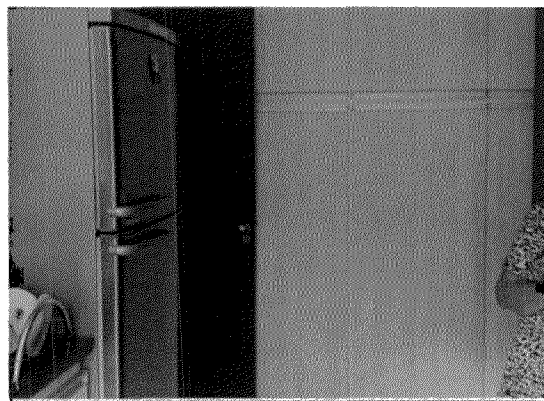
II.2.i Benfeitoria 1 – Residência Principal

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

Cozinha



Cozinha



1603

JOSÉ SAMPAIO

Perito Judicial

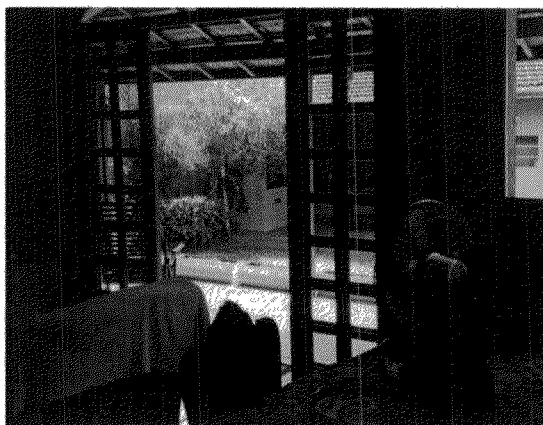
Sala



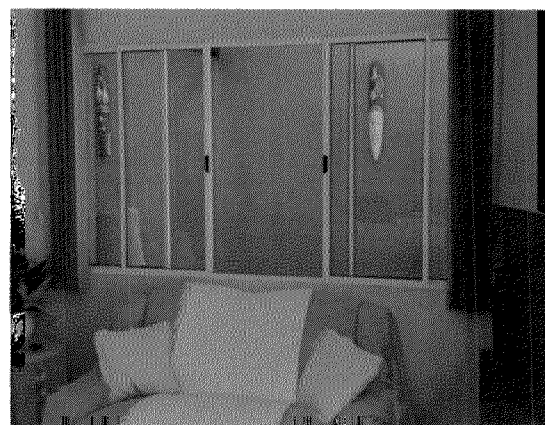
Sala



Sala



Sala



Lavabo



Lavabo



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

26/10

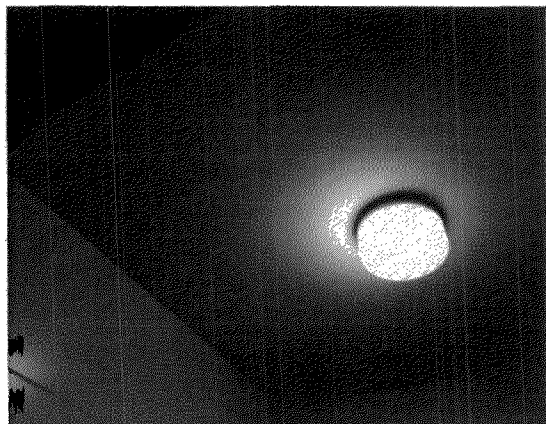
JOSÉ SAMPAIO

Perito Judicial

Banheiro



Banheiro



Dormitório 1



Dormitório 1



4611
2

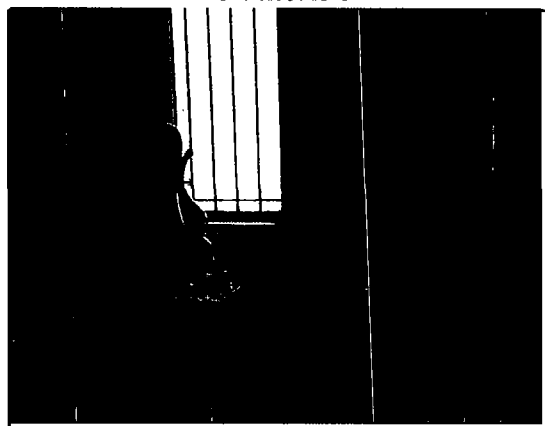
Dormitório 2



Dormitório 2



Dormitório 3



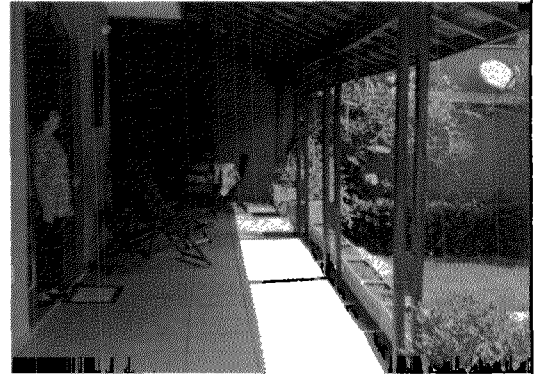
Dormitório 3



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

II.2.ii Benfeitoria 2 – Cobertura

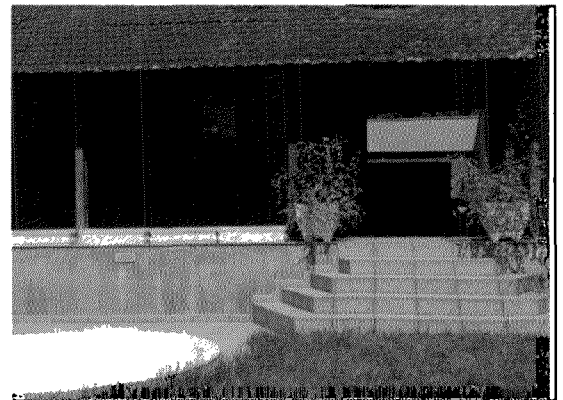
Item: Cobertura	Pavimentos: 1 Pé-direito: 3,00 m
Divisões internas: Churrasqueira e Área dos Fundos	
Estrutura: Madeira	
Cobertura: Telhas de Barro	
Estrutura da cobertura: Madeira	
Fechamento: Parte do Muro Divisório	
Fachada:	
Paredes internas:	
Piso: Revestido com Cerâmica	
Forno: Sem Forno	
Esquadrias/Vidros: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



Cobertura da Área Externa



Cobertura da Área Externa



Cobertura da Churrasqueira



Cobertura da Churrasqueira



II.2.iii Benfeitoria 3 – Edícula

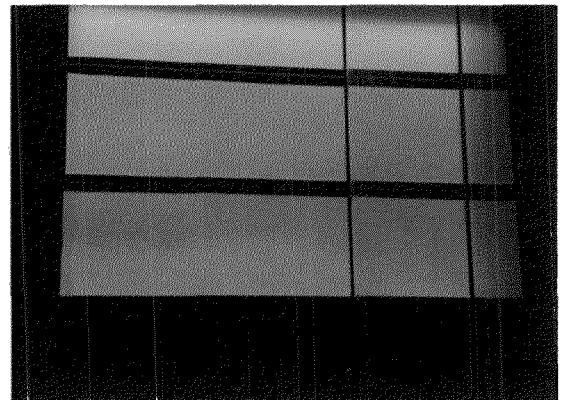
Item: Edícula	Pavimentos: 1 Pé-direito: 3,00 m
Divisões internas: Dormitório, Banheiro, Depósito e Escritório	
Estrutura: Concreto	
Cobertura: Laje de Concreto	
Estrutura da cobertura: Concreto	
Fechamento: Alvenaria Concencional	
Fachada: Revestida com Massa Pintada	
Paredes internas: Revestida com Massa Pintada e Azulejos	
Piso: Revestido com Cerâmica	
Forro: Sem Forro	
Esquadrias/Vidros: Madeira e Alumínio	
Portas: Madeira	
Área : 38,00 m²	



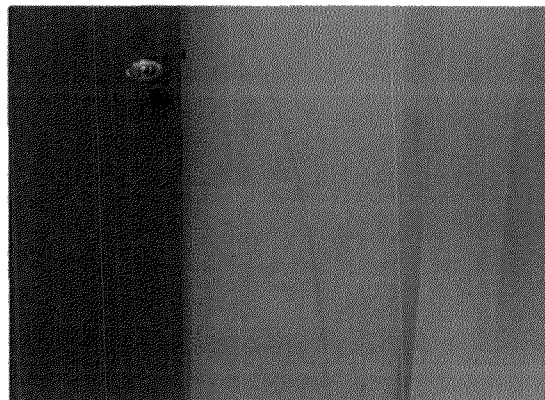
Banheiro



Banheiro



Dormitório



Dormitório



Escritório



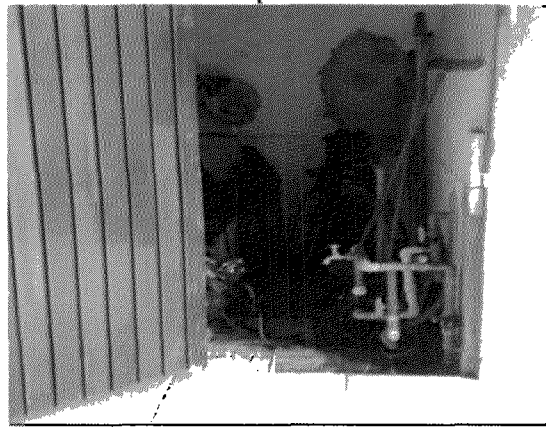
Escritório



Depósito



Depósito



III CRITÉRIOS ADOTADOS

III.1 Metodologia

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

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

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

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

- Fator fonte

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

- Fator localização

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

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

- Fator Testada

Corresponde a função exponencial da proporção entre a testada projetada (F_p) e a de referência (F_r):

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

- Fator topografia:

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

Topografia	Depreciação	Fator*
Situação Paradigma: Terreno Plano	-	1,00
Declive até 5%	5%	1,05
Declive de 5% até 10%	10%	1,11
Declive de 10% até 20%	20%	1,25
Declive acima de 20%	30%	1,43
Em aclave até 10%	5%	1,05
Em aclave até 20%	10%	1,11
Em aclave acima de 20%	15%	1,18
Abaixo do nível da rua até 1,00m	-	1,00
Abaixo do nível da rua de 1,00m até 2,50m	10%	1,11
Abaixo do nível da rua 2,50m até 4,00m	20%	1,25
Acima do nível da rua até 2,00m	-	1,00
Acima do nível da rua de 2,00m até 4,00m	10%	1,11
Fatores aplicáveis às expressões previstas em 10.6		

- Fator consistência

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

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

- Fator padrão

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

- Fator idade

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

- Fator conservação

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

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

Fonte: IBAPE/SP

III.2 Verificação do Grau de Ajustamento

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

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

III.3 Grau de precisão

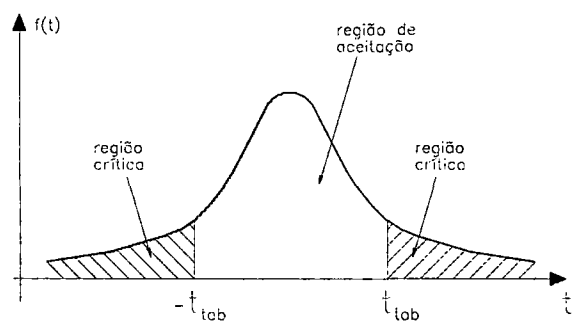
A normalização estabelece uma precisão em função da amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno do centróide amostral, cujos valores encontram-se expostos na tabela 6 da norma.

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

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

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

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



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

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

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

Onde:

\bar{X} = centróide amostral;

S = desvio-padrão amostral;

t = estatística t-Student para $\alpha = 20\%$ e um GL definido;

n = número de elementos da amostra;

III.4 Método Ross/Heidecke

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

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

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

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

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

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

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

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

Onde:

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

K = Coeficiente de Ross/Heidecke

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

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

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

JOSÉ SAMPAIO

Perito Judicial

Onde:

VB = Valor da Benfeitoria (R\$);

Área = área total construída (m²);

R8N = Índice (R\$/m²);

Valor Unitário = coeficiente referente ao padrão construtivo (sem unidade);

Foc = fator de adequação ao obsolescimento e ao estado de conservação (sem unidade).

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

IV AVALIAÇÃO

IV.1 Obtenção do valor metro quadrado do Terreno

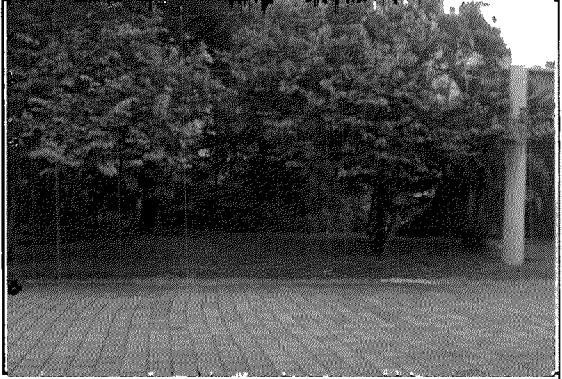
IV.1.i Pesquisa de Campo


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

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



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

ELEMENTO 01					
Endereço: Rua Dr. Altair Martins, ao lado do nº 2125			Ofertante: Corretor		
Cidade: Coria			Informante: Stefano		Tipo: oferta
Bairro: Jardim Barbacena			Telefone: (011) 94199-7142		Data: out/18
IF: 1			Site: https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-grama		
DADOS DO ELEMENTO			DADOS DA REGIÃO		
Área Total (m²): 480,00m²			Zona de Ocupação: 2ª Zona Residencial Horizontal Médio		
Testada Principal (m): 16,00m			Uso predominante na região: Zona Urbana		
Testada Secundária (m): -			Localização na Quadra: Meio		
Profundidade Equivalente (m): 30,00m			Observação: 0		
Topografia: Declive até 5%					
Consistência do terreno: Terreno Seco					
BENFEITORIAS					
Construção 1			Construção 2		
Padrões	Área	Idade	Padrões	Área	Idade
Sem Edificação	0,00m²	0	Sem Edificação	0,00m²	0
Classe de Conservação		0	Classe de Conservação		0
Termo		0	Termo		0
Ir = 0	%vida:	0	Ir = 0	%vida:	0
K = 0,000	R = 0		K = 0,000	R = 0	
Foc:		0	Foc:		0
Fator de ponderação do padrão:		0	Fator de ponderação do padrão:		0
R8N:		R\$ 1.365,56/m²	R8N:		R\$ 1.365,56/m²
VALOR DA CONSTRUÇÃO			VALOR DA CONSTRUÇÃO		
R\$ 0,00			R\$ 0,00		
Construção 3			ELEMENTO 		
Padrões	Área	Idade			
Sem Edificação	0,00	0			
Classe de Conservação		0			
Termo		0			
Ir = 0	%vida:	0			
K = 0,000	R = 0				
Foc:		0			
Fator de ponderação do padrão:		0			
R8N:		R\$ 1.365,56/m²			
VALOR DA CONSTRUÇÃO					
R\$ 0,00					
VALOR TOTAL			VALOR UNITÁRIO DE TERRENO		
R\$ 203.520,00			R\$ 424,00/m²		

ELEMENTO 02					
Endereço: Rua Dr. Altair Martins, s/nº			Ofertante: Corretor		
Cidade: Cotia			Informante: Stefano	Tipo: oferta	
Bairro: Jardim Barbacena			Telefone: (011) 94199-7149	Data: out/18	
IF: 1			Site: https://www.vivareal.com.br/imovel/ lote-terreno-gramado		
DADOS DO ELEMENTO			DADOS DA REGIÃO		
Área Total (m²): 450,00m²			Zona de Ocupação: 2ª Zona Residencial Horizontal Médio		
Testada Principal (m): 15,00m			Uso predominante na região: Zona Urbana		
Testada Secundária (m): -			Localização na Quadra: Meio		
Profundidade Equivalente (m): 30,00m			Observação: 0		
Topografia: Terreno Plano					
Consistência do terreno: Terreno Seco					
BENFEITORIAS					
Construção 1			Construção 2		
Padrões	Área	Idade	Padrões	Área	
Sem Edificação	0,00m²	0	Sem Edificação	0,00m²	
Classe de Conservação	0		Classe de Conservação	0	
Termo	0		Termo	0	
Ir = 0	%vida:	0	Ir = 0	%vida:	0
K = 0,000	R = 0		K = 0,000	R = 0	
Foc: 0			Foc: 0		
Fator de ponderação do padrão: 0			Fator de ponderação do padrão: 0		
R8N: R\$ 1.365,56/m²			R8N: R\$ 1.365,56/m²		
VALOR DA CONSTRUÇÃO			VALOR DA CONSTRUÇÃO		
R\$ 0,00			R\$ 0,00		
Construção 3			ELEMENTO 		
Padrões	Área	Idade			
Sem Edificação	0,00	0			
Classe de Conservação	0				
Termo	0				
Ir = 0	%vida:	0			
K = 0,000	R = 0				
Foc: 0					
Fator de ponderação do padrão: 0					
R8N: R\$ 1.365,56/m²					
VALOR DA CONSTRUÇÃO					
R\$ 0,00					
VALOR TOTAL			VALOR UNITÁRIO DE TERRENO		
R\$ 190.800,00			R\$ 424,00/m²		

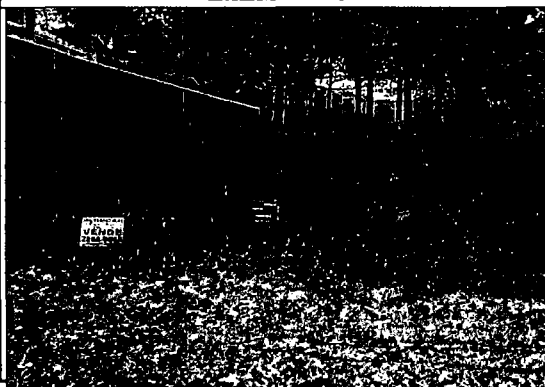
ELEMENTO 03					
Endereço: Rua Dr. Altair Martins, ao lado do nº 2335			Ofertante: Corretor		
Cidade: Cotia			Informante: Benis		Tipo: oferta
Bairro: Jardim Barbacena			Telefone: (011) 99209-4114		Data: out/18
IF: 1			Site: https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-grande		
DADOS DO ELEMENTO			DADOS DA REGIÃO		
Área Total (m²): 689,00m²			Zona de Ocupação: 2ª Zona Residencial Horizontal Médio		
Testada Principal (m): 30,00m			Uso predominante na região: Zona Urbana		
Testada Secundária (m): -			Localização na Quadra: Meio		
Profundidade Equivalente (m): 22,97m			Observação: 0		
Topografia: Terreno Plano					
Consistência do terreno: Terreno Seco					
BENFEITORIAS					
Construção 1			Construção 2		
Padrões	Área	Idade	Padrões	Área	Idade
Sem Edificação	0,00m²	0	Sem Edificação	0,00m²	0
Classe de Conservação	0		Classe de Conservação	0	
Termo	0		Termo	0	
Ir = 0	%vida:	0	Ir = 0	%vida:	0
K = 0,000	R = 0		K = 0,000	R = 0	
Foc:		0	Foc:		0
Fator de ponderação do padrão:		0	Fator de ponderação do padrão:		0
R8N:		R\$ 1.365,56/m²	R8N:		R\$ 1.365,56/m²
VALOR DA CONSTRUÇÃO			VALOR DA CONSTRUÇÃO		
R\$ 0,00			R\$ 0,00		
Construção 3			ELEMENTO		
Padrões	Área	Idade			
Sem Edificação	0,00	0			
Classe de Conservação	0				
Termo	0				
Ir = 0	%vida:	0			
K = 0,000	R = 0				
Foc:		0			
Fator de ponderação do padrão:		0			
R8N:		R\$ 1.365,56/m²			
VALOR DA CONSTRUÇÃO					
R\$ 0,00					
VALOR TOTAL			VALOR UNITÁRIO DE TERRENO		
R\$ 320.000,00			R\$ 464,44/m²		

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

162x
6

JOSÉ SAMPAIO

Perito Judicial

ELEMENTO 04				
Endereço: <u>Rua Dr. Altair Martins, 1892</u>			Ofertante: <u>Casareu Engenharia</u>	
Cidade: <u>Cotia</u>			Informante: <u>Washington</u>	Tipo: <u>oferta</u>
Bairro: <u>Jardim Barbacona</u>			Telefone: <u>(011) 92915-9884</u>	Data: <u>out/18</u>
IF: <u>1</u>			Site: <u>https://www.vivareal.com.br/imovel/ lote-terreno-grande</u>	
DADOS DO ELEMENTO			DADOS DA REGIÃO	
Área Total (m ²): <u>589,00m²</u>			Zona de Ocupação: <u>2ª Zona Residencial Horizontal Médio</u>	
Testada Principal (m): <u>20,00m</u>			Uso predominante na região: <u>Zona Urbana</u>	
Testada Secundária (m): <u>-</u>			Localização na Quadra: <u>Meio</u>	
Profundidade Equivalente (m): <u>29,45m</u>			Observação: <u>0</u>	
Topografia: <u>Em aclive até 10%</u>				
Consistência do terreno: <u>Terreno Seco</u>				
BENFEITORIAS				
Construção 1			Construção 2	
Padrões	Área	Idade	Padrões	Idade
Sem Edificação	0,00m ²	0	Sem Edificação	0
Classe de Conservação		0	Classe de Conservação	
Termo		0	Termo	
Ir = 0		%vida: 0	Ir = 0	
K = 0,000		R = 0	K = 0,000	
Foc:		0	Foc:	
Fator de ponderação do padrão:		0	Fator de ponderação do padrão:	
R8N:		R\$ 1.365,56/m ²	R8N:	
R8N:		R\$ 1.365,56/m ²	R8N:	
VALOR DA CONSTRUÇÃO			VALOR DA CONSTRUÇÃO	
R\$ 0,00			R\$ 0,00	
Construção 3			ELEMENTO	
Padrões	Área	Idade		
Sem Edificação	0,00	0		
Classe de Conservação		0		
Termo		0		
Ir = 0		%vida: 0		
K = 0,000		R = 0		
Foc:		0		
Fator de ponderação do padrão:		0		
R8N:		R\$ 1.365,56/m ²		
VALOR DA CONSTRUÇÃO				
R\$ 0,00				
VALOR TOTAL			VALOR UNITÁRIO DE TERRENO	
R\$ 249.630,00			R\$ 423,82/m²	


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

JOSÉ SAMPAIO

Perito Judicial


ELEMENTO 05					
Endereço: <u>Rua Dr. Altair Martins, 1662</u>			Ofertante: <u>Casareu Engenharia</u>		
Cidade: <u>Cotia</u>			Informante: <u>Washington</u>		Tipo: <u>oferta</u>
Bairro: <u>Jardim Barbacena</u>			Telefone: <u>(011) 99915-9884</u>		Data: <u>out/18</u>
IF: <u>1</u>			Site: <u>https://www.vivareal.com.br/imovel/ lote-terreno-gram</u>		
DADOS DO ELEMENTO			DADOS DA REGIÃO		
Área Total (m²): <u>523,00m²</u>			Zona de Ocupação: <u>2ª Zona Residencial Horizontal Médio</u>		
Testada Principal (m): <u>20,00m</u>			Uso predominante na região: <u>Zona Urbana</u>		
Testada Secundária (m): <u>-</u>			Localização na Quadra: <u>Meio</u>		
Profundidade Equivalente (m): <u>26,15m</u>			Observação: <u>0</u>		
Topografia: <u>Terreno Plano</u>					
Consistência do terreno: <u>Terreno Seco</u>					
BENFEITORIAS					
Construção 1			Construção 2		
Padrões	Área	Idade	Padrões	Área	Idade
Sem Edificação	0,00m²	0	Sem Edificação	0,00m²	0
Classe de Conservação		0	Classe de Conservação		0
Termo		0	Termo		0
Ir = 0	%vida:	0	Ir = 0	%vida:	0
K = 0,000	R = 0		K = 0,000	R = 0	
Foc:		0	Foc:		0
Fator de ponderação do padrão:		0	Fator de ponderação do padrão:		0
R8N:		R\$ 1.365,56/m²	R8N:		R\$ 1.365,56/m²
VALOR DA CONSTRUÇÃO			VALOR DA CONSTRUÇÃO		
R\$ 0,00			R\$ 0,00		
Construção 3			ELEMENTO		
Padrões	Área	Idade			
Sem Edificação	0,00	0			
Classe de Conservação		0			
Termo		0			
Ir = 0	%vida:	0			
K = 0,000	R = 0				
Foc:		0			
Fator de ponderação do padrão:		0			
R8N:		R\$ 1.365,56/m²			
VALOR DA CONSTRUÇÃO					
R\$ 0,00					
VALOR TOTAL			VALOR UNITÁRIO DE TERRENO		
R\$ 221.587,00			R\$ 423,68/m²		

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

ELEMENTO 06					
Endereço: <u>Rua Dr. Altair Martins, 1969</u>		Ofertante: <u>Casareu Engenharia</u>			
Cidade: <u>Coíá</u>		Informante: <u>Washington</u>	Tipo: <u>oferta</u>		
Bairro: <u>Jardim Barbacena</u>		Telefone: <u>(011) 99915-9884</u>	Data: <u>out/18</u>		
IF: <u>1</u>		Site: <u>https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-grama</u>			
DADOS DO ELEMENTO		DADOS DA REGIÃO			
Área Total (m²):	543,00m²	Zona de Ocupação:	2ª Zona Residencial Horizontal Médio		
Testada Principal (m):	20,00m	Uso predominante na região:	Zona Urbana		
Testada Secundária (m):	-	Localização na Quadra:	Meio		
Profundidade Equivalente (m):	27,15m	Observação:	0		
Topografia:	Declive até 5%				
Consistência do terreno:	Terreno Seco				
BENFEITORIAS					
Construção 1		Construção 2			
Padrões	Área	Idade	Idade		
Sem Edificação	0,00m²	0	0		
Classe de Conservação	0		0		
Termo	0		0		
Ir = 0	%vida:	0			
K = 0,000	R = 0		0		
Foc:		0			
Fator de ponderação do padrão:		0			
R8N:		R\$ 1.365,56/m²			
VALOR DA CONSTRUÇÃO		VALOR DA CONSTRUÇÃO			
R\$ 0,00		R\$ 0,00			
Construção 3		ELEMENTO			
Padrões	Área				
Sem Edificação	0,00				
Classe de Conservação	0				
Termo	0				
Ir = 0	%vida:			0	
K = 0,000	R = 0				
Foc:				0	
Fator de ponderação do padrão:				0	
R8N:		R\$ 1.365,56/m²			
VALOR DA CONSTRUÇÃO		VALOR UNITÁRIO DE TERRENO			
R\$ 0,00		R\$ 424,23/m²			
VALOR TOTAL					
R\$ 230.359,00					

JOSÉ SAMPAIO

Perito Judicial

ELEMENTO 07					
Endereço: <u>Rua Dr. Altair Martins, 1567</u>			Ofertante: <u>Casareu Engenharia</u>		
Cidade: <u>Cotia</u>			Informante: <u>Washington</u>		Tipo: <u>oferta</u>
Bairro: <u>Jardim Barbacena</u>			Telefone: <u>(011) 99915-9884</u>		Data: <u>out/18</u>
IF: <u>1</u>			Site: <u>https://www.vivareal.com.br/imovel/ lote-terreno-grande</u>		
DADOS DO ELEMENTO			DADOS DA REGIÃO		
Área Total (m²): <u>626,00m²</u>			Zona de Ocupação: <u>2ª Zona Residencial Horizontal Médio</u>		
Testada Principal (m): <u>25,00m</u>			Uso predominante na região: <u>Zona Urbana</u>		
Testada Secundária (m): <u>-</u>			Localização na Quadra: <u>Meio</u>		
Profundidade Equivalente (m): <u>25,04m</u>			Observação: <u>0</u>		
Topografia: <u>Terreno Plano</u>					
Consistência do terreno: <u>Terreno Seco</u>					
BENFEITORIAS					
Construção 1			Construção 2		
Padrões	Área	Idade	Padrões	Área	Idade
Sem Edificação	0,00m²	0	Sem Edificação	0,00m²	0
Classe de Conservação	0		Classe de Conservação	0	
Termo	0		Termo	0	
Ir = 0	%vida: 0		Ir = 0	%vida: 0	
K = 0,000	R = 0		K = 0,000	R = 0	
Foc: 0			Foc: 0		
Fator de ponderação do padrão: 0			Fator de ponderação do padrão: 0		
R8N: R\$ 1.365,56/m²			R8N: R\$ 1.365,56/m²		
VALOR DA CONSTRUÇÃO			VALOR DA CONSTRUÇÃO		
R\$ 0,00			R\$ 0,00		
Construção 3			ELEMENTO		
Padrões	Área	Idade			
Sem Edificação	0,00	0			
Classe de Conservação	0				
Termo	0				
Ir = 0	%vida: 0				
K = 0,000	R = 0				
Foc: 0					
Fator de ponderação do padrão: 0					
R8N: R\$ 1.365,56/m²					
VALOR DA CONSTRUÇÃO					
R\$ 0,00					
VALOR TOTAL			VALOR UNITÁRIO DE TERRENO		
R\$ 265.254,00			R\$ 423,73/m²		

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

IV.2 Fatores Homogeneizantes

Este Perito adotou os seguintes fatores homogeneizantes na pesquisa realizada:

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

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

Ref.	Valor Unitário
ELEMENTO 01	R\$ 381,60/m ²
ELEMENTO 02	R\$ 381,60/m ²
ELEMENTO 03	R\$ 418,00/m ²
ELEMENTO 04	R\$ 381,44/m ²
ELEMENTO 05	R\$ 381,32/m ²
ELEMENTO 06	R\$ 381,81/m ²
ELEMENTO 07	R\$ 381,36/m ²

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

Ref.	Valor Unitário	Frente				VUcorr.
		Frente dos Comparativos	Fator	Diferença	Efeito do fator	
ELEMENTO 01	R\$ 381,60/m ²	16,00	0,91	-34,24	-0,09	R\$ 347,36/m ²
ELEMENTO 02	R\$ 381,60/m ²	15,00	0,92	-29,72	-0,08	R\$ 351,88/m ²
ELEMENTO 03	R\$ 418,00/m ²	30,00	0,87	-54,11	-0,13	R\$ 363,89/m ²
ELEMENTO 04	R\$ 381,44/m ²	20,00	0,87	-49,38	-0,13	R\$ 332,06/m ²
ELEMENTO 05	R\$ 381,32/m ²	20,00	0,87	-49,36	-0,13	R\$ 331,95/m ²
ELEMENTO 06	R\$ 381,81/m ²	20,00	0,87	-49,43	-0,13	R\$ 332,39/m ²
ELEMENTO 07	R\$ 381,36/m ²	25,00	0,87	-49,37	-0,13	R\$ 331,99/m ²

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

Ref.	Valor Unitário	Profundidade				VUcorr.
		Área comparativos	Fator	Diferença	Efeito do fator	
ELEMENTO 01	R\$ 381,60/m ²	480,00	1,00	0,00	0,00	R\$ 381,60/m ²
ELEMENTO 02	R\$ 381,60/m ²	450,00	1,00	0,00	0,00	R\$ 381,60/m ²
ELEMENTO 03	R\$ 418,00/m ²	689,00	1,04	18,11	0,04	R\$ 436,11/m ²
ELEMENTO 04	R\$ 381,44/m ²	589,00	1,00	0,00	0,00	R\$ 381,44/m ²
ELEMENTO 05	R\$ 381,32/m ²	523,00	1,00	0,00	0,00	R\$ 381,32/m ²
ELEMENTO 06	R\$ 381,81/m ²	543,00	1,00	0,00	0,00	R\$ 381,81/m ²
ELEMENTO 07	R\$ 381,36/m ²	626,00	1,00	0,00	0,00	R\$ 381,36/m ²

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

Ref.	Valor Unitário	Topografia			VUcorr.
		Fator	Diferença	Efeito do fator	
ELEMENTO 01	R\$ 381,60/m ²	1,05	19,08	0,05	R\$ 400,68/m ²
ELEMENTO 02	R\$ 381,60/m ²	1,00	0,00	0,00	R\$ 381,60/m ²
ELEMENTO 03	R\$ 418,00/m ²	1,00	0,00	0,00	R\$ 418,00/m ²
ELEMENTO 04	R\$ 381,44/m ²	1,05	19,07	0,05	R\$ 400,51/m ²
ELEMENTO 05	R\$ 381,32/m ²	1,00	0,00	0,00	R\$ 381,32/m ²
ELEMENTO 06	R\$ 381,81/m ²	1,05	19,09	0,05	R\$ 400,90/m ²
ELEMENTO 07	R\$ 381,36/m ²	1,00	0,00	0,00	R\$ 381,36/m ²

Ref.	Valor Unitário	Consistência			VUcorr.
		Fator	Diferença	Efeito do fator	
ELEMENTO 01	R\$ 381,60/m ²	1,00	0,00	0,00	R\$ 381,60/m ²
ELEMENTO 02	R\$ 381,60/m ²	1,00	0,00	0,00	R\$ 381,60/m ²
ELEMENTO 03	R\$ 418,00/m ²	1,00	0,00	0,00	R\$ 418,00/m ²
ELEMENTO 04	R\$ 381,44/m ²	1,00	0,00	0,00	R\$ 381,44/m ²
ELEMENTO 05	R\$ 381,32/m ²	1,00	0,00	0,00	R\$ 381,32/m ²
ELEMENTO 06	R\$ 381,81/m ²	1,00	0,00	0,00	R\$ 381,81/m ²
ELEMENTO 07	R\$ 381,36/m ²	1,00	0,00	0,00	R\$ 381,36/m ²

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

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

IV.2.i Grau de Precisão

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

PRECISÃO - NBR 14653			
Média Saneada		R\$ 352,41/m ²	
Desvio-Padrão		R\$ 17,84/m ²	
Erro-Padrão		8,93	
IC(significância=20%)	R\$ 343,48/m ²	< VUmed <	R\$ 361,34/m ²
Amplitude do IC		5%	
Grau III			

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

IV.2.ii Grau de Fundamentação

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

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

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

Onde:

Ref = elemento de referência;

Vu = valores unitários não homogeneizados;

Combinação = valores unitários homogeneizados;

FG = fator de ajuste global;

IV.3 Valor do Terreno

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

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

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

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

Onde:

VUC = Valor Unitário Corrigido

VU = Valor Unitário de Terreno

F1 = Fator Frente

F2 = Fator Profundidade

F3 = Fator de Topografia

F4 = Fator de Consistência

V_T = R\$ 177.713,23

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

Outubro/2018

IV.4 Valor das Benfeitorias

Abaixo, segue os valores das benfeitorias erigidas no imóvel:

8677

IV.4.i Benfeitoria 1 - Residência Principal

<u>Residência Principal</u>			
Ordem :-	<input type="text" value="8"/>		
Classe :-	Residencial		
Tipo :-	Casa		
Padrão :-	Superior		
Elevador :-	0		
Nível :-	<input type="text" value="2"/> Médio		
Faixa de Valor :-	1,77600 x R8N		
Conservação:-	<input type="text" value="c"/> Regular		
Fator Conservação	2,52		
Idade Aparente - I _e :-	<input type="text" value="20"/> Anos		
Vida Referencial - I _r :-	70 Anos	I _e /I _r *100 =	29 %
Depreciação pelo Obsolescimento e Estado de Conservação			
Formula :- F_{oc} = R + K (1 - R)			
Onde:-			
R = Coeficiente residual correspondente ao padrão;			
K = Coeficiente correspondente ao estado de conservação - (Ross/Heidecke)			
Aplicação			
R = 20%			
K = 0,7925			
F_{oc} = 0,2 + 0,7925 *(1 - 0,2) = 0,8340			
Valor das Benfeitorias			
	Área	R8N	Faixa
V_B =	<input type="text" value="100,00"/> m2	x R\$ 1365,56 /m2	x 1,7760 x 0,8340
V_B =	R\$ 202.264,56		

IV.4.ii Benfeitoria 2 - Cobertura

<u>Cobertura</u>			
Ordem :-	<input type="text" value="34"/>		
Classe :-	Especial		
Tipo :-	Coberturas		
Padrão :-	Médio		
Elevador :-	0		
Nível :-	<input type="text" value="2"/> Médio		
Faixa de Valor :-	0,24600 x R8N		
Conservação:-	<input type="text" value="c"/> Regular		
Fator Conservação	2,52		
Idade Aparente - I _e :-	<input type="text" value="10 Anos"/>		
Vida Referencial - I _r :-	20 Anos	I _e /I _r *100 = 50 %	
Depreciação pelo Obsoletismo e Estado de Conservação			
Formula :- F_{oc} = R + K (1 - R)			
Onde:-			
R = Coeficiente residual correspondente ao padrão;			
K = Coeficiente correspondente ao estado de conservação - (Ross/Heidecke)			
Aplicação			
R = 10%			
K = 0,6090			
F_{oc} = 0,1 + 0,609 *(1 - 0,1) = 0,6481			
Valor das Benfeitorias			
	Área	R8N	Faixa
V_B =	<input type="text" value="94,70 m2"/>	x R\$ 1365,56 /m2	x 0,2460
			x 0,6481
V_B =	R\$ 20.617,59		

IV.4.iii Benfeitoria 3 - Edícula

Edícula

Ordem :-

Classe :- Residencial

Tipo :- Casa

Padrão :- Simples

Elevador :- 0

Nível :- **Mínimo**

Faixa de Valor :- 0,91200 x R8N

Conservação:- **Regular**

Fator Conservação 2,52

Idade Aparente - I_e :- **Anos**

Vida Referencial - I_r :- 70 Anos I_e/I_r*100 = 29 %

Depreciação pelo Obsolescência e Estado de Conservação

Formula :- **F_{oc} = R + K (1 - R)**

Onde:-

R = Coeficiente residual correspondente ao padrão;

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

Aplicação

R = 20%

K = 0,7925

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

Valor das Benfeitorias

	<i>Área</i>	<i>R8N</i>	<i>Faixa</i>	<i>F_{oc}</i>
V _B =	38,00 m2	x R\$ 1365,56 /m2	x 0,9120	x 0,8340
V_B =	R\$ 39.468,92			

V VALOR TOTAL DO IMÓVEL

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

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

Assim, o valor total do referido imóvel é de:

V_i = R\$ 440.064,30
(quatrocentos e quarenta mil, sessenta e quatro reais e trinta centavos)
Outubro/2018

VI ENCERRAMENTO

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

São Paulo, 26 de outubro de 2018.


JOSÉ SEBASTIÃO SAMPAIO DE SOUSA
CNAI nº 14427



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA DE COTIA

FORO DE COTIA

3ª VARA CÍVEL

Rua Topázio, 585, Jardim Nomura - CEP 06717-235, Fone: 4703-6133,
Cotia-SP - E-mail: cotia3@tjsp.jus.br

Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min

ATO ORDINATÓRIO

Processo Físico nº: **0006022-12.2000.8.26.0152/01**
 Classe – Assunto: **Cumprimento de Sentença - Liquidação / Cumprimento / Execução**
 Exequente: **Renato Augusto Frederico e outro**
 Executado: **Espólio de Marco Antonio Nehrebecki**

CERTIDÃO - Ato Ordinatório

Certifico e dou fé que, nos termos do art. 203, § 4º, do CPC, preparei para remessa ao Diário da Justiça Eletrônico o(s) seguinte(s) ato(s) ordinatório(s): Manifeste-se(m) a(s) parte(s) sobre o Parecer Técnico de fls. 1600/1641 no prazo de 5 dias. Nada Mais. Cotia, 06 de novembro de 2018. Eu, Tatiana Francisca dos Santos, Escrevente Técnico Judiciário.

CERTIDÃO - Remessa ao DJE

Certifico e dou fé que o ato ordinatório acima será encaminhado ao Diário da Justiça Eletrônico no dia 07/11/2018 (lote 735/2018) e será disponibilizado no DJE no dia 08/11/2018. Considera-se a data da publicação o primeiro dia útil subsequente à data acima mencionada. Eu, Tatiana Francisca dos Santos, Escrevente Técnico Judiciário.

ILUSTRÍSSIMO(A) SENHOR(A) DIRIGENTE DO 3 OFÍCIO cível DA COMARCA DE _____

PROCESSO Nº 000022.12.2000
SEÇÃO _____

REQUERENTE: Myriam Ap. Nassar de Silva
(Advogado ou Estagiário de Direito regularmente inscrito na OAB)
ENDEREÇO: Rua Paranaíba, 2707, Jd. 804
TELEFONE: (11) 975158441

Eu, advogado/estagiário acima identificado, requeiro carga dos autos do processo em referência, por 01 (uma) hora, nos termos dos Provimentos: 04/2006, 15/2008, 20/2009, 09/2011 e 20/2011, todos da Corregedoria Geral da Justiça do TJSP.

Paulo 09 de 11 de 2018

[Assinatura]

(assinatura do advogado/estagiário)

OAB/SP nº 149052

Horário de Entrega dos Autos ao Advogado ou Estagiário: 13h 12 min

Tatiana

(visto do Dirigente ou Escrevente e matrícula)

Horário de Devolução dos Autos à Serventia:

14h

Tatiana

(visto do Dirigente ou Escrevente e matrícula)

Comprovante de Remessa de Penhora1644
2

O seu pedido de penhora foi registrado em nosso sistema.

Data da solicitação:	12/11/2018
Solicitante:	ADRIANO SILVA AMARAL
Nº do Processo:	0006022122000826015201
Natureza da Execução:	Execução Civil

Protocolo	Cartório
PH000239773	Cotia - 01º Cartório

Estado: São Paulo

Tribunal: Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo

Comarca: COTIA

Foro: Central

Vara: 3 OFICIO CIVEL

Escrivão/Diretor: MARILENE HERRERA RODRIGUES DA SILVA

166/5
)

CERTIDÃO DE PENHORA

Certifico para fins de averbação da penhora da propriedade ou de direitos sobre o(s) imóvel(is) efetuada no processo como adiante se contém:

PROCESSO

NATUREZA DO PROCESSO: EXECUÇÃO CIVIL

Número de ordem: 0006022122000826015201

Exequente(s)

RENATO AUGUSTO FREDERICO

CPF: 073.968.888-08

OLGA BEATRIZ FREDERICO

CPF: 032.634.518-39

FRANCISCO FREDERICO

CPF: 004.779.828-91

Executado(a, os, as)

MARCO ANTONIO NEHREBECKI

CPF: 922.616.718-49

Terceiro(s)

EDENISE VENTURELLI NEHREBECKI

CPF: 000.033.838-90

Valor da dívida: R\$ 173.415,00

IMÓVEIS PENHORADOS

1.
Protocolo de Penhora Online: PH000239773
Comarca: Cotia
Endereço do imóvel: Lote 04, quadra 05, do Loteamento "Gramado"
Bairro:
Município: Cotia
Estado: São Paulo
Número da Matrícula: 16025
Cartório de Registro de Imóveis: OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE COTIA - SP

DADOS INFORMATIVOS:

TIPO DA CONSTRUÇÃO: PENHORA

Data do auto ou termo: 31/08/2018

Percentual penhorado (%): 50,00

Percentual do proprietário ou titular de direitos sobre o imóvel (Compromissário comprador, devedor fiduciante etc.): % 50,00

Nome do proprietário ou titular de direitos sobre o imóvel: MARCO ANTONIO NEHREBECKI

O Proprietário ou titular de direitos sobre o imóvel é parte no processo? Sim

Nome do depositário: EDENISE VENTURELLI NEHREBECKI

Eventual necessidade de intimação de cônjuge será analisada nos autos pelo Magistrado.

EMOLUMENTOS

Depósito prévio

ADVOGADO

Nome: Myriam Aparecida Nassar da Silva

Telefone para contato: (11)9751-58441

E-mail: myriamnassar@uol.com.br

Número OAB: 149053

Estado OAB: SP

O referido é verdade e dou fé.

Data: 12/11/2018 16:17:38

Emitido por: ADRIANO SILVA AMARAL

Cargo: Escrevente Técnico

Documento eletrônico produzido conforme disposto no artigo 837 do CPC, devendo para validade e acesso no Oficial de Registro de Imóveis ser transmitido e recepcionado em meio eletrônico no site <http://www.oficioeletronico.com.br>, cujo *download* comprova sua autoria e integridade.

Dados preenchidos em formulário eletrônico, dispensadas a qualificação completa das partes e a descrição completa do imóvel.

1647
J

J U N T A D A

Em 27 de novembro de 2018, junto a estes autos:

- Petição(ões)
- Procuração
- Substabelecimento
- Carta(s) precatória(s)
- Guia de recolhimento (DARE)
- Guia de recolhimento FEDTJ
- Guia de depósito oficial de justiça
- Guia de depósito judicial
- Ofício(s)
- Ofício devolvido
- Mandado(s)
- Laudo () do IMESC () do perito
- A.R. (Aviso de recebimento)
- Relação comprovante de depósito judicial.
- Cópia mandado levantamento judicial
- Original do edital
- SEED devolvido
- Autorização
- Agravo de Instrumento
- Documentos
- E-mail
- Outros _____.

cuja(s) cópia(s) segue(m).

Eu, Carlos Shiguemi Shimono,
escrevente, subscrevi.



1647
/

EXCELENTÍSSIMO SR DR JUIZ DE DIREITO DA 3ª VARA CIVEL DA COMARCA
DE COTIA/SP.

Processo: 0006022-12.2000.8.26.0152

MARCO ANTONIO NEHREBECK, devidamente representado por seu inventariante e procurador constituído nos autos, no processo promovido por **FRANCISCO FREDERICO**, também qualificado nos autos, vem, tempestivamente a presença de vossa excelência dar cumprimento ao despacho publicado no dia 09 de novembro de 2018, no intuito de manifestar-se quanto ao parecer técnico de fls. 1600/1641, nos seguintes termos:

RUA SOLIMÕES Nº 41, BARRA FUNDA, SÃO PAULO-SP
TELEFONE: (11) 3789-2943 E 9685-0578

E-MAILS: ADVOCACIANEHREBECKI@ADV.CA3SP.ORG.BR OU DRNEHREBECKI@GMAIL.COM

DO VALOR ATRIBUÍDO AO TERRENO

Como se vê em fls. 1640, no item V, quando se demonstra o quadro de valores atribuído ao terreno, o valor está equivocado.

Isto por que o método de avaliação dos preços utilizado é ineficaz, em que pese o conhecimento do perito, não se poderia dar tal atribuição de valores, por questões simples, como o volume de transações locais.

Em termos leigos esse método consiste basicamente na comparação direta com os preços pagos no mercado para imóveis similares.

Para que essa comparação seja verdadeira, é preciso que haja um número de amostra relativamente grande, ou seja, é preciso que haja imóveis semelhantes ao que está sendo avaliado, o que não é o caso, visto que os imóveis utilizados como amostra não estão a venda e sequer foram recentemente comercializados.

Também é necessário que ocorram transações frequentes com esse tipo de imóvel, que também não é o caso.

Quando é preciso avaliar apartamentos residenciais e salas comerciais, por exemplo, esse método é o mais aconselhável, mas não no caso de terrenos.

165
j

O valor de mercado, através desse método, é a média dos valores comercializados pelos imóveis semelhantes já vendidos.

Vejamos então o valor médio de imóveis que realmente estão a venda em localidades próximas, lembrando que as características são e devem ser semelhantes.

São os exemplos do documento que segue anexo (DOC01).

DOS VALORES ATRIBUIDOS AS BENFEITORIAS 1, 2 e 3

Num breve passar de olhos pelo referido laudo, constatasse que o valor atribuídos as benfeitorias ali citada é nada menos que absurdo. Isto por que, pelas próprias fotos juntadas ao parecer técnico mostra um imóvel, como é o caso das benfeitorias 01 e 03, extremamente simples e sem qualquer tipo de luxo ou extravagância que possa caracterizar o valor atribuído.

Por mais que a localização dentro do município de cotia seja tida como “privilegiada”, que não é o caso, vista a distancia de qualquer tipo de centro comercial ou facilidades em volta, só traz dificuldades, como falta de opções de transporte ou saneamento básico e urbano.

ADVOCACIA NEHREBECKI

Para tanto, vejamos a benfeitoria nº 1, casa de alvenaria construída em área de 100 m², avaliada em R\$202.264,56 (duzentos e dois mil duzentos e sessenta e quatro reais e cinquenta e seis centavos).

Como segue também anexo aos autos (DOC02), exemplos de casas mais novas, de mesma metragem que possuem valor de mercado menor que o avaliado pelo expert.

Sendo assim, inviável o preço atribuído ao dito imóvel, nomeado como benfeitoria 1.

Quanto a benfeitoria 2 e 3, atribuir o valor de uma área coberta com telhas e uma churrasqueira o valor de R\$20.617,59 é fato descabido e despropositado. Não há como algo semelhante ser tão valorizado, sendo que se fosse construído, novo, não seria gasto metade deste valor.

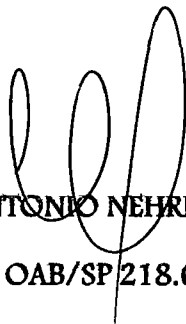
A edícula, questão em comento é basicamente 1/5 do valor do imóvel principal, sendo que a mesma não possui a qualidade que a outra é atribuída, trata-se de um cômodo simples e sem qualquer acabamento, sendo tal valor atribuído um capricho supervalorizado, que não merece ser considerado.

Conclui-se, excelência que o laudo elaborado sobreleva o preço real médio praticado na região em pelo menos 20% (vinte por cento), não devendo ser acatado ou considerado.

O valor real médio, aproximado para o dito imóvel que tem mais de 30 anos, seria de no máximo R\$358.000,00 (trezentos e cinquenta e oito mil reais).

Termos em que, pede-se deferimento.

São Paulo, 29 de outubro de 2018.



MARCO ANTONIO NEHREBECKI JUNIOR

OAB/SP 218.616

165
✓

DOC 01

1654
J



19 fotos

Lote/Terreno à Venda, 401 m² por R\$ 174.000

Caucaia do Alto, Cotia - SP

COD. TE1514

401m²

não informado

não informado

não informado

COMPRA

R\$ 174.000

IPTU

R\$ 768

Lote residencial à venda, flores do aguassai (Caucaia do Alto), Cotia.

Lote pronto para construir, totalmente limpo, pode ser construído até 3 casas ou sobrados, loteamento novo com total infraestrutura, com rede elétrica, água da sabesp, transportes, escolas, comércios. O loteamento possuiu casas novas e modernas que valoriza seu investimento. Venha conferir.. - 18/11/2018

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



1677

7 fotos

Lote/Terreno à Venda, 420 m² por R\$ 170.000

Avenida Benedito Isac Pires - Parque Dom Henrique, Cotia - SP

COD. TE1089

420m²

não informado

não informado

não informado

COMPRA

R\$ 170.000

Condomínio

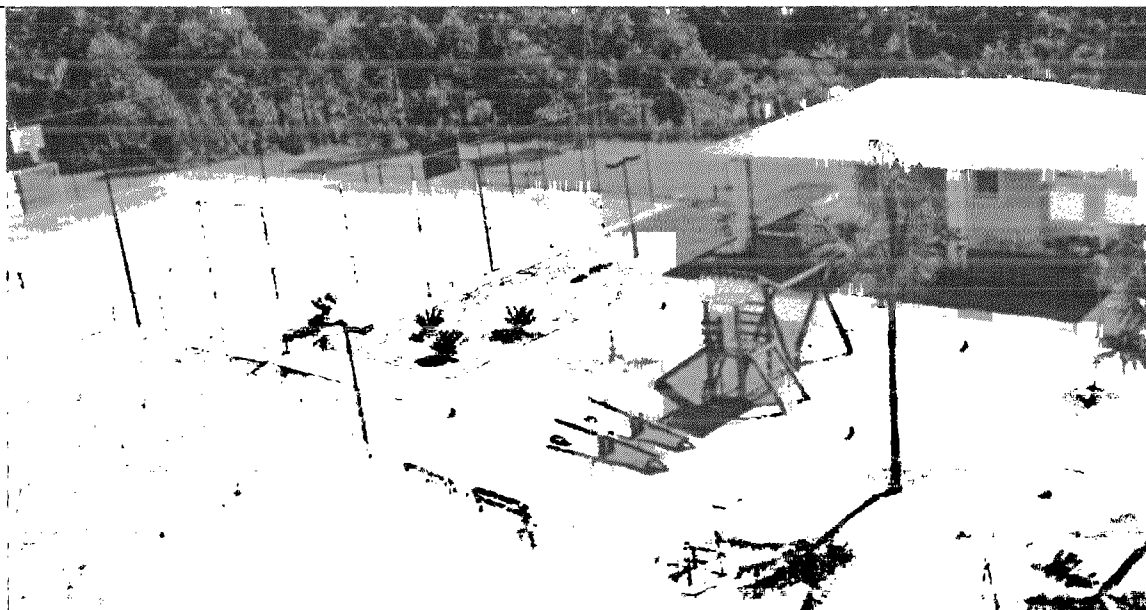
R\$ 1

IPTU

R\$ 820

Terreno Residencial à venda, Parque Dom Henrique, Cotia - TE1089.

LOTEAMENTO TODO MURADO PRÓXIMO AO CENTRO DE COTIA NA REGIÃO DA GRANJA VIANA, BODEADO BELA



6 fotos

Lote/Terreno à Venda, 391 m² por R\$ 174.000

Avenida Nicodemos de Carvalho, 805 - Parque Dom Henrique, Cotia - SP

COD. SM0020

391m²

não informado

não informado

não informado

COMPRA

R\$ 174.000

Condomínio

R\$ 391

Corra temos lotes no Reserva Santa Paula, financiamento direto com a incorporadora.

Reserva Santa Paula, sua oportunidade está aqui!

1677

DOC 02

FORMANOVA IMOVEIS S/S LTDA - ME

(11) 4612-5155

Atualizado em 16/11/2018

Código oferta no Zap: IM017321483

Preço de venda

R\$ 395.000

Condomínio R\$ 590

Casa

Estrada Municipal Walter Steurer
Granja Viana, Cotia - SP

Características do imóvel

Dormitórios 2 quartos/dts
Vagas 2 vagas
Área útil 90 m²
Valor do m² R\$ 4.389/m²

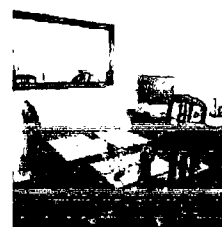
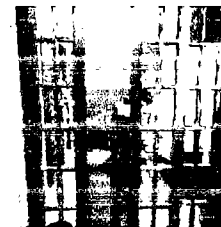
Minhas avaliações

	Bom	Regular	Ruim
Piso	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Pintura	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Armários	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Banheiro	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Cozinha	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Garagem	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Elétrica	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Hidráulica	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Área comum	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Geral	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

16/11



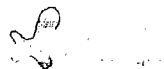
Descrição: Sobrado com 2 dormitórios, sala estar, sala jantar, escritório com lavabo, cozinha, garagem para 2 autos coberta, casa isolada com boa localização, próxima à rodovia Raposo Tavares, área gourmet completa. Ref. 10108



Anotações

Data da visita: ___/___/___

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



FERRAREZI GREGORIO EIRELI - ME
(11) 3782-4933

Atualizado em 16/11/2018
Código oferta no Zap: IM017834834

Preço de venda

R\$ 320.000

Condomínio R\$ 400

Casa

Rua Maracatu
Granja Viana, Cotia - SP

Características do imóvel

Dormitórios 2 quartos/dts
Suites 2 suítes
Vagas 2 vagas
Área útil 90 m²
Valor do m² R\$ 3.556/m²

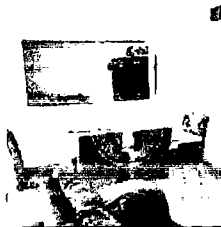
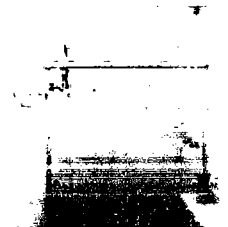
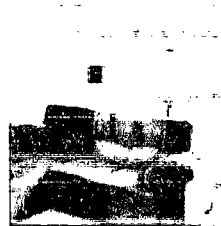
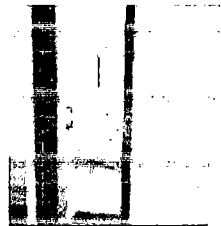
Minhas avaliações

	Bom	Regular	Ruim
Piso	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Pintura	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Armários	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Banheiro	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Cozinha	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Garagem	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Elétrica	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Hidráulica	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Área comum	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Geral	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

16/11

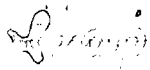


Descrição: EXCELENTE OPORTUNIDADE PARA VOCÊ SAIR DEFINITIVAMENTE DO ALUGUEL !!! Linda casa em condomínio fechado, totalmente reformada, com acabamento de primeiríssima qualidade, possui sala de estar e jantar, lavabo, cozinha repleta de armários, área de serviço com churrasqueira, 02 dormitórios sendo 01 com armários planejados, WC social e 02 vagas de garagem. O condomínio fica dentro de um bolsão residencial, ou seja é um condomínio dentro de outro, o lugar é muito tranquilo e seguro. OS PROPRIETÁRIOS ESTUDAM A POSSIBILIDADE DE PERMUTA POR IMÓVEL DE ATÉ R\$ 500.000,00 EM ALGUNS BAIRROS DO BUTANTÃ. Agende a sua visita e confira !!! - 15/11/2018
Outras Características: Armário de Cozinha, Lavabo, TV a cabo, Via Asfaltada
Características das Áreas Comuns: Água, Churrasqueira, Energia Elétrica, Esgoto



Anotações

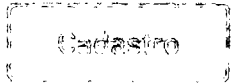
Data da visita: ___/___/___



Anunciar imóveis

Central de ajuda

Meu ZAP



INÍCIO > CASAS DE CONDOMÍNIO PARA COMPRAR > CASAS DE CONDOMÍNIO À VENDA EM COTIA, SP > GRANJA VIANA > CASA DE CONDOMÍNIO IM115927060

1660

Contatar o anunciante



4 de 19

Nome

E-mail

DDD

Telefone

Olá, Gostaria de ter mais informações sobre o imóvel Casa de Condomínio à

Desejo receber notícias e ofertas do ZAP por e-mail

CASA DE CONDOMÍNIO À VENDA

Estrada Aldeia
Granja Viana, Cotia - SP

VALOR DE VENDA

R\$ 300.000,00

5 a partir de

Adicionar aos favoritos

2	1	90	1
QUARTOS	SUÍTE	ÁREA ÚTIL (M²)	VAGA

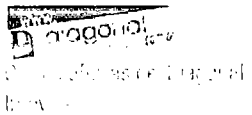
R\$ 3.333	R\$ 50
VALOR DO M²	IPTU

Código oferta no site ZAP:
IM115927060
Atualizado há 3 dias

Descrição

Abaixou o Preço!! Casa super aconchegante em condomínio fechado, com 02 dormitórios (sendo 01 suítes), wc social, lavabo, sala para 02 ambientes, cozinha planejada, edícula e 01 vaga. Localizado à 700 metros da padaria Dona Deola. Agende uma Visita!!

Características



J U N T A D A

Em, 06 de dezembro de 2018, junto a estes autos:

- () A.R. (Aviso de recebimento)
- () Agravo de Instrumento
- () Autorização
- () Carta precatória positiva() negativa()
- () Contestação
- () Cópia mandado levantamento judicial
- () Documentação diversa
- () E-mail
- () Embargos à Execução
- () Embargos de Declaração
- () Substabelecimento
- () Guia de depósito judicial
- () Guia de depósito oficial de justiça
- () Guia de recolhimento GARE
- () Guia de recolhimento FEDTJ
- () Laudo ()do IMESC ()do perito
- () Mandado ()positivo ()negativo
- () Minuta do Edital
- () Ofício devolvido
- () Ofício
- () Original do edital
- () Outros _____
- () Petição e ()cópia da inicial
- ~~()~~ Petição
- () Procuração
- () Reconvenção
- () Relação comprovante de depósito judicial
- () SEED devolvido

cuja(s) cópia(s) segue(m).

Eu, Tatiana Francisca dos Santos,
matrícula 369.025, escrevente técnico judiciário
subscrevi

MYRIAM APARECIDA NASSAR DA SILVA

**EXMO SR. DR. JUIZ DE DIREITO DA 3ª VARA CÍVEL DA
COMARCA DE COTIA SP**

**PROCESSO 0006022-12.2000/0152
CUMPRIMENTO DE SENTENÇA/ LIQUIDAÇÃO**

RENATO AUGUSTO FREDERICO E OUTRA, já qualificados nos autos do processo em epígrafe, ação de execução que movem em face do espólio de **MARCO ANTONIO NEHREBECKI**, por sua advogada que esta subscreve, vêm respeitosamente à presença de Vossa Excelência, para o quanto segue:

1-

Que concordam com a avaliação do perito judicial, conforme as fls. 1600 e seguintes.

2-

Que após a manifestação do representante do espólio Dr. Marco Antonio Nehrebecki Junior sobre o laudo do perito, os exequentes apresentarão a empresa Zukerman de Leões para que o Juízo Aprecie e determine o início dos atos no sentido de providenciar o leilão via online.

3-

É de se considerar a penhora do débito cobrado no processo 1033556.70.2000.8.26.0100 da 21ª Vara Cível do Fórum Central – João Mendes da Capital SP-, já devidamente averbada no rosto destes autos, conf. a fls. 1590 e seguintes, para também ser quitado com o fruto do leilão a se realizar .

MYRIAM APARECIDA NASSAR DA SILVA

4-

É preciso ainda considerar que conforme já esclarecido e documentado nestes autos às fls. e seguintes, o falecido era casado sob o regime da comunhão de bens e a dívida foi adquirida na constância do casamento, portanto, a viúva meeira é também devedora e co responsável pelas dívidas deixadas pelo marido, devendo também arcar com a sua parte da meação, conf. fls.

5-

Abaixo, a atualização do débito com os juros legais

Conf. fls. 1542 , em agosto /2018 o débito atualizado correspondia a R\$ 173.415,00			
Índice inicial	69,466894		
Índice final	69,953995		
Valor atualizado nov/2018		R\$ 174.631,00	
Juros legais 4%		R\$ 6.985,25	
173.415,00 . 69,466894 x 69,953995 x 4% = R\$ 181.616,25			

HONORÁRIOS DO PERITOR\$ 3.000,00 (28/09/2018)			
R\$3.000,00			
Índice inicial	69,466894		
Índice final	69,953995		
Valor atualizado para nov/2018		R\$ 3.021,00	
Juros Legais 3%		R\$ 99,60	
3.000,00 . 69,466894 x 69,953995 x 3% = 3.120,60			

TOTAL PARA ESTA EXECUÇÃO/ CUMPRIMENTO DE SENTENÇA EM NOVEMBRO DE 2018 - R\$ 184.736,85 (CENTO E OITENTA E QUATRO MIL , SETECENTOS E TRINTA E SEIS REAIS E OITENTA E CINCO CENTAVOS)

Verbas de sucumbência e taxa judiciária a ser fixado pelo Juízo.



MYRIAM APARECIDA NASSAR DA SILVA

In fine, junta o comprovante de pagamento do boleto – ARISP- valor esse devido à averbação na matrícula no CRI de Cotia SP.

Termos em que,
Pedem Juntada e Deferimento.

São Paulo , 23 de novembro de 2018


MYRIAM APARECIDA NASSAR DA SILVA
OAB/SP 149 053

**Bradesco**

Internet Banking

Comprovante de Transação Bancária

Boleto de Cobrança

Data: 22/11/2018

Nº de controle: 523.259.760.340.50 | Documento: 0002312

Conta de débito: Agência: 2278 | Conta: 59482-2 | Tipo: Conta-Corrente

Nome: JOAO ROZARIO DA SILVA | CPF: 025.747.138-34

Código de barras: 34191.76106 08207.750343 90189.370001 1 77300000039196

Banco destinatário: 341 - ITAU UNIBANCO S.A.

Razão social beneficiário: ASSOC REGISTRADORES IMOBI SP

Nome beneficiário: ASSOC REGISTRADORES IMOBI SP

CNPJ do beneficiário: 069.287.639/0001-04

Razão social sacador
avalista:

CPF sacador avalista:

Instituição recebedora: 237

Nome pagador: RENATO AUGUSTO FREDERICO

CPF do pagador: 073.968.888-08

Data do vencimento: 06/12/2018

Data de débito: 22/11/2018

Hora: 10:52

Valor: R\$ 391,96

Desconto: R\$ 0,00

Abatimento: R\$ 0,00

Bonificação: R\$ 0,00

Multa: R\$ 0,00

Juros: R\$ 0,00

Valor total: R\$ 391,96

Descrição: CUSTAS PENHORA ARISP

A transação acima foi realizada por meio do Bradesco Internet Banking.

Autenticação

tXzVzLc4 9e8v2##T CBDtNGbG IfLVNqzr EyhmeMEI U9zhnli? kUMnWhJD DbNPrsRW
fzNyuG5W 2aPH@Kis CMxRLYvp 8*mpx5lv URrTIQGV EHsqQ7Jo rXWbtxH*5 s66Rg#*r
VXXGdM2g #eaqAVew HpYHpC@A BP?ISrto CgXe2P9a 3H?SNP@V 92212198 33611162

Fone Fácil BradescoCapitais e regiões metropolitanas 4002 0022
Demais regiões 0800 570 0022Consulta de saldo, extrato, transações financeiras e de cartão de crédito.
Atendimento 24 horas, 7 dias por semana.SAC - Alô Bradesco
0800 704 8383SAC - Deficiência Auditiva ou de Fala
0800 722 0099Cancelamento, reclamação, informação, sugestão e elogio.
Atendimento 24 horas, 7 dias por semana.

Ouvidoria 0800 727 9933

Atendimento de segunda a sexta-feira das 8h às 18h, exceto feriados.

Instruções para impressão e pagamento deste boleto:

- CLIQUE COM O BOTÃO DIREITO DO MOUSE SOBRE O BOLETO E ESCOLHA A OPÇÃO "IMPRIMIR".
- Utilize uma impressora tipo jato de tinta (ink jet) ou laser.
- Configure a impressora para utilizar qualidade de impressão Normal. Não utilize as opções Rascunho ou Econômica.
- Imprima em folha A4 (210x297 mm) ou Carta (216x279 mm) de cor branca.
- Corte nas duas linhas indicadas. Não fure, dobre, amasse, rasure ou risque o código de barras.

Itaú Banco Itaú S.A. [341-7]

RECIBO DO PAGADOR

Local de Pagamento: EM QUALQUER BANCO OU CORRESP. NAO BANCARIO MESMO APOS O VENCIMENTO					Vencimento 06/12/2018
BENEFICIÁRIO REGISTRADORES.ORG.BR					Agência/Código beneficiário 0349/01893-7
CNPJ: 69.287.639/0001-04					
Endereço do beneficiário AV PAULISTA 1776 ANDAR 15 BELA VISTA SAO PAULO SP 01310-200					
Data do documento: 21/11/18	No. do documento 10082077	Espécie doc. DM	Aceite N	Data Processamento 21/11/18	Nosso Número 176/10082077-5
Uso do Banco	Carteira 176	Espécie R\$	Quantidade	Valor	(=) Valor do Documento 391,96
Instruções de responsabilidade do beneficiário. Qualquer dúvida sobre este boleto contate o beneficiário.					(-) Descontos/Abatimento
Protoc: PH000239773 Prenotacao: 290743					
CAIXA: Nao receber o pagamento apos o vencimento.					(+) Mora/Multa
CLIENTE ITAU:PAGUE NO BANKFONE, BANKLINE OU CAIXAS ELETRONICOS					
					(=) Valor Cobrado
PAGADOR - RENATO AUGUSTO FREDERICO RUA MARIA PAULA, 123 - 1 ANDAR, 01319-001 BELA VISTA SAO PAULO SP Sacador/Avalista:					CNPJ/CPF - 00007396888808

Autenticação mecânica

Itaú Banco Itaú S.A. [341-7] **34191.76106 08207.750343 90189.370001 1 77300000039196**

Local de Pagamento: EM QUALQUER BANCO OU CORRESP. NAO BANCARIO MESMO APOS O VENCIMENTO					Vencimento 06/12/2018
BENEFICIÁRIO REGISTRADORES.ORG.BR					Agência/Código beneficiário 0349/01893-7
CNPJ: 69.287.639/0001-04					
Data do documento: 21/11/18	No. do documento 10082077	Espécie doc. DM	Aceite N	Data Processamento 21/11/18	Nosso Número 176/10082077-5
Uso do Banco	Carteira 176	Espécie R\$	Quantidade	Valor	(=) Valor do Documento 391,96
Instruções de responsabilidade do beneficiário. Qualquer dúvida sobre este boleto contate o beneficiário.					(-) Descontos/Abatimento
Protoc: PH000239773 Prenotacao: 290743					
CAIXA: Nao receber o pagamento apos o vencimento.					(+) Mora/Multa
CLIENTE ITAU:PAGUE NO BANKFONE, BANKLINE OU CAIXAS ELETRONICOS					
					(=) Valor Cobrado
PAGADOR - RENATO AUGUSTO FREDERICO RUA MARIA PAULA, 123 - 1 ANDAR, 01319-001 BELA VISTA SAO PAULO SP Sacador/Avalista:					CNPJ/CPF - 00007396888808

Ficha de Compensação

Autenticação Mecânica



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

1667
8

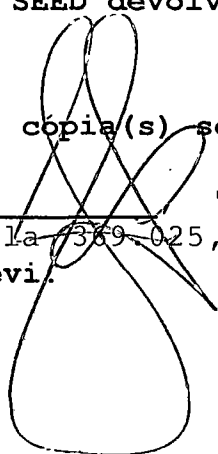
J U N T A D A

Em, 06 de dezembro de 2018, junto a estes autos:

- () A.R. (Aviso de recebimento)
- () Agravo de Instrumento
- () Autorização
- () Carta precatória positiva () negativa ()
- () Contestação
- () Cópia mandado levantamento judicial
- () Documentação diversa
- () E-mail
- () Embargos à Execução
- () Embargos de Declaração
- () Substabelecimento
- () Guia de depósito judicial
- () Guia de depósito oficial de justiça
- () Guia de recolhimento GARE
- () Guia de recolhimento FEDTJ
- () Laudo ()do IMESC ()do perito
- () Mandado ()positivo ()negativo
- () Minuta do Edital
- () Ofício devolvido
- () Ofício
- () Original do edital
- () Outros _____
- () Petição e () cópia da inicial
- ~~()~~ Petição
- () Procuração
- () Reconvenção
- () Relação comprovante de depósito judicial
- () SEED devolvido

cuja(s) cópia(s) segue(m).

Eu, Tatiana Francisca dos Santos,
matrícula 369-025, escrevente técnico judiciário
subscrevi.



JOSÉ SAMPAIO

Perito Judicial

EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DA 3ª VARA DE Cotia- SP**Processo nº 0006022-12-2000.8.26.0152/01**

JOSE SEBASTIÃO SAMPAIO DE SOUSA, Perito nomeado no processo em epígrafe em que são partes Renato Augusto Frederico e Beatriz Frederico X Marco Antonio Nehrebecki, vem respeitosamente perante Vossa Excelência, **requerer a liberação dos honorários depositados no processo, diante da realização do laudo pericial imobiliário apresentado em / /**, já que até o momento os valores não foram liberados e este perito precisa cobrir seus gastos com a diligência realizada, bem como diante do cumprimento do trabalho requerido, resta finalizada a obrigação principal neste processo.

Este perito se coloca totalmente à disposição de Vossa Excelência, bem como das partes para possíveis esclarecimentos se necessário.

Termos em que,

Pede e aguarda deferimento.

São Paulo, 06 de dezembro de 2018.


Jose Sebastião Sampaio de Sousa
Perito Judicial**CRECI:132874****CNAI:14.427**



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE COTIA
FORO DE COTIA
3ª VARA CÍVEL

Rua Topázio, 585, Jardim Nomura - CEP 06717-235, Fone: 4703-6133,
 Cotia-SP - E-mail: cotia3@tjsp.jus.br

Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min

CERTIDÃO

Processo Físico nº: **0006022-12.2000.8.26.0152/01**
 Classe – Assunto: **Cumprimento de Sentença - Liquidação / Cumprimento / Execução**
 Exequente: **Renato Augusto Frederico e outro**
 Executado: **Espólio de Marco Antonio Nehrebecki**

CERTIDÃO

Certifico e dou fé que, nos termos do Comunicado Conjunto 474/2017, expedi mandado(s) de levantamento eletrônico(s) de n. 20181212164321018013, nos termos das fls. 1578, de valor(es) R\$ 3027,43; referente(s) ao(s) comprovante(s) de depósito judicial de fl(s). 1582/1583, conforme determinado pelo(a) r. decisão/despacho/sentença de fl(s). 1668, em favor do(a) perito; estando o(s) mandado(s) aguardando assinatura do magistrado. Nada Mais. Cotia, 12 de dezembro de 2018. Eu, ____, Adriano Silva Amaral, Escrevente Técnico Judiciário.

PODER JUDICIARIO
SAO PAULO TRIBUNAL DE JUSTICA - SP
ALVARA ELETRONICO DE PAGAMENTO N 20181212164321018013

Comarca	Vara
COTIA	3ª VARA CÍVEL
Numero do Processo	
00060221220008260152	
Autor	Reu
FRANCISCO FREDERICO	MARCO ANTONIO NEHREBECKI
Data de Expedicao	Data de Validade
12/12/2018	11/01/2019

TOTAL DE PAGAMENTOS INFORMADOS NO MANDADO: 001

Numero da Soli ci tacao:	0001	Tipo Valor.....:	Total da conta
Valor.....:	3.027,79	Calculado em.....:	13.12.2018
Finalidade.....:	Transf. entre Bancos	Tipo Conta.....:	Cta Corrente
Banco.....:	000000033	Agencia.....:	000004264
Conta.....:	00001083124	DV da Conta.....:	9
Tipo Pessoa Conta.....:	Fisica	CPF Titular Conta:	9
Beneficiario.....:	JOSE SEBASTIAO SAMPAIO DE SOUS		
CPF/CNPJ Beneficiario:	00025333394822		
Tipo Beneficiario.....:	Fisica		
Conta(s) Judicial (Is):	3200101738268		



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA DE COTIA

FORO DE COTIA

3ª VARA CÍVEL

Rua Topázio, 585, Jardim Nomura - CEP 06717-235, Fone: 4703-6133,
Cotia-SP - E-mail: cotia3@tjsp.jus.br

Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min

DECISÃO

Processo Físico nº: 0006022-12.2000.8.26.0152/01
Classe - Assunto: Cumprimento de Sentença - Liquidação / Cumprimento / Execução
Exequente: Renato Augusto Frederico e outro
Executado: Espólio de Marco Antonio Nehrebecki

CONCLUSÃO

Em 22 de fevereiro de 2019, estes autos são feitos
conclusos ao Dr. CARLOS ALEXANDRE AIBA
AGUEMI, MM Juiz de Direito.

Juiz(a) de Direito: Dr(a). CARLOS ALEXANDRE AIBA AGUEMI

Vistos.

Fls. 1648/1660. Intime-se o perito para manifestar-se sobre a impugnação
apresentada, no prazo de 15 (quinze) dias.

Após, tornem conclusos para deliberação sobre a homologação do laudo e
designação de leilão.

Intime-se.

Cotia, 22 de fevereiro de 2019.

DOCUMENTO ASSINADO DIGITALMENTE NOS TERMOS DA LEI 11.419/2006,
CONFORME IMPRESSÃO À MARGEM DIREITA

RECEBIMENTO

Aos _____ de _____ de 2.019, recebo estes autos em Cartório
com o r. despacho/decisão/sentença supra.
Eu, Carlos Shiquem Escrevente Técnico
Judiciário, subscrevo: Escrevente Técnico Jud.
Matrícula 365.909



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA DE COTIA

FORO DE COTIA

3ª VARA CÍVEL

Rua Topázio, 585, Jardim Nomura - CEP 06717-235, Fone: 4703-6133,

Cotia-SP - E-mail: cotia3@tjsp.jus.br

Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min

CERTIDÃO

Processo Físico nº: **0006022-12.2000.8.26.0152/01**
 Classe – Assunto: **Cumprimento de Sentença -**
 Exequente: **Renato Augusto Frederico e outro**
 Executado: **Espólio de Marco Antonio Nehrebecki**

CERTIDÃO

Certifico e dou fé que o r. despacho/decisão/sentença será encaminhado ao Diário da Justiça Eletrônico no dia 06/03/2019 (lote 86/2019) e será disponibilizado no DJE no dia 07/03/2019. Considera-se a data da publicação o primeiro dia útil subsequente à data acima mencionada. Nada Mais. Cotia, 01 de março de 2019. Eu, ____, Carlos Shiguemi Shimono, Escrevente Técnico Judiciário.

ADRIANO SILVA AMARAL

De: ADRIANO SILVA AMARAL
Enviado em: quarta-feira, 13 de março de 2019 13:45
Para: 'corretorsampaio@creci.org.br'
Assunto: Intimação Perito -Manifestação - Processo Físico
 0006022-12.2000.8.26.0152/01 - 3ª VC Cotia
Anexos: Decisão genérico [0006022-12.2000.8.26.0152_01] [Somente Leitura].pdf;
 Petição Processo 0006022-12.2000.8.26.0152.pdf

Prezado Sr. José Sebastião,

Por determinação do MM. Juiz de Direito da 3ª Vara Cível do Foro de Cotia, Dr. Carlos Alexandre Aiba Aguemí, nos autos nº 0006022-12.2000.8.26.0152/01, Intimo Vossa Senhoria para que no **prazo de 15 dias** manifeste-se nos autos sobre a petição de fls. 1648/1660, conforme determinado as fls. 1671 dos autos. Segue anexo cópia da petição e r. decisão mencionadas.

Informo ainda que qualquer menção ao feito deverá ser enviado para o e-mail cotia3@tjsp.jus.br.

ADVERTÊNCIA: Fica Vossa Senhoria advertida, nos termos do Provimento nº 1462/2007, artigo 2º, § 2º, que deverá ser confirmado o recebimento do e-mail, no prazo de cinco dias, contado da sua emissão, sob pena da baixa de sua habilitação.

Atenciosamente,



ADRIANO SILVA AMARAL
 Escrevente Técnico Judiciário

Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo

3º Ofício Cível

Rua Topázio, 585 - Jardim Nomura - Cotia/SP - CEP: 06717-235

Tel: (11) 4703-6133

E-mail: aamaral2@tjsp.jus.br

De: ADRIANO SILVA AMARAL

Enviada em: terça-feira, 16 de outubro de 2018 11:22

Para: corretorsampaio@creci.org.br

Assunto: Intimação Perito - início aos trabalhos - Processo Físico 0006022-12.2000.8.26.0152/01 - 3ª VC Cotia

Prezado Sr. José Sebastião,

Por determinação do MM. Juiz de Direito da 3ª Vara Cível do Foro de Cotia, Dr. Carlos Alexandre Aiba Aguemí, nos autos nº **0006022-12.2000.8.26.0152/01**, fica Vossa Senhoria intimada de que o houve depósito dos honorários periciais (fls. 1582/1583), **devendo dar início aos trabalhos e apresentar laudo em 20 dias**. Segue anexo decisão proferida.

Informo ainda que qualquer menção ao feito deverá ser enviado para o e-mail cotia3@tjsp.jus.br.

ADVERTÊNCIA: Fica Vossa Senhoria advertida, nos termos do Provimento nº 1462/2007, artigo 2º, § 2º, que deverá ser confirmado o recebimento do e-mail, no prazo de cinco dias, contado da sua emissão, sob pena da baixa de sua habilitação

Atenciosamente,

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



ADRIANO SILVA AMARAL

Escrevente Técnico Judiciário

Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo

3º Ofício Cível

Rua Topázio, 585 - Jardim Nomura - Cotia/SP - CEP: 06717-235

Tel: (11) 4703-6133

E-mail: amaral2@tjsp.jus.br

ADRIANO SILVA AMARAL

De: Microsoft Outlook
Para: corretorsampaio@creci.org.br
Enviado em: quarta-feira, 13 de março de 2019 13:45
Assunto: Retransmitidas: Intimação Perito -Manifestação - Processo Físico
0006022-12.2000.8.26.0152/01 - 3ª VC Cotia

A entrega para estes destinatários ou grupos foi concluída, mas o servidor de destino não enviou uma notificação de entrega:

corretorsampaio@creci.org.br (corretorsampaio@creci.org.br)

 Assunto: Intimação Perito -Manifestação - Processo Físico 0006022-12.2000.8.26.0152/01 - 3ª VC Cotia

J U N T A D A

Em 09 de abril de 2019, junto a estes autos:

- Petição(ões)
- Procuração
- Substabelecimento
- Carta(s) precatória(s)
- Guia de recolhimento (GARE)
- Guia de recolhimento FEDTJ
- Guia de depósito oficial de justiça
- Guia de depósito judicial
- Ofício(s)
- Ofício devolvido
- Mandado(s)
- Laudo () do IMESC () do perito
- A.R. (Aviso de recebimento)
- Relação comprovante de depósito judicial.
- Cópia mandado levantamento judicial
- Original do edital
- SEED devolvido
- Autorização
- Agravo de Instrumento
- Documentos
- E-mail
- Outros _____.

cuja(s) cópia(s) segue(m).

Eu, [assinatura], escrevente,
subscrevi.



EXMO. SR. DR. JUÍZ DE DIREITO DA 3ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE COTIA/SP

PROCESSO : Nº 0006022.12.2000.8.26.0152/01

José Sebastião Sampaio de Sousa, Perito Judicial nomeado por vossa excelência **Vem mui respeitosamente, à presença de Vossa Excelência**, em atendimento a r. decisão datada de **22 de FEVEREIRO de 2019**, para que este PERITO do JUÍZO, no prazo de 15 dias, se MANIFESTE a CERCA da IMPUGNAÇÃO do LAUDO PERICIAL, conforme, (Fls. 1648 / 1660), a qual não deve prosperar pelos motivos elencados abaixo, este PERITO vem EM SUA MANIFESTAÇÃO Elucidar e requerer o que segue:

- a) Relatar, Esclarecer e informar este PERITO do JUÍZO, em sua MANIFESTAÇÃO que não tem embasamento algum a impugnação do LAUDO PERICIAL com argumentação que o método utilizado por este perito do juiz, está fora dos métodos usuais pelos peritos, alegando que este mister se equivocou, (**NÃO HÁ EQUIVOCO**), não confere com a verdade, pois para estes tipos de trabalhos o perito tem o livre arbítrio para adotar o melhor método a ser aplicado em conformidade com cada caso, em busca dos valores de mercado tanto do IMÓVEL AVALIANDO, como também dos seus SEMELHANTES/SIMILARES CONSTANTES, DAS FLS. 1648 a1660 do LAUDO PERICIAL em questão;
- b) Respondendo de FORMA sucinta e geral em um todo ao ILUSTRE SR. DOUTOR MARCO ANTONIO NEHREBECKI JÚNIOR, Defensor do REQUERIDO, QUANDO fala que os MÉTODOS UTILIZADOS estão em desacordo com o praticado pelos peritos judiciais, não condiz com a verdade, pois não é de sua alçada o conhecimento TÉCNICO CIENTIFICO nem de sua EXPERTISE conferir ou SUPERVISIONAR os TRABALHOS PERICIAIS elaborados e construídos, atendendo todas as normas e resoluções que normatizam estes tipos de trabalhos em sua extensa diversidade de conhecimentos TÉCNICOS CIENTIFICOS para a construção de PTAMS – Pareceres Técnicos de Avaliação Mercadológicas, “LAUDOS PERICIAIS”.
- b) Excelência, vale enfatizar que o REFERIDO PTAM – Parcer Técnico de Avaliação Mercadológica “LAUDO PERICIAL” em QUESTÃO ATENDE o que está exposto no ARTIGO 473 do CPC.

d) Relata e Informa este PERITO DO JUÍZO que:

Resposta: O Perito é o sabedor ou especialista em determinado assunto. O que é nomeado judicialmente para exame ou vistoria.

Ao Perito cabe assistir ao juiz nas questões técnicas postas em julgamento, que podem surgir dos mais diversos campos das ciências médicas, tecnológicas, contábeis, etc., sendo um profissional de estrita confiança do magistrado que o nomeia para a função. Ao firmar o compromisso de “bem cumprir sem dolo ou malícia” a função para a qual foi designado, o perito converte-se num auxiliar da Justiça, o que aumenta sua responsabilidade perante a Sociedade, impondo-lhe um perfil de comportamento especial.

São requisitos essenciais que devem compor o perfil do perito:

Conhecimento técnico-científico – possuir formação profissional que proporcione capacitação na matéria objeto de análise, mantendo-se atualizado através da educação continuada, sempre na busca de referenciais científicos.

Astúcia, criatividade e perseverança – manter senso de observação acurado, sem desprezo a qualquer detalhe, acautelando-se com as facilidades e insistindo na apuração dos fatos, por mais árdua que possa ser esta tarefa. Conhecimento Geral – ter visão holística, procurando interfaces com outras ciências, especialmente aquelas auxiliares ao seu trabalho, como ciências humanas, língua portuguesa falada e escrita, capacidade de comunicação e domínio da informática.

Reputação ilibada – qualidade indispensável e indiscutível, deve ser este um dos pilares da personalidade do perito.

Isenção – ater-se a fatos e provas, afastando assim qualquer subjetividade em seu trabalho.

Capacidade de redação – usar redação formal e apropriada, linguagem simples, objetiva e esclarecedora, evitando sempre que possível o emprego de termos técnicos que inviabilizem.

a perfeita compreensão da mensagem escrita pelas partes e pelo juiz.

Portanto Excelência, mediante os Motivos elencados acima, a impugnação do PTAM – Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica, “LAUDO PERICIAL”, não deve prosperar.

Termos em que
Pede Deferimento

São Paulo, 01, abril de 2019


José Sebastião Sampaio de Sousa
Perito Judicial
CNAI:14427