

EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA 42ª  
VARA CÍVEL DO FORO CENTRAL JOÃO MENDES JUNIOR DA  
COMARCA DE SÃO PAULO/SP

Processo nº 0008987-26.2017.8.26.0100

**Fabiana Albano**, Engenheira Civil, CREA 5061498042/D, nomeada nos autos da Ação de Cumprimento de sentença, ajuizada por **BANCO DO BRASIL S/A** em face de **DESGA AMBIENTAL INDÚSTRIA E COMÉRCIO LTDA.**, vem, respeitosamente, apresentar suas conclusões no presente.

**LAUDO TÉCNICO DE ENGENHARIA DE AVALIAÇÕES**

## 1. CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES

O presente trabalho visa estabelecer o valor de mercado mais provável, atual e à vista do imóvel sito à **Avenida Adolpho Traldi, 740**, Bairro Jacaré, Cabreúva/SP.

Na presente avaliação, assume-se que os elementos constantes da documentação oferecidos à signatária estão corretos e que as informações fornecidas por terceiros o foram de boa fé e são confiáveis.

## 2. IMÓVEL

O imóvel objeto da lide trata-se de um terreno com galpão industrial.

O imóvel está registrado sob **matrícula de número 4976** do Oficial de Registro de Imóveis de Cabreúva, conforme cópia de fls. 27/28 dos autos, reproduzida a seguir:

## LIVRO Nº 2 – REGISTRO GERAL

Matrícula 4.976	FICHA 01 Aberta em 25/01/2016
--------------------	-------------------------------------



## OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS

REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL  
COMARCA DE CABREÚVA  
ESTADO DE SÃO PAULO  
CÓDIGO NACIONAL DE SERVENTIA - CNS Nº 14.279-4

**IMÓVEL:** TERRENO URBANO, sem benfeitorias, desmembrado da "ÁREA A2", designado "ÁREA A2-3", situado em Cabreúva, assim descrito: "inicia-se no ponto 3A, localizado na lateral da "ESTRADA MUNICIPAL", na divisa com a Área A1, de propriedade de Quinta das Paineiras Empreendimentos Ltda., daí segue com rumo de 24°46'47" NE e distância de 104,35m até o ponto B; daí deflete à direita, pela linha de divisa de municípios Itupeva e Cabreúva, segue 56,15m no rumo 40°08'55" SE até o ponto E; deste ponto, deflete à direita, abandona a linha de divisa de municípios Itupeva e Cabreúva, segue 62,01m no rumo 24°46'47" SW, 23,49m em curva à direita de raio de 15,00m, 23,00m no rumo 65°30'37" NW e mais 12,57m no rumo 81°19'26" NW até o ponto 3A, onde teve início a presente descrição, encerrando a área de 4.454,00m<sup>2</sup>. Os confrontantes são: do ponto 3A ao ponto B, faz divisa com a Área A1 de propriedade de Quinta das Paineiras Empreendimentos Ltda.; do ponto B ao ponto E, faz divisa com a Área A2-1, pertencente ao Município de Itupeva de propriedade de M.S. Traidi Ltda.; do ponto E ao ponto 3A, faz divisa com a VIA PÚBLICA EXISTENTE e a faixa destinada para alargamento da ESTRADA MUNICIPAL conforme Decreto nº 31 de 27 de julho de 2001".

**CONTRIBUINTE:** 00264.33.89.0407-2.

**PROPRIETÁRIA:** DESGA AMBIENTAL INDÚSTRIA E COMÉRCIO LTDA., CNPJ nº 63.895.353/0001-17, com sede no Largo Padre Péricles, nº 145, 16º andar, conjunto 164, Perdizes, em São Paulo/SP.

**REGISTRO ANTERIOR:** R.2/Matrícula 66.804, feita em 20 de abril de 2006, do Registro de Imóveis da Comarca de Itu/SP.

Cabreúva, 25 de janeiro de 2016.

A Escrevente Autorizada,

*Verena Zappala dos Santos* Verena Zappala dos Santos

R.1 / 4.976. Em 25 de janeiro de 2016.

**VENA E COMPRA.**

Por escritura pública de venda e compra de 13 de janeiro de 2016, do 2º Tabelião de Notas da Comarca de Itu/SP, livro nº. 385, às fls. 315/318, a proprietária DESGA AMBIENTAL INDÚSTRIA E COMÉRCIO LTDA., supra qualificada, transmitiu o imóvel objeto da presente matrícula, por venda feita a NIVALDO GIACOMINI ALVES, brasileiro, técnico químico, RG nº. 7.231.779-SSP/SP, CPF nº. 718.091.558-00, casado sob o regime da comunhão universal de bens, na vigência da Lei nº. 6.515/77, conforme escritura de pacto antenupcial registrada sob nº. 3.842, no Livro 3 – Registro Auxiliar do 3º Registro de Imóveis da Comarca de Campinas/SP, com ANA MARIA DE MORAES COUTO ALVES, brasileira, funcionária pública federal, RG nº. 7.659.954-1-SSP/SP, CPF nº. 775.311.328-34, residentes e domiciliados na Rua Vicente Gagliardi, nº 124, Ponte Preta, em Campinas/SP, pelo preço de R\$378.485,45 (trezentos e setenta e oito mil, quatrocentos e oitenta e cinco reais e quarenta e cinco centavos). Valor venal atualizado (100%): R\$378.485,45. Valor base do ITBI: R\$378.485,45. (Título prenotado sob o nº. 11.031, em 14/01/2016).

Registrado por, *Verena Zappala dos Santos* Verena Zappala dos Santos – Escrevente Autorizada.

**AV.2 / 4.976. Em 09 de maio de 2017. INEFICÁCIA.**

Pelo r. mandado expedido em 04 de abril de 2017, nos autos do processo nº. 0011203-38.2015.5.15.0018 de EXECUÇÃO TRABALHISTA, onde figuram como exequente o VALTER CANDIDO CUSTODIO E OUTROS, e como executada DESGA AMBIENTAL INDÚSTRIA E COMÉRCIO LTDA E OUTROS, em curso perante a Vara do Trabalho de Itu/SP, assinado pelo MMª. Juíza do Trabalho, Dra. CHRISTINA FEUERHARMEL, foi determinada esta averbação para constar que, por decisão proferida aos 28 de março de 2017, foi reconhecida a fraude contra credores e declarada a "completa ineficácia" da venda e compra registrada sob o nº. 1. (Título prenotado sob o nº. 12.682, de 04/05/2017).

Averbado por, *Marília Law Lima Verderi* Marília Law Lima Verderi – Escrevente Autorizada.

(continua no verso)

LIVRO Nº 2 – REGISTRO GERAL

VERSO:

Matrícula  
4.976

FOLHA  
01

AV.374.976. Em 09 de maio de 2017. **PENHORA**

Conforme r. mandado de penhora expedido 04 de abril de 2017, nos autos da EXECUÇÃO TRABALHISTA, processo nº. 0011203-38.2015.5.15.0018, em curso perante a Vara do Trabalho de Itu/SP, movido por **VALTER CANDIDO CUSTODIO E OUTROS** (exequentes), contra **DESGA AMBIENTAL INDUSTRIA E COMERCIO LTDA E OUTROS**, retro qualificado, foi **PENHORADO** o imóvel objeto da presente matrícula, de propriedade da executada, nomeado depositário o Sr. **DANILO SINI SCARPATO**. Conforme item 1.7. das **Notas Explicativas da Tabela II – Custas do Registro de Imóveis**, os emolumentos devidos pela averbação da penhora serão pagos ao final ou quando da efetivação do registro da arrematação ou adjudicação do imóvel, pelos valores vigentes à época do pagamento. (Título prenotado sob o nº. 12.682, de 04/05/2017).

Averbado por *M. Marília Lima Verderi* Marília Law Lima Verderi – Escrevente Autorizada.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FABIANA ALBANO e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 29/05/2020 às 16:03, sob o número WJMJ204001184609. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0008987-26.2017.8.26.0100 e código 914F67D.





**PREFEITURA DE CABREÚVA**

Estado De São Paulo

Divisão de Cadastro Fiscal

**CERTIDÃO DE VALOR VENAL**

Nº: 2049/2020

A Divisão de Cadastro Fiscal, certifica o(s) valor(es) venal(is), da unidade Imobiliária abaixo identificada, conforme dados constantes em nossos assentamentos.

Exercício: **2020**  
Identificação/BC: **00264338904072**  
Contribuinte: **DESGA AMBIENTAL INDUSTRIA E COMERCIO LTDA E OUTROS**  
Local Imóvel: **ESTRADA MUNICIPAL, 00S/N 13318-000**  
Lote: **AREA A2-3** Quadra: **UN**  
Loteamento: **BAIRRO DO JACARE**  
Área do Terreno: **4.454,00** Área Construída: **1.668,89**

<b>Valor Venal Terreno R\$</b>	<b>17.977,61</b>
<b>Valor Venal Excedente R\$</b>	<b>0,00</b>
<b>Valor Venal da Construção R\$</b>	<b>441.221,14</b>
<b>Valor Venal Imóvel R\$</b>	<b>459.198,75</b>

Total do Valor Venal para efeito do imposto predial e territorial urbano , R\$ 459.198,75 (quatrocentos e cinquenta e nove mil e cento e noventa e oito reais e setenta e cinco centavos)

Cabreúva 11/05/2020 às 09:56:02 (Hora e data de Brasília).

Certidão emitida em conformidade com Decreto número 903/2009, em 20/10/2009, e sua validade é de 60

A veracidade desta certidão está condicionada à verificação de sua cópia original na Internet, no endereço [www.cabreuva.sp.gov.br](http://www.cabreuva.sp.gov.br)

**Número de Controle CVV5A140DE55DAF8DEABF4FA11734E75AF1**

Rua Floriano Peixoto, 158 - Centro - CEP 13.315-000 - (11) 4528-8300.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FABIANA ALBANO e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 29/05/2020 às 16:03, sob o número WJMJ20407184600. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0008987-26.2017.8.26.0100 e código 914F67D.

### 2.1 Região

Trata-se de uma região de uso predominantemente industrial. A região é dotada de completa infraestrutura, com todos os melhoramentos públicos essenciais.

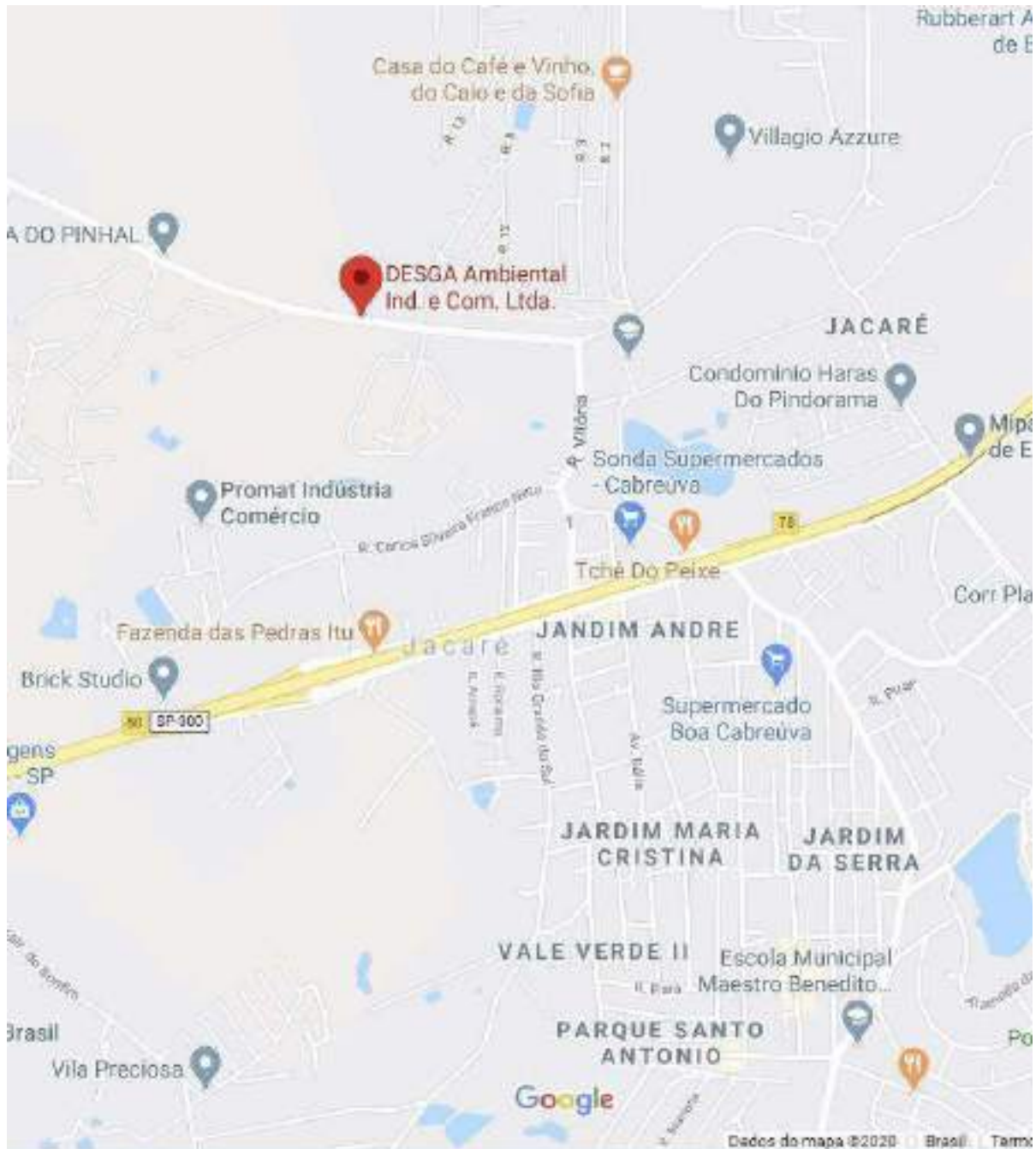


Figura 1: Croquis de Localização (Google Maps)

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FABIANA ALBANO e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 29/05/2020 às 16:03, sob o número WJMJ204001184609. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0008987-26.2017.8.26.0100 e código 914F67D.



**Figura 2:** Foto aérea da região (Google Maps). Destaque para o imóvel avaliando em vermelho.

### 3. VISTORIA

A vistoria foi realizada em 22/01/2020 às 9h. Na data da vistoria estava em atividade no local a empresa Desga Ambiental.

Ficou constatado que o imóvel possui aproximadamente 13 anos, e estado geral de conservação regular (c) segundo Estudo Valores de Edificações de Imóveis Urbanos do IBAPE-SP (2019). É composto de Galpão industrial (1347m<sup>2</sup>), Escritório (307m<sup>2</sup>) e Guarita – 7m<sup>2</sup>.

Área de terreno = 4.454,0m<sup>2</sup>

Área construída total = 1668,89m<sup>2</sup>



**3.2 Documentação Fotográfica**



**Foto 1:** Vista da fachada do imóvel avaliando.



**Foto 2:** Vista da entrada do imóvel avaliando.





**Foto 3:** Vista da entrada do imóvel avaliando.



**Foto 4:** Vista da entrada do imóvel avaliando.





Foto 5: Vista da área externa.



Foto 6: Vista interna do galpão.





Foto 1: Vista interna do galpão.



**Foto 2:** Vista da área externa do imóvel.





Foto 3: Vista da área externa do imóvel.



Foto 4: Vista da área externa do imóvel.





Foto 5: Vista da área externa do imóvel – caixa d'água.



Foto 6: Tratamento de água.





Foto 7: Vista da área externa do imóvel.



Foto 8: Vista da guarita.





Foto 9: Entrada da área de escritório.





Foto 10: Vista da área de escritório.



Foto 11: Piso superior da área de escritório.



Foto 12: Piso superior da área de escritório.





Foto 13: WC da área de escritório.



Foto 14: Vista da sala de reunião da área de escritório.



Foto 15: Vista da área de escritório.





Foto 16: Vista da área de escritório.



Foto 17: Vista da área de escritório.



Foto 18: Vista da área de escritório.





Foto 19: Área externa do piso superior da área de escritório.



**Foto 20:** Área externa do piso superior da área de escritório.



Foto 21: Escada de acesso entre pisos da área de escritório.





Foto 22: Área de escritório.



Foto 23: WC/vestiário da área de escritório.



Foto 24: WC/vestiário da área de escritório.





Foto 25: WC/vestiário da área de escritório.



Foto 26: WC/vestiário da área de escritório.



Foto 27: Área de escritório.





Foto 28: Área de escritório.



Foto 29: Área de serviço da área de escritório.

## 4. AVALIAÇÃO

### 4.1 Metodologia

O presente trabalho obedece como diretrizes gerais às técnicas e recomendações da NORMA PARA AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS URBANOS DO IBAPE/SP – 2011 e a Norma Brasileira ABNT NBR 14653-2 Avaliação de Bens, Parte 2: Imóveis Urbanos.

O método utilizado na apuração do **valor de mercado** do imóvel em questão foi o Comparativo Direto de Dados de Mercado através da técnica de Inferência Estatística.

O Método Comparativo de dados de mercado analisa elementos semelhantes ou assemelhados ao avaliando, com o objetivo de encontrar a tendência de formação de seus preços. A apuração do valor foi efetuada com o uso da técnica de tratamento inferencial.



## **4.2 Memória para Aceitação do Modelo**

Com base nos princípios acima e nos elementos caracterizadores dos dados amostrais, foi investigada, com o auxílio de um programa de estatística para avaliações, uma equação de regressão que representasse o valor do imóvel nas condições do avaliando.

A determinação do modelo pressupõe a representação simplificada das propriedades e do comportamento do mercado. Esta simplificação tem como vantagem o fato de poderem ser explicados fenômenos complexos utilizando-se apenas as variáveis mais significativas, que muitas vezes englobam as influências das demais.

### **- Justificativas, Testes para Aceitação e Intervalos de Utilização**

Partiu-se de uma pesquisa realizada no entorno do imóvel avaliando onde puderam ser verificadas ofertas de 15 elementos para venda, cujo tratamento estatístico resultou no seguinte modelo de formação de variação de preços de venda e locação:

#### **4.2.1 Modelo adotado para venda:**

Variável explicada é o valor total no mercado imobiliário local para oferta (anúncio).

Variáveis explicativas: Em número de 4, a saber:

**I. terreno**, variável quantitativa, expressa em metros quadrados, obtida pela indicação das fontes de informação referente ao tamanho do terreno.

**II. área térreo**, variável quantitativa, expressa em metros quadrados, obtida pela indicação das fontes de informação referente à área de galpão.

**III. área sup**, variável quantitativa, expressa em metros quadrados, obtida pela indicação das fontes de informação referente à área de escritório ou pavimentos superiores.

**IV. Fob**, proxy, expressa numericamente, levando em consideração o estado de conservação conforme Ross-/Heideck que observa:

$\% V = \text{idade aparente} / \text{vida útil}$

Foc = Fator de adequação ao Obsoletismo e ao Estado de Conservação

$Foc = R + K \times (1 - R)$

R = 20% (valor residual) - exceto coberturas onde R=10%

K = Coeficiente de Ross-Heideck

$K = (1 - Ec) \times \{1 - I_E/I_R + (I_E/I_R)^2\} / 2\}$

Ec = Depreciação decorrente do estado de conservação, expresso em percentagem, conforme Quadro I do Estudo Valor de Edificações de Imóveis Urbanos do IBAPE-SP (anexo)

I<sub>E</sub> = Idade da edificação na época da avaliação, definida em anos.

I<sub>R</sub> = Vida referencial da edificação na época da avaliação, definida em anos e que depende de sua tipologia, conforme Tabela I do Estudo Valor de Edificações de Imóveis Urbanos do IBAPE-SP (anexo)

Foram testadas outras variáveis dependentes, porém não passaram numericamente no modelo por estarem com significância ou outras características fora das normas técnicas de avaliação (ABNT NBR14653-2 – Avaliação de Bens - Imóveis Urbanos).

As variáveis testadas que não foram consideradas são:

**construção**, variável quantitativa, expressa em metros quadrados, que estuda a variação do valor de venda devido à área de construção no piso térreo, obtida pela indicação das fontes de informação.

**Padrão**, variável proxy, expressa numericamente, levando em consideração a classificação das construções conforme estudo “Valores de Edificações de Imóveis Urbanos – Unidades Isoladas – 2019” do IBAPE/SP.

**área não térrea**, variável quantitativa, expressa em metros quadrados, que estuda a variação do valor de venda devido à área de construção de pisos superiores e mezaninos, obtida pela indicação das fontes de informação.

**rodovia**, variável dicotômica, expressa numericamente, levando em consideração a localização do imóvel se com acesso à rodovia (1) ou não (0).

Pressupostos e sua confirmação: Espera-se que a variável explicada siga uma certa lógica quanto ao seu crescimento ou decréscimo em função das variáveis explicativas:

**I. terreno:** Relação direta de crescimento pois quanto maior esta área, espera-se que o valor do imóvel aumente.

**II. área térreo:** Relação direta de crescimento pois quanto maior esta área, espera-se que o valor do imóvel aumente.

**III. área sup:** Relação direta de crescimento pois quanto maior esta área, espera-se que o valor do imóvel aumente.

**IV. Fob:** Relação direta de crescimento pois espera-se que, quanto melhor o estado de conservação da construção no imóvel erigida, maior o valor do imóvel.



**4.3 Valor de mercado Atual do Imóvel (V)**

**Valor de anúncio (oferta):**

V = R\$ 7.930,890,13.

Para os imóveis em oferta, é natural a superestimativa para elasticidade de negociação para transação. No caso em tela foi considerada a superestimativa consagrada de 10% sobre o valor de venda (valor de mercado). Portanto:

Vi = Valor oferta x 0,9

Vi = R\$ 7.930,890,13 x 0,9

Vi = R\$ 7.137.801,12 (maio/2020)

Segundo Norma Para Avaliação de Imóveis Urbanos IBAPE/SP:

*“11.4 Apresentação do valor final do imóvel*

*É permitido arredondar o valor final, desde que o ajuste final não varie mais de 1% do valor estimado. Deve ser citada nessa apresentação a finalidade e a data de referência.”*

Portanto:

**V = R\$ 7.100.000,00 (Sete milhões e cem mil Reais- Maio/2020)**

**5. CONCLUSÃO**

O valor o valor de mercado mais provável, atual e à vista do imóvel sito à **Avenida Adolpho Traldi, 740**, Bairro Jacaré, Cabreúva/SP, é de **R\$ 7.100.000,00 (maio/2020)**.

**V = R\$ 7.100.000,00 (Sete milhões seiscentos e oitenta e cinco mil Reais- Maio/2020)**

## **6. CONSIDERAÇÕES FINAIS**

### **6.1 Declaração de Conformidade com o Código de Ética**

A signatária atesta que a presente perícia obedeceu criteriosamente aos seguintes princípios fundamentais:

- Os honorários profissionais não estão, de forma alguma, sujeitos às conclusões deste laudo.
- A signatária não tem inclinações nem interesse em relação à matéria envolvida neste laudo e tampouco em relação à solicitante.
- No melhor conhecimento e crédito da signatária, as análises, opiniões e conclusões expressas no presente trabalho são baseadas em dados, diligências, pesquisas e levantamentos verdadeiros e corretos.
- Este laudo foi elaborado com a estrita observância dos postulados constantes dos Códigos de Ética Profissional do CONFEA – Conselho de Engenharia, Arquitetura e Agronomia e do Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia – IBAPE (Resolução no. 205, de 30 de setembro de 1971).



## **6.2 Termo de Encerramento**

O presente Laudo Técnico consta de 51 (cinquenta e uma) laudas assinadas digitalmente. Consta também, um Anexo com Cálculos e Amostra.

São Paulo, 29 de maio de 2020.

**Fabiana Albano**

Perita Judicial

Engenheira Civil

Pós-Graduada em Avaliações e Perícias de Engenharia

CREA nº 5061498042

Conselheira e Membro da Câmara Especializada de Engenharia Civil do CREA-SP

Diretora IBAPE-SP (Gestão 2020/21)

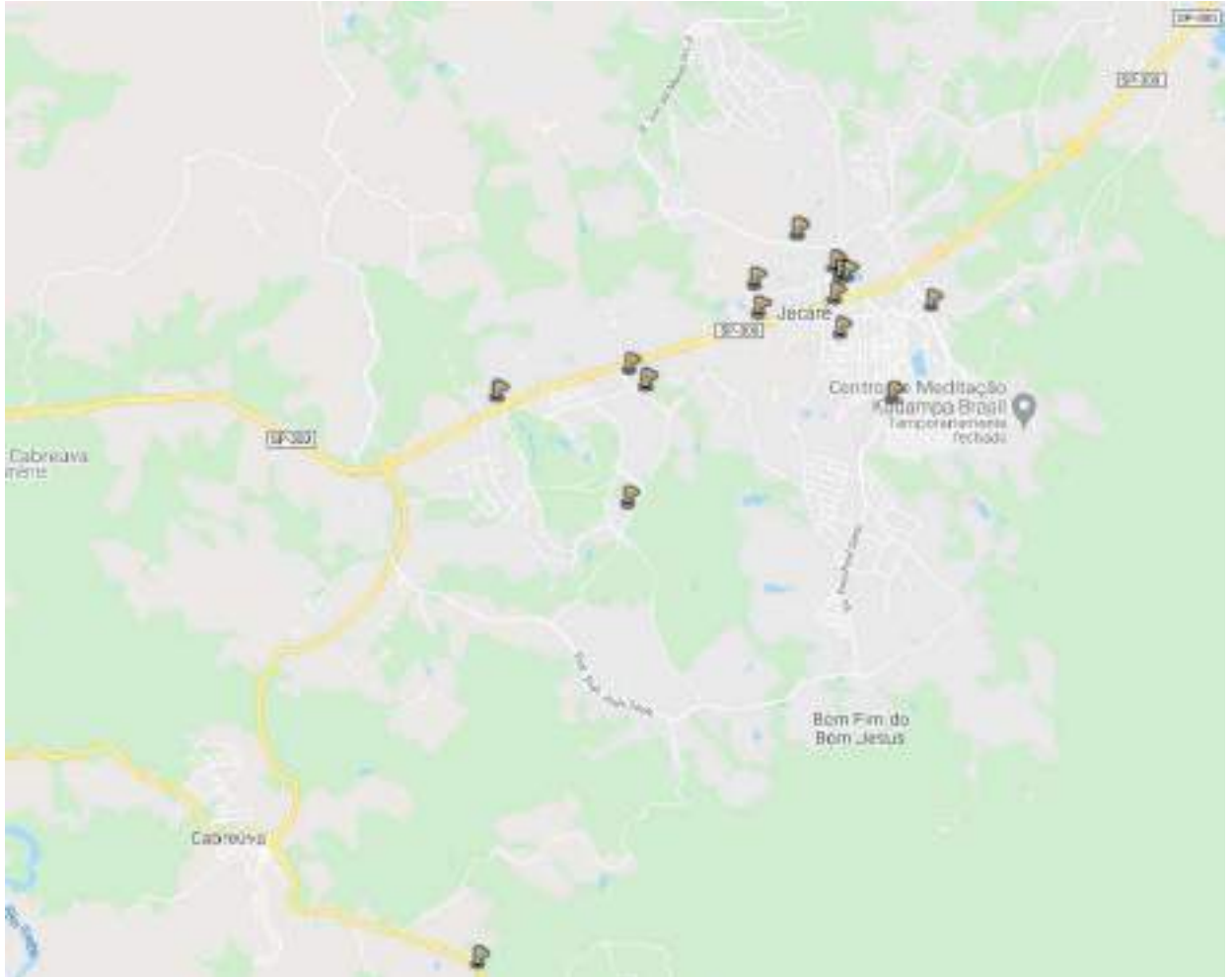
Vice Coordenadora da Câmara de Perícias do IBAPE-SP

Membro da Comissão de Revisão da Norma NBR 13752 - Perícias de Engenharia na Construção Civil da ABNT

7. ANEXOS

7.1 Tabelas, Amostra e Cálculos

PESQUISA DE VALORES - VENDA DE IMÓVEIS



**ELEMENTO 1**

Data:	16/05/2020	Tipo:	GALPÃO		
Estado:	SP	Município:	CABREÚVA		
Endereço:	AV ADOLPHO JOÃO TRALDI, 608				
Bairro:	JACARE	Distrito:	Zona de Valor:		
Sector:		Quadra:	IF		
Zonamento atual:	ZCH	Antigo:	Tipo de Via: MIF		
Melhoramento Urbano:					
Melhoria:					
Energia Elétrica, Guitas e Saídas, Esmatização Pública, Arborização, Rede de Água, Rede de Gás, Coleta de Lixo, Rede Telefônica, Rede de Esgoto,					
Dados Econômicos					
Modalidade:	Venda/Locação	Intencão:	Oferta		
Valor:	R\$ 14.000.000,00	Locação:	77.000,00		
Dados do Terreno:					
Área:	20100 m²	Frente:	140 m	Prof. Equiv.:	142,857 m
Forma:	Irregular	Situação:			
Topografia:	Em aclive até 10%				
Dados da Construção:					
Padrão:	PADRÃO MEDIDOR	Etapa Edificada:	15	Conservação:	Bastante/Reparos Simples
Área de Construção:	6690 m²	Pé-Direito:	m	Superf.:	1003 m²
Área Externa:	m²	Térreo:	4000 m²		
Área Fabril:	m²	Mozarisco:	500 m²		
Subsolo:	m²	Vagas Desob.	Cobertat:		
<u>Itens Excluídos</u>					
<u>Características</u>					
Descrição do Imóvel: GALPÃO COMERCIAL / INDUSTRIAL COM 3500 m² ÁREA FABRIL + 2010 M² DE ADM, EDIFICAÇÕES PARA APD COMO REPOSITO, VESTIÁRIOS E W.C.'S					
Fonte de Informação:					
Contato:	SR. RUI	Site:			
Interlocutor:	CORRETOR AUTÔNOMO	Fone: (11) 37203-3332 / (11) 37203-3331			
Endereço: PLACA NO LOCAL					
OBS: IMÓVEL COM ESTACIONAMENTO INTERNO.					







**ELEMENTO 3**

Data:	15/03/2020	Tipo:		GALPÃO COMERCIAL	
Estado:	SP	Município:		CABREÚVA	
Endereço:	RDD. DOM GABRIEL PAULINO BUENO COUTO, 2115				
Bairro:	JACARE	Cidade:		Zona de Valor:	
Sector:		Quarta:		F	
Zonamento Atual:	ZOH	Anfio:		Tipo de Via: MF	
Melhoramento Urbano:					
Melhorias: Energia Elétrica, Calças e Sarjetas, Iluminação Pública, Arborização, Rede de Água, Rede de Gás, Coleta de Lixo, Rede Telefônica, Rede de Esgoto,					
Dados Econômicos:					
Modalidade:	Venda/Locação	Natura:		Oferta	
Valor:	R\$ 10.504.000,00	Locação:		45.400,00	
Dados do Terreno:					
Área:	12000 m²	Frente:		50 m	Prof. Escav.: 830,333 m
Formato:	Regular	Situação:			
Topografia: Terreno plano					
Dados da Construção:					
Padrão:	PADRAO MEDIO - SEM ELEVADOR	Idade Estimada:		10	Conservação: Reparo Simples
Área da Construção:	4300 m²	Pq Direto:		m	Superior: 200 m²
Área Escritório:	m²	Térreo:		4000 m²	Mezanino: 900 m²
Área Venda:	m²	Área Coberta:		m²	Itade Rec:
Subsolo:	m²	Vagas Desapob:			Vagas Cobertas:
<b>Observações:</b>					
Características:					
Destinação do Imóvel: GALPÃO INDUSTRIAL / COMERCIAL COM 4000 M² DE ÁREA FABRIL E 360 M² DE ADMINISTRATIVO, VE STIÁRIOS E REFEITÓRIOS.					
Fonte de Informação:					
Corretor:	SR. LEANDRO	Site:			
Imobiliária:	EVOLUÇÃO DURO CASAS	Fone:		(11) 4994-1700 / (11) 32110-3540	
Endereço: RUA LUZ SCAVONE, 628 - JD. DE LUCCA - ITATIBA					
OBS: IMÓVEL DISPONÍVEL PARA VENDA E LOCAÇÃO COM ESTACIONAMENTO PARA VISITANTES					



**ELEMENTO 4**

Data:	16/05/2020	Tipo:		GALPÃO COMERCIAL	
Estado:	SP	Município:		CARRERÓVA	
Endereço:	RUA FREI GALVAO Ao lado do nº 279				
Bairro:	JACARE	Distrito:		Zona de Valor:	
Sabão:		Quadra:		IF:	
Zonamento Atual:	ZCH	Área:		Tipo de uso:	MF
Melhoramento Urbano:	Energia Elétrica, Guias e Saretas, Iluminação Pública, Arborização, Rede de Água, Rede de Gas, Coleta de Lixo, Rede Telefônica, Rede de Esgoto.				
Outros:					
Dados Econômicos:					
Modalidade:	Venda	Natureza:	Ordem		
Valor:	R\$-1.875.000,00	Localização:	0,00		
Dados do Terreno:					
Área:	1000 m²	Planta:	20 m	Prof. Equiv.:	50 m
Forma:	Regular	Situação:			
Topografia:	Terreno plano				
Dados da Construção:					
Padrão:	PADRÃO MEDIO - SEM ELEVADOR	Índice Estimada:	10	Conservação:	Regular
Área da Construção:	700 m²	Pé Direito:	m	Sobrado:	m²
Área Escalada:	m²	Térreo:	600 m²	Mezanino:	150 m²
Área Vaga:	m²	Área Escalada:	m²	Índice Real:	8
Subsolo:	m²	Vagas Desob.	0	Vagas Cobertas:	8
Observações:					
Descrição do Imóvel:	GALPÃO COMERCIAL COM PE DIREITO ALTO; 600 ÁREA FABRIL EM VAO LIVRE; 160 M² DE ADM; MEZANINO; REFEITÓRIO; 04 W.C 5 ESTACIONAMENTO PARA 10 VAGAS.				
Fonte de Informação:					
Contato:	SRA. EVA MELO	Sigla:			
Inscrição:	CORRETORA AUTONOMA	Fone:	(11) 8063-0064		
Endereço:	PLACA NO LOCAL				
OBS:	IMÓVEL DISPONÍVEL PARA VENDA COM 10 VAGAS DE GARAGEM E ENTRADA PARA CAMINHÕES.				





**ELEMENTO 5**

<b>Data:</b>	15/06/2020	<b>Tipo:</b>	GALPÃO COMERCIAL	
<b>Cidade:</b>	SP	<b>Município:</b>	CABREÚVA	
<b>Endereço:</b>	RUA FREI GALVAO, 272	<b>Distrito:</b>	Zona de Usos	
<b>Bairro:</b>	JACARE	<b>Quadra:</b>	F.	
<b>Sector:</b>		<b>Antigo:</b>	Tipo de via: NIF	
<b>Zonamento Atual:</b>	ZCH			
<b>Melhoramento Urbano:</b>	Energia Elétrica, Gás e Sanjetas, Iluminação Pública, Arborização, Rede de Água, Rede de Gás, Coleta de Lixo, Rede Telefônica, Rede de Esgoto,			
<b>Melhorar:</b>				
<b>Dados Econômicos:</b>				
<b>Modalidade:</b>	Venda	<b>Natureza:</b>	Oferta	
<b>Valor:</b>	R\$ 2.250.000,00	<b>Locação:</b>	0,00	
<b>Dados do Terreno:</b>				
<b>Área:</b>	1369 m²	<b>Frontal:</b>	20 m	<b>Prof. Equiv.:</b> 54,4 m
<b>Formato:</b>	Regular			
<b>Topografia:</b>	Terreno plano			
<b>Dados de Construção:</b>				
<b>Pedra:</b>	PADRÃO MEDIO - COM ELEVADOR	<b>Idade Estimada:</b>	30	<b>Conservação:</b> Regular
<b>Área de Construção:</b>	1209 m²	<b>Pé Direito:</b>	m	<b>Superior:</b> m²
<b>Área Escritório:</b>	m²	<b>Térreo:</b>	m²	<b>Mezanino:</b> 200 m²
<b>Área Vende:</b>	m²	<b>Área Estoque:</b>	m²	<b>Isola Real:</b>
<b>Subsolo:</b>	m²	<b>Vagas Descob.</b>		<b>Vagas Cobertas:</b>
<b>Outros Detalhes Características:</b>	GALPÃO COMERCIAL COM PE DIREITO ALTO, 1900 M² DE ÁREA FABRIL EM VÃO LIVRE + 200 M² DE ADM, MEZANINO, VESTIÁRIOS, REFEITÓRIO, ESTACIONAMENTO E W.C.'S.			
<b>Fonte de Informação:</b>				
<b>Contato:</b>	SRA. GISLAINE	<b>Site:</b>		
<b>Instaladora:</b>	IMOBILIÁRIA NOVO LAR ADMINISTRADORA E INCORPORADORA	<b>Fone:</b>	(11) 2632-4000 / (11) 97234-3018	
<b>Endereço:</b>	RUA ARARITAGUABA, 354 / 305 - VILA MARIA			
<b>Obs:</b>	IMÓVEL DISPONÍVEL PARA VENDA COM 09 VAGAS DE GARAGEM E ENTRADA PARA CAMINHÕES			



**ELEMENTO 6**

Data:	15/05/2020	Tipo:	GALPÃO COMERCIAL	
Estado:	SP	Município:	CABREUVA	
Endereço:	AV. JOAQUIM MONTEIRO, 8			
Bairro:	JACARE	Distrito:	Zona de Valor	
Sector:		Quilata:	IF	
Zonamento Atual:	ZCH	Antep:	Tipo de via: NIF	
<b>Melhoramento Urbano:</b>				
Melhoras:	Energia Elétrica, Guiz e Sanejato, Iluminação Pública, Arborização, Rede de Água, Rede de Gás, Coleta de Lixo, Rede Telefônica, Rede de Esgoto,			
<b>Dados Econômicos:</b>				
Modalidade:	Venda/Locação	Natureza:	Oferta	
Valor:	R\$ 2.800.000,00	Locação:	12.000,00	
<b>Dados do Terreno:</b>				
Área:	3250 m²	Frente:	12 m	Prof. Equiv.: 194,583 m
Formato:	Regular	Situação:		
Topografia:	Terreno plano			
<b>Dados de Construção:</b>				
Padrão:	PADRAO MEDIO - SEM ELEVADOR	Idade Estimada:	10	Conservação: Regular
Área de Construção:	728 m²	Pé Direito:	8m	Superfície: m²
Área Esportiva:	m²	Têxto:	500 m²	Mezzanino: 228 m²
Área Vinda:	m²	Área Estocada:	m²	Idade Real:
Subsolo:	m²	Vagas Garagem:		Vagas Cobertas:
<b>Info. Especiais:</b>				
<b>Características:</b>				
Descrição do Imóvel:	GALPÃO COMERCIAL COM PÉ DIREITO DE 10 METROS; 500 M² ÁREA FABRIL + 228 M² DE ADM, MEZANINO, REFEITÓRIO, VESTIÁRIOS E W.C.'S.			
<b>Fonte de Informação:</b>				
Contato:	SR. MIZUEL	Site:		
Intermediária:	CORRETOR AUTÔNOMO	Fone:	(11) 90803-8250	
Endereço:	PLACA NO LOCAL			
OBS: IMÓVEL DISPONÍVEL PARA VENDA E LOCAÇÃO COM DIVERSAS VAGAS DE GARAGEM PARA VISITANTES E ENTRADA PARA CAMINHÕES NA LATERAL.				



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FABIANA ALBANO e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 29/05/2020 às 16:03, sob o número WJMJ204001184609. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0008987-26.2017.8.26.0100 e código 914F67D.



**ELEMENTO 7**

Data:	15/05/2028	Tipo:	PRÉDIO COMERCIAL		
Estado:	SP	Município:	CABREÚVA		
Endereço:	AV. SÃO PAULO Ao lado do nº 605				
Bairro:	JACARE	Distrito:	Zona de Valor:		
Sector:		Quadra:	IF.		
Zonamento Atual:	ZCH	Antigo:	Tipo de via: NVE		
<b>Melhoramento Urbano:</b>					
Melhoras: Energia Elétrica, Guias e Sarjetas, Iluminação Pública, Arborização, Rede de Água, Rede de Gás, Coleta de Lixo, Rede Telefônica, Rede de Esgoto,					
<b>Dados Econômicos:</b>					
Modalidade:	Venda	Tributação:	Obriga		
Valor:	R\$ 2.000.000,00	Localização:	0,00		
<b>Dados do Terreno:</b>					
Área:	601,24 m <sup>2</sup>	Frente:	18 m	Prof. Equiv.:	50,124 m
Forma:	Regular	Situação:			
Topografia:	Terreno plano				
<b>Dados de Construção:</b>					
Padrão:	PADRAO MEDIO - SEM ELEVADOR	Idade Estimada:	30	Conservação:	Regular
Área de Construção:	664,45 m <sup>2</sup>	Fô. Direito:	m	Superior:	400 m <sup>2</sup>
Área Escavada:	m <sup>2</sup>	Térreo:	244,49 m <sup>2</sup>		
Área Útil:	m <sup>2</sup>	Área Escavada:	m <sup>2</sup>	Idade Real:	
Solo:	m <sup>2</sup>	Vagas Descob.		Vagas Cobertas:	
<b>Informações Características:</b>					
Descrição do Imóvel: PRÉDIO COMERCIAL COM 03 PAVIMENTOS; SALÃO COMERCIAL EM VÃO LIVRE NO PAVIMENTO TERREO + 08 SALAS NO PAVIMENTO SUPERIOR E W.C'S.					
Fonte de Informação:					
Contato:	SRA. VILMA	Site:			
Imobiliária:	IMOBILIÁRIA E EMPREITEIRA COSTA LTDA-ME.	Fone:	(11) 4024-7433 / (11) 96680-4594		
Endereço:	R. MADRE MARIA THEODORA, 701 - JD. CORAZZA - ITU				
OBS: IMÓVEL DISPONÍVEL PARA VENDA COM 04 VAGAS DE GARAGEM - ESQUINA COM A V. CABREÚVA.					





**ELEMENTO 8**

Data:	15/05/2020	Tipo:	GALPÃO COMERCIAL		
Cidade:	SP	Município:	CABREÚVA		
Endereço:	VIA DAS MAGNÓLIAS - ALTURA 205				
Bairro:	JACARE	Distrito:	Zona de Valor		
Setor:		Quadra:	F		
Zonamento Aurb:	ZCH	Antigo:	Tipo de uso: NP		
Melhoramento Urbano:					
Melhorias:	Energia Elétrica, Gases e Saletas, Iluminação Pública, Arborização, Rede de Água, Rede de Gás, Coleta de Lixo, Rede Telefônica, Rede de Esgoto,				
Dados Econômicos:					
Modalidade:	Venda	Retorno:	Oferta		
Valor:	R\$ 10.800.000,00	Locação:	0,00		
Dados do Terreno:					
Área:	42000 m²	Fronte:	108 m	Prof. Equiv.:	120 m
Forma:	Regular	Situação:			
Topografia:	Terreno plano				
Dados da Construção:					
Padrão:	PADRAO MEDIO - SEM ELEVADOR	Idade Estimada:	20	Conservação:	Regular
Área de Construção:	5000 m²	Pé Direito:	m	Superior:	800 m²
Área Externa:	m²	Térreo:	4200 m²	Mezanine:	400 m²
Área Venda:	m²	Área Estoque:	m²	Índice Real:	
Subsolo:	m²	Vagas Garagem:		Vagas Cobertas:	
Observações:					
Características:					
Descrição do Imóvel:	GALPÃO COMERCIAL / INDUSTRIAL COM PE DIREITO ALTO; 4000 M² DE ÁREA FABRIL + 1000 M² DE ADMINISTRATIVO; MEZANINO, VESTIÁRIOS, REFEITÓRIO E W.C.'S.				
Fonte de Informação:					
Contato:	Sr. FERNANDO	Sitio:			
Imobiliária:	CORRETOR AUTÔNOMO	Fone:	(11) 94729-2218		
Endereço:	NO LOCAL				
Obs:	IMÓVEL DISPONÍVEL PARA VENDA COM ESTACIONAMENTO PARA VISITANTES E ENTRADA PARA CAMINHÕES.				



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FABIANA ALBANO e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 23/05/2020 às 16:03, sob o número WJMJ20407184609. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pgrabitcomercial/documento.do, informe o processo 0009987-26.2017.8.26.0100 e código 914F67D.

**ELEMENTO 9**

<b>Data:</b>	19/02/2020	<b>Tipo:</b>	GALPÃO COMERCIAL	
<b>Estado:</b>	SP	<b>Município:</b>	CABREÚVA	
<b>Endereço:</b>	VIA DAS MAGNÓLIAS - ALTURA 343			
<b>Bairro:</b>	JACARE	<b>Distrito:</b>	Zona de Valor 7	
<b>Setor:</b>		<b>Quadra:</b>	F.	
<b>Zonamento Urban:</b>	ZCH	<b>Antigo:</b>	Tipo de Via: N/F	
<b>Melhoramento Urbano:</b>				
<b>Melhoras:</b>	Energia Elétrica, Guias e Sarjetas, Iluminação Pública, Arborização, Rede de Água, Rede de Gás, Coleta de Lixo, Rede Telefônica, Rede de Esgoto,			
<b>Dados Econômicos:</b>				
<b>Modalidade:</b>	Venda	<b>Natureza:</b>	Direta	
<b>Valor:</b>	R\$ 1.000.000,00	<b>Localização:</b>	0,00	
<b>Dados do Terreno:</b>				
<b>Área:</b>	6000 m²	<b>Frente:</b>	65 m	<b>Prof. Equiv.:</b> 92,387 m
<b>Formado:</b>	Regular	<b>Situação:</b>		
<b>Topografia:</b>	Terreno plano			
<b>Dados da Construção:</b>				
<b>Padrão:</b>	PADRÃO MÉDIO - SEM ELEVADOR	<b>Idade Estimada:</b>	30	<b>Conservação:</b> Regular
<b>Área da Construção:</b>	2000 m²	<b>Pé Direito:</b>	m	<b>Superfície:</b> m²
<b>Área Escorbório:</b>	m²	<b>Térreo:</b>	1700 m²	<b>Mezanino:</b> 300 m²
<b>Área Venda:</b>	m²	<b>Área Coberta:</b>	m²	<b>Área Real:</b>
<b>Subsolo:</b>	m²	<b>Vagas Desob.</b>		<b>Vagas Cobertas:</b>
<b>Outros Equipamentos:</b>				
<b>Características:</b>	GALPÃO COMERCIAL / INDUSTRIAL COM PE DIREITO ALTO; 1900 M² DE ÁREA FABRIL + 600 M² ADMINISTRATIVO; VESTIÁRIO; REFETÓRIO E W.C.'S.			
<b>Fonte de Informação:</b>				
<b>Contato:</b>	SR. FERNANDO	<b>Site:</b>		
<b>Intermediária:</b>	CORRETOR AUTÔNOMO	<b>Fone:</b>	(11) 94728-2268	
<b>Endereço:</b>	NO LOCAL			
OBS: IMÓVEL DISPONÍVEL PARA VENDA COM ESTACIONAMENTO PARA VISITANTES E ENTRADA PARA CAMINHÕES.				



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FABIANA ALBANO e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 29/05/2020 às 16:03, sob o número WJMJ200401184609. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0009967-26.2017.8.26.0100 e código 914F67D.



**ELEMENTO 10**

Dats:	15/05/2020	Tipx:	GALPÃO	
Estado:	SP	Município:	CABREUVA	
Endereço:	RODOVIA MARCHELAL RONDON SP 100 KM, 08			
Bairro:	JACARE	Distrito:	Zona de Valor:	
Setor:		Quadra:	IP:	
Zonamento Atual:	ZCH	Antigo:	Tipo de via: N/E	
Melhoramento Urbano:				
Melhorar:	Energia Elétrica, Gatos e Sargetas, Iluminação Pública, Arborização, Rede de Água, Rede de Gás, Coleta de Lixo, Rede Telefônica, Rede de Esgoto,			
Dados Econômicos:				
Modalidade:	Venda/Locação	Natureza:	Oferta	
Valor:	R\$ 10.000.000,00		Lance: 26.000,00	
Dados do Terreno:				
Área:	95030 m²	Fronte:	141 m	Prof. Equiv.: 99.378 m
Formato:	Irregular		Situação:	
Topografia:	Terreno plano			
Dados da Construção:				
Facção:	PADRÃO MECB	Idade Estrada:	15	Conservação:
Área de Construção:	3003 m²	Rd. Dênto:	m	Superior:
Área Esportiva:	m²	Tâmpo:	2510 m²	Superior:
Área Fabril:	m²	Mecânico:	m²	Isola Real:
Subsolo:	m²	Vagas Descar:	0	Vagas:
				Coberto:
Uso Estuado:				
Características:	GALPÃO COMERCIAL/INDUSTRIAL COM 2000 M² FABRIL + 1000 M² DE ADM, REFEITÓRIO, VESTIÁRIOS E W.C'S.			
Descrição do Imóvel:				
Fonte de Informação:				
Contato:	SR. ALMEIDA	Site:		
Imobiliária:	OMISA IMOVEIS	Fone: 4495-2000 / 93244-0107		
Endereço:	AVENIDA BRASIL, 271			
OBS: IMÓVEL COM ESTACIONAMENTO INTERIO.				



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FABIANA ALBANO e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 29/05/2020 às 16:03, sob o número WJMJ200407184609. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirComercialDocumento.do, informe o processo 0008987-26.2017.8.26.0100 e código 914F67D.



**ELEMENTO 11**

Data:	29/05/2020	Tipo:		INDUSTRIA
Estado:	SP	Município:		CABREUVA
Endereço:	RUA DO COMERCIO, 228			
Bairro:	JACARE	Distrito:	Zona de Valor:	
Solo:		Quadro:	F	
Zonamento Atual:	ZCH	Antigo:	Tipo de via: NF	
<b>Melhoramentos Urbanos:</b>				
Energia Elétrica, Calças e Sargos, Iluminação Pública, Arborização, Rede de Água, Rede de Gás, Coleta de Lixo, Rede Telefônica, Rede de Esgoto,				
<b>Dados Geométricos:</b>				
Modelos de:	Venda/Leação	Resumo:	Oferta	
Valor:	R\$ 10.090.000,00	Localização:	70.090,00	
<b>Dados do Terreno:</b>				
Área:	27500 m²	Fronte:	110 m	Prof. Escav.: 250 m
Formato:	Irregular			
Topografia:	Terreno plano			
<b>Dados de Construção:</b>				
Padrão:	PADRAO MEDIO			
Idade Estimada:	15	Conservação:	Regular	
Área de Construção:	90000 m²	Pt. Direito:	m	Superfície:
Área Escritório:	m²	Térreo:	10000 m²	
Área Fabril:	m²	Bloco:	m²	Modo Real:
Subsolo:	m²	Vagas Estacionamento:	0	Ungas:
		CoBERTas:	0	
<b>Info-Exatidão:</b>				
<b>Características:</b>				
COM 06 GALPÕES INDUSTRIAIS / COMERCIAL COM 6000 M² ÁREA FABRIL + 3000 M² DE ESTOQUE, EXPEDIÇÃO + 1000 M² DE ADMINISTRATIVO, QUARTIA, BICICLETARIO, REFEITÓRIO; VESTIÁRIOS E W.C.'S.				
<b>Fonte de Informação:</b>				
Contato:	SRA. CRISTIANE COPPINI		Site:	
Imobiliária:	EUROPLAZA BROKERS IMOVEIS		Fone: 8509-2050 / 30911-8058	
Endereço: AV. ALBERTO PERATELLO, 835				
OBS: SAQUEL COM ESTACIONAMENTO INTERNO.				



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FABIANA ALBANO e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 29/05/2020 às 16:03, sob o número WJMJ20407184609. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0008987-26.2017.8.26.0100 e código 914F67D.

**ELEMENTO 12**

Data:	15/05/2020	Tipo:	GALPÃO	
Estado:	SP	Município:	CABREUVA	
Endereço:	ESTRADA DO QUITO CORDO, 357			
Bairro:	CHACARAS DO PINHAL MORIM	Distrito:	Zona de Valor I	
Sector:		Quadra:	1F	
Zonamento Atual:	ZOH	Antigo:	Tipo de via: MF	
Mostramento Urbano:				
Melhorias:	Energia Elétrica, Gás e Saneita, Iluminação Pública, Arborização, Rede de Água, Rede de Gás, Coleta de Lixo, Rede Telefônica, Rede de Esgoto,			
Dados Econômicos:				
Modalidade:	Venda/Locação	Naturza:	Oferta	
Valor:	R\$ 10.800.000,00	Localizãõ:	79.230,00	
Dados do Terreno:				
Área:	13000 m²	Fronte:	536 m	Prof. Equiv.: 69,032 m
Forma:	Irregular	Situação:		
Topografia:	Terreno plano			
Dados de Construção:				
Padrão:	PADRAO MEDIO	Idade Estimada:	39	Conservação:
Área da Construção:	7823 m²	Pé Direito:	m	Superior:
Área Escalônica:	m²	Telaço:	8300 m²	Mezaniño:
Área Fãcil:	m²	Mezaniño:	m²	18000 Real:
Subsolo:	m²	Veios Descob:	0	Vagas:
		Cobertas:	0	
<b>Info Estatística:</b>				
Características:				
Descrição do Imóvel:	GALPÃO COMERCIAL / INDUSTRIAL COM 5000 M² DE ÁREA FÀRRIL + 2523 M² DE ADM; MEZANIÑO; DEPÕNTOS; GUARITAS; REFEITÕRIOS; VESTÀRIOS E W.C.'S.			
Fonte de Informação:				
Contato:	SRA. CRISTIANE COPPINI	Cidã:		
Imobiliãria:	EUROPLAZA BROKERS IMOVEIS	Fone:	8009-2053 / 95911-5008	
Endereço:	AV. ALBERTO PERATELLO, 535			
Obs:	IMÕVEL COM ESTACIONAMENTO INTERNO.			



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FABIANA ALBANO e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 29/05/2020 às 16:03, sob o número WJMJ20407184609. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0008987-26.2017.8.26.0100 e código 914F67D.

**ELEMENTO 13**

Data:	15/05/2020	Tipo:	GALPAO	
Estado:	SP	Município:	CABREUVA	
Endereço:	ESTRADA DOS ROMEIROS KM. 74			
Bairro:	BANANAL	Distrito:	Zona de Valor:	
Sector:		Quadra:	IP	
Zonamento Urban:	IV - ZRM	Anexo:	Tipo de via: MIF	
Manutenção Urbana:				
Utilidades:	Energia Elétrica, Gás, e Saneamento, Iluminação Pública, Arbenização, Rede de Água, Rede de Gás, Coleta de Lixo, Rede Telefônica, Rede de Esgoto,			
Dados Econômicos:				
Modalidade:	Venda/Leasão	Novidade:	Oferta	
Valor:	R\$-2.120.000,00	Leasão:	16.000,00	
Dados do Terreno:				
Área:	15000 m²	Fronte:	102 m	Prof. Equiv.: 99.664 m
Forma:	Irregular	Seção:		
Topografia:	Terreno plano			
Dados da Construção:				
Padrão:	PADRÃO SIMPLES	Idade Estimada:	10	Conservação:
Reparos:	Reparos Simples/Importantes			
Área da Construção:	1344 m²	Pó Direto:	m	Superior:
Área Secundária:	m²	Térreo:	1000 m²	Mezaino:
Área Fabril:	m²	Mezaino:	m²	Índice Real:
Sobrelôco:	m²	Vagas Desobst:	0	Vagas Cobertas:
0				0
<b>Área Estendida:</b>				
Características:	GALPAO COMERCIAL (INDUSTRIAL) COM 1000 M² DE ÁREA FABRIL + 344 M² DE ADM; MEZANINO; REFEITÓRIO; VESTIÁRIOS E W.C.'S.			
Descrição do Imóvel:				
Fonte de Informação:				
Desenvol:	SR. JOSÉ ROBERTO MACHADO	Sitio:		
Intermediária:	D'LANE IMÓVEIS	Fone:	(16) 3022-3800 / 05771-1719	
Endereço:	RUA TIRADENTES, 735 - CAMPINA S			
Obs:	IMÓVEL COM PÁTIO DE MANOBRA PARA CAMINHONES.			





**ELEMENTO 14**

Data:	25/05/2020	Tipo:	TERRENO COM BENEFITÓRIA		
Estado:	SP	Município:	CABREÚVA		
Endereço:	RUA VITÓRIA Ao lado do nº 160				
Empreendimento:	TERRENO	Edifício:			
Bairro:	JACARE	Distrito:	Zona de Valor		
Selo:		Quilômetro:	9		
Zonamento Atual:	ZCH	Ranço:	Tipo de via: MIF		
Melhoramento Urbano					
Monitor:	Energia Elétrica, Cuias e Sarjetas, Iluminação Pública, Arborização, Rede de Água, Rede de Gás, Coleta de Lixo, Rede Telefônica, Rede de Esgoto.				
Dados Econômicos:					
Modalidade:	Venda	Natureza:	Oferta		
Valor:	R\$ 1.200.000,00	Incração:	0,00		
Dados do Terreno:					
Área:	3600 m²	Frontal:	60 m	Prof. Equiv.:	37,5 m
Forma:	Irregular	Situação:			
Topografia:	Em asfeto até 10%	Fração Ideal:	MIF		
Dados de Construção					
Idade Estimada:	0				
Área de Construção:	m²				
Descrição do Imóvel:	COM CONSTRUÇÃO SEM VALOR COMERCIAL				
Fonte de Informação:					
Corretor:	SR. MARCEL SALGADO			Sitio:	
Imobiliária:	DMR IMOVEIS			Fone:	4529-4364 / 37171-4898
Endereço:	PLACA NO LOCAL				
OBS: IMÓVEL O PROPRIETÁRIO ESTÁ CONSIDERANDO APENAS O VALOR DO TERRENO					



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FABIANA ALBANO e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 29/05/2020 às 16:03, sob o número WJMJ204001184600. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0008987-26.2017.8.26.0100 e código 914F67D.

**ELEMENTO 15**

Data:	15/05/2020	Tipo:	TERRENO SEM BENFEITORIA	
Estado:	SP	Município:	CABREUVA	
Endereço:	AVENIDA VEREADOR JOSE DONATO Na Frente do nº 1510			
Empreendimento:	TERRENO	Edifício:		
Bairro:	PORTAL DA CONCORDIA	Distrito:	Zona do Valor	
Solo:		Quadra:	IF	
Zonamento Atual:	ZCH	Antigo:	Tipo de via: <b>N/F</b>	
Melhoramento Urbano:				
Melhorias:	Energia Elétrica, Guias e Sete-las, Iluminação Pública, Arborização, Rede de Água, Rede de Gás, Coleta de Lixo, Rede Telefônica, Rede de Esgoto,			
Dados Econômicos:				
Modalidade:	Venda	Natureza:	Oferta	
Valor:	R\$ 4.500.000,00	Locação:	0,00	
Dados do Terreno:				
Área:	6200 m²	Frente:	50 m	Prof. Equiv.: 122 m
Formato:	Regular	Situação:		
Topografia:	Em aclive até 10%	Fração Ideal:	<b>N/F</b>	
Dados da Construção:				
Área Estimada:	0			
Área da Construção:	m²			
Descrição do Imóvel:	TERRENO VAGO.			
Fonte de Informação:				
Contato:	SR. CASSIO	Cid:		
Imobiliária:	VALU NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS	Fone:	4522-1010 / 36682-1310	
Endereço:	RUA VICÁRIO J. JOSE RODRIGUES, 594 - CENTRO - JUNDIAÍ			
CID: TERRENO VAGO DISPONÍVEL PARA VENDA - ESQUINA COM A AV. CLAUDIO GIANNINI.				



## Relatório Estatístico - Regressão Linear

### 1) Modelo:

- cabreuva

### 2) Data de referência:

- sexta-feira, 22 de maio de 2020

### 3) Informações Complementares:

Variáveis e dados do modelo	Quant.
Total de variáveis:	10
Variáveis utilizadas no modelo:	5
Total de dados:	15
Dados utilizados no modelo:	12

### 4) Estatísticas:

Estatísticas do modelo	Valor
Coeficiente de correlação:	0,9858848 / 0,9949902
Coeficiente de determinação:	0,9719689
Fisher - Snedecor:	60,68
Significância do modelo (%):	0,01

### 5) Normalidade dos resíduos:

Distribuição dos resíduos	Curva Normal	Modelo
Resíduos situados entre $-1\sigma$ e $+1\sigma$	68%	75%
Resíduos situados entre $-1,64\sigma$ e $+1,64\sigma$	90%	91%
Resíduos situados entre $-1,96\sigma$ e $+1,96\sigma$	95%	100%

### 6) Outliers do modelo de regressão:

Quantidade de outliers:	0
% de outliers:	0,00%



7) **Análise da variância:**

Fonte de variação	Soma dos Quadrados	Graus de Liberdade	Quadrado Médio	F
Explicada	9,587	4	2,397	60,681
Não Explicada	0,276	7	0,039	
Total	9,864	11		

8) **Equação de regressão:**

$\ln(\text{valor oferta}) = +14,38950457 - 907,9980439 / \text{terreno} + 0,01290971413 * \text{area térreo}^{1/2} + 0,0686707044 * \ln(\text{área sup}) + 1,061276456 * \text{Fob}^2$

9) **Função estimativa (moda):**

$\text{valor oferta} = +1706587,9 * e^{(-907,9980439 / \text{terreno})} * e^{(+0,01290971413 * \text{area térreo}^{1/2})} * e^{(+0,0686707044 * \ln(\text{área sup}))} * e^{(+1,061276456 * \text{Fob}^2)}$

10) **Função estimativa (mediana):**

$\text{valor oferta} = +1775343,652 * e^{(-907,9980439 / \text{terreno})} * e^{(+0,01290971413 * \text{area térreo}^{1/2})} * e^{(+0,0686707044 * \ln(\text{área sup}))} * e^{(+1,061276456 * \text{Fob}^2)}$

11) **Função estimativa (média):**

$\text{valor oferta} = +1810753,43 * e^{(-907,9980439 / \text{terreno})} * e^{(+0,01290971413 * \text{area térreo}^{1/2})} * e^{(+0,0686707044 * \ln(\text{área sup}))} * e^{(+1,061276456 * \text{Fob}^2)}$

12) **Testes de Hipóteses:**

Variáveis	Transf.	t Obs.	Sig.(%)
terreno	1/x	-3,43	1,09
area térreo	x <sup>1/2</sup>	3,82	0,66
área sup	ln(x)	5,04	0,15
Fob	x <sup>2</sup>	3,23	1,45
valor oferta	ln(y)	76,74	0,01

13) **Correlações Parciais:**

Correlações parciais para terreno	Isoladas	Influência
area térreo	-0,61	0,43

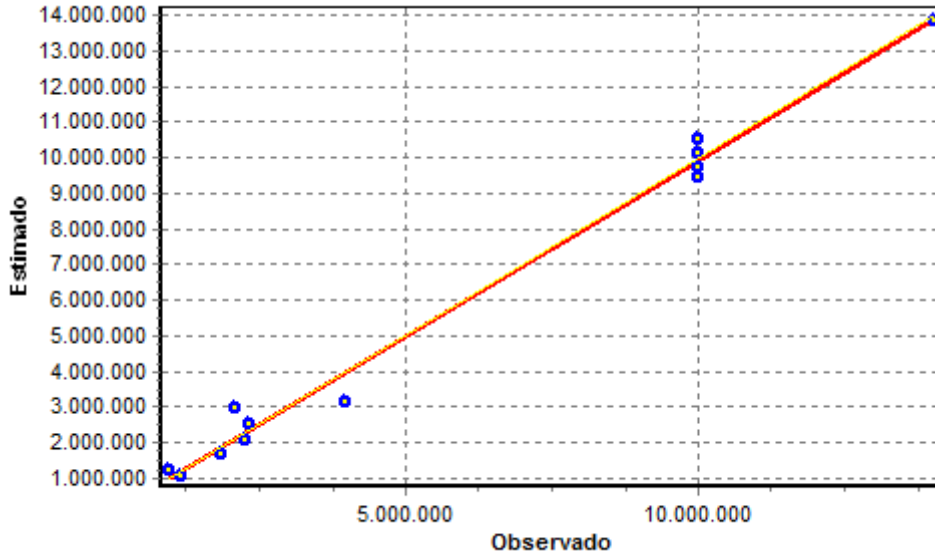
área sup	-0,55	0,62
Fob	0,38	0,85
valor oferta	-0,72	0,79

Correlações parciais para area térreo	Isoladas	Influência
área sup	0,53	0,67
Fob	0,19	0,44
valor oferta	0,87	0,82

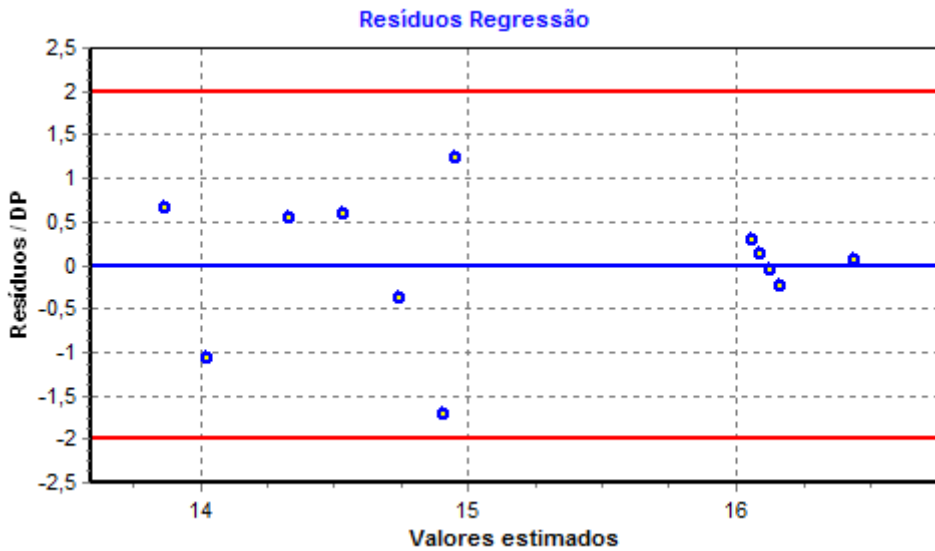
Correlações parciais para área sup	Isoladas	Influência
Fob	-0,05	0,67
valor oferta	0,79	0,89

Correlações parciais para Fob	Isoladas	Influência
valor oferta	0,18	0,77

**Gráfico de Aderência - Regressão Linear**



**Gráfico de resíduos - Regressão Linear**





Quadro 1 – Estado de Conservação – Ec

Ref.	Estado da Edificação	Depreciação (%)	Características
A	Nova	0,00	Edificação nova ou com reforma geral e substancial, com menos de dois anos, que apresente apenas sinais de desgaste natural da pintura externa.
B	Entre nova e regular	0,32	Edificação nova ou com reforma geral e substancial, com menos de dois anos, que apresente necessidade apenas de uma demão leve de pintura para recompor a sua aparência.
C	Regular	2,52	Edificação seminova ou com reforma geral e substancial entre 2 e 5 anos, cujo estado geral possa ser recuperado apenas com reparos de eventuais fissuras superficiais localizadas e/ou pintura externa e interna.
D	Entre regular e necessitando de reparos simples	8,09	Edificação seminova ou com reforma geral e substancial entre 2 e 5 anos, cujo estado geral possa ser recuperado com reparo de fissuras e trincas localizadas e superficiais e pintura interna e externa.
E	Necessitando de reparos simples	10,10	Edificação cujo estado geral possa ser recuperado com pintura interna e externa, após reparos de fissuras e trincas superficiais generalizadas, sem recuperação do sistema estrutural. Eventualmente, revisão do sistema hidráulico e elétrico.
F	Necessitando de reparos simples a importantes	33,20	Edificação cujo estado geral possa ser recuperado com pintura interna e externa, após reparos de fissuras e trincas, com estabilização e/ou recuperação localizada do sistema estrutural. As instalações hidráulicas e elétricas possam ser restauradas mediante a revisão e com substituição eventual de algumas peças desgastadas naturalmente. Eventualmente possa ser necessária a substituição dos revestimentos de pisos e paredes, de um, ou de outro cômodo. Revisão da impermeabilização ou substituição de telhas da cobertura.
G	Necessitando de reparos importantes	52,60	Edificação cujo estado geral possa ser recuperado com pintura interna e externa, com substituição de panos de regularização da alvenaria, reparos de fissuras e trincas, com estabilização e/ou recuperação de grande parte do sistema estrutural. As instalações hidráulicas e elétricas possam ser restauradas mediante a substituição das peças aparentes. A substituição dos revestimentos de pisos e paredes, da maloteira dos cômodos, se faz necessária. Substituição ou reparos importantes na impermeabilização ou no telhado.
H	Necessitando de reparos importantes a edificação sem valor	75,20	Edificação cujo estado geral seja recuperado com estabilização e/ou recuperação do sistema estrutural, substituição da regularização da alvenaria, reparos de fissuras e trincas. Substituição das instalações hidráulicas e elétricas. Substituição dos revestimentos de pisos e paredes. Substituição da impermeabilização ou do telhado.
I	Sem valor	100,00	Edificação em estado de ruína.

Tabela 5 – Resumo dos Padrões, parâmetros e índices

Classe	Classe	Padrão	IUP			
			Mínimo	Médio	Máximo	
1. RESIDENCIAL	1.1. APARTAMENTO	1.1.1- Padrão Econômico	2,473	2,748	3,023	
		1.1.2- Padrão Simples	3,180	3,533	3,827	
		1.1.3- Padrão Médio	3,562	3,958	4,354	
		1.1.4- Padrão Superior	3,828	4,218	4,640	
		1.1.5- Padrão Fino	4,568	5,075	5,583	
		1.1.6- Padrão Luxo	5,377	5,974	6,572	
	2. COMERCIAL E SERVIÇO	2.1. ESCRITÓRIO	2.1.1- Padrão Econômico	6,144	6,827	7,089
			2.1.2- Padrão Simples	7,090	7,410	7,983
			2.1.3- Padrão Médio	7,984	8,683	9,551
			2.1.4- Padrão Superior	2,081	2,313	2,544
			2.1.5- Padrão Fino	3,378	3,753	4,013
			2.1.6- Padrão Luxo	3,742	4,158	4,573
			4,014	4,330	4,763	
			4,745	5,273	5,767	
			5,206	5,784	6,363	
			5,768	6,371	7,072	
			7,073	7,929	8,722	
			9,935	10,376	-	

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

Classe	Grupo	Padrão	Idade Referencial – Ir (anos)	Valor Residual – R (%)	
1. RESIDENCIAL	1.1 APARTAMENTO	1.1.1 – Padrão Econômico	60	20%	
		1.1.2 – Padrão Simples	Sem elevador	60	20%
			Com elevador	60	20%
		1.1.3 – Padrão Médio	Sem elevador	60	20%
			Com elevador	60	20%
		1.1.4 – Padrão Superior	Sem elevador	60	20%
			Com elevador	60	20%
1.1.5 – Padrão Fino	50	20%			
1.1.6 – Padrão Luxo	50	20%			
2. COMERCIAL E SERVIÇO	2.1 ESCRITÓRIO	2.1.1 – Padrão Econômico	70	20%	
		2.1.2 – Padrão Simples	Sem elevador	70	20%
			Com elevador	70	20%
		2.1.3 – Padrão Médio	Sem elevador	60	20%
			Com elevador	60	20%
		2.1.4 – Padrão Superior	Sem elevador	60	20%
			Com elevador	60	20%
2.1.5 – Padrão Fino	50	20%			
2.1.6 – Padrão Luxo	50	20%			



Tabela 2 – Coeficiente de Ross-Heidecke – K

Idade em % da vida referencial	Estado de Conservação – Ec							
	A 0,00%	B 0,32%	C 2,52%	D 8,09%	E 18,10%	F 33,20%	G 52,60%	H 75,20%
2%	0,9898	0,9866	0,9649	0,9097	0,8106	0,6612	0,4692	0,2455
4%	0,9792	0,9761	0,9545	0,9000	0,8020	0,6541	0,4641	0,2428
6%	0,9682	0,9651	0,9438	0,8899	0,7930	0,6468	0,4589	0,2401
8%	0,9568	0,9537	0,9327	0,8794	0,7836	0,6391	0,4535	0,2373
<b>10%</b>	<b>0,9450</b>	<b>0,9420</b>	<b>0,9212</b>	<b>0,8685</b>	<b>0,7740</b>	<b>0,6313</b>	<b>0,4479</b>	<b>0,2344</b>
12%	0,9328	0,9298	0,9093	0,8573	0,7640	0,6231	0,4421	0,2313
14%	0,9202	0,9173	0,8970	0,8458	0,7536	0,6147	0,4362	0,2282
16%	0,9072	0,9043	0,8843	0,8338	0,7430	0,6060	0,4300	0,2250
18%	0,8938	0,8909	0,8713	0,8215	0,7320	0,5971	0,4237	0,2217
<b>20%</b>	<b>0,8800</b>	<b>0,8772</b>	<b>0,8578</b>	<b>0,8088</b>	<b>0,7207</b>	<b>0,5878</b>	<b>0,4171</b>	<b>0,2182</b>
22%	0,8658	0,8630	0,8440	0,7958	0,7091	0,5784	0,4104	0,2147
24%	0,8512	0,8485	0,8297	0,7823	0,6971	0,5686	0,4035	0,2111
26%	0,8362	0,8335	0,8151	0,7686	0,6848	0,5586	0,3964	0,2074
28%	0,8208	0,8182	0,8001	0,7544	0,6722	0,5483	0,3891	0,2036
<b>30%</b>	<b>0,8050</b>	<b>0,8024</b>	<b>0,7847</b>	<b>0,7399</b>	<b>0,6593</b>	<b>0,5377</b>	<b>0,3816</b>	<b>0,1996</b>
32%	0,7888	0,7863	0,7689	0,7250	0,6460	0,5269	0,3739	0,1956
34%	0,7722	0,7697	0,7527	0,7097	0,6324	0,5158	0,3660	0,1915
36%	0,7552	0,7528	0,7362	0,6941	0,6185	0,5045	0,3580	0,1873
38%	0,7378	0,7354	0,7192	0,6781	0,6043	0,4929	0,3497	0,1830
<b>40%</b>	<b>0,7200</b>	<b>0,7177</b>	<b>0,7019</b>	<b>0,6618</b>	<b>0,5897</b>	<b>0,4810</b>	<b>0,3413</b>	<b>0,1786</b>
42%	0,7018	0,6996	0,6841	0,6450	0,5748	0,4688	0,3327	0,1740
44%	0,6832	0,6810	0,6660	0,6279	0,5595	0,4564	0,3238	0,1694
46%	0,6642	0,6621	0,6475	0,6105	0,5440	0,4437	0,3148	0,1647
48%	0,6448	0,6427	0,6286	0,5926	0,5281	0,4307	0,3056	0,1599
<b>50%</b>	<b>0,6250</b>	<b>0,6230</b>	<b>0,6093</b>	<b>0,5744</b>	<b>0,5119</b>	<b>0,4175</b>	<b>0,2963</b>	<b>0,1550</b>
52%	0,6048	0,6029	0,5896	0,5559	0,4953	0,4040	0,2867	0,1500
54%	0,5842	0,5823	0,5695	0,5369	0,4785	0,3902	0,2769	0,1449
56%	0,5632	0,5614	0,5490	0,5176	0,4613	0,3762	0,2670	0,1397
58%	0,5418	0,5401	0,5281	0,4980	0,4437	0,3619	0,2568	0,1344
<b>60%</b>	<b>0,5200</b>	<b>0,5183</b>	<b>0,5069</b>	<b>0,4779</b>	<b>0,4259</b>	<b>0,3474</b>	<b>0,2465</b>	<b>0,1290</b>
62%	0,4978	0,4962	0,4853	0,4575	0,4077	0,3325	0,2360	0,1235
64%	0,4752	0,4737	0,4632	0,4368	0,3892	0,3174	0,2252	0,1178
66%	0,4522	0,4508	0,4408	0,4156	0,3704	0,3021	0,2143	0,1121
68%	0,4288	0,4274	0,4180	0,3941	0,3512	0,2864	0,2033	0,1063
<b>70%</b>	<b>0,4050</b>	<b>0,4037</b>	<b>0,3948</b>	<b>0,3722</b>	<b>0,3317</b>	<b>0,2705</b>	<b>0,1920</b>	<b>0,1004</b>
72%	0,3808	0,3796	0,3712	0,3500	0,3119	0,2544	0,1805	0,0944
74%	0,3562	0,3551	0,3472	0,3274	0,2917	0,2379	0,1688	0,0883
76%	0,3312	0,3301	0,3229	0,3044	0,2713	0,2212	0,1570	0,0821
78%	0,3058	0,3048	0,2981	0,2811	0,2505	0,2043	0,1449	0,0758
<b>80%</b>	<b>0,2800</b>	<b>0,2791</b>	<b>0,2729</b>	<b>0,2573</b>	<b>0,2293</b>	<b>0,1870</b>	<b>0,1327</b>	<b>0,0694</b>
82%	0,2538	0,2530	0,2474	0,2333	0,2079	0,1695	0,1203	0,0629
84%	0,2272	0,2265	0,2215	0,2088	0,1861	0,1518	0,1077	0,0563
86%	0,2002	0,1996	0,1952	0,1840	0,1640	0,1337	0,0949	0,0496
88%	0,1728	0,1722	0,1684	0,1588	0,1415	0,1154	0,0819	0,0429
<b>90%</b>	<b>0,1450</b>	<b>0,1445</b>	<b>0,1413</b>	<b>0,1333</b>	<b>0,1188</b>	<b>0,0969</b>	<b>0,0687</b>	<b>0,0360</b>
92%	0,1168	0,1164	0,1139	0,1074	0,0957	0,0780	0,0554	0,0290
94%	0,0882	0,0879	0,0860	0,0811	0,0722	0,0589	0,0418	0,0219
96%	0,0592	0,0590	0,0577	0,0544	0,0485	0,0395	0,0281	0,0147
98%	0,0298	0,0297	0,0290	0,0274	0,0244	0,0199	0,0141	0,0074
<b>100%</b>	<b>0,0000</b>	<b>0,0000</b>	<b>0,0000</b>	<b>0,0000</b>	<b>0,0000</b>	<b>0,0000</b>	<b>0,0000</b>	<b>0,0000</b>