

N.L.
1981/11

924
95

IVO MARCACINI JUNIOR

ENG.º CIVIL - CREA 040042.396-7 - PERITO JUDICIAL

RUA BENJAMIN CONSTANT, nº 386 - CENTRO - IGARAPAVA/SP - FONE - (16) 98138-3256

**EXMO. SR. DR. JUIZ DE DIREITO DA SEGUNDA VARA
CÍVEL DA COMARCA DE IGARAPAVA/SP**

I - PREÂMBULO:

JOHNSON CONTROLS OS DO BRASIL LTDA, (antiga denominação de LIMEIRA
DO BRASIL LTDA) ("JCOBS"), sociedade com sede na Avenida Indapani/Ervas, nº
2.757, Bairro Eden, na cidade de Sorocaba/SP, inscrita no CNPJ/MF sob o nº
01.576.076/0001-12, por seus advogados, vem, respeitosamente, à presença de
Vossa Excelência, propor a presente

AÇÃO DE EXECUÇÃO

em face de AUTOMAXX CENTER CAR IGARAPAVA LTDA ("Automaxx"), empresa

com sede em Igarapava/SP, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 06.822.812/0001-95,
CEP 14.540-000, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 06.822.812/0001-95.

PROCESSO: Nº 0005560-90.2011.8.26.0242

ORDEM: Nº 1981/11

A f. **CARTÓRIO:** DO SEGUNDO OFÍCIO CIVEL DA COMARCA
DE IGARAPAVA/SP

Um p. **AÇÃO:** EXECUÇÃO, com frente para a Avenida Dr. Wanderson

Ribeiro, nº 15 e 35, esquina com a Rua Sílvio Dalmazzo, com o respectivo terreno que mede 70,26 metros

REQUERENTE: JOHNSON CONTROLS OS DO BRASIL LTDA

REQUERIDO: AUTOMAXX CENTER CAR IGARAPAVA LTDA

IVO MARCACINI JÚNIOR, engenheiro civil, CREA nº 040042.396-7, perito
judicial, portador do CPF-MF nº 745.499.368-00 e RG nº 7.321.362, nomeado e
compromissado nos autos da presente ação, vem mui respeitosamente à presença
de V.Exa. , apresentar o valor atual do imóvel de acordo com a decisão de fls. 918/920,
onde considera a classificação do imóvel como Galpão Industrial "GI" e área efetiva
do imóvel de 2.771,16 metros quadrados.

em fls. 918/920 - considerando a decisão, imprimir o valor atual do imóvel, considerado
como Galpão Industrial "GI" e área construída de 2.771,16 metros quadrados.

42
28

LAUDO DE AVALIAÇÃO

I - PREÂMBULO:

JOHNSON CONTROLS OS DO BRASIL LTDA, (atual denominação de ENERTEC DO BRASIL LTDA) ("JCPS"), sociedade com sede na Avenida Independência, nº 2.757, Bairro Éden, na cidade de Sorocaba/SP, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 01.376.079/0001-12, por seus advogados, vem, respeitosamente, à presença de Vossa Excelência, propor a presente:

AÇÃO DE EXECUÇÃO

em face de **AUTOMAXX CENTER CAR IGARAPAVA LTDA ("Automaxx")**, empresa com sede na Av. Dr. Wanderlei Ribeiro, nº 861, Centro do município de Igarapava/SP, CEP 14.540-000, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 02.822.612/0001-95.

À fls. 326, esta mencionado o auto de penhora do dia 31 de Agosto de 2.012.

Um prédio Comercial situado nesta cidade, com frente para a avenida Dr. Wanderley Ribeiro, sob os nºs 845 e 861 com área construída de 639,90 metros quadrados, esquina com a Rua Silvio Dalmazzo, com o respectivo terreno que mede 70,38 metros de frente para a primeira via, 27,53 metros do lado direito de quem da via olha para o imóvel, em confrontação com a Rua Silvio Dalmazzo, sendo que no fundo, medem 36,00 metros, dividindo com Aldo José Paulino (matricula 5.984); daí, vira a direita, em linha reta, em 10,00 metros, confrontando com Aldo José Paulino (matricula 5.984); daí vira a esquerda em 34,75 metros, com a Rua Saldanha Marinho; e 39,86 metros do lado esquerdo, em divisa com a Rua João Orsi, perfazendo uma área de 2.369,66 metros quadrados, e localizado na quadra circundada pela Av. Dr. Wanderley Ribeiro, e pelas Ruas Silvio Dalmazzo, Rua Saldanha Marinho e Rua João Orsi. Cadastro nº 232.195.001.

Às fls. 918/920 - conforme decisão, informar o valor atual do imóvel, considerado como Galpão Industrial "GI" e área construída de 2.771,16 metros quadrados.

IVM

II - VISTORIA:

Após estudar os autos, o signatário compareceu no local do imóvel, vistoriando, colhendo medidas, informações, coletando dados e fotografando - o para melhor elucidar os autos.

2.1 - LOCALIZAÇÃO:

O imóvel objeto da presente ação está localizado, nesta cidade e Comarca de Igarapava/SP, à Av. Wanderley Ribeiro, nº 845 e 861, circundado na quadra formada pelas mencionadas vias públicas e pelas seguintes: Ruas Silvio Dalmazzo, Rua Saldanha Marinho e Rua João Orsi.

2.2 - FORMATO DO IMÓVEL:

O imóvel tem formato regular.

2.3 - TOPOGRAFIA DO IMÓVEL:

O imóvel apresenta-se plano.

2.4 - CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL:

O imóvel objeto da presente avaliação se constitui em um complexo comercial urbano, localizado a Av. Dr. Wanderlei Ribeiro, nº 845 e 861, Jardim Alto do Igati, na cidade de Igarapava/SP, cadastrado na Prefeitura Municipal local sob o nº 232.195.001 e registrado no C.R.I. de Igarapava sob a matrícula nº 11.300.

Possui área de terreno de 2.369,66m² e área construída de 2.771,16m².

AP's

2.5 - CARACTERISTICAS DO TERRENO:

O terreno tem frente para a Av. Dr. Wanderlei Ribeiro, como testada principal e ainda tem divisa para as Ruas João Orsi, Saldanha Marinho e Silvio Dalmazzo, ocupando quase que totalmente a quadra.

Fica próximo da entrada principal pela Rodovia Anhanguera, localizada em uma das principais avenidas comerciais da cidade.

Tem formato irregular, topografia em declive leve, solo firme e seco.

Áreas: Terreno:	- Frente para a Av. Dr. Wanderlei Ribeiro	70,38m;
	- Frente para a Rua João Orsi	39,86m;
	- Frente para a Rua Saldanha Marinho	34,75m;
	- Frente para a Rua Silvio Dalmazzo	27,53m.
	- Área do terreno	2.369,66m ²

2.6 - MELHORAMENTOS PUBLICOS:

O local onde se encontra o imóvel retro descrito possui os seguintes melhoramentos públicos:

- Luz elétrica pública e domiciliar
- Rede de água e esgoto
- Telefone
- Coleta de lixo
- Guias e sarjetas
- Pavimentação asfáltica

2.7 – CARACTERÍSTICAS DAS EDIFICAÇÕES:

Sobre o imóvel penhorado encontra-se erigida uma edificação comercial com as seguintes características construtivas:

Tipo	Galpão Comercial
Padrão	Médio
Alvenaria	Blocos de concreto
Piso	Cerâmicos e concreto estruturado
Revestimento interno	Cozinha – até o teto / Banheiros – até altura de 1,70m
Esquadrias	Metálicas
Acabamento	Regular
Pintura	Látex e a óleo barra de 1,50m
Forros	Laje pré-moldada nos banheiros, escritório, sala de espera e atendimento
Instalações elétricas	Convencionais embutidas
Instalações hidráulicas	Convencionais embutidas
Cobertura	Telhas onduladas galvanizadas apoiada sobre estruturas metálicas
Conservação	Regular
Idade aparente	20 anos
Área construída	2.771,16m ²

III – AVALIAÇÕES:**1 – DO TERRENO:****1.1 – Critério Adotado:**

Para determinação do valor do terreno será utilizado o método comparativo de valores de mercado.

Sua aplicação se resume na determinação do valor unitário básico do metro quadrado na região onde se localiza o imóvel avaliado.

A partir de pesquisa realizada na região do imóvel de valores de terrenos situados na aproximação do avaliado.

Foram obtidos elementos de negócios efetuados e ofertas entre 2.020 e 2.021.

O valor do metro quadrado na região onde se localiza o imóvel é de R\$ 900,00/m².

V.U.B. = R\$ 900,00 (novecentos reais).

1.2 - Valor do Terreno: V.T.

O valor do terreno será calculado de acordo com a seguinte fórmula:

$$V.T. = V.U.B. \times \text{Área}$$

$$V.T. = R\$ 900,00 \times 2.369,66\text{m}^2$$

V.T. = R\$ 2.132.694,00 (dois milhões, cento e trinta e dois mil, seiscentos e noventa e quatro reais)

2 - DAS EDIFICAÇÕES:

$$\text{Área} = 2.771,16\text{m}^2$$

$$V.U. = R\$ 996,01/\text{m}^2 - (\text{Vide Anexo I})$$

$$\text{Dep.} = 0,90$$

$$V.Ed. = V.U. \times \text{Área} \times \text{Dep.}$$

$$V.Ed. = R\$ 996,01/\text{m}^2 \times 2.771,16\text{m}^2 \times 0,90$$

V.Ed. = R\$ 2.484.092,76 (dois milhões, quatrocentos e oitenta e quatro mil, noventa e dois reais, setenta e seis centavos)

IV - VALOR DO IMÓVEL:

$V.Im. = V.T. + V.Ed.$

$V.Im. = R\$ 2.132.694,00 + R\$ 2.484.092,76$

V.Im. = R\$ 4.616.786,76 (quatro milhões, seiscentos e dezesseis mil, setecentos e oitenta e seis reais, setenta e seis centavos)

V - VALOR DA PENHORA:

$V.P. = 100\% \times V.Im.$

$V.P. = 100\% \times R\$ 4.616.786,76$

V.P. = R\$ 4.616.786,76 (quatro milhões, seiscentos e dezesseis mil, setecentos e oitenta e seis reais, setenta e seis centavos)

Tabela Sinduscon

VI - ANEXOS:

I - Tabela Sinduscon/SP

VII - ENCERRAMENTO:

Segue o presente **Laudo de Avaliação** impresso em 07 páginas de um só lado sendo a última datada e assinada.

Igarapava/SP, 08 de Setembro de 2.021.

Eng.º Ivo Marcacini Júnior
CREA - 040042.396-7
Perito judicial

401

98

[Faint, illegible table content]

Anexo I
Tabela Sinduscon

[Handwritten signature]

Boletim Econômico - Agosto de 2021

da construção residencial no Estado de São Paulo, padrão R8-N, índice base fev/07=100

	Global				Mão-de-obra				Material				Administrativo			
	Índice	Variação (%)			Índice	Variação (%)			Índice	Variação (%)			Índice	Variação (%)		
		Mês	Ano	12 meses		Mês	Ano	12 meses		Mês	Ano	12 meses		Mês	Ano	12 meses
200	212,52	0,61	3,08	3,40	255,92	0,00	2,71	2,81	184,19	1,69	3,82	4,58	245,66	0,00	1,62	1,62
200	215,93	1,60	4,73	4,95	256,43	0,20	2,91	3,02	170,89	4,08	8,06	8,50	245,66	0,00	1,62	1,62
200	218,36	1,13	5,91	6,02	256,89	0,18	3,10	3,20	175,57	2,74	11,02	11,15	245,66	0,00	1,62	1,62
200	220,29	0,88	6,84	6,85	256,89	0,00	3,10	3,10	179,68	2,34	13,62	13,64	245,66	0,00	1,62	1,62
200	221,36	0,48	7,36	7,36	256,89	0,00	3,10	3,10	181,95	1,28	15,05	15,05	245,66	0,00	1,62	1,62
201	223,67	1,04	1,04	8,14	256,89	0,00	0,00	2,70	186,86	2,70	2,70	17,87	245,66	0,00	0,00	1,62
201	226,63	1,33	2,38	9,58	257,07	0,07	0,07	2,77	192,98	3,27	6,06	21,77	245,66	0,00	0,00	1,62
201	230,15	1,55	3,97	11,18	257,07	0,00	0,07	2,77	200,45	3,87	10,17	26,18	245,66	0,00	0,00	1,62
201	233,40	1,41	5,44	13,18	257,33	0,10	0,17	3,67	207,09	3,31	13,82	30,05	245,66	0,00	0,00	1,62
201	238,62	2,23	7,80	15,53	263,41	2,36	2,54	6,12	211,36	2,08	16,16	32,16	251,25	2,27	2,27	3,93
201	245,76	3,00	11,03	17,44	272,29	3,37	5,99	7,52	216,68	2,52	19,09	35,25	257,97	2,68	5,01	5,62
201	248,12	0,96	12,09	17,46	272,29	0,00	5,99	6,40	221,70	2,32	21,85	37,31	257,97	0,00	5,01	5,01
201	249,44	0,53	12,69	17,37	272,29	0,00	5,99	6,40	224,50	1,28	23,39	36,73	257,97	0,00	5,01	5,01

unitário básico no Estado de São Paulo, padrão R8-N, agosto de 2021

	R\$/m²	Participação (%)
Mão-de-obra (com encargos sociais)*	952,56	54,95
Matéria-prima	733,53	42,31
Despesas Administrativas	47,57	2,74
Total	1.733,66	100,00

Encargos Sociais: 177,39%

unitário básico no Estado de São Paulo*, agosto de 2021 em R\$/m²

Padrão Baixo		Padrão Normal		Padrão Alto	
Custo m²	% mês	Custo m²	%mês	Custo m²	% mês
1.678,67	0,77	R-1 2.057,42	0,52	R-1 2.493,04	0,57
1.574,15	0,80	PP-4 1.969,38	0,52	R-8 2.041,71	0,56
1.511,29	0,82	R-8 1.733,66	0,53	R-16 2.208,60	0,53
1.154,12	0,51	R-16 1.681,65	0,55		

de acordo com a Lei 4.591 de 16 de dezembro de 1964 e disposto na NBR 12.721 da ABNT. Na formação do Custo Unitário Básico não foram incluídos os itens descritos na 3.5 da NBR 12.721/06

da construção comercial, industrial e popular no Estado de São Paulo, agosto de 2021 em R\$/m²

(comercial andares livres) e CSL (comercial - salas e lojas), GI (galpão industrial) e RP1Q (residência popular)

Padrão Normal		Padrão Alto	
Custo m²	% mês	Custo m²	% mês
2.018,44	0,54	CAL-8 2.130,96	0,57
1.752,52	0,53	CSL-8 1.881,30	0,57
2.340,69	0,53	CSL-16 2.509,30	0,56
Custo m²	% mês		
1.818,94	0,42		
996,01	0,52		

de acordo com a Lei 4.591 de 16 de dezembro de 1964 e disposto na NBR 12.721 da ABNT. Na formação do Custo Unitário Básico não foram incluídos os itens descritos na 3.5 da NBR 12.721/06

Boletim Econômico - Agosto de 2021

materiais de construção no Estado de São Paulo, agosto de 2021
 crescente de variação percentual no mês

Material	Unidade	Preço	Variação (%)		
			Mês	Ano	12 meses
Telha ondulada fibrocimento 6 mm	m²	22,06	4,30	10,24	13,07
Bloco cerâmico p/ alv vedação 9x19x19cm	milheiro	667,71	3,83	16,41	25,13
Janela de correr 2 folhas 1,2x1,2 m	m²	334,95	3,41	15,18	18,13
Emulsão asfáltica c/ elastômero p/ impem.	kg	10,79	2,86	16,15	24,60
Concreto FCK=25 MPa	m³	371,25	2,12	15,01	22,94
Placa de gesso p/ forro s/ colocação	m²	13,70	1,93	12,94	18,82
Tinta látex branca PVA	lata	224,03	1,79	11,08	14,56
Placa cerâmica (azulejo) 15x15cm 1ª linha PEI II	m²	21,08	1,74	11,48	19,70
Porta lisa p/ pintura 3,5x70x210cm	unidade	139,23	1,65	15,84	26,84
Bancada de pia de mármore 2x0,6x0,02cm	unidade	371,12	1,42	8,40	16,26
CUB- Materiais	R\$/m²	733,53	1,26	23,39	36,73
Registro de pressão cromado Ø=1,27cm	unidade	83,12	1,18	13,72	21,17
Aço CA-50 Ø 10 mm	kg	8,11	1,12	52,16	84,32 *
Esquadrias correr 4 folhas al. 2,0x1,4m	m²	404,90	0,81	11,29	15,26
Bacia sanit. branca c/ cx. acoplada 6 L	unidade	227,06	0,79	15,08	20,37
IGP-M -Agosto/2021	Índice	1091,29	0,66	16,75	31,12
Vidro liso transparente 4 mm c/ massa	m²	82,57	0,56	24,75	32,45 *
Chapa compensado plastificado 18mm	m²	54,73	0,51	34,41	42,97 *
Cimento CPE-32 saco 50kg	saco	30,72	0,49	13,44	32,47 *
Areia média lavada	m³	105,33	0,45	6,49	9,88
Bloco de concreto 19x19x39cm	unidade	2,96	0,34	16,86	24,69
Disjuntor tripolar 70 A	unidade	88,49	0,28	16,83	24,81
Brita 2	m³	102,89	0,27	7,84	11,72
Alimentação tipo marmiteix nº 8	unidade	12,30	0,00	5,13	8,66
Fio cobre antichama isol. 750 V 2,5 mm²	rolo	141,29	-0,02	17,02	49,74 *
Tubo de ferro galv. c/ costura Ø 2 1/2"	m	70,54	-0,32	32,12	52,78 *
Locação de betoneira elétrica 320 l	R\$/mês	254,64	-0,80	7,53	12,01
Tubo PVC-R rígido p/ esgoto Ø 150 mm	m	34,00	-1,65	12,81	30,97
Fechadura, tráfego moderado acab. cromo	unidade	48,09	-2,45	4,84	13,61

* variação em 12 meses superior ao IGP-M

936
27

Boletim Econômico - Agosto de 2021

de materiais de construção no Estado de São Paulo, agosto de 2021
decrecente de variação percentual em 12 meses

Material	Unidade	Preço	Variação (%)		
			Mês	Ano	12 meses
Aço CA-50 Ø 10 mm	kg	8,11	1,12	52,16	84,32
Tubo de ferro galv. c/ costura Ø 2 1/2"	m	70,54	-0,32	32,12	52,78
Fio cobre antichama Isol. 750 V 2,5 mm²	rolo	141,29	-0,02	17,02	49,74
Chapa compensado plastificado 18mm	m²	54,73	0,51	34,41	42,97
CUB- Materiais	R\$/m²	733,53	1,26	23,39	36,73
Cimento CPE-32 saco 50kg	saco	30,72	0,49	13,44	32,47
Vidro liso transparente 4 mm c/ massa	m²	82,57	0,58	24,75	32,45
IGP-M -Agosto/2021	Índice	1091,29	0,88	18,75	31,12
Tubo PVC-R rígido p/ esgoto Ø 150 mm	m	34,00	-1,65	12,81	30,97
Porta lisa p/ pintura 3,5x70x210cm	unidade	139,23	1,85	15,84	26,84
Bloco cerâmico p/ alv vedação 9x19x19cm	milheiro	667,71	3,83	16,41	25,13
Disjuntor tripolar 70 A	unidade	88,49	0,28	16,83	24,81
Bloco de concreto 19x19x39cm	unidade	2,98	0,34	16,86	24,69
Emulsão asfáltica c/elastômero p/mpem.	kg	10,79	2,86	16,15	24,60
Concreto FCK=25 MPa	m³	371,25	2,12	15,01	22,94
Registro de pressão cromado Ø=1,27cm	unidade	83,12	1,18	13,72	21,17
Bacia sanit. branca c/ cx. acoplada 6 L	unidade	227,06	0,79	15,08	20,37
Placa cerâmica (azulejo) 15x15cm 1ª linha PEI II	m²	21,08	1,74	11,48	19,70
Placa de gesso p/ forro c/ colocação	m²	13,70	1,93	12,94	18,82
Janela de correr 2 folhas 1,2x1,2 m	m²	334,95	3,41	15,18	18,13
Bancada de pia de mármore 2x0,6x0,02cm	unidade	371,12	1,42	8,40	16,26
Esquadrias correr 4 folhas al. 2,0x1,4m	m²	404,90	0,81	11,29	15,26
Tinta látex branca PVA	lata	224,03	1,79	11,08	14,56
Fechadura, tráfego moderado acab. cromo	unidade	48,09	-2,45	4,84	13,61
Telha ondulada fibrocimento 6 mm	m²	22,06	4,30	10,24	13,07
Locação de betoneira elétrica 320 l	R\$/mês	254,64	-0,80	7,53	12,01
Brita 2	m³	102,89	0,27	7,84	11,72
Areia média lavada	m³	105,33	0,45	6,49	9,88
Alimentação tipo mamitex nº 8	unidade	12,30	0,00	5,13	8,66

Handwritten signature

1010
308

**EXMO. SR. DR. JUIZ DE DIREITO DA SEGUNDA VARA
CÍVEL DA COMARCA DE IGARAPAVA/SP**

24E F1P0.2Z.W0001107-8 1011CC 1655 00

PROCESSO: N° 0005560-90.2011.8.26.0242
ORDEM: N° 1981/11
CARTÓRIO: DO SEGUNDO OFÍCIO CIVEL DA COMARCA DE IGARAPAVA/SP
AÇÃO: EXECUÇÃO
REQUERENTE: JOHNSON CONTROLS OS DO BRASIL LTDA
REQUERIDO: AUTOMAXX CENTER CAR IGARAPAVA LTDA

IVO MARCACINI JÚNIOR, engenheiro civil, CREA nº 040042.396-7, perito judicial, portador do CPF-MF nº 745.499.368-00 e RG nº 7.321.362, nomeado e compromissado nos autos da presente ação, vem mui respeitosamente à presença de V.Exa. , manifestar-se sobre a decisão de fls. 1.008, esclarecendo que:



- A pesquisa de valores comparativos de imóveis ofertados pelo assistente técnico dos autores de fls. 970/983, não condiz com a realidade dos fatos, podemos observar que os imóveis pesquisados se encontram fora da Avenida Dr. Wanderley Ribeiro, em locais de imóveis estritamente residenciais;

- A Avenida Dr. Wanderley Ribeiro possui imóveis predominantemente comerciais, com elevado valor de oferta e procura;

- O cálculo para obtenção do valor das edificações foi obtido através da tabela da Sinduscon (Setembro/2.021), associada a área das edificações e a sua depreciação, levando em conta o Padrão construtivo, Idade aparente e seu estado de conservação;

- Em anexo a pesquisa de valores de imóveis, sendo 04 imóveis em oferta e 01 imóvel efetuado a compra, em imóveis localizados à Avenida Dr. Wanderley Ribeiro.

Era, M.M. Juízo, o que este perito tinha a esclarecer e ratificar, ficando a disposição para quaisquer novos esclarecimentos que se fizerem necessários.

Igarapava/SP, 10 de Novembro de 2.022.



Eng.º Ivo Marcacini Júnior
CREA - 040042.396-7
Perito judicial

IVO MARCACINI JUNIOR

ENG.º CIVIL - CREA 040042.396-7 - PERITO JUDICIAL

1012
558

A BENJAMIN CONSTANT, nº 386 - CENTRO - IGARAPAVA/SP - FONE - (16) 98138-3256

ANEXO I
PESQUISA DE VALORES IMÓVEIS

- PESQUISA DE VALORES IMÓVEIS:

- Elemento 01:

Tipo - Oferta

Imóvel - Terreno

Bairro - Avenida Dr. Wanderley Ribeiro, Igarapava/SP

Área = 1.000,00m²

Valor = R\$ 1.000.000,00

V.E.01 = R\$ 1.000.000,00 / 1.000,00m² x 0,90

V.E.01 = R\$ 900,00/m²

- Elemento 02:

Tipo - Oferta

Imóvel - Terreno

Bairro - Avenida Dr. Wanderley Ribeiro, Igarapava/SP

Área = 2.300,00m²

Valor = R\$ 2.000.000,00

V.E.02 = R\$ 2.000.000,00 / 2.300,00m² x 0,90

V.E.02 = R\$ 782,61/m²

- Elemento 03:

Tipo - Negócio concretizado

Imóvel - Barracão comercial - antigo

Bairro - Avenida Dr. Wanderley Ribeiro, nº 778, Igarapava/SP

Área = 238,00m²

Valor = R\$ 250.000,00

V.E.03 = R\$ 250.000,00 / 238,00m²

V.E.03 = R\$ 1.050,42/m²

- Elemento 04:

Tipo - Oferta

Imóvel - Terreno

Bairro - Avenida Dr. Wanderley Ribeiro, Igarapava/SP

Área = 300,00m²

Valor = R\$ 300.000,00

V.E.04 = R\$ 300.000,00 / 300,00m² x 0,90

V.E.04 = R\$ 900,00/m²

- Elemento 05:

Tipo - Oferta

Imóvel - Terreno

Bairro - Avenida Dr. Wanderley Ribeiro, Igarapava/SP

Área = 250,00m²

Valor = R\$ 250.000,00

V.E.05 = R\$ 250.000,00 / 250,00m² x 0,90

V.E.05 = R\$ 900,00/m²

$$V.M. = \frac{\sum \text{valores}}{N^{\circ} \text{ Amostras}} = \frac{4.533,03}{5}$$

V.M. = R\$ 906,61/m²

Adotamos o Valor Médio = R\$ 900,00/m²

+30% = R\$ 1.170,00/m²

-30% = R\$ 630,00/m²

Todas as amostras encontram-se no intervalo.

[Handwritten signature]

IVO MARCACINI JUNIOR

ENG.º CIVIL - CREA 040042.396-7 - PERITO JUDICIAL

AV. BENJAMIN CONSTANT, nº 386 - CENTRO - IGARAPAVA/SP - FONE - (16) 98138-3256

1015
28

ANEXO II
IMAGEM DAS AMOSTRAS LOCALIZADAS
À AV. DR. WANDERLEY RIBEIRO

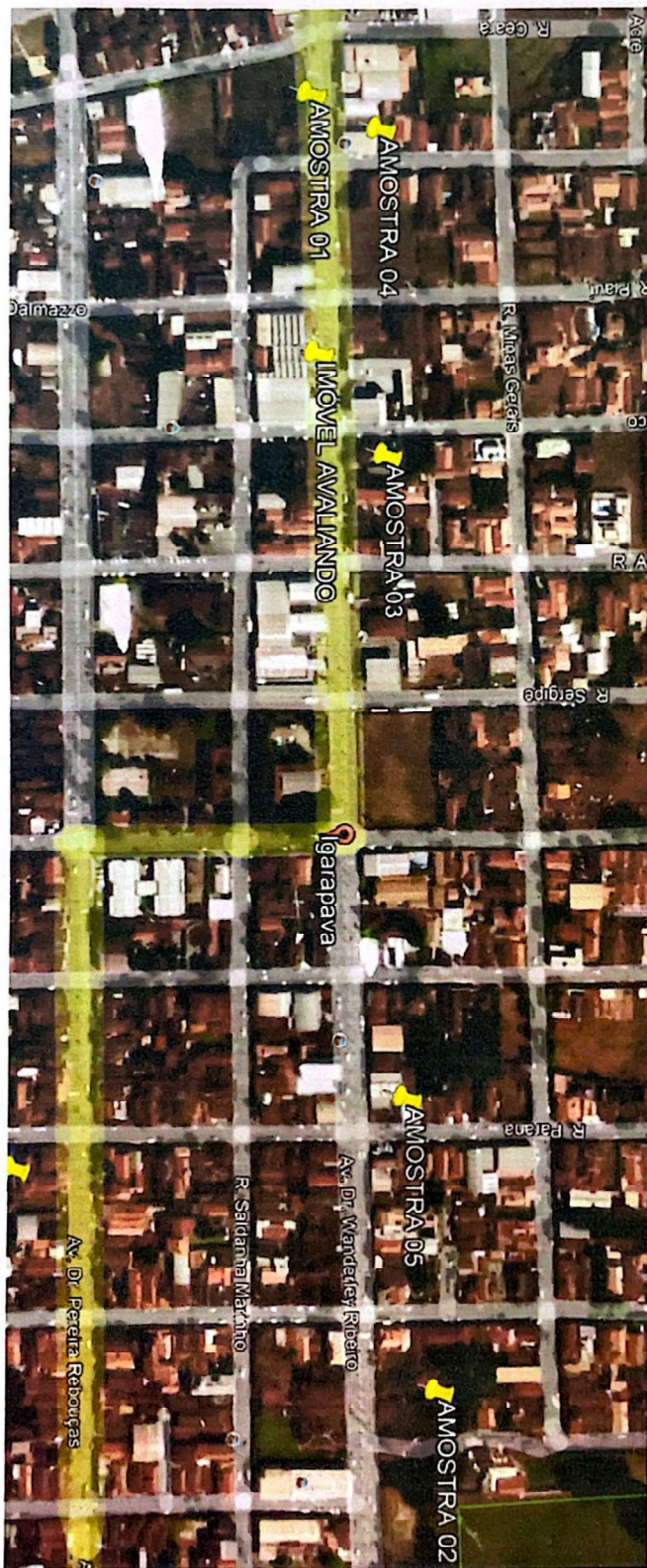
[Handwritten signature]

IVO MARCACINI JUNIOR

ENG.º CIVIL - CREA 040042.396-7 - PERITO JUDICIAL

AV. BENJAMIN CONSTANT, nº 386 - CENTRO - IGARAPAVA/SP - FONE - (16) 98138-3256

10/16
5/8



1/1