

Luis Fernando Tinoco
Engenheiro – CREA n.º 506.056.459-7

Processo n.º 0018179-15.2019.8.26.0002

**EXMO. SR. DR. JUIZ DE DIREITO DA 12ª VARA CÍVEL DO FORO REGIONAL II -
SANTO AMARO – SÃO PAULO - SP.**

LUIS FERNANDO TINOCO, Engenheiro registrado junto ao Conselho Regional de Engenharia de São Paulo sob o n.º 506.056.459-7, Perito devidamente habilitado no referido órgão e nesse ofício conforme Provimento CSM 2427/2017, nomeado nos autos do **Processo n.º 0018179-15.2019.8.26.0002**, em que são partes:

Cnp Construção e Pavimentação Ltda Epp

Exequente

2f Serviços Empresariais Ltda

Executada

Trema Tratamento e Reciclagem de Materiais Ltda-epp

Executada

Tendo encerrado seu trabalho vem, respeitosamente, apresentá-lo a V. Exa.

LAUDO TÉCNICO PERICIAL

Perícias, Avaliações de Imóveis, Máquinas,
Equipamentos e Consultoria
Celular: (11) 99634-4725

E-mail: luis.tinoco.perito@gmail.com / partec.assessoria@yahoo.com.br

ÍNDICE:

1. RESUMO DO VALOR DE MERCADO PARA VENDA DO IMÓVEL

2. OBJETIVO DA PERÍCIA

3. CARACTERÍSTICAS GERAIS

3.1 Localização

3.2 Foto aérea

3.3 Ilustrações fotográficas externas

3.4 Relevo e uso do solo

3.5 Características do Imóvel

4. AVALIAÇÃO

4.1 Critérios adotados

4.2 Determinação do Valor Unitário Médio (V_u)

4.3 Valor do imóvel (V_i)

5. CONCLUSÃO E ENCERRAMENTO

ANEXOS:

ANEXO 1 – CRITÉRIOS DE HOMOGENEIZAÇÃO

ANEXO 2 – ELEMENTOS COMPARATIVOS

ANEXO 3 – DETERMINAÇÃO DE VALOR UNITÁRIO MÉDIO (V_u)

ANEXO 4 – LAUDO CETESB – LOCALIZAÇÃO IMÓVEL

1. RESUMO DO VALOR DE MERCADO PARA VENDA DO IMÓVEL

Localização: Estrada Marajoara S/N, antiga Estrada C, Bairro de Embu Mirim, distrito do Município e Comarca de Itapeceirica da Serra - SP

Data base: Maio de 2024

Valor do imóvel: R\$ 2.540.000,00

(Dois milhões, quinhentos e quarenta mil reais)

2. OBJETIVO DA PERÍCIA

Em observância ao despacho de fl. 65 e 134 dos autos, o presente trabalho visa apresentar os subsídios técnicos indispensáveis à determinação do valor do imóvel localizado no Município de Itapecerica da Serra - SP, tendo em vista o presente Cumprimento de Sentença.

3. CARACTERÍSTICAS GERAIS

O registro do imóvel no Cartório de Registros de Imóveis de Itapecerica da Serra - SP, matrícula 79.040, constante às fls. 127 a 130 dos autos, assim descreve o imóvel a ser avaliado:

LIVRO N.º 2 REGISTRO GERAL		CARTÓRIO DO REGISTRO DE IMÓVEIS	
Matrícula	Ficha	ITAPECERICA DA SERRA ESTADO DE SÃO PAULO	
79.040	1	Itap. da Serra, 22 de fevereiro de 19 91	

IMÓVEL: Um terreno situado à Estrada Marajoara, antiga Estrada C, em zona rural, no bairro do Embu-Mirim, distrito, município e Comarca de Itapecerica da Serra, com a área de - - - 54.667,71m², o que assim se descreve: principia na Estrada Marajoara, antiga Estrada C, junto a divisa com o lote 58 de propriedade de Waldomiro Zarzur, segue acompanhando a lateral da referida Estrada Marajoara, numa distância total de 389,10 metros, aí deflete a direita e segue confrontando com o remanescente dos lotes 54, 55, 56 e 57, de propriedade de Orival Sadao Kikuty, o s/m., na distância de 444,55 metros - aí deflete a direita e segue na distância de 52,00 metros, - aí deflete a esquerda, com angulo reto e segue na distância de 63,65 metros até encontrar o lote 58, de propriedade de Waldomiro Zarzur, confrontando nestes dois ultimos percursos com o remanescente do lote 57, daí deflete a direita e segue confinando com o lote 58 de Waldomiro Zarzur, na distância de 218,50 metros, até o ponto de partida, sendo que o imóvel está distante 669,10 metros mais ou menos da esquina formada pela Estrada Marajoara e a Estrada Maria Imaculada, localizando-se o terreno, do lado esquerdo de quem da Estrada Maria Imaculada, se dirige à Estrada Marajoara. - CADASTRO Nº - 638.161.010.596/9 - área total de 25,5ha - fração min.parc. - 2,0ha.-

R.05/79.040 em 07 de março de 2017 – VENDA E COMPRA
Pela escritura de 06 de maio de 2016 do 16º Tabelião de Notas de São Paulo, livro 4.462, fls. 061/064, INACIO FERNANDES RUIZ, divorciado, engenheiro, e NEIDE APARECIDA GAETA, divorciada, bibliotecária, venderam o imóvel retro matriculado para TREMA TRATAMENTO E RECICLAGEM DE MATERIAIS LTDA – EPP, com sede na Estrada Marajoara s/nº, Embu Mirim, Itapecerica da Serra, CNPJ/MF. nº 18.196.282/0001-00, pelo valor de R\$.10.000,00. Eu registrei. Valor venal R\$.53.039,00 - Guia 45/2017 - Protocolo nº 281.969 – em 06 de março de 2017 –

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUIS FERNANDO TINOCO e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 09/05/2024 às 10:15, sob o número WSTA24704114732. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0018179-15.2019.8.26.0002 e código CAwmWzdy.

Luis Fernando Tinoco
Engenheiro – CREA n.º 506.056.459-7

Processo n.º 0018179-15.2019.8.26.0002

AV.06/79.040 em 16 de Junho de 2020 - PENHORA -
Conforme certidão de penhora expedida pela 12ª Vara Cível, Foro Regional de Santo Amaro, Comarca da Capital do Estado de São Paulo em 08 de Junho de 2020, PH000322768, extraída dos autos da ação de Execução Civil (numero de ordem: 0018179-15.2019.8.26.0002), movida por CNP CONSTRUCAO E PAVIMENTACAO LTDA - EPP, CNPJ/MF n.º.11.173.129/0001-18 em face de TREMA TRATAMENTO E RECICLAGEM DE MATERIAIS LTDA - EPP, CNPJ/MF n.º.18.196.282/0001-00, objetivando a cobrança da importância de R\$.170.351,92; o imóvel retro matriculado foi PENHORADO, tendo sido a mesma nomeada depositária, sendo que consta ainda do teor da referida certidão que, eventual necessidade de imputação de cônjuge será analisada nos autos pelo Magistrado - Ex. Sr. Valdecir Bernardo Castiglioni, Oficial, averbei. - Guia n.º.108/2020 - Protocolo n.º 294.701 em 09 de Junho de 2020 - Selo Digital: 12074133110A0000013909420S -

CRI fls. 127/130

Tratando-se de zona rural do Município, utilizou-se o Relatório CETESB abaixo com o intuito de se determinar a correta localização do imóvel.



INFORMAÇÃO TÉCNICA

CETESB – COMPANHIA AMBIENTAL DO ESTADO DE SÃO PAULO

Agência Ambiental de Embu das Artes – Av. João Paulo I, n.º 495 – Jardim Lavourato – CEP 08816-550
Tel: (0xx11) 4704-8635 – Embu das Artes – SP
C.N.P.J. n.º 43.776.491/0072-63 – Insc.: Est. n.º 111.385.790.112
Site: www.cetesb.sp.gov.br

252
Nº 088/2016/CLB
Data: 05/04/2016

INTERESSADO:	Ministério Público do Estado de São Paulo 1ª Promotoria de Justiça do Meio Ambiente da Comarca de Itapeverica da Serra
ASSUNTO:	Ofícios n.º 1490/2015, n.º 1881/2015, n.º 2150/2015 e n.º 70/2016 – 1ª PJ Inquérito Civil n.º 0743/2015 - AMB
REFERÊNCIA:	Processo MP 72/01849/15

1 - Introdução

A presente Informação Técnica trata-se da demanda oriunda dos Ofícios n.º 1490/2015, n.º 1881/2015, n.º 2150/2015 e n.º 70/2016, datados de 25/08/2015, 29/10/2015, 15/12/2015 e 21/01/2016, respectivamente.

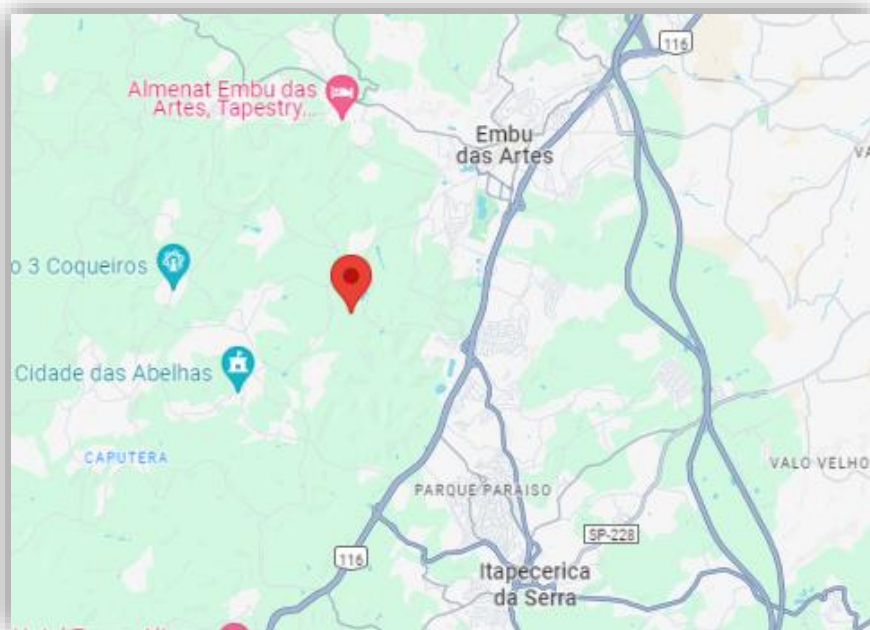
Trata-se de análise do aterro irregular de resíduos executada na Estrada Marajoara, s/n.º – Bairro Embu Mirim – Itapeverica da Serra, cuja empresa responsável é a Trema Tratamento e Reciclagem de Materiais Ltda. EPP (CNPJ: 18.196.282/0001-00) e o proprietário da área é Inácio Fernández Ruiz (CPF: 664.069.438-72). Segue localização do imóvel na imagem do Google Earth.

Imagem 1: Localização do aterro irregular da Trema, nas coordenadas UTM 308.345 m X 7.380.383 m – Fuso 23K (Datum WGS-84).

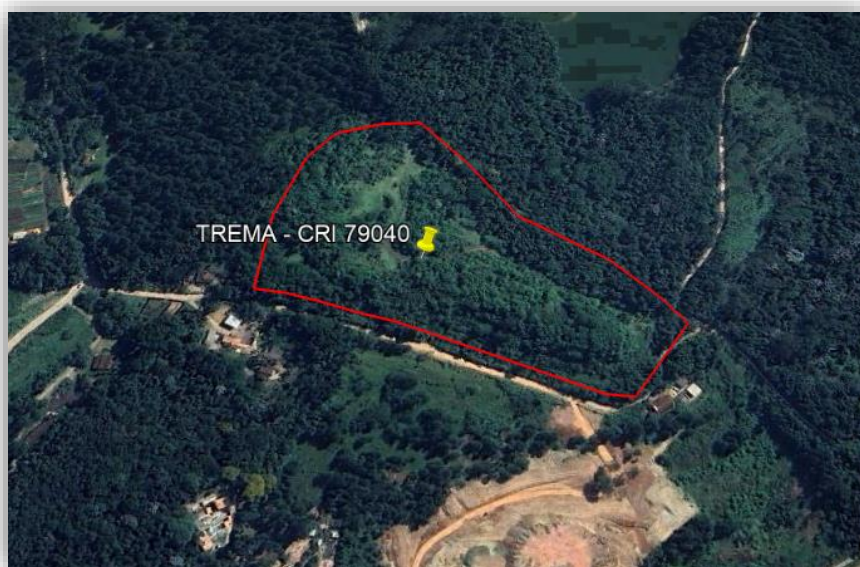
Relatório CETESB – Localização do imóvel – Proc. 0004320-46.2015.8.26.0268 - anexo

3.1. Localização

O imóvel localiza-se na Estrada Marajoara S/N, antiga Estrada C, Bairro de Embu Mirim, distrito do Município e Comarca de Itapecerica da Serra – SP, nas coordenadas UTM: 308.345m X 7.380.383 m, fuso 23º.



3.2. Foto aérea

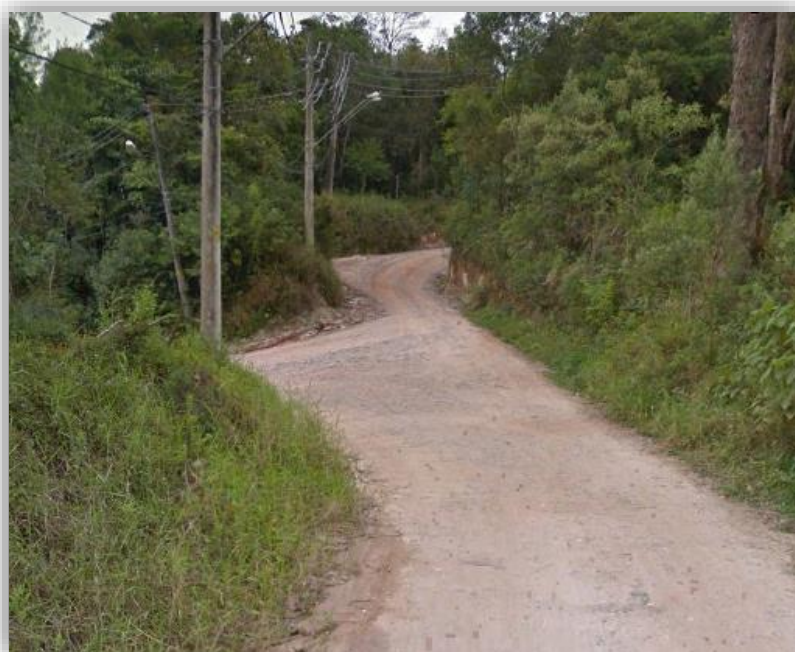


(*) Imagem satélite Abril 2024 - Formato e divisas aproximadas do imóvel

3.3. Ilustrações fotográficas externas



Imagem satélite da área à época
do Relatório CETESB (2014/2015)



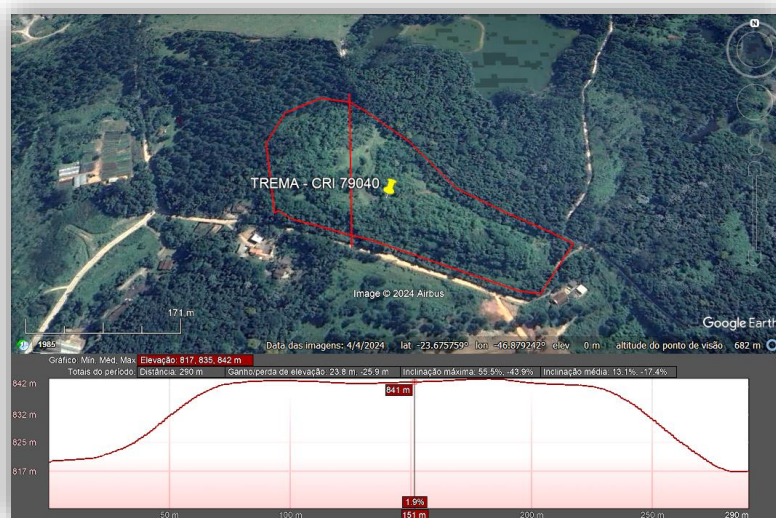
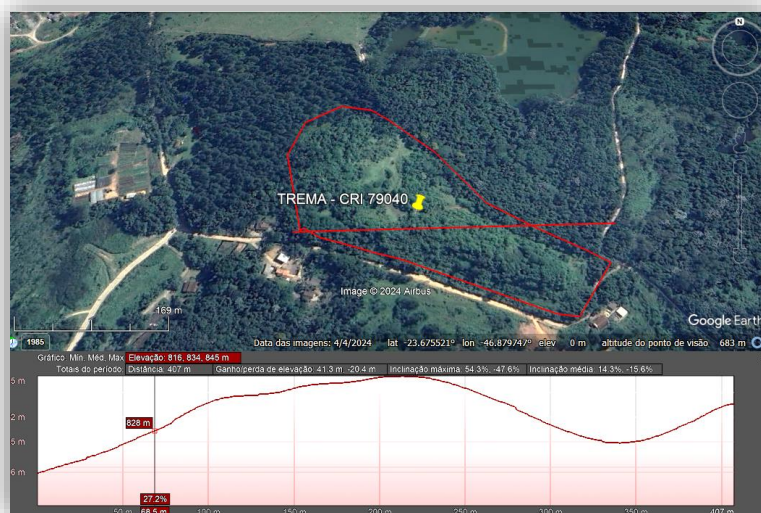
Vista do acesso ao imóvel pela Estrada do Marajoara

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUIS FERNANDO TINOCO e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 09/05/2024 às 10:15, sob o número WSTA24704114732. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0018179-15.2019.8.26.0002 e código CAwmWzdY.

3.4. Relevo e uso do solo

O local onde se localiza o imóvel possui topografia irregular, apresentando um plano mais elevado no centro do imóvel com as bordas, próximo à estrada de Marajoara e nas demais divisas em plano inferior conforme altimetria de linhas transversal e longitudinal abaixo demonstram.

Considerando-se que se trata de grande área densamente arborizada, sua correta delimitação e altimetria, requerem estudo de Georreferenciamento e, as informações de altimetria e divisas constantes deste trabalho devem ser considerados referências.



Altimetria aproximada do imóvel

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUIS FERNANDO TINOCO e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 09/05/2024 às 10:15, sob o número WSTA24704114732. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0018179-15.2019.8.26.0002 e código CAwrmWzdY.

3.5. Características do Imóvel

Tipo	Área Rural
Área TOTAL	54.667,71 m ² (CRI)

As imagens de satélite não mostram quaisquer benfeitorias na área.

4. AVALIAÇÃO

4.1. Critérios adotados

Os cálculos adotados neste laudo técnico pericial, observam as recomendações da norma NBR 14.653-1 – Avaliação de bens – Procedimentos Gerais e NBR 14.653-3 – Avaliação de bens - Imóveis Rurais, ambas da ABNT – Associação Brasileira de Normas Técnicas

O Método Comparativo Direto de Valores de Mercado de imóveis similares para venda foi utilizado para avaliação do valor do imóvel em avaliação conforme recomendação das normas citadas.

4.2. Determinação do Valor Unitário Médio (Vu)

O valor unitário médio (V_u) por metro quadrado do terreno do imóvel em análise, é determinado a partir dos elementos comparativos coletados de ofertas do mercado, conforme ANEXO 2 e resumidos na Determinação de Valor Unitário Médio no ANEXO 3.

A homogeneização do terreno dos imóveis em avaliação e dos imóveis comparativos coletados em relação às situações paradigma, foram obtidas a partir de ajustes previstos na norma mencionada e resumidos no ANEXO 3 e resultam em:

$V_u = R\$ 46,40 / m^2$



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUIS FERNANDO TINOCO e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 09/05/2024 às 10:15, sob o número WSTA24704114732. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0018179-15.2019.8.26.0002 e código CAwmWzdy.

4.3. Valor do Imóvel (VI)

O valor do imóvel avaliando, ajustado à situação paradigma, foi obtido pelo produto entre a sua área útil e o seu respectivo valor unitário básico.

$$V_I = (V_u \times A)$$

Sendo:

V_I = Valor referência do imóvel

V_u = Valor unitário médio (R\$ 46,40 / m²)

A = Área do imóvel (54,667,71 m²)

V_I = R\$ 2.536.812,60

Ou, em números redondos,

$V_I = R\$ 2.540.000,00$
(Dois milhões, quinhentos e quarenta mil reais)

5. ENCERRAMENTO

Assim, encerra-se o presente Laudo Técnico Pericial, de acordo com as justificativas expostas no mesmo, composto por 20 (vinte) laudas elaboradas eletronicamente, todas rubricadas e esta última datada e assinada.

Acompanham 4 anexos.

T. em que

P. deferimento

São Paulo, 08 de Maio de 2024.



Luis Fernando Tinoco
Perito Judicial

ANEXO 1 – CRITÉRIOS DE HOMOGENEIZAÇÃO**1. Fator oferta (F_f)**

Considerando que os valores da amostra foram obtidos de ofertas, houve desconto de 10% para compensar a superestimava das mesmas, conforme item 10.1 da Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos – IBAPE/SP.

2. Fator localização (F_{local})

Para a transposição de valores de um local para outro, normalmente é utilizada a relação entre os índices fiscais constantes da Planta Genérica de Valores publicada pela Prefeitura Municipal, porém, no presente trabalho, os elementos analisados foram homogeneizados em relação a sua proximidade à estrada pavimentadas ou centros urbanos.

3. Fator área (F_a)

Os elementos comparativos foram homogeneizados em função da área, conforme o Estudo do Engenheiro Sérgio Abunaman, em seu Livro Homogeneização de áreas para avaliação de imóveis urbanos.

$$A_h = [(A_e / A_a)^{1/4 \text{ ou } 1/8}], \text{ sendo}$$

A_h = Área homogeneizada

A_e = Área do elemento comparativo

A_a = Área do imóvel avaliando

A utilização do expoente deve ser utilizada da seguinte forma:

$$A_e - A_a \leq 30\% \rightarrow 1/4$$

$$A_e - A_a > 30\% \rightarrow 1/8$$

4. Fator atualização (F_{at})

Como os valores de referência da amostra utilizada foram adotados a partir de ofertas no mercado imobiliário no período desta avaliação, o fator atualização não foi utilizado nos cálculos demonstrados no presente documento.

5. Fator Topografia (F_t)

O fator de topografia é baseado no examine das condições topográficas de todos os elementos componentes da amostra. A topografia do terreno, em elevação ou depressão, em aclive ou declive, poderá ser valorizante ou desvalorizante adotando-se 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 aclive até 10%	5%	1,05
Em aclive até 20%	10%	1,11
Em aclive 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		

6. Fator Superfície (F_s)

Os imóveis comparativos foram homogeneizados em função da sua superfície com relação a existência de água aflorante no solo, devido a nível elevado de lençol freático ou ações da natureza, tais como inundações periódicas, alagamentos, terrenos brejosos ou pantanosos e, com o emprego dos coeficientes previstos pela Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos IBAPE/SP: 2011 – Item 10.5.3 tem-se:

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		

O valor básico unitário (V_u) foi homogeneizado através da seguinte expressão:

$$V_u = \{ [(V_e \times F_f) \times A] \times (CF_{Local} \times F_a \times CF_t \times CF_s) \}$$

onde

V_u = Valor unitário homogeneizado

V_e = Valor de oferta de venda do elemento comparativo

A = Área do elemento comparativo

F_f = Fator de forma

CF_{Local} = Coeficiente Fator localização (F_t avaliando / F_t elemento)

F_a = Fator área

CF_t = Coeficiente Fator topografia (F_t avaliando / F_t elemento)

CF_s = Coeficiente Fator superfície (F_s avaliando / F_s elemento)

SITUAÇÃO PARADIGMA	
Classe	Rural
Grupo	Terreno
Área Total (A) - m2	54.667,71
Topografia	Plano
Fator Localização	0,8
Características	Seco
Número de fatores utilizados (n)	4
Data-base	mai/24

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUIS FERNANDO TINOCO e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 09/05/2024 às 10:15, sob o número WSTA24704114732. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0018179-15.2019.8.26.0002 e código CAwmWzdY.

ANEXO 2 – ELEMENTOS COMPARATIVOS

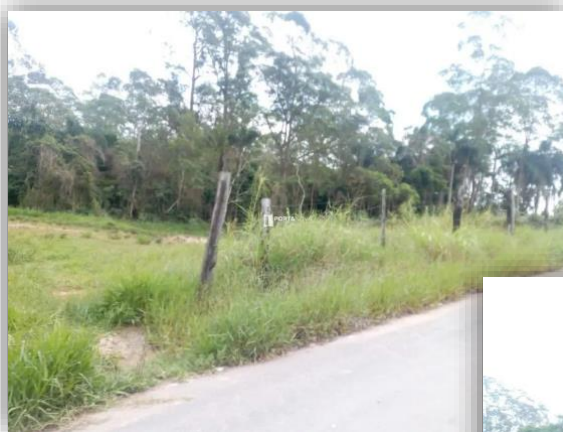
Elemento Comparativo No. 01

ELEMENTO #1

Fonte da informação	Porta Nova Negócios Imobiliários COD. 549 Tel: (11) 4704-5177
Data	mai/24
Localização	Estrada dos Godói - Potuverá, Itapecerica da Serra - SP
Área Total	30.000 m ²
Topografia	Declive 5%
Características	Região inundável
Valor de oferta de venda	R\$ 4.500.000

Ah = (A _e / A _{avaliando}) ^ 0,25	0,928	
Fator Topografia (Ft)	1,050	Declive 5%
Fator Localização	1,200	Proximo a zona urbana
Fator Superfície (Fs)	1,430	Região inundável

Vu1 = R\$ 55,61



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUIS FERNANDO TINOCO e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 09/05/2024 às 10:15, sob o número WSTA24704114732. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0018179-15.2019.8.26.0002 e código CAwrmWzdy.

Luis Fernando Tinoco
Engenheiro – CREA n.º 506.056.459-7

Processo n.º 0018179-15.2019.8.26.0002

Elemento Comparativo No. 02

ELEMENTO #2

Fonte da informação	Valdomiro Lucas Imoveis COD. AR0028 Tel: (11) 4616-1690
Data	mai/24
Localização	Potuverá, Itapeperica da Serra - SP
Área Total	24.504 m ²
Topografia	Active até 10%
Características	Seco
Valor de oferta de venda	R\$ 1.720.000

$A_h = (A_e / A_{avaliando})^{0,125}$	0,905	
Fator Topografia (Ft)	1,050	Active até 10%
Fator Localização	1,050	Proximo a zona urbana
Fator Superfície (Fs)	1,000	Seco

Vu2 = R\$ 41,47



Elemento Comparativo No. 03

ELEMENTO #3

Fonte da informação	Porta Nova Negócios Imobiliários COD. 1174 Tel: (11) 4704-5177
Data	mai/24
Localização	Potuverá, Itapeperica da Serra - SP
Área Total	31.000 m ²
Topografia	Active até 10%
Características	Seco
Valor de oferta de venda	R\$ 2.000.000

$A_h = (A_e / A_{avaliando}) ^{0,125}$	0,868	
Fator Topografia (Ft)	1,050	Active até 10%
Fator Localização	1,100	Proximo a estradas
Fator Superfície (Fs)	1,000	Seco

Vu3 = R\$ 34,90



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUIS FERNANDO TINOCO e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 09/05/2024 às 10:15, sob o número WSTA24704114732. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0018179-15.2019.8.26.0002 e código CAwmWzdY.

Elemento Comparativo No. 04

ELEMENTO #4

Fonte da informação	Realiza Imobiliária COD. LTESIS02
	Tel: (11) 94029-4704
Data	mai/24
Localização	Mombaça, Itapeverica da Serra - SP
Área Total	148.000 m ²
Topografia	Active até 20%
Características	Seco
Valor de oferta de venda	R\$ 2.500.000

$A_h = (A_e / A_{avaliando})^{0,125}$	1,133	
Fator Topografia (Ft)	1,110	Active até 20%
Fator Localização	1,050	Proximo a estradas
Fator Superfície (Fs)	1,000	Seco

Vu4 = R\$ 11,82



Luis Fernando Tinoco
Engenheiro – CREA n.º 506.056.459-7

Processo n.º 0018179-15.2019.8.26.0002

Elemento Comparativo No. 05

ELEMENTO #5

Fonte da informação	Galvão Imóveis COD. 1539
	Tel: (11) 5892-5007
Data	mai/24
Localização	Embu Mirim, Itapecerica da Serra - SP
Área Total	15.424 m ²
Topografia	Active até 20%
Características	Região inundável - não atinge terreno
Valor de oferta de venda	R\$ 2.500.000

$A_h = (A_e / A_{avaliando}) ^{0,125}$	0,854	
Fator Topografia (Ft)	1,110	Active até 20%
Fator Localização	1,100	Proximo a estradas
Fator Superfície (Fs)	1,110	Região inundável - não atinge terreno

Vu5 = R\$ 73,51



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUIS FERNANDO TINOCO e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 09/05/2024 às 10:15, sob o número WSTA24704114732. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0018179-15.2019.8.26.0002 e código CAwmWzdY.

Luis Fernando Tinoco
Engenheiro – CREA n.º 506.056.459-7

Processo n.º 0018179-15.2019.8.26.0002

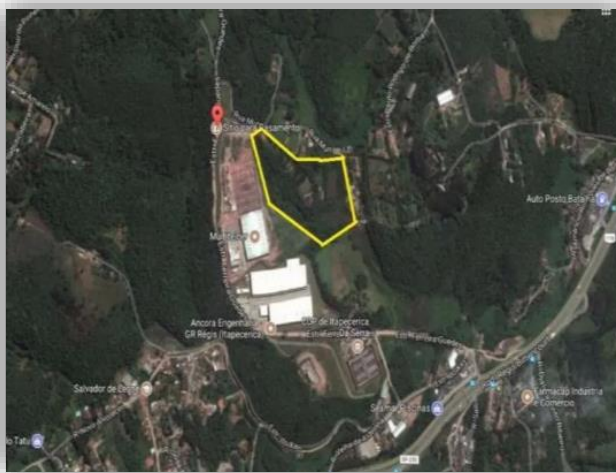
Elemento Comparativo No. 06

ELEMENTO #6

Fonte da informação	IMOBILIÁRIA EMBU DAS ARTES COD. AR00069 Tel: (11) 4704-1812
Data	mai/24
Localização	Potuverá, Itapeperica da Serra - SP
Área Total	47.707 m ²
Topografia	Active até 20%
Características	Região inundável - não atinge terreno
Valor de oferta de venda	R\$ 4.900.000

$Ah = (A_e / A_{avaliando}) ^{0,125}$	0,983	
Fator Topografia (Ft)	1,110	Active até 20%
Fator Localização	1,100	Proximo a estradas
Fator Superfície (Fs)	1,110	Região inundável - não atinge terreno

Vu6 = R\$ 53,64

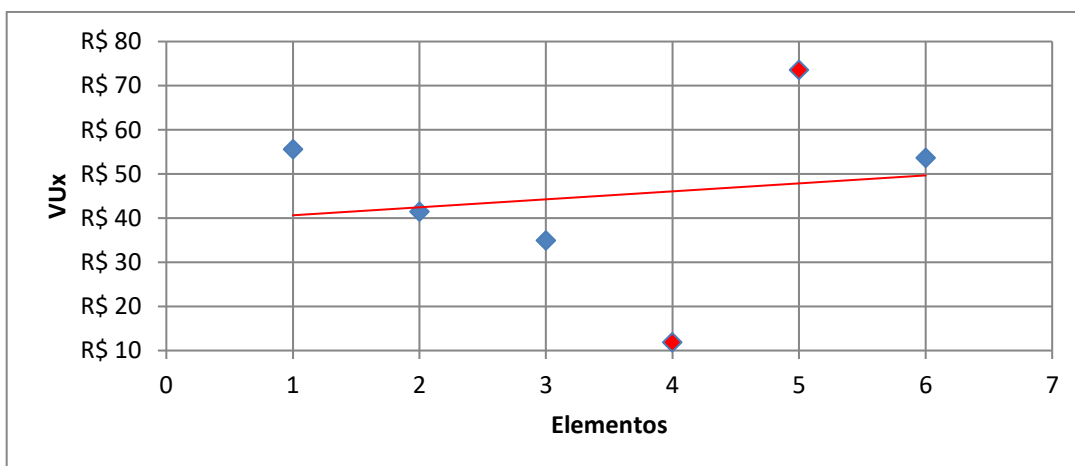


Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUIS FERNANDO TINOCO e Tribunal de Justiça do Estado de Sao Paulo, protocolado em 09/05/2024 às 10:15, sob o número WSTA24704114732. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0018179-15.2019.8.26.0002 e código CAwmWzdY.

ANEXO 3 – DETERMINAÇÃO DE Vu

TABELA RESUMO:

Avaliando		Área	54.667,71	Ft	1,000	Fs	1,000		
Elem	Valor oferta elemento comparativo	Ff	Área (Ae)	Coefficiente Localização (CL = F _{LOCALe} / F _{LOCALav})	Fator Área (Fa)	Coefficiente Fator Topografia (Ft)	Coefficiente Fator Superfície (Fs)	Vu	
1	R\$ 4.500.000	0,900	30.000,00	0,667	0,928	0,952	0,699	R\$ 55,61	
2	R\$ 1.720.000	0,900	24.504,00	0,762	0,905	0,952	1,000	R\$ 41,47	
3	R\$ 2.000.000	0,900	31.000,00	0,727	0,868	0,952	1,000	R\$ 34,90	
4	R\$ 2.500.000	0,900	148.000,00	0,762	1,133	0,901	1,000	R\$ 11,82	
5	R\$ 2.500.000	0,900	15.424,00	0,727	0,854	0,901	0,901	R\$ 73,51	
6	R\$ 4.900.000	0,900	47.707,00	0,727	0,983	0,901	0,901	R\$ 53,64	



MÉDIA ARITMÉTICA SANEADA

Vu1 =	R\$ 55,61	Vu4 =	R\$ 11,82	30%	R\$ 60,33
Vu2 =	R\$ 41,47	Vu5 =	R\$ 73,51	-30%	R\$ 32,48
Vu3 =	R\$ 34,90	Vu6 =	R\$ 53,64		

Os elementos 4 e 5 estão fora do intervalo estatístico de 30% da média, portanto o cálculo da média saneada deve excluir tais elementos conforme abaixo:

$$M_{ART} = \frac{R\$185,62/m^2}{4} = R\$46,40/m^2$$

Vu = R\$ 46,40 / m²