

Exmo. Sr. Dr. Juiz de Direito da 3ª Vara Cível da Comarca de São Carlos/SP.

Processo: 0016356-85.2004.8.26.0566

ROGÉRIO GIGLIO FERREIRA, engenheiro civil, Perito nomeado nos autos de "FALÊNCIA DE EMPRESÁRIOS – RECUPERAÇÃO JUDICIAL", que tem como requerente **COOPERATIVA CENTRAL MINEIRA DE LATICÍNIOS LTDA CEMIL** e como requerido(a) **COMERCIAL DE GÊNEROS ALIMENTÍCIOS BRIMEN LTDA E OUTRO(S)**, em curso por este Juízo e respectivo Cartório Cível, atendendo à determinação de Vossa Excelência, vem apresentar seu **LAUDO DE AVALIAÇÃO**, requerendo sua juntada aos autos.

NESTES TERMOS,
P. DEFERIMENTO.

São Carlos, 12 de novembro de 2025.

Rogério Giglio Ferreira

Eng.º Civil - CREA 068.502386.6
Especialista em Avaliações e Perícias
de Engenharia
Perito Judicial

LAUDO DE AVALIAÇÃO

JUSTIÇA ESTADUAL
COMARCA DE SÃO CARLOS/SP.
CARTÓRIO DA 3ª VARA CÍVEL
PROCESSO: 0016356-85.2004.8.26.0566

AÇÃO : FALÊNCIA DE EMPRESÁRIOS – RECUPERAÇÃO JUDICIAL

REQUERENTE: COOPERATIVA CENTRAL MINEIRA DE LATICÍNIOS LTDA CEMIL
REQUERIDO: COMERCIAL DE GÊNEROS ALIMENTÍCIOS BRIMEN LTDA E OUTRO(S)

SUMÁRIO

1. CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES	5
1.1. OBJETIVO.....	5
1.2. DAS VISTORIAS.....	5
2. DESCRIÇÃO DOS BENS	6
2.1. MATRÍCULA 29.183 – IMÓVEL SITUADO À RUA RIO NEGRO Nº 230.	6
2.1.1 IMÓVEL Nº 230A (ESQUERDA).....	6
2.1.2 IMÓVEL Nº 230B (DIREITA).....	8
2.2. MATRÍCULA 29.184 – IMÓVEL SITUADO À RUA RIO NEGRO Nº 275.	9
2.3. MATRÍCULA 29.191 – TERRENO À RUA RIO BRANCO.....	10
2.4. MATRÍCULA 29.192 – TERRENO À RUA RIO BRANCO.....	10
2.5. MATRÍCULA 29.210 – IMÓVEL SITUADO À RUA RIO NEGRO Nº 465.	11
2.6. MATRÍCULA 29.211 – IMÓVEL SITUADO À RUA RIO NEGRO Nº 455.	12
2.7. MATRÍCULA 60.675 – IMÓVEL SITUADO À RUA 03 DO RESIDENCIAL PARQUE FABER I, Nº 76.	14
2.8. MATRÍCULA 91.696 – APARTAMENTO STUDIO, Nº 503 DO RESIDENCIAL ISABELA, SITUADO À RUA CONDE DO PINHAL Nº 2952.....	16
2.9. MATRÍCULA 91.770 – VAGA DE GARAGEM 45 NO RESIDENCIAL ISABELA, À RUA CONDE DO PINHAL Nº 2952.	17
3. METODOLOGIA AVALIATÓRIA.....	18
3.1. MÉTODO COMPARATIVO DIREITO.....	18
3.1.1. <i>Apuração dos valores dos terrenos nus</i>	18
3.1.2. <i>Avaliação do apartamento e respectiva garagem e da casa no Parque Faber 1.</i>	19
3.2. MÉTODO EVOLUTIVO.....	19
3.2.1. <i>Parcela relativa ao terreno</i>	19
3.2.2. <i>Valores das Construções (Vc)</i>	19
4. AVALIAÇÕES	21
4.1. TERRENOS NO JARDIM JOCKEY CLUBE	21
4.2. MATRÍCULA 29.183 – IMÓVEL SITUADO À RUA RIO NEGRO Nº 230.	23

4.2.1 Imóvel nº 230A (esquerda)	23
4.2.2 Imóvel nº 230B (direita)	24
4.3. MATRÍCULA 29.184 – IMÓVEL SITUADO À RUA RIO NEGRO Nº 275.	25
4.4. MATRÍCULA 29.191 – TERRENO À RUA RIO BRANCO.....	26
4.5. MATRÍCULA 29.192 – TERRENO À RUA RIO BRANCO.....	26
4.6. MATRÍCULA 29.210 – IMÓVEL SITUADO À RUA RIO NEGRO Nº 465.	27
4.6.1. Terreno da direita (sem benfeitorias)	27
4.6.2. Casa da Rua Rio Branco, 465.....	28
4.7. MATRÍCULA 29.211 – IMÓVEL SITUADO À RUA RIO NEGRO Nº 455.	29
4.7.1. Terreno da direita (sem benfeitorias)	29
4.7.2. Barracão da Rua Rio Branco, 455.....	30
4.8. MATRÍCULA 60.675 – CASA Nº 76 DO RESIDENCIAL PARQUE FABER I.....	31
4.9. APARTAMENTO COM GARAGEM RESIDENCIAL ISABELA.....	32
4.9. MATRÍCULAS 91.696 E 91.770 – APARTAMENTO Nº 503 E VAGA DE GARAGEM 45 DO RESIDENCIAL ISABELA.....	33
5. CONCLUSÃO	34
6. ENCERRAMENTO	35

ANEXO 01	: Croqui dos imóveis e documentação fotográfica.
ANEXO 02	: Pesquisa, tratamento por fatores e cálculos estatísticos: Jardim Jockey Clube
ANEXO 03	: Pesquisa, tratamento por fatores e cálculos estatísticos: Residencial Pq. Faber
ANEXO 04	: Pesquisa, tratamento por fatores e cálculos estatísticos: Apartamentos

1. CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES

No transcorrer deste trabalho serão obedecidos aos preceitos básicos da NBR-14653-2 (Norma Brasileira para Avaliações de Imóveis Urbanos) da ABNT, bem como as recomendações da Norma de Avaliação de Imóveis Urbanos do IBAPE (Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia).

1.1. Objetivo

O presente laudo pericial tem por escopo encontrar o valor atual de mercado para:

- 1) Imóvel residencial objeto da MATRÍCULA 29.183 do CRI local, localizado à Rua Rio Negro nº 230, Jardim Jockey Club, Lote 01 da Quadra 30 de São Carlos-SP.
- 2) Imóvel residencial objeto da MATRÍCULA 29.184 do CRI local, localizado à Rua Rio Negro nº 275, Jardim Jockey Club, Lote 02 da Quadra 30 de São Carlos-SP.
- 3) Terreno objeto da MATRÍCULA 29.191 do CRI local, localizado à Rua Rio Branco s/n, Jardim Jockey Club, nesta cidade de São Carlos-SP.
- 4) Terreno objeto da MATRÍCULA 29.192 do CRI local, localizado à Rua Rio Branco s/n, Jardim Jockey Club, nesta cidade de São Carlos-SP.
- 5) Imóvel residencial objeto da MATRÍCULA 29.210 do CRI local, localizado à Rua Rio Branco nº 465, Jardim Jockey Club, Lote 28 da Quadra 30 de São Carlos-SP.
- 6) Imóvel residencial objeto da MATRÍCULA 29.211 do CRI local, localizado à Rua Rio Branco nº 455, Jardim Jockey Club, Lote 28 da Quadra 30 de São Carlos-SP.
- 7) Imóvel residencial objeto da MATRÍCULA 60.675 do CRI local, localizado no Condomínio Residencial Parque Faber I, lote 17 da Quadra AR, de São Carlos-SP.
- 8) Imóvel objeto da MATRÍCULA 91.696 do CRI local, localizado à Rua Conde do Pinhal nº 2952, Edifício Isabela, apartamento Studio nº 503, de São Carlos-SP.
- 9) Vaga de garagem objeto da MATRÍCULA 91.770 do CRI local, localizado à Rua Conde do Pinhal nº 2952, Edifício Isabela, de São Carlos-SP.

Os bens serão descritos com maiores detalhes no decorrer deste laudo.

1.2. Das vistorias

As vistorias foram realizadas nos dias 19/11/2024, 06/03/2025, 30/04/2025 e 02/05/2025 conforme publicação no DOJ, ocasião em que os imóveis foram inspecionados e quando necessário, medidos.

2. DESCRIÇÃO DOS BENS

2.1. Matrícula 29.183 – Imóvel situado à Rua Rio

Negro nº 230.

Trata-se de um terreno urbano, objeto da Matrícula 29.183 do CRI local. O lote encontra-se fisicamente dividido ao meio e sobre cada metade foi construída uma residência térrea independente, as quais estão emplacadas com os nºs 230A e 230B da Rua Rio Negro, Jardim Jockey Clube, nesta cidade de São Carlos.

A região onde se localiza o imóvel tem destinação mista, predominando casas de padrão simples, sendo servida por asfalto, luz, água, esgoto, rede telefônica e demais melhoramentos públicos básicos.

De acordo com a matrícula 29.183 do CRI local, o terreno é assim descrito:

“...UM TERRENO sem benfeitorias, situado nesta cidade, constituído do lote 01 da quadra 30 do JARDIM JOCKEI CLUB, medindo 10,00 m de frente para a Rua Rio Negro; 30,00 m do lado esquerdo, confrontando com o lote 23; 30,00 m do lado direito, confrontando com uma viela; e 10,00 m nos fundos, confrontando com o lote 09, encerrando uma área de 300,00 m²”.

Trata-se assim, conforme a matrícula, de um terreno de formato retangular, medindo 10,00 m de frente e laterais de 30,00 m, encerrando área total de 300,00 m².

2.1.1 Imóvel nº 230A (esquerda).

A residência de nº 230A é composta por: Garagem, sala, cozinha, circulação interna, dois dormitórios, banheiro social, área de serviço no fundo do terreno, bem como um banheiro.

INFORMAÇÕES COMPLEMENTARES:

ÁREAS			
Terreno	05,00 x 30,00		At = 150,00 m²
Construções	Acp1 : (Casa)	Acp1 =	66,68 m ²
	Acs1: (Garagem)	Acs1 =	28,22 m ²
	Acs2: (WC)	Acs2 =	03,08 m ²
	Acs3: (A. serviço)	Acs3 =	14,30 m ²
	Total		Act = 109,28 m²

CARACTERÍSTICAS CONSTRUTIVAS

Padrão	<ul style="list-style-type: none"> Residencial simples (-)
Idade de cálculo	<ul style="list-style-type: none"> 15 anos
Estado de conservação	<ul style="list-style-type: none"> Necessitando de reparos simples: “e” de Ross Heidecke
Alvenaria	<ul style="list-style-type: none"> Tijolos comuns revestidos com massa mista.
Esquadrias	<ul style="list-style-type: none"> Portas internas de madeira, demais esquadrias de ferro e vidro.
Telhado	<ul style="list-style-type: none"> Telhas onduladas de fibrocimento.

ACABAMENTOS

CÔMODO	PISO	FORRO	PAREDES	OBS:
Garagem	Cerâmica esmaltada	Laje	Látex sem massa	
Sala	Cerâmica esmaltada	Laje	Látex sem massa	
Cozinha	Cerâmica esmaltada	Laje	Látex sem massa	
Circulação	Cerâmica esmaltada	Laje	Látex sem massa	
Dormitório 01	Porcelanato	Laje	Látex sem massa	
Dormitório 02	Cerâmica esmaltada	Laje	Látex sem massa	
Banheiro	Cerâmica esmaltada	Laje	Azulejos até o teto	
Área serviço fundos	Cimentado	Sem forro	Látex sem massa	
Banheiro fundos	Cerâmica esmaltada	Laje	Azulejos até o teto	

2.1.2 Imóvel nº 230B (direita).

A residência de nº 230B é composta por: Garagem, sala, cozinha, área de serviço, circulação interna, 2 dormitórios, banheiro e cobertura/depósito ao fundo.

INFORMAÇÕES COMPLEMENTARES:

ÁREAS	
Terreno	05,00 x 30,00 At = 310,00 m²
Construções	Acp2 : (Casa) Acp2 = 67,97 m²
	Acs4: (Garagem) Acs4 = 11,54 m²
	Acs5: (Dep. fundo) Acs5 = 05,54 m²
	Acs6: (Dep. fundo) Acs6 = 13,85 m²
	Total Act = 93,90 m²

CARACTERÍSTICAS CONSTRUTIVAS

Padrão	<ul style="list-style-type: none"> Residencial simples (-)
Idade de cálculo	<ul style="list-style-type: none"> 15 anos
Estado de conservação	<ul style="list-style-type: none"> Necessitando de reparos simples e importantes: "f" de Ross Heidecke
Alvenaria	<ul style="list-style-type: none"> Tijolos comuns revestidos com massa mista.
Esquadrias	<ul style="list-style-type: none"> Portas internas de madeira, demais esquadrias de ferro e vidro.
Telhado	<ul style="list-style-type: none"> Telhas onduladas de fibrocimento.

ACABAMENTOS

CÔMODO	PISO	FORRO	PAREDES	OBS:
Garagem	Contrapiso	Sem forro	Reboco	
Sala	Porcelanato	Laje	Látex sem massa/textura	
Cozinha	Cerâmica esmaltada	Laje	Azulejos até o teto	
Área de serviço	Cerâmica esmaltada	Laje	Azulejos ½ barra	
Circulação	Porcelanato	Laje	Látex sem massa	
Dormitório 01	Porcelanato	Laje	Látex sem massa	
Banheiro	Cerâmica esmaltada	Laje	Azulejos até o teto	
Dormitório 02	Cerâmica esmaltada	Laje	Látex sem massa	
Depósito fundos	Cimentado	Sem forro	Tijolo	

2.2. Matrícula 29.184 – Imóvel situado à Rua Rio**Negro nº 275.**

Trata-se de um imóvel de uso residencial, objeto da Matrícula 29.184 e correspondente ao LOTE 02 DA QUADRA 30 do Jardim Jockey Club, localizado à Rua Rio Negro, nº 275, nesta cidade de São Carlos.

De acordo com a matrícula 29.184 do CRI local, o terreno é assim descrito:

“UM TERRENO, sem benfeitorias, situado nesta cidade, constituído do lote 02 da quadra 30 do JARDIM JOCKEY CLUB, medindo 10,00 m de frente para a Rua Rio Negro; 30,00 m do lado esquerdo, confrontando com uma via; 30,00 m do lado direito, confrontando com o lote 03; e 10,00 m nos fundos, confrontando com o lote 10, encerrando a área de 300,00 m²”.

Trata-se assim, conforme a matrícula, de um terreno de formato retangular, medindo 10,00 m de frente e laterais de 30,00 m, encerrando área total de 300,00 m².

Sobre o terreno encontra-se edificado um imóvel residencial, inacabado, composto por: garagem/varanda, sala, dormitório suíte na frente, área de iluminação, cozinha, dormitório do meio, dormitório do fundo e banheiro social.

INFORMAÇÕES COMPLEMENTARES:

ÁREAS		
Terreno	10,00 x 30,00	At = 300,00 m²
Construções	Acp1: (Casa)	Acp1 = 95,59 m ²
	Total	Act = 95,59 m²

CARACTERÍSTICAS CONSTRUTIVAS

Padrão	<ul style="list-style-type: none"> Residencial econômico
Idade de cálculo	<ul style="list-style-type: none"> 10 anos
Estado de conservação	<ul style="list-style-type: none"> Necessitando de reparos importantes: “f” de Ross Heidecke
Alvenaria	<ul style="list-style-type: none"> Tijolos comuns revestidos com massa mista.
Esquadrias	<ul style="list-style-type: none"> Portas internas de madeira, demais esquadrias de ferro.
Telhado	<ul style="list-style-type: none"> Telhas onduladas de fibrocimento.

ACABAMENTOS

CÔMODO	PISO	FORRO	PAREDES	OBS:
Garagem	Contrapiso	Laje	Chapisco	
Sala	Contrapiso	Laje	Reboco	
Dormitório suíte	Contrapiso	Laje	Reboco	
Banheiro da suíte	Cimentado	Laje	Reboco	Banheira
Área de iluminação	Contrapiso	Sem cobertura	Reboco	
Cozinha	Contrapiso	Laje	Reboco	
Dormitório do meio	Contrapiso	Laje	Reboco	
Dormitório do fundo	Contrapiso	Laje	Reboco	
Banheiro social	Cimentado	Laje	Reboco	

2.3. Matrícula 29.191 – Terreno à Rua Rio Branco.

Trata-se de um terreno **sem benfeitorias**, objeto da Matrícula 29.191 e correspondente ao LOTE 09 da QUADRA 30 do loteamento JARDIM JOCKEY CLUB, ao lado do imóvel nº 419, nesta cidade de São Carlos.

De acordo com a matrícula 29.191 do CRI local, o terreno é assim descrito:

“UM TERRENO sem benfeitorias, situado nesta cidade, constituído do lote 09 da quadra 30 do JARDIM JOCKEY CLUB, medindo 10,00 m de frente para a Rua Rio Branco; 30,00 m do lado esquerdo, confrontando com uma viela; 30,00 m do lado direito, confrontando com o lote 30, encerrando a área de 300,00 m²”.

Trata-se assim, conforme a matrícula, de um terreno de formato regular, medindo 10,00 m x 30,00 m, encerrando área total de 300,00 m². O terreno apresenta topografia plana.

2.4. Matrícula 29.192 – Terreno à Rua Rio Branco.

Trata-se de um terreno sem benfeitorias, objeto da Matrícula 29.192 e correspondente ao LOTE 10 da QUADRA 30 do loteamento Jardim Jockey Club, à Rua Rio Branco, ao lado do imóvel nº 445, nesta cidade de São Carlos.

De acordo com a matrícula 29.192 do CRI local, o terreno é assim descrito:

“UM TERRENO sem benfeitorias, situado nesta cidade, constituído do lote 10 da quadra 30 do JARDIM JOCKEY CLUB, medindo 10,00 m de frente para a Rua Rio Branco; 30,00 m do lado esquerdo, confrontando com o lote 11, 30,00 m do lado direito, confrontando com uma viela; e 10,00 m nos fundos, confrontando com o lote 02, encerrando a área de 300,00 m²”.

Trata-se assim, conforme a matrícula, de um terreno de formato regular, medindo 10,00 m x 30,00 m, encerrando área total de 300,00 m². O terreno apresenta topografia plana.

2.5. Matrícula 29.210 – Imóvel situado à Rua Rio Branco nº 465.

Trata-se de um imóvel de uso residencial, objeto da Matrícula 29.210 e correspondente ao LOTE 28 da QUADRA 30 do loteamento Jardim Jockey Club, localizado à Rua Rio Branco, nº 465, nesta cidade de São Carlos.

De acordo com a matrícula 29.210 do CRI local, o terreno é assim descrito:

“UM TERRENO, sem benfeitorias, situado nesta cidade, constituído do lote 28 da quadra 30 do JARDIM JOCKEY CLUB, medindo 11,00 m de frente para a Rua Rio Branco; 30,00 m do lado esquerdo, confrontando com o lote 29; 30,00 m do lado direito, confrontando com o lote 27; e 11,00 m nos fundos, confrontando com o lote 21, encerrando a área de 330,00 m²”.

Trata-se assim, conforme a matrícula, de um terreno de formato retangular, medindo 11,00 m de frente e laterais de 30,00 m, encerrando área total de 330,00 m².

Sobre a metade da esquerda (para quem da rua olha para o imóvel) encontra-se edificada uma residência térrea, composta por garagem, sala, cozinha, circulação interna, banheiro, dormitório da frente, dormitório suíte e área de serviço externa.

Na metade da direita, o terreno encontra-se murado mas não há benfeitorias, sendo que nos fundos da casa do lado esquerdo há uma passagem de acesso o mesmo.

INFORMAÇÕES COMPLEMENTARES:

ÁREAS		
Terreno	11,00 x 30,00	At = 330,00 m²
Construções	Acp1: (Casa) Total	Acp1 = 110,77 m ² Act = 110,77 m²

CARACTERÍSTICAS CONSTRUTIVAS

Padrão	<ul style="list-style-type: none"> Residencial simples
Idade de cálculo	<ul style="list-style-type: none"> 10 anos
Estado de conservação Alvenaria	<ul style="list-style-type: none"> Entre regular e necessitando de reparos: “e” de Ross Heidecke Tijolos comuns revestidos com massa mista.
Esquadrias	<ul style="list-style-type: none"> Portas internas de madeira, demais esquadrias de ferro.
Telhado	<ul style="list-style-type: none"> Telhas onduladas de fibrocimento.

ACABAMENTOS

CÔMODO	PISO	FORRO	PAREDES	OBS:
Garagem	Cerâmica esmaltada	Laje	Látex sem massa	
Sala	Cerâmica esmaltada	Laje	Textura	
Cozinha	Cerâmica esmaltada	Laje	Azulejos até o teto	
Circulação interna	Cerâmica esmaltada	Laje	Látex sem massa	
Banheiro social	Cerâmica esmaltada	Laje	Azulejos até o teto	
Dormitório da frente	Cerâmica esmaltada	Laje	Látex sem massa	
Dormitório suíte	Cerâmica esmaltada	Laje	Látex sem massa	
Banheiro da suíte	Cerâmica esmaltada	Laje	Azulejos até o teto	
Área de serviço externa	Cerâmica esmaltada	Laje	Azulejos ½ barra	

2.6. Matrícula 29.211 – Imóvel situado à Rua Rio**Branco nº 455.**

Trata-se de um imóvel de uso comercial, objeto da Matrícula 29.211 e correspondente ao LOTE 29 da QUADRA 30 do loteamento Jardim Jockey Clube, localizado à Rua Rio Branco, nº 455, nesta cidade de São Carlos.

De acordo com a matrícula 29.211 do CRI local, o terreno é assim descrito:

“UM TERRENO, sem benfeitorias, situado nesta cidade, constituído do lote 28 da quadra 30 do JARDIM JOCKEY CLUB, medindo 11,00 m de frente para a Rua Rio Branco; 30,00 m do lado esquerdo, confrontando com o lote 30; 30,00 m do lado direito, confrontando com o lote 28; e 11,00 m nos fundos, confrontando com o lote 22, encerrando a área de 330,00 m²”.

Trata-se assim, conforme a matrícula, de um terreno de formato retangular, medindo 11,00 m de frente e laterais de 30,00 m, encerrando área total de 330,00 m².

Sobre a metade da esquerda do lote (para quem da rua olha para o mesmo) encontra-se edificado um barracão de uso geral, composto por galpão, escritório e banheiro.

Sobre a metade da direita o terreno encontra-se murado mas não possui construções, também podendo ser acessado pelos fundos através do referido barracão (ver fotos em anexo).

INFORMAÇÕES COMPLEMENTARES:

ÁREAS					
Terreno	11,00 x 30,00 At = 330,00 m²				
Construções	<table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 50%;">Acpl: (Galpão)</td> <td style="width: 50%; text-align: right;">Acpl = 62,44 m²</td> </tr> <tr> <td>Total</td> <td style="text-align: right;">Act = 62,44 m²</td> </tr> </table>	Acpl: (Galpão)	Acpl = 62,44 m ²	Total	Act = 62,44 m²
Acpl: (Galpão)	Acpl = 62,44 m ²				
Total	Act = 62,44 m²				

CARACTERÍSTICAS CONSTRUTIVAS

Padrão	<ul style="list-style-type: none"> Galpão econômico
Idade de cálculo	<ul style="list-style-type: none"> 10 anos
Estado de conservação	<ul style="list-style-type: none"> Necessitando de reparos simples: “e” de Ross Heidecke
Alvenaria	<ul style="list-style-type: none"> Tijolos cerâmicos sem revestimento.
Esquadrias	<ul style="list-style-type: none"> Esquadrias internas e externas de ferro e vidro.
Telhado	<ul style="list-style-type: none"> Telhas de aço galvanizado.

ACABAMENTOS

CÔMODO	PISO	FORRO	PAREDES	OBS:
Galpão	Cimentado	Sem forro	Bloco cerâmico	PD. 4,5 m
Escritório	Cerâmica esmaltada	Laje	Bloco cerâmico	
Banheiro	Cerâmica esmaltada	Laje	Bloco cerâmico	

2.7. Matrícula 60.675 – Imóvel situado à Rua 03 do Residencial Parque Faber I, nº 76.

Trata-se de um imóvel de uso residencial, objeto da Matrícula 60.675 e correspondente ao LOTE 17 da QUADRA AR, do Empreendimento “Parque Faber – 1a etapa”, localizado na Rua 03 do citado empreendimento, nº 76, nesta cidade de São Carlos.

A região onde se localiza o imóvel tem destinação exclusivamente residencial, tratando-se de condomínio fechado e onde predominam residências de padrão médio a superior, sendo servida por asfalto, luz, água, esgoto, rede telefônica e demais melhoramentos públicos básicos, tendo portaria 24 horas, área de lazer e áreas para prática de esportes.

De acordo com a matrícula 60.675 do CRI local, o terreno é assim descrito:

“Um terreno sem benfeitorias, constituído do lote 17 – Quadra AR, do Empreendimento “Parque Faber – 1a etapa”. No Município de São Carlos, no Estado de São Paulo, Descrição: com frente de 12,50 m. para a Rua 03, pelo lado direito de quem da frente olha para o lote mede 32,00m. e confronta com o lote 18; do lado esquerdo mede 32,00 m. e confronta com o lote 16; nos fundos mede 12,50m. e confronta com o lote 04 da quadra AS. Perfazendo este lote uma área de 400,00 m²”.

Trata-se assim, conforme a matrícula, de um terreno de formato retangular, medindo 12,50 m de frente e laterais de 32,00 m, encerrando área total de 400,00 m².

Sobre o terreno encontra-se edificado um imóvel residencial de 02 pavimentos. O pavimento térreo possui: garagem, escritório, sala dois ambientes, sala de jantar, lavabo, cozinha, área de serviço, banheiro de serviço, varanda do fundo e edícula com varanda e depósito ao fundo do terreno. O pavimento superior possui: dormitório suíte da frente com varanda, sala, 02 suítes simples e outra suíte com closet e varanda.

INFORMAÇÕES COMPLEMENTARES:

ÁREAS		
Terreno	12,50 x 32,00	At = 330,00 m²
Construções	Acp1: (casa térreo)	Acp1 = 176,72 m ²
	Acp2: (Casa pav. Sup.)	Acp2 = 223,25 m ²
	Acs1: (Garagem)	Acs1 = 41,12 m ²
	Acs2: (Varanda)	Acs2 = 12,72 m ²
	Acs3: (Varanda edícula)	Acs3 = 07,66 m ²
	Acs4: (Edícula)	Acs4 = 04,17 m ²
Total		Act = 465,64 m²

CARACTERÍSTICAS CONSTRUTIVAS

Padrão	<ul style="list-style-type: none"> Residencial médio (+)
Idade de cálculo	<ul style="list-style-type: none"> 25 anos
Estado de conservação	<ul style="list-style-type: none"> Entre regular e reparos simples: "d" de Ross Heidecke
Alvenaria	<ul style="list-style-type: none"> Tijolos comuns revestidos com massa mista.
Esquadrias	<ul style="list-style-type: none"> Portas internas de madeira, demais esquadrias de alumínio e vidro.
Telhado	<ul style="list-style-type: none"> Telhas Cerâmicas sobre estrutura de madeira.

ACABAMENTOS

CÔMODO	PISO	FORRO	PAREDES	OBS:
TÉRREO				
Garagem	Cerâmica esmaltada	Laje	Látex sem massa	
Escritório	Porcelanato	Laje e sanca	Látex com massa	
Sala dois ambientes	Porcelanato	Gesso	Látex com massa	
Sala de jantar	Porcelanato	Gesso	Látex com massa	
Lavabo	Porcelanato	Gesso	Azulejos até o teto	
Cozinha	Granito	Laje	Azulejos até o teto	
Área de serviço	Granito	Laje	Azulejos até o teto	
Banheiro de serviço	Cerâmica esmaltada	Laje	Azulejos até o teto	
Varanda do fundo	Cerâmica esmaltada	Laje	Látex com massa	
EDÍCULA				
Varanda	Lajota	Sem forro	Látex com massa	
Depósito	Lajota	Sem forro	Látex com massa	
PAV. SUPERIOR				
Suíte da frente	Tacos de madeira	Laje	Látex com massa	
Banheiro da suíte	Granito	Laje	Azulejos até o teto	
Varanda	Cerâmica esmaltada	Madeira	Látex com massa	
Sala	Tacos de madeira	Laje	Látex com massa	
Suíte 02	Tacos de madeira	Laje	Látex com massa	

Banheiro da suíte 02	Granito	Laje	Azulejos até o teto	
Suíte 03	Tacos de madeira	Laje	Látex com massa	
Banheiro da suíte 03	Granito	Laje	Azulejos até o teto	
Suíte do fundo	Tacos de madeira	Laje	Látex com massa	
Banheiro da suíte	Granito	Laje	Azulejos até o teto	Banheira hidro
Closet da suíte	Tacos de madeira	Laje	Látex com massa	
Varanda da suíte	Cerâmica esmaltada	Laje	Látex com massa	

2.8. Matrícula 91.696 – Apartamento Studio, nº 503 do Residencial Isabela, situado à Rua Conde do Pinhal nº 2952.

Trata-se de um apartamento tipo Studio, objeto da Matrícula 91.696, correspondente à unidade 503 do Edifício Isabela, localizado à Rua Conde do Pinhal nº 2952, centro, nesta cidade de São Carlos.

A região onde se localiza o imóvel tem destinação residencial, predominando residências e apartamentos de padrão simples, comércio de baixa densidade e prédios de serviços, sendo servida por asfalto, luz, água, esgoto, rede telefônica e demais melhoramentos públicos básicos.

De acordo com a matrícula 91.696 do CRI local, o imóvel é assim descrito:

“UNIDADE AUTÔNOMA, designada como “apartamento”, identificado sob nº 503, localizado no 5º andar do CONDOMÍNIO RESIDENCIAL ISABELA, situado nesta cidade, município, comarca e circunscrição de São Carlos-SP, Centro, com frente para a Rua Conde do Pinhal, nº 2952, composto de banheiro social, circulação, sala de estar, 01 dormitório e área de serviço, possuindo a área total de 57,78m², sendo 19,51 m² de área comum e 38,27 m² de área útil privativa, cabendo-lhe uma participação de 1,7903% no terreno e coisas comuns”.

Trata-se assim, conforme a matrícula, de um apartamento com 57,78 m² de área total, sendo 19,51 m² de área comum e 38,27 m² de área útil privativa.

O apartamento é composto por: sala, cozinha/área de serviço, dormitório e banheiro.

INFORMAÇÕES COMPLEMENTARES:

ÁREAS			
Construções	Acp1: (Apartamento)	Acp1 =	38,27 m ²
	Acs1: (Área comum)	Acp2 =	19,51 m ²
	Total	Act =	57,78 m²

CARACTERÍSTICAS CONSTRUTIVAS

Padrão	<ul style="list-style-type: none"> Residencial simples
Idade de cálculo	<ul style="list-style-type: none"> 20 anos
Estado de conservação Alvenaria	<ul style="list-style-type: none"> Necessitando de reparos simples: “e” de Ross Heidecke Blocos revestidos com argamassa mista e pintura.
Esquadrias	<ul style="list-style-type: none"> Portas internas de madeira, demais esquadrias de alumínio e vidro.
Forro	<ul style="list-style-type: none"> Laje.

ACABAMENTOS

CÔMODO	PISO	FORRO	PAREDES	OBS:
Sala	Cerâmica esmaltada	Laje	Látex sobre gesso	
Cozinha/área de serviço	Cerâmica esmaltada	Laje e gesso	Azulejos até o teto	
Dormitório	Cerâmica esmaltada	Laje	Látex sobre gesso	Armário embutido
Banheiro	Cerâmica esmaltada	Gesso	Azulejos até o teto	

2.9. Matrícula 91.770 – Vaga de garagem 45 no Residencial Isabela, à Rua Conde do Pinhal nº 2952.

Trata-se da vaga de garagem nº 45 do Residencial Isabela, objeto da Matrícula 91.770, localizado à Rua Conde do Pinhal nº 2952, nesta cidade de São Carlos, associada ao apartamento 503 descrito no item anterior.

De acordo com a matrícula 91.770 do CRI local, o imóvel é assim descrito:

“UNIDADE AUTÔNOMA, designada como “garagem”, identificado sob nº 45, localizado no térreo do CONDOMÍNIO RESIDENCIAL ISABELA, situado nesta cidade, município, comarca e circunscrição de São Carlos-SP, Centro, com frente para a Rua Conde do Pinhal, nº 2952, possui uma área total de 15,67 m², área privativa de 12,50 m² e área comum de 3,17 m², cabendo-lhe a participação de 0,2919% no terreno e coisas comuns”.

Trata-se assim, conforme a matrícula, de uma vaga de garagem de 15,67 m² de área total, sendo 12,50 m² de área útil privativa e 03,17 m² de área comum.

3. METODOLOGIA AVALIATÓRIA

As avaliações dos imóveis com edificações localizados no loteamento Jardim Jockey Club serão realizadas através do Método Comparativo Evolutivo, enquanto a avaliação do apartamento e de sua vaga de garagem, bem como dos terrenos nus, será realizada através do Método Comparativo Direto.

Para facilitar a visualização da marcha dos cálculos, as avaliações serão apresentadas em forma de planilhas.

3.1. Método comparativo direto

3.1.1. Apuração dos valores dos terrenos nus

Utilizar-se-á o método comparativo de dados de mercado para se avaliar os terrenos.

Tal método consiste numa pesquisa de ofertas ou negócios de terrenos ocorridos dentro da região avalianda, cuja amostra pode passar por “tratamento por fatores”, antigamente chamado de homogeneização ou por inferência estatística.

No caso do tratamento por fatores, a metodologia fornece um valor unitário básico de terrenos na região, correspondente à situação paradigma, enquanto pelo sistema de inferência estatística obtém-se uma unção (equação) matemática que relaciona o valor unitário dos terrenos em função das variáveis dependentes (ou explicativas) como área, frente, índice local, etc.

O valor final de cada terreno será dado pela ponderação do valor unitário básico (Vu) com os atributos próprios do avaliando, valorizantes ou desvalorizantes, que o diferenciem da situação paradigma, no caso do tratamento por

fatores ou aplicando-se os atributos do avaliando na função obtida estatisticamente, no caso de inferência.

3.1.2. Avaliação do apartamento e respectiva garagem e da casa no Parque Faber 1.

O Método Comparativo visa determinar o valor do imóvel baseando-se na comparação direta com imóveis ofertados ou transacionados no mercado, ajustando-se as diferenças entre os elementos da pesquisa e a situação paradigma através de fatores corretivos.

Para estes imóveis procurou-se no mercado imobiliário imóveis assemelhados em termos de padrão, estado e dimensões, e, a partir desta amostragem, foram realizados os cálculos de tratamento por fatores em anexo deste laudo, obtendo-se assim, o valor unitário por metros quadrado de área útil construída. Obtido este valor unitário, determinou-se o valor final para o imóvel.

3.2. Método evolutivo

O Método Evolutivo indica que o valor total de cada imóvel será dado pela soma das parcelas relativas ao terreno e às construções existentes, multiplicada por um fator de comercialização, F_c , que no caso será igualado à unidade, ou seja:

$$V_i = F_c \times (V_t + V_c)$$

3.2.1. Parcela relativa ao terreno

Conforme item 3.1.1., seja por tratamento por fatores ou por inferência estatística.

3.2.2. Valores das Construções (V_c)

Será adotado o "Método de Valores de Venda" para se avaliar as construções existentes, com a utilização das tabelas constantes do trabalho "Valores de Venda de Imóveis Urbanos – IBAPE/SP".

De acordo com referida publicação, os valores unitários das construções são dados por coeficientes que multiplicam o CUB (R8-N), índice de custo da construção civil publicado mensalmente pelo SINDUSCON (Sindicato da Indústria da Construção Civil do Estado de São Paulo).

$$\text{CUB} = 2.111,61 \text{ R\$/m}^2 - \text{Out/2025}$$

Os valores unitários tabelados referem-se a construções novas, sendo necessário, portanto, se calcular um coeficiente de depreciação que represente a situação física do imóvel avaliando na atualidade.

Para tanto, será adotado o "Método de Ross-Heidecke", que leva em conta o obsolescimento, o tipo de construção e acabamento, bem como, o estado de conservação da edificação, na determinação de seu valor de venda.

O "Fator de Adequação ao Obsolescimento e ao Estado de Conservação", **Foc**, será dado por:

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

R = coeficiente residual correspondente ao padrão.

K = coeficiente de Ross/Heidecke – tabelado.

O valor total das construções de cada imóvel será dado pela somatória dos produtos das áreas construídas pelos respectivos valores unitários, multiplicada pelo fator de adequação ao obsolescimento e estado de conservação, ou seja:

$$\text{Vc} = \text{Foc} \times \sum (\text{Ac}_i \times \text{q}_i)$$

4. AVALIAÇÕES

4.1. Terrenos no Jardim Jockey Clube

Para os imóveis no Jardim Jockey Clube, a pesquisa, tratamento por fatores e cálculos estatísticos indicaram um valor unitário básico para a situação paradigma, ou seja, lotes de meio terreno, ou seja, 5,00 x 30,00 = 150,00 m², de:

$$Vu = R\$ 693,03/m^2$$

Deste modo, para meios terrenos (5x30m) e para terrenos inteiros (10x30m), tem-se:

Imóvel:		Jardim Jockey Clube			
Vu DE TERRENOS:		693,03	R\$/m²	I. Loc. Parad.	49,84
				I. Loc. Aval.	49,84
ZONA:		1	I - Zonas de Uso Residencial Horizontal - Popular		
FRENTE DE REFERÊNCIA :	5,00	m	"f" =	0,00	
			"e" =	1,00	
PROFUNDs LIMITE					
MÍNIMA :	15,00	m	"p" =	0,00	
MÁXIMA :	30,00	m			
Áreas Limite REF. :	150,00	m ²	"a. arb." =	0,20	
MÍNIMA :	100,00	m ²	"a" =	0,20	
MÁXIMA :	400,00	m ²			
CÁLCULO DO VALOR DO MEIO TERRENO 5,00m X 30,00m					
Medidas do Terreno	TESTADA (Fp) :	5,00	m		
	ÁREA (A) :	150,00	m ²		
	PROF.EQ. (Pe) :	30,00	m		
Coeficientes:					
Transp: Cpr	1,000	1,000	Utilizado		
Testada: Ct	1,000	1,000	<input checked="" type="checkbox"/>		
Área: Ca	1,000	1,000	<input type="checkbox"/>		
Prof.: Cp	1,000	1,000	<input checked="" type="checkbox"/>		
Esq/Fr.mult: Cer	1,000	1,000	<input type="checkbox"/>		
C2:	1,000	1,000	<input type="checkbox"/>		
C3:	1,000	1,000	<input type="checkbox"/>		
	1/[1+Soma(1/Coef-1)] =		1,000		
Vu =	693,03		R\$/m ²		
Vu.trat. =	693,03		R\$/m ²		
Vt =	R\$ 104.000,00			(arred)	

CÁLCULO DO VALOR DO TERRENO INTEIRO 10,00m X 30,00m

Medidas do Terreno	TESTADA (Fp) :	10,00	m
	ÁREA (A) :	300,00	m ²
	PROF.EQ. (Pe) :	30,00	m
Coefficientes:			
	direto	1/Coef	Utilizado
Transp: Cpr	1,000	1,000	<input checked="" type="checkbox"/>
Testada: Ct	1,000	1,000	<input type="checkbox"/>
Área: Ca	0,871	1,149	<input checked="" type="checkbox"/>
Prof.: Cp	1,000	1,000	<input type="checkbox"/>
Esq/Fr.mult: Cer	1,000	1,000	<input type="checkbox"/>
C2:	1,000	1,000	
C3:	1,000	1,000	
		1/[1+Soma(1/Coef-1)] =	1,149
Vu =		693,03	R\$/m²
Vu.trat. =		603,32	R\$/m²
Vt =		R\$ 181.000,00	(arred)

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ROGERIO GIGLIO FERREIRA e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 12/11/2025 às 18:42, sob o número WSC/L25702036778. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0016356-85.2004.8.26.0566 e código xi915Zsf.

4.2. Matrícula 29.183 – Imóvel situado à Rua Rio

Negro nº 230.

4.2.1 Imóvel nº 230A (esquerda)

CÁLCULO DO VALOR DAS CONSTRUÇÕES - MATR. 29.183 - A																								
H82QN :	2.111,61	out/25																						
Kaj. :	0,90																							
Kconstr :	1,251	<input type="text" value="casa simples (-)"/>																						
Idade :	15																							
<table border="1"> <thead> <tr> <th>Áreas construídas (m²)</th> <th>Pesos</th> <th>Unit. (R\$/m2)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Acp : 66,68</td> <td>qp = 1,000</td> <td>2.377,46</td> </tr> <tr> <td>Acs1 : 28,22</td> <td>q1 = 0,500</td> <td>1.188,73</td> </tr> <tr> <td>Acs2 : 3,08</td> <td>q2 = 0,200</td> <td>475,49</td> </tr> <tr> <td>Acs3 : 14,30</td> <td>q3 = 0,200</td> <td>475,49</td> </tr> <tr> <td>Acs4 :</td> <td>q4 = -</td> <td>-</td> </tr> <tr> <td>Ac total: 112,28</td> <td>Ac.eq.= 84,27</td> <td>m2</td> </tr> </tbody> </table>				Áreas construídas (m²)	Pesos	Unit. (R\$/m2)	Acp : 66,68	qp = 1,000	2.377,46	Acs1 : 28,22	q1 = 0,500	1.188,73	Acs2 : 3,08	q2 = 0,200	475,49	Acs3 : 14,30	q3 = 0,200	475,49	Acs4 :	q4 = -	-	Ac total: 112,28	Ac.eq.= 84,27	m2
Áreas construídas (m²)	Pesos	Unit. (R\$/m2)																						
Acp : 66,68	qp = 1,000	2.377,46																						
Acs1 : 28,22	q1 = 0,500	1.188,73																						
Acs2 : 3,08	q2 = 0,200	475,49																						
Acs3 : 14,30	q3 = 0,200	475,49																						
Acs4 :	q4 = -	-																						
Ac total: 112,28	Ac.eq.= 84,27	m2																						
Depreciação:																								
Vutil = 70 anos	% Vutil = 21,4%																							
"R" = 20,0%	1-α = 0,870																							
estado = e	<input type="text" value="reparos simples"/>	18,1%																						
K = 0,712																								
Foc = 0,770																								
Vc = R\$ 154.300,00 (arred)																								
CÁLCULO DO VALOR DO IMÓVEL																								
VALOR DO TERRENO	Vt =	R\$ 104.000,00																						
VALOR DAS CONSTRUÇÕES	Vc =	R\$ 154.300,00																						
	Vt+Vc =	R\$ 258.300,00																						
	FC =	x 1,00																						
em números redondos	Vi =	R\$ 258.300,00																						

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ROGERIO GIGLIO FERREIRA e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 12/11/2025 às 18:42, sob o número WSCCL25702036778. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0016356-85.2004.8.26.0566 e código xi915Zsf.

4.2.2 Imóvel nº 230B (direita)

CÁLCULO DO VALOR DAS CONSTRUÇÕES - MATR. 29.183 - B			
H82QN :	2.111,61	out/25	
Kaj. :	0,90		
Kconstr :	1,251		casa simples (-) ▼
Idade :	15		
Áreas construídas (m ²)	Pesos		Unit. (R\$/m2)
Acp :	67,97	qp =	1,000 2.377,46
Acs1 :	11,54	q1 =	0,200 475,49
Acs2 :	5,54	q2 =	0,200 475,49
Acs3 :	13,85	q3 =	0,200 475,49
Acs4 :		q4 =	- -
Ac total:	98,90	Ac.eq.=	74,16 m2
Depreciação:			
Vutil =	70	anos	% Vutil = 21,4%
"R" =	20,0%		1-α = 0,870
estado =	f	entre reparos simples e importantes ▼	33,2%
K =	0,581		
Foc =	0,665		
Vc =		R\$ 117.200,00	(arred)
CÁLCULO DO VALOR DO IMÓVEL			
VALOR DO TERRENO		Vt =	R\$ 104.000,00
VALOR DAS CONSTRUÇÕES		Vc =	R\$ 117.200,00
		Vt+Vc =	R\$ 221.200,00
		FC =	x 1,00
em números redondos		Vi =	R\$ 221.200,00

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ROGERIO GIGLIO FERREIRA e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 12/11/2025 às 18:42, sob o número WSCCL25702036778. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0016356-85.2004.8.26.0566 e código xi915Zsf.

4.3. Matrícula 29.184 – Imóvel situado à Rua Rio

Negro nº 275.

CÁLCULO DO VALOR DAS CONSTRUÇÕES - MATR. 29.184			
H82QN :	2.111,61	out/25	
Kaj. :	0,90		
Kconstr :	1,070		<input type="text" value="casa econômico"/>
Idade :	10		
Áreas construídas (m²)	Pesos		Unit. (R\$/m2)
Acp :	95,59	qp =	1,000 2.033,48
Acs1 :	-	q1 =	0,200 406,70
Acs2 :	-	q2 =	0,200 406,70
Acs3 :	-	q3 =	0,200 406,70
Acs4 :	-	q4 =	- -
Ac total:	95,59	Ac.eq.=	95,59 m2
Depreciação:			
Vutil =	70	anos	% Vutil = 14,3%
"R" =	20,0%		1-α = 0,918
estado =	f		<input type="text" value="entre reparos simples e importantes"/> 33,2%
K =	0,613		
Foc =	0,691		
Vc =		R\$ 134.300,00	(arred)
CÁLCULO DO VALOR DO IMÓVEL			
VALOR DO TERRENO	Vt =		R\$ 181.000,00
VALOR DAS CONSTRUÇÕES	Vc =		R\$ 134.300,00
	Vt+Vc =		R\$ 315.300,00
	FC =	x	1,00
em números redondos	Vi =		R\$ 315.300,00

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ROGERIO GIGLIO FERREIRA e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 12/11/2025 às 18:42, sob o número WSCCL25702036778. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0016356-85.2004.8.26.0566 e código xi915Zsf.

4.4. Matrícula 29.191 – Terreno à Rua Rio Branco.

CÁLCULO DO VALOR DO TERRENO INTEIRO 10,00m X 30,00m			
Medidas do Terreno	TESTADA (Fp) :	10,00	m
	ÁREA (A) :	300,00	m ²
	PROF.EQ. (Pe) :	30,00	m
<hr/>			
Coeficientes:	direto	1/Coef	Utilizado
Transp: Cpr	1,000	1,000	<input checked="" type="checkbox"/>
Testada: Ct	1,000	1,000	<input type="checkbox"/>
Área: Ca	0,871	1,149	<input checked="" type="checkbox"/>
Prof.: Cp	1,000	1,000	<input type="checkbox"/>
Esq/Fr.mult: Cer	1,000	1,000	<input type="checkbox"/>
C2:	1,000	1,000	
C3:	1,000	1,000	
<hr/>			
		$1/[1+Soma(1/Coef-1)] =$	1,149
Vu =		693,03	R\$/m ²
<hr/>			
Vu.trat. =		603,32	R\$/m ²
<hr/>			
Vt =		R\$ 181.000,00	(arred)

4.5. Matrícula 29.192 – Terreno à Rua Rio Branco.

CÁLCULO DO VALOR DO TERRENO INTEIRO 10,00m X 30,00m			
Medidas do Terreno	TESTADA (Fp) :	10,00	m
	ÁREA (A) :	300,00	m ²
	PROF.EQ. (Pe) :	30,00	m
<hr/>			
Coeficientes:	direto	1/Coef	Utilizado
Transp: Cpr	1,000	1,000	<input checked="" type="checkbox"/>
Testada: Ct	1,000	1,000	<input type="checkbox"/>
Área: Ca	0,871	1,149	<input checked="" type="checkbox"/>
Prof.: Cp	1,000	1,000	<input type="checkbox"/>
Esq/Fr.mult: Cer	1,000	1,000	<input type="checkbox"/>
C2:	1,000	1,000	
C3:	1,000	1,000	
<hr/>			
		$1/[1+Soma(1/Coef-1)] =$	1,149
Vu =		693,03	R\$/m ²
<hr/>			
Vu.trat. =		603,32	R\$/m ²
<hr/>			
Vt =		R\$ 181.000,00	(arred)

4.6. Matrícula 29.210 – Imóvel situado à Rua Rio

Branco nº 465.

Neste caso o terreno inteiro possui 11,00 x 30m = 330,00 m2 e o meio terreno 5,50 x 30,00 = 165,00 m2.

Assim, cada meio terreno possui o seguinte valor a seguir:

4.6.1. Terreno da direita (sem benfeitorias)

CÁLCULO DO VALOR DO MEIO TERRENO 5,500m X 30,00m			
Medidas do Terreno	TESTADA (Fp) :	5,50	m
	ÁREA (A) :	165,00	m2
	PROF.EQ. (Pe) :	30,00	m
Coefficientes:			
	direto	1/Coef	Utilizado
Transp: Cpr	1,000	1,000	<input checked="" type="checkbox"/>
Testada: Ct	1,000	1,000	<input type="checkbox"/>
Área: Ca	0,981	1,019	<input checked="" type="checkbox"/>
Prof.: Cp	1,000	1,000	<input type="checkbox"/>
Esq/Fr.mult: Cer	1,000	1,000	<input type="checkbox"/>
C2:	1,000	1,000	
C3:	1,000	1,000	
		$1/[1+Soma(1/Coef-1)] =$	1,019
Vu =	693,03	R\$/m2	
Vu.trat. =	679,94	R\$/m2	
Vt =	R\$ 112.200,00		(arred)

4.6.2. Casa da Rua Rio Branco, 465

CÁLCULO DO VALOR DAS CONSTRUÇÕES - MATR. 29.210 - casa			
Rua Rio Branco, 465			
H82QN :	2.111,61	out/25	
Kaj. :	0,90		
Kconstr :	1,497	<input type="text" value="casa simples"/>	
Idade :	10		
Áreas construídas (m²)	Pesos		Unit. (R\$/m2)
Acp :	110,77	qp = 1,000	2.844,97
Acs1 :	-	q1 = 0,200	568,99
Acs2 :	-	q2 = 0,200	568,99
Acs3 :	-	q3 = 0,200	568,99
Acs4 :	-	q4 = -	-
Ac total:	110,77	Ac.eq.= 110,77	m2
Depreciação:			
Vutil =	70	anos	% Vutil = 14,3%
"R" =	20,0%		1-α = 0,918
estado =	f	<input type="text" value="entre reparos simples e importantes"/>	33,2%
K =	0,613		
Foc =	0,691		
Vc =		R\$ 217.700,00	(arred)
CÁLCULO DO VALOR DO IMÓVEL			
VALOR DO TERRENO	Vt =		R\$ 112.200,00
VALOR DAS CONSTRUÇÕES	Vc =		R\$ 217.700,00
	Vt+Vc =		R\$ 329.900,00
	FC =	x	1,00
em números redondos	Vi =		R\$ 329.900,00

4.7. Matrícula 29.211 – Imóvel situado à Rua Rio

Branco nº 455.

Também neste caso o terreno inteiro possui 11,00 x 30m = 330,00 m² e o meio terreno 5,50 x 30,00 = 165,00 m².

Assim, cada meio terreno possui o seguinte valor a seguir:

4.7.1. Terreno da direita (sem benfeitorias)

CÁLCULO DO VALOR DO MEIO TERRENO 5,500m X 30,00m				
Medidas do Terreno	TESTADA (Fp) :	5,50	m	
	ÁREA (A) :	165,00	m ²	
	PROF.EQ. (Pe) :	30,00	m	
Coeficientes:		direto	1/Coef	Utilizado
Transp: Cpr	1,000	1,000		<input checked="" type="checkbox"/>
Testada: Ct	1,000	1,000		<input type="checkbox"/>
Área: Ca	0,981	1,019		<input checked="" type="checkbox"/>
Prof.: Cp	1,000	1,000		<input type="checkbox"/>
Esq/Fr.mult: Cer	1,000	1,000		<input type="checkbox"/>
C2:	1,000	1,000		
C3:	1,000	1,000		
		1/[1+Soma(1/Coef-1)] =		1,019
Vu =	693,03		R\$/m ²	
Vu.trat. =	679,94		R\$/m²	
Vt =	R\$ 112.200,00			(arred)

4.7.2. Barracão da Rua Rio Branco, 455

CÁLCULO DO VALOR DAS CONSTRUÇÕES - MATR. 29.211			
Barracão da Rua Rio Branco, 465			
H82QN :	2.111,61	out/25	
Kaj. :	0,90		
Kconstr :	0,609	galpão econômico	▼
Idade :	10		
Áreas construídas (m ²)	Pesos		Unit. (R\$/m2)
Acp :	62,44	qp =	1,000
Acs1 :	-	q1 =	0,200
Acs2 :	-	q2 =	0,200
Acs3 :	-	q3 =	0,200
Acs4 :	-	q4 =	-
Ac total:	62,44	Ac.eq.=	62,44 m2
Depreciação:			
Vutil =	60	anos	% Vutil = 16,7%
"R" =	20,0%		1-α = 0,903
estado =	e	reparos simples	18,1%
K =	0,739		
Foc =	0,792		
Vc =		R\$ 57.200,00	(arred)
CÁLCULO DO VALOR DO IMÓVEL			
VALOR DO TERRENO		Vt =	R\$ 112.200,00
VALOR DAS CONSTRUÇÕES		Vc =	R\$ 57.200,00
		Vt+Vc =	R\$ 169.400,00
		FC =	x 1,00
em números redondos		Vi =	R\$ 169.400,00

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ROGERIO GIGLIO FERREIRA e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 12/11/2025 às 18:42, sob o número WSC125702036778. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0016356-85.2004.8.26.0566 e código xi915Zsf.

4.8. Matrícula 60.675 – Casa nº 76 do Residencial

Parque Faber I.

No caso da residência do Parque Faber foi utilizado o Método Comparativo Direto com os parâmetros e situação paradigma equivalente ao próprio avaliando.

PARADIGMA	
cod. padrão	125C (usar maiúscula)
Residencial Casa Médio (+)	
Depreciação:	Estado = d (minúscula)
	Vu = 70
	R% = 20%
	Idade = 25
	FOC = 0,7571

De acordo com as pesquisas, tratamento por fatores e cálculos estatísticos que constam do anexo 03, apurou-se o seguinte valor unitário de área construída:

$$Vu.ac = R\$ 4.882,03/m^2$$

Aplicando ao imóvel avaliando, tem-se:

$$V = 465,64 \text{ m}^2 \times R\$ 4.882,03$$

Em números redondos:

$$V = R\$ 2.273.000,00$$

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ROGERIO GIGLIO FERREIRA e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 12/11/2025 às 18:42, sob o número WSCCL25702036778. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0016356-85.2004.8.26.0566 e código xi915Zsf.

4.9. Apartamento com Garagem Residencial**Isabela.**

As vagas de garagem do edifício Residencial Isabela sempre estão associadas a um apartamento, de modo que nas pesquisas verificou-se que as ofertas sempre constam como apartamento com 01 vaga de garagem.

Isto posto, tem-se:

PARADIGMA		
cod.padrão	1321A (usar maiúscula)	
Residencial Apartamento Simples Com elevador (-)		
Depreciação:	Estado	d (minúscula)
	Vu =	60
	R% =	20%
	Idade =	20
	FOC =	0,7719

De acordo com as pesquisas, tratamento por fatores e cálculos estatísticos que constam do anexo 04, apurou-se o seguinte valor unitário de área útil de apartamento:

$$Vu.ap = R\$ 4.251,04 /m^2$$

Aplicando ao imóvel avaliando, tem-se:

$$V = 38,27 m^2 \times R\$ 4.251,04$$

Em números redondos:

$$\mathbf{V = R\$ 162.700,00}$$

Este é o valor do apartamento 503 do Residencial Isabela e e sua respectiva garagem (nº 45).

4.9. Matrículas 91.696 e 91.770 – Apartamento nº 503 e vaga de Garagem 45 do Residencial Isabela.

Considerando que existem matrículas individualizadas para o apartamento (Matrícula 91.696) e para a garagem (Matrícula 91.770) e em razão de não haver um mercado específico para vagas de garagem, a cota parte de cada qual no valor total do imóvel deverá ser computada seguindo os parâmetros da Norma NBR 12.721/2006 (Avaliação de custos unitários de construção para incorporação imobiliária e outras disposições para condomínios edifícios – procedimento).

No item 5.7.3 da citada Norma são apresentados coeficientes médios para o cálculo de equivalência de áreas de projetos-padrão, sendo adotados no caso em estudo:

Área privativa de unidade autônoma peso = 1,00

Garagens peso = 0,50

Tem-se assim:

Unidade	Au	Peso	Au.Peso	Participação	MATRÍCULA	Valor
Apto 503	38,27	1,0	38,27	85,96%	91.696	R\$ 139.859,00
Vaga 45	12,50	0,5	6,25	14,04%	91.770	R\$ 22.841,00
TOTAL	50,77		44,52	100,00%		R\$ 162.700,00

5. CONCLUSÃO

Após as vistorias, pesquisas e estudos que se fizeram necessários, este perito conclui que os valores atuais e de mercado para os imóveis são os seguintes:

imóvel	matrícula	fl.	descrição	PARTE	Terreno	Construções	TOTAL
1	29.183	fl. 4112	LOTE 01, QD. 30 JD. JOCKEY CLUB (com benf.) Rua Rio Negro, 230A / 230B	ESQUERDA, 230-A	R\$ 104.000,00	R\$ 154.300,00	R\$ 479.500,00
				DIREITA, 230-B	R\$ 104.000,00	R\$ 117.200,00	
2	29.184	fl. 4092	LOTE 02, QD. 30 JD. JOCKEY CLUB (com benf.) Rua Rio Negro, 275		R\$ 181.000,00	R\$ 134.300,00	R\$ 315.300,00
3	29.191	fl. 4373	LOTE 09, QD. 30 JD. JOCKEY CLUB (sem benf.) Rua Rio Branco, terreno sem benfeitorias		R\$ 181.000,00	R\$ -	R\$ 181.000,00
4	29.192	fl. 4071	LOTE 10, QD. 30 JD. JOCKEY CLUB (sem benf.) Rua Rio Branco, terreno sem benfeitorias		R\$ 181.000,00	R\$ -	R\$ 181.000,00
5	29.210	fl. 3997	LOTE 28, QD. 30 JD. JOCKEY CLUB (com benf.) Rua Rio Negro, 465	ESQUERDA, CASA N. 465	R\$ 112.200,00	R\$ 217.700,00	R\$ 442.100,00
				DIREITA, TERRENO	R\$ 112.200,00	R\$ -	
6	29.211	fl. 3983	LOTE 29, QD. 30 JD. JOCKEY CLUB (com benf.) Rua Rio Negro, 455	ESQUERDA, GALPÃO, N. 455	R\$ 112.200,00	R\$ 57.200,00	R\$ 281.600,00
				DIREITA, TERRENO	R\$ 112.200,00	R\$ -	
7	60.675	fl. 4607	CASA NO LOTE 17, QD. AR. PQ. FABER 1		R\$ -	R\$ 2.273.000,00	R\$ 2.273.000,00
8	91.696	fl. 4387	APARTAMENTO 503, CONDOM. RESIDENCIAL ISABELA		R\$ -	R\$ 139.859,00	R\$ 139.859,00
9	91.770	fl. 3972	VAGA DE GARAGEM 45, CONDOM. RESIDENCIAL ISABELA		R\$ -	R\$ 22.841,00	R\$ 22.841,00
TOTAL							R\$ 4.316.200,00

Observações:

- 1) O imóvel objeto da Matrícula 29.909 (fl. 4602) por ora não foi avaliado em razão de, ao que tudo indica, nunca ter pertencido a qualquer um dos requeridos. Este perito esteve no local (Rua São Joaquim, 2056) e foi atendido por um familiar dos proprietários do imóvel, que não permitiu a vistoria no mesmo justamente pelas razões retro expostas. De todo modo, o signatário coloca-se à disposição para complementar o laudo com esta avaliação se assim lhe for determinado.
- 2) Os imóveis correspondentes aos itens 7, 8 e 9 estavam alugados quando das vistorias.
- 3) Os imóveis correspondentes aos itens 3 e 4 tratam-se de terrenos sem benfeitorias.
- 4) Já os imóveis correspondentes aos itens 1, 2, 5 e 6 da tabela acima encontram-se na posse de terceiros, os quais inclusive edificaram sobre parte dos terrenos, todos eles infirmo a este perito que teriam adquirido os terrenos junto ao Sr. Gilmar Aparecido Rodrigues, que lhes teria apresentado um auto de arrematação em leilão, tendo os mesmos, inclusive, mostrado a este perito cópias de contratos particulares de compra e venda. Os ocupantes informaram que estão movendo ações de usucapião sobre os imóveis.

A lista dos ocupantes desses imóveis é a seguinte:

imóvel	matrícula	descrição	PARTE	Ocupante(s)
1	29.183	LOTE 01, QD. 30 JD. JOCKEY CLUB (com benf.) Rua Rio Negro, 230A / 230B	ESQUERDA, 230-A	SILVIA HELENA PEDRO
			DIREITA, 230-B	GILSON ALMEIDA VIEIRA
2	29.184	LOTE 02, QD. 30 JD. JOCKEY CLUB (com benf.) Rua Rio Negro, 275	TODO	NELSON APARECIDO MACIEL
5	29.210	LOTE 28, QD. 30 JD. JOCKEY CLUB (com benf.) Rua Rio Negro, 465	ESQUERDA, CASA N. 465	JONES DE LUCENA DUTRA
			DIREITA, TERRENO	
6	29.211	LOTE 29, QD. 30 JD. JOCKEY CLUB (com benf.) Rua Rio Negro, 455	ESQUERDA, GALPÃO, N. 455	ELIAS MARCELINO DA COSTA
			DIREITA, TERRENO	

6. ENCERRAMENTO

Este laudo de avaliação é composto de TRINTA E CINCO (35) páginas de corpo e QUATRO (04) anexos.

Nada mais, o signatário coloca-se à disposição deste Juízo para eventuais esclarecimentos que se fizerem necessários.

HONRADO PELA NOMEAÇÃO !

São Carlos, 12 de novembro de 2025.

Rogério Giglio Ferreira

Eng.º Civil - CREA 068.502386.6

Perito Judicial

Especialista em Avaliações e Perícias de Engenharia

Assinatura digital

ANEXO 01

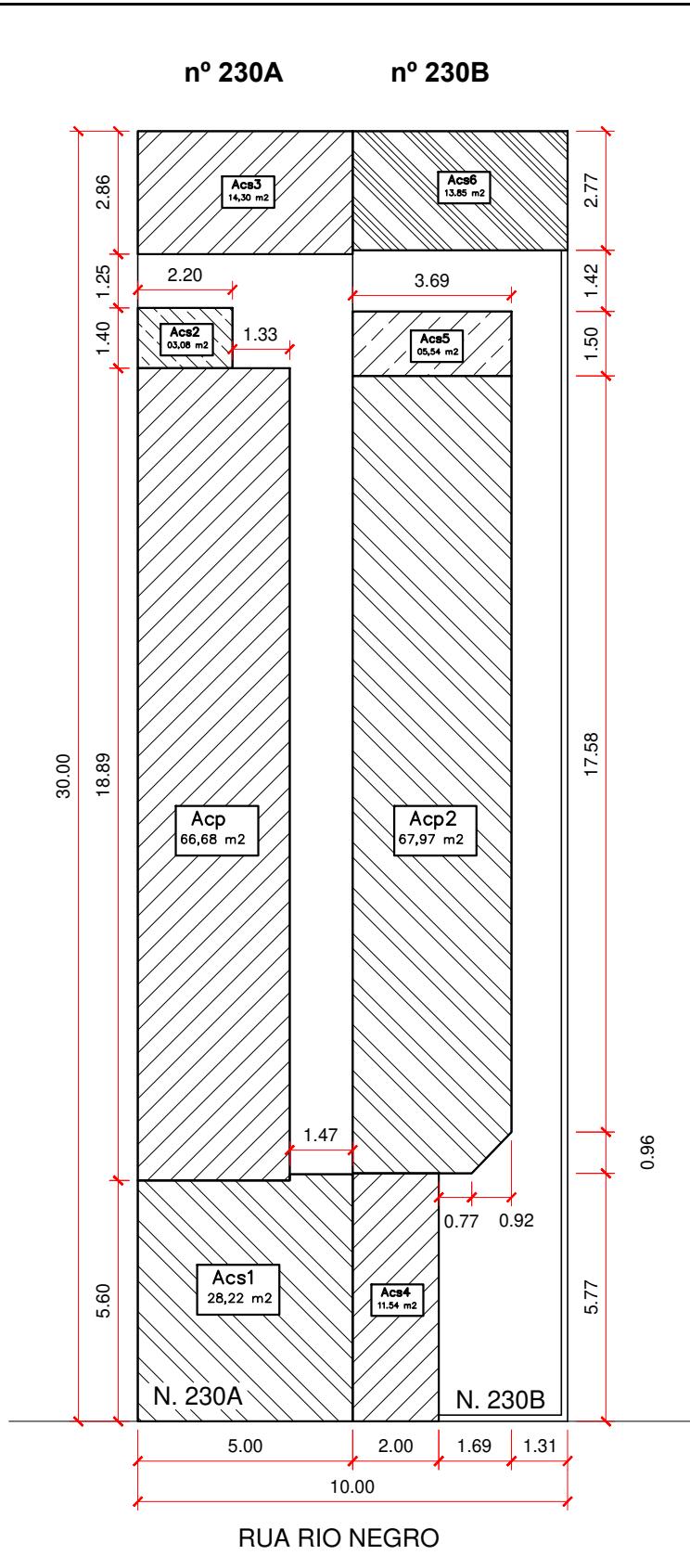
CROQUIS E DOCUMENTAÇÃO FOTOGRÁFICA DOS IMÓVEIS

ANEXO 01

CROQUIS E DOCUMENTAÇÃO FOTOGRÁFICA DOS IMÓVEIS

01 – MATRÍCULA 29.183

CASA Nº 230A SOBRE PARTE DO LOTE 01 DA QUADRA 30 DO JD JOCKEY CLUE



Terreno:

MATRÍCULA: 10,00 x 30,00. = 300,00 m²

Áreas construídas:

- Acp1 Área Construída Principal 01
- Acp2 Área Construída Principal 02
- Acs1 Área Construída Secundária 01
- Acs2 Área Construída Secundária 02
- Acs3 Área Construída Secundária 03
- Acs4 Área Construída Secundária 04
- Acs5 Área Construída Secundária 05
- Acs6 Área Construída Secundária 06

Total de Áreas Construídas:

= 211,18 m²

MATRÍCULA 29.183 - LOTE 01 QUADRA 30

TÍTULO: CROQUI DO IMÓVEL

AÇÃO	FALÊNCIA DE EMPRESÁRIOS	0016356-85.2004.8.26.0566
REQUERENTE	COOPERATIVA CENTRAL MINEIRA DE LATICÍNIOS LTDA CEMIL	VARA: 3A. CIVEL
LOCAL	RUA RIO NEGRO BAIRRO JARDIM JOCKEY CLUB MATRÍCULA 29.183 - SÃO CARLOS - SP	COMARCA: SÃO CARLOS

FOLHA

01



Foto 01:
Fachada do imóvel nº 230A.

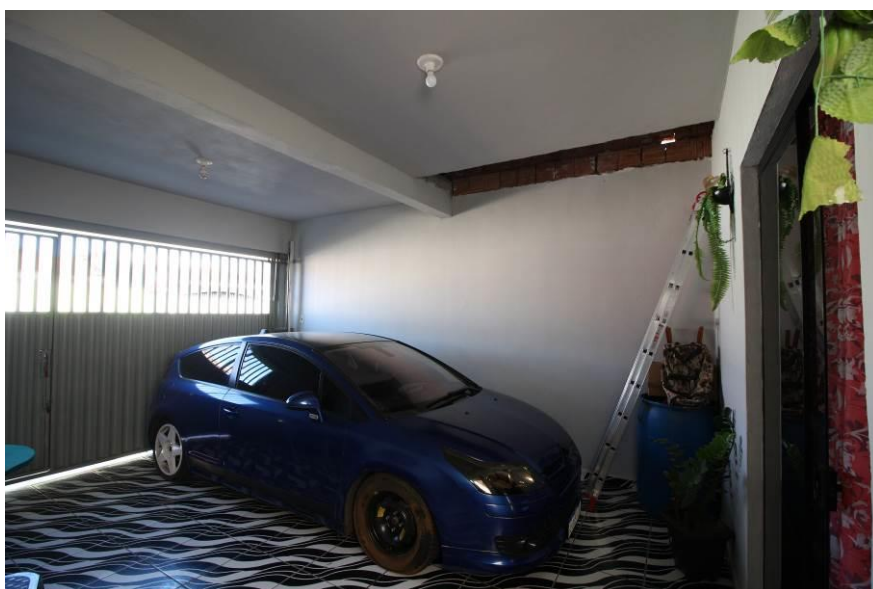


Foto 02:
Garagem.

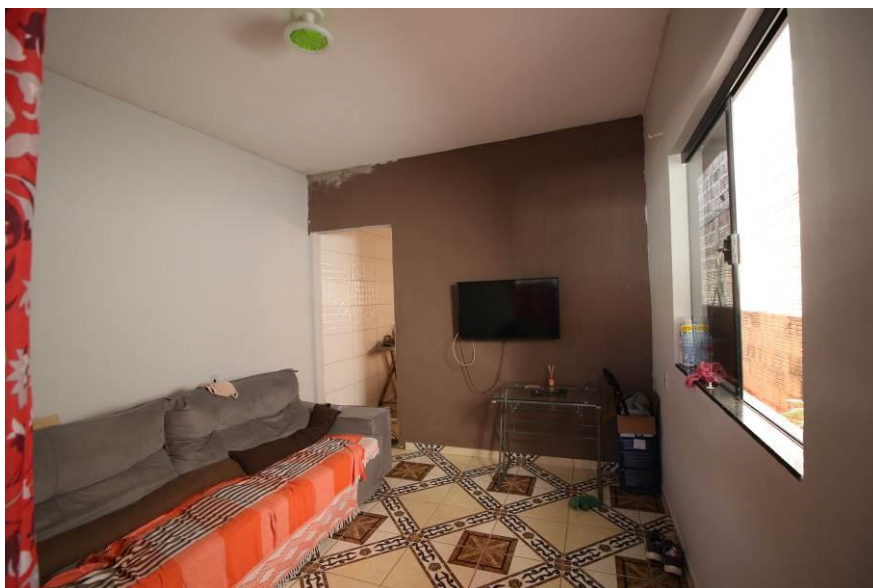


Foto 03:
Sala.



Foto 04:
Cozinha.



Foto 05:
Cozinha.

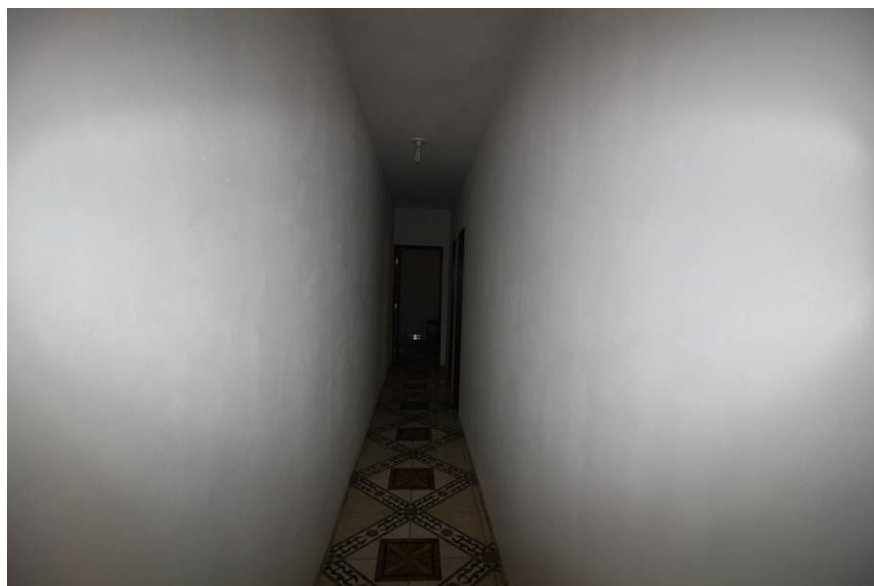


Foto 06:
Circulação.



Foto 07:
Dormitório 01.



Foto 08:
Banheiro social.



Foto 09:
Dormitório 02.



Foto 10:

Circulação externa, a cesso para o fundo do imóvel.



Foto 11:

Banheiro do fundo.



Foto 12:

Banheiro do fundo.



Foto 13:
Área de serviço.



Foto 14:
Área de serviço.

02 – MATRÍCULA 29.183

CASA Nº 230B SOBRE PARTE DO LOTE 01 DA QUADRA 30 DO JD JOCKEY CLUE



Foto 01:

Fachada do imóvel nº 230B.



Foto 02:

Garagem.



Foto 13:

Circulação externa, acesso para o fundo do terreno.



Foto 14:

Sala.



Foto 15:

Cozinha.



Foto 06:

Área de serviço.



Foto 07:
Circulação.



Foto 08:
Dormitório 01.



Foto 09:
Banheiro social.



Foto 10:

Dormitório 02.



Foto 11:

Diversos danos no piso do
dormitório 02.



Foto 12:

Fundo do terreno, acesso para as
ampliações inacabadas.



Foto 13:

Idem anterior.



Foto 14:

Idem anterior.

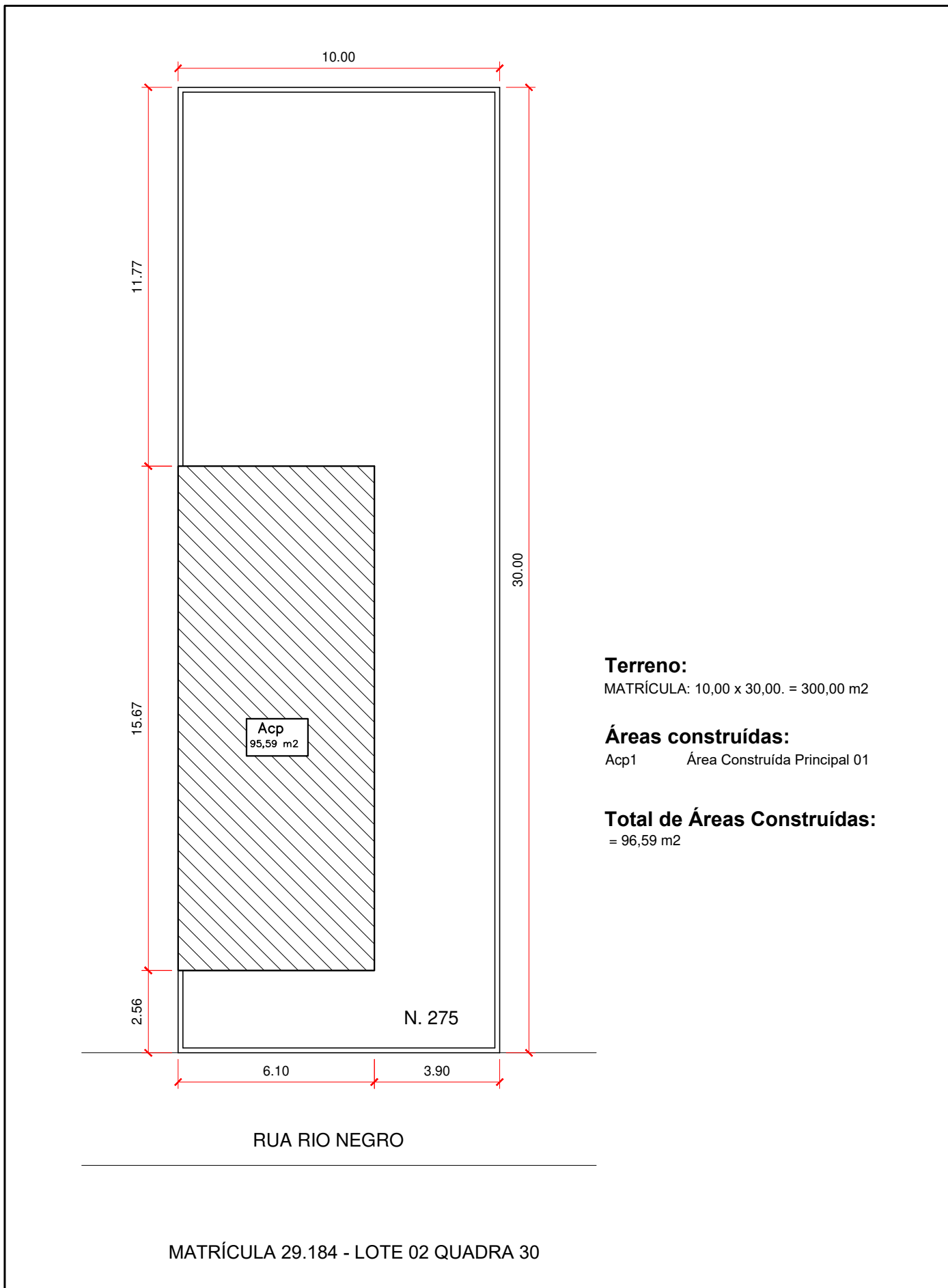


Foto 15:

Depósito no fundo do terreno.

03 – MATRÍCULA 29.184

CASA SOBRE O LOTE 02 DA QUADRA 30 DO JD JOCKEY CLUE



Terreno:

MATRÍCULA: 10,00 x 30,00. = 300,00 m2

Áreas construídas:

Acp1 Área Construída Principal 01

Total de Áreas Construídas:

= 96,59 m2

TÍTULO: CROQUI DO IMÓVEL		
AÇÃO	FALÊNCIA DE EMPRESÁRIOS	0016356-85.2004.8.26.0566
REQUERENTE	COOPERATIVA CENTRAL MINEIRA DE LATICÍNIOS LTDA CEMIL	VARA: 3A. CÍVEL
LOCAL	RUA RIO NEGRO BAIRRO JARDIM JOCKEY CLUB MATRÍCULA 29.184 - SÃO CARLOS - SP	COMARCA: SÃO CARLOS
		FOLHA 02



Foto 01:

Fachada do imóvel nº 275.



Foto 02:

Lateral esquerda do imóvel. Há uma via de acesso público.



Foto 03:

Garagem/varanda.



Foto 04:
Quintal da frente.



Foto 05:
Corredor lateral direito, acesso para o fundo do terreno.



Foto 06:
Fundo do terreno.



Foto 07:

Idem anterior.



Foto 08:

Sala.



Foto 09:

Dormitório suíte da frente.



Foto 10:
Banheiro da suíte com banheira.



Foto 11:
Área de iluminação.



Foto 12:
Cozinha.



Foto 13:
Dormitório do meio.



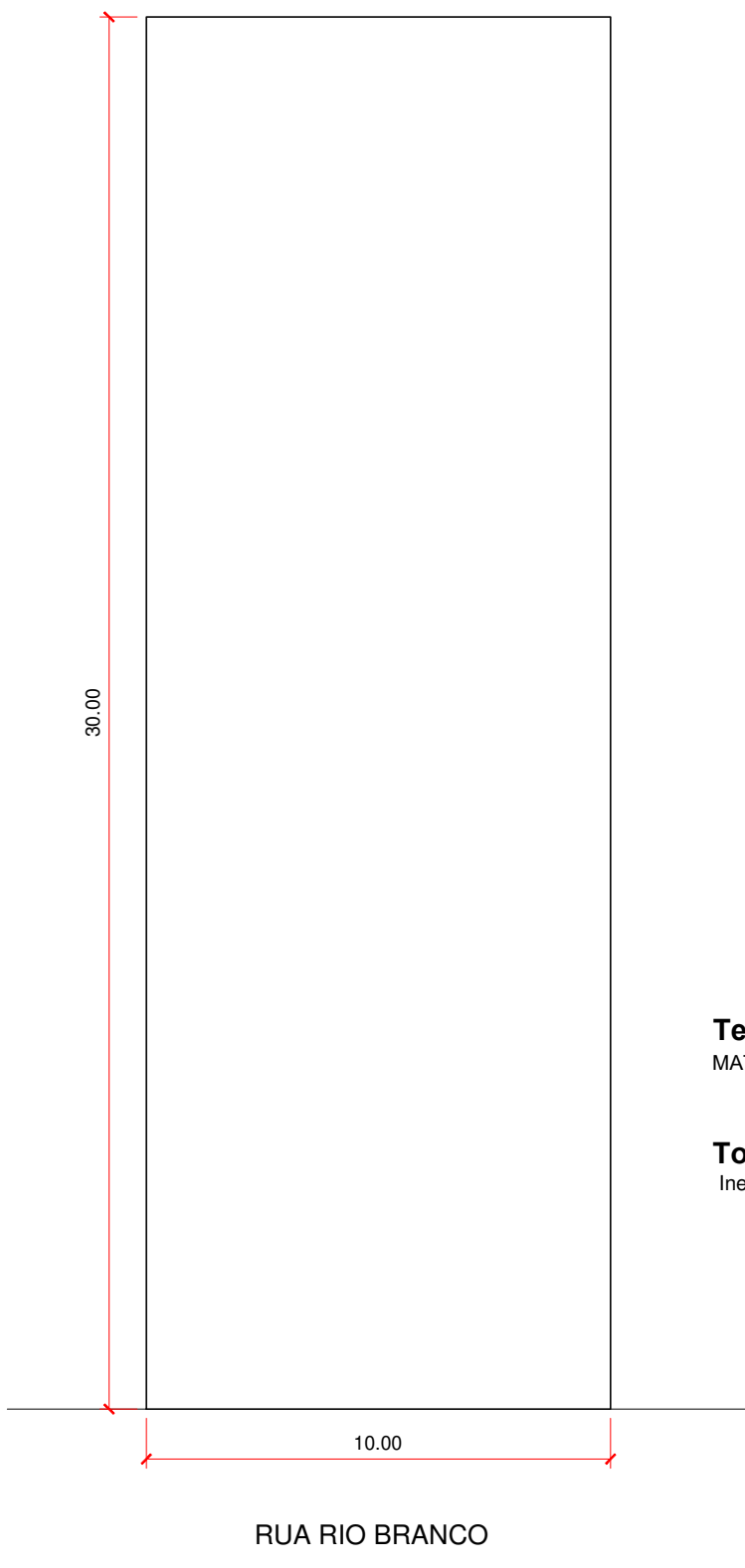
Foto 14:
Dormitório do fundo.



Foto 15:
Banheiro social.

06 – MATRÍCULA 29.191

TERRENO SOBRE O LOTE 09 DA QUADRA 30 DO JD JOCKEY CLUE



Terreno:

MATRÍCULA: 10,00 x 30,00. = 300,00 m2

Total de Áreas Construídas:

Inexistente

RUA RIO BRANCO

MATRÍCULA 29.191 - LOTE 09 QUADRA 30

TÍTULO: CROQUI DO IMÓVEL

AÇÃO	FALÊNCIA DE EMPRESÁRIOS	0016356-85.2004.8.26.0566	FOLHA
REQUERENTE	COOPERATIVA CENTRAL MINEIRA DE LATICÍNIOS LTDA CEMIL	VARA: 3A. CÍVEL	03
LOCAL	RUA RIO BRANCO BAIRRO JARDIM JOCKEY CLUB MATRÍCULA 29.191 - SÃO CARLOS - SP	COMARCA: SÃO CARLOS	



Foto 01:

Lote 09 da quadra 30, terreno sem benfeitorias. Matrícula 29.191.

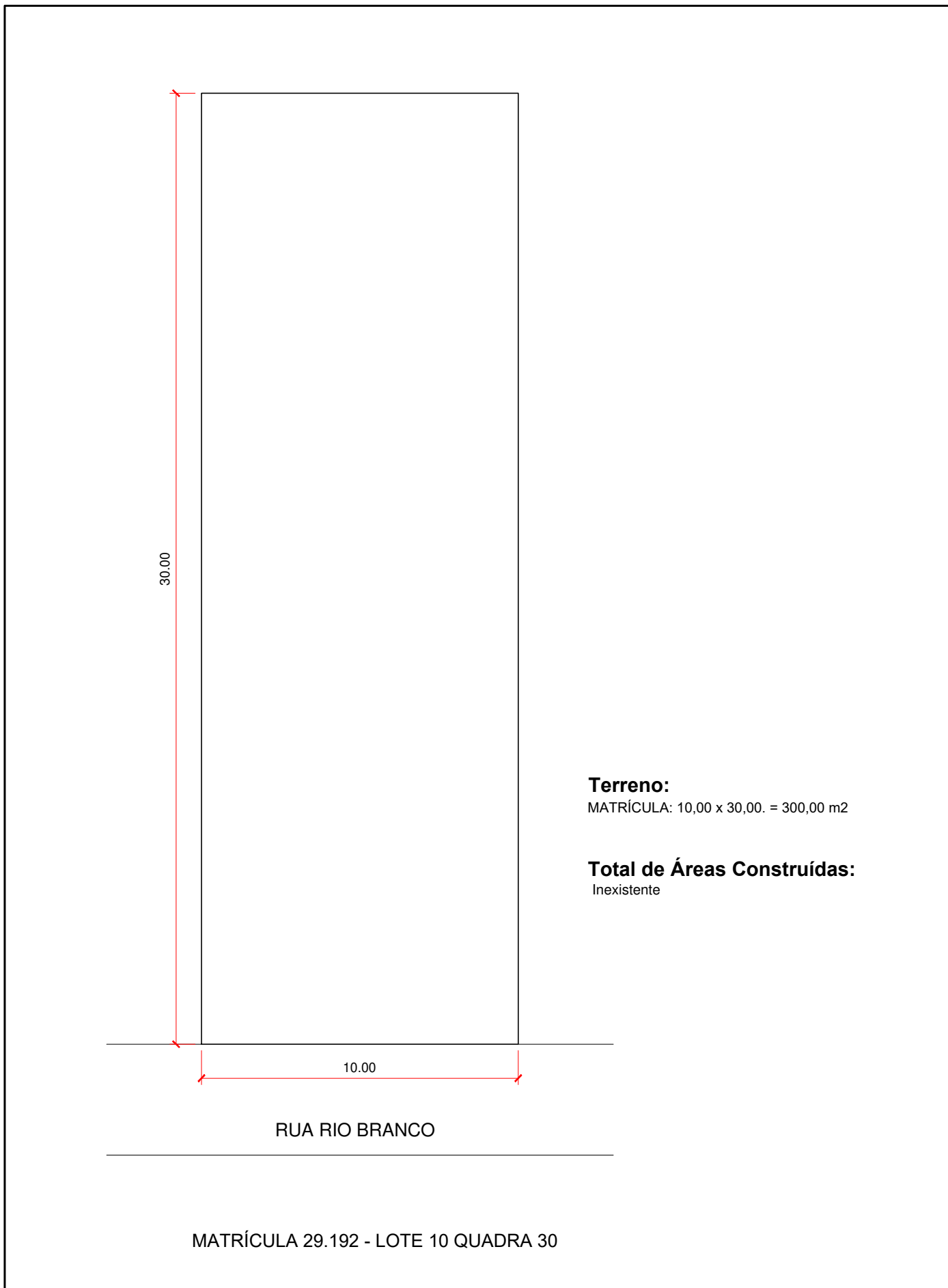


Foto 02:

Lote 09 da quadra 30, terreno sem benfeitorias. Matrícula 29.191

07 – MATRÍCULA 29.192

CASA SOBRE O LOTE 10 DA QUADRA 30 DO JD JOCKEY CLUE



Terreno:

MATRÍCULA: 10,00 x 30,00. = 300,00 m2

Total de Áreas Construídas:

Inexistente

TÍTULO: CROQUI DO IMÓVEL

AÇÃO	FALÊNCIA DE EMPRESÁRIOS	0016356-85.2004.8.26.0566	FOLHA
REQUERENTE	COOPERATIVA CENTRAL MINEIRA DE LATICÍNIOS LTDA CEMIL	VARA: 3A. CÍVEL	04
LOCAL	RUA RIO BRANCO BAIRRO JARDIM JOCKEY CLUB MATRÍCULA 29.192 - SÃO CARLOS - SP	COMARCA: SÃO CARLOS	



Foto 01:

Lote 10 da quadra 30, terreno sem benfeitorias. Matrícula 29.192.

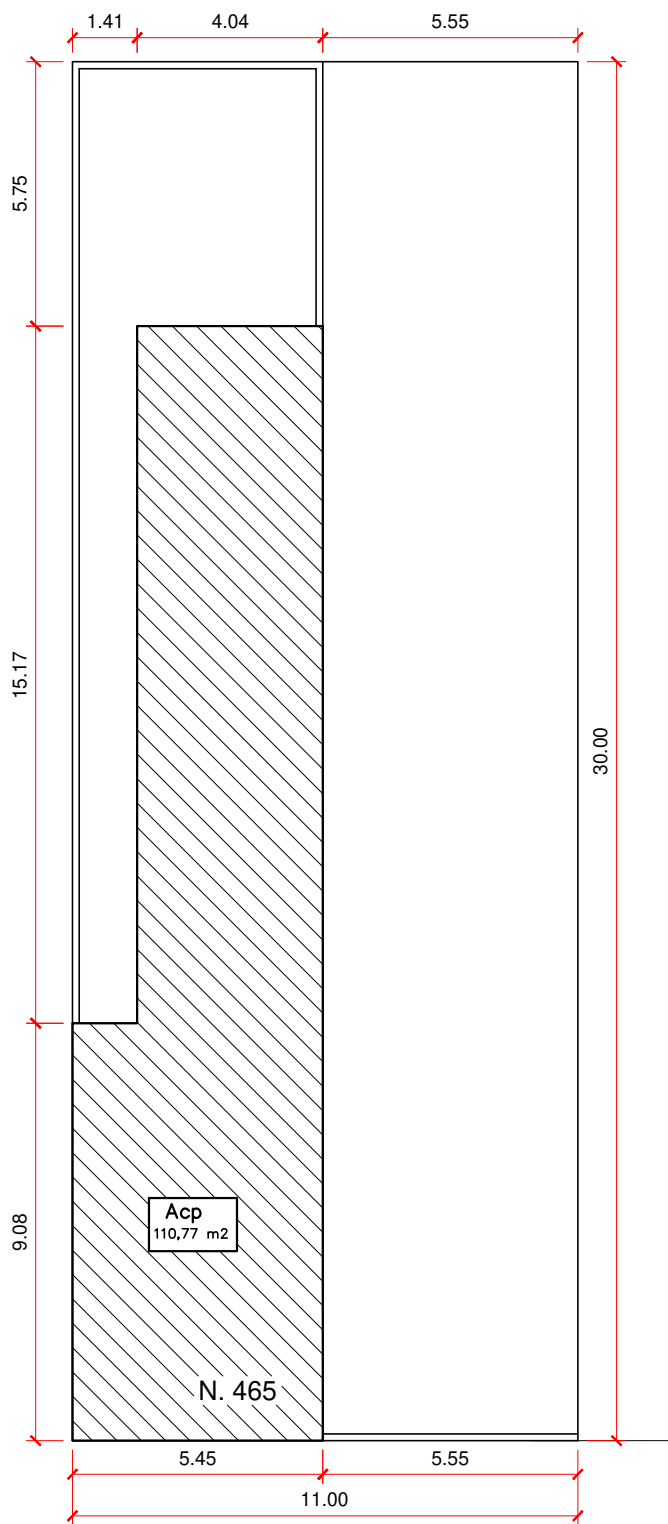


Foto 02:

Lote 10 da quadra 30, terreno sem benfeitorias. Matrícula 29.192.

04 – MATRÍCULA 29.210

CASA SOBRE O LOTE 28 DA QUADRA 30 DO JD JOCKEY CLUE



RUA RIO BRANCO

MATRÍCULA 29.210- LOTE 28 QUADRA 30

Terreno:

MATRÍCULA: 10,00 x 30,00. = 300,00 m2

Áreas construídas:

Acp1 Área Construída Principal 01

Total de Áreas Construídas:

= 110,77 m2

TÍTULO: CROQUI DO IMÓVEL

AÇÃO	FALÊNCIA DE EMPRESÁRIOS	0016356-85.2004.8.26.0566	FOLHA
REQUERENTE	COOPERATIVA CENTRAL MINEIRA DE LATICÍNIOS LTDA CEMIL	VARA: 3A. CÍVEL	05
LOCAL	RUA RIO BRANCO BAIRRO JARDIM JOCKEY CLUB MATRÍCULA 29.210 - SÃO CARLOS - SP	COMARCA: SÃO CARLOS	



Foto 01:

Fachada do imóvel nº 465 da
Rua Rio Branco.



Foto 02:

Garagem.



Foto 03:

Cozinha.



Foto 04:
Circulação.



Foto 05:
Banheiro social.



Foto 06:
Dormitório 01.



Foto 07:
Dormitório suíte.



Foto 08:
Banheiro da suíte.



Foto 09:
Circulação externa, acesso para o fundo do terreno.



Foto 10:
Área de serviço.



Foto 11:
Quintal do fundo.



Foto 12:
Terreno na lateral direita do imóvel, ao qual também faz parte da matrícula 29.210.

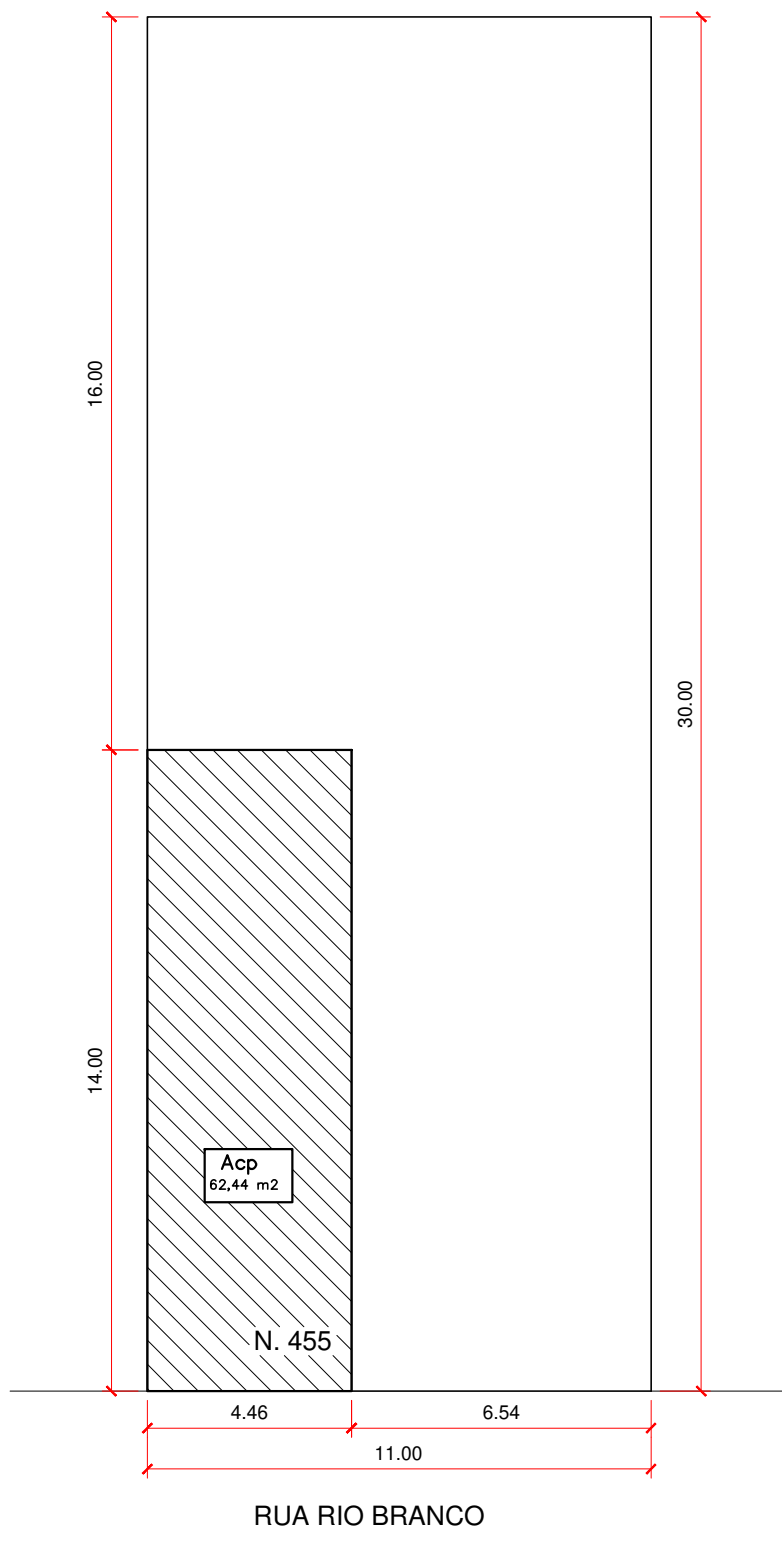


Foto 13:

Idem anterior.

05 – MATRÍCULA 29.211

CASA SOBRE O LOTE 29 DA QUADRA 30 DO JD JOCKEY CLUE



Terreno:

MATRÍCULA: 10,00 x 30,00. = 300,00 m2

Áreas construídas:

Acp1 Área Construída Principal 01

Total de Áreas Construídas:

= 62,44 m2

MATRÍCULA 29.211- LOTE 29 QUADRA 30

TÍTULO: CROQUI DO IMÓVEL

AÇÃO	FALÊNCIA DE EMPRESÁRIOS	0016356-85.2004.8.26.0566	FOLHA
REQUERENTE	COOPERATIVA CENTRAL MINEIRA DE LATICÍNIOS LTDA CEMIL	VARA: 3A. CÍVEL	06
LOCAL	RUA RIO BRANCO BAIRRO JARDIM JOCKEY CLUB MATRÍCULA 29.211 - SÃO CARLOS - SP	COMARCA: SÃO CARLOS	



Foto 01:

Fachada do imóvel nº 455 à Rua Rio Branco.



Foto 02:

Fachada do terreno lateral, o qual também faz parte da matrícula.



Foto 03:

Galpão.



Foto 04:
Escritório.



Foto 05:
Banheiro.



Foto 06:
Quintal do fundo.



Foto 07:

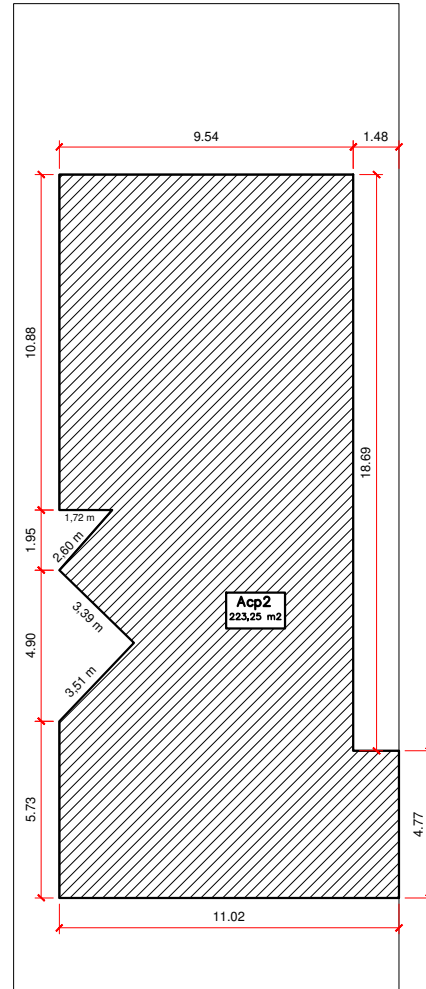
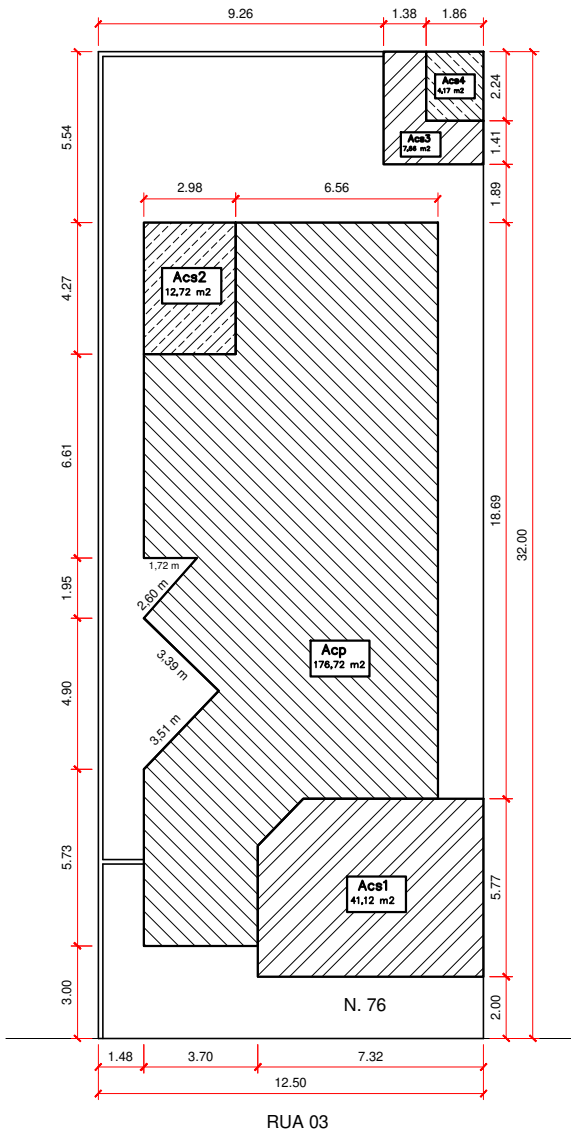
Quintal do fundo, acesso para o terreno lateral citado na foto 02.

09 – MATRÍCULA 60.675

CASA SOBRE O LOTE 17 DA QUADRA “AR” DO RESIDENCIAL PARQUE FABER I

PAV. TÉRREO

PAV. SUPERIOR



Terreno:
 MATRÍCULA: 12,50 x 32,00. = 400,00 m²

Áreas construídas:

- Acp1 Área Construída Principal 01
- Acp2 Área Construída Principal 02
- Acs1 Área Construída Secundária 01
- Acs2 Área Construída Secundária 02
- Acs3 Área Construída Secundária 03
- Acs4 Área Construída Secundária 04

Total de Áreas Construídas:
 = 465,64 m²

MATRÍCULA 60.675- LOTE 17 QUADRA "AR".

TÍTULO: CROQUI DO IMÓVEL

AÇÃO	FALÊNCIA DE EMPRESÁRIOS	0016356-85.2004.8.26.0566
REQUERENTE	COOPERATIVA CENTRAL MINEIRA DE LATICÍNIOS LTDA CEMIL	VARA: 3A. CÍVEL
LOCAL	RUA 03 RESIDENCIAL FABER I MATRÍCULA 60.675 - SÃO CARLOS - SP	COMARCA: SÃO CARLOS

FOLHA

07



Foto 01:

Fachada do imóvel nº 76 do Residencial Faber I.



Foto 02:

Fachada do imóvel nº 76 do Residencial Faber I.



Foto 03:

Garagem.



Foto 04:
Escritório.



Foto 05:
Sala 02 ambientes.



Foto 06:
Sala de jantar.



Foto 07:

Lavabo.



Foto 08:

Cozinha.



Foto 09:

Cozinha.



Foto 10:
Área de serviço.



Foto 11:
Banheiro da área de serviço.



Foto 12:
Varanda do fundo.



Foto 13:
Quintal do fundo.



Foto 14:
Edícula.



Foto 15:
Depósito da edícula.



Foto 16:

Corredor lateral direito, acesso para a garagem.



Foto 17:

Corredor lateral esquerdo, acesso para a frente do imóvel.



Foto 18:

Escadaria, acesso para o pavimento superior.



Foto 19:
Dormitório suíte da frente.



Foto 20:
Varanda do dormitório.



Foto 21:
Banheiro do dormitório.



Foto 22:
Sala.



Foto 23:
Dormitório suíte simples 01.



Foto 24:
Banheiro da suíte.



Foto 25:
Dormitório suíte simples 02.



Foto 26:
Banheiro da suíte.



Foto 27:
Dormitório suíte do fundo.

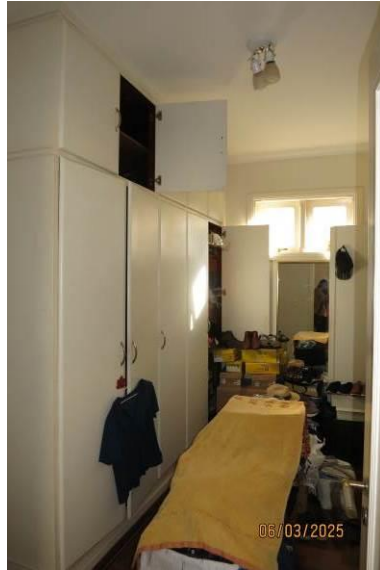


Foto 28:

Closet do dormitório.



Foto 29:

Banheiro do dormitório.



Foto 32:

Varanda do dormitório.

08 – MATRÍCULAS 91.696 E 91.770

APARTAMENTO STUDIO E VAGA DE GARAGEM NO EDIFÍCIO RESIDENCIAL ISABELA



Foto 01:

Edifício Residencial Isabela, onde se encontra o objeto da matrícula 91.696 e respectiva vaga garagem de matrícula 91.770.



Foto 02:

Idem anterior.



Foto 03:

Apartamento 503, objeto da matrícula 91.969.



Foto 04:

Sala.



Foto 05:

Cozinha/área de serviço.



Foto 06:

Dormitório.



Foto 07:

Armário embutido no dormitório e acesso para o banheiro.



Foto 08:

Banheiro.



Foto 09:

Vaga de garagem objeto da matrícula 91.770.

ANEXO 02

PESQUISA, TRATAMENTO POR FATORES E CÁLCULOS ESTATÍSTICOS

- Terrenos no Jardim Jockey Club

Dados de localização

Amostra: **ficha** Tipo de imóvel Índice fical /Ano

1 **3808** Casa 49,84 2011

logradouro Nº
Rua Rio Amazonas 100

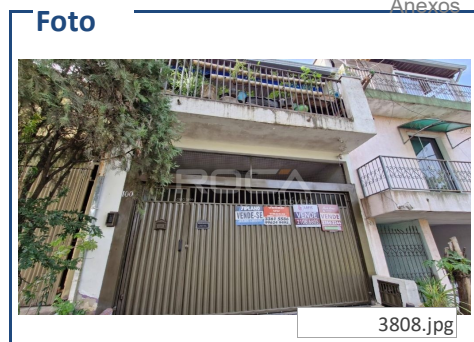
complemento

Bairro/Loteamento Município Local/Condomínio

1 São Carlos/SP

setor quadra Zona Latitude Longitude

13.020 SC3A - Recuperação e contr -21,98588 ° -47,89894 °



Dados Econômicos

Modalidade: natureza valor Data do evento

Venda Oferta 420.000,00 24/07/2025

TRANSAÇÃO --> 0,00

Dados de Benefeitorias

Construção principal

Residencial Casa Simples

Principal (ou Au p/ Aptos) 180,00

Secunds. Equivalentes 0,00

idade Estado de conservacao

20 anos e - Reparos simples

Vagas 2 Dormitô 3 Armários

wcs 3 Suítes 0 reformas

Apartamentos

terreo cobertura duplex

A. Lazer piscina Salão festas

andar elevadores 0

Dados do Terreno

Área Unid. Urbano Rural

165,0000 m2

Proxy: Valor:

1 0

2 0

3 0

Fronte ref. 5,00 m

Classe Cap. Uso Situação/Circ.

Percent. Benf. 0

regular

frentes_múltiplas

Potencial de urbanização Topografia

Condomínio fechado Plano

En. Elétrica Água Esgoto Paviment. Telecom. Coleta lixo

Observações

Cadastro: Diana

Fonte de informação

Imobiliária Roca Imóveis Informante Web

Cod. Ref 81826 Telefone

Dados de localização

Amostra: **ficha** Tipo de imóvel Índice fical /Ano

2 **3809** Casa 49,84 2011

logradouro Nº

Rua Rio Paraná 478

complemento

Bairro/Loteamento Município Local/Condomínio

1 São Carlos/SP

setor quadra Zona Latitude Longitude

13.020 SC3A - Recuperação e contr -21,98041 ° -47,89771 °



Dados Econômicos

Modalidade: natureza valor Data do evento

Venda Oferta 341.000,00 24/07/2025

TRANSAÇÃO --> 0,00

Dados de Benefeitorias

Construção principal

Residencial Casa Simples (+)

Principal (ou Au p/ Aptos) 96,91

Secunds. Equivalentes 0,00

idade Estado de conservacao

25 anos e - Reparos simples

Vagas 2 Dormitô 2 Armários

wcs 1 Suítes 0 reformas

Apartamentos

terreo cobertura duplex

A. Lazer piscina Salão festas

andar elevadores 0

Dados do Terreno

Área Unid. Urbano Rural

171,3000 m2

Proxy: Valor:

1 0

2 0

3 0

Fronte ref. 5,00 m

Classe Cap. Uso Situação/Circ.

Percent. Benf. 0

regular

frentes_múltiplas

Potencial de urbanização Topografia

Condomínio fechado Plano

En. Elétrica Água Esgoto Paviment. Telecom. Coleta lixo

Observações

Cadastro: Diana

Fonte de informação

Imobiliária Roca Imóveis Informante Web

Cod. Ref 80926 Telefone

Dados de localização

Amostra: **ficha** Tipo de imóvel Índice fical /Ano

3 **3810** Casa 49,84 2011

logradouro Nº
Rua RioMogi Guaçu 60

complemento

Bairro/Loteamento Município Local/Condomínio

1 São Carlos/SP

setor quadra Zona Latitude Longitude

13.020 SC3A - Recuperação e contr -21,98242 ° -47,89624 °



Dados Econômicos

Modalidade: natureza valor Data do evento

Venda Oferta 479.000,00 24/07/2025

TRANSAÇÃO --> 0,00

Dados de Benefeitorias

Construção principal

Residencial Casa Simples (-)

Principal (ou Au p/ Aptos) 195,00

Secunds. Equivalentes 0,00

idade Estado de conservacao

15 anos e - Reparos simples

Vagas 2 Dormitô 3 Armários

wcs 1 Suítes 0 reformas

Apartamentos

terreo cobertura duplex

A. Lazer piscina Salão festas

andar elevadores 0

Dados do Terreno

Área Unid. Urbano Rural

222,0000 m2 Frente ref. 5,00 m Classe Cap. Uso

Proxy: Valor: regular Situação/Circ.

1 0 frentes_múltiplas Percent. Benf. 0

2 0

3 0

Potencial de urbanização Topografia

Condomínio fechado Plano

En. Elétrica Água Esgoto Paviment. Telecom. Coleta lixo

Fonte de informação

Imobiliária Roca Imóveis Informante Web

Cod. Ref 61361 Telefone

Observações

Cadastro: Diana

Dados de localização

Amostra: **ficha** Tipo de imóvel Índice fical /Ano

4 **3811** Casa 49,84 2011

logradouro Nº

Rua Rio Araguaia 521

complemento

Bairro/Loteamento Município Local/Condomínio

1 São Carlos/SP

setor quadra Zona Latitude Longitude

13.020 SC3A - Recuperação e contr -21,98196 ° -47,90036 °



Dados Econômicos

Modalidade: natureza valor Data do evento

Venda Oferta 300.000,00 24/07/2025

TRANSAÇÃO --> 0,00

Dados de Benefeitorias

Construção principal

Residencial Casa Econômico

Principal (ou Au p/ Aptos) 238,71

Secunds. Equivalentes 0,00

idade Estado de conservacao

30 anos g - Reparos importantes

Vagas 2 Dormitô 3 Armários

wcs 1 Suítes 0 reformas

Apartamentos

terreo cobertura duplex

A. Lazer piscina Salão festas

andar elevadores 0

Dados do Terreno

Área Unid. Urbano Rural

165,0000 m2 Frente ref. 5,00 m Classe Cap. Uso

Proxy: Valor: regular Situação/Circ.

1 0 frentes_múltiplas Percent. Benf. 0

2 0

3 0

Potencial de urbanização Topografia

Condomínio fechado Plano

En. Elétrica Água Esgoto Paviment. Telecom. Coleta lixo

Fonte de informação

Imobiliária Roca Imóveis Informante Web

Cod. Ref 22771 Telefone

Observações

Cadastro: Diana

Dados de localização

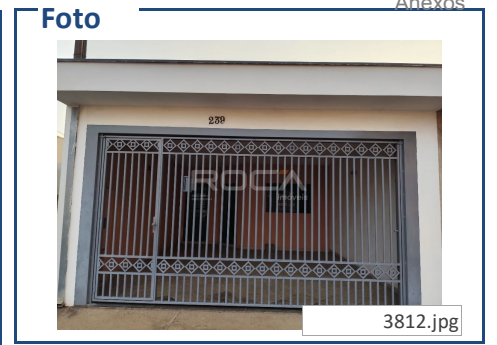
Amostra: **ficha** Tipo de imóvel Índice fical /Ano
5 **3812** Casa 49,84 2011

logradouro Nº
Rua Rio Negro 239

complemento

Bairro/Loteamento Município Local/Condomínio
1 São Carlos/SP

setor quadra Zona Latitude Longitude
13.020 SC3A - Recuperação e contr -21,98009 ° -47,89974 °



Dados Econômicos

Modalidade: natureza valor Data do evento
Venda Oferta **372.341,00** 24/07/2025

TRANSAÇÃO --> **0,00**

Dados de Benefeitorias

Construção principal
Residencial Casa Simples

Principal (ou Au p/ Aptos) 113,05
Secunds. Equivalentes 0,00

idade Estado de conservacao
15 anos d - Entre regular e reparos simples

Vagas 2 Dormitô 2 Armários
wcs 2 Suítes 0 reformas

Apartamentos
 terreo cobertura duplex
 A. Lazer piscina Salão festas
andar elevadores 0

Dados do Terreno

Área Unid. Urbano Rural
165,0000 m2 Frente ref. 5,00 m Classe Cap. Uso Situação/Circ. Percent. Benf. 0

Proxy: Valor: 0 0 0

regular frentes_multiplas

Potencial de urbanização Topografia
 Condomínio fechado Plano

En. Elétrica Água Esgoto Paviment. Telecom. Coleta lixo

Observações

Cadastro: Diana

Fonte de informação

Imobiliária Roca Imóveis Informante Web
Cod. Ref 75768 Telefone

Dados de localização

Amostra: **ficha** Tipo de imóvel Índice fical /Ano
6 **3813** Casa 49,84 2011

logradouro Nº
Rua Rio Araguaia

complemento
Próximo do imóvel nº 932

Bairro/Loteamento Município Local/Condomínio
1 São Carlos/SP

setor quadra Zona Latitude Longitude
13.020 SC3A - Recuperação e contr -21,97828 ° -47,90221 °



Dados Econômicos

Modalidade: natureza valor Data do evento
Venda Oferta **420.000,00** 24/07/2025

TRANSAÇÃO --> **0,00**

Dados de Benefeitorias

Construção principal
Residencial Casa Simples

Principal (ou Au p/ Aptos) 130,00
Secunds. Equivalentes 0,00

idade Estado de conservacao
10 anos d - Entre regular e reparos simples

Vagas 2 Dormitô 3 Armários
wcs 1 Suítes 0 reformas

Apartamentos
 terreo cobertura duplex
 A. Lazer piscina Salão festas
andar elevadores 0

Dados do Terreno

Área Unid. Urbano Rural
140,0000 m2 Frente ref. 5,00 m Classe Cap. Uso Situação/Circ. Percent. Benf. 0

Proxy: Valor: 0 0 0

regular frentes_multiplas

Potencial de urbanização Topografia
 Condomínio fechado Plano

En. Elétrica Água Esgoto Paviment. Telecom. Coleta lixo

Observações

Cadastro: Diana

Fonte de informação

Imobiliária Roca Imóveis Informante Web
Cod. Ref 71298 Telefone

Dados de localização

Amostra:	ficha	Tipo de imóvel	Índice fical	/Ano
7	3815	Casa	49,84	2011
logradouro		Nº		
Rua Rio Araguaia		871		
complemento				
Bairro/Loteamento		Município	Local/Condomínio	
1		São Carlos/SP		
setor	quadra	Zona	Latitude	Longitude
13.020		SC3A - Recuperação e contr	-21,97925 °	-47,90178 °

Foto

Anexos



3815.jpg

Dados Econômicos

Modalidade:	natureza	valor	Data do evento
Venda	Oferta	245.000,00	24/07/2025
TRANSAÇÃO -->		0,00	

Dados de Benefeitorias

Construção principal		
Residencial Casa Econômico		
Principal (ou Au p/ Aptos)	60,00	
Secunds. Equivalentes	0,00	
idade	Estado de conservacao	
20 anos	e - Reparos simples	
Vagas	Dormitó	Armários
1	2	<input type="checkbox"/>
wcs	Suítes	reformas
1	0	<input type="checkbox"/>
Apartamentos		
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
terreo	cobertura	duplex
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
A. Lazer	piscina	Salão festas
andar	elevadores	0

Dados do Terreno

Área	Unid.	Urbano	Rural
165,0000	m2	Classe Cap. Uso	
Proxy:	Valor:	Situação/Circ.	
1	0	Percent. Benf.	0
2	0	Potencial de urbanização	
3	0	Topografia	
<input checked="" type="checkbox"/> En. Elétrica		<input checked="" type="checkbox"/> Paviment.	
<input checked="" type="checkbox"/> Água		<input checked="" type="checkbox"/> Telecom.	
<input checked="" type="checkbox"/> Esgoto		<input checked="" type="checkbox"/> Coleta lixo	

Fonte de informação

Imobiliária	Roca Imóveis	Informante	Web
Cod. Ref	59683	Telefone	

Observações

Cadastro: Diana

Dados de localização

Amostra:	ficha	Tipo de imóvel	Índice fical	/Ano
8	3816	Casa	49,84	2011
logradouro		Nº		
Rua Rio Paranapanema		606		
complemento				
Bairro/Loteamento		Município	Local/Condomínio	
1		São Carlos/SP		
setor	quadra	Zona	Latitude	Longitude
13.020		SC3A - Recuperação e contr	-21,97939 °	-47,90081 °

Foto

Anexos



3816.jpg

Dados Econômicos

Modalidade:	natureza	valor	Data do evento
Venda	Oferta	450.000,00	24/07/2025
TRANSAÇÃO -->		0,00	

Dados de Benefeitorias

Construção principal		
Residencial Casa Simples (+)		
Principal (ou Au p/ Aptos)	108,04	
Secunds. Equivalentes	0,00	
idade	Estado de conservacao	
15 anos	d - Entre regular e reparos simples	
Vagas	Dormitó	Armários
2	3	<input type="checkbox"/>
wcs	Suítes	reformas
3	2	<input type="checkbox"/>
Apartamentos		
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
terreo	cobertura	duplex
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
A. Lazer	piscina	Salão festas
andar	elevadores	0

Dados do Terreno

Área	Unid.	Urbano	Rural
165,0000	m2	Classe Cap. Uso	
Proxy:	Valor:	Situação/Circ.	
1	0	Percent. Benf.	0
2	0	Potencial de urbanização	
3	0	Topografia	
<input checked="" type="checkbox"/> En. Elétrica		<input checked="" type="checkbox"/> Paviment.	
<input checked="" type="checkbox"/> Água		<input checked="" type="checkbox"/> Telecom.	
<input checked="" type="checkbox"/> Esgoto		<input checked="" type="checkbox"/> Coleta lixo	

Fonte de informação

Imobiliária	Roca Imóveis	Informante	Web
Cod. Ref	66299	Telefone	

Observações

Cadastro: Diana

Anexos

TRATAMENTO POR FATORES					
ZONA:		1	I - Zonas de Uso Residencial Horizontal - Popular		
I. Loc. padrão:		49,84	Coef. Esquina "Ce" =		1,00
Frente de referência =		5,00 m	Expoente "f" =		n.a.
Prof. Lim.:	min.:	15,00 m	Expoente "p" =		n.a.
	max.:	30,00 m	Topogr. COD =		8 1,25
Área de Referência		125,00 m²	Expoente "a" =		0,20
Áreas Lim.	min.:	100,00 m²	Expoente "a" arbitrado =		0,20
	max.:	400,00 m²			
CONSTRUÇÃO:	R8n	2.111,61	R\$/m2	jan/24	Fac.h.eq. =
	Kaj.	0,90	0,88		
No. Elem. Pesq.:		8	Fator Fonte:		0,90

Elem.	DATA	Mês Ref jan/2000 =1	Ficha	Dados do Imóvel			Dados do Terreno			Dados da Construção								
				Valor Vo (R\$)	Fonte	I.Loc.	Testada princ. (m)	Área(m²)	Ac(m2) inform.	Ac.h. (m2)	Padrão (Cod.)	Unit.C (VV)	Est.Conserv. indice	cod.	Vu (anos)	R%	Idade (anos)	
1	24/07/2025	307	3.808	420.000,00	OF	0,90	49,84	5,00	165,00	180,00	158,40	124B	1,50	5	e	70,00	0,20	20
2	24/07/2025	307	3.809	341.000,00	OF	0,90	49,84	5,00	171,30	96,91	85,28	124C	1,74	5	e	70,00	0,20	25
3	24/07/2025	307	3.810	479.000,00	OF	0,90	49,84	5,00	222,00	195,00	171,60	124A	1,25	5	e	70,00	0,20	15
4	24/07/2025	307	3.811	300.000,00	OF	0,90	49,84	5,00	165,00	238,71	210,06	123B	1,07	7	g	70,00	0,20	30
5	24/07/2025	307	3.812	372.341,00	OF	0,90	49,84	5,00	165,00	113,05	99,48	124B	1,50	4	d	70,00	0,20	15
6	24/07/2025	307	3.813	420.000,00	OF	0,90	49,84	5,00	140,00	130,00	114,40	124B	1,50	4	d	70,00	0,20	10
7	24/07/2025	307	3.815	245.000,00	OF	0,90	49,84	5,00	165,00	60,00	52,80	123B	1,07	5	e	70,00	0,20	20
8	24/07/2025	307	3.816	450.000,00	OF	0,90	49,84	5,50	165,00	108,04	95,08	124C	1,74	4	d	70,00	0,20	15

TRATAMENTO POR FATORES				Amostra sem Homog.		Válidos											
				média	607,19	653,37			653,37	693,03			693,03				
				desvpad	195,54	157,15			157,15	162,00			162,00				
				c.v.	32,20%	24,05%			24,05%	23,38%			23,38%				
				N	8	7			7	7			7				
								DOS COEFICIENTES DE VARIAÇÃO IS									
								OK									
								S									
								FATORES UTILIZADOS (S/N)									
								OK									
								S									
Valores e coeficientes calculados								Valores e coeficientes calculados								Vus.Tratados	
Elem	Ficha	Vo x Ff (R\$)	Foc	Vb (R\$) (estim.)	Vt (R\$)	Prof.Eq.	Unit. (R\$/m²)	Unit.Valid (R\$/m²)	Valid S/N	Elem	Ftr	Vu Valid	Ca	Vu Valid	Soma	Vu Valid	
1	3.808	378.000,00	0,73	331.158,66	46.841,34	33,00	283,89	643,14	N	1	0,00	16,21			16,21		
2	3.809	306.900,00	0,70	196.730,88	110.169,12	34,26	643,14	643,14	S	2	0,00	643,14	41,84	684,97	41,84	684,97	
3	3.810	431.100,00	0,77	314.121,28	116.978,72	44,40	526,93	526,93	S	3	0,00	526,93	64,14	64,14	591,07		
4	3.811	270.000,00	0,46	197.826,87	72.173,13	33,00	437,41	437,41	S	4	0,00	437,41	24,97	462,39	24,97	462,39	
5	3.812	335.106,90	0,84	237.636,58	97.470,32	33,00	590,73	590,73	S	5	0,00	590,73	33,73	624,46	33,73	624,46	
6	3.813	378.000,00	0,88	284.865,40	93.134,60	28,00	665,25	665,25	S	6	0,00	665,25	15,25	680,50	15,25	680,50	
7	3.815	220.500,00	0,73	78.899,97	141.600,03	33,00	858,18	858,18	S	7	0,00	858,18	49,00	907,18	49,00	907,18	
8	3.816	405.000,00	0,84	264.425,23	140.574,77	30,00	851,97	851,97	S	8	0,00	851,97	48,64	900,61	48,64	900,61	

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ROGERIO GIGLIO FERREIRA e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 12/11/2025 às 18:42, sob o número WSC/L25702036778. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0016356-85.2004.8.26.0566 e código cJ04w8b7.

CÁLCULOS ESTATÍSTICOS - Vu (R\$/m²)			
	Amostra Original	Amostra Saneada	
média	693,03	693,03	<---
desvpad	162,00	162,00	
c.v.	23,38%	23,38%	
N	7	7	
Intervalo de Confiança			
tc	1,44	1,44	
min	606,39	606,39	
max	779,66	779,66	
Critério de exclusão:			
(a) média +/- 30%	207,91	207,91	
(b) desv.padrão	162,00	162,00	
(c) Chauvenet	291,60	291,60	
C	<--- adotado		
amplit.corte	291,60	291,60	
min	401,42	401,42	
max	984,63	984,63	
Grau de Precisão:			
Ampl. do I.C. (80%):		173,27	
média:		693,03	
Dif. % :		25,0%	
GRAU DE PRECISÃO:		III	
Elem.	Amostra Original V.U.H. (R\$/m²)	Amostra Saneada V.U.H. (R\$/m²)	Outlier
1			
2	684,97	684,97	
3	591,07	591,07	
4	462,39	462,39	
5	624,46	624,46	
6	680,50	680,50	
7	907,18	907,18	
8	900,61	900,61	

ANEXO 03

PESQUISA E TRATAMENTO POR FATORES

- Residencial Faber I

Dados de localização

Amostra: **ficha** Tipo de imóvel Índice fical /Ano

1 **3835** Casa 228,18 2011

logradouro Rua Passeio dos Ipês Nº 320

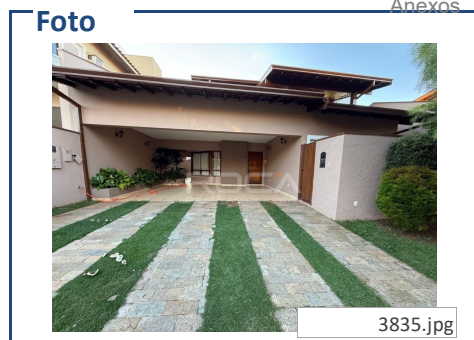
complemento

Bairro/Loteamento Município Local/Condomínio

1 São Carlos/SP Parque Faber I

setor quadra Zona Latitude Longitude

10.270 SC2 - Ocupação condicional -22,017 ° -47,91848 °



Dados Econômicos

Modalidade: natureza valor Data do evento

Venda Oferta 1.600.000,00 21/08/2025

TRANSAÇÃO --> 0,00

Dados de Benefeitorias

Construção principal

Residencial Casa Médio (+)

Principal (ou Au p/ Aptos) 254,45

Secunds. Equivalentes 0,00

idade Estado de conservacao

30 anos d - Entre regular e reparos simples

Vagas 4 Dormitô 3 Armários

wcs 3 Suítes 1 reformas

Apartamentos

terreo cobertura duplex

A. Lazer piscina Salão festas

andar elevadores 0

Dados do Terreno

Área Unid. Urbano Rural

400,0000 m2 Frente ref. 12,50 m Classe Cap. Uso Situação/Circ.

Proxy: Valor: regular Potencial de urbanização Topografia

1 0 frentes_múltiplas Percent. Benf. 0

2 0

3 0

En. Elétrica Água Esgoto Paviment. Telecom. Coleta lixo

Condomínio fechado Plano

Observações

Cadastro: Diana

Fonte de informação

Imobiliária Roca Imóveis Informante Web

Cod. Ref 81337 Telefone

Dados de localização

Amostra: **ficha** Tipo de imóvel Índice fical /Ano

2 **3836** Casa 228,18 2011

logradouro Rua Passeio dos Ipês Nº 320

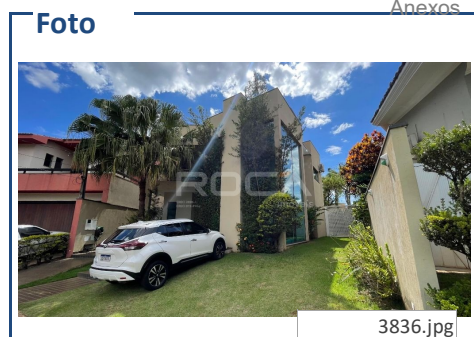
complemento

Bairro/Loteamento Município Local/Condomínio

1 São Carlos/SP Parque Faber I

setor quadra Zona Latitude Longitude

10.270 SC2 - Ocupação condicional -22,017 ° -47,91848 °



Dados Econômicos

Modalidade: natureza valor Data do evento

Venda Oferta 2.300.000,00 21/08/2025

TRANSAÇÃO --> 0,00

Dados de Benefeitorias

Construção principal

Residencial Casa Médio (+)

Principal (ou Au p/ Aptos) 617,00

Secunds. Equivalentes 0,00

idade Estado de conservacao

25 anos d - Entre regular e reparos simples

Vagas 6 Dormitô 4 Armários

wcs 4 Suítes 4 reformas

Apartamentos

terreo cobertura duplex

A. Lazer piscina Salão festas

andar elevadores 0

Dados do Terreno

Área Unid. Urbano Rural

400,0000 m2 Frente ref. 12,50 m Classe Cap. Uso Situação/Circ.

Proxy: Valor: regular Potencial de urbanização Topografia

1 0 frentes_múltiplas Percent. Benf. 0

2 0

3 0

En. Elétrica Água Esgoto Paviment. Telecom. Coleta lixo

Condomínio fechado Plano

Observações

Cadastro: Diana

Fonte de informação

Imobiliária Roca Imóveis Informante Web

Cod. Ref 53458 Telefone

Dados de localização

Amostra: **ficha** Tipo de imóvel Índice fical /Ano

3 **3837** Casa 228,18 2011

logradouro Nº
Rua Passeio dos Ipês 320

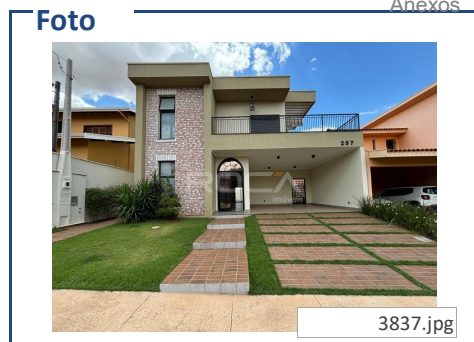
complemento

Bairro/Loteamento Município Local/Condomínio

1 São Carlos/SP Parque Faber I

setor quadra Zona Latitude Longitude

10.270 SC2 - Ocupação condicional -22,017 ° -47,91848 °



Dados Econômicos

Modalidade: natureza valor Data do evento

Venda Oferta 1.970.000,00 21/08/2025

TRANSAÇÃO --> 0,00

Dados de Benefeitorias

Construção principal

Residencial Casa Médio (+)

Principal (ou Au p/ Aptos) 297,00

Secunds. Equivalentes 0,00

idade Estado de conservacao

25 anos d - Entre regular e reparos simples

Vagas 4 Dormitô 3 Armários

wcs 5 Suítes 2 reformas

Apartamentos

terreo cobertura duplex

A. Lazer piscina Salão festas

andar elevadores 0

Dados do Terreno

Área Unid. Urbano Rural

400,0000 m2 Frente ref. 12,50 m Classe Cap. Uso

Proxy: Valor: regular Situação/Circ.

1 0 frentes_multiplas Percent. Benf. 0

2 0

3 0

Potencial de urbanização Topografia

Condomínio fechado Plano

En. Elétrica Água Esgoto Paviment. Telecom. Coleta lixo

Observações

Cadastro: Diana

Fonte de informação

Imobiliária Roca Imóveis Informante Web

Cod. Ref 77639 Telefone

Dados de localização

Amostra: **ficha** Tipo de imóvel Índice fical /Ano

4 **3838** Casa 228,18 2011

logradouro Nº
Rua Passeio dos Ipês 320

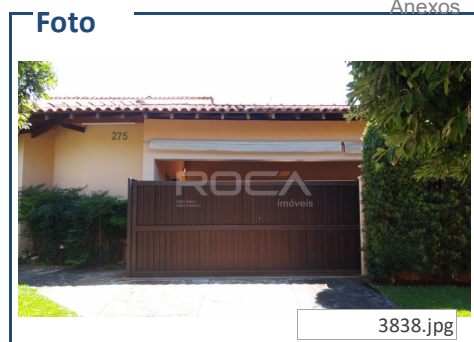
complemento

Bairro/Loteamento Município Local/Condomínio

1 São Carlos/SP Parque Faber I

setor quadra Zona Latitude Longitude

10.270 SC2 - Ocupação condicional -22,017 ° -47,91848 °



Dados Econômicos

Modalidade: natureza valor Data do evento

Venda Oferta 1.700.000,00 21/08/2025

TRANSAÇÃO --> 0,00

Dados de Benefeitorias

Construção principal

Residencial Casa Superior

Principal (ou Au p/ Aptos) 265,90

Secunds. Equivalentes 0,00

idade Estado de conservacao

30 anos d - Entre regular e reparos simples

Vagas 4 Dormitô 4 Armários

wcs 5 Suítes 4 reformas

Apartamentos

terreo cobertura duplex

A. Lazer piscina Salão festas

andar elevadores 0

Dados do Terreno

Área Unid. Urbano Rural

489,6000 m2 Frente ref. 12,50 m Classe Cap. Uso

Proxy: Valor: regular Situação/Circ.

1 0 frentes_multiplas Percent. Benf. 0

2 0

3 0

Potencial de urbanização Topografia

Condomínio fechado Plano

En. Elétrica Água Esgoto Paviment. Telecom. Coleta lixo

Observações

Cadastro: Diana

Fonte de informação

Imobiliária Roca Imóveis Informante Web

Cod. Ref 77504 Telefone

Dados de localização

Amostra: **ficha** Tipo de imóvel Índice fical /Ano

5 **3839** Casa 228,18 2011

logradouro Nº
Rua Passeio dos Ipês 320

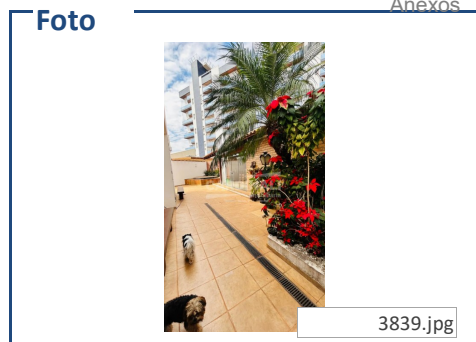
complemento

Bairro/Loteamento Município Local/Condomínio

1 São Carlos/SP Parque Faber I

setor quadra Zona Latitude Longitude

10.270 SC2 - Ocupação condicional -22,017 ° -47,91848 °



Dados Econômicos

Modalidade: natureza valor Data do evento

Venda Oferta 1.490.000,00 21/08/2025

TRANSAÇÃO --> 0,00

Dados de Benefeitorias

Construção principal

Residencial Casa Médio (+)

Principal (ou Au p/ Aptos) 216,17

Secunds. Equivalentes 0,00

idade Estado de conservacao

30 anos d - Entre regular e reparos simples

Vagas 4 Dormitô 3 Armários

wcs 4 Suítes 3 reformas

Apartamentos

terreo cobertura duplex

A. Lazer piscina Salão festas

andar elevadores 0

Dados do Terreno

Área Unid. Urbano Rural

400,0000 m2 Frente ref. 12,50 m Classe Cap. Uso

Proxy: Valor: regular Situação/Circ.

1 0 frentes_múltiplas Percent. Benf. 0

2 0

3 0

Potencial de urbanização Topografia

Condomínio fechado Plano

En. Elétrica Água Esgoto Paviment. Telecom. Coleta lixo

Observações

Cadastro: Diana

Fonte de informação

Imobiliária Cardinali Imobiliária Informante Web

Cod. Ref 216525 Telefone

Dados de localização

Amostra: **ficha** Tipo de imóvel Índice fical /Ano

6 **3840** Casa 228,18 2011

logradouro Nº
Rua Passeio dos Ipês 320

complemento

Bairro/Loteamento Município Local/Condomínio

1 São Carlos/SP Parque Faber I

setor quadra Zona Latitude Longitude

10.270 SC2 - Ocupação condicional -22,017 ° -47,91848 °



Dados Econômicos

Modalidade: natureza valor Data do evento

Venda Oferta 3.200.000,00 21/08/2025

TRANSAÇÃO --> 0,00

Dados de Benefeitorias

Construção principal

Residencial Casa Superior

Principal (ou Au p/ Aptos) 700,00

Secunds. Equivalentes 0,00

idade Estado de conservacao

25 anos d - Entre regular e reparos simples

Vagas 4 Dormitô 3 Armários

wcs 2 Suítes 1 reformas

Apartamentos

terreo cobertura duplex

A. Lazer piscina Salão festas

andar elevadores 0

Dados do Terreno

Área Unid. Urbano Rural

1134,6200 m2 Frente ref. 37,50 m Classe Cap. Uso

Proxy: Valor: regular Situação/Circ.

1 0 frentes_múltiplas Percent. Benf. 0

2 0

3 0

Potencial de urbanização Topografia

Condomínio fechado Plano

En. Elétrica Água Esgoto Paviment. Telecom. Coleta lixo

Observações

Cadastro: Diana

Fonte de informação

Imobiliária Cardinali Imobiliária Informante Web

Cod. Ref 210473 Telefone

Dados de localização

Amostra: **ficha** Tipo de imóvel Índice fical /Ano

7 **3841** Casa 228,18 2011

logradouro Rua Passeio dos Ipês Nº 320

complemento

Bairro/Loteamento Município Local/Condomínio

1 São Carlos/SP Parque Faber I

setor quadra Zona Latitude Longitude

10.270 SC2 - Ocupação condicional -22,017 ° -47,91848 °



Dados Econômicos

Modalidade: natureza valor Data do evento

Venda Oferta 1.650.000,00 21/08/2025

TRANSAÇÃO --> 0,00

Dados de Benefeitorias

Construção principal

Residencial Casa Médio (+)

Principal (ou Au p/ Aptos) 400,00

Secunds. Equivalentes 0,00

idade Estado de conservacao

30 anos d - Entre regular e reparos simples

Vagas 5 Dormitô 3 Armários

wcs 4 Suítes 3 reformas

Apartamentos

terreo cobertura duplex

A. Lazer piscina Salão festas

andar elevadores 0

Dados do Terreno

Área Unid. Urbano Rural

600,0000 m2 Frente ref. 20,00 m Classe Cap. Uso

Proxy: Valor: regular Situação/Circ.

1 0 frentes_multiplas Percent. Benf. 0

2 0

3 0

Potencial de urbanização Topografia

Condomínio fechado Plano

En. Elétrica Água Esgoto Paviment. Telecom. Coleta lixo

Observações

Cadastro: Diana

Fonte de informação

Imobiliária Cardinali Imobiliária Informante Web

Cod. Ref 208211 Telefone

Dados de localização

Amostra: **ficha** Tipo de imóvel Índice fical /Ano

8 **3842** Casa 228,18 2011

logradouro Rua Passeio dos Ipês Nº 320

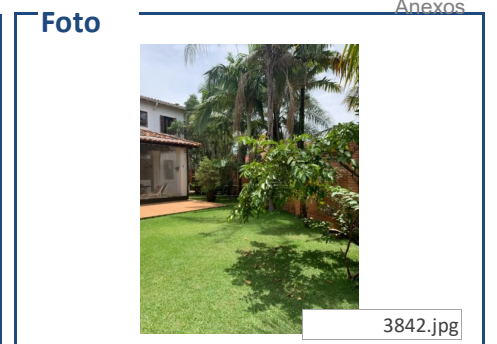
complemento

Bairro/Loteamento Município Local/Condomínio

1 São Carlos/SP Parque Faber I

setor quadra Zona Latitude Longitude

10.270 SC2 - Ocupação condicional -22,017 ° -47,91848 °



Dados Econômicos

Modalidade: natureza valor Data do evento

Venda Oferta 2.950.000,00 21/08/2025

TRANSAÇÃO --> 0,00

Dados de Benefeitorias

Construção principal

Residencial Casa Médio (+)

Principal (ou Au p/ Aptos) 395,21

Secunds. Equivalentes 0,00

idade Estado de conservacao

25 anos d - Entre regular e reparos simples

Vagas 6 Dormitô 4 Armários

wcs 3 Suítes 2 reformas

Apartamentos

terreo cobertura duplex

A. Lazer piscina Salão festas

andar elevadores 0

Dados do Terreno

Área Unid. Urbano Rural

738,3500 m2 Frente ref. 0,00 m Classe Cap. Uso

Proxy: Valor: regular Situação/Circ.

1 0 frentes_multiplas Percent. Benf. 0

2 0

3 0

Potencial de urbanização Topografia

Condomínio fechado Plano

En. Elétrica Água Esgoto Paviment. Telecom. Coleta lixo

Observações

Cadastro: Diana

Fonte de informação

Imobiliária Cardinali Imobiliária Informante Web

Cod. Ref 198009 Telefone

Dados de localização

Amostra: **ficha** Tipo de imóvel Índice fical /Ano

9 3843 Casa 228,18 2011

logradouro Nº

Rua Passeio dos Ipês 320

complemento

Bairro/Loteamento Município Local/Condomínio

1 São Carlos/SP Parque Faber I

setor quadra Zona Latitude Longitude

10.270 SC2 - Ocupação condicional -22,017 ° -47,91848 °

Foto



3843.jpg

Dados Econômicos

Modalidade: natureza valor Data do evento

Venda Oferta 2.120.000,00 21/08/2025

TRANSAÇÃO --> 0,00

Dados do Terreno

Área Unid. Urbano Rural

559,0000 m2 Frente ref. 16,00 m Classe Cap. Uso

Proxy: Valor: regular Situação/Circ.

1 0 frentes_multiplas Percent. Benf. 0

2 0 Potencial de urbanização Topografia

3 0 Condomínio fechado Plano

En. Elétrica Água Esgoto Paviment. Telecom. Coleta lixo

Dados de Benefeitorias

Construção principal

Residencial Casa Superior

Principal (ou Au p/ Aptos) 420,00

Secunds. Equivalentes 0,00

idade Estado de conservacao

25 anos d - Entre regular e reparos simples

Vagas 3 Dormitô 5 Armários

wcs 5 Suítes 2 reformas

Apartamentos

terreo cobertura duplex

A. Lazer piscina Salão festas

andar elevadores 0

Fonte de informação

Imobiliária Cardinali Imobiliária Informante Web

Cod. Ref 176842 Telefone

Observações

Cadastro: Diana

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ROGERIO GIGLIO FERREIRA e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 12/11/2025 às 18:42, sob o número WSC125702036778. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0016356-85.2004.8.26.0566 e código cJ04w8b7.

TRATAMENTO POR FATORES				PARADIGMA	
ZONA:	3			cod.padrão	125C (usar maiúscula)
I.Loc. padrão:	228,18	Coef. Regional (CR)	1,00	Residencial Casa Médio (+)	
Fonte de referência =	15,00 m	Expoente "E" =	0,15	Estado	d (minúscula)
Área Lim. min.:	30,00 m	Expoente "P" =	0,20	Vu =	70
Área Lim. max.:	60,00 m			R% =	20%
Área útil de Referência	465,64 m²	Expoente "a" arbitrado =	0,20	Idade =	25
Áreas Lim. min.:	325,95 m²			FOC =	0,7571
Áreas Lim. max.:	605,33 m²				
APTO PARADIGMA ou AVALIANDO				Fator:	
No. Elem. Pesq.:	6	2.111,61 R\$/m2	Reforma significativa (S/N) =	N	10%
No. Elem. Pesq.:	6,00	0,757 = FOC	N. Vagas Garagem =	2	0%
			Terreo (S/N)	N	0%
			Fator Fonte:	0,95	
				% reformado/não reformado - ARMÁRIOS	
				% a cada vaga a mais	
				% de deprec do térreo (1)	

Elem.	Ficha	Fonte/Cod	Dados do Imóvel			
			Valor Vo (R\$)	Fonte	I.Loc.	
9						
1	3.835	Roca Imóveis / 81337	1.600.000,00	OF	0,95	228,18
2	3.836	Roca Imóveis / 53458	2.300.000,00	OF	0,95	228,18
3	3.837	Roca Imóveis / 77639	1.970.000,00	OF	0,95	228,18
4	3.838	Roca Imóveis / 77504	1.700.000,00	OF	0,95	228,18
5	3.839	Cardinali Imobiliária / 216525	1.490.000,00	OF	0,95	228,18
6	3.840	Cardinali Imobiliária / 210473	3.200.000,00	OF	0,95	228,18
7	3.841	Cardinali Imobiliária / 208211	1.650.000,00	OF	0,95	228,18
8	3.842	Cardinali Imobiliária / 198009	2.950.000,00	OF	0,95	228,18
9	3.843	Cardinali Imobiliária / 176842	2.120.000,00	OF	0,95	228,18

Dados da Construção									
Elem	Au (m2)	Padrão Tab.	Unit.C (VV)	Padrão	Est.Conserv. indice	cod.	Vu (anos)	R%	Idade (anos)
9									
1	254,45	125C	1,560	Residencial Casa Médio (+)	4	d	70,00	0,20	30
2	617,00	125C	1,560	Residencial Casa Médio (+)	4	d	70,00	0,20	25
3	297,00	125C	1,560	Residencial Casa Médio (+)	4	d	70,00	0,20	25
4	265,90	126B	1,776	Residencial Casa Superior	4	d	70,00	0,20	30
5	216,17	125C	1,560	Residencial Casa Médio (+)	4	d	70,00	0,20	30
6	700,00	126B	1,776	Residencial Casa Superior	4	d	70,00	0,20	25
7	400,00	125C	1,560	Residencial Casa Médio (+)	4	d	70,00	0,20	30
8	395,21	125C	1,560	Residencial Casa Médio (+)	4	d	70,00	0,20	25
9	420,00	126B	1,776	Residencial Casa Superior	4	d	70,00	0,20	25

TRATAMENTO POR FATORES		Amostra sem Homog.											
		média	5.398,46	5.102,07		5.398,46		5.398,46		5.102,07			
		desvpad	1.270,12	986,47		1.270,12		1.270,12		986,47			
		c.v.	23,53%	19,33%		23,53%		23,53%		19,33%			
		N	9	9		9		9		9			
TESTES DOS COEFICIENTES DE VARIAÇÃO ISOLADOS													
		> 2x		OK		OK		OK		OK			
		< 1/2		S		N		N		N			
FATORES UTILIZADOS (S/N)													
Valores e coeficientes calculados											Vus. Tratados		
Elem	Ficha	Vo x Ff (R\$)	Foc	Unit. (R\$/m²)	Fau	Vu Valid	C.vv 1,06	F.pc	Vu Valid	Ffoc	Vu Valid	Soma	Vu Valid
1	3.835	1.520.000,00	0,710	5973,67	-680,06	5.293,61	1,56	0,00	5.973,67	0,00	5.973,67	-680,06	5.293,61
2	3.836	2.185.000,00	0,757	3541,33	205,06	3.746,39	1,56	0,00	3.541,33	0,00	3.541,33	205,06	3.746,39
3	3.837	1.871.500,00	0,757	6301,35	-541,98	5.759,37	1,56	0,00	6.301,35	0,00	6.301,35	-541,98	5.759,37
4	3.838	1.615.000,00	0,710	6073,71	-643,86	5.429,85	1,78	0,00	6.073,71	0,00	6.073,71	-643,86	5.429,85
5	3.839	1.415.500,00	0,710	6548,09	-931,62	5.616,47	1,56	0,00	6.548,09	0,00	6.548,09	-931,62	5.616,47
6	3.840	3.040.000,00	0,757	4342,86	368,92	4.711,78	1,78	0,00	4.342,86	0,00	4.342,86	368,92	4.711,78
7	3.841	1.567.500,00	0,710	3918,75	-117,30	3.801,45	1,56	0,00	3.918,75	0,00	3.918,75	-117,30	3.801,45
8	3.842	2.802.500,00	0,757	7091,17	-228,81	6.862,36	1,56	0,00	7.091,17	0,00	7.091,17	-228,81	6.862,36
9	3.843	2.014.000,00	0,757	4795,24	-97,92	4.697,32	1,78	0,00	4.795,24	0,00	4.795,24	-97,92	4.697,32

CÁLCULOS ESTATÍSTICOS			
		Amostra Original	Amostra Saneada
média		5.102,07	4.882,03 <---
desvpad		986,47	783,68
c.v.		19,33%	16,05%
N		9	8
Intervalo de Confiança			
tc		1,40	1,41
min		4.647,29	4.495,01
max		5.556,84	5.269,05
Critério de exclusão:			
(a) média +/- 30%		1.530,62	1.464,61
(b) desv.padrão		986,47	783,68
(c) Chauvenet		1.894,02	1.457,64
A		<--- adotado	
amplit.corte		1.530,62	1.464,61
min		3.571,45	3.417,42
max		6.632,69	6.346,64
Grau de Precisão:			
Ampl. do I.C. (80%):			774,04
média:			4.882,03
Dif. % :			15,9%
GRAU DE PRECISÃO:		III	
Elem.	Amostra Original V.U.H. (R\$/m²)	Amostra Saneada V.U.H. (R\$/m²)	Outlier
1	5.293,61	5.293,61	
2	3.746,39	3.746,39	
3	5.759,37	5.759,37	
4	5.429,85	5.429,85	
5	5.616,47	5.616,47	
6	4.711,78	4.711,78	
7	3.801,45	3.801,45	
8	6.862,36	OUTLIER	S
9	4.697,32	4.697,32	

ANEXO 04

PESQUISA E INFERÊNCIA ESTATÍSTICA

- Apartamentos Studio

Dados de localização

Amostra: **ficha** **Tipo de imóvel** **Índice fical /Ano**

1 **3833** Apartamento 241,35 2011

Local
Rua Episcopal, 2600, Edifício Liv Episcopal
1 São Carlos/SP Edifício Liv Episcopal
Setor/Quadra: 3.110/ Zona: SC1 - Ocupação induzida Lat/Lon -22,00847 ° -47,89183 °

Foto



Dados Econômicos

Modalidade: natureza Valor (R\$) Data do evento

Venda Oferta **356.000,00** 21/08/2025 OFERTA

Dados de Benefeitorias

Construção principal

Residencial Apartamento Simples Com elevador

Principal (ou Au p/ Aptos) 30,00

Secunds. Equivalentes 0,00

idade Estado de conservacao

5 anos a - Nova

Vagas 1 Dormitório 1 Armários

wcs 1 Suítes 0 reformas

Apartamentos

terreo cobertura duplex

A. Lazer piscina Salão festas

andar elevadores 0

Proxv:	Valor:
1	0
2	0
3	0

Fonte de informação

Imobiliária: Roca Imóveis
Cod. Ref: 78453
Informante: Web

Observações

Cadastro: Diana

Dados de localização

Amostra: **ficha** **Tipo de imóvel** **Índice fical /Ano**

2 **3834** Apartamento 241,35 2011

Local
Rua Episcopal, 2600, Edifício Liv Episcopal
1 São Carlos/SP Edifício Liv Episcopal
Setor/Quadra: 3.110/ Zona: SC1 - Ocupação induzida Lat/Lon -22,00847 ° -47,89183 °

Foto



Dados Econômicos

Modalidade: natureza Valor (R\$) Data do evento

Venda Oferta **310.000,00** 21/08/2025 OFERTA

Dados de Benefeitorias

Construção principal

Residencial Apartamento Simples Com elevador

Principal (ou Au p/ Aptos) 28,00

Secunds. Equivalentes 0,00

idade Estado de conservacao

5 anos a - Nova

Vagas 1 Dormitório 1 Armários

wcs 1 Suítes 0 reformas

Apartamentos

terreo cobertura duplex

A. Lazer piscina Salão festas

andar elevadores 0

Proxv:	Valor:
1	0
2	0
3	0

Fonte de informação

Imobiliária: Roca Imóveis
Cod. Ref: 77944
Informante: Web

Observações

Cadastro: Diana

Dados de localização

Amostra: **ficha** **Tipo de imóvel** **Índice fical /Ano**

3 **3844** Apartamento 153,58 2011

Local
Rua Riachuelo, 907,
1 São Carlos/SP Edifício Ferretto
Setor/Quadra: 9.070/ Zona: SC1 - Ocupação induzida Lat/Lon -22,01434 ° -47,89585 °

Foto



Dados Econômicos

Modalidade: natureza Valor (R\$) Data do evento

Venda Oferta **310.000,00** 21/08/2025 OFERTA

Dados de Benefeitorias

Construção principal

Residencial Apartamento Simples Com elevador

Principal (ou Au p/ Aptos) 45,00

Secunds. Equivalentes 0,00

idade Estado de conservacao

10 anos c - Regular

Vagas 1 Dormitório 1 Armários

wcs 1 Suítes 0 reformas

Apartamentos

terreo cobertura duplex

A. Lazer piscina Salão festas

andar elevadores 0

Proxv:	Valor:
1	0
2	0
3	0

Fonte de informação

Imobiliária: Roca Imóveis
Cod. Ref: 82886
Informante: Web

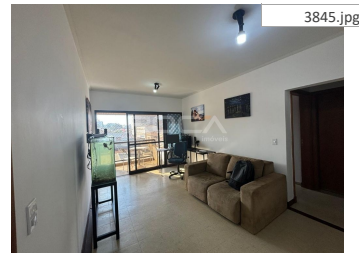
Observações

Cadastro: Diana

Dados de localização

Amostra: ficha	Tipo de imóvel	Índice fical /Ano
4 <input type="text"/> 3845	Apartamento	219,41 / 2011
Local		
Rua Dom Pedro II, 1133,		
Setor/Quadra: 1.070/		
1 São Carlos/SP		Edifício Jatiúca
Zona: SC1 - Ocupação induzida		Lat/Lon -22,01675 ° -47,8878 °

Foto



Dados Econômicos

Modalidade: natureza	Valor (R\$)	Data do evento
Venda Oferta	300.000,00	21/08/2025 OFERTA

Dados de Benefeitorias

Construção principal	Apartamentos	
Residencial Apartamento Simples Com elevador	<input type="checkbox"/> terreo <input type="checkbox"/> cobertura <input type="checkbox"/> duplex <input type="checkbox"/> A. Lazer <input type="checkbox"/> piscina <input type="checkbox"/> Salão festas andar <input type="text"/> elevadores <input type="text"/> 0	
Principal (ou Au p/ Apts) <input type="text"/> 50,00		
Secunds. Equivalentes <input type="text"/> 0,00		
idade <input type="text"/> 30 anos	Estado de conservacao	Proxy:
<input type="text"/> c - Regular		Valor:
Vagas <input type="text"/> 0	Dormitô <input type="text"/> 1 <input type="checkbox"/> Armários	1 <input type="text"/> <input type="text"/> 0
wcs <input type="text"/> 1	Suítes <input type="text"/> 0 <input type="checkbox"/> reformas	2 <input type="text"/> <input type="text"/> 0
		3 <input type="text"/> <input type="text"/> 0

Fonte de informação

Imobiliária: Roca Imóveis
Cod. Ref: 46867
Informante: Web

Observações

Cadastro: Diana

Dados de localização

Amostra: ficha	Tipo de imóvel	Índice fical /Ano
5 <input type="text"/> 3846	Apartamento	219,41 / 2011
Local		
Rua 7 de Setembro, 1257,		
Setor/Quadra: 1.070/		
1 São Carlos/SP		Studio Residence América
Zona: SC1 - Ocupação induzida		Lat/Lon -22,01604 ° -47,89828 °

Foto



Dados Econômicos

Modalidade: natureza	Valor (R\$)	Data do evento
Venda Oferta	200.000,00	21/08/2025 OFERTA

Dados de Benefeitorias

Construção principal	Apartamentos	
Residencial Apartamento Simples Com elevador	<input type="checkbox"/> terreo <input type="checkbox"/> cobertura <input type="checkbox"/> duplex <input type="checkbox"/> A. Lazer <input type="checkbox"/> piscina <input type="checkbox"/> Salão festas andar <input type="text"/> elevadores <input type="text"/> 2	
Principal (ou Au p/ Apts) <input type="text"/> 35,00		
Secunds. Equivalentes <input type="text"/> 0,00		
idade <input type="text"/> 10 anos	Estado de conservacao	Proxy:
<input type="text"/> d - Entre regular e reparos simples		Valor:
Vagas <input type="text"/> 0	Dormitô <input type="text"/> 1 <input type="checkbox"/> Armários	1 <input type="text"/> <input type="text"/> 0
wcs <input type="text"/> 1	Suítes <input type="text"/> 0 <input type="checkbox"/> reformas	2 <input type="text"/> <input type="text"/> 0
		3 <input type="text"/> <input type="text"/> 0

Fonte de informação

Imobiliária: Roca Imóveis
Cod. Ref: 6795
Informante: Web

Observações

Cadastro: Diana

Dados de localização

Amostra: ficha	Tipo de imóvel	Índice fical /Ano
6 <input type="text"/> 3847	Apartamento	219,41 / 2011
Local		
Rua 7 de Setembro, 1291,		
Setor/Quadra: 1.070/		
1 São Carlos/SP		Studio Residence Ásia
Zona: SC1 - Ocupação induzida		Lat/Lon -22,01606 ° -47,89799 °

Foto



Dados Econômicos

Modalidade: natureza	Valor (R\$)	Data do evento
Venda Oferta	200.000,00	21/08/2025 OFERTA

Dados de Benefeitorias

Construção principal	Apartamentos	
Residencial Apartamento Simples Com elevador	<input type="checkbox"/> terreo <input type="checkbox"/> cobertura <input type="checkbox"/> duplex <input type="checkbox"/> A. Lazer <input type="checkbox"/> piscina <input type="checkbox"/> Salão festas andar <input type="text"/> elevadores <input type="text"/> 2	
Principal (ou Au p/ Apts) <input type="text"/> 35,00		
Secunds. Equivalentes <input type="text"/> 0,00		
idade <input type="text"/> 15 anos	Estado de conservacao	Proxy:
<input type="text"/> d - Entre regular e reparos simples		Valor:
Vagas <input type="text"/> 1	Dormitô <input type="text"/> 1 <input type="checkbox"/> Armários	1 <input type="text"/> <input type="text"/> 0
wcs <input type="text"/> 1	Suítes <input type="text"/> 0 <input type="checkbox"/> reformas	2 <input type="text"/> <input type="text"/> 0
		3 <input type="text"/> <input type="text"/> 0

Fonte de informação

Imobiliária: Roca Imóveis
Cod. Ref: 25290
Informante: Web

Observações

Cadastro: Diana

Dados de localização

Amostra: **ficha** **Tipo de imóvel** **Índice fical /Ano**
7 **3848** Apartamento 219,41 2011
Local
 Rua 7 de Setembro, 1257,
 1 São Carlos/SP Studio Residence América
 Setor/Quadra: 1.070/ Zona: SC1 - Ocupação induzida Lat/Lon -22,01604 ° -47,89829 °

Foto



Dados Econômicos

Modalidade: natureza Valor (R\$) Data do evento
 Venda Oferta **270.000,00** 21/08/2025 OFERTA

Fonte de informação

Imobiliária: Roca Imóveis
Cod. Ref: 24096
Informante: Web

Dados de Benefeitorias

Construção principal
Residencial Apartamento Simples Com elevador
 Principal (ou Au p/ Apts) 45,00
 Secunds. Equivalentes 0,00
 idade Estado de conservacao
 10 anos d - Entre regular e reparos simples
 Vagas 0 Dormitô 1 Armários
 wcs 1 Suítes 0 reformas
 Apartamentos
 terreo cobertura duplex
 A. Lazer piscina Salão festas
 andar elevadores 2

Proxv:	Valor:
1	0
2	0
3	0

Observações

Cadastro: Diana

Dados de localização

Amostra: **ficha** **Tipo de imóvel** **Índice fical /Ano**
8 **3850** Apartamento 96,54 2011
Local
 Rua Conde do Pinhal, 2952,
 1 São Carlos/SP Residencial Isabela
 Setor/Quadra: 4.160/ Zona: SC1 - Ocupação induzida Lat/Lon -22,01772 ° -47,88138 °

Foto



Dados Econômicos

Modalidade: natureza Valor (R\$) Data do evento
 Venda Oferta **190.000,00** 12/11/2025 OFERTA

Fonte de informação

Imobiliária: Roca Imóveis
Cod. Ref: 80835
Informante: Web

Dados de Benefeitorias

Construção principal
Residencial Apartamento Simples Com elevador
 Principal (ou Au p/ Apts) 38,27
 Secunds. Equivalentes 0,00
 idade Estado de conservacao
 20 anos d - Entre regular e reparos simples
 Vagas 1 Dormitô 1 Armários
 wcs 1 Suítes 0 reformas
 Apartamentos
 terreo cobertura duplex
 A. Lazer piscina Salão festas
 andar elevadores 2

Proxv:	Valor:
1	0
2	0
3	0

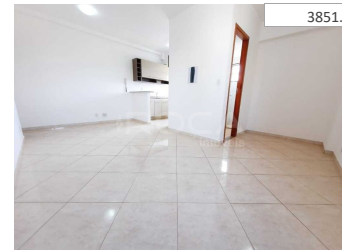
Observações

Cadastro: Rogerio

Dados de localização

Amostra: **ficha** **Tipo de imóvel** **Índice fical /Ano**
9 **3851** Apartamento 219,41 2011
Local
 Rua 7 de Setembro, 1257,
 1 São Carlos/SP Studio Residence América
 Setor/Quadra: 1.070/ Zona: SC1 - Ocupação induzida Lat/Lon -22,01604 ° -47,89829 °

Foto



Dados Econômicos

Modalidade: natureza Valor (R\$) Data do evento
 Venda Oferta **190.000,00** 21/08/2025 OFERTA

Fonte de informação

Imobiliária: Roca Imóveis
Cod. Ref: 12030
Informante: Web

Dados de Benefeitorias

Construção principal
Residencial Apartamento Simples Com elevador
 Principal (ou Au p/ Apts) 38,27
 Secunds. Equivalentes 0,00
 idade Estado de conservacao
 20 anos d - Entre regular e reparos simples
 Vagas 1 Dormitô 1 Armários
 wcs 1 Suítes 0 reformas
 Apartamentos
 terreo cobertura duplex
 A. Lazer piscina Salão festas
 andar elevadores 2

Proxv:	Valor:
1	0
2	0
3	0

Observações

Cadastro: Diana

Dados de localização

Amostra: **ficha** **Tipo de imóvel** **Índice fical /Ano**
10 **3916** Apartamento 96,54 2011
Local
Rua Conde do Pinhal, 2952,
1 São Carlos/SP Residencial Isabela
Setor/Quadra: 4.160/ **Zona:** SC1 - Ocupação induzida **Lat/Lon** -22,01772 ° -47,88138 °

Foto



Dados Econômicos

Modalidade: natureza **Valor (R\$)** **Data do evento**
Venda Oferta **170.000,00** 12/11/2025 OFERTA

Dados de Benefeitorias

Construção principal

Residencial Apartamento Simples Com elevador

Principal (ou Au p/ Aptos) 38,27

Secunds. Equivalentes 0,00

idade Estado de conservacao

20 anos d - Entre regular e reparos simples

Vagas 1 Dormitório 1 Armários

wcs 1 Suítes 0 reformas

Apartamentos

terreo cobertura duplex

A. Lazer piscina Salão festas

andar elevadores 2

Proxv:

	Proxv:	Valor:
1		0
2		0
3		0

Fonte de informação

Imobiliária: Roca Imóveis

Cod. Ref: 28954

Informante: Web

Observações

Cadastro: Rogerio

TRATAMENTO POR FATORES						PARADIGMA	
ZONA: 2						cod. padrão 1321A (usar maiúscula)	
I. Loc. padrão: 96,54						Residencial Apartamento Simples Com elevador (-)	
Coef. Regressão "C" = 1,00						Estado: d (minúscula)	
Coef. Lim.: min.: 25,00 m						Vu = 60	
max.: 45,00 m						R% = 20%	
Deposito "D" = 0,50						Idade = 20	
Área útil de Referência: 38,27 m²						FOC = 0,7719	
Áreas Lim. min.: 26,79 m²						Expoente "a" arbitrado = 0,20	
max.: 49,75 m²							
APTO PARADIGMA ou Fator:							
AVALIANDO 10,00 2.111,61 R\$/m²						Reforma significativa (S/N) = N 10%	
No. Elem. Pesq.: 6						N. Vagas Garagem = 1 0%	
1,260 X R8-2N						Terreo (S/N) = N 0%	
No. Elem. Pesq.: 10,00 0,772 = FOC						Fator Fonte: 0,95	
						% reformado/não reformado - ARMÁRIOS	
						% a cada vaga a mais	
						% de deprec do térreo (1)	

Elem.	Ficha	Fonte/Cod	Dados do Imóvel			Elem	Dados da Construção									
			Valor Vo (R\$)	Fonte	I. Loc.		Au (m2)	Padrão Tab.	Unit.C (VV)	Padrão	Est. Conserv. indice	cod.	Vu (anos)	R%	Idade (anos)	
1	3.833	Roca Imóveis / 78453	356.000,00	of	0,95	241,35	1	30,00	1321B	1,470	Residencial Apartamento Simp	1	a	60,00	0,20	5
2	3.834	Roca Imóveis / 77944	310.000,00	of	0,95	241,35	2	28,00	1321B	1,470	Residencial Apartamento Simp	1	a	60,00	0,20	5
3	3.844	Roca Imóveis / 82886	310.000,00	of	0,95	153,58	3	45,00	1321B	1,470	Residencial Apartamento Simp	3	c	60,00	0,20	10
4	3.845	Roca Imóveis / 46867	300.000,00	of	0,95	219,41	4	50,00	1321B	1,470	Residencial Apartamento Simp	3	c	60,00	0,20	30
5	3.846	Roca Imóveis / 6795	200.000,00	of	0,95	219,41	5	35,00	1321B	1,470	Residencial Apartamento Simp	4	d	60,00	0,20	10
6	3.847	Roca Imóveis / 25290	200.000,00	of	0,95	219,41	6	35,00	1321B	1,470	Residencial Apartamento Simp	4	d	60,00	0,20	15
7	3.848	Roca Imóveis / 24096	270.000,00	of	0,95	219,41	7	45,00	1321B	1,470	Residencial Apartamento Simp	4	d	60,00	0,20	10
8	3.850	Roca Imóveis / 80835	190.000,00	of	0,95	96,54	8	38,27	1321B	1,470	Residencial Apartamento Simp	4	d	60,00	0,20	20
9	3.851	Roca Imóveis / 12030	190.000,00	of	0,95	219,41	9	38,27	1321B	1,470	Residencial Apartamento Simp	4	d	60,00	0,20	20
10	3.916	Roca Imóveis / 28954	170.000,00	of	0,95	96,54	10	38,27	1321B	1,470	Residencial Apartamento Simp	4	d	60,00	0,20	20

TRATAMENTO POR FATORES		Amostra sem Homog.		6.424,58		6.359,69		5.506,78		5.814,39		4.439,46	
		média		6.424,58		6.359,69		5.506,78		5.814,39		4.439,46	
		desvpad		2.449,70		2.214,97		2.099,74		1.647,35		816,25	
		c.v.		38,13%		34,83%		38,13%		28,33%		18,39%	
		N		10		10		10		10		10	
TESTES DOS COEFICIENTES DE VARIAÇÃO ISOLADOS													
		> 2X		OK		OK		>>		OK			
		< 1/2		N		S		S		S			
FATORES UTILIZADOS (S/N)													

Valores e coeficientes calculados												Vus Tratados			
Elem	Ficha	Vo x Ff (R\$)	Foc	Unit. (R\$/m²)	Ftr	Vu Valid	Fau	Vu Valid	C.vv 1,26	F.pc	Vu Valid	FFOC	Vu Valid	Soma	Vu Valid
1	3.833	338.200,00	0,964	11273,33	0,00	11.273,33	-535,79	10.737,54	1,47	-1.610,48	9.662,86	-2.245,62	9.027,71	-5.851,22	5.422,12
2	3.834	294.500,00	0,964	10517,86	0,00	10.517,86	-637,17	9.880,69	1,47	-1.502,55	9.015,31	-2.095,13	8.422,72	-5.596,38	4.921,47
3	3.844	294.500,00	0,904	6544,44	0,00	6.544,44	215,51	6.759,95	1,47	-934,92	5.609,52	-956,58	5.587,87	-2.114,25	4.430,19
4	3.845	285.000,00	0,687	5700,00	0,00	5.700,00	313,08	6.013,08	1,47	-814,29	4.885,71	700,55	6.400,55	435,22	6.135,22
5	3.846	190.000,00	0,864	5428,57	0,00	5.428,57	-96,11	5.332,46	1,47	-775,51	4.653,06	-577,61	4.850,96	-1.812,77	3.615,80
6	3.847	190.000,00	0,820	5428,57	0,00	5.428,57	-96,11	5.332,46	1,47	-775,51	4.653,06	-320,98	5.107,59	-1.346,55	4.082,02
7	3.848	256.500,00	0,864	5700,00	0,00	5.700,00	187,70	5.887,70	1,47	-814,29	4.885,71	-606,49	5.093,51	-1.614,79	4.085,21
8	3.850	180.500,00	0,772	4716,49	0,00	4.716,49	0,00	4.716,49	1,47	-673,78	4.042,70	0,00	4.716,49	-673,78	4.042,70
9	3.851	180.500,00	0,772	4716,49	0,00	4.716,49	0,00	4.716,49	1,47	-673,78	4.042,70	0,00	4.716,49	-673,78	4.042,70
10	3.916	161.500,00	0,772	4220,02	0,00	4.220,02	0,00	4.220,02	1,47	-602,86	3.617,16	0,00	4.220,02	-602,86	3.617,16

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ROGERIO GIGLIO FERREIRA e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 12/11/2025 às 18:42, sob o número WSC125702036778. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0016356-85.2004.8.26.0566 e código cJ04w8b7.

CÁLCULOS ESTATÍSTICOS			
	Amostra Original	Amostra Saneada	
média	4.439,46	4.251,04	<---
desvpad	816,25	591,74	
c.v.	18,39%	13,92%	
N	10	9	
Intervalo de Confiança			
tc	1,38	1,40	
min	4.085,27	3.978,25	
max	4.793,65	4.523,84	
Critério de exclusão:			
(a) média +/- 30%	1.331,84	1.275,31	
(b) desv.padrão	816,25	591,74	
(c) Chauvenet	1.599,84	1.136,13	
A	<--- adotado		
amplit.corte	1.331,84	1.275,31	
min	3.107,62	2.975,73	
max	5.771,30	5.526,35	
Grau de Precisão:			
Ampl. do I.C. (80%):		545,59	
média:		4.251,04	
Dif. % :		12,8%	
GRAU DE PRECISÃO:		III	
Elem.	Amostra Original V.U.H. (R\$/m²)	Amostra Saneada V.U.H. (R\$/m²)	Outlier
1	5.422,12	5.422,12	
2	4.921,47	4.921,47	
3	4.430,19	4.430,19	
4	6.135,22	OUTLIER	S
5	3.615,80	3.615,80	
6	4.082,02	4.082,02	
7	4.085,21	4.085,21	
8	4.042,70	4.042,70	
9	4.042,70	4.042,70	
10	3.617,16	3.617,16	