

**JOSÉ CARLOS COMITRE** Engº CIVIL - CREA 0601482600 – IBAPE 1293.  
R: PROFESSORA ZULMIRA DE BARROS VIEIRA FAZANO, 257 – JD. NOVO MUNDO  
SOROCABA/SP – FONE - (15) 99771-2733 – E-MAIL: zecomitre@terra.com.br.

EXM<sup>a</sup>. DR<sup>a</sup>. JUIZA DE DIREITO DA 6<sup>a</sup> VARA CÍVEL DA COMARCA DE SOROCABA

Processo: 0007026-97.1997.8.26.0602

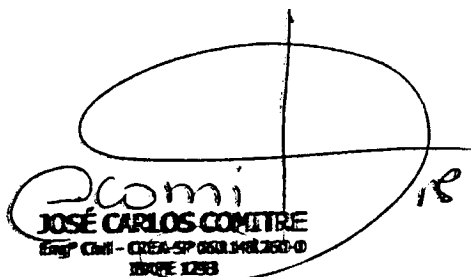
JOSÉ CARLOS COMITRE, engenheiro civil, CREA 060.148.260-0/D, perito nomeado por Vossa Excelência nos autos da ação de "CUMPRIMENTO DE SENTENÇA" que DARCI CALIMAN promove contra ANTONIO ALEXANDRE D'ALMEIDA E OUTROS.

Após ter procedido aos estudos necessários, bem como a vistoria "in loco", vem respeitosamente perante Vossa Excelência requerer o segue:

- 1) Apresentar o Laudo Técnico;
- 2) A liberação dos honorários periciais.

N. Termos  
P. Deferimento

Sorocaba, 05 de novembro de 2019.

  
JOSÉ CARLOS COMITRE  
Engº Civil - CREA-SP 060.148.260-0  
IBAPE 1293



**JOSÉ CARLOS COMITRE** Engº CIVIL - CREA 0601482600 – IBAPE 1293.  
R: PROFESSORA ZULMIRA DE BARROS VIEIRA FAZANO, 257 – JD. NOVO MUNDO  
SOROCABA/SP – FONE - (15) 99771-2733 – E-MAIL: zecomitre@terra.com.br.

1309

## ÍNDICE

1. PELIMINARES .....	02
1.1. OBJETIVO DA PERÍCIA .....	02
2. DA VISTORIA .....	02
2.1. CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL MATRÍCULA 16.388 .....	02
2.2. CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL MATRÍCULA 15.933.....	03
3. DA AVALIAÇÃO .....	04
3.1. CRITÉRIOS .....	04
3.2. IMÓVEL MATRÍCULA 16.388.....	04
3.3. IMÓVEL MATRÍCULA 15.933.....	05
4. CONCLUSÃO PERICIAL .....	06
5. ENCERRAMENTO .....	06
ANEXO – AVALIAÇÃO DO IMÓVEL MATRÍCULA 16.388 .....	07

**JOSÉ CARLOS COMITRE** Engº CIVIL - CREA 0601482600 – IBAPE 1293.  
 R: PROFESSORA ZULMIRA DE BARROS VIEIRA FAZANO, 257 – JD. NOVO MUNDO  
 SOROCABA/SP – FONE - (15) 99771-2733 – E-MAIL: zecomitre@terra.com.br.

1310  
f

**1. PRELIMINARES**

**1.1. OBJETIVO DA PERÍCIA**

Instruir a perícia determinada nos autos de "CUMPRIMENTO DE SENTENÇA" que DARCI CALIMAN promove contra ANTONIO ALEXANDRE D'ALMEIDA E OUTROS.

Avaliar os seguintes imóveis:

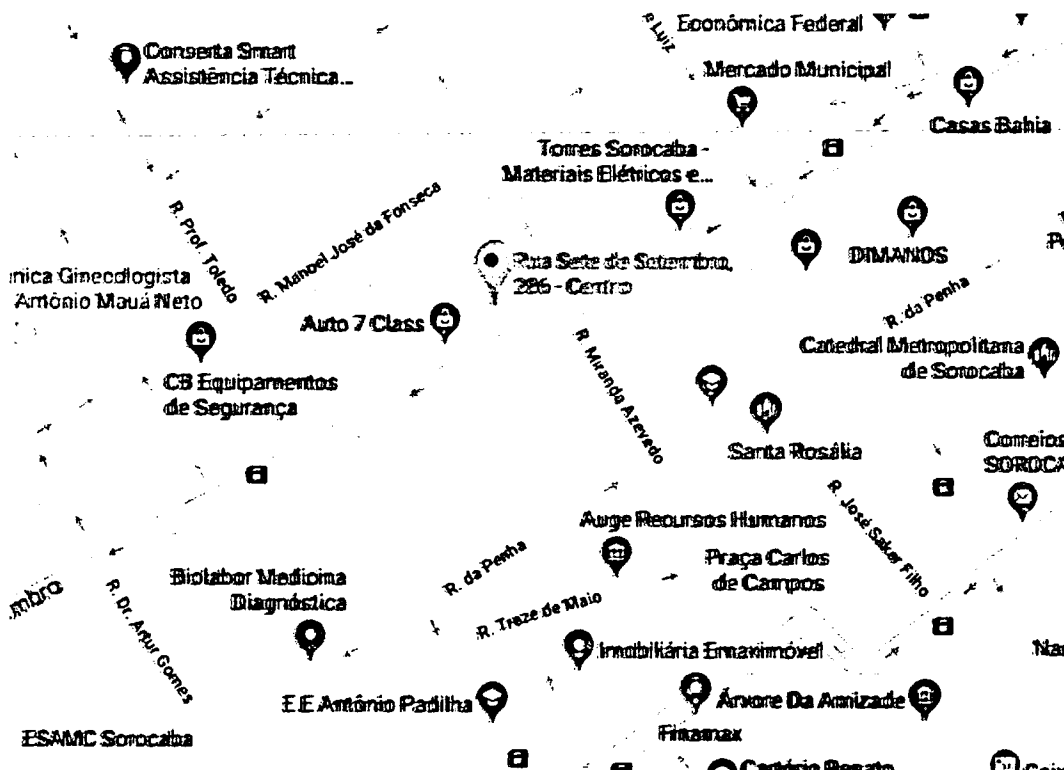
a) 50% do imóvel matrícula 16.338 do segundo ORI, (Fls. 585/587), dos Autos, localizado na Rua Sete de Setembro, 286/288, com as seguintes características: área de terreno: 351,00m<sup>2</sup>; área construída: 474,80m<sup>2</sup> (1981)

b) 23,46% do imóvel matrícula 15.933 do primeiro ORI, (Fls. 590/595), dos Autos, localizado no Bairro Iporanga ou Aparecidinha, com as seguintes características: área do terreno: 8,47 ha ou 84.700,00m<sup>2</sup>,

**2. DA VISTORIA**

**2.1. CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL MATRÍCULA 16.388**

Localização: Rua Sete de Setembro, 286/288.



*[Handwritten signature]*



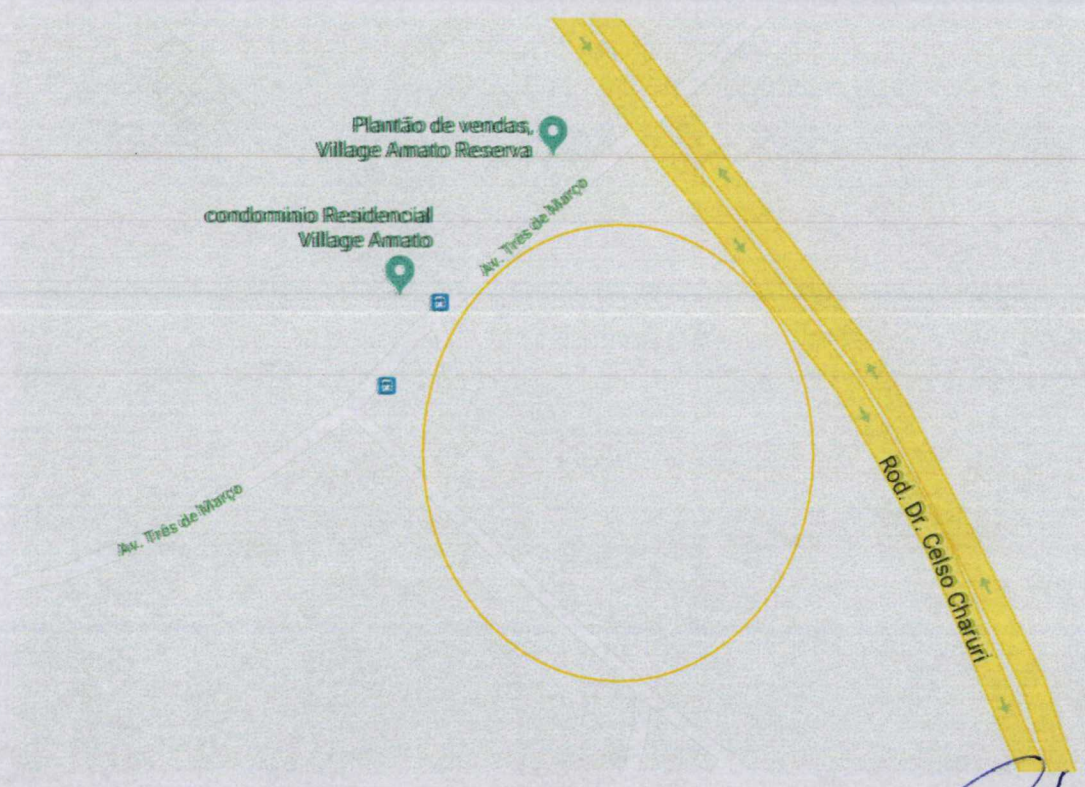
**JOSÉ CARLOS COMITRE** Engº CIVIL - CREA 0601482600 – IBAPE 1293.  
R: PROFESSORA ZÚLMIRA DE BARROS VIEIRA FAZANO, 257 – JD. NOVO MUNDO  
SOROCABA/SP – FONE - (15) 99771-2733 – E-MAIL: zecomitre@terra.com.br.

1311  
P



## 2.2. CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL MATRÍCULA 15.933

Não foi possível localizar com exatidão o imóvel. O local mais provável é o indicado abaixo.



Handwritten signature or initials in blue ink.

**JOSÉ CARLOS COMITRE** Engº CIVIL - CREA 0601482600 – IBAPE 1293.  
 R: PROFESSORA ZULMIRA DE BARROS VIEIRA FAZANO, 257 – JD. NOVO MUNDO  
 SOROCABA/SP – FONE - (15) 99771-2733 – E-MAIL: zecomitre@terra.com.br.

### 3. DA AVALIAÇÃO

#### 3.1. CRITÉRIOS

Neste laudo, procuramos nos deter somente ao campo da engenharia técnica, empregando os meios a ela atinentes, dentro dos dados que puderem ser tecnicamente aferíveis à nossa área de atuação.

A conduta pericial constou de estudo dos autos, diligência pesquisa e terrenos nas regiões dos imóveis avaliados, avaliação dos terrenos e da benfeitoria do imóvel matrícula 16.388, e de terreno do imóvel matrícula 15.933, por fim a elaboração e confecção de laudo pericial.

Observamos que não foi possível localizar com exatidão o imóvel de matrícula 15.933, a apuração do valor do metro quadrado foi feita através de pesquisa na região se encontrar o imóvel

#### 3.2. IMÓVEL MATRÍCULA 16.388 - Rua Sete de Setembro, 286/288

DO TERRENO (Vt)

VOH - Valor Unitário Homogeneizado → R\$3.626,08/m<sup>2</sup>

A - Área do terreno → 351,00 m<sup>2</sup>

Vt = Vuh \* A \*

**Vt = R\$ 1.272.754,08**

BENFEITORIA (Vb)

O valor unitário de edificação, (R8Nx0,726), para edificações de classe comercial de serviço padrão "SIMPLES SUPERIOR", calculado através dos CUB SINDUSCON/SP, de novembro de 2019.

Considerando-se o fator de depreciação, através do método combinado de Ross-Heidecke relativo à edificação aplicada as benfeitorias, com idade de 38 anos, estado de conservação classificado como necessitando de reparos importantes teremos:

<b>CÁLCULO DA BENFEITORIA (Vb)=FOC*Ab*CUB</b>	
FOC	0,52
ÁREA DA BENFEITORIA (Ab)	474,80
R8N (CUB)	1.274,53
<b>VALOR DA BENFEITORIA (Vb)</b>	<b>313.951,27</b>



**JOSÉ CARLOS COMITRE** Engº CIVIL - CREA 0601482600 – IBAPE 1293.  
R: PROFESSORA ZULMIRA DE BARROS VIEIRA FAZANO, 257 – JD. NOVO MUNDO  
SOROCABA/SP – FONE - (15) 99771-2733 – E-MAIL: zecomitre@terra.com.br.

DO IMÓVEL (Vi)

$$Vi = Vt + Vb$$

$$Vi = R\$1.272.754,08 + R\$313.951,27$$

$$Vi = R\$1.586.705,35$$

DO IMÓVEL 50% (Vi)

$$Vi = R\$1.586.705,35 * 0,50$$

$$Vi = R\$793.352,68$$

### 3.3. IMÓVEL MATRÍCULA 15.933

TERRENO

	IMOBILIÁRIA	CONTATO	ÁREA (M²)	R\$	Fof	R\$*Fof	ANÁLISE 1	ANÁLISE 2
1	BWM	(15) 3231-3000	22.374,00	8.500.000,00	0,90	7.650.000,00	341,91	341,91
2	BWM	(15) 3231-3000	36.446,00	9.000.000,00	0,90	8.100.000,00	222,25	
3	BWM	(15) 3231-3000	21.558,00	13.000.000,00	0,90	11.700.000,00	542,72	
4	CASA BRANCA	(15) 2102-9999	33.000,00	15.000.000,00	0,90	13.500.000,00	409,09	409,09
5	REIS	(15) 3232-3964	57.000,00	37.050.000,00	0,90	33.345.000,00	585,00	
6	REIS	(15) 3232-3964	43.000,00	19.350.000,00	0,90	17.415.000,00	405,00	405,00
7	REIS	(15) 3232-3964	34.000,00	15.300.000,00	0,90	13.770.000,00	405,00	405,00
8	JULIO CASAS	(15) 2101-6161	65.292,00	26.000.000,00	0,90	23.400.000,00	358,39	358,39
9	JULIO CASAS	(15) 2101-6161	22.544,00	10.000.067,52	0,90	9.000.060,77	399,22	399,22
10	JULIO CASAS	(15) 2101-6161	24.541,00	12.000.000,00	0,90	10.800.000,00	440,08	440,08
11	GAT	(15) 3414-1900	86.310,00	10.360.000,00	0,90	9.324.000,00	108,03	
12	GAT	(15) 3414-1900	50.000,00	25.000.000,00	0,90	22.500.000,00	450,00	450,00
13	AE PARIMONIO	(15) 2105-0380	17.705,50	5.000.000,00	0,90	4.500.000,00	254,16	
14	AE PARIMONIO	(15) 2105-0380	22.302,00	14.496.300,00	0,90	13.046.670,00	585,00	
<b>MÉDIA</b>							<b>393,28</b>	<b>401,09</b>
<b>DESVIO PADRÃO</b>							<b>129,74</b>	<b>33,17</b>
<b>COEFICIENTE DE VARIAÇÃO</b>							<b>0,33</b>	<b>0,08</b>
<b>LIMITE SUPERIOR</b>						<b>1,30</b>	<b>511,26</b>	<b>521,41</b>
<b>LIMITE INFERIOR</b>						<b>0,70</b>	<b>275,29</b>	<b>280,76</b>
<b>ÁREA AVALIANDO</b>						<b>84.700,00</b>		
<b>VALOR AVALIANDO</b>						<b>33.972.084,78</b>		
<b>PARCELA PENHORADA</b>						<b>0,2346</b>		
<b>VALOR DA PARCELA PENHORADA</b>						<b>7.969.851,09</b>		
Os elementos comparativos tarjados em amarelo na análise 1 estão fora do intervalo de mais ou menos 30%, portanto, foram eliminados na análise 2. Na segunda análise todos elementos estão dentro de intervalo de mais ou menos 30%, dessa forma, o valor do metro quadrado é a média, ou seja R\$401,09								

**JOSÉ CARLOS COMITRE** Engº CIVIL - CREA 0601482600 – IBAPE 1293.  
R: PROFESSORA ZULMIRA DE BARROS VIEIRA FAZANO, 257 – JD. NOVO MUNDO  
SOROCABA/SP – FONE - (15) 99771-2733 – E-MAIL: zecomitre@terra.com.br.

#### 4. CONCLUSÃO PERICIAL

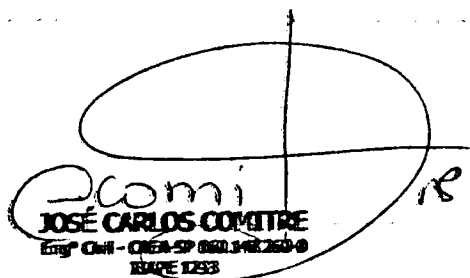
Concluído os estudos necessários, ficam assim os imóveis avaliados:

IMÓVEL	VALOR DO IMÓVEL	VALOR DA PENHORA
MATRÍCULA 16.388	1.586.705,35	793.352,68
MATRÍCULA 15.933	33.972.084,78	7.969.851,09
TOTAL	35.558.790,13	8.763.203,77

#### 5. ENCERRAMENTO

Tendo concluído o presente laudo de avaliação, apresentando-o em seis (06) páginas impressas de um só lado, rubricadas, sendo a última datada e assinada e anexo.

Sorocaba, 05 de novembro de 2019.

  
Handwritten signature: Jcomi  
Circular stamp: JOSÉ CARLOS COMITRE  
Engº Civil - CREA-SP 060148260-0  
IBAPE 1293





JOSÉ CARLOS COMITRE Engº CIVIL - CREA 0601482600 – IBAPE 1293.  
R: PROFESSORA ZULMIRA DE BARROS VIEIRA FAZANO, 257 – JD. NOVO MUNDO  
SOROCABA/SP – FONE - (15) 99771-2733 – E-MAIL: zecomitre@terra.com.br.

1365  
P

**ANEXO**  
**AVALIAÇÃO DO IMÓVEL MATRÍCULA 16.388**

**Amostra**

Nº Am.	«Imobiliária»	«Código»	Área	«V.T.»	«F.o.»	V.U.	Fr	I.F.
1	Mendes Ortega	30543	1.284,00	2.600.000,00	0,90	1.822,43	14,00	575,80
«2»	Emaximóvel	24656	225,00	1.480.000,00	0,90	5.920,00	12,00	115,16
«3»	AE Patrimônio	11604	980,00	1.100.000,00	0,90	1.010,20	32,90	287,88
4	AE Patrimônio	18622	521,00	1.300.000,00	0,90	2.245,68	15,80	287,88
5	AE Patrimônio	19511	6.800,00	17.000.000,00	0,90	2.250,00	43,50	575,80
«6»	Mendes Ortega	31077	520,00	1.250.000,00	0,90	2.163,46	14,00	143,94
7	Casabranca	te0920	475,00	2.500.000,00	0,90	4.736,84	19,80	527,82
8	Emaximóvel	44657	300,00	450.000,00	0,90	1.350,00	10,00	214,85
9	UP Imóveis	te0225	718,50	1.350.000,00	0,90	1.691,02	18,00	287,88
10	Finc	te0158	700,00	2.100.000,00	0,90	2.700,00	14,00	575,80
11	Lara Imóveis	te0018	937,00	937.000,00	0,90	900,00	16,30	287,88
12	André Nobrega	59600	510,00	800.000,00	0,90	1.411,76	17,00	143,94
13	Imob. Araçoiaba	te0074	123,00	344.000,00	0,90	2.517,07	5,20	335,87
14	Rodrigo Nunes	te0360	472,00	1.928.000,00	0,90	3.676,27	10,00	575,80
«15»	Paula Santos	te0332	420,00	650.000,00	0,90	1.392,86	14,00	383,85
«16»	Milão Imóveis	te0014	350,00	350.000,00	0,90	900,00	10,00	383,85
17	G Prestes	cd09	250,00	350.000,00	0,90	1.260,00	5,00	383,85
18	G Prestes	5848	175,00	330.000,00	0,90	1.697,14	7,00	287,88
19	Andrade Jr.	0166	2.132,00	9.080.000,00	0,90	3.833,02	27,70	767,73

*Amostragens e variáveis marcadas com "«" e "»" não serão usadas nos cálculos*

**Descrição das Variáveis**

Variável Dependente :

- **V.U.**: Valor unitário do imóvel. *Equação* :  
$$\frac{V.T.}{[Área] \times [F.o.]}$$

Variáveis Independentes :

- **Imobiliária** (variável não utilizada no modelo)
- **Código** : Código do imóvel da imobiliária. (variável não utilizada no modelo)
- **Área** : Área do imóvel.
- **V.T.** : Valor total do imóvel. (variável não utilizada no modelo)
- **F.o.** : Fator oferta. (variável não utilizada no modelo)
- **Fr** : Testada do imóvel.
- **I.F.** : Índice Fiscal do Imóvel (PMS).

**JOSÉ CARLOS COMITRE** Eng° CIVIL - CREA 0601482600 – IBAPE 1293.  
 R: PROFESSORA ZULMIRA DE BARROS VIEIRA FAZANO, 257 – JD. NOVO MUNDO  
 SOROCABA/SP – FONE - (15) 99771-2733 – E-MAIL: zecomitre@terra.com.br.

19/16  
 P

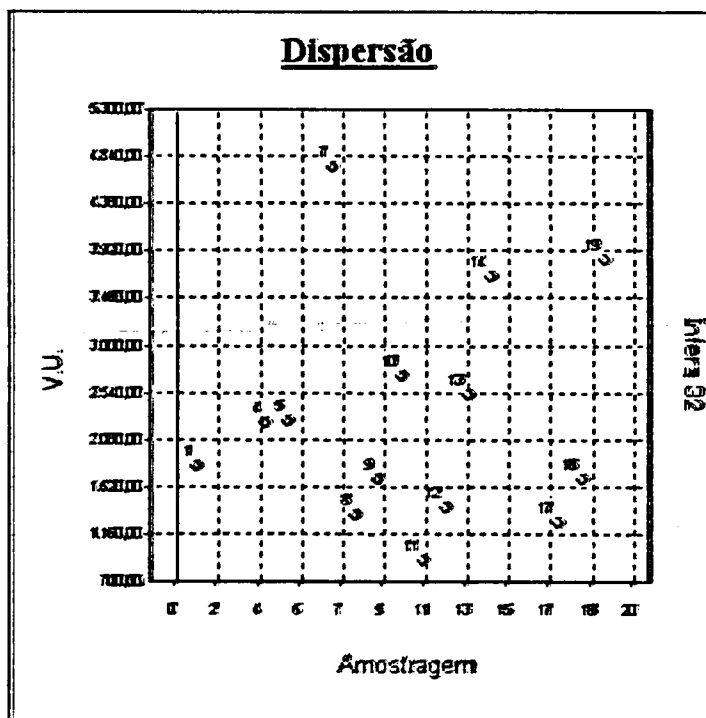
**Estatísticas Básicas**

Nº de elementos da amostra : 14  
 Nº de variáveis independentes : 3  
 Nº de graus de liberdade : 10  
 Desvio padrão da regressão : 358,8031

Variável	Média	Desvio Padrão	Coef. Variação
V.U.	2292	1112,5032	48,53%
Ln(Área)	6,4022	1,0291	16,08%
Ln(Fr)	2,6029	0,6037	23,20%
I.F.	416	181,0124	43,48%

Número mínimo de amostragens para 3 variáveis independentes : 11.

**Dispersão dos elementos**

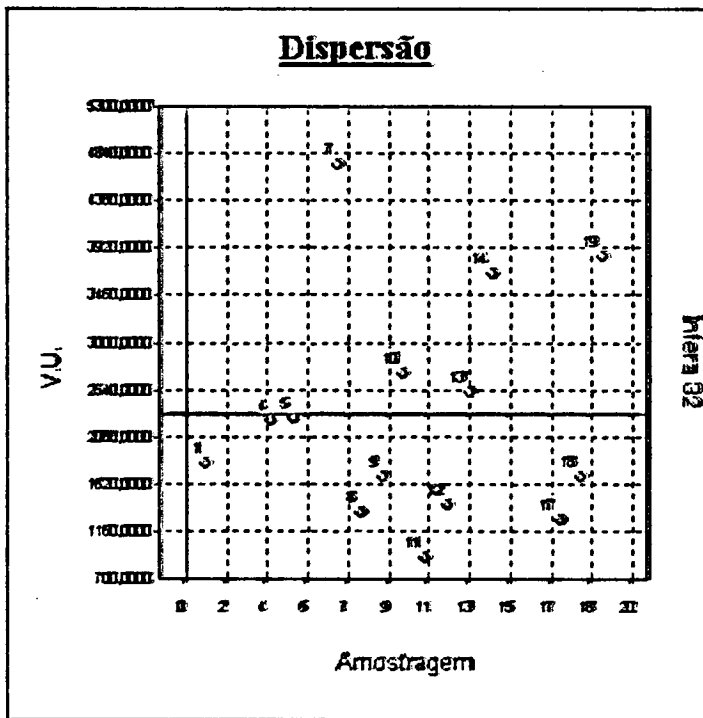


J

**JOSÉ CARLOS COMITRE** Engº CIVIL - CREA 0601482600 – IBAPE 1293.  
 R: PROFESSORA ZULMIRA DE BARROS VIEIRA FAZANO, 257 – JD. NOVO MUNDO  
 SOROCABA/SP – FONE - (15) 99771-2733 – E-MAIL: zecomitre@terra.com.br.

1317

**Dispersão em Torno da Média**



**Tabela de valores estimados e observados**

Valores para a variável V.U..

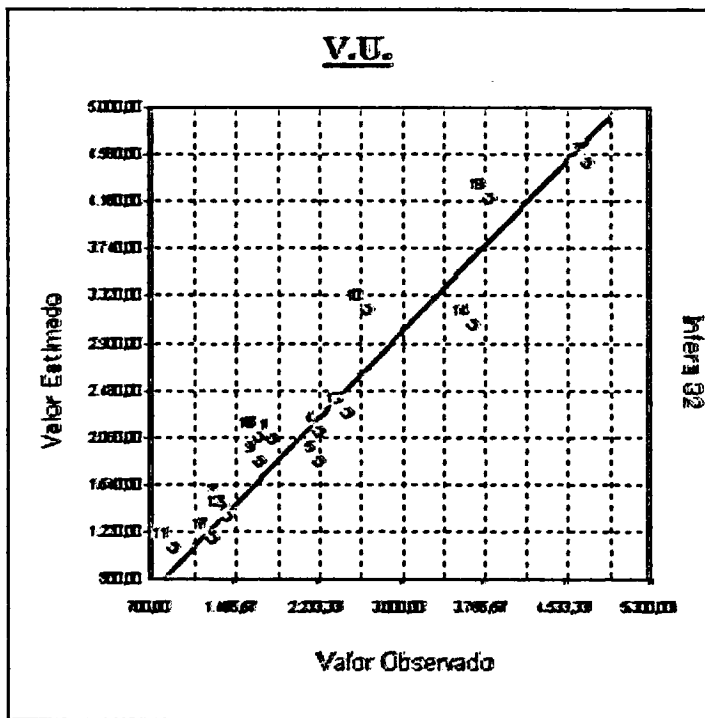
Nº Am.	Valor observado	Valor estimado	Diferença	Varição %
1	1.822,43	2.046,55	224,12	12,2978 %
4	2.245,68	2.099,27	-146,41	-6,5195 %
5	2.250,00	1.840,08	-409,92	-18,2187 %
7	4.736,84	4.501,90	-234,94	-4,9598 %
8	1.350,00	1.454,91	104,91	7,7715 %
9	1.691,02	1.829,99	138,97	8,2183 %
10	2.700,00	3.194,69	494,69	18,3218 %
11	900,00	1.069,48	169,48	18,8313 %
12	1.411,76	1.345,72	-66,04	-4,6779 %
13	2.517,07	2.269,29	-247,78	-9,8440 %
14	3.676,27	3.065,52	-610,75	-16,6134 %
17	1.260,00	1.153,04	-106,96	-8,4891 %
18	1.697,14	2.046,83	349,69	20,6048 %
19	3.833,02	4.173,95	340,93	8,8947 %

A variação (%) é calculada como a diferença entre os valores observado e estimado, dividida pelo valor observado.

As variações percentuais são normalmente menores em valores estimados e observados maiores, não devendo ser usadas como elemento de comparação entre as amostragens.

**JOSÉ CARLOS COMITRE** Eng° CIVIL - CREA 0601482600 – IBAPE 1293.  
 R: PROFESSORA ZULMIRA DE BARROS VIEIRA FAZANO, 257 – JD. NOVO MUNDO  
 SOROCABA/SP – FONE - (15) 99771-2733 – E-MAIL: zecomitre@terra.com.br.

**Valores Estimados x Valores Observados**



Uma melhor adequação dos pontos à reta significa um melhor ajuste do modelo.

**Modelo da Regressão**

$$[V.U.] = 4792,4 - 1892,6 \times \ln([\text{Área}]) + 2600,6 \times \ln([\text{Fr}]) + 6,8384 \times [I.F.]$$

**Modelo para a Variável Dependente**

$$[V.U.] = 4792,4 - 1892,6 \times \ln([\text{Área}]) + 2600,6 \times \ln([\text{Fr}]) + 6,8384 \times [I.F.]$$

**Correlação do Modelo**

- Coefficiente de correlação (r) ..... : 0,9592
- Valor t calculado ..... : 10,72
- Valor t tabelado (t crítico) ..... : 1,812 (para o nível de significância de 10,0 %)
- Coefficiente de determinação (r²) ... : 0,9200
- Coefficiente r² ajustado ..... : 0,8960

**Classificação : Correlação Fortíssima**

**JOSÉ CARLOS COMITRE** Eng° CIVIL - CREA 0601482600 – IBAPE 1293.  
R: PROFESSORA ZULMIRA DE BARROS VIEIRA FAZANO, 257 – JD. NOVO MUNDO  
SOROCABA/SP – FONE - (15) 99771-2733 – E-MAIL: zecomitre@terra.com.br.

**Análise da Variância**

Fonte de erro	Soma dos quadrados	Graus de liberdade	Quadrados médios	F calculado
Regressão	1,4802x10 <sup>7</sup>	3	4,9340x10 <sup>6</sup>	38,33
Residual	1,2873x10 <sup>6</sup>	10	1,2873x10 <sup>5</sup>	
Total	1,6089x10 <sup>7</sup>	13	1,2376x10 <sup>6</sup>	

F Calculado : 38,33  
F Tabelado : 6,552 (para o nível de significância de 1,000 %)

Significância do modelo igual a 8,6x10<sup>-4</sup>%

*Aceita-se a hipótese de existência da regressão.  
Nível de significância se enquadra em NB 502/89, Nível Rigoroso Especial.*

**Significância dos Regressores (bicaudal)**

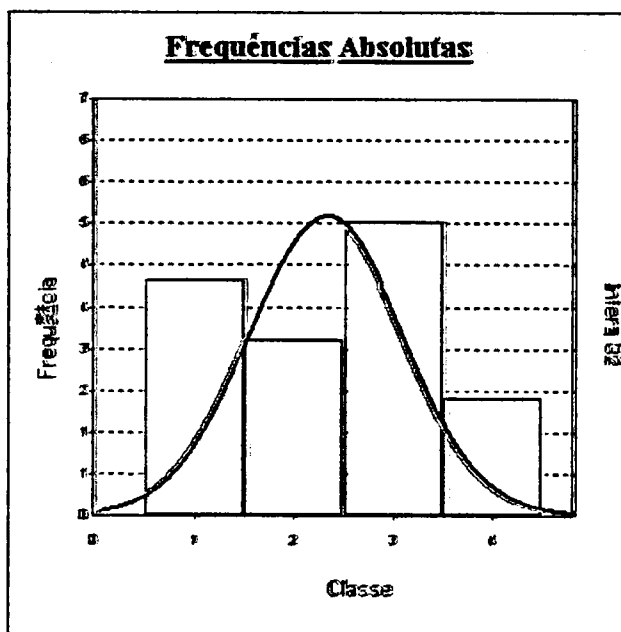
(Teste bicaudal - significância 10,00%)

Coefficiente t de Student : t(critico) = 1,8125

Variável	Coefficiente	t Calculado	Significância	Aceito
Área	b1	-19,57	2,6x10 <sup>-7</sup> %	Sim
Fr	b2	15,78	2,1x10 <sup>-6</sup> %	Sim
I.F.	b3	12,44	2,1x10 <sup>-5</sup> %	Sim

*Os coeficientes são importantes na formação do modelo.  
Aceita-se a hipótese de B diferente de zero.  
Nível de significância se enquadra em NB 502/89, Nível Rigoroso Especial.*

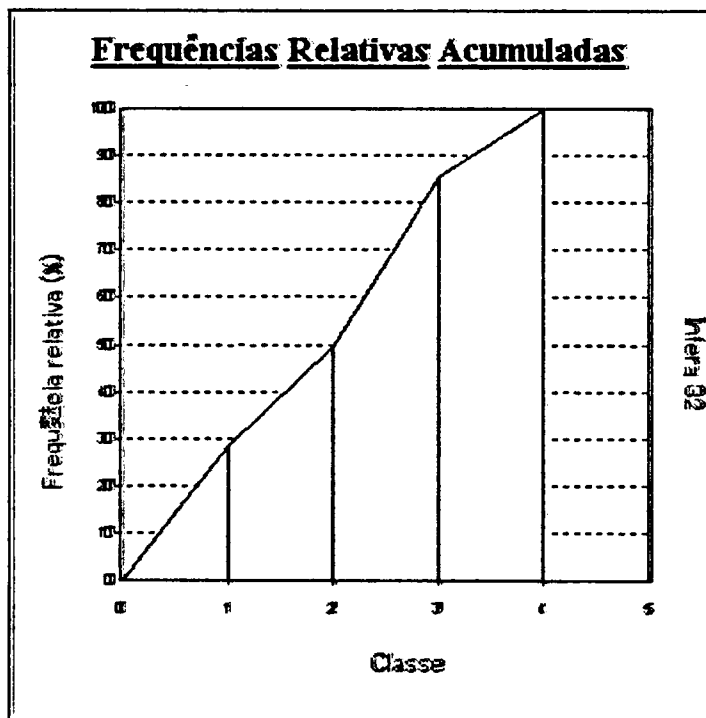
**Histograma**



*[Assinatura]*

**JOSÉ CARLOS COMITRE** Engº CIVIL - CREA 0601482600 – IBAPE 1293.  
 R: PROFESSORA ZULMIRA DE BARROS VIEIRA FAZANO, 257 – JD. NOVO MUNDO  
 SOROCABA/SP – FONE - (15) 99771-2733 – E-MAIL: zecomitre@terra.com.br.

**Ogiva de Frequências**



**Amostragens eliminadas**

Amostragens não utilizadas na avaliação :

Nº Am.	V.U.	Erro/Desvio Padrão(*)
2	5920,0000	-4,9938
3	1010,2000	-7,8343
6	2163,4600	-2,2409
15	1392,8600	-7,9398
16	900,0000	-6,4627

**Presença de Outliers**

Critério de identificação de outlier :

Intervalo de +/- 2,00 desvios padrões em torno da média.

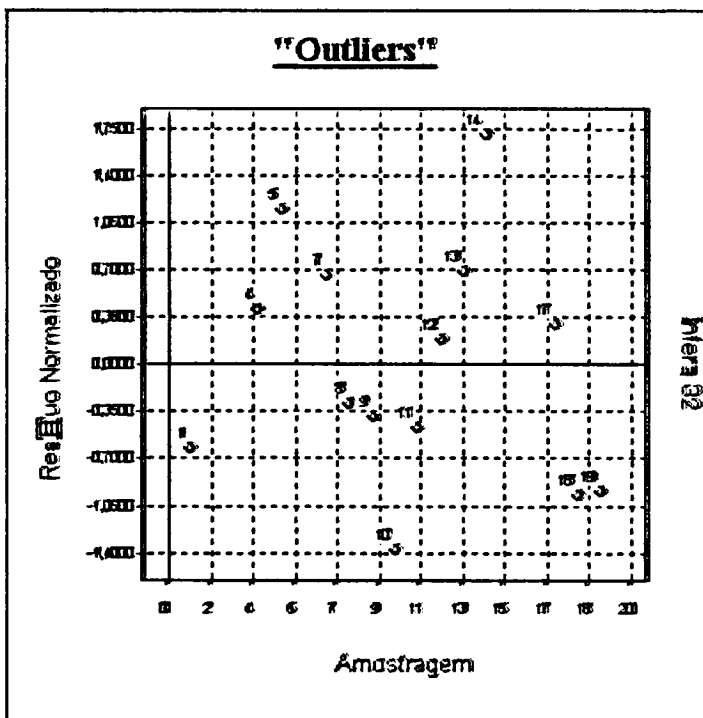
Nenhuma amostragem foi encontrada fora do intervalo. Não existem outliers.



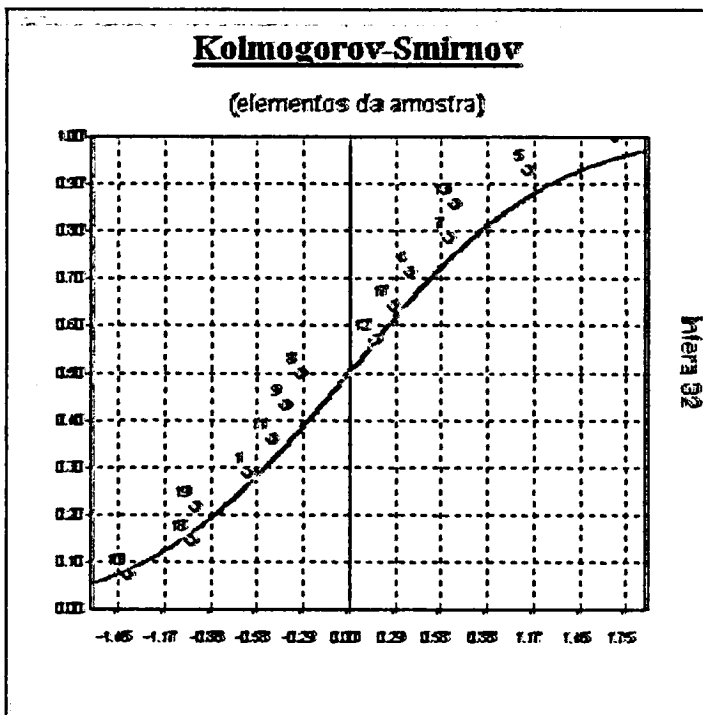
**JOSÉ CARLOS COMITRE** Eng° CIVIL - CREA 0601482600 – IBAPE 1293.  
 R: PROFESSORA ZULMIRA DE BARROS VIEIRA FAZANO, 257 – JD. NOVO MUNDO  
 SOROCABA/SP – FONE - (15) 99771-2733 – E-MAIL: zecomitre@terra.com.br.

1321

**Gráfico de Indicação de Outliers**



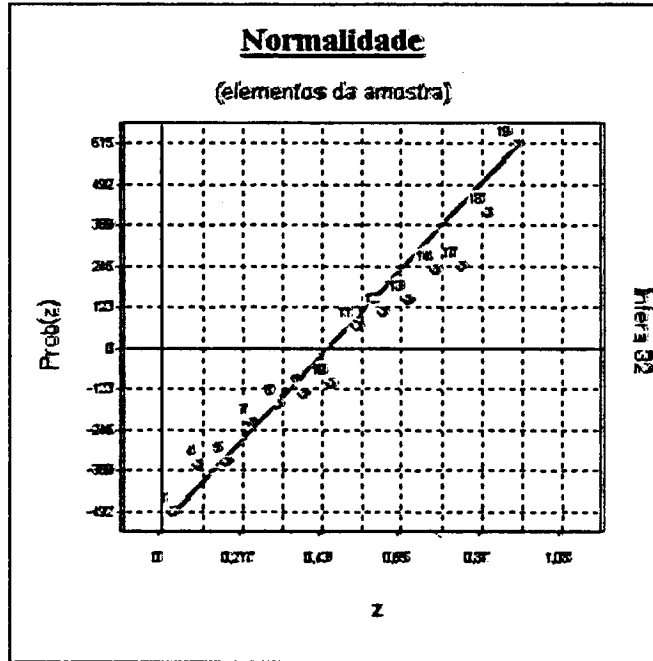
**Gráfico de Kolmogorov-Smirnov**



**JOSÉ CARLOS COMITRE** Engº CIVIL - CREA 0601482600 – IBAPE 1293.  
 R: PROFESSORA ZULMIRA DE BARROS VIEIRA FAZANO, 257 – JD. NOVO MUNDO  
 SOROCABA/SP – FONE - (15) 99771-2733 – E-MAIL: zecomitre@terra.com.br.

1322

**Reta de Normalidade**



**Estimativa x Amostra**

Nome da Variável	Valor Mínimo	Valor Máximo	Imóvel Avaliando
Área	123,00	6.800,00	351,00
Fr	5,00	43,50	10,00
I.F.	143,94	767,73	575,80

*Nenhuma característica do objeto sob avaliação encontra-se fora do intervalo da amostra.*

**Formação dos Valores**

Variáveis independentes :

- Área ..... = 351,00
- Fr ..... = 10,00
- I.F. .... = 575,80

Estima-se V.U. = 3.626,08

O modelo utilizado foi :  $[V.U.] = 4792,4 - 1892,6 \times \ln[Área] + 2600,6 \times \ln[Fr] + 6,8384 \times [I.F.]$

Intervalo de confiança de 80,0 % para o valor estimado:  
 Mínimo: 3.376,21  
 Máximo: 3.875,96

CRB

8/11  
fls. 1706

1323  
P

**FORMULÁRIO MLE – MANDADO DE LEVANTAMENTO ELETRÔNICO**

(1 Formulário para cada beneficiário, Válido para depósitos a partir de 01/03/2017)

6ª VARA CIVIL.

Número do processo (0007026-97.1997.8.26.0602):

Nome do beneficiário do levantamento: JOSÉ CARLOS COMITRE

CPF/CNPJ:028.419.098-59

Tipo de Beneficiário:

( ) Parte

( ) Advogado – OAB/\_\_\_ nº \_\_\_\_\_ - Procuração nas fls. \_\_\_\_\_

( ) Procurador/Representante Legal – Procuração nas fls. \_\_\_\_\_

(X) Terceiro

Tipo de levantamento: ( ) Parcial

(X) Total

Nº da página do processo onde consta comprovante do depósito:

Valor nominal do depósito (posterior a 01/03/2017):

Tipo de levantamento:

( ) I - Comparecer ao banco [valores até R\$ 5.000,00 – isento de tarifa];

(X) II - Crédito em conta do Banco do Brasil\* [Qualquer valor. Isento de tarifa];

( ) III – Crédito em conta para outros bancos\* [Qualquer valor. Será cobrada tarifa correspondente à TED/DOC];

( ) IV – Recolher GRU;

( ) V – Novo Depósito Judicial.

\*Para as opções “II - Crédito em conta do Banco do Brasil” e “III – Crédito em conta para outros bancos”, será necessário informar os seguintes dados bancários:

Nome do titular da conta: JOSÉ CARLOS COMITRE

CPF/CNPJ do titular da conta: 028.419.098-59

Banco: BANCO DOBRASIL

Código do Banco: 0001

Agência: 5557-3

Conta nº: 7600-7

Tipo de Conta: (X) Corrente ( ) Poupança

Observações:

**CARTÓRIO DO 6º OFÍCIO CÍVEL  
COMARCA DE SOROCABA**  
14/04/2019  
**RECEBIDO**

[Faint, mostly illegible text from a document, possibly a court record or official communication, enclosed in a dashed border.]

1359  
*[Handwritten signature]*

**JOSÉ CARLOS COMITRE** Engº CIVIL - CREA 0601482600 – IBAPE 1293.  
R: PROFESSORA ZULMIRA DE BARROS VIEIRA FAZANO, 257 – JD. NOVO MUNDO  
SOROCABA/SP – FONE - (15) 99771-2733 – E-MAIL: zecomitre@gmail.com

EXM<sup>a</sup>. DR<sup>a</sup>. JUIZA DE DIREITO DA 6ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE SOROCABA  
Processo: 0059309-14.2008.8.26.0602

JOSÉ CARLOS COMITRE, engenheiro civil, CREA 060.148.260-0/D, perito nomeado por Vossa Excelência nos autos da ação de "CUMPRIMENTO DE SENTENÇA" que DARCI CALIMAN promove contra ANTONIO ALEXANDRE D'ALMEIDA E OUTROS.  
Conforme determinado segue nova avaliação do imóvel matrícula 15.933.

N. Termos  
P. Deferimento

Sorocaba, 24 de agosto de 2021.

*[Handwritten signature]*  
JOSÉ CARLOS COMITRE  
Engº CIVIL - CREA-SP 060.148.260-0  
IBAPE 1293

1360

*[Handwritten Signature]*

**JOSÉ CARLOS COMITRE** Eng<sup>o</sup> CIVIL - CREA 0601482600 – IBAPE 1293.  
R: PROFESSORA ZULMIRA DE BARROS VIEIRA FAZANO, 257 – JD. NOVO MUNDO  
SOROCABA/SP – FONE - (15) 99771-2733 – E-MAIL: zecomitre@gmail.com

### PRELIMINARES

Conforme determinado segue abaixo a nova avaliação do imóvel matrícula 15.933 do 1<sup>o</sup> CRI, levando em conta a parte ideal de 11,73%.

Valor da penhora R\$3.984.925,54, para novembro de 2009.

Os demais parâmetros continuam os mesmos considerados no processo 0007026-97.1997.

	IMOBILIÁRIA	CONTATO	ÁREA (M²)	R\$	Fof	R\$*Fof	ANÁLISE 1	ANÁLISE 2
1	BWM	(15) 3231-3000	22.374,00	8.500.000,00	0,90	7.650.000,00	341,91	341,91
2	BWM	(15) 3231-3000	36.446,00	9.000.000,00	0,90	8.100.000,00	222,25	
3	BWM	(15) 3231-3000	21.558,00	13.000.000,00	0,90	11.700.000,00	542,72	
4	CASA BRANCA	(15) 2102-9999	33.000,00	15.000.000,00	0,90	13.500.000,00	409,09	409,09
5	REIS	(15) 3232-3964	57.000,00	37.050.000,00	0,90	33.345.000,00	585,00	
6	REIS	(15) 3232-3964	43.000,00	19.350.000,00	0,90	17.415.000,00	405,00	405,00
7	REIS	(15) 3232-3964	34.000,00	15.300.000,00	0,90	13.770.000,00	405,00	405,00
8	JULIO CASAS	(15) 2101-6161	65.292,00	26.000.000,00	0,90	23.400.000,00	358,39	358,39
9	JULIO CASAS	(15) 2101-6161	22.544,00	10.000.067,52	0,90	9.000.060,77	399,22	399,22
10	JULIO CASAS	(15) 2101-6161	24.541,00	12.000.000,00	0,90	10.800.000,00	440,08	440,08
11	GAT	(15) 3414-1900	86.310,00	10.360.000,00	0,90	9.324.000,00	108,03	
12	GAT	(15) 3414-1900	50.000,00	25.000.000,00	0,90	22.500.000,00	450,00	450,00
13	AE PARIMONIO	(15) 2105-0380	17.705,50	5.000.000,00	0,90	4.500.000,00	254,16	
14	AE PARIMONIO	(15) 2105-0380	22.302,00	14.496.300,00	0,90	13.046.670,00	585,00	
<b>MÉDIA</b>							<b>393,28</b>	<b>401,09</b>
<b>DESVIO PADRÃO</b>							<b>129,74</b>	<b>33,17</b>
<b>COEFICIENTE DE VARIÇÃO</b>							<b>0,33</b>	<b>0,08</b>
LIMITE SUPERIOR						1,30	511,26	521,41
LIMITE INFERIOR						0,70	275,29	280,76
<b>ÁREA AVALIANDO</b>						<b>84.700,00</b>		
<b>VALOR AVALIANDO</b>						<b>33.972.084,78</b>		
<b>PARCELA PENHORADA</b>						<b>0,1173</b>		
<b>VALOR DA PARCELA PENHORADA</b>						<b>3.984.925,54</b>		
Os elementos comparativos tarjados em amarelo na análise 1 estão fora do intervalo de mais ou menos 30%, portanto, foram eliminados na análise 2. Na segunda análise todos elementos estão dentro de intervalo de mais ou menos 30%, dessa forma, o valor do metro quadrado é a média, ou seja R\$401,09								