

260
JULIANA RANGEL CASERTA RODRIGUES
ENGENHEIRA CIVIL
CREA 5061714662

EXMO(A). SR(A). DR(A). JUIZ(A) DE DIREITO DA 6ª VARA
CÍVEL DO FORO REGIONAL I - SANTANA - SP.

PROCESSO Nº 583.01.2004.001.227-2

J. Cas.
SP, 2/8/2010.
[Signature]
Marcus Alexandre Manhães Barros
Juiz de Direito

JULIANA RANGEL CASERTA RODRIGUES,
Engenheira Civil, Perita Judicial nomeada nos autos
da ação de **PROCEDIMENTO ORDINÁRIO** requere-
rida por **JOSUÉ ALEXANDRINO DA SILVA** contra
RUY RAPOSO, tendo procedido a vistoria do imó-
vel e as diligências e pesquisas que se fizeram ne-
cessárias, vem, mui respeitosamente, apresentar a
V. Exa. o seguinte

LAUDO

Rua Padre Leonardo nº 408 - São Paulo SP - ☎ 5034-1037 - 9934-9383

| | |
|---|------|
| Desconsideração da Personalidade Jurídica | Fls. |
| Proibição da retirada dos Autos, MS, outros. | Fls. |
| Embargos de Terceiro nº | |
| Embargos à Execução nº | |

266

1 – CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES

Trata o presente laudo da determinação do valor atual de mercado dos imóveis residenciais localizados nesta Capital, à Rua Tomé Portes n^{os} 335 e 339, no 22^o Subdistrito – Tucuruvi, objetos da ação de **PROCEDIMENTO ORDINÁRIO** requerida por **JOSUÉ ALEXANDRINO DA SILVA** contra **RUY RAPOSO**.

Deferida a prova pericial foi a signatária honrada, às fls. 228 dos autos, com sua nomeação para proceder a avaliação dos imóveis penhorados.

| | |
|---|------|
| Desconsideração da Personalidade Jurídica | Fis. |
| Proibição da retirada dos Autos, MS, outros. | Fis. |
| Embargos de Terceiro n ^o 0073.261-4/5 2011 | |
| Embargos à Execução n ^o | |

emb
3^o

alme
penhor

TP

267

2 – VISTORIA

2.1 – LOCALIZAÇÃO

Os imóveis localizam-se à Rua Tomé Portes nº 335 e 339, no 22º Subdistrito – Tucuruvi, nesta Capital, conforme pode ser observado no mapa de localização a seguir:-



8

Desconsideração da
Personalidade Jurídica
Proibição da retirada dos
Autos, MS, outros.
Embargos de Terceiro nº
Embargos à Execução nº

Fis.
Fis.

0017421-49/2011

2.2 – PLANTA GENÉRICA DE VALORES

De acordo com as Plantas Genéricas de Valores publicadas pela Prefeitura do Município de São Paulo, os imóveis situam-se no Setor Fiscal nº 068, Quadra Fiscal nº 544 (Contribuintes nºs 068.544.0463-0 e 068.544.0462-2), apresentando o índice fiscal igual a "413,00" para a Rua Tomé Portes no exercício de 2.010.

2.3 – ZONEAMENTO

Segundo a Lei do Zoneamento o local é classificado como Zona ZCPb – 03, Zona de Centralidade Polar Alta Densidade – b.

2.4 – MELHORAMENTOS PÚBLICOS

A Rua Tomé Portes, no trecho em questão, é dotada dos principais melhoramentos públicos, conforme pode ser observado no relatório fotográfico apresentado ao final do presente laudo.

| | |
|--|------|
| Desconsideração da Personalidade Jurídica | Fls. |
| Proibição da retirada dos Autos, MS, outros. | Fls. |
| Embargos de Terceiro nº 0013.201.11 | |
| Embargos à Execução nº | |

mb
3º
classe
penha
TP

2.5 – DOS IMÓVEIS

A vistoria foi realizada no dia 20 de julho de 2.010, às 13:30 horas.

O terreno do imóvel nº 335 possui formato retangular, topografia plana, superfície seca e firme, com 4,00 metros de frente para a Rua Tomé Portes, 27,25 metros da frente aos fundos, de ambos os lados, 4,00 metros nos fundos, encerrando a área de 109,00 m².

Sobre o terreno acima descrito ergue-se uma construção de natureza residencial, assobradada, com 43 anos, necessitando de reparos importantes a sem valor, composta por sala, cozinha, dois dormitórios e banheiro, além de edícula, com as seguintes características construtivas:-

Pisos:- tacos, ladrilhos cerâmicos, cacos cerâmicos e granilite.

| | |
|--|------|
| Desconsideração da Personalidade Jurídica | Fls. |
| Proibição da retirada dos Autos, MS, outros. | Fls. |
| Embargos de Terceiro nº 0013.261.449/011. dat. 05/10/09. | |
| Embargos à Execução nº | |

270

Paredes:- pintura em látex e barra de azulejos brancos.

Forros:- estuque e laje.

Aparelhos sanitários:- louça branca.

Esquadrias:- ferro e madeira.

Portas:- madeira.

Aparelhos de iluminação:- simples.

Em **ANEXO Nº 1** junta-se Certidão de Dados Cadastrais referente ao imóvel objeto da avaliação (nº 335), fornecida pela Prefeitura do Município de São Paulo.

O terreno do imóvel nº 339 possui formato retangular, topografia plana, superfície seca e firme, com 4,00 metros de frente para a Rua Tomé Portes, 27,25 metros da frente aos fundos, de ambos os lados, 4,00 metros nos fundos, encerrando a área de 109,00 m².

8

| | |
|--|------------------|
| Desconsideração da Personalidade Jurídica | Fls. |
| Proibição da retirada dos Autos, MS, outros. | Fls. |
| Embargos de Terceiro nº | 0013-261-49/2011 |
| Embargos à Execução nº | |

mb
3º
classe
perman
TP

27/

Sobre o terreno acima descrito ergue-se uma construção de natureza residencial, assobradada, com 35 anos, necessitando de reparos importantes, composta por sala, cozinha, dois dormitórios e banheiro, além de edícula, com as seguintes características construtivas:-

Pisos:- ladrilhos cerâmicos, cacos cerâmicos, granilite e cimentado.

Paredes:- pintura em látex e barra de azulejos brancos.

Forros:- estuque e laje.

Aparelhos sanitários:- louça colorida.

Esquadrias:- ferro e madeira.

Portas:- madeira.

Aparelhos de iluminação:- simples.

Em **ANEXO Nº 2** junta-se Certidão de Dados Cadastrais referente ao imóvel objeto da avaliação (nº 339), fornecida pela Prefeitura do Município de São Paulo.

| | |
|--|------|
| Desconsideração da Personalidade Jurídica | Fls. |
| Proibição da retirada dos Autos, MS, outros. | Fls. |
| Embargos de Terceiro nº 0017/201-45 | |
| Embargos à Execução nº | |

As principais características construtivas e estado de conservação dos imóveis avaliados foram descritas e podem ser observadas no relatório fotográfico apresentado ao final do presente laudo.



RUA TOMÉ PORTES N^{OS} 335 / 339

| | |
|---|------|
| Desconsideração da Personalidade Jurídica | Fis. |
| Proibição da retirada dos Autos, MS, outros. | Fis. |
| Embargos de Terceiro n ^o 0013261-45/2011 | |
| Embargos à Execução n ^o | |

3 – AVALIAÇÃO

3.1 – TERRENO

3.1.1 – VALOR BÁSICO UNITÁRIO

O valor básico unitário do terreno foi fixado através de uma pesquisa efetuada no mercado imobiliário da região, constante do relatório em *ANEXO Nº 3* onde, após efetuar-se a homogeneização dos elementos comparativos, segundo as recomendações contidas nas Normas para Avaliações de Imóveis Urbanos, usualmente adotadas nos casos dessa natureza, concluiu-se pelo valor unitário de **R\$ 1.506,00/m²**, para a Rua Tomé Portes, no trecho em questão, **válido para o mês de julho de 2.010.**

3.1.2 – CRITÉRIO AVALIATÓRIO

O critério avaliatório a ser empregado no cálculo do valor do terreno é aquele recomendado pelas Normas para Avaliações de Imóveis Urbanos, usualmente adotadas nos casos dessa natureza.

| | |
|---|--------------------------|
| Desconsideração da Personalidade Jurídica | Fis. |
| Proibição da retirada dos Autos, MS, outros. | Fis. |
| Embargos de Terceiro nº | 0073461-49-2011-444-1000 |
| Embargos à Execução nº | |

3.1.3 – VALORES DOS TERRENOS

A – Rua Tomé Portes nº 335:-

Será obtido através da aplicação da seguinte expressão:-

$$V_t = A_t \times V_u \times (C_p + C_f - 2,000 + 1) =$$

ONDE:-

V_t = valor do terreno

A_t = área do terreno = 109,00 m²

V_u = valor básico unitário = R\$ 1.506,00/m²

C_p = correção da profundidade = 1,000

C_f = correção da frente = $(5,00/10,00)^{0,20} = 0,871$

Substituindo e calculando, resulta:-

$$V_t = 109,00 \text{ m}^2 \times R\$ 1.506,00/\text{m}^2 \times (1,000 + 0,871 - 2,000 + 1) =$$

$$V_t = R\$ 142.978,00$$

(cento e quarenta e dois mil, novecentos e setenta e oito reais)

Desconsideração da
Personalidade Jurídica
Proibição da retirada dos
Autos, MS, outros.
Embargos de Terceiro nº
Embargos à Execução nº

| | |
|--|------|
| | Fis. |
| | Fis. |

0013.201-45.0011.204.001/009

Q.

B – Rua Tomé Portes nº 339:-

Será obtido através da aplicação da seguinte expressão:-

$$V_t = A_t \times V_u \times (C_p + C_f - 2,000 + 1) =$$

ONDE:-

V_t = valor do terreno

A_t = área do terreno = 109,00 m²

V_u = valor básico unitário = R\$ 1.506,00/m²

C_p = correção da profundidade = 1,000

C_f = correção da frente = $(5,00/10,00)^{0,20} = 0,871$

Substituindo e calculando, resulta:-

$$V_t = 109,00 \text{ m}^2 \times R\$ 1.506,00/\text{m}^2 \times (1,000 + 0,871 - 2,000 + 1) =$$

$$V_t = R\$ 142.978,00$$

(cento e quarenta e dois mil, novecentos e setenta e oito reais)

| | |
|--|------|
| Desconsideração da Personalidade Jurídica | Fis. |
| Proibição da retirada dos Autos, MS, outros. | Fis. |
| Embargos de Terceiro nº 0013261-49/2011 | |
| Embargos à Execução nº | |

3.2 – BENFEITORIAS

As benfeitorias serão avaliadas de acordo com o estudo "VALORES DE EDIFICAÇÕES DE IMÓVEIS URBANOS", versão 2.006, elaborado pelo Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia de São Paulo – IBAPE/SP.

Classificam-se em "Casa Padrão Simples", com valor unitário resultante da expressão igual a $1,056 \times R_8N$, conforme se depreende da reprodução em ANEXO Nº 4.

O custo unitário aplicado será obtido na tabela divulgada pelo Sindicato da Indústria da Construção Civil de Grandes Estruturas no Estado de São Paulo (SINDUSCON), cujo valor estimado para o símbolo padrão R_8N referente ao mês de julho de 2.010 é de R\$ 920,00/m², conforme se observa na tabela juntada em ANEXO Nº 5.

A depreciação pelo obsolescimento e pelo estado de conservação da construção (Foc) será calculada conforme determina o item V do referido estudo.

| | |
|--|------------------|
| Desconsideração da Personalidade Jurídica | Fis. |
| Proibição da retirada dos Autos, MS, outros. | Fis. |
| Embargos de Terceiro nº | 0013-051-45-0011 |
| Embargos à Execução nº | 0013-051-45-0011 |

Diante do que foi exposto, resultam para valores das benfeitorias existentes nos imóveis:-

A – Rua Tomé Portes nº 335:-

$$V_c = 106,00 \text{ m}^2 \times 1,056 \times \text{R\$ } 920,00/\text{m}^2 \times 0,301 =$$

$$V_c = \text{R\$ } 30.997,00$$

(trinta mil, novecentos e noventa e sete reais)

B – Rua Tomé Portes nº 339:-

$$V_c = 140,00 \text{ m}^2 \times 1,056 \times \text{R\$ } 920,00/\text{m}^2 \times 0,437 =$$

$$V_c = \text{R\$ } 59.438,00$$

(cinquenta e nove mil, quatrocentos e trinta e oito reais)

| | |
|--|--------------|
| Desconsideração da Personalidade Jurídica | Fls. |
| Proibição da retirada dos Autos, MS, outros. | Fls. |
| Embargos de Terceiro nº | 0017.201.445 |
| Embargos à Execução nº | |

278

4 – VALORES DOS IMÓVEIS

Resultam da soma das parcelas dos valores do terreno e das benfeitorias, qual seja:-

A – Rua Tomé Portes nº 335:-

| | | |
|--------------------|-----------------------|---|
| Terreno | R\$ 142.978,00 | |
| Benfeitorias | R\$ 30.997,00 | + |
| TOTAL | R\$ 173.975,00 | |

ou, em números redondos:-

R\$ 174.000,00

(cento e setenta e quatro mil reais)

válido para o mês de julho de 2.010.

Desconsideração da
Personalidade Jurídica
Proibição da retirada dos
Autos, MS, outros.
Embargos de Terceiro

Fls.
Fls.
Fls.

8

EMB
3º

caixa
benfeitorias

TR

B – Rua Tomé Portes nº 335:-

| | | |
|--------------------|-----------------------|---|
| Terreno | R\$ 142.978,00 | |
| Benfeitorias | R\$ 59.438,00 | + |
| TOTAL | R\$ 202.416,00 | |

ou, em números redondos:-

R\$ 202.000,00

(duzentos e dois mil reais)

válido para o mês de julho de 2.010.

| | |
|--|------|
| Desconsideração da Personalidade Jurídica | Fis. |
| Proibição da retirada dos Autos, MS, outros. | Fis. |
| Embargos de Terceiro nº | |
| Embargos à Execução nº | |

280

5 – CONCLUSÃO

Os valores dos imóveis em questão, localizados à Rua Tomé Portes nº 335 e 339, no 22º Subdistrito – Tucuruvi, nesta Capital, objetos da ação de **PROCEDIMENTO ORDINÁRIO** requerida por **JOSUÉ ALEXANDRINO DA SILVA** contra **RUY RAPOSO**, são de:-

| | | |
|----------|-------------------------------|-----------------------|
| A | Rua Tomé Portes nº 335 | R\$ 174.000,00 |
| B | Rua Tomé Portes nº 339 | R\$ 202.000,00 |

válidos para o mês de julho de 2.010.

| | |
|--|------|
| Desconsideração da Personalidade Jurídica | Fis. |
| Proibição da retirada dos Autos, MS, outros. | Fis. |
| Embargos de Terceiro nº | Fis. |
| Embargos à Execução nº | Fis. |

6 – ENCERRAMENTO

A Perita dá por encerrado o presente laudo, o qual vai impresso em 17 (dezessete) folhas de papel ofício, sendo as 16 (dezesseis) primeiras rubricadas e esta última datada e assinada.

Acompanham o presente laudo 06 (seis) anexos, a saber:-

ANEXO Nº 1 = Certidão de Dados Cadastrais – P.M.S.P.

ANEXO Nº 2 = Certidão de Dados Cadastrais – P.M.S.P.

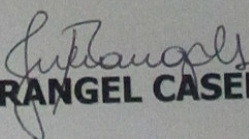
ANEXO Nº 3 = Pesquisa de mercado – Setor Fiscal nº 068

ANEXO Nº 4 = Valores de Edificações de Imóveis Urbanos

ANEXO Nº 5 = Tabela do SINDUSCON – SP (2.010)

ANEXO Nº 6 = Fotografias (20)

São Paulo, 28 de julho de 2.010.


JULIANA RANGEL CASERTA RODRIGUES

| | |
|--|------------------|
| Desconsideração da Personalidade Jurídica | Fls. |
| Proibição da retirada dos Autos, MS, outros. | Fls. |
| Embargos de Terceiro nº | 0013-201-49-0011 |
| Embargos à Execução nº | |

JULIANA RANGEL CASERTA RODRIGUES
ENGENHEIRA CIVIL
CREA 5061714662

282

ANEXO Nº 1

Rua Padre Leonardo nº 408 - São Paulo SP - ☎ 5034-1037 - 9934-9383

EMB
3º

clipei
penhas

TP

| | |
|---|--------------------------------|
| Desconsideração da Personalidade Jurídica | Fis. |
| Proibição da retirada dos Autos, MS, outros. | Fis. |
| Embargos de Terceiro nº | 0013-051-49-0011 - 2011 - 2011 |
| Embargos à Execução nº | |

283



Prefeitura do Município de São Paulo
 Secretaria Municipal de Finanças
 Departamento de Rendas Imobiliárias

Certidão de Dados Cadastrais do Imóvel - IPTU

| | |
|-----------------------------------|-------------------------|
| Nro do Contribuinte | : 068.544.0463-0 |
| Local do Imóvel | : R TOME PORTES 335, |
| Cep | : 02241-010 |
| Codlog | : 19078-0 |
| Área do Terreno (m ²) | : 109 |
| Testada | : 4,00 |
| Fração Ideal | : 1,0000 |
| Área Construída (m ²) | : 106 |
| Ano da Construção | : 1967 |
| Base de Cálculo do IPTU (R\$) | : 55.617,00 |
| Data de Emissão | : 13/07/2010 |

Ressalvado o direito de a Fazenda Pública do Município de São Paulo atualizar quaisquer elementos que venham a ser apurados ou que se verifiquem a qualquer tempo, inclusive em relação ao período abrangido por esta certidão, a Secretaria Municipal de Finanças **CERTIFICA** que os dados cadastrais acima foram utilizados no cálculo do Imposto Predial e Territorial Urbano do imóvel em 1º de janeiro de 2010.

Certidão expedida **via Internet** com base na Portaria SF nº 008/2004, de 28 de Janeiro de 2004.

A autenticidade desta certidão poderá ser confirmada na página da Secretaria Municipal de Finanças (<http://www.prefeitura.sp.gov.br>).

mb
3º

clique
penhas

TP

13/7/2010 08:11

| | |
|---------------------------|------|
| Desconsideração da | Fis. |
| Personalidade Jurídica | Fis. |
| Proibição da retirada dos | Fis. |
| Autos, MS, outros. | |
| Embargos de Terceiro nº | |
| Embargos à Execução nº | |

JULIANA RANGEL CASERTA RODRIGUES
ENGENHEIRA CIVIL
CREA 5061714662

284

ANEXO Nº 2

Rua Padre Leonardo nº 408 - São Paulo SP - ☎ 5034-1037 - 9934-9383

Q.

MB
3°

dipl
perh

TP



285

Prefeitura do Município de São Paulo
Secretaria Municipal de Finanças
Departamento de Rendas Imobiliárias

Certidão de Dados Cadastrais do Imóvel - IPTU

| | |
|-----------------------------------|----------------------|
| Nro do Contribuinte | : 068.544.0462-2 |
| Local do Imóvel | : R TOME PORTES 339, |
| Cep | : 02241-010 |
| Codlog | : 19078-0 |
| Área do Terreno (m ²) | : 109 |
| Testada | : 4,00 |
| Fração Ideal | : 1,0000 |
| Área Construída (m ²) | : 140 |
| Ano da Construção | : 1975 |
| Base de Cálculo do IPTU (R\$) | : 101.024,00 |
| Data de Emissão | : 21/07/2010 |

Ressalvado o direito de a Fazenda Pública do Município de São Paulo atualizar quaisquer elementos que venham a ser apurados ou que se verifiquem a qualquer tempo, inclusive em relação ao período abrangido por esta certidão, a Secretaria Municipal de Finanças **CERTIFICA** que os dados cadastrais acima foram utilizados no cálculo do Imposto Predial e Territorial Urbano do imóvel em 1º de janeiro de 2010.

Certidão expedida **via Internet** com base na Portaria SF nº 008/2004, de 28 de Janeiro de 2004.

A autenticidade desta certidão poderá ser confirmada na página da Secretaria Municipal de Finanças (<http://www.prefeitura.sp.gov.br>).

ANEXO Nº 3

emb
3º

clipei
pendente

TP

g

| | |
|---|------|
| Desconsideração da Personalidade Jurídica | Fis. |
| Proibição da retirada dos Autos, MS, outros. | Fis. |
| Embargos de Terceiro nº | Fis. |
| Embargos à Execução | |

DETERMINAÇÃO DO VALOR BÁSICO UNITÁRIO DO TERRENO - SETOR 068 -

Para a determinação do valor básico unitário do terreno procedeu a signatária a uma pesquisa de mercado, tendo sido coletados nove elementos comparativos na mesma região geo-econômica, todos no Setor Fiscal nº 068, os quais foram devidamente homogeneizados conforme recomendam as Normas para Avaliações de Imóveis Urbanos, usualmente adotadas nos casos dessa natureza, através dos seguintes parâmetros:-

- **TRANSPOSIÇÃO:-** Planta Genérica de Valores publicada pela Prefeitura do Município de São Paulo para o exercício de 2.010, tendo sido fixado para a Rua Tomé Portes, no trecho em questão, o índice fiscal igual a "413,00" (Setor Fiscal nº 068 – Quadra Fiscal nº 544).

- **ATUALIZAÇÃO:-** Índices de custo de vida publicados pela FIPE/USP (base 100,00 em julho de 1.994).

- **OFERTAS:-** Serão deduzidos 10% (dez por cento) nas ofertas, para compensar a elasticidade dos negócios.

EMB
3º

classe
periculos

TP

| | |
|--|------|
| Desconsideração da Personalidade Jurídica | Fis. |
| Proibição da retirada dos Autos, MS, outros. | Fis. |
| Embargos de Terceiro nº 0013.441.11 | |
| Embargos à Execução | |

8.

288

- **PROFUNDIDADES:-**

$P_{mi} = 25,00$ metros

$P_{ma} = 40,00$ metros

- **TESTADA DE REFERÊNCIA:-**

$F_r = 10,00$ metros

- **DEDUÇÃO DOS VALORES DAS CONSTRUÇÕES:-**

As ofertas de terrenos com construções terão os valores das mesmas deduzidos através de suas avaliações com base no estudo "VALORES DE EDIFICAÇÕES DE IMÓVEIS URBANOS", versão 2.006, elaborado pelo Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia de São Paulo – IBAPE/SP.

| | |
|--|------|
| Desconsideração da Personalidade Jurídica | Fis. |
| Proibição da retirada dos Autos, MS, outros. | Fis. |
| Embargos de Terceiro nº | Fis. |
| Embargos à Execução nº | |

mb
3º

dipl
Pentecost

TP

Q.

ELEMENTO COMPARATIVO Nº 01

LOCAL:- Rua Dr. Marrey Júnior nº 72

SETOR 068 – QUADRA 014 – I. FISCAL = 321,00 – ZONA ZCPa

OFERTA:- no local em 07/10

OFERTANTE:- Novolar Imóveis
Fone 2632-4000 – Sr. Roberto

TERRENO:- 5,00 x 30,00 = 150,00 m²

PREÇO:- R\$ 640.000,00

DADOS DA CONSTRUÇÃO:-

Casa Padrão Médio, 250,00 m², 05 anos, entre nova e regular, avaliada em R\$ 346.960,00

VALOR LÍQUIDO DO TERRENO COM DEDUÇÃO DA OFERTA:-

$$V_t = R\$ 640.000,00 \times 0,90 - R\$ 346.960,00 = R\$ 229.040,00$$

H O M O G E N E I Z A Ç Ã O

Fator transposição :- 413,00/321,00 = 1,287

Fator profundidade:- 1,000

Fator testada :- (10,00/5,00)^{0,20} = 1,149

$$V_{u01} = \frac{R\$ 229.040,00}{150,00 \text{ m}^2} \times (1,287 + 1,000 + 1,149 - 3,000 + 1) =$$

$$V_{u01} = R\$ 2.193,00/\text{m}^2$$

| | |
|--|--------------------|
| Desconsideração da Personalidade Jurídica | Fis. |
| Proibição da retirada dos Autos, MS, outros. | Fis. |
| Embargos de Terceiro nº | CC-17-201-459-4011 |
| Embargos à Execução nº | |

ELEMENTO COMPARATIVO Nº 02

LOCAL:- Rua Malie Brenner nº 81

SETOR 068 - QUADRA 037 - I. FISCAL = 338,00 - ZONA ZCPa

OFERTA:- no local em 07/10

OFERTANTE:- Condessa Imóveis
Fone 2971-4600 - Sra. Terezinha

TERRENO:- 5,00 x 30,00 = 150,00 m²

PREÇO:- R\$ 360.000,00

DADOS DA CONSTRUÇÃO:-

Casa Padrão Simples, 180,00 m², 20 anos, necessitando de reparos simples, avaliada em R\$ 146.059,00

VALOR LÍQUIDO DO TERRENO COM DEDUÇÃO DA OFERTA:-

$$V_t = R\$ 360.000,00 \times 0,90 - R\$ 146.059,00 = R\$ 177.941,00$$

HOMOGENEIZAÇÃO

Fator transposição :- 413,00/338,00 = 1,222

Fator profundidade:- 1,000

Fator testada :- (10,00/5,00)^{0,20} = 1,149

$$V_{u02} = \frac{R\$ 177.941,00}{150,00 \text{ m}^2} \times (1,222 + 1,000 + 1,149 - 3,000 + 1) =$$

$$V_{u02} = R\$ 1.626,00/\text{m}^2$$

| | |
|--|------|
| Desconsideração da Personalidade Jurídica | Fis. |
| Proibição da retirada dos Autos, MS, outros. | Fis. |
| Embargos de Terceiro nº | |
| Embargos à Execução nº | |

ELEMENTO COMPARATIVO Nº 03

LOCAL:- Rua Malie Brenner nº 42

SETOR 068 – QUADRA 036 – I. FISCAL = 327,00 – ZONA ZM2

OFERTA:- no local em 07/10

OFERTANTE:- Haroldo Lopes Imóveis
Fone 3883-3883 – Sr. Paulo

TERRENO:- 5,00 x 30,00 = 150,00 m²

PREÇO:- R\$ 350.000,00

DADOS DA CONSTRUÇÃO:-

Casa Padrão Simples, 180,00 m², 25 anos, necessitando de reparos simples, avaliada em R\$ 121.712,00

VALOR LÍQUIDO DO TERRENO COM DEDUÇÃO DA OFERTA:-

$$V_t = R\$ 350.000,00 \times 0,90 - R\$ 121.712,00 = R\$ 193.288,00$$

H O M O G E N E I Z A Ç Ã O

Fator transposição :- 413,00/327,00 = 1,263

Fator profundidade:- 1,000

Fator testada :- (10,00/5,00)^{0,20} = 1,149

$$V_{u03} = \frac{R\$ 193.288,00}{150,00 \text{ m}^2} \times (1,263 + 1,000 + 1,149 - 3,000 + 1) =$$

$$V_{u03} = R\$ 1.819,00/\text{m}^2$$

| | |
|--|------|
| Desconsideração da Personalidade Jurídica | Fis. |
| Proibição da retirada dos Autos, MS, outros. | Fis. |
| Embargos de Terceiro nº | Fis. |
| Embargos à Execução nº | |

292

ELEMENTO COMPARATIVO Nº 04

LOCAL:- Rua Malie Brenner nº 78

SETOR 068 – QUADRA 036 – I. FISCAL = 327,00 – ZONA ZM2

OFERTA:- no local em 07/10

OFERTANTE:- B. F. Imóveis
Fone 2762-6461 – Sra. Paula

TERRENO:- 5,00 x 32,00 = 160,00 m²

PREÇO:- R\$ 450.000,00

DADOS DA CONSTRUÇÃO:-

Casa Padrão Simples, 340,00 m², 20 anos, necessitando de reparos simples, avaliada em R\$ 242.783,00

VALOR LÍQUIDO DO TERRENO COM DEDUÇÃO DA OFERTA:-

$$V_t = R\$ 450.000,00 \times 0,90 - R\$ 242.783,00 = R\$ 162.217,00$$

H O M O G E N E I Z A Ç Ã O

Fator transposição :- 413,00/327,00 = 1,263

Fator profundidade:- 1,000

Fator testada :- (10,00/5,00)^{0,20} = 1,149

$$V_{u04} = \frac{R\$ 162.317,00}{160,00 \text{ m}^2} \times (1,263 + 1,000 + 1,149 - 3,000 + 1) =$$

$$V_{u04} = R\$ 1.432,00/\text{m}^2$$

| | |
|---------------------------|------|
| Desconsideração da | Fis. |
| Personalidade Jurídica | Fis. |
| Proibição da retirada dos | Fis. |
| Autos, MS, outros. | |
| Embargos de Terceiro nº | |
| Embargos a Execução nº | |

ELEMENTO COMPARATIVO Nº 05

LOCAL:- Rua Luisa Scarpini nº 199

SETOR 068 – QUADRA 434 – I. FISCAL = 324,00 – ZONA ZM2

OFERTA:- no local em 07/10

OFERTANTE:- E. B. Imóveis
Fone 2979-0222 – Sra. Marli

TERRENO:- 5,00 x 30,00 = 150,00 m²

PREÇO:- R\$ 440.000,00

DADOS DA CONSTRUÇÃO:-

Casa Padrão Nédio, 190,00 m², 01 ano, nova, avaliada em R\$ 271.052,00

VALOR LÍQUIDO DO TERRENO COM DEDUÇÃO DA OFERTA:-

$$V_t = R\$ 440.000,00 \times 0,90 - R\$ 271.052,00 = R\$ 124.948,00$$

H O M O G E N E I Z A Ç Ã O

Fator transposição :- 413,00/324,00 = 1,275

Fator profundidade:- 1,000

Fator testada :- (10,00/5,00)^{0,20} = 1,149

$$V_{u05} = \frac{R\$ 124.948,00}{150,00 \text{ m}^2} \times (1,275 + 1,000 + 1,149 - 3,000 + 1) =$$

$$V_{u05} = R\$ 1.186,00/\text{m}^2$$

| | |
|--|------|
| Desconsideração da Personalidade Jurídica | Fis. |
| Proibição da retirada dos Autos, MS, outros. | Fis. |
| Embargos de Terceiro nº | Fis. |
| Embargos à Execução nº | |

ELEMENTO COMPARATIVO Nº 06

LOCAL:- Rua Luisa Scarpini nº 193

SETOR 068 – QUADRA 434 – I. FISCAL = 324,00 – ZONA ZM2

OFERTA:- no local em 07/10

OFERTANTE:- E. B. Imóveis
Fone 2979-0222 – Sra. Marli

TERRENO:- 5,00 x 30,00 = 150,00 m²

PREÇO:- R\$ 440.000,00

DADOS DA CONSTRUÇÃO:-

Casa Padrão Nédio, 190,00 m², 01 ano, nova, avaliada em R\$ 271.052,00

VALOR LÍQUIDO DO TERRENO COM DEDUÇÃO DA OFERTA:-

$$V_t = R\$ 440.000,00 \times 0,90 - R\$ 271.052,00 = R\$ 124.948,00$$

H O M O G E N E I Z A Ç Ã O

Fator transposição :- 413,00/324,00 = 1,275

Fator profundidade:- 1,000

Fator testada :- (10,00/5,00)^{0,20} = 1,149

$$V_{u06} = \frac{R\$ 124.948,00}{150,00 \text{ m}^2} \times (1,275 + 1,000 + 1,149 - 3,000 + 1) =$$

$$V_{u06} = R\$ 1.186,00/\text{m}^2$$

| | |
|--|------|
| Desconsideração da Personalidade Jurídica | Fis. |
| Proibição da retirada dos Autos, MS, outros. | Fis. |
| Embargos de Terceiro nº | Fis. |
| Embargos à Execução nº | Fis. |

295

ELEMENTO COMPARATIVO Nº 07

LOCAL:- Rua Verona nº 109

SETOR 068 – QUADRA 036 – I. FISCAL = 313,00 – ZONA ZM2

OFERTA:- no local em 07/10

OFERTANTE:- Karisma Imóveis
Fone 2201-0244 – Sr. Inácio

TERRENO:- 6,00 x 25,00 = 150,00 m²

PREÇO:- R\$ 200.000,00

DADOS DA CONSTRUÇÃO:-

Casa Padrão Econômico, 70,00 m², 35 anos, necessitando de reparos importantes, avaliada em R\$ 22.120,00

VALOR LÍQUIDO DO TERRENO COM DEDUÇÃO DA OFERTA:-

$$V_t = R\$ 200.000,00 \times 0,90 - R\$ 22.120,00 = R\$ 157.880,00$$

H O M O G E N E I Z A Ç ã O

Fator transposição :- 413,00/313,00 = 1,319

Fator profundidade:- 1,000

Fator testada :- (10,00/6,00)^{0,20} = 1,108

$$V_{u07} = \frac{R\$ 157.880,00}{150,00 \text{ m}^2} \times (1,319 + 1,000 + 1,108 - 3,000 + 1) =$$

$$V_{u07} = R\$ 1.502,00/\text{m}^2$$

| | |
|--|------|
| Desconsideração da Personalidade Jurídica | Fis. |
| Proibição da retirada dos Autos, MS, outros. | Fis. |
| Embargos de Terceiro nº 0013261-49/2011 | Fis. |
| Embargos a Execução nº | |

296
+

ELEMENTO COMPARATIVO Nº 08

LOCAL:- Rua Francisco Lipi nº 635

SETOR 068 – QUADRA 036 – I. FISCAL = 309,00 – ZONA ZM2

OFERTA:- no local em 07/10

OFERTANTE:- M. G. P. Imóveis
Fone 2967-2211 – Sra. Aline

TERRENO:- 8,00 x 25,00 = 200,00 m²

PREÇO:- R\$ 310.000,00

DADOS DA CONSTRUÇÃO:-

Casa Padrão Simples, 150,00 m², 35 anos, necessitando de reparos simples, avaliada em R\$ 88.894,00

VALOR LÍQUIDO DO TERRENO COM DEDUÇÃO DA OFERTA:-

$$V_t = R\$ 310.000,00 \times 0,90 - R\$ 88.894,00 = R\$ 190.106,00$$

H O M O G E N E I Z A Ç Ã O

Fator transposição :- 413,00/309,00 = 1,337

Fator profundidade:- 1,000

Fator testada :- (10,00/8,00)^{0,20} = 1,046

$$V_{u08} = \frac{R\$ 190.106,00}{200,00 \text{ m}^2} \times (1,337 + 1,000 + 1,046 - 3,000 + 1) =$$

$$V_{u08} = R\$ 1.315,00/\text{m}^2$$

| | |
|--|------|
| Desconsideração da Personalidade Jurídica | Fis. |
| Proibição da retirada dos Autos, MS, outros. | Fis. |
| Embargos de Terceiro nº | Fis. |
| Embargos a Execução nº | Fis. |

ELEMENTO COMPARATIVO Nº 09

LOCAL:- Rua Góis de Araújo nº 99

SETOR 068 – QUADRA 433 – I. FISCAL = 328,00 – ZONA ZM2

OFERTA:- no local em 07/10

OFERTANTE:- Condessa Imóveis
Fone 2971-4600 – Sra. Terezinha

TERRENO:- 5,00 x 30,00 = 150,00 m²

PREÇO:- R\$ 370.000,00

DADOS DA CONSTRUÇÃO:-

Casa Padrão Simples, 150,00 m², 20 anos, necessitando de reparos simples, avaliada em R\$ 121.716,00

VALOR LÍQUIDO DO TERRENO COM DEDUÇÃO DA OFERTA:-

$$V_t = R\$ 370.000,00 \times 0,90 - R\$ 121.716,00 = R\$ 211.284,00$$

H O M O G E N E I Z A Ç Ã O

Fator transposição :- 413,00/328,00 = 1,259

Fator profundidade:- 1,000

Fator testada :- (10,00/5,00)^{0,20} = 1,149

$$V_{u09} = \frac{R\$ 211.284,00}{150,00 \text{ m}^2} \times (1,259 + 1,000 + 1,149 - 3,000 + 1) =$$

$$V_{u09} = R\$ 1.983,00/\text{m}^2$$

| | |
|--|------|
| Desconsideração da Personalidade Jurídica | Fis. |
| Proibição da retirada dos Autos, MS, outros. | Fis. |
| Embargos de Terceiro nº | |

298

R E S U M O

| | |
|------------------|-----------------------------------|
| ELEMENTO N° 01 | R\$ 2.193,00/m ² * |
| ELEMENTO N° 02 | R\$ 1.626,00/m ² |
| ELEMENTO N° 03 | R\$ 1.819,00/m ² |
| ELEMENTO N° 04 | R\$ 1.432,00/m ² |
| ELEMENTO N° 05 | R\$ 1.186,00/m ² |
| ELEMENTO N° 06 | R\$ 1.186,00/m ² |
| ELEMENTO N° 07 | R\$ 1.502,00/m ² |
| ELEMENTO N° 08 | R\$ 1.315,00/m ² |
| ELEMENTO N° 09 | R\$ 1.983,00/m ² |
| M É D I A | R\$ 1.582,00/m² |

VERIFICAÇÃO DOS ELEMENTOS DISCREPANTES

$$- 30\% = R\$ 1.582,00/m^2 \times 0,70 = R\$ 1.107,40/m^2$$

$$+ 30\% = R\$ 1.481,00/m^2 \times 1,30 = R\$ 2.056,60/m^2$$

Eliminando o elemento de n° 01 (*) por ser discrepante o valor básico unitário do terreno para a Rua Tomé Portes, no trecho em questão, (Setor Fiscal n° 068 – Quadra Fiscal n° 544) corresponde, em julho de 2.010, a:-

$$V_u = R\$ 1.506,00/m^2 / 25 - 40/10MF - JULHO / 10$$

| | |
|---------------------------|------|
| Desconsideração da | Fis. |
| Personalidade Jurídica | Fis. |
| Proibição da retirada dos | Fis. |
| Autos, MS, outros. | |
| Embargos de Terceiro n° | |
| Embargos à Execução | |

JULIANA RANGEL CASERTA RODRIGUES
ENGENHEIRA CIVIL
CREA 5061714662

299

ANEXO Nº 4

Rua Padre Leonardo nº 408 - São Paulo SP - ☎ 5034-1037 - 9934-9383

EMB
3º

classe
penhora

TP

| | |
|---|------|
| Desconsideração da Personalidade Jurídica | Fis. |
| Proibição da retirada dos Autos, MS, outros. | Fis. |
| Embargos de Terceiro nº | Fis. |
| Embargos à Execução nº | Fis. |

300
8

VALORES DE EDIFICAÇÕES DE IMÓVEIS URBANOS
SÃO PAULO

VALORES DE EDIFICAÇÕES DE IMÓVEIS URBANOS – SP

Conversão dos Coeficientes H_{82N} para R_{8N}

Coordenação: Ana Maria de Biazzzi Dias de Oliveira,

Colaborador: Paulo Grandiski

1- INTRODUÇÃO

1.1 O Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia de São Paulo – IBAPE/SP, através de sua Câmara de Avaliações, em atendimento a publicação da **NBR 12.721-2006**, onde os Custos Unitários Básicos de Construção (CUB/m²) de construção estão calculados com base em novos projetos-padrão, a partir de fev/07, além de alterações nos lotes de insumo correspondentes a esse CUB, recomenda que:

a) quando utilizado o estudo "VALORES DE EDIFICAÇÕES DE IMÓVEIS URBANOS – 2002/2006" seja empregado para o cálculo do valor unitário de cada padrão construtivo o valor do R_{8N} , em substituição ao H_{82N} ;

b) para tanto, necessário o ajuste dos valores unitários publicados na Tabela IV do estudo "Valores de Edificações", nov/2006. O índice que representa essa conversão, denominado fator de conversão K, é de "1,3953", conforme fundamentos que seguem.

1.2 - Esta conversão é medida provisória, enquanto a atualização geral e completa do estudo "Valores de Edificações de Imóveis Urbanos", 2002, não é concluída, consoante aferições no mercado imobiliário.

Arquiteta Ana Maria de Biazzzi Dias de Oliveira
Coordenadora do Trabalho

Engenheiro Tito Lívio Pereira Gomide
Presidente do IBAPE/SP

emb
3°
difer
perce
TP

| | |
|--|------|
| Desconsideração da Personalidade Jurídica | Fis. |
| Proibição da retirada dos Autos, MS, outros. | Fis. |
| Embargos de Terceiro nº | Fis. |
| Embargos à Execução nº | |

301
7

2 - FUNDAMENTAÇÃO

2.1 - O presente procedimento tem por objetivo divulgar ajuste nos coeficientes do estudo "VALORES DE EDIFICAÇÕES DE IMÓVEIS URBANOS" 2002, tendo em vista a necessidade de adaptação dos novos custos unitários básicos de construção (CUB's) com a conversão do H₈2N para R₈N.

2.2 - Para a conversão do tipo H₈2N para R₈N consideram-se válidos os coeficientes do estudo "VALORES DE EDIFICAÇÕES DE IMÓVEIS URBANOS" na data base de fevereiro/2007, aplicado o percentual de deságio calculado em nov/06 de 14%.

Consoante orientação do Eng^o. Paulo Grandiski, membro da Comissão de Estudos da NBR 12.721:2006, os coeficientes devem ser transformados, primeiramente, em reais e, depois, convertidos para o novo padrão R₈N, data base de Fev07, conforme demonstração que segue.

Dedução do Fator K de Conversão

O Sinduscon/SP, atendendo ao disposto na NBR12721:2006, divulgou o último valor do H₈2N, em jan/2007, de R\$968,23. Para fev/2007, publicou-se reajuste de 0,16% sobre esse valor de jan/07, calculado pelo critério da versão de 1999 da NBR12721. Portanto, o valor do H₈2N de fev/07 corresponde a: $R\$968,23 \times 1,0016 = R\$969,779168$.

Desta forma, os valores unitários de cada padrão construtivo do "Valores de Edificações de Imóveis Urbanos", em fev/2007, seriam obtidos pela seguinte fórmula:

(coeficiente do "Valores de Edificações", correspondente ao padrão) x (H₈2N de Fev07) =
Valor/m² de fev/07

| | |
|--|------|
| Desconsideração da Personalidade Jurídica | Fls. |
| Proibição da retirada dos Autos, MS, outros. | Fls. |
| Embargos de Terceiro nº | Fls. |
| Embargos à Execução nº | Fls. |

EMB
3º
cuja
Pentecost
TP

g.

JULIANA RANGEL CASERTA RODRIGUES
ENGENHEIRA CIVIL
CREA 5061714662

309

ANEXO Nº 5

Rua Padre Leonardo nº 408 - São Paulo SP - ☎ 5034-1037 - 9934-9383

8

MB
3º

diário
Pentecoste

TP

Embargos de Terceiro nº
Embargos à Execução nº

JULIANA RANGEL CASERTA RODRIGUES
ENGENHEIRA CIVIL
CREA 5061714662

306

S I N D U S C O N
2.010

| | |
|--------------|-------------------|
| JANEIRO | R\$ 856,65 |
| FEVEREIRO | R\$ 857,85 |
| MARÇO | R\$ 859,52 |
| ABRIL | R\$ 860,98 |
| MAIO | R\$ 881,90 |
| JUNHO | R\$ 899,99 |
| JULHO | R\$ 920,00 |
| AGOSTO | R\$ |
| SETEMBRO | R\$ |
| OUTUBRO | R\$ |
| NOVEMBRO | R\$ |
| DEZEMBRO | R\$ |

EMB
3º
ajuste
perman
TP

Rua Padre Leonardo nº 408 - São Paulo SP - ☎ 5034-1037 - 9934-9383

Proibição da retirada dos Autos, MS, outros. Fis.
Embargos de Terceiro nº 0017251-49/2011
Embargos à Execução nº

JULIANA RANGEL CASERTA RODRIGUES
ENGENHEIRA CIVIL
CREA 5061714662

306
+

ANEXO Nº 6

Rua Padre Leonardo nº 408 - São Paulo SP - ☎ 5034-1037 - 9934-9383

Emb
3º

curios
pênis

TP

8

Proibição da retirada dos
Autores, MS, outros.
Embargos de Texto nº
Embargos a execução nº

JULIANA RANGEL CASERTA RODRIGUES
ENGENHEIRA CIVIL
CREA 5061714662

302

FOTO 01

ASPECTO DA RUA TOMÉ PORTES, NO TRECHO EM QUESTÃO,
OBSERVANDO AS CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO (IMÓVEIS
AVALIANDOS DO LADO DIREITO).



Rua Padre Leonardo n^o 408 - São Paulo SP - ☎ 5034-1037 - 9934-9383

EMB
3^o

avali
Penha

TP

Fis.

Proibição da retirada dos
Autos, MS, outros.
Embargos de Terceiro n^o

Fis.

JULIANA RANGEL CASERTA RODRIGUES
ENGENHEIRA CIVIL
CREA 5061714662

308

FOTO 02

ASPECTO DA RUA TOMÉ PORTES, NO TRECHO EM QUESTÃO,
OBSERVANDO AS CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO (IMÓVEIS
AVALIANDOS DO LADO ESQUERDO).



Rua Padre Leonardo n^o 408 - São Paulo SP - ☎ 5034-1037 - 9934-9383

Fis.

Proibição da reentrada dos
Autos, MS, outros.

Fis.

Embargos de Terceiro n^o

JULIANA RANGEL CASERTA RODRIGUES
ENGENHEIRA CIVIL
CREA 5061714662

309
8

FOTO 03

ASPECTO DOS IMÓVEIS AVALIANDOS LOCALIZADOS NESTA CAPITAL NA RUA TOMÉ PORTES N^{OS} 335 E 339, NO 22^O SUBDISTRITO – TUCURUVI.



Rua Padre Leonardo n^o 408 - São Paulo SP - ☎ 5034-1037 - 9934-9383

Fls.

JULIANA RANGEL CASERTA RODRIGUES
ENGENHEIRA CIVIL
CREA 5061714662

310

FOTO 04

ASPECTO FRONTAL DO IMÓVEL LOCALIZADO NA RUA TOMÉ PORTES Nº 335, NO 22º SUBDISTRITO – TUCURUVI, OBSERVANDO SUAS CARACTERÍSTICAS CONSTRUTIVAS E ESTADO DE CONSERVAÇÃO.



Rua Padre Leonardo nº 408 - São Paulo SP - ☎ 5034-1037 - 9934-9383

Fis.

Proibição da retirada dos
Autos, MS, outros.

Fis.

JULIANA RANGEL CASERTA RODRIGUES
ENGENHEIRA CIVIL
CREA 5061714662

311

FOTO 05

ASPECTO INTERNO DO IMÓVEL Nº 335 (SALA) OBSERVANDO SUAS CARACTERÍSTICAS CONSTRUTIVAS E ESTADO DE CONSERVAÇÃO.



Rua Padre Leonardo nº 408 - São Paulo SP - ☎ 5034-1037 - 9934-9383

Emb
3º
dipl
penha
TP

Fis.

Proibição da retirada dos Autos, MS, outros.

Fis.

JULIANA RANGEL CASERTA RODRIGUES
ENGENHEIRA CIVIL
CREA 5061714662

312
8

FOTO 06

ASPECTO INTERNO DO IMÓVEL N° 335 (SALA) OBSERVANDO SUAS CARACTERÍSTICAS CONSTRUTIVAS E ESTADO DE CONSERVAÇÃO.



Rua Padre Leonardo n° 408 - São Paulo SP - ☎ 5034-1037 - 9934-9383

8

Proibição da retirada dos
Autos, MS, outros.
Embargos de Terceiro n°
Embargos à Execução n°

Fls.

Fls.

EMB
3°

clix
Pantufas

TP

JULIANA RANGEL CASERTA RODRIGUES
ENGENHEIRA CIVIL
CREA 5061714662

313
8

FOTO 07

ASPECTO INTERNO DO IMÓVEL Nº 335 (COZINHA) OBSERVANDO SUAS CARACTERÍSTICAS CONSTRUTIVAS E ESTADO DE CONSERVAÇÃO.



Rua Padre Leonardo nº 408 - São Paulo SP - ☎ 5034-1037 - 9934-9383

[Pink sticky note]

[Pink sticky note]

EMB
3º

dipl
penha

TP

[Pink sticky note]

Fis.

Proibição da retirada dos
autos, MS, outros.
Embargos de Terceiro nº
Embargos à Execução nº

Fis.

JULIANA RANGEL CASERTA RODRIGUES
ENGENHEIRA CIVIL
CREA 5061714662

314
8

FOTO 08

ASPECTO INTERNO DO IMÓVEL Nº 335 (DORMITÓRIO) OBSERVANDO SUAS CARACTERÍSTICAS CONSTRUTIVAS E ESTADO DE CONSERVAÇÃO.



Rua Padre Leonardo nº 408 - São Paulo SP - ☎ 5034-1037 - 9934-9383

EMB
3º
diária
Prestar
TP

Proibição da retirada dos Autos, MS, outros.
Embargos de Terceiro nº
Embargos a Execução nº

JULIANA RANGEL CASERTA RODRIGUES
ENGENHEIRA CIVIL
CREA 5061714662

336
F

FOTO 10

ASPECTO FRONTAL DO IMÓVEL LOCALIZADO NA RUA TOMÉ PORTES Nº 339, NO 22º SUBDISTRITO – TUCURUVI, OBSERVANDO SUAS CARACTERÍSTICAS CONSTRUTIVAS E ESTADO DE CONSERVAÇÃO.



Rua Padre Leonardo nº 408 - São Paulo SP - ☎ 5034-1037 - 9934-9383

EMB
3º

diária
penha

TP

Q

Proibição da retirada dos Autos, MS, outros.
Embargos de Terceiro nº
Embargos a Execução nº

Fls.

Fls.

JULIANA RANGEL CASERTA RODRIGUES
ENGENHEIRA CIVIL
CREA 5061714662

315
8

FOTO 09

ASPECTO EXTERNO DO IMÓVEL N° 335 (EDÍCULA) OBSERVAN-
DO SUAS CARACTERÍSTICAS CONSTRUTIVAS E ESTADO DE
CONSERVAÇÃO.



Rua Padre Leonardo n° 408 - São Paulo SP - ☎ 5034-1037 - 9934-9383

EMB
3°
dura
penha
TP

Proibição da retirada dos
Autos, MS, outros.
Embargos de Terceiro n°
Embargos a Execução n°

Fis.

Fis.

Q

JULIANA RANGEL CASERTA RODRIGUES
ENGENHEIRA CIVIL
CREA 5061714662

317
7

FOTO 11

ASPECTO INTERNO DO IMÓVEL N° 339 (SALA) OBSERVANDO SUAS CARACTERÍSTICAS CONSTRUTIVAS E ESTADO DE CONSERVAÇÃO.



Rua Padre Leonardo n° 408 - São Paulo SP - ☎ 5034-1037 - 9934-9383

DL.

[Pink sticky note]

[Pink sticky note]

Emb
3º

alinh
pernas

TP

[Pink sticky note]

9

| | |
|--|------|
| Personalidade Jurídica | Fis. |
| Proibição da retirada dos Autos, MS, outros. | Fis. |
| Embargos de Terceiro n° | |
| Embargos à Execução n° | |

JULIANA RANGEL CASERTA RODRIGUES
ENGENHEIRA CIVIL
CREA 5061714662

318
7

FOTO 12

ASPECTO INTERNO DO IMÓVEL N° 339 (SALA) OBSERVANDO SUAS CARACTERÍSTICAS CONSTRUTIVAS E ESTADO DE CONSERVAÇÃO.



Rua Padre Leonardo n° 408 - São Paulo SP - ☎ 5034-1037 - 9934-9383

DL.

EMB
3º

clipe
pinha

TP

Personalidade Jurídica
Proibição da retirada dos
Autos, MS, outros.
Embargos de Terceiro n°
Embargos a Ex...

Fls.

Fls.

Fls.

JULIANA RANGEL CASERTA RODRIGUES
ENGENHEIRA CIVIL
CREA 5061714662

319

FOTO 13

ASPECTO INTERNO DO IMÓVEL N° 339 (COZINHA) OBSERVANDO SUAS CARACTERÍSTICAS CONSTRUTIVAS E ESTADO DE CONSERVAÇÃO.



Rua Padre Leonardo n° 408 - São Paulo SP - ☎ 5034-1037 - 9934-9383

DL.

Emb
3º

culha
percha

TP

Personalidade Jurídica
Proibição da retirada dos
Autos, MS, outros.
Embargos de Terceiro n°
Embargos à Execução n°

Fis.

Fis.

Fis.

JULIANA RANGEL CASERTA RODRIGUES
ENGENHEIRA CIVIL
CREA 5061714662

320
8

FOTO 14

ASPECTO INTERNO DO IMÓVEL Nº 339 (ESCADA) OBSERVAN-
DO SUAS CARACTERÍSTICAS CONSTRUTIVAS E ESTADO DE
CONSERVAÇÃO.



Rua Padre Leonardo nº 408 - São Paulo SP - ☎ 5034-1037 - 9934-9383

DL.

Emb
3º

c/na
porta

TP

Personalidade Jurídica
Proibição da retirada dos
Autos, MS, outros

Fis.

Fis.

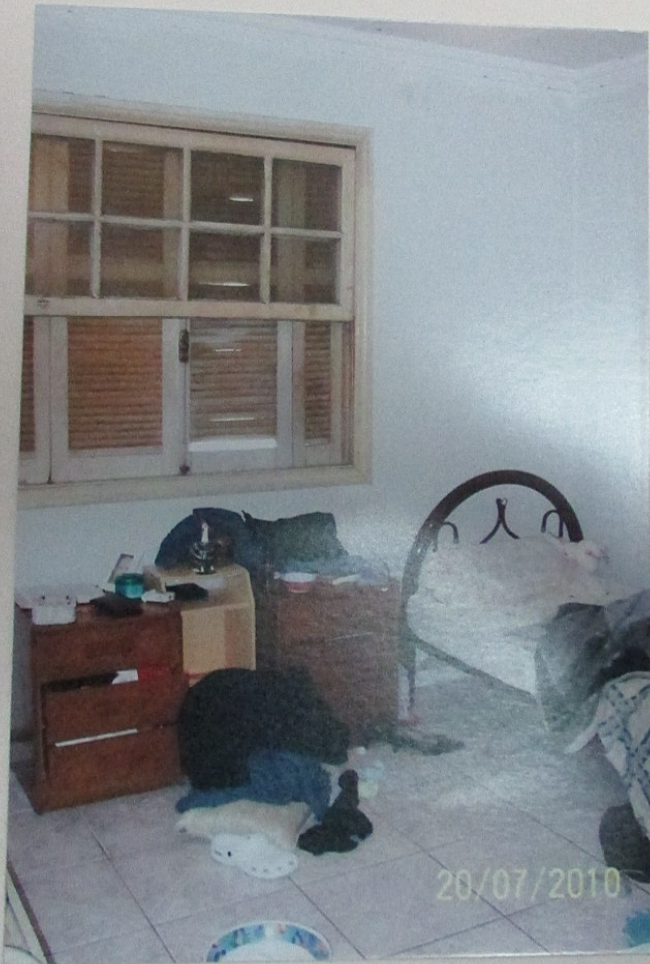
Fis.

JULIANA RANGEL CASERTA RODRIGUES
ENGENHEIRA CIVIL
CREA 5061714662

321

FOTO 15

ASPECTO INTERNO DO IMÓVEL N° 339 (DORMITÓRIO) OBSERVANDO SUAS CARACTERÍSTICAS CONSTRUTIVAS E ESTADO DE CONSERVAÇÃO.



Rua Padre Leonardo n° 408 - São Paulo SP - ☎ 5034-1037 - 9934-9383

DL.

Pink sticky note

Pink sticky note

EMB 3º

clube Penha

TP

Pink sticky note

Fis.

Personalidade Juridica
Proibição da retirada dos
Autos, MS, outros.
Embargos de Terceiro

Fis.

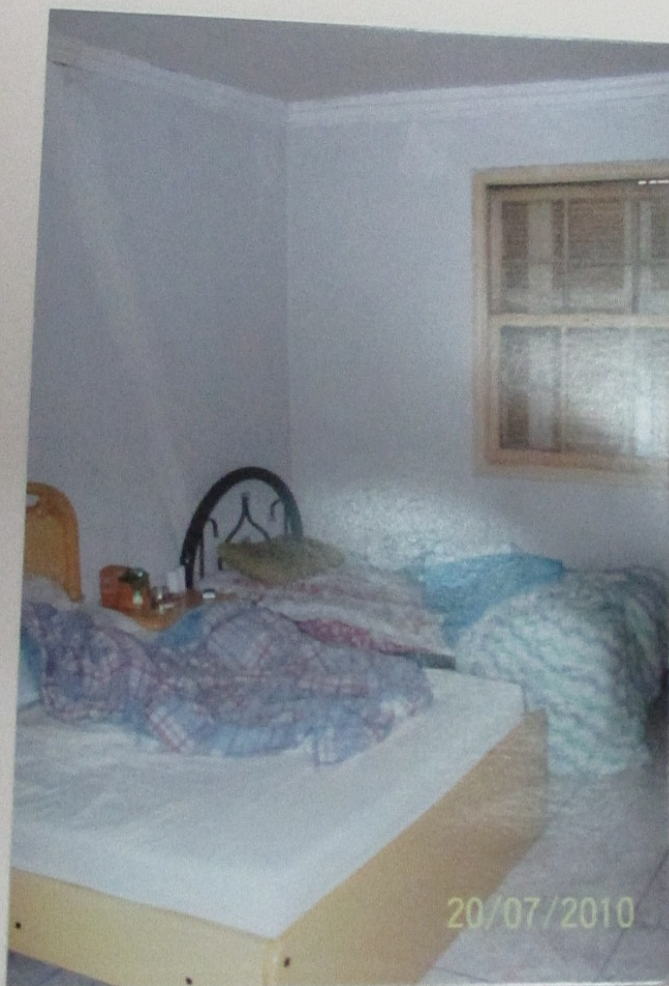
Fis.

JULIANA RANGEL CASERTA RODRIGUES
ENGENHEIRA CIVIL
CREA 5061714662

322

FOTO 16

ASPECTO INTERNO DO IMÓVEL Nº 339 (DORMITÓRIO) OBSERVANDO SUAS CARACTERÍSTICAS CONSTRUTIVAS E ESTADO DE CONSERVAÇÃO.



Rua Padre Leonardo nº 408 - São Paulo SP - ☎ 5034-1037 - 9934-9383

Q

Personalidade Jurídica
Proibição da retirada dos
Atos, MS, outros.
Embargos de Terceiro

Fls.

Fls.

Fls.

JULIANA RANGEL CASERTA RODRIGUES
ENGENHEIRA CIVIL
CREA 5061714662

323

FOTO 17

ASPECTO INTERNO DO IMÓVEL N° 339 (BANHEIRO) OBSERVANDO SUAS CARACTERÍSTICAS CONSTRUTIVAS E ESTADO DE CONSERVAÇÃO.



Rua Padre Leonardo n° 408 - São Paulo SP - ☎ 5034-1037 - 9934-9383

DL.

EMB

3°

clube
Penthouse

TP

Fis.

Personalidade Juridica
Proibição da retirada dos
Autos, MS, outros.
Embargos de T

Fis.

Fis.

JULIANA RANGEL CASERTA RODRIGUES
ENGENHEIRA CIVIL
CREA 5061714662

324

FOTO 18

ASPECTO EXTERNO DO IMÓVEL N° 339 (EDÍCULA) OBSERVAN-
DO SUAS CARACTERÍSTICAS CONSTRUTIVAS E ESTADO DE
CONSERVAÇÃO.



Rua Padre Leonardo n° 408 - São Paulo SP - ☎ 5034-1037 - 9934-9383

Emb
3º
c/ur
penha
TP

Personalidade Jurídica
Proibição da retirada dos
Autos, MS, outros.
Embargos de Terceiro n°
Embargos à Execução n°

Fis.
Fis.

JULIANA RANGEL CASERTA RODRIGUES
ENGENHEIRA CIVIL
CREA 5061714662

329

FOTO 19

ASPECTO INTERNO DO IMÓVEL Nº 339 (QUARTO DA EDÍCULA)
OBSERVANDO SUAS CARACTERÍSTICAS CONSTRUTIVAS E ES-
TADO DE CONSERVAÇÃO.



Rua Padre Leonardo nº 408 - São Paulo SP - ☎ 5034-1037 - 9934-9383

DL.

EMB
3º

clube
Pombas

TP

Personalidade Jurídica
Proibição da retirada dos
Autos, MS, outros.
Embargos de Terceiro nº
Embargos à Execução

Fis.

Fis.

Fis.

JULIANA DANIEL CASSENTA RODRIGUES
ENGENHEIRA CIVIL
CREA 504171442

326

FOTO 20

ASPECTO INTERNO DO IMÓVEL Nº 339 (BANHEIRO DA EDÍCULA)
DESERVANDO SUAS CARACTERÍSTICAS CONSTRUTIVAS E ES-
TADO DE CONSERVAÇÃO.



Rua Padre Leonardo nº 40B - São Paulo SP - ☎ 5034-1037 - 9934-9383

DL.

Emb
3

diu
funda

TP

Personalidade Jurídica
Proibição da retirada dos
Autos, Mx, outros.
Embargos de Terceiro nº
Embargos à Execução nº

Fis.

Fis.

Fis.