

JUAREZ PANTALEÃO
Engenheiro Civil

EXMA. SRA. DRA. JUÍZA DE DIREITO DA 40ª VARA CÍVEL DO FORO CENTRAL
DA CAPITAL - SP

*Dê-se vista
às partes.*

J.P. 26/04/05
[Signature]

Maria Isabel Céponero Cogan
Juíza de Direito

PROCESSO : Nº 000.97.525.687-9
CARTÓRIO : 40º OFÍCIO
AÇÃO : EXECUÇÃO
REQUERENTE : BANCO BILBAO VIZCAYA BRASIL S/A.
REQUERIDOS : DAVID CHEHEBAR E ISAAC CHEHEBAR

JUAREZ PANTALEÃO, engenheiro, CREA nº 159.213-D, perito judicial, nomeado e compromissado nos Autos da presente Ação, tendo encerrado seu trabalho que consistiu na apuração do justo, real e atual valor, para a data base de abril de 2.005, de 4 (quatro) imóveis urbanos, sendo: 50% de 1 (uma) vaga de garagem, Edifício Garagem Automática Padrão, 3º andar, Box nº 303 A, situado na Rua Correa de Melo, nº 100 e 108, Bairro e Subdistrito do Bom Retiro, Zona Central do Município de São Paulo, SP; 50% de 1 (um) apartamento situado na Rua Doutor Albuquerque Lins, nº 915, Edifício Camburiú, 12º andar, apartamento nº 121, Bairro e Subdistrito da Santa Cecília, Zona Central do Município de São Paulo, SP; 1/12 avos de 1 (um) apartamento situado na Rua Maranhão, nº 382, Edifício Natânia, 4º andar, apartamento nº 41, Bairro e Subdistrito da Santa Cecília, Zona Central do Município de São Paulo, SP e 1/24 avos de 1 (um) galpão comercial situado na Rua Aimorés, nº 106 e 110, Bairro e Subdistrito do Bom Retiro, Zona Central do Município de São Paulo, SP, vem, respeitosamente, apresentar um resumo dos valores dos imóveis, a parte cabente aos Requeridos, e, posteriormente, os laudos de avaliação.

RESUMO DO VALOR DOS IMÓVEIS

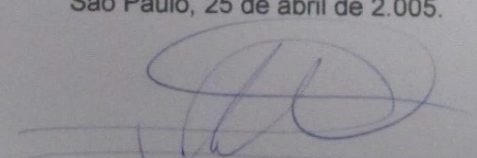
IMÓVEL	ENDEREÇO	VALOR	
		TOTAL	CABENTE AOS REQUERIDOS
01	1 (uma) vaga de garagem, Edifício Garagem Automática Padrão, 3º andar, Box nº 303 A, situado na Rua Correa de Melo, nº 100 e 108, Bairro e Subdistrito do Bom Retiro, Zona Central do Município de São Paulo, SP	-	-
02	1 (um) apartamento situado na Rua Doutor Albuquerque Lins, nº 915, Edifício Camburiú, 12º andar, apartamento nº 121, Bairro e Subdistrito da Santa Cecília, Zona Central do Município de São Paulo, SP;	R\$ 419.736,00	R\$ 209.868,00 (50,00%)
03	1 (um) apartamento situado na Rua Maranhão, nº 382, Edifício Natânia, 4º andar, apartamento nº 41, Bairro e Subdistrito da Santa Cecília, Zona Central do Município de São Paulo, SP	R\$ 500.505,00	R\$ 41.709,00 (1/12 avos)
04	1 (um) galpão comercial situado na Rua Aimorés, nº 106 e 110, Bairro e Subdistrito do Bom Retiro, Zona Central do Município de São Paulo, SP	R\$ 678.904,00	R\$ 28.288,00 (1/24 avos)
TOTAL		R\$ 1.599.145,00	R\$ 279.865,00

(duzentos e setenta e nove mil, oitocentos e sessenta e cinco reais)

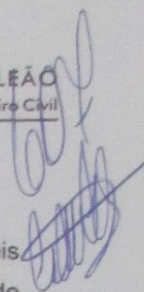
Nestes Termos

P. Deferimento

São Paulo, 25 de abril de 2.005.


JUAREZ PANTALEÃO
PERITO JUDICIAL

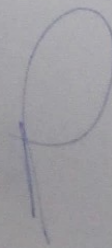
JUAREZ PANTALEÃO
Engenheiro Civil

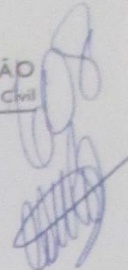


CAPÍTULO I – CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES

O presente laudo visa a apuração do justo, real e atual valor de 4 (quatro) imóveis com benfeitorias, todos situados no Município de São Paulo, devido a uma Ação de **EXECUÇÃO**.

Saneado o processo, foi deferida a prova pericial, sendo o signatário honrado com sua nomeação para Perito do Juízo.





CAPÍTULO II – VISTORIA

1. Imóvel 1

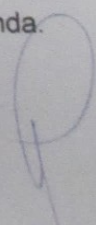
1.1. Localização

O imóvel avaliando localiza-se na Rua Correa de Melo, nºs 100 e 108, Edifício Garagem Automática Padrão, 3º andar, vaga de garagem Box nº 303 A, Bairro e Subdistrito do Bom Retiro, Zona Central do Município de São Paulo, SP.

Conforme a Planta Genérica de Valores do Município de São Paulo, encontra-se no Setor 018, Quadra 046 e Índice Fiscal 480,97.



FOTO Nº 01: Vista da frente do prédio onde se localiza a garagem avalianda.



[Handwritten signature]



FOTO Nº 02: Vista do prédio onde se localiza a garagem avalianda.



FOTO Nº 03: Vista da rua que lhe dá acesso.

[Handwritten mark]

1.2. Zoneamento

Conforme a Lei de Zoneamento do Município de São Paulo, o imóvel encontra-se em Zona Z 4-015, zona de uso predominantemente misto, de densidade demográfica média alta.

1.3. Melhoramentos Públicos

Todos os convencionais.

1.4. Topografia

A topografia apresenta-se plana em toda sua extensão.

1.5. Características do Solo

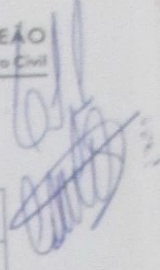
O solo é aparentemente seco, firme e próprio para a construção civil.

1.6. Fração Ideal do Terreno

A fração ideal do terreno, conforme Matrícula nº 17.902 (fls. 482), é de 0,1563% ou 30,7362m².

1.7. Características gerais do Prédio

Classe/Grupo/Padrão:	Comercial/Escritório/Simples com elevador
Estrutura:	Concreto armado
Revestimento Externo:	Argamassa fina
Nº de Pavimentos:	8 (oito)
Nº de Elevadores:	2 (dois)
Estado da Edificação:	Necessitando de reparos simples



1.8. Características construtivas do apartamento

Piso:	Cimentado
Forro:	Laje
Revestimento Interno:	Argamassa fina
Idade Real:	28 (vinte e oito) anos
Estado da Edificação:	Necessitando de reparos simples
Área Construída útil:	10,00m ²

1.9. Documentação fotográfica da garagem

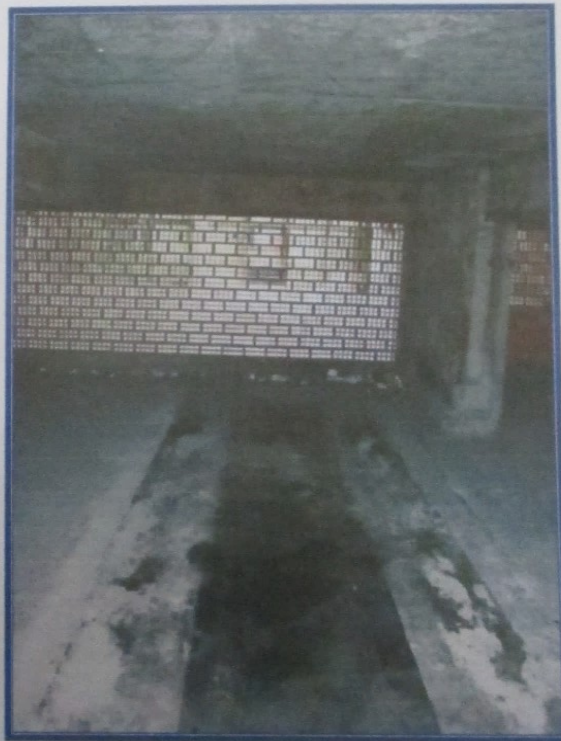
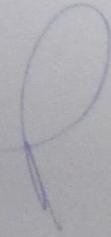
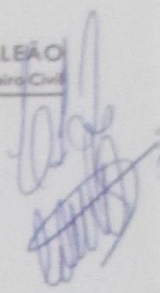


FOTO Nº 01: Vista interna da garagem.





2. Imóvel 2

2.1. Localização

O imóvel avaliando localiza-se na Rua Doutor Albuquerque Lins, nº 915, Edifício Camburiú, 12º andar, apartamento nº 121, Bairro e Subdistrito Santa Cecília, Zona Central do Município de São Paulo, SP.

Conforme a Planta Genérica de Valores do Município de São Paulo, encontram-se no Setor 020, Quadra 079 e Índice Fiscal 1.053,29.



FOTO Nº 01: Vista do prédio onde se localiza o apartamento avaliando.





[Handwritten signature]

FOTO Nº 02: Vista da rua que lhe dá acesso.

2.2. Zoneamento

Conforme a Lei de Zoneamento do Município de São Paulo, o imóvel encontra-se na Zona Z 4-018, de uso misto, de densidade demográfica média alta.

2.3. Melhoramentos Públicos

Todos os convencionais.

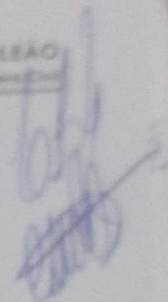
2.4. Topografia

A topografia apresenta-se plana em toda sua extensão.

2.5. Características do Solo

O solo é aparentemente seco, firme e próprio para a construção civil.

[Handwritten signature]



2.6. Fração Ideal do Terreno

A fração ideal do terreno para a sala, conforme Matrícula nº 49.187 (fls. 489), é de 1,5920%.

2.7. Características gerais do Prédio

Classe:	Residencial
Grupo:	Apartamento
Padrão:	Médio com elevador
Estrutura:	Concreto armado
Revestimento Externo:	Argamassa fina
Pavimentos:	30 (trinta) sendo térreo, 2 (dois) subsolos e 27 (vinte e sete) andares
Nº de elevadores	3 (três)
Apartamentos/andar:	2 (dois)
Estado da Edificação:	Necessitando de reparos simples
Dispositivos de segurança:	Portaria, interfonia, e zeladoria
Dispositivos de lazer:	Quadra poli-esportiva, piscina adulto, piscina infantil, play-ground, salão de festas e jardim



[Handwritten signature]

2.8. Características construtivas do apartamento

Piso:	Assoalho, granito, fórmica e ladrilho cerâmico
Forro:	Laje e gesso
Revestimento Interno:	Argamassa fina e azulejos
Portas:	Madeira
Caixilhos:	Alumínio
Janelas	Tipo basculante e de correr
Compartimentos	Hall, sala de estar, sala de jantar, cozinha, copa, lavabo, suíte, 2 dormitórios, banheiro, área de serviço, quarto de empregada, WC e 2 garagens
Idade Real:	30 (trinta) anos
Estado da Edificação:	Necessitando de reparos simples
Área Construída útil:	166,00m ²

2.9. Documentação fotográfica



FOTO Nº 01: Cozinha.



FOTO Nº 02: Sala de jantar.

[Handwritten signature]

JUAREZ PANTALEÃO
Engenheiro Civil

[Handwritten signature]



FOTO Nº 03: Sala de estar.



FOTO Nº 04: Lavabo.



FOTO Nº 05: Banheiro.

[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

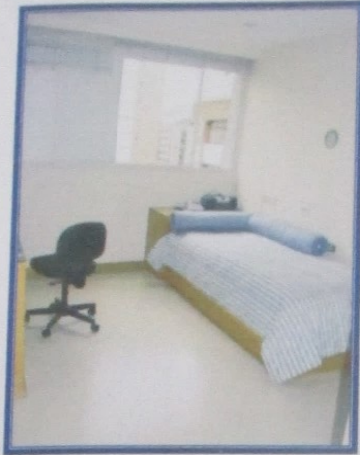


FOTO Nº 06: Dormitório 1.



FOTO Nº 07: Dormitório 2.



FOTO Nº 08: Dormitório da suíte.



FOTO Nº 09: Banheiro da suíte.

[Handwritten signature]

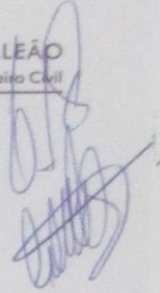
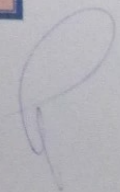


FOTO Nº 10: Piscina do prédio.



FOTO Nº 11: Quadra poli-esportiva.



3. Imóvel 3

3.1. Localização

O imóvel avaliando localiza-se na Rua Maranhão, nº 382, Edifício Natânia, 4º andar, apartamento nº 41, Bairro e Subdistrito Consolação, Zona Central do Município de São Paulo, SP.

Conforme a Planta Genérica de Valores do Município de São Paulo, encontram-se no Setor 010, Quadra 001 e Índice Fiscal 1.075,26.



FOTO Nº 01: Vista do prédio onde se localiza o apartamento avaliando.

[Handwritten signature]



FOTO Nº 02: Vista da rua que lhe dá acesso.

3.2. Zoneamento

Conforme a Lei de Zoneamento do Município de São Paulo, o imóvel encontra-se na Zona Z 4-023, de uso misto, de densidade demográfica média alta.

3.3. Melhoramentos Públicos

Todos os convencionais.

3.4. Topografia

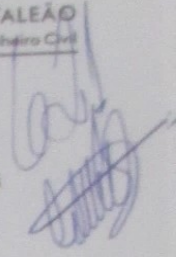
A topografia apresenta-se plana em toda sua extensão.

3.5. Características do Solo

O solo é aparentemente seco, firme e próprio para a construção civil.

[Handwritten signature]

JUAREZ PANTALEÃO
Engenheiro Civil

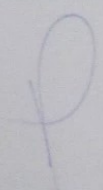


3.6. Fração Ideal do Terreno

A fração ideal do terreno para a sala, conforme Matrícula nº 60.113 (fls. 550), é de 5,00%.

3.7. Características gerais do Prédio

Classe:	Residencial
Grupo:	Apartamento
Padrão:	Superior com elevador
Estrutura:	Concreto armado
Revestimento Externo:	Argamassa fina
Pavimentos:	13 (treze) sendo térreo, subsolo e 11 (onze) andares
Nº de elevadores	2 (dois)
Apartamentos/andar:	2 (dois)
Estado da Edificação:	Regular
Dispositivos de segurança:	Portaria, interfonia, e zeladoria



Carla
[Signature]

3.8. Características construtivas do apartamento

Piso:	Tacos de madeira e ladrilho cerâmico
Forro:	Laje e gesso
Revestimento Interno:	Argamassa fina e azulejos
Portas:	Madeira
Caixilhos:	Alumínio e madeira
Janelas	Tipo basculante e de correr
Compartimentos	Hall, sala com 3 ambientes, cozinha, sala de almoço, 3 dormitórios, 3 banheiros, área de serviço, quarto de empregada, WC e 1 garagem
Idade Real:	46 (quarenta e seis) anos
Estado da Edificação:	Regular
Área Construída útil:	219,87m ²

3.9. Documentação fotográfica



FOTO Nº 01: Sala (1º ambiente).



FOTO Nº 02: Sala (2º ambiente).

[Handwritten mark]

[Handwritten signature]



FOTO N° 03: Sala (3° ambiente).



FOTO N° 04: Sala de almoço.



FOTO N° 05: Cozinha.



FOTO N° 06: Banheiro.

[Handwritten signature]

JUAREZ PANTALEÃO
Engenheiro Civil

Handwritten signature



FOTO Nº 07: Dormitório 1.



FOTO Nº 08: Banheiro 1.



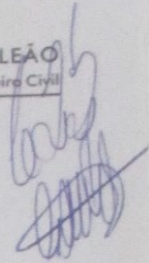
FOTO Nº 09: Dormitório 2.



FOTO Nº 10: Área de serviço.

Handwritten signature

JUAREZ PANTALEÃO
Engenheiro Civil



4. Imóvel 4

4.1. Localização

O imóvel avaliando localiza-se na Rua Aimorés, nº 106 e 110, Bairro e Subdistrito Bom Retiro, Zona Central do Município de São Paulo, SP.

Conforme a Planta Genérica de Valores do Município de São Paulo, encontra-se no Setor 008, Quadra 040 e Índice Fiscal 529,55.



FOTO Nº 01: Vista da frente do nº 106. FOTO Nº 02: Vista da frente do nº 110.



FOTO Nº 03: Vista da Rua Aimorés que lhe dá acesso.



JUAREZ PANTALEÃO
Engenheiro Civil

4.2. Zoneamento

Conforme a Lei de Zoneamento do Município de São Paulo, o imóvel encontra-se em Zona Z 4-015, zona de uso misto, de densidade demográfica média alta.

4.3. Dimensões

O terreno, conforme a Matrícula nº 79.176 (fls. 542), possui a seguinte descrição: Mede 7,10m de frente para a Rua Aimorés por 31,50m, da frente aos fundos, de ambos os lados, encerrando área de 223,65m².

4.4. Melhoramentos Públicos

Todos os convencionais.

4.5. Topografia

A topografia apresenta-se plana em toda sua extensão.

4.6. Características do Solo

O solo é aparentemente seco, firme e próprio para a construção civil.

JUAREZ PANTALEÃO
 Engenheiro Civil

[Handwritten signature]

4.7. Benfeitorias

Classe:	Comercial
Grupo:	Galpão
Padrão:	Simplex
Estrutura:	Convencional
Piso:	Ladrilho cerâmico
Forro:	Estuque e laje
Revestimento Interno:	Argamassa fina e azulejos
Revestimento Externo:	Argamassa fina
Caixilhos:	Ferro
Portas:	Ferro e madeira
Janelas:	Tipo basculante
Cobertura:	Telhas de barro
Compartimentos:	Nº 106: Salão, depósito e 2 WCs (térreo), Salão (sobrelouja) e salão, copa e WC (superior)
	Nº 110: Salão, depósito e 2 WCs (térreo), Salão e depósito (sobrelouja) e salão e WC (superior).
Idade Real Estimada:	40 (quarenta) anos
Estado da Edificação:	Necessitando de reparos simples
Área Construída:	Nº 106: 315,08m ²
	Nº 110: 217,36m ²
	Total: 532,44m ²

[Handwritten letter P]

4.8. Documentação fotográfica



FOTO Nº 01: N° 106 – Térreo – Salão.



FOTO Nº 02: N° 106 – Térreo – Fundos.



FOTO Nº 03: N° 106 – Térreo – WC.



FOTO Nº 04: N° 106 – Sobreloja – Salão.

Handwritten signature in blue ink.



FOTO Nº 05: Nº 106 – Superior – Salão. FOTO Nº 06: Nº 106 – Superior – Copa.



FOTO Nº 07: Nº 110 – Térreo – Salão. FOTO Nº 08: Nº 110 – Térreo – Depósito.

Handwritten signature in blue ink.

JUAREZ PANTALEÃO
Engenheiro Civil

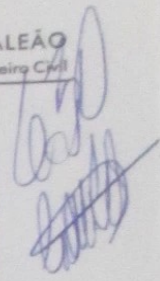
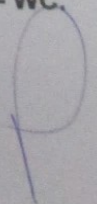


FOTO Nº 09: Nº 110 – Térreo – Fundos. FOTO Nº 10: Nº 110 – Sobreloja – Depósito.



FOTO Nº 11: Nº 110 – Superior – Depósito. FOTO Nº 12: Nº 110 – Superior – WC.



CAPÍTULO III – AVALIAÇÃO

1. Imóvel 1

1.1. Considerações técnicas

Este perito, quando da vistoria, manteve contato com a empresa que administra o prédio onde se localiza a garagem avalianda (ELCO – Administração e Imóveis S/C Ltda.), na pessoa do Sr. Luiz Gustavo dos Santos (tel.: (11) 222-4211) o qual informou que as garagens do prédio não possuem valor comercial, pois, não há transações há mais de 5 (cinco) anos e que os proprietários interessados em venda das garagens não conseguem a sua comercialização.

Sendo assim, a garagem, objeto desta avaliação não possui valor comercial.

Portanto: $V_G = \text{Zero}$

2. Imóveis 2 e 3

2.1. Critério adotado

Foi utilizado o Método Comparativo Direto de Valores de Mercado de Apartamentos, já consagrado em trabalhos desta natureza, conforme recomendação da Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos – IBAPE/SP – 2.005.

Sua aplicação se resume na determinação do valor unitário básico do metro quadrado de área útil de apartamento, na região onde se localizam os apartamentos avaliandos (Imóveis 2 e 3), a partir dos elementos amostrais coletados (Anexos VI e VII), onde se obteve o Quadro Resumo de Homogeneização (Anexo IX – Imóvel 2 e Anexo X – Imóvel 3), dos quais extraiu-se a sua Média Aritmética Saneada (Anexo XII – Imóvel 2 e Anexo XIII – Imóvel 3).

A homogeneização dos elementos amostrais e dos imóveis 2 e 3, em relação à situação paradigma, foi obtida a partir de determinados ajustes (Anexo V).

Os Valores dos Imóveis 1 e 2 foram obtidos pelo produto entre sua área útil e o seu respectivo valor unitário básico.

2.2. Valor Unitário Básico (VUB)

A média aritmética saneada, para a região onde se encontra o Imóvel 1 e o Imóvel 2, referente ao mês de abril de 2.005, é de:

$$\text{VUB} = \text{R\$ } 2.528,53/\text{m}^2 \quad (\text{Imóvel 2})$$

$$\text{VUB} = \text{R\$ } 2.276,37/\text{m}^2 \quad (\text{Imóvel 3})$$

2.3. Valor dos Apartamentos (VA)

$$\text{VA} = \text{VUB} \times \text{AC}$$

VA = Valor do Apartamento

VUB = Valor Unitário Básico

AC = Área Construída Útil

2.3.1. Valor do Imóvel 2

$$\text{VA}_2 = \text{R\$ } 2.528,53/\text{m}^2 \times 166,00\text{m}^2$$

$$\text{VA}_2 = \text{R\$ } 419.736,00$$

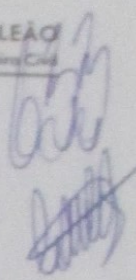
(quatrocentos e dezenove mil, setecentos e trinta e seis reais)

2.3.2. Valor do Imóvel 3

$$\text{VA}_3 = \text{R\$ } 2.276,37/\text{m}^2 \times 219,87\text{m}^2$$

$$\text{VA}_3 = \text{R\$ } 500.505,00$$

(quinhentos mil, quinhentos e cinco reais)



3. Imóvel 4

3.1. Terreno

3.1.1. Critério Adotado

Foi utilizado o Método Comparativo de Valores de Mercado, já consagrado em trabalhos desta natureza.

Sua aplicação se resume na determinação do valor unitário básico do metro quadrado na região onde se localiza o imóvel avaliando, a partir dos elementos amostrais coletados (Anexo VIII), resumidos no Quadro Resumo de Homogeneização (Anexo XI), dos quais extraiu-se a sua Média Aritmética Saneada (Anexo XIV).

A homogeneização dos elementos amostrais e do imóvel avaliando, em relação à situação paradigma, foi obtida a partir de determinados ajustes (Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos – IBAPE/SP – 2.005, resumidos no Anexo V). O Valor da Terra Nua, também ajustada à situação paradigma, foi obtido pelo produto entre a área avalianda e o respectivo valor unitário básico.

3.1.2. Homogeneização

De acordo com os critérios descritos anteriormente, teremos:

a) Fator Testada (C_t)

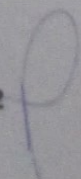
$$F_t = (F_p / F_r)^f \text{ sendo: } f = 0,25 \text{ e limite: } F_r / 2 < F_p < 2 F_r$$

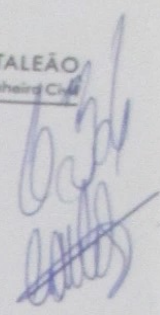
$$F_p = 7,10m$$

$$F_r = 10,00m$$

$$F_t = (7,10 / 10,00)^{0,25}$$

$$C_t = 0,92$$





b) Fator Profundidade (C_p)

$$P_e = \text{Área/Testada}$$

$$P_e = 223,65\text{m}^2 / 7,10\text{m} = 31,50\text{m}$$

Como P_e está compreendida entre:

$$P_{mi} = 20,00\text{m} \text{ e } P_{ma} = 40,00\text{m}$$

Portanto:

$$C_p = 1,00$$

c) Fator Frentes Múltiplas (C_e)

O imóvel avaliando possui somente uma frente.

Portanto:

$$C_e = 1,00$$

d) Fator Topografia (F_t)

Terreno plano em toda sua extensão.

Portanto:

$$F_t = 1,00$$

e) Fator Consistência do Terreno (F_c)

O imóvel possui solo seco.

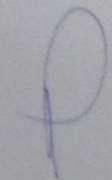
Portanto:

$$F_c = 1,00$$

3.1.3. Valor Unitário Básico (V.U.B.)

A média aritmética saneada, para a região onde se encontra o imóvel avaliando, referente ao mês de abril de 2.005, é de:

$$\text{VUB} = \text{R\$ } 2.626,68/\text{m}^2$$



JUAREZ PANTALEÃO
 Engenheiro Civil



3.1.4. Valor do Terreno

O valor do terreno foi calculado conforme a fórmula a seguir:

$$V_t = V_u \times (C_f + C_p + C_e + F_p + F_c - n + 1) \times A_t$$

$$V_t = 2.626,68 \times (0,92 + 1,00 + 1,00 + 1,00 + 1,00 - 5 + 1) \times 223,65$$

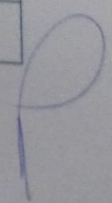
$$V_t = R\$ 539.250,00$$

3.2. Benfeitorias

3.2.1. Critério Adotado

Foi utilizado o Estudo procedido pelo Provimento nº 02/86 dos M.M. Juízes das Varas da Fazenda Municipal de São Paulo, intitulado Valores de Edificações de Imóveis Urbanos – IBAPE/SP – Versão 2.002. As características descritas permitem enquadrar as benfeitorias, na data base de abril de 2.005 da seguinte forma:

Classe:	Comercial
Grupo:	Galpão
Padrão:	Simplex
Custo de reprodução (V _u):	R\$ 537,48/m ² (H ₈ 2QN x 0,60)
I _e	40 anos
I _r	60 anos
Estado da Edificação:	Necessitando de reparos simples
F _{oc}	0,488
Área Construída (A _c):	532,44m ²



3.2.2. Valor das Benfeitorias

$$VB = V_u \times F_{oc} \times A_c$$

$$VB = R\$ 537,48/m^2 \times 0,488 \times 532,44m^2$$

$$VB = R\$ 139.654,00$$

3.3. Valor Total do Imóvel (VTI)

Para a obtenção do Valor Total do Imóvel, foi efetuada a soma do Valor do Terreno (VT) e das Benfeitorias (VB), desta forma temos:

$$VTI = VT + VB$$

$$VTI = R\$ 539.250,00 + R\$ 139.654,00$$

$$VTI = R\$ 678.904,00$$

(seiscentos e setenta e oito mil, novecentos e quatro reais)

JUAREZ PANTALEÃO
Engenheiro Civil

CAPÍTULO IV – ENCERRAMENTO

Segue o presente laudo em 33 (trinta e três) folhas, digitadas de um só lado, todas elas rubricadas, sendo a última datada e assinada.

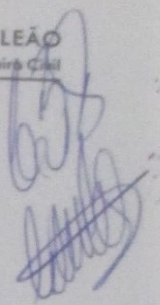
Acompanham 14 (quatorze) anexos.

São Paulo, 25 de abril de 2.005.



JUAREZ PANTALEÃO
PERITO JUDICIAL

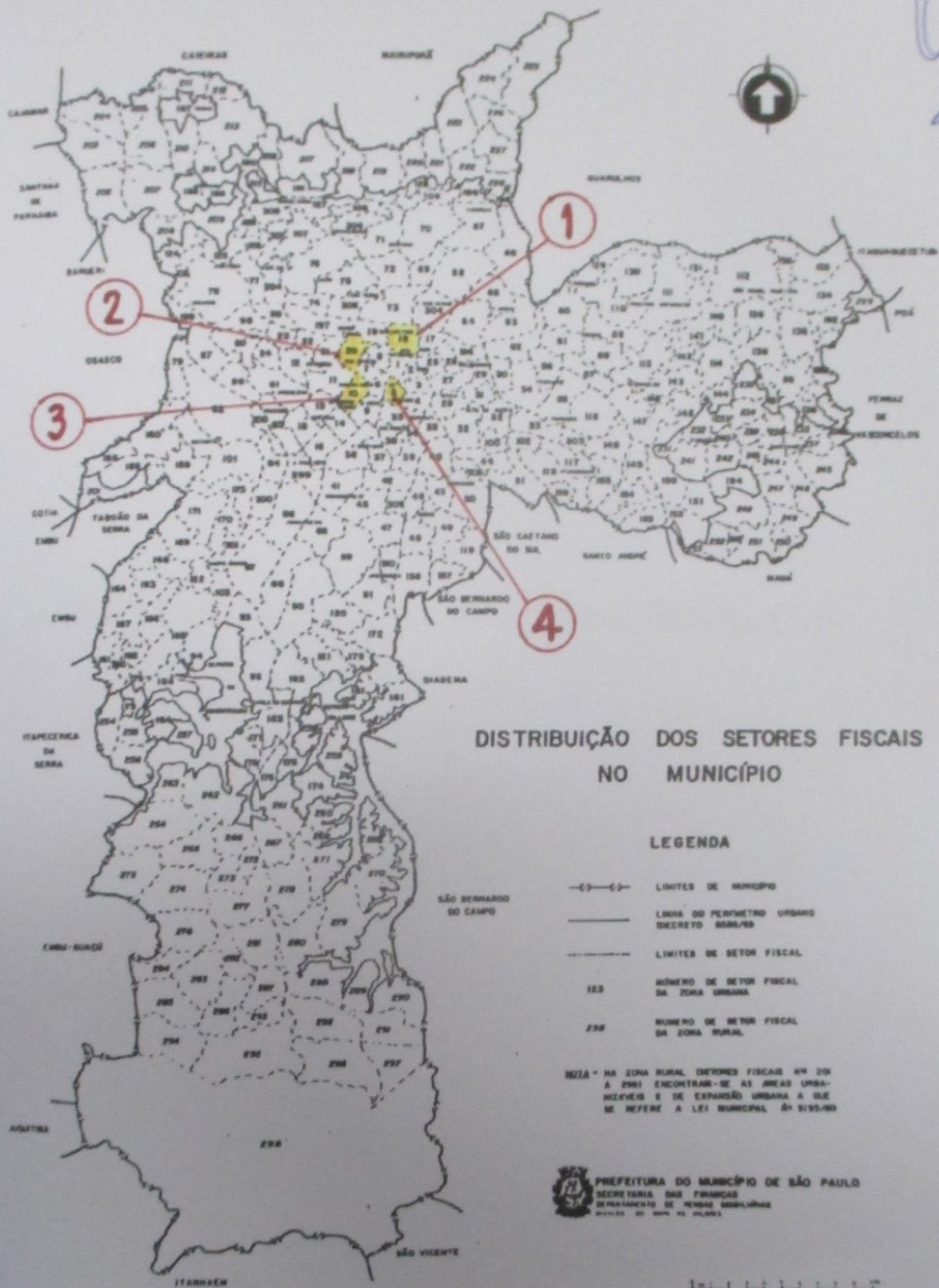
JUAREZ PANTALEÃO
Engenheiro Civil



ANEXO I – PLANTAS DE SITUAÇÃO



Handwritten signature in blue ink.




DISTRIBUIÇÃO DOS SETORES FISCAIS NO MUNICÍPIO

LEGENDA

- ()—()— LIMITE DE MUNICÍPIO
- LINEA DO PERÍMETRO URBANO DECRETO 8086/59
- LIMITE DE SETOR FISCAL
- 123 NÚMERO DE SETOR FISCAL DA ZONA URBANA
- 230 NÚMERO DE SETOR FISCAL DA ZONA RURAL

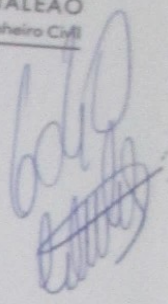
NOTA - NA ZONA RURAL EXISTEM SETORES FISCAIS Nº 201 A 2991 ENCONTRAM-SE AS ÁREAS URBANIZADAS E DE EXPANSÃO URBANA A QUE SE REFERE A LEI MUNICIPAL Nº 119/50

 PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE SÃO PAULO
SECRETARIA DAS FINANÇAS
DEPARTAMENTO DE RENDAS IMOBILIÁRIAS
AVENIDA DE SÃO JOÃO DO MONTE

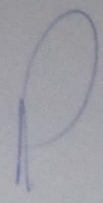


Handwritten signature in blue ink.

JUAREZ PANTALEÃO
Engenheiro Civil



ANEXO II – DIVISÕES POLÍTICO ADMINISTRATIVA

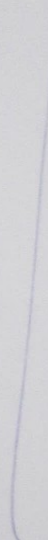
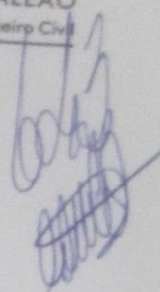


[Handwritten signature]

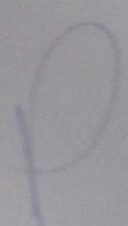
Nº	SIGLA	DISTRITO	ÁREA km ²
1	ARA	ÁGUA RASA	6.9
2	API	ALTO DE PINHEIROS	7.7
3	ANH	ANHANGUERA	33.3
4	ARI	ARICANDUVA	6.6
5	AAL	ARTUR ALVIM	6.6
6	BFU	BARRA FUNDA	5.6
7	BVI	BELA VISTA	2.6
8	BEL	BELÉM	6.0
9	BRE	BOM RETIRO	4.0
10	BRS	BRÁS	3.5
11	BRL	BRASILÂNDIA	21.0
12	BUT	BUTANTÃ	12.5
13	CAC	CACHOEIRINHA	13.3
14	CMB	CAMBUCI	3.9
15	CBE	CAMPO BELO	8.8
16	CGR	CAMPO GRANDE	13.1
17	CLM	CAMPO LIMPO	12.8
18	CNG	CANGAIBA	16.0
19	CRE	CAPÃO REDONDO	13.6
20	CAR	CARRÃO	7.5
21	CVE	CASA VERDE	7.1
22	CAD	CIDADE ADEMAR	12.0
23	CDU	CIDADE DUTRA	29.3
24	CLD	CIDADE LÍDER	10.2
25	CTI	CIDADE TIRADENTES	15.0
26	CON	CONSOLAÇÃO	3.7
27	CUR	CURSINO	12.8
28	ERM	ERMELINO MATARAZZO	8.7
29	FRE	FREGUESIA DO Ó	10.5
30	GRA	GRAJÁ	92.0
31	GUA	GUAIANASES	8.6
32	IGU	IGUATEMI	19.6
33	IPI	IPIRANGA	10.5
34	IBI	ITAIM BIBI	9.9
35	IPA	ITAIM PAULISTA	12.0
36	ITQ	ITAQUERA	14.6
37	JAB	JABAQUARA	14.1
38	JAC	JAÇANÃ	7.8
39	JAG	JAGUARA	4.6
40	JRE	JAGUARÉ	6.6
41	JAR	JARAGUÁ	27.6
42	JDA	JARDIM ÂNGELA	37.4
43	JDH	JARDIM HELENA	9.1
44	JDP	JARDIM PAULISTA	6.1
45	JDS	JARDIM SÃO LUIS	24.7
46	JBO	JOSÉ BONIFÁCIO	14.1
47	LAJ	LAJEADO	9.2
48	LAP	LAPA	10.0
49	LIB	LIBERDADE	3.7

Nº	SIGLA	DISTRITO	ÁREA km ²
50	LIM	LIMÃO	6.3
51	MAN	MANDAQUI	13.1
52	MAR	MARSILAC	200.0
53	MOE	MOEMA	9.0
54	MOO	MÓOCA	7.7
55	MOR	MORUMBI	11.4
56	PLH	PARELHEIROS	153.5
57	PRI	PARI	2.9
58	PQC	PARQUE DO CARMO	15.4
59	PDR	PEDREIRA	18.7
60	PEN	PENHA	11.3
61	PRD	PERDIZES	6.1
62	PRS	PERUS	23.9
63	PIN	PINHEIROS	8.0
64	PIR	PIRITUBA	17.1
65	PRA	PONTE RASA	6.4
66	RTA	RAPOSO TAVARES	12.6
67	REP	REPÚBLICA	2.3
68	RPE	RIO PEQUENO	9.7
69	SAC	SACOMÃ	14.2
70	SCE	SANTA CECÍLIA	3.9
71	STN	SANTANA	12.6
72	SAM	SANTO AMARO	15.6
73	SDO	SÃO DOMINGOS	10.0
74	SLU	SÃO LUCAS	9.9
75	SMT	SÃO MATEUS	13.0
76	SMI	SÃO MIGUEL	7.5
77	SRA	SÃO RAFAEL	13.2
78	SAP	SAPOEMBA	13.5
79	SAU	SAÚDE	8.9
80	SEE	SÉ	2.1
81	SOC	SOCORRO	12.9
82	TAT	TATUAPÉ	8.2
83	TRE	TREMembÉ	56.3
84	TUC	TUCURUVI	9.0
85	VAN	VILA ANDRADE	10.3
86	VCR	VILA CURUÇÁ	9.7
87	VFO	VILA FORMOSA	7.4
88	VGL	VILA GUILHERME	6.9
89	VJA	VILA JACUÍ	7.7
90	VLE	VILA LEOPOLDINA	7.2
91	VMR	VILA MARIA	11.8
92	VMN	VILA MARIANA	8.6
93	VMT	VILA MATILDE	8.9
94	VMD	VILA MEDEIROS	7.7
95	VPR	VILA PRUDENTE	9.9
96	VSO	VILA SÔNIA	9.9
SÃO PAULO			1.509

[Handwritten letter P]

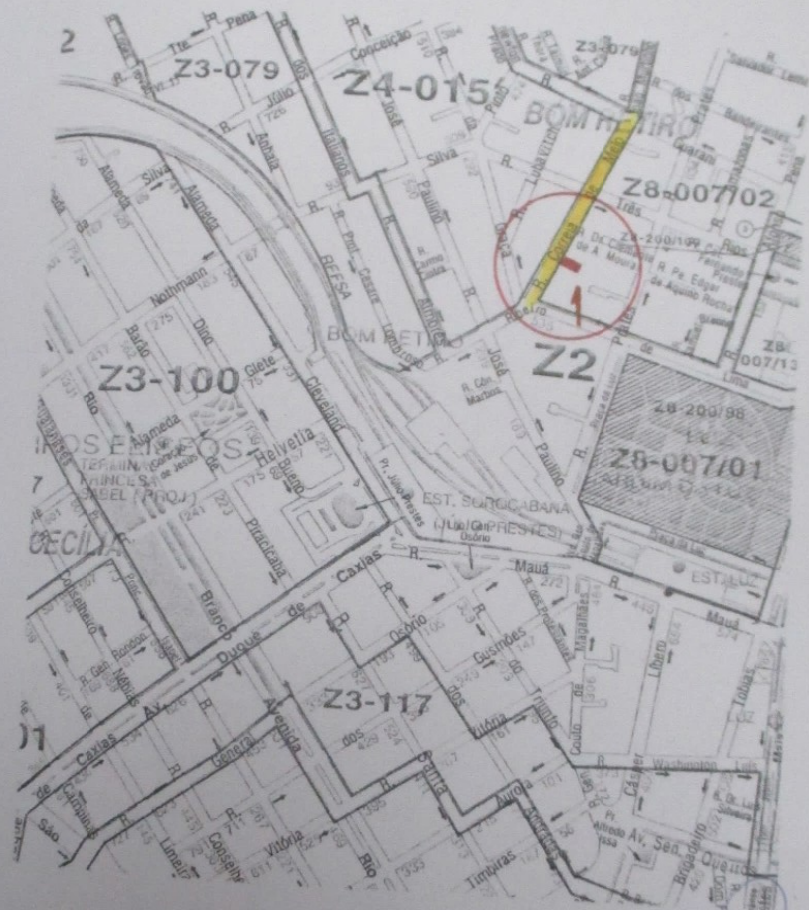


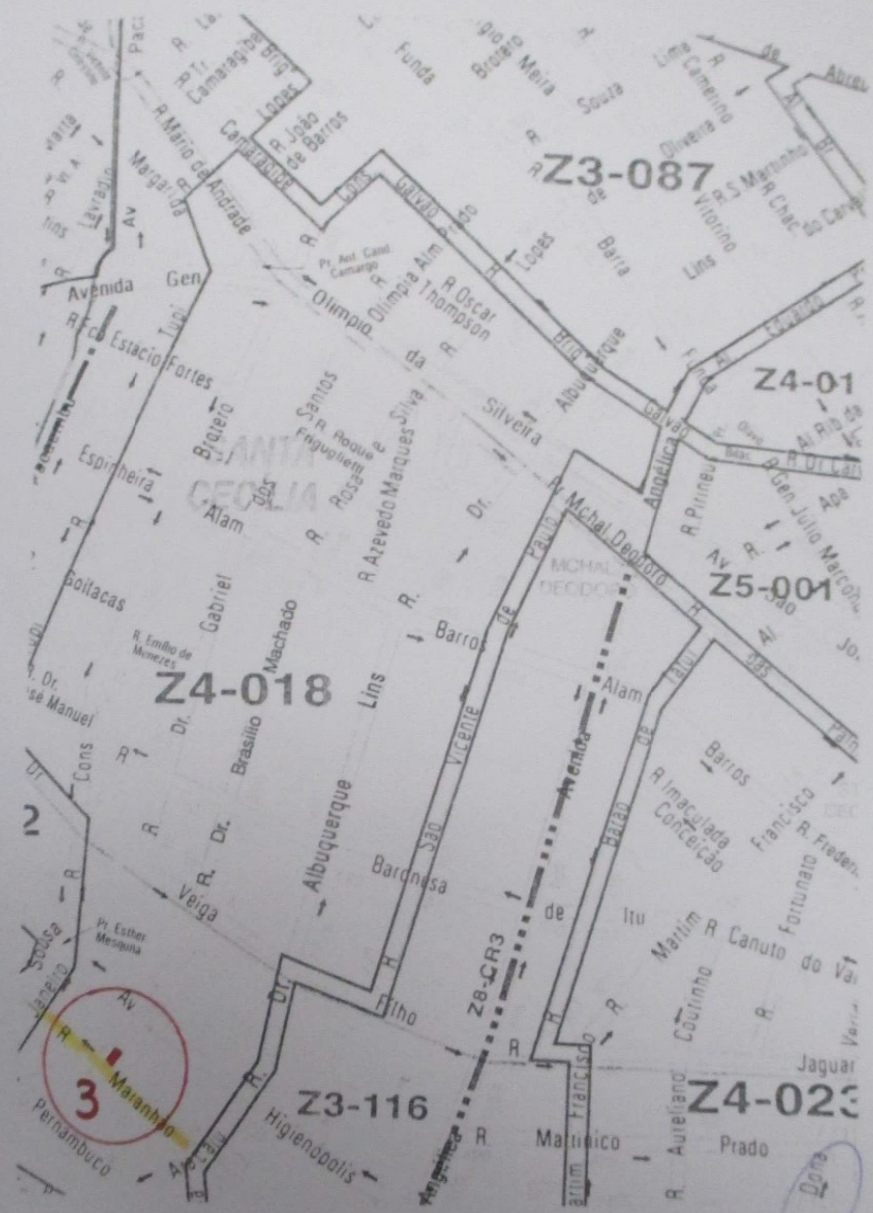
ANEXO III – PLANTAS DE LOCALIZAÇÃO



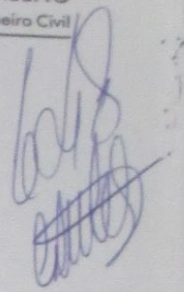
JUAREZ PANTALEÃO
Engenheiro Civil

[Handwritten signature]

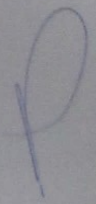




JUAREZ PANTALEÃO
Engenheiro Civil



ANEXO IV – LEI DE ZONEAMENTO

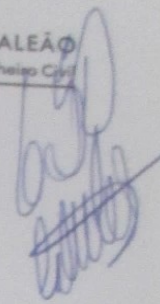


JUAREZ PANTALEÃO
Engenheiro Civil

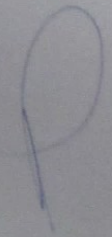
ZONAS DE USO	CONFORMES	SUJEITOS A CONTROLE ESPECIAL (a)	FRENTE MÍNIMA	ÁREA MÍNIMA	RECUE DE FRENTE MÍNIMA (a)	RECUE LATERAL MÍNIMO		RECUE DE FUNDO MÍNIMO	TAXA DE OCUP. MÁXIMA	COEFIC. DE APROV. MÁXIMO (b)	
						ATE 2ª PAVIMENTO	ACIMA 2ª PAV.				
Z-1	R1	E4	10m	250m²	5m	1,5m apenas de um lado	3,0m de ambos os lados	5m	0,5	1,0	
Z-2	R1,R2-R3,C1,E1,I1,S1	C2,E2,S2 E3 E4	10m 50m	250m² 5000m²	5m 6m 10m	Estudo de cada caso pela COGEP e regulam. pelo Executivo	3,0m de ambos os lados	5m 6m 10m	0,5	1,0	
Z-3	R1,R2,R3,C1,C2,E1,S1,S2,I1	E2 E3,S3,C3, E4	10m	250m²	5m 6m 10m	Estudo de cada caso pela COGEP e regulam. pelo Executivo	3,0m de ambos os lados	5m 6m	0,5	2,5	
Z-4	R1,R2,R3,C1,C2,S1,S2,E1,E2,I1	I2,C3 E4	10m	250m²	5m 10m	Estudo de cada caso pela COGEP e regulam. pelo Executivo	3,0m de ambos os lados	5m 10m	0,7	3,0	
Z-5	R1,R2,R3,C1,C2,S1,S2,I1,E1,E2	I2,C3 E4	10m	250m²	-	Estudo de cada caso pela COGEP e regulam. pelo Executivo	3,0m de ambos os lados	3m acima 2ª Pav.	0,8	3,5	
Z-6	C1,C2,C3,I2,S3	R1,R3,S1,E1 I1,R2, E2,S2 E3 E4	20m	1000m²	10m 6m 10m	2,0m de ambos os lados 1,5m de ambos os lados	3,0m de ambos os lados	10m 6m 10m	0,7	1,5	
Z-7	I2,I3,C3,S3	I1,C1,S1,E1 C2,E2,S2 E3 E4	50m	5000m²	10m 6m 10m	Estudo de cada caso pela COGEP e regulam. pelo Executivo	5,0m de ambos os lados	15m 6m 10m	0,5	1,0	
Z-8	VER QUADRO 5-A										
Z-9	R1,R2-O1	E4	10m	250m²	5m	1,5m apenas de um lado	3,0m de ambos os lados	5m	0,5	1,0	
Z-10	R1,R2,R3 Inclusive C1 e S1, variada de S1 a S17 (L8840M.17)	E4	10m	250m²	5m	Estudo de cada caso pela COGEP e regulam. pelo Executivo	1,5m apenas de um lado	3,0m de ambos os lados	5m	0,5	2,5*
Z-11	R1,R2,O1,R3,C1,E1,S1	C2,E2-S2 E3 E4	10m 12m 15m	250m² 500m² 1000m²	5m 6m 10m	Estudo de cada caso pela COGEP e regulam. pelo Executivo	1,5m apenas de um lado	3,0m de ambos os lados	5m 6m 10m	0,5	1,0
Z-12	R1,R2,R3,C1,C2,E1,S1,S2	E2 E3 E4	10m 12m 15m	250m² 500m² 1000m²	5m 6m 10m	Estudo de cada caso pela COGEP e regulam. pelo Executivo	1,5m apenas de um lado	3,0m de ambos os lados	5m 6m	0,5	2,5
Z-13	R1,R2,R3,C1,S1,E1	C2,S2,E2 E3 E4	10m 12m 15m	250m² 500m² 1000m²	5m 6m 10m	Estudo de cada caso pela COGEP e regulam. pelo Executivo	1,5m apenas de um lado	3,0m de ambos os lados	5m 6m 10m	0,5	(a)
Z-14	R1,C1,S1,S2,2,E1,E2,2	E4	25m	2000m²	10m	Estudo de cada caso pela COGEP e regulamentação pelo Executivo	3,0m de ambos os lados	10m	0,28	0,28	
Z-15	R1	E4	50m	5000m²	10m	Estudo de cada caso pela COGEP e regulam. pelo Executivo	10,0m de ambos os lados	10m	0,12	0,12	
Z-16	C2,S1,6,S2,5,S2,6,E1,2	E4	50m	5000m²	10m	Estudo de cada caso pela COGEP e regulamentação pelo Executivo	10,0m de ambos os lados	10m	0,1	0,2	
Z-17	R1,R2,R3,C1,E1,S1,1,S1,2,S1,3,S1,4,S2,1	E4	5 10	100 250	5	Estudo de cada caso pela COGEP e regulamentação pelo Executivo	1,50m de um lado	3,0m de ambos os lados	5	0,5	1,0*
Z-18	R1,R2,R3,C1,S1,E1,C2,1,C2,2	E4	5 10	100 250	5	Estudo de cada caso pela COGEP e regulamentação pelo Executivo	1,50m de um lado	3,0m de ambos os lados	5	0,5	1,0*
Z-19	C2,3,E2,S2,1,S2,2,S2,3,S2,4,S2,5,S2,7	E4	12	500	6	Estudo de cada caso pela COGEP e regulamentação pelo Executivo	3,0m de ambos os lados	6			

ZONAS RESTRIÇÃO DE GABARITO EM 25M DE ALTURA MÁXIMA COM NÚMERO MÁXIMO DE 8 PAVIMENTOS

JUAREZ PANTALEÃO
Engenheiro Civil



ANEXO V – CRITÉRIOS DE HOMOGENEIZAÇÃO



JUAREZ PANTALEÃO
Engenheiro Civil

ANEXO V – CRITÉRIO DE HOMOGENEIZAÇÃO – IMÓVEIS 2 e 3

1. FATOR OFERTA (F_f)

Quando os valores obtidos provieram de oferta, houve um desconto de 10% para compensar a superestimativa das mesmas, conforme item 10.1 da Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos – IBAPE/SP – 2.005.

2. FATOR LOCALIZAÇÃO (F_{local})

Para a transposição de valores de um local para outro, foi utilizada a relação entre os índices fiscais constantes da Planta Genérica de Valores publicada pela Prefeitura Municipal de São Paulo, tendo no numerador o índice do local do Apartamento Avaliando (IF_a) e no denominador, o do elemento amostral (apartamento comparativo) (IF_e).

3. FATOR IDADE REAL DO PRÉDIO (F_{irp})

Os elementos amostrais foram homogeneizados em função da idade real dos prédios, com o emprego dos coeficientes de obsolescência previstos no estudo Edificações – Valores de Venda – 1987 – Versão 2.002.

4. FATOR PADRÃO CONSTRUTIVO DO PRÉDIO (F_{pcp})

Os elementos amostrais foram homogeneizados em função do padrão construtivo dos prédios, com o emprego dos coeficientes previstos no estudo Edificações – Valores de Venda – 1987 – Versão 2.002.

5. FATOR VAGA DE GARAGEM (F_{vg})

Os elementos amostrais foram homogeneizados em função do número de vagas de garagens, para a situação paradigma do apartamento 2 (NV = 2 vagas) do apartamento 3 (NV = 1 vaga).

Preço de uma vaga de garagem na região é de R\$ 20.000,00 (V_v).

JUAREZ PANTALEÃO
Engenheiro Civil

6. FATOR ATUALIZAÇÃO

Não utilizado devido à baixa inflação verificada no período, aliado ao fato dos imóveis não acompanharem a pequena evolução inflacionária.

O valor básico unitário (V_u) foi homogeneizado para a situação paradigma através da seguinte expressão:

$$V_u = V_e - (NV_{ea} - NV_{aa}) \times V_v / A_u \times F_f \times (F_{local} + F_{irpa} / F_{irpe} + PC_a / PC_e)$$

Assim, os elementos amostrais obtidos na pesquisa imobiliária foram homogeneizados para a seguinte situação paradigma:

Apartamento	2	3
Classe:	Residencial	Residencial
Grupo:	Apartamento	Apartamento
Padrão Construtivo do Prédio	Médio com elevador (1,60)	Superior com elevador (2,00)
Idade Real do Prédio (IR)	30 anos	46 anos
Estado da Edificação:	Necessitando de reparos simples	Regular
Vida Referencial:	60 anos	60 anos
Fator de Obsolescência e Estado de Conservação:	0,610	0,448
Número de vagas de garagem	2 (duas)	1 (uma)
Meioramentos públicos	Todos	Todos
Zoneamento	Z 4-018	Z 3-116
Índice fiscal	1.053,29	1.075,26
Data-base	Abril de 2.005	Abril de 2.005

ANEXO V – CRITÉRIO DE HOMOGENEIZAÇÃO – IMÓVEL 4

1. FATOR OFERTA (F_i)

Quando os valores obtidos provieram de oferta, houve um desconto de 10% para compensar a superestimativa das mesmas, conforme item 10.1 da Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos – IBAPE/SP – 2.005.

2. FATOR LOCALIZAÇÃO (F_{local})

Para a transposição da parcela do valor referente ao terreno de um local para outro, foi utilizada a relação entre os valores dos lançamentos fiscais, obtidos na Planta Genérica de Valores editada pela Prefeitura Municipal de São Paulo, tendo no numerador o valor do local do imóvel avaliando (IF_a) e no denominador, o do elemento amostral (IF_e).

3. FATOR TESTADA (C_r)

Conforme o disposto no item 10.3.1, sub-item "b" da Norma, tendo como testada de referência:

$$F_r = 10,00m.$$

4. FATOR PROFUNDIDADE (C_p)

Conforme o disposto no item 10.3.1, sub-item "a" da Norma, tendo como profundidades de referência:

$$P_{mi} = 20,00m \text{ e } P_{ma} = 40,00m.$$

5. FATOR FRENTES MÚLTIPLAS (C_e)

Conforme o disposto no item 10.3.3 da Norma, imóveis enquadrados no Grupo III – 8ª Zona, o Fator Frentes Múltiplas é de:

$$C_e = 1,10$$

6. FATOR TOPOGRAFIA (F_t)

Conforme o disposto no item 10.5.2 da Norma, tendo como referência:
Terreno plano.

7. FATOR CONSISTÊNCIA DO TERRENO (F_c)

Conforme o disposto no item 10.5.3 da Norma, tendo como referência:
Terreno seco.

8. FATOR ATUALIZAÇÃO

Não utilizado devido à baixa inflação verificada no período, aliado ao fato dos imóveis não acompanharem a pequena evolução inflacionária.

O valor básico unitário (V_u) foi homogeneizado para a situação paradigma através da seguinte expressão:

$$V_u = \frac{(V_i \times F_f - V_{vb})}{At} \times \frac{IF_a}{IF_e} \times (C_f + C_p + C_e + F_t + F_c - n + 1)$$

Onde:

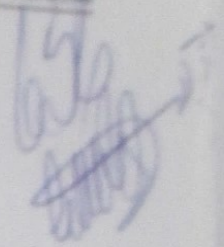
- V_i = Valor total do elemento amostral
- V_{vb} = Valor total das benfeitorias do elemento amostral
- At = Área do terreno do elemento amostral
- n = Número de fatores utilizados na homogeneização
- Demais símbolos já descritos anteriormente

JUAREZ PANTALEÃO
 Engenheiro Civil

Assim, os elementos amostrais obtidos na pesquisa imobiliária foram homogeneizados para a seguinte situação paradigma:

SITUAÇÃO PARADIGMA	
Zona de características homogêneas	Grupo III - 8ª Zona
Frente de referência (F_r)	10,00m
Profundidade mínima (P_{mi})	20,00m
Profundidade máxima (P_{ma})	40,00m
Expoente do Fator frente (f)	0,25
Expoente do Fator profundidade (p)	0,50
Fator frentes múltiplas	1,10
Número de fatores utilizados (n)	5
Situação na quadra	Meio de quadra
Topografia	Plano
Consistência do solo	Seco
Melhoramentos públicos	Todos
Zoneamento	Z 4-015
Índice fiscal	529,55
Data-base	Abril de 2.005

JUAREZ PANTALEÃO
Engenheiro Civil



ANEXO VI – ELEMENTOS AMOSTRAIS – IMÓVEL 2



ELEMENTO COMPARATIVO Nº 01

JUAREZ PANTALEÃO
Engenheiro Civil

01. Fonte de Informação:	Zelador do prédio – Tel.: 3825-6941 – Sr. Jose
02. Data:	Abril de 2.005 (transação em dezembro de 2.004)
03. Localização:	Rua Dr. Albuquerque Lins, nº 915, ap ^{to} nº 22
04. PGV:	Setor 020, Quadra 079 e Índice Fiscal 1.053,29
05. Zoneamento:	Z 4-018
06. Área Útil:	166,00m ²
07. Padrão Construtivo do Prédio:	Apartamento Médio com elevador (1,60)
08. Idade do Prédio/Estado do Prédio:	30 anos/Necessitando de reparos simples
09. Fator de Obsolescência:	0,610
10. Características Gerais	2 (duas) vagas de garagem
11. Preço à vista:	R\$ 445.000,00
12. Valor Unitário Homogeneizado:	

$$V_{ut} = \frac{445.000,00 - (2 - 2) \times 20.000,00}{166,00} \times 1,00 \times \left[\frac{1.053,29}{1.053,29} + \frac{0,610}{0,610} + \frac{1,60}{1,60} - 3 + 1 \right]$$

$$V_{ut} = \text{R\$ } 2.680,72/\text{m}^2$$

JUAREZ PANTALEÃO
Engenheiro Civil

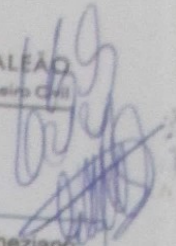
ELEMENTO COMPARATIVO Nº 02

01. Fonte de Informação:	Proprietária - Tel.: 3825-1269 - Sra. Ivelise
02. Data:	Abril de 2.005 (oferta)
03. Localização:	Rua Dr. Albuquerque Lins, nº 818, apº nº 204 B
04. PGV:	Setor 020, Quadra 078 e Índice Fiscal 1.053,29
05. Zoneamento:	Z 4-018
06. Área Útil:	133,00m²
07. Padrão Construtivo do Prédio:	Apartamento Médio com elevador (1,60)
08. Idade do Prédio/Estado do Prédio:	32 anos/Necessitando de reparos simples
09. Fator de Obsolescência:	0,589
10. Características Gerais	1 (uma) vaga de garagem
11. Preço à vista:	R\$ 350.000,00
12. Valor Unitário Homogeneizado:	

$$V_{u2} = \frac{350.000,00 - (1 - 2) \times 20.000,00 \times 0,90 \times \left[\frac{1.053,29}{1.053,29} + \frac{0,610}{0,589} + \frac{1,60}{1,60} - 3 + 1 \right]}{133,00}$$

$$V_{u2} = \text{R\$ } 2.593,03/\text{m}^2$$

JUAREZ PANTALEÃO
Engenheiro Civil



ELEMENTO COMPARATIVO Nº 03

01. Fonte de Informação:	Zelador do prédio – Tel.: 3666-8462 – Sr. Geneziano
02. Data:	Abril de 2.005 (transação em fevereiro de 2.004)
03. Localização:	Rua Dr. Albuquerque Lins, nº 818, ap ^{to} nº 84 B
04. PGV:	Setor 020, Quadra 078 e Índice Fiscal 1.053,29
05. Zoneamento:	Z 4-018
06. Área Útil:	133,00m ²
07. Padrão Construtivo do Prédio:	Apartamento Médio com elevador (1,60)
08. Idade do Prédio/Estado do Prédio:	32 anos/Necessitando de reparos simples
09. Fator de Obsolescência:	0,589
10. Características Gerais	1 (uma) vaga de garagem
11. Preço à vista:	R\$ 285.000,00
12. Valor Unitário Homogeneizado:	

$$V_{u} = \frac{285.000,00 - (1 - 2) \times 20.000,00 \times 1,00 \times [1.053,29 + 0,610 + 1,60 - 3 + 1]}{133,00 \times 1.053,29 \times 0,589 \times 1,60}$$

$$V_{u} = \text{R\$ } 2.375,00/\text{m}^2$$

JUAREZ PANTALEÃO
 Engenheiro Civil

ELEMENTO COMPARATIVO Nº 04

01. Fonte de Informação:	Zelador do prédio - Tel.: 3666-7910 - Sr. José
02. Data:	Abril de 2.005 (oferta)
03. Localização:	Rua Maranhão, nº 382, ap ^{to} nº 52
04. PGV:	Setor 010, Quadra 001 e Índice Fiscal 1.075,26
05. Zoneamento:	Z 3-116
06. Área Útil:	219,87m ²
07. Padrão Construtivo do Prédio:	Apartamento Superior com elevador (2,00)
08. Idade do Prédio/Estado do Prédio:	46 anos/Necessitando de reparos simples
09. Fator de Obsolescência:	0,408
10. Características Gerais	1 (uma) vaga de garagem
11. Preço à vista:	R\$ 550.000,00
12. Valor Unitário Homogeneizado:	

$$V_{u1} = \frac{550.000,00 - (1 - 2) \times 20.000,00 \times 0,90 \times [1.053,29 + \frac{0.610}{1.075,26} + \frac{1.60}{0,408} - 3 + 1]}{219,87}$$

$$V_{u1} = \text{R\$ } 2.974,05/\text{m}^2$$

JUAREZ PANTALEÃO
Engenheiro Civil

ELEMENTO COMPARATIVO Nº 05

01. Fonte de Informação:	Local Imóveis – Tel.: 3677-0555 – Sra. Verônica
02. Data:	Abril de 2.005 (oferta)
03. Localização:	Rua Dr. Albuquerque Lins, nº 928, apº nº 71
04. PGV:	Setor 020, Quadra 078 e Índice Fiscal 1.053,29
05. Zoneamento:	Z 4-018
06. Área Útil:	198,00m ²
07. Padrão Construtivo do Prédio:	Apartamento Médio com elevador (1,60)
08. Idade do Prédio/Estado do Prédio:	32 anos/Necessitando de reparos simples
09. Fator de Obsolescência:	0,589
10. Características Gerais	3 (três) vagas de garagem
11. Preço à vista:	R\$ 430.000,00
12. Valor Unitário Homogeneizado:	

$$V_{u6} = \frac{430.000,00 - (3 - 2) \times 20.000,00}{198,00} \times 0,90 \times \left[\frac{1.053,29}{1.053,29} + \frac{0,610}{0,589} + \frac{1,60}{1,60} - 3 + 1 \right]$$

$$V_{u6} = \text{R\$ } 2.144,54/\text{m}^2$$

JUAREZ PANTALEÃO
 Engenheiro Civil

ELEMENTO COMPARATIVO Nº 06

01. Fonte de Informação:	Local Imóveis - Tel.: 3677-0555 - Sra. Verônica
02. Data:	Abril de 2.005 (oferta)
03. Localização:	Rua Dr. Albuquerque Lins, nº 928, ap ^{to} nº 91
04. PGV:	Setor 020, Quadra 078 e Índice Fiscal 1.053,29
05. Zoneamento:	Z 4-018
06. Área Útil:	198,00m ²
07. Padrão Construtivo do Prédio:	Apartamento Médio com elevador (1,60)
08. Idade do Prédio/Estado do Prédio:	32 anos/Regular
09. Fator de Obsolescência:	0,664
10. Características Gerais	3 (três) vagas de garagem
11. Preço à vista:	R\$ 550.000,00
12. Valor Unitário Homogeneizado:	

$$V_{u} = \frac{550.000,00 - (3 - 2) \times 20.000,00 \times 0,90 \times [1.053,29 + 0,610 + 1,60 - 3 + 1]}{198,00}$$

$$V_{u} = \text{R\$ } 2.213,17/\text{m}^2$$

JUAREZ PANTALEÃO
 Engenheiro Civil

ELEMENTO COMPARATIVO Nº 07

01. Fonte de Informação:	C. Dias Imóveis – Tel.: 3873-0255 – Sr. Genivaldo
02. Data:	Abril de 2.005 (oferta)
03. Localização:	Rua Maranhão, nº 565, 1º andar
04. PGV:	Setor 011, Quadra 101 e Índice Fiscal 1.075,26
05. Zoneamento:	Z 3-116
06. Área Útil:	230,00m ²
07. Padrão Construtivo do Prédio:	Apartamento Superior com elevador (2,00)
08. Idade do Prédio/Estado do Prédio:	40 anos/Necessitando de reparos simples
09. Fator de Obsolescência:	0,488
10. Características Gerais	2 (duas) vagas de garagem
11. Preço à vista:	R\$ 650.000,00
12. Valor Unitário Homogeneizado:	

$$V_{aj} = \frac{650.000,00 - (2 - 2) \times 20.000,00 \times 0,90 \times [1.053,29 + \frac{0,610}{1.075,26} + \frac{1,60}{0,488} - 3 + 1]}{230,00}$$

$$V_{aj} = \text{R\$ } 2.618,68/\text{m}^2$$

JUAREZ PANTALEÃO
 Engenheiro Civil

ELEMENTO COMPARATIVO Nº 08

01. Fonte de Informação:	C. Dias Imóveis – Tel.: 3873-0255 – Sr. Genivaldo
02. Data:	Abril de 2.005 (oferta)
03. Localização:	Rua Maranhão, nº 565, 5º andar
04. PGV:	Setor 011, Quadra 101 e Índice Fiscal 1.075,26
05. Zoneamento:	Z 3-116
06. Área Útil:	230,00m ²
07. Padrão Construtivo do Prédio:	Apartamento Superior com elevador (2,00)
08. Idade do Prédio/Estado do Prédio:	40 anos/Necessitando de reparos simples
09. Fator de Obsolescência:	0,488
10. Características Gerais	2 (duas) vagas de garagem
11. Preço à vista:	R\$ 650.000,00
12. Valor Unitário Homogeneizado:	

$$V_{u} = \frac{650.000,00 - (2 - 2) \times 20.000,00 \times 0,90 \times [1.053,29 + 0.610 + 1.60 - 3 + 1]}{230,00 \times 1.075,26 \times 0,488 \times 2,00}$$

$$V_{u} = \text{R\$ } 2.618,68/\text{m}^2$$

JUAREZ PANTALEÃO
 Engenheiro Civil

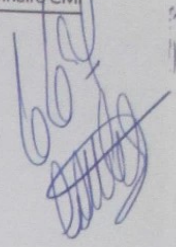
ELEMENTO COMPARATIVO Nº 10

01. Fonte de Informação:	J. Almeida Imóveis – Tel.: 3871-0100 – Sra. Mônica
02. Data:	Abril de 2.005 (oferta)
03. Localização:	Rua Baronesa de Itu, nº 759, andar baixo
04. PGV:	Setor 020, Quadra 087 e Índice Fiscal 1.052,83
05. Zoneamento:	Z 4-018
06. Área Útil:	190,00m ²
07. Padrão Construtivo do Prédio:	Apartamento Médio com elevador (1,60)
08. Idade do Prédio/Estado do Prédio:	27 anos/Necessitando de reparos importantes
09. Fator de Obsolescência:	0,456
10. Características Gerais	2 (duas) vagas de garagem
11. Preço à vista:	R\$ 425.000,00
12. Valor Unitário Homogeneizado:	

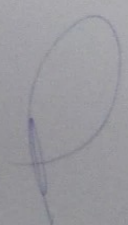
$$V_{vto} = \frac{425.000,00 - (2 - 2) \times 20.000,00 \times 0,90 \times [1.053,29 + 0,610 + 1,60 - 3 + 1]}{190,00} \times \begin{matrix} 1.052,83 & 0,456 & 1,60 \end{matrix}$$

$V_{vto} = \text{R\$ } 2.693,92/m^2$

JUAREZ PANTALEÃO
Engenheiro Civil



ANEXO VII – ELEMENTOS AMOSTRAIS – IMÓVEL 3



ELEMENTO COMPARATIVO Nº 01

01. Fonte de Informação:	Zelador do prédio – Tel.: 3825-6941 – Sr. José
02. Data:	Abril de 2.005 (transação em dezembro de 2.004)
03. Localização:	Rua Dr. Albuquerque Lins, nº 915, ap ^{to} nº 22
04. PGV:	Setor 020, Quadra 079 e Índice Fiscal 1.053,29
05. Zoneamento:	Z 4-018
06. Área Útil:	166,00m ²
07. Padrão Construtivo do Prédio:	Apartamento Médio com elevador (1,60)
08. Idade do Prédio/Estado do Prédio:	30 anos/Necessitando de reparos simples
09. Fator de Obsolescência:	0,610
10. Características Gerais	2 (duas) vagas de garagem
11. Preço à vista:	R\$ 445.000,00
12. Valor Unitário Homogeneizado:	

$$V_{ut} = \frac{445.000,00 - (2 - 1) \times 20.000,00}{166,00} \times 1,00 \times \left[\frac{1.075,26}{1.053,29} + \frac{0,448}{0,610} + \frac{2,00}{1,60} - 3 + 1 \right]$$

$$V_{ut} = \text{R\$ } 2.573,77/\text{m}^2$$

JUAREZ PANTALEÃO
 Engenheiro Civil

ELEMENTO COMPARATIVO Nº 02

01. Fonte de Informação:	Proprietária – Tel.: 3825-1269 – Sra. Ivelise
02. Data:	Abril de 2.005 (oferta)
03. Localização:	Rua Dr. Albuquerque Lins, nº 818, ap ^{to} nº 204 B
04. PGV:	Setor 020, Quadra 078 e Índice Fiscal 1.053,29
05. Zoneamento:	Z 4-018
06. Área Útil:	133,00m ²
07. Padrão Construtivo do Prédio:	Apartamento Médio com elevador (1,60)
08. Idade do Prédio/Estado do Prédio:	32 anos/Necessitando de reparos simples
09. Fator de Obsolescência:	0,589
10. Características Gerais	1 (uma) vaga de garagem
11. Preço à vista:	R\$ 350.000,00
12. Valor Unitário Homogeneizado:	

$$V_{u2} = \frac{350.000,00 - (1 - 1) \times 20.000,00}{133,00} \times 0,90 \times \left[\frac{1.075,26}{1.053,29} + \frac{0,448}{0,589} + \frac{2,00}{1,60} - 3 + 1 \right]$$

$$V_{u2} = \text{R\$ } 2.442,95/\text{m}^2$$

ELEMENTO COMPARATIVO Nº 03

JUAREZ PANTALEÃO
Engenheiro Civil

01. Fonte de Informação:	Zelador do prédio – Tel.: 3666-8462 – Sr. Geneziano
02. Data:	Abril de 2.005 (transação em fevereiro de 2.004)
03. Localização:	Rua Dr. Albuquerque Lins, nº 818, ap ^{to} nº 84 B
04. PGV:	Setor 020, Quadra 078 e Índice Fiscal 1.053,29
05. Zoneamento:	Z 4-018
06. Área Útil:	133,00m ²
07. Padrão Construtivo do Prédio:	Apartamento Médio com elevador (1,60)
08. Idade do Prédio/Estado do Prédio:	32 anos/Necessitando de reparos simples
09. Fator de Obsolescência:	0,589
10. Características Gerais	1 (uma) vaga de garagem
11. Preço à vista:	R\$ 285.000,00
12. Valor Unitário Homogeneizado:	

$$V_{u3} = \frac{285.000,00 - (1 - 1) \times 20.000,00}{133,00} \times 1,00 \times \left[\frac{1,075,26}{1.053,29} + \frac{0,448}{0,589} + \frac{2,00}{1,60} - 3 + 1 \right]$$

$$V_{u3} = \text{R\$ } 2.210,29/\text{m}^2$$

JUAREZ PANTALEÃO
 Engenheiro Civil

ELEMENTO COMPARATIVO Nº 04

01. Fonte de Informação:	Zelador do prédio – Tel.: 3666-7910 – Sr. José
02. Data:	Abril de 2.005 (oferta)
03. Localização:	Rua Maranhão, nº 382, ap ^{to} nº 52
04. PGV:	Setor 010, Quadra 001 e Índice Fiscal 1.075,26
05. Zoneamento:	Z 3-116
06. Área Útil:	219,87m ²
07. Padrão Construtivo do Prédio:	Apartamento Superior com elevador (2,00)
08. Idade do Prédio/Estado do Prédio:	46 anos/Necessitando de reparos simples
09. Fator de Obsolescência:	0,408
10. Características Gerais	1 (uma) vaga de garagem
11. Preço à vista:	R\$ 550.000,00
12. Valor Unitário Homogeneizado:	

$$V_{u1} = \frac{550.000,00 - (1 - 1) \times 20.000,00}{219,87} \times 0,90 \times \left[\frac{1.075,26}{1.075,26} + \frac{0,448}{0,408} + \frac{2,00}{2,00} - 3 + 1 \right]$$

$$V_{u1} = \text{R\$ } 2.472,05/\text{m}^2$$

JUAREZ PANTALEÃO
 Engenheiro Civil

ELEMENTO COMPARATIVO Nº 05

01. Fonte de Informação:	Local Imóveis - Tel.: 3677-0555 - Sra. Verônica
02. Data:	Abril de 2.005 (oferta)
03. Localização:	Rua Dr. Albuquerque Lins, nº 928, ap ^{to} nº 71
04. PGV:	Setor 020, Quadra 078 e Índice Fiscal 1.053,29
05. Zoneamento:	Z 4-018
06. Área Útil:	198,00m ²
07. Padrão Construtivo do Prédio:	Apartamento Médio com elevador (1,60)
08. Idade do Prédio/Estado do Prédio:	32 anos/Necessitando de reparos simples
09. Fator de Obsolescência:	0,589
10. Características Gerais	3 (três) vagas de garagem
11. Preço à vista:	R\$ 430.000,00
12. Valor Unitário Homogeneizado:	

$$V_{u,v} = \frac{430.000,00 - (3 - 1) \times 20.000,00}{198,00} \times 0,90 \times \left[\frac{1.075,26}{1.053,29} + \frac{0,448}{0,589} + \frac{2,00}{1,60} - 3 + 1 \right]$$

$$V_{u,v} = \text{R\$ } 1.828,51/\text{m}^2$$

JUAREZ PANTALEÃO
Engenheiro Civil

ELEMENTO COMPARATIVO Nº 06

01. Fonte de Informação:	Local Imóveis – Tel.: 3677-0555 – Sra. Verônica
02. Data:	Abril de 2.005 (oferta)
03. Localização:	Rua Dr. Albuquerque Lins, nº 928, apº nº 91
04. PGV:	Setor 020, Quadra 078 e Índice Fiscal 1.053,29
05. Zoneamento:	Z 4-018
06. Área Útil:	198,00m ²
07. Padrão Construtivo do Prédio:	Apartamento Médio com elevador (1,60)
08. Idade do Prédio/Estado do Prédio:	32 anos/Regular
09. Fator de Obsolescência:	0,664
10. Características Gerais	3 (três) vagas de garagem
11. Preço à vista:	R\$ 550.000,00
12. Valor Unitário Homogeneizado:	

$$V_{u} = \frac{550.000,00 - (3 - 1) \times 20.000,00 \times 0,90 \times [1.075,26 + 0,448 + 2,00 - 3 + 1]}{198,00 \times 1.053,29 \times 0,664 \times 1,60}$$

$$V_{u} = \text{R\$ } 2.191,97/\text{m}^2$$

JUAREZ PANTALEÃO
Engenheiro Civil



ELEMENTO COMPARATIVO Nº 07

01. Fonte de Informação:	C. Dias Imóveis - Tel.: 3873-0255 - Sr. Genivaldo
02. Data:	Abril de 2.005 (oferta)
03. Localização:	Rua Maranhão, nº 565, 1º andar
04. PGV:	Setor 011, Quadra 101 e Índice Fiscal 1.075,26
05. Zoneamento:	Z 3-116
06. Área Útil:	230,00m ²
07. Padrão Construtivo do Prédio:	Apartamento Superior com elevador (2,00)
08. Idade do Prédio/Estado do Prédio:	40 anos/Necessitando de reparos simples
09. Fator de Obsolescência:	0,488
10. Características Gerais	2 (duas) vagas de garagem
11. Preço à vista:	R\$ 650.000,00
12. Valor Unitário Homogeneizado:	

$$V_{12} = \frac{650.000,00 - (2 - 1) \times 20.000,00}{230,00} \times 0,90 \times \left[\frac{1.075,26}{1.075,26} + \frac{0,448}{0,488} + \frac{2,00}{2,00} - 3 + 1 \right]$$

$$V_{12} = \text{R\$ } 2.263,15/\text{m}^2$$



JUAREZ PANTALEÃO
Engenheiro Civil

ELEMENTO COMPARATIVO Nº 08

01. Fonte de Informação:	C. Dias Imóveis – Tel.: 3873-0255 – Sr. Genivaldo
02. Data:	Abril de 2.005 (oferta)
03. Localização:	Rua Maranhão, nº 565, 5º andar
04. PGV:	Setor 011, Quadra 101 e Índice Fiscal 1.075,26
05. Zoneamento:	Z 3-116
06. Área Útil:	230,00m ²
07. Padrão Construtivo do Prédio:	Apartamento Superior com elevador (2,00)
08. Idade do Prédio/Estado do Prédio:	40 anos/Necessitando de reparos simples
09. Fator de Obsolescência:	0,488
10. Características Gerais	2 (duas) vagas de garagem
11. Preço à vista:	R\$ 650.000,00
12. Valor Unitário Homogeneizado:	

$$V_{u} = \frac{650.000,00 - (2 - 1) \times 20.000,00}{230,00} \times 0,90 \times \left[\frac{1.075,26}{1.075,26} + \frac{0,448}{0,488} + \frac{2,00}{2,00} - 3 + 1 \right]$$

$V_{u} =$ R\$ 2.263,15/m²

ELEMENTO COMPARATIVO N° 09

01. Fonte de Informação:	J. Almeida Imóveis – Tel.: 3871-0100 – Sra. Mônica
02. Data:	Abril de 2.005 (oferta)
03. Localização:	Rua Dr. Albuquerque Lins, nº 574, andar baixo
04. PGV:	Setor 020, Quadra 064 e Índice Fiscal 844,65
05. Zoneamento:	Z 4-018
06. Área Útil:	240,00m ²
07. Padrão Construtivo do Prédio:	Apartamento Médio com elevador (1,60)
08. Idade do Prédio/Estado do Prédio:	31 anos/Necessitando de reparos importantes
09. Fator de Obsolescência:	0,430
10. Características Gerais	2 (duas) vagas de garagem
11. Preço à vista:	R\$ 380.000,00
12. Valor Unitário Homogeneizado:	

$$V_u = \frac{380.000,00 - (2 - 1) \times 20.000,00 \times 0,90 \times [1,075,26 + 0,448 + 2,00 - 3 + 1]}{240,00 \times 844,65 \times 0,430 \times 1,60}$$

$$V_u = \text{R\$ } 2.112,59/\text{m}^2$$

JUAREZ PANTALEÃO
Engenheiro Civil

ELEMENTO COMPARATIVO Nº 10

01. Fonte de Informação:	J. Almeida Imóveis – Tel.: 3871-0100 – Sra. Mônica
02. Data:	Abril de 2.005 (oferta)
03. Localização:	Rua Baronesa de Itu, nº 759, andar baixo
04. PGV:	Setor 020, Quadra 087 e Índice Fiscal 1.052,83
05. Zoneamento:	Z 4-018
06. Área Útil:	190,00m ²
07. Padrão Construtivo do Prédio:	Apartamento Médio com elevador (1,60)
08. Idade do Prédio/Estado do Prédio:	27 anos/Necessitando de reparos importantes
09. Fator de Obsolescência:	0,456
10. Características Gerais	2 (duas) vagas de garagem
11. Preço à vista:	R\$ 425.000,00
12. Valor Unitário Homogeneizado:	

$$V_{\text{vis}} = \frac{425.000,00 - (2 - 1) \times 20.000,00}{190,00} \times 0,90 \times \left[\frac{1.075,26}{1.052,83} + \frac{0,448}{0,456} + \frac{2,00}{1,60} - 3 + 1 \right]$$

$$V_{\text{vis}} = \text{R\$ } 2.405,24/\text{m}^2$$

JUAREZ PANTALEÃO
Engenheiro Civil

[Handwritten signature]

Vo

ANEXO VIII – ELEMENTOS AMOSTRAIS – IMÓVEL 4

[Handwritten mark]

JUAREZ PANTALEÃO
Engenheiro Civil

ELEMENTO AMOSTRAL Nº 01

01. Fonte de Informação:	Corretor autônomo – Sr. José Silva Tel.: (11) 222-3506
02. Data:	Abril de 2.005 (oferta)
03. Localização:	Rua Anhaia, nº 87
04. PGV:	S. 019, Q. 087, IF 333,08
05. Zoneamento:	Z 3
06. Área/Dimensões:	105,00m ² /5,75m de frente
07. Topografia:	Plana
08. Características do Solo:	Solo seco
09. Benfeitoria:	Construção sem valor comercial
10. Preço à Vista:	R\$ 110.000,00
11. Valor Unitário Homogeneizado:	

[Handwritten signature]

$$V_{un} = \frac{110.000,00}{105,00} \times 0,90 \times \frac{529,55}{333,08} \times \left[\left(\frac{10,00}{5,75} \right)^{0,25} + \left(\frac{20,00}{18,26} \right)^{0,50} + 1 + 1 + 1 - 5 + 1 \right]$$

$$V_{un} = R\$ 1.791,22/m^2$$

JUAREZ PANTALEÃO
 Engenheiro Civil

ELEMENTO AMOSTRAL Nº 02

01. Fonte de Informação:	Rebeca Imóveis - Sra. Gilda Tel.: (11) 3358-1500
02. Data:	Abril de 2.005 (oferta)
03. Localização:	Rua Anhaia, nº 144
04. PGV:	S. 019, Q. 088, IF 334,46
05. Zoneamento:	Z 3
06. Área/Dimensões:	300,00m²/6,00m x 50,00m
07. Topografia:	Plana
08. Características do Solo:	Solo seco
09. Benfeitoria:	Galpão Simples, 5 anos, 140m², R\$ 70.000,00
10. Preço à Vista:	R\$ 450.000,00
11. Valor Unitário Homogeneizado:	

$$V_{12} = \frac{450.000,00 \times 0,90 - 70.000,00 \times 529,55 \times \left[\left(\frac{10}{6} \right)^{0,25} + \left(\frac{50}{40} \right)^{0,50} + 1 + 1 + 1 - 5 + 1 \right]}{300,00}$$

$$V_{12} = R\$ 2.217,54/m^2$$

JUAREZ PANTALEÃO
Engenheiro Civil

ELEMENTO AMOSTRAL Nº 03

01. Fonte de Informação:	Rebeca Imóveis – Sr. Cláudio Tel.: (11) 3358-1500
02. Data:	Abril de 2.005 (oferta)
03. Localização:	Rua Tenente Pena, nº 254/258
04. PGV:	S. 019, Q. 071, IF 328,77
05. Zoneamento:	Z 3
06. Área/Dimensões:	210,00m ² /7,00m x 30,00m
07. Topografia:	Plana
08. Características do Solo:	Solo seco
09. Benfeitoria:	Galpão Econômico, 25 anos, 386m ² , R\$ 80.000,00
10. Preço à Vista:	R\$ 380.000,00
11. Valor Unitário Homogeneizado:	

$$V_{adj} = \frac{380.000,00 \times 0,90 - 80.000,00}{210,00} \times \frac{529,55}{328,77} \times \frac{[(10)^{0,25} + 1 + 1 + 1 + 1 - 5 + 1]}{7}$$

$$V_{adj} = R\$ 2.196,96/m^2$$

JUAREZ PANTALEÃO
Engenheiro Civil

ELEMENTO AMOSTRAL Nº 04

01. Fonte de Informação:	Zylber Imóveis – Sr. Néilson Tel.: (11) 3331-3311
02. Data:	Abril de 2.005 (oferta)
03. Localização:	Rua Tenente Pena, nº 196
04. PGV:	S. 019, Q. 072, IF 333,08
05. Zoneamento:	Z 3
06. Área/Dimensões:	200,00m ² /8,00m x 25,00m
07. Topografia:	Plana
08. Características do Solo:	Solo seco
09. Benfeitoria:	Escritório Simples, 20 anos, 600m ² , R\$ 390.000,00
10. Preço à Vista:	R\$ 760.000,00
11. Valor Unitário Homogeneizado:	

$$V_{u1} = \frac{760.000,00 \times 0,90 - 390.000,00}{200,00} \times \frac{529,55}{333,08} \times \frac{[(10)^{0,25} + 1 + 1 + 1 + 1 - 5 + 1]}{8}$$

$$V_{u1} = R\$ 2.471,17/m^2$$

JUAREZ PANTALEÃO
 Engenheiro Civil

ELEMENTO AMOSTRAL Nº 05

01. Fonte de Informação:	Proprietário – Sr. Abraão Tel.: (11) 3331-5145
02. Data:	Abril de 2.005 (oferta)
03. Localização:	Rua dos Italianos, nº 274/280
04. PGV:	S. 019, Q. 082, IF 357,35
05. Zoneamento:	Z 4
06. Área/Dimensões:	650,00m²/13,00m x 50,00m
07. Topografia:	Plana
08. Características do Solo:	Solo seco
09. Benfeitoria:	Galpão Simples, 30 anos, 650m², R\$ 300.000,00
10. Preço à Vista:	R\$ 2.000.000,00
11. Valor Unitário Homogeneizado:	

$$V_u = \frac{2.000.000,00 \times 0,90 - 300.000,00}{650,00} \times \frac{529,55}{357,35} \times \left[\frac{(10)^{0,25}}{13} + \frac{(50)^{0,50}}{40} + 1 + 1 + 1 - 5 + 1 \right]$$

$$V_u = R\$ 3.606,26/m^2$$

JUAREZ PANTALEÃO
 Engenheiro Civil

ELEMENTO AMOSTRAL Nº 06

01. Fonte de Informação:	Representante da proprietária - Sra. Fátima Tel.: (11) 3313-2277
02. Data:	Abril de 2.005 (oferta)
03. Localização:	Rua da Graça, nº 617/619
04. PGV:	S. 019, Q. 083, IF 385,65
05. Zoneamento:	Z 4
06. Área/Dimensões:	300,00m ² /6,00m x 50,00m
07. Topografia:	Plana
08. Características do Solo:	Solo seco
09. Benfeitoria:	Escritório Simples, 30 anos, 924m ² , R\$ 400.000,00
10. Preço à Vista:	R\$ 1.500.000,00
11. Valor Unitário Homogeneizado:	

$$V_u = \frac{1.200.000,00 \times 0,90 - 400.000,00}{300,00} \times \frac{529,55}{385,65} \times \left[\frac{(10)^{0,25}}{6} + \frac{(50)^{0,50}}{40} + 1 + 1 + 1 - 5 + 1 \right]$$

$$V_u = R\$ 3.903,79/m^2$$

JUAREZ PANTALEÃO
 Engenheiro Civil

ELEMENTO AMOSTRAL Nº 07

01. Fonte de Informação:	Zylber Imóveis – Sr. Néilson Tel.: (11) 3331-3311
02. Data:	Abril de 2.005 (oferta)
03. Localização:	Rua Júlio Conceição, nº 237
04. PGV:	S. 019, Q. 092, IF 430,48
05. Zoneamento:	Z 3
06. Área/Dimensões:	160,00m ² /8,00m x 20,00m
07. Topografia:	Plana
08. Características do Solo:	Solo seco
09. Benfeitoria:	Escritório Econômico, 25 anos, 717m ² , R\$ 280.000,00
10. Preço à Vista:	R\$ 750.000,00
11. Valor Unitário Homogeneizado:	

$$V_u = \frac{750.000,00 \times 0,90 - 280.000,00}{160,00} \times \frac{529,55}{430,48} \times \frac{[(10)^{0,25} + 1 + 1 + 1 + 1 - 5 + 1]}{8}$$

$$V_u = R\$ 3.211,14/m^2$$

JUAREZ PANTALEÃO
 Engenheiro Civil

ELEMENTO AMOSTRAL Nº 08

01. Fonte de Informação:	Corretor autônomo – Sr. Jaime Tel.: (11) 3331-3059
02. Data:	Abril de 2.005 (oferta)
03. Localização:	Rua Silva Pinto, nºs 392/394
04. PGV:	S. 019, Q. 093, IF 529,32
05. Zoneamento:	Z 4
06. Área/Dimensões:	103,50m²/4,50m x 23,00m
07. Topografia:	Plana
08. Características do Solo:	Solo seco
09. Benfeitoria:	Escritório Econômico, 30 anos, 310m², R\$ 84.000,00
10. Preço à Vista:	R\$ 330.000,00
11. Valor Unitário Homogeneizado:	

$$V_u = \frac{330.000,00 \times 0,90 - 84.000,00 \times 529,55 \times \left[\frac{(10)^{0,25}}{5} + 1 + 1 + 1 + 1 - 5 + 1 \right]}{103,50}$$

$$V_u = R\$ 2.448,42/m^2$$

JUAREZ PANTALEÃO
 Engenheiro Civil

ELEMENTO AMOSTRAL Nº 09

01. Fonte de Informação:	Real Imóveis - Sr. Irineu Tel.: (11) 3288-6863
02. Data:	Abril de 2.005 (oferta)
03. Localização:	Rua Joaquim Murтинho, nº 249
04. PGV:	S. 018, Q. 019, IF 328,78
05. Zoneamento:	Z 3
06. Área/Dimensões:	240,00m²/8,00m x 30,00m
07. Topografia:	Plana
08. Características do Solo:	Solo seco
09. Benfeitoria:	Construção sem valor comercial
10. Preço à Vista:	R\$ 350.000,00
11. Valor Unitário Homogeneizado:	

$$V_u = \frac{350.000,00}{240,00} \times 0,90 \times \frac{529,55}{328,78} \times \left[\frac{(10)^{0,25}}{8} + 1 + 1 + 1 + 1 - 5 + 1 \right]$$

$$V_u = R\$ 2.235,26/m^2$$

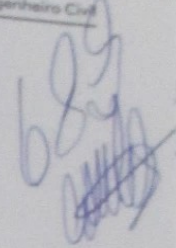
ELEMENTO AMOSTRAL Nº 10

01. Fonte de Informação:	B. K. Imóveis – Sr. Bruno Tel.: (11) 3333-5982
02. Data:	Abril de 2.005 (oferta)
03. Localização:	Rua Júlio Conceição, nº 178
04. PGV:	S. 018, Q. 017, IF 331,25
05. Zoneamento:	Z 3
06. Área/Dimensões:	117,50m ² /4,70m x 25,00m
07. Topografia:	Plana
08. Características do Solo:	Solo seco
09. Benfeitoria:	Galpão Econômico, 30 anos, 224m ² , R\$ 30.000,00
10. Preço à Vista:	R\$ 300.000,00
11. Valor Unitário Homogeneizado:	

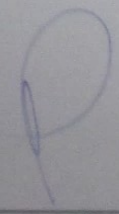
$$V_{un} = \frac{300.000,00 \times 0,90 - 30.000,00}{117,50} \times \frac{529,55}{331,25} \times \left[\frac{(10)^{0,25}}{5} + 1 + 1 + 1 + 1 - 5 + 1 \right]$$

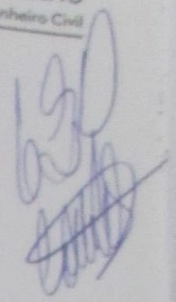
$$V_{un} = R\$ 3.883,13/m^2$$

JUAREZ PANTALEÃO
Engenheiro Civil



ANEXO IX – QUADRO RESUMO – IMÓVEL 2





Nº	V _i	NV ₀₂	NV ₀₃	V _c	F _r	A _t	IF _a	IF _e	F _{tipo}	F _{prep}	F _{prep}	n	V _a
01	445.000,00	2	2	20.000,00	1,00	166,00	1.053,29	1.053,29	0,610	1,60	1,60	3	2.690,72
02	350.000,00	1	2	20.000,00	0,90	133,00	1.053,29	1.053,29	0,589	1,60	1,60	3	2.593,03
03	285.000,00	1	2	20.000,00	1,00	133,00	1.053,29	1.053,29	0,610	1,60	1,60	3	2.375,00
04	550.000,00	1	2	20.000,00	0,90	219,87	1.053,29	1.075,26	0,610	1,60	2,00	3	2.974,05
05	430.000,00	3	2	20.000,00	0,90	198,00	1.053,29	1.053,29	0,610	1,60	1,60	3	2.144,54
06	445.000,00	3	2	20.000,00	0,90	198,00	1.053,29	1.053,29	0,610	1,60	1,60	3	2.213,17
07	650.000,00	2	2	20.000,00	0,90	230,00	1.053,29	1.075,26	0,610	1,60	2,00	3	2.618,68
08	650.000,00	2	2	20.000,00	0,90	230,00	1.053,29	1.075,26	0,610	1,60	2,00	3	2.618,68
09	380.000,00	2	2	20.000,00	0,90	240,00	1.053,29	844,65	0,610	1,60	1,60	3	2.373,51
10	425.000,00	2	2	20.000,00	0,90	190,00	1.053,29	1.052,83	0,610	1,60	1,60	3	2.693,92

ANEXO 12 - QUADRO RESUMO DE HOMOLOGAÇÃO - MONEL 2

JUAREZ PANTALEÃO
Engenheiro Civil

69/1
[Handwritten signature]

ADOS

ANEXO X – QUADRO RESUMO – IMÓVEL 3

[Handwritten mark]

ANEXO X - QUADRO RESUMO DE HOMOLOGAÇÃO - MONEL 3

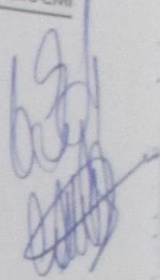
Nº	V _i	NV _{ea}	NV _{aa}	V _v	F _i	A _i	IF _a	IF _e	F _{ipa}	F _{ipe}	F _{isp}	F _{isp}	n	V _u
01	445.000,00	2	1	20.000,00	1,00	166,00	1.075,26	1.053,29	0,448	0,610	2,00	1,60	3	2.573,77
02	350.000,00	1	1	20.000,00	0,90	133,00	1.075,26	1.053,29	0,448	0,589	2,00	1,60	3	2.442,95
03	285.000,00	1	1	20.000,00	1,00	133,00	1.075,26	1.053,29	0,448	0,589	2,00	1,60	3	2.210,29
04	550.000,00	1	1	20.000,00	0,90	219,87	1.075,26	1.075,26	0,448	0,408	2,00	2,00	3	2.472,05
05	430.000,00	3	1	20.000,00	0,90	198,00	1.075,26	1.053,29	0,448	0,589	2,00	1,60	3	1.828,51
06	445.000,00	3	1	20.000,00	0,90	198,00	1.075,26	1.053,29	0,448	0,664	2,00	1,60	3	2.191,97
07	650.000,00	2	1	20.000,00	0,90	230,00	1.075,26	1.075,26	0,448	0,488	2,00	2,00	3	2.263,15
08	650.000,00	2	1	20.000,00	0,90	230,00	1.075,26	1.075,26	0,448	0,488	2,00	2,00	3	2.263,15
09	380.000,00	2	1	20.000,00	0,90	240,00	1.075,26	844,65	0,448	0,430	2,00	1,60	3	2.112,59
10	425.000,00	2	1	20.000,00	0,90	190,00	1.075,26	1.052,83	0,448	0,456	2,00	1,60	3	2.405,24

[Handwritten signature]

693
[Handwritten signature]

ANEXO XI - QUADRO RESUMO - IMÓVEL 4

P



QUADRO RESUMO DE HOMOLOGIZAÇÃO - MODELO A

Nº	V _i	F _i	V _{ob}	A _i	IF _a	IF _b	C _i	C _p	C _e	F _i	F _c	n	V _o
01	110.000,00	0,90	-	105,00	529,55	333,29	1,15	1,05	1,00	1,00	1,00	5	1.791,22
02	450.000,00	0,90	70.000,00	300,00	529,55	334,46	1,14	1,12	1,00	1,00	1,00	5	2.217,54
03	380.000,00	0,90	80.000,00	210,00	529,55	328,77	1,09	1,00	1,00	1,00	1,00	5	2.196,96
04	760.000,00	0,90	390.000,00	200,00	529,55	333,08	1,06	1,00	1,00	1,00	1,00	5	2.471,17
05	2.000.000,00	0,90	300.000,00	650,00	529,55	357,35	0,94	1,12	1,00	1,00	1,00	5	3.606,26
06	1.200.000,00	0,90	400.000,00	300,00	529,55	385,65	1,14	1,12	1,00	1,00	1,00	5	3.903,79
07	750.000,00	0,90	280.000,00	160,00	529,55	430,48	1,06	1,00	1,00	1,00	1,00	5	3.211,14
08	330.000,00	0,90	84.000,00	103,50	529,55	529,32	1,19	1,00	1,00	1,00	1,00	5	2.448,42
09	350.000,00	0,90	-	240,00	529,55	328,78	1,06	1,00	1,00	1,00	1,00	5	2.235,26
10	300.000,00	0,90	30.000,00	117,50	529,55	331,25	1,19	1,00	1,00	1,00	1,00	5	3.883,13

19/05
[Handwritten signature]

ANEXO XII - MÉDIA ARITMÉTICA SANEADA - IMÓVEL 2

[Handwritten signature]

ANEXO XII - MÉDIA ARITMÉTICA SANEADA - IMÓVEL 2



- $V_{u1} = R\$ 2.680,72/m^2$
- $V_{u2} = R\$ 2.593,03/m^2$
- $V_{u3} = R\$ 2.375,00/m^2$
- $V_{u4} = R\$ 2.974,05/m^2$
- $V_{u5} = R\$ 2.144,54/m^2$
- $V_{u6} = R\$ 2.213,17/m^2$
- $V_{u7} = R\$ 2.618,68/m^2$
- $V_{u8} = R\$ 2.618,68/m^2$
- $V_{u9} = R\$ 2.373,51/m^2$
- $V_{u10} = R\$ 2.693,92/m^2$

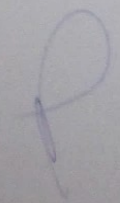
$$MA = \frac{R\$ 25.285,30/m^2}{10} = R\$ 2.528,53/m^2$$

$$-30\% = R\$ 1.769,97/m^2$$

$$+30\% = R\$ 3.287,09/m^2$$

Portanto, não foi desprezado nenhum elemento, logo:

$$MAS = R\$ 2.528,53/m^2$$



JUAREZ PANTALEÃO
Engenheira Civil

...ADOS

Handwritten notes and signatures in blue ink, including a large signature and some illegible scribbles.

ANEXO XIII – MÉDIA ARITMÉTICA SANEADA – IMÓVEL 3

Handwritten signature in blue ink.

JUAREZ PANTALEÃO
Engenheiro Civil

ANEXO XIII - MÉDIA ARITMÉTICA SANEADA - IMÓVEL 3

(Handwritten signature and scribbles)

- $V_{u1} = R\$ 2.573,77/m^2$
- $V_{u2} = R\$ 2.442,95/m^2$
- $V_{u3} = R\$ 2.210,29/m^2$
- $V_{u4} = R\$ 2.472,05/m^2$
- $V_{u5} = R\$ 1.828,51/m^2$
- $V_{u6} = R\$ 2.191,97/m^2$
- $V_{u7} = R\$ 2.263,15/m^2$
- $V_{u8} = R\$ 2.263,15/m^2$
- $V_{u9} = R\$ 2.112,59/m^2$
- $V_{u10} = R\$ 2.405,24/m^2$

$$MA = \frac{R\$ 22.763,67/m^2}{10} = R\$ 2.276,37/m^2$$

$$-30\% = R\$ 1.593,46/m^2$$

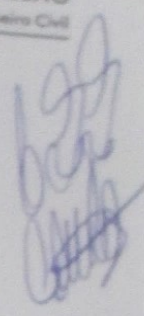
$$+30\% = R\$ 2.959,28/m^2$$

Portanto, não foi desprezado nenhum elemento, logo:

$$MAS = R\$ 2.276,37/m^2$$

(Handwritten mark)

JUAREZ PANTALEÃO
Engenheiro Civil

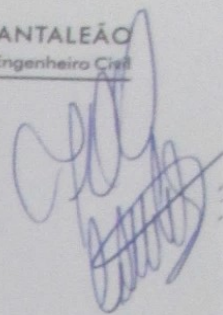


CIAD

ANEXO XIV - MÉDIA ARITMÉTICA SANEADA - IMÓVEL 4



ANEXO XIII - MÉDIA ARITMÉTICA SANEADA - IMÓVEL 4



DECLARADO

- $V_{u1} = R\$ 1.791,22/m^2$
- $V_{u2} = R\$ 2.217,54/m^2$
- $V_{u3} = R\$ 2.196,96/m^2$
- $V_{u4} = R\$ 2.471,17/m^2$
- $V_{u5} = R\$ 3.606,26/m^2$
- $V_{u6} = R\$ 3.903,79/m^2$
- $V_{u7} = R\$ 3.211,14/m^2$
- $V_{u8} = R\$ 2.448,42/m^2$
- $V_{u9} = R\$ 2.235,26/m^2$
- $V_{u10} = R\$ 3.883,13/m^2$

$$M = \frac{R\$ 27.964,89/m^2}{10} = R\$ 2.796,49/m^2$$

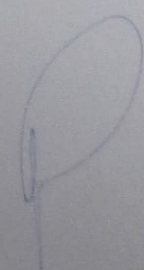
$$M = R\$ 1.957,54/m^2$$

$$M = R\$ 3.635,44/m^2$$

portanto, foram desprezados os elementos amostrais nºs 1, 6 e 10, logo:

$$M = \frac{R\$ 18.386,75/m^2}{7} = R\$ 2.626,68/m^2$$

$$\mathbf{MAS = R\$ 2.626,68/m^2}$$



PODER JUDICIÁRIO

SÃO PAULO

OCIADOS

Handwritten notes in blue ink, possibly a signature or initials.

Handwritten text in blue ink:
 1ª Vara de Família e Sucessões
 a pedido
(Signature)