Paola Grell Dias
Arquiteto - CAU nº A20816/7
Membro Titular IBAPE nº 782

Fone: 99222.4002
e-mail: paolagrell@uol.com.br

EXMA. SRA. DRA. JUÍZA DE DIREITO DA 29ª VARA CÍVEL DO FORO CENTRAL DA CAPITAL/SP

PAOLA GRELL DIAS, arquiteta, registrada no CAU-SP sob nº A20816/7, perita nomeada por V.Exª nos autos do processo nº**1136267-94.2016.8.26.0100** da ação de

EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL

requerida por

BANCO DO BRASIL S.A.

contra

CRAIL INDÚSTRIA E COMÉRCIO DE ARTIGOS ESPORTIVOS EIRELLI
SERGIO BELLINETTI E SYLVIA CHRISTIANE SACCON

tendo vistoriado o local, consultado documentos e procedido às demais diligências que se fizeram necessárias vem, respeitosamente, apresentar as conclusões a que chegou, consubstanciadas no presente.

LAUDO

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por PAOLA GRELL DIAS e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 22/08/2019 às 14:38 , sob o número WJMJ19412672012
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1136267-94.2016.8.26.0100 e código 7B918FC.

Paola Grell Dias
Arquiteto - CAU nº A20816/7
Membro Titular IBAPE nº 782

Fone: 99222.4002
e-mail: paolagrell@uol.com.br

1 - PRELIMINARES

1.1 – Finalidade da ação

A presente ação de EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL processo nº**1136267-94.2016.8.26.0100**, requerida por **BANCO DO BRASIL S.A.** contra **CRAIL INDÚSTRIA E COMÉRCIO DE ARTIGOS ESPORTIVOS EIRELLI, SERGIO BELLINETTI E SYLVIA CHRISTIANE SACCON**, visa quitação de dívida.

1.2 - Síntese do feito

Às fls. 01/04 o Autor alega ser credor de dos Réus no valor de R$123.826,92, o qual encontra-se inadimplente para a data de 30/11/2016 e cujo valor atualizado para 06/18 é de R$152.865,01.

Às fls. 100, a Ré CRAIL alega não dispor de condições para saldar a dívida, estando em iminente falência e que ela é incerta, ilíquida e inexigível e às fls. 234 oferece o imóvel sede da empresa sito à Rua Vila Lafemina, n. 30, Vila Guaiaúna, Penha de França, Município e Comarca de São Paulo, objeto da Matrícula n. 124.477 do 12ºCRI/SP.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por PAOLA GRELL DIAS e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 22/08/2019 às 14:38 , sob o número WJMJ19412672012
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1136267-94.2016.8.26.0100 e código 7B918FC.

Paola Grell Dias
Arquiteto - CAU nº A20816/7
Membro Titular IBAPE nº 782

Fone: 99222.4002
e-mail: paolagrell@uol.com.br

Prot.nº 856771

S171009211571D

BEL. BENEDITO JOSÉ MORAIS DIAS, 12º Oficial de Registro de Imóveis da Comarca da Capital do Estado de São Paulo, República Federativa do Brasil, etc.

LIVRO N.º 2 — REGISTRO GERAL

12.º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS

Capital

matrícula 124.477 — ficha 01

São Paulo, 05 de junho de 1996

IMÓVEL:- Um terreno, situado na Rua Vila Lafemina, no 3º ---- Subdistrito-Penha de França, medindo 8,50m. de ---- frente para a referida rua, por 20,00m. da frente aos fundos do lado esquerdo de quem da rua olha para o terreno, e 10,00 metros, da frente aos fundos do lado direito, finda essa metragem, faz um ângulo reto à direita, na distância de um metro e daí segue novamente à esquerda, em direção aos fundos, na distância de 10,00m. tendo nos fundos a largura de 10,00m encerrando a área mais ou menos, de 185,00m2. fica distante 20,00m. da esquina da Rua Recife, divide-se nos fundos com o terreno do Prédio nº.160/164, da Rua Guaiaúna, de propriedade de José Berman, e dos lados, o esquerdo com Pedro Moyses & Irmãos, e do lado direito com Santos Cassáni e Marcos Buri.

CONTRIBUINTE:- 056.044.0055-6.

A penhora é deferida às fls. 287 e respectivo Mandado encontra-se às fls. 300.

No R. Despacho de fls. 318, a arquiteta signatária é honrada por nomeação para elaboração do laudo técnico.

As partes não indicam Assistentes Técnicos e não formulam quesitos.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por PAOLA GRELL DIAS e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 22/08/2019 às 14:38 , sob o número WJMJ19412672012
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1136267-94.2016.8.26.0100 e código 7B918FC.

Paola Grell Dias
Arquiteto - CAU nº A20816/7
Membro Titular IBAPE nº 782

Fone: 99222.4002
e-mail: paolagrell@uol.com.br

1.3 - Finalidade da perícia

A presente perícia tem por finalidade a avaliação do bem penhorado.

2 – VISTORIA

A signatária efetuou vistoria do imóvel onde constatou o que segue.

2.1 - Localização

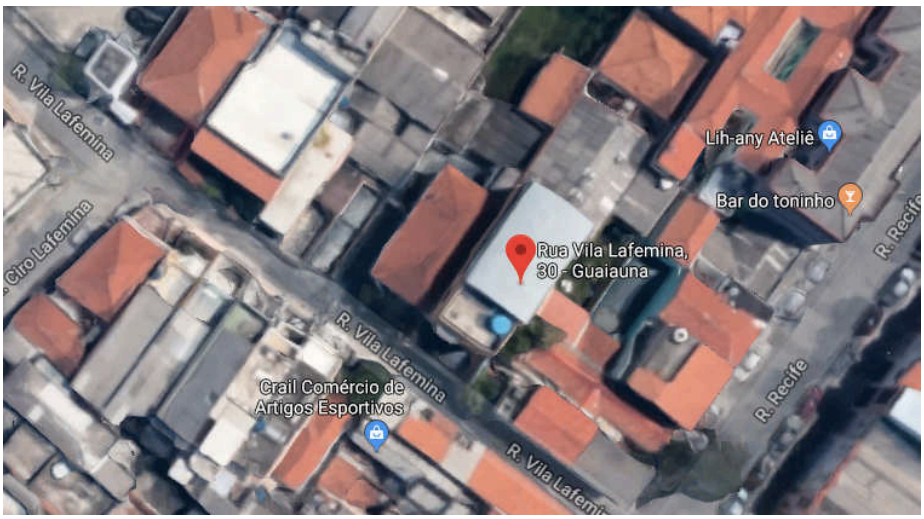
Logradouro e nº	Rua Vila Lafemina, 30.
Bairro	Vila Guaiaúna
Subdistrito	Penha de França
Município	São Paulo
Estado	São Paulo

As reproduções parciais da planta e da fotografia aérea do local, a seguir, ilustram a localização:

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por PAOLA GRELL DIAS e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 22/08/2019 às 14:38 , sob o número WJMJ19412672012
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1136267-94.2016.8.26.0100 e código 7B918FC.

Paola Grell Dias
Arquiteto - CAU nº A20816/7
Membro Titular IBAPE nº 782

Fone: 99222.4002
e-mail: paolagrell@uol.com.br



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por PAOLA GRELL DIAS e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 22/08/2019 às 14:38 , sob o número WJMJ19412672012
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1136267-94.2016.8.26.0100 e código 7B918FC.

Paola Grell Dias
Arquiteto - CAU nº A20816/7
Membro Titular IBAPE nº 782

Fone: 99222.4002
e-mail: paolagrell@uol.com.br

2.2 - Cadastramento fiscal

Setor	56
Quadra	44
Valor fiscal	503,00 (para efeito de tributação do terreno no ano de 2019, segundo a PMSP)
Zoneamento	ZEUP – Zona Eixo de Estruturação e Transformação Urbana Previsto _____ Lei 16.402/16

ZONEAMENTO

Sigla	Descrição	Perímetro	Legislação
ZEUP	ZONA EIXO DE ESTRUTURACAO DA TRANSFORMACAO URBANA PREVISTO	0000	L 16402/2016
MA	MEM SUBSETOR ARCO LESTE	0008	L 16050/2014
PA	PERÍMETRO DE QUALIFICAÇÃO AMBIENTAL	0002	L 16402/2016

1 de 1

PARÂMETROS DE OCUPAÇÃO – QUADRO 3 DA LEI Nº 16.402/2016

Descricao	Valor
ZONA DE USO (a)	ZEUP
COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO MÍNIMO	0,50
COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO BÁSICO	1
COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO MÁXIMO (m)	2 (b)
TAXA DE OCUPAÇÃO MÁXIMA - para lotes até 500 m²	0,85
TAXA DE OCUPAÇÃO MÁXIMA - para lotes igual ou superior a 500 m²	0,70
GABARITO DE ALTURA MÁXIMA (metros)	28 (b)
RECUO MÍNIMO - FRENTE (i)	NA
RECUO MÍNIMO - FUNDOS E LATERAIS: Altura menor igual a 10m	NA
RECUO MÍNIMO - FUNDOS E LATERAIS: Altura superior a 10m	3 (j)
COTA PARTE MÁXIMA DE TERRENO POR UNIDADE (m²)	NA (b)

1 de 1

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por PAOLA GRELL DIAS e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 22/08/2019 às 14:38 , sob o número WJMJ19412672012
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1136267-94.2016.8.26.0100 e código 7B918FC.

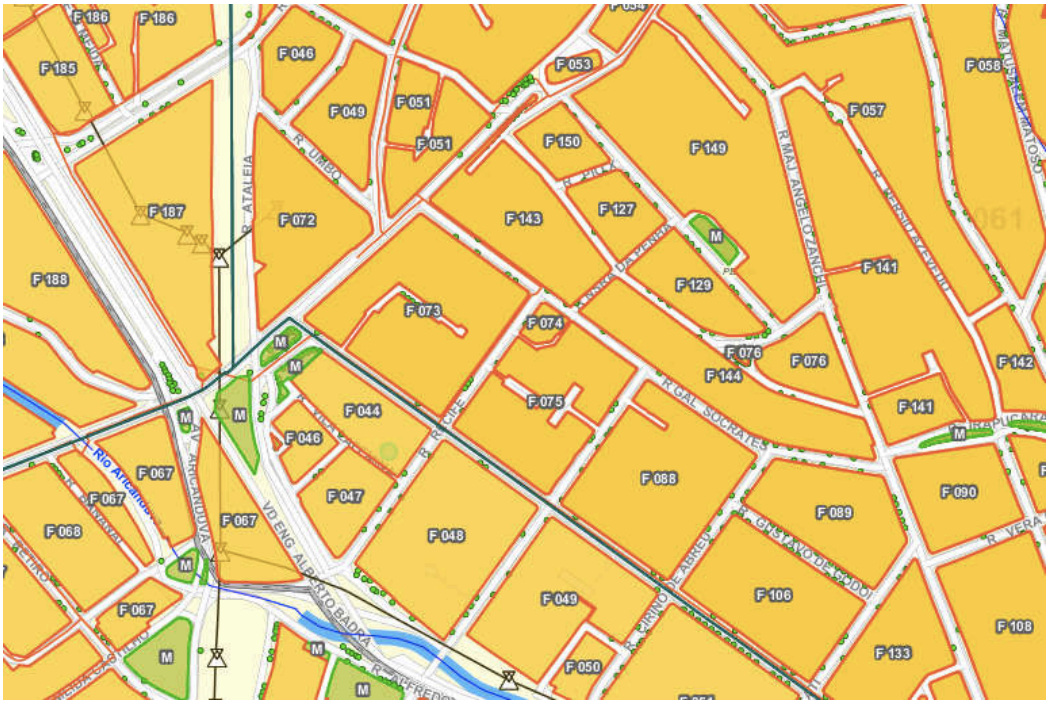
Paola Grell Dias
Arquiteto - CAU nº A20816/7
Membro Titular IBAPE nº 782

Fone: 99222.4002
e-mail: paolagrell@uol.com.br

Atributo	Valor
Nome do proprietário	SERGIO BELLINETTI
Setor	056
Quadra	044
Lote	0055
Situação	ATIVO
Dígito SQL	6
Condomínio	00
Nome do Logradouro	R VILA LAFEMINA
Número da Porta	30
Tipo de Uso	Loja
Tipo do terreno	Normal
Área do terreno	185
Área construída	383

1 de 1

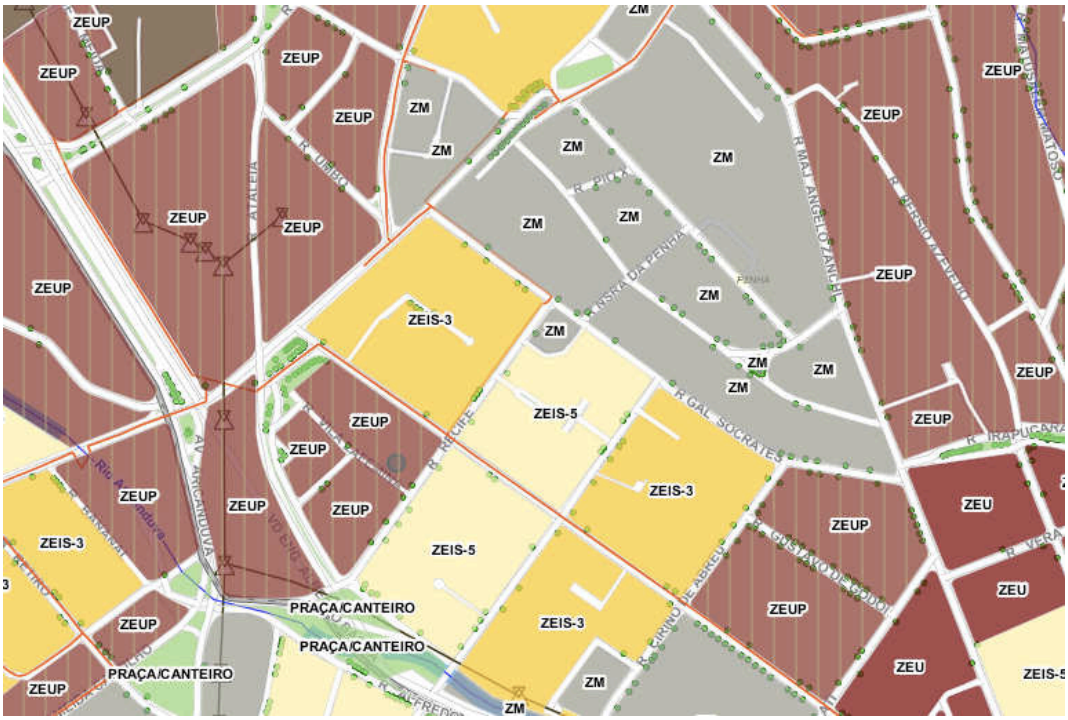
Seguem plantas do site GeoSampa disponibilizado pela Prefeitura de São Paulo:



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por PAOLA GRELL DIAS e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 22/08/2019 às 14:38 , sob o número WJMJ19412672012
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1136267-94.2016.8.26.0100 e código 7B918FC.

Paola Grell Dias
Arquiteto - CAU nº A20816/7
Membro Titular IBAPE nº 782

Fone: 99222.4002
e-mail: paolagrell@uol.com.br



2.3 - Condições do bairro

Ocupação	Antiga
Uso	Misto
Poder aquisitivo da população	Baixo/médio baixo

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por PAOLA GRELL DIAS e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 22/08/2019 às 14:38 , sob o número WJMJ19412672012
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1136267-94.2016.8.26.0100 e código 7B918FC.

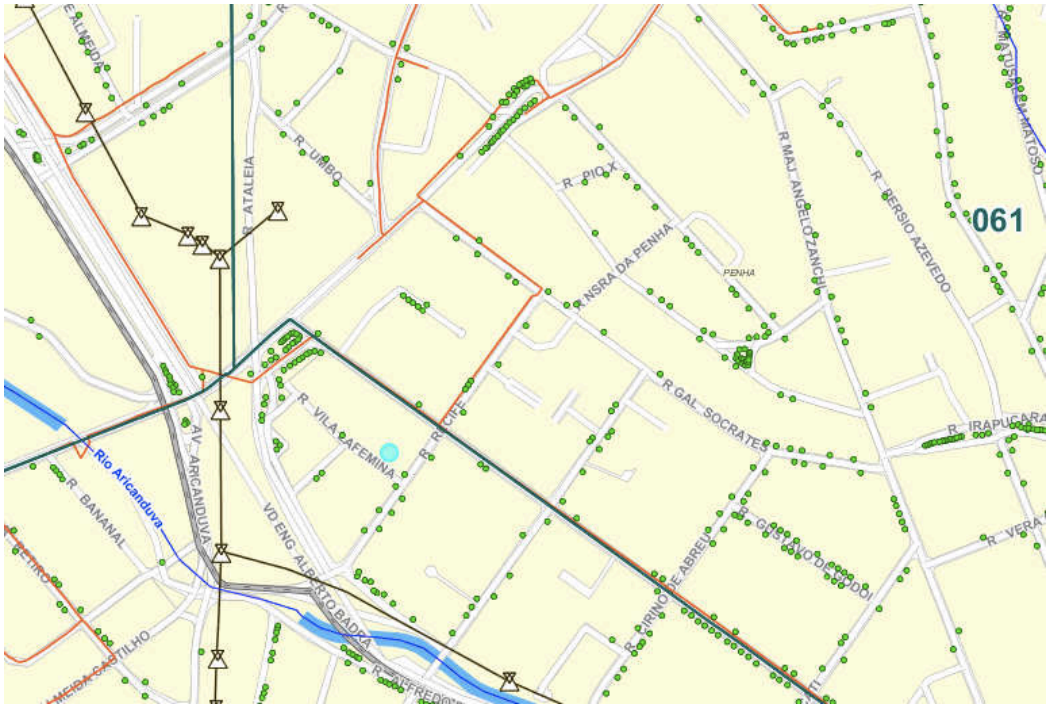
Paola Grell Dias
Arquiteto - CAU nº A20816/7
Membro Titular IBAPE nº 782

Fone: 99222.4002
e-mail: paolagrell@uol.com.br

2.4 - Melhoramentos públicos

O local é servido, entre outros, pelos seguintes melhoramentos públicos:

	SIM	NÃO
Água	X	
Esgoto	X	
Iluminação Pública	X	
Iluminação Domiciliar	X	
Telefone	X	
Gás	X	



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por PAOLA GRELL DIAS e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 22/08/2019 às 14:38 , sob o número WJMJ19412672012
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1136267-94.2016.8.26.0100 e código 7B918FC.

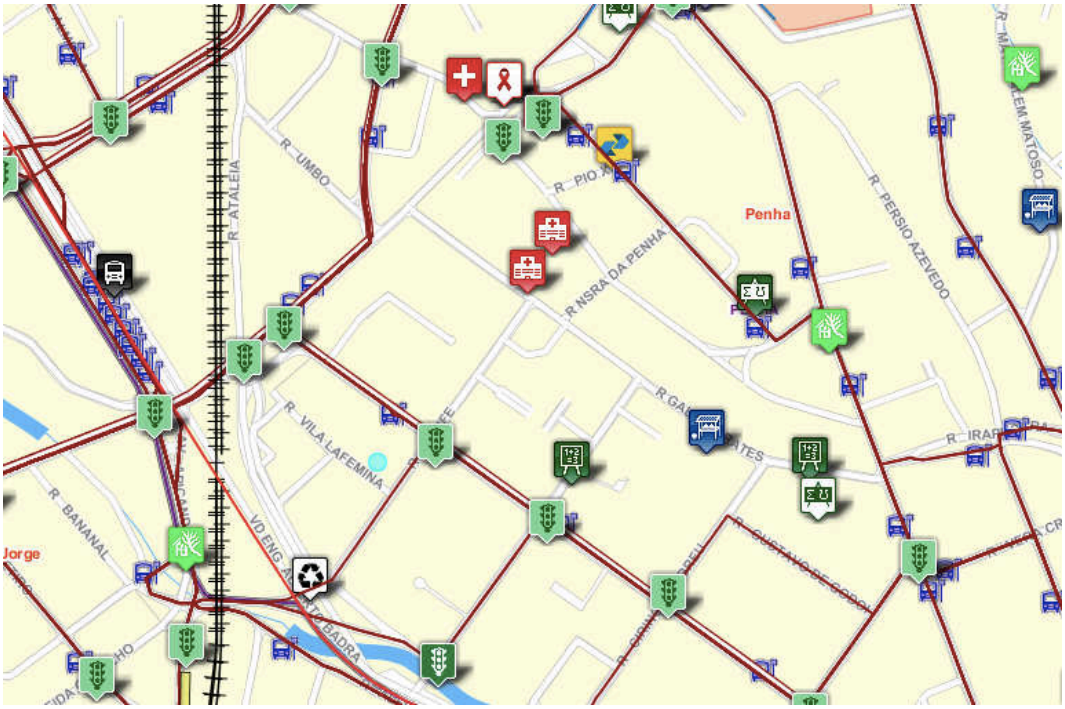
Paola Grell Dias
Arquiteto - CAU nº A20816/7
Membro Titular IBAPE nº 782

Fone: 99222.4002
e-mail: paolagrell@uol.com.br

2.5 - Serviços urbanos

A região conta, entre outros, com os seguintes serviços urbanos:

	SIM	NÃO
Correios e Telégrafos	X	
Escola	X	
Comércio	X	
Transporte Coletivo	X	
Segurança Pública	X	
Coleta de Lixo	X	



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por PAOLA GRELL DIAS e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 22/08/2019 às 14:38 , sob o número WJMJ19412672012
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1136267-94.2016.8.26.0100 e código 7B918FC.

Paola Grell Dias
Arquiteto - CAU nº A20816/7
Membro Titular IBAPE nº 782

Fone: 99222.4002
e-mail: paolagrell@uol.com.br

2.6 - Descrição do imóvel

O imóvel em estudo constitui-se de terreno planificado e construção em três níveis, com expedição, salas, banheiros, vestiários, depósitos, salão de produção e pista de teste.

Segue sua descrição:

CARACTERISTICAS GERAIS DO TERRENO		
Forma	Regular	X
	Irregular	
Frentes	1 Frente	X
	+ de 1 Frente	
	Esquina	
Tipo de Solo	Seco	X
	Brejoso	
	Alagadiço	
Declividade	Nível	
	Declive / Aclive	X
Medidas	Área terreno – 185,00 m^2 Testada – 8,50 m Profundidade equivalente – 21,76m	

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por PAOLA GRELL DIAS e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 22/08/2019 às 14:38 , sob o número WJMJ19412672012
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1136267-94.2016.8.26.0100 e código 7B918FC.

Paola Grell Dias
Arquiteto - CAU nº A20816/7
Membro Titular IBAPE nº 782

Fone: 99222.4002
e-mail: paolagrell@uol.com.br

CARACTERISTICAS GERAIS DA CONSTRUÇÃO		
Tipo de construção	Concreto	X
	Alvenaria	X
	Madeira	
Tipo de cobertura	Telhas	X
	Concreto	
	Outro	
Área Total Construída	383,00 m^2	
Idade	Edificações - 30 anos	

Padrão	Escritórios	
	Médio sem elevador - 1,656	
Conservação	Nova	
	Entre nova e regular	
	Regular	
	Entre regular e necessitando reparos simples	
	Reparos simples	X
	Necessitando de reparos simples e importantes	
	Necessitando de reparos importantes	
	Necessitando de reparos importantes a edificação s/ valor	
	Sem valor	

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por PAOLA GRELL DIAS e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 22/08/2019 às 14:38 , sob o número WJMJ19412672012
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1136267-94.2016.8.26.0100 e código 7B918FC.

Paola Grell Dias
Arquiteto - CAU nº A20816/7
Membro Titular IBAPE nº 782

Fone: 99222.4002
e-mail: paolagrell@uol.com.br

2.7 - Ilustração fotográfica

As fotos a seguir ilustram o imóvel e seu entorno.

ENTORNO	

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por PAOLA GRELL DIAS e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 22/08/2019 às 14:38 , sob o número WJMJ19412672012 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1136267-94.2016.8.26.0100 e código 7B918FC.

Paola Grell Dias
Arquiteto - CAU nº A20816/7
Membro Titular IBAPE nº 782

Fone: 99222.4002
e-mail: paolagrell@uol.com.br

iMÓVEL	EXTERNAS:

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por PAOLA GRELL DIAS e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 22/08/2019 às 14:38 , sob o número WJMJ19412672012
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1136267-94.2016.8.26.0100 e código 7B918FC.

Paola Grell Dias
Arquiteto - CAU nº A20816/7
Membro Titular IBAPE nº 782

Fone: 99222.4002
e-mail: paolagrell@uol.com.br

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por PAOLA GRELL DIAS e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 22/08/2019 às 14:38 , sob o número WJMJ19412672012
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1136267-94.2016.8.26.0100 e código 7B918FC.

Paola Grell Dias
Arquiteto - CAU nº A20816/7
Membro Titular IBAPE nº 782

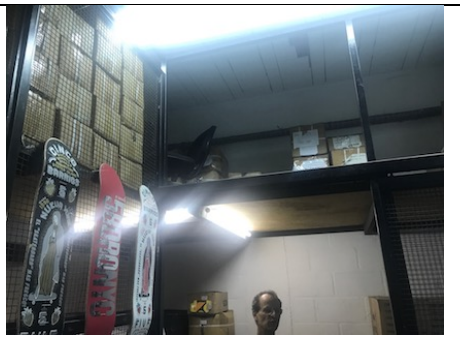
Fone: 99222.4002
e-mail: paolagrell@uol.com.br

INTERNAS:

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por PAOLA GRELL DIAS e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 22/08/2019 às 14:38 , sob o número WJMJ19412672012 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1136267-94.2016.8.26.0100 e código 7B918FC.

Paola Grell Dias
Arquiteto - CAU nº A20816/7
Membro Titular IBAPE nº 782

Fone: 99222.4002
e-mail: paolagrell@uol.com.br



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por PAOLA GRELL DIAS e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 22/08/2019 às 14:38 , sob o número WJMJ19412672012
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1136267-94.2016.8.26.0100 e código 7B918FC.

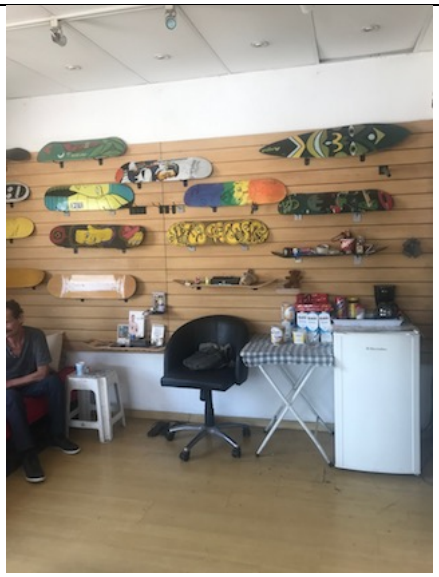
Paola Grell Dias
Arquiteto - CAU nº A20816/7
Membro Titular IBAPE nº 782

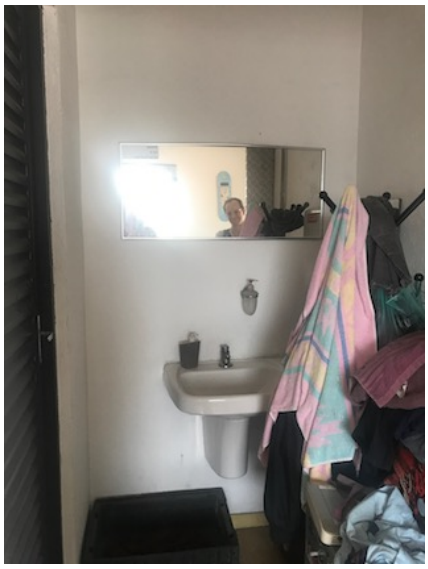
Fone: 99222.4002
e-mail: paolagrell@uol.com.br

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por PAOLA GRELL DIAS e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 22/08/2019 às 14:38 , sob o número WJMJ19412672012
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1136267-94.2016.8.26.0100 e código 7B918FC.

Paola Grell Dias
Arquiteto - CAU nº A20816/7
Membro Titular IBAPE nº 782

Fone: 99222.4002
e-mail: paolagrell@uol.com.br





Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por PAOLA GRELL DIAS e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 22/08/2019 às 14:38 , sob o número WJMJ19412672012
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1136267-94.2016.8.26.0100 e código 7B918FC.

Paola Grell Dias
Arquiteto - CAU nº A20816/7
Membro Titular IBAPE nº 782

Fone: 99222.4002
e-mail: paolagrell@uol.com.br

3 – DETERMINAÇÃO DO VALOR DO IMÓVEL

O imóvel será avaliado pelo método da reposição que consiste, essencialmente, na determinação do capital-imóvel e atenderá as exigências da ABNT NBR 14653 e Normas para Avaliação de Imóveis Urbanos/11 do IBAPE/SP – Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia.

Isto posto, os cálculos do valor do imóvel serão efetuados como segue, para a presente data (08/2019).

3.1 - Valor do terreno

3.1.1 - Unitário do terreno

Determinado a seguir, o valor unitário do terreno é

$$q = R\$\ 2.800{,}00/m^2$$

para um terreno padrão situado no Grupo I – Zonas de Uso Residencial Horizontal – Residencial Horizontal Médio, em agosto de 2019.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por PAOLA GRELL DIAS e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 22/08/2019 às 14:38 , sob o número WJMJ19412672012
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1136267-94.2016.8.26.0100 e código 7B918FC.

Paola Grell Dias
Arquiteto - CAU nº A20816/7
Membro Titular IBAPE nº 782

Fone: 99222.4002
e-mail: paolagrell@uol.com.br

ESTUDO DO PREÇO UNITARIO DO TERRENO

DADOS SOBRE O IMOVEL AVALIANDO

LOCAL	S.	Q.	IF.	ZONA REFER. 2ª FRENTE (m) Fr	PROFUNDIDADE MINIMA (m) Pmi	PROFUNDIDADE MAXIMA (m) Pma	Exp. Frente f	Exp. Prof. p	Fator Esquina Ce	Fator Area Ca	Area Refer. (m2)	Intervalo Áreas		Area Avaliando	ICV
Rua Vila Lafemina 30	56	44	503,00	10,00	25,00	40,00	0,20	0,50	0,00	0,00	250,00	200,00	500,00	185,00	1.835,335

ELEMENTOS COMPARATIVOS

Nº	LOCAL	S.	Q.	IF.	FRENTE (m) Fp	PROF. EQUIV. (m) Pe	AREA (m2) S	COND. PAGTO	PREÇO (R$)	OFERTANTE	DATA	ICV
1	Rua Antonio Mota 47	56	186	973,00	8,00	30,00	240,00	à vista	860.000,00	Pedro Lima Imóveis - 2674.222 - Sra Pilar	Jul-19	1.749,980
2	Rua Luis Ferreira 126	56	183	985,00	5,00	30,00	150,00	à vista	650.000,00	Lello Imóveis - 2090.3055 - Sra Leni	Jul-19	1.749,980
3	Rua Recife 303	56	48	451,00	12,00	63,00	756,00	à vista	1.300.000,00	Procurador - 99132.0595 - Sr Neto	Jul-19	1.749,980
4	Rua Claudio Furquim 118	56	151	996,00	7,15	22,38	160,00	à vista	850.000,00	Estação Imóveis - 3955.1606 - Sr Fabio	Jul-19	1.749,980
5	Rua Guaiaúna 408	56	49	459,00	5,55	29,91	166,00	à vista	390.000,00	S.Battistuzzo Imóveis - 2296.4666 - Sra Carla	Jul-19	1.832,220
6	Rua Antonio Mota 108	56	185	893,00	4,40	21,36	94,00	à vista	510.000,00	Armando Imóveis - 2941.9079 - Sr Valdevino	Jul-19	1.749,980
7	Rua Aiarani 2B	56	188	627,00	8,00	16,88	135,00	à vista	580.000,00	Procurador - 98251.7771 - Sr Angelo	Jul-19	1.749,980
8	Rua Luis Ferreira 124	56	183	985,00	5,00	30,00	150,00	à vista	1.100.000,00	Lello Imóveis - 2090.3055 - Sra Leni	Jul-19	1.749,980
9	Rua Dr Ismael Dias 320	56	48	1.320,00	4,20	12,86	54,00	à vista	420.000,00	S.Battistuzzo Imóveis - 2296.4666 - Sra Carla	Jul-19	1.749,980
10	Rua Vila Lafemina 123	56	46	436,00	4,40	23,18	102,00	à vista	320.000,00	Vila Clementino Imóveis - 2507.2000 - Sra Suzy	Jul-19	1.749,980
11	Rua Dr Ismael Dias 654	56	69	472,00	5,26	28,90	152,00	à vista	650.000,00	AP Abreu Imóveis - 2641.2966 - Sra Monica	Jul-19	1.749,980
12	Rua Aiarani 24	56	188	627,00	3,10	23,23	72,00	à vista	420.000,00	Lello Imóveis - 2090.3055 - Sra Leni	Jul-19	1.749,980

	CONSTRUÇÃO													
	CUSTO UNIT.	Padrão	Fator médio padrão	Idade (anos)	Vd. Ref. conforme padrão (anos) Ir	Vl. Resid. conforme padrão (%) R	Estado conserv.	Ref. estado conserv.	Deprec. estado (%)	Idade em % vida refer.	Coef. Ross/ /Heideck K	Foc (Obsol.) (*)	AREA	VALOR (R$)
1	1.427,52	RCM	1,386	25	70	20	RS	e	18,10	36	0,618	0,69	278,00	381.944,22
2	1.427,52	RCS	1,056	30	70	20	RS	e	18,10	43	0,567	0,65	160,00	157.547,78
3	1.427,52	-	0,000	0	0	0	-	0,00	0,00	0	1,000	1,00	0,00	0,00
4	1.427,52	RCS	1,056	25	70	20	RS	e	18,10	36	0,618	0,69	224,00	234.478,94
5	1.427,52	RCE	0,786	50	70	20	RS	e	18,10	71	0,321	0,46	100,00	51.254,36
6	1.427,52	RCS	1,056	30	70	20	RS	e	18,10	43	0,567	0,65	85,00	83.697,26
7	1.427,52	RCS	1,056	30	70	20	RS	e	18,10	43	0,567	0,65	160,00	157.547,78
8	1.427,52	RCS	1,056	15	70	20	R	c	2,52	21	0,851	0,88	184,00	244.310,00
9	1.427,52	RCS	1,056	35	70	20	RS	e	18,10	50	0,512	0,61	112,00	102.922,21
10	1.427,52	RCE	0,786	40	70	20	RI	g	52,60	57	0,259	0,41	110,00	50.258,00
11	1.427,52	RCS	1,056	30	70	20	RS	e	18,10	43	0,567	0,65	200,00	196.934,72
12	1.427,52	RCS	1,056	45	70	20	RS	e	18,10	64	0,389	0,51	55,00	42.383,78

Seguem tomadas fotográficas dos comparativos adotados:

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por PAOLA GRELL DIAS e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 22/08/2019 às 14:38 , sob o número WJMJ19412672012
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1136267-94.2016.8.26.0100 e código 7B918FC.

Paola Grell Dias
Arquiteto - CAU nº A20816/7
Membro Titular IBAPE nº 782

Fone: 99222.4002
e-mail: paolagrell@uol.com.br

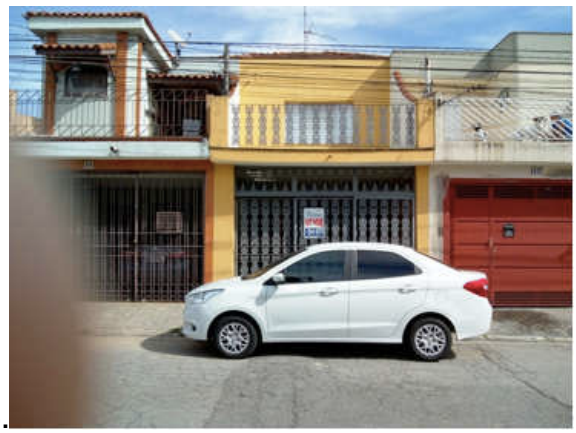
1.

2.

3.

4.

5.

6. 

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por PAOLA GRELL DIAS e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 22/08/2019 às 14:38 , sob o número WJMJ19412672012 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1136267-94.2016.8.26.0100 e código 7B918FC.

Paola Grell Dias
Arquiteto - CAU nº A20816/7
Membro Titular IBAPE nº 782

Fone: 99222.4002
e-mail: paolagrell@uol.com.br

7.

8.

9.

10.

11.

12.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por PAOLA GRELL DIAS e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 22/08/2019 às 14:38 , sob o número WJMJ19412672012
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1136267-94.2016.8.26.0100 e código 7B918FC.

Paola Grell Dias
Arquiteto - CAU nº A20816/7
Membro Titular IBAPE nº 782

Fone: 99222.4002
e-mail: paolagrell@uol.com.br

	CALCULOS									
	Unitario ((VI -VI. Constr.)/S)	Redução Oferta	Correção Frente	Correção Prof.	Correção Esquina	Correção Area	Correção IF	Correção ICV	Valor Unitario Tratado	
1	1.991,90	0,9000	1,0456	1,0000	1,0000	1,0000	0,5170	1,0488	1.016,32	*
2	3.283,01	0,9000	1,1487	1,0000	1,0000	1,0000	0,5107	1,0488	1.817,75	
3	1.719,58	0,9000	0,9642	1,0801	1,0000	1,0000	1,1153	1,0488	1.885,27	
4	3.847,01	0,9000	1,0694	1,0570	1,0000	1,0000	0,5050	1,0488	2.072,80	
5	2.040,64	0,9000	1,1250	1,0000	1,0000	1,0000	1,0959	1,0017	2.268,00	
6	4.535,14	0,9000	1,1487	1,0818	1,0000	1,0000	0,5633	1,0488	2.996,19	
7	3.129,28	0,9000	1,0456	1,2172	1,0000	1,0000	0,8022	1,0488	3.015,78	
8	5.704,60	0,9000	1,1487	1,0000	1,0000	1,0000	0,5107	1,0488	3.158,55	
9	5.871,81	0,9000	1,1487	1,3944	1,0000	1,0000	0,3811	1,0488	3.382,94	
10	2.644,53	0,9000	1,1487	1,0385	1,0000	1,0000	1,1537	1,0488	3.435,24	
11	2.980,69	1,0000	1,1371	1,0000	1,0000	1,0000	1,0657	1,0488	3.788,16	
12	5.244,67	0,9000	1,1487	1,0375	1,0000	1,0000	0,8022	1,0488	4.732,97	*

3.1.2 - Do terreno todo

Sua avaliação basear-se-á nas já citadas normas. Seu valor é dado pela expressão:

$$V_t = q \times S \times (a/r)^{0,2} \times (f/Mi)^{0,5}$$

$$V_t = 2.800,00 \times 383,00 \times (8,50/10,00)^{0,2} \times (21,76/40,00)^{0,5}$$

$$V_t = 2.800,00 \times 383,00 \times 0,968 \times 0,738$$

$$V_t = R\$\ 766.105,40$$

onde:

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por PAOLA GRELL DIAS e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 22/08/2019 às 14:38 , sob o número WJMJ19412672012
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1136267-94.2016.8.26.0100 e código 7B918FC.

Paola Grell Dias
Arquiteto - CAU nº A20816/7
Membro Titular IBAPE nº 782

Fone: 99222.4002
e-mail: paolagrell@uol.com.br

q = valor unitário do terreno = R$ 2.800,00/m^2;

S = área do terreno = 383,00 m^2;

a = testada do terreno = 8,50 m^2;

r = testada padrão = 10,00 m^2 ;

f = profundidade equivalente do terreno = 21,76 m^2;

Mi = profundidade mínima padrão = 40,00 m^2.

3.2 - Valor da construção

Esta será avaliada pelos princípios estabelecidos no trabalho "Edificações - Valores de Venda".

3.2.1 - Unitário da construção

A edificação já descrita classifica-se nos padrões "escritórios médios sem elevador", cujo valor unitário de venda é dado pela fórmula:

$$q = 1{,}656 \times R_8N$$

sendo

R_8N = R$ 1.429,95/m^2,

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por PAOLA GRELL DIAS e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 22/08/2019 às 14:38 , sob o número WJMJ19412672012
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1136267-94.2016.8.26.0100 e código 7B918FC.

Paola Grell Dias
Arquiteto - CAU nº A20816/7
Membro Titular IBAPE nº 782

Fone: 99222.4002
e-mail: paolagrell@uol.com.br

extrapolado para agosto de 2019 a partir dos valores da tabela de custos unitários de edificações - SINDUSCON; assim, teremos

$$q = 1{,}656 \times 1.429{,}95$$

$$q = R\$\ 2.368{,}00/m^2$$

3.2.2 - Fator de obsolescência

O fator de obsolescência (F_{oc}) é calculado na planilha a seguir e é de 0,61.

CONSTRUÇÃO ESCRITORIO MÉDIO SEM ELEVADOR											
CUSTO UNIT.	Padrão	Fator médio padrão	Idade (anos)	Vd. Ref. conforme padrão (anos) Ir	Vl. Resid. conforme padrão (%) R	Estado conserv.	Ref. estado conserv.	Deprec. estado (%)	Idade em % vida refer.	Coef. Ross/ /Heideck K	Foc (Obsol. (*)
1.429,95	CEMS	1,656	30	60	20	RS	e	18,10	50	0,512	0,61

3.2.3 - Da construção

Assim o valor da construção é:

$$V_c = q \times F \times S$$

$$V_c = 2.368{,}00 \times 0{,}61 \times 383{,}00$$

$$V_c = R\$\ 553.235{,}84$$

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por PAOLA GRELL DIAS e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 22/08/2019 às 14:38 , sob o número WJMJ19412672012 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1136267-94.2016.8.26.0100 e código 7B918FC.

Paola Grell Dias
Arquiteto - CAU nº A20816/7
Membro Titular IBAPE nº 782

Fone: 99222.4002
e-mail: paolagrell@uol.com.br

Onde:

q = valor unitário = R$ 2.368,00/m^2;

F = fator de obsolescência = 0,61;

S = área construída = 383,00 m^2.

3.3 - Valor do imóvel

É a soma dos valores do terreno e da construção.

$$V_i = V_t + V_c$$

$$V_i = 766.105,40 + 553.235,84$$

$$V_i = R\$\ 1.319.341,24$$

ou, em números redondos,

$$\mathbf{V_i = R\$\ 1.300.000,00}$$

(um milhão e trezentos mil reais), em agosto de 2019.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por PAOLA GRELL DIAS e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 22/08/2019 às 14:38 , sob o número WJMJ19412672012
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1136267-94.2016.8.26.0100 e código 7B918FC.

Paola Grell Dias
Arquiteto - CAU nº A20816/7
Membro Titular IBAPE nº 782

Fone: 99222.4002
e-mail: paolagrell@uol.com.br

4 – ENCERRAMENTO

Este trabalho contém 28 (vinte e oito) folhas digitadas de um só lado, sendo esta última datada e assinada.

Nestes Termos,

P. Juntada.

São Paulo, 22 de agosto de 2019

PAOLA GRELL DIAS
- arquiteto – CAU nº A20816/7

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por PAOLA GRELL DIAS e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 22/08/2019 às 14:38 , sob o número WJMJ19412672012
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1136267-94.2016.8.26.0100 e código 7B918FC.