

EDUARDO FLORES AUGE
CREA 060.151.481/D

67
15

EXCELENTÍSSIMA SENHORA DOUTORA JUÍZA DE DIREITO
DA VARA DISTRITAL DE MONGAGUÁ

JUNTE-SE, *diagn.*
Em 18^o SET 2000
Juiz de Direito

PROCESSO N.º 266/98

FORUM REGIONAL DE SÃO AMARO
DEPAI-71
11 SET 14 04.4.298
PROTÓCOLO

EDUARDO FLORES AUGE, Arquiteto, CREA n.º 060.151.481/D,
Perito Judicial nomeado nos autos da AÇÃO movida por RISTO
DOBREVSKI contra JOSÉ RODRIGUES E OUTROS, tendo
realizado todos os estudos e diligências atinentes ao caso, vêm mui
respeitosamente apresentar o seguinte

PODER JUDICIAL
VARA DISTRITAL DE MONGAGUÁ
11 SET 14 02.01.39
PROTÓCOLO

LAUDO TÉCNICO

me

63
AUG

1) OBJETIVO

O presente trabalho têm como objetivo a avaliação do imóvel de propriedade dos réus.

2) VISTORIA

2.1) DO LOCAL:

O imóvel avaliando localiza-se à Avenida São Paulo, nº.3.731 e 3.733, antiga Avenida do Telégrafo, lote nº.20, da quadra 8 do loteamento Vila Vera Cruz, no município de Mongaguá, no estado de São Paulo.

2.2) DA SITUAÇÃO REGISTRÁRIA:

O referido imóvel consta da matrícula 90021 do Registro de Imóveis de Itanhaém (cópia a fl. dos autos).

O imóvel então denominado lote 20 da Rua do Telégrafo, na quadra 08, do loteamento Vila Vera Cruz (vide cópia parcial do

Auge

loteamento - ANEXO 1), teve a sua denominação alterada para Avenida São Paulo, com placas de números 3.731 e 3.733, no bairro Vera Cruz, município de Mongaguá (vide cópia parcial da planta de guia comercial - ANEXO 2).

Cabe ressaltar que, conforme consta da matrícula, os titulares de domínio são:

“...JOSÉ RODRIGUES, brasileiro, açougueiro, RG.5.952.845-SP e CIC.802.324.428-00, casado no regime da comunhão de bens, antes da Lei 6.515/77, com RISALVA RODRIGUEZ DINIZ, brasileira, do lar, RG.9.995.430-SP, domiciliados em Mongaguá-SP...” (requeridos);

“...e MARIA DE FÁTIMA ALVES, brasileira, solteira, do lar, RG.17.953.488-SP e CIC.226.026.234-00, domiciliada em Mongaguá-SP...” (não citada nos autos).

2.3) DOS MELHORAMENTOS PÚBLICOS:

O logradouro possui 8 metros de largura de faixa carroçável, pavimentado com blocos articulados de concreto, guias, sarjetas, iluminação pública e domiciliar, rede de água e telefone.

A região não dispõe de rede de esgotos e de transporte coletivo local.

Auge

CF

2.4) DA OCUPAÇÃO DOMINANTE DA REGIÃO:

A ocupação predominante da região é residencial, caracterizada por construções unifamiliares de padrão médio. O comércio de apoio à região localiza-se ao longo da própria Avenida São Paulo.

2.5) DO TERRENO:

O terreno tem topografia plana e em nível com a via pública.

Localiza-se em meio de quadra e tem formato retangular.

O solo é aparentemente firme e seco.

As dimensões do terreno, conforme consta da matrícula 90021 do Registro de Imóveis de Itanhaém, e aferidas quando da vistoria, são as seguintes:

$$\text{ÁREA} = 250,00\text{m}^2$$

Descrição de quem da rua olha para o terreno

Auge

- **FRENTE:** Em linha reta com 10,00m de comprimento pelo alinhamento da Avenida São Paulo confrontando com o seu leito.
- **LADO DIREITO:** Em linha reta com 25,00m de comprimento confrontando com o lote 21, quadra 8.
- **LADO ESQUERDO:** Em linha reta com 25,00m de comprimento confrontando com o lote 19, quadra 8.
- **FUNDOS:** Em linha reta com 10,00m de comprimento confrontando com o lote 4, quadra 8.

A planta do loteamento, cuja cópia parcial foi juntada como ANEXO 1, ilustra a área do terreno de propriedade dos réus.

2.6) DAS BENFEITORIAS:

Constatou-se no local que sobre o terreno existe uma única construção de três pavimentos, tendo no piso térreo duas lojas, separadas por um pequeno portão de ferro, que dá acesso a uma escada que leva ao piso superior, onde encontram-se duas habitações (vide croquis e fotos - ANEXO 4).

Auge

A Loja 1 conta com: salão, 2 WCs e uma pequena habitação contígua nos fundos com sala, quarto com banheiro e área externa.

A Loja 2 conta com salão, câmara frigorífica, depósito com WC, área externa e WC externo.

A moradia 1 conta com terraço, sala de estar, sala de jantar, cozinha, lavanderia, 3 dormitórios e 2 banheiros.

A moradia 2 , maior pois conta com um pavimento superior adicional que ocupa a área total, avançando inclusive sobre a moradia 1, conta com terraço, sala de estar, sala de jantar, cozinha, lavanderia, 3 dormitórios e 2 banheiros em seu primeiro piso. Uma escada helicoidal situada na sala de estar leva ao piso superior que ocupa a área das duas moradias, possui amplo salão com pé direito de 3 a 5 metros; terraço frontal; varanda coberta com churrasqueira e pequena cozinha tipo americana, fechada lateralmente com esquadrias e terraço descoberto nos fundos com piso cimentado inacabado. A cobertura em telhas de barro, apoiadas em estrutura de madeira.

As instalações elétricas e hidro-sanitárias são embutidas e completas.

O estado de conservação é satisfatório para uma construção que mostra sinais de ter uma idade em torno de 10 anos.

As lojas, devido ao seu estado de conservação mais precário tem a sua idade aparente de 20 anos.

O estado de conservação permite adotar a idade aparente média de 15 anos para todo o conjunto edificado, gerando uma depreciação de cerca de 20%, ou Fator Obsolescência 0,797.

Oportuno ressaltar que a idade aparente, embora de ordem subjetiva, no caso em análise resulta num deságio adequado para compensar o natural desgaste dos elementos construtivos ocultos (instalações) e o obsolescimento e funcionalidade do projeto.

3) AVALIAÇÃO

3.1) DO VALOR UNITÁRIO BÁSICO DO TERRENO

Na apuração do preço referente ao terreno em questão foi empregado o método comparativo direto de dados de mercado, que oferece resultado mais seguro tendo em vista que os elementos que compõe o universo amostral estudado espelham a realidade atual do mercado imobiliário para a zona em foco.

me

Assim sendo, para a determinação do valor unitário básico de terreno, valemo-nos de estudo procedido junto ao mercado imobiliário local, contendo 6 elementos de oferta de venda, homogeneizados pelos critérios preconizados pelas Normas para Avaliações (vide pesquisa de valor unitário de terreno ANEXO 3).

Através desses estudos, definimos o valor do metro quadrado de terreno para o local.

Desta forma, encontramos para a Avenida São Paulo, para a quadra 08, daquele bairro, o valor unitário básico do terreno de R\$ 98,03/m², válido para agosto de 2000.

3.2) DO VALOR DO TERRENO TOTAL:

O terreno possui topografia plana, ao nível da rua, com testada igual à de referência (10,00m) e profundidade equivalente dentro da faixa de aproveitamento eficiente local (20,00m a 40,00m).

O solo é aparentemente seco e firme.

Do exposto, resulta que o valor do terreno total é dado através da expressão que segue:

me

$$VT = S \times q$$

Onde:

- VT= valor do terreno total
- S= área do terreno= 250,00 m²
- q= valor unitário básico= R\$98,03/m²

substituindo os termos literais pelos valores correspondentes, vêm:

$$VT = (250,00\text{m}^2 \times \text{R}\$98,03/\text{m}^2) = \text{R}\$24.507,50$$

Desta forma, o valor do terreno total é de R\$24.507,50 (vinte e quatro mil, quinhentos e sete reais e cinquenta centavos), válido para agosto de 2.000.

3.3) DO VALOR DAS BENFEITORIAS EXISTENTES

As benfeitorias serão avaliadas pelo método do custo de reprodução, utilizando-se os critérios e procedimentos preconizados pelo estudo "Edificações Valores de Venda-1.987" e as recomendações posteriores da comissão de 21 peritos nomeados pela Portaria 01/99 do

me

Exmo. Sr. Dr. Juiz Coordenador do Centro de Apoio aos Juizes da Fazenda - CAJUFA, em face dos estudos e análises mercadológicas que foram desenvolvidos para a fixação de valores unitários para imóveis expropriados localizados ao longo do traçado do Rodoanel, por entender ser necessário a fixação de novos parâmetros para os valores de venda de edificações urbanas (vide "Recomendações para os valores de venda de edificações urbanas-2000", ANEXO 5).

Nesse novo estudo, a Comissão de Peritos mantém as mesmas descrições e razões de depreciação previstos no estudo "Edificações - Valores de Venda-1.987" e esclarece que tais critérios dizem respeito, especificamente, a imóveis do Município de São Paulo, devendo ser devidamente aferidos e adaptados para outros mercados, ainda que vizinhos e/ou próximos.

Assim sendo, o signatário adotará as classificações e critérios estabelecidos naquele estudo que refletem melhor a realidade imobiliária do local.

"...2.1.6-residências médias inferiores

Térreas ou assobradadas, podendo ser geminadas, compostas de sala, 2 ou 3 dormitórios, banheiro, cozinha e W.C. externo para empregada. Erigidas em alvenaria de tijolos de barro ou blocos de concreto, revestidas interna e externamente com reboco fino e pintura à base de látex, cobertura de telhas de barro ou fibrocimento sobre estrutura de madeira, forro de laje pré-moldada revestida, madeira,

estruque ou placas de gesso. Pisos de tacos comuns de peroba ou na sala e dormitórios, de cacos de cerâmica ou cerâmica vitrificada nos banheiros e cozinha e cimentados ou cacos de cerâmica no quintal. A cozinha e banheiro apresentam barras de azulejos brancos ou de cor. As esquadrias são de ferro e as janelas têm venezianas de madeira ou de alumínio. Instalações elétricas e hidráulicas embutidas e de boa qualidade.

Valor Unitário: 0,91 a 1,15 de H82QN..."

“...2.3-lojas

Os valores unitários das lojas comuns serão iguais, sem quaisquer outros acréscimos:

1º-ao das edificações das quais façam parte;...”

O terraço descoberto integrante do corpo principal será avaliado na razão de 10% do valor do bloco onde se situa.

“...3-DEPRECIACÃO PELA IDADE

Pelo método do valor decrescente (“diminishing balance method”), através da fórmula:

$Kd = (1-R)^n$, onde:

Kd = coeficiente de depreciação

R = razão da depreciação

n = idade

As razões a considerar são as seguintes:

-residências prolet. Rust/méd.coml.....1,5%...”

Arc

De acordo com a exposição anterior, as benfeitorias existentes serão classificadas como residências médias inferiores, sendo que:

- Loja 1- residência médio inferior – faixa mínima de valor, ou seja: $0,91 \times H82QN$
- Loja 2- residência médio inferior – faixa mínima de valor, ou seja: $0,91 \times H82QN$
- Moradia 1 : residência médio inferior – faixa média de valor, ou seja: $(0,91+1,15)/2 \times H82QN$
- Moradia 2 : residência médio inferior – faixa média de valor, ou seja: $(0,91+1,15)/2 \times H82QN$
- Salão e Varanda da Moradia 2 (superior) : residência média inferior – faixa média de valor, ou seja: $(0,91+1,15)/2 \times H82QN$
- Terraços da Moradia 2 (2º piso e superior) : terraço descoberto – ou seja: $0,10 \times (0,91+1,15)/2 \times H82QN$

Considerando o último valor do H82QN publicado pelo SINDUSCON – Sindicato da Indústria da Construção Civil do Estado

me

de São Paulo, qual seja, de R\$577,13/m², referido a agosto/2000, e a idade aparente de 15 anos – fator obsolescência=0,797, o valor das benfeitorias para a data de referência é o que segue:

$$VB = [(SL1 + SL2) \times 0,91 \times 577,13 + (SM1 + SM2 + SM2sup + 0,10 SM2Ter) \times (0,91 + 1,15) / 2 \times 577,13] \times 0,797$$

Onde:

- VB= valor total das benfeitorias
- SL1= área da loja 1 (1º piso)
SL2= área da loja 2 (1º piso)
 $SL1 + SL2 = 224,59m^2$
- SM1= área da moradia 1 (2º piso)
SM2= área da moradia 2 (2º piso, exceto terraço)
SM2sup= área da moradia 2 (3º piso, exceto terraço)
 $SM1 + SM2 + SM2sup = 347,88m^2$
- SM2Ter= área da moradia 2 (2º e 3º piso, só terraços)
 $SM2Ter = 48,75m^2$

ore

Substituindo os termos literais pelos valores correspondentes, vêm:

80
AD

VB= RS 261.133,13

O valor das benfeitorias existentes é de RS 261.133,13 (duzentos e sessenta e um mil, cento e trinta e três reais e treze centavos), válido para agosto de 2.000.

3.4) DO VALOR TOTAL DO IMÓVEL

Consiste no somatório do valor do terreno e do valor das benfeitorias existentes.

$$VI = VT + VB$$

Onde:

- VI= valor total do imóvel
- VT= valor do terreno total
- VB= valor total das benfeitorias

Aue

Substituindo os termos literais pelos valores correspondentes, vêm:

$$VI=(24.507,50+261.133,13) = R\$ 285.640,63$$

O valor total do imóvel é de R\$ 285.640,63 (duzentos e oitenta e cinco mil, seiscentos e quarenta reais e sessenta e três centavos), válido para agosto de 2.000.

4) ENCERRAMENTO

Nada mais havendo a acrescentar, damos por encerrado o presente trabalho, impresso no anverso de 15 (quinze) folhas, todas rubricadas e esta última datada e assinada.

São Paulo, 30 de agosto de 2000.



EDUARDO FLORES AUGE

CREA 060.151.481/D

82
CW

ANEXO 1

PLANTA DO LOTEAMENTO

(CÓPIA PARCIAL)

me

83
LUT

NOVO MEXICO

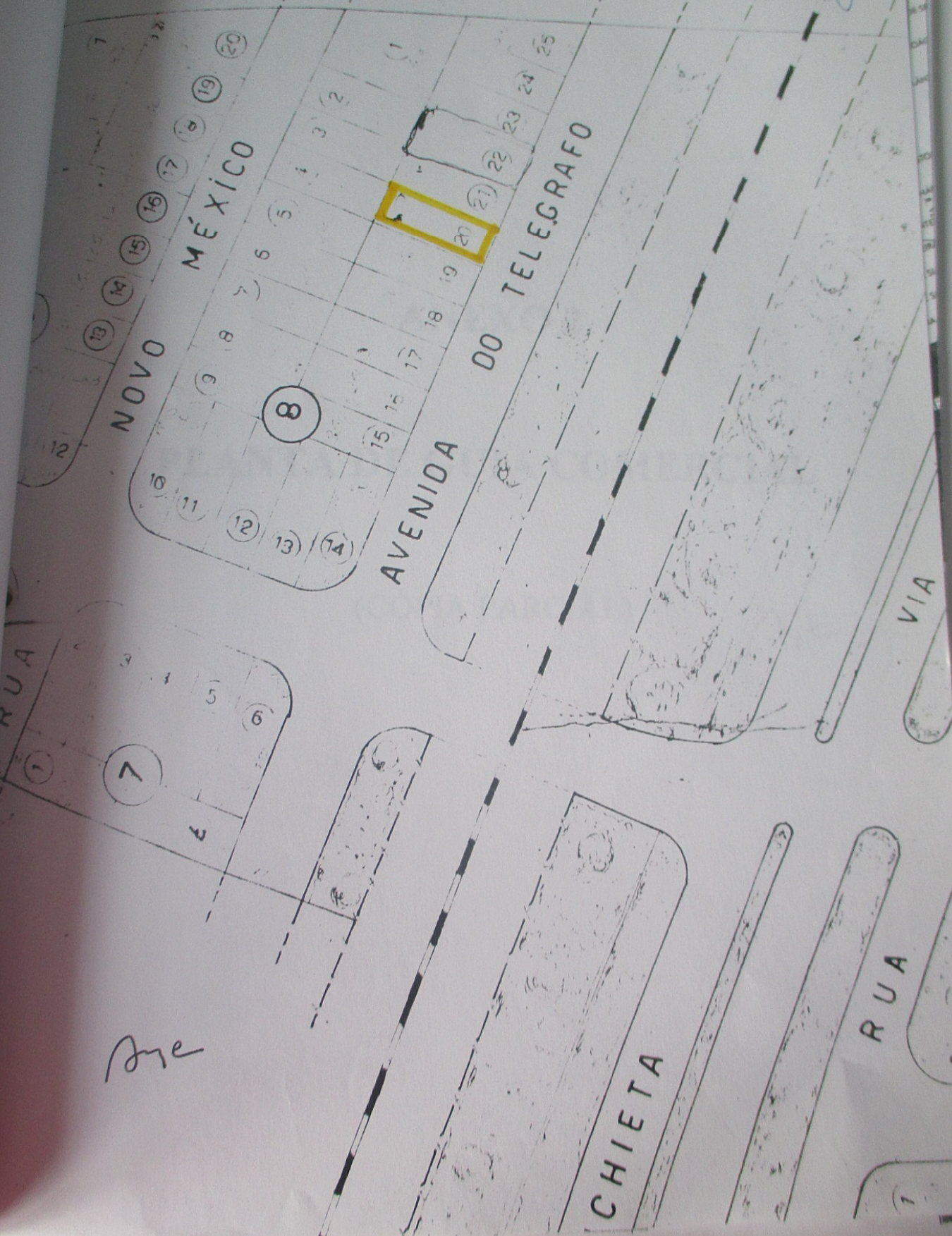
AVENIDA DO TELEGRAFO

CHIETA

RUA

VIA

Fre



84
47

ANEXO 2

PLANTA DE GUIA COMERCIAL

(CÓPIA PARCIAL)

Ane

12

VILA ATLANTICA

13

JARDIM RIVIERA

14

JARDIM MARINA

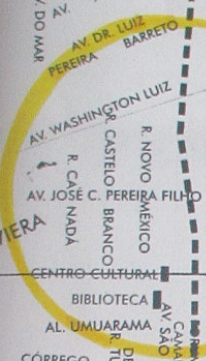
JARDIM DAS ALGAS

15

JARDIM MARIA LUIZA



35
UP



BELVEDERE

BALNEÁRIO MONGAGUA

CHACARA SÃO JOÃO

VILA M. TAMAGNINI

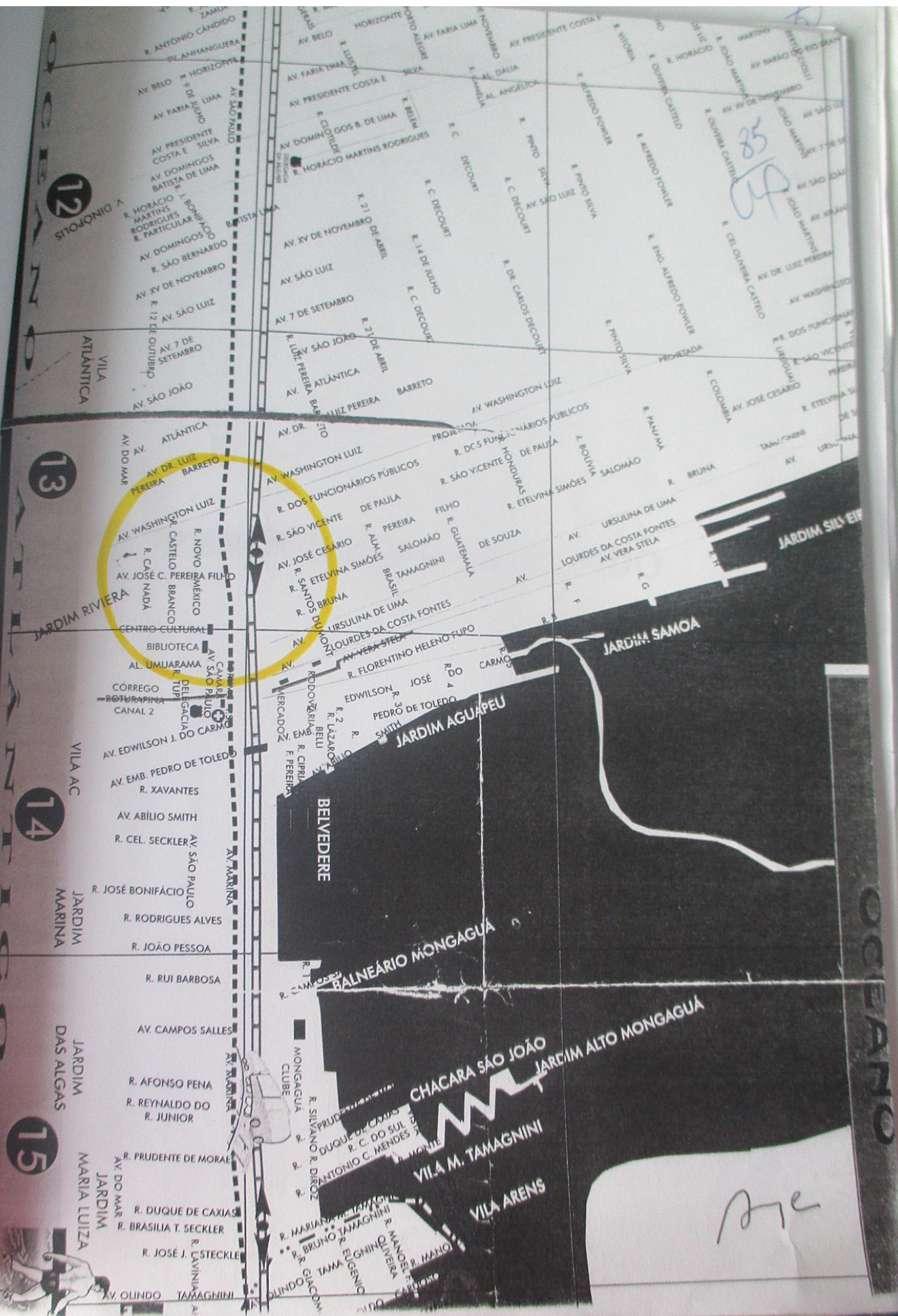
VILA ARENS

JARDIM SAMOA

JARDIM SILVÉRIO

Be

OCEANO



86
40

ANEXO 3

PESQUISA DE MERCADO

me

TRATAMENTOS DE HOMOGENEIZAÇÃO

88
10

- **ATUALIZAÇÃO**

Atualização dos valores unitários feita com base em indexador econômico.
Índice escolhido: FIPE

- **ELASTICIDADE**

Quando os valores obtidos provêm de ofertas, incide um desconto para compensar a super estimativa natural das mesmas.

Fator elasticidade: 0,80

- **FRENTE**

Conforme o disposto no item 9.1.2.2.2 da NBR-5676.

Frente da referência (Fr) : 10,00

Expoente f : 0,25

- **PROFUNDIDADE**

Conforme o disposto no item 9.1.2.2.1 da NBR-5676.

Profundidade mínima (\bar{P}_{mi}) : 20,00

Profundidade máxima (\bar{P}_{ma}) : 40,00

Expoente p : 0,50

- **TRANSPOSIÇÃO**

Para a transposição de valores de um local para o outro, levamos em consideração estudo por nós efetuado, baseado em ponderação adequada dos fatores valorizantes e desvalorizantes da região.

me

ELEMENTO DE OFERTA I

Tipo: Terreno

Endereço: Avenida do Mar, entre Ruas 7 de setembro e São João
Bairro: Vila Atlântica

Frente: 11,25m

Profundidade equivalente: 22,50m

Área do terreno: 253,125m²

Preço: R\$35.000,00

Condições: À vista

Fonte: Placa

Informante: Litoral Imóveis/Anita

Fone: (0xx13) 448-2964

Data: 17/03/2000

A - Preço líquido: R\$35.000,00

B - Área do terreno: 253,125m²

C - Fator Atualização: 1,0000

D - Fator Elasticidade: 0,80

E - Fator Testada: $(10/11,25)^{0,25} = 0,9710$

F - Fator Profundidade: 1,0000

G - Fator Transposição: $1,30/1,30 = 1,0000$

$VU = (A/B) \times C \times D \times E \times F \times G$

$VU = R\$107,41/m^2$

89
DF

ELEMENTO DE OFERTA 2

Tipo: Terreno
Endereço: Rua XII de Outubro, ao lado do n.º. 395
Bairro: Vila Atlântica

Frente: 11,25m
Profundidade equivalente: 22,50m
Área do terreno: 253,125m²

Preço: R\$30.000,00
Condições: À vista

Fonte: Placa
Informante: Litoral Imóveis/Anita
Fone: (0xx13) 448-2964
Data: 17/03/2000

A – Preço líquido: R\$30.000,00
B – Área do terreno: 253,125m²
C – Fator Atualização: 1,0000
D – Fator Elasticidade: 0,80
E – Fator Testada: $(10/11,25)^{0,25} = 0,9710$
F – Fator Profundidade: 1,0000
G – Fator Transposição: $1,30/1,20 = 1,0833$
VU = (A/B) x C x D x E x F x G
VU = R\$99,73/m²

Are

ELEMENTO DE OFERTA 3

90
AD

Tipo: Terreno

Endereço: Avenida São Paulo, lote 22, quadra 8

Bairro: Vila Atlântica

Frente: 10,00m

Profundidade equivalente: 25,00m

Área do terreno: 250,00m²

Preço: R\$30.000,00

Condições: à vista

Fonte: Placa

Informante: CN Imóveis/Nonato

Fone: (0xx13) 448-3975

Data: 17/03/2000

A – Preço líquido: R\$30.000,00

B – Área do terreno: 250,00m²

C – Fator Atualização: 1,0000

D – Fator Elasticidade: 0,80

E – Fator Testada: 1,0000

F – Fator Profundidade: 1,0000

G – Fator Transposição: 1,30/1,30=1,0000

VU = (A/B) x C x D x E x F x G

VU = R\$96,00/m²

me

ELEMENTO DE OFERTA 4

91
AF

Tipo: Terreno com construção a demolir sem valor comercial

Endereço: Avenida São Paulo, 3.281

Bairro: Jardim Samoa

Frente: 10,00m

Profundidade equivalente: 35,00m

Área do terreno: 350,00m²

Preço: R\$45.000,00

Condições: À vista

Fonte: Placa

Informante: Mercado do Imóvel/Wagner

Fone: (0xx13) 448-1400

Data: 17/03/2000

A - Preço líquido: R\$45.000,00

B - Área do terreno: 300,00m²

C - Fator Atualização: 1,0000

D - Fator Elasticidade: 0,80

E - Fator Testada: 1,0000

F - Fator Profundidade: 1,0000

G - Fator Transposição: $1,30/1,30=1,0000$

$$VU = (A/B) \times C \times D \times E \times F \times G$$

$$VU = R\$102,86/m^2$$

Me

ELEMENTO DE OFERTA 5

92
CD

Tipo: Terreno

Endereço: Rua Jorge Jamil Zamur, ao lado do n.º. 55
Bairro: Vila Anhanguera

Frente: 12,00m

Profundidade equivalente: 25,00m

Área do terreno: 300,00m²

Preço: R\$30.000,00

Condições: À vista

Fonte: Placa

Informante: Mercadão do Imóvel/Wagner

Fone: (0xx13) 448-1400

Data: 17/03/2000

A – Preço líquido: R\$30.000,00

B – Área do terreno: 300,00m²

C – Fator Atualização: 1,0000

D – Fator Elasticidade: 0,80

E – Fator Testada: $(10/12)^{0,25} = 0,9554$

F – Fator Profundidade: 1,0000

G – Fator Transposição: $1,30/1,00 = 1,3000$

VU = (A/B) x C x D x E x F x G

VU = R\$99,36/m²

Me

ELEMENTO DE OFERTA 6

93
114

Tipo: Terreno

Endereço: Rua Olvídio Pimentel de Lima, entre n.º. 148 e 170
Bairro: Vila Anhanguera

Frente: 12,00m

Profundidade equivalente: 25,00m

Área do terreno: 300,00m²

Preço: R\$25.000,00

Condições: À vista

Fonte: Placa

Informante: Mercado do Imóvel/Wagner

Fone: (0xx13) 448-1400

Data: 17/03/2000

A - Preço líquido: R\$25.000,00

B - Área do terreno: 300,00m²

C - Fator Atualização: 1,0000

D - Fator Elasticidade: 0,80

E - Fator Testada: $(10/12)^{0,25} = 0,9554$

F - Fator Profundidade: 1,0000

G - Fator Transposição: $1,30/1,00 = 1,3000$

$$VU = (A/B) \times C \times D \times E \times F \times G$$

$$VU = R\$82,80/m^2$$

Ave

TABELA DE CÁLCULO DA MÉDIA SANEADA

1 . Avenida do Mar, entre Ruas 7 de setembro e São João.....	107,41
2 . Rua XII de Outubro, ao lado do n.º. 395.....	99,73
3 . Avenida São Paulo, lote 22, quadra 8.....	96,00
4 . Avenida São Paulo, 3.281.....	102,86
5 . Rua Jorge Jamil Zamur, ao lado do n.º. 55.....	99,36
6 . Rua Olvídio Pimentel de Lima, entre n.º. 148 e 170.....	82,80

MÉDIA ARITMÉTICA = 98,03

LIMITE INFERIOR (-30%)=68,62

LIMITE SUPERIOR (+30%)=127,43

NÃO HAVENDO ELEMENTOS DISCREPANTES, A MÉDIA SANEADA É IGUAL À MÉDIA ARITMÉTICA, OU SEJA:

MÉDIA ARITMÉTICA SANEADA =RS98,03/m²/10mf/20-40mp/Agosto 2000
VÁLIDO PARA A AVENIDA SÃO PAULO, QUADRA 8

me

95
C/T



ELEMENTO DE OFERTA N°.1

Avenida do Mar, entre Ruas 7 de setembro e São João

Me

96
JW



ELEMENTO DE OFERTA N°.2

Rua XII de Outubro, ao lado do n.º. 395

Ame

114
97
C/D



ELEMENTO DE OFERTA Nº.3

Avenida São Paulo, lote 22, quadra 8

Ave

98
C.F.



ELEMENTO DE OFERTA Nº.4

Avenida São Paulo, 3.281

Aye

99
CPT



ELEMENTO DE OFERTA Nº.5

Rua Jorge Jamil Zamur, ao lado do n.º 55

Auge

100
C/1



ELEMENTO DE OFERTA N°.6
Rua Olívio Pimentel de Lima, entre n.º. 148 e 170

Me

EDUARDO FLORES AUGE
CREA 060.151.481/D

101
EFA

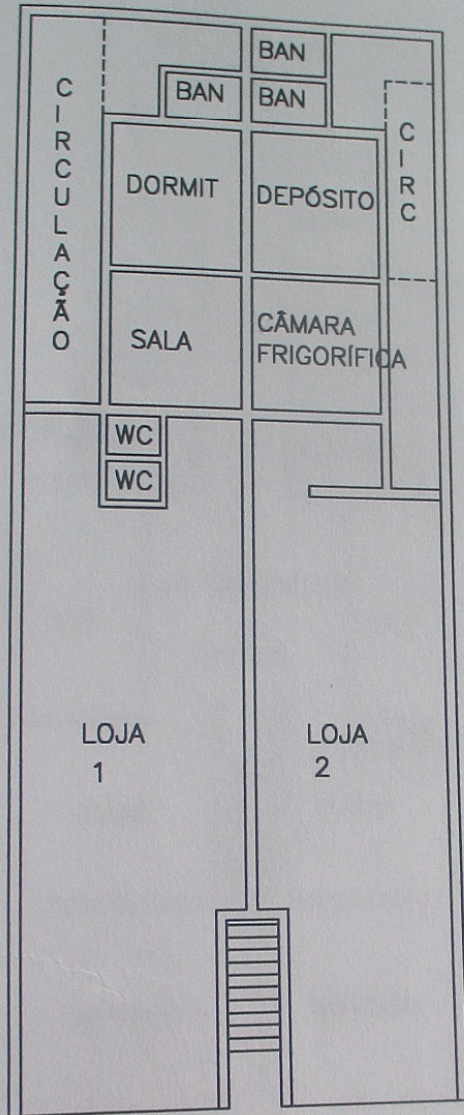
ANEXO 4

CROQUIS E FOTOS

DO IMÓVEL

me

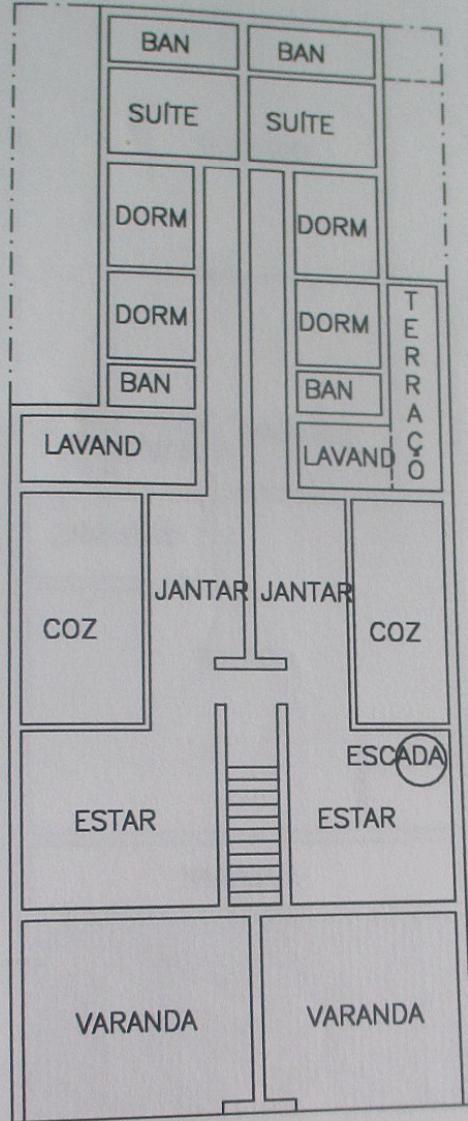
102
Ave



PISO TÉRREO
(PRIMEIRO PISO)
CROQUIS DAS LOJAS 1 E 2

Ave

103
C.A.



PISO SUPERIOR
(SEGUNDO PISO)

CROQUIS DAS MORADIAS 1 E 2

Arc

104
12/3



PISO SUPERIOR – COBERTURA
(TERCEIRO PISO)

CROQUIS DA MORADIA 2/SUPERIOR

Aue

105
44



VISTA FRONTAL DO IMÓVEL

Arc

to

106
C.F.



VISTA EM ÂNGULO DO IMÓVEL

me

104
CF

ANEXO 5

**“Recomendações para os valores de
venda de edificações urbanas 2000”**

(CÓPIA PARCIAL)

me

RECOMENDAÇÕES PARA VALORES DE VENDA DE EDIFICAÇÕES URBANAS

1- INTRODUÇÃO

1.1- A Comissão de Peritos, nomeada pelo Exmo. Sr. Dr. Jutz, Coordenador do Centro de Apoio aos Juizes da Fazenda CAJUFA, Portaria nº 01/99, em face dos estudos e análises mercadológicas que foram desenvolvidos para a fixação de valores unitários para imóveis expropriados localizados ao longo do traçado do RODOANEL, entendeu ser necessária a fixação de novos parâmetros para os valores de venda de edificações urbanas.

1.2- A Comissão de Peritos recomenda que os valores ora fixados devem ser utilizados a partir desta data.

1.3- Foram mantidas as mesmas descrições e razões de depreciação previstas no estudo Edificações - Valores de Venda - 1987.

1.4- Os critérios estudados dizem respeito, especificamente, a imóveis do Município de São Paulo, devendo ser devidamente aferidos e adaptados para outros mercados, ainda que vizinhos e/ou próximos.

1.5- A Comissão de Peritos debruça a sugestão, à vista da dinâmica do mercado imobiliário, que estes valores deva ser revisto, pelo menos, uma vez por ano, ou sempre que algum fato, econômico, político e/ou legal, de relevo, venha a determinar alteração significativa no mercado imobiliário.

2- CLASSIFICAÇÃO E UNITÁRIOS

2.1- RESIDÊNCIAS

2.1.1- barracos rústicos

Construídos com paredes e coberturas feitas de sobras dos mais variados tipos de materiais de construção, tais como: tábuas, folhas de lata ou de zinco, papelões, plásticos, Eucatex, telhas de fibrocimento, etc. Os pisos, embora sejam quase sempre de terra batida, podem esporadicamente, ser cimentados ou atijolados.

Este tipo de habitação é comumente encontrado em favelas, constituído na maior parte das vezes de um único cômodo, podendo apresentar W.C. externo.

Valor Unitário: 0,06 a 0,09 de Hg2QN

2.1.2- barracos

Construídos com paredes de madeira, podendo ser: chapas de compensado, Eucatex ou similar, tábuas; etc. Cobertura em telhas de fibrocimento ou de barro apoiadas em vigas de madeira; pisos cimentados, tábuas cortadas ou

atijolados. Podem eventualmente apresentar instalações elétricas/hidráulicas aparentes e proclíras.

São construções encontradas, habitualmente, em favelas, compostas de um ou mais cômodos e, em geral, com W.C. externo.

Valor Unitário: 0,10 a 0,15 de Hg2QN

2.1.3- residências proletárias rústicas

Construídas em regime de mutirão, comumente encontradas em loteamentos pobres ou irregulares de periferia, com pouca ou nenhuma infra-estrutura. Ergidas em alvenaria de blocos de concreto ou similar, sem revestimentos interno e externo, pé-direito aquém dos legalmente especificados, cobertura em laje pré-fabricadas, sem impermeabilização ou telhas de fibrocimento ou barro, pisos cimentados ou de cacos de cerâmica, instalações elétricas/hidráulicas aparentes e incompletas. Constituídas de um ou mais cômodos podendo o W.C. ser interno.

Valor Unitário: 0,35 a 0,40 de Hg2QN

2.1.4- residências proletárias

Térreas, ergidas em alvenaria de tijolos de barro ou blocos de concreto, revestimento interno em reboco grosso podendo ter pintura de cal ou à base de látex e, eventualmente, revestimento externo. Cobertura em telhas de fibrocimento sobre estrutura de madeira, sem forro, ocasionalmente podem ter por cobertura, laje pré-moldada com ou sem revestimento interno. Os pisos em geral cimentados (com ou sem vermelhão) ou de cacos de cerâmica. Compostas normalmente de 2 cômodos e cozinha, podendo ser o W.C. externo. As instalações elétricas e hidráulicas geralmente são aparentes. Esquadrias de madeira e/ou ferro simples.

Valor Unitário: 0,41 a 0,70 de Hg2QN

2.1.5- residências modestas

Térreas ou assobradadas, ergidas em alvenaria de tijolos de barro ou blocos de concreto, revestimento interno e externo de reboco grosso com pintura de cal ou à base de látex. Cobertura de telhas de barro ou de fibrocimento sobre estrutura de madeira, forros de madeira, Eucatex ou equivalente; a cobertura pode também ser constituída de laje pré-moldada revestida interna e externamente. Pisos cimentados com pigmento de cor, ou cacos de cerâmica na cozinha e W.C. e tacos de 2ª qualidade, assoalhados, cacos de cerâmica, ladrilhos cerâmicos de baba qualidade ou até cimentado com pigmento de cor nas demais dependências. Compostas geralmente de 2 ou 3 cômodos, cozinha e W.C. interno; barra impermeável a óleo ou azulejo de 2ª qualidade até a altura de 1,60m. Instalações elétricas e hidráulicas embutidas. Esquadrias de madeira e/ou ferro de razoável qualidade.

Valor Unitário: 0,71 a 0,90 x Hg2QN

2.1.6- residências médias inferiores

Térreas ou assobradadas, podendo ser geminadas, compostas de sala, 2 ou 3 dormitórios, banheiro, cozinha e W.C. externo para empregada. Ergidas em alvenaria de tijolos de barro ou blocos de concreto, revestidas interna e externamente com reboco fino e pintura à base de látex, cobertura de telhas de barro ou fibrocimento sobre estrutura de madeira, forro de laje pré-moldada revestida, madeira, estuque, ou placas de gesso. Pisos de tacos comuns de peroba ou na sala e dormitórios, de cacos de cerâmica ou cerâmica vitrificada nos banheiros e cozinha e cimentados ou cacos de cerâmica no quintal. A cozinha e banheiro apresentam barras de azulejos brancos ou de cor. As esquadrias são de ferro e as janelas têm venezianas de madeira ou de alumínio. Instalações elétricas e hidráulicas embutidas e de boa qualidade.

Valor Unitário: 0,91 a 1,15 de Hg2QN

2.1.7- residências médias comerciais

Térreas ou assobradadas, podendo ser geminadas, compostas de sala, 2 ou 3 dormitórios (eventualmente uma suíte), banheiro, lavabo, cozinha, quarto e W.C. para empregada e abrigo ou garagem para automóvel. Cobertura de telhas de barro ou fibrocimento sobre estrutura de madeira, forro de laje pré-moldada. Revestimento interno e externo de reboco fino (internamente podendo ser acabado em massa corrida), pintura à base de látex, azulejos brancos, de cor ou decorados até o teto na cozinha e banheiros, pisos de ladrilhos cerâmicos ou vitrificados de boa qualidade na cozinha e banheiro e tacos de peroba ou carpete na sala e dormitório. Cabideiros de ferro ou de alumínio e janelas com venezianas de madeira ou de alumínio com grades de proteção. Escadas acarpeladas ou de granito.

Valor Unitário: 1,16 a 1,35 de Hg2QN

2.1.8- residências médias superiores

Térreas ou com 2 pavimentos, em geral isoladas, comumente compostas de: sala (podendo ter dois ambientes: jantar e estar), 3 ou mais dormitórios (eventualmente uma suíte), dois banheiros, lavabo social, copa e cozinha, quarto e W.C. para empregada, lavanderia e garagem ou abrigo para um ou dois automóveis.

Fachadas tratadas com aplicação de revestimentos mais sofisticados, que não apenas o reboco fino e com pintura à base de látex. Cobertura de telhas de barro sobre estrutura de madeira, forro de laje, ergidas com estrutura mista (concreto/alvenaria). Revestimento interno acabado em massa corrida e pintura de látex, azulejos decorados até a altura do teto ou revestimento de epóxi na cozinha, copa e banheiro. Piso da sala e dos dormitórios de tacos de madeira de 1ª. qualidade, ou assoalhados, ou carpete acima de 6 mm, ou similares, pisos de ladrilhos cerâmicos, decorados ou não, ou placas de mármore, ou placas de granito ou similar. Cabideiros de ferro ou alumínio,

janelas com venezianas de madeira ou de alumínio com grades de proteção.

Valor Unitário: 1,26 a 1,75 de Hg2QN

2.1.9- residências finas

Isoladas de ambos os lados, em terrenos de boas proporções, obedecendo a estilo arquitetônico definido, compostas geralmente de: "hall", 3 salas ou mais ("living", sala de jantar, escritórios, biblioteca, salão de inverno, estúdio, etc.), lavabo, sala de almoço, copa, cozinha com despensa, 4 ou mais dormitórios (pelo menos uma suíte), 2 ou mais banheiros, apartamento de empregados, garagem ou abrigo para no mínimo 3 automóveis e, não raras vezes, piscina. Ergida com estrutura completa de concreto armado, cobertura de telhas de barro ou equivalente sobre tesouras de madeira. Paredes com revestimento interno na copa, cozinha e banheiros em azulejos decorados até o teto, epóxi, látex sob massa corrida e/ou tecidos, e/ou papel decorado nos demais. Pisos de mármore ou granito, tábuas de madeira de qualidade ou carpete de qualidade. Pisos frios de ladrilhos cerâmicos de qualidade, granito, mármore ou epóxi, banheiros com banheiras montadas in loco de mármore, epóxi, fibra de vidro ou similares, podendo ainda ter sauna. Aquecimento central, cabideiros de ferro, alumínio ou chapa decorada, vidros temperados.

Áreas livres do terreno (quintal, jardim) tratados, com ajardinamento e pisos frios de qualidade. Escadas de mármore ou carpete, corrimão de ferro fundido ou madeira entalhada.

Valor Unitário: 1,76 a 2,80 de Hg2QN

2.1.10- residências de luxo

Do melhor padrão, em terrenos de grandes dimensões (mais de 1.000 m²), obedecendo a projeto arquitetônico sofisticado e esmerado e atendendo às necessidades e/ou desejos do morador, cercadas de jardins e dotadas de piscinas, vestiários, quadras de tênis, churrasqueira, etc. Dependências de estadia noturna em grande número (acima de 4) constituindo apartamento completo (dormitório, sala, banheiro e closet). Cômodos de estadia social variados (living, sala de almoço e jantar, sala de recepções, biblioteca, estúdio escritório, sala de música, lavabos, etc.). Parte de serviço contendo copa, cozinha, adega, lavanderia, despensa, diversos cômodos para criadagem, garagens para vários automóveis.

Acabamentos diversificados com características requintadas, instalações incluindo equipamentos de ar condicionado, aquecimento central, intercomunicadores e sinalizadores, eventualmente elevadores (no caso de mais de um andar), equipamentos para captação de energia solar, equipamentos de hidromassagem, etc.

Valor Unitário: acima de 2,81 x Hg2QN

OBSERVAÇÃO:

Nas residências de luxo, a avaliação deve ser feita, preferencialmente, através de orçamento específico, descrito, com acréscimo da "vantagem da coisa feita". O unitário apontado serve para aferição.

2.2- APARTAMENTOS E ESCRITÓRIOS

2.2.1- apartamentos e escritórios modestos

Prédios com até quatro pavimentos, sem elevadores, fachadas com acabamento de massa fina, hall e escadaria com pisos de ladrilhos de 2ª. cerâmica de 2ª., cacos de cerâmica ou até cimentado liso, paredes revestidas de massa grossa ou com barra impermeável até 2,00 m.

Os apartamentos possuem áreas molhadas com piso do mesmo tipo que os halls, paredes com revestimento de azulejos de 2ª. até 2,00 m; partes secas com pisos em tacos de peroba de 2ª., paredes revestidas de massa grossa com pintura a cal ou à base de látex, esquadrias e cabideiros do tipo mais econômico. Instalações hidráulicas/elétricas sumárias com n.º. mínimo de interruptores, tomadas, aparelhos sanitários e pontos de água (somente pia).

Valor Unitário: 0,80 a 1,05 de Hg2QN

Os escritórios, em geral, tem instalações sanitárias coletivas em número mínimo, e possuem acabamentos equivalentes aos dos apartamentos.

Valor Unitário: 0,65 a 0,85 de Hg2QN

2.2.2- apartamentos e escritórios médios inferiores

Prédios com até 4 andares, ou mais, dotados, ou não, de elevadores (de marca comum), fachada com acabamento em massa fina, ou com aplicação de pastilhas, ladrilhos, ou equivalente, no andar térreo, hall e escadarias com pisos em cerâmica comum ou vitrificada, ou lajotas de barro, paredes em massa fina com barra impermeável até 2,00 m.

Os apartamentos possuem áreas molhadas com piso de cerâmica vitrificada ou equivalente de boa qualidade, barras de azulejos brancos ou de cor; áreas secas com piso de tacos comuns ou carpete e paredes com massa fina e pintura à base de látex. Caixa-d'água e esquadrias de tipos comuns, instalações elétricas e hidráulicas econômicas, com número mínimo de interruptores e tomadas e instalações, somente, de água fria, (com válvulas de descarga e automáticas embutidas).

Valor Unitário com elevador: 0,95 a 1,17 de Hg2QN

Valor Unitário sem elevador: - 10%

Os escritórios possuem instalações sanitárias em maior número, ainda que coletivas. Os acabamentos são equivalentes aos dos apartamentos.

Valor Unitário com elevador: 0,77 a 0,95 de Hg2QN

Valor Unitário sem elevador: - 10%

2.2.3- apartamentos e escritórios médios comerciais

Prédios em geral com mais de 4 andares, dotados de elevadores de marcas médias, fachadas principais com aplicação de pastilhas ou equivalentes. Hall de entrada, no térreo, com piso em ladrilhos cerâmicos ou vitrificados de boa qualidade, paredes com lambris, revestimento de pastilhas ou equivalentes. Halls, escadas e corredores dos andares com piso de granilite, paredes com massa fina e pintura à base de látex.

Os apartamentos possuem áreas molhadas com piso de ladrilhos cerâmicos ou vitrificados de boa qualidade ou cacos de mármore, paredes de azulejos lisos ou decorados até o teto e áreas secas com pisos de tacos de peroba ou carpete, paredes em massa fina ou corida com pintura à base de látex, instalações elétricas de boa qualidade e instalações sanitárias dotadas de todos os aparelhos, só servidos por água fria.

Valor Unitário com elevador: 1,31 a 1,60 de Hg2QN

Valor Unitário sem elevador: - 10%

Os escritórios tem as mesmas características e instalações.

Valor unitário com elevador: 1,06 a 1,30 de Hg2QN

Valor unitário sem elevador: - 10%

2.2.4- apartamentos e escritórios médios superiores

Fachadas revestidas de massa fina com pintura à base de látex acrílico, entrada social não necessariamente ampla, porém com pisos de mármore, granito polido ou equivalente e paredes com lambris decorativos de madeira, fórmica, material termo-acústico, etc. Elevadores de marcas médias ou superiores, com pelo menos um tendo acesso à garagem. Entrada de serviço pelas garagens, escadaria e partes comuns dos andares de granilite e massa fina com pintura à base de látex.

Nos prédios de habitação, dois ou mais apartamentos por andar, áreas molhadas com pisos de ladrilhos cerâmicos, cacos de mármore, paredes com azulejos decorados até o teto ou epóxi e áreas secas com piso de tacos de 1ª. qualidade ou carpete sobre cimento e paredes de massa corida com pintura à base de látex. Instalações elétrica e hidráulica completas e de boa qualidade, com água quente e fria.

Valor Unitário com elevador: 1,61 a 2,60 de Hg2QN

Os escritórios têm as mesmas características e instalações.

Valor Unitário com elevador: 1,45 a 1,90 de Hg2QN

2.2.5- apartamentos e escritórios finos

Prédios com projetos arquitetônicos esmerados, estrutura totalmente embutida. Áreas externas com grandes afastamentos e jardinadas, com play ground, ou pátios para estacionamento de visitantes, com parte pavimentada de

105
111
112

pedras. Saguão social amplo, de acabamento esmerado, com pisos de mármore, granito polido, etc., paredes dotadas de material nobre e forros decorados. Elevadores de marca reputada, com as paredes dos sociais revestidas de material de boa qualidade, com acesso à garagem no subsolo, possuindo lugar no mínimo, para dois automóveis por unidade, entrada de serviço independente e salão de festas de acabamento equivalente ao do saguão.

Nos apartamentos, normalmente uma unidade por andar, com pelo menos quatro dormitórios (suítes), banheiro social, dormitórios de empregada, ampla área de serviço. Áreas molhadas com piso de mármore, granito polido ou epóxi, paredes com azulejos decorados até o teto ou epóxi. Áreas secas com piso de tacos de madeira, tábuas coridas ou granito, paredes com pintura acrílica, papel de parede ou equivalentes. Instalação hidráulica completa, de boa qualidade, com equipamentos de: aquecimento central, sauna, hidromassagem, etc.

Valor Unitário com elevador: 2,61 a 3,00 de Hg2QN

Os escritórios têm as mesmas características e instalações.

Valor Unitário com elevador: 1,91 a 2,60 de Hg2QN

2.2.6- apartamentos e escritórios de luxo

As características gerais são similares, porém em grau superior ao padrão fino, com projetos estruturais feitos para permitir a passagem de dutos para ar condicionado, de redes tronco de hidráulica e eletricidade que permitam maleabilidade nas alterações de planta (nos escritórios). São dotados de instalações de ar condicionado central, sistemas de vigilância por TV, etc., e acabamentos equivalentes às residências de luxo.

Apartamentos:

Valor Unitário: acima de 3,01 de Hg2QN

Escritórios:

Valor Unitário: acima de 2,61 de Hg2QN

2.3- LOJAS, ARMAZÉNS COMUNS E ARMAZÉNS INDUSTRIAIS

2.3.1- lojas

Os valores unitários das lojas comuns serão iguais, sem quaisquer outros acréscimos:

- 1º- ao das edificações das quais façam parte;
- 2º- ao apurado em função do padrão construtivo da edificação respectiva, quando isolada.

Os das lojas situadas em zonas comerciais altamente valorizadas deverão ser obtidos ou pelo método de custo (somente a quota do terreno, o custo da construção e a "vantagem da coisa feita") ou pelo método comparativo direto ou, ainda, pelo método da renda, a partir de valor locativo e considerando a taxa de capitalização de 10% a.a.. É vedado o uso dos valores de venda do presente estudo, mesmo que "corrigidos", através de fatores ou "pesos".

2.3.2- armazéns comuns

2.3.2.1- armazéns comuns modestos

Com um só pavimento, podendo ou não ser totalmente fechado por alvenaria de elevação, com ou sem estrutura metálica ou de concreto (eventualmente cintas), cobertura de telhas francesas ou fibrocimento sobre tesouras de madeira ou metálicas, com vãos de até 6 m, sem forro, pisos cimentados ou de concreto simples com ou sem barra impermeável, paredes externas com ou sem revestimento, instalações sanitárias incompletas e simples.

Valor Unitário: 0,45 a 0,60 de Hg2QN

2.3.2.2- armazéns comuns médios

Com um só pavimento; dotados de estrutura de concreto mistas ou metálicas; cobertura de telhas francesas ou de fibrocimento sobre tesouras de madeira ou metálicas, com ou sem lanternim; com ou sem forro (Eucatex, ou madeira); pé-direito até 5,00m; vãos indo de 6,00 m até 12,00m; pisos cimentados, cerâmica comum ou caco de cerâmica; barras de cimento, azulejos; pintura a cal, portas de ferro de enrolar ou equivalentes, cabalhos de ferro fixos e basculante; instalações sanitárias completas e de boa qualidade, podendo ter divisões internas para escritórios e outros.

Valor Unitário: 0,61 a 1,10 de Hg2QN

2.3.3- armazéns industriais

2.3.3.1- armazéns industriais modestos

Construídos com estrutura metálica ou de concreto armado, pé direito de 5,00 metros ou mais, cobertura de telhas francesas ou fibrocimento sobre estrutura de madeira, metálica, sem forros, paredes com revestimento externo e interno; sem divisões internas; instalações sanitárias simples e incompletas.

Valor Unitário: 0,70 a 1,00 de Hg2QN

2.3.3.2- armazéns industriais médios

Construídos com mais de um pavimento; com grandes estruturas de concreto armado, permitindo a instalação de pontes rolantes ou outros equipamentos correlatos; telhados com tesouras ou treliças metálicas ou de concreto armado de grandes vãos; cobertura de telhas de fibrocimento; pés-direitos de 5,00 metros ou mais; divisões internas para escritórios, laboratórios, etc., com acabamentos equivalentes aos das residências médias; instalações elétricas completas incluindo cabines de força; instalações sanitárias completas e de boa qualidade, também equivalentes às das residências médias.

Valor Unitário: 1,01 a 1,60 de Hg2QN

Boe

Handwritten signatures and notes at the bottom right of the page.

114
1061

112
JH

COMISSÃO RODOANEL - Lotes Urbanos
Trecho Divisa com Santana do Paraíba à Av. Raimundo P. de Magalhães

2.3.3.3. armazéns industriais finos

Semelhantes quanto à estrutura, ao tipo anterior. Diferem no acabamento e no cuidado arquitetônico, que se assemelham aos das residências finas, e nas instalações suplementares para combate a incêndio, renovação de ar, etc.
Valor Unitário: acima de 1,61 de H₈2QN

OBSERVAÇÃO

Nos armazéns industriais de tipos médios e finos as avaliações devem ser feitas preferencialmente, através de orçamentos especiais, com acréscimo da "vantagem da coisa feita". Os unitários acima servem para aferições.

3- DEPRECIACÃO PELA IDADE

Pelo método do valor decrescente ("diminishing balance method"), através da fórmula:

$K_d = (1-R)^n$ onde:
K_d = coeficiente de depreciação
R = razão da depreciação
n = idade

As razões a considerar são as seguintes:

- barracos 4,0%
- residências prolet. rust/méd.coml 1,5%
- residências méd. sup/luxo 2,0%
- apartamentos e escritórios 2,5%
- armazéns e indústrias 1,5%
- construções de madeira 4,0%

Nota:

- 1- O valor residual mínimo para todos os tipos de construções de alvenaria é de 20%.
- 2- Nas construções de madeira e barracos limitar o valor residual à 30%.

4- QUADROS DE RESUMO

Notas:

- a) Prédios sem elevador: - 10%
- b) Símbolos: H₈2QN da NB-140.

TIPO → ↓ PADRÃO	RESIDENCIAL	APARTAMENTO	ESCRITÓRIO
BARRACO RUSTICO	0,06 a 0,09 de H ₈ 2QN	---	---
BARRACO	0,10 a 0,15 de H ₈ 2QN	---	---
PROLETARIO RUSTICO	0,35 a 0,40 de H ₈ 2QN	---	---
PROLETARIO	0,41 a 0,70 de H ₈ 2QN	---	---
MODESTO	0,71 a 0,90 de H ₈ 2QN	0,80 a 1,05 de H ₈ 2QN	0,65 a 0,85 de H ₈ 2QN
MÉDIO INFERIOR	0,91 a 1,15 de H ₈ 2QN	1,06 a 1,30 de H ₈ 2QN	0,86 a 1,05 de H ₈ 2QN
MÉDIO COMERCIAL	1,16 a 1,35 de H ₈ 2QN	1,31 a 1,60 de H ₈ 2QN	1,06 a 1,30 de H ₈ 2QN
MÉDIO SUPERIOR	1,36 a 1,75 de H ₈ 2QN	1,61 a 2,60 de H ₈ 2QN	1,31 a 1,60 de H ₈ 2QN
FINO	1,76 a 2,80 de H ₈ 2QN	2,61 a 3,00 de H ₈ 2QN	1,61 a 2,60 de H ₈ 2QN
LUXO	acima de 2,81 de H ₈ 2QN	acima de 3,01 de H ₈ 2QN	acima de 2,61 de H ₈ 2QN

TIPO	VALOR UNITÁRIO
ARMAZENS COMUNS	0,25 a 0,75 de H ₈ 2QN
ARMAZENS MODERADOS	0,85 a 1,20 de H ₈ 2QN
ARMAZENS INDUSTRIAIS MODERADOS	0,75 a 1,50 de H ₈ 2QN
ARMAZENS INDUSTRIAIS FINOS	1,20 a 1,80 de H ₈ 2QN
	Acima de 2,35 de H ₈ 2QN

COEFICIENTES DE DEPRECIACÃO

R → n	1,00	1,50	2,00	2,50	3,00	3,50	4,00
1	0,990	0,985	0,980	0,975	0,970	0,965	0,960
2	0,980	0,970	0,960	0,951	0,941	0,931	0,922
3	0,970	0,956	0,941	0,927	0,913	0,899	0,885
4	0,970	0,956	0,941	0,927	0,913	0,899	0,885
5	0,961	0,941	0,922	0,904	0,885	0,867	0,849
6	0,951	0,927	0,904	0,881	0,859	0,837	0,815
7	0,941	0,913	0,886	0,859	0,833	0,806	0,783
8	0,932	0,900	0,868	0,838	0,808	0,779	0,751
9	0,923	0,886	0,851	0,817	0,784	0,752	0,721
10	0,914	0,873	0,834	0,796	0,760	0,725	0,693
15	0,860	0,800	0,750	0,700	0,650	0,600	0,550
20	0,818	0,739	0,668	0,603	0,544	0,490	0,442
25	0,778	0,685	0,603	0,531	0,467	0,410	0,360
30	0,740	0,635	0,545	0,468	0,401	0,343	0,294
40	0,669	0,546	0,446	0,363	0,296	0,240	0,195
45	0,636	0,507	0,403	0,320	0,254	0,201	0,159
50	0,605	0,470	0,364	0,282	0,218	0,168	0,130
55	0,575	0,436	0,329	0,248	0,187	0,141	0,106
60	0,547	0,404	0,298	0,219	0,161	0,118	0,086

5- CASOS ESPECIAIS

1- A perda de vagas para estacionamento deverá ter seu valor calculado como correspondente à capitalização do aluguel, com taxa de renda usual de 10% a.a., obtido o aluguel pelo método comparativo. Na determinação do número de vagas a considerar, devem ser observadas as características do local, a finalidade do imóvel e a intensidade de uso das mesmas;

2- As garagens de residências, quando fazendo parte do corpo principal e possuindo acabamento e características equivalentes a este, serão avaliadas pelo mesmo preço. Quando separadas e de características diferentes, deverão ser classificadas e avaliadas à parte;

3- As garagens de prédios de apartamentos e escritórios, quando demarcadas e independentes de manobristas, deverão ser avaliadas por preço equivalente, no máximo, a 50% do da parte principal;

4- Os abrigos para autos, quando extensão do corpo principal (representando terraços ou passagens de autos) e possuindo características equivalentes, serão avaliados por preço correspondente a 50% do principal;

5- Os abrigos constituindo simples cobertura serão avaliados por unitário equivalente à H₈2QN x 0,15;

6- Nos imóveis de baixo padrão, deverá ser devidamente ponderada a eventual maior incidência de áreas malthadas em relação à área total.

COMISSÃO RODOANEL - Lotes Urbanos
Trecho Divisa com Santana do Parnaíba à Av. Raimundo P. de Magalhães

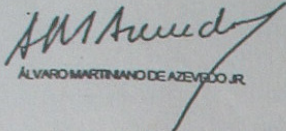
114
107
113
CT

ENCERRAMENTO

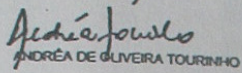
Assinam estas recomendações os vinte e um membros da Comissão de Peritos nomeada pelo Provimento nº 01/99 do Exmo. Sr. Dr. Juiz de Direito Coordenador do Centro de Apoio aos Juizes da Fazenda - CAJUFA.


São Paulo, 31 de maio de 2.000.

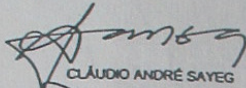
A COMISSÃO DE PERITOS

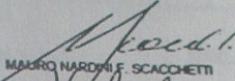

ÁLVARO MARTINIANO DE AZEVEDO JR.

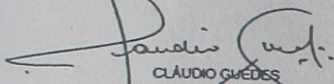

MARCOS GRAVA ZILLI

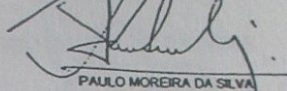

ANDRÉA DE OLIVEIRA TOURINHO

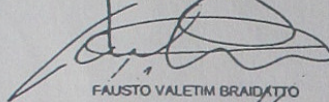

MAURO DE CARVALHO SENA

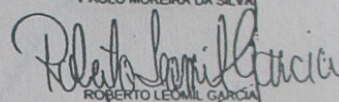

CLÁUDIO ANDRÉ SAYEG


MAURO NARDINI SCACCHETTI

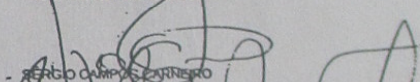

CLÁUDIO GUEDES

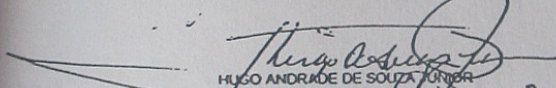

PAULO MOREIRA DA SILVA

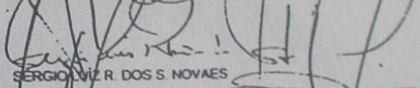

FAUSTO VALETIM BRAIDATTO

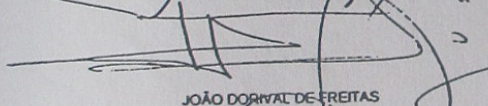

ROBERTO LEONIL GARCIA

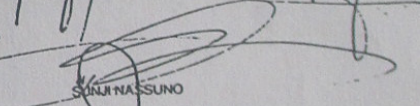

FLÁVIO FIGUEIREDO

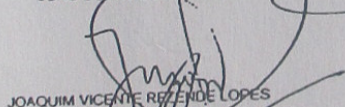

SERGIO CAMPOS CARNEIRO

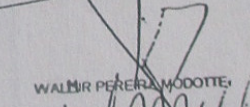

HUGO ANDRADE DE SOUZA JUNIOR


SERGIO LUIZ R. DOS S. NOVAES

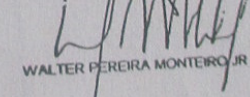

JOÃO DORNAL DE FREITAS



SÔNIA NASSUNO


JOAQUIM VICENTE REZENDE LOPES


WALDIR PEREIRA MODOTTE


JOSÉ LUIZ VILAL M. BRANDÃO


WALTER PEREIRA MONTEIRO JR


LUIZ EDISON DE CASTRO FILHO

one

2115

EDUARDO FLORES AUGE
CAU A 13002-8

262
POS
266/98

EXCELENTÍSSIMO(A) SENHOR(A) DOUTOR(A) JUIZ(A) DE
DIREITO DA VARA DISTRITAL DE MONGAGUÁ

1ª CÍVEL *J.*

PROCESSO N.º 266/98

0000871-73.1998.8.26.0366 *J.*

266.FMS-16.0000726-9 28/11/15 1512 41

266.F.JH.1.6.010.10271-0 20/11/16 1300 99

EDUARDO FLORES AUGE, Arquiteto, CAU A 13002-8, Perito Judicial nomeado nos autos da AÇÃO movida por RISTO DOBREVSKI contra JOSÉ RODRIGUES E OUTROS, em atendimento à notificação para se manifestar sobre as críticas oferecidas, vem mui respeitosamente apresentar a V. Exa., os seguintes

ESCLARECIMENTOS

J.

364
363

O nobre assistente técnico alega que este signatário elaborou o Laudo Técnico Pericial de Avaliação em 19 de maio de 2003, no entanto, a base de valor do terreno e construção foi configurada como agosto de 2000, com uma defasagem de 3 anos, em desconformidade com as normas técnicas de avaliação.

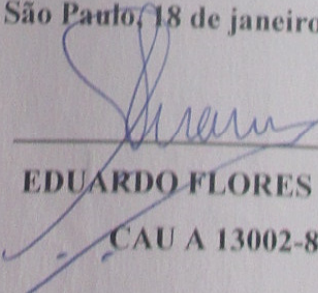
Por esse motivo, supostamente, a atualização da mesma se faria necessária.

Tal alegação é improcedente, uma vez que o Laudo Técnico Pericial de Avaliação é datado de 30 de agosto de 2000, mesma data de validade da avaliação.

Acreditamos que o equívoco cometido pelo ilustre assistente técnico tenha ocorrido devido à existência de esclarecimento a respeito da individualização do valor da loja 2, datado de 19 de maio de 2003, que não altera a data de validade da avaliação.

Assim sendo ratificamos todos os elementos constantes em nossos trabalhos anteriores, nada havendo a ser corrigido.

São Paulo, 18 de janeiro de 2016.


EDUARDO FLORES AUGÉ
CAU A 13002-8



Guarnieri & Cantero
Advocacia e Negócios

Dr. Douglas Ap. Guarnieri Gomes
Dr. Eduardo Garcia Cantero
Dra. Carolina Guasti Gomes Bartié
Dr. Wilson Capatto Junior

374

SRA DRA JUÍZA DE DIREITO DA 1ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE
MONGAGUÁ - SP.

Proc n.º 0000871-73.1998.8.26.0366

BALDUINO RODRIGUES DINIZ e outro, já qualificados, por seu advogado e bastante procurador infra-assinado, nos autos da **AÇÃO DE COBRANÇA - em fase de cumprimento de sentença** - movida por **RISTO DOBREVSKI - ESPÓLIO**, cujo feito tramita perante esse D. Juízo e r. cartório, vêm respeitosamente à presença de V. Ex^a, em face do r. despacho de fls. , postular pela juntada das inclusas avaliações do bem penhorado, elaboradas por profissional regularmente habilitado no CRECI, para que produza seus regulares efeitos.

Termos em que
P. e espera deferimento.

Dr. Eduardo Garcia Cantero
OAB/SP 164149

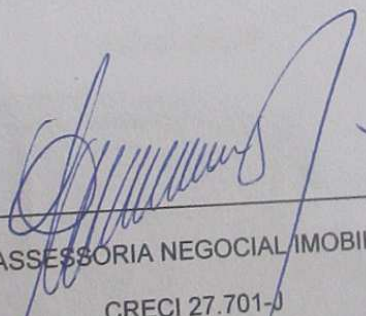
Rua Padre Anchieta, nº. 594, Centro - Mongaguá/SP - CEP: 11730-000
Tel.: (13) 3448 6832
E-mail: guarnieriecantero@aasp.org.br

PARECER SOBRE PREÇO DE COMERCIALIZAÇÃO

Pelo presente, declaramos para os devidos fins e a pedido da parte interessada **BALDUINO RODRIGUES DINIZ** que, na data de hoje comparecemos no imóvel localizado **AVENIDA SÃO PAULO, Nº 3733, VILA VERA CRUZ, MUNICIPIO DE MONGAGUA-SP**, consistente de um **SALÃO COMERCIAL** térreo, com área construída de 120,00 metros quadrados (aproximadamente), considerando os valores dos comparativos no **ANEXO I**, no presente instrumento, a média do valor do metro quadrado na localização do imóvel é de **R\$ 3.068,24** (três mil e sessenta e oito reais e vinte quatro centavos) a fim de proceder a sua avaliação para fins de comercialização imobiliária, tendo concluído que o seu valor de mercado, gira atualmente em torno de **R\$ 368.000,00** (trezentos e sessenta e oito mil reais), para pagamento à vista.

E para que produza os seus legais e jurídicos efeitos, eu, **LUIZ FERNANDO GOMES CRESPO**, Corretor de Imóveis inscrito no CRECI da 2a. Região sob nº .142.812-F, assino e certifico este parecer, que foi elaborado de acordo com o art. 3º da Lei 6.530/78.

MONGAGUA, 05 DE JULHO 2016.



CEF ASSESSORIA NEGOCIAL IMOBILIARIO

CRECI 27.701-J

Resp. Tec. LUIZ FERNANDO GOMES CRESPO

CRECI 142.812-F



ANEXO I

Comparativos:



SALA COMERCIAL – 60 M2

AV. SÃO PAULO, ALTURA 7077, VILA ATLANTICA – MONGAGUA-SP

R\$ 149.000,00



SALÃO COMERCIAL - 55M2

AV. MONTEIRO LOBATO, 6314, VILA N. DE FATIMA, MONGAGUA-SP

R\$ 210.000,00



SALÃO COMERCIAL - 62M2

RUA DOS FUNCIONARIOS PUBLICOS, alt 200, VILA VERA CRUZ, MONGAGUA-SP

R\$ 180.000,00

377

ALEX PAULO DA SILVA PONTES

CORRETOR DE IMÓVEIS
CRECI 2a. REGIÃO Nº146.189
Av. Barão do Rio Branco, nº713-Mongaguá-SP
CEP 11730-000 – fone (13) 3507.3619

PARECER SOBRE PREÇO DE COMERCIALIZAÇÃO

Pelo presente, declaramos para os devidos fins e a pedido da parte interessada **BALDUINO RODRIGUES DINIZ** que, na data de hoje comparecemos no imóvel localizado **AVENIDA SÃO PAULO, 3733, VILA VERA CRUZ, MUNICIPIO DE MONGAGUA-SP**, consistente de um **SALÃO COMERCIAL** térreo, com área construída de 120,00 metros quadrados (aproximadamente), do presente laudo, a media do valor do metro quadrado na localização do imóvel é de **R\$ 2.858,33(Dois mil oitocentos e cinquenta e oito reais e tinta e três centavos)** a fim de proceder a sua avaliação para fins de comercialização imobiliária, tendo concluído que o seu valor de mercado, gira atualmente em torno de **R\$ 343.000,00 (trezentos e quarenta três mil reais)**, para pagamento à vista.

E para que produza os seus legais e jurídicos efeitos, eu, Alex Paulo da Silva Pontes, Corretor de Imóveis inscrito no CRECI da 2a. Região sob nº 146.189-F assino e certifico este parecer, que foi elaborado de acordo com o art. 3º da Lei 6.530/78.

MONGAGUA, 05 DE JULHO 2016

Alex Paulo da Silva Pontes
Corretor de Imóveis
CRECI 146189-F

ALEX PAULO DA SILVA PONTES
CRECI 146.189-F



EMPREENDIMENTOS
IMOBILIÁRIOS

MATRIZ: Rua Rui Barbosa nº 150 – Jardim Marina – Mongaguá – Tel.: (13) 3448-5222 – CNPJ
23.857.710.0001/-38

www.robertoshome.com.br / e-mail: contato@robertoshome.com.br

CRECI J-280204

PARECER SOBRE PREÇO DE COMERCIALIZAÇÃO

Pelo presente, declaramos para os devidos fins e a pedido da parte interessada **BALDUINO RODRIGUES DINIZ** que, na data de hoje comparecemos no imóvel localizado **AVENIDA SÃO PAULO, 3733, VILA VERA CRUZ, MUNICIPIO DE MONGAGUÁ- SP**, consistente de um **SALÃO COMERCIAL** térreo, com área construída de 112,00 metros quadrados (aproximadamente), do presente laudo, a medida do valor do metro quadrado na localização do imóvel é de **R\$ 2.875,00 (Dois mil oitocentos e setenta e cinco Reais)** a fim de proceder a sua avaliação para fins de comercialização imobiliária, tendo concluído que o seu valor de mercado, gira atualmente em torno de **R\$ 322.000,00 (Trezentos e vinte e dois mil Reais)**, para pagamento à vista.

E para que produza os seus legais e jurídicos efeitos, eu, José Roberto dos Santos, corretor de imóveis inscrito no CRECI da 2a. Região sob nº 074410-F assino e certifico este parecer, que foi elaborado de acordo com o art. 3º da lei 6.530/78.

Mongaguá, 06 de Julho de 2016

José Roberto dos Santos Empreendimentos ME

CRECI 28.204 – J

Resp. Tec. José Roberto dos Santos

CRECI 074410 - F

Imobiliária Roberto's Home
José Roberto dos Santos
Diretor
CRECI 74410- (13) 97416-8468

PATUCCI IMÓVEIS

AVALIA - COMPRA - VENDE - ALUGA - ADMINISTRA
CRECI/SP: 69.579

AVALIAÇÃO DE IMÓVEL

INTERESSADO: ESPÓLIO DE RISTO DOBREVISK

ENDEREÇO DO IMÓVEL: Avenida São Paulo, n.3773.

DATA DA VISTORIA: 18/02/2017.

IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL: COMERCIAL

ÁREA TOTAL DO SALÃO COMERCIAL DESTACADO; 112,30 M2.

CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL:

Edificação antiga, em terreno de topografia plana;

Situada em área predominantemente residencial, embora trata-se de um imóvel comercial, que encontra fechado, ou seja, sem atividade comercial.;

Sua fachada é simples;

O imóvel em sua integralidade é composto por duas salas comerciais no térreo e duas residências no primeiro pavimento;

A área total do terreno é de 250m2;

A matrícula do imóvel é sob número 90.021, todavia, as construções edificadas não encontra-se averbadas na matrícula, ou seja, o imóvel tem problema de documentação pendente;

O logradouro possui pavimentação, serviços de água, luz, telefonia e transprote público;

É objeto desta avaliação apenas a loja 02, devido não haver desmembramento e averbação das construções, a fração ideal da loja 02 é de 0,1808 (vide fls 153 dos autos do processo 871-78-1998;

gr.

Informe o processo 0560871-73, 1998 e 70 0099 e o cartório responsável.

PATUCCI IMÓVEIS

AVALIA - COMPRA - VENDE - ALUGA - ADMINISTRA
CRECI/SP: 69.579

CONSIDERAÇÕES GERAIS: Em imóveis não residenciais, a idade é fator irrelevante. O importante é o ponto, e este não é bem localizado, pois afastado em torno do 2000m do centro comercial da cidade, bairro com raríssimos pontos comerciais e cercado nas adjacências por imóveis residenciais de veraneio, de forma que qualquer tipo de negócio ali explorado é de alto risco, uma vez que atinge pequeno segmento da sociedade.

VALOR PARA VENDA: Considerando a localização do imóvel, o estado geral de conservação, o ponto comercial, temos por base o valor médio de R\$ 1.451,44 por metro quadrado, vide apuração e referências abaixo, totalizando assim, R\$ 162.996,71.

REFERÊNCIA	VALOR	METRAGEM	VALOR M2
Imóvel 01	R\$ 95.000,00	65	R\$ 1.461,54
Imóvel 02	R\$ 110.000,00	69	R\$ 1.594,20
Imóvel 03	R\$ 180.000,00	80	R\$ 2.250,00
Imóvel 04	R\$ 40.000,00	80	R\$ 500,00
			R\$ 5.805,74
			4
Média			R\$ 1.451,44

VALOR M2

R\$ 1.451,44 X

ÁREA M2

112,3

VALOR

R\$ 162.996,71

Antonio Patucci Neto
Corretor Imóveis
CRECI 69.579
CNAI 6047

ANTONIO PATUCCI NETO

CRECI 69.579 F

ENDEREÇO: Avenida Tiradentes n.º 7.431, Itaóca, Mongaguá/SP

PATUCCI IMÓVEIS

AVALIA - COMPRA - VENDE - ALUGA - ADMINISTRA
CRECI/SP: 69.579

394

Comercial Itaoca em MONGAGUA
9, Itaoca, Mongaguá



Valor Venda R\$ 110.000

Área total 69m²
Quartos 0
Banheiros 2

PAULLUMAR IMOBILIÁRIA

(13) 3- VER O TELEFONE

Olá, estou interessado neste imóvel que vi no imovelweb e gostaria de receber mais informações.

Nome completo

DDD + Telefone

E-mail

Dados principais

- Comercial
- Valor Venda R\$ 110.000
- IPTU R\$ 985
- 69m² Área total
- 69m² Área útil
- 2 Banheiros

Descrição

Excelente ponto comercial

Área Privativa

- ✓ Luminárias
- ✓ Piso frio

Dados do anunciante

PAULLUMAR IMOBILIÁRIA

- Código do anunciante: 606
- Código Imovelweb: 1003447614
- Publicado faz 121 dias

[Handwritten signature]

Informe o processo 0000871-73.1908.8.26.0000 e o código 1003447614

PATUCCI IMÓVEIS

AVALIA - COMPRA - VENDE - ALUGA - ADMINISTRA
CRECI/SP: 69.579

395

Comercial Vera Cruz em MONGAGUA
Vila Vera Cruz, Mongaguá



Valor Venda R\$ 180.000

Área útil	Quartos	Banheiros
80m²	0	1

PAULUMAR IMOBILIÁRIA

(13) 3- VER O TELEFONE

Mensagem
Olá, estou interessado neste imóvel que vi no Imovelweb e gostaria de receber mais informações.

Interações

Chamar Telefone

Email

Dados principais

- Comercial
- Valor Venda R\$ 180.000
- IPTU R\$ 60
- 80m² Área total
- 80m² Área útil
- 1 Banheiro

Descrição

Salão comercial, em Mongaguá, no bairro Vera Cruz, ótima localização de esquina, para você que quer montar o seu negócio, pagamento facilitado, consulte-nos!

Área Privativa

- ✓ Aceita Financiamento
- ✓ Piso frio

Dados do anunciante

PAULUMAR IMOBILIÁRIA

- Código do anunciante: 738100
- Código Imovelweb: 2922470501
- Publicado faz 24 dias

[Handwritten signature]

Imovelweb.com.br - Rua 1918, 8, 2º, 05096-010, São José do Rio Preto, SP
CNPJ: 00000811-73
Forma o processo 00000811-73

PATUCCI IMÓVEIS

AVALIA - COMPRA - VENDE - ALUGA - ADMINISTRA
CRECI/SP: 69.579

396

Comercial Itaguai em MONGAGUA
9, Itaguai, Mongaguá



Valor Venda R\$ 40.000

Área útil: 80m²
Quartos: 0
Banheiros: 1

PAULUMAR IMOBILIÁRIA

(13) 3... VER O TELEFONE

Olá, estou interessado neste imóvel que vi no imóvelweb e gostaria de receber mais informações.

Dados principais

- Comercial
- Valor Venda R\$ 40.000
- IPTU R\$ 200
- 80m² Área total
- 80m² Área útil
- 1 Banheiro

Dados do anunciante

PAULUMAR IMOBILIÁRIA

- Código do anunciante: 823200
- Código Imóvelweb: 2923978102
- Publicado faz 24 dias

Informe o processo 010/06/11-3-1-000-0-00

397

LAUDO AVALIAÇÃO IMOBILIÁRIA DE IMÓVEL

LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL: Avenida São Paulo, n.º 3773, Vera Cruz, Mongaguá.

TIPO DO IMÓVEL: SALÃO COMERCIAL

ÁREA: 112,29 M2.

DATA: 13 DE JANEIRO DE 2017.

Este imóvel está localizado em bairro residencial, com poucas ofertas e atrativos para comércio no local, salão encontra-se fechado, sem acesso ao interior.

O imóvel está registrado sob matrícula número 90.021, ainda no CRI de Itanahém.

Esta avaliação é exclusivamente da loja 02, ponto comercial situado no térreo.

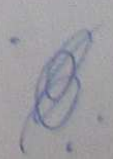
A área ideal ocupada pela referida loja de 18,08% do imóvel.

Efetuada consultas de mercado, encontramos as referências abaixo:

Imóvel 01 : R\$ 450.000,00 com área de 470m2

Imóvel 02 : R\$ 190.000,00 com área de 150m2

Imóvel 03 : R\$ 150.000,00 com área de 65m2



Salão comercial em Mongaguá

Inserido em: 12 Janeiro 18:00



Preço: **R\$450.000**

Alugo ou vendo salão comercial em Mongaguá, na Av. Jussara, com 470 mts de área construída, com câmara frigorífica instalada, prateleiras em alvenaria e todo revestido em cerâmica branca. Valor para venda R\$ 450.000,00 e para aluguel R\$ 3.000,00 por mês. Imóvel ideal para comércio ou pequena indústria. Aceito contra oferta. Tel. 7805 0756 ou ID 94*56120

Avenida Monteiro Lobato - Salão Comercial 150mts

Inserido em: 2 Janeiro 09:21



Preço: **R\$190.000**

R\$190.000

Sonia
 (11) 9647 ... ver número
 Iniciar chat

Dicas de Segurança

- Evite pagar adiantado
- Desconfie de anúncios não realistas

Favoritos Denunciar Compartilhar

Datador de Embalagens

Imprima Data de Validade Lote e Cód. Barras em Produtos e Embalagens

[Saiba mais >](#)

Loja na Av. São Paulo, Mongaguá - Pé direito duplo

Publicado em 12 Dezembro 2014

R\$150.000



Preço: R\$150.000

Rinaldo

(11) 9808 - Ver número

Iniciar chat

Dicas de Segurança

- Evite pagar adiantado
- Desconfie de anúncios não realistas

Favoritos

Denunciar

Compartilhar



Crie Seu Site
Com a Embratel

Registre o Seu Domínio,
Hospede e Crie Seu Site Aqui.
Diversos Planos para Você!

loja.embratelcloud.com.br



AVALIAÇÃO:

VALOR PARA VENDA: O custo médio das ofertas pesquisadas, na fonte <http://sp.olx.com.br/baixada-santista-e-litoral-sul/lojas-salas-e-outros> encontramos o preço médio por metro quadrado em R\$ 1.132,95 considerando que a área do imóvel é de 112,29m² temos o valor sugestivo médio de R\$ 127.218,95.

Considero este preço médio apropriado para a avaliação deste imóvel, pois se por um lado o imóvel é localizado em área que conta com serviços públicos e calçamento e o local seja de razoável localização, o fato é que o entorno não tem apelo comercial, tratando-se de área residencial de veraneio e com pouca movimentação de pessoas.


FERNANDO BRAGA XAVIER DA MATA

CRECI 102.303f

Mongaguá, 06 de janeiro de 2017.

Assunto: Avaliação de Imóvel

Eu, Eliana de Freitas Cristini, CRECI 95.076F, atendendo solicitação de Bosko Drobrevisk, para fins de atender avaliação para integrar processo judicial efetuei a avaliação do imóvel localizado na Avenida São Paulo, n.º 3.733, bairro Vera Cruz, Mongaguá.

Trata-se de um salão comercial com área de 112,295m².

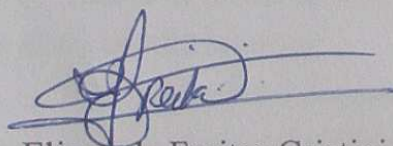
O custo médio de construção (material + mão de obra + documentação) é de R\$ 1.000,00 por metro quadrado.

A parte ideal do terreno é de apenas 18,08% do total de 250m², equivale a 45,20m²

O preço médio de um terreno é de R\$ 150,00 o m².

Da composição destes valores; do terreno e a benfeitoria, temos que o imóvel vale **R\$ 119,045,00.**

Atenciosamente,



Eliana de Freitas Cristini



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE MONGAGUÁ
FORO DE MONGAGUÁ
1ª VARA

Avenida São Paulo, 300, Jardim Samôa - CEP 11730-000, Fone: (13)
3448-2248, Mongaguá-SP - E-mail: mongagua@tjsp.jus.br

DECISÃO

Processo nº: 0000871-73.1998.8.26.0366
Classe - Assunto: Execução de Título Extrajudicial - Cobrança de Aluguéis - Sem despejo
Requerente: Risto Dobrevski Espólio
Requerido, Representante (Passivo) e Executado: Jose Rodrigues e Outros e outros

Juiz(a) de Direito: Dr(a). Cesar Augusto de Oliveira Queiroz Rosalino

Vistos.

Após a decisão de fl. 317, vieram aos autos avaliações do imóvel penhorado; pelo executado, às fls. 374/378; pelo exequente, às fls. 384/400.

Há grande disparidade entre os valores apresentados pelas partes, o que se deve, visivelmente, à variação do valor do metro quadrado, por se localizarem os imóveis nas diversas regiões deste município e apresentarem condições de conservação distintas.

Anoto que dos diversos imóveis pesquisados, um deles se destaca, por constar das pesquisas realizadas tanto pelo exequente quanto pelo executado: o imóvel de fls. 376 e 395. Trata-se do único imóvel consultado que se localiza na mesma região do bem penhorado (Vila Vera Cruz, neste município).

Portanto, entendo razoável estabelecer que o preço por metro quadrado do referido imóvel equivale ao do bem penhorado.

Trata-se de imóvel de 80m², com preço anunciado de R\$ 180.000,00 (fls. 386 e 395); o que resulta em R\$ 2.250,00/m².

O imóvel penhorado possui aproximadamente 112m² (fls. 378, 399 e 400).

Portanto, **fixo o valor do imóvel em R\$ 252.000,00**, resultado da multiplicação da área do imóvel e o preço por metro quadrado.

Em continuidade, Defiro o pedido de alienação em leilão judicial eletrônico, conforme requerido às fls. 365/367. Nomeio a empresa **Mega Leilões**, regularmente cadastrada pelo Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo do Estado de São Paulo, para proceder à realização, pelo meio eletrônico, dos leilões.

O leilão deverá ser realizado em dois pregões, pelo prazo mínimo de 3 dias a primeiro e 20 dias o segundo.

No primeiro pregão, não serão admitidos lances inferiores ao valor de avaliação