

MARCELO PEREIRA DE MELO

Engenheiro civil e de segurança do trabalho

Exmo. Sr. Dr. Juiz de Direito da 3^a. Vara Cível do Foro Central da
Comarca de São Paulo/SP

Processo nº **1080793-46.2013.8.26.0100 / 00002**
Requerente: **RAQUEL RIBEIRO CLARO**
Requerido: **MARISA RIBEIRO MACEDO**

MARCELO PEREIRA DE MELO, engenheiro civil e de segurança do trabalho, inscrito no CPF sob nº 008.000.018-50, e no CREA sob nº 0600785766, honrado com a sua nomeação como perito judicial às fls. 202 destes autos, tendo concluído todos os estudos, diligências e pesquisas atinentes ao caso, vem, mui respeitosamente, apresentar suas conclusões consubstanciadas no seguinte

LAUDO TÉCNICO PERICIAL

ROTEIRO:

1. PRELIMINARES

2. OBJETO

3. VISTORIAS

3.1. RUA MIGUEL TELLES JUNIOR, 408

- 3.1.1. CARACTERÍSTICAS DO LOCAL
- 3.1.2. DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

3.2. AVENIDA DO ESTADO, 5814 apº 805

- 3.2.1. CARACTERÍSTICAS DO LOCAL
- 3.2.2. DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

4. AVALIAÇÃO

4.1. AVALIAÇÃO DO IMÓVEL À RUA MIGUEL TELLES JUNIOR, 408

- 4.1.1. CRITÉRIOS DE AVALIAÇÃO
- 4.1.2. DETERMINAÇÃO DO VALOR DO TERRENO
- 4.1.3. VALOR DAS EDIFICAÇÕES
- 4.1.4. VALOR DO IMÓVEL
- 4.1.5. VALOR DO BEM PENHORADO

4.2. AVALIAÇÃO DO IMÓVEL À AVENIDA DO ESTADO, 5.814 – apº 805

- 4.2.1. CRITÉRIOS DE AVALIAÇÃO
- 4.2.2. VALOR DO IMÓVEL
- 4.2.3. VALOR DO BEM PENHORADO

5. CONCLUSÃO

ANEXOS:

ANEXO 1: PESQUISA DE VALORES UNITÁRIOS DE TERRENO E HOMOGENEIZAÇÃO
– Rua Miguel Telles Junior, 408

ANEXO 2: RELATÓRIO FOTOGRÁFICO - Rua Miguel Telles Junior, 408

ANEXO 3: PESQUISA DE VALORES UNITÁRIOS DE VENDA E HOMOGENEIZAÇÃO
– Av. Estado, 5.814 – apº 805

ANEXO 4: RELATÓRIO FOTOGRÁFICO - Av. Estado, 5.814 – apº 805

1. PRELIMINARES

- Trata a presente demanda de AÇÃO DE RESSARCIMENTO POR ENRIQUECIMENTO SEM CAUSA movida pela REQUERENTE contra a REQUERIDA.
- Na inicial, a Autora requer que seja dado início ao CUMPRIMENTO DE SENTENÇA, que condenou a Ré a devolver quantias a ela devidas.
- Os bens adiante descritos e caracterizados foram penhorados nos termos das R. Decisões de fls. 36/37 e fls. 90/91.
- De acordo com a R. Decisão de fls. 202, coube ao signatário a honrosa tarefa de avaliar os bens penhorados.
- As partes não indicaram assistentes técnicos, e não formularam quesitos a serem respondidos por este signatário.

2. OBJETO

O objeto do presente estudo é a determinação dos valores de mercado para venda a vista dos bens indicados nos termos de constrição, constituído pelos imóveis:

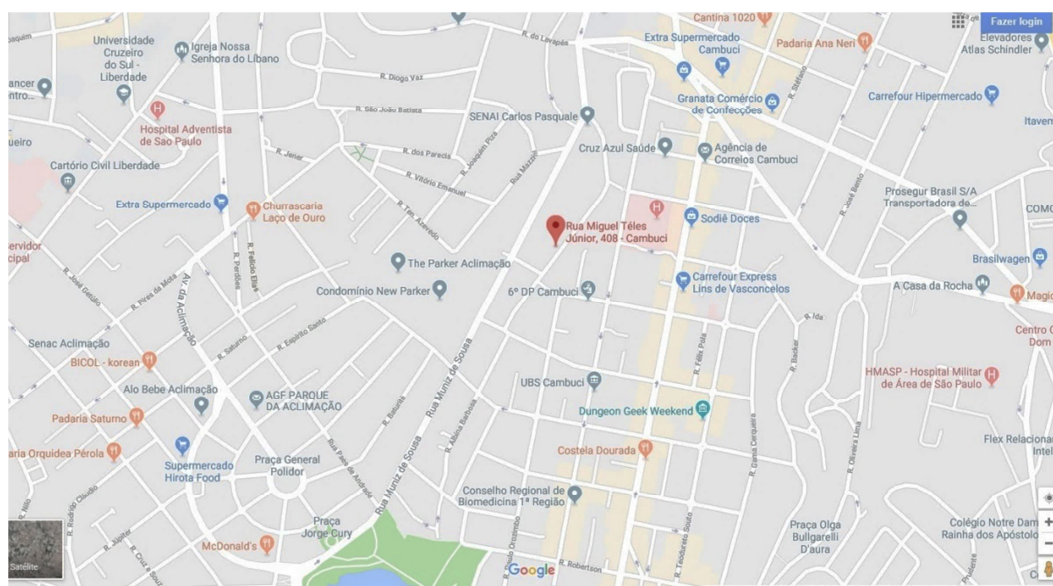
- i. Parte ideal correspondente a 50% (cinquenta por cento) que cabe à Ré, da casa e seu terreno situados à **Rua Miguel Telles Junior, 408** – Cambuci, nesta Capital, penhorada às fls. 36/37;
- ii. Parte ideal correspondente a 50% (cinquenta por cento) que cabe à Ré, do **Apartamento nº 805**, do Condomínio Rennova Cambuci, situado na **Av. do Estado, 5.814** – Cambuci, nesta Capital, penhorada às fls. 90/91;

3. VISTORIAS

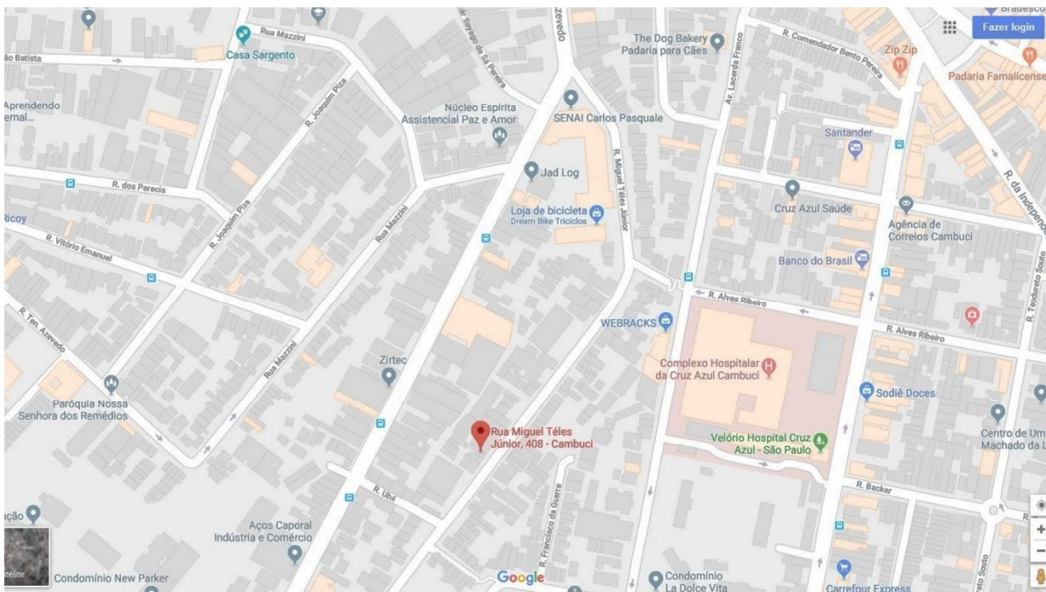
A vistoria a ambos os bens penhorados foi realizada no dia 05/04/2019, com a presença da Ré Sra. Marisa Ribeiro Macedo Carletti, conforme regularmente agendado em petição de fls. 226, tendo sido constatado o que se segue:

3.1. RUA MIGUEL TELLES JUNIOR, 408

3.1.1. CARACTERÍSTICAS DO LOCAL



MARCELO PEREIRA DE MELO
Engenheiro civil e de segurança do trabalho



Imagens obtidas em “Google Maps”

O imóvel avaliando, está localizado nesta Capital, no endereço acima, na quadra formada pelas ruas Miguel Telles Junior, Ubá, e Muniz de Souza.

Situa-se em zona **ZM – Zona Mista**, assim definida, de acordo com o art. 7º da Lei 16.042/2016:

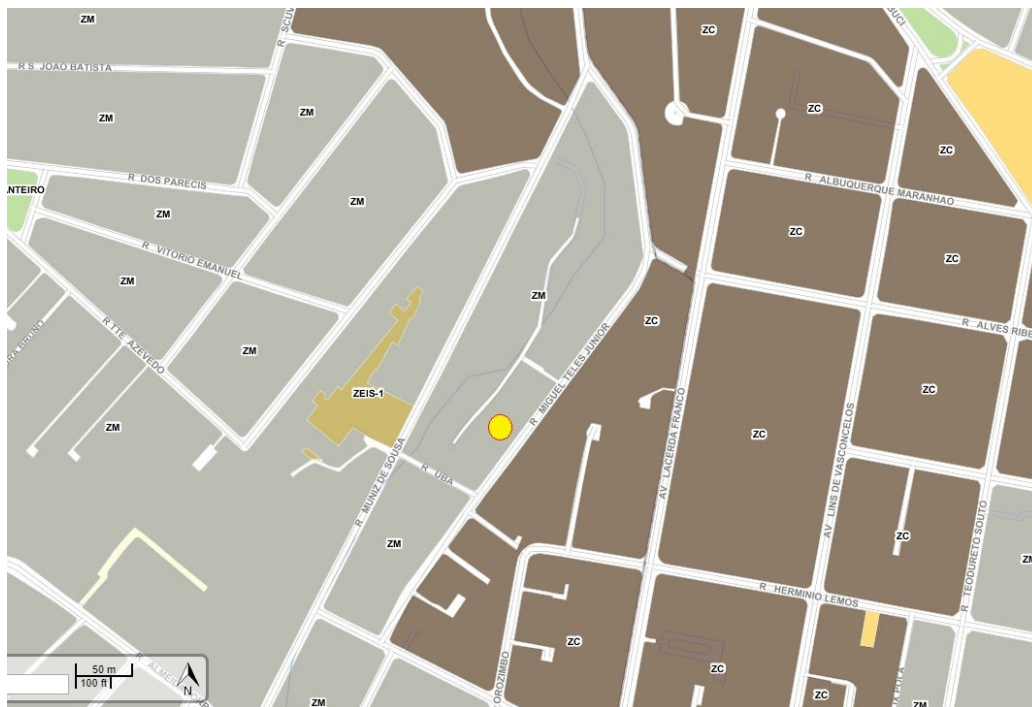
“Art. 11: As Zonas Mistas (ZM) são porções do território destinadas a promover usos residenciais e não residenciais, com predominância do uso residencial, com densidades construtiva e demográfica baixas e médias, subdivididas em:

I - Zona Mista (ZM): porções do território localizadas na Macrozona de Estruturação e Qualificação Urbana;

II - ...”

MARCELO PEREIRA DE MELO

Engenheiro civil e de segurança do trabalho



Os principais índices urbanísticos previstos nas ZM, são relacionados no Quadro 3 da Lei 16.042/2016, abaixo reproduzido parcialmente:

Quadro 3 - Parâmetros de ocupação, exceto de Quota Ambiental

TIPO DE ZONA	ZONA (a)	Coeficiente de Aproveitamento			Taxa de Ocupação Máxima		Gabarito de altura máxima (metros)	Recuos Mínimos (metros)			Cota parte máxima de terreno por unidade (metros²)		
		C.A. mínimo	C.A. básico	C.A. máximo (m)	T.O. para lotes até 500 metros²	T.O. para lotes igual ou superior a 500 metros²		Fronte (i)	Altura da edificação menor ou igual a 10 metros	Altura da edificação superior a 10 metros			
TRANSFORMAÇÃO	ZEU	ZEU	0,5	1	4	0,85	0,70	NA	NA	NA	3 (j)	20	
		ZEUa	NA	1	2	0,70	0,50	28	NA	NA	3 (j)	40	
	ZEUP	ZEUP (b)	0,5	1	2	0,85	0,70	28	NA	NA	3 (j)	NA	
		ZEUPa (c)	NA	1	1	0,70	0,50	28	NA	NA	3 (j)	NA	
ZEM	ZEM	0,5	1	2 (d)	0,85	0,70	28	NA	NA	3 (j)	20		
	ZEMP	0,5	1	2 (e)	0,85	0,70	28	NA	NA	3 (j)	40		
QUALIFICAÇÃO	ZC	ZC	0,3	1	2	0,85	0,70	48	5	NA	3 (j)	NA	
		ZCa	NA	1	1	0,70	0,70	20	5	NA	3 (j)	NA	
	ZCOR	ZC-ZEIS	0,5	1	2	0,85	0,70	NA	5	NA	3 (j)	NA	
		ZCOR-1	0,05	1	1	0,50	0,50	10	5	NA	3 (j)	NA	
		ZCOR-2	0,05	1	1	0,50	0,50	10	5	NA	3 (j)	NA	
		ZCOR-3	0,05	1	1	0,50	0,50	10	5	NA	3 (j)	NA	
		ZCORa	NA	1	1	0,50	0,50	10	5	NA	3 (j)	NA	
		ZM	0,3	1	2	0,85	0,70	28	5	NA	3 (j)	NA	
		ZM	ZMa	NA	1	1	0,70	0,50	15	5	NA	3 (j)	NA
			ZMIS	0,3	1	2	0,85	0,70	28	5	NA	3 (j)	NA
ZMISa	ZMISa	NA	1	1	0,70	0,50	15	5	NA	3 (j)	NA		
	ZEIS-1	0,5	1	2,5 (f)	0,85	0,70	NA	5	NA	3 (j)	NA		
ZEIS	ZEIS-2	0,5	1	4 (f)	0,85	0,70	NA	5	NA	3 (j)	NA		
	ZEIS-3	0,5	1	4 (g)	0,85	0,70	NA	5	NA	3 (j)	NA		
	ZEIS-4	NA	1	2 (h)	0,70	0,50	NA	5	NA	3 (j)	NA		
	ZEIS-5	0,5	1	4 (f)	0,85	0,70	NA	5	NA	3 (j)	NA		
	ZDE	ZDE-1	0,5	1	2	0,70	0,70	28	5	NA	3 (j)	NA	
ZDE	ZDE-2	0,5	1	2	0,70	0,50	28	5	3	3	NA		
	ZPI	ZPI-1	0,5	1	1,5	0,70	0,70	28	5	3	3	NA	
ZPI	ZPI-2	NA	1	1,5	0,50	0,30	28	5	3	3	NA		
	ZPR	ZPR	0,05	1	1	0,50	0,50	10	5	NA	3	NA	
PRESERVAÇÃO	ZER	ZER-1	0,05	1	1	0,50	0,50	10	5	NA	3	NA	
		ZER-2	0,05	1	1	0,50	0,50	10	5	NA	3	NA	
	ZERa	NA	1	1	0,50	0,50	10	5	NA	3	NA		
	ZPDS	ZPDS	NA	1	1	0,35	0,25	20	5	NA	3	NA	
ZPDSr		NA	0,2	0,2	0,20	0,15	10	5	NA	3	NA		
ZEPAM	ZEPAM	NA	0,1	0,1	0,10	0,10	10	5	NA	3	NA		
ÁREAS PÚBLICAS E PARQUE (II)	VERDES	AVP-1	NA	(k)	(k)	(k)	(k)	28	NA	NA	3 (j)	NA	
		AVP-2	NA	1	1	0,3	0,3	28	NA	NA	3 (j)	NA	
	INSTITUCIONAIS	AI	NA	1	4	0,85	0,7	28	NA	NA	3 (j)	NA	
		Ala	NA	1	2	0,5	0,5	15	NA	NA	3 (j)	NA	
	CLUBES	AC-1	NA	0,6	0,6	0,6	0,6	20	5	3	3	NA	
AC-2		NA	0,4	0,4	0,4	0,4	10	5	3	3	NA		

Notas:
 NA = Não se aplica
 (f) Não se aplica em função da natureza essencialmente residencial das áreas de interesse público, quando mais adequado.
 (j) O recuo frontal será recurtativo quando atendido o disposto nos artigos b/ ou e/ desta lei.
 (k) Os recuos laterais e de fundo para altura da edificação superior a 10m (dez metros) serão dispensados conforme disposições estabelecidas nos incisos II e III do artigo 66 desta lei.

MARCELO PEREIRA DE MELO

Engenheiro civil e de segurança do trabalho

O local é de fácil acesso pela malha viária local, destacando-se como principais vias a Avenida do Estado, a já citada Rua Muniz de Souza, e a chamada “Ligação Leste-Oeste”.

É servido por linhas de ônibus que ligam a região ao centro e a outros bairros da cidade.

O local é dotado de todos os principais melhoramentos públicos urbanos, tais como: redes de água, esgoto, energia elétrica, iluminação pública, telefonia, guias e sarjetas, e pavimentação asfáltica.

Outrora um bairro predominantemente industrial, atualmente o Cambuci tem ocupação mista, com imóveis residenciais, comerciais, com poucos remanescentes de uso industrial.

3.1.2. DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

O imóvel objeto do presente trabalho é composto de um prédio e seu respectivo terreno, descrito na matrícula nº 119.499 do 6º Oficial de Registro de Imóveis desta Capital, abaixo reproduzida parcialmente:

LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL		6.º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS ^{pad}	
de São Paulo		de São Paulo	
matrícula	ficha	São Paulo, 09 de agosto de 1993.	
119.499	01		
<p>IMÓVEL:- Uma casa e seu terreno, situados à Rua Miguel Telles Júnior, nº 408, no 12º Subdistrito - Cambuci, medindo - 5,00m de frente e fundos até o córrego Cambuci, confrontando do lado direito, de quem do imóvel olha para a rua, com o prédio nº 416; do lado esquerdo, com o prédio nºs 400/406, todos da Rua Miguel Telles Júnior; e nos fundos, onde tem a mesma metragem da frente, confronta com o Córrego Cambuci.</p>			

MARCELO PEREIRA DE MELO

Engenheiro civil e de segurança do trabalho

Com se verifica, não consta do título acima a área do referido terreno.

No entanto, no cadastro imobiliário do município, consta a área de **150,00 m²**, que será considerada para fins da presente avaliação.

 PREFEITURA DE SÃO PAULO FAZENDA		Certidão de Dados Cadastrais do Imóvel - IPTU 2019	
Cadastro do Imóvel: 034.009.0050-8			
Local do Imóvel:			
R MIGUEL TELES JUNIOR, 408 CAMBUCI CEP 01540-040 Imóvel localizado na 1ª Subdivisão da Zona Urbana			
Endereço para entrega da notificação:			
R MIGUEL TELES JUNIOR, 408 CAMBUCI CEP 01540-040			
Contribuinte(s):			
CPF 303.497.118-44 MARCELO GALVAO DE PAULA CARLETTI			
Dados cadastrais do terreno:			
Área incorporada (m ²):	150	Testada (m):	4,90
Área não incorporada (m ²):	0	Fração ideal:	1,0000
Área total (m ²):	150		
Dados cadastrais da construção:			
Área construída (m ²):	80	Padrão da construção:	1-B
Área ocupada pela construção (m ²):	40	Uso:	residência
Ano da construção corrigido:	1970		
Valores de m² (R\$):			
- de terreno:	1.928,00		
- da construção:	1.383,00		
Valores para fins de cálculo do IPTU (R\$):			
- da área incorporada:	289.200,00		
- da área não incorporada:	0,00		
- da construção:	22.128,00		
Base de cálculo do IPTU:	311.328,00		



Ressalvado o direito da Fazenda Pública do Município de São Paulo atualizar os dados constantes do Cadastro Imobiliário Fiscal, apurados ou verificados a qualquer tempo, inclusive em relação ao exercício abrangido por esta certidão, a Secretaria Municipal da Fazenda CERTIFICA que os dados cadastrais acima foram utilizados no lançamento do Imposto Predial e Territorial Urbano do imóvel do exercício de 2019.

Com formato regular, o terreno apresenta-se em declive de 10% a 20% em relação à Rua Miguel Telles Junior.

MARCELO PEREIRA DE MELO

Engenheiro civil e de segurança do trabalho

Conforme verificado no local, o “*córrego Cambuci*”, assim mencionado na matrícula acima reproduzida, dá lugar a uma viela, o que indica a sua canalização.

Sobre o terreno acima descrito, acha-se edificado um prédio, atualmente ocupado por uma “*pensão*”.

A edificação apresenta padrão construtivo classificado como “*residência padrão econômico*” de acordo com o estudo “*Valores de Edificações de Imóveis Urbanos – IBAPE/SP – Atualização 2017*”.

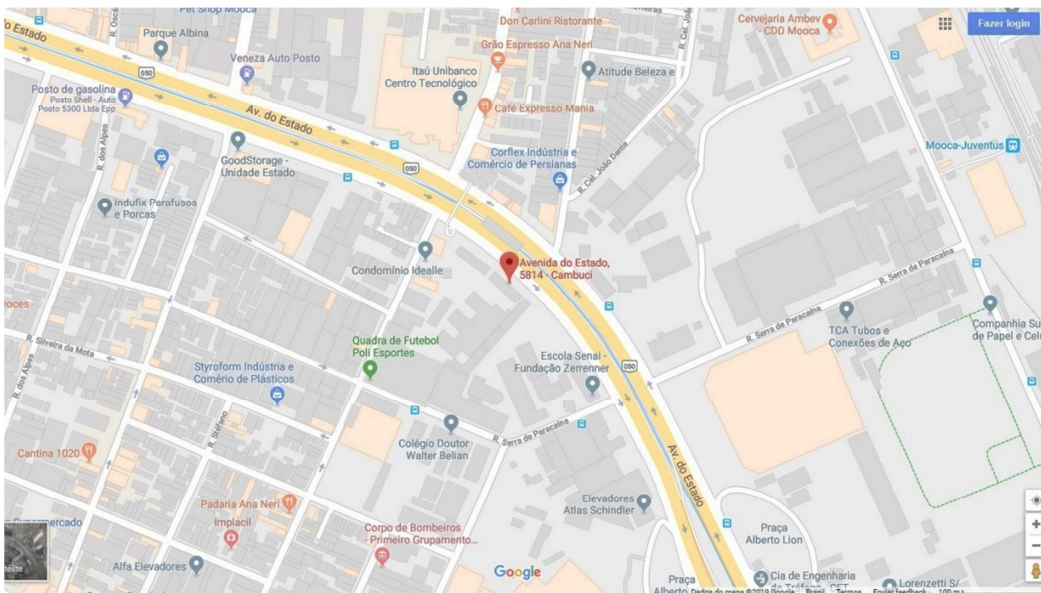
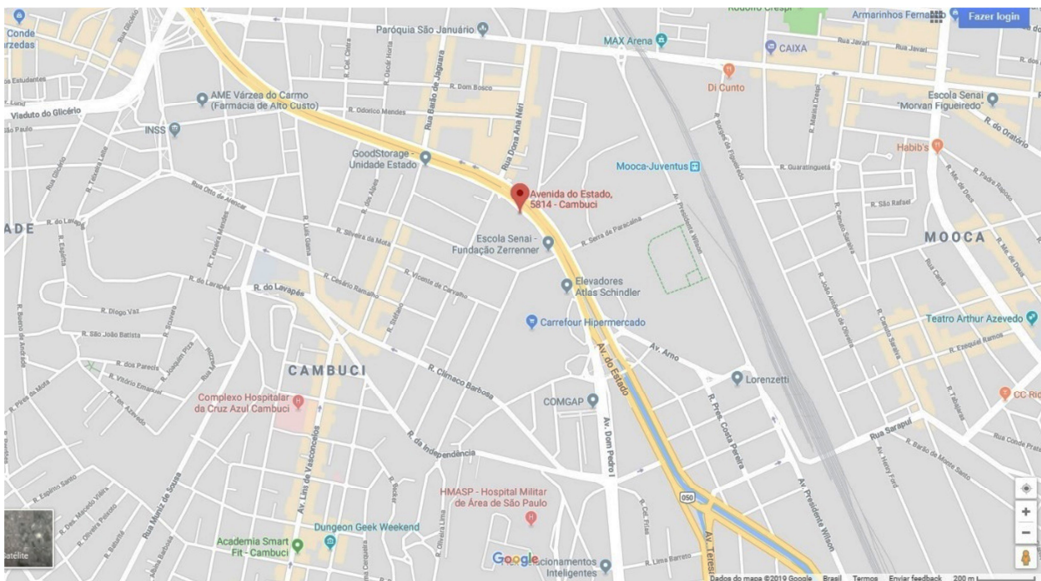
Para fins desta avaliação, a edificação será subdividida em 2 partes a saber:

- i. Na porção ocupada pela primeira metade do imóvel, um prédio edificado em 3 (três) níveis – térreo, 1º e 2º subsolos, ocupado por diversos dormitórios e 3 banheiros.
Essa porção do prédio, aparenta idade superior a 60 (sessenta) anos, e encontra-se em estado de conservação que necessita de reparos importantes.
A área estimada dessa parcela é de **180,00 m²**, de acordo com estimativa feita *in loco*.
- ii. Na porção dos fundos, um prédio com 2 (dois) pavimentos - 1º e 2º subsolos, com idade aparente estimada em 15 (quinze) anos, e encontra-se em estado de conservação que necessita de reparos de simples a importantes.
Esta porção é ocupada por 8 (oito) dormitórios, e ocupa uma área construída de aproximadamente **110,00 m²**, como estimado no local.

Os elementos construtivos e de acabamento dessas edificações são visíveis nas fotos juntadas no ANEXO 2 adiante.

3.2. AVENIDA DO ESTADO, 5814 – apº 805

3.2.1. CARACTERÍSTICAS DO LOCAL



Imagens obtidas em “Google Maps”

MARCELO PEREIRA DE MELO

Engenheiro civil e de segurança do trabalho

O imóvel avaliando, está localizado nesta Capital, no endereço acima, na quadra formada pela citada Avenida do Estado, e pelas ruas Dona Ana Neri e Serra de Paracaina.

Situa-se em zona **ZEIS-3**, de acordo com a lei de zoneamento em vigor - Lei 16.042/2016.



O local é de fácil acesso pela malha viária local, destacando-se como principal via a própria Avenida do Estado.

É servido por linhas de ônibus que ligam a região ao centro e a outros bairros da cidade, distando poucos metros da Estação Ana Neri do “Expresso Tiradentes” (antigo “Fura Fila”).

O local é dotado de todos os principais melhoramentos públicos urbanos, tais como: redes de água, esgoto, energia elétrica, iluminação pública, telefonia, guias e sarjetas, e pavimentação asfáltica.

MARCELO PEREIRA DE MELO

Engenheiro civil e de segurança do trabalho

3.2.2. DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

O imóvel objeto do presente trabalho é composto de um APARTAMENTO, descrito na matrícula nº 208.146 do 6º Oficial de Registro de Imóveis desta Capital, abaixo reproduzida parcialmente:

LIVRO N.º 2 - REGISTRO
GERALmatrícula
208.146ficha
01**São Paulo, 27 de julho de 2012****MATR. 195.036 - A.805**

IMÓVEL: O apartamento nº 805, tipo 2 - 1D, em construção, localizado no 8º pavimento-tipo do empreendimento denominado "**CONDOMÍNIO RENNOVA CAMBUCI**", situado na Avenida do Estado, nº 5.814, no **12º SUBDISTRITO-CAMBUCI**, em zona de uso ZEIS-3/C029, categoria de uso H.I.S. (Conjunto Habitacional de Interesse Social), com a área privativa de 33,170m², a área comum não proporcional de 0,00m², a área de uso comum de 14,056m², a área total construída de 47,226m² e a fração ideal no terreno de 0,49361%. O terreno, constituído pelo lote 2 (do parcelamento do solo) onde será construído o referido empreendimento, encerra a área de 1.897,20m².

O EDIFÍCIO RENNOVA CAMBUCI possui 18 (dezoito) andares, além do pavimento térreo, com o total de 203 (duzentos e três) apartamentos.

Além das 3 (três) unidades destinadas a PNE (portadores de necessidades especiais), o pavimento térreo conta com a portaria, hall de entrada, salão de festas, academia de ginástica, salão de jogos, quadra poliesportiva, brinquedoteca, e churrasqueira.

Possui ainda 3 (três) vagas de garagem destinadas às unidades para PNE. O transporte vertical se dá por meio de 3 (três) elevadores da marca Otis, com capacidade para 8 pessoas, ou 630 kg.

MARCELO PEREIRA DE MELO

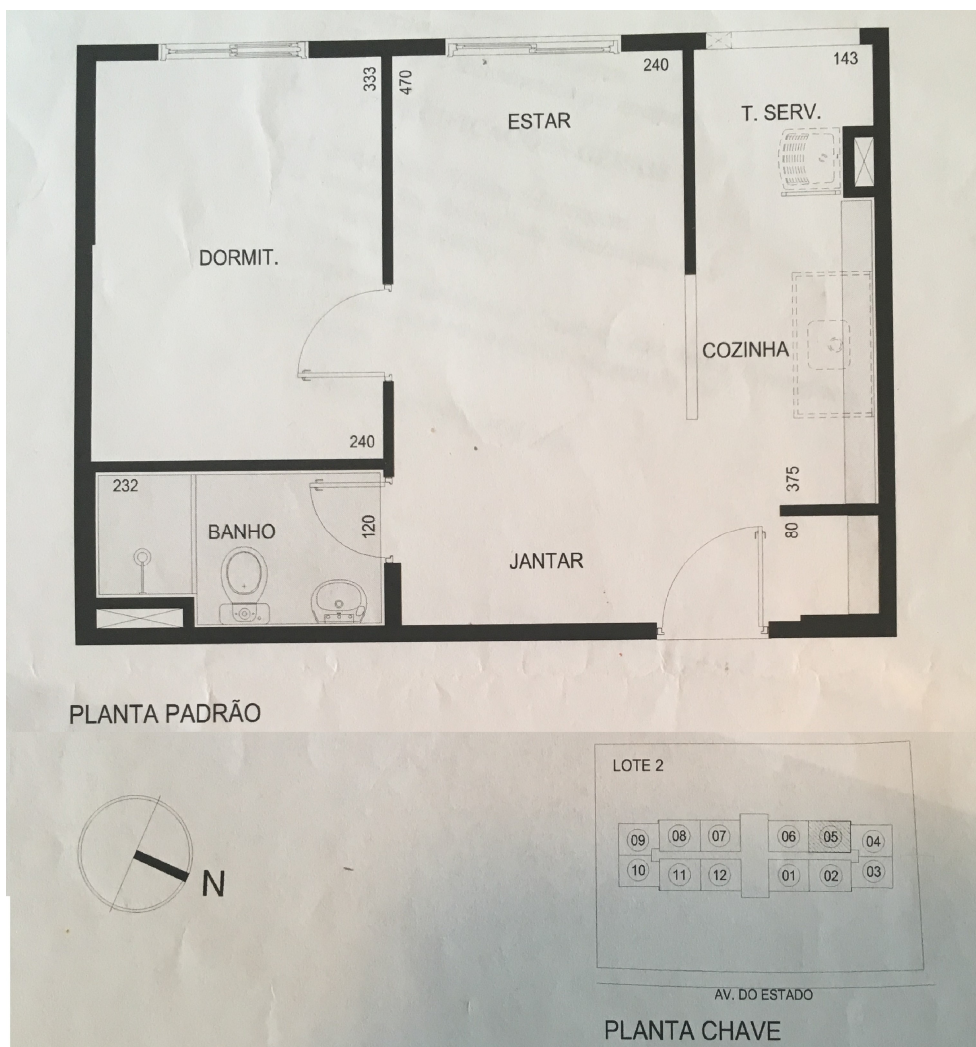
Engenheiro civil e de segurança do trabalho

O **apartamento nº 805**, objeto desta perícia, é composto por 1 (um) dormitório, sala, cozinha, banheiro e área de serviço.

 PREFEITURA DE SÃO PAULO FAZENDA		Certidão de Dados Cadastrais do Imóvel - IPTU 2019	
Cadastro do Imóvel: 035.001.0125-9			
Local do Imóvel:			
AV DO ESTADO, 5814 - AP 805 CAMBUCI CD. RENNOVA CAMBUCI CEP 01516-100 Imóvel localizado na 1ª Subdivisão da Zona Urbana			
Endereço para entrega da notificação:			
AV DO ESTADO, 5814 - AP 805 CAMBUCI CD. RENNOVA CAMBUCI CEP 01516-100			
Contribuinte(s):			
CNPJ 00.360.305/0001-04 CAIXA ECONOMICA FEDERAL - C E F CPF 165.042.548-18 MARCELO GALVAO DE PAULA CARLETTI			
Dados cadastrais do terreno:			
Área incorporada (m²):	1.898	Testada (m):	52,42
Área não incorporada (m²):	0	Fração ideal:	0,0049
Área total (m²):	1.898		
Dados cadastrais da construção:			
Área construída (m²):	48	Padrão da construção:	2-C
Área ocupada pela construção (m²):	1.000	Uso:	residência
Ano da construção corrigido:	2013		
Valores de m² (R\$):			
- de terreno:	1.418,00		
- da construção:	2.139,00		
Valores para fins de cálculo do IPTU (R\$):			
- da área incorporada:	21.101,00		
- da área não incorporada:	0,00		
- da construção:	98.566,00		
Base de cálculo do IPTU:	119.667,00		
			
Ressalvado o direito da Fazenda Pública do Município de São Paulo atualizar os dados constantes do Cadastro Imobiliário Fiscal, apurados ou verificados a qualquer tempo, inclusive em relação ao exercício abrangido por esta certidão, a Secretaria Municipal da Fazenda CERTIFICA que os dados cadastrais acima foram utilizados no lançamento do Imposto Predial e Territorial Urbano do imóvel do exercício de 2019.			

Abaixo, croquis representativo da planta da unidade:

MARCELO PEREIRA DE MELO
Engenheiro civil e de segurança do trabalho



O padrão construtivo do edifício, bem como da unidade, se enquadra como “Apartamento padrão Simples – com elevador”, de acordo com o estudo “Valores de Edificações de Imóveis Urbanos – IBAPE/SP – Atualização 2017”.

De acordo com o cadastro imobiliário municipal, o prédio tem idade de 6 (seis) anos, e encontra-se em estado regular (c) de conservação.

As principais características construtivas e de acabamento do imóvel estão retratadas no relatório fotográfico do ANEXO 4 adiante.

4. AVALIAÇÃO

4.1. AVALIAÇÃO DO IMÓVEL À RUA MIGUEL TELLES JUNIOR, 408

4.1.1. CRITÉRIOS DE AVALIAÇÃO

O valor do imóvel em questão será determinado pelo Método Evolutivo. Para a avaliação do terreno, utilizar-se-á o método comparativo direto de dados de mercado, conforme preconiza a norma NBR 14.653 – Parte 2, da ABNT, bem como a “NORMA PARA AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS URBANOS, IBAPE/SP– 2011”, fundamentado em pesquisa de valores praticados em imóveis das imediações, e que apresentam alguma similaridade com o avaliando, conforme descrito no ANEXO 1 adiante.

Os elementos pesquisados compostos por imóveis edificadas são tratados primeiramente pelo método residual, a fim de se obter o valor líquido do terreno, para a devida comparação, adotando-se o Custo Unitário Básico de construção (CUB) o R8-N = R\$ 1.389,16/m², válido para Abril/2019.

O valor da edificação do avaliando será calculado através do método do custo de reprodução.

Os valores unitários de terreno observados devem receber um tratamento para a devida homogeneização.

Para tanto, considerou-se os seguintes fatores de homogeneização.

Fator de Oferta (FO):

Aplicação de fator de oferta de **0,9** para os elementos ofertados, para a devida compensação da elasticidade dos valores anunciados.

Fator de Transposição (FT):

Leva em conta a localização do imóvel, de acordo com os índices fiscais (valor unitário de terreno, por m²), constantes da Planta Genérica de Valores - PGV, válidos para 2014:

Para o imóvel avaliando, temos:

Setor: **034** Quadra: **009** Índice Fiscal/2014: **1.559,00**

$$FT = \frac{1.559,00}{\text{Índice Fiscal/2014 do imóvel pesquisado}}$$

- Fator de Frente (F_{FRENTE}):

Considerando-se o imóvel avaliando situado em 2ª zona (Residencial Horizontal Padrão Médio), o Fator de Frente (ou fator de testada) é dado pela expressão abaixo, conforme item 10.3.1 da Norma do IBAPE/SP:

$$F_f = (f / f_r)^{0,20}$$

onde: **f** = frente projetada, limitada a $\frac{1}{2} f_r < f < 2 f_r$

f_r = frente de referência = **10,00 m**

- Fator de Profundidade (F_{PROFUND}):

Conforme item 10.3.1 da Norma do IBAPE/SP:

2ª Zona:

Profund. mínima recomendada (**P_{mín}**) = **25,00 m**

Profund. máxima recomendada (**P_{máx}**) = **40,00 m**

- se $\frac{1}{2} P_{\text{mín}} < P_e < P_{\text{mín}}$: $F_p = (P_e / P_{\text{mín}})^{0,50}$
- se $P_{\text{máx}} < P_e < 3 P_{\text{máx}}$: $F_p = (P_{\text{máx}} / P_e) + \{ [1 - (P_{\text{máx}} / P_e)] \times (P_{\text{máx}} / P_e)^{0,50} \}$
- se $P_{\text{mín}} < P_e < P_{\text{máx}}$: $F_p = 1$

onde **P_e** = **Profund. Equivalente** do imóvel pesquisado = **AT / f**

- Fator de Topografia (F_{Topo}):

Conforme item 10.5.2 da “Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos IBAPE/SP– 2011”

4.1.2. DETERMINAÇÃO DO VALOR DO TERRENO

Para a determinação do valor do terreno, foram pesquisados 11 (onze) elementos comparativos, nas proximidades e com características similares às do avaliando, conforme demonstrado no ANEXO 1.

Feita a homogeneização da pesquisa pela aplicação dos fatores acima descritos, e descartando-se os elementos com valores unitários fora do intervalo de 30% (trinta por cento) em torno da média aritmética, o valor unitário atribuído para o terreno avaliando será de **vt = R\$ 3.382,00 / m², válido para esta data, nas condições paradigma consideradas (terreno plano, frente de 10,00 m, profundidade entre 25,00 e 40,00 m)**.

O valor do terreno será então:

$$VT_1 = AT \times vt \times (F_{TOPO} + F_{FRENTE} + F_{PROFUND} - 2)$$

$$F_{TOPO} = 0,80$$

$$F_{FRENTE} = (5,00/10,00)^{0,20} = 0,87$$

$$P_{EQUIVAL} = 150,00/4,90 = 30,61 \text{ m}$$

$$F_{PROFUND} = 1,00$$

$$VT_1 = 150,00 \text{ m}^2 \times \text{R\$ } 3.382,00/\text{m}^2 \times (0,80 + 0,87 + 1,00 - 2)$$

$$\underline{\underline{VT_1 = \text{R\$ } 339.089,00}}$$

4.1.3. VALOR DAS EDIFICAÇÕES

O valor das edificações é calculado pelo método do custo de reprodução, considerando-se:

4.1.3.1. EDIFICAÇÃO DA FRENTE:

AC = Área construída = **180,00 m²**

Padrão da edificação = *casa padrão econômico* (de acordo com o estudo “Valores de Edificações de Imóveis Urbanos IBAPE/SP” – Atualização 2017)

p = Fator padrão construtivo = *1,070*

CUB = R8-N = **R\$ 1.389,16/m²** (SINDUSCON, válido para Abril/2019)

Idade = *60 anos*

Estado de conservação = *necessita de reparos importantes (g)*

R = Coeficiente residual = *20%*

Ir = Vida referencial = *70 anos*

kd = coeficiente de Ross-Heidecke = *0,097*

Foc = Fator de adequação ao obsolescimento e ao estado de conservação

Foc = R + K x (1 – R) = 0,20 + 0,097 (1 – 0,20) = *0,277*

EDIFICAÇÃO FRENTE						
Área Constr:	180,00	m ²	Grupo/Padrão:	1.2.3	Casa Econômico	
Tipo:	sobrado resid.					
Fator Padrão:	1,070		Vida Residual (R):	20%	Vida útil:	70
Idade (anos):	60		% Vida:	86%	K	0,2041
Estado cons:	g	Reparos import.	Deprec (%):	52,600%	Kd =	0,097
Foc =	0,277					
VC =	R\$	74.216,00				

4.1.3.2. EDIFICAÇÃO DOS FUNDOS:

AC = Área construída = **110,00 m²**

Padrão da edificação = *casa padrão econômico*

p = Fator padrão construtivo = *1,070*

Idade = *15 anos*

MARCELO PEREIRA DE MELO

Engenheiro civil e de segurança do trabalho

Estado de conservação = *necessita de reparos importantes (g)*

R = Coeficiente residual = 20%

Ir = Vida referencial = 70 anos

kd = coeficiente de Ross-Heidecke = 0,581

Foc = Fator de adequação ao obsolescimento e ao estado de conservação

Foc = 0,665

EDIFICAÇÃO FFUNDOS					
Área Constr:	110,00	m ²	Grupo/Padrão:	1.2.3	Casa Econômico
Tipo:	sobrado resid.				
Fator Padrão:	1,070		Vida Residual (R):	20%	Vida útil:
Idade (anos):	15		% Vida:	21%	K
Estado cons:	f	Rep. simples/import.	Deprec (%):	33,200%	Kd =
Foc =	0,665				
VC =	R\$	108.710,00			

$$VC_1 = R\$ 74.216,00 + 108.710,00$$

$$\underline{VC_1 = R\$ 182.926,00}$$

4.1.4 VALOR DO IMÓVEL

O valor de mercado do imóvel em questão, no caso, corresponde à soma do valor do terreno e das benfeitorias:

$$\begin{aligned} VI_1 &= VT_1 + VC_1 \\ &= R\$ 339.089,00 + R\$ 182.926,00 \end{aligned}$$

$$\underline{VI_1 = R\$ 522.015,00}$$

ou em números “redondos”:

$$VI_1 = R\$ 522.000,00$$

(Quinhentos e vinte e dois mil reais) – Maio/2019

MARCELO PEREIRA DE MELO

Engenheiro civil e de segurança do trabalho

4.1.5. VALOR DO BEM PENHORADO

Considerando o teor da R. Decisão de fls. 36/37, o bem penhorado corresponde a 50% (cinquenta por cento) do imóvel em questão.

Assim, o valor de mercado do bem objeto da penhora será de:

$$VB_1 = VI_1 \times 50\%$$

$$VB_1 = R\$ 522.000,00 \times 50\%$$

VB₁ = R\$ 261.000,00

(Duzentos e sessenta e um mil reais) – Maio/2019

4.2. AVALIAÇÃO DO IMÓVEL À AVENIDA DO ESTADO, 5.814 – apº 805

4.2.1. CRITÉRIOS DE AVALIAÇÃO

O valor do imóvel será determinado com a utilização do método comparativo direto, conforme preconiza a norma NBR 14.653: Avaliação de Bens, Parte 2: Imóveis Urbanos, da ABNT, bem como a “Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos IBAPE/SP– 2011”, fundamentado em pesquisa de valores praticados em imóveis das imediações, e que apresentam alguma similaridade com o avaliando, conforme descrito no ANEXO 3.

Estes valores pesquisados devem ser tratados para que, após a homogeneização, seja possível fazer a devida comparação com o imóvel avaliando.

Para tanto, é necessária a aplicação de alguns fatores para a homogeneização dos valores unitários, tais como:

- Fator de Oferta (FO):

Para a homogeneização dos elementos ofertados, sobre o valor da oferta aplica-se, o fator de **0,9**, para a compensação da elasticidade dos valores anunciados.

- Fator de Vagas de Garagem (GAR):

Para efeito de cálculo, no presente trabalho, o valor de cada vaga de garagem será considerado à base de **R\$ 25.000,00** (vinte e cinco mil reais), conforme consultas e pesquisa feita no local.

MARCELO PEREIRA DE MELO

Engenheiro civil e de segurança do trabalho

- Fator de Transposição (FT):

Leva em conta a localização do imóvel, de acordo com os índices fiscais, equivalentes ao valor unitário (por m²) de terreno, constantes da Planta Genérica de Valores, válidos para 2014, aprovada pela Lei 15.889 de 05/11/2013.

Para o móvel avaliando, temos:

Setor: **035**Quadra: **001**

- Av. Estado:

IF₀ = 1.559,00

O Fator de Transposição é dado pela expressão:

$$FT = \underline{1.559,00}$$

Índice Fiscal/2014 do imóvel pesquisado

OBSERV: Como todos os elementos da amostra comparativa considerada têm padrão construtivo e estado de conservação similares aos do avaliando, não foram considerados fatores relacionados e estas características nos cálculos avaliatórios.

4.2.2. VALOR DO IMÓVEL

De acordo com pesquisa feita, com uma amostra de 13 (treze) elementos comparativos composta por elementos que trazem alguma similaridade com o avaliando, como demonstrada no ANEXO 3 e homogeneizada pela aplicação dos fatores acima descritos, e considerando-se as condições físicas dos imóveis em questão e seus respectivos fatores, o valor unitário do imóvel objeto da presente é de **vu = R\$ 6.020,00 / m² de área útil.**

O valor de mercado da unidade avalianda será de:

MARCELO PEREIRA DE MELO

Engenheiro civil e de segurança do trabalho

- Valor Unitário: **$vu = R\$ 6.020,00 / m^2$** de área útil.- Área Útil: **$AU = 33,17 m^2$** - Valor do Imóvel: **$VI = vu \times AU$** $VI_2 = 33,17 m^2 \times R\$ 6.020,00 / m^2$ de área útil **$VI_2 = R\$ 199.683,00$** **4.2.3. VALOR DO BEM PENHORADO**

Considerando o teor da R. Decisão de fls. 90/91, o bem penhorado corresponde a 50% (cinquenta por cento) do imóvel em questão.

Assim, o valor de mercado do bem objeto da penhora será de:

$$VB_2 = VI_1 \times 50\%$$

$$VB_2 = R\$ 199.684,00 \times 50\%$$

 $VB_2 = R\$ 99.842,00$

Ou em números “redondos”

 $VB_2 = R\$ 100.000,00$

(Cem mil reais) – Maio/2019

MARCELO PEREIRA DE MELO

Engenheiro civil e de segurança do trabalho

5. CONCLUSÃO

Os valores encontrados acima correspondem ao valor de mercado dos bens penhorados às fls. 36/37 e fls. 90/91, como abaixo discriminados:

- | | |
|----------------------------------|--|
| - Rua Miguel Telles Junior, | VB₁ = R\$ 261.000,00 |
| - Av. do Estado, 5.814 apº 805 | VB₂ = R\$ 100.000,00 |

Os valores acima são válidos para este mês de Maio/2019, considerando-se ainda os imóveis livres de quaisquer outros ônus ou encargos que possam alterar seu valor.

Contém o presente trabalho 24 (vinte e quatro) páginas impressas, além de anexos com pesquisas imobiliárias (ANEXO 1 e 3) e relatórios fotográficos (ANEXOS 2 e 4), todas digitadas, e esta última datada e assinada digitalmente.

São Paulo, 31 de maio de 2019

MARCELO PEREIRA DE MELO

ANEXO 1:

PESQUISA DE VALORES UNITÁRIOS DE TERRENO E HOMOGENEIZAÇÃO

SITUAÇÃO PARADIGMA e/ou PARÂMETROS DO AVALIANDO

Proc.: 3ª VC 1080793-46.2013.8.26.0100 / 0002

Local: **RUA MIGUEL TELES JUNIOR, 408**

Zona: **ZM**

Setor: **034**

Quadra: **009**
0050-8

Índice Fiscal/2014: **1.559,00**

Área Terreno Avaliando (AT₀) = **150,00 m²**

Cálculo	Frete Refer.	Prof. Mín	Prof. Máx.	Intervalo de áreas (m ²)		
2ª	10,00	25,00	40,00	A. Refer.	A. mín.	A. máx.
Expoente f:	0,20	Expoente p:	0,50	250,00	200,00	500,00

R8-N = **R\$ 1.389,16 /m²**

SINDUSCON/SP **abr/19**

Depreciação:

Foc = R + K (1 - R)

Ross-Heidecke

Fator Oferta: 0,9

Ref.	Estado da Edificação	Deprec%
a	Nova	0,00%
b	Entre nova e regular	0,32%
c	Regular	2,52%
d	Regular/reparo simples	8,09%
e	Reparos simples	18,10%
f	Reparo simples/import.	33,20%
g	Reparos importantes	52,60%
h	Rep. import. a s/ valor	75,20%
i	Sem valor	100,00%

Tabela Resumo dos Unitários:

Elemento	Local	Nº	Unitário de Partida	Unitário Homogen.	Verific. amostra
	RUA MIGUEL TELES JUNIOR, 416	1	2.075,87	2.748,33	2.748,33
	RUA MIGUEL TELES JUNIOR, 415	2	3.065,76	3.980,66	3.980,66
	RUA MIGUEL TELES JUNIOR, 413	3	3.322,49	4.190,07	4.190,07
	RUA MIGUEL TELES JUNIOR, 409	4	2.501,39	2.765,63	2.765,63
	RUA MIGUEL TELES JUNIOR, 575	5	2.936,54	4.320,62	4.320,62
	RUA ALBINA BARBOSA, 61	6	2.607,80	3.340,82	3.340,82
	RUA ALBINA BARBOSA, 135	7	3.021,56	4.069,23	4.069,23
	RUA PAULO OROZIMBO, 84	8	3.053,77	3.067,20	3.067,20
	RUA HERMÍNIO LEMOS, 40	9	3.293,00	4.558,14	FALSO
	RUA BACKER, 155	10	3.115,41	2.895,60	2.895,60
	RUA TEODORETO SOUTO, 187	11	2.486,48	2.442,29	2.442,29

Resultado preliminar pesquisa:	Média aritmética:	3.488,96
	Lim. Superior:	4.535,65
	Lim. Inferior:	2.442,27

Descartando os elementos fora dos limites inferior e superior,

Resultado final (MÉDIA SANEADA):

Valor unitário do terreno: **vt = 3.382,00 / m²**
(nesta data, nas condições do paradigma)

507.300,00

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARCELO PEREIRA DE MELO e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 03/06/2019 às 09:31, sob o número WJMJ19407925048. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1080793-46.2013.8.26.0100 e código 717D373.

ELEMENTO 1

LOCAL:

Endereço: **RUA MIGUEL TELES JUNIOR, 416** Zona de Uso: **ZM**
Setor: **034** Quadra: **009** Índice Fiscal/2014: **1.559,00**

TERRENO:

Área Terreno (ATn): **280,00** m²
Zona de Cálculo: **2ª**
Testada(s): **7,00** Fref.: 10,00 **F_{FRENTE} = 1,074**
Prof. Equivalente: 40,00 Pe mín.: 25,00
Pe máx.: 40,00 **b** Pe mín < Pe < Pe máx
F_{PROF} = 1,000
Topografia: **5** declive de 10% a 20% **F_{TOPO} = 0,800**

CONSTRUÇÃO:

Área Constr: **400,00** m² Grupo/Padrão: **1.2.3** **Casa Econômico**
Tipo: *sobrado resid.*
Fator Padrão: **1,070** Vida Residual (R): **20%** Vida útil: **70**
Idade (anos): **60** % Vida: **86%** K **0,2041**
Estado cons: **f** **Rep. simples/import.** Deprec (%): **33,200%** Kd = **0,136**
Foc = **0,309**
VC = **183.756,00**

OFERTA:

Valor: **850.000,00** Natureza: **Oferta** Fator de oferta: **0,90**
Fonte: **MARCELO DA LINS** Fone: **3208-3565**
Contacto: **MARCELO** Data refer.: **abr/19**
Observ.:

HOMOGENEIZAÇÃO:

Unitário de partida	2.075,87
Fator transposição (FT):	1,000
Fator de Frente (F _{FRENTE}):	1,074
Fator de Profundidade (F _{PROF}):	1,000
Fator de Topografia (F _{TOPO}):	1,250
Fator Homogeneização	1,324

UNITÁRIO: vu = R\$ **2.748,33** /m² terreno



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARCELO PEREIRA DE MELO e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 03/06/2019 às 09:31, sob o número WJMJ19407925048. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1080793-46.2013.8.26.0100 e código 717D373.

ELEMENTO 2

LOCAL:

Endereço: **RUA MIGUEL TELES JUNIOR, 415** Zona de Uso: **ZC**
 Setor: **034** Quadra: **010 0038-1** Índice Fiscal/2014: **1.475,00**

TERRENO:

Área Terreno (ATn): **80,00** m²
 Zona de Cálculo: **2ª**
 Testada(s): **3,80** Fref.: 10,00 **F_{FRENTE} = 1,149**
 Prof. Equivalente: 21,05 Pe mín.: 25,00
 Pe máx.: 40,00 **a Pe < Pe mín**
F_{PROF} = 1,090
 Topografia: **2** plano / praticamente plano **F_{TOPO} = 1,000**

CONSTRUÇÃO:

Área Constr: **60,00** m² Grupo/Padrão: **1.2.3 Casa Econômico**
 Tipo: **casa térrea**
 Fator Padrão: **1,070** Vida Residual (R): **20%** Vida útil: **70**
 Idade (anos): **60** % Vida: **86%** K **0,2041**
 Estado cons: **g Reparos import.** Deprec (%): **52,600%** Kd = **0,097**
 Foc = **0,277**
 VC = **24.739,00**

OFERTA:

Valor: **300.000,00** Natureza: **Oferta** Fator de oferta: **0,90**
 Fonte: **ISOLUX IM.** Fone: **2639-5597**
 Contacto: **Flora** **98713-7808** Data refer.: **abr/19**
 Observ.:

HOMOGENEIZAÇÃO:

Unitário de partida **3.065,76**
 Fator transposição (FT): 1,060
 Fator de Frente (F_{FRENTE}): 1,149
 Fator de Profundidade (F_{PROF}): 1,090
 Fator de Topografia (F_{TOPO}): 1,000
 Fator Homogeneização **1,298**

UNITÁRIO: vu = R\$ 3.980,66 /m²



ELEMENTO 3

LOCAL:

Endereço: **RUA MIGUEL TELES JUNIOR, 413** Zona de Uso: **ZC**
Setor: **034** Quadra: **010 0037-3** Índice Fiscal/2014: **1.475,00**

TERRENO:

Área Terreno (ATn): **100,00** m²
Zona de Cálculo: **2ª**
Testada(s): **4,00** Fref.: 10,00 **F_{FRENTE} = 1,201**
Prof. Equivalente: 25,00 Pe mín.: 25,00
Pe máx.: 40,00 **b Pe mín < Pe < Pe máx**
F_{PROF} = 1,000
Topografia: **2** plano / praticamente plano **F_{TOPO} = 1,000**

CONSTRUÇÃO:

Área Constr: **80,00** m² Grupo/Padrão: **1.2.3 Casa Econômico**
Tipo: **casa térrea**
Fator Padrão: **1,070** Vida Residual (R): **20%** Vida útil: **70**
Idade (anos): **60** % Vida: **86%** K **0,2041**
Estado cons: **f Rep. simples/import.** Deprec (%): **33,200%** Kd = **0,136**
Foc = **0,309**
VC = **36.751,00**

OFERTA:

Valor: **410.000,00** Natureza: **Oferta** Fator de oferta: **0,90**
Fonte: **LINS PREDIAL** Fone: **3272-0033**
Contacto: **Dafini** Data refer.: **abr/19**
Observ.:

HOMOGENEIZAÇÃO:

Unitário de partida **3.322,49**
Fator transposição (FT): 1,060
Fator de Frente (F_{FRENTE}): 1,201
Fator de Profundidade (F_{PROF}): 1,000
Fator de Topografia (F_{TOPO}): 1,000
Fator Homogeneização **1,261**

UNITÁRIO: vu = R\$ 4.190,07 /m² terreno



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARCELO PEREIRA DE MELO e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 03/06/2019 às 09:31, sob o número WJMJ19407925048. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1080793-46.2013.8.26.0100 e código 717D373.

ELEMENTO 4

LOCAL:

Endereço: **RUA MIGUEL TELES JUNIOR, 409** Zona de Uso: **ZC**
 Setor: **034** Quadra: **010 0036-5** Índice Fiscal/2014: **1.475,00**

TERRENO:

Área Terreno (ATn): **200,00** m²
 Zona de Cálculo: **2ª**
 Testada(s): **8,00** Fref.: 10,00 **F_{FRENTE} = 1,046**
 Prof. Equivalente: 25,00 Pe mín.: 25,00
 Pe máx.: 40,00 **b Pe mín < Pe < Pe máx**
F_{PROF} = 1,000
 Topografia: **2** plano / praticamente plano **F_{TOPO} = 1,000**

CONSTRUÇÃO:

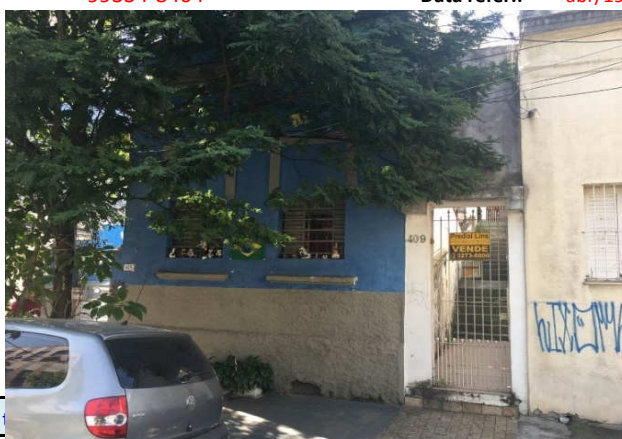
Área Constr: **140,00** m² Grupo/Padrão: **1.2.3 Casa Econômico**
 Tipo:
 Fator Padrão: **1,070** Vida Residual (R): **20%** Vida útil: **70**
 Idade (anos): **60** % Vida: **86%** K **0,2041**
 Estado cons: **g Reparos import.** Deprec (%): **52,600%** Kd = **0,097**
 Foc = **0,277**
 VC = **57.723,00**

OFERTA:

Valor: **620.000,00** Natureza: **Oferta** Fator de oferta: **0,90**
 Fonte: **PREDIAL LINS** Fone: **3273-8800**
 Contacto: **Vera** **99334-8464** Data refer.: **abr/19**
 Observ.:

HOMOGENEIZAÇÃO:

Unitário de partida **2.501,39**
 Fator transposição (FT): 1,060
 Fator de Frente (F_{FRENTE}): 1,046
 Fator de Profundidade (F_{PROF}): 1,000
 Fator de Topografia (F_{TOPO}): 1,000
 Fator Homogeneização **1,106**



UNITÁRIO: vu = R\$ **2.765,63** /m²

ELEMENTO 5

LOCAL:

Endereço: **RUA MIGUEL TELES JUNIOR, 575** Zona de Uso: **ZM**
Setor: **034** Quadra: **085 0078-9** Índice Fiscal/2014: **1.524,00**

TERRENO:

Área Terreno (ATn): **62,40** m²
Zona de Cálculo: **2ª**
Testada(s): **3,90** Fref.: 10,00 **F_{FRENTE} = 1,149**
Prof. Equivalente: 16,00 Pe mín.: 25,00
Pe máx.: 40,00 **a Pe < Pe mín**
F_{PROF} = 1,250
Topografia: **7** aclave até 10% **F_{TOPO} = 0,950**

CONSTRUÇÃO:

Área Constr: **100,00** m² Grupo/Padrão: **1.2.5 Casa Médio**
Tipo: **sobrado geminado**
Fator Padrão: **2,154** Vida Residual (R): **20%** Vida útil: **70**
Idade (anos): **30** % Vida: **43%** K **0,6939**
Estado cons: **c Regular** Deprec (%): **2,520%** Kd = **0,676**
Foc = **0,741**
VC = **221.760,00**

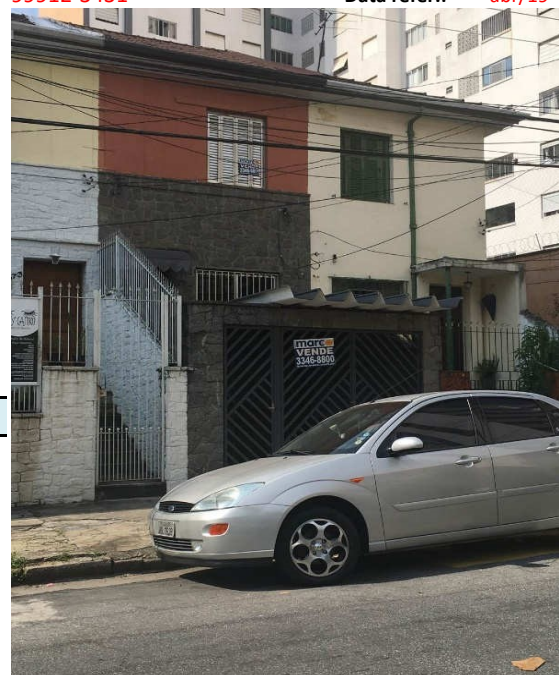
OFERTA:

Valor: **450.000,00** Natureza: **Oferta** Fator de oferta: **0,90**
Fonte: **MARC IM.** Fone: **3346-8800**
Contacto: **Ronaldo** **99912-3431** Data refer.: **abr/19**
Observ.:

HOMOGENEIZAÇÃO:

Unitário de partida **2.936,54**
Fator transposição (FT): 1,020
Fator de Frente (F_{FRENTE}): 1,149
Fator de Profundidade (F_{PROF}): 1,250
Fator de Topografia (F_{TOPO}): 1,053
Fator Homogeneização **1,471**

UNITÁRIO: vu = R\$ 4.320,62 /m² terreno



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARCELO PEREIRA DE MELO e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 03/06/2019 às 09:31, sob o número WJMJ19407925048. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1080793-46.2013.8.26.0100 e código 717D373.

ELEMENTO 6

LOCAL:

Endereço: **RUA ALBINA BARBOSA, 61** Zona de Uso: **ZM**
 Setor: **034** Quadra: **025** 0077-9 Índice Fiscal/2014: **1.447,00**

TERRENO:

Área Terreno (ATn): **195,00** m²
 Zona de Cálculo **2ª**
 Testada(s) **6,50** Fref.: 10,00 **F_{FRENTE} = 1,090**
 Prof. Equivalente 30,00 Pe mín.: 25,00
 Pe máx.: 40,00 **b** Pe mín < Pe < Pe máx
F_{PROF} = 1,000
 Topografia: **8** aclave de 10% a 20% **F_{TOPO} = 0,900**

CONSTRUÇÃO:

Área Constr: **160,00** m² Grupo/Padrão: **1.2.5** **Casa Médio**
 Tipo: *sobrado resid.*
 Fator Padrão: **2,154** Vida Residual (R): **20%** Vida útil: **70**
 Idade (anos): **40** % Vida: **57%** K **0,5510**
 Estado cons: **C** Regular Deprec (%): **2,520%** Kd = **0,537**
 Foc = **0,630**
 VC = **301.479,00**

OFERTA:

Valor: **900.000,00** Natureza: **Oferta** Fator de oferta: **0,90**
 Fonte: **DIRECTA IM.** Fone: **3294-8700**
 Contacto: **Rosana** Data refer.: **abr/19**
 Observ.:

HOMOGENEIZAÇÃO:

Unitário de partida	2.607,80
Fator transposição (FT):	1,080
Fator de Frente (F _{FRENTE}):	1,090
Fator de Profundidade (F _{PROF}):	1,000
Fator de Topografia (F _{TOPO}):	1,111
Fator Homogeneização	1,281

UNITÁRIO: vu = R\$ **3.340,82** /m² terreno



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARCELO PEREIRA DE MELO e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 03/06/2019 às 09:31, sob o número WJMJ19407925048. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1080793-46.2013.8.26.0100 e código 717D373.

ELEMENTO 7

LOCAL:

Endereço: **RUA ALBINA BARBOSA, 135** Zona de Uso: **ZM**
 Setor: **034** Quadra: **025** 0062-0 Índice Fiscal/2014: **1.447,00**

TERRENO:

Área Terreno (ATn): **100,00** m2
 Zona de Cálculo **2ª**
 Testada(s) **5,00** Fref.: 10,00 **F_{FRENTE} = 1,149**
 Prof. Equivalente 20,00 Pe mín.: 25,00
 Pe máx.: 40,00 **a Pe < Pe mín**
F_{PROF} = 1,118
 Topografia: **2** plano / praticamente plano **F_{TOPO} = 1,000**

CONSTRUÇÃO:

Área Constr: **90,00** m² Grupo/Padrão: **1.2.4 Casa Simples**
 Tipo: **resid. Térrea**
 Fator Padrão: **1,497** Vida Residual (R): **20%** Vida útil: **70**
 Idade (anos): **60** % Vida: **86%** K **0,2041**
 Estado cons: **f** Rep. simples/import. Deprec (%): **33,200%** Kd = **0,136**
 Foc = **0,309**
 VC = **57.844,00**

OFERTA:

Valor: **400.000,00** Natureza: **Oferta** Fator de oferta: **0,90**
 Fonte: **H IMÓVEIS** Fone: **3208-5235**
 Contacto: **Hermínia** **99611-8572** Data refer.: **abr/19**
 Observ.:

HOMOGENEIZAÇÃO:

Unitário de partida	3.021,56
Fator transposição (FT):	1,080
Fator de Frente (F _{FRENTE}):	1,149
Fator de Profundidade (F _{PROF}):	1,118
Fator de Topografia (F _{TOPO}):	1,000
Fator Homogeneização	1,347



UNITÁRIO: vu = R\$ **4.069,23** /m² ter

ELEMENTO 8

LOCAL:

Endereço: **RUA PAULO OROZIMBO, 84** Zona de Uso: **ZC**
 Setor: **034** Quadra: **085** 0209-9 Índice Fiscal/2014: **1.642,00**

TERRENO:

Área Terreno (ATn): **156,00** m²
 Zona de Cálculo **2ª**
 Testada(s) **4,00** Fref.: 10,00 **F_{FRENTE} = 1,201**
 Prof. Equivalente 39,00 Pe mín.: 25,00
 Pe máx.: 40,00 **a Pe < Pe mín**
F_{PROF} = 0,801
 Topografia: **3** declive até 5% **F_{TOPO} = 0,950**

CONSTRUÇÃO:

Área Constr: **120,00** m² Grupo/Padrão: **1.2.5 Casa Médio**
 Tipo: **sobrado residencial**
 Fator Padrão: **2,154** Vida Residual (R): **20%** Vida útil: **70**
 Idade (anos): **30** % Vida: **43%** K **0,6939**
 Estado cons: **c Regular** Deprec (%): **2,520%** Kd = **0,676**
 Foc = **0,741**
 VC = **266.112,00**

OFERTA:

Valor: **825.000,00** Natureza: **Oferta** Fator de oferta: **0,90**
 Fonte: **MARC IM.** Fone: **3346-8800**
 Contacto: **Ronaldo** **99912-3431** Data refer.: **abr/19**
 Observ.:

HOMOGENEIZAÇÃO:

Unitário de partida **3.053,77**
 Fator transposição (FT): 0,950
 Fator de Frente (F_{FRENTE}): 1,201
 Fator de Profundidade (F_{PROF}): 0,801
 Fator de Topografia (F_{TOPO}): 1,053
 Fator Homogeneização **1,004**

UNITÁRIO: vu = R\$ 3.067,20 /m² terreno



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARCELO PEREIRA DE MELO e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 03/06/2019 às 09:31, sob o número WJMJ19407925048. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1080793-46.2013.8.26.0100 e código 717D373.

ELEMENTO 9

LOCAL:

Endereço: **RUA HERMÍNIO LEMOS, 40** Zona de Uso: **ZC**
 Setor: **034** Quadra: **018 0060-4** Índice Fiscal/2014: **1.764,00**

TERRENO:

Área Terreno (ATn): **54,00** m²
 Zona de Cálculo: **2ª**
 Testada(s): **6,50** Fref.: 10,00 **F_{FRENTE} = 1,090**
 Prof. Equivalente: 8,31 Pe mín.: 25,00
 Pe máx.: 40,00 **a Pe < Pe mín**
F_{PROF} = 1,414
 Topografia: **2** plano / praticamente plano **F_{TOPO} = 1,000**

CONSTRUÇÃO:

Área Constr: **70,00** m² Grupo/Padrão: **1.2.5 Casa Médio**
 Tipo: **residencia**
 Fator Padrão: **2,350** Vida Residual (R): **20%** Vida útil: **70**
 Idade (anos): **20** % Vida: **29%** K **0,8163**
 Estado cons: **c Regular** Deprec (%): **2,520%** Kd = **0,796**
 Foc = **0,837**
 VC = **191.178,00**

OFERTA:

Valor: **410.000,00** Natureza: **Oferta** Fator de oferta: **0,90**
 Fonte: **MARC IM.** Fone: **3346-8800**
 Contacto: **Ronaldo** **99912-3431** Data refer.: **abr/19**
 Observ.:

HOMOGENEIZAÇÃO:

Unitário de partida	3.293,00
Fator transposição (FT):	0,880
Fator de Frente (F _{FRENTE}):	1,090
Fator de Profundidade (F _{PROF}):	1,414
Fator de Topografia (F _{TOPO}):	1,000
Fator Homogeneização	1,384



UNITÁRIO: vu = R\$ 4.558,14 /m²

ELEMENTO 10

LOCAL:

Endereço: **RUA BACKER, 155** Zona de Uso: **ZC**
 Setor: **034** Quadra: **016** 0002-8 Índice Fiscal/2014: **1.606,00**

TERRENO:

Área Terreno (ATn): **420,00** m2
 Zona de Cálculo **2ª**
 Testada(s) **12,30** Fref.: 10,00 **F_{FRENTE} = 0,959**
 Prof. Equivalente 34,15 Pe mín.: 25,00
 Pe máx.: 40,00 **b Pe mín < Pe < Pe máx**
F_{PROF} = 1,000
 Topografia: **2** plano / praticamente plano **F_{TOPO} = 1,000**

CONSTRUÇÃO:

Área Constr: **300,00** m² Grupo/Padrão: **1.2.5 Casa Médio**
 Tipo: **sobrado residencial**
 Fator Padrão: **2,154** Vida Residual (R): **20%** Vida útil: **70**
 Idade (anos): **50** % Vida: **71%** K **0,3878**
 Estado cons: **g Reparos import.** Deprec (%): **52,600%** Kd = **0,184**
 Foc = **0,347**
 VC = **311.526,00**

OFERTA:

Valor: **1.800.000,00** Natureza: **Oferta** Fator de oferta: **0,90**
 Fonte: **PREDIAL LINS** Fone: **3273-8800**
 Contacto: **Vera** **99334-8464** Data refer.: **abr/19**
 Observ.:

HOMOGENEIZAÇÃO:

Unitário de partida **3.115,41**
 Fator transposição (FT): 0,970
 Fator de Frente (F_{FRENTE}): 0,959
 Fator de Profundidade (F_{PROF}): 1,000
 Fator de Topografia (F_{TOPO}): 1,000
 Fator Homogeneização **0,929**



UNITÁRIO: vu = R\$ 2.895,60 /m² terreno

ELEMENTO 11

LOCAL:

Endereço: **RUA TEODORETO SOUTO, 187** Zona de Uso: **ZC**
 Setor: **034** Quadra: **016 0076-1** Índice Fiscal/2014: **1.748,00**

TERRENO:

Área Terreno (ATn): **808,00** m²
 Zona de Cálculo: **2ª**
 Testada(s): **11,00** Fref.: 10,00 **F_{FRENTE} = 0,981**
 Prof. Equivalente: 73,45 Pe mín.: 25,00
 Pe máx.: 40,00 **b Pe mín < Pe < Pe máx**
F_{PROF} = 1,000
 Topografia: **8** acive de 10% a 20% **F_{TOPO} = 0,900**

CONSTRUÇÃO:

Área Constr: **300,00** m² Grupo/Padrão: **1.2.5 Casa Médio**
 Tipo: **sobrado não resid.**
 Fator Padrão: **1,950** Vida Residual (R): **20%** Vida útil: **70**
 Idade (anos): **50** % Vida: **71%** K **0,3878**
 Estado cons: **f** Rep. simples/import. Deprec (%): **33,200%** Kd = **0,259**
 Foc = **0,407**
 VC = **330.928,00**

OFERTA:

Valor: **2.600.000,00** Natureza: **Oferta** Fator de oferta: **0,90**
 Fonte: **DIRECTA IM.** Fone: **3294-8700**
 Contacto: **Rosana** Data refer.: **abr/19**
 Observ.:

HOMOGENEIZAÇÃO:

Unitário de partida	2.486,48
Fator transposição (FT):	0,890
Fator de Frente (F _{FRENTE}):	0,981
Fator de Profundidade (F _{PROF}):	1,000
Fator de Topografia (F _{TOPO}):	1,111
Fator Homogeneização	0,982



UNITÁRIO: vu = R\$ **2.442,29** /m² ter

ANEXO 2 - REPORTAGEM FOTOGRÁFICA

(RUA MIGUEL TELLES JUNIOR, 408)

*Rua Miguel Telles
Junior, com o
avaliando à direita.*



*Rua Miguel Telles
Junior, com o
avaliando à esquerda.*



MARCELO PEREIRA DE MELO
Engenheiro civil e de segurança do trabalho

Fachada.



Fachada interna.



MARCELO PEREIRA DE MELO

Engenheiro civil e de segurança do trabalho

Acesso ao 2º subsolo.



Fachada lateral.



MARCELO PEREIRA DE MELO
Engenheiro civil e de segurança do trabalho

*Corredor do 2º
subsolo – fundos.*



*Corredor do 1º
subsolo – fundos.*



MARCELO PEREIRA DE MELO
Engenheiro civil e de segurança do trabalho

*Corredor do 1º
subsolo – fundos.*



*Vista da viela dos
fundos.*



MARCELO PEREIRA DE MELO

Engenheiro civil e de segurança do trabalho

Entrada.



Antiga cozinha.



MARCELO PEREIRA DE MELO
Engenheiro civil e de segurança do trabalho

Antiga cozinha.



*Lavanderia – 1º
subsolo.*



Banheiro 1º subsolo.



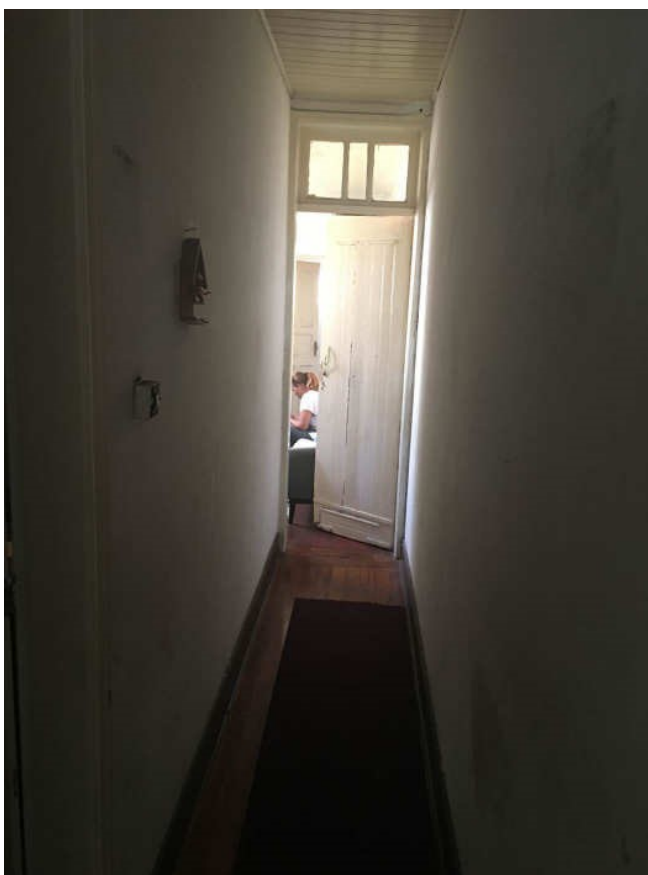
MARCELO PEREIRA DE MELO
Engenheiro civil e de segurança do trabalho

Banheiro 1º subsolo.



MARCELO PEREIRA DE MELO
Engenheiro civil e de segurança do trabalho

*Corredor térreo,
acesso aos
dormitórios.*



MARCELO PEREIRA DE MELO
Engenheiro civil e de segurança do trabalho

Quarto no térreo.



ANEXO 3

PESQUISA DE VALORES UNITÁRIOS DE VENDA E HOMOGENEIZAÇÃO

Proc.: 3ª VC 1080793-46.2013.8.26.0100 / 0002
 Local: **AVENIDA DO ESTADO, 5814 - apº 805** Zona: **ZEIS-3**
 Setor: **035** Quadra: **001** Índice Fiscal/2014: **1.559,00**
 0125-9

Pavimento	Padrão	Fpado	pt	pc
9	1.3.3. Apº Simples c/ Elevador	1,470	1,00	1,00
Vida Residual:	20%	Vida Útil:	60	
Idade	6 anos	% Vida:	10%	
Estado cons:	c Regular	Deprec (%):	2,520%	K = 0,945 Kd ₀ = 0,921

FATORES DE HOMOGENEIZAÇÃO

De Oferta	FO	Vaga garagem	
Oferta	0,9	nº	0
Negócio Realiz	1	valor (R\$)	25.000,00

Transposição	FT = IF₀/IF_n
--------------	---

Tabela Resumo dos Unitários

Resultado final da pesquisa

Elemento Nº	Endereço	Unitário de Partida	Unitário Final	Verificação da amostra	FH
1	AV. ESTADO, 5814	5.426,59	5.426,59	5.426,59	1,00
2	AV. ESTADO, 5748	5.318,18	5.318,18	5.318,18	1,00
3	R. DO LAVAPÉS, 410	4.275,00	6.114,89	6.114,89	1,43
4	RUA CLIMACO BARBOSA, 500	6.100,00	6.749,95	6.749,95	1,11
5	RUA CLIMACO BARBOSA, 500	5.815,38	6.435,01	6.435,01	1,11
6	R. ALEXANDRE LEVI, 100 (8º andar)	4.990,91	8.880,86	FALSO	1,78
7	R. ALPES, 240	5.260,41	8.441,10	FALSO	1,60
8	R. FRANÇOIS COTY, 124	4.252,50	5.090,09	5.090,09	1,20
9	R. FRANÇOIS COTY, 124	4.500,00	5.386,34	5.386,34	1,20
10	R. DR. VALENTIM AMARAL,	5.002,94	5.820,51	5.820,51	1,16
11	R. DR. VALENTIM AMARAL,	5.691,18	6.621,21	6.621,21	1,16
12	R. ALEXANDRINO SILVEIRA BUENO, 3	6.445,95	8.088,40	8.088,40	1,25
13	R. JOSÉ BENTO x INDEPENDÊNCIA	4.500,00	5.217,62	5.217,62	1,16

Resultado preliminar pesquisa: Média aritmética **5.179,87** **6.430,06**
 Limites: (+/- 30%) Superior = 8.359,07 Inferior = 4.501,04

Resultado final após saneamento da pesquisa:

Quando se os elementos fora dos limites superior e inferior, a **MÉDIA SANEADA** será: **6.024,43**

UNITÁRIO: v = R\$ 6.020,00 / m² A.U.

33,17
R\$ 199.683,40

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARCELO PEREIRA DE MELO e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 03/06/2019 às 09:31, sob o número WJMJ19407925048. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1080793-46.2013.8.26.0100 e código 717D373.

ELEMENTO 1

LOCAL

Endereço	AV. ESTADO, 5814				
Setor	035	Quadra	001	IF/2014	1.559,00
				FT:	1,00

DESCRIÇÃO

Edif.	RENNOVA CAMBUCCI
1 DORM., Sem garagem	

DADOS FÍSICOS

Área Útil:	33,17	m ²	Vagas Gar.:	0	R\$	-
Pavim^o:			FPav:	1,00		
Padrão:	1.3.3	Ap ^o Simples c/ Elevad.	FPad:	1,470		
da Residual:	20%		Vida Útil:	60		
Idade	6	anos	% Vida:	10%	K =	0,945
Estado cons:	c	Regular	Deprec (%):	2,520%	Kd =	0,921

OFERTA

Valor (R\$):	200.000,00	Tipo	OFERTA	F.O.:	0,90
Fonte:	PARAÍSO	fone:	3149-3130	Data	mai/19
Contacto:	Alessandra			Índ. Atualiz.	1,0000
Observ.:					

HOMOGENEIZAÇÃO:

Unitário de Partida:	$v_0 = VO \times FO / AU =$	5.426,59	/m ² de Área Útil
Fator de Homogeneização:	$FH = [F_{Pav} + (pt \times FT) + (pc \times F_{Pad0} \times Kd_0 / F_{Padn} \times Kd_n) - 1]$		
	FH =	1,00	
	vu =	R\$	5.426,59 /m ² de Área Útil



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARCELO PEREIRA DE MELO e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 03/06/2019 às 09:31, sob o número WJMJ19407925048. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1080793-46.2013.8.26.0100 e código 717D373.

ELEMENTO 2

LOCAL

Endereço	AV. ESTADO, 5748				
Setor	010	Quadra	060	IF/2014	1.559,00
				FT:	1,00

DESCRIÇÃO

Edif. INNOVA 1 DORM., S/ vaga

DADOS FÍSICOS

Área Útil:	33,00	m ²	Vagas Gar.:	0	R\$	-
Pavim ^o :			FPav:	1,00		
Padrão:	1.3.3	Ap ^o Simples c/ Elevad	FPad:	1,470		
Índice Residual:	20%		Vida Útil:	60		
Idade	6	anos	% Vida:	10%	K =	0,945
Estado cons:	c	Regular	Deprec (%):	2,520%	Kd =	0,921

OFERTA

Valor (R\$):	195.000,00	Tipo	OFERTA	F.O.:	0,90
Fonte:	MARCELO KAVALI	fone:	2373-1546	Data	mai/19 Índice Atualiz. 1,0000
Contacto:	VÂNIA				
Observ.:					

HOMOGENEIZAÇÃO:

Unitário de Partida:	$v_0 = VO \times FO / AU =$	5.318,18	/m ² de Área Útil
Fator de Homogeneização:	$FH = [F_{Pav} + (pt \times FT) + (pc \times F_{Pad0} \times Kd_0 / F_{Padn} \times Kd_n) - 1]$		
	FH =	1,00	
	vu =	R\$	5.318,18 /m ² de Área Útil

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARCELO PEREIRA DE MELO e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 03/06/2019 às 09:31, sob o número WJMJ19407925048. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1080793-46.2013.8.26.0100 e código 717D373.

ELEMENTO 3

LOCAL

Endereço	R. DO LAVAPÉS, 410			
Setor	033	Quadra	039	IF/2014 1.033,00
				FT: 1,51

DESCRIÇÃO

FACE
1 DORM., 1 vaga

DADOS FÍSICOS

Área Útil:	40,00	m ²	Vagas Gar.:	1	R\$	(25.000,00)
Pavim ^o :			FPav:	1,00		
Padrão:	1.3.3	Ap° Simples c/ Elevad	FPad:	1,470		
da Residual:	20%		Vida Útil:	60		
Idade	0	anos	% Vida:	0%	K =	1,000
Estado cons:	a	Nova	Deprec (%):	0,000%	Kd =	1,000

OFERTA

Valor (R\$):	215.000,00	Tipo	OFERTA	F.O.:	0,90
Fonte:	Corretor autônomo	fone:	96769-0111	Data	mai/19 Índice Atualiz. 1,0000
Contacto:	GILBERTO BARBOSA				
Observ.:					

HOMOGENEIZAÇÃO:

Unitário de Partida:	$v_0 = VO \times FO / AU =$	4.275,00	/m ² de Área Útil
Fator de Homogeneização:	$FH = [F_{Pav} + (pt \times FT) + (pc \times F_{Pad0} \times Kd_0 / F_{Padn} \times Kd_n) - 1]$		
	FH =	1,43	
	vu =	R\$ 6.114,89	/m ² de Área Útil



ELEMENTO 4

LOCAL

Endereço	RUA CLIMACO BARBOSA, 500				
Setor	035	Quadra	089	IF/2014	1.324,00
				FT:	1,18

DESCRIÇÃO

ED. JOY
1 DORM., 1 vaga

DADOS FÍSICOS

Área Útil:	36,00	m ²	Vagas Gar.:	1	R\$	(25.000,00)
Pavim^o:			FPav:	1,00		
Padrão:	1.3.3	Ap^o Simples c/ Elevad	FPad:	1,470		
da Residual:	20%		Vida Útil:	60		
Idade	1	anos	% Vida:	2%	K =	0,992
Estado cons:	a	Nova	Deprec (%):	0,000%	Kd =	0,992

OFERTA

Valor (R\$):	269.000,00	Tipo	OFERTA	F.O.:	0,90
Fonte:	MARC IM.	fone:	4302-7973	Data	mai/19
Contacto:	Vanessa		99728-5473	ndice Atualiz.	1,0000
Observ.:					

HOMOGENEIZAÇÃO:

Unitário de Partida:	$v_0 = VO \times FO / AU =$	6.100,00	/m ² de Área Útil
Fator de Homogeneização:	$FH = [F_{Pav} + (pt \times FT) + (pc \times F_{Pad0} \times Kd_0 / F_{Padn} \times Kd_n) - 1]$		
	FH =	1,11	
	vu =	R\$	6.749,95 /m ² de Área Útil



ELEMENTO 5

LOCAL

Endereço	RUA CLIMACO BARBOSA, 500				
Setor	085	Quadra	089	IF/2014	1.324,00
				FT:	1,18

DESCRIÇÃO

1 DORMIT., 1 VAGA

DADOS FÍSICOS

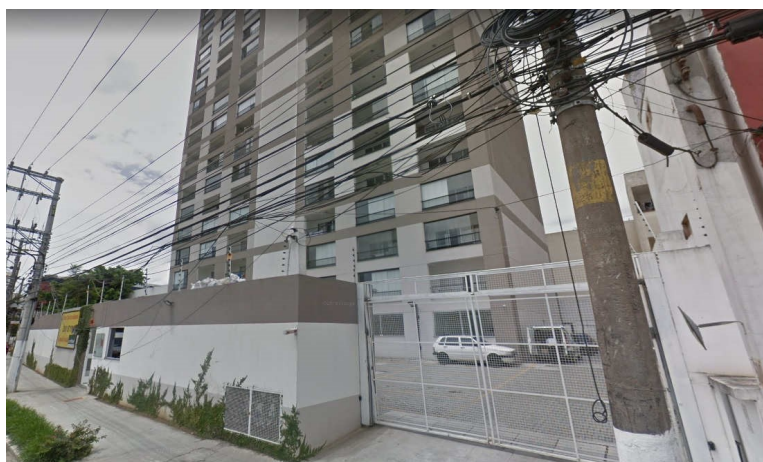
Área Útil:	39,00	m ²	Vagas Gar.:	1	R\$	(25.000,00)
Pavim ^o :			FPav:	1,00		
Padrão:	1.3.3	Ap ^o Simples c/ Elevad.	FPad:	1,470		
da Residual:	20%		Vida Útil:	60		
Idade	1	anos	% Vida:	2%	K =	0,992
Estado cons:	a	Nova	Deprec (%):	0,000%	Kd =	0,992

OFERTA

Valor (R\$):	277.000,00	Tipo	OFERTA	F.O.:	0,90
Fonte:	M. LARA IM.	fone:	4302-7954	Data	mai/19 Índice Atualiz. 1,0000
Contacto:	Daniela				
Observ.:					

HOMOGENEIZAÇÃO:

Unitário de Partida:	$v_0 = VO \times FO / AU =$	5.815,38	/m ² de Área Útil
Fator de Homogeneização:	$FH = [F_{Pav} + (pt \times FT) + (pc \times F_{Pad0} \times Kd_0 / F_{Padn} \times Kd_n) - 1]$		
	FH =	1,11	
	vu =	R\$	6.435,01 /m ² de Área Útil



ELEMENTO 6

LOCAL

Endereço	R. ALEXANDRE LEVI, 100 (8º andar)				
Setor	004	Quadra	048	IF/2014	836,00
				FT:	1,86

DESCRIÇÃO

2 DORMIT., 1 VAGA

DADOS FÍSICOS

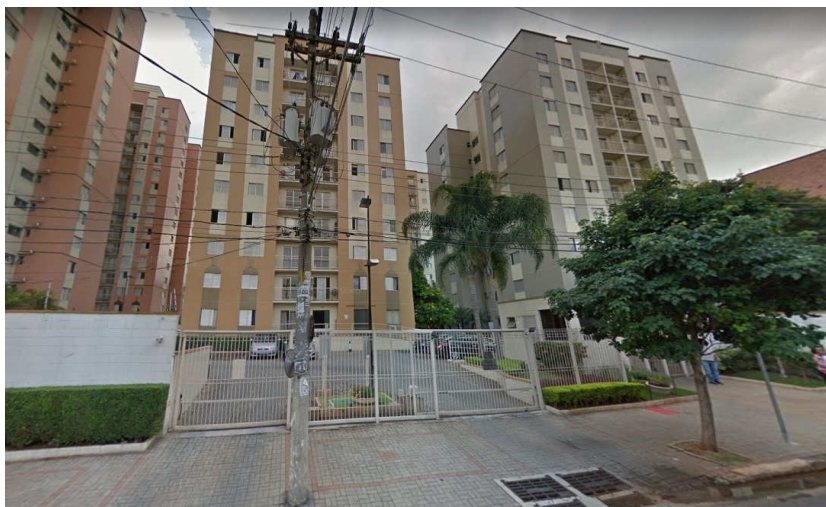
Área Útil:	55,00	m²	Vagas Gar.:	1	R\$	(25.000,00)
Pavimº:	8º		FPav:	1,00		
Padrão:	1.3.3	Ap° Simples c/ Elevad	FPad:	1,650		
Índice Residual:	20%		Vida Útil:	60		
Idade	10	anos	% Vida:	17%	K =	0,903
Estado cons:	b	Nova / regular	Deprec (%):	0,320%	Kd =	0,900

OFERTA

Valor (R\$):	330.000,00	Tipo	OFERTA	F.O.:	0,90
Fonte:	SH PRIME IM.	fone:	4302-7846	Data	mai/19 Índice Atualiz. 1,0000
Contacto:	ANA CLÁUDIA				
Observ.:					

HOMOGENEIZAÇÃO:

Unitário de Partida:	$v_0 = VO \times FO / AU =$	4.990,91	/m² de Área Útil
Fator de Homogeneização:	$FH = [F_{Pav} + (pt \times FT) + (pc \times F_{Pad0} \times Kd_0 / F_{Padn} \times Kd_n) - 1]$		
	FH =	1,78	
	vu =	R\$	8.880,86 /m² de Área Útil



EMENTA 7

LOCAL

Endereço	R. ALPES, 240				
Setor	004	Quadra	049	IF/2014	786,00
				FT:	1,98

DESCRIÇÃO

2 DORMIT., 1 VAGA

DADOS FÍSICOS

Área Útil:	49,00	m ²	Vagas Gar.:	1	R\$	(25.000,00)
Pavim^o:			FPav:	1,00		
Padrão:	1.3.5	Ap^o Médio c/ Elevador	FPad:	2,100		
Índice Residual:	20%		Vida Útil:	60		
Idade	0	anos	% Vida:	0%	K =	1,000
Estado cons:	a	Nova	Deprec (%):	0,000%	Kd =	1,000

OFERTA

Valor (R\$):	311.400,00	Tipo	OFERTA	F.O.:	0,90
Fonte:	GREEN IMOB.	fone:	98504-6315	Data	mai/19 Índice Atualiz. 1,0000
Contacto:	EIDER				
Observ.:					

HOMOGENEIZAÇÃO:

Unitário de Partida:	$v_0 = VO \times FO / AU =$	5.260,41	/m ² de Área Útil
Fator de Homogeneização:	$FH = [F_{Pav} + (pt \times FT) + (pc \times F_{Pad0} \times Kd_0 / F_{Padn} \times Kd_n) - 1]$		
	FH =	1,60	
	vu =	R\$ 8.441,10	/m ² de Área Útil

ELEMENTO 8

LOCAL

Endereço	R. FRANÇOIS COTY, 124				
Setor	035	Quadra	098	IF/2014	1.222,00
				FT:	1,28

DESCRIÇÃO

2 dormit, SEM vaga

DADOS FÍSICOS

Área Útil:	40,00	m ²	Vagas Gar.:	0	R\$	-
Pavim^o:			FPav:	1,00		
Padrão:	1.3.3	Ap ^o Simples c/ Elevad	FPad:	1,470		
da Residual:	20%		Vida Útil:	60		
Idade	0	anos	% Vida:	0%	K =	1,000
Estado cons:	a	Nova	Deprec (%):	0,000%	Kd =	1,000

OFERTA

Valor (R\$):	189.000,00	Tipo	OFERTA	F.O.:	0,90
Fonte:	corret. Autônoma	fone:	98199-8099	Data	mai/19 Índice Atualiz. 1,0000
Contacto:	SABRINA				
Observ.:					

HOMOGENEIZAÇÃO:

Unitário de Partida:	$v_0 = VO \times FO / AU =$	4.252,50	/m ² de Área Útil
Fator de Homogeneização:	$FH = [F_{Pav} + (pt \times FT) + (pc \times F_{Pad0} \times Kd_0 / F_{Padn} \times Kd_n) - 1]$		
	FH =	1,20	
	vu =	R\$	5.090,09 /m ² de Área Útil

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARCELO PEREIRA DE MELO e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 03/06/2019 às 09:31, sob o número WJMJ19407925048. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1080793-46.2013.8.26.0100 e código 717D373.

ELEMENTO 9

LOCAL

Endereço	R. FRANÇOIS COTY, 124			
Setor	035	Quadra	098	IF/2014 1.222,00
				FT: 1,28

DESCRIÇÃO

2 dormit, SEM vaga

DADOS FÍSICOS

Área Útil:	40,00	m ²	Vagas Gar.:	1	R\$	(25.000,00)
Pavim^o:			FPav:	1,00		
Padrão:	1.3.3	Ap ^o Simples c/ Elevad	FPad:	1,470		
da Residual:	20%		Vida Útil:	60		
Idade	0	anos	% Vida:	0%	K =	1,000
Estado cons:	a	Nova	Deprec (%)	0,000%	Kd =	1,000

OFERTA

Valor (R\$):	225.000,00	Tipo	OFERTA	F.O.:	0,90
Fonte:	corret. Autônoma	fone:	98199-8099	Data	mai/19 índice Atualiz. 1,0000
Contacto:	SABRINA				
Observ.:					

HOMOGENEIZAÇÃO:

Unitário de Partida:	$v_0 = VO \times FO / AU =$	4.500,00	/m ² de Área Útil
Fator de Homogeneização:	$FH = [F_{Pav} + (pt \times FT) + (pc \times F_{Pad0} \times Kd_0 / F_{Padn} \times Kd_n) - 1]$		
	FH =	1,20	
	vu =	R\$	5.386,34 /m ² de Área Útil

ELEMENTO 10

LOCAL

Endereço	R. DR. VALENTIM AMARAL,				
Setor	035	Quadra	098	IF/2014	1.255,00
				FT:	1,24

DESCRIÇÃO

2 dormit, Sem garagem

DADOS FÍSICOS

Área Útil:	34,00	m²	Vagas Gar.:	0	R\$	-
Pavimº:			FPav:	1,00		
Padrão:	1.3.3	Ap° Simples c/ Elevad	FPad:	1,470		
Índice Residual:	20%		Vida Útil:	60		
Idade	0	anos	% Vida:	0%	K =	1,000
Estado cons:	a	Nova	Deprec (%):	0,000%	Kd =	1,000

OFERTA

Valor (R\$):	189.000,00	Tipo	OFERTA	F.O.:	0,90
Fonte:	corret. Autônoma	fone:	98199-8099	Data	mai/19 Índice Atualiz. 1,0000
Contacto:	SABRINA				
Observ.:					

HOMOGENEIZAÇÃO:

Unitário de Partida:	v₀ = VO xFO /AU =	5.002,94	/m² de Área Útil
Fator de Homogeneização:	FH = [F_{Pav} + (pt x FT) + (pc x F_{Pad0} x Kd₀ / F_{Padn} x Kd_n) - 1]		
	FH =	1,16	
	vu =	R\$ 5.820,51	/m² de Área Útil

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARCELO PEREIRA DE MELO e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 03/06/2019 às 09:31, sob o número WJMJ19407925048. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1080793-46.2013.8.26.0100 e código 717D373.

LEMENTO 11

LOCAL

Endereço	R. DR. VALENTIM AMARAL,				
Setor	035	Quadra	098	IF/2014	1.255,00
				FT:	1,24

DESCRIÇÃO

2 dormit, Sem garagem

DADOS FÍSICOS

Área Útil:	34,00	m ²	Vagas Gar.:	1	R\$	(25.000,00)
Pavim^o:			FPav:	1,00		
Padrão:	1.3.3	Ap^o Simples c/ Elevad	FPad:	1,470		
da Residual:	20%		Vida Útil:	60		
Idade	0	anos	% Vida:	0%	K =	1,000
Estado cons:	a	Nova	Deprec (%):	0,000%	Kd =	1,000

OFERTA

Valor (R\$):	240.000,00	Tipo	OFERTA	F.O.:	0,90
Fonte:	corret. Autônoma	fone:	98199-8099	Data	mai/19 ndice Atualiz. 1,0000
Contacto:	SABRINA				
Observ.:					

HOMOGENEIZAÇÃO:

Unitário de Partida:	$v_0 = VO \times FO / AU =$	5.691,18	/m ² de Área Útil
Fator de Homogeneização:	$FH = [F_{Pav} + (pt \times FT) + (pc \times F_{Pad0} \times Kd_0 / F_{Padn} \times Kd_n) - 1]$		
	FH =	1,16	
	vu =	R\$	6.621,21 /m ² de Área Útil

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARCELO PEREIRA DE MELO e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 03/06/2019 às 09:31, sob o número WJMJ19407925048. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1080793-46.2013.8.26.0100 e código 717D373.

ELEMENTO 12

LOCAL

Endereço	R. ALEXANDRINO SILVEIRA BUENO, 349				
Setor	035	Quadra	089	IF/2014	1.169,00
				FT:	1,33

DESCRIÇÃO

ED. PLANO & CAMBUCI 2 dormit, Sem garagem

DADOS FÍSICOS

Área Útil:	37,00	m²	Vagas Gar.:	0	R\$	-
Pavimº:			FPav:	1,00		
Padrão:	1.3.3	Ap° Simples c/ Elevad	FPad:	1,470		
da Residual:	20%		Vida Útil:	60		
Idade	0	anos	% Vida:	0%	K =	1,000
Estado cons:	a	Nova	Deprec (%):	0,000%	Kd =	1,000

OFERTA

Valor (R\$):	265.000,00	Tipo	OFERTA	F.O.:	0,90
Fonte:	ALAIDE REIS IM.	fone:	3229-6646	Data	mai/19 índice Atualiz. 1,0000
Contacto:	Sra. Alaide				
Observ.:					

HOMOGENEIZAÇÃO:

Unitário de Partida:	$v_0 = VO \times FO / AU =$	6.445,95	/m² de Área Útil
Fator de Homogeneização:	$FH = [F_{Pav} + (pt \times FT) + (pc \times F_{Pad0} \times Kd_0 / F_{Padn} \times Kd_n) - 1]$		
	FH =	1,25	
	vu =	R\$ 8.088,40	/m² de Área Útil

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARCELO PEREIRA DE MELO e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 03/06/2019 às 09:31, sob o número WJMJ19407925048. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1080793-46.2013.8.26.0100 e código 717D373.

ELEMENTO 13

LOCAL

Endereço	R. JOSÉ BENTO x INDEPENDÊNCIA				
Setor	034	Quadra	088	IF/2014	1.259,00
				FT:	1,24

DESCRIÇÃO

2 dormit, Sem garagem

DADOS FÍSICOS

Área Útil:	41,00	m ²	Vagas Gar.:	0	R\$	-
Pavim^o:			FPav:	1,00		
Padrão:	1.3.3	Ap ^o Simples c/ Elevad	FPad:	1,470		
da Residual:	20%		Vida Útil:	60		
Idade	0	anos	% Vida:	0%	K =	1,000
Estado cons:	a	Nova	Deprec (%):	0,000%	Kd =	1,000

OFERTA

Valor (R\$):	205.000,00	Tipo	OFERTA	F.O.:	0,90
Fonte:	corretor autônomo	fone:	96769-0111	Data	mai/19
Contacto:	GILBERTO BARBOSA				
Observ.:					
				ndice Atualiz.	1,0000

HOMOGENEIZAÇÃO:

Unitário de Partida:	$v_0 = VO \times FO / AU =$	4.500,00	/m ² de Área Útil
Fator de Homogeneização:	$FH = [F_{Pav} + (pt \times FT) + (pc \times F_{Pad0} \times Kd_0 / F_{Padn} \times Kd_n) - 1]$		
	FH =	1,16	
	vu =	R\$	5.217,62 /m ² de Área Útil

ANEXO 4 - REPORTAGEM FOTOGRÁFICA

(AV. DO ESTADO, 5.814 – apº 805)

*Avenida do Estado,
com o Edifício
Renova à direita.*



*Avenida do Estado,
com o Edifício
Renova à
esquerda.
Ao fundo, Estação
Ana Neri do
'Expresso
Tiradentes'..*



MARCELO PEREIRA DE MELO
Engenheiro civil e de segurança do trabalho

Fachada.



MARCELO PEREIRA DE MELO
Engenheiro civil e de segurança do trabalho

Fachada.



Entrada.



MARCELO PEREIRA DE MELO
Engenheiro civil e de segurança do trabalho

Play-ground



Play-ground



MARCELO PEREIRA DE MELO
Engenheiro civil e de segurança do trabalho

Brinquedoteca.



Hall de entrada.



MARCELO PEREIRA DE MELO
Engenheiro civil e de segurança do trabalho

Hall de entrada.

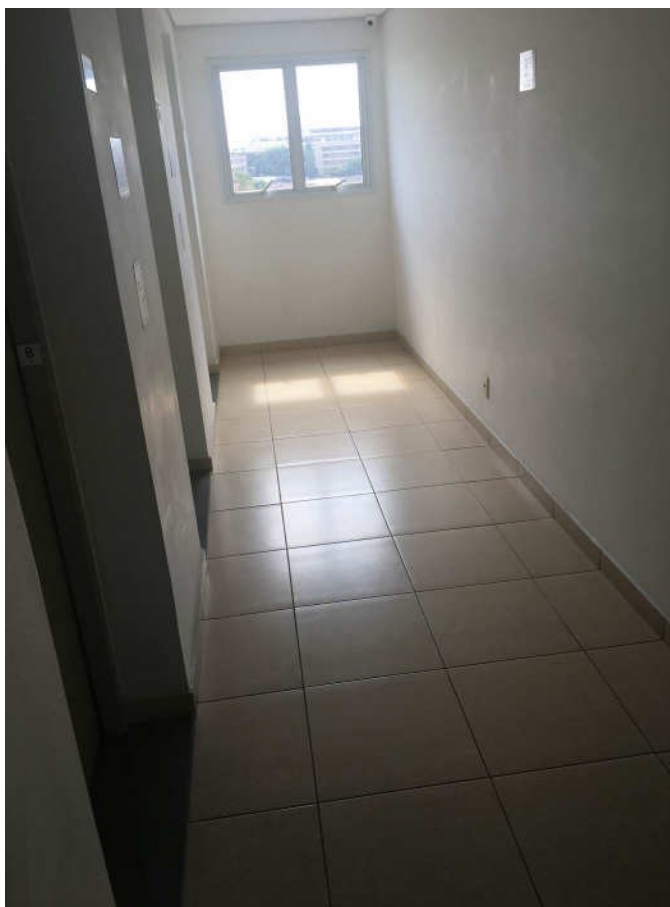


Salão de festas.



MARCELO PEREIRA DE MELO
Engenheiro civil e de segurança do trabalho

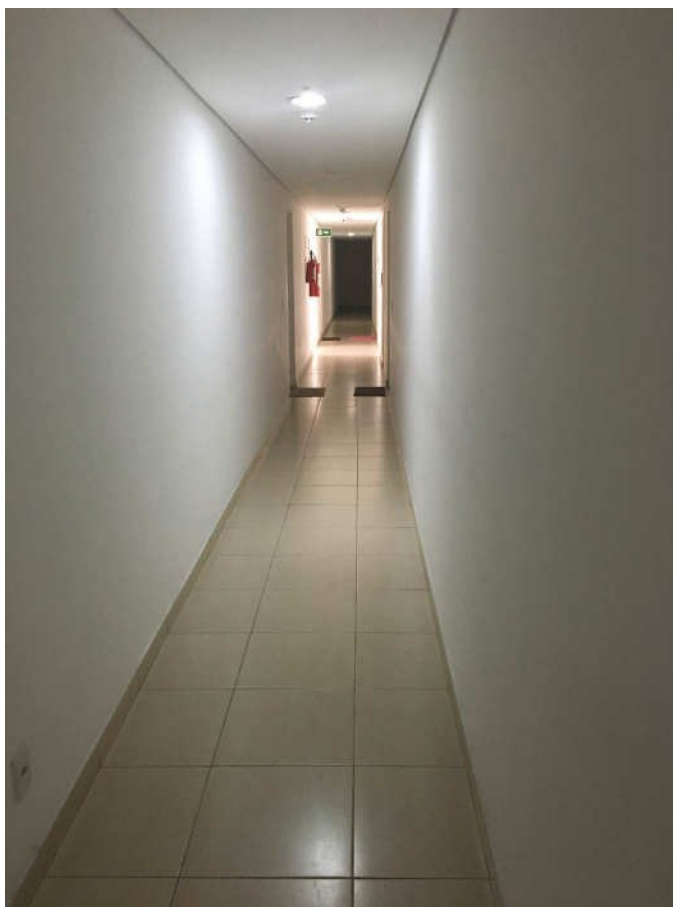
*Hall dos elevadores,
no 8º andar.*



ANEXO 4 - pág. 7

MARCELO PEREIRA DE MELO
Engenheiro civil e de segurança do trabalho

Corredor do 8º andar.



Sala (apº 805)



MARCELO PEREIRA DE MELO
Engenheiro civil e de segurança do trabalho

Cozinha, vista da sala.



Cozinha, com área serviço ao fundo.



MARCELO PEREIRA DE MELO
Engenheiro civil e de segurança do trabalho

Dormitório.



MARCELO PEREIRA DE MELO
Engenheiro civil e de segurança do trabalho

Dormitório



MARCELO PEREIRA DE MELO
Engenheiro civil e de segurança do trabalho

Banheiro.

