MARCELO PEREIRA DE MELO

Engenheiro civil e de segurança do trabalho

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

Processo: **1108864-53.2016.8.26.0100**

Ação: **Alienação Judicial de Bens - Condomínio**

Requerente: **ELAINE CRISTINA CAMARGO FILLOL e outra**

Requerido: **MARIA DAS DORES JUSTINO CAMARGO e outra**

MARCELO PEREIRA DE MELO, engenheiro civil e de segurança do trabalho, inscrito no CPF sob nº 008.000.018-50, e no CREA sob n° 0600785766, honrado com a sua nomeação como perito judicial ás fls. 225 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

Rua Sampaio Viana, 75 conj. 401 – São Paulo / SP - CEP 04004-911 - fone (011) 99945-5963
e-mail: marcelo@harmonia.imb.br

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por GUARDIA MERCEDES DE OLIVEIRA e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 25/12/2020 às 21:33, sob o número WJMJ 24207047019
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1108864-53.2016.8.26.0100 e código A62C9E2.

MARCELO PEREIRA DE MELO

Engenheiro civil e de segurança do trabalho

ROTEIRO:

1. **PRELIMINARES**

2. **OBJETO**

3. **VISTORIA**
   - 3.1. CARACTERÍSTICAS DO LOCAL
     - 3.1.1. LOCALIZAÇÃO
     - 3.1.2. ZONEAMENTO
     - 3.1.3. CONDIÇÕES DE ACESSO
     - 3.1.4. MELHORAMENTOS PÚBLICOS URBANOS
     - 3.1.5. VIZINHANÇA
   - 3.2. DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

4. **AVALIAÇÃO**
   - 4.1. CRITÉRIOS DE AVALIAÇÃO
   - 4.2. DETERMINAÇÃO DO VALOR DO TERRENO
   - 4.3. VALOR DAS EDIFICAÇÕES
   - 4.4. VALOR DO IMÓVEL
   - 4.5. VALOR LOCATIVO

5. **RESPOSTAS AOS QUESITOS**
   - 5.1. QUESITOS DAS AUTORAS, fls. 191
   - 5.2. QUESITOS DAS REQUERIDAS, fls. 188

6. **CONCLUSÕES E ENCERRAMENTO**

ANEXO: RELATÓRIO FOTOGRÁFICO

Rua Sampaio Viana, 75 conj. 401 – São Paulo / SP - CEP 04004-911 - fone (011) 99945-5963
e-mail: marcelo@harmonia.imb.br

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARCELO PEREIRA DE MELO e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 25/12/2020 às 21:33, sob o número WJMJ 24207047019
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0048868-55.2020.8.26.0100 e código 86237912.

MARCELO PEREIRA DE MELO
Engenheiro civil e de segurança do trabalho

1. PRELIMINARES

As Requerentes (Elaine e Elizabeth) ajuizaram ação de Extinção de Condomínio, alegando na inicial, em síntese que:

- as autoras são filhas do primeiro casamento de José Carlos Camargo, que divorciou-se casando-se então com a co-ré Maria das Dores, e deste matrimônio nasceu a co-ré Márcia;
- por formal de partilha dos bens deixados por seu pai (José Carlos) adquiriram parte ideal do imóvel adiante descrito e caracterizado;
- referido imóvel foi partilhado na seguinte proporção:
    - 50% para a co-ré Maria das Dores, viúva meeira;
    - o restante foi dividido em 3 (três) partes iguais, às 2 autoras e à co-ré Marcia P. Camargo.
- desde a sucessão – 25/12/1990, o imóvel vem sendo utilizado pelas rés para fins comerciais, pagando às autoras valor a título de aluguel mensal;
- sendo o imóvel indivisível, as autoras não têm interesse na manutenção do condomínio;
- requerem então a venda judicial do bem e o arbitramento do aluguel mensal às autoras.

As requeridas apresentaram contestação às fls. 114/122, requerendo a improcedência da ação, devendo "*ser declarado o direito real de habitação por parte da requerida Maria das Dores, não havendo que se falar em arbitramento de aluguel, ...*"

De acordo com a R. Decisão de fls. 181/182, foram fixados como pontos controvertidos o valor do aluguel e o valor de mercado para a futura alienação judicial do bem.

As partes apresentaram quesitos que são respondidos adiante, e as autoras indicaram como seu assistente técnico o Sr. FERNANDO ANTONIO MASETI.

Rua Sampaio Viana, 75 conj. 401 – São Paulo / SP - CEP 04004-911 - fone (011) 99945-5963
e-mail: marcelo@harmonia.imb.br

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por GUARULHOS 2ª VARA CIVEL e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 05/12/2020 às 21:33 , sob o número WAJU20420760039
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0018868-55.2020.8.26.0100 e código 36213742.

MARCELO PEREIRA DE MELO

Engenheiro civil e de segurança do trabalho

2. OBJETO

De acordo com a R. Decisão de fls. 181/182:

> *"Fixo como pontos controvertidos o valor de mercado do aluguel do imóvel, a ser pago pelas herdeiras que o ocupam (Maria das Dores Justino Camargo e Márcia Patrícia Camargo), até que seja extinto o condomínio, e o seu valor de mercado, para futura alienação judicial."*

O imóvel objeto desta perícia é a casa e seu respectivo terreno situado nesta Capital, no bairro de Pompéia, à **RUA CARAIBAS, 84.**

Assim, o objetivo do presente trabalho se constitui em:

a) a determinação do valor de mercado para venda a vista do referido imóvel;

b) a estimativa do valor locativo mensal do mesmo.

Rua Sampaio Viana, 75 conj. 401 – São Paulo / SP - CEP 04004-911 - fone (011) 99945-5963
e-mail: marcelo@harmonia.imb.br

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARCELO PEREIRA DE MELO e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 25/12/2020 às 21:38, sob o número WJMJ 20420705490
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0048868-55.2020.8.26.0100 e código A6237E2.

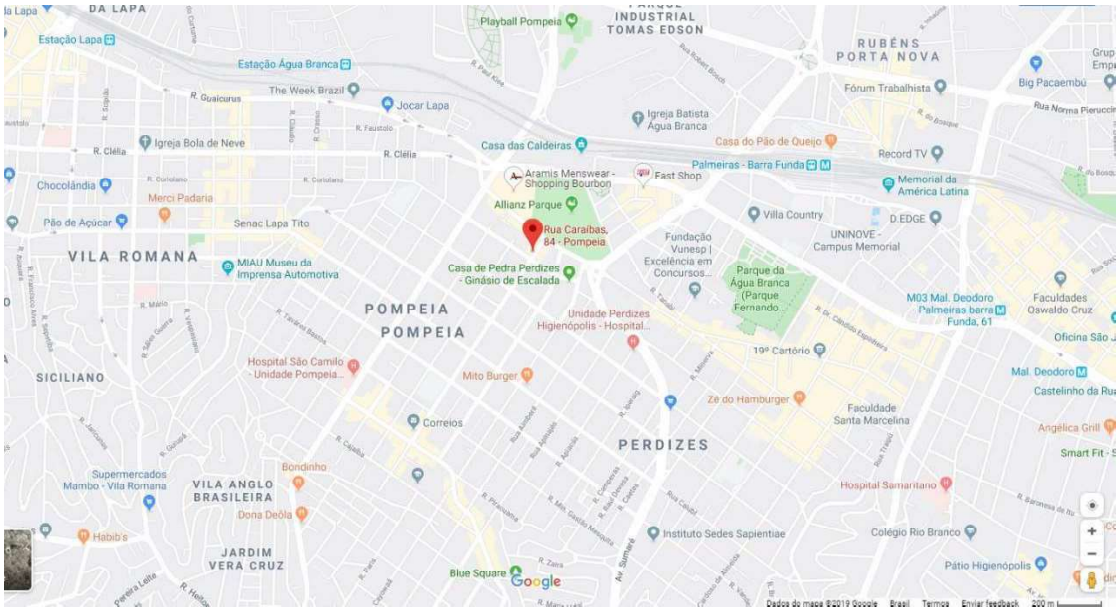
MARCELO PEREIRA DE MELO
Engenheiro civil e de segurança do trabalho

3. VISTORIA

A vistoria no imóvel foi realizada no dia 02/12/2019, conforme agendado previamente, com a presença da co-ré Sra. Maria das Dores, tendo sido constatado o que se segue:

3.1. CARACTERÍSTICAS DO LOCAL

3.1.1. LOCALIZAÇÃO

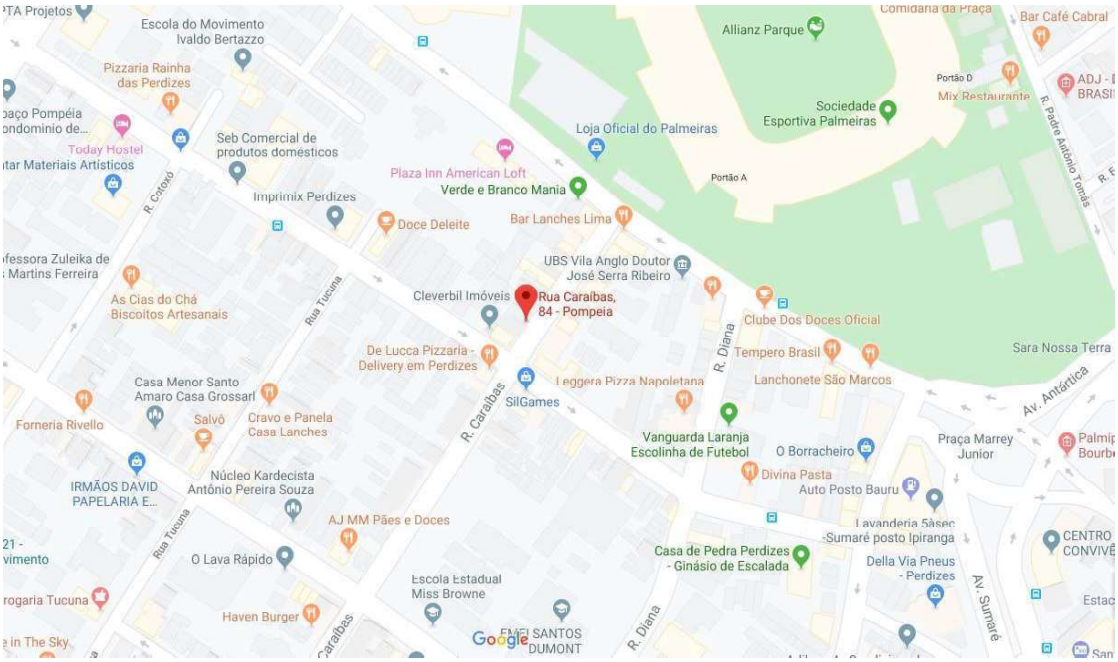


Rua Sampaio Viana, 75 conj. 401 – São Paulo / SP - CEP 04004-911 - fone (011) 99945-5963
e-mail: marcelo@harmonia.imb.br

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por GUARACIARA BEDOMEDEIRA TRIBUNAL DE JUSTICA DO ESTADO DE SAO PAULO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo - Comarca de Sao Paulo, protocolado em 05/12/2019 às 21:33 , sob o número WJMU19420760039
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0018868-55.2016.8.26.0100 e código 46213EE2.

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 pela referida Rua Caraíbas, mais a Rua Venâncio Aires, Avenida Pompéia e Rua Palestra Itália.

O local integra o Distrito de Perdizes, pertencente ao perímetro da Prefeitura Regional da Lapa.

3.1.2. ZONEAMENTO

Situa-se, de acordo com a legislação de uso e ocupação do solo do município – Lei 16.402/2016, em **ZEU – ZONA EIXO DE ESTRUTURAÇÃO DA TRANSFORMAÇÃO URBANA**, integrante do Território de Transformação, assim definida no art. 7º da referida lei:

> *"Art. 7º: As Zonas Eixo de Estruturação da Transformação Urbana (ZEU) são porções do território destinadas a promover usos residenciais e não residenciais com densidades demográfica e construtiva altas e promover a qualificação paisagística e dos espaços públicos de modo articulado com o sistema de transporte público coletivo,"*

Rua Sampaio Viana, 75 conj. 401 – São Paulo / SP - CEP 04004-911 - fone (011) 99945-5963
e-mail: marcelo@harmonia.imb.br

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por GUARTERMEIRA DE OLIVEIRA Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo em 05/12/2020 às 21:33 , sob o número WUMJ20420760039
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0048868-55.2020.8.26.0100 e código 2

MARCELO PEREIRA DE MELO

Engenheiro civil e de segurança do trabalho

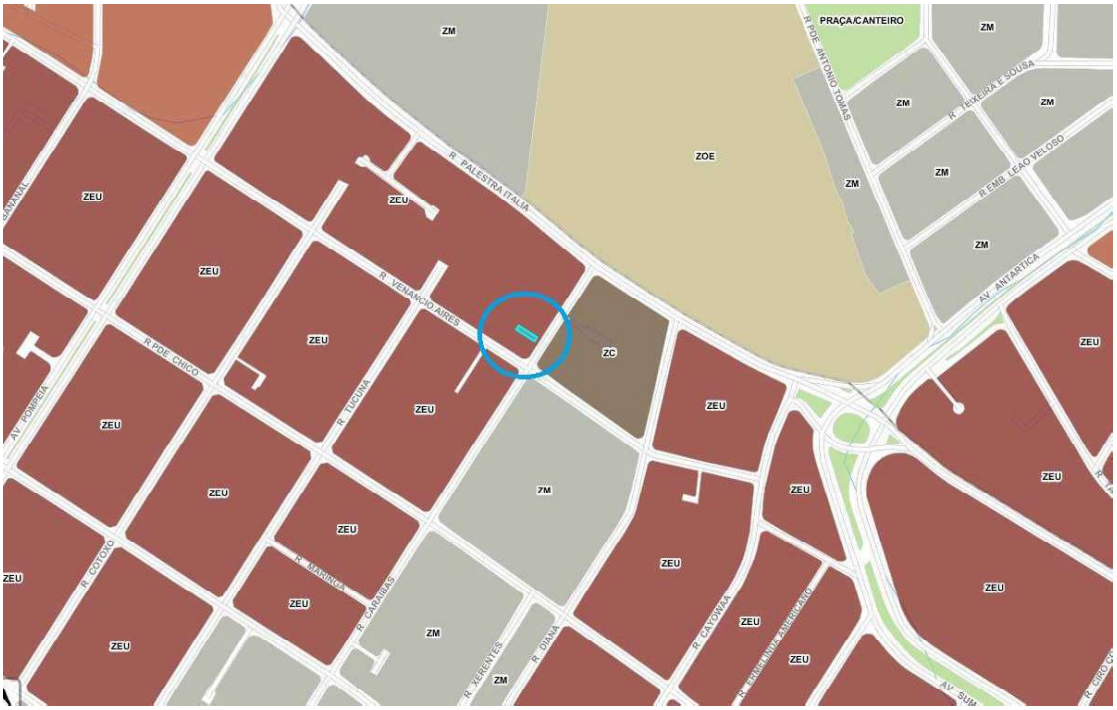


Imagem obtida em

http://geosampa.prefeitura.sp.gov.br/PaginasPublicas/_SBC.aspx

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		Frente (i)	Fundos e Laterais		
										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
	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
		ZC-ZEIS	0,5	1	2	0,85	0,70	NA	5	NA	3 (j)	NA
	ZCOR	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
CAÇÃO	ZM	ZM	0,3	1	2	0,85	0,70	28	5	NA	3 (j)	NA
		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

Rua Sampaio Viana, 75 conj. 401 – São Paulo / SP - CEP 04004-911 - fone (011) 99945-5963
e-mail: marcelo@harmonia.imb.br

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por GUARULHOS 1 VARA DA FAZENDA PUBLICA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo em 05/12/2020 às 12:13:38 , sob o número WUMU20041705039000 0048863-55.2020.8.26.0100 e código 26217E2.
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0048863-55.2020.8.26.0100 e código 26217E2.

3.1.3. CONDIÇÕES DE ACESSO

O local é de fácil acesso pela malha viária local, destacando-se como principais vias as avenidas Pompéia, e Francisco Matarazzo.

O local é atendido por linhas de ônibus que ligam a região ao centro e a outros bairros da cidade, além de linhas de trem da CPTM, e do Metrô.

3.1.4. MELHORAMENTOS PÚBLICOS URBANOS

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.

3.1.5. VIZINHANÇA

O bairro é misto, ocupado por imóveis comerciais e residenciais.

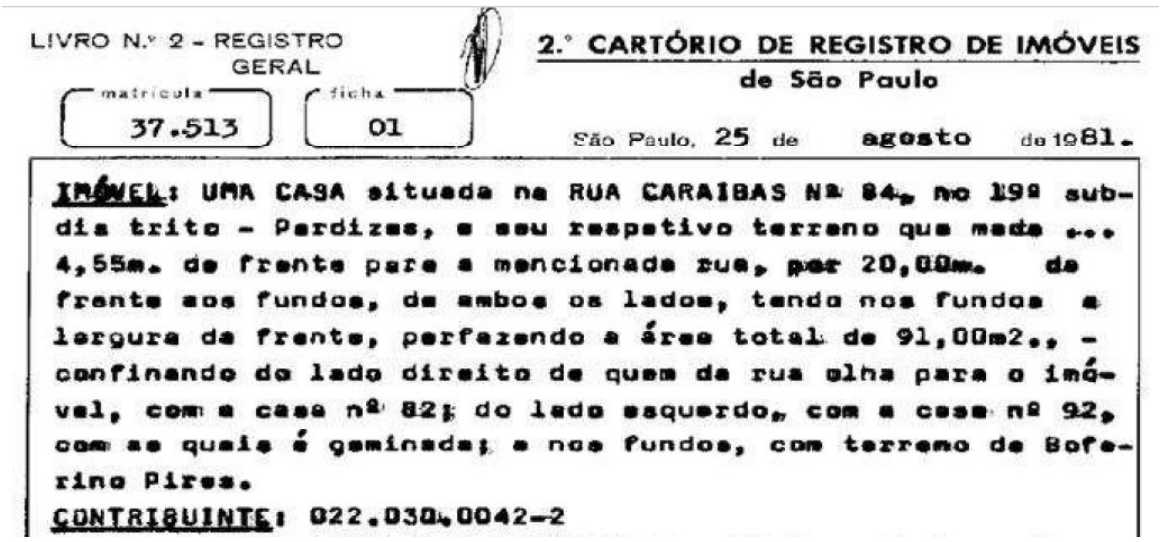
A circunvizinhança do imóvel em questão é ocupada predominantemente por imóveis comerciais, destacando-se a proximidade com o clube Sociedade Esportiva Palmeiras, e seu estádio.

Rua Sampaio Viana, 75 conj. 401 – São Paulo / SP - CEP 04004-911 - fone (011) 99945-5963
e-mail: marcelo@harmonia.imb.br

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por GUARDIA DE MELO e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 25/12/2020 às 21:35 , sob o número WJMJ 20420705490
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0048868-55.2020.8.26.0100 e código A623C9E2.

3.2. DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

O imóvel objeto do presente trabalho é composto de uma casa e seu respectivo terreno, registrado na matrícula nº 37.513 do 2º Oficial de Registro de Imóveis, abaixo reproduzida parcialmente:



LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL

matrícula 37.513 | ficha 01

2.º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS de São Paulo

São Paulo, 25 de agosto de 1981.

IMÓVEL: UMA CASA situada na RUA CARAIBAS Nº 84, no 19º subdistrito - Perdizes, e seu respetivo terreno que mede ... 4,55m. de frente para a mencionada rua, por 20,00m. de frente aos fundos, de ambos os lados, tendo nos fundos a largura da frente, perfazendo a área total de 91,00m2., - confinando do lado direito de quem da rua olha para o imóvel, com a casa nº 82; do lado esquerdo, com a casa nº 92, com as quais é geminada; e nos fundos, com terreno de Boferino Pires.

CONTRIBUINTE: 022.030.0042-2

Com área de **91,00 m²**, o terreno apresenta formato regular e topografia em declive suave em relação ao nível da rua.

Sobre o terreno acima descrito estão edificadas 2 (duas) casas, com área construída total de **80,00 m²**, de acordo com lançamento no cadastro imobiliário municipal (código de contribuinte nº 022.030.0042-2):

a) **<u>Casa da Frente</u>**: Na parte da frente do terreno, com área construída estimada em **50,00 m²**, a casa é composta de dormitório na frente, sala, antiga cozinha e banheiro, no nível 'térreo'

Há um pequeno sub-solo ("porão") com pé-direito reduzido (inferior a 2,00 m) contendo lavanderia, cozinha, e quarto de despejos.

De padrão construtivo classificado como "*casa padrão econômico*", de acordo com o estudo "Valores de Edificações de Imóveis Urbanos – IBAPE/SP – Atualização 2017".

Rua Sampaio Viana, 75 conj. 401 – São Paulo / SP - CEP 04004-911 - fone (011) 99945-5963
e-mail: marcelo@harmonia.imb.br

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARCELO PEREIRA DE MELO e Tribunal de Justiça de Estado de São Paulo, protocolado em 25/12/2020 às 21:38, sob o número WJMJ 20420705090
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0008868-35.2020.8.26.0100 e código A6237E2.

MARCELO PEREIRA DE MELO
Engenheiro civil e de segurança do trabalho

Com idade estimada em 40 (quarenta) anos, encontra-se em estado de conservação que demanda “reparos importantes” (g).

São os seguintes os principais elementos construtivos:

- Cobertura com telha de barro sobre estrutura de madeira;
- Fachada revestida de pedra com pintura;
- Piso de assoalho de madeira no dormitório e sala; cerâmico na ‘antiga cozinha’ e no banheiro; cimentado no subsolo (“porão”);
- Paredes revestida de azulejo até 1,50 m de altura na ‘antiga cozinha’ e banheiro; massa e pintura látex nos demais;
- Forro de placas tipo “Eucatex” no dormitório e sala; PVC na ‘antiga cozinha’ e benheiro;
- Portas internas de madeira; vitrôs de ferro;
- Instalações elétricas e hidráulicas de padrão simples.

b) Edícula: Situada na porção dos fundos do terreno, assobradada, com área construída estimada em **30,00 m²,** composta de sala e cozinha no pavimento inferior, dormitório e banheiro no pavimento superior.

Com padrão construtivo classificado como “*casa padrão simples*”, possui idade estimada em 10 (dez) anos, e encontra-se em estado “regular” (c) de conservação, com os seguintes elementos construtivos:

- Paredes externas revestidas de massa com pintura látex;
- Piso interno cerâmico;
- Paredes revestidas de azulejo até o teto na cozinha e banheiro; massa e pintura látex na sala e dormitório;
- Forro de PVC no dormitório e banheiro, massa com pintura látex na sala e cozinha;
- Portas internas de madeira; vitrôs de ferro;
- Instalações elétricas e hidráulicas aparentemente em bom estado e funcionamento.

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

Rua Sampaio Viana, 75 conj. 401 – São Paulo / SP - CEP 04004-911 - fone (011) 99945-5963
e-mail: marcelo@harmonia.imb.br

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por GUARULHOS 1 VARA DA FAZENDA PUBLICA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo em 05/12/2020 às 21:33 , sob o número WXJMU20420760039
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0018868-55.2020.8.26.0100 e código 26237362.

4. AVALIAÇÃO

4.1. CRITÉRIOS DE AVALIAÇÃO

O valor de mercado 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 de demonstra na planilha adiante.

Os elementos pesquisados compostos por imóveis edificados 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$ 1.432,92/m², válido para Novembro/2019.

Sobre os valores unitários "líquidos" de terreno foram aplicados os seguintes fatores:

- Fator de Oferta de **0,9** para os elementos ofertados, para a devida compensação da elasticidade dos valores anunciados;
- Fator de Transposição, de acordo com o índice fiscal dado pela Planta Genérica de Valores da cidade.

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

O valor locativo mensal será determinado com o emprego do método da capitalização da renda (ou simplesmente "método da renda"), aplicando-se sobre o valor da porção do imóvel, uma taxa de renda líquida mensal usualmente praticada no mercado.

Rua Sampaio Viana, 75 conj. 401 – São Paulo / SP - CEP 04004-911 - fone (011) 99945-5963
e-mail: marcelo@harmonia.imb.br

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARCELO PEREIRA DE MELO e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 25/12/2020 às 21:38, sob o número WJMJ 20420705490
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0048868-55.2020.8.26.0100 e código 86237912.

MARCELO PEREIRA DE MELO
Engenheiro civil e de segurança do trabalho

4.2. DETERMINAÇÃO DO VALOR DO TERRENO

Para a determinação do valor do terreno, foram pesquisados 13 (treze) elementos comparativos, nas proximidades e com características comparáveis às do avaliando, conforme demonstrado nas planilhas a seguir.

	Avaliando:						
	RUA CARAIBAS, 84		*91,00*	*80,00*			
	Endereço / Local	**Valor (VO)**	**A.T. (m²)**	**A.C. (m²)**	Fonte	Telefone	Contato
1	R. MUNDO NOVO, 166	R$ 800.000,00	377,00	-	MAS IMOVEIS	4508-7777	José Carlos
2	R. CARAIBAS, 92	R$ 390.000,00	96,00	80,00	PREDIAL IM.	3932-0969	Jansen
3	R. CARAIBAS, 137	R$ 400.000,00	80,00	60,00	ZIMMERMANN I	3868-0255	Marcio
4	R. CARAIBAS, 163-171	R$ 1.900.000,00	380,00	280,00	SUMARÉ IM.	3964-8711	Mauro
5	R. VENÂNCIO AIRES, 346	R$ 1.680.000,00	162,00	170,00	CAPELOCCI IM.	3936-6312/99962-3305	Adriana
6	R. TITO, 826	R$ 990.000,00	300,00	200,00	P.R. LEARDI	4750-6129	Cláudio
7	R. MARCELINA, 221	R$ 850.000,00	188,00	-	K&G Neg. Imob.	4117-0889	Agnaldo
8	R. BARBARA HELIODORA, 165	R$ 1.400.000,00	198,00	261,00	K&G Neg. Imob.	4117-0889	Agnaldo
9	R. TURIASSU, 1260	R$ 650.000,00	120,00	120,00	RX IMOVEIS	3500-0050/98935-3257	Marcelo
10	R. TURIASSU, 792	R$ 1.600.000,00	180,00	-	BARU IM.	3663-1021/3926-8771	Paulo
11	R. MIN. SINÉSIO ROCHA, 417	R$ 960.000,00	192,00	-	P.R. LEARDI	4750-6129	Cláudio
12	R. MIN. SINÉSIO ROCHA, 417	R$ 955.000,00	192,00	-	SH PRIME	4302-7846	Mariana
13	R. JOÃO RAMALHO, 1106	R$ 600.000,00	71,00	60,00	P.R. LEARDI	4750-6129	Cláudio

																	CUB =
	Avaliando:																R$ 1.432,92
	RUA CARAIBAS, 84																*nov/19*
	Endereço / Local	**Fator Oferta**		**padrão**	**Coef. Padrão**	**Vida Resid**	**V Util**	**Idade**	**%Vida**	**k**		**Est Conserv**	**Deprec. %**	**kd**	**Foc**	**VC**	
1	R. MUNDO NOVO, 166	0,90	0	TERRENO VAZIO	0,000	0%	100		0%	1,0000							
2	R. CARAIBAS, 92	1,00	0	TERRENO VAZIO	0,000	0%	100		0%	1,0000							
3	R. CARAIBAS, 137	1,00	1.2.5	Casa Médio	2,154	20%	70	40	57%	0,5510	e	Reparos simples	18,100%	0,451	**0,561**	103.900,00	
4	R. CARAIBAS, 163-171	0,90	1.2.4	Casa Simples	1,497	20%	70	40	57%	0,5510	g	Reparos import.	52,600%	0,261	**0,409**	245.600,00	
5	R. VENÂNCIO AIRES, 346	0,90	1.2.5	Casa Médio	2,350	20%	70	20	29%	0,8163	c	Regular	2,520%	0,796	**0,837**	478.900,00	
6	R. TITO, 826	0,90	1.2.4	Casa Simples	1,497	20%	70	40	57%	0,5510	e	Reparos simples	18,100%	0,451	**0,561**	240.700,00	
7	R. MARCELINA, 221	0,90	0	TERRENO VAZIO	0,000	0%	100										
8	R. BARBARA HELIODORA, 165	0,90	1.2.5	Casa Médio	2,154	20%	70	20	29%	0,8163	c	Regular	2,520%	0,796	**0,837**	674.000,00	
9	R. TURIASSU, 1260	0,90	2.2.2.	Galpão Simples	1,125	20%	60	20	33%	0,7778	c	Regular	2,520%	0,758	**0,807**	156.000,00	
10	R. TURIASSU, 792	0,90	0	TERRENO VAZIO	0,000	0%	100		0%	1,0000							
11	R. MIN. SINÉSIO ROCHA, 417	0,90	0	TERRENO VAZIO	0,000	0%	100		0%	1,0000							
12	R. MIN. SINÉSIO ROCHA, 417	0,90	0	TERRENO VAZIO	0,000	0%	100		0%	1,0000							
13	R. JOÃO RAMALHO, 1106	0,90	0	TERRENO VAZIO	0,000	0%	100		0%	1,0000							

Rua Sampaio Viana, 75 conj. 401 – São Paulo / SP - CEP 04004-911 - fone (011) 99945-5963
e-mail: marcelo@harmonia.imb.br

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por GUARTERMEIRE DE OLIVEIRA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo em 05/12/2020 às 12:13:38 , sob o número WUMU20412076039
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1003863-55.2020.8.26.0100 e código 26213E2.

MARCELO PEREIRA DE MELO

Engenheiro civil e de segurança do trabalho

				CUB =							
	Avaliando:			R$ 1.432,92							
	RUA CARAIBAS, 84		*91,00*	*nov/19*		022	030	2.257,00			
	Endereço / Local	**Valor (VO)**	**A.T. (m²)**	**VC**	**Unit. /m² AT**	**Setor**	**Qda.**	**IF/2014**	**FT**	Unit. Final	**Verif. Amostra**
1	R. MUNDO NOVO, 166	R$ 800.000,00	377,00		1.909,81	012	109	1.070,00	2,11	4.028,46	4.028,46
2	R. CARAIBAS, 92	R$ 390.000,00	96,00		4.062,50	022	030	2.257,00	1,00	4.062,50	4.062,50
3	R. CARAIBAS, 137	R$ 400.000,00	80,00	103.900,00	3.701,25	022	034	2.480,00	0,91	3.368,44	3.368,44
4	R. CARAIBAS, 163-171	R$ 1.900.000,00	380,00	245.600,00	3.853,68	022	034	2.480,00	0,91	3.507,16	3.507,16
5	R. VENÂNCIO AIRES, 346	R$ 1.680.000,00	162,00	478.900,00	6.377,16	022	030	2.554,00	0,88	5.635,57	5.635,57
6	R. TITO, 826	R$ 990.000,00	300,00	240.700,00	2.167,67	023	061	1.528,00	1,48	3.201,85	FALSO
7	R. MARCELINA, 221	R$ 850.000,00	188,00		4.069,15	012	002	1.361,00	1,66	6.748,03	FALSO
8	R. BARBARA HELIODORA, 165	R$ 1.400.000,00	198,00	674.000,00	2.959,60	012	004	1.464,00	1,54	4.562,71	4.562,71
9	R. TURIASSU, 1260	R$ 650.000,00	120,00	156.000,00	3.575,00	021	029	2.774,00	0,81	2.908,71	FALSO
10	R. TURIASSU, 792	R$ 1.600.000,00	180,00		8.000,00	021	012	2.920,00	0,77	6.183,56	FALSO
11	R. MIN. SINÉSIO ROCHA, 417	R$ 960.000,00	192,00		4.500,00	012	158	1.748,00	1,29	5.810,35	5.810,35
12	R. MIN. SINÉSIO ROCHA, 417	R$ 955.000,00	192,00		4.476,56	012	158	1.748,00	1,29	5.780,09	5.780,09
13	R. JOÃO RAMALHO, 1106	R$ 600.000,00	71,00		7.605,63	021	100	2.898,00	0,78	5.923,37	5.923,37
								Média Simples:		**4.747,75**	
								Limite superior (+30%):		6.172,08	
								Limite inferior (-30%):		3.323,43	
								MÉDIA SANEADA: vt =		**R$**	**4.740,00**
											/m² terreno

Feitos os tratamentos matemáticos visando a homogeneização da amostra, 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$ 4.740,00 / m², *válido para esta data.***

O valor do terreno será então:

VT = AT x vt = 91,00 m² x R$ 4.740,00/m²

VT = R$ 431.340,00

Rua Sampaio Viana, 75 conj. 401 – São Paulo / SP - CEP 04004-911 - fone (011) 99945-5963
e-mail: marcelo@harmonia.imb.br

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por GUARULHOS 1 VARA DA FAZENDA PUBLICA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo em 05/12/2020 às 21:13:38 , sob o número WUMU20420760039
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0043863-55.2020.8.26.0100 e código 26213E2.

MARCELO PEREIRA DE MELO
Engenheiro civil e de segurança do trabalho

4.3. VALOR DA EDIFICAÇÃO

O valor da edificação é calculado pelo método do custo de reprodução, considerando-se:

- CUB = *R8-N* = ***R$ 1.432,92/m²*** (SINDUSCON, válido para Novembro/2019)
- Fator padrão construtivo das edificações de acordo com o estudo "Valores de Edificações de Imóveis Urbanos IBAPE/SP" – Atualização 2017;
- Depreciação, de acordo com o Fator de adequação ao obsoletismo e ao estado de conservação (Foc).

R8-N =	R$ 1.432,92	/m²					
SINDUSCON/SP	nov/19						
Valor da Edificação - CASA DA FRENTE							
Área Constr:	**50,00**	m²		**Grupo/Padrão:**	1.2.3	**Casa Econômico**	
Tipo:							
Fator Padrão:	**1,070**			**Vida Residual (R):**	**20%**	**Vida útil:**	**70**
Idade (anos):	40			**% Vida:**	**57%**	**K**	**0,5510**
Estado cons:	g	**Reparos import.**		**Deprec (%):**	52,600%	**Kd =**	**0,261**
Foc =	**0,409**						
VC_1 =	**R$ 31.000,00**						
Valor da Edificação - EDÍCULA							
Área Constr:	**30,00**	m²		**Grupo/Padrão:**	1.2.4	**Casa Simples**	
Tipo:							
Fator Padrão:	**1,497**			**Vida Residual (R):**	**20%**	**Vida útil:**	**70**
Idade (anos):	10			**% Vida:**	**14%**	**K**	**0,9184**
Estado cons:	c	**Regular**		**Deprec (%):**	2,520%	**Kd =**	**0,895**
Foc =	**0,916**						
VC_2 =	**R$ 59.000,00**						
VC =	VC_1 + VC_2						
			VC =	**R$ 90.000,00**			

Rua Sampaio Viana, 75 conj. 401 – São Paulo / SP - CEP 04004-911 - fone (011) 99945-5963
e-mail: marcelo@harmonia.imb.br

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARCELO PEREIRA DE MELO e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 25/12/2020 às 21:58, sob o número WJMJ 20420705090
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0048868-55.2020.8.26.0100 e código A6237E2.

4.4. VALOR DO IMÓVEL

O valor de mercado do imóvel em questão, no caso, corresponde à soma do valor do terreno e das benfeitorias, com a aplicação do Fator de Comercialização, no caso, considerado igual a 1,00:

VI = (VT + VC) x FC

= (R$ 431.340,00 + R$ 90.000,00) x 1,00

VI = R$ 521.340,00

ou em números "redondos":

VI = R$ 520.000,00

(Quinhentos e vinte mil reais) – Dezembro/2019

4.5. VALOR LOCATIVO

Para a determinação do valor locativo do imóvel, adotar-se-á o método da renda, com a aplicação sobre o valor (de venda) do imóvel, de uma taxa de renda líquida igual a **0,3% a.m.** (três milésimos ao mês), usual no mercado para imóveis com tal tipologia.

Assim, o valor locativo será:

VL = VI x i = R$ 520.000,00 x 0,3%

Ou seja:

VL = R$ 1.560,00 / mês

(hum mil, quinhentos e sessenta reais por mês) – Dezembro/2019

Rua Sampaio Viana, 75 conj. 401 – São Paulo / SP - CEP 04004-911 - fone (011) 99945-5963
e-mail: marcelo@harmonia.imb.br

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARCELO PEREIRA DE MELO e Tribunal de Justiça de Estado de São Paulo, protocolado em 23/12/2020 às 21:33 , sob o número WJMJ 20420705490
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0048868-55.2020.8.26.0100 e código A623C9E2.

5. RESPOSTAS AOS QUESITOS

5.1. QUESITOS DAS AUTORAS, fls. 191:

1. *Queira o Sr. Perito esclarecer o valor do imóvel objeto desta demanda para venda ?*

   RESPOSTA:

   Como demonstrado no item 4.4. acima, o valor de mercado do imóvel é de R$ 520.000,00 (quinhentos e vinte mil reais), válido para Dezembro/2019.

2. *Queira o Sr. Perito esclarecer o valor do imóvel objeto desta demanda para para locação?*

   RESPOSTA:

   Como demonstrado no item 4.5. acima, o valor locativo do imóvel é de R$ 1.560,00 por mês – Dezembro/2019.

3. *Queira o Sr. Perito esclarecer se no imóvel objeto desta demanda, ainda existe em funcionamento o salão de cabeleireira no local conforme comprovado por ata notarial acostada as folhas 53/54?*

   RESPOSTA:

   Quando da vistoria ao imóvel, o signatário não presenciou essa atividade em curso.

   No entanto, como se observa nas fotos juntadas no ANEXO adiante, foram encontrados alguns instrumentos típicos de tal atividade.

4. *Caso não esteja em funcionamento o salão de cabeleireira corroborado por ata notarial em 06/09/2016, quando o mesmo foi fechado?*

   RESPOSTA:

   O signatário não dispõe de elementos para responder este quesito.

Rua Sampaio Viana, 75 conj. 401 – São Paulo / SP - CEP 04004-911 - fone (011) 99945-5963
e-mail: marcelo@harmonia.imb.br

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARCELO PEREIRA DE MELO e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 25/12/2020 às 21:58, sob o número WJMJ 29420705090
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0008868-55.2020.8.26.0100 e código A6237E2.

5.2. QUESITOS DAS REQUERIDAS, fls. 188:

1. *Pode o Sr. Perito descrever o imóvel com todas as medidas e localização?*
   RESPOSTA:
   Pede-se reportar-se ao teor de item 3. do corpo deste trabalho.

2. *Pode o Sr. Perito esclarecer se o imóvel objeto da perícia é um imóvel de uso residencial ou preponderantemente comercial?*
   RESPOSTA:
   Pede-se reportar-se à resposta dada ao Quesito de nº 3 das requerentes.

3. *Caso a resposta seja positiva para atividade comercial, o que existe no imóvel e em quais cômodos para que este Perito possa presumir a existência dessa atividade no interior do imóvel?*
   RESPOSTA:
   De acordo com fotos juntadas no ANEXO adiante, na sala e na antiga cozinha (Casa da Frente) foram encontrados alguns equipamentos e instrumentos próprios da atividade de cabelereiro.

4. *Ainda, caso o Sr. Perito tenha constatado a existência de atividade comercial no imóvel, pode esclarecer se há entradas independentes para essa parte do imóvel e se esta está desassociada do restante da moradia ou se é parte integrante da residência?*
   RESPOSTA:
   O imóvel conta com apenas 1 (uma) porta de entrada para a rua.

5. *Pode o Sr. Perito informar se há evidências de que a Requerida Maria das Dores Justino Camargo resida no imóvel?*
   RESPOSTA:
   Com descrito no corpo deste trabalho, no imóvel foram vistoriados 2 (dois) dormitórios, sendo 1 deles na parte da frente, outro na edícula.

Rua Sampaio Viana, 75 conj. 401 – São Paulo / SP - CEP 04004-911 - fone (011) 99945-5963
e-mail: marcelo@harmonia.imb.br

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARCELO PEREIRA DE MELO e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 2021/2020 às 21:33, sob o número WJMJ 29420705019
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0008868-55.2020.8.26.0100 e código 8623C9E2.

6. *Pode o Sr. Perito informar se existem mais imóveis na região com características semelhantes para locação residencial? Em caso afirmativo, qual o valor do aluguel do m2 destes imóveis?*

   RESPOSTA:

   Conforme descrito nos itens 4.1. e 4.5. acima, o valor locativo do imóvel em questão foi determinado com o emprego do Método da Capitalização da Renda, ou simplesmente Método da Renda, motivo pelo qual a pesquisa se dirigiu à determinação do valor do terreno visando a composição do valor de mercado do imóvel.

7. *Considerando o estado do imóvel e todas as suas dependências, considerando ainda a localização e especialmente as condições atuais do mercado imobiliário, qual o valor da locação do imóvel periciado e qual o valor de venda do mesmo?*

   RESPOSTA:

   Como demonstrado no item 4. acima, o valor de mercado do imóvel é de R$ 520.000,00 (quinhentos e vinte mil reais), e seu valor locativo é de R$ 1.560,00 / mês, válidos para Dezembro/2019.

8. *Atualmente qual o valor do IPTU do imóvel e qual o seu valor venal.*

   RESPOSTA:

   A base de cálculo do IPTU lançada para este exercício de 2019 é de R$ 319.259,00, de acordo com o Certidão de Dados Cadastrais expedida pela Prefeitura do Município de São Paulo.

Rua Sampaio Viana, 75 conj. 401 – São Paulo / SP - CEP 04004-911 - fone (011) 99945-5963
e-mail: marcelo@harmonia.imb.br

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por GUARDIA DE MELO e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 25/12/2020 às 21:35 , sob o número WJMJ 20420607090
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0048868-55.2020.8.26.0100 e código 86237E2.

PREFEITURA DE SÃO PAULO
FAZENDA

Certidão de Dados Cadastrais do Imóvel - IPTU 2019

Cadastro do Imóvel: 022.030.0042-2

Local do Imóvel:
R CARAIBAS, 84
CEP 05020-000
Imóvel localizado na 1ª Subdivisão da Zona Urbana

Endereço para entrega da notificação:
R CARAIBAS, 84
CEP 05020-000

Contribuinte(s):
CPF 012.579.218-27 MARIA DAS DORES JUSTINO CAMARGO

Dados cadastrais do terreno:

Área incorporada (m²):	91	Testada (m):	4,55
Área não incorporada (m²):	0	Fração ideal:	1,0000
Área total (m²):	91		

Dados cadastrais da construção:

Área construída (m²):	80	Padrão da construção:	1-B
Área ocupada pela construção (m²):	80	Uso:	resid./coml.
Ano da construção corrigido:	1994		

Valores de m² (R$):

- de terreno:	2.791,00
- da construção:	1.383,00

Valores para fins de cálculo do IPTU (R$):

- da área incorporada:	253.981,00
- da área não incorporada:	0,00
- da construção:	65.278,00
Base de cálculo do IPTU:	319.259,00

Já o Valor Venal de Referência, valor considerado para incidência do ITBI, é de R$ 499.988,00 válido para 23/11/2019, como se exibe abaixo:

prefeitura.sp.gov.br — PREFEITURA DE SÃO PAULO

Consulta Valor Venal de Referência

Preencha o número do Cadastro do Imóvel abaixo:

Cadastro do imóvel (Número do IPTU) 022 030 0042 2 * Data 23/11/2019

SQL	Valor	Endereço
022.030.0042.2	499.988,00	R CARAIBAS, 00084 05020-000

Pesquisar Limpar Voltar

Rua Sampaio Viana, 75 conj. 401 – São Paulo / SP - CEP 04004-911 - fone (011) 99945-5963
e-mail: marcelo@harmonia.imb.br

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por GUARTERMEIRO DE OLIVEIRA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo em 05/12/2019 às 21:33 , sob o número WUMU19412076030039
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0018868-55.2020.8.26.0100 e código 46213E2.

MARCELO PEREIRA DE MELO

Engenheiro civil e de segurança do trabalho

O valor do IPTU para o ano de 2019 é de R$ 730,90, conforme consulta feita na página da Prefeitura do Município de São Paulo da internet:

23/11/2019 Informações de Momento e Identificação de Serviços do Portal

prefeitura.sp.gov.br

Consulta IPTU 2019 - Edital da Emissão Geral

Cadastro do Imóvel: 022.030.0042-2

Dia de Vencimento (opção via atualização cadastral)	23
Vencimento da 1ª parcela ou do pagamento à vista	23/02/2019
Postagem da Notificação de Lançamento no Correio	08/02/2019
Limite para recebimento da Notificação pelo Contribuinte	15/02/2019
Período para emissão de 2ª via na Internet ou solicitá-la nas Subprefeituras	18/02/2019 a 22/02/2019
Valor Total do IPTU a pagar (R$)	730,90
Valor para pagamento à vista com desconto (R$)	708,98
Número de Parcelas	10
Valor do IPTU por parcela (R$)	73,09

Endereço para entrega da Notificação de Lançamento do IPTU 2019
R CARAIBAS
00084

05020-000

Rua Sampaio Viana, 75 conj. 401 – São Paulo / SP - CEP 04004-911 - fone (011) 99945-5963
e-mail: marcelo@harmonia.imb.br

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por GUARDIA DE MELO e Tribunal de Justiça de Estado de São Paulo, protocolado em 25/11/2019 às 21:58, sob o número WJMJ 29420705090
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0008868-55.2016.8.26.0100 e código 86237E2.

6. CONCLUSÕES E ENCERRAMENTO

i. O valor encontrado acima de VI = R$ 520.000,00 (quinhentos e vinte mil reais) corresponde ao valor de mercado do imóvel à Rua Caraíbas, 84, nesta data, considerando-se o mesmo livre de quaisquer outros ônus ou encargos que possam alterar seu valor.

ii. O valor locativo do imóvel em questão é de VL = R$ 1.560,00 / mês, válido nesta data, correndo por conta do locatário todos os demais custos decorrentes de sua utilização, tais como, taxas e impostos municipais (IPTU), seguros, despesas de consumo (água, luz, gás).

Contém o presente trabalho 21 (vinte e uma) páginas, além do ANEXO com relatório fotográfico, todas digitadas, sendo esta última datada e assinada digitalmente.

São Paulo, 23 de dezembro de 2019

MARCELO PEREIRA DE MELO

CREA 0600785766

Rua Sampaio Viana, 75 conj. 401 – São Paulo / SP - CEP 04004-911 - fone (011) 99945-5963
e-mail: marcelo@harmonia.imb.br

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por GUARDIA DE MELO e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 25/12/2020 às 21:38, sob o número WJMJ 20420607-0199
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0048868-75.2020.8.26.0100 e código 86237E2.

MARCELO PEREIRA DE MELO

Engenheiro civil e de segurança do trabalho

ANEXO - REPORTAGEM FOTOGRÁFICA

Rua Caraíbas, com o imóvel avaliando à direita

Rua Caraíbas, com o imóvel avaliando à esquerda

Rua Sampaio Viana, 75 conj. 401 – São Paulo / SP - CEP 04004-911 - fone (011) 99945-5963
e-mail: marcelo@harmonia.imb.br

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por GUARDIA DE MEDIA Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 25/12/2020 às 21:33, sob o número WJMJ 24207047019
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0008868-75.2020.8.26.0100 e código 86237912.

MARCELO PEREIRA DE MELO

Engenheiro civil e de segurança do trabalho

Fachada externa

Dormitório

Rua Sampaio Viana, 75 conj. 401 – São Paulo / SP - CEP 04004-911 - fone (011) 99945-5963
e-mail: marcelo@harmonia.imb.br

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por GUARDIA MERCEDES DE OLIVEIRA e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 25/12/2020 às 21:33, sob o número WJMJ 24207040090
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0008868-55.2020.8.26.0100 e código A6237E2.

MARCELO PEREIRA DE MELO

Engenheiro civil e de segurança do trabalho

Dormitório

Sala

Rua Sampaio Viana, 75 conj. 401 – São Paulo / SP - CEP 04004-911 - fone (011) 99945-5963
e-mail: marcelo@harmonia.imb.br

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por GUARDIA MERCEDES DE OLIVEIRA e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 25/11/2020 às 21:38, sob o número WJMJ 24207040090
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0008868-55.2020.8.26.0100 e código 86C3C9E2.

MARCELO PEREIRA DE MELO

Engenheiro civil e de segurança do trabalho

Sala

Antiga cozinha

Rua Sampaio Viana, 75 conj. 401 – São Paulo / SP - CEP 04004-911 - fone (011) 99945-5963
e-mail: marcelo@harmonia.imb.br

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por GUARDIA DE MELO e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 25/12/2020 às 21:33, sob o número WJMJ 24207040109
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0008868-75.2020.8.26.0100 e código A6237E2.

MARCELO PEREIRA DE MELO

Engenheiro civil e de segurança do trabalho

Antiga cozinha

Banheiro

Rua Sampaio Viana, 75 conj. 401 – São Paulo / SP - CEP 04004-911 - fone (011) 99945-5963
e-mail: marcelo@harmonia.imb.br

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por GUARDIA MERCEDES DE OLIVEIRA e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 25/12/2020 às 21:58, sob o número WJMJ 20420705090
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0008868-55.2020.8.26.0100 e código 8623C9E2.

MARCELO PEREIRA DE MELO

Engenheiro civil e de segurança do trabalho

Corredor externo lateral

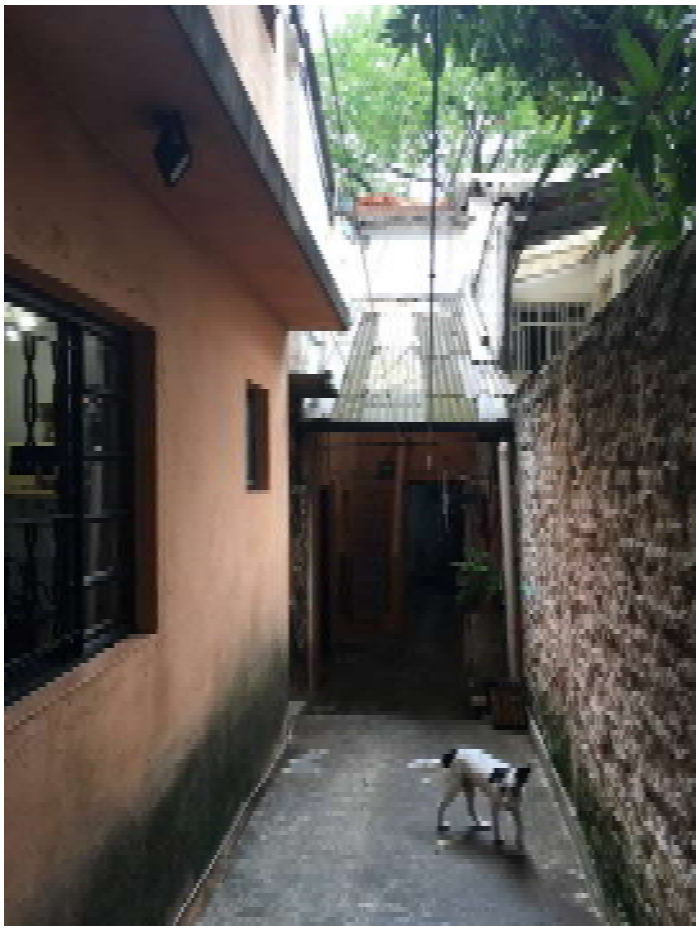
Rua Sampaio Viana, 75 conj. 401 – São Paulo / SP - CEP 04004-911 - fone (011) 99945-5963
e-mail: marcelo@harmonia.imb.br

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por GUARDIA DE MELO e Tribunal de Justiça de Estado de São Paulo, protocolado em 25/12/2020 às 21:38, sob o número WJMJ 24207047090
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0008868-55.2016.8.26.0100 e código 86239E2.

MARCELO PEREIRA DE MELO

Engenheiro civil e de segurança do trabalho

Corredor externo lateral



"Porão"

Rua Sampaio Viana, 75 conj. 401 – São Paulo / SP - CEP 04004-911 - fone (011) 99945-5963
e-mail: marcelo@harmonia.imb.br

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por GUARDIA DE MEDIA Tribunal de Justiça de São Paulo, protocolado em 2021/2020 às 21:38, sob o número WJMJ 2942076-0109
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0008868-75.2020.8.26.0100 e código A6237E2.

MARCELO PEREIRA DE MELO

Engenheiro civil e de segurança do trabalho

"Porão"

Lavanderia

Rua Sampaio Viana, 75 conj. 401 – São Paulo / SP - CEP 04004-911 - fone (011) 99945-5963
e-mail: marcelo@harmonia.imb.br

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por GUARDIA MERCEDES DE OLIVEIRA e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 25/12/2020 às 21:38, sob o número WJMJ 24207040090
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0008868-55.2020.8.26.0100 e código 86237E2.

MARCELO PEREIRA DE MELO

Engenheiro civil e de segurança do trabalho

Sala e cozinha da edícula

Sala e cozinha da edícula

Rua Sampaio Viana, 75 conj. 401 – São Paulo / SP - CEP 04004-911 - fone (011) 99945-5963
e-mail: marcelo@harmonia.imb.br

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por GUARDIA DE MELO e Tribunal de Justiça de São Paulo, protocolado em 25/12/2020 às 21:58, sob o número WJMJ 24207040 0
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0048868-55.2020.8.26.0100 e código 86239E2.

MARCELO PEREIRA DE MELO

Engenheiro civil e de segurança do trabalho

Dormitório da edícula

Dormitório da edícula

Rua Sampaio Viana, 75 conj. 401 – São Paulo / SP - CEP 04004-911 - fone (011) 99945-5963
e-mail: marcelo@harmonia.imb.br

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por GUILHERME PEREIRA DE MELO e Tribunal de Justiça de Estado de São Paulo, protocolado em 25/12/2020 às 21:38, sob o número WJMJ 24207047090
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0008868-75.2020.8.26.0100 e código A6237E2.

MARCELO PEREIRA DE MELO

Engenheiro civil e de segurança do trabalho

Banheiro da edícula

Rua Sampaio Viana, 75 conj. 401 – São Paulo / SP - CEP 04004-911 - fone (011) 99945-5963
e-mail: marcelo@harmonia.imb.br

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por GUARDIA MERCEDES DE OLIVEIRA e Tribunal de Justiça de Estado de São Paulo, protocolado em 25/11/2020 às 21:38, sob o número WJMJ 24207047090
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0008868-55.2020.8.26.0100 e código A6237E2.

AASP (https://www.aasp.org.br)
IMPRIMA SEUS BOLETOS (HTTPS://CARRINHO.AASP.ORG.BR/#/BOLETOS)
MINHA CONTA
ASSOCIE-SE (HTTPS://WWW.AASP.ORG.BR/VOCEAQUI)

Calculadora TJSP

Cálculo de Atualização Monetária dos Débitos Judiciais do TJSP

Informe os dados originais para o cálculo:

Valor
R$ 520.000,00

Data inicial
Dezembro ▾ 2019 ▾

Atualizar para
Maio ▾ 2021 ▾

CALCULAR

Valor atualizado: R$ 568.053,25

O valor R$ 520.000,00 de 12/2019 atualizado até 5/2021 é R$ 568.053,26.

*** Sistema meramente informativo não valendo, portanto, como fonte oficial de elaboração de cálculos judiciais**

Instruções

Selecione o Mês/Ano da época, em seguida digite o valor da moeda da época e por último selecione o Mês/Ano para o qual o valor digitado deverá ser corrigido.

Este serviço é meramente supletivo, não valendo, portanto, como fonte oficial de elaboração de cálculos judiciais.

O sistema utiliza apenas 02 (duas) casas decimais após a vírgula, podendo apresentar eventuais diferenças em relação a cálculos que utilizem mais casas decimais.

Exemplo:
Atualização até Outubro de 2004, do valor de Cz$ 1.000,00, fixado em Janeiro/88 Cz$ 1.000,00 : 59
(Out/2004) = 54,407303.

Posso te ajudar?

AASP (https://www.aasp.org.br) IMPRIMA SEUS BOLETOS (HTTPS://CARRINHO.AASP.ORG.BR/#/BOLETOS) MINHA CONTA ASSOCIE-SE (HTTPS://WWW.AASP.ORG.BR/VOCEAQUI)

O sistema, por utilizar apenas 02 (duas) casas, arredondará o valor para R$ 54,41.
Assim, quando a terceira casa decimal for superior a 5 (cinco), haverá arredondamento para cima.

Observação I

Os fatores de atualização monetária estão disponíveis desde Out/1964 até o mês e ano atual.

Observação II

Os fatores de atualização monetária foram compostos pela aplicação dos seguintes índices:

Out/64 a Fev/86	ORTN
Mar/86 e Mar/87 a Jan/89	OTN
Abr/86 a Fev/87	OTN "pro-rata"
Fev/89	42,72% (conforme STJ, índice de Jan/89)
Mar/89	10,14% (conforme STJ, índice de Fev/89)
Abr/89 a Mar/91	IPC do IBGE (Mar/89 a Fev/91)
Abr/91 a Jul/94	INPC do IBGE (Mar/91 a Jun/94)
Ago/94 a Jul/95	IPC-r do IBGE (Jul/94 a Jun/95)
Ago/95 em diante	INPC do IBGE (Jul/95 em diante) sendo que, com relação à aplicação da deflação, a matéria ficará "sub judice"

Observação III

Nova tabela de Cálculo de Atualização Monetária dos Débitos Judiciais, em cumprimento ao que ficou decidido no Processo G-36.676/02, considerando o índice de 10.14%, relativo ao mês de Fevereiro de 1989, ao invés de 23.60%.

Informações complementares sobre a aplicação da tabela poderão ser obtidas no DEPRE 3 - Divisão Técnica de Assessoria e Contador de Segunda Instância, na Rua dos Sorocabanos, nº 680, telefone 6914-9333.

Observações da AASP

I - Em 15/01/1989 a moeda foi alterada de Cruzado (Cz$) para Cruzado Novo (NCz$), com exclusão de 3 (três) zeros, ficando a OTN fixada em NCz$ 6,17 (Seis Cruzados Novos e Dezessete Centavos)

II - O STJ decidiu que o índice de correção para o mês de Janeiro de 1989 deve ser de 42.72%, conforme Recursos Especiais nº 45.382-8-SP (Boletim AASP nº 1895) e nº 43.055-0-SP (disponível em nossa biblioteca para consulta)

III - Em Abril de 1990 a tabela utiliza o percentual de 84.32% sobre o valor de Março, gerando o índice de 509,725310 (276,543680 X 84.32%), o que está de acordo com decisão do STJ - Recurso Especial nº 40.533-0-SP (Boletim AASP nº 1896)

IV - De acordo com o parecer do DEPRE, publicado no DOE Just. de 09/02/1996, p. 43, os índices à partir de Fevereiro de 1991 foram alterados em face da nova orientação da Jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça que determina a substituição da TR de Fevereiro de 1991 (7%), anteriormente aplicada, pelo IPC de Fevereiro de 1991 (21.87%)

Calculadora TJSP (https://www.aasp.org.br/suporte-profissional/calculos-judiciais/) >

Cálculos judiciais (https://www.debit.com.br/aasp/index.php?calculo=atualiza) >

Cálculos trabalhistas (https://www.debit.com.br/aasp/index.php?calculo=trabalhista) >

Queremos melhorar o nosso site. Esse conteúdo foi útil para você?

Posso te ajudar?

Suporte profissional (https://www.aasp.org.br/suporte-profissional/)

AASP Gerenciador (https://www.aasp.org.br/produto/aasp-gerenciador/)

Coworking AASP (https://www.aasp.org.br/suporte-profissional/coworking-aasp/)

Intimações (https://www.aasp.org.br/produto/intimacoes/)

Jurisprudência AASP (https://www.aasp.org.br/produto/jurisprudencia/)

Publicações (https://www.aasp.org.br/suporte-profissional/publicacoes/)

Webmail (http://webmail.aasp.org.br)

Veja todos (https://www.aasp.org.br/suporte-profissional/)

Educacional (https://www.aasp.org.br/educacional/)

Portal Educacional (https://cursosonline.aasp.org.br/)

AASPFlix (https://aaspflix.aasp.org.br)

Conteúdo gravado (https://cursosonline.aasp.org.br/cursos?o=videoteca)

Educação a distância (https://ead.aasp.org.br)

MeuCurso – AASP (https://www.aasp.org.br/educacional/meucurso-aasp/)

Cursos de outras entidades (https://www.aasp.org.br/educacional/cursos-de-outras-entidades/)

Eventos/Webinars (https://www.aasp.org.br/eventos/)

Webinar | O novo Marco Legal das Startups (https://us02web.zoom.us/webinar/register/WN_jsgC8JXySMaJoDSaIlAPuw)

Webinar | Alteração das circunstâncias e quebra da base do negócio (https://us02web.zoom.us/webinar/register/WN_x8q0lmlKQRKW9HwX5RZUOQ)

Curso | Revisões de aposentadoria na atualidade (https://cursosonline.aasp.org.br/curso/revisoes-de-aposentadoria-na-atualidade-20-05-2021-internet)

Webinar | Responsabilidade civil – novos danos (https://us02web.zoom.us/webinar/register/WN_q5XRPq9gQ5qwYE-utprr4Q)

I Congresso Brasileiro de Direito Contratual do IBDCont: contrato, pessoa, liberdade econômica e pandemia (https://cursosonline.aasp.org.br/curso/i-congresso-brasileiro-de-direito-contratual-do-ibdcont-contrato-pessoa-liberdade-economica-e-pandemia-17-a-19-06-2021-internet)

Institucional (https://www.aasp.org.br/)

Sobre a AASP (https://www.aasp.org.br/sobre/a-aasp/)

Diretoria e Conselho Diretor (https://www.aasp.org.br/institucional/diretoria-e-conselho/)

De Olho no Fórum (https://www.aasp.org.br/institucional/deolhonoforum/)

Em Pauta (https://www.aasp.org.br/institucional/em-pauta/)

Notícias (https://www.aasp.org.br/institucional/noticias/)

Relacionamento (https://www.aasp.org.br/relacionamento/)

Fale Conosco (https://www.aasp.org.br/relacionamento/fale-conosco/)

Ouvidoria (https://www.aasp.org.br/relacionamento/ouvidoria/)

Telefones e endereços (https://www.aasp.org.br/relacionamento/telefones/)

FAQ (https://www.aasp.org.br/relacionamento/perguntas-frequentes/)

Regulamentos (https://www.aasp.org.br/relacionamento/regulamentos/)

Baixe o app

Download on the App Store (https://itunes.apple.com/br/app/aasp/id1...)

Get it on Google play (https://play.google.com/store/apps/details?id=br.org.aasp.mobile)

Junte-se a nós

Posso te ajudar?

© AASP Política de Privacidade (https://www.aasp.org.br/relacionamento/politica-de-privacidade/)

Mapa do Site (https://www.aasp.org.br/relacionamento/mapa-do-site/)

Posso te ajudar?