MONACOFONTES
AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA

MARCIO MONACO FONTES

Engenheiro Civil
Topografia e Georreferenciamento
Possessórias em Geral e Usucapião
Patologia Construtiva
Avaliação de Imóveis
Grafotécnica
Fraude ao Consumo

Exma. Sra. Dra. Juíza de Direito da 24ª Vara Cível do Fórum Central – João Mendes/SP.

Processo: - № 1004103-05.2015.8.26.0100

MARCIO MONACO FONTES, Perito Judicial, devidamente habilitado e honrado com a sua nomeação para atuar nos Autos da Ação de Execução de Título Extrajudicial, em que o **BANCO BRADESCO S/A** move contra **QS GRAPH COMUNICAÇÃO GRÁFICA E EDITORA LTDA ME e OUTROS**, em curso perante esse R. Juízo e tendo concluído seus estudos, vistorias, análises e exames necessários para a **avaliação das unidades comerciais identificadas como Sala Nº 03, Sala Nº 04, Sala Nº 05, Sala Nº 08 e Sala Nº 09, situadas à Avenida Rangel Pestana, Nº 1292, Brás – São Paulo/SP**, vem, respeitosamente a presença de Vossa Excelência apresentar as conclusões a que chegou, através do seguinte:-

L A U D O

P E R I C I A L

D E A V A L I A Ç Ã O

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARINA GIARETTA SCOMPARIN FONTES e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 14/02/2017 às 17:24 , sob o número WJMJ17401337380
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1004103-05.2015.8.26.0100 e código 2C5FB4F.

MONACOFONTES
AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA

MARCIO MONACO FONTES

Engenheiro Civil
Topografia e Georreferenciamento
Possessórias em Geral e Usucapião
Patologia Construtiva
Avaliação de Imóveis
Grafotécnica
Fraude ao Consumo

SUMÁRIO

I CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES 4

II VISTORIA 6

II.1 Situação e Características Gerais 6

II.1.i Zoneamento 10

III DESCRIÇÃO DOS IMÓVEIS 12

III.1 Descrição do Edifício 12

III.2 Descrição da Sala № 03 – Matrícula № 30.678 15

III.3 Descrição da Sala № 04 – Matrícula № 53.313 19

III.4 Descrição da Sala № 05 – Matrícula № 33.242 22

III.5 Descrição do Conjunto № 08 – Matrícula № 134.039 24

III.6 Descrição do Conjunto № 09 – Matrícula № 134.040 28

IV CRITÉRIOS E METODOLOGIA 31

IV.1 Método Comparativo 31

IV.2 Tratamento por fatores 33

IV.3 Zonas de características homogêneas 37

IV.4 Verificação do Grau de Ajustamento 38

IV.5 Grau de precisão 39

IV.6 Método Ross/Heidecke 40

V AVALIAÇÃO 43

V.1 Obtenção do valor metro quadrado de unidade comercial 43

V.1.i Pesquisa de Campo 43

V.2 Fatores Homogeneizantes 51

V.2.i Grau de Precisão 54

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARINA GIARETTA SCOMPARIN FONTES e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 14/02/2017 às 17:24 , sob o número WJMJ17401337380
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1004103-05.2015.8.26.0100 e código 2C5FB4F.

MONACOFONTES
AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA

MARCIO MONACO FONTES

Engenheiro Civil
Topografia e Georreferenciamento
Possessórias em Geral e Usucapião
Patologia Construtiva
Avaliação de Imóveis
Grafotécnica
Fraude ao Consumo

V.2.ii Grau de Fundamentação 55

VI VALOR DA SALA № 03 – MATRÍCULA № 30.678 57

VII VALOR DA SALA № 04 – MATRÍCULA № 53.313 58

VIII VALOR DA SALA № 05 – MATRÍCULA № 33.242 59

IX VALOR DO CONJUNTO № 08 – MATRÍCULA № 134.039 60

X VALOR DO CONJUNTO № 09 – MATRÍCULA № 134.040 61

XI VALOR TOTAL DOS IMÓVEIS 62

XI.1 Grau de Fundamentação 63

XII ENCERRAMENTO 64

Anexo 01 – E-mail referente a data das vistorias

Tel. (11) 3101-2672 · cel. (11) 9-8233-5353 · e-mail marcio@monacofontes.com.br
Rua Augusta, 1939 – Cj. 91 · Cerqueira César · São Paulo · SP · 01413-000

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARINA GIARETTA SCOMPARIN FONTES e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 14/02/2017 às 17:24 , sob o número WJMJ17401337380
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1004103-05.2015.8.26.0100 e código 2C5FB4F.

MONACOFONTES
AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA

MARCIO MONACO FONTES

Engenheiro Civil
Topografia e Georreferenciamento
Possessórias em Geral e Usucapião
Patologia Construtiva
Avaliação de Imóveis
Grafotécnica
Fraude ao Consumo

I CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES

O objetivo do presente Laudo Pericial é determinar o valor de mercado para as seguintes unidade comerciais:

- Unidade comercial, identificada como Sala № 03, localizada na sobreloja do Edifício Grupiara, situado à Avenida Rangel Pestana, № 1.292, Brás – São Paulo/SP, matriculada sob o № 30.678, junto ao 3º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo.

- Unidade comercial, identificada como Sala № 04, localizada na sobreloja do Edifício Grupiara, situado à Avenida Rangel Pestana, № 1.292, Brás – São Paulo/SP, matriculada sob o № 53.313, junto ao 3º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo.

- Unidade comercial, identificada como Sala № 05, localizada na sobreloja do Edifício Grupiara, situado à Avenida Rangel Pestana, № 1.292, Brás – São Paulo/SP, matriculada sob o № 33.242, junto ao 3º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo.

- Unidade comercial, identificada como Conjunto № 08, localizada na sobreloja do Edifício Grupiara, situado à Avenida Rangel Pestana, № 1.292, Brás – São Paulo/SP, matriculada sob o № 134.039, junto ao 3º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo.

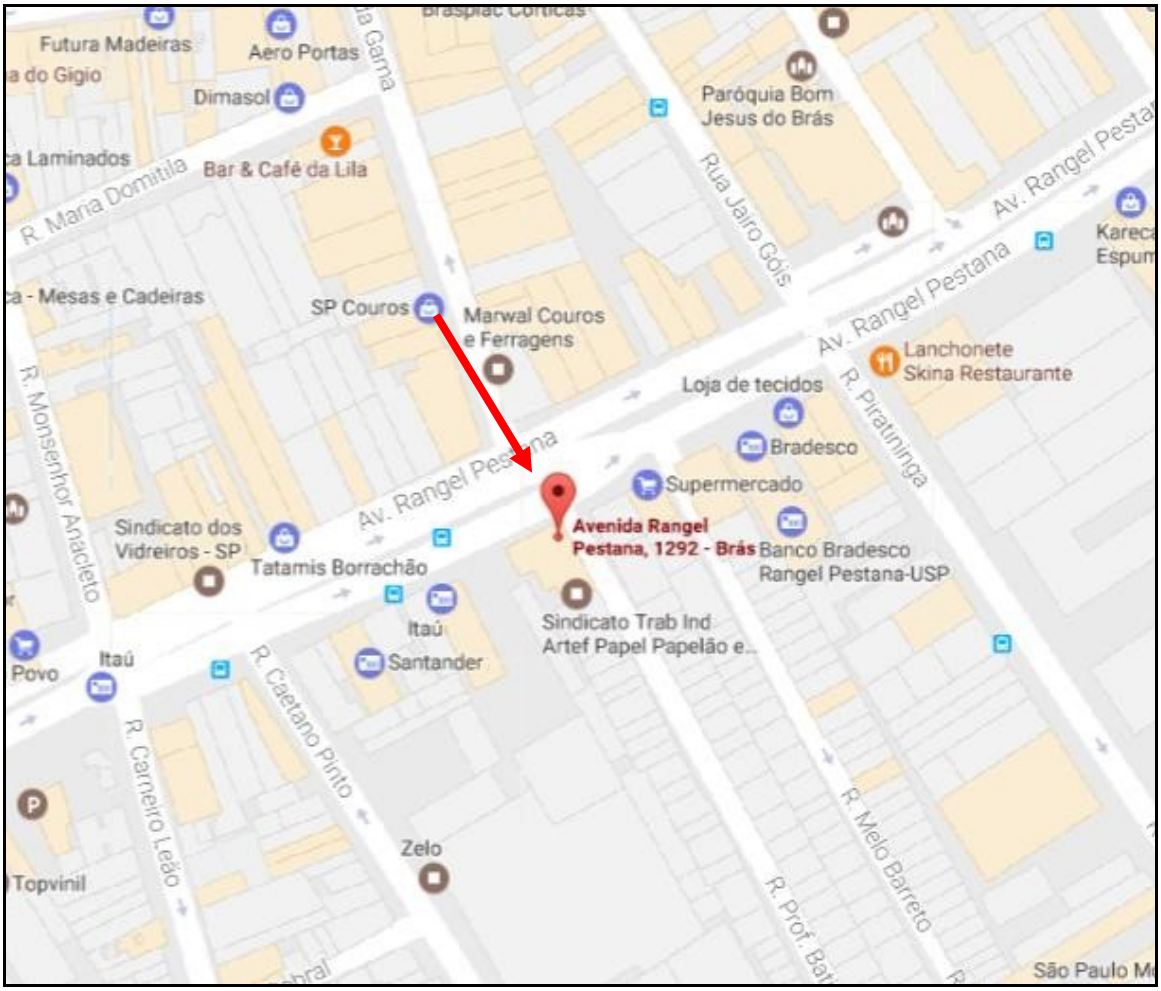
Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARINA GIARETTA SCOMPARIN FONTES e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 14/02/2017 às 17:24 , sob o número WJMJ17401337380
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1004103-05.2015.8.26.0100 e código 2C5FB4F.

MONACOFONTES
AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA

MARCIO MONACO FONTES

Engenheiro Civil
Topografia e Georreferenciamento
Possessórias em Geral e Usucapião
Patologia Construtiva
Avaliação de Imóveis
Grafotécnica
Fraude ao Consumo

- Unidade comercial, identificada como Conjunto № 09, localizada na sobreloja do Edifício Grupiara, situado à Avenida Rangel Pestana, № 1.292, Brás – São Paulo/SP, matriculada sob o № 134.039, junto ao 3º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo.



Acima, temos uma ilustração do "Google Maps", onde foi possível identificar a localização dos imóveis avaliando, através da seta vermelha, bem como as ruas que os circunvizinham.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARINA GIARETTA SCOMPARIN FONTES e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 14/02/2017 às 17:24 , sob o número WJMJ17401337380
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1004103-05.2015.8.26.0100 e código 2C5FB4F.

MONACOFONTES
AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA

MARCIO MONACO FONTES

Engenheiro Civil
Topografia e Georreferenciamento
Possessórias em Geral e Usucapião
Patologia Construtiva
Avaliação de Imóveis
Grafotécnica
Fraude ao Consumo

II VISTORIA

Este Profissional procedeu com o agendamento da vistoria aos imóveis objetos com a devida antecedência, em cumprimento ao disposto do art. 466 § 2º do Novo CPC, informando a data e horário da realização dos trabalhos, via e-mail, às partes, conforme anexo.

Assim, após minudente estudo da matéria, procedeu-se com a vistoria aos imóveis, podendo observar a disposição dos mesmos, vias de acesso, assim como, características topográficas e demais detalhes de interesse a mais completa e perfeita conceituação de seu "correto" valor, sendo assim, a título de subsidiar melhor esse E. Juízo, este Signatário, no intuito de atender e honrar a missão que lhe foi designada, desta forma, passa a descrever e avaliar os imóveis, objetos da lide.

Dessa forma, passa-se a seguir a demonstrar a localização dos bens em questão, detalhando seus acabamentos com base nas informações, razões e pelos fatos narrados anteriormente, assim como, vai este trabalho ilustrado com fotos do local.

II.1 Situação e Características Gerais

O objetivo do presente Laudo Pericial é determinar o valor de mercado para as unidades comerciais identificadas como Sala Nº 03, Sala Nº 04, Sala Nº 05, Sala Nº 08 e Sala Nº 09, situadas à Avenida Rangel Pestana, Nº 1292, Brás – São Paulo/SP

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARINA GIARETTA SCOMPARIN FONTES e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 14/02/2017 às 17:24 , sob o número WJMJ17401337380
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1004103-05.2015.8.26.0100 e código 2C5FB4F.

MONACOFONTES
AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA

MARCIO MONACO FONTES

Engenheiro Civil
Topografia e Georreferenciamento
Possessórias em Geral e Usucapião
Patologia Construtiva
Avaliação de Imóveis
Grafotécnica
Fraude ao Consumo

Acima, temos uma imagem aérea da localização do Edifício onde encontra-se os imóveis avaliando, o qual está sendo indicado com o retângulo vermelho. Ao lado temos outra imagem aérea, porém aproximada, do Edifício.

De acordo com o Sistema de Posicionamento Global, conhecido por GPS (do acrônimo do inglês *Global Positioning System*), é um sistema de posicionamento por satélite, utilizado para determinação da posição de um receptor na superfície da Terra ou em órbita. O sistema GPS pode ser utilizado por qualquer pessoa, gratuitamente, necessitando apenas de um receptor que capte o sinal emitido pelos satélites.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARINA GIARETTA SCOMPARIN FONTES e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 14/02/2017 às 17:24 , sob o número WJMJ17401337380
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1004103-05.2015.8.26.0100 e código 2C5FB4F.

MONACOFONTES
AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA

MARCIO MONACO FONTES

Engenheiro Civil
Topografia e Georreferenciamento
Possessórias em Geral e Usucapião
Patologia Construtiva
Avaliação de Imóveis
Grafotécnica
Fraude ao Consumo

O receptor capta os sinais emitidos pelos satélites e calcula a sua posição com base nas distâncias a estes, a qual é dada por latitude e longitude, coordenadas geodésicas referentes ao sistema WGS84.

Os receptores de GPS de hoje são extremamente precisos, onde certos fatores atmosféricos e outras fontes de erro podem afetar a precisão de receptores de GPS. Após a aquisição dos satélites, os sinais são mantidos até mesmo em mata densa ou locais urbanos, com edifícios altos.

O receptor de 12 canais paralelos da GARMIN é rápido para localizar os satélites e são precisos numa faixa de 15 metros em média, sendo assim, utilizando um receptor da marca Garmin, modelo Etrex, foi coletado em frente aos imóveis em questão, o ponto de coordenadas geodésicas como segue:

- ✓ Latitude :- **23°32’45.74"S**
- ✓ Longitude :- **46°37’18.60"O**
- ✓ Precisão do Ponto :- **15 metros**

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARINA GIARETTA SCOMPARIN FONTES e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 14/02/2017 às 17:24 , sob o número WJMJ17401337380
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1004103-05.2015.8.26.0100 e código 2C5FB4F.

MONACOFONTES
AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA

MARCIO MONACO FONTES

Engenheiro Civil
Topografia e Georreferenciamento
Possessórias em Geral e Usucapião
Patologia Construtiva
Avaliação de Imóveis
Grafotécnica
Fraude ao Consumo

Item	Melhoramento conforme art. 32 § 1º do CTN	Melhoramento existente	Melhoramento não existente	Observação
I	Meio fio ou calçamento, com canalização de águas pluviais.	X		
II	Abastecimento de água.	X		
III	Sistema de esgotos e fossa séptica.	X		
IV	Rede de iluminação pública, com ou sem posteamento para distribuição domiciliar.	X		
V	Escola primária ou posto de saúde (distância máxima de 3 Km)	X		

A tabela acima demonstra os melhoramentos públicos existentes na via.

Acima, temos uma tomada da Avenida Rangel Pestana, onde notamos os melhoramentos públicos existentes na via.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARINA GIARETTA SCOMPARIN FONTES e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 14/02/2017 às 17:24 , sob o número WJMJ17401337380
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1004103-05.2015.8.26.0100 e código 2C5FB4F.

MONACOFONTES
AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA

MARCIO MONACO FONTES

Engenheiro Civil
Topografia e Georreferenciamento
Possessórias em Geral e Usucapião
Patologia Construtiva
Avaliação de Imóveis
Grafotécnica
Fraude ao Consumo

II.1.i Zoneamento

A Lei de Zoneamento 16.402, de 22 de março de 2016 que estabelece as normas complementares ao Plano Diretor Estratégico, onde institui os Planos Regionais Estratégicos das Subprefeituras e dispõe sobre o parcelamento que disciplina e ordena o Uso e Ocupação do Solo do Município de São Paulo, identifica e classifica a região onde localiza-se o imóvel avaliando como **ZEIS-3 - Zona Especial de Interesse Social 3**. A qual, genericamente, as características e dimensionamento, ocupação e aproveitamento do terreno são as seguintes:

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
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
		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
	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
		ZMISa	NA	1	1	0,70	0,50	15	5	NA	3 (j)	NA
	ZEIS	ZEIS-1	0,5	1	2,5 (f)	0,85	0,70	NA	5	NA	3 (j)	NA
		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

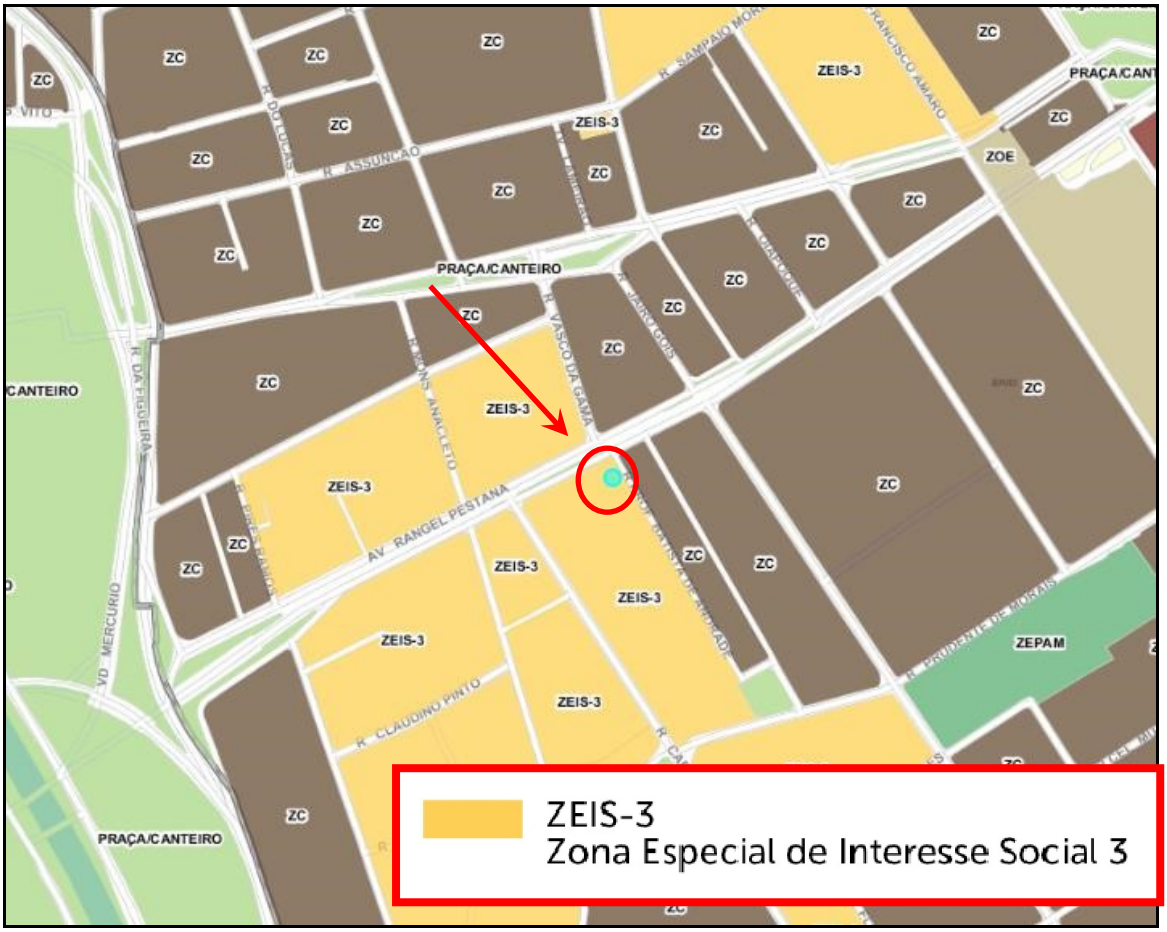
Acima, nota-se o quadro de parâmetros urbanísticos referente ao zoneamento de São Paulo.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARINA GIARETTA SCOMPARIN FONTES e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 14/02/2017 às 17:24 , sob o número WJMJ17401337380
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1004103-05.2015.8.26.0100 e código 2C5FB4F.

MONACOFONTES
AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA

MARCIO MONACO FONTES

Engenheiro Civil
Topografia e Georreferenciamento
Possessórias em Geral e Usucapião
Patologia Construtiva
Avaliação de Imóveis
Grafotécnica
Fraude ao Consumo



Acima, tem-se parte da planta de Zoneamento de São Paulo, onde foi possível identificar a região na qual estão situados os imóveis em questão, bem como sua classificação, com sendo **ZEIS-3 – Zona Especial de Interesse Social 3.**

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARINA GIARETTA SCOMPARIN FONTES e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 14/02/2017 às 17:24 , sob o número WJMJ17401337380
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1004103-05.2015.8.26.0100 e código 2C5FB4F.

MONACOFONTES
AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA

MARCIO MONACO FONTES

Engenheiro Civil
Topografia e Georreferenciamento
Possessórias em Geral e Usucapião
Patologia Construtiva
Avaliação de Imóveis
Grafotécnica
Fraude ao Consumo

III DESCRIÇÃO DOS IMÓVEIS

III.1 Descrição do Edifício

Após a devida vistoria *in-situ*, foram colhidos os elementos necessários para descrição do Edifício Grupiara, o qual possui Padrão Médio, com frente para a Avenida Rangel Pestana, Brás – São Paulo/SP.

Nas áreas comuns, temos o hall de entrada e circulação, escada e 02 (dois) elevadores com acesso aos pavimentos.

Na imagem acima, tem-se uma tomada do Edifício Grupiara, onde localizam-se as referidas unidades comercias, bem como é possível observar que o mesmo é dotado de cinco andares e sobreloja.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARINA GIARETTA SCOMPARIN FONTES e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 14/02/2017 às 17:24 , sob o número WJMJ17401337380
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1004103-05.2015.8.26.0100 e código 2C5FB4F.

MONACOFONTES
AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA

MARCIO MONACO FONTES

Engenheiro Civil
Topografia e Georreferenciamento
Possessórias em Geral e Usucapião
Patologia Construtiva
Avaliação de Imóveis
Grafotécnica
Fraude ao Consumo

Acima, nota-se que o referido Edifício é dotado de lojas no pavimento térreo, totalizando 07 (sete) pavimentos. Abaixo, nota-se o hall de entrada.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARINA GIARETTA SCOMPARIN FONTES e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 14/02/2017 às 17:24 , sob o número WJMJ17401337380
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1004103-05.2015.8.26.0100 e código 2C5FB4F.

MONACOFONTES
AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA

MARCIO MONACO FONTES

Engenheiro Civil
Topografia e Georreferenciamento
Possessórias em Geral e Usucapião
Patologia Construtiva
Avaliação de Imóveis
Grafotécnica
Fraude ao Consumo

Nas imagens, acima e abaixo, nota-se o hall dos elevadores e a escada de acesso ao demais pavimentos do Edifício.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARINA GIARETTA SCOMPARIN FONTES e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 14/02/2017 às 17:24 , sob o número WJMJ17401337380
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1004103-05.2015.8.26.0100 e código 2C5FB4F.

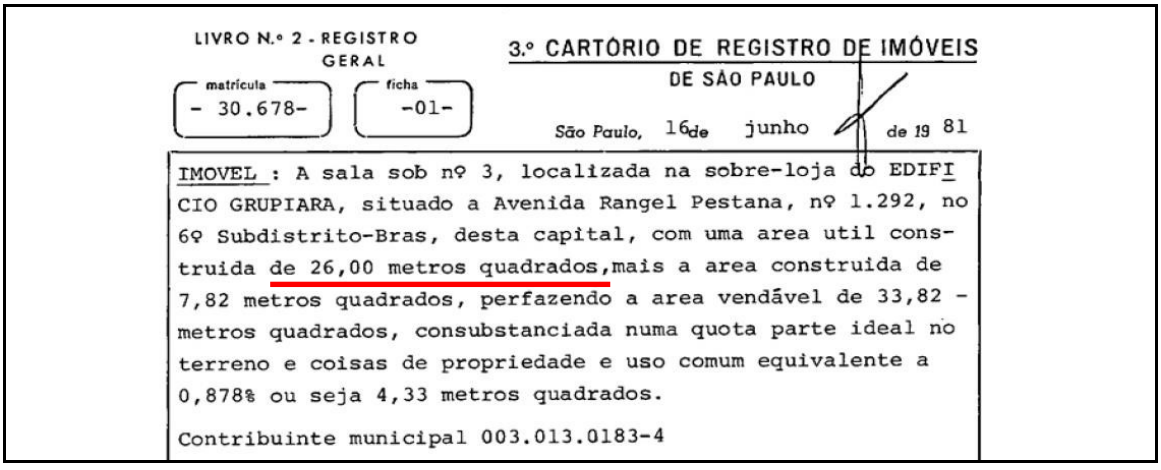
MONACOFONTES
AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA

MARCIO MONACO FONTES
Engenheiro Civil
Topografia e Georreferenciamento
Possessórias em Geral e Usucapião
Patologia Construtiva
Avaliação de Imóveis
Grafotécnica
Fraude ao Consumo

III.2 Descrição da Sala № 03 – Matrícula № 30.678

De acordo com a Matrícula № 30.678, a Sala Nº 03 possui área útil de 26,00 m² (vinte e seis metros quadrados), área construída de 07,82 m² (sete metros quadrados e oitenta e dois decímetros quadrados) perfazendo uma área total de 33,82 m² (trinta e três metros quadrados e oitenta e dois decímetros quadrados), consubstanciada numa quota parte ideal no terreno e coisas de propriedade e uso comum equivalente a 0,878% ou seja 04,33 m² (quatro metros quadrados e trinta e três decímetros quadrados).

Desta forma, é possível afirmar que a unidade comercial, objeto da lide, possui uma área útil equivalente a **26,00 m² (vinte e seis metros quadrados)**



LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL

matrícula - 30.678- | ficha -01-

3.º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS
DE SÃO PAULO

São Paulo, 16 de junho de 19 81

IMOVEL : A sala sob nº 3, localizada na sobre-loja do EDIFICIO GRUPIARA, situado a Avenida Rangel Pestana, nº 1.292, no 6º Subdistrito-Bras, desta capital, com uma area util construida de 26,00 metros quadrados,mais a area construida de 7,82 metros quadrados, perfazendo a area vendável de 33,82 - metros quadrados, consubstanciada numa quota parte ideal no terreno e coisas de propriedade e uso comum equivalente a 0,878% ou seja 4,33 metros quadrados.

Contribuinte municipal 003.013.0183-4

Acima, tem-se parte da Matrícula da Sala Nº 03, onde destaca-se a sua área útil, através da linha vermelha.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARINA GIARETTA SCOMPARIN FONTES e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 14/02/2017 às 17:24 , sob o número WJMJ17401337380
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1004103-05.2015.8.26.0100 e código 2C5FB4F.

MONACOFONTES
AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA

MARCIO MONACO FONTES

Engenheiro Civil
Topografia e Georreferenciamento
Possessórias em Geral e Usucapião
Patologia Construtiva
Avaliação de Imóveis
Grafotécnica
Fraude ao Consumo

PREFEITURA DE SÃO PAULO
FINANÇAS E DESENVOLVIMENTO ECONÔMICO

Certidão de Dados Cadastrais do Imóvel - IPTU 2017

Cadastro do Imóvel: 003.013.0183-2

Local do Imóvel:
AV RANGEL PESTANA, 1292 - CONJ 4
CEP 03002-000
Imóvel localizado na 1ª Subdivisão da Zona Urbana

Endereço para entrega da notificação:
AV RANGEL PESTANA, 1292 - CONJ 4
CEP 03002-000

Contribuinte(s):
CNPJ 04.251.007/0001-37 QS - GRAPH COMUNICACAO GRAFICA E EDITORA LTDA

Dados cadastrais do terreno:

Área incorporada (m²):	487	Testada (m):	19,00
Área não incorporada (m²):	0	Fração ideal:	0,0076
Área total (m²):	487		

Dados cadastrais da construção:

Área construída (m²):	29	Padrão da construção:	4-A
Área ocupada pela construção (m²):	300	Uso:	comercial
Ano da construção corrigido:	1964		

Valores de m² (R$):

- de terreno:	2.239,00
- da construção:	1.531,00

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

- da área incorporada:	17.237,00
- da área não incorporada:	0,00
- da construção:	14.652,00
Base de cálculo do IPTU:	31.889,00

Acima, tem-se uma ilustração da Certidão de Dados Cadastrais do Imóvel, onde destaca-se seu uso comercial, através da linha vermelha.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARINA GIARETTA SCOMPARIN FONTES e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 14/02/2017 às 17:24 , sob o número WJMJ17401337380
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1004103-05.2015.8.26.0100 e código 2C5FB4F.

MONACOFONTES
AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA

MARCIO MONACO FONTES

Engenheiro Civil
Topografia e Georreferenciamento
Possessórias em Geral e Usucapião
Patologia Construtiva
Avaliação de Imóveis
Grafotécnica
Fraude ao Consumo

Nas imagens, acima e abaixo, tem-se uma tomada interna do imóvel, onde nota-se o piso com cerâmica e as paredes e o teto revestidos com massa fina pintada.

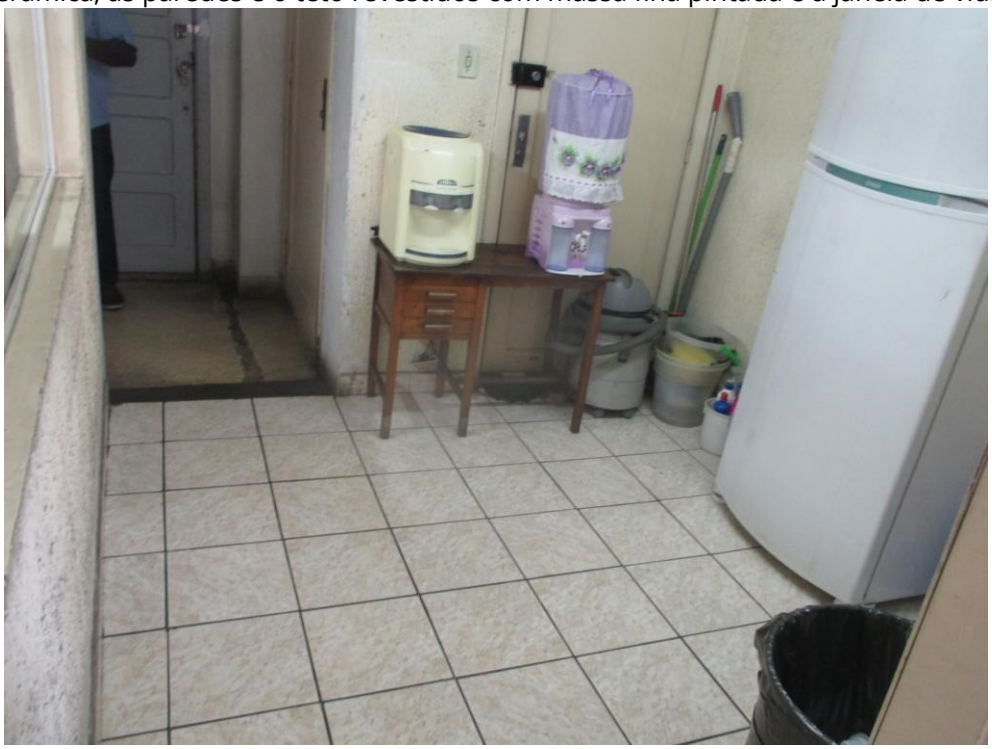
Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARINA GIARETTA SCOMPARIN FONTES e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 14/02/2017 às 17:24 , sob o número WJMJ17401337380
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1004103-05.2015.8.26.0100 e código 2C5FB4F.

MONACOFONTES
AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA

MARCIO MONACO FONTES

Engenheiro Civil
Topografia e Georreferenciamento
Possessórias em Geral e Usucapião
Patologia Construtiva
Avaliação de Imóveis
Grafotécnica
Fraude ao Consumo

Nas imagens, acima e abaixo, tem-se outra tomada interna do imóvel, onde nota-se o piso com cerâmica, as paredes e o teto revestidos com massa fina pintada e a janela de vidro.



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARINA GIARETTA SCOMPARIN FONTES e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 14/02/2017 às 17:24 , sob o número WJMJ17401337380
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1004103-05.2015.8.26.0100 e código 2C5FB4F.

MONACOFONTES
AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA

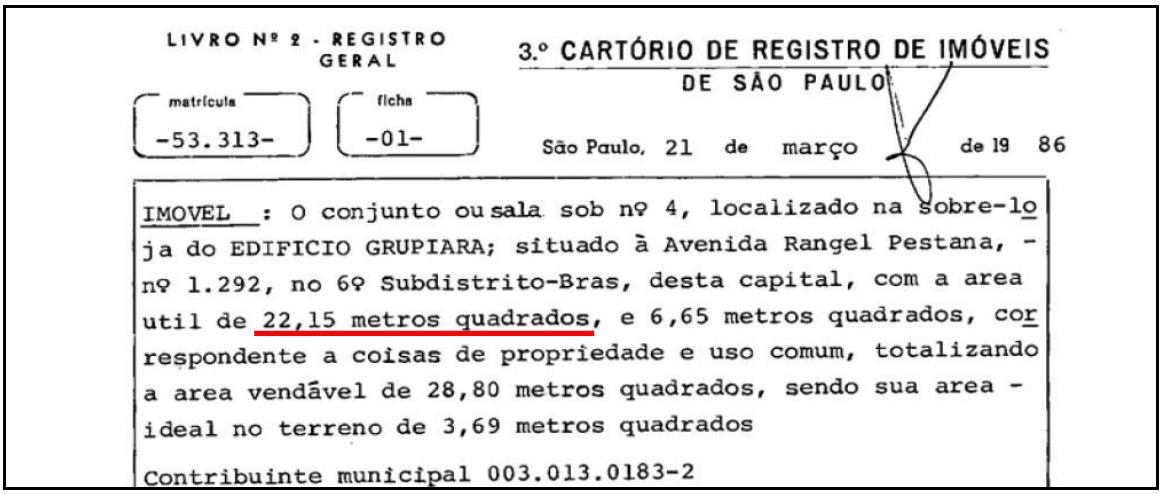
MARCIO MONACO FONTES

Engenheiro Civil
Topografia e Georreferenciamento
Possessórias em Geral e Usucapião
Patologia Construtiva
Avaliação de Imóveis
Grafotécnica
Fraude ao Consumo

III.3 Descrição da Sala № 04 – Matrícula № 53.313

De acordo com a Matrícula № 53.313, a Sala Nº 04 possui área útil de 22,15 m² (vinte e dois metros quadrados e quinze decímetros quadrados), e 6,65 m² (seis metros quadrados e sessenta e cinco decímetros quadrados) correspondente a coisas de propriedade e uso comum, perfazendo uma área total de 28,80 m² (vinte e oito metros quadrados e oitenta decímetros quadrados), sendo sua área ideal no terreno de 03,69 m² (três metros quadrados e sessenta e nove decímetros quadrados).

Desta forma, é possível afirmar que a unidade comercial, objeto da lide, possui uma área útil equivalente a **22,15 m² (vinte e dois metros quadrados e quinze decímetros quadrados).**



LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

3.º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE SÃO PAULO

matrícula -53.313- | ficha -01-

São Paulo, 21 de março de 19 86

IMOVEL : O conjunto ou sala sob nº 4, localizado na sobre-loja do EDIFICIO GRUPIARA; situado à Avenida Rangel Pestana, - nº 1.292, no 6º Subdistrito-Bras, desta capital, com a area util de 22,15 metros quadrados, e 6,65 metros quadrados, correspondente a coisas de propriedade e uso comum, totalizando a area vendável de 28,80 metros quadrados, sendo sua area - ideal no terreno de 3,69 metros quadrados

Contribuinte municipal 003.013.0183-2

Acima, tem-se parte da Matrícula da Sala Nº 04, onde destaca-se a sua área útil, através da linha vermelha.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARINA GIARETTA SCOMPARIN FONTES e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 14/02/2017 às 17:24 , sob o número WJMJ17401337380
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1004103-05.2015.8.26.0100 e código 2C5FB4F.

MONACOFONTES
AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA

MARCIO MONACO FONTES

Engenheiro Civil
Topografia e Georreferenciamento
Possessórias em Geral e Usucapião
Patologia Construtiva
Avaliação de Imóveis
Grafotécnica
Fraude ao Consumo

PREFEITURA DE SÃO PAULO
FINANÇAS E DESENVOLVIMENTO ECONÔMICO

Certidão de Dados Cadastrais do Imóvel - IPTU 2017

Cadastro do Imóvel: 003.013.0183-2

Local do Imóvel:
AV RANGEL PESTANA, 1292 - CONJ 4
CEP 03002-000
Imóvel localizado na 1ª Subdivisão da Zona Urbana

Endereço para entrega da notificação:
AV RANGEL PESTANA, 1292 - CONJ 4
CEP 03002-000

Contribuinte(s):
CNPJ 04.251.007/0001-37 QS - GRAPH COMUNICACAO GRAFICA E EDITORA LTDA

Dados cadastrais do terreno:

Área incorporada (m²):	487	Testada (m):	19,00
Área não incorporada (m²):	0	Fração ideal:	0,0076
Área total (m²):	487		

Dados cadastrais da construção:

Área construída (m²):	29	Padrão da construção:	4-A
Área ocupada pela construção (m²):	300	Uso:	comercial
Ano da construção corrigido:	1964		

Valores de m² (R$):

- de terreno:	2.239,00
- da construção:	1.531,00

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

- da área incorporada:	17.237,00
- da área não incorporada:	0,00
- da construção:	14.652,00
Base de cálculo do IPTU:	31.889,00

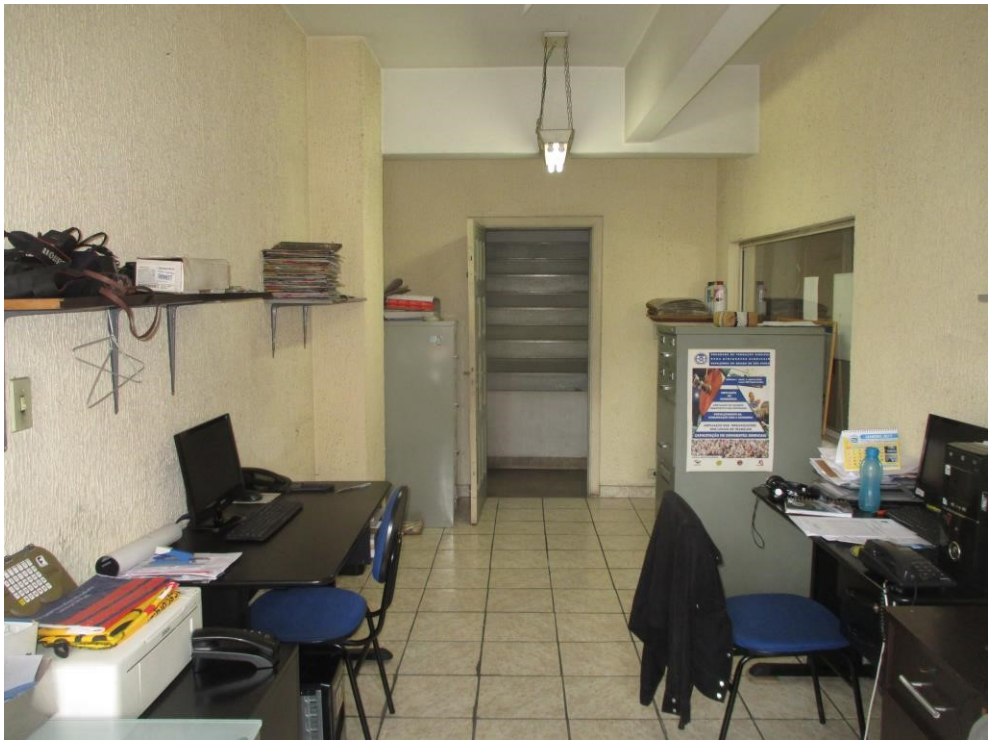
Acima, tem-se uma ilustração da Certidão de Dados Cadastrais do Imóvel, onde destaca-se seu uso comercial, através da linha vermelha.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARINA GIARETTA SCOMPARIN FONTES e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 14/02/2017 às 17:24 , sob o número WJMJ17401337380
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1004103-05.2015.8.26.0100 e código 2C5FB4F.

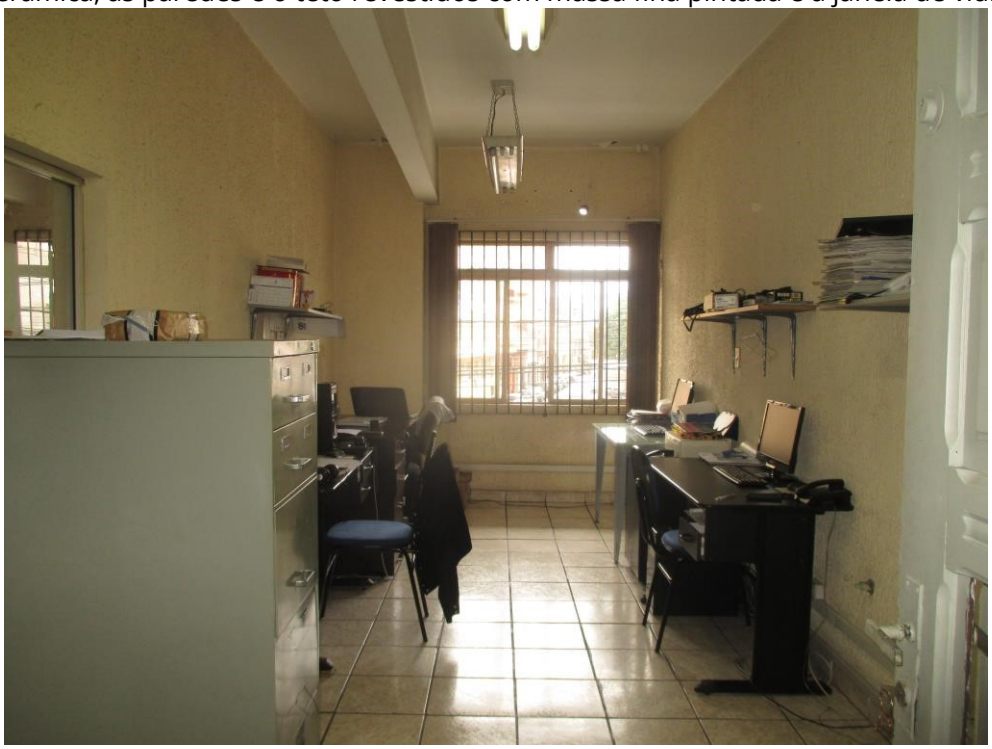
MONACOFONTES
AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA

MARCIO MONACO FONTES

Engenheiro Civil
Topografia e Georreferenciamento
Possessórias em Geral e Usucapião
Patologia Construtiva
Avaliação de Imóveis
Grafotécnica
Fraude ao Consumo



Nas imagens, acima e abaixo, tem-se outra tomada interna do imóvel, onde nota-se o piso com cerâmica, as paredes e o teto revestidos com massa fina pintada e a janela de vidro.



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARINA GIARETTA SCOMPARIN FONTES e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 14/02/2017 às 17:24 , sob o número WJMJ17401337380
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1004103-05.2015.8.26.0100 e código 2C5FB4F.

MONACOFONTES
AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA

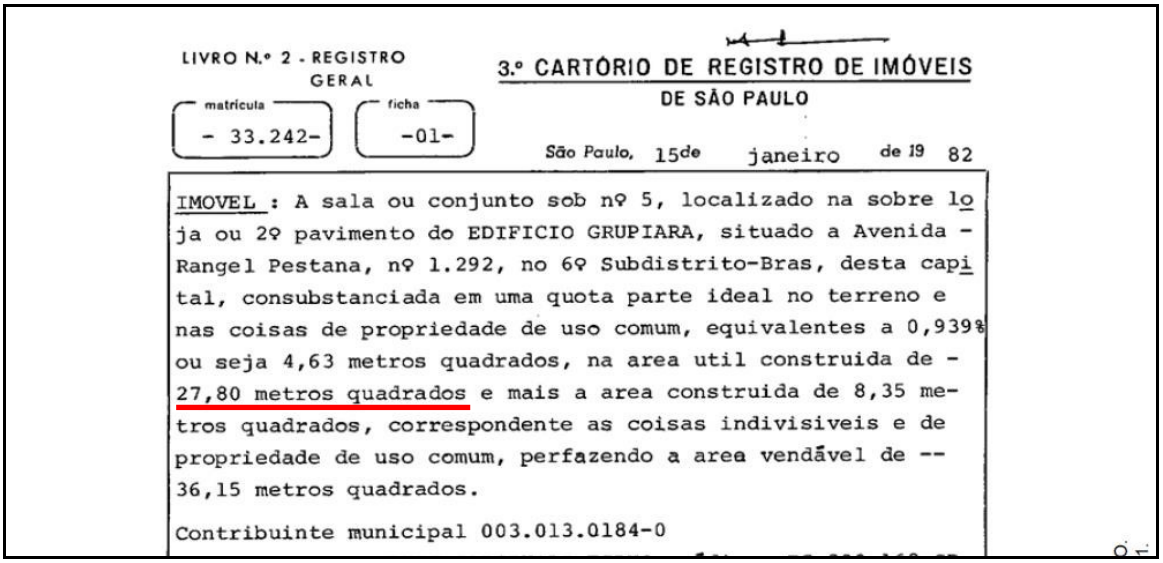
MARCIO MONACO FONTES

Engenheiro Civil
Topografia e Georreferenciamento
Possessórias em Geral e Usucapião
Patologia Construtiva
Avaliação de Imóveis
Grafotécnica
Fraude ao Consumo

III.4 Descrição da Sala № 05 – Matrícula № 33.242

De acordo com a Matrícula № 33.242, a Sala Nº 05 possui área útil de 27,80 m² (vinte e sete metros quadrados e oitenta decímetros quadrados), e mais a área construída de 08,35 m² (oito metros quadrados e trinta e cinco decímetros quadrados), correspondente as coisas indivisíveis e propriedade de uso comum, perfazendo uma área total de 36,15 m² (trinta e seis metros quadrados e quinze decímetros quadrados), consubstanciada em uma quota parte ideal no terreno e nas coisas de propriedade de uso comum 0,939%, ou seja, 04,63 m² (quatro metros quadrados e sessenta e três decímetros quadrados).

Desta forma, é possível afirmar que a unidade comercial, objeto da lide, possui uma área útil equivalente a **27,80 m² (vinte e sete metros quadrados e oitenta decímetros quadrados).**



LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL

3.º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS
DE SÃO PAULO

matrícula - 33.242- | ficha -01-

São Paulo, 15de janeiro de 19 82

IMOVEL : A sala ou conjunto sob nº 5, localizado na sobre loja ou 2º pavimento do EDIFICIO GRUPIARA, situado a Avenida - Rangel Pestana, nº 1.292, no 6º Subdistrito-Bras, desta capital, consubstanciada em uma quota parte ideal no terreno e nas coisas de propriedade de uso comum, equivalentes a 0,939% ou seja 4,63 metros quadrados, na area util construida de - 27,80 metros quadrados e mais a area construida de 8,35 metros quadrados, correspondente as coisas indivisiveis e de propriedade de uso comum, perfazendo a area vendável de -- 36,15 metros quadrados.

Contribuinte municipal 003.013.0184-0

Acima, tem-se parte da Matrícula da Sala Nº 05, onde destaca-se a sua área útil, através da linha vermelha.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARINA GIARETTA SCOMPARIN FONTES e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 14/02/2017 às 17:24 , sob o número WJMJ17401337380
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1004103-05.2015.8.26.0100 e código 2C5FB4F.

MONACOFONTES
AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA

MARCIO MONACO FONTES
Engenheiro Civil
Topografia e Georreferenciamento
Possessórias em Geral e Usucapião
Patologia Construtiva
Avaliação de Imóveis
Grafotécnica
Fraude ao Consumo

PREFEITURA DE SÃO PAULO
FINANÇAS E DESENVOLVIMENTO ECONÔMICO

Certidão de Dados Cadastrais do Imóvel - IPTU 2017

Cadastro do Imóvel: 003.013.0184-0

Local do Imóvel:
AV RANGEL PESTANA, 1292 - CONJ 5
CEP 03002-000
Imóvel localizado na 1ª Subdivisão da Zona Urbana

Endereço para entrega da notificação:
AV RANGEL PESTANA, 1292 - CONJ 5
CEP 03002-000

Contribuinte(s):
CNPJ 04.251.007/0001-37 QS - GRAPH COMUNICACAO GRAFICA E EDITORA LTDA

Dados cadastrais do terreno:

Área incorporada (m²):	487	Testada (m):	19,00
Área não incorporada (m²):	0	Fração ideal:	0,0094
Área total (m²):	487		

Dados cadastrais da construção:

Área construída (m²):	37	Padrão da construção:	4-A
Área ocupada pela construção (m²):	300	Uso:	comercial
Ano da construção corrigido:	1964		

Valores de m² (R$):

- de terreno:	2.239,00
- da construção:	1.531,00

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

- da área incorporada:	21.320,00
- da área não incorporada:	0,00
- da construção:	18.694,00
Base de cálculo do IPTU:	40.014,00

Acima, tem-se uma ilustração da Certidão de Dados Cadastrais do Imóvel, onde destaca-se seu uso comercial, através da linha vermelha.

Ressalta-se que, quando da vistoria a Sala de Nº 05 encontrava-se fechada, motivo pelo qual, não fora possível colher material fotográfico, interno, para melhor subsidiar este Trabalho.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARINA GIARETTA SCOMPARIN FONTES e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 14/02/2017 às 17:24 , sob o número WJMJ17401337380
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1004103-05.2015.8.26.0100 e código 2C5FB4F.

MONACOFONTES
AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA

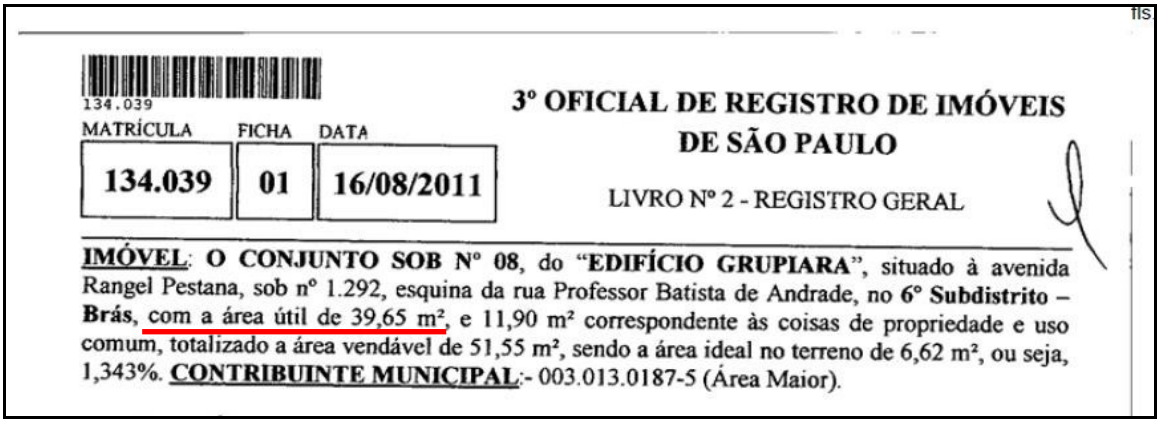
MARCIO MONACO FONTES

Engenheiro Civil
Topografia e Georreferenciamento
Possessórias em Geral e Usucapião
Patologia Construtiva
Avaliação de Imóveis
Grafotécnica
Fraude ao Consumo

III.5 Descrição do Conjunto № 08 – Matrícula № 134.039

De acordo com a Matrícula № 134.039, o Conjunto Nº 08 possui área útil de 39,65 m² (trinta e nove metros quadrados e sessenta e cinco decímetros quadrados), e 11,90 m² (onze metros quadrados e noventa decímetros quadrados) correspondente a coisas de propriedade e uso comum, perfazendo uma área total de 51,55 m² (cinquenta e um metros quadrados e cinquenta e cinco decímetros quadrados), sendo a área ideal no terreno de 06,62 m² (seis metros quadrados e sessenta e dois decímetros quadrados).

Desta forma, é possível afirmar que a unidade comercial, objeto da lide, possui uma área útil equivalente a **39,65 m² (trinta e nove metros quadrados e sessenta e cinco decímetros quadrados)**



fls

134.039

MATRÍCULA | FICHA | DATA

134.039 | 01 | 16/08/2011

3º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE SÃO PAULO

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

IMÓVEL: **O CONJUNTO SOB Nº 08**, do "**EDIFÍCIO GRUPIARA**", situado à avenida Rangel Pestana, sob nº 1.292, esquina da rua Professor Batista de Andrade, no **6º Subdistrito – Brás**, com a área útil de 39,65 m², e 11,90 m² correspondente às coisas de propriedade e uso comum, totalizado a área vendável de 51,55 m², sendo a área ideal no terreno de 6,62 m², ou seja, 1,343%. **CONTRIBUINTE MUNICIPAL**:- 003.013.0187-5 (Área Maior).

Acima, tem-se parte da Matrícula do Conjunto Nº 08, onde destaca-se a sua área útil, através da linha vermelha.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARINA GIARETTA SCOMPARIN FONTES e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 14/02/2017 às 17:24 , sob o número WJMJ17401337380
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1004103-05.2015.8.26.0100 e código 2C5FB4F.

MONACOFONTES
AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA

MARCIO MONACO FONTES

Engenheiro Civil
Topografia e Georreferenciamento
Possessórias em Geral e Usucapião
Patologia Construtiva
Avaliação de Imóveis
Grafotécnica
Fraude ao Consumo

PREFEITURA DE SÃO PAULO
FINANÇAS E DESENVOLVIMENTO ECONÔMICO

Certidão de Dados Cadastrais do Imóvel - IPTU 2017

Cadastro do Imóvel: 003.013.0187-5

Local do Imóvel:
AV RANGEL PESTANA, 1292 - CONJ 8 E 9
BRAS CEP 03002-000
Imóvel localizado na 1ª Subdivisão da Zona Urbana

Endereço para entrega da notificação:
AV RANGEL PESTANA, 1292 - CONJ 8 E 9
BRAS CEP 03002-000

Contribuinte(s):
CNPJ 04.251.007/0001-37 QS GRAPH COMUNICACAO GRAFICA E EDITORA LTDA

Dados cadastrais do terreno:

Área incorporada (m²):	487	Testada (m):	19,00
Área não incorporada (m²):	0	Fração ideal:	0,0277
Área total (m²):	487		

Dados cadastrais da construção:

Área construída (m²):	107	Padrão da construção:	4-B
Área ocupada pela construção (m²):	300	Uso:	comercial
Ano da construção corrigido:	1964		

Valores de m² (R$):

- de terreno:	2.239,00
- da construção:	2.007,00

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

- da área incorporada:	62.825,00
- da área não incorporada:	0,00
- da construção:	70.868,00
Base de cálculo do IPTU:	133.693,00

Acima, tem-se uma ilustração da Certidão de Dados Cadastrais do Imóvel, onde destaca-se seu uso comercial, através da linha vermelha.

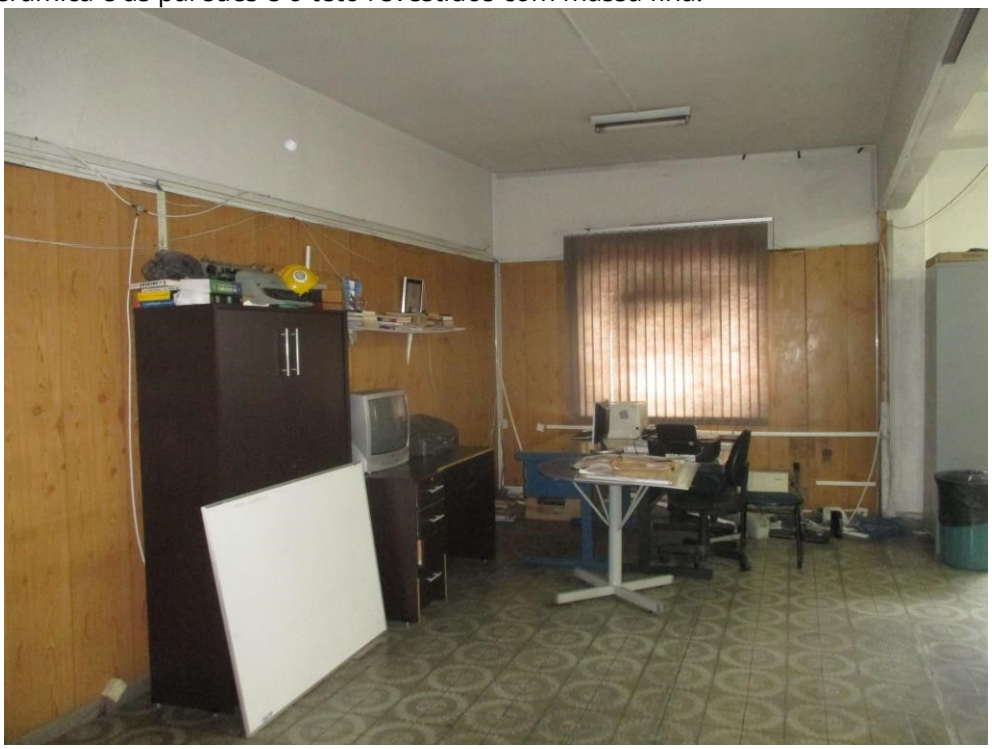
Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARINA GIARETTA SCOMPARIN FONTES e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 14/02/2017 às 17:24 , sob o número WJMJ17401337380
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1004103-05.2015.8.26.0100 e código 2C5FB4F.

MONACOFONTES
AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA

MARCIO MONACO FONTES

Engenheiro Civil
Topografia e Georreferenciamento
Possessórias em Geral e Usucapião
Patologia Construtiva
Avaliação de Imóveis
Grafotécnica
Fraude ao Consumo

Nas imagens, acima e abaixo, tem-se outra tomada interna do imóvel, onde nota-se o piso com cerâmica e as paredes e o teto revestidos com massa fina.



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARINA GIARETTA SCOMPARIN FONTES e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 14/02/2017 às 17:24 , sob o número WJMJ17401337380
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1004103-05.2015.8.26.0100 e código 2C5FB4F.

MONACOFONTES
AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA

MARCIO MONACO FONTES

Engenheiro Civil
Topografia e Georreferenciamento
Possessórias em Geral e Usucapião
Patologia Construtiva
Avaliação de Imóveis
Grafotécnica
Fraude ao Consumo

Nas imagens, acima e abaixo, tem-se outra tomada do banheiro, onde nota-se o piso com cerâmica, as paredes totalmente azulejadas e o teto revestido com massa fina pintada.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARINA GIARETTA SCOMPARIN FONTES e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 14/02/2017 às 17:24 , sob o número WJMJ17401337380
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1004103-05.2015.8.26.0100 e código 2C5FB4F.

MONACOFONTES
AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA

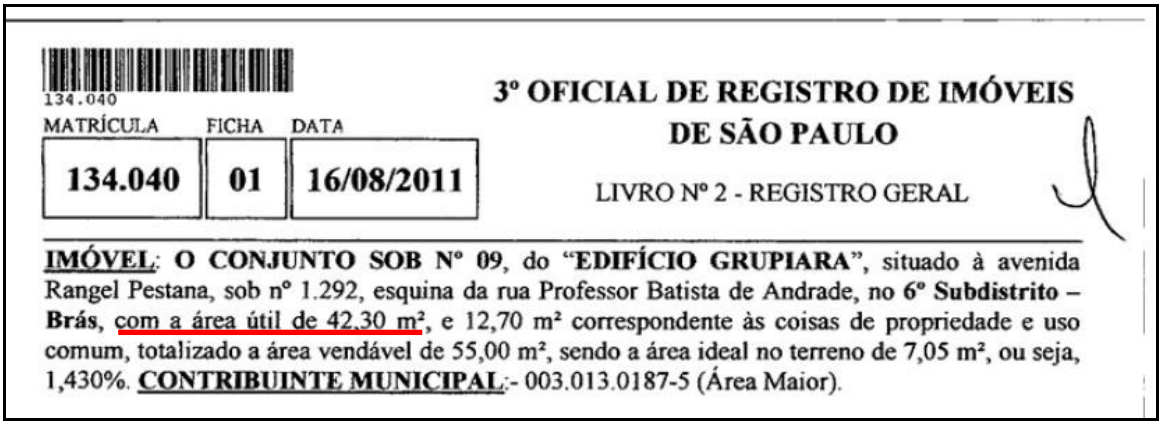
MARCIO MONACO FONTES

Engenheiro Civil
Topografia e Georreferenciamento
Possessórias em Geral e Usucapião
Patologia Construtiva
Avaliação de Imóveis
Grafotécnica
Fraude ao Consumo

III.6 Descrição do Conjunto № 09 – Matrícula № 134.040

De acordo com a Matrícula № 134.040, o Conjunto Nº 09 possui área útil de 42,30 m² (quarenta e dois metros quadrados e trinta decímetros quadrados), e 12,70 m² (doze metros quadrados e setenta decímetros quadrados) correspondente a coisas de propriedade e uso comum, perfazendo uma área total de 55,00 m² (cinquenta e cinco metros quadrados), sendo a área ideal no terreno de 07,05 m² (sete metros quadrados e cinco decímetros quadrados).

Desta forma, é possível afirmar que a unidade comercial, objeto da lide, possui uma área útil equivalente a **42,30 m² (quarenta e dois metros quadrados e trinta decímetros quadrados).**



134.040

MATRÍCULA	FICHA	DATA
134.040	01	16/08/2011

3º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE SÃO PAULO

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

IMÓVEL: **O CONJUNTO SOB Nº 09**, do "**EDIFÍCIO GRUPIARA**", situado à avenida Rangel Pestana, sob nº 1.292, esquina da rua Professor Batista de Andrade, no **6º Subdistrito – Brás**, com a área útil de 42,30 m², e 12,70 m² correspondente às coisas de propriedade e uso comum, totalizado a área vendável de 55,00 m², sendo a área ideal no terreno de 7,05 m², ou seja, 1,430%. **CONTRIBUINTE MUNICIPAL**:- 003.013.0187-5 (Área Maior).

Acima, tem-se parte da Matrícula do Conjunto Nº 09, onde destaca-se a sua área útil, através da linha vermelha.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARINA GIARETTA SCOMPARIN FONTES e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 14/02/2017 às 17:24 , sob o número WJMJ17401337380
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1004103-05.2015.8.26.0100 e código 2C5FB4F.

MONACOFONTES
AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA

MARCIO MONACO FONTES

Engenheiro Civil
Topografia e Georreferenciamento
Possessórias em Geral e Usucapião
Patologia Construtiva
Avaliação de Imóveis
Grafotécnica
Fraude ao Consumo

PREFEITURA DE SÃO PAULO
FINANÇAS E DESENVOLVIMENTO ECONÔMICO

Certidão de Dados Cadastrais do Imóvel - IPTU 2017

Cadastro do Imóvel: 003.013.0187-5

Local do Imóvel:
AV RANGEL PESTANA, 1292 - CONJ 8 E 9
BRAS CEP 03002-000
Imóvel localizado na 1ª Subdivisão da Zona Urbana

Endereço para entrega da notificação:
AV RANGEL PESTANA, 1292 - CONJ 8 E 9
BRAS CEP 03002-000

Contribuinte(s):
CNPJ 04.251.007/0001-37 QS GRAPH COMUNICACAO GRAFICA E EDITORA LTDA

Dados cadastrais do terreno:

Área incorporada (m²):	487	Testada (m):	19,00
Área não incorporada (m²):	0	Fração ideal:	0,0277
Área total (m²):	487		

Dados cadastrais da construção:

Área construída (m²):	107	Padrão da construção:	4-B
Área ocupada pela construção (m²):	300	Uso:	comercial
Ano da construção corrigido:	1964		

Valores de m² (R$):

- de terreno:	2.239,00
- da construção:	2.007,00

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

- da área incorporada:	62.825,00
- da área não incorporada:	0,00
- da construção:	70.868,00
Base de cálculo do IPTU:	133.693,00

Acima, tem-se uma ilustração da Certidão de Dados Cadastrais do Imóvel, onde destaca-se seu uso comercial, através da linha vermelha.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARINA GIARETTA SCOMPARIN FONTES e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 14/02/2017 às 17:24 , sob o número WJMJ17401337380
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1004103-05.2015.8.26.0100 e código 2C5FB4F.

MONACOFONTES
AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA

MARCIO MONACO FONTES

Engenheiro Civil
Topografia e Georreferenciamento
Possessórias em Geral e Usucapião
Patologia Construtiva
Avaliação de Imóveis
Grafotécnica
Fraude ao Consumo

Nas imagens, acima e abaixo, tem-se outra tomada interna do imóvel, onde nota-se o piso com cerâmica, a janela de vidro e as paredes e o teto revestidos com massa fina.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARINA GIARETTA SCOMPARIN FONTES e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 14/02/2017 às 17:24 , sob o número WJMJ17401337380
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1004103-05.2015.8.26.0100 e código 2C5FB4F.

MONACOFONTES
AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA

MARCIO MONACO FONTES

Engenheiro Civil
Topografia e Georreferenciamento
Possessórias em Geral e Usucapião
Patologia Construtiva
Avaliação de Imóveis
Grafotécnica
Fraude ao Consumo

IV CRITÉRIOS E METODOLOGIA

IV.1 Método Comparativo

Para a determinação do justo e real valor dos imóveis ora avaliando, o Perito valeu-se dos métodos correntes adotados pela moderna técnica avaliatória, bem como da Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos do Instituto Brasileiro de Avaliação e Perícia de Engenharia de São Paulo – IBAPE/SP e NBR 12.721-2006.

A referida Norma preconiza que para a escolha do método deve ser analisada a natureza do bem, a finalidade da avaliação e na disponibilidade de dados de mercado, podendo-se ser utilizado 05 (cinco) métodos: método comparativo, método evolutivo, método involutivo, método da capitalização da renda e método da quantificação do custo.

Para o caso vertente, diante das características das unidades comerciais avalianda (como área útil e localização no perímetro urbano), a metodologia mais adequada a ser aplicada à avaliação do bem em questão é o Método Comparativo, o qual é usado no caso da existência de dados amostrais semelhantes aos avaliandos.

Nas avaliações, temos como base método comparativo de dados de mercado que consiste em se determinar o valor dos imóveis pela comparação com outros similares, pelo preço de venda, tendo em vista as suas características semelhantes e admitindo-se que todos os que produzem a mesma renda tem valor igual ou guardam proporcionalidade linear. No processo comparativo entre o imóvel em exame e os pesquisados

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARINA GIARETTA SCOMPARIN FONTES e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 14/02/2017 às 17:24 , sob o número WJMJ17401337380
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1004103-05.2015.8.26.0100 e código 2C5FB4F.

MONACOFONTES
AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA

MARCIO MONACO FONTES

Engenheiro Civil
Topografia e Georreferenciamento
Possessórias em Geral e Usucapião
Patologia Construtiva
Avaliação de Imóveis
Grafotécnica
Fraude ao Consumo

foi levado em conta, às características intrínsecas de cada um e adaptando-se as diversas condições de fórmulas próprias. Consideram-se também os coeficientes de transposição, de melhoramentos públicos, de profundidade, de testada, de topografia, de depreciação e outros.

Portanto a apuração do valor básico unitário para as unidades comerciais foi feita através do metro quadrado médio, aplicando-se os fatores de valorização ou desvalorização, em consonância com a Norma de Avaliação e Perícia de Engenharia do IBAPE/SP e NBR 12.721-2006. Para tanto se procedeu a uma cuidadosa pesquisa de elementos, colhida em imobiliárias dessa região, cujo tratamento de homogeneização encontra-se no presente trabalho.

A finalidade do presente trabalho é, pois, a de apresentar solução para a lide em questão. Abaixo resumimos o método adotado de avaliação dos imóveis.

Para a avaliação das unidades comerciais em questão será utilizado o **MÉTODO COMPARATIVO DIRETO**, que consiste em uma ampla pesquisa de valores junto ao mercado imobiliário local, para a determinação do valor unitário médio por área.

A pesquisa, sempre que possível, deve compreender áreas de dimensões equivalentes e próximas ao avaliando. Em havendo necessidade os elementos de pesquisa serão homogeneizados, visando corrigir fatores tais como localização, capacidade de uso, trafegabilidade, aproveitamento da área permitida, diferentes grandezas de áreas,

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARINA GIARETTA SCOMPARIN FONTES e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 14/02/2017 às 17:24 , sob o número WJMJ17401337380
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1004103-05.2015.8.26.0100 e código 2C5FB4F.

topografia, melhoramentos públicos disponíveis, zona de ocupação, níveis econômicos da região, bem como o potencial de crescimento, entre outros. Somente de posse disso é que poderemos determinar o que se conhece por **VALOR DE MERCADO** para uma unidade padrão (elemento paradigma).

Essa pesquisa serviu de base para o cálculo do valor unitário, tudo como recomendam as Normas em vigor, adotando-se neste trabalho o **MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DE MERCADO**, com tratamento dos dados pela metodologia de **TRATAMENTO POR FATORES**.

IV.2 Tratamento por fatores

O tratamento por fatores corresponde à aplicação da teoria cartesiana à engenharia de avaliações. Ou seja, nele é admitido que o problema maior pode ser dividido em vários problemas menores (problema da localização, problema do estado de conservação, problema de vagas de garagem, etc.), que são ajustados INDIVIDUALMENTE, perante uma situação de referência, adotada como paradigma.

Neste tratamento, devem ser utilizados fatores indicados periodicamente pelas entidades técnicas regionais reconhecidas e revisados em períodos máximos de dois anos, e devem especificar claramente a região para a qual são aplicáveis. A norma permite, alternativamente, a adoção de fatores de homogeneização medidos no mercado, desde que o estudo de mercado específico que lhes deu origem seja anexado ao Laudo de Avaliação.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARINA GIARETTA SCOMPARIN FONTES e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 14/02/2017 às 17:24 , sob o número WJMJ17401337380
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1004103-05.2015.8.26.0100 e código 2C5FB4F.

O fator oferta é utilizado em face da superestimativa dos dados de oferta ocasionados pela elasticidade do mercado imobiliário, razão pela qual é descontado um valor de 10% sobre o valor original da oferta.

Para unidades habitacionais, os fatores referentes a cota parte construção aplicáveis são:

- Fator Padrão Construtivo: Corresponde a função exponencial da proporção entre o Fator Padrão Construtivo do Avaliando e o Fator Padrão Construtivo do Elemento.

$$F_{pC} = \left(F_{PCA} / F_{PCE}\right)^{0,2}$$

- Fator Conservação e Obsolescência: Corresponde a função exponencial da proporção entre o Fator Conservação e Obsolescência do Avaliando e o Fator Conservação e Obsolescência do Elemento.

$$F_{FCO} = \left(F_{FCOA} / F_{FCOE}\right)^{0,2}$$

- Fator Andar: Diante da variabilidade do valor unitário em face à localização do andar, e efetuando-se uma análise macro dos dados de mercado, adotou-se uma função exponencial da proporção entre Fator Andar do Imóvel Avaliando e o Fator Andar do Elemento.

$$F_{A} = \left(F_{AA} / F_{AE}\right)^{0,2}$$

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARINA GIARETTA SCOMPARIN FONTES e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 14/02/2017 às 17:24 , sob o número WJMJ17401337380
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1004103-05.2015.8.26.0100 e código 2C5FB4F.

MONACOFONTES
AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA

MARCIO MONACO FONTES

Engenheiro Civil
Topografia e Georreferenciamento
Possessórias em Geral e Usucapião
Patologia Construtiva
Avaliação de Imóveis
Grafotécnica
Fraude ao Consumo

- Fator Salas: Diante da variabilidade do valor unitário em face à quantidade de salas, e efetuando-se uma análise macro dos dados de mercado, adotou-se uma função exponencial da proporção entre Fator Sala do Imóvel Avaliando e o Fator Sala do Elemento.

$$F_Q = \left(F_{QA} / F_{QE}\right)^{0,2}$$

Para unidades habitacionais, os fatores referentes a cota parte terreno aplicáveis são:

- Fator Índice Fiscal: Corresponde a função exponencial da proporção entre o Índice Fiscal do Avaliando e o Índice Fiscal do Elemento.

$$F_{IF} = \left(F_{IFA} / F_{IFE}\right)^{0,2}$$

- Fator Vagas de Garagem: Diante da variabilidade do valor unitário em face à quantidade de vagas de garagem, e efetuando-se uma análise macro dos dados de mercado, adotou-se uma função exponencial da proporção entre Fator Vagas de Garagem do Imóvel Avaliando e o Fator Vagas de Garagem do Elemento.

$$F_{VG} = \left(F_{VGA} / F_{VGE}\right)^{0,2}$$

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARINA GIARETTA SCOMPARIN FONTES e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 14/02/2017 às 17:24 , sob o número WJMJ17401337380
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1004103-05.2015.8.26.0100 e código 2C5FB4F.

MONACOFONTES
AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA

MARCIO MONACO FONTES

Engenheiro Civil
Topografia e Georreferenciamento
Possessórias em Geral e Usucapião
Patologia Construtiva
Avaliação de Imóveis
Grafotécnica
Fraude ao Consumo

Todos os **fatores** se referem a essa situação paradigma, admitindo que são não-correlacionados. Portanto, devem ser aplicados na forma de ajustes somatórios ou subtrativos.

A situação paradigma média adotada no presente trabalho será a seguinte:

- Tipo de imóvel :-Escritório Padrão Médio;
- Idade aparente :- 52 (cinquenta e dois) anos;
- Estado de Conservação :- Regular
- Quantidade de Salas :- 1 (uma)
- Vagas :- 0 (nenhuma)

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARINA GIARETTA SCOMPARIN FONTES e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 14/02/2017 às 17:24 , sob o número WJMJ17401337380
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1004103-05.2015.8.26.0100 e código 2C5FB4F.

MONACOFONTES
AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA

MARCIO MONACO FONTES

Engenheiro Civil
Topografia e Georreferenciamento
Possessórias em Geral e Usucapião
Patologia Construtiva
Avaliação de Imóveis
Grafotécnica
Fraude ao Consumo

IV.3 Zonas de características homogêneas

A retro mencionada Norma classifica os bairros da Região de São Paulo de acordo com suas características de diferenciação em três grupos, totalizando cinco zonas, cujos critérios e recomendações servem para o ajuste do imóvel avaliando em relação à região geoeconômica em que se insere.

Quando da vistoria empreendida, este Profissional analisou as características geoeconômicas do imóvel em questão, assim como da região, enquadrando o imóvel avaliando no Grupo II, bem como na 5ª Zona, Incorporações Padrão Médio.

A 5ª Zona é dotada de infraestrutura completa com concentração de população de renda média. Apresenta vocação para ocupação de edifícios de apartamentos ou escritórios de padrão médio ou superior.

A norma recomenda que para a referida Zona a área de referência do Lote é de 1.500,00m²:

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARINA GIARETTA SCOMPARIN FONTES e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 14/02/2017 às 17:24 , sob o número WJMJ17401337380
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1004103-05.2015.8.26.0100 e código 2C5FB4F.

MONACOFONTES
AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA

MARCIO MONACO FONTES

Engenheiro Civil
Topografia e Georreferenciamento
Possessórias em Geral e Usucapião
Patologia Construtiva
Avaliação de Imóveis
Grafotécnica
Fraude ao Consumo

ibape SP
Qualidade em perícias e avaliações
INSTITUTO BRASILEIRO DE AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA DE SÃO PAULO
(FILIADO AO IBAPE - ENTIDADE FEDERATIVA NACIONAL)

TABELAS - Resumo dos fatores de ajuste e respectivos intervalos recomendados para São Paulo-Capital.

Tabela 1 – Grupos I e II

	ZONA	Fatores de Ajuste							Características e Recomendações		
		Frente e Profundidade					Múltiplas frentes ou esquina	Coef de área	Área de referência do Lote (m^2)	Intervalo característico de áreas. (m^2)	Observações gerais
		Referências			Expoente do Fator Frente	Expoente do Fator Profun-didade					
		Frente de Referência	Prof. Mínima	Prof. Máxima							
		F_r	P_{mi}	P_{ma}	"f"	"p"	C_e	C_s			
Grupo I: Zonas de uso residencial horizontal	1ª Zona Residencial Horizontal Popular	5	15	30	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica	Aplica-se item 10.3.2)	125	100 – 400	Para terrenos com áreas fora do intervalo definido, estudar a influência da área. Para terrenos com áreas fora do intervalo definido estudar a influência da área.
	2ª Zona Residencial Horizontal Médio	10	25	40	0,20	0,50	Não se aplica	Não se aplica dentro do intervalo	250	200 – 500	
	3ª Zona Residencial Horizontal Alto	15	30	60	0,15	0,50	Não se aplica	Não se aplica dentro do intervalo	600	400 – 1000	
Grupo II: Zonas ocupação vertical (uso predominante)	4ª Zona Incorporações Padrão Popular	16 Mínimo	-	-	Não se aplicam		Aplica-se Item 10.3.3	Não se aplica dentro do intervalo	2000	≥800 (1)*	Observar as recomendações 10.3.2. Para terrenos com áreas fora do intervalo definido estudar a influência da área e analisar a eventual influência da esquina ou frentes múltiplas. (1)* – Para estes grupos, o intervalo respectivo varia até um limite superior indefinido.
	5ª Zona Incorporações Padrão Médio	16 Mínimo	-	-			Aplica-se Item 10.3.3		1500	800 - 2.500 (1*)	
	6ª Zona Incorporações Padrão Alto	16 Mínimo	-	-			Aplica-se Item 10.3.3		2500	1.200- 4.000 (1*)	

Acima, temos as características para a 5ª Zona, de acordo com a Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos - São Paulo– IBAPE/SP – 2011.

IV.4 Verificação do Grau de Ajustamento

O grau de ajuste do tratamento é verificado através do atendimento aos itens da tabela 4 da NBR 14653-2, sendo que pode-se atingir Grau III, Grau II ou Grau I. A obtenção de um maior ou menor grau depende sobretudo da qualidade da amostra obtida.

A atribuição do grau de ajuste leva em conta uma soma relacionada ao atendimento total ou parcial a todos os itens e, além disso, ao atendimento integral dos itens considerados mais importantes, sem os quais, mesmo com uma soma elevada, não se consegue atingir graus elevados.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARINA GIARETTA SCOMPARIN FONTES e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 14/02/2017 às 17:24 , sob o número WJMJ17401337380
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1004103-05.2015.8.26.0100 e código 2C5FB4F.

MONACOFONTES
AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA

MARCIO MONACO FONTES

Engenheiro Civil
Topografia e Georreferenciamento
Possessórias em Geral e Usucapião
Patologia Construtiva
Avaliação de Imóveis
Grafotécnica
Fraude ao Consumo

IV.5 Grau de precisão

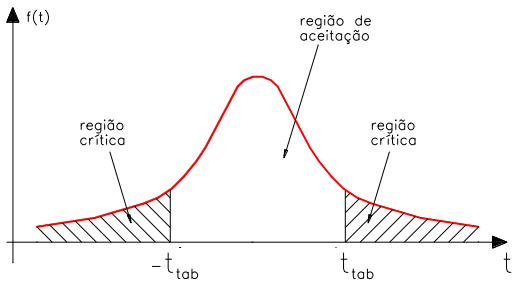
A normalização estabelece uma precisão em função da amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno do centróide amostral, cujos valores encontram-se expostos na tabela 6 da norma.

Tal intervalo de confiança, em se tratando de amostra, deve ser calculado com base na função densidade t-student, ilustrada abaixo:

$$f(t) = \frac{\Gamma\left(\frac{\nu+1}{2}\right)}{\Gamma\left(\frac{\nu}{2}\right)\cdot\sqrt{\pi\nu}}\left(1+\frac{t^2}{\nu}\right)^{-(\nu+1)/2}, -\infty \le t \le \infty$$

Os valores de t advindos da função densidade, para probabilidades conhecidas, encontram-se tabelados, em função do nível de significância adotada (que vai depender do grau de fundamentação que se queira atingir) e do número de graus de liberdade.

O gráfico a seguir representa a função densidade de t-Student:



Uma vez obtida a estatística t-student (função do nível de

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARINA GIARETTA SCOMPARIN FONTES e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 14/02/2017 às 17:24 , sob o número WJMJ17401337380
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1004103-05.2015.8.26.0100 e código 2C5FB4F.

MONACOFONTES
AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA

MARCIO MONACO FONTES

Engenheiro Civil
Topografia e Georreferenciamento
Possessórias em Geral e Usucapião
Patologia Construtiva
Avaliação de Imóveis
Grafotécnica
Fraude ao Consumo

confiança e do número de graus de liberdade), pode-se calcular o intervalo de confiança pela expressão apresentada a seguir:

$$\overline{X} - \frac{S \cdot t}{\sqrt{n}} \leq \mu \leq \overline{X} + \frac{S \cdot t}{\sqrt{n}}$$

Onde:

$\overline{X}$ = centróide amostral;

S = desvio-padrão amostral;

t = estatística t-Student para = 20% e um GL definido;

n = número de elementos da amostra;

IV.6 Método Ross/Heidecke

Para a determinação do justo e real valor da benfeitoria ora avalianda, o Perito se louvará no conhecido e consagrado estudo **"VALORES DE EDIFICAÇÕES DE IMÓVEIS URBANOS – IBAPE/2006"**.

O presente estudo dos Valores de Edificações de Imóveis Urbanos tem por objetivo apresentar elementos para o cálculo do valor de venda de construções de imóveis urbanos na região metropolitana de São Paulo, acrescentando conceitos que visam atender aos tipos de construção e os valores nela previsto.

O referido estudo fulcro o valor da benfeitoria do imóvel com base na sua idade, estado de conservação, padrão construtivo e custos unitários básicos de construção (CUB's) fornecidos por órgãos independentes, como o índice H82N fornecido pelo SINDUSCON.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARINA GIARETTA SCOMPARIN FONTES e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 14/02/2017 às 17:24 , sob o número WJMJ17401337380
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1004103-05.2015.8.26.0100 e código 2C5FB4F.

MONACOFONTES
AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA

MARCIO MONACO FONTES

Engenheiro Civil
Topografia e Georreferenciamento
Possessórias em Geral e Usucapião
Patologia Construtiva
Avaliação de Imóveis
Grafotécnica
Fraude ao Consumo

Os principais fatores aplicáveis para a correta avaliação das benfeitorias de Imóveis Urbanos são a Idade Aparente e a Depreciação, uma vez que estes recaem somente sobre a parcela do capital benfeitoria.

O método Ross/Heidecke é um método comumente empregado para a avaliação de residências, onde deverá ser considerada a sua depreciação em face da idade aparente, obsoletismo, bem como o estado de conservação e o tipo e acabamento da construção em questão.

Para se apurar um valor de uma benfeitoria de um imóvel urbano, deve-se primeiramente fixar seu padrão construtivo, de forma a obter seu valor unitário, respeitando os seus respectivos intervalos de variações para cada tipo de padrão. Este referido valor unitário está vinculado ao valor do R8N, um índice referente ao padrão construtivo que dá o valor por metro quadrado da construção.

Depois de estabelecido o padrão construtivo da benfeitoria, multiplica-se o valor unitário desta pelo Fator de Adequação ao Obsoletismo e ao Estado de Conservação (Foc), de modo que, assim, se possa levar em consideração a depreciação.

$$Foc = R + K * (1 - R)$$

Onde:

R = Coeficiente residual correspondente ao padrão, expresso em decimal;

K -= Coeficiente de Ross/Heidecke

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARINA GIARETTA SCOMPARIN FONTES e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 14/02/2017 às 17:24 , sob o número WJMJ17401337380
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1004103-05.2015.8.26.0100 e código 2C5FB4F.

MONACOFONTES
AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA

MARCIO MONACO FONTES

Engenheiro Civil
Topografia e Georreferenciamento
Possessórias em Geral e Usucapião
Patologia Construtiva
Avaliação de Imóveis
Grafotécnica
Fraude ao Consumo

Para se obter o coeficiente "K", foi estabelecido no referido estudo uma relação percentual entre a idade da edificação na época de sua avaliação (Ie) e sua vida referencial (Ir), assim como, seu Estado de Conservação.

Uma vez obtido o Foc, pode-se calcular o valor da benfeitoria através da seguinte fórmula:

$$V_B = \text{Área (m²)} * R8N * \text{Valor Unitário} * Foc$$

Onde:

VB = Valor da Benfeitoria (R$);

Área = área total construída (m²);

R8N = Índice (R$/m²);

Valor Unitário = coeficiente referente ao padrão construtivo (sem unidade);

Foc = fator de adequação ao obsoletismo e ao estado de conservação (sem unidade).

Os custos de construção são estimados com base no custo unitário básico (CUB) acrescido do custo para fundações especiais, elevadores, taxa de administração da obra, lucro ou remuneração da construtora, etc.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARINA GIARETTA SCOMPARIN FONTES e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 14/02/2017 às 17:24 , sob o número WJMJ17401337380
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1004103-05.2015.8.26.0100 e código 2C5FB4F.

MONACOFONTES
AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA

MARCIO MONACO FONTES

Engenheiro Civil
Topografia e Georreferenciamento
Possessórias em Geral e Usucapião
Patologia Construtiva
Avaliação de Imóveis
Grafotécnica
Fraude ao Consumo

V AVALIAÇÃO

V.1 Obtenção do valor metro quadrado de unidade comercial

V.1.i Pesquisa de Campo

Nesta importante fase do trabalho, percorreu-se diversas regiões contíguas à área do imóvel avaliando, na busca de elementos em oferta ou efetivamente transacionados, priorizando elementos que guardassem semelhança com os imóveis avaliando e sempre que possível, se situassem na mesma região geoeconômica do mesmo, com o fito de obter uma amostragem representativa e sem qualquer viés.

Como, aprioristicamente, não se sabia quais eram as variáveis importantes na formação do preço no local dos imóveis avaliando, o signatário procedeu a minudente estudo, enfocando não somente a área dos elementos amostrais, mas também seus padrões construtivos, estados de conservação, idades estimadas, vagas de garagem, localizações e demais detalhes julgados importantes no mercado imobiliário.

Assim, preliminarmente a esta coleta de dados de mercados, foram alvejados todos os itens que poderiam incidir variações no valor da avaliação dos imóveis, bem como as vagas de garagem, mesmo porque, neste item em específico, quantidade de vagas na garagem, é um dos fatores "Valorizante" ou "Desvalorizante" do imóvel.

Desta forma, foi possível obter, a princípio, 06 (seis) elementos, os quais foram tratados posteriormente por tratamento por fatores, como segue:

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARINA GIARETTA SCOMPARIN FONTES e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 14/02/2017 às 17:24 , sob o número WJMJ17401337380
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1004103-05.2015.8.26.0100 e código 2C5FB4F.

MONACOFONTES
AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA

MARCIO MONACO FONTES

Engenheiro Civil
Topografia e Georreferenciamento
Possessórias em Geral e Usucapião
Patologia Construtiva
Avaliação de Imóveis
Grafotécnica
Fraude ao Consumo

Acima temos uma imagem do Google Earth onde nota-se a localização dos elementos da pesquisa, em relação aos imóveis avaliando.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARINA GIARETTA SCOMPARIN FONTES e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 14/02/2017 às 17:24 , sob o número WJMJ17401337380
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1004103-05.2015.8.26.0100 e código 2C5FB4F.

MONACOFONTES
AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA

MARCIO MONACO FONTES

Engenheiro Civil
Topografia e Georreferenciamento
Possessórias em Geral e Usucapião
Patologia Construtiva
Avaliação de Imóveis
Grafotécnica
Fraude ao Consumo

ELEMENTO 01

Endereço:	Avenida Alcantara Machado, 80				
Cidade:	São Paulo	**Bairro:**	Brás		
Setor :		**Quadra :**	**IF :**	1081	

Ofertante:	Imóveis Platina		
Informante:	Marinalva	**Tipo:**	oferta
Telefone:	(1) 99124-4040	**Data:**	jan/17

DADOS DO ELEMENTO	
Área Útil (m²) :	26,00m²
Andar :	1°
Quantidade de Sala :	1 sala(s)
Vagas de Garagem :	0 vagas

DADOS DO EDIFÍCIO	
Segurança:	1
Sistema de Lazer (opções)	0

BENFEITORIAS

Cota Parte Construção		
Padrões	**Área**	**Idade**
Comercial Escritório Médio Com Elevador	26,00	50
Classe de Conservação	e	
Termo	mínimo	1
Ir = 60	%vida:	83
K = 0,197	R = 20	
Foc:	0,3576	
Fator de ponderação do padrão:	1,632	
H82N:	R$ 1.295,95/m²	

VALOR DA CONSTRUÇÃO

R$ 19.664,33

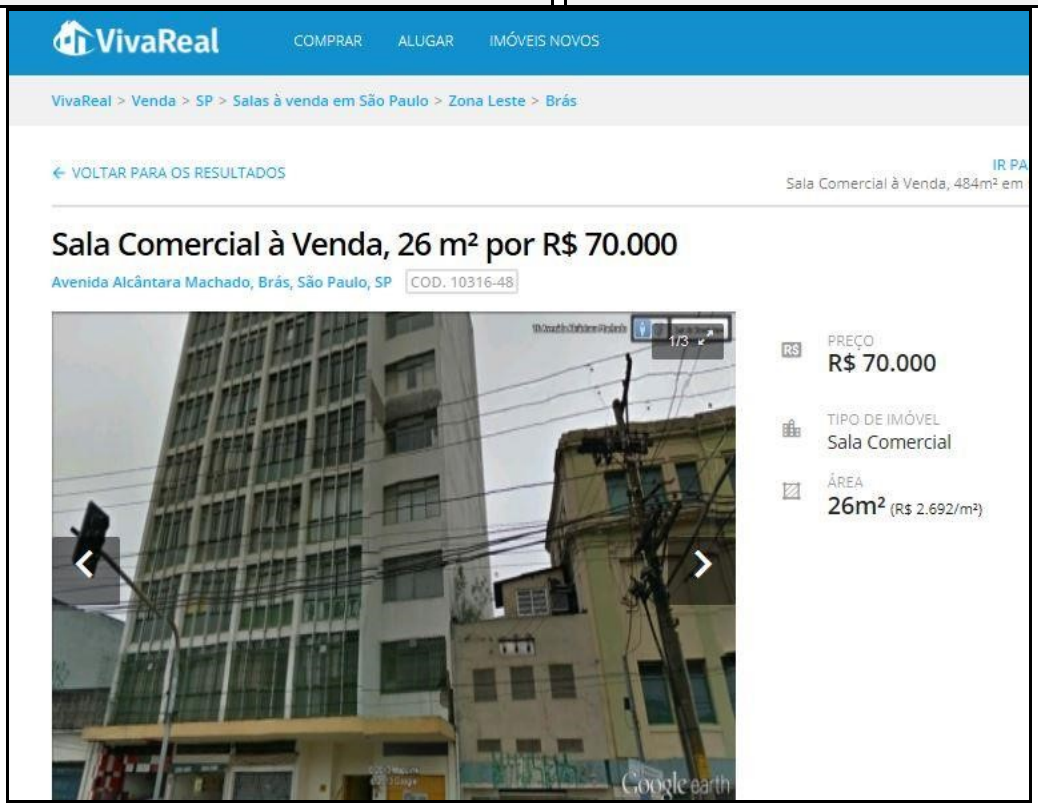
ELEMENTO

VALOR TOTAL

R$ 70.000,00

VALOR UNITÁRIO DE TERRENO

R$ 1.935,99/m²



Acima, nota-se o anúncio referente a oferta do Elemento Comparativo 01.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARINA GIARETTA SCOMPARIN FONTES e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 14/02/2017 às 17:24 , sob o número WJMJ17401337380
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1004103-05.2015.8.26.0100 e código 2C5FB4F.

MONACOFONTES
AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA

MARCIO MONACO FONTES

Engenheiro Civil
Topografia e Georreferenciamento
Possessórias em Geral e Usucapião
Patologia Construtiva
Avaliação de Imóveis
Grafotécnica
Fraude ao Consumo

ELEMENTO 02

Endereço:	Rua Doutor Costa Valente, 144				
Cidade:	São Paulo	**Bairro:**	Brás		
Setor :		**Quadra :**	**IF :**	1410	

Ofertante:	SD Imóveis		
Informante:	orge Zaccarias	**Tipo:**	oferta
Telefone:	1122912678	**Data:**	jan/17

DADOS DO ELEMENTO	
Área Útil (m²) :	35,00m²
Andar :	5°
Quantidade de Sala :	2 sala(s)
Vagas de Garagem :	0 vagas

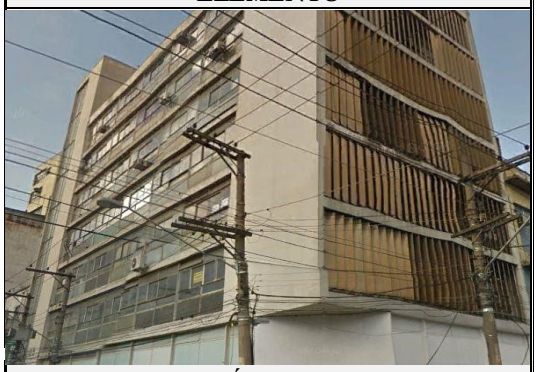
DADOS DO EDIFÍCIO	
Segurança:	1
Sistema de Lazer (opções)	0

BENFEITORIAS

Cota Parte Construção		
Padrões	**Área**	**Idade**
Comercial Escritório Médio Com Elevador	35,00	50
Classe de Conservação	c	
Termo	mínimo	1
Ir = 60	%vida:	83
K = 0,235	R = 20	
Foc:	0,3876	
Fator de ponderação do padrão:	1,632	
H82N:	R$ 1.295,95/m²	

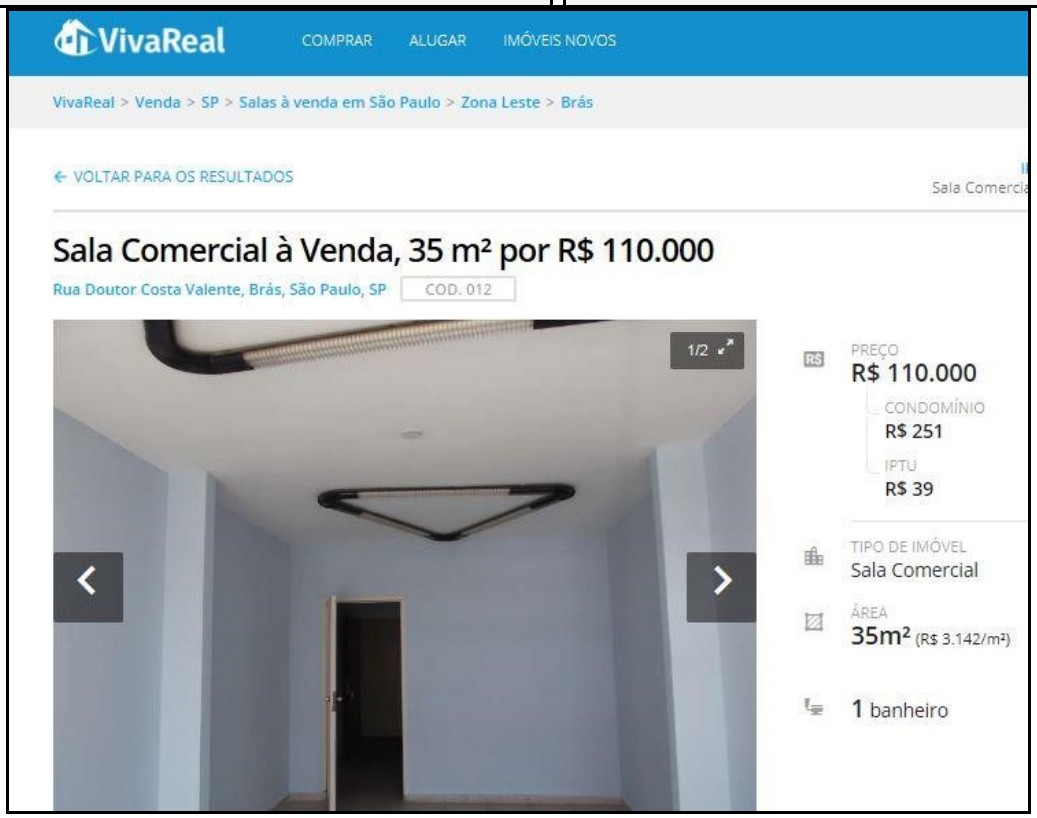
VALOR DA CONSTRUÇÃO
R$ 28.691,96

ELEMENTO



VALOR TOTAL
R$ 110.000,00

VALOR UNITÁRIO DE TERRENO
R$ 2.323,09/m²



Acima, nota-se o anúncio referente a oferta do Elemento Comparativo 02.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARINA GIARETTA SCOMPARIN FONTES e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 14/02/2017 às 17:24 , sob o número WJMJ17401337380
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1004103-05.2015.8.26.0100 e código 2C5FB4F.

MONACOFONTES
AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA

MARCIO MONACO FONTES

Engenheiro Civil
Topografia e Georreferenciamento
Possessórias em Geral e Usucapião
Patologia Construtiva
Avaliação de Imóveis
Grafotécnica
Fraude ao Consumo

ELEMENTO 03

Endereço:	Avenida Alcantara Machado, 80				
Cidade:	São Paulo	**Bairro:**	Brás		
Setor :		**Quadra :**	**IF :**	1081	

Ofertante:	Imóveis Platina		
Informante:	Marinalva	**Tipo:**	oferta
Telefone:	(1) 99124-4040	**Data:**	jan/17

DADOS DO ELEMENTO	
Área Útil (m²) :	55,00m²
Andar :	3°
Quantidade de Sala :	2 sala(s)
Vagas de Garagem :	0 vagas

DADOS DO EDIFÍCIO	
Segurança:	1
Sistema de Lazer (opções)	0

BENFEITORIAS

Cota Parte Construção		
Padrões	**Área**	**Idade**
Comercial Escritório Médio Com Elevador	55,00	50
Classe de Conservação	e	
Termo	mínimo	1
Ir = 60	%vida:	83
K = 0,197	R = 20	
Foc:	0,3576	
Fator de ponderação do padrão:	1,632	
H82N:	R$ 1.295,95/m²	

VALOR DA CONSTRUÇÃO
R$ 41.597,63

ELEMENTO

VALOR TOTAL
R$ 160.000,00

VALOR UNITÁRIO DE TERRENO
R$ 2.152,77/m²

Acima, nota-se o anúncio referente a oferta do Elemento Comparativo 03.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARINA GIARETTA SCOMPARIN FONTES e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 14/02/2017 às 17:24 , sob o número WJMJ17401337380
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1004103-05.2015.8.26.0100 e código 2C5FB4F.

MONACOFONTES
AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA

MARCIO MONACO FONTES

Engenheiro Civil
Topografia e Georreferenciamento
Possessórias em Geral e Usucapião
Patologia Construtiva
Avaliação de Imóveis
Grafotécnica
Fraude ao Consumo

ELEMENTO 04

Endereço:	Rua Silveira Martins, próximo ao nº 37				
Cidade:	São Paulo	**Bairro:**	Sé		
Setor :		**Quadra :**	**IF :**	2030	

Ofertante:	J. Negrão Imóveis		
Informante:	Angelin	**Tipo:**	oferta
Telefone:	1120621000	**Data:**	jan/17

DADOS DO ELEMENTO	
Área Útil (m²) :	41,00m²
Andar :	2°
Quantidade de Sala :	1 sala(s)
Vagas de Garagem :	0 vagas

DADOS DO EDIFÍCIO	
Segurança:	1
Sistema de Lazer (opções)	0

BENFEITORIAS

Cota Parte Construção		
Padrões	**Área**	**Idade**
Comercial Escritório Médio Com Elevador	41,00	55
Classe de Conservação	c	
Termo	mínimo	1
Ir = 60	%vida:	92
K = 0,114	R = 20	
Foc:	0,2912	
Fator de ponderação do padrão:	1,632	
H82N:	R$ 1.295,95/m²	

VALOR DA CONSTRUÇÃO
R$ 25.251,29

ELEMENTO

VALOR TOTAL
R$ 120.000,00

VALOR UNITÁRIO DE TERRENO
R$ 2.310,94/m²

Acima, nota-se o anúncio referente a oferta do Elemento Comparativo 04.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARINA GIARETTA SCOMPARIN FONTES e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 14/02/2017 às 17:24 , sob o número WJMJ17401337380
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1004103-05.2015.8.26.0100 e código 2C5FB4F.

MONACOFONTES
AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA

MARCIO MONACO FONTES
Engenheiro Civil
Topografia e Georreferenciamento
Possessórias em Geral e Usucapião
Patologia Construtiva
Avaliação de Imóveis
Grafotécnica
Fraude ao Consumo

ELEMENTO 05

Endereço:	Avenida Prestes Maia, 241				
Cidade:	São Paulo	**Bairro:**	Centro		
Setor :		**Quadra :**	**IF :**	2348	

Ofertante:	Imobiliária Seguir		
Informante:	Ulisses	**Tipo:**	oferta
Telefone:	1145650071	**Data:**	jan/17

DADOS DO ELEMENTO

Área Útil (m²) :	39,00m²
Andar :	24°
Quantidade de Sala :	1 sala(s)
Vagas de Garagem :	0 vagas

DADOS DO EDIFÍCIO

Segurança:	1
Sistema de Lazer (opções)	0

BENFEITORIAS

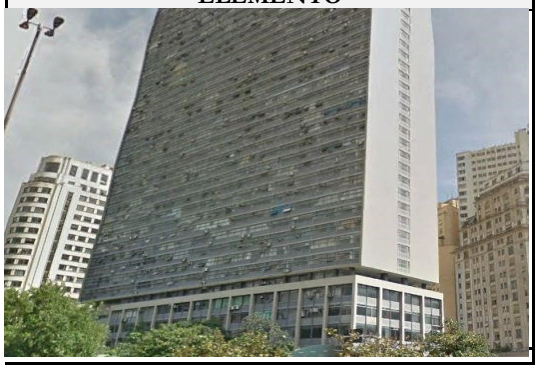
Cota Parte Construção

Padrões	Área	Idade
Comercial Escritório Médio Com Elevador	39,00	50
Classe de Conservação	c	
Termo	médio	2
Ir = 60	%vida:	83
K = 0,235	R = 20	
Foc:	0,3876	
Fator de ponderação do padrão:	1,836	
H82N:	R$ 1.295,95/m²	

VALOR DA CONSTRUÇÃO

R$ 35.967,42

ELEMENTO

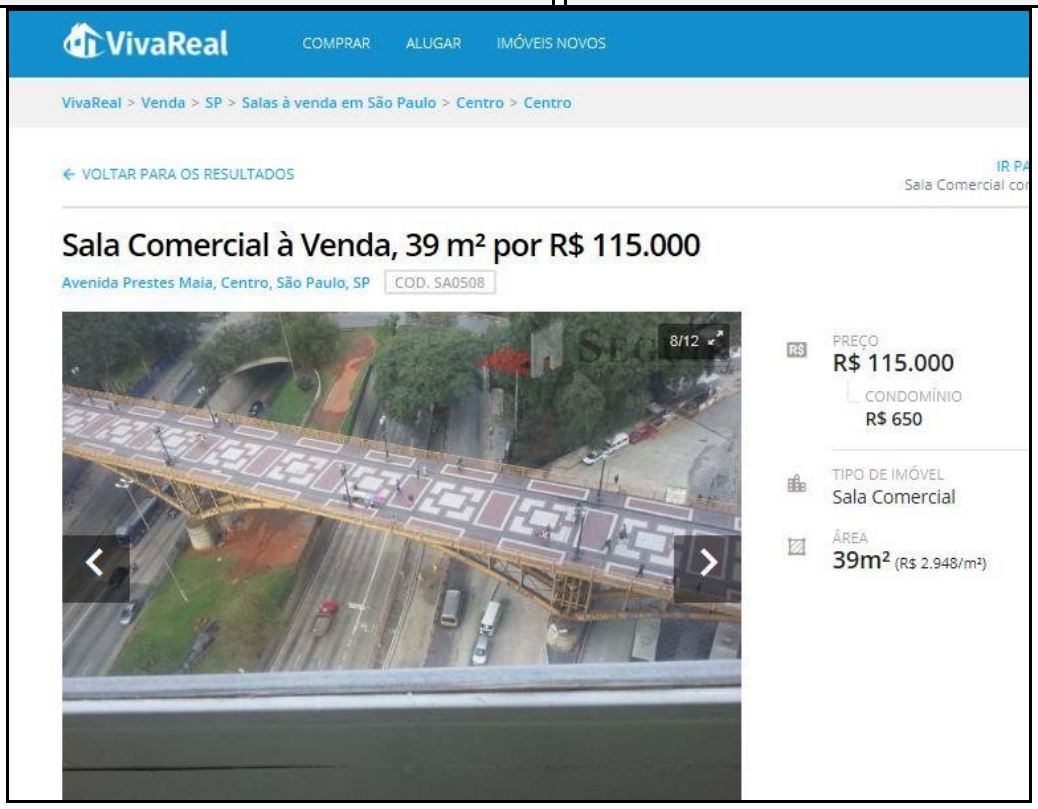


VALOR TOTAL

R$ 115.000,00

VALOR UNITÁRIO DE TERRENO

R$ 2.026,48/m²



Acima, nota-se o anúncio referente a oferta do Elemento Comparativo 05.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARINA GIARETTA SCOMPARIN FONTES e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 14/02/2017 às 17:24 , sob o número WJMJ17401337380
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1004103-05.2015.8.26.0100 e código 2C5FB4F.

MONACOFONTES
AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA

MARCIO MONACO FONTES
Engenheiro Civil
Topografia e Georreferenciamento
Possessórias em Geral e Usucapião
Patologia Construtiva
Avaliação de Imóveis
Grafotécnica
Fraude ao Consumo

ELEMENTO 06

Endereço:	Avenida Prestes Maia, 241				
Cidade:	São Paulo	**Bairro:**	Centro		
Setor :		**Quadra :**	**IF :**	2348	

Ofertante:	Imóveis Platina		
Informante:	Marinalva	**Tipo:**	oferta
Telefone:	(1) 99124-4040	**Data:**	jan/17

DADOS DO ELEMENTO	
Área Útil (m²) :	37,00m²
Andar :	17°
Quantidade de Sala :	1 sala(s)
Vagas de Garagem :	0 vagas

DADOS DO EDIFÍCIO	
Segurança:	1
Sistema de Lazer (opções)	0

BENFEITORIAS

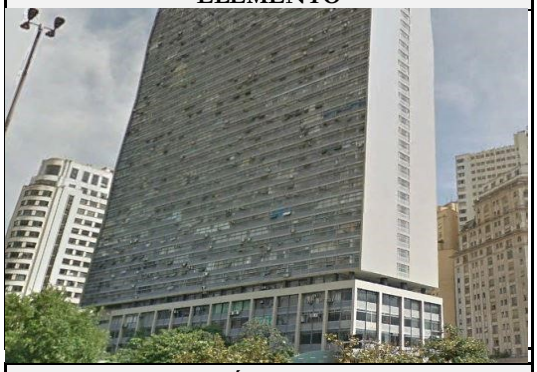
Cota Parte Construção

Padrões	Área	Idade
Comercial Escritório Médio Com Elevador	37,00	50
Classe de Conservação	c	
Termo	médio	2
Ir = 60	%vida:	83
K = 0,235	R = 20	
Foc:	0,3876	
Fator de ponderação do padrão:	1,836	
H82N:	R$ 1.295,95/m²	

VALOR DA CONSTRUÇÃO

R$ 34.122,94

ELEMENTO



VALOR TOTAL

R$ 120.000,00

VALOR UNITÁRIO DE TERRENO

R$ 2.321,00/m²

Acima, nota-se o anúncio referente a oferta do Elemento Comparativo 06

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARINA GIARETTA SCOMPARIN FONTES e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 14/02/2017 às 17:24 , sob o número WJMJ17401337380
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1004103-05.2015.8.26.0100 e código 2C5FB4F.

MONACOFONTES
AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA

MARCIO MONACO FONTES

Engenheiro Civil
Topografia e Georreferenciamento
Possessórias em Geral e Usucapião
Patologia Construtiva
Avaliação de Imóveis
Grafotécnica
Fraude ao Consumo

V.2 Fatores Homogeneizantes

Os fatores aplicáveis a cota parte construção e cota parte terreno vem representados nos quadros a seguir:

- **Fator oferta**: foi aplicada, para elementos em ofertas, uma depreciação de 10% de seu valor, a fim de vislumbrar a elasticidade do mercado imobiliário, bem como em função do número expressivo de ofertas na região;

A aplicação do fator fonte forneceu os seguintes resultados para a cota parte construção e cota parte terreno:

Ref.	Valor Unitário - Construção
ELEMENTO 01	R$ 756,32/m²
ELEMENTO 02	R$ 819,77/m²
ELEMENTO 03	R$ 756,32/m²
ELEMENTO 04	R$ 615,89/m²
ELEMENTO 05	R$ 922,24/m²
ELEMENTO 06	R$ 922,24/m²

Ref.	Valor Unitário - Terreno
ELEMENTO 01	R$ 1.666,76/m²
ELEMENTO 02	R$ 2.008,80/m²
ELEMENTO 03	R$ 1.861,86/m²
ELEMENTO 04	R$ 2.018,26/m²
ELEMENTO 05	R$ 1.731,60/m²
ELEMENTO 06	R$ 1.996,68/m²

- **Fator Padrão Construtivo:** Calculado conforme descrito no Item *"IV.2 Tratamento por fatores".*

Ref.	Valor Unitário - Construção	Fator Padrão Construtivo			
		Fator	Diferença	Efeito do fator	VUcorr.
ELEMENTO 01	R$ 756,32/m²	1,00	0,00	0,00	R$ 756,32/m²
ELEMENTO 02	R$ 819,77/m²	1,00	0,00	0,00	R$ 819,77/m²
ELEMENTO 03	R$ 756,32/m²	1,00	0,00	0,00	R$ 756,32/m²
ELEMENTO 04	R$ 615,89/m²	1,00	0,00	0,00	R$ 615,89/m²
ELEMENTO 05	R$ 922,24/m²	0,98	-21,47	-0,02	R$ 900,77/m²
ELEMENTO 06	R$ 922,24/m²	0,98	-21,47	-0,02	R$ 900,77/m²

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARINA GIARETTA SCOMPARIN FONTES e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 14/02/2017 às 17:24 , sob o número WJMJ17401337380
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1004103-05.2015.8.26.0100 e código 2C5FB4F.

MONACOFONTES
AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA

MARCIO MONACO FONTES

Engenheiro Civil
Topografia e Georreferenciamento
Possessórias em Geral e Usucapião
Patologia Construtiva
Avaliação de Imóveis
Grafotécnica
Fraude ao Consumo

- **Fator Conservação e Obsolescência:** Calculado conforme descrito no Item *"IV.2 Tratamento por fatores".*

Ref.	Valor Unitário - Construção	Fator Conservação e Obsolescência			
		Fator	Diferença	Efeito do fator	VUcorr.
ELEMENTO 01	R$ 756,32/m²	0,99	-8,83	-0,01	R$ 747,49/m²
ELEMENTO 02	R$ 819,77/m²	0,97	-22,52	-0,03	R$ 797,25/m²
ELEMENTO 03	R$ 756,32/m²	0,99	-8,83	-0,01	R$ 747,49/m²
ELEMENTO 04	R$ 615,89/m²	1,03	18,33	0,03	R$ 634,22/m²
ELEMENTO 05	R$ 922,24/m²	0,97	-25,34	-0,03	R$ 896,90/m²
ELEMENTO 06	R$ 922,24/m²	0,97	-25,34	-0,03	R$ 896,90/m²

- **Fator Andar:** Calculado conforme descrito no Item *"IV.2 Tratamento por fatores".*

Ref.	Valor Unitário - Construção	Fator Andar			
		Fator	Diferença	Efeito do fator	VUcorr.
ELEMENTO 01	R$ 756,32/m²	1,00	0,00	0,00	R$ 756,32/m²
ELEMENTO 02	R$ 819,77/m²	0,96	-29,35	-0,04	R$ 790,42/m²
ELEMENTO 03	R$ 756,32/m²	1,00	0,00	0,00	R$ 756,32/m²
ELEMENTO 04	R$ 615,89/m²	1,00	0,00	0,00	R$ 615,89/m²
ELEMENTO 05	R$ 922,24/m²	0,89	-102,29	-0,11	R$ 819,96/m²
ELEMENTO 06	R$ 922,24/m²	0,91	-82,74	-0,09	R$ 839,50/m²

- **Fator Sala:** Calculado conforme descrito no Item *"IV.2 Tratamento por fatores".*

Ref.	Valor Unitário - Construção	Fator Sala			
		Fator	Diferença	Efeito do fator	VUcorr.
ELEMENTO 01	R$ 756,32/m²	1,00	0,00	0,00	R$ 756,32/m²
ELEMENTO 02	R$ 819,77/m²	0,96	-29,35	-0,04	R$ 790,42/m²
ELEMENTO 03	R$ 756,32/m²	0,96	-27,08	-0,04	R$ 729,24/m²
ELEMENTO 04	R$ 615,89/m²	1,00	0,00	0,00	R$ 615,89/m²
ELEMENTO 05	R$ 922,24/m²	1,00	0,00	0,00	R$ 922,24/m²
ELEMENTO 06	R$ 922,24/m²	1,00	0,00	0,00	R$ 922,24/m²

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARINA GIARETTA SCOMPARIN FONTES e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 14/02/2017 às 17:24 , sob o número WJMJ17401337380
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1004103-05.2015.8.26.0100 e código 2C5FB4F.

MONACOFONTES
AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA

MARCIO MONACO FONTES

Engenheiro Civil
Topografia e Georreferenciamento | Avaliação de Imóveis
Possessórias em Geral e Usucapião | Grafotécnica
Patologia Construtiva | Fraude ao Consumo

Fator Índice Fiscal: Calculado conforme descrito no Item *"IV.2 Tratamento por fatores".*

Ref.	Valor Unitário - Terreno	Fator Índice Fiscal			
		Fator	Diferença	Efeito do fator	VUcorr.
ELEMENTO 01	R$ 1.666,76/m²	1,12	204,87	0,12	R$ 1.871,62/m²
ELEMENTO 02	R$ 2.008,80/m²	1,06	130,17	0,06	R$ 2.138,97/m²
ELEMENTO 03	R$ 1.861,86/m²	1,12	228,85	0,12	R$ 2.090,71/m²
ELEMENTO 04	R$ 2.018,26/m²	0,99	-20,29	-0,01	R$ 1.997,97/m²
ELEMENTO 05	R$ 1.731,60/m²	0,96	-66,58	-0,04	R$ 1.665,02/m²
ELEMENTO 06	R$ 1.996,68/m²	0,96	-76,77	-0,04	R$ 1.919,90/m²

- **Fator Vagas de Garagem:** Calculado conforme descrito no Item *"IV.2 Tratamento por fatores".*

Ref.	Valor Unitário - Terreno	Fator Vagas de Garagem			
		Fator	Diferença	Efeito do fator	VUcorr.
ELEMENTO 01	R$ 1.666,76/m²	1,00	0,00	0,00	R$ 1.666,76/m²
ELEMENTO 02	R$ 2.008,80/m²	1,00	0,00	0,00	R$ 2.008,80/m²
ELEMENTO 03	R$ 1.861,86/m²	1,00	0,00	0,00	R$ 1.861,86/m²
ELEMENTO 04	R$ 2.018,26/m²	1,00	0,00	0,00	R$ 2.018,26/m²
ELEMENTO 05	R$ 1.731,60/m²	1,00	0,00	0,00	R$ 1.731,60/m²
ELEMENTO 06	R$ 1.996,68/m²	1,00	0,00	0,00	R$ 1.996,68/m²

✓ **Atualização**: Todos os elementos são válidos para o mês de **janeiro de 2.017.**

O grande diferencial da nova norma é que é preciso proceder à combinação dos fatores supra a fim de selecionar uma que represente o verdadeiro valor unitário de venda de lotes na região. As combinações testadas seguem apresentadas abaixo:

Combinações Testadas

Comb Construção	Fpd	Fco	Fa	Fq
Comb Terreno	Fif	Fvg		

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARINA GIARETTA SCOMPARIN FONTES e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 14/02/2017 às 17:24 , sob o número WJMJ17401337380
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1004103-05.2015.8.26.0100 e código 2C5FB4F.

MONACOFONTES
AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA

MARCIO MONACO FONTES

Engenheiro Civil
Topografia e Georreferenciamento
Possessórias em Geral e Usucapião
Patologia Construtiva
Avaliação de Imóveis
Grafotécnica
Fraude ao Consumo

Para a combinação, fez-se o cálculo do valor médio, do desvio-padrão, do coeficiente de variação (CV) e dos limites de Chauvenet, como mostra a tabela a seguir:

Ref.	Combinação
1	R$ 2.619,11/m²
2	R$ 2.877,51/m²
3	R$ 2.811,11/m²
4	R$ 2.632,19/m²
5	R$ 2.438,17/m²
6	R$ 2.712,60/m²
média	R$ 2.681,78/m²
desvio	R$ 156,03/m²
CV	**6%**
Linferior	**R$ 1877,25/m²**
Lsuperior	**R$ 3486,32/m²**

Após as iterações de praxe elencou o Perito como combinação representativa da formação do valor unitário do exposta na tabela supra, uma vez que esta aplica todos os fatores, fornecendo um Valor Unitário de **R$ 2.681,78/m² (dois mil, seiscentos e oitenta e um reais e setenta e oito centavos),** conforme destacado na tabela.

V.2.i Grau de Precisão

Conforme acima relatado, a nova norma estabelece que o resultado encontrado deva ser classificado em um grau de precisão, função da amplitude do intervalo de confiança de 80% para a média, que procedendo-se aos cálculos (automaticamente pelo programa), obtém-se a tabela a seguir:

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARINA GIARETTA SCOMPARIN FONTES e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 14/02/2017 às 17:24 , sob o número WJMJ17401337380
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1004103-05.2015.8.26.0100 e código 2C5FB4F.

MONACOFONTES
AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA

MARCIO MONACO FONTES

Engenheiro Civil
Topografia e Georreferenciamento
Possessórias em Geral e Usucapião
Patologia Construtiva
Avaliação de Imóveis
Grafotécnica
Fraude ao Consumo

PRECISÃO - NBR 14653			
Média Saneada		R$ 2681,78/m²	
Desvio-Padrão		R$ 156,03/m²	
Erro-Padrão		94,01	
IC(significância=20%)	R$ 2587,77/m²	< VUmed <	R$ 2775,79/m²
Amplitude do IC	7%		
O Conjunto dos Fatores atingiu o Grau III			

Da tabela supra, certifica o signatário que o modelo proposto atingiu **GRAU III DE PRECISÃO**.

V.2.ii Grau de Fundamentação

Conforme exposto na tabela 4 do item 9.2.2.1 da NBR 14653, há que se calcular o intervalo de ajuste para cada fator individualmente e para o conjunto de fatores, com posterior classificação segundo um grau de fundamentação.

Como o conjunto dos fatores resultou em valores dentro do intervalo 0,8 a 1,25, o conjunto dos fatores atingiu **GRAU III DE FUNDAMENTAÇÃO**.

Ref.	Vu	Combinação	FG
1	2.423,08	2.619,11	1,08
2	2.828,57	2.877,51	1,02
3	2.618,18	2.811,11	1,07
4	2.634,15	2.632,19	1,00
5	2.653,85	2.438,17	0,92
6	2.918,92	2.712,60	0,93

Onde:

- Ref = elemento de referência;
- Vu = valores unitários não homogeneizados;

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARINA GIARETTA SCOMPARIN FONTES e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 14/02/2017 às 17:24 , sob o número WJMJ17401337380
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1004103-05.2015.8.26.0100 e código 2C5FB4F.

- Comb = valores unitários homogeneizados;
- FG = fator de ajuste global;

Apresenta-se a seguir o gráfico da bissetriz:

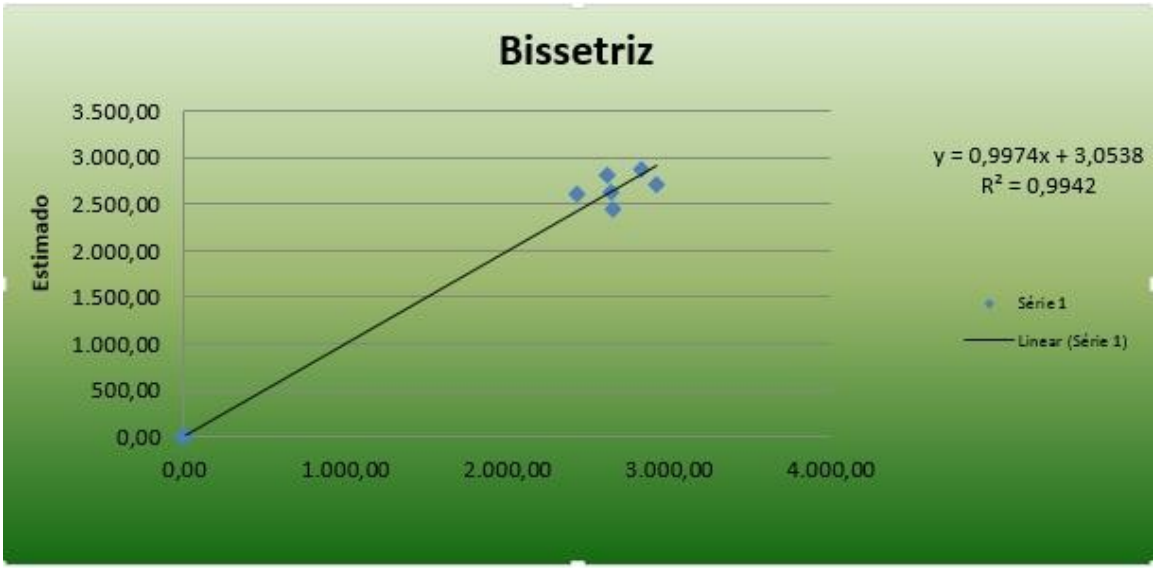


Gráfico – Bissetriz dos quadrantes ímpares.

A) ELEMENTOS DISCREPANTES: Por não se afastarem da faixa supra não houve valores discrepantes**.**

B) **VALOR MÉDIO SANEADO OU UNITÁRIO PROPOSTO PARA UNIDADES COMERCIAIS SITUADAS NO BRÁS – SÃO PAULO/SP, É DE:**

Q = R$ 2.681,78/m²

(Dois Mil, Seiscentos e Oitenta e Um Reais e Setenta e Oito Centavos por Metro Quadrado)

Janeiro/2017

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARINA GIARETTA SCOMPARIN FONTES e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 14/02/2017 às 17:24 , sob o número WJMJ17401337380
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1004103-05.2015.8.26.0100 e código 2C5FB4F.

MONACOFONTES
AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA

MARCIO MONACO FONTES
Engenheiro Civil
Topografia e Georreferenciamento
Possessórias em Geral e Usucapião
Patologia Construtiva
Avaliação de Imóveis
Grafotécnica
Fraude ao Consumo

VI VALOR DA SALA № 03 – MATRÍCULA № 30.678

Com fulcro no valor unitário calculado no item retro, pode-se calcular o valor total do imóvel, conforme segue:

IMÓVEL AVALIANDO	
Área útil Avaliando	26,00 m²
VU Homogeneizado	R$ 2.681,78 /m²
Padrão Construtivo	Comercial Escritório Médio Com Elevador
Andar	0°
Salas	1
Vagas de Garagem	0
VALOR TOTAL DO AVALIANDO	**R$ 69.726,33**

Assim, conforme demonstrado na tabela acima, temos o valor total para a unidade comercial de:-

V_I = R$ 69.726,33

(Sessenta e Nove Mil, Setecentos e Vinte e Seis Reais e Trinta e Três Centavos)

Janeiro/2017

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARINA GIARETTA SCOMPARIN FONTES e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 14/02/2017 às 17:24 , sob o número WJMJ17401337380
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1004103-05.2015.8.26.0100 e código 2C5FB4F.

MONACOFONTES
AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA

MARCIO MONACO FONTES
Engenheiro Civil
Topografia e Georreferenciamento
Possessórias em Geral e Usucapião
Patologia Construtiva
Avaliação de Imóveis
Grafotécnica
Fraude ao Consumo

VII VALOR DA SALA № 04 – MATRÍCULA № 53.313

Com fulcro no valor unitário calculado no item retro, pode-se calcular o valor total do imóvel, conforme segue:

IMÓVEL AVALIANDO	
Área útil Avaliando	22,15 m²
VU Homogeneizado	R$ 2.681,78 /m²
Padrão Construtivo	Comercial Escritório Médio Com Elevador
Andar	0°
Salas	1
Vagas de Garagem	0
VALOR TOTAL DO AVALIANDO	**R$ 59.401,47**

Assim, conforme demonstrado na tabela acima, temos o valor total para a unidade comercial de:-

V_I = R$ 59.401,47

(Cinquenta e Nove Mil, Quatrocentos e Um Reais e Quarenta e Sete Centavos)

Janeiro/2017

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARINA GIARETTA SCOMPARIN FONTES e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 14/02/2017 às 17:24 , sob o número WJMJ17401337380
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1004103-05.2015.8.26.0100 e código 2C5FB4F.

MONACOFONTES
AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA

MARCIO MONACO FONTES
Engenheiro Civil
Topografia e Georreferenciamento
Possessórias em Geral e Usucapião
Patologia Construtiva
Avaliação de Imóveis
Grafotécnica
Fraude ao Consumo

VIII VALOR DA SALA № 05 – MATRÍCULA № 33.242

Com fulcro no valor unitário calculado no item retro, pode-se calcular o valor total do imóvel, conforme segue:

IMÓVEL AVALIANDO	
Área útil Avaliando	27,80 m²
VU Homogeneizado	R$ 2.681,78 /m²
Padrão Construtivo	Comercial Escritório Médio Com Elevador
Andar	0°
Salas	1
Vagas de Garagem	0
VALOR TOTAL DO AVALIANDO	**R$ 74.553,54**

Assim, conforme demonstrado na tabela acima, temos o valor total para a unidade comercial de:-

V_I = R$ 74.553,54

(Setenta e Quatro Mil, Quinhentos e Cinquenta e Três Reais e Cinquenta e Quatro Centavos)

Janeiro/2017

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARINA GIARETTA SCOMPARIN FONTES e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 14/02/2017 às 17:24 , sob o número WJMJ17401337380
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1004103-05.2015.8.26.0100 e código 2C5FB4F.

MONACOFONTES
AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA

MARCIO MONACO FONTES

Engenheiro Civil
Topografia e Georreferenciamento
Possessórias em Geral e Usucapião
Patologia Construtiva
Avaliação de Imóveis
Grafotécnica
Fraude ao Consumo

IX VALOR DO CONJUNTO № 08 – MATRÍCULA № 134.039

Com fulcro no valor unitário calculado no item retro, pode-se calcular o valor total do imóvel, conforme segue:

IMÓVEL AVALIANDO	
Área útil Avaliando	39,65 m²
VU Homogeneizado	R$ 2.681,78 /m²
Padrão Construtivo	Comercial Escritório Médio Com Elevador
Andar	0°
Salas	1
Vagas de Garagem	0
VALOR TOTAL DO AVALIANDO	**R$ 106.332,65**

Assim, conforme demonstrado na tabela acima, temos o valor total para a unidade comercial de:-

V_I = R$ 106.332,65

(Cento e Seis Mil, Trezentos e Trinta e Dois Reais e Sessenta e Cinco Centavos)

Janeiro/2017

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARINA GIARETTA SCOMPARIN FONTES e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 14/02/2017 às 17:24 , sob o número WJMJ17401337380
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1004103-05.2015.8.26.0100 e código 2C5FB4F.

MONACOFONTES
AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA

MARCIO MONACO FONTES
Engenheiro Civil
Topografia e Georreferenciamento
Possessórias em Geral e Usucapião
Patologia Construtiva
Avaliação de Imóveis
Grafotécnica
Fraude ao Consumo

X VALOR DO CONJUNTO № 09 – MATRÍCULA № 134.040

Com fulcro no valor unitário calculado no item retro, pode-se calcular o valor total do imóvel, conforme segue:

IMÓVEL AVALIANDO	
Área útil Avaliando	42,30 m²
VU Homogeneizado	R$ 2.681,78 /m²
Padrão Construtivo	Comercial Escritório Médio Com Elevador
Andar	0°
Salas	1
Vagas de Garagem	0
VALOR TOTAL DO AVALIANDO	**R$ 113.439,37**

Assim, conforme demonstrado na tabela acima, temos o valor total para a unidade comercial de:-

V_I = R$ 113.439,37

(Cento e Treze Mil, Quatrocentos e Trinta e Nove Reais e Trinta e Sete Centavos)

Janeiro/2017

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARINA GIARETTA SCOMPARIN FONTES e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 14/02/2017 às 17:24 , sob o número WJMJ17401337380
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1004103-05.2015.8.26.0100 e código 2C5FB4F.

MONACOFONTES
AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA

MARCIO MONACO FONTES

Engenheiro Civil
Topografia e Georreferenciamento
Possessórias em Geral e Usucapião
Patologia Construtiva
Avaliação de Imóveis
Grafotécnica
Fraude ao Consumo

XI VALOR TOTAL DOS IMÓVEIS

Com fulcro nos valores individuais dos imóveis, calculados nos itens retro, pode-se calcular o valor total dos mesmos assim como segue:

Valor da Sala № 03 – Matrícula № 30.678 ---------- R$ 69.726,33
Valor da Sala № 04 – Matrícula № 53.313 ---------- R$ 59.401,47
Valor da Sala № 05 – Matrícula № 33.242 ---------- R$ 74.553,54
Valor do Conjunto № 08 – Matrícula № 134.039---------- R$ 106.332,65
Valor do Conjunto № 09 – Matrícula № 134.040---------- R$ 113.439,37
Valor Total Apurado---------- R$ 423.453,36

Assim, o valor total das referidas unidades comercias, é de:

V_T = R$ 423.453,36

(Quatrocentos e Vinte e Três Mil, Quatrocentos e Cinquenta e Três Reais e Trinta e Seis Centavos)

Janeiro/2017

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARINA GIARETTA SCOMPARIN FONTES e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 14/02/2017 às 17:24 , sob o número WJMJ17401337380
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1004103-05.2015.8.26.0100 e código 2C5FB4F.

MONACOFONTES
AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA

MARCIO MONACO FONTES

Engenheiro Civil
Topografia e Georreferenciamento
Possessórias em Geral e Usucapião
Patologia Construtiva
Avaliação de Imóveis
Grafotécnica
Fraude ao Consumo

XI.1 Grau de Fundamentação

A tabela a seguir apresenta o cálculo da fundamentação do presente trabalho técnico de avaliação, a saber:

Item	Descrição	GRAU		
		III	II	I
1	Caracterização do imóvel avaliando	Completa quanto a todos os fatores avaliados	Completa quanto aos fatores utilizados no tratamento	Adoção da situação paradigma
2	Quantidade mínima de dados de mercado, efetivamente utilizados	12	5	3
3	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisados, com foto e características observadas pelo Autor do Laudo	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisadas	Apresentação de informações relativas à todas as características dos dados correspondentes aos fatores utilizados
4	Intervalo admissível de ajuste para o conjunto de fatores	0,80 a 1,25	0,50 a 2,00	0,40 a 2,50*

*No caso de utilização de menos de cinco dados de mercado, o intervalo admissível de ajuste é de 0,80 a 1,25, pois é desejável que, com um número menor de dados de mercado, a amostra seja menos heterogênea.

Os campos identificados pela cor cinza mostram os resultados obtidos no presente trabalho técnico. De posse da tabela supra, pode-se enquadrar o presente trabalho de avaliação no GRAU II DE FUNDAMENTAÇÃO.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARINA GIARETTA SCOMPARIN FONTES e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 14/02/2017 às 17:24 , sob o número WJMJ17401337380
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1004103-05.2015.8.26.0100 e código 2C5FB4F.

MONACOFONTES
AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA

MARCIO MONACO FONTES

Engenheiro Civil
Topografia e Georreferenciamento
Possessórias em Geral e Usucapião
Patologia Construtiva
Avaliação de Imóveis
Grafotécnica
Fraude ao Consumo

XII ENCERRAMENTO

Dada por cumprida a missão, encerra-se o presente Laudo Pericial de Avaliação, que vai editado em 64 (sessenta e quatro) folhas todas em seu anverso, seguindo esta última datada e assinada para todos os fins de Direito, colocando-se a inteira disposição deste R. Juízo para quaisquer outros esclarecimentos que se tornarem necessários.

São Paulo, 13 de fevereiro de 2017.

Em atenção ao que determina o Provimento № 755/01 do Conselho Superior da Magistratura, Artigo 5º, publicado no Diário Oficial do Estado de São Paulo, em 07/06/01, este Signatário informa, que se encontra arquivado nesta E. Vara, à disposição das partes, seu "Curriculum Vitae", acompanhado dos documentos exigidos pelos demais Artigos.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARINA GIARETTA SCOMPARIN FONTES e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 14/02/2017 às 17:24 , sob o número WJMJ17401337380
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1004103-05.2015.8.26.0100 e código 2C5FB4F.

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
106.332,65

Data inicial
Janeiro ▾ 2017 ▾

Atualizar para
Agosto ▾ 2021 ▾

CALCULAR

Valor atualizado: R$ 128.564,53

O valor R$ 106.332,65 de 1/2017 atualizado até 07/2021 é R$ 128.564,53 (Índice de 08/2021 ainda não disponível para cálculo).

*** 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 : 596,94 (Jan/88) x 32,477896 (Out/2004) = 54,407303.

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.

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)

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://aspflix.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/publicacoes/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 | A Lei n° 14.181/2021 – Prevenção e tratamento do superendividamento (https://us02web.zoom.us/webinar/register/WN_dd8GG7WMSaiubl9WzWTdwJ)

Mês da Advocacia AASP (https://mesdaadvocacia.aasp.org.br/?utm_source=portal&utm_campaign=mes-da-advocacia)

Webinar | PL n° 5.516/2019 – Mecanismos de reestruturação e recuperação dos clubes de futebol (https://us02web.zoom.us/webinar/register/WN_MtTViojbRKqtrJ8nwxcEYQ?_x_zm_rtaid=7Z3J4XbNRMuvTVazrjYXpA.1626879693956.0eb50898eb7c9e4c45aea493c3adc909&_x_zm_rhtaid=8)

Webinar | Tecnologia integrada com foco em gestão de seu escritório e processos (https://us02web.zoom.us/webinar/register/1016268773863/WN_fv3_PWYOTeGWC7dyo1VcaQ)

Curso | Pandemia e os limites quanto às deliberações condominiais (https://cursosonline.aasp.org.br/curso/pandemia-e-os-limites-quanto-as-debliberacoes-condominiais-internet?_ga=2.218942297.1120304695.1626180961-605620280.1625406603)

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

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

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

De Olho no Forum (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://www.aasp.org.br/app/aasp)

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

Junte-se a nós

(https://www.facebook.com/aasp.oficial)

(https://www.instagram.com/aasp_oficial/)

(https://www.linkedin.com/company/aasp)

© 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?