

JUAREZ PANTALEÃO
ENGENHEIRO CIVIL

**EXMA. SRA. DRA. JUÍZA DE DIREITO DO SETOR DE CARTAS PRECATÓRIAS
CÍVEIS DA COMARCA DA CAPITAL – SP**

2055
[Handwritten Signature]

Localização: Rua General Leuro Cavalcanti de Faria, s/nº, Bairro Jardim Mangalot, Subdistrito Pinheiros, Zona Oeste do Município de São Paulo, SP.

PROCESSO : N° 1023651-25.2016.8.26.0021
VARA DE ORIGEM: 3ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE GUARULHOS – SP
N° DE ORIGEM : 0023045-56.1994.8.26.0224
AÇÃO DE ORIGEM: PROCEDIMENTO COMUM
AÇÃO : CARTA PRECATÓRIA
REQUERENTE : CONDOMINIO EDIFICIO VELASQUEZ
REQUERIDA : DINO VITTI CONSTRUTORA E INCORPORADORA LTDA.

JUAREZ PANTALEÃO, engenheiro, CREA nº 0601592133, perito judicial, nomeado e compromissado nos Autos da presente Ação, tendo encerrado seu trabalho vem, respeitosamente, apresentá-lo à V. Exa.

L A U D O

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JUAREZ PANTALEAO e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 07/01/2018 às 13:05, sob o número WCPC18700000353. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1023651-25.2016.8.26.0021 e código 3D262A9.

CAPÍTULO I – RESUMO DO VALOR DE MERCADO PARA VENDA DO IMÓVEL

2056



Localização: Rua General Lauro Cavalcanti de Farias, s/nº, Bairro Jardim Mangalot, Subdistrito Pirituba, Zona Oeste do Município de São Paulo, SP.

Data da avaliação: Dezembro de 2017

Valor de mercado para venda: R\$ 14.200.000,00
(quatorze milhões e duzentos mil reais)

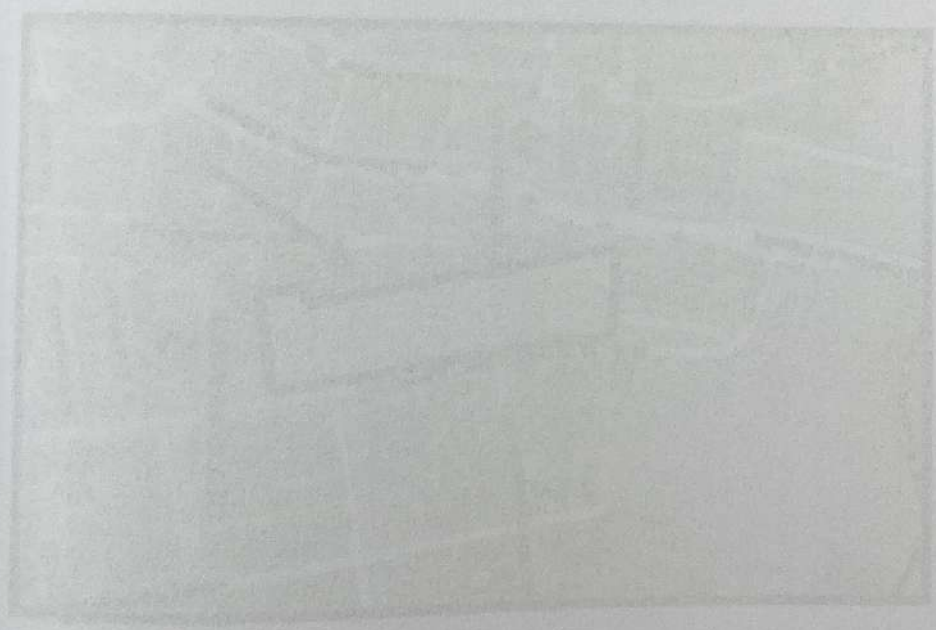
Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JUAREZ PANTALEAO e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 07/01/2018 às 13:05, sob o número WCPC18700000353 Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1023651-25.2016.8.26.0021 e código 3D262A9.

2057
[Handwritten signature]

CAPÍTULO II – CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES

O presente laudo visa, conforme despacho do MM. Juízo, às fls. 24, a apuração do justo, real e atual valor de mercado para a venda de 1 (um) imóvel urbano sem benfeitorias, situado na Rua General Lauro Cavalcanti de Farias, s/nº, Bairro Jardim Mangalot, Subdistrito Pirituba, Zona Oeste do Município de São Paulo, SP, devido a uma Ação de **CARTA PRECATÓRIA**.

Saneado o processo, foi deferida a prova pericial, sendo o signatário honrado com sua nomeação para Perito do Juízo.



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JUAREZ PANTALEAO e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 07/01/2018 às 13:05, sob o número WCPC16700000353 Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1023651-25.2016.8.26.0021 e código 3D262A9.

2058
[Handwritten signature]

CAPÍTULO III – VISTORIA

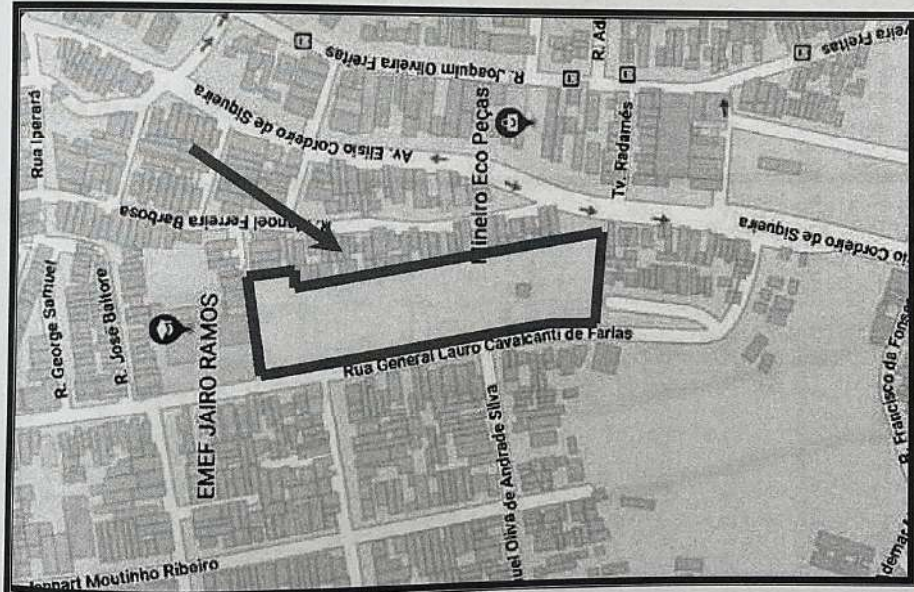
1. Localização

O imóvel avaliando localiza-se na Rua General Lauro Cavalcanti de Farias, s/nº, Bairro Jardim Mangalot, Subdistrito Pirituba, Zona Oeste do Município de São Paulo, SP.

2. Planta Genérica de Valores

Conforme a Planta Genérica de Valores do Município de São Paulo se encontra no Setor 078, Quadra 429, lote 0076-0 e Índice Fiscal 666,00.

3. Planta de localização

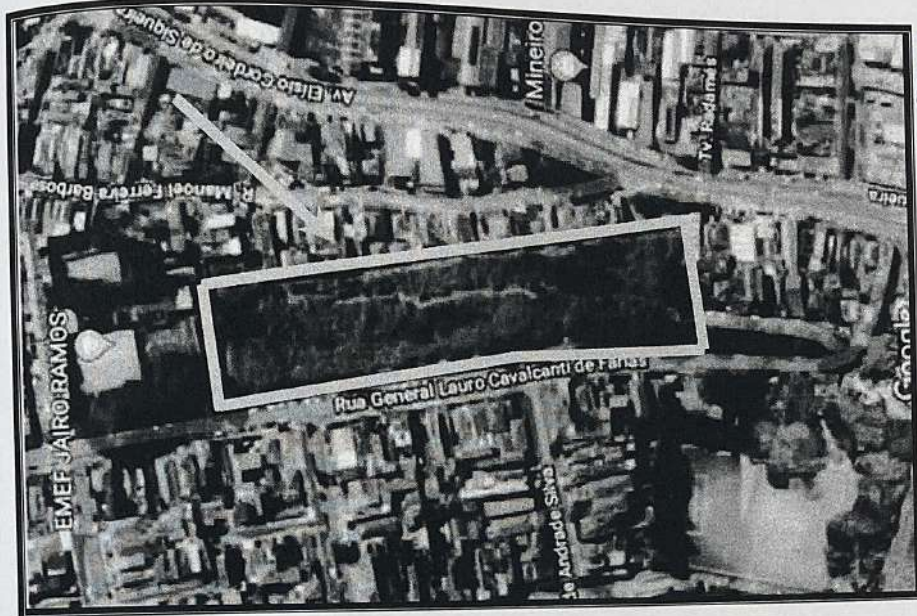


4. Acessibilidade

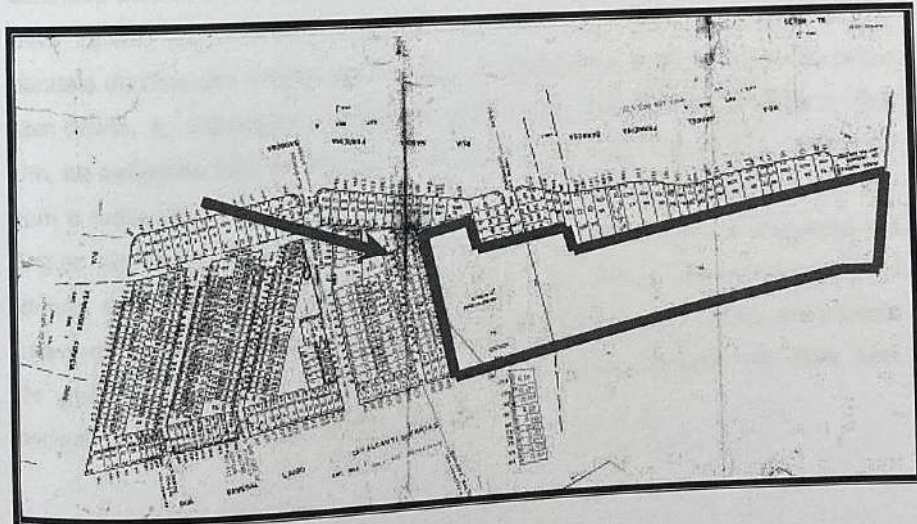
O acesso ao imóvel é fácil e direto pela Rua General Lauro Cavalcanti de Farias.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JUAREZ PANTALEAO e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 07/01/2018 às 13:05, sob o número WCPC18700000353. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 102365-1-25.2016.8.26.0021 e código 3D262A9.


5. Foto aérea



6. Planta de quadra fiscal municipal



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JUAREZ PANTALEAO e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 07/10/2018 às 13:05, sob o número WCPC18700000353. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1023651-25.2016.8.26.0021 e código 3D262A9.

2060

7. Topografia

A topografia do imóvel se apresenta em declive e ao nível da Rua General Lauro Cavalcanti de Farias.

8. Circunvizinhança

A região é caracterizada por uma ocupação predominantemente residencial.

9. Dimensões

O terreno do imóvel em questão, conforme a Matrícula nº 14.662 do 16º CRI / SP (fls. 005), possui a seguinte descrição:

“De quem da área olha para a Rua Um, lado direito está distante 324,30m do ponto da Estrada de Pirituba, medindo 235,70m, mais ou menos, de frente para a referida Rua Um, rumo SW 2º 30', até encontrar o valo da divisa com o Doutor Lemos e Silva Júnior, aí, virando à esquerda, segue por esse valo na extensão de 66,00m, mais ou menos, confiando com o mesmo Doutor Lemos e Silva Júnior, até encontrar o ponto de intersecção desse valo, com a reta paralela da Rua Um (frente do imóvel), e, atualmente também com uma praça sem nome, e, dobrando à esquerda segue pela referida reta paralela a Rua Um, na extensão de 288,50m, mais ou menos, no rumo SW 3º 00', confinando com o restante dos terrenos de Francisca Lissandrello até dobrar à direita em ângulo reto rumo SW 87º 00' na extensão de 15,00m, dobra à esquerda em ângulo reto por uma reta de 25,70m, no rumo SW 3º 00' e novamente à esquerda em ângulo reto rumo SE 87º 00' na extensão de 75,00m, até o ponto de partida, fechando o perímetro sobre a linha divisória da Rua Um, perfazendo uma área de 14.700,00m².”

10. Características do solo

O solo é aparentemente seco e firme, próprio para a construção civil.

2061
[Handwritten signature]

11. **Melhoramentos públicos**

O imóvel é dotado dos seguintes melhoramentos públicos convencionais: Rede pública de energia elétrica domiciliar; rede de iluminação pública; rede pública de água encanada; rede pública de esgoto sanitário; rede pública de telefonia fixa; pavimentação asfáltica e guias e sarjetas.

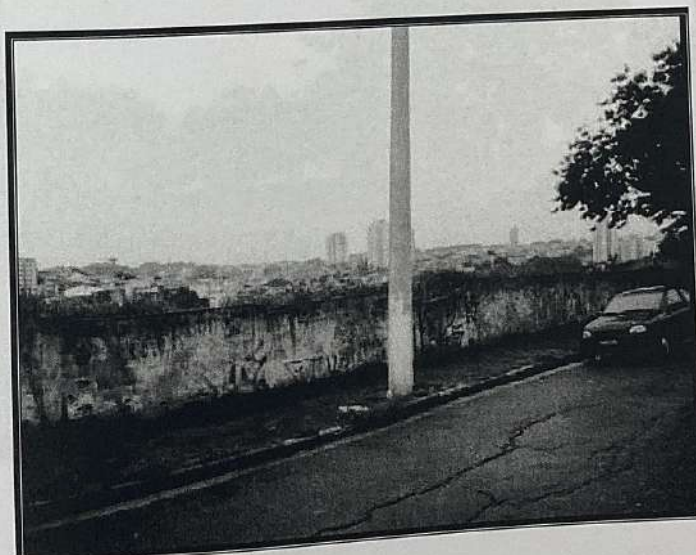
12. **Zoneamento**

O imóvel em questão, conforme análise da Lei Municipal nº 16.402 de 22 / 03 / 2016, é caracterizado como zona mista de densidades demográfica e construtiva baixas (ZM1).

13. **Edificações**

Sobre o terreno descrito acima não há benfeitorias.

14. **Ilustração fotográfica**



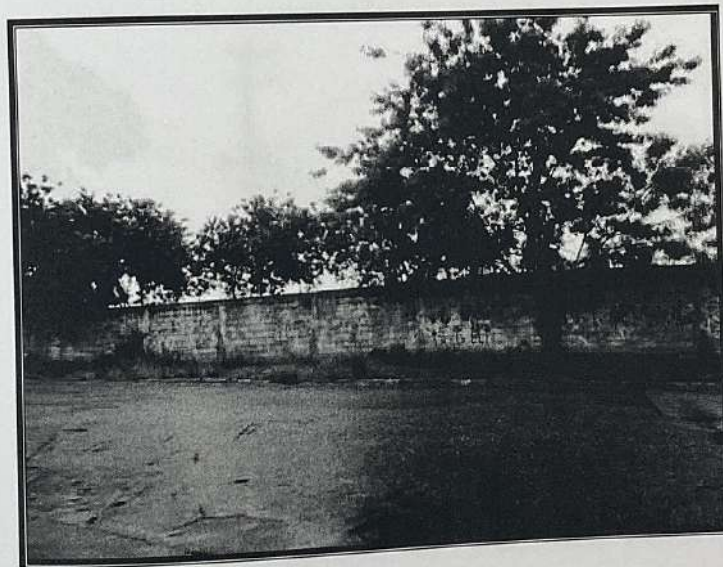
Vista da frente do imóvel avaliando.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JUAREZ PANTALEAO e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 07/01/2018 às 13:05, sob o número WCPC18700000353. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1023651-25.2016.8.26.0021 e código 30262A9.

2063
[Handwritten signature]



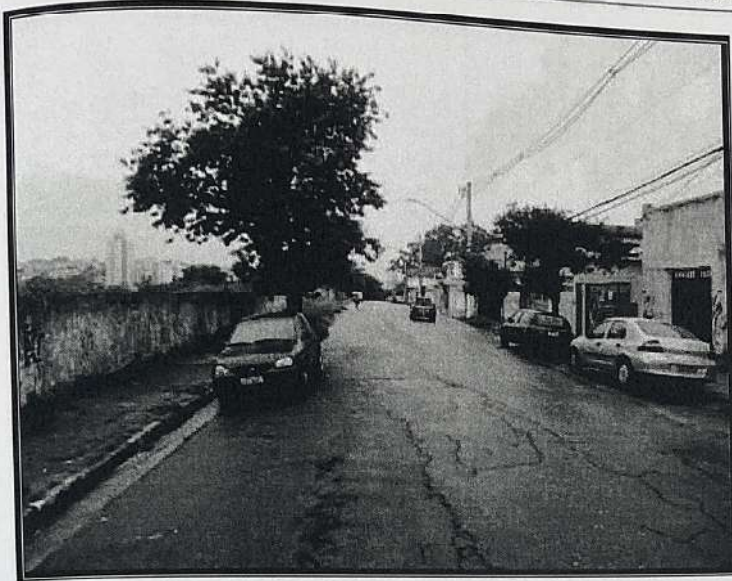
Vista da frente do imóvel avaliando.



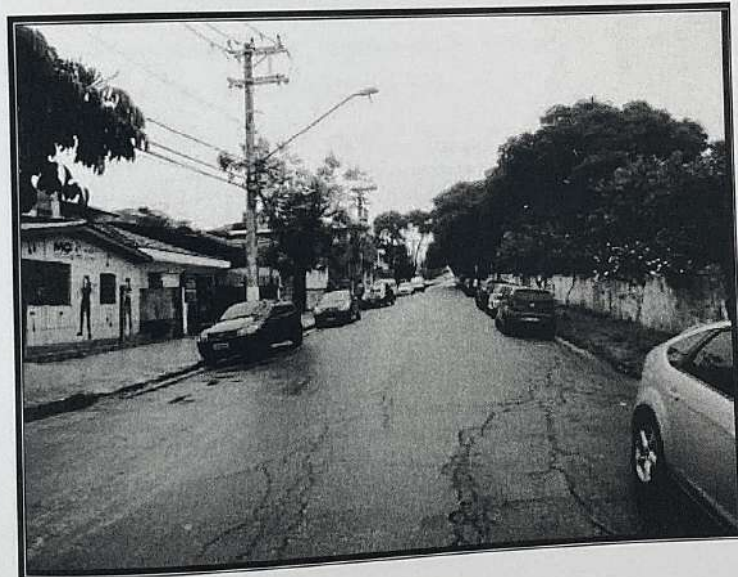
Vista da frente do imóvel avaliando.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JUAREZ PANTALEAO e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 07/01/2018 às 13:05, sob o número WCPC187000003553. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1023851-25.2016.8.26.0021 e código 3D262A9.

2063



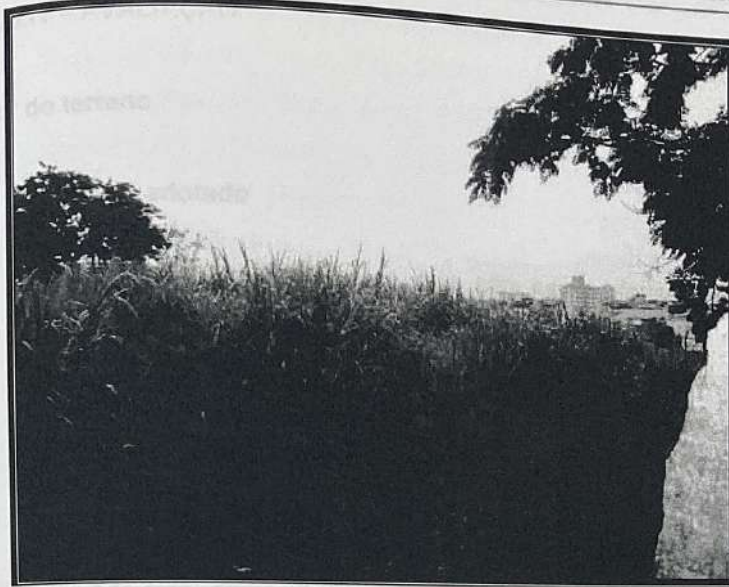
Vista da Rua General Lauro Cavalcanti de Farias que lhe dá acesso.



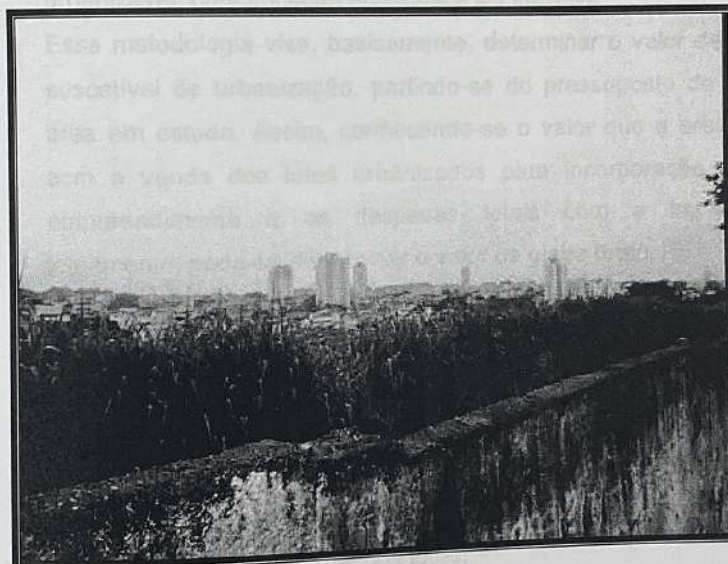
Vista da Rua General Lauro Cavalcanti de Farias que lhe dá acesso.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JUAREZ PANTALEAO e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 07/01/2018 às 13:05, sob o número WCPC-18700000353 Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1023651-25.2018.8.26.0021 e código 3D262A9.

2064
[Handwritten signature]



Vista interna do imóvel avaliando.



Vista interna do imóvel avaliando.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JUAREZ PANTALEAO e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 07/01/2018 às 13:05, sob o número WCPC18700000353. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1023651-25.2016.8.26.0021 e código 3D262A9.

CAPÍTULO IV – AVALIAÇÃO
1. Valor do terreno
1.1. Critério adotado

Preliminarmente esclarece-se que não havia ofertas ou transações realizadas suficientes de imóveis com características físicas semelhantes ao do caso em tela, principalmente com relação às dimensões, na região, quando da vistoria, que pudesse servir como elementos para a aplicação do Método Comparativo Direto de Dados de Mercado Imobiliário.

Portanto, para a determinação do Valor do Terreno, foi utilizada a metodologia proposta pelo Engenheiro Hélio de Caires, **MÉTODO INVOLUTIVO**, em sua fórmula completa, pois, tal método leva a um valor mais preciso, e deve ser empregado, por tratar-se de uma gleba urbanizável, com vocação econômica significativa.

Essa metodologia visa, basicamente, determinar o valor de uma gleba suscetível de urbanização, partindo-se do pressuposto de se lotear a área em estudo. Assim, conhecendo-se o valor que a área alcançaria com a venda dos lotes urbanizados para incorporação, o lucro do empreendimento e as despesas totais com a implantação do loteamento, pode-se determinar o valor da gleba bruta.

Para a aplicação do Método Involutivo foram estabelecidos parâmetros e determinados valores, como se descreve:

t = Prazo total do empreendimento, incluindo compra, documentação, projetos, implantação e vendas = 36 meses;

VG = Valor total da gleba bruta (incógnita);

VL = Valor de venda total dos lotes;

D_c = Despesas relativas à compra = 2%;

r_i = Taxa mensal dos capitais investidos = 1%;

D_u = Despesas de urbanização.

2065



Foram utilizados os valores de trabalho "Avaliações de Glebas Subsídios para Pré-Planos" da Empresa Guilherme Martins Engenharia de Avaliações S/C Ltda., e faz parte da 3ª edição (1.980) do livro "Construções, Terrenos" – Editora Pini, publicados e atualizados mensalmente na Revista Construção – Mercado – Editora Pini, compreendendo-se como D_u , as despesas efetivamente gastas para a condição em que se encontram os elementos (lotes urbanizados para incorporação) que serviram na pesquisa, ou seja:

- Serviços de topografia, incluindo-se planialtimetria, projetos e plantas do loteamento, aprovação nos órgãos competentes, abertura de picadas, demarcação de ruas e quadras.
- Terraplanagem leve, incluindo-se limpeza superficial de terreno e abertura de ruas;
- Rede de iluminação pública;
- Rede de água potável;
- Pavimentação;
- Rede de esgoto;
- Drenagem de águas pluviais – galerias;
- Drenagem de águas pluviais – guias e sarjetas.

- n = Prazo para que se concretizem as vendas de todos os lotes = 24 meses;
- v = Taxa de valorização média dos lotes = 0,5% ao mês;
- D_v = Despesas relativas às vendas dos lotes urbanizados = 8% (sendo 6% relativos às comissões aos corretores e 2% à publicidade);
- it_1 = Taxa de imposto territorial sobre a gleba durante a fase de urbanização = 1% ao ano;
- it_2 = Taxa de imposto territorial dos lotes durante a fase de venda = 1% ao ano;
- L = Lucro do empreendimento = 20%;
- r_2 = Taxa dos capitais realizados = 1% ao mês;

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JUAREZ PANTALEAO e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 07/01/2018 às 13:05, sob o número WCPC18700000353 Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1023651-25.2016.8.26.0021 e código 3D262A9.

- m = Taxa de desconto do imposto territorial pelo beneficiamento da gleba, dado pela Prefeitura = 0 (zero);
- K_1 = Relação entre o valor de mercado e o valor fiscal da gleba = 1;
- K_2 = Relação entre o valor de mercado e o valor fiscal do lote = 1;

2067
[Handwritten signature]

Com esses parâmetros fixados, a fórmula geral fica resumida da seguinte forma:

$$V_G = [(0,8985 \times V_L - 1,3419 \times D_u) / 1,4725]$$

Na determinação do valor do terreno bruto foram aplicados, na fórmula anteriormente apresentada, os fatores de localização, topografia, acessibilidade, consistência do solo, melhoramentos públicos e para se ter compatibilidade com a situação paradigma definida na pesquisa de valores de lotes urbanizados, no Anexo II.

1.2. Determinação de V_L

$$V_L = (V_u \times A_L \times \text{Fatores de Transposição})$$

1.2.1. Valor unitário básico (V_u)

O valor unitário básico homogeneizado de lote urbanizado, determinado através de pesquisas de valores de mercado imobiliário em loteamentos vizinhos à área desaproprianda (Anexo III), referente ao mês de dezembro de 2017, é de:

$$V_u = \text{R\$ } 2.722,89 / \text{m}^2$$

1.2.2. Área Líquida (A_L)

Conforme determinação da Lei Municipal nº 16.402 de 22 de março de 2016, tivemos:

JUAREZ PANTALEÃO
ENGENHEIRO CIVIL

Área total da gleba	14.700,00m ²	-
Áreas Verdes, Sistema Viário e Áreas Institucionais	5.880,00m ²	40,00%
Lotes (A _L)	8.820,00m ²	60,00%

1.2.3. Fatores de transposição para o terreno avaliando

a) Localização

O fator localização correspondente deve ser igual a 1,000, uma vez que os elementos pesquisados situam-se próximos à área avalianda.

Portanto: $F_{loc} = 1,000$

b) Topografia

Conforme tabelas para adoção de fatores de topografia elaborada pela Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos – IBAPE – 2011, item 10.5.2, tem-se para o presente caso, a consideração da topografia plana em toda extensão, pois, haverá, quando da implantação do loteamento, serviços de topografia.

Portanto: $F_{top} = 1,000$

c) Acessibilidade

Para o presente caso, foi adotado o fator igual a 1,000, pois, para se chegar ao imóvel o acesso é fácil, livre e desimpedido, assim como o acesso dos elementos que serviram na pesquisa de valores.

Portanto: $F_{ai} = 1,000$

d) Consistência do solo

Para o presente caso, foi adotado o fator igual a 1,000, pois, o imóvel possui solo seco.

Portanto: $F_{cs} = 1,000$

e) Fator melhoramentos públicos

Para o presente caso, foi adotado o fator 1,000, pois, o imóvel, após a implantação do loteamento, possuirá os mesmos melhoramentos públicos que os elementos pesquisados possuem.

Portanto: $F_{mp} = 1,000$

1.2.4. Valor da área líquida (VL)

Substituindo-se os valores encontrados, tivemos:

$$V_L = [V_u \times A_L \times (F_{loc} + F_{top} + F_{ai} + F_{cs} - F_{mp} + n + 1)]$$

$$V_L = [2.722,89 \times 8.820,00 \times (1 + 1 + 1 + 1 + 1 - 5 + 1)]$$

$$V_L = R\$ 24.015.890,00$$

1.3. Determinação de Du


O valor de D_u foi determinado através do trabalho "Avaliações de Glebas - Subsídios para Pré-Planos" da Empresa Guilherme Martins Engenharia de Avaliações S/C Ltda., e faz parte da 3ª edição (1980) do livro "Construções, Terrenos" - Editora Pini, publicados e atualizados mensalmente na Revista Construção - Mercado - Editora Pini. Assim tivemos:

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JUAREZ PANTALEAO e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 07/01/2018 às 13:05, sob o número WCPC18700000353. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1023651-25.2016.8.26.0021 e código 30262A9.

2069
JP

Serviço	Valor (R\$)
Topografia	1.877,70
Terraplanagem pesada	9.143,62
Rede de água potável	6.100,51
Rede de esgoto	13.211,95
Galerias	5.638,10
Guias e sarjetas	5.171,06
Pavimentação	14.266,93
Rede de iluminação pública	2.301,85
Total	57.711,72

2070



Portanto, o valor total das despesas de urbanização para módulos de 1.000,00m² de área útil, válido para dezembro de 2017, no presente caso, foi de:

$$D_u = [(C_{urb} \times A_L) / 1.000], \text{ sendo:}$$

D_u = Despesas de urbanização

C_{urb} = Custos de urbanização (R\$ 57.711,72)

A_L = Área líquida (8.820,00m²)

$$D_u = [(57.711,72 \times 8.820,00) / 1.000]$$

$$D_u = \text{R\$ } 509.017,00$$

1.4. Determinação do valor do terreno (V_g)

Com todos os valores já determinados, substituindo-se na fórmula principal, temos:

$$V_t = \{ [(0,8985 \times V_L) - (1,3419 \times D_u)] / 1,4725 \}, \text{ sendo:}$$

JUAREZ PANTALEÃO
ENGENHEIRO CIVIL

2076

V_t = Valor da terra nua

V_L = Valor da área líquida (R\$ 24.015.890,00)

D_u = Despesas de urbanização (R\$ 509.017,00)

$$V_t = \{ [(0,8985 \times 24.015.890,00) - (1,3419 \times 509.017,00)] / 1,4725 \}$$

$V_t = R\$ 14.190.307,00$

2. Valor total do imóvel (V_i)

O valor total do imóvel é coincidente com o valor do terreno (V_t), desta forma tivemos:


$$V_i = V_t$$

$V_i = R\$ 14.190.307,00$

Ou em números redondos,

$V_i = R\$ 14.200.000,00$

(quatorze milhões e duzentos mil reais)

São Paulo, 03 de janeiro de 2018.

JUAREZ PANTALEÃO
PERTO JUDICIAL

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JUAREZ PANTALEAO e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 07/01/2018 às 13:05, sob o número WGPC:18700000353. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1023651-25.2018.8.26.0021 e código 3D262A9.

JUAREZ PANTALEÃO
ENGENHEIRO CIVIL

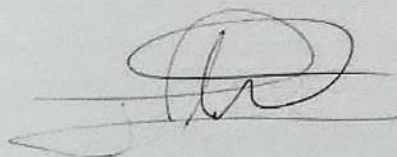
2072

CAPÍTULO V - ENCERRAMENTO

Segue o presente laudo em 18 (dezoito) páginas, sendo a última datada e assinada.

Acompanham 4 (quatro) anexos que ficam fazendo parte integrante do presente trabalho.

São Paulo, 08 de janeiro de 2018.



JUAREZ PANTALEÃO
PERITO JUDICIAL

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JUAREZ PANTALEAO e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 07/01/2018 às 13:05, sob o número WCPC187000000353. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1023651-25.2016.8.26.0021 e código 3D262A9.

2073
[Handwritten signature]

WCP/PC18700000353, sob o número 07/01/2018 às 13:05, sob o número 1023651-25.2016.8.26.0021 e código 3D262A9.

ANEXO I - CRITÉRIO DE HOMOGENEIZAÇÃO

Fator oferta (F_o)

De acordo com o disposto no item 10.3.1 da Norma, tendo como base o valor de referência de oferta de 10,000.

Fator localização (F_l)

Para a transposição de parcelas de valor referente ao terreno de um local para outro, foi utilizada a relação entre os valores dos terrenos locais, citados na Planta Genérica de Valores editada pela Prefeitura Municipal de São Paulo, tendo no numerador o valor do local do imóvel avaliando (F_l) e no denominador o valor do local de referência (F_o).

ANEXO I – CRITÉRIO DE HOMOGENEIZAÇÃO

Fator loteada (C_l)

Conforme o disposto no item 10.3.1, sub-item "a" da Norma, tendo como base o valor de referência de 10,000.

Fator profundidade (F_{pd})

Conforme o disposto no item 10.3.1, sub-item "a" da Norma, tendo como base o valor de referência de 10,000.

Fator fronteiras (C_f)

Conforme o disposto no item 10.3.1 da Norma, tendo como base o valor de referência de 10,000.

ANEXO I – CRITÉRIO DE HOMOGENEIZAÇÃO
Fator oferta (F_f)

Quando os valores obtidos provieram de oferta, houve um desconto de 10% para compensar a superestimativa das mesmas, conforme item 10.1 da Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos – IBAPE/SP – 2011.

2. Fator localização (F_{tr})

Para a transposição da parcela do valor referente ao terreno de um local para outro, foi utilizada a relação entre os valores dos lançamentos fiscais, obtidos na Planta Genérica de Valores editada pela Prefeitura Municipal de São Paulo, tendo no numerador o valor do local do imóvel avaliando (IF_a) e no denominador, o do elemento comparativo (IF_e).

3. Fator testada (C_f)

Conforme o disposto no item 10.3.1, sub-item “b” da Norma, tendo como testada de referência:

$$F_r = 10,00m.$$

4. Fator profundidade (C_p)

Conforme o disposto no item 10.3.1, sub-item “a” da Norma, tendo como profundidades de referência:

$$P_{mi} = 25,00m \text{ e } P_{ma} = 40,00m.$$

5. Fator frentes múltiplas (C_e)

Conforme o disposto no item 10.3.3 da Norma, imóveis enquadrados no Grupo I – 2ª Zona, não se aplica o Fator Frentes Múltiplas.

2075
[Handwritten signature]

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JUAREZ PANTALEAO e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 07/01/2018 às 13:05, sob o número WCPC18700000353 Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1023651-25.2016.8.26.0021 e código 3D262A9.

Fator topografia (F_t)

Conforme o disposto no **item 10.5.2 da Norma**, tendo como referência:
Terreno plano.

Fator consistência do terreno (F_c)

Conforme o disposto no **item 10.5.3 da Norma**, tendo como referência:
Terreno seco.

Fator área (F_a)

Os elementos comparativos foram homogeneizados em função da área, conforme o Estudo do Engenheiro Sérgio Abunaman, em seu Livro Homogeneização de áreas para avaliação de imóveis urbanos.

$$A_h = [(A_e / A_a)^{1/4} \text{ ou } 1/8]$$

Sendo:

A_h = Área homogeneizada

A_e = Área do elemento comparativo

A_a = Área do imóvel avaliando

A utilização do expoente deve ser utilizada da seguinte forma:

$$A_e - A_a \leq 30\% \rightarrow 1/4$$

$$A_e - A_a > 30\% \rightarrow 1/8$$

9. Fator atualização

Não utilizado devido à baixa inflação verificada no período, aliado ao fato dos imóveis não acompanharem a pequena evolução inflacionária.

valor básico unitário (V_u) foi homogeneizado para a situação paradigma através da seguinte expressão:

$$V_u = \{ \{ [(V_i \times F_r) - V_b] / A_t \} \times (F_{tr} + F_a + C_f + C_p + F_t + F_c - n + 1) \}$$

Assim, os elementos comparativos obtidos na pesquisa imobiliária foram homogeneizados para a seguinte situação paradigma:

Situação paradigma	
Zona de características homogêneas	Grupo I - 2ª Zona
Frente de referência (F_r)	10,00m
Profundidade mínima (P_{mi})	25,00m
Profundidade máxima (P_{ma})	40,00m
Expoente do Fator frente (f)	0,20
Expoente do Fator profundidade (p)	0,50
Fator frentes múltiplas	Não se aplica
Número de fatores utilizados (n)	6
Área do terreno avaliando	250,00m ²
Topografia	Plano
Consistência do solo	Seco
Índice fiscal	666,00
Data-base	Dezembro de 2017

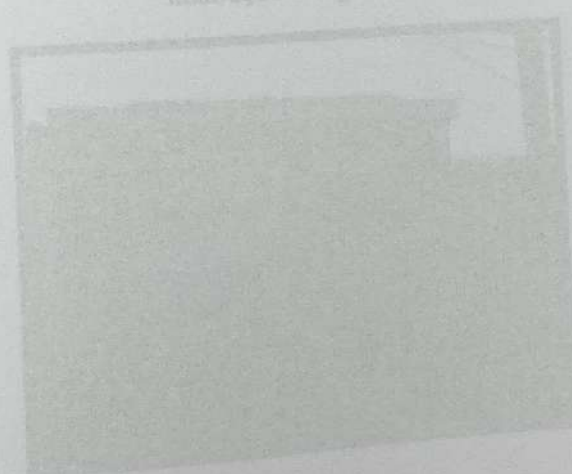
2077

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JUAREZ PANTALEAO e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 07/01/2018 às 13:05, sob o número WCPC18700000353 para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1023651-25.2016.8.26.0021 e código 3D262A9.

ELEMENTO COMPARATIVO Nº 01

Terminação do imóvel - Sr. Walter	
Tel.: (11) 3904-4066	
Dezembro de 2017 (oferta)	
Localização	Rua Desembargador Cândido de Cunha, nº 332
Endereço genérico de valor	Sector 078, Quadra 0381 e Índice Fiscal 258,70
Área / Dimensões	150,00m² / 5,00m x 30,00m
Plano	Plano
Solo	Solo
Casa Média	Casa Média

ANEXO II – ELEMENTOS COMPARATIVOS



ELEMENTO COMPARATIVO Nº 01

Fonte de informação	Tomás Imóveis – Sr. Walter
	Tel.: (11) 3904-4066
Data	Dezembro de 2017 (oferta)
Localização	Rua Desembargador Cândido da Cunha, nº 232
Planta Genérica de Valores	Setor 078, Quadra 0381 e Índice Fiscal 636,00
Área / Dimensões	150,00m ² / 5,00m x 30,00m
Topografia	Plano
Características do solo	Solo seco
Benfeitorias	Casa Médio, 140m ² , 5 anos, (b), R\$ 250.000,00
Valor de venda	R\$ 770.000,00

Ilustração fotográfica

Valor unitário homogeneizado:

$$V_{u1} = \{ \{ [(770.000,00 \times 0,90) - 232.000,00] / 150,00 \times [1,047 + 0,938 + 1,149 + 1,000 + 1,000 + 1,000 - 6 + 1] \}$$

$$V_{u1} = \text{R\$ } 3.348,69 / \text{m}^2$$

ELEMENTO COMPARATIVO Nº 02

2079

01. Fonte de informação	Nosso Teto Imóveis – Sr. Washington
	Tel.: (11) 3904-0816
02. Data	Dezembro de 2017 (oferta)
03. Localização	Rua Jannart Moutinho Ribeiro, nº 250
04. Planta Genérica de Valores	Setor 078, Quadra 380 e Índice Fiscal 648,00
05. Área / Dimensões	150,00m ² / 6,00m x 25,00m
06. Topografia	Plano
07. Características do solo	Solo seco
08. Benfeitorias	Casa Simples, 150m ² , 30 anos, (d), R\$ 138.000,00
09. Valor de venda	R\$ 580.000,00

Ilustração fotográfica



Valor unitário homogeneizado:

$$V_{u2} = \frac{((580.000,00 \times 0,90) - 138.000,00)}{150,00 \times [1,028 + 0,938 + 1,108 + 1,000 + 1,000 + 1,000 - 6 + 1]}$$

$$V_{u2} = \text{R\$ } 2.747,76 / \text{m}^2$$

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JUAREZ PANTALEAO e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 07/01/2018 às 13:05, sob o número WPCPC18700000353 Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1023651-25.2016.8.26.0021 e código 3D262A9.

2080

ELEMENTO COMPARATIVO Nº 03

sob o número WCP/PC18700000353
protocolado em 07/01/2018 às 13:05, sob o número WCP/PC18700000353
e cópigo 3D262A9.
Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JUAREZ PANTALEAO e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 07/01/2018 às 13:05, sob o número WCP/PC18700000353 e cópigo 3D262A9. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1023651-25.2016.8.26.0021 e código 3D262A9.

Fonte de informação	Lopes Imóveis – Sra. Daniela
	Tel.: (11) 2359-3301
Data	Dezembro de 2017 (oferta)
Localização	Rua General Lauro Cavalcanti de Farias, nº 353
Planta Genérica de Valores	Setor 078, Quadra 376 e Índice Fiscal 650,00
Área / Dimensões	150,00m ² / 5,00m x 30,00m
Topografia	Plano
Características do solo	Solo seco
Benfeitorias	Casa Simples, 200m ² , 40 anos, (e), R\$ 158.000,00
Valor de venda	R\$ 550.000,00

Ilustração fotográfica



Valor unitário homogeneizado:

$$V_{u3} = \{[(550.000,00 \times 0,90) - 158.000,00] / 150,00 \times [1,04250,938 + 1,149 + 1,000 + 1,000 + 1,000 - 6 + 1]\}$$

$$V_{u3} = \text{R\$ } 2.496,75 / \text{m}^2$$

ELEMENTO COMPARATIVO Nº 04

2084

Fonte de informação	Acácia Imóveis – Sra. Cleusa
	Tel.: (11) 3834-7477
Data	Dezembro de 2017 (oferta)
Localização	Rua Jannart Moutinho Ribeiro, nº 90 x Rua Itereré
Planta Genérica de Valores	Setor 078, Quadra 378 e Índice Fiscal 645,00
Área / Dimensões	300,00m ² / 10,00m x 30,00m
Topografia	Plano
Características do solo	Solo seco
Benfeitorias	Casa Simples, 220m ² , 30 anos, (e), R\$ 202.000,00
Valor de venda	R\$ 1.000.000,00

Ilustração fotográfica



Valor unitário homogeneizado:

$$V_{u4} = \{ [(1.000.000,00 \times 0,90) - 202.000,00] / 300,00 \times [1,033 + 1,047 + 1,000 + 1,000 + 1,000 + 1,000 - 6 + 1] \}$$

$$V_{u4} = \text{R\$ } 2.511,77 / \text{m}^2$$

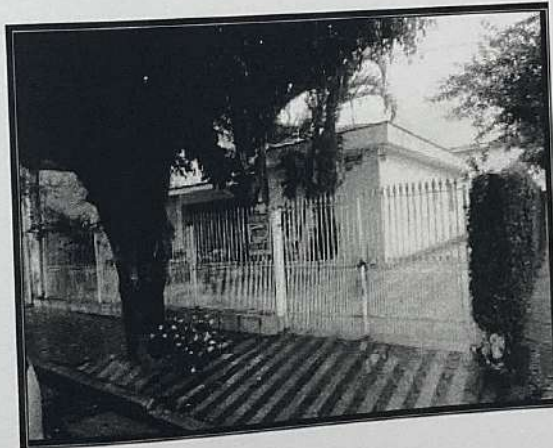
Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JUAREZ PANTALEAO e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 07/01/2018 às 13:05, sob o número WCPC18700000353. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1023651-25.2016.8.26.0021 e código 3D262A9.

2019

ELEMENTO COMPARATIVO Nº 05

Fonte de informação	Corretora autônoma – Sra. Cida
	Tel.: (11) 97459-8048
Data	Dezembro de 2017 (oferta)
Localização	R. Prof. Ângelo Mazza, nº 226 x R. Jannart M. Ribeiro
Planta Genérica de Valores	Setor 078, Quadra 375 e Índice Fiscal 646,00
Área / Dimensões	280,00m ² / 10,00m x 28,00m
Topografia	Plano
Características do solo	Solo seco
Benfeitorias	Casa Simples, 250m ² , 40 anos, (e), R\$ 197.000,00
Valor de venda	R\$ 780.000,00

Ilustração fotográfica



Valor unitário homogeneizado:

$$V_{us} = \{[(780.000,00 \times 0,90) - 197.000,00] / 300,00 \times [1,031 + 1,029 + 1,000 + 1,000 + 1,000 + 1,000 - 6 + 1]\}$$

$$V_{us} = \text{R\$ } 1.911,71 / \text{m}^2$$

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JUAREZ PANTALEAO e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 07/01/2018 às 13:05, sob o número WCPC187000000353. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1023651-25.2016.8.26.0021 e código 3D262A9.

2083

ELEMENTO COMPARATIVO Nº 06

Fonte de informação	Apta Imóveis – Sra. Aline
	Tel.: (11) 3906-0406
Data	Dezembro de 2017 (oferta)
Localização	Rua Professor Ângelo Mazza, nº 243
Planta Genérica de Valores	Setor 078, Quadra 374 e Índice Fiscal 658,00
Área / Dimensões	125,00m ² / 5,00m x 25,00m
Topografia	Plano
Características do solo	Solo seco
Benfeitorias	Casa Simples, 100m ² , 50 anos, (e), R\$ 64.000,00
Valor de venda	R\$ 499.000,00

Ilustração fotográfica



Valor unitário homogeneizado:

$$V_{us} = \{[(499.000,00 \times 0,90) - 64.000,00] / 150,00 \times [1,012 + 0,917 + 1,149 + 1,000 + 1,000 + 1,000 - 6 + 1] \}$$

$$V_{us} = \text{R\$ } 3.320,66 / \text{m}^2$$

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JUAREZ PANTALEAO e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 07/01/2018 às 13:05, sob o número WCPC-18700000353. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1023651-25.2016.8.26.0021 e código 3D262A9.

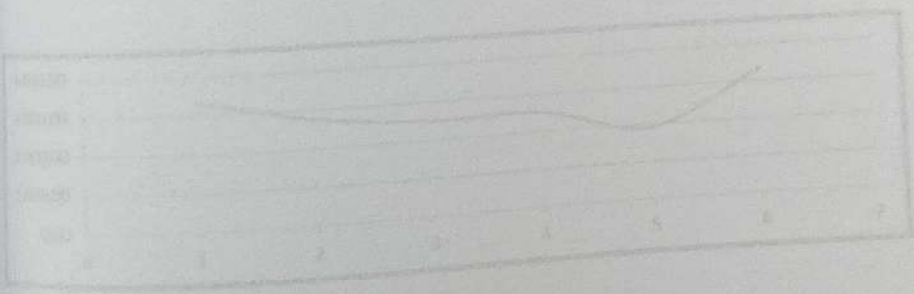
JUAREZ PANTALEÃO
ENGENHEIRO CIVIL

2084
[Handwritten signature]

ANEXO III - QUADRO RESUMO DE HOMOGENEIZAÇÃO

N	A	V ₁	A	V ₂	L	C	V ₃	F	V ₄	h	V ₅
1	100	100,00	100,00	1,007	1,006	1,140	1,001	1	1	1	1,000
2	100	100,00	100,00	1,007	1,006	1,140	1,001	1	1	1	1,000
3	100	100,00	100,00	1,007	1,006	1,140	1,001	1	1	1	1,000
4	100	100,00	100,00	1,007	1,006	1,140	1,001	1	1	1	1,000
5	100	100,00	100,00	1,007	1,006	1,140	1,001	1	1	1	1,000
6	100	100,00	100,00	1,007	1,006	1,140	1,001	1	1	1	1,000
7	100	100,00	100,00	1,007	1,006	1,140	1,001	1	1	1	1,000
8	100	100,00	100,00	1,007	1,006	1,140	1,001	1	1	1	1,000
9	100	100,00	100,00	1,007	1,006	1,140	1,001	1	1	1	1,000
10	100	100,00	100,00	1,007	1,006	1,140	1,001	1	1	1	1,000

ANEXO III - QUADRO RESUMO DE HOMOGENEIZAÇÃO



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JUAREZ PANTALEAO e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 07/01/2018 às 13:05, sob o número WCPC18700000353 Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1023651-25.2016.8.26.0021 e código 3D262A8.

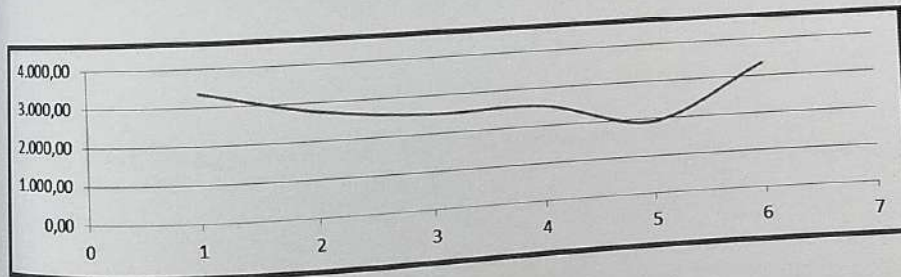
ANEXO III – QUADRO RESUMO DE HOMOGENEIZAÇÃO

2085
[Handwritten signature]

WCP/18700000353
Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JUAREZ PANTALEAO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 07/01/2018 as 13:05, sob o número 1023851-25.2016.8.26.0021 e código 3D262A9.
Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1023851-25.2016.8.26.0021 e código 3D262A9.

	V _i	F _r	V _b	A _t	F _{tr}	A _h	C _r	C _p	F _t	F _c	n	V _u
01	770.000,00	0,90	250.000,00	150,00	1,047	0,938	1,149	1,000	1	1	6	3.348,69
02	580.000,00	0,90	138.000,00	150,00	1,028	0,938	1,108	1,000	1	1	6	2.747,76
03	550.000,00	0,90	158.000,00	150,00	1,025	0,938	1,149	1,000	1	1	6	2.496,75
04	1.000.000,00	0,90	202.000,00	300,00	1,033	1,047	1,000	1,000	1	1	6	2.511,77
05	780.000,00	0,90	197.000,00	280,00	1,031	1,029	1,000	1,000	1	1	6	1.911,71
06	499.000,00	0,90	64.000,00	125,00	1,012	0,917	1,149	1,000	1	1	6	3.320,66

ANEXO IV – MÉDIA ARITMÉTICA SANEADA



2016
[Signature]

ANEXO IV - MÉDIA ARITMÉTICA SANEADA

V ₁	(R\$ / m ²)
V _{1a}	3.348,68
V _{1b}	2.747,76
V _{1c}	2.498,75
V _{1d}	2.511,77
V _{1e}	1.811,71
V _{1f}	3.320,65

ANEXO IV – MÉDIA ARITMÉTICA SANEADA

$V_1 = (15.337,35 / 6) = R\$ 2.722,89 / m^2$

$V_2 = R\$ 1.006,02 / m^2$

$V_3 = R\$ 3.538,76 / m^2$

Portanto, não foi desprezado nenhum elemento comparativo, logo:

$V_1 = R\$ 2.722,89 / m^2$

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JUAREZ PANTALEAO e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 07/01/2018 às 13:05, sob o número WCPC18700000353 para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1023651-25.2016.8.26.0021 e código 3D262A9.

ANEXO IV – MÉDIA ARITMÉTICA SANEADA

2087
[Handwritten signature]

V_u	(R\$ / m ²)
V_{u1}	3.348,69
V_{u2}	2.747,76
V_{u3}	2.496,75
V_{u4}	2.511,77
V_{u5}	1.911,71
V_{u6}	3.320,66

$MA = (16.337,35 / 6) = R\$ 2.722,89 / m^2$

-30% = R\$ 1.906,02 / m²

+30% = R\$ 3.539,76 / m²

Portanto, não foi desprezado nenhum elemento comparativo, logo:

$V_u = R\$ 2.722,89 / m^2$

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JUAREZ PANTALEAO e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 07/01/2018 às 13:05, sob o número WCPC18700000353. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1023651-25.2016.8.26.0021 e código 3D262A9.

MORALES E ORTIZ
 SOCIEDADE DE ADVOGADOS
 OAB/SP 12665

Referência: Avaliação do Imóvel (fls. 2848) - Atualizada		
<i>Índice Atual</i>	<i>mês base</i>	<i>Multa</i>
92,353854	set/23	0%

Vencimentos	Principal	Multa %	Multa R\$	Valor com Multa	Índice Vencimento	Índice Atual	Correção	Valor Corrigido	Valor a Pagar
Dezembro 2017	R\$ 14.200.000,00		R\$ -	R\$ 14.200.000,00	67,381739	92,353854	R\$ 5.262.613,26	R\$ 19.462.613,26	R\$ 19.462.613,26
SUB TOTAIS	R\$ 14.200.000,00		R\$ -	R\$ 14.200.000,00			R\$ 5.262.613,26	R\$ 19.462.613,26	R\$ 19.462.613,26