

**EXMA. SRA. DRA. JUÍZA DE DIREITO DA 24ª VARA CÍVEL DO FORO CENTRAL
DA CAPITAL – SP**

PROCESSO : Nº 0004432-58.2020.8.26.0100
CARTÓRIO : 24º OFÍCIO
AÇÃO : CUMPRIMENTO DE SENTENÇA
REQUERENTES : PAOLA ONESTI E OUTROS
REQUERIDOS : GIORGIO PIGNALOSA E OUTROS

JUAREZ PANTALEÃO, engenheiro, CREA nº 0601592133, perito judicial, nomeado e compromissado nos Autos da presente Ação, tendo encerrado seu trabalho que consistiu na apuração do justo, real e atual valor de mercado para venda de 3 (três) imóveis urbanos, estando localizados:

- a) Rua Zeus, nº 243, lote 19, quadra A, Loteamento Parque Mirante de Parnaíba, Sítio dos Amigos Andréia, Município de Santana de Parnaíba, Comarca de Barueri, Grande São Paulo (Matrícula nº 29.380 do CRI / Barueri – SP);
- b) Rua Zeus, nº 283, lote 20, quadra A, Loteamento Parque Mirante de Parnaíba, Sítio dos Amigos Andréia, Município de Santana de Parnaíba, Comarca de Barueri, Grande São Paulo (Matrícula nº 29.381 do CRI / Barueri – SP);
- c) Rua Zeus, nº 333, lote 21, quadra A, Loteamento Parque Mirante de Parnaíba, Sítio dos Amigos Andréia, Município de Santana de Parnaíba, Comarca de Barueri, Grande São Paulo (Matrícula nº 29.382 do CRI / Barueri – SP).

Vem, respeitosamente, apresentar um resumo dos valores dos imóveis, e, posteriormente, os laudos de avaliação.

RESUMO DO VALOR DOS IMÓVEIS

Imóvel	Endereço	Valor
01	Rua Zeus, nº 243, lote 19, quadra A, Loteamento Parque Mirante de Parnaíba, Sítio dos Amigos Andréia, Município de Santana de Parnaíba, Comarca de Barueri, Grande São Paulo	R\$ 860.000,00
02	Rua Zeus, nº 283, lote 20, quadra A, Loteamento Parque Mirante de Parnaíba, Sítio dos Amigos Andréia, Município de Santana de Parnaíba, Comarca de Barueri, Grande São Paulo	R\$ 1.280.000,00
03	Rua Zeus, nº 333, lote 21, quadra A, Loteamento Parque Mirante de Parnaíba, Sítio dos Amigos Andréia, Município de Santana de Parnaíba, Comarca de Barueri, Grande São Paulo	R\$ 900.000,00
Total		R\$ 3.040.000,00

(três milhões e quarenta mil reais)

Nestes Termos,
P. Deferimento.

São Paulo, 06 de junho de 2023.



JUAREZ PANTALEÃO
PERITO JUDICIAL

IMÓVEL 01 – RUA ZEUS, Nº 243

CAPÍTULO I – VISTORIA

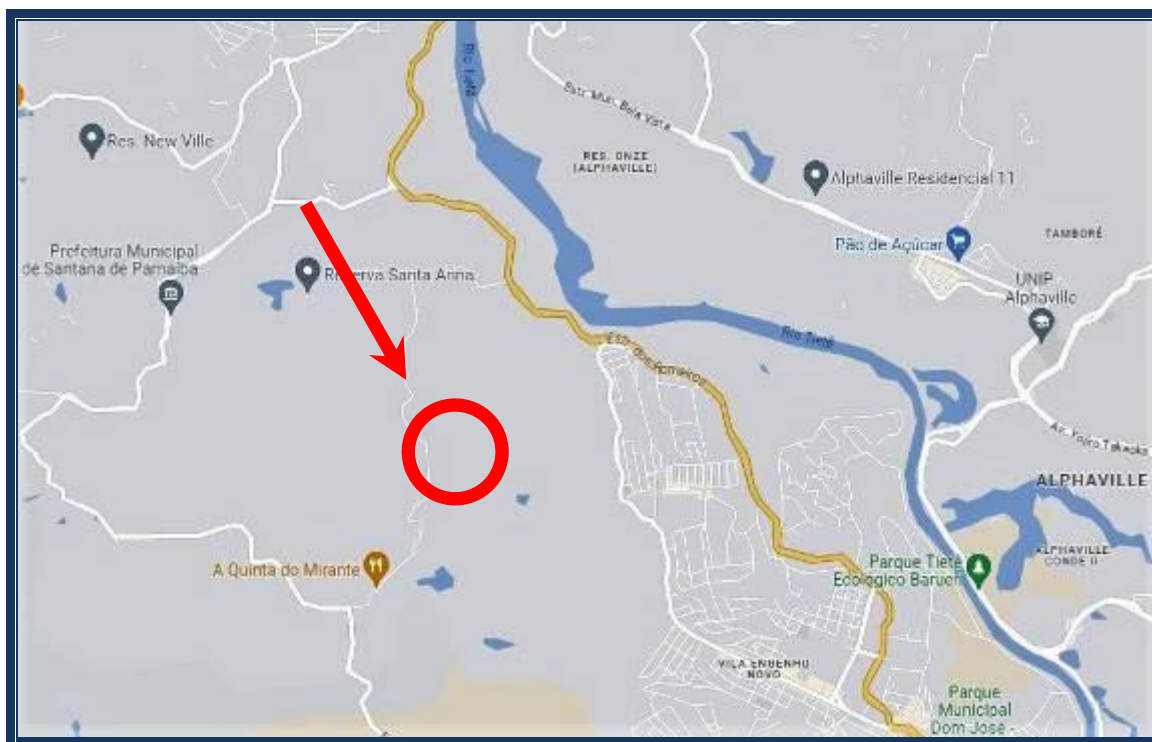
1. Localização

O imóvel avaliando localiza-se na Rua Zeus, nº 243, lote 19, quadra A, Loteamento Parque Mirante de Parnaíba, Sítio dos Amigos Andréia, Município de Santana de Parnaíba, Comarca de Barueri, Grande São Paulo.

2. Inscrição municipal

Conforme a Prefeitura Municipal de Santa de Parnaíba o imóvel avaliando possui a seguinte inscrição municipal: 24361.61.50.0082.00.000.

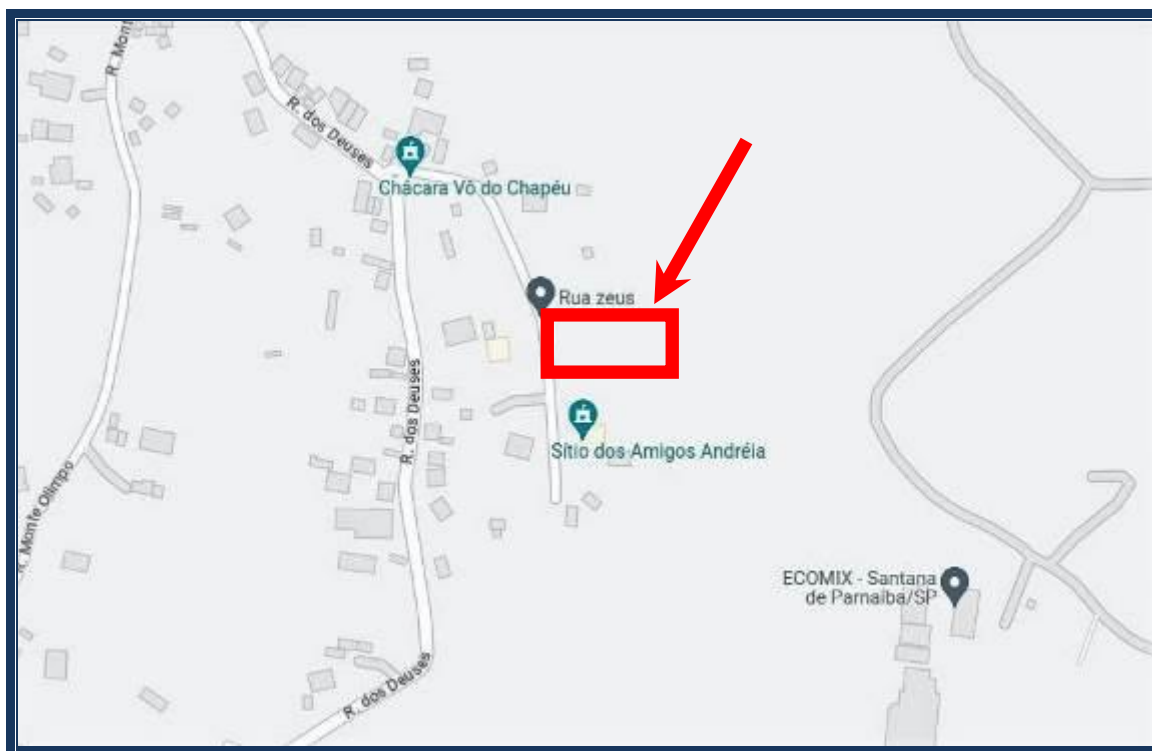
3. Planta de situação



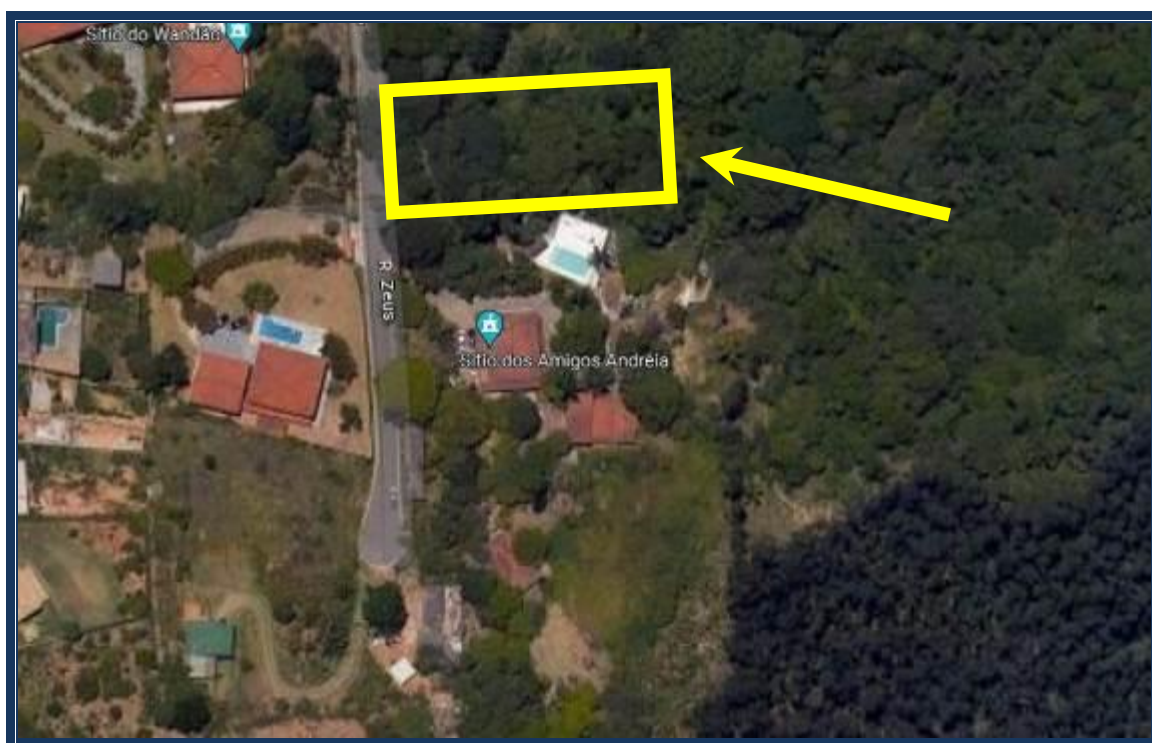
4. Acessibilidade

O acesso ao imóvel é fácil e direto pela Rua Zeus.

5. Planta de localização



6. Foto aérea



7. Ilustração fotográfica externa



Vista da frente do imóvel avaliando.



Vista da Rua Zeus que lhe dá acesso.

8. 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.

9. Topografia

A topografia do imóvel se apresenta em declive no sentido frente – fundos e ao nível da Rua Zeus.

10. Características do solo

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

11. Zoneamento

Conforme a atual legislação municipal da Prefeitura Municipal de Santa de Parnaíba, o imóvel avaliando se encontra em zona urbana.

12. Dimensões do terreno

O terreno, conforme análise da Matrícula nº 29.380 do CRI / Barueri – SP (fls. 845), possui a seguinte descrição:

“Medindo 38,00m de frente para a Rua Zeus; do lado direito de quem da rua olha para o terreno, mede 52,00m; do lado esquerdo mede 60,00m e nos fundos mede 40,00m, encerrando a área total de 2.240,00m².”

13. Benfeitorias

Sobre o terreno retro descrito não se encontram edificações.

CAPÍTULO II – AVALIAÇÃO

1. Terreno

1.1. Critério adotado

Foi utilizado o Método Comparativo de Valores de Mercado, já consagrado em trabalhos desta natureza, conforme recomendação da Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos – IBAPE/SP – 2011.

Sua aplicação se resume na determinação do valor unitário básico do metro quadrado na região onde se localiza o imóvel avaliando, a partir dos elementos comparativos coletados (Anexo III), apresentados no quadro resumo (Anexo IV), dos quais se extraiu a sua média aritmética saneada (Anexo V).

A homogeneização dos elementos comparativos e do imóvel avaliando, em relação à situação paradigma, foi obtida a partir de determinados ajustes (Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos – IBAPE/SP – 2011, resumidos no Anexo II). O Valor da Terra Nua, também ajustada à situação paradigma, foi obtido pelo produto entre a área avalianda e o respectivo valor unitário básico.

1.2. Homogeneização

De acordo com os critérios descritos anteriormente, tivemos:

1.2.1. Fator topografia (F_t)

Terreno em declive de 5% a 10%.

Portanto:

$$F_t = 0,900$$

1.2.2. Fator consistência do terreno (F_c)

O imóvel possui solo seco.

Portanto:

$$F_c = 1,000$$

1.3. Valor unitário básico (V_u)

A média aritmética saneada, para a região onde se encontra o imóvel avaliando, referente ao mês de maio de 2023, é de:

$$V_u = \text{R\$ } 426,43 / \text{m}^2$$

1.4. Valor do terreno (V_t)

O valor do terreno foi calculado conforme a fórmula a seguir:

$$V_t = [V_u \times (C_f + C_p + F_p + F_c - n + 1) \times A_t]$$

$$V_t = [426,43 \times (0,900 + 1,000 - 2 + 1) \times 2.240,00]$$

$$V_t = \text{R\$ } 859.683,00$$

2. Valor total do imóvel (V_i)

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

$$V_i = V_t$$

$V_i = \text{R\$ } 859.683,00$, ou em números redondos,

$$V_i = \text{R\$ } 860.000,00$$

(oitocentos e sessenta mil reais)

CAPÍTULO III – ENCERRAMENTO

Segue o presente laudo em 08 (oito) páginas, sendo a última datada e assinada.

Acompanham 5 (cinco) anexos.

São Paulo, 06 de junho de 2023.



JUAREZ PANTALEÃO
PERITO JUDICIAL

ANEXO I – FICHA CADASTRAL MUNICIPAL

MUNICIPIO DE SANTANA DE PARNAIBA**Ficha Cadastral - Ficha Cadastral - RESUMIDA - [Exercício : 2022]****SANTANA DE PARNAIBA**

Usuário: flavio

Imovel: 13429 Inscrição Imóvel : 24361.61.50.0082.00.000
Inscrição Anterior:

Endereço : 1036 - Rua - ZEUS Nr.243

Andar : Apto :

Complemento : ANTIGO NR. 19

Bairro : PARQUE MIRANTE DE PARNAIBA.

Quadra/Lote(Fiscal) : 50 / 19

CEP : 06514-215

Loteamento : 98 - PARQUE MIRANTE PARNAIBA

Quadra/Lote (Loteamento) : A / 19

Zoneamento : /

nº Total Sub-Lotes: 0

Proprietário : 82496 - GERALDO LUPO JUNIOR

CNPJ/CPF : 039.325.208-66

RG : 10.883.007 SP

Endereço : AL CAUAXI Nr.431

Andar : Apto : 1402

Complemento :

Bairro : ALPHAVILLE

CEP : 06454-020

UF: SP Cidade : BARUERI

Telefone : 01141510016

Email:

End. Entrega : AL - CAUAXI Nr. 431

Andar : Apto : 1402

Complemento :

Bairro : ALPHAVILLE

CEP : 06454-020

UF: SP Cidade : BARUERI

Dados do Terreno

Area Terreno : 2.240,00

Dados da Edificação Principal

Area Construida : 0,00

Informações Adicionais

Testada Principal : 38,00

ANEXO II – CRITÉRIO DE HOMOGENEIZAÇÃO

ANEXO II – CRITÉRIO DE HOMOGENEIZAÇÃO

1. 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 índices de transposição que refletem a realidade do mercado imobiliário da região avalianda, conforme ampla pesquisa imobiliária, tendo no numerador o valor do local do imóvel avaliando (IL_a) e no denominador, o do elemento comparativo (IL_e).

3. 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:

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

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

4. Fator topografia (F_t)

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

5. Fator consistência do terreno (F_c)

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

6. Fator atualização

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

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

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

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

Situação paradigma	
Número de fatores utilizados (n)	4
Área do terreno avaliando	2.240,00m ²
Topografia	Plano
Consistência do solo	Seco
Índice local	100,00
Data-base	Mai de 2023

ANEXO III – ELEMENTOS COMPARATIVOS

ELEMENTO COMPARATIVO Nº 01

01. Fonte de informação	Atitude Negócios Imobiliários – Sra. Fernanda
	Tel.: (11) 2835-3344
02. Data	Maio de 2023 (oferta)
03. Localização	Rua dos Deuses, nº 83
04. Índice local	100
05. Área	440,00m ²
06. Topografia	Declive entre 5% e 10%
07. Características do solo	Solo seco
08. Benfeitorias	Construção sem valor comercial
09. Valor de venda	R\$ 200.000,00

Ilustração fotográfica

Valor unitário homogeneizado:

$$V_{u1} = \{ \{ [(200.000,00 \times 0,90) - 0,00] / 440,00 \} \times (1,000 + 0,816 + 1,111 + 1,000 - 4 + 1) \}$$

$$V_{u1} = \text{R\$ } 379,27 / \text{m}^2$$

ELEMENTO COMPARATIVO Nº 02

01. Fonte de informação	Ellas Imóveis – Sr. Décio
	Tel.: (11) 3695-8010
02. Data	Maio de 2023 (oferta)
03. Localização	Rua Minerva
04. Índice local	100
05. Área	1.200,00m ²
06. Topografia	Declive entre 5% e 10%
07. Características do solo	Solo seco
08. Benfeitorias	Sem benfeitorias
09. Valor de venda	R\$ 649.000,00

Ilustração fotográfica

Valor unitário homogeneizado:

$$V_{u2} = \{ \{ [(649.000,00 \times 0,90) - 0,00] / 1.200,00 \} \times (1,000 + 0,925 + 1,111 + 1,000 - 4 + 1) \}$$

$$V_{u2} = \text{R\$ } 504,33 / \text{m}^2$$

ELEMENTO COMPARATIVO Nº 03

01. Fonte de informação	Parnaíba Imóveis – Sr. Francisco José
	Tel.: (11) 4154-5889
02. Data	Maio de 2023 (oferta)
03. Localização	Parque Mirante de Parnaíba
04. Índice local	100
05. Área	150,00m ²
06. Topografia	Declive entre 5% e 10%
07. Características do solo	Solo seco
08. Benfeitorias	Sem benfeitorias
09. Valor de venda	R\$ 85.000,00

Ilustração fotográfica

Valor unitário homogeneizado:

$$V_{u3} = \{ \{ [(85.000,00 \times 0,90) - 0,00] / 150,00 \} \times (1,000 + 0,713 + 1,111 + 1,000 - 4 + 1) \}$$

$$V_{u3} = \text{R\$ } 420,30 / \text{m}^2$$

ELEMENTO COMPARATIVO Nº 04

01. Fonte de informação	Parnaíba Imóveis – Sr. Francisco José
	Tel.: (11) 4154-5889
02. Data	Maio de 2023 (oferta)
03. Localização	Parque Mirante de Parnaíba
04. Índice local	100
05. Área	2.000,00m ²
06. Topografia	Declive entre 5% e 10%
07. Características do solo	Solo seco
08. Benfeitorias	Casa Simples, 30 anos, (e), 140m ² , R\$ 110.000,00
09. Valor de venda	R\$ 900.000,00

Ilustração fotográfica

Valor unitário homogeneizado:

$$V_{u4} = \{[(900.000,00 \times 0,90) - 110.000,00] / 2.000,00\} \times (1,000 + 0,972 + 1,111 + 1,000 - 4 + 1)$$

$$V_{u4} = \text{R\$ } 379,09 / \text{m}^2$$

ELEMENTO COMPARATIVO Nº 05

01. Fonte de informação	Newcore III Imóveis – Sr. Lucas
	Tel.: (11) 98925-1160
02. Data	Maio de 2023 (oferta)
03. Localização	Rua dos Deuses
04. Índice local	100
05. Área	4.000,00m ²
06. Topografia	Declive entre 5% e 10%
07. Características do solo	Solo seco
08. Benfeitorias	Casa Simples, 30 anos, (e), 1.100,00m ² , R\$ 870.000,00
09. Valor de venda	R\$ 2.649.750,00

Ilustração fotográfica

Valor unitário homogeneizado:

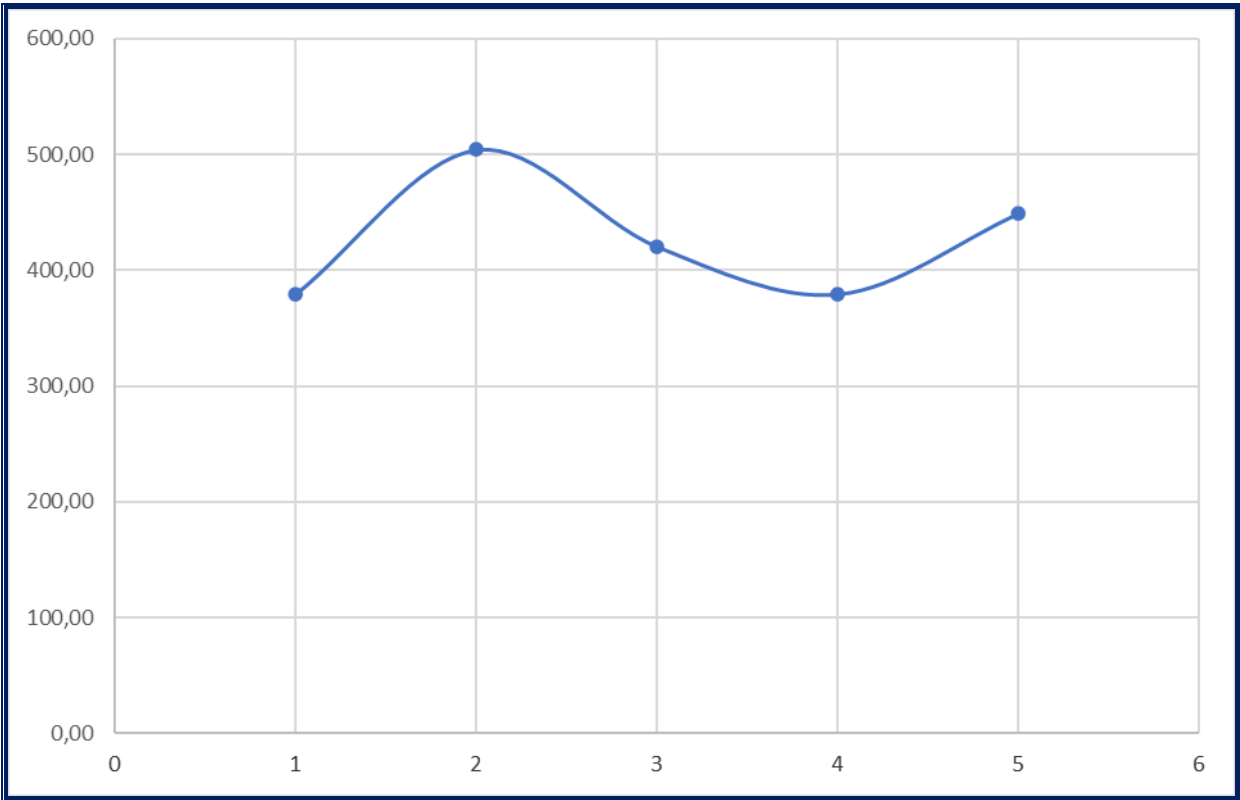
$$V_{u5} = \{ \{ [(2.649.750,00 \times 0,90) - 870.000,00] / 4.000,00 \} \times (1,000 + 1,075 + 1,111 + 1,000 - 4 + 1) \}$$

$$V_{u5} = \text{R\$ } 449,17 / \text{m}^2$$

ANEXO IV – QUADRO RESUMO DE HOMOGENEIZAÇÃO

ANEXO IV – QUADRO RESUMO DE HOMOGENEIZAÇÃO

Nº	V _i	F _r	V _b	A _t	F _{tr}	F _a	F _t	F _c	n	V _u
01	200.000,00	0,90	0,00	440,00	1,000	0,816	1,111	1	4	379,27
02	649.000,00	0,90	0,00	1.200,00	1,000	0,925	1,111	1	4	504,33
03	85.000,00	0,90	0,00	150,00	1,000	0,713	1,111	1	4	420,30
04	900.000,00	0,90	110.000,00	2.000,00	1,000	0,972	1,111	1	4	379,09
05	2.649.750,00	0,90	870.000,00	4.000,00	1,000	1,075	1,111	1	4	449,17



ANEXO V – MÉDIA ARITMÉTICA SANEADA

ANEXO V – MÉDIA ARITMÉTICA SANEADA

V_u	(R\$ / m ²)
V_{u1}	379,27
V_{u2}	504,33
V_{u3}	420,30
V_{u4}	379,09
V_{u5}	449,17
Somatória	2.132,16
Média	426,43
- 30%	298,50
+ 30%	554,36

Portanto, não foi desprezado nenhum elemento, logo:

$$V_u = \text{R\$ } 426,43 / \text{m}^2$$

IMÓVEL 02 – RUA ZEUS, Nº 283

CAPÍTULO I – VISTORIA

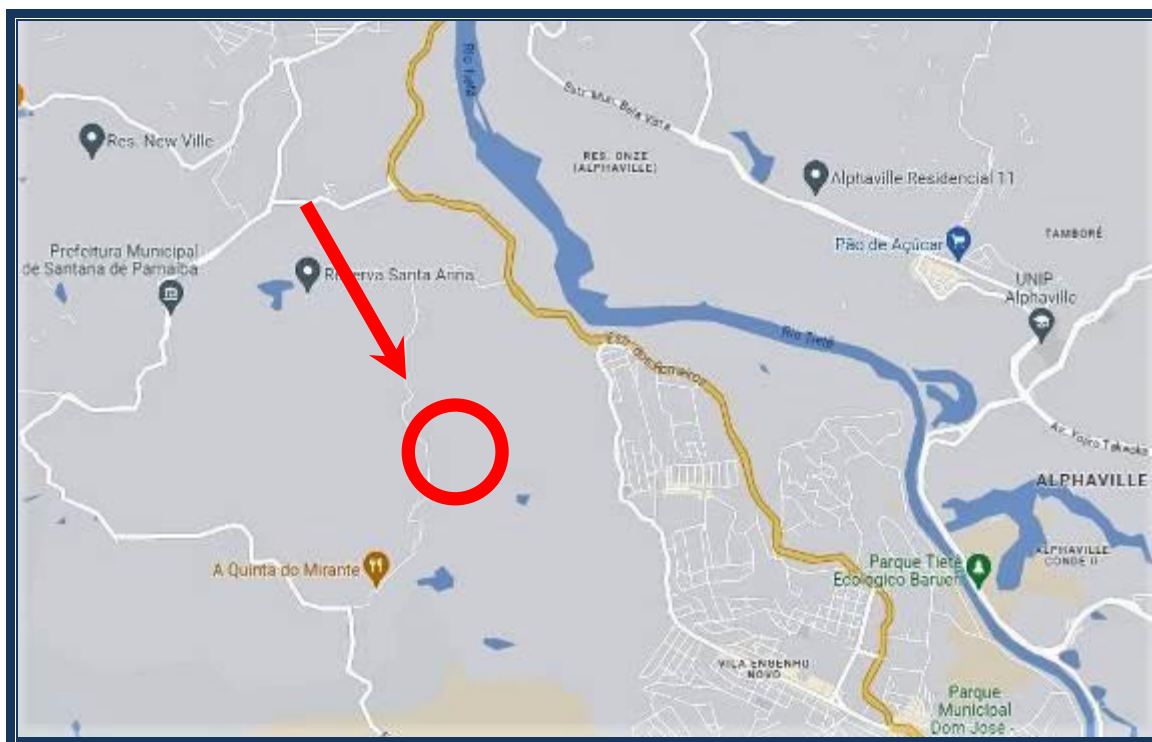
1. Localização

O imóvel avaliando localiza-se na Rua Zeus, nº 283, lote 20, quadra A, Loteamento Parque Mirante de Parnaíba, Sítio dos Amigos Andréia, Município de Santana de Parnaíba, Comarca de Barueri, Grande São Paulo.

2. Inscrição municipal

Conforme a Prefeitura Municipal de Santa de Parnaíba o imóvel avaliando possui a seguinte inscrição municipal: 24361.61.50.0042.00.000.

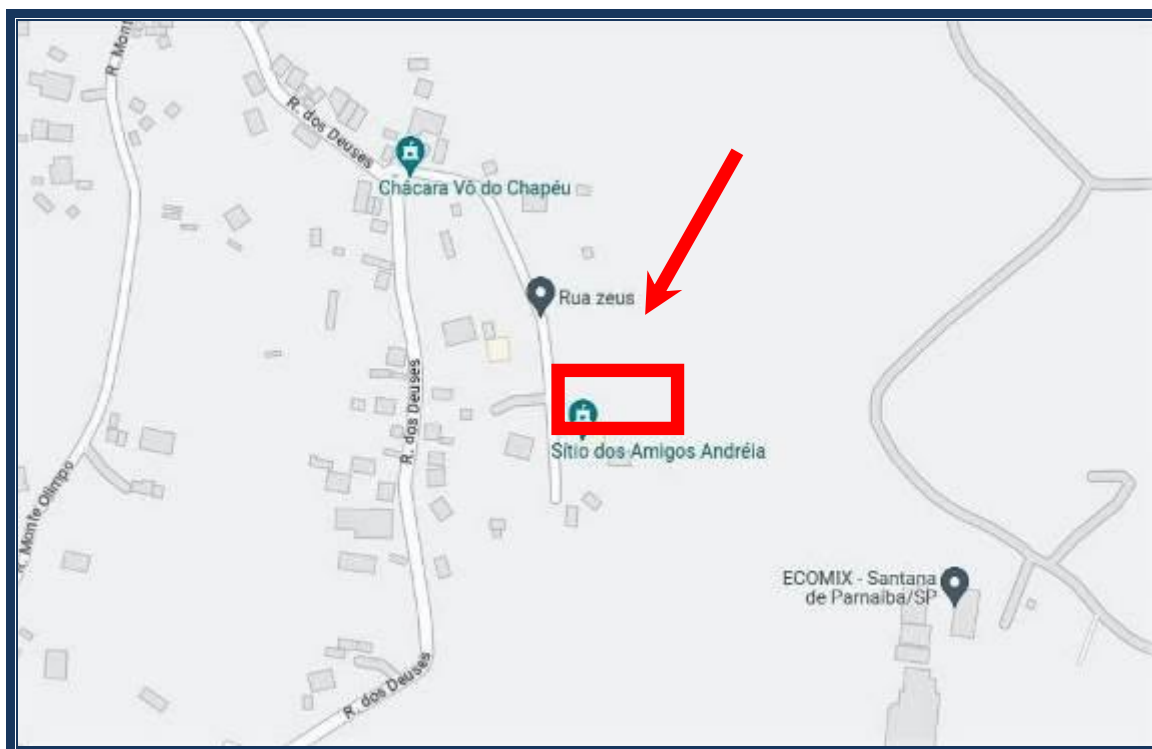
3. Planta de situação



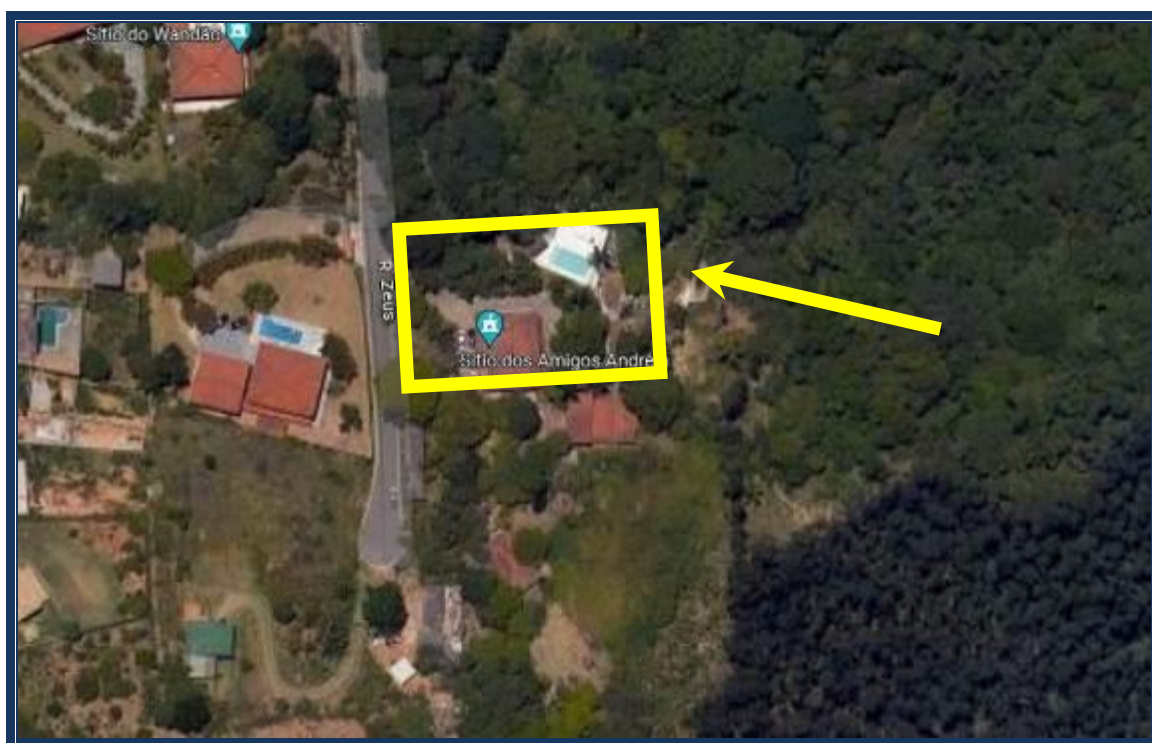
4. Acessibilidade

O acesso ao imóvel é fácil e direto pela Rua Zeus.

5. Planta de localização



6. Foto aérea



7. Ilustração fotográfica externa



Vista da frente do imóvel avaliando.



Vista da Rua Zeus que lhe dá acesso.

8. 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.

9. Topografia

A topografia do imóvel se apresenta em declive no sentido frente – fundos e ao nível da Rua Zeus.

10. Características do solo

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

11. Zoneamento

Conforme a atual legislação municipal da Prefeitura Municipal de Santa de Parnaíba, o imóvel avaliando se encontra em zona urbana.

12. Dimensões do terreno

O terreno, conforme análise da Matrícula nº 29.381 do CRI / Barueri – SP (fls. 849), possui a seguinte descrição:

“Medindo 40,00m de frente para a Rua Zeus; do lado direito de quem da rua olha para o terreno, mede 44,00m;do lado esquerdo mede 52,00m e nos fundos mede 30,00m, encerrando a área total de 1.920,00m².”

13. Benfeitorias

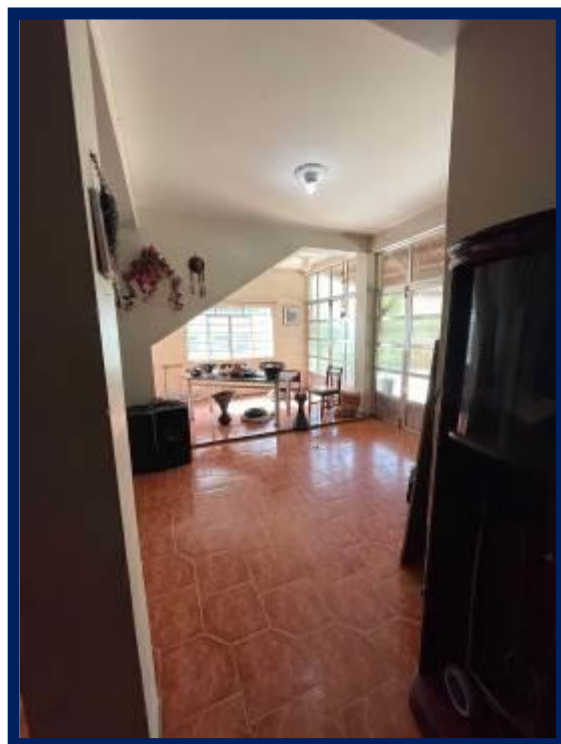
Sobre o terreno retro descrito, encontram-se erigidas 4 (quatro) edificações, sendo 1 (uma) edificação residencial e 3 (três) edificações de apoio, com as seguintes características de construção e acabamento:

Classe	Residencial
Grupo	Casa
Padrão	Econômico
Estrutura	Convencional
Forro	Laje e madeira
Piso	Ladrilhos cerâmicos e cimentado
Revestimento interno	Argamassa fina e azulejos
Revestimento externo	Argamassa fina
Caixilhos	Ferro
Janelas	Tipo basculante e de correr
Portas	Madeira
Cobertura	Telhas cerâmicas
Idade real	40 (quarenta) anos
Estado da edificação	Necessitando de reparos importantes
Área construída	742,30m ²

Obs.:

- a)** A área construída total das edificações foi resultado da análise da Ficha Cadastral da Prefeitura Municipal de Santana de Parnaíba (Anexo I);
- b)** A idade das edificações foi resultado de estimativa deste perito, conjugada com informações no local.

14. Ilustração fotográfica interna**Vista externa da edificação 01.****Vista externa da edificação 01.**



Vista interna da edificação 01.



Vista interna da edificação 01.



Vista interna da edificação 01.



Vista interna da edificação 01.



Vista externa da edificação 02.



Vista externa da edificação 02.



Vista externa da edificação 03.



Vista externa da edificação 03.



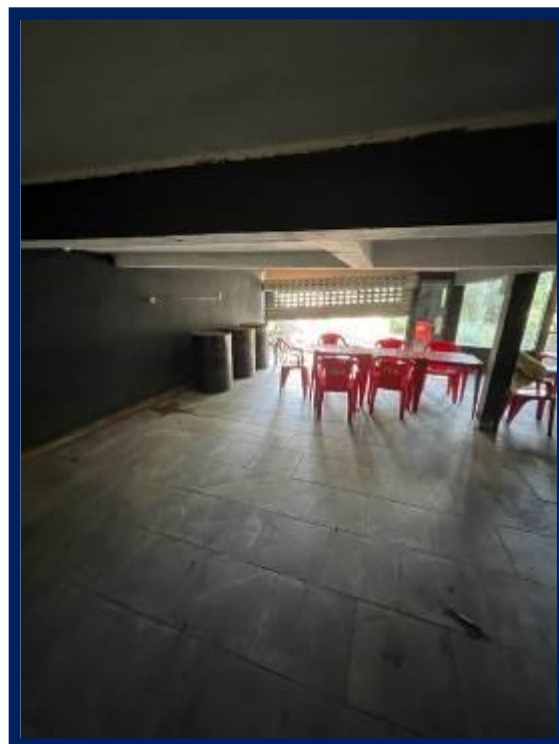
Vista interna da edificação 03.



Vista interna da edificação 03.



Vista interna da edificação 03.



Vista interna da edificação 03.



Vista externa da edificação 04.



Vista interna da edificação 04.



Vista externa da edificação 04.



Vista interna da edificação 04.

CAPÍTULO II – AVALIAÇÃO

1. Terreno

1.1. Critério adotado

Foi utilizado o Método Comparativo de Valores de Mercado, já consagrado em trabalhos desta natureza, conforme recomendação da Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos – IBAPE/SP – 2011.

Sua aplicação se resume na determinação do valor unitário básico do metro quadrado na região onde se localiza o imóvel avaliando, a partir dos elementos comparativos coletados (Anexo III), apresentados no quadro resumo (Anexo IV), dos quais se extraiu a sua média aritmética saneada (Anexo V).

A homogeneização dos elementos comparativos e do imóvel avaliando, em relação à situação paradigma, foi obtida a partir de determinados ajustes (Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos – IBAPE/SP – 2011, resumidos no Anexo II). O Valor da Terra Nua, também ajustada à situação paradigma, foi obtido pelo produto entre a área avalianda e o respectivo valor unitário básico.

1.2. Homogeneização

De acordo com os critérios descritos anteriormente, tivemos:

1.2.1. Fator topografia (F_t)

Terreno em declive de 5% a 10%.

Portanto:

$$F_t = 0,900$$

1.2.2. Fator consistência do terreno (F_c)

O imóvel possui solo seco.

Portanto:

$$F_c = 1,000$$

1.3. Valor unitário básico (V_u)

A média aritmética saneada, para a região onde se encontra o imóvel avaliando, referente ao mês de maio de 2023, é de:

$$V_u = \text{R\$ } 435,17 / \text{m}^2$$

1.4. Valor do terreno (V_t)

O valor do terreno foi calculado conforme a fórmula a seguir:

$$V_t = [V_u \times (C_f + C_p + F_p + F_c - n + 1) \times A_t]$$

$$V_t = [435,17 \times (0,900 + 1,000 - 2 + 1) \times 1.920,00]$$

$$V_t = \text{R\$ } 751.974,00$$

2. Benfeitorias

2.1. Critério adotado

Foi utilizado o Estudo procedido pelo Provimento nº 02/86 dos MM. Juízes das Varas da Fazenda Municipal de São Paulo, intitulado Valores de Edificações de Imóveis Urbanos – IBAPE/SP – Versão 2019. As características descritas permitem enquadrar as benfeitorias, para a data base de maio de 2023, da seguinte forma:

Classe / Grupo / Padrão	Residencial / Casa / Econômico
R ₂ N (maio de 2023)	R\$ 1.940,00 / m ² (estimado)
Custo de reprodução	R\$ 1.782,86 / m ² (R ₂ N x 0,919)
Estado da edificação	Necessitando de reparos importantes (g)
I _e	40 (quarenta) anos
I _r	70 (setenta) anos
F _{oc}	0,409
Área construída	724,30m ²

2.2. Valor das benfeitorias (V_b)

$$V_b = (V_u \times F_{oc} \times A_c)$$

$$V_b = (1.782,86 \times 0,409 \times 724,30)$$

$$V_b = \text{R\$ } 528.152,00$$

3. Valor total do imóvel (V_i)

Para a obtenção do valor total do imóvel, foi efetuada a soma do valor do terreno (V_t) e das benfeitorias (V_b), desta forma tivemos:

$$V_i = (V_t + V_b)$$

$$V_i = (751.974,00 + 528.152,00)$$

$$V_i = \text{R\$ } 1.280.126,00, \text{ ou em números redondos,}$$

$$V_i = \text{R\$ } 1.280.000,00$$

(um milhão, duzentos e oitenta mil reais)

CAPÍTULO III – ENCERRAMENTO

Segue o presente laudo em 19 (dezenove) páginas, sendo a última datada e assinada.

Acompanham 5 (cinco) anexos.

São Paulo, 06 de junho de 2023.



JUAREZ PANTALEÃO
PERITO JUDICIAL

ANEXO I – FICHA CADASTRAL MUNICIPAL

MUNICIPIO DE SANTANA DE PARNAIBA	
Ficha Cadastral - Ficha Cadastral - RESUMIDA - [Exercício : 2022]	
SANTANA DE PARNAIBA	
Usuário: flavio	
Imovel: 13428	Inscrição Imóvel : 24361.61.50.0042.00.000 Inscrição Anterior:
Endereço : 1036 - Rua - ZEUS Nr.283 Andar : Apto : Complemento : Bairro : PARQUE MIRANTE DE PARNAIBA. Quadra/Lote(Fiscal) : 50 / 20 CEP : 06514-215 Loteamento : 98 - PARQUE MIRANTE PARNAIBA Quadra/Lote (Loteamento) : A / 20 Loteamento : / % Total Sub-Lotes: 0	
Proprietário : 82496 - GERALDO LUPO JUNIOR CNPJ/CPF : 039.325.208-66 RG : 10.883.007 SP Endereço : AL CAUAXI Nr.431 Andar : Apto : 1402 Complemento : Bairro : ALPHAVILLE CEP : 06454-020 UF: SP Cidade : BARUERI Telefone : 01141510016 Email:	
Ind. Entrega : AL - CAUAXI Nr. 431 Andar : Apto : 1402 Complemento : Bairro : ALPHAVILLE CEP : 06454-020 UF: SP Cidade : BARUERI	
Dados do Terreno Area Terreno : 1.920,00	Dados da Edificação Principal Area Construida : 742,30
Informações Adicionais Destada Principal : 40,00	

ANEXO II – CRITÉRIO DE HOMOGENEIZAÇÃO

ANEXO II – CRITÉRIO DE HOMOGENEIZAÇÃO

1. 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 índices de transposição que refletem a realidade do mercado imobiliário da região avalianda, conforme ampla pesquisa imobiliária, tendo no numerador o valor do local do imóvel avaliando (IL_a) e no denominador, o do elemento comparativo (IL_e).

3. 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:

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

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

4. Fator topografia (F_t)

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

5. Fator consistência do terreno (F_c)

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

6. Fator atualização

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

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

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

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

Situação paradigma	
Número de fatores utilizados (n)	4
Área do terreno avaliando	1.920,00m ²
Topografia	Plano
Consistência do solo	Seco
Índice local	100,00
Data-base	Maior de 2023

ANEXO III – ELEMENTOS COMPARATIVOS

ELEMENTO COMPARATIVO Nº 01

01. Fonte de informação	Atitude Negócios Imobiliários – Sra. Fernanda
	Tel.: (11) 2835-3344
02. Data	Maio de 2023 (oferta)
03. Localização	Rua dos Deuses, nº 83
04. Índice local	100
05. Área	440,00m ²
06. Topografia	Declive entre 5% e 10%
07. Características do solo	Solo seco
08. Benfeitorias	Construção sem valor comercial
09. Valor de venda	R\$ 200.000,00

Ilustração fotográfica

Valor unitário homogeneizado:

$$V_{u1} = \{ \{ [(200.000,00 \times 0,90) - 0,00] / 440,00 \} \times (1,000 + 0,832 + 1,111 + 1,000 - 4 + 1) \}$$

$$V_{u1} = \text{R\$ } 385,82 / \text{m}^2$$

ELEMENTO COMPARATIVO Nº 02

01. Fonte de informação	Ellas Imóveis – Sr. Décio
	Tel.: (11) 3695-8010
02. Data	Maio de 2023 (oferta)
03. Localização	Rua Minerva
04. Índice local	100
05. Área	1.200,00m ²
06. Topografia	Declive entre 5% e 10%
07. Características do solo	Solo seco
08. Benfeitorias	Sem benfeitorias
09. Valor de venda	R\$ 649.000,00

Ilustração fotográfica

Valor unitário homogeneizado:

$$V_{u2} = \{ \{ [(649.000,00 \times 0,90) - 0,00] / 1.200,00 \} \times (1,000 + 0,943 + 1,111 + 1,000 - 4 + 1) \}$$

$$V_{u2} = \text{R\$ } 513,09 / \text{m}^2$$

ELEMENTO COMPARATIVO Nº 03

01. Fonte de informação	Parnaíba Imóveis – Sr. Francisco José
	Tel.: (11) 4154-5889
02. Data	Maio de 2023 (oferta)
03. Localização	Parque Mirante de Parnaíba
04. Índice local	100
05. Área	150,00m ²
06. Topografia	Declive entre 5% e 10%
07. Características do solo	Solo seco
08. Benfeitorias	Sem benfeitorias
09. Valor de venda	R\$ 85.000,00

Ilustração fotográfica

Valor unitário homogeneizado:

$$V_{u3} = \{ \{ [(85.000,00 \times 0,90) - 0,00] / 150,00 \} \times (1,000 + 0,727 + 1,111 + 1,000 - 4 + 1) \}$$

$$V_{u3} = \text{R\$ } 427,44 / \text{m}^2$$

ELEMENTO COMPARATIVO Nº 04

01. Fonte de informação	Parnaíba Imóveis – Sr. Francisco José
	Tel.: (11) 4154-5889
02. Data	Maio de 2023 (oferta)
03. Localização	Parque Mirante de Parnaíba
04. Índice local	100
05. Área	2.000,00m ²
06. Topografia	Declive entre 5% e 10%
07. Características do solo	Solo seco
08. Benfeitorias	Casa Simples, 30 anos, (e), 140m ² , R\$ 110.000,00
09. Valor de venda	R\$ 900.000,00

Ilustração fotográfica

Valor unitário homogeneizado:

$$V_{u4} = \{ \{ [(900.000,00 \times 0,90) - 110.000,00] / 2.000,00 \} \times (1,000 + 1,010 + 1,111 + 1,000 - 4 + 1) \}$$

$$V_{u4} = \text{R\$ } 392,39 / \text{m}^2$$

ELEMENTO COMPARATIVO Nº 05

01. Fonte de informação	Newcore III Imóveis – Sr. Lucas
	Tel.: (11) 98925-1160
02. Data	Maio de 2023 (oferta)
03. Localização	Rua dos Deuses
04. Índice local	100
05. Área	4.000,00m ²
06. Topografia	Declive entre 5% e 10%
07. Características do solo	Solo seco
08. Benfeitorias	Casa Simples, 30 anos, (e), 1.100,00m ² , R\$ 870.000,00
09. Valor de venda	R\$ 2.649.750,00

Ilustração fotográfica

Valor unitário homogeneizado:

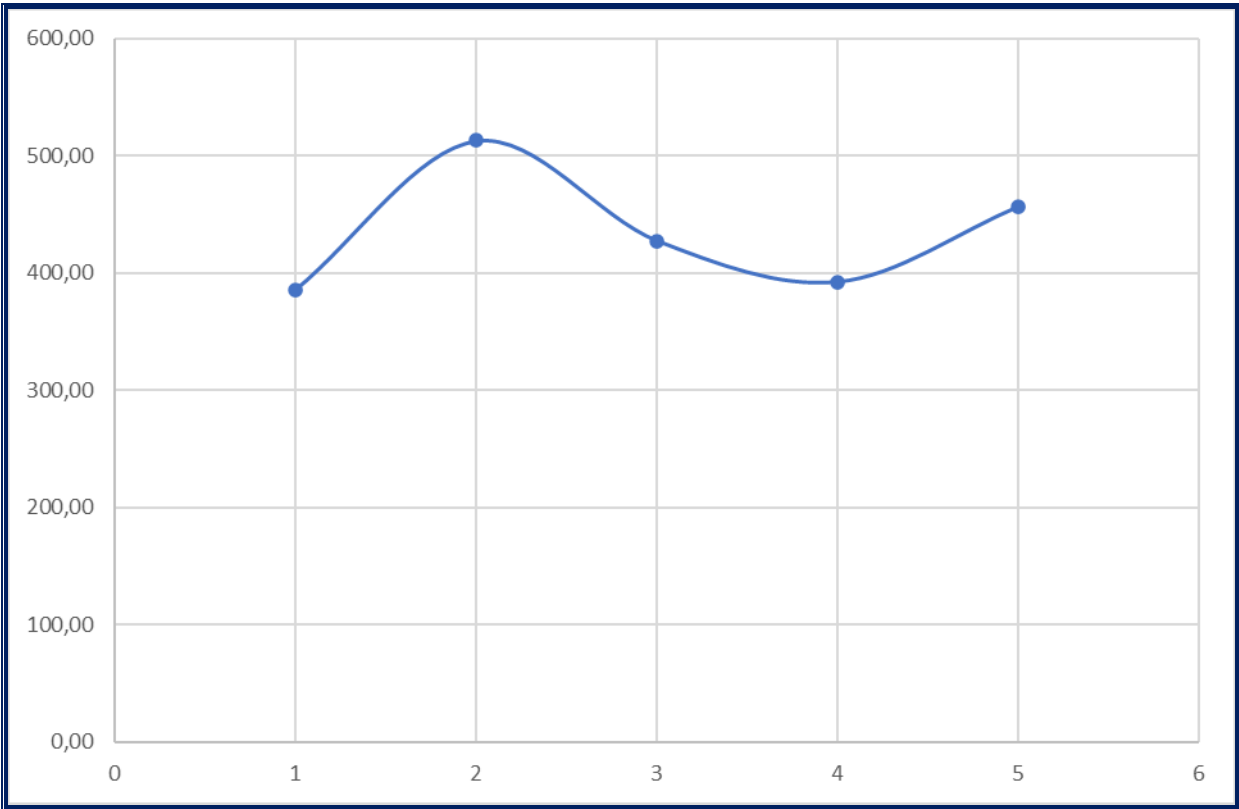
$$V_{u5} = \{ \{ [(2.649.750,00 \times 0,90) - 870.000,00] / 4.000,00 \} \times (1,000 + 1,096 + 1,111 + 1,000 - 4 + 1) \}$$

$$V_{u5} = \text{R\$ } 457,13 / \text{m}^2$$

ANEXO IV – QUADRO RESUMO DE HOMOGENEIZAÇÃO

ANEXO IV – QUADRO RESUMO DE HOMOGENEIZAÇÃO

Nº	V _i	F _r	V _b	A _t	F _{tr}	F _a	F _t	F _c	n	V _u
01	200.000,00	0,90	0,00	440,00	1,000	0,832	1,111	1	4	385,82
02	649.000,00	0,90	0,00	1.200,00	1,000	0,943	1,111	1	4	513,09
03	85.000,00	0,90	0,00	150,00	1,000	0,727	1,111	1	4	427,44
04	900.000,00	0,90	110.000,00	2.000,00	1,000	1,010	1,111	1	4	392,39
05	2.649.750,00	0,90	870.000,00	4.000,00	1,000	1,096	1,111	1	4	457,13



ANEXO V – MÉDIA ARITMÉTICA SANEADA

ANEXO V – MÉDIA ARITMÉTICA SANEADA

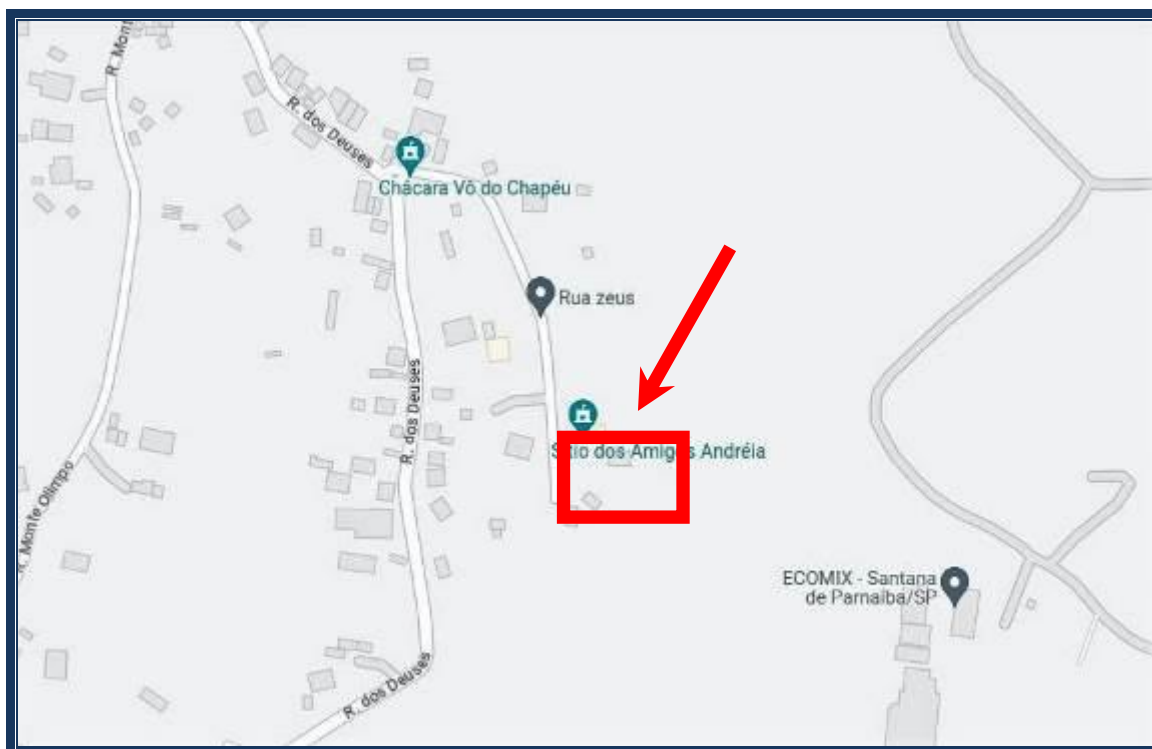
V_u	(R\$ / m²)
V_{u1}	385,82
V_{u2}	513,09
V_{u3}	427,44
V_{u4}	392,39
V_{u5}	457,13
Somatória	2.175,86
Média	435,17
- 30%	304,62
+ 30%	565,72

Portanto, não foi desprezado nenhum elemento, logo:

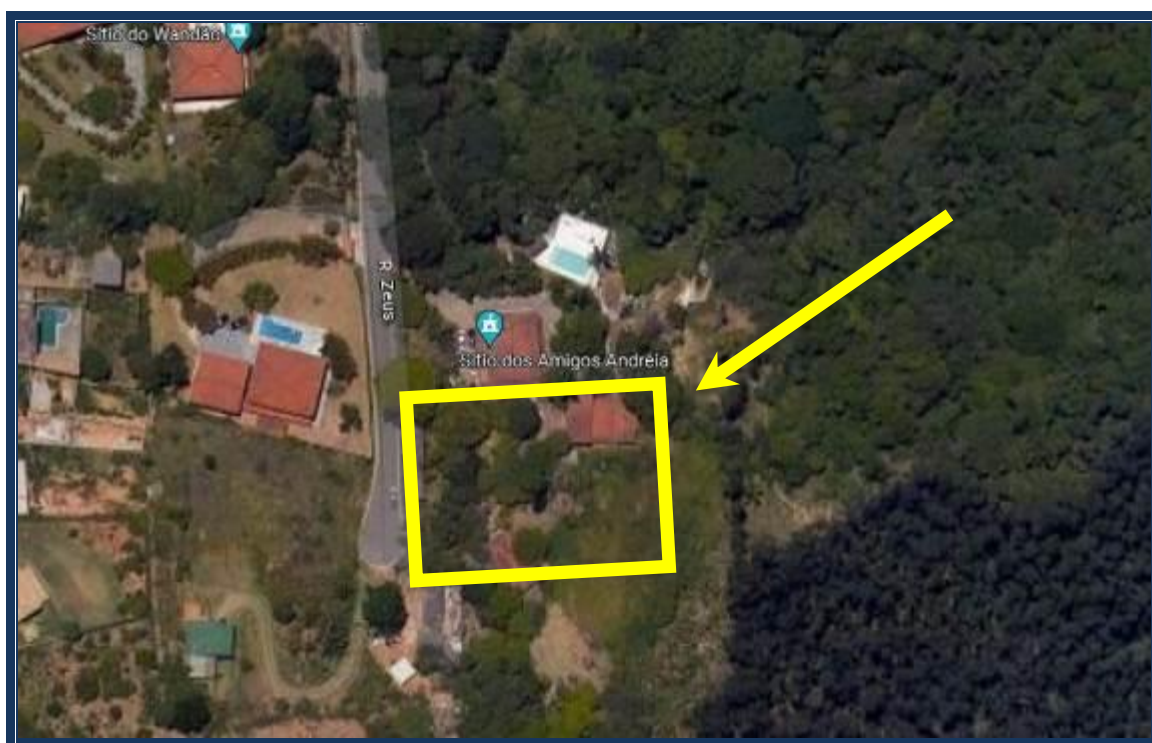
$$V_u = \text{R\$ } 435,17 / \text{m}^2$$

IMÓVEL 03 – RUA ZEUS, Nº 333

5. Planta de localização



6. Foto aérea



7. Ilustração fotográfica externa

Vista da frente do imóvel avaliando.



Vista da Rua Zeus que lhe dá acesso.

8. 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.

9. Topografia

A topografia do imóvel se apresenta em declive no sentido frente – fundos e ao nível da Rua Zeus.

10. Características do solo

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

11. Zoneamento

Conforme a atual legislação municipal da Prefeitura Municipal de Santa de Parnaíba, o imóvel avaliando se encontra em zona urbana.

12. Dimensões do terreno

O terreno, conforme análise da Matrícula nº 29.382 do CRI / Barueri – SP (fls. 849), possui a seguinte descrição:

“Medindo de frente, em três segmentos, 12,00m em linha reta, mais 12,00m em linha levemente curva, de frente para a Rua Zeus, mais 18,00m em linha curva de frente para a Praça Três; do lado direito de quem da rua ou praça olha para o terreno, mede 22,00m da frente aos fundos, do lado esquerdo 44,00m e nos fundos mede 40,00m, encerrando a área total de 1.440,00m².”

13. Benfeitorias

Sobre o terreno retro descrito, encontram-se erigidas 2 (duas) edificações de apoio, com as seguintes características de construção e acabamento:

Classe	Residencial
Grupo	Casa
Padrão	Econômico
Estrutura	Convencional
Forro	Laje e madeira
Piso	Ladrilhos cerâmicos e cimentado
Revestimento interno	Argamassa fina e azulejos
Revestimento externo	Argamassa fina
Caixilhos	Ferro
Janelas	Tipo basculante e de correr
Portas	Madeira
Cobertura	Telhas cerâmicas
Idade real	40 (quarenta) anos
Estado da edificação	Necessitando de reparos importantes
Área construída	433,61m ²

Obs.:

- a)** A área construída total das edificações foi resultado da análise da Ficha Cadastral da Prefeitura Municipal de Santana de Parnaíba (Anexo I);
- b)** A idade das edificações foi resultado de estimativa deste perito, conjugada com informações no local.

14. Ilustração fotográfica interna**Vista externa da edificação 01.****Vista externa da edificação 01.**



Vista externa da edificação 02.



Vista externa da edificação 02.



Vista externa da edificação 02.



Vista externa da edificação 02.

CAPÍTULO II – AVALIAÇÃO

1. Terreno

1.1. Critério adotado

Foi utilizado o Método Comparativo de Valores de Mercado, já consagrado em trabalhos desta natureza, conforme recomendação da Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos – IBAPE/SP – 2011.

Sua aplicação se resume na determinação do valor unitário básico do metro quadrado na região onde se localiza o imóvel avaliando, a partir dos elementos comparativos coletados (Anexo III), apresentados no quadro resumo (Anexo IV), dos quais se extraiu a sua média aritmética saneada (Anexo V).

A homogeneização dos elementos comparativos e do imóvel avaliando, em relação à situação paradigma, foi obtida a partir de determinados ajustes (Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos – IBAPE/SP – 2011, resumidos no Anexo II). O Valor da Terra Nua, também ajustada à situação paradigma, foi obtido pelo produto entre a área avalianda e o respectivo valor unitário básico.

1.2. Homogeneização

De acordo com os critérios descritos anteriormente, tivemos:

1.2.1. Fator topografia (F_t)

Terreno em declive de 5% a 10%.

Portanto:

$$F_t = 0,900$$

1.2.2. Fator consistência do terreno (F_c)

O imóvel possui solo seco.

Portanto:

$$F_c = 1,000$$

1.3. Valor unitário básico (V_u)

A média aritmética saneada, para a região onde se encontra o imóvel avaliando, referente ao mês de maio de 2023, é de:

$$V_u = \text{R\$ } 446,82 / \text{m}^2$$

1.4. Valor do terreno (V_t)

O valor do terreno foi calculado conforme a fórmula a seguir:

$$V_t = [V_u \times (C_f + C_p + F_p + F_c - n + 1) \times A_t]$$

$$V_t = [446,82 \times (0,900 + 1,000 - 2 + 1) \times 1.440,00]$$

$$V_t = \text{R\$ } 579.079,00$$

2. Benfeitorias

2.1. Critério adotado

Foi utilizado o Estudo procedido pelo Provimento nº 02/86 dos MM. Juízes das Varas da Fazenda Municipal de São Paulo, intitulado Valores de Edificações de Imóveis Urbanos – IBAPE/SP – Versão 2017. As características descritas permitem enquadrar as benfeitorias, para a data base de maio de 2023, da seguinte forma:

Classe / Grupo / Padrão	Residencial / Casa / Econômico
R ₂ N (maio de 2023)	R\$ 1.940,00 / m ² (estimado)
Custo de reprodução	R\$ 1.782,86 / m ² (R ₂ N x 0,919)
Estado da edificação	Necessitando de reparos importantes (g)
I _e	40 (quarenta) anos
I _r	70 (setenta) anos
F _{oc}	0,409
Área construída	433,61m ²

2.2. Valor das benfeitorias (V_b)

$$V_b = (V_u \times F_{oc} \times A_c)$$

$$V_b = (1.782,86 \times 0,409 \times 433,61)$$

$$V_b = \text{R\$ } 316.184,00$$

3. Valor total do imóvel (V_i)

Para a obtenção do valor total do imóvel, foi efetuada a soma do valor do terreno (V_t) e das benfeitorias (V_b), desta forma tivemos:

$$V_i = (V_t + V_b)$$

$$V_i = (579.079,00 + 316.184,00)$$

$$V_i = \text{R\$ } 895.263,00, \text{ ou em números redondos,}$$

$$V_i = \text{R\$ } 900.000,00$$

(novecentos mil reais)

CAPÍTULO III – ENCERRAMENTO

Segue o presente laudo em 13 (treze) páginas, sendo a última datada e assinada.

Acompanham 5 (cinco) anexos.

São Paulo, 06 de junho de 2023.



JUAREZ PANTALEÃO
PERITO JUDICIAL

ANEXO I – FICHA CADASTRAL MUNICIPAL

MUNICIPIO DE SANTANA DE PARNAIBA	
Ficha Cadastral - Ficha Cadastral - RESUMIDA - [Exercício : 2022]	
SANTANA DE PARNAIBA	
Usuário: flavio	
Imovel: 13427	Inscrição Imóvel : 24361.61.50.0001.00.000
	Inscrição Anterior:
Endereço : 1036 - Rua - ZEUS Nr.333 Andar : Apto : Complemento : ANTIGO NR. 19 Bairro : PARQUE MIRANTE DE PARNAIBA. Quadra/Lote(Fiscal) : 50 / 21 CEP : 06514-215 Loteamento : 98 - PARQUE MIRANTE PARNAIBA Quadra/Lote (Loteamento) : A / 21 Loteamento : / Nº Total Sub-Lotes: 0	
Proprietário : 82496 - GERALDO LUPO JUNIOR CNPJ/CPF : 039.325.208-66 RG : 10.883.007 SP Endereço : AL CAUAXI Nr.431 Andar : Apto : 1402 Complemento : Bairro : ALPHAVILLE CEP : 06454-020 UF: SP Cidade : BARUERI Telefone : 01141510016 Email:	
Ind. Entrega : AL - CAUAXI Nr. 431 Andar : Apto : 1402 Complemento : Bairro : ALPHAVILLE CEP : 06454-020 UF: SP Cidade : BARUERI	
Dados do Terreno Area Terreno : 1.440,00	Dados da Edificação Principal Area Construida : 433,61
Informações Adicionais Metragem Principal : 51,00	

ANEXO II – CRITÉRIO DE HOMOGENEIZAÇÃO

ANEXO II – CRITÉRIO DE HOMOGENEIZAÇÃO

1. 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 índices de transposição que refletem a realidade do mercado imobiliário da região avalianda, conforme ampla pesquisa imobiliária, tendo no numerador o valor do local do imóvel avaliando (IL_a) e no denominador, o do elemento comparativo (IL_e).

3. 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:

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

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

4. Fator topografia (F_t)

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

5. Fator consistência do terreno (F_c)

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

6. Fator atualização

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

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

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

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

Situação paradigma	
Número de fatores utilizados (n)	4
Área do terreno avaliando	1.440,00m ²
Topografia	Plano
Consistência do solo	Seco
Índice local	100,00
Data-base	Maior de 2023

ANEXO III – ELEMENTOS COMPARATIVOS

ELEMENTO COMPARATIVO Nº 01

01. Fonte de informação	Atitude Negócios Imobiliários – Sra. Fernanda
	Tel.: (11) 2835-3344
02. Data	Maio de 2023 (oferta)
03. Localização	Rua dos Deuses, nº 83
04. Índice local	100
05. Área	440,00m ²
06. Topografia	Declive entre 5% e 10%
07. Características do solo	Solo seco
08. Benfeitorias	Construção sem valor comercial
09. Valor de venda	R\$ 200.000,00

Ilustração fotográfica

Valor unitário homogeneizado:

$$V_{u1} = \{ \{ [(200.000,00 \times 0,90) - 0,00] / 440,00 \} \times (1,000 + 0,862 + 1,111 + 1,000 - 4 + 1) \}$$

$$V_{u1} = \text{R\$ } 398,09 / \text{m}^2$$

ELEMENTO COMPARATIVO Nº 02

01. Fonte de informação	Ellas Imóveis – Sr. Décio
	Tel.: (11) 3695-8010
02. Data	Maio de 2023 (oferta)
03. Localização	Rua Minerva
04. Índice local	100
05. Área	1.200,00m ²
06. Topografia	Declive entre 5% e 10%
07. Características do solo	Solo seco
08. Benfeitorias	Sem benfeitorias
09. Valor de venda	R\$ 649.000,00

Ilustração fotográfica

Valor unitário homogeneizado:

$$V_{u2} = \{ \{ [(649.000,00 \times 0,90) - 0,00] / 1.200,00 \} \times (1,000 + 0,955 + 1,111 + 1,000 - 4 + 1) \}$$

$$V_{u2} = \text{R\$ } 518,93 / \text{m}^2$$

ELEMENTO COMPARATIVO Nº 03

01. Fonte de informação	Parnaíba Imóveis – Sr. Francisco José
	Tel.: (11) 4154-5889
02. Data	Maio de 2023 (oferta)
03. Localização	Parque Mirante de Parnaíba
04. Índice local	100
05. Área	150,00m ²
06. Topografia	Declive entre 5% e 10%
07. Características do solo	Solo seco
08. Benfeitorias	Sem benfeitorias
09. Valor de venda	R\$ 85.000,00

Ilustração fotográfica

Valor unitário homogeneizado:

$$V_{u3} = \{ \{ [(85.000,00 \times 0,90) - 0,00] / 150,00 \} \times (1,000 + 0,754 + 1,111 + 1,000 - 4 + 1) \}$$

$$V_{u3} = \text{R\$ } 441,21 / \text{m}^2$$

ELEMENTO COMPARATIVO Nº 04

01. Fonte de informação	Parnaíba Imóveis – Sr. Francisco José
	Tel.: (11) 4154-5889
02. Data	Maio de 2023 (oferta)
03. Localização	Parque Mirante de Parnaíba
04. Índice local	100
05. Área	2.000,00m ²
06. Topografia	Declive entre 5% e 10%
07. Características do solo	Solo seco
08. Benfeitorias	Casa Simples, 30 anos, (e), 140m ² , R\$ 110.000,00
09. Valor de venda	R\$ 900.000,00

Ilustração fotográfica

Valor unitário homogeneizado:

$$V_{u4} = \{[(900.000,00 \times 0,90) - 110.000,00] / 2.000,00\} \times (1,000 + 1,042 + 1,111 + 1,000 - 4 + 1)$$

$$V_{u4} = \text{R\$ } 403,59 / \text{m}^2$$

ELEMENTO COMPARATIVO Nº 05

01. Fonte de informação	Newcore III Imóveis – Sr. Lucas
	Tel.: (11) 98925-1160
02. Data	Maio de 2023 (oferta)
03. Localização	Rua dos Deuses
04. Índice local	100
05. Área	4.000,00m ²
06. Topografia	Declive entre 5% e 10%
07. Características do solo	Solo seco
08. Benfeitorias	Casa Simples, 30 anos, (e), 1.100,00m ² , R\$ 870.000,00
09. Valor de venda	R\$ 2.649.750,00

Ilustração fotográfica

Valor unitário homogeneizado:

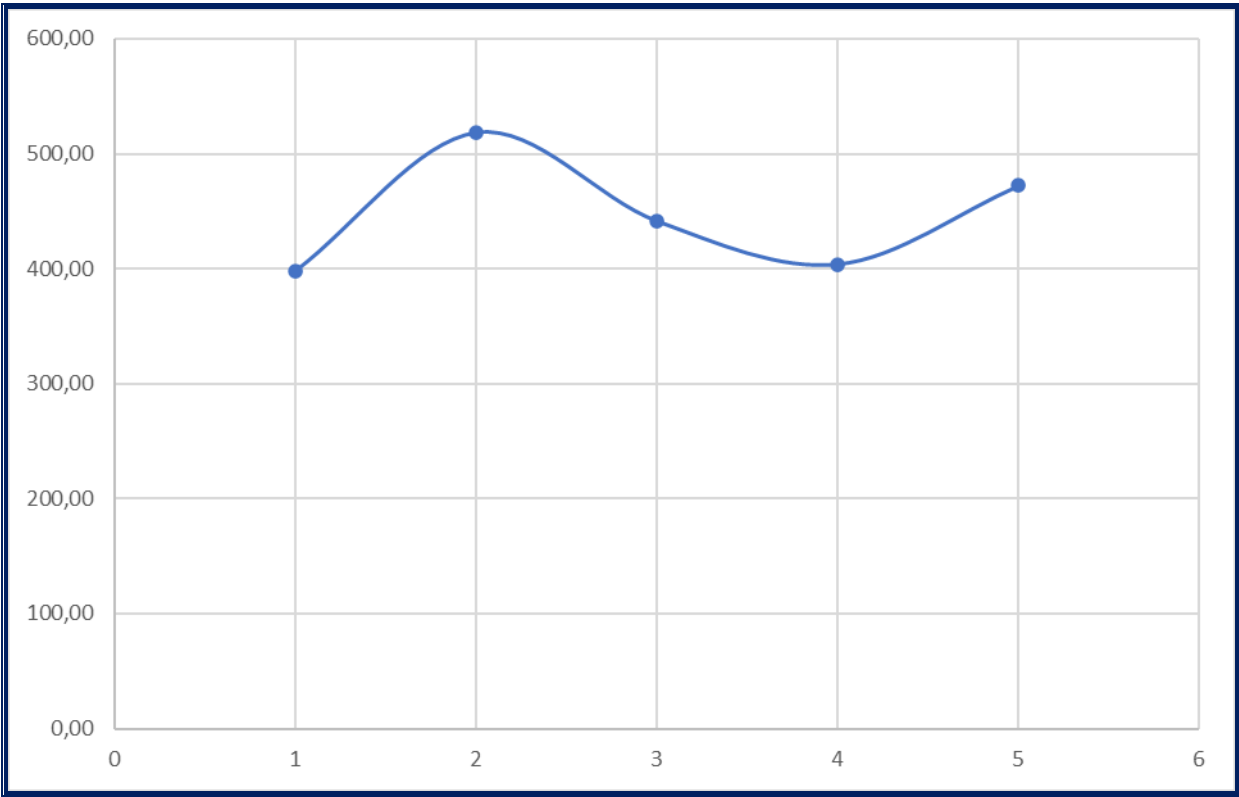
$$V_{u5} = \{ \{ [(2.649.750,00 \times 0,90) - 870.000,00] / 4.000,00 \} \times (1,000 + 1,136 + 1,111 + 1,000 - 4 + 1) \}$$

$$V_{u5} = \text{R\$ } 472,27 / \text{m}^2$$

ANEXO IV – QUADRO RESUMO DE HOMOGENEIZAÇÃO

ANEXO IV – QUADRO RESUMO DE HOMOGENEIZAÇÃO

Nº	V _i	F _f	V _b	A _t	F _{tr}	F _a	F _t	F _c	n	V _u
01	200.000,00	0,90	0,00	440,00	1,000	0,862	1,111	1	4	398,09
02	649.000,00	0,90	0,00	1.200,00	1,000	0,955	1,111	1	4	518,93
03	85.000,00	0,90	0,00	150,00	1,000	0,754	1,111	1	4	441,21
04	900.000,00	0,90	110.000,00	2.000,00	1,000	1,042	1,111	1	4	403,59
05	2.649.750,00	0,90	870.000,00	4.000,00	1,000	1,136	1,111	1	4	472,27



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JUAREZ PANTALEAO e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 05/06/2023 às 21:43 , sob o número WJMJ23410824189 Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0004432-58.2020.8.26.0100 e código joKh2kc6.

ANEXO V – MÉDIA ARITMÉTICA SANEADA

ANEXO V – MÉDIA ARITMÉTICA SANEADA

V_u	(R\$ / m ²)
V_{u1}	398,09
V_{u2}	518,93
V_{u3}	441,21
V_{u4}	403,59
V_{u5}	472,27
Somatória	2.234,09
Média	446,82
- 30%	312,77
+ 30%	580,86

Portanto, não foi desprezado nenhum elemento, logo:

$$V_u = \text{R\$ } 446,82 / \text{m}^2$$

**EXMA. SRA. DRA. JUÍZA DE DIREITO DA 24ª VARA CÍVEL DO FORO CENTRAL
DA CAPITAL – SP**

PROCESSO : Nº 0004432-58.2020.8.26.0100
CARTÓRIO : 24º OFÍCIO
AÇÃO : CUMPRIMENTO DE SENTENÇA – OBRIGAÇÕES
REQUERENTES : PAOLA ONESTI E OUTROS
REQUERIDOS : GIORGIO PIGNALOSA E OUTROS

JUAREZ PANTALEÃO, engenheiro civil, **CREA Nº 0601592133**, **CPF Nº 050.179.628-24**, perito judicial, nomeado e compromissado nos Autos da presente Ação, vem, respeitosamente, perante Vossa Excelência, para juntar aos autos o formulário de Mandado de Levantamento Eletrônico, conforme requerido, nos termos do Com. Nº 474 / 2017.

Nestes termos,

P. Deferimento.

São Paulo, 06 de junho de 2023.



JUAREZ PANTALEÃO
PERITO JUDICIAL

PLANILHA DE DÉBITOS JUDICIAIS

Data de atualização dos valores: fevereiro/2026
Indexador utilizado: TJSP (INPC/IPCA-15 - Lei 14905)
Acréscimo de 0,00% referente a multa.
Honorários advocatícios de 0,00%.

ITEM	DESCRIÇÃO	DATA	VALOR SINGELO	VALOR ATUALIZADO	TOTAL
1	Avaliação ref. ao Lote 1	01/06/2023	860.000,00	951.608,98	951.608,98
2	Avaliação ref. ao Lote 2	01/06/2023	1.280.000,00	1.416.348,24	1.416.348,24
3	Avaliação ref. ao Lote 3	01/06/2023	900.000,00	995.869,86	995.869,86
TOTALIS			3.040.000,00	3.363.827,08	3.363.827,08
Subtotal				R\$ 3.363.827,08	
TOTAL GERAL				R\$ 3.363.827,08	