

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

PROCESSO : Nº 1058224-55.2017.8.26.0021
VARA DE ORIGEM : 4ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE AMERICANA – SP
Nº DE ORIGEM : 0015085-96.2005.8.26.0019
AÇÃO DE ORIGEM : EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL – DUPLICATA
AÇÃO : CARTA PRECATÓRIA
REQUERENTE : PETROBRÁS DISTRIBUIDORA S. A.
REQUERIDA : VIA AMERICA SERVIÇOS AUTOMOTIVOS E
CONVENIÊNCIAS LTDA.

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 2 (dois) imóveis urbanos, estando localizados:

- a) Avenida Atlântica, nº 4.867 e Rua Nardini Pirozzi, nº 98, antiga Avenida Robert Kennedy, s/nº, lote 5, quadra 8, Bairro Interlagos, Subdistrito Cidade Dutra, Zona Sul do Município de São Paulo, SP (Matrícula nº 181.908 do 11º CRI / SP); e
- b) Estrada de Itapequerica da Serra, s/nº, atual nº 8.577, Bairro Jardim Dinah, Subdistrito Capão Redondo, Zona Sul do Município de São Paulo, SP (Matrícula nº 55.148 do 11º CRI / SP).

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

RESUMO DO VALOR DOS IMÓVEIS

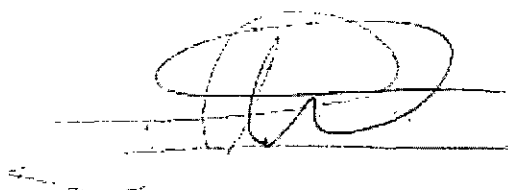
Imóvel	Endereço	Valor
01	Avenida Atlântica, nº 4.867 e Rua Nardini Pirozzi, nº 98, antiga Avenida Robert Kennedy, s/nº, lote 5, quadra 8, Bairro Interlagos, Subdistrito Cidade Dutra, Zona Sul do Município de São Paulo, SP (Matrícula nº 181.908 do 11º CRI / SP)	R\$ 2.760.000,00
02	Estrada de Itapecerica da Serra, s/nº, atual nº 8.577, Bairro Jardim Dinah, Subdistrito Capão Redondo, Zona Sul do Município de São Paulo, SP (Matrícula nº 55.148 do 11º CRI / SP)	R\$ 1.170.000,00
Total		R\$ 3.930.000,00

(três milhões, novecentos e trinta mil reais)

Nestes Termos

P. Deferimento

São Paulo, 18 de outubro de 2022.

JUAREZ PANTALEÃO
PERITO JUDICIAL

JUAREZ PANTALEÃO
ENGENHEIRO CIVIL

IMÓVEL 01 – AVENIDA ATLÂNTICA, Nº 4.867

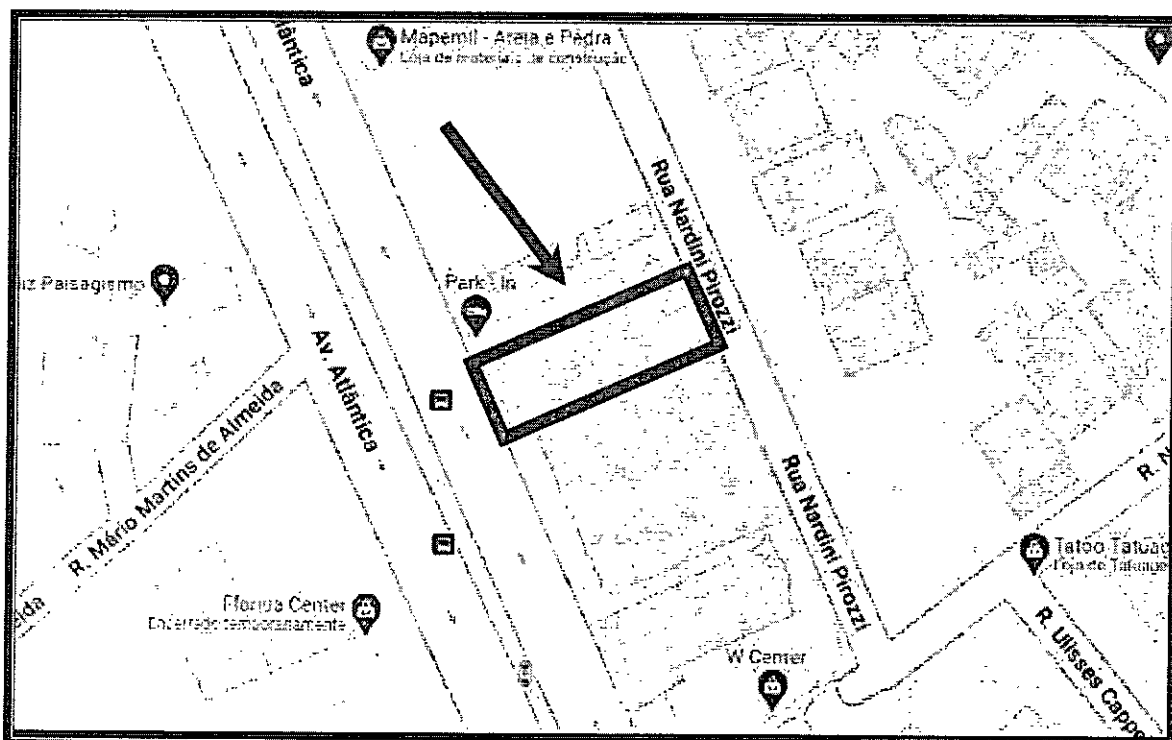
791

CAPÍTULO I – VISTORIA**1. Localização**

O imóvel avaliando localiza-se na Avenida Atlântica, nº 4.867 e Rua Nardini Pirozzi, nº 98, antiga Avenida Robert Kennedy, s/nº, lote 5, quadra 8, Bairro Interlagos, Subdistrito Cidade Dutra, Zona Sul do Município de São Paulo, SP.

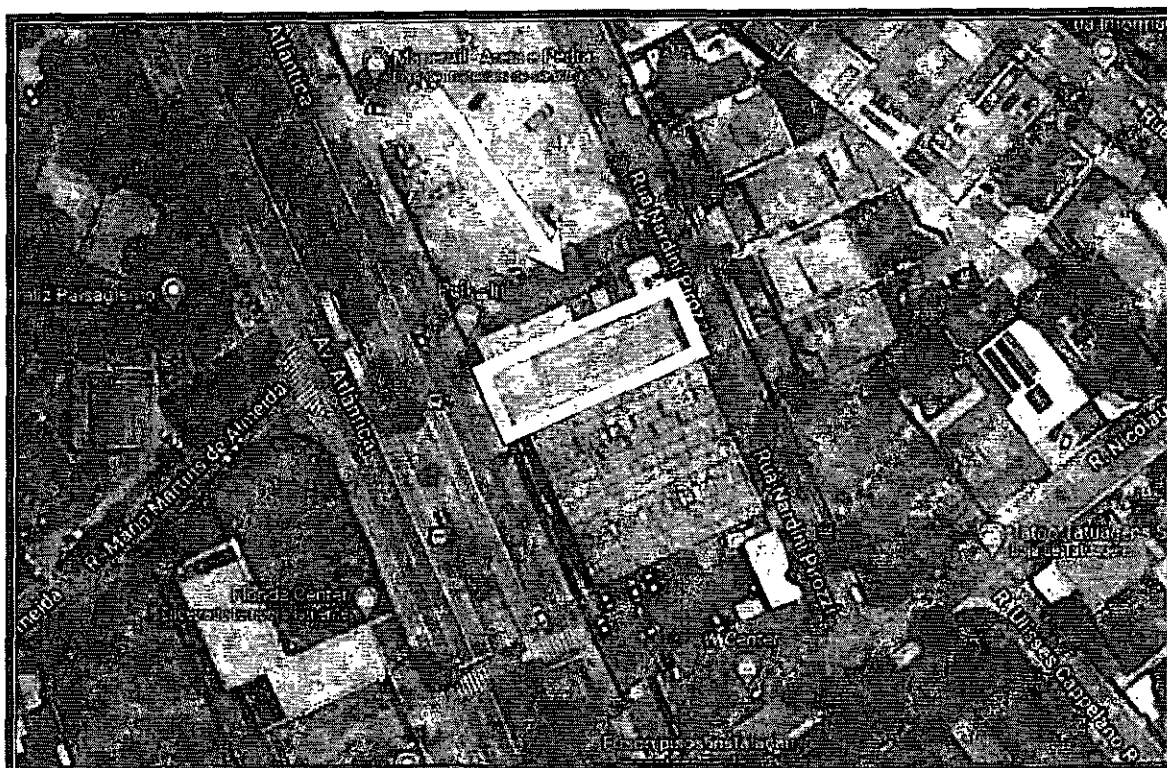
2. Planta Genérica de Valores

Conforme a Planta Genérica de Valores do Município de São Paulo se encontra no Setor 095, Quadra 086 e lote 0004-7.

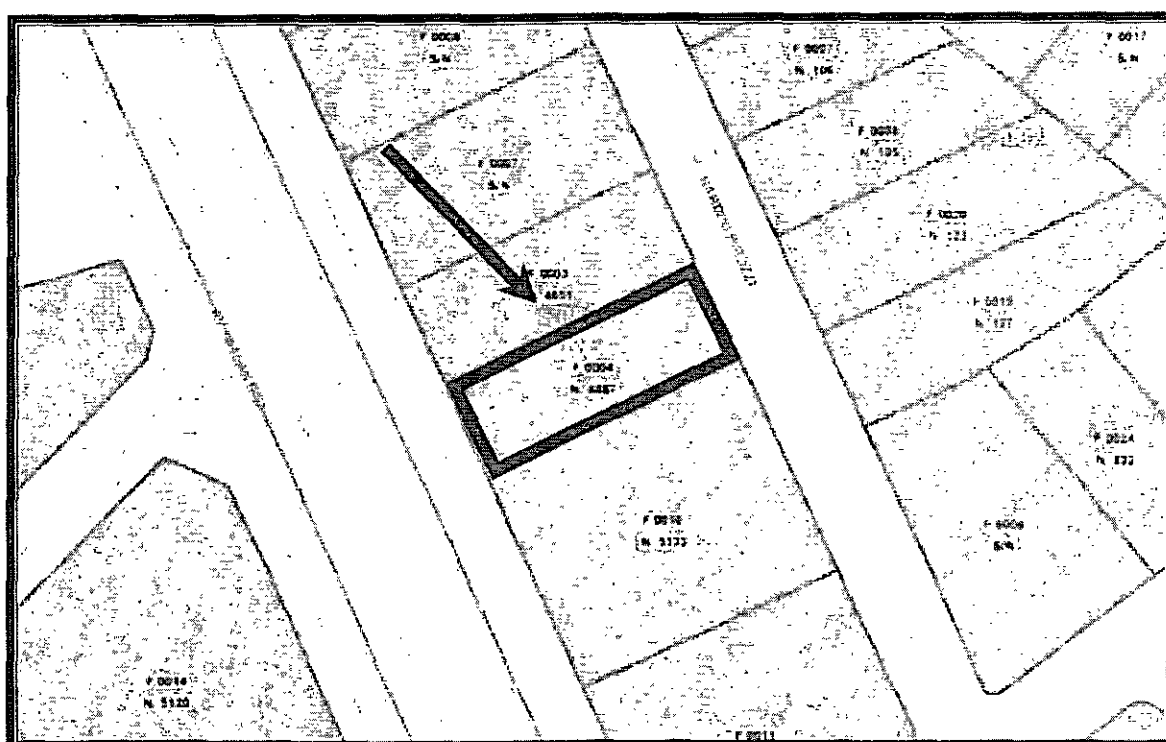
3. Planta de localização**4. Acessibilidade**

O acesso ao imóvel é fácil e direto pela Avenida Atlântica e pela Rua Nardini Pirozzi.

5. Foto aérea

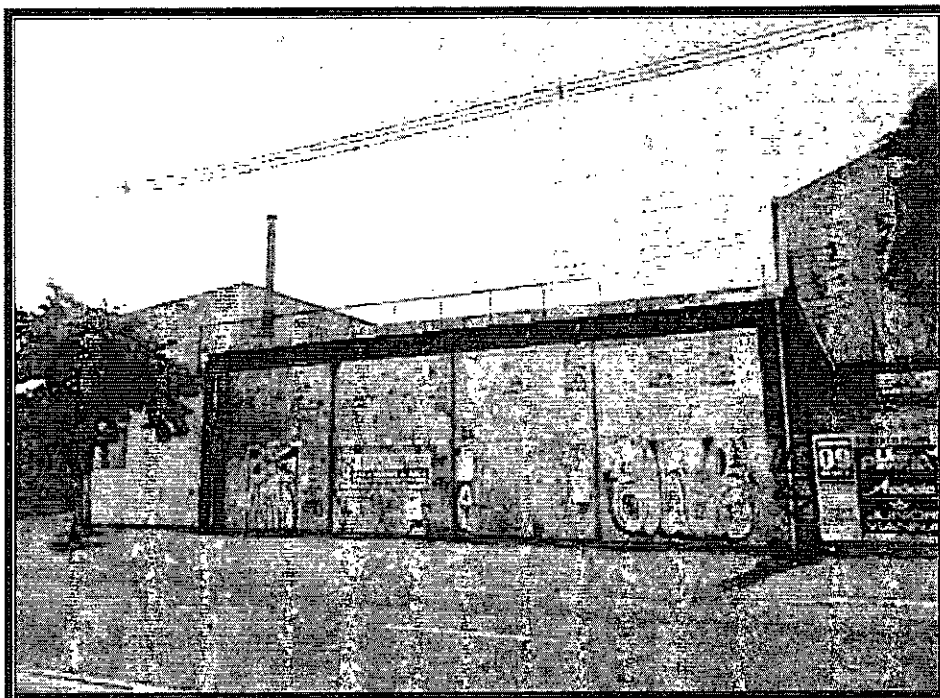


6. Planta de quadra fiscal municipal

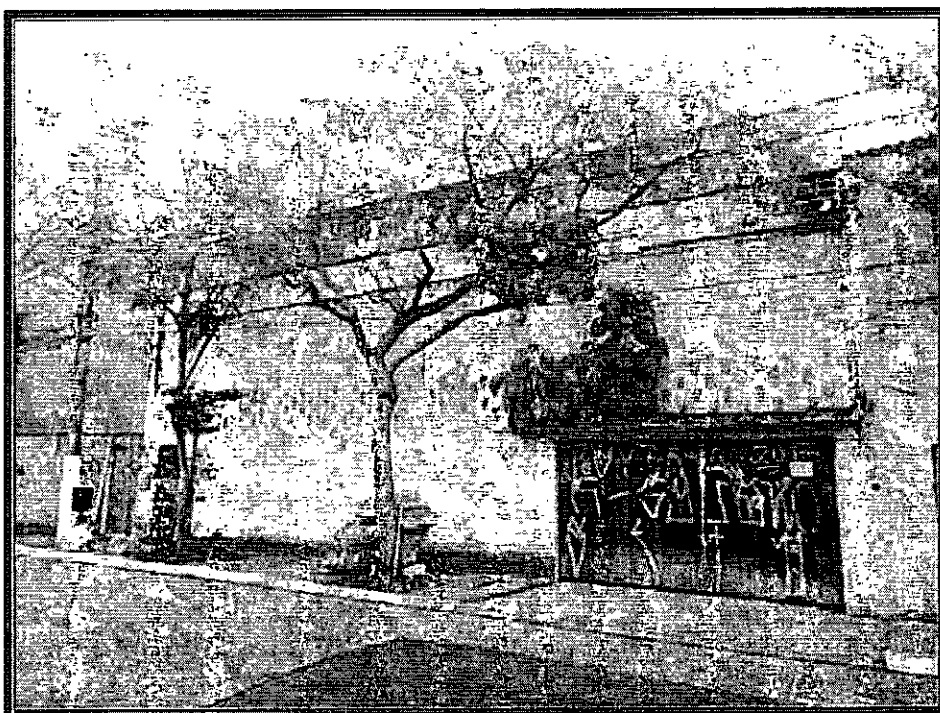


572

7. Ilustração fotográfica externa



Vista da frente do imóvel avaliando para a Avenida Atlântica.



Vista da frente do imóvel avaliando para a Rua Nardini Pirozzi.



Vista da Avenida Atlântica que lhe dá acesso.



Vista da Rua Nardini Pirozzi que, também, 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 plana e ao nível da Avenida Atlântica e da Rua Nardini Pirozzi.

10. Características do solo

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

11. Dimensões do terreno

O terreno, conforme análise da Matrícula nº 181.908 do 11º CRI / SP (fls. 109), possui a seguinte descrição:

“Medindo 15,00m de frente para a Avenida Atlântica, por 40,00m da frente aos fundos do lado direito de quem da avenida olha para o terreno; 40,00m do lado esquerdo, no mesmo sentido, tendo nos fundos a largura de 15,00mm, encerrando a área de 600,00m².”

12. Benfeitorias

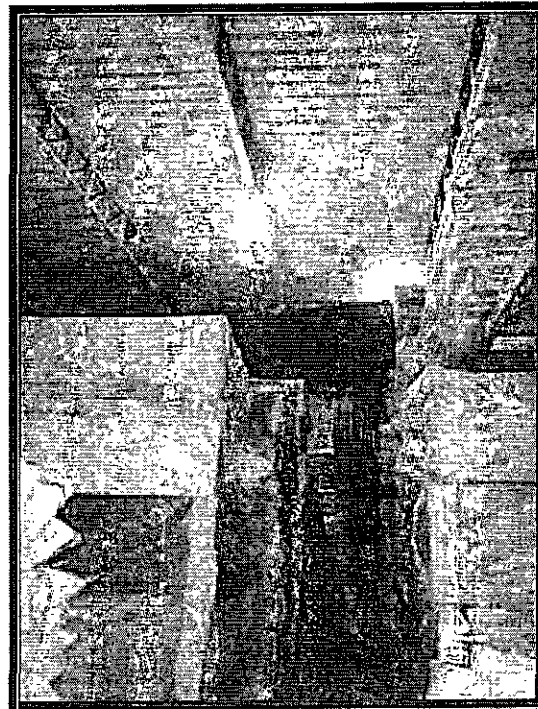
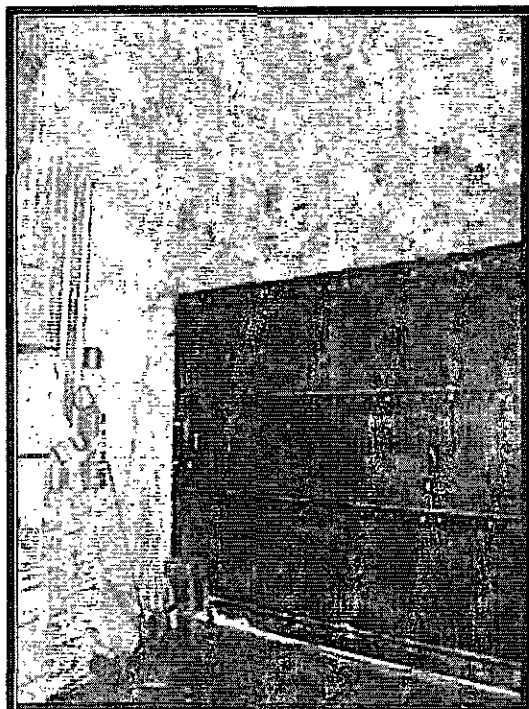
Sobre o terreno retro descrito, encontra-se erigida 1 (uma) edificação comercial, com as seguintes características de construção e acabamento:

Classe	Comercial
Grupo	Galpão
Padrão	Médio
Estrutura	Convencional
Pavimentos	1 (um) pavimento
Forro	Laje (parte)
Piso	Cimentado e ladrilhos cerâmicos
Revestimento interno	Argamassa fina e azulejos
Revestimento externo	Argamassa fina
Caixilhos	Ferro
Janelas	Tipo basculante
Portas	Madeira e ferro
Cobertura	Telhas de fibrocimento
Compartimentos	Depósito e sanitários
Idade real	26 (vinte e seis) anos
Estado da edificação	Regular
Área construída	600,00m ²

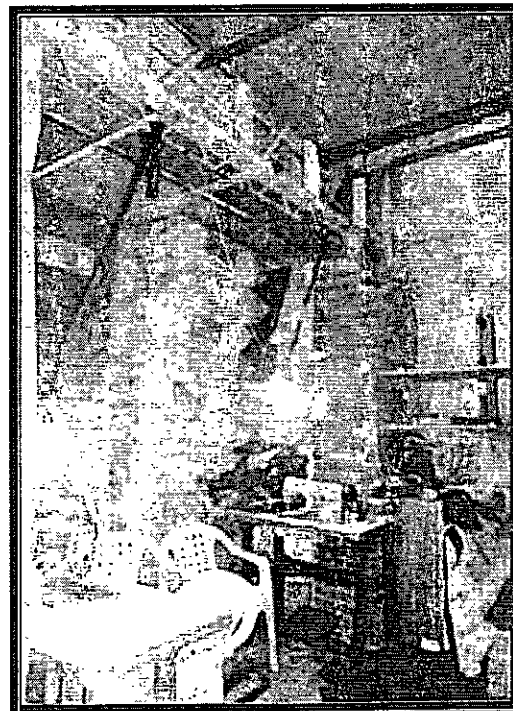
Obs.: A área construída e a idade da edificação foi resultado da análise da Certidão de Dados Cadastrais da Prefeitura Municipal de São Paulo (Anexo I).

594

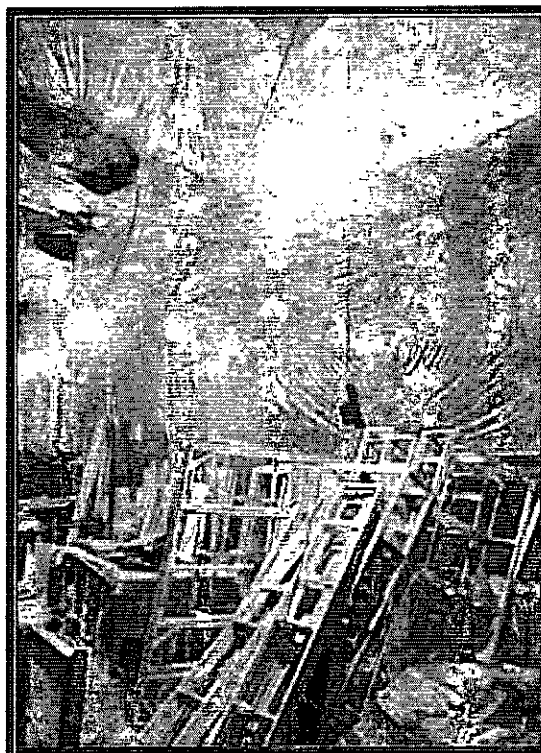
13. Ilustração fotográfica interna



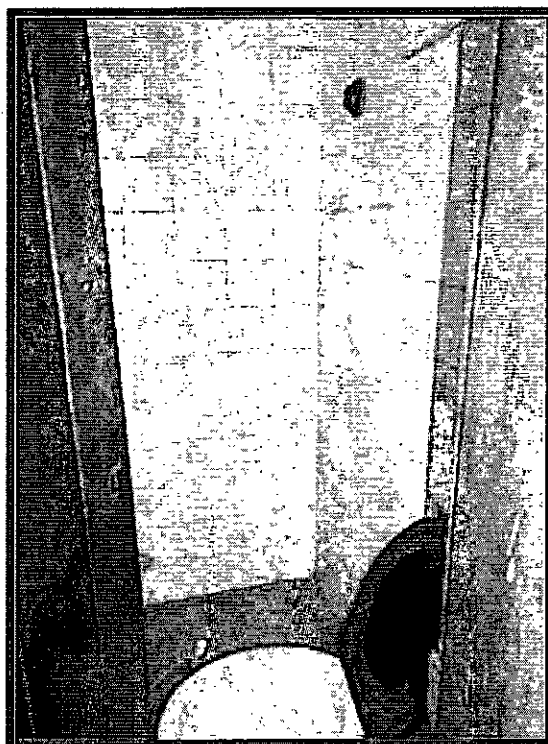
Depósito.



Depósito.



Depósito.



Sanitários.

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 – 2.005, 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 testada (C_f)

O referido fator não se aplica, pois, o imóvel encontra-se classificado, conforme a Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos – IBAPE/SP – 2011, no Grupo IV – 11ª zona.

1.3. Valor unitário básico (V_u)

$$F_t = 1,000$$
$$F_c = 1,000$$

$V_u = \text{R\$ } 2.467,25 / \text{m}^2$

1.4. Valor do terreno (V_t)

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

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

$$V_t = [2.467,25 \times (1.000 + 1.000 - 2 + 1) \times 600,00]$$

$$V_t = \text{R\$ } 1.480.350,00$$

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 outubro de 2022, da seguinte forma:

Classe	Comercial
Grupo	Galpão
Padrão	Médio
R ₂ N (outubro de 2022)	R\$ 1.920,00 / m ² (estimado)
Custo de reprodução	R\$ 2.626,56 / m ² (R ₂ N x 1,368)
Estado da edificação	Regular (c)
I _e	26 (vinte e seis) anos
I _r	80 (oitenta) anos
F _{oc}	0,812
Área construída	600,00m ²

2.2. Valor das benfeitorias (V_b)

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

Sendo:

V_b = Valor das benfeitorias

V_u = Valor unitário das benfeitorias

F_{oc} = Fator de adequação ao obsolescência e ao estado de conservação

A_c = Área construída das benfeitorias

$$V_b = (2.626,56 \times 0,812 \times 600,00)$$

$$V_b = \text{R\$ } 1.279.660,00$$

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:

$$V_i = (V_t + V_b)$$

$$V_i = (1.480.350,00 + 1.279.660,00)$$

$$V_i = \text{R\$ } 2.760.010,00$$

Ou em números redondos,

$$V_i = \text{R\$ } 2.760.000,00$$

(dois milhões, setecentos e sessenta mil reais)

CAPÍTULO III – RESPOSTAS AOS QUESITOS**A) Da Requerente (fls. 83 / 85)**

1. Queira o Sr Perito informar a(s) metodologia(s) empregada(s) na elaboração do laudo, justificando a sua utilização.

Resp.: Favor reportarem-se ao Capítulo III – Avaliação.

2. Queira o Sr Perito informar o grau de fundamentação e a precisão do método adotado para determinação do valor dos imóveis.

Resp.: Favor reportarem-se ao Anexo VI – Grau de fundamentação no tratamento por fatores.

3. Queira o Sr. Perito Judicial descrever os imóveis avaliados.

Resp.: Favor reportarem-se ao Capítulo II – Vistoria.

4. Os imóveis objeto da perícia é classificado com que padrão, estado de conservação, idade?

Resp.: Favor reportarem-se ao Capítulo II – Vistoria.

5. Os imóveis periciados hoje se encontram em nome dos Réus? Existe algum ônus incidente sobre os imóveis avaliados? Caso positivo, favor indicá-lo(s).

Resp.: A informação solicitada no referido quesito não é objeto da presente demanda.

6. **Queira o Sr Perito classificar os imóveis quanto à liquidez (baixa, normal, alta), desempenho de mercado (recessivo, normal, aquecido), número de ofertas (baixa, média, alta) e absorção pelo mercado (sem perspectiva, difícil, demorada e rápida).**

Resp.: A informação solicitada no referido quesito não é objeto da presente demanda.

7. **Onde se encontra os imóveis periciados em relação ao centro comercial da cidade? Citar distâncias e posicionamento.**

Resp.: Favor reportarem-se ao Capítulo II – Vistoria.

8. **Queira o Sr. Perito Judicial anexar fotos dos imóveis avaliados e dos elementos comparativos.**

Resp.: Favor reportarem-se ao Capítulo II – Vistoria e ao Anexo III – Elementos comparativos.

9. **Quais as características da região em torno dos imóveis avaliados?**

Resp.: Favor reportarem-se ao Capítulo II – Vistoria.

10. **Quais as características dos acessos aos imóveis avaliados?**

Resp.: Favor reportarem-se ao Capítulo II – Vistoria.

11. **Existem benfeitorias construídas nos imóveis avaliados? Todas as benfeitorias existentes estão averbadas na(s) matrícula(s) do imóvel? Existe projeto legal aprovado pela prefeitura municipal para todas as benfeitorias construídas nos imóveis?**

Resp.: Favor reportarem-se ao Capítulo II – Vistoria.

As informações solicitadas no referido quesito referente à averbação das benfeitorias na matrícula do imóvel, assim como, referente a existência de projeto legal aprovado pela Prefeitura Municipal de São Paulo, não são objetos da presente demanda.

12. Qual o valor de mercado dos imóveis objeto da ação?

Resp.: Favor reportarem-se ao Capítulo III – Avaliação.

13. Queira o Sr. Perito indicar o valor de venda forçada dos imóveis utilizando o método comparativo direto conforme preconizado na Norma 14.653 da ABNT.

Resp.: A informação solicitada no referido quesito não é objeto da presente demanda.

14. Sendo algum dos imóveis um estabelecimento comercial (posto de combustível), qual a situação do alvará de funcionamento do mesmo expedido pela prefeitura? A legislação municipal ainda permite o comércio de combustíveis no local do imóvel?

Resp.: A informação solicitada no referido quesito não é objeto da presente demanda.

15. Com relação à questão ambiental (contaminação por hidrocarbonetos) qual a situação em que se encontra o solo/subsolo do imóvel? Há algum relatório de diagnóstico ambiental elaborado por profissional habilitado e quais as conclusões deste? Há algum processo em andamento na CETESB ou outro órgão ambiental que se refere a este imóvel?

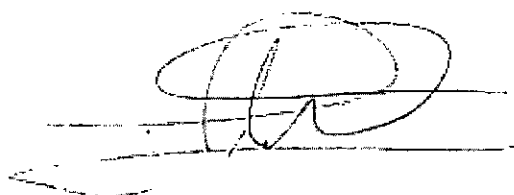
Resp.: A informação solicitada no referido quesito não é objeto da presente demanda.

CAPÍTULO IV – ENCERRAMENTO

Segue o presente laudo em 17 (dezessete) páginas, sendo a última datada e assinada.

Acompanham 6 (seis) anexos.

São Paulo, 18 de outubro de 2022.

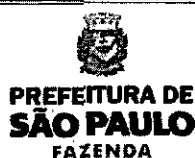


JUAREZ PANTALEÃO
PERITO JUDICIAL

JUAREZ PANTALEÃO
ENGENHEIRO CIVIL

759

ANEXO I – CERTIDÃO DE DADOS CADASTRAIS



Certidão de Dados Cadastrais do Imóvel - IPTU 2022

Cadastro do Imóvel: 095.086.0004-7

Local do Imóvel:

AV ATLANTICA, 4867 - LT 5 QD B
INTERLAGOS CEP 04772-005
Imóvel localizado na 2ª Subdivisão da Zona Urbana

Endereço para entrega da notificação:

AV ATLANTICA, 4867 - LT 5 QD B
INTERLAGOS CEP 04772-005

Contribuinte(s):

CPF 013.578.608-89 KALEB TORRES DE ALMEIDA

Dados cadastrais do terreno:

Área incorporada (m²):	600	Testada (m):	30,00
Área não incorporada (m²):	0	Fração Ideal:	1,0000
Área total (m²):	600		

Dados cadastrais da construção:

Área construída (m²):	600	Padrão da construção:	3-B
Área ocupada pela construção (m²):	600	Uso: comercial	
Ano da construção corrigido:	1996		

Valores de m² (R\$):

- de terreno:	1.473,00
- da construção:	1.877,00

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

- da área incorporada:	883.800,00
- da área não incorporada:	0,00
- da construção:	844.650,00
Base de cálculo do IPTU:	1.728.450,00

ANEXO II – CRITÉRIO DE HOMOGENEIZAÇÃO

ANEXO II – CRITÉRIO DE HOMOGENEIZAÇÃO**1. Fator oferta (F_i)**

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_t)

O referido fator não se aplica, pois, o imóvel encontra-se classificado, conforme a Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos – IBAPE/SP – 2011, no Grupo IV – 11ª zona.

4. Fator profundidade (C_p)

O referido fator não se aplica, pois, o imóvel encontra-se classificado, conforme a Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos – IBAPE/SP – 2011, no Grupo IV – 11ª zona.

5. Fator frentes múltiplas (C_e)

O referido fator não se aplica, pois, o imóvel encontra-se classificado, conforme a Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos – IBAPE/SP – 2011, no Grupo IV – 11ª zona.

6. Fator topografia (F_t)

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

7. Fator consistência do terreno (F_c)

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

8. 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.

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

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

- V_i = Valor de oferta para venda do elemento comparativo
- V_b = Valor de venda das benfeitorias do elemento comparativo
- A_t = Área do terreno do elemento comparativo
- n = Número de fatores utilizados na homogeneização
- Demais símbolos já descritos anteriormente

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

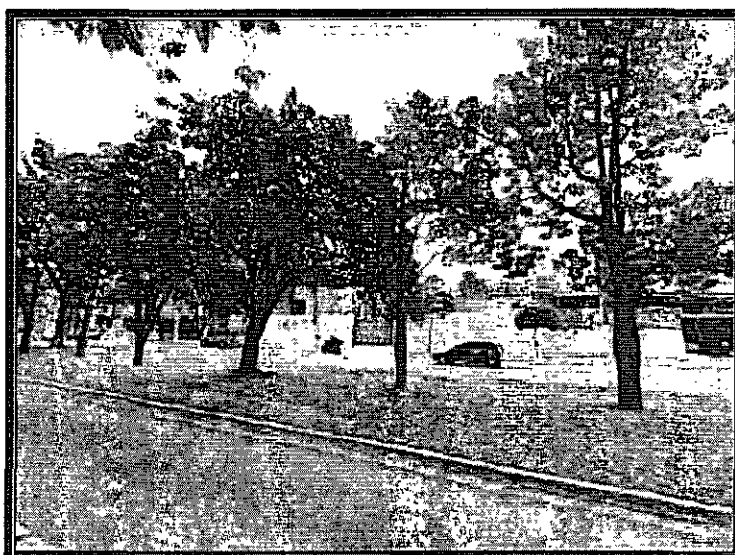
Situação paradigma	
Zona de características homogêneas	Grupo IV – 11ª Zona
Frente de referência (F_r)	Não se aplica
Profundidade mínima (P_{mi})	Não se aplica
Profundidade máxima (P_{ma})	Não se aplica
Expoente do Fator frente (f)	Não se aplica
Expoente do Fator profundidade (p)	Não se aplica
Fator frentes múltiplas	Não se aplica
Número de fatores utilizados (n)	4
Área do terreno avaliando	600,00m ²
Topografia	Plano
Consistência do solo	Seco
Índice fiscal	1.473,00
Data-base	Outubro de 2022

802

ANEXO III – ELEMENTOS COMPARATIVOS

ELEMENTO COMPARATIVO Nº 01

01. Fonte de informação	Brasisul Imóveis – Sr. Geraldo
	Tel.: (11) 5524-4157
02. Data	Outubro de 2022 (oferta)
03. Localização	Avenida Atlântica, nº 5.309
04. Planta Genérica de Valores	Setor 095, Quadra 420 e Índice Fiscal 1.492,00
05. Área	1.377,00m ²
06. Topografia	Plano
07. Características do solo	Solo seco
08. Benfeitorias	Construção sem valor comercial
09. Valor de venda	R\$ 3.980.000,00

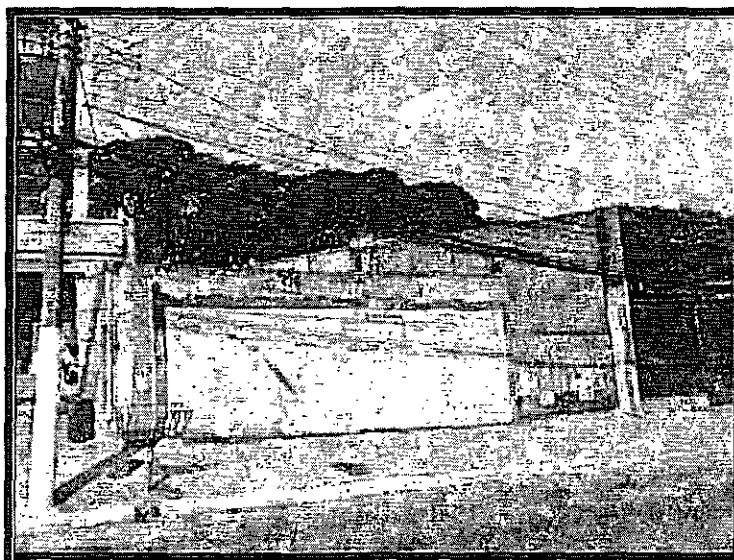
Ilustração fotográfica

Valor unitário homogeneizado:

$$V_{u1} = \{[(3.980.000,00 \times 0,90) - 0,00] / 1.377,00\} \times (0,987 + 1,109 + 1,000 + 1,000 - 4 + 1)$$

$$V_{u1} = \text{R\$ } 2.851,72 / \text{m}^2$$

ELEMENTO COMPARATIVO Nº 02

01. Fonte de informação	JGA Negócios Imobiliários – Sr. Ronaldo
	Tel.: (11) 2368-9244
02. Data	Outubro de 2022 (oferta)
03. Localização	Avenida Senador Teotônio Vilela, nº 107
04. Planta Genérica de Valores	Setor 162, Quadra 051 e Índice Fiscal 1.484,00
05. Área	600,00m ²
06. Topografia	Plano
07. Características do solo	Solo seco
08. Benfeitorias	Construção sem valor comercial
09. Valor de venda	R\$ 1.484.000,00

Ilustração fotográfica


Valor unitário homogeneizado:

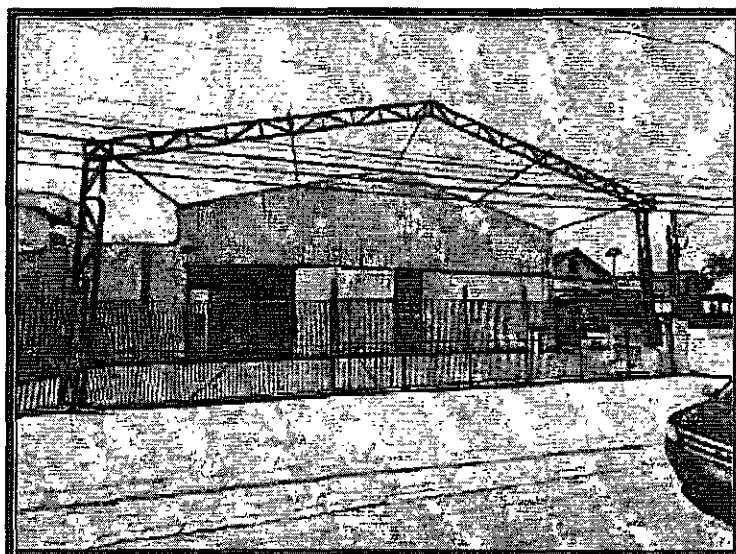
$$V_{u2} = \{(((1.484.000,00 \times 0,90) - 0,00) / 600,00) \times (0,993 + 1,000 + 1,000 + 1,000 - 4 + 1)\}$$

$$V_{u2} = \text{R\$ } 2.209,50 / \text{m}^2$$

ELEMENTO COMPARATIVO Nº 03

01. Fonte de informação	Scheid Imóveis – Sr. Walter
	Tel.: (11) 5523-0177
02. Data	Outubro de 2022 (oferta)
03. Localização	Avenida Atlântica, nº 3.985
04. Planta Genérica de Valores	Setor 095, Quadra 091 e Índice Fiscal 1.496,00
05. Área	912,00m ²
06. Topografia	Plano
07. Características do solo	Solo seco
08. Benfeitorias	Galpão Simples, 30 anos, (e), 680m ² , R\$ 895.000,00
09. Valor de venda	R\$ 3.200.000,00

Ilustração fotográfica



Valor unitário homogeneizado:

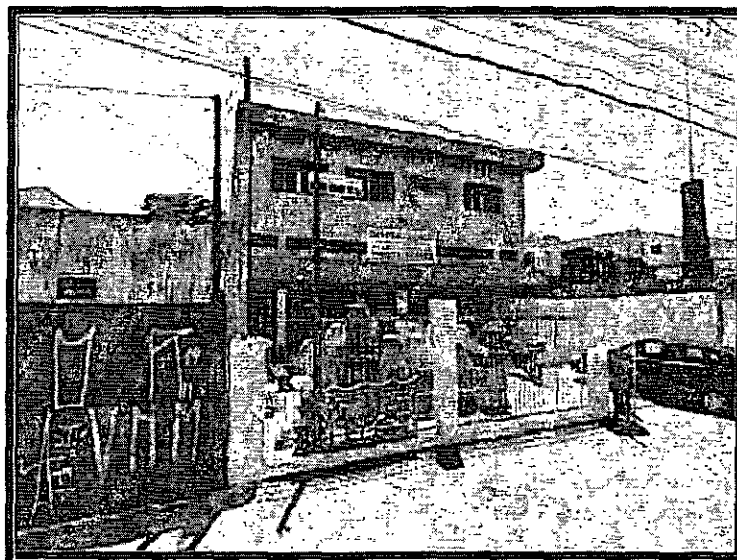
$$V_{u3} = \{[(3.200.000,00 \times 0,90) - 895.000,00] / 912,00\} \times (0,985 + 1,054 + 1,000 + 1,000 - 4 + 1)$$

$$V_{u3} = \text{R\$ } 2.260,61 / \text{m}^2$$

804

ELEMENTO COMPARATIVO Nº 04

01. Fonte de informação	Paulo Rodrigues Junior & A. Araújo – Sr. Paulo
	Tel.: (11) 5663-8082
02. Data	Outubro de 2022 (oferta)
03. Localização	Avenida Atlântica, nºs 6.113 / 6.119
04. Planta Genérica de Valores	Setor 163, Quadra 032 e Índice Fiscal 1.498,00
05. Área	1.120,00m ²
06. Topografia	Plano
07. Características do solo	Solo seco
08. Benfeitorias	Galpão Simples, 40 anos, (e), 450m ² , R\$ 477.000,00
09. Valor de venda	R\$ 3.000.000,00

Ilustração fotográfica

Valor unitário homogeneizado:

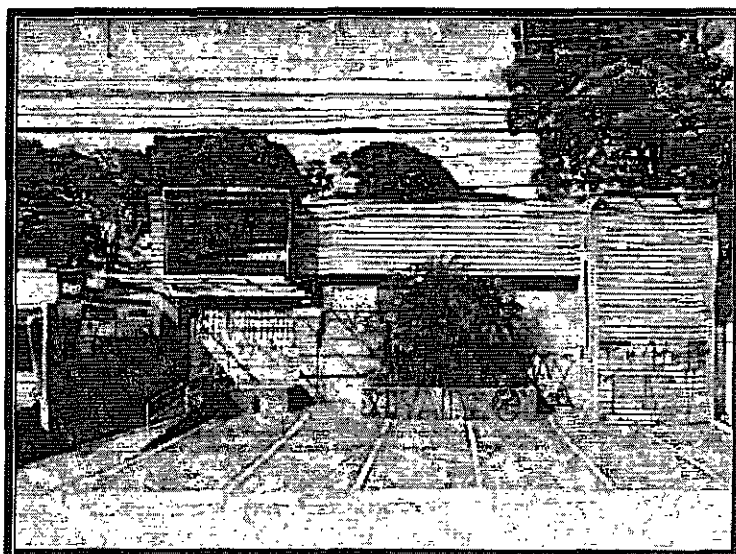
$$V_{u4} = \{[(3.000.000,00 \times 0,90) - 477.000,00] / 1.120,00\} \times (0,983 + 1,081 + 1,000 + 1,000 - 4 + 1)\}$$

$$V_{u4} = \text{R\$ } 2.112,47 / \text{m}^2$$

ELEMENTO COMPARATIVO Nº 05

01. Fonte de informação	Scheid Imóveis – Sr. Walter
	Tel.: (11) 5523-0177
02. Data	Outubro de 2022 (oferta)
03. Localização	Avenida Senador Teotônio Vilela, nº 153
04. Planta Genérica de Valores	Setor 162, Quadra 051 e Índice Fiscal 1.484,00
05. Área	632,00m ²
06. Topografia	Plano
07. Características do solo	Solo seco
08. Benfeitorias	Galpão Simples, 45 anos, (e), 400m ² , R\$ 367.000,00
09. Valor de venda	R\$ 2.300.000,00

Ilustração fotográfica



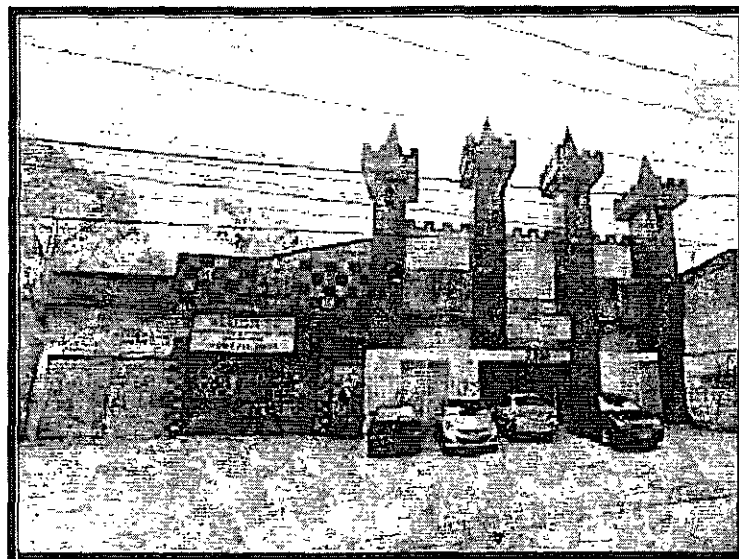
Valor unitário homogeneizado:

$$V_{u5} = \{ [((2.300.000,00 \times 0,90) - 367.000,00) / 632,00] \times (0,993 + 1,013 + 1,000 + 1,000 - 4 + 1) \}$$

$$V_{u5} = \text{R\$ } 2.709,68 / \text{m}^2$$

ELEMENTO COMPARATIVO Nº 06

01. Fonte de informação	Prohabitar Imóveis – Sr. Silveira
	Tel.: (11) 5669-7944
02. Data	Outubro de 2022 (oferta)
03. Localização	Avenida Senador Teotônio Vilela, nº 2.600
04. Planta Genérica de Valores	Setor 163, Quadra 093 e Índice Fiscal 1.230,00
05. Área	1.234,00m ²
06. Topografia	Plano
07. Características do solo	Solo seco
08. Benfeitorias	Galpão Simples, 35 anos, (e), 1.264m ² , R\$ 1.509.000,00
09. Valor de venda	R\$ 4.500.000,00

Ilustração fotográfica

Valor unitário homogeneizado:

$$V_{u6} = \{[(4.500.000,00 \times 0,90) - 1.509.000,00] / 1.234,00\} \times (1,198 + 1,094 + 1,000 + 1,000 - 4 + 1)$$

$$V_{u6} = \text{R\$ } 2.659,53 / \text{m}^2$$

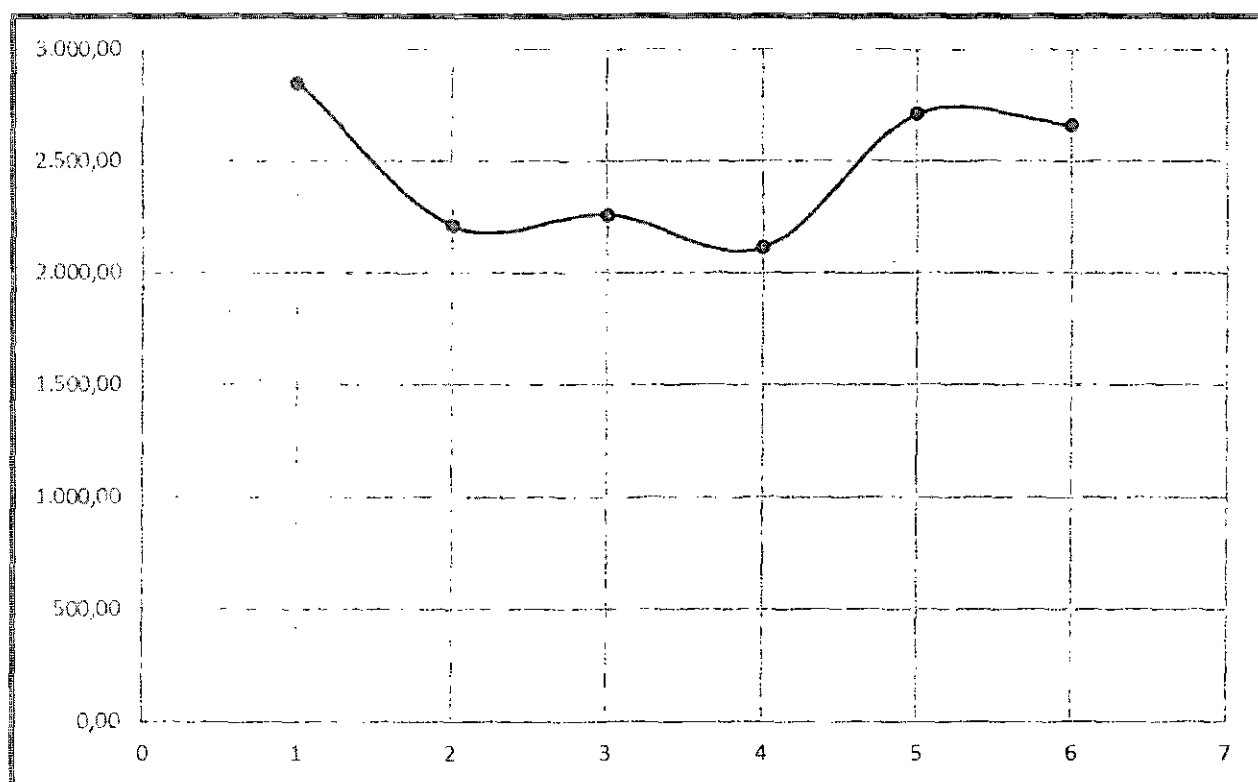
JUAREZ PANTALEÃO
ENGENHEIRO CIVIL

ANEXO IV – QUADRO RESUMO DE HOMOGENEIZAÇÃO

ste documento é cópia do original, assinado digitalmente por JUAREZ PANTALEAO e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 18/10/2022 às 08:31, sob o número WPCPC22700158911

ANEXO IV – QUADRO RESUMO DE HOMOGENEIZAÇÃO

Nº	V _i	F _t	V _b	A _t	F _{tr}	F _a	F _t	F _c	n	V _u
01	3.980.000,00	0,90	0,00	1.377,00	0,987	1,109	1,000	1,000	4	2.851,72
02	1.484.000,00	0,90	0,00	600,00	0,993	1,000	1,000	1,000	4	2.209,50
03	3.200.000,00	0,90	895.000,00	912,00	0,985	1,054	1,000	1,000	4	2.260,61
04	3.000.000,00	0,90	477.000,00	1.120,00	0,983	1,081	1,000	1,000	4	2.112,47
05	2.300.000,00	0,90	367.000,00	632,00	0,993	1,013	1,000	1,000	4	2.709,68
06	4.500.000,00	0,90	1.509.000,00	1.234,00	1,198	1,094	1,000	1,000	4	2.659,53



JUAREZ PANTALEÃO
ENGENHEIRO CIVIL

ANEXO V – MÉDIA ARITMÉTICA SANEADA

ANEXO V – MÉDIA ARITMÉTICA SANEADA

V_u	(R\$ / m ²)
V_{u1}	2.851,72
V_{u2}	2.209,50
V_{u3}	2.260,61
V_{u4}	2.112,47
V_{u5}	2.709,68
V_{u6}	2.659,53

$$MA = \frac{R\$ 14.803,50}{6} / m^2 = R\$ 2.467,25 / m^2$$

$$- 30\% = R\$ 1.727,07 / m^2$$

$$+ 30\% = R\$ 3.207,42 / m^2$$

Portanto, não foi desprezado nenhum elemento, logo:

$$V_u = R\$ 2.467,25 / m^2$$

JUAREZ PANTALEÃO
ENGENHEIRO CIVIL

ANEXO VI – GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO NO TRATAMENTO POR FATORES

ANEXO VI- GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO NO TRATAMENTO POR FATORES

Item	Descrição	Grau		
		III	II	I
1	Caracterização do imóvel avaliando	Completa quanto a todos fatores analisados	Completa quanto aos fatores utilizados no tratamento	Adoção de 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 analisadas, com foto e características observadas pelo autor do laudo	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisadas	Apresentação de informações relativas a 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

Conforme análise da tabela acima, o grau de fundamentação no tratamento de fatores atingido foi o **Grau II**.



Cálculo de Atualização Monetária

Dados básicos informados para cálculo

Descrição do cálculo

Valor Nominal

R\$ 2.760.000,00

Indexador e metodologia de cálculo

TJSP (INPC/IPCA-15 - Lei 14905) - Calculado pro-rata die.

Período da correção

01/10/2022 a 01/07/2026

Dados calculados

Fator de correção do período

1369 dias

1,192423

Percentual correspondente

1369 dias

19,242297 %

Valor corrigido para 01/07/2026

(=)

R\$ 3.291.087,41

Sub Total

(=)

R\$ 3.291.087,41

Valor total

(=)

R\$ 3.291.087,41[Retornar](#) [Imprimir](#)