

**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**

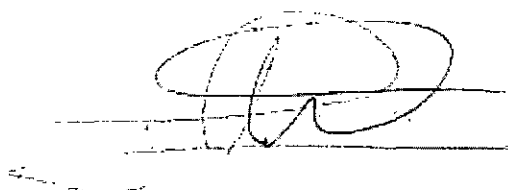
<b>Imóvel</b>	<b>Endereço</b>	<b>Valor</b>
<b>01</b>	Avenida Atlântica, nº 4.867 e Rua Nardini Pirozzi, nº 98, antiga Avenida Robert Kennedy, s/nº, lote 5, quadra 8, Bairro Interlagos, Subdistrito Cidade Dutra, Zona Sul do Município de São Paulo, SP ( Matrícula nº 181.908 do 11º CRI / SP )	<b>R\$ 2.760.000,00</b>
<b>02</b>	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 )	<b>R\$ 1.170.000,00</b>
<b>Total</b>		<b>R\$ 3.930.000,00</b>

**( três milhões, novecentos e trinta mil reais )**

Nestes Termos

P. Deferimento

São Paulo, 18 de outubro de 2022.



**JUAREZ PANTALEÃO**  
**PERITO JUDICIAL**

**IMÓVEL 01 – AVENIDA ATLÂNTICA, Nº 4.867**

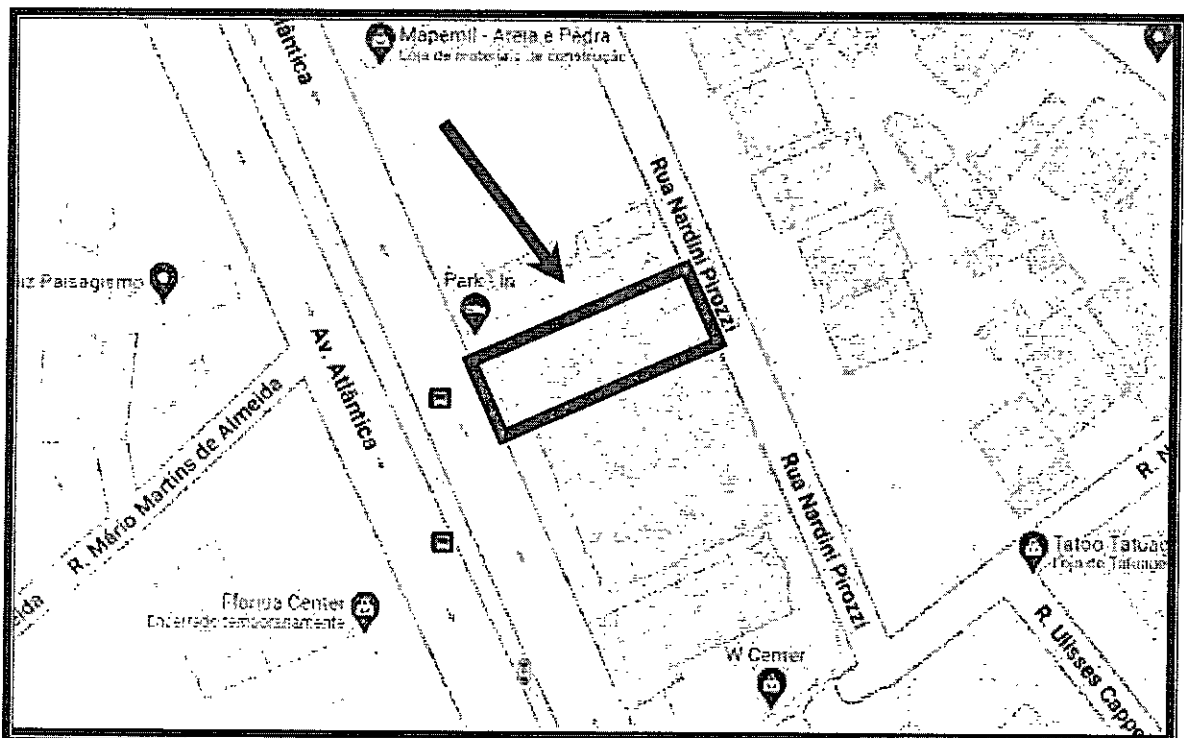
ste documento é cópia do original, assinado digitalmente por JUAREZ PANTALEAO e Tribunal de Justiça do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/10/2022 às 08:31, sob o número WCPCC22700158911

**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**

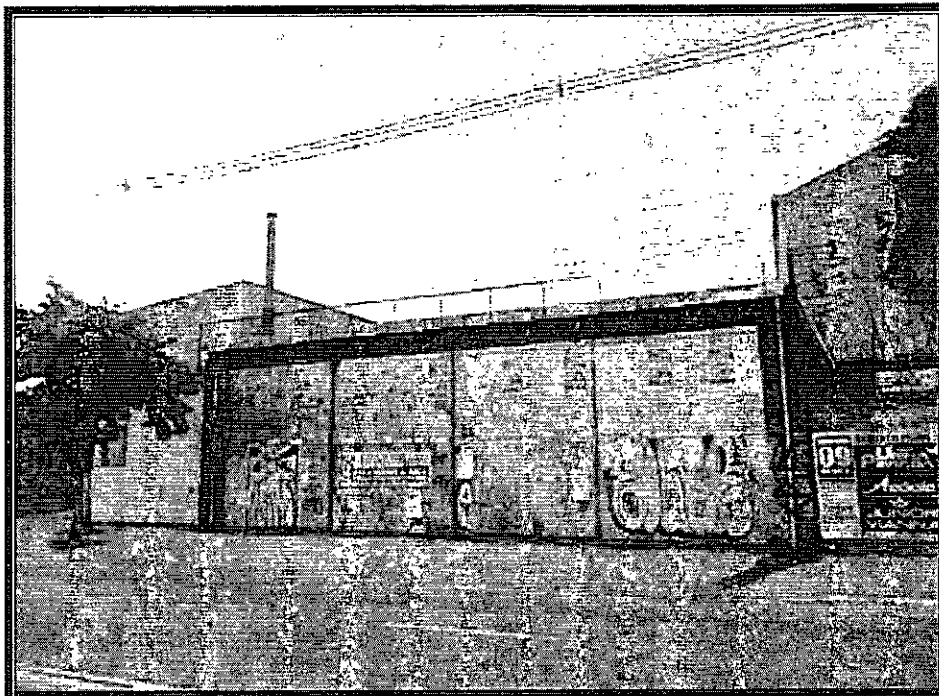
Conforme a Planta Genérica de Valores do Município de São Paulo se encontra no Setor 095, Quadra 086 e lote 0004-7.

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

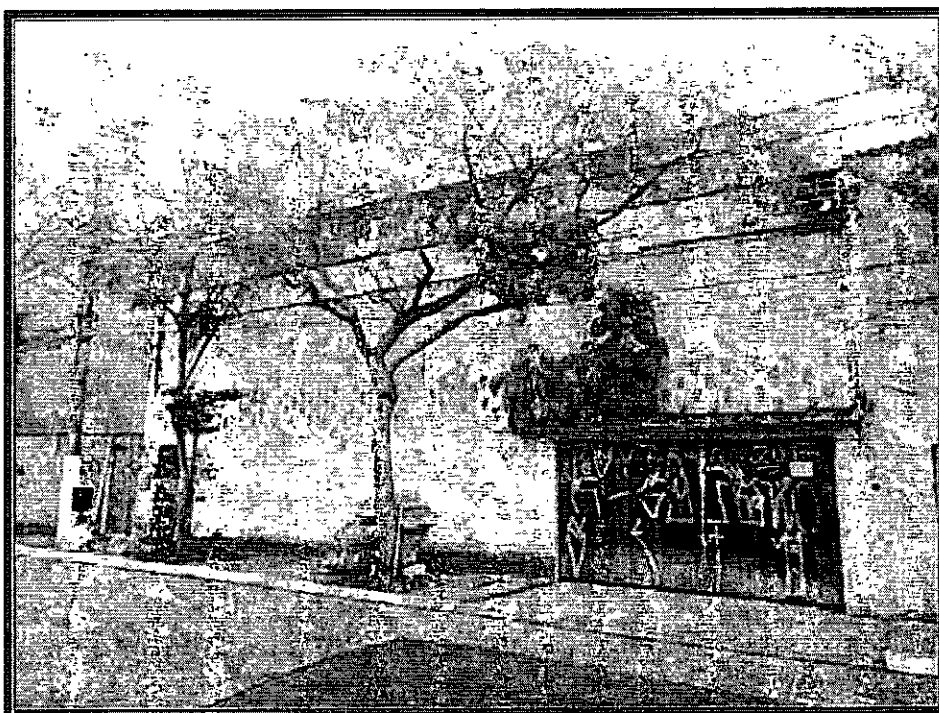
O acesso ao imóvel é fácil e direto pela Avenida Atlântica e pela Rua Nardini Pirozzi.



**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 600,00m<sup>2</sup>.”

## 12. Benfeitorias

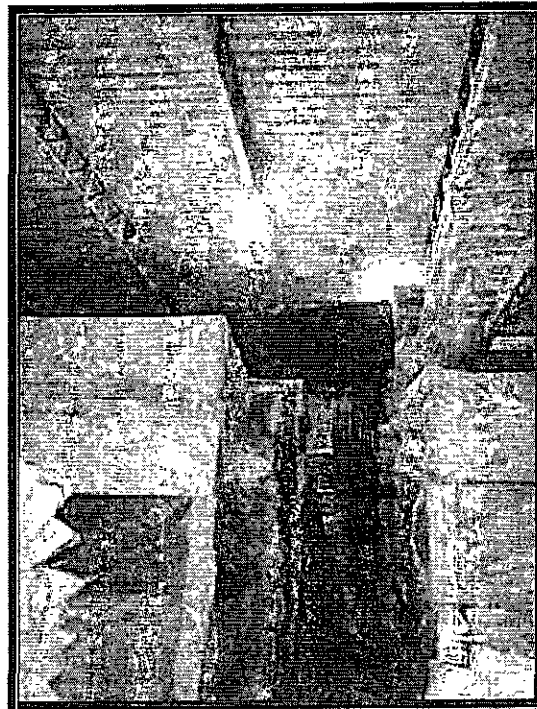
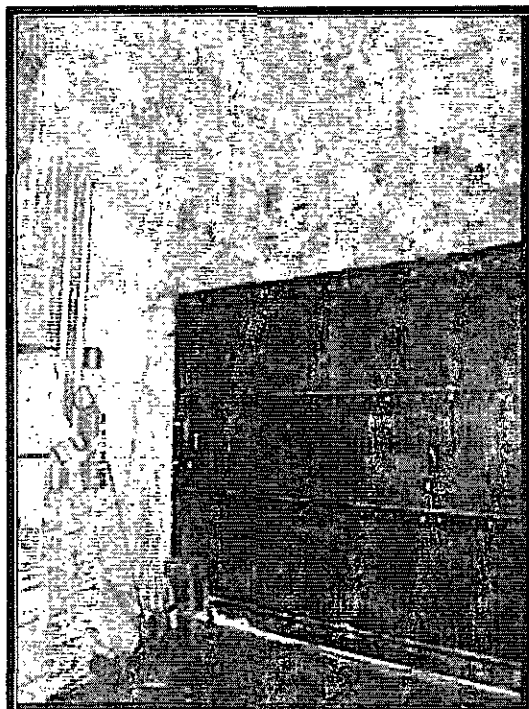
Sobre o terreno retro descrito, encontra-se erigida 1 ( uma ) edificação comercial, com as seguintes características de construção e acabamento:

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 <sup>2</sup>

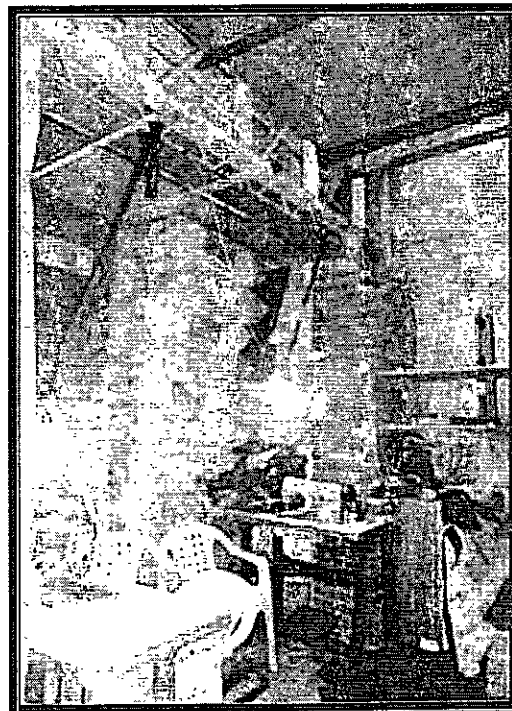
**Obs.:** A área construída e a idade da edificação foi resultado da análise da Certidão de Dados Cadastrais da Prefeitura Municipal de São Paulo ( Anexo I ).

594

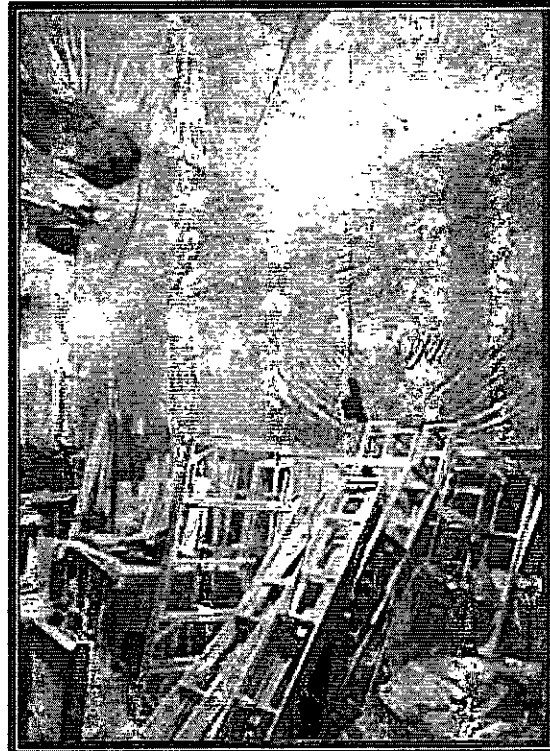
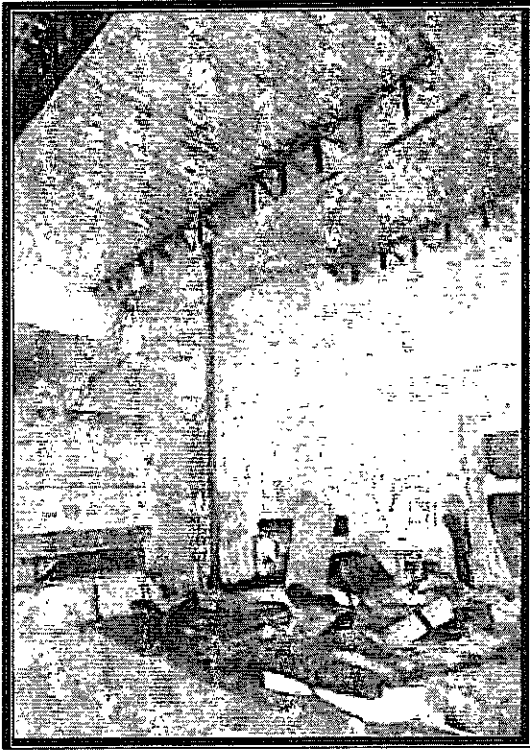
13. Ilustração fotográfica interna



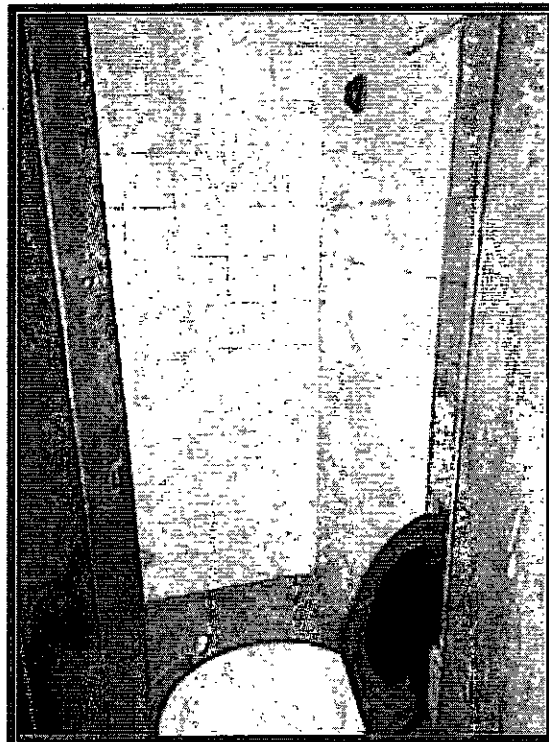
Depósito.



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.



#### 1.4. 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 <sub>2</sub> N ( outubro de 2022 )	R\$ 1.920,00 / m <sup>2</sup> ( estimado )
Custo de reprodução	R\$ 2.626,56 / m <sup>2</sup> ( R <sub>2</sub> N x 1,368 )
Estado da edificação	Regular ( c )
I <sub>e</sub>	26 ( vinte e seis ) anos
I <sub>r</sub>	80 ( oitenta ) anos
F <sub>oc</sub>	0,812
Área construída	600,00m <sup>2</sup>

## 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 obsolescimento 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?**

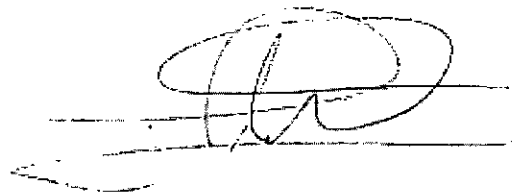
**Resp.:** A informação solicitada no referido quesito não é objeto da presente demanda.

**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**

749

## ANEXO I – CERTIDÃO DE DADOS CADASTRAIS

Este 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 WCPC22700158911



**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

este 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 WCPCC22700158911

800

## 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 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 (  $C_f$  )**

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:

<b>Situação paradigma</b>	
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 <sup>2</sup>
Topografia	Plano
Consistência do solo	Seco
Índice fiscal	1.473,00
Data-base	Outubro de 2022

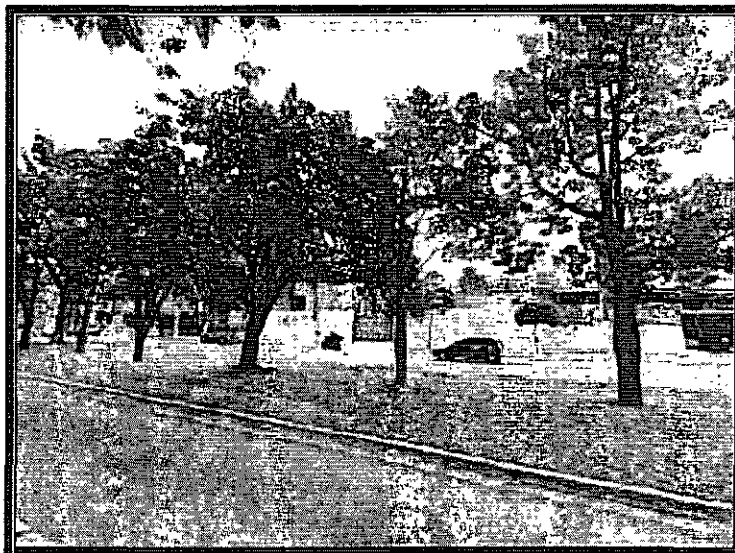
802

## ANEXO III – ELEMENTOS COMPARATIVOS

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 WCPC22700158911

**ELEMENTO COMPARATIVO Nº 01**

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

**Ilustração fotográfica**

**Valor unitário homogeneizado:**

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

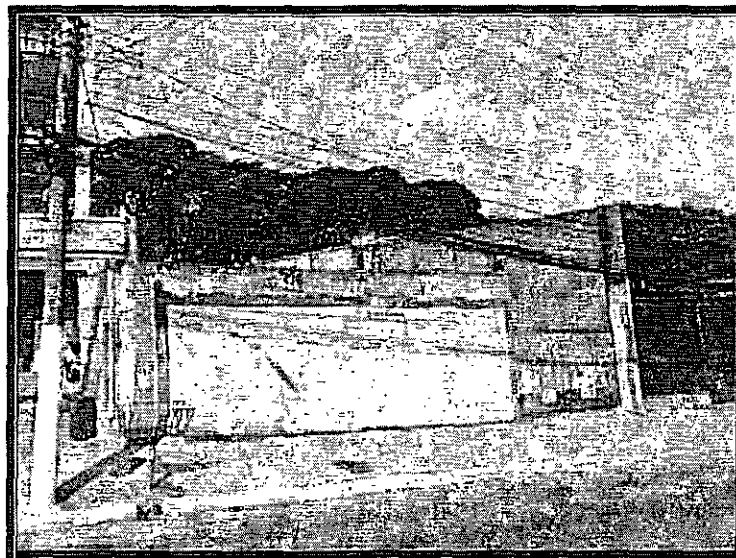
$$V_{u1} = \text{R\$ } 2.851,72 / \text{m}^2$$

803

**ELEMENTO COMPARATIVO Nº 02**

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

**Ilustração fotográfica**



**Valor unitário homogeneizado:**

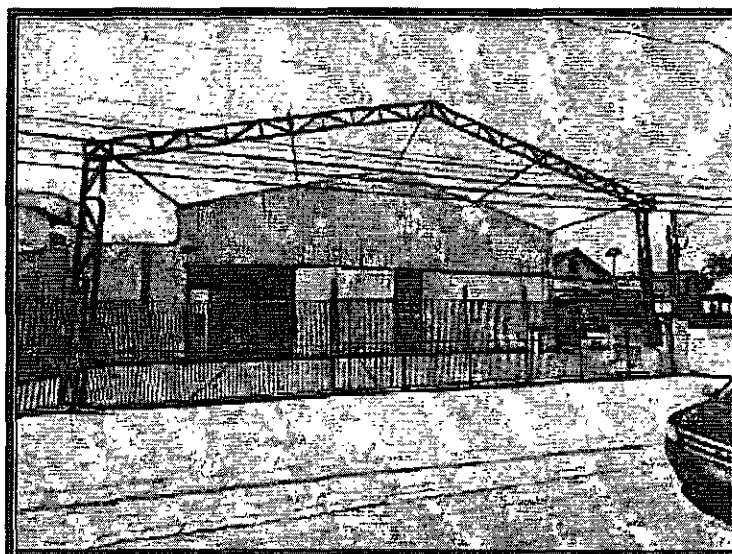
$$V_{u2} = \{ \{ \{ (1.484.000,00 \times 0,90) - 0,00 \} / 600,00 \} \times (0,993 + 1,000 + 1,000 + 1,000 - 4 + 1) \}$$

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

**ELEMENTO COMPARATIVO Nº 03**

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

**Ilustração fotográfica**



**Valor unitário homogeneizado:**

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

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

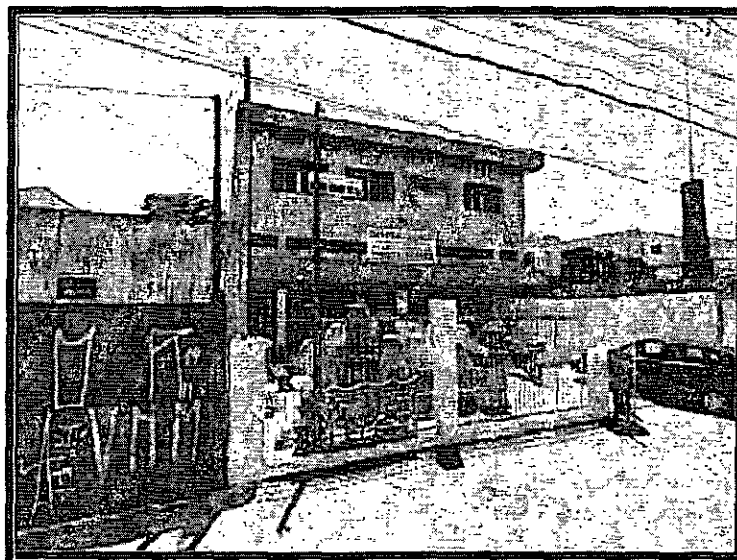
Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JUAREZ PANTALEÃO e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 18/10/2022 às 08:31, sob o número WPCPC22700158911

804

**ELEMENTO COMPARATIVO Nº 04**

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

**Ilustração fotográfica**



**Valor unitário homogeneizado:**

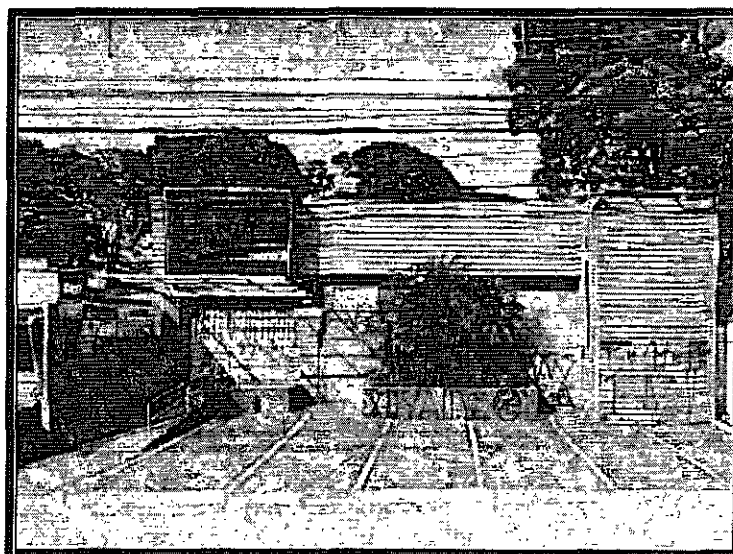
$$V_{u4} = \{[(3.000.000,00 \times 0,90) - 477.000,00] / 1.120,00\} \times (0,983 + 1,081 + 1,000 + 1,000 - 4 + 1)$$

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

**ELEMENTO COMPARATIVO Nº 05**

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

**Ilustração fotográfica**



**Valor unitário homogeneizado:**

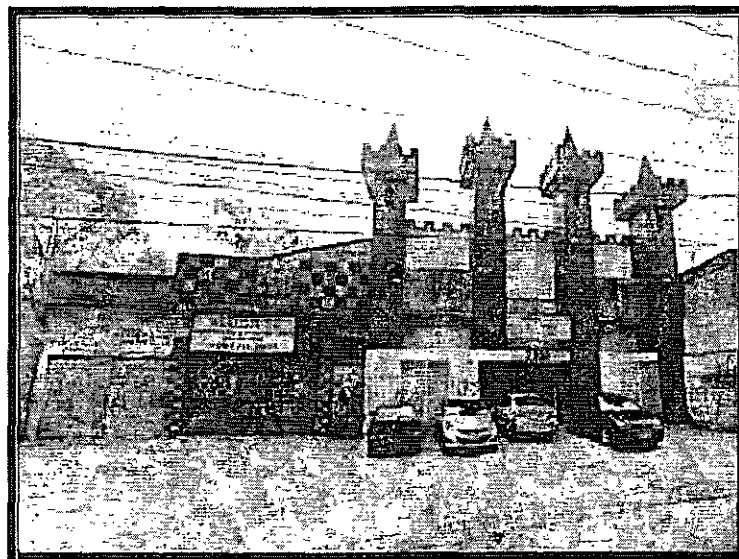
$$V_{u5} = \{[(2.300.000,00 \times 0,90) - 367.000,00] / 632,00\} \times (0,993 + 1,013 + 1,000 + 1,000 - 4 + 1)$$

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

805

**ELEMENTO COMPARATIVO Nº 06**

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

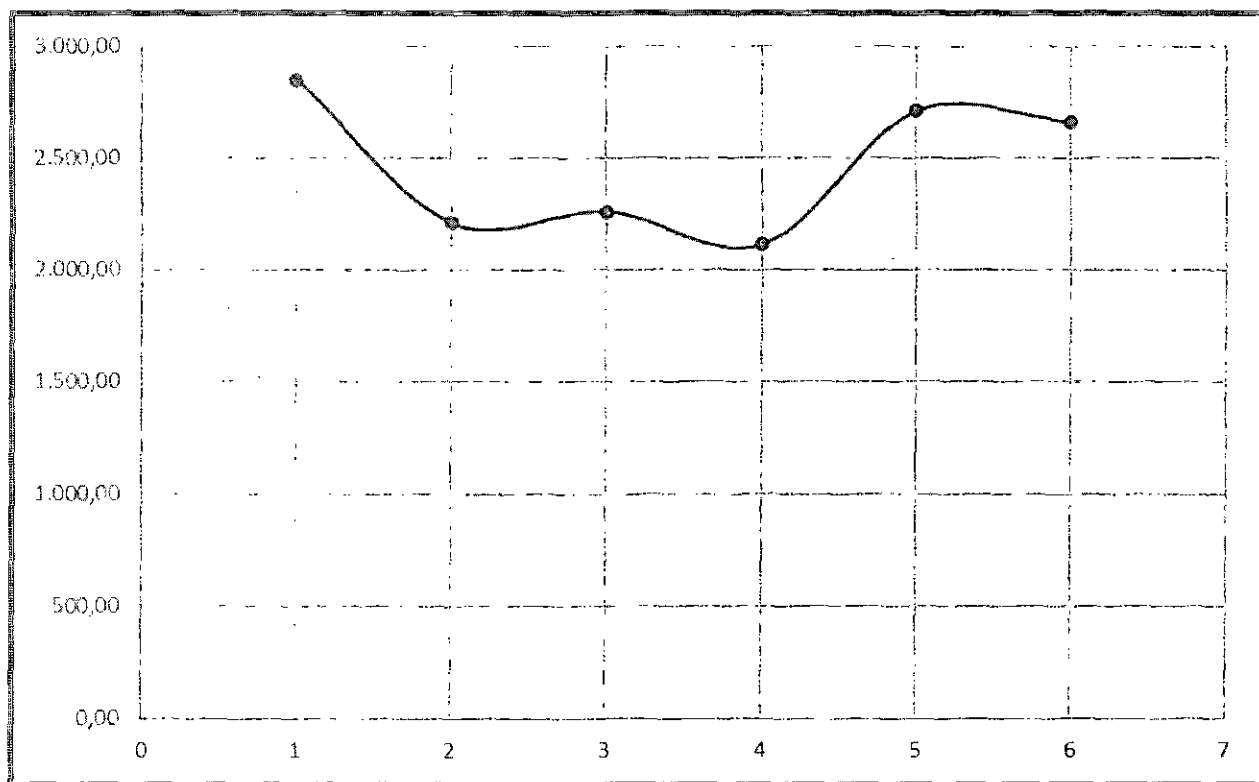
---

## ANEXO IV – QUADRO RESUMO DE HOMOGENEIZAÇÃO

Este 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 <sub>i</sub>	F <sub>t</sub>	V <sub>b</sub>	A <sub>t</sub>	F <sub>tr</sub>	F <sub>a</sub>	F <sub>t</sub>	F <sub>c</sub>	n	V <sub>u</sub>
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



## ANEXO V – MÉDIA ARITMÉTICA SANEADA

**ANEXO V – MÉDIA ARITMÉTICA SANEADA**

<b>V<sub>u</sub></b>	<b>( R\$ / m<sup>2</sup> )</b>
<b>V<sub>u1</sub></b>	<b>2.851,72</b>
<b>V<sub>u2</sub></b>	<b>2.209,50</b>
<b>V<sub>u3</sub></b>	<b>2.260,61</b>
<b>V<sub>u4</sub></b>	<b>2.112,47</b>
<b>V<sub>u5</sub></b>	<b>2.709,68</b>
<b>V<sub>u6</sub></b>	<b>2.659,53</b>

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

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

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

Portanto, não foi desprezado nenhum elemento, logo:

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

**ANEXO VI – GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO NO  
TRATAMENTO POR FATORES**

ste documento é cópia do original, assinado digitalmente por JUAREZ PANTALEAO e Tribunal de Justiça do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/10/2022 às 08:31, sob o número WCPC22700158911

**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	<b>Completa quanto aos fatores utilizados no tratamento</b>	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	<b>Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisadas</b>	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	<b>0,50 a 2,00</b>	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 01/04/2026

## Dados calculados

Fator de correção do período	1278 dias	1,169825
Percentual correspondente	1278 dias	16,982509 %
Valor corrigido para 01/04/2026	(=)	R\$ 3.228.717,26
Sub Total	(=)	R\$ 3.228.717,26
<b>Valor total</b>	<b>(=)</b>	<b>R\$ 3.228.717,26</b>

[Retornar](#) [Imprimir](#)