JUAREZ PANTALEÃO
ENGENHEIRO CIVIL

EXMO. SR. DR. JUIZ DE DIREITO DA 4ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE SÃO CAETANO DO SUL – SP

PROCESSO	**:**	**Nº 0000211-24.2022.8.26.0565**
CARTÓRIO	**:**	**4º OFÍCIO**
AÇÃO	**:**	**LIQUIDAÇÃO POR ARBITRAMENTO – ALIENAÇÃO JUDICIAL**
REQUERENTE	**:**	**MAURÍCIO NOGUEIRA SANGUIN**
REQUERIDOS	**:**	**CINTIA MARIA DE LIMA E OUTRO**

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

L A U D O

RUA CONDE DO PINHAL, Nº 08 - CJ. 23 - CEP 01501-060 - SÉ - SÃO PAULO - SP - TEL.: (11) 3101-6533 / 3105-3893 - JPANTALEAO@TERRA.COM.BR

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JUAREZ PANTALEAO, protocolado em 10/04/2023 às 18:18 , sob o número WSCS23700367171
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0000211-24.2022.8.26.0565 e código VeNd0he8.

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

Localização: **Rua Claudir Bianchi Vieira, nº 81, Bairro Santo Antônio Alegre, Município e Comarca de São Caetano do Sul, Grande São Paulo.**

Data da avaliação: **Abril de 2023**

Valor de mercado: **R$ 343.000,00**
(trezentos e quarenta e três mil reais)

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JUAREZ PANTALEAO, protocolado em 10/04/2023 às 18:18 , sob o número WSCS23700367171
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0000211-24.2022.8.26.0565 e código VeNd0he8.

CAPÍTULO II – CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES

O presente laudo visa, conforme o despacho do MM. Juízo, às fls. 37, a apuração do justo, real e atual valor de mercado para a venda de 1 (um) imóvel residencial localizado na Rua Claudir Bianchi Vieira, nº 81, Bairro Santo Antônio Alegre, Município e Comarca de São Caetano do Sul, Grande São Paulo, devido a uma Ação de **LIQUIDAÇÃO POR ARBITRAMENTO – ALIENAÇÃO JUDICIAL**.

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

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JUAREZ PANTALEAO, protocolado em 10/04/2023 às 18:18 , sob o número WSCS23700367171 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0000211-24.2022.8.26.0565 e código VeNd0he8.

CAPÍTULO III – VISTORIA

1. Localização

O imóvel avaliando encontra-se localizado na Rua Claudir Bianchi Vieira, nº 81, Bairro Santo Antônio Alegre, Município e Comarca de São Caetano do Sul, Grande São Paulo.

2. Inscrição municipal

A inscrição municipal do imóvel avaliando, conforme a Prefeitura Municipal de São Caetano do Sul, é: 02.035.066.

3. Planta de localização

4. Acessibilidade

O acesso é fácil e direto pela Rua Claudir Bianchi Vieira.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JUAREZ PANTALEAO, protocolado em 10/04/2023 às 18:18 , sob o número WSCS23700367171
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0000211-24.2022.8.26.0565 e código VeNd0he8.

JUAREZ PANTALEÃO
ENGENHEIRO CIVIL

5. Ilustração fotográfica externa

Vista da frente do imóvel avaliando.

Vista da Rua Claudir Bianchi Vieira que lhe dá acesso.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JUAREZ PANTALEAO, protocolado em 10/04/2023 às 18:18 , sob o número WSCS23700367171
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0000211-24.2022.8.26.0565 e código VeNd0he8.

6. Topografia

A topografia do imóvel encontra-se plana em toda sua extensão e ao nível da Rua Claudir Bianchi Vieira.

7. Zoneamento

O imóvel se encontra, conforme Prefeitura Municipal de São Caetano do Sul, em zona urbana.

8. Melhoramentos públicos

O imóvel é servido pelos seguintes melhoramentos públicos convencionais:

- Rede pública de água encanada;
- Rede pública de energia elétrica domiciliar;
- Rede de iluminação pública;
- Rede pública de telefonia fixa;
- Rede pública de saneamento básico;
- Guias e sarjetas; e
- Pavimentação asfáltica.

9. Dimensões

O terreno, conforme análise da Matrícula nº 6.452 do 2º CRI / São Caetano do Sul – SP (Anexo I), possui a seguinte descrição:

“Medindo o terreno 4,50m de frente para a praça de Retorno; por 17,75m da frente aos fundos, em ambos os lados, por 4,50m nos fundos, encerrando a área de 80,00m^2.**”**

10. Características do solo

O solo é aparentemente seco, próprio a construção civil.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JUAREZ PANTALEAO, protocolado em 10/04/2023 às 18:18 , sob o número WSCS23700367171
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0000211-24.2022.8.26.0565 e código VeNd0he8.

11. Benfeitorias

Sobre o terreno acima descrito encontra-se erigida 1 (uma) edificação residencial, possuindo as seguintes características construtivas:

Classe	Residencial	
Grupo	Casa	
Padrão	Econômico	
Pavimentos	2 (dois) pavimentos	
Estrutura / Forro	Convencional / Laje	
Janelas	Tipo guilhotina e basculante	
Piso	Ladrilhos e caquinhos cerâmicos e tacos de madeira	
Revestimento externo	Argamassa fina	
Revestimento interno	Argamassa fina e azulejos	
Portas / Caixilhos	Madeira / Madeira e ferro	
Cobertura	Telhas de fibrocimento	
Compartimentos	Térreo	Garagem, sala, cozinha, banheiro e área de serviço
	Superior	2 (dois) dormitórios
Estado da edificação	Necessitando de reparos simples	
Idade real	50 (cinquenta) anos	
Área construída	**92,00m²**	

Obs.:

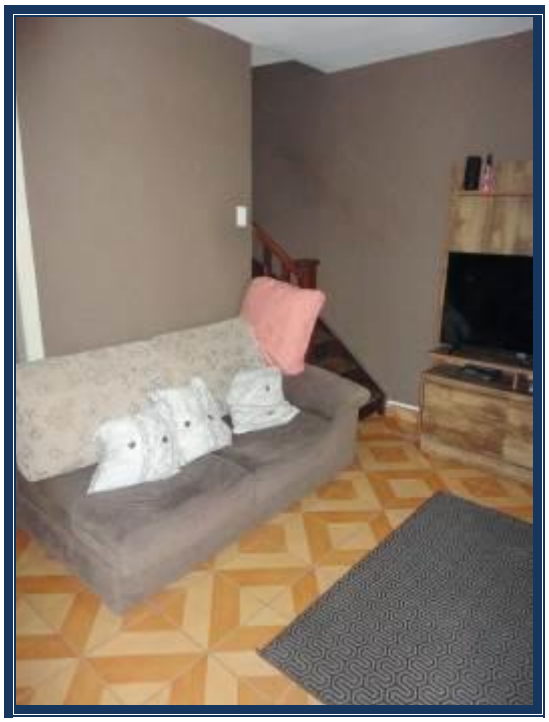
a) *A área construída da edificação foi resultado de análise da Certidão de Valor Venal da Prefeitura Municipal de São Caetano do Sul (Anexo II).*

b) *A idade da edificação foi resultado de informação no local, conjugada com estimativa deste perito, quando da vistoria.*

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JUAREZ PANTALEAO, protocolado em 10/04/2023 às 18:18 , sob o número WSCS23700367171
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0000211-24.2022.8.26.0565 e código VeNd0he8.

12. Ilustração fotográfica das benfeitorias

Térreo: Garagem e banheiro.



Térreo: Sala.

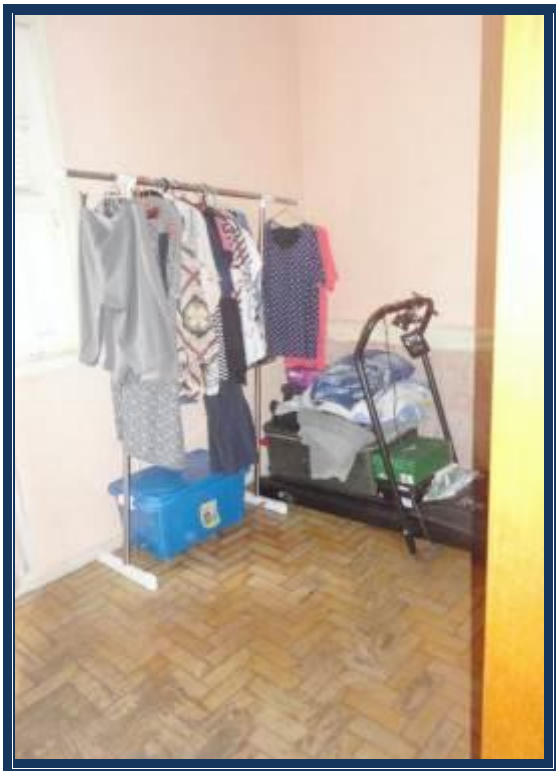
Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JUAREZ PANTALEAO, protocolado em 10/04/2023 às 18:18 , sob o número WSCS23700367171
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0000211-24.2022.8.26.0565 e código VeNd0he8.

Térreo: Cozinha.

Térreo: Área de serviço.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JUAREZ PANTALEAO, protocolado em 10/04/2023 às 18:18 , sob o número WSCS23700367171
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0000211-24.2022.8.26.0565 e código VeNd0he8.

Escada de acesso ao pavimento superior.



Superior: Dormitórios 1 e 2.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JUAREZ PANTALEAO, protocolado em 10/04/2023 às 18:18 , sob o número WSCS23700367171
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0000211-24.2022.8.26.0565 e código VeNd0he8.

JUAREZ PANTALEÃO
ENGENHEIRO CIVIL

CAPÍTULO IV – AVALIAÇÃO

1. Valor do terreno (V_t)

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 IV), apresentados no quadro resumo (Anexo V), dos quais se extraiu a sua média aritmética saneada (Anexo VI).

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 III). 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)

$\mathbf{C_f = (F_p / F_r)^f}$ sendo: f = 0,20 e limite: $F_r / 2 < F_p < 2\ F_r$

$F_r = 10,00m$

$F_p = 4,50m < F_r / 2 = 10,00m / 2 = 5,00m$

$C_f = (5,00 / 10,00)^{0,20}$ **C_f = 0,871**

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JUAREZ PANTALEAO, protocolado em 10/04/2023 às 18:18 , sob o número WSCS23700367171 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0000211-24.2022.8.26.0565 e código VeNd0he8.

1.2.2. Fator profundidade (C_p)

P_e = (Área / Testada)

P_e = (80,00 / 4,50) = 17,78m

Como P_e está compreendida entre P_{mi} / 2 = 12,50m e P_{mi} = 25,00m

$C_f = (17,78 / 25,00)^{0,50}$ **C_p = 0,843**

1.2.3. 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 I – 2ª zona.

1.2.4. Fator topografia (F_t)

Terreno plano.

Portanto: **F_t = 1,000**

1.2.5. 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 abril de 2023, é de:

V_u = R$ 4.508,24 / m²

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JUAREZ PANTALEAO, protocolado em 10/04/2023 às 18:18 , sob o número WSCS23700367171
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0000211-24.2022.8.26.0565 e código VeNd0he8.

JUAREZ PANTALEÃO
ENGENHEIRO CIVIL

1.4. Valor do terreno (V_t)

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

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

$$V_t = [\, 4.508,24 \times (0,871 + 0,843 + 1,000 + 1,000 - 4 + 1) \times 80,00 \,]$$

$$\mathbf{V_t = R\$\ 257.511,00}$$

2. Valor das benfeitorias (V_b)

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 permitiram enquadrar as benfeitorias, para a data base de abril de 2023, da seguinte forma:

Classe	Residencial
Grupo	Casa
Padrão	Econômico
R_8N (abril / 2023)	R$ 1.920,00 / m^2 (estimado)
Custo de reprodução	R$ 2.054,40 / m^2 (R_8N x 1,070)
Estado da edificação	Necessitando de reparos simples (e)
I_r / I_e	70 (setenta) anos / 50 (cinquenta) anos
F_{oc}	0,454
Área construída	92,00m^2

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JUAREZ PANTALEAO, protocolado em 10/04/2023 às 18:18 , sob o número WSCS23700367171
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0000211-24.2022.8.26.0565 e código VeNd0he8.

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 obsoletismo e ao estado de conservação
A_c = Área construída

V_b = (2.054,40 x 0,454 x 92,00)

V_b = R$ 85.808,00

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 do valor das benfeitorias (V_b), desta forma tivemos:

$$V_i = (V_t + V_b)$$

V_i = (257.511,00 + 85.808,00)

V_i = R$ 343.319,00

Ou em números redondos,

V_i = R$ 343.000,00

(trezentos e quarenta e três mil reais)

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JUAREZ PANTALEAO, protocolado em 10/04/2023 às 18:18 , sob o número WSCS23700367171
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0000211-24.2022.8.26.0565 e código VeNd0he8.

CAPÍTULO V – ENCERRAMENTO

Segue o presente laudo em 15 (quinze) páginas, sendo a última datada e assinada.

Acompanham 6 (seis) anexos.

São Caetano do Sul, 06 de abril de 2023.

JUAREZ PANTALEÃO
PERITO JUDICIAL

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JUAREZ PANTALEAO, protocolado em 10/04/2023 às 18:18 , sob o número WSCS23700367171
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0000211-24.2022.8.26.0565 e código VeNd0he8.

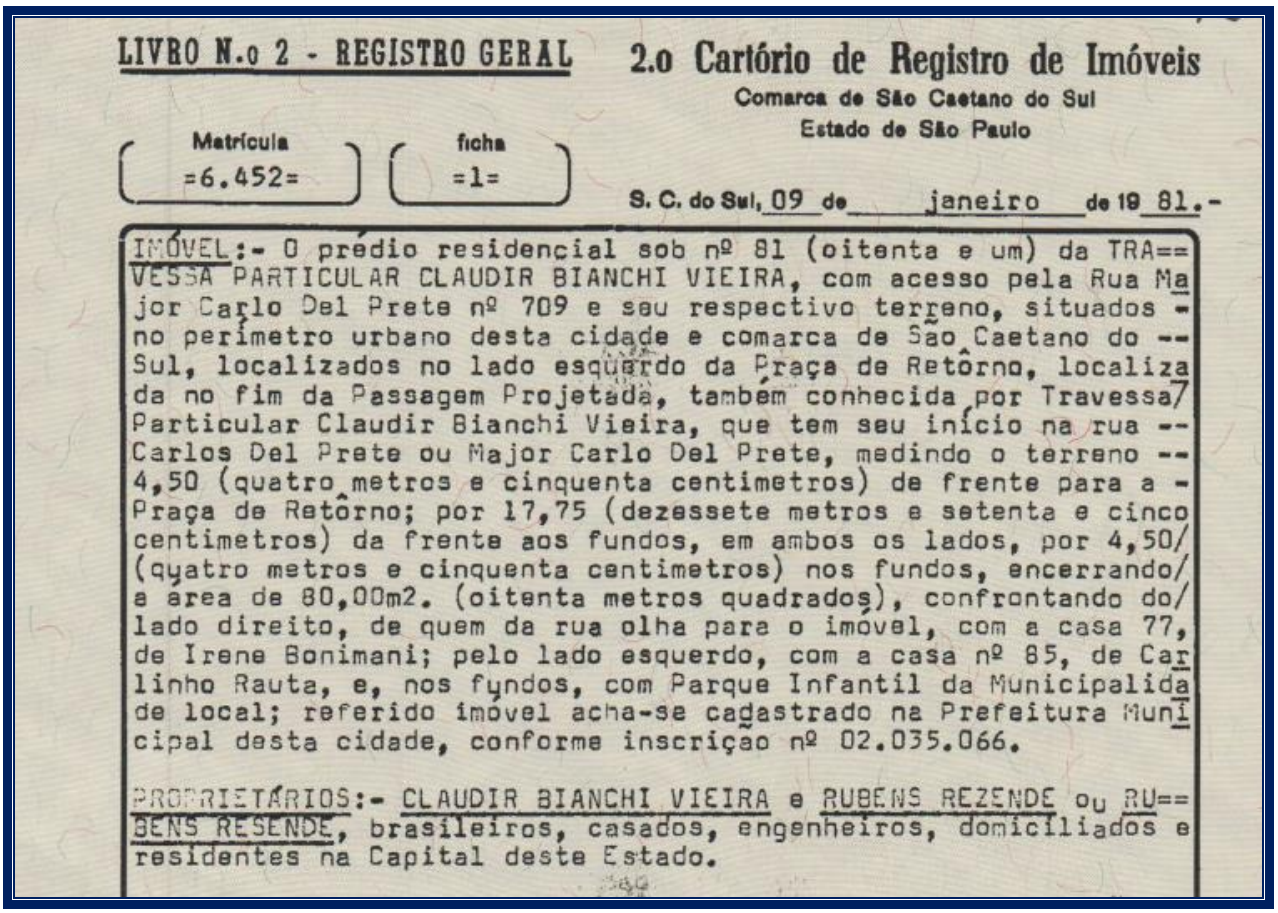
JUAREZ PANTALEÃO
ENGENHEIRO CIVIL

ANEXO I – MATRÍCULA Nº 6.452 DO 2º CRI / SCS – SP

RUA CONDE DO PINHAL, Nº 08 - CJ. 23 - CEP 01501-060 - SÉ - SÃO PAULO - SP - TEL.: (11) 3101-6533 / 3105-3893 - JPANTALEAO@TERRA.COM.BR

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JUAREZ PANTALEAO, protocolado em 10/04/2023 às 18:18 , sob o número WSCS23700367171
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0000211-24.2022.8.26.0565 e código VeNd0he8.

JUAREZ PANTALEÃO
ENGENHEIRO CIVIL



LIVRO N.o 2 - REGISTRO GERAL

2.o Cartório de Registro de Imóveis
Comarca de São Caetano do Sul
Estado de São Paulo

Matrícula =6.452= | ficha =1=

S. C. do Sul, 09 de janeiro de 19 81.-

IMÓVEL:- O prédio residencial sob nº 81 (oitenta e um) da TRAVESSA PARTICULAR CLAUDIR BIANCHI VIEIRA, com acesso pela Rua Major Carlo Del Prete nº 709 e seu respectivo terreno, situados no perímetro urbano desta cidade e comarca de São Caetano do Sul, localizados no lado esquerdo da Praça de Retôrno, localizada no fim da Passagem Projetada, também conhecida por Travessa Particular Claudir Bianchi Vieira, que tem seu início na rua Carlos Del Prete ou Major Carlo Del Prete, medindo o terreno 4,50 (quatro metros e cinquenta centimetros) de frente para a Praça de Retôrno; por 17,75 (dezessete metros e setenta e cinco centimetros) da frente aos fundos, em ambos os lados, por 4,50 (quatro metros e cinquenta centimetros) nos fundos, encerrando a area de 80,00m2. (oitenta metros quadrados), confrontando do lado direito, de quem da rua olha para o imóvel, com a casa 77, de Irene Bonimani; pelo lado esquerdo, com a casa nº 85, de Carlinho Rauta, e, nos fundos, com Parque Infantil da Municipalidade local; referido imóvel acha-se cadastrado na Prefeitura Municipal desta cidade, conforme inscrição nº 02.035.066.

PROPRIETÁRIOS:- CLAUDIR BIANCHI VIEIRA e RUBENS REZENDE ou RUBENS RESENDE, brasileiros, casados, engenheiros, domiciliados e residentes na Capital deste Estado.

RUA CONDE DO PINHAL, Nº 08 - CJ. 23 - CEP 01501-060 - SÉ - SÃO PAULO - SP - TEL.: (11) 3101-6533 / 3105-3893 - JPANTALEAO@TERRA.COM.BR

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JUAREZ PANTALEAO, protocolado em 10/04/2023 às 18:18 , sob o número WSCS23700367171 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0000211-24.2022.8.26.0565 e código VeNd0he8.

ANEXO II – CERTIDÃO DE VALOR VENAL DA PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO CAETANO DO SUL

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JUAREZ PANTALEAO, protocolado em 10/04/2023 às 18:18 , sob o número WSCS23700367171
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0000211-24.2022.8.26.0565 e código VeNd0he8.

PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO CAETANO DO SUL
Secretaria da Fazenda

09540-230 - AV. FERNANDO SIMONSEN, 566 CERÂMICA SÃO CAETANO DO SUL SP

Certidão Valor Venal

Número 270255/2020

CERTIFICO, para os devidos fins, atendendo ao requerido, que para efeito de lançamento no exercício supra mencionado, o imóvel está inscrito nesta Prefeitura para pagamento de Impostos e Taxas Imobiliários, conforme descrição abaixo:

Identificação	
Inscrição	02.035.0066 Controle: 4568
Proprietário	ANTONIO PORFIRIO DE LIMA E S/M
Compromissario	
Local do Imóvel	09530-000 - RUA MAJ. CARLO DEL PRETE, 709 CASA 81
Bairro/Loteamento	SANTO ANTONIO
Área do Terreno	93.21 M²
Área da Construção	92,00 M²
Valor Venal do Terreno	R$ 99.055,20
Valor Venal da Construção	R$ 23.809,60
Valor do Excesso	R$ 0,00
Valor Venal Total	R$ 122.864,80

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JUAREZ PANTALEAO, protocolado em 10/04/2023 às 18:18 , sob o número WSCS23700367171 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0000211-24.2022.8.26.0565 e código VeNd0he8.

JUAREZ PANTALEÃO
ENGENHEIRO CIVIL

ANEXO III – CRITÉRIO DE HOMOGENEIZAÇÃO

RUA CONDE DO PINHAL, Nº 08 - CJ. 23 - CEP 01501-060 - SÉ - SÃO PAULO - SP - TEL.: (11) 3101-6533 / 3105-3893 - JPANTALEAO@TERRA.COM.BR

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JUAREZ PANTALEAO, protocolado em 10/04/2023 às 18:18 , sob o número WSCS23700367171
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0000211-24.2022.8.26.0565 e código VeNd0he8.

JUAREZ PANTALEÃO
ENGENHEIRO CIVIL

ANEXO III – 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 testada (C_f)

Conforme o disposto no **item 10.3.1, sub-item "b" da Norma**, tendo como testada de referência:
F_r = 10,00m.

4. Fator profundidade (C_p)

Conforme o disposto no **item 10.3.1, sub-item "a" da Norma**, tendo como profundidades de referência:
P_{mi} = 25,00m e P_{ma} = 40,00m.

5. Fator frentes múltiplas (C_e)

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

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JUAREZ PANTALEAO, protocolado em 10/04/2023 às 18:18 , sob o número WSCS23700367171
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0000211-24.2022.8.26.0565 e código VeNd0he8.

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

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.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JUAREZ PANTALEAO, protocolado em 10/04/2023 às 18:18 , sob o número WSCS23700367171
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0000211-24.2022.8.26.0565 e código VeNd0he8.

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

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

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

Situação Paradigma	
Zona de características homogêneas	Grupo I – 2ª Zona
Frente de referência (F_r)	10,00m
Profundidade mínima (P_{mi})	25,00m
Profundidade máxima (P_{ma})	40,00m
Expoente do Fator frente (f)	0,20
Expoente do Fator profundidade (p)	0,50
Fator frentes múltiplas	Não se aplica
Número de fatores utilizados (n)	6
Área do terreno avaliando	80,00m^2
Topografia	Plano
Consistência do solo	Seco
Índice local	100,00
Data-base	Abril de 2023

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JUAREZ PANTALEAO, protocolado em 10/04/2023 às 18:18 , sob o número WSCS23700367171
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0000211-24.2022.8.26.0565 e código VeNd0he8.

ANEXO IV – ELEMENTOS COMPARATIVOS

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JUAREZ PANTALEAO, protocolado em 10/04/2023 às 18:18 , sob o número WSCS23700367171
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0000211-24.2022.8.26.0565 e código VeNd0he8.

ELEMENTO COMPARATIVO Nº 01

01. Fonte de informação	Hoffman Imóveis - Júlia
	Tel.: (11) 94195-0268
02. Data	Abril de 2023 (oferta)
03. Localização	Rua Claudir Bianchi Vieira, nº 77
04. Índice local	100
05. Área / Dimensões	100,00m^2 / 5,00m x 20,00m
06. Topografia	Plano
07. Características do solo	Solo seco
08. Benfeitorias	Casa Econ., 50 anos, (e), 90m^2, R$ 84.000,00
09. Valor de venda	R$ 550.000,00

Ilustração fotográfica

Valor unitário homogeneizado:

V_{u1} = {{[(550.000,00x0,90)–84.000,00]/100,00}x(1,000+1,057+1,149+1,118+1+1–6+1)}

V_{u1} = R$ 5.440,54 / m^2

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JUAREZ PANTALEAO, protocolado em 10/04/2023 às 18:18 , sob o número WSCS23700367171 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0000211-24.2022.8.26.0565 e código VeNd0he8.

ELEMENTO COMPARATIVO Nº 02

01. Fonte de informação	Eliana Imóveis ABC – Sra. Eliana
	Tel.: (11) 4221-4888
02. Data	Abril de 2023 (oferta)
03. Localização	Rua José Benedetti, nº 695
04. Índice local	100
05. Área / Dimensões	150,00m^2 / 6,00m x 25,00m
06. Topografia	Plano
07. Características do solo	Solo seco
08. Benfeitorias	Casa Econ., 50 anos, (e), 90m^2, R$ 96.000,00
09. Valor de venda	R$ 740.000,00

Ilustração fotográfica

Valor unitário homogeneizado:

V_{u2} = {{[(740.000,00x0,90)–96.000,00]/150,00}x(1,000+1,082+1,108+1,000+1+1–6+1)}

V_{u2} = R$ 4.520,35 / m^2

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JUAREZ PANTALEAO, protocolado em 10/04/2023 às 18:18 , sob o número WSCS23700367171
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0000211-24.2022.8.26.0565 e código VeNd0he8.

ELEMENTO COMPARATIVO Nº 03

01. Fonte de informação	Conquista Imóveis – Sra. Sônia
	Tel.: (11) 4126-5400
02. Data	Abril de 2023 (oferta)
03. Localização	Rua José Ferrari, nº 103
04. Índice local	100
05. Área / Dimensões	202,00m^2 / 7,50m de frente
06. Topografia	Plano
07. Características do solo	Solo seco
08. Benfeitorias	Casa Econ., 60 anos, (e), 123m^2, R$ 72.000,00
09. Valor de venda	R$ 680.000,00

Ilustração fotográfica

Valor unitário homogeneizado:

V_{u3} = {{[(680.000,00x0,90)–72.000,00]/202,00}x(1,000+1,123+1,059+1,000+1+1–6+1)}

V_{u3} = R$ 3.160,40 / m^2

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JUAREZ PANTALEAO, protocolado em 10/04/2023 às 18:18 , sob o número WSCS23700367171
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0000211-24.2022.8.26.0565 e código VeNd0he8.

ELEMENTO COMPARATIVO Nº 04

01. Fonte de informação	Nacional Corretores – Sr. Evandro
	Tel.: (11) 4994-8763
02. Data	Abril de 2023 (oferta)
03. Localização	Rua Piauí, nº 1.118 x Rua Tiradentes
04. Índice local	100
05. Área / Dimensões	400,00m^2 / 18,00m de frente
06. Topografia	Plano
07. Características do solo	Solo seco
08. Benfeitorias	Casa Simples, 50 anos, (e), 280m^2, R$ 365.000,00
09. Valor de venda	R$ 2.500.000,00

Ilustração fotográfica

Valor unitário homogeneizado:

V_{u4} = {{[(2.500.000,00x0,90)–365.000,00]/400,00}x(1,000+1,223+0,889+1,061+1+1–6+1)}

V_{u4} = R$ 5.526,83 / m^2

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JUAREZ PANTALEAO, protocolado em 10/04/2023 às 18:18 , sob o número WSCS23700367171 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0000211-24.2022.8.26.0565 e código VeNd0he8.

ELEMENTO COMPARATIVO Nº 05

01. Fonte de informação	Metropolis Brokers – Sr. Felipe
	Tel.: (11) 3565-3530
02. Data	Abril de 2023 (oferta)
03. Localização	Rua José de Alencar, nº 217
04. Índice local	100
05. Área / Dimensões	125,00m^2 / 5,00m x 25,00m
06. Topografia	Plano
07. Características do solo	Solo seco
08. Benfeitorias	Casa Simples, 45 anos, (e), 131m^2, R$ 192.000,00
09. Valor de venda	R$ 650.000,00

Ilustração fotográfica

Valor unitário homogeneizado:

V_{u5} = {{[(650.000,00x0,90)–192.000,00]/125,00}x(1,000+1,057+1,149+1,000+1+1–6+1)}

V_{u5} = R$ 3.790,72 / m^2

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JUAREZ PANTALEAO, protocolado em 10/04/2023 às 18:18 , sob o número WSCS23700367171 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0000211-24.2022.8.26.0565 e código VeNd0he8.

ELEMENTO COMPARATIVO Nº 06

01. Fonte de informação	Metropolis Brokers – Sr. Felipe
	Tel.: (11) 3565-3530
02. Data	Abril de 2023 (oferta)
03. Localização	Rua Clemente Ferreira nº 125
04. Índice local	100
05. Área / Dimensões	125,00m^2 / 5,00m x 25,00m
06. Topografia	Plano
07. Características do solo	Solo seco
08. Benfeitorias	Casa Econ., 50 anos, (e), 115m^2, R$ 107.000,00
09. Valor de venda	R$ 650.000,00

Ilustração fotográfica

Valor unitário homogeneizado:

V_{u6} = {{[(650.000,00x0,90)–107.000,00]/125,00}x(1,000+1,057+1,149+1,000+1+1–6+1)}

V_{u6} = R$ 4.610,59 / m^2

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JUAREZ PANTALEAO, protocolado em 10/04/2023 às 18:18 , sob o número WSCS23700367171
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0000211-24.2022.8.26.0565 e código VeNd0he8.

JUAREZ PANTALEÃO
ENGENHEIRO CIVIL

ANEXO V – QUADRO RESUMO DE HOMOGENEIZAÇÃO

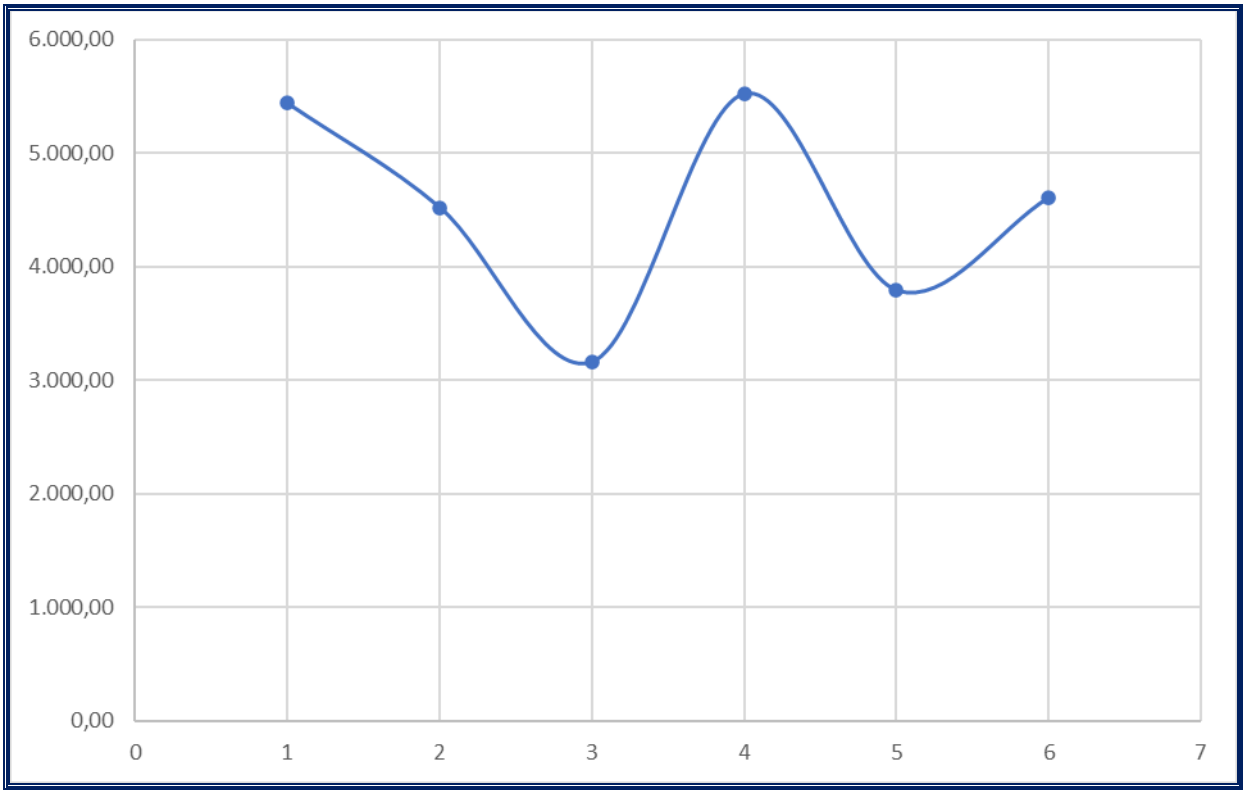
RUA CONDE DO PINHAL, Nº 08 - CJ. 23 - CEP 01501-060 - SÉ - SÃO PAULO - SP - TEL.: (11) 3101-6533 / 3105-3893 - JPANTALEAO@TERRA.COM.BR

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JUAREZ PANTALEAO, protocolado em 10/04/2023 às 18:18 , sob o número WSCS23700367171
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0000211-24.2022.8.26.0565 e código VeNd0he8.

JUAREZ PANTALEÃO
ENGENHEIRO CIVIL

ANEXO V – QUADRO RESUMO DE HOMOGENEIZAÇÃO

Nº	V_i	F_f	A_t	A_t	F_{tr}	A_h	C_f	C_p	F_t	F_c	n	V_u
01	550.000,00	0,90	84.000,00	100,00	1,000	1,057	1,149	1,118	1	1	**6**	**5.440,54**
02	740.000,00	0,90	96.000,00	150,00	1,000	1,082	1,108	1,000	1	1	**6**	**4.520,35**
03	680.000,00	0,90	72.000,00	202,00	1,000	1,123	1,059	1,000	1	1	**6**	**3.160,40**
04	2.500.000,00	0,90	365.000,00	400,00	1,000	1,223	0,889	1,061	1	1	**6**	**5.526,83**
05	650.000,00	0,90	192.000,00	125,00	1,000	1,057	1,149	1,000	1	1	**6**	**3.790,72**
06	650.000,00	0,90	107.000,00	125,00	1,000	1,057	1,149	1,000	1	1	**6**	**4.610,59**



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JUAREZ PANTALEAO, protocolado em 10/04/2023 às 18:18 , sob o número WSCS23700367171
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0000211-24.2022.8.26.0565 e código VeNd0he8.

JUAREZ PANTALEÃO
ENGENHEIRO CIVIL

ANEXO VI – MÉDIA ARITMÉTICA SANEADA

RUA CONDE DO PINHAL, Nº 08 - CJ. 23 - CEP 01501-060 - SÉ - SÃO PAULO - SP - TEL.: (11) 3101-6533 / 3105-3893 - JPANTALEAO@TERRA.COM.BR

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JUAREZ PANTALEAO, protocolado em 10/04/2023 às 18:18 , sob o número WSCS23700367171
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0000211-24.2022.8.26.0565 e código VeNd0he8.

JUAREZ PANTALEÃO
ENGENHEIRO CIVIL

ANEXO VI – MÉDIA ARITMÉTICA SANEADA

V_u	(R$ / m^2)
V_{u1}	5.440,54
V_{u2}	4.520,35
V_{u3}	3.160,40
V_{u4}	5.526,83
V_{u5}	3.790,72
V_{u6}	4.610,59

$$MA = \frac{R\$\ 27.049,43 / m^2}{6} = R\$\ 4.508,24 / m^2$$

– 30% = R$ 3.155,77 / m^2

+ 30% = R$ 5.860,71 / m^2

Portanto, não foi desprezado nenhum elemento, logo:

V_u = R$ 4.508,24 / m^2

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JUAREZ PANTALEAO, protocolado em 10/04/2023 às 18:18 , sob o número WSCS23700367171
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0000211-24.2022.8.26.0565 e código VeNd0he8.