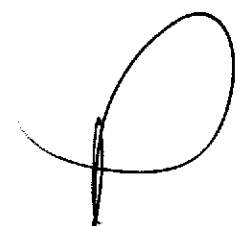


EXMO. SR. DR. JUIZ DE DIREITO DA 7ª VARA CÍVEL DO FORO CENTRAL DA
CAPITAL – SP

10-7ª CV. CÍVEL CENTRAL 12/SET/2018 11:57 000100

PROCESSO : Nº 0049214-29.2015.8.26.0100
CARTÓRIO : 7º OFÍCIO
AÇÃO : CUMPRIMENTO PROVISÓRIO DE SENTENÇA
REQUERENTE : SIDNEY LENT JÚNIOR
REQUERIDO : AMIR JAMIL KARAN

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 7 (sete) lotes de terreno sem benfeitorias, localizados no Município de Santa de Parnaíba (matrículas nºs 15.279 e 17.191) e no Município de Campo Limpo Paulista (matrículas nºs 12.967, 12.968, 15.296, 15.297 e 15.298), vem, respeitosamente, apresentar um resumo dos valores dos imóveis, e, posteriormente, os laudos de avaliação.



1069
1003

RESUMO DO VALOR DOS IMÓVEIS

Imóvel	Endereço	Valor
01	Lote 20, Quadra F, Loteamento Chácara Boa Vista	R\$ 846.000,00
02	Lote 19, Quadra F, Loteamento Chácara Boa Vista	R\$ 940.000,00
03	Lote 1, Quadra N, Loteamento Outeiro das Paineiras	R\$ 145.000,00
04	Lote 2, Quadra N, Loteamento Outeiro das Paineiras	R\$ 158.000,00
05	Lote 1, Quadra L, Loteamento Outeiro das Paineiras	R\$ 129.000,00
06	Lote 2, Quadra L, Loteamento Outeiro das Paineiras	R\$ 135.000,00
07	Lote 13, Quadra L, Loteamento Outeiro das Paineiras	R\$ 130.000,00
Total		R\$ 2.483.000,00

(dois milhões, quatrocentos e oitenta e três mil reais)

Nestes Termos

P. Deferimento

São Paulo, 10 de setembro de 2018.



JUAREZ PANTALEÃO
PERITO JUDICIAL

1070
1024

IMÓVEIS 01 E 02



1071
1025

CAPÍTULO I – VISTORIA

1. Localizações

1.1. Imóvel 01

Rua Rio Bonito, antiga Rua Três, Lote 20, Quadra F, Loteamento Chácara Boa Vista, Município de Santana de Parnaíba, Comarca de Barueri, Grande São Paulo.

1.2. Imóvel 02

Rua Rio Bonito, antiga Rua Três, Lote 19, Quadra F, Loteamento Chácara Boa Vista, Município de Santana de Parnaíba, Comarca de Barueri, Grande São Paulo.

2. Acessibilidade

O acesso aos lotes de terreno é fácil e direto pela Rua Rio Bonito, antiga Rua Três.

3. Coordenadas GPS

- 23° 28' 30,1584" S;
- 46° 58' 47,9856" W.

4. Topografia

A topografia dos lotes de terreno apresenta-se em declive no sentido frente – fundos.

5. Características do solo

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



Handwritten signature and number 1026

6. Planta de situação



7. Planta de localização



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por SIDNEY LENT JUNIOR e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 17/11/2020 às 22:18, sob o número WJMJ20418193436. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0049214-29.2015.8.26.0100 e código A14B5E2.

8. Ilustração fotográfica



Vista da frente dos lotes de terreno avaliandos.



Vista da Rua Rio Bonito, antiga Rua Três, que dá acesso aos lotes de terreno avaliandos.

1480
1028



Vista da Rua Rio Bonito, antiga Rua Três, que dá acesso aos lotes de terreno avaliados.



Vista interna dos lotes de terreno avaliados, destacando-se a topografia em declive no sentido frente – fundos.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por SIDNEY LENT JUNIOR e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 17/11/2020 às 22:18, sob o número WJM20418193436. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0049214-29.2015.8.26.0100 e código A14B5E4.

1029



Vista interna dos lotes de terreno avaliandos, destacando-se a topografia em declive no sentido frente – fundos.



Vista interna dos lotes de terreno avaliandos, destacando-se a topografia em declive no sentido frente – fundos.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por SIDNEY LENT JUNIOR e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 17/11/2020 às 22:18, sob o número WJMJ20418193436 Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0049214-29.2015.8.26.0100 e código A14B5E5.

115.1076
18193436
18193436

9. Dimensões

9.1. Imóvel 1

O lote de terreno avaliando (lote 20), conforme a Matrícula nº 15.279 do CRI / Barueri – SP (fls. 859), possui a seguinte descrição:

“Medindo 39,00m de frente para a Rua Três; 176,00m da frente aos fundos do lado direito e do lado esquerdo mede 198,00m, tendo nos fundos a largura de 44,00m, encerrando a área de 7.440,00m².”

9.2. Imóvel 2

O lote de terreno avaliando (lote 19), conforme a Matrícula nº 17.191 do CRI / Barueri – SP (fls. 863), possui a seguinte descrição:

“Medindo 42,00m de frente para a Rua Três; do lado direito de quem da rua olha para o terreno, mede 198,00m, do lado esquerdo mede 220,00m, tendo nos fundos a largura de 44,00m, encerrando a área de 8.400,00m².”

10. Melhoramentos públicos

Os lotes de terreno são dotados somente de energia elétrica domiciliar.

11. Edificações

Sobre os lotes de terreno avaliando não há edificações.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por SIDNEY LENT JUNIOR e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 17/11/2020 às 22:18, sob o número WJMJ20418193436. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0049214-29.2015.8.26.0100 e código A14B5E6.

115
177
1031

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 II), , onde foram obtidos os valores unitários homogeneizados (Anexo IV) e os quadros resumo de homogeneização (Anexo V), dos quais foram extraídas as suas médias aritméticas saneadas (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 I).

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)

A topografia dos lotes de terreno avaliandos é em declive no sentido frente – fundos.

Portanto:

$F_t = 0,900$



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por SIDNEY LENT JUNIOR e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 17/11/2020 às 22:18, sob o número WJMJ0418193436. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0049214-29.2015.8.26.0100 e código A14B5E7.

115 1078
1033

1.2.2. Fator consistência do terreno (F_c)

Os lotes de terreno avaliados possuem solo seco.

Portanto:

$$F_c = 1,000$$

1.3. Valor unitário básico (V_u)

A média aritmética saneada, para a região onde se encontram os lotes de terreno avaliados, referente ao mês de setembro de 2018, é de:

Imóvel	Valor unitário (V_u)
01	R\$ 126,36 / m ²
02	R\$ 124,37 / m ²

1.4. Valor do terreno (V_t)

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

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

Sendo:

V_t = Valor do terreno

V_u = Valor unitário básico

F_t = Fator topografia (0,900)

F_c = Fator consistência do solo (1,000)

n = Número de fatores (2)

A_t = Área do terreno

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por SIDNEY LENT JUNIOR e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 17/11/2020 às 22:18, sob o número WJMJ204148493436. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0049214-29.2015.8.26.0100 e código A14B5E8.

119 2019
1038

1.4.1. Imóvel 1 (lote 20)

$$V_{t1} = [126,36 \times (0,900 + 1,000 - 2 + 1) \times 7.440,00]$$

$$V_{t1} = \text{R\$ } 846.107,00$$

1.4.2. Imóvel 2 (lote 19)

$$V_{t2} = [124,37 \times (0,900 + 1,000 - 2 + 1) \times 8.400,00]$$

$$V_{t2} = \text{R\$ } 940.237,00$$

2. Valor total do imóvel (V_i)

O valor total dos lotes de terreno avaliados é coincidente com o valor do terreno (V_t), desta forma tivemos:

$$V_i = V_t$$

2.1. Valor total do imóvel 1 (lote 20)

$$V_{i1} = \text{R\$ } 846.107,00, \text{ ou em números redondos,}$$

$$V_{i1} = \text{R\$ } 846.000,00$$

(oitocentos e quarenta e seis mil reais)

2.2. Valor total do imóvel 2 (lote 19)

$$V_{i2} = \text{R\$ } 940.237,00, \text{ ou em números redondos,}$$

$$V_{i2} = \text{R\$ } 940.000,00$$

(novecentos e quarenta mil reais)



424
118 1080
R034

CAPÍTULO III – ENCERRAMENTO

Segue o presente laudo em 11 (onze) páginas, sendo a última datada e assinada.

Acompanham 5 (cinco) anexos que ficam fazendo parte integrante do presente trabalho.

São Paulo, 10 de setembro de 2018.



JUAREZ PANTALEÃO
PERITO JUDICIAL

405
1025

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por SIDNEY LENT JUNIOR e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 17/11/2020 às 22:18, sob o número WJMJ20418193436. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0049214-29.2015.8.26.0100 e código A14B5EB.

ANEXO I – CRITÉRIO DE HOMOGENEIZAÇÃO



428
183
7036

ANEXO I – 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:

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

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



103

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:

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

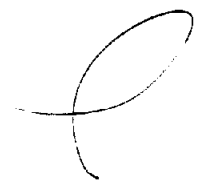
Assim, os elementos comparativos obtidos na pesquisa imobiliária foram homogeneizados para a seguinte situação paradigma:

Situação paradigma		
Topografia	Plano	
Consistência do solo	Seco	
Número de fatores utilizados (n)	2	
Área do terreno avaliando	Imóvel 1	7.440,00m ²
	Imóvel 2	8.400,00m ²
Índice local	100,00	
Data-base	Setembro de 2018	

15/08/2020
7038

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por SIDNEY LENT JUNIOR e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 17/11/2020 às 22:18, sob o número WJMJ20418193436. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0049214-29.2015.8.26.0100 e código A14B5EE.

ANEXO II – ELEMENTOS COMPARATIVOS



ELEMENTO COMPARATIVO Nº 01

1039

01. Fonte de informação	João Fernandes Castro Imobiliária – Sr. João
	Tel.: (11) 4192-4422
02. Data	Setembro de 2018 (oferta)
03. Localização	Rua da Esperança
04. Índice local	100,00
05. Área	3.960,00m ²
06. Topografia	Declive de 10% a 20%
07. Características do solo	Solo seco
08. Benfeitorias	Sem benfeitorias
09. Valor de venda	R\$ 500.000,00

Ilustração fotográfica



Handwritten signature in blue ink.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por SIDNEY LENT JUNIOR e Tribunal de Justiça de São Paulo, protocolado em 17/11/2020 às 22:18, sob o número WJM20418193436. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0049214-29.2015.8.26.0100 e código A14B5EF.

7040

ELEMENTO COMPARATIVO Nº 02

01. Fonte de informação	Vivenda Imóveis
	Tel.: (11) 4192-7131
02. Data	Setembro de 2018 (oferta)
03. Localização	Rua Belo Vale
04. Índice local	100,00
05. Área	9.500,00m ²
06. Topografia	Declive de 10% a 20%
07. Características do solo	Solo seco
08. Benfeitorias	Sem benfeitorias
09. Valor de venda	R\$ 900.000,00

Ilustração fotográfica



Handwritten signature or mark.

ins. 20087
7041

ELEMENTO COMPARATIVO Nº 03

01. Fonte de informação	4 Torres Imóveis
	Tel.: (11) 3744-4004
02. Data	Setembro de 2018 (oferta)
03. Localização	Rua Montes Claros, nº 520
04. Índice local	100,00
05. Área	2.160,00m ²
06. Topografia	Plano
07. Características do solo	Solo seco
08. Benfeitorias	Casa Simples, 20 anos, (c), 340m ² , R\$ 584.000,00
09. Valor de venda	R\$ 990.000,00

Ilustração fotográfica



A handwritten signature or mark, possibly a stylized 'e' or a similar character, located at the bottom right of the page.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por SIDNEY LENT JUNIOR e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 17/11/2020 às 22:18, sob o número WJMJ20418193436. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0049214-29.2015.8.26.0100 e código A14B5F1.

13.088
2012

ELEMENTO COMPARATIVO Nº 04

01. Fonte de informação	Corretor autônomo – Sr. Leandro Tel.: (11) 94701-4197
02. Data	Setembro de 2018 (oferta)
03. Localização	Rua Novo Horizonte
04. Índice local	100,00
05. Área	745,00m ²
06. Topografia	Aclive até 10%
07. Características do solo	Solo seco
08. Benfeitorias	Sem benfeitorias
09. Valor de venda	R\$ 150.000,00

Ilustração fotográfica



[Handwritten signature]

116 989
7013

ELEMENTO COMPARATIVO Nº 05

01. Fonte de informação	Flávio Barone Imobiliária – Sr. Flávio Tel.: (11) 99887-3257
02. Data	Setembro de 2018 (oferta)
03. Localização	Rua Rio Bonito, nº 17
04. Índice local	100,00
05. Área	4.000,00m ²
06. Topografia	Plano
07. Características do solo	Solo seco
08. Benfeitorias	Casa Simples, 30 anos, (d), 300m ² , R\$ 365.000,00
09. Valor de venda	R\$ 970.000,00

Ilustração fotográfica



[Handwritten signature]

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por SIDNEY LENT JUNIOR e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 17/11/2020 às 22:18, sob o número WJMJ20418193436. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0049214-29.2015.8.26.0100 e código A14B5F3.

19/09/20
2044

ELEMENTO COMPARATIVO Nº 06

01. Fonte de informação	JRS Imóveis Tel.: (11) 4326-9714
02. Data	Setembro de 2018 (oferta)
03. Localização	Rua Montes Claros, nº 2.343
04. Índice local	100,00
05. Área	3.109,00m ²
06. Topografia	Plano
07. Características do solo	Solo seco
08. Benfeitorias	Casa Simples, 30 anos, (d), 360m ² , R\$ 438.000,00
09. Valor de venda	R\$ 980.000,00

Ilustração fotográfica

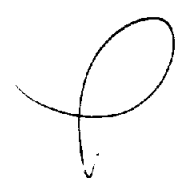


[Handwritten signature]

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por SIDNEY LENT JUNIOR e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 17/11/2020 às 22:18, sob o número WJMJ20418193436. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0049214-29.2015.8.26.0100 e código A14B5F4.

11/11/2020
20415

ANEXO III - CÁLCULO DOS VALORES UNITÁRIOS HOMOGENEIZADOS



2016

IMÓVEL 1 (LOTE 20)

Elemento comparativo nº 01

$$V_{u1} = \{ \{ [(500.000,00 \times 0,90) - 0,00] / 3.960,00 \} \times (1,000 + 0,924 + 1,250 + 1,000 - 4 + 1) \}$$

$$V_{u1} = \text{R\$ } 133,41 / \text{m}^2$$

Elemento comparativo nº 02

$$V_{u2} = \{ \{ [(900.000,00 \times 0,90) - 0,00] / 9.500,00 \} \times (1,000 + 1,063 + 1,250 + 1,000 - 4 + 1) \}$$

$$V_{u2} = \text{R\$ } 111,95 / \text{m}^2$$

Elemento comparativo nº 03

$$V_{u3} = \{ \{ [(990.000,00 \times 0,90) - 584.000,00] / 2.160,00 \} \times (1,000 + 0,857 + 1,000 + 1,000 - 4 + 1) \}$$

$$V_{u3} = \text{R\$ } 121,81 / \text{m}^2$$

Elemento comparativo nº 04

$$V_{u4} = \{ \{ [(150.000,00 \times 0,90) - 0,00] / 745,00 \} \times (1,000 + 0,750 + 1,053 + 1,000 - 4 + 1) \}$$

$$V_{u4} = \text{R\$ } 145,44 / \text{m}^2$$

Elemento comparativo nº 05

$$V_{u5} = \{ \{ [(970.000,00 \times 0,90) - 365.000,00] / 4.000,00 \} \times (1,000 + 0,925 + 1,000 + 1,000 - 4 + 1) \}$$

$$V_{u5} = \text{R\$ } 117,48 / \text{m}^2$$

Elemento comparativo nº 06

$$V_{u6} = \{ \{ [(980.000,00 \times 0,90) - 438.000,00] / 3.109,00 \} \times (1,000 + 0,897 + 1,000 + 1,000 - 4 + 1) \}$$

$$V_{u6} = \text{R\$ } 128,10 / \text{m}^2$$

S

NOTA

IMÓVEL 2 (LOTE 19)

Elemento comparativo nº 01

$$V_{u1} = \{ \{ \{ (500.000,00 \times 0,90) - 0,00 \} / 3.960,00 \} \times (1,000 + 0,910 + 1,250 + 1,000 - 4 + 1) \}$$

$$V_{u1} = \text{R\$ } 131,82 / \text{m}^2$$

Elemento comparativo nº 02

$$V_{u2} = \{ \{ \{ (900.000,00 \times 0,90) - 0,00 \} / 9.500,00 \} \times (1,000 + 1,031 + 1,250 + 1,000 - 4 + 1) \}$$

$$V_{u2} = \text{R\$ } 109,22 / \text{m}^2$$

Elemento comparativo nº 03

$$V_{u3} = \{ \{ \{ (990.000,00 \times 0,90) - 584.000,00 \} / 2.160,00 \} \times (1,000 + 0,844 + 1,000 + 1,000 - 4 + 1) \}$$

$$V_{u3} = \text{R\$ } 119,96 / \text{m}^2$$

Elemento comparativo nº 04

$$V_{u4} = \{ \{ \{ (150.000,00 \times 0,90) - 0,00 \} / 745,00 \} \times (1,000 + 0,739 + 1,053 + 1,000 - 4 + 1) \}$$

$$V_{u4} = \text{R\$ } 143,45 / \text{m}^2$$

Elemento comparativo nº 05

$$V_{u5} = \{ \{ \{ (970.000,00 \times 0,90) - 365.000,00 \} / 4.000,00 \} \times (1,000 + 0,911 + 1,000 + 1,000 - 4 + 1) \}$$

$$V_{u5} = \text{R\$ } 115,70 / \text{m}^2$$

Elemento comparativo nº 06

$$V_{u6} = \{ \{ \{ (980.000,00 \times 0,90) - 438.000,00 \} / 3.109,00 \} \times (1,000 + 0,883 + 1,000 + 1,000 - 4 + 1) \}$$

$$V_{u6} = \text{R\$ } 126,10 / \text{m}^2$$



13/09/2020
1042

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por SIDNEY LENT JUNIOR e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 17/11/2020 às 22:18, sob o número WJMJ20418193436. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0049214-29.2015.8.26.0100 e código A14B5F8.

ANEXO IV – QUADRO RESUMO DE HOMOGENEIZAÇÃO

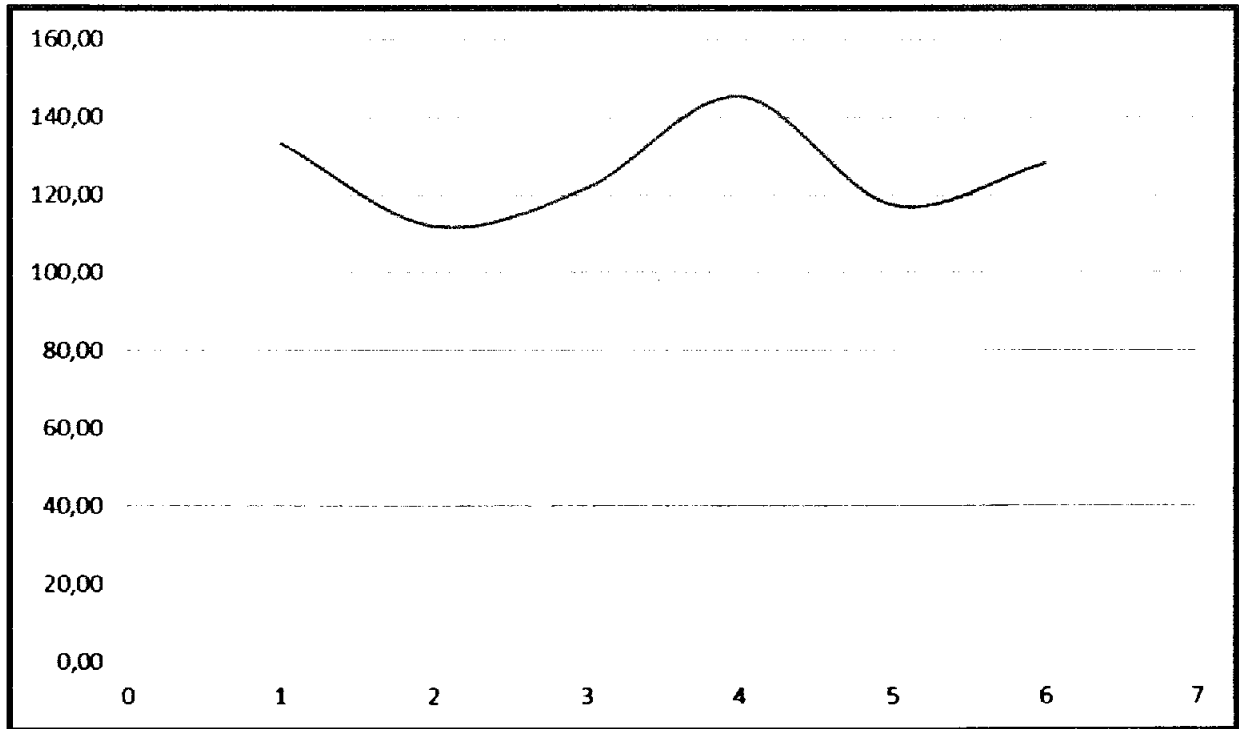


24/10
13.09.95
2019

ANEXO IV – QUADRO RESUMO DE HOMOGENEIZAÇÃO

IMÓVEL 1 (LOTE 20)

Nº	V _i	F _r	V _b	A _t	F _{tr}	A _h	F _t	F _c	n	V _u
1	500.000,00	0,90	0,00	3.960,00	1,000	0,924	1,250	1,000	4	133,41
2	900.000,00	0,90	0,00	9.500,00	1,000	1,063	1,250	1,000	4	111,95
3	990.000,00	0,90	584.000,00	2.160,00	1,000	0,857	1,000	1,000	4	121,81
4	150.000,00	0,90	0,00	745,00	1,000	0,750	1,053	1,000	4	145,44
5	970.000,00	0,90	365.000,00	4.000,00	1,000	0,925	1,000	1,000	4	117,48
6	980.000,00	0,90	438.000,00	3.109,00	1,000	0,897	1,000	1,000	4	128,10



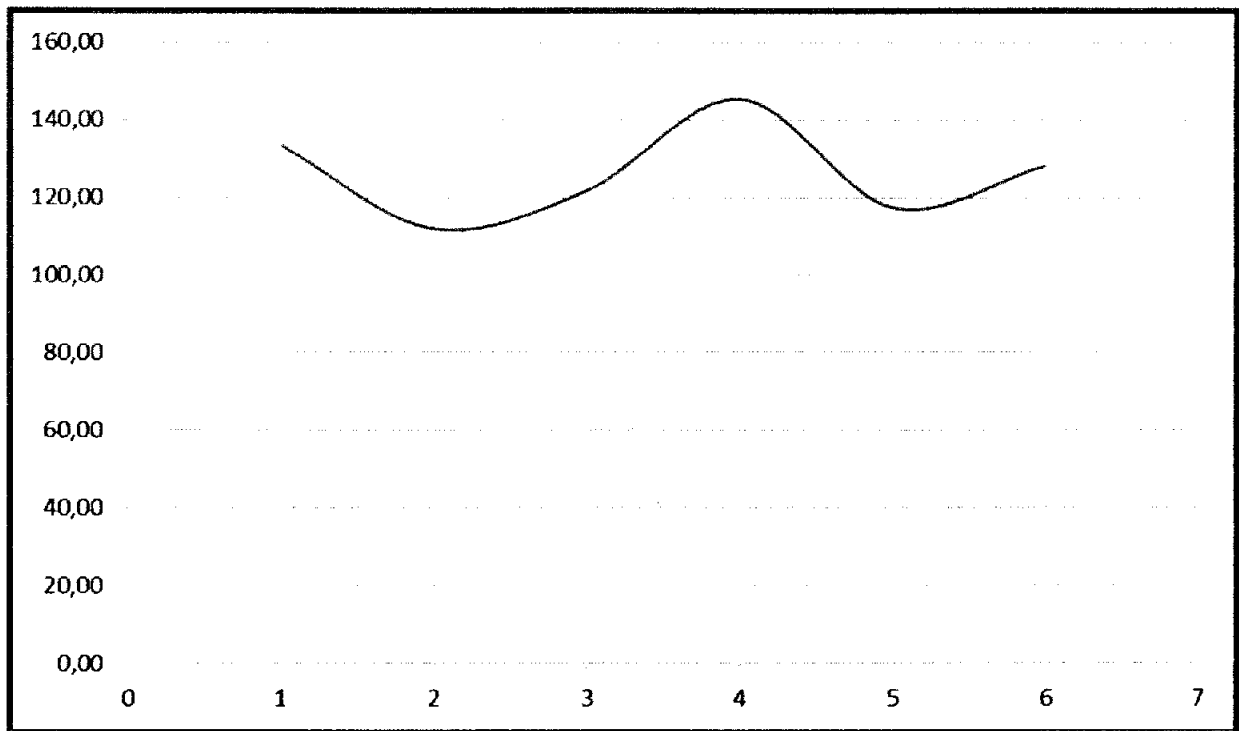
[Handwritten signature]

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por SIDNEY LENT JUNIOR e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 17/11/2020 às 22:18, sob o número WJM20418193486. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0049214-29.2015.8.26.0100 e código A14B5F9.

19.096
 430
 2050

IMÓVEL 2 (LOTE 19)

Nº	V _i	F _r	V _b	A _t	F _r	A _b	F _t	F _c	n	V _u
1	500.000,00	0,90	0,00	3.960,00	1,000	0,910	1,250	1,000	4	131,82
2	900.000,00	0,90	0,00	9.500,00	1,000	1,031	1,250	1,000	4	109,22
3	990.000,00	0,90	584.000,00	2.160,00	1,000	0,844	1,000	1,000	4	119,96
4	150.000,00	0,90	0,00	745,00	1,000	0,739	1,053	1,000	4	143,45
5	970.000,00	0,90	365.000,00	4.000,00	1,000	0,911	1,000	1,000	4	115,70
6	980.000,00	0,90	438.000,00	3.109,00	1,000	0,883	1,000	1,000	4	126,10



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por SIDNEY LENT JUNIOR e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 17/11/2020 às 22:18, sob o número WJMJ20418193436. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0049214-29.2015.8.26.0100 e código A14B5FA

15/05/2021
1051

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por SIDNEY LENT JUNIOR e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 17/11/2020 às 22:18, sob o número WJMJ20418193436. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0049214-29.2015.8.26.0100 e código A14B5FB.

ANEXO V – MÉDIA ARITMÉTICA SANEADA

15.1098
7052
WJM20418193436

ANEXO V – MÉDIA ARITMÉTICA SANEADA

IMÓVEL 1 (LOTE 20)

V_u	R\$ / m ²
V_{u1}	133,41
V_{u2}	111,95
V_{u3}	121,81

V_u	R\$ / m ²
V_{u4}	145,44
V_{u5}	117,48
V_{u6}	128,10

$$MA = (758,18 / 6) = R\$ 126,36 / m^2$$

$$- 30\% = R\$ 88,45 / m^2 \quad e \quad + 30\% = R\$ 164,27 / m^2$$

Portanto, não foi desprezado nenhum elemento, logo:

$$V_u = R\$ 126,36 / m^2$$

IMÓVEL 2 (LOTE 19)

V_u	R\$ / m ²
V_{u1}	131,82
V_{u2}	109,22
V_{u3}	119,96

V_u	R\$ / m ²
V_{u4}	143,45
V_{u5}	115,70
V_{u6}	126,10

$$MA = (746,25 / 6) = R\$ 124,37 / m^2$$

$$- 30\% = R\$ 87,06 / m^2 \quad e \quad + 30\% = R\$ 161,69 / m^2$$

Portanto, não foi desprezado nenhum elemento, logo:

$$V_u = R\$ 124,37 / m^2$$

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por SIDNEY LENT JUNIOR e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 17/11/2020 às 22:18, sob o número WJM20418193436. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0049214-29.2015.8.26.0100 e código A14B5FC.

15.1099
453
7053

IMÓVEIS 03, 04, 05, 06 E 07



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por SIDNEY LENT JUNIOR e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 17/11/2020 às 22:18, sob o número WJMJ0418193436. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0049214-29.2015.8.26.0100 e código A14B5FD.

file 1006
7054

CAPÍTULO I – VISTORIA

1. Localizações

1.1. Imóvel 03

Rua Martim Afonso de Souza, antiga Estrada 2, Lote 01, Quadra N, Loteamento Outeiro das Paineiras, Bairro Botujuru, Município de Campo Limpo Paulista, Comarca de Jundiaí, Estado de São Paulo.

1.2. Imóvel 04

Rua Diogo Alvares Correia, antiga Estrada 3, Lote 02, Quadra N, Loteamento Outeiro das Paineiras, Bairro Botujuru, Município de Campo Limpo Paulista, Comarca de Jundiaí, Estado de São Paulo.

1.3. Imóvel 05

Rua Martim Afonso de Souza, antiga Estrada 2, Lote 01, Quadra L, Loteamento Outeiro das Paineiras, Bairro Botujuru, Município de Campo Limpo Paulista, Comarca de Jundiaí, Estado de São Paulo.

1.4. Imóvel 06

Rua Pero Vaz de Caminha, antiga Estrada 1, Lote 02, Quadra L, Loteamento Outeiro das Paineiras, Bairro Botujuru, Município de Campo Limpo Paulista, Comarca de Jundiaí, Estado de São Paulo.

1.5. Imóvel 07

Rua Martim Afonso de Souza, antiga Estrada 2, Lote 13, Quadra L, Loteamento Outeiro das Paineiras, Bairro Botujuru, Município de Campo Limpo Paulista, Comarca de Jundiaí, Estado de São Paulo.

2. Acessibilidade

O acesso aos lotes de terreno é fácil e direto pela Rua Martim Afonso de Souza (imóveis 3, 5 e 7), pela Rua Diogo Alvares Correia (imóvel 4) e pela Rua Pero Vaz de Caminha (imóvel 6).

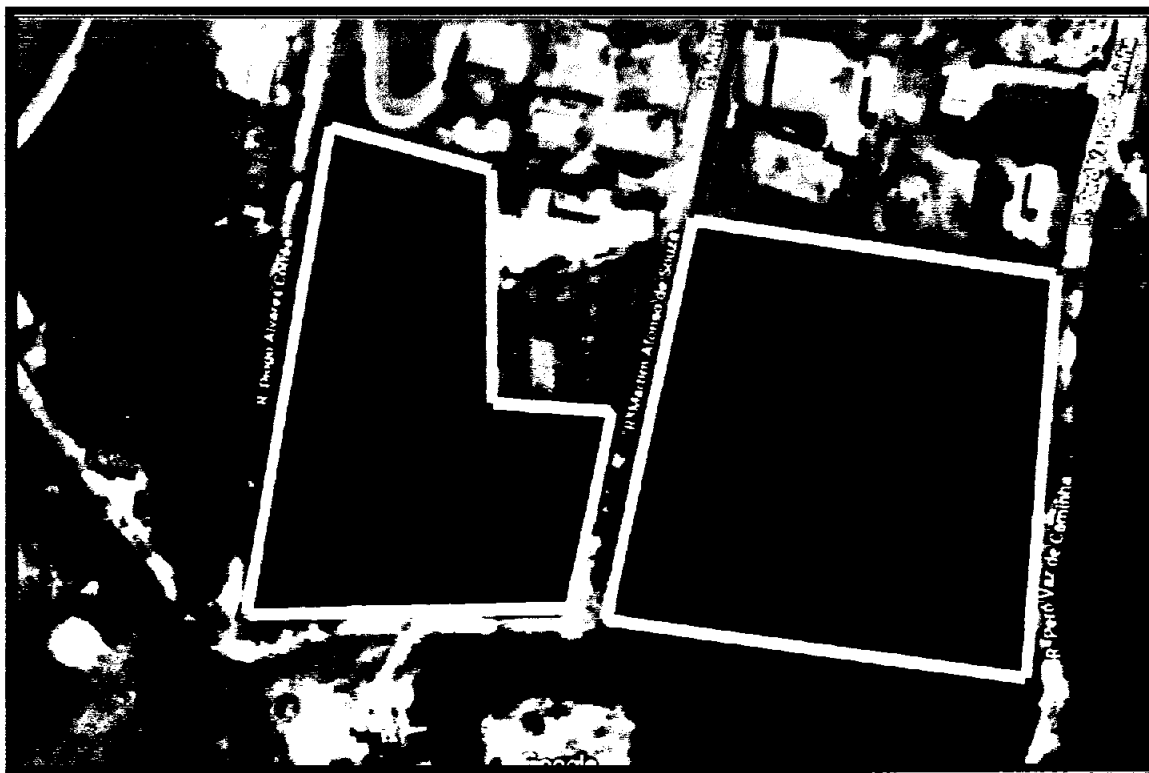
3. Topografia

A topografia dos lotes de terreno apresenta-se plana em toda extensão e ao nível da Rua Martim Afonso de Souza, da Rua Diogo Alvares Correia e da Rua Pero Vaz de Caminha.

4. Características do solo

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

5. Planta de localização



10.9.16
10.9.16

6. Ilustração fotográfica



Vista da Rua Martim Afonso de Souza que dá acesso aos imóveis 3, 5 e 7.



Vista da Rua Diogo Alvares Correia que dá acesso ao imóvel 4.

9

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por SIDNEY LENT JUNIOR e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 17/11/2020 às 22:18, sob o número WJMJ20418193436. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0049214-29.2015.8.26.0100 e código A14B600.

fil. 486
7057

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por SIDNEY LENT JUNIOR e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 17/11/2020 às 22:18, sob o número WJMJ20418193436. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0049214-29.2015.8.26.0100 e código A14B601.



Vista da Rua Pero Vaz de Caminha que dá acesso ao imóvel 6.



Vista da frente dos imóveis 3, 5 e 7.

7058

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por SIDNEY LENT JUNIOR e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 17/11/2020 às 22:18, sob o número WJMJ20418198436. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0049214-29.2015.8.26.0100 e código A14B602.



Vista da frente do imóvel 4.



Vista da frente do imóvel 6.

P

7. Dimensões

7.1. Imóvel 3

O lote de terreno avaliando (lote 02 – quadra N), conforme a Matrícula nº 12.967 do 2º CRI / Jundiaí (fls. 592), possui a seguinte descrição:

“Com a área de 2.796,75m², medindo 59,66m de frente para a Estrada 2, 20,42m para a confluência da Estrada 2 e uma Viela; 36,01m de frente para a referida Viela; 45,15m da frente aos fundos, pelo lado direito de quem da Estrada 2 olha o imóvel, do lado esquerdo de quem da Viela olha para o imóvel mede 65,93m.”

7.2. Imóvel 4

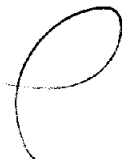
O lote de terreno avaliando (lote 01 – quadra N), conforme a Matrícula nº 12.968 do 2º CRI / Jundiaí (fls. 594), possui a seguinte descrição:

“Com a área de 3.108,25m², medindo 64,00m de frente para a Estrada 3, da frente aos fundos, pelo lado direito de quem da Estrada 3 olha o imóvel mede 50,13m, do lado esquerdo mede 50,00m e pelos fundos mede 60,33m.”

7.3. Imóvel 5

O lote de terreno avaliando (lote 01 – quadra L), conforme a Matrícula nº 15.296 do 2º CRI / Jundiaí (fls. 586), possui a seguinte descrição:

“Com a área de 2.446,51m², que mede 46,00m de frente para uma Viela; 17,80m para a confluência da Viela e a Estrada 2, 58,27m de frente para a Estrada 2, da frente aos fundos, pelo lado direito de quem da Viela 3 olha para o imóvel mede 52,00m e do lado esquerdo de quem da Estrada 2 olha para o imóvel mede 45,15m.”



1060

7.4. Imóvel 6

O lote de terreno avaliando (lote 02 – quadra L), conforme a Matrícula nº 15.297 do 2º CRI / Jundiaí (fls. 588), possui a seguinte descrição:

“Com a área de 2.562,25m², medindo 27,60m mais 23,00m de frente para a Estrada 1, da frente aos fundos, pelo lado direito de quem da Estrada 1 olha para o imóvel mede 50,00m, do lado esquerdo mede 50,50m e pelos fundos mede 53,00m.”

7.5. Imóvel 7

O lote de terreno avaliando (lote 13 – quadra L), conforme a Matrícula nº 15.299 do 2º CRI / Jundiaí (fls. 588), possui a seguinte descrição:

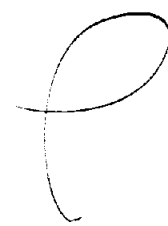
“Com a área de 2.459,25m², medindo 56,30 de frente para a Estrada 2, da frente aos fundos, pelo lado direito de quem da Estrada 2 olha para o imóvel mede 45,15m, do lado esquerdo mede 45,00m e pelos fundos mede 53,00m.”

8. Melhoramentos públicos

Os lotes de terreno são dotados somente de energia elétrica domiciliar e rede de iluminação pública na Rua Martim Afonso de Souza, na Rua Diogo Alvares Correia e na Rua Pero Vaz de Caminha.

9. Edificações

Sobre os lotes de terreno avaliando não há 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 II), onde foram obtidos os valores unitários homogêneos (Anexo IV) e os quadros resumo de homogeneização (Anexo V), dos quais foram extraídas as suas médias aritméticas saneadas (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 I).

O Valor da Terra Nua, também ajustada à situação paradigma, foi obtido pelo produto entre a área avaliada e o respectivo valor unitário básico.

1.2. Homogeneização

De acordo com os critérios descritos anteriormente, tivemos:

1.2.1. Fator topografia (F_t)

A topografia dos lotes de terreno avaliados é plana em toda sua extensão.

Portanto:

$$F_t = 1,000$$



1.2.2. Fator consistência do terreno (F_c)

Os lotes de terreno avaliados possuem solo seco.

Portanto:

$$F_c = 1,000$$

1.3. Valor unitário básico (V_u)

A média aritmética saneada, para a região onde se encontram os lotes de terreno avaliados, referente ao mês de setembro de 2018, é de:

Imóvel	Valor unitário (V_u)
03	R\$ 51,81 / m ²
04	R\$ 50,96 / m ²
05	R\$ 52,90 / m ²
06	R\$ 52,52 / m ²
07	R\$ 52,86 / m ²

1.4. Valor do terreno (V_t)

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

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

Sendo:

V_t = Valor do terreno

V_u = Valor unitário básico

F_t = Fator topografia (1,000)

F_c = Fator consistência do solo (1,000)

n = Número de fatores (2)

A_t = Área do terreno

1.4.1. Imóvel 3 (lote 01 – quadra N)

$$V_{t3} = [51,81 \times (1,000 + 1,000 - 2 + 1) \times 2.796,75]$$

$$V_{t3} = \text{R\$ } 144.900,00$$

1.4.2. Imóvel 4 (lote 02 – quadra N)

$$V_{t4} = [50,96 \times (1,000 + 1,000 - 2 + 1) \times 3.108,25]$$

$$V_{t4} = \text{R\$ } 158.396,00$$

1.4.3. Imóvel 5 (lote 01 – quadra L)

$$V_{t5} = [52,90 \times (1,000 + 1,000 - 2 + 1) \times 2.446,51]$$

$$V_{t5} = \text{R\$ } 129.420,00$$

1.4.4. Imóvel 6 (lote 02 – quadra L)

$$V_{t6} = [52,52 \times (1,000 + 1,000 - 2 + 1) \times 2.562,25]$$

$$V_{t6} = \text{R\$ } 134.569,00$$

1.4.5. Imóvel 7 (lote 13 – quadra L)

$$V_{t7} = [52,86 \times (1,000 + 1,000 - 2 + 1) \times 2.459,25]$$

$$V_{t7} = \text{R\$ } 129.996,00$$

437
10/11/20
10/11

2. Valor total do imóvel (V_i)

O valor total dos lotes de terreno avaliados é coincidente com o valor do terreno (V_t), desta forma tivemos:

$$V_i = V_t$$

2.1. Valor total do imóvel 3 (lote 01 – quadra N)

$$V_{i3} = R\$ 144.900,00$$

Ou em números redondos,

$$V_{i3} = R\$ 145.000,00$$

(cento e quarenta e cinco mil reais)

2.2. Valor total do imóvel 4 (lote 02 – quadra N)

$$V_{i4} = R\$ 158.396,00$$

Ou em números redondos,

$$V_{i4} = R\$ 158.000,00$$

(cento e cinquenta e oito mil reais)

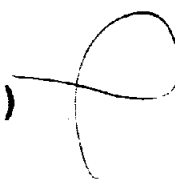
2.3. Valor total do imóvel 5 (lote 01 – quadra L)

$$V_{i5} = R\$ 129.420,00$$

Ou em números redondos,

$$V_{i5} = R\$ 129.000,00$$

(cento e vinte e nove mil reais)



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por SIDNEY LENT JUNIOR e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 17/11/2020 às 22:18, sob o número WJMJ20418193436. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0049214-29.2015.8.26.0100 e código A14B608.

413
10
10/05

2.4. Valor total do imóvel 6 (lote 02 – quadra L)

$V_{i6} = R\$ 134.569,00$

Ou em números redondos,

$V_{i6} = R\$ 135.000,00$
(cento e trinta e cinco mil reais)

2.5. Valor total do imóvel 7 (lote 13 – quadra L)

$V_{i7} = R\$ 129.996,00$

Ou em números redondos,

$V_{i7} = R\$ 130.000,00$
(cento e trinta mil reais)



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por SIDNEY LENT JUNIOR e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 17/11/2020 às 22:18, sob o número WJMJ20418193436. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0049214-29.2015.8.26.0100 e código A14B609.

CAPÍTULO III – ENCERRAMENTO

Segue o presente laudo em 14 (quatorze) páginas, sendo a última datada e assinada.

Acompanham 5 (cinco) anexos que ficam fazendo parte integrante do presente trabalho.

São Paulo, 10 de setembro de 2018.



JUAREZ PANTALEÃO
PERITO JUDICIAL

fls. 111
11/11/20
204.181.93436
2067

ANEXO I – CRITÉRIO DE HOMOGENEIZAÇÃO

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por SIDNEY LENT JUNIOR e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 17/11/2020 às 22:18, sob o número WJMS204.181.93436. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0049214-29.2015.8.26.0100 e código A14B60B.

11/11/2020
1068
WJM 20418193436

ANEXO I – 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.

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

A_h = Área homogeneizada; A_e = Área do elemento comparativo e A_a = Área do imóvel avaliando

A utilização do expoente deve ser utilizada da seguinte forma:

$$A_e - A_a \leq 30\% \rightarrow 1/4 \quad \text{e} \quad A_e - A_a > 30\% \rightarrow 1/8$$

4. Fator topografia (F_t)

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

Terreno plano.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por SIDNEY LENT JUNIOR e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 17/11/2020 às 22:18, sob o número WJM 20418193436. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0049214-29.2015.8.26.0100 e código A14B60C.

11/11/2020
10/6/20

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:

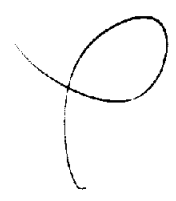
Situação paradigma		
Topografia	Plano	
Consistência do solo	Seco	
Número de fatores utilizados (n)	2	
Área do terreno avaliando	Imóvel 3	2.796,25m ²
	Imóvel 4	3.108,25m ²
	Imóvel 5	2.446,51m ²
	Imóvel 6	2.562,25m ²
	Imóvel 7	2.459,26m ²
Índice local	100,00	
Data-base	Setembro de 2018	

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por SIDNEY LENT JUNIOR e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 17/11/2020 às 22:18, sob o número WJMJ20418193436. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0049214-29.2015.8.26.0100 e código A14B60D.

fil. 116
2020

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por SIDNEY LENT JUNIOR e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 17/11/2020 às 22:18, sob o número WJM20418193436. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0049214-29.2015.8.26.0100 e código A14B60E.

ANEXO II – ELEMENTOS COMPARATIVOS



ELEMENTO COMPARATIVO Nº 01

01. Fonte de informação	Zêlo Imóveis – Sra. Joyce
	Tel.: (11) 4039-1188
02. Data	Setembro de 2018 (oferta)
03. Localização	Loteamento Outeiro das Paineiras
04. Índice local	100,00
05. Área	4.885,00m ²
06. Topografia	Active suave
07. Características do solo	Solo seco
08. Benfeitorias	Casa Econ., 40 anos, (e), 120m ² , R\$ 85.000,00
09. Valor de venda	R\$ 345.000,00

Ilustração fotográfica



ELEMENTO COMPARATIVO Nº 02

01. Fonte de informação	Galvão Imóveis – Sr. Célio
	Tel.: (11) 4523-5050
02. Data	Setembro de 2018 (oferta)
03. Localização	Rua Diogo Álvares Correa
04. Índice local	100,00
05. Área	4.750,00m ²
06. Topografia	Active suave
07. Características do solo	Solo seco
08. Benfeitorias	Casa Econ., 30 anos, (e), 374m ² , R\$ 359.000,00
09. Valor de venda	R\$ 650.000,00

Ilustração fotográfica


fls. 1119
10/18
2018.93436

ELEMENTO COMPARATIVO Nº 03

01. Fonte de informação	SC Campione Imóveis – Sra. Sandra Tel.: (11) 2384-2733
02. Data	Setembro de 2018 (oferta)
03. Localização	Avenida Alziro Zarur
04. Índice local	100,00
05. Área	1.300,00m ²
06. Topografia	Plano
07. Características do solo	Solo seco
08. Benfeitorias	Casa Simples, 20 anos, (c), 100m ² , R\$ 172.000,00
09. Valor de venda	R\$ 270.000,00

Ilustração fotográfica



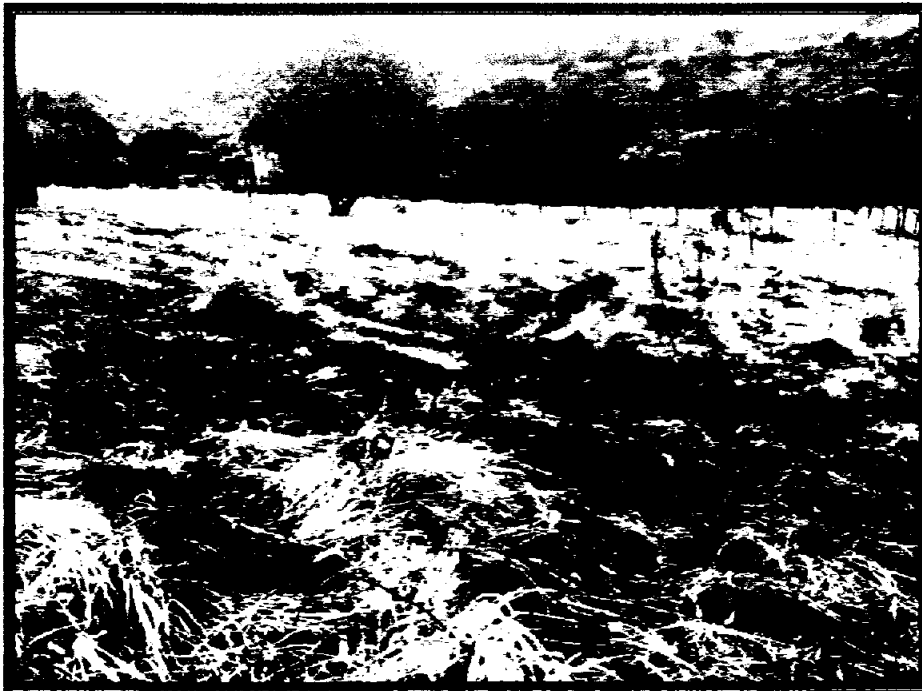
Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por SIDNEY LENT JUNIOR e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 17/11/2020 às 22:18, sob o número WJMJ-20218193436. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0049214-29.2015.8.26.0100 e código A14B611.

fls. 1120
10/11/2020

ELEMENTO COMPARATIVO Nº 04

01. Fonte de informação	Corretor autônomo – Sr. Ananias
	Tel.: (11) 95246-8305
02. Data	Setembro de 2018 (oferta)
03. Localização	Avenida Alziro Zarur
04. Índice local	100,00
05. Área	2.500,00m ²
06. Topografia	Active
07. Características do solo	Solo seco
08. Benfeitorias	Sem benfeitorias
09. Valor de venda	R\$ 110.000,00

Ilustração fotográfica



[Handwritten signature]

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por SIDNEY LENT JUNIOR e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 17/11/2020 às 22:18, sob o número WJMJ2041893436. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0049214-29.2015.8.26.0100 e código A14B612.

ELEMENTO COMPARATIVO Nº 05

01. Fonte de informação	Portal Imóveis – Sra. Cristiane
	Tel.: (11) 4038-5995
02. Data	Setembro de 2018 (oferta)
03. Localização	Loteamento Outeiro das Paineira
04. Índice local	100,00
05. Área	2.645,00m ²
06. Topografia	Active
07. Características do solo	Solo seco
08. Benfeitorias	Sem benfeitorias
09. Valor de venda	R\$ 160.000,00

Ilustração fotográfica



[Handwritten signature]

ELEMENTO COMPARATIVO Nº 06

01. Fonte de informação	Portal Imóveis - Sra. Cristiane Tel.: (11) 4038-5995
02. Data	Setembro de 2018 (oferta)
03. Localização	Loteamento Outeiro das Paineiras
04. Índice local	100,00
05. Área	5.512,00m ²
06. Topografia	Plano
07. Características do solo	Solo seco
08. Benfeitorias	Sem benfeitorias
09. Valor de venda	R\$ 300.000,00

Ilustração fotográfica



15-11-23
101

ANEXO III – CÁLCULO DOS VALORES UNITÁRIOS HOMOGENEIZADOS

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por SIDNEY LENT JUNIOR e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 17/11/2020 às 22:18, sob o número WJMS024893436. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0049214-29.2015.8.26.0100 e código A14B615.

fls. 112
10/10

IMÓVEL 3 (LOTE 1 – QUADRA N)

Elemento comparativo nº 01

$$V_{u1} = \{ \{ \{ (345.000,00 \times 0,90) - 85.000,00 \} / 4.885,00 \} \times (1,000 + 1,072 + 1,053 + 1,000 - 4 + 1) \}$$

$$V_{u1} = \text{R\$ } 51,91 / \text{m}^2$$

Elemento comparativo nº 02

$$V_{u2} = \{ \{ \{ (650.000,00 \times 0,90) - 359.000,00 \} / 4.750,00 \} \times (1,000 + 1,068 + 1,053 + 1,000 - 4 + 1) \}$$

$$V_{u2} = \text{R\$ } 53,32 / \text{m}^2$$

Elemento comparativo nº 03

$$V_{u3} = \{ \{ \{ (270.000,00 \times 0,90) - 172.000,00 \} / 1.300,00 \} \times (1,000 + 0,909 + 1,000 + 1,000 - 4 + 1) \}$$

$$V_{u3} = \text{R\$ } 49,65 / \text{m}^2$$

Elemento comparativo nº 04

$$V_{u4} = \{ \{ \{ (110.000,00 \times 0,90) - 0,00 \} / 2.500,00 \} \times (1,000 + 0,972 + 1,111 + 1,000 - 4 + 1) \}$$

$$V_{u4} = \text{R\$ } 42,89 / \text{m}^2$$

Elemento comparativo nº 05

$$V_{u5} = \{ \{ \{ (160.000,00 \times 0,90) - 0,00 \} / 2.645,00 \} \times (1,000 + 0,986 + 1,111 + 1,000 - 4 + 1) \}$$

$$V_{u5} = \text{R\$ } 59,73 / \text{m}^2$$

Elemento comparativo nº 06

$$V_{u6} = \{ \{ \{ (300.000,00 \times 0,90) - 0,00 \} / 5.512,00 \} \times (1,000 + 1,089 + 1,000 + 1,000 - 4 + 1) \}$$

$$V_{u6} = \text{R\$ } 53,34 / \text{m}^2$$

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por SIDNEY LENT JUNIOR e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 17/11/2020 às 22:18, sob o número WJMJ200118193436. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0049214-29.2015.8.26.0100 e código A14B616.

2019
11/11/2020

IMÓVEL 4 (LOTE 2 – QUADRA N)

Elemento comparativo nº 01

$$V_{u1} = \{ \{ \{ (345.000,00 \times 0,90) - 85.000,00 \} / 4.885,00 \} \times (1,000 + 1,058 + 1,053 + 1,000 - 4 + 1) \}$$

$$V_{u1} = \text{R\$ } 51,27 / \text{m}^2$$

Elemento comparativo nº 02

$$V_{u2} = \{ \{ \{ (650.000,00 \times 0,90) - 359.000,00 \} / 4.750,00 \} \times (1,000 + 1,054 + 1,053 + 1,000 - 4 + 1) \}$$

$$V_{u2} = \text{R\$ } 52,65 / \text{m}^2$$

Elemento comparativo nº 03

$$V_{u3} = \{ \{ \{ (270.000,00 \times 0,90) - 172.000,00 \} / 1.300,00 \} \times (1,000 + 0,897 + 1,000 + 1,000 - 4 + 1) \}$$

$$V_{u3} = \text{R\$ } 48,99 / \text{m}^2$$

Elemento comparativo nº 04

$$V_{u4} = \{ \{ \{ (110.000,00 \times 0,90) - 0,00 \} / 2.500,00 \} \times (1,000 + 0,947 + 1,111 + 1,000 - 4 + 1) \}$$

$$V_{u4} = \text{R\$ } 41,90 / \text{m}^2$$

Elemento comparativo nº 05

$$V_{u5} = \{ \{ \{ (160.000,00 \times 0,90) - 0,00 \} / 2.645,00 \} \times (1,000 + 0,960 + 1,111 + 1,000 - 4 + 1) \}$$

$$V_{u5} = \text{R\$ } 58,31 / \text{m}^2$$

Elemento comparativo nº 06

$$V_{u6} = \{ \{ \{ (300.000,00 \times 0,90) - 0,00 \} / 5.512,00 \} \times (1,000 + 1,074 + 1,000 + 1,000 - 4 + 1) \}$$

$$V_{u6} = \text{R\$ } 52,61 / \text{m}^2$$

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por SIDNEY LENT JUNIOR e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 17/11/2020 às 22:18, sob o número WJMJ20418193436. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0049214-29.2015.8.26.0100 e código A14B617.

IMÓVEL 5 (LOTE 1 – QUADRA L)

Elemento comparativo nº 01

$$V_{u1} = \{ \{ \{ (345.000,00 \times 0,90) - 85.000,00 \} / 4.885,00 \} \times (1,000 + 1,090 + 1,053 + 1,000 - 4 + 1) \}$$

$$V_{u1} = \text{R\$ } 52,75 / \text{m}^2$$

Elemento comparativo nº 02

$$V_{u2} = \{ \{ \{ (650.000,00 \times 0,90) - 359.000,00 \} / 4.750,00 \} \times (1,000 + 1,086 + 1,053 + 1,000 - 4 + 1) \}$$

$$V_{u2} = \text{R\$ } 54,17 / \text{m}^2$$

Elemento comparativo nº 03

$$V_{u3} = \{ \{ \{ (270.000,00 \times 0,90) - 172.000,00 \} / 1.300,00 \} \times (1,000 + 0,924 + 1,000 + 1,000 - 4 + 1) \}$$

$$V_{u3} = \text{R\$ } 50,46 / \text{m}^2$$

Elemento comparativo nº 04

$$V_{u4} = \{ \{ \{ (110.000,00 \times 0,90) - 0,00 \} / 2.500,00 \} \times (1,000 + 1,005 + 1,111 + 1,000 - 4 + 1) \}$$

$$V_{u4} = \text{R\$ } 44,20 / \text{m}^2$$

Elemento comparativo nº 05

$$V_{u5} = \{ \{ \{ (160.000,00 \times 0,90) - 0,00 \} / 2.645,00 \} \times (1,000 + 1,020 + 1,111 + 1,000 - 4 + 1) \}$$

$$V_{u5} = \text{R\$ } 61,58 / \text{m}^2$$

Elemento comparativo nº 06

$$V_{u6} = \{ \{ \{ (300.000,00 \times 0,90) - 0,00 \} / 5.512,00 \} \times (1,000 + 1,107 + 1,000 + 1,000 - 4 + 1) \}$$

$$V_{u6} = \text{R\$ } 54,23 / \text{m}^2$$



IMÓVEL 6 (LOTE 2 – QUADRA L)

Elemento comparativo nº 01

$$V_{u1} = \{ \{ \{ (345.000,00 \times 0,90) - 85.000,00 \} / 4.885,00 \} \times (1,000 + 1,084 + 1,053 + 1,000 - 4 + 1) \}$$

$$V_{u1} = \text{R\$ } 52,47 / \text{m}^2$$

Elemento comparativo nº 02

$$V_{u2} = \{ \{ \{ (650.000,00 \times 0,90) - 359.000,00 \} / 4.750,00 \} \times (1,000 + 1,080 + 1,053 + 1,000 - 4 + 1) \}$$

$$V_{u2} = \text{R\$ } 53,89 / \text{m}^2$$

Elemento comparativo nº 03

$$V_{u3} = \{ \{ \{ (270.000,00 \times 0,90) - 172.000,00 \} / 1.300,00 \} \times (1,000 + 0,919 + 1,000 + 1,000 - 4 + 1) \}$$

$$V_{u3} = \text{R\$ } 50,19 / \text{m}^2$$

Elemento comparativo nº 04

$$V_{u4} = \{ \{ \{ (110.000,00 \times 0,90) - 0,00 \} / 2.500,00 \} \times (1,000 + 0,994 + 1,111 + 1,000 - 4 + 1) \}$$

$$V_{u4} = \text{R\$ } 43,76 / \text{m}^2$$

Elemento comparativo nº 05

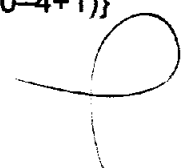
$$V_{u5} = \{ \{ \{ (160.000,00 \times 0,90) - 0,00 \} / 2.645,00 \} \times (1,000 + 1,008 + 1,111 + 1,000 - 4 + 1) \}$$

$$V_{u5} = \text{R\$ } 60,93 / \text{m}^2$$

Elemento comparativo nº 06

$$V_{u6} = \{ \{ \{ (300.000,00 \times 0,90) - 0,00 \} / 5.512,00 \} \times (1,000 + 1,100 + 1,000 + 1,000 - 4 + 1) \}$$

$$V_{u6} = \text{R\$ } 53,88 / \text{m}^2$$



IMÓVEL 7 (LOTE 13 – QUADRA L)

Elemento comparativo nº 01

$$V_{u1} = \{ \{ [(345.000,00 \times 0,90) - 85.000,00] / 4.885,00 \} \times (1,000 + 1,090 + 1,053 + 1,000 - 4 + 1) \}$$

$$V_{u1} = \text{R\$ } 52,75 / \text{m}^2$$

Elemento comparativo nº 02

$$V_{u2} = \{ \{ [(650.000,00 \times 0,90) - 359.000,00] / 4.750,00 \} \times (1,000 + 1,086 + 1,053 + 1,000 - 4 + 1) \}$$

$$V_{u2} = \text{R\$ } 54,17 / \text{m}^2$$

Elemento comparativo nº 03

$$V_{u3} = \{ \{ [(270.000,00 \times 0,90) - 172.000,00] / 1.300,00 \} \times (1,000 + 0,923 + 1,000 + 1,000 - 4 + 1) \}$$

$$V_{u3} = \text{R\$ } 50,41 / \text{m}^2$$

Elemento comparativo nº 04

$$V_{u4} = \{ \{ [(110.000,00 \times 0,90) - 0,00] / 2.500,00 \} \times (1,000 + 1,004 + 1,111 + 1,000 - 4 + 1) \}$$

$$V_{u4} = \text{R\$ } 44,16 / \text{m}^2$$

Elemento comparativo nº 05

$$V_{u5} = \{ \{ [(160.000,00 \times 0,90) - 0,00] / 2.645,00 \} \times (1,000 + 1,018 + 1,111 + 1,000 - 4 + 1) \}$$

$$V_{u5} = \text{R\$ } 61,47 / \text{m}^2$$

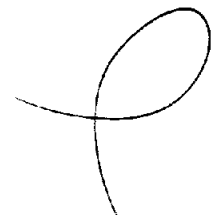
Elemento comparativo nº 06

$$V_{u6} = \{ \{ [(300.000,00 \times 0,90) - 0,00] / 5.512,00 \} \times (1,000 + 1,106 + 1,000 + 1,000 - 4 + 1) \}$$

$$V_{u6} = \text{R\$ } 54,18 / \text{m}^2$$

fls. 1129
102

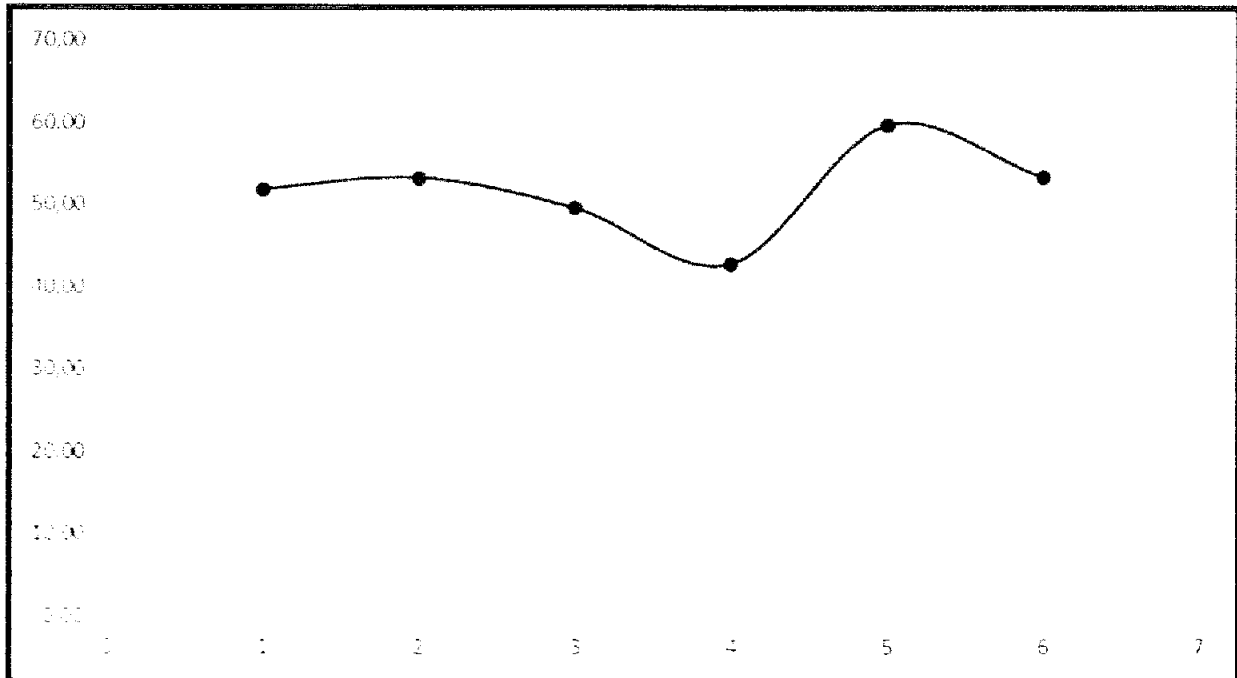
ANEXO IV – QUADRO RESUMO DE HOMOGENEIZAÇÃO



ANEXO IV – QUADRO RESUMO DE HOMOGENEIZAÇÃO

IMÓVEL 3 (LOTE 1 – QUADRA N)

Nº	V _i	F _r	V _b	A _t	F _{tr}	A _h	F _t	F _c	n	V _u
1	345.000,00	0,90	85.000,00	4.885,00	1,000	1,072	1,053	1,000	4	51,91
2	650.000,00	0,90	359.000,00	4.750,00	1,000	1,068	1,053	1,000	4	53,32
3	270.000,00	0,90	172.000,00	1.300,00	1,000	0,909	1,000	1,000	4	49,65
4	110.000,00	0,90	0,00	2.500,00	1,000	0,972	1,111	1,000	4	42,89
5	160.000,00	0,90	0,00	2.645,00	1,000	0,986	1,111	1,000	4	59,73
6	300.000,00	0,90	0,00	5.512,00	1,000	1,089	1,000	1,000	4	53,34

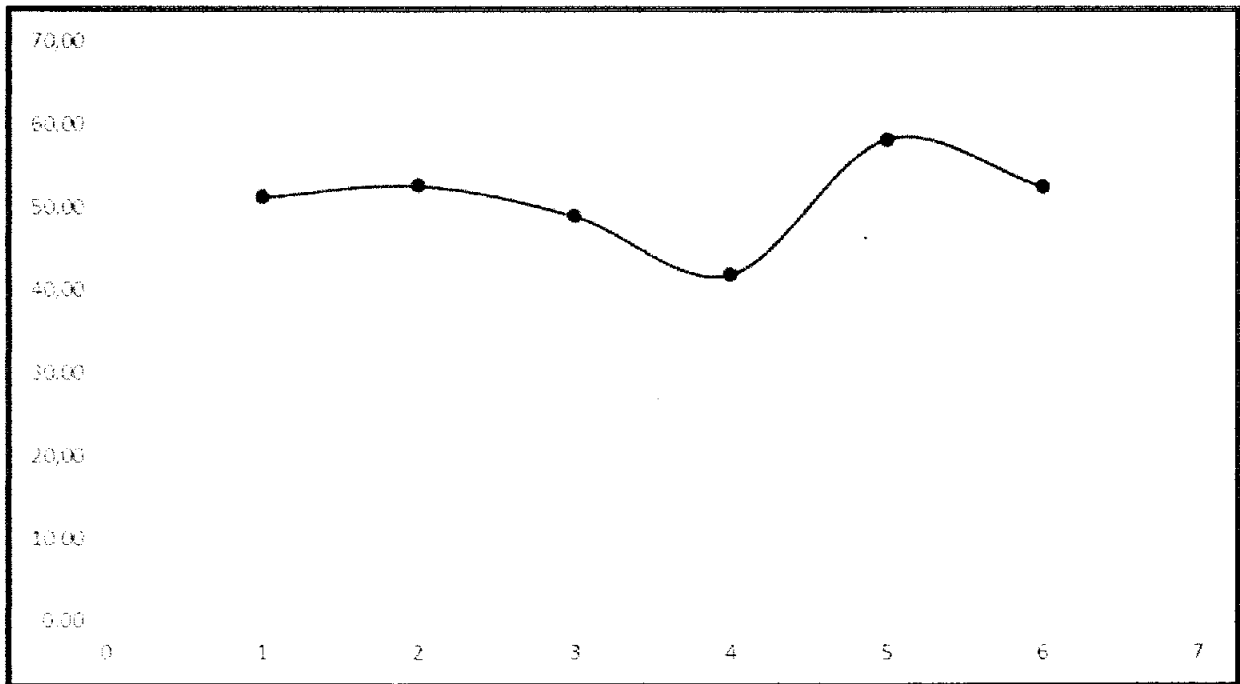


[Assinatura]

115.1182
18.193.436
10.825

IMÓVEL 4 (LOTE 2 - QUADRA N)

Nº	V _i	F _r	V _b	A _t	F _{tr}	A _h	F _t	F _c	n	V _u
1	345.000,00	0,90	85.000,00	4.885,00	1,000	1,058	1,053	1,000	4	51,27
2	650.000,00	0,90	359.000,00	4.750,00	1,000	1,054	1,053	1,000	4	52,65
3	270.000,00	0,90	172.000,00	1.300,00	1,000	0,897	1,000	1,000	4	48,99
4	110.000,00	0,90	0,00	2.500,00	1,000	0,947	1,111	1,000	4	41,90
5	160.000,00	0,90	0,00	2.645,00	1,000	0,960	1,111	1,000	4	58,31
6	300.000,00	0,90	0,00	5.512,00	1,000	1,074	1,000	1,000	4	52,61

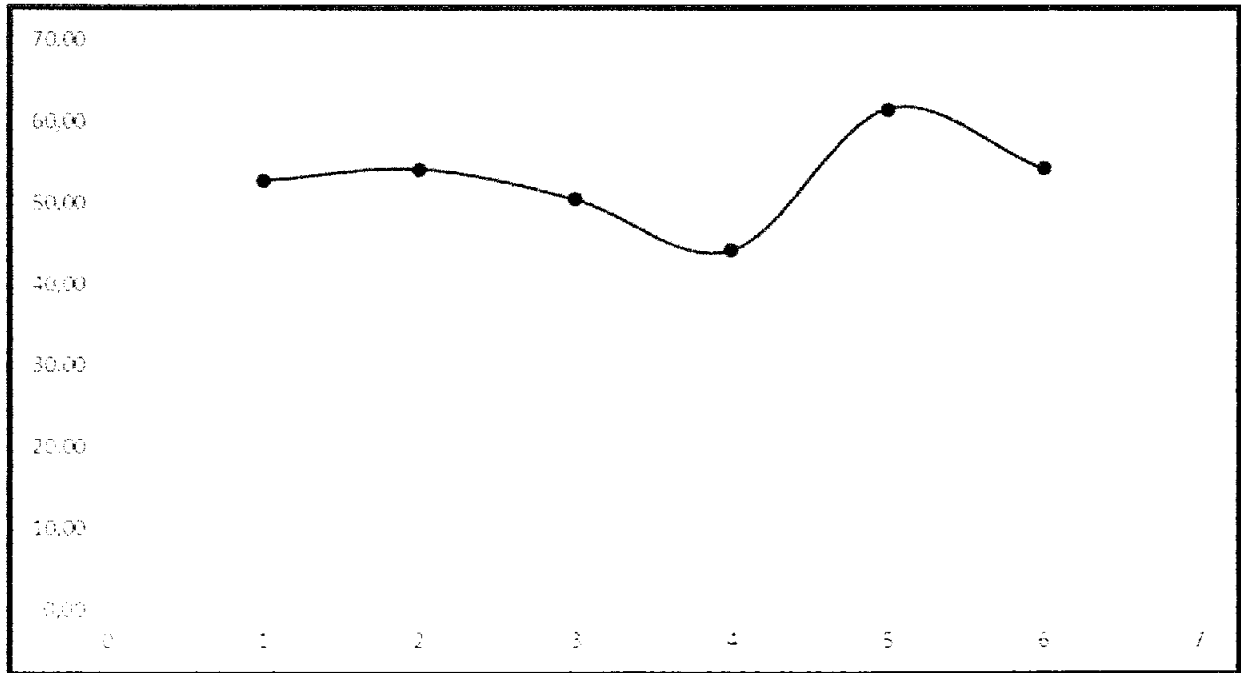


Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por SIDNEY LENT JUNIOR e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 17/11/2020 às 22:18, sob o número WJMJ20418193436. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0049214-29.2015.8.26.0100 e código A14B61D.

fls. 1192
1086

IMÓVEI 5 (LOTE 1 – QUADRA L)

Nº	V _i	F _r	V _b	A _t	F _{tr}	A _h	F _t	F _c	n	V _u
1	345.000,00	0,90	85.000,00	4.885,00	1,000	1,090	1,053	1,000	4	52,75
2	650.000,00	0,90	359.000,00	4.750,00	1,000	1,086	1,053	1,000	4	54,17
3	270.000,00	0,90	172.000,00	1.300,00	1,000	0,924	1,000	1,000	4	50,46
4	110.000,00	0,90	0,00	2.500,00	1,000	1,005	1,111	1,000	4	44,20
5	160.000,00	0,90	0,00	2.645,00	1,000	1,020	1,111	1,000	4	61,58
6	300.000,00	0,90	0,00	5.512,00	1,000	1,107	1,000	1,000	4	54,23



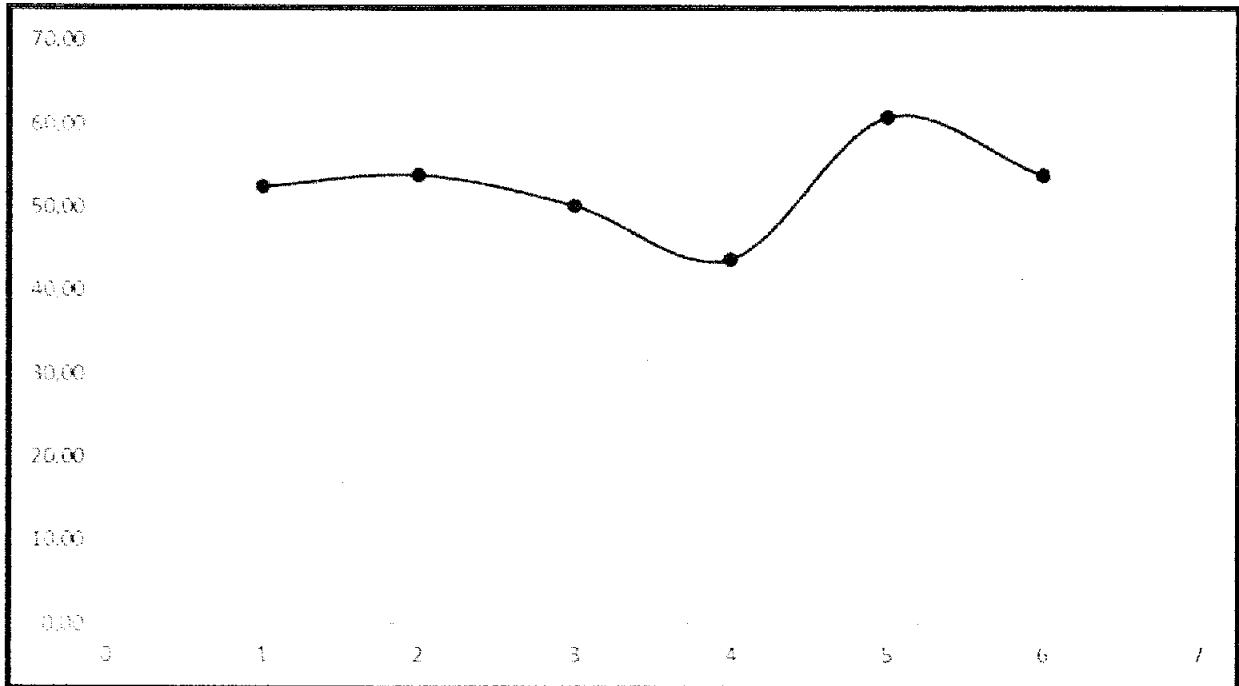
[Handwritten signature]

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por SIDNEY LENT JUNIOR e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 17/11/2020 às 22:18, sob o número WJMJ300018193436. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0049214-29.2015.8.26.0100 e código A14B61E.

15.11.2020
1092
18193436

IMÓVEL 6 (LOTE 2 - QUADRA L)

Nº	V _i	F _r	V _b	A _t	F _{tr}	A _n	F _t	F _c	n	V _u
1	345.000,00	0,90	85.000,00	4.885,00	1,000	1,084	1,053	1,000	4	52,47
2	650.000,00	0,90	359.000,00	4.750,00	1,000	1,080	1,053	1,000	4	53,89
3	270.000,00	0,90	172.000,00	1.300,00	1,000	0,919	1,000	1,000	4	50,19
4	110.000,00	0,90	0,00	2.500,00	1,000	0,994	1,111	1,000	4	43,76
5	160.000,00	0,90	0,00	2.645,00	1,000	1,008	1,111	1,000	4	60,93
6	300.000,00	0,90	0,00	5.512,00	1,000	1,100	1,000	1,000	4	53,88



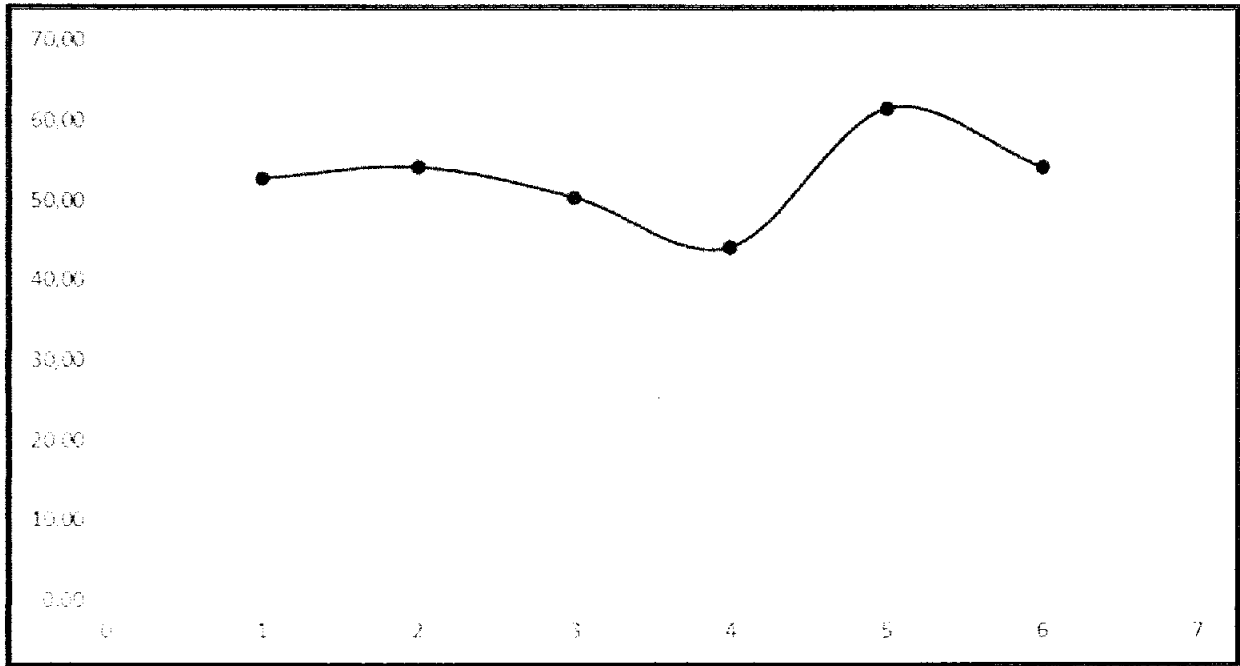
[Handwritten signature]

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por SIDNEY LENT JUNIOR e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 17/11/2020 às 22:18, sob o número WJMJ0418193436. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0049214-29.2015.8.26.0100 e código A14B61F.

fil. 11324
10880

IMÓVEL 7 (LOTE 13 - QUADRA L)

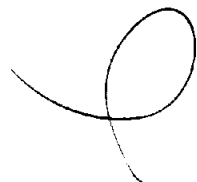
Nº	V _i	F _r	V _b	A _t	F _{tr}	A _h	F _t	F _c	n	V _u
1	345.000,00	0,90	85.000,00	4.885,00	1,000	1,090	1,053	1,000	4	52,75
2	650.000,00	0,90	359.000,00	4.750,00	1,000	1,086	1,053	1,000	4	54,17
3	270.000,00	0,90	172.000,00	1.300,00	1,000	0,923	1,000	1,000	4	50,41
4	110.000,00	0,90	0,00	2.500,00	1,000	1,004	1,111	1,000	4	44,16
5	160.000,00	0,90	0,00	2.645,00	1,000	1,018	1,111	1,000	4	61,47
6	300.000,00	0,90	0,00	5.512,00	1,000	1,106	1,000	1,000	4	54,18



6

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por SIDNEY LENT JUNIOR e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 17/11/2020 às 22:18, sob o número WJMJ200608193436. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0049214-29.2015.8.26.0100 e código A14B620.

ANEXO V – MÉDIA ARITMÉTICA SANEADA



15.11.2020
7090

ANEXO V – MÉDIA ARITMÉTICA SANEADA

IMÓVEL 3 (LOTE 1 – QUADRA N)

V_u	(R\$ / m ²)
V_{u1}	51,91
V_{u2}	53,32
V_{u3}	49,65

V_u	(R\$ / m ²)
V_{u4}	42,89
V_{u5}	59,73
V_{u6}	53,34

$$MA = (310,84 / 6) = R\$ 51,81 / m^2$$

$$- 30\% = R\$ 36,27 / m^2 \quad e \quad + 30\% = R\$ 67,35 / m^2$$

Portanto, não foi desprezado nenhum elemento, logo:

$$V_u = R\$ 51,81 / m^2$$

IMÓVEL 4 (LOTE 2 – QUADRA N)

V_u	(R\$ / m ²)
V_{u1}	51,27
V_{u2}	52,65
V_{u3}	48,99

V_u	(R\$ / m ²)
V_{u4}	41,90
V_{u5}	58,31
V_{u6}	52,61

$$MA = (305,73 / 6) = R\$ 50,96 / m^2$$

$$- 30\% = R\$ 35,67 / m^2 \quad e \quad + 30\% = R\$ 66,24 / m^2$$

Portanto, não foi desprezado nenhum elemento, logo:

$$V_u = R\$ 50,96 / m^2$$



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por SIDNEY LENT JUNIOR e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 17/11/2020 às 22:18, sob o número WJMJ20418193-436. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0049214-29.2015.8.26.0100 e código A14B622.

117
119
118
116
115

IMÓVEL 5 (LOTE 1 – QUADRA L)

V_u	(R\$ / m ²)
V_{u1}	52,75
V_{u2}	54,17
V_{u3}	50,46

V_u	(R\$ / m ²)
V_{u4}	44,20
V_{u5}	61,58
V_{u6}	54,23

$$MA = (317,39 / 6) = R\$ 52,90 / m^2$$

$$- 30\% = R\$ 37,03 / m^2 \quad e \quad + 30\% = R\$ 68,77 / m^2$$

Portanto, não foi desprezado nenhum elemento, logo:

$$V_u = R\$ 52,90 / m^2$$

IMÓVEL 6 (LOTE 2 – QUADRA L)

V_u	(R\$ / m ²)
V_{u1}	52,47
V_{u2}	53,89
V_{u3}	50,19

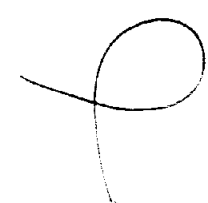
V_u	(R\$ / m ²)
V_{u4}	43,76
V_{u5}	60,93
V_{u6}	53,88

$$MA = (315,12 / 6) = R\$ 52,52 / m^2$$

$$- 30\% = R\$ 36,76 / m^2 \quad e \quad + 30\% = R\$ 68,28 / m^2$$

Portanto, não foi desprezado nenhum elemento, logo:

$$V_u = R\$ 52,52 / m^2$$



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por SIDNEY LENT JUNIOR e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 17/11/2020 às 22:18, sob o número WJMJ20418198436. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0049214-29.2015.8.26.0100 e código A14B623.

16.11.18
1092

IMÓVEL 7 (LOTE 13 – QUADRA L)

V_u	(R\$ / m ²)
V_{u1}	52,75
V_{u2}	54,17
V_{u3}	50,41

V_u	(R\$ / m ²)
V_{u4}	44,16
V_{u5}	61,47
V_{u6}	54,18

$$MA = (317,14 / 6) = R\$ 52,86 / m^2$$

$$- 30\% = R\$ 37,00 / m^2 \quad e \quad + 30\% = R\$ 68,71 / m^2$$

Portanto, não foi desprezado nenhum elemento, logo:

$$V_u = R\$ 52,86 / m^2$$

