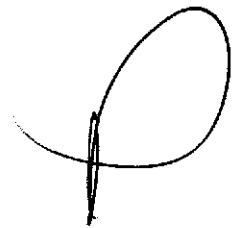


EXMO. SR. DR. JUIZ DE DIREITO DA 7ª VARA CÍVEL DO FORO CENTRAL DA  
CAPITAL – SP

10-7ª CF. 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.



15.10.69  
1023

**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
<b>Total</b>		<b>R\$ 2.483.000,00</b>

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

Nestes Termos

P. Deferimento

São Paulo, 10 de setembro de 2018.



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

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 A14B5DF.

18.0070  
1024

**IMÓVEIS 01 E 02**

0

10071  
10075

## 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.

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 A14B5E1.

fls. 1072  
*[Handwritten signature]*  
1026

6. Planta de situação



7. Planta de localização

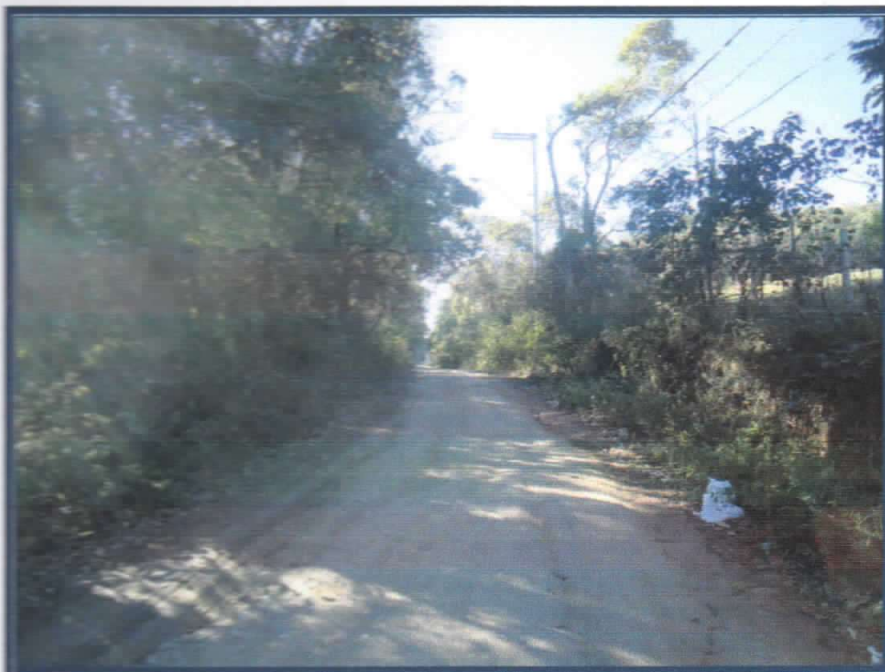


Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por SIDNEY LENT JUNIOR e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 17/11/2020 às 22:18, sob o número WJMJ20418193436. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>,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

1028



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



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 A14B5E4.

429  
1029



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



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



## 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 7.440,00m<sup>2</sup>.”

### 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 8.400,00m<sup>2</sup>.”

## 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.

18/077  
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:

$$F_t = 0,900$$



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 <sup>2</sup>
02	R\$ 124,37 / m <sup>2</sup>

### 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 WJMJ20414833436. 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.

179-2079  
1033

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  
15/080  
2024

### 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**

1025  
1087

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



NS 24082  
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:

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

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



118/2020  
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:

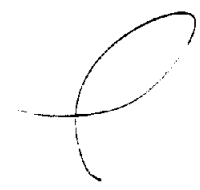
Situação paradigma		
Topografia	Plano	
Consistência do solo	Seco	
Número de fatores utilizados ( n )	2	
Área do terreno avaliando	Imóvel 1	7.440,00m <sup>2</sup>
	Imóvel 2	8.400,00m <sup>2</sup>
Índice local	100,00	
Data-base	Setembro de 2018	



1038

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

7039

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 <sup>2</sup>
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.

15.1086  
410  
7040

**ELEMENTO COMPARATIVO Nº 02**

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

**Ilustração fotográfica**



*[Handwritten signature]*

11/15/2018  
7041

**ELEMENTO COMPARATIVO Nº 03**

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

**Ilustração fotográfica**



*[Handwritten signature]*

18.1088  
2012

**ELEMENTO COMPARATIVO Nº 04**

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

**Ilustração fotográfica**



Handwritten signature or mark.

11 9989  
7043

**ELEMENTO COMPARATIVO Nº 05**

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

18/09/20  
2044

**ELEMENTO COMPARATIVO Nº 06**

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

**Ilustração fotográfica**



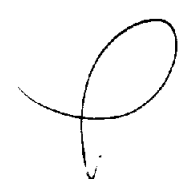
*[Handwritten signature]*

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 A14B5E4.

fs. 180  
2015

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 A14B5F5.

## 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

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

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

NOTA

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 A14B5E7.

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

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

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

18.1094  
1012

## ANEXO IV – QUADRO RESUMO DE HOMOGENEIZAÇÃO

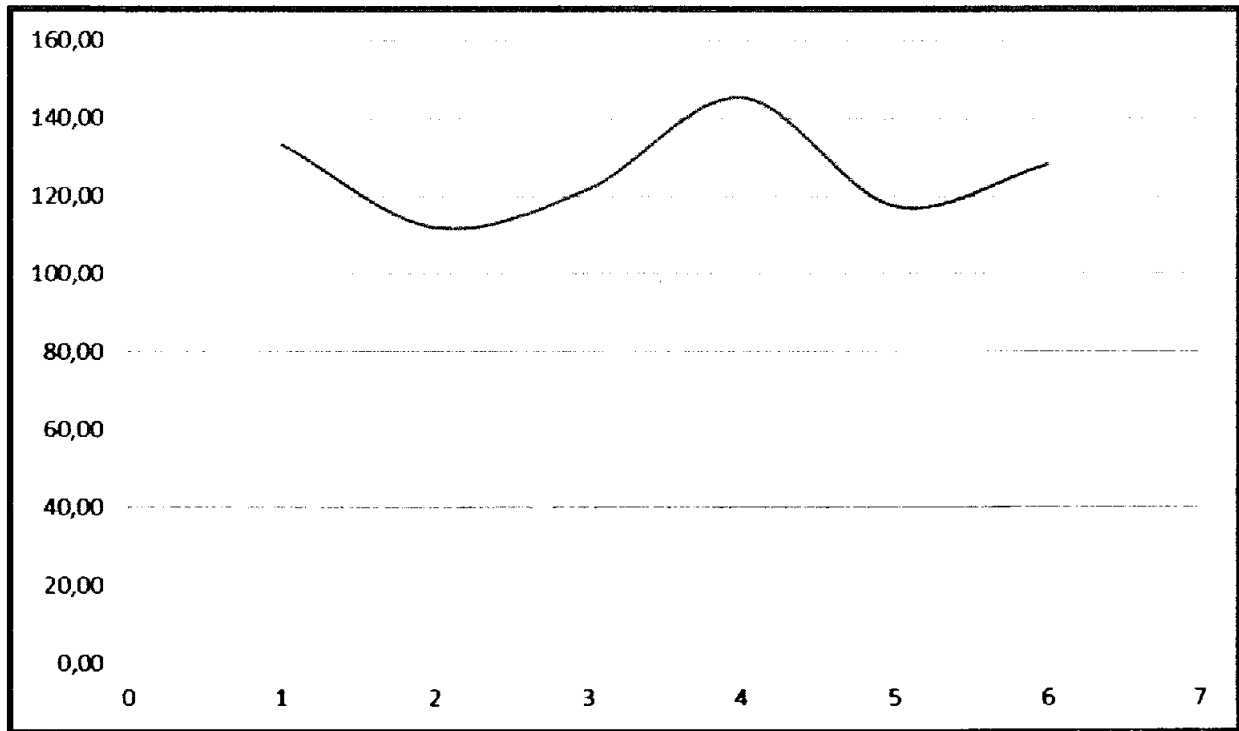


24/10  
1995  
2019

**ANEXO IV – QUADRO RESUMO DE HOMOGENEIZAÇÃO**

**IMÓVEL 1 ( LOTE 20 )**

Nº	V <sub>i</sub>	F <sub>r</sub>	V <sub>b</sub>	A <sub>t</sub>	F <sub>tr</sub>	A <sub>h</sub>	F <sub>t</sub>	F <sub>c</sub>	n	V <sub>u</sub>
1	500.000,00	0,90	0,00	3.960,00	1,000	0,924	1,250	1,000	4	<b>133,41</b>
2	900.000,00	0,90	0,00	9.500,00	1,000	1,063	1,250	1,000	4	<b>111,95</b>
3	990.000,00	0,90	584.000,00	2.160,00	1,000	0,857	1,000	1,000	4	<b>121,81</b>
4	150.000,00	0,90	0,00	745,00	1,000	0,750	1,053	1,000	4	<b>145,44</b>
5	970.000,00	0,90	365.000,00	4.000,00	1,000	0,925	1,000	1,000	4	<b>117,48</b>
6	980.000,00	0,90	438.000,00	3.109,00	1,000	0,897	1,000	1,000	4	<b>128,10</b>



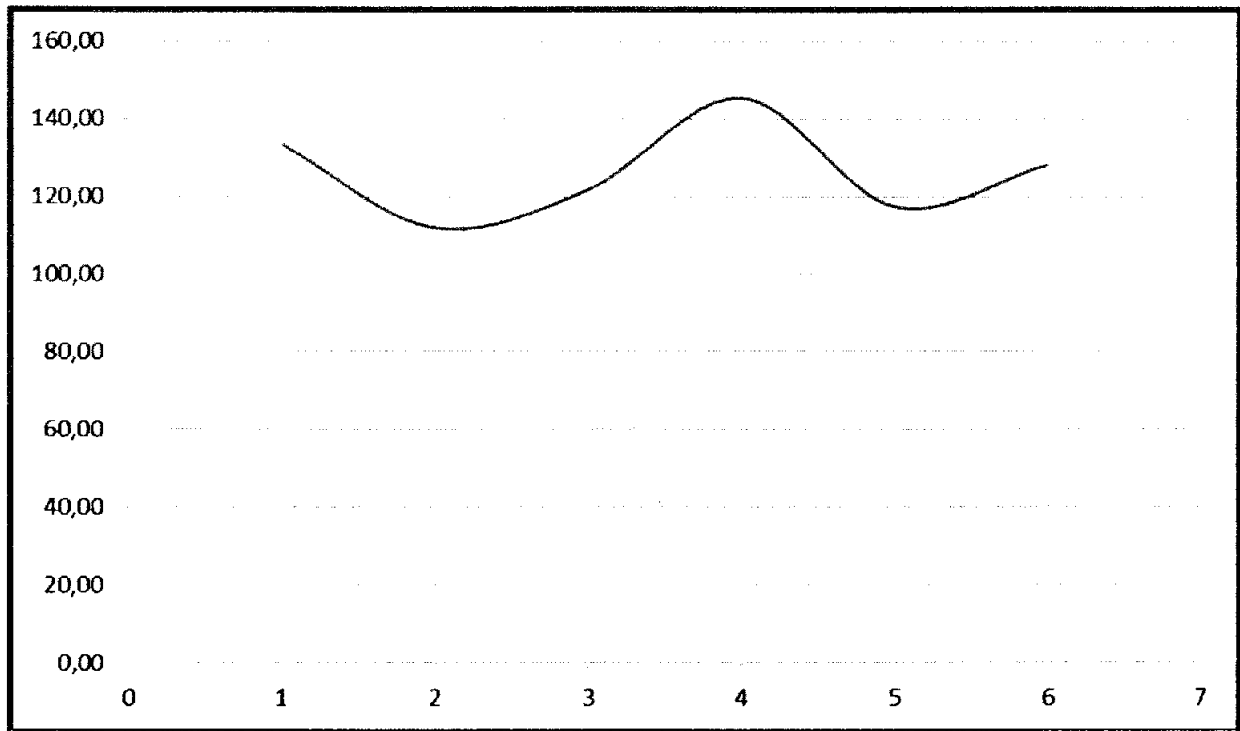
*[Handwritten signature]*

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 WJMJ20418193486. 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 <sub>i</sub>	F <sub>r</sub>	V <sub>b</sub>	A <sub>t</sub>	F <sub>r</sub>	A <sub>b</sub>	F <sub>t</sub>	F <sub>c</sub>	n	V <sub>u</sub>
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



*[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 A14B5FA.

15/11/2020  
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



19/10/2020  
7052

**ANEXO V – MÉDIA ARITMÉTICA SANEADA**

**IMÓVEL 1 ( LOTE 20 )**

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

$V_u$	R\$ / m <sup>2</sup>
$V_{u4}$	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 <sup>2</sup>
$V_{u1}$	131,82
$V_{u2}$	109,22
$V_{u3}$	119,96

$V_u$	R\$ / m <sup>2</sup>
$V_{u4}$	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:

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



15.10.99  
1053

**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 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 A14B5FD.



file 100  
7054  
WJM20418193436

## 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.

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 A14B5EE.

## 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 ).

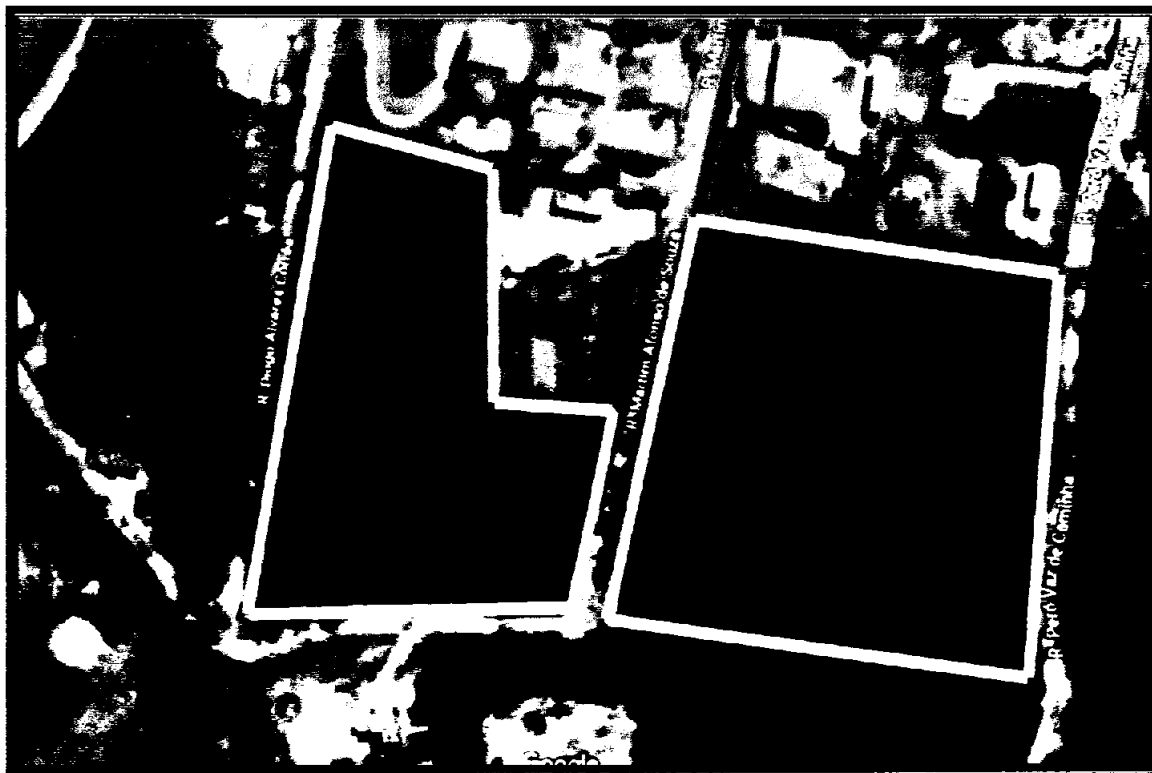
## 3. Topografia

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



fs. 116  
485  
1056  
WJM20418193436

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.

*[Handwritten signature]*

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



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 2.796,75m<sup>2</sup>, 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 3.108,25m<sup>2</sup>, 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 2.446,51m<sup>2</sup>, 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 2.562,25m<sup>2</sup>, 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:

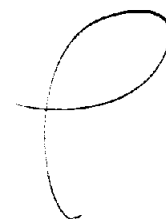
“Com a área de 2.459,25m<sup>2</sup>, medindo 56,30 de frente para a Estrada 2, da frente aos fundos, pelo lado direito de quem da Estrada 2 olha para o imóvel mede 45,15m, do lado esquerdo mede 45,00m e pelos fundos mede 53,00m.”

#### 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 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 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 <sup>2</sup>
04	R\$ 50,96 / m <sup>2</sup>
05	R\$ 52,90 / m <sup>2</sup>
06	R\$ 52,52 / m <sup>2</sup>
07	R\$ 52,86 / m <sup>2</sup>

### 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 )

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

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

413  
1010  
1011

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 )

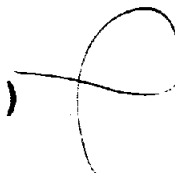
2.3. Valor total do imóvel 5 ( lote 01 – quadra L )

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

Ou em números redondos,

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

( cento e vinte e nove mil reais )



Fls. 10  
10/10  
10/10

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

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

Ou em números redondos,

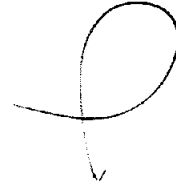
**$V_{i6} = R\$ 135.000,00$**   
**( cento e trinta e cinco mil reais )**

**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 )**



fls. 1112  
465  
1066  
WJM 2041893436

### **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**

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 2041893436. 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 A14B60A.

fls. 111  
106

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 WJMS20418133436. 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.

## ANEXO I – CRITÉRIO DE HOMOGENEIZAÇÃO

11/11/2020  
1068

## 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 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 A14B60C.

fls. 149  
4160  
1060

**5. Fator consistência do terreno ( F<sub>c</sub> )**

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<sub>u</sub> ) foi homogeneizado para a situação paradigma através da seguinte expressão:

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

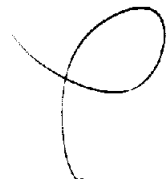
Assim, os elementos comparativos obtidos na pesquisa imobiliária foram homogeneizados para a seguinte situação paradigma:

Situação paradigma		
Topografia	Plano	
Consistência do solo	Seco	
Número de fatores utilizados ( n )	2	
Área do terreno avaliando	Imóvel 3	2.796,25m <sup>2</sup>
	Imóvel 4	3.108,25m <sup>2</sup>
	Imóvel 5	2.446,51m <sup>2</sup>
	Imóvel 6	2.562,25m <sup>2</sup>
	Imóvel 7	2.459,26m <sup>2</sup>
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.



## ANEXO II – ELEMENTOS COMPARATIVOS



**ELEMENTO COMPARATIVO Nº 01**

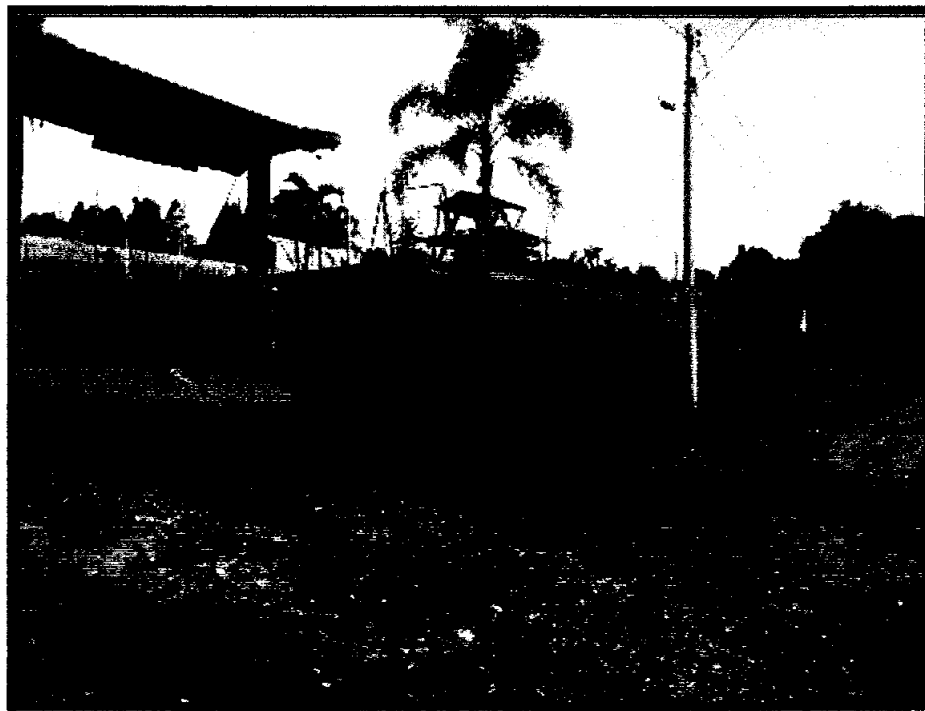
<b>01. Fonte de informação</b>	Zêlo Imóveis – Sra. Joyce
	Tel.: ( 11 ) 4039-1188
<b>02. Data</b>	Setembro de 2018 ( oferta )
<b>03. Localização</b>	Loteamento Outeiro das Paineiras
<b>04. Índice local</b>	100,00
<b>05. Área</b>	4.885,00m <sup>2</sup>
<b>06. Topografia</b>	Active suave
<b>07. Características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

**Ilustração fotográfica**



**ELEMENTO COMPARATIVO Nº 02**

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

**Ilustração fotográfica**


fls. 1119  
10/20

**ELEMENTO COMPARATIVO Nº 03**

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

**Ilustração fotográfica**



*[Handwritten signature]*

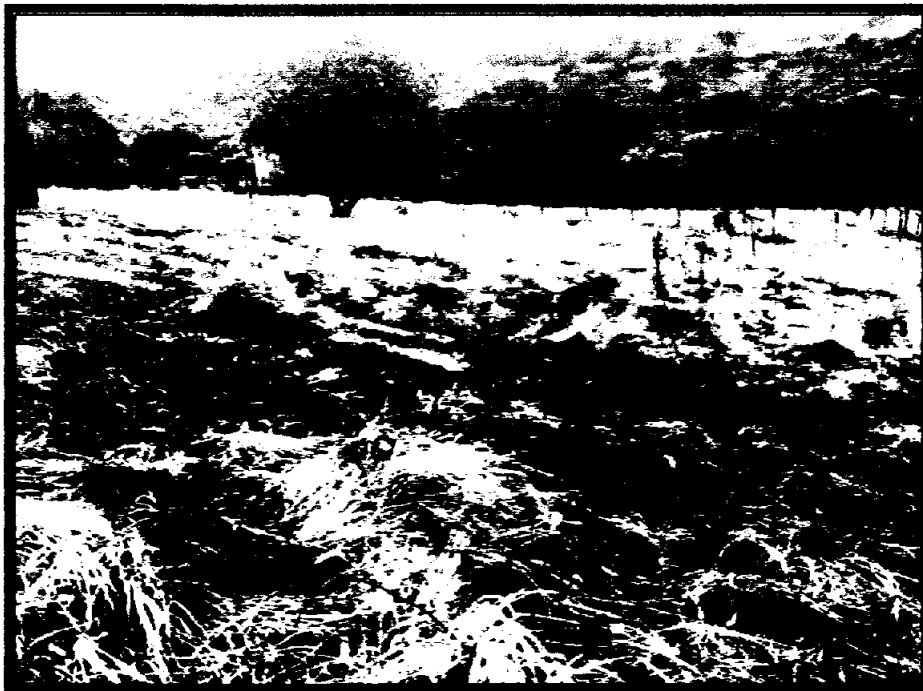
Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por SIDNEY LENT JUNIOR e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 17/11/2020 às 22:18, sob o número WJMJ-20218193436. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>,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

fls. 1120  
10/11/2020

**ELEMENTO COMPARATIVO Nº 04**

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

**Ilustração fotográfica**



*[Handwritten signature]*

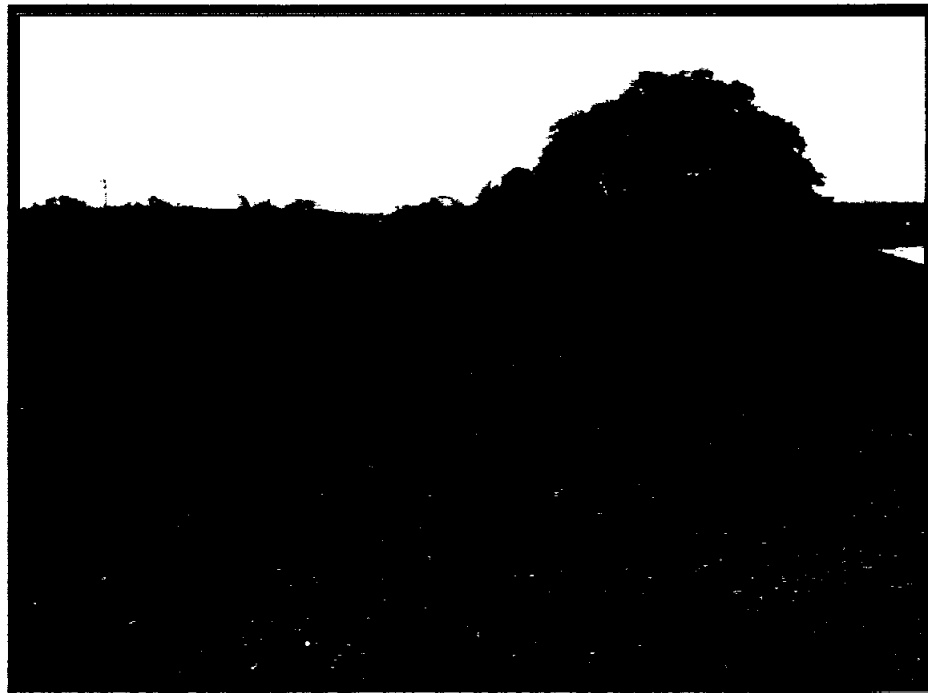
Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por SIDNEY LENT JUNIOR e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 17/11/2020 às 22:18, sob o número WJMJ30418193436. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0049214-29.2015.8.26.0100 e código A14B612.

fls. 113  
10/11/2020

**ELEMENTO COMPARATIVO Nº 05**

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

**Ilustração fotográfica**



*[Handwritten signature]*

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 WJMJ300418193436. 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 A14B613.

**ELEMENTO COMPARATIVO Nº 06**

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

**Ilustração fotográfica**



15.11.20  
701/10  
193436

## 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 WJMJ00048193436. 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.



**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**

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

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

16/09/2020  
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**

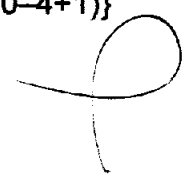
$$V_{u5} = \{ \{ [ (160.000,00 \times 0,90) - 0,00 ] / 2.645,00 \} \times (1,000 + 1,008 + 1,111 + 1,000 - 4 + 1) \}$$

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

**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

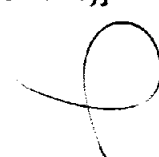
$$V_{u5} = \{ \{ \{ (160.000,00 \times 0,90) - 0,00 \} / 2.645,00 \} \times (1,000 + 1,018 + 1,111 + 1,000 - 4 + 1) \}$$

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

Elemento comparativo nº 06

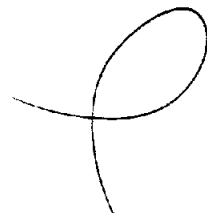
$$V_{u6} = \{ \{ \{ (300.000,00 \times 0,90) - 0,00 \} / 5.512,00 \} \times (1,000 + 1,106 + 1,000 + 1,000 - 4 + 1) \}$$

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



fls. 1199  
102

## ANEXO IV – QUADRO RESUMO DE HOMOGENEIZAÇÃO

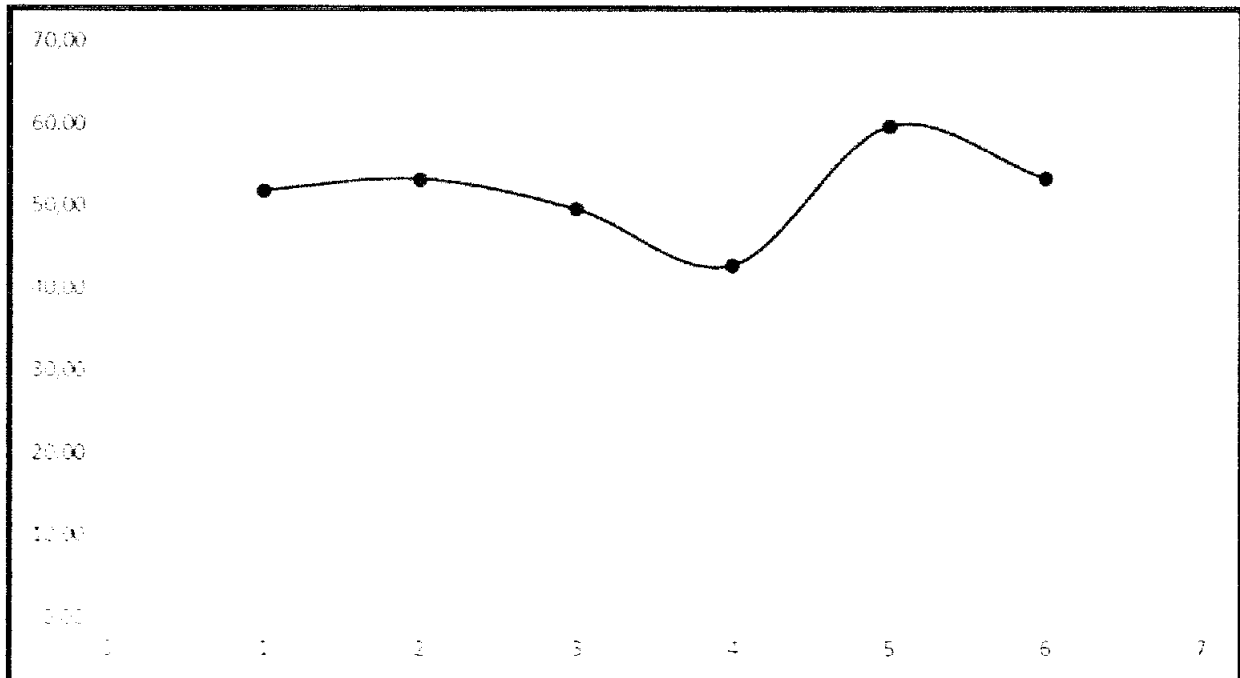


fls. 112  
1084

**ANEXO IV – QUADRO RESUMO DE HOMOGENEIZAÇÃO**

**IMÓVEL 3 ( LOTE 1 – QUADRA N )**

Nº	V <sub>i</sub>	F <sub>r</sub>	V <sub>b</sub>	A <sub>t</sub>	F <sub>tr</sub>	A <sub>h</sub>	F <sub>t</sub>	F <sub>c</sub>	n	V <sub>u</sub>
1	345.000,00	0,90	85.000,00	4.885,00	1,000	1,072	1,053	1,000	4	<b>51,91</b>
2	650.000,00	0,90	359.000,00	4.750,00	1,000	1,068	1,053	1,000	4	<b>53,32</b>
3	270.000,00	0,90	172.000,00	1.300,00	1,000	0,909	1,000	1,000	4	<b>49,65</b>
4	110.000,00	0,90	0,00	2.500,00	1,000	0,972	1,111	1,000	4	<b>42,89</b>
5	160.000,00	0,90	0,00	2.645,00	1,000	0,986	1,111	1,000	4	<b>59,73</b>
6	300.000,00	0,90	0,00	5.512,00	1,000	1,089	1,000	1,000	4	<b>53,34</b>

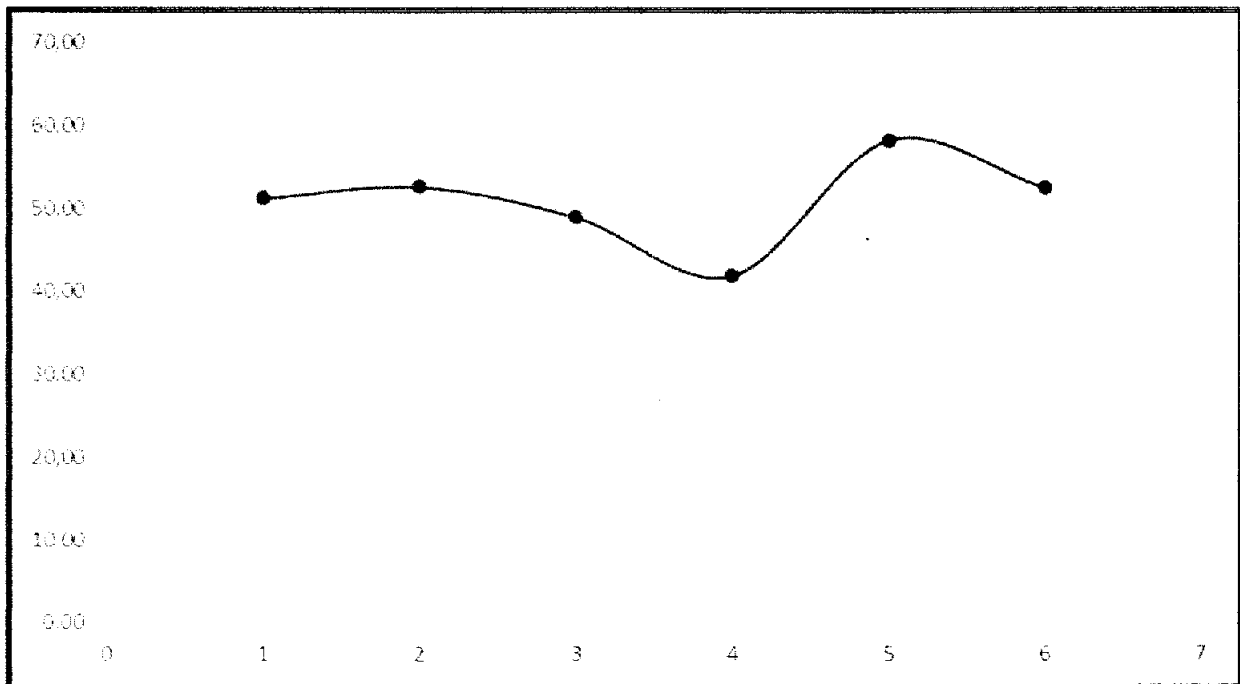


Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por SIDNEY LENT JUNIOR e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 17/11/2020 às 22:18, sob o número WJMJ20418193436. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0049214-29.2015.8.26.0100 e código A14B61C.

fls. 112  
1080

**IMÓVEL 4 ( LOTE 2 - QUADRA N )**

Nº	V <sub>i</sub>	F <sub>r</sub>	V <sub>b</sub>	A <sub>t</sub>	F <sub>tr</sub>	A <sub>h</sub>	F <sub>t</sub>	F <sub>c</sub>	n	V <sub>u</sub>
1	345.000,00	0,90	85.000,00	4.885,00	1,000	1,058	1,053	1,000	4	<b>51,27</b>
2	650.000,00	0,90	359.000,00	4.750,00	1,000	1,054	1,053	1,000	4	<b>52,65</b>
3	270.000,00	0,90	172.000,00	1.300,00	1,000	0,897	1,000	1,000	4	<b>48,99</b>
4	110.000,00	0,90	0,00	2.500,00	1,000	0,947	1,111	1,000	4	<b>41,90</b>
5	160.000,00	0,90	0,00	2.645,00	1,000	0,960	1,111	1,000	4	<b>58,31</b>
6	300.000,00	0,90	0,00	5.512,00	1,000	1,074	1,000	1,000	4	<b>52,61</b>



*[Handwritten signature]*

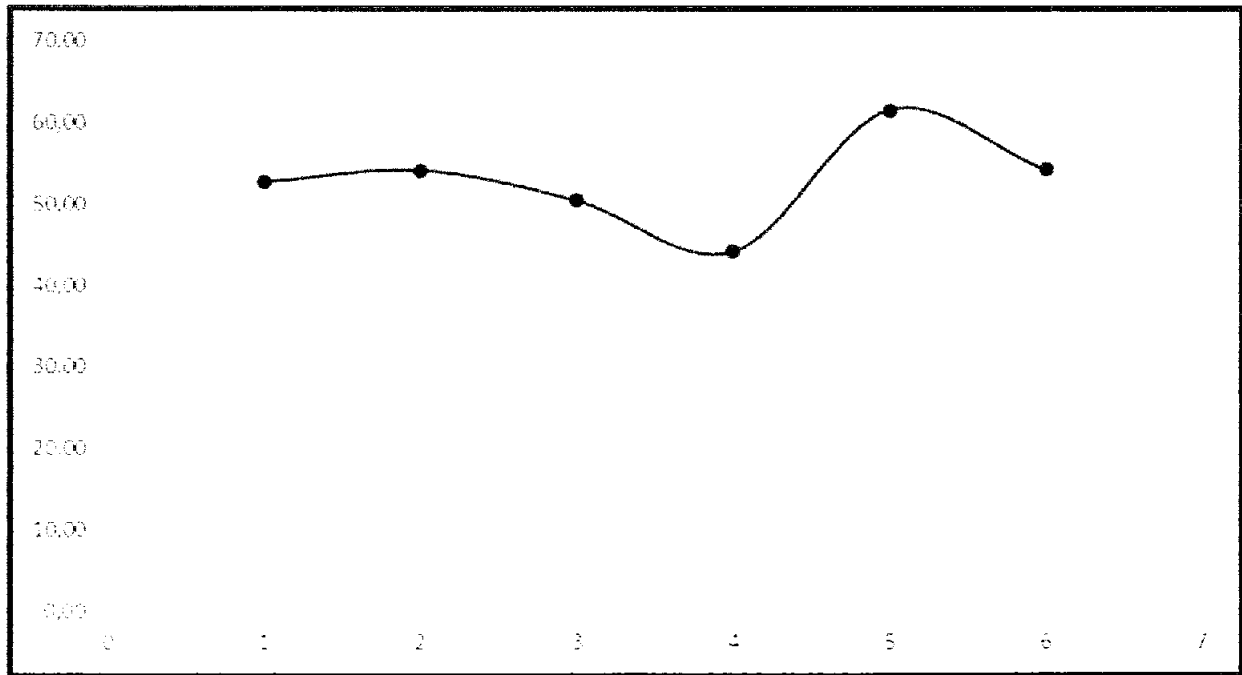
Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por SIDNEY LENT JUNIOR e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 17/11/2020 às 22:18, sob o número WJMJ20018793436. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0049214-29.2015.8.26.0100 e código A14B61D.



fls. 1132  
1086

IMÓVEI 5 ( LOTE 1 – QUADRA L )

Nº	V <sub>i</sub>	F <sub>r</sub>	V <sub>b</sub>	A <sub>t</sub>	F <sub>tr</sub>	A <sub>h</sub>	F <sub>t</sub>	F <sub>c</sub>	n	V <sub>u</sub>
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



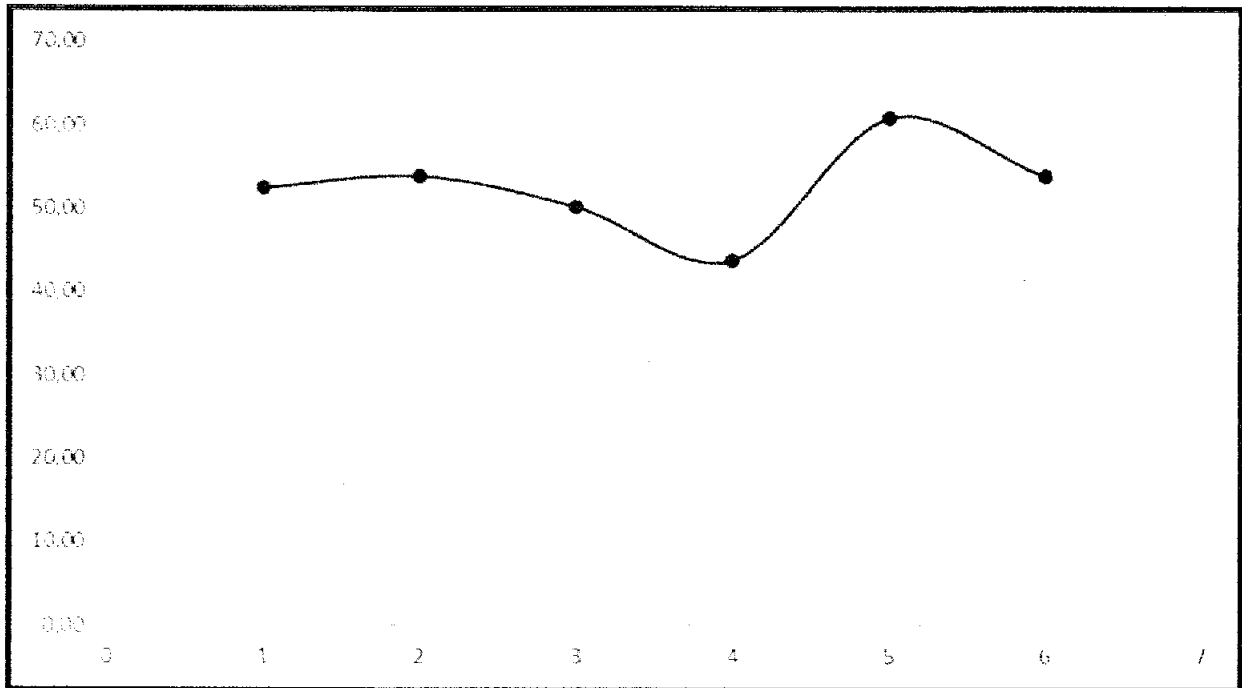
*[Handwritten signature]*

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 WJMJ300218193436. 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.

fs. 11/03  
108

IMÓVEL 6 ( LOTE 2 – QUADRA L )

Nº	V <sub>i</sub>	F <sub>r</sub>	V <sub>b</sub>	A <sub>t</sub>	F <sub>tr</sub>	A <sub>h</sub>	F <sub>t</sub>	F <sub>c</sub>	n	V <sub>u</sub>
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



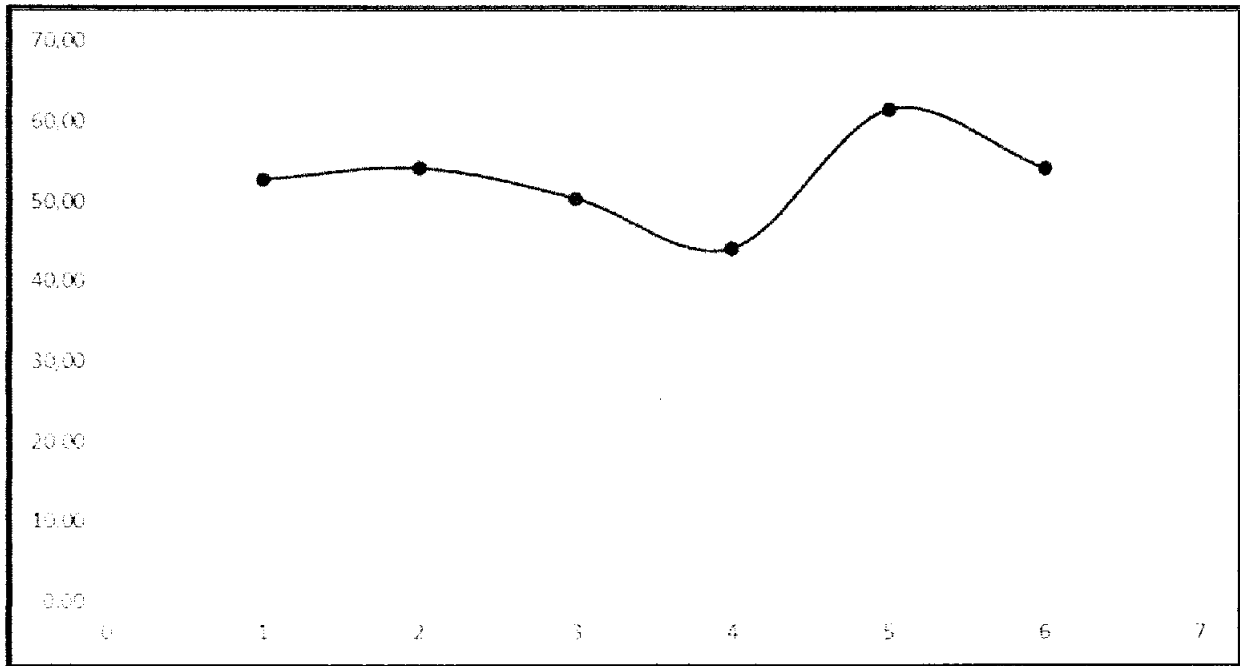
*(Handwritten signature)*

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 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 A14B61F.

fls. 1084  
488  
1088  
WJM 30478193436

IMÓVEL 7 ( LOTE 13 - QUADRA L )

Nº	V <sub>i</sub>	F <sub>r</sub>	V <sub>b</sub>	A <sub>t</sub>	F <sub>tr</sub>	A <sub>h</sub>	F <sub>t</sub>	F <sub>c</sub>	n	V <sub>u</sub>
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

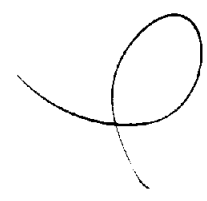


6

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 WJM30478193436. 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.

file 1735  
1028

## ANEXO V – MÉDIA ARITMÉTICA SANEADA



15.11.206  
2020

**ANEXO V – MÉDIA ARITMÉTICA SANEADA**

**IMÓVEL 3 ( LOTE 1 – QUADRA N )**

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

$V_u$	( R\$ / m <sup>2</sup> )
$V_{u4}$	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 <sup>2</sup> )
$V_{u1}$	51,27
$V_{u2}$	52,65
$V_{u3}$	48,99

$V_u$	( R\$ / m <sup>2</sup> )
$V_{u4}$	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 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 A14B622.

fls. 117  
7097

IMÓVEL 5 ( LOTE 1 – QUADRA L )

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

$V_u$	( R\$ / m <sup>2</sup> )
$V_{u4}$	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 <sup>2</sup> )
$V_{u1}$	52,47
$V_{u2}$	53,89
$V_{u3}$	50,19

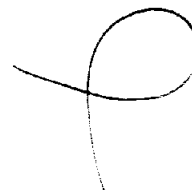
$V_u$	( R\$ / m <sup>2</sup> )
$V_{u4}$	43,76
$V_{u5}$	60,93
$V_{u6}$	53,88

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

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

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.

R\$ 1.188  
1092

IMÓVEL 7 ( LOTE 13 – QUADRA L )

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

$V_u$	( R\$ / m <sup>2</sup> )
$V_{u4}$	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:

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

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 A14B624.